

5. Appendix



5-1 財務指標

財務指標等	第37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期	算定式
当期純利益	6,163百万円	6,093百万円	
当期減価償却費	1,064百万円	1,070百万円	
当期資本的支出額	348百万円	561百万円	
総資産額	413,182百万円	407,947百万円	
純資産額	205,654百万円	201,828百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	107,316円	107,000円	純資産額／発行済投資口の総口数
期末投資口価格	125,600円	136,600円	
発行済投資口の総口数	1,916,330口	1,886,235口	
分配金総額	5,902百万円	5,828百万円	
1口当たり分配金額	3,080円	3,090円	
分配金利回り	4.9%	4.6%	1口当たり分配金額 (年換算)／期末投資口価格
FFO	5,812百万円	5,641百万円	当期純利益＋当期減価償却費－譲渡損益
1口当たりFFO	3,033円	2,990円	FFO／発行済投資口の総口数
年換算	6,016円	6,031円	年365日ベース
FFO倍率	20.9倍	22.6倍	期末投資口価格／1口当たりFFO (年換算)
PER	19.7倍	21.2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	1.2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)	1.5%	1.5%	経常利益／平均総資産額
年換算	3.0%	3.0%	年365日ベース
ROE (純資産当期純利益率)	3.0%	3.0%	当期純利益／平均純資産額
年換算	5.9%	6.0%	年365日ベース
NAV	309,842百万円	306,646百万円	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	161,685円	162,570円	
NAV倍率	0.8倍	0.8倍	期末投資口価格／1口当たりNAV
有利子負債額	189,422百万円	188,188百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	45.8%	46.1%	有利子負債額／総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	36.6%	36.7%	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	181日	

5-2 貸借対照表

	(千円)	
	第37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期
資産の部		
流動資産	25,968,680	14,985,130
現金及び預金	19,640,854	9,201,166
信託現金及び信託預金	5,570,408	4,974,259
その他	757,417	809,704
固定資産	387,147,878	392,894,853
有形固定資産	353,715,173	359,503,181
無形固定資産	30,651,381	30,651,272
投資その他の資産	2,781,322	2,740,399
繰延資産	66,423	67,098
資産合計	413,182,982	407,947,081

	(千円)	
	第37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期
負債の部		
流動負債	27,102,579	26,552,274
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,194,000	19,104,000
その他	2,908,579	2,448,274
固定負債	180,425,625	179,566,476
投資法人債	16,600,000	18,300,000
長期借入金	148,628,000	145,784,000
信託預り敷金及び保証金	15,197,625	15,474,379
その他	—	8,097
負債合計	207,528,205	206,118,750
純資産の部		
投資主資本	203,323,466	199,514,941
出資総額（純額）	195,718,191	(注) 191,718,247
剰余金	7,605,274	7,796,693
任意積立金	1,412,588	1,674,019
当期末処分利益	6,192,686	6,122,674
評価・換算差額等	2,331,311	2,313,389
繰延ヘッジ損益	2,331,311	2,313,389
純資産合計	205,654,777	201,828,331
負債純資産合計	413,182,982	407,947,081

(注) 出資総額控除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37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期	
営業収益	11,088,292	11,223,608	
賃貸事業収入	9,464,728	9,503,513	オフィス 8,168,537
その他賃貸事業収入	208,320	197,418	住宅 868,740
不動産等譲渡益	1,415,243	1,522,676	店舗 81,240
土地			379,533
その他賃料収入			5,462
営業費用	4,318,356	4,428,516	
賃貸事業費用	3,573,779	3,665,743	
資産運用報酬	619,408	619,349	駐車場収入 48,823
役員報酬	8,400	7,350	付帯収益 147,704
資産保管手数料	10,331	10,329	解約違約金 890
一般事務委託手数料	17,962	19,637	
その他営業費用	88,475	106,106	
営業利益	6,769,936	6,795,092	
営業外収益	3,100	11,533	
受取利息	1,794	10,684	管理委託費 1,227,799
未払分配金除斥益	1,113	849	公租公課等 840,415
その他	192	—	水道光熱費 135,650
営業外費用	608,413	712,013	修繕費 164,876
支払利息	434,724	529,768	損害保険料 23,464
投資法人債利息	61,823	64,435	信託報酬 5,913
投資法人債発行費償却	12,112	12,610	減価償却費 1,070,629
融資手数料	97,414	97,814	賃借料 166,394
その他	2,338	7,385	その他賃貸事業費用 30,598
経常利益	6,164,623	6,094,611	
税引前当期純利益	6,164,623	6,094,611	
当期純利益	6,163,727	6,093,715	
当期未処分利益	6,192,686	6,122,674	

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37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,188,315	8,397,504
税引前当期純利益	6,164,623	6,094,611
減価償却費	1,064,125	1,070,629
投資法人債発行費償却	12,112	12,610
受取利息	△ 1,794	△ 10,684
未払分配金除斥益	△ 1,113	△ 849
支払利息	496,548	594,203
営業未収入金の増減額（△は増加）	162,994	27,198
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△ 85,405
営業未払金の増減額（△は減少）	26,912	△ 59,920
未払金の増減額（△は減少）	1,037	△ 47
未払費用の増減額（△は減少）	△ 2,493	△ 249
未払消費税等の増減額（△は減少）	248,846	△ 357,975
前受金の増減額（△は減少）	△ 15,126	52,626
預り金の増減額（△は減少）	△ 1,521	154
前払費用の増減額（△は増加）	25,275	△ 36,515
長期前払費用の増減額（△は増加）	39,790	△ 1,031
信託有形固定資産の売却による減少額	1,545,191	1,545,191
その他	△ 97,972	112,086
小 計	9,667,437	8,956,634
利息の受取額	1,794	10,684
利息の支払額	△ 479,734	△ 567,508
法人税等の支払額	△ 1,180	△ 2,305
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 225,707	△ 8,283,236
信託有形固定資産の取得による支出	△ 291,757	△ 8,555,137
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 129,474	△ 69,843
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	195,524	341,744

	(千円)	
	第37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,854,832	△ 11,150,105
長期借入れによる収入	7,700,000	8,200,000
長期借入金の返済による支出	△ 8,200,000	△ 9,134,000
投資法人債の発行による収入	1,985,783	1,686,714
投資法人債の償還による支出	△ 2,000,000	△ 2,000,000
自己投資口の取得による支出	—	△ 3,999,944
分配金の支払額	△ 6,340,616	△ 5,902,876
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,107,775	△ 11,035,837
現金及び現金同等物の期首残高	23,103,487	25,211,263
現金及び現金同等物の期末残高	25,211,263	14,175,425

金銭の分配に係る計算書

	(円)	
	第37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期
I 当期未処分利益	6,192,686,345	6,122,674,893
II 任意積立金取崩額		
圧縮特別勘定積立金取崩額	—	261,431,044
III 分配金の額	5,902,296,400	5,828,466,150
投資口1口当たり分配金の額	3,080	3,090
IV 任意積立金		
圧縮特別勘定積立金積立額	261,431,044	—
圧縮積立金繰入額	—	527,229,766
V 次期繰越利益	28,958,901	28,410,021

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37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期	増減	第37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期	増減	第37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期	増減	第37期 2025年1月期	第38期 2025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	99.0%	99.4%	0.4PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	99.2%	100%	0.8PT	97.5%	98.7%	1.2PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	24	24	0	142	144	2
賃貸事業収入	2,851,394	2,851,394	—	1,351,486	1,351,486	—	669,040	675,673	6,633	828,679	852,189	23,510
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	81,493	80,708	△ 784	74,259	71,595	△ 2,664
不動産賃貸事業収益合計	2,851,394	2,851,394	—	1,351,486	1,351,486	—	750,533	756,382	5,848	902,938	923,784	20,845
管理委託費	426,426	426,426	—	202,169	202,169	—	81,429	84,756	3,326	193,786	190,678	△ 3,108
公租公課等 (注1)	300,786	300,888	101	96,421	96,397	△ 24	29,742	32,140	2,397	44,860	46,572	1,712
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	67,141	60,150	△ 6,991	36,144	36,118	△ 25
修繕費	—	—	—	—	390	390	5,606	10,563	4,957	53,767	28,055	△ 25,712
損害保険料	5,460	5,437	△ 23	2,305	2,923	618	1,873	1,870	△ 2	2,640	2,632	△ 8
減価償却費 ①	275,006	269,730	△ 5,276	87,371	91,232	3,861	103,482	104,792	1,310	136,517	137,470	952
その他費用 (注2)	374	375	1	2,787	2,788	1	96,846	97,970	1,123	11,111	10,646	△ 465
不動産賃貸事業費用合計	1,008,055	1,002,858	△ 5,196	391,054	395,901	4,846	386,122	392,244	6,121	478,828	452,173	△ 26,655
不動産賃貸事業損益 ②	1,843,338	1,848,535	5,196	960,431	955,585	△ 4,846	364,411	364,137	△ 273	424,109	471,611	47,501
NOI ③ (①+②)	2,118,345	2,118,265	△ 79	1,047,803	1,046,817	△ 985	467,893	468,930	1,037	560,627	609,081	48,454
年換算NOI	4,202,152	4,271,641	69,488	2,078,522	2,110,986	32,463	928,157	945,633	17,475	1,112,114	1,228,258	116,143
同／取得価格	3.6%	3.7%	0.1PT	3.3%	3.4%	0.1PT	3.4%	3.5%	0.1PT	2.5%	2.8%	0.3PT
資本的支出 ④	—	118,704	118,704	102,345	88,751	△ 13,593	10,271	103,347	93,076	112,989	45,060	△ 67,928
NCF ③-④	2,118,345	1,999,561	△ 118,784	945,457	958,066	12,608	457,622	365,582	△ 92,039	447,638	564,020	116,382

(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) 期中に追加取得又は一部譲渡をしています。「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			64,120,000(取得前56,300,000)			16,330,000		
期	第37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期	増減	第37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期	増減	第37期 2025年1月期	第38期(注3) 2025年7月期	増減	第37期 2025年1月期	第38期 2025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	94.0%	96.5%	2.5PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	93.8%	98.3%	4.5PT	100%	100%	0.0PT	100.0%	100%	0.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	50	52	2	1	1	0	24	24	0
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	442,952	454,607	11,654	1,209,907	1,235,759	25,852	480,118	484,356	4,237
その他賃貸事業収入	—	—	—	29,033	24,197	△ 4,835	—	—	—	23,534	20,456	△ 3,078
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	471,986	478,805	6,819	1,209,907	1,235,759	25,852	503,653	504,813	1,159
管理委託費	2,664	2,664	—	53,216	54,092	876	135,835	140,499	4,663	100,567	99,582	△ 984
公租公課等 (注1)	69,853	69,993	139	40,611	42,158	1,546	111,309	114,369	3,060	38,962	39,041	79
水道光熱費	—	—	—	39,702	30,583	△ 9,118	—	—	—	6,887	6,138	△ 748
修繕費	—	—	—	10,696	3,096	△ 7,600	—	—	—	4,790	6,349	1,559
損害保険料	4,056	4,279	222	1,249	1,383	134	2,568	2,817	248	1,313	1,412	98
減価償却費 ①	187,493	190,572	3,078	45,630	45,700	70	152,007	155,522	3,515	49,337	47,286	△ 2,050
その他費用 (注2)	69,096	69,016	△ 79	1,086	1,530	444	109	132	22	208	208	△ 0
不動産賃貸事業費用合計	333,163	336,525	3,361	192,193	178,546	△ 13,647	401,831	413,341	11,510	202,067	200,020	△ 2,047
不動産賃貸事業損益 ②	679,156	675,794	△ 3,361	279,792	300,258	20,466	808,076	822,418	14,342	301,586	304,792	3,206
NOI ③ (①+②)	866,649	866,366	△ 282	325,422	345,959	20,537	960,083	977,941	17,857	350,923	352,079	1,156
年換算NOI	1,719,168	1,747,092	27,923	645,539	697,653	52,114	1,904,512	2,193,823	289,310	696,125	709,995	13,869
同／取得価格	4.1%	4.2%	0.1PT	3.4%	3.6%	0.3PT	3.4%	3.4%	0.0PT	4.3%	4.3%	0.1PT
資本的支出 ④	67,629	100,551	32,922	2,626	4,107	1,480	10,995	14,580	3,585	16,412	45,816	29,403
NCF ③-④	799,019	765,814	△ 33,204	322,795	341,852	19,056	949,087	963,360	14,272	334,511	306,263	△ 28,247

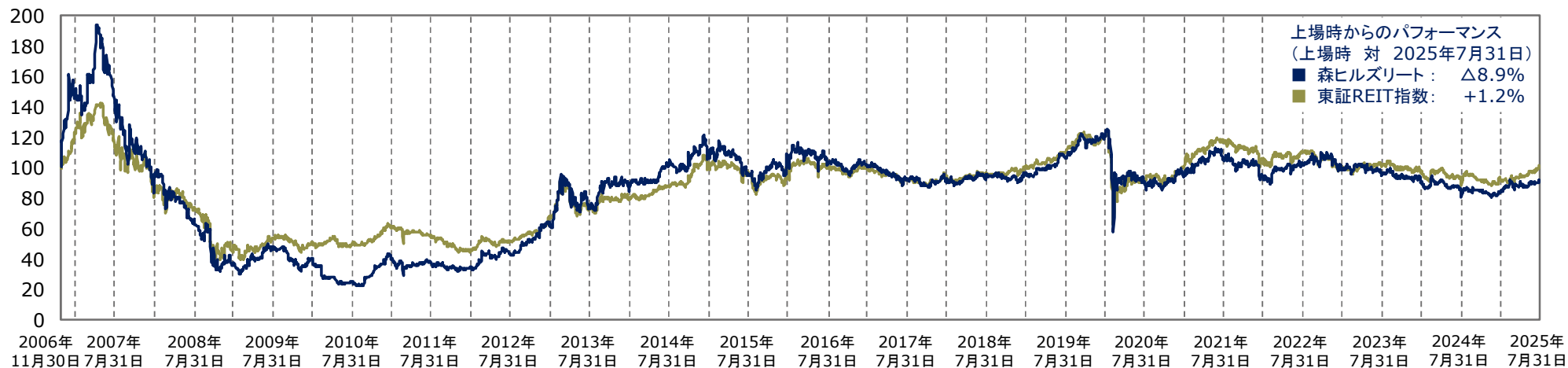
5-7 物件別収支③

(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			11,128,200(譲渡前12,655,600)			407,908,200(前期末401,615,600)		
期		第37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期	増減	第37期 2025年1月期	第38期 2025年7月期	増減	第37期(注3) 2025年1月期	第38期(注3) 2025年7月期	増減	第37期(注3) 2025年1月期	第38期(注3) 2025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		91.1%	93.1%	2.0PT	96.1%	94.2%	△ 1.9PT	100%	100%	0.0PT	99.3%	99.5%	0.2PT
期中平均稼働率		90.1%	89.7%	△ 0.4PT	97.6%	95.8%	△ 1.8PT	100%	100%	0.0PT	99.1%	99.5%	0.4PT
期末エンドテナント総数		39	40	1	88	87	△ 1	1	1	0	372	376	4
	賃貸事業収入	87,067	91,506	4,439	113,273	114,686	1,412	418,488	379,533	△ 38,955	9,464,728	9,503,513	38,785
	その他賃貸事業収入	－	460	460	－	－	－	－	－	－	208,320	197,418	△ 10,902
不動産賃貸事業収益合計		87,067	91,966	4,899	113,273	114,686	1,412	418,488	379,533	△ 38,955	9,673,049	9,700,931	27,882
	管理委託費	16,090	14,084	△ 2,006	14,574	12,845	△ 1,728	－	－	－	1,226,762	1,227,799	1,037
	公租公課等 (注1)	9,802	10,116	314	14,930	15,420	489	74,039	73,317	△ 722	831,321	840,415	9,094
	水道光熱費	1,414	1,377	△ 37	1,226	1,280	54	－	－	－	152,516	135,650	△ 16,866
	修繕費	13,257	54,175	40,918	1,734	62,246	60,512	－	－	－	89,853	164,876	75,023
	損害保険料	290	288	△ 1	419	418	△ 0	－	－	－	22,179	23,464	1,285
	減価償却費 ①	11,369	12,301	932	15,910	16,018	108	－	－	－	1,064,125	1,070,629	6,503
	その他費用 (注2)	4,059	19,124	15,065	1,269	1,049	△ 220	71	64	△ 6	187,020	202,906	15,885
	不動産賃貸事業費用合計	56,285	111,469	55,184	50,064	109,280	59,215	74,111	73,382	△ 729	3,573,779	3,665,743	91,964
不動産賃貸事業損益 ②		30,782	△ 19,502	△ 50,284	63,209	5,405	△ 57,803	344,376	306,150	△ 38,225	6,099,270	6,035,188	△ 64,082
NOI ③ (①+②)		42,151	△ 7,200	△ 49,352	79,119	21,424	△ 57,694	344,376	306,150	△ 38,225	7,163,395	7,105,817	△ 57,578
	年換算NOI	83,615	△ 14,520	△ 98,136	156,948	43,204	△ 113,744	633,291	554,323	△ 78,968	14,174,839	14,514,976	340,137
	同／取得価格	4.0%	△ 0.7%	△ 4.7PT	3.9%	1.1%	△ 2.8PT	5.0%	5.0%	△ 0.0PT	3.5%	3.6%	0.0PT
資本的支出 ④		17,862	39,543	21,681	7,834	635	△ 7,198	－	－	－	348,966	561,099	212,132
NCF ③-④		24,289	△ 46,744	△ 71,033	71,285	20,789	△ 50,496	344,376	306,150	△ 38,225	6,814,429	6,544,718	△ 269,711

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～2025年7月31日）



（出所）QUICK Qr1から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
第32期（2022年7月期）	153,000円
第33期（2023年1月期）	147,600円
第34期（2023年7月期）	144,700円
第35期（2024年1月期）	137,200円
第36期（2024年7月期）	128,600円
第37期（2025年1月期）	125,600円
第38期（2025年7月期）	136,600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)

5-9 投資方針

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10,000m ² 以上 基準階賃貸可能面積1,000m ² 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2,000m ² 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10,000m ² 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1,000m ² 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

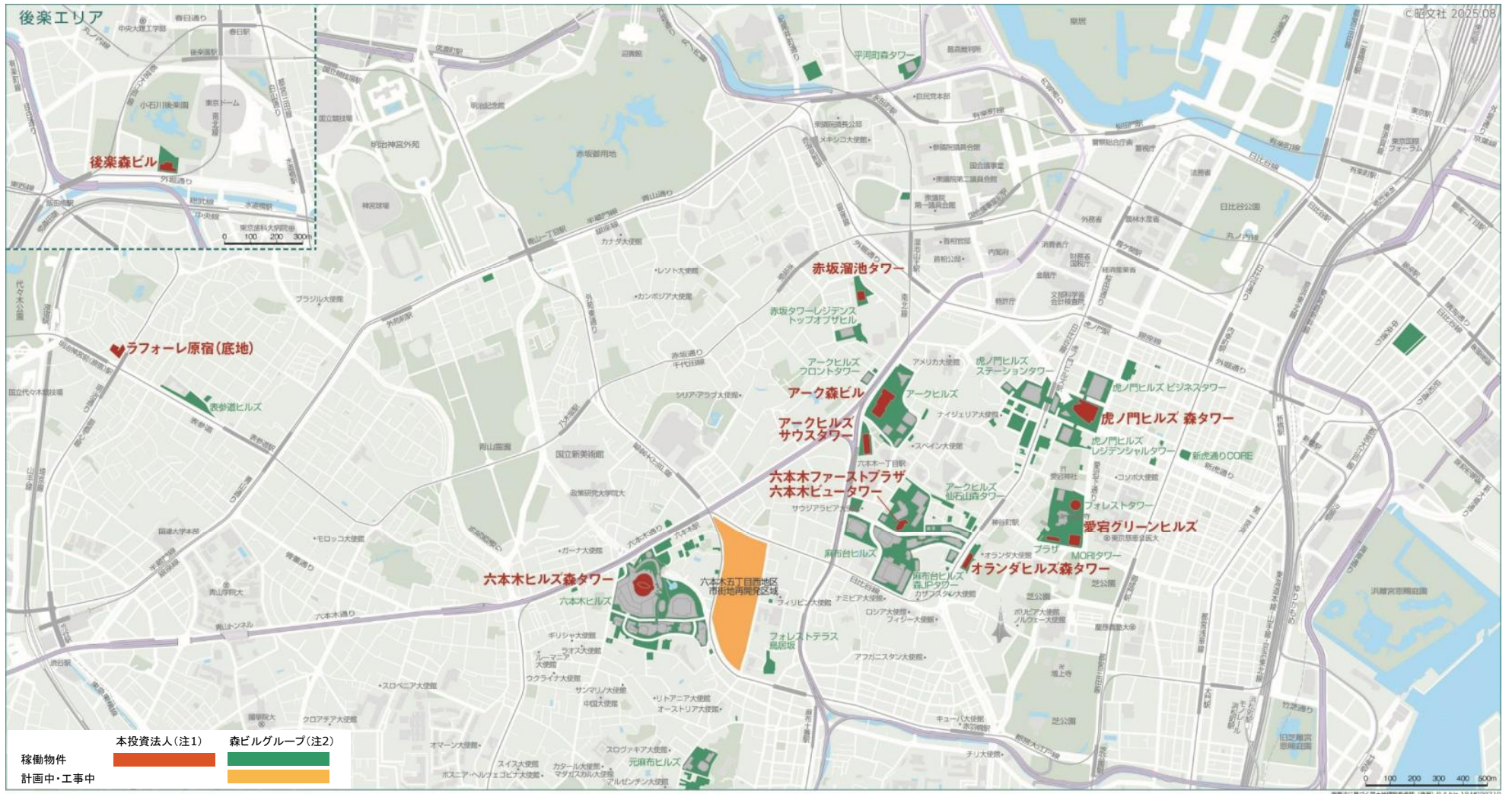
東京都心5区及び
その周辺地区

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（2025年7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 2025」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。

5-11 ポートフォリオ一覧（2025年12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			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	22年8ヶ月	39年8ヶ月	25年8ヶ月	12年4ヶ月	11年6ヶ月	20年10ヶ月	25年2ヶ月	24年4ヶ月	24年1ヶ月	24年4ヶ月	32年1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25.4%)	共 (約56.4%)	共 (約28.8%)			共 (47%)	共 (46%)	所 (44%)
	建物	区 (約13.6%)	区 (約17.9%)	区 (約57.9%)	共 (25%)	共 (約13.9%)	区 (約65.5%)	共 (約32.9%)			区 (約46.4%)	区 (約44.7%)	—
PML (注2)		2.0%	2.2%	1.1%	1.5%	2.3%	2.3%	2.7%	2.7%	6.7%	2.0%	2.0%	—
耐震性能 (注3)		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	73,789	43,930	42,090			2,100	4,000	9,600
稼働率 (注4)		100%	100%	100%	96.5%	100%	99.4%	100%			93.1%	94.2%	100%

(注1) 「所有形態」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2025年9月4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、2025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)

23.5年

ポートフォリオPML (注2)

2.1%

取得価格合計

416,049百万円