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	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
営業収益		百万円	9,820	11,197	11,210	11,215	11,176
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	9,820	9,849	9,865	9,838	9,802
営業費用		百万円	3,735	4,212	4,264	4,259	4,373
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	3,401	3,448	3,475	3,516	3,628
営業利益		百万円	6,085	6,985	6,945	6,955	6,803
経常利益		百万円	5,514	6,443	6,405	6,424	6,291
当期純利益	(a)	百万円	5,513	6,443	6,404	6,423	6,289
総資産額	(b)	百万円	411,259	412,892	415,261	414,888	413,064
純資産額	(c)	百万円	201,657	202,797	205,155	204,797	204,778
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	105,231	105,825	107,056	106,869	106,859
分配金総額	(e)	百万円	5,609	5,806	5,825	6,423	6,289
1口当たり当期純利益	(注2)	円	2,877	3,362	3,342	3,352	3,282
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	2,927	3,030	3,040	3,352	3,282
（うち1口当たり利益分配金）		円	2,927	3,030	3,040	3,352	3,282
（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)	%	1.4	1.6	1.5	1.5	1.5
（年換算）	(注3)	%	2.7	3.2	3.1	3.1	3.0
自己資本利益率	(注3)	%	2.7	3.2	3.1	3.1	3.1
（年換算）	(注3)	%	5.4	6.4	6.2	6.3	6.1
自己資本比率	(c)/(b)	%	49.0	49.1	49.4	49.4	49.6
配当性向	(注4)	%	101.7	90.1	90.9	99.9	99.9
（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	342	358	367	364	362
期末総賃貸可能面積	(注7)	㎡	181,518.93	181,339.35	181,154.65	180,977.11	180,797.12
期末総賃貸面積	(注7)	㎡	176,846.23	178,203.13	179,125.37	179,294.95	175,726.30
期末稼働率	(注8)	%	97.4	98.3	98.9	99.1	97.2
当期減価償却費		百万円	1,079	1,088	1,088	1,097	1,083
当期資本的支出額		百万円	203	683	127	717	191
NOI	(注3)	百万円	7,498	7,489	7,478	7,419	7,257
1口当たりFFO	(注3)	円	3,440	3,226	3,208	3,206	3,130
FFO倍率	(注3)	倍	20.7	23.5	23.2	22.4	22.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3)	倍	16.6	19.6	19.5	19.9	19.6
金利償却前当期純利益	(注3)	百万円	7,015	7,937	7,899	7,918	7,768
支払利息	(注3)	百万円	422	405	405	397	395
有利子負債額	(注3)	百万円	192,422	192,422	192,422	192,422	190,422
期末総資産有利子負債比率		%	46.8	46.6	46.3	46.4	46.1
当期運用日数		日	184	181	184	181	184

		単位	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	第39期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	第40期 自 2026年 2月 1日 至 2026年 7月31日
営業収益		百万円	11,173	11,088	11,223	11,381	11,126
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	9,755	9,673	9,700	9,861	9,868
営業費用		百万円	4,294	4,318	4,428	4,498	4,437
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	3,555	3,573	3,665	3,733	3,713
営業利益		百万円	6,879	6,769	6,795	6,882	6,688
経常利益		百万円	6,344	6,164	6,094	6,125	5,808
当期純利益	(a)	百万円	6,343	6,163	6,093	6,124	5,807
総資産額	(b)	百万円	413,260	413,182	407,947	411,231	411,198
純資産額	(c)	百万円	205,575	205,654	201,828	202,979	201,866
出資総額（純額）	(注1)	百万円	195,718	195,718	191,718	191,718	190,823
発行済投資口の総口数	(d)	口	1,916,330	1,916,330	1,886,235	1,886,235	1,879,435
1口当たり純資産額	(c)/(d)	円	107,275	107,316	107,000	107,610	107,407
分配金総額	(e)	百万円	6,343	5,902	5,828	5,847	5,826
1口当たり当期純利益	(注2)	円	3,310	3,216	3,202	3,247	3,083
1口当たり分配金額	(e)/(d)	円	3,310	3,080	3,090	3,100	3,100
（うち1口当たり利益分配金）		円	3,310	3,080	3,090	3,100	3,100
（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	1.4
（年換算）	(注3)	%	3.1	3.0	3.0	3.0	2.8
自己資本利益率	(注3)	%	3.1	3.0	3.0	3.0	2.9
（年換算）	(注3)	%	6.2	5.9	6.0	6.0	5.8
自己資本比率	(c)/(b)	%	49.7	49.8	49.5	49.4	49.1
配当性向	(注4)	%	99.9	95.7	95.6	95.4	100.3
（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	372	372	376	356	363
期末総賃貸可能面積	(注7)	㎡	180,572.82	180,393.26	182,655.52	185,381.73	185,248.80
期末総賃貸面積	(注7)	㎡	178,981.56	179,209.82	181,747.00	183,380.25	181,970.53
期末稼働率	(注8)	%	99.1	99.3	99.5	98.9	98.2
当期減価償却費		百万円	1,076	1,064	1,070	1,090	1,137
当期資本的支出額		百万円	815	348	561	285	1,390
NOI	(注3)	百万円	7,276	7,163	7,105	7,218	7,292
1口当たりFFO	(注3)	円	3,131	3,033	2,990	3,019	3,025
FFO倍率	(注3)	倍	20.5	20.9	22.6	24.2	21.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3)	倍	18.5	15.6	13.1	11.8	9.8
金利償却前当期純利益	(注3)	百万円	7,844	7,724	7,758	7,880	7,730
支払利息	(注3)	百万円	424	496	594	665	786
有利子負債額	(注3)	百万円	189,922	189,422	188,188	189,522	190,622
期末総資産有利子負債比率		%	46.0	45.8	46.1	46.1	46.4
当期運用日数		日	182	184	181	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
第39期　1,886,235口
第40期　1,883,372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（※3）

・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

第39期＝2026年1月末投資口価格（145,200円）／年換算後1口当たりFFO

第40期＝2026年7月末投資口価格（130,100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（※4）／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）販売費及び一般管理費に計上されている減価償却費は含まれていません。

（※4）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

(注5) 六本木ビュータワーについては、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%）
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%）

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%）
7) 2025年12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11.9%（総専有面積の約1.7%）

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31期から第37期については78%、第38期については88%、第39期から第40期については99.9%）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%、第39期については44%、第40期については39%）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。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）。

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）（以下「第40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1,879,435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、中東情勢の緊迫化や物価上昇による影響が継続し、個人消費に弱さが見られたものの、設備投資や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、東京都心部の空室率が低位に推移していることに加え、当面の新規供給についてはテナント誘致が順調に進んでいることから、タイトな需給バランスが継続し、賃料水準は上昇基調が続きました。高級賃貸住宅市場は、都心部における大規模再開発に伴って供給が増加したものの、優良住宅に対する底堅い需要が継続したことで、稼働率及び賃料水準は堅調に推移しました。不動産流通市場は、国内外の投資家の投資意欲は引き続き旺盛であり、外資系法人による複数の大型取引が寄与したことで、取引額は高水準を維持し、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414,958百万円（取得価格ベース）、総賃貸可能面積185,248.80㎡、期末稼働率は98.2%となっています。

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は当期において、2025年7月31日に返済期限が到来した長期借入金1,100百万円の返済によって減少した手元資金への充当及び既存の長期借入金11,044百万円の借換えのため、12,144百万円の長期借入れを行いました。

その結果、当期末現在の借入金残高は170,322百万円（全て長期借入金。うち1年内返済予定の長期借入金18,723百万円）、投資法人債残高は20,300百万円（うち1年内償還予定の投資法人債9,300百万円）となり、有利子負債残高は190,622百万円となっています。

これらの借入れのうち、固定金利である投資法人債20,300百万円及び長期借入金19,579百万円に加えて、変動金利である長期借入金150,743百万円のうち91,039百万円については、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68.7%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) 業績及び分配の概要

上記の資産運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は11,126百万円、営業利益は6,688百万円、経常利益は5,808百万円、当期純利益は5,807百万円となりました。

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。かかる方針により、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、繰越利益を留保した残額のうち発行済投資口の総口数1,879,435口の整数倍の最大値となる5,826,248,500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3,100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い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

該当事項はありません。

（参考情報）

資金の借入れ

本投資法人は、2026年8月28日償還期限の投資法人債2,000百万円の償還資金及び2026年8月31日返済期限の長期借入金5,600百万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3）	返済方法	担保の有無
株式会社りそな銀行	2,000	基準金利＋0.200%（注1）	2026年8月27日	2034年2月28日	期限一括返済	無担保無保証
株式会社りそな銀行	1,000	基準金利＋0.200%（注2）	2026年8月31日	2032年8月31日		
株式会社千葉銀行	1,000	基準金利＋0.150%（注2）		2033年8月31日		
株式会社三井住友銀行	3,600	基準金利＋0.300%（注2）		2035年8月31日		

（注1）利払日は、初回を2026年8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2）利払日は、初回を2026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3）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。

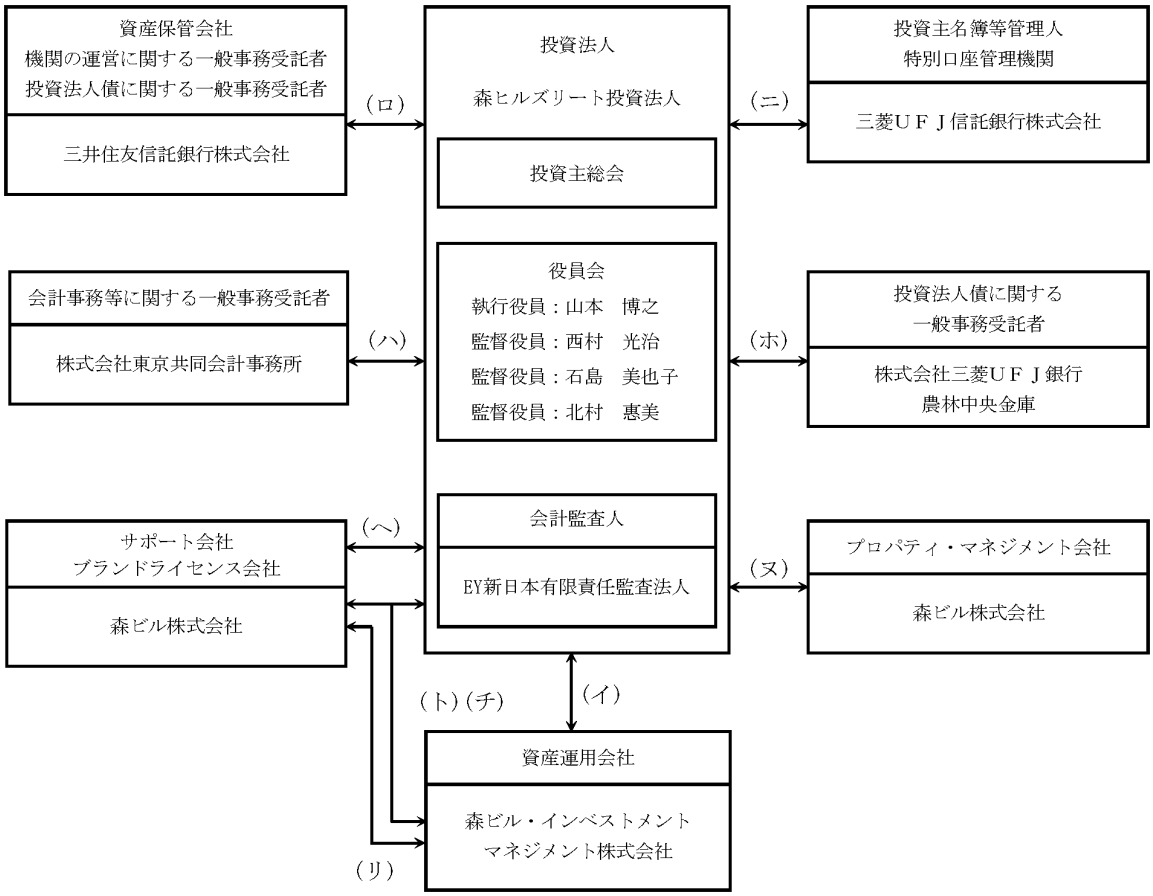
（注2）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

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処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27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18回及び第19回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リー業務委託契約を、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で、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ません。

（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ます。）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・オフィサーに報告し、コンプライアンス・オフィサーは改善計画又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。

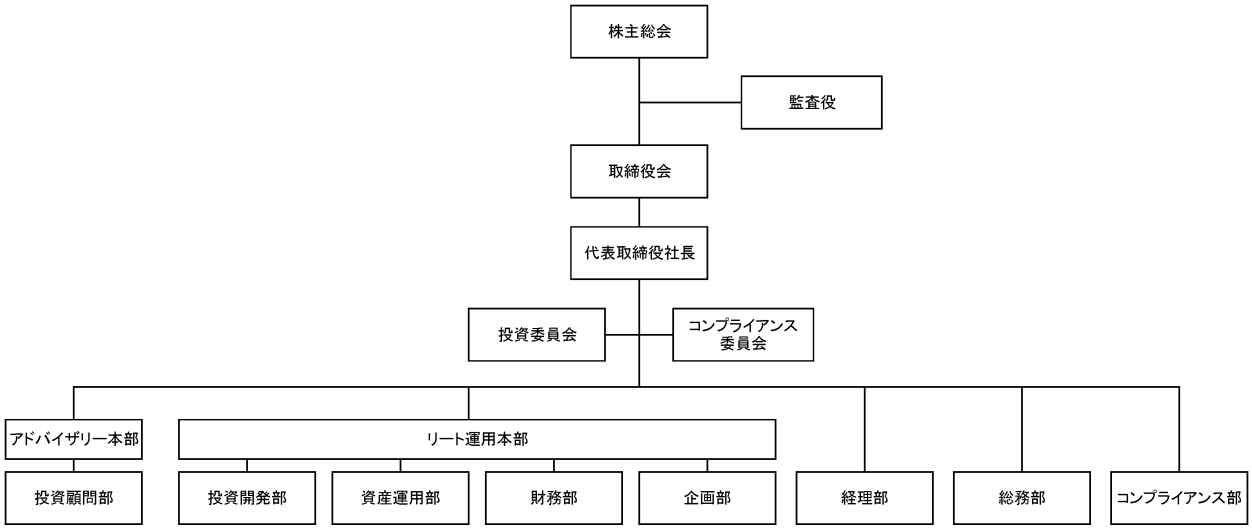
ｃ．本資産運用会社以外の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務状況についての掌握を図っており、監督役員は、いつでも、一般事務受託者及び資産保管会社に対しての業務状況等に関する報告を求め、必要な調査ができます。

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。なお、上記「本資産運用会社組織図」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、本投資法人以外の者に対する不動産の運用及び管理、取得・売却に関する助言等の業務並びにその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

組織・機関	主な業務の概略
投資開発部	・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び売却に関する業務 ・投資法人資産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
資産運用部	・投資法人資産運用業に係る資産の運用及び管理に関する業務 ・投資法人資産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 ・投資法人資産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 ・投資法人資産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 ・投資法人資産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

組織・機関	主な業務の概略
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 ・投資法人資産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（投資顧問部の所管案件を除きます。）、資産運用部長（投資顧問部の所管案件を除きます。）、投資顧問部長（投資開発部及び資産運用部の所管案件を除きます。）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、本投資法人に係る業務を所管する場合、私募ファンド（本資産運用会社が投資助言契約に基づき業務を受託したファンドをいいます。以下「私募ファンド」といいます。）の案件について審議及び決議に参加することができないものとし、私募ファンドに係る業務を所管する場合、本投資法人の案件について審議及び決議に参加することができないものとします。
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 ・私募ファンドに係る資産の取得及び売却に関する事項（利害関係人との取引の場合） ・運用資産管理規程等、投資運用業及び投資助言業務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 ・私募ファンドの投資助言業務に係る資産の取得及び売却（利害関係人との取引の場合） ・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 ・私募ファンドの投資助言業務に係る重要な社内規程の策定及び変更 ・本投資法人又は私募ファンドと利害関係者（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、本投資法人又は私募ファンド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。

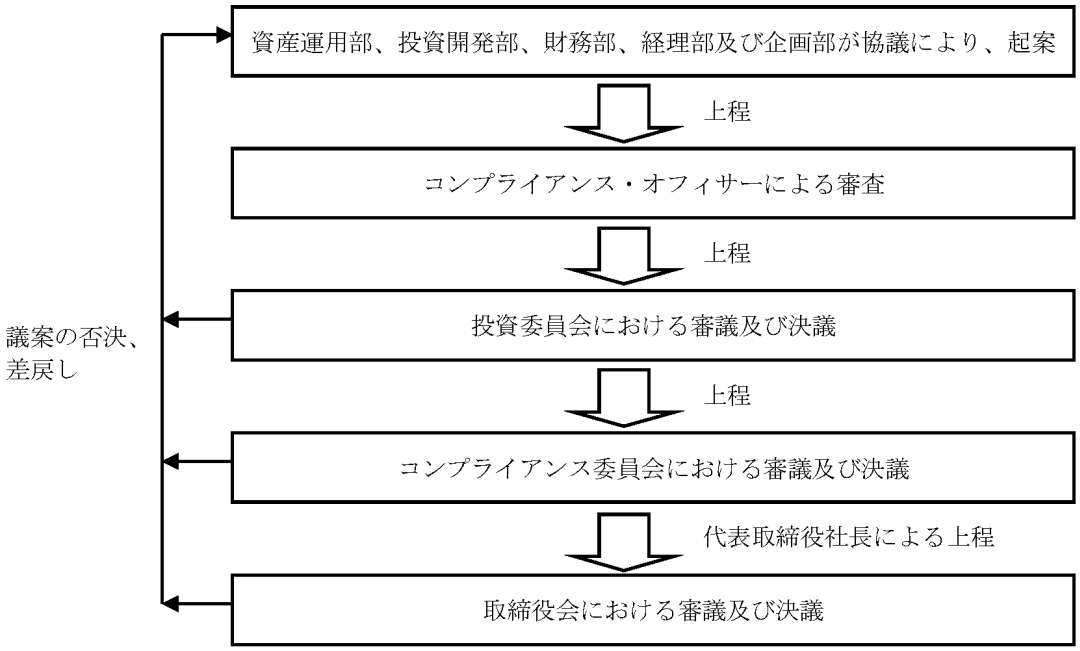
（注）本書の日付現在、社外専門家には、弁護士1名が就任しています。なお、社外専門家が疾病、事故その他やむを得ない事情により一時的に職務を遂行できず、かつ、その期間中にコンプライアンス委員会を開催することについて緊急その他正当な理由があると他の委員全員が判断する場合、委員長は、当該社外専門家の職務代行者として他の社外専門家を選任することができます。

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、一般社団法人資産運用業協会（以下「資産運用業協会」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。

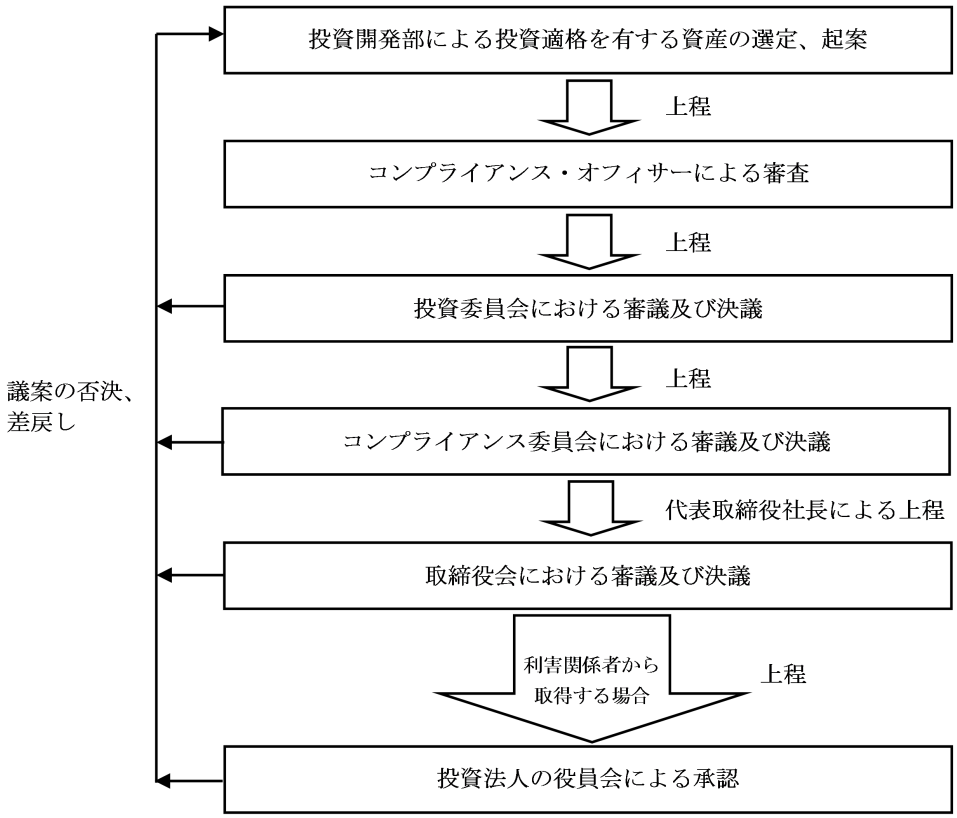
（ロ）本投資法人の資産の運用に関する意思決定

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、投資委員会及びコンプライアンス委員会の構成については、前記「② 投資法人の運用体制（ロ）委員会」をご参照ください。

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）	190,823,232,720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	1,879,435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
2026年7月31日（注3）	消却	△895,014,800	190,823,232,720	△6,800	1,879,435

（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。

（注3）2026年3月18日から2026年7月7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（6,800口）については、2026年7月22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2026年7月31日に消却しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2026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）（%）
森ビル株式会社	東京都港区六本木六丁目10-1	420,483	22.4
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	413,179	22.0
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	268,812	14.3
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	79,848	4.2
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
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	ONE COLEMAN STREET LONDON GB EC2R 5AA	21,843	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	21,036	1.1
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	東京都中央区晴海一丁目8-12	16,729	0.9
四国旅客鉄道株式会社	香川県高松市浜ノ町8-33	14,933	0.8
合計	―――――	1,300,311	69.2

（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）

（2026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）	－	129	23	309	343 (70)	19,045	19,849
所有投資口数（口）	－	954,777	22,889	461,212	267,166 (347)	173,391	1,879,435
比率（注）（%）	－	50.80	1.22	24.54	14.22 (0.02)	9.23	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。