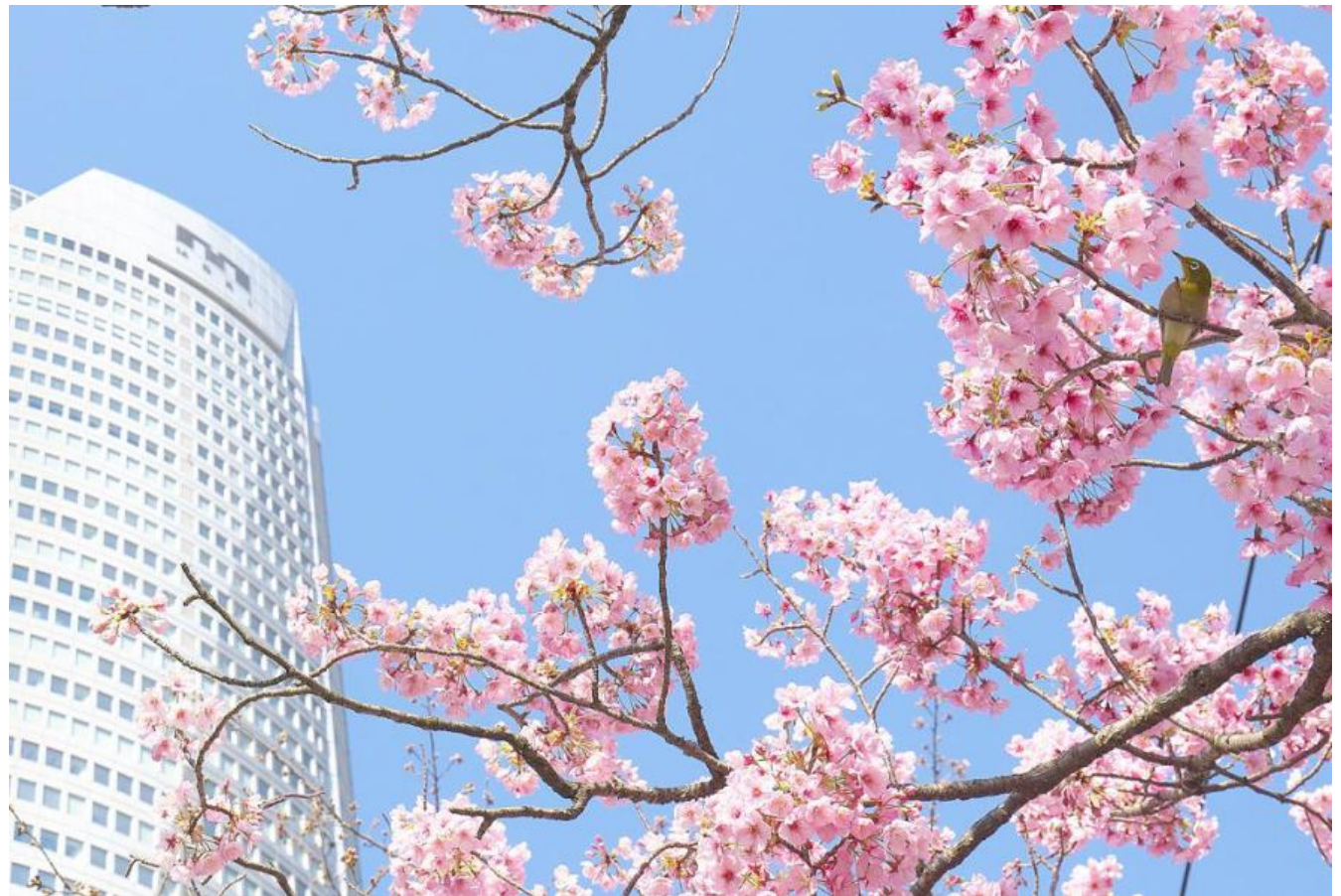


## 5. Appendix

---



## 5-1 財務指標

財務指標等	第34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期	算定式
当期純利益	6,423百万円	6,289百万円	
当期減価償却費	1,097百万円	1,083百万円	
当期資本的支出額	717百万円	191百万円	
総資産額	414,888百万円	413,064百万円	
純資産額	204,797百万円	204,778百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	106,869円	106,859円	純資産額／発行済投資口の総口数
期末投資口価格	144,700円	137,200円	
発行済投資口の総口数	1,916,330口	1,916,330口	
分配金総額	6,423百万円	6,289百万円	
1口当たり分配金額	3,352円	3,282円	
分配金利回り	4.7%	4.7%	1口当たり分配金額 (年換算)／期末投資口価格
FFO	6,144百万円	5,999百万円	当期純利益＋当期減価償却費－譲渡損益
1口当たりFFO	3,206円	3,130円	FFO／発行済投資口の総口数
年換算	6,466円	6,210円	年365日ベース
FFO倍率	22.4倍	22.1倍	期末投資口価格／1口当たりFFO (年換算)
PER	21.4倍	21.1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	1.3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)	1.5%	1.5%	経常利益／平均総資産額
年換算	3.1%	3.0%	年365日ベース
ROE (純資産当期純利益率)	3.1%	3.1%	当期純利益／平均純資産額
年換算	6.3%	6.1%	年365日ベース
NAV	310,846百万円	310,111百万円	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	162,209円	161,825円	
NAV倍率	0.9倍	0.8倍	期末投資口価格／1口当たりNAV
有利子負債額	192,422百万円	190,422百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	46.4%	46.1%	有利子負債額／総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	36.9%	36.7%	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34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期
<b>資産の部</b>		
流動資産	21,985,841	22,650,603
現金及び預金	16,049,336	16,334,764
信託現金及び信託預金	5,332,444	5,657,110
その他	604,061	658,728
固定資産	392,834,017	390,337,800
有形固定資産	360,239,443	357,757,060
無形固定資産	30,651,709	30,651,599
投資その他の資産	1,942,864	1,929,140
繰延資産	68,265	76,033
<b>資産合計</b>	<b>414,888,123</b>	<b>413,064,436</b>

(千円)

	第34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期
<b>負債の部</b>		
流動負債	21,281,381	20,501,429
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	18,800,000	15,800,000
その他	2,481,381	2,701,429
固定負債	188,809,003	187,784,956
投資法人債	20,300,000	21,600,000
長期借入金	153,322,000	151,022,000
信託預り敷金及び保証金	15,147,763	15,152,472
その他	39,240	10,484
<b>負債合計</b>	<b>210,090,385</b>	<b>208,286,386</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本	203,582,607	203,449,058
出資総額（純額）	195,718,191	195,718,191
剰余金	7,864,416	7,730,866
任意積立金	1,412,588	1,412,588
当期末処分利益	6,451,828	6,318,278
評価・換算差額等	1,215,130	1,328,991
繰延ヘッジ損益	1,215,130	1,328,991
<b>純資産合計</b>	<b>204,797,738</b>	<b>204,778,050</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>414,888,123</b>	<b>413,064,436</b>

## 5-3 損益計算書

(千円)

	第34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期
営業収益	11,215,192	11,176,568
賃貸事業収入	9,625,377	9,538,463
その他賃貸事業収入	213,524	264,526
不動産等譲渡益	1,376,290	1,373,579
営業費用	4,259,350	4,373,146
賃貸事業費用	3,516,964	3,628,677
資産運用報酬	619,720	626,906
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	10,381	10,372
一般事務委託手数料	16,162	16,037
その他営業費用	87,721	82,752
営業利益	6,955,842	6,803,422
営業外収益	1,023	1,304
受取利息	80	93
未払分配金除斥益	942	1,211
営業外費用	531,981	513,573
支払利息	344,405	339,877
投資法人債利息	52,950	55,740
投資法人債発行費償却	8,790	10,251
融資手数料	118,569	105,796
投資口交付費償却	5,358	—
その他	1,907	1,907
経常利益	6,424,883	6,291,153
税引前当期純利益	6,424,883	6,291,153
当期純利益	6,423,836	6,289,988
当期未処分利益	6,451,828	6,318,278

オフィス	8,131,755
住宅	809,212
店舗	79,708
土地	511,980
その他賃料収入	5,806

駐車料収入	53,266
付帯収益	152,146
解約違約金	59,113

管理委託費	1,220,986
公租公課等	814,603
水道光熱費	148,292
修繕費	119,066
損害保険料	22,171
信託報酬	5,912
減価償却費	1,083,376
賃借料	153,299
その他賃貸事業費用	60,968

## 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34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,899,147	9,233,484
税引前当期純利益	6,424,883	6,291,153
減価償却費	1,097,092	1,083,376
投資法人債発行費償却	8,790	10,251
投資口交付費償却	5,358	—
受取利息	△ 80	△ 93
未払分配金除斥益	△ 942	△ 1,211
支払利息	397,355	395,618
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 6,382	1,517
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 6,826	45,338
未払金の増減額 (△は減少)	537	△ 1,103
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 52,928	8,557
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 107,972	160,166
前受金の増減額 (△は減少)	13,776	△ 5,793
預り金の増減額 (△は減少)	△ 3,517	△ 2,213
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 22,642	8,542
長期前払費用の増減額 (△は増加)	7,967	99,499
信託有形固定資産の売却による減少額	1,545,191	1,545,191
その他	145	△ 17,915
小計	9,299,807	9,620,883
利息の受取額	80	93
利息の支払額	△ 399,856	△ 386,434
法人税等の支払額	△ 884	△ 1,057

	(千円)	
	第34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 606,729	△ 183,073
信託有形固定資産の取得による支出	△ 691,698	△ 186,943
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 56,290	△ 170,633
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	141,259	174,502
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,824,808	△ 8,440,316
長期借入れによる収入	9,200,000	5,900,000
長期借入金の返済による支出	△ 9,200,000	△ 11,200,000
投資法人債の発行による収入	—	3,281,980
分配金の支払額	△ 5,824,808	△ 6,422,296
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,467,609	610,094
現金及び現金同等物の期首残高	18,914,170	21,381,780
現金及び現金同等物の期末残高	21,381,780	21,991,874

### 金銭の分配に係る計算書

	(円)	
	第34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期
I 当期未処分利益	6,451,828,092	6,318,278,661
II 分配金の額	6,423,538,160	6,289,395,060
投資口1口当たり分配金の額	3,352	3,282
III 次期繰越利益	28,289,932	28,883,601

# 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34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期	増減	第34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期	増減	第34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期	増減	第34期 2023年7月期	第35期 2024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%	92.5%	△ 7.5PT	97.6%	94.6%	△ 3.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	99.8%	95.3%	△ 4.5PT	98.2%	95.6%	△ 2.6PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	23	21	△ 2	139	132	△ 7
賃貸事業収入	2,851,394	2,851,394	-	1,351,486	1,351,486	-	672,431	656,213	△ 16,217	811,944	798,591	△ 13,353
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	85,707	109,870	24,163	81,237	78,076	△ 3,161
不動産賃貸事業収益合計	2,851,394	2,851,394	-	1,351,486	1,351,486	-	758,138	766,084	7,945	893,181	876,667	△ 16,514
管理委託費	426,426	426,426	-	185,961	202,169	16,207	85,199	82,065	△ 3,133	174,117	188,870	14,753
公租公課等 (注1)	280,066	288,834	8,768	89,636	92,666	3,030	32,560	30,275	△ 2,284	45,011	44,073	△ 937
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	73,170	64,921	△ 8,248	39,968	36,557	△ 3,411
修繕費	-	-	-	355	-	△ 355	13,700	43,192	29,492	31,259	59,929	28,670
損害保険料	5,263	5,460	197	2,273	2,305	32	1,827	1,873	46	2,441	2,633	191
減価償却費 ①	323,782	304,695	△ 19,087	80,339	82,870	2,530	99,095	99,954	859	138,352	138,796	444
その他費用 (注2)	376	374	△ 1	2,788	2,785	△ 2	87,717	132,635	44,917	10,622	10,694	72
不動産賃貸事業費用合計	1,035,916	1,025,792	△ 10,123	361,353	382,797	21,443	393,272	454,920	61,647	441,773	481,557	39,783
不動産賃貸事業損益 ②	1,815,478	1,825,601	10,123	990,132	968,689	△ 21,443	364,866	311,164	△ 53,701	451,408	395,110	△ 56,297
NOI ③ (①+②)	2,139,261	2,130,297	△ 8,963	1,070,472	1,051,559	△ 18,912	463,962	411,119	△ 52,842	589,760	533,907	△ 55,853
年換算NOI	4,313,979	4,225,861	△ 88,117	2,158,687	2,085,974	△ 72,713	935,614	815,535	△ 120,078	1,189,295	1,059,109	△ 130,186
同/取得価格	3.7%	3.7%	△ 0.1PT	3.5%	3.3%	△ 0.1PT	3.4%	3.0%	△ 0.4PT	2.7%	2.4%	△ 0.3PT
資本的支出 ④	160,125	-	△ 160,125	273,036	56,959	△ 216,077	109,385	3,612	△ 105,773	35,641	50,645	15,003
NCF ③-④	1,979,135	2,130,297	151,161	797,435	994,600	197,164	354,576	407,507	52,930	554,118	483,261	△ 70,857

(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) 期中に一部譲渡をしています。「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			56,300,000			16,330,000		
期	第34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期	増減	第34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期	増減	第34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期	増減	第34期 2023年7月期	第35期 2024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	93.7%	99.1%	5.4PT	100%	100%	0.0PT	97.4%	76.2%	△ 21.2PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	89.3%	96.0%	6.7PT	100%	100%	0.0PT	99.0%	94.5%	△ 4.5PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	49	52	3	1	1	0	21	22	1
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	425,963	451,113	25,149	1,209,907	1,209,907	—	525,166	499,770	△ 25,396
その他賃貸事業収入	—	—	—	24,678	28,325	3,647	—	—	—	21,901	48,007	26,106
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	450,642	479,439	28,796	1,209,907	1,209,907	—	547,067	547,778	710
管理委託費	2,664	2,664	—	54,015	50,569	△ 3,445	138,430	134,403	△ 4,027	103,164	103,697	533
公租公課等 (注1)	69,507	69,809	302	38,614	38,854	240	103,278	105,740	2,461	37,551	38,459	907
水道光熱費	—	—	—	36,417	38,494	2,077	—	—	—	6,861	6,055	△ 805
修繕費	—	—	—	2,929	3,021	91	—	—	—	8,452	3,019	△ 5,433
損害保険料	3,917	4,056	139	1,218	1,249	30	2,458	2,568	110	1,268	1,313	45
減価償却費 ①	183,899	184,375	475	45,061	45,222	160	151,365	151,485	119	45,882	46,487	604
その他費用 (注2)	61,762	66,824	5,061	958	1,477	519	110	109	△ 0	209	208	△ 0
不動産賃貸事業費用合計	321,751	327,729	5,978	179,215	178,890	△ 325	395,644	394,307	△ 1,336	203,388	199,240	△ 4,148
不動産賃貸事業損益 ②	690,568	684,590	△ 5,978	271,426	300,548	29,121	814,262	815,599	1,336	343,678	348,537	4,858
NOI ③ (①+②)	874,468	868,965	△ 5,502	316,488	345,771	29,282	965,628	967,084	1,456	389,561	395,024	5,462
年換算NOI	1,763,430	1,723,763	△ 39,667	638,223	685,905	47,682	1,947,262	1,918,402	△ 28,860	785,579	783,607	△ 1,971
同/取得価格	4.2%	4.1%	△ 0.1PT	3.3%	3.6%	0.2PT	3.5%	3.4%	△ 0.1PT	4.8%	4.8%	△ 0.0PT
資本的支出 ④	79,740	19,468	△ 60,271	13,106	4,107	△ 8,999	9,921	2,978	△ 6,943	28,030	24,324	△ 3,706
NCF ③-④	794,727	849,496	54,769	303,382	341,664	38,281	955,707	964,106	8,399	361,530	370,699	9,169

# 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			15,710,400(前期末17,237,800)			404,670,400(前期末406,197,800)		
期	第34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期	増減	第34期 2023年7月期	第35期 2024年1月期	増減	第34期(注3) 2023年7月期	第35期(注3) 2024年1月期	増減	第34期(注3) 2023年7月期	第35期(注3) 2024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	94.6%	94.8%	0.2PT	95.3%	97.0%	1.7PT	100%	100%	0.0PT	99.1%	97.2%	△ 1.9PT
期中平均稼働率	98.7%	96.0%	△ 2.7PT	97.2%	96.3%	△ 0.9PT	100%	100%	0.0PT	99.1%	98.4%	△ 0.7PT
期末エンドテナント総数	40	41	1	87	89	2	1	1	0	364	362	△ 2
賃貸事業収入	88,726	88,031	△ 695	109,519	107,655	△ 1,864	566,517	511,980	△ 54,537	9,625,377	9,538,463	△ 86,913
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	246	246	-	-	-	213,524	264,526	51,001
不動産賃貸事業収益合計	88,726	88,031	△ 695	109,519	107,901	△ 1,618	566,517	511,980	△ 54,537	9,838,901	9,802,989	△ 35,912
管理委託費	12,858	15,443	2,584	13,877	14,675	797	-	-	-	1,196,715	1,220,986	24,270
公租公課等(注1)	9,121	9,216	94	14,118	14,041	△ 77	89,843	82,631	△ 7,212	809,311	814,603	5,292
水道光熱費	1,433	1,180	△ 252	1,386	1,082	△ 303	-	-	-	159,236	148,292	△ 10,944
修繕費	2,110	7,200	5,089	2,406	2,702	295	-	-	-	61,214	119,066	57,851
損害保険料	270	290	20	392	419	27	-	-	-	21,331	22,171	840
減価償却費①	12,114	12,145	31	17,198	17,342	144	-	-	-	1,097,092	1,083,376	△ 13,716
その他費用(注2)	4,947	3,940	△ 1,006	2,472	1,042	△ 1,429	96	87	△ 8	172,061	220,180	48,119
不動産賃貸事業費用合計	42,856	49,417	6,561	51,851	51,306	△ 545	89,940	82,718	△ 7,221	3,516,964	3,628,677	111,713
不動産賃貸事業損益②	45,870	38,613	△ 7,256	57,667	56,594	△ 1,072	476,576	429,261	△ 47,315	6,321,937	6,174,311	△ 147,625
NOI③(①+②)	57,985	50,759	△ 7,225	74,865	73,937	△ 928	476,576	429,261	△ 47,315	7,419,030	7,257,687	△ 161,342
年換算NOI	116,931	100,692	△ 16,239	150,972	146,668	△ 4,303	895,716	799,956	△ 95,760	14,914,859	14,361,103	△ 553,756
同/取得価格	5.6%	4.8%	△ 0.8PT	3.8%	3.7%	△ 0.1PT	5.2%	5.1%	△ 0.1PT	3.7%	3.5%	△ 0.1PT
資本的支出④	495	6,574	6,079	7,565	23,062	15,497	-	-	-	717,049	191,733	△ 525,315
NCF③-④	57,490	44,185	△ 13,305	67,300	50,874	△ 16,425	476,576	429,261	△ 47,315	6,701,980	7,065,954	363,973



# 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～2024年1月31日）



（出所）QUICK Qr1から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
※投資口5分割（2014年2月1日）	
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

会計期間	期末投資口価格
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
第31期（2022年1月期）	141,000円
第32期（2022年7月期）	153,000円
第33期（2023年1月期）	147,600円
第34期（2023年7月期）	144,700円
第35期（2024年1月期）	137,200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)
------------------------------------	---------------------------

## 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10,000m <sup>2</sup> 以上 基準階賃貸可能面積1,000m <sup>2</sup> 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2,000m <sup>2</sup> 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10,000m <sup>2</sup> 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1,000m <sup>2</sup> 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

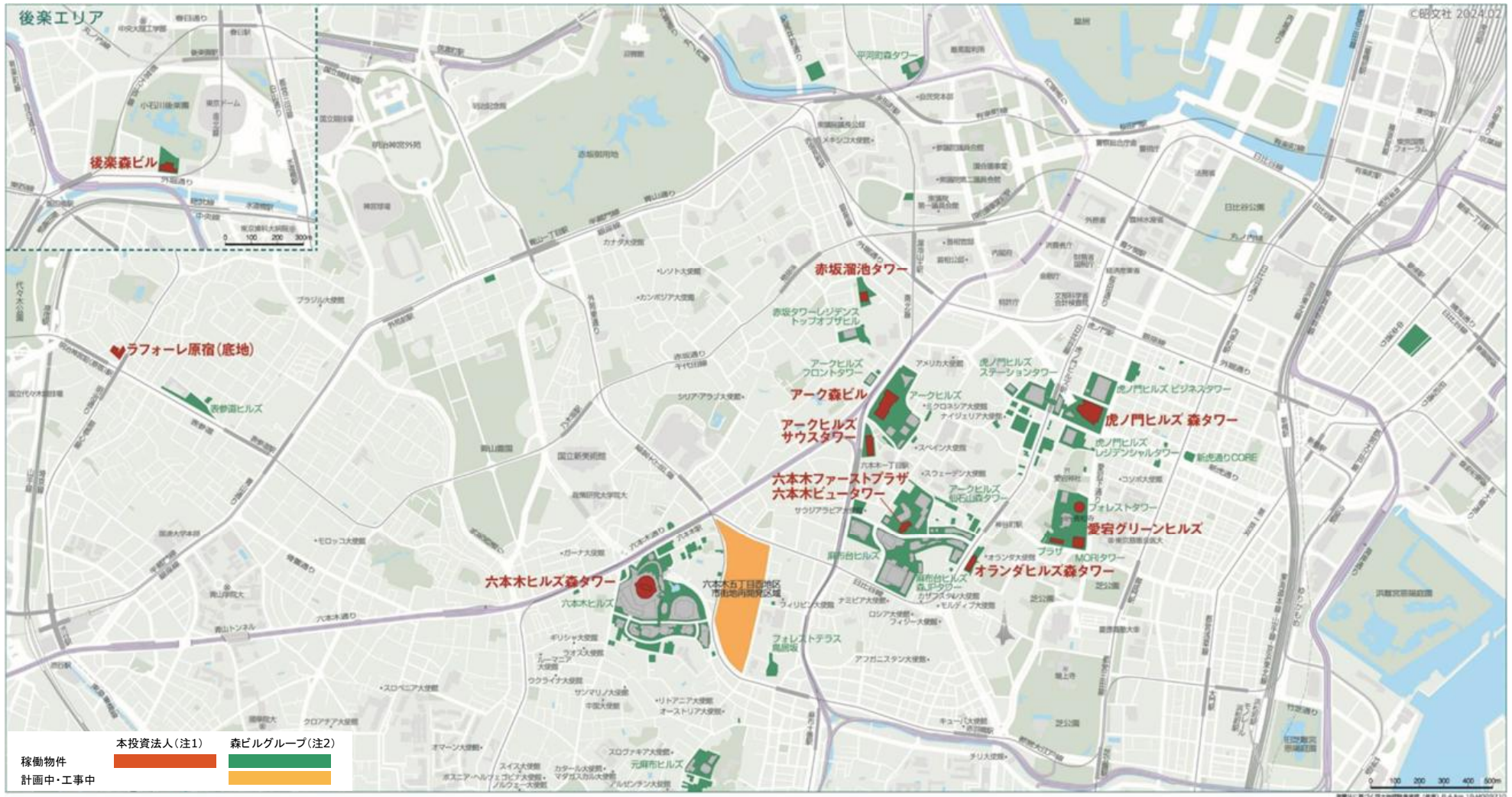
東京都心5区に重点を置いた投資

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 ポートフォリオマップ (2024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 2024」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 (2024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		MORIタワー	フォレストタワー	プラザ			
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	20年9ヶ月	37年10ヶ月	23年10ヶ月	10年6ヶ月	9年8ヶ月	19年0ヶ月	23年4ヶ月	22年6ヶ月	22年3ヶ月	22年6ヶ月	30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19.8%)	共 (約56.4%)	共 (約28.8%)			共 (47%)	共 (46%)	所 (72%)
	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	15,710
稼働率 (注4)	100%	100%	92.5%	99.1%	100%	76.2%	94.6%	100%			94.8%	97.0%	100%

(注1) 「所有形態」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、2024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)

22.2年

ポートフォリオPML (注2)

0.90%

取得価格合計

404,670百万円