

【表紙】

【発行登録追補書類番号】5－投法人1－3

【提出書類】発行登録追補書類

【提出先】関東財務局長

【提出日】2025年11月13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

【電話番号】03－6234－3234（代表）

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】森ヒルズリート投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】投資法人債券（短期投資法人債を除く。）

【今回の募集金額】第27回無担保投資法人債 20億円

【発行登録書の内容】

（1）【提出日】2023年12月6日

（2）【効力発生日】2023年12月14日

（3）【有効期限】2025年12月13日

（4）【発行登録番号】5－投法人1

（5）【発行予定額又は発行残高の上限】発行予定額 100,000百万円

【これまでの募集実績】

（発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
5－投法人1－1	2024年11月19日	2,000百万円	—	—
5－投法人1－2	2025年5月20日	1,700百万円	—	—
実績合計額（円）		3,700百万円 (3,700百万円)	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【残額】（発行予定額－実績合計額－減額総額）96,300百万円
(96,300百万円)

（注）残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

（発行残高の上限を記載した場合）

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限－実績合計額＋償還総額－減額総額） ー円

【安定操作に関する事項】該当事項はありません。

【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【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

(1) 【銘柄】

森ヒルズリート投資法人第27回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）

(2) 【投資法人債券の形態等】

① 社債、株式等の振替に関する法律の適用

本投資法人債は、その全部について、社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券の発行を請求することができます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

② 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からAAの信用格付を2025年11月13日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものであります。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものでありますが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号03-3544-7013

(3) 【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金20億円です。

(4) 【各投資法人債の金額】

1億円

(5) 【発行価額の総額】

金20億円

(6) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

(7) 【利率】

年1.616パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

- ① 本投資法人債の利息は、払込期日の翌日から別記「(9) 償還期限及び償還の方法①」記載の償還期日までこれを付し、2026年5月25日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年5月25日及び11月25日の2回に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、当該半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。
- ② 利息を支払うべき日が銀行休業日にあたる場合は、その支払いは前銀行営業日にこれを繰り上げます。
- ③ 償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

- ① 本投資法人債の元金は、2030年11月25日（以下「償還期日」といいます。）にその総額を償還します。
- ② 本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。
- ③ 本投資法人債を償還すべき日が銀行休業日にあたる場合は、その支払いは前銀行営業日にこれを繰り上げます。
- ④ 本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2025年11月13日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(16) 引受け等の概要」記載の各引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2025年11月25日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	800	1 引受人は、本投資法人債の全額につき共同して買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	600	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	600	
計	—	2,000	—

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2006年3月6日
登録番号 関東財務局長第51号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額2,000百万円から発行諸費用の概算額16百万円を控除した差引手取概算額1,984百万円は、2025年11月25日に償還期限が到来する本投資法人第20回無担保投資法人債（グリーンボンド）3,500百万円及び2025年11月26日に償還期限が到来する本投資法人第16回無担保投資法人債1,500百万円（以下、総称して「既存投資法人債」といいます。）の償還資金の一部に充当する予定です。なお、既存投資法人債は、適格クライテリア（別記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 (2) グリーンファイナンス・フレームワークについて 1. 調達資金の使途」において記載します。）を満たす特定資産であるアーク森ビル及び後楽森ビルの取得に要した借入金等（その後の借換え等により調達した資金を含みます。）に該当します。

(21) 【その他】

1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人
三井住友信託銀行株式会社

2. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第139条の8ただし書の要件を満たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、下記に定める担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために投信法及び担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

(2) 本投資法人が前記(1)により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、ただちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債権者からの、社債等振替法第115条で準用する第86条第3項本文に定める書面を添付した書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債総額について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

- ① 本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。
- ② 本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。

- ③ 本投資法人が別記「(21) その他 4. 財務上の特約 (1)担保提供制限」の規定に違背したとき。
 - ④ 本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
 - ⑤ 本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該借入金債務及び当該保証債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。
- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額についてただちに期限の利益を喪失します。
- ① 本投資法人が自らについて破産手続開始、再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。
 - ② 本投資法人が破産手続開始、再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。
 - ③ 本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。
 - ④ 本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかったとき。
- (3) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、ただちに支払われるものとします。

6. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

本投資法人債に関して本投資法人債権者に対し公告する場合には、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の投資法人規約所定の方法によりこれを行います。

7. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(21) その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」、別記「(21) その他 10. 一般事務受託者」ないし別記「(21) その他 12. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがあるときを除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
- (2) 前記(1)の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

8. 投資法人債権者集会に関する事項

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。
- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。
- (3) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の1以上に当たる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人に対し、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記載した書面を本投資法人又は財務代理人に提出して本種類の投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。
- (4) 前記(1)及び(3)にともなう事務手続については、財務代理人が本投資法人の名においてこれを行うものとし、財務代理人が社債権者からの請求を受けつけた場合には、すみやかにその旨を本投資法人に通知し、その指示に基づき手続を行います。

9. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

10. 一般事務受託者

- (1) 本投資法人債に関する一般事務受託者
 - ① 本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）
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

SMB C日興証券株式会社

- ② 別記「(21) その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

三井住友信託銀行株式会社

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第4号に規定する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は、社債等振替法及び別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

- ③ 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（投信法第117条第2号関係）

三井住友信託銀行株式会社

- (2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号ないし第6号関係）

三井住友信託銀行株式会社

株式会社東京共同会計事務所

三菱UFJ信託銀行株式会社

株式会社三菱UFJ銀行

農林中央金庫

11. 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

12. 資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

- (1) グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンドである本投資法人債の発行を含むグリーンファイナンスの実施のために、「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2021」、「グリーンローン原則(Green Loan Principles)2023」、「グリーンボンドガイドライン2022年版」及び「グリーンローンガイドライン2022年版」に即したグリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。

本投資法人は、本フレームワークに対する第三者評価としてJCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得しています。

- (2) グリーンファイナンス・フレームワークについて

1. 調達資金の使途

本フレームワークに基づくグリーンファイナンスにて調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たす資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金、グリーン適格資産の取得に要した借入金の借換資金又は既に発行した投資法人債（グリーンボンドを含みます。）の償還資金に充当します。

<適格クライテリア>

グリーンファイナンスの調達日又はいずれかのレポーティング時点において、以下のいずれかの有効な認証を取得済又は更新済、若しくは、将来取得又は更新予定の資産。

- ・CASBEE不動産/建築評価認証におけるA又はSランク
- ・DBJ Green Building認証における4つ星又は5つ星の評価
- ・BELS認証における4つ星又は5つ星の評価
- ・LEED認証におけるGold又はPlatinum

2. プロジェクトの評価及び選定のプロセス

適格クライテリアに適合するプロジェクトの選定は、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。）のサステナビリティ委員会が行い、本資産運用会社の代表取締役社長が決定します。かかるサステナビリティ委員会は、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、全ての部長及び一部の企画部員を委員として構成されています。

3. 調達資金の管理

調達資金の充当及び管理は、本資産運用会社財務部が社内電子ファイルを用いて実施します。

グリーンファイナンスで調達した資金の全額が直ちにグリーン適格資産に充当されない場合、未充当資金額を特定の上、グリーン適格資産に充当されるまでの間、その同額を現金又は現金同等物にて管理します。

全額充当後も、資金使途の対象となっていたグリーン適格資産を売却した場合、又はグリーン適格資産としての条件を満たさなくなった場合等により一時的に発生した未充当資金は、ポートフォリオ管理にて管理します。ポートフォリオ管理とはグリーン適格資産の取得価格合計に、直前期末時点の総資産額に対する有利子負債比率（LTV）を乗じて算出した額をグリーン適格負債額とし、グリーンファイナンス残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理する方法をいいます。万が一超過した場合は、未充当資金相当額を現金又は現金同等物にて管理します。

4. レポーティング

(1) 資金充当状況レポーティング

グリーンファイナンス残高が存在する限り、グリーン適格資産の取得価格合計、充当額及びグリーンファイナンス残高を本投資法人ウェブサイト上にて、年次で開示します。充当完了後も、充当状況に重大な変化があった場合には、その旨を本投資法人ウェブサイト上にて開示します。

(2) インパクト・レポーティング

グリーンファイナンス残高が存在する限り、本投資法人ウェブサイト上で以下の指標を、いずれも実務上可能な範囲で、年次で開示します。

- ・グリーン適格資産の物件名称及び認証の種類・レベル
- ・CO₂排出量（t-CO₂）（スコープ1、スコープ2、スコープ3、原単位）
- ・エネルギー使用量（GJ）

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第38期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日） 2025年10月29日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2025年10月29日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日（2025年11月13日）までに補完すべき情報はありません。

なお、参照有価証券報告書に記載された投資リスクについて、当該有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日までの間に生じた変更その他の事由はありません。

また、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本発行登録追補書類提出日現在、変更がないと判断しています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

森ヒルズリート投資法人 本店
（東京都港区赤坂一丁目12番32号）
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）