

2013年2月15日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区六本木一丁目8番7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 総務部長 西別府好美
TEL. 03-6234-3234(代表)

資産の取得に関するお知らせ
愛宕グリーンヒルズ：追加取得
アーク森ビル：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。)は、本日開催の本投資法人役員会において、資産の取得につき、下記のとおり決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 愛宕グリーンヒルズ

- 1) 取得資産：信託受益権(注1)
- 2) 物件名称：愛宕グリーンヒルズ
- 3) 取得価格：16,490百万円(注3)
- 4) 鑑定評価額：17,900百万円
- 5) 契約締結日：2013年2月15日
- 6) 取得日：2013年4月1日(予定)
- 7) 取得先：森ビル株式会社
- 8) 取得資金：新投資口の発行による調達資金、借入金及び自己資金(予定)

(2) アーク森ビル

- 1) 取得資産：信託受益権(注2)
- 2) 物件名称：アーク森ビル
- 3) 取得価格：3,510百万円(注3)
- 4) 鑑定評価額：3,550百万円
- 5) 契約締結日：2013年2月15日
- 6) 取得日：2013年4月1日(予定)
- 7) 取得先：森ビル株式会社
- 8) 取得資金：新投資口の発行による調達資金、借入金及び自己資金(予定)

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、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。

- (注1) 愛宕グリーンヒルズ内の3棟(MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ)のうち取得先の森ビル株式会社が単独所有していた建物の所有権及び区分所有権の共有持分(46.5%)及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分(以下「本共有持分」といいます。)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29%(以下「本準共有持分」といいます。)を追加取得し、既に保有している45%と併せて74%を保有することになる予定です。なお、残る26%は、森ビル株式会社が引き続き保有する予定です。
- (注2) アーク森ビルの地下4階から地上1階に至る冷熱供給所の用に供されている建物の区分所有権及びその敷地に関する所有権を信託財産とする信託受益権です。
- (注3) 取得価格は、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。

2. 取得の理由

本投資法人は、基本方針として掲げる「配当重視の運用」に係る施策として、スポンサーである森ビル株式会社から、本2物件の追加取得(以下「本件取得」といいます。)を行うことを決定しました。

本投資法人は、現在のプレミアム物件(注1)中心のポートフォリオのイメージを維持しつつ、ポートフォリオNOI利回りの向上を目指しており、同方針に基づき本件取得を行うものです。追加取得する本2物件のNOI利回りは、本投資法人のポートフォリオ平均NOI利回りを上回る水準であり、資産規模の拡大及び1口当たり分配金向上への寄与が見込まれます。

また、アーク森ビルについては、追加取得と併せて、10年間の固定型マスターリース(注2)方式による賃貸を行うことを目的として、森ビル株式会社と建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約を締結する予定であり、長期安定的な収益の確保が見込まれます。なお、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分の追加取得であり、賃貸条件(固定型マスターリース)等に変更はありません。

- (注1) 「プレミアム物件」とは、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。)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う。)」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、転借人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。以下同じです。

なお、各物件の追加取得の決定に際し、特に評価した点は以下のとおりです。

(1) 愛宕グリーンヒルズ

本物件は、愛宕山の自然・伝統・文化と融合するオフィスと住宅のツインタワーを中心に構成されたプレミアム物件です。

2001年に完成した本物件は、森ビル株式会社によるアークヒルズの開発理念を受け継ぎ、建物を高層化することでオープンスペースを生み出し、都市の中で「職住近接」を実現させた複合開発であり、六本木ヒルズの開発に至るステップとして位置づけられるプロジェクトです。

東京メトロ日比谷線「神谷町」駅・銀座線「虎ノ門」駅、都営三田線「御成門」駅が徒歩圏にあり、霞ヶ関の官庁街を始め、丸の内・日比谷・銀座等東京の主要なビジネスポイントへのアクセスに優れた立地です。また、周辺には「芝公園」や「増上寺」のほか、かつての武家屋敷跡地の広々とした敷地に立てられたホテルや大使館が点在し、閑静で緑豊かな街並みが残されており、四季を感じ取り、潤いとやすらぎを生み出す環境は、都心でも稀少です。

MORIタワー(事務所棟)は、コア部分を中心に配置した十分な奥行きを持つ「コ」の字型プランで、基準階賃貸可能面積(注)は1,533.66㎡、基準階天井高(注)は2,800mm、0Aフロアは100mm(一部200mm)であり、オイルダンパーによる国内最高レベルの耐震性能、カードキーシステムによる24時間体制のセキュリティ等、多様化するテナントニーズに対応する最先端の執務環境を備えています。

フォレストタワー(住宅棟)は、単身者からファミリーまで様々なライフスタイルに対応する34タイプ(1BR~3BR)の住戸で構成された、総戸数353戸の高級賃貸住宅です。

近接する慈恵会医大と連携した居住者のための健康相談室や、マシン・プールを配置した最上階（42階）のグリーンヒルズスパを備え、快適かつ安心できる生活をサポートしています。また、一般の賃貸住宅のほか短期契約にも対応する家具付き賃貸住宅（サービスアパートメント）も併設しています。

プラザ（店舗棟）は、レストラン・スーパーマーケットが配置され、オフィスワーカーや居住者だけでなく、周辺の方々も利用できるビジネス&生活サポート施設です。

さらに、本物件は、森ビル株式会社がトータルオペレーターとして、地権者と共同歩調をとりつつ、竣工当初より一元的かつ計画的に管理・運営を行っています。

このように、本物件は「職住近接」の思想を具現化した東京を代表する都市空間の一つであり、今後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。

（2）アーク森ビル

本物件の存するアーク森ビルは、アークヒルズのランドマークであり、地下4階、地上37階のオフィス・店舗等で構成されたプレミアム物件です。

1986年に完成したアークヒルズは、オフィス、住宅、ホテル、コンサートホール等からなる、民間による日本初の大規模再開発事業で、職住近接型の複合性を具現化した「ヒルズ」の原点であり、様々な魅力によって都市としての価値を維持し続けています。

また、周辺エリアでは複数の再開発計画が進行中であり、それらが既存施設と調和することで居心地の良い豊かな都市空間が醸成され、エリア全体の付加価値の向上に寄与すると考えています。

本物件は、アークヒルズ全体及び隣接エリアの建物・施設に対して冷水・蒸気等を供給する地域冷暖房のメインプラントとして使用している区画です。

地域冷暖房は、需要・規模・供給数・事業者等に係る一定の要件を満たす場合に熱供給事業法の適用を受け、本物件においては、エンドテナントが熱供給事業法の事業許可を取得して熱供給事業を行っています。

熱供給事業は、供給区域ごとの許可事業であるため、地域独占性が高く、かつ事業者の判断で休止・廃止することが認められておらず、法令上の事業継続性が要請されています。

エンドテナントは、本物件内に設置したプラント設備（炉筒煙管ボイラー、吸収冷凍機、ターボ冷凍機）等で製造した冷水・蒸気等を需要者に供給しており、2013年度には供給区域内で建替を進めている「アークヒルズ サウスタワー」への供給が再開される予定です。

さらに、2016年度には近接街区で進行中の「赤坂一丁目地区第一種市街地再開発事業」による施設建築物への新規供給が計画されており、エリア内におけるエネルギー供給の要衝として役割が期待されています。

このように、本物件は高い知名度を誇るアークヒルズとその周辺エリアを支える公益性の高い物件であり、長期安定した事業継続が見込まれるため、取得を決定しました。

3. 取得資産の内容

(1) 愛宕グリーンヒルズ

物件名称	愛宕グリーンヒルズ	
特定資産の種類	信託受益権（準共有持分 29%）	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託受益者	本投資法人・森ビル株式会社	
信託設定日	2012年5月1日	
信託期間満了日	2027年4月30日	
所在地	地番	東京都港区愛宕一丁目10番2他70筆
	住居表示	MORIタワー：東京都港区愛宕二丁目5番1号 フォレストタワー：東京都港区愛宕二丁目3番1号 プラザ：東京都港区虎ノ門三丁目21番5号
用途	事務所・共同住宅・店舗	
面積 (注1)	土地	13,014.36㎡
	建物	MORIタワー：85,266.30㎡ フォレストタワー：60,815.71㎡ プラザ：2,083.60㎡
構造	MORIタワー： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付42階建 フォレストタワー： 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下4階付43階建 プラザ：鉄筋コンクリート造地下1階付2階建	
建築時期	MORIタワー・プラザ：2001年7月 フォレストタワー：2001年10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	MORIタワー・プラザ： 株式会社竹中工務店・株式会社熊谷組共同企業体 フォレストタワー：戸田建設株式会社	
建築確認機関	東京都	
所有形態	土地(注2)	所有権：(共有持分約46.1%) 借地権：(準共有持分約46.5%) 地役権：(準共有持分約46.1%)
	建物(注3)	区分所有権（共有持分46.5%）
前所有者	森ビル株式会社	
取得価格	16,490百万円	
取得年月日	2013年4月1日（予定）	
鑑定評価	鑑定評価額	17,900百万円
	価格時点	2013年1月1日
	評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
PML(注4)	MORIタワー：1.66% フォレストタワー：0.99% プラザ：9.84%	
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	
テナントの内容（2013年2月15日時点）		
	エンドテナント総数	1(注5)
	総賃料収入（年間賃料）	871,383,613円(注6)
	敷金・保証金	580,922,408円(注7)
	総賃貸可能面積	11,626.48㎡(注8)
	総賃貸面積	11,626.48㎡(注9)
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（森ビル株式会社への譲渡を除きます。）又は信託財産の譲渡（信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。）について、隣地所有者の承諾が必要とされています。 また、信託財産の譲渡（信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。）については、借地の賃貸人である土地所有者の承諾が必要となります。	

- (注1) 面積は、建物については、不動産登記簿の記載に基づき本投資法人が取得予定の信託受益権に係る信託財産に含まれる建物全体の延床面積を、土地については、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約（以下「協議会規約」といいます。）に基づき当該建物の敷地利用権が設定されている敷地全体の面積を、それぞれ記載しています。以下同じです。
- (注2) 土地については、協議会規約において各々の建物に対応する敷地が定められており、協議会規約の定めに基づき算出した、本投資法人が取得予定の信託受益権の準共有持分に対応する、建物に係る敷地面積は約 1,467.32 m²です。なお、協議会規約の定めに基づき算出した本投資法人が取得後に保有する信託受益権の準共有持分に対応する建物に係る敷地面積は約 3,744.20 m²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対応する、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は約 13,475.59 m²であり、専有面積持分比率は約 12.9%です。なお、本投資法人が取得後に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建物の専有面積は約 34,385.99 m²であり、専有面積持分比率は約 32.9%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。ただし、本書においては「50 年間での超過確率 10%の損失を生じる地震による 90%非超過損失」と定義しています。また、株式会社東京建築検査機構による 2012 年 12 月 19 日付ポートフォリオ地震 PML 報告書の数値を記載しています。
- (注5) 本物件は、共有者である森ビル株式会社に賃貸権限を付与し、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。そのため、森ビル株式会社をエンドテナントとして記載しています。
- (注6) 総賃料収入（年間賃料）は、共有者との間の賃貸権限の付与に関する合意書に表示されている 1 月当たりの賃貸権限を付与することの対価を 12 倍した金額に、準共有持分 29%を乗じた数値を記載しています。
- (注7) 敷金・保証金は、共有者との間の賃貸権限の付与に関する合意書に表示されている預託金の残高に、準共有持分 29%を乗じた金額を記載しています。
- (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（倉庫、駐車場、機械室等は除きます。）に、準共有持分 29%を乗じた面積を記載しています。
- (注9) 総賃貸面積は、エンドテナントに対して賃貸する面積（倉庫、駐車場、機械室等は除きます。）に、準共有持分 29%を乗じた面積を記載しています。

(2) アーク森ビル

物件名称	アーク森ビル	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三井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	2013年4月1日(予定)	
信託期間満了日	2028年3月31日(予定)	
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
用途	冷熱供給所	
面積	土地	39,602.42 m ²
	建物	177,486.95 m ²
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	
建築時期	1986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1)
	建物	区分所有権(注2)
前所有者	森ビル株式会社	
取得価格	3,510百万円	
取得年月日	2013年4月1日(予定)	
鑑定評価	鑑定評価額	3,550百万円
	価格時点	2013年1月1日
	評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
PML	0.38%	
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	
賃貸方式	固定型マスターリース	
マスターリース会社	森ビル株式会社	
テナントの内容(2013年4月1日時点)		
	エンドテナント総数	1(注3)
	総賃料収入(年間賃料)	215,538,816円
	敷金・保証金	107,769,408円
	総賃貸可能面積	3,212.41 m ²
	総賃貸面積	3,212.41 m ²
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。	

(注1) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得予定の信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は約7.02 m²であり、敷地権持分比率は約0.02%です。なお、本投資法人が取得後に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敷地面積は約4,332.54 m²であり、敷地権持分比率は約10.9%です。

(注2) 本投資法人が取得予定の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3,212.41 m²であり、専有面積持分比率は約2.3%です。なお、本投資法人が取得後に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24,850.89 m²であり、専有面積持分比率は約17.9%です。

(注3) 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。そのため、森ビル株式会社をエンドテナントとして記載しています。

(3) フォワード・コミットメント等に関する事項

本件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。本件取得に係る売買契約においては、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を条件として売買代金の支払義務が発生するものとされています。また、違約金の定めはなく、手付金の支払もありません。

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。

4. 取得先及び管理委託先の概要

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	67,000 百万円 (2012 年 3 月 31 日時点)	
設立年月日	1959 年 6 月 2 日	
大株主及び持株比率	森喜代株式会社他 (2012 年 3 月 31 日時点)	
純資産	299,540 百万円 (2012 年 3 月 31 日時点)	
総資産	1,166,035 百万円 (2012 年 3 月 31 日時点)	
本投資法人又は資産運用会社との関係 (2013 年 2 月 15 日時点)		
資本関係	本投資法人の主要な投資主 (出資比率 21.1%) です。また、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 (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	資産運用会社の役職員のうち、2 名が当該会社からの出向者です。	
取引関係	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。	
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、資産運用会社の親会社に該当します。	

5. 物件取得者等の状況

(1) 愛宕グリーンヒルズ

物件の名称 (所在地)	愛宕グリーンヒルズ (MORI タワー：東京都港区愛宕二丁目 5 番 1 号) (フォレストタワー：東京都港区愛宕二丁目 3 番 1 号) (プラザ：東京都港区虎ノ門三丁目 21 番 5 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	上記「4. 取得先及び管理委託先の概要」参照	—
取引経緯・理由等	MORI タワー・プラザ：2001 年 7 月新築 フォレストタワー：2001 年 10 月新築	—
取引価格	—	—
取得時期	MORI タワー・プラザ：2001 年 7 月新築 フォレストタワー：2001 年 10 月新築	—

(2) アーク森ビル

物件の名称 (所在地)	アーク森ビル (東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 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	上記「4. 取得先及び管理委託先の概要」参照	—
取引経緯・理由等	1986年3月新築	—
取引価格	—	—
取得時期	1986年3月新築	—

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

本件取得に関連し、利害関係人等との間で以下の取引が生じます。

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、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。
建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約	アーク森ビルについては、信託受託者と森ビル株式会社との間で、建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約を締結する予定です。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。

8. 決済方法等

引渡時一括。

なお、取得資金は、新投資口の発行による調達資金、借入金及び自己資金を充当する予定です。新投資口の発行については、本日付で別途公表している「新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

9. 取得の日程

取得決定日・取得契約締結日	2013年2月15日
決済日・物件引渡日	2013年4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「2013年7月期及び2014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。

<添付資料>

- ・参考資料 1 鑑定評価書の概要
- ・参考資料 2 想定収支
- ・参考資料 3 本件取得後のポートフォリオ一覧
- ・参考資料 4 物件案内図 (周辺ポートフォリオマップ)
- ・参考資料 5 物件写真

以上

※本資料の配布先：兜クラブ、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 鑑定評価書の概要

【愛宕グリーンヒルズ】

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2013年1月1日	
鑑定評価額	17,900,000,000 円	
直接還元法による収益価格	18,067,000,000 円	
	還元利回り	4.1%
DCF法による収益価格	17,777,000,000 円	
	割引率	3.6%
	最終還元利回り	4.3%

(注) 直接還元法及びDCF法による収益価格は、鑑定評価書記載の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を乗じた金額を記載しています。

【アーク森ビル】

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2013年1月1日	
鑑定評価額	3,550,000,000 円	
直接還元法による収益価格	3,570,000,000 円	
	還元利回り	5.5%
DCF法による収益価格	3,520,000,000 円	
	割引率	5.2%
	最終還元利回り	5.7%

参考資料2 想定収支

【愛宕グリーンヒルズ】

①	想定賃貸事業収入	871,383 千円
②	想定賃貸事業費用	90,723 千円
③	想定NOI (①－②)	780,659 千円
④	NOI利回り (③÷取得価格)	4.7%

(注) 上記の数値は、取得年度の特異要因を排除した年間収支（減価償却費を除きます。）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。以下同じです。

また、株式会社竹中工務店による2012年2月17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74,844千円です。

【アーク森ビル】

①	想定賃貸事業収入	215,538 千円
②	想定賃貸事業費用	10,934 千円
③	想定NOI (①－②)	204,604 千円
④	NOI利回り (③÷取得価格)	5.8%

(注) 株式会社東京建築検査機構による、2012年12月19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15,160千円です。

参考資料3 本件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	取得年月日	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
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	25,490	11.0
		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 (予定)	62,480	27.1
		0-4	後楽森ビル	2006年4月13日	27,200	11.8
		0-6	赤坂溜池タワー	2008年9月30日 2011年3月18日	43,930	19.0
		0-7	愛宕グリーンヒルズ	2012年5月 1日 2013年4月 1日 (予定)	42,090	18.2
		小計				
住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-1	元麻布ヒルズ	2006年3月22日	1,706	0.7
		R-3	六本木ファーストプラザ	2006年4月13日	2,100	0.9
		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	1.7
		小計				
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	9.5
小計					21,820	9.5
ポートフォリオ合計					230,816	100.0

(注1) 2013年4月1日実行予定の資産の取得(愛宕グリーンヒルズ:追加取得 アーク森ビル:追加取得)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) 取得価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

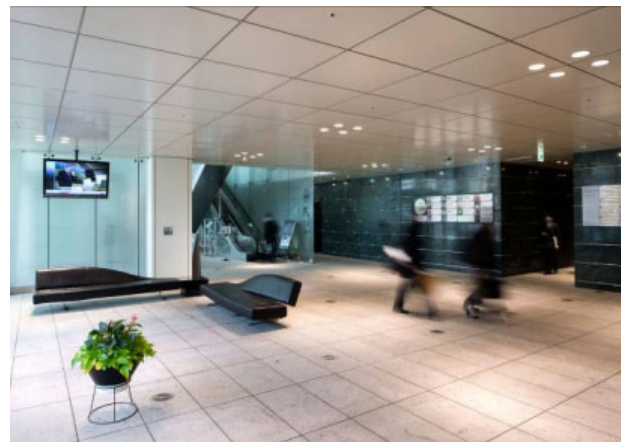
(注3) 投資比率は、ポートフォリオ合計に占める各取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

参考資料4 物件案内図（周辺ポートフォリオマップ）

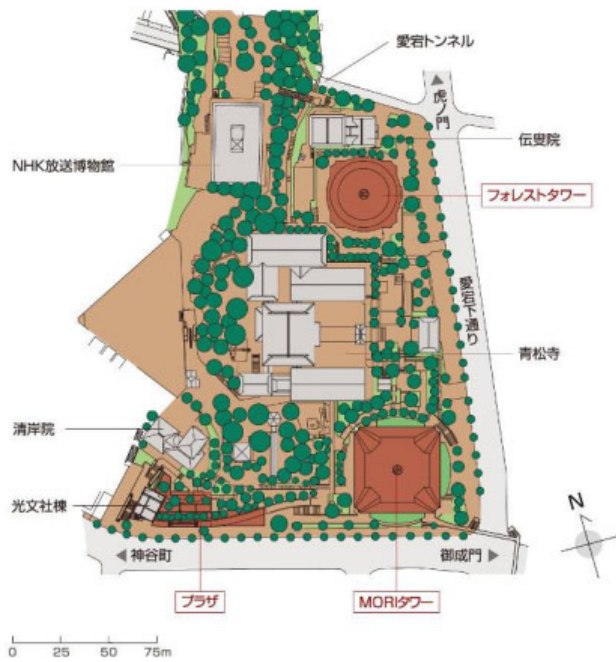


参考資料5 物件写真

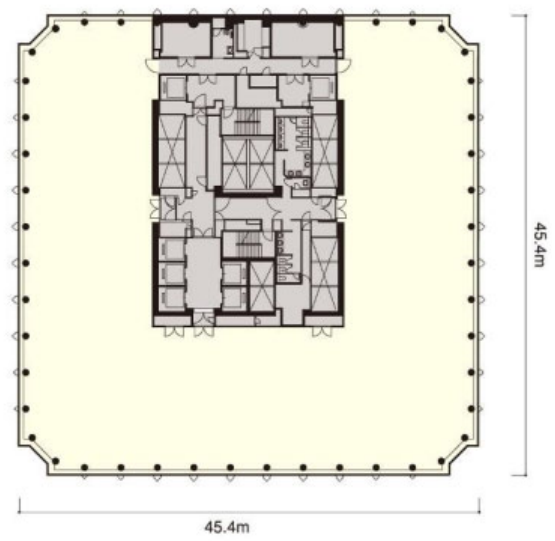
【愛宕グリーンヒルズ MORI タワー】



建物配置図



基準階平面図 (MORIタワー)



【愛宕グリーンヒルズ フォレストタワー】



【愛宕グリーンヒルズ プラザ】



【アーク森ビル】



建物配置図

