

2017年3月17日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区赤坂一丁目12番32号
 森ヒルズリート投資法人
 代表者名 執行役員 磯部英之
 (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 磯部英之
 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
(虎ノ門ヒルズ 森タワー: 新規取得)
(オランダヒルズ森タワー: 新規取得)

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。

記

1. 取得及び貸借の概要

物 件 名 称	虎ノ門ヒルズ 森タワー	オランダヒルズ森タワー
取 得 予 定 資 産	信託受益権(注1)	信託受益権(注2)
取 得 予 定 価 格	5,070百万円(注3)	9,330百万円(注3)
鑑 定 評 価 額	5,446百万円	10,431百万円
契 約 締 結 日	2017年3月17日	
取 得 日	2017年8月1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4)	

(注1) 28~35階を対象とする区分所有権の共有持分(87.95%)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。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分7%を取得する予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る93%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

(注2) 3・4階、5階の一部、14~18・22~24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。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分のうち57%を取得する予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る43%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

(注3) 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4) 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、東京都心部のプレミアム物件（注1）をコアとしたポートフォリオのイメージを維持しつつ、収益性及び安定性の更なる向上を図るため、本2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、2016年10月28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。

虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、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と同様の効果を楽しむことを目的として、森ビル株式会社と共有物使用契約兼管理運営契約全面変更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。

オランダヒルズ森タワーについては、パススルー型マスターリース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。

（1）虎ノ門ヒルズ 森タワー

本物件は、地下5階・地上52階建て、高さ247mの超高層複合タワーであり、最高スペックを備えたオフィス、国際水準のカンファレンス施設、日本初進出となるホテル「アンダーズ 東京」、商業施設、住宅等から構成されるプレミアム物件です。

2014年に完成した虎ノ門ヒルズは、東京都が施行する市街地再開発事業において、森ビル株式会社が特定建築者となり、道路上空に建築物を建てる画期的な手法である「立体道路制度」を活用し、環状二号線の整備と一体的に建築された超高層複合タワーで、官民連携による都市開発の象徴的なプロジェクトです。

本物件は、銀座線「虎ノ門」駅・東京メトロ日比谷線「神谷町」駅が徒歩圏にあり、霞ヶ関の官庁街を始め、丸の内・日比谷・銀座等東京の主要なビジネスポイントへのアクセスに優れた立地です。また、周辺エリアでは、複数の大規模な再開発プロジェクトが進行中であるほか、2020年には近接の東京メトロ日比谷線新駅の供用が開始される予定であり、国際的なビジネス・交流拠点としてさらに発展すると考えています。

6階から35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3,400㎡（約1,000坪）、基準階天井高（注）は2.8mの無柱大空間であり、フレキシビリティの高い快適な執務環境を備えています。

さらに、ブレーキダンパー、オイルダンパー、アンボンドブレースといった3種類の制振装置による高い耐震性能に加え、震災井戸、備蓄倉庫などが整備されると共に、2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、本物件は最高水準の設備を備えた超高層複合タワーであり、周辺エリアにおける再開発やインフラ整備の進展と相俟って、東京を代表する新たなランドマークとして、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。以下同じです。

(2) オランダヒルズ森タワー

本物件は、地下2階・地上24階建て、高さ100mの超高層複合タワーであり、オフィス・住宅を主用途とするプレミアム物件です。

2005年に完成したオランダヒルズ森タワーは、森ビル株式会社と東京都水道局との共同事業により、隣接する東京都水道局芝給水所の未利用容積を有効活用することで誕生したプロジェクトです。既存の建物を集約・高層化することなどによりオープンスペースを創出し、オープンスペースに新たな緑を配することで、オランダ大使館と連続した緑豊かな景観が整備されています。

本物件は、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約1分のほか、銀座線「虎ノ門」駅も徒歩圏にあり、霞ヶ関の官庁街を始め、丸の内・日比谷・銀座等東京の主要なビジネスポイントへのアクセスに優れた立地です。また、周辺エリアでは、複数の大規模な再開発プロジェクトが進行中であり、再開発にあわせて歩行者ネットワークが整備されることで、交通利便性の更なる向上が見込まれるなど、国際的なビジネス・交流拠点としてさらに発展すると考えています。

14階から24階及び3階から4階、5階の一部に位置するオフィスフロアは、サイドコアの設計で、基準階賃貸可能面積は約1,040㎡（約314坪）、基準階天井高は2.8mの整形・無柱空間であり、フレキシビリティの高い快適な執務空間を提供しています。また、屋上に設けられた地上100mのルーフガーデンからは、東京タワーや六本木ヒルズなど東京を代表するランドマークが一望できます。

さらに、CFT柱と制振装置（粘性体制振ダンパー）を組み合わせることで、優れた耐震性能を有するほか、非接触型ICカードキーシステムによるセキュリティを備えるなど、多様化するテナントニーズに対応する最先端のオフィス環境を備えています。

このように、本物件は交通利便性に優れた超高層複合タワーであり、周辺エリアにおける再開発やインフラ整備の進展と相俟って、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。

3. 取得資産及び貸借の内容

(1) 虎ノ門ヒルズ 森タワー

取得資産の内容		
物件名称	虎ノ門ヒルズ 森タワー	
特定資産の種類	信託受益権 (28～35 階に係る共有持分 87.95%) (準共有持分 7%)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定期間	2014年6月26日から2037年7月31日まで(予定)	
所在地(住居表示)	東京都港区虎ノ門一丁目23番1号	
用途	事務所・店舗・ホテル・居宅	
面積 (注1)	土地	17,068.95 m ²
	建物	241,581.95 m ²
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付52階建	
竣工年月	2014年5月	
設計者	株式会社日本設計	
施工者	株式会社大林組	
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	5,070百万円	
取得日	2017年8月1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	5,446百万円(価格時点:2017年2月1日)
PML(注4)	0.50%	
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	2017年8月1日から2022年7月31日まで(予定)	
総賃料収入(年間賃料)(注6)	217,162,812円	
敷金・保証金(注7)	180,969,014円	
総賃貸可能面積(注8)	1,709.27 m ²	
総賃貸面積(注9)	1,709.27 m ²	
その他特筆すべき事項	第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡については、森ビル株式会社の書面による承諾が必要とされています。本物件に設置されている屋外広告物について、売主の責任と負担にて港区に対し許可申請手続きを行っており、港区にて許可書発行手続き中です。	

(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の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約303.30 m²(約1.8%)です。

(注3) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約1,709.68 m²(約1.0%)です。

(注4) 「PML」は、想定した予定使用期間である50年間(一般的建物の耐用年数)に想定される最大規模の地震(50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を受けるかを予想損失額の再調達価格に対する比率で示したものを意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物のみ直接損失に関するものだけであり、機器等の被害や地震後の水又は火災による損失等の二次的被害は含まれていません。また、SOMPO リスクアマネジメント株式会社による2017年2月21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。以下同じです。

(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) 総賃料収入(年間賃料)は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている1月当たりの賃貸権限の付与の対価に、準共有持分7%を乗じた金額を12倍した金額を記載しています。
- (注7) 敷金・保証金は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている敷金の金額に、準共有持分7%を乗じた金額を記載しています。
- (注8) 総賃貸可能面積は、貸借先に対して賃貸が可能であると考えられる面積に、準共有持分7%を乗じた面積を記載しています。
- (注9) 総賃貸面積は、貸借先に対して賃貸する面積に、準共有持分7%を乗じた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。

(2) オランダヒルズ森タワー

取得資産の内容			
物件名称	オランダヒルズ森タワー		
特定資産の種類	信託受益権(3・4階、5階の一部、14~18・22~24階部分)(準共有持分57%)		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託設定期間	2017年8月1日から2032年7月31日まで(予定)		
所在地(住居表示)	東京都港区虎ノ門五丁目11番2号		
用途	事務所・店舗・居宅		
面積	土地	3,487.61 m ²	
	建物	35,076.12 m ²	
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付24階建		
竣工年月	2005年1月		
設計者	株式会社山下設計		
施工者	株式会社大林組		
建築確認機関	東京都		
所有形態	土地	所有権(注1)	
	建物	区分所有権(注2)	
取得予定価格	9,330百万円		
取得日	2017年8月1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	10,431百万円(価格時点:2017年2月1日)	
PML	0.85%		
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(2017年1月31日時点)			
エンドテナント総数	23		
総賃料収入(年間賃料)(注3)	568,191,474円		
敷金・保証金(注4)	502,252,182円		
総賃貸可能面積(注5)	5,795.28 m ²		
総賃貸面積(注6)	5,649.94 m ²		
稼働率の推移	2015年1月末	2016年1月末	2017年1月末
	100.0%	100.0%	97.5%
その他特筆すべき事項	第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡(森ビル株式会社への譲渡を除きます。)については、他の区分所有者の承諾が必要とされています。また、信託財産の譲渡(信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。)については、他の区分所有者の承諾が必要とされています。本物件に設置されている屋外広告物の一部について、売主の責任と負担において、港区に対し許可申請手続きを速やかに行う予定です。		

- (注1) 土地は、虎ノ門五丁目 124 番 1 及び芝公園三丁目 803 番 3 と芝公園三丁目 802 番 2 及び麻布台一丁目 224 番 28 とに分有されており、本投資法人はそのうち虎ノ門五丁目 124 番 1 及び芝公園三丁目 803 番 3 の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約 1,089.24 m² (約 35.9%) です。
- (注2) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約 5,898.95 m² (約 27.6%) です。
- (注3) 総賃料収入 (年間賃料) は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている月額賃料及び月額共益費収入の合計額 (駐車場収入、水道光熱費収入等のその他の収入は含まれておりません。また、フリーレント等は考慮しないものとします。) を 12 倍した金額に、準共有持分 57% を乗じた金額を記載しています。
- (注4) 敷金・保証金は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されている敷金の金額に、準共有持分 57% を乗じた金額を記載しています。
- (注5) 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に、準共有持分 57% を乗じた面積を記載しています。
- (注6) 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に、準共有持分 57% を乗じた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。

(3) フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等 (先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。) に該当します。当該売買契約においては、一方当事者が売買契約に違反し、売買契約の目的を達成することができない場合には、譲渡実行前に限り、催告の上、売買契約を解除することができるものとされています。

ただし、当該売買契約においては、本投資法人の売買代金の支払義務の履行については、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることが条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、当該支払義務を負担することはありません。また、違約金の定めはなく、手付金の支払いもありません。

したがって、資金調達が完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

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 (2016 年 3 月 31 日時点)
設立年月日	1959 年 6 月 2 日
大株主	森喜代株式会社他 (2016 年 3 月 31 日時点)
純資産	314,580 百万円 (2016 年 3 月 31 日時点)
総資産	1,363,474 百万円 (2016 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 (2017 年 3 月 17 日時点)	
資本関係	本投資法人の主要な投資主 (出資比率 15.0%) 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

(1) 虎ノ門ヒルズ 森タワー

物件の名称 (所在地)	虎ノ門ヒルズ 森タワー (東京都港区虎ノ門一丁目 23 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	2014 年 5 月新築	—
取引価格	—	—
取得時期	2014 年 5 月新築	—

(2) オランダヒルズ森タワー

物件の名称 (所在地)	オランダヒルズ森タワー (東京都港区虎ノ門五丁目 11 番 2 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	2005 年 1 月新築	—
取引価格	—	—
取得時期	2005 年 1 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きます。

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。
共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約	虎ノ門ヒルズ 森タワーについて、信託受託者と森ビル株式会社との間で、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更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。
建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約	オランダヒルズ森タワーについて、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

取得予定資産	信託受益権（虎ノ門ヒルズ 森タワー・オランダヒルズ森タワー）
取得・貸借決定日	2017年3月17日
取得・貸借契約締結日	2017年3月17日
代金支払日	2017年8月1日（予定）
物件引渡日	2017年8月1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「2017年1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	虎ノ門ヒルズ 森タワー
鑑定評価額	5,446,000 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	2017年2月1日

(単位：千円)

項目	内容 (注1)	概要等
収益価格	5,446,000	直接還元法と DCF 法による収益価格を関連づけて査定
直接還元法による収益価格	5,544,000	—
運営収益	217,162	—
可能総収益	217,162	予定契約に基づく賃貸権限を付与したことによる対価、エンドテナントの賃料水準、空室リスク等を考慮のうえ計上
空室等損失等	0	予定契約が継続すると判断のうえ、計上しない
運営費用	46,371	—
維持管理費	27,147	年額管理費を計上
水道光熱費	0	対象共有持分の負担とならないため計上しない
修繕費	0	対象共有持分の負担とならないため計上しない
PM フィー	168	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、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	0	対象共有持分の負担とならないため計上しない
公租公課	18,723	公租公課資料による課税標準額等に基づいて計上
損害保険料	332	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率等を考慮して計上
その他費用	0	対象共有持分の負担とならないため計上しない
運営純収益	170,791	—
一時金の運用益	1,809	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
資本的支出	798	每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	171,803	—
還元利回り	3.1%	基準となる利回りに立地条件、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	5,341,000	—
割引率	2.8%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、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	3.3%	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	4,739,000	—
土地比率	73.8%	—
建物比率	26.2%	—
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	

(注1) 28～35 階を対象とする区分所有権の共有持分 (87.95%) 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に係る鑑定評価の記載数値に対して、本投資法人が取得を予定している準共有持分 7%に相当する数値を記載しています。

物件名	オランダヒルズ森タワー
鑑定評価額	10,431,000 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	2017年2月1日

(単位：千円)

項目	内容 (注 1)	概要等
収益価格	10,431,000	直接還元法と DCF 法による収益価格を関連づけて査定
直接還元法による収益価格	10,488,000	—
運営収益	597,664	—
可能総収益	628,487	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準等を査定のうえ計上
空室等損失等	30,822	中長期安定的な稼働率水準を査定し、空室等損失を計上
運営費用	198,025	—
維持管理費・PM フィー	123,011 (注 2)	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維持管理費を計上。予定契約条件に基づく報酬料率、類似不動産における料率等を考慮して PM フィーを計上
水道光熱費	20,331	類似不動産を参考に、稼働率等を考慮のうえ計上
修繕費	6,971	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準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考慮のうえ計上
テナント募集費用等	4,663	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	41,912	課税標準額、負担調整措置等の内容等を勘案して計上
損害保険料	1,136	契約に基づく保険料、類似建物の保険料等を考慮して計上
その他費用	0	計上すべき特段の費用はない
運営純収益	399,638	—
一時金の運用益	5,092	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
資本的支出	16,256	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	388,475	—
還元利回り	3.7%	基準となる利回りに立地条件、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	10,317,000	—
割引率	3.3%	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、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	3.9%	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	10,032,000	—
土地比率	80.0%	—
建物比率	20.0%	—
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	

(注 1) 3・4 階、5 階の一部、14～18・22～24 階を対象とする区分所有権及び土地の共有持分を信託財産とする信託受益権に係る鑑定評価の記載数値に対して、本投資法人が取得を予定している準共有持分 57%に相当する数値を記載しています。

(注 2) PM 業務委託予定先より、PM フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件の PM フィーの金額を個別に開示した場合、PM 業務委託先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的な PM 業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を棄損するおそれがあります。そのため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しています。

<添付資料>

参考資料1：想定収支

参考資料2：本取得及び元麻布ヒルズ譲渡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

	虎ノ門ヒルズ 森タワー	オランダヒルズ 森タワー	合計
① 想定賃貸事業収入	217,162 千円	599,292 千円	816,455 千円
② 想定賃貸事業費用	44,368 千円	197,960 千円	242,328 千円
③ 想定NOI (①－②)	172,794 千円	401,331 千円	574,126 千円
④ 想定NOI利回り (③÷取得予定価格)	3.4%	4.3%	3.9%
⑤ 減価償却費	33,389 千円	55,123 千円	88,512 千円
⑥ 賃貸事業利益 (③－⑤)	139,405 千円	346,208 千円	485,614 千円
⑦ 償却後利回り (⑥÷取得予定価格)	2.7%	3.7%	3.3%

(注1) 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除し、公租公課の発生等を考慮した年間収支を記載しており、来期の予想数値を示すものではありません。

(注2) 株式会社東京建築検査機構による、2017年2月22日付建物状況調査報告書に基づく、虎ノ門ヒルズ森タワーに係る今後15年間の平均修繕費用は年1,138千円、オランダヒルズ森タワーに係る今後15年間の平均修繕費用は年21,700千円です。

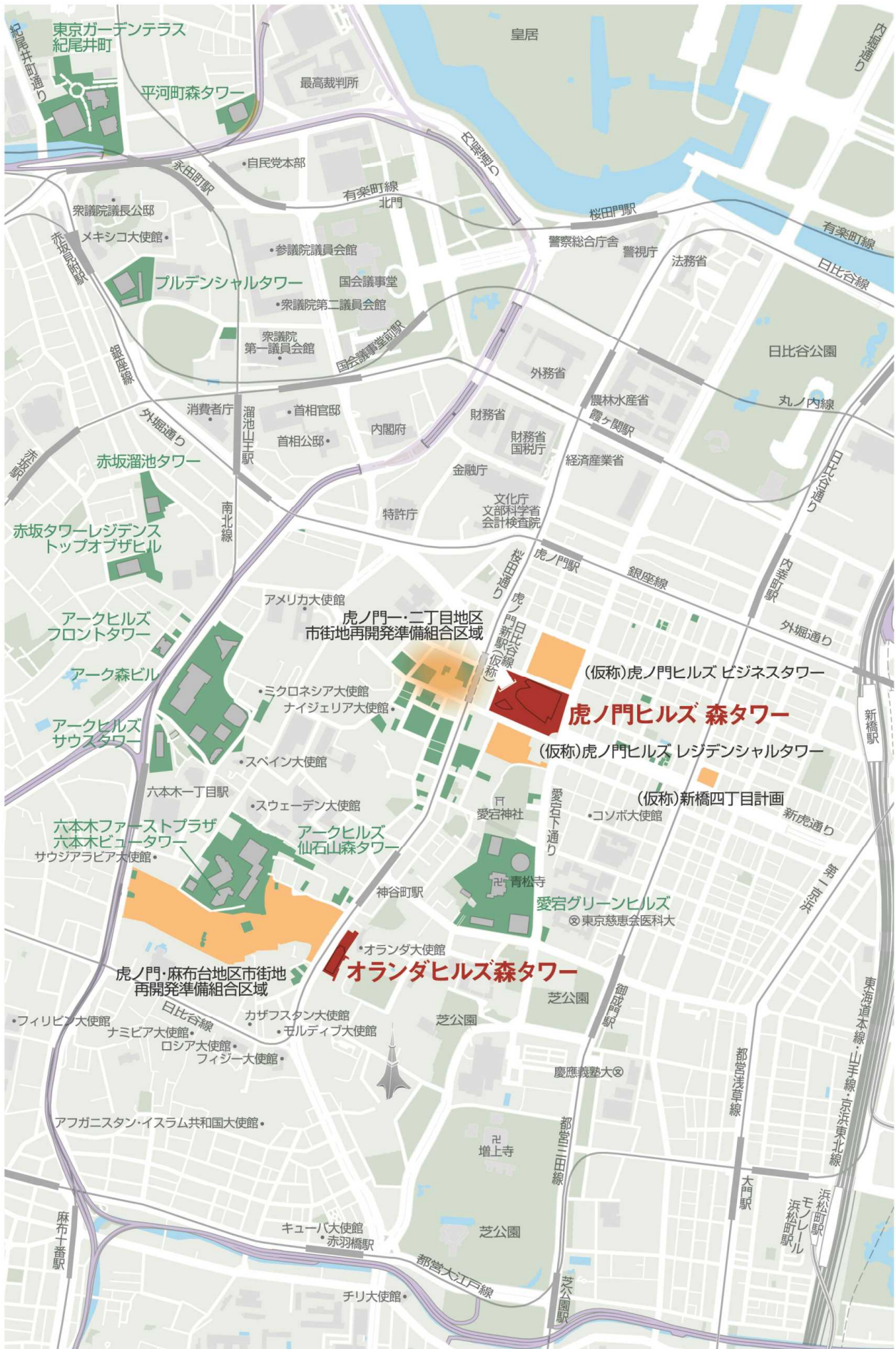
参考資料2：本取得及び元麻布ヒルズ譲渡後のポートフォリオ一覧（注1）

主用途	地域	物件番号	物件名称	取得（予定）年月日	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）（注2）
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 2016年2月 1日 2016年4月 1日	115,380	32.7
		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	17.7
		0-4	後楽森ビル	2006年4月13日	27,200	7.7
		0-6	赤坂溜池タワー	2008年9月30日 2011年3月18日	43,930	12.5
		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	11.9
		0-8	アークヒルズ サウスタワー	2014年8月 1日	19,150	5.4
		0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2017年8月 1日 （予定）	5,070 （予定）	1.4
		0-10	オランダヒルズ森タワー	2017年8月 1日 （予定）	9,330 （予定）	2.6
		小計				
住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-3	六本木ファーストプラザ	2006年4月13日	2,100	0.6
		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	1.1
小計					6,100	1.7
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	6.2
小計					21,820	6.2
ポートフォリオ合計					352,550	100.0

（注1） 2017年8月1日実行予定の資産の取得（虎ノ門ヒルズ 森タワー：新規取得 オランダヒルズ森タワー：新規取得）、同年7月31日実行予定の資産の譲渡（元麻布ヒルズ）後におけるポートフォリオの一覧を記載したものです。

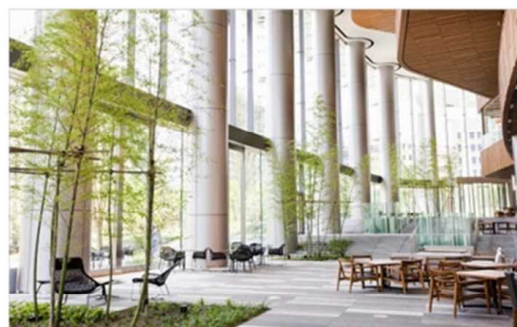
（注2） 投資比率は、ポートフォリオ合計に占める各取得価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

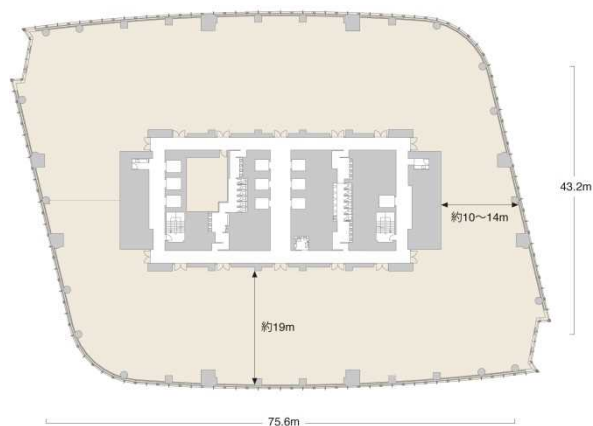
【虎ノ門ヒルズ 森タワー】



建物配置図



基準階平面図



【オランダヒルズ森タワー】



建物配置図



基準階平面図

