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ると考えており、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。

（ｉ）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。赤坂蚤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1.15ha（緑被率23.2％）だった緑が、2025年には1.99ha（緑被率40.0％）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「環状二号線新橋・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
			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
1993年	六本木ファーストビル他竣工	2006年	虎ノ門タワーズ竣工		
1995年	JTビル（現：住友不動産虎ノ門タワー）竣工	2007年	霞が関コモンゲート竣工	2022年	虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー竣工
		2008年	赤坂タワーレジデンス		
2000年	赤坂溜池タワー竣工		トップオブザヒル竣工	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	2011年	アークヒルズ フロントタワー竣工		虎ノ門ヒルズ ステーションタワー竣工
		2012年	アークヒルズ 仙石山森タワー竣工		
2001年	アークフォレストテラス竣工	2013年	アークヒルズ サウスタワー竣工		麻布台ヒルズ レジデンス竣工
	愛宕グリーンヒルズ竣工			2025年	虎ノ門アルセアタワー竣工
					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
新しい都市型の美術館として、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抜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くられています。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リ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リ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「（ニ）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（ニ）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。

（ニ）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に提供の上、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営業日以上の期間）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　　102,000百万円（2026年3月31日現在）
ｄ．代表取締役社長　　向後　康弘
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（ヘ）」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。

(ヘ) 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の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増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ッシー（転貸人）に賃貸し、マスターレッ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：マスターレッ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：マスターレッシーが支払う賃料を、エンドテナントがマスターレッ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、マスターレッ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、賃貸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ッシーを含みます。）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。

(ニ) 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会社をマスターレッ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ティング能力
- 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使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資産運用業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

ａ．不動産

ｂ．不動産の賃借権

ｃ．地上権

ｄ．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。）

ｅ．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

ｆ．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

ｇ．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。

ａ．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
ｂ．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。）
ｃ．投信法第2条第7項に定める受益証券
ｄ．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。
ａ．預金
ｂ．コール・ローン
ｃ．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す。）
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す。）（有価証券に該当するものに限ります。）
ｉ．ａ．乃至ｈ．、ｊ．及び（ニ）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。）

（ニ）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す。）
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す。）
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（ニ）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、資産運用業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 資産運用業協会の規則

本投資法人は、上記の他、金銭の分配に当たっては、資産運用業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使途は、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。