



# 森ヒルズリート投資法人

第18期(2015年7月期) 決算説明会資料

2015年9月14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/>

<b>1. 運用ハイライト</b>	2	<b>3. 運用状況</b>	24
投資口価格推移	3	資産総額(取得価格ベース)の推移	25
新規取得予定物件の概要	4	含み損益の推移	26
森ヒルズリートの特徴	5	期末鑑定評価額	27
特徴①: 東京都心のプレミアム物件への投資	6	賃料単価及び稼働率の推移	28
特徴②: 配当重視の運用	9	オフィステナントリーシング状況+賃料内訳	29
特徴③: 森ビルグループの総合力の活用と成長性	11	高級賃貸住宅マーケット	30
財務体質強化の推進	13	財務関連情報	31
賃料固定型マスターリースの概要	15	投資主構成	32
東京都心の優位性	16		
<b>2. 第18期(2015年7月期)決算概要</b>	19	<b>4. 事業環境認識 + MHRの戦略</b>	33
当期実績【収支内訳】	20	事業環境認識+MHRの戦略	34
計画と実績の対比	21	新運用方針2013の概要と進捗	35
業績予想【収支内訳】	22	マーケット関連情報	36
1口当たり分配金の前期比変動要因	23	<b>5. Appendix</b>	41

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・指標等をもとに森ビル・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. 運用ハイライト

---



# 1-1 投資口価格推移



(注1) 本書において、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は単位未満切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

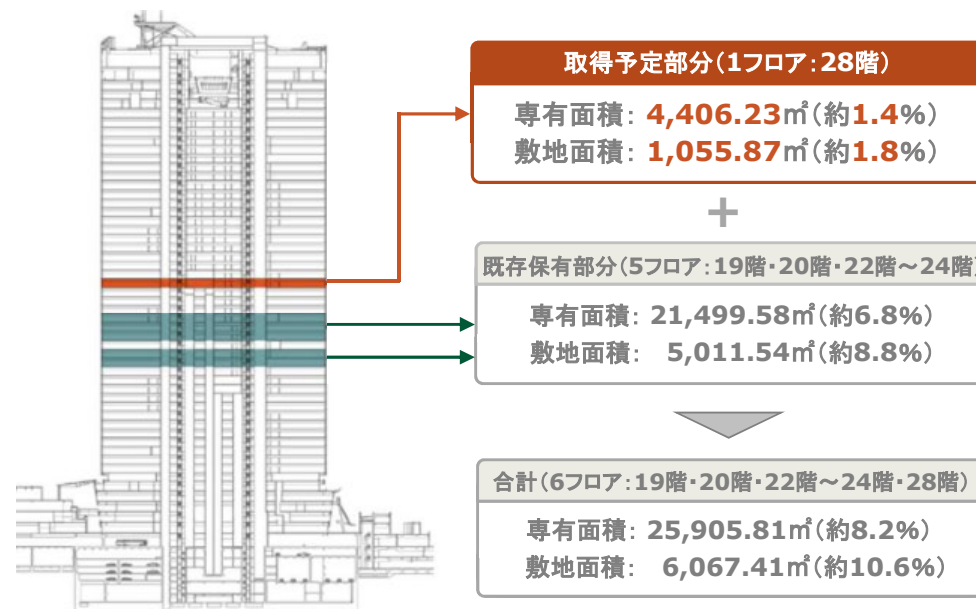
(注2) 「東証REIT指数」は、東証REIT指数を運用方針発表日時点(2010年9月14日)を基準として指数化したもので、投資口価格との相対パフォーマンスを示します。

# 1-2 新規取得予定物件の概要(2015年9月16日取得)

## 六本木ヒルズ森タワー(1フロア:28階)



〈断面図〉



取得価格

**120億円**

鑑定評価額

**138億円**

想定NOI利回り

**3.8%**

所在地(住居表示) 東京都港区六本木六丁目10番1号

竣工年月 2003年4月

階数 地上54階・地下6階

延床面積 442,150.70㎡

総賃貸可能面積 4,460.13㎡(取得予定部分)

PML値

**0.59%**

### 〈年間想定収支〉

想定賃貸事業収入	590,944千円
想定賃貸事業費用	133,314千円
想定NOI	457,630千円

### 〈取得資金の内訳〉

手元現金	9,500百万円
借入金	2,500百万円
合計	12,000百万円

(注) 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した年間収支(減価償却費を除きます。)を記載しており、来期の予想数値を示すものではありません。

## 1-3 森ヒルズリートの特徴

### 特徴①: 東京都心のプレミアム物件への投資

- **業界No.1の東京都心比率**
  - ⇒ 東京都心5区及びその周辺比率: 100%
  - ⇒ 東京都心3区比率: 83.3%
- **業界No.1の耐震性能の追求**
  - ⇒ 全上場投資法人で最も低いポートフォリオPML: 1.10%
- **業界No.1の環境性能の追求**
  - ⇒ グリーンビル認証最高・準最高ランクの取得物件比率: 76.5%



### 特徴②: 配当重視の運用 - 10期連続で増配中

- **「配当重視の運用」を基本方針に掲げる**
  - ⇒ 10期連続で増配中  
(2010年7月期から2015年7月期まで)
  - ⇒ 年間平均増加率+12.5%  
(2010年7月期から2015年7月期まで)

### 特徴③: 森ビルグループの総合力の活用と成長性

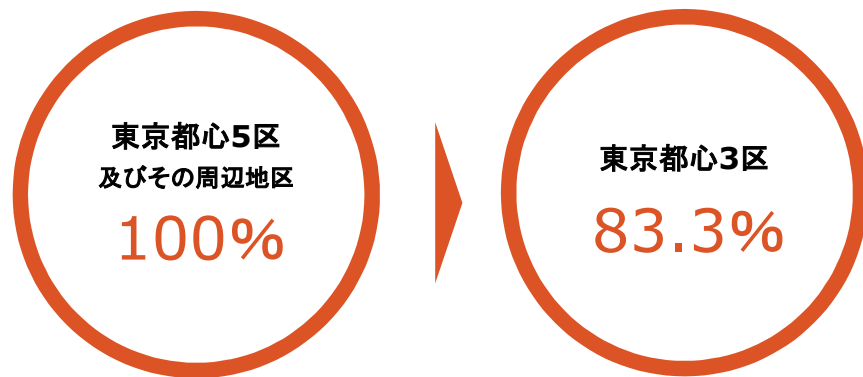
- **豊富な物件パイプラインの活用**
  - ⇒ MHRはスポンサー物件に対して「優先交渉権」を保有
  - ⇒ スポンサーは今後、東京都心で様々な大規模再開発を予定
- **森ビルグループの物件管理・運営力の活用**

# 1-4 特徴①: 東京都心のプレミアム物件への投資

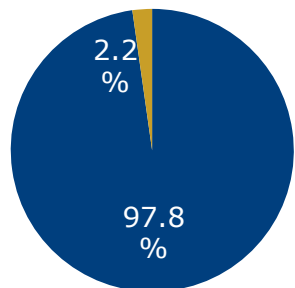
## 業界No.1の東京都心比率

### ポートフォリオ分散状況(新規物件取得後)

#### 地域別

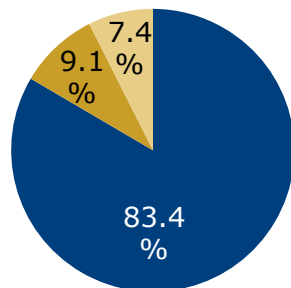


#### 建物規模別<sup>(注2)</sup>



■ 30,000m<sup>2</sup>以上 ■ 30,000m<sup>2</sup>未満

#### 用途別<sup>(注3)</sup>

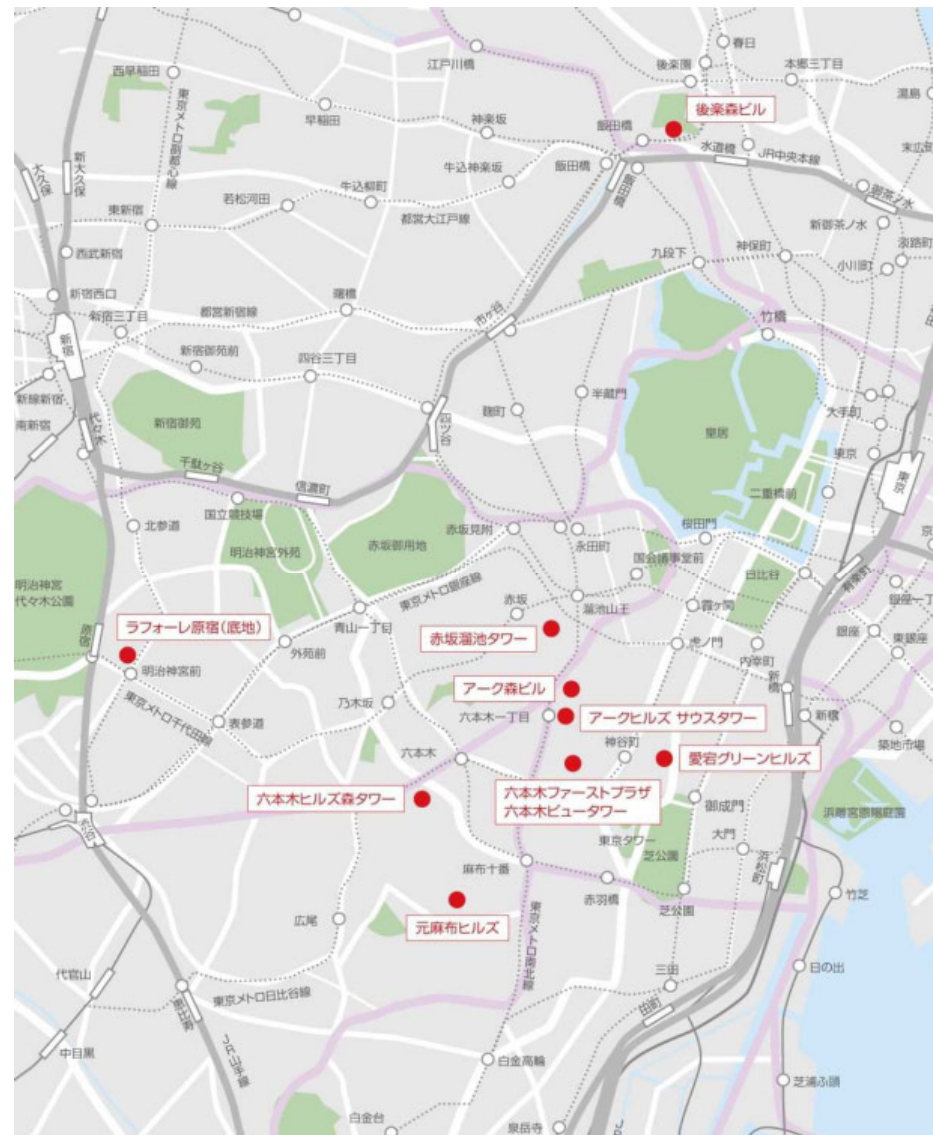


■ オフィスビル ■ 住宅 ■ 商業施設

(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。



# 1-5 特徴①: 東京都心のプレミアム物件への投資

## 業界No.1の耐震性能の追求

### 森ヒルズリート保有物件のPMLと耐震性能(新規物件取得後)

上場投資法人における  
「ポートフォリオPML」ランキング(低い順)

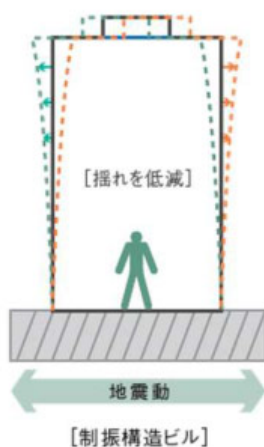
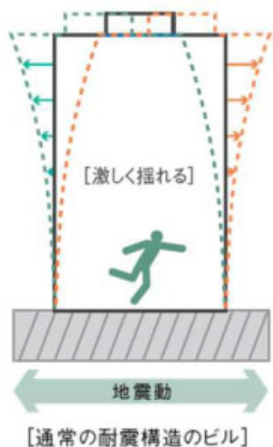
**第1位**  
(1.10%)

※ PML(Probable Maximum Loss)は地震による予想最大損失額であり、数値が低いほど耐震性に優れていることを示す

物件名	オフィスビル				オフィスビル(一部住宅)				住宅			
	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	赤坂溜池タワー	愛宕グリーンヒルズ			元麻布ヒルズ		六本木ファーストプラザ	六本木ビュータワー
						MORIタワー	フォレストタワー	プラザ	フォレストタワー	フォレストテラスイースト		
PML	0.59%	0.78%	0.73%	1.56%	1.79%	2.35%	2.34%	5.94%	0.57%	1.27%	2.20%	2.20%
免震・制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	-	免震	免震	-	-

制振構造

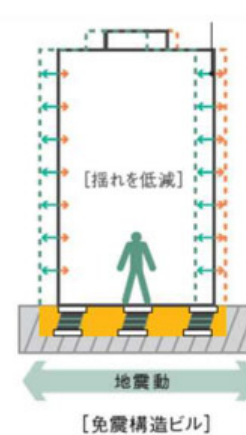
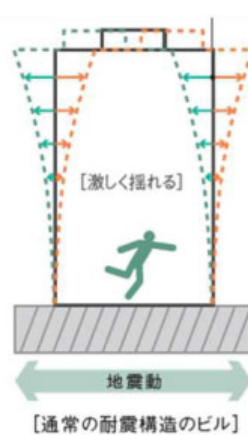
免震構造



地震時の揺れの勢いを20%程度低減



粘性体制振壁



特に大地震時には揺れの勢いを1/2~1/3程度に低減



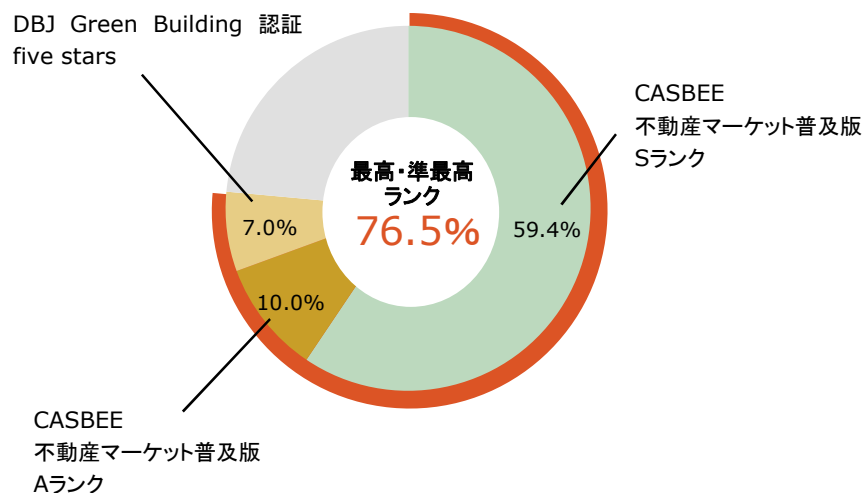
免震装置



# 1-6 特徴①: 東京都心のプレミアム物件への投資

## 業界No.1の環境性能の追求

### グリーンビル認証取得状況(新規物件取得後)



### GRESBにて4年連続グリーンスターの評価を取得

2015年のGRESB調査において、GreenStar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。



### 緑被率と「ヒートアイランド現象」の緩和

森ビルグループでは、「Vertical Garden City—立体緑園都市」の理念のもと、都市と自然が共生する街づくりを目指し、建物を集約化して土地を高度利用することで生まれたオープンスペースや建物の屋上などの緑化を、積極的に推進しています。

物件	敷地面積	2006年		2014年	
		緑被面積	緑被率	緑被面積	緑被率
アークヒルズ	4.96ha	1.86ha	37.54%	2.17ha	43.75%
赤坂溜池タワー	0.57ha	0.24ha	41.40%	0.26ha	46.01%
愛宕グリーンヒルズ	3.85ha	1.71ha	44.43%	1.92ha	49.97%
元麻布ヒルズ	1.23ha	0.55ha	44.32%	0.63ha	50.92%
六本木ヒルズ	9.59ha	2.54ha	26.53%	2.75ha	28.72%
	20.20ha	6.90ha	34.16%	7.73ha	38.27%

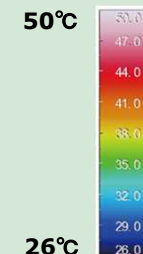
<実写真>



<熱画像>



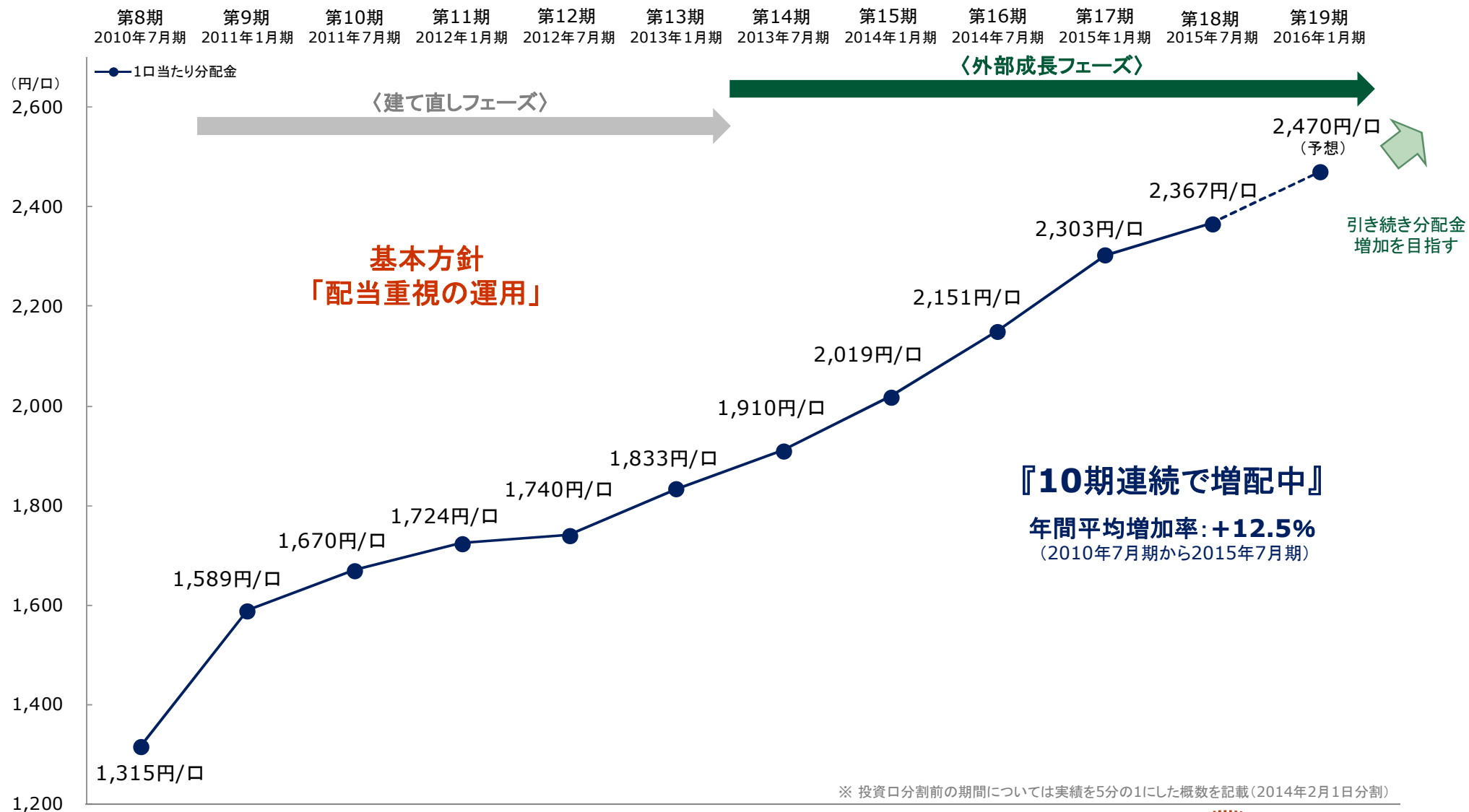
都市と自然が共生する快適な都市環境は、人々に憩いの場所を提供するだけでなく、ヒートアイランド現象の緩和にもつながり、緑化された空間の表面温度は、周辺のアスファルト舗装の表面温度に比べ、日中で5℃~15℃低くなっていることが熱画像からも分かります。



撮影: スカイマップ株式会社

# 1-7 特徴②: 配当重視の運用

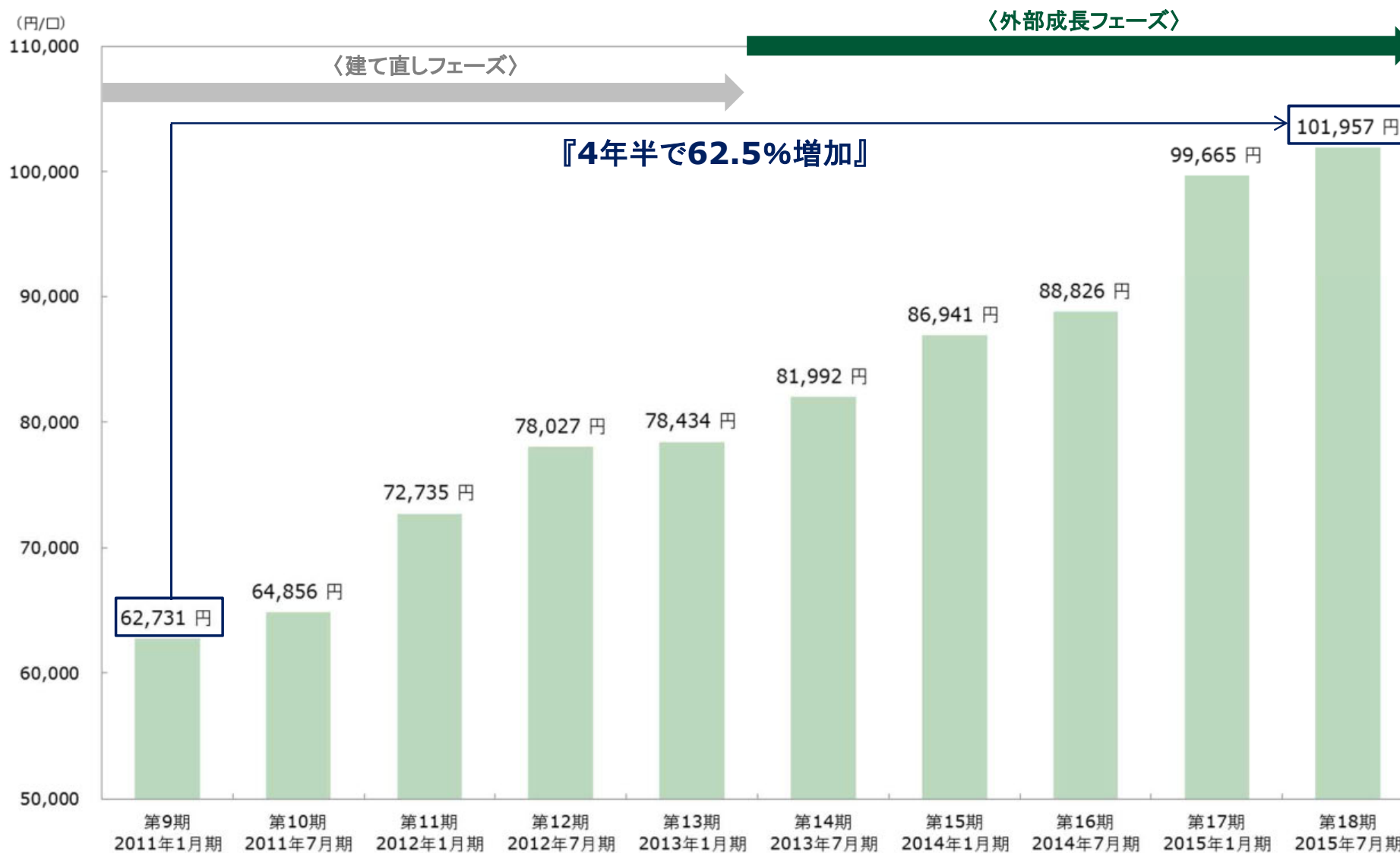
## 1口当たり分配金の推移



PBR	0.4倍	1.1倍	1.5倍
NOI利回り	3.7%	3.8%	4.0%

## 1-8 特徴②: 配当重視の運用

### (参考) 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

# 1-9 特徴③: 森ビルグループの総合力の活用と成長性

## 森ビルグループの豊富な物件パイプライン

●総資産1.7兆円(2015年3月時点)、管理棟数113棟(2015年3月時点)

森ビルが保有不動産を売却する際に  
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

### A 虎ノ門ヒルズ



敷地面積	約17,069㎡
延床面積	約244,360㎡
用途	事務所/住宅/ホテル/店舗/ カンファレンス/駐車場
事業者	東京都(注2)
竣工時期	2014年5月

### B 銀座六丁目10地区 第一種市街地再開発事業



敷地面積	約9,080㎡
延床面積	約147,900㎡
用途	店舗/事務所/文化・交流施設/ 地域冷暖房施設/駐車場
事業者	銀座六丁目10地区市街地 再開発組合(注3)
竣工時期	2016年11月(予定)

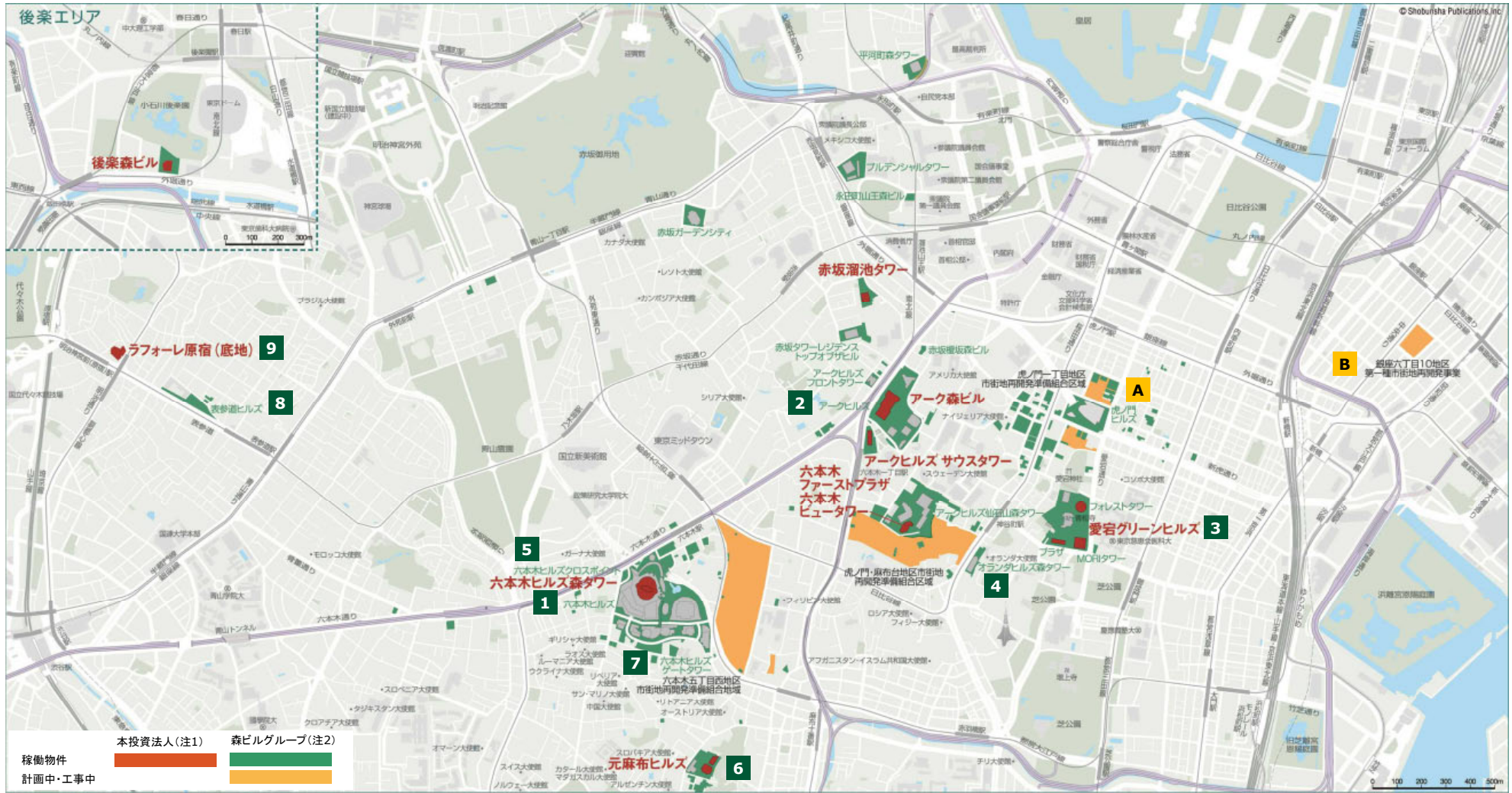
(注1) 一定の適用除外があります。  
(注2) 森ビル株式会社が特定建築者として選定されています。  
(注3) 森ビル株式会社は、当該事業の参加組員である「銀座六丁目開発特定目的会社」へ出資しています。

## 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 アークヒルズ**  
(本投資法人一部所有)  
  
 〈オフィス・住宅・商業等〉
- 3 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〉
- 4 オランダヒルズ**  
  
 〈オフィス・住宅・商業〉
- 5 六本木ヒルズ  
クロスポイント**  
  
 〈オフィス・住宅・商業〉
- 6 元麻布ヒルズ**  
(本投資法人一部所有)  
  
 〈住宅〉
- 7 六本木さくら坂  
レジデンス**  
  
 〈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〉

# 1-10 特徴③: 森ビルグループの総合力の活用と成長性

## 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/帰宅支援マップ 2015」に基づき、資産運用会社が作成しています。

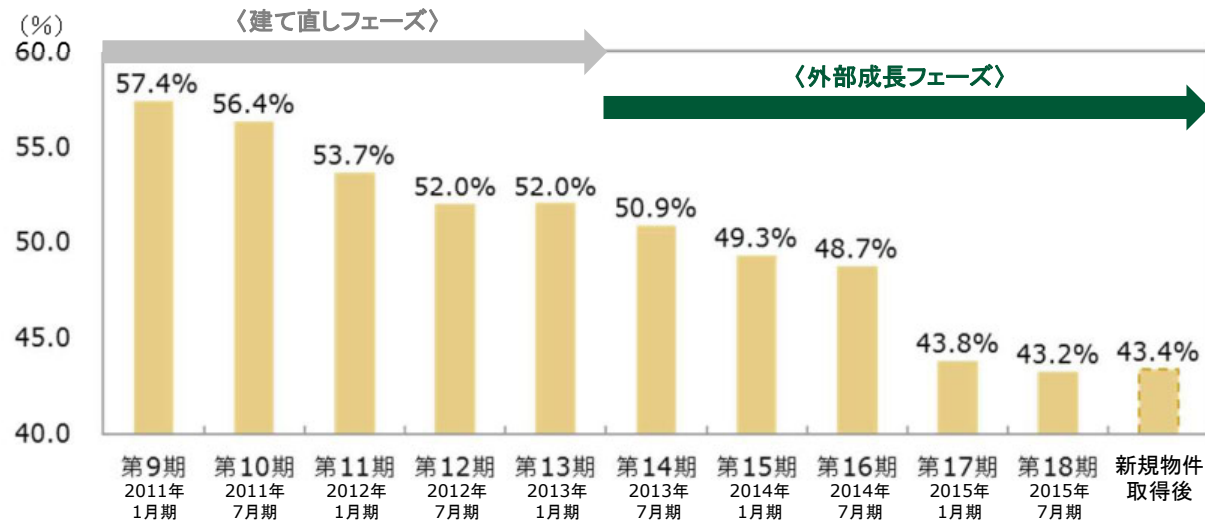
(注1) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがあります。

(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。

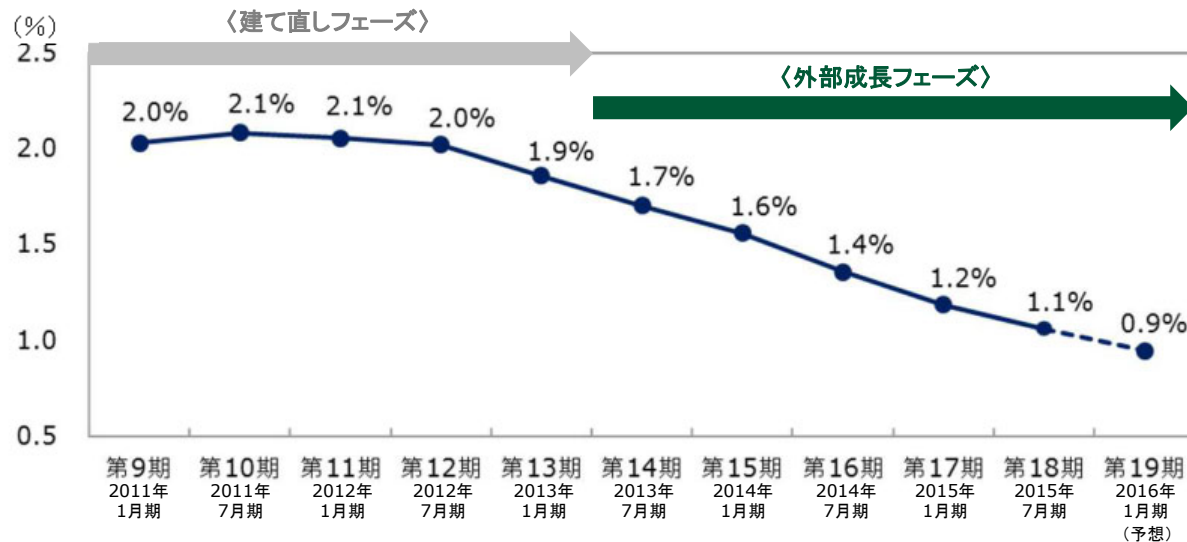
# 1-11 財務体質強化の推進

## 財務体質改善に伴う金融コスト低下が継続中

### LTV(鑑定評価額ベース)の推移



### 有利子負債 平均金利の推移(融資手数料を含む)



### 有利子負債の状況

	第17期末 2015年1月31日	第18期末 2015年7月31日
有利子負債残高	130,200百万円	130,200百万円
LTV(帳簿価額ベース) <sup>(注1)</sup>	44.1%	44.1%
LTV(鑑定評価額ベース) <sup>(注2)</sup>	43.8%	43.2%
平均残存年数	3.2年	3.7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)

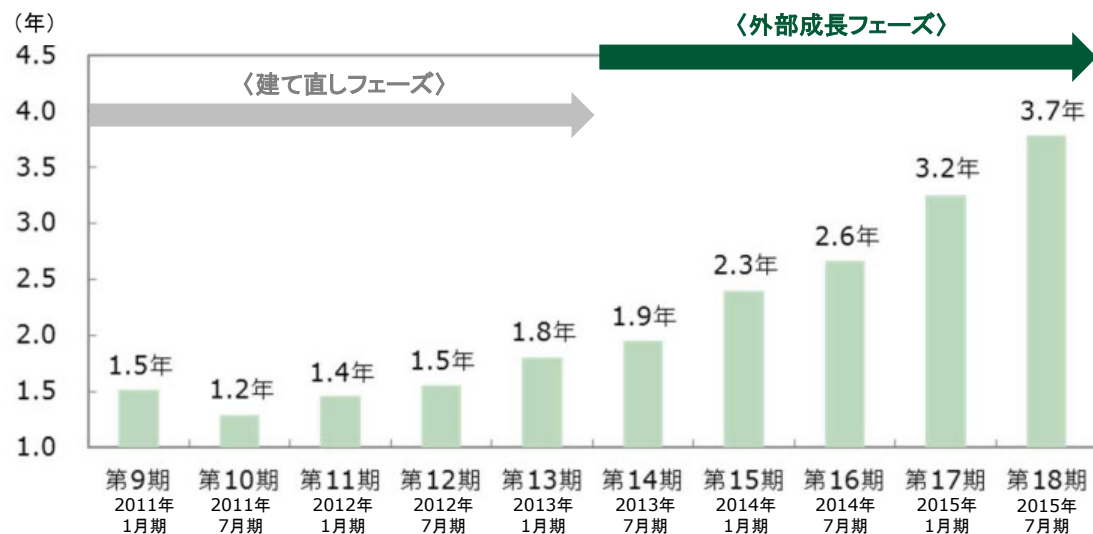
### 投資法人債の発行状況

発行年月	発行総額	年限	利率 (年利)
2015年5月	20億円	10年	0.82%
2014年2月	20億円	7年	0.69%
2015年5月	30億円	5年	0.32%

(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

# 1-12 財務体質強化の推進

## 有利子負債 平均残存年数の推移

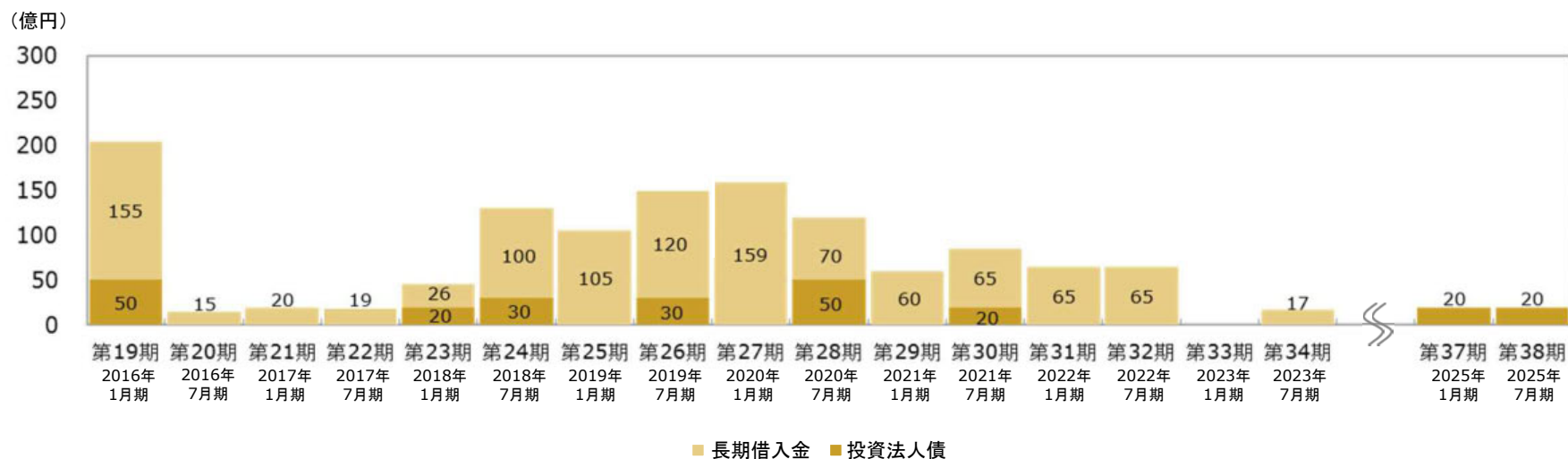


## 格付の状況

日本格付研究所(JCR)

長期発行体格付 AA-  
(見通し: 安定的)

## 返済期限の分散状況(2015年7月31日時点)



# 1-13 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(新規物件取得後)

- ・収益安定化に寄与
- ・ポートフォリオの規模を拡大させながら中長期的に比率を低下させる方針

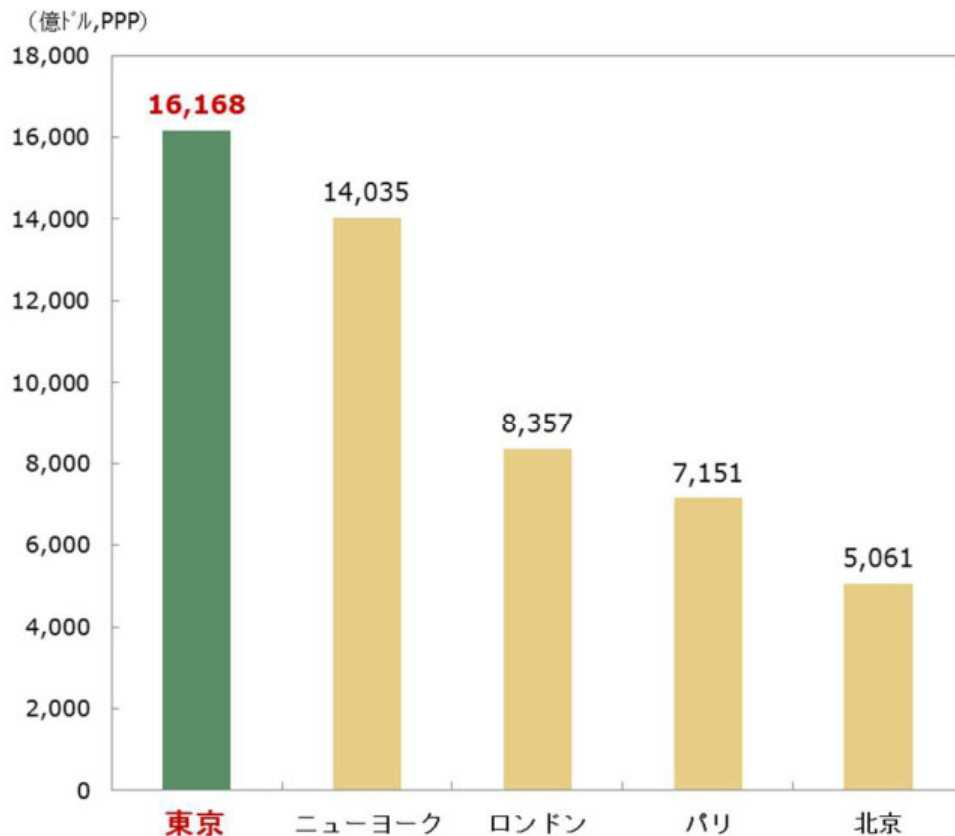
物件	月額賃料合計 (百万円)	月額総賃料に 占める割合 (注)	対象	賃貸面積 (㎡)	月額賃料 (百万円)	建物管理費 負担	次回賃料改定	契約満了
六本木ヒルズ森タワー (6フロア)	287.7	25.9%	23階・24階	8,993.45	100.6	マスターレシー	2016年8月	2021年7月
			19階・22階	8,609.47	95.0	MHR	-	2018年9月
			20階	3,879.19	42.8	MHR	-	2019年7月
			28階	4,460.13	49.2	MHR	-	2020年9月
アーク森ビル (8フロア+冷熱供給所)	211.9	19.1%	13階/12階・22階	7,952.55	72.1	マスターレシー	2016年2月	2021年1月
			23階・25階	5,742.95	52.1	マスターレシー	2016年4月	2021年1月
			4階・15階・24階	7,680.52	69.7	マスターレシー	2016年8月	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
赤坂溜池タワー (オフィス8フロア+住宅88戸)	111.1	10.0%	オフィス	10,327.92	76.5	マスターレシー	2016年8月	2026年3月
			住宅	9,370.62	34.5	マスターレシー	2016年4月	2021年3月
愛宕グリーンヒルズ (全体の約32.9%)	185.2	16.7%	オフィス・住宅・店舗	29,667.58	185.2	マスターレシー	2017年5月	2022年4月
合計	796.1	71.6%						

(注) 新規物件取得及びアークヒルズ サウスタワーのパススルー化を反映しています。また、2015年7月31日時点で確定している退去を反映しています。



# 1-14 東京都心の優位性

## 世界の主要都市圏におけるGDPの比較



(出所) The BROOKINGS INSTITUTIONS 「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

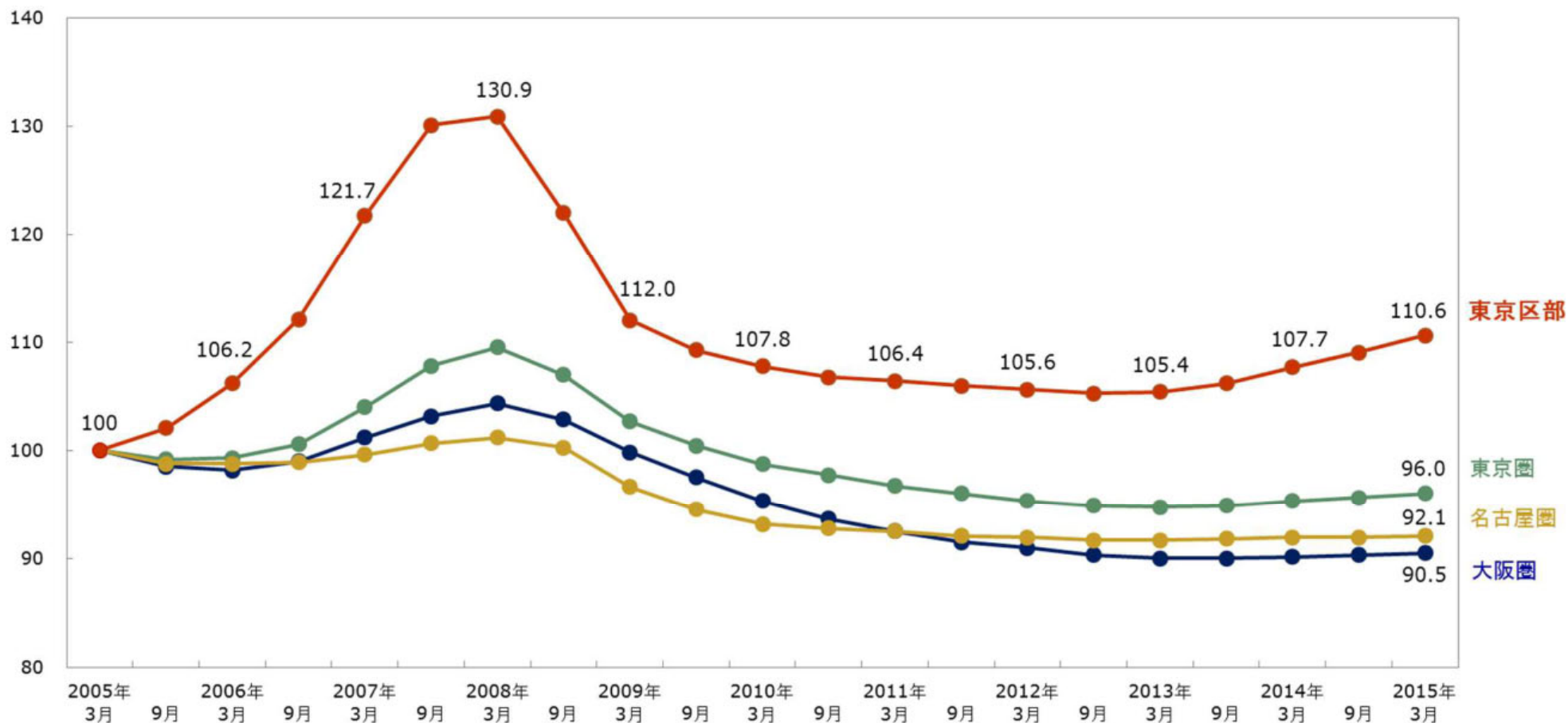
(出所) 国連経済社会局「World Urbanization Prospects, The 2014 Revision」に基づき資産運用会社が作成しています。

・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

# 1-15 東京都心の優位性

## 市街地価格指数の推移(全用途)



(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。

- ・国内全ての都市圏において地価水準が10年前を下回っているが、東京都心は10年前を上回って推移
- ・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

## 東京オリンピック開催(2020年)に伴う経済効果

効果の種類	新規需要	生産誘発額	付加価値誘発額
マクロアプローチによる試算	—	—	36.0兆円
個別積み上げによる試算	23.8兆円	60.0兆円	28.9兆円
直接効果	1.0兆円	2.5兆円	1.3兆円
施設整備・大会運営費等	0.7兆円	1.7兆円	0.9兆円
観戦客消費・家計消費等	0.3兆円	0.8兆円	0.5兆円
付随効果	22.8兆円	57.6兆円	27.7兆円
都市インフラ整備等	12.3兆円	32.4兆円	15.2兆円
ダイバーシティ対応加速	0.9兆円	2.7兆円	1.1兆円
スポーツ支出増加等	0.5兆円	1.2兆円	0.5兆円
観光需要増大	6.8兆円	14.9兆円	7.8兆円
その他	2.3兆円	6.4兆円	3.0兆円

(出所) みずほ総合研究所株式会社「みずほレポート: 2020東京オリンピック開催の経済効果は30兆円規模に(2014年12月10日発行)」図表43: 総括表に基づき資産運用会社が作成しています。

**「日本全体で約30兆円の経済波及効果」  
「東京都心のインフラ整備の加速化」**

## 国家戦略特区の指定

- ✓ 国の成長戦略を実現するため、大胆な規制改革等を実行する突破口として、「国家戦略特区」の創設を行う
- ✓ 2014年5月に都心9区含む「東京圏」が区域指定を受ける
- ✓ 東京オリンピック・パラリンピックも視野に、世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備する

### 【実施が見込まれる特定事業等及び関連する規制改革事項】

- 国際的ビジネス拠点の形成に資する建築物の整備(容積率)
- 外国人の滞在に対応した宿泊施設の提供(旅館業法)
- グローバル企業等に対する雇用条件の整備(雇用条件)
- 外国人向け医療の提供(外国医師)
- 法人設立手続きの簡素化・迅速化  
(書類の英語対応や一元的窓口の設置等)

(出所) 首相官邸HPIに基づき資産運用会社が作成しています。

**世界から資金・人材・企業等を集める  
国際的ビジネス拠点の形成**

## 2. 第18期(2015年7月期)決算概要

---



## 2-1 当期実績【収支内訳】

(百万円)

	実績		前期比		
	第17期	第18期	第18期－第17期		
	184日	181日			
営業収益	6,506	6,516	9	0.1%	
賃貸事業収入	6,391	6,405	13	0.2%	
賃料共益費収入	6,388	6,401	13	0.2%	
オフィス	4,973	4,987	13	0.3%	後楽森ビル +13
住宅	736	736	△ 0	△ 0.0%	
店舗	64	64	0	0.0%	
土地	614	614	－	－	
その他賃料収入	3	3	△ 0	△ 0.0%	公租公課 (うち第17期取得物件) +29 修繕費 +7 減価償却費 △33
その他賃貸事業収入	115	110	△ 4	△ 3.7%	
営業費用	2,072	2,087	15	0.7%	
賃貸事業費用	1,783	1,788	5	0.3%	
販売費及び一般管理費	288	298	10	3.6%	資産運用報酬 +3
営業利益	4,434	4,428	△ 6	△ 0.1%	
営業外収益	2	4	1	83.9%	
営業外費用	819	715	△ 103	△ 12.6%	
支払利息	564	485	△ 79	△ 14.0%	支払利息 △54 投資法人債利息 △24
その他営業外費用	254	230	△ 24	△ 9.5%	
営業外損益	△ 816	△ 711	105	12.9%	
経常利益	3,617	3,716	99	2.7%	融資手数料 △23
税引前当期純利益	3,617	3,716	99	2.7%	
法人税等合計	1	0	△ 0	△ 34.0%	
当期純利益	3,616	3,716	99	2.8%	
賃貸事業損益	4,723	4,727	4	0.1%	
減価償却費(賃貸事業費用)	891	857	△ 33	△ 3.8%	
NOI	5,614	5,585	△ 29	△ 0.5%	
NOI利回り	4.0%	4.0%	0.0PT	1.1%	
物件取得価格(運用日数加重平均) <sup>(注)</sup>	281,756	281,756	－	－	
発行済投資口の総口数(口)	1,570,040	1,570,040	－	－	
1口当たり分配金(円)	2,303	2,367	64	2.8%	

(注) 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出しています。

## 2-2 計画と実績の対比

(百万円)

	第18期			
	計画	実績	実績 - 計画	
	181日	181日		
営業収益	6,514	6,516	1	0.0%
賃貸事業収入	6,405	6,405	0	0.0%
賃料共益費収入	6,401	6,401	0	0.0%
オフィス	4,987	4,987	0	0.0%
住宅	735	736	0	0.0%
店舗	64	64	Δ 0	Δ 0.1%
土地	614	614	—	—
その他賃料収入	3	3	0	1.7%
その他賃貸事業収入	109	110	0	0.9%
営業費用	2,083	2,087	4	0.2%
賃貸事業費用	1,797	1,788	Δ 9	Δ 0.5%
販売費及び一般管理費	285	298	13	4.7%
営業利益	4,431	4,428	Δ 3	Δ 0.1%
営業外収益	2	4	1	62.3%
営業外費用	727	715	Δ 12	Δ 1.7%
支払利息	495	485	Δ 9	Δ 2.0%
その他営業外費用	232	230	Δ 2	Δ 1.0%
営業外損益	Δ 725	Δ 711	13	1.9%
経常利益	3,706	3,716	10	0.3%
税引前当期純利益	3,706	3,716	10	0.3%
法人税等合計	1	0	Δ 0	Δ 24.3%
当期純利益	3,705	3,716	10	0.3%
賃貸事業損益	4,717	4,727	10	0.2%
減価償却費(賃貸事業費用)	861	857	Δ 3	Δ 0.4%
NOI	5,578	5,585	6	0.1%
NOI利回り	4.0%	4.0%	0.0PT	0.1%
物件取得価格(運用日数加重平均)	281,756	281,756	—	—
発行済投資口の総口数(口)	1,570,040	1,570,040	—	—
1口当たり分配金(円)	2,360	2,367	7	0.3%

公租公課 Δ4  
減価償却費 Δ3

資産運用報酬 +14

支払利息 Δ7  
投資法人債利息 Δ2

## 2-3 業績予想【収支内訳】

(百万円)

	実績		予想		前期比	
	第18期	第19期	第19期	第18期	第19期 - 第18期	
	181日	184日				
営業収益	6,516	6,736	220	3.4%		
賃貸事業収入	6,405	6,606	201	3.1%		
賃料共益費収入	6,401	6,602	200	3.1%		
オフィス	4,987	5,170	183	3.7%		
住宅	736	730	△ 5	△ 0.7%		
店舗	64	87	22	35.6%		
土地	614	614	—	—		
その他賃料収入	3	4	0	29.8%		
その他賃貸事業収入	110	129	18	16.7%		
営業費用	2,087	2,200	112	5.4%		
賃貸事業費用	1,788	1,906	117	6.6%		
販売費及び一般管理費	298	294	△ 4	△ 1.6%		
営業利益	4,428	4,535	107	2.4%		
営業外収益	4	2	△ 1	△ 40.7%		
営業外費用	715	659	△ 56	△ 7.9%		
支払利息	485	448	△ 36	△ 7.6%		
その他営業外費用	230	210	△ 19	△ 8.5%		
営業外損益	△ 711	△ 656	54	7.7%		
経常利益	3,716	3,879	162	4.4%		
税引前当期純利益	3,716	3,879	162	4.4%		
法人税等合計	0	1	0	32.2%		
当期純利益	3,716	3,877	161	4.4%		
賃貸事業損益	4,727	4,829	102	2.2%		
減価償却費(賃貸事業費用)	857	850	△ 7	△ 0.9%		
NOI	5,585	5,680	94	1.7%		
NOI利回り	4.0%	3.9%	△ 0.1PT	△ 3.1%		
物件取得価格(運用日数加重平均)	281,756	290,756	9,000	3.2%		
発行済投資口の総口数(口)	1,570,040	1,570,040	—	—		
1口当たり分配金(円)	2,367	2,470	103	4.4%		

六本木ヒルズ森タワー(第19期取得)	+221
アークヒルズ サウスタワー(パススルー化)	+15
後楽森ビル	△54

アークヒルズ サウスタワー(パススルー化)	+22
-----------------------	-----

アークヒルズ サウスタワー(パススルー化)	+23
-----------------------	-----

六本木ヒルズ森タワー(第19期取得)	+63
--------------------	-----

アークヒルズ サウスタワー(パススルー化)	+47
-----------------------	-----

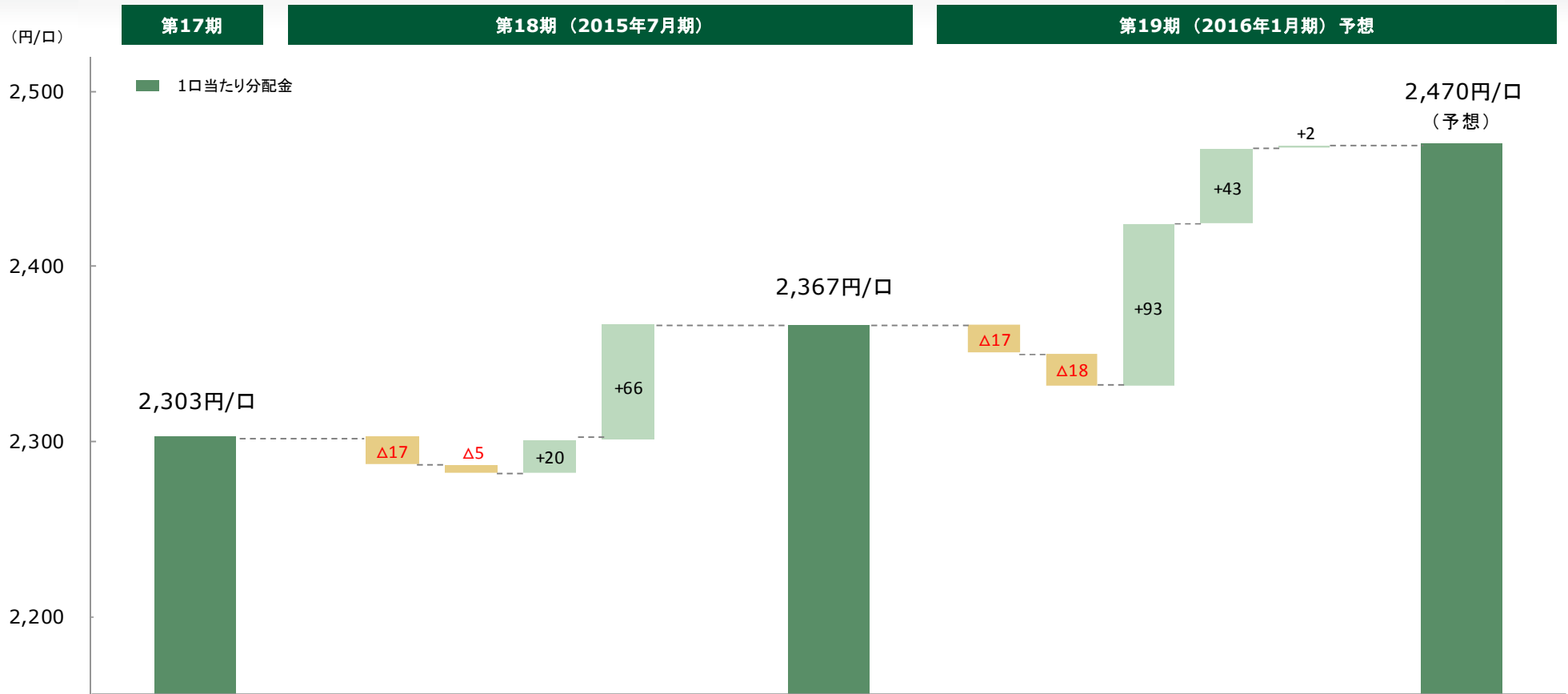
公租公課・地代	+36
(うち第17期取得物件)	+26
修繕費	+8
減価償却費	△38

支払利息(第19期新規借入)	+7
支払利息(既存借入)	△21
投資法人債利息	△23

融資手数料(第19期新規借入)	+3
融資手数料(既存借入)	△22

アークヒルズ サウスタワー(パススルー化)による営業利益への影響	+15
----------------------------------	-----

## 2-4 1口当たり分配金の前期比変動要因



17期 取得物件 公租公課 費用計上 (3ヶ月分)      その他

既存物件 収支変動      金融コスト 低減

既存物件収支変動の主な要因:

+ 後楽森ビルにおけるフリーレント解消及び賃料増額改定	+9
+ 減価償却費の減少	+22
- 修繕費の増加	△5
- 公租公課の増加	△2

17期 取得物件 公租公課 費用計上 (3ヶ月分)      既存物件 収支変動      19期物件 取得効果      金融コスト 低減      その他

既存物件収支変動の主な要因:

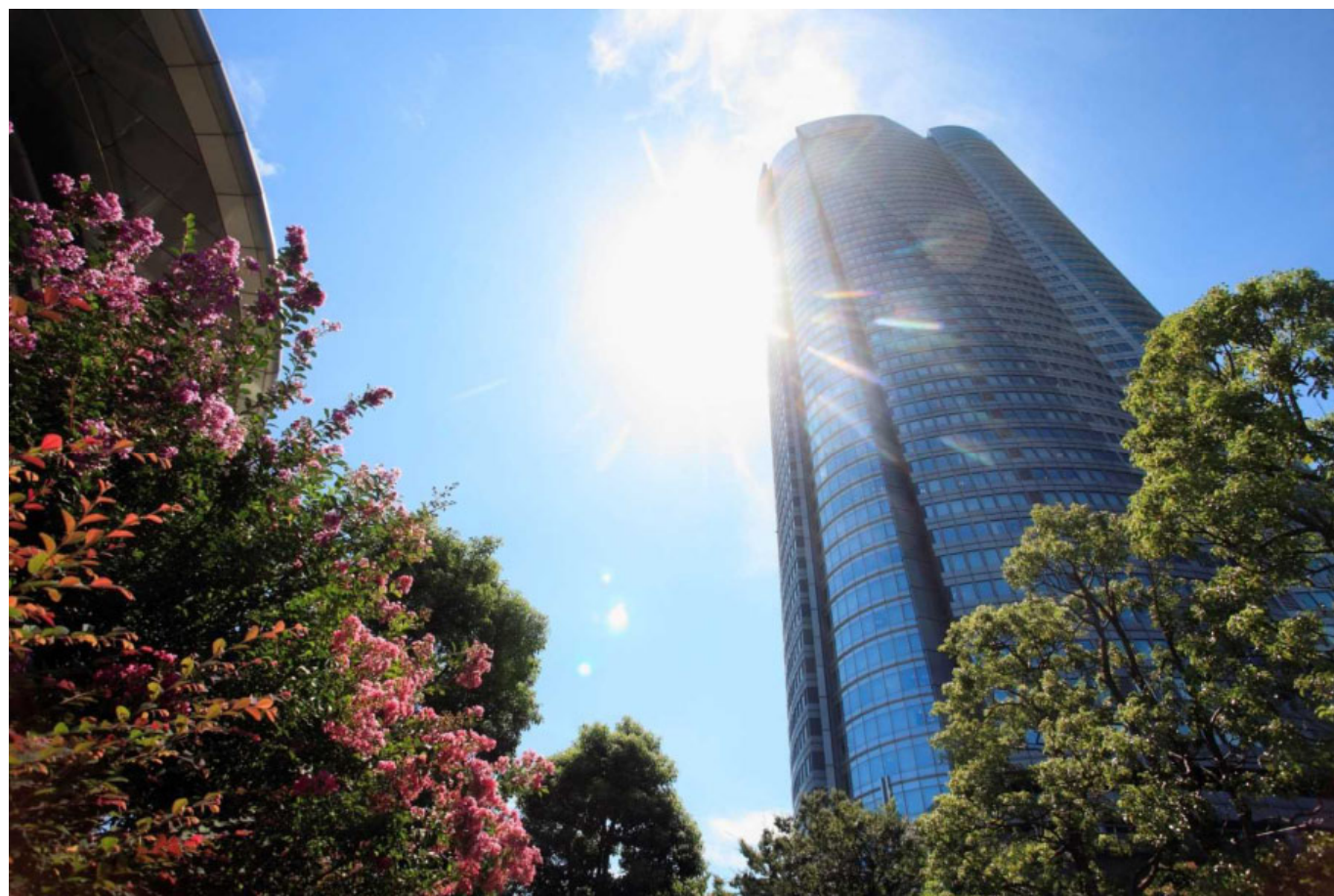
+ アークヒルズ サウスタワーのパススルー化による影響	+10
+ 減価償却費の減少	+25
- 後楽森ビルにおけるテナント入退去及び賃料増額改定	△34
- 修繕費の増加	△6
- 公租公課及び後楽森ビルにおける地代の増加	△7

(注) 各変動要因は、前期比の変動金額を1,570,040口で除した金額を、1円単位の概数で記載しています。

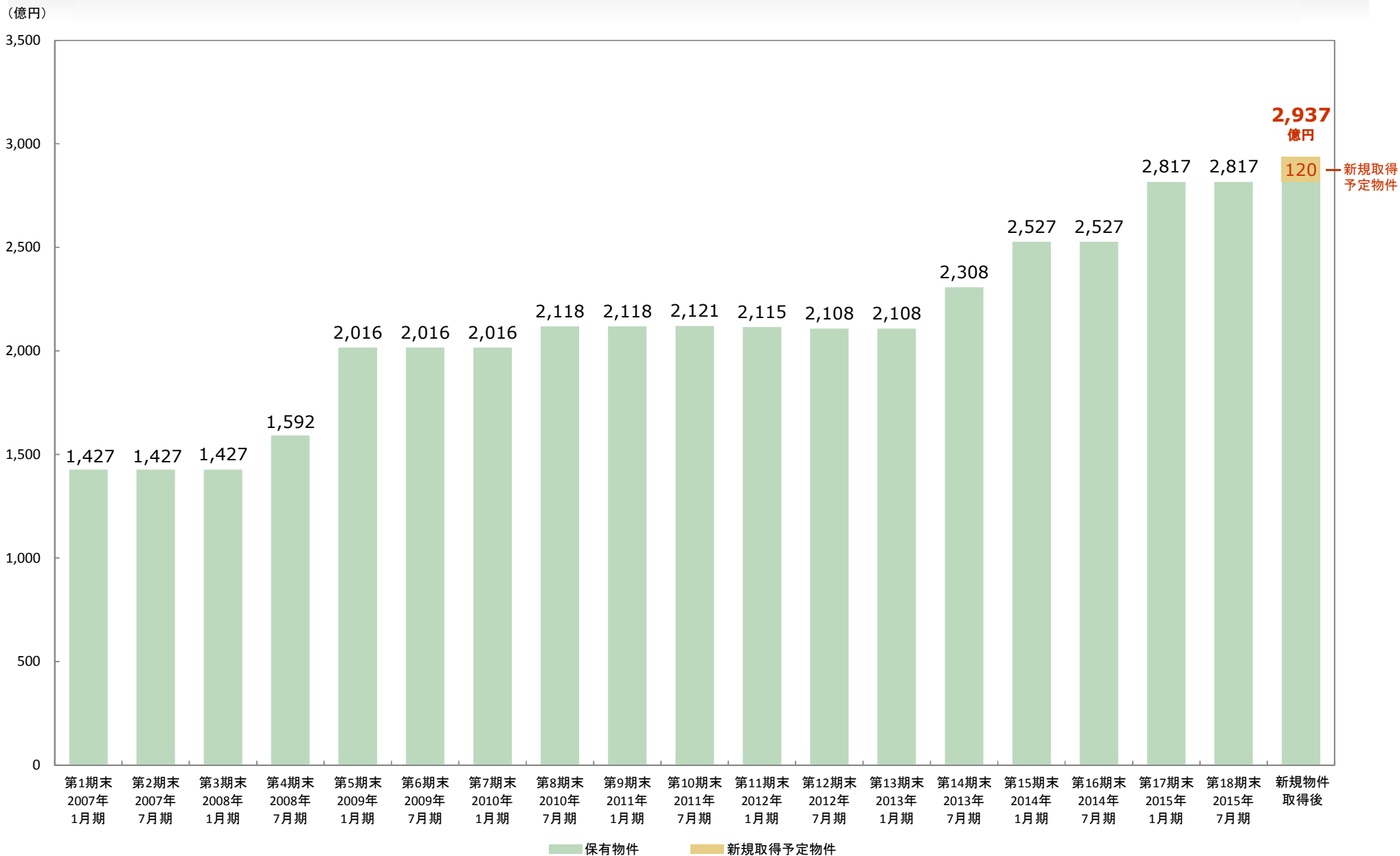


### 3. 運用状況

---

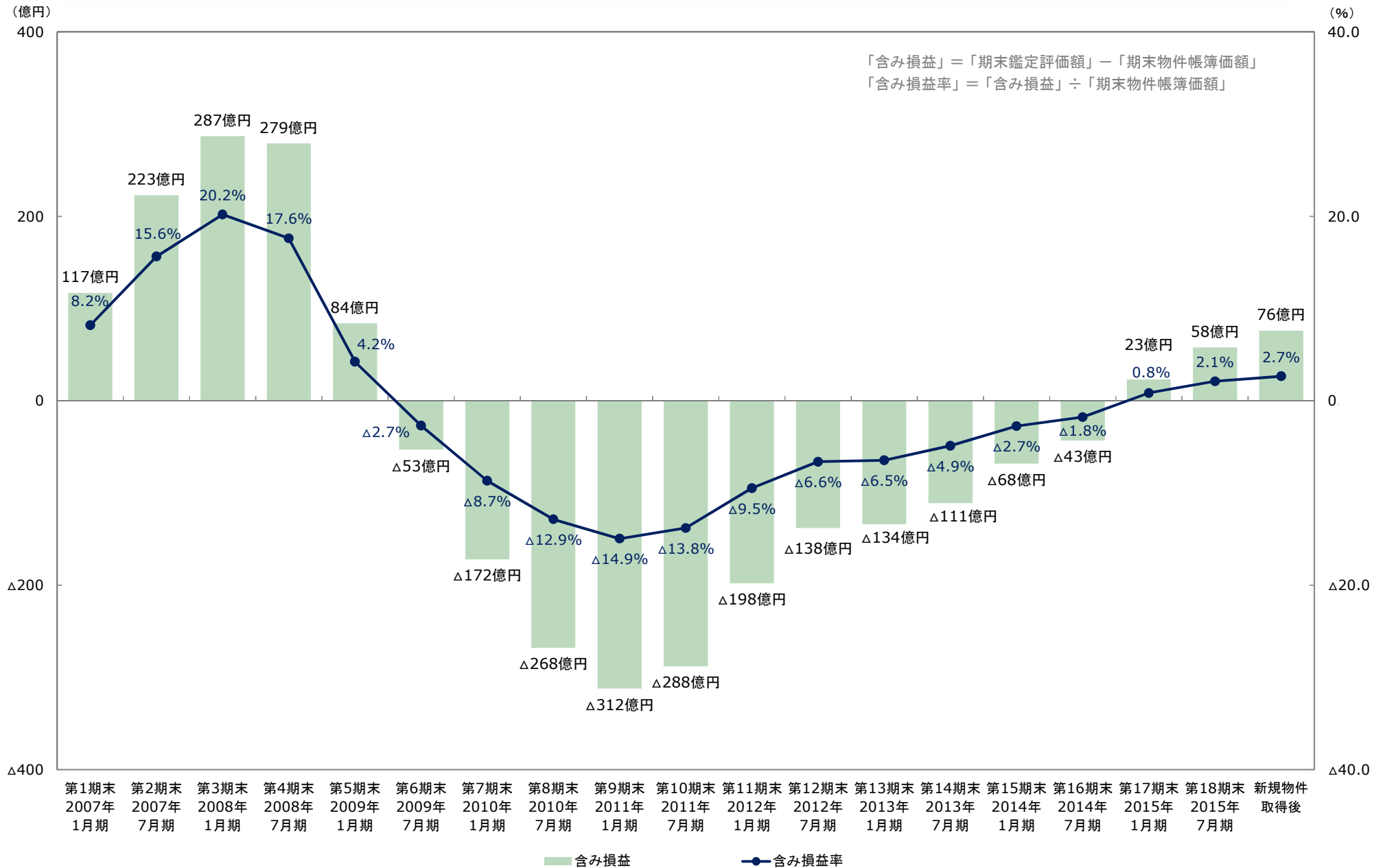


# 3-1 資産総額(取得価格ベース)の推移



(注) 第19期中(2015年9月16日)に六本木ヒルズ森タワーを追加取得する予定です。

# 3-2 含み損益の推移



### 3-3 期末鑑定評価額

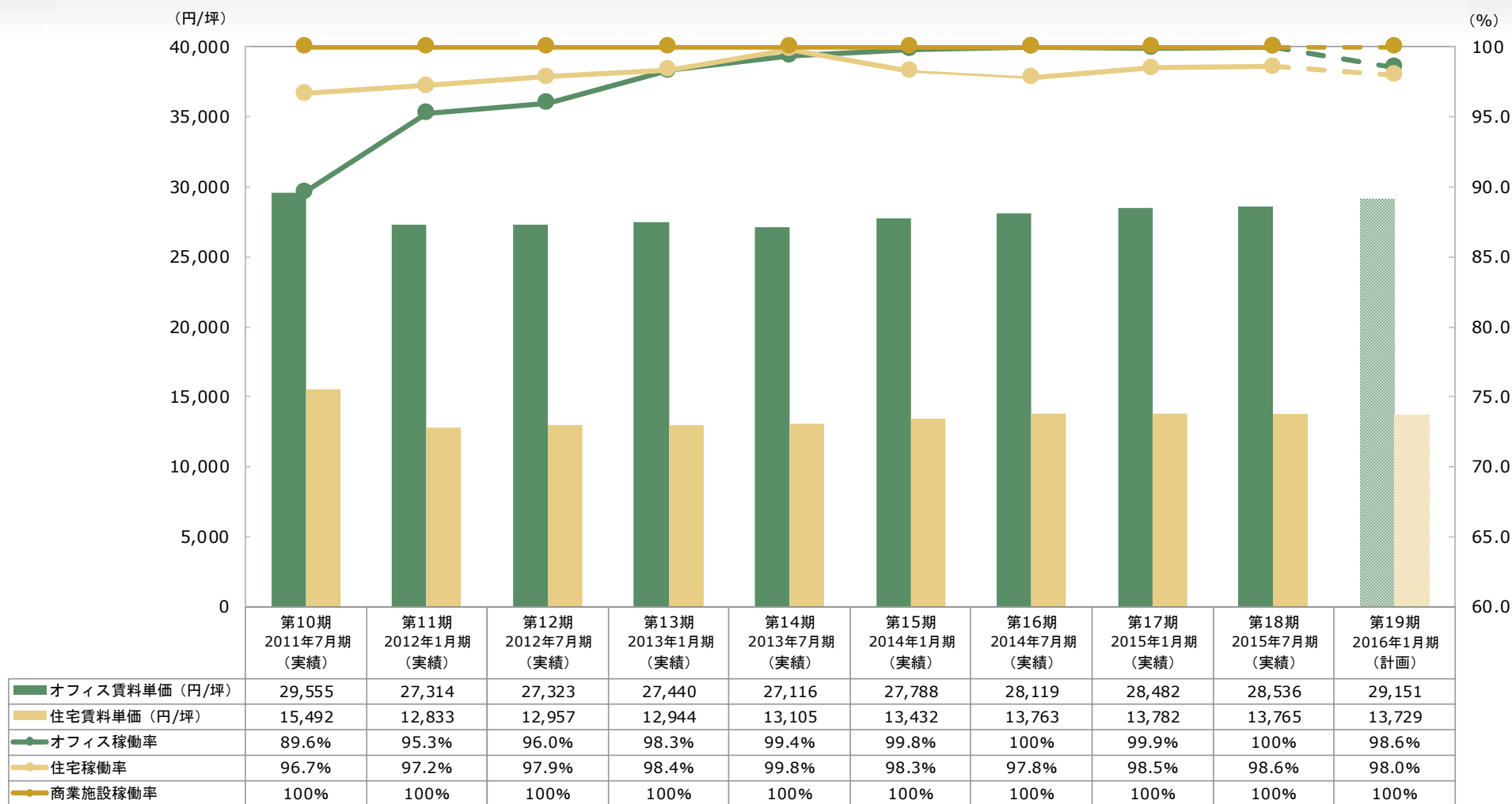
(百万円)

主用途	物件名称	物件番号	取得価格	帳簿価額	第17期末 (2015年1月31日時点)		第18期末 (2015年7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	直接還元法 還元利回り	(B) 鑑定評価額	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	57,280	56,331	66,400	3.6%	66,100	3.6%	3.3%	3.8%	△ 300	△ 0.5%	9,768
	アーク森ビル	O-1	62,480	61,561	59,000	3.9%	59,100	3.9%	3.6%	4.1%	100	0.2%	△ 2,461
	後楽森ビル	O-4	27,200	25,244	22,300	4.2%	22,900	4.1%	3.7%	4.4%	600	2.7%	△ 2,344
	赤坂溜池タワー	O-6	43,930	42,325	30,100	4.0%	30,200	4.0%	3.7%	4.2%	100	0.3%	△ 12,125
	愛宕グリーンヒルズ	O-7	42,090	41,479	45,800	4.1%	45,800	4.1%	3.6%	4.3%	0	0.0%	4,320
	アークヒルズ サウスタワー	O-8	19,150	19,133	21,000	3.8%	21,500	3.7%	3.5%	3.9%	500	2.4%	2,366
	小計			252,130	246,076	244,600	-	245,600	-	-	-	1,000	0.4%
住宅	元麻布ヒルズ	R-1	1,706	1,635	1,890	4.2%	1,940	4.1%	3.7%	4.3%	50	2.6%	304
	六本木ファーストプラザ	R-3	2,100	2,250	1,630	4.7%	1,700	4.6%	4.4%	4.8%	70	4.3%	△ 550
	六本木ビュータワー	R-4	4,000	3,857	2,440	4.8%	2,490	4.7%	4.5%	4.9%	50	2.0%	△ 1,367
	小計			7,806	7,743	5,960	-	6,130	-	-	-	170	2.9%
商業 施設等	ラフォーレ原宿(底地) (注2)	S-1	21,820	22,074	28,400	4.5%	30,000	-	4.4%	-	1,600	5.6%	7,925
	小計			21,820	22,074	28,400	-	30,000	-	-	-	1,600	5.6%
ポートフォリオ合計			281,756	275,893	278,960	-	281,730	-	-	-	2,770	1.0%	5,836

(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を、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17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。

### 3-4 賃料単価及び稼働率の推移



(参考:第9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
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
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
オフィス稼働率	99.9%	100%	99.1%	97.4%	98.1%	97.8%	93.7%	92.7%	88.9%
住宅稼働率	94.4%	93.4%	93.1%	94.2%	93.5%	89.6%	90.1%	91.5%	93.8%
商業施設稼働率	—	—	—	—	—	—	—	—	100%

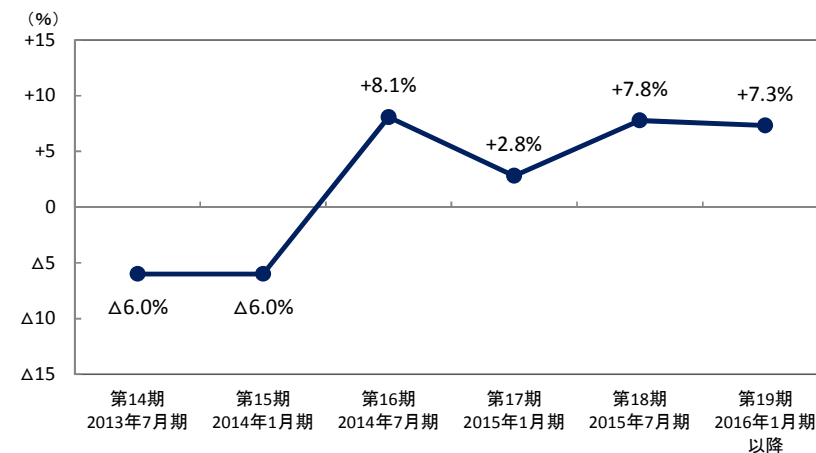
(注) 上記賃料単価及び稼働率は、期中平均賃料単価及び期中平均稼働率です。

# 3-5 オフィステナントリーシング状況 + 賃料内訳

## 賃料改定実績(オフィス)

	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14期 (2013年7月期)	36.5 百万円	34.3 百万円	△ 2.1 百万円	△ 6.0%
第15期 (2014年1月期)	12.9 百万円	12.1 百万円	△ 0.7 百万円	△ 6.0%
第16期 (2014年7月期)	18.1 百万円	19.6 百万円	+ 1.4 百万円	+ 8.1%
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) 以降	2.8 百万円	3.1 百万円	+ 0.2 百万円	+ 7.3%

## 賃料改定率(オフィス)

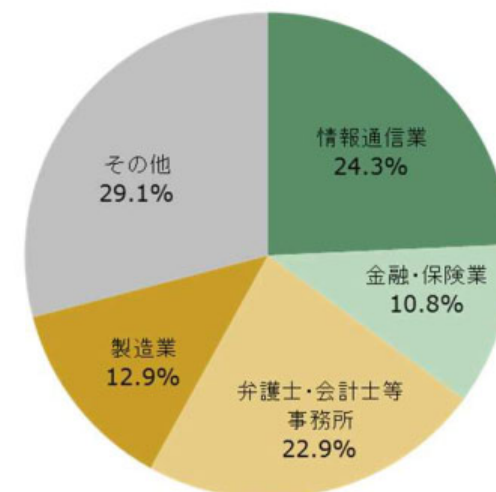


## 月額賃料の内訳及び賃料改定時期

(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19期 2016年 1月期	第20期 2016年 7月期	第21期 2017年 1月期	第22期 2017年 7月期	第23期以降 2018年 1月期以降
オフィス	定期借家	157.3	14.2%	2.8	23.7	39.8	82.4	8.4
	普通借家	693.4	62.4%	-	124.6	246.9	124.7	197.1
	用途別計	850.7	76.5%	2.8	148.4	286.7	207.1	205.5
住宅	定期借家	32.4	2.9%	1.2	2.9	6.8	7.9	13.4
	普通借家	90.1	8.1%	2.5	36.1	-	51.4	-
	用途別計	122.5	11.0%	3.7	39.1	6.8	59.4	13.4
商業等	事業用定期借地	102.4	9.2%	-	-	102.4	-	-
	普通借家	17.9	1.6%	-	-	-	-	17.9
	用途別計	120.3	10.8%	-	-	102.4	-	17.9
小計		1,093.6	98.4%	6.6	187.5	395.9	266.5	236.9
店舗・駐車場等		17.8	1.6%					
合計		1,111.5	100%					

## テナント業種比率(オフィス)



(注1) 2015年7月31日時点での月額賃料に基づき算出しています。また、2015年7月31日時点で確定している退去を反映しています。

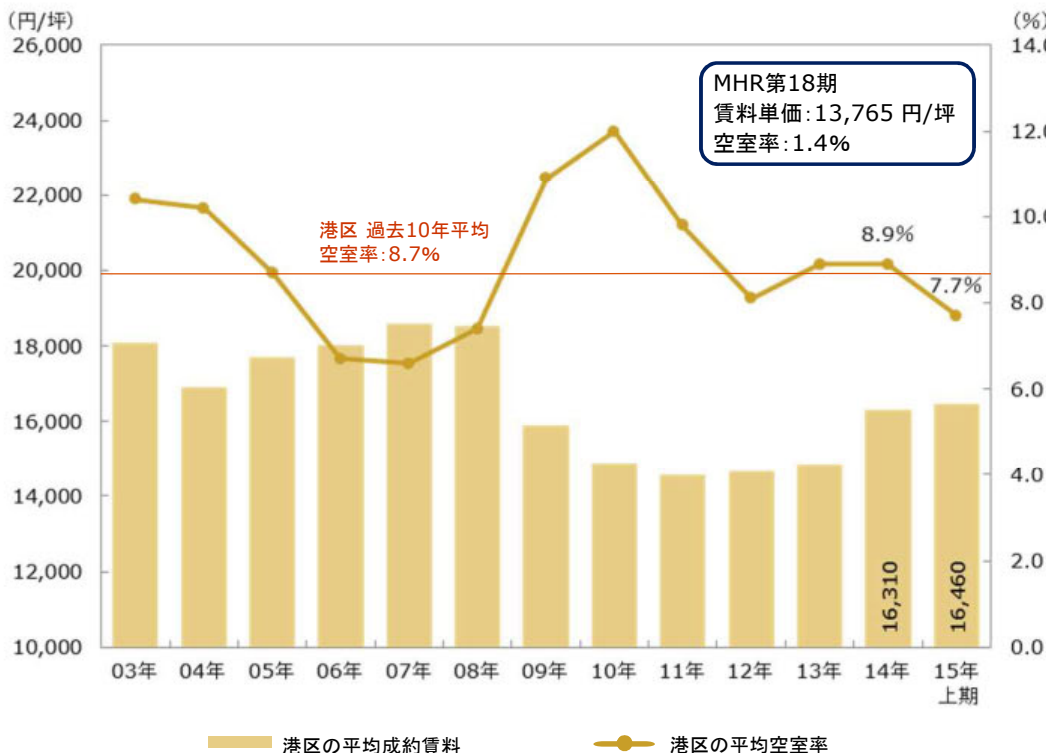
(注2) 賃料固定型マスターリースについては、2015年7月31日時点で実際に賃室を使用しているテナントの月額賃料に基づき計算しています。また、共有物件については、共有持分割合を乗じて計算しています。

(注3) 業種の分類は資産運用会社で設定しています。

(注) 新規物件取得及びパークヒルズ サウスタワーのパススルー化を反映しています。また、2015年7月31日時点で確定している退去を反映しています。

## 3-6 高級賃貸住宅マーケット

### 高級賃貸住宅の賃料と空室率の推移

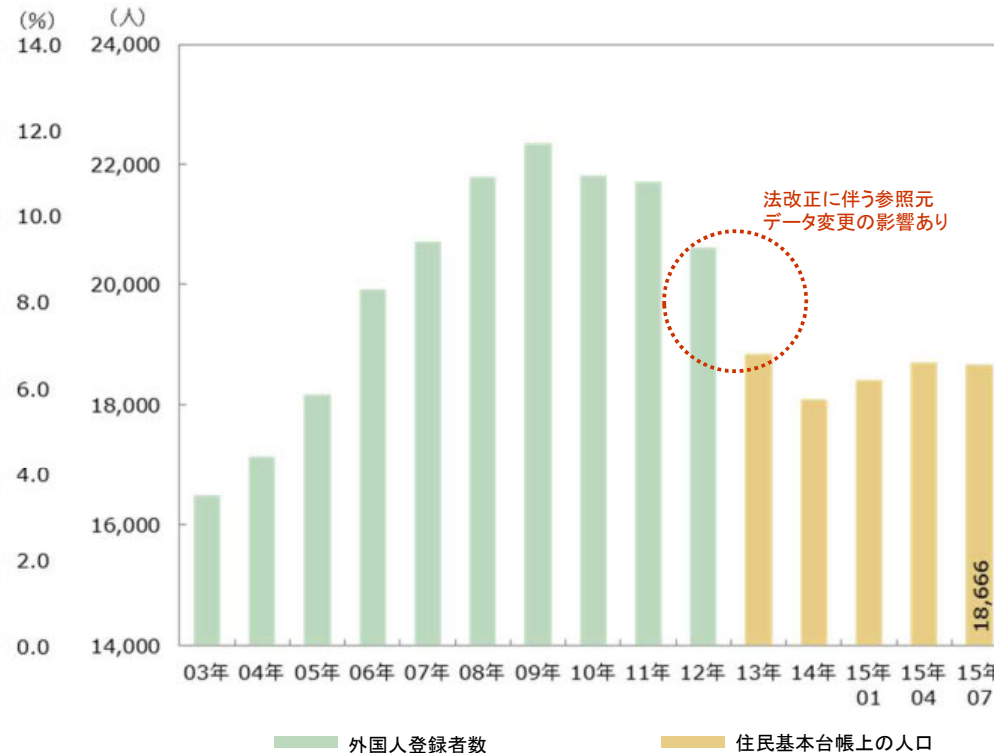


(出所) ケン不動産投資顧問株式会社「KEN Residential Market Report」に基づき資産運用会社が作成しています。

(注) 月額賃料30万円以上または専有面積30坪以上の賃貸住宅を対象としており、港区の平均成約賃料は管理費を含む成約賃料です。年ベースの港区の平均空室率は各年1～3月、4～6月、7～9月及び10～12月の各値の平均、港区の平均成約賃料は年平均を採用しています。半期ベースの港区の平均成約賃料及び港区の平均空室率は、1～6月を上期、7～12月を下期とし、上期については1～3月及び4～6月の各値の平均、下期については7～9月及び10～12月の各値の平均を採用しています。

- ・ 港区の高級賃貸住宅マーケットは、空室率が低下傾向にあり、賃料は緩やかな上昇を続けている

### 港区の外国人人口推移



(出所) 東京都総務局統計部「外国人人口」に基づき資産運用会社が作成しています。

(注1) 「外国人人口」は、2012年までは法務省所管の外国人登録者数でしたが、法改正に基づき外国人登録制度が廃止されたことに伴い、それ以降は総務省所管の住民基本台帳上の人口となっています。そのため、必ずしもデータの連続性がありません。

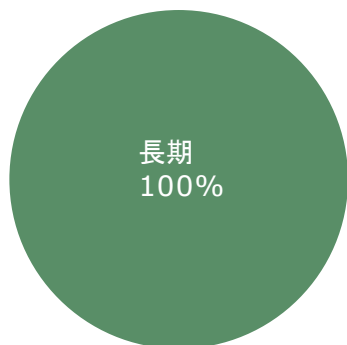
(注2) 年ベースにおいては各年1月1日時点の外国人人口を採用しています。

- ・ 金融危機以降の外国人人口の減少に反転傾向が見られる

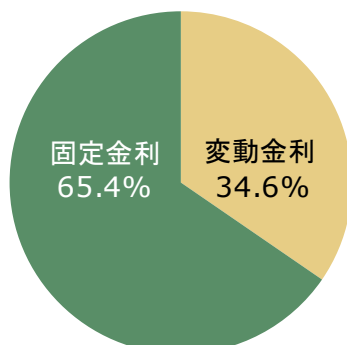
## 3-7 財務関連情報(2015年7月31日時点)

### 有利子負債長短比率、固定化比率

第18期末長短比率



第18期末固定化比率



### 主な財務指標

	第17期末 2015年1月31日	第18期末 2015年7月31日
有利子負債残高	130,200百万円	130,200百万円
短期借入金	—	—
長期借入金	106,200百万円	106,200百万円
投資法人債	24,000百万円	24,000百万円
LTV(帳簿価額ベース)(注1)	44.1%	44.1%
LTV(鑑定評価額ベース)(注2)	43.8%	43.2%
DSCR(注3)	9.0倍	10.4倍
平均残存年数	3.2年	3.7年
期末加重平均金利	0.79%	0.68%

### 有利子負債(借入先別)残高及び比率

借入先	残高	借入比率
みずほ銀行	15,698百万円	14.8%
三菱東京UFJ銀行	15,698百万円	14.8%
三菱UFJ信託銀行	15,698百万円	14.8%
三井住友銀行	15,075百万円	14.2%
三井住友信託銀行	12,901百万円	12.1%
あおぞら銀行	5,250百万円	4.9%
日本政策投資銀行	4,950百万円	4.7%
農林中央金庫	4,700百万円	4.4%
福岡銀行	4,500百万円	4.2%
りそな銀行	3,830百万円	3.6%
新生銀行	2,900百万円	2.7%
広島銀行	1,500百万円	1.4%
みずほ信託銀行	1,500百万円	1.4%
大分銀行	1,000百万円	0.9%
オリックス銀行	1,000百万円	0.9%
借入金合計	106,200百万円	100%
投資法人債	24,000百万円	
有利子負債合計	130,200百万円	

(注1)「LTV(帳簿価額ベース)」は、「期末有利子負債÷期末総資産額」にて算出しています。

(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)」にて算出しています。

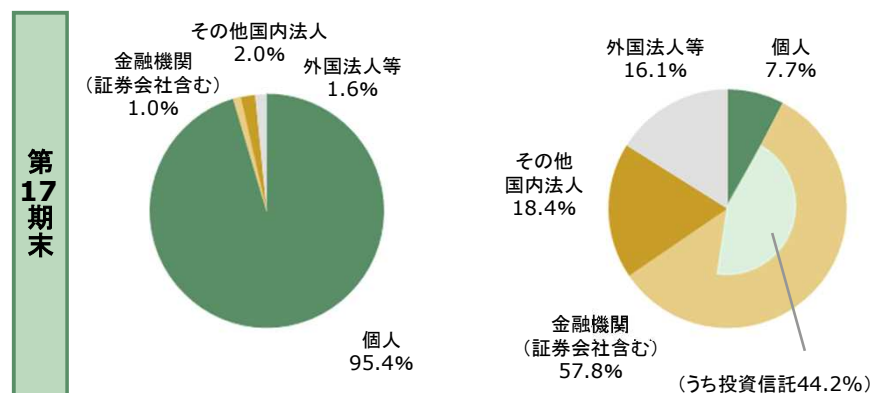
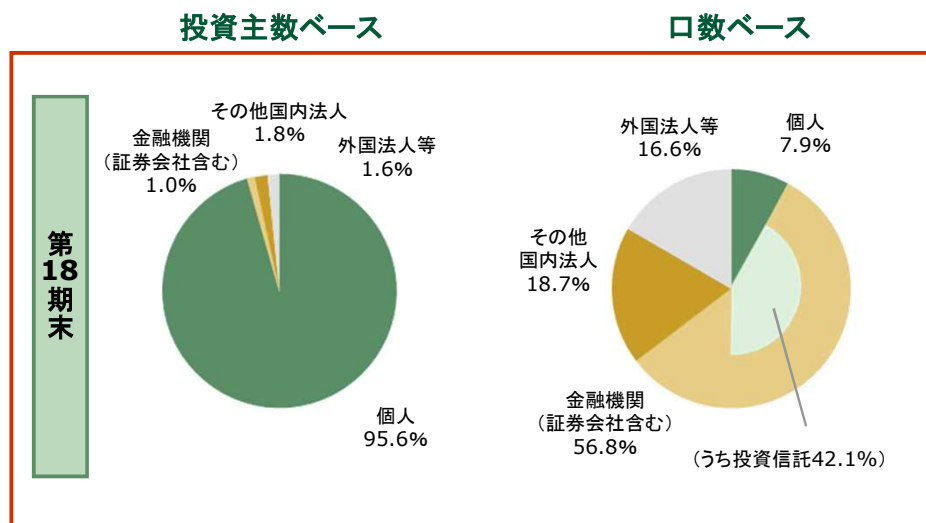
(注3)「DSCR」は、「金利償却前当期純利益÷支払利息」にて算出しています。



# 3-8 投資主構成(2015年7月31日時点)

## 投資主構成

## 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)	340,703口	21.7%
2	森ビル株式会社	244,590口	15.6%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	173,667口	11.1%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	132,828口	8.5%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	57,837口	3.7%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 常任代理人 香港上海銀行東京支店	28,730口	1.8%
7	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	18,722口	1.2%
8	四国旅客鉄道株式会社	16,620口	1.1%
9	野村證券株式会社自己振替口	14,000口	0.9%
10	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	13,450口	0.9%
上位10位投資主の合計		1,041,147口	66.3%

## 4. 事業環境認識 + MHRの戦略

---



## 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: 4.6%(2016年) → 4.5%(2018年)  
⇒ 賃料指数: 114(2016年) → 120(2018年)
- 売買取引利回りは低下傾向にあるが、金融危機以前のような極端な過熱感ではない  
(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: 3.7%(2014年10月) → 3.5%(2015年4月)
- 不動産業の貸出態度DIは引き続き高水準



- 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
- 物件取得については、相場過熱感の高まりとともに選別投資が必要と判断

## 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上昇率は原油安の影響もあり一旦低下  
⇒ 10年国債金利: 0.38%(2015年8月31日)  
⇒ コアCPI: +0.0%(2015年7月)
- 景気動向指数CI(2015年7月速報値)は、先行指数が104.9(前月比△1.6pt)、一致指数が112.2(前月比△0.1pt)。消費税率引き上げ影響からの明確な回復傾向は見られない
- マネーストックの伸びが再び緩やかな上昇傾向となっている  
「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



- 賃金の継続増加を伴うCPI上昇率の一定水準の到達・維持には、ある程度時間が必要であると推察され、長期金利の上昇も当面は限定的と予想(→財務体質強化に有利な環境)

## MHRの戦略 ⇒ 「新運用方針2013」を継続推進

- スポンサー物件パイプラインを活用した外部成長を推進
- 負債デュレーション長期化を推進。固定金利比率は徐々に引き上げる方針
- 引き続き、1口当たり分配金・NAV及び時価総額の「継続的向上」を目指す

## 新運用方針2013

### 基本方針「配当重視の運用」

#### 方針① 外部成長の推進

- ・東京都心プレミアム物件中心
- ・スポンサー物件パイプライン活用
- ・ポートフォリオNOI利回りの更なる向上
- ・含み損益の更なる改善

#### 方針② 財務体質の更なる強化

- ・負債デュレーション長期化
- ・借入コスト低減

#### 方針③ 1口当たり分配金・NAV及び時価総額の継続的向上

新運用方針2013  
開始時  
(2013年1月期の数値)

第18期  
(2015年7月期)

資産総額  
(取得価格ベース)

2,108億円



2,937億円  
(新規物件取得後)

ポートフォリオ  
NOI利回り

3.8%



4.0%

含み損益

△134億円



76億円  
(新規物件取得後)

負債デュレーション  
(平均残存年数)

1.8年



3.7年

有利子負債  
平均金利

1.9%



1.1%

1口当たり分配金

1,833円/口



2,470円/口  
(2016年1月期予想)

1口当たりNAV

78,434円



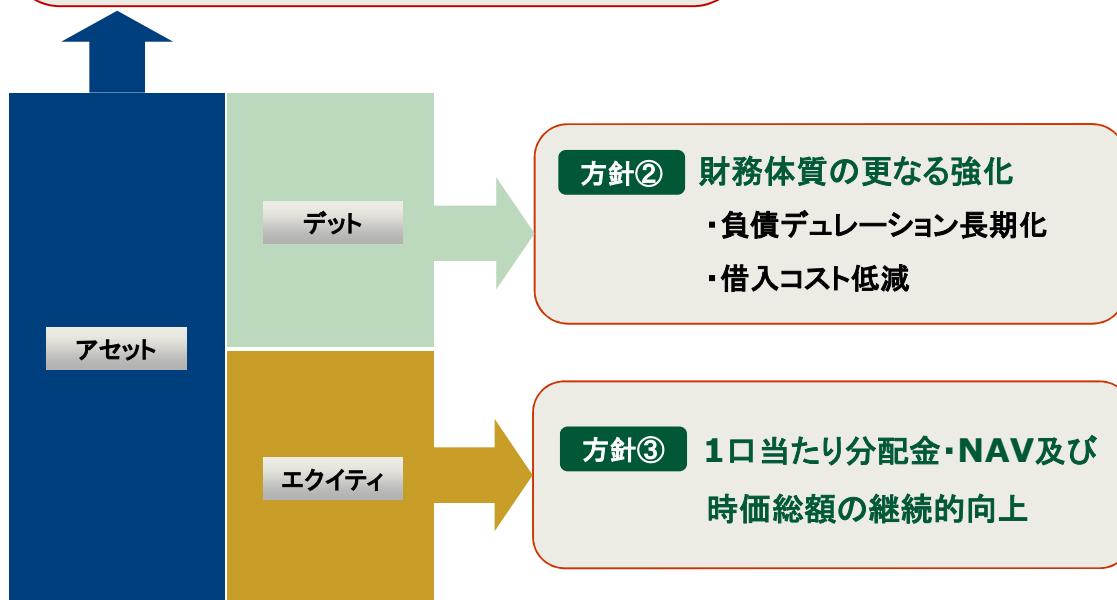
101,957円

時価総額

1,122億円

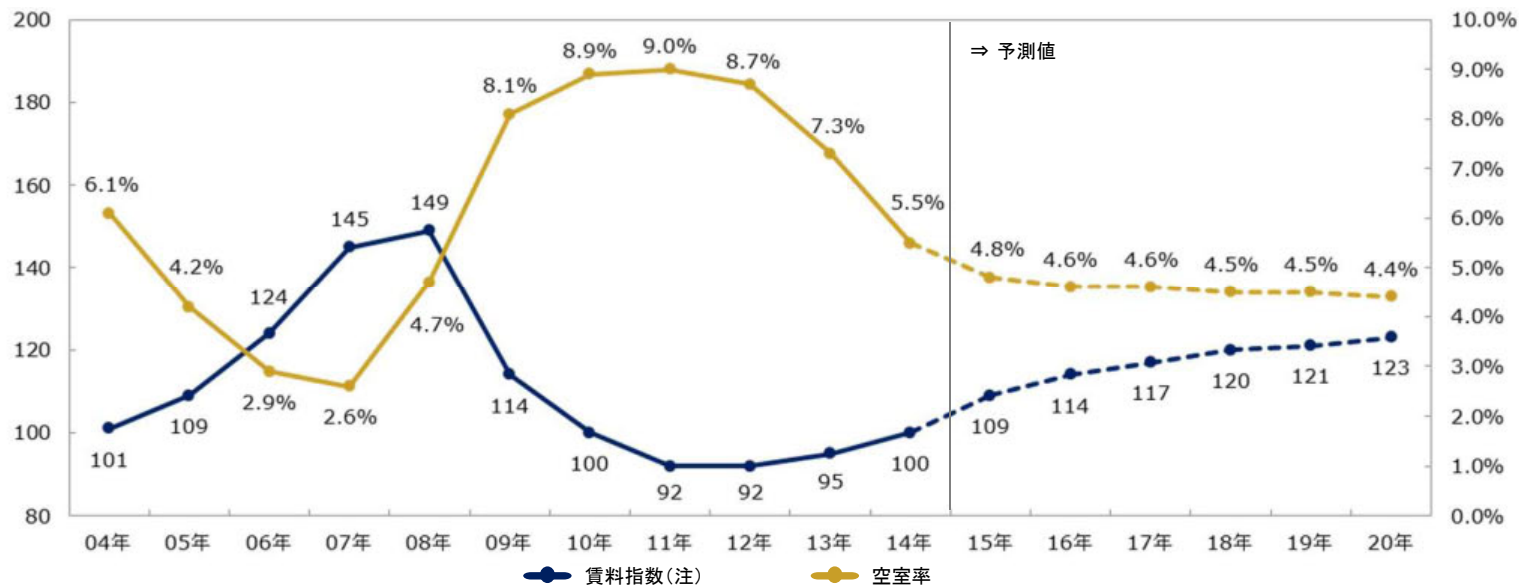


2,078億円  
(2015年9月4日)



## 4-3 マーケット関連情報①

### オフィスビルの賃料及び空室率推移(都心5区)

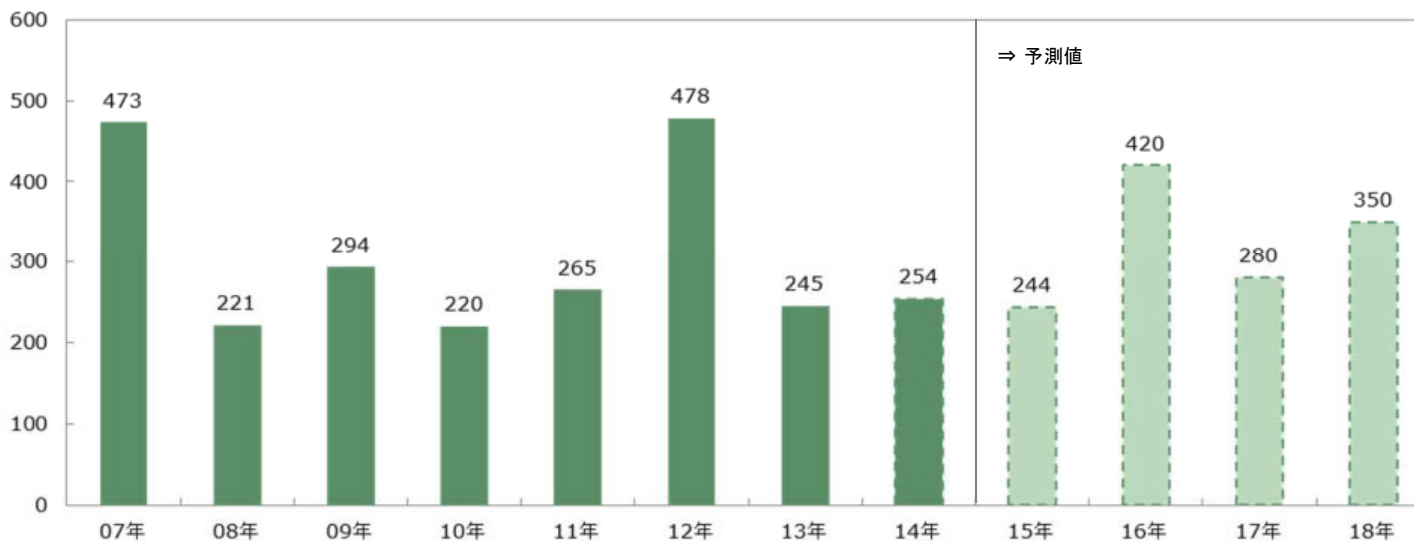


(出所) オフィス市場動向研究会(一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社)「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2015~2020年、2025年)・2015春」に基づき資産運用会社を作成しています。

(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。

### オフィスビルの新規供給面積(都心5区)

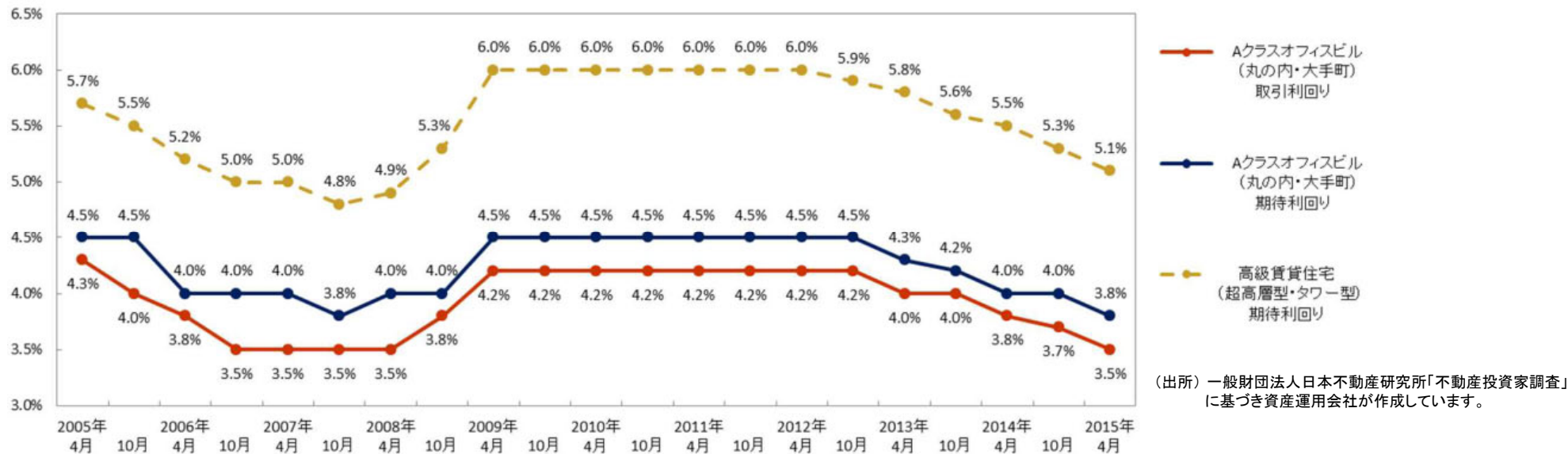
(千坪)



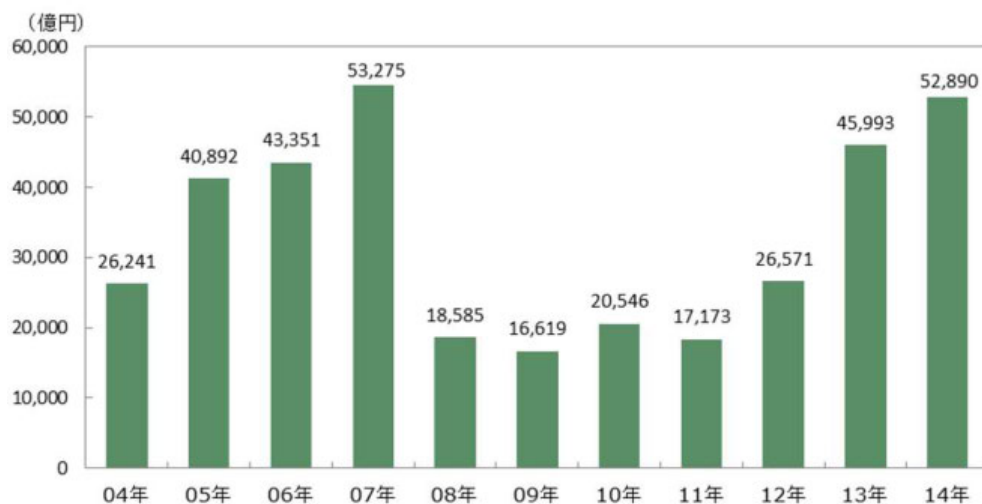
(出所) オフィス市場動向研究会(一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社)「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2015~2020年、2025年)・2015春」に基づき資産運用会社を作成しています。

## 4-4 マーケット関連情報②

### 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」に基づき、資産運用会社が作成しています。

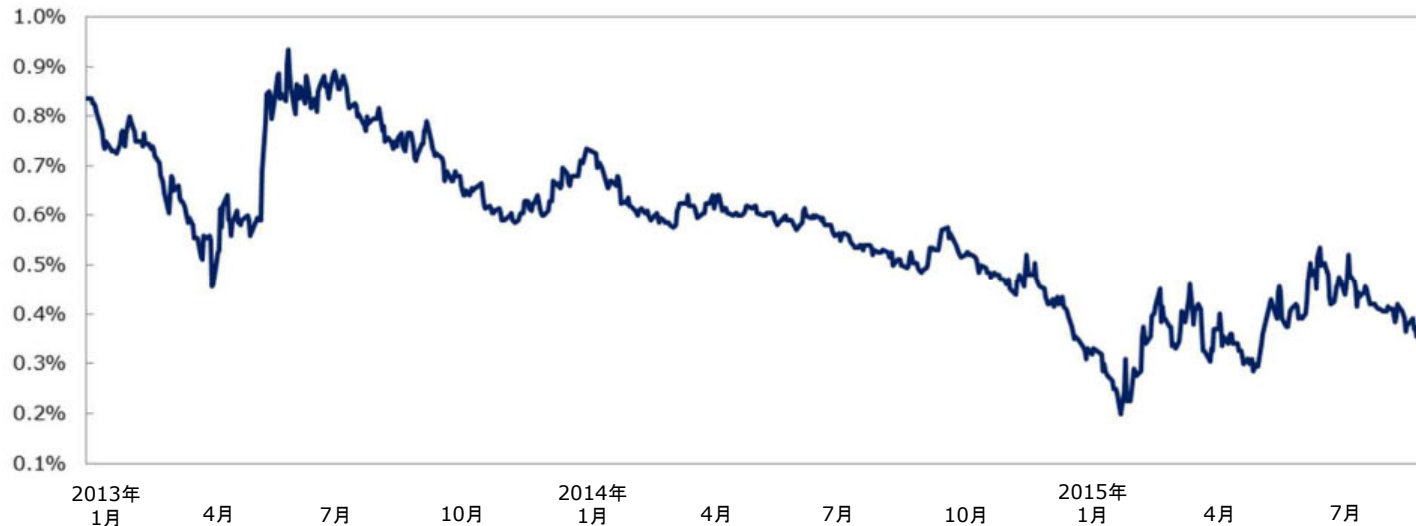
### 貸出態度DI(不動産業)



(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。

## 4-5 マーケット関連情報③

### 日本10年国債金利の推移



(出所) Bloomberg 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。

## 4-6 マーケット関連情報④

### 景気動向指数CI

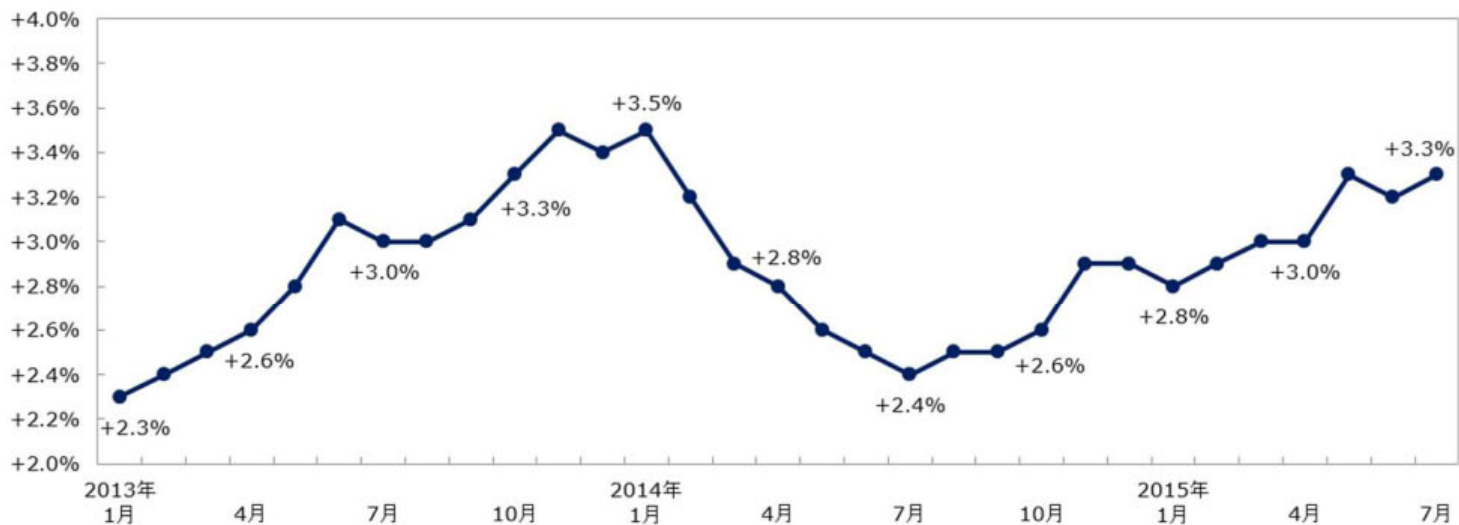


2015年7月は速報値

(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。



# 4-7 マーケット関連情報⑤

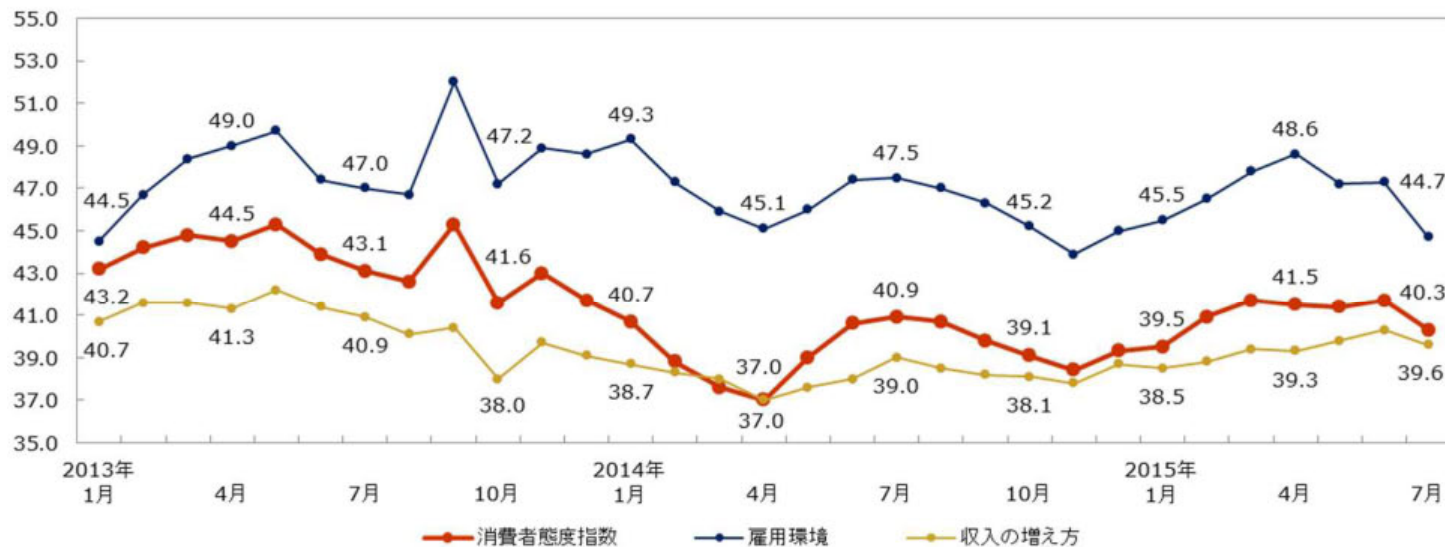
## 現金給与総額



2015年7月は速報値

(出所) 厚生労働省「毎月勤労統計調査(全労働者:事業所規模5人以上)」に基づき資産運用会社が作成しています。

## 消費動向調査



(出所) 内閣府「消費動向調査」に基づき資産運用会社が作成しています。

## 5. Appendix

---



## 5-1 サステナビリティへの取り組み

### 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

### 六本木ヒルズ、アークヒルズ『都市のオアシス』に初認定

公益財団法人都市緑化機構より、緑地の公開性・市民性、安全性、環境貢献度を評価する『都市のオアシス』認定制度において、初年度の認定緑地に選定されました。



#### ＜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。

## 5-2 優れた環境性能

### 「CASBEE不動産マーケット普及版」で最高ランクを取得

- 建築環境総合性能評価システム(CASBEE)は、国土交通省の主導のもと、環境性能の高い不動産を評価することを目的に創設された制度です。
- 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル及び愛宕グリーンヒルズMORIタワーは最高ランクである「Sランク」を、後楽森ビルは「Aランク」の認定を受けました。



六本木ヒルズ森タワー

Sランク:★★★★★



アーク森ビル

Sランク:★★★★★



愛宕グリーンヒルズ  
MORIタワー

Sランク:★★★★★

### 「DBJ Green Building 認証」で最高ランクを取得

- DBJ Green Building 認証は、株式会社日本政策投資銀行による環境・社会への配慮を併せ持つ不動産を供給する事業者の先進的な取り組みを評価する認証制度です。
- アークヒルズ サウスタワーは最高ランクである「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたオフィスビル」の認証を取得しました。



アークヒルズ  
サウスタワー

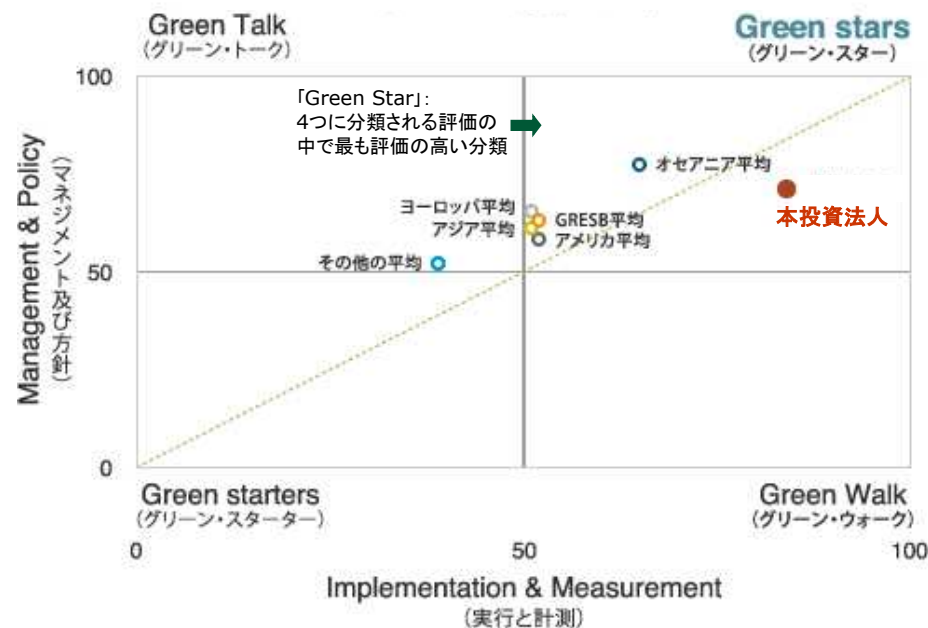
### GRESBにてグリーン・スターの評価を取得

2015年のGRESB調査において、4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。



グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)とは、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) 2015GRESB Reportに基づき資産運用会社が作成しています。

## 5-3 財務指標

財務指標等	前期(第17期) 2014年8月1日 ~2015年1月31日	当期(第18期) 2015年2月1日 ~2015年7月31日	
当期純利益	3,616百万円	3,716百万円	
当期減価償却費	892百万円	858百万円	
当期資本的支出額	35百万円	130百万円	
総資産額	295,026百万円	295,332百万円	
純資産額	154,140百万円	154,240百万円	
1口当たり純資産額(BPS)	98,175円	98,239円	純資産額/発行済投資口の総口数
期末投資口価格	166,600円	145,300円	
発行済投資口の総口数	1,570,040口	1,570,040口	
分配金総額	3,615百万円	3,716百万円	
1口当たり分配金額	2,303円	2,367円	
分配金利回り	2.7%	3.3%	1口当たり分配金額(年換算)/期末投資口価格
FFO	4,508百万円	4,574百万円	当期純利益+当期減価償却費
1口当たりFFO	2,871円	2,913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	5,696円	5,875円	
FFO倍率	29.2倍	24.7倍	期末投資口価格/1口当たりFFO(年換算)
PER	36.4倍	30.4倍	期末投資口価格/1口当たり当期純利益(期中平均・年換算)
PBR	1.7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)	1.3%	1.3%	経常利益/平均総資産額
年換算	2.6%	2.5%	
ROE(純資産当期純利益率)	2.6%	2.4%	当期純利益/平均純資産額
年換算	5.1%	4.9%	
NAV	156,479百万円	160,076百万円	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	99,665円	101,957円	
NAV倍率	1.7倍	1.4倍	期末投資口価格/1口当たりNAV
有利子負債額	130,200百万円	130,200百万円	
LTV(帳簿価額ベース)	44.1%	44.1%	有利子負債額/総資産額
LTV(鑑定評価額ベース)	43.8%	43.2%	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	184日	181日	

(注) 年換算は、1年を365日として算出しています。

## 5-4 貸借対照表

(千円)

	前期(第17期) 2015年1月31日現在	当期(第18期) 2015年7月31日現在
資産の部		
流動資産	17,439,832	18,384,631
現金及び預金	5,871,909	7,332,973
信託現金及び信託預金	10,802,256	10,701,100
その他	765,666	350,558
固定資産	277,370,241	276,741,549
有形固定資産	245,968,092	245,237,847
無形固定資産	30,656,475	30,659,021
投資その他の資産	745,673	844,680
繰延資産	216,053	206,343
資産合計	295,026,127	295,332,524

(千円)

	前期(第17期) 2015年1月31日現在	当期(第18期) 2015年7月31日現在
負債の部		
流動負債	41,640,681	23,646,747
1年内償還予定の 投資法人債	10,000,000	5,000,000
1年内返済予定の 長期借入金	30,200,000	17,000,000
その他	1,440,681	1,646,747
固定負債	99,245,319	117,445,335
投資法人債	14,000,000	19,000,000
長期借入金	76,000,000	89,200,000
信託預り敷金及び保証金	9,245,319	9,245,335
負債合計	140,886,000	141,092,082
純資産の部		
投資主資本	154,140,126	154,240,441
出資総額	150,418,135	150,418,135
剰余金	3,721,991	3,822,306
任意積立金	105,244	105,244
当期未処分利益	3,616,747	3,717,062
純資産合計	154,140,126	154,240,441
負債純資産合計	295,026,127	295,332,524

## 5-5 損益計算書

(千円)

	前期(第17期) 2014年8月1日 ~2015年1月31日	当期(第18期) 2015年2月1日 ~2015年7月31日
営業収益	6,506,600	6,516,011
賃貸事業収入	6,391,443	6,405,171
その他賃貸事業収入	115,157	110,840
営業費用	2,072,052	2,087,535
賃貸事業費用	1,783,510	1,788,573
資産運用報酬	196,803	200,382
役員報酬	5,400	5,400
資産保管手数料	6,582	7,375
一般事務委託手数料	17,484	18,585
その他営業費用	62,270	67,218
営業利益	4,434,548	4,428,476
営業外収益	2,221	4,085
受取利息	1,265	1,709
未払分配金除斥益	956	1,623
その他	-	752
営業外費用	819,044	715,612
支払利息	427,978	373,009
投資法人債利息	136,711	112,389
投資法人債発行費償却	14,479	14,313
融資手数料	210,774	186,779
投資口交付費償却	27,253	27,253
その他	1,848	1,867
経常利益	3,617,725	3,716,949
税引前当期純利益	3,617,725	3,716,949
当期純利益	3,616,463	3,716,116
当期未処分利益	3,616,747	3,717,062

駐車料収入	16,780
付帯収益	93,870
解約違約金	190

管理委託費	269,168
公租公課等	416,594
水道光熱費	91,734
修繕費	21,720
損害保険料	13,174
信託報酬	6,718
減価償却費	857,712
賃借料	103,842
その他賃貸事業費用	7,906

## 5-6 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)

	前期(第17期) 2014年8月1日 ～2015年1月31日	当期(第18期) 2015年2月1日 ～2015年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,821,596	5,139,322
税引前当期純利益	3,617,725	3,716,949
減価償却費	892,290	858,200
投資法人債発行費償却	14,479	14,313
投資口交付費償却	27,253	27,253
受取利息	△ 1,265	△ 1,709
未払分配金除斥益	△ 956	△ 1,623
支払利息	564,689	485,398
営業未収入金の増減額(△は増加)	4,156	2,738
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 403,028	403,028
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 14,133	6,049
未払金の増減額(△は減少)	△ 10,723	150
未払費用の増減額(△は減少)	△ 20,884	4,842
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 166,894	223,573
前受金の増減額(△は減少)	41,904	2,839
預り金の増減額(△は減少)	1,045	929
前払費用の増減額(△は増加)	26,413	9,317
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 182,019	△ 99,006
その他	53	—
小計	4,390,105	5,653,245
利息の受取額	1,265	1,709
利息の支払額	△ 568,671	△ 514,271
法人税等の支払額	△ 1,103	△ 1,361
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 28,061,555	△ 133,381
無形固定資産の取得による支出	△ 3,870	—
信託有形固定資産の取得による支出	△ 29,227,037	△ 124,785
信託無形固定資産の取得による支出	△ 904	△ 3,656
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 61,079	△ 34,718
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	1,231,336	29,777

(千円)

	前期(第17期) 2014年8月1日 ～2015年1月31日	当期(第18期) 2015年2月1日 ～2015年7月31日
財務活動によるキャッシュ・フロー	26,929,256	△ 3,646,033
短期借入れによる収入	2,000,000	—
短期借入金返済による支出	△ 2,000,000	—
長期借入れによる収入	22,000,000	14,700,000
長期借入金返済による支出	△ 17,000,000	△ 14,700,000
投資法人債の発行による収入	1,981,879	4,968,145
投資法人債の償還による支出	△ 3,000,000	△ 5,000,000
投資口の発行による収入	25,923,627	—
分配金の支払額	△ 2,976,250	△ 3,614,179
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,689,297	1,359,907
現金及び現金同等物の期首残高	13,984,868	16,674,166
現金及び現金同等物の期末残高	16,674,166	18,034,073

### 金銭の分配に係る計算書

(円)

	前期(第17期) 2014年8月1日 ～2015年1月31日	当期(第18期) 2015年2月1日 ～2015年7月31日
I 当期未処分利益	3,616,747,766	3,717,062,508
II 分配金の額	3,615,802,120	3,716,284,680
投資口1口当たり分配金の額	2,303	2,367
III 次期繰越利益	945,646	777,828



# 5-7 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		
期	第17期 2015年1月期	第18期 2015年7月期	増減	第17期 2015年1月期	第18期 2015年7月期	増減	第17期 2015年1月期	第18期 2015年7月期	増減	第17期 2015年1月期	第18期 2015年7月期	増減
日数	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	99.4%	100%	0.6PT	100%	100%	0.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	18	18	0	1	1	0
取得価格	57,280,000			62,480,000			27,200,000			43,930,000		
賃貸事業収入	1,431,297	1,431,297	—	1,271,693	1,271,693	—	621,068	635,028	13,959	666,446	666,446	—
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	113,565	109,606	△ 3,958	289	289	—
不動産賃貸事業収益合計	1,431,297	1,431,297	—	1,271,693	1,271,693	—	734,633	744,634	10,000	666,735	666,735	—
管理委託費	122,722	122,722	—	6,000	6,000	—	62,116	64,563	2,447	3,000	3,000	—
公租公課等(注1)	86,793	98,509	11,715	74,092	73,537	△ 555	31,343	31,049	△ 293	42,547	42,274	△ 272
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	88,918	88,828	△ 90	—	—	—
修繕費	—	—	—	370	—	△ 370	1,029	5,991	4,961	—	—	—
損害保険料	2,025	2,060	35	1,817	1,886	68	1,773	1,766	△ 6	2,073	2,042	△ 31
減価償却費 ①	229,004	230,096	1,092	89,783	79,995	△ 9,787	129,379	129,376	△ 2	173,256	146,854	△ 26,401
その他費用(注2)	140	358	218	2,745	2,844	98	68,795	68,795	0	905	1,051	146
不動産賃貸事業費用合計	440,686	453,747	13,061	174,809	164,265	△ 10,544	383,354	390,371	7,016	221,783	195,223	△ 26,559
不動産賃貸事業損益 ②	990,611	977,549	△ 13,061	1,096,883	1,107,428	10,544	351,279	354,263	2,983	444,952	471,512	26,559
NOI ③ (①+②)	1,219,615	1,207,646	△ 11,969	1,186,666	1,187,424	757	480,658	483,639	2,981	618,209	618,367	157
年換算NOI	2,419,346	2,435,308	15,962	2,353,985	2,394,529	40,543	953,479	975,295	21,815	1,226,339	1,246,983	20,644
同/取得価格	4.2%	4.3%	0.0PT	3.8%	3.8%	0.1PT	3.5%	3.6%	0.1PT	2.8%	2.8%	0.0PT
資本的支出 ④	—	29,482	29,482	2,122	15,004	12,881	1,320	688	△ 632	22,333	35,407	13,074
NCF ③-④	1,219,615	1,178,163	△ 41,451	1,184,543	1,172,420	△ 12,123	479,337	482,951	3,613	595,875	582,959	△ 12,916

(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、賃借料、信託報酬、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)を合計した金額を記載しています。

# 5-8 物件別収支②



HILLS REIT

(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		
期	第17期 2015年1月期	第18期 2015年7月期	増減	第17期 2015年1月期	第18期 2015年7月期	増減	第17期 2015年1月期	第18期 2015年7月期	増減	第17期 2015年1月期	第18期 2015年7月期	増減
日数	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	82.8%	△ 17.2PT	100%	95.4%	△ 4.6PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	95.4%	89.3%	△ 6.1PT	97.1%	97.4%	0.3PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	7	6	△ 1	42	40	△ 2
取得価格	42,090,000			19,150,000			1,706,440			2,100,000		
賃貸事業収入	1,111,765	1,111,765	—	454,287	454,287	—	61,738	57,010	△ 4,727	71,679	73,282	1,603
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	831	755	△ 75	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	1,111,765	1,111,765	—	454,287	454,287	—	62,569	57,766	△ 4,803	71,679	73,282	1,603
管理委託費	2,664	2,664	—	33,078	33,968	890	9,650	10,560	909	14,423	12,537	△ 1,885
公租公課等(注1)	70,459	69,900	△ 559	0	16,556	16,555	2,081	2,080	△ 1	7,043	7,088	45
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	65	93	27	1,752	1,421	△ 330
修繕費	—	—	—	—	—	—	2,669	10,973	8,303	6,748	1,437	△ 5,310
損害保険料	3,775	3,618	△ 157	1,076	1,076	0	127	141	13	258	263	4
減価償却費 ①	195,471	196,421	950	44,277	44,299	22	6,855	6,941	86	11,074	11,081	6
その他費用(注2)	37,053	37,079	26	86	95	9	3,735	3,698	△ 36	3,873	3,871	△ 1
不動産賃貸事業費用合計	309,423	309,682	259	78,518	95,995	17,477	25,186	34,489	9,302	45,174	37,703	△ 7,471
不動産賃貸事業損益 ②	802,341	802,082	△ 259	375,768	358,291	△ 17,477	37,382	23,276	△ 14,106	26,504	35,579	9,075
NOI ③ (①+②)	997,812	998,503	690	420,046	402,591	△ 17,455	44,238	30,218	△ 14,019	37,579	46,661	9,082
年換算NOI	1,979,356	2,013,556	34,200	833,243	811,854	△ 21,388	87,755	60,938	△ 26,817	74,545	94,095	19,550
同/取得価格	4.7%	4.8%	0.1PT	4.4%	4.2%	△ 0.1PT	5.1%	3.6%	△ 1.6PT	3.5%	4.5%	0.9PT
資本的支出 ④	1,497	18,582	17,085	800	1,046	246	442	6,720	6,277	2,786	17,700	14,913
NCF ③-④	996,315	979,920	△ 16,394	419,246	401,544	△ 17,701	43,795	23,498	△ 20,297	34,792	28,961	△ 5,831

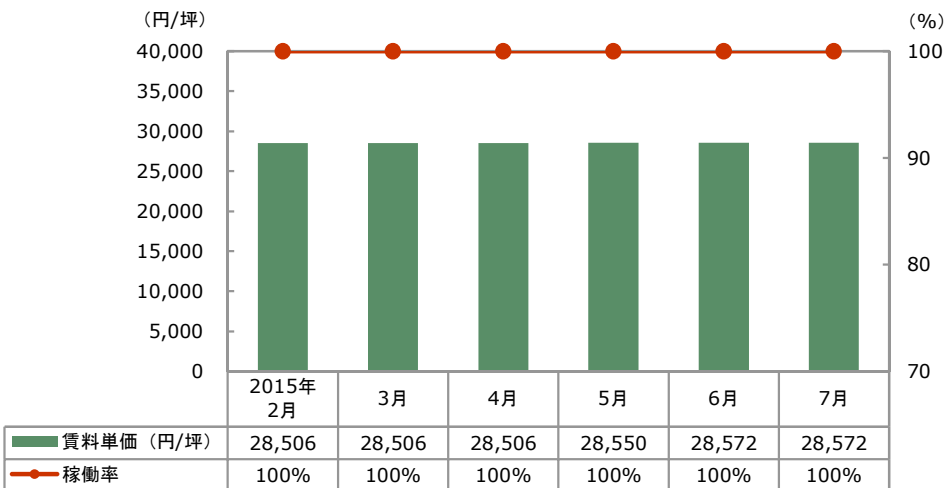
## 5-9 物件別収支③

(千円)

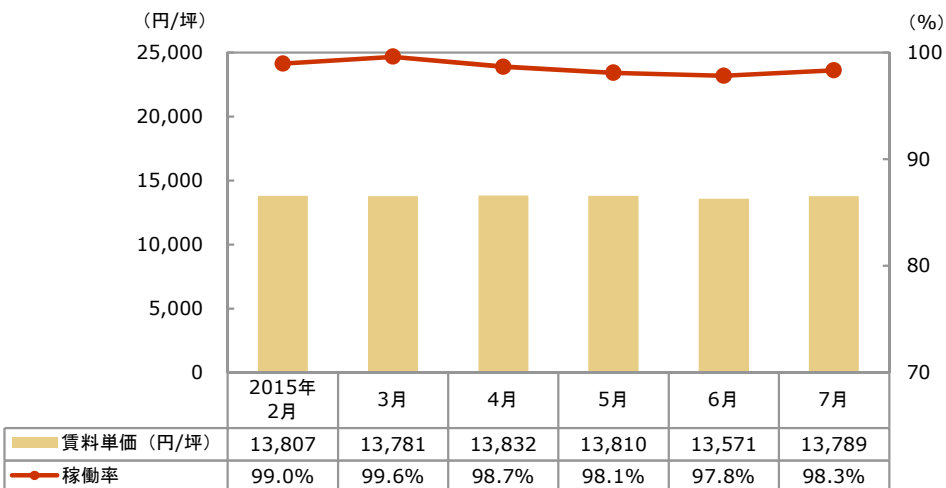
物件番号	R-4			S-1			ポートフォリオ合計		
	六本木ピューター			ラフォーレ原宿(底地)					
物件名称	第17期 2015年1月期	第18期 2015年7月期	増減	第17期 2015年1月期	第18期 2015年7月期	増減	第17期 2015年1月期	第18期 2015年7月期	増減
期	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	94.5%	97.0%	2.5PT	100%	100%	0.0PT	99.8%	99.6%	△ 0.2PT
期中平均稼働率	93.2%	95.4%	2.2PT	100%	100%	0.0PT	99.6%	99.7%	0.1PT
期末エンドテナント総数	87	89	2	1	1	0	160	159	△ 1
取得価格	4,000,000			21,820,000			281,756,440		
賃貸事業収入	87,066	89,959	2,892	614,400	614,400	—	6,391,443	6,405,171	13,727
その他賃貸事業収入	472	190	△ 282	—	—	—	115,157	110,840	△ 4,316
不動産賃貸事業収益合計	87,538	90,149	2,610	614,400	614,400	—	6,506,600	6,516,011	9,411
管理委託費	13,532	13,151	△ 380	—	—	—	267,187	269,168	1,981
公租公課等(注1)	10,802	10,837	34	61,926	64,759	2,833	387,091	416,594	29,503
水道光熱費	1,430	1,391	△ 38	—	—	—	92,167	91,734	△ 432
修繕費	3,343	3,317	△ 26	—	—	—	14,162	21,720	7,557
損害保険料	335	319	△ 15	—	—	—	13,264	13,174	△ 89
減価償却費 ①	12,459	12,644	184	—	—	—	891,561	857,712	△ 33,849
その他費用(注2)	743	672	△ 70	—	—	—	118,077	118,467	390
不動産賃貸事業費用合計	42,647	42,335	△ 312	61,926	64,759	2,833	1,783,510	1,788,573	5,062
不動産賃貸事業損益 ②	44,891	47,814	2,923	552,474	549,640	△ 2,833	4,723,089	4,727,438	4,348
NOI ③ (①+②)	57,351	60,459	3,108	552,474	549,640	△ 2,833	5,614,651	5,585,150	△ 29,500
年換算NOI	113,766	121,920	8,153	1,095,940	1,108,390	12,449	11,137,759	11,262,872	125,113
同/取得価格	2.8%	3.0%	0.2PT	5.0%	5.1%	0.1PT	4.0%	4.0%	0.0PT
資本的支出 ④	3,961	5,600	1,638	—	—	—	35,265	130,232	94,967
NCF ③-④	53,389	54,858	1,469	552,474	549,640	△ 2,833	5,579,385	5,454,917	△ 124,467

# 5-10 物件稼働状況

## 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(新規物件取得後)

エンドテナント名	物件名	賃貸面積 (注)	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 赤坂溜池タワー 愛宕グリーンヒルズ アークヒルズ サウスタワー	100,235.89 m <sup>2</sup>	73.7%
ヤフー株式会社	アークヒルズ サウスタワー	3,841.53 m <sup>2</sup>	2.8%
昭和リース株式会社	後楽森ビル	2,683.90 m <sup>2</sup>	2.0%
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 <sup>2</sup>	1.9%
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 <sup>2</sup>	1.6%
上位5位を占めるエンドテナントの合計		111,443.26 m <sup>2</sup>	82.0%

(注) 賃貸面積については、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計算しています。

# 5-11 有利子負債一覧(2015年7月31日時点)

	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	6,000	0.98%	2012年8月31日	2015年8月31日
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行	2,000	1.19% (注)	2012年8月31日	2016年8月31日
	株式会社あおぞら銀行				
	株式会社新生銀行	9,500	1.04% (注)	2012年11月30日	2015年11月30日
	株式会社みずほ銀行				
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行				
	三井住友信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行	10,000	0.84% (注)	2013年3月29日	2018年3月31日
	株式会社みずほ銀行				
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	三井住友信託銀行株式会社				
	株式会社あおぞら銀行				
	株式会社日本政策投資銀行				
	みずほ信託銀行株式会社				
	オリックス銀行株式会社				
	株式会社広島銀行				
	三井住友信託銀行株式会社	1,978	0.75% (注)	2013年5月31日	2017年5月31日
	株式会社三井住友銀行	10,500	0.78% (注)	2013年9月30日	2018年9月30日
	株式会社みずほ銀行				
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	三井住友信託銀行株式会社				
	株式会社あおぞら銀行				
	株式会社日本政策投資銀行				
	農林中央金庫				
株式会社福岡銀行					
株式会社りそな銀行					
株式会社新生銀行					
みずほ信託銀行株式会社					
農林中央金庫					
株式会社広島銀行					
株式会社大分銀行					
株式会社三井住友銀行	1,000	0.43%	2013年11月29日	2019年5月31日	
株式会社みずほ銀行					
株式会社三菱東京UFJ銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社					
株式会社三井住友銀行					
株式会社みずほ銀行	11,400	0.48%	2013年11月29日	2019年11月30日	
株式会社三菱東京UFJ銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社					
三井住友信託銀行株式会社					
株式会社日本政策投資銀行					
農林中央金庫					
株式会社福岡銀行					
株式会社新生銀行					
株式会社みずほ銀行					
株式会社三菱東京UFJ銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社					
株式会社三井住友銀行	11,000	0.38%	2014年5月30日	2019年5月31日	
農林中央金庫					
株式会社福岡銀行					

	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (年利)	借入日	返済期限
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	2,022	0.43%	2014年5月30日	2020年5月31日
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行	5,000	0.43%	2014年8月1日	2020年5月31日
	株式会社みずほ銀行				
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	三井住友信託銀行株式会社				
	株式会社りそな銀行				
	株式会社あおぞら銀行	2,000	0.38%	2014年8月29日	2019年8月31日
	株式会社りそな銀行	2,500	0.38%	2014年8月29日	2019年8月31日
	株式会社三井住友銀行	6,000	0.62% (注)	2014年11月28日	2020年11月30日
	株式会社みずほ銀行				
	株式会社三菱東京UFJ銀行				
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	三井住友信託銀行株式会社	6,500	0.75% (注)	2014年11月28日	2021年11月30日
	株式会社三井住友銀行				
	株式会社みずほ銀行				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,700	0.80%	2015年3月27日	2023年3月27日
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
三井住友信託銀行株式会社	6,500	0.57% (注)	2015年5月29日	2021年5月31日	
株式会社三井住友銀行					
株式会社みずほ銀行					
株式会社三菱東京UFJ銀行					
三菱UFJ信託銀行株式会社					
三井住友信託銀行株式会社	6,500	0.70% (注)	2015年5月29日	2022年5月31日	
株式会社三井住友銀行					
株式会社みずほ銀行					
株式会社三菱東京UFJ銀行	-	-	-	-	
三菱UFJ信託銀行株式会社					
三井住友信託銀行株式会社	-	-	-	-	
三井住友信託銀行株式会社					
合計		106,200	-	-	-

(注) 変動金利での調達を行っており、金利スワップ契約により実質的な支払金利を固定化しています。表記の利率は固定化後の利率です。

## 投資法人債発行状況

	銘柄	発行額 (百万円)	利率 (年利)	払込期日	償還期日	
投資 法人債	第6回無担保投資法人債	5,000	0.78%	2012年11月28日	2015年11月27日	
	第7回無担保投資法人債	2,000	0.97%	2012年11月28日	2017年11月28日	
	第8回無担保投資法人債	3,000	0.85%	2013年5月24日	2018年5月24日	
	第9回無担保投資法人債	2,000	1.26%	2013年5月24日	2020年5月22日	
	第10回無担保投資法人債	3,000	0.41%	2014年2月24日	2019年2月22日	
	第11回無担保投資法人債	2,000	0.69%	2014年2月24日	2021年2月24日	
	第12回無担保投資法人債	2,000	0.87%	2014年11月27日	2024年11月27日	
	第13回無担保投資法人債	3,000	0.32%	2015年5月26日	2020年5月26日	
	第14回無担保投資法人債	2,000	0.82%	2015年5月26日	2025年5月26日	
	合計		24,000	-	-	-

# 5-12 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 ~ 2015年7月31日)



(出所) Bloomberg Finance L.P.

(注) IPO時公募・売出価格を100として表示しています。

## 上場 ~ 2015年7月31日

期	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

期	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

### (参考: 投資口分割前)

公募・売出価格	750,000円
初値	874,000円

最高値(取引値)	1,460,000円 (2007年5月8日)
最安値(取引値)	168,200円 (2010年8月12日)

### (参考: 投資口分割後)

最高値(取引値)	183,600円 (2015年1月15日)
最安値(取引値)	122,300円 (2014年2月6日)

(注) 2014年2月1日(効力発生日)に投資口5分割を実施

## 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

## コーポレートガバナンス

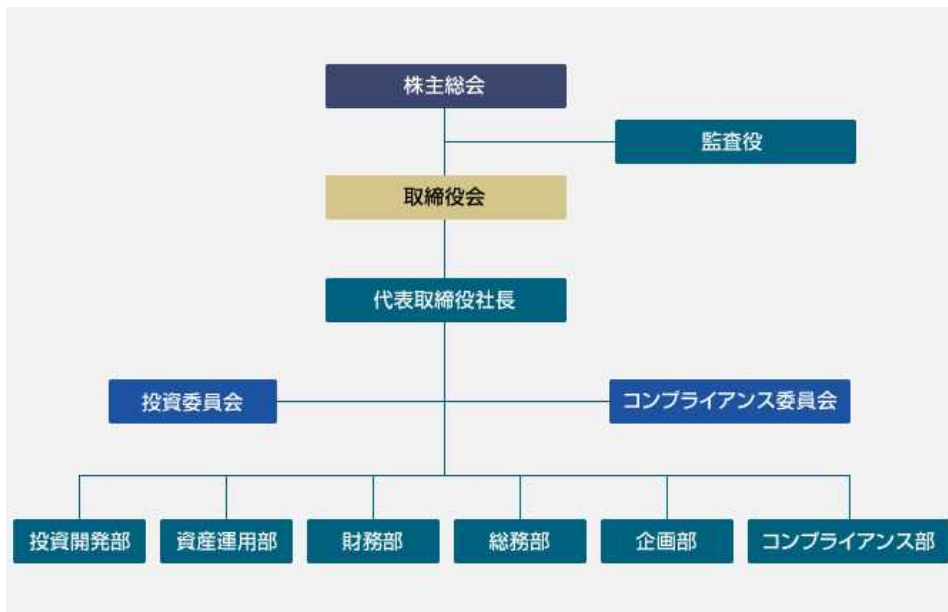
### 投資法人の統治

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、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

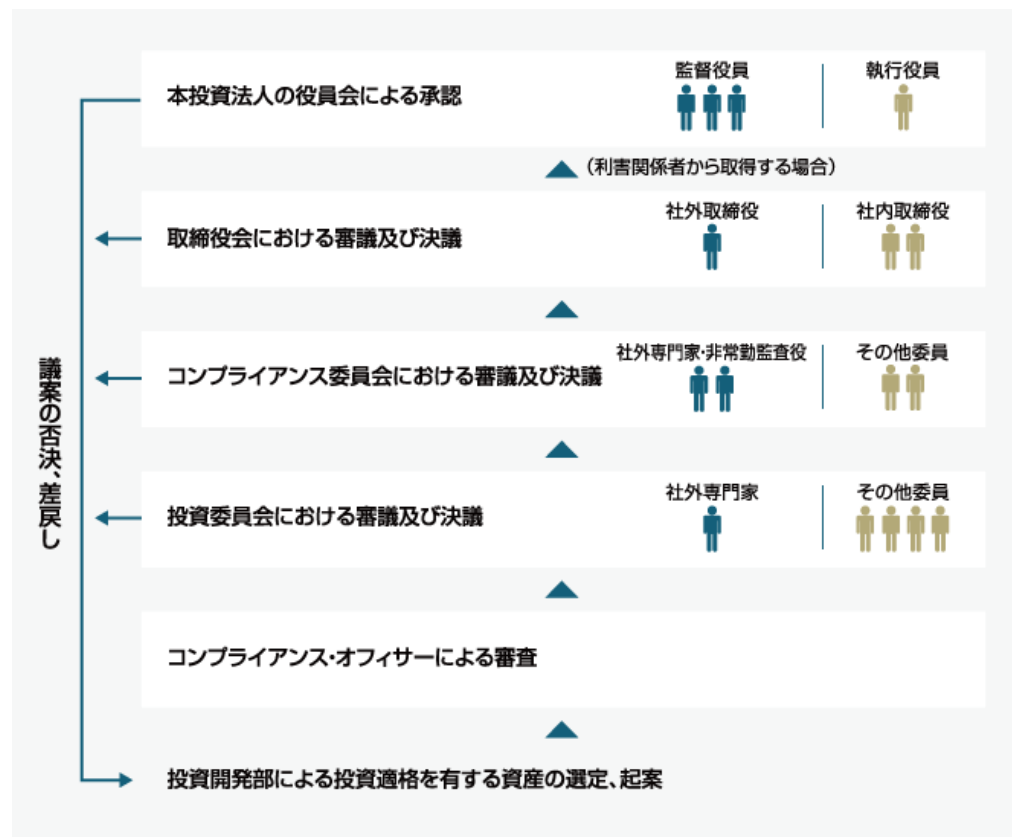
本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。資産運用会社の組織は以下のとおりです。



## コンプライアンス体制

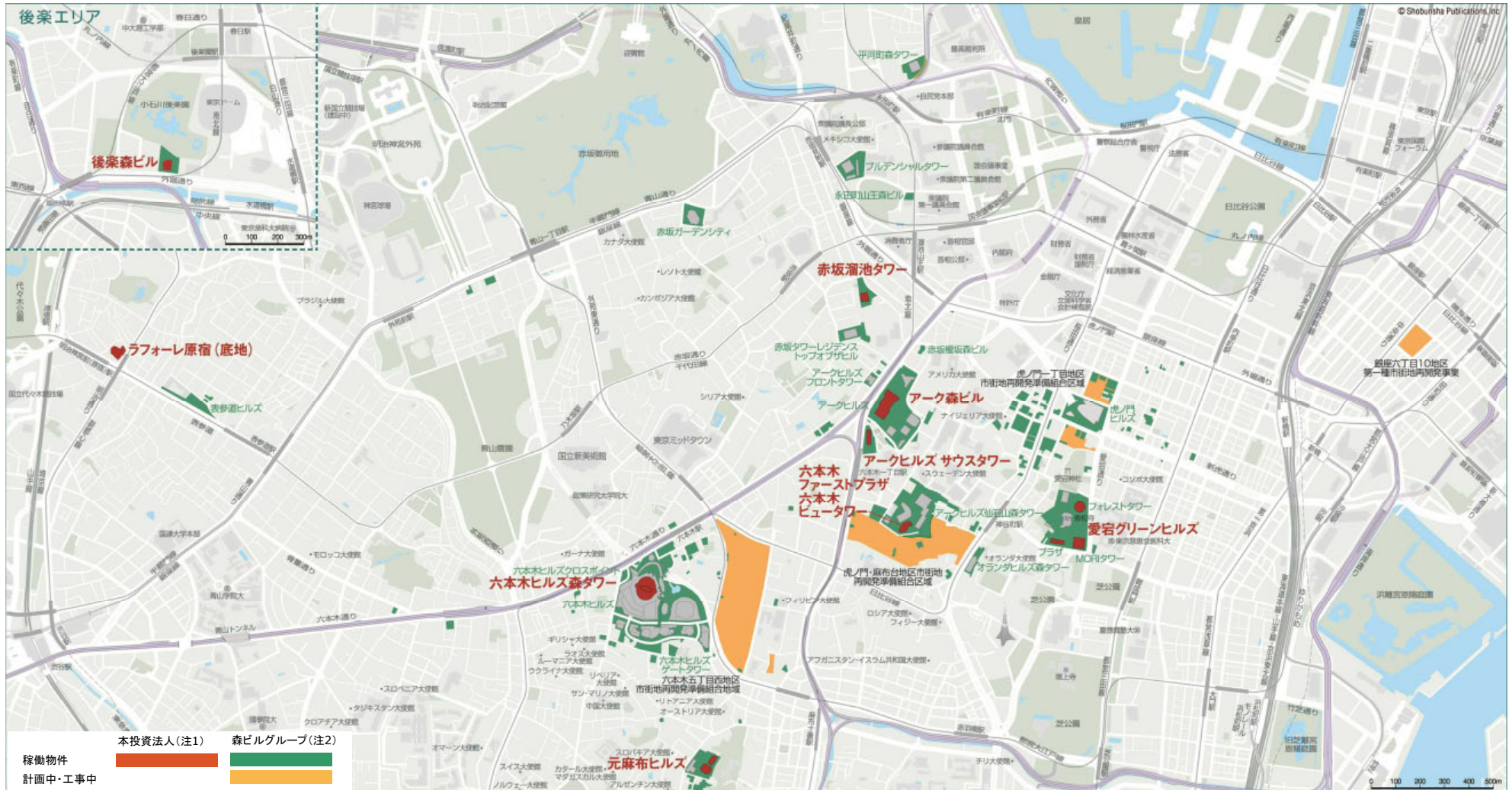
資産運用会社は、投資運用業の本旨に則し、本投資法人のために忠実にかつ善良な管理者の注意をもってその業務を遂行する必要があり、コンプライアンスの不徹底、特に、スポンサー企業グループとの不適切な取引や利益相反取引が、証券市場に対する投資者の信頼を損ない、また本投資法人及び資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、以下のとおり、本投資法人の利益が害される利益相反取引の防止及びコンプライアンスの徹底に努めています。

### 資産の取得及び売却に関する決定の手続き





# 5-15 ポートフォリオマップ



(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 2015」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。

# 5-16 ポートフォリオ一覧(新規物件取得後)

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	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)	
所在地	O-0	O-1	O-4	O-6	O-7			O-8	R-1	R-3	R-4	S-1		
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	12年5ヶ月	29年5ヶ月	15年5ヶ月	15年0ヶ月	14年1ヶ月	13年10ヶ月	14年1ヶ月	2年1ヶ月	13年4ヶ月		21年10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10.6%)	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8.2%)	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(注3)	制振	制振	制振	制振	制振	制振	-	制振	免震	免震	-	-	-	
取得価格	69,280	62,480	27,200	43,930	42,090			19,150	1,706		2,100	4,000	21,820	
稼働率(注4)	100%	100%	100%	100%	100%			100%	82.8%		95.4%	97.0%	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による2015年8月7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、2015年7月31日時点の数値を記載しています。

(注5) 「平均築年数」の算出において、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)  
**16.8年**

ポートフォリオPML(注2)  
**1.10%**

取得価格合計  
**293,756百万円**