

2016年1月6日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区赤坂一丁目12番32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 企画部長 金澤良介
(TEL. 03-6234-3234)

新投資口の発行及び投資口の売出しに関するお知らせ

森ヒルズリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の本投資法人役員会において新投資口の発行及び投資口の売出しにつき、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. 公募による新投資口発行

(1) 募集投資口数: 172,000口

(2) 発行価格: 未定

(募集価格) 2016年1月20日(水)から2016年1月22日(金)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)の株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)における本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)から第19期(2016年1月期)の1口当たり予想分配金2,470円を控除した金額に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満切捨て)を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

(3) 払込金額: 未定

(発行価額) 発行価格等決定日に開催される本投資法人役員会において決定します。なお、払込金額(発行価額)とは、本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として下記(5)に記載の引受人から受け取る金額です。

(4) 払込金額: 未定

(発行価額)の総額

(5) 募集方法: 国内及び海外における同時募集(下記「2. 投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)」に記載のオーバーアロットメントによる売出しと併せて以下「グローバル・オフERING」とい

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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又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。

ます。グローバル・オフアリングのジョイント・グローバル・コーディネーターは、みずほ証券株式会社、SMB C日興証券株式会社、Morgan Stanley & Co. International plc 及びUBS証券株式会社（以下「ジョイント・グローバル・コーディネーター」と総称します。）とします。）

① 国内一般募集

日本国内における一般募集（以下「国内一般募集」といいます。）とし、みずほ証券株式会社、SMB C日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びUBS証券株式会社（以下、併せて「国内共同主幹事会社」といいます。）並びに大和証券株式会社及び野村証券株式会社（以下、国内共同主幹事会社と併せて「国内引受会社」と総称します。）に国内一般募集に係る本投資口全てを買取引受けさせます。

② 海外募集

米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集（以下「海外募集」といい、国内一般募集と併せて以下「本募集」といいます。）とし、Mizuho International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Morgan Stanley & Co. International plc 及びUBS AG, London Branch を共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーとする海外引受会社（以下、国内引受会社と併せて「引受人」と総称します。）に海外募集に係る本投資口全てを総額個別買取引受けさせます。

③ 本募集の総発行数は、172,000 口であり、国内一般募集における発行数は 90,791 口を目処とし、海外募集における発行数は 81,209 口を目処として募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案の上、発行価格等決定日に決定します。

(6) 引受契約の内容：引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の発行価額と同額の引受価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受人は、下記（9）記載の払込期日に払込金額（発行価額）の総額を本投資法人に払い込み、発行価格（募集価格）の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

(7) 申込単位：1口以上1口単位

(8) 申込期間：発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の2営業日後（国内一般募集）の日まで。

(9) 払込期日：2016年2月1日（月）

(10) 受渡期日：2016年2月2日（火）

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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）をご覧ください。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又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。

- (11) 発行価格（募集価格）、払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任します。
- (12) 上記各号のうち国内一般募集に係る事項については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記 <ご参考> 1. をご参照ください。）

- (1) 売 出 投 資 口 数：8,600 口
 なお、上記売出投資口数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。売出投資口数は、国内一般募集の需給状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。
- (2) 売 出 人：みずほ証券株式会社
- (3) 売 出 価 格：未定
 発行価格等決定日に決定します。なお、売出価格は国内一般募集の発行価格（募集価格）と同一の価格とします。
- (4) 売 出 価 額 の 総 額：未定
- (5) 売 出 方 法：国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である森ビル株式会社（以下「指定先」といいます。）から 8,600 口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出しを行います。
- (6) 申 込 単 位：1 口以上 1 口単位
- (7) 申 込 期 間：国内一般募集の申込期間と同一とします。
- (8) 受 渡 期 日：国内一般募集の受渡期日と同一とします。
- (9) 国内一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止します。
- (10) 売出価格、その他この投資口売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任します。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記 <ご参考> 1. をご参照ください。）

- (1) 募 集 投 資 口 数：8,600 口
- (2) 払 込 金 額：未定
 （発行価額） 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、国内一般募集における払込金額（発行価額）と同一とします。
- (3) 払 込 金 額：未定
 （発行価額）の総額
- (4) 割 当 先 及 び 割 当 数：みずほ証券株式会社 8,600 口
- (5) 申 込 単 位：1 口以上 1 口単位
- (6) 申 込 期 間（申込期日）：2016 年 2 月 23 日（火）

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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又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。

- (7) 払 込 期 日：2016年2月24日(水)
- (8) 上記(6)記載の申込期間(申込期日)に申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。
- (9) 払込金額(発行価額)その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定します。ただし、正式決定前の変更等については、執行役員に一任します。
- (10) 国内一般募集を中止した場合は、第三者割当による新投資口発行も中止します。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とします。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が指定先から8,600口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の日本国内における売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが中止される場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口をみずほ証券株式会社に取得させるために、本投資法人は、本日開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社が割当先とする本投資口8,600口の第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を、2016年2月24日(水)を払込期日として行うことを決議しています。

また、みずほ証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から2016年2月19日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、みずほ証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。

そのため本第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出投資口数については発行価格等決定日に決定されます。

オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、みずほ証券株式会社による指定先からの本投資口の借入れは行われません。したがって、みずほ証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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)をご覧ください。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又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。

全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記取引に関しては、みずほ証券株式会社はSMB C日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びUBS証券株式会社と協議の上、これを行います。

2. 今回の新投資口の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数 1,570,040口

本募集による増加投資口数 172,000口

本募集後の発行済投資口総数 1,742,040口

本第三者割当による増加投資口数 8,600口（注）

本第三者割当後の発行済投資口総数 1,750,640口（注）

（注）本第三者割当の募集投資口の全口数についてみずほ証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得による外部成長を図るため、市場動向、財務の健全性及び分配金水準等に留意しつつ検討を行った結果、新投資口の発行を決定したものです。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

（1）調達する資金の額（差引手取概算額）

25,278,401,400円（上限）

（注）国内一般募集における手取金の見込額 12,707,925,479円、海外募集における手取金の見込額 11,366,742,521円及び本第三者割当における手取金の見込額の上限 1,203,733,400円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は、2015年12月16日現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算定した見込額です。

（2）調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

国内一般募集及び海外募集における手取金については、本第三者割当における手取金上限と併せて、本日付で別途公表している「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）」に記載の本投資法人による取得予定資産の取得資金及びその取得費用の一部に充当します。なお、残額があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

（注）調達する資金は支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

5. 配分先の指定

国内引受会社は、本投資法人の指定する販売先として、指定先に対し、国内一般募集における本投資口のうち、18,182口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

本日付で別途公表している「2016年7月期及び2017年1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。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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し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又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。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	2014年7月期	2015年1月期	2015年7月期
1口当たり当期純利益(注)	2,151円	2,305円	2,367円
1口当たり分配金	2,151円	2,303円	2,367円
実績配当性向	99.9%	99.9%	100.0%
1口当たり純資産	92,001円	98,175円	98,239円

(注) 当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近3営業期間の状況

	2014年7月期	2015年1月期	2015年7月期
始 値	135,800円	149,700円	165,600円
高 値	156,500円	183,600円	176,800円
安 値	122,300円	144,600円	141,500円
終 値	151,100円	166,600円	145,300円

② 最近6か月間の状況

	2015年 8月	2015年 9月	2015年 10月	2015年 11月	2015年 12月	2016年 1月(注)
始 値	145,400円	138,500円	139,800円	150,000円	157,900円	154,500円
高 値	148,700円	142,800円	153,000円	158,000円	159,000円	154,900円
安 値	132,100円	126,100円	137,600円	146,100円	149,400円	151,100円
終 値	139,800円	140,700円	150,000円	157,900円	155,000円	153,600円

(注) 2016年1月5日現在の金額を記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2016年1月5日
始 値	152,500円
高 値	154,300円
安 値	151,100円
終 値	153,600円

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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又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。

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

① 公募増資

発行期日	2014年8月1日(金)
調達資金の額	24,844,901,200円
払込金額(発行価額)	140,924円
募集時における発行済投資口数	1,384,925口
当該募集による発行投資口数	176,300口
募集後における発行済投資口総数	1,561,225口
発行時における当初の資金使途	取得予定資産の取得資金及びその取得費用の一部に充当
発行時における支出予定時期	2014年8月
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

② 第三者割当増資

発行期日	2014年8月27日(水)
調達資金の額	1,242,245,060円
払込金額(発行価額)	140,924円
募集時における発行済投資口数	1,561,225口
当該募集による発行投資口数	8,815口
募集後における発行済投資口総数	1,570,040口
割当先	みずほ証券株式会社
発行時における当初の資金使途	取得予定資産の取得資金及びその取得費用の一部に充当
発行時における支出予定時期	2014年8月
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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)をご覧ください。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又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。

8. その他

- (1) 指定先に対し、本募集に関し、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、本募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、本投資口につき、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、原則として本投資口の売買等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸出しを除きます。）を行わない旨を約していただく予定です。ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。
- (2) 本投資法人は、本募集に関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日に始まり、本募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなく、本投資口の発行等（ただし、本募集、オーバーアロットメントによる売出し、本第三者割当及び投資口分割による投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

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/>

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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）をご覧ください。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又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。