

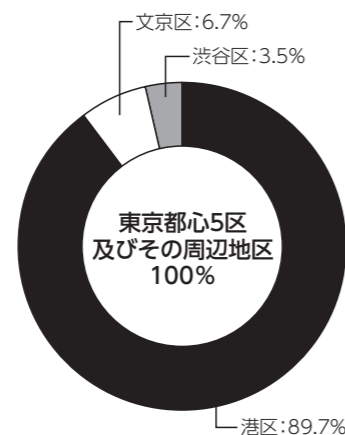


森ヒルズリート投資法人は、「『都市』への投資」の基本理念に基づき、「六本木ヒルズ森タワー」に代表される、「東京都心」の「耐震性に優れた質の高い大型物件」を中心に投資を行います。ポートフォリオは、オフィスビルを中心に住宅・商業施設(底地)で構成され、森ビルグループが長い歳月をかけて完成・成熟させてきた、国内最高水準の施設・設備を備えた付加価値の高い物件が揃っています。森ビルグループの物件パイプラインを有効活用した外部成長を推進するとともに、賃料固定型マスターリースによる収益安定性も保持しながら継続的な分配金の維持向上を図り、投資主価値の最大化を目指します。

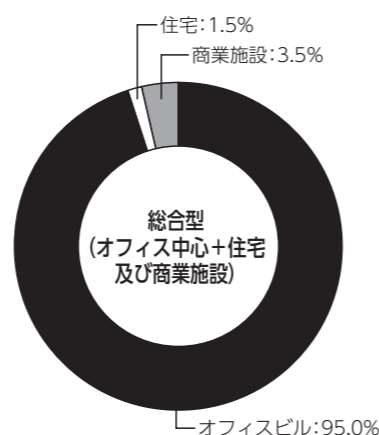


六本木ヒルズ森タワー

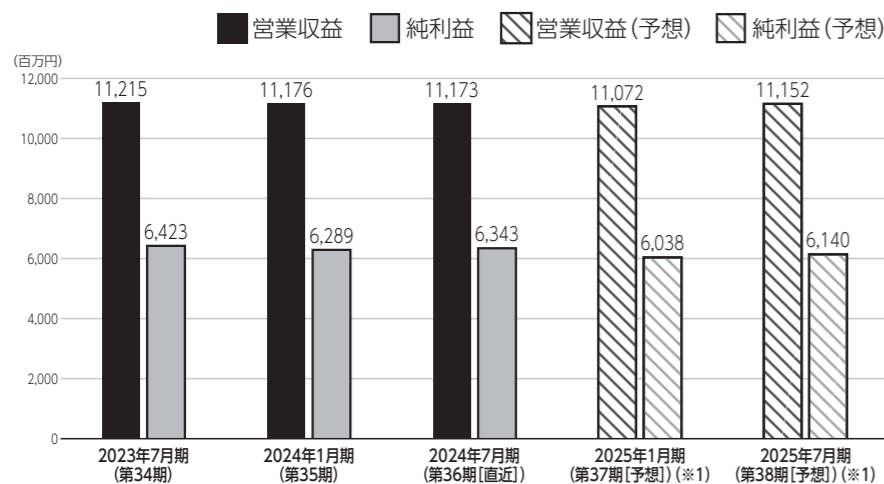
運用対象地域 (※1)



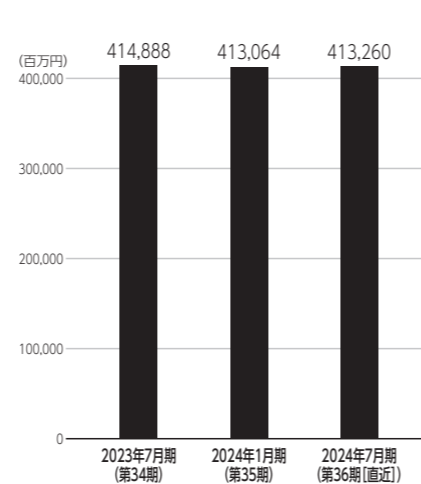
運用資産種別 (※1)



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

名称	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社	資本金	200百万円
資産運用会社	森ビル株式会社	従業員数	21名
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人
会計事務受託者	株式会社東京共同会計事務所	投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社
納税事務受託者	株式会社東京共同会計事務所	投資法人債事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行、農林中央金庫

2024年11月29日時点の投資口価格	124,900円/口	2024年7月期 (第36期) 分配金	3,310円/口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第36期 (2024年2月1日~2024年7月31日)		
所在地	〒107-6011 東京都港区赤坂一丁目12番32号	TEL	03-6234-3234
		URL	https://www.mori-hills-reit.co.jp/
経営陣	【執行役員】 磯部 英之 【監督役員】 田村 誠邦、西村 光治、石島 美也子、北村 恵美		
設立年月日	2006年2月2日	登録年月日	2006年3月6日
		上場年月日	2006年11月30日
運用資産種別(※1)	【総合型 (オフィス中心+住宅及び商業施設)】 オフィスビル: 95.0% 住宅: 1.5% 商業施設: 3.5%		
運用対象地域(※1)	東京都心5区及びその周辺地区: 100% (港区: 89.7% 文京区: 6.7% 渋谷区: 3.5%)		
運用方針	<p>◆オフィスビルに重点を置きつつ、住宅及び商業施設等への投資を行います。用途別の構成について、次の組入比率 (取得価格ベース) を目安として資産運用を行います。</p> <p>オフィスビル: 50%以上・住宅及び商業施設等: 50%以下</p> <p>◆東京圏を主な投資対象エリアとします。東京都心5区及びその周辺地区に重点的に投資を行い、その中でも港区に積極的に投資を行います。</p> <p>地方主要都市部の不動産関連資産については、ポートフォリオ合計額の20%以下を目処に投資を行います。</p>		
財務方針	◇LTVの上限は65%を目処とします。		
上場時発行 (※2)	34,550口 (分割前)	750,000円/口 (分割前)	主幹事 みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
出資総額	195,718百万円	発行済投資口数	1,916,330口

	2023年7月期 (第34期)	2024年1月期 (第35期)	2024年7月期 (第36期 [直近])	2025年1月期 (第37期 [予想]) (※1)	2025年7月期 (第38期 [予想]) (※1)
営業収益	11,215百万円	11,176百万円	11,173百万円	11,072百万円	11,152百万円
営業利益	6,955百万円	6,803百万円	6,879百万円	6,643百万円	6,769百万円
経常利益	6,424百万円	6,291百万円	6,344百万円	6,039百万円	6,141百万円
当期純利益	6,423百万円	6,289百万円	6,343百万円	6,038百万円	6,140百万円
短期借入金 (※3)	18,800百万円	15,800百万円	17,334百万円		
長期借入金	153,322百万円	151,022百万円	148,988百万円		
投資法人債	20,300百万円	23,600百万円	23,600百万円		
総資産額	414,888百万円	413,064百万円	413,260百万円		
純資産額	204,797百万円	204,778百万円	205,575百万円		
分配金	3,352円/口	3,282円/口	3,310円/口	3,080円/口	3,090円/口

保有物件数 (※1)	11	テナント数 (※1)	372	総賃貸面積 (※1)	178,981㎡
主要テナント (※1)	森ビル株式会社、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社、一般社団法人日本労働者信用基金協会、ソウルアウト株式会社				
主要物件 (※1) ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	六本木ヒルズ森タワー	東京都港区	115,380百万円	28.6%	
	アーク森ビル	東京都港区	62,480百万円	15.5%	
	虎ノ門ヒルズ森タワー	東京都港区	56,300百万円	14.0%	
格付	【JCR】長期発行体格付: AA (安定的)				

(※1) 2024年9月13日発表の「第36期決算短信」をもとに記載しています。

(※2) 2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(※3) 貸借対照表上定義される「1年以内返済予定の長期借入金」及び「1年以内償還予定の投資法人債」は、短期借入金を含めて記載しています。