

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  
 財務部長 清 水 隆 広  
 TEL. 03-6406-9300(代表)

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ  
(アーク森ビル : 追加取得)  
(赤坂溜池タワー : 新規取得)  
(元麻布ヒルズ : 一部譲渡)

森ヒルズリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 20 年 9 月 16 日、下記のとおり資産の取得及び譲渡を決定致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得及び譲渡の概要

【取得の概要】

取得予定資産	不動産を信託財産とする 信託受益権(注1)	不動産を信託財産とする 信託受益権(注2)
物件名称	アーク森ビル	赤坂溜池タワー
取得価格(注4)	5,500,000,000 円	37,200,000,000 円
売買契約締結予定日	平成 20 年 9 月 30 日	平成 20 年 9 月 30 日
取得予定日	平成 20 年 9 月 30 日	平成 20 年 9 月 30 日
取得先(注5)	森ビル株式会社	森ビル株式会社
取得資金	自己資金、借入金及び第三者割当 増資における手取金	自己資金、借入金及び第三者割当増 資における手取金
決済方法	引渡時一括	引渡時一括

【譲渡の概要】

譲渡予定資産	不動産(注3)
物件名称	元麻布ヒルズ
譲渡価格(注4)	423,000,000 円
売買契約締結予定日	平成 21 年 1 月期中
譲渡予定日	平成 21 年 1 月期中
譲渡先(注5)	森ビル株式会社
決済方法	引渡時一括

(注1)本取得においては、平成 20 年 3 月 28 日に取得したアーク森ビル 12 階・22 階部分(総専有面積の約 3.6%)の区分所有権に係る不動産信託受益権の準共有持分 75%の残りの準共有持分 25%を取得致します。本取得により、12 階・22 階部分の区分所有権に係る不動産信託受益権全てを保有することとなります。

(注2)本取得においては、森ビル株式会社が保有する赤坂溜池タワーのオフィス部分(店舗・倉庫・駐車場等の一

- 部を含みます。)(総専有面積の約35.4%)の区分所有権に係る不動産信託受益権を取得致します。
- (注3)本譲渡においては、平成18年3月22日に取得した元麻布ヒルズの1住戸(総専有面積の約0.5%)の区分所有権に係る信託契約を終了した上で、当該不動産を譲渡致します。
- (注4)取得及び譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除いた額を記載しています。
- (注5)後記、「取得先、譲渡先及び管理委託先等の概要」をご覧ください。

## 2. 取得及び譲渡の理由

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)及びオフィスビルの投資比率を高めるため、本2物件を追加取得致します。なお、取得決定に際し特に評価した点は下記記載のとおりです。

また、東京都心部における高級賃貸住宅の持つ潜在的な市場価値に着目し、元麻布ヒルズにおいて本投資法人が所有する住戸数110戸のうちの1住戸の売却により、ポートフォリオのクオリティ及びバランスを損なうことなく機動的な譲渡益の実現を見込めることから、当該1住戸に係る区分所有権について、信託契約を終了させた上で譲渡致します。

(注)「プレミアム物件」とは、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」と定義付けられた物件です。

### 【アーク森ビル】

#### (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2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」駅も利用可能であるなど、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177,487㎡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930坪(注1)の広い無柱空間を有するとともに、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いるなど、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日及び平成20年3月28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概ね低く、今後の内部成長の余地があると認識しています。

賃貸方式については、平成18年3月22日に取得し保有・運営してきた固定型マスターリースよりも、平成20年3月28日に取得した際に採用したパススルー型マスターリースを内部成長による利益をタイムリーに享受し得る賃貸方式として今回も採用致します。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2)することにより、土地の共有者及び建物の区分所有者としての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)基準階賃貸可能面積を基にした概算数値を記載しています。

(注2)本取得予定資産の取得後の本物件の土地に占める本投資法人に係る持分面積、また、本物件の建物全体に占める本投資法人に係る区分所有権の専有面積(不動産登記簿ベース)は、以下の通り

です。

土地：1,324.04 m<sup>2</sup>（全体の約 3.3%） → 1,586.14 m<sup>2</sup>（全体の約 4.0%）

建物：6,654.61 m<sup>2</sup>（全体の約 4.6%） → 7,973.34 m<sup>2</sup>（全体の約 5.5%）

### 【赤坂溜池タワー】

#### （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。本物件は、オフィス機能と居住機能が混在するエリアに立地し、周辺では「赤坂サカス」が平成 20 年 3 月に開業し注目を集めているほか、7 月には「赤坂タワーレジデンス Top of the Hill」が竣工するなど超高層建物が集積する傾向にあり、今後も職・住・遊の複合機能が融合したエリアとして各用途において底堅い需要が維持されると考えられます。

また、本物件は、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から徒歩約 4 分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅からも徒歩約 4 分と、地下鉄路線駅へのアクセスが良好な立地にあると評価しています。

#### （2） 建物施設等

本物件は、オフィス・住宅を主用途とする超高層複合ビルです。敷地内に設置された公開空地や豊かな緑地空間、最上階の空中庭園「ルーフガーデン」等によって良好な環境が保たれています。

オフィス部分については、1 フロアの賃貸面積として約 400 坪（注）の 4 面開口無柱空間を有し、最近竣工した大型ビルと比較しても遜色ない設備水準を備えるなど、大型ビルへの需給が高まる中においても高い希少性と訴求力を有していると評価しています。

また、敷地の一角に位置する「Chemins（シュマン）」（フランス料理）は、ミシュランガイド東京 2008 で 1 つ星を獲得した名店であり、その上質な雰囲気は緑豊かで落ち着いた環境と相まって物件全体の魅力を高めています。

耐震性能については、「粘性体制振壁」と「アンボンド・ブレースダンパー」を組み合わせた耐震構造となっており、建物の安全性が確保されるのはもちろんのこと、揺れを最小限に抑えて室内の器物等への影響を大幅に低減させます。

#### （3） 運用方針について

本投資法人は平成 20 年 9 月 30 日に本物件の一部を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。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概ね低く、今後の内部成長の余地があると認識しています。

また、赤坂・六本木地区において本投資法人の保有資産が増加することにより、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）基準階賃貸可能面積を基にした概算数値を記載しています。

### 3. 取得及び譲渡予定資産の内容

#### （1） 取得予定資産の内容

##### 【アーク森ビル】

##### 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 25%） 本取得により本投資法人の 12・22 階に係る持分は 100%となります。
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

##### 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	東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号
敷地面積（注 1）		39,602.42 m <sup>2</sup>
延床面積（注 1）		177,486.95 m <sup>2</sup>

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・店舗		
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	5,025,000,000円(注4)	
	価格時点	平成20年7月31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・マネジメント会社	森ビル株式会社		
特記事項	<p>本物件建物の天井・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。本物件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、売主の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。</p> <p>また、本物件は、平成20年3月28日付で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)を締結済みであるとともに、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・マネジメント契約)を締結済みです。</p>		

- (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262.10㎡であり、敷地権持分比率は約0.6%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1,318.73㎡であり、専有面積持分比率は約0.9%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25%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7月付の地震PML評価報告書による数値を記載しています。

#### テナントの内容(平成20年6月30日現在)

エンドテナント 総数・概要(注1)	11(事務所:11)		
総賃料収入 (年間賃料)(注2)	179,747,772円		
敷金・保証金(注3)	145,603,228円		
総賃貸可能面積(注4)	1,305.90㎡		
総賃貸面積(注5)	1,231.77㎡		
稼働率の推移(注6)	平成19年3月末	平成20年3月末	平成20年6月末
	100.0%	100.0%	94.3%

- (注1) 「エンドテナント総数」は、12階・22階全体に係るエンドテナント総数につき、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、それを1と数えてテナントの数を記載しています。
- (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（駐車場収入、水道光熱費収入等の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（25%）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（25%）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（25%）を乗じて得た面積を、小数第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（25%）を乗じて得た面積を、小数第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小数第2位を四捨五入して記載しています。

#### 【赤坂溜池タワー】

##### 不動産信託受益権の内容

物件の名称	赤坂溜池タワー
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20年9月30日
信託満了日	平成38年3月31日

##### 信託財産である不動産の内容

所在地	地番	東京都港区赤坂二丁目1701番1・1705番1
	住居表示	東京都港区赤坂二丁目17番7号
敷地面積（注1）		5,694.16 m <sup>2</sup>
延床面積（注1）		46,971.43 m <sup>2</sup>
構造		鉄筋コンクリート・一部鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下2階付25階建
用途		事務所・居宅・店舗
建築時期		平成12年8月
設計者		清水建設株式会社一級建築士事務所
施工者		清水建設・竹中工務店共同企業体
建築確認機関		東京都
所有形態	土地	所有権（共有）（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	35,600,000,000円
	価格時点	平成20年7月31日
PML（注4）		2.15%
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・マネジメント会社		森ビル株式会社
特記事項		<p>本物件土地の他の共有者の持分について根抵当権が設定されていません。</p> <p>東側道路の拡幅のため、本物件土地東側の一部を分筆し東京都港区に譲渡しており、かかる分筆及び譲渡後において、東側道路（1701番3、1702番2、1703番2、1704番3、1704番4、1705番2）と本物件土地との境界確認はなされていません。かかる境界確認については、平成20年12月31日までに売主の責任において行うものとされています。</p> <p>下記（注5）に記載の通り、本物件については、配分比率に応じて収益を配分し費用を負担することになるため、本投資法人が本物件を通</p>

	<p>じて得る利益は、信託財産となる区分所有権の専有部分に係るテナントからの賃料収入その他の収益及び費用の状況のみならず、居宅及び集会所部分以外における当該信託対象外の森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分に係るテナントからの賃料収入その他の収益及び費用の状況にも影響を受けます。</p> <p>また、本物件は、信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約（マスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約）を締結する予定です。また、信託受託者と赤坂溜池タワー管理株式会社との間で専有部分管理委託契約（ビルメンテナンス・マネジメント契約）を締結する予定です。</p>
--	---

- (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) 本物件土地は1701番1及び1705番と分有されており、本投資法人はそのうち1701番1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。本投資法人が取得予定の信託受益権の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2,011.30㎡であり、共有持分比率は約61.7%です。
- (注3) 本投資法人が取得予定の信託受益権の区分所有権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は11,338.12㎡であり、専有面積持分比率は約35.4%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「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現価格に対する割合」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7月付の地震PML評価報告書による数値を記載しています。
- (注5) 本物件は、本物件建物の区分所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社との間で両者が共同して賃貸事業を行うものとされており、当該両区分所有者の本物件建物におけるテナントからの賃料収入その他の収益は、当該両区分所有者が所有する専有部分並びに規約共用部分に係る全テナントからの総賃料収入その他の総収益を当該両区分所有者間の合意により定められた当該事業におけるそれぞれの収益及び負担の割合（以下「事業比率」といいます。）に応じて配分し、一定の費用についても事業比率に応じて負担することとされています。取得予定資産の取得後は、信託受託者は、取得部分について当該両区分所有者間の合意上の森ビル株式会社の地位を承継しますが、かかる事業比率とは別に、森ビル株式会社との間で、信託受託者、森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る全テナントからの総賃料収入その他の総収益に相当する額に、信託受託者に適用される収益及び費用の配分比率（以下「配分比率」といいます。）を乗じた額を受け、また、一定の費用についても配分比率に応じて負担する旨の契約を締結する予定です。

#### テナントの内容（平成20年6月30日現在）

エンドテナント 総数・概要（注1）	13（事務所：11、店舗：2）		
総賃料収入 （年間賃料）（注2）	1,178,204,810円		
敷金・保証金（注3）	1,006,242,758円		
総賃貸可能面積（注4）	10,523.77㎡		
総賃貸面積（注5）	10,523.77㎡		
稼働率の推移（注6）	平成19年3月末	平成20年3月末	平成20年6月末
	100%	95.8%	100%

- (注1) 「エンドテナント総数」は、現所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係るエンドテナント総数につき、1テナントが複数の貸室を賃借している場合には、それを1と数えてテナントの数を記載しています。
- (注2) 「総賃料収入（年間賃料）」は、現所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る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（売上歩合賃料は、平成19年7月1日から平成20年6月30日の間にエンドテナントから収受した実績値の月平均）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配分比率（65.9%）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、現所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有す

る専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る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配分比率（65.9%）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、現所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る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配分比率（65.9%）を乗じて得た面積を、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「総賃貸面積」は、現所有者である森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る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、本投資法人が取得予定の信託受益権の配分比率（65.9%）を乗じて得た面積を、小数第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小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (2) 譲渡予定資産の内容

### 【元麻布ヒルズ】

#### 不動産全体の内容

所在地	地番	東京都港区元麻布一丁目30番地7
	住居表示	東京都港区元麻布一丁目3番1号-3号
敷地面積(注1)		12,199.65 m <sup>2</sup>
延床面積(注1)		54,006.76 m <sup>2</sup>
構造(注2)		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4階付29階建
用途(注2)		居宅・倉庫他
建築時期(注2)		平成14年5月、平成14年9月
設計者		株式会社竹中工務店 デザイン監修：内井昭蔵建築設計事務所、Conran & Partners
施工者		株式会社竹中工務店
建築確認機関		東京都
所有形態	土地	所有権(注3)
	建物	区分所有権(注3)
取得時期		平成18年3月22日
取得価格(注4)		27,300,000,000円

(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) 登記簿上は一棟の建物となっていますが、建築基準法上はフォレストタワー（SRC B3F/29F）、フォレストテラスイースト（RC B1F/6F）及びフォレストテラスウエスト（RC B1F/5F）の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが平成14年5月、フォレストテラスウエストが平成14年9月となります。

(注3) 本投資法人が譲渡前に保有している不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は6,937.35 m<sup>2</sup>であり、敷地権持分比率は約56.8%です。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24,962.63 m<sup>2</sup>であり、専有面積持分比率は約64.5%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は19,251.84 m<sup>2</sup>です。

(注4) 本取得価格は、当該不動産を信託財産とする信託受益権の取得価格です。

#### 譲渡予定部分（1住戸）の内容

敷地面積(注1)		75.00 m <sup>2</sup>
専有面積(注1)		192.11 m <sup>2</sup>
賃貸可能面積(注1)		209.11 m <sup>2</sup>
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	400,000,000円(注2)(注3)
	価格時点	平成20年7月31日
帳簿価額(注2)		264,400,000円(注4)
譲渡価額(注2)		423,000,000円
譲渡損益(注2)		154,600,000円(注5)
譲渡年月日(予定日)		平成21年1月期中

(注1) 本投資法人が譲渡後に保有する不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は6,862.35 m<sup>2</sup>であり、敷地権

持分比率は約 56.2%です。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 24,770.52 m<sup>2</sup>であり、専有面積持分比率は約 64.0%です。なお、エンドテナントに対して賃貸が可能である賃貸可能面積は 19,042.73 m<sup>2</sup>となります。

- (注2) 譲渡対象の価額、損益を記載しています。
- (注3) 本件鑑定評価における価格・賃料の種類は正常価格（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を求めるもの）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を求めるもの）ではありません。参考情報として、本鑑定評価書において記載された譲渡対象物件の収益還元法に基づく収益価格は、260,000,000円です。
- (注4) 本表に記載された帳簿価格は、平成 20 年 7 月末日時点における試算価格を表示しています。最終的には、売却日までの減価償却費が反映された金額となります。
- (注5) 本表に記載された譲渡損益は、譲渡価格から本表記際の帳簿価格 264,400,000 円及び譲渡費用概算 4,000,000 円を控除した金額を記載しています。

#### テナントの内容（平成 20 年 6 月 30 日現在）

エンドテナント 総数・概要	0		
総賃料収入 (年間賃料)	0 円		
敷金・保証金	0 円		
総賃貸可能面積（注 1）	209.11 m <sup>2</sup>		
総賃貸面積	0 m <sup>2</sup>		
稼働率の推移（注 2）	平成 19 年 3 月末	平成 20 年 3 月末	平成 20 年 6 月末
	100.0%	0.0%	0.0%

(注 1) 「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 2) 「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、譲渡先及び管理委託先等の概要

##### 【取得先、譲渡先及び管理委託先等】

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
資本の額	65,000 百万円（平成 20 年 3 月 31 日現在）
大株主	森喜代株式会社他（平成 20 年 3 月 31 日現在）
主な事業の内容	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 7 月 31 日現在、本投資法人の主要投資主（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。

##### 【管理委託先】

商号	赤坂溜池タワー管理株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂二丁目 17 番 7 号
代表者	越永 猛彦
資本の額	10 百万円（平成 20 年 7 月 31 日現在）
大株主	森ビル株式会社、株式会社朝日新聞社
主な事業の内容	「赤坂溜池タワー」の利用・運営・管理に関する業務の受託、ビル施設の管理業務、「レジデンス」のフロント業務、「赤坂溜池タワー管理組合」の管理者業務
本投資法人又は 資産運用会社との関係	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%）である森ビル株式会社が 67.3%出資している子会社であり、投信法



	に定める利害関係人等に該当します。
--	-------------------

## 5. 物件所有者等の状況

### 【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、譲渡先及び管理委託先等の概要」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)	—

### 【赤坂溜池タワー】

物件の名称 (所在地)	赤坂溜池タワー (東京都港区赤坂2-17-7)	
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、譲渡先及び管理委託先等の概要」をご覧ください。	—
取引経緯・理由	平成12年8月新築	—
取引価格 (その他費用を含む)	—	—
取得時期	平成12年9月14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及び譲渡予定資産の譲渡に関連し、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、取得価格及び譲渡価格、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きます。

### 【アーク森ビル】

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)	本物件は、平成20年3月28日付で、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)を締結済みであり、今回新たに定期建物賃貸借契約(マスターリース契約)を締結する予定はありません。
物件運営管理委託契約	本物件は、平成20年3月28日付で、信託受託者と森ビル株式

(プロパティ・マネジメント契約)	会社との間で物件運営管理委託契約(プロパティ・マネジメント契約)を締結済みであり、今回新たに物件運営管理委託契約(プロパティ・マネジメント契約)を締結する予定はありません。
------------------	--

【赤坂溜池タワー】

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。
建物賃貸借契約 (マスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約)	本物件は、信託受託者と森ビル株式会社との間で建物賃貸借契約(マスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約)を締結する予定です。
専有部分管理委託契約 (ビルメンテナンス・マネジメント契約)	本物件は、信託受託者と赤坂溜池タワー管理株式会社との間で専有部分管理委託契約(ビルメンテナンス・マネジメント契約)を締結する予定です。

【元麻布ヒルズ】

譲渡予定資産の譲渡	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。
-----------	---

8. 取得及び譲渡の日程

【アーク森ビル】

平成 20 年 9 月 16 日	取得決定
平成 20 年 9 月 30 日	信託受益権売買契約締結(予定)
平成 20 年 9 月 30 日	引渡(予定)

【赤坂溜池タワー】

平成 20 年 9 月 16 日	取得決定
平成 20 年 9 月 30 日	信託受益権売買契約締結(予定)
平成 20 年 9 月 30 日	引渡(予定)

【元麻布ヒルズ】

平成 20 年 9 月 16 日	譲渡決定
平成 21 年 1 月期中	不動産売買契約締結(予定)
平成 21 年 1 月期中	引渡(予定)

9. 決済方法

取得に際しては、自己資金、借入金及び第三者割当増資における手取金により、売主に売買代金を取得予定日に支払う予定です。

譲渡に際しては、買主より売買代金を譲渡予定日に受領する予定です。

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 21 年 1 月期(平成 20 年 8 月 1 日～平成 21 年 1 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 7 月期(平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 年 7 月 31 日)決算短信」における「平成 21 年 1 月期の運用状況の予想(平成 20 年 8 月 1 日～平成 21 年 1 月 31 日)」をご覧ください。

以上

## 【添付資料】

- 参考資料 1 本取得予定資産及び本譲渡予定資産の鑑定評価の概要
- 参考資料 2 本取得予定資産の年間収支見込
- 参考資料 3 本取得予定資産取得後及び本譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 4 本取得予定資産の案内図・写真・建物配置図他

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】本取得予定資産及び本譲渡予定資産の鑑定評価の概要

【アーク森ビル】

(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7月31日	
鑑定評価額(注)	5,025,000	
収益価格	直接還元法による収益価格	5,075,000
	運営収益	225,407
	運営費用	46,618
	運営純収益	178,789
	一時金の運用益	4,249
	資本的支出	5,587
	純収益	177,451
	還元利回り	3.5%
	DCF法による収益価格	4,950,000
	割引率	3.4%
	最終還元利回り	3.9%
積算価格		4,750,000
	土地割合	92%
	建物割合	8%

(注) 鑑定評価額は、第4期取得資産をあわせた12階・22階の全体に係る鑑定評価書に記載された数値に本投資法人が取得する信託受益権の準共有持分割合(25%)を乗じて得た金額を記載しています。

【赤坂溜池タワー】

(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7月31日	
鑑定評価額	35,600,000	
収益価格	直接還元法による収益価格	36,000,000
	運営収益	1,701,685
	運営費用	372,586
	運営純収益	1,329,099
	一時金の運用益	23,457
	資本的支出	21,123
	純収益	1,331,433
	還元利回り	3.7%
	DCF法による収益価格	35,100,000
	割引率	3.3%
	最終還元利回り	3.8%
積算価格		21,300,000
	土地割合	77%
	建物割合	23%

【元麻布ヒルズ】

(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7月31日
鑑定評価額	400,000
収益価格	260,000
直接還元法による収益価格	263,000
運営収益	20,304
運営費用	6,828
運営純収益	13,476
一時金の運用益	203
資本的支出	507
純収益	13,172
還元利回り	5.0%
DCF法による収益価格	257,000
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.2%
積算価格	319,000
土地割合	70%
建物割合	30%

【参考資料2】本取得予定資産の年間収支見込

【アーク森ビル】

(単位：千円)

賃貸事業収益（付帯収益を含む）	191,758
賃貸事業費用（減価償却費を除く）	46,713
物件NOI	145,045

(注) 上記の数値は、取得年度の特種要因を排除した年間収支をベースとしたものに、本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分割合(25%)を乗じて得た金額を記載しています。なお、来期の予想数値を示すものではありません。

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、本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分割合(25%)に係る今後12年間の平均修繕費用は年2,088千円です。

【赤坂溜池タワー】

(単位：千円)

賃貸事業収益（付帯収益を含む）	1,553,100
賃貸事業費用（減価償却費を除く）	361,087
物件NOI	1,192,013

(注) 上記の数値は、信託受託者、森ビル株式会社及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分並びに規約共用部分（居宅及び集会所部分を除きます。）に係る取得年度の特種要因を排除した年間収支をベースとしたものに、本投資法人が取得予定の信託受益権の配分比率(65.9%)を乗じて得た金額を記載しています。なお、来期の予想数値を示すものではありません。

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、本投資法人が取得予定の信託受益権に係る今後12年間の平均修繕費用は年30,176千円です。

【参考資料3】本取得予定資産取得後及び本譲渡予定資産譲渡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-1-1	アーク森ビル (固定型)	平成18年3月22日	6,600	3.3%
		O-1-2	アーク森ビル (パルスルー型)(注3)	平成20年3月28日 平成20年9月30日	22,000	10.9%
		O-2	六本木ヒルズゲートタワー	平成18年4月13日	36,500	18.1%
		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	10.4%
		O-4	後楽森ビル	平成18年4月13日	27,200	13.5%
		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	6.3%
		O-6	赤坂溜池タワー(注3)	平成20年9月30日	37,200	18.4%
小計					163,220	80.9%
住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1	元麻布ヒルズ(注3)(注4)	平成18年3月22日 平成21年1月期中譲渡	27,300 266	13.4%
		R-2	アークフォレストテラス	平成18年4月13日	5,300	2.6%
		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	2.0%
小計					38,434	19.1%
ポートフォリオ合計					201,654	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) 取得予定物件については、平成20年9月30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あるとともに、譲渡予定物件については、平成21年1月期中に不動産売買契約を締結し譲渡予定ですが、当該3物件を既に取得及び譲渡したのものとして「取得価格」及び「投資比率」を記載しています。

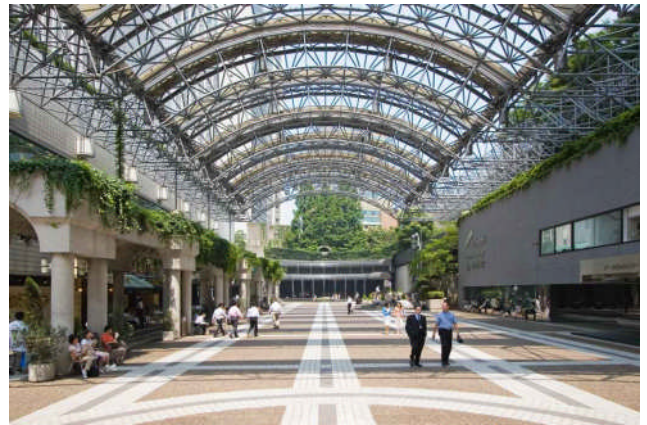
(注4) 本売却に伴い減額される取得価格は次の算式により算出しています。  
 減額される取得価格 = 減額される土地価格(土地帳簿価格総額×売却住戸の敷地権持分比率) + 減額される建物価格((取得価格 - 土地帳簿価格総額)×売却住戸の公専有面積比率)

【参考資料4】

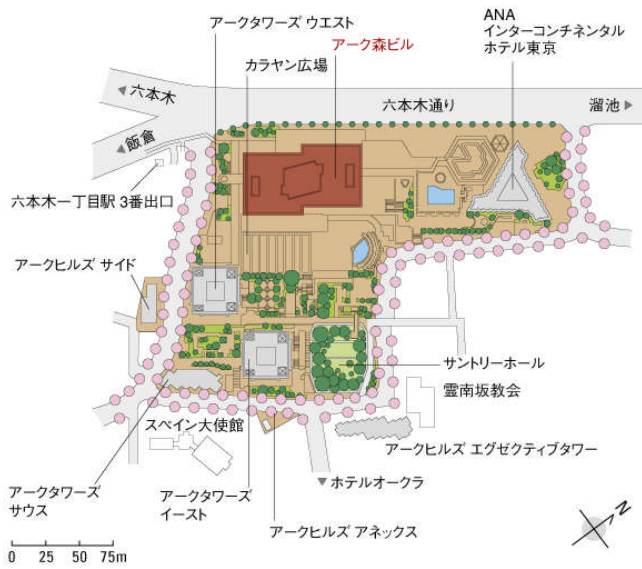
本取得予定資産の案内図（周辺ポートフォリオマップ）



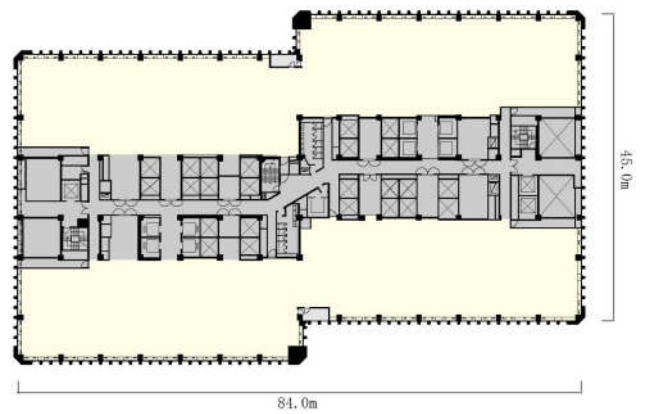
【アーク森ビル】写真



建物配置図



基準階平面図

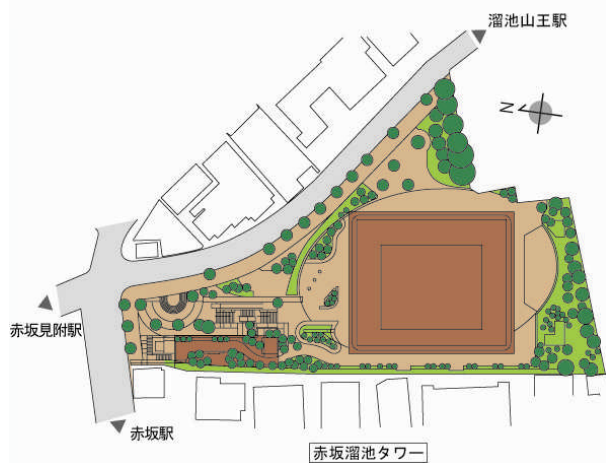




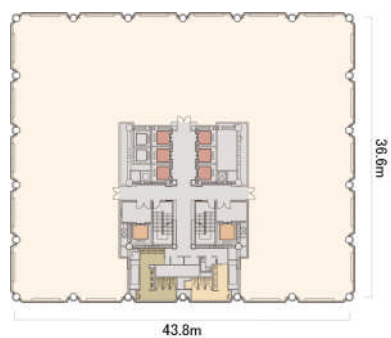
【赤坂溜池タワー】写真



建物配置図



基準階平面図



権利状況および賃貸運営スキーム

25F	住宅	A社/M社 他 (区分所有)	予め定めた配分比率に基づき 収益・費用を収受・負担	森ビルがマスターリース	エンドテナント
24F					エンドテナント
23F					エンドテナント
22F					エンドテナント
21F					エンドテナント
20F					エンドテナント
19F					エンドテナント
18F					エンドテナント
17F					エンドテナント
16F					エンドテナント
15F	オフィス	MHR (区分所有)			エンドテナント
14F					エンドテナント
13F					エンドテナント
12F					エンドテナント
11F	店舗	A社 (区分所有)			エンドテナント
10F					エンドテナント
9F					エンドテナント
8F					エンドテナント
7F					エンドテナント
6F					エンドテナント
5F	店舗	A社/M社(共有)			エンドテナント
4F					エンドテナント
3F	店舗	MHR(区分所有)			エンドテナント
2F					エンドテナント
1F	店舗				エンドテナント
GLF					エンドテナント

効率的なビル賃貸管理運用スキームを採用

- ✓ 区分所有者間の不均衡が生じないようにしながらビル全体を一体的に効率よく賃貸運営管理し、NOIの最大化を図ることを目的としています。
- ✓ 各区分所有者間の合意の下、一体的賃貸管理運用スキームに係る収益・費用を、森ビルとの間のマスターリース契約に規定される配分比率に応じて収受・負担します。