

平成 23 年 7 月 29 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)

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、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

本投資法人が保有する赤坂溜池タワーに係る、森ビル株式会社との間で締結している建物賃貸借（マスターリース）に関する契約及び物件運営管理委託（プロパティ・マネジメント業務）に関する契約を、平成 23 年 8 月 1 日付で変更します。

2. 変更の概要及び理由

赤坂溜池タワー(オフィス)（事務所を主用途とする平成 20 年 9 月 30 日付取得部分）に係る賃貸方式を、以下のとおり変更することにより、エンドテナントの退去や賃料の減額による賃貸事業収益等の下落リスクを回避し、安定したキャッシュフローを確保して、本投資法人のパフォーマンスの安定を図るものです。

項目	変更前	変更後(注 2)
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）

(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。以下同じです。

(注 2) 賃貸方式の変更と併せて、建物管理費等をマスターレシーの負担とし、管理委託報酬についても NOI(注 3)連動から定額に変更を行います。なお、赤坂溜池タワー（住宅）(居宅を主用途とする平成 23 年 3 月 18 日付取得部分)については、取得時より固定型マスターリースで運営しており、賃貸方式の変更は行いませんが、赤坂溜池タワー（オフィス）の契約変更に併せて、建物管理費等をマスターレシーの負担とし、概ね同額を現在のマスターリース賃料から減額する変更を行います。これによる本投資法人の収益への影響は軽微です。

(注 3) 「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。

3. 変更による影響

項目	変更前	変更後
NOI	570 百万円/期 (注)	632 百万円/期 (注)

(注) 本投資法人が保有する赤坂溜池タワー全体の平成 24 年 1 月期 (平成 23 年 8 月 1 日から平成 24 年 1 月 31 日まで) の予測値に基づき計算しています。

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 (平成 23 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	昭和 34 年 6 月 2 日
本投資法人又は 資産運用会社との関係	本投資法人の主要な投資主 (出資比率 21.1%) です。また、資産運用会社の完全親会社 (出資比率 100%) であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

5. 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。

6. 今後の見通し

本投資法人の平成 23 年 7 月期 (平成 23 年 2 月 1 日から平成 23 年 7 月 31 日まで) の運用状況に対する影響はありません。平成 24 年 1 月期 (平成 23 年 8 月 1 日から平成 24 年 1 月 31 日まで) 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「平成 24 年 1 月期の運用状況の予想について」をご参照下さい。

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/>