

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)

六本木ビュータワーにおける共有物分割に関するお知らせ

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、六本木ビュータワーにおける共有物分割を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取引の概要

- (1) 対象資産 : 信託不動産
- (2) 資産名称 : 六本木ビュータワー(以下「本物件」といいます。)
- (3) 取引内容 : 本物件の共有物分割
- (4) 契約日 : 2014年3月31日
- (5) 分割実行日 : 2014年4月1日(予定)
- (6) 取引先 : 森ビル株式会社、八木通商株式会社、霊友会、住友不動産販売株式会社及び住友不動産株式会社(以下総称して「他の共有者5者」といいます。)

2. 取引の仕組み

現状、本物件の202戸の住戸については、本投資法人が信託受益権を保有する信託の受託者たる三井住友信託銀行株式会社(以下「本信託受託者」といいます。)が46%、他の共有者5者が合計54%の持分割合にてそれぞれ共有していますが、本信託受託者及び他の共有者5者の間で協議した結果、本物件に関し、現物分割の方法による共有物分割(以下「本共有物分割」といいます。)を行うことを決定しました。

3. 決定の理由

2013年10月30日付「六本木ビュータワーにおける賃貸方式等の変更及び利害関係人等(森ビル株式会社並びに六本木ファーストビル株式会社)との取引に関するお知らせ」で別途公表している通り、本投資法人は、他の共有者5者との間で、2013年11月1日より、本物件の共有者が各自の共有持分割合に応じてそれぞれ割り当てられた区画(以下「割当区画」といいます。)について単独にて使用収益するとともに、将来共有物分割を行う際には、共有者が自らの割当区画に関する単独の所有権を取得する現物分割の方法によることを企図していました。

その後、共有物分割につき、共有者間の協議が整いましたので、企図されていた通り、各共有者が自らの割当区画に関する単独の所有権を取得する現物分割の方法による共有物分割を行うことを決定しました。

割当区画は、一般財団法人日本不動産研究所によって算定された各区画ごとの効用比率に基づき、各自の割当区画の効用比率の合計が各自の本物件の共有持分割合と等しくなるようになっており、本共有物分割後の各自の取得する所有権の経済的価値の合計の割合は、本件共有物分割前の本物件の共有持分割合と等しくなっています。

また、本共有物分割の前後において本投資法人の保有する本物件の経済的価値は、下記「4. 共有物分割対象資産の内容」鑑定評価額欄に記載のとおり、増減はありません。

4. 共有物分割対象資産の内容

物件名称		六本木ビュータワー	
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		分割前	分割後
		2003年3月4日 (共有持分40%) 2006年3月22日 (共有持分6%)	2003年3月4日 (80戸) 2006年3月22日 (12戸)
信託期間満了日		分割前	分割後
		2023年3月3日 (共有持分40%) 2023年3月3日 (共有持分6%)	2023年3月3日 (80戸) 2023年3月3日 (12戸)
所在地	地番(注1)	東京都港区六本木一丁目113番24他8筆	
	住居表示	東京都港区六本木一丁目9番35号	
用途		共同住宅	
面積(注1)	土地	4,357.88㎡	
	建物	22,906.74㎡	
構造		鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付20階建	
建築時期		1993年10月	
設計者		住宅・都市整備公団 株式会社入江三宅設計事務所	
施工者		清水建設株式会社・安藤建設株式会社共同企業体	
建築確認機関		東京都	
所有形態		分割前	分割後
		土地(注2)	所有権(共有) 所有権 (敷地権持分46.0%)
		建物(注3)	区分所有権(共有46%) 202戸/202戸 区分所有権(単独保有) 92戸/202戸 (専有面積持分約44.7%)
取得価格		4,000百万円	
取得年月日		(i)2006年3月22日に共有持分6%に係る信託受益権 (ii)2006年4月13日に共有持分40%に係る信託受益権	
鑑定評価		分割前	分割後
		鑑定評価額	2,280百万円 2,280百万円
		価格時点	2014年1月31日 2014年1月31日
		評価機関	一般財団法人日本不動産研究所 一般財団法人日本不動産研究所
PML(注4)		3.53%	
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 (2014年1月31日時点)		
	分割前	分割後
エンドテナント総数	83	83
総賃料収入 (年間賃料)	169 百万円	169 百万円
敷金・保証金 (注5)	53 百万円	53 百万円
総賃貸可能面積 (注6)	4,515.25 m ²	4,515.25 m ²
総賃貸面積 (注7)	4,118.97 m ²	4,118.97 m ²
その他特筆すべき事項	<p>本投資法人は、本共有物分割に伴い、2014年4月1日付で、本信託受託者を通じて、他の共有者5者との間で覚書を締結し、本物件の区分所有者において、そのいずれかの者が自ら権利を有する区分所有権又は信託受益権を譲渡しようとする場合には、当該区分所有権又は信託受益権を優先的に買い取る権利を有する旨合意します。</p> <p>また、本投資法人は、本共有物分割に伴い、2014年4月1日付で、本信託受託者を通じて、森ビル株式会社、住友不動産販売株式会社及び住友不動産株式会社との間で覚書を締結し、それぞれ自ら権利を有する区分所有権又は信託受益権を譲渡しようとする場合において、同一の譲受人に対して一括譲渡する旨合意します。</p> <p>ただし、上記の各覚書においては、①森ビル株式会社と信託受託者又は本投資法人の間の譲渡、②住友不動産販売株式会社と住友不動産株式会社との間の譲渡、及び、③信託契約の終了により区分所有権が交付される場合には上記の定めが適用されない旨が定められます。</p> <p>なお、上記の各覚書においては、不動産登記簿上、本物件とともに一棟の建物を構成する六本木ファーストプラザについても対象となります。</p>	

- (注1) 本物件土地は、六本木ファーストプラザに係る土地と共通であり、また、本物件建物は、不動産登記簿上、六本木ファーストプラザと一棟の建物として登記されているため、地番及び面積はまとめて記載しています。また、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る予定であり、本投資法人が保有する信託受益権に係る本共有物分割後の不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は約1,214.71 m² (敷地権持分比率46.0%)です。
- (注3) 本投資法人が保有する信託受益権に係る本共有物分割後の不動産登記簿の記載に基づく専有面積は4,172.20 m²であり、専有面積持分比率は約44.7%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2013年7月9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) 敷金・保証金は、マスターレシーである森ビル株式会社との間の賃貸借契約に表示されている金額を記載しています。
- (注6) 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。
- (注7) 総賃貸面積は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積を記載しています。

5. 利害関係人等との取引

本共有物分割に伴い、2013年10月30日付「六本木ビュータワーにおける賃貸方式等の変更及び利害関係人等（森ビル株式会社並びに六本木ファーストビル株式会社）との取引に関するお知らせ」で別途公表していた本物件に係る契約のうち、以下の契約が終了します。

- ①共有者6者が、各自の割当区画を定めた上で、本物件を六本木ファーストビル株式会社に一括して賃貸する建物賃貸借契約
- ②六本木ファーストビル株式会社から本投資法人の割当区画（92戸）を転借する建物賃貸借契約

なお、本投資法人の割当区画（92戸）を森ビル株式会社に再転貸する定期建物賃貸借契約及び森ビル株式会社との間で締結している本物件に係る物件運営管理委託契約については継続されます。

また、前記「4. 共有物分割対象資産の内容」その他特筆すべき事項欄の内容を定める覚書を2014年4月1日付で締結します。

6. 利害関係人等の概要

商号	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	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（2013年3月31日時点）
設立年月日	1959年6月2日
本投資法人又は資産運用会社との関係（2014年3月31日時点）	
資本関係	本投資法人の主要な投資主（出資比率17.7%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。

7. 利害関係人等との取引に関する手続き

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、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きを経ています。

また、資産運用会社は、契約締結後、投資信託及び投資法人に関する法律第203条第2項の規定に従い、利益相反のおそれがある取引に関する事項として、速やかに本投資法人に対して本件の内容を書面にて交付します。

8. 今後の見通し

本投資法人の2014年7月期(第16期:2014年2月1日~2014年7月31日)及び2015年1月期(第17期:2014年8月1日~2015年1月31日)における運用状況の予想について、本件による影響はなく、修正はありません。

(参考) 当期運用状況の予想(2014年3月14日公表分)及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	百万円
当期予想 (2014年7月期)	5,785	3,840	2,964	2,963	2,140	0
前期実績 (2014年1月期)	5,610	3,790	2,798	2,797	10,099	0

(注) 2014年2月1日を効力発生日として投資口1口につき5口の割合による投資口の分割をしています

<添付資料>

- ・参考資料 対象不動産概念図

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 対象不動産概念図

