

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年10月29日
【計算期間】	第38期 （自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）
【発行者名】	森ヒルズリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 山本 博之
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目12番32号
【事務連絡者氏名】	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 投資開発部長兼企画部長 金澤 良介
【連絡場所】	東京都港区赤坂一丁目12番32号
【電話番号】	03－6234－3234
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

		単位	第29期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	第30期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	第31期 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	第32期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	第33期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
営業収益		百万円	9,820	9,841	9,820	11,197	11,210
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	9,820	9,841	9,820	9,849	9,865
営業費用		百万円	3,646	3,683	3,735	4,212	4,264
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	3,315	3,325	3,401	3,448	3,475
営業利益		百万円	6,173	6,157	6,085	6,985	6,945
経常利益		百万円	5,576	5,583	5,514	6,443	6,405
当期純利益	(a)	百万円	5,575	5,582	5,513	6,443	6,404
総資産額	(b)	百万円	402,887	404,953	411,259	412,892	415,261
純資産額	(c)	百万円	200,763	200,818	201,657	202,797	205,155
出資総額（純額）	(注1)	百万円	195,718	195,718	195,718	195,718	195,718
発行済投資口の総口数	(d)	口	1,916,330	1,916,330	1,916,330	1,916,330	1,916,330
1口当たり純資産額	(c)/(d)	円	104,764	104,793	105,231	105,825	107,056
分配金総額	(e)	百万円	5,574	5,582	5,609	5,806	5,825
1口当たり当期純利益	(注2)	円	2,919	2,913	2,877	3,362	3,342
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	2,909	2,913	2,927	3,030	3,040
（うち1口当たり利益分配金）		円	2,838	2,913	2,927	3,030	3,040
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	71	—	—	—	—
総資産経常利益率	(注3)	%	1.4	1.4	1.4	1.6	1.5
（年換算）	(注3)	%	2.8	2.8	2.7	3.2	3.1
自己資本利益率	(注3)	%	2.8	2.8	2.7	3.2	3.1
（年換算）	(注3)	%	5.6	5.6	5.4	6.4	6.2
自己資本比率	(c)/(b)	%	49.8	49.6	49.0	49.1	49.4
配当性向	(注4)	%	97.5	99.9	101.7	90.1	90.9
（その他参考情報）							
期末投資物件数	(注5)	件	11	11	11	11	11
期末エンドテナント総数	(注6)	件	348	343	342	358	367
期末総賃貸可能面積	(注7)	m ²	178,845.68	178,832.97	181,518.93	181,339.35	181,154.65
期末総賃貸面積	(注7)	m ²	176,680.77	174,580.25	176,846.23	178,203.13	179,125.37
期末稼働率	(注8)	%	98.8	97.6	97.4	98.3	98.9
当期減価償却費		百万円	1,056	1,072	1,079	1,088	1,088
当期資本的支出額		百万円	240	971	203	683	127
NOI	(注3)	百万円	7,561	7,588	7,498	7,489	7,478
1口当たりFFO	(注3)	円	3,460	3,473	3,440	3,226	3,208
FFO倍率	(注3)	倍	21.2	23.0	20.7	23.5	23.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3)	倍	16.3	17.0	16.6	19.6	19.5
金利償却前当期純利益	(注3)	百万円	7,064	7,071	7,015	7,937	7,899
支払利息	(注3)	百万円	432	416	422	405	405
有利子負債額	(注3)	百万円	184,422	186,222	192,422	192,422	192,422
期末総資産有利子負債比率		%	45.8	46.0	46.8	46.6	46.3
当期運用日数		日	184	181	184	181	184

		単位	第34期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	第35期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	第36期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	第37期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	第38期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日
営業収益		百万円	11,215	11,176	11,173	11,088	11,223
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	9,838	9,802	9,755	9,673	9,700
営業費用		百万円	4,259	4,373	4,294	4,318	4,428
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	3,516	3,628	3,555	3,573	3,665
営業利益		百万円	6,955	6,803	6,879	6,769	6,795
経常利益		百万円	6,424	6,291	6,344	6,164	6,094
当期純利益	(a)	百万円	6,423	6,289	6,343	6,163	6,093
総資産額	(b)	百万円	414,888	413,064	413,260	413,182	407,947
純資産額	(c)	百万円	204,797	204,778	205,575	205,654	201,828
出資総額（純額）	(注1)	百万円	195,718	195,718	195,718	195,718	191,718
発行済投資口の総口数	(d)	口	1,916,330	1,916,330	1,916,330	1,916,330	1,886,235
1口当たり純資産額	(c)/(d)	円	106,869	106,859	107,275	107,316	107,000
分配金総額	(e)	百万円	6,423	6,289	6,343	5,902	5,828
1口当たり当期純利益	(注2)	円	3,352	3,282	3,310	3,216	3,202
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	3,352	3,282	3,310	3,080	3,090
（うち1口当たり利益分配金）		円	3,352	3,282	3,310	3,080	3,090
（うち1口当たり利益超過 分配金）		円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率	(注3)	%	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
（年換算）	(注3)	%	3.1	3.0	3.1	3.0	3.0
自己資本利益率	(注3)	%	3.1	3.1	3.1	3.0	3.0
（年換算）	(注3)	%	6.3	6.1	6.2	5.9	6.0
自己資本比率	(c)/(b)	%	49.4	49.6	49.7	49.8	49.5
配当性向	(注4)	%	99.9	99.9	99.9	95.7	95.6
（その他参考情報）							
期末投資物件数	(注5)	件	11	11	11	11	11
期末エンドテナント総数	(注6)	件	364	362	372	372	376
期末総賃貸可能面積	(注7)	㎡	180,977.11	180,797.12	180,572.82	180,393.26	182,655.52
期末総賃貸面積	(注7)	㎡	179,294.95	175,726.30	178,981.56	179,209.82	181,747.00
期末稼働率	(注8)	%	99.1	97.2	99.1	99.3	99.5
当期減価償却費		百万円	1,097	1,083	1,076	1,064	1,070
当期資本的支出額		百万円	717	191	815	348	561
NOI	(注3)	百万円	7,419	7,257	7,276	7,163	7,105
1口当たりFFO	(注3)	円	3,206	3,130	3,131	3,033	2,990
FFO倍率	(注3)	倍	22.4	22.1	20.5	20.9	22.6
デット・サービス・カバレッ ジ・レシオ	(注3)	倍	19.9	19.6	18.5	15.6	13.1
金利償却前当期純利益	(注3)	百万円	7,918	7,768	7,844	7,724	7,758
支払利息	(注3)	百万円	397	395	424	496	594
有利子負債額	(注3)	百万円	192,422	190,422	189,922	189,422	188,188
期末総資産有利子負債比率		%	46.4	46.1	46.0	45.8	46.1
当期運用日数		日	181	184	182	184	181

(注1) 「出資総額（純額）」は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額については考慮していません。

(注2) 「1口当たり当期純利益」は、当期純利益を次の日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

第29期 1,909,317口
第30期 1,916,330口
第31期 1,916,330口
第32期 1,916,330口
第33期 1,916,330口
第34期 1,916,330口
第35期 1,916,330口
第36期 1,916,330口
第37期 1,916,330口
第38期 1,902,711口

(注3) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。なお、年換算値は、1年を365日として算定しています。

- ・総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額（※1）
- ・自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額（※2）
- ・NOI＝当期賃貸事業損益（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費
- ・1口当たりFFO（Funds from Operation）＝（当期純利益＋当期減価償却費－不動産等譲渡損益）／発行済投資口の総口数
- ・FFO倍率
 - 第29期＝2021年1月末投資口価格（145,800円）／年換算後1口当たりFFO
 - 第30期＝2021年7月末投資口価格（161,100円）／年換算後1口当たりFFO
 - 第31期＝2022年1月末投資口価格（141,000円）／年換算後1口当たりFFO
 - 第32期＝2022年7月末投資口価格（153,000円）／年換算後1口当たりFFO
 - 第33期＝2023年1月末投資口価格（147,600円）／年換算後1口当たりFFO
 - 第34期＝2023年7月末投資口価格（144,700円）／年換算後1口当たりFFO
 - 第35期＝2024年1月末投資口価格（137,200円）／年換算後1口当たりFFO
 - 第36期＝2024年7月末投資口価格（128,600円）／年換算後1口当たりFFO
 - 第37期＝2025年1月末投資口価格（125,600円）／年換算後1口当たりFFO
 - 第38期＝2025年7月末投資口価格（136,600円）／年換算後1口当たりFFO
- ・デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益（※3）／支払利息（投資法人債利息を含みます。）
- ・有利子負債額＝短期借入金＋1年内償還予定の投資法人債＋1年内返済予定の長期借入金＋投資法人債＋長期借入金
- （※1）平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）／2
- （※2）平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）／2
- （※3）金利償却前当期純利益＝当期純利益＋当期減価償却費＋支払利息（投資法人債利息を含みます。）

(注4) 「配当性向」は、次の算式により計算し小数第1位未満を切り捨てて記載しています。

配当性向＝（分配金総額（利益超過分配金は含みません。）／当期純利益）×100

なお、配当性向＝（分配金総額（利益超過分配金を含みます。）／当期純利益）×100で算出すると、第29期は99.9%となります。

(注5) 六本木ビュートワーについては、2006年3月22日にその共有持分6%に係る信託受益権、2006年4月13日にその共有持分40%に係る信託受益権の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。なお、2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行い、共有持分6%に係る信託受益権は12戸の区分所有権に係る信託受益権に、共有持分40%に係る信託受益権は80戸の区分所有権に係る信託受益権となっています。以下同じです。

アーク森ビルについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 1) 2006年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 2) 2008年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75%
- 3) 2008年9月30日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分の残り25%
- 4) 2010年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50%
 - なお、2011年3月18日付で、5) に追加信託し、信託受益権を保有しています。
- 5) 2011年3月18日に23階部分の区分所有権の共有持分の残り50%及び25階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 6) 2011年8月1日に4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 7) 2013年4月1日に地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権

赤坂溜池タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 1) 2008年9月30日に用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）（総専有面積の約35.5%）に係る信託受益権
- 2) 2011年3月18日に用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）（総専有面積の約30.0%）に係る信託受益権

六本木ヒルズ森タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 1) 2010年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50%
 - なお、2011年8月1日付で、2) に追加信託し、信託受益権を保有しています。
- 2) 2011年8月1日に23階部分の区分所有権及び24階部分の区分所有権の共有持分の残り50%に係る信託受益権
- 3) 2013年10月1日に19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 4) 2014年8月1日に20階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 5) 2015年9月16日に28階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 6) 2016年2月1日に25階部分の区分所有権に係る信託受益権
- 7) 2016年4月1日に26・27・29階部分の区分所有権に係る信託受益権

愛宕グリーンヒルズについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 1) 2012年5月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟（MORIタワー、フォレストタワー及びブラザ）の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分45%（総専有面積の約20.0%）
- 2) 2013年4月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟（MORIタワー、フォレストタワー及びブラザ）の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分29%（総専有面積の約12.9%）

虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 1) 2017年8月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%に係る信託受益権の準共有持分7%（総専有面積の約1.0%）
- 2) 2018年3月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%に係る信託受益権の準共有持分7%（総専有面積の約1.0%）
- 3) 2018年9月3日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%に係る信託受益権の準共有持分36%（総専有面積の約5.0%）
- 4) 2020年9月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%に係る信託受益権の準共有持分17%（総専有面積の約2.4%）
- 5) 2021年8月2日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%に係る信託受益権の準共有持分11%（総専有面積の約1.5%）
- 6) 2025年7月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%に係る信託受益権の準共有持分10%（総専有面積の約1.4%）

オランダヒルズ森タワーについては、これまで以下の内容の取得をしていますが、ポートフォリオにおける物件数としては、1物件として取り扱っています。以下同じです。

- 1) 2017年8月1日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分57%（総専有面積の約27.6%）
- 2) 2018年3月1日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分15%（総専有面積の約7.3%）
- 3) 2018年9月3日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分28%（総専有面積の約13.6%）

(注6) 「期末エンドテナント総数」は、固定型マスターリース（共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合も含みます。）の物件及びラフォーレ原宿（底地）は1とし、その他の物件は、オフィス・店舗テナントに関し、同一物件内で同一テナントが複数の貸室を賃借している場合には、それを1、住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えて記載しています。以下同じです。

(注7) 「期末総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。なお、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとみなします。以下同じです。「期末総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80%）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74%）を、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（第29期から第30期については67%、第31期から第37期については78%、第38期については88%）を、ラフォーレ原宿（底地）については、信託受益権の準共有持分割合（第32期については93%、第33期については86%、第34期については79%、第35期については72%、第36期については65%、第37期については58%、第38期については51%）を、それぞれ信託不動産に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に乘じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に共有持分割合（25%）を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分（128戸）に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に森ヒルズリート投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（信託受託者及び森ビル株式会社との間の2016年1月6日付建物賃貸借変更契約に定める比率をいいます。以下同じです。）（67%）を乗じ、小数第3位を四捨五入して算出し、また、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積に森ヒルズリート投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（信託受託者及び森ビル株式会社との間の2016年7月29日付建物賃貸借変更契約に定める比率をいいます。以下同じです。）（65.9%）を乗じ、小数第3位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

なお、期末総賃貸可能面積及び期末総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

(注8) 「期末稼働率」は、期末総賃貸可能面積の合計に占める期末総賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注9) 本書に記載の各数値は、特に記載のない限り、記載未満の金額は切り捨てて、比率は四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値を足し合わせても合計値と必ずしも一致しません。以下同じです。

② 運用状況

(イ) 投資法人の主な推移

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、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。）を設立企画人として、2006年2月2日に設立され、同年11月30日に、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3234）。

2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）（以下「第38期」又は「当期」といいます。）末現在における発行済投資口の総口数は1,886,235口となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の日本経済は、物価上昇による影響が継続し、個人消費の一部に弱さが見られましたが、設備投資が堅調に推移するとともに、輸出の増加が下支えとなることで、緩やかな改善が続きました。

このような経済環境下において、賃貸オフィスビル市場は、東京都心部において大規模な新築ビルが複数供給されましたが、業容拡大による拡張や、立地改善、グレードアップ等を目的とした移転需要が継続したことで、空室率は着実に低下し、賃料についても底堅く推移しました。高級賃貸住宅市場は、都心部の優良住宅に対する安定的な需要が継続したことで、稼働率及び賃料水準はともに堅調に推移しました。不動産流通市場は、外資系法人による大型取引が牽引したほか、J-REITによる運用資産の入れ替えの動きが引き続き活発であったことで、取引額は引き続き高水準を維持し、取引価格についても高値圏を維持しました。

b. 運用実績

本投資法人は当期においても、テナントニーズを把握した効率的かつ計画的な運営管理及び修繕工事によりテナント満足度の維持向上に努めるとともに、賃貸市況の動向を見据えながら新規及び既存テナントに対する積極的なリーシング活動を展開し、稼働率及び賃料水準の維持向上を図りました。

当期末現在における本投資法人の不動産ポートフォリオは、保有物件ベースで11物件、既投資額で407,908百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積182,655.52㎡、期末稼働率は99.5%となっています。

(ハ) 資金調達概要

本投資法人は当期において、2024年11月29日に返済期限が到来した長期借入金1,000百万円の返済によって減少した手元資金への充当、既存の長期借入金9,134百万円の借換えのため、8,200百万円の長期借入れを行い、手元資金1,934百万円を充当しました。また、投資法人債2,000百万円の償還のため、1,700百万円の投資法人債を発行し、手元資金300百万円を充当しました。

その結果、当期末現在の借入金残高は164,888百万円（全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金19,104百万円）、投資法人債残高は23,300百万円（うち1年内償還予定の投資法人債5,000百万円）となり、有利子負債残高は188,188百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債23,300百万円及び長期借入金18,079百万円に加えて、変動金利である長期借入金146,809百万円のうち109,143百万円については、金利上昇リスクに対応するため金利スワップの活用により実質的な金利の固定化を行っています（当期末現在、有利子負債に占める固定金利比率は80.0%です。）。なお、本投資法人は、今後の借入れに関して、借入金の返済期限を分散することにより、リファイナンスリスクの軽減を目指します。

また、本投資法人は当期末現在、株式会社日本格付研究所（JCR）からAA（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付を取得しています。

（注）短期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が1年以下、長期借入金とは借入時点で返済期限までの期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。

(ニ) 業績及び分配概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は11,223百万円、営業利益は6,795百万円、経常利益は6,094百万円、当期純利益は6,093百万円となりました。

分配金については、本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、当期は租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、2025年7月に譲渡したラフォーレ原宿（底地）の譲渡益の一部を圧縮積立金として積み立てることとしました。これにより、当期末処分利益から当該積立額及び繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,886,235口の整数倍の最大値となる5,828,466,150円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は3,090円となりました。

③ 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針

本投資法人は、投資方針に従い、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値の更なる向上を目指します。具体的には、森ビルグループ（森ビル株式会社及び森ビル株式会社の連結子会社並びに持分法適用関連会社のうち、国内で事業を行う会社をいいます。以下同じです。）が長い年月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高大規模再開発に冠する名称である「ヒルズ」に象徴されるような、プレミアムエリア（東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。）及びその周辺地区をいいます。以下同じです。）に所在し、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（商業施設その他の用途の物件をいいます。以下同じです。）（プレミアム物件（注））をコアとした都市型ポートフォリオを構築します。

保有物件の運用については、テナント満足度を高めるとともに、合理的、効率的かつ計画的な資産運用管理を行うことを基本方針とし、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。

また今後も、森ビルグループの物件パイプラインを有効活用した外部成長を推進するとともに、賃料固定型マスターリースによる収益安定性も保持しながら継続的な分配金の維持向上を図り、投資主価値の最大化を目指します。

（注）プレミアム物件については、後記「2 投資方針 （1）投資方針 ② 運用戦略 （イ）重点戦略 a. 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 i. プレミアム物件を重視した投資」をご参照ください。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

資産の取得及び貸借

本投資法人は、2025年9月12日開催の本投資法人役員会において、虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部を追加取得することを決議しました。

なお、取得先である森ビル株式会社は本資産運用会社の利害関係人等に該当し、本件取引は投信法に定める利害関係人等との取引に該当することから、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、取得価格、また、その他の条件等において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を経ています。

a. 取得及び貸借の概要

物 件 名 称	虎ノ門ヒルズ 森タワー
取 得 予 定 資 産	信託受益権（注1）
取 得 予 定 価 格	9,669,000千円（注2）
鑑 定 評 価 額	11,614,400千円（注3）
契 約 締 結 日	2025年9月12日
取 得 日	2025年12月1日（予定）
取 得 先	森ビル株式会社
取 得 資 金	自己資金（予定）
貸 借 先	森ビル株式会社（注4）

（注1） 28～35階を対象とする区分所有権の共有持分（87.95%）及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分11.9%を追加取得し、既に保有している88%と合わせて99.9%を保有することになる予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る0.1%は、森ビル株式会社が保有する予定です。

（注2） 取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。以下、本「a. 取得及び貸借の概要」及び下記「b. 取得資産及び貸借の内容」において同じです。

（注3） 2025年8月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書に記載されている鑑定評価額を記載しています。

（注4） 賃貸条件その他の詳細については、下記「b. 取得資産及び貸借の内容」をご参照ください。

b. 取得資産及び貸借の内容

取得資産の内容		
物件名称		虎ノ門ヒルズ 森タワー
特定資産の種類		信託受益権（28～35階に係る共有持分87.95%） （準共有持分11.9%）
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定期間		2014年6月26日から2037年7月31日まで
所在地（住居表示）		東京都港区虎ノ門一丁目23番1号
用途		事務所・店舗・ホテル・居宅
面積（注1）	土地	17,068.96㎡
	建物	241,581.95㎡
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付52階建
竣工年月		2014年5月
設計者		株式会社日本設計
施工者		株式会社大林組
建築確認機関		一般財団法人日本建築センター
所有形態	土地	所有権（注2）
	建物	区分所有権（注3）
取得予定価格		9,669,000千円
取得日		2025年12月1日（予定）
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	11,614,400千円（価格時点：2025年8月1日）
PML（注4）		2.3%
担保権の設定		なし
プロパティ・マネジメント会社		森ビル株式会社
貸借の内容（2025年7月31日時点）		
貸借先（注5）		森ビル株式会社
契約形態		普通建物賃貸借契約
契約期間		2022年8月1日から2027年7月31日まで
総賃料収入（年間賃料）（注6）		369,176,784円
敷金・保証金（注7）		307,647,323円
総賃貸可能面積（注8）		2,905.76㎡
総賃貸面積（注9）		2,905.76㎡
エンドテナントの総数		9社
稼働率		95.8%
その他特筆すべき事項		第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡については、森ビル株式会社の書面による承諾が必要とされています。

（注1）面積は、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。

（注2）土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約515.61㎡（約3.0%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約4,328.56㎡（約25.4%）となる予定です。

（注3）本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約2,906.47㎡（約1.7%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約24,399.70㎡（約13.9%）となる予定です。

（注4）「PML（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的な建物の耐用年数）中での超過確率10%の予想損失額（＝再現期間475年の予想損失額）の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。ただし、予想損失は、地盤の液状化や地震動による直接損失のみを評価するものであり、機器や家具、什器等の損失や地震後の水による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な損失は含まれていません。また、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2025年9月4日付ポートフォリオ地震PML評価報告書による数値を記載しています。

（注5）本物件については、森ビル株式会社に建物賃貸借業務を委託し、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず固定額を同社から受領します。

（注6）総賃料収入（年間賃料）は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている1月当たりの賃貸権限の付与の対価に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた金額を単位未満で切捨て12倍した金額を記載しています。

（注7）敷金・保証金は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている敷金の金額に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた金額を単位未満切捨てで記載しています。

（注8）総賃貸可能面積は、賃借先に対して賃貸が可能であると考えられる面積に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

（注9）総賃貸面積は、賃借先に対して賃貸する面積に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含めていません。

（参考情報）

資金の借入れ

本投資法人は、2025年8月29日返済期限の長期借入金7,100百万円の借換資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期限 (注4)	返済 方法	担保の 有無
株式会社西日本シティ銀行	500	1.215% (注1)	2025年 8月29日	2028年 8月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	1,000	基準金利 +0.200% (注2)		2031年 8月31日		
株式会社福岡銀行	500	基準金利 +0.250% (注3)		2033年 8月31日		
株式会社りそな銀行	500	基準金利 +0.200% (注3)		2033年 8月31日		
株式会社S B I 新生銀行	1,800	基準金利 +0.300% (注3)		2033年 8月31日		
みずほ信託銀行株式会社	2,800	基準金利 +0.380% (注3)		2034年 8月31日		

（注1）利払日は、初回を2026年2月末日とし、以降毎年2月及び8月の末日とし、返済期限を最終とします。ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（注2）利払日は、初回を2026年2月末日とし、以降毎年2月及び8月の末日とし、返済期限を最終とします。ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前公表の全銀協6ヶ月日本円TIBORとなります。

2025年8月27日付金利スワップ契約の締結により、上記記載の借入れにおける返済期限までの金利は、1.71300%で実質的に固定化されています。

（注3）利払日は、初回を2025年9月末日とし、以降毎月の末日とし、返済期限を最終とします。ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前公表の全銀協1ヶ月日本円TIBORとなります。

（注4）返済期限は、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるものをいいます。以下同じです。）に投資して運用を行います（規約第29条）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注1）投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下のとおりです。

投資法人は、金商法上の金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。本②において以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 及び （２）投資対象」をご参照ください。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針 （３）分配方針」をご参照ください。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照ください。

（注2）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）

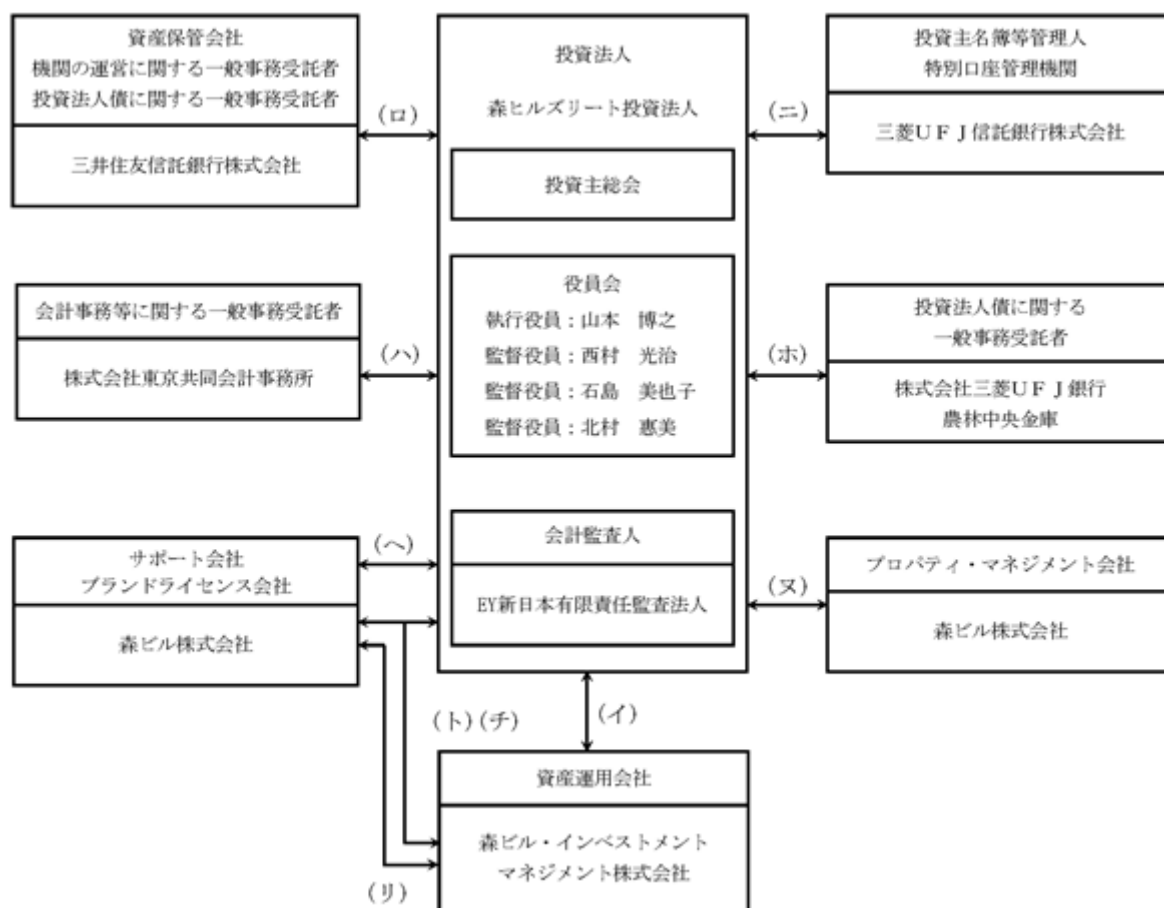
（以下「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとしします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとしします。

（注3）本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分等に投資することがあります。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図



<契約の名称>

- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 資産保管委託契約／機関の運営に関する一般事務委託契約／財務及び発行・支払代理契約
- (ハ) 一般事務委託契約
- (ニ) 投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
- (ホ) 財務代理契約
- (ヘ) 商標使用許諾契約
- (ト) サポート契約
- (チ) 情報提供に関する契約
- (リ) アドバイザリー業務委託契約
- (ヌ) 物件運営管理委託契約（注）

（注）本投資法人が信託受益権を保有する場合には、契約当事者は不動産管理处分信託の受託者と森ビル株式会社となります。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	森ヒルズリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	森ビル・インベストメント マネジメント株式会社	2006年2月2日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しました。 金商法上の金融商品取引業者として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の資産運用に係る業務、（ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務、（ニ）その他本投資法人が随時委託する前記（イ）から（ハ）に関連し又は付随する業務です。
資産保管会社 機関の運営に関する一般 事務受託者 投資法人債に関する一般 事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	2006年2月2日付で本投資法人との間で資産保管委託契約及び機関の運営に関する一般事務委託契約を締結しました。 投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号）として、機関の運営に関する一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）を行います。 第24回から第26回無担保投資法人債の発行に際し本投資法人との間で当該投資法人債に係る財務及び発行・支払代理契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）として、同契約に基づき、本投資法人債券に関する、（イ）投資法人債原簿に関する事務、（ロ）投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、（ハ）投資法人債券の発行に関する事務等を行います。
会計事務等に関する一般 事務受託者	株式会社東京共同会計事務所	2022年2月1日付で本投資法人との間で一般事務委託契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第6号及び第7号）として、（イ）計算に関する事務、（ロ）会計帳簿の作成に関する事務、（ハ）納税に関する事務（ただし、税理士業務に該当する事務を除きます。）等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	2008年12月26日付で本投資法人との間で投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第1号及び第3号。ただし、新投資口予約権に関する事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、 （イ）投資主名簿に関する事務、（ロ）本投資証券の発行に関する事務、（ハ）投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、（ニ）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	第16回から第19回までの無担保投資法人債の発行に際し本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結していた各投資法人債に係る財務代理契約を、2018年4月16日付で同社より承継しました。また、第22回及び第23回無担保投資法人債の発行に際し本投資法人との間で当該投資法人債に係る財務代理契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）として、同契約に基づき、本投資法人債券に関する、 （イ）投資法人債原簿に関する事務、（ロ）投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、（ハ）投資法人債券の発行に関する事務等を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	農林中央金庫	第20回及び第21回無担保投資法人債の発行に際し本投資法人との間で各投資法人債に係る財務代理契約を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）として、同契約に基づき、本投資法人債券に関する、 （イ）投資法人債原簿に関する事務、（ロ）投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、（ハ）投資法人債券の発行に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
サポート会社	森ビル株式会社	2006年8月10日付で本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート契約を、同日付で本資産運用会社との間でアドバイザー業務委託契約を、それぞれ締結しました。森ビル株式会社は、かかる契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対して、自社保有物件売却時の優先交渉権の付与、外部物件情報の提供、リサーチ関連業務、不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務等を行います。 2007年5月24日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で情報提供に関する契約を締結しました。本投資法人及び本資産運用会社は、かかる契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に提供された物件情報について、本投資法人で取得しない旨決定した物件情報について、森ビル株式会社にに対し物件情報を提供します。
ブランドライセンス会社	森ビル株式会社	2006年6月29日付で本投資法人との間で、商標使用許諾契約（以下「ブランドライセンス契約」ということがあります。）を締結しました。森ビル株式会社は、かかる契約に基づき、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。
プロパティ・マネジメント会社 （以下「PM会社」といいます。）	森ビル株式会社	本投資法人は、本書の日付現在、ラフォーレ原宿（底地）を除く各物件につき、以下の業務（以下「PM業務」と総称します。）を森ビル株式会社に委託しています。 （イ）リーシング業務 （ロ）建物運営管理業務 （ハ）工事施工管理業務 （ニ）会計経理補助業務、経費支払補助業務 （ホ）その他補助業務 （ヘ）その他上記に付随する業務

（注）森ビル株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。森ビル株式会社との間の取引の概要については、後記「5 運用状況 （2）投資資産 ③その他投資資産の主要なもの （イ）信託不動産の概要 c. 主なテナントへの賃貸借の概要」、同「e. 利害関係者への賃貸借の概要」及び「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 （3）利害関係人等との取引状況」をご参照ください。なお、森ビル株式会社の親会社である森喜代株式会社も、本資産運用会社の親会社として特定関係法人に該当しますが、同社との間には取引関係はありません。

③ 匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分等に投資は行っていない。

（4）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とし、）とし、執行役員及び監督役員は役員会を構成します（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名、役員会及び会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、規約に定める一定の場合を除き、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に

提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都区内として開催され（規約第9条第1項）、2017年4月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以降、隔年ごとの4月1日及び同日以後遅滞なく招集します。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第9条第3項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員及び監督役員の数は役員会の構成員の数並びに出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、任務を怠ったことによる役員の損害賠償責任について、法令の限度において、役員会の決議によって免除することができます（規約第21条）。

本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の執行に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約（以下「補償契約」といいます。）の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の2第1項）。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするもの（以下「役員等賠償責任保険契約」といいます。）の内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の3第1項）。

c. 会計監査人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告、その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

なお、本投資法人は、会計監査人の投信法第115条の6第1項の責任について、会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がないときは、法令で定める額を限度とする旨の契約を会計監査人と締結することができます（規約第28条の2）。

投資法人が、会計監査人との補償契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の2第1項）。また、投資法人が、会計監査人の職務の執行に関する役員等賠償責任保険契約の内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の3第1項）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。本投資法人は、「役員会規程」において、役員会を3ヶ月に1回以上開催することと定めていますが、実際には月1回程度の頻度で開催しています。また、必要がある場合には、随時、臨時に役員会を開催します。

かかる役員会には、本資産運用会社の代表取締役及び取締役の出席を求めることがあり、各種報告、本資産運用会社の資産運用業務の状況を確認することで内部管理体制を確立しています。

上記の他、本投資法人役員会は、少なくとも3ヶ月に1回、執行役員の業務執行状況（資産運用状況を含みます。）について報告を受けます。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査との相互連携

役員会においては、執行役員及び本資産運用会社から各監督役員に対し、資産運用状況、コンプライアンス及びリスク管理、本資産運用会社における決定事項その他に関して随時報告を行い、各監督役員が求める調査等に対して報告を行うことにより、執行役員の職務執行に関する監督を行っています。また、会計監査人は本投資法人の計算書類の監査を行うとともに、執行役員の不正な行為又は法令違反があることを発見した場合は、その事実を監督役員に報告することになっています。会計監査人は、計算書類を承認する役員会に先立ち、監督役員に対する監査報告を行うとともに、本投資法人に影響する不正、不正の疑い又は不正の申立等の把握の有無について情報交換を行うことにより、監督役員と会計監査人の連携を図っています。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社が、本投資法人の運用資産の取得・売却・一部の賃貸借等に係る利益相反取引について決裁する場合には、併せて本投資法人の役員会での承認を得ることとしています。なお、投信法第201条の2第1項に定める取引に該当する場合には、本資産運用会社は、予め、本投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員が当該同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません。

b. 本資産運用会社の内部監査（同社の内部監査規程に基づき実施されます。）実施後、本資産運用会社の取締役会に提出された内部監査報告書及び改善勧告の有無について、本資産運用会社の代表取締役は、役員会に出席して報告します。

改善勧告を受けた部署の責任者（各部長）は、内部監査規程に基づき、改善計画又は改善状況等をコンプライアンス部長に報告し、コンプライアンス部長は改善状況等を検証の上、これを本資産運用会社の取締役会に報告しなければなりません。

c. 本資産運用会社以外の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務状況についての掌握を図っており、監督役員は、いつでも、一般事務受託者及び資産保管会社に対しての業務状況等に関する報告を求め、必要な調査ができます。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

<本資産運用会社組織図>



(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下のとおりです。

組織・機関	主な業務の概略
投資開発部	・投資運用業に係る資産の取得及び売却に関する業務 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社の組成並びにこれによる資産の取得及び売却に関する業務 ・不動産市場に関する調査・分析業務 ・その他付随する業務
資産運用部	・投資運用業に係る資産の運用及び管理に関する業務 ・投資法人による資産取得を目的とした特別目的会社によるその保有資産の運用及び管理に関する業務 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・投資運用業に係る運用評価に関する業務 ・不動産市場に関する調査・分析業務 ・その他付随する業務
財務部	・投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務 ・投資法人の資金調達方針の策定及び変更に関する業務 ・投資法人の年度資金調達計画の策定及び変更に関する業務 ・投資法人の資金調達の実施に関する業務 ・投資法人の格付取得に関する業務 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・不動産市場に関する調査・分析業務 ・その他付随する業務
経理部	・本資産運用会社の経理に関する業務 ・投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する業務 ・投資法人の金銭の分配に関する業務 ・投資法人の決算の分析及び評価に関する業務 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・その他付随する業務
総務部	・本資産運用会社の総務及び人事に関する業務 ・投資法人の投資主総会及び役員会の事務局に関する業務 ・その他付随する業務
企画部	・投資法人のディスクロージャーに関する業務 ・投資法人のIR活動に関する業務 ・投資法人の経営戦略に関する業務 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・投資法人のESGに係る業務の推進・サポートに関する業務 ・その他付随する業務
コンプライアンス部	・コンプライアンス規程、コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの策定及び変更その他コンプライアンスに関する業務 ・各部署の業務運営及び各種取引に関する法令等の遵守状況の検証業務 ・法令等の遵守に関する基本方針の策定及び実施業務 ・法令等の遵守状況の報告業務 ・法令等の遵守のための意見又は指示業務 ・リスク管理に関する業務 ・コンプライアンスに関する教育・研修の実施に関する業務 ・苦情等の対処に関する業務 ・内部監査に関する業務 ・その他付随する業務

(ロ) 委員会

本資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は、以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役（取締役会長を除きます。）、執行役員、統括部長、投資開発部長、資産運用部長、及び代表取締役社長が指名する不動産投資に精通した社外専門家1名（注） ただし、本委員会を構成する執行役員及び統括部長は、投資開発部又は資産運用部を担当している者としてします。
審議・決議事項	・投資運用業に係る資産の取得及び売却 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更 ・運用資産管理規程等、投資運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定及び変更 ・その他社内規程又は投資委員会にて必要と認めた事項
審議方法等	・委員会の開催には、委員全員の出席を要します。ただし、出席委員全員が、欠席委員本人の意思によらないやむを得ない事情と判断する場合は、委員の過半数の出席により開催することができます。 ・承認の決議は、出席委員の過半数の賛成によります。なお、承認の決議がなされない場合には、委員長は、当該議案を起案部署に差し戻します。

（注）本書の日付現在、社外専門家には、不動産専門家1名が就任しています。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）及び社外専門家1名（注）
審議・決議事項	・コンプライアンスに関する基本方針の策定及び変更 ・コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更 ・重要と判断される苦情処理の対応策 ・投資運用業に係る資産の取得及び売却 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更 ・運用資産管理規程等、投資運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定及び変更 ・本投資法人と利害関係者（利害関係者の定義は、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 （2）本投資法人に関する利益相反取引ルール （イ）利害関係者の範囲」に記載のとおりです。以下同じです。）との間における、以下に掲げる取引（不動産等とは、後記「2 投資方針 （2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （イ）不動産等」に列挙される資産をいい、有価証券とは金商法第2条第1項に規定する有価証券又は同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、不動産等を除いたものをいいます。以下同じです。） ① 不動産等及び有価証券の取得 ② 不動産等及び有価証券の売却 ③ 一定の場合を除く、不動産等及び有価証券の賃貸借契約の締結・変更 ④ 一定の場合を除く、不動産管理委託契約の締結・変更 ⑤ 不動産等の取得・売却及び賃貸に係る媒介契約の締結・変更 ⑥ 資金貸借、出資等の資金に係る取引 ⑦ その他、一定の取引を除く、本投資法人の利益を害するおそれのある取引 ・その他社内規程又はコンプライアンス委員会にて必要と認めた事項
審議方法等	・委員会の開催には、委員全員の出席を要します。ただし、社外専門家以外の委員が出席できない場合、他の委員全員が、やむを得ない事情と判断するときは、委員の過半数の出席により開催することができます。 ・承認の決議は、委員全員の賛成によります。ただし、上記により欠席した委員がある場合、出席委員全員の賛成をもって承認の決議を行うことができます。なお、承認の決議がなされない場合には、委員長は、当該議案を起案部署に差し戻します。

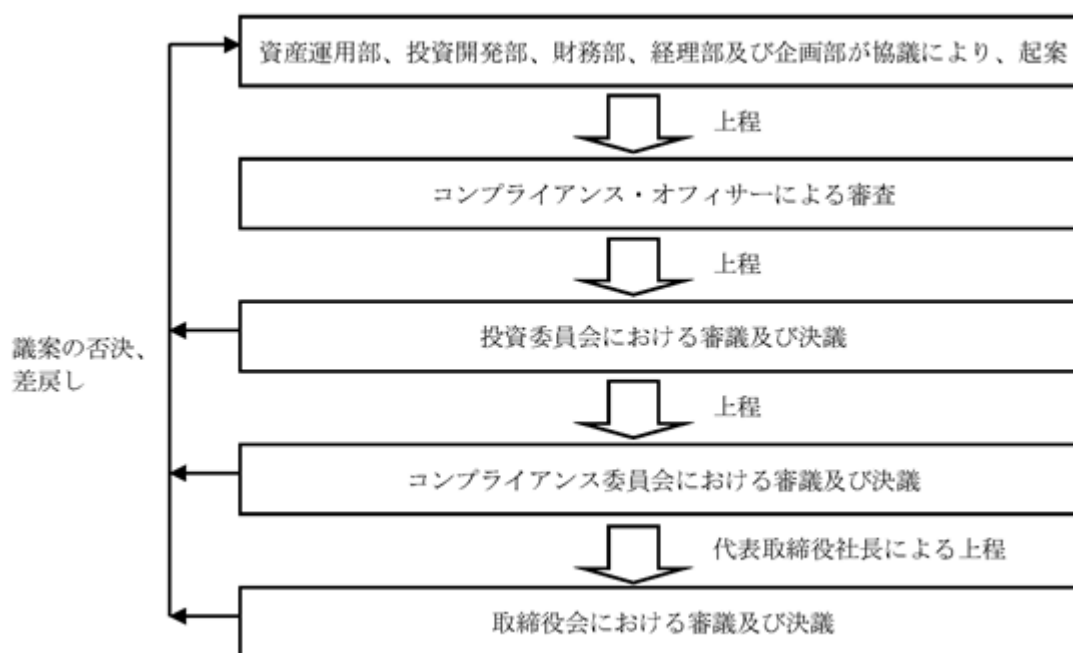
(注) 本書の日付現在、社外専門家には、弁護士1名が就任しています。なお、社外専門家が疾病、事故その他やむを得ない事情により一時的に職務を遂行できず、かつ、その期間中にコンプライアンス委員会を開催することについて緊急その他正当な理由があると他の委員全員が判断する場合、委員長は、当該社外専門家の職務代行者として他の社外専門家を選任することができます。

③ 投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを作成し、投資方針、運営管理方針、財務方針、開示方針、利害関係者との取引のルール等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。

運用ガイドラインの制定及び変更は、以下の手続に従うものとします。



- i. 運用ガイドライン案及びその変更案は、資産運用部、投資開発部、財務部、経理部及び企画部が協議により起案し、コンプライアンス・オフィサーへ上程されます。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令、定款、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則、本投資法人規約、並びに本資産運用会社の方針及び社内規程（以下「法令等」と総称します。）に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会における審議の上、決議において承認された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、運用ガイドラインは、制定又は変更されます。

なお、各委員会又は取締役会の決議において否決された場合には、当該議案は、起案部に差し戻されます。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合には、その都度見直し及び変更を行うことがあります。

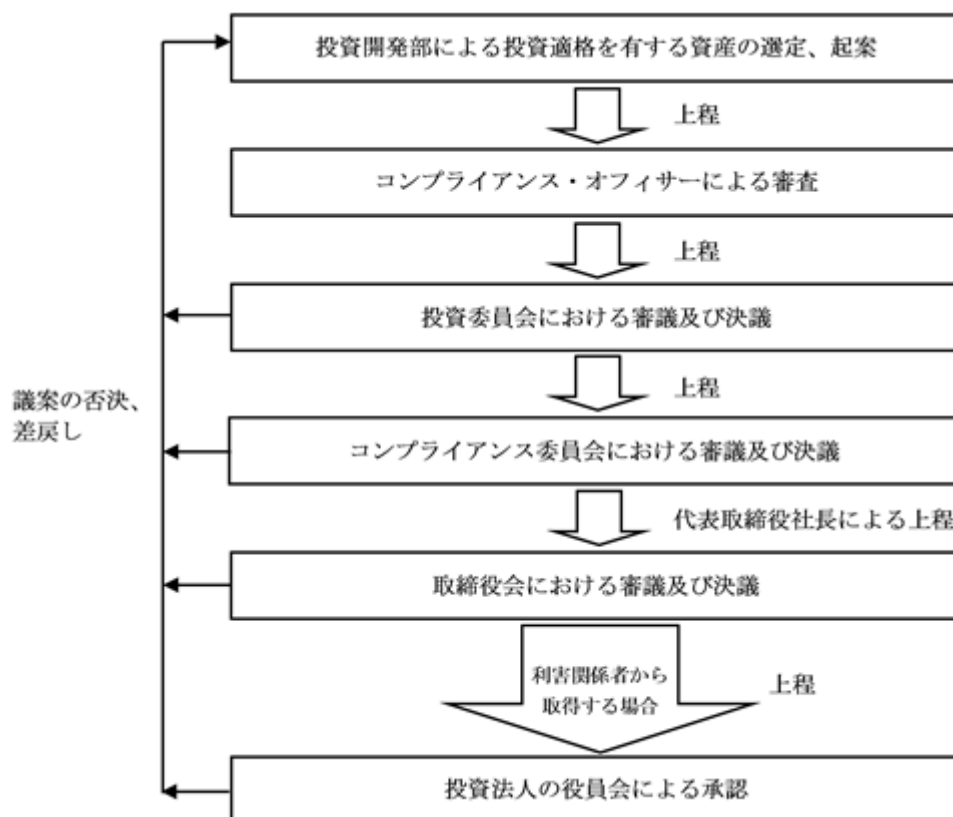
(ロ) 本投資法人の資産の運用に関する意思決定

a. 資産運用計画に関する事項

資産運用計画の制定及び変更は、運用ガイドラインの制定及び変更手続を準用するものとします。

b. 資産の取得及び売却に関する事項

資産の取得に関する決定は、以下の手続に従うものとします。



<利害関係者以外の者からの資産の取得>

- i. 投資開発部は、投資適格を有する資産を選定後、かかる取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。なお、投資適格を有する資産の選定方法の詳細については運用ガイドラインに定められています。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの審査結果が報告された後、審議の上決議されます。決議の結果、承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、取得が決定されます。

なお、各委員会又は取締役会の決議において否決された場合には、当該議案は投資開発部に差し戻されます。

＜利害関係者からの資産の取得＞

- i. 投資開発部は、投資適格を有する資産を選定後、かかる取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。なお、投資適格を有する資産の選定方法の詳細については運用ガイドラインに定められます。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの審査結果が報告された後、審議の上決議されます。決議の結果、承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、取締役が本資産運用会社の親会社又は当該利害関係者の役員若しくは使用人の地位（兼職の場合を含み、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）にある場合、当該取締役は取締役会の議決に加わることはできません。また、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、本投資法人の役員会に上程されます。
- vi. 本投資法人の役員会において審議の上、決議において承認された場合、利害関係者からの運用資産の取得が承認されます。

なお、各委員会若しくは取締役会の決議において否決された場合又は本投資法人の役員会により承認されない場合には、当該議案は投資開発部に差し戻されます。

利害関係者以外の者に対する資産の売却及び利害関係者に対する資産の売却については、上記の利害関係者以外の者からの資産の取得及び利害関係者からの資産の取得と、それぞれ同様の手続を経るものとします。

なお、投信法第201条の2第1項に定める取引に該当する場合には、本資産運用会社は、予め、本投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません。

④ 投資運用に関するリスク管理体制

本資産運用会社の取締役会がリスク管理方針の策定、適切なリスク管理体制の整備を統括し、更に本投資法人の役員会が、定期的に本資産運用会社から報告を受け、リスクマネジメント全般について監督を行う体制です。

本資産運用会社では、以下のような検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度にあわせて、必要かつ適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会及び本投資法人の役員会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、投資開発部において、資産の取得又は売却に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）について、資産運用部において、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等のリスク）について、財務部において、本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて、経理部において、事務処理等に関する各種リスクについて、総務部において、システム関連等に関する各種リスクについて、企画部において、本投資法人のディスクロージャー等に関する各種リスクについて、各々調査を行います。なお、各部においては、担当業務に係るESGに関する各種リスクについても調査を行います。そして、これらのリスクについて、コンプライアンス部を中心にリスク管理を行います。

また、必要に応じて、投資委員会、コンプライアンス委員会に諮り、これらのリスクについて検討するとともに、リスクの管理状況を定期的に取締役会及び本投資法人の役員会に報告しています。

なお、投資委員会は、代表取締役社長、常勤取締役（取締役会長を除きます。）、執行役員、統括部長、投資開発部長、資産運用部長及び代表取締役社長が指名する不動産投資に精通した社外専門家により構成されています。コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家により構成されています。

また、コンプライアンス部は、定期的にリスク調査状況及びその方法、リスク管理体制等を含めた内部監査を実施し、報告書を作成します。これらの報告書は、定期的に、取締役会及び本投資法人の役員会へ報告されるとともに、必要な対応の確認やリスク管理プロセスの有効性の見直しが行われます。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス部による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制をとっています。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額（純額）（注1）	191,718,247,520円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,886,235口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資額 （円）	出資総額（純額） （円）（注1）	発行投資口数 （口）	発行済投資口 の総口数 （口）
2025年7月31日（注2）	消却	△3,999,944,200	191,718,247,520	△30,095	1,886,235

（注1）「出資総額（純額）」は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動控除額については考慮していません。

（注2）2025年3月18日から2025年6月25日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（30,095口）については、2025年7月23日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年7月31日に消却しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2025年7月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資 口数 (口)	比率 (注) (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8-12	429,898	22.8
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10-1	365,805	19.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目8-1 赤坂インターシティAIR	262,298	13.9
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2-2	81,004	4.3
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	ONE COLEMAN STREET LONDON GB EC2R 5AA	27,857	1.5
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	24,777	1.3
株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	東京都中央区晴海一丁目8-12	21,868	1.2
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	21,580	1.1
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	21,165	1.1
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	15,582	0.8
合計	—————	1,271,834	67.4

（注）「比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率を記載しています。

（所有者別の状況）

（2025年7月31日現在）

区分	投資口の状況						
	政府及び 公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等 (うち個人)	個人その他	計
投資主数（人）	1	135	19	326	321 (67)	19,886	20,688
所有投資口数（口）	17	989,780	31,743	407,812	273,730 (421)	183,153	1,886,235
比率（注） （%）	0.00	52.47	1.68	21.62	14.51 (0.02)	9.71	100.00

（注）「比率」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

（７）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

① 従業員投資口所有制度の概要

本資産運用会社は、本投資法人の投資主と本資産運用会社の従業員の利害の一致を促進させ、本投資法人の中長期的な投資主価値の向上を図ること、及び本資産運用会社の従業員の福利厚生の拡充を目的として、持投資口制度を設けています。

当該持投資口制度では、持投資口会が、従業員からの拠出金等を原資として、一定の計画に従い、個別の投資判断に基づかず、継続的に本投資法人の投資口を買い付けます。

② 従業員持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額
該当事項はありません。

③ 従業員投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲
本資産運用会社の従業員です。

2【投資方針】

（１）【投資方針】

① 基本理念－「都市」への投資

本投資法人は、東京都心部を中心とする「都市」の競争力、「都市」の価値創造力に着目し、「都市」への集中投資を行うことにより成長し、運用資産の収益性とその資産価値の更なる向上を目指す不動産投資法人です。

本投資法人は、近年、大都市への経済活動と人口の集中が加速しており、ビジネス、文化、情報等の集積が更なる集積を呼び、新たな価値を生み出すという好循環が生まれていると考えています。特に、東京都心部では、都市再生政策のもとに大規模開発が集中的に進んでおり、経済・文化のグローバル化や企業のグローバルな事業展開が進む中で、「世界の中の東京」としての地位が確立されていると考えています。そして、今後も、他の国際都市との間の切磋琢磨を通じて、経済活動や情報の拠点としての機能の集積が加速するものと予想され、多くの新しい付加価値を創造するポテンシャルを持つ、競争力の高い都市となると本投資法人は考えています。

本投資法人が考える「都市」とは、単にビルの集合体としての地理的な場所ではありません。職・住・遊・憩・学など多彩な機能を複合的に併せ持った空間的な広がりのある「場」であり、そこに集う人々の経済的・文化的活動と合体された概念的な総体です。安全、環境、文化等あらゆる要素を兼ね備えた都市機能が提供されることで、21世紀の日本経済を牽引することが予想される知識情報産業とかかる産業に従事する人々が集中し、新しいビジネスモデルやライフスタイルが生み出されると、本投資法人は考えています。

本投資法人が、こうした「都市」への投資とその価値向上を実現するための重要なパートナーとして位置付けているのが、森ビル株式会社を中核とする森ビルグループです。本投資法人は、森ビル株式会社の出資を受けて設立され、そのノウハウや経営理念を受け継ぐ本資産運用会社に資産の運用を委託しています。そして、東京都心部において大規模再開発を次々に実現してきた森ビルグループの開発力及び情報収集力を活用して、主としてプレミアムエリアの希少な物件の取得を行っていきます。更に、同グループが培ってきたプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）、タウンマネジメント等を駆使した物件管理能力等を活かしながら、運用資産の価値向上を図ります。

本投資法人の名称「ヒルズ」とは、森ビルグループが長い歳月をかけて完成・成熟させてきた創造的かつ付加価値の高い大規模再開発に冠する名称です。森ビル株式会社は、その経営理念において、「細分化した土地を集約し、建物を高層化することで、足元に広いオープンスペースを備えた職住近接型のコンパクトシティを創造し、『安全・安心』、『環境と緑』、『文化・芸術』をキーワードに、豊かな都市生活を提案」しています。かかる経営理念を具現化した大規模プロジェクトのブランド名が「ヒルズ」です。また、「丘」を意味する「ヒル」の複数形である「ヒルズ」という名称は、アークヒルズ、愛宕グリーンヒルズ、六本木ヒルズ、オランダヒルズ、表参道ヒルズ、麻布台ヒルズに代表されるように、従前の地形の起伏と記憶を活かし、複数の丘や谷、坂を開発に織り込みながら、緑の再生・復活とともに立体的な土地利用を図るという、森ビルグループの都市づくりの思想を表しています。更に、「ヒルズ」には、「都市化と緑化」、「伝統と革新」、「経済と文化」、「普遍と個性」、「グローバルとローカル」、「刺激と安らぎ」といった、一見対照的なものを融合し、より高い次元で統合するという意味も含まれています。

本投資法人は、こうした森ビルグループの総合力を成長の原動として活用し、「ヒルズ」に象徴されるような21世紀のライフスタイル、ワークスタイルをリードすると考えるエリア及び物件を中心とする選別的な投資、すなわち「Investment in the city～『都市』への投資」を通じて、ポートフォリオの着実な成長と投資主価値の最大化を図ります。

② 運用戦略

（イ）重点戦略

本投資法人は、基本理念を実現するため、以下の戦略を重点的に採用します。

- a. 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（ポートフォリオ構築戦略）
- b. 森ビルグループの総合力の最大活用（成長戦略）

かかる重点戦略の実行に際して、本資産運用会社は、投資主にとり有用かつ重要な情報を積極的に開示し、運用の透明性を確保する等、高いレベルでのガバナンスとコンプライアンスを確立するとともに、森ビルグループとの関係から派生する潜在的な利益相反防止の徹底に努めます。

- a. 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
 - i. プレミアム物件を重視した投資

本投資法人は、投資物件のキャッシュフローの安定性及び成長性に関して他の地域と比較して相対的に優位にあると考えられ、森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリアに所在する物件を中心に投資を行います。更に、多彩な都市機能が高度に複合した同エリアにおいて、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します。なお、投資対象地域のうち、特に港区については、本資産運用会社の株主である森ビル株式会社が多

くの不動産を開発及び所有している地域であり、資産の取得や運営管理においても高い競争力を発揮できると考えられることから、より積極的に投資を行います。

また、本投資法人は、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ります。

プレミアム物件の具体的な内容は、以下のとおりです。

主たる用途	内容
オフィスビル	立地： 東京都心5区及びその周辺地区。 延床面積： 一棟当たり延床面積10,000㎡以上。 基準階面積： 基準階賃貸可能面積1,000㎡以上。 スペック： フロア形状、天井高、床仕様、床荷重、空調方式、電気容量、セキュリティシステム等を総合的に勘案して強い競争力を保持していると認められるもの。
住宅	立地： 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・広尾エリアをいいます。）を中心とした東京都心5区及びその周辺地区。 延床面積： 一棟当たり延床面積2,000㎡以上。 スペック： 外観、エントランス仕様、間取り、セキュリティシステム、フロントサービス、住戸内サービス、インターネット回線、スパ施設又はフィットネス施設等の利用サービス等を総合的に勘案して強い競争力を保持していると認められるもの。
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 立地： 東京都心5区及びその周辺地区で、繁華性の高い地域。 延床面積： 一棟当たり延床面積10,000㎡以上。 (ii) 高級ブランド店等の路面型店舗 立地： 銀座周辺エリア、青山・表参道周辺エリア等、希少性・社会的認知性が極めて高い地域。 延床面積： 一棟当たり延床面積1,000㎡以上。

なお、本投資法人は、上記プレミアム物件の各内容に加えて、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た投資を行います。

また、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します。ただし、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します。

ii. 複合性を重視した投資

本投資法人は、職・住・遊・憩・学など都市機能の複合化が進む中、かかる複合性が顧客満足度を高め、資産価値を高める重要な要素であると考えています。

職・住が近接し多彩な都市機能が集約されることにより、経済、文化、教育、エンターテインメント等様々な要素が高度に融合し、空間的・時間的ゆとりが生まれることで、豊かな都市型ライフスタイルやワークスタイルが可能になると考えます。知識情報社会では、こうした特徴を有するエリアに、人、モノ、情報が集積する傾向が高まっており、多種多様な人的交流やモノのやりとり、情報の共有が一段と進むことで、都市における新しい価値が生み出されていくものと考えます。そして、新しい価値の創出は、更に多くの人や情報を引き寄せることにつながります。このような好循環を生み出すポテンシャルを備えたスペースやサービスを提供することが、都市における個々の物件のプレゼンスを高め、ひいてはその資産価値の維持・向上につながるものと考えています（都市発展のサイクル）。

例えば、同じようなスペックのオフィスビルであったとしても、充実したサービスやアクセスの良さに加え、周辺に商業施設、教育・文化施設や緑溢れる公園など様々な環境が備わっていることが、充実したオフィスライフを送る上でのプラスアルファの魅力となり、より高い需要を確保する上での差別化になるものと考えられます。

更に、この複合性の効果は周辺地域にも波及し、より広がりを持った形で価値を創出すると考えています。

このように、本投資法人は、多彩な都市機能の相乗効果によって都市における価値の創出がもたらされ则认为ており、そのことが複合性に着目した投資を行うことの大きな理由でもあります。

<森ビルグループの都市づくりーアークヒルズ及び六本木ヒルズの軌跡>

複合性の効果の具体的事例として、森ビルグループが手がけた、アークヒルズ及び六本木ヒルズの開発事例は、以下のとおりです。

（い）アークヒルズの概要

1986年に完成したアークヒルズは、オフィス、住宅、ホテル、コンサートホールなどからなる、民間による日本初の職住近接型の大規模再開発事業です。インテリジェンスビルの先駆けでもあったアーク森ビルは2005年の大規模リニューアルにより、グレードアップを図りながら、高い競争力を維持しています。

環境と調和し、輝き続ける複合都市開発の先駆けであるアークヒルズは、職住近接型の複合性を具現化した「ヒルズ」の原点であり、様々な魅力によって都市としての価値を維持し続けています。

■アークヒルズの諸施設

カラヤン広場	アークガーデン	サントリーホール	アークヒルズクラブ
アークヒルズで働き、暮らし、集う人の交流の場として街に彩りを与えるオープンスペースです。赤坂蛸の市やヒルズマルシェなど、様々な催しが行われています。これらのイベントにより、多くの人で賑わい、新たな交流が生まれています。	アークヒルズ内につくられた庭園の総称です。季節の自然観にあふれた「メインガーデン」や、日本原産及び古代日本に渡来した植物のみを集めた「フォーシーズンズガーデン」など、都心にありながら四季の移ろいを感じさせる空間は、「都市の生態系」を育み続けています。ヒートアイランド現象の緩和(注)やコミュニティ活動により地域に貢献しています。森ビル株式会社は、2006年に国際的環境賞「National ENERGY GLOBE AWARD Japan」を受賞し、2008年には第17回地球環境大賞「国土交通大臣賞」を受賞しました。また、アークヒルズは、平成23年度都市景観大賞「都市空間部門特別賞」を受賞しました。	音楽を愛する人々が集い、奏でること、聴くことを堪能し合う響きの空間として1986年に誕生した東京初のコンサート専用ホールです。2017年に過去最大規模の全館の改修工事が行われるとともに、エレベーターや車椅子スペースの新設等のダイバーシティデザインへの対応が図られました。	人・情報・文化の発信拠点として、コミュニケーションの舞台となるプライベート会員制クラブです。開設以来、多くの国賓や各国の要人をはじめ、内外の賓客をもてなすとともに、上質の空間と最上級の料理で、大切な方々との交流を図ることが可能となっています。

(注)「緑被率調査」によると、1990年には1.2ha（緑被率23.2%）だった緑が、2024年には2.0ha（緑被率40.9%）に達し、ヒートアイランド現象への有効な対策になると考えられています。「緑被率調査」とは、植物が特定の波長域の光を強く反射する性質を利用して撮影した、デジタルオルソ航空写真をもとに、緑被分布図を作成し緑被地の面積を算出するものであり、「緑被率」とは、緑に被われた部分の面積（緑被面積）の対象地に対する割合をいいます。アークヒルズの緑被面積及び緑被率は、本書の日付現在の森ビル株式会社の公表資料に基づきます。

■アークヒルズ関連の経済的・文化的活動

「特定都市再生緊急整備地域」の一つ： 東京都心・臨海地域	ヒルズマルシェ	ARK Hills Music Week
都市再生特別措置法に基づく「特定都市再生緊急整備地域」の一つに、「東京都心・臨海地域」が指定されており、その民間都市再生事業計画として「環状二号线新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業 III街区建築物等整備事業（虎ノ門ヒルズ）」が認定されています。緊急かつ重点的な市街地の整備の促進に必要な事項の一つとして、「国際的なビジネスセンターにふさわしい拠点性と象徴性を備えた国際競争力の強化に資する景観形成にも配慮した都市開発事業を促進」することが挙げられています。	農林水産省のマルシェジャポン・プロジェクト第1号のマルシェとして、2009年9月にスタートしたヒルズマルシェは、都市型マルシェの先駆けとなるプロジェクトです。都心に住みながら、関東近郊を中心に全国から集まる質の高い食材と出会い、生産者や出店者とのコミュニケーションを楽しみながら買い物ができる、東京を代表するマルシェとして定着しています。	都市文化を楽しむライフスタイルを提案するアークヒルズと、1986年の開館以来、音楽芸術に触れる機会を提供し続けている世界的ホールであるサントリーホールが、音楽をより身近に楽しむことを目的に2011年からスタートした街の音楽祭です。アークヒルズ及び周辺エリアの美術館や飲食店、大使館などの施設でコンサートなどのプログラムを展開しています。

アークヒルズの周辺エリアでは、アークヒルズ完成後、次々と大規模な再開発が実現し、それらが影響し合うことにより、居心地の良い豊かな都市空間が醸成されてきました。更に、東京メトロ銀座線「溜池山王」駅の設置、都営地下鉄大江戸線及び東京メトロ南北線の開通により、周辺エリアへのアクセスも容易になりました。また、2023年6月に「麻布台ヒルズ 森JPタワー」が竣工し、同年7月には「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」が竣工したほか、エリア内ではいくつかの新しい再開発計画が進められており、本投資法人は、それらが既存施設と調和しながらエリア全体の付加価値を今後ますます高めていくものと考えています。

■アークヒルズ周辺の主な開発経緯

1985年～2001年		2002年～2013年		2014年以降	
1986年	アークヒルズ竣工	2002年	泉ガーデン竣工	2014年	虎ノ門ヒルズ 森タワー竣工
1988年	新日鉱ビル（現：虎ノ門ツインビルディング）竣工	2003年	六本木ティーキューブ竣工	2017年	赤坂インターシティAIR竣工
		2004年	虎ノ門琴平タワー竣工	2019年	オークラブプレステージタワー竣工
1991年	城山ヒルズ（現：城山ガーデン）竣工	2005年	オランダヒルズ竣工	2020年	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー竣工
1993年	六本木ファーストビル他竣工		赤坂インターシティ竣工		東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ」駅開業
1995年	JTビル（現：住友不動産虎ノ門タワー）竣工	2006年	虎ノ門タワーズ竣工	2022年	虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー竣工
		2007年	霞が関コモンゲート竣工		
2000年	赤坂溜池タワー竣工	2008年	赤坂タワーレジデンス	2023年	麻布台ヒルズ 森JPタワー竣工
	営団地下鉄（現：東京メトロ）南北線全線開通		トップオブザヒル竣工		虎ノ門ヒルズ ステーションタワー竣工
2001年	アークフォレストテラス竣工	2011年	アークヒルズ フロントタワー竣工		
	愛宕グリーンヒルズ竣工	2012年	アークヒルズ 仙石山森タワー竣工	2025年	虎ノ門アルセアタワー竣工
		2013年	アークヒルズ サウスタワー竣工		赤坂トラストタワー竣工

（ii）六本木ヒルズの概要

2003年に完成した六本木ヒルズは、森ビル株式会社の21世紀の都市づくりが結実した、ビジネスと文化・ライフスタイルが融合する「文化都心（アーテリジェントシティ）」を形成しています。細分化した土地を集約することで災害にも強い街へ再生した国内最大規模の複合都市開発であり、豊かな緑に囲まれる環境や、職・住・遊・文化などの多彩な都市機能を併せ持っています。

六本木ヒルズ森タワーは、六本木ヒルズの中心に位置する地下6階、地上54階のシンボルタワーであり、最上級のビジネス環境を整備したプレミアム物件です。

■六本木ヒルズの諸施設

森美術館	東京シティビュー	森アーツセンターギャラリー	六本木ヒルズクラブ
新しい都市型的美術館として、夜遅くまでの開館時間、レクチャーやシンポジウム、パブリックプログラムなど、斬新な取り組みを提案し続けています。2021年にはリニューアルが行われ、QRコード認証の活用など感染症対策を推進するとともに、ミュージアムショップを増床し、幅広いお客様に、森美術館が提唱する「アート＋ライフ」を体験できる空間を提供しています。	360度の眺望を誇る都市という名のアートを鑑賞できる海拔250mの展望台で、都内でも有数の観光スポットとして国内外で認知されています。2021年にはリニューアルが行われ、展望台の景色と融合したダイナミックな展示空間の中で、東京カルチャーを牽引するようなイベントや展覧会を開催しています。	展望台と同じフロアにある約1,000㎡のアートギャラリーで、ファッションやシネマなどの身近なテーマから歴史的な名画まで幅広いジャンルの展覧会を開催しています。	森タワー51階にある会員制クラブで、昼夜問わず、世界各国の幅広い分野で活躍する人々が集い、交流を深めています。東京シティビュー、森美術館、森アーツセンターギャラリーなど様々な街のコンテンツとの連携も生み出しています。

■六本木ヒルズ関連の経済的・文化的活動

けやき坂コンプレックス屋上庭園	ヒートアイランド現象を緩和する都市づくり	安心・安全の複合都市づくり
建物の高層化により生まれたオープンスペースや建物屋上を緑化するとともに、イベントなどを通じ、自然と触れあう機会がつけられています。ヒートアイランド現象への対策としても有効とされています。	開発を通して68,000本に及ぶ樹木を植え、屋上の庭園に設けられた水田や、再整備された日本庭園など多様なグリーンスペースが広がります。自然の再生は、ヒートアイランド現象の有効な対策にもなると考えられており、六本木ヒルズの緑被率は30.8%となっています(注)。	再開発前の六本木六丁目地区は、土地が細分化され建物が密集し、路幅の細い道路が入り組み、災害時には逃げ出す街でしたが、再開発により地区の幹線道路が整備され、「災害時に逃げ込める街」へ進化しています。建物には、制振壁、制振ダンパーなど、建築当時の最高レベルの耐震性能を持たせ、その資産価値を上げています。

(注) 六本木ヒルズの緑被率は、本書の日付現在の森ビル株式会社の公表資料に基づきます。

六本木ヒルズの再開発に伴い、東京メトロ南北線、都営地下鉄大江戸線の開業と新駅の設置、青山一丁目交差点から鳥居坂下交差点を結ぶ麻布トンネル・六本木トンネルの完成、開業に合わせた各種バスの整備により、周辺の交通の利便性も格段に向上しました。

多彩な都市機能だけではなく、さまざまな要素が融合し、より高い次元での統合を目指して結実した六本木ヒルズには、新たな発見や刺激を提供する文化施設やイベントなどにより、2003年のオープン以来、国内外からほぼ毎年4,000万人を超える人々が訪れており、街として成熟を重ね、街の磁力は更に増していくものと考えています。

b. 森ビルグループの総合力の最大活用

本投資法人は、森ビルグループがこれまでの物件開発・大規模再開発やPM業務を通じて培ってきた不動産関連のノウハウを積極的かつ最大限に活用することを、成長戦略の核と位置付けます。

こうした森ビルグループの総合力、すなわち開発力、情報力、管理運営能力及びブランド力の活用を実効性のあるものにするため、本投資法人、本資産運用会社及び森ビル株式会社の間でサポート契約を、本資産運用会社及び森ビル株式会社の間でアドバイザー業務委託契約を締結しています。また、本投資法人は、森ビル株式会社のPM力を活用するため、本書の日付現在、ラフォーレ原宿（底地）を除く取得済資産のすべてについて同社にPM業務を委託しています。

更に、本投資法人は、森ビル株式会社のブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、同社との間でブランドライセンス契約を締結することにより、「森ヒルズリート／MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用許諾を受けています。

（ロ）外部成長戦略

本投資法人は、森ビル株式会社からのパイプラインサポートを軸に、本資産運用会社独自の情報収集等により、運用資産を安定的かつ継続的に拡大させ、規模のメリットによる運営コストの低減や運用資産の分散等による収益変動リスクの低減を図っていきます。

a. 森ビル株式会社のパイプラインサポート

本投資法人及び本資産運用会社は、森ビル株式会社との間で、2006年8月10日付でサポート契約を締結し、また、本資産運用会社は、同社との間で同日付でアドバイザー業務委託契約を締結しています。本投資法人は、これらの契約により、森ビル株式会社が保有する不動産の売却に関する優先交渉権の付与、外部物件情報の提供及び不動産関連ノウハウの提供等のサポートを受けます（後記「（二）森ビル株式会社によるサポート」をご参照ください。）。

b. 本資産運用会社独自の情報収集

本資産運用会社には、多様な経歴と専門性を持ったメンバーが参画しています。

本投資法人は、かかるメンバーが有する、多様な経験、高い専門性及び森ビル株式会社において培った幅広いネットワークを活用することにより、本資産運用会社独自の情報収集ルートを開拓し、着実な外部成長を目指します。

（ハ）内部成長戦略

本投資法人は、テナントの満足度を高め幅広い信頼を獲得すること、及び合理的、効率的かつ計画的な資産運用管理を行うことを基本方針とし、ポートフォリオの中長期的な安定収益の確保と資産価値の維持向上を図ります。

a. PM会社とのリレーションシップの重視と強化

本投資法人は、PM会社を通じて、個別テナントとの連携を密にし、テナントニーズを反映したきめ細かい入居テナント対応を行います。これによって、テナント満足度を向上させて、解約によるテナント流出の回避に努め、賃料及び稼働率の維持向上を図ります。

また、本投資法人は、運営管理の効率化及び管理費用の随時見直しにより、管理費用の適正化に努めます。管理費用の削減に際しては、運用資産の競争力及びテナント満足度の維持向上を図りつつ、総合的な観点から実施します。

本投資法人は、個々の運用資産の運営に当たり、当該不動産の新規テナント誘致に関する情報網、営業力、当該不動産に対する管理能力等の観点から、森ビル株式会社にPM業務を委託することが、有効かつ適切と判断される場合には、同社のPMノウハウを積極的に活用します（森ビル株式会社は、オフィスビル事業や「MORI LIVING」ブランドで展開する賃貸住宅事業等を通じて、PM業務に関する様々なノウハウを蓄積しています。）。特に、森ビル株式会社が開発した物件や同社の長所を活かせる物件については、後記「⑤ 運営管理方針（二）PM会社の選定及び管理方針 b. PM会社の選定基準」に定めるPM会社の選定基準を満たすことを条件に、同社に運営管理業務を委託し、その総合的なノウハウを活用します。このような森ビル株式会社の持つ付加価値の高いノウハウやサービスの提供を受けることにより、本投資法人が保有する運用資産のプレゼンスを高め、内部成長をより効果的に達成できるものと考えます。

b. 大規模修繕、リニューアル、その他資産価値維持のための施策

本資産運用会社は、本投資法人の運用資産の運用及び管理を行うに当たり、資産運用計画（資産管理計画）書に定める長期修繕計画の策定方針等に基づく長期修繕計画及び大規模修繕計画の策定とともに、資産運用計画（資金計画）書を策定し、それに定める運用資産に係る年度修繕計画に基づき、運用資産の修繕の実施を管理するものとします。

（二）森ビル株式会社によるサポート

a. サポート契約の概要

本投資法人及び本資産運用会社が、森ビル株式会社との間で締結した2006年8月10日付のサポート契約に基づき同社から提供を受けるサポートの内容は、以下のとおりです。

i. 本投資法人及び本資産運用会社への優先交渉権の付与

森ビル株式会社は、自らが保有又は開発する不動産（竣工前であるか竣工後であるかを問いません。）のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産又は適合する可能性のある不動産（不動産を裏付け資産とする信託受益権及び匿名組合出資持分を含みますが、これらに限られません。）（以下「適格不動産」といいます。）及び適格不動産の候補となり得る不動産（開発中の不動産を含みます。）（本「a. サポート契約の概要」において、以下、適格不動産と併せて「対象不動産」といいます。）に該当する不動産の売却を予定する場合、当該不動産に関する情報を、第三者に先立ち本投資法人及び本資産運用会社へ提供の上、本投資法人に対して、優先的に売買交渉を行う権利（以下「優先交渉権」といいます。）を付与します。森ビル株式会社が本投資法人に対して付与する優先交渉権の有効期間（以下「優先交渉期間」といいます。）は、売買交渉に必要な合理的期間として別途本資産運用会社及び森ビル株式会社が協議することにより決定する期間（ただし、当該情報提供をした日から起算して10営業日以上）とされています。本資産運用会社は、優先交渉期間内に、森ビル株式会社に対し、本投資法人による購入の意思の有無（購入する場合は、購入条件を含みます。）を通知します。森ビル株式会社が、本資産運用会社により通知された購入条件に合意する場合、森ビル株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、売買契約締結に向けて誠実に協議します。森ビル株式会社は、優先交渉期間中（ただし、優先交渉期間が経過するまでに本資産運用会社が購入の意思がない旨通知した場合は当該時点までの間）、第三者に対して当該不動産情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該不動産に関する売買交渉を行いません。優先交渉期間経過後において、本投資法人及び本資産運用会社と森ビル株式会社との間で当該不動産に関する売買契約締結に向けた協議が継続する場合には、当該協議のために必要な合理的な期間として別途本資産運用会社及び森ビル株式会社が協議することにより決定する期間中も同様です。ただし、かかる制限は、対象不動産が以下に該当する場合には適用されないものとします。

- (i) 森ビル株式会社が第三者との共同事業（法定再開発事業における参加組合員、特定建築者、特定事業協力者等又は一般の開発事業におけるプロジェクトマネジメント受託者、事業コンサルタント等として関与する場合を含みます。）に基づき開発又は取得した不動産であって、その一部を、当該共同事業における関係権利者である第三者に譲渡すること又は優先交渉権を付与することを約している場合（当該サポート契約締結後に約する場合を含みます。）
- (ii) 不動産に係る共有持分又は不動産を保有する法人に対する出資持分（匿名組合出資持分を含みますがこれに限られません。また、直接的出資に係る持分であるか間接的出資に係る持分であるかを問いません。）を一定の条件のもとで、当該不動産の他の共有者又は当該法人に対する他の出資者（間接的出資者を含みます。）に譲渡すること又は優先交渉権を付与することを約している場合（当該サポート契約締結後に約する場合を含みます。）
- (iii) 森ビル株式会社自らの事業のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業を含みます。）の対象である場合
- (iv) 行政機関の要請に基づいて対象不動産を売却する場合

ii. 本投資法人及び本資産運用会社への情報提供

森ビル株式会社は、第三者から森ビル株式会社に不動産の売却に関する情報が提供された場合において、その裁量により森ビル株式会社にて当該不動産を取得しない旨決定し、かつ、当該不動産が対象不動産に該当するときは、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、当該不動産に関する情報を本資産運用会社及び本投資法人に可及的速やかに提供します。

iii. その他のサポート

森ビル株式会社は、本資産運用会社の要請があった場合、投信法その他の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社に対して人材の派遣（転籍及び出向を含みます。）、その他必要なサポートを行います。

b. アドバイザリー業務委託契約の概要

本資産運用会社が、森ビル株式会社との間で締結した2006年8月10日付のアドバイザリー業務委託契約に基づき同社から提供を受けるアドバイザリー業務の内容は、以下のとおりです。

i. リサーチ関連業務

以下に掲げる事項についての調査、分析及び報告

(i) マーケット関連

- 賃料水準（募集及び成約）の動向
- 不動産売買の動向
- 新規物件供給量の動向
- 大口テナントの成約及び解約の動向

(ii) テナント意識等

- 立地、施設、周辺環境及びサービス等に対するテナントの満足度
- 在館人口、来館者数、来街者数及び周辺交通機関乗降客数等

(iii) その他、上記各項目に関連又は付随する事項

ii. 不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務

本投資法人が取得を検討する不動産、又は、現に所有し運営管理を行っている不動産に関する以下に掲げる事項についての助言及び補助（ただし、本資産運用会社が本投資法人による不動産の取得に関する決定・判断を行うに当たっての助言及び補助に留まります。）

- （i）デュー・デリジェンス
- （ii）区分所有、賃貸借、その他債権債務等の権利関係
- （iii）各種法令制限
- （iv）建築、構造及び設備の現況（耐震強度及び耐用年数等）
- （v）将来の大規模修繕又は模様替等のバリューアッププラン
- （vi）将来の建替又は再開発等
- （vii）賃貸営業企画の立案及び賃貸条件の設定
- （viii）施設運営管理計画の策定（運営管理仕様及びコストの設定）
- （ix）施設運営管理における費用対効果の予測又は検証
- （x）長期修繕計画及び予算の策定（優先順位の設定）
- （xi）その他、上記各項目に関連又は付随する事項

③ 森ビル株式会社の概要

- a. 本社所在地 東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー
- b. 設立年月日 1959年6月2日
- c. 資本金 89,500百万円（2025年3月31日現在）
- d. 代表取締役社長 辻 慎吾
- e. 事業内容 総合デベロッパー
 - i. 都市再開発事業
 - ii. 不動産賃貸・管理事業
 - オフィスビル・住宅・商業施設・ホテル
 - ゴルフ&リゾートなどの営業、運営管理
 - iii. 文化・芸術・タウンマネジメント事業
 - タウンマネジメント、美術館・ギャラリー・展望台
 - アカデミー・カンファレンス施設・会員制クラブなどの企画、運営

④ ポートフォリオ構築方針

（イ）物件クオリティ別投資

本投資法人は、以下の物件クオリティ別の組入比率（取得価格ベース）を目処に資産運用を行います。

不動産関連資産（注）のクオリティ	組入比率（取得価格ベース）
プレミアム物件	50%以上
プレミアム物件以外	50%以下

（注）不動産関連資産とは、不動産等（後記「（２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （イ）不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「（２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ロ）不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）を総称しています。以下同じです。

プレミアム物件の定義については前記「② 運用戦略 （イ）重点戦略 a. 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 i. プレミアム物件を重視した投資」をご参照ください。

なお、プレミアム物件以外の物件については、オフィスビル、住宅及び商業施設等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られる場合には、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します。

a. オフィスビル

i. 立地

東京都心5区及びその周辺地区を中心に、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。）及び地方主要都市部（東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準ずる全国主要都市のことをいいます。以下同じです。）の都市機能の高い地域に所在すること

ii. 物件規模

原則として、建物の延床面積が3,000㎡以上、かつ建物の基準階賃貸可能面積が330㎡以上であること

b. 住宅

i. 立地

東京圏及び地方主要都市部に所在すること

ii. 物件規模

原則として、建物の延床面積が1,000㎡以上であること

c. 商業施設等

i. 立地

東京圏及び地方主要都市部に所在すること

ii. 物件規模

原則として、建物の延床面積が1,000㎡以上であること

(ロ) 用途別投資

本投資法人は、オフィスビルに重点を置きつつ、住宅及び商業施設等への投資を行います。用途別の構成につきましては、以下の組入比率（取得価格ベース）を目処として資産運用を行います。

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います。

不動産関連資産の主たる用途	組入比率（取得価格ベース）
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設等	50%以下

(ハ) 地域別投資

本投資法人は、東京圏を主な投資対象エリアとします。その上で、東京都心5区及びその周辺地区に重点的に投資を行い、その中でも港区に積極的に投資を行っていきます。

また、地方主要都市部の不動産関連資産についても、ポートフォリオ合計額の20%以下を目処に投資を行うものとします。

投資対象エリア	具体的なエリア	組入比率 （取得価格ベース）
東京圏	東京都心5区及びその周辺地区	50%以上
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	80%以上
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準じる全国主要都市	20%以下

(ニ) 取得基準**a. 構造**

投資対象とする不動産関連資産に係る建物の構造は、原則として、主たる部分において鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とします。

b. 築年数

投資対象とする不動産関連資産に係る建物は、原則として、新耐震基準（1981年に改正及び施行された建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。））（以下「新耐震基準」といいます。）が採用された1981年6月以降に建築された建物とします。ただし、新耐震基準が採用される前に建築された建物であっても、新耐震基準と同水準以上の性能が確保されていると認められる場合には、投資対象に加えることができるものとします。

c. 耐震性能

投資対象とする不動産関連資産に係る建物は、原則として、新耐震基準に適合し、予想最大損失率（PML）が15%以下の建物とします。ただし、予想最大損失率（PML）が15%を超える建物であっても、地震保険の付保や耐震補強工事を実施する等の対応を施すことにより、地震による損失リスクを低減することが可能であると判断する場合、投資対象に加えることができるものとします。

d. 権利関係

投資対象とする不動産関連資産に係る不動産は、原則として、単独所有不動産、並びに以下の点を検討した上で、権利関係においてリスクが低いと判断される、共有物件、区分所有物件、借地権、被担保物件及び被用益物件とします。

i. 共有

物件の運営管理上の観点から、原則として、持分割合が50%を超える物件を投資対象とします。ただし、持分割合が50%以下の物件であっても、他の共有者の信用力及び属性、並びに対象となる物件の特性等を総合的に勘案し、当該物件を投資対象に加えることができるものとします。なお、必要に応じて、共有物件の取得に際して、諸手当（共有物不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られません。）を講じるものとします。

ii. 区分所有

物件の運営管理上の観点から、原則として、専有部分の床面積の割合が50%を超える物件を投資対象とします。ただし、専有部分の床面積の割合が50%以下の物件であっても、他の区分所有者の信用力及び属性、並びに対象となる物件の特性等を総合的に勘案し、当該物件を投資対象に加えることができるものとします。なお、必要に応じて、区分所有物件の取得に際して、諸手当（本投資法人内での積立金の増額、管理組合とは別の共用部分に対する付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限られません。）を講じるものとします。

iii. 借地権

原則として、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）上の借地権を投資対象とします。

iv. 被担保物件及び被用益物件

取得時に抵当権等の担保権の抹消が可能な場合、並びに第三者による借地権及び地役権等の用益権が収益性に与える影響が軽微である場合には、被担保物件及び被用益物件を投資対象とすることができるものとします。

e. 開発物件

以下の条件を満たし、本投資法人が実質的に開発リスクを極力排除できると判断する場合、竣工後に当該物件に係る不動産関連資産を取得するために、開発中の段階であっても、売買契約を締結することができるものとします。

i. 本投資法人が必要と判断するデュー・デリジェンスを、竣工時点で実施できること

ii. 物件の引渡しが竣工を停止条件としていること

iii. 売買代金の支払が竣工後であること（ただし、手付金を引渡し前に支払う場合は売主の財務状況その他の状況を総合的に勘案し、売買契約に基づき手付金を支払うことができます。）

iv. 停止条件付賃貸借契約が締結されている場合や入居申込みがなされている等の場合を含め、立地条件及び設備環境等を勘案の上、竣工後のテナントの入居が合理的に見込めると判断されること

f. 駅距離

投資対象とする不動産関連資産に係る不動産は、原則として、電車その他の主要な交通機関の拠点から徒歩圏内に所在する不動産とします。

g. 物件選定基準

前記「（イ）物件クオリティ別投資」をご参照ください。

h. フォワード・コミットメント等

i. フォワード・コミットメント等の定義

フォワード・コミットメント等とは、先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

ii. フォワード・コミットメント等の制限

本投資法人がフォワード・コミットメント等を行う際には以下の事項を遵守するものとします。

- ・ 上場廃止要件も踏まえ、配当原資に比して過大な解約違約金を要するフォワード・コミットメント等を行わないこと。
- ・ フォワード・コミットメント等をした物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを事前に策定し、これを遵守すること。

iii. 先日付の買付け意向表明等

先日付の買付け意向表明等を行う場合も、当該意向表明が取引への実質的な拘束力を持つ場合は、上記 ii 及び後記「⑦ 開示方針（へ）」に準じた取扱いを行うこととします。

（ホ）保有期間及び売却方針

a. 本投資法人は、運用資産の運用に際し、原則として、中長期的な保有を目的として不動産関連資産を取得し、短期売買を目的とした取得は行わないものとします。

b. 本投資法人は、ポートフォリオの見直しを定期的に行うものとし、中長期的な不動産市況、収益予測、資産価値の上昇又は下落の見通し、立地する地域の将来性及び資産劣化に対する資本的支出の見込み等、個々の不動産関連資産の競争優位性を考慮した上で、当該不動産関連資産の売却を検討することができるものとします。

c. 本投資法人は、取得した不動産関連資産について、投資方針を満たさない事態が生じた場合、ポートフォリオへの影響を考慮の上、売却の検討を行うものとします。

d. 本投資法人は、取得した個々の不動産関連資産の全部又は一部の売却において売却益の実現が可能であると考えられる場合、当該売却益が投資主に対する分配金に寄与するタイミング、投資主の利益への貢献度、ポートフォリオへの影響等を考慮の上、売却を検討することができるものとします。

(へ) デュー・デリジェンス

本投資法人は、不動産関連資産の取得に先立ち、取得基準が満たされていることを確認するため、以下に記載する調査項目に関して、詳細調査（デュー・デリジェンス）を行います。なお、専門性、客観性及び透明性の観点から、建物調査、環境調査及び鑑定評価に関しては、独立した第三者に調査を依頼します。

調査項目		内容
経済的調査	市場調査	- 市場賃料、稼働率 - 競合物件の有無及び競合状況 - テナント需要動向等 - 周辺の開発計画の動向 <商業施設等> - 商圏分析（商圏人口、世帯数及び商業指標等） 立地特性及び商圏の範囲を適正に認識し、当該商圏の人口、人口動態、世帯数、平均所得等多岐にわたる分析を行い、当該商圏が有する潜在性、成長性等を的確に把握し、テナントと当該商圏の適合性について、物件の用途に応じて十分な調査分析を行います。また、競争力の観点から、現在の競合状況や今後の競合店出店計画及び潜在的な開発余地等を含め、物件の用途に応じて慎重に分析するものとします。
	テナント調査	- テナントの信用状況（業容、業歴、決算内容及び財務状況等） - テナントの賃料支払状況、紛争の有無及び可能性等 - テナントの業種、テナント数、賃借目的及び契約内容等 - 現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移並びに将来の見通し - 各建物におけるテナントの占有割合及び分布割合等 - 連帯保証人の有無とその保証能力
	収益調査	- テナント誘致及び物件の処分性等の競争力調査 - レントロールの推移 - 賃貸借契約の内容及び更新の可能性 - 費用水準、費用関連契約の内容及び更新の可能性 - 適正賃料水準、適正費用水準の調査及び将来予想される費用負担の可能性 - 修繕履歴及び修繕計画並びに修繕積立金の状況
物理的調査	立地	- 主要交通機関の拠点へのアクセス状況及び同拠点の利便性 - 街路の状況及び主要幹線道路へのアクセス状況 - 利便施設、経済施設、教育施設、官公署及び娯楽施設等の配置及び近接性 - 周辺土地の利用状況及び将来の動向 - 都市計画及び地域計画 - 日照、眺望、景観及び騒音等の環境状況 - 公共サービス及びインフラ整備状況 - 地域の知名度及び評判等
	建築設備仕様	- 建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）及び各種条例等の公法上の規制に対する適合性 - 意匠、主要構造、築年数、設計、施工業者及び検査機関等 - 内外装の部材の状況 <オフィスビル、商業施設等> 前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、前面道路の繁華性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、テナント数、階数、天井高、空調方式、電気容量、給排水設備、昇降機設備、営業可能業種、駐車場その他共用設備の利用状況、フリーアクセスフロア及び床荷重等 <住宅> 戸数、住居タイプ、間取り、内部仕様（天井、壁、床等）、空調設備、防犯・防災設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様等その他共用設備の状況等

調査項目		内容
物理的調査	建物管理	・ 関連法規等（建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。））、都市計画法その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況 ・ 建物状況評価報告書における将来（10～15年程度）の修繕費見込み ・ 建物管理状況の良否、管理規約の有無及びその内容、並びに管理会社へのヒアリング等を通じた管理会社の業務水準及び信用力 ・ 施工業者からの保証及びアフターサービスの内容 ・ 近隣住民との協定書の有無及びその内容
	耐震性	・ 新耐震基準又はそれと同水準以上の耐震性能の確保 ・ 地震リスク分析
	環境	・ アスベスト、フロン及びPCB等の有害物質の使用及び管理状況 ・ 地質状況、土地利用履歴及び土壌汚染状況等の環境調査
法的調査	権利関係	前所有者等の権利の確実性を検討し、特に共有物件、区分所有物件及び借地物件等、本投資法人が所有権を有しない、又は単独で有しない等の、権利関係が複雑な物件については、以下の点を含めその権利関係を慎重に確認します。 ・ 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の物権等の権利の有無 ・ 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無並びに持分割合の状況 ・ 敷金保全措置及び長期修繕計画に対する積立金の方針及び措置 ・ 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有物売却等に関する適切な措置並びに共有者間における債権債務関係 ・ 区分所有の区分性 ・ 本投資法人による取得以前に設定された担保権の設定状況、内容及びその承継の有無 ・ 借地権設定者、他の区分所有者及び共有者等と締結された規約及び特約等の内容（特に優先譲渡特約及び譲渡制限特約の有無並びにその内容） ・ 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性並びにその信用力 ・ 信託受益権の場合は、信託契約の内容 ・ 前所有者の属性、信用力及び財務状況
	境界調査	・ 境界確定の状況、越境物の有無及びその状況

（ト）その他の投資態度

本投資法人は、本投資法人の運用資産の組入比率が、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように資産運用を行います。

⑤ 運営管理方針

本投資法人は、ポートフォリオ全体の中長期的に安定した収益の確保と資産価値の維持向上を目的として、運用資産に係る不動産を利用するテナントの満足度を高め、中長期的な信頼を獲得すべく、合理的、効率的、かつ計画的に運営管理を行います。

（イ）賃貸管理

a. マーケットの把握と適切な条件設定

地域及び用途ごとの需給の現状と将来の動向予測、中でも競合物件の特性、テナントニーズ及びテナント動向を十分に分析し、運用資産に係る不動産が属するマーケットの把握を行います。また、運用資産に係る不動産の立地、交通利便性、顧客層及び築年数等の物件特性、並びにマーケットにおける相対的な競争力の有無を十分に把握し、最適な賃料等の条件設定を行います。

b. 新規テナント誘致

上記の「マーケットの把握と適切な条件設定」を踏まえ、新規テナント候補へのアプローチ方法を検討し、的確な営業活動を行います。新規テナント候補の様々な要望に対し、移転スケジュールの調整、所要設備の有無又は新增設対応及び入居内装工事等の多岐にわたる項目について、的確な提案を行います。なお、賃貸条件の決定に際しては、当該テナント候補の信用力、ポートフォリオ全体の収入に対する賃料収入の割合、及び契約形態（契約期間、定期建物賃貸借であるか否か等）を総合的に判断します。

c. 入居テナント対応

日常的なコミュニケーションを通じて、環境、衛生、美化、安全、防犯及び防災等の施設管理全般、その他の運営管理に関するテナントからのクレームの有無及び満足度を把握しつつ、貸室の拡張、縮小及び移転等の意向の有無を把握し、適切な対応及び提案ができるように努めます。入居テナントの満足と高い評価が、運用資産に係る不動産市場における評価及び新規テナント誘致につながると位置づけ、この点を十分意識してテナントへの対応に努めるとともに、これを「日常的施設運営管理」及び「大規模修繕及びリニューアル」に適切に反映していきます。契約更新又は再契約時の賃料改定に関しては、これが安定した収益の確保にとって重要な交渉であることに十分留意し、テナントの意向を把握しながら的確な提案を行います。また、テナントの退去に際しては、契約条項を踏まえながらも、次の入居テナントを想定した的確な条件交渉を行い、適切な原状回復工事を実施します。

d. 賃貸借スキーム

運用資産に係る不動産ごとの状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性を総合的に勘案し、テナントとの直接契約（ダイレクトリース）、パススルー型マスターリース又は固定型マスターリース等の賃貸借スキームを適宜使い分けていきます。

■ ダイレクトリース：マスターリースを採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント（賃借人）に直接賃貸する方式

■ マスターリース：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

・ パススルー型マスターリース：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が常に同額となるマスターリース方式

・ 固定型マスターリース：マスターレシーが支払う賃料を、エンドテナント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マスターリース方式

なお、上記において、マスターレシーとは信託受託者又は本投資法人から各物件を一括して借り受け、各物件の区画を他の第三者に転貸する者をいい、また、エンドテナントとは、借り受けた各物件の区画につき、賃借人に対して実質的に賃料を支払う者（固定型マスターリースにおけるマスターレシーを含みます。）をいいます。

（ロ）日常的施設運営管理

所有者として法令上要求される施設管理に加えてテナントの満足度を高めるために必要な施設管理を行い、運用資産に係る不動産の物理的、機能的、かつ美観的なクオリティの維持及び向上に努めます。また、運用資産に係る不動産の長期的収益基盤を強化し、サステナビリティの向上を図るため、費用対効果の検証、各種業務及びコストの適正化、並びに先進技術の導入等を通じ、資産運用計画書に基づく合理的かつ効率的な運営管理を行います。

（ハ）大規模修繕及びリニューアル

経年劣化による運用資産に係る不動産の物理的、機能的、かつ美観的なクオリティの低下をできるだけ回避し、場合によっては新たな機能やデザインを付加することで、運用資産に係る不動産の競争力を高める大規模修繕及びリニューアルを適宜実施します。当該大規模修繕及びリニューアルの実施については、運用資産に係る不動産ごとに予め必要な項目及び時期をリストアップし、ポートフォリオ全体におけるバランス、優先順位、費用の平準化及び既存テナントへの影響度等を勘案し、サステナビリティにも配慮しながら、資産運用計画書に基づき、合理的、効率的、かつ計画的に実施します。

（二）PM会社の選定及び管理方針

本投資法人は、運営管理の目的を達成するために、以下に従い、運営管理業務をPM会社に委託するものとし、当該PM会社との密接な連携及び協力体制の構築に努めます。

a. PM会社への業務委託

本投資法人は、運用資産に係る不動産の運営管理に関する種々の施策の実施及びその提案に関する業務を、必要に応じてPM会社に委託します。なお、運用資産に係る不動産におけるテナントとの賃貸借において、マスターリース方式を導入する場合、当該不動産のPM会社をマスターレシーとすることができるものとします。

b. PM会社の選定基準

本投資法人は、本投資法人の投資方針、運用資産に係る不動産の運営管理の方針を理解し、本投資法人と認識を共有して行動できるPM会社を、以下の点を考慮した上で委託先として選定します。

- ・ 業歴
- ・ 財務体質
- ・ 組織体制
- ・ 当該不動産が所在する地域の不動産市場に関する知識及び経験
- ・ 当該不動産に関する精通度合い及びテナントとの関係
- ・ 新規テナントの誘致能力
- ・ 当該不動産に関するレポート能力
- ・ 報酬及び手数料の水準
- ・ サステナビリティに関する方針・体制及び提案・実行能力

なお、上記に加えて、以下のいずれかに該当する場合には、森ビル株式会社をPM会社として選定することができるものとします。

- ・ 当該不動産を計画若しくは開発した、又はこれまで運営管理を行っていた等、物件に関する運営管理上の詳細な状況を、同社が最も把握していると判断される場合
- ・ 当該不動産を含む一定の地域内にある複数の不動産を同社が既に運営管理しているため、スケールメリットの発揮等、効率的な運営管理が見込める場合
- ・ 当該不動産の新規テナント誘致に関する情報網及び営業力並びに当該不動産に対する管理能力等の観点から、同社に委託することが有効かつ適切と判断される場合

c. PM会社の管理

本投資法人は、原則として毎月、以下の事項につきPM会社から報告を受けることにより、運用資産に係る不動産の運営管理状況を把握し、また、資産運用計画書と実績との差異分析を行い、その結果を踏まえてPM会社に対し適切な指図を行うものとします。

- ・ テナントからの入金状況
- ・ 経費等の支出状況
- ・ テナントの入退去状況
- ・ 運用資産に係る不動産の施設管理の状況（躯体及び設備の維持管理状況、並びに修繕工事の実施状況及び翌月以降の実施計画等）
- ・ テナントからの要望及びクレーム、並びにそれへの対応状況
- ・ 運用資産に係る不動産の所在地近辺の賃貸市場動向

d. PM会社の評価

運営管理業務を委託する契約の期間は、原則として信託契約（不動産を信託財産とする信託受益権を保有する場合）又はマスターリース契約（マスターリース方式を導入している場合）の契約期間と同一としますが、委託者の判断により中途解約を行うことができることとしたうえ、1年に1回以上、PM会社の運営管理業務に対する評価を以下の観点より実施します。かかる評価の結果、当該PM会社が選定基準を満たさないと判断された場合、本投資法人は、PM契約を解約してPM会社を変更するものとします。また、評価結果に基づき必要に応じPM会社に適宜指導を行い、その業務レベルの向上を図るものとします。更に、必要に応じ委託業務の内容や契約条件の見直しを行い、委託料及び管理コストの適正化を図るものとします。

- ・ リーシングマネジメント状況
- ・ 建物運営管理状況
- ・ 工事施工管理状況
- ・ 会計経理補助業務の状況
- ・ 報告状況
- ・ サステナビリティの管理状況
- ・ その他業務状況

（ホ）付保方針

- a. 火災等の災害及び事故に起因する建物の損害並びに対人対物事故に起因する第三者からの損害賠償請求による損害等に対処するため、運用資産に係る不動産に関して、その特性に応じ、適切と判断される内容の火災保険及び包括賠償責任保険等の損害保険を付保します。
- b. 大規模地震等の発生によるポートフォリオへの影響が大きいと判断される場合には、損害の可能性及び程度、付保の可否、保険の内容並びに保険料の負担度合いを総合的に判断し、必要と判断する場合には、運用資産に係る不動産に対して、地震保険を付保します。

⑥ 財務方針

（イ）基本原則

本投資法人は、運用資産の中長期的に安定した収益の確保と着実な成長に資するため、不動産関連資産の取得費及び修繕費、本投資法人の運営に要する資金及び分配金、並びに債務の返済金（不動産関連資産に係る敷金及び保証金並びに本投資法人の借入金、投資法人債及び短期投資法人債の債務の返済金を含みます。）等の資金の手当てを目的として、財務活動の機動性、資金繰りの安定性及び収益の向上等の諸点に留意しつつ、最適な手段と判断する方法により、本投資法人の投資口若しくは投資法人債及び短期投資法人債の発行又は借入れを決定するものとします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令の定める範囲に限られるものとします。

（ロ）実施基準等

a. エクイティ・ファイナンス（新投資口の発行）

投資口の追加発行は、中長期的な観点から、金融環境を的確に把握するとともに、投資口の希薄化（新投資口の追加発行による投資口の議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、本投資法人の運用資産の着実な成長を目的として実施します。

b. 借入れ、投資法人債及び短期投資法人債の発行

- i. 借入金、投資法人債及び短期投資法人債の元本の限度額はそれぞれ1兆円とし、かつ、その合計額は1兆円を超えないものとします。
- ii. 借入れを行う場合、借入先は金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に限ります。）に限るものとします。
- iii. 借入れ又は投資法人債及び短期投資法人債の発行に際しては、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に勘案し、将来にわたる経済及び社会情勢の変化を予測の上、借入期間、固定又は変動の金利形態、担保提供の要否及び手数料等の借入条件を検討するものとします。
- iv. 本投資法人は、不動産関連資産の取得、敷金及び保証金等のテナント預り金の返還又は運転資金等への機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約及びコミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することができるものとします。
- v. 借入れ、投資法人債及び短期投資法人債の発行に際して、運用資産を担保として提供することができるものとします。
- vi. 本投資法人が保有する資産総額に対する借入金、投資法人債及び短期投資法人債残高が占める割合（ローン・トゥー・バリュー比率）の上限は、65%を目処とします。ただし、不動産関連資産の取得及びその評価額の変動等に伴い、一時的に上記数値を超えることができるものとします。

c. 自己投資口の取得及び消却

自己投資口の取得及び消却は、投資口価格の水準、手元資金の状況、金融市場の動向や財務状況等を慎重に見極めるとともに、その規模、市況への影響等にも十分に配慮しつつ、本投資法人の資本効率の向上及び中長期的な投資主価値向上を目的として実施することができるものとします。

d. デリバティブ取引

借入れその他資金調達に係る金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジすることを目的として、デリバティブ取引を行うことがあります。

e. キャッシュ・マネジメント

- i. 想定される資金需要（不動産関連資産の取得代金、運用資産に係る不動産に要する修繕費用、運転資金、敷金及び保証金等の返還金、小口債務の返済金並びに分配金等）に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- ii. 余剰資金の運用は、安全性及び換金性等を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に行います。
- iii. テナントから預かった敷金及び保証金等を、運用資金として活用することができます。

（ハ）格付取得

本投資法人は、本書の日付現在、以下の格付を取得しています。

信用格付業者	格付内容	格付	格付の見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	AA	安定的

⑦ 開示方針

- (イ) 本投資法人は、資産の運用に当たり、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示します。
- (ロ) 本投資法人は、上記（イ）に基づき、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことができるよう、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとします。
- (ハ) 本投資法人は、上記（ロ）に基づき集約された情報について、必要に応じて外部の専門家等に意見を求め、開示の要否、内容及び時期について迅速に決定します。
- (ニ) 投信法、金商法その他の適用法令に従い開示が必要な情報、並びに東京証券取引所及び投信協会等がそれぞれ要請する情報開示については、それぞれ所定の様式に従って行います。
- (ホ) 投資家にとって投資判断上重要な情報については、自主的かつ積極的に開示します。
- (ヘ) 本投資法人が物件の取得に当たり、フォワード・コミットメント等を行う場合には、法令等に従い、適切に情報を開示するものとします。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、規約第29条に定める基本方針（前記「1 投資法人の概況 （2）投資法人の目的及び基本的性格 ① 投資法人の目的及び基本的性格」に記載する基本方針）に従い、主として不動産等資産に投資しますが、不動産等資産には該当しない不動産関連資産にも投資することができます（規約第31条）。

(イ) 不動産等

- 不動産
- 不動産の賃借権
- 地上権
- 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
- 信託財産を主として上記 a. 乃至 c. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- 匿名組合出資持分（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第8号に定めるものをいいます。以下同じです。）のうち、当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分
- 信託財産を主として上記 f. に掲げる匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ロ) 不動産対応証券

不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げるものをいいます。

- 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券
- 資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記（イ） d. 、 e. 及び g. に定める資産に投資するものを除きます。）
- 投信法第2条第7項に定める受益証券
- 投信法第2条第15項に定める投資証券

(ハ) 本投資法人は、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- 預金
- コール・ローン
- 譲渡性預金証書

- d. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）
- e. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。）
- f. 匿名組合出資持分のうち、上記（イ）f. に掲げるものを除いたもの
- g. 実質的に不動産等に投資（間接的に不動産等に投資することを目的とするものを含みます。）することを目的とした、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号。その後の改正を含みます。）に定める特例有限会社の株式、会社法に定める合同会社の社員権、投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。）に定める投資事業有限責任組合契約に係る出資の持分、有限責任事業組合契約に関する法律（平成17年法律第40号。その後の改正を含みます。）に定める有限責任事業組合契約に係る出資の持分その他の法人等の出資の持分（有価証券（投信法施行令第3条第1号に定めるものをいいます。以下同じです。）に該当するものに限りま。）
- h. 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第667条に定める組合契約に係る出資の持分（ただし、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を出資することにより設立され、その賃貸、運用又は管理等を目的としたものに限りま。）（有価証券に該当するものに限りま。）
- i. a. 乃至h.、j. 及び（二）a. 乃至d. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- j. 有価証券（（イ）、（ロ）及びa. 乃至i. において有価証券に該当するものを除きます。）
- k. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。以下同じです。）

（二）本投資法人は、不動産等への投資又は借入れに付随する以下に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます。

- a. 特定の不動産に付随する商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第1項に定める商標権、温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利並びに一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく一般社団法人の社員たる地位及び同法に基づく基金拠出者たる地位
- b. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- c. 動産（民法で定めるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限るものとし、再生可能エネルギー発電設備を除きます。）
- d. 地役権
- e. 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資（実質的に不動産等に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限りま。）
- f. 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限りま。）
- g. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- h. 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号。その後の改正を含みます。）に定める出資
- i. 信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に定める出資
- j. その他不動産等の運用に付随して取得が必要となる権利及び資産

（ホ）金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記（イ）乃至（二）を適用するものとします。

② 投資基準

投資基準及び用途別、地域別による投資割合については、前記「（１）投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。

① 投資主に分配する金銭の総額の計算方法

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条に定める利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額が出資総額等その他の投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）で定める各勘定科目に計上した額の合計額（以下「出資総額等の合計額」といいます。）を上回る場合において、当該純資産額から出資総額等の合計額を控除して得た金額をいいます。）とします。

（ロ）分配金額は、原則として投資法人に係る課税の特例規定に定められる本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて本投資法人が決定する金額とします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、本投資法人が適切と判断した場合又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合、投信協会の規則に定められる金額を限度として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。

③ 分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④ 分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、上記に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤ 投信協会の規則

本投資法人は、上記の他、金銭の分配に当たっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）不動産等及び不動産対応証券以外の特定資産に係る制限

本投資法人は、前記「（２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ハ）」に掲げる資産への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第32条第1項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

前記「（２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ハ）d.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第32条第2項）。

（ハ）組入資産の貸付に係る制限

a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産等以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。以下、本（ハ）において同じです。）を、原則として第三者との間で賃貸借契約を締結して賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。以下、本（ハ）において同じです。）するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させて賃貸するものとします（規約第33条第1項）。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を規約に定める資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用するものとします（規約第33条第2項）。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第33条第3項）。

（ニ）借入金及び投資法人債発行の限度額等

a. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本（ニ）において同じです。）の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れる場合は、金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第35条第1項）。

b. 上記a. に係る借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債

の債務の返済を含みます。）等とします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとします（規約第35条第2項）。

- c. 上記a. に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます（規約第35条第3項）。
- d. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第35条第4項）。

② その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資及び他のファンドへの投資

集中投資及び他のファンドへの投資について制限はありません。なお、不動産の所在地域による投資に関する方針については、前記「（１）投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針 （ハ）地域別投資」をご参照ください。

3【投資リスク】

（１）リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得済みの個別の信託受益権の信託財産である不動産又は不動産に特有のリスクについては、後記「５ 運用状況 （２）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （ホ）個別不動産の概要」を併せてご参照ください。

なお、以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- ① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
 - （イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
 - （ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
 - （ハ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク
 - （ニ）収入及び支出の変動に関するリスク
 - （ホ）投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
 - （ヘ）本投資法人債券の償還・利払に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - （イ）プレミアム物件に重点を置いた投資を行うことによるリスク
 - （ロ）東京都心5区及びその周辺地区に重点を置いた投資を行うことによるリスク
 - （ハ）シングル／核テナント物件に関するリスク
 - （ニ）森ビル株式会社から想定どおり物件取得が行えないリスク
 - （ホ）不動産を取得又は処分できないリスク
 - （ヘ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
 - （ト）敷金及び保証金に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - （イ）森ビル株式会社への依存、利益相反に関するリスク
 - （ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - （ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - （ニ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - （ホ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- ④ 不動産及び信託受益権に関するリスク
 - （イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - （ロ）賃貸借契約に関するリスク
 - （ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - （ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - （ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - （ヘ）法令の制定・変更に関するリスク
 - （ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - （チ）転貸に関するリスク
 - （リ）マスターリース契約に関するリスク
 - （ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
 - （ル）共有物件に関するリスク
 - （ヲ）区分所有建物に関するリスク
 - （ワ）借地物件に関するリスク
 - （カ）借家物件に関するリスク
 - （ヨ）底地物件に関するリスク
 - （タ）開発物件に関するリスク
 - （レ）有害物質に関するリスク
 - （ソ）地球温暖化対策に関するリスク

- (ツ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ナ) 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更にに関するリスク
- ⑥ その他
 - (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
 - (ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
 - (ハ) 減損会計の適用に関するリスク

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金的手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

また、本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがあります。役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも本投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません（なお、後記「⑥ その他 (ロ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク」も併せてご参照ください。）。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュフローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) プレミアム物件に重点を置いた投資を行うことによるリスク

本投資法人は、物件のクオリティ、立地、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分に競争力の優位性を維持できると思われる不動産を主な投資対象としています。しかし、不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、必ずしも本投資法人が取得を希望した不動産等を取ることができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格で取引を行えない可能性等もあり、結果として、本投資法人の外部成長に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、投資対象とする地域を含めた周辺地域において、地震その他の災害、地域経済の悪化等による都市機能の停滞や、不動産賃貸需給バランスの変化による当該物件のプレミアム性の減退等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 東京都心5区及びその周辺地区に重点を置いた投資を行うことによるリスク

本投資法人は、東京都心5区及びその周辺地区を中心に投資を行うため、当該地域における人口、人口動態、世帯数、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) シングル／核テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件及び少数の大規模テナントが存在する核テナント物件が含まれています。

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さ等から、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

(ニ) 森ビル株式会社から想定どおり物件取得が行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、森ビル株式会社との間で、物件取得に関する優先交渉権及び外部物件情報の優先的提供に関する「サポート契約」を締結しています。しかし、森ビル株式会社が本投資法人の投資基準に合致する売却情報を十分に取得できない可能性があるほか、同契約は本投資法人の投資基準に合致する物件についてその取得に関する優先交渉権を与えるものに過ぎず、森ビル株式会社が本投資法人に対して、本投資法人の希望する価格で物件を売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、この契約に則って、本投資法人が適切であると判断する物件を希望する価格で取得できることまでは確保されていません。

したがって、本投資法人は、森ビル株式会社から本投資法人が適切であると判断する物件を必ずしも希望どおり取得できるとは限りません。

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

(ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制限が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約に係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失し、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人の借入金については、前記のような一般的な財務制限条項等が設けられていますが、本書の日付現在において、当該財務制限条項等に抵触する事実又は抵触する恐れがある事実は生じていません。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 森ビル株式会社への依存、利益相反に関するリスク

森ビル株式会社は、本投資法人の本資産運用会社の株式を100%保有しており、本資産運用会社の一部の役職員の出向元等である場合があります。本投資法人は、森ビル株式会社から、今後もその保有及び開発に係る不動産等又は不動産対応証券を継続的に取得することが想定されています。更に、本投資法人は、運用資産の相当部分について森ビル株式会社にPM業務を委託していくこと、また、森ビル株式会社との間で、森ビル株式会社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結することが想定されています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、森ビル株式会社と密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する森ビル株式会社の影響は相当程度高いといえることができます。したがって、本投資法人及び本資産運用会社が森ビル株式会社と運用開始後に同様の関係を維持出来なくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

また、本投資法人の収益性の向上のためには、森ビル株式会社の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、森ビル株式会社が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。本投資法人は、内部成長を図るため、森ビル株式会社のPM力を活用する場合がありますが、森ビル株式会社について、業務の懈怠その他の義務違反があった場合や、業務遂行能力が失われた場合には、将来の本投資法人の内部成長要因が欠落し、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、本投資法人は、森ビル株式会社との間で、「森ヒルズリート／MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用許諾に関する「商標使用許諾契約」を締結しています。本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行わなくなった場合には、別段の合意がない限り、かかる使用許諾は直ちに終了するとともに、本投資法人が規約第6章「資産運用の対象及び方針」を遵守しない場合には、森ビル株式会社は同契約を解除することがで

きます。逆に、森ビル株式会社の業績が悪化した場合や、森ビル株式会社のブランド価値が風評等により損なわれた場合などにも、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、会計監査人において監査を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（二）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めた、より詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

（ホ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

④ 不動産及び信託受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 （2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産関連資産です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「（ツ）不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆及び性能検査記録データの書き換え等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。

建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させるつもりですが、表明及び保証、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」と総称します。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記（ハ）と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売主が売主の債権者により取消（許害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売主が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主と買主との間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふ可能性）もあります。

（チ）転賃に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転賃する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転賃人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）マスターリース契約に関するリスク

本投資法人の取得済資産には、マスターレシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転賃する形式をとるものがあり、今後もこのようなマスターリースの形態が利用されることがあります。

マスターリースの形態が利用される物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーのテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

（ル）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条第1項）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第1項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第3項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等は、その換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがあります。かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヲ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払、その他による解除、その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、

原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記（ワ）の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（コ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があります。この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（ク）開発物件に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があります、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ケ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があります。かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、

人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人に係る損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(ソ) 地球温暖化対策に関するリスク

地球温暖化対策として、法律又は条例により、一定の要件を満たす不動産の所有者に対し、温室効果ガス排出量の削減義務を課される場合があります。本投資法人の保有する不動産がかかる要件に該当する場合、本投資法人が削減義務を負う可能性があり、かかる場合、削減義務達成のための改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

(ツ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約においては信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任又は契約不適合責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者が損害を被る可能性があります。

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続きを利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条第1項）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間で準共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ナ) 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

SARS（重症急性呼吸器症候群）、MERS（中東呼吸器症候群）及びCOVID-19（新型コロナウイルス感染症）による肺炎などの伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられたり、来訪者の減少等により不動産の収益性が低下し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと （匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、更正処分等による多額の過年度法人税等の発生、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、本投資法人に対する貸付債権の譲渡、借入金等の定義の不明確性、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように資産運用を行うものとする（規約第30条第5項）としています。本投資法人は、上記内容の運用方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物エンジニアリング・レポート及び構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算定されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

後記「5 運用状況 （2）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （ホ）個別不動産の概要」記載の過去の収支状況は、不動産又は信託受益権に係る不動産の賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。したがって、今後の本投資法人の収支が過去の収支状況と一致する保証はなく、これと大幅に異なる可能性があります。

（ハ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日））が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収支状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（2）投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

（イ）役員会

本投資法人は、職務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定時の役員会は、毎月1回程度の頻度で開催され、定時の役員会において、執行役員は、業務執行状況等を少なくとも3ヶ月に1回以上報告するものとされています。

（ロ）本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、①本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを制定すること、②投信法、規約、運用ガイドライン及び本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行すること、並びに③本資産運用会社が委託業務に関する報告書を3ヶ月に1回以上作成し本投資法人へ交付することが定められています。また、本投資法人は、同契約上、本投資法人のために保管する帳簿及び記録類についての調査を行う権利を有しています。このように、本投資法人は本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

（ハ）内部者取引管理規程

本投資法人は、内部者取引管理規程を制定し、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

（イ）運用資産管理規程及び運用ガイドラインの遵守

本資産運用会社は、資産の取得、運用管理、売却、資金調達及び利益分配等における基本方針、遵守すべき管理規範、業務執行の基本原則を定める運用資産管理規程を制定しています。また、本資産運用会社は、本投資法人の規約の基準に従って運用ガイドラインを作成し、投資方針、運営管理方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用資産管理規程及び運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めています。

（ロ）組織体制

本資産運用会社では、投信法及び会社法に規定される意思決定機関に加えて、独自の機関として、外部専門家を含む投資委員会を設置し、資産の取得、資産運用計画の策定及び運用資産管理規程等の投資運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定等、投資運用業に関する事項を投資委員会規程に基づき審議することとしています。更に、利害関係者との取引等の一定の重要事項については投資委員会のほか、外部専門家を含むコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス委員会規程に基づき、審議・承認を経ることが要求される等、複数の会議体による様々な観点からリスクが検討される体制を備えています。前記「1 投資法人の概況 （4）投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照ください。

（ハ）内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定しており、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

（ニ）利害関係取引規程

後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 （2）本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照ください。

（ホ）コンプライアンス・マニュアル

本資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアルを制定しており、コンプライアンスに関する役職員の意識の向上を通じて、リスクの低減に努めています。

（ヘ）内部監査規程

本資産運用会社は、内部監査規程を制定しており、本資産運用会社の業務の適法・適正な運営及び財産の保全を図るとともに不正過誤を防止し、業務の改善、能率の増進を図り、投資運用業の健全な発展に資することを目的として内部監査を実施することにより、リスクを把握、管理し、その低減に努めています。

（ト）リスク管理規程

本資産運用会社は、リスク管理規程を制定しており、経営の健全性を確保するとともに、公益及び投資家保護の観点より本投資法人の資産運用会社としてのリスク（運用リスク、財務リスク、事務リスク及びシステムリスク）に関する管理を適切に行うよう努めています。

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条第1項）、該当事項はありません。

ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしています（規約第8条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第20条）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、以下のとおりとします。

（イ）執行役員の報酬は、一人当たり月額100万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙1）

本資産運用会社に支払う運用委託報酬の計算方法及び支払時期はそれぞれ以下のとおりとし、本投資法人は、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込の方法により、当該運用委託報酬を支払うものとします。

（イ）運用委託報酬体系

a. 運用報酬1

i. 決算期毎に算定される1口当たり分配金の金額に1,000,000及び9.0%を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を当該営業期間の運用報酬1とします。

ii. 上記i.における1口当たり分配金の金額は、決算期毎に算定される分配可能利益の金額を当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除することにより算定するものとします。

iii. 上記ii.における分配可能利益の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される運用報酬1及び運用報酬1に係る控除対象外消費税等控除前の税引前当期純利益の金額（繰越損失があるときはその全額を控除した後の金額）とします。

b. 運用報酬2

i. 前決算期における1口当たりNAVに1,000,000及び0.4%を上限として別途合意する料率を乗じた金額に各営業期間の実日数を乗じ365で除した金額（1円未満切捨）を当該営業期間の運用報酬2とします。

ii. 上記i.における1口当たりNAVは、前決算期における調整後NAVを同時点の発行済投資口の総口数で除することにより算定するものとします。

iii. 上記ii.における調整後NAVは、以下の計算式に従って算定される数値とします。

<計算式>

$$\text{調整後NAV} = (a) + (b) - (c)$$

(a) 前決算期における貸借対照表の純資産の金額

(b) 前決算期において本投資法人に属する資産（以下「運用資産」といいます。）の期末鑑定評価額（不動産関連資産を後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要（1）資産の評価 ③」に記載の方法に従って評価した額の合計額）から前決算期における運用資産の帳簿価格（貸借対照表の不動産関連資産に相当する項目の金額の合計額）を減算した金額

(c) 前営業期間における金銭の分配に係る計算書に記載された分配金の額

c. 運用報酬3

i. 投資口の対東証REIT指数パフォーマンスに投資口の時価総額及び0.15%を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を当該営業期間の運用報酬3とします。なお、運用報酬3の金額が正の値にならない場合は、運用報酬3は0とした上で、更に、運用報酬1又は運用報酬2から当該絶対値を控除するものとします。

ii. 上記i.における投資口の対東証REIT指数パフォーマンスは、以下の計算式に従って算定される数値とします。

<計算式>

$$\text{投資口の対東証REIT指数パフォーマンス} = (a) - (b)$$

- (a)（当該営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値をいいます。）をいいます。以下同じです。）（当日に最終価格のない場合には、その日に先立つ直近日の最終価格。以下同じです。）－前営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格）÷前営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格
- (b)（当該営業期間の最終営業日における東京証券取引所が公表する東証REIT指数のうち配当なし指数（以下「東証REIT指数（配当なし）」といいます。）の終値－前営業期間の最終営業日における東証REIT指数（配当なし）の終値）÷前営業期間の最終営業日における東証REIT指数（配当なし）の終値

ただし、東京証券取引所が東証REIT指数（配当なし）を公表しない等の理由により各営業期間の最終営業日の東証REIT指数（配当なし）の終値が得られない場合には、当該最終営業日の直近時点で公表されている東証REIT指数（配当なし）の算出方法に従い、本投資法人が算出した数値を用いて東証REIT指数（配当なし）の終値を算出するものとします。

- iii. 上記 i. における投資口の時価総額は、以下の計算式に従って算定された金額とします。

＜計算式＞

投資口の時価総額＝当該営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格×当該営業期間の最終営業日における発行済投資口の総口数

d. 取得報酬

本投資法人が特定資産を取得した場合、その取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に1.0%（ただし、利害関係者（本資産運用会社の利害関係取引規程における定義に従います。）からの取得については、0.1%）を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を取得報酬とします。

e. 合併報酬

本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人となる場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下同じです。）（以下「合併」と総称します。）の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併にかかる業務を本資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する特定資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額に1.0%を上限として別途合意する料率を乗じた金額（1円未満切捨）を合併報酬とします。

(ロ) 調整条項

- a. 本投資法人が自己投資口の取得を行い、各営業期間の決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合は、保有する自己投資口を除いた数を、各営業期間の決算期における発行済投資口の総口数とします。
- b. 本投資法人の投資口について2021年8月1日以降に併合又は分割が行われた場合、運用報酬1及び運用報酬2の算出にあたっては、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済投資口の総口数は、併合比率又は分割比率をもって併合前又は分割前の口数に調整された数とします。また、運用報酬3に関し、投資口の対東証REIT指数パフォーマンスの算出にあたっては、併合又は分割が行われた営業期間の決算期における本投資法人の投資口の最終価格は、併合比率又は分割比率をもって調整して算出するものとします。
- c. 投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行（以下「ライツオフリング」といいます。）が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合、当該ライツオフリングに係る発行日以降の運用報酬1及び運用報酬2の算出にあたっては、無償割当て割合を1口当たり分配金の金額及び1口当たりNAVに乘じる調整をして算出するものとします。なお、無償割当て割合はライツオフリング直後の発行済投資口の総口数からみなし時価発行口数（ライツオフリングにより増加した投資口の口数に、新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価（ライツオフリングが行われた場合における、当該ライツオフリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使期間の末日の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の最終価格をいいます。）で除した割合を乗じた口数をいいます。）を控除した口数をライツオフリング直前の発行済投資口の総口数で除した割合とします。また、運用報酬3に関し、投資口の対東証REIT指数パフォーマンスの算出にあたっては、ライツオフリングが行われた営業期間の決算期における本投資法人の投資口の最終価格について、無償割当て割合を乗じる調整をして算出するものとします。

(ハ) 運用委託報酬の支払時期

a. 運用報酬1

当該営業期間に係る決算期後3ヶ月以内

b. 運用報酬2

当該営業期間に係る決算期後3ヶ月以内

- c. 運用報酬3
当該営業期間に係る決算期後3ヶ月以内
- d. 取得報酬
本投資法人による当該特定資産の取得日が属する月の翌月末日まで
- e. 合併報酬
合併の効力発生日が属する月の翌月末日まで

③ 資産保管会社及び一般事務受託者への支払手数料

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として資産保管会社に対し、前決算期末時点における本投資法人の貸借対照表上の資産の部の合計額に0.03%を乗じ、12で除した月額手数料の合計額を上限として、その資産構成に応じて算出した別途合意する業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、同契約に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と資産保管会社が協議の上、決定するものとします。
- b. 資産保管会社は、本投資法人の計算期間ごとに、業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ロ) 機関の運営に関する一般事務受託者（以下「機関運営事務受託者」といいます。）の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として機関運営事務受託者に対し、上限を月額手数料50万円（消費税及び地方消費税別）として、その資産構成に応じて算出した別途合意する事務手数料並びに当該事務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、同契約に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人と機関運営事務受託者が協議の上、決定するものとします。
- b. 機関運営事務受託者は、本投資法人の計算期間ごとに、事務手数料並びに当該事務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算の上、本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ハ) 会計事務等に関する一般事務受託者（以下「会計事務受託者」といいます。）の報酬

- a. 計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務（以下「本件一般事務」といいます。）のうち月次業務に係る報酬の月額、下記の算式を上限として別途、本投資法人及び会計事務受託者が合意して定める額とします。なお、当月が1ヶ月に満たない場合であっても日割計算は行わないこととします。会計事務受託者は決算期から15日以内に当該決算期に対応する営業期間に属する月分の報酬金額をまとめて本投資法人に請求します。本投資法人は会計事務受託者に対して、請求のあった月分の報酬金額を、営業期間の末日から2ヶ月以内に、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

＜計算式＞

月次業務に係る報酬上限（月額）＝500,000円＋当月末日において本投資法人が所有する不動産の物件数×200,000円（消費税及び地方消費税は別途。）

※不動産には、不動産を主たる信託財産とする信託受益権を含むものとします。下記b. について同じです。

※物件数の算定上、原則として土地は1画地を1件として、建物は1棟（区分所有建物を含みます。）を1件として算定することとし、本投資法人及び会計事務受託者が協議の上決定します。ただし、土地及びかかる土地上の建物（区分所有建物を含みます。）についてはまとめて1件として算定し、同一物件でも別部門管理されている場合は、それぞれ1件と算定します。下記b. について同じです。

- b. 本件一般事務のうち決算業務に係る報酬は、決算期毎に下記の算式を上限として、その物件構成に応じて本投資法人及び会計事務受託者が別途合意して定める額とします。会計事務受託者は各決算期の3ヶ月後から15日以内に当該決算期分の報酬金額を本投資法人に請求し、本投資法人は会計事務受託者に対して、請求のあった決算期分の報酬金額を、営業期間の末日から5ヶ月以内に、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとします。

＜計算式＞

決算業務に係る報酬上限（年額）＝5,000,000円＋各決算期末日において本投資法人が所有する不動産の物件数×200,000円（消費税及び地方消費税は別途。）

- c. 特定個人情報の取扱いに関する業務の報酬は、各営業期間1,000,000円（消費税及び地方消費税は別途。）を上限として、別途、本投資法人及び会計事務受託者が合意して定める額とします。会計事務受託者は各決算期から15日以内に当該決算期に係る金額を本投資法人に請求し、本投資法人は会計事務受託者に対

して、営業期間の末日から2ヶ月以内に、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとしします。

- d. 本投資法人が新規に不動産を取得した場合（区分所有権や共有持分などの部分的取得や追加的取得を含みます。）における固定資産台帳の初期登録作業にかかる報酬は、1物件あたり300,000円（消費税及び地方消費税は別途。）を上限として、別途、本投資法人及び会計事務受託者が合意して定める額としします。会計事務受託者は各決算期から15日以内に当該決算期に係る金額を本投資法人に請求し、本投資法人は会計事務受託者に対して、営業期間の末日から2ヶ月以内に、会計事務受託者の指定する銀行口座へ送金する方法で支払うものとしします。
- e. 経済事情の著しい変動等により上記a.乃至d.に定める報酬が不相当となったときは、本投資法人及び会計事務受託者の間で協議の上、書面による合意によりこれを改定できるものとしします。
- f. 上記a.乃至e.に定める報酬その他の会計事務受託者に対する一般事務委託契約に基づく報酬の支払に要する費用は、本投資法人の負担としします。

（二）投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は投資主名簿等管理人が委託事務を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、以下の手数料明細表に掲げる金額を上限として手数料を支払うものとしします。ただし、同表に定めのない事務に対する手数料は、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上決定するものとしします。また、手数料が経済事情の変動又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上これを変更することができます。
- b. 投資主名簿等管理人は上記a.の手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担としします。）又は口座振替による方法により支払うものとしします。

手数料明細表

項目	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 （基本料）	1.月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 ただし、月額の最低額を220,000円としします。 2.月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿の保管、管理に関する事務 決算期日における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 以下の法定帳簿の作成、管理及び備置 ・分配利益明細簿 ・投資証券台帳 ・投資証券不発行管理簿 ・投資証券払戻金額帳 ・未分配利益明細簿 ・未払戻金明細簿
分配金計算料	1.投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 ただし、1回の最低額を350,000円としします。 2.振込指定分 1投資主につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1.分配金領収証1枚につき500円 2.月末現在未払投資主1名につき5円	取扱（払渡）期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務
個人番号関係手数料	1.振替投資口に係る個人番号（注2）の登録1件につき250円 2.非振替投資口に係る個人番号の登録1件につき550円 3.個人番号の保管月末現在1件につき月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

項目	手数料	対象事務
諸通知封入発送料	1.封入発送料 (1) 封書 ① 定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 ただし、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算 ② 定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増すごとに15円加算 (2) はがき 1通につき15円 ただし、1回の発送につき最低額を50,000円とします。 2.書留適用分 1通につき30円加算 3.発送差止・送付先指定 1通につき200円 4.振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物2種と見做し、照合料15円を加算 5.ラベル貼付料 1通につき5円 6.共通用紙作成料 (本料率を適用する場合、帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求します。) (1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） 1枚につき2円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は、1枚につき2円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とします。） (2) 分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） 1枚につき1円 ただし、共通用紙から一部仕様変更した場合は、1枚につき2円加算	投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務 共通用紙等の作成事務
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書 （委任状）作成集計料	1.議決権行使書（委任状）作成料 作成1枚につき18円 2.議決権行使書（委任状）集計料 集計1枚につき50円 ただし、1回の集計につき最低額を100,000円とします。 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算 3.不統一行使分 1通につき50円加算	
証明・調査料	発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	1.総投資主通知に関するデータ受取料 総投資主通知受取料 投資主1名1件につき100円 2.個別投資主通知に関するデータ受取料 個別投資主通知受理1件につき250円 3.情報提供請求データ受取料 情報提供請求1件につき250円	総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務 個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務
投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求関係手数料	1.書面交付請求受取料 1件につき250円 2.書面交付請求投資主管理料 月末現在1名につき5円	書面交付請求（異議申述を含む）の登録、撤回並びに受理通知作成に関する事務 書面交付請求投資主のデータ管理に関する事務 配当基準日（又は期央）における書面交付請求投資主に関する投資主リスト作成事務 書面交付請求投資主の招集通知発送区分に関する事務

（注1）本表に定めのない臨時事務（投資主総会資料の電子提供制度に係る催告に関する事務、新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務又は解約に関する事務等）については本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上、その都度手数料を定めます。

（注2）行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）（以下「番号法」といいます。）に定義する個人番号をいい、以下「個人番号」といいます。

(ホ) 特別口座管理機関の報酬

- a. 本投資法人は、口座管理事務手数料として、以下の口座管理事務手数料明細表により計算した金額を上限として特別口座管理機関に支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人与特別口座管理機関が協議の上決定するものとします。
- b. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記 a. の定めにより難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人与特別口座管理機関が協議の上口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記 a. の定めにより難しい事情には、本投資法人及び特別口座管理機関の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。
- c. 口座管理事務手数料について、特別口座管理機関は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

口座管理事務手数料明細表

項目	料率	対象事務																				
特別口座管理料	1.特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） <table><tr><td>3,000名まで</td><td>150円</td></tr><tr><td>10,000名まで</td><td>125円</td></tr><tr><td>30,000名まで</td><td>100円</td></tr><tr><td>30,001名以上</td><td>75円</td></tr></table> ただし、月額の最低額を20,000円とします。 2.各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 ただし、特別口座管理機関が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しません。 <table><tr><td>(1) 総投資主報告料</td><td>報告1件につき150円</td></tr><tr><td>(2) 個別投資主通知申出受理料</td><td>受理1件につき250円</td></tr><tr><td>(3) 情報提供請求受理料</td><td>受理1件につき250円</td></tr><tr><td>(4) 諸届受理料</td><td>受理1件につき250円</td></tr><tr><td>(5) 分配金振込指定取次料</td><td>取次1件につき130円</td></tr><tr><td>(6) 書面交付請求取次料</td><td>取次1件につき250円</td></tr></table>	3,000名まで	150円	10,000名まで	125円	30,000名まで	100円	30,001名以上	75円	(1) 総投資主報告料	報告1件につき150円	(2) 個別投資主通知申出受理料	受理1件につき250円	(3) 情報提供請求受理料	受理1件につき250円	(4) 諸届受理料	受理1件につき250円	(5) 分配金振込指定取次料	取次1件につき130円	(6) 書面交付請求取次料	取次1件につき250円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務 加入者等からの照会に対する応答に関する事務 書面交付請求（異議申述を含む）に関する事務
3,000名まで	150円																					
10,000名まで	125円																					
30,000名まで	100円																					
30,001名以上	75円																					
(1) 総投資主報告料	報告1件につき150円																					
(2) 個別投資主通知申出受理料	受理1件につき250円																					
(3) 情報提供請求受理料	受理1件につき250円																					
(4) 諸届受理料	受理1件につき250円																					
(5) 分配金振込指定取次料	取次1件につき130円																					
(6) 書面交付請求取次料	取次1件につき250円																					
個人番号関係手数料	1.個人番号の登録1件につき250円 2.個人番号の保管月末現在1件につき月額5円 ただし、三菱UFJ信託銀行株式会社が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、上記1.及び2.の手数料を適用しません。	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務																				
調査・証明料	1.発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円 2.発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務																				
振替請求受付料	振替請求1件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務																				

（注）本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはその都度料率を定めます。

(ヘ) 投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

a. 第16回無担保投資法人債

第16回無担保投資法人債の財務代理人であった三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として2,400千円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

b. 第17回無担保投資法人債

第17回無担保投資法人債の財務代理人であった三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として2,800千円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

c. 第18回無担保投資法人債

第18回無担保投資法人債の財務代理人であった三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として2,700千円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

d. 第19回無担保投資法人債

第19回無担保投資法人債の財務代理人であった三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として2,700千円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

e. 第20回無担保投資法人債

第20回無担保投資法人債の財務代理人である農林中央金庫に対して、財務代理手数料として1,300千円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

f. 第21回無担保投資法人債

第21回無担保投資法人債の財務代理人である農林中央金庫に対して、財務代理手数料として5,000千円を上限として、本投資法人と農林中央金庫間で別途合意した金額を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

g. 第22回無担保投資法人債

第22回無担保投資法人債の財務代理人である株式会社三菱UFJ銀行に対して、財務代理手数料として7,000千円を上限として、本投資法人と株式会社三菱UFJ銀行で別途合意した金額を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

h. 第23回無担保投資法人債

第23回無担保投資法人債の財務代理人である株式会社三菱UFJ銀行に対して、財務代理手数料として7,000千円を上限として、本投資法人と株式会社三菱UFJ銀行で別途合意した金額を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

i. 第24回無担保投資法人債

第24回無担保投資法人債の財務代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として5,000千円を上限として、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社で別途合意した金額を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

j. 第25回無担保投資法人債

第25回無担保投資法人債の財務代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として5,000千円を上限として、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社で別途合意した金額を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

k. 第26回無担保投資法人債

i. 引受手数料

第26回無担保投資法人債の引受人であるみずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社に対して、引受手数料として6,800千円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

ii. 財務代理手数料

第26回無担保投資法人債の財務代理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、財務代理手数料として5,000千円を上限として、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社で別途合意した金額を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

④ 会計監査人報酬（規約第28条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに1,500万円を上限（注）とし、役員会で決定する金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書受領後、会計監査人の請求を受けてから3ヶ月以内に支払うものとします。

（注）監査証明業務に基づく報酬の上限であり、英文財務諸表監査報酬を除きます。

なお、前期及び当期の会計監査人報酬実績額は以下のとおりです。

会計監査人報酬実績額

	前期（千円）	当期（千円）
監査証明業務に基づく報酬(注)	13,200	13,700
非監査業務に基づく報酬	2,800	2,900

（注）監査証明業務に基づく報酬には、英文財務諸表監査報酬（前期2,000千円 当期2,100千円）を含みます。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく報酬の額は、前期2,678千円、当期2,678千円です。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

- ① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた業務乃至事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産保管会社及び資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合にかかる遅延利息若しくは損害金
- ② 投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行に関する費用
- ③ 投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主あて書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
- ④ 分配金支払に関する費用（投資主分配金領収証用紙、銀行取扱手数料等を含みます。）
- ⑤ 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
- ⑥ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑦ 財務諸表、資産運用報告の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑧ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- ⑨ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- ⑩ 投資主総会及び役員会開催に係る費用、公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
- ⑪ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- ⑫ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ⑬ 借入金及び投資法人債に係る利息
- ⑭ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑮ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

なお、上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
東京都港区赤坂一丁目12番32号
03-6234-3234

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。
なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

i. 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

※1 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※2 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

ii. 確定申告

大口個人投資主（注1）を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。

ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

- ・総合課税による累進税率が上記 i の税率より低くなる場合
- ・上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記 d. ii をご参照ください。）

	確定申告をする (下記のいずれか一方を選択) (注2)		確定申告をしない (確定申告不要制度) (注2)(注3)(注4)
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	—
税率	累進税率	上記 i と同じ	
配当控除	なし (注5)	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる (注6)	合計所得金額に含まれない

(注1) 配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する者をいいます。なお、配当等の支払を受ける者とその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口を合算して発行済投資口総数の3%以上を保有する場合におけるその者も大口個人投資主となります。

(注2) 2025年以降、基準所得金額が3億3千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。

(注3) 上記 (注2) の計算による税額が発生する場合、確定申告不要制度は適用されず確定申告を行う必要があります。

(注4) 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

(注5) 投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注6) 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

iii. 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

iv. 少額投資非課税制度(NISA: ニーサ)

- ・一般NISA及びつみたてNISA（以下ジュニアNISAと合わせて「IHNISA」といいます。）（～2023年12月31日）

2014年1月1日から2023年12月31日までの間に金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。（以下、当該非課税制度を「一般NISA」といいます。）なお、年間投資上限額は120万円です。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

また、2023年12月31日までは一般NISA又は非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（以下「つみたてNISA」といいます。）の選択制となっていますが、つみたてNISAの対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

- ・ジュニアNISA（～2023年12月31日）

2016年4月1日から2023年12月31日までの間に未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、年間投資上限額は80万円です。

- ・新NISA（2024年1月1日～）

一般NISAの非課税管理勘定及びつみたてNISAの累積投資勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年1月1日から非課税保有期間の無期限化と口座開設期間の恒久化が図られた非課税制度が導入されました。（以下、当該非課税制度を「新NISA」といいます。）新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定（以下「つみたて投資枠」といいます。）で取得した公募株式投資信託等（対象商品はつみたてNISAと同様です。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定（以下「成長投資枠」といいます。）で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除きます。）に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。非課税口座はつみたて投資枠及び成長投資枠の併用で設定が可能です。つみたて投資枠の対象商品はつみたてNISAの対象商品と同様であるため、本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

なお、成長投資枠の年間投資上限額は240万円であり、新NISAの一生涯にわたる非課税限度額は1,800万円ですが、そのうち1,200万円が成長投資枠の一生涯にわたる非課税限度額となります。

※新NISAはその年の1月1日において成年者である者が非課税口座の開設が可能です。

※つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。

※IHNISAで投資した商品は、新NISAの非課税限度額の枠で旧制度の取扱いが継続されます。

※一般NISAで取得した上場株式等や公募株式投資信託等を新NISAに移管（ロールオーバー）することはできません。

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

c. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i. みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ii. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱い、下記 d. における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1）譲渡原価の額＝従前の取得価額×払戻等割合

※ 払戻等割合は、本投資法人から通知します。

（注2）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

d. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

i. 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

※1 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※2 2025年以降、基準所得金額が3億3千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。

ii. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

iii. 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記 i と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります（注）。また、上場株式等の配当等を上記 a. iii により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

（注）上記 i ※2 の計算による税額が発生する場合、確定申告不要制度は適用されず確定申告を行う必要があります。

iv. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

・旧NISA

一般NISA口座等に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、一般NISA口座等の中で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記 ii 及び iii の損益通算や繰越控除は適用できません。

※ 一般NISAの年間投資上限額については上記 a. iv をご参照ください。

・新NISA

成長投資枠で取得した上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。新NISAでは非課税保有期間が無期限化されたため、譲渡の時期にかかわらず譲渡所得等について非課税の適用を受けることが可能です。なお、非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記 ii 及び iii の損益通算や繰越控除は適用できません。

※ 成長投資枠の年間投資上限額については上記 a. iv をご参照ください。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
2038年1月1日～	15%

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

c. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

i. みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記 a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

ii. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※ 譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同じです。

d. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く）

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が2027年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2026年3月31日まで	2026年4月1日から 2027年3月31日まで	2027年4月1日以降
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）		
本投資法人が取得する不動産	1.3%	1.3%	

b. 不動産取得税

本投資法人が2027年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

- ※1 共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。
- ※2 倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。
- ※3 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(2025年7月31日現在)

資産の種類	主用途 (注1)	地域 (注1)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)
信託不動産	オフィスビル	東京都心5区及びその周辺地区	372,630	91.3
		東京圏	372,630	91.3
		地方主要都市部	—	—
	住宅	東京都心5区及びその周辺地区	6,266	1.5
		東京圏	6,266	1.5
		地方主要都市部	—	—
	商業施設等	東京都心5区及びその周辺地区	11,257	2.8
		東京圏	11,257	2.8
		地方主要都市部	—	—
小計			390,154	95.6
預金等のその他の資産（注3）			17,792	4.4
資産総額			407,947	100.0

(注1) 主用途及び地域については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。以下同じです。

(注2) 保有総額は、貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によります。

(注3) 預金等のその他の資産には信託財産内の預金が4,974百万円含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(2025年7月31日現在)

	貸借対照表計上額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	206,118	50.5
純資産総額	201,828	49.5
資産総額	407,947	100.0

(2)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人は、2025年7月31日現在、以下（イ）の表に掲げる不動産を主たる信託財産とする信託受益権を保有しています。なお、以下のすべての信託不動産は、森ビル株式会社が主体となり開発したものです。

（イ）信託不動産の概要

2025年7月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産は、以下のとおりです。

a. 用途別の資産概要

主用途	物件番号 (注1)	物件名称		所在地	竣工 年月 (注2)	構造・ 階数 (注2)	敷地面積 (㎡) (注2)(注3)	延床面積 (㎡) (注2)(注3)	所有形態 (注4)		期末 算定 価額 (百万円) (注5)	帳簿 価額 (百万円)	取得 価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注6)
									土地	建物				
オフィスビル	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー		港区 六本木	2003年 4月	S・SRC B6F/54F	57,177.66	442,150.70	共 (注7)	区	159,200	109,782	115,380	28.3
	0-1 プレミアム	アーク森ビル		港区 赤坂	1986年 3月	RC・ SRC・S B4F/37F	39,602.42	177,486.95	共 (注7)	区	65,000	61,560	62,480	15.3
	0-4 プレミアム	後楽森ビル		文京区 後楽	2000年 3月	SRC・S B6F/19F	6,611.58	46,154.65	借	区	24,880	24,354	27,200	6.7
	0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー		港区 赤坂	2000年 9月	S・SRC・ RC B2F/25F	5,694.16	46,971.43	共 (注8)	区	35,800	40,788	43,930	10.8
	0-7 プレミアム	愛宕 グリーン ヒルズ	MORIタワー (事務所棟)	港区 愛宕	2001年 7月	S・SRC B2F/42F	13,014.36 (注9)	85,266.30	※ (注10)	※ (注11)	46,176	39,155	42,090	10.3
			フォレストタワー (住宅棟)	港区 愛宕	2001年 10月	S・SRC B4F/43F		60,815.71						
			プラザ (店舗棟)	港区 虎ノ門	2001年 7月	RC B1F/2F		2,083.60						
	0-8 プレミアム	アークヒルズ サウスタワー		港区 六本木	2013年 7月	S・SRC・ RC B4F/20F	5,846.69	53,043.48	共 (注12)	共 (注12)	23,700	18,320	19,150	4.7
	0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー		港区 虎ノ門	2014年 5月	S・SRC B5F/52F	17,068.96	241,581.95	共 (注7)	共	85,888	62,448	64,120	15.7
	0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー		港区 虎ノ門	2005年 1月	S・SRC・ RC B2F/24F	3,487.61	35,076.12	共 (注13)	区	22,700	16,220	16,330	4.0
小計											463,344	372,630	390,680	95.8
住宅	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ		港区 六本木	1993年 10月	RC B1F/20F	4,357.88 (注14)	22,906.74 (注14)	共 (注14)	区 (注15)	4,050	2,220	2,100	0.5
	R-4	六本木ビュータワー		港区 六本木	1993年 10月	RC B1F/20F			共 (注14)	区 (注15)	4,170	4,045	4,000	1.0
小計											8,220	6,266	6,100	1.5
商業施設等	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）		渋谷区 神宮前	—	—	2,565.06	—	所	—	23,409	11,257	11,128	2.7
小計											23,409	11,257	11,128	2.7
合計											494,973	390,154	407,908	100.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有している信託不動産を次の主用途ごとに分類し、番号を付したものです。左のアルファベットは主用途を表し、Oはオフィスビルを、Rは住宅を、Sは商業施設等を表します。また、プレミアム物件を「プレミアム」として表記しています。以下同じです。

(注2) 「竣工年月」、「構造・階数」、「敷地面積」及び「延床面積」は、不動産登記簿の記載に基づいて記載しています。なお、「構造・階数」については、下記の略称を用いて記載しています。

RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、B：地下、F：階数

(注3) 「敷地面積」及び「延床面積」は、所有形態にかかわらず、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。

(注4) 「所有形態」の欄には、権利の種類を記載しています。なお、「所」は所有権、「共」は共有持分の所有権、「区」は区分所有建物の専有部分の所有権（区分所有権）、「借」は借地権を示しています。

- (注5) 「期末算定価額」は、アークヒルズ サウスタワーを除く各物件については、2025年7月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、2025年7月31日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- (注6) 「投資比率」は、取得価格の合計欄に対する比率を記載しています。
- (注7) 共有持分を敷地権割合で保有しています。
- (注8) 赤坂溜池タワーに係る土地は、他の所有者の所有する土地（1705番1）と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地（1701番1）からなり、分有となっています。土地（1701番1）の信託受託者の共有持分比率は約98.6%であり、共有持分比率に相当する面積は3,211.94㎡です。以下同じです。
- (注9) 愛宕グリーンヒルズの「敷地面積」は、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約に基づき当該建物の敷地利用権が設定されている敷地全体の面積を記載しています。
- (注10) 愛宕グリーンヒルズに係る土地は、他の所有者の所有する土地と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地、準共有する借地権及び地役権とからなり、愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約において各々の建物に対応する敷地が定められています。
- (注11) 愛宕グリーンヒルズに係る建物は、他の所有者の所有する区分所有権と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する所有権及び区分所有権とからなります。
- (注12) 一棟の建物及びその敷地の共有持分25%を保有しています。
- (注13) オランダヒルズ森タワーに係る土地は、東京都の所有する土地（芝公園三丁目802番2及び麻布台一丁目224番28）と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地（虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3）からなり、分有となっています。土地（虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3）の信託受託者の共有持分比率は約62.9%であり、共有持分比率に相当する面積は1,910.96㎡です。以下同じです。
- (注14) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、敷地を共通とし、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されているため、両信託不動産に係る敷地面積及び延床面積はまとめて記載しています。なお、両信託不動産の土地については、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、該当する敷地を敷地権割合で保有しています。
- (注15) 六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーは、不動産登記簿上一棟の区分所有建物として登記されており、六本木ファーストプラザについては、該当する全90戸のうち42戸を対象とする区分所有権を、六本木ビュータワーについては、該当する全202戸のうち92戸を対象とする区分所有権を、保有しています。

b. 賃貸状況の概要（2025年7月31日現在）

物件 番号	物件名称	賃貸方式 (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	エンド テナント 総数 (注4)	総賃料収入 (年間賃料) (百万円) (注5)	敷金・ 保証金 (百万円) (注6)
0-0	六本木ヒルズ森タワー	固定型 マスターリース	43,041.54	43,041.54	100.0	1	5,702	4,752
0-1	アーク森ビル	固定型 マスターリース	24,588.43	24,588.43	100.0	1	2,702	2,241
0-4	後楽森ビル	パススルー型 マスターリース	16,152.65	16,152.65	100.0	24	1,359	1,368
0-6	赤坂溜池タワー	パススルー型 マスターリース	19,777.54	19,650.37	99.4	144	1,735	1,191
0-7	愛宕グリーンヒルズ	固定型 マスターリース	29,667.58	29,667.58	100.0	1	2,024	1,349
0-8	アークヒルズ サウスタワー	パススルー型 マスターリース	8,994.60	8,678.23	96.5	52	959	899
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	固定型 マスターリース	21,487.97	21,487.97	100.0	1	2,730	2,275
0-10	オランダヒルズ森タワー	パススルー型 マスターリース	10,165.01	10,165.01	100.0	24	1,011	953
R-3	六本木ファーストプラザ	パススルー型 マスターリース	2,956.77	2,753.11	93.1	40	200	70
R-4	六本木ビュータワー	パススルー型 マスターリース	4,515.25	4,253.93	94.2	87	230	53
S-1	ラフォーレ原宿（底地）	事業用定期借地	1,308.18	1,308.18	100.0	1	681	—
合計			182,655.52	181,747.00	99.5	376	19,339	15,157

(注1) 共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は固定型マスターリースとみなします。以下同じです。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積を記載しています。なお、テナントに対して、固定型マスターリースにより一括賃貸をしている場合及び共有者に対して賃貸権限を付与し、その対価として固定額が支払われる場合は、当該テナント又は共有者をエンドテナントとみなします。以下同じです。「総賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積の合計を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80％）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74％）を、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（88％）を、ラフォーレ原宿（底地）については、信託受益権の準共有持分割合（51％）を、それぞれ信託不動産に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に乘じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に共有持分割合（25％）を乗じて得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分（128戸）に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（それぞれ2016年7月29日付建物賃貸借変更契約に定める比率（65.9％）、2016年1月6日付建物賃貸借変更契約に定める比率（67％）をいいます。）を乗じ、小数第3位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

(注3) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。なお、合計欄には、総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しています。以下同じです。

(注4) 「エンドテナント総数」は、固定型マスターリースの物件及びラフォーレ原宿（底地）は1とし、その他の物件は、オフィス・店舗テナントに関し、同一物件内で同一テナントが複数の貸室を賃借している場合には、それを1、住宅テナントに関しては1住戸につき1とそれぞれ数えて記載しています。以下同じです。

(注5) 「総賃料収入（年間賃料）」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている月間賃料（ただし、契約期間の最初にフリーレント期間を設定している場合は、フリーレント期間終了後の月間賃料。また、売上歩合賃料は、2025年7月1日から同年7月31日におけるエンドテナントへの請求額。）を12倍した金額を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80％）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74％）を、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（88％）を、ラフォーレ原宿（底地）については、信託受益権の準共有持分割合（51％）を、それぞれ信託不動産に係る総賃料収入（年間賃料）に乘じて得た金額を記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る総賃料収入（年間賃料）に共有持分割合（25％）を乗じて得た金額を記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る総賃料収入（年間賃料）に、用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分（128戸）に係る総賃料収入（年間賃料）に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（それぞれ65.9％、67％）を乗じて算出しています。以下同じです。

(注6) 「敷金・保証金」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示されている金額の残高を記載しています。ただし、六本木ビュータワーについては、マスターレシーである森ビル株式会社との間の賃貸借契約に表示されている金額を記載しています。後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80％）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74％）を、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（88％）を、それぞれ信託不動産に係る敷金・保証金に乘じて得た金額を記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る敷金・保証金に共有持分割合（25％）を乗じて得た金額を記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る敷金・保証金に、用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を

含みます。）については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分（128戸）に係る敷金・保証金に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（それぞれ65.9%、67%）を乗じて算出しています。以下同じです。

c. 主なテナントへの賃貸借の概要

2025年7月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産に関して、賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント及び当該テナントへの賃貸借の概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	総賃料収入 (年間賃料) (百万円)	敷金・ 保証金 (百万円)	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃貸 面積の 合計に 占める 割合 (%) (注2)	契約 満了日	契約更改 の方法	摘要
森ビル 株式会社	不動産業	六本木ヒルズ森タワー	5,702	4,752	43,041.54	23.7	2026年 7月31日	5年毎の 自動更新	23・24階部分
							2028年 9月30日	5年毎の 自動更新	19・22階部分
							2029年 7月31日	5年毎の 自動更新	20階部分
							2025年 9月30日	5年毎の 自動更新	28階部分
							2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	25階部分
							2026年 3月31日	5年毎の 自動更新	26・27・29階部分
		アーク森ビル	2,702	2,241	24,588.43	13.5	2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	13階部分
							2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	12・22階部分
							2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	23・25階部分
							2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	4・15・24階部分
							2028年 3月31日	5年毎の 自動更新	地下4階～1階 冷熱供給所部分
		後楽森ビル	1,359	1,368	16,152.65	8.9	2033年 2月28日	5年毎の 自動更新	—
		赤坂溜池タワー	1,735	1,191	19,650.37	10.8	2026年 3月31日	5年毎の 自動更新	用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）
							2026年 3月31日	5年毎の 自動更新	用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）
		愛宕グリーンヒルズ	2,024	1,349	29,667.58	16.3	2027年 4月30日	5年毎の 自動更新	—
		アークヒルズ サウスタワー	959	899	8,678.23	4.8	2034年 7月31日	1年毎の 自動更新	—
		虎ノ門ヒルズ 森タワー	2,730	2,275	21,487.97	11.8	2027年 7月31日	5年毎の 自動更新	—
		オランダヒルズ森タワー	1,011	953	10,165.01	5.6	2032年 7月31日	10年毎の 自動更新	—
		六本木ファーストプラザ	200	70	2,753.11	1.5	2033年 2月28日	5年毎の 自動更新	—
		六本木ビュータワー	230	53	4,253.93	2.3	2033年 2月28日	5年毎の 自動更新	—
合計			18,658	15,157	180,438.82	99.3			

(注1) 「賃貸面積」は、エンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された契約面積を記載しています。ただし、後楽森ビルについては、信託受益権の準共有持分割合（80％）を、愛宕グリーンヒルズについては、信託受益権の準共有持分割合（74％）を、虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託受益権の準共有持分割合（88％）を、それぞれ賃貸面積に乘以て得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。アークヒルズ サウスタワーについては、一棟の建物に係る賃貸面積に共有持分割合（25％）を乘以て得た面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。赤坂溜池タワーについては、用途が事務所及び店舗に該当する区画については信託受託者、株式会社朝日新聞社及び森ビル株式会社が区分所有権を有する専有部分（該当用途区画の全て）に係る賃貸面積に、用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）については信託受託者及び株式会社朝日新聞社が区分所有権を有する専有部分（128戸）に係る賃貸面積に、本投資法人が保有している信託受益権に対する配分比率（それぞれ65.9％、67％）を乘以、小数第3位を四捨五入して算出しています。なお、賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積を含めていません。以下同じです。

（注2）「総賃貸面積の合計に占める割合」は、2025年7月31日現在本投資法人が保有している各信託不動産の総賃貸面積の合計に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

d. 賃貸面積上位5テナント

2025年7月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産における賃貸面積上位5社を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名称	物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積の合計 に占める割合 (%)
森ビル株式会社	六本木ヒルズ森タワー アーク森ビル 愛宕グリーンヒルズ 虎ノ門ヒルズ 森タワー 六本木ファーストプラザ 六本木ビュータワー	119,356.72	65.7
三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社	オランダヒルズ森タワー	3,358.32	1.8
A社	オランダヒルズ森タワー	2,975.85	1.6
一般社団法人日本労働者信用基金協会	後楽森ビル	1,851.87	1.0
ソウルダウト株式会社	後楽森ビル	1,851.87	1.0
合計		129,394.63	71.2

e. 利害関係者への賃貸借の概要

2025年7月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産における利害関係者をエンドテナントとする賃貸借の概要は、以下のとおりです。

エンドテナント 名称	入居物件名称	賃貸面積 (㎡)	総賃貸面積 の合計に占 める割合 (%)	総賃料収入 (年間賃料) (千円)	契約 満了日	契約更改 の方法	契約形態	摘要
森ビル 株式会社	六本木ヒルズ森タワー	43,041.54	23.7	5,702,788	2026年 7月31日	5年毎の 自動更新	固定型 マスター リース	23・24階部分
					2028年 9月30日	5年毎の 自動更新	固定型 マスター リース	19・22階部分
					2029年 7月31日	5年毎の 自動更新	固定型 マスター リース	20階部分
					2025年 9月30日	5年毎の 自動更新	固定型 マスター リース	28階部分
					2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	固定型 マスター リース	25階部分
					2026年 3月31日	5年毎の 自動更新	固定型 マスター リース	26・27・29階部分
	アーク森ビル	24,588.43	13.5	2,702,973	2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	固定型 マスター リース	13階部分
					2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	固定型 マスター リース	12・22階部分
					2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	固定型 マスター リース	23・25階部分
					2026年 1月31日	5年毎の 自動更新	固定型 マスター リース	4・15・24階部分
					2028年 3月31日	5年毎の 自動更新	固定型 マスター リース	地下4階～1階 冷熱供給所部分
	愛宕グリーンヒルズ	29,667.58	16.3	2,024,640	2027年 4月30日	5年毎の 自動更新	固定型 マスター リース	—
	虎ノ門ヒルズ 森タワー	21,487.97	11.8	2,730,046	2027年 7月31日	5年毎の 自動更新	固定型 マスター リース	—
	六本木ファーストプラザ	429.32	0.2	30,588	2026年 6月30日	—	自己使用 の覚書	—
	六本木ビュータワー	141.88	0.1	8,592	2026年 6月30日	—	自己使用 の覚書	—
森ビル流通 システム 株式会社	ラフォーレ原宿（底地）	1,308.18	0.7	681,156	2030年 9月14日	—	事業用 定期借地	—
合計		120,664.90	66.4	13,880,785				

f. 主要な不動産の概要

2025年7月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産における総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものの概要は、以下のとおりです。

物件 番号	物件名称	総賃料収入 (年間賃料) (百万円)	総賃料収入 (年間賃料) の 合計に占める割合 (%) (注)	総賃貸可能 面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	エンド テナント 総数
0-0	六本木ヒルズ森タワー	5,702	29.5	43,041.54	43,041.54	100.0	1
0-1	アーク森ビル	2,702	14.0	24,588.43	24,588.43	100.0	1
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	2,730	14.1	21,487.97	21,487.97	100.0	1
0-7	愛宕グリーンヒルズ	2,024	10.5	29,667.58	29,667.58	100.0	1
合計		13,160	68.0	118,785.52	118,785.52	100.0	4

(注) 2025年7月31日現在本投資法人が保有している各信託不動産の総賃料収入（年間賃料）の合計に占める各信託不動産の総賃料収入（年間賃料）の割合を記載しています。

g. 設計等に関する事項の概要

2025年7月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産における設計者、構造設計者、施工者、建築確認機関及び構造審査機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関	構造審査機関 (注)
0-0	六本木ヒルズ森タワー	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社構造計画研究所	株式会社大林組・ 鹿島建設株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-1	アーク森ビル	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	鹿島建設株式会社・ 戸田建設株式会社・ フジタ工業株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-4	後楽森ビル	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社現代建築研究所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社織本匠 構造設計研究所	清水建設株式会社・ 佐藤工業株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-6	赤坂溜池タワー	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社・ 株式会社竹中工務店 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
0-7	愛宕グリーンヒルズ	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社構造計画研究所	(事務所棟・店舗棟) 株式会社竹中工務店・ 株式会社熊谷組 共同企業体 (住宅棟) 戸田建設株式会社	東京都	(事務所棟・ 住宅棟) 一般財団法人 日本建築 センター (店舗棟) 東京都
0-8	アークヒルズ サウスタワー	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所	森ビル株式会社 一級建築士事務所 株式会社入江三宅 設計事務所 清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	一般財団法人 日本建築 センター	一般財団法人 日本建築 センター
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー	株式会社日本設計	株式会社日本設計 株式会社大林組 一級建築士事務所	株式会社大林組	一般財団法人 日本建築 センター	一般財団法人 日本建築 センター
0-10	オランダヒルズ森タワー	株式会社山下設計	株式会社山下設計	株式会社大林組	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
R-3	六本木ファーストプラザ	住宅・都市整備公団 株式会社入江三宅 設計事務所	住宅・都市整備公団 株式会社構造計画研究所	清水建設株式会社・ 安藤建設株式会社 共同企業体	東京都	一般財団法人 日本建築 センター
R-4	六本木ビュータワー					

(注) 超高層建築物や免震建築物等の特殊な構造方法を用いた建築物については、建築基準法令の定めにより、一般の基準よりも詳細な審査がなされる構造評定（2000年以降は建築基準法上の性能評価）を取得する必要があります。また、行政当局の指導等に従って取得する場合もあります。

h. 建物状況調査報告書の概要

各信託不動産ごとに建物状況調査（地震リスク分析も含まれます。）を建物調査会社に委託し、建物状況調査報告書を受領しています。2025年7月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産の状況は以下のとおりです。「緊急修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した緊急を要する修繕費用です。「長期修繕費用の見積額」は、建物調査会社が試算した15年間の修繕・更新費用の年平均額です。

当該報告書の内容は建物調査会社の意見であり、その正確性については保証されているものではありません。

なお、本投資法人が保有している信託不動産について地震保険は付保していません。

物件 番号	物件名称		作成年月	緊急修繕費用 の見積額 (千円)	長期修繕費用 の見積額 (千円) (注1) (注2) (注3) (注4) (注5)	PML (%) (注6)	建物調査会社
0-0	六本木ヒルズ森タワー		2021年 1月	—	81,196	2.0	株式会社東京建築 検査機構
0-1	アーク森ビル		2023年 6月	—	114,125	2.2	東京海上ディーアール 株式会社
0-4	後楽森ビル		2022年 2月	—	107,452	1.1	東京海上ディーアール 株式会社
0-6	赤坂溜池タワー		2022年 1月	—	100,101	2.3	株式会社東京建築 検査機構
0-7	愛宕 グリーンヒルズ	MORIタワー (事務所棟)	2023年 3月	—	208,931	2.7	東京海上ディーアール 株式会社
		フォレストタワー (住宅棟)		—	130,352	2.7	
		プラザ (店舗棟)		—	2,933	6.7	
0-8	アークヒルズ サウスタワー		2024年 7月	—	40,027	1.5	東京海上ディーアール 株式会社
0-9	虎ノ門ヒルズ 森タワー		2025年 2月	—	31,485	2.3	株式会社東京建築 検査機構
0-10	オランダヒルズ森タワー		2023年12月	—	54,072	1.4	株式会社東京建築 検査機構
R-3	六本木ファーストプラザ		2022年 1月	—	9,040	2.0	株式会社東京建築 検査機構
R-4	六本木ビュータワー		2022年 1月	—	13,366	2.0	株式会社東京建築 検査機構
S-1	ラフォーレ原宿（底地）（注7）		—	—	—	—	—
合計				—	893,084	2.1	

（注1）六本木ヒルズ森タワーについては、全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している信託受益権に係る部分の管理規約に基づく負担割合を乗じて得た金額を記載しています。

（注2）アーク森ビルについては、全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している信託受益権に係る部分の管理規約に基づく負担割合を乗じて得た金額を記載しています。

（注3）愛宕グリーンヒルズについては、各棟全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分に係る部分の管理規約に基づく負担割合を乗じて得た金額を記載しています。

（注4）アークヒルズ サウスタワーについては、全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している共有持分割合を乗じて得た金額を記載しています。

（注5）虎ノ門ヒルズ 森タワーについては、信託不動産全体を対象とした見積額に、本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分割合を乗じて得た金額を記載しています。

（注6）SOMPOリスクマネジメント株式会社による2025年8月7日付ポートフォリオ地震PML評価報告書の数値を記載しています。

（注7）ラフォーレ原宿（底地）については、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。

i. 資本的支出の状況

(i) 資本的支出の実施状況

当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期中の資本的支出は合計で561百万円であり、当期費用に区分された修繕費164百万円、施工管理報酬2.1百万円と合わせ、合計728百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	資本的支出の金額 (百万円)
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	スプリンクラー更新工事	自 2024年 4月 至 2025年 3月	65
	ITVシステム更新工事	自 2024年 4月 至 2025年 3月	14
	蒸気配管更新工事	自 2024年 4月 至 2025年 3月	16
アーク森ビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2023年11月 至 2025年 2月	28
	セキュリティシステム更新工事	自 2024年 9月 至 2025年 2月	24
後楽森ビル (東京都文京区)	ウッドデッキ更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 3月	12
	中央監視システム更新工事	自 2024年 6月 至 2025年 5月	61
	専有部照明LED化工事	自 2024年12月 至 2025年 5月	18
赤坂溜池タワー (東京都港区)	中央監視システム更新工事	自 2025年 2月 至 2025年 3月	18
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	住宅棟エントランスリニューアル工事	自 2024年 9月 至 2025年 3月	32
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	貸室リニューアル工事	自 2025年 2月 至 2025年 7月	37
その他	—	—	231
合計			561

(注) 1件当たりの金額が10百万円を超える案件を対象としています。

(ii) 資本的支出の予定

2025年7月31日現在、本投資法人が保有している信託不動産に関し、計画されている主な改修工事等に伴う資本的支出の予定金額は以下のとおりです。なお、資本的支出の予定金額のうち、工事の内容等に従い会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
六本木ヒルズ森タワー (東京都港区)	専有部VAV自動制御機器更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	22	—	—
	専有部照明LED化工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	190	—	—
	専有部OAフロア更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	33	—	—
	トイレ改修工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	337	—	—
	専有部貸室分割工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	38	—	—
	スプリンクラー更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	168	—	—
	外装照明器具LED化工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	45	—	—
アーク森ビル (東京都港区)	セキュリティシステム更新工事	自 2024年 9月 至 2026年 2月	50	—	—
	受水槽更新工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	29	—	—
	エレベーター更新工事	自 2025年 1月 至 2026年 3月	33	—	—
	外壁改修工事	自 2025年11月 至 2026年 3月	10	—	—
後楽森ビル (東京都文京区)	専有部照明LED化工事	自 2025年 8月 至 2026年 7月	74	—	—
	窓際空調機更新工事	自 2026年 5月 至 2026年 7月	90	—	—

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	資本的支出の予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
赤坂溜池タワー (東京都港区)	機械式駐車場設備部品交換工事	自 2025年11月 至 2026年 2月	15	—	—
	不活性ガス消火設備容器交換	自 2025年11月 至 2026年 2月	17	—	—
	住戸家電更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	21	—	—
	住戸レンジフード交換工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	28	—	—
	トイレ改修工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	14	—	—
	全熱交換器更新工事	自 2025年 4月 至 2026年 3月	10	—	—
愛宕グリーンヒルズ (東京都港区)	事務所棟来訪者管理システム 更新工事	自 2025年10月 至 2025年12月	11	—	—
	電話交換機交換工事	自 2025年11月 至 2025年12月	13	—	—
	エレベーター監視盤更新工事	自 2025年10月 至 2026年 3月	20	—	—
	事務所棟窓側空調機更新工事	自 2025年12月 至 2026年 3月	55	—	—
アークヒルズ サウスタワー (東京都港区)	中央監視システム更新工事	自 2024年12月 至 2025年10月	50	—	—
虎ノ門ヒルズ 森タワー (東京都港区)	エレベーター籠内モニター 更新工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	13	—	—
	中央監視システム更新工事	自 2025年 8月 至 2026年 3月	59	—	—
オランダヒルズ森タワー (東京都港区)	熱源設備更新工事	自 2025年 7月 至 2026年 2月	11	—	—
	トイレ改修工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	178	—	—
	共用部照明LED化工事	自 2025年 8月 至 2026年 3月	12	—	—
	空調更新工事	自 2025年 9月 至 2026年 3月	13	—	—
六本木ファーストプラザ (東京都港区)	貸室リニューアル工事	自 2025年 8月 至 2026年 7月	27	—	—
	エレベーター更新工事	自 2026年11月 至 2027年 1月	32	—	—
六本木ビュータワー (東京都港区)	貸室リニューアル工事	自 2025年 8月 至 2026年 7月	49	—	—
	エレベーター更新工事	自 2026年 6月 至 2026年 9月	52	—	—

(注) 1件当たりの予定金額が10百万円を超える案件を対象としています。

(ロ) 信託受益権の概要

(2025年7月31日現在)

主用途	物件番号	物件名称	信託受託者	信託設定日	信託期間満了日	摘要
オフィスビル	0-0 プレミアム	六本木ヒルズ森タワー	三井住友信託銀行株式会社	2011年 8月 1日	2026年 7月31日	23・24階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2013年10月 1日	2028年 9月30日	19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2014年 8月 1日	2029年 7月31日	20階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2015年 9月16日	2030年 9月15日	28階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2016年 2月 1日	2031年 1月31日	25階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三菱UFJ信託銀行株式会社	2016年 4月 1日	2036年 3月31日	26・27・29階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-1 プレミアム	アーク森ビル	みずほ信託銀行株式会社	2006年 3月22日	2026年 3月31日	13階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	2008年 3月28日	2026年 3月31日	12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			みずほ信託銀行株式会社	2011年 3月18日	2026年 3月31日	23・25階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2011年 8月 1日	2026年 7月31日	4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2013年 4月 1日	2028年 3月31日	地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権です。
	0-4 プレミアム	後楽森ビル	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	2033年 2月28日	当該信託受益権は、信託財産に対する80%の権利を表するものであり、信託財産に対する残りの20%の権利を表する信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。
	0-6 プレミアム	赤坂溜池タワー	三井住友信託銀行株式会社	2008年 9月30日	2026年 3月31日	用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2011年 3月18日	2026年 3月31日	用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。）に係る信託受益権です。
	0-7 プレミアム	愛宕グリーンヒルズ	三菱UFJ信託銀行株式会社	2012年 5月 1日	2027年 4月30日	当該信託受益権は、信託財産に対する74%の権利を表するものであり、信託財産に対する残りの26%の権利を表する信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。
	0-8 プレミアム	アークヒルズサウスタワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年 8月 1日	2034年 7月31日	共有持分25%に係る信託受益権です。
	0-9 プレミアム	虎ノ門ヒルズ 森タワー	三菱UFJ信託銀行株式会社	2014年 6月26日	2037年 7月31日	当該信託受益権は、信託財産に対する88%の権利を表するものであり、信託財産に対する残りの12%の権利を表する信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。
	0-10 プレミアム	オランダヒルズ森タワー	三井住友信託銀行株式会社	2017年 8月 1日	2032年 7月31日	3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権に係る信託受益権です。
住宅	R-3 プレミアム	六本木ファーストプラザ	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	2033年 2月28日	—
	R-4	六本木ビュータワー	三井住友信託銀行株式会社	2003年 3月 4日	2033年 2月28日	六本木ビュータワーの80戸の区分所有権に係る信託受益権です。
			三井住友信託銀行株式会社	2006年 3月22日	2033年 2月28日	六本木ビュータワーの12戸の区分所有権に係る信託受益権です。
商業施設等	S-1 プレミアム	ラフォーレ原宿（底地）	三井住友信託銀行株式会社	2022年 7月 1日	2042年 7月31日	当該信託受益権は、信託財産に対する51%の権利を表するものであり、信託財産に対する残りの49%の権利を表する信託受益権は森ビル株式会社が保有しています。

(ハ) ポートフォリオの状況

a. 物件クオリティ別投資比率

(2025年7月31日現在)

クオリティ区分（注）	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（％）
プレミアム物件	10	403,908	99.0
プレミアム物件以外	1	4,000	1.0
合計	11	407,908	100.0

（注）クオリティ区分におけるプレミアム物件については、前記「2 投資方針 （1）投資方針 ② 運用戦略 （イ）重点戦略 a. 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 i. プレミアム物件を重視した投資」をご参照ください。

b. 主たる用途別投資比率

(2025年7月31日現在)

主たる用途	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（％）
オフィスビル	8	390,680	95.8
住宅	2	6,100	1.5
商業施設	1	11,128	2.7
合計	11	407,908	100.0

c. 地域別投資比率

(2025年7月31日現在)

地域		物件数	取得価格 （百万円）	投資比率 （％）
東京圏	東京都心5区及びその周辺地区	11	407,908	100.0
	港区	9	369,580	90.6
	文京区	1	27,200	6.7
	渋谷区	1	11,128	2.7
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	11	407,908	100.0
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準ずる全国主要都市	—	—	—
合計		11	407,908	100.0

d. 築年数別投資比率

(2025年7月31日現在)

築年数	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（％）
10年未満	—	—	—
10年以上15年未満	2	83,270	21.0
15年以上	8	313,510	79.0
合計	10	396,780	100.0

（注）愛宕グリーンヒルズは、竣工年月日を2001年7月30日として算出しており、ラフォーレ原宿（底地）については本集計対象から外しています。下記「e. 建物規模別投資比率」において同じです。なお、取得価格で加重平均した平均築年数は23.5年（小数第2位を四捨五入しています。）です。

e. 建物規模別投資比率

(2025年7月31日現在)

規模（注）	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（％）
30,000㎡以上	8	390,680	98.5
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	6,100	1.5
10,000㎡未満	—	—	—
合計	10	396,780	100.0

（注）「規模」は、本投資法人及び信託受託者の所有形態にかかわらず、建物全体の延床面積を基準としています。2025年7月31日現在本投資法人の保有に係る信託不動産における共有持分の割合及び専有面積は、後記「（ホ）個別不動産の概要」をご参照ください。なお、六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワーについてはいずれも延床面積を22,906.74㎡とみなし、個別の建物として算出しています。

（二）個別不動産が所在するエリア

a. 赤坂・虎ノ門・六本木エリア

i. エリア特性

東京タワー、愛宕山、ホテルオークラ、アメリカ大使館、ロシア大使館、霊南坂教会といった、著名なスポットが数多く点在する一方、アークヒルズの誕生後、次々と大規模な再開発が実現し、オフィス機能だけでなく、車道（拡幅・新設）、歩行者空間、公開空地、緑地等が整備され、それらが連担しあうことにより、複合性に富んだ都市空間が醸成されてきました。

ii. 交通アクセス

地下鉄の東京メトロ銀座線、丸ノ内線、日比谷線、千代田線、南北線等の公共交通網に加え、幹線道路や高速道路等による道路ネットワークが充実しているなど、利便性の高いエリアとなっています。

iii. 立地企業の傾向

IT・メディア関連企業や法律・会計・コンサルティング事務所等のほか、各国大使館、高級ホテルや外国人向け住宅地へのアクセスの良さから、外資系企業が数多く立地しています。

iv. 再開発によるまちづくり

「虎ノ門ヒルズ 森タワー」周辺においては、大規模な再開発プロジェクトが進められてきましたが、2023年7月に「虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」が竣工したことで、「国際新都心・グローバルビジネスセンター」へと拡大・進化を続けてきた「虎ノ門ヒルズ」が完成しています。また、エリア内においては、「麻布台ヒルズ」が2023年11月に開業し、オフィス、住宅、ホテル、インターナショナルスクール、商業施設、文化施設など、多様な都市機能を高度に融合した新しい街が誕生したほか、複数の再開発計画も進められています。

v. 本エリアに所在する物件

- ・ アーク森ビル
- ・ 赤坂溜池タワー
- ・ 愛宕グリーンヒルズ
- ・ 六本木ファーストプラザ
- ・ 六本木ビュータワー
- ・ アークヒルズ サウスタワー
- ・ 虎ノ門ヒルズ 森タワー
- ・ オランダヒルズ森タワー

b. 六本木・麻布エリア

i. エリア特性

六本木、西麻布、広尾の各交差点に囲まれた当該エリアは、東京都心においても特に文化国際色の豊かな街の一つです。また、麻布十番一帯は、下町の情緒を感じさせながらも、都心居住を支える商店街として活気に溢れています。これらの街をつなぐ地域の核として、六本木六丁目地区の再開発事業が実現し、東京都心の新名所「六本木ヒルズ」が誕生しました。

ii. 周辺施設・環境

各国大使館や国際交流施設、インターナショナルスクール、個性的な物販・飲食店等が点在する一方、外国人居住者も多く、生活・文化交流の舞台として親しまれてきました。また、有栖川宮記念公園や青山墓地、芝公園等の豊かな緑地があり四季を通じて自然を満喫できるとともに、研究機関、医療機関、美術館等も充実しています。

iii. 交通アクセス

地下鉄の東京メトロ日比谷線、千代田線、南北線、都営地下鉄大江戸線等の公共交通網に加え、幹線道路、高速道路等の道路ネットワーク及び六本木ヒルズの再開発により実現した環状3号線と六本木通りの接続等によって、利便性が向上しています。

iv. 再開発によるまちづくり

「国立新美術館」、「東京ミッドタウン」といった大規模な開発プロジェクトが完成し、オフィスビル、住宅としての機能の集積のみならず、商業施設・文化機能の集積も進んでいます。そのほか、「六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業」も進められています。

v. 本エリアに所在する物件

- ・ 六本木ヒルズ森タワー

c. 後楽エリア

i. エリア特性

特別史跡・特別名勝指定の小石川後楽園の緑深い環境に調和するように、多くの緑を植えたり、歩行者貫通路や街路樹を整備する等、地域一帯で環境整備に取り組んでいます。また、「東京ドーム」、「ラクーア」等の娯楽施設もあり、活気に溢れる地域です。

ii. 再開発によるまちづくり

2014年6月に「飯田橋グラン・ブルーム」が竣工し、2020年4月には「文京ガーデン ゲートタワー」が竣工したほか、2021年8月には「後楽二丁目地区まちづくり整備指針」が改定され、「後楽二丁目南地区市街地再開発準備組合」による再開発計画も進められるなど、周辺地域一帯がオフィスビル、住宅、商業施設としての機能が複合した都市空間として成長していくものと期待されます。

iii. 本エリアに所在する物件

- ・ 後楽森ビル

(ホ) 個別不動産の概要

2025年7月31日現在、本投資法人が保有している各信託不動産の概要は、以下のとおりです。

a. 「資産の概要」欄に関する説明

- 「取得年月日」欄及び「取得価格」欄には、不動産売買契約又は信託受益権売買契約に記載された取得年月日及び売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）を記載しています。
- 「取得時鑑定評価額」欄は、アークヒルズ サウスタワーを除く各物件については一般財団法人日本不動産研究所により、アークヒルズ サウスタワーについては大和不動産鑑定株式会社により作成された、取得時における不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- 「直近算定価額」欄は、アークヒルズ サウスタワーを除く各物件については一般財団法人日本不動産研究所により、アークヒルズ サウスタワーについては大和不動産鑑定株式会社により作成された、不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- 「所在地」欄には、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であること、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員、その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- 土地の「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地の「敷地面積」欄には、所有形態にかかわらず、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積を記載しています。ただし、借地（賃貸借又は使用貸借）については、土地賃貸借契約等に記載されている面積を記載しています。
- 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託受託者が保有する権利又は本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- 建物の「竣工年月」欄には、不動産登記簿上表示されている新築年月を記載しています。

- xi. 建物の「構造／階数」欄には、不動産登記簿上表示されている構造を記載しています。
なお、「構造／階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- xii. 建物の「用途」欄には、不動産登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しています。
- xiii. 建物の「延床面積」欄には、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、区分所有建物の専有部分を保有している場合や共有持分である場合においても、建物全体の床面積の合計を記載しています。
- xiv. 「住宅所有戸数／総戸数」欄には、信託受託者が所有している住宅の戸数及び当該物件の住宅の総戸数を記載しています。
- xv. 「PM会社」欄には、個々の信託不動産に関するPM業務を委託している会社を記載しています。ただし、PM業務が包括的に再委託されている場合はその再委託先を記載しています。
- b. 「特記事項」欄に関する説明
「特記事項」欄には、以下の事項を含む、各信託不動産の権利関係や利用等のうち重要と考えられる事項のほか、本書の日付において、各信託不動産の価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
 - 各信託不動産の境界を越えた構築物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等並びに境界を越えた構築物等及び境界に関して紛争がある場合にはその概要
 - 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- c. 「収支の状況」欄に関する説明
本投資法人の収支の状況については、原則として発生主義による数値を記載しています。
本投資法人の収支の状況に関する各項目は、以下のとおりです。
- 「賃貸事業収入」欄には、賃料及び共益費が含まれています。
 - 「その他賃貸事業収入」欄には、貸室清掃料、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
 - 「管理委託費」欄には、管理会社への委託費、プロパティ・マネジメントフィー等が含まれています。
 - 「公租公課等」欄には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税が含まれています。固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。
 - 「水道光熱費」欄には、対象期間に支払った水道光熱費の金額を計上しています。
 - 「修繕費」欄には、固定資産に損傷、汚損及び経年による使用価値の減価が生じた場合における原状回復に要した通常の維持のために支出された費用を記載しています。
 - 「損害保険料」欄には、支払保険料を対象期間で按分した金額を計上しています。
 - 「減価償却費」欄には、固定資産を定額法で償却した金額を計上しています。
 - 「その他費用」欄には、信託報酬、賃借料、その他賃貸事業費用（住宅運営経費等、賃貸事業全般に要する諸費用等）を合計した金額を記載しています。
 - 「NOI」欄には、不動産賃貸事業収益合計から不動産賃貸事業費用合計（ただし、減価償却費を除きます。）を控除した額を記載しています。
- d. 「稼働率の推移」欄に関する説明
「稼働率」は、エンドテナントに対して賃貸が可能であると考えられる面積（以下「総賃貸可能面積」といいます。）に占めるエンドテナントとの間で有効に締結されている賃貸借契約等に表示された契約面積の合計（以下「総賃貸面積」といいます。）の割合を記載しています。

0-0 六本木ヒルズ森タワー

プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都港区六本木六丁目10番1号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2003年4月
	容積率（注1）	700%・600%		構造／階数	S・SRC 地下6階付54階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗・美術館
	敷地面積（注2）	57,177.66㎡		延床面積（注3）	442,150.70㎡
	所有形態（注2）	所有権（敷地権持分約17.7%）		所有形態（注3）	区分所有権（専有面積持分約13.6%）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		－
取得年月日		(i) 2010年3月23日に24階部分の区分所有権の共有持分50% なお、2011年8月1日付で、(ii) に追加信託し、信託受益権を保有しています。 (ii) 2011年8月1日に23階部分の区分所有権及び24階部分の区分所有権の共有持分の残り50%に係る 信託受益権 (iii) 2013年10月1日に19・22階部分の区分所有権に係る信託受益権 (iv) 2014年8月1日に20階部分の区分所有権に係る信託受益権 (v) 2015年9月16日に28階部分の区分所有権に係る信託受益権 (vi) 2016年2月1日に25階部分の区分所有権に係る信託受益権 (vii) 2016年4月1日に26・27・29階部分の区分所有権に係る信託受益権			
取得価格		(i) 6,810百万円 (ii) 18,680百万円 (iii) 21,900百万円 (iv) 9,890百万円 (v) 12,000百万円 (vi) 11,200百万円 (vii) 34,900百万円 合計 115,380百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		(i) 7,400百万円（2010年1月31日） (ii) 22,200百万円（2011年7月15日） (iii) 24,500百万円（2013年6月1日） (iv) 11,400百万円（2014年5月31日） (v) 13,800百万円（2015年7月31日） (vi) 12,800百万円（2015年11月1日） (vii) 39,900百万円（2015年11月1日）			
直近算定価額（価格時点）		159,200百万円（2025年7月31日）			
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：840%）。

（注2）本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約10,117.93㎡です。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は42,922.24㎡です。

<収支の状況> (単位：千円)

期（注）	前期	当期
日数	184	181
賃貸事業収入	2,851,394	2,851,394
その他賃貸事業収入	—	—
不動産賃貸事業収益合計	2,851,394	2,851,394
管理委託費	426,426	426,426
公租公課等	300,786	300,888
水道光熱費	—	—
修繕費	—	—
損害保険料	5,460	5,437
減価償却費	275,006	269,730
その他費用	374	375
不動産賃貸事業費用合計	1,008,055	1,002,858
NOI	2,118,345	2,118,265

（注）前期は2024年8月1日から2025年1月31日、当期は2025年2月1日から2025年7月31日です。

<稼働率の推移>

対象現在日	2021年 1月31日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

0-1 アーク森ビル

プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂一丁目12番32号			
土地	建蔽率	80％・60％	建物	竣工年月	1986年3月
	容積率（注1）	700％・400％		構造／階数	RC・SRC・S 地下4階付37階建
	用途地域	商業・第二種住居地域		用途	事務所・店舗・冷熱供給所
	敷地面積（注2）	39,602.42㎡		延床面積（注3）	177,486.95㎡
	所有形態（注2）	所有権（敷地権持分約10.9％）		所有形態（注3）	区分所有権（専有面積持分約17.9％）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		－
取得年月日		（ i ） 2006年3月22日に13階部分の区分所有権に係る信託受益権 （ ii ） 2008年3月28日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分75％ （ iii ） 2008年9月30日に12・22階部分の区分所有権に係る信託受益権の準共有持分の残り25％ （ iv ） 2010年3月23日に23階部分の区分所有権の共有持分50％ なお、2011年3月18日付で、（ v ） に追加信託し、信託受益権を保有しています。 （ v ） 2011年3月18日に23階部分の区分所有権の共有持分の残り50％及び25階部分の区分所有権に係る信託受益権 （ vi ） 2011年8月1日に4・15・24階部分の区分所有権に係る信託受益権 （ vii ） 2013年4月1日に地下4階～1階冷熱供給所部分の区分所有権に係る信託受益権			
取得価格		（ i ） 6,600百万円 （ ii ） 16,500百万円 （ iii ） 5,500百万円 （ iv ） 3,400百万円 （ v ） 9,770百万円 （ vi ） 17,200百万円 （ vii ） 3,510百万円 合計 62,480百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		（ i ） 6,600百万円（2006年2月28日） （ ii ） 15,075百万円（2008年2月29日） （ iii ） 5,025百万円（2008年7月31日） （ iv ） 3,710百万円（2010年1月31日） （ v ） 11,300百万円（2011年2月25日） （ vi ） 19,800百万円（2011年7月15日） （ vii ） 3,550百万円（2013年1月1日）			
直近算定価額（価格時点）		65,000百万円（2025年7月31日）			
特記事項					
・本物件建物の一部区画につき、天井・界壁等の柱・梁等において、アスベストを含有している湿式吹付ロックウールが使用されています。 本物件建物に係る使用部分については、現在のところ飛散は確認されておらず安定した状態であり、前所有者の森ビル株式会社の負担により適宜除去等の措置を講じる予定です。					

(注1) 本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：740.54％）。

(注2) 本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約4,332.54㎡です。

(注3) 本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は24,850.89㎡です。

<収支の状況> (単位：千円)

期（注）	前期	当期
日数	184	181
賃貸事業収入	1,351,486	1,351,486
その他賃貸事業収入	—	—
不動産賃貸事業収益合計	1,351,486	1,351,486
管理委託費	202,169	202,169
公租公課等	96,421	96,397
水道光熱費	—	—
修繕費	—	390
損害保険料	2,305	2,923
減価償却費	87,371	91,232
その他費用	2,787	2,788
不動産賃貸事業費用合計	391,054	395,901
NOI	1,047,803	1,046,817

（注）前期は2024年8月1日から2025年1月31日、当期は2025年2月1日から2025年7月31日です。

<稼働率の推移>

対象現在日	2021年 1月31日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

0-4 後楽森ビル

プレミアム

資産の概要（注1）						
所在地（住居表示）		東京都文京区後楽一丁目4番14号				
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2000年3月	
	容積率（注2）	600%・500%		構造／階数	SRC・S 地下6階付19階建	
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗	
	敷地面積	6,611.58㎡		延床面積（注3）	46,154.65㎡	
	所有形態	借地権		所有形態（注3）	区分所有権（専有面積持分約57.9%）	
PM会社		森ビル株式会社		住宅所有戸数／総戸数		—
取得年月日		2006年4月13日				
取得価格		27,200百万円				
取得時鑑定評価額（価格時点） （注4）		27,200百万円（2006年2月28日）				
直近算定価額（価格時点）		24,880百万円（2025年7月31日）				
特記事項						
・ 森ビル株式会社及び東京都との間の1997年8月25日付土地賃貸借契約及び1999年1月28日付区分建物売買契約に基づき、本物件建物の譲渡をする場合、また、東京都、森ビル株式会社及び信託受託者との間の2002年12月6日付建物及び土地賃貸借の信託譲渡に関する協定書に基づき、信託受益権の譲渡をする場合、それぞれ東京都の書面による承諾が必要です。 ・ 東京都及び森ビル株式会社との間の1997年8月25日付土地賃貸借契約において、東京都は、対象土地を公用又は公共用に供するために必要が生じたときは、土地賃貸借契約を解除することができるものとされています。						

（注1） 本投資法人は、本物件建物の約72%に係る区分所有権及び本物件土地借地権を信託財産とする信託における、当該信託財産に対する80%の権利を表する信託受益権を保有しています。なお、当該信託財産に対する残りの20%の権利を表する信託受益権は、森ビル株式会社が保有しています。

（注2） 本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：654.18%）。

（注3） 本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積（ただし、付属建物は含んでいません。）に当該信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た面積は25,707.00㎡です。

（注4） 取得時鑑定評価額については、不動産鑑定評価書に基づく算定価額に本投資法人が保有している信託受益権の信託財産に対する権利の割合（80%）を乗じて得た金額を記載しています。

<収支の状況> (単位：千円)

期（注）	前期	当期
日数	184	181
賃貸事業収入	669,040	675,673
その他賃貸事業収入	81,493	80,708
不動産賃貸事業収益合計	750,533	756,382
管理委託費	81,429	84,756
公租公課等	29,742	32,140
水道光熱費	67,141	60,150
修繕費	5,606	10,563
損害保険料	1,873	1,870
減価償却費	103,482	104,792
その他費用	96,846	97,970
不動産賃貸事業費用合計	386,122	392,244
NOI	467,893	468,930

（注） 前期は2024年8月1日から2025年1月31日、当期は2025年2月1日から2025年7月31日です。

<稼働率の推移>

対象現在日	2021年 1月31日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日
稼働率	99.4%	91.2%	93.0%	92.8%	99.4%	100.0%	92.5%	98.5%	100.0%	100.0%

0-6 赤坂溜池タワー

プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂二丁目17番7号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2000年9月
	容積率（注1）	500%・400%		構造／階数	S・SRC・RC 地下2階付25階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・居宅・店舗
	敷地面積（注2）	5,694.16㎡		延床面積（注3）	46,971.43㎡
	所有形態（注2）	所有権（分有）		所有形態（注3）	区分所有権（専有面積持分約65.5%）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		88戸／130戸
取得年月日		（i）2008年9月30日に用途が事務所及び店舗に該当する区画（倉庫・駐車場等の一部を含みます。） （総専有面積の約35.5%）に係る信託受益権 （ii）2011年3月18日に用途が居宅に該当する区画（駐車場等の一部を含みます。） （総専有面積の約30.0%）に係る信託受益権			
取得価格		（i）37,200百万円 （ii） 6,730百万円 合計 43,930百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		（i）35,600百万円（2008年7月31日） （ii） 6,870百万円（2011年2月25日）			
直近算定価額（価格時点）		35,800百万円（2025年7月31日）			
特記事項					
・区分所有者間の合意により定められた当該事業における負担の割合に応じて費用負担することとされています。 ・本投資法人並びに本物件の区分所有者のうち森ビル株式会社、株式会社朝日新聞社及び信託受託者は、それぞれが権利を有する不動産又は信託受益権の譲渡に関して、相互に優先的に買い取る権利を有しています。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：690.30%）。

（注2）他の所有者の所有する土地（1705番1）と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地（1701番1）からなり、分有となっています。土地（1701番1）の信託受託者の共有持分比率は約98.6%であり、共有持分比率に相当する面積は3,211.94㎡です。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は20,919.00㎡です。

<収支の状況> (単位：千円)

期（注）	前期	当期
日数	184	181
賃貸事業収入	828,679	852,189
その他賃貸事業収入	74,259	71,595
不動産賃貸事業収益合計	902,938	923,784
管理委託費	193,786	190,678
公租公課等	44,860	46,572
水道光熱費	36,144	36,118
修繕費	53,767	28,055
損害保険料	2,640	2,632
減価償却費	136,517	137,470
その他費用	11,111	10,646
不動産賃貸事業費用合計	478,828	452,173
NOI	560,627	609,081

（注）前期は2024年8月1日から2025年1月31日、当期は2025年2月1日から2025年7月31日です。

<稼働率の推移>

対象現在日	2021年 1月31日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日
稼働率	94.2%	94.5%	94.9%	98.6%	98.1%	97.6%	94.6%	95.8%	99.0%	99.4%

0-7 愛宕グリーンヒルズ

プレミアム

資産の概要（注1）						
所在地（住居表示）		事務所棟：東京都港区愛宕二丁目5番1号 住宅棟　：東京都港区愛宕二丁目3番1号 店舗棟　：東京都港区虎ノ門三丁目21番5号				
土地	建蔽率	80%・60%		建物	（事務所棟）2001年7月 （住宅棟）　2001年10月 （店舗棟）　2001年7月	
	容積率（注2）	700%・600%・400%・200%			（事務所棟）S・SRC 地下2階付42階建 （住宅棟）　S・SRC 地下4階付43階建 （店舗棟）　RC 地下1階付2階建	
	用途地域	商業・第一種住居・第二種住居地域			用途	事務所・共同住宅・店舗
	敷地面積（注3）	13,014.36㎡			延床面積（注4）	事務所棟：85,266.30㎡ 住宅棟　：60,815.71㎡ 店舗棟　：2,083.60㎡
	所有形態（注3）	所有権・借地権・地役権			所有形態（注4）	所有権・区分所有権 （専有面積持分約32.9%）
	PM会社	森ビル株式会社			住宅所有戸数／総戸数	351戸／353戸
取得年月日	（i）2012年5月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟（MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ）の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分45%（総専有面積の約20.0%） （ii）2013年4月1日に愛宕グリーンヒルズ内の3棟（MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ）の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分29%（総専有面積の約12.9%）					
取得価格	（i）25,600百万円 （ii）16,490百万円 合計　42,090百万円					
取得時鑑定評価額（価格時点）	（i）27,600百万円（2012年1月31日） （ii）17,900百万円（2013年1月1日）					
直近算定価額（価格時点）	46,176百万円（2025年7月31日）					
特記事項						
・第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡（森ビル株式会社への譲渡を除きます。）又は信託財産の譲渡（信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。）について、隣地所有者の承諾が必要とされています。また、信託財産の譲渡（信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。）については、借地の賃貸人である土地所有者の承諾が必要です。						

(注1) 本投資法人は、愛宕グリーンヒルズ内の3棟（MORIタワー、フォレストタワー及びプラザ）の建物の所有権及び区分所有権の共有持分及びその敷地に関する所有権の共有持分、借地権及び地役権の準共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分74%（総専有面積の約32.9%）を保有しています。なお、当該信託財産に対する残りの26%の権利を表する信託受益権は、森ビル株式会社が引き続き保有しています。

(注2) 本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：事務所棟地区（事務所棟及び店舗棟を含む地区）960%、住宅棟地区（住宅棟を含む地区）760%）。

(注3) 愛宕グリーンヒルズ運営協議会規約に基づき当該建物の敷地利用権が設定されている敷地全体の面積を記載しています。本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分に対応する建物部分割合に相当する敷地面積は約3,744.20㎡（全体の約28.8%）です。

(注4) 本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分に対応する、不動産登記簿の記載に基づく建物の専有面積は約34,385.99㎡です。

＜収支の状況＞（単位：千円）

期（注）	前期	当期
日数	184	181
賃貸事業収入	1,012,320	1,012,320
その他賃貸事業収入	—	—
不動産賃貸事業収益合計	1,012,320	1,012,320
管理委託費	2,664	2,664
公租公課等	69,853	69,993
水道光熱費	—	—
修繕費	—	—
損害保険料	4,056	4,279
減価償却費	187,493	190,572
その他費用	69,096	69,016
不動産賃貸事業費用合計	333,163	336,525
NOI	866,649	866,366

（注）前期は2024年8月1日から2025年1月31日、当期は2025年2月1日から2025年7月31日です。

＜稼働率の推移＞

対象現在日	2021年 1月31日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

プレミアム

(注1) 本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています(緩和後の容積率:860%)。

(注2) 本投資法人が保有している信託受益権の信託財産である共有持分(25%)に相当する敷地面積は約1,461.67㎡です。

(注3) 本投資法人が保有している信託受益権の信託財産である共有持分(25%)に相当する延床面積は13,260.87㎡です。

期（注）	前期	当期
日数	184	181
賃貸事業収入	442,952	454,607
その他賃貸事業収入	29,033	24,197
不動産賃貸事業収益合計	471,986	478,805
管理委託費	53,216	54,092
公租公課等	40,611	42,158
水道光熱費	39,702	30,583
修繕費	10,696	3,096
損害保険料	1,249	1,383
減価償却費	45,630	45,700
その他費用	1,086	1,530
不動産賃貸事業費用合計	192,193	178,546
NOI	325,422	345,959

(注) 前期は2024年8月1日から2025年1月31日、当期は2025年2月1日から2025年7月31日です。

対象現在日	2021年 1月31日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日
稼働率	94.4%	94.4%	85.3%	85.1%	84.4%	93.7%	99.1%	97.6%	94.0%	96.5%

0-9 虎ノ門ヒルズ 森タワー

プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都港区虎ノ門一丁目23番1号			
土地	建蔽率	80%	建物	竣工年月	2014年5月
	容積率（注1）	700%・600%		構造／階数	S・SRC 地下5階付52階建
	用途地域	商業地域		用途	事務所・店舗・ホテル・居宅
	敷地面積（注2）	17,068.96㎡		延床面積（注3）	241,581.95㎡
	所有形態（注2）	所有権（敷地権持分約22.3%）		所有形態（注3）	区分所有権（専有面積持分約12.2%）
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		—
取得年月日		(i) 2017年8月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分7% (ii) 2018年3月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分7% (iii) 2018年9月3日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分36% (iv) 2020年9月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分17% (v) 2021年8月2日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分11% (vi) 2025年7月1日に28～35階の区分所有権の共有持分87.95%及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分10%			
取得価格		(i) 5,070百万円 (ii) 5,070百万円 (iii) 26,070百万円 (iv) 12,220百万円 (v) 7,870百万円 (vi) 7,820百万円 合計 64,120百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		(i) 5,446百万円（2017年2月1日） (ii) 5,614百万円（2017年8月1日） (iii) 28,836百万円（2018年6月1日） (iv) 15,232百万円（2020年7月1日） (v) 9,856百万円（2021年2月1日） (vi) 9,790百万円（2025年2月1日）			
直近算定価額（価格時点）		85,888百万円（2025年7月31日）			
特記事項					
第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡については、森ビル株式会社の書面による承諾が必要とされています。					

<収支の状況>

(単位：千円)

期（注1）	前期	当期（注2）
日数	184	181
賃貸事業収入	1,209,907	1,235,759
その他賃貸事業収入	－	－
不動産賃貸事業収益合計	1,209,907	1,235,759
管理委託費	135,835	140,499
公租公課等	111,309	114,369
水道光熱費	－	－
修繕費	－	－
損害保険料	2,568	2,817
減価償却費	152,007	155,522
その他費用	109	132
不動産賃貸事業費用合計	401,831	413,341
NOI	960,083	977,941

（注1） 前期は2024年8月1日から2025年1月31日、当期は2025年2月1日から2025年7月31日です。
（注2） 2025年7月1日付で追加取得しています。

<稼働率の推移>

対象現在日	2021年 1月31日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

0-10 オランダヒルズ森タワー

プレミアム

資産の概要						
所在地（住居表示）		東京都港区虎ノ門五丁目11番2号				
土地	建蔽率	80％・60％		建物	竣工年月	2005年1月
	容積率（注1）	600％・300％			構造／階数	S・SRC・RC 地下2階付24階建
	用途地域	商業地域・第一種住居地域			用途	事務所・店舗・居宅
	敷地面積（注2）	3,487.61㎡			延床面積（注3）	35,076.12㎡
	所有形態（注2）	所有権（分有）			所有形態（注3）	区分所有権（専有面積持分約48.5％）
PM会社		森ビル株式会社		住宅所有戸数／総戸数		－
取得年月日		(i) 2017年8月1日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分57％ (ii) 2018年3月1日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分15％ (iii) 2018年9月3日に3・4階、5階の一部、14～18・22～24階部分の区分所有権及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分28％				
取得価格		(i) 9,330百万円 (ii) 2,430百万円 (iii) 4,570百万円 合計 16,330百万円				
取得時鑑定評価額（価格時点）		(i) 10,431百万円（2017年2月1日） (ii) 2,775百万円（2017年8月1日） (iii) 5,264百万円（2018年6月1日）				
直近算定価額（価格時点）		22,700百万円（2025年7月31日）				
特記事項						
第三者への信託受益権の譲渡（森ビル株式会社への譲渡を除きます。）については、他の区分所有者の承諾が必要とされています。また、信託財産の譲渡（信託契約の終了に伴う本投資法人への譲渡を除きます。）については、他の区分所有者の承諾が必要とされています。						

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：875％）。

（注2）東京都の所有する土地（芝公園三丁目802番2及び麻布台一丁目224番28）と信託受託者が森ビル株式会社との間で共有する土地（虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3）からなり、分有となっています。土地（虎ノ門五丁目124番1及び芝公園三丁目803番3）の信託受託者の共有持分比率は約62.9％であり、共有持分比率に相当する面積は1,910.96㎡です。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約10,349.04㎡です。

<収支の状況> (単位：千円)

期（注）	前期	当期
日数	184	181
賃貸事業収入	480,118	484,356
その他賃貸事業収入	23,534	20,456
不動産賃貸事業収益合計	503,653	504,813
管理委託費	100,567	99,582
公租公課等	38,962	39,041
水道光熱費	6,887	6,138
修繕費	4,790	6,349
損害保険料	1,313	1,412
減価償却費	49,337	47,286
その他費用	208	208
不動産賃貸事業費用合計	202,067	200,020
NOI	350,923	352,079

（注）前期は2024年8月1日から2025年1月31日、当期は2025年2月1日から2025年7月31日です。

<稼働率の推移>

対象現在日	2021年 1月31日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日
稼働率	100.0%	96.3%	96.3%	100.0%	100.0%	97.4%	76.2%	100.0%	100.0%	100.0%

R-3 六本木ファーストプラザ

プレミアム

資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都港区六本木一丁目9番39号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	1993年10月
	容積率（注1）	400%		構造／階数	RC 地下1階付20階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	居宅
	敷地面積（注2）	4,357.88㎡		延床面積 （注2）（注3）	22,906.74㎡
	所有形態（注2）	所有権（共有）		所有形態 （注2）（注3）	区分所有権
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		42戸／90戸
取得年月日		2006年4月13日			
取得価格		2,100百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		2,100百万円（2006年2月28日）			
直近算定価額（価格時点）		4,050百万円（2025年7月31日）			
特記事項					
・本物件及び六本木ビュータワーの区分所有者は、他の区分所有者又はその受益者が保有する本物件の区分所有権又はその信託受益権を譲渡しようとする場合には、当該区分所有権又は信託受益権を優先的に買い取る権利を有しています。 ・本物件の区分所有者のうち住友不動産販売株式会社、住友不動産株式会社及び信託受託者は、それぞれ自ら権利を有する区分所有権又は信託受益権を譲渡しようとする場合において、同一の譲受人に対して一括譲渡する義務を負います。					

（注1）本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：567.35%）。

（注2）本物件土地は、六本木ビュータワーに係る土地と共通であり、また、本物件建物は、不動産登記簿上、六本木ビュータワーと一棟の建物として登記されています。なお、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、管理規約の定めに基づき算出した本物件建物に係る敷地面積は1,717.20㎡です。また、本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約807.08㎡（敷地権持分47%）です。

（注3）本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は2,692.55㎡であり、専有面積持分比率は約46.4%です。

<収支の状況> (単位：千円)

期（注）	前期	当期
日数	184	181
賃貸事業収入	87,067	91,506
その他賃貸事業収入	—	460
不動産賃貸事業収益合計	87,067	91,966
管理委託費	16,090	14,084
公租公課等	9,802	10,116
水道光熱費	1,414	1,377
修繕費	13,257	54,175
損害保険料	290	288
減価償却費	11,369	12,301
その他費用	4,059	19,124
不動産賃貸事業費用合計	56,285	111,469
NOI	42,151	△7,200

（注）前期は2024年8月1日から2025年1月31日、当期は2025年2月1日から2025年7月31日です。

<稼働率の推移>

対象現在日	2021年 1月31日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日
稼働率	96.6%	82.4%	84.1%	98.0%	100.0%	94.6%	94.8%	91.1%	91.1%	93.1%

R-4 六本木ビュータワー

資産の概要					
所在地（住居表示）		東京都港区六本木一丁目9番35号			
土地	建蔽率	60%	建物	竣工年月	1993年10月
	容積率（注1）	400%		構造／階数	RC 地下1階付20階建
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	敷地面積（注2）	4,357.88㎡		延床面積 （注2）（注3）	22,906.74㎡
	所有形態（注2）	所有権（共有）		所有形態 （注2）（注3）	区分所有権
PM会社		森ビル株式会社	住宅所有戸数／総戸数		92戸／202戸
取得年月日（注4）		(i) 2006年3月22日に共有持分6%に係る信託受益権 (ii) 2006年4月13日に共有持分40%に係る信託受益権			
取得価格		(i) 520百万円 (ii) 3,480百万円 合計 4,000百万円			
取得時鑑定評価額（価格時点）		4,000百万円（2006年2月28日）			
直近算定価額（価格時点）		4,170百万円（2025年7月31日）			
特記事項					
・本物件及び六本木ファーストプラザの区分所有者は、他の区分所有者又はその受益者が保有する本物件の区分所有権又はその信託受益権を譲渡しようとする場合には、当該区分所有権又は信託受益権を優先的に買い取る権利を有しています。 ・本物件の区分所有者のうち森ビル株式会社、住友不動産販売株式会社、住友不動産株式会社及び信託受託者は、それぞれ自ら権利を有する区分所有権又は信託受益権を譲渡しようとする場合において、同一の譲受人に対して一括譲渡する義務を負います。					

- (注1) 本物件は、建築基準法等の諸法令に基づき、容積率の緩和を受けています（緩和後の容積率：567.35%）。
- (注2) 本物件土地は、六本木ファーストプラザに係る土地と共通であり、また、本物件建物は、不動産登記簿上、六本木ファーストプラザと一棟の建物として登記されています。なお、管理規約の定めにより各々の建物に対応する敷地が定められており、管理規約の定めに基づき算出した本物件建物に係る敷地面積は2,640.68㎡です。また、本投資法人が保有している信託受益権に係る建物部分割合に相当する敷地面積は約1,214.71㎡（敷地権持分46%）です。
- (注3) 本投資法人が保有している信託受益権に係る不動産登記簿の記載に基づく専有面積は4,172.20㎡であり、専有面積持分比率は約44.7%です。
- (注4) 2014年4月1日付で現物分割の方法による共有物分割を行った結果、共有持分6%に係る信託受益権は12戸の区分所有権に係る信託受益権に、共有持分40%に係る信託受益権は80戸の区分所有権に係る信託受益権となっています。

<収支の状況> (単位：千円)

期（注）	前期	当期
日数	184	181
賃貸事業収入	113,273	114,686
その他賃貸事業収入	—	—
不動産賃貸事業収益合計	113,273	114,686
管理委託費	14,574	12,845
公租公課等	14,930	15,420
水道光熱費	1,226	1,280
修繕費	1,734	62,246
損害保険料	419	418
減価償却費	15,910	16,018
その他費用	1,269	1,049
不動産賃貸事業費用合計	50,064	109,280
NOI	79,119	21,424

(注) 前期は2024年8月1日から2025年1月31日、当期は2025年2月1日から2025年7月31日です。

<稼働率の推移>

対象現在日	2021年 1月31日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日
稼働率	93.1%	92.3%	92.0%	93.5%	96.7%	95.3%	97.0%	99.3%	96.1%	94.2%

S-1 ラフォーレ原宿（底地）

プレミアム

資産の概要						
所在地（住居表示）		東京都渋谷区神宮前一丁目11番6号				
土地	建蔽率	80％・60％		建物	竣工年月	－
	容積率	500％・300％			構造／階数	－
	用途地域	商業・第一種住居地域			用途	－
	敷地面積（注1）	2,565.06㎡			延床面積	－
	所有形態（注1）	所有権			所有形態	－
PM会社		－		住宅所有戸数／総戸数		－
取得年月日		2010年9月15日				
取得価格（注2）		11,128百万円				
取得時鑑定評価額（価格時点）（注2）		12,342百万円（2010年7月31日）				
直近算定価額（価格時点）		23,409百万円（2025年7月31日）				
特記事項						
・本投資法人が本物件を譲渡しようとする場合（信託受託者を通じての譲渡を含みます。）、又は本物件に係る信託受益権の準共有持分を譲渡しようとする場合（森ビル株式会社への譲渡を除きます。）における優先交渉権が、本物件の借地人である森ビル流通システム株式会社に付与されています。						
・第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡については、森ビル株式会社の書面による承諾が必要とされています。						

(注1) 本投資法人が保有している信託受益権の準共有持分に相当する敷地面積は約1,308.18㎡です。

(注2) 2022年7月1日付、2022年12月1日付、2023年6月30日付、2023年12月1日付、2024年7月1日付、2024年11月29日付及び2025年7月1日付で信託受益権の準共有持分7％（合計49％）を譲渡したため、当期末時点で本投資法人が保有する準共有持分51％に相当する取得価格及び取得時鑑定評価額（価格時点）を記載しています。

<収支の状況>

(単位：千円)

期（注1）	前期（注2）	当期（注2）
日数	184	181
賃貸事業収入	418,488	379,533
その他賃貸事業収入	－	－
不動産賃貸事業収益合計	418,488	379,533
管理委託費	－	－
公租公課等	74,039	73,317
水道光熱費	－	－
修繕費	－	－
損害保険料	－	－
減価償却費	－	－
その他費用	71	64
不動産賃貸事業費用合計	74,111	73,382
NOI	344,376	306,150

(注1) 前期は2024年8月1日から2025年1月31日、当期は2025年2月1日から2025年7月31日です。

(注2) 2024年11月29日付及び2025年7月1日付で一部譲渡しています。

<稼働率の推移>

対象現在日	2021年 1月31日	2021年 7月31日	2022年 1月31日	2022年 7月31日	2023年 1月31日	2023年 7月31日	2024年 1月31日	2024年 7月31日	2025年 1月31日	2025年 7月31日
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(へ) 投資資産の担保提供の状況

該当事項はありません。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額は、以下のとおりです。なお、各月末の本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、記載していません。

年月日	総資産額（百万円） （注1）（注2）	純資産総額（百万円） （注1）（注2）	1口当たりの純資産額（円） （注2）（注3）
第33期計算期間末 （2023年1月31日）	415,261 (409,435)	205,155 (199,329)	107,056 (104,016)
第34期計算期間末 （2023年7月31日）	414,888 (408,464)	204,797 (198,374)	106,869 (103,517)
第35期計算期間末 （2024年1月31日）	413,064 (406,775)	204,778 (198,488)	106,859 (103,577)
第36期計算期間末 （2024年7月31日）	413,260 (406,917)	205,575 (199,232)	107,275 (103,965)
第37期計算期間末 （2025年1月31日）	413,182 (407,280)	205,654 (199,752)	107,316 (104,236)
第38期計算期間末 （2025年7月31日）	407,947 (402,118)	201,828 (195,999)	107,000 (103,910)

（注1）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

（注2）各計算期間末に分配を行った後の分配落ち後の額を括弧内に記載しています。

（注3）1口当たりの純資産額は、小数点以下を切り捨てて記載しています。

また、本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、期別及び月別の最高・最低価格（終値）は、以下のとおりです。

期別	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期
決算年月	2023年1月	2023年7月	2024年1月	2024年7月	2025年1月	2025年7月
最高（円）	165,300	154,100	148,600	141,400	130,900	138,500
最低（円）	146,500	143,100	136,300	128,000	120,700	125,200

月別最高・最低 投資口価格及び 売買高	月別	2025年2月	2025年3月	2025年4月	2025年5月	2025年6月
	最高（円）	132,100	137,800	133,600	136,100	136,000
	最低（円）	125,200	130,000	128,300	130,600	130,300
	売買高（口）	87,644	93,663	85,190	74,334	90,584
月別最高・最低 投資口価格及び 売買高	月別	2025年7月	2025年8月	2025年9月		
	最高（円）	138,500	144,300	144,900		
	最低（円）	133,900	137,300	141,100		
	売買高（口）	82,692	72,754	81,995		

（注）月別最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)			1口当たり 分配金 (円)		
		うち利益 分配金総額 (百万円)	うち利益 超過分配金総 額 (百万円)		うち1口当 たり利益分配金 (円)	うち1口当 たり利益超過分 配金 (円)
第33期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	5,825	5,825	—	3,040	3,040	—
第34期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	6,423	6,423	—	3,352	3,352	—
第35期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)	6,289	6,289	—	3,282	3,282	—
第36期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日)	6,343	6,343	—	3,310	3,310	—
第37期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	5,902	5,902	—	3,080	3,080	—
第38期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	5,828	5,828	—	3,090	3,090	—

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率 (%) (注)	年換算 (%) (注)	摘要
第33期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	3.1	6.2	—
第34期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	3.1	6.3	—
第35期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)	3.1	6.1	—
第36期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日)	3.1	6.2	—
第37期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	3.0	5.9	—
第38期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	3.0	6.0	—

(注) 自己資本利益率及び年換算は、以下の算式により計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

自己資本利益率＝当期純利益/（期首純資産額＋期末純資産額）÷2×100

（年換算）自己資本利益率＝当期純利益/（期首純資産額＋期末純資産額）÷2÷運用日数×365×100

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2006年 1月27日	設立企画人（森ビル・インベストメントマネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2006年 2月 2日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立、規約の変更
2006年 2月10日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2006年 3月 6日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第51号）
2006年 3月10日	規約の変更
2006年11月30日	東京証券取引所に上場
2007年10月16日	規約の変更
2009年10月 9日	規約の変更
2011年 4月 8日	規約の変更
2011年 8月 1日	規約の変更
2013年 4月 5日	規約の変更
2014年 2月 1日	投資口の分割（投資口1口を5口に分割）
	規約の変更
2015年 4月 3日	規約の変更
2017年 4月21日	規約の変更
2019年 4月23日	規約の変更
2021年 4月16日	規約の変更
2021年 8月 1日	規約の変更
2023年 4月14日	規約の変更
2025年 4月18日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	山本 博之	1992年 4月	株式会社熊谷組 入社	0
		2000年11月	森ビル株式会社 入社	
		2006年 8月	同社 都市開発事業本部 用地企画部 用地企画グループ課長	
		2011年11月	同社 都市開発本部 用地企画部 部長	
		2013年 7月	同社 都市開発本部 開発統括部 企画開発1部 担当部長	
		2016年10月	同社 都市開発本部 開発事業部 開発3部 部長	
		2019年 7月	同社 都市開発本部 開発事業部 用地企画部 部長	
		2023年 6月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 出向	
			同社 常務取締役	
		2024年 6月	同社 代表取締役社長（現任）	
		2025年 4月	本投資法人 執行役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
監督役員	西村 光治	1992年 4月 1992年 4月 2004年 4月 2004年11月 2014年12月 2017年 4月 2018年 6月 2020年10月 2023年 6月	弁護士登録 松尾綜合法律事務所 入所 中央大学 法学部専任講師（現任） 弁護士法人松尾綜合法律事務所 社員弁護士（現任） 株式会社セラク 社外取締役（現任） 本投資法人 監督役員（現任） オーシャン ネットワーク エクスプレス ホールディングス株式会社 監査役（現任） 株式会社プラスアルファ・コンサルティング 社外取締役（現任） 公益財団法人北澤美術館 評議員（現任）	0
監督役員	石島 美也子	1990年 4月 1990年 4月 2015年 9月 2020年 9月 2021年 4月 2021年 6月 2025年 4月	弁護士登録 木澤・藤原法律事務所（現：橋元綜合法律事務所）入所 東京弁護士会 住宅紛争審査会 紛争処理委員（現任） 石島法律事務所 開設（現任） 本投資法人 監督役員（現任） 日本弁護士連合会 住宅紛争処理機関検討委員会 副委員長（現任） 一般財団法人 不動産適正取引推進機構 特定紛争処理事業 紛争処理委員（現任）	0
監督役員	北村 恵美	1987年 4月 1990年12月 1995年 9月 1998年12月 1999年 8月 2005年10月 2010年 9月 2013年 6月 2021年 4月	安田信託銀行株式会社（現：みずほ信託銀行株式会社）入社 不動産鑑定士登録 三村税務会計事務所 入所 公認会計士登録 税理士登録 税理士法人三村会計事務所 社員税理士 同法人 代表社員（現任） 株式会社宮入パルプ製作所 監査役（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	0

（注）執行役員及び監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、いずれも本投資法人与利害関係はありません。

3【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第19条第2項本文）。ただし、投資主総会の決議によって、法令の定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存任期と同一とします（規約第19条第2項ただし書）。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第19条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

本投資法人は、2025年4月18日開催の第11回投資主総会において規約の変更を行いました。

なお、規約の変更の手続等については、後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 （５）その他

③ 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

なお、出資の状況については、前記「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（５）投資法人の出資総額」をご参照ください。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条第1項）。

本投資証券は、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、投資口の価格については金融商品取引業者に問い合わせること等により確認できます。

本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしています（規約第8条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

- ① 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、各決算期（毎年1月末日及び7月末日）に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口の総口数}$$

- ② 本投資法人は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従って運用資産を評価します。本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資対象資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下の定めに従うものとし（規約第34条）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、定額法を採用することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更することができるものとします。

（ロ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記（イ）に掲げる資産の場合は、上記（イ）に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ハ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記（イ）に掲げる資産の場合は、上記（イ）に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ニ）不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記（イ）乃至（ハ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ホ）信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記（ニ）に従った評価を行い、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ヘ）有価証券

満期保有目的の債券に分類される場合には、取得原価をもって評価します。ただし、当該債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額とします。その他有価証券に分類される場合には、時価をもって評価します。ただし、市場価格のない株式等（出資金など株式と同様に持分の請求権を生じさせるものを含みます。）は、取得原価をもって評価します。

（ト）デリバティブ取引に係る権利

- デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価します。
- 一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用できるものとします。また、金利スワップ等に関する金融商品会計における特例処理及び為替予約等に関する外貨建取引等会計処理基準における振当処理の適用を妨げません。

（チ）金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

（リ）その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

- ③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、以下のように評価するものとします。

（イ）不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額をもって評価します。

（ロ）不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記（イ）に掲げる資産については上記（イ）に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

- ④ 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年1月末日及び7月末日）とします。ただし、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 （2）投資対象 ①投資対象とする資産の種類 （ロ）、（ハ）及び（ニ）j.」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします。

- ⑤ 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。本投資法人は、各営業期間（毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を、会計監査報告とともに投資主に提供する（投信法第131条第2項、第3項、第5項、投資法人計算規則第81条）ほか、金商法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人の会計事務受託者の本支店で入手することができます。

- ⑥ 投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
東京都港区赤坂一丁目12番32号
03-6234-3234

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、本振替投資口を取り扱う振替機関が振替業の指定を取り消された場合若しくは当該振替機関の当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、投資主は、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼するかあるいは、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第36条）。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

（ロ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申し込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

（ハ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利 （１）投資主の権利 ①投資主総会における議決権」をご参照ください。

本投資法人が規約の変更を行うことについての決定をした場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が投資主総会において決議された場合において、それが運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は配分方針に関する重要な変更の場合等には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約及び変更に関する規定は、以下のとおりです。

(イ) 本資産運用会社：森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	同契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、契約期間は定めません。
更新	該当する規定はありません。
解約	i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。 ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対し、6ヶ月以上前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、同契約を解約することができます。 iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6ヶ月以上前の書面による通知をもって、同契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は、当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して同契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、同契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、同契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、 iv. 上記 i. 乃至 iii. の規定にかかわらず、本投資法人は、次に掲げるいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。 (i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の各申立又は重要な財産に対する差押え命令の送達等の本資産運用会社の信用力の著しい悪化を示す事由が発生した場合 (iii) 上記に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 v. 本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、同契約を解約します。 (i) 金融商品取引業者（金商法に定義されます。）でなくなった場合 (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii) 解散した場合 vi. 同契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、法令に反しない範囲で、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行するものとし、
変更等	同契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

(ロ) 資産保管会社兼機関運営事務受託者兼投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社
資産保管委託契約

期間	本書の日付現在、延長により2027年3月5日まで有効に継続しています。
更新	上記の有効期間満了の6ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	i. 当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、両当事者の合意によって指定したときから失効します。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。 ii. 当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、当該通知が到達してから30日間の経過をもって同契約は失効します。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii. 以下の事由が生じた場合で、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、同契約は直ちに失効します。 (i) 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。 (ii) 当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分を受けたとき。 (iii) 当事者のいずれか一方が、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けてから30日以内に当該事由が治癒しないとき。 iv. 当事者のいずれか一方について、同契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。この場合、他方当事者は、相手方に対して書面にてその判断を通知することにより同契約を直ちに解除することができます。 v. 上記ii.乃至iv.にて定める失効について、当該失効が資産保管会社からの解除によるものである場合、資産保管会社の業務を引継ぐ受託者を本投資法人が選定するまでの間は、資産保管会社が業務を継続するものとします。
変更等	i. 同契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

機関の運営に関する一般事務委託契約

期間	本書の日付現在、延長により2027年2月1日まで有効に継続しています。
更新	上記の有効期間満了の6ヶ月前までに本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、同契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	i. 当事者間の文書による解約の合意がなされた場合、両当事者の合意によって指定したときから失効します。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。 ii. 当事者のいずれか一方が同契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、当該通知が到達してから30日間の経過をもって同契約は失効します。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び機関運営事務受託者は同契約失効後においても同契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii. 以下の事由が生じた場合で、他方当事者が書面により解除の通知を行った場合、同契約は直ちに失効します。 (i) 当事者のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。 (ii) 当事者のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分を受けたとき。 (iii) 当事者のいずれか一方が、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けてから30日以内に当該事由が治癒しないとき。 iv. 当事者のいずれか一方について、同契約に定める業務の遂行に著しく支障があると合理的に判断される場合。この場合、他方当事者は、相手方に対して書面にてその判断を通知することにより同契約を直ちに解除することができます。 v. 上記ii.乃至iv.にて定める失効について、当該失効が機関運営事務受託者からの解除によるものである場合、機関運営事務受託者の業務を引継ぐ受託者を本投資法人が選定するまでの間は、機関運営事務受託者が業務を継続するものとし、
変更等	i. 同契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii. 上記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとし、

財務及び発行・支払代理契約

(第24回無担保投資法人債、第25回無担保投資法人債、第26回無担保投資法人債)

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、双方協議の上合意した場合には、いつでも同契約を解約することができます。
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

(ハ) 会計事務受託者：株式会社東京共同会計事務所

一般事務委託契約

期間	本書の日付現在、延長により2026年1月31日まで有効に継続しています。
更新	一方の当事者が他方の当事者に期間満了の3ヶ月前までに書面による更新拒絶の通知を行わない限り、自動的に1年間更新されるものとし、その後も同様とします。
解約	i. 一方の当事者が他方の当事者に契約期間内における3ヶ月前の書面による解約告知をした場合に同契約を解約することができます。 ii. 契約期間にかかわらず、いずれかの当事者について、次の各号の事由が一つでも生じた場合には、他の当事者は、書面による通知により同契約を解除することができます。 (i) 同契約に基づく義務の履行を怠り、他の当事者からのその履行又は治癒を求める通知が到着した後30日以内に履行しない場合 (ii) 支払停止、支払不能若しくは債務超過の状態に陥った場合、又は破産手続開始、民事再生手続開始、特定調停手続開始、会社更生手続開始その他の類似する倒産手続の開始の申立がなされた場合 (iii) 重要な資産に対する差押、仮差押、保全差押その他強制執行手続（租税債務の滞納を原因とするものを含むが、これに限られない。）の申立がなされた場合 (iv) 手形交換所規則に基づく取引停止処分がなされた場合 (v) 廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）した場合 (vi) 上記各号に定めるほか、相手方の信用が失墜したと本投資法人又は会計事務受託者が認めたとき。 iii. 本投資法人又は会計事務受託者の一方について、下記（i）及び（ii）の確約に反する事実が判明した場合には、その相手方は、書面で通知を行うことにより何らの催告も行うことなく、同契約を解除することができます。 (i) 本投資法人及び会計事務受託者は、自らが暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力団等、その他これらに準ずる者（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）に該当し、又は、反社会的勢力と以下の各号の一にでも該当する関係を有する者ではないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。 (1) 反社会的勢力と契約（種類及び内容の如何を問いません。）を締結しているとき (2) 反社会的勢力が経営を支配し、又は、経営に実質的に関与していると認められるとき (3) 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用していると認められるとき (4) 反社会的勢力に対して資金等を提供し又は便宜を供与するなど、直接的若しくは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力し、又は関与をしていると認められるとき (5) 投信法第115条の6第1項に定義される役員等若しくはこれに準ずる者又は経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき (ii) 本投資法人及び会計事務受託者は、自ら又は第三者を利用して次の各号の一にでも該当する行為を行わないことを確約します。 (1) 暴力的な要求行為 (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為 (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (4) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を棄損し、又は相手方の業務を妨害する行為 (5) その他前各号に準ずる行為 iv. 事由の如何を問わず、同契約が終了した場合において新受託者が選任されたときは、会計事務受託者は、新受託者に対し速やかに本件一般事務を承継し、合理的な範囲で必要な事務引継を行うものとします。この場合、同契約が終了した後も、同契約は当該新受託者が選任されるまでの間は継続されるものとみなし、当該選任時に終了します。なお、本投資法人は同契約が終了した後、直ちに新受託者を選任するものとします。
変更等	同契約は、本投資法人及び会計事務受託者の間で書面による合意がなされた場合に限り、変更することができます。

(二) 投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関：三菱UFJ信託銀行株式会社

投資口事務代行委託契約

期間	本書の日付現在、延長により2025年12月31日まで有効に継続しています。
更新	有効期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	同契約は、以下の各号に定めるところにより、その効力を失います。 i. 当事者間の文書による解約の合意。この場合、同契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。 ii. 以下の（i）乃至（iii）に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、同契約は（i）及び（ii）の場合においては解約の通知において指定する日、（iii）の場合においては解約の通知において指定する日（ただし、通知到達の日から1ヶ月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。なお、（ii）の場合において投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、本投資法人の投資主名簿等管理人に対する直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。 （i）本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続き、民事再生手続き、破産手続き、特別清算手続きの各々の開始の申立（その後の法律改正により新たな倒産手続きが創設された場合、当該手続き開始申立を含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合 （ii）本投資法人が投資主名簿等管理人への住所変更の届出を怠る等本投資法人の責めに帰すべき事由により、本投資法人が所在不明となった場合 （iii）本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止 iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が同契約に重大な違反をした場合、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、同契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。
変更等	同契約の内容が法令の変更又は当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、当事者間で協議の上、これを改定することができます。

特別口座の管理に関する契約

期間	同契約は2009年1月5日からその効力を生じています。契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	同契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。 i. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。 ii. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、同契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続きを行い、その手続きが完了したときに失効します。 iii. 当事者のいずれか一方が同契約に違反し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、同契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日のいずれか遅い日に失効します。 iv. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理機関が解約権を行使し得る事由が発生した場合、特別口座管理機関が行う文書による同契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、前記iii. 後段の規定を準用します。 v. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料表の定めにより難しい事情が生じたにもかかわらず、当事者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理機関が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、前記iii. 後段の規定を準用します。
変更等	同契約について、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間で協議の上これを改定します。

(ホ) 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱UFJ銀行

財務代理契約

(第16回無担保投資法人債、第17回無担保投資法人債、第18回無担保投資法人債、第19回無担保投資法人債、第22回無担保投資法人債、第23回無担保投資法人債)

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、双方協議の上合意した場合には、いつでも同契約を解約することができます。
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

(ヘ) 投資法人債に関する一般事務受託者：農林中央金庫

財務代理契約

(第20回無担保投資法人債、第21回無担保投資法人債)

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、双方協議の上合意した場合には、いつでも同契約を解約することができます。
変更等	同契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

(ト) 会計監査人：EY新日本有限責任監査法人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第27条）。

(チ) 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）：森ビル株式会社

サポート契約

期間	本書の日付現在、延長により2027年8月9日まで有効に継続しています。
更新	有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して同契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、更に3年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	該当する規定はありません。
変更等	全契約当事者の書面による承諾により、同契約の条項を変更することができます。

情報提供に関する契約

期間	上記サポート契約の終了までとします。
更新	該当する規定はありません。
解約	該当する規定はありません。
変更等	全契約当事者の書面による承諾により、同契約の条項を変更することができます。

商標使用許諾契約

期間	同契約は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行っている期間中、有効に存続するものとし、理由の如何を問わず、本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行わなくなった場合には、別段の合意のない限り、直ちに終了するものとします。
更新	該当する規定はありません。
解約	同契約は、以下の各号の定めるところにより、その効力を失います。 i. 本投資法人は、何時でも同契約を解除することができるものとします。 ii. 森ビル株式会社は、本投資法人が同契約に違反した場合において、本投資法人にその是正を催告したにもかかわらず、当該違反が催告後30日以内に是正されないときは、同契約を解除することができます。なお、本資産運用会社が、本投資法人のための資産運用に関連して同契約に違反する行為を行った場合、当該違反は、本投資法人の違反とみなします。 iii. 本投資法人が本投資法人規約第6章「資産運用の対象及び方針」を遵守しない場合、森ビル株式会社は、同契約を解除することができます。
変更等	全契約当事者の書面による承諾により、同契約の条項を変更することができます。

PM業務に係る委託契約及び賃貸借契約

森ビル株式会社とのPM業務に係る委託契約及び賃貸借契約は、物件ごとの各契約に定める条件に従います。賃貸借契約の期間、更新等については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況（2）投資資産 ③その他投資資産の主要なもの（イ）信託不動産の概要 c. 主なテナントへの賃貸借の概要」及び同「e. 利害関係者への賃貸借の概要」をご参照ください。

⑤ 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合等には、金商法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の4第4項）。

（イ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

（ロ）当該金融商品取引業者との間で金商法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

（ハ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

（ニ）（イ）から（ハ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金商法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）、その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）、その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③ 利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

④ 資産の運用の制限

登録投資法人は、（イ）その執行役員又は監督役員、（ロ）その資産運用会社、（ハ）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（ニ）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

a. 有価証券の取得又は譲渡

b. 有価証券の貸借

c. 不動産の取得又は譲渡

d. 不動産の貸借

e. 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

i. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

ii. 商品の生産、製造、加工、採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

iii. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

⑤ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本⑤において「不動産等特定資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

なお、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施します。

(2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール

本資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する社内規程（自主ルール）として「利害関係取引規程」を以下のとおり定めています。

(イ) 利害関係者の範囲

本投資法人に関する利益相反取引ルールの対象となる利益相反取引の相手方となる者は、以下の者を指すものとします。

a. 投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3に定める本資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者

b. 本資産運用会社及び本資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者の役員

c. 金商法第29条の4第2項に定める本資産運用会社の主要株主が直接又は間接に15%以上の議決権を保有する、又は、当該株主の役員若しくは使用人が取締役若しくはこれに準じる役職に就任している等、当該株主が重要な影響を及ぼし得る法人（ただし外国法人を除きます。以下d. 及びe. において同じです。）

d. 本資産運用会社又は上記a. 及びc. に該当する者が、合計で過半の出資を行っている等、重要な影響を及ぼし得る特別目的会社

e. 上記a. 及びc. に該当する者に運用業務又は助言・代理業務を委託している法人

(ロ) 法令の遵守

- a. 利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。また、利害関係者との間で、金商法第44条の3に規定される行為等法令で禁じられる行為を行ってはなりません。
- b. 利害関係者と取引を行う場合は、上記 a. その他「利害関係取引規程」に定める他、金商法、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）、投信法、投信法施行令、投信法施行規則その他の適用法令（所轄官庁の定める適用あるガイドライン又はマニュアル等を含みます。）を遵守します。

(ハ) 対象となる主な取引

- a. 不動産等及び有価証券の取得
 - i. 利害関係者から不動産等を取得する場合、その取得価額は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同様とします。）による鑑定評価額を超えないものとします。なお、ここでいう取得価額は不動産等そのものの価格とし、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。更に、売主が本投資法人による取得のために当該不動産等を取得した場合には、当該取得に要した諸費用相当額もまた含まないものとします。
 - ii. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合の取得価額について、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。
- b. 不動産等及び有価証券の売却
 - i. 利害関係者に対して不動産等を売却する場合、その売却価額は、利害関係者でない不動産鑑定士による鑑定評価額を下回らないものとします。
 - ii. 利害関係者へその他の特定資産を売却する場合の売却価額について、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。
- c. 一定の場合を除く、不動産等及び有価証券の賃貸借契約の締結・変更
 - i. 利害関係者に対して不動産等を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。
- d. 一定の場合を除く、不動産管理委託契約の締結・変更
 - i. 利害関係者に対して不動産管理業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。
 - ii. 取得する不動産等について、利害関係者が既に不動産管理業務を行っている場合は、取得後の不動産管理業務は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記 i. に準ずるものとします。
- e. 不動産等の取得・売却及び賃貸に係る媒介契約の締結・変更
 - i. 利害関係者に対して不動産等（信託受益権を除きます。）の売買の媒介を委託する場合は、その報酬は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - ii. 利害関係者に対して信託受益権の売買の媒介を委託する場合は、その報酬は、宅建業法に準じて算定される報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - iii. 利害関係者に対して賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
- f. 資金貸借、出資等の資金に係る取引
- g. その他、一定の取引を除く、本投資法人の利益を害するおそれのある取引
- h. 本資産運用会社が、本投資法人をして利害関係者との間で上記 a. 乃至 g. の取引を行わしめることを決定した場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程等及び本資産運用会社の関連規程等に従い、開示が必要な場合は速やかに開示するものとします。

(3) 利害関係人等との取引状況

当期中における利害関係人等（注1）との売買等の取引等の状況は以下のとおりです。

① 取引状況

区分	売買代金等	
	買付額等	売付額等
総額	7,820,000千円	3,073,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	7,820,000千円（100.0%）	3,073,000千円（100.0%）
合計	7,820,000千円（100.0%）	3,073,000千円（100.0%）

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B)	
管理委託費	1,227,799千円	森ビル株式会社	241,996千円	19.7

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等並びに投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条（27）に定義される利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、利害関係人等へ支払った費用として処理されていない資産計上された支払手数料は以下のとおりです。

森ビル株式会社 25,454千円

本投資法人は、2025年7月31日現在、本資産運用会社の100%株主であり利害関係者に該当する森ビル株式会社との間で、信託受託者を通じて以下の信託不動産について同社をマスターリース会社とするマスターリース契約を締結するとともに、ラフォーレ原宿(底地)を除く信託不動産のすべてにつき、同社にPM業務を委託しています。

物件名称	賃貸方式	賃貸借契約の内容
六本木ヒルズ森タワー	固定型マスターリース	普通借家契約
アーク森ビル	固定型マスターリース	普通借家契約
後楽森ビル	パススルー型マスターリース	普通借家契約
赤坂溜池タワー	パススルー型マスターリース	普通借家契約
アークヒルズ サウスタワー	パススルー型マスターリース	普通借家契約
オランダヒルズ森タワー	パススルー型マスターリース	普通借家契約
六本木ファーストプラザ	パススルー型マスターリース	普通借家契約
六本木ビュータワー	パススルー型マスターリース	普通借家契約

また、本投資法人は、2025年7月31日現在、愛宕グリーンヒルズ及び虎ノ門ヒルズ 森タワーについて、本資産運用会社の100%株主であり利害関係者に該当し、かつ、共有者でもある森ビル株式会社に、信託受託者を通じて賃貸権限を付与し、同社から賃貸権限付与の対価として固定額の支払を受けるとともに、同社にPM業務を委託しています。

本投資法人は、2025年7月31日現在、以下のとおり、本資産運用会社の100%株主であり、利害関係者に該当する森ビル株式会社に自己使用目的で賃貸しています。

物件名称	賃貸部分	自己使用目的
六本木ファーストプラザ	6戸	推進する再開発事業における権利者等の居住のため
六本木ビュータワー	3戸	推進する再開発事業における権利者等の居住のため

本投資法人は、2025年7月31日現在、以下のとおり、利害関係者に、信託受託者を通じて賃貸しています。

物件名称	賃貸部分	利害関係者	使用目的
ラフォーレ原宿（底地）	土地	森ビル流通システム株式会社	専ら商業施設として使用しその他事業の用に供する建物の所有

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

① 投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は投資主総会において、その有する投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
- b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
- c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））
- d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- e. 規約の変更（投信法第140条）
- f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます。この場合においては、当該投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第1項）。ただし代理権を証明する書面の提出に代えて、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供することができます（投信法第94条第1項、会社法第310条第3項、規約第12条第2項）。
- c. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。
- d. 上記c. の定めに基づき行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。
- e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。
- f. 上記e. の定めに基づき電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項）。
- g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
- h. 上記g. の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
- i. 上記g. 及びh. の規定は、(1)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6ヶ月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、(2)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合には、当該議案については適用しません（規約第15条第3項）。
 - i. 執行役員又は監督役員の選任又は解任
 - ii. 解散
 - iii. 資産運用会社による資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意
 - iv. 投資法人による資産の運用に係る委託契約の承認又は解約
- j. 上記g. 及びh. の規定は、規約第15条を変更する規約変更議案については適用しません（規約第15条第4項）。
- k. 本投資法人が直前の決算期から3ヶ月以内に投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第16条第1項）。

1. 上記k. の定めにかかわらず、本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条第2項）。

② その他の共益権

(イ) 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除く））

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面をもって、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴訟を提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

(ロ) 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手段又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

(ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(ニ) 新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。

(ホ) 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号、第2項第2号、第4号）

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に、本投資法人に対して新投資口及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。

(ヘ) 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

(ト) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号及び第8号、第2項第7号及び第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

(チ) 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

(リ) 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の1以上にあたる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案（ただし、議案数は10を上限とします。）の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

(ヌ) 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

(ル) 書面交付請求権（投信法第94条第1項、会社法第325条の5）

投資主（投信法第91条第2項の承諾をした投資主を除きます。）は、本投資法人に対し、電子提供措置事項（投信法第94条第1項、会社法第325条の3第1項（第3号、第5号及び第6号を除きます。）に掲げる事項をいいます。）を記載した書面の交付を請求することができます。

(ヲ) 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上にあたる投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立をすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立をすることができます。

(ワ) 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上にあたる投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会で否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

(カ) 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上にあたる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人において回復することができない損害が生じ、若しくは生ずるおそれがある場合、又は、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③ 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤ 払戻請求権（規約第8条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第1項乃至第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦ 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

⑧ 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

⑨ 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（2）投資法人債権者の権利

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

② 投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条第2項、第3項）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

③ 投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- a. 投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。
- b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。
- c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債管理補助者は、投資法人債権者による招集があった場合等一定の場合には、投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第3項）。また、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
- d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④ 投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

⑤ 投資法人債管理補助者（投信法第139条の9の2）

本投資法人は、投信法第139条の8に規定する場合（各投資法人債の金額が1億円以上である場合等）には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の9の2第1項）。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
東京都港区赤坂一丁目12番32号

② 資本金の額

本書の日付現在 200百万円

③ 事業の内容

本資産運用会社は次の事業を営むことを目的としています。

- ・ 宅地建物取引業
- ・ 宅地建物取引業法第50条の2第1項に規定する取引一任代理等の業務
- ・ 投資運用業
- ・ 不動産、信託受益権、その他金融資産の運用業務
- ・ 不動産、信託受益権、その他金融資産の売買、管理及び運用に関する委託代行業務
- ・ 不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業務
- ・ 不動産の管理業務
- ・ 金銭貸借の媒介業務
- ・ 内外の経済・産業・不動産及び有価証券投資に関する調査・研究の受託業務
- ・ 投資法人の機関の運営に関する業務の受託
- ・ 前各号の業務のほか、資産運用会社が金商法により営むことのできる業務
- ・ 前各号に付帯関連する一切の業務

（イ）会社の沿革

年月日	事項
1984年 3月30日	会社設立（2002年1月31日に森ビル・アーバンファンド株式会社に商号変更後、2005年3月1日に現商号に変更）
2003年 1月20日	一般不動産投資顧問業登録（国土交通大臣第580号）
2003年 1月25日	宅地建物取引業免許取得（東京都知事（1）第81587号）
2005年 1月 4日	証券投資顧問業登録（関東財務局長第1305号）
2005年 7月22日	宅建業法第50条の2第1項第1号に定める取引一任代理等の業務の認可取得（国土交通大臣認可第41号）
2005年 8月 3日	旧投信法第34条の10第1項第4号及び同施行令第38条に基づく特定資産に係る投資に関する助言業務の兼業届出
2005年 8月 3日	旧投信法第34条の10第1項第1号に基づく証券投資顧問業の兼業届出
2005年 9月26日	旧投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業の認可取得（内閣総理大臣第51号）
2005年 9月26日	旧投信法第34条の11第1項に基づく特別目的会社の組成及び投資法人への資産売却の指図等に関する業務の兼業承認
2005年 9月26日	旧投信法第34条の11第1項に基づく森ビル・アーバンファンド（私募不動産ファンド）の運用及び清算に関する業務の兼業承認
2007年 7月27日	旧投信法第34条の11第1項に基づく森ビル・アーバンファンド（私募不動産ファンド）の運用及び清算に関する業務の兼業廃止の届出
2007年 9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録（関東財務局長（金商）第408号）
2007年11月 1日	旧投信法第34条の10第1項第4号及び同施行令第38条に基づく特定資産に係る投資に関する助言業務の兼業廃止
2007年11月 1日	旧投信法第34条の10第1項第1号に基づく証券投資顧問業の兼業廃止
2007年12月20日	旧投信法第34条の11第1項に基づく特別目的会社の組成及び投資法人への資産売却の指図等に関する業務の兼業廃止

（ロ）株式の総数及び資本金の額の増減

a. 発行可能株式総数（本書の日付現在）

8,000株

b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）

4,000株

c. 最近5年における資本金の額の増減

最近5年における資本金の額の増減はありません。

(ハ) その他

a. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、増員又は補欠として選任された取締役の任期は、在任取締役の任期が満了すべき時までとし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は退任した監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の4第1項）。

b. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(二) 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は、以下のとおりです。

a. 本投資法人の資産の運用に係る業務

b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務

c. 本投資法人への報告業務

d. その他本投資法人が随時委託する前記 a.乃至 c.に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(注) (%)
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10番1号	4,000	100.0

(注)「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	山本 博之	前記「第 1	投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。	0
取締役会長	磯部 英之	1993年 4月 2002年 5月 2002年 6月 2003年11月 2005年 4月 2005年10月 2007年 7月 2007年11月 2008年 4月 2010年 6月 2011年 4月 2024年 6月 2025年 6月	三井不動産株式会社 入社 ペンシルバニア大学ウォートンスクール 経営学修士（MBA） コロニーキャピタル・アジアパシフィック 入社 森ビル・アーバンファンド株式会社（現：森ビル・インベストメントマネジメント株式会社）入社 同社 事業開発部長 同社 投資開発部長 同社 投資顧問部長 森ビル株式会社 財務本部 財務企画部 担当部長 同社 財務本部 事業開発部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 代表取締役社長 本投資法人 執行役員 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 取締役会長（現任） 森ビル不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現任）	0
取締役	川村 良彦	1992年 4月 2008年 4月 2012年 8月 2015年 4月 2016年 4月 2023年 4月 2023年 7月 2024年 6月 2024年 6月 2024年 6月 2024年10月	安田生命保険相互会社（現：明治安田生命保険相互会社） 入社 森ビル株式会社 入社 同社 経理部主計グループ 課長 同社 財務部財務グループ 課長 同社 財務部 課長 Mori Building Palo Alto Co., Ltd. Chief Financial Officer（現任） 森ビル株式会社 財務部長（現任） 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 取締役（現任） 上海環球金融中心投資株式会社 取締役（現任） 森ビル不動産投資顧問株式会社 取締役（現任） Mori Building (U.S.A.) LLC Manager（現任）	0
監査役	杉信 篤	2002年10月 2005年 9月 2011年11月 2016年 6月 2018年 6月 2018年 6月 2018年 6月 2019年 4月 2019年11月 2020年 6月	森ビル株式会社 入社 同社 業務管理本部 予算部 課長 同社 予算部 部長 森ビル不動産投資顧問株式会社 監査役（現任） 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 監査役（現任） 株式会社プライムステージ 監査役（現任） 株式会社森ビルホスピタリティコーポレーション 監査役（現任） 森ビル株式会社 経理部 予算グループ 課長 上海秀仕酒店経営有限公司 監事（現任） 森ビル株式会社 経理部 経理1グループ 課長（現任）	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

本資産運用会社としての業務

(イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、投信法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

(ロ) 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う投資口の追加発行、投資法人債の発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行います。また、本資産運用会社は、本投資法人に代わり、本投資法人に関する情報の適時開示を行うものとし、その他IR活動も行います。

(ハ) 報告業務

本資産運用会社は、投信法に従った報告書の作成及び交付その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

(ニ) その他本投資法人が随時委託する前記(イ)乃至(ハ)に関連し又は付随する業務を行います。

2【その他の関係法人の概況】

- A. 資産保管会社、機関の運営に関する一般事務受託者及び投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第208条及び第117条第2号乃至第4号及び第6号関係、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

② 資本金の額

2025年3月31日現在 342,037百万円

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

① 資産保管会社としての業務

（イ）資産保管業務

（ロ）金銭出納管理業務

② 機関の運営に関する一般事務受託者としての業務

機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人が行う事務を除きます。）

③ 投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

第24回から第26回無担保投資法人債に関して、以下の業務を行います。

（イ）本投資法人債の発行事務のうち次に定める事務

- a. 本投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の本投資法人への交付
- b. 投資法人債原簿の作成
- c. その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者協議の上必要と認められる事務

（ロ）本投資法人債の発行代理人業務として行う以下の事務

- a. 銘柄情報の保管振替機構への通知
- b. ISINコード（国際標準化機構が定めた規格IS06166に基づく証券系コードで、証券コード協議会がその権限に基づき体系的に付番しているものをいいます。）の保管振替機構からの取得並びに銘柄情報に関する登録内容の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
- c. 保管振替機構に対する投資法人債要項の提出
- d. 以下に定める新規記録情報その他業務規程等に定める情報の保管振替機構への通知

i. DVP決済の場合

- （i）払込加入者と投資法人債に関する一般事務受託者で標準的な決済条件を予め登録している場合
払込加入者から通知される新規記録情報の取得及び当該払込加入者が提出した投資法人債申込証の記載事項と新規記録情報の突合並びに内容を承認した新規記録情報の保管振替機構への通知

（ii）上記（i）以外の場合

上記（i）に加え、新規記録DVP決済情報の保管振替機構への通知

ii. 非DVP決済の場合

上記 i. （i）に加え、払込決済条件情報の取得及び払込決済条件情報の保管振替機構への通知

- e. 保管振替機構が発行口に記録した銘柄情報のうち業務規程等で定める事項及び新規記録情報の内容、並びに新規記録DVP決済情報の内容及びDVP決済を行うために保管振替機構が付した決済番号（DVP決済の場合に限ります。）の保管振替機構からの取得並びにその内容の確認
 - f. 本投資法人債の買取引受をした者からの払込金額の受領
 - g. 本投資法人債の払込に伴う資金決済が完了した旨の保管振替機構への通知
 - h. 保管振替機構が新規記録を行った旨その他業務規程等に定める事項の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
 - i. 保管振替機構に対する業務規程等に定める新規記録手数料の納入事務
 - j. その他業務規程等に定める発行代理人の事務
- （ハ）本投資法人債の期中事務のうち次に定める事務
- a. 投資法人債原簿の調製及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
 - b. 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
 - c. 買入消却に係る事務
 - d. 投資法人債権者からの請求等の受付及び本投資法人への取次ぎ
 - e. その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者協議の上必要と認められる事務

(二) 本投資法人債の支払代理人業務として行う以下の事務

- a. 本投資法人債の銘柄情報のうち業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の保管振替機構への通知
- b. 元金の償還及び利息支払の保管振替機構加入者からの請求内容に関し業務規程等に定める情報の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
- c. 決済予定額情報の保管振替機構からの取得
- d. 決済予定額情報に係る資金決済について日本銀行金融ネットワークシステムを利用する場合はその旨及び決済予定額情報の資金決済会社への通知
- e. 買入消却申請情報（買入消却において減額の記録又は記載がされるべき金額その他業務規程等で定める事項をいいます。）及び当該買入消却を行った旨の通知の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
- f. 元利金支払取りまとめ事務
- g. その他業務規程等に定める支払代理人の事務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

B. 会計事務等に関する一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第6号及び第7号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
株式会社東京共同会計事務所
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号丸の内永楽ビルディング24階
- ② 資本金の額
2025年5月31日現在 5百万円
- ③ 事業の内容
会計事務等に関する業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

会計事務等に関する一般事務受託者としての業務

- ① 本投資法人の計算に関する事務
- ② 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- ③ 本投資法人の納税に関する事務（ただし、税理士業務に該当する事務を除きます。）
- ④ その他前各号に付随する業務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第1号及び第3号。ただし、新投資口予約権に関する業務を除きます。）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
- ② 資本金の額
2025年3月31日現在 324,279百万円
- ③ 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

① 投資主名簿等管理人としての業務

- （イ）投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務（ただし、投資法人債原簿に関する事務は本投資法人が投資主名簿等管理人に別途委託するものに限りします。）
- （ロ）上記（イ）に定めるほか、以下の帳簿その他の投信法及び内閣府令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（ただし、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
 - a. 分配利益明細簿
 - b. 投資証券台帳
 - c. 投資証券不発行管理簿
 - d. 投資証券払戻金額帳
 - e. 未払分配利益明細簿
 - f. 未払払戻金明細簿
- （ハ）振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- （ニ）投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人(以下、本①において「投資主等」といいます。)の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
- （ホ）上記（イ）乃至（ニ）に掲げるもののほか、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- （ヘ）投資主総会招集通知の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
- （ト）投資主等に対して分配する金銭の支払に関する事務
- （チ）投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- （リ）投資口の統計資料並びに法令又は契約にもとづく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- （ヌ）投資口の発行、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
- （ル）投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
- （ヲ）投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付けに関する事務（上記（イ）乃至（ル）の事務に関連するものに限りします。）
- （ワ）上記（イ）乃至（ヲ）に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- （カ）投資主等の個人番号及び法人番号（番号法に定義する法人番号をいい、以下「法人番号」といいます。）の収集及び登録に関する事務
- （ヨ）投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
- （タ）投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求に関する事務
- （レ）上記（イ）乃至（タ）に掲げる事項に付随する事務

② 特別口座管理機関としての業務

- （イ）振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- （ロ）総投資主通知に係る報告に関する事務
- （ハ）新規記載又は記録手続き及び抹消手続き又は全部抹消手続きに関する事務
- （ニ）振替機関である保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知
- （ホ）振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- （ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事務
- （ト）加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務
- （チ）特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
- （リ）振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
- （ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- （ル）加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（保管振替機構を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務
- （ヲ）上記（イ）乃至（ル）に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下、本②において同じです。）による請求に関する事務
- （ワ）上記（イ）乃至（ヲ）に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- （カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- （ヨ）投資口の併合・分割に関する事務
- （タ）加入者等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務
- （レ）加入者等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

（ソ）投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求に関する事務

（ツ）上記（イ）乃至（ソ）に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び両当事者が協議の上定める業務

（３）資本関係

該当事項はありません。

D. 投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

株式会社三菱UFJ銀行
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

② 資本金の額

2025年3月31日現在 1,711,958百万円

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

第16回から第19回及び第22回、第23回無担保投資法人債に関して、以下の業務を行います。

（イ）本投資法人債の発行代理人事務

- a. 保管振替機構に対する銘柄情報の通知
- b. 保管振替機構に対する本投資法人債の投資法人債要項の送付
- c. 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料の料率の保管振替機構への通知
- d. 保管振替機構から受信する新規記録情報の確認及び承認
- e. 本投資法人債の払込金の受領及び保管振替機構に対する資金振替済通知の送信
- f. その他、保管振替機構の業務規程等において定められる発行代理人事務

（ロ）本投資法人債の支払代理人事務

- a. 保管振替機構に対する本投資法人債の一通貨当たりの利子額の通知
- b. 本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の保管振替機構への通知
- c. 保管振替機構との間の元利金請求データの確認及び保管振替機構に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
- d. 償還期日における元金の償還及び利息の支払期日における利息支払における元利金の分配事務
- e. 元利金支払手数料の直接口座管理機関（保管振替機構の業務規程に定義される直接口座管理機関をいいます。）への分配事務
- f. その他、保管振替機構の業務規程等において定められる支払代理人事務

（ハ）その他の事務

- a. 投資法人債権者からの書面による請求の受領及び本投資法人への通知
- b. 本投資法人債に関する公告の手配
- c. 投資法人債権者集会に関する事務
- d. 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- e. 租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付
- f. 買入消却に係る事務
- g. その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

E. 投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、同法施行規則第169条第2項第4号及び第5号。ただし、投資法人債に関する事務に限ります。）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
農林中央金庫
東京都千代田区大手町一丁目2番1号
- ② 資本金の額
2025年3月31日現在 4,817,427百万円
- ③ 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

第20回及び第21回無担保投資法人債に関して、以下の業務を行います。

（イ）本投資法人債の発行代理人事務

- a. 本投資法人債の払込金の受領
- b. 受領した払込金から、事務の委託に関する手数料等を控除した金額の本投資法人への交付
- c. 投資法人債原簿及び投資法人債券台帳の作成
- d. 保管振替機構の業務規程等において定められる下記発行代理人事務
 - i. 保管振替機構に対する新規記録情報及び銘柄情報及び（DVP決済の場合）新規記録DVP決済情報の保管振替機構への通知及び投資法人債要項の提出
 - ii. 保管振替機構に対する本投資法人から受領した新規記録手数料の納入
 - iii. 保管振替機構から通知を受ける新規記録に関する事項の確認及び承認
 - iv. 本投資法人債の払込金受領後、保管振替機構に対する払込みが行われた旨の通知（非DVP決済の場合）
 - v. その他、保管振替機構の業務規程等において定められる発行代理人事務

（ロ）本投資法人債の支払代理人事務

- a. 本投資法人から投資法人債原簿に記載若しくは記録すべき事由が生じた旨又は変更すべき事由が生じた旨の通知を受けたときの、投資法人債原簿へのその旨の記載又は記録
- b. 租税特別措置法の定めにより本投資法人債にかかる利子所得税を納付する場合の手続
- c. 保管振替機構の業務規程等において定められる下記支払代理人事務
 - i. 保管振替機構に対する銘柄情報の通知
 - ii. 保管振替機構に対する本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の通知
 - iii. 保管振替機構から通知を受けた元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認、並びに保管振替機構に対する元利金請求内容承認可否通知
 - iv. 保管振替機構から通知を受けた買入消却申請情報及び当該買入消却を行った旨の通知並びに抹消に関する通知の確認
 - v. 元金の償還及び利息支払に係る事務のうち、元利金支払取りまとめ事務
 - vi. その他、保管振替機構の業務規程等において定められる支払代理人事務

（ハ）その他の事務

- a. 期限の利益の喪失に関する書面による請求の受領及び本投資法人への通知
- b. 投資法人債権者に対する公告の手配
- c. 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
- d. 投資法人債券台帳の調製に関する事務
- e. 買入消却に係る事務
- f. その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

F. 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

森ビル株式会社

東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー

② 資本金の額

2025年3月31日現在 89,500百万円

③ 事業の内容

総合デベロッパーとして、以下の事業を営んでいます。

（イ）都市再開発事業

（ロ）不動産賃貸・管理事業

オフィスビル・住宅・商業施設・ホテル

ゴルフ&リゾートなどの営業、運営管理

（ハ）文化・芸術・タウンマネジメント事業

タウンマネジメント、美術館・ギャラリー・展望台

アカデミー・カンファレンス施設・会員制クラブなどの企画、運営

（２）関係業務の概要

① サポート会社としての業務

本投資法人及び本資産運用会社に対して、森ビル株式会社保有物件売却時の優先交渉権の付与、外部物件情報の提供、リサーチ関連業務、不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務等を行います。

② ブランドライセンス会社としての業務

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。

③ PM会社としての業務

ラフォーレ原宿（底地）を除く各物件につき、以下のPM業務を受託しています。

（イ）リーシング業務

（ロ）建物運営管理業務

（ハ）工事施工管理業務

（ニ）会計経理補助業務、経費支払補助業務

（ホ）その他補助業務

（ヘ）その他上記に付随する業務

（３）資本関係

2025年7月31日現在、本投資法人の投資口365,805口（出資比率19.4%）を保有しています。

なお、本投資法人は、森ビル株式会社より、2025年9月17日から最長120営業日（予定）までの間に94,100口又は100億円を上限として本投資法人の投資口を追加取得する旨の通知を2025年9月16日に受領しています。

G. 特定関係法人（本資産運用会社の親会社）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

森喜代株式会社

東京都港区六本木六丁目10番1号

② 資本金の額

2025年3月31日現在 30百万円

③ 事業の内容

賃貸事業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

該当事項はありません。

（３）資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2 監査証明について

本投資法人は、金商法第193条の2第1項の規定に基づき、第38期計算期間（2025年2月1日から2025年7月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

3 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,640,854	9,201,166
信託現金及び信託預金	5,570,408	4,974,259
営業未収入金	232,658	226,396
前払費用	324,805	361,321
未収消費税等	—	85,405
デリバティブ債権	32,514	64,646
その他	167,439	71,935
流動資産合計	25,968,680	14,985,130
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	90,298,729	91,895,942
減価償却累計額	△27,333,364	△28,340,359
信託建物（純額）	62,965,364	63,555,583
信託構築物	1,025,480	1,060,450
減価償却累計額	△408,804	△419,097
信託構築物（純額）	616,676	641,353
信託機械及び装置	1,079,037	1,118,519
減価償却累計額	△551,004	△580,385
信託機械及び装置（純額）	528,032	538,133
信託工具、器具及び備品	559,415	568,224
減価償却累計額	△305,779	△322,214
信託工具、器具及び備品（純額）	253,636	246,009
信託土地	289,315,728	294,479,643
信託建設仮勘定	35,735	42,457
有形固定資産合計	353,715,173	359,503,181
無形固定資産		
信託借地権	30,650,962	30,650,962
信託その他無形固定資産	418	309
無形固定資産合計	30,651,381	30,651,272
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	472,512	473,544
繰延税金資産	13	13
デリバティブ債権	2,298,796	2,256,840
投資その他の資産合計	2,781,322	2,740,399
固定資産合計	387,147,878	392,894,853
繰延資産		
投資法人債発行費	66,423	67,098
繰延資産合計	66,423	67,098
資産合計	413,182,982	407,947,081

(単位：千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	393,036	212,905
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,194,000	19,104,000
未払金	14,734	13,257
未払費用	807,074	833,520
未払法人税等	620	670
未払消費税等	357,975	—
前受金	1,306,615	1,359,242
預り金	28,523	28,677
流動負債合計	27,102,579	26,552,274
固定負債		
投資法人債	16,600,000	18,300,000
長期借入金	148,628,000	145,784,000
信託預り敷金及び保証金	15,197,625	15,474,379
デリバティブ債務	—	8,097
固定負債合計	180,425,625	179,566,476
負債合計	207,528,205	206,118,750
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	195,718,191	195,718,191
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	—	※2 △3,999,944
出資総額控除額合計	—	△3,999,944
出資総額（純額）	195,718,191	191,718,247
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,412,588	1,412,588
圧縮特別勘定積立金	—	261,431
任意積立金合計	1,412,588	1,674,019
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,192,686	6,122,674
剰余金合計	7,605,274	7,796,693
投資主資本合計	203,323,466	199,514,941
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	2,331,311	2,313,389
評価・換算差額等合計	2,331,311	2,313,389
純資産合計	※1 205,654,777	※1 201,828,331
負債純資産合計	413,182,982	407,947,081

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※ 1, ※ 2 9,464,728	※ 1, ※ 2 9,503,513
その他賃貸事業収入	※ 1 208,320	※ 1 197,418
不動産等譲渡益	※ 2, ※ 3 1,415,243	※ 2, ※ 3 1,522,676
営業収益合計	11,088,292	11,223,608
営業費用		
賃貸事業費用	※ 1, ※ 2 3,573,779	※ 1, ※ 2 3,665,743
資産運用報酬	619,408	619,349
役員報酬	8,400	7,350
資産保管手数料	10,331	10,329
一般事務委託手数料	17,962	19,637
その他営業費用	88,475	※ 2 106,106
営業費用合計	4,318,356	4,428,516
営業利益	6,769,936	6,795,092
営業外収益		
受取利息	1,794	10,684
未払分配金除斥益	1,113	849
その他	192	—
営業外収益合計	3,100	11,533
営業外費用		
支払利息	434,724	529,768
投資法人債利息	61,823	64,435
投資法人債発行費償却	12,112	12,610
融資手数料	97,414	97,814
その他	2,338	7,385
営業外費用合計	608,413	712,013
経常利益	6,164,623	6,094,611
税引前当期純利益	6,164,623	6,094,611
法人税、住民税及び事業税	894	895
法人税等調整額	1	△0
法人税等合計	895	895
当期純利益	6,163,727	6,093,715
前期繰越利益	28,958	28,958
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,192,686	6,122,674

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				投資主資本合計
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
		圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	195,718,191	1,412,588	1,412,588	6,372,011	7,784,599	203,502,790
当期変動額						
剰余金の分配				△6,343,052	△6,343,052	△6,343,052
当期純利益				6,163,727	6,163,727	6,163,727
投資主資本以外 の項目の当期 変動額（純額）						
当期変動額合計	－	－	－	△179,324	△179,324	△179,324
当期末残高	195,718,191	1,412,588	1,412,588	6,192,686	7,605,274	203,323,466

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	2,073,093	2,073,093	205,575,884
当期変動額			
剰余金の分配			△6,343,052
当期純利益			6,163,727
投資主資本以外 の項目の当期 変動額（純額）	258,217	258,217	258,217
当期変動額合計	258,217	258,217	78,892
当期末残高	2,331,311	2,331,311	205,654,777

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 （純額）	任意積立金		
		その他の出資 総額控除額	出資総額 控除額合計		圧縮積立金	圧縮特別勘定 積立金	任意積立金合計
当期首残高	195,718,191	—	—	195,718,191	1,412,588	—	1,412,588
当期変動額							
圧縮特別勘定 積立金の積立						261,431	261,431
剰余金の分配							
当期純利益							
自己投資口の 取得							
自己投資口の 消却		△3,999,944	△3,999,944	△3,999,944			
投資主資本以 外の項目の当 期変動額（純 額）							
当期変動額合計	—	△3,999,944	△3,999,944	△3,999,944	—	261,431	261,431
当期末残高	195,718,191	△3,999,944	△3,999,944	191,718,247	1,412,588	261,431	1,674,019

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	6,192,686	7,605,274	—	203,323,466	2,331,311	2,331,311	205,654,777
当期変動額							
圧縮特別勘定 積立金の積立	△261,431	—		—			—
剰余金の分配	△5,902,296	△5,902,296		△5,902,296			△5,902,296
当期純利益	6,093,715	6,093,715		6,093,715			6,093,715
自己投資口の 取得			△3,999,944	△3,999,944			△3,999,944
自己投資口の 消却			3,999,944	—			—
投資主資本以 外の項目の当 期変動額（純 額）					△17,921	△17,921	△17,921
当期変動額合計	△70,011	191,419	—	△3,808,524	△17,921	△17,921	△3,826,446
当期末残高	6,122,674	7,796,693	—	199,514,941	2,313,389	2,313,389	201,828,331

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
I 当期末処分利益	6,192,686,345	6,122,674,893
II 任意積立金取崩額		
圧縮特別勘定積立金取崩額	—	261,431,044
III 分配金の額	5,902,296,400	5,828,466,150
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,080)	(3,090)
IV 任意積立金		
圧縮特別勘定積立金積立額	261,431,044	—
圧縮積立金繰入額	—	527,229,766
V 次期繰越利益	28,958,901	28,410,021
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、当期は租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」及び第65条の8「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」を適用し、2024年11月に譲渡したラフォーレ原宿（底地）の譲渡益の一部を圧縮特別勘定積立金として積み立てることとしました。これにより、当期末処分利益から当該積立額及び繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,916,330口の整数倍の最大値となる5,902,296,400円を利益分配金として分配することとしました。 この結果、投資口1口当たりの分配金は3,080円となりました。	
	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針の趣旨に基づき、分配金の額は投信法第136条第1項に定める利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。また、当期は租税特別措置法第65条の7「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を適用し、2025年7月に譲渡したラフォーレ原宿（底地）の譲渡益の一部を圧縮積立金として積み立てることとしました。これにより、当期末処分利益から当該積立額及び繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,886,235口の整数倍の最大値となる5,828,466,150円を利益分配金として分配することとしました。 この結果、投資口1口当たりの分配金は3,090円となりました。	

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,164,623	6,094,611
減価償却費	1,064,125	1,070,629
投資法人債発行費償却	12,112	12,610
受取利息	△1,794	△10,684
未払分配金除斥益	△1,113	△849
支払利息	496,548	594,203
営業未収入金の増減額（△は増加）	162,994	27,198
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△85,405
営業未払金の増減額（△は減少）	26,912	△59,920
未払金の増減額（△は減少）	1,037	△47
未払費用の増減額（△は減少）	△2,493	△249
未払消費税等の増減額（△は減少）	248,846	△357,975
前受金の増減額（△は減少）	△15,126	52,626
預り金の増減額（△は減少）	△1,521	154
前払費用の増減額（△は増加）	25,275	△36,515
長期前払費用の増減額（△は増加）	39,790	△1,031
信託有形固定資産の売却による減少額	1,545,191	1,545,191
その他	△97,972	112,086
小計	9,667,437	8,956,634
利息の受取額	1,794	10,684
利息の支払額	△479,734	△567,508
法人税等の支払額	△1,180	△2,305
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,188,315	8,397,504
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△291,757	△8,555,137
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△129,474	△69,843
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	195,524	341,744
投資活動によるキャッシュ・フロー	△225,707	△8,283,236
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	7,700,000	8,200,000
長期借入金の返済による支出	△8,200,000	△9,134,000
投資法人債の発行による収入	1,985,783	1,686,714
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	△2,000,000
自己投資口の取得による支出	—	△3,999,944
分配金の支払額	△6,340,616	△5,902,876
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,854,832	△11,150,105
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,107,775	△11,035,837
現金及び現金同等物の期首残高	23,103,487	25,211,263
現金及び現金同等物の期末残高	※1 25,211,263	※1 14,175,425

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table border="0"> <tr> <td>建物</td><td>3～68年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>3～68年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>10～33年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr> </table> ② 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～68年	構築物	3～68年	機械及び装置	10～33年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～68年								
構築物	3～68年								
機械及び装置	10～33年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	① 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ② 投資口交付費 3年間にわたり定額法により償却しています。								
3. 収益及び費用の計上基準	① 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 a. 不動産等の譲渡 不動産等の譲渡については、不動産譲渡に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 b. 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 ② 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は14,681千円です。								

4. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理を採用しています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定時点までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しています。 ただし、ヘッジ対象とヘッジ手段に関する重要な条件が同一であり、ヘッジ開始時及びその後も継続して、相場変動又はキャッシュ・フロー変動を完全に相殺するものと想定することができる場合は、有効性の判定を省略しています。 また、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、有効性の判定を省略しています。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託預金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権、信託その他無形固定資産 c. 信託預り敷金及び保証金 ② 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

（未適用の会計基準等に関する注記）

（リースに関する会計基準等）

- ・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）
- ・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年9月13日 企業会計基準委員会）等

1. 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用权資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

2. 適用予定日

2028年1月期の期首から適用します。

3. 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
	50,000千円	50,000千円

※2. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
総消却口数	—	30,095口
消却総額	—	3,999,944千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
① 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料共益費収入	9,459,106	9,498,051
その他賃料収入	5,622	5,462
その他賃貸事業収入		
駐車料収入	48,484	48,823
付帯収益	159,540	147,704
解約違約金	296	890
不動産賃貸事業収益合計	9,673,049	9,700,931
② 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	1,226,762	1,227,799
公租公課等	831,321	840,415
水道光熱費	152,516	135,650
修繕費	89,853	164,876
損害保険料	22,179	23,464
信託報酬	5,898	5,913
減価償却費	1,064,125	1,070,629
賃借料	165,090	166,394
その他賃貸事業費用	16,031	30,598
不動産賃貸事業費用合計	3,573,779	3,665,743
③ 不動産賃貸事業損益 (①－②)	6,099,270	6,035,188

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
営業取引によるもの		
賃貸事業収入	6,425,108	6,455,716
不動産等譲渡益	1,415,243	1,522,676
賃貸事業費用	268,993	254,480
その他営業費用	—	1,306

※3. 不動産等譲渡益の内訳 (単位：千円)

前期（自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日）

ラフォーレ原宿（底地）	
不動産等譲渡収入	2,968,000
不動産等譲渡原価	1,545,191
その他譲渡費用	7,565
不動産等譲渡益	1,415,243

当期（自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日）

ラフォーレ原宿（底地）	
不動産等譲渡収入	3,073,000
不動産等譲渡原価	1,545,191
その他譲渡費用	5,132
不動産等譲渡益	1,522,676

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,916,330口	1,886,235口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
現金及び預金	19,640,854	9,201,166
信託現金及び信託預金	5,570,408	4,974,259
現金及び現金同等物	25,211,263	14,175,425

(リース取引に関する注記)

オペレーティングリース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
1年内	4,095,263	4,322,853
1年超	4,161,799	3,590,709
合計	8,257,063	7,913,563

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

① 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。また資金調達については、主に、投資口の発行、借入及び投資法人債の発行によりこれを行う方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的の利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。

② 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

投資法人債及び長期借入金は、不動産関連資産の取得又は借入金の返済等に係る資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。

デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記 4. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

デリバティブ取引については、本投資法人の定めるリスク管理方針に基づき執行し、リスク管理を行っています。

③ 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
① 1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	6,979,500	△20,500
② 1年内返済予定の長期借入金	17,194,000	17,194,000	—
③ 投資法人債	16,600,000	16,114,580	△485,420
④ 長期借入金	148,628,000	148,245,315	△382,684
負債計	189,422,000	188,533,395	△888,604
デリバティブ取引（注1）	2,331,311	2,331,311	—

2025年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため、時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
① 1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	4,992,500	△7,500
② 1年内返済予定の長期借入金	19,104,000	19,104,000	—
③ 投資法人債	18,300,000	17,779,420	△520,580
④ 長期借入金	145,784,000	145,298,348	△485,651
負債計	188,188,000	187,174,268	△1,013,731
デリバティブ取引（注1）	2,313,389	2,313,389	—

（注1）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

（注2）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

①1年内償還予定の投資法人債、③投資法人債

これらの時価は、市場価格によっています。

②1年内返済予定の長期借入金、④長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注3）投資法人債及び長期借入金の決算日（2025年1月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	7,000,000	7,300,000	2,000,000	—	2,000,000	5,300,000
長期借入金	17,194,000	19,884,000	24,527,000	31,377,000	28,436,000	44,404,000
合計	24,194,000	27,184,000	26,527,000	31,377,000	30,436,000	49,704,000

投資法人債及び長期借入金の決算日（2025年7月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	5,000,000	9,300,000	—	—	3,700,000	5,300,000
長期借入金	19,104,000	18,723,000	28,943,000	32,075,000	24,029,000	42,014,000
合計	24,104,000	28,023,000	28,943,000	32,075,000	27,729,000	47,314,000

（有価証券に関する注記）

前期（2025年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年7月31日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2025年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年7月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2025年1月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	113,487,000	96,293,000	2,331,311	取引金融機関から提示された価格等によっています。

当期（2025年7月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	109,143,000	90,039,000	2,313,389	取引金融機関から提示された価格等によっています。

（退職給付に関する注記）

前期（2025年1月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2025年7月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	13
繰延ヘッジ損益	—	2,547
減価償却超過額	—	172
繰延税金資産小計	13	2,734
評価性引当額	—	△2,720
繰延税金資産合計	13	13
繰延税金資産の純額	13	13

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.12%	△30.09%
圧縮積立金繰入額	—	△1.37%
圧縮特別勘定積立金積立額	△1.33%	—
その他	0.01%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

(持分法損益等に関する注記)

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

本投資法人には、関連会社は一切存在せず、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合（％）	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係 会社	森ビル 株式会社	東京都 港区	89,500,000	不動産業	被所有 直接17.9	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の譲渡 (注2) (注6)	2,968,000	—	—
							物件の賃貸 (注3) (注7)	6,425,108	前受金	1,172,838
									信託預り 敷金及び 保証金	10,360,591
							物件運営 管理費の支払 (注8)	281,668 (注4)	前払費用	6,331
									営業 未払金	63,655
							敷金の預り (注5) (注9)	—	信託預り 敷金及び 保証金	53,886

- (注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。
- (注2) ラフォーレ原宿（底地）の一部
- (注3) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、愛宕グリーンヒルズ及び虎ノ門ヒルズ 森タワー
- (注4) 費用として処理されていない資産計上された支払手数料等（12,675千円）が含まれています。
- (注5) 六本木ビュータワー
- [取引条件及び取引条件の決定方針等]
- (注6) 本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、譲渡の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。
- (注7) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。
- (注8) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て決定しています。
- (注9) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合（％）	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係 会社	森ビル 株式会社	東京都 港区	89,500,000	不動産業	被所有 直接19.4	不動産等の 賃貸及び 管理	物件の譲渡 (注2) (注7)	3,073,000	—	—
							物件の取得 (注3) (注8)	7,820,000	—	—
							物件の賃貸 (注4) (注9)	6,455,716	前受金	1,203,825
									信託預り 敷金及び 保証金	10,628,378
							物件運営 管理費の支払 (注10)	279,935 (注5)	前払費用	3,657
									営業 未払金	48,561
							その他営業 費用の支払 (注11)	1,306	—	—
							敷金の預り (注6) (注12)	—	信託預り 敷金及び 保証金	53,886

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) ラフォーレ原宿（底地）の一部

(注3) 虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部

(注4) 六本木ヒルズ森タワー、アーク森ビル、愛宕グリーンヒルズ、虎ノ門ヒルズ 森タワー、六本木ファーストプラザ及び六本木ビュータワー

(注5) 費用として処理されていない資産計上された支払手数料等（25,454千円）が含まれています。

(注6) 六本木ビュータワー

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注7) 本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、譲渡の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した鑑定評価額を下回る額では譲渡していません。

(注8) 本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、取得の意思決定を行っています。なお、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した鑑定評価額を超えた額では取得していません。

(注9) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

(注10) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て決定しています。

(注11) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(注12) 市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき、適正な手続を経て対処しています。

2. 関連会社等

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合（％）	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係 会社の 子会社	森ビル・イン ベストメ ントマネジ メント株式 会社	東京都 港区	200,000	不動産、 信託受益 権、その 他金融資 産の運用 業務	なし	資産運用の 委託、 役員の兼任	運用委託報酬 の支払 (注2) (注3)	619,408	未払費用	681,348

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 報酬額は、本投資法人と本資産運用会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注3) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

種類	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等の 所有 (被所有) 割合（％）	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係 会社の 子会社	森ビル・イン ベストメ ントマネジ メント株式 会社	東京都 港区	200,000	不動産、 信託受益 権、その 他金融資 産の運用 業務	なし	資産運用の 委託、 役員の兼任	運用委託報酬 の支払 (注2) (注4)	627,169 (注3)	未払費用	681,284

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 報酬額は、本投資法人と本資産運用会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬7,820千円が含まれています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

種類	会社等の 名称又は 氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合（％）	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
役員及 びその 近親者	山本 博之	—	—	本投資法人 執行役員兼 森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社 代表取締役 社長	なし	本投資法人 執行役員兼 森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社 代表取締役 社長	森ビル・イン ベストメント マネジメント 株式会社への 運用委託報酬 の支払 (注2) (注4)	627,169 (注3)	未払費用	681,284

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 山本博之が第三者（森ビル・インベストメントマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人と森ビル・インベストメントマネジメント株式会社との間で契約した「資産運用委託契約書」に定められています。なお、山本博之は2025年4月18日付で本投資法人の執行役員に就任していますが、取引金額及び期末残高は、就任前の期間を含む当期の全額を記載しています。

(注3) 運用委託報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した不動産取得に係る取得報酬7,820千円が含まれています。

[取引条件及び取引条件の決定方針等]

(注4) 市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しています。

(資産除去債務に関する注記)

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）
該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、東京都において、賃貸用の不動産（主用途はオフィスビル、住宅及び商業施設）を所有しています。
これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	386,607,903	384,366,555
期中増減額	△2,241,348	5,787,898
期末残高	384,366,555	390,154,454
期末時価	488,554,000	494,973,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の減少額の主な要因は、1物件（ラフォーレ原宿（底地））の譲渡（1,545,191千円）及び、減価償却費の計上によるものです。当期の増加額の主な要因は、1物件（虎ノ門ヒルズ 森タワー（総専有面積の約1.4%））の取得（7,851,021千円）によるものであり、減少額の主な要因は、1物件（ラフォーレ原宿（底地））の譲渡（1,545,191千円）及び、減価償却費の計上によるものです。

（注3）期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点とする「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（収益認識に関する注記）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の譲渡(注2)	2,968,000	1,415,243
水道光熱費収入(注3)	105,643	105,643
その他	—	9,567,405
合計	3,073,643	11,088,292

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等譲渡収入及び水道光熱費収入です。

（注2）不動産等の譲渡については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等譲渡益として計上するため、不動産等譲渡収入から不動産等譲渡原価及びその他譲渡費用を控除した額を記載しています。

（注3）水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

（単位:千円）

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の譲渡(注2)	3,073,000	1,522,676
水道光熱費収入(注3)	92,456	92,456
その他	—	9,608,475
合計	3,165,456	11,223,608

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等譲渡収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の譲渡については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等譲渡益として計上するため、不動産等譲渡収入から不動産等譲渡原価及びその他譲渡費用を控除した額を記載しています。

(注3) 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための情報

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位:千円）

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	243	54
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	54	18
契約資産（期首残高）	—	—
契約資産（期末残高）	—	—
契約負債（期首残高）	—	—
契約負債（期末残高）	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80—22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

2025年7月31日現在、不動産等の譲渡にかかる残存履行義務に分配した取引価格の総額は、2025年3月17日付で譲渡契約を締結した不動産等に係る3,073,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年12月1日に予定している当該不動産等の信託受益権（準共有持分 7%）の売渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に分配した取引価格の注記には含めていません。

（セグメント情報等に関する注記）

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

[関連情報]

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森ビル株式会社	7,840,351	不動産賃貸事業

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森ビル株式会社	7,978,393	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
1口当たり純資産額	107,316円	107,000円
1口当たり当期純利益	3,216円	3,202円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。
(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)
当期純利益（千円）	6,163,727	6,093,715
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	6,163,727	6,093,715
期中平均投資口数（口）	1,916,330	1,902,711

(重要な後発事象に関する注記)

資産の取得及び貸借

本投資法人は、2025年9月12日開催の本投資法人役員会において、虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部を追加取得することを決議しました。

なお、取得先である森ビル株式会社は本資産運用会社の利害関係人等に該当し、本件取引は投信法に定める利害関係人等との取引に該当することから、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、取得価格、また、その他の条件等において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を経ています。

1. 取得及び貸借の概要

物 件 名 称	虎ノ門ヒルズ 森タワー
取 得 予 定 資 産	信託受益権（注1）
取 得 予 定 価 格	9,669,000千円（注2）
鑑 定 評 価 額	11,614,400千円（注3）
契 約 締 結 日	2025年9月12日
取 得 日	2025年12月1日（予定）
取 得 先	森ビル株式会社
取 得 資 金	自己資金（予定）
貸 借 先	森ビル株式会社（注4）

(注1) 28～35階を対象とする区分所有権の共有持分（87.95%）及びその敷地権に係る共有持分を信託財産とする信託受益権です。本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分11.9%を追加取得し、既に保有している88%と合わせて99.9%を保有することになる予定です。なお、当該信託受益権の準共有持分のうち残る0.1%は、森ビル株式会社が保有する予定です。
(注2) 取得に係る諸経費及び消費税等を含まない額を記載しています。以下、本「1. 取得及び貸借の概要」及び下記「2. 取得資産及び貸借の内容」において同じです。
(注3) 2025年8月1日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所作成の鑑定評価書に記載されている鑑定評価額を記載しています。
(注4) 賃貸条件その他の詳細については、下記「2. 取得資産及び貸借の内容」をご参照ください。

2. 取得資産及び貸借の内容

取得資産の内容		
物件名称		虎ノ門ヒルズ 森タワー
特定資産の種類		信託受益権（28～35階に係る共有持分87.95%） （準共有持分11.9%）
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託設定期間		2014年6月26日から2037年7月31日まで
所在地（住居表示）		東京都港区虎ノ門一丁目23番1号
用途		事務所・店舗・ホテル・居宅
面積（注1）	土地	17,068.96㎡
	建物	241,581.95㎡
構造		鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付52階建
竣工年月		2014年5月
設計者		株式会社日本設計
施工者		株式会社大林組
建築確認機関		一般財団法人日本建築センター
所有形態	土地	所有権（注2）
	建物	区分所有権（注3）
取得予定価格		9,669,000千円
取得日		2025年12月1日（予定）
鑑定評価	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
	鑑定評価額	11,614,400千円（価格時点：2025年8月1日）
PML（注4）		2.3%
担保権の設定		なし
プロパティ・マネジメント会社		森ビル株式会社
貸借の内容（2025年7月31日時点）		
貸借先（注5）		森ビル株式会社
契約形態		普通建物賃貸借契約
契約期間		2022年8月1日から2027年7月31日まで
総賃料収入（年間賃料）（注6）		369,176,784円
敷金・保証金（注7）		307,647,323円
総賃貸可能面積（注8）		2,905.76㎡
総賃貸面積（注9）		2,905.76㎡
エンドテナントの総数		9社
稼働率		95.8%
その他特筆すべき事項		第三者への信託受益権の準共有持分の譲渡については、森ビル株式会社の書面による承諾が必要とされています。

（注1）面積は、不動産登記簿の記載に基づき敷地全体の面積及び建物全体の延床面積を記載しています。

（注2）土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約515.61㎡（約3.0%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する建物持分割合に相当する敷地面積は約4,328.56㎡（約25.4%）となる予定です。

（注3）本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約2,906.47㎡（約1.7%）です。また、取得予定資産の取得後において、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に対応する不動産登記簿の記載に基づく専有面積は約24,399.70㎡（約13.9%）となる予定です。

（注4）「PML（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的な建物の耐用年数）中での超過確率10%の予想損失額（＝再現期間475年の予想損失額）の再調達価格に対する割合（%）で示したものを意味します。ただし、予想損失は、地盤の液状化や地震動による直接損失のみを評価するものであり、機器や家具、什器等の損失や地震後の水による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的な損失は含まれていません。また、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2025年9月4日付ポートフォリオ地震PML評価報告書による数値を記載しています。

（注5）本物件については、森ビル株式会社に建物賃貸借業務を委託し、エンドテナントが支払う賃料にかかわらず固定額を同社から受領します。

（注6）総賃料収入（年間賃料）は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている1月当たりの賃貸権限の付与の対価に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた金額を単位未満で切捨て12倍した金額を記載しています。

（注7）敷金・保証金は、共有物使用契約兼管理運営契約全面変更契約に表示されている敷金の金額に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた金額を単位未満切捨てで記載しています。

（注8）総賃貸可能面積は、貸借先に対して賃貸が可能であると考えられる面積に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。

（注9）総賃貸面積は、貸借先に対して賃貸する面積に、信託受益権の準共有持分11.9%を乗じた面積を小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、総賃貸可能面積及び総賃貸面積には、倉庫、駐車場、機械室等の面積は含めていません。

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注1)	うち1年超	時価 (注2)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (受取変動・支払固定)	109,143,000	90,039,000	2,313,389
合計		109,143,000	90,039,000	2,313,389

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

(注2) 時価は、取引金融機関から提示された価格等によっています。

③ 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類		当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額		差引 当期末 残高	摘要
						又は償却 累計額	当期 償却額		
有形 固定 資産	信託建物	90,298,729	1,616,849	19,636	91,895,942	28,340,359	1,011,715	63,555,583	(注1)
	信託構築物	1,025,480	34,970	—	1,060,450	419,097	10,292	641,353	(注1)
	信託機械 及び装置	1,079,037	39,482	—	1,118,519	580,385	29,380	538,133	(注1)
	信託工具、 器具及び備品	559,415	11,713	2,904	568,224	322,214	19,131	246,009	—
	信託土地	289,315,728	6,709,105	1,545,191	294,479,643	—	—	294,479,643	(注1) (注2)
	信託建設仮勘定	35,735	6,722	—	42,457	—	—	42,457	—
	小計	382,314,127	8,418,842	1,567,731	389,165,238	29,662,056	1,070,520	359,503,181	
無形 固定 資産	信託借地権	30,650,962	—	—	30,650,962	—	—	30,650,962	—
	信託その他無形 固定資産	1,092	—	—	1,092	782	109	309	—
	小計	30,652,054	—	—	30,652,054	782	109	30,651,272	
合計		412,966,182	8,418,842	1,567,731	419,817,293	29,662,839	1,070,629	390,154,454	

(注1) 当期増加額は、主に虎ノ門ヒルズ 森タワーの取得に伴うものです。

(注2) 当期減少額は、ラフォーレ原宿（底地）の一部譲渡に伴うものです。

④ その他特定資産の明細表

信託受益権については、前記「③ 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤ 投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行 年月日	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	利率	償還期限	用途	担保
第14回無担保 投資法人債	2015年5月26日	2,000,000	—	2,000,000	—	0.8200%	2025年5月26日	(注1)	無
第16回無担保 投資法人債	2015年11月26日	1,500,000	—	—	1,500,000	0.8860%	2025年11月26日		
第17回無担保 投資法人債	2016年8月30日	2,000,000	—	—	2,000,000	0.3400%	2026年8月28日		
第18回無担保 投資法人債	2017年1月31日	2,000,000	—	—	2,000,000	0.4900%	2027年1月29日		
第19回無担保 投資法人債	2017年6月30日	2,000,000	—	—	2,000,000	0.5000%	2027年6月30日		
第20回無担保 投資法人債 (グリーンボンド)	2020年11月25日	3,500,000	—	—	3,500,000	0.2500%	2025年11月25日		
第21回無担保 投資法人債 (グリーンボンド)	2021年2月22日	2,000,000	—	—	2,000,000	0.5000%	2031年2月21日		
第22回無担保 投資法人債 (グリーンボンド)	2021年7月30日	1,800,000	—	—	1,800,000	0.4200%	2031年7月30日		
第23回無担保 投資法人債 (グリーンボンド)	2021年11月30日	1,500,000	—	—	1,500,000	0.4000%	2031年11月28日		
第24回無担保 投資法人債 (グリーンボンド)	2023年11月29日	3,300,000	—	—	3,300,000	0.4900%	2026年11月27日		
第25回無担保 投資法人債 (グリーンボンド)	2024年11月26日	2,000,000	—	—	2,000,000	1.0700%	2029年11月26日		
第26回無担保 投資法人債 (グリーンボンド)	2025年5月26日	—	1,700,000	—	1,700,000	1.4040%	2030年5月24日		
合計		23,600,000	1,700,000	2,000,000	23,300,000				

(注1) 用途は、信託受益権の取得、借入金の返済及び投資法人債の償還です。

(注2) 投資法人債の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの償還予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	5,000,000	9,300,000	—	—	3,700,000

⑥ 借入金明細表

（単位：千円）

	区 分	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
	借入先										
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	農林中央金庫	2019.5.31	—	3,000,000	—	3,000,000	0.2675%	2026.5.29	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		2019.11.29	—	600,000	—	600,000	0.2610%	2026.5.29			
	三井住友信託銀行 株式会社	2016.3.31	2,400,000	—	2,400,000	—	0.5040%	2025.3.31			
		2017.8.1	—	1,000,000	—	1,000,000	0.5150%	2026.7.31			
		2020.5.29	834,000	—	834,000	—	0.2650%	2025.5.30			
		2020.11.30	960,000	—	—	960,000	0.2100%	2025.11.28			
		2021.5.31	—	1,294,000	—	1,294,000	0.2268%	2026.5.29			
		2017.8.1	—	500,000	—	500,000	0.5150%	2026.7.31			
	株式会社福岡銀行	2018.2.28	500,000	—	—	500,000	0.4700%	2025.8.29			
		2019.5.31	—	2,000,000	—	2,000,000	0.1675%	2026.5.29			
		2018.2.28	1,500,000	—	—	1,500,000	0.4700%	2025.8.29			
	みずほ信託銀行 株式会社	2018.8.31	1,300,000	—	—	1,300,000	0.4700%	2025.8.29			
		2017.8.1	1,100,000	—	1,100,000	—	0.4673%	2025.7.31			
	株式会社三井住友 銀行	2018.2.28	—	2,650,000	—	2,650,000	0.5460%	2026.2.27			
		2018.2.28	500,000	—	—	500,000	0.5400%	2025.8.29			
	株式会社SBI新生 銀行	2018.8.31	1,300,000	—	—	1,300,000	0.5200%	2025.8.29			
		2016.3.31	2,400,000	—	2,400,000	—	0.5040%	2025.3.31			
	株式会社みずほ銀行	2019.8.30	1,000,000	—	—	1,000,000	0.2010%	2025.8.29			
		2018.2.28	500,000	—	—	500,000	0.4700%	2025.8.29			
	株式会社りそな銀行	2018.2.28	500,000	—	—	500,000	0.4700%	2025.8.29			
	株式会社西日本 シティ銀行	2018.2.28	500,000	—	—	500,000	0.5400%	2025.8.29			
	株式会社三菱UFJ 銀行	2016.3.31	2,400,000	—	2,400,000	—	0.5040%	2025.3.31			
	小計		17,194,000	11,044,000	9,134,000	19,104,000					

区 分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ 銀行	2018.2.28	4,700,000	—	—	4,700,000	0.4065%	2027.8.31	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		2018.8.31	5,000,000	—	—	5,000,000	0.4345%	2028.2.29			
		2019.5.31	3,904,000	—	—	3,904,000	0.9770%	2028.11.30			
		2019.11.29	2,200,000	—	—	2,200,000	0.1930%	2026.11.30			
		2020.5.29	2,816,000	—	—	2,816,000	0.2560%	2027.5.31			
		2020.8.31	1,400,000	—	—	1,400,000	0.2130%	2027.8.31			
		2020.11.30	2,400,000	—	—	2,400,000	0.2160%	2027.11.30			
		2021.5.31	2,738,000	—	—	2,738,000	0.3524%	2029.5.31			
		2021.8.31	1,600,000	—	—	1,600,000	0.3500%	2029.2.28			
		2021.8.31	1,400,000	—	—	1,400,000	0.3550%	2029.8.31			
		2021.11.30	1,100,000	—	—	1,100,000	0.4580%	2029.11.30			
		2022.5.31	1,579,000	—	—	1,579,000	0.5600%	2029.11.30			
		2022.5.31	800,000	—	—	800,000	0.6000%	2030.5.31			
		2023.8.31	500,000	—	—	500,000	1.0670%	2031.2.28			
		2023.11.30	500,000	—	—	500,000	1.1025%	2030.11.29			
		2024.3.29	2,100,000	—	—	2,100,000	1.0925%	2031.3.31			
		2025.3.31	—	2,400,000	—	2,400,000	1.8538%	2033.3.31			
	株式会社みずほ銀行	2017.8.1	1,100,000	—	—	1,100,000	0.5775%	2029.7.31			
		2018.2.28	2,700,000	—	—	2,700,000	0.6030%	2030.2.28			
		2018.8.31	1,400,000	—	—	1,400,000	1.3330%	2029.8.31			
		2019.5.31	1,952,000	—	—	1,952,000	0.9608%	2029.5.31			
		2019.11.29	1,100,000	—	—	1,100,000	0.3290%	2027.5.31			
		2020.5.29	1,408,000	—	—	1,408,000	0.3990%	2029.5.31			
		2020.8.31	1,400,000	—	—	1,400,000	0.3590%	2029.8.31			
		2020.11.30	1,200,000	—	—	1,200,000	0.2410%	2027.11.30			
		2021.5.31	1,369,000	—	—	1,369,000	0.2350%	2028.5.31			
		2021.8.31	1,500,000	—	—	1,500,000	0.3170%	2030.8.30			
		2021.11.30	1,300,000	—	—	1,300,000	0.4244%	2030.11.29			
		2022.5.23	3,000,000	—	—	3,000,000	1.0000%	2031.5.23			
		2022.5.31	1,114,000	—	—	1,114,000	0.9985%	2031.5.30			
		2023.11.30	500,000	—	—	500,000	0.9985%	2032.11.30			
		2024.3.29	600,000	—	—	600,000	0.9921%	2033.3.31			
		2024.8.30	3,000,000	—	—	3,000,000	0.8108%	2030.8.30			
		2025.3.31	—	2,400,000	—	2,400,000	0.8686%	2034.3.31			
	株式会社三井住友 銀行	2018.2.28	2,650,000	—	2,650,000	—	0.5460%	2026.2.27			
		2018.8.31	3,600,000	—	—	3,600,000	0.5640%	2026.8.31			
		2019.5.31	1,144,000	—	—	1,144,000	0.4000%	2027.11.30			
		2019.11.29	1,600,000	—	—	1,600,000	0.4720%	2028.5.31			
		2020.5.29	1,134,000	—	—	1,134,000	0.4800%	2028.11.30			
		2020.8.31	1,400,000	—	—	1,400,000	0.3780%	2028.8.31			
		2020.11.30	1,440,000	—	—	1,440,000	0.3860%	2028.11.30			
		2021.5.31	1,099,000	—	—	1,099,000	0.3524%	2029.5.31			
		2021.8.31	1,500,000	—	—	1,500,000	0.3542%	2029.8.31			
		2021.11.30	1,560,000	—	—	1,560,000	0.4580%	2029.11.30			
		2022.5.31	890,000	—	—	890,000	1.0517%	2030.5.31			
		2022.11.30	1,600,000	—	—	1,600,000	0.9985%	2030.11.29			
		2023.3.31	2,200,000	—	—	2,200,000	0.9671%	2031.3.31			
		2024.3.29	800,000	—	—	800,000	1.2191%	2033.3.31			

区 分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長 期 借 入 金	三井住友信託銀行 株式会社	2017.8.1	1,000,000	—	1,000,000	—	0.5150%	2026.7.31	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		2017.8.1	2,000,000	—	—	2,000,000	0.4770%	2028.7.31			
		2018.2.28	2,600,000	—	—	2,600,000	0.5830%	2027.2.26			
		2018.8.31	1,400,000	—	—	1,400,000	0.6670%	2027.8.31			
		2021.5.31	1,294,000	—	1,294,000	—	0.2268%	2026.5.29			
		2021.11.30	1,040,000	—	—	1,040,000	0.2840%	2026.11.30			
		2022.5.31	1,117,000	—	—	1,117,000	0.6450%	2027.5.31			
		2023.8.31	2,400,000	—	—	2,400,000	0.7570%	2028.8.31			
		2023.11.30	500,000	—	—	500,000	0.9311%	2028.11.30			
		2024.3.29	600,000	—	—	600,000	0.9249%	2029.3.30			
		2025.3.31	—	2,400,000	—	2,400,000	0.7986%	2030.3.29			
	株式会社りそな銀行	2017.8.1	500,000	—	—	500,000	0.6130%	2027.7.30			
		2018.8.31	1,300,000	—	—	1,300,000	0.4805%	2028.8.31			
		2019.8.30	2,500,000	—	—	2,500,000	0.8608%	2029.8.31			
		2020.5.29	830,000	—	—	830,000	0.3000%	2028.5.31			
		2020.8.31	1,000,000	—	—	1,000,000	0.2370%	2026.8.31			
		2023.3.31	800,000	—	—	800,000	0.9452%	2030.3.29			
	株式会社日本政策 投資銀行	2018.2.28	750,000	—	—	750,000	0.6430%	2027.2.26			
		2018.8.31	500,000	—	—	500,000	0.6670%	2027.8.31			
		2019.11.29	2,000,000	—	—	2,000,000	1.2800%	2028.11.30			
		2023.3.27	1,700,000	—	—	1,700,000	1.1207%	2032.3.31			
		2024.3.29	1,000,000	—	—	1,000,000	1.0921%	2033.3.31			
	株式会社福岡銀行	2017.8.1	500,000	—	500,000	—	0.5150%	2026.7.31			
		2019.5.31	2,000,000	—	2,000,000	—	0.1675%	2026.5.29			
		2019.11.29	2,000,000	—	—	2,000,000	1.1300%	2028.11.30			
		2020.5.20	1,000,000	—	—	1,000,000	0.8408%	2030.5.20			
		2021.8.2	500,000	—	—	500,000	0.1910%	2027.7.30			
		2024.3.29	1,000,000	—	—	1,000,000	1.0421%	2033.3.31			
		2024.8.30	1,300,000	—	—	1,300,000	0.9108%	2033.8.31			
	農林中央金庫	2019.5.31	3,000,000	—	3,000,000	—	0.2675%	2026.5.29			
		2019.11.29	600,000	—	600,000	—	0.2610%	2026.5.29			
		2021.8.2	1,000,000	—	—	1,000,000	0.3536%	2029.7.31			
		2023.3.31	1,000,000	—	—	1,000,000	1.0921%	2032.3.31			
		2024.11.29	2,400,000	—	—	2,400,000	1.4088%	2032.11.30			
	株式会社ＳＢＩ新生 銀行	2019.11.29	900,000	—	—	900,000	0.3550%	2027.11.30			
		2020.5.20	500,000	—	—	500,000	1.0272%	2028.5.22			
		2021.8.2	1,000,000	—	—	1,000,000	0.3536%	2029.7.31			
		2023.3.31	500,000	—	—	500,000	1.0421%	2031.3.31			
		2023.11.30	1,500,000	—	—	1,500,000	1.0985%	2032.11.30			
	株式会社西日本 シティ銀行	2020.5.20	1,000,000	—	—	1,000,000	0.5725%	2030.5.20			
		2021.8.2	700,000	—	—	700,000	0.4886%	2031.7.31			
		2022.8.31	800,000	—	—	800,000	1.1485%	2032.8.31			
		2024.11.29	1,000,000	—	—	1,000,000	0.7608%	2029.11.30			
	信金中央金庫	2022.9.30	1,000,000	—	—	1,000,000	0.9746%	2028.9.29			
		2022.11.30	1,600,000	—	—	1,600,000	1.0685%	2030.11.29			

区 分	借入先	借入日	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使 途	摘 要
長 期 借 入 金	株式会社中国銀行	2019.8.30	1,000,000	—	—	1,000,000	0.2170%	2026.8.31	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
		2020.5.20	500,000	—	—	500,000	0.3200%	2027.5.20			
		2021.8.2	1,000,000	—	—	1,000,000	0.2780%	2028.7.31			
	みずほ信託銀行 株式会社	2017.8.1	500,000	—	—	500,000	0.5775%	2029.7.31			
		2020.5.20	1,000,000	—	—	1,000,000	0.4480%	2029.5.21			
		2023.3.31	500,000	—	—	500,000	1.0421%	2032.3.31			
	株式会社あおぞら 銀行	2021.8.2	1,000,000	—	—	1,000,000	0.3736%	2029.7.31			
		2024.3.29	1,000,000	—	—	1,000,000	1.0621%	2032.3.31			
	三菱UFJ信託銀行 株式会社（信託口）	2023.3.31	1,500,000	—	—	1,500,000	1.1221%	2033.3.31			
	株式会社広島銀行	2023.3.31	1,000,000	—	—	1,000,000	0.9452%	2030.3.29			
	株式会社大分銀行	2022.11.30	1,000,000	—	—	1,000,000	0.3710%	2027.11.30			
	日本生命保険 相互会社	2020.5.20	1,000,000	—	—	1,000,000	0.4800%	2028.5.22			
	三井住友海上 火災保険株式会社	2021.8.2	1,000,000	—	—	1,000,000	0.2800%	2028.7.31			
	株式会社横浜銀行	2022.5.31	1,000,000	—	—	1,000,000	1.0485%	2032.5.31			
	株式会社七十七銀行	2025.3.31	—	1,000,000	—	1,000,000	1.5625%	2032.3.31			
小計			148,628,000	8,200,000	11,044,000	145,784,000					
合計			165,822,000	19,244,000	20,178,000	164,888,000					

(注1) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、その効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 使途は、信託受益権の取得、借入金の借換、投資法人債の償還及びこれに関連する諸費用の支払い等です。

(注3) 長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を除きます。）の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	18,723,000	28,943,000	32,075,000	24,029,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2025年7月31日現在)

I 資産総額	407,947,081,947円
II 負債総額	206,118,750,778円
III 純資産総額（I－II）	201,828,331,169円
IV 発行済投資口の総口数	1,886,235口
V 1口当たり純資産額（III／IV）	107,000円

（注）資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行投資口数 (口) (注1)	買戻し口数 (口) (注1)	発行済投資口の 総口数 (口)
第33期 (自 2022年8月 1日 至 2023年1月31日)	該当事項はありません。			1,916,330
第34期 (自 2023年2月 1日 至 2023年7月31日)	該当事項はありません。			1,916,330
第35期 (自 2023年8月 1日 至 2024年1月31日)	該当事項はありません。			1,916,330
第36期 (自 2024年2月 1日 至 2024年7月31日)	該当事項はありません。			1,916,330
第37期 (自 2024年8月 1日 至 2025年1月31日)	該当事項はありません。			1,916,330
第38期 (自 2025年2月 1日 至 2025年7月31日)	自 2025年3月18日 至 2025年6月25日	0口	30,095口 (注2)	1,886,235

(注1) 括弧内の数は、本邦外における発行投資口数及び買戻し口数です。

(注2) 2025年3月18日から2025年6月25日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（30,095口）については、2025年7月23日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年7月31日に消却しました。

第7【参考情報】

当計算期間開始の日から、本有価証券報告書の提出日までの間に以下の書類を関東財務局宛に提出しています。

2025年 3月17日	臨時報告書
2025年 3月17日	訂正発行登録書
2025年 4月14日	自己株券買付状況報告書
2025年 4月23日	有価証券報告書（第37期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）
2025年 5月14日	自己株券買付状況報告書
2025年 5月20日	発行登録追補書類
2025年 6月12日	自己株券買付状況報告書
2025年 7月15日	自己株券買付状況報告書
2025年 8月14日	自己株券買付状況報告書

独立監査人の監査報告書

2025年10月28日

森ヒルズリート投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 安部 里史
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 井上 裕人
業務執行社員

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている森ヒルズリート投資法人の2025年2月1日から2025年7月31日までの第38期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、森ヒルズリート投資法人の2025年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、【ファンドの状況】に含まれる【手数料等及び税金】（３）【管理報酬等】④会計監査人報酬に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注１） 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しています。

（注２） XBRLデータは監査の対象には含まれていません。