

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
（アーク森ビル）

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において、森ビル株式会社との間で締結している各建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約を、2016年2月1日付及び2016年4月1日付で変更します。

2. 変更の概要及び理由

以下の各契約に定める賃料改定条項に基づき改定を行うとともに、建物管理費の負担を賃借人から本投資法人へと変更し、改定後の賃料に建物管理費相当額を加算した金額を新たな賃料とします。

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。

項目	契約①	契約②	契約③
賃貸借物件	アーク森ビル 13階	アーク森ビル 12階・22階	アーク森ビル 23階・25階
賃貸面積	2,728.96 m ²	5,223.59 m ²	5,742.95 m ²
賃借人	森ビル株式会社		
賃貸方式	固定型マスターリース		
変更前月額賃料	24,765,312 円	47,404,079 円	52,117,200 円
変更後月額賃料 (注)	26,630,406 円	51,282,093 円	55,505,288 円
変更前敷金	297,183,744 円	481,530,854 円	521,172,000 円
変更後敷金	319,564,872 円	520,923,738 円	555,052,880 円
変更予定日	2016年2月1日		2016年4月1日
契約締結日	2016年1月6日		

(注) 「変更後月額賃料」については、下記「5. その他」記載の鑑定評価額を改定額とし、建物管理費相当額を加算して決定しています。

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	△51百万円
2017年1月期 (2016年8月1日から2017年1月31日) 予想	△60百万円

(注) 「影響」については、前述の各契約に係るアーク森ビルにおける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。「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。予想NOIは、アーク森ビル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、予定の組合管理費、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. その他

森ビル株式会社と協議の結果、下記鑑定評価額を改定額とし、別途、前述の建物管理費負担の変更による建物管理費相当額を加算して変更後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	
鑑定評価額	契約①：22,550,000円 契約②：43,150,000円 契約③：47,500,000円
価格時点	2015年11月30日

6. 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。

7. 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/>