

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（森ビル株式会社）との取引に関するお知らせ
（アーク森ビル、六本木ヒルズ森タワー）

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アーク森ビル及び六本木ヒルズ森タワーにおいて、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書を、2026年2月1日及び2026年4月1日付で更新します。

2. 更新の概要及び理由

以下の契約が契約期間満了を迎えるため、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更新します。

(1) アーク森ビル

① 賃貸区画	13階	12階・22階
② 賃貸面積	2,728.96 m ²	5,223.59 m ²
③ 賃借人	森ビル株式会社	
④ 賃貸方式	固定型マスターリース	
⑤ 更新前契約期間	2021年2月1日から2026年1月31日まで	
⑥ 更新後契約期間	2026年2月1日から2031年1月31日まで	
⑦ 更新前月額賃料	26,630,406円	51,282,093円
⑧ 更新後月額賃料	25,800,000円	49,800,000円
⑨ 更新前敷金	319,564,872円	520,923,738円
⑩ 更新後敷金	309,600,000円	505,868,630円
⑪ 更新予定日	2026年2月1日	
⑫ 契約締結日	2025年9月30日	

① 賃貸区画	23階・25階	4階・15階・24階
② 賃貸面積	5,742.95㎡	7,680.52㎡
③ 賃借人	森ビル株式会社	
④ 賃貸方式	固定型マスターリース	
⑤ 更新前契約期間	2021年2月1日から2026年1月31日まで	
⑥ 更新後契約期間	2026年2月1日から2031年1月31日まで	
⑦ 更新前月額賃料	55,505,288円	73,868,425円
⑧ 更新後月額賃料	53,900,000円	71,700,000円
⑨ 更新前敷金	555,052,880円	738,684,250円
⑩ 更新後敷金	539,000,000円	717,000,000円
⑪ 更新予定日	2026年2月1日	
⑫ 契約締結日	2025年9月30日	

(2) 六本木ヒルズ森タワー

① 賃貸区画	25階	26階・27階・29階
② 賃貸面積	4,156.66㎡	12,942.64㎡
③ 賃借人	森ビル株式会社	
④ 賃貸方式	固定型マスターリース	
⑤ 更新前契約期間	2021年2月1日から 2026年1月31日まで	2021年4月1日から 2026年3月31日まで
⑥ 更新後契約期間	2026年2月1日から 2031年1月31日まで	2026年4月1日から 2031年3月31日まで
⑦ 更新前月額賃料	45,894,722円	142,902,924円
⑧ 更新後月額賃料	45,894,722円	142,902,924円
⑨ 更新前敷金	458,947,220円	1,429,029,240円
⑩ 更新後敷金	458,947,220円	1,429,029,240円
⑪ 更新予定日	2026年2月1日	2026年4月1日
⑫ 契約締結日	2025年9月30日	

3. 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	89,500 百万円 (2025 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 (2025 年 3 月 31 日時点)
純資産	579,724 百万円 (2025 年 3 月 31 日時点)
総資産	2,652,561 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	本投資法人の主要な投資主 (出資比率 19.4%) 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、取締役 2 名、監査役 1 名及び従業員 1 名が当該会社から派遣されています。
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。

4. その他

森ビル株式会社と協議の結果、下記鑑定評価額を更新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に係る鑑定評価 (価格時点：2025年8月1日)		
賃貸物件	賃貸区画	鑑定評価額
アーク森ビル	13階	25,800,000円
	12階・22階	49,800,000円
	23階・25階	53,900,000円
	4階・15階・24階	71,700,000円
六本木ヒルズ森タワー	25階	45,894,722円
	26階・27階・29階	142,902,924円

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きます。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/>