

2013年10月30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 礮部英之  
(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 礮部英之  
問合せ先 総務部長 西別府好美  
TEL. 03-6234-3234(代表)

六本木ビュートワーにおける賃貸方式等の変更及び  
利害関係人等(森ビル株式会社並びに六本木ファーストビル株式会社)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、下記のとおり、六本木ビュートワー(以下「本物件」といいます。)における賃貸方式等の変更、並びに、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、お知らせします。

記

1. 事実の概要(六本木ビュートワーにおける賃貸方式等の変更)

本投資法人が信託受益権を保有する信託の受託者たる三井住友信託銀行株式会社(以下「本信託受託者」といいます。)が共有持分を有する本物件において、本信託受託者を含む本物件の共有者6者は、各自の共有持分割合に応じてそれぞれ割り当てられた区画(以下「割当区画」といいます。)に関して単独にて使用収益することとした上で、六本木ファーストビル株式会社に対して本物件(202戸)を一括して賃貸し、さらに、六本木ファーストビル株式会社から各自の割当区画を個別に転借することとなりました。なお、本投資法人に係る割当区画(92戸)に関しては、マスターレシーを森ビル株式会社とした「パススルー型マスターリース」による運用を行います。

2. 決定の理由

独立行政法人都市再生機構との賃貸借契約(固定型マスターリース)の契約期間満了を2013年10月31日に迎えるにあたり、本信託受託者を含む本物件の共有者6者間で協議した結果、賃貸住宅である本物件について共有者6者が共同で賃貸人となる運用を行う事は、円滑なリーシング対応を行うことが困難であると想定されるため、共有者6者が割当区画について上記1.記載の方法により運用することを決定しました。

なお、割当区画の決定に当たっては、一般財団法人日本不動産研究所によって算定された各区画ごとの効用比率に基づき、各自の割当区画の効用比率の合計が各自の本物件の共有持分割合と等しくなるようにしています。また、本物件に関して共有物分割(個別住戸毎の区分所有化)を行う際には、各共有者が自らの割当区画に関する単独の所有権を取得する現物分割の方法によることが企図されています。

3. 利害関係人等との取引の概要

①六本木ファーストビル株式会社との賃貸借契約

共有者6者が、各自の割当区画を定めた上で、本物件を六本木ファーストビル株式会社に一括して賃貸する、建物賃貸借契約①を2013年11月1日付で共有者6者及び六本木ファーストビル株式会

社間で締結します。また、六本木ファーストビル株式会社から本投資法人の割当区画を（92戸）転借する、建物賃貸借契約②を2013年11月1日付で六本木ファーストビル株式会社及び本信託受託者間で締結します。

<建物賃貸借契約①の概要>

- ① 賃貸人 : 共有者6者
- ② 賃借人 : 六本木ファーストビル株式会社（投信法に定める利害関係人等に該当）
- ③ 契約対象 : 六本木ビュータワー全体（202戸）※うち本投資法人持分46%
- ④ 契約期間 : 2013年11月1日から2015年10月31日（2年間）
- ⑤ 賃貸方式 : パススルー型マスターリース  
(建物賃貸借契約②に基づく受取賃料と賃貸人（本件割当区画（92戸）については、三井住友信託銀行株式会社（信託受託者））に対しての支払賃料を相殺し、現金の授受は行わない)
- ⑥ 敷金 : なし

<建物賃貸借契約②の概要>

- ① 賃貸人 : 六本木ファーストビル株式会社（投信法に定める利害関係人等に該当）
- ② 賃借人 : 三井住友信託銀行株式会社（信託受託者）
- ③ 契約対象 : 割当区画（92戸）
- ④ 契約期間 : 2013年11月1日から2015年10月31日（2年間）
- ⑤ 賃貸方式 : パススルー型マスターリース  
(下記②森ビル株式会社との賃貸借契約に基づく受取賃料と賃貸人に対しての支払賃料を相殺し、現金の授受は行わない)
- ⑥ 敷金 : なし

②森ビル株式会社との賃貸借契約

本投資法人の割当区画（92戸）を森ビル株式会社に再転貸する、定期建物賃貸借契約を2013年11月1日付で本信託受託者及び森ビル株式会社間で締結します。

<定期建物賃貸借契約の概要>

- ① 賃貸人 : 三井住友信託銀行株式会社（信託受託者）
- ② 賃借人 : 森ビル株式会社（投信法に定める利害関係人等に該当）
- ③ 契約対象 : 割当区画（92戸）
- ④ 契約期間 : 2013年11月1日から2023年3月3日（約9年間）  
(現行の物件運営管理委託契約の契約残期間と同一)
- ⑤ 賃貸方式 : パススルー型マスターリース  
(エンドテナントからの受取賃料と賃貸人に対しての支払賃料を相殺し、現金の授受は行わない)
- ⑥ 敷金 : 53,886,800円

③森ビル株式会社との物件運営管理委託変更契約

賃貸方式の変更に伴い、森ビル株式会社との間で締結している本物件に係る物件運営管理委託契約を変更する、物件運営管理委託契約変更契約書（D号）を2013年11月1日付で本信託受託者及び森ビル株式会社間で締結します。

④共有者間の各種合意についての第二確認書（六本木ビュータワー）

共有者6者と六本木ファーストビル株式会社との間の2003年3月3日付六本木ビュータワーに関する連絡・通知及び費用受領代行委託契約書の解約等を定めた共有者間の各種合意についての第二確認書（六本木ビュータワー）を2013年11月1日付で共有者6者、六本木ファーストビル株式会社及び六本木ファーストビル・リースサポート有限会社間で締結します。

#### 4. 利害関係人等の概要

##### (1) 森ビル株式会社

商号	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	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(2013年3月31日時点)
設立年月日	1959年6月2日
本投資法人又は資産運用会社との関係(2013年10月30日時点)	
資本関係	本投資法人の主要な投資主(出資比率17.7%です。また、資産運用会社の完全親会社(出資比率100%)であり、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に該当します。
人的関係	資産運用会社の役職員のうち、2名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社との間でサポート契約を、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、「森ヒルズリゾート/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、資産運用会社の親会社に該当します。

##### (2) 六本木ファーストビル株式会社

商号	六本木ファーストビル株式会社
本店所在地	東京都港区六本木一丁目9番9号
代表者	代表取締役 進藤 寿一郎
事業内容	六本木ファーストビル及び六本木ファーストプラザビルの利用・運営・管理に関する業務の受託、賃貸業務の受託等
資本金	20百万円(2013年3月31日現在)
設立年月日	1993年9月16日
本投資法人又は資産運用会社との関係	当該会社は、資産運用会社の親会社等の関連会社等に該当します。

#### 5. 利害関係人等との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ます。

また、資産運用会社は、契約締結後、投資信託及び投資法人に関する法律第203条第2項の規定に従い、利益相反のおそれがある取引に関する事項として、速やかに本投資法人に対して本件の内容を書面にて交付します。

#### 6. 今後の見通し

本投資法人の2014年1月期(第15期:2013年8月1日~2014年1月31日)及び2014年7月期(第16期:2014年2月1日~2014年7月31日)における運用状況の予想について、本件による修正はありません。

(参考) 当期運用状況の予想 (2013 年 9 月 13 日公表分) 及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	百万円
当期予想 (2014 年 1 月期)	5,617	3,800	2,770	2,769	10,000	0
前期実績 (2013 年 7 月期)	5,052	3,430	2,433	2,432	9,552	0

< 添付資料 >

- ・ 参考資料 スキーム図

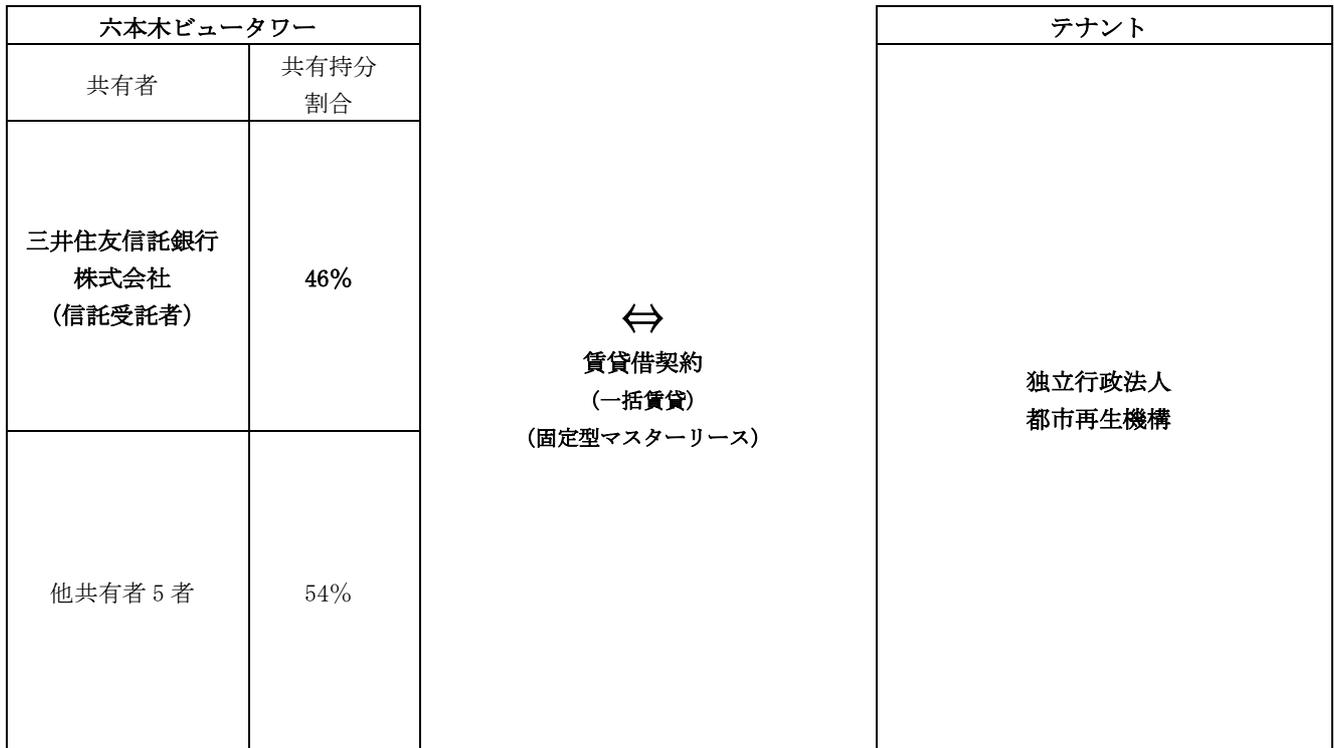
以上

※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

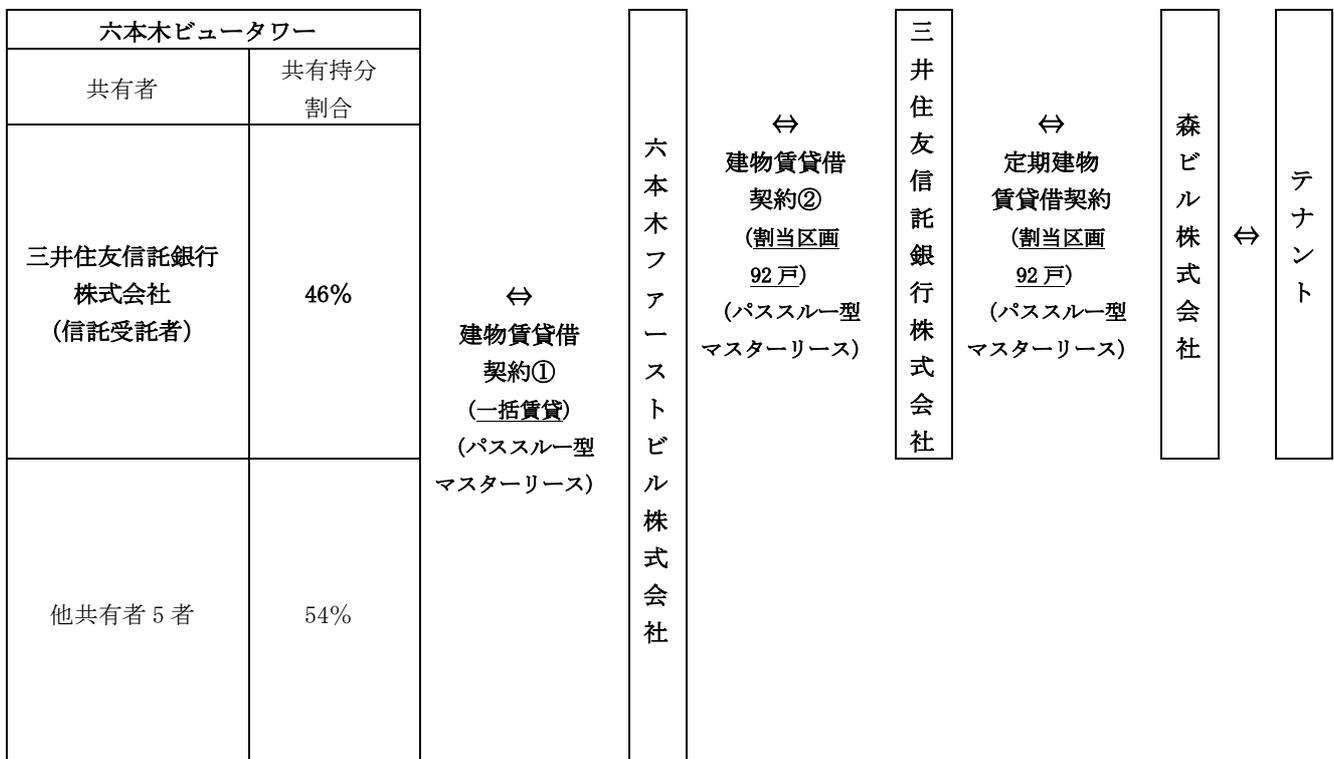
※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.mori-hills-reit.co.jp/>

参考資料 スキーム図

(2013年10月31日まで)



(2013年11月1日以降)



※ 建物賃貸借契約②からテナントまでのスキームについては、三井住友信託銀行株式会社（信託受託者）に関する契約関係のみを記載しています。