

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)

国内不動産の取得に関するお知らせ
ラフォーレ原宿（底地）：新規取得

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、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取得の位置づけについては、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. 取得の理由

本投資法人の投資方針に基づき、東京都心部のプレミアム物件（注）をコアとしたポートフォリオの質を保ちつつ、ポートフォリオ利回りの向上を図るため、森ビルグループの代表的な商業施設の敷地（底地）である本物件を取得します。なお、取得決定に際し特に評価した点は以下のとおりです。

（注）「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う。）及びその周辺地区に所在」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」と定義付けられた物件です。なお、本投資法人は、底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合には、底地についてもプレミアム物件として位置付けています。

1) 立地

本物件の所在する原宿・表参道エリアは、日本有数の商業集積地であり、国内外のブランドショップやセレクトショップを中心に、トレンド感のある店舗が数多く立地しています。近年では、表参道ヒルズの誕生もあり集客力がいっそう高まっており、今後も更なる商業施設の集積が進む見込みです。

2) 長期安定収益

本物件は、原宿・表参道エリアのランドマーク的な商業施設「ラフォーレ原宿」の敷地（底地）です。同施設は、昭和53年の開業以来、常に最先端のファッション情報発信基地として大勢の集客を誇っています。本投資法人は、同施設を所有する森ビル流通株式会社と20年間の事業用定期借地権設定合意書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。

3) ポートフォリオ利回り向上への寄与

本物件の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、更に建物を所有しないため建物減価償却費の負担が無く、償却後NOI利回りはより一層高い水準となり、ポートフォリオ利回りの向上・分配金増加への寄与が見込まれます。

2. 取得の概要

- 1) 取得予定資産 : 不動産(土地)
- 2) 資産名称 : ラフォーレ原宿(底地)
- 3) 取得価格 : 21,820百万円(注1)
- 4) 鑑定評価額 : 24,200百万円
- 5) 契約締結日 : 平成22年9月15日
- 6) 取得予定日 : 平成22年9月15日
- 7) 取得先 : 森ビル株式会社
- 8) 取得資金 : 自己資金(本日付で公表した物件の譲渡に伴い取得する資金を充当予定)
(注2)

(注1) 取得価格は、取得に係る諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除いた額を記載しています。以下同じです。

(注2) 本日付で別途公表している「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」をご参照下さい。

3. 取得資産の内容

物件名称	ラフォーレ原宿(底地)	
所在地	東京都渋谷区神宮前一丁目11番6号(住居表示)	
面積	2,565.06㎡(登記簿上)	
所有形態	所有権	
取得価格	21,820百万円	
鑑定評価	評価額	24,200百万円
	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
取得年月日	平成22年9月15日(予定)	
担保設定の有無	なし	
テナントの内容		
テナントの総数	1	
総賃料収入 (年間賃料)	1,293,600,000円	
敷金・保証金	なし	
総賃貸可能面積	2,565.06㎡	
総賃貸面積	2,565.06㎡	
契約目的	専ら商業施設として使用しその他事業の用に供する建物の所有	
契約期間	平成22年9月15日から平成42年9月14日まで(20年間)	
契約種類	事業用定期借地契約	
賃料改定	3年ごとに、当該時点における経済情勢、地価動向等を勘案し、双方協議のうえ、改定することができる。	
中途解約	不可	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本物件を売却しようとする場合における優先交渉権が、本物件の借地人である森ビル流通システム株式会社が付与されています。 ・隣地との間に擁壁が存在しますが、現所有者の責任と費用負担において、隣地所有者と越境に関する覚書を締結するよう努めるものとされています。 	

4. 取得先の概要

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、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	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、本物件の取得のほか、本投資法人が保有する物件の譲渡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」をご参照下さい。

5. 物件取得者等の状況

物件の名称（所在地）	ラフォーレ原宿（底地）（東京都渋谷区神宮前一丁目 11 番 6 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以外であるため省略しています。
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得先の概要」参照	
取引経緯・理由等	資産保有のため	
取引価格	1 年を超えて保有しているため省略しています。	
取得時期	平成 9 年 9 月（所有権移転）	

6. 利害関係人等との取引

本物件の取得に関連し、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。

取得予定資産の取得	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。
事業用定期借地契約	本物件は、本投資法人と森ビル流通システム株式会社（注）との間で事業用定期借地権設定合意書を締結する予定です。

（注）当該会社は、資産運用会社の株主（出資比率 100%）である森ビル株式会社の代表取締役が代表取締役を兼務しており、資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者に該当します。

7. 決済方法等

引渡時一括。

なお、虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）及び元麻布ヒルズ（一部）譲渡に伴う資金を充当する予定です（注）。

(注) 本日付で別途公表している「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」をご参照下さい。

8. 取得の日程

取得契約締結日	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）

9. 今後の見通し

本件取得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

<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 物件取得後のポートフォリオ一覧表
- ・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

※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1 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成22年7月31日	
鑑定評価額	24,200,000,000円	
DCF法による収益価格	24,200,000,000円	
	割引率	5.2%
	最終還元利回り（注）	—

（注）本件は事業用定期借地権設定合意書に基づき、契約期間満了後に更地での返還を想定しているため、最終還元利回りは採用していません。

参考資料2 想定収支

①	想定賃貸事業収入	1,290,000,000円
②	想定賃貸事業費用	90,000,000円
③	想定NOI（①－②） ※取得年度の特種要因を排除した年間想定収支です。	1,200,000,000円

参考資料3 本件取得並びに、虎ノ門35ビル（オムロン東京本社ビル）及び元麻布ヒルズ（一部）譲渡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					29,286	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。



本投資法人
 森ビルグループ(注)

(注)本書の日付現在、当該物件について取得予定はありません。



(注) 本投資法人はラフォーレ原宿の土地のみを取得する予定であり、上記の写真には本投資法人の取得予定資産以外のものも含まれています。