



森ヒルズリート投資法人

第21期（2017年1月期）決算説明会資料

2017年3月21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/>

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. エグゼクティブサマリー	3	3. 運用状況	25
2. 運用ハイライト	4	1口当たり分配金の前期比変動要因	26
投資口価格の推移	5	資産総額の推移（取得価格ベース）	27
当期実績	6	含み損益の推移	28
新規取得物件の概要（2017年8月1日取得予定）	7	期末鑑定評価の概要	29
業績予想	10	賃料単価及び稼働率の推移	30
1口当たり分配金の推移	11	賃料固定型マスターリースの概要	31
1口当たりNAVの推移	12	月別物件稼働状況と賃貸面積上位テナント	32
東京都心プレミアム物件への投資	13	財務関連情報（2017年1月31日時点）	33
外部成長	16	有利子負債一覧（2017年1月31日時点）	34
内部成長	19	投資主構成（2017年1月31日時点）	35
財務運営	21	4. 事業環境認識と方針・戦略	36
東京都心の優位性	23	事業環境認識	37
		森ヒルズリートの方針・戦略	38
		マーケット関連情報	39
		5. Appendix	45

第21期(2017年1月期)

- 営業収益:8,248百万円、営業利益:5,207百万円、当期純利益:4,562百万円 **前期比増収増益**
- 1口当たり分配金:2,606円(前期比+39円) **13期連続増配**
- 1口当たりNAV:112,811円(前期比+265円) **過去6年で79.8%増加**

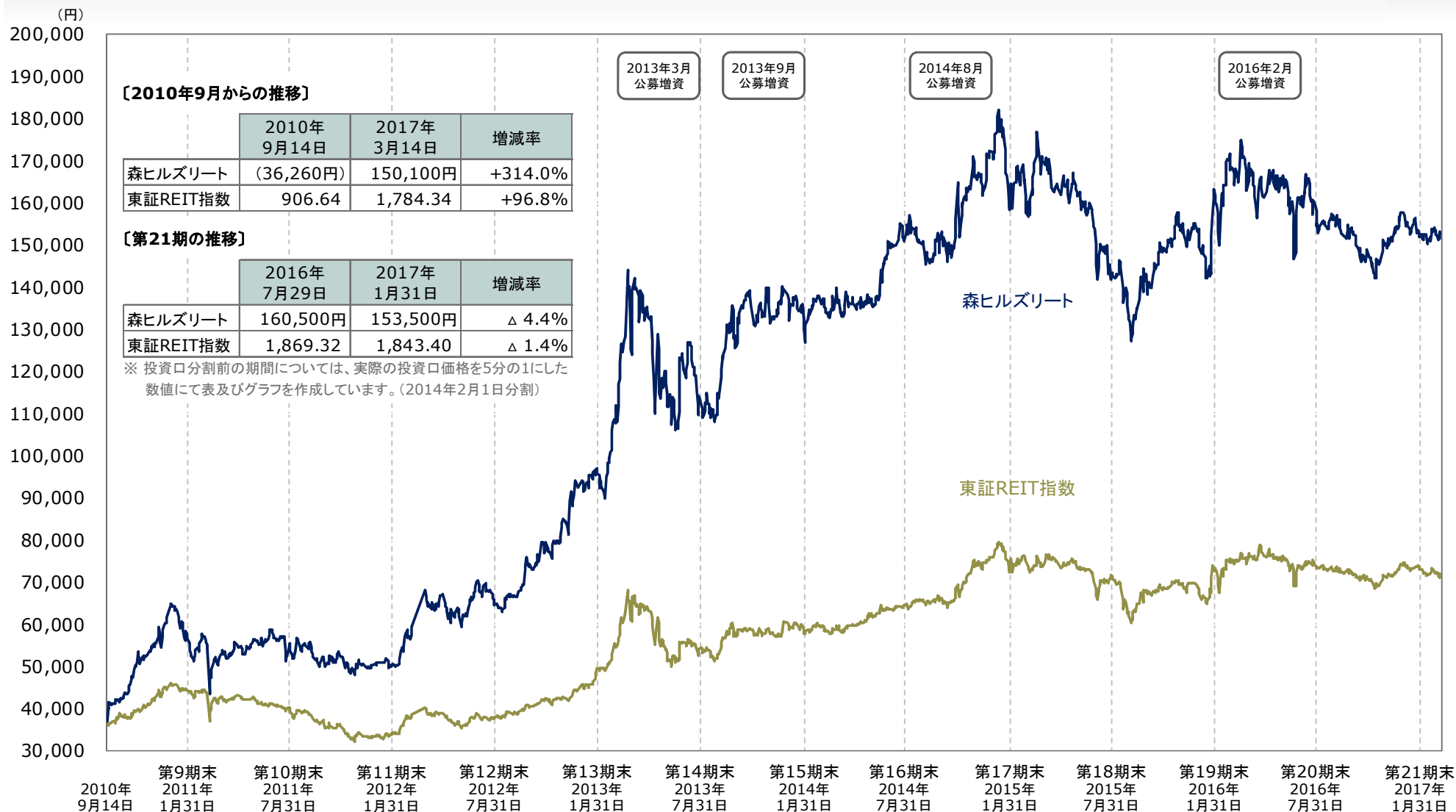
第22期(2017年7月期)以降

- 虎ノ門ヒルズ 森タワー:50.7億円、オランダヒルズ森タワー:93.3億円を新規取得予定(8月1日)
- 元麻布ヒルズを20.3億円で譲渡予定(7月31日) **売却益見込:+4.1億円(うち一部を圧縮積立金に繰入予定)**
- 1口当たり分配金予想:2,610円(第22期)、2,630円(第23期)
- アークヒルズ サウスタワーの大型空室(11フロア)埋戻しが進捗 **残り4フロア相当**

2. 運用ハイライト



2-1 投資口価格の推移



時価総額

419億円
(2010年9月14日)

2,627億円
(2017年3月14日)

(注1) 本書において、特に記載のない限り、記載未滿の数値について、金額は単位未滿切捨て、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。

2-2 当期実績

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期		第21期 2017年1月期
	実績(注1)	実績	前期実績比	計画

運用状況 (百万円)

営業収益	7,760	8,248	+ 488	8,235
賃貸事業収入	7,638	8,056	+ 417	8,029
その他賃貸事業収入	122	192	+ 70	206
営業費用	2,600	3,041	+ 440	3,040
賃貸事業費用	2,295	2,696	+ 400	2,730
販売費及び一般管理費	304	344	+ 39	310
営業利益	5,160	5,207	+ 47	5,195
営業外収益	3	2	△ 1	1
営業外費用	648	643	△ 5	643
経常利益	4,514	4,566	+ 51	4,552
当期純利益	4,507	4,562	+ 54	4,551

前期比変動要因 (第20期 - 第21期)

・営業収益 (+488百万円)	
- 第20期取得物件の通期化	+285
- 固定型ML改定・変更 (第21期)	+187
- 第20期固定型ML改定・変更の通期化	+33
・営業費用 (+440百万円)	
- 第20期取得物件の通期化	+83
- 固定型ML改定・変更 (第21期)	+261
- 第20期固定型ML改定・変更の通期化	+58
- 資産運用報酬	+24
・営業外費用 (△5百万円)	
- 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)	△18

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	—	1,750,640
1口当たり分配金 (円)	2,567	2,606	+ 39	2,600

その他指標 (百万円)

賃貸事業損益	5,464	5,552	+ 87	5,505
減価償却費	966	994	+ 28	996
NOI	6,431	6,546	+ 115	6,502
NOI利回り	3.9%	3.8%	△ 0.1PT	3.8%
物件取得価格 (運用日数加重平均) ^(注2)	328,350	339,856	+ 11,505	339,856

第21期変動要因 (計画 - 実績)

・営業利益 (+12百万円)	
- 住宅 (パススルー型)	+36
- オフィス (パススルー型)	+9
- 資産運用報酬	△24

(注1) 第21期に賃貸事業収入に係る会計方針の変更を行っているため、遡及適用により、第20期の賃貸事業収入が19百万円増加しています。

(注2) 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。

2-3 新規取得物件の概要（2017年8月1日取得予定）

虎ノ門ヒルズ 森タワー（オフィス区画の約1.7%・全体の約1.0%）



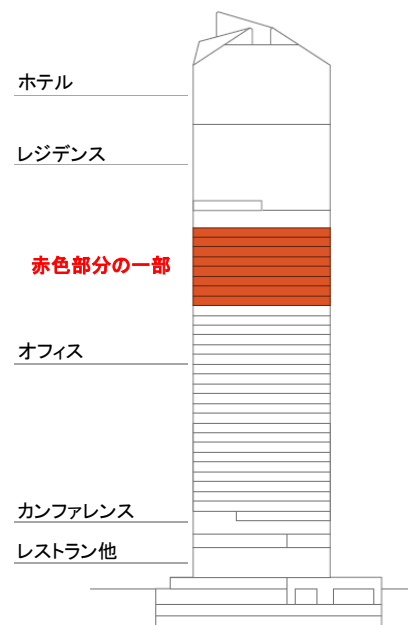
① 東京の新たなランドマークとなる超高層複合タワー

- 地上52階建て、高さ247mの耐震性に優れた超高層複合タワー
- 1フロア約1,000坪で最高スペックを備えたオフィス、国際水準のカンファレンス施設、日本初進出となるホテル「アンダーズ 東京」、レジデンス、商業施設等で構成

② 更なる発展が期待される虎ノ門エリアの中心に立地

- 6駅11路線が利用可能。日比谷線「虎ノ門新駅(仮称)」の整備が完了することで、交通利便性の更なる向上が見込まれる
- 周辺で大規模な再開発計画が複数進行中であり、国際的なビジネス拠点として、エリアの発展性に大きな期待が持てる

<取得対象>



取得価格

50.7億円

鑑定評価額

54.4億円

想定NOI利回り

3.4%

物件番号	O-9
所在地(住居表示)	東京都港区虎ノ門一丁目23番1号
竣工年月	2014年5月
階数	地上52階・地下5階
延床面積	241,581.95㎡
取得対象	28～35階を対象とする区分所有権の共有持分(87.95%)を信託財産とする信託受益権の準共有持分7%

PML

(地震による予想最大損失率)

0.50%

2-4 新規取得物件の概要（2017年8月1日取得予定）

最高スペックを備えたオフィスと充実した設備

- 6階から35階の30フロアを占めるオフィスの基準階貸室は約1,000坪天井高2.8mの無柱大空間を実現したフレキシビリティの高い快適な執務空間
- 3種類の制振装置による高い耐震性能に加え、非常時に専用部に対しても電源供給を可能とする非常用発電機を備えるなど優れたBCP対応を実現
- 環境性能にも優れ「CASBEE」にて最高ランク「S」を取得

生物多様性に配慮したオープンスペース

約6,000㎡のオープンスペースには、都心のオアシスとして機能する広大な屋上庭園「オーバル広場」をはじめ、心地よい小川のせせらぎ、季節の風情を楽しめる緑が随所に施された階段状のテラス「ステップガーデン」等、人が集うことのできる豊かな都市空間を形成



アンダーズ 東京

ハイアットが運営し、日本初進出となるライフスタイルホテル「アンダーズ 東京」。ヒンディー語で「パーソナル スタイル」を意味するアンダーズは、地域の個性を大切にし、その土地の魅力をデザインやサービスに取り入れている



51階のメインダイニング
「アンダーズ タヴァン」



47階～50階に位置する客室からは
東京の景色が一望できる

虎ノ門ヒルズフォーラム

無柱・分割可能な3つのホールとミーティングルームで構成された「虎ノ門ヒルズフォーラム」は、国際会議・シンポジウムなど多様なイベント開催に理想的な空間。3ホールで約2,000名を収容可能



天井高7.2mの「メインホール」



明るく開放感に溢れた「ホールA」

2-5 新規取得物件の概要（2017年8月1日取得予定）

オランダヒルズ森タワー（オフィス区画の約44.0%・全体の約27.6%）



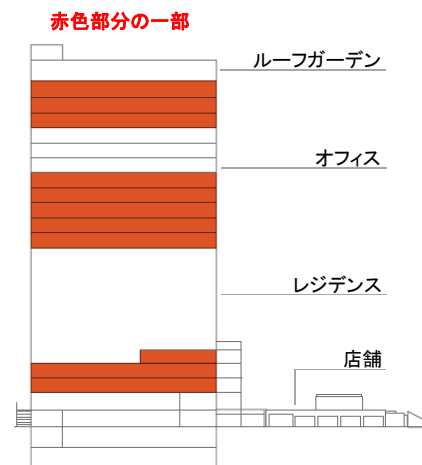
① オランダ大使館の緑に隣接する超高層複合タワー

- オフィス、レジデンス、店舗で構成され、耐震性能に優れた複合タワー
- オフィスは主に上層階（14階～24階）に配置されており、眺望と開放感に優れたビジネス空間を実現
- 地上100mのルーフガーデンからは、東京タワーや六本木ヒルズなど、東京を代表するランドマークが一望できる

② 更なる発展が期待される虎ノ門エリアに立地

- 日比谷線「神谷町」駅から徒歩1分の優れた立地
- 周辺で大規模な再開発計画が複数進行中であり、国際的なビジネス拠点として、エリアの発展性に大きな期待が持てる

<取得対象>



取得価格

93.3億円

鑑定評価額

104.3億円

想定NOI利回り

4.3%

物件番号	O-10
所在地(住居表示)	東京都港区虎ノ門五丁目11番2号
竣工年月	2005年1月
階数	地上24階・地下2階
延床面積	35,076.12㎡
取得対象	3・4階、5階の一部、14～18・22～24階を対象とする区分所有権を信託財産とする信託受益権の準共有持分57%

PML
(地震による予想最大損失率)

0.85%

2-6 業績予想

	第21期 2017年1月期	第22期 2017年7月期		第23期 2018年1月期
	実績	予想	前期実績比	予想
運用状況 (百万円)				
営業収益	8,248	8,491	+ 242	8,476
賃貸事業収入	8,056	7,838	△ 217	8,249
その他賃貸事業収入	192	241	+ 49	226
不動産等売却益	—	411	+ 411	—
営業費用	3,041	3,186	+ 145	3,236
賃貸事業費用	2,696	2,877	+ 180	2,938
販売費及び一般管理費	344	308	△ 35	297
営業利益	5,207	5,305	+ 97	5,240
営業外収益	2	0	△ 1	1
営業外費用	643	640	△ 3	636
経常利益	4,566	4,666	+ 99	4,605
当期純利益	4,562	4,664	+ 102	4,604
圧縮積立金繰入額	—	95	+ 95	—
分配金総額	4,562	4,569	+ 7	4,604
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	—	1,750,640
1口当たり分配金 (円)	2,606	2,610	+ 4	2,630
その他指標 (百万円)				
賃貸事業損益	5,552	5,202	△ 349	5,537
減価償却費	994	1,006	+ 11	1,041
NOI	6,546	6,209	△ 337	6,579
NOI利回り	3.8%	3.7%	△ 0.1PT	3.7%
物件取得価格 (運用日数加重平均)	339,856	339,847	△ 9	352,550

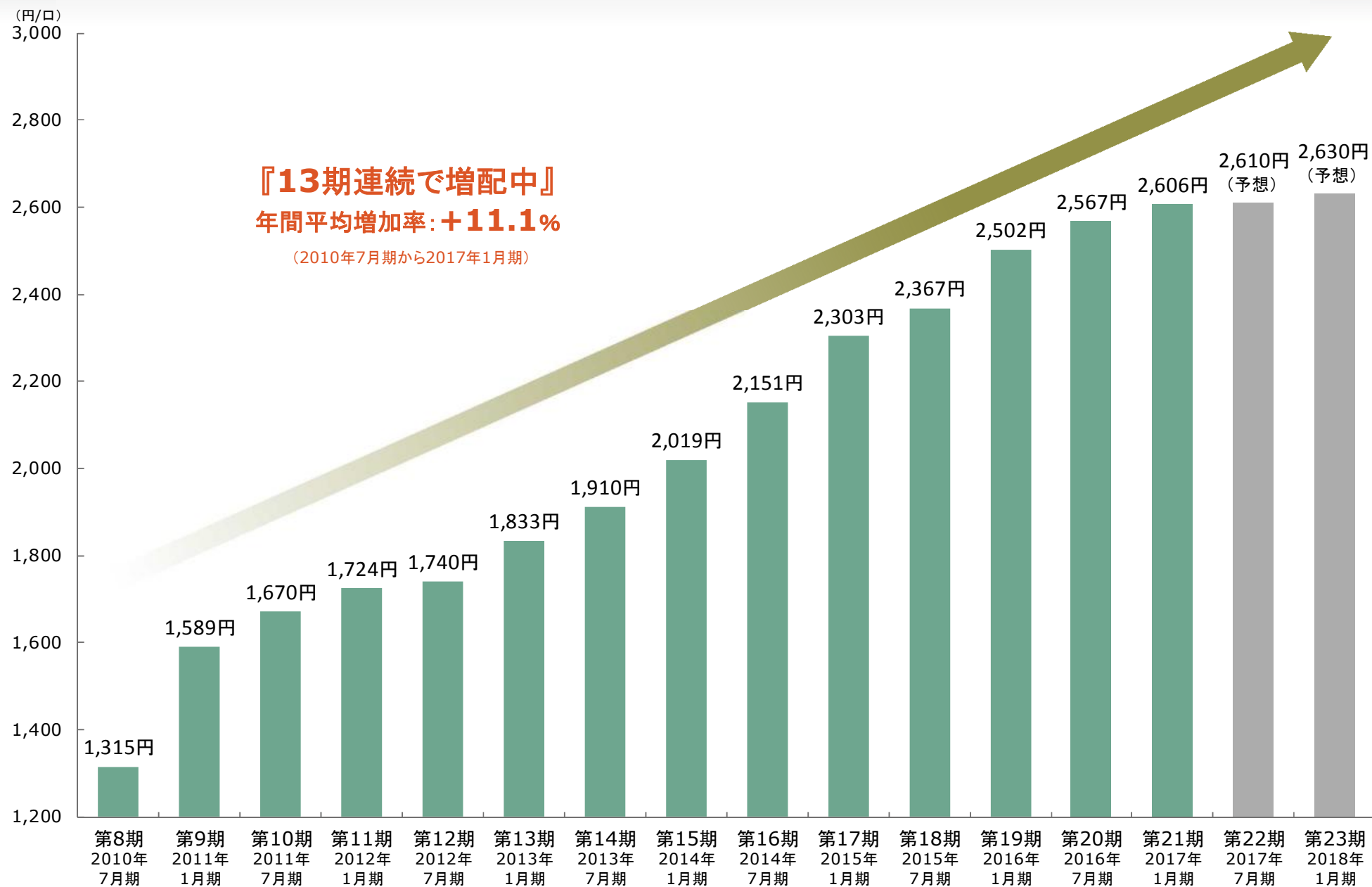
前期比変動要因 (第21期 - 第22期)

・営業収益 (+242百万円)		
- 元麻布ヒルズ売却益		+411
- オフィス (パススルー型)		△115
- 固定型ML改定 (第22期)		△49
・営業費用 (+145百万円)		
- 修繕費		+79
- 第20期取得物件公租公課		+44
- リーシングフィー		+35
・営業外費用 (△3百万円)		
- 投資法人債利息等		+6
- 支払利息等		△9

前期比変動要因 (第22期 - 第23期)

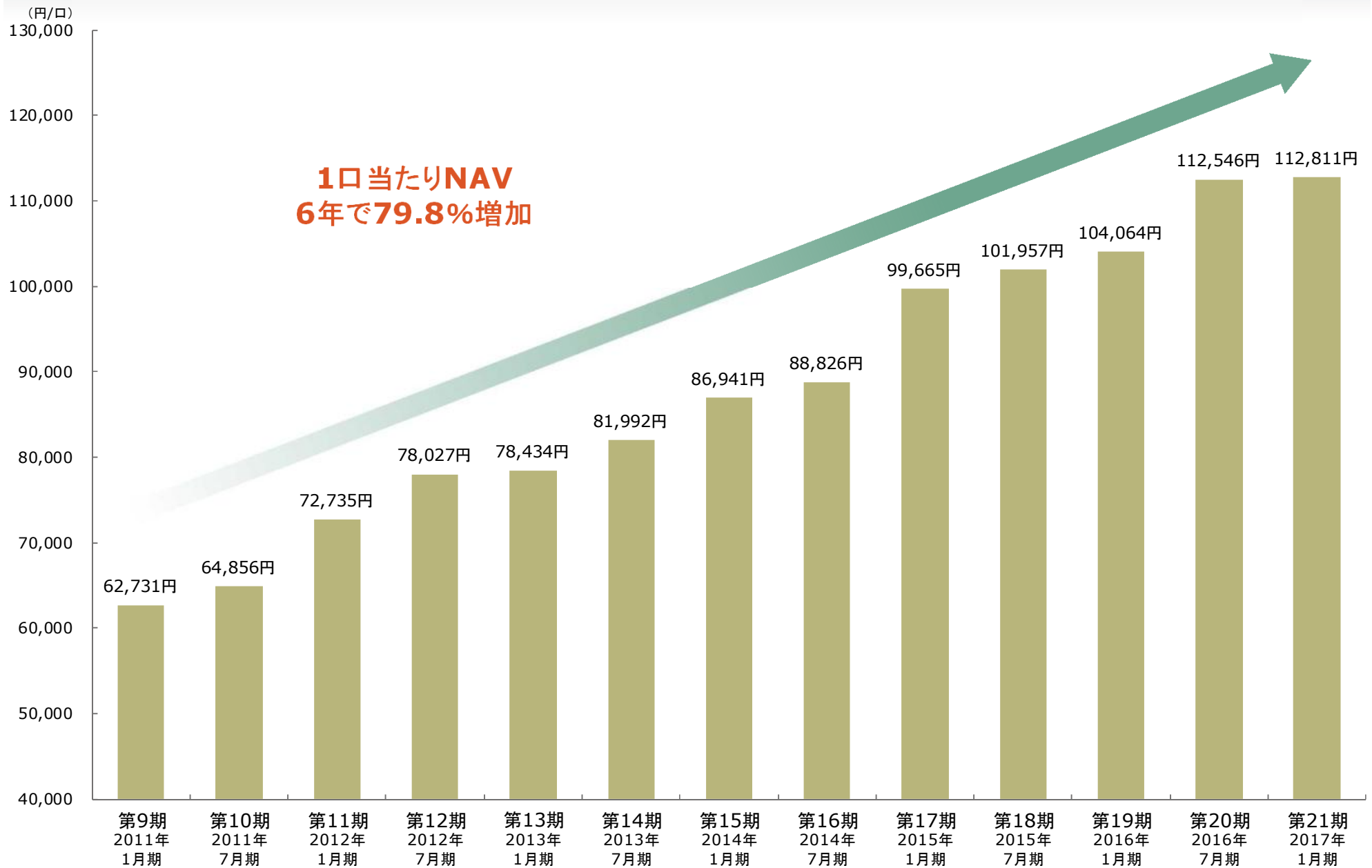
・営業収益 (△14百万円)		
- 第23期取得物件		+408
- オフィス (パススルー型)		+93
- 元麻布ヒルズ売却益・賃貸事業収入等		△472
- 第22期固定型ML改定の通期化		△49
・営業費用 (+49百万円)		
- 第23期取得物件		+136
- 第20期取得物件公租公課		+44
- 修繕費		△70
- 元麻布ヒルズ賃貸事業費用		△27
- リーシングフィー		△24
・営業外費用 (△3百万円)		
- 支払利息等 (第23期新規借入)		+24
- 投資口交付費償却		△27

2-7 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にした概数を記載しています。(2014年2月1日分割)

2-8 1口当たりNAVの推移

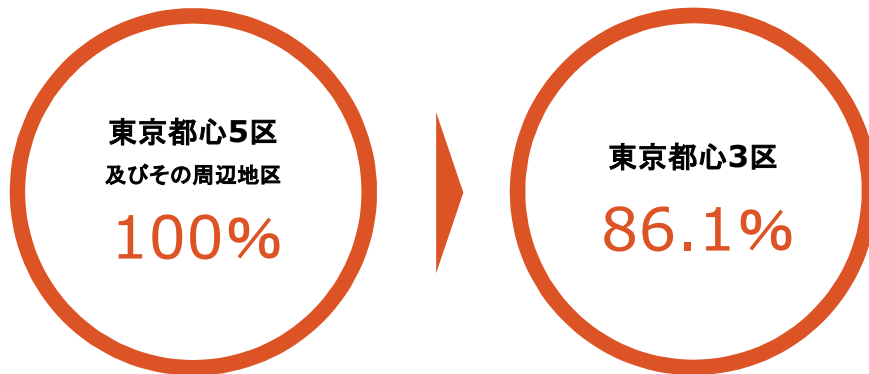


※ 投資口分割前の期間については実績を5分の1にした概数を記載しています。(2014年2月1日分割)

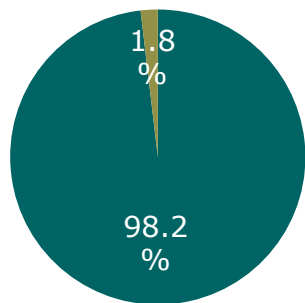
2-9 東京都心プレミアム物件への投資 ①立地

業界No.1の東京都心比率（新規物件取得後:3,525億円）

<地域別>

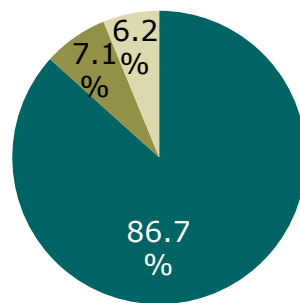


<建物規模別>



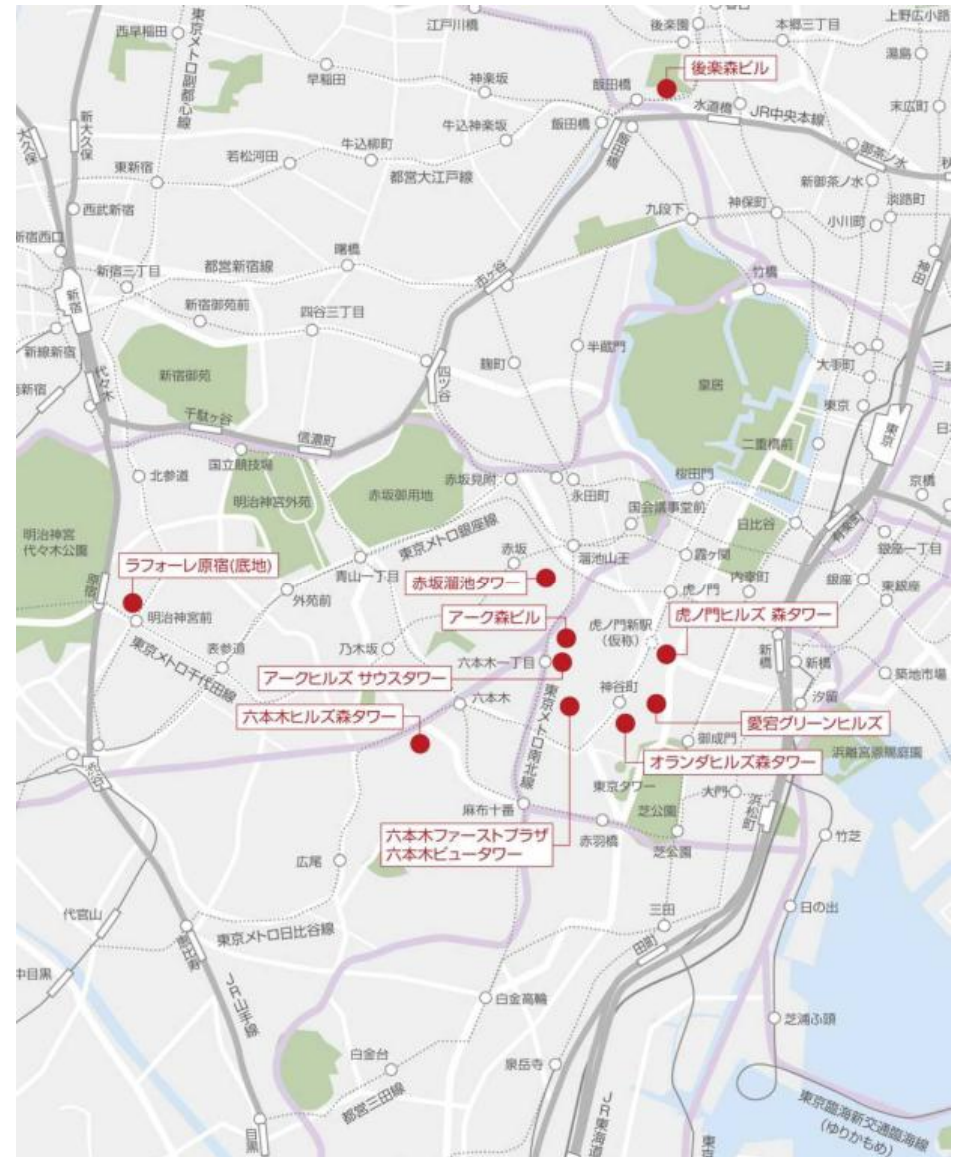
■ 30,000m²以上 ■ 30,000m²未満

<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)は含みません。
 (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。



2-10 東京都心プレミアム物件への投資 ②耐震性能

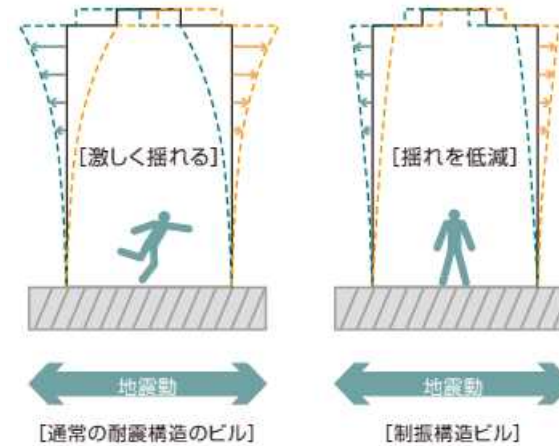
業界No.1の耐震性能の追求（新規物件取得後）

上場投資法人で最も低い
ポートフォリオPML
0.98%

※ PML(Probable Maximum Loss)は地震による予想最大損失率であり、
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
虎ノ門ヒルズ 森タワー		0.50%	制振
オランダヒルズ森タワー		0.85%	制振
赤坂溜池タワー		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%	—
六本木ファーストプラザ	住宅	2.20%	—
六本木ビュータワー		2.20%	—

制振構造

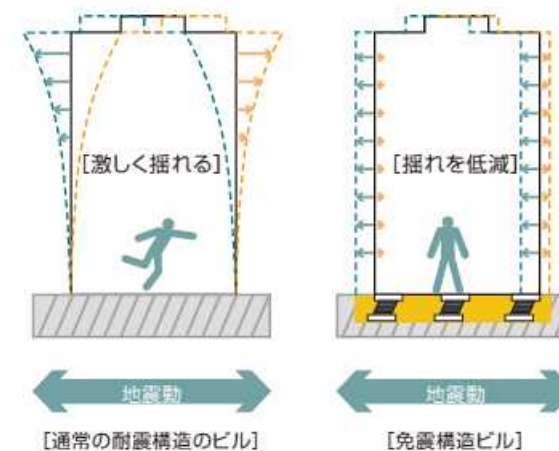


地震時の揺れの勢いを
20%程度低減



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

2-11 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（新規物件取得後）



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)

CASBEE-新築 「Sランク」



虎ノ門ヒルズ 森タワー

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。

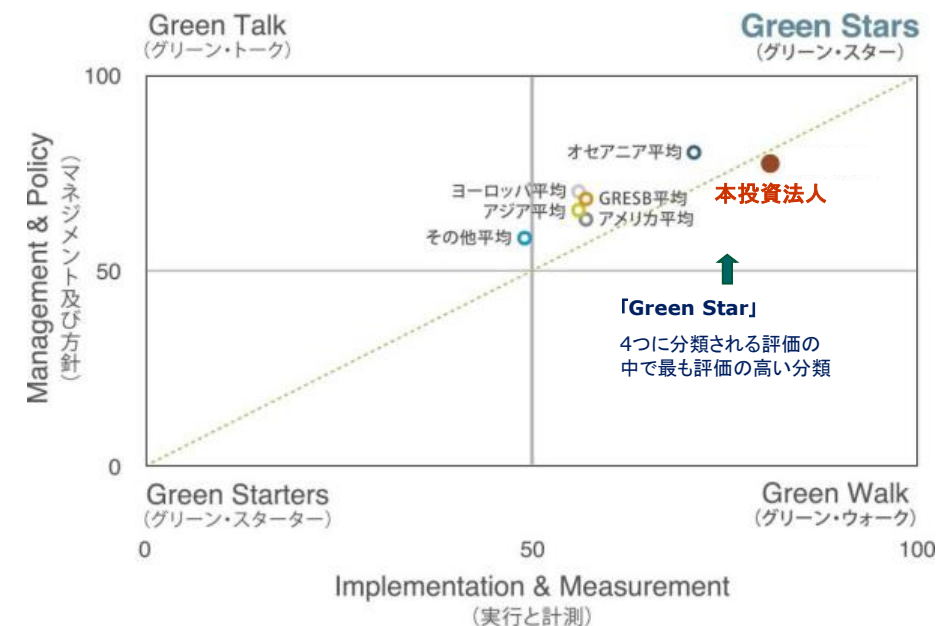
さらに、「GRESB Rating」(注)での最上位評価「5 Stars」を獲得しました。

(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。

2-12 外部成長

事業環境認識

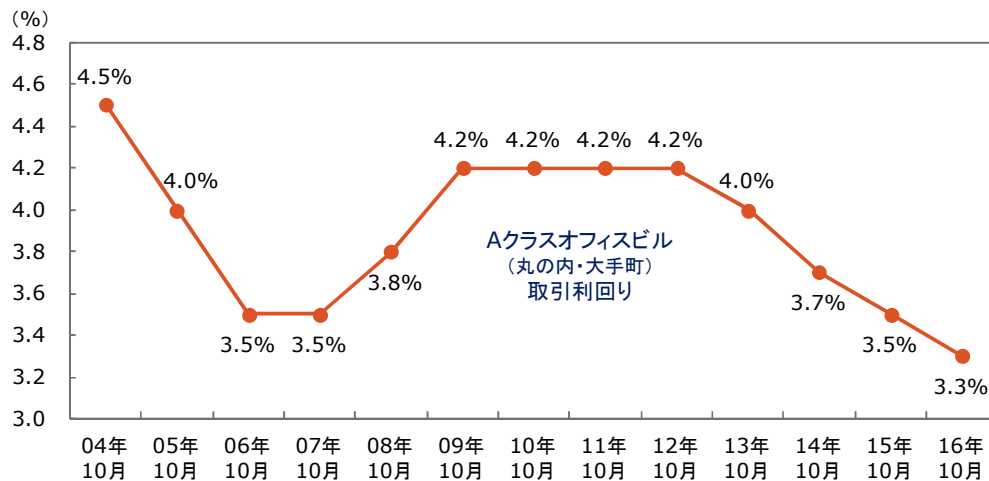
物件取得競争に過熱感も見られ取得価格の水準には十分な注意が必要

(注) 詳細は「4. 事業環境認識と方針・戦略」を参照

外部成長方針

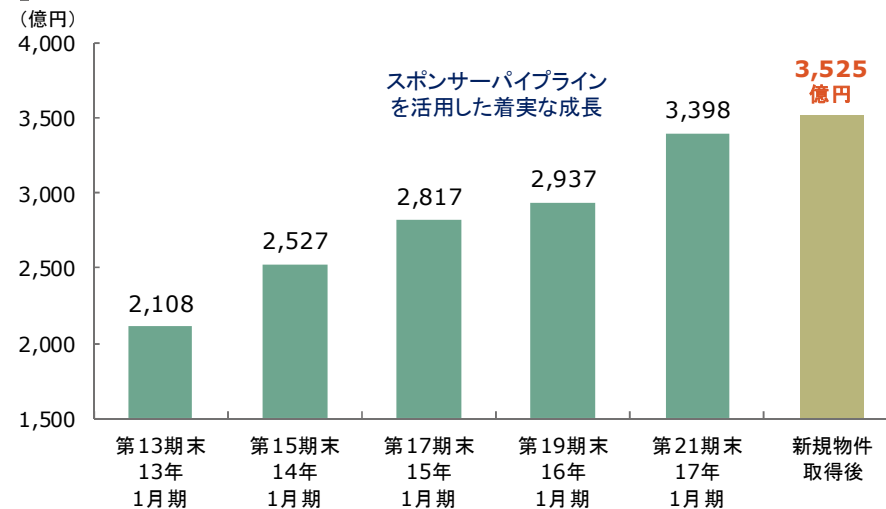
スポンサーの豊富な物件パイプラインを活用した外部成長に当面注力

不動産投資利回りの推移

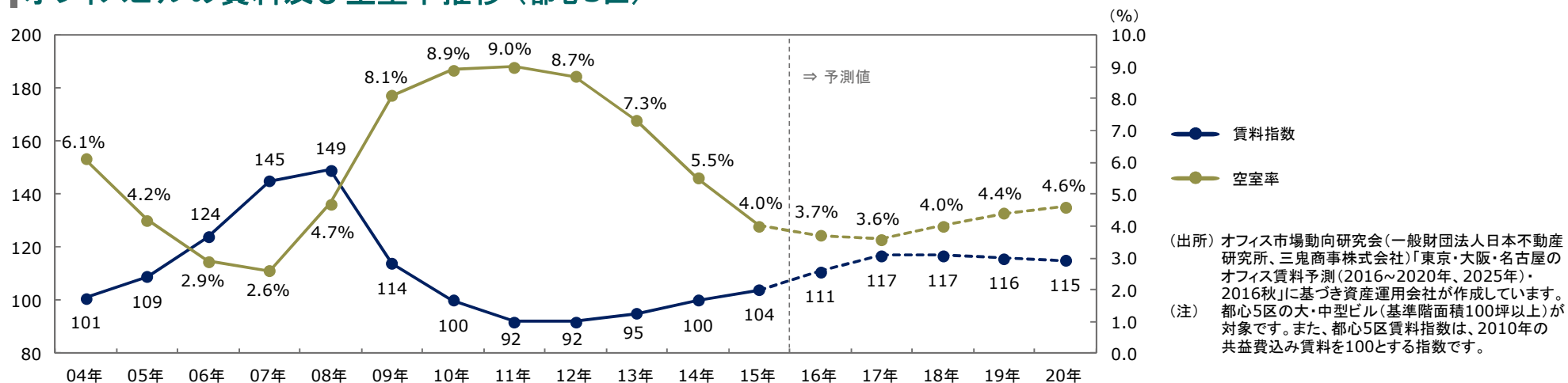


(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」に基づき資産運用会社が作成しています。

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)



(出所) オフィス市場動向研究会 (一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社)「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測 (2016~2020年、2025年)・2016秋」に基づき資産運用会社が作成しています。
 (注) 都心5区の大・中型ビル (基準階面積100坪以上) が対象です。また、都心5区賃料指数は、2010年の共益費込み賃料を100とする指数です。

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)

森ヒルズリートは「優先交渉権」を保有 ^(注1)

最近のプロジェクト（虎ノ門ヒルズエリア）

A (仮称)虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー



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12月（予定）

B (仮称)虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー



敷地面積	約6,530㎡
延床面積	約121,000㎡
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	2020年4月（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 (本投資法人一部取得予定)



〈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 (本投資法人一部取得予定)



〈オフィス・住宅・商業〉

6 六本木ヒルズ クロスポイント



〈オフィス・商業・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 森ビルマップノ帰宅支援マップ 2017」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。また、2017年8月1日付で取得を予定している物件を含めています。
 (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

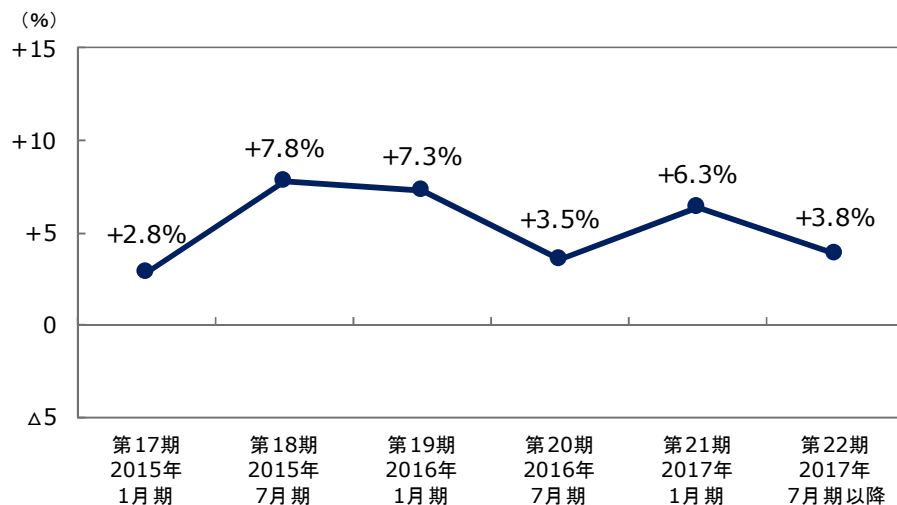
都心オフィスビルは緩やかな賃料上昇継続を予想するが供給増に留意も必要

(注) 詳細は「4.事業環境認識と方針・戦略」を参照

内部成長方針

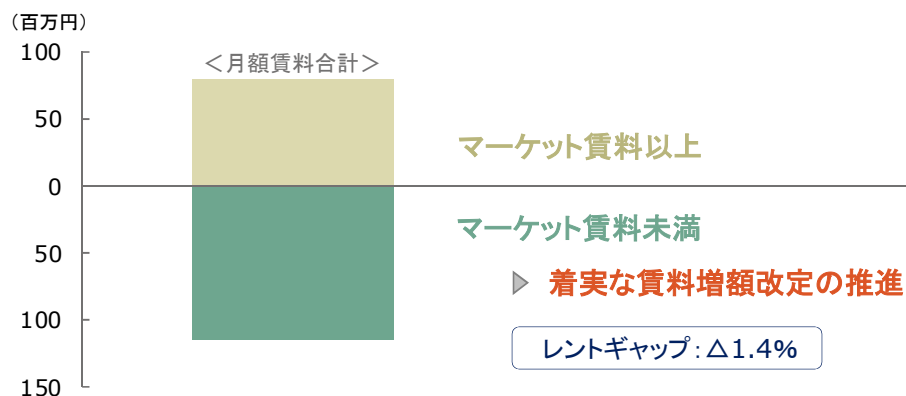
固定型MLにより安定性を保持しながらパススルー物件の賃料増額改定を推進

オフィステナント賃料改定実績 (パススルー型)



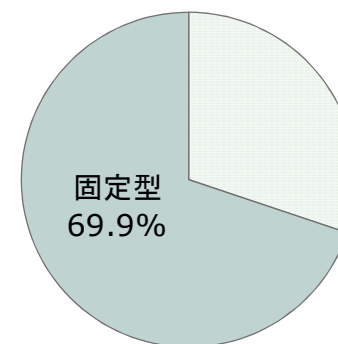
	改定前 月額賃料 合計	改定後 月額賃料 合計	賃料 増減額 (月額)	賃料 改定率
第17期 (2015年1月期)	21.0 百万円	21.6 百万円	+ 0.5 百万円	+ 2.8%
第18期 (2015年7月期)	19.8 百万円	21.4 百万円	+ 1.5 百万円	+ 7.8%
第19期 (2016年1月期)	2.8 百万円	3.1 百万円	+ 0.2 百万円	+ 7.3%
第20期 (2016年7月期)	23.7 百万円	24.6 百万円	+ 0.8 百万円	+ 3.5%
第21期 (2017年1月期)	26.2 百万円	27.9 百万円	+ 1.6 百万円	+ 6.3%
第22期 (2017年7月期) 以降	59.1 百万円	61.3 百万円	+ 2.2 百万円	+ 3.8%

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) 2017年1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 (2017年7月)



(注1) 愛宕グリーンヒルズの賃料改定及び元麻布ヒルズの売却を反映しています。
 (注2) 2017年1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。

2-16 内部成長

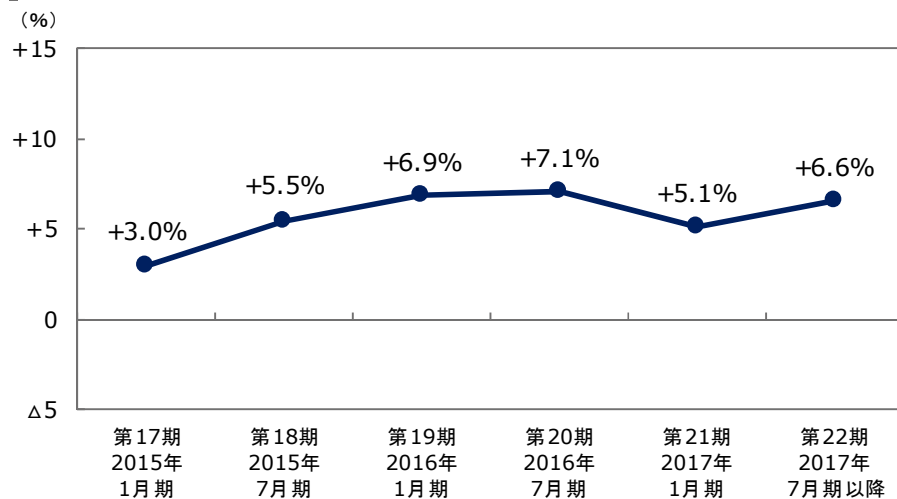
月額賃料の内訳及び賃料改定時期

(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 2019年 1月期	第26期以降 2019年 7月期以降
オフィス	定期借家	184.8	14.4%	51.2	29.2	35.2	4.3	64.6
	普通借家	833.0	64.9%	124.7	—	—	105.0	603.3
	用途別計	1,017.9	79.4%	176.0	29.2	35.2	109.3	667.9
住宅	定期借家	66.6	5.2%	9.4	11.7	5.7	16.3	23.3
	普通借家	54.9	4.3%	53.2	1.6	—	—	—
	用途別計	121.5	9.5%	62.7	13.4	5.7	16.3	23.3
商業等	事業用定期借地	104.9	8.2%	—	—	—	—	104.9
	普通借家	17.9	1.4%	—	—	17.9	—	—
	用途別計	122.8	9.6%	—	—	17.9	—	104.9
小計		1,262.3	98.4%	238.7	42.6	59.0	125.6	796.2
店舗・駐車場等		20.4	1.6%					
合計		1,282.7	100.0%					

(注) 元麻布ヒルズの売却及び2017年1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。

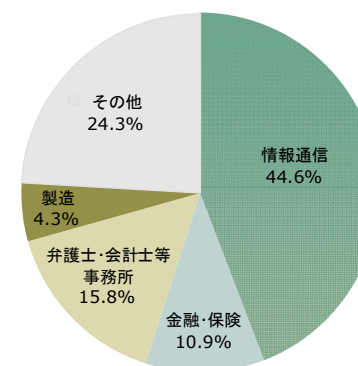
(参考) 住宅テナント賃料改定実績 (パススルー型)



アークヒルズ サウスタワーの大型空室成約状況



(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、2017年1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

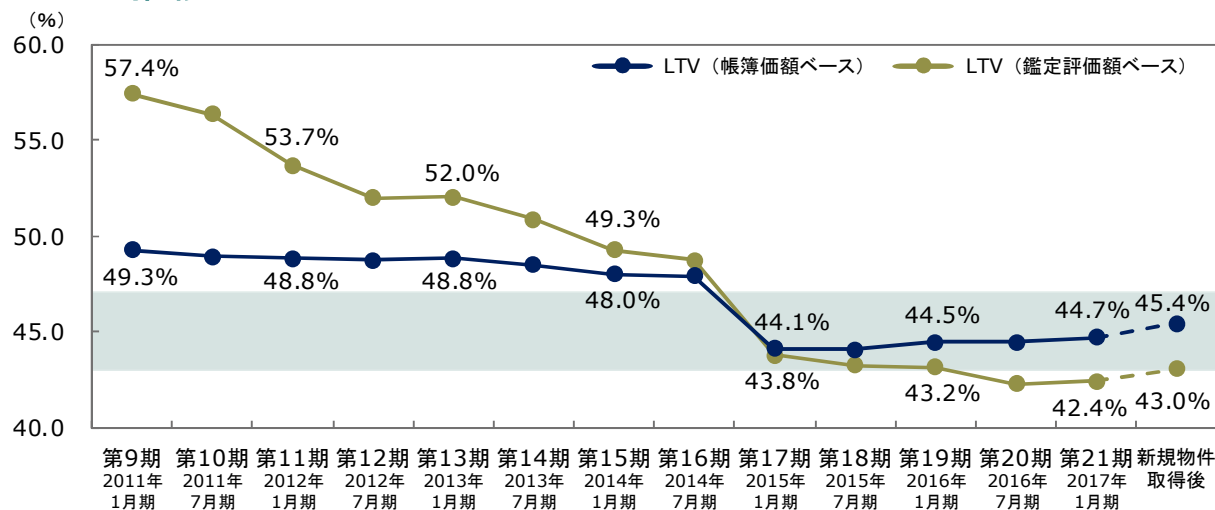
経済情勢及び金融政策を踏まえると金利水準は当面低位推移を予想

(注) 詳細は「4.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

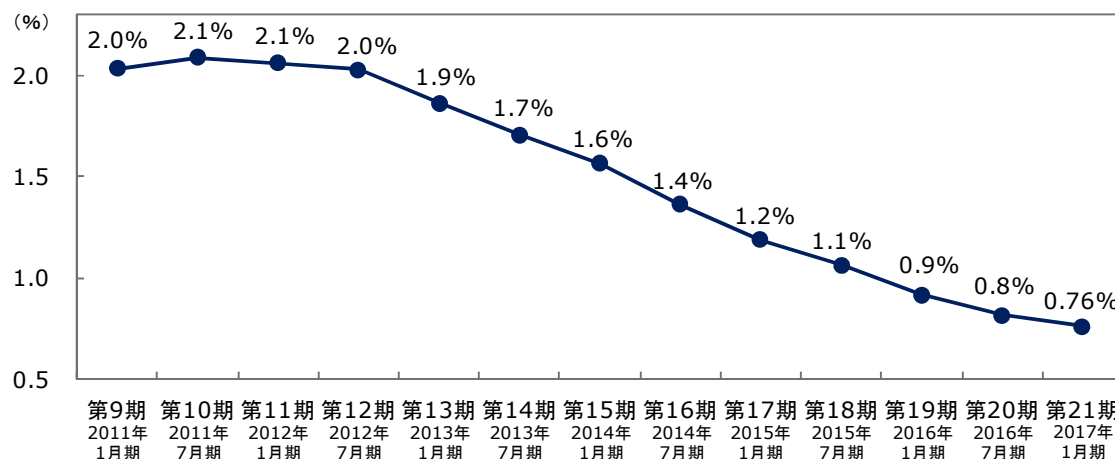


有利子負債の状況

	第20期末 2016年7月31日	第21期末 2017年1月31日
有利子負債残高	154,000百万円	156,000百万円
LTV (帳簿価額ベース) ^(注1)	44.5%	44.7%
LTV (鑑定評価額ベース) ^(注2)	42.3%	42.4%
平均残存年数	4.5年	4.2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)

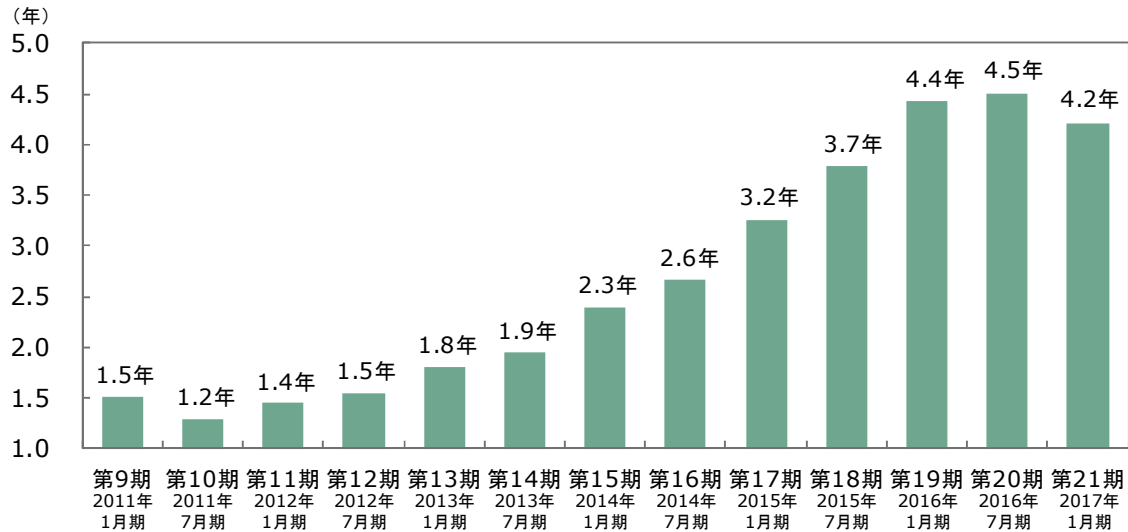


(注) 有利子負債 平均金利 = (支払利息 + 投資法人債利息 + 融資手数料 + 投資法人債発行費償却) × 365 ÷ 各期運用日数 ÷ 有利子負債の各期中平均残高

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%
2017年1月	20億円	10年	0.49%

有利子負債 平均残存年数の推移

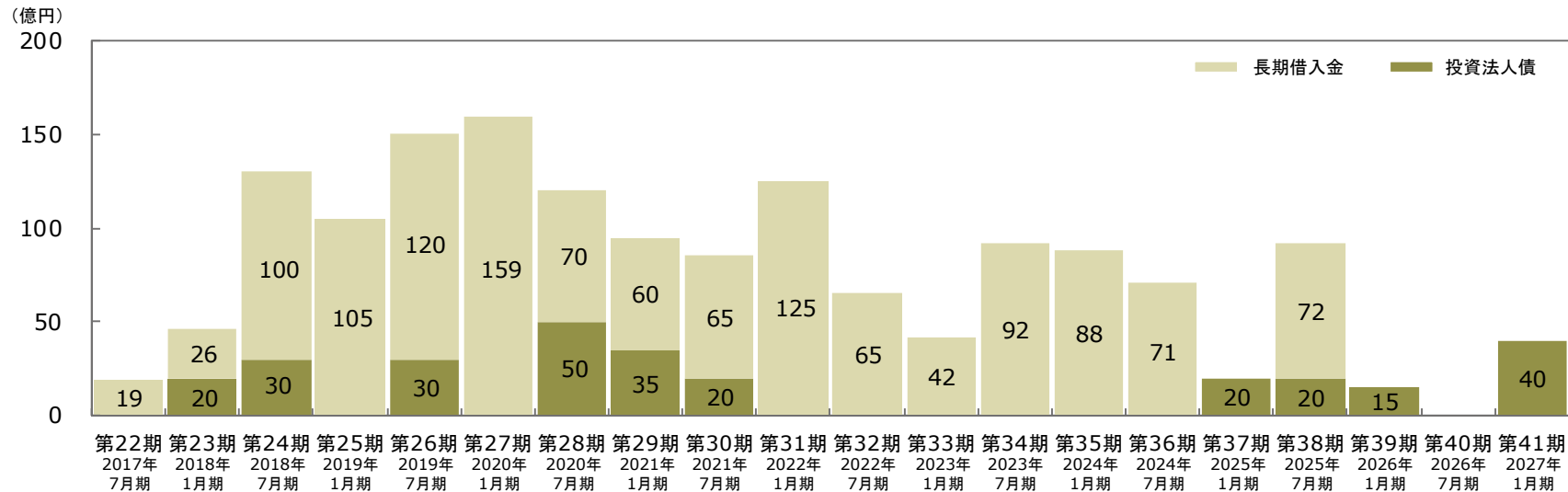


格付の状況

株式会社日本格付研究所 (JCR)

長期発行体格付 AA-
(見通し: ポジティブ)

返済期限の分散状況 (2017年1月31日時点)

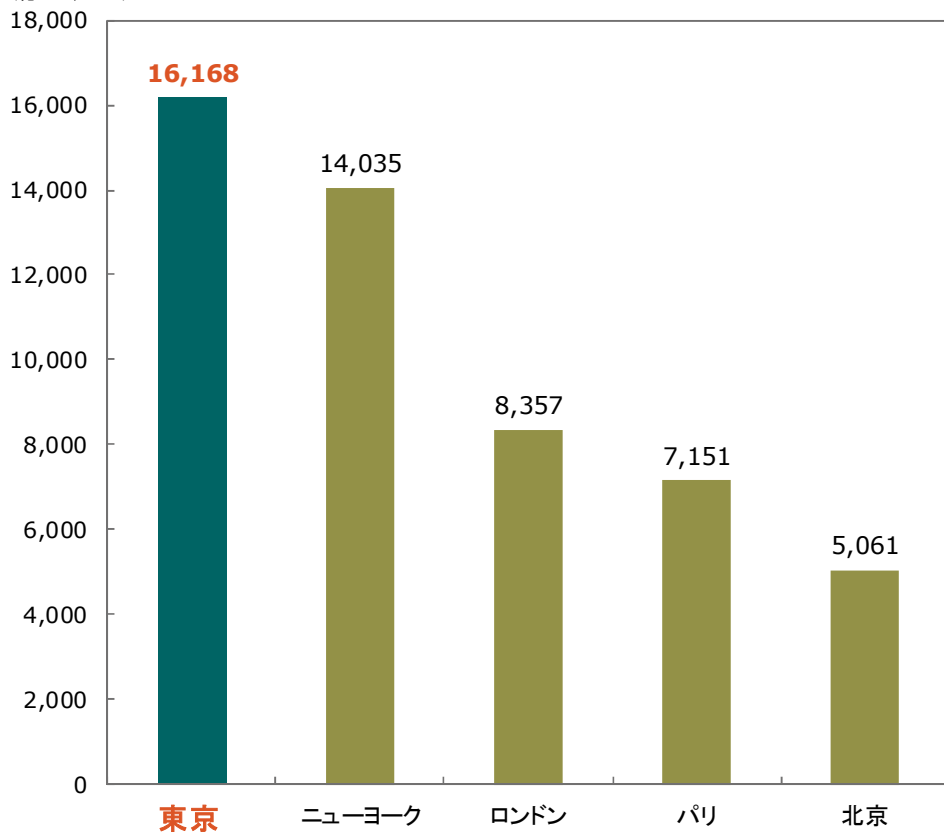


有利子負債平均金利 1.1% 0.7% 1.1% 1.1% 0.5% 0.6% 0.7% 0.7% 0.8% 0.9%

2-19 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)

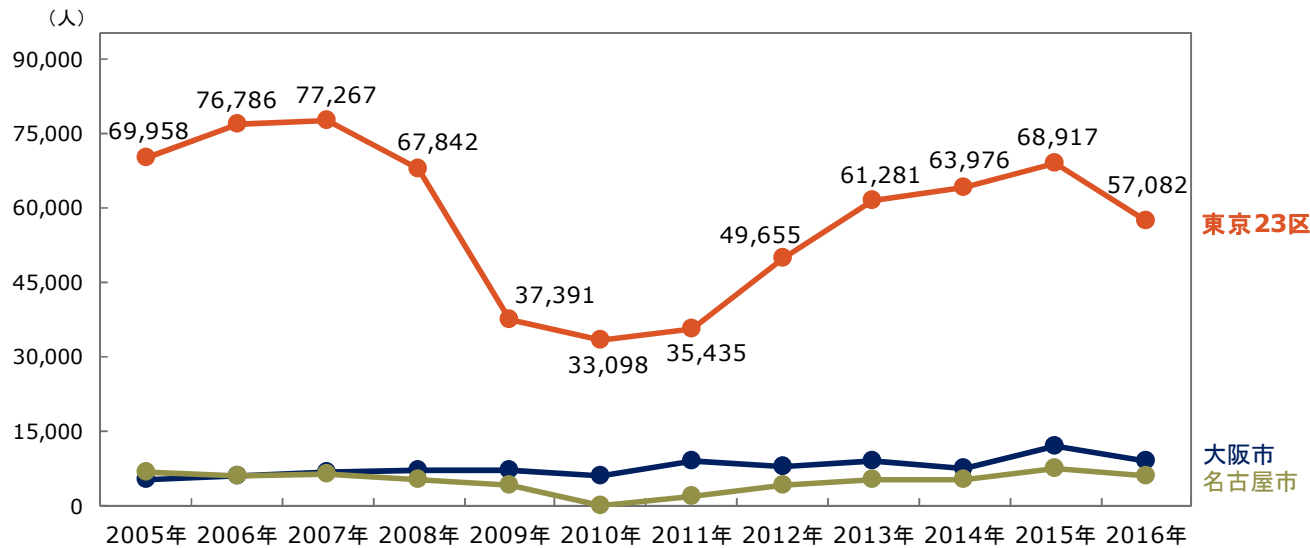
2014年			2030年		
順位	都市的集積地域	人口	順位	都市的集積地域	人口
1	東京 (日本)	37,833	1	東京 (日本)	37,190
2	デリー (インド)	24,953	2	デリー (インド)	36,060
3	上海 (中国)	22,991	3	上海 (中国)	30,751
4	メキシコシティ (メキシコ)	20,843	4	ムンバイ (インド)	27,797
5	サンパウロ (ブラジル)	20,831	5	北京 (中国)	27,706
6	ムンバイ (インド)	20,741	6	ダッカ (バングラデシュ)	27,374
7	大阪 (日本)	20,123	7	カラチ (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

2-20 東京都心の優位性

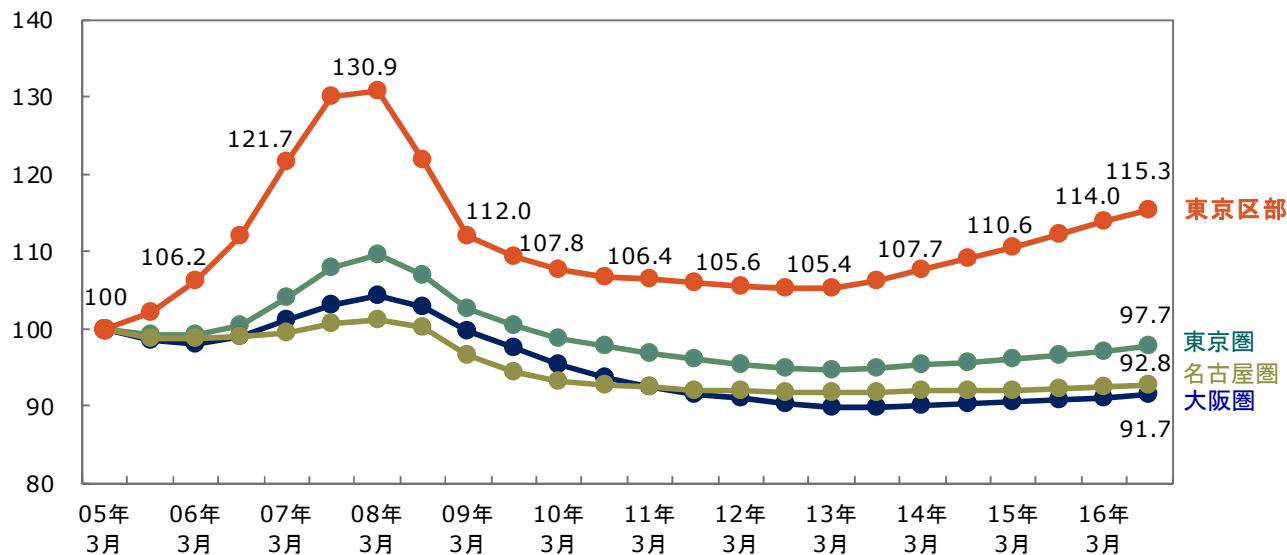
転入超過人口の推移



- 東京23区は1997年以降20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)



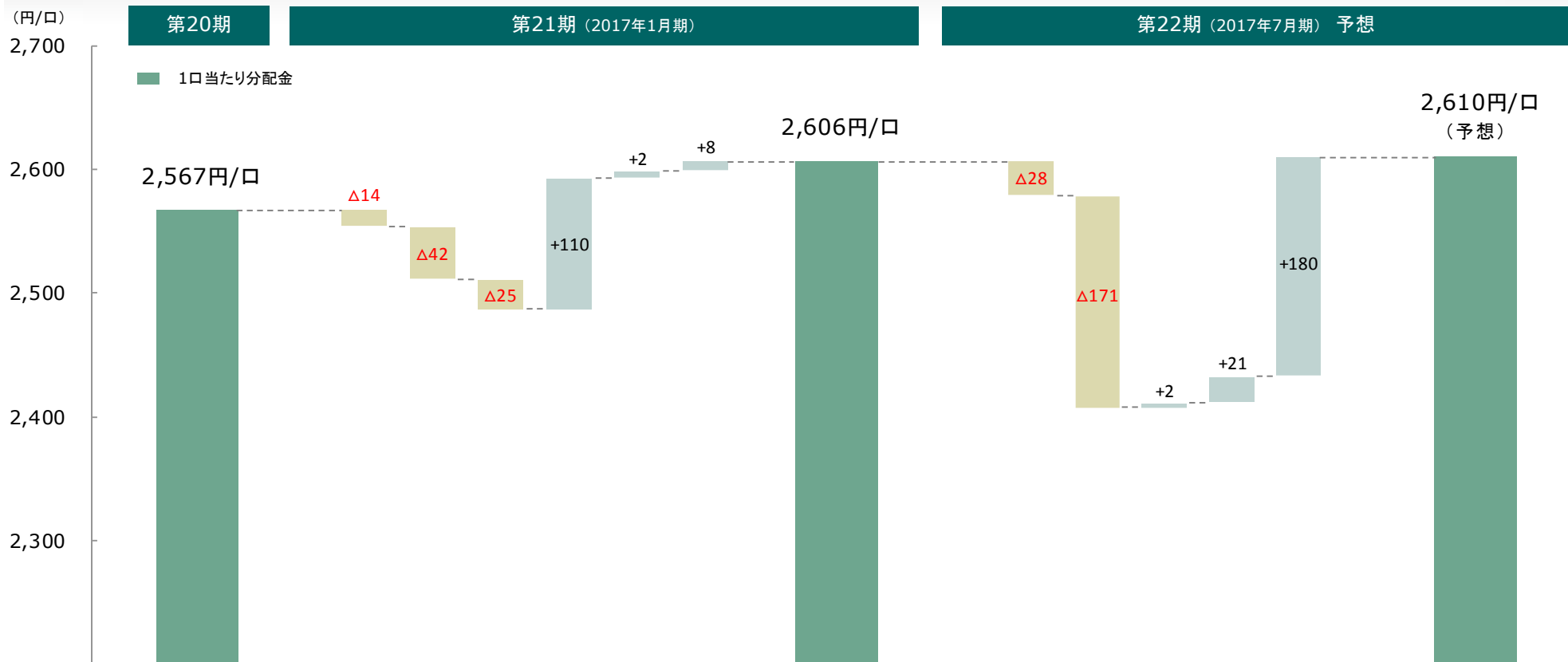
- 東京都心の地価水準は、2005年3月の水準を一貫して上回っており、下落傾向にある国内の他都市圏との比較において一線を画している
- 但し、資産価格が大きく上昇したタイミングでの投資には注意が必要であり、投資価格については慎重な姿勢で臨む方針

(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。

3. 運用状況



3-1 1口当たり分配金の前期比変動要因



20期 21期 その他 20期物件 既存物件 金融
 固定ML 固定ML 取得効果 収支変動 コスト
 賃料改定 賃料改定 通期化 収支変動 低減
 及び変更 及び変更 通期化 収支変動 低減
 通期化

既存物件収支変動の主な要因

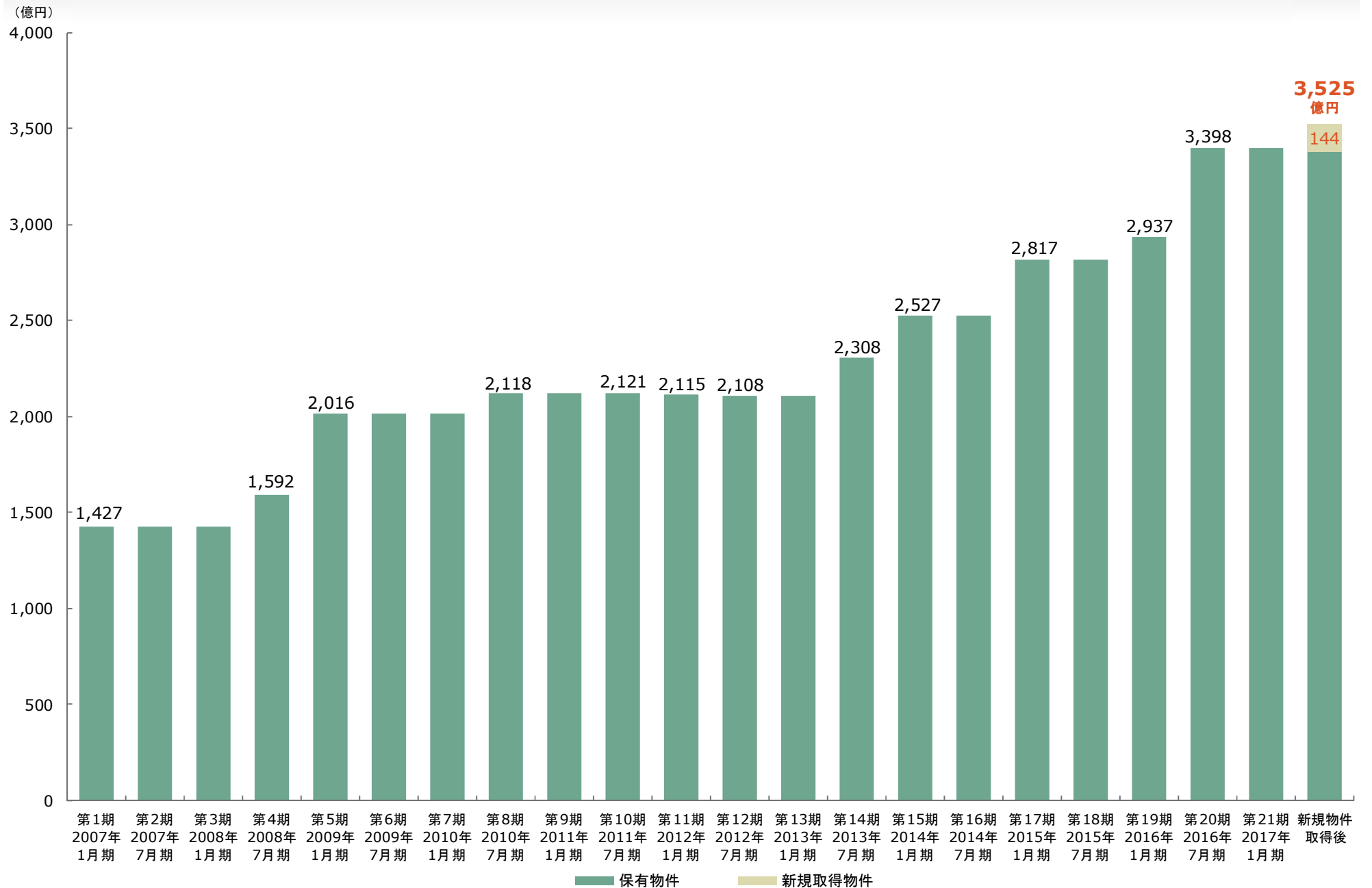
+ 後楽森ビルにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	+13
+ 減価償却費の減少	+8
+ ラフォーレ原宿(底地)における地代増額改定	+6
+ 六本木ビュータワーにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	+5
- アークヒルズ サウスタワーにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	△23
- 第19期取得物件の公租公課費用計上 (3ヶ月分)	△7

既存物件収支変動の主な要因

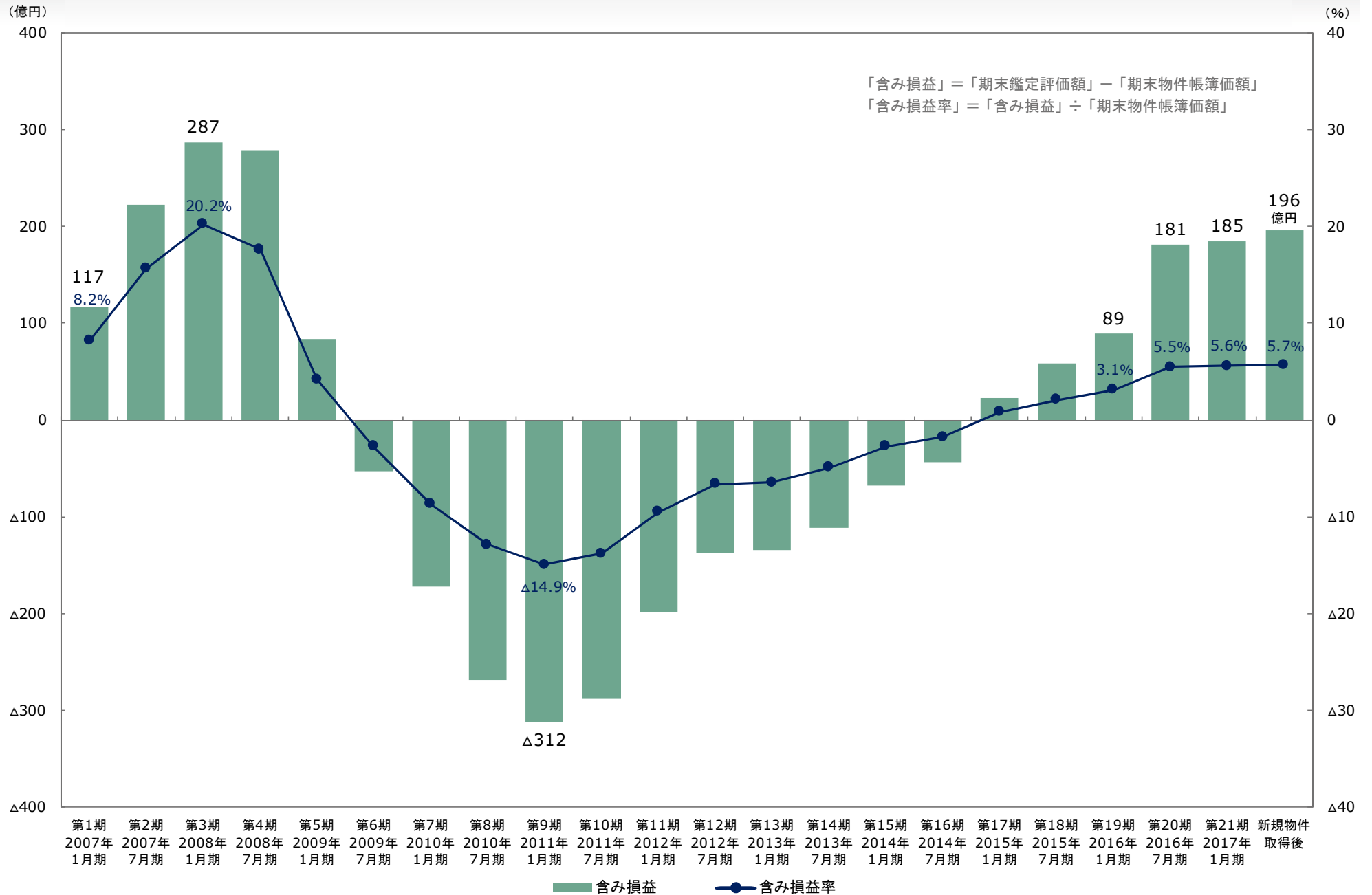
+ 後楽森ビルにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	+30
- アークヒルズ サウスタワーにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	△90
- 修繕費の増加	△46
- 赤坂溜池タワーにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	△30
- 第20期取得物件の公租公課費用計上 (3ヶ月分)	△26
- 減価償却費の増加	△7

(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。

3-2 資産総額の推移（取得価格ベース）



3-3 含み損益の推移



3-4 期末鑑定評価の概要

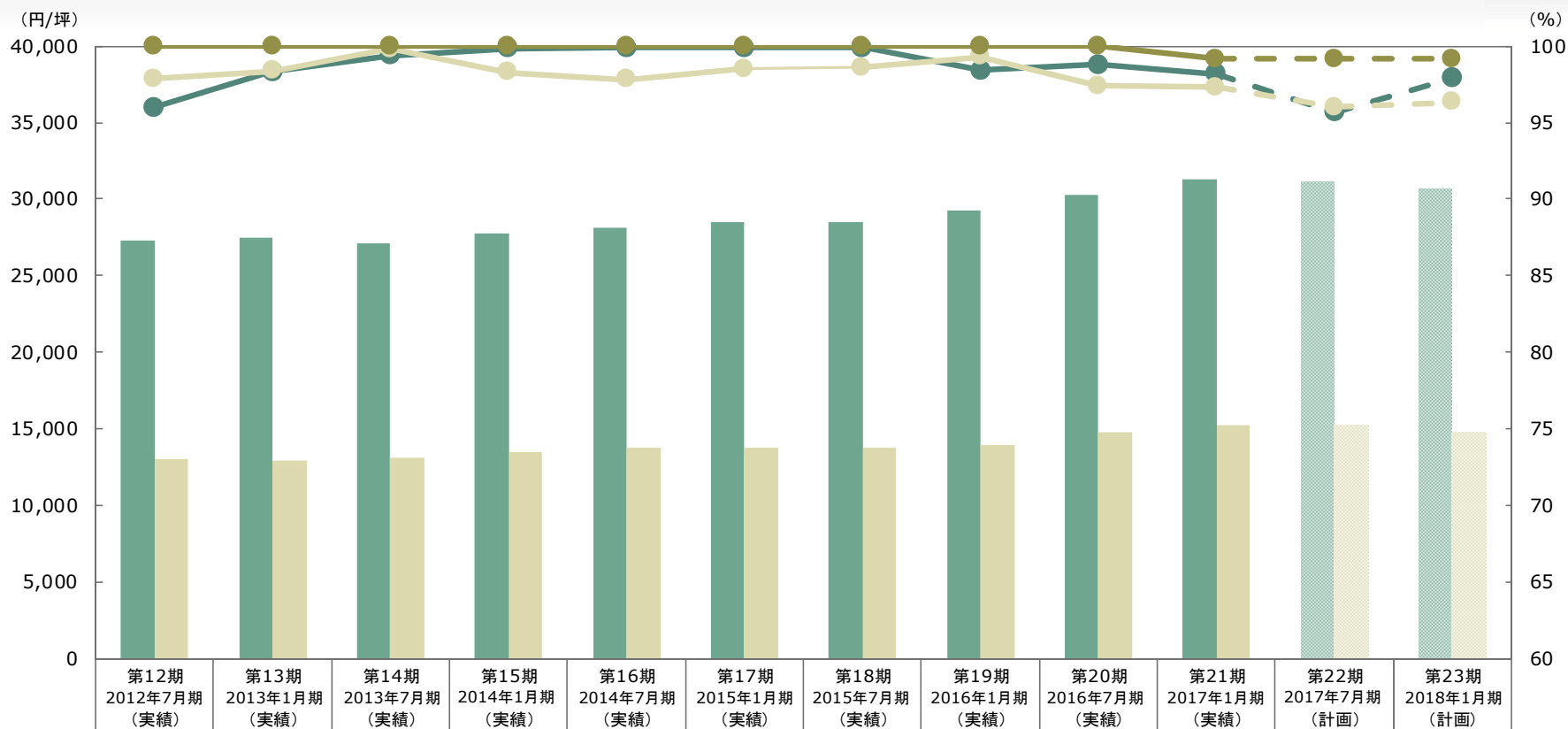
(百万円)

主用途	物件名称	物件番号	取得価格	帳簿価額	第20期末 (2016年7月31日時点)		第21期末 (2017年1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 (注1)	直接還元法 還元利回り	(B) 鑑定評価額 (注1)	直接還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り			
オフィス ビル	六本木ヒルズ森タワー	O-0	115,380	113,638	134,300	3.4%	134,900	3.3%	3.0%	3.5%	600	0.4%	21,261
	アーク森ビル	O-1	62,480	61,624	57,000	3.7%	57,500	3.6%	3.3%	3.8%	500	0.9%	△ 4,124
	後楽森ビル	O-4	27,200	25,031	23,400	4.0%	23,700	3.9%	3.5%	4.2%	300	1.3%	△ 1,331
	赤坂溜池タワー	O-6	43,930	42,090	28,800	3.8%	29,500	3.7%	3.4%	3.9%	700	2.4%	△ 12,590
	愛宕グリーンヒルズ	O-7	42,090	41,010	45,800	4.1%	42,300	3.9%	3.4%	4.1%	△ 3,500	△ 7.6%	1,289
	アークヒルズ サウスタワー	O-8	19,150	19,003	22,900	3.5%	23,100	3.4%	3.2%	3.6%	200	0.9%	4,096
小計			310,230	302,398	312,200	—	311,000	—	—	—	△ 1,200	△ 0.4%	8,601
住宅	元麻布ヒルズ	R-1	1,706	1,615	1,990	4.0%	2,030	3.9%	3.5%	4.1%	40	2.0%	414
	六本木ファーストプラザ	R-3	2,100	2,276	1,790	4.5%	1,870	4.4%	4.2%	4.6%	80	4.5%	△ 406
	六本木ビュータワー	R-4	4,000	3,974	2,610	4.6%	2,610	4.5%	4.3%	4.7%	0	0.0%	△ 1,364
小計			7,806	7,866	6,390	—	6,510	—	—	—	120	1.9%	△ 1,356
商業 施設等	ラフォーレ原宿(底地) ^(注2)	S-1	21,820	22,074	32,600	4.3%	33,400	—	4.3%	—	800	2.5%	11,325
	小計			21,820	22,074	32,600	—	33,400	—	—	—	800	2.5%
ポートフォリオ合計			339,856	332,339	351,190	—	350,910	—	—	—	△ 280	△ 0.1%	18,570

(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20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。

3-5 賃料単価及び稼働率の推移



	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 (実績)	第22期 2017年7月期 (計画)	第23期 2018年1月期 (計画)
■ オフィス賃料単価 (円/坪)	27,323	27,440	27,116	27,788	28,119	28,482	28,536	29,253	30,306	31,281	31,076	30,669
■ 住宅賃料単価 (円/坪)	12,957	12,944	13,105	13,432	13,763	13,782	13,765	13,894	14,750	15,272	15,248	14,728
● オフィス稼働率	96.0%	98.3%	99.4%	99.8%	100%	99.9%	100%	98.4%	98.8%	98.2%	95.7%	97.9%
● 住宅稼働率	97.9%	98.4%	99.8%	98.3%	97.8%	98.5%	98.6%	99.3%	97.4%	97.3%	96.0%	96.3%
● 商業施設稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99.2%	99.2%	99.2%

(参考: 第11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	第11期 2012年1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	27,314
■ 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	12,833
● 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%	95.3%
● 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%	97.2%
● 商業施設稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%

(注) 上記の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を記載しています。

3-6 賃料固定型マスターリースの概要

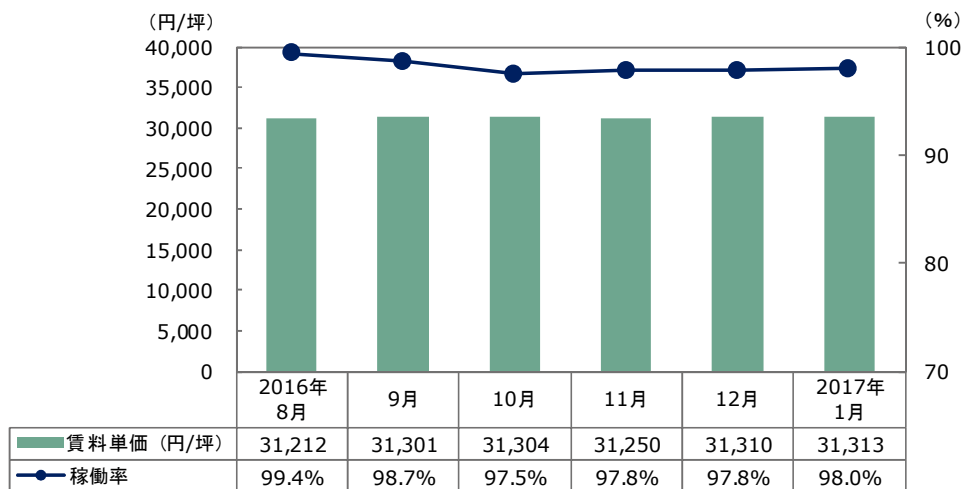
スポンサーによる賃料固定型マスターリースの概要

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	38.7%	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	17.8%	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%)	168.7	13.3%	オフィス・住宅・店舗	29,667.58	168.7	マスターレシー	—	2022年4月
合計	884.5	69.9%						

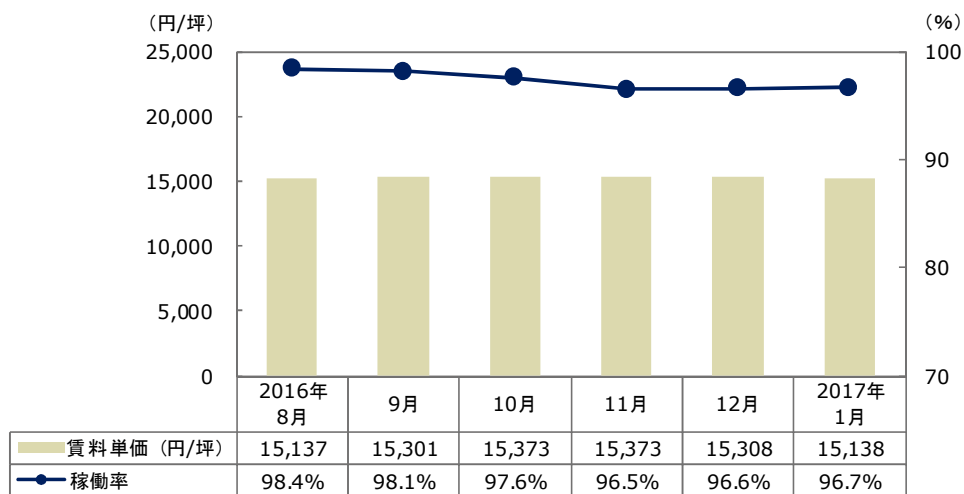
(注) 愛宕グリーンヒルズの賃料改定及び元麻布ヒルズの売却、並びに2017年1月31日時点で確定しているエンドテナントの退去を反映しています。

3-7 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)	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 ²	65.0%
ヤフー株式会社 (注2)	アークヒルズ サウスタワー	3,841.53 m ²	2.6%
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,683.90 m ²	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 ²	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 ²	1.4%
上位5位を占めるエンドテナントの合計		108,844.02 m ²	72.4%

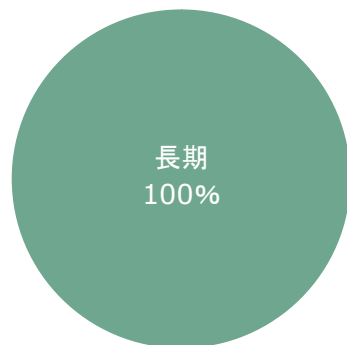
(注1) 「賃貸面積」は、各エンドテナントとの間の賃貸借契約書等に表示された契約面積です。また、共有物件については、共有持分割合を乗じて算定しています。

(注2) 2017年1月31日をもって、一部を除き退去しています。

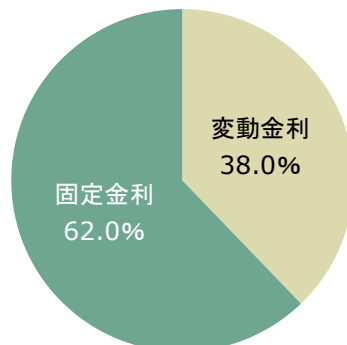
3-8 財務関連情報（2017年1月31日時点）

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20期末 2016年7月31日	第21期末 2017年1月31日
有利子負債残高	154,000百万円	156,000百万円
長期借入金	130,000百万円	128,000百万円
投資法人債	24,000百万円	28,000百万円
LTV（帳簿価額ベース） ^(注1)	44.5%	44.7%
LTV（鑑定評価額ベース） ^(注2)	42.3%	42.4%
DSCR ^(注3)	14.2倍	14.5倍
平均残存年数	4.5年	4.2年
期末加重平均金利	0.54%	0.53%

(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	15.0%
三菱東京UFJ銀行	19,198百万円	15.0%
三菱UFJ信託銀行	19,198百万円	15.0%
三井住友銀行	18,575百万円	14.5%
三井住友信託銀行	16,401百万円	12.8%
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	4.5%
福岡銀行	5,500百万円	4.3%
りそな銀行	4,630百万円	3.6%
あおぞら銀行	4,250百万円	3.3%
新生銀行	3,400百万円	2.7%
広島銀行	2,000百万円	1.6%
みずほ信託銀行	2,000百万円	1.6%
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	128,000百万円	100%
投資法人債	28,000百万円	
有利子負債合計	156,000百万円	

3-9 有利子負債一覧 (2017年1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
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、あおぞら銀行、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 日本政策投資銀行、農林中央金庫、あおぞら銀行 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
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

借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限
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 日本政策投資銀行、福岡銀行、あおぞら銀行	7,100	0.28%	2016/3/31	2024/3/31
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	128,000			

(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数値を記載しています。

投資法人債

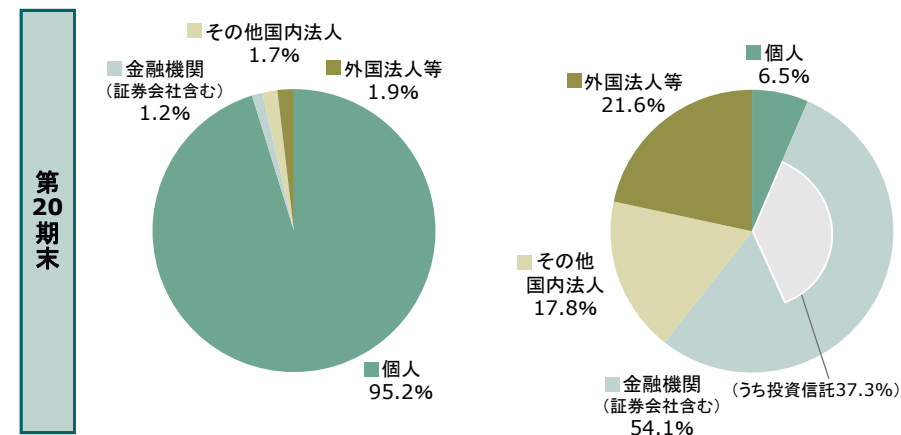
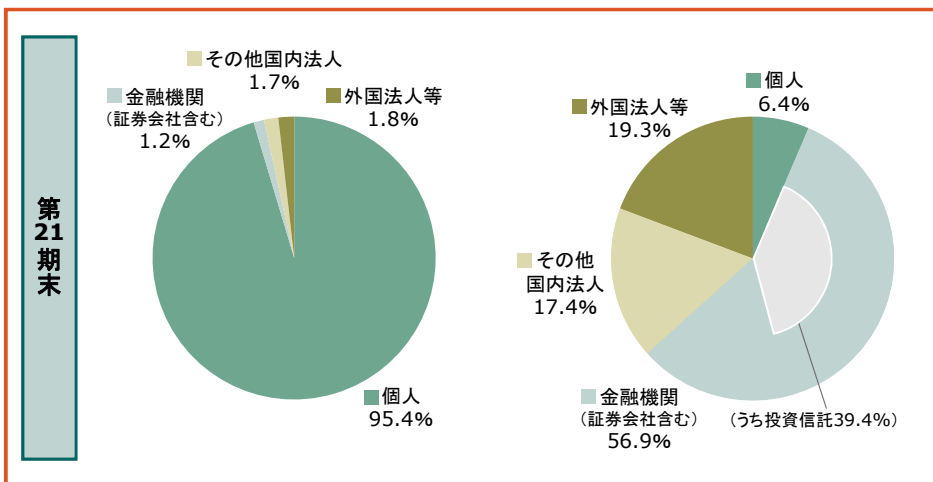
銘柄	発行額 (百万円)	利率 (年利)	払込期日	償還期日
第7回無担保投資法人債 (5年債)	2,000	0.97%	2012/11/28	2017/11/28
第8回無担保投資法人債 (5年債)	3,000	0.85%	2013/5/24	2018/5/24
第9回無担保投資法人債 (7年債)	2,000	1.26%	2013/5/24	2020/5/22
第10回無担保投資法人債 (5年債)	3,000	0.41%	2014/2/24	2019/2/22
第11回無担保投資法人債 (7年債)	2,000	0.69%	2014/2/24	2021/2/24
第12回無担保投資法人債 (10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
第17回無担保投資法人債 (10年債)	2,000	0.34%	2016/8/30	2026/8/28
第18回無担保投資法人債 (10年債)	2,000	0.49%	2017/1/31	2027/1/29
合計	28,000			

3-10 投資主構成 (2017年1月31日時点)

投資主構成

<投資主数ベース>

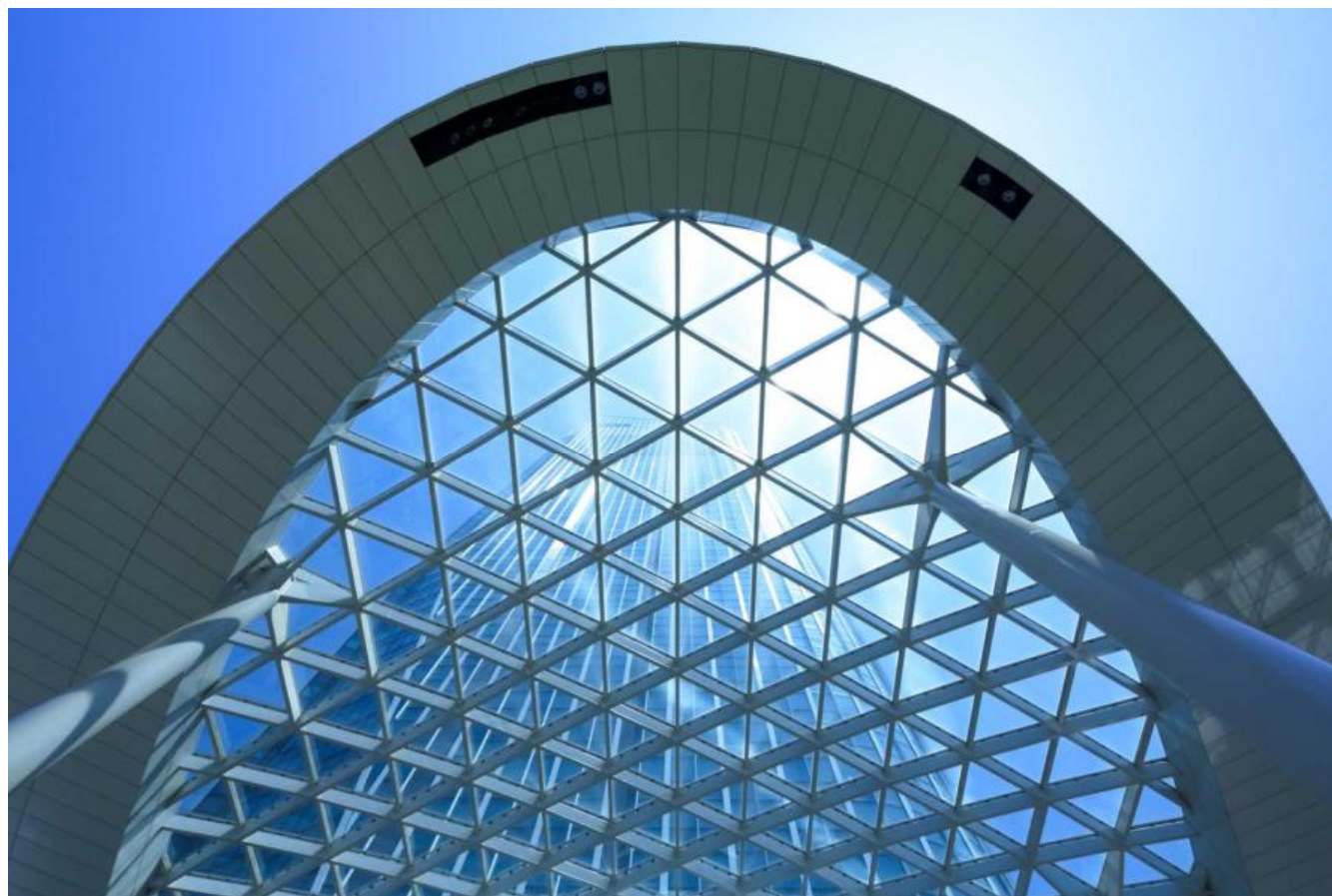
<口数ベース>



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)	416,799口	23.8%
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)	150,356口	8.6%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	145,225口	8.3%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	64,745口	3.7%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	27,919口	1.6%
7	野村證券株式会社自己振替口	27,070口	1.5%
8	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	18,636口	1.1%
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	18,370口	1.0%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385632	17,857口	1.0%
上位10位投資主の合計		1,149,749口	65.7%

4. 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:3.7% (2016年) → 4.0% (2018年)
 - ⇒ 賃料指数予想:111 (2016年) → 117 (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:3.4% (2016年4月) → 3.3% (2016年10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上昇率は低水準で推移
 - ⇒ 10年国債金利: +0.050% (2017年2月28日)
 - ⇒ コアCPI: +0.1% (2017年1月)
- 景気動向指数CI (2017年1月速報値)は、先行指数が105.5 (前月比+0.6pt)、一致指数が114.9 (前月比△0.7pt)
米国大統領選前後から改善傾向が見られる
- 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ものの、供給増加に伴い上昇速度は徐々に緩やかになる可能性がある
- 売買市場における利回りが比較的低位水準で推移しており、取得価格には十分な注意が必要

- グローバルな景況感には改善傾向が見られるものの、不安定要素も多く一定の注意も必要
- 日銀によるイールドカーブ・コントロール政策導入もあり、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

4-2 森ヒルズリートの方針・戦略

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%以上を目標とする）
- 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

- 賃料固定型マスターリース比率を現状程度に維持して安定性を保持しながら、パススルー物件の賃料増額改定を着実に進捗させる
- 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

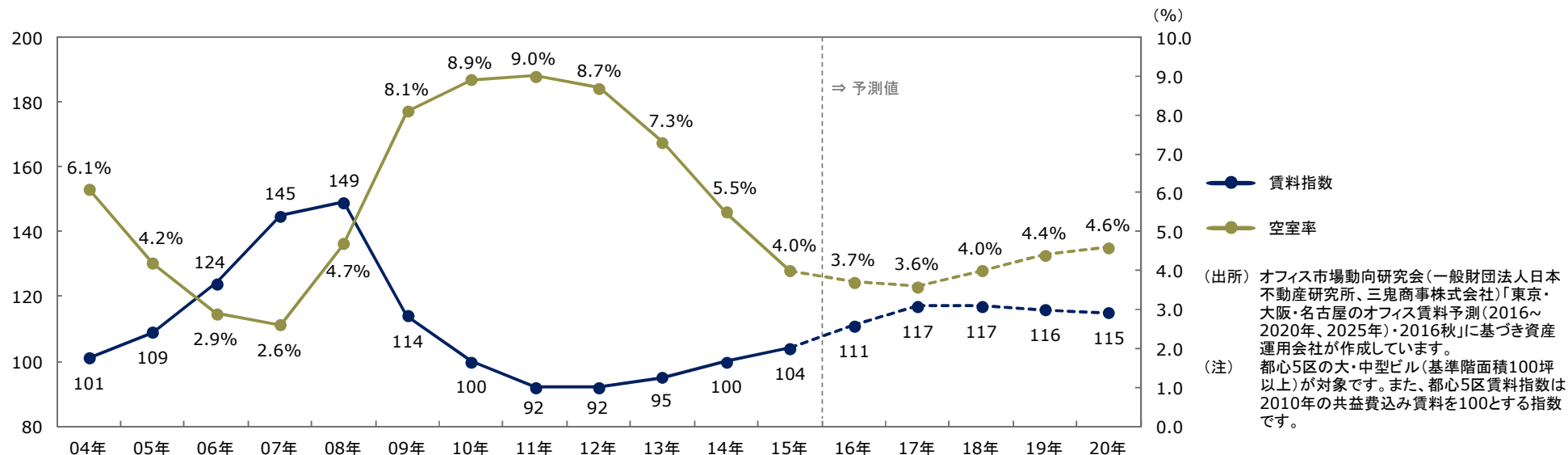
- 景気減退時における耐久性を保持しつつ、物件取得余力も確保するため、簿価ベースLTVのターゲットを40%台半ばとする（必要に応じて一時的に超過することはあり得る）
- 負債の平均残存年数は4.0年以上を目標とし、固定金利比率はタイミングを計りながら徐々に引き上げる
- フリーキャッシュは必要以上に留保せず物件取得等に活用してROAの向上を図る

投資法人全体に関する方針

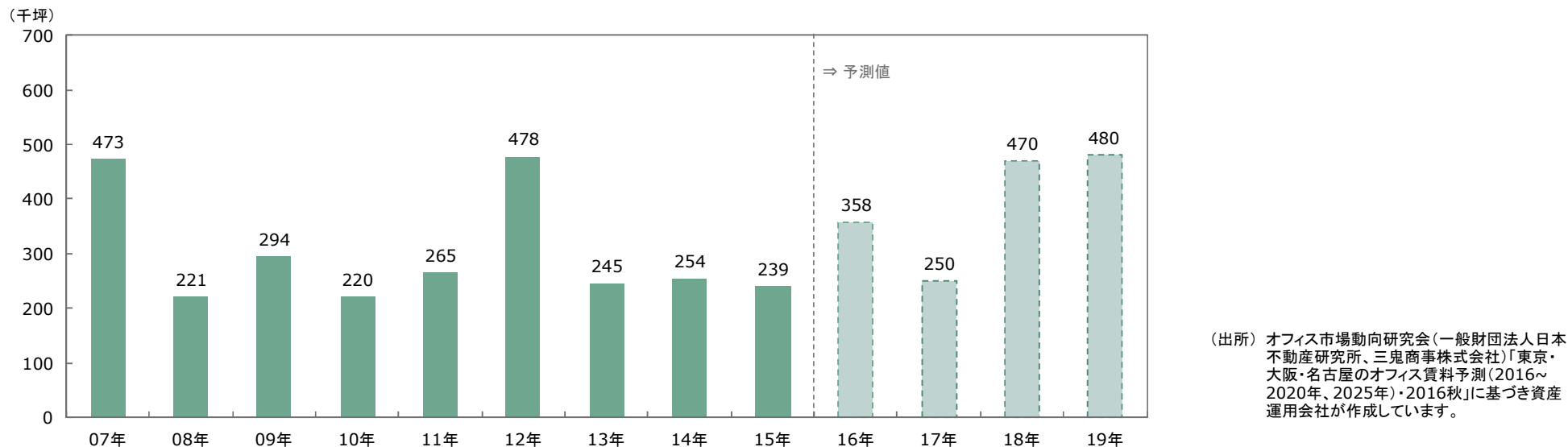
業界最高水準のポートフォリオ・クオリティを維持しながら資産規模の拡大を推進して
1口当たり分配金・NAVの継続的な向上を目指す

4-3 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）

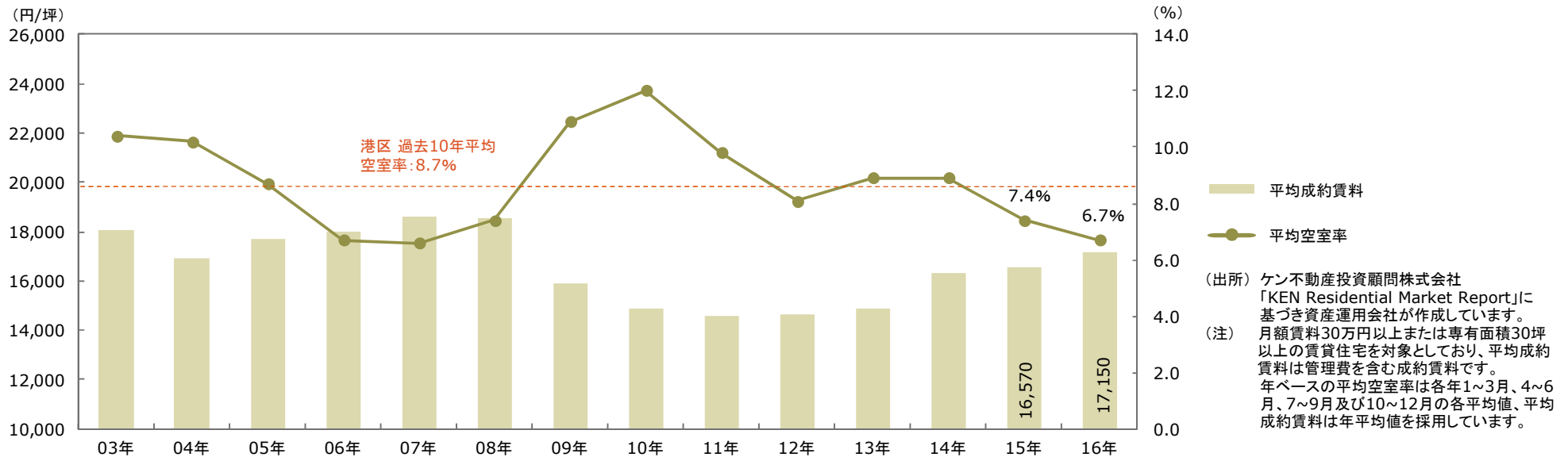


オフィスの新規供給面積（都心5区）

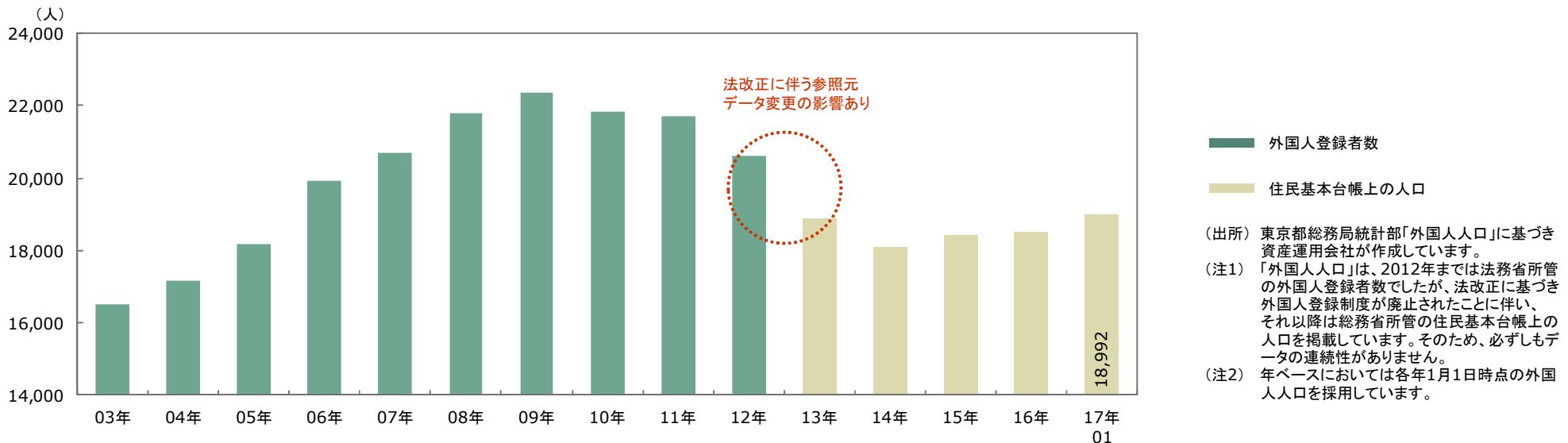


4-4 マーケット関連情報②

高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移（港区）

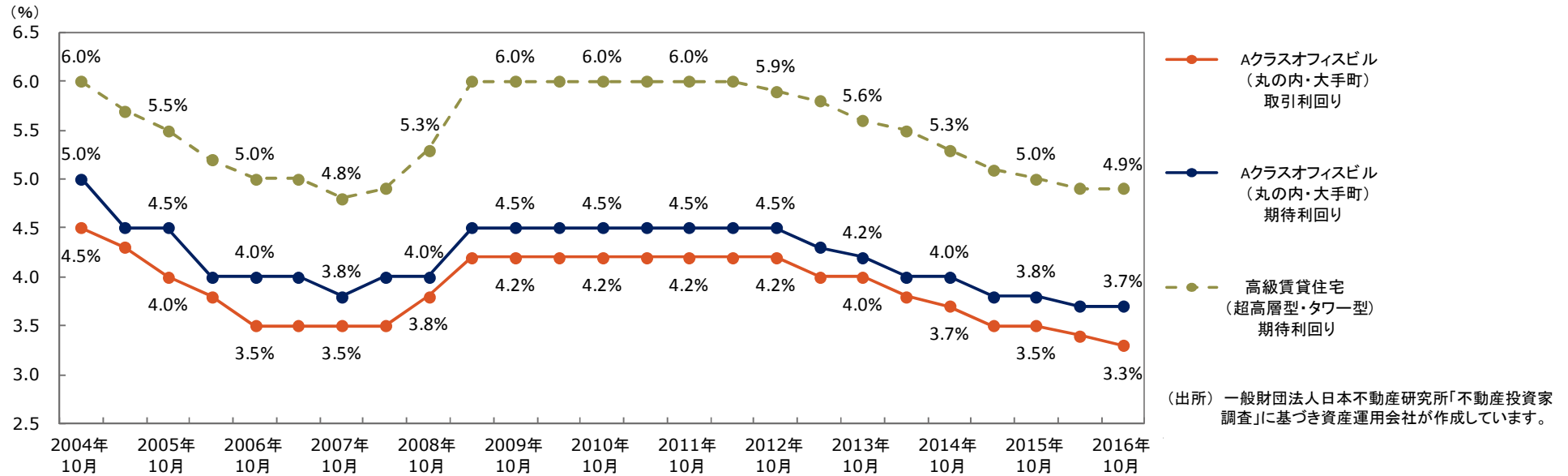


港区の外国人人口推移

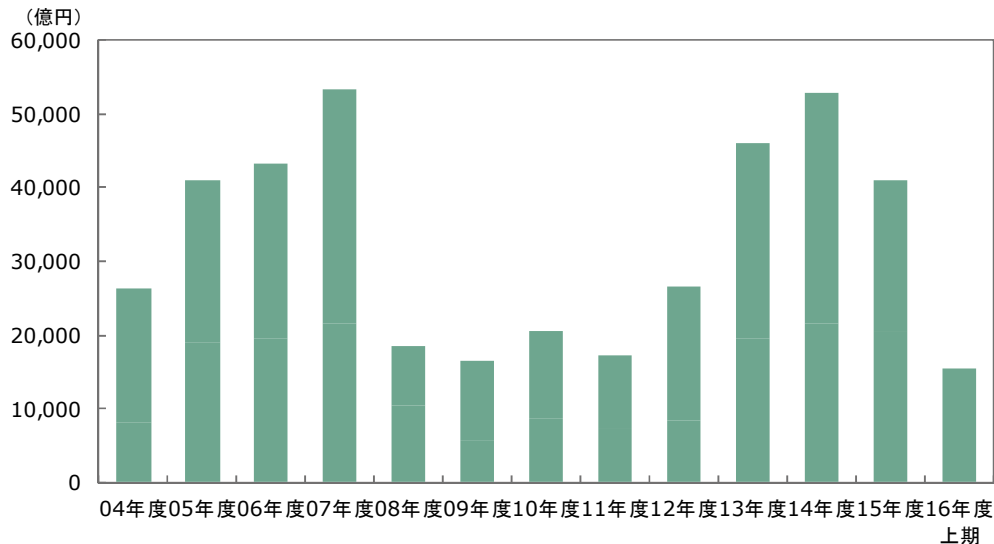


4-5 マーケット関連情報③

不動産投資利回りの推移

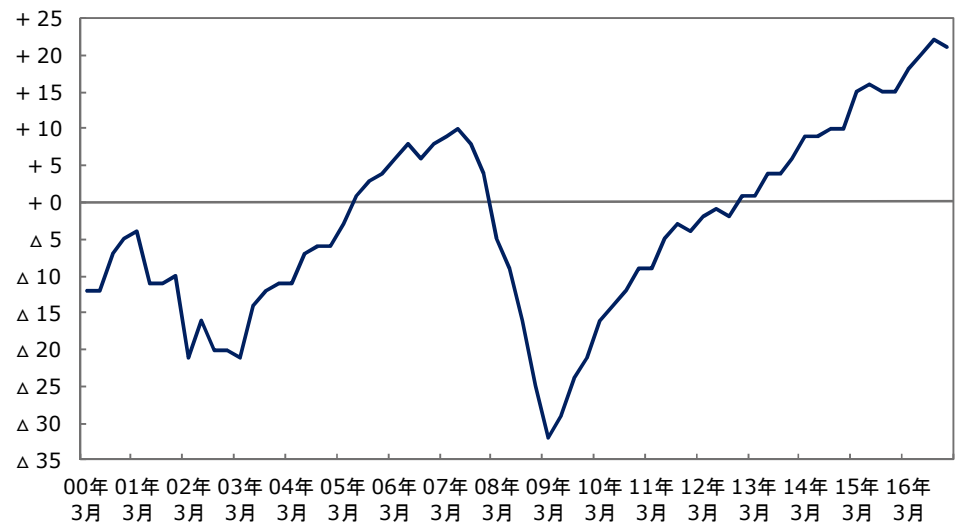


不動産取引額の推移



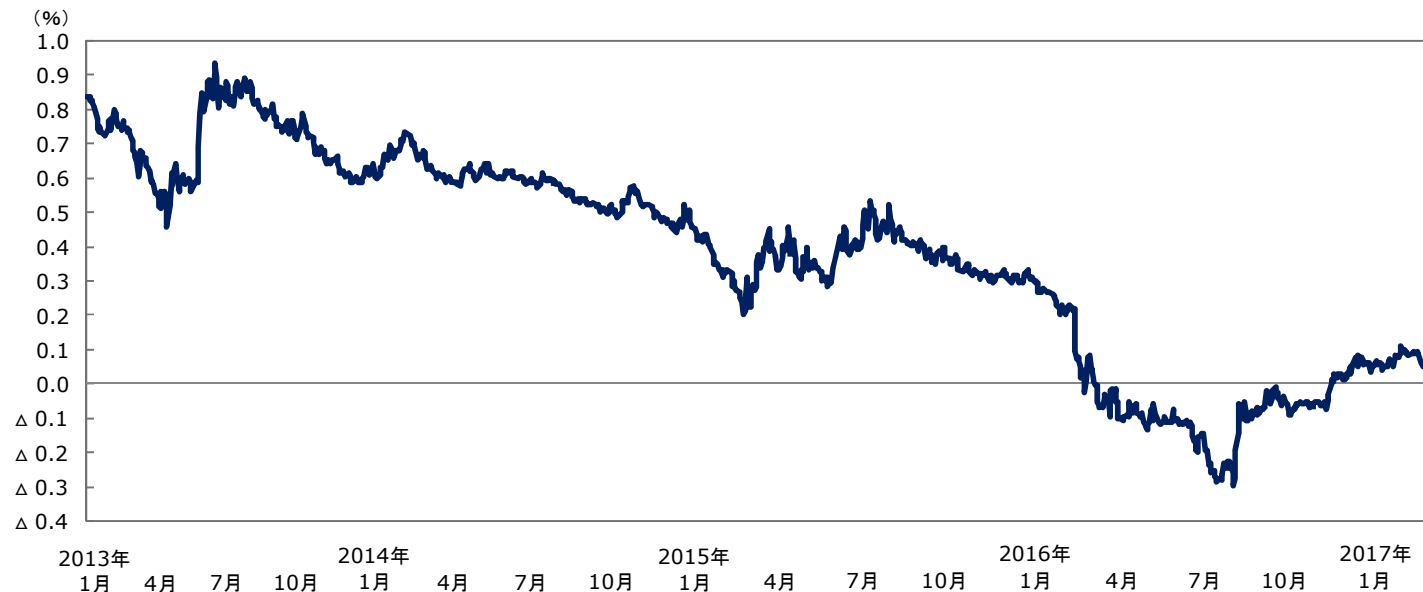
(出所) 株式会社都市未来総合研究所(みずほ信託銀行株式会社のシンクタンク)「不動産売買実態調査」(上場企業等が公表した国内の不動産取引の推計額)に基づき、資産運用会社が作成しています。

貸出態度DI (不動産業)



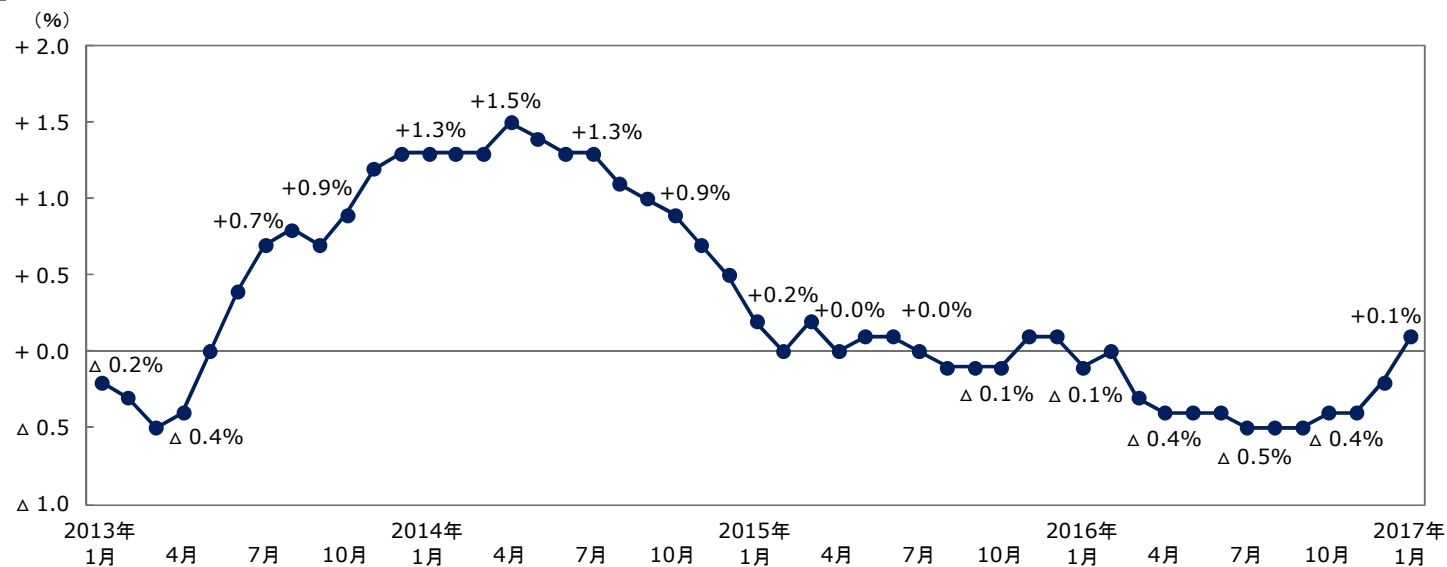
(出所) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」に基づき資産運用会社が作成しています。

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)

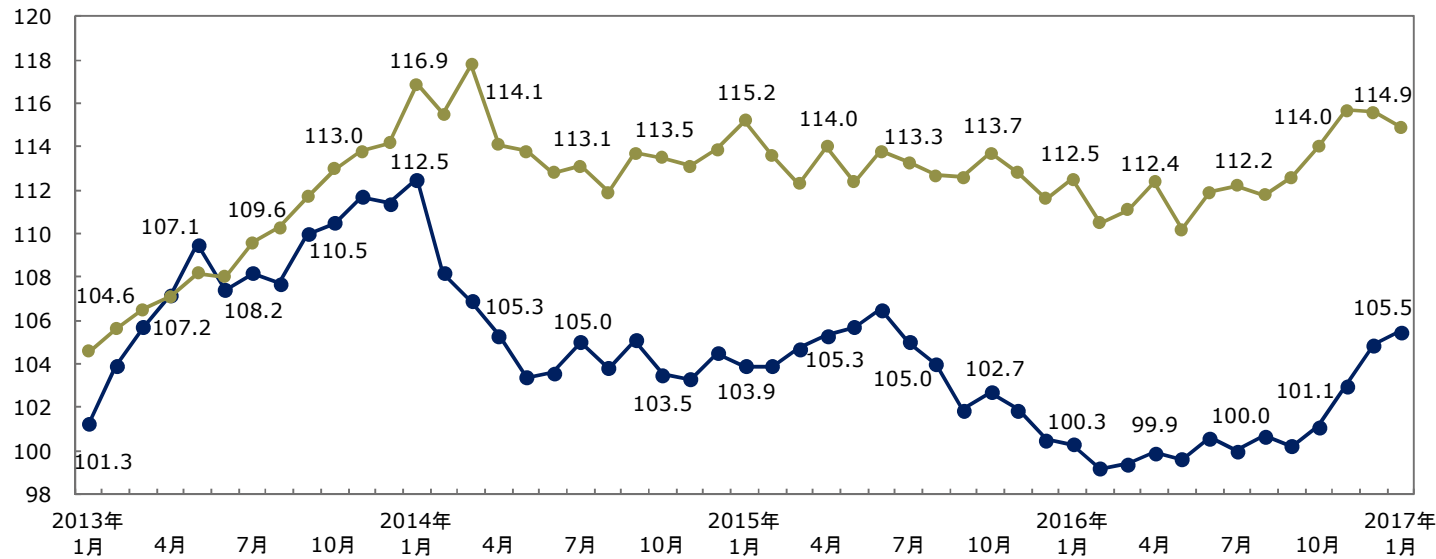


消費税率引き上げの
直接的な影響を除いたベース

(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

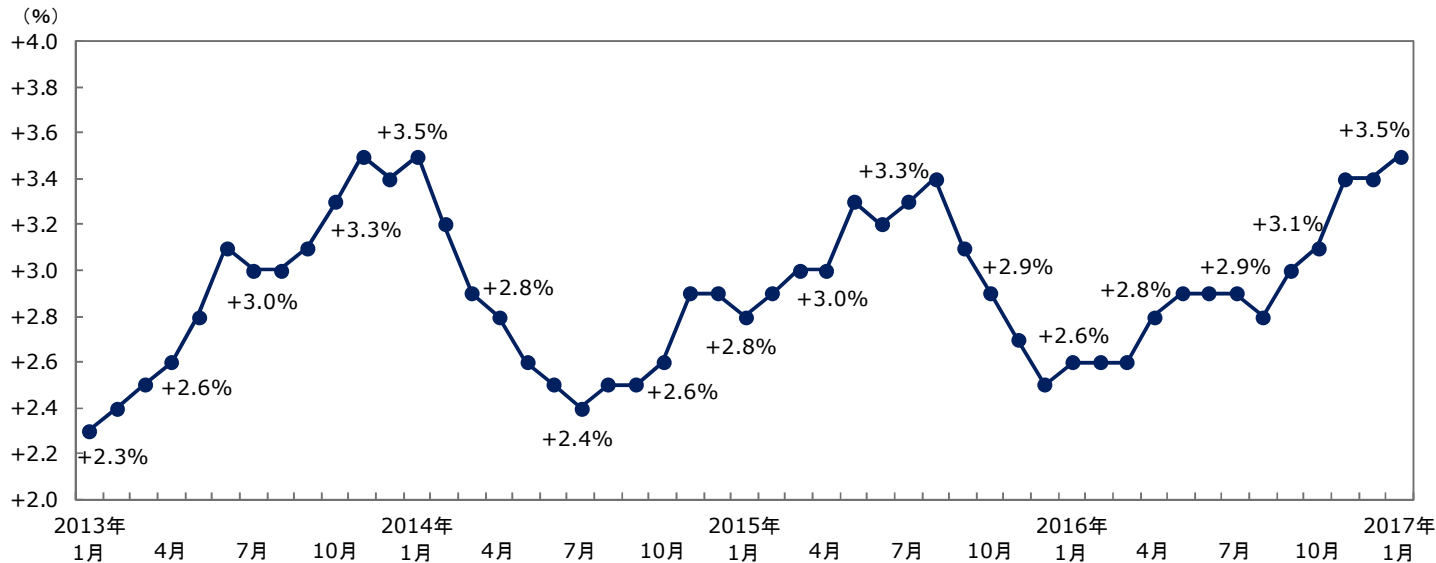


2017年1月は速報値

● 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。

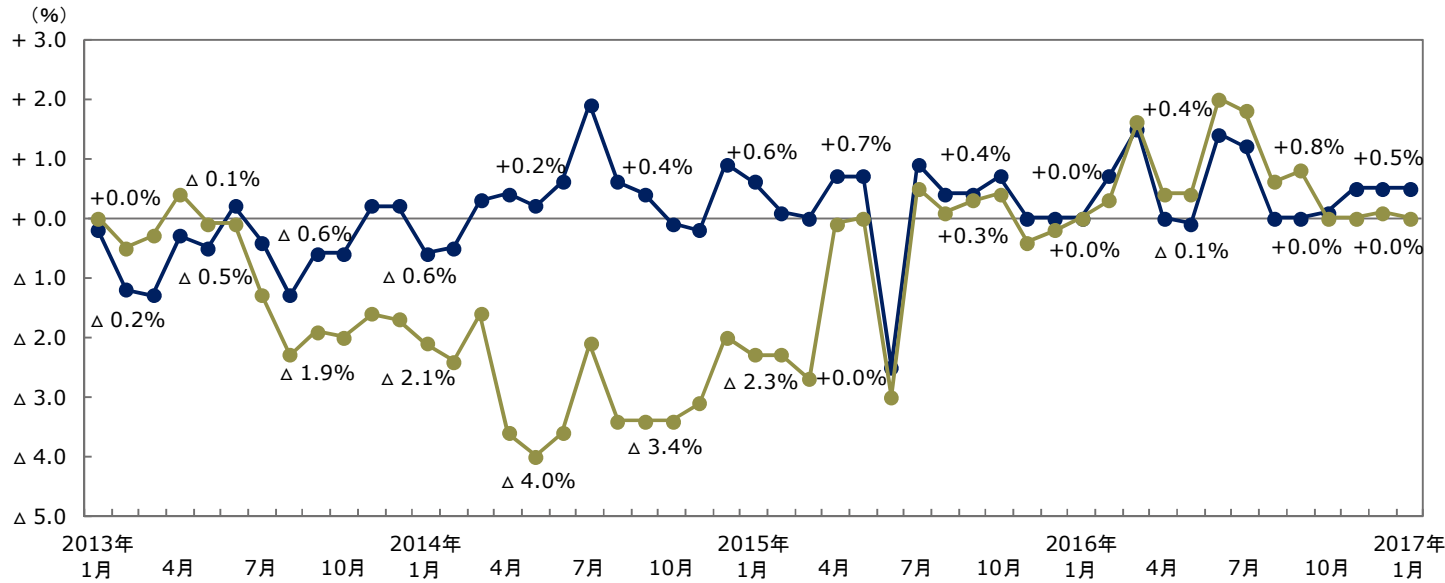
マネーストック (M3:前年同月比)



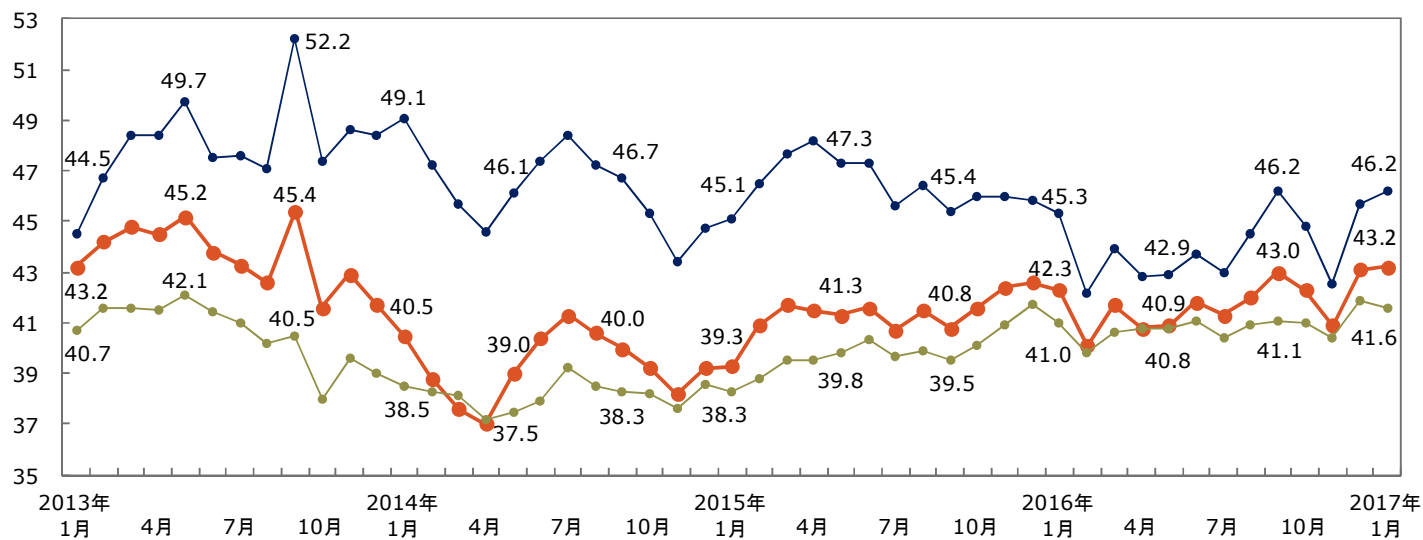
(出所) 日本銀行「マネーストック」に基づき資産運用会社が作成しています。

4-8 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



5. Appendix



5-1 財務指標

財務指標等	第20期(注) 2016年7月期	第21期 2017年1月期	算定式
当期純利益	4,507百万円	4,562百万円	
当期減価償却費	966百万円	995百万円	
当期資本的支出額	230百万円	462百万円	
総資産額	346,188百万円	349,100百万円	
純資産額	178,853百万円	178,921百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	102,164円	102,203円	純資産額 / 発行済投資口の総口数
期末投資口価格	160,500円	153,500円	
発行済投資口の総口数	1,750,640口	1,750,640口	
分配金総額	4,493百万円	4,562百万円	
1口当たり分配金額	2,567円	2,606円	
分配金利回り	3.2%	3.4%	1口当たり分配金額 (年換算) / 期末投資口価格
FFO	5,474百万円	5,557百万円	当期純利益 + 当期減価償却費
1口当たりFFO	3,127円	3,174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	6,271円	6,297円	年365日ベース
FFO倍率	25.6倍	24.4倍	期末投資口価格 / 1口当たりFFO (年換算)
PER	31.1倍	29.7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	1.6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%	1.3%	経常利益 / 平均総資産額
年換算	2.8%	2.6%	年365日ベース
ROE (純資産当期純利益率)	2.7%	2.6%	当期純利益 / 平均純資産額
年換算	5.4%	5.1%	年365日ベース
NAV	197,028百万円	197,492百万円	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	112,546円	112,811円	
NAV倍率	1.4倍	1.4倍	期末投資口価格 / 1口当たりNAV
有利子負債額	154,000百万円	156,000百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	44.5%	44.7%	有利子負債額 / 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	42.3%	42.4%	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	182日	184日	

(注) 第21期に賃貸事業収入に係る会計方針の変更を行っているため、第20期については遡及適用後の数値を記載しています。以下同じです。

5-2 貸借対照表

(千円)

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
資産の部		
流動資産	11,795,570	15,573,718
現金及び預金	3,405,993	7,297,437
信託現金及び信託預金	7,467,924	7,759,698
その他	921,653	516,582
固定資産	334,130,032	333,293,538
有形固定資産	302,359,556	301,685,377
無形固定資産	30,656,948	30,655,937
投資その他の資産	1,113,527	952,222
繰延資産	262,902	233,133
資産合計	346,188,506	349,100,390

(千円)

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
負債の部		
流動負債	5,592,553	8,674,401
1年内返済予定の 投資法人債	—	2,000,000
1年内返済予定の 長期借入金	3,978,000	4,578,000
その他	1,614,553	2,096,401
固定負債	161,742,828	161,504,272
投資法人債	24,000,000	26,000,000
長期借入金	126,022,000	123,422,000
信託預り敷金及び保証金	11,720,828	12,082,272
負債合計	167,335,381	170,178,674
純資産の部		
投資主資本	178,853,124	178,921,716
出資総額	174,231,870	174,231,870
剰余金	4,621,254	4,689,845
任意積立金	105,244	105,244
当期末処分利益	4,516,010	4,584,601
純資産合計	178,853,124	178,921,716
負債純資産合計	346,188,506	349,100,390

5-3 損益計算書

(千円)

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
営業収益	7,760,598	8,248,756
賃貸事業収入	7,638,396	8,056,295
その他賃貸事業収入	122,201	192,460
営業費用	2,600,364	3,041,041
賃貸事業費用	2,295,784	2,696,520
資産運用報酬	209,974	234,850
役員報酬	5,400	5,400
資産保管手数料	7,461	8,654
一般事務委託手数料	19,407	19,321
その他営業費用	62,335	76,294
営業利益	5,160,233	5,207,714
営業外収益	3,102	2,002
受取利息	1,118	86
未払分配金除斥益	1,310	1,510
その他	673	404
営業外費用	648,475	643,250
支払利息	331,612	326,571
投資法人債利息	83,115	85,983
投資法人債発行費償却	12,217	13,154
融資手数料	170,999	166,987
投資口交付費償却	48,664	48,664
その他	1,865	1,888
経常利益	4,514,860	4,566,466
税引前当期純利益	4,514,860	4,566,466
当期純利益	4,507,593	4,562,484
当期末処分利益	4,516,010	4,584,601

オフィス	6,531,636
住宅	806,486
店舗	89,687
土地	624,400
その他賃料収入	4,085

駐車料収入	43,263
付帯収益	148,206
解約違約金	990

管理委託費	908,803
公租公課等	470,104
水道光熱費	127,234
修繕費	41,682
損害保険料	15,115
信託報酬	6,138
減価償却費	994,619
賃借料	112,718
その他賃貸事業費用	20,103

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20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,064,636	6,642,067
税引前当期純利益	4,514,860	4,566,466
減価償却費	966,879	995,006
投資法人債発行費償却	12,217	13,154
投資口交付費償却	48,664	48,664
受取利息	△ 1,118	△ 86
未払分配金除斥益	△ 1,310	△ 1,510
支払利息	414,727	412,555
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 36,584	1,630
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 323,694	431,471
営業未払金の増減額 (△は減少)	9,219	14,234
未払金の増減額 (△は減少)	△ 2,390	12,981
未払費用の増減額 (△は減少)	2,385	28,403
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—	403,057
前受金の増減額 (△は減少)	127,934	△ 9,834
預り金の増減額 (△は減少)	6,393	△ 2,788
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 81,308	△ 16,476
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 180,313	161,305
その他	1,808	△ 2,182
小計	5,478,372	7,056,053
利息の受取額	1,118	86
利息の支払額	△ 414,056	△ 413,226
法人税等の支払額	△ 797	△ 845

(千円)

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 44,687,794	62,536
信託有形固定資産の取得による支出	△ 46,711,614	△ 266,574
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 235,994	△ 479,825
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	2,259,814	808,936

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	41,057,818	△ 2,521,386
長期借入れによる収入	22,800,000	—
長期借入金の返済による支出	△ 1,500,000	△ 2,000,000
投資法人債の発行による収入	—	3,971,823
投資口の発行による収入	23,685,265	—
分配金の支払額	△ 3,927,446	△ 4,493,210
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,434,660	4,183,217
現金及び現金同等物の期首残高	9,439,257	10,873,917
現金及び現金同等物の期末残高	10,873,917	15,057,135

金銭の分配に係る計算書

(円)

	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期
I 当期未処分利益	4,516,010,087	4,584,601,465
II 分配金の額	4,493,892,880	4,562,167,840
投資口1口当たり分配金の額	2,567	2,606
III 次期繰越利益	22,117,207	22,433,625

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20期(注3) 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減
日数	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	96.7%	93.4%	△ 3.3PT	97.9%	95.8%	△ 2.1PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	92.8%	93.0%	0.2PT	98.6%	96.8%	△ 1.8PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	19	20	1	123	135	12
賃貸事業収入	2,573,750	2,943,450	369,700	1,319,704	1,351,486	31,782	593,395	592,172	△ 1,223	702,979	737,328	34,348
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	90,271	92,328	2,056	4,013	74,415	70,401
不動産賃貸事業収益合計	2,573,750	2,943,450	369,700	1,319,704	1,351,486	31,782	683,667	684,500	832	706,993	811,743	104,750
管理委託費	287,430	412,351	124,921	103,496	181,872	78,375	71,383	63,698	△ 7,684	47,975	159,375	111,399
公租公課等(注1)	122,303	134,381	12,077	73,004	73,024	19	32,936	30,668	△ 2,268	41,859	41,713	△ 145
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	70,452	72,950	2,498	2,990	24,422	21,431
修繕費	—	—	—	—	370	370	7,795	8,568	772	4,790	27,206	22,415
損害保険料	3,586	3,972	386	1,928	1,949	21	1,758	1,778	19	2,017	2,039	22
減価償却費①	399,939	442,171	42,231	61,709	60,280	△ 1,429	95,765	96,192	426	133,790	133,145	△ 644
その他費用(注2)	362	371	9	3,792	2,793	△ 998	76,575	75,779	△ 796	7,384	10,853	3,469
不動産賃貸事業費用合計	813,621	993,248	179,626	243,931	320,289	76,358	356,669	349,635	△ 7,033	240,809	398,757	157,947
不動産賃貸事業損益②	1,760,128	1,950,202	190,074	1,075,772	1,031,196	△ 44,575	326,998	334,864	7,865	466,183	412,986	△ 53,197
NOI③(①+②)	2,160,067	2,392,373	232,306	1,137,482	1,091,477	△ 46,005	422,763	431,056	8,292	599,973	546,131	△ 53,842
年換算NOI	4,811,830	4,745,740	△ 66,089	2,281,214	2,165,158	△ 116,056	847,850	855,084	7,233	1,203,243	1,083,358	△ 119,885
同/取得価格	4.2%	4.1%	△ 0.1PT	3.7%	3.5%	△ 0.2PT	3.1%	3.1%	0.0PT	2.7%	2.5%	△ 0.3PT
資本的支出④	28,960	4,061	△ 24,899	7,000	261,395	254,394	9,985	43,660	33,675	63,562	88,426	24,863
NCF③-④	2,131,106	2,388,312	257,205	1,130,481	830,081	△ 300,400	412,778	387,395	△ 25,382	536,411	457,705	△ 78,705

(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			R-1			R-3		
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			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20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減
日数	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	97.9%	90.4%	△ 7.5PT	100%	86.9%	△ 13.1PT	93.2%	95.7%	2.5PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	98.2%	92.2%	△ 6.0PT	100%	97.8%	△ 2.2PT	95.0%	92.8%	△ 2.2PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	33	31	△ 2	7	6	△ 1	39	40	1
賃貸事業収入	1,111,765	1,111,765	—	496,738	465,970	△ 30,767	65,359	64,420	△ 938	73,151	72,058	△ 1,092
その他賃貸事業収入	—	—	—	25,821	24,301	△ 1,520	1,422	1,416	△ 5	520	—	△ 520
不動産賃貸事業収益合計	1,111,765	1,111,765	—	522,560	490,271	△ 32,288	66,781	65,836	△ 944	73,671	72,058	△ 1,612
管理委託費	2,664	2,664	—	44,201	53,429	9,228	9,318	9,180	△ 137	12,492	12,876	383
公租公課等 (注1)	69,373	69,353	△ 19	33,545	32,916	△ 629	2,104	2,103	△ 0	7,130	7,126	△ 3
水道光熱費	—	—	—	28,095	27,818	△ 277	—	1	1	1,191	1,171	△ 20
修繕費	—	—	—	816	1,155	338	2,533	2,689	155	3,416	1,138	△ 2,278
損害保険料	3,507	3,546	38	1,084	1,096	11	150	151	1	265	268	2
減価償却費 ①	196,793	183,077	△ 13,716	44,319	44,322	2	7,178	7,143	△ 34	11,892	12,496	603
その他費用 (注2)	37,558	37,869	311	1,190	2,842	1,651	4,088	4,085	△ 2	3,773	3,771	△ 1
不動産賃貸事業費用合計	309,896	296,510	△ 13,386	153,254	163,579	10,325	25,373	25,356	△ 16	40,164	38,850	△ 1,314
不動産賃貸事業損益 ②	801,868	815,254	13,386	369,306	326,691	△ 42,614	41,408	40,480	△ 928	33,506	33,208	△ 298
NOI ③ (①+②)	998,662	998,331	△ 330	413,625	371,013	△ 42,611	48,586	47,623	△ 963	45,399	45,704	305
年換算NOI	2,002,811	1,980,386	△ 22,424	829,523	735,978	△ 93,544	97,440	94,470	△ 2,969	91,048	90,664	△ 384
同/取得価格	4.8%	4.7%	△ 0.1PT	4.3%	3.8%	△ 0.5PT	5.7%	5.5%	△ 0.2PT	4.3%	4.3%	△ 0.0PT
資本的支出 ④	20,072	12,133	△ 7,938	171	709	538	—	—	—	28,559	22,768	△ 5,790
NCF ③-④	978,589	986,198	7,608	413,454	370,304	△ 43,150	48,586	47,623	△ 963	16,840	22,936	6,096

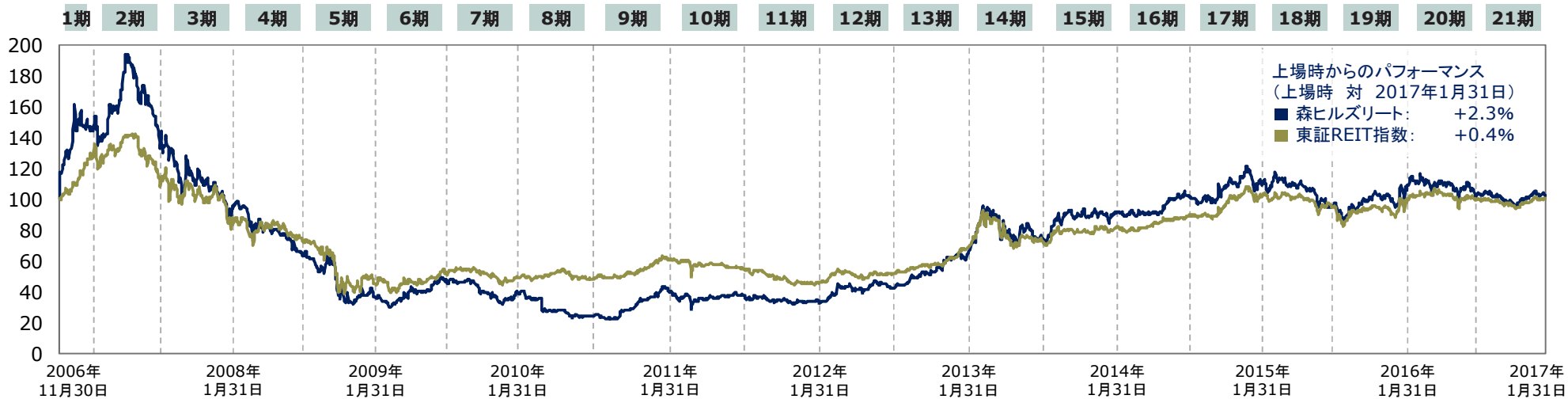
5-7 物件別収支③

(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		
期	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減	第20期(注3) 2016年7月期	第21期 2017年1月期	増減
日数	182日	184日	2日	182日	184日	2日	182日	184日	2日
期末稼働率	95.9%	93.1%	△ 2.8PT	100%	100%	0.0PT	99.0%	97.8%	△ 1.2PT
期中平均稼働率	92.2%	94.5%	2.3PT	100%	100%	0.0PT	98.6%	98.1%	△ 0.5PT
期末エンドテナント総数	88	86	△ 2	1	1	0	313	322	9
賃貸事業収入	87,152	93,242	6,090	614,400	624,400	10,000	7,638,396	8,056,295	417,898
その他賃貸事業収入	152	—	△ 152	—	—	—	122,201	192,460	70,259
不動産賃貸事業収益合計	87,304	93,242	5,938	614,400	624,400	10,000	7,760,598	8,248,756	488,158
管理委託費	14,264	13,355	△ 909	—	—	—	593,227	908,803	315,575
公租公課等(注1)	10,846	10,860	14	67,774	67,956	181	460,878	470,104	9,225
水道光熱費	1,049	870	△ 179	—	—	—	103,781	127,234	23,453
修繕費	2,015	553	△ 1,461	—	—	—	21,369	41,682	20,313
損害保険料	308	311	3	—	—	—	14,607	15,115	507
減価償却費①	15,099	15,791	692	—	—	—	966,487	994,619	28,131
その他費用(注2)	705	592	△ 112	—	—	—	135,432	138,960	3,528
不動産賃貸事業費用合計	44,289	42,336	△ 1,953	67,774	67,956	181	2,295,784	2,696,520	400,735
不動産賃貸事業損益②	43,015	50,906	7,891	546,625	556,444	9,818	5,464,813	5,552,235	87,422
NOI③(①+②)	58,114	66,698	8,584	546,625	556,444	9,818	6,431,300	6,546,855	115,554
年換算NOI	116,548	132,309	15,761	1,096,254	1,103,815	7,561	13,349,885	12,986,968	△ 362,917
同/取得価格	2.9%	3.3%	0.4PT	5.0%	5.1%	0.0PT	3.9%	3.8%	△ 0.1PT
資本的支出④	71,753	29,168	△ 42,585	—	—	—	230,065	462,323	232,257
NCF③-④	△ 13,639	37,530	51,169	546,625	556,444	9,818	6,201,234	6,084,531	△ 116,703

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～2017年1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。

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

（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

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

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、地域緑化への協力を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

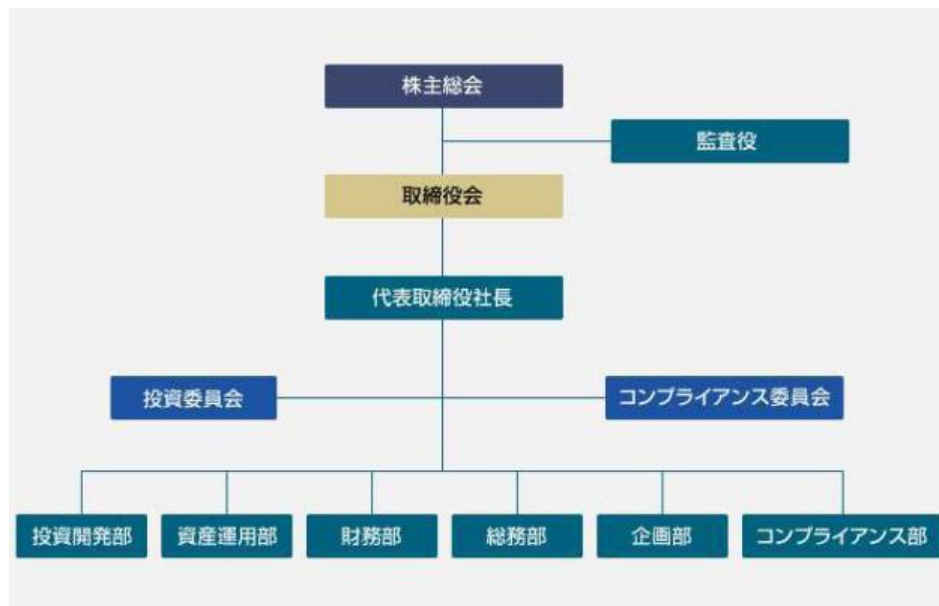
投資法人の統治

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(注)、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。

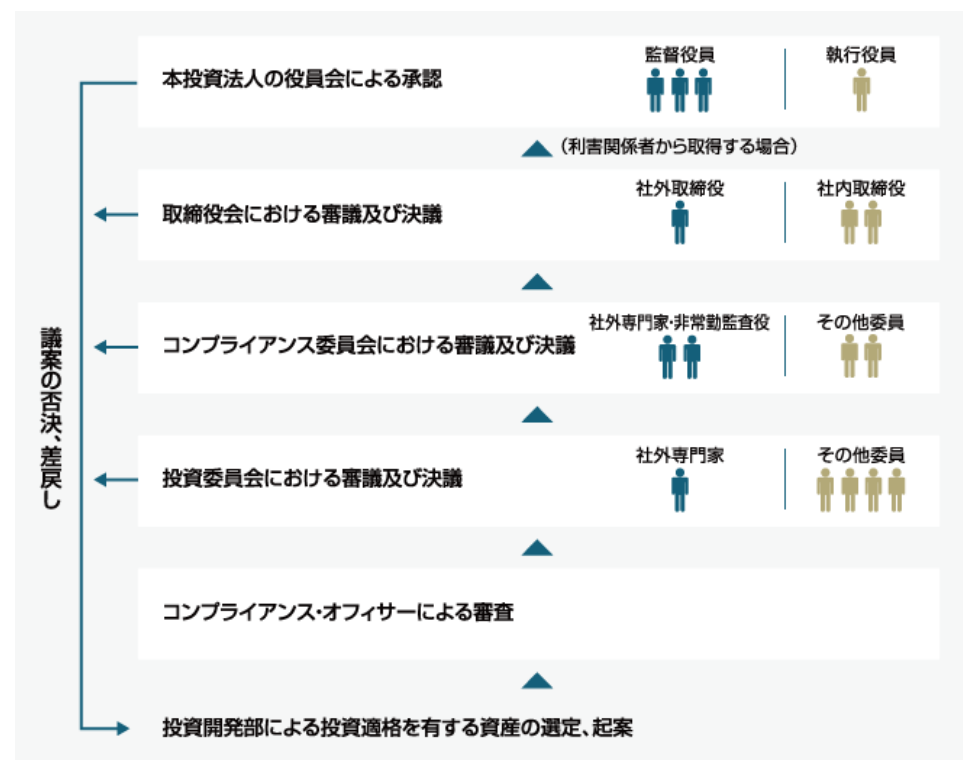


(注) 2017年4月21日開催予定の本投資法人の投資主総会において、現在の監督役員3名全員は、本投資主総会の終結の時をもって任期満了となるため、後任の監督役員2名の選任に係る議案が提出されています。

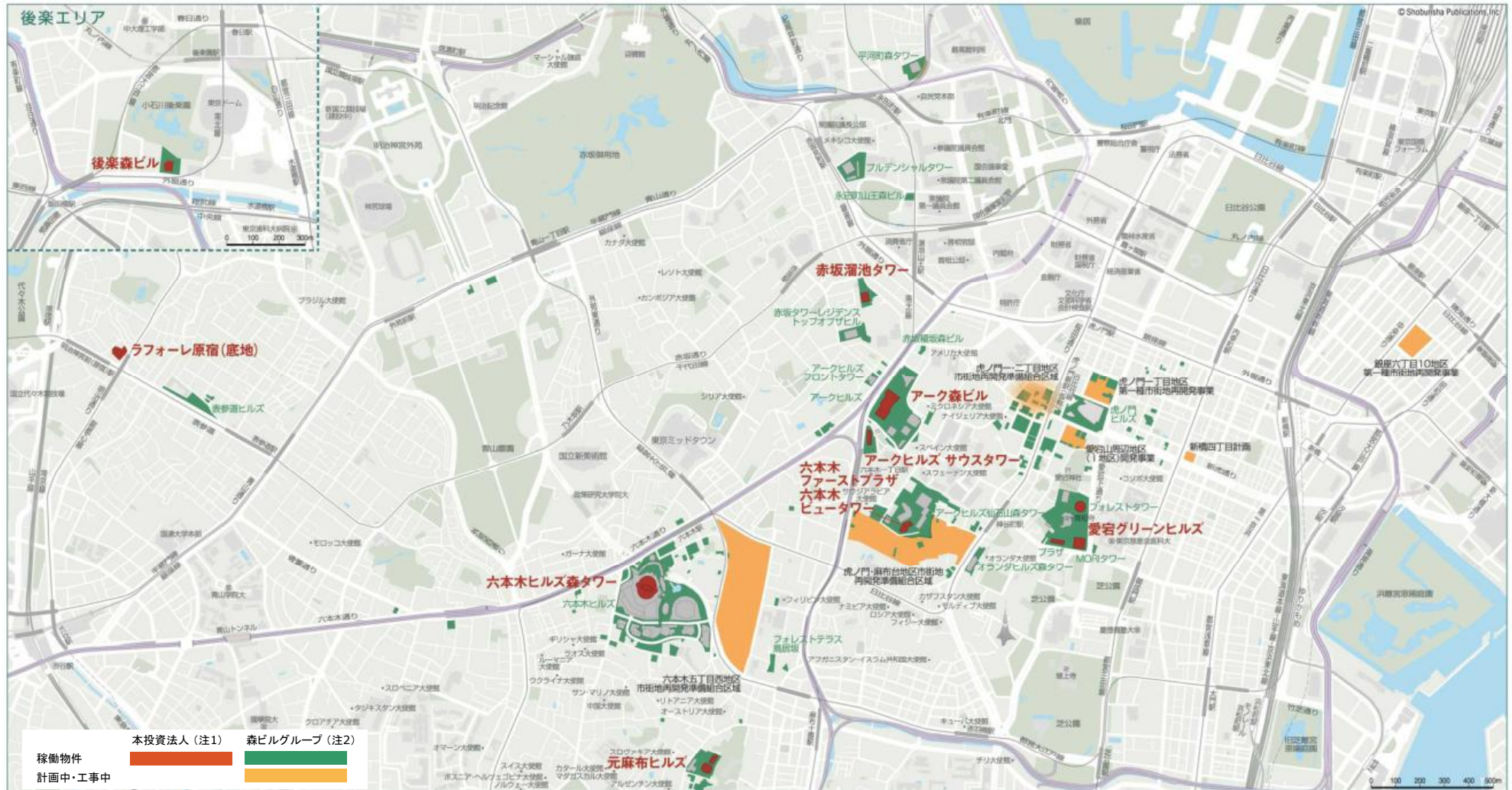
コンプライアンス体制

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







5-12 ポートフォリオマップ (2017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 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。

5-13 ポートフォリオ一覧 (2017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)			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	-	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9ヶ月	30年10ヶ月	16年10ヶ月	16年4ヶ月	15年6ヶ月	15年3ヶ月	15年6ヶ月	3年6ヶ月	14年8ヶ月		23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	100%	100%	93.4%	95.8%	100%			90.4%	86.9%		95.7%	93.1%	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) 損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社(現:SOMPO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) 「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4)
17.6年

ポートフォリオPML (注2)
1.00%

取得価格合計
339,856百万円