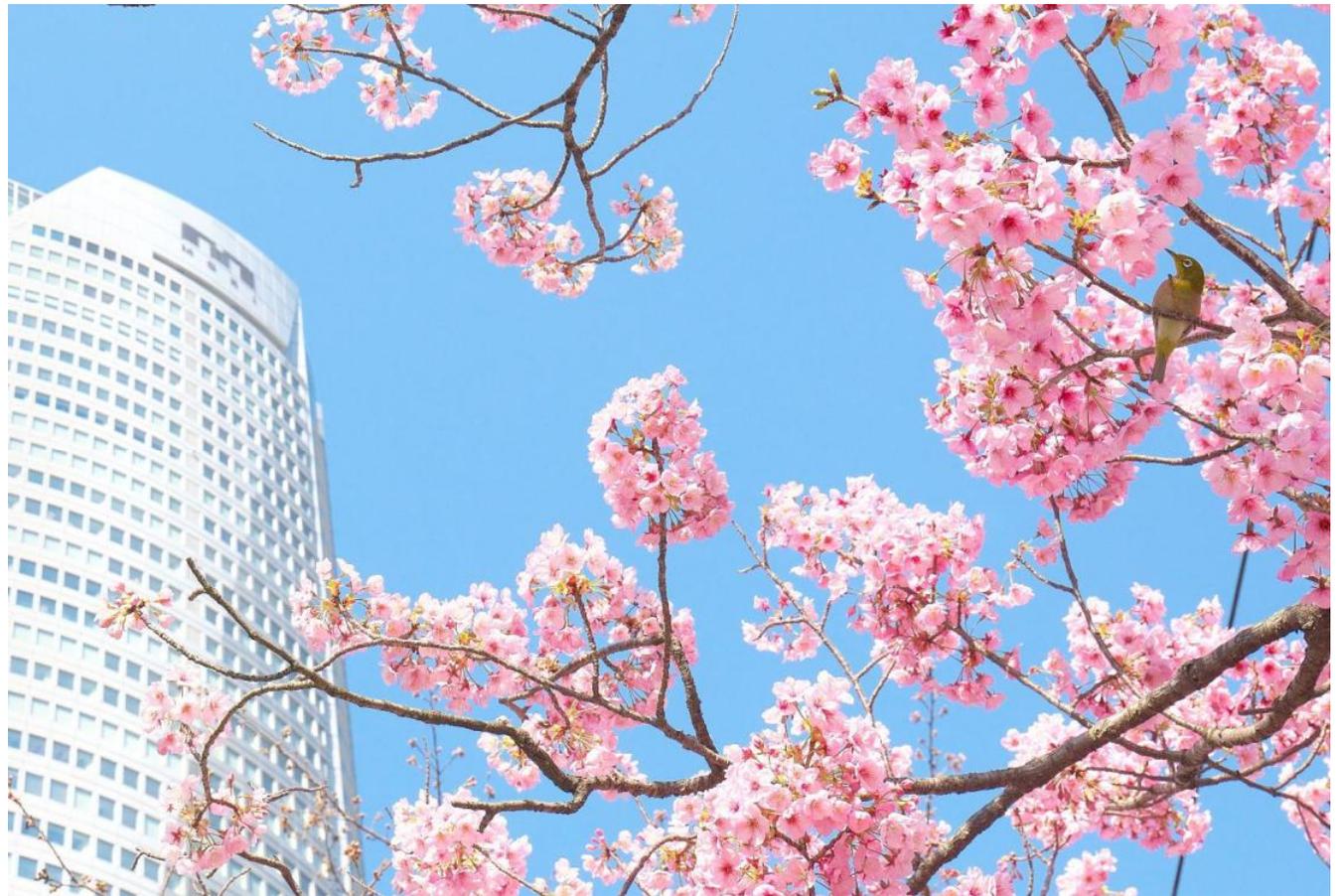


5. Appendix



5-1 財務指標

財務指標等	第38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期	算定式
当期純利益	6,093百万円	6,124百万円	
当期減価償却費	1,070百万円	1,090百万円	
当期資本的支出額	561百万円	285百万円	
総資産額	407,947百万円	411,231百万円	
純資産額	201,828百万円	202,979百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	107,000円	107,610円	純資産額／発行済投資口の総口数
期末投資口価格	136,600円	145,200円	
発行済投資口の総口数	1,886,235口	1,886,235口	
分配金総額	5,828百万円	5,847百万円	
1口当たり分配金額	3,090円	3,100円	
分配金利回り	4.6%	4.2%	1口当たり分配金額 (年換算)／期末投資口価格
FFO	5,641百万円	5,695百万円	当期純利益＋当期減価償却費－譲渡損益
1口当たりFFO	2,990円	3,019円	FFO／発行済投資口の総口数
年換算	6,031円	5,989円	年365日ベース
FFO倍率	22.6倍	24.2倍	期末投資口価格／1口当たりFFO (年換算)
PER	21.2倍	22.5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	1.3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	6.0%	6.0%	年365日ベース
NAV	306,646百万円	311,503百万円	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	162,570円	165,145円	
NAV倍率	0.8倍	0.9倍	期末投資口価格／1口当たりNAV
有利子負債額	188,188百万円	189,522百万円	
LTV (帳簿価額ベース)	46.1%	46.1%	有利子負債額／総資産額
LTV (鑑定評価額ベース)	36.7%	36.5%	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38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期
資産の部		
流動資産	14,985,130	10,162,668
現金及び預金	9,201,166	3,794,065
信託現金及び信託預金	4,974,259	5,535,730
その他	809,704	832,872
固定資産	392,894,853	400,999,720
有形固定資産	359,503,181	366,824,794
無形固定資産	30,651,272	30,651,163
投資その他の資産	2,740,399	3,523,763
繰延資産	67,098	68,690
資産合計	407,947,081	411,231,079

(千円)

	第38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期
負債の部		
流動負債	26,552,274	30,073,395
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	7,300,000
1年内返済予定の長期借入金	19,104,000	19,884,000
その他	2,448,274	2,889,395
固定負債	179,566,476	178,178,611
投資法人債	18,300,000	13,000,000
長期借入金	145,784,000	149,338,000
信託預り敷金及び保証金	15,474,379	15,840,611
その他	8,097	—
負債合計	206,118,750	208,252,007
純資産の部		
投資主資本	199,514,941	199,811,197
出資総額（純額） ^(注)	191,718,247	191,718,247
剰余金	7,796,693	8,092,950
任意積立金	1,674,019	1,939,817
当期未処分利益	6,122,674	6,153,132
評価・換算差額等	2,313,389	3,167,874
繰延ヘッジ損益	2,313,389	3,167,874
純資産合計	201,828,331	202,979,072
負債純資産合計	407,947,081	411,231,079

(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38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期	
営業収益	11,223,608	11,381,329	
賃貸事業収入	9,503,513	9,665,001	オフィス 8,349,287
その他賃貸事業収入	197,418	196,788	住宅 883,761
不動産等譲渡益	1,522,676	1,519,539	店舗 83,143
			土地 343,806
			その他賃料収入 5,003
営業費用	4,428,516	4,498,461	
賃貸事業費用	3,665,743	3,733,257	
資産運用報酬	619,349	628,562	駐車場収入 48,206
役員報酬	7,350	6,300	付帯収益 147,563
資産保管手数料	10,329	10,198	解約違約金 1,017
一般事務委託手数料	19,637	18,060	
その他営業費用	106,106	102,081	
営業利益	6,795,092	6,882,867	
営業外収益	11,533	20,128	
受取利息	10,684	18,509	管理委託費 1,271,530
未払分配金除斥益	849	1,153	公租公課等 831,330
その他	—	465	水道光熱費 146,464
			修繕費 179,311
			損害保険料 25,143
			信託報酬 6,019
			減価償却費 1,090,287
			賃借料 166,350
			その他賃貸事業費用 16,819
営業外費用	712,013	777,379	
支払利息	529,768	597,171	
投資法人債利息	64,435	68,778	
投資法人債発行費償却	12,610	12,591	
融資手数料	97,814	96,870	
その他	7,385	1,967	
経常利益	6,094,611	6,125,617	
税引前当期純利益	6,094,611	6,125,617	
当期純利益	6,093,715	6,124,722	
当期未処分利益	6,122,674	6,153,132	

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38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,397,504	9,245,553
税引前当期純利益	6,094,611	6,125,617
減価償却費	1,070,629	1,090,287
投資法人債発行費償却	12,610	12,591
受取利息	△ 10,684	△ 18,509
未払分配金除斥益	△ 849	△ 1,153
支払利息	594,203	665,949
営業未収入金の増減額 (△は増加)	27,198	681
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 85,405	85,405
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 59,920	60,383
未払金の増減額 (△は減少)	△ 47	2,547
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 249	10,187
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 357,975	347,002
前受金の増減額 (△は減少)	52,626	7,986
預り金の増減額 (△は減少)	154	1,449
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 36,515	△ 6,592
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 1,031	37,474
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	112,086	△ 93,559
小 計	8,956,634	9,872,940
利息の受取額	10,684	18,509
利息の支払額	△ 567,508	△ 642,393
法人税等の支払額	△ 2,305	△ 3,502
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 8,283,236	△ 9,584,258
信託有形固定資産の取得による支出	△ 8,555,137	△ 9,949,737
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 69,843	△ 168,867
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	341,744	534,346

(千円)

	第38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 11,150,105	△ 4,506,924
長期借入れによる収入	8,200,000	12,394,000
長期借入金の返済による支出	△ 9,134,000	△ 8,060,000
投資法人債の発行による収入	1,686,714	1,985,816
投資法人債の償還による支出	△ 2,000,000	△ 5,000,000
自己投資口の取得による支出	△ 3,999,944	—
分配金の支払額	△ 5,902,876	△ 5,826,740
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 11,035,837	△ 4,845,629
現金及び現金同等物の期首残高	25,211,263	14,175,425
現金及び現金同等物の期末残高	14,175,425	9,329,796

金銭の分配に係る計算書

(円)

	第38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期
I 当期末処分利益	6,122,674,893	6,153,132,460
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	5,828,466,150	5,847,328,500
投資口1口当たり分配金の額	3,090	3,100
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	527,229,766	281,989,941
V 次期繰越利益	28,410,021	23,814,019

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38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期	増減	第38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期	増減	第38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期	増減	第38期 2025年7月期	第39期 2026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	100%	100%	0.0PT	99.4%	96.3%	△ 3.1PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	97.1%	△ 2.9PT	98.7%	97.2%	△ 1.5PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	24	24	0	144	136	△ 8
賃貸事業収入	2,851,394	2,851,394	-	1,351,486	1,351,486	-	675,673	660,481	△ 15,192	852,189	851,352	△ 836
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	80,708	80,291	△ 416	71,595	60,419	△ 11,175
不動産賃貸事業収益合計	2,851,394	2,851,394	-	1,351,486	1,351,486	-	756,382	740,773	△ 15,608	923,784	911,771	△ 12,012
管理委託費	426,426	426,426	-	202,169	202,169	-	84,756	86,481	1,724	190,678	199,981	9,303
公租公課等 (注1)	300,888	300,990	101	96,397	96,373	△ 24	32,140	30,085	△ 2,054	46,572	45,284	△ 1,287
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	60,150	65,465	5,315	36,118	30,291	△ 5,827
修繕費	-	-	-	390	-	△ 390	10,563	12,961	2,398	28,055	42,179	14,124
損害保険料	5,437	5,520	83	2,923	3,381	457	1,870	1,903	32	2,632	2,691	59
減価償却費 ①	269,730	267,849	△ 1,881	91,232	92,072	839	104,792	105,579	786	137,470	132,844	△ 4,625
その他費用 (注2)	375	374	△ 1	2,788	2,787	△ 1	97,970	97,964	△ 5	10,646	10,953	307
不動産賃貸事業費用合計	1,002,858	1,001,160	△ 1,698	395,901	396,783	881	392,244	400,441	8,196	452,173	464,226	12,053
不動産賃貸事業損益 ②	1,848,535	1,850,233	1,698	955,585	954,703	△ 881	364,137	340,332	△ 23,805	471,611	447,545	△ 24,065
NOI ③ (①+②)	2,118,265	2,118,082	△ 183	1,046,817	1,046,775	△ 42	468,930	445,911	△ 23,018	609,081	580,390	△ 28,691
年換算NOI	4,271,641	4,201,631	△ 70,009	2,110,986	2,076,484	△ 34,501	945,633	884,553	△ 61,079	1,228,258	1,151,317	△ 76,940
同/取得価格	3.7%	3.6%	△ 0.1PT	3.4%	3.3%	△ 0.1PT	3.5%	3.3%	△ 0.2PT	2.8%	2.6%	△ 0.2PT
資本的支出 ④	118,704	-	△ 118,704	88,751	15,189	△ 73,562	103,347	29,833	△ 73,514	45,060	89,507	44,446
NCF ③-④	1,999,561	2,118,082	118,521	958,066	1,031,586	73,519	365,582	416,078	50,495	564,020	490,882	△ 73,138

(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



HILLS REIT

(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			アーケヒルズ 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			73,789,000(取得前64,120,000)			16,330,000		
期	第38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期	増減	第38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期	増減	第38期(注3) 2025年7月期	第39期(注3) 2026年1月期	増減	第38期 2025年7月期	第39期 2026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	96.5%	99.6%	3.1PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	98.3%	99.6%	1.3PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	52	56	4	1	1	0	24	24	0
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	454,607	464,509	9,901	1,235,759	1,426,552	190,793	484,356	486,455	2,098
その他賃貸事業収入	—	—	—	24,197	31,400	7,202	—	—	—	20,456	23,974	3,517
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	478,805	495,909	17,104	1,235,759	1,426,552	190,793	504,813	510,429	5,616
管理委託費	2,664	2,664	—	54,092	51,913	△ 2,179	140,499	162,191	21,692	99,582	99,460	△ 121
公租公課等 (注1)	69,993	70,166	172	42,158	42,641	483	114,369	117,426	3,056	39,041	39,118	76
水道光熱費	—	—	—	30,583	40,426	9,842	—	—	—	6,138	7,605	1,466
修繕費	—	—	—	3,096	4,254	1,157	—	—	—	6,349	3,854	△ 2,495
損害保険料	4,279	4,502	223	1,383	1,496	113	2,817	3,424	607	1,412	1,503	90
減価償却費 ①	190,572	191,378	806	45,700	46,837	1,136	155,522	177,954	22,431	47,286	46,731	△ 555
その他費用 (注2)	69,016	68,971	△ 44	1,530	2,312	781	132	247	115	208	207	△ 0
不動産賃貸事業費用合計	336,525	337,683	1,157	178,546	189,881	11,335	413,341	461,244	47,903	200,020	198,481	△ 1,539
不動産賃貸事業損益 ②	675,794	674,636	△ 1,157	300,258	306,027	5,768	822,418	965,307	142,889	304,792	311,948	7,155
NOI ③ (①+②)	866,366	866,014	△ 351	345,959	352,864	6,905	977,941	1,143,262	165,321	352,079	358,680	6,600
年換算NOI	1,747,092	1,717,909	△ 29,182	697,653	699,976	2,323	2,193,823	2,483,672	289,849	709,995	711,512	1,517
同/取得価格	4.2%	4.1%	△ 0.1PT	3.6%	3.7%	0.0PT	3.4%	3.4%	△ 0.1PT	4.3%	4.4%	0.0PT
資本的支出 ④	100,551	28,311	△ 72,240	4,107	52,148	48,041	14,580	3,266	△ 11,314	45,816	8,952	△ 36,863
NCF ③-④	765,814	837,703	71,888	341,852	300,716	△ 41,136	963,360	1,139,996	176,635	306,263	349,727	43,463

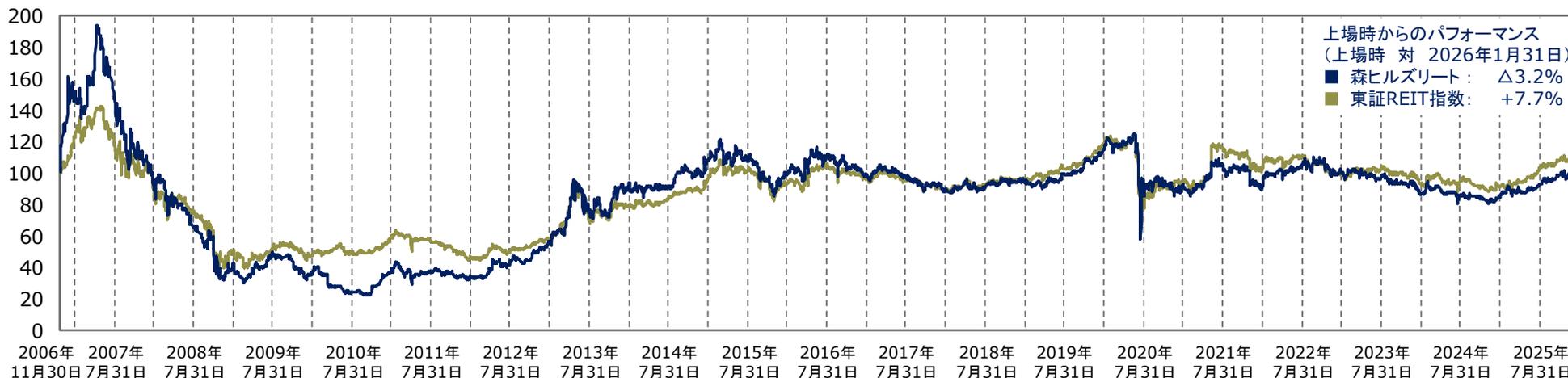
5-7 物件別収支③

(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			9,600,800(譲渡前11,128,200)			416,049,800(前期末407,908,200)		
期	第38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期	増減	第38期 2025年7月期	第39期 2026年1月期	増減	第38期(注3) 2025年7月期	第39期(注3) 2026年1月期	増減	第38期(注3) 2025年7月期	第39期(注3) 2026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	93.1%	86.1%	△ 7.0PT	94.2%	81.8%	△ 12.4PT	100%	100%	0.0PT	99.5%	98.9%	△ 0.6PT
期中平均稼働率	89.7%	92.9%	3.2PT	95.8%	88.3%	△ 7.5PT	100%	100%	0.0PT	99.5%	99.0%	△ 0.5PT
期末エンドテナント総数	40	36	△ 4	87	75	△ 12	1	1	0	376	356	△ 20
賃貸事業収入	91,506	105,407	13,900	114,686	111,234	△ 3,451	379,533	343,806	△ 35,727	9,503,513	9,665,001	161,487
その他賃貸事業収入	460	430	△ 30	-	273	273	-	-	-	197,418	196,788	△ 629
不動産賃貸事業収益合計	91,966	105,837	13,870	114,686	111,507	△ 3,178	379,533	343,806	△ 35,727	9,700,931	9,861,789	160,857
管理委託費	14,084	21,680	7,596	12,845	18,560	5,715	-	-	-	1,227,799	1,271,530	43,730
公租公課等(注1)	10,116	10,430	314	15,420	15,910	489	73,317	62,903	△ 10,413	840,415	831,330	△ 9,085
水道光熱費	1,377	1,433	55	1,280	1,243	△ 37	-	-	-	135,650	146,464	10,814
修繕費	54,175	60,208	6,032	62,246	55,853	△ 6,392	-	-	-	164,876	179,311	14,434
損害保険料	288	292	4	418	425	7	-	-	-	23,464	25,143	1,678
減価償却費①	12,301	12,935	634	16,018	16,104	85	-	-	-	1,070,629	1,090,287	19,658
その他費用(注2)	19,124	4,231	△ 14,892	1,049	1,083	34	64	55	△ 9	202,906	189,190	△ 13,716
不動産賃貸事業費用合計	111,469	111,213	△ 255	109,280	109,182	△ 97	73,382	62,959	△ 10,422	3,665,743	3,733,257	67,514
不動産賃貸事業損益②	△ 19,502	△ 5,376	14,126	5,405	2,325	△ 3,080	306,150	280,846	△ 25,304	6,035,188	6,128,531	93,343
NOI③(①+②)	△ 7,200	7,559	14,760	21,424	18,429	△ 2,995	306,150	280,846	△ 25,304	7,105,817	7,218,819	113,001
年換算NOI	△ 14,520	14,996	29,517	43,204	36,558	△ 6,645	554,323	503,955	△ 50,368	14,514,976	14,508,183	△ 6,792
同/取得価格	△ 0.7%	0.7%	1.4PT	1.1%	0.9%	△ 0.2PT	5.0%	5.2%	0.3PT	3.6%	3.5%	△ 0.1PT
資本的支出④	39,543	27,001	△ 12,541	635	30,797	30,162	-	-	-	561,099	285,009	△ 276,089
NCF③-④	△ 46,744	△ 19,441	27,302	20,789	△ 12,368	△ 33,157	306,150	280,846	△ 25,304	6,544,718	6,933,810	389,091

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～2026年1月31日）



(出所) QUICK Qr1から資産運用会社で作成しています。
 (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
第39期 (2026年1月期)	145,200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10,000m 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

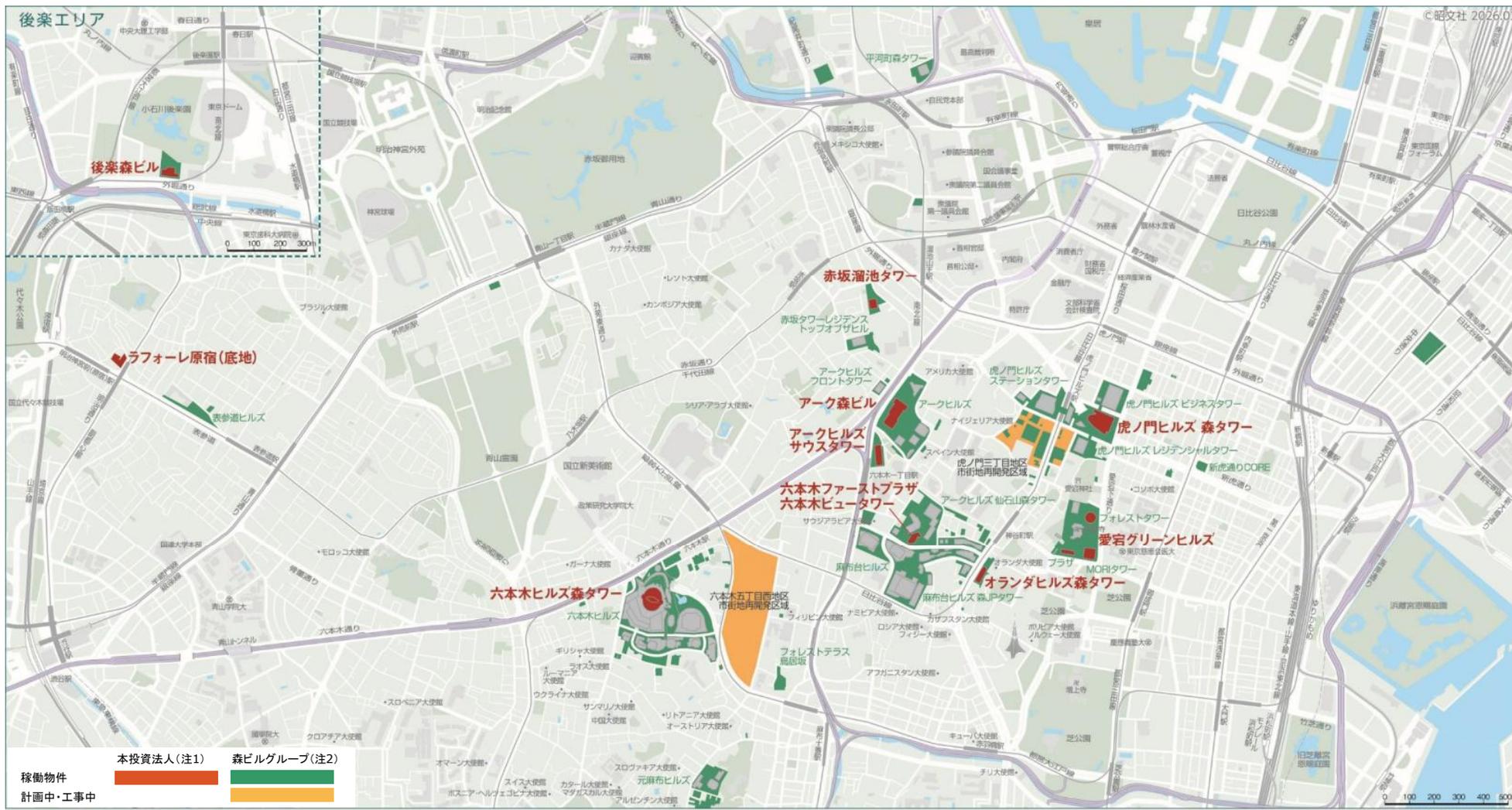
東京都心5区に重点を置いた投資

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 (2026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 2026」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 (2026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 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	22年9ヶ月	39年10ヶ月	25年10ヶ月	12年6ヶ月	11年8ヶ月	21年0ヶ月	25年4ヶ月	24年6ヶ月	24年3ヶ月	24年6ヶ月	32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25.4%)	共 (約56.4%)	共 (約28.8%)			共 (約47%)	共 (約46%)	所 (44%)
	建物	区 (約13.6%)	区 (約17.9%)	区 (約57.9%)	共 (25%)	区 (約13.9%)	区 (約65.5%)	所・区 (約32.9%)			区 (約46.4%)	区 (約44.7%)	-
PML (注2)	2.0%	2.2%	1.1%	1.5%	2.3%	1.4%	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	制振	-	-	-	-
取得価格	115,380	62,480	27,200	19,150	73,789	16,330	43,930	42,090			2,100	4,000	9,600
稼働率 (注4)	100%	100%	100%	99.6%	100%	100%	96.3%	100%			86.1%	81.8%	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2026年2月26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、2026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)

23.7年

ポートフォリオPML (注2)

2.1%

取得価格合計

416,049百万円