



**森ヒルズリート投資法人(3234)**  
MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

第16期(2014年7月期) 決算説明会資料  
2014年9月16日



森ヒルズリート投資法人

<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

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>	<b>2</b>
<b>2. 第16期(2014年7月期)決算概要</b>	<b>18</b>
<b>3. 運用状況</b>	<b>23</b>
<b>4. 事業環境認識 + MHRの戦略</b>	<b>32</b>
<b>5. Appendix</b>	<b>40</b>

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。

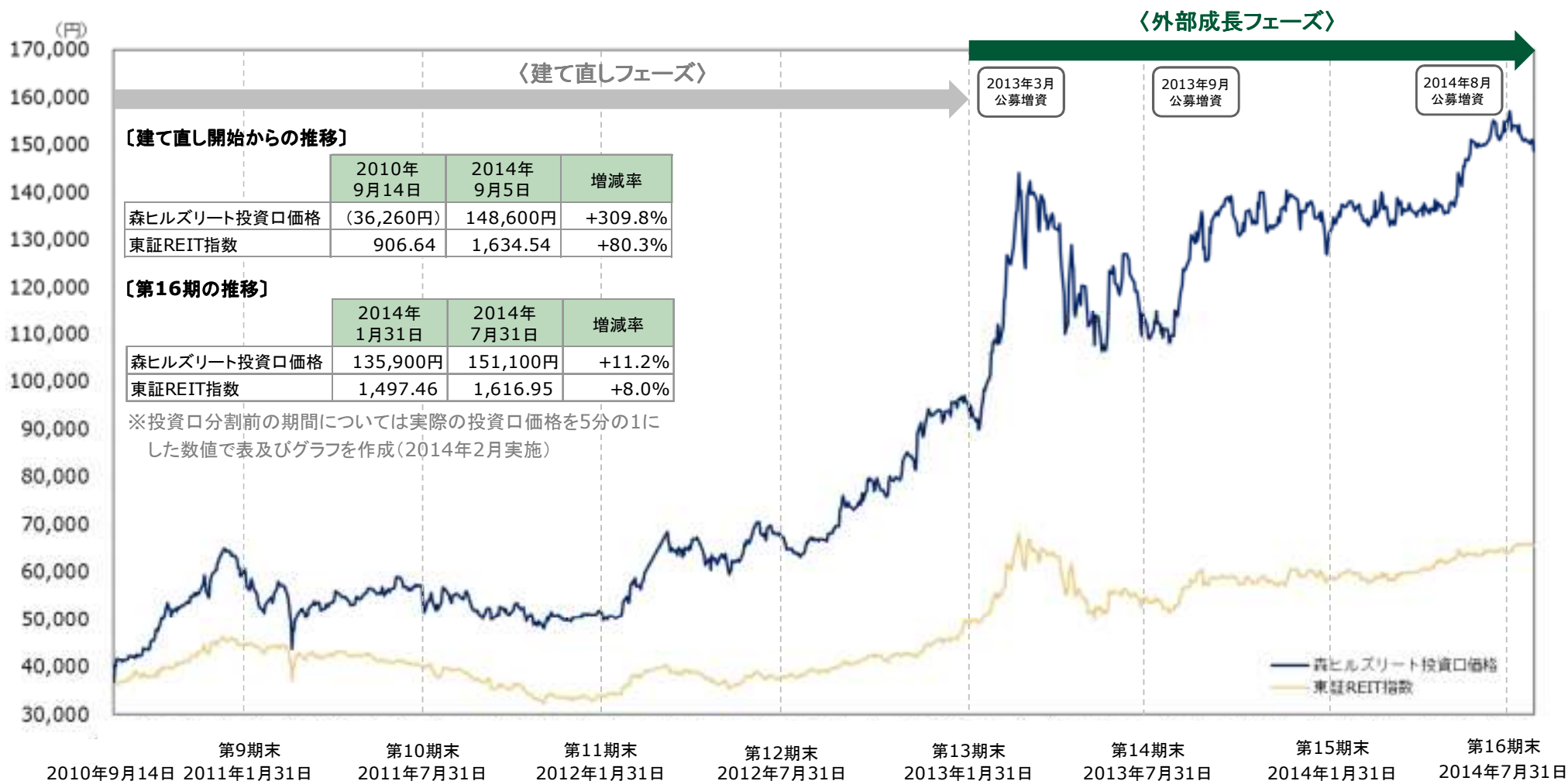
# 1. 運用ハイライト

---



# 1-1 運用ハイライト 投資口価格推移

## 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。



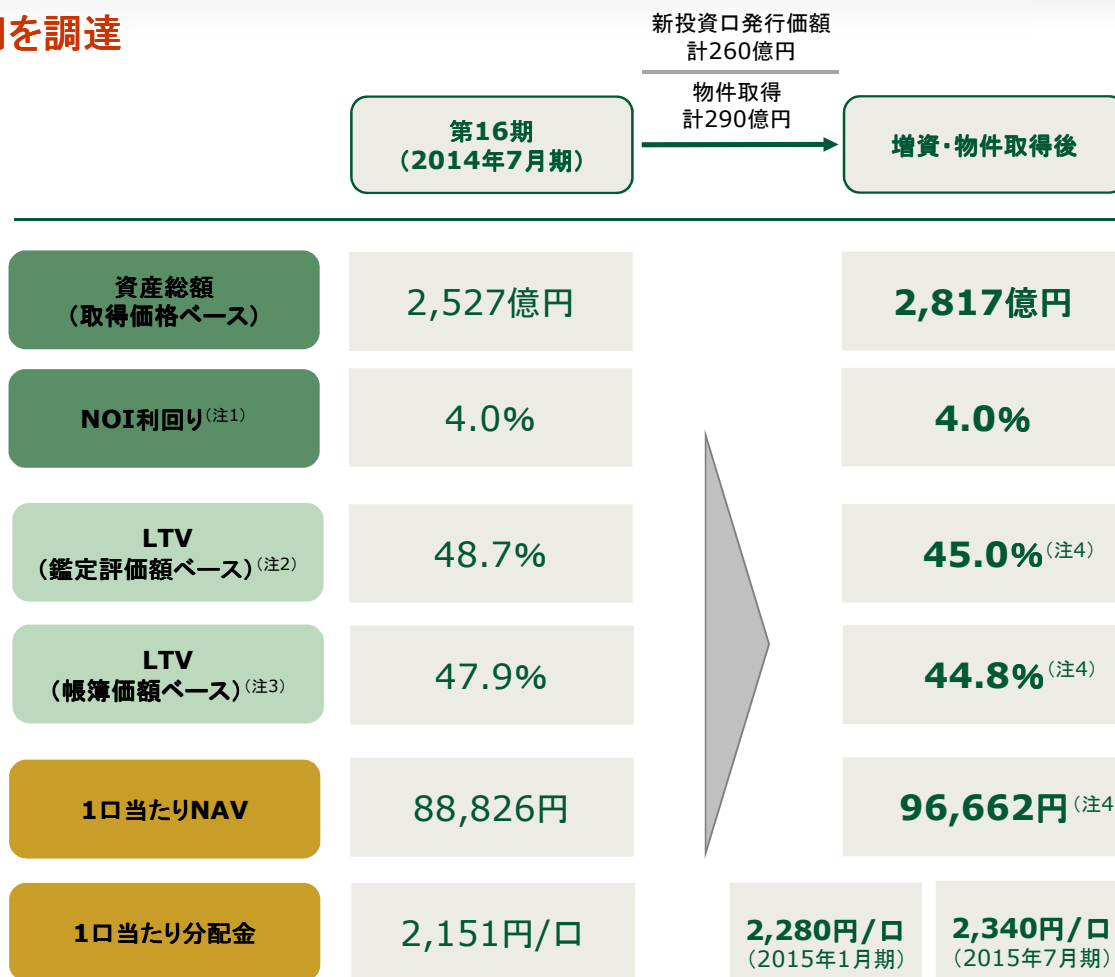
# 1-2 運用ハイライト オフリング・ハイライト①

## MHR初のグローバルオフリングにより260億円を調達

### 公募増資の概要

募集方法	国内及び海外における同時募集 (144A + Reg. S)
発行決議日	2014年7月9日
条件決定日	2014年7月23日
払込期日	一般募集: 2014年8月1日 第三者割当増資: 2014年8月27日
発行済投資口数	1,384,925口 (発行決議日時点)
発行新投資口数	185,115口 (うち第三者割当増資: 8,815口)
募集後投資口数	1,570,040口
発行価格	1口当たり146,016円
発行価額	1口当たり140,924円
発行価額の総額	26,087,146,260円 (第三者割当増資を含む)

**海外投資家層の拡充を目指して  
グローバルオフリングを選択**  
(2014年1月末時点の海外投資主比率: 14.7%)



(注1) ポートフォリオ全体の平均NOI利回りを記載しています。

(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) 「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4) 第16期末の数値に、新投資口発行による手取金、2014年8月1日資産取得及び新規借入70億円の影響を考慮して計算しています。

# 1-3 運用ハイライト オフリング・ハイライト②

## 取得物件の概要(2014年8月1日取得)

### 六本木ヒルズ森タワー(1フロア:20階)



<b>取得価格</b>	<b>鑑定評価額</b>	<b>想定NOI利回り</b>
<b>98.9億円</b>	<b>114億円</b>	<b>4.0%</b>
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	3,879.19㎡(取得対象部分)	
	<b>PML値</b>	
	<b>0.29%</b>	

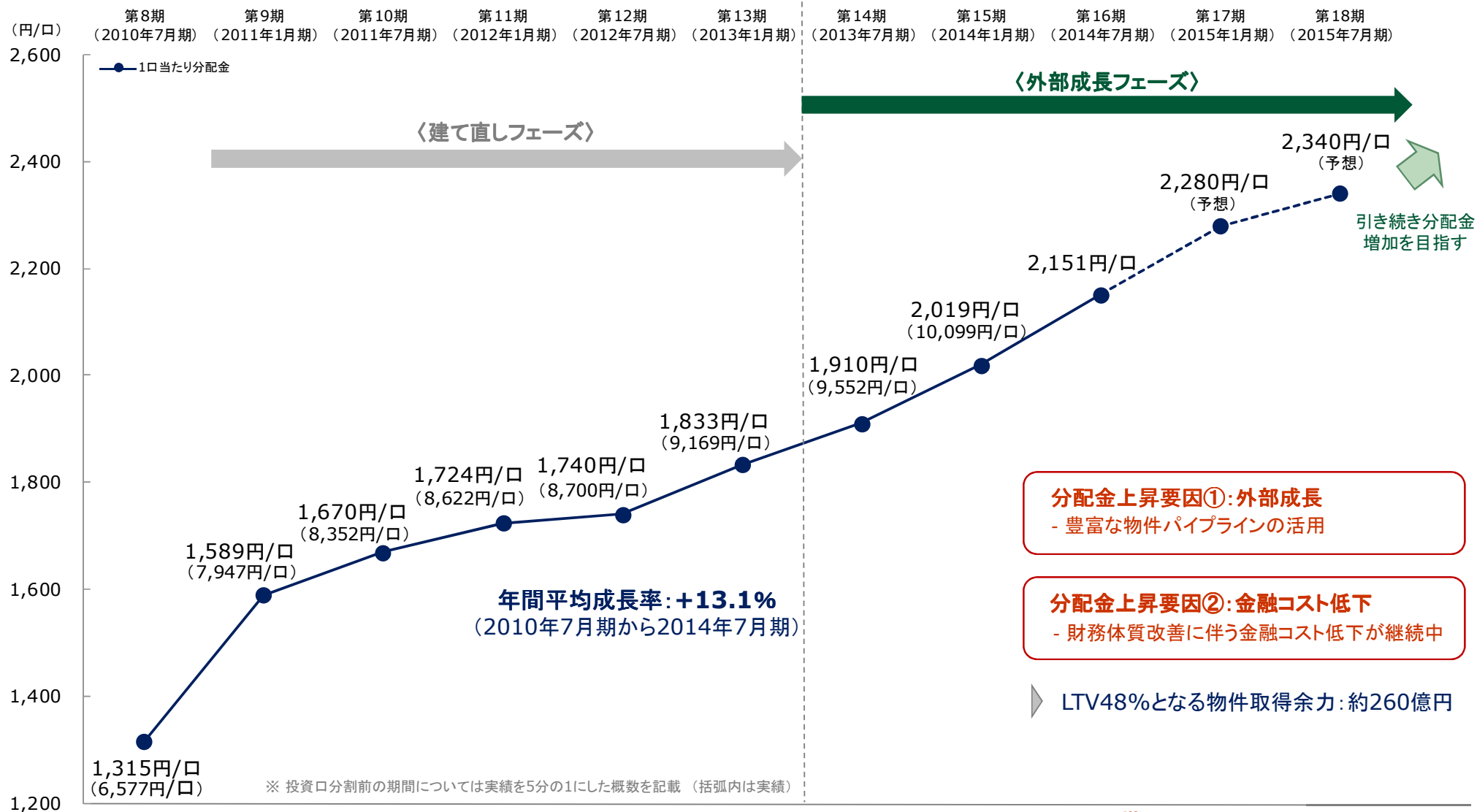
### アークヒルズ サウスタワー(全体の25%)



<b>取得価格</b>	<b>鑑定評価額</b>	<b>想定NOI利回り</b>
<b>191.5億円</b>	<b>203億円</b>	<b>4.0%</b>
所在地(住居表示)	東京都港区六本木一丁目4番5号	
竣工年月	2013年7月	
階数	地上20階・地下4階	
延床面積	53,043.48㎡	
総賃貸可能面積	9,007.33㎡(取得対象部分)	
	<b>PML値</b>	
	<b>1.72%</b>	

# 1-4 運用ハイライト MHRの強み ①分配金上昇基調+成長性

## 1口当たり分配金の推移



<b>PBR</b>	0.4倍	1.1倍	1.6倍
<b>NOI利回り</b>	3.7%	3.8%	4.0%

# 1-5 運用ハイライト MHRの強み ①分配金上昇基調＋成長性

## 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



# 1-6 運用ハイライト MHRの強み ①分配金上昇基調+成長性

## 外部成長の推進力

### 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(2014年3月時点)、管理棟数112棟(2014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)

### 新規再開発案件

#### 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6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)

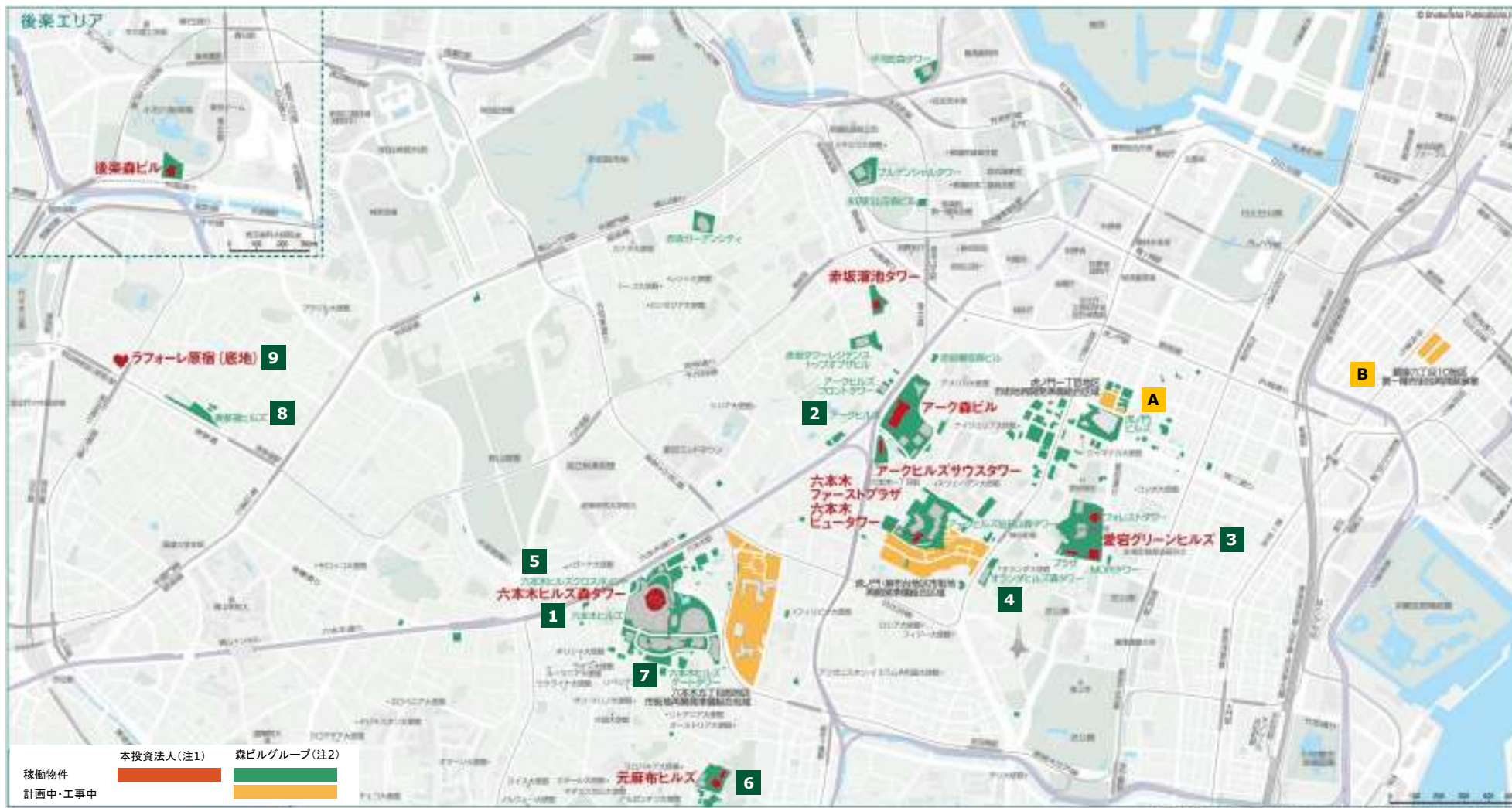
(注1) 一定の適用除外があります。  
(注2) 森ビル株式会社が特定建築者として選定されています。  
(注3) 森ビル株式会社は、当該事業の参加組合員である「銀座六丁目開発特定目的会社」へ出資しています。

### 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〉

# 1-7 運用ハイライト MHRの強み ①分配金上昇基調＋成長性

## 森ビルグループ関与事例



(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンドブック 森ビルマップ／帰宅支援マップ 2014」に基づき、資産運用会社が作成しています。  
 (注1) 本投資法人の取得割合又は保有割合が一部のものがああります。  
 (注2) 森ビルグループの開発・所有・管理実績及び開発予定の事例であり、本書の日付時点で取得を予定している物件はありません。

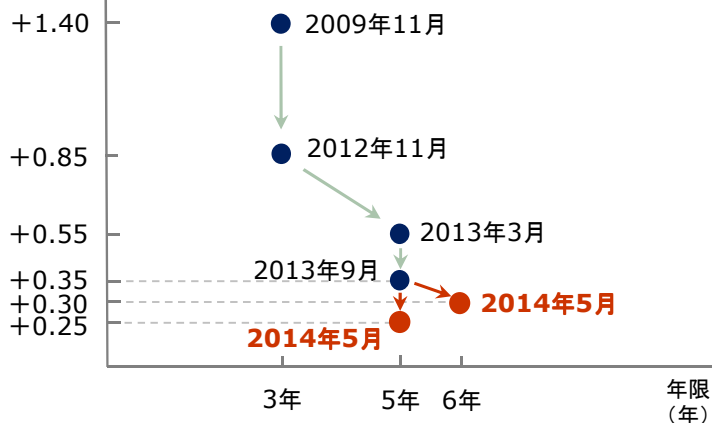
# 1-8 運用ハイライト MHRの強み ①分配金上昇基調+成長性

## 財務体質改善に伴う金融コスト低下が継続中

### ファイナンス動向

#### 借入金

スプレッド (%) ※融資手数料は含まない



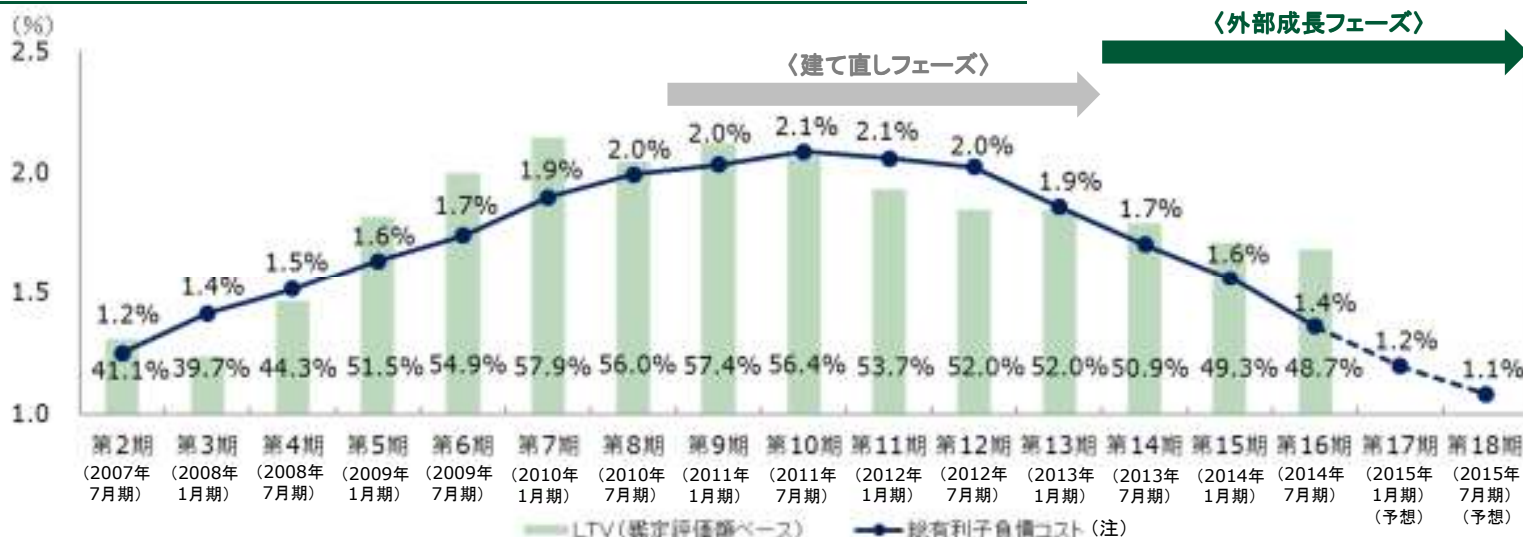
#### 投資法人債(5年債)

発行年月	発行総額	年限	利率(年利)
2010年5月	50億円	5年	1.95%
2012年11月	20億円	5年	0.97%
2013年5月	30億円	5年	0.85%
2014年2月	30億円	5年	0.41%

#### 投資法人債(7年債)

発行年月	発行総額	年限	利率(年利)
2013年5月	20億円	7年	1.26%
2014年2月	20億円	7年	0.69%

### LTV(鑑定評価額ベース)と総有利子負債コストの推移



(注) 総有利子負債コスト=(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



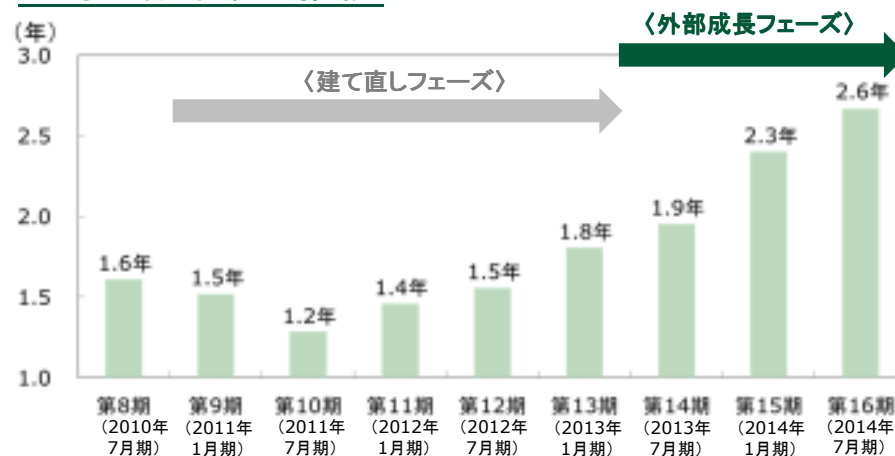
# 1-9 運用ハイライト MHRの強み ①分配金上昇基調＋成長性

## 有利子負債の状況

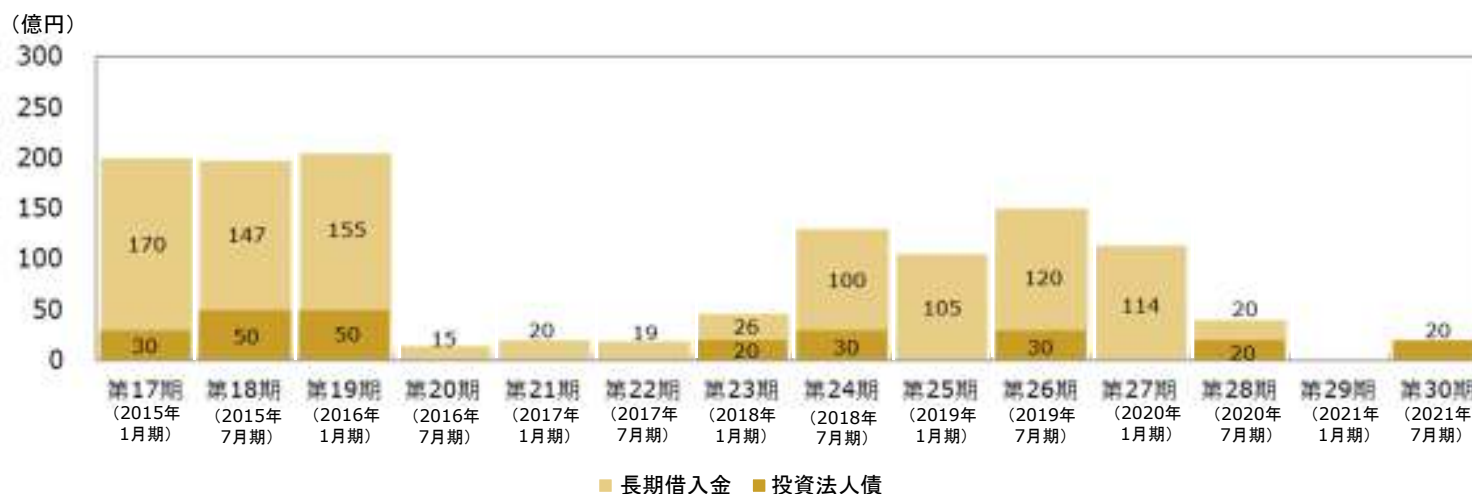
	第15期末 (2014年1月31日)	第16期末 (2014年7月31日)
有利子負債残高	126,200百万円	126,200百万円
LTV(帳簿価額ベース) <sup>(注1)</sup>	48.0%	47.9%
LTV(鑑定評価額ベース) <sup>(注2)</sup>	49.3%	48.7%
平均残存年数	2.3年	2.6年

(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。

## 平均残存年数の推移



## 返済期限の分散状況(2014年7月31日時点)



## 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)



# 1-10 運用ハイライト MHRの強み ①分配金上昇基調＋成長性

## スポンサーによる賃料固定型マスターリースの概要

- ・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 <sup>(注1)</sup>	物件内内訳	月額賃料合計 (百万円)	次回賃料改定	契約満了
六本木ヒルズ森タワー (5フロア)	238.5	22.4%	23階・24階	100.6	2016年8月	2021年7月
			19階・22階	95.0	-	2018年9月
			20階	42.8	-	2019年7月
アーク森ビル (8フロア＋冷熱供給所)	211.9	19.9%	13階/12階・22階	72.1	2016年2月	2021年1月
			23階・25階	52.1	2016年4月	2021年1月
			4階・15階・24階	69.7	2016年8月	2021年1月
			冷熱供給所	17.9	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	10.4%	住宅	34.5	2016年4月	2021年3月
			オフィス	76.5	2016年8月	2026年3月
愛宕グリーンヒルズ (全体の約32.9%)	185.2	17.4%	-	-	2017年5月	2022年4月
アークヒルズ サウスタワー (全体の25%)	75.7	7.1%	-	-	- (注2)	2015年7月 (注2)
合計	822.6	77.2%	▶ 70.1% (アークヒルズ サウスタワーを除いた場合)			

(注1) 第17期の物件取得を反映しています。また、2014年8月28日時点で確定している入居・退去を反映し、賃料改定については改定後の月額賃料にて計算しています。

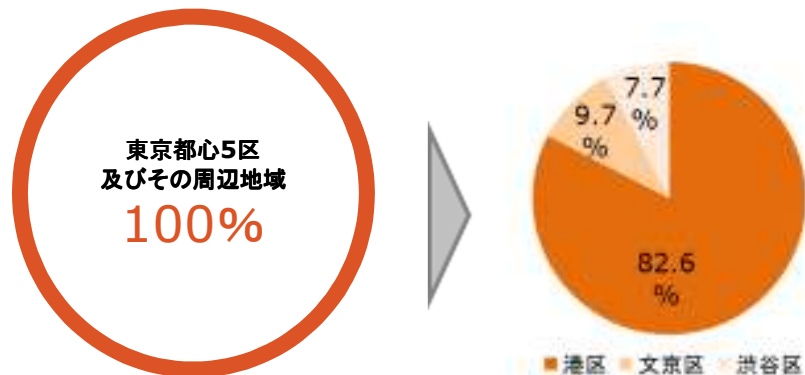
(注2) 契約満了日は2034年7月31日ですが、2015年7月31日までの当初1年間の賃料はエンドテナントとの契約状況にかかわらず固定賃料とし、2015年8月1日以降の賃料はエンドテナントの賃料と同額とするパススルー型の契約であるため、当初1年間の固定賃料期間の終期を記載しています。

# 1-11 運用ハイライト MHRの強み ②保有物件のクオリティ

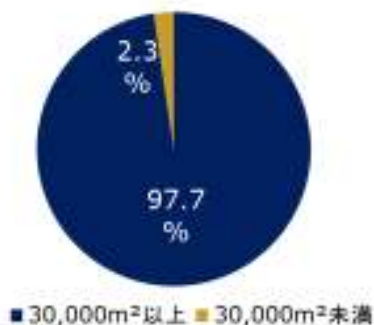
## 東京都心の大型物件を中心とするポートフォリオ

### ポートフォリオ分散状況(2014年8月1日時点)

#### 地域別



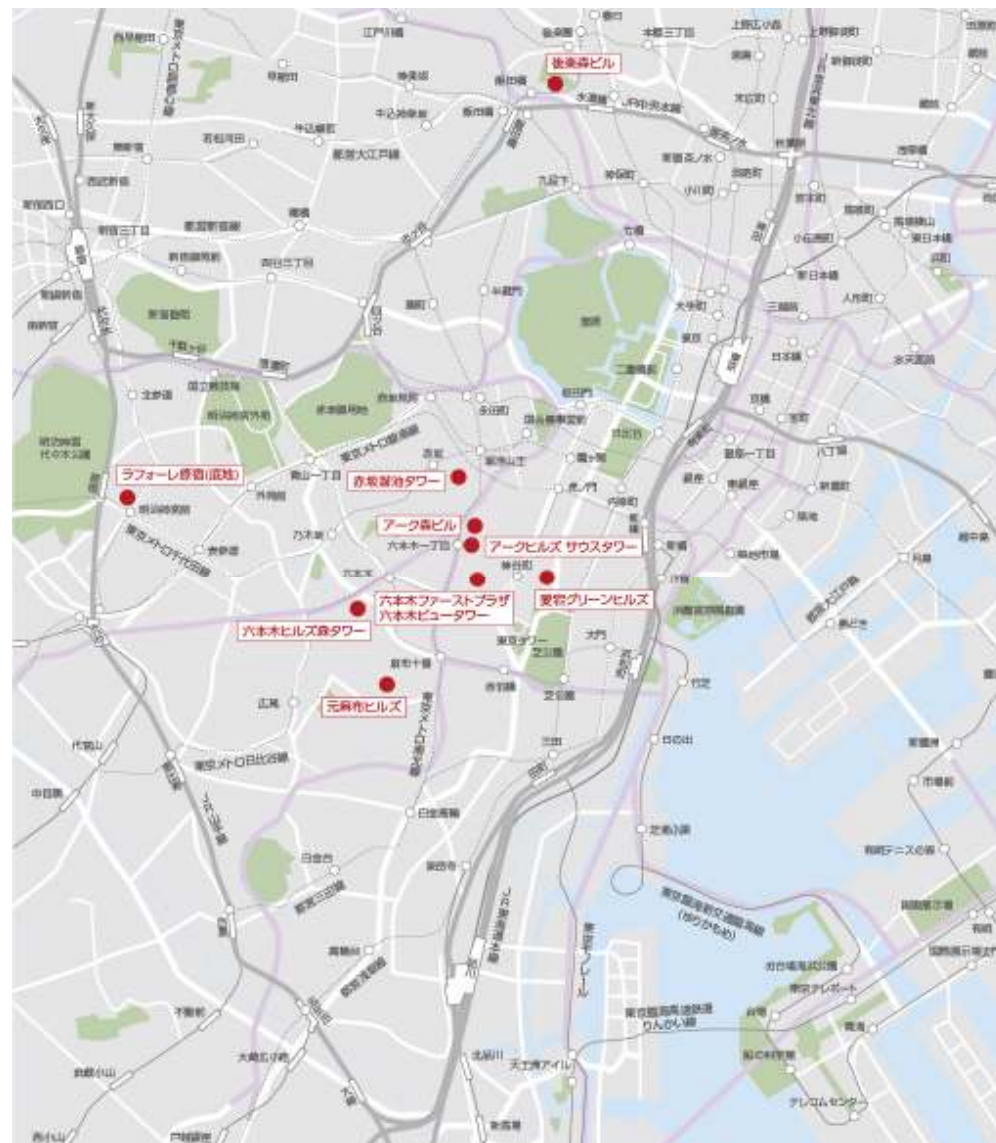
#### 建物規模別<sup>(注2)</sup>



#### 用途別<sup>(注3)</sup>



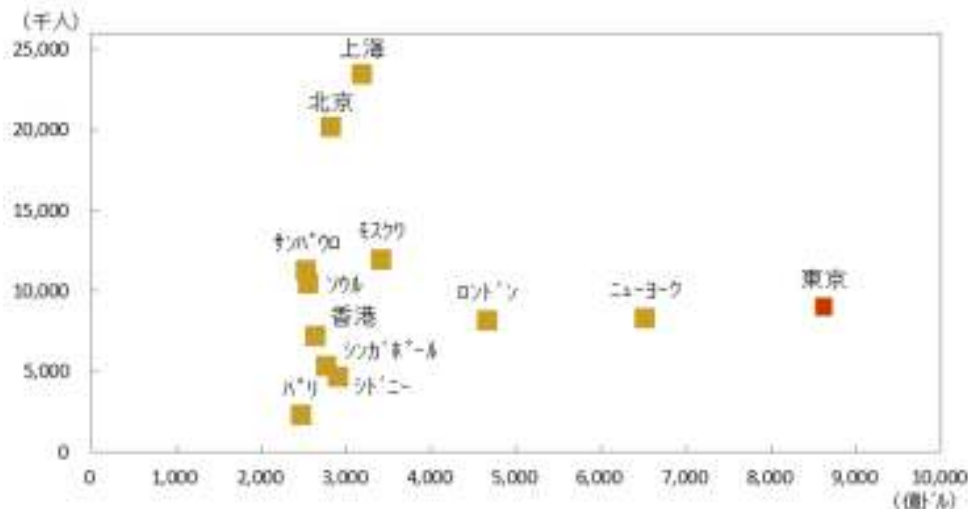
(注1) 各比率は、取得価格総額に対する各区分毎の取得価格合計の比率を記載しています。  
 (注2) 建物規模別分散状況の比率には、ラフォーレ原宿(底地)は含みません。  
 (注3) 用途別分散状況の比率は、赤坂溜池タワー及び愛宕グリーンヒルズはオフィスビルと住宅に取得価格を区分して記載しています。



# 1-12 運用ハイライト MHRの強み ②保有物件のクオリティ

## 東京都心の優位性

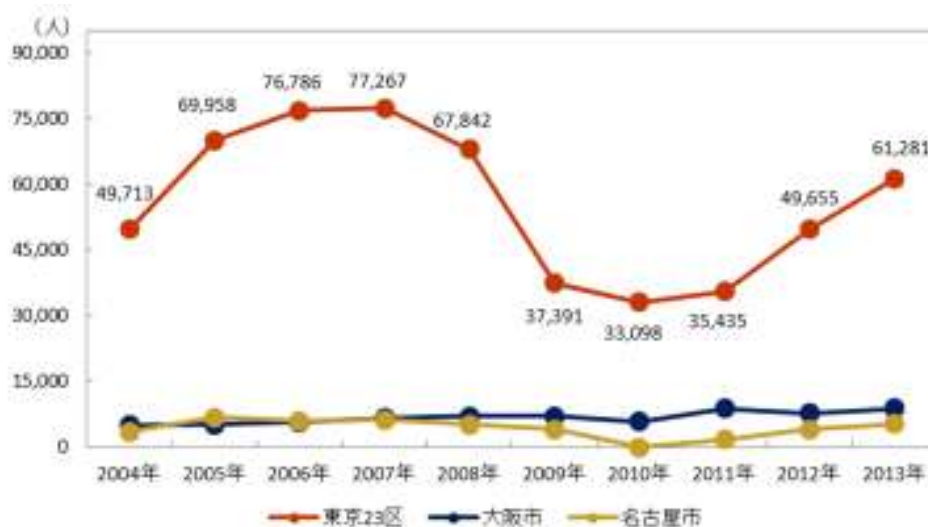
### 世界主要都市におけるGDP・人口の比較



(出所) 一般財団法人森記念財団都市戦略研究所「世界の都市総合ランキング Global Power City Index YEARBOOK 2013」に基づき資産運用会社が作成しています。

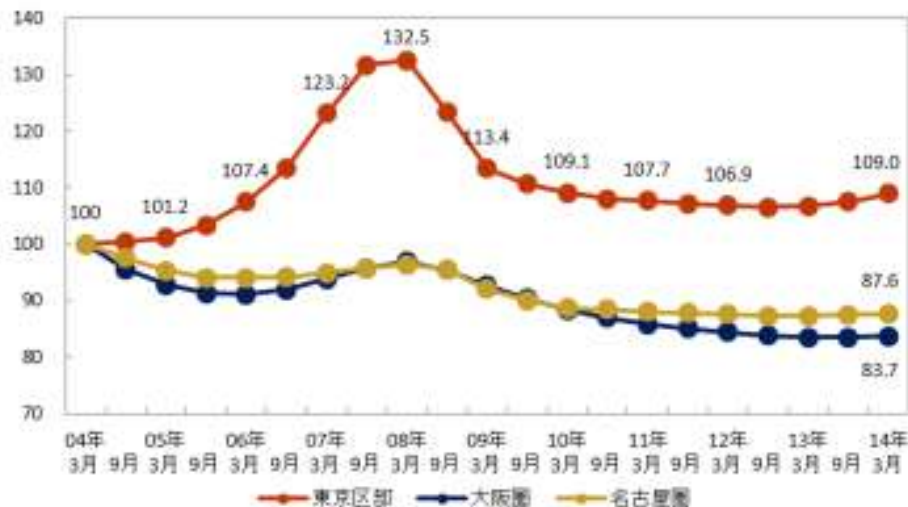
(注) 集計対象となる都市の範囲は行政区域とし、「東京」については「23区」を対象としています。

### 転入超過人口の推移



(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 (全用途平均)



(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。

- ・東京はGDP及び人口の観点から世界最大級の都市
- ・東京23区の人口は、国内の他都市と比較して、一貫して高水準の転入超過が続く
- ・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

# 1-13 運用ハイライト MHRの強み ②保有物件のクオリティ

## 東京都心の優位性

### 東京オリンピック開催(2020年)に伴う経済効果

#### 経済波及効果(生産誘発額:東京都試算)

東京都	その他地域	全国
1兆6,753億円	1兆2,856億円	2兆9,609億円

(出所) 東京都HPIに基づき資産運用会社が作成しています。

#### 上記以外の経済波及効果(生産誘発額:森記念財団試算)

項目	内訳	金額
五輪開催に伴う直接的な需要の増加	訪日外国人の増加	3,356億円
	宿泊施設の建設増加	1兆308億円
都市づくり事業の前倒し効果	基盤整備事業	1兆2,591億円
	民間都市開発事業	1兆1,837億円
新規産業の創出効果	新規雇用の増加	2兆7,988億円
	外国企業等立地	2兆2,792億円
ドリーム効果	国民一人ひとりの消費拡大	7兆5,042億円
合計		16兆3,913億円

(出所) 一般財団法人森記念財団都市戦略研究所「2020年東京オリンピック・パラリンピック開催に伴う我が国経済への経済波及効果」に基づき資産運用会社が作成しています。

「日本全体で約20兆円の経済波及効果」  
「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



# 1-14 運用ハイライト MHRの強み ②保有物件のクオリティ

## 優れた耐震性能

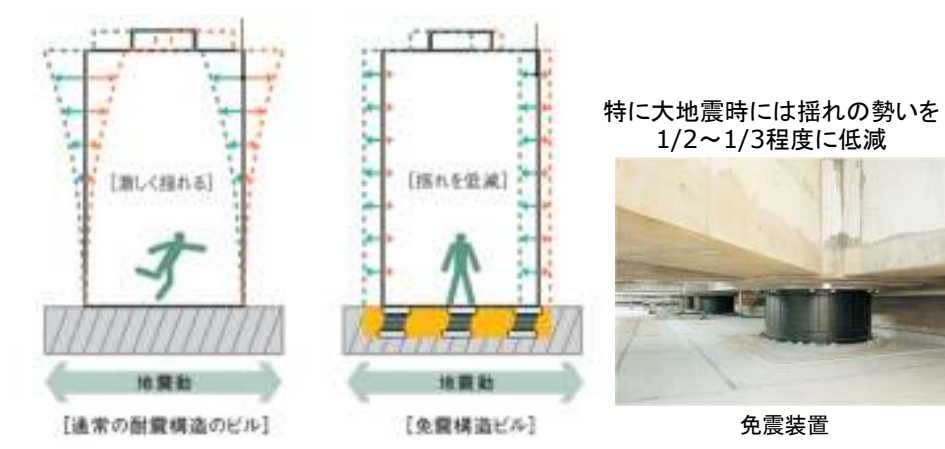
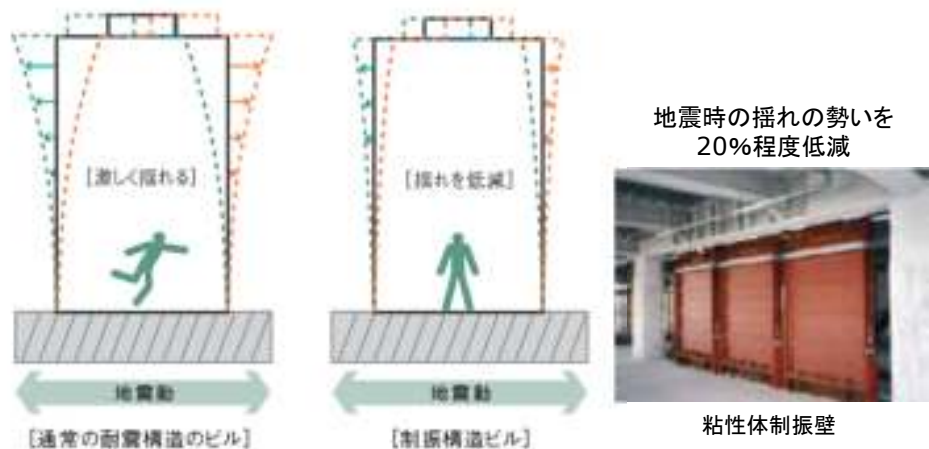
森ヒルズリート保有物件のPMLと耐震性能(2014年8月1日時点)

全ての上場投資法人の中で最も低い「ポートフォリオPML」: **0.78%**

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	0.29%	0.38%	0.42%	1.72%	2.15%	1.66%	0.99%	9.84%	1.16%	1.72%	3.53%	3.53%
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



## 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:★★★★★



後楽森ビル  
Aランク:★★★★★

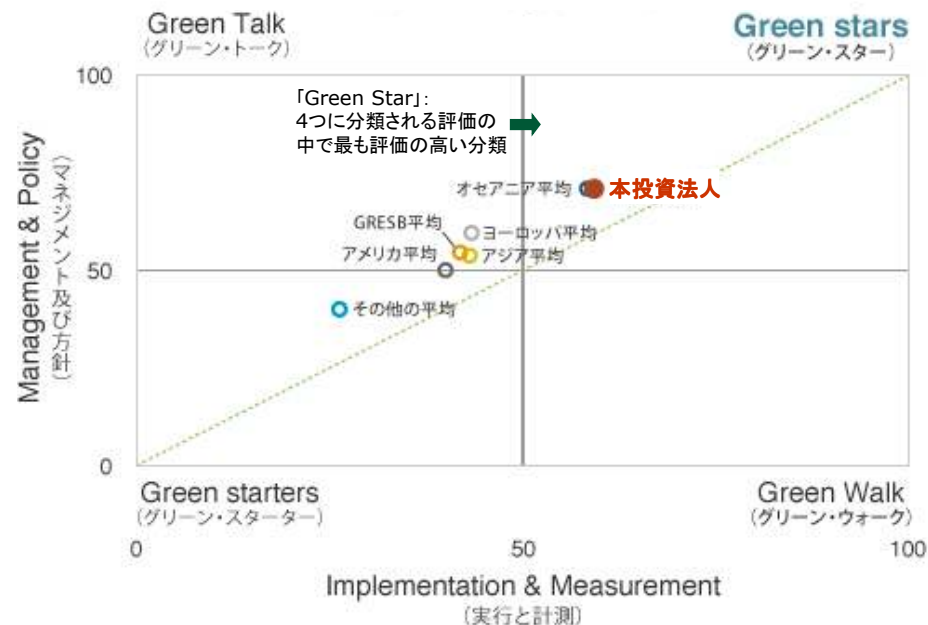
### GRESBにてグリーン・スターの評価を取得

2014年のGRESB調査において、3年連続Green Starの評価を取得しました。



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>

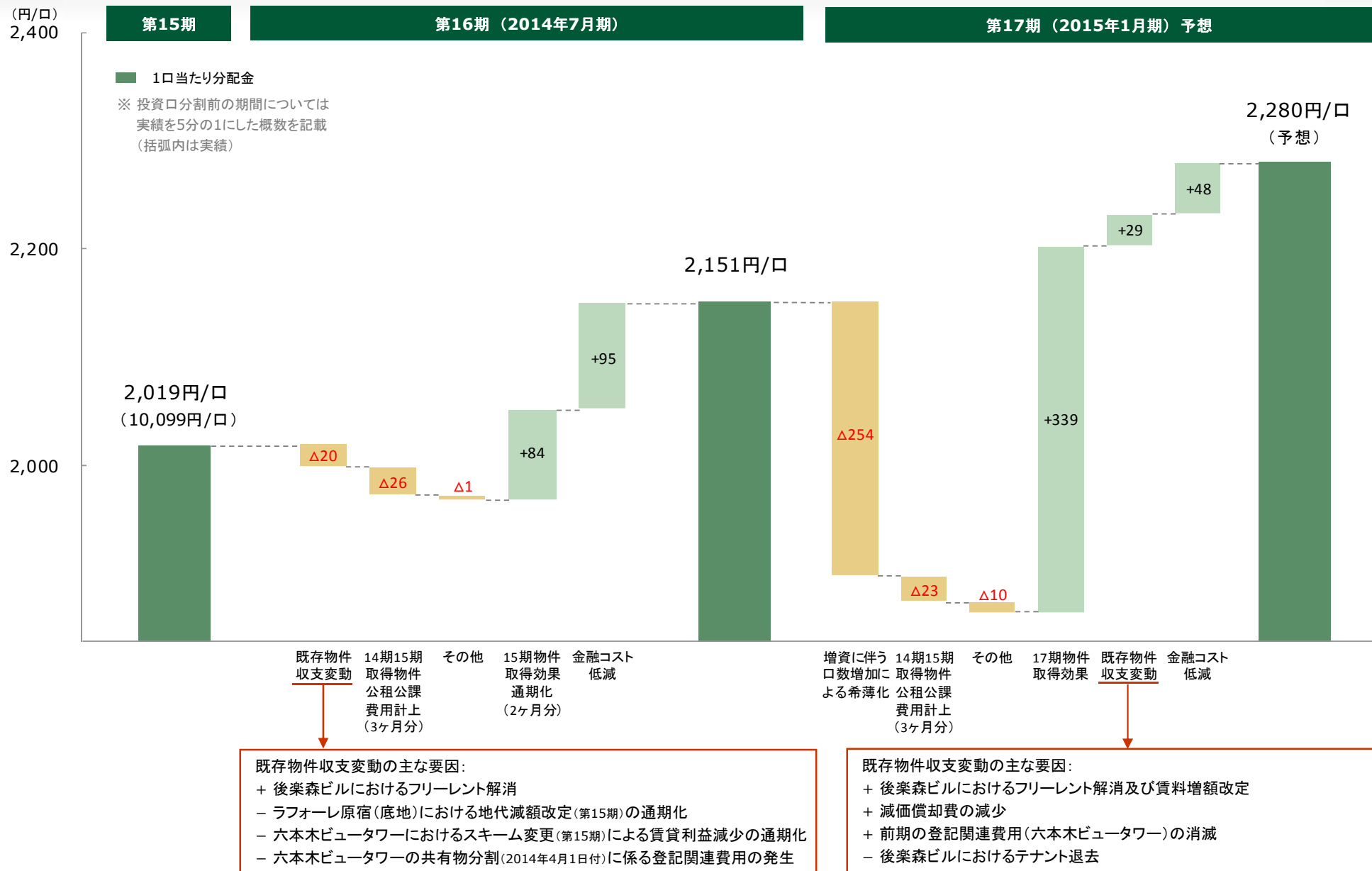


(出所) 2014GRESB Reportに基づき資産運用会社が作成しています。

## 2. 第16期(2014年7月期)決算概要

---





(注1) 各変動要因は、前期比の変動金額を第16期については1,384,925口で、第17期については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。

(注2) 「増資に伴う口数増加による希薄化」は、第16期分配金に第17期新投資口発行口数(185,115口)を乗じ、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。



## 2-2 第16期(2014年7月期)決算概要 当期実績【收支内訳】

(百万円)

	実績		前期比	
	第15期	第16期	第16期－第15期	
	184日	181日		
営業収益	5,610	5,788	178	3.2%
賃貸事業収入	5,489	5,670	180	3.3%
賃料共益費収入	5,486	5,666	180	3.3%
オフィス	4,057	4,258	200	4.9%
住宅	738	730	△ 8	△ 1.2%
店舗	64	64	△ 0	△ 0.0%
土地	625	614	△ 10	△ 1.7%
その他賃料収入	3	3	△ 0	△ 7.0%
その他賃貸事業収入	120	117	△ 2	△ 2.1%
営業費用	1,819	1,955	135	7.5%
賃貸事業費用	1,529	1,641	111	7.3%
販売費及び一般管理費	290	314	23	8.2%
営業利益	3,790	3,832	42	1.1%
営業外収益	10	2	△ 7	△ 71.3%
営業外費用	1,002	855	△ 147	△ 14.7%
支払利息	704	616	△ 88	△ 12.5%
その他営業外費用	297	239	△ 58	△ 19.8%
営業外損益	△ 991	△ 852	139	14.1%
経常利益	2,798	2,980	182	6.5%
税引前当期純利益	2,798	2,980	182	6.5%
法人税、住民税及び事業税	0	1	0	18.5%
当期純利益	2,797	2,979	181	6.5%
賃貸事業損益	4,080	4,146	66	1.6%
減価償却費(賃貸事業費用)	810	836	26	3.2%
NOI	4,890	4,983	92	1.9%
NOI利回り	4.0%	4.0%	0.0PT	0.6%
物件取得価格(運用日数加重平均) <sup>(注)</sup>	245,456	252,716	7,260	3.0%
発行済投資口数(口)	276,985	1,384,925	1,107,940	400.0%
1口当たり分配金(円)	(分割前)	(10,099)	656	6.5%
	(分割後)	(2,019)	132	6.5%

六本木ヒルズ森タワー(第15期取得)  
運用日数差異 +190

後楽森ビル +10

六本木ビュータワー △11

ラフォーレ原宿(底地) △10

六本木ヒルズ森タワー(第15期取得)  
運用日数差異 +59

六本木ビュータワー  
(うち登記関連費用 +13) +18

公租公課 +41  
(うち第14期15期取得物件 +36)

修繕費 +7  
水道光熱費 △7

資産運用報酬 +6

消費税率引き上げ +4

支払手数料 +3

支払利息(第15期新規借入)運用日数差異 +12

支払利息(既存借入) △84

投資法人債利息 △16

融資手数料 △28

投資口交付費 △31

(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。

## 2-3 第16期(2014年7月期)決算概要 計画と実績の対比

(百万円)

	第16期			
	計画	実績	実績 - 計画	
	181日	181日		
営業収益	5,785	5,788	3	0.1%
賃貸事業収入	5,674	5,670	△4	△0.1%
賃料共益費収入	5,671	5,666	△4	△0.1%
オフィス	4,258	4,258	0	0.0%
住宅	734	730	△4	△0.6%
店舗	64	64	0	0.0%
土地	614	614	-	-
その他賃料収入	3	3	△0	△7.6%
その他賃貸事業収入	110	117	7	6.9%
営業費用	1,944	1,955	10	0.5%
賃貸事業費用	1,646	1,641	△4	△0.3%
販売費及び一般管理費	298	314	15	5.1%
営業利益	3,840	3,832	△7	△0.2%
営業外収益	3	2	△0	△22.1%
営業外費用	879	855	△23	△2.7%
支払利息	639	616	△22	△3.6%
その他営業外費用	240	239	△1	△0.4%
営業外損益	△875	△852	23	2.6%
経常利益	2,964	2,980	15	0.5%
税引前当期純利益	2,964	2,980	15	0.5%
法人税、住民税及び事業税	1	1	0	0.0%
当期純利益	2,963	2,979	15	0.5%
賃貸事業損益	4,139	4,146	7	0.2%
減価償却費(賃貸事業費用)	839	836	△3	△0.4%
NOI	4,978	4,983	4	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)	252,716	252,716	-	-
発行済投資口数(口)	1,384,925	1,384,925	-	-
1口当たり分配金(円)	2,140	2,151	11	0.5%

元麻布ヒルズ +3  
六本木ファーストプラザ △3  
六本木ビュータワー △3

電気料・空調料等 +8

六本木ビュータワー登記関連費用 +13  
管理委託費 △4  
修繕費 △10

資産運用報酬 +10  
支払手数料 +4

支払利息(既存借入) △18  
投資法人債利息 △4

# 2-4 第16期(2014年7月期)決算概要 業績予想【収支内訳】

(百万円)

	実績		前期比	
	第16期	予想	第17期 - 第16期	
	181日	第17期 184日		
営業収益	5,788	6,511	723	12.5%
賃貸事業収入	5,670	6,385	715	12.6%
その他賃貸事業収入	117	125	7	6.7%
営業費用	1,955	2,098	142	7.3%
賃貸事業費用	1,641	1,795	154	9.4%
販売費及び一般管理費	314	302	△ 11	△ 3.8%
営業利益	3,832	4,413	580	15.2%
営業外収益	2	2	△ 0	△ 32.1%
営業外費用	855	834	△ 20	△ 2.4%
支払利息	616	574	△ 41	△ 6.7%
その他営業外費用	239	259	20	8.6%
営業外損益	△ 852	△ 832	19	2.3%
経常利益	2,980	3,580	600	20.1%
税引前当期純利益	2,980	3,580	600	20.1%
法人税、住民税及び事業税	1	1	△ 0	△ 0.0%
当期純利益	2,979	3,579	600	20.2%
賃貸事業損益	4,146	4,715	568	13.7%
減価償却費(賃貸事業費用)	836	895	58	7.0%
NOI	4,983	5,610	627	12.6%
NOI利回り	4.0%	4.0%	△ 0.0PT	△ 0.7%
物件取得価格(運用日数加重平均)	252,716	281,756	29,040	11.5%
発行済投資口数(口)	1,384,925	1,570,040	185,115	13.4%
1口当たり分配金(円)	2,151	2,280	129	6.0%

六本木ヒルズ森タワー(第17期取得)	+256
アークヒルズ サウスタワー(第17期取得)	+454
後楽森ビル(賃料増額改定等)	+12
後楽森ビル(テナント退去)	△5

電気料・空調料等	+5
----------	----

六本木ヒルズ森タワー(第17期取得)	+71
アークヒルズ サウスタワー(第17期取得)	+79

公租公課	+37
(うち第14期15期取得物件)	+36)
水道光熱費	+7
減価償却費	△19
六本木ビュータワー登記関連費用	△13
修繕費	△6

支払利息(第17期新規借入)	+13
支払利息(既存借入)	△49
投資法人債利息	△6

融資手数料	△7
投資口交付費	+29

	予想		前期比	
	第17期	予想	第18期 - 第17期	
	184日	第18期 181日		
営業収益	6,511	6,500	△ 11	△ 0.2%
営業費用	2,098	2,083	△ 15	△ 0.7%
営業利益	4,413	4,417	3	0.1%
営業外収益	2	2	0	29.1%
営業外費用	834	744	△ 89	△ 10.8%
経常利益	3,580	3,674	94	2.6%
当期純利益	3,579	3,673	94	2.6%
発行済投資口数(口)	1,570,040	1,570,040	—	—
1口当たり分配金(円)	2,280	2,340	60	2.6%

電気料・空調料等	△12
----------	-----

公租公課	+34
(うち第17期取得物件)	+27)
減価償却費	△33
水道光熱費	△7

支払利息	△48
投資法人債利息	△18
融資手数料	△23

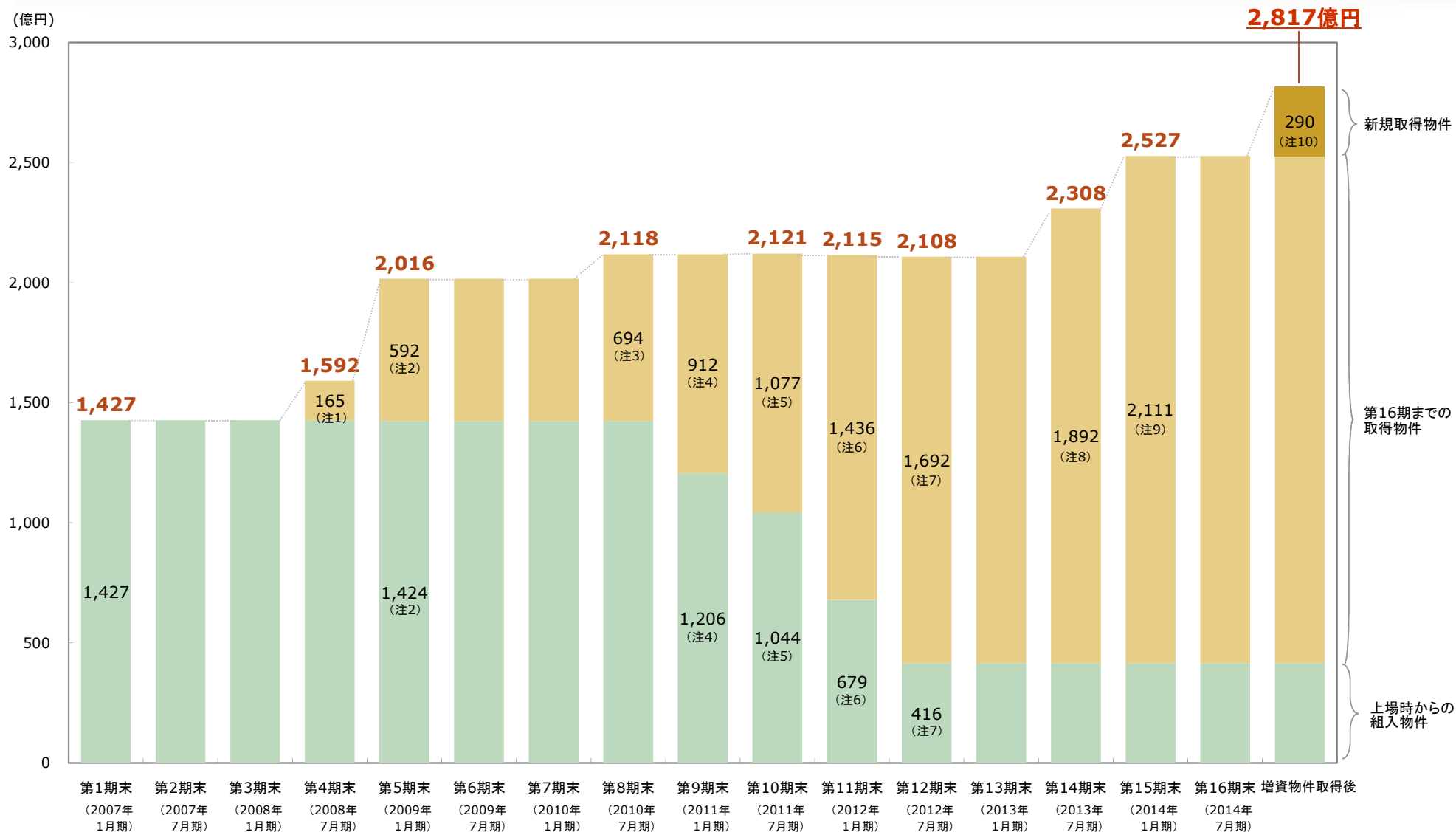
### 3. 運用状況

---





# 3-1 運用状況 資産総額(取得価格ベース)の推移



(注1) 第4期中にアーク森ビルを取得しました。

(注2) 第5期中にアーク森ビル及び赤坂溜池タワーを取得し、元麻布ヒルズ(1区画)を売却しました。

(注3) 第8期中に六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビルを取得しました。

(注4) 第9期中にラフォーレ原宿(底地)を取得し、虎ノ門35森ビル及び元麻布ヒルズ(42区画)を売却しました。

(注5) 第10期中にアーク森ビル及び赤坂溜池タワー(住宅)を取得し、元麻布ヒルズ(86区画)を売却しました。

(注6) 第11期中に六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビルを取得し、六本木ヒルズゲートタワーを売却しました。

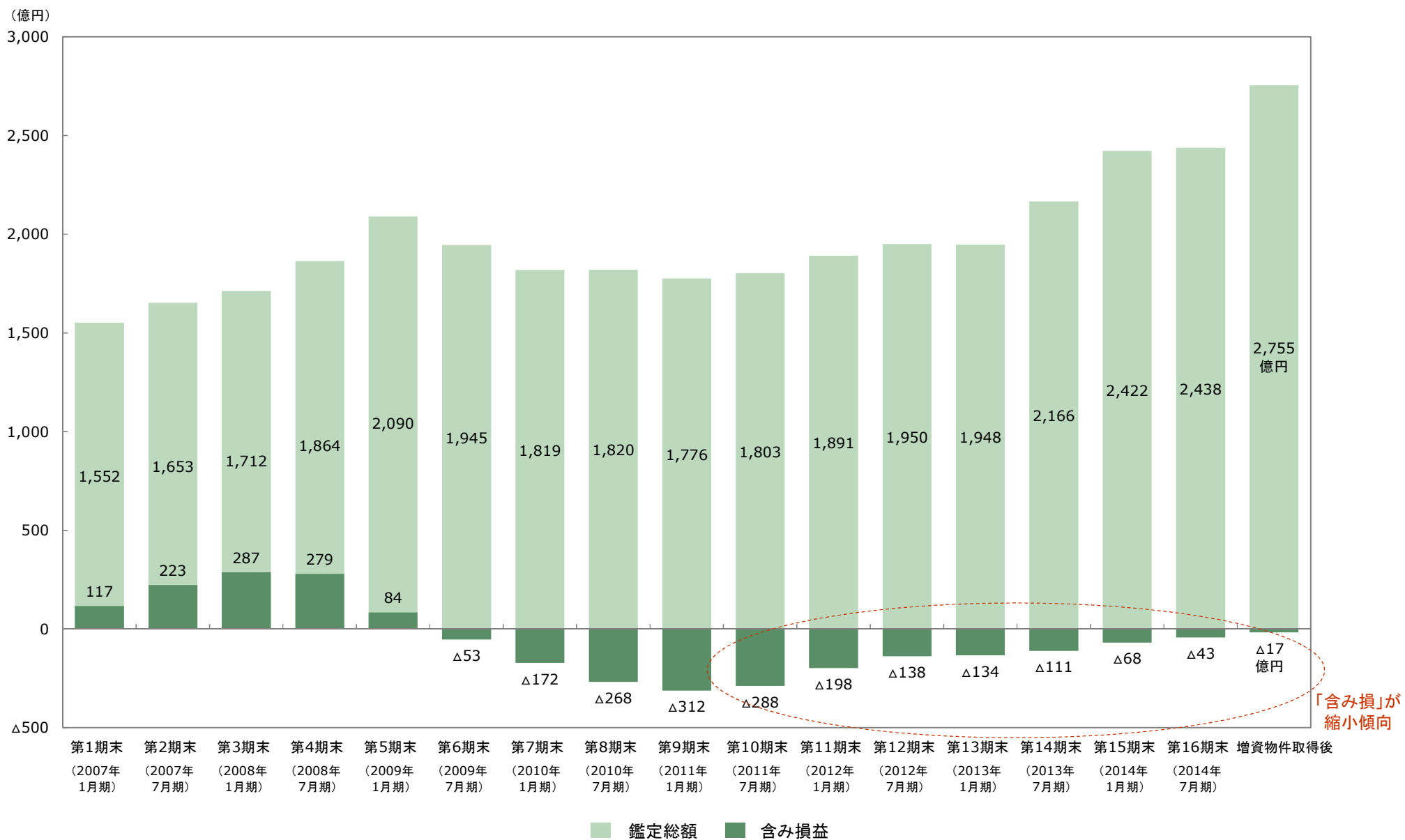
(注7) 第12期中に愛宕グリーンヒルズを取得し、六本木ファーストビル及びアークフォレストテラスを売却しました。

(注8) 第14期中にアーク森ビル及び愛宕グリーンヒルズを取得しました。

(注9) 第15期中に六本木ヒルズ森タワーを取得しました。

(注10) 2014年8月1日付で六本木ヒルズ森タワー及びアークヒルズ サウスタワーを取得しました。

## 3-2 運用状況 鑑定評価額の推移



### 3-3 運用状況 期末鑑定評価額

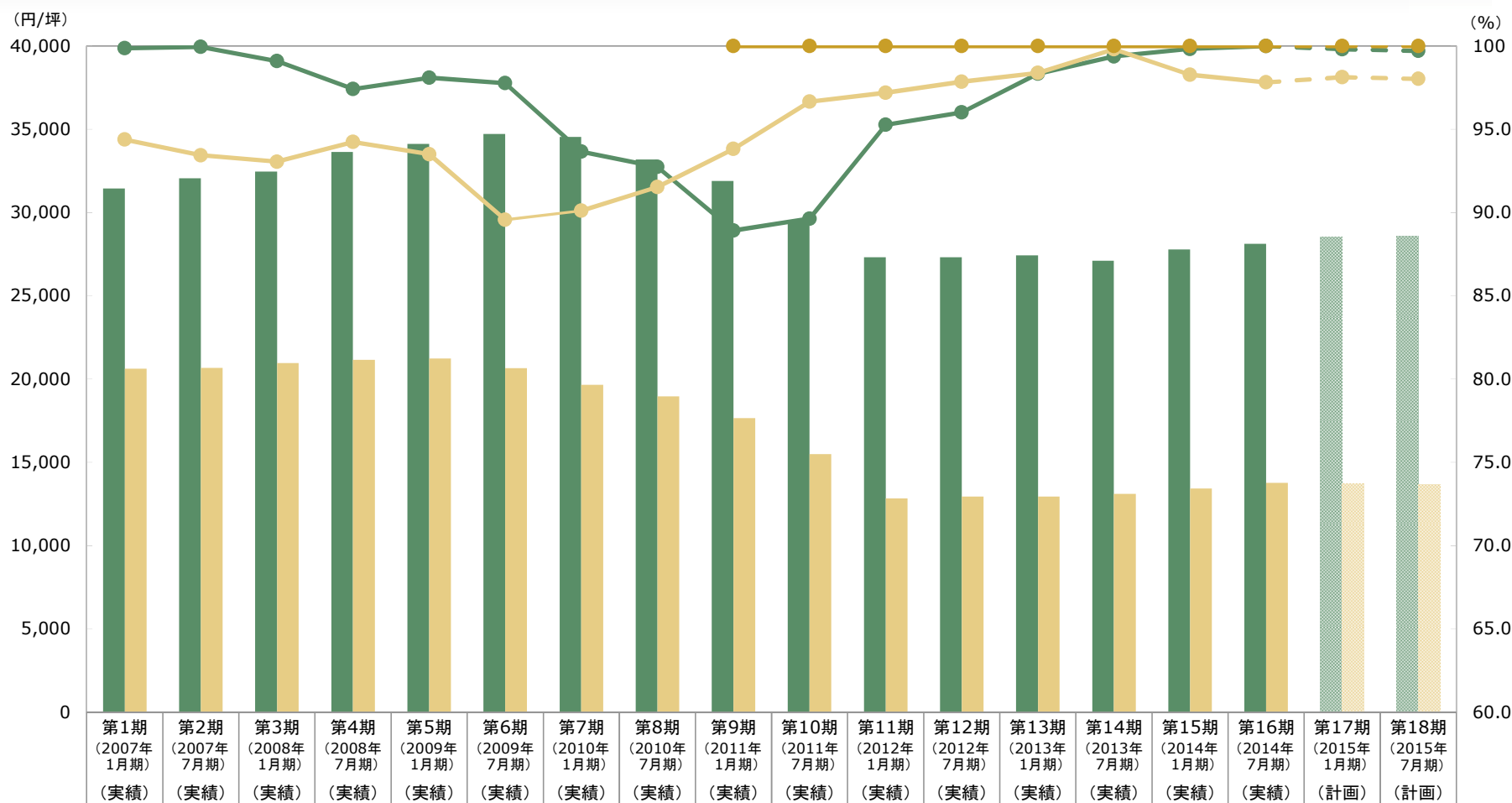
(百万円)

主用途	物件名称	物件番号	取得価格	帳簿価額	第15期末 (2014年1月31日時点)		第16期末 (2014年7月31日時点)				増減 (B)-(A)	増減率 (B)/(A)-1	含み益 (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	47,390	46,828	54,200	3.7%	53,900	3.7%	3.4%	3.9%	△ 300	△ 0.6%	7,071
	アーク森ビル	O-1	62,480	61,676	59,000	3.9%	59,000	3.9%	3.6%	4.1%	0	0.0%	△ 2,676
	後楽森ビル	O-4	27,200	25,501	21,600	4.4%	22,200	4.3%	3.9%	4.6%	600	2.8%	△ 3,301
	赤坂溜池タワー	O-6	43,930	42,587	30,200	4.0%	30,200	4.0%	3.7%	4.2%	0	0.0%	△ 12,387
	愛宕グリーンヒルズ	O-7	42,090	41,851	45,800	4.1%	45,800	4.1%	3.6%	4.3%	0	0.0%	3,948
	小計		223,090	218,446	210,800	—	211,100	—	—	—	300	0.1%	△ 7,346
住宅	元麻布ヒルズ	R-1	1,706	1,642	1,760	4.5%	1,800	4.4%	4.0%	4.6%	40	2.3%	157
	六本木ファーストプラザ	R-3	2,100	2,251	1,560	5.0%	1,560	4.9%	4.7%	5.1%	0	0.0%	△ 691
	六本木ビュータワー	R-4	4,000	3,873	2,280	5.1%	2,330	5.0%	4.8%	5.2%	50	2.2%	△ 1,543
	小計		7,806	7,767	5,600	—	5,690	—	—	—	90	1.6%	△ 2,077
商業 施設等	ラフォーレ原宿(底地) (注2)	S-1	21,820	22,074	25,800	4.7%	27,100	—	4.6%	—	1,300	5.0%	5,025
	小計		21,820	22,074	25,800	—	27,100	—	—	—	1,300	5.0%	5,025
ポートフォリオ合計			252,716	248,287	242,200	—	243,890	—	—	—	1,690	0.7%	△ 4,397

(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、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記載しています。

(注2) ラフォーレ原宿(底地)は、便宜上、第15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 運用状況 賃料単価及び稼働率の推移



	第1期 (2007年 1月期) (実績)	第2期 (2007年 7月期) (実績)	第3期 (2008年 1月期) (実績)	第4期 (2008年 7月期) (実績)	第5期 (2009年 1月期) (実績)	第6期 (2009年 7月期) (実績)	第7期 (2010年 1月期) (実績)	第8期 (2010年 7月期) (実績)	第9期 (2011年 1月期) (実績)	第10期 (2011年 7月期) (実績)	第11期 (2012年 1月期) (実績)	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) (計画)	第18期 (2015年 7月期) (計画)
■ 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	27,323	27,440	27,116	27,788	28,119	28,504	28,567
■ 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	12,957	12,944	13,105	13,432	13,763	13,717	13,664
● 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%	96.0%	98.3%	99.4%	99.8%	100%	99.8%	99.7%
● 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%	97.9%	98.4%	99.8%	98.3%	97.8%	98.1%	98.0%
● 商業施設稼働率	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	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。

● 第9期以降は物件入替を頻繁に行っており、第8期以前とは必ずしもデータの連続性が無い点に留意  
 ● 賃料固定型マスターリースの増加が賃料及び稼働率の安定・上昇に寄与



# 3-5 運用状況 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)	変動率
第12期(2012年7月期)	該当なし	-	-	-
第13期(2013年1月期)	該当なし	-	-	-
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)以降	26.1百万円	27.3百万円	+1.1百万円	+4.5%

## 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17期 (2015年 1月期)	第18期 (2015年 7月期)	第19期 (2016年 1月期)	第20期 (2016年 7月期)	第21期以降 (2017年 1月期以降)
オフィス	定期借家	102.3	9.6%	-	14.7	17.6	23.0	46.9
	普通借家	709.5	66.6%	-	-	75.7	124.2	509.5
	用途別計	811.9	76.2%	-	14.7	93.3	147.3	556.5
住宅	定期借家	30.0	2.8%	2.6	5.2	3.9	3.6	14.5
	普通借家	90.7	8.5%	2.0	1.7	0.8	34.5	51.4
	用途別計	120.7	11.3%	4.7	7.0	4.8	38.2	65.9
商業等	事業用定期借地	102.4	9.6%	-	-	-	-	102.4
	普通借家	17.9	1.7%	-	-	-	-	17.9
	用途別計	120.3	11.3%	-	-	-	-	120.3
小計		1,053.0	98.8%	4.7	21.7	98.1	185.5	742.8
店舗・駐車場等		12.8	1.2%					
合計		1,065.8	100%					

(注) 第17期の物件取得を反映しています。また、2014年8月28日時点で確定している入居・退去を反映し、賃料改定については改定後の月額賃料及び賃料改定時期にて計算しています。

## マーケット賃料との比較(オフィス)

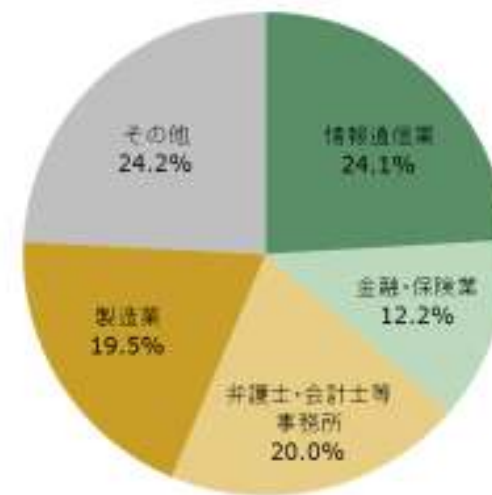
(百万円)

	マーケット賃料比 +10%超	マーケット賃料比 +10%~△10%	マーケット賃料比 △10%未満	合計
月額賃料	-	767.3	44.5	811.9
割合	-	94.5%	5.5%	100%

(注1) 第17期の物件取得を反映しています。また、2014年8月28日時点で確定している入居・退去を反映し、賃料改定については改定後の月額賃料にて計算しています。

(注2) マーケット賃料は、第16期末時点の不動産鑑定評価書における収益価格算定用に算出された数値に基づき、資産運用会社で設定しています。

## テナント業種比率(オフィス)



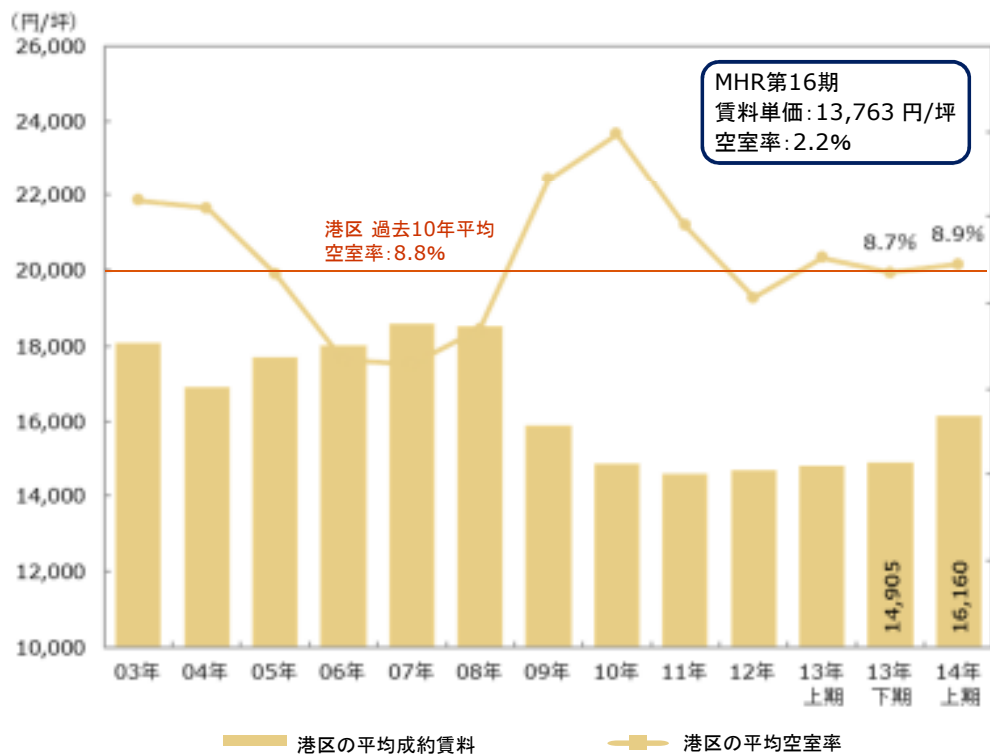
(注1) 第17期の物件取得を反映しています。また、2014年8月28日時点で確定している入居・退去を反映し、賃料改定については改定後の月額賃料にて計算しています。

(注2) 賃料固定型マスターリースについては、2014年7月31日時点で実際に貸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。

## 3-6 運用状況 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

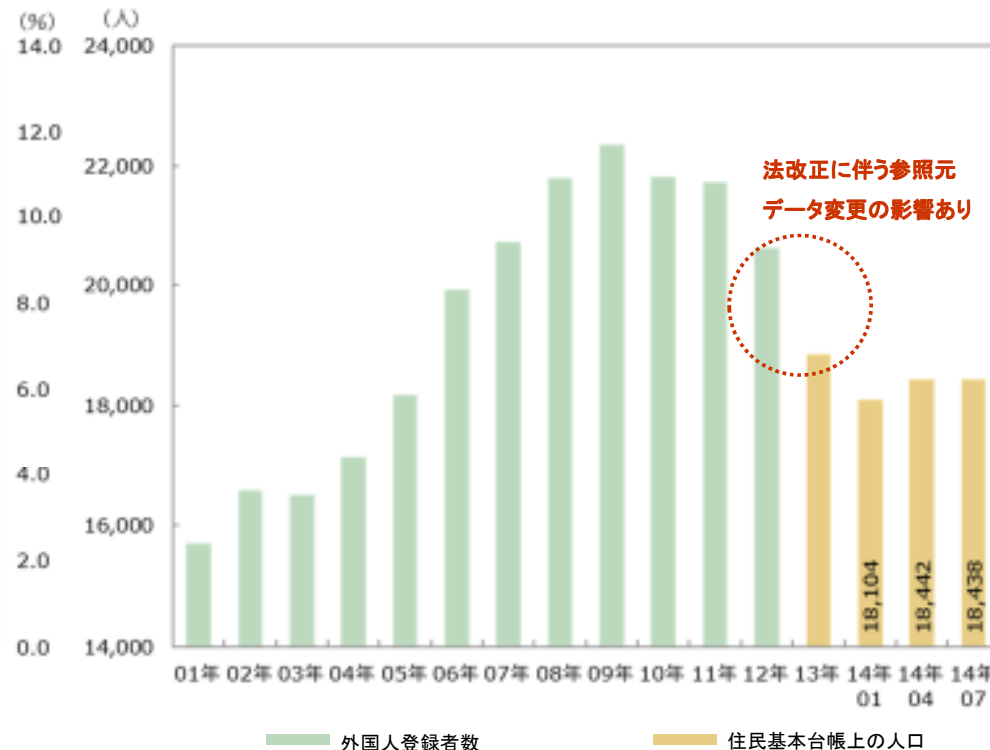


(出所) ケン不動産投資顧問株式会社「Ken Residential Market Report」に基づき資産運用会社が作成しています。

(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、空室率が過去10年間の平均前後で安定しており、賃料は上昇傾向となっている

### 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7月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。

- ・ 外国人人口の減少傾向は収束し、本投資法人の住宅においては、日本人需要とあわせて稼働率を維持

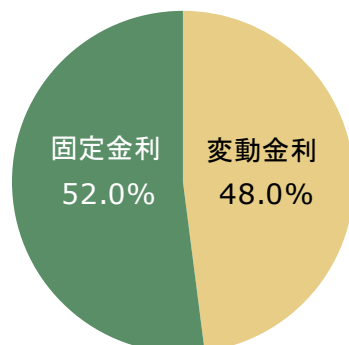
## 3-7 運用状況 財務関連情報(2014年7月31日時点)

### 有利子負債長短比率、固定化比率

第16期末長短比率



第16期末固定化比率



### 主な財務指標

	第15期末 (2014年1月31日)	第16期末 (2014年7月31日)
有利子負債残高	126,200百万円	126,200百万円
短期借入金	—	—
長期借入金	101,200百万円	101,200百万円
投資法人債	25,000百万円	25,000百万円
LTV(帳簿価額ベース) <sup>(注1)</sup>	48.0%	47.9%
LTV(鑑定評価額ベース) <sup>(注2)</sup>	49.3%	48.7%
DSCR <sup>(注3)</sup>	6.1倍	7.2倍
平均残存年数	2.3年	2.6年
期末加重平均金利	1.03%	0.93%

### 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	14,864百万円	14.7%
三菱東京UFJ銀行	14,864百万円	14.7%
三菱UFJ信託銀行	14,864百万円	14.7%
三井住友銀行	14,241百万円	14.1%
三井住友信託銀行	12,067百万円	11.9%
あおぞら銀行	5,250百万円	5.2%
日本政策投資銀行	4,950百万円	4.9%
農林中央金庫	4,700百万円	4.6%
福岡銀行	4,500百万円	4.4%
りそな銀行	3,000百万円	3.0%
新生銀行	2,900百万円	2.9%
広島銀行	1,500百万円	1.5%
みずほ信託銀行	1,500百万円	1.5%
大分銀行	1,000百万円	1.0%
オリックス銀行	1,000百万円	1.0%
借入金合計	101,200百万円	100%
投資法人債	25,000百万円	
有利子負債合計	126,200百万円	

(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総資産総額(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。

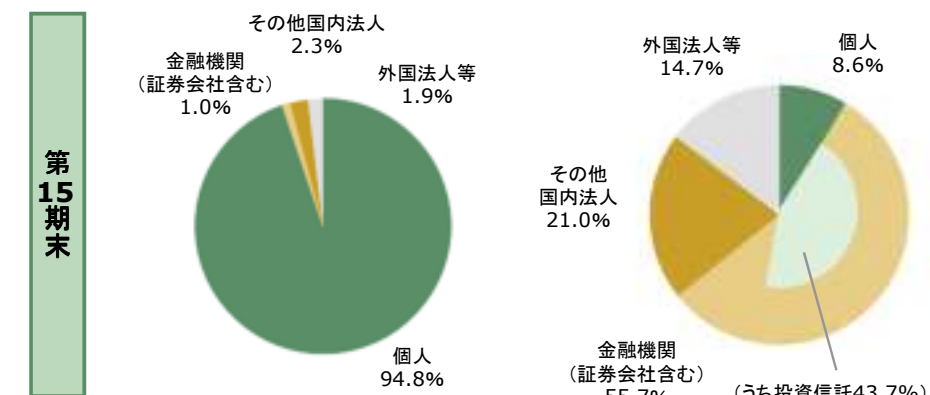
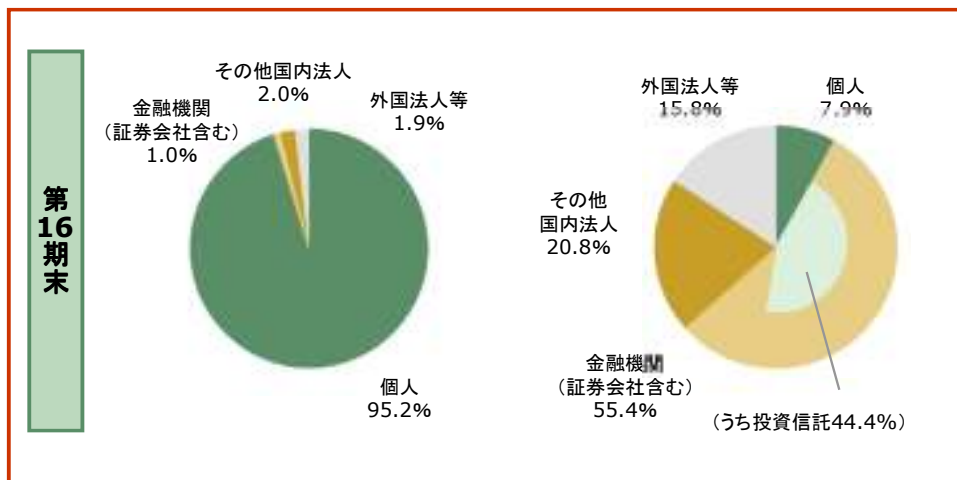
# 3-8 運用状況 投資主構成(2014年7月31日時点)

## 投資主構成

## 上位投資主一覧

投資主数ベース

口数ベース



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)	313,068口	22.6%
2	森ビル株式会社	244,590口	17.7%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	162,051口	11.7%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	110,296口	8.0%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	62,829口	4.5%
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	26,157口	1.9%
7	四国旅客鉄道株式会社	16,620口	1.2%
8	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	15,492口	1.1%
9	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	14,578口	1.1%
10	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	11,185口	0.8%
上位10位投資主の合計		976,866口	70.5%



## 4. 事業環境認識 + MHRの戦略

---



## 4-1 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: 6.1%(2014年) → 4.8%(2018年)  
⇒ 成約賃料: 101(2014年) → 121(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: 4.0%(2013年10月) → 3.8%(2014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安定しており、CPIは上昇傾向  
⇒ 10年国債金利: 0.49%(2014年8月29日)  
⇒ コアCPI: +1.3%(2014年7月:消費税率引き上げ影響除く)
- 景気動向指数CI(2014年7月速報値)は、先行指数が106.5(前月比+0.6pt)、一致指数が109.9(前月比+0.2pt)。消費税率引き上げ影響からの回復傾向が見られる
- マネーストックの伸びがやや緩やかになっている。「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

- CPIは上昇傾向にあるが、賃金の継続増加を伴う一定水準の到達・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 → LTV48%となる物件取得余力: 約260億円
- 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」

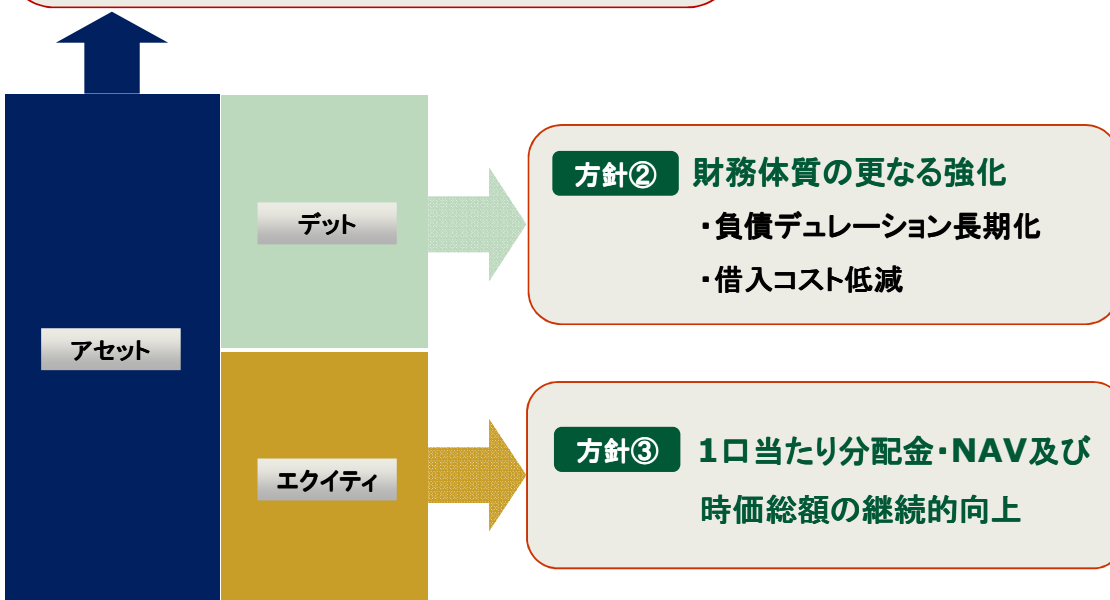
#### 方針① 外部成長の推進

- ・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



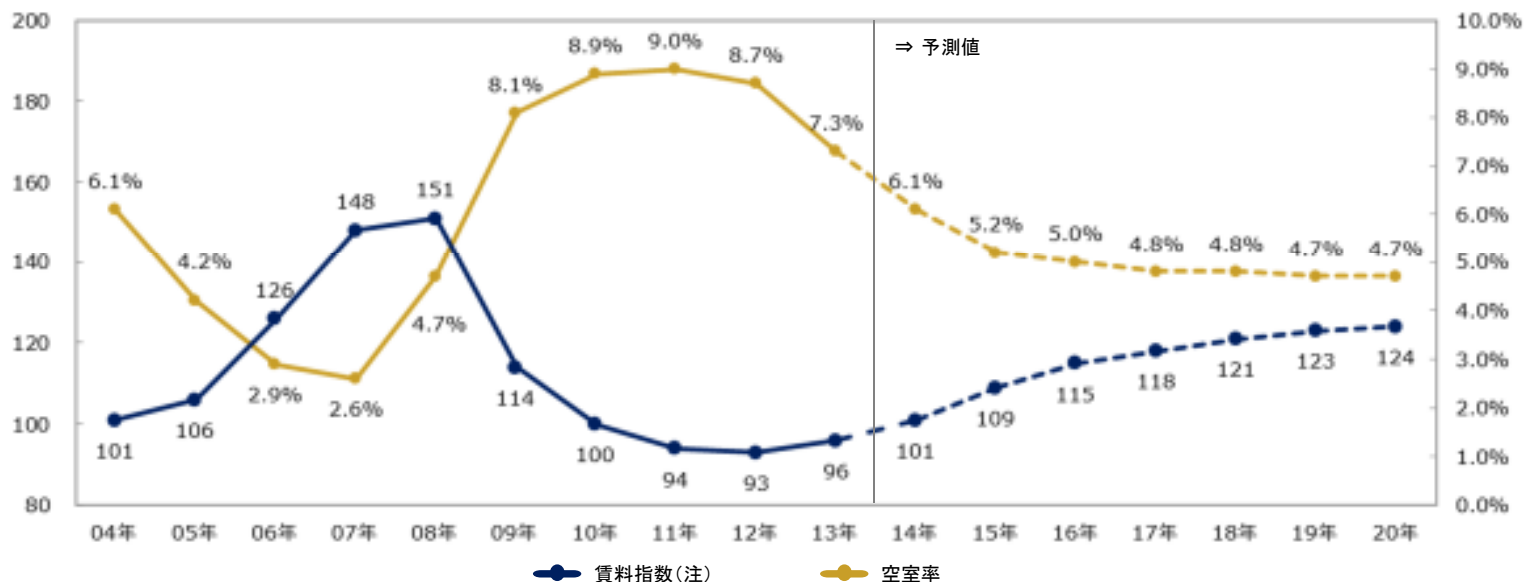
新運用方針2013  
開始時  
(2013年1月期の数値)

最新値  
(2014年)

資産総額 (取得価格ベース)	2,108億円	→	2,817億円 (8月増資物件取得後)
ポートフォリオ NOI利回り	3.8%	→	4.0% (8月増資物件取得後)
含み損益	△134億円	→	△17億円 (8月増資物件取得後)
負債デュレーション (平均残存年数)	1.8年	→	2.6年 (2014年7月期)
総有利子負債コスト	1.9%	→	1.4% (2014年7月期)
1口当たり分配金	1,833円/口	→	2,340円/口 (2015年7月期予想)
1口当たりNAV	78,434円	→	96,662円 (8月増資物件取得後)
時価総額	1,122億円	→	2,333億円 (2014年9月5日)

# 4-3 事業環境認識 + MHRの戦略 マーケット関連情報①

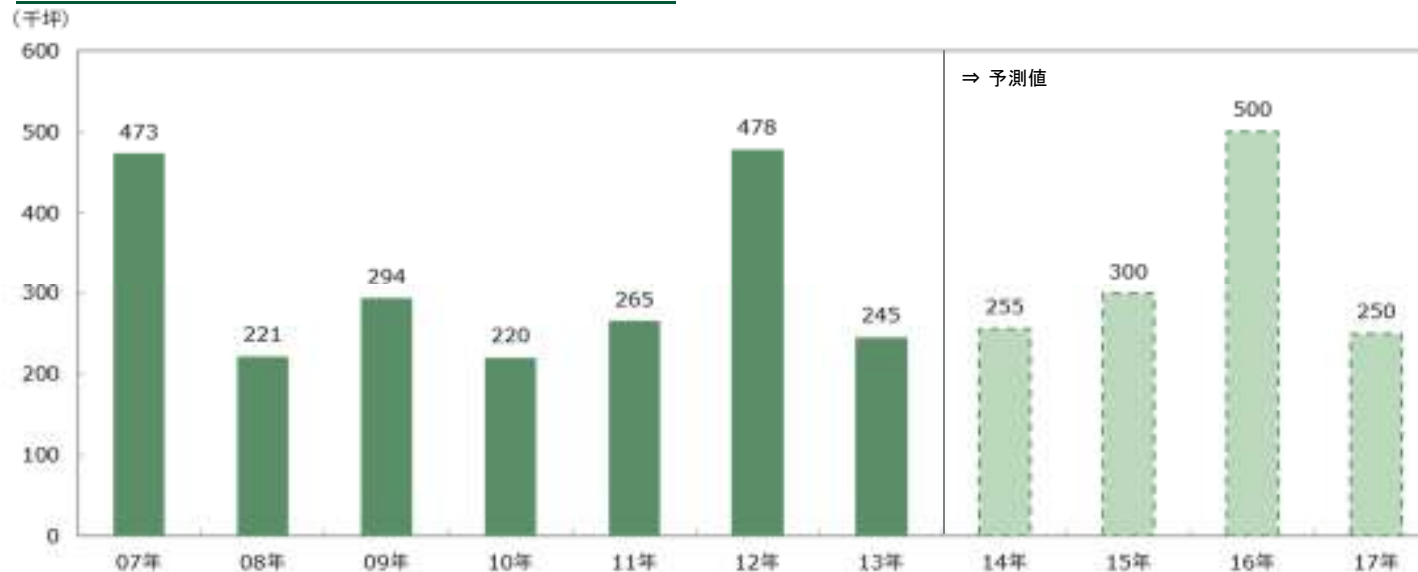
## オフィスビルの賃料及び空室率推移(都心5区)



(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(2014~2020年、2025年)・2014春」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)

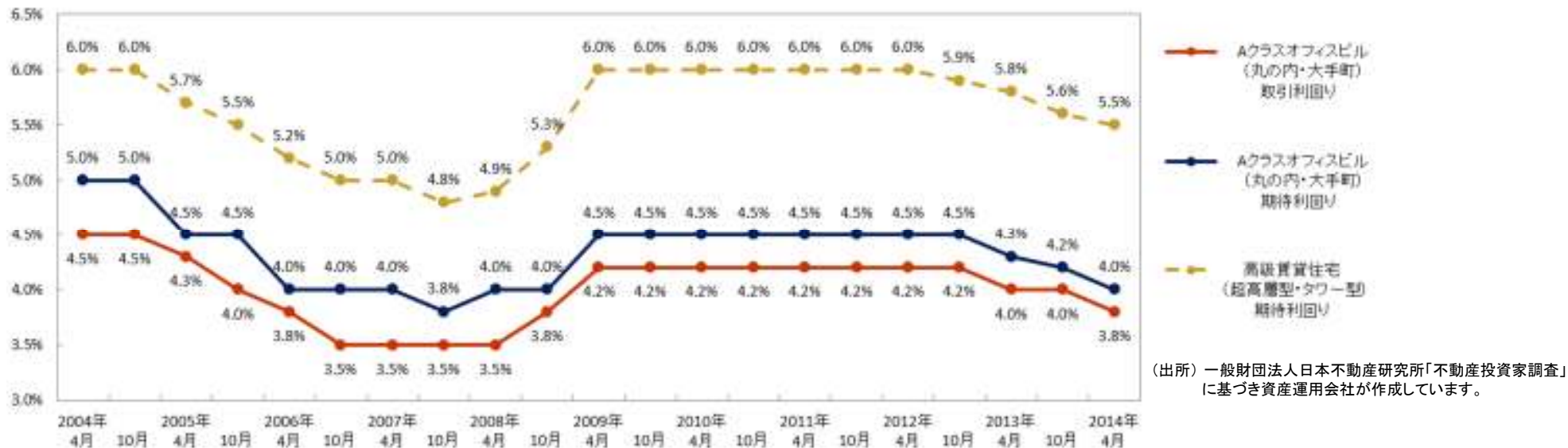


(出所) オフィス市場動向研究会(一般財団法人日本不動産研究所、三鬼商事株式会社)「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2014~2020年、2025年)・2014春」に基づき資産運用会社が作成しています。

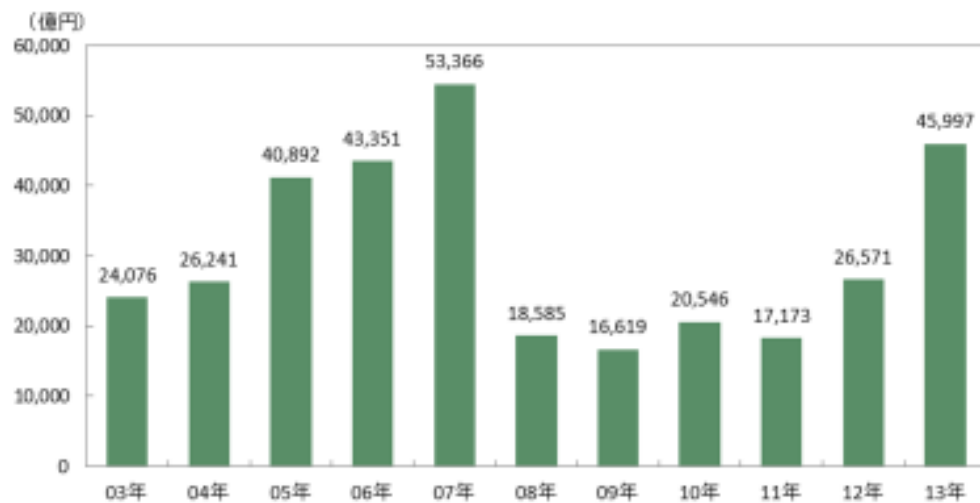


# 4-4 事業環境認識 + MHRの戦略 マーケット関連情報②

## 不動産投資利回りの推移

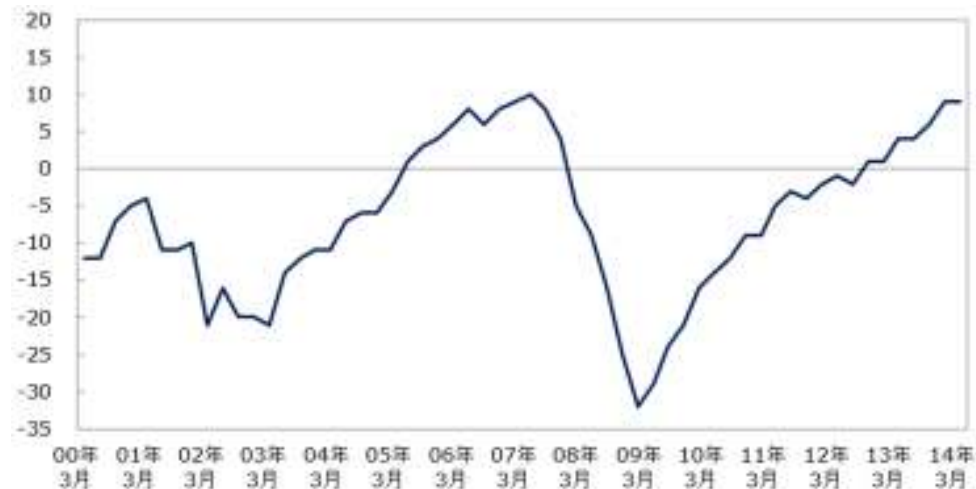


## 不動産取引額の推移



(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。

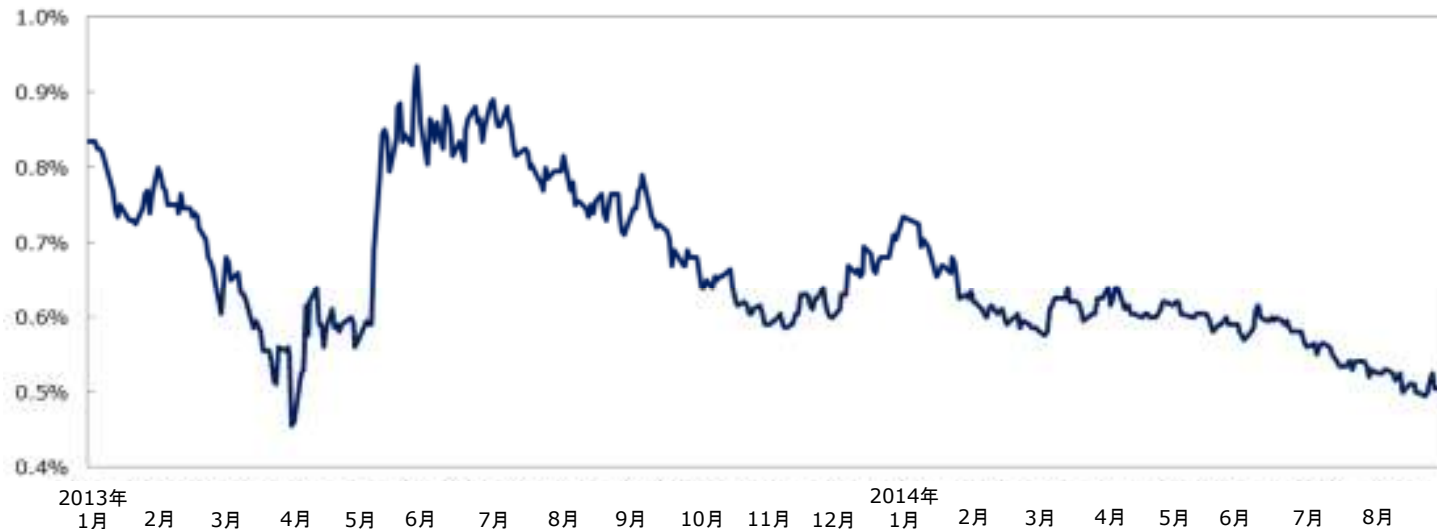
## 貸出態度DI(不動産業)



(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。

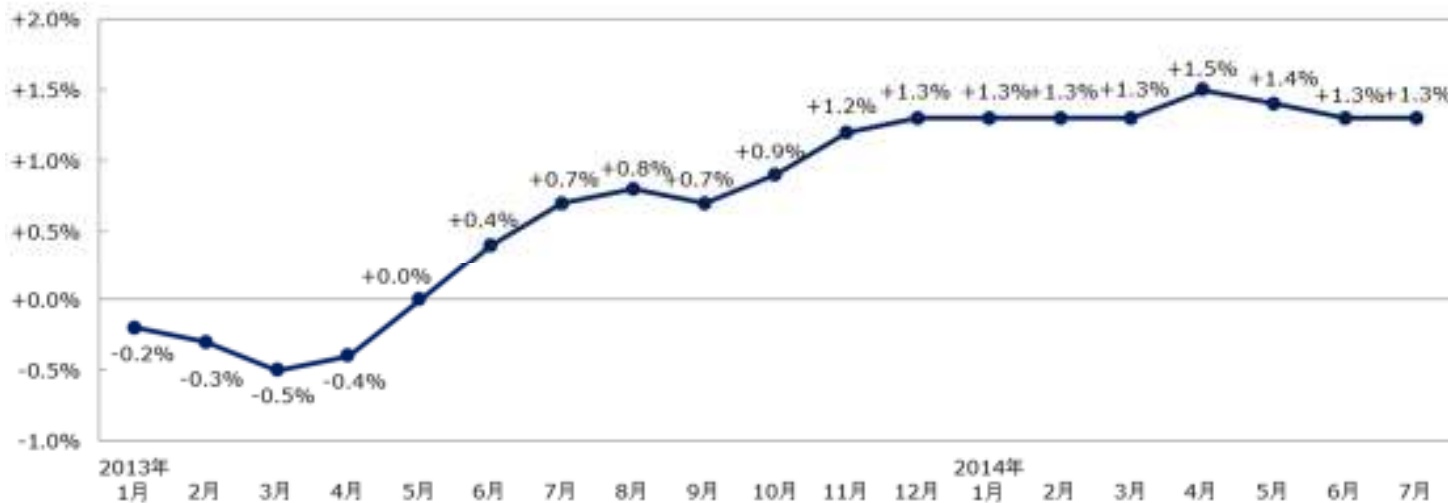
## 4-5 事業環境認識 + MHRの戦略 マーケット関連情報③

### 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月以降については「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 事業環境認識 + MHRの戦略 マーケット関連情報④

### 景気動向指数CI



2014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tock (M3:前年同月比)



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

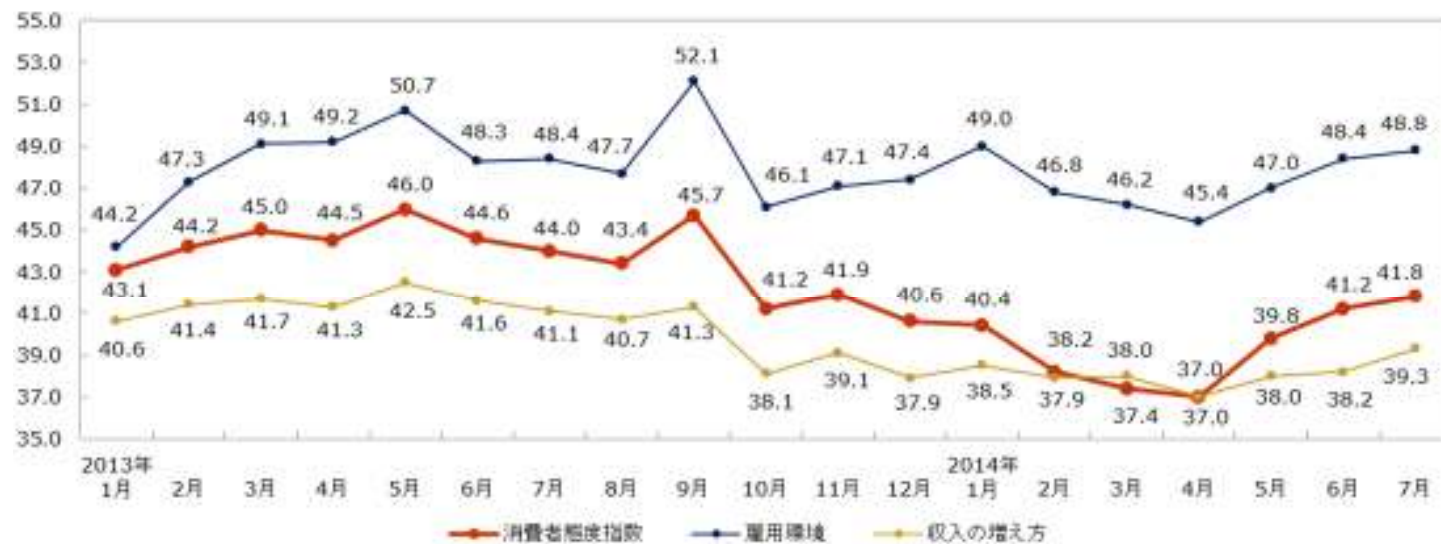
# 4-7 事業環境認識 + MHRの戦略 マーケット関連情報⑤

## 現金給与総額



(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 財務指標

財務指標等	前期(第15期) 2013年8月1日 ~2014年1月31日		当期(第16期) 2014年2月1日 ~2014年7月31日	
	投資口分割前	投資口分割後		
当期純利益	2,797百万円	2,797百万円	2,979百万円	
当期減価償却費	811百万円	811百万円	837百万円	
当期資本の支出額	59百万円	59百万円	100百万円	
総資産額	262,881百万円	262,881百万円	263,310百万円	
純資産額	127,233百万円	127,233百万円	127,415百万円	
1口当たり純資産額(BPS)	459,351円	91,870円	92,001円	純資産額/発行済投資口数
期末投資口価格	679,500円	135,900円	151,100円	
発行済投資口数	276,985口	1,384,925口	1,384,925口	
分配金総額	2,797百万円	2,797百万円	2,978百万円	
1口当たり分配金額	10,099円	2,019円	2,151円	
分配金利回り	2.9%	2.9%	2.9%	1口当たり分配金額(年換算)/期末投資口価格
FFO	3,608百万円	3,608百万円	3,816百万円	当期純利益+当期減価償却費
1口当たりFFO	13,027円	2,605円	2,755円	(当期純利益+当期減価償却費)/発行済投資口数
年換算	25,842円	5,168円	5,557円	
FFO倍率	26.3倍	26.3倍	27.2倍	期末投資口価格/1口当たりFFO(年換算)
PER	33.4倍	33.4倍	34.8倍	期末投資口価格/1口当たり当期純利益(期中平均・年換算)
PBR	1.5倍	1.5倍	1.6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)	1.1%	1.1%	1.1%	経常利益/平均総資産額
年換算	2.2%	2.2%	2.3%	
ROE(純資産当期純利益率)	2.3%	2.3%	2.3%	当期純利益/平均純資産額
年換算	4.6%	4.6%	4.7%	
NAV	120,407百万円	120,407百万円	123,017百万円	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	434,706円	86,941円	88,826円	
NAV倍率	1.6倍	1.6倍	1.7倍	期末投資口価格/1口当たりNAV
有利子負債額	126,200百万円	126,200百万円	126,200百万円	
LTV(帳簿価額ベース)	48.0%	48.0%	47.9%	有利子負債額/総資産額
LTV(鑑定評価額ベース)	49.3%	49.3%	48.7%	有利子負債額/(総資産額+鑑定評価額-物件帳簿価額)
当期運用日数	184日	184日	181日	

(注1) 2014年1月31日を基準日、2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(注2) 年換算は、1年を365日として算出しています。

## 5-3 貸借対照表

(千円)

	前期(第15期) (2014年1月31日現在)	当期(第16期) (2014年7月31日現在)
資産の部		
流動資産	13,232,269	14,378,067
現金及び預金	3,531,963	4,767,774
信託現金及び信託預金	9,164,640	9,217,094
その他	535,665	393,198
固定資産	249,588,604	248,855,850
有形固定資産	218,374,316	217,635,641
無形固定資産	30,652,990	30,656,554
投資その他の資産	561,297	563,654
繰延資産	60,873	76,143
資産合計	262,881,748	263,310,061

(千円)

	前期(第15期) (2014年1月31日現在)	当期(第16期) (2014年7月31日現在)
負債の部		
流動負債	39,425,010	41,333,123
1年内償還予定の 投資法人債	8,000,000	8,000,000
1年内返済予定の 長期借入金	30,022,000	31,700,000
その他	1,403,010	1,633,123
固定負債	96,223,199	94,561,446
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	71,178,000	69,500,000
信託預り敷金及び 保証金	8,045,199	8,061,446
負債合計	135,648,210	135,894,570
純資産の部		
投資主資本	127,233,537	127,415,490
出資総額	124,330,988	124,330,988
剰余金	2,902,549	3,084,501
任意積立金	105,244	105,244
当期未処分利益	2,797,305	2,979,257
純資産合計	127,233,537	127,415,490
負債純資産合計	262,881,748	263,310,061

## 5-4 損益計算書

(千円)

	前期(第15期) 2013年8月1日 ~2014年1月31日	当期(第16期) 2014年2月1日 ~2014年7月31日	
営業収益	5,610,034	5,788,116	
賃貸事業収入	5,489,850	5,670,408	
その他賃貸事業収入	120,184	117,707	駐車料収入 16,293
営業費用	1,819,992	1,955,650	付帯収益 100,355
賃貸事業費用	1,529,666	1,641,610	解約違約金 1,057
資産運用報酬	210,042	216,982	
役員報酬	5,400	5,400	
資産保管手数料	6,017	6,572	
一般事務委託手数料	15,309	15,405	
その他営業費用	53,558	69,680	
営業利益	3,790,042	3,832,466	
営業外収益	10,297	2,958	
受取利息	1,186	1,287	
未払分配金除斥益	7,847	1,596	
還付加算金	1,256	74	
その他	7	-	
営業外費用	1,002,182	855,099	
支払利息	542,095	470,283	
投資法人債利息	162,100	145,793	
投資法人債発行費償却	16,235	15,202	
融資手数料	248,417	220,154	
投資口交付費	31,128	-	
その他	2,206	3,664	
経常利益	2,798,156	2,980,324	
税引前当期純利益	2,798,156	2,980,324	
当期純利益	2,797,228	2,979,224	
当期未処分利益	2,797,305	2,979,257	

管理委託費	199,275
公租公課等	351,879
水道光熱費	85,490
修繕費	27,632
損害保険料	11,621
信託報酬	6,368
減価償却費	836,678
賃借料	103,794
その他賃貸事業費用	18,868

# 5-5 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)

科目	前期(第15期) 2013年8月1日 ～2014年1月31日	当期(第16期) 2014年2月1日 ～2014年7月31日
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	3,639,332	4,216,668
税引前当期純利益	2,798,156	2,980,324
減価償却費	811,127	837,243
投資法人債発行費償却	16,235	15,202
投資口交付費	31,128	—
受取利息	△ 1,186	△ 1,287
未払分配金除斥益	△ 7,847	△ 1,596
支払利息	704,195	616,077
営業未収入金の増減額(△は増加)	30,751	18,872
未収消費税等の増減額(△は増加)	48,230	67,754
営業未払金の増減額(△は減少)	4,592	15,353
未払金の増減額(△は減少)	1,263	11,921
未払費用の増減額(△は減少)	26,889	14,804
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 22,692	200,785
前受金の増減額(△は減少)	87,653	21,725
預り金の増減額(△は減少)	△ 7,792	△ 1,792
前払費用の増減額(△は増加)	△ 769	55,831
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 165,238	△ 2,356
その他	7,374	30
小計	4,362,072	4,848,895
利息の受取額	1,186	1,287
利息の支払額	△ 722,898	△ 632,552
法人税等の支払額	△ 1,027	△ 961
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	△ 21,069,888	△ 100,576
信託有形固定資産の取得による支出	△ 22,065,808	△ 108,542
信託無形固定資産の取得による支出	—	△ 446
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 24,894	△ 14,502
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	1,020,814	22,914

(千円)

科目	前期(第15期) 2013年8月1日 ～2014年1月31日	当期(第16期) 2014年2月1日 ～2014年7月31日
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	18,340,528	△ 2,827,827
短期借入金の返済による支出	△ 1,000,000	—
長期借入れによる収入	25,500,000	13,022,000
長期借入金の返済による支出	△ 15,062,500	△ 13,022,000
投資法人債の発行による収入	—	4,969,527
投資法人債の償還による支出	—	△ 5,000,000
投資口の発行による収入	11,333,422	—
分配金の支払額	△ 2,430,394	△ 2,797,354
<b>IV 現金及び現金同等物の増減額(△は減少)</b>	909,972	1,288,264
<b>V 現金及び現金同等物の期首残高</b>	11,786,631	12,696,604
<b>VI 現金及び現金同等物の期末残高</b>	12,696,604	13,984,868

## 金銭の分配に係る計算書

(円)

項目	期別	前期(第15期) 2013年8月1日 ～2014年1月31日	当期(第16期) 2014年2月1日 ～2014年7月31日
<b>I 当期未処分利益</b>		2,797,305,040	2,979,257,797
<b>II 分配金の額</b>		2,797,271,515	2,978,973,675
投資口1口当たり分配金の額		10,099	2,151
<b>III 次期繰越利益</b>		33,525	284,122



# 5-6 第16期(2014年7月期) 物件別収支①

(千円)

物件番号	O-0			O-1			O-4			O-6		
	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15期(注3) 2014年1月期	第16期 2014年7月期	増減	第15期 2014年1月期	第16期 2014年7月期	増減	第15期 2014年1月期	第16期 2014年7月期	増減	第15期 2014年1月期	第16期 2014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	99.2%	100%	0.8PT	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	47,390,000			62,480,000			27,200,000			43,930,000		
賃貸事業収入	984,192	1,174,311	190,118	1,271,693	1,271,693	—	606,805	616,903	10,097	666,446	666,446	—
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	118,591	115,488	△ 3,102	289	289	—
不動産賃貸事業収益合計	984,192	1,174,311	190,118	1,271,693	1,271,693	—	725,396	732,392	6,995	666,735	666,735	—
管理委託費	57,040	84,982	27,941	6,000	6,000	—	62,460	64,089	1,629	3,000	3,000	—
公租公課等(注1)	41,977	64,385	22,408	70,424	72,258	1,834	31,434	31,390	△ 44	42,574	42,560	△ 13
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	93,081	83,756	△ 9,325	—	—	—
修繕費	—	—	—	370	—	△ 370	4,998	11,737	6,738	—	—	—
損害保険料	1,394	1,624	229	1,817	1,788	△ 29	1,773	1,744	△ 28	2,073	2,039	△ 33
減価償却費 ①	161,817	193,785	31,967	120,411	112,852	△ 7,559	128,693	128,920	226	174,847	175,513	666
その他費用(注2)	56	71	14	2,753	2,747	△ 6	68,794	68,749	△ 45	905	906	0
不動産賃貸事業費用合計	262,286	344,849	82,562	201,777	195,646	△ 6,130	391,235	390,387	△ 848	223,401	224,020	619
不動産賃貸事業損益 ②	721,905	829,461	107,556	1,069,915	1,076,046	6,130	334,160	342,004	7,843	443,334	442,715	△ 619
NOI ③ (①+②)	883,723	1,023,246	139,523	1,190,326	1,188,898	△ 1,428	462,854	470,925	8,070	618,182	618,229	46
年換算NOI	2,070,200	2,063,453	△ 6,746	2,361,246	2,397,503	36,256	918,162	949,655	31,493	1,226,285	1,246,705	20,419
同/取得価格	4.4%	4.4%	△ 0.0PT	3.8%	3.8%	0.1PT	3.4%	3.5%	0.1PT	2.8%	2.8%	0.0PT
資本的支出 ④	—	22,468	22,468	1,102	19,916	18,814	841	19,177	18,335	12,896	8,051	△ 4,845
NCF ③-④	883,723	1,000,778	117,055	1,189,224	1,168,982	△ 20,242	462,012	451,747	△ 10,264	605,285	610,177	4,892

(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。

(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値を記載しています。

# 5-7 第16期(2014年7月期) 物件別収支②

(千円)

物件番号	O-7			R-1			R-3			R-4		
物件名称	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		
期	第15期 2014年1月期	第16期 2014年7月期	増減	第15期 2014年1月期	第16期 2014年7月期	増減	第15期 2014年1月期	第16期 2014年7月期	増減	第15期 2014年1月期	第16期 2014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	92.3%	95.5%	3.2PT	91.2%	91.1%	△ 0.1PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	99.0%	100%	1.0PT	91.9%	91.7%	△ 0.2PT	94.9%	91.0%	△ 3.9PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	7	7	0	39	40	1	83	84	1
取得価格	42,090,000			1,706,440			2,100,000			4,000,000		
賃貸事業収入	1,111,765	1,111,765	—	61,936	62,948	1,011	65,747	67,193	1,446	96,062	84,747	△ 11,315
その他賃貸事業収入	—	—	—	974	871	△ 102	330	1,057	727	—	—	—
不動産賃貸事業収益合計	1,111,765	1,111,765	—	62,910	63,819	909	66,077	68,251	2,173	96,062	84,747	△ 11,315
管理委託費	2,664	2,664	—	9,070	9,904	833	13,399	13,742	342	15,436	14,892	△ 544
公租公課等(注1)	43,277	57,091	13,813	2,057	2,069	12	6,989	7,016	27	10,781	13,912	3,131
水道光熱費	—	—	—	22	0	△ 21	240	981	740	3	752	748
修繕費	—	—	—	4,254	4,632	378	5,560	5,914	353	24	5,348	5,323
損害保険料	3,775	3,714	△ 61	127	125	△ 2	258	254	△ 4	335	329	△ 5
減価償却費 ①	194,993	195,408	415	6,550	6,680	130	11,178	11,288	110	12,134	12,228	94
その他費用(注2)	36,988	37,031	43	3,817	3,730	△ 86	4,839	4,380	△ 459	1,728	11,415	9,686
不動産賃貸事業費用合計	281,699	295,910	14,210	25,900	27,145	1,245	42,466	43,577	1,111	40,444	58,879	18,434
不動産賃貸事業損益 ②	830,065	815,855	△ 14,210	37,010	36,674	△ 335	23,611	24,673	1,062	55,618	25,867	△ 29,750
NOI ③ (①+②)	1,025,059	1,011,264	△ 13,795	43,560	43,355	△ 205	34,789	35,962	1,172	67,752	38,096	△ 29,656
年換算NOI	2,033,406	2,039,289	5,883	86,410	87,429	1,018	69,012	72,521	3,508	134,400	76,824	△ 57,576
同/取得価格	4.8%	4.8%	0.0PT	5.1%	5.1%	0.1PT	3.3%	3.5%	0.2PT	3.4%	1.9%	△ 1.4PT
資本的支出 ④	1,946	13,536	11,589	3,153	3,146	△ 7	33,447	6,790	△ 26,657	5,826	3,048	△ 2,777
NCF ③-④	1,023,112	997,727	△ 25,385	40,407	40,209	△ 198	1,342	29,172	27,829	61,926	35,048	△ 26,878

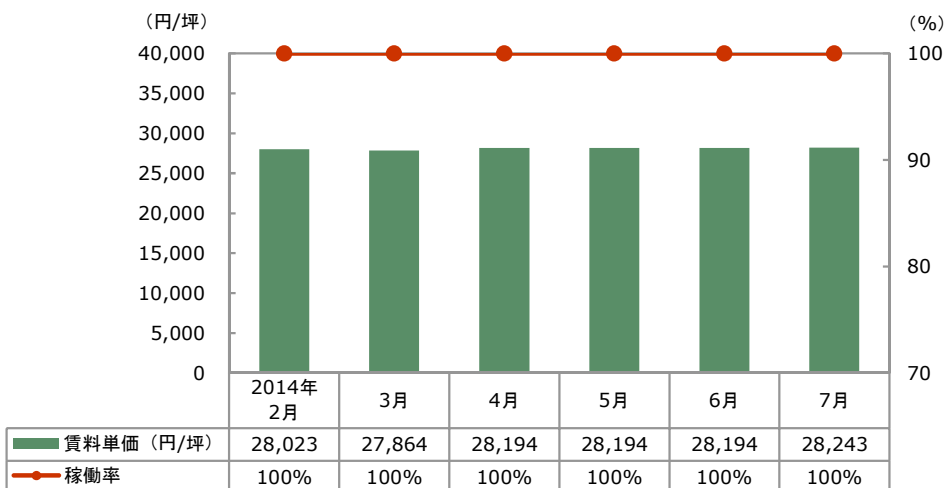
# 5-8 第16期(2014年7月期) 物件別収支③

(千円)

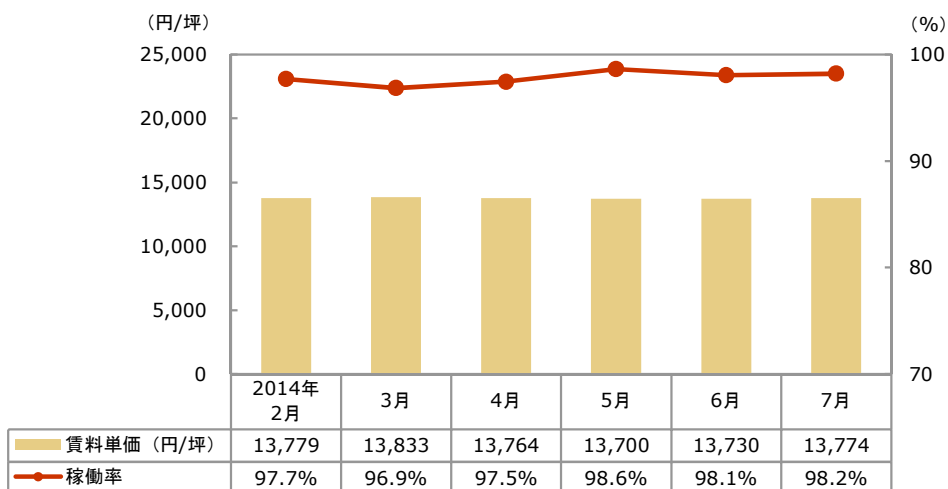
物件番号	S-1			ポートフォリオ合計		
物件名称	ラフォーレ原宿(底地)					
期	第15期 2014年1月期	第16期 2014年7月期	増減	第15期(注3) 2014年1月期	第16期 2014年7月期	増減
日数	184日	181日	△ 3日	184日	181日	△ 3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	99.5%	99.5%	0.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	99.4%	99.5%	0.1PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	152	154	2
取得価格	21,820,000			252,716,440		
賃貸事業収入	625,200	614,400	△ 10,800	5,489,850	5,670,408	180,558
その他賃貸事業収入	—	—	—	120,184	117,707	△ 2,477
不動産賃貸事業収益合計	625,200	614,400	△ 10,800	5,610,034	5,788,116	178,081
管理委託費	—	—	—	169,071	199,275	30,203
公租公課等(注1)	60,454	61,193	739	309,970	351,879	41,909
水道光熱費	—	—	—	93,347	85,490	△ 7,857
修繕費	—	—	—	15,208	27,632	12,424
損害保険料	—	—	—	11,557	11,621	64
減価償却費 ①	—	—	—	810,627	836,678	26,051
その他費用(注2)	—	—	—	119,883	129,031	9,148
不動産賃貸事業費用合計	60,454	61,193	739	1,529,666	1,641,610	111,943
不動産賃貸事業損益 ②	564,746	553,206	△ 11,539	4,080,368	4,146,505	66,137
NOI ③ ((①+②))	564,746	553,206	△ 11,539	4,890,995	4,983,184	92,188
年換算NOI	1,120,284	1,115,581	△ 4,702	9,989,228	10,048,963	59,734
同/取得価格	5.1%	5.1%	△ 0.0PT	4.0%	4.0%	0.0PT
資本的支出 ④	—	—	—	59,214	96,135	36,920
NCF ③-④	564,746	553,206	△ 11,539	4,831,780	4,887,049	55,268

# 5-9 第16期(2014年7月期) 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(2014年8月28日時点)

エンドテナント名	物件名	賃貸面積 (注1)(注2)	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	104,736.21 m <sup>2</sup>	80.0%
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>	2.0%
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%
一般社団法人 日本労働者信用基金協会	後楽森ビル	1,851.87 m <sup>2</sup>	1.4%
上位5位を占めるエンドテナントの合計		113,953.92 m <sup>2</sup>	87.0%

(注1) 第17期の物件取得を反映しています。また、2014年8月28日時点で確定している入居・退去を反映しています。

(注2) 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。

# 5-10 有利子負債一覧(2014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	株式会社あおぞら銀行	2,000	1.35%	2011年8月31日	2014年8月31日
	株式会社りそな銀行	2,500	1.35%	2011年8月31日	2014年8月31日
	株式会社三菱東京UFJ銀行	12,500	1.35%	2011年11月30日	2014年11月30日
	株式会社みずほ銀行				
	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				
	株式会社日本政策投資銀行	1,700	1.43%	2012年3月27日	2015年3月27日
	株式会社三井住友銀行	8,000	1.00%	2012年5月31日	2015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				
	株式会社三井住友銀行	5,000	1.23% (注)	2012年5月31日	2015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				
	株式会社みずほ銀行	6,000	1.00%	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				
	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	10,000	0.84% (注)	2013年3月29日	2018年3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	1,000	0.60%	2013年3月29日	2016年3月31日	
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					500
株式会社広島銀行	1,978	0.75% (注)	2013年5月31日	2017年5月31日	
三井住友信託銀行株式会社	10,500	0.78% (注)	2013年9月30日	2018年9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					
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					

	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	農林中央金庫	2,600	0.40%	2013年11月29日	2017年11月30日
	株式会社広島銀行				
	株式会社大分銀行	1,000	0.45%	2013年11月29日	2019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				
	株式会社三井住友銀行	11,400	0.50%	2013年11月29日	2019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				
	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	11,000	0.40%	2014年5月30日	2019年5月31日
	三菱UFJ信託銀行株式会社				
	株式会社三井住友銀行				
農林中央金庫					
株式会社福岡銀行					
株式会社みずほ銀行	2,022	0.45%	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					
合計		101,200	-	-	-

(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2回無担保投資法人債	3,000	1.77%	2007年11月29日	2014年11月28日	
	第4回無担保投資法人債	5,000	1.95%	2010年5月27日	2015年5月27日	
	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	
	合計		25,000	-	-	-



# 5-11 投資口価格

## 投資口の相対パフォーマンス(上場 ~ 2014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 ~ 2014年7月31日

期	期末投資口価格	期	期末投資口価格	期	期末投資口価格	期	期末投資口価格
第1期(2007年1月期)	1,100,000円	第6期(2009年7月期)	352,000円	第11期(2012年1月期)	252,200円	第16期(2014年7月期)	151,100円
第2期(2007年7月期)	1,080,000円	第7期(2010年1月期)	264,900円	第12期(2012年7月期)	330,500円		
第3期(2008年1月期)	716,000円	第8期(2010年7月期)	177,300円	第13期(2013年1月期)	485,000円		
第4期(2008年7月期)	465,000円	第9期(2011年1月期)	281,000円	第14期(2013年7月期)	548,000円		
第5期(2009年1月期)	265,000円	第10期(2011年7月期)	258,100円	第15期(2014年1月期)	135,900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)	156,500円 (2014年7月28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

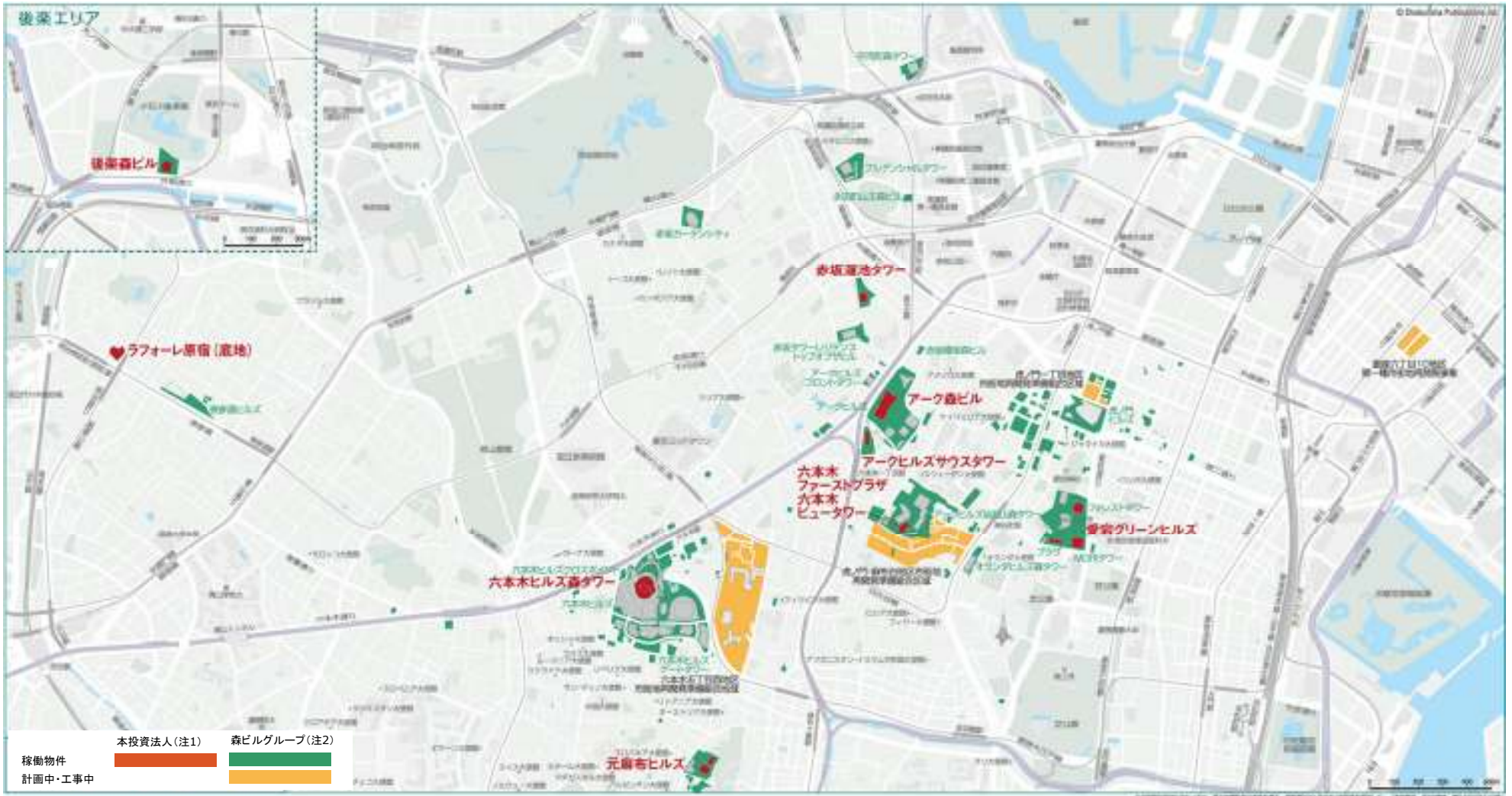
東京都心5区に  
重点を置いた投資

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

# 5-13 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 2014」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。

# 5-14 ポートフォリオ一覧(2014年8月1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	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 ノレストタワー ノファ			アークヒルズ サウスタワー	元麻布ヒルズ ノレストタワー フォレストプラス 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 レジデ ンス (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 2005年大規模リニューアル	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	11年4ヶ月	28年4ヶ月	14年4ヶ月	13年10ヶ月	13年0ヶ月	12年9ヶ月	13年0ヶ月	1年0ヶ月	12年2ヶ月		20年9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8.8%)	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6.8%)	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	0.29%	0.38%	0.42%	2.15%	1.66%	0.99%	9.84%	1.72%	1.16%	1.72%	3.53%	3.53%	-
耐震性(注2)	制振	制振	制振	制振	制振	制振	-	制振	免震	免震	-	-	-
取得価格	57,280	62,480	27,200	43,930	42,090			19,150	1,706		2,100	4,000	21,820
稼働率(注3)	100%	100%	100%	100%	100%			100%	100%		95.5%	91.1%	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) 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3) 「稼働率」について、後楽森ビル、元麻布ヒルズ、六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、2014年7月31日時点の数値を記載しています。

(注4) 「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4)  
15.9年

ポートフォリオPML  
0.78%

取得価格合計  
281,756百万円