

平成22年9月14日

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 磯 部 英 之
問合せ先 総務部 部長 清 水 隆 広
TEL. 03-6406-9300(代表)

国内不動産及び信託受益権の譲渡に関するお知らせ
虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)：譲渡
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、下記のとおり資産の譲渡を決定致しましたので、お知らせ致します。

なお、本投資法人の資産の入替に伴う本譲渡の位置付けについては、本日別途公表しております「物件相互売買の概要と新運用方針」を併せてご参照下さい。

記

1. 譲渡の理由

本投資法人は、ラフォーレ原宿(底地)の取得(本日付プレスリリース「国内不動産の取得に関するお知らせ ラフォーレ原宿(底地)：新規取得」をご覧ください。)と併せて、以下の物件(以下「本物件」といいます。)の譲渡を行うこと(以下「本件取引」といいます。)を決定しました。

本投資法人は、平成22年3月31日付けで、虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)のテナントであるオムロン株式会社より平成23年3月31日を解約日とする解約通知を受領しました。

虎ノ門35森ビルの対策及び本投資法人のポートフォリオの利回りの向上のため、虎ノ門35森ビル及び元麻布ヒルズ(42区画)をスポンサーである森ビル株式会社に譲渡し、同時にラフォーレ原宿(底地)を取得する本件取引を行うことを決定しました。なお、元麻布ヒルズ(42区画)の譲渡については、本投資法人が保有する区画のうち、譲渡時点で空室となっている区画を中心に選定しています。

本投資法人は、本件取引を行うことにより、テナント退去に対する早期の対応を行うと共に、利回りが高い代替物件を取得して安定したキャッシュフローを確保することが、本投資法人のパフォーマンスの向上に資すると考えています。

2. 譲渡の概要

(1) 虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)

- 1) 譲渡予定資産 : 信託受益権
- 2) 資産名称 : 虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)
- 3) 帳簿価額 : 12,540百万円(注1)
- 4) 譲渡価格 : 12,680百万円(注2)
- 5) 譲渡損益 : 112百万円(注3)
- 6) 契約締結日 : 平成22年9月15日
- 7) 譲渡予定日 : 平成22年9月15日
- 8) 譲渡先 : 森ビル株式会社

(2) 元麻布ヒルズ

- 1) 譲渡予定資産 : 不動産 (注4)
- 2) 資産名称 : 元麻布ヒルズ
- 3) 帳簿価額 : 8,890百万円 (注1)
- 4) 譲渡価格 : 9,110百万円 (注2)
- 5) 譲渡損益 : 181百万円 (注3)
- 6) 契約締結日 : 平成22年9月15日
- 7) 譲渡予定日 : 平成22年9月15日
- 8) 譲渡先 : 森ビル株式会社

(注1) 帳簿価額は、平成22年7月末日時点の帳簿価額を元に、譲渡日時点における譲渡予定資産の帳簿価額の試算額を記載しています。最終的には譲渡日までの減価償却費が反映された金額となります。以下同じです。

(注2) 譲渡価格は、譲渡対象に係る諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除いた額を記載しています。以下同じです。

(注3) 譲渡損益は、譲渡価格から上記記載の帳簿価額及び譲渡費用概算を控除した金額を記載しています。以下同じです。

(注4) 本投資法人が平成22年7月末日時点に保有する、元麻布ヒルズの信託財産である不動産のうち、42区画(総専有面積の約33.3%)に係る区分所有権について、本投資法人の指図に基づき信託受託者が譲渡する予定です。譲渡代金は一旦信託財産に帰属し、信託契約に従って本投資法人に交付されます。

3. 譲渡資産の内容

(1) 虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)

物件名称	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)					
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目4番10号 (住居表示)					
用途	事務所					
面積 (注1)	土地	1,433.14 m ² (注2)				
	建物	10,299.72 m ² (注3)				
建設時期	昭和56年8月					
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付9階建					
所有形態	土地	所有権 (分有) (注2)				
	建物	区分所有権 (注3)				
帳簿価額	12,540百万円					
譲渡価格	12,680百万円					
譲渡損益	112百万円					
鑑定評価	評価額	11,000百万円 (注4)				
	評価時点	平成22年7月31日				
	評価機関	財団法人日本不動産研究所				
譲渡年月日	平成22年9月15日 (予定)					
エンドテナントの内容 (平成22年7月31日時点)						
エンドテナントの総数		1				
総賃料収入 (年間賃料) (注5)		743,626,464円 (注6) (注7)				
敷金・保証金		371,813,232円				
総賃貸可能面積 (注8)		6,720.34 m ²				
総賃貸面積		6,720.34 m ²				
稼働率の推移 (注9)		平成20年7月末	平成21年1月末	平成21年7月末	平成22年1月末	平成22年7月末
		100%	100%	100%	100%	100%
その他特筆すべき事項		特にありません				

(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及び建物1棟全体の延床面積を記載しています。以下同じです。

- (注2) 他の所有者と信託受託者の分有であり、信託受託者の所有に係る不動産登記簿の記載に基づく土地の面積は1,282.77㎡です。
- (注3) 本投資法人が保有する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7,554.61㎡です。
- (注4) 本鑑定評価における価格の種類は、特定価格（投資家に示すための投資採算価値を表す価格）であり、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）ではありませんが、これらの価格に差異はありません。
- (注5) 総賃料収入は、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倍した金額を、四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注6) 駐車場使用料相当額（年18,480,000円（消費税別））を含みます。
- (注7) その他、定額管理料として、年117,696,000円（消費税別）を別途収受しています。
- (注8) 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。なお、駐車場区画については算定対象から除いています。以下同じです。
- (注9) 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。以下同じです。

(2) 元麻布ヒルズ

不動産全体の内容

物 件 名 称	元麻布ヒルズ		
所 在 地	東京都港区元麻布一丁目3番1号-3号（住居表示）		
用 途	居宅・倉庫他		
面 積	土 地	12,199.65㎡（注3）	
	建 物	54,006.76㎡（注4）	
建 設 時 期（注1）	平成14年5月、平成14年9月		
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地下4階付29階建		
所 有 形 態	土 地	所有権（注3）	
	建 物	区分所有権（注4）	

- (注1) 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2) 登記簿上は一棟の建物として登記されていますが、建築基準法上はフォレストタワー（鉄骨鉄筋コンクリート造地下3階/29階）、フォレストテラスイースト（鉄筋コンクリート造地下1階/6階）及びフォレストテラスウエスト（鉄筋コンクリート造地下1階/5階）の3棟で構成されています。
- (注3) 本投資法人が譲渡前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㎡であり、敷地権持分比率は約56.3%です。
- (注4) 本投資法人が譲渡前に保有する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は24,770.52㎡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㎡となります。

譲渡予定部分（42区画）の内容

敷 地 面 積（注1）	2,307.71㎡		
専 有 面 積（注2）	8,256.69㎡		
用 途（注3）	居宅・店舗・診療所・駐車場		
帳 簿 価 額	8,890百万円		
譲 渡 価 格	9,110百万円		
譲 渡 損 益	181百万円		
鑑 定 評 価	評 価 額	7,450百万円（注4）	
	価 格 時 点	平成22年7月31日	
	評 価 機 関	財団法人日本不動産研究所	
譲 渡 年 月 日	平成22年9月15日（予定）		
エンドテナントの内容（平成22年7月31日時点）			
エンドテナントの総数	66（注5）		
総 賃 料 収 入（年間賃料）	446,861,580円		
敷 金 ・ 保 証 金	2,462,898,336円		
総賃貸可能面積（注6）	6,402.22㎡		
総賃貸面積（注6）	5,273.82㎡		

稼働率の推移（注6）	平成20年 7月末	平成21年 1月末	平成21年 7月末	平成22年 1月末	平成22年 7月末
	94.5%	95.1%	88.7%	95.2%	82.4%
その他特筆すべき事項	特にありません				

- (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4,554.64㎡であり、敷地権持分比率は約37.3%です。
- (注2) 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専有面積は16,513.83㎡であり、専有面積持分比率は約42.6%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12,640.51㎡となります。
- (注3) 各用途における区画数は、居宅39、店舗1、診療所1、駐車場1（収容台数39台）です。
- (注4) 本鑑定評価における価格の種類は、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）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）ではありません。
- (注5) エンドテナントの総数に占める駐車場区画のテナント数は35です。
- (注6) 譲渡予定部分のうち駐車場区画については、算定対象から除いています。

4. 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 森 稔
事業内容	総合ディベロッパー
資本金	65,000百万円（平成22年3月31日現在）
設立年月日	昭和34年6月2日
大株主及び持株比率	森喜代株式会社他（平成22年3月31日現在）
純資産	294,234百万円（平成22年3月31日現在）
総資産	1,032,303百万円（平成22年3月31日現在）
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	平成22年7月31日現在、本投資法人の主要な投資主（出資比率21.1%）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（以下「資産運用会社」といいます。）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（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	平成22年7月末日現在において、資産運用会社の役職員のうち3名が当該会社からの出向者です。
取引関係	平成22年7月期において、当該会社は、本投資法人及び資産運用会社との間でサポート契約を、資産運用会社との間でアドバイザ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。加えて、本物件の譲渡のほか、当該会社が保有する物件の取得等の取引を行います（注）。
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連会社に該当します。また、当該会社は、資産運用会社の完全親会社に該当します。

（注）本日付で別途公表している「国内不動産の取得に関するお知らせ ラフォーレ原宿（底地）：新規取得」をご参照下さい。

5. 利害関係人等との取引

本物件の譲渡に関連し、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、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。

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。
物件運営管理委託契約等の変更	本件譲渡に伴い、森ビル株式会社との間で締結している物件運営管理委託契約及び当該契約に付随する管理諸経費に関する覚書を変更する予定です（管理諸経費にかかる今期の減額の合計額は19,280,267円です。）。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の変更	本件譲渡に伴い、森ビル株式会社との間で締結している定期建物賃貸借契約を変更する予定です。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。

6. 決済方法等

引渡時一括。

なお、本件譲渡代金はラフォーレ原宿（底地）の取得代金（注）に充当する予定です。

（注）本日付で別途公表している「国内不動産の取得に関するお知らせ ラフォーレ原宿（底地）：新規取得」をご参照下さい。

7. 譲渡の日程

譲 渡 契 約 締 結 日	平成22年9月15日
代 金 入 金 日	平成22年9月15日（予定）
物 件 引 渡 日	平成22年9月15日（予定）

8. 今後の見通し

本件譲渡による本投資法人の平成23年1月期（平成22年8月1日～平成23年1月31日）の運用状況の予想については、本日発表の「平成22年7月期（平成22年2月1日～平成22年7月31日）決算短信」における「平成23年1月期の運用状況の予想（平成22年8月1日～平成23年1月31日）」をご参照下さい。

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/>

参考資料 本件譲渡及びラフォーレ原宿（底地）の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(予定)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	0-0	六本木ヒルズ森タワー	平成22年3月23日	6,810	3.2
		0-1-1	アーク森ビル（固定型Ⅰ）	平成18年3月22日	6,600	3.1
		0-1-2	アーク森ビル（パススルー型）	平成20年3月28日 平成20年9月30日	22,000	10.4
		0-1-3	アーク森ビル（固定型Ⅱ）	平成22年3月23日	3,400	1.6
		0-2	六本木ヒルズゲートタワー	平成18年4月13日	36,500	17.2
		0-3	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	9.9
		0-4	後楽森ビル	平成18年4月13日	27,200	12.8
		0-6	赤坂溜池タワー	平成20年9月30日	37,200	17.6
小計					160,710	75.9
住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1	元麻布ヒルズ	平成18年3月22日	17,886 (注3)	8.4
		R-2	アークフォレストテラス	平成18年4月13日	5,300	2.5
		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	1.9
小計					29,826	13.8
商業施設	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）	平成22年9月15日	21,820 (予定)	10.3
小計					21,820	10.3
ポートフォリオ合計					211,816	100.0

(注1) 取得(予定)価格は、本投資法人による取得(予定)価格（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(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。

(注3) 平成22年9月15日付で譲渡を予定している信託財産を除く信託受益権に係る取得価格を記載しています。