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	弁護士登録	0
		1992年 4月	松尾綜合法律事務所 入所	
		2004年 4月	中央大学 法学部専任講師（現任）	
		2004年11月	弁護士法人松尾綜合法律事務所 社員弁護士（現任）	
		2014年12月	株式会社セラク 社外取締役（現任）	
		2017年 4月	本投資法人 監督役員（現任）	
		2018年 6月	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）	
		2020年10月	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）	
		2023年 6月	公益財団法人北澤美術館 評議員（現任）	
監督役員	石島 美也子	1990年 4月	弁護士登録	0
		1990年 4月	木澤・藤原法律事務所（現：橋元綜合法律事務所）入所	
		2015年 9月	東京弁護士会 住宅紛争審査会 紛争処理委員（現任）	
		2020年 9月	石島法律事務所 開設（現任）	
		2021年 4月	本投資法人 監督役員（現任）	
		2021年 6月	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）	
		2025年 4月	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）	
監督役員	北村 惠美	1987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	0
		1990年12月	不動産鑑定士登録	
		1995年 9月	三村税務会計事務所 入所	
		1998年12月	公認会計士登録	
		1999年 8月	税理士登録	
		2005年10月	税理士法人三村会計事務所 社員税理士	
		2010年 9月	同法人 代表社員（現任）	
		2013年 6月	株式会社宮入バルブ製作所 監査役（現任）	
		2021年 4月	本投資法人 監督役員（現任）	
		2026年 6月	明治機械株式会社 社外取締役（監査等委員）（現任）	

（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と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以上にあ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

該当事項はありません。

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 ＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷ 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ます（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

ａ．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。

ｂ．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、資産運用業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。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、契約期間は定めないものとします。
更新	該当する規定はありません。
解約	ⅰ．本投資法人は、本資産運用会社が資産運用業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ます。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ます。 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ます。
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．の変更に当たっては、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ます。
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．の変更に当たっては、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。

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、第27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2027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、本（ハ）において総称して「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。

（ニ）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2026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。）（以下「業府令」といいます。）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す。）、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す。）、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、以下の各号のいずれかに該当する者とします。

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
ｆ．その他、利害関係取引規程の趣旨に鑑みて利害関係者として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

（ロ）法令の遵守

ａ．利害関係者との間において、本投資法人及び本資産運用会社が投資顧問契約等を締結しているファンド等（以下「ファンド等」といいます。）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。）、業府令、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及び条件

本投資法人は、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、以下では本投資法人の資産運用に関するルールを記載しています。

ａ．不動産等及び有価証券の取得

ⅰ．本投資法人が、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．本投資法人が、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．本投資法人が、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、本投資法人又はファンド等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。

（ニ）運用財産相互間の取引

ａ．本資産運用会社及び役職員は、本投資法人及びファンド等の運用資産の運用資産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行ってはなりません。

ｂ．本資産運用会社及び役職員は、以下に該当する取引を行ってはなりません。

ⅰ．本資産運用会社が資産運用委託契約を締結する顧客たる投資法人が、本資産運用会社が投資顧問契約を

締結する顧客たるファンド等との売買を行う取引

ⅱ．本資産運用会社が投資顧問契約を締結する顧客たるファンド等同士で売買を行う取引

ｃ．本資産運用会社及び役職員は、顧客相互間において、他の顧客の利益を図るため特定の顧客の利益を害することとなる取引を行ってはなりません。

（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	－	2,365,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	－	2,365,000千円（100.0%）
合計	－	2,365,000千円（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	1,273,684千円	森ビル株式会社	258,546千円	20.3

（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資産運用業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　　62,809千円

本投資法人は、2026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、2026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、2026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
六本木ビュータワー	1戸	株式会社森ビルホスピタリティコーポレーション	住居

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続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ることができません。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
- 投資助言・代理業
- 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

年月日	事項
2026年 6月30日	森ビル不動産投資顧問株式会社を吸収合併、金商法第31条第4項に基づく金融商品取引業の種別に係る変更登録申請（投資助言・代理業の追加）、金商法第35条第2項に基づく宅地建物取引業（投資法人から委託を受ける投資運用業に直接関連するものを除きます。）等に関する業務についての兼業届出

（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年間における資本金の額の増減

最近5年間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。

（ニ）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	礒部 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	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 Mori Building (U.S.A.) LLC Manager（現任）	0
監査役	三輪 弓子	1999年 4月 2024年 7月 2026年 6月	森ビル株式会社 入社 同社 経理部 予算グループ 課長（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）	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。なお、本資産運用会社は、投資法人以外に私募ファンド等から投資助言業務を受託することがあります。

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

2026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27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ISO6166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
（ニ）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
2026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
2026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
2026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18回、第19回、第22回及び第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

2026年6月30日現在　　4,822,385百万円

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

2026年3月31日現在　　102,000百万円

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

2026年7月31日現在、本投資法人の投資口420,483口（出資比率22.4%）を保有しています。

なお、この他に該当事項はありません。

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

2026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40期計算期間（2026年2月1日から2026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 （2026年1月31日）	当期 （2026年7月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,794,065	5,951,136
信託現金及び信託預金	5,535,730	4,461,201
営業未収入金	206,185	234,538
前払費用	367,913	353,774
デリバティブ債権	90,195	126,403
その他	168,578	106,254
流動資産合計	10,162,668	11,233,309
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	93,434,542	94,774,994
減価償却累計額	△29,370,532	△30,444,414
信託建物（純額）	64,064,009	64,330,579
信託構築物	1,085,351	1,107,572
減価償却累計額	△429,477	△440,792
信託構築物（純額）	655,873	666,780
信託機械及び装置	1,166,377	1,183,826
減価償却累計額	△611,360	△644,053
信託機械及び装置（純額）	555,017	539,773
信託工具、器具及び備品	572,373	575,974
減価償却累計額	△334,300	△347,366
信託工具、器具及び備品（純額）	238,073	228,607
信託土地	301,285,628	300,181,920
信託建設仮勘定	26,191	25,745
有形固定資産合計	366,824,794	365,973,407
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	200	91
その他	－	6,077
無形固定資産合計	30,651,163	30,657,131
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	436,070	404,234
繰延税金資産	13	13
デリバティブ債権	3,077,679	2,863,583
投資その他の資産合計	3,523,763	3,277,831
固定資産合計	400,999,720	399,908,370
繰延資産		
投資法人債発行費	68,690	57,121
繰延資産合計	68,690	57,121
資産合計	411,231,079	411,198,801

（単位：千円）

	前期 （2026年1月31日）	当期 （2026年7月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	262,213	469,868
１年内償還予定の投資法人債	7,300,000	9,300,000
１年内返済予定の長期借入金	19,884,000	18,723,000
未払金	16,377	15,399
未払費用	867,262	841,786
未払法人税等	670	669
未払消費税等	345,514	78,450
前受金	1,367,229	1,381,912
預り金	30,127	28,711
流動負債合計	30,073,395	30,839,799
固定負債		
投資法人債	13,000,000	11,000,000
長期借入金	149,338,000	151,599,000
信託預り敷金及び保証金	15,840,611	15,893,945
固定負債合計	178,178,611	178,492,945
負債合計	208,252,007	209,332,745
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	※2 △4,894,959
出資総額控除額合計	△3,999,944	△4,894,959
出資総額（純額）	191,718,247	190,823,232
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,939,817	2,221,807
任意積立金合計	1,939,817	2,221,807
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,153,132	5,831,029
剰余金合計	8,092,950	8,052,836
投資主資本合計	199,811,197	198,876,069
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	3,167,874	2,989,986
評価・換算差額等合計	3,167,874	2,989,986
純資産合計	※1 202,979,072	※1 201,866,056
負債純資産合計	411,231,079	411,198,801

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	当期 （自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※2 9,665,001	※1,※2 9,689,249
その他賃貸事業収入	※1 196,788	※1 179,663
不動産等譲渡益	※2,※3 1,519,539	※2,※3 1,257,301
営業収益合計	11,381,329	11,126,215
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 3,733,257	※1,※2 3,713,216
資産運用報酬	628,562	599,293
役員報酬	6,300	6,300
資産保管手数料	10,198	10,280
一般事務委託手数料	18,060	17,846
その他営業費用	102,081	90,358
営業費用合計	4,498,461	4,437,296
営業利益	6,882,867	6,688,918
営業外収益		
受取利息	18,509	12,250
未払分配金除斥益	1,153	1,010
受取保険金	－	1,070
その他	465	2
営業外収益合計	20,128	14,333
営業外費用		
支払利息	597,171	714,754
投資法人債利息	68,778	71,959
投資法人債発行費償却	12,591	11,568
融資手数料	96,870	93,688
その他	1,967	3,174
営業外費用合計	777,379	895,144
経常利益	6,125,617	5,808,107
税引前当期純利益	6,125,617	5,808,107
法人税、住民税及び事業税	894	892
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	894	892
当期純利益	6,124,722	5,807,215
前期繰越利益	28,410	23,814
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,153,132	5,831,029

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2025年8月1日　至　2026年1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	△3,999,944	△3,999,944	191,718,247	1,412,588	261,431	1,674,019
当期変動額							
圧縮特別勘定積立金の取崩						△261,431	△261,431
圧縮積立金の積立					527,229		527,229
剰余金の分配							
当期純利益							
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	－	－	－	－	527,229	△261,431	265,798
当期末残高	195,718,191	△3,999,944	△3,999,944	191,718,247	1,939,817	－	1,939,817

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	6,122,674	7,796,693	199,514,941	2,313,389	2,313,389	201,828,331
当期変動額						
圧縮特別勘定積立金の取崩	261,431	－	－			－
圧縮積立金の積立	△527,229	－	－			－
剰余金の分配	△5,828,466	△5,828,466	△5,828,466			△5,828,466
当期純利益	6,124,722	6,124,722	6,124,722			6,124,722
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				854,484	854,484	854,484
当期変動額合計	30,457	296,256	296,256	854,484	854,484	1,150,740
当期末残高	6,153,132	8,092,950	199,811,197	3,167,874	3,167,874	202,979,072

当期（自　2026年2月1日　至　2026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	任意積立金合計
当期首残高	195,718,191	△3,999,944	△3,999,944	191,718,247	1,939,817	1,939,817
当期変動額						
圧縮積立金の積立					281,989	281,989
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		△895,014	△895,014	△895,014		
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	－	△895,014	△895,014	△895,014	281,989	281,989
当期末残高	195,718,191	△4,894,959	△4,894,959	190,823,232	2,221,807	2,221,807

	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	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	6,153,132	8,092,950	－	199,811,197	3,167,874	3,167,874	202,979,072
当期変動額							
圧縮積立金の積立	△281,989	－		－			－
剰余金の分配	△5,847,328	△5,847,328		△5,847,328			△5,847,328
当期純利益	5,807,215	5,807,215		5,807,215			5,807,215
自己投資口の取得			△895,014	△895,014			△895,014
自己投資口の消却			895,014	－			－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△177,887	△177,887	△177,887
当期変動額合計	△322,103	△40,113	－	△935,128	△177,887	△177,887	△1,113,015
当期末残高	5,831,029	8,052,836	－	198,876,069	2,989,986	2,989,986	201,866,056

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前期 （自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	当期 （自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	6,153,132,460	5,831,029,067
Ⅱ 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	－	11,512,347
Ⅲ 分配金の額	5,847,328,500	5,826,248,500
（投資口１口当たり分配金の額）	(3,100)	(3,100)
Ⅳ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	281,989,941	－
Ⅴ 次期繰越利益	23,814,019	16,292,914
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」を適用し、2025年12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、当期未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5,847,328,500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。	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。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。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	当期 （自　2026年2月 1日 至　2026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	6,125,617	5,808,107
減価償却費	1,090,287	1,137,025
投資法人債発行費償却	12,591	11,568
受取利息	△18,509	△12,250
未払分配金除斥益	△1,153	△1,010
支払利息	665,949	786,713
営業未収入金の増減額（△は増加）	681	△27,216
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）	60,383	11,707
未払金の増減額（△は減少）	2,547	△1,496
未払費用の増減額（△は減少）	10,187	△33,067
未払消費税等の増減額（△は減少）	347,002	△266,967
前受金の増減額（△は減少）	7,986	14,683
預り金の増減額（△は減少）	1,449	△1,415
前払費用の増減額（△は増加）	△6,592	14,139
長期前払費用の増減額（△は増加）	37,474	31,835
信託有形固定資産の売却による減少額	1,545,191	1,103,708
その他	△93,559	64,374
小計	9,872,940	8,640,440
利息の受取額	18,509	12,250
利息の支払額	△642,393	△779,121
法人税等の支払額	△3,502	△2,542
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,245,553	7,871,025
投資活動によるキャッシュ・フロー		
無形固定資産の取得による支出	－	△6,630
信託有形固定資産の取得による支出	△9,949,737	△1,193,230
信託預り敷金及び保証金等の返還による支出	△168,867	△185,318
信託預り敷金及び保証金等の受入による収入	534,346	237,509
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,584,258	△1,147,669
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	12,394,000	12,144,000
長期借入金の返済による支出	△8,060,000	△11,044,000
投資法人債の発行による収入	1,985,816	－
投資法人債の償還による支出	△5,000,000	－
自己投資口の取得による支出	－	△895,014
分配金の支払額	△5,826,740	△5,845,798
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,506,924	△5,640,813
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,845,629	1,082,542
現金及び現金同等物の期首残高	14,175,425	9,329,796
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,329,796	※1 10,412,338

（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。 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 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。
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2,943千円です。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ありません。

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権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 （2026年1月31日）	当期 （2026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 （2026年1月31日）	当期 （2026年7月31日）
総消却口数	30,095口	36,895口
消却総額	3,999,944千円	4,894,959千円

（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　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）		当期 （自　2026年2月 1日 至　2026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	9,659,997		9,683,950	
その他賃料収入	5,003	9,665,001	5,299	9,689,249
その他賃貸事業収入				
駐車料収入	48,206		49,135	
付帯収益	147,563		129,738	
解約違約金	1,017		251	
礼金収入	－	196,788	539	179,663
不動産賃貸事業収益合計		9,861,789		9,868,913
② 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	1,271,530		1,273,684	
公租公課等	831,330		857,063	
水道光熱費	146,464		135,093	
修繕費	179,311		93,238	
損害保険料	25,143		25,085	
信託報酬	6,019		9,264	
減価償却費	1,090,287		1,136,473	
賃借料	166,350		166,519	
その他賃貸事業費用	16,819	3,733,257	16,792	3,713,216
不動産賃貸事業費用合計		3,733,257		3,713,216
③ 不動産賃貸事業損益（①－②）		6,128,531		6,155,696

※2. 主要投資主との取引

（単位：千円）

	前期 （自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	当期 （自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）
営業取引によるもの		
賃貸事業収入	6,658,299	6,728,737
不動産等譲渡益	1,519,539	1,257,301
賃貸事業費用	276,675	271,030

※3. 不動産等譲渡益の内訳　（単位：千円）

前期（自　2025年8月 1日　至　2026年1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	8,269
不動産等譲渡益	1,519,539

当期（自　2026年2月 1日　至　2026年7月31日）

ラフォーレ原宿（底地）

不動産等譲渡収入	2,365,000
不動産等譲渡原価	1,103,708
その他譲渡費用	3,990
不動産等譲渡益	1,257,301

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 （自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	当期 （自　2026年2月 1日 至　2026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	1,886,235口	1,879,435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　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	当期 （自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）
現金及び預金	3,794,065	5,951,136
信託現金及び信託預金	5,535,730	4,461,201
現金及び現金同等物	9,329,796	10,412,338

（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 （2026年1月31日）	当期 （2026年7月31日）
1年内	3,988,794	3,821,645
1年超	3,128,378	2,320,520
合計	7,117,173	6,142,165

（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

2026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	7,300,000	7,248,960	△51,040
② 1年内返済予定の長期借入金	19,884,000	19,884,000	－
③ 投資法人債	13,000,000	12,320,200	△679,800
④ 長期借入金	149,338,000	148,283,773	△1,054,226
負債計	189,522,000	187,736,933	△1,785,066
デリバティブ取引（注1）	3,167,874	3,167,874	－

2026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	9,300,000	9,257,770	△42,230
② 1年内返済予定の長期借入金	18,723,000	18,723,000	－
③ 投資法人債	11,000,000	10,285,490	△714,510
④ 長期借入金	151,599,000	150,342,877	△1,256,122
負債計	190,622,000	188,609,137	△2,012,862
デリバティブ取引（注1）	2,989,986	2,989,986	－

（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（2026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	7,300,000	2,000,000	－	2,000,000	3,700,000	5,300,000
長期借入金	19,884,000	24,527,000	31,877,000	28,436,000	22,884,000	41,614,000
合計	27,184,000	26,527,000	31,877,000	30,436,000	26,584,000	46,914,000

投資法人債及び長期借入金の決算日（2026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	9,300,000	－	－	3,700,000	5,800,000	1,500,000
長期借入金	18,723,000	28,943,000	32,575,000	25,029,000	23,702,000	41,350,000
合計	28,023,000	28,943,000	32,575,000	28,729,000	29,502,000	42,850,000

（有価証券に関する注記）

前期　（2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期　（2026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（2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2026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（2026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	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
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	102,083,000	82,199,000	3,167,874	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（2026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	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
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	91,039,000	72,316,000	2,989,986	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　(2026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　(2026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 （2026年1月31日）	当期 （2026年7月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	13
減価償却超過額	1,618	3,984
繰延税金資産小計	1,632	3,998
評価性引当額	△1,618	△3,984
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 （2026年1月31日）	当期 （2026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	△30.03%	△31.56%
圧縮積立金取崩額	－	0.06%
圧縮積立金繰入額	△1.45%	－
その他	0.03%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.02%

（持分法損益等に関する注記）

前期　（自　2025年8月1日　至　2026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　2026年2月1日　至　2026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　2025年8月1日　至　2026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	102,000,000	不動産業	被所有直接21.3	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）	9,669,000	－	－
							物件の賃貸（注4）（注9）	6,658,299	前受金	1,228,422
									信託預り敷金及び保証金	10,936,025
							物件運営管理費の支払（注10）	283,549（注5）	前払費用	3,814
									営業未払金	60,271
							敷金の預り（注6）（注11）	－	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（6,873千円）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　2026年2月1日　至　2026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	102,000,000	不動産業	被所有直接22.4	不動産等の賃貸及び管理	物件の譲渡（注2）（注6）	2,365,000	－	－
							物件の賃貸（注3）（注7）	6,728,737	前受金	1,228,422
									信託預り敷金及び保証金	10,864,008
							物件運営管理費の支払（注8）	333,840（注4）	前払費用	7,574
									営業未払金	73,717
							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、虎ノ門ヒルズ 森タワー及び六本木ビュータワー
（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（62,809千円）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。

2. 関連会社等

前期（自　2025年8月1日　至　2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自　2025年8月1日　至　2026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4）	638,231（注3）	未払費用	691,418

（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9,669千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。

当期（自　2026年2月1日　至　2026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3）	599,293	未払費用	659,223

（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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自　2025年8月1日　至　2026年1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）	科目	期末残高（千円）
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）	638,231（注3）	未払費用	691,418

（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。

（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9,669千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。

当期（自　2026年2月1日　至　2026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）	科目	期末残高（千円）
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3）	599,293	未払費用	659,223

（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。

［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。

（資産除去債務に関する注記）

前期　（自　2025年8月1日　至　2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期　（自　2026年2月1日　至　2026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　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	当期 （自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）
貸借対照表計上額			
	期首残高	390,154,454	397,475,957
	期中増減額	7,321,503	△851,496
	期末残高	397,475,957	396,624,461
期末時価		506,000,400	507,007,500

（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1.7%））の取得（9,688,584千円）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。当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（1,103,708千円）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資産運用業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　2025年8月1日　至　2026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)	3,073,000	1,519,539
水道光熱費収入(注3)	97,734	97,734
その他	－	9,764,055
合計	3,170,734	11,381,329

（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　2026年2月1日　至　2026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)	2,365,000	1,257,301
水道光熱費収入(注3)	78,324	78,324
その他	－	9,790,588
合計	2,443,324	11,126,215

（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　2025年8月1日　至　2026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　2026年2月1日　至　2026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　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	当期 （自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	18	59
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	59	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　2025年8月1日　至　2026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　2026年2月1日　至　2026年7月31日）

2026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配分した取引価格の総額は、2026年3月17日付で譲渡契約を締結した不動産等に係る2,365,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2026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 5%）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、残存履行義務に配分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　2025年8月1日　至　2026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	8,177,839	不動産賃貸事業

当期（自　2026年2月1日　至　2026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	7,986,039	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 （自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	当期 （自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）
1口当たり純資産額	107,610円	107,407円
1口当たり当期純利益	3,247円	3,083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　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	当期 （自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）
当期純利益（千円）	6,124,722	5,807,215
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）	6,124,722	5,807,215
期中平均投資口数（口）	1,886,235	1,883,372

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（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）	91,039,000	72,316,000	2,989,986
合計		91,039,000	72,316,000	2,989,986

（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	93,434,542	1,341,622	1,169	94,774,994	30,444,414	1,074,119	64,330,579	－
	信託構築物	1,085,351	22,221	－	1,107,572	440,792	11,314	666,780	－
	信託機械及び装置	1,166,377	17,449	－	1,183,826	644,053	32,693	539,773	－
	信託工具、器具及び備品	572,373	9,043	5,442	575,974	347,366	18,236	228,607	－
	信託土地	301,285,628	－	1,103,708	300,181,920	－	－	300,181,920	（注）
	信託建設仮勘定	26,191	622	1,069	25,745	－	－	25,745	－
	小計	397,570,464	1,390,959	1,111,389	397,850,034	31,876,627	1,136,363	365,973,407	
無形固定資産	その他無形固定資産	－	6,630	－	6,630	552	552	6,077	－
	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	1,000	109	91	－
	小計	30,652,054	6,630	－	30,658,685	1,553	661	30,657,131	－
合計		428,222,519	1,397,589	1,111,389	428,508,719	31,878,180	1,137,025	396,630,538	

（注）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	使途	担保
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	(注1)	無
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		
第27回無担保 投資法人債 (グリーンボンド)	2025年11月25日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.6160%	2030年11月25日		
合計		20,300,000	－	－	20,300,000				

(注1) 使途は、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	9,300,000	－	－	3,700,000	5,800,000

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

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
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019.11.29	2,200,000	－	－	2,200,000	0.1930%	2026.11.30	期限一括	(注2)	無担保無保証
		2020.5.29	－	2,816,000	－	2,816,000	0.2560%	2027.5.31			
	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			
		2018.2.28	－	2,600,000	－	2,600,000	0.5830%	2027.2.26			
		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			
	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			
	株式会社りそな銀行	2017.8.1	－	500,000	－	500,000	0.6130%	2027.7.30			
		2020.8.31	1,000,000	－	－	1,000,000	0.2370%	2026.8.31			
	株式会社中国銀行	2019.8.30	1,000,000	－	－	1,000,000	0.2170%	2026.8.31			
		2020.5.20	－	500,000	－	500,000	0.3200%	2027.5.20			
	株式会社みずほ銀行	2019.11.29	－	1,100,000	－	1,100,000	0.3290%	2027.5.31			
	株式会社日本政策投資銀行	2018.2.28	－	750,000	－	750,000	0.6430%	2027.2.26			
	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			
		2021.8.2	－	500,000	－	500,000	0.1910%	2027.7.30			
	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			
	小計		19,884,000	9,883,000	11,044,000	18,723,000					

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			
		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	1.3093%	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	1.4158%	2031.5.23			
		2022.5.31	1,114,000	－	－	1,114,000	1.4252%	2031.5.30			
		2023.11.30	500,000	－	－	500,000	1.4252%	2032.11.30			
		2024.3.29	600,000	－	－	600,000	1.4832%	2033.3.31			
		2024.8.30	3,000,000	－	－	3,000,000	1.1593%	2030.8.30			
		2025.3.31	2,400,000	－	－	2,400,000	1.2093%	2034.3.31			
		2025.8.29	1,000,000	－	－	1,000,000	1.7130%	2031.8.29			
	株式会社三井住友銀行	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	1.6540%	2030.5.31			
		2022.11.30	1,600,000	－	－	1,600,000	1.4252%	2030.11.29			
		2023.3.31	2,200,000	－	－	2,200,000	1.4582%	2031.3.31			
		2024.3.29	800,000	－	－	800,000	1.2191%	2033.3.31			
		2026.2.27	－	3,750,000	－	3,750,000	1.2265%	2034.2.28			

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	2,000,000	－	－	2,000,000	0.4770%	2028.7.31	期限一括	(注2)	無担保無保証
		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			
		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	1.4173%	2028.11.30			
		2024.3.29	600,000	－	－	600,000	1.4480%	2029.3.30			
		2025.3.31	2,400,000	－	－	2,400,000	1.1393%	2030.3.29			
		2025.11.28	1,794,000	－	－	1,794,000	1.1393%	2030.11.29			
		2026.5.29	－	1,294,000	－	1,294,000	1.2289%	2031.5.30			
		2026.7.31	－	1,000,000	－	1,000,000	1.3301%	2031.7.31			
	株式会社福岡銀行	2019.11.29	2,000,000	－	－	2,000,000	1.1300%	2028.11.30			
		2020.5.20	1,000,000	－	－	1,000,000	1.1893%	2030.5.20			
		2021.8.2	500,000	－	500,000	－	0.1910%	2027.7.30			
		2024.3.29	1,000,000	－	－	1,000,000	1.5332%	2033.3.31			
		2024.8.30	1,300,000	－	－	1,300,000	1.2593%	2033.8.31			
		2025.8.29	500,000	－	－	500,000	1.2093%	2033.8.31			
		2026.5.29	－	1,000,000	－	1,000,000	1.2489%	2032.5.31			
		2026.5.29	－	2,000,000	－	2,000,000	1.2989%	2033.5.31			
		2026.7.31	－	500,000	－	500,000	1.3501%	2032.7.30			
	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	1.5332%	2031.3.31			
		2023.11.30	1,500,000	－	－	1,500,000	1.5252%	2032.11.30			
		2025.8.29	1,800,000	－	－	1,800,000	1.2593%	2033.8.31			
		2025.12.1	1,250,000	－	－	1,250,000	1.3093%	2034.11.30			
	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	1.2093%	2029.8.31			
		2020.5.29	830,000	－	－	830,000	0.3000%	2028.5.31			
		2023.3.31	800,000	－	－	800,000	1.5320%	2030.3.29			
		2025.8.29	500,000	－	－	500,000	1.1593%	2033.8.31			
		2025.12.1	1,250,000	－	－	1,250,000	1.1593%	2034.11.30			
	農林中央金庫	2021.8.2	1,000,000	－	－	1,000,000	0.3536%	2029.7.31			
		2023.3.31	1,000,000	－	－	1,000,000	1.5832%	2032.3.31			
		2024.11.29	2,400,000	－	－	2,400,000	1.4088%	2032.11.30			
		2026.5.29	－	2,600,000	－	2,600,000	1.2489%	2032.5.31			
	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	1.5326%	2032.3.31			
		2024.3.29	1,000,000	－	－	1,000,000	1.5832%	2033.3.31			
	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	1.5332%	2032.3.31			
		2025.8.29	2,800,000	－	－	2,800,000	1.3393%	2034.8.31			

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	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	期限一括	(注2)	無担保無保証
		2021.8.2	700,000	－	－	700,000	0.4886%	2031.7.31			
		2022.8.31	800,000	－	－	800,000	1.5752%	2032.8.31			
		2024.11.29	1,000,000	－	－	1,000,000	1.1093%	2029.11.30			
		2025.8.29	500,000	－	－	500,000	1.2150%	2028.8.31			
	信金中央金庫	2022.9.30	1,000,000	－	－	1,000,000	1.4500%	2028.9.29			
		2022.11.30	1,600,000	－	－	1,600,000	1.4952%	2030.11.29			
	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	1.5532%	2032.3.31			
	株式会社七十七銀行	2025.3.31	1,000,000	－	－	1,000,000	1.5625%	2032.3.31			
		2025.12.1	1,000,000	－	－	1,000,000	1.4716%	2030.5.31			
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（信託口）	2023.3.31	1,500,000	－	－	1,500,000	1.6132%	2033.3.31			
	株式会社中国銀行	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			
	株式会社広島銀行	2023.3.31	1,000,000	－	－	1,000,000	1.5320%	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	1.4752%	2032.5.31			
	小計		149,338,000	12,144,000	9,883,000	151,599,000					
合計			169,222,000	22,027,000	20,927,000	170,322,000					

(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	28,943,000	32,575,000	25,029,000	23,702,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2026年7月31日現在）

Ⅰ　資産総額	411,198,801,639円
Ⅱ　負債総額	209,332,745,142円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	201,866,056,497円
Ⅳ　発行済投資口の総口数	1,879,435口
Ⅴ　1口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	107,407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
第39期 （自　2025年8月 1日 至　2026年1月31日）	該当事項はありません。			1,886,235
第40期 （自　2026年2月 1日 至　2026年7月31日）	自　2026年3月18日 至　2026年7月 7日	0口	6,800口（注3）	1,879,435

（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。

（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。

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。

2026年 3月17日　臨時報告書
2026年 3月17日　訂正発行登録書
2026年 4月14日　自己株券買付状況報告書
2026年 4月22日　有価証券報告書（第39期　自 2025年8月1日　至 2026年1月31日）
2026年 5月14日　自己株券買付状況報告書
2026年 6月12日　自己株券買付状況報告書
2026年 7月14日　自己株券買付状況報告書
2026年 8月13日　自己株券買付状況報告書