

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
森 ヒ ル ズ リ ー ト 投 資 法 人
代表者名
執行役員 森 寛
(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 森 寛
問合せ先
J-REIT ユニット担当執行役員兼投資開発部長兼
財務部長 富 山 隆
TEL. 03-6406-9300(代表)

資産の取得に関するお知らせ
(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、平成 20 年 3 月 18 日、下記のとおり資産の取得を決定致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得予定資産：不動産を信託財産とする信託受益権（注 1）
 - (2) 物件名称：アーク森ビル（注 2）
 - (3) 取得価格：16,500,000,000 円
(取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除く)
 - (4) 売買契約締結日：平成 20 年 3 月 28 日
 - (5) 取得予定日：平成 20 年 3 月 28 日
 - (6) 取得先：森ビル株式会社
(後記「4. 取得先の概要」参照)
 - (7) 取得資金：自己資金及び借入金
 - (8) 決済方法：引渡時一括
- (注 1) 本物件における土地・建物の不動産信託受益権の準共有持分 75%を取得し、残りの準共有持分 25%は当該不動産信託に係る当初委託者である森ビル株式会社が引き続き保有します。
- (注 2) 取得対象となる信託受益権に係る建物は、本物件の 12・22 階部分に対応する区分所有権です。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの拡大を図り、東京都心部におけるプレミアム物件（注 1）のうちオフィスビルの投資比率を高めるため、本物件を追加取得致します。また、本取得予定資産の取得後も、従来以上に各区分所有者等と連携し資産価値の向上に努めて参ります。なお、取得決定に際し、特に評価した点は以下のとおりです。

(1) 立地

本物件の所在する赤坂・六本木地区は、金融・コンサルタント・メディア関連企業のほか、外資系企業及び法律・会計事務所等が多く所在するオフィス集積度の高い地区です。

当該地区は、オフィスビル、住宅、商業施設、ホール、ホテル等からなる大規模複合施設「アークヒルズ」をはじめ、複数の大規模複合施設が相次いで開発され、ビジネスエリアとして高い競争力が維持されています。

また、本物件はアークヒルズのランドマークかつ周辺地域のシンボリック的存在であり、「六本木通り」に所在する建物として良好な視認性を有し、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約4分、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅から徒歩約5分のほか、東京メトロ日比谷線「神谷町」・「六本木」駅、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅も利用可能であり、主要幹線道路及び主要地下鉄路線の駅へのアクセスも良好な立地であると評価しています。

(2) 建物施設等

本物件は、地上37階建・延床面積約177,000㎡のグローバルビジネスに対応する高機能インテリジェントビルです。エントランス部をはじめとする建物全体の品格は高く、1フロアの賃貸面積として約800坪（注2）の広い無柱空間を有し、平成17年の大規模リニューアルによるグレードアップにより、設備水準、外観ともに本社機能を設置するに相応しい高い競争力を維持しています。

大型優良ビルの需給が逼迫する近時のマーケットにおいて、本物件の規模は高い希少性と訴求力を有し、竣工後約22年が経過するものの、その間に都心部のオフィスマーケットにおいて非常に高い認知度を得るに至っており、競合ビルとの比較においても高い競争優位性を有すると評価しています。

(3) 運用方針について

本投資法人は平成18年3月22日に本物件の一部を信託財産とする信託受益権を取得し、保有・運営してきました。資産運用会社では、本物件の既存入居テナントの現行賃料水準は、本物件の所在するエリアにおける賃貸マーケット水準に比べて低く、今後の内部成長の余地があると認識しています。

そこで、賃貸方式については、これまで保有・運営してきた固定型マスターリースよりも、内部成長による利益をタイムリーに享受し得るパススルー型マスターリースを今回採用いたします。さらに、本物件の土地及び建物全体に対する本投資法人の持分割合が増加（注3）することにより、共有者として地位及び資産運営管理効率の向上が図られるものと評価しています。

（注1）「プレミアム物件」は、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、将来にわたり競争力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ています。

（注2）取得予定のオフィスフロアにおける賃貸可能面積を基にした概算数値を記載しています。

（注3）本取得予定資産の取得後の本件土地及び建物全体に占める本投資法人の持分面積（不動産登記簿ベース）は、以下の通りです。

土地：537.75㎡ → 1,324.04㎡
建物：2,698.42㎡ → 6,654.61㎡

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定の不動産信託受益権の内容

物件の名称	アーク森ビル（12・22階部分）
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託受益者	本投資法人（準共有持分75%） 森ビル株式会社（準共有持分25%）
信託設定日	平成20年3月28日
信託満了日	平成30年3月31日

(2) 信託財産である不動産の内容

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1丁目12番32号
	敷地面積(注1)	39,602.42 m ²
	延床面積(注1)	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
	用途	事務所
	建築時期	昭和61年3月
	設計者	森ビル株式会社、株式会社入江三宅設計事務所
	施工者	鹿島建設株式会社、戸田建設株式会社、フジタ工業株式会社、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)
鑑定評価	評価機関	財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	15,075,000,000円(注4)
	価格時点	平成20年2月29日
	PML(注5)	0.38%
	担保権の設定	なし
	賃貸方式	パススルー型マスターリース
	マスターリース会社	森ビル株式会社
	プロパティーマネジメント会社	森ビル株式会社
	特記事項	本物件は全体にわたり天井・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おり、適宜除去等の措置及び定期観測を実施しています。本取得予定資産の信託対象建物に係る使用部分については、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、適宜除去等の処置を講じる予定です。また、本物件は、信託受託者を賃貸人とし森ビル株式会社を賃借人とする定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)を締結する予定です。さらに、信託受託者と森ビル株式会社との間で物件運営管理委託契約(プロパティーマネジメント契約)を締結する予定です。

(注1) 「敷地面積」、「延床面積」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) 土地については、本物件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の準共有持分に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は786.29 m²です。

(注3) 本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は3,956.19 m²です。

(注4) 本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分を対象としています。

(注5) 「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「建物の一般的耐用年数50年間に、10%以上の確率で起こり得る最大規模の地震(再現期間475年の地震に相当)により生ずる損失の再調達価格に対する割合」と定義しています。また、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントによる平成20年1月付の地震PML評価報告書による数値を記載しています。

(3) テナントの内容(平成20年3月18日現在)

エンドテナント総数(注1)	12
総賃料収入(年間賃料)(注2)	545,068,602円
敷金・保証金(注3)	424,243,410円
総賃貸可能面積(注4)	3,971.71 m ²

総賃貸面積（注 5）	3,971.71 m ²
稼働率（注 6）	100.0%

- (注 1) 「エンドテナント総数」は、1 テナントが複数の貸室を賃借している場合には 1 と数えて記載しています。
- (注 2) 「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値（水道光熱費収入等その他収入は含まれていません。）を 12 倍した金額に、本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分割合を乗じて得た金額を、四捨五入して記載しています。
- (注 3) 「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金額の残高に、本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分割合を乗じて得た金額を、四捨五入して記載しています。
- (注 4) 「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、本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分割合を乗じて得た金額を、少数第 3 位を四捨五入して記載しています。
- (注 5) 「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の合計に、本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分割合を乗じて得た金額を、少数第 3 位を四捨五入して記載しています。
- (注 6) 「稼働率」は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を少数第 2 位を四捨五入して記載しています。

4. 取得先の概要

商号	森ビル株式会社
本店所在地	東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
代表者	森 稔
資本金	100 億円（平成 20 年 3 月 18 日現在）
主な事業内容	総合ディベロッパー
本投資法人又は 資産運用会社との関係	平成 20 年 1 月 31 日現在、本投資法人の投資主（出資比率 15%）です。また、本投資法人が資産の運用を委託している森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（資産運用会社）の株主（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。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	アーク森ビル (東京都港区赤坂 1-12-32)	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
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. 取得先の概要」 をご覧ください。	—
取引経緯・理由	昭和 61 年 3 月新築	—
取引価格 (その他費用を含む)	—	—
取得時期	昭和 61 年 3 月 31 日 (建物所有権保存)	—

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

本取得予定資産の取得に関連し、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。

取得予定資産の取得	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。
定期建物賃貸借契約 (マスターリース契約)	本投資法人は本物件について、取得日付で森ビル株式会社とマスターリース契約を締結します。
物件運営管理委託契約 (プロパティーマネジメント契約)	本投資法人は本物件について、取得日付で森ビル株式会社とプロパティーマネジメント契約を締結します。

8. 取得の日程

平成 20 年 3 月 18 日	取得決定
平成 20 年 3 月 28 日	信託受益権売買契約締結 (予定)
平成 20 年 3 月 28 日	引渡 (予定)

9. 決済方法

自己資金及び借入金により、売主に売買代金を取得予定日に支払う予定です。

10. 今後の見通し

本取得予定資産の取得による本投資法人の平成 20 年 7 月期 (平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 年 7 月 31 日) の運用状況の見通しへの影響については、本日公表の「平成 20 年 1 月期 (平成 19 年 8 月 1 日～平成 20 年 1 月 31 日) 決算短信」をご覧ください。

以上

【添付資料】

- 参考資料 1 鑑定評価書の概要
- 参考資料 2 収支見込
- 参考資料 3 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 4 取得物件の写真・案内図

※ 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】本物件の鑑定評価の概要

(単位：千円)

鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成20年2月29日	
鑑定評価額(注)	20,100,000	
収益価格	直接還元法による収益価格	20,400,000
	運営収益	901,075
	運営費用	182,539
	運営純収益	718,536
	一時金の運用益	16,607
	資本的支出	22,252
	純収益	712,891
	還元利回り	3.5%
	DCF法による収益価格	19,800,000
	割引率	3.4%
最終還元利回り	3.9%	
積算価格		19,000,000
	土地割合	92.5%
	建物割合	7.5%

(注) 鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定する信託受益権に係る信託不動産全体に対する金額です(100%持分相当)。

【参考資料2】本物件の年間収支見込

(単位：千円)

	本物件(注)
賃貸事業収益(付帯収益を含む)	571,349
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	141,675
物件NOI	429,674

(注) 上記の数値は、取得時点の稼働率(100%)を前提とし過年度実績等を勘案した収支見込から、取得年度の特異要因を排除したものに、本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分割合を乗じて得た金額を記載しています。また、来期の予想数値を示すものではありません。

【参考資料3】本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

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1)	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	O-1	アーク森ビル (注3)	平成18年3月22日 平成20年3月28日	23,100	14.5
		O-2	六本木ヒルズゲートタワー	平成18年4月13日	36,500	22.9
		O-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	13.2
		O-4	後楽森ビル	平成18年4月13日	27,200	17.1
		O-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	平成18年8月1日	12,720	8.0
	小計					120,520
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	27,300	17.1
		R-2	アークフォレストテラス	平成18年4月13日	5,300	3.3
		R-3	六本木ファーストプラザ	平成18年4月13日	2,100	1.3
		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	2.5
	小計					38,700
ポートフォリオ合計					159,220	100.0

(注1) 「取得価格」は、本投資法人による取得価格（消費税及び地方消費税を除きます。）を百円未満四捨五入して記載しています。

(注2) 「投資比率」は、各物件の取得額のポートフォリオ合計に対する比率です。算定に当たっては、少数第2位を四捨五入しています。

(注3) 当該物件の持分については、平成20年3月28日付で不動産信託受益権売買契約を締結し、同日取得予定ですが、当該持分を既に取得したのものとして「取得価格」および「投資比率」を記載しています。

【参考資料4】 取得物件の写真・案内図



