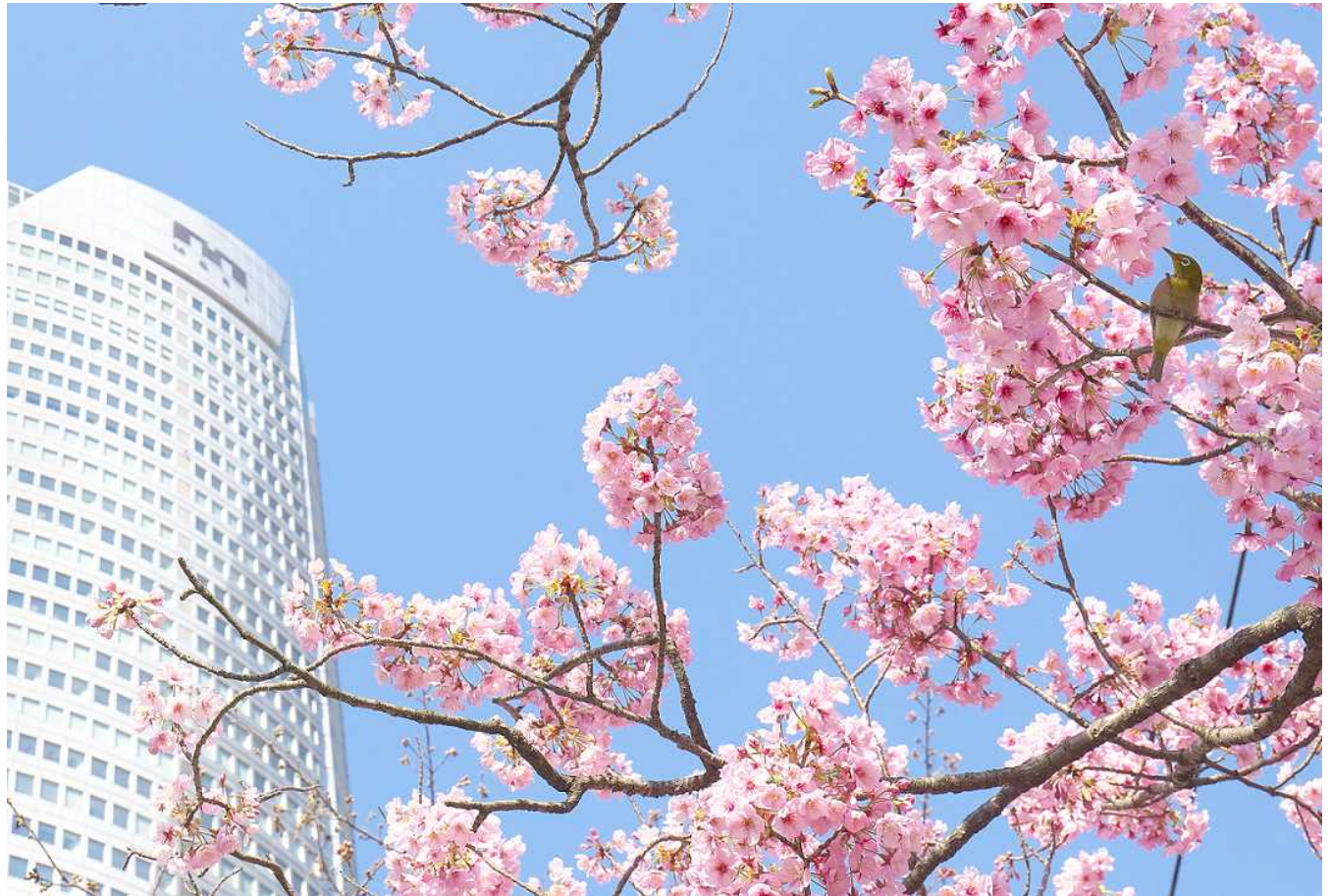


5. Appendix



5-1 財務指標

財務指標等	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期	算定式
当期純利益	5,582百万円	5,513百万円	
当期減価償却費	1,072百万円	1,079百万円	
当期資本的支出額	971百万円	203百万円	
総資産額	404,953百万円	411,259百万円	
純資産額	200,818百万円	201,657百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	104,793円	105,231円	純資産額／発行済投資口の総口数
期末投資口価格	161,100円	141,000円	
発行済投資口の総口数	1,916,330口	1,916,330口	
分配金総額	5,582百万円	5,609百万円	
1口当たり分配金額	2,913円	2,927円	
分配金利回り	3.6%	4.1%	1口当たり分配金額 (年換算)／期末投資口価格
FFO	6,655百万円	6,593百万円	当期純利益＋当期減価償却費－売却損益
1口当たりFFO	3,473円	3,440円	FFO／発行済投資口の総口数
年換算	7,003円	6,824円	年365日ベース
FFO倍率	23.0倍	20.7倍	期末投資口価格／1口当たりFFO (年換算)
PER	27.4倍	24.7倍	期末投資口価格／1口当たり当期純利益 (期中平均・年換算)
PBR	1.5倍	1.3倍	期末投資口価格／1口当たり純資産額
ROA (総資産経常利益率)	1.4%	1.4%	経常利益／平均総資産額
年換算	2.8%	2.7%	年365日ベース
ROE (純資産当期純利益率)	2.8%	2.7%	当期純利益／平均純資産額
年換算	5.6%	5.4%	年365日ベース
NAV	282,271百万円	300,267百万円	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	147,297円	156,688円	
NAV倍率	1.1倍	0.9倍	期末投資口価格／1口当たりNAV
有利子負債額	186,222百万円	192,422百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	46.0%	46.8%	有利子負債額／総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	38.3%	37.7%	有利子負債額／(総資産額＋鑑定評価額－物件帳簿価額)
当期運用日数	181日	184日	

5-2 貸借対照表

	(千円)	
	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期
資産の部		
流動資産	13,713,562	12,736,238
現金及び預金	8,310,173	6,950,040
信託現金及び信託預金	4,805,924	5,175,674
その他	597,464	610,523
固定資産	391,128,128	398,412,419
有形固定資産	359,605,597	366,623,801
無形固定資産	30,650,962	30,652,036
投資その他の資産	871,567	1,136,581
繰延資産	111,424	110,713
資産合計	404,953,115	411,259,371

	(千円)	
	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期
負債の部		
流動負債	24,326,674	17,517,469
1年内返済予定の長期借入金	22,000,000	15,500,000
その他	2,326,674	2,017,469
固定負債	179,807,771	192,084,427
投資法人債	18,800,000	20,300,000
長期借入金	145,422,000	156,622,000
信託預り敷金及び保証金	14,778,470	14,944,553
その他	807,300	217,873
負債合計	204,134,446	209,601,896
純資産の部		
投資主資本	201,620,396	201,552,048
出資総額（純額）	(注) 195,188,791	(注) 195,235,522
剰余金	6,431,605	6,316,525
任意積立金	291,944	291,944
当期未処分利益	6,139,661	6,024,581
評価・換算差額等	△ 801,727	105,426
繰延ヘッジ損益	△ 801,727	105,426
純資産合計	200,818,669	201,657,474
負債純資産合計	404,953,115	411,259,371

(注) 一時差異等調整引当額控除後の数値を記載しています。

5-3 損益計算書

(千円)

	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期
営業収益	9,841,235	9,820,674
賃貸事業収入	9,609,038	9,626,195
その他賃貸事業収入	232,197	194,479
営業費用	3,683,286	3,735,181
賃貸事業費用	3,325,513	3,401,656
資産運用報酬	254,320	232,424
役員報酬	7,000	8,400
資産保管手数料	10,072	10,123
一般事務委託手数料	19,339	18,676
その他営業費用	67,041	63,900
営業利益	6,157,949	6,085,492
営業外収益	1,056	1,097
受取利息	50	53
未払分配金除斥益	854	1,044
その他	151	—
営業外費用	575,116	571,781
支払利息	369,592	371,586
投資法人債利息	46,472	50,969
投資法人債発行費償却	7,683	8,465
融資手数料	137,194	133,516
投資口交付費償却	12,310	5,358
その他	1,862	1,884
経常利益	5,583,890	5,514,809
税引前当期純利益	5,583,890	5,514,809
当期純利益	5,582,775	5,513,920
当期末処分利益	6,139,661	6,024,581

オフィス	8,102,778
住宅	774,173
店舗	75,714
土地	667,800
その他賃料収入	5,728

駐車料収入	45,810
付帯収益	148,604
解約違約金	64

管理委託費	1,200,616
公租公課等	753,174
水道光熱費	118,637
修繕費	64,033
損害保険料	20,720
信託報酬	5,986
減価償却費	1,079,135
賃借料	144,549
その他賃貸事業費用	14,804

5-4 キャッシュ・フロー計算書／金銭の分配に係る計算書

キャッシュ・フロー計算書

	(千円)	
	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,120,863	6,482,419
税引前当期純利益	5,583,890	5,514,809
減価償却費	1,072,822	1,079,135
投資法人債発行費償却	7,683	8,465
投資口交付費償却	12,310	5,358
受取利息	△ 50	△ 53
未払分配金除斥益	△ 854	△ 1,044
支払利息	416,064	422,555
未収入金の増減額（△は増加）	51,651	55,114
未払金の増減額（△は減少）	332,300	△ 262,053
未払費用の増減額（△は減少）	27,309	△ 24,006
前受金の増減額（△は減少）	△ 8,338	33,010
預り金の増減額（△は減少）	△ 4,169	16,114
前払費用の増減額（△は増加）	△ 11,647	△ 3,505
長期前払費用の増減額（△は増加）	59,567	53,063
その他	△ 68	—
小 計	7,538,471	6,896,965
利息の受取額	50	53
利息の支払額	△ 416,564	△ 413,483
法人税等の支払額	△ 1,094	△ 1,115

投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,019,845	△ 8,079,083
信託有形固定資産の取得による支出	△ 1,023,441	△ 8,084,650
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 88,498	△ 493,630
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	92,094	499,196

	(千円)	
	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,805,055	606,281
長期借入れによる収入	6,500,000	17,200,000
長期借入金の返済による支出	△ 6,500,000	△ 12,500,000
投資法人債の発行による収入	3,769,628	1,486,886
投資法人債の償還による支出	△ 2,000,000	—
分配金の支払額	△ 5,574,683	△ 5,580,604
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,295,962	△ 990,382
現金及び現金同等物の期首残高	10,820,134	13,116,097
現金及び現金同等物の期末残高	13,116,097	12,125,714

金銭の分配に係る計算書

	(円)	
	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期
I 当期未処分利益	6,139,661,200	6,024,581,500
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	95,177,162
III 出資総額組入額	46,731,158	482,669,237
うち一時差異等調整引当額戻入額	46,731,158	482,669,237
IV 分配金の額	5,582,269,290	5,609,097,910
投資口1口当たり分配金の額	2,913	2,927
V 次期繰越利益	510,660,752	27,991,515

5-5 物件別収支①

(千円)

物件番号	O-0			O-1			O-4			O-6		
物件名称	六本木ヒルズ森タワー			アーク森ビル			後楽森ビル			赤坂溜池タワー		
取得価格	115,380,000			62,480,000			27,200,000			43,930,000		
期	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期	増減	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期	増減	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期	増減	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期	増減
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	91.2%	93.0%	1.8PT	94.5%	94.9%	0.4PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	96.3%	92.6%	△ 3.7PT	94.0%	94.8%	0.8PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	21	21	0	135	138	3
賃貸事業収入	2,943,450	2,851,394	△ 92,056	1,351,486	1,351,486	—	647,199	622,848	△ 24,351	779,529	786,774	7,245
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	74,001	73,774	△ 226	73,186	73,011	△ 174
不動産賃貸事業収益合計	2,943,450	2,851,394	△ 92,056	1,351,486	1,351,486	—	721,200	696,622	△ 24,578	852,715	859,786	7,071
管理委託費	447,868	447,868	—	164,853	182,443	17,589	84,342	82,044	△ 2,298	173,187	174,646	1,459
公租公課等 (注1)	262,998	262,518	△ 479	84,322	83,675	△ 646	32,811	30,397	△ 2,414	43,589	41,839	△ 1,749
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	50,339	56,436	6,097	22,013	27,231	5,218
修繕費	—	—	—	355	—	△ 355	19,509	4,470	△ 15,039	29,327	44,351	15,024
損害保険料	4,656	5,108	451	2,123	2,286	162	1,737	1,807	69	2,163	2,251	88
減価償却費 ①	336,828	331,646	△ 5,181	69,589	69,969	379	91,764	93,165	1,401	135,085	137,769	2,683
その他費用 (注2)	376	373	△ 2	2,693	2,784	90	83,951	86,914	2,963	10,624	10,622	△ 2
不動産賃貸事業費用合計	1,052,727	1,047,515	△ 5,212	323,938	341,159	17,221	364,456	355,235	△ 9,220	415,991	438,713	22,721
不動産賃貸事業損益 ②	1,890,722	1,803,878	△ 86,844	1,027,548	1,010,326	△ 17,221	356,744	341,386	△ 15,357	436,724	421,073	△ 15,650
NOI ③ (①+②)	2,227,551	2,135,525	△ 92,025	1,097,138	1,080,296	△ 16,842	448,508	434,552	△ 13,955	571,810	558,842	△ 12,967
年換算NOI	4,492,022	4,236,231	△ 255,791	2,212,460	2,142,978	△ 69,482	904,450	862,020	△ 42,429	1,153,097	1,108,574	△ 44,523
同／取得価格	3.9%	3.7%	△ 0.2PT	3.5%	3.4%	△ 0.1PT	3.3%	3.2%	△ 0.2PT	2.6%	2.5%	△ 0.1PT
資本的支出 ④	386,688	—	△ 386,688	80,475	4,545	△ 75,930	74,881	12,776	△ 62,104	155,044	90,348	△ 64,695
NCF ③-④	1,840,863	2,135,525	294,662	1,016,662	1,075,750	59,088	373,626	421,776	48,149	416,765	468,494	51,728

(注1) 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。

(注2) 「その他費用」は、信託報酬、賃借料、その他賃貸事業費用(住宅運営経費等、賃貸事業全般に要する諸費用等)を合計した金額を記載しています。

(注3) 期中に追加取得をしています。「年換算NOI／取得価格」は、期中の取得価格の変動を勘案して算出しており、「年換算NOI」は、期末時点の取得価格をベースとした数値を記載しています。

5-6 物件別収支②

(千円)

物件番号	O-7			O-8			O-9			O-10		
物件名称	愛宕グリーンヒルズ			アークヒルズ サウスタワー			虎ノ門ヒルズ 森タワー			オランダヒルズ森タワー		
取得価格	42,090,000			19,150,000			56,300,000(取得前48,430,000)			16,330,000		
期	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期	増減	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期	増減	第30期 2021年7月期	第31期(注3) 2022年1月期	増減	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期	増減
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	94.4%	85.3%	△ 9.1PT	100%	100%	0.0PT	96.3%	96.3%	0.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	94.1%	89.1%	△ 5.0PT	100%	100%	0.0PT	98.8%	96.3%	△ 2.5PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	43	39	△ 4	1	1	0	21	21	0
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	459,495	435,312	△ 24,183	1,039,279	1,208,989	169,710	524,667	515,201	△ 9,466
その他賃貸事業収入	—	—	—	21,380	25,931	4,550	—	—	—	63,628	21,760	△ 41,868
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	480,876	461,243	△ 19,632	1,039,279	1,208,989	169,710	588,296	536,962	△ 51,334
管理委託費	2,664	2,664	—	44,838	45,526	688	117,086	138,332	21,246	102,524	101,396	△ 1,127
公租公課等 (注1)	69,178	68,848	△ 330	36,503	35,918	△ 585	72,511	82,870	10,359	35,615	35,591	△ 24
水道光熱費	—	—	—	22,480	27,147	4,667	—	—	—	4,549	5,399	849
修繕費	—	—	—	4,832	6,033	1,200	—	—	—	4,412	925	△ 3,486
損害保険料	3,714	3,812	98	1,123	1,204	81	1,925	2,405	479	1,172	1,234	61
減価償却費 ①	190,907	179,276	△ 11,631	44,500	44,536	36	131,502	151,144	19,641	44,066	42,815	△ 1,250
その他費用 (注2)	53,681	58,202	4,521	1,138	1,720	582	95	111	15	210	209	△ 0
不動産賃貸事業費用合計	320,145	312,803	△ 7,341	155,416	162,087	6,670	323,121	374,863	51,742	192,550	187,571	△ 4,978
不動産賃貸事業損益 ②	692,174	699,516	7,341	325,459	299,156	△ 26,303	716,157	834,125	117,968	395,746	349,390	△ 46,355
NOI ③ (①+②)	883,081	878,792	△ 4,289	369,959	343,692	△ 26,266	847,660	985,269	137,609	439,812	392,206	△ 47,605
年換算NOI	1,780,800	1,743,256	△ 37,543	746,051	681,782	△ 64,269	1,709,369	1,955,961	246,591	886,914	778,019	△ 108,895
同／取得価格	4.2%	4.1%	△ 0.1PT	3.9%	3.6%	△ 0.3PT	3.5%	3.5%	△ 0.1PT	5.4%	4.8%	△ 0.7PT
資本的支出 ④	191,485	31,343	△ 160,141	2,358	876	△ 1,482	1,904	—	△ 1,904	54,403	37,669	△ 16,734
NCF ③-④	691,596	847,449	155,852	367,601	342,816	△ 24,784	845,755	985,269	139,514	385,408	354,537	△ 30,871

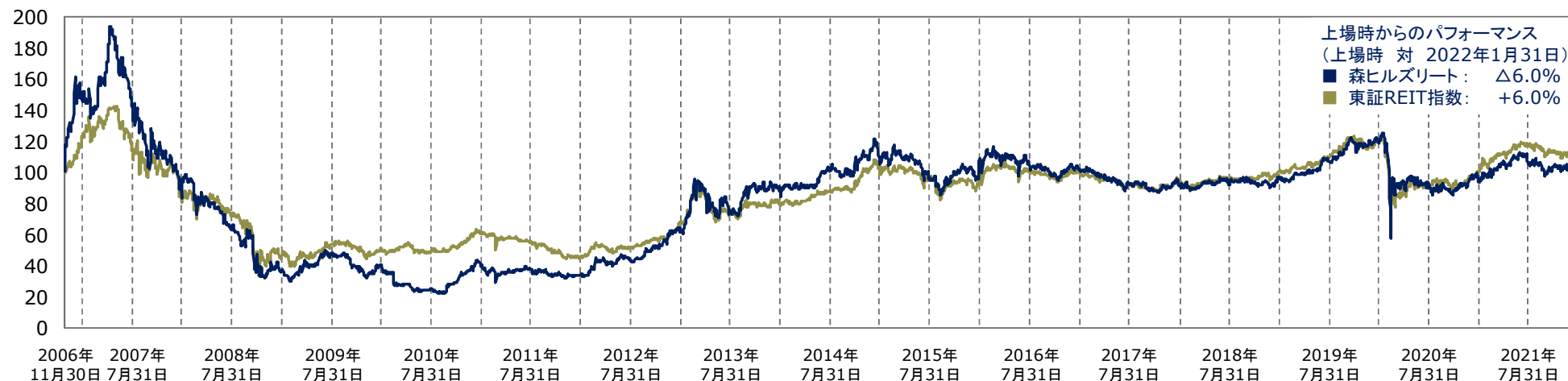
5-7 物件別収支③

(千円)

物件番号		R-3			R-4			S-1			ポートフォリオ合計		
物件名称		六本木ファーストプラザ			六本木ビュートワー			ラフォーレ原宿(底地)					
取得価格		2,100,000			4,000,000			21,820,000			410,780,000(取得前402,910,000)		
期	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期	増減	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期	増減	第30期 2021年7月期	第31期 2022年1月期	増減	第30期 2021年7月期	第31期(注3) 2022年1月期	増減	
日数	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日	181日	184日	3日	
期末稼働率	82.4%	84.1%	1.7PT	92.3%	92.0%	△ 0.3PT	100%	100%	0.0PT	97.6%	97.4%	△ 0.2PT	
期中平均稼働率	88.7%	82.1%	△ 6.6PT	92.6%	91.1%	△ 1.5PT	100%	100%	0.0PT	98.3%	97.5%	△ 0.8PT	
期末エンドテナント総数	34	35	1	84	83	△ 1	1	1	0	343	342	△ 1	
賃貸事業収入	79,842	72,500	△ 7,341	103,967	101,567	△ 2,399	667,800	667,800	－	9,609,038	9,626,195	17,157	
	－	－	－	－	－	－	－	－	－	232,197	194,479	△ 37,718	
不動産賃貸事業収益合計		79,842	72,500	△ 7,341	103,967	101,567	△ 2,399	667,800	667,800	－	9,841,235	9,820,674	△ 20,560
管理委託費	11,923	11,974	51	13,872	13,718	△ 154	－	－	－	1,163,160	1,200,616	37,455	
	公租公課等 (注1)	8,369	8,362	△ 7	12,715	12,701	△ 14	90,451	90,450	△ 1	749,067	753,174	4,107
	水道光熱費	1,088	1,364	276	957	1,057	99	－	－	－	101,428	118,637	17,208
	修繕費	2,451	4,051	1,599	1,758	4,202	2,443	－	－	－	62,647	64,033	1,386
	損害保険料	238	247	9	350	361	10	－	－	－	19,207	20,720	1,512
	減価償却費 ①	11,639	11,810	170	16,937	17,001	63	－	－	－	1,072,822	1,079,135	6,312
	その他費用 (注2)	3,820	3,814	△ 6	587	586	△ 0	－	－	－	157,179	165,339	8,159
不動産賃貸事業費用合計		39,532	41,626	2,094	47,181	49,628	2,447	90,451	90,450	△ 1	3,325,513	3,401,656	76,143
不動産賃貸事業損益 ②		40,310	30,874	△ 9,435	56,786	51,939	△ 4,847	577,349	577,350	1	6,515,722	6,419,018	△ 96,704
NOI ③ (①+②)		51,950	42,684	△ 9,265	73,724	68,940	△ 4,784	577,349	577,350	1	7,588,544	7,498,153	△ 90,391
年換算NOI		104,761	84,673	△ 20,087	148,670	136,756	△ 11,914	1,164,267	1,145,286	△ 18,980	15,302,866	14,875,603	△ 427,263
同／取得価格		5.0%	4.0%	△ 1.0PT	3.7%	3.4%	△ 0.3PT	5.3%	5.2%	△ 0.1PT	3.8%	3.6%	△ 0.2PT
資本的支出 ④		17,104	11,258	△ 5,845	6,732	14,989	8,257	－	－	－	971,078	203,807	△ 767,270
NCF ③-④		34,845	31,425	△ 3,420	66,991	53,950	△ 13,041	577,349	577,350	1	6,617,466	7,294,346	676,879

5-8 上場以降の投資口価格推移

投資口の相対パフォーマンス（上場～2022年1月31日）



（出所）Refinitiv より資産運用会社が作成しています。

（注） IPO時公募・売出価格を100として表示しています。

期末投資口価格（終値）

会計期間	期末投資口価格
第1期（2007年1月期）	1,100,000円
第2期（2007年7月期）	1,080,000円
第3期（2008年1月期）	716,000円
第4期（2008年7月期）	465,000円
第5期（2009年1月期）	265,000円
第6期（2009年7月期）	352,000円
第7期（2010年1月期）	264,900円
第8期（2010年7月期）	177,300円
第9期（2011年1月期）	281,000円
第10期（2011年7月期）	258,100円

会計期間	期末投資口価格
第11期（2012年1月期）	252,200円
第12期（2012年7月期）	330,500円
第13期（2013年1月期）	485,000円
第14期（2013年7月期）	548,000円
※投資口5分割（2014年2月1日）	
第15期（2014年1月期）	135,900円
第16期（2014年7月期）	151,100円
第17期（2015年1月期）	166,600円
第18期（2015年7月期）	145,300円
第19期（2016年1月期）	152,100円

会計期間	期末投資口価格
第22期（2017年7月期）	138,900円
第23期（2018年1月期）	137,100円
第24期（2018年7月期）	138,100円
第25期（2019年1月期）	144,500円
第26期（2019年7月期）	160,300円
第27期（2020年1月期）	181,700円
第28期（2020年7月期）	137,100円
第29期（2021年1月期）	145,800円
第30期（2021年7月期）	161,100円
第31期（2022年1月期）	141,000円

（参考）

公募・売出価格 （2006年11月30日） （分割後換算）	750,000円 （150,000円）
最高値 （2007年5月8日：取引値） （分割後換算）	1,460,000円 （292,000円）
最安値 （2010年8月12日：取引値） （分割後換算）	168,200円 （33,640円）

プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築を重視した投資

プレミアム物件を重視した投資

東京都心5区及びその周辺地区に所在する物件の中でも、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できる「プレミアム物件」を主な投資対象として投資を行います。

プレミアム物件を重視した投資
プレミアム物件 50%以上 〈オフィスビル〉 〈住宅〉 〈商業施設等〉

プレミアム物件とは

用途	立地	規模
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	一棟当たり延床面積10,000㎡以上 基準階賃貸可能面積1,000㎡以上
住宅	スリーAエリアを中心とした東京都心5区及びその周辺地区	一棟当たり延床面積2,000㎡以上
商業施設	〈百貨店、都市型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設等〉	
	東京都心5区及びその周辺地区で、繁華性の高い地域	一棟当たり延床面積10,000㎡以上
	〈高級ブランド店等の路面型店舗〉	
	銀座周辺エリア、青山・表参道周辺エリア等、希少性・社会的認知性が極めて高い地域	一棟当たり延床面積1,000㎡以上

なお、上記の用途以外の物件については、各用途の特性等諸条件を考慮してプレミアム物件への該当性を判断します。ただし、底地については、立地及び底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合に、プレミアム物件として位置付けるものとします。

(注1) 東京都心5区：港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区

(注2) スリーAエリア：赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア

(注3) 組入比率は取得価格ベースです。

(注4) 東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県

オフィスビルに
重点を置いた投資

オフィスビル

50%以上

東京都心5区に
重点を置いた投資

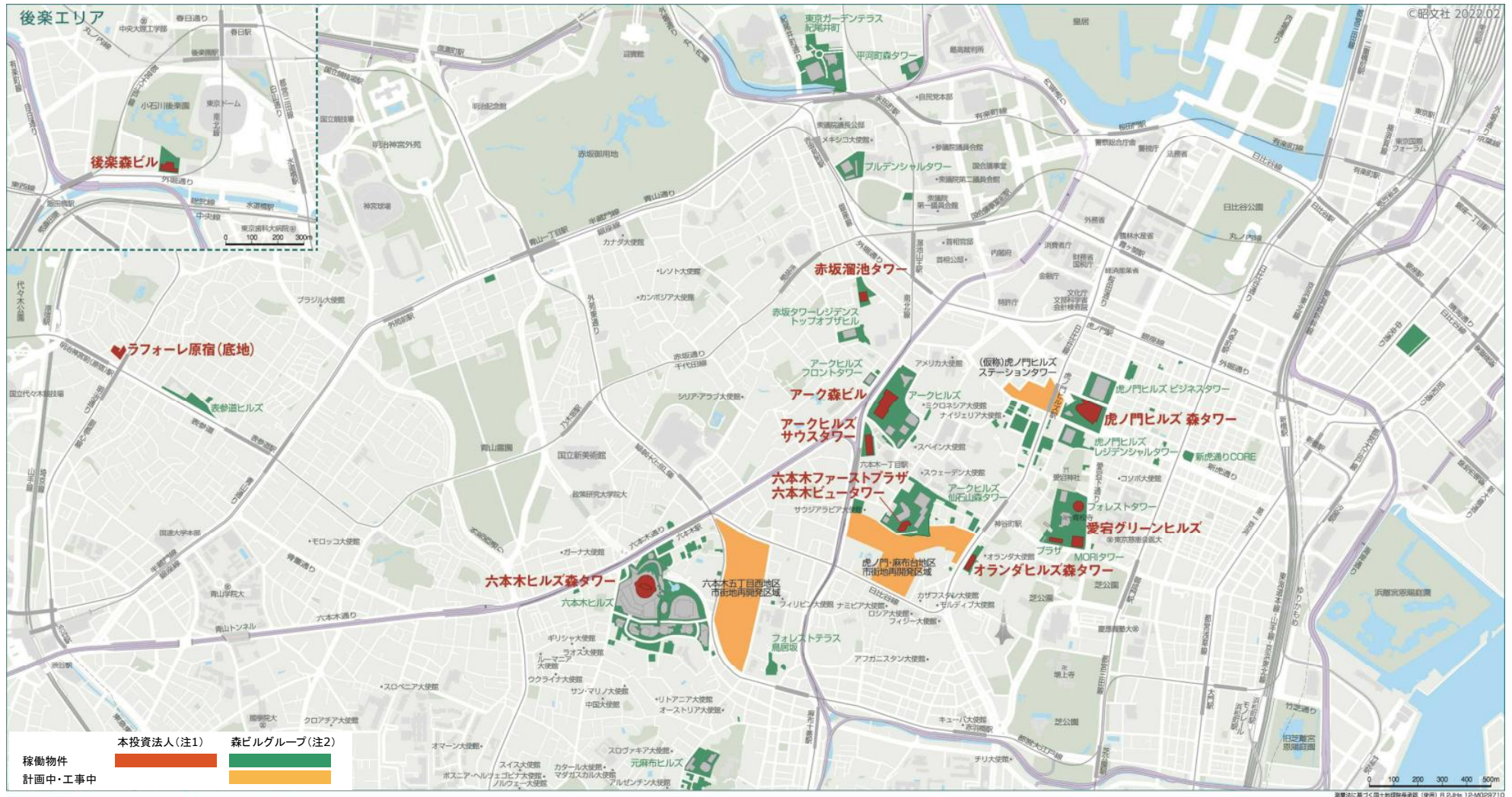
東京都心5区及び
その周辺地区

50%以上
(東京圏80%以上)

耐震性を
重視した投資

組み入れる物件自体の耐震性能、
物件が立地するエリアの安全性や
震災対策等を重視した投資

5-10 ポートフォリオマップ（2022年1月31日時点）



(出所) 森ビル株式会社「森ビルハンディマップ 森ビルマップ/帰宅支援マップ 2022」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。

5-11 ポートフォリオ一覧 (2022年1月31日時点)

区分		オフィスビル					オフィスビル（一部住宅）				住宅		商業施設	
物件名称		六本木ヒルズ森タワー	アーク森ビル	後楽森ビル	アークヒルズサウスタワー	虎ノ門ヒルズ森タワー	オランダヒルズ森タワー	赤坂溜池タワー	愛宕グリーンヒルズ			六本木ファーストプラザ	六本木ビュータワー	ラフォーレ原宿（底地）
		O-0	O-1	O-4	O-8	O-9	O-10	O-6	MORIタワー	フォレストタワー	プラザ*	R-3	R-4	S-1
外観														
プレミアム		プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム	プレミアム			プレミアム	－	プレミアム
所在地		港区六本木	港区赤坂	文京区後楽	港区六本木	港区虎ノ門	港区虎ノ門	港区赤坂	港区愛宕		港区虎ノ門	港区六本木		渋谷区神宮前
竣工年月		2003年4月	1986年3月 2005年大規模リニューアル	2000年3月	2013年7月	2014年5月	2005年1月	2000年9月	2001年7月	2001年10月	2001年7月	1993年10月		－
築年数		18年9ヶ月	35年10ヶ月	21年10ヶ月	8年6ヶ月	7年8ヶ月	17年0ヶ月	21年4ヶ月	20年6ヶ月	20年3ヶ月	20年6ヶ月	28年3ヶ月		－
階数		地上54階 地下6階	地上37階 地下4階	地上19階 地下6階	地上20階 地下4階	地上52階 地下5階	地上24階 地下2階	地上25階 地下2階	地上42階 地下2階	地上43階 地下4階	地上2階 地下1階	地上20階 地下1階		－
延床面積		約442,150㎡	約177,486㎡	約46,154㎡	約53,043㎡	約241,581㎡	約35,076㎡	約46,971㎡	約85,266㎡	約60,815㎡	約2,083㎡	約22,906㎡		－
所有形態 （注1）	土地	共 （約17.7%）	共 （約10.9%）	借	共 （25%）	共 （約19.8%）	共 （約62.9%）	共 （約56.4%）	共 （約28.8%）			共 （47%）	共 （46%）	所
	建物	区 （約13.6%）	区 （約17.9%）	区 （約57.9%）	共 （25%）	共 （約10.8%）	区 （約48.5%）	区 （約65.5%）	共 （約32.9%）			区 （約46.4%）	区 （約44.7%）	－
PML （注2）		0.59%	0.78%	0.73%	1.56%	0.50%	0.85%	1.79%	2.35%	2.34%	5.94%	2.20%	2.20%	－
耐震性能 （注3）		制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	制振	－	－	－	－
取得価格		115,380	62,480	27,200	19,150	56,300	16,330	43,930	42,090			2,100	4,000	21,820
稼働率 （注4）		100%	100%	93.0%	85.3%	100%	96.3%	94.9%	100%			84.1%	92.0%	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) SOMPOリスクマネジメント株式会社による2021年2月15日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

(注3) アーク森ビルは制振装置「スリットウォール」を採用しています。

(注4) 「稼働率」については、2022年1月31日時点の数値を記載しています。

(注5) 「平均築年数」の算定において、愛宕グリーンヒルズは、竣工年月日を2001年7月30日としています。

平均築年数 (注5)

20.2年

ポートフォリオPML (注2)

0.90%

取得価格合計

410,780百万円