

平成 24 年 3 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：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（以下「本件取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (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：25,600百万円（注2）
- (4) 鑑定評価額：27,600百万円
- (5) 契約締結日：平成24年5月1日（予定）
- (6) 取得日：平成24年5月1日（予定）
- (7) 取得先：森ビル株式会社
- (8) 取得資金：自己資金（資産の譲渡に伴う資金を充当する予定）（注3）

（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所有する建物の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 45%（以下「本準共有持分」といいます。）を取得する予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る 55%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

（注2）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。

（注3）資産の譲渡の詳細については、本日付で別途公表している「資産の譲渡に関するお知らせ 六本木ファーストビル：譲渡 アークフォレストテラス：譲渡」をご参照下さい。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ている「配当重視の運用」に係る施策の一つとして、「低利回り物件売却」及び「高利回り物件取得」を同時に行う物件入替を進めており、スポンサーである森ビル株式会社との間で、新たに物件相互売買（愛宕グリーンヒルズの取得、並びに六本木ファーストビル及びアークフォレストテラスの譲渡）を行うことを決定しました。

本投資法人は、物件入替において、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、同方針に基づいて、愛宕グリーンヒルズ（以下「本物件」といいます。）を取得することとしました。

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、ポートフォリオ NOI 利回りの向上・分配金増加への寄与が見込まれます。

また、本物件の取得と併せて、信託受託者と共有者である森ビル株式会社との間で、固定型マスターリース(注 2)方式による賃貸を行うことと同様の効果を楽しむことを目的として、本物件の建物賃貸事業及び管理運営業務に関する共有者間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。

- (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。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、本物件の取得の決定に際し、特に評価した点は以下のとおりです。

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。

平成13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、都心でも希少です。

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、OAフロアは100mm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ー等、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17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」の思想を具現した東京を代表する都市空間の一つであり、今後とも優れた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(2階以上の階で、当該建物のうち最も標準的なフロア)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。

3. 取得資産の内容

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 45%）	
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	平成 24 年 5 月 1 日（予定）	
信託期間満了日	平成 39 年 4 月 30 日（予定）	
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 m ²
	建物	MORI タワー：85,266.30 m ² フォレストタワー：60,815.71 m ² プラザ：2,083.60 m ²
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：平成 13 年 7 月 フォレストタワー：平成 13 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	25,600 百万円	
取得年月日	平成 24 年 5 月 1 日（予定）	
鑑定評価	鑑定評価額	27,600 百万円
	価格時点	平成 24 年 1 月 31 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（平成 24 年 5 月 1 日時点）		
	エンドテナント総数	1(注 5)
	総賃料収入（年間賃料）	1,352,146,986 円(注 6)
	敷金・保証金	901,431,324 円(注 7)
	総賃貸可能面積	21,010.33 m ² (注 8)
	総賃貸面積	21,010.33 m ² (注 9)

<その他特筆すべき事項>

(1) 本投資法人又は信託受託者による第三者への本準共有持分又は本共有持分の譲渡（森ビル株式会社への本準共有持分の譲渡、及び、信託契約の終了に伴う本投資法人又は森ビル株式会社への本共有持分の譲渡を除きます。）について、隣地所有者の承諾が必要とされています。また、本共有持分の譲渡については、下記(3)記載の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。

(2) 愛宕グリーンヒルズ内の土地は、各建物の専有部分の所有者（信託受託者を除く9名）が分有しています。平成16年6月29日付「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。）により、本物件の敷地については当該敷地内の建物のために相互に無償で使用されることが定められています。また、各建物のために使用できる最大容積が定められており、各建物の所有者は建物の改築・建替え等において、当該容積を超過しないこと等が定められています。

(3) 信託受託者は他の区分所有者の所有地に敷地利用権を設定していますが、かかる敷地利用権の登記はなされていません。信託受託者が有する敷地利用権は、信託受託者が有する土地の所有権の共有持分、及び他の地権者が所有する土地に設定した借地権設定契約に基づく借地権の準共有持分です。信託受託者が森ビル株式会社と準共有している借地権の概要は以下の通りです。

・借地契約①、借地契約②及び借地契約③

目的	: ①・②	堅固な高層建物2棟の一部を所有するため
	③	堅固なMORIタワー及びプラザを所有するため
契約期間	: ①	平成11年4月22日から平成42年4月20日まで
	②	平成11年8月6日から平成42年4月20日まで
	③	平成13年7月31日から平成43年7月30日まで
支払賃料	: ①～③	- (注)
その他	: ①～③	支払賃料は公租公課の金額が増減した場合には増減相当額について毎年見直しを行い、純賃料については3年毎に見直しを行う。

(注) 賃貸人である土地所有者の同意が得られていないため、非開示としています。

(4) 本物件の敷地については、本物件の敷地を要役地とし、隣接地を承役地とする地役権が設定されています。かかる地役権についての登記は地役権契約等に基づき留保されており、地役権者が地役権設定者に対して申し出た場合には地役権者と地役権設定者との間で協議のうえ実施するものとされています。当該地役権の内容は以下の通りです。

・地役権契約(ア)、地役権契約(イ)、地役権契約(ウ)、地役権契約(エ)、地役権契約(オ)、地役権契約(カ)、地役権契約(キ-A)及び地役権契約(キ-B)

目的	: (ア)・(イ)	再開発により建築する高層建物に対する、建築基準法に定める容積率による建物敷地の確保のため、承役地を高層建物以外の建築基準法上の敷地としない。
(ウ)		再開発により建築する高層建物の敷地である要役地のため、承役地を協定公園の用途に供する。
(エ)		再開発により建築するMORIタワー及びプラザに対する、建築基準法に定める容積率による建物敷地の確保のため、承役地に容積率の対象となる建物を一定面積を超えて建築しない。
(オ)		承役地の容積のうち隣地所有者が用いることのできる容積を除いた残余の容積を、再開発により建築する高層建物のために利用するため。
(カ)		再開発により建築する高層建物の敷地である要役地のため、承役地を協定公園の用途に供する。
(キ-A)		再開発により建築するフォレストタワーに対する、建築基準法に定める容積率による建物敷地の確保のため、承役地をフォレストタワー以外の建築基準法上の敷地としない。(注)

- (キ-B) 再開発により建築する MORI タワーに対する、建築基準法に定める容積率による建物敷地の確保のため、承役地を MORI タワー以外の建築基準法上の敷地としない。(注)
- 契約期間：(ア)～(オ) 平成 13 年 7 月 31 日から平成 73 年 10 月 30 日まで
- (カ) 平成 13 年 8 月 10 日から平成 73 年 10 月 30 日まで
- (キ-A) 平成 14 年 8 月 2 日から平成 73 年 10 月 30 日まで
- (キ-B) 平成 14 年 8 月 2 日から平成 73 年 7 月 30 日まで

(注) 地役権の設定に伴い必要となる手続を実行中であり、当該手続の完了後に本物件を取得する予定です。

その他：(ア)～(キ-B)当初権利金のほか、毎月の容積利用料及び地役権料その他地役権設定に対する対価の請求は一切しない。

- (5) 本物件土地(信託受託者が所有権の共有持分及び借地権の準共有持分を有する土地をいいます。)と公道との境界確定は行われていますが、一部の隣接地との境界確定は行われていません。

- (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、協議会規約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 2,276.88 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 20,910.40 m²であり、専有面積持分比率は約 20.0%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で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平成 24 年 2 月 20 日付地震リスク PML 診断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借権限を付与し、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借権限の付与に関する合意書に表示されている 1 月当たりの賃貸借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 45%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借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 45%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に、準共有持分 45%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に、準共有持分 45%を乗じた面積を記載しています。

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 (平成 23 年 3 月 31 日時点)	
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 23 年 3 月 31 日時点)	
純資産	294,075 百万円 (平成 23 年 3 月 31 日時点)	
総資産	1,071,973 百万円 (平成 23 年 3 月 31 日時点)	
本投資法人又は資産運用会社との関係 (平成 24 年 3 月 15 日現在)		
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。なお、本物件について信託受託者と共有者間合意書を締結する予定です。	
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

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：平成 13 年 7 月新築 フォレストタワー：平成 13 年 10 月新築	—
取引価格	—	—
取得時期	MORI タワー・プラザ：平成 13 年 7 月新築 フォレストタワー：平成 13 年 10 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、本件取得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。
共有者間合意書	取得する物件について、信託受託者と森ビル株式会社との間で、共有者間合意書(共有者である森ビル株式会社に賃貸権限を付与する契約兼プロパティ・マネジメント契約)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。

(注) 上記のほか、本件取得に関連し、準共有者間における信託受益権の準共有持分の取扱いに関する準共有者間協定書を、本投資法人と森ビル株式会社との間で締結する予定です。また、共有者間における共有持分の取扱いに関する共有者間協定書を、信託受託者と森ビル株式会社との間で締結する予定です。

8. 決済方法等

引渡時一括。

なお、取得資金は、本日付で別途公表している資産の譲渡に伴う資金を充当する予定です。

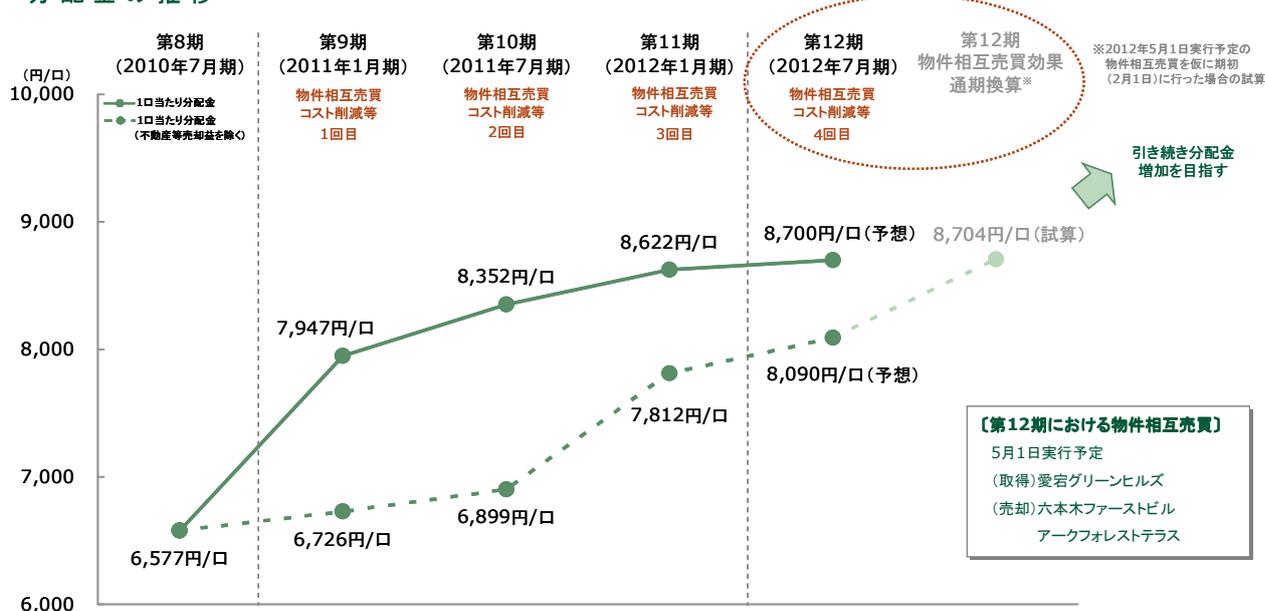
9. 取得の日程

契約締結日	平成24年5月1日 (予定)
決済・物件引渡日	平成24年5月1日 (予定)

10. 今後の見通し

平成24年7月期(平成24年2月1日から平成24年7月31日まで)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「平成24年1月期 決算短信(REIT)」をご参照下さい。

分配金の推移



<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 物件相互売買実施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

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成24年1月31日	
鑑定評価額	27,600,000,000 円	
直接還元法による収益価格	27,810,000,000 円	
	還元利回り	4.1%
DCF法による収益価格	27,360,000,000 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。

参考資料2 想定収支

①	想定賃貸事業収入	1,352,146 千円
②	想定賃貸事業費用	148,294 千円
③	想定NOI (①－②)	1,203,852 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、来期の子想数値を示すものではありません。
 なお、株式会社竹中工務店による平成24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は年116,405千円です。

参考資料3 物件相互売買実施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	平成22年3月23日 平成23年8月 1日	25,490	12.1
		0-1	アーク森ビル	平成18年3月22日 平成20年3月28日 平成20年9月30日 平成22年3月23日 平成23年3月18日 平成23年8月 1日	58,970	28.0
		0-4	後楽森ビル	平成18年4月13日	27,200	12.9
		0-6	赤坂溜池タワー	平成20年9月30日 平成23年3月18日	43,930	20.8
		0-7	愛宕グリーンヒルズ	平成24年5月 1日 (予定)	25,600	12.1
		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	平成18年3月22日	1,706	0.8
		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				
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	10.4
小計					21,820	10.4
ポートフォリオ合計					210,816	100.0

(注1) 平成24年5月1日実行予定の資産の取得（愛宕グリーンヒルズ）及び譲渡（六本木ファーストビル及びアークフォレストテラス）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

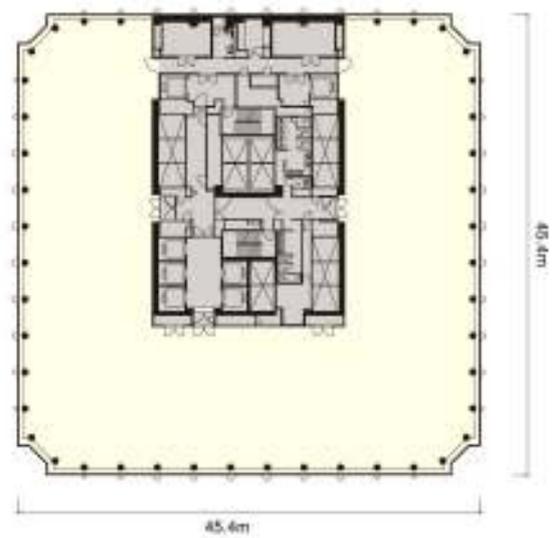
【愛宕グリーンヒルズ MORI タワー】



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】

