

2022年3月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区赤坂一丁目12番32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 財務部長 根本昌
 (TEL. 03-6234-3234)

国内不動産信託受益権の一部譲渡に関するお知らせ
(ラフォーレ原宿(底地): 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。)が資産の運用を委託する資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、資産の一部譲渡(以下「本譲渡」といいます。)につき決議しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

物件名称	ラフォーレ原宿(底地)	
譲渡予定資産	信託受益権(注1)(準共有持分7%)	信託受益権(注1)(準共有持分7%)
帳簿価格	1,545百万円(注2)	1,545百万円(注2)
譲渡価格	2,898百万円(注3)	2,898百万円(注3)
譲渡損益	1,347百万円(注4)	1,345百万円(注4)
契約締結日	2022年3月17日	
譲渡予定日	2022年7月1日	2022年12月1日
譲渡先	森ビル株式会社	

(注1) 商業施設等の所有を目的とする事業用定期借地権の付着した土地の所有権(ラフォーレ原宿の底地)(以下「本物件」といいます。)を信託財産とする信託受益権です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る86%は、本投資法人が引き続き保有します。

(注2) 帳簿価格は、2022年1月31日時点の帳簿価格を基に、譲渡予定日時点における帳簿価格を試算した額を記載しています。以下同じです。

(注3) 譲渡に係る諸経費等を含まない額を記載しています。以下同じです。

(注4) 譲渡損益は、上記記載の譲渡価格から帳簿価格及び譲渡費用概算額を控除した金額を記載しています。以下同じです。

(注5) 本投資法人は、本物件に係る信託受益権の準共有持分の譲渡に伴い、譲渡先及び信託受託者との間で協定書を締結する予定であり、保有する準共有持分を譲渡しようとする場合には、譲渡先の書面による承諾を必要とする旨合意する予定です。

2. 譲渡の理由

本物件は、事業用定期借地権が設定された底地であり、当該借地権に係る設定契約が2030年9月に終了した後は原則として契約更新はされず、建物が撤去されて返還される定めとなっており、本投資法人としては、将来的に譲渡等の対応が必要となります。また、本物件がポートフォリオ全体に占める割合を考慮すると、譲渡後の賃貸収益の減少は比較的大きな水準となり、分配金の安定性が損なわれる課題があります。

今般、現状の資産運用状況を踏まえたうえで経済環境及び不動産市況の動向、譲渡に伴うポートフォリオへの影響等を総合的に検討した結果、本物件を小分割して譲渡を行うとともに、特定資産の買換え特例を活用することにより、譲渡益の一部は分配金として還元しながらも一部は内部留保して新規物件の取得に活用することで、ポートフォリオ全体の賃貸収益の維持向上を図ることが、投資主利益の向上に資すると判断しました。

譲渡先となるスポンサーの森ビル株式会社については、小分割した持分の取得が可能であるとともに、譲渡と並行して実施する方針である新規取得における物件パイプラインとなります。なお、同社は本物件に付随する建物である「ラフォーレ原宿」を含め国内外に多数の優れた開発実績があり、本投資法人の将来的な選択肢としては、持分を全て譲渡する他に、同社が主導する将来の再開発にマイノリティ持分で参画することも考えられます。

3. 譲渡資産の内容

譲渡資産の内容		
物件名称	ラフォーレ原宿（底地）	
特定資産の種類	信託受益権（①：準共有持分7%（2022年7月1日譲渡）及び②：準共有持分7%（2022年12月1日譲渡））	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託設定期間	2022年7月1日から2042年7月31日まで（予定）	
所在地（住居表示）	東京都渋谷区神宮前一丁目11番6号	
面積（注1）	2,565.06 m ²	
所有形態	所有権	
帳簿価格	①：1,545百万円 ②：1,545百万円	
譲渡価格	①：2,898百万円 ②：2,898百万円	
譲渡損益	①：1,347百万円 ②：1,345百万円	
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額(注2)	5,796百万円（価格時点：2022年1月31日）
譲渡予定日	①：2022年7月1日 ②：2022年12月1日	
貸借の内容（2022年3月17日時点）		
貸借先	森ビル流通システム株式会社	
契約形態	事業用定期借地契約	
契約期間	2010年9月15日から2030年9月14日まで（20年間）	
総賃料収入（年間賃料）（注3）	186,984,000円	
敷金・保証金	なし	
総賃貸可能面積（注4）	359.11 m ²	
総賃貸面積（注5）	359.11 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を記載しています。

(注2) 信託受益権の準共有持分14%に係る鑑定評価額を記載しています。

- (注3) 総賃料収入(年間賃料)は、事業用定期借地権設定契約に関する賃料改定覚書に表示されている月額賃料に、信託受益権の準共有持分14%を乗じた金額を単位未満で切り捨て12倍した金額を記載しています。
- (注4) 総賃貸可能面積は、貸借先に対して賃貸が可能であると考えられる面積に、信託受益権の準共有持分14%を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 総賃貸面積は、貸借先に対して賃貸する面積に、信託受益権の準共有持分14%を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

4. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

当該売買契約においては、一方当事者が売買契約に違反し、売買契約の目的を達成することができない場合には、各譲渡実行前に限り、催告の上、信託受益権の各準共有持分に係る売買契約を解除することができるかとされています。

ただし、当該売買契約においては、本投資法人は売主であり、当該売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないことから、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

5. 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	79,500百万円(2021年9月30日時点)
設立年月日	1959年6月2日
大株主	森喜代株式会社他(2021年9月30日時点)
純資産	429,906百万円(2021年9月30日時点)
総資産	1,870,438百万円(2021年9月30日時点)
本投資法人又は本資産運用会社との関係(2022年3月17日時点)	
資本関係	本投資法人の主要な投資主(出資比率15.0%)です。また、本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(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(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	本資産運用会社の役職員のうち、取締役1名及び監査役1名が当該会社から派遣されています。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約及び情報提供に関する契約を、本資産運用会社との間でアドバイザリ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、本資産運用会社の親会社に該当します。

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。

本資産運用会社は、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	譲渡先は本資産運用会社の利害関係人等に該当し、本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、本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、譲渡代金は、分配金に充当し、一部内部留保を行う予定です。

9. 譲渡の日程

譲渡予定資産	信託受益権 (①: 準共有持分7%)	信託受益権 (②: 準共有持分7%)
譲渡決定日	2022年3月17日	
譲渡契約締結日	2022年3月17日	
代金受領日	2022年7月1日 (予定)	2022年12月1日 (予定)
物件引渡日	2022年7月1日 (予定)	2022年12月1日 (予定)

10. 今後の見通し

本投資法人の今後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「2022年1月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

1.1. 鑑定評価書の概要

物件名	ラフォーレ原宿（底地）
鑑定評価額	5,796,000 千円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2022年1月31日

（単位：千円）

項目	内容（注）	概要等
収益価格	5,796,000	事業用定期借地権が付着した底地であり、契約期間終了後は原則として更新されないため、DCF法による収益価格を採用
DCF法による収益価格	5,796,000	—
運営収益	186,984	—
可能総収益	186,984	現行契約に基づく賃料収入を計上した
空室等損失等	0	長期の事業用定期借地契約であり、中途解約が禁止されていることや、賃借人の信用力等を勘案し、計上しない
運営費用	27,952	—
維持管理費	0	維持管理費はないため計上しない
水道光熱費	0	水道光熱費はないため計上しない
修繕費	0	修繕費はないため計上しない
PMフィー	93	類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	0	テナント募集費用等はないため計上しない
公租公課	27,858	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上
損害保険料	0	損害保険料はないため計上しない
その他費用	0	計上すべき特段の費用はない
運営純収益	159,031	—
一時金の運用益	0	預り金的性格を有する一時金はないことから、運用益は計上しない
資本的支出	0	資本的支出はないため計上しない
純収益	159,031	—
割引率	3.8%	基準となる利回りに立地条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、J-REITの公表事例に基づく取引利回り、その他類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
割合法による価格	5,964,000	—
更地価格	6,622,000	—
底地割合	90%	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、割合法による価格は参考に留め、収益価格を採用	

（注）ラフォーレ原宿の底地を信託財産とする信託受益権に係る鑑定評価の記載数値に対して、本投資法人が譲渡を予定している準共有持分14%に相当する数値を単位未満切り捨てで記載しています。DCF法による収益価格に関する収益及び費用項目については、DCF法における分析期間1年目の数値を記載しています。

<添付資料>

参考資料：本譲渡後のポートフォリオ一覧

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.mori-hills-reit.co.jp/>

参考資料：本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)	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	0-0	六本木ヒルズ森タワー	2010年3月23日 2011年8月1日 2013年10月1日 2014年8月1日 2015年9月16日 2016年2月1日 2016年4月1日	115,380	28.5
		0-1	アーク森ビル	2006年3月22日 2008年3月28日 2008年9月30日 2010年3月23日 2011年3月18日 2011年8月1日 2013年4月1日	62,480	15.4
		0-4	後楽森ビル	2006年4月13日	27,200	6.7
		0-6	赤坂溜池タワー	2008年9月30日 2011年3月18日	43,930	10.8
		0-7	愛宕グリーンヒルズ	2012年5月1日 2013年4月1日	42,090	10.4
		0-8	アークヒルズ サウスタワー	2014年8月1日	19,150	4.7
		0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2017年8月1日 2018年3月1日 2018年9月3日 2020年9月1日 2021年8月2日	56,300	13.9
		0-10	オランダヒルズ森タワー	2017年8月1日 2018年3月1日 2018年9月3日	16,330	4.0
		小計				
住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-3	六本木ファーストプラザ	2006年4月13日	2,100	0.5
		R-4	六本木ビュータワー	2006年3月22日 2006年4月13日	4,000	1.0
小計					6,100	1.5
商業施設等	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）	2010年9月15日	16,024	4.0
小計					16,024	4.0
ポートフォリオ合計					404,984	100.0

(注1) 2022年7月1日及び同年12月1日実行予定の資産の譲渡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) 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。