

2017年3月17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)

資産の譲渡に関するお知らせ
(元麻布ヒルズ：譲渡)

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を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. 譲渡の概要

物 件 名 称	元麻布ヒルズ
譲 渡 予 定 資 産	不動産（注1）
帳 簿 価 格	1,608 百万円（注2）
譲 渡 価 格	2,030 百万円（注3）
譲 渡 損 益	411 百万円（注4）
契 約 締 結 日	2017年3月17日
譲 渡 予 定 日	2017年7月31日
譲 渡 先	森ビル株式会社

(注1) 本書の日付現在、本投資法人は、当該物件を三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権として保有していますが、本譲渡に際し、信託受託者に、信託財産を譲渡先へ譲渡するよう指図することにより譲渡する予定です。

(注2) 帳簿価格は、2017年1月31日時点の帳簿価格を基に、譲渡予定日時点における当該物件の帳簿価格を試算した額を記載しています。以下同じです。

(注3) 譲渡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4) 譲渡損益は、上記記載の譲渡価格から帳簿価格及び譲渡費用概算額を控除した金額を記載しています。以下同じです。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、現状の資産運用状況を踏まえるとともに、経済環境及び不動産市況の動向、譲渡に伴うポートフォリオへの影響等を総合的に検討した結果、本譲渡を行うことを決定しました。

3. 譲渡資産の内容

物件名称		元麻布ヒルズ				
所在地（住居表示）		東京都港区元麻布一丁目3番1号-3号				
用途		居宅・倉庫他（注3）				
面積 （注1）	土地	12,199.65 m ² （注4）				
	建物	54,006.76 m ² （注5）				
構造（注2）		鉄骨、鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート造地下4階付29階建				
建設年月（注2）		2002年5月、2002年9月				
所有形態	土地	所有権				
	建物	区分所有権				
帳簿価格		1,608百万円				
譲渡価格		2,030百万円				
譲渡損益		411百万円				
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
	鑑定評価額	2,030百万円（価格時点：2017年1月31日）				
譲渡予定日		2017年7月31日				
貸借の内容（2017年1月31日時点）（注6）						
エンドテナント総数		6				
総賃料収入 （年間賃料）		113,256,720円				
敷金・保証金		41,400,000円				
総賃貸可能面積（注7）		1,325.30 m ²				
総賃貸面積（注7）		1,152.24 m ²				
稼働率の推移		2015年 1月末 100.0%	2015年 7月末 82.8%	2016年 1月末 100.0%	2016年 7月末 100.0%	2017年 1月末 86.9%
その他特筆すべき事項		該当事項はありません				

（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。

（注2） 不動産登記簿上は一棟の建物として登記されていますが、建築基準法上はフォレストタワー（鉄骨鉄筋コンクリート造地下3階/29階）、フォレストテラスイースト（鉄筋コンクリート造地下1階/6階）及びフォレストテラスウエスト（鉄筋コンクリート造地下1階/5階）の3棟で構成されており、各建物の竣工年月は、フォレストタワー及びフォレストテラスイーストが2002年5月、フォレストテラスウエストが2002年9月です。

（注3） 本投資法人が本譲渡前に保有する各用途における区画数は、居宅7、倉庫1です。

（注4） 本投資法人が本譲渡前に保有する不動産登記簿の記載に基づく敷地面積は約475.61 m²であり、敷地権持分比率は約3.9%です。

（注5） 本投資法人が本譲渡前に保有する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は1,250.15 m²であり、専有面積持分比率は約3.2%です。

（注6） 森ビル株式会社と建物賃貸借契約を締結しており、賃貸方式はパススルー型マスターリース方式です。賃借の内容はエンドテナントへの賃貸状況の概要を記載しています。

（注7） 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。また、総賃貸面積は、エンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約面積を記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含めていません。

4. 譲渡先の概要

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 (2016 年 3 月 31 日時点)
設立年月日	1959 年 6 月 2 日
大株主	森喜代株式会社他 (2016 年 3 月 31 日時点)
純資産	314,580 百万円 (2016 年 3 月 31 日時点)
総資産	1,363,474 百万円 (2016 年 3 月 31 日時点)
本投資法人又は本資産運用会社との関係 (2017 年 3 月 17 日時点)	
資本関係	本投資法人の主要な投資主 (出資比率 15.0%) です。また、本資産運用会社の完全親会社 (出資比率 100%) 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	本資産運用会社の役職員のうち、1 名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約及び情報提供に関する契約を、本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。
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、本資産運用会社の親会社に該当します。

5. 媒介の概要

該当はありません。

6. 利害関係人等との取引

本譲渡に関連し、利害関係人等との間で以下の取引が生じます。

本資産運用会社は、適用法令及び資産運用委託契約を遵守し、譲渡価格、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。

資産の譲渡	譲渡先は本資産運用会社の利害関係人等に該当し、本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、本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

引渡時一括

なお、本譲渡代金は、本日付で別途公表している虎ノ門ヒルズ 森タワー及びオランダヒルズ森タワー (以下「取得予定資産」といいます。) の取得代金の一部に充当する予定です。

(注) 詳細については、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 (虎ノ門ヒルズ 森タワー：新規取得) (オランダヒルズ森タワー：新規取得)」をご参照ください。

8. 譲渡の日程

譲渡決定日	2017年3月17日
譲渡契約締結日	2017年3月17日
代金受領日	2017年7月31日（予定）
物件引渡日	2017年7月31日（予定）

9. 今後の見通し

本投資法人の今後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「2017年1月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

10. 鑑定評価の概要

物件名	元麻布ヒルズ
鑑定評価額	2,030,000 千円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2017年1月31日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,030,000	直接還元法と DCF 法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	2,030,000	—
運営収益	113,969	—
可能総収益	119,862	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、新規賃料等の水準、入居している借入人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上計上
空室等損失等	5,893	中長期安定的な稼働率水準を査定し、空室等損失を計上
運営費用	33,421	—
維持管理費・PM フィー	20,245 (注)	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して維持管理費を計上。契約条件に基づく報酬料率、類似不動産における料率等を考慮して PM フィーを計上
水道光熱費	0	計上すべき水道光熱費はない
修繕費	1,667	過年度実績額、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
テナント募集費用等	2,142	入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	4,205	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	260	契約に基づく保険料、類似建物の保険料等を考慮して計上
その他費用	4,902	契約に基づく管理諸経費を計上
運営純収益	80,548	—
一時金の運用益	401	運用利回りを 1.0% として運用益を査定
資本的支出	1,630	每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	79,319	—
還元利回り	3.9%	基準となる利回りに立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF 法による収益価格	2,020,000	—
割引率	3.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	1,570,000	—
土地比率	74.8%	—
建物比率	25.2%	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

(注) PM 業務委託先より、PM フィーの金額を区分して開示することについて同意を得られておりません。また、本物件の PM フィーの金額を個別に開示した場合、PM 業務委託先が行っている他の取引に影響を与え、本投資法人の投資対象不動産に係る維持管理方針に基づく効率的な PM 業務の委託に支障を来し、ひいては投資主の利益を棄損するおそれがあります。そのため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しています。

<添付資料>

参考資料：本譲渡及び取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

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/>

参考資料：本譲渡及び取得予定資産取得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（予定）年月日	取得（予定）価格（百万円）	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	2010年3月23日 2011年8月 1日 2013年10月1日 2014年8月 1日 2015年9月16日 2016年2月 1日 2016年4月 1日	115,380	32.7
		0-1	アーク森ビル	2006年3月22日 2008年3月28日 2008年9月30日 2010年3月23日 2011年3月18日 2011年8月 1日 2013年4月 1日	62,480	17.7
		0-4	後楽森ビル	2006年4月13日	27,200	7.7
		0-6	赤坂溜池タワー	2008年9月30日 2011年3月18日	43,930	12.5
		0-7	愛宕グリーンヒルズ	2012年5月 1日 2013年4月 1日	42,090	11.9
		0-8	アークヒルズ サウスタワー	2014年8月 1日	19,150	5.4
		0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2017年8月 1日 （予定）	5,070 （予定）	1.4
		0-10	オランダヒルズ森タワー	2017年8月 1日 （予定）	9,330 （予定）	2.6
		小計				
住宅	東京都心5区及びその周辺地区	R-3	六本木ファーストプラザ	2006年4月13日	2,100	0.6
		R-4	六本木ビュータワー	2006年3月22日 2006年4月13日	4,000	1.1
小計					6,100	1.7
商業施設等	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）	2010年9月15日	21,820	6.2
小計					21,820	6.2
ポートフォリオ合計					352,550	100.0

（注1）2017年7月31日実行予定の資産の譲渡（元麻布ヒルズ）、同年8月1日実行予定の資産の取得（虎ノ門ヒルズ 森タワー：新規取得 オランダヒルズ森タワー：新規取得）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）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。