

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)

資産の譲渡に関するお知らせ
六本木ヒルズゲートタワー：譲渡

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譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

- 1) 譲渡資産：信託受益権
- 2) 物件名称：六本木ヒルズゲートタワー
- 3) 帳簿価額：35,681百万円（注1）
- 4) 譲渡価格：35,920百万円（注2）
- 5) 譲渡損益：185百万円（注3）
- 6) 契約締結日：平成23年8月1日
- 7) 譲渡予定日：平成23年8月1日
- 8) 譲渡先：森ビル株式会社

（注1）帳簿価額は、平成23年5月31日時点の帳簿価額を元に、譲渡予定日時点における譲渡資産の帳簿価額の試算額を記載しています。以下同じです。

（注2）譲渡価格は、譲渡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）譲渡損益は、譲渡価格から上記記載の帳簿価額及び譲渡に係る諸経費を控除した金額を記載しています。以下同じです。

2. 譲渡の理由

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（注1）、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2）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の向上を目指しており、同方針に基づいて、六本木ヒルズゲートタワーを譲渡することとしました。

(注1) 資産の取得の詳細については、本日付で別途公表している「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」をご参照下さい。以下同じです。

(注2) 「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。

3. 譲渡資産の内容

物件名称	六本木ヒルズゲートタワー					
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					
所在地	東京都港区六本木六丁目11番1号（住居表示）					
用途	事務所・居宅・店舗					
面積(注1)	土地	4,560.15 m ²				
	建物	29,111.78 m ²				
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付15階建					
建築時期	平成13年10月					
所有形態	土地	所有権				
	建物	区分所有権(注2)				
帳簿価額	35,681百万円					
譲渡価格	35,920百万円					
譲渡損益	185百万円					
鑑定評価	鑑定評価額	31,900百万円(注3)				
	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				
譲渡年月日	平成23年8月1日					
テナントの内容（平成23年6月30日時点）						
	エンドテナント総数	42(注4)				
	総賃料収入（年間賃料）	1,874,707,956円(注5)				
	敷金・保証金	1,681,937,626円				
	総賃貸可能面積	16,657.52 m ²				
	総賃貸面積	16,173.39 m ²				
	稼働率の推移	平成21年 1月末	平成21年 7月末	平成22年 1月末	平成22年 7月末	平成23年 1月末
		98.1%	93.8%	96.0%	98.7%	97.1%
その他特筆すべき事項	特にありません					

(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。

(注2) 本物件建物は区分所有ですが、本投資法人は、すべての区分所有権を信託財産とする信託受益権を保有しています。

(注3) 本鑑定評価における価格の種類は、正常価格（現実の社会情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格）であり、特定価格（投資家に示すための投資採算価値を表す価格）ではありません。

(注4) エンドテナント総数の42のうち住戸部分に係るエンドテナント数は38です。

(注5) 総賃料収入（年間賃料）は、当該信託不動産に関して、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間賃料（売上歩合賃料は、平成23年6月1日から同年6月30日におけるエンドテナントへの請求額）及び月間共益費収入の合計値（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いません。）を12倍した金額を記載しています。

4. 譲渡先の概要

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. 媒介の概要

該当はありません。

6. 利害関係人等との取引

本件譲渡に関連し、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、譲渡価格、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。

資産の譲渡	譲渡先は資産運用会社の利害関係人等に該当し、本件譲渡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。
-------	---

7. 決済方法等

引渡時一括。なお、譲渡代金は、本日付で別途公表している資産の取得に係る取得資金に充当する予定です。

8. 譲渡の日程

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）

9. 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。

以上

<添付資料>

- ・参考資料 本件譲渡並びに六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビル追加取得後のポートフォリオ一覧

※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 本件譲渡並びに六本木ヒルズ森タワー及びアーク森ビル追加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	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				
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) 平成23年8月1日付資産の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。