

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
 森ビ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)

資産の取得及び貸借に関するお知らせ
(六本木ヒルズ森タワー: 追加取得)
(アークヒルズサウスタワー: 新規取得)

森ビ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、資産の取得及び貸借につき、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. 取得及び貸借の概要

物 件 名 称	六本木ヒルズ森タワー	アークヒルズサウスタワー
取 得 予 定 資 産	信託受益権(注1)	信託受益権(注2)
取 得 予 定 価 格	9,890百万円(注3)	19,150百万円(注3)
鑑 定 評 価 額	11,400百万円	20,300百万円
契 約 締 結 日	2014年7月9日	
取 得 日	2014年8月1日(予定)	
取 得 先	森ビル株式会社	
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)	
貸 借 先	森ビル株式会社(注4)	

(注1) 20階を対象とする区分所有権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。

(注2) 一棟の建物及びその敷地の共有持分25%を信託財産とする信託受益権です。

(注3) 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4) 賃貸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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借(契約締結)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。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、「新運用方針2013」に基づく施策として、スポンサーである森ビル株式会社から、本2物件の取得（以下「本取得」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す方針であり、同方針に基づき本取得を行うものです。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利回り以上の水準であり、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。

なお、本投資法人は本取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき（当該選定基準の詳細は、平成26年4月28日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）、各物件を開発し管理・運営について高い専門性を有する森ビル株式会社をマスターレシーとして選定します。

六本木ヒルズ森タワーについては、5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。

また、アークヒルズサウスタワーについては、信託受託者を含む共有者3者が森ビル株式会社と建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約全面変更契約を締結する予定であり、本投資法人のみ当初1年間は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。2015年8月1日以降は他の共有者と同様にパススルー型の賃貸方式が適用されます。

（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、将来にわたり競争力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、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。

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。

(1) 六本木ヒルズ森タワー

本物件は、六本木ヒルズのシンボルとなる地下6階・地上54階建て、高さ238mの超高層オフィスビルであり、最高レベルのスペックによる快適環境を提供するプレミアム物件です。

2003年に完成した六本木ヒルズは、森ビル株式会社の21世紀の都市づくりが結実した、ビジネスと文化・ライフスタイルが融合する「文化都心（アーテリジェントシティ）」を形成しています。細分化した土地を集約化することで災害にも強い「逃げ込める街」へ再生した国内最大規模の複合都市開発であり、豊かな緑に囲まれる環境や、職・住・遊・文化などの多彩な都市機能を併せ持っています。

本物件は、東京メトロ日比谷線「六本木」駅とコンコースで直結し、東京メトロ南北線・千代田線、及び都営地下鉄大江戸線と合わせて4路線の駅が徒歩圏にあり、都心部の主要ターミナルへのアクセスに優れた立地です。また、周辺は大使館や文化・情報拠点が点在しており、外国人居住者や外資系企業も多く、フード・ファッション・ナイトスポットなどの店舗やアートから映像に至るまで、異文化の交流の中から新しい文化や情報が発信されるエリアです。

8階から48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4,500㎡（約1,360坪）、基準階天井高（注）は2.7m～3.0mの無柱の大空間であり、大規模なダイニングルームやマシンルームをはじめ、多様なレイアウトに対応可能です。

さらに、高度な制振装置として「セミアクティブオイルダンパー（粘性系ダンパー）」と「アンボンドブレース（鋼材系ダンパー）」を組み合わせた国内最高グレードの耐震性能を有し、防災施設として非常災害用井戸・備蓄倉庫などが整備されると共に、3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。

このように、本物件は国内最大級の規模と最高水準の設備を備えた日本を代表するオフィスビルの一つであり、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。

(2) アークヒルズサウスタワー

本物件は、アークヒルズの南の玄関口に位置する地下4階・地上20階建て、高さ約108mの超高層複合オフィスビルであり、アークヒルズが育んできた多様なワークスタイルを享受する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。

本物件は、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅と直結し、都心部の主要ターミナルへのアクセスに優れるとともに、首都高速道路出入口へのアクセスも良好な立地です。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。

オフィスフロアの基準階賃貸可能面積（注）は約1,883㎡（約570坪）、基準階天井高（注）は2.9m（特殊階：3.0m）であり四面採光により明るく開放的な執務空間を提供します。低層階には成長過程の企業や外資系企業の日本拠点をメインターゲットとした「スモールオフィス」、屋上には超高層ビルとして都心部では最大級の屋上庭園「スカイパーク」を設置し、様々な情報や知恵などが集結し、新しい価値を創造していく人や企業が集う場を提供しています。

地下1階の商業フロア「アークキッチン」には「食」を中心に豊かで楽しいワーク&ライフスタイルを創造する店舗が入居しており、生鮮品から惣菜まで並ぶフードマーケット・食堂・バー等がコンパクトに揃いビジネスでも生活でも利用しやすい施設となっています。

各フロアには「粘性体制震壁」「粘弾性ダンパー」及び「アンボンドブレース」の3種類の制振装置を採用し、東日本大震災等の極めて稀に起きる大地震が発生しても構造に大きな損傷を与えず、事業継続性を実現する高い耐震性能を有しています。さらに、非常用電源として最大72時間の給電が可能なディーゼル発電機を設置するとともに、災害用井戸や備蓄倉庫を整備し復旧活動に必要な資機材や食料を確保しています。

このように、本物件は最新の技術を駆使した耐震性能やBCPの需要を満たす複合オフィスビルとして、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、基準階貸室内における床から天井までの高さをいいます。

3. 取得資産及び貸借の内容

(1) 六本木ヒルズ森タワー

取得資産の内容		
物件名称	六本木ヒルズ森タワー	
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	
信託設定期間	2014年8月1日から2029年7月31日まで（予定）	
所在地（住居表示）	東京都港区六本木六丁目10番1号	
用途	事務所・店舗・美術館	
面積 （注1）	土地	57,177.66 m ²
	建物	442,150.70 m ²
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付54階建	
建築時期	2003年4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	株式会社大林組・鹿島建設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2）
	建物	区分所有権（注3）
取得予定価格	9,890百万円	
取得日	2014年8月1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	11,400百万円（価格時点：2014年5月31日）
PML（注4）	0.29%	
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		
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	2014年8月1日から2019年7月31日まで（予定）	
総賃料収入（年間賃料）	513,973,284円	
敷金・保証金	428,311,070円	
総賃貸可能面積（注6）	3,879.19 m ²	
総賃貸面積（注7）	3,879.19 m ²	
その他特筆すべき事項	該当事項はありません	

（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に係る建物持分割合に相当する敷地面積は約895.17 m²（約1.6%）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に係る建物持分割合に相当する敷地面積は約5,011.54 m²（約8.8%）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に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は3,862.91 m²（約1.2%）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に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は21,499.58 m²（約6.8%）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。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2014年5月27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。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。以下同じです。

（注7） 総賃貸面積は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。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。以下同じです。

(2) アークヒルズサウスタワー

取得資産の内容		
物件名称	アークヒルズサウスタワー	
特定資産の種類	信託受益権	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託設定期間	2014年8月1日から2034年7月31日（予定）	
所在地（住居表示）	東京都港区六本木一丁目4番5号	
用途	事務所・店舗・駐車場	
面積	土地	5,846.69 m ²
	建物	53,043.48 m ²
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 地下4階付20階建	
建築時期	2013年7月	
設計者	森ビル株式会社一級建築士事務所	
施工者	清水建設株式会社	
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1）
	建物	所有権（注2）
取得予定価格	19,150百万円	
取得日	2014年8月1日（予定）	
鑑定評価	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
	鑑定評価額	20,300百万円（価格時点：2014年5月31日）
PML	1.72%	
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		
貸借先（注3）	森ビル株式会社	
契約形態	普通建物賃貸借契約	
契約期間	2014年8月1日から2034年7月31日まで（予定）	
総賃料収入（年間賃料）	908,574,072円	
敷金・保証金	757,145,060円	
総賃貸可能面積	9,007.33 m ² （注4）	
総賃貸面積	9,007.33 m ² （注4）	
その他特筆すべき事項	<p>本物件の管理運用については、その内容に応じて共有者及び受益者（以下「当事者」といいます。）全員の同意、又は共有者の共有持分割合の過半数の同意に基づき行われます。なお、内容に応じて当事者全員の同意又は共有者の共有持分割合の過半数の同意が得られなかった場合には、各当事者は、意見の異なる他のすべての当事者に対し、その者が保有する本物件共有者持分又は信託受益権の売渡の請求ができ、当該請求を受けた当事者（以下「売渡被請求者」といいます。）も、請求した当事者（以下「売渡請求者」といいます。）及び売渡請求者と同じ意見を有する者（以下、売渡請求者と併せて「売渡請求者グループ」といいます。）に対して売渡の請求ができます。売渡被請求者及び売渡請求者グループは、所定の手続に基づいて売渡希望価格の提示を相手方に対して行い、最終的には共有持分割合による換算後の価格で判断してより高い売渡希望価格を相手方に対して提示した当事者が、意見の異なる他の当事者の保有する本物件共有持分又は信託受益権を買い取るものとされています。</p> <p>各当事者は、他の当事者が本協定上の重大な義務に反した場合でかつ各当事者からの書面による催告後30日以内にかか</p>	

	<p>る事由が解消しない場合、又は他の当事者の財務状況が著しく悪化したと合理的に判断できる場合、当該他の当事者が保有する本物件共有持分又は信託受益権の売渡の請求ができます。</p> <p>各当事者は、他の当事者が自己の保有する本物件共有持分又は信託受益権を譲渡するに際して、当該譲渡について優先的に交渉し自ら買い取る権利を有しています。</p>
--	--

- (注1) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の信託財産である共有持分（25％）に相当する敷地面積は約1,461.67㎡です。
- (注2) 本投資法人が取得を予定している信託受益権の信託財産である共有持分（25％）に相当する延床面積は13,260.87㎡です。
- (注3) 本物件については、信託受託者を含む共有者3者が森ビル株式会社に建物賃貸借業務を委託し、本投資法人のみ2015年7月31日までの当初1年間は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4) 当該信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合（25％）を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

4. 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	67,000百万円（2014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（2014年3月31日時点）
純資産	273,140百万円（2014年3月31日時点）
総資産	1,238,744百万円（2014年3月31日時点）
本投資法人又は資産運用会社との関係（2014年7月9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、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（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、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。

5. 物件取得者等の状況

(1) 六本木ヒルズ森タワー

物件の名称（所在地）	六本木ヒルズ森タワー（東京都港区六本木六丁目10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	上記「4. 取得先及び貸借先の概要」参照	—
取引経緯・理由等	2003年4月新築	—
取引価格	—	—
取得時期	2003年4月新築	—

(2) アークヒルズサウスタワー

物件の名称（所在地）	アークヒルズサウスタワー（東京都港区六本木一丁目4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. 取得先及び貸借先の概要」参照	—
取引経緯・理由等	2013年7月新築	—
取引価格	—	—
取得時期	2013年7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きます。

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。
建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約	六本木ヒルズ森タワーについて、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、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。
建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約全面変更契約	アークヒルズサウスタワーについて、信託受託者を含む共有者3者と森ビル株式会社との間で、建物賃貸借契約兼プロパティマネジメント契約全面変更契約を締結する予定です。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。

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. 取得及び貸借の日程

取得・貸借決定日	2014年7月9日
取得・貸借契約締結日	2014年7月9日
代金支払日	2014年8月1日（予定）
物件引渡日	2014年8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「2015年1月期の運用状況の予想の修正及び2015年7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

【六本木ヒルズ森タワー】

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2014年5月31日	
鑑定評価額	11,400,000,000円	
直接還元法による収益価格	11,500,000,000円	
	還元利回り	3.5%
DCF法による収益価格	11,200,000,000円	
	割引率	3.2%
	最終還元利回り	3.7%

【アークヒルズサウスタワー】

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2014年5月31日	
鑑定評価額	20,300,000,000円	
直接還元法による収益価格	20,900,000,000円	
	還元利回り	3.9%
DCF法による収益価格	20,000,000,000円	
	割引率	3.7%
	最終還元利回り	4.1%

参考資料2 想定収支

【六本木ヒルズ森タワー】

①	想定賃貸事業収入	513,973 千円
②	想定賃貸事業費用	118,311 千円
③	想定NOI (①-②)	395,662 千円
④	NOI利回り (③÷取得予定価格)	4.0%

(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、株式会社東京建築検査機構による、2014年5月27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2,598千円です。

【アークヒルズサウスタワー】

①	想定賃貸事業収入	908,574 千円
②	想定賃貸事業費用	142,529 千円
③	想定NOI (①-②)	766,044 千円
④	NOI利回り (③÷取得予定価格)	4.0%

(注) 株式会社東京建築検査機構による、2014年5月27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6,186千円です。

参考資料3 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 2013年10月1日 2014年8月1日 (予定)	57,280 (予定) (注4)	20.3
		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	22.2
		0-4	後楽森ビル	2006年4月13日	27,200	9.7
		0-6	赤坂溜池タワー	2008年9月30日 2011年3月18日	43,930	15.6
		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	14.9
		0-8	アークヒルズサウスタワー	2014年8月1日 (予定)	19,150 (予定)	6.8
		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	0.6
		R-3	六本木ファーストプラザ	2006年4月13日	2,100	0.7
		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	1.4
小計					7,806	2.8
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	7.7
小計					21,820	7.7
ポートフォリオ合計					281,756	100.0

(注1) 2014年8月1日実行予定の資産の取得（六本木ヒルズ森タワー：追加取得）（アークヒルズサウスタワー：新規取得）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。

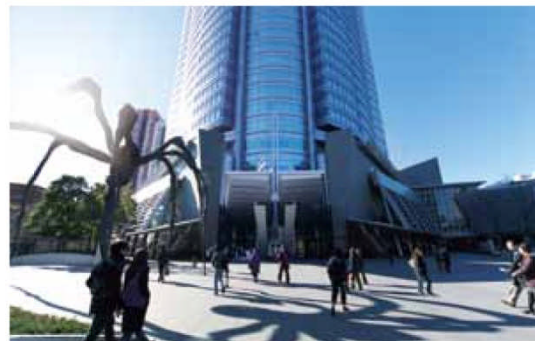
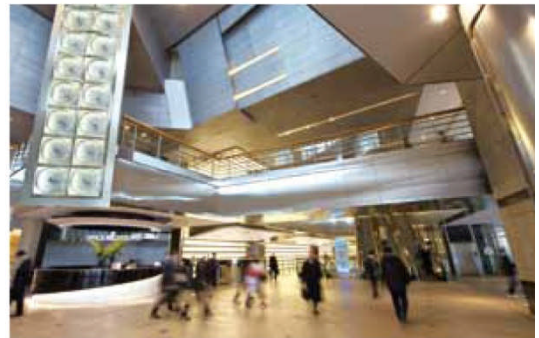
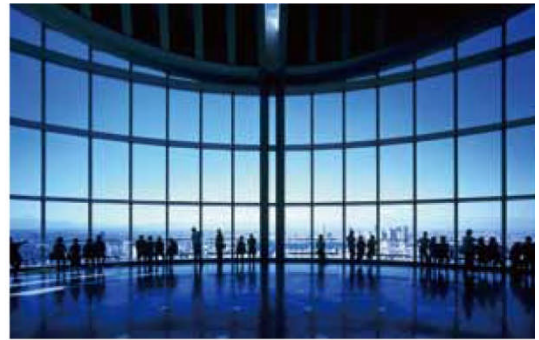
(注4) 本取得に係る取得予定価格（六本木ヒルズ森タワー：9,890百万円）を含めて記載しています。

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

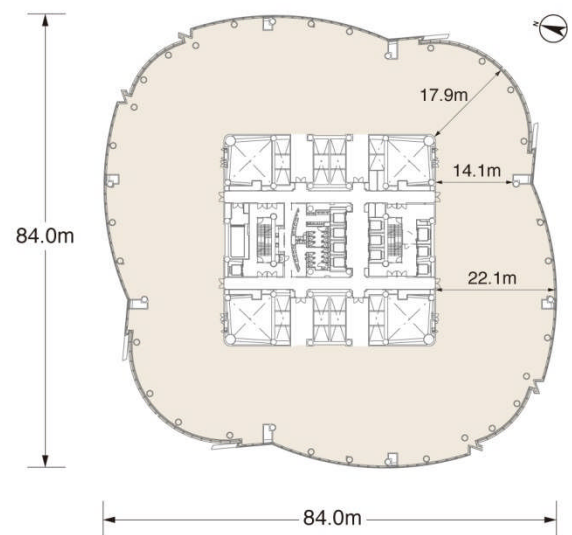
【六本木ヒルズ森タワー】



建物配置図



基準階平面図



【アーキヒルズサウスタワー】



建物配置図



基準階平面図

