

平成 24 年 9 月 13 日

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 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 総務部長 西別府 好美  
 TEL. 03-6234-3234(代表)

資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の変更に関するお知らせ

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の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「当社」といいます。）は、本日、下記のとおり社内規程である運用ガイドラインの変更を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 運用ガイドライン変更の概要

運用ガイドラインに定める「運用戦略」に係る条項（第 5 条）、「ポートフォリオ構築方針」に係る条項（第 6 条）及び「取得基準」に係る条項（第 7 条）等について、「プレミアム物件」及び「プレミアム物件以外の物件」の定義及びその選定基準等を変更するものです。

2. 運用ガイドラインの主要な変更箇所

| 変更前  | 変更後   |
|--|---|
| 第 5 条（運用戦略）<br>1. 重点戦略<br>(1)（記載省略）<br>(2)（記載省略）<br>(3) プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築<br>a. プレミアム物件を重視した投資<br>(a)（記載省略） | 第 5 条（運用戦略）<br>1. 重点戦略<br>(1)（現行どおり）<br>(2)（現行どおり）<br>(3) プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築<br>a. プレミアム物件を重視した投資<br>(a)（現行どおり） |

| 変更前   | 変更後   |    |        |        |    |        |      |   |  |       |    |        |         |    |         |      |   |
|---|---|----|--------|--------|----|--------|------|---|--|-------|----|--------|---------|----|---------|------|---|
| <p>(b) 当社は、対象地域において、物件のクオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分競争力の優位性を維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設を「プレミアム物件」として定義付け、これらを主な投資対象とする。なお、当社は、プレミアム物件の各内容の他、組み入れる物件自体の耐震性能、物件が立地するエリアの安全性や震災対策等を重視して投資を行う。</p> <p>(c) (記載省略)</p> <p>(d) 当社は、オフィスビルを投資対象の中心に置きつつ、住宅及び商業施設も投資対象とすることにより、投資機会の多様化及び最大化を図る。</p> <p>(e) プレミアム物件の内容は、以下の通りとする。</p> | <p>(b) 当社は、対象地域において、物件のクオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分競争力の優位性を維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設等（<u>商業施設その他の用途の物件をいう。以下同じ。</u>）を「プレミアム物件」として定義付け、これらを主な投資対象とする。なお、当社は、プレミアム物件の各内容の他、組み入れる物件自体の耐震性能、物件が立地するエリアの安全性や震災対策等を重視して投資を行う。</p> <p>(c) (現行どおり)</p> <p>(d) 当社は、オフィスビルを投資対象の中心に置きつつ、住宅及び商業施設等も投資対象とすることにより、投資機会の多様化及び最大化を図る。</p> <p>(e) プレミアム物件の内容は、以下の通りとする。</p> |    |        |        |    |        |      |   |  |       |    |        |         |    |         |      |   |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>主たる用途</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>(記載省略)</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>(記載省略)</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>(i) 百貨店、都心型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設<br/>立地：(記載省略)<br/>延床面積：(記載省略)<br/>(ii) (記載省略)</td> </tr> </tbody> </table>          | 主たる用途   | 内容 | オフィスビル | (記載省略) | 住宅 | (記載省略) | 商業施設 | (i) 百貨店、都心型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設<br>立地：(記載省略)<br>延床面積：(記載省略)<br>(ii) (記載省略) | <table border="1"> <thead> <tr> <th>主たる用途</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>オフィスビル</td> <td>(現行どおり)</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>(現行どおり)</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>(i) 百貨店、都心型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設等<br/>立地：(現行どおり)<br/>延床面積：(現行どおり)<br/>(ii) (現行どおり)</td> </tr> </tbody> </table> | 主たる用途 | 内容 | オフィスビル | (現行どおり) | 住宅 | (現行どおり) | 商業施設 | (i) 百貨店、都心型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設等<br>立地：(現行どおり)<br>延床面積：(現行どおり)<br>(ii) (現行どおり) |
| 主たる用途   | 内容  |    |        |        |    |        |      |   |  |       |    |        |         |    |         |      |   |
| オフィスビル  | (記載省略)  |    |        |        |    |        |      |   |  |       |    |        |         |    |         |      |   |
| 住宅  | (記載省略)  |    |        |        |    |        |      |   |  |       |    |        |         |    |         |      |   |
| 商業施設  | (i) 百貨店、都心型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設<br>立地：(記載省略)<br>延床面積：(記載省略)<br>(ii) (記載省略)   |    |        |        |    |        |      |   |  |       |    |        |         |    |         |      |   |
| 主たる用途   | 内容  |    |        |        |    |        |      |   |  |       |    |        |         |    |         |      |   |
| オフィスビル  | (現行どおり)   |    |        |        |    |        |      |   |  |       |    |        |         |    |         |      |   |
| 住宅  | (現行どおり)   |    |        |        |    |        |      |   |  |       |    |        |         |    |         |      |   |
| 商業施設  | (i) 百貨店、都心型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設等<br>立地：(現行どおり)<br>延床面積：(現行どおり)<br>(ii) (現行どおり)   |    |        |        |    |        |      |   |  |       |    |        |         |    |         |      |   |
|   | <p><u>なお、上記の用途以外の物件については、各用途の特性等諸条件を考慮してプレミアム物件への該当性を判断する。但し、<u>底地については、立地及び底地上の建物がプレミアム物件の条件を満たす場合に、プレミアム物件として位置付けるものとする。</u></u></p>  |    |        |        |    |        |      |   |  |       |    |        |         |    |         |      |   |

| 変更前  | 変更後               |                   |        |       |              |       |  |                   |                   |        |       |               |       |
|--|-------------------|-------------------|--------|-------|--------------|-------|--|-------------------|-------------------|--------|-------|---------------|-------|
| <p style="text-align: center;">b. (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>第6条 (ポートフォリオ構築方針)</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 用途別投資</p> <p>当社は、以下の用途別の組入比率(取得価格ベース)を目処としてオフィスビルを中心に、住宅及び商業施設への投資を行うことにより、運用資産の運用を行う。なお、不動産関連資産の一部が、異なる用途として利用されている場合には、その供される賃貸可能面積の比率が最も高い用途を当該不動産関連資産の主たる用途として取り扱う。</p> <p>&lt;投資不動産の用途区分&gt;</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">不動産関連資産<br/>の主たる用途</th> <th style="text-align: center;">組入比率(取得<br/>価格ベース)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">オフィスビル</td> <td style="text-align: center;">50%以上</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">住宅及び<br/>商業施設</td> <td style="text-align: center;">50%以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. (記載省略)</p> <p>第7条 (取得基準)</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>5. (記載省略)</p> <p>6. (記載省略)</p> | 不動産関連資産<br>の主たる用途 | 組入比率(取得<br>価格ベース) | オフィスビル | 50%以上 | 住宅及び<br>商業施設 | 50%以下 | <p style="text-align: center;">b. (現行どおり)</p> <p>(4) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>第6条 (ポートフォリオ構築方針)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 用途別投資</p> <p>当社は、以下の用途別の組入比率(取得価格ベース)を目処としてオフィスビルを中心に、住宅及び商業施設等への投資を行うことにより、運用資産の運用を行う。なお、不動産関連資産の一部が、異なる用途として利用されている場合には、その供される賃貸可能面積の比率が最も高い用途を当該不動産関連資産の主たる用途として取り扱う。</p> <p>&lt;投資不動産の用途区分&gt;</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">不動産関連資産<br/>の主たる用途</th> <th style="text-align: center;">組入比率(取得<br/>価格ベース)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">オフィスビル</td> <td style="text-align: center;">50%以上</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">住宅及び<br/>商業施設等</td> <td style="text-align: center;">50%以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. (現行どおり)</p> <p>第7条 (取得基準)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>4. (現行どおり)</p> <p>5. (現行どおり)</p> <p>6. (現行どおり)</p> | 不動産関連資産<br>の主たる用途 | 組入比率(取得<br>価格ベース) | オフィスビル | 50%以上 | 住宅及び<br>商業施設等 | 50%以下 |
| 不動産関連資産<br>の主たる用途  | 組入比率(取得<br>価格ベース) |                   |        |       |              |       |  |                   |                   |        |       |               |       |
| オフィスビル   | 50%以上             |                   |        |       |              |       |  |                   |                   |        |       |               |       |
| 住宅及び<br>商業施設   | 50%以下             |                   |        |       |              |       |  |                   |                   |        |       |               |       |
| 不動産関連資産<br>の主たる用途  | 組入比率(取得<br>価格ベース) |                   |        |       |              |       |  |                   |                   |        |       |               |       |
| オフィスビル   | 50%以上             |                   |        |       |              |       |  |                   |                   |        |       |               |       |
| 住宅及び<br>商業施設等  | 50%以下             |                   |        |       |              |       |  |                   |                   |        |       |               |       |

| 変更前   | 変更後   |
|---|---|
| <p>7. 物件選定基準</p> <p>投資対象とする不動産関連資産に係る不動産は、「第 6 条 ポートフォリオ構築方針 1.物件クオリティ別投資」に基づき、運用資産のコア・ポートフォリオとして、プレミアム物件を中心に構成する。</p> <p>また、当社は、プレミアム物件以外の物件について、オフィスビル<u>及び</u>住宅の用に供される不動産関連資産に関して、以下の基準を満たし、市場規模及び流動性の点で相対的に優れていると考える場合に、収益機会の確保のため当該不動産関連資産を投資対象に加えることができるものとする。</p> <p>a. (記載省略)</p> <p>b. 住宅</p> <p>i. 立地<br/><u>スリーA エリア (赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア) を中心とした東京都心 5 区及びその周辺地区に所在すること</u></p> <p>ii. (記載省略)<br/>(新設)</p> <p>8. (記載省略)</p> | <p>7. 物件選定基準</p> <p>投資対象とする不動産関連資産に係る不動産は、「第 6 条 ポートフォリオ構築方針 1.物件クオリティ別投資」に基づき、運用資産のコア・ポートフォリオとして、プレミアム物件を中心に構成する。</p> <p>また、当社は、プレミアム物件以外の物件について、オフィスビル、<u>住宅及び商業施設等</u>の用に供される不動産関連資産に関して、以下の基準を満たし、市場規模及び流動性の点で相対的に優れていると考える場合に、収益機会の確保のため当該不動産関連資産を投資対象に加えることができるものとする。</p> <p>a. (現行どおり)</p> <p>b. 住宅</p> <p>i. 立地<br/><u>東京圏及び地方主要都市部に所在すること</u></p> <p>ii. (現行どおり)</p> <p>c. <u>商業施設等</u></p> <p>i. <u>立地</u><br/><u>東京圏及び地方主要都市部に所在すること</u></p> <p>ii. <u>物件規模</u><br/><u>原則として、建物の延床面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上であること</u></p> <p>8. (現行どおり)</p> |

(注) 以上のほか、軽微な変更を行っています。

### 3. 運用ガイドライン変更の理由

現状の都心プレミアム物件を中心としたポートフォリオの質を維持しつつ、リスク・リターンバランスの取れたそれ以外の物件にも投資対象の裾野を拡大することにより、更なる分配金の向上及び時価総額の拡大を推進して投資主利益の最大化を図ると共に、底地を取得した場合のプレミアム物件の判断基準を明確化するためです。

### 4. 変更日

平成 24 年 9 月 13 日

なお、本件に関しては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他適用される法令、規則等に従い、必要な届出等の手続きを行います。

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/>