

2015年9月11日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区六本木一丁目8番7号
 森ヒルズリート投資法人
 代表者名 執行役員 礪部英之
 (コード番号: 3234)

資産運用会社名
 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 礪部英之
 問合せ先 企画部長 金澤良介
 (TEL. 03-6234-3234)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ
(六本木ヒルズ森タワー: 追加取得)

森ヒルズリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する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(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、資産の取得及び貸借につき、下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の取得の決定に際しては、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)及び本資産運用会社の利害関係取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を経た上で本投資法人の同意を得ています。

記

1. 取得及び貸借の概要

物 件 名 称	六本木ヒルズ森タワー
取 得 予 定 資 産	信託受益権(注1)
取 得 予 定 価 格	12,000百万円(注2)
鑑 定 評 価 額	13,800百万円
契 約 締 結 日	2015年9月11日
取 得 日	2015年9月16日(予定)
取 得 先	森ビル株式会社
取 得 資 金	借入金及び自己資金(予定)
貸 借 先	森ビル株式会社(注3)

(注1) 28階を対象とする区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。

(注2) 取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。以下同じです。

(注3) 貸借条件その他の詳細については、後記「3. 取得資産及び貸借の内容」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、「新運用方針2013」に基づく施策として、スポンサーである森ビル株式会社から、本物件の取得（以下「本取得」といいます。）を行うことを決定しました。

本投資法人は、現在のプレミアム物件（注1）中心のポートフォリオのイメージを維持しつつ、外部成長によるポートフォリオ収益の更なる向上を目指しており、同方針に基づき本取得を行うものです。本取得を通じて、資産規模の拡大及び1口当たり分配金の向上への寄与が見込まれます。

また、本投資法人は本取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき（当該選定基準の詳細は、2015年4月27日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）、本物件を開発し管理・運営について高い専門性を有する森ビル株式会社をマスターレシーとして選定します。

本取得においては、5年間の固定型マスターリース（注2）方式による賃貸を行うことを目的として、森ビル株式会社と建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約を締結する予定であり、長期安定的な収益の確保が見込まれます。

（注1） 「プレミアム物件」とは、本資産運用会社が定める運用ガイドラインにおいて、「東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます。）及びその周辺地域に所在」し、「クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分競争力の優位性を維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設等（商業施設その他の用途の物件をいいます。）」と定義付けられた物件です。以下同じです。

（注2） 「固定型マスターリース」とは、信託受託者又は本投資法人がマスターレシー（転貸人）に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント（転借人）に転貸する方式のうち、マスターレシーが支払う賃料を、転借人がマスターレシーに支払う賃料にかかわらず一定額とする方式をいいます。

なお、本取得の決定に際し、特に評価した点は以下のとおりです。

本物件は、六本木ヒルズのシンボルとなる地下6階・地上54階建て、高さ238mの超高層オフィスビルであり、最高レベルのスペックによる快適環境を提供するプレミアム物件です。

2003年に完成した六本木ヒルズは、森ビル株式会社の21世紀の都市づくりが結実した、ビジネスと文化・ライフスタイルが融合する「文化都心（アーテリジェントシティ）」を形成しています。細分化した土地を集約化することで災害にも強い「逃げ込める街」へ再生した国内最大規模の複合都市開発であり、豊かな緑に囲まれる環境や、職・住・遊・文化などの多彩な都市機能を併せ持っています。

本物件は、東京メトロ日比谷線「六本木」駅とコンコースで直結し、東京メトロ南北線・千代田線、及び都営地下鉄大江戸線と合わせて4路線の駅が徒歩圏にあり、都心部の主要ターミナルへのアクセスに優れた立地です。また、周辺は大使館や文化・情報拠点が点在しており、外国人居住者や外資系企業も多く、フード・ファッション・ナイトスポットなどの店舗やアートから映像に至るまで、異文化の交流の中から新しい文化や情報が発信されるエリアです。

8階から48階に位置するオフィスフロアは、コアを中心に配置した設計で、基準階賃貸可能面積（注）は約4,500㎡（約1,360坪）、基準階天井高（注）は2.7m～3.0mの無柱の大空間であり、大規模なデューリングルームやマシンルームをはじめ、多様なレイアウトに対応可能です。

さらに、高度な制振装置として「セミアクティブオイルダンパー（粘性系ダンパー）」と「アンボンドブレース（鋼材系ダンパー）」を組み合わせた国内最高グレードの耐震性能を有し、防災施設として非常災害用井戸・備蓄倉庫などが整備されると共に、3重のバックアップシステムを持った発電施設から電力が供給されるなど、災害時におけるテナントの安定的かつ継続的な事業活動を強力にサポートすることが可能です。

このように、本物件は国内最大級の規模と最高水準の設備を備えた日本を代表するオフィスビルの一つであり、今後とも優位な競争力を有すると考えられるため、取得を決定しました。

（注） 「基準階賃貸可能面積」とは、基準階（間取りのパターンの基準となる階）における賃貸可能面積をいい、「基準階天井高」とは、基準階貸室内における床から天井までの高さをいいます。

3. 取得資産及び貸借の内容

取得資産の内容		
物件名称	六本木ヒルズ森タワー	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定期間	2015年9月16日から2030年9月15日まで(予定)	
所在地(住居表示)	東京都港区六本木六丁目10番1号	
用途	事務所・店舗・美術館	
面積 (注1)	土地	57,177.66 m ²
	建物	442,150.70 m ²
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付54階建	
建築時期	2003年4月	
設計者	森ビル株式会社一級建築士事務所 株式会社入江三宅設計事務所	
施工者	株式会社大林組・鹿島建設株式会社共同企業体	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地	所有権(注2)
	建物	区分所有権(注3)
取得予定価格	12,000百万円	
取得日	2015年9月16日(予定)	
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	13,800百万円(価格時点:2015年7月31日)
PML(注4)	0.59%	
担保権の設定	なし	
プロパティ・マネジメント会社	森ビル株式会社	
貸借の内容		
貸借先(注5)	森ビル株式会社	
契約形態	普通建物賃貸借契約	
契約期間	2015年9月16日から2020年9月15日まで(予定)	
総賃料収入(年間賃料)	590,944,920円	
敷金・保証金	492,454,100円	
総賃貸可能面積(注6)	4,460.13 m ²	
総賃貸面積(注7)	4,460.13 m ²	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません	

(注1) 面積は、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。以下同じです。

(注2) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る建物持分割合に相当する敷地面積は約1,055.87 m²(約1.8%)です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権に係る建物持分割合に相当する敷地面積は約6,067.41 m²(約10.6%)となる予定です。

(注3) 本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は4,406.23 m²(約1.4%)です。また、取得予定資産の取得後において本投資法人が保有する信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は25,905.81 m²(約8.2%)となる予定です。

(注4) 「PML」は、地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義はなく目的や用途に応じて様々に定義されています。ただし、本書においては「50年間での超過確率10%の損失を生じる地震による90%非超過損失」と定義しています。また、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による2015年8月7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5) 本物件については、森ビル株式会社に建物賃貸借業務を委託し、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず固定額を同社から受領します。

(注6) 総賃貸可能面積は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。

(注7) 総賃貸面積は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含めていません。

4. 取得先及び貸借先の概要

名称	森ビル株式会社	
所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 辻 慎吾	
事業内容	総合ディベロッパー	
資本金	67,000百万円(2015年3月31日時点)	
設立年月日	1959年6月2日	
大株主及び持株比率	森喜代株式会社他(2015年3月31日時点)	
純資産	303,583百万円(2015年3月31日時点)	
総資産	1,268,876百万円(2015年3月31日時点)	
本投資法人又は本資産運用会社との関係(2015年9月11日時点)		
資本関係	本投資法人の主要な投資主(出資比率15.6%)です。また、本資産運用会社の完全親会社(出資比率100%)であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。	
人的関係	本資産運用会社の役職員のうち、1名が当該会社からの出向者です。	
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約及び情報提供に関する契約を、本資産運用会社との間でアドバイザー業務委託契約を締結し、物件の取得等のサポート等を行っています。また、本投資法人との間で商標使用許諾契約を締結し、本投資法人に対して、「森ヒルズリート/MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用を許諾しています。さらに、本投資法人が信託受益権の形態で保有している物件について、信託受託者との間で建物賃貸借契約(いわゆるマスターリース契約)を締結し、マスターレシーとして物件を一括して借り上げ、また、物件運営管理委託契約を締結し、物件の運営管理業務(いわゆるプロパティ・マネジメント業務)を受託しています。	
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人のその他の関係会社に該当します。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社に該当します。	

5. 物件取得者等の状況

物件の名称(所在地)	六本木ヒルズ森タワー(東京都港区六本木六丁目10番1号)	
物件所有者等の状況	前所有者	前々所有者
会社名	森ビル株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得先及び貸借先の概要」参照	—
取引経緯・理由等	2003年4月新築	—
取引価格	—	—
取得時期	2003年4月新築	—

6. 媒介の概要

該当はありません。

7. 利害関係人等との取引

本取得に関連し、利害関係人等との間で以下の取引が生じます。

本資産運用会社は、適用法令及び資産運用委託契約を遵守し、取得予定価格、また、その他の条件等において本投資法人の利益が害されることを防止するため、利害関係取引規程に基づく手続を経ています。

資産の取得	取得先は本資産運用会社の利害関係人等に該当し、本取引は投信法に定める利害関係人等との取引にあたります。なお、本資産運用会社は投信法の定めに従い、本投資法人宛に書面の交付を行います。
建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約	信託受託者と森ビル株式会社との間で、建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約を締結する予定です。なお、本資産運用会社は投信法の定めに従い、本投資法人宛に書面の交付を行います。

8. 決済方法等

引渡時一括

なお、取得資金は、借入金及び自己資金を充当する予定です。

9. 取得及び貸借の日程

取得・貸借決定日	2015年9月11日
取得・貸借契約締結日	2015年9月11日
代金支払日	2015年9月16日（予定）
物件引渡日	2015年9月16日（予定）

10. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で別途公表している「2015年7月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

1.1. 鑑定評価書の概要

物件名	六本木ヒルズ森タワー
鑑定評価額	13,800,000 千円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2015年7月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	13,800,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格は同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	14,000,000	—
運営収益	590,945	—
可能総収益	590,945	予定賃貸借契約による賃料、エンドテナントの賃料水準、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、空室リスク等を考慮のうえ計上
空室等損失等	—	一括貸しであるため計上しない
運営費用	136,516	—
維持管理費	87,400	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	—	賃借人が直接負担するため計上しない
修繕費	—	賃借人負担であるため計上しない
PM フィー	2,400	予定契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	—	賃借人負担であるため計上しない
公租公課	46,113	平成 27 年度の課税標準額等に基づいて査定
損害保険料	603	予定保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料等を考慮して計上
その他費用	—	計上すべき特段の費用はない
運営純収益	454,429	—
一時金の運用益	9,849	運用利回りを 2.0%として運用益を査定
資本的支出	2,700	毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	461,578	—
還元利回り	3.3%	基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による収益価格	13,500,000	—
割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.5%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	13,700,000	—
土地比率	80.7%	—
建物比率	19.3%	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

<添付資料>

参考資料1：想定収支

参考資料2：本取得後のポートフォリオ一覧

参考資料3：物件案内図（周辺ポートフォリオマップ）

参考資料4：物件写真等

以上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

参考資料1：想定収支

①	想定賃貸事業収入	590,944 千円
②	想定賃貸事業費用	133,314 千円
③	想定NOI (①－②)	457,630 千円
④	NOI利回り (③÷取得予定価格)	3.8%

(注) 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した年間収支（減価償却費を除きます。）を記載しており、来期の予想数値を示すものではありません。

また、株式会社東京建築検査機構による、2015年8月7日付建物状況調査報告書に基づく、今後15年間の平均修繕費用は年3,775千円です。

参考資料2：本取得後のポートフォリオ一覧（注1）

主用途	地域	物件番号	物件名称	取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	0-0	六本木ヒルズ森タワー	2010年3月23日 2011年8月 1日 2013年10月1日 2014年8月 1日 2015年9月16日 (予定)	69,280 (予定) (注4)	23.6
		0-1	アーク森ビル	2006年3月22日 2008年3月28日 2008年9月30日 2010年3月23日 2011年3月18日 2011年8月 1日 2013年4月 1日	62,480	21.3
		0-4	後楽森ビル	2006年4月13日	27,200	9.3
		0-6	赤坂溜池タワー	2008年9月30日 2011年3月18日	43,930	15.0
		0-7	愛宕グリーンヒルズ	2012年5月 1日 2013年4月 1日	42,090	14.3
		0-8	アークヒルズ サウスタワー	2014年8月 1日	19,150	6.5
		小計				
住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1	元麻布ヒルズ	2006年3月22日	1,706	0.6
		R-3	六本木ファーストプラザ	2006年4月13日	2,100	0.7
		R-4	六本木ビュータワー	2006年3月22日 2006年4月13日	4,000	1.4
小計					7,806	2.7
商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	S-1	ラフォーレ原宿（底地）	2010年9月15日	21,820	7.4
小計					21,820	7.4
ポートフォリオ合計					293,756	100.0

(注1) 2015年9月16日実行予定の資産の取得（六本木ヒルズ森タワー：追加取得）後におけるポートフォリオの一覧を記載したものです。

(注2) 取得価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 投資比率は、ポートフォリオ合計に占める各取得価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 本取得に係る取得予定価格（六本木ヒルズ森タワー：12,000百万円）を含めて記載しています。

参考資料4：物件写真等



建物配置図



基準階平面図

