

5. Appendix



5-1 財務指標

財務指標等	第39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期	算定式
当期純利益	6,124百万円	5,807百万円	
当期減価償却費	1,090百万円	1,137百万円	
当期資本的支出額	285百万円	1,390百万円	
総資産額	411,231百万円	411,198百万円	
純資産額	202,979百万円	201,866百万円	
1口当たり純資産額 (BPS)	107,610円	107,407円	純資産額／発行済投資口の総口数
期末投資口価格	145,200円	130,100円	
発行済投資口の総口数	1,886,235口	1,879,435口	
分配金総額	5,847百万円	5,826百万円	
1口当たり分配金額	3,100円	3,100円	
分配金利回り	4.2%	4.8%	1口当たり分配金額（年換算）／期末投資口価格
FFO	5,695百万円	5,686百万円	当期純利益＋当期減価償却費－譲渡損益
1口当たりFFO	3,019円	3,025円	FFO／発行済投資口の総口数
年換算	5,989円	6,101円	年365日ベース
FFO倍率	24.2倍	21.3倍	期末投資口価格／1口当たりFFO（年換算）
PER	22.5倍	20.9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	1.2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%	1.4%	経常利益／平均総資産額
年換算	3.0%	2.8%	年365日ベース
ROE（純資産当期純利益率）	3.0%	2.9%	当期純利益／平均純資産額
年換算	6.0%	5.8%	年365日ベース
NAV	311,503百万円	312,249百万円	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	165,145円	166,139円	
NAV倍率	0.9倍	0.8倍	期末投資口価格／1口当たりNAV
有利子負債額	189,522百万円	190,622百万円	
LTV（帳簿価額ベース）	46.1%	46.4%	有利子負債額／総資産額
LTV（鑑定評価額ベース）	36.5%	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	184日	181日	

5-2 貸借対照表

(千円)

	第39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期
資産の部		
流動資産	10,162,668	11,233,309
現金及び預金	3,794,065	5,951,136
信託現金及び信託預金	5,535,730	4,461,201
その他	832,872	820,970
固定資産	400,999,720	399,908,370
有形固定資産	366,824,794	365,973,407
無形固定資産	30,651,163	30,657,131
投資その他の資産	3,523,763	3,277,831
繰延資産	68,690	57,121
資産合計	411,231,079	411,198,801

(千円)

	第39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期
負債の部		
流動負債	30,073,395	30,839,799
1年内償還予定の投資法人債	7,300,000	9,300,000
1年内返済予定の長期借入金	19,884,000	18,723,000
その他	2,889,395	2,816,799
固定負債	178,178,611	178,492,945
投資法人債	13,000,000	11,000,000
長期借入金	149,338,000	151,599,000
信託預り敷金及び保証金	15,840,611	15,893,945
負債合計	208,252,007	209,332,745
純資産の部		
投資主資本	199,811,197	198,876,069
出資総額（純額）（注）	191,718,247	190,823,232
剰余金	8,092,950	8,052,836
任意積立金	1,939,817	2,221,807
当期未処分利益	6,153,132	5,831,029
評価・換算差額等	3,167,874	2,989,986
繰延ヘッジ損益	3,167,874	2,989,986
純資産合計	202,979,072	201,866,056
負債純資産合計	411,231,079	411,198,801

（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39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期
営業収益	11,381,329	11,126,215
賃貸事業収入	9,665,001	9,689,249
その他賃貸事業収入	196,788	179,663
不動産等譲渡益	1,519,539	1,257,301
営業費用	4,498,461	4,437,296
賃貸事業費用	3,733,257	3,713,216
資産運用報酬	628,562	599,293
役員報酬	6,300	6,300
資産保管手数料	10,198	10,280
一般事務委託手数料	18,060	17,846
その他営業費用	102,081	90,358
営業利益	6,882,867	6,688,918
営業外収益	20,128	14,333
受取利息	18,509	12,250
未払分配金除斥益	1,153	1,010
受取保険金	—	1,070
その他	465	2
営業外費用	777,379	895,144
支払利息	597,171	714,754
投資法人債利息	68,778	71,959
投資法人債発行費償却	12,591	11,568
融資手数料	96,870	93,688
その他	1,967	3,174
経常利益	6,125,617	5,808,107
税引前当期純利益	6,125,617	5,808,107
当期純利益	6,124,722	5,807,215
当期末処分利益	6,153,132	5,831,029

オフィス 8,410,791
 住宅 875,249
 店舗 84,001
 土地 313,908
 その他賃料収入 5,299

駐車場収入 49,135
 付帯収益 129,738
 解約違約金 251
 礼金収入 539

管理委託費 1,273,684
 公租公課等 857,063
 水道光熱費 135,093
 修繕費 93,238
 損害保険料 25,085
 信託報酬 9,264
 減価償却費 1,136,473
 賃借料 166,519
 その他賃貸事業費用 16,792

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39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,245,553	7,871,025
税引前当期純利益	6,125,617	5,808,107
減価償却費	1,090,287	1,137,025
投資法人債発行費償却	12,591	11,568
受取利息	△ 18,509	△ 12,250
未払分配金除斥益	△ 1,153	△ 1,010
支払利息	665,949	786,713
営業未収入金の増減額（△は増加）	681	△ 27,216
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）	60,383	11,707
未払金の増減額（△は減少）	2,547	△ 1,496
未払費用の増減額（△は減少）	10,187	△ 33,067
未払消費税等の増減額（△は減少）	347,002	△ 266,967
前受金の増減額（△は減少）	7,986	14,683
預り金の増減額（△は減少）	1,449	△ 1,415
前払費用の増減額（△は増加）	△ 6,592	14,139
長期前払費用の増減額（△は増加）	37,474	31,835
信託有形固定資産の売却による減少額	1,545,191	1,103,708
その他	△ 93,559	64,374
小　　計	9,872,940	8,640,440
利息の受取額	18,509	12,250
利息の支払額	△ 642,393	△ 779,121
法人税等の支払額	△ 3,502	△ 2,542
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,584,258	△ 1,147,669
無形固定資産の取得による支出	—	△ 6,630
信託有形固定資産の取得による支出	△ 9,949,737	△ 1,193,230
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△ 168,867	△ 185,318
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	534,346	237,509

(千円)

	第39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,506,924	△ 5,640,813
長期借入れによる収入	12,394,000	12,144,000
長期借入金の返済による支出	△ 8,060,000	△ 11,044,000
投資法人債の発行による収入	1,985,816	—
投資法人債の償還による支出	△ 5,000,000	—
自己投資口の取得による支出	—	△ 895,014
分配金の支払額	△ 5,826,740	△ 5,845,798
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 4,845,629	1,082,542
現金及び現金同等物の期首残高	14,175,425	9,329,796
現金及び現金同等物の期末残高	9,329,796	10,412,338

金銭の分配に係る計算書

(円)

	第39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期
I 当期未処分利益	6,153,132,460	5,831,029,067
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	—	11,512,347
III 分配金の額	5,847,328,500	5,826,248,500
投資口1口当たり分配金の額	3,100	3,100
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	281,989,941	—
V 次期繰越利益	23,814,019	16,292,914

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39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期	増減	第39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期	増減	第39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期	増減	第39期 2026年1月期	第40期 2026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	96.3%	87.6%	△ 8.7PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT	97.2%	88.2%	△ 9.0PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	1	1	0	24	24	0	136	135	△ 1
賃貸事業収入	2,851,394	2,851,394	—	1,351,486	1,314,969	△ 36,517	660,481	687,387	26,905	851,352	777,074	△ 74,278
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	80,291	79,686	△ 605	60,419	52,380	△ 8,038
不動産賃貸事業収益合計	2,851,394	2,851,394	—	1,351,486	1,314,969	△ 36,517	740,773	767,073	26,300	911,771	829,454	△ 82,316
管理委託費	426,426	426,426	—	202,169	202,169	—	86,481	84,687	△ 1,793	199,981	187,574	△ 12,407
公租公課等 (注1)	300,990	300,946	△ 43	96,373	96,563	190	30,085	32,535	2,449	45,284	47,077	1,793
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	65,465	62,952	△ 2,512	30,291	27,804	△ 2,486
修繕費	—	—	—	—	390	390	12,961	16,435	3,473	42,179	42,964	784
損害保険料	5,520	5,430	△ 90	3,381	3,326	△ 55	1,903	1,872	△ 31	2,691	2,651	△ 40
減価償却費 ①	267,849	280,797	12,948	92,072	97,003	4,930	105,579	105,696	116	132,844	133,663	818
その他費用 (注2)	374	1,278	903	2,787	4,478	1,690	97,964	97,972	8	10,953	12,465	1,512
不動産賃貸事業費用合計	1,001,160	1,014,878	13,718	396,783	403,930	7,147	400,441	402,151	1,710	464,226	454,200	△ 10,026
不動産賃貸事業損益 ②	1,850,233	1,836,515	△ 13,718	954,703	911,038	△ 43,664	340,332	364,922	24,589	447,545	375,254	△ 72,290
NOI ③ (①+②)	2,118,082	2,117,312	△ 770	1,046,775	1,008,041	△ 38,733	445,911	470,618	24,706	580,390	508,917	△ 71,472
年換算NOI	4,201,631	4,269,718	68,087	2,076,484	2,032,791	△ 43,692	884,553	949,037	64,483	1,151,317	1,026,270	△ 125,047
同／取得価格	3.6%	3.7%	0.1PT	3.3%	3.3%	△ 0.1PT	3.3%	3.5%	0.2PT	2.6%	2.3%	△ 0.3PT
資本的支出 ④	—	590,127	590,127	15,189	166,985	151,795	29,833	24,631	△ 5,201	89,507	56,662	△ 32,845
NCF ③-④	2,118,082	1,527,184	△ 590,897	1,031,586	841,056	△ 190,529	416,078	445,986	29,908	490,882	452,255	△ 38,626

(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			73,789,000			16,330,000		
期	第39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期	増減	第39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期	増減	第39期(注3) 2026年1月期	第40期 2026年7月期	増減	第39期 2026年1月期	第40期 2026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	99.6%	100%	0.4PT	100%	100%	0.0PT	100%	100%	0.0PT
期中平均稼働率	100%	100%	0.0PT	99.6%	99.9%	0.3PT	100%	100%	0.0PT	100%	99.7%	△ 0.3PT
期末エンドテナント総数	1	1	0	56	57	1	1	1	0	24	24	0
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320	—	464,509	476,865	12,356	1,426,552	1,549,611	123,058	486,455	488,079	1,623
その他賃貸事業収入	—	—	—	31,400	26,983	△ 4,416	—	—	—	23,974	20,362	△ 3,611
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320	—	495,909	503,848	7,939	1,426,552	1,549,611	123,058	510,429	508,441	△ 1,988
管理委託費	2,664	2,664	—	51,913	53,591	1,678	162,191	176,183	13,991	99,460	102,402	2,941
公租公課等 (注1)	70,166	70,064	△ 101	42,641	44,340	1,698	117,426	138,276	20,850	39,118	39,013	△ 104
水道光熱費	—	—	—	40,426	34,373	△ 6,052	—	—	—	7,605	7,241	△ 363
修繕費	—	—	—	4,254	3,320	△ 933	—	—	—	3,854	12,276	8,422
損害保険料	4,502	4,429	△ 73	1,496	1,472	△ 24	3,424	3,718	293	1,503	1,478	△ 24
減価償却費 ①	191,378	197,789	6,410	46,837	47,286	449	177,954	193,410	15,455	46,731	51,281	4,550
その他費用 (注2)	68,971	69,123	151	2,312	1,377	△ 934	247	266	19	207	220	13
不動産賃貸事業費用合計	337,683	344,070	6,387	189,881	185,762	△ 4,118	461,244	511,853	50,608	198,481	213,915	15,434
不動産賃貸事業損益 ②	674,636	668,249	△ 6,387	306,027	318,085	12,058	965,307	1,037,757	72,449	311,948	294,526	△ 17,422
NOI ③ (①+②)	866,014	866,038	23	352,864	365,372	12,507	1,143,262	1,231,168	87,905	358,680	345,808	△ 12,872
年換算NOI	1,717,909	1,746,431	28,521	699,976	736,801	36,824	2,483,672	2,482,742	△ 930	711,512	697,347	△ 14,164
同／取得価格	4.1%	4.1%	0.1PT	3.7%	3.8%	0.2PT	3.4%	3.4%	0.0PT	4.4%	4.3%	△ 0.1PT
資本的支出 ④	28,311	244,510	216,198	52,148	5,539	△ 46,609	3,266	32,239	28,973	8,952	225,577	216,624
NCF ③-④	837,703	621,527	△ 216,175	300,716	359,833	59,117	1,139,996	1,198,928	58,931	349,727	120,230	△ 229,496

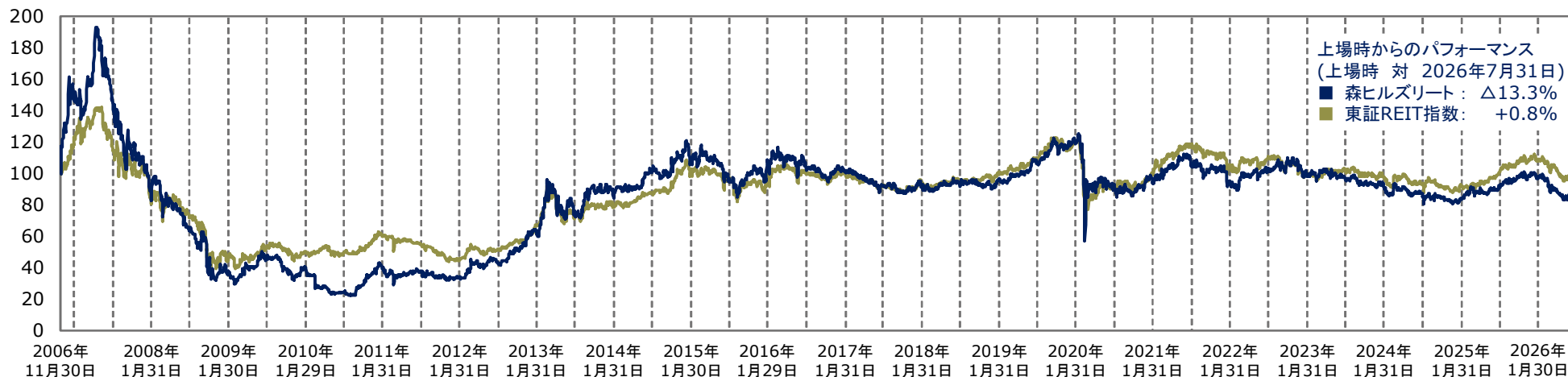
5-7 物件別収支③

(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			8,509,800(譲渡前9,600,800)			414,958,800 (前期末416,049,800)		
期	第39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期	増減	第39期 2026年1月期	第40期 2026年7月期	増減	第39期(注3) 2026年1月期	第40期(注3) 2026年7月期	増減	第39期(注3) 2026年1月期	第40期(注3) 2026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	86.1%	90.9%	4.8PT	81.8%	87.5%	5.7PT	100%	100%	0.0PT	98.9%	98.2%	△ 0.7PT
期中平均稼働率	92.9%	90.8%	△ 2.1PT	88.3%	85.0%	△ 3.3PT	100%	100%	0.0PT	99.0%	98.2%	△ 0.8PT
期末エンドテナント総数	36	38	2	75	80	5	1	1	0	356	363	7
賃貸事業収入	105,407	108,195	2,788	111,234	109,443	△ 1,790	343,806	313,908	△ 29,898	9,665,001	9,689,249	24,248
その他賃貸事業収入	430	—	△ 430	273	251	△ 22	—	—	—	196,788	179,663	△ 17,124
不動産賃貸事業収益合計	105,837	108,195	2,358	111,507	109,694	△ 1,812	343,806	313,908	△ 29,898	9,861,789	9,868,913	7,123
管理委託費	21,680	17,369	△ 4,311	18,560	20,616	2,055	—	—	—	1,271,530	1,273,684	2,154
公租公課等(注1)	10,430	10,721	290	15,910	16,341	431	62,903	61,182	△ 1,721	831,330	857,063	25,733
水道光熱費	1,433	1,415	△ 18	1,243	1,306	63	—	—	—	146,464	135,093	△ 11,371
修繕費	60,208	11,992	△ 48,215	55,853	5,859	△ 49,994	—	—	—	179,311	93,238	△ 86,072
損害保険料	292	288	△ 4	425	418	△ 6	—	—	—	25,143	25,085	△ 57
減価償却費①	12,935	13,459	523	16,104	16,086	△ 18	—	—	—	1,090,287	1,136,473	46,185
その他費用(注2)	4,231	4,040	△ 191	1,083	1,304	221	55	49	△ 6	189,190	192,576	3,386
不動産賃貸事業費用合計	111,213	59,286	△ 51,927	109,182	61,934	△ 47,247	62,959	61,231	△ 1,728	3,733,257	3,713,216	△ 20,041
不動産賃貸事業損益②	△ 5,376	48,909	54,285	2,325	47,760	45,435	280,846	252,676	△ 28,169	6,128,531	6,155,696	27,165
NOI③(①+②)	7,559	62,368	54,808	18,429	63,846	45,417	280,846	252,676	△ 28,169	7,218,819	7,292,169	73,350
年換算NOI	14,996	125,770	110,774	36,558	128,751	92,192	503,955	460,603	△ 43,351	14,508,183	14,673,233	165,049
同/取得価格	0.7%	6.0%	5.3PT	0.9%	3.2%	2.3PT	5.2%	5.4%	0.2PT	3.5%	3.5%	0.0PT
資本的支出④	27,001	9,804	△ 17,196	30,797	34,258	3,460	—	—	—	285,009	1,390,336	1,105,327
NCF③-④	△ 19,441	52,563	72,005	△ 12,368	29,588	41,956	280,846	252,676	△ 28,169	6,933,810	5,901,833	△ 1,031,976

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
第40期 (2026年7月期)	130,100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)

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

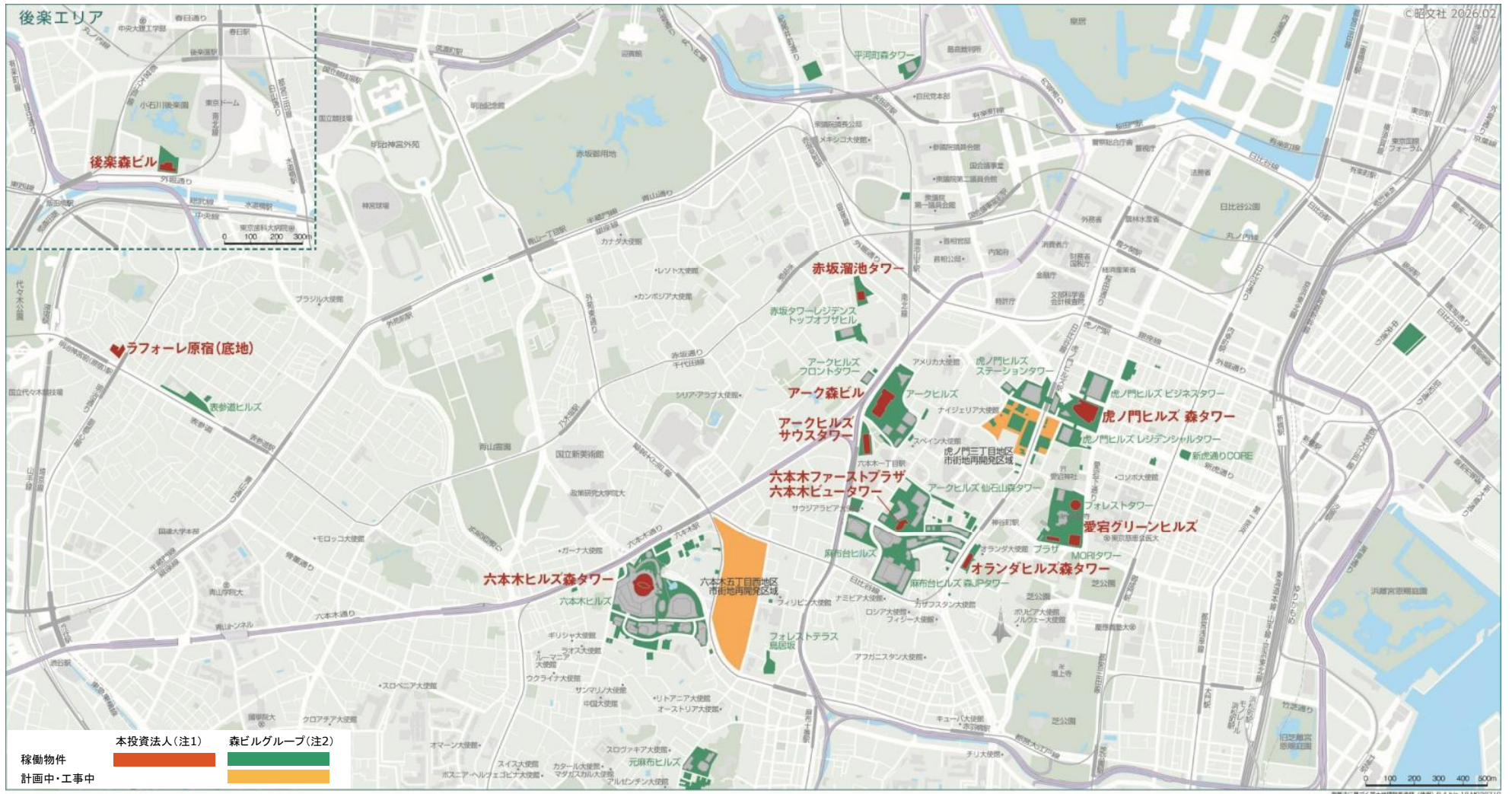
東京都心5区及び
その周辺地区

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（2026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 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7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	23年3ヶ月	40年4ヶ月	26年4ヶ月	13年0ヶ月	12年2ヶ月	21年6ヶ月	25年10ヶ月	25年0ヶ月	24年9ヶ月	25年0ヶ月	32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 (39%)
	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%	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	8,509
稼働率 (注4)		100%	100%	100%	100%	100%	87.6%	100%			90.9%	87.5%	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)

24.2年

ポートフォリオPML (注2)

2.1%

取得価格合計

414,958百万円