

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区六本木一丁目 8 番 7 号
 森 ヒ ル ズ リ ー ト 投 資 法 人
 代表者名 執行役員 森 寛
 (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 総務部長 西 別 府 好 美
 TEL. 03-6234-3234(代表)

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

森ヒルズリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、森ビル株式会社との下記取引について、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となりますのでお知らせ致します。

記

1. 利害関係人等との取引の概要

本投資法人は、本投資法人が保有しているアーク森ビル(以下「本物件」といいます。)のうち、「12 階及び 22 階部分に係る定期建物賃貸借契約及び物件運営管理委託契約」並びに「13 階部分に係る建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約」(それぞれ以下「MLPM 契約」といい、MLPM 契約により森ビル株式会社に委託しているプロパティマネジメント業務を以下「PM 業務」といいます。)を以下の通り変更致します。

(1) アーク森ビル 12 階及び 22 階に係る MLPM 契約について

- (i) 賃貸人(委託者): みずほ信託銀行株式会社(本物件の信託受託者)
- (ii) 賃借人(受託者): 森ビル株式会社
- (iii) 主な変更内容 : 賃貸方式及び PM 業務報酬体系の変更

項目	変更前	変更後
賃貸方式	パススルー型マスターリース(注1)	固定型マスターリース(注1)
PM 業務報酬	NOI(注2)の一定割合	定額

(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。なお、パススルー型マスターリースから固定型マスターリースへの賃貸方式の変更とあわせ、契約の種類を定期建物賃貸借契約から普通建物賃貸借契約に変更しています。

(注2)NOI(Net Operating Income)とは、賃貸事業収益+その他賃貸事業収益-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。



HILLS REIT

- (iv) 変更理由 : 本投資法人の配当政策の一環として、収益の安定化を図るもの。
- (v) 変更日 : 平成 23 年 2 月 1 日
- (vi) 変更による主な影響 :

以下のとおり、NOI に変動が生じます。

項目	変更前	変更後
NOI	228 百万円/期 (第 8 期実績)	263 百万円/期 (注)

(注) 変更後の賃貸事業費用は、第 8 期の実績値に基づき計算しています。

- (2) アーク森ビル 13 階部分 (固定型) に係る MLPM 契約について
 - (i) 賃貸人 (委託者): みずほ信託銀行株式会社 (本物件の信託受託者)
 - (ii) 賃借人 (受託者): 森ビル株式会社
 - (iii) 主な変更内容 : 賃料改定方法の変更

項目	変更前	変更後
賃料改定方法	市場賃料に連動	協議による改定

年間賃料は 297 百万円です。

建物管理費等は引き続きマスタ - レッシーである森ビル株式会社が負担します。

- (iv) 変更理由 : 本投資法人の配当政策の一環として、収益の安定化を図るもの。
- (v) 変更日 : 平成 23 年 2 月 1 日

2. 利害関係人等の概要

商号	森ビル株式会社
本店所在地	東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
代表者	代表取締役社長 森 稔
資本金	65,000 百万円 (平成 22 年 3 月 31 日現在)
事業内容	総合ディベロッパー
本投資法人との関係	森ビル株式会社は、本投資法人の主要な投資主です。
資産運用会社との関係	森ビル株式会社は、本投資法人が資産の運用を委託する森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 (以下「資産運用会社」といいます。) の親会社等であり、投信法に規定する利害関係人等に該当致します。

3. 取引に関する手続き

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。

4. 今後の見通し

本件変更後の業績の見通しにつきましては、今後発表予定の「平成 23 年 1 月期 (平成 22 年 8 月 1 日 ~ 平成 23 年 1 月 31 日) 決算短信」における「平成 23 年 7 月期の運用状況の予想 (平成 23 年 2 月 1 日 ~ 平成 23 年 7 月 31 日)」に含めて公表致します。

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>