

平成23年7月29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 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 総務部長 西別府好美
TEL. 03-6234-3234(代表)

資産の取得に関するお知らせ
六本木ヒルズ森タワー：追加取得
アーク森ビル：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。）は、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 六本木ヒルズ森タワー

- 1) 取得資産：信託受益権（注1）
- 2) 物件名称：六本木ヒルズ森タワー
- 3) 取得価格：18,680百万円（注3）
- 4) 鑑定評価額：22,200百万円
- 5) 契約締結日：平成23年8月1日
- 6) 取得予定日：平成23年8月1日
- 7) 取得先：森ビル株式会社
- 8) 取得資金：自己資金（資産の譲渡に伴う資金を充当する予定）（注4）

(2) アーク森ビル

- 1) 取得資産：信託受益権（注2）
- 2) 物件名称：アーク森ビル
- 3) 取得価格：17,200百万円（注3）
- 4) 鑑定評価額：19,800百万円
- 5) 契約締結日：平成23年8月1日
- 6) 取得予定日：平成23年8月1日
- 7) 取得先：森ビル株式会社
- 8) 取得資金：自己資金（資産の譲渡に伴う資金を充当する予定）（注4）

- (注1) 本投資法人は、24階を対象とする区分所有権の50%の共有持分及び23階を対象とする区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。また、平成23年8月1日付で、本投資法人が既に保有している24階を対象とする区分所有権の50%の共有持分を、本件信託契約に基づく信託財産に追加するために、信託受託者との間で追加信託契約を締結する予定です。
- (注2) 本投資法人は、4階、15階及び24階を対象とする区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。
- (注3) 取得価格は、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) 資産の譲渡の詳細については、本日付で別途公表している「資産の譲渡に関するお知らせ 六本木ヒルズゲートタワー：譲渡」をご参照下さい。以下同じです。

2. 取得の理由

本投資法人は、基本方針として掲げている「配当重視の運用」に係る施策の一つとして、「低利回り物件売却」及び「高利回り物件取得」を同時に行う物件入替を進めており、スポンサーである森ビル株式会社との間で、平成23年8月1日付で新たに物件相互売買（六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビルの追加取得、並びに六本木ヒルズゲートタワーの譲渡）を行うことを決定しました。

本投資法人は、物件入替において、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、ポートフォリオNOI利回りの向上を目指しており、同方針に基づいて、六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビルを追加取得することとしました。

追加取得する2物件のNOI利回りは、本投資法人のポートフォリオ平均NOI利回りを上回る水準であり、ポートフォリオNOI利回りの向上・分配金増加への寄与が見込まれます。

また、2物件の追加取得と併せて、約10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、森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）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。）及びその周辺地区に所在」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」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。以下同じです。

なお、各物件の取得の決定に際し、特に評価した点は以下のとおりです。

(1) 六本木ヒルズ森タワー

本物件は、六本木ヒルズの中心に位置する地下6階、地上54階のシンボルタワーであり、最上級のビジネス環境を整備したプレミアム物件です。

平成15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することで災害にも強い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・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から南西方へ徒歩約5分に位置しています。また、周辺に各国の大使館や文化・情報拠点が点在していることもあり、外国人居住者や外資系企業が多く、食、ファッション、インテリア雑貨、ナイトスポットなどの店舗からアート、音楽まで国際都市の様相を呈しています。

本物件のオフィスはコア部分を中心に配置した設計で、基準階賃貸可能面積(注)は4,362.18㎡、基準階天井高(注)は2,700mm（一部2,800mm、2,900mm、3,000mm）であり、国内最大級の規模と最高水準の設備を備えています。さらに、森ビル株式会社がトータルオペレーターとして、管理組合と共同歩調をとりつつ、一元的かつ計画的に管理・運営を行っています。

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（2階以上の階で、当該建物のうち最も標準的なフロア）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) アーク森ビル

本物件は、アークヒルズ内に位置する地下4階、地上37階のランドマークです。インテリジェンスビルの先駆けでもあったアーク森ビルのオフィス棟は平成17年の大規模リニューアルにより、グレードアップを図りながら、高い競争力を維持しています。

昭和61年に完成したアークヒルズは、オフィス、住宅、ホテル、コンサートホールなどからなる、民間による日本初の職住近接型の大規模再開発事業です。環境と調和し、輝き続ける複合都市開発の先駆けであるアークヒルズは、職住近接型の複合性を具現化した「ヒルズ」の原点であり、様々な魅力によって都市としての価値を維持し続けています。

また、アークヒルズの周辺エリアでは、アークヒルズ完成後、次々と大規模な再開発が実現し、それらが影響し合うことにより、居心地の良い豊かな都市空間が醸成されてきました。現在でも、このエリア内ではいくつかの新しい再開発計画が進められており、本投資法人は、それらが既存施設と調和しながらエリア全体の付加価値を今後ますます高めていくものと考えています。

本物件は、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から近隣地域の中心まで南方へ徒歩で約4分、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅からは北方へ徒歩で約5分、東京メトロ日比谷線、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から北東方へ徒歩で約12分の距離に立地しています。

基準階賃貸可能面積は3,072.45㎡、基準階天井高は2,590mmであり、築後約25年を経過しているものの、平成15年11月から平成17年2月にかけて共用部の大規模リニューアル工事が実施されており、施設・設備については引き続き高い競争力を維持しています。

このように、本物件は、高い知名度を誇る複合開発「アークヒルズ」内に存在するオフィスビルであり、リニューアル効果等により施設・設備についても引き続き高い競争力を有すると考えられるため、取得を決定しました。

(ご参考)

六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビルは、その環境性能が評価され、東京都より「優良特定地球温暖化対策事業所（六本木ヒルズ森タワー：トップレベル事業所、アーク森ビル：準トップレベル事業所）」の認定を受けております。

「優良特定地球温暖化対策事業所」とは、「地球温暖化の対策の推進の程度が特に優れた事業所」として、「知事が定める基準」に適合する事務所を東京都が認定するものです。認定された事業所は、東京都の環境確保条例に基づく「大規模事業所に対する温室効果ガス排出総量削減義務」において、削減義務率が緩和されます。

3. 取得資産の内容

(1) 六本木ヒルズ森タワー

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	住友信託銀行株式会社	
信託受益者	本投資法人	
信託設定日	平成 23 年 8 月 1 日	
信託期間満了日	平成 38 年 7 月 31 日	
所在地	地番	東京都港区六本木六丁目 502 番 1-13
	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	平成 15 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	大林・鹿島共同企業体	
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)
前所有者	森ビル株式会社	
取得価格	18,680 百万円	
取得年月日	平成 23 年 8 月 1 日	
鑑定評価	鑑定評価額	22,200 百万円
	価格時点	平成 23 年 7 月 15 日
	評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
PML(注 4)	0.29%	
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	
賃貸方式	固定型マスターリース	
マスターリース会社	森ビル株式会社	
テナントの内容 (平成 23 年 8 月 1 日時点)		
	エンドテナント総数	1(注 5)
	総賃料収入 (年間賃料)	905,841,708 円
	敷金・保証金	754,868,090 円
	総賃貸可能面積(注 6)	6,744.41 m ²
	総賃貸面積(注 7)	6,744.41 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、本投資法人が取得予定の信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は 1,564.84 m²であり、敷地権持分比率は約 2.7%です。なお、本投資法人が取得後に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敷地面積は 2,087.99 m²であり、敷地権持分比率は約 3.7%です。

(注 3) 本投資法人が取得予定の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 6,666.30 m²であり、専有面積持分比率は約 2.1%です。なお、本投資法人が取得後に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 8,888.39 m²であり、専有面積持分比率は約 2.8%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で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、株式会社東京建築検査機構による平成 23 年 7 月 15 日付建物状況調査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。そのため、森ビル株式会社をエンドテナントとして記載しています。

(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。以下同じです。

(注 7) 総賃貸面積は、エンドテナントに対して賃貸している面積を記載しています。以下同じです。

(2) アーク森ビル

物件名称	アーク森ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	
信託受益者	本投資法人	
信託設定日	平成 23 年 8 月 1 日	
信託期間満了日	平成 38 年 7 月 31 日	
所在地	地番	東京都港区赤坂一丁目 1 番・東京都港区六本木一丁目 1 番
	住居表示	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号
用途	事務所	
面積	土地	39,602.42 m ²
	建物	177,486.95 m ²
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 4 階付 37 階建	
建築時期	昭和 61 年 3 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	鹿島建設・戸田建設・フジタ工業共同企業体	
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)
前所有者	森ビル株式会社	
取得価格	17,200 百万円	
取得年月日	平成 23 年 8 月 1 日	
鑑定評価	鑑定評価額	19,800 百万円
	価格時点	平成 23 年 7 月 15 日
	評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
PML	0.38%	
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	
賃貸方式	固定型マスターリース	
マスターリース会社	森ビル株式会社	
テナントの内容 (平成 23 年 8 月 1 日時点)		
	エンドテナント総数	1(注 3)
	総賃料収入 (年間賃料)	836,408,628 円
	敷金・保証金	697,007,190 円
	総賃貸可能面積	7,680.52 m ²
	総賃貸面積	7,680.52 m ²
その他特筆すべき事項	・建物の天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。現在のところ飛散は確認されておらず安定した状態であり、売主の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。	

(注 1) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得予定の信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は 1,617.15 m²であり、敷地権持分比率は約 4.1%です。なお、本投資法人が取得後に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敷地面積は 4,325.52 m²であり、敷地権持分比率は約 10.9%です。

(注 2) 本投資法人が取得予定の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 8,013.26 m²であり、専有面積持分比率は約 5.8%です。なお、本投資法人が取得後に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 21,638.48 m²であり、専有面積持分比率は約 15.6%です。

(注 3) 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。そのため、森ビル株式会社をエンドテナントとして記載しています。

4. 取得先及び管理委託先の概要

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 (平成 23 年 3 月 31 日時点)	
設立年月日	昭和 34 年 6 月 2 日	
大株主及び持株比率	森喜代株式会社他 (平成 23 年 3 月 31 日時点)	
純資産	294,075 百万円 (平成 23 年 3 月 31 日時点)	
総資産	1,071,973 百万円 (平成 23 年 3 月 31 日時点)	
本投資法人又は資産運用会社との関係 (平成 23 年 7 月 29 日現在)		
資本関係	本投資法人の主要な投資主 (出資比率 21.1%) です。また、資産運用会社の完全親会社 (出資比率 100%) であり、投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「投信法」といいます。) に定める利害関係人等に該当します。	
人的関係	資産運用会社の役職員のうち、2 名が当該会社からの出向者です。	
取引関係	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社との間でサポート契約を、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、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) 六本木ヒルズ森タワー

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. 取得先及び管理委託先の概要」参照	—
取引経緯・理由等	平成 15 年 4 月新築	—
取引価格	—	—
取得時期	平成 15 年 4 月新築	—

(2) アーク森ビル

物件の名称 (所在地)	アーク森ビル (東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 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. 取得先及び管理委託先の概要」参照	—
取引経緯・理由等	昭和 61 年 3 月新築	—
取引価格	—	—
取得時期	昭和 61 年 3 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

本件取得に関連し、利害関係人等との間で以下の取引が生じます。

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	取得先は資産運用会社の利害関係人等に該当し、本件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、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	追加取得する2物件について、それぞれの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、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、本日付で別途公表している資産の譲渡に伴う資金を充当する予定です。

9. 取得の日程

契約締結日	平成23年8月1日（予定）
決済・物件引渡日	平成23年8月1日（予定）

10. 今後の見通し

本投資法人の平成23年7月期（平成23年2月1日から平成23年7月31日まで）の運用状況に対する影響はありません。平成24年1月期（平成23年8月1日から平成24年1月31日まで）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「平成24年1月期の運用状況の予想について」をご参照下さい。

<添付資料>

- ・参考資料1 鑑定評価書の概要
- ・参考資料2 想定収支
- ・参考資料3 本件取得及び六本木ヒルズゲートタワー譲渡後のポートフォリオ一覧
- ・参考資料4 物件案内図（周辺ポートフォリオマップ）
- ・参考資料5 物件写真

以 上

※本資料の配布先：兜クラブ、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 鑑定評価書の概要

【六本木ヒルズ森タワー】

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成23年7月15日	
鑑定評価額	22,200,000,000円	
直接還元法による収益価格	22,500,000,000円	
	還元利回り	3.8%
DCF法による収益価格	21,900,000,000円	
	割引率	3.5%
	最終還元利回り	4.0%

【アーク森ビル】

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成23年7月15日	
鑑定評価額	19,800,000,000円	
直接還元法による収益価格	20,100,000,000円	
	還元利回り	3.8%
DCF法による収益価格	19,500,000,000円	
	割引率	3.5%
	最終還元利回り	4.0%

参考資料2 想定収支

【六本木ヒルズ森タワー】

①	想定賃貸事業収入	905 百万円
②	想定賃貸事業費用	63 百万円
③	想定NOI (①-②)	842 百万円

(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。)に記載しています。
なお、来期の予想数値を示すものではありません。以下同じです。
また、エンジニアリングレポート(株式会社東京建築検査機構)に基づく、今後15年間の平均修繕費用は年3,332千円です。

【アーク森ビル】

①	想定賃貸事業収入	836 百万円
②	想定賃貸事業費用	56 百万円
③	想定NOI (①-②)	779 百万円

(注) エンジニアリングレポート(株式会社東京建築検査機構)に基づく、今後15年間の平均修繕費用は年38,710千円です。

参考資料3 本件取得及び六本木ヒルズゲートタワー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	平成22年3月23日 平成23年8月1日	25,490 (注4)	12.1
		0-1	アーク森ビル	平成18年3月22日 平成20年3月28日 平成20年9月30日 平成22年3月23日 平成23年3月18日 平成23年8月1日	58,970 (注4)	27.9
		0-3	六本木ファーストビル	平成18年3月22日 平成18年4月13日	21,000	9.9
		0-4	後楽森ビル	平成18年4月13日	27,200	12.9
		0-6	赤坂溜池タワー	平成20年9月30日 平成23年3月18日	43,930	20.8
小計					176,590	83.5
住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1	元麻布ヒルズ	平成18年3月22日	1,706	0.8
		R-2	アークフォレストテラス	平成18年4月13日	5,300	2.5
		R-3	六本木ファーストプラザ	平成18年4月13日	2,100	1.0
		R-4	六本木ビュータワー	平成18年3月22日 平成18年4月13日	4,000	1.9
小計					13,106	6.2
商業施設	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)	平成22年9月15日	21,820	10.3
小計					21,820	10.3
ポートフォリオ合計					211,516	100.0

(注1) 平成23年8月1日付の資産の取得(六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル)及び譲渡(六本木ヒルズゲートタワー)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) 本件取得に係る取得価格(六本木ヒルズ森タワー:18,680百万円、アーク森ビル:17,200百万円)を含めて記載しています。

参考資料4 物件案内図（周辺ポートフォリオマップ）



【アーク森ビル】



建物配置図

基準階平面図

