

2021年2月19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取得に関するお知らせ
(虎ノ門ヒルズ 森タワー：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。)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、資産の取得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. 取得及び貸借の概要

| | |
|--------|---------------|
| 物件名称 | 虎ノ門ヒルズ 森タワー |
| 取得予定資産 | 信託受益権(注1) |
| 取得予定価格 | 7,870百万円(注2) |
| 鑑定評価額 | 9,856百万円 |
| 契約締結日 | 2021年2月19日 |
| 取得日 | 2021年8月2日(予定) |
| 取得先 | 森ビル株式会社 |
| 取得資金 | 借入金及び自己資金(予定) |
| 貸借先 | 森ビル株式会社(注3) |

(注1) 28～35階を対象とする区分所有権の共有持分(87.95%)及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分11%を追加取得し、既に保有している67%と合わせて78%を保有することになる予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る22%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

(注2) 取得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) 貸借条件その他の詳細については、後記「3.取得資産及び貸借の内容」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、東京都心部のプレミアム物件（注1）をコアとしたポートフォリオを維持しつつ、収益性及び安定性の更なる向上を図るため、本物件の追加取得（以下「本取得」といいます。）を行うことを決定しました。

なお、本取得については、信託受益権の準共有持分の追加取得であり、森ビル株式会社をマスターレシーとする賃貸方式（固定型マスターリース（注2）方式）等に変更はありません。

（注1） 「プレミアム物件」とは、本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（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます。）及びその周辺地域に所在」し、「クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分な競争力の優位性を維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設等（商業施設その他の用途の物件をいいます。）」と定義付けられた物件です。以下同じです。

（注2） 「固定型マスターリース」とは、信託受託者又は本投資法人がマスターレシー（転貸人）に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント（転借人）に転貸する方式のうち、マスターレシーが支払う賃料を、エンドテナントがマスターレシーに支払う賃料にかかわらず一定額とする方式をいいます。

なお、本取得の決定に際し、特に評価した点は以下のとおりです。

本物件は、虎ノ門ヒルズエリアの中心に位置する、地下5階・地上52階建て、高さ247mの超高層複合タワーであり、1フロア約1,000坪で高いスペックを備えたオフィス、国際水準のカンファレンス施設、日本初進出となるホテル「アンダーズ 東京」、レジデンス、商業施設等から構成されるプレミアム物件です。

2014年に完成した虎ノ門ヒルズ 森タワーは、東京都が施行する市街地再開発事業において、森ビル株式会社が特定建築者となり、道路上空に建築物を建てる画期的な手法である「立体道路制度」を活用し、環状二号線の整備と一体的に建築された超高層複合タワーで、官民連携による都市開発の象徴的なプロジェクトです。

本物件は、東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」に直結するほか、東京メトロ銀座線「虎ノ門駅」にも地下歩行者通路によるアクセスが可能であり、6駅11路線が利用可能な立地は、羽田空港にもアクセスが良く、グローバルなビジネス拠点として適しています。また、周辺では、複数の大規模プロジェクトが進行中であり、これらの一体的な都市づくりが完成することで、国際水準のオフィス、住宅、ホテル、商業施設、交通インフラなど様々な機能を備えた、「国際新都心・グローバルビジネスセンター」が誕生することが期待されます。

6階から35階に位置するオフィスフロアは、コアを中心に配置した設計で、基準階賃貸可能面積（注）は約3,400㎡（約1,000坪）、基準階天井高（注）は2.8mの無柱空間であり、フレキシビリティの高い快適な執務空間を備えています。

さらに、オイルダンパー、ブレーキダンパー、アンボンドブレースといった3種類の制振装置による高い耐震性能に加え、防災井戸、備蓄倉庫などが整備されると共に、2重のバックアップシステムを持った発電施設から電力が供給されるなど、災害時におけるテナントの安定的かつ継続的な事業活動を強力にサポートすることが可能です。また、環境性能にも優れており、「CASBEE-不動産」において最高ランク「S」を取得しています。

このように、本物件は最高水準の設備を備えた超高層複合タワーであり、周辺エリアにおける再開発やインフラ整備の進展と相俟って、東京を代表するランドマークとして、今後とも優位な競争力を有すると考えられるため、取得を決定しました。

（注） 「基準階賃貸可能面積」とは、基準階（間取りのパターンの基準となる階）における賃貸可能面積をいい、「基準階天井高」とは、基準階賃貸室内における床から天井までの高さをいいます。以下同じです。

3. 取得資産及び貸借の内容

| 取得資産の内容 | | |
|----------------------|--------|---|
| 物件名称 | | 虎ノ門ヒルズ 森タワー |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 (28～35階に係る共有持分 87.95%) (準共有持分 11%) |
| 信託受託者 | | 三菱UFJ信託銀行株式会社 |
| 信託設定期間 | | 2014年6月26日から2037年7月31日まで |
| 所在地 (住居表示) | | 東京都港区虎ノ門一丁目23番1号 |
| 用途 | | 事務所・店舗・ホテル・居宅 |
| 面積 (注1) | 土地 | 17,068.95 m ² |
| | 建物 | 241,581.95 m ² |
| 構造 | | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付52階建 |
| 竣工年月 | | 2014年5月 |
| 設計者 | | 株式会社日本設計 |
| 施工者 | | 株式会社大林組 |
| 建築確認機関 | | 一般財団法人日本建築センター |
| 所有形態 | 土地 | 所有権 (注2) |
| | 建物 | 区分所有権 (注3) |
| 取得予定価格 | | 7,870百万円 |
| 取得日 | | 2021年8月2日 (予定) |
| 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 | 9,856百万円 (価格時点: 2021年2月1日) |
| PML (注4) | | 0.50% |
| 担保権の設定 | | なし |
| プロパティ・マネジメント会社 | | 森ビル株式会社 |
| 貸借の内容 (2021年1月31日時点) | | |
| 貸借先 (注5) | | 森ビル株式会社 |
| 契約形態 | | 普通建物賃貸借契約 |
| 契約期間 | | 2017年8月1日から2022年7月31日まで |
| 総賃料収入 (年間賃料) (注6) | | 341,255,844円 |
| 敷金・保証金 (注7) | | 284,379,879円 |
| 総賃貸可能面積 (注8) | | 2,686.00 m ² |
| 総賃貸面積 (注9) | | 2,686.00 m ² |
| エンドテナントの総数 | | 9社 |
| 稼働率 | | 99.8% |
| その他特筆すべき事項 | | 第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡については、森ビル株式会社の書面による承諾が必要とされています。 |

(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。以下同じです。

(注2) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約476.61 m² (約2.8%)です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約3,379.65 m² (約19.8%)となる予定です。

(注3) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約2,686.65 m² (約1.5%)です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約19,050.82 m² (約10.8%)となる予定です。

(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はなく目的や用途に応じて様々に定義されています。本書においては、想定した予定使用期間中 (50年＝一般的な建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合 (%) で示したものを意味します。ただし、予想損失額は、地盤の液化化や

地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）の直接損失のみを評価するものであり、備品や家具、什器の被害や建物が使用できないことによる事業損失・休業損失、並びに人命の損失等の二次的被害は含まれていません。また、SOMPO リスクマネジメント株式会社による 2021 年 2 月 15 日付ポートフォリオ地震 PML 評価報告書による数値を記載しています。以下同じです。

- (注5) 本物件については、森ビル株式会社に建物賃貸借業務を委託し、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず固定額を同社から受領します。
- (注6) 総賃料収入（年間賃料）は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている 1 月当たりの賃貸権限の付与の対価に、信託受益権の準共有持分 11% 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7) 敷金・保証金は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている敷金の金額に、信託受益権の準共有持分 11% を乗じた金額を単位未満切り捨てて記載しています。
- (注8) 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 11% 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9) 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 11% 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。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含めていません。

4. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得に係る売買契約は、「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、譲渡実行前に限り、催告の上、売買契約を解除することができるものとされています。

ただし、当該売買契約においては、本投資法人の売買代金の支払義務の履行については、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることが条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、当該支払義務を負担することはありません。また、違約金の定めはなく、手付金の支払いもありません。

したがって、資金調達が完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、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. 取得先及び貸借先の概要

| | | |
|----------------------------------|--|--|
| 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(2020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(2020年9月30日時点) | |
| 純資産 | 404,816百万円(2020年9月30日時点) | |
| 総資産 | 1,809,414百万円(2020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(2021年2月19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. 物件取得者等の状況

| | | |
|-----------------|-------------------------------|-------|
| 物件の名称(所在地) | 虎ノ門ヒルズ 森タワー(東京都港区虎ノ門一丁目23番1号) | |
| 物件所有者等の状況 | 前所有者 | 前々所有者 |
| 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 | 前記「4. 取得先及び貸借先の概要」参照 | — |
| 取引経緯・理由等 | 2014年5月新築 | — |
| 取引価格 | 新築のため省略 | — |
| 取得時期 | 2014年5月新築 | — |

7. 媒介の概要

該当はありません。

8. 利害関係人等との取引

本取得に関連し、利害関係人等との間で以下の取引が生じます。

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、取得予定価格、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。

| | |
|-------|--|
| 資産の取得 | 取得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。 |
|-------|--|

9. 決済方法等

引渡時一括

なお、取得資金は、借入金及び自己資金を充当する予定です。

10. 取得の日程

| | |
|---------|--------------------|
| 取得予定資産 | 信託受益権（虎ノ門ヒルズ 森タワー） |
| 取得決定日 | 2021年2月19日 |
| 取得契約締結日 | 2021年2月19日 |
| 代金支払日 | 2021年8月2日（予定） |
| 物件引渡日 | 2021年8月2日（予定） |

11. 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月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

1.2. 鑑定評価書の概要

| | |
|--------|----------------|
| 物件名 | 虎ノ門ヒルズ 森タワー |
| 鑑定評価額 | 9,856,000 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 | 2021年2月1日 |

(単位：千円)

| 項目 | 内容 (注) | 概要等 |
|----------------------------|------------|--|
| 収益価格 | 9,856,000 | 直接還元法と DCF 法による収益価格を関連づけて査定 |
| 直接還元法による収益価格 | 10,087,000 | — |
| 運営収益 | 341,255 | — |
| 可能総収益 | 341,255 | 現行契約に基づく賃貸権限を付与したことによる対価、エンドテナントの賃料水準、空室リスク等を考慮のうえ計上 |
| 空室等損失等 | 0 | 現行契約が継続すると判断のうえ、計上しない |
| 運営費用 | 80,289 | — |
| 維持管理費 | 42,660 | 年額管理費を計上 |
| 水道光熱費 | 0 | 対象共有持分の負担とならないため計上しない |
| 修繕費 | 0 | 対象共有持分の負担とならないため計上しない |
| PM フィー | 264 | 契約条件に基づく報酬額等を参考に、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 | 対象共有持分の負担とならないため計上しない |
| 公租公課 | 36,873 | 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 | 491 | 保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上 |
| その他費用 | 0 | 対象共有持分の負担とならないため計上しない |
| 運営純収益 | 260,966 | — |
| 一時金の運用益 | 2,843 | 運用利回りを 1.0% として運用益を査定 |
| 資本的支出 | 1,595 | 毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定 |
| 純収益 | 262,215 | — |
| 還元利回り | 2.6% | 基準となる利回りに立地条件、建物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、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定 |
| DCF 法による収益価格 | 9,625,000 | — |
| 割引率 | 2.3% | 類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定 |
| 最終還元利回り | 2.8% | 類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案のうえ査定 |
| 積算価格 | 9,361,000 | — |
| 土地比率 | 81.2% | — |
| 建物比率 | 18.8% | — |
| 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 | 特になし | |

(注) 28～35 階を対象とする区分所有権の共有持分 (87.95%) 及びその敷地権に係る共有持分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、本投資法人が取得を予定している準共有持分 11% に相当する数値を単位未満切り捨てで記載しています。

<添付資料>

- 参考資料1：想定収支
- 参考資料2：本取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料3：物件案内図（周辺ポートフォリオマップ）
- 参考資料4：物件写真等

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1：想定収支

| | |
|-----------------------|------------|
| ① 想定賃貸事業収入 | 341,255 千円 |
| ② 想定賃貸事業費用 | 73,234 千円 |
| ③ 想定NOI (①－②) | 268,021 千円 |
| ④ 想定NOI利回り (③÷取得予定価格) | 3.4% |
| ⑤ 減価償却費 | 41,817 千円 |
| ⑥ 賃貸事業利益 (③－⑤) | 226,203 千円 |
| ⑦ 償却後利回り (⑥÷取得予定価格) | 2.9% |

(注1) 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除し、公租公課の発生等を考慮した年間収支を記載しており、来期の予想数値を示すものではありません。

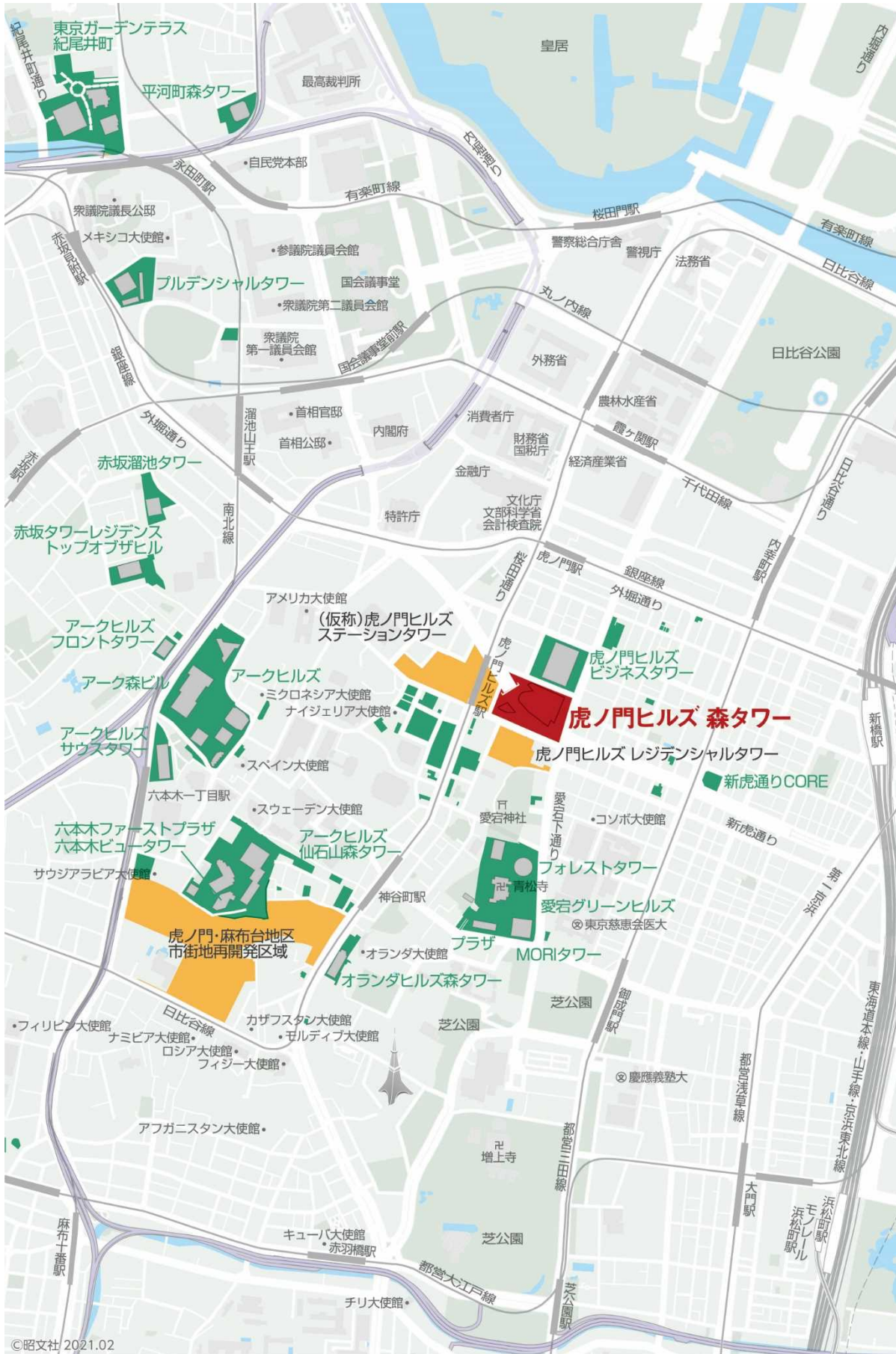
(注2) 株式会社東京建築検査機構による、2021年2月9日付建物状況調査報告書に基づく、今後15年間の平均修繕費用は年2,273千円です。

参考資料2：本取得後のポートフォリオ一覧（注1）

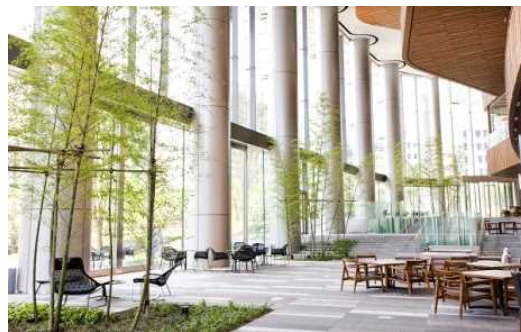
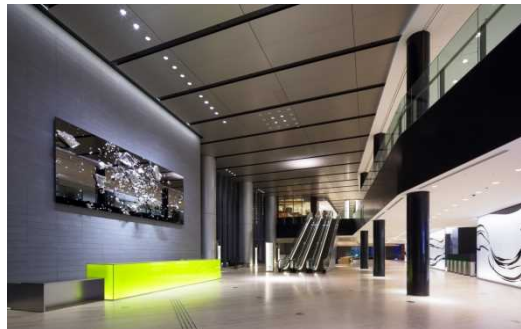
| 主用途 | 地域 | 物件番号 | 物件名称 | 取得（予定）年月日 | 取得（予定）価格 （百万円） | 投資比率 （%） （注2） |
|-----------|----------------|------|---------------|--|-------------------|---------------------|
| オフィスビル | 東京都心5区及びその周辺地区 | 0-0 | 六本木ヒルズ森タワー | 2010年3月23日 2011年8月1日 2013年10月1日 2014年8月1日 2015年9月16日 2016年2月1日 2016年4月1日 | 115,380 | 28.1 |
| | | 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 | 15.2 |
| | | 0-4 | 後楽森ビル | 2006年4月13日 | 27,200 | 6.6 |
| | | 0-6 | 赤坂溜池タワー | 2008年9月30日 2011年3月18日 | 43,930 | 10.7 |
| | | 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 | 10.2 |
| | | 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（予定） | 56,300 | 13.7 |
| | | 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 | 21,820 | 5.3 |
| | | 小計 | | | | |
| ポートフォリオ合計 | | | | | 410,780 | 100.0 |

- (注1) 2021年8月2日実行予定の資産の取得（虎ノ門ヒルズ 森タワー：7,870百万円）後におけるポートフォリオの一覧を記載したものです。なお、取得（予定）価格には本取得に係る金額を含めて記載しています。
- (注2) 投資比率は、ポートフォリオ合計に占める各取得（予定）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。

参考資料3：物件案内図（周辺ポートフォリオマップ）



参考資料4：物件写真等



建物配置図

基準階平面図

