

平成22年9月14日



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(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

森ヒルズリート投資法人(3234)
MORI HILLS REIT INVESTMENT CORPORATION

物件相互売買の概要と新運用方針



スポンサーとの物件相互売買の概要

譲渡

虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)



譲渡価格	126.8億円
鑑定評価額	110億円
NOI利回り (注1)	5.3%
償却後NOI 利回り(注2)	4.7%

元麻布ヒルズ (42区画) (注3)



譲渡価格	91.1億円
鑑定評価額	74.5億円
NOI利回り (注1)	1.7%
償却後NOI 利回り(注2)	0.8%

取得

ラフォーレ原宿(底地)



取得価格	218.2億円
鑑定評価額	242億円
想定NOI利回り(注4)	5.5%
償却後NOI利回り(注2)	5.5%

効果

- 償却後NOIの増加 **+2.0億円(第9期)**
+2.5億円(通期ベース)(注1)
- 配当への影響 **+844円/口(第9期)**
+1,092円/口(通期ベース)(注1)
- 含み損益改善への貢献 **+53.7億円**
虎ノ門35森ビル・元麻布ヒルズ 含み損(注2) Δ 29.9億円
ラフォーレ原宿(底地) 含み益(注3) +23.8億円
- 譲渡損益(譲渡費用控除後) **+2.9億円**

(注1) 取得物件の取得年度の特殊要因を排除して算出しています。
(注2) 譲渡物件における鑑定評価額と帳簿価格の差額を算出しています。
(注3) 取得物件における鑑定評価額と取得価格の差額を算出しています。

- 「**シングルテナントが解約となる物件(虎ノ門35森ビル)**」及び「**低利回り物件(元麻布ヒルズ)**」を鑑定評価額以上で譲渡する一方で、「**高利回り物件(ラフォーレ原宿底地)**」を鑑定評価額以下で取得
- 「**NOI利回りの向上**」効果+「**鑑定評価ベースLTV低下による借入コスト上昇の抑制**」効果を実現
- 「**新運用方針**」に基づき、**今後も順次同様の取引を行う予定**

(注1)「NOI=賃貸事業収益+その他賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費」として算出し、NOI利回りは第9期予想の収益をベースに年換算して算出しています。

(注2)「償却後NOI=賃貸事業収益+その他賃貸事業収益-賃貸事業費用」として算出し、償却後NOI利回りは第9期予想の収益をベースに年換算して算出しています。

(注3) 2010年7月31日時点で保有する元麻布ヒルズの信託財産である不動産のうち、42区画(総専有面積の33.3%)に係る区分所有権について、本投資法人の指図に基づき信託受託者から森ビル株式会社へ譲渡しました。各用途における区画数は、
 住宅39、店舗1、診療所1、駐車場1(収容台数39台)となり、譲渡時点での空室区画を中心に選定しています。

(注4) 取得年度の特殊要因を排除した年間想定NOI利回りです。

より高利回りなプレミアム物件への投資

～ファッション・文化発信の地としての原宿・表参道エリア～

30年ほど前までは“明治神宮の街”だった原宿・表参道エリアは、1978年のラフォーレ原宿のオープンにより商業集積がはじまり、ファッションの街のイメージが定着しました。世界中から最新のファッションやライフスタイルが集い、様々な情報や刺激を発信する感度の高い場所として、歴史ある街の記憶を継承しながら、常に新しい時代の息吹を送りこみ続けるエリアです。



■ 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。



ラフォーレ原宿

オープン当初から、単なるショッピングセンターではないオリジナリティの高い商業施設を目指し、テナントや若い才能と一緒に「ファッションの街、原宿」を創りあげています。果敢なチャレンジ精神を持って、常に新しいものを提供し、変化し続けてきたラフォーレ原宿は、誕生から30年以上が経った今も、常にファッションの情報発信基地として変化し続けています。



所在地	東京都渋谷区神宮前1-11-6 JR山手線原宿駅より徒歩5分 東京メトロ千代田線・副都心線 明治神宮前駅より徒歩1分
オープン	1978年10月
階数	地上6階／地下2階
敷地面積	2,565.06㎡
延床面積	14,757.13㎡

- 店舗集積度の高いエリアにおける店舗立地としての集客力・優位性の高さ
- 商業施設として優れた交通アクセスを確保

～周辺の森ビル物件～ 表参道ヒルズ

ファッション、文化のトレンドを発信し続けてきたストリート・表参道の新たな核として、2006年に誕生した文化商業施設です。同潤会青山アパートの建替計画を機に、歴史ある表参道の景観と環境との調和を第一に考え、多くの工夫が施されています。

所在地	東京都渋谷区神宮前4-12-10 JR山手線原宿駅より徒歩7分 東京メトロ表参道駅より徒歩2分
オープン	2006年2月
階数	地上6階／地下6階
敷地面積	6,051㎡
延床面積	30,422㎡

配当重視の運用（物件入替＋借入コスト抑制＋その他コスト低減）

施策① 物件入替

- 主にスポンサーと物件相互売買を行う
⇒「低利回り物件譲渡」＋「高利回り物件取得」によりポートフォリオNOI利回りの向上を図る
⇒ポートフォリオNOI利回りを3.7%（第8期）から4.5%以上（目標）に上昇させる

施策② 借入コスト抑制

- 投資法人債を活用したりファイナンスにより、借入コストの低減を図る
- 左記物件相互売買で「鑑定評価を上回る価格での譲渡」・「鑑定評価を下回る価格での取得」を行うことにより、鑑定評価ベースLTVを低下させて、借入コストを抑制する効果がある

施策③ その他コスト低減

- 運用報酬体系を現在の資産総額連動からパフォーマンス連動（配当利益等）に変更する方針であり、先行して現体系下で運用報酬の低減を行う（△74百万円/年：第8期末取得価格ベース）
- ビル管理コスト・運用諸コスト等について更なる低減に取り組む

施策④ スポンサーの有効活用

新運用方針・施策実現のために、以下の点においてスポンサーの協力を得る

- 物件入替実現のための相互売買（「低利回り物件の譲渡」と「高利回り物件取得」）
スポンサーは現時点で低利回りでも、再開発等を含めた中長期的視点で評価が可能
- 物件の収益性安定化のためのマスターリース

現 状

**NOI利回り
3.7% (第8期)**

物件別NOI利回り
4.5%以上
約21%
(約439億円)

4.0%以上～4.5%未満
約25%
(約533億円)

4.0%未満
約54%
(約1,146億円)

物件入替
候補

分配金 (第8期)
6,577円/口

将 来

**NOI利回り
目標4.5%以上**

保有不動産

現状2,118億円
と同程度

分配金 (目標)
10,000円/口以上

主にスポンサーとの相互売買により
NOI利回りの改善を実現

「低利回りのプレミアム物件」を譲渡



- ①「従来より高利回りのプレミアム物件」を取得
- ②「高利回りのプレミアム物件以外」を取得

①「従来より高利回りのプレミアム物件」の取得を目指す

- オフィス、住宅、商業施設(各々底地を含む)のプレミアム物件を「従来より高利回り」で取得

②「プレミアム物件以外」は「高利回り」且つ「都心好立地」限定

- 流動性の懸念が少ない物件
- 将来の建替え等により「プレミアム物件」又は「プレミアム物件に準ずる物件」となることが見込める物件
- 周辺部の開発により将来的な資産価値の上昇が見込める物件



H I L L S R E I T

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。森ヒルズリート投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績、計画及び経営目標等に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績、計画及び経営目標等の達成を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。

また、予告無しに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。