

平成 22 年 3 月 5 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東 京 都 港 区 六 本 木 六 丁 目 1 0 番 1 号
森 ヒ 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 森 寛
問合せ先 財務部長 清 水 隆 広
TEL. 03-6406-9300(代表)

国内不動産の取得に関するお知らせ

六本木ヒルズ森タワー アーク森ビル（固定型Ⅱ）

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を決定致しましたので、お知らせ致します。

記

1. 取得の概要

(1) 六本木ヒルズ森タワー

- 1) 取 得 資 産 : 不動産
※本投資法人は1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を取得する予定です。
- 2) 資 産 名 称 : 六本木ヒルズ森タワー
- 3) 取 得 価 格 : 6,810百万円（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。）
- 4) 取 得 日 : 平成22年3月25日（予定）
- 5) 売 主 : 森ビル株式会社
- 6) 媒 介 : なし
- 7) 決 済 方 法 : 引渡時一括
- 8) 取 得 資 金 : 自己資金、借入金及び新投資口の発行による調達資金（予定）

(2) アーク森ビル（固定型Ⅱ）

- 1) 取 得 資 産 : 不動産
※本投資法人は1フロアを対象とする区分所有権の50%の共有持分を取得する予定です。
- 2) 資 産 名 称 : アーク森ビル（固定型Ⅱ）
- 3) 取 得 価 格 : 3,400百万円（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等を除く。）
- 4) 取 得 日 : 平成22年3月25日（予定）
- 5) 売 主 : 森ビル株式会社
- 6) 媒 介 : なし
- 7) 決 済 方 法 : 引渡時一括
- 8) 取 得 資 金 : 自己資金、借入金及び新投資口の発行による調達資金（予定）

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産の取得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。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資方針に基づき、東京都心部におけるプレミアム物件(注)の投資比率を高めながら、プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの質の強化と規模の拡大を図るために、森ビル株式会社の代表的な開発物件である本2物件を取得します。なお、取得決定に際し特に評価した点は下記のとおりです。

(注)「プレミアム物件」とは、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。

(1) 六本木ヒルズ森タワー

本物件は、六本木ヒルズの中心に位置する地下6階、地上54階のシンボルタワーであり、最上級のビジネス環境を整備したプレミアム物件です。

平成15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することで災害にも強い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・都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から南西方へ徒歩約5分に位置しています。また、周辺に各国の大使館や文化・情報拠点が点在していることもあり、外国人居住者や外資系企業が多く、食、ファッション、インテリア雑貨、ナイトスポットなどの店舗からアート、音楽まで国際都市の様相を呈しています。

本物件のオフィスはコア部分を中心に配置した設計で、基準階賃貸可能面積(注)は4,362.18㎡、基準階天井高(注)は2,700mm(一部2,800mm、2,900mm、3,000mm)であり、国内最大級の規模と最高水準の設備を備えています。さらに、森ビル株式会社がトータルオペレーターとして、管理組合と共同歩調をとりつつ、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、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。

(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。

(2) アーク森ビル(固定型Ⅱ)

本物件は、アークヒルズ内に位置する地下4階、地上37階のランドマークです。インテリジェンスビルの先駆けでもあったアーク森ビルのオフィス棟は平成17年の大規模リニューアルにより、グレードアップを図りながら、高い競争力を維持しています。

昭和61年に完成したアークヒルズは、オフィス、住宅、ホテル、コンサートホールなどからなる、民間による日本初の職住近接型の大規模再開発事業です。環境と調和し、輝き続ける複合都市開発の先駆けであるアークヒルズは、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。

また、アークヒルズの周辺エリアでは、アークヒルズ完成後、次々と大規模な再開発が実現し、それらが影響し合うことにより、居心地の良い豊かな都市空間が醸成されてきました。現在でも、このエリア内ではいくつかの新しい再開発計画が進められており、本投資法人は、それらが既存施設と調和しながらエリア全体の付加価値を今後ますます高めていくものと考えています。

本物件は、東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅から近隣地域の中心まで南方へ徒歩で約4分、東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅からは北方へ徒歩で約5分、東京メトロ日比谷線、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から北東方へ徒歩で約12分の距離に立地しています。

基準階賃貸可能面積は3,072.45㎡、基準階天井高は2,590mmであり、築後約24年を経過しているものの、平成15年11月から平成17年2月にかけて共用部の大規模リニューアル工事が実施されており、築後15～20年程度の建物とほぼ同等の状況に回復しています。また、管理会社による定期的な巡回管理等が行われており、維持管理の状態は良好です。

このように、本物件は、若干築年を経ているもののその高い知名度・リニューアル効果等により高い競争力を有していると考えられるため、取得を決定しました。

3. 取得資産の内容

(1) 六本木ヒルズ森タワー

所在地		東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号（住居表示）
用途		事務所・店舗・美術館
面積	土地	57,177.66 m ² （建物敷地全体の面積）
	建物	442,150.70 m ² （建物 1 棟全体の延床面積） ※本物件のうちのホテル棟に係る延床面積（53,358.16 m ² ）を含んだ本物件全体の数値です。
竣工年月		平成 15 年 4 月
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 6 階付 54 階建
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		大林・鹿島共同企業体
建築確認機関		東京都
所有形態	土地	所有権（敷地権持分約 0.9%） ※本物件のために敷地権が設定されており、本投資法人の取得不動産に係る敷地権持分比率は約 0.9%です。
	建物	区分所有権（共有 50%） ※本投資法人は 1 フロアを対象とする区分所有権の 50%の共有持分を取得する予定であり、当該区分所有権に係る専有面積に共有持分の割合（50%）を乗じた面積は 2,222.095 m ² です。なお、建物全体の専有面積に対する所有割合は 0.7%です。
前所有者		森ビル株式会社
取得価格		6,810 百万円
取得年月日		平成 22 年 3 月 25 日（予定）
鑑定評価	評価額	7,400 百万円
	価格時点	平成 22 年 1 月 31 日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
地震 PML		0.29%（株式会社東京建築検査機構）
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		森ビル株式会社
エンドテナント総数		1 テナント ※本物件については、本投資法人が共有者である森ビル株式会社に本物件の賃貸権限を付与し、同社が賃貸人として本物件をテナントに賃貸します。また、テナントが同社に支払う賃料にかかわらず、同社は賃貸権限付与の対価として固定額を本投資法人に支払うこととされているため、森ビル株式会社をエンドテナントと看做しています。
総賃貸可能面積		2,249.04 m ²
総賃貸面積		2,249.04 m ²
稼働率の推移		— ※森ビル株式会社が賃貸しているテナントとの間の契約内容に係わる項目があるため非開示としており、記載していません。
月額賃料収入（消費税別）		25,170,000 円 ※共有者との間の賃貸権限の付与に関する合意書に表示されている 1 月当たりの賃貸権限を付与することの対価です。
敷金・保証金		302,040,000 円 ※共有者との間の賃貸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です。
想定収支		280,875,000 円 ※参考資料 2 参照
特記事項		本物件の共有者は、他の共有者が保有する共有持分の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。

(2) アーク森ビル (固定型II)

所在地		東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号 (住居表示)
用途		事務所・店舗
面積	土地	39,602.42 m ² (建物敷地全体の面積)
	建物	177,486.95 m ² (建物 1 棟全体の延床面積)
竣工年月		昭和 61 年 3 月
構造		鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 地下 4 階付 37 階建
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・戸田建設・フジタ工業共同企業体
建築確認機関		東京都
所有形態	土地	所有権 (敷地権持分約 0.6%) ※本物件のために敷地権が設定されており、本投資法人の取得不動産に係る敷地権持分比率は約 0.6%です。本取得により、アーク森ビル (固定型)、アーク森ビル (パズスルー型) と合わせた本投資法人によるアーク森ビルの敷地権持分比率は 4.6%となります。
	建物	区分所有権 (共有 50%) ※本投資法人は 1 フロアを対象とする区分所有権の 50%の共有持分を取得する予定であり、当該区分所有権に係る専有面積に共有持分の割合 (50%) を乗じた面積は 1,366.23 m ² です。なお、建物全体専有面積に対する所有割合は 0.9%です。本取得により、アーク森ビル (固定型)、アーク森ビル (パズスルー型) と合わせた本投資法人によるアーク森ビルの建物全体の専有面積に対する所有割合は 6.7%となります。
前所有者		森ビル株式会社
取得価格		3,400 百万円
鑑定評価	評価額	3,710 百万円
	価格時点	平成 22 年 1 月 31 日
	評価機関	財団法人日本不動産研究所
取得年月日		平成 22 年 3 月 25 日 (予定)
地震 PML		0.38% (株式会社東京建築検査機構)
担保設定の有無		なし
プロパティ・マネジメント会社		森ビル株式会社
エンドテナント総数		1 テナント ※本物件については、本投資法人が共有者である森ビル株式会社に本物件の賃貸権限を付与し、同社が賃貸人として本物件をテナントに賃貸します。また、テナントが同社に支払う賃料にかかわらず、同社は賃貸権限付与の対価として固定額を本投資法人に支払うこととされているため、森ビル株式会社をエンドテナントと看做しています。
総賃貸可能面積		1,399.60 m ²
総賃貸面積		1,399.60 m ²
稼働率の推移		— ※森ビル株式会社が賃貸しているテナントとの間の契約内容に係わる項目があるため非開示としており、記載していません。
月額賃料収入 (消費税別)		12,700,000 円 ※共有者との間の賃貸権限の付与に関する合意書に表示されている 1 月当たりの賃貸権限を付与することの対価です。
敷金・保証金		152,400,000 円 ※共有者との間の賃貸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です。
想定収支		142,772,000 円 ※参考資料 2 参照
特記事項		本物件建物の天井・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。本物件建物に係る使用部分については、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。 本物件の共有者は、他の共有者が保有する共有持分の譲渡に関して、優先的に買い取る権利を有しています。

4. 売主及びプロパティ・マネジメント会社の概要

商号	森ビル株式会社
本店所在地	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 森 稔
設立年月日	昭和 34 年 6 月 2 日
大株主	森喜代株式会社他（平成 21 年 3 月 31 日現在）
資本金	65,000 百万円（平成 21 年 3 月 31 日現在）
純資産	288,820 百万円（平成 21 年 3 月 31 日現在）
総資産	1,022,101 百万円（平成 21 年 3 月 31 日現在）
主な事業の内容	総合ディベロッパー
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	平成 21 年 7 月 31 日現在、本投資法人の主要投資主（出資比率 30.7%）です。また、本投資法人が資産の運用を委託している森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（資産運用会社）の株主（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 22 年 1 月末日現在において、資産運用会社の役職員のうち 4 名（非常勤役員を除きます。）が当該会社からの出向者です。
取引関係	平成 22 年 1 月期において、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リ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、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、資産取得ないし譲渡に関する取引はありません。
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。

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. 売主及びプロパティ・マネジメント会社の概要」参照	—
取引経緯・理由等	平成 15 年 4 月新築	—
取引価格	—	—
取得時期	平成 15 年 4 月新築（建物所有権保存）	—

（2）アーク森ビル（固定型Ⅱ）

物件の名称（所在地）	アーク森ビル（固定型Ⅱ）（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. 売主及びプロパティ・マネジメント会社の概要」参照	—
取引経緯・理由等	昭和 61 年 3 月新築	—
取引価格	—	—
取得時期	昭和 61 年 3 月新築（建物所有権保存）	—

6. 利害関係人等との取引

本取得予定資産の取得に関連し、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。
共有者間協定書・合意書	本物件は、森ビル株式会社との間で、共有者間協定書（共有者間の共有持分の取扱い）・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。

7. 決済方法等

自己資金、借入金及び本日公表しました新投資口の発行による調達資金により、売主に売買代金を取得予定日に支払う予定です。

8. 取得の日程

（１）六本木ヒルズ森タワー

平成22年 3 月 5 日 取得決定
平成22年 3 月 5 日 不動産売買契約締結
平成22年 3 月25日 引渡（予定）

（２）アーク森ビル（固定型Ⅱ）

平成22年 3 月 5 日 取得決定
平成22年 3 月 5 日 不動産売買契約締結
平成22年 3 月25日 引渡（予定）

9. 今後の見通し

本取得及び本日付にて発表の新投資口発行及び投資口売出しを前提とした本投資法人の平成22年 7 月期（平成22年 2 月 1 日～平成22年 7 月31日）の運用状況の予想については、本日発表の「平成22年 7 月期の運用状況の予想について」をご参照ください。

以上

<添付資料>

- ・参考資料 1 鑑定評価書の概要
- ・参考資料 2 建物状況調査報告書の概要
- ・参考資料 3 想定収支
- ・参考資料 4 物件取得後のポートフォリオ一覧表
- ・参考資料 5 物件案内図（周辺ポートフォリオマップ）
- ・参考資料 6 物件写真・建物配置図および基準階平面図

※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

物件名称	六本木ヒルズ森タワー	アーク森ビル（固定型Ⅱ）
鑑定評価機関	財団法人日本不動産研究所	財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成22年1月31日	平成22年1月31日
鑑定評価額	7,400,000,000 円	3,710,000,000 円
収益価格	7,400,000,000 円	3,710,000,000 円
直接還元法による収益価格	7,510,000,000 円	3,720,000,000 円
運営収益	302,040,000 円	152,400,000 円
運営費用	22,018,000 円	10,186,000 円
運営純収益	280,022,000 円	142,214,000 円
一時金の運用益	6,041,000 円	3,048,000 円
資本的支出	800,000 円	4,000,000 円
純収益	285,263,000 円	141,262,000 円
還元利回り	3.8%	3.8%
DCF法による収益価格	7,290,000,000 円	3,700,000,000 円
割引率	3.5%	3.4%
最終還元利回り	4.0%	3.9%
積算価格	6,750,000,000 円	4,050,000,000 円
土地割合	75.0%	90.7%
建物割合	25.0%	9.3%

参考資料2 建物状況調査報告書の概要

物件名称	六本木ヒルズ森タワー	アーク森ビル（固定型Ⅱ）
報告書作成者	株式会社東京建築検査機構	株式会社東京建築検査機構
報告書作成年月	平成22年1月	平成22年2月
今後15年間の平均修繕費・更新費 ※本投資法人の取得予定持分に対する負担割合 に応じた金額を記載しています。	1,126,000 円	5,710,000 円

参考資料3 想定収支

物件名称	六本木ヒルズ森タワー	アーク森ビル（固定型Ⅱ）
①想定賃貸事業収入	302,040,000 円	152,400,000 円
②想定賃貸事業費用 ※減価償却費を除く費用です。	21,165,000 円	9,628,000 円
③想定NOI（①－②） ※取得年度の特異要因を排除した年間想定収支 です。	280,875,000 円	142,772,000 円

参考資料4 物件取得後のポートフォリオ一覧表

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25日 (予定)	6,810	3.2
		0-1-1	アーク森ビル (固定型)	平成18年3月22日	6,600	3.1
		0-1-2	アーク森ビル (パススルー型)	平成20年3月28日 平成20年9月30日	22,000	10.4
		0-1-3	アーク森ビル (固定型Ⅱ)	平成22年3月25日 (予定)	3,400	1.6
		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
		0-5	虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	平成18年8月1日	12,720	6.0
		0-6	赤坂溜池タワー	平成20年9月30日	37,200	17.6
小計					173,430	81.9
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	27,034 (注3)	12.8
		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					38,434	18.1
ポートフォリオ合計					211,864	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20年10月31日付で譲渡した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。

参考資料5 物件案内図（周辺ポートフォリオマップ）

周辺ポートフォリオマップ



参考資料6 物件写真・建物配置図および基準階平面図
 (1) 六本木ヒルズ森タワー

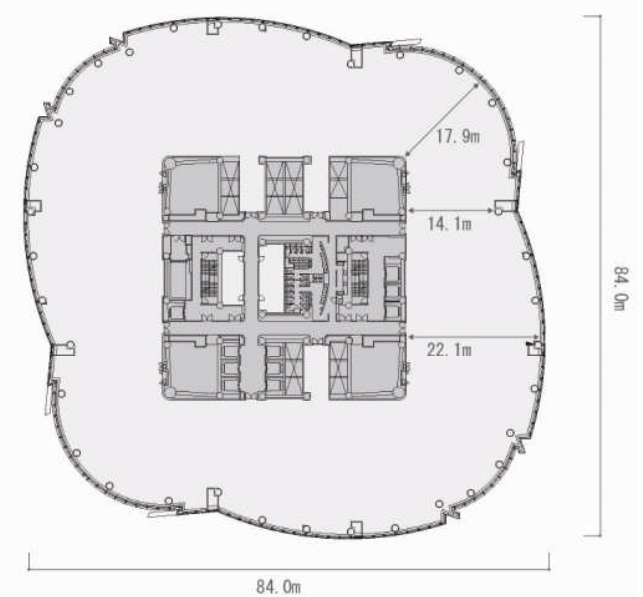
物件写真



建物配置図



基準階平面図



(2) アーク森ビル (固定型Ⅱ)

物件写真



建物配置図



基準階平面図

