



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
森ビ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
（赤坂溜池タワー（オフィス））

森ビ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赤坂溜池タワー（オフィス）（2008年9月30日付取得部分）において、森ビル株式会社との間で締結している建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約を、2016年8月1日付で変更します。

2. 変更の概要及び理由

契約に定める賃料改定条項に基づき改定を行うにあたり、固定型マスターリースを継続して賃料改定を行うよりも、この機会に賃貸方式をパススルー型マスターリースに変更するほうが、中長期的な視点で本投資法人への収益寄与が増加し、投資主価値の向上にも資すると判断したため、賃貸方式を変更します。

- (1) 賃貸借物件：赤坂溜池タワー（オフィス）
- (2) 賃借人：森ビル株式会社
- (3) 変更前賃貸方式：固定型マスターリース（注1）
- (4) 変更後賃貸方式：パススルー型マスターリース（注1）（注2）
- (5) 変更予定日：2016年8月1日
- (6) 契約締結日：2016年7月29日

(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、建物管理費等を本投資法人の負担とし、管理委託報酬についても定額からNOI連動に変更を行います。

3. 変更による影響（注）

期	影響
2016年7月期（2016年2月1日から2016年7月31日）予想	影響はありません
2017年1月期（2016年8月1日から2017年1月31日）予想	+34百万円

（注） 2016年1月6日付で公表した「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」において、下記（A）の影響の予想を織り込んでいます。ここでは、下記（C）の数値を記載しています。

（A）2016年1月6日時点での予測に基づく本件変更による影響の予想（営業利益ベース）：△68百万円

（B）2016年7月22日時点での予測に基づく本件変更による影響の予想（同上）：△33百万円

（C）上記の差異（（B）－（A））（同上）：+34百万円

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（2016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（2016年3月31日時点）
純資産	314,580百万円（2016年3月31日時点）
総資産	1,363,474百万円（2016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7月22日時点）	
資本関係	本投資法人の主要な投資主（出資比率15.0%）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. 利害関係人等との取引

本件変更に関連し、利害関係人等との間で以下の取引が生じます。

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。

建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約の変更	信託受託者と森ビル株式会社との間で、建物賃貸借兼賃貸管理運営業務委託契約を変更し、賃貸方式をパススルー型マスターリースとします。また、管理委託報酬について、定額から NOI 連動に変更します。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。
-----------------------	---

6. 今後の見通し

本投資法人の2016年7月期（2016年2月1日から2016年7月31日まで）の運用状況の予想に対する影響はありません。また、2017年1月期（2016年8月1日から2017年1月31日まで）の運用状況の予想に対する影響は軽微であり、修正はありません。

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/>