

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)

第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ

森ヒルズリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の本投資法人役員会において、第三者割当による新投資口発行に関し、下記のとおり決定致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 新投資口発行要領

- (1)発行新投資口数 29,400 口
- (2)発行価額 一口につき 金 500,000 円
- (3)発行価額の総額 14,700,000,000 円
- (4)申込期間 平成 20 年 9 月 25 日
- (5)払込期日 平成 20 年 9 月 29 日
- (6)割当先及び口数 (割当先) 森ビル株式会社
(口数) 29,400 口 (払込金額) 14,700,000,000 円
- (7)募集又は割当方法 第三者割当の方法によります。
- (8)新投資証券交付日 不発行
- (9)新投資口募集事務受託者 みずほ証券株式会社
- (10)その他有価証券届出書に記載している内容のうち発行投資口に関する必要な事項
該当ありません。
- (11)前記各号については、金融商品取引法による有価証券届出の効力発生を条件とします。

2. 今回の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	129,800 口
(うち、森ビル株式会社保有)	19,518 口、比率 15.0%
発行による増加投資口数	29,400 口
発行後発行済投資口総数	159,200 口
(うち、森ビル株式会社保有)	48,918 口、比率 30.7%

3. 発行の理由及び資金の用途等

(1)第三者割当により発行される投資口の募集の目的

本日付のプレスリリース「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載しましたとおり、本投資法人は平成 20 年 9 月 30 日付けでアーク森ビル及び赤坂溜池タワーのそれぞれ一部を主要な信託財産とする信託受益権を取得することを決定致しました。

当該 2 物件取得の資金調達手段を検討するにあたりましては、取得予定資産の金額規模及び取得後の有利子負債比率等を勘案し、金融機関からの借入れと増資を組み合わせた資金調達を行うことが適切であるとの結論に至りました。

一方、サブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の混乱により、Jリート市場を取り巻くファイナンス環境は厳しさを増しています。

資金調達手段の検討に当たっては、本来、公募増資が検討されることはありませんが、現在の投資口価格の推移及び公募増資における発行決議から条件決定までの投資口価格の変動を勘案すれば、資金調達の不確実性は相当程度高いと認識でき、(公募増資は)非常に困難な状況と判断するに至りました。

このようなファイナンス環境の中で、直近の投資口価格を上回る水準での増資が可能になり、且つ資産規模拡大の機会を逃さない確実な資金調達の手段を検討した結果、スポンサー会社である森ビル株式会社宛第三者割当 (以下「本第三者割当」といいます。)の実施がもっとも適切であると判断致しました。

(2) 発行価額の算定方法

発行価額は、発行決議日である平成 20 年 9 月 16 日の直前営業日 (平成 20 年 9 月 12 日) における東京証券取引所が公表した本投資法人投資口を表示する投資証券の普通取引価格の終値の 105.7%相当である 500,000 円 (千円未満四捨五入) としました。

(ご参考)

(a) 1 口当たりの発行価額	500,000 円
(b) 発行決議日直前営業日終値	473,000 円
(a) - (b)	27,000 円
(a) / (b) × 100	105.7%

(3) 調達する資金の額 (差引手取概算額)

14,700,000,000 円

(4) 発行調達資金の具体的な用途

本第三者割当による手取金 (14,700,000,000 円) につきましては、上記 2 物件の取得予定資産の取得資金に充当します。

(5) 調達する資金の支出予定時期

平成 20 年 9 月

(6) 調達する資金用途の合理性に関する考え方

本第三者割当による投資口発行により、特定資産の取得資金として必要となる資金に充当することは、本投資法人の着実な成長及び企業価値向上に値するものであり、合理的な用途であると考えております。

(7) 投資法人の運用に与える影響見直し

平成 21 年 1 月期 (平成 20 年 8 月 1 日～平成 21 年 1 月 31 日) の運用見直しについては、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。



4. 発行後の有利子負債比率の見込み

本第三者割当及び、本日付のプレスリリース「資金の借入れにかかる包括決議のお知らせ」に基づく借入れを勘案した後の有利子負債比率は、平成20年9月30日時点において約53.9%となる見込みです。

(注) 上記予想数値は、本投資法人が本日現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の条件に基づいており、今後の物件取得又は売却、新規の借入又は既存借入の返済、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の有利子負債比率は変動する可能性があります。また、有利子負債比率については、借入金、投資法人債及び短期投資法人債の合計額を、総資産額で除したものとします。

5. 最近3営業期間の業績及びエクイティ・ファイナンスの状況

(1) 最近3営業期間の業績(単位:円)

決算期	平成19年7月期	平成20年1月期	平成20年7月期
1口当たり当期純利益(円)	14,912円	14,197円	14,117円
1口当たり分配金(円)	14,912円	14,197円	14,117円
1口当たり純資産(円)	574,784円	574,069円	573,989円

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成19年7月期	平成20年1月期	平成20年7月期
始値	1,100,000円	1,070,000円	726,000円
高値	1,460,000円	1,080,000円	749,000円
安値	967,000円	610,000円	462,000円
終値	1,080,000円	716,000円	465,000円

(注) 高値・安値投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

② 最近6か月間の状況

	平成20年3月	4月	5月	6月	7月	8月
始値	695,000円	629,000円	596,000円	583,000円	514,000円	462,000円
高値	713,000円	684,000円	622,000円	586,000円	517,000円	472,000円
安値	521,000円	575,000円	571,000円	495,000円	462,000円	395,000円
終値	634,000円	591,000円	576,000円	507,000円	465,000円	422,000円

(注) 高値・安値投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成20年9月12日現在
始値	453,000円
高値	489,000円
安値	453,000円
終値	473,000円

(注) 高値・安値投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

(4) 今回のエクイティ・ファイナンスの状況

・第三者割当増資

払込期日	平成20年9月29日
調達資金の額	14,700,000,000円(発行価額:500,000円)(差引手取概算額)
募集時における発	129,800口



HILLS REIT

行 済 投 資 口 数	
当該増資による発行投資口数	29,400 口
募集後における発行済投資口総数	159,200 口
割 当 先	森ビル株式会社

(5) 最近3年間のエクイティ・ファイナンスの状況

・第三者割当増資

発 行 期 日	平成 18 年 3 月 20 日
調 達 資 金 の 額	12,385,000,000 円 (発行価額 : 500,000 円) (差引手取概算額)
募集時における発行済投資口数	200 口
当該増資による発行投資口数	24,770 口
割 当 先	森ビル株式会社
当初の資金使途	特定資産の取得資金等に充当しました。
支出予定時期	既に支出済みです。
現時点における充 当 状 況	既に支出済みです。

・第三者割当増資

発 行 期 日	平成 18 年 4 月 13 日
調 達 資 金 の 額	30,941,000,000 円 (発行価額 : 500,000 円) (差引手取概算額)
募集時における発行済投資口数	24,970 口
当該増資による発行投資口数	61,882 口
割 当 先	フォレスト・アーバンファンド有限会社
当初の資金使途	特定資産の取得資金等に充当しました。
支出予定時期	既に支出済みです。
現時点における充 当 状 況	既に支出済みです。

・第三者割当増資

発 行 期 日	平成 18 年 7 月 31 日
---------	------------------

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。



HILLS REIT

調達資金の額	4,239,856,270 円（発行価額：504,865 円）（差引手取概算額）
募集時における発行済投資口数	86,852 口
当該増資による発行投資口数	8,398 口
割 当 先	森ビル株式会社
当初の資金使途	特定資産の取得資金等に充当しました。
支出予定時期	既に支出済みです。
現時点における充 当 状 況	既に支出済みです。

・公募増資

発行期日	平成 18 年 11 月 29 日
調達資金の額	25,005,562,500 円（発行価額：723,750 円）（差引手取概算額）
募集時における発行済投資口数	95,250 口
当該増資による発行投資口数	34,550 口
当初の資金使途	短期借入金の返済等に充当しました。
支出予定時期	既に支出済みです。
現時点における充 当 状 況	既に支出済みです。

6. 大投資主及び所有投資口比率

(1) 本第三者割当前後における大投資主及び所有投資口比率

本第三者割当前（注 1）		本第三者割当後	
森ビル株式会社	15.0%	森ビル株式会社	30.7%
日興シティ信託銀行株式会社（投 信口）	7.8%	日興シティ信託銀行株式会社（投 信口）	6.3%
資産管理サービス信託銀行株式 会社（証券投資信託口）	6.2%	資産管理サービス信託銀行株式 会社（証券投資信託口）	5.1%
富士火災海上保険株式会社	6.0%	富士火災海上保険株式会社	4.9%
日本トラスティ・サービス信託銀 行株式会社（信託口）	5.4%	日本トラスティ・サービス信託銀 行株式会社（信託口）	4.4%
日本マスタートラスト信託銀行株 式会社（信託口）	5.0%	日本マスタートラスト信託銀行株 式会社（信託口）	4.1%
ザバンクオブニューヨークトリ ーティージャスデックアカウント	2.7%	ザバンクオブニューヨークトリ ーティージャスデックアカウント	2.2%

ご注意：この文書は、本投資法人の第三者割当による新投資口発行に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。



農林中央金庫	2.3%	農林中央金庫	1.8%
ユービーエスエーjeeロンドンア カウントアイビービーセグリゲイ テッドクライアントアカウント	1.9%	ユービーエスエーjeeロンドンア カウントアイビービーセグリゲイ テッドクライアントアカウント	1.6%
野村信託銀行株式会社（投信口）	1.8%	野村信託銀行株式会社（投信口）	1.5%

(注1) 本第三者割当前の主な投資主構成は、平成 20 年 7 月 31 日現在の投資主名簿の記載に基づき作成しています。

(注2) 本第三者割当後の主な投資主構成は、平成 20 年 7 月 31 日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないと仮定した上で、本第三者割当による投資口の発行を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の状況とは必ずしも一致しません。

(注3) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、小数第 2 位以下を切り捨てて表示しています。

- (2) 今回の第三者割当によって、上位 1 投資主の所有投資口比率が 40%を超える場合は、当該割当先との間で、導管性要件の充足に関する合意があるか否か該当ありません。

7. 業績への影響の見通し

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）」に記載のとおりです。

8. 発行条件等の合理性

(1) 発行価額の算定根拠並びに考え方

上記「3. 発行の理由及び資金の用途等（2）発行価額の算定方法」に記載のとおり、発行価額は、発行決議日の直前営業日における東京証券取引所の本投資法人投資口を表示する投資証券の普通取引価格（以下、「投資口価格」といいます。）の終値の 105.7%である 500,000 円（千円未満四捨五入）としました。

発行価額を上記終値の 105.7%としたのは、不透明な市場環境の中、足元の投資口価格のボラティリティが高いことから、過去の投資口の推移を元に発行価額を算出することはせず、直前営業日における投資口価格の終値をベースにそれを上回るような発行価額を算出致しました。その結果、発行価額は、投資口価格の終値の過去 1 ヶ月平均（420,870 円）、過去 2 ヶ月平均（445,636 円）、過去 3 ヶ月平均（468,908 円）のいずれも上回っています。

(2) 発行数量及び投資口の希薄化がもたらす一口当たりの分配金への影響が合理的であると判断した根拠

本第三者割当実施後の発行済投資口数は 129,800 口から 159,200 口へと増加します。

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）」に記載したとおり、本第三者割当、並びに本日付のプレスリリース「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載した資産の取得及び譲渡後の平成 21 年 1 月期の投資一口当たり予想分配金は 13,500 円となり、平成 20 年 7 月期の投資一口当たり分配金 14,117 円から減少する見込みであると試算しております。

上記「3. 発行の理由及び資金の用途等（1）第三者割当により発行される投資口の募集の目的」に記載のとおり、Jリート市場を取り巻く厳しいファイナンス環境の中で、直近の投資口価格を上回る水準で増資が可能になり、且つ外部成長の機会を逃さないための確実な資金調達としてスポンサー会社である森ビル株式会社を割当先とする本第三者割当によ



る方法が最良であると判断致しました。

本投資法人は資産の取得を通じてポートフォリオの着実な成長と投資主価値の最大化を図ることを目的としています。本第三者割当による調達資金での物件取得により資産規模2,000億円超えを果たし、プレミアム物件主体のポートフォリオから得られる手堅いキャッシュフローに裏付けられた安定的な分配金によりさらなる企業価値の向上を推進することは、本投資法人の既存投資主にとっても合理的なものと判断しております。

また、本日付のプレスリリース「資産の取得及び譲渡に関するお知らせ」に記載したとおり、公募増資が非常に困難な状況の中で物件取得とファイナンスを両立させ、その上で分配金の希薄化を最小限に抑える方策として今回元麻布ヒルズの一部を売却することについても、既存投資主の利益に適うものと判断致しました。

9. 割当先の選定理由

(1) 割当先の概要

① 商号	森ビル株式会社
② 事業内容	総合ディベロッパー 1.都市再開発事業 2.不動産賃貸・管理事業 オフィスビル・住宅・商業施設・ホテル、ゴルフ&リゾートなどの営業、運営管理 3.文化・芸術・タウンマネジメント事業 タウンマネジメント、美術館・ギャラリー・展望台・アカデミー・カンファレンス施設・会員制クラブなどの企画、運営
③ 設立年月日	昭和34年6月2日
④ 本店所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号
⑤ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 森 稔
⑥ 資本金	65,000百万円(平成20年3月31日現在)
⑦ 発行済株式数	209,136株(平成20年3月31日現在)
⑧ 決算期	3月31日
⑨ 従業員数	2,680名(連結)(平成20年3月31日現在)
⑩ 大株主及び持株比率	森喜代株式会社 他(平成20年3月31日現在)
⑪ 当投資法人又は資産運用会社と割当先の関係等	割当先は、本投資法人の主要投資主及び本資産運用会社の親会社です。

(2) 割当先を選定した理由

割当先は、本投資法人のスポンサー会社であり、本投資法人が本件の資金調達を実施するにおいて、市場環境が厳しい状況下、資金調達の確実性などを検討した結果、本第三者割当の割当先として適切であると判断し選定致しました。

また、今後の着実な資産規模の拡大という本投資法人の投資方針に対して賛同し、本投資法人の運用に対するコミットメントを示す方針であることから、割当先として妥当と判断し選定致しました。

(3) 割当先の保有方針



HILLS REIT

割当先は、スポンサー会社として、本投資法人の中長期的な成長を目指して、一定の投資口数について継続的に保有する意向であることを確認しています。

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>