

2025年9月12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 山本博之
(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 山本博之
問合せ先 投資開発部長兼企画部長 金澤良介
(TEL. 03-6234-3234)

利害関係人等（森ビル流通システム株式会社）との取引に関するお知らせ
（ラフォーレ原宿（底地））

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ラフォーレ原宿（底地）において、森ビル流通システム株式会社との間で締結している事業用定期借地契約に定める賃料改定条項に基づき、「事業用定期借地権設定契約に関する賃料改定覚書」を締結し、月額賃料を改めて定めることとします。

2. 改定の概要及び理由

以下の契約が賃料改定時期を迎えるため、一般財団法人日本不動産研究所から継続賃料に関する鑑定評価を取得し、契約当事者間で協議を行った結果、下記条件にて契約を改定します。

- (1) 賃貸借物件：ラフォーレ原宿（底地）
- (2) 賃貸面積：1,308.18㎡（注1）
- (3) 賃借人：森ビル流通システム株式会社
- (4) 改定前月額賃料：56,763,000円（注2）
- (5) 改定後月額賃料：61,812,000円（注2）
- (6) 改定予定日：2025年10月1日
- (7) 覚書締結日：2025年9月30日

(注1) 信託受益権の準共有持分割合(51%)を、信託不動産に係る総賃貸面積に乗じて得た面積を記載しています。

(注2) 信託受益権の準共有持分割合を、信託不動産に係る月額賃料に乗じて得た額を記載しています。

3. 利害関係人等の概要

名称	森ビル流通システム株式会社
所在地	東京都渋谷区神宮前一丁目9番13号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 辻 慎吾
事業内容	ショッピングセンター（ラフォーレ原宿）及び多目的ホール（ラフォーレミュージアム）の運営・コンサルティング
資本金	1,500百万円（2025年3月31日現在）
設立年月日	1986年7月3日
大株主	森喜代株式会社他（2025年3月31日時点）
純資産	989百万円（2025年3月31日時点）
総資産	3,121百万円（2025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（2025年9月12日時点）	
資本関係	本資産運用会社の完全親会社（出資比率100%）である森ビル株式会社の親会社の森喜代株式会社が出資しており、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

4. その他

森ビル流通システム株式会社と協議の結果、下記鑑定評価額を改定後の月額賃料としています。

一般財団法人日本不動産研究所による、継続月額支払賃料（地代）に係る鑑定評価	
鑑定評価額	61,812,000円（注）
価格時点	2025年8月1日

（注） 信託受益権の準共有持分割合（51%）を、鑑定評価額に乗じて得た金額を記載しています。

5. 取引に関する手続き

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。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「2025年7月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.mori-hills-reit.co.jp/>