

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)

利害関係人等（森ビル株式会社）との取引に関するお知らせ
（赤坂溜池タワー（住宅））

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、本日付で、下記のとおり、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との取引を行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 利害関係人等との取引の概要

本投資法人が所有する赤坂溜池タワー（住宅）（2011年3月18日付取得部分）において、森ビル株式会社との間で締結している建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約を、2016年4月1日付で変更します。

2. 変更の概要及び理由

契約に定める賃料改定条項に基づき改定を行うにあたり、固定型マスターリースを継続して賃料改定を行うよりも、この機会に賃貸方式をパススルー型マスターリースに変更するほうが、中長期的な視点で本投資法人への収益寄与が増加し、投資主価値の向上にも資すると判断したため、賃貸方式を変更します。

ご注意: この文書は、本投資法人の利害関係人等（森ビル株式会社）との取引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。

項目	契約	
賃貸借物件	赤坂溜池タワー（住宅）	
賃借人	森ビル株式会社	
賃貸方式	(変更前) 固定型マスターリース (注1)	(変更後) パススルー型マスターリース (注1)(注2)
変更予定日	2016年4月1日	
契約締結日	2016年1月6日	

- (注1) 「パススルー型マスターリース」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（以下「マスターリース方式」といいます。）のうち、マスターレシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料とが常に同額となる方式をいい、「固定型マスターリース」とは、マスターリース方式のうち、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。
- (注2) 賃貸方式の変更と併せて、建物管理費等を本投資法人の負担とし、管理委託報酬についても定額から NOI (注3) 連動に変更を行います。
- (注3) 「NOI (Net Operating Income)」とは、賃貸事業収入＋その他賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用＋減価償却費の金額をいいます。以下同じです。

3. 変更による影響

期	影響（注）
2016年1月期（2015年8月1日から2016年1月31日）予想	影響はありません
2016年7月期（2016年2月1日から2016年7月31日）予想	△27百万円
2017年1月期（2016年8月1日から2017年1月31日）予想	△38百万円

- (注) 「影響」については、前述の契約に係る赤坂溜池タワー（住宅）における2015年7月期（2015年2月1日から2015年7月31日）の実績NOIと各期の予想NOIの差異を記載しています。予想NOIは、赤坂溜池タワー（住宅）に係る締結済みの建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約、締結済みの不動産管理処分信託契約等、現行の組合管理費、現行の保険料及び本資産運用会社による2016年度公租公課の試算等に基づき算定しています。

4. 利害関係人等の概要

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（2015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（2015年3月31日時点）
純資産	303,583百万円（2015年3月31日時点）
総資産	1,268,876百万円（2015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（2016年1月6日時点）	
資本関係	本投資法人の主要な投資主（出資比率15.6%）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。
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. 利害関係人等との取引

本件変更に関連し、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、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きを経ています。

建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約の変更	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変更し、賃貸方式をパススルー型マスターリースとします。また、管理委託報酬について、定額から NOI 連動に変更します。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。
建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約に付随する管理諸経費に関する覚書の締結	本件変更に伴い、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に付随する管理諸経費に関する覚書を締結します。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。

6. 今後の見通し

本投資法人の2016年1月期（2015年8月1日から2016年1月31日まで）の運用状況に対する影響はありません。2016年7月期（2016年2月1日から2016年7月31日まで）及び2017年1月期（2016年8月1日から2017年1月31日）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「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。

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/>