

## 5. Appendix

---



## 5-1 財務指標

財務指標等	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期	算定式
当期純利益	5,406百万円	5,433百万円	
当期減価償却費	1,034百万円	1,041百万円	
当期資本的支出額	149百万円	732百万円	
総資産額	392,217百万円	392,258百万円	
純資産額	195,459百万円	195,503百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	104,247円	104,270円	純資産額 / 発行済投資口の総口数
期末投資口価格	181,700円	137,100円	
発行済投資口の総口数	1,874,960口	1,874,960口	
分配金総額	5,405百万円	5,433百万円	
1口当たり分配金額	2,883円	2,898円	
分配金利回り	3.1%	4.2%	1口当たり分配金額 (年換算) / 期末投資口価格
FFO	6,440百万円	6,474百万円	当期純利益 + 当期減価償却費 - 売却損益
1口当たりFFO	3,435円	3,453円	FFO / 発行済投資口の総口数
年換算	6,814円	6,925円	年365日ベース
FFO倍率	26.7倍	19.8倍	期末投資口価格 / 1口当たりFFO (年換算)
PER	31.8倍	23.6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	1.3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	2.7%	2.8%	年365日ベース
ROE (純資産当期純利益率)	2.8%	2.8%	当期純利益 / 平均純資産額
年換算	5.5%	5.6%	年365日ベース
NAV	272,963百万円	274,476百万円	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	145,583円	146,390円	
NAV倍率	1.2倍	0.9倍	期末投資口価格 / 1口当たりNAV
有利子負債額	179,222百万円	179,222百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	45.7%	45.7%	有利子負債額 / 総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	38.2%	38.0%	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	182日	

## 5-2 貸借対照表

(千円)

	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期
<b>資産の部</b>		
流動資産	11,875,571	12,270,828
現金及び預金	5,646,194	6,575,310
信託現金及び信託預金	5,461,338	4,984,129
その他	768,037	711,388
固定資産	380,257,896	379,918,648
有形固定資産	348,575,213	348,266,097
無形固定資産	30,650,962	30,650,962
投資その他の資産	1,031,720	1,001,587
繰延資産	84,503	68,529
<b>資産合計</b>	<b>392,217,971</b>	<b>392,258,006</b>

(千円)

	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期
<b>負債の部</b>		
流動負債	23,586,464	19,940,732
1年内償還予定の投資法人債	8,500,000	5,500,000
1年内返済予定の長期借入金	13,022,000	12,500,000
その他	2,064,464	1,940,732
固定負債	173,171,584	176,813,975
投資法人債	13,500,000	11,500,000
長期借入金	144,200,000	149,722,000
信託預り敷金及び保証金	14,727,643	14,856,183
その他	743,940	735,791
<b>負債合計</b>	<b>196,758,048</b>	<b>196,754,707</b>
<b>純資産の部</b>		
投資主資本	196,184,506	196,212,731
出資総額(純額)	(注) 189,991,366	(注) 190,051,613
剰余金	6,193,140	6,161,117
任意積立金	291,944	291,944
当期未処分利益	5,901,196	5,869,173
評価・換算差額等	△ 724,583	△ 709,432
繰延ヘッジ損益	△ 724,583	△ 709,432
<b>純資産合計</b>	<b>195,459,922</b>	<b>195,503,298</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>392,217,971</b>	<b>392,258,006</b>

(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27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期
営業収益	9,631,462	9,602,257
賃貸事業収入	9,377,544	9,389,038
その他賃貸事業収入	253,917	213,218
営業費用	3,605,057	3,573,365
賃貸事業費用	3,224,074	3,251,861
資産運用報酬	266,704	224,815
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	9,806	9,805
一般事務委託手数料	18,799	18,528
その他営業費用	81,473	64,155
営業利益	6,026,404	6,028,891
営業外収益	1,079	1,428
受取利息	44	48
未払分配金除斥益	1,035	1,379
営業外費用	619,654	595,654
支払利息	377,420	370,700
投資法人債利息	67,755	61,175
投資法人債発行費償却	9,909	9,022
融資手数料	155,732	145,882
投資口交付費償却	6,952	6,952
その他	1,885	1,922
経常利益	5,407,830	5,434,665
税引前当期純利益	5,407,830	5,434,665
当期純利益	5,406,483	5,433,733
当期末処分利益	5,901,196	5,869,173

オフィス	7,858,977
住宅	782,985
店舗	73,390
土地	667,800
その他賃料収入	5,884

駐車料収入	53,667
付帯収益	145,224
解約違約金	13,797
礼金収入	529

管理委託費	1,122,870
公租公課等	725,205
水道光熱費	115,650
修繕費	79,298
損害保険料	17,313
信託報酬	5,950
減価償却費	1,041,061
賃借料	129,153
その他賃貸事業費用	15,358

## 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27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,240,351	6,452,555
税引前当期純利益	5,407,830	5,434,665
減価償却費	1,034,455	1,041,061
投資法人債発行費償却	9,909	9,022
投資口交付費償却	6,952	6,952
受取利息	△ 44	△ 48
未払分配金除斥益	△ 1,035	△ 1,379
支払利息	445,175	431,875
未収入金の増減額 (△は増加)	40,505	41,003
未払金の増減額 (△は減少)	△ 237,457	△ 65,325
未払費用の増減額 (△は減少)	12,285	△ 46,766
前受金の増減額 (△は減少)	1,697	△ 10,545
前払費用の増減額 (△は増加)	7,564	53,595
その他	△ 40,881	△ 7,666
小 計	6,686,957	6,886,443
利息の受取額	44	48
利息の支払額	△ 445,198	△ 432,597
法人税等の支払額	△ 1,452	△ 1,339

投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 10,461	△ 595,774
信託有形固定資産の取得による支出	△ 205,905	△ 693,420
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 26,233	△ 117,924
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	221,677	215,570

(千円)

	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,341,870	△ 5,404,873
長期借入れによる収入	15,900,000	12,022,000
長期借入金の返済による支出	△ 15,900,000	△ 7,022,000
投資法人債の償還による支出	—	△ 5,000,000
分配金の支払額	△ 5,341,870	△ 5,404,873
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	888,019	451,906
現金及び現金同等物の期首残高	10,219,514	11,107,533
現金及び現金同等物の期末残高	11,107,533	11,559,439

### 金銭の分配に係る計算書

(円)

	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期
I 当期末処分利益	5,901,196,611	5,869,173,511
II 出資総額組入額	60,247,403	15,151,632
うち一時差異等調整引当額	60,247,403	15,151,632
III 分配金の額	5,405,509,680	5,433,634,080
投資口1口当たり分配金の額	2,883	2,898
うち利益分配金	5,405,509,680	5,433,634,080
うち1口当たり利益分配金	2,883	2,898
うち一時差異等調整引当額	—	—
うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの)	—	—
IV 次期繰越利益	435,439,528	420,387,799

## 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27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期	増減	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期	増減	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期	増減	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期	増減
日数	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日
期末稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	99.4%	86.1%	△ 13.3PT	96.7%	95.7%	△ 1.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	99.4%	96.9%	△ 2.5PT	97.6%	96.4%	△ 1.2PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	22	22	0	138	135	△ 3
賃貸事業収入	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—	654,930	644,277	△ 10,653	783,923	791,134	7,210
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	97,217	73,750	△ 23,466	86,447	78,130	△ 8,316
不動産賃貸事業収益合計	2,943,450	2,943,450	—	1,351,486	1,351,486	—	752,147	718,027	△ 34,119	870,370	869,264	△ 1,105
管理委託費	436,029	447,868	11,838	165,834	164,853	△ 980	61,679	68,962	7,282	166,546	167,722	1,176
公租公課等 (注1)	247,825	255,651	7,826	83,506	84,237	730	30,716	32,972	2,255	42,282	43,804	1,522
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	74,146	54,720	△ 19,426	30,929	26,743	△ 4,186
修繕費	—	—	—	—	355	355	9,819	31,736	21,916	34,461	29,026	△ 5,434
損害保険料	4,094	4,050	△ 44	1,933	1,912	△ 21	1,679	1,661	△ 18	2,091	2,068	△ 23
減価償却費 ①	326,258	332,052	5,794	65,771	66,946	1,174	96,318	97,657	1,338	141,676	135,262	△ 6,413
その他費用 (注2)	558	376	△ 182	3,322	2,789	△ 532	83,951	83,971	20	10,853	10,624	△ 229
不動産賃貸事業費用合計	1,014,766	1,039,999	25,232	320,368	321,094	726	358,312	371,681	13,368	428,841	415,253	△ 13,588
不動産賃貸事業損益 ②	1,928,684	1,903,451	△ 25,232	1,031,118	1,030,392	△ 726	393,835	346,346	△ 47,488	441,529	454,011	12,482
NOI ③ (①+②)	2,254,942	2,235,503	△ 19,438	1,096,890	1,097,338	448	490,153	444,003	△ 46,150	583,205	589,274	6,068
年換算NOI	4,473,119	4,483,290	10,171	2,175,896	2,200,706	24,810	972,315	890,446	△ 81,869	1,156,902	1,181,786	24,883
同/取得価格	3.9%	3.9%	0.0PT	3.5%	3.5%	0.0PT	3.6%	3.3%	△ 0.3PT	2.6%	2.7%	0.1PT
資本的支出 ④	—	272,162	272,162	36,271	36,507	236	13,642	149,962	136,320	22,512	42,051	19,539
NCF ③-④	2,254,942	1,963,341	△ 291,600	1,060,619	1,060,830	211	476,511	294,040	△ 182,471	560,693	547,222	△ 13,470

(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。

## 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			36,210,000			16,330,000		
期	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期	増減	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期	増減	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期	増減	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期	増減
日数	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2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%	99.8%	△ 0.2PT	100%	100%	0.0PT	99.7%	99.4%	△ 0.3PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	43	44	1	1	1	0	23	23	0
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	487,104	482,942	△ 4,162	775,581	775,581	—	529,958	530,636	678
その他賃貸事業収入	—	—	—	33,849	26,518	△ 7,330	—	—	—	36,013	34,819	△ 1,194
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	520,953	509,460	△ 11,493	775,581	775,581	—	565,972	565,456	△ 515
管理委託費	2,664	2,664	—	49,820	47,605	△ 2,215	89,286	88,742	△ 544	104,494	106,416	1,922
公租公課等 (注1)	68,953	69,230	277	34,798	35,944	1,145	59,600	60,874	1,273	35,569	35,604	35
水道光熱費	—	—	—	35,934	26,486	△ 9,447	—	—	—	9,203	5,380	△ 3,822
修繕費	—	—	—	4,419	2,346	△ 2,073	—	—	—	7,090	1,308	△ 5,782
損害保険料	3,667	3,627	△ 39	1,030	1,018	△ 11	1,319	1,305	△ 13	1,110	1,098	△ 12
減価償却費 ①	181,821	185,657	3,835	44,219	44,245	25	101,038	101,038	—	47,356	49,477	2,121
その他費用 (注2)	44,274	45,765	1,491	1,494	2,235	741	71	71	0	209	210	1
不動産賃貸事業費用合計	301,380	306,945	5,564	171,717	159,882	△ 11,835	251,315	252,031	715	205,034	199,496	△ 5,537
不動産賃貸事業損益 ②	710,939	705,374	△ 5,564	349,236	349,578	341	524,265	523,549	△ 715	360,938	365,959	5,021
NOI ③ (①+②)	892,761	891,032	△ 1,728	393,456	393,823	367	625,303	624,588	△ 715	408,294	415,437	7,142
年換算NOI	1,770,967	1,786,961	15,994	780,497	789,811	9,314	1,240,412	1,252,607	12,195	809,931	833,156	23,225
同/取得価格	4.2%	4.2%	0.0PT	4.1%	4.1%	0.1PT	3.4%	3.5%	0.0PT	5.0%	5.1%	0.1PT
資本的支出 ④	31,468	144,950	113,482	3,106	149	△ 2,957	—	—	—	5,124	66,564	61,439
NCF ③-④	861,293	746,081	△ 115,211	390,349	393,674	3,325	625,303	624,588	△ 715	403,169	348,872	△ 54,296

# 5-7 物件別収支③

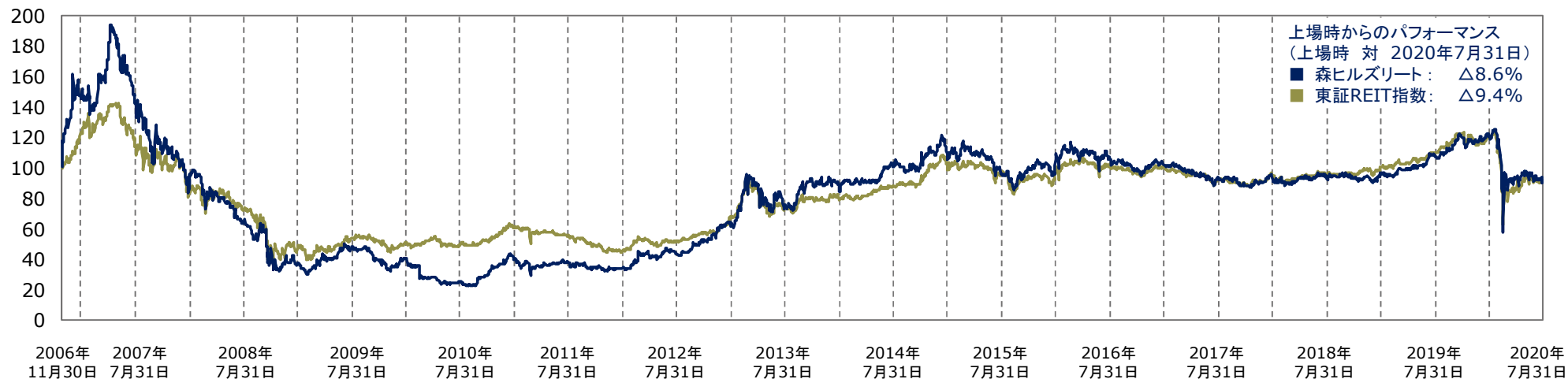
(千円)

物件番号	R-3			R-4			S-1			ポートフォリオ合計		
物件名称	六本木ファーストプラザ			六本木ビュータワー			ラフォーレ原宿(底地)					
取得価格	2,100,000			4,000,000			21,820,000			390,690,000		
期	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期	増減	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期	増減	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期	増減	第27期 2020年1月期	第28期 2020年7月期	増減
日数	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日	184日	182日	△ 2日
期末稼働率	82.0%	94.6%	12.6PT	98.1%	98.1%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	99.2%	98.1%	△ 1.1PT
期中平均稼働率	87.0%	90.7%	3.7PT	95.0%	97.0%	2.0PT	100%	100%	0.0PT	99.3%	99.0%	△ 0.3PT
期末エンドテナント総数	35	40	5	90	90	0	1	1	0	356	359	3
賃貸事業収入	79,639	81,416	1,776	104,148	107,992	3,843	655,000	667,800	12,800	9,377,544	9,389,038	11,493
その他賃貸事業収入	-	-	-	390	-	△ 390	-	-	-	253,917	213,218	△ 40,698
不動産賃貸事業収益合計	79,639	81,416	1,776	104,538	107,992	3,453	655,000	667,800	12,800	9,631,462	9,602,257	△ 29,204
管理委託費	13,080	13,880	800	14,741	14,153	△ 587	-	-	-	1,104,176	1,122,870	18,693
公租公課等 (注1)	7,941	8,159	217	12,046	12,387	341	82,226	86,339	4,113	705,466	725,205	19,738
水道光熱費	1,360	1,231	△ 129	1,050	1,087	36	-	-	-	152,625	115,650	△ 36,975
修繕費	3,690	12,316	8,625	1,218	2,208	990	-	-	-	60,700	79,298	18,597
損害保険料	230	228	△ 2	344	340	△ 3	-	-	-	17,503	17,313	△ 190
減価償却費 ①	12,164	11,405	△ 759	17,829	17,318	△ 511	-	-	-	1,034,455	1,041,061	6,606
その他費用 (注2)	3,821	3,830	8	590	588	△ 1	-	-	-	149,146	150,462	1,316
不動産賃貸事業費用合計	42,289	51,051	8,761	47,821	48,086	264	82,226	86,339	4,113	3,224,074	3,251,861	27,786
不動産賃貸事業損益 ②	37,349	30,364	△ 6,985	56,717	59,905	3,188	572,774	581,461	8,687	6,407,387	6,350,396	△ 56,991
NOI ③ (①+②)	49,514	41,770	△ 7,744	74,546	77,224	2,677	572,774	581,461	8,687	7,441,842	7,391,457	△ 50,385
年換算NOI	98,222	83,769	△ 14,452	147,878	154,873	6,994	1,136,209	1,166,116	29,907	14,762,351	14,823,527	61,175
同/取得価格	4.7%	4.0%	△ 0.7PT	3.7%	3.9%	0.2PT	5.2%	5.3%	0.1PT	3.8%	3.8%	0.0PT
資本的支出 ④	7,410	13,689	6,278	29,783	6,629	△ 23,153	-	-	-	149,319	732,668	583,349
NCF ③-④	42,103	28,080	△ 14,023	44,763	70,594	25,831	572,774	581,461	8,687	7,292,523	6,658,788	△ 633,734



# 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～2020年7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
第15期（2014年1月期）	135,900円
第16期（2014年7月期）	151,100円
第17期（2015年1月期）	166,600円
第18期（2015年7月期）	145,300円
第19期（2016年1月期）	152,100円
第20期（2016年7月期）	160,500円

会計期間	期末投資口価格
第21期（2017年1月期）	153,500円
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

（参考）

公募・売出価格 （2006年11月30日） （分割後換算）	750,000円  (150,000円)
-------------------------------------	----------------------------

最高値 （2007年5月8日：取引値） （分割後換算）	1,460,000円  (292,000円)
-----------------------------------	------------------------------

最安値 （2010年8月12日：取引値） （分割後換算）	168,200円  (33,640円)
------------------------------------	---------------------------

（注） 2014年2月1日（効力発生日）に投資口5分割を実施しています。

## プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築を重視した投資

### プレミアム物件を重視した投資

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

プレミアム物件を重視した投資

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 サステナビリティへの取り組み

### サステナビリティに対する考え方と体制

森ヒルズリート投資法人及び資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社は、各々の基本理念・経営理念に掲げるとおり、「投資家に対して良質な都市資産への投資機会を提供することを通じて、都市の創造と発展に貢献すること」を目指しています。

本投資法人及び資産運用会社は、ESG（環境:Environment、社会:Social、ガバナンス:Governance）を重視し、良質な都市資産への投資を行うとともに、様々な環境面・社会面における課題の改善に取り組むことにより、サステナブルな社会の実現に貢献し、中長期的な投資主価値の最大化を実現することを目指します。

### サステナビリティ推進体制

サステナビリティに関わる業務については、資産運用会社において設置される「サステナビリティ委員会」が中心となって推進します。同委員会は、代表取締役社長を委員長とし、全ての部長及び一部の総務部員を委員とする構成であり、年度毎に設定される「サステナビリティ推進プログラム」に基づいて様々な取り組みを実施します。

サステナビリティ委員会は、年4回程度、社会情勢や本投資法人の運用状況を踏まえながら、方針やサステナビリティ推進プログラムの策定、プログラム進捗のモニタリング、各部署からの各種提案に対する検討などを実行します。代表取締役社長は、サステナビリティ推進に関する最終責任者として、方針や推進プログラムを承認するとともに、サステナビリティ推進の徹底が確保されていることを常時監視し、必要に応じてサステナビリティ推進体制の確立・維持のための対策を行います。

また、サステナビリティに関わる取り組みについては、定期的に本投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会において報告が行われます。各機関はESGに関わる重要な課題への取り組み状況やコンプライアンス・リスク管理状況について監督を行います。

### サプライチェーン全体での取り組み

サステナビリティに関わる業務推進は、環境面・社会面のいずれにおいても、サプライチェーン全体での取り組みが必要であり、様々なステークホルダーと価値観を共有しながら共同で取り組みを行うことが必要であると考えています。

テナントや地域住民、PM会社、物件パイプラインを提供するスポンサーの森ビルなどのステークホルダーとともに双方向のコミュニケーションを積極的に図ることで価値観を共有し、共にサステナブルな社会の実現に貢献することを目指します。

## <グリーンビル認証と外部評価>

### ○ グリーンビル認証保有物件

物件名称	認証制度	評価
六本木ヒルズ森タワー	CASBEE-不動産	Sランク
アーク森ビル	CASBEE-不動産	Sランク
後楽森ビル	CASBEE-不動産	Aランク
赤坂溜池タワー	CASBEE-不動産	Aランク
愛宕グリーンヒルズMORIタワー	CASBEE-不動産	Sランク
アークヒルズ サウスタワー	DBJ Green Building認証	4つ星
虎ノ門ヒルズ 森タワー	CASBEE-不動産	Sランク
オランダヒルズ森タワー	CASBEE-不動産	Sランク

(認証保有比率)

	認証保有物件	ポートフォリオ	比率
取得価格ベース	3,559億円	3,810億円	93.4%
賃貸可能面積ベース	147,736 ㎡	176,280 ㎡	83.8%
物件数ベース	8物件	10物件	80.0%

※「ラフォーレ原宿(底地)」を除く数値

### ○ GRESBリアルエステイト評価



2019年のGRESBリアルエステイト評価において、8年連続「Green Star」の評価を取得するとともに、GRESB Ratingにおいて「4 Stars」を獲得しました。

## <環境負荷低減>

### ○ 省エネルギー化の推進

共用部照明のLED化工事や空調改修工事などの取り組みにより、省エネルギー化を推進するとともに、廃棄物の適切な分別処分を通じて、環境負荷低減への取り組みを行っています。

(六本木ビュータワー:共用部改修工事に伴う照明のLED化)



### ○ テナントとの協働

物件に応じて年1回~2回、「環境対策協議会」を開催し、取り組み状況の報告や、節電方法などの啓蒙を行い、テナントとコミュニケーションを図りながら、環境に関する取り組みを進めています。

また、テナントが省エネルギーの具体的な対策を立てる際に役立つように、エネルギー使用量を見える化するためのツールとして、「WEBクラウドサービス」を提供しています。

このような取り組みに加えて、「グリーンリース」を導入することにより、テナントとの更なる関係性の構築・深化に役立てており、アークヒルズサウスタワーでの初めてのグリーンリース導入以降、順次その取り組みを拡大しています。

### <従業員への取り組み>

#### ○ 人材育成

不動産・金融を中心とした担当業務に関する高度な専門性を持ち、柔軟な思考と高い倫理観を持つ人材の育成のため「OJT」と「研修」を通じて必要な知識と能力の習得を図るとともに、「人事評価・フィードバック」を緻密に行うことで、課題と改善方法を明確化し、効果的な能力向上を図ることを基本方針としています。

また、不動産ファンドビジネスのプロフェッショナルとして従業員の能力を向上させるために、業務に必要な資格などを取得するための費用補助を実施しています。

(資格保有者：2020年8月末現在)

- ・ 不動産証券化協会認定マスター：8名
- ・ 不動産鑑定士：2名
- ・ 宅地建物取引士：8名
- ・ ビル経営管理士：2名
- ・ 公認会計士：3名
- ・ 日本証券アナリスト協会検定会員：1名

#### ○ 従業員による持投資口制度

本投資法人の投資主と資産運用会社の従業員の利害の一致を促進させ本投資法人の中長期的な投資主価値の向上を図ること、及び資産運用会社の従業員の福利厚生 of 拡充を目的として、「持投資口制度」を設けています。

#### ○ 女性活躍の推進

従業員一人ひとりがそれぞれの個性・能力を最大限に発揮できる職場環境を目指しており、女性にとって働きやすい職場環境の構築に取り組んでいます。

また、育児休暇制度やフレックスタイム制などを導入するとともに、柔軟な時短勤務や有給休暇の積極的な取得を推進しています。

### <テナント・地域社会への取り組み>

#### ○ テナント顧客満足度調査

オフィスビルでは、2年に1回、住宅では一部の物件を除いて年1回の「テナント顧客満足度調査」を実施しています。

調査項目は、立地やイメージなどの全体的な事項から、設備などのハード面や管理体制などのソフト面に関わる事項と多岐に渡り、頂いた意見を運営管理における参考としています。

#### ○ 地域コミュニティ

様々なコミュニケーション活動を通じて、地域コミュニティの豊かな環境を醸成することを目指しており、六本木ヒルズやアークヒルズでは、「ヒルズマルシェ」や「ヒルズ街育プロジェクト」など、地域の方々にも参加頂けるイベントや活動を実施しています。



### <投資主への取り組み>

#### ○ 全上場企業ホームページ充実度ランキング

日興アイ・アール株式会社が、独自の視点で設定した客観的な評価項目に基づき、全上場企業のホームページについて情報開示の充実度を調査した結果のランキングです。

本投資法人のウェブサイトは、5年連続で「総合ランキング 最優秀サイト」を受賞しました。



# 5-13 サステナビリティへの取り組み:ガバナンス

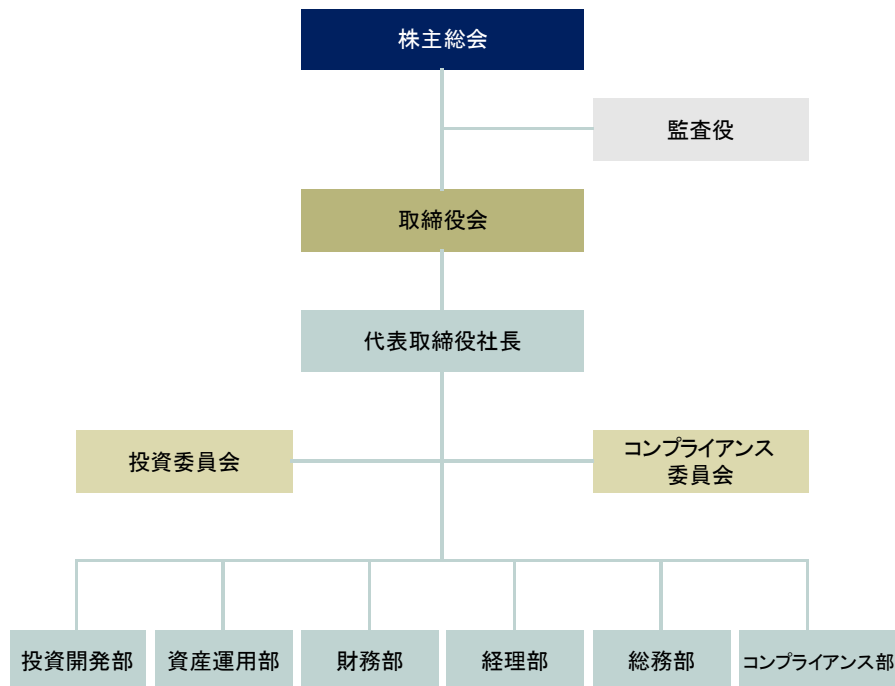
## <コーポレートガバナンス>

森ヒルズリート投資法人の執行役員は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2名、役員会及び会計監査人により構成されており、資産運用は資産運用会社に委託しています。

資産運用会社は投資運用業の本旨に即し、本投資法人のために忠実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、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。

（資産運用会社の組織図）

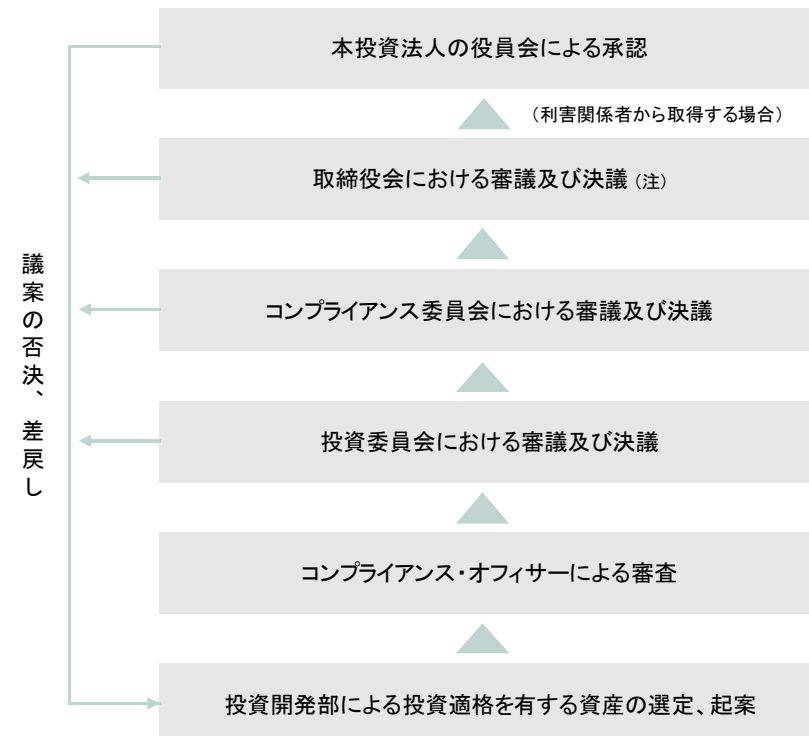


## <コンプライアンス>

コンプライアンス部による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上に努めています。

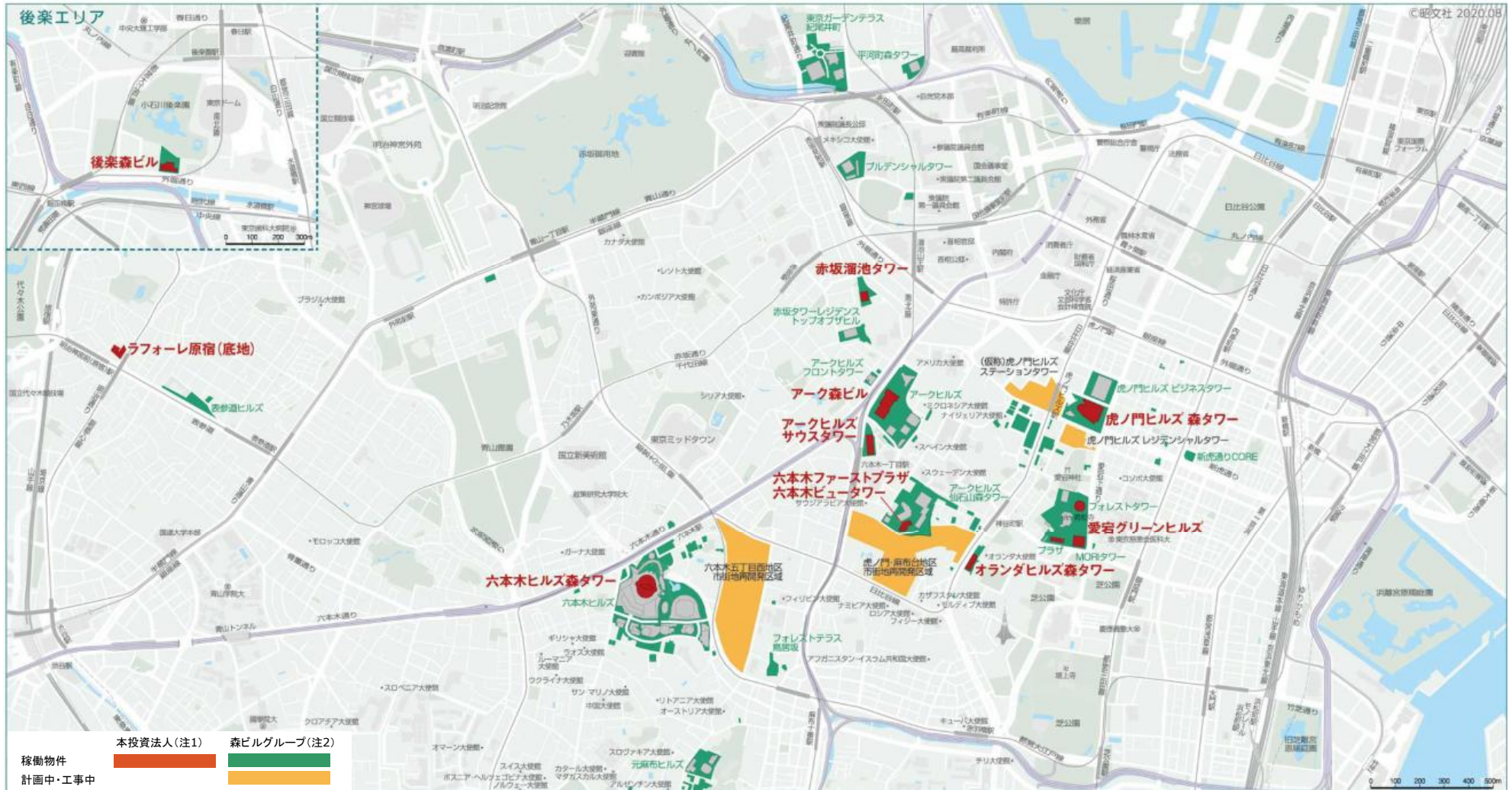
利害関係者との取引等に関しては、資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制をとっています。

（資産の取得に関する決定の手続き）



（注）利害関係者から取得する場合、利害関係者の役員に該当する取締役は決議に参加することはできません。

# 5-14 ポートフォリオマップ (2020年9月1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 2020」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。

# 5-15 ポートフォリオ一覧 (2020年9月1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 MORIタワー フォレストタワー プラザ*			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	O-7			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 <small>2005年大規模リニューアル</small>	2000年3月	2013年7月	2014年5月	2005年1月	2000年9月	2001年7月	2001年10月	2001年7月	1993年10月		-
築年数	17年5ヶ月	34年5ヶ月	20年5ヶ月	7年1ヶ月	6年3ヶ月	15年7ヶ月	19年11ヶ月	19年1ヶ月	18年10ヶ月	19年1ヶ月	26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17.0%)	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9.3%)	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	48,430	16,330	43,930	42,090			2,100	4,000	21,820
稼働率 (注4)	100%	100%	86.1%	100%	100%	100%	95.7%	100%			94.6%	98.1%	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) SOMPOリスクマネジメント株式会社による2020年7月13日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

(注3) アーク森ビルは制振装置「スリットウォール」を採用しています。

(注4) 「稼働率」については、2020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)

19.0年

ポートフォリオPML (注2)

0.91%

取得価格合計

402,910百万円