

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 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

アーク森ビル：追加取得

赤坂溜池タワー：追加取得（住宅）

森ビ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、お知らせ致します。

記

1. 取得の理由

本投資法人は、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、元麻布ヒルズの譲渡（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 元麻布ヒルズ：一部譲渡」をご覧ください。）と併せて、以下の物件（以下「本2物件」といいます。）の取得を行うことを決定しました。

なお、取得の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。

【アーク森ビル】

（1）立地

本物件の所在する赤坂・六本木エリアは、オフィス・住宅が複合的に集積しているエリアです。当該エリアには、金融・コンサルタント・メディア関連企業のほか、外資系企業及び法律・会計事務所等が集積しています。また、周辺エリアでは新たな再開発事業が進められており、今後も更なる発展が見込まれます。

（2）建物施設等

本物件は、日本初の職住近接型の大規模再開発事業「アークヒルズ」内に位置する、赤坂・六本木エリアのランドマーク的なオフィスビルです。インテリジェンスビルの先駆けでもあった本物件は、若干築年を経ているものの、その高い知名度と、大規模リニューアルの効果等により高い競争力を有していると考えられます。

（3）長期安定収益

本投資法人は、約10年間の固定型マスターリース（注）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。

（注）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。以下同じです。

（４）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、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。

【赤坂溜池タワー】

（１）立地

本物件の所在する赤坂・六本木エリアは、オフィス・住宅が複合的に集積しているエリアです。当該エリアは、繁華街に近接するため利便性を重視する層に人気があり、超高層の賃貸専用マンションが集積しています。また、周辺エリアでは新たな再開発事業が進められており、今後も更なる発展が見込まれます。

（２）建物施設等

本物件は、オフィス・住宅を主用途とする超高層複合ビルです。敷地内に設置された公開空地や豊かな緑地空間、最上階の空中庭園「ルーフガーデン」等によって良好な環境が保たれ、高級賃貸住宅として高い競争力を有していると考えられます。

（３）長期安定収益

本投資法人は、約10年間の固定型マスターリース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。

（４）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、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）アーク森ビル

- 1) 取得予定資産 : 信託受益権 (注1)
- 2) 資産名称 : アーク森ビル (固定型Ⅲ)
- 3) 取得予定価格 : 9,770百万円 (注2)
- 4) 鑑定評価額 : 11,300百万円
- 5) 契約締結日 : 平成23年3月18日
- 6) 取得予定日 : 平成23年3月18日
- 7) 取得先 : 森ビル株式会社
- 8) 取得資金 : 自己資金(本日付で公表した不動産の譲渡に伴い取得する資金を充当予定)
(注3)

(注1) 本投資法人は、23階を対象とする区分所有権の50%の共有持分及び25階を対象とする区分所有権を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。また、平成23年3月18日付で、本投資法人が既に保有している23階を対象とする区分所有権の50%の共有持分(「アーク森ビル(固定型Ⅱ)」)を、本件信託契約に基づく信託財産に追加するために、信託受託者との間で追加信託契約を締結する予定です。

(注2) 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3) 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 元麻布ヒルズ：一部譲渡」をご参照下さい。

（２）赤坂溜池タワー（住宅）

- 1) 取得予定資産 : 信託受益権 (注1)
- 2) 資産名称 : 赤坂溜池タワー
- 3) 取得予定価格 : 6,730百万円
- 4) 鑑定評価額 : 6,870百万円
- 5) 契約締結日 : 平成23年3月18日

- 6) 取得予定日 : 平成23年3月18日
 7) 取得先 : 森ビル株式会社
 8) 取得資金 : 自己資金(本日付で公表した不動産の譲渡に伴い取得する資金を充当予定)
 (注2)

(注1) 本投資法人は、全 130 住戸のうち 87 住戸を対象とする区分所有権及び 1 住戸を対象とする区分所有権の 84.8%の共有持分並びに駐車場及び駐輪場を対象とする区分所有権の約 31.2%の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。

(注2) 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 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

【アーク森ビル】

不動産信託受益権の内容

物 件 名 称	アーク森ビル(固定型Ⅲ)
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社
信 託 受 益 者	本投資法人
信 託 設 定 日	平成23年3月18日
信 託 満 了 日	平成33年1月31日

信託財産である不動産の内容

所 在 地	地 番	東京都港区赤坂一丁目1番・東京都港区六本木一丁目1番
	住 居 表 示	東京都港区赤坂一丁目12番32号
面 積 (注 1)	土 地	39,602.42 m ²
	建 物	177,486.95 m ²
構 造		鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下4階付37階建
用 途		事務所
建 築 時 期		昭和61年3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		鹿島建設株式会社・戸田建設株式会社・フジタ工業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)
鑑 定 評 価	評 価 機 関	財団法人日本不動産研究所
	鑑 定 評 価 額	11,300,000,000 円
	価 格 時 点	平成23年2月25日
P M L (注 4)		0.38%
担 保 権 の 設 定		なし
賃 貸 方 式		固定型マスターリース
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		森ビル株式会社
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23年3月18日時点)		
	テ ナ ン ト の 総 数	1(注5)
	総 賃 料 収 入 (年 間 賃 料)	472,990,716 円
	敷 金 ・ 保 証 金	394,158,930 円
	総賃貸可能面積(注6)	4,343.36 m ²
	総賃貸面積(注7)	4,343.36 m ²
そ の 他 特 筆 す べ き 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の共有持分について、他の共有者の持分に根抵当権が設定されています。 ・建物の天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。現在のところ飛散は確認されておらず安定した状態であり、売主の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。 ・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 	

営業委託契約を締結する予定です。

- (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、本投資法人が取得予定の信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は 851.42 m²であり、敷地権持分比率は約 2.1%です。なお、本投資法人が取得後に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敷地面積は 2,708.37 m²であり、敷地権持分比率は約 6.8%です。
- (注3) 本投資法人が取得予定の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 4,285.65 m²であり、専有面積持分比率は約 3.1%です。なお、本投資法人が取得後に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 13,625.22 m²であり、専有面積持分比率は約 9.8%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 23 年 2 月 18 日付の地震 PML 評価報告書による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。そのため、森ビル株式会社をテナントと看做しています。
- (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。以下、同じです。
- (注7) 「総賃貸面積」は、エンドテナントに対して賃貸している面積を記載しています。以下、同じです。

【赤坂溜池タワー】

不動産信託受益権の内容

物 件 名 称	赤坂溜池タワー
信 託 受 託 者	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	平成23年3月18日
信 託 満 了 日	平成38年3月31日

信託財産である不動産の内容

所 在 地	地 番	東京都港区赤坂二丁目 1701 番 1・1705 番 1
	住 居 表 示	東京都港区赤坂二丁目 17 番 1 号
面 積	土 地	5,694.16 m ²
	建 物	46,971.43 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 2 階付 25 階建
用 途		居宅・駐車場・駐輪場
建 築 時 期		平成 12 年 8 月
設 計 者		清水建設株式会社一級建築士事務所
施 工 者		清水建設・竹中工務店企業共同体
建 築 確 認 機 関		東京都
所 有 形 態	土 地	所有権（共有）（注1）
	建 物	区分所有権（注2）
鑑 定 評 価	評 価 機 関	財団法人日本不動産研究所
	鑑 定 評 価 額	6,870,000,000 円
	価 格 時 点	平成 23 年 2 月 25 日
P M L		2.15%
担 保 権 の 設 定		なし
賃 貸 方 式		固定型マスターリース
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		森ビル株式会社
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 23 年 3 月 18 日時点）		
	テ ナ ン ト の 総 数	1（注3）
	総 賃 料 収 入 （ 年 間 賃 料 ）	544,243,200 円
	敷 金 ・ 保 証 金	181,414,400 円
	総 賃 貸 可 能 面 積	9,370.62 m ²
	総 賃 貸 面 積	9,370.62 m ²

その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の共有持分について、他の共有者の持分に抵当権及び根抵当権が設定されています。 ・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。 ・信託受託者と赤坂溜池タワー管理株式会社との間で専有部分管理委託変更契約（ビルメンテナンス・マネジメント変更契約）を締結する予定です。
------------	--

(注1) 土地については1701番1及び1705番1と分有されており、本投資法人はそのうち1701番1の共有持分を信託財産とする信託受益権を取得する予定です。本投資法人が取得予定の信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は1,200.64㎡であり、共有持分比率は約36.9%です。なお、本投資法人が取得後に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敷地面積は3,211.94㎡であり、敷地権持分比率は約98.6%です。

(注2) 本投資法人が取得予定の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9,580.88㎡であり、専有面積持分比率は約30.0%です。なお、本投資法人が取得後に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20,919.00㎡であり、専有面積持分比率は約65.5%です。

(注3) 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。そのため、森ビル株式会社をテナントと看做しています。

4. 取得先及び管理委託先の概要

【取得先】

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23年1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23年1月31日現在、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23年1月31日現在、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）を受託しているほか、本投資法人が共有持分を保有している不動産に関して、共有者間合意書を締結しています。加えて、本2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「資産の譲渡に関するお知らせ 元麻布ヒルズ：一部譲渡」をご参照下さい。

【管理委託先】

名称	赤坂溜池タワー管理株式会社
所在地	東京都港区赤坂二丁目17番7号

代表者の役職・氏名	代表取締役社長 渡邊 正二
事業内容	赤坂溜池タワーの利用・運営・管理に関する業務の受託
資本金	10 百万円（平成 22 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	平成 12 年 9 月 19 日
大株主及び持株比率	森ビル株式会社、株式会社朝日新聞社
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	森ビル株式会社が 67.3%出資している子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	赤坂溜池タワーのうち、本投資法人が既に信託受益権の形態で保有している専有部分について、信託受託者との間で専有部分管理委託契約を締結し、ビルメンテナンス・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連会社に該当します。また、当該会社は資産運用会社の利害関係人等に該当します。

5. 物件取得者等の状況

【アーク森ビル】

物件の名称（所在地）	アーク森ビル（東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 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	昭和 61 年 3 月新築	—
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	昭和 61 年 3 月 31 日（建物所有権保存）	—

【赤坂溜池タワー】

物件の名称（所在地）	赤坂溜池タワー（東京都港区赤坂二丁目 17 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. 取得先及び管理委託先の概要」参照	—
取引経緯・理由等	平成 12 年 8 月新築	—
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 12 年 9 月 14 日（建物所有権保存）	—

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2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。
-----------	---

建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約	本2物件については、それぞれの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、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。
専有部分管理委託変更契約 (ビルメンテナンス・マネジメント変更契約)	赤坂溜池タワーについては、信託受託者と赤坂溜池タワー管理株式会社との間で、専有部分管理委託変更契約(ビルメンテナンス・マネジメント変更契約)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。

8. 決済方法等

引渡時一括。

なお、元麻布ヒルズの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「資産の譲渡に関するお知らせ 元麻布ヒルズ：一部譲渡」をご参照下さい。

9. 取得の日程

取得契約締結日	平成23年3月18日(予定)
代金入金日	平成23年3月18日(予定)
物件引渡日	平成23年3月18日(予定)

10. 今後の見通し

本件取得を前提とする本投資法人の平成23年7月期(平成23年2月1日～平成23年7月31日)の運用状況の予想については、本日付で別途公表している「平成23年7月期の運用状況の予想について」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 本件取得及び元麻布ヒルズの一部譲渡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

※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

【アーク森ビル】

鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成23年2月25日	
鑑定評価額	11,300,000,000円	
直接還元法による収益価格	11,400,000,000円	
	還元利回り	3.8%
DCF法による収益価格	11,100,000,000円	
	割引率	3.5%
	最終還元利回り	4.0%

【赤坂溜池タワー】

鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成23年2月25日	
鑑定評価額	6,870,000,000円	
直接還元法による収益価格	6,910,000,000円	
	還元利回り	5.1%
DCF法による収益価格	6,830,000,000円	
	割引率	4.8%
	最終還元利回り	5.3%

参考資料2 想定収支

【アーク森ビル】

①	想定賃貸事業収入	473 百万円
②	想定賃貸事業費用	33 百万円
③	想定NOI (①-②)	440 百万円

(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)を記載しています。

なお、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、エンジニアリングレポート(株式会社東京建築検査機構)に基づく、今後15年間の平均修繕費用は年20,890千円です。

【赤坂溜池タワー】

①	想定賃貸事業収入	544 百万円
②	想定賃貸事業費用	181 百万円
③	想定NOI (①-②)	363 百万円

(注) エンジニアリングレポート(株式会社東京建築検査機構)に基づく、今後15年間の平均修繕費用は年

27,632千円です。

参考資料3 本件取得及び元麻布ヒルズの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	アーク森ビル(注3)	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	41,770	19.7
		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(注3)	平成20年9月30日 平成23年3月18日	43,930	20.7
		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 (注4)	0.8
		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				
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	10.3
小計					21,820	10.3
ポートフォリオ合計					212,136	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23年3月18日付で取得を予定している物件の取得予定価格(アーク森ビル:9,770百万円、赤坂溜池タワー:6,730百万円)を含めて纏めて記載しています。

(注4) 平成23年3月18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。

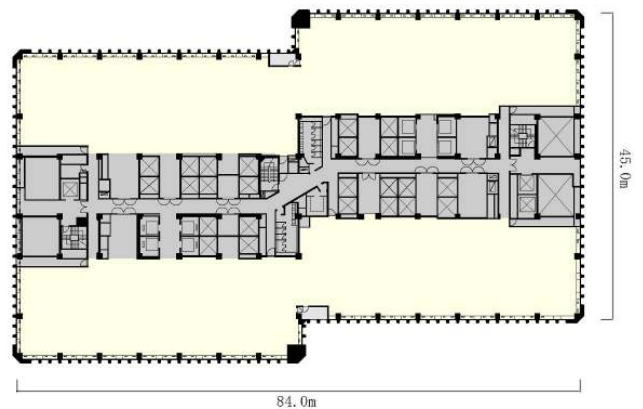


【アーク森ビル】



建物配置図

基準階平面図



【赤坂溜池タワー】



建物配置図

