

2025 年 11 月 19 日

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区赤坂一丁目12番32号

森ヒルズリート投資法人

代表者名 執行役員 山本博之
(コード番号：3234)

資産運用会社名

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 山本博之

問合せ先 投資開発部長兼企画部長 金澤良介
(TEL. 03-6234-3234)

資金の借入れ（グリーンローンを含む）に関するお知らせ

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資金の借入れを行うことを決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 借入れの理由

2025 年 5 月 30 日に返済期限が到来した長期借入金 834 百万円（注 1）の返済によって減少した手元資金及び 2025 年 11 月 28 日返済期限の長期借入金 960 百万円（以下「既存長期借入金」といいます。）（注 2）の借換資金並びに 2025 年 12 月 1 日に取得予定の「虎ノ門ヒルズ 森タワー」（以下「取得予定資産」といいます。）（注 3）の取得資金等の一部に充当するため。

（注 1）詳細は 2020 年 5 月 20 日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

（注 2）詳細は 2020 年 11 月 19 日付公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

（注 3）詳細は 2025 年 9 月 12 日付公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（虎ノ門ヒルズ 森タワー：追加取得）」をご参照ください。

2. 借入れの内容

借入予定先	借入金額 (百万円)	利率	借入 予定日	返済期限 (注 3)	返済 方法	担保の 有無
三井住友信託銀行 株式会社（注 4）	1,794	基準金利 +0.180%（注 1）	2025 年 11 月 28 日	2030 年 11 月 30 日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社七十七銀行	1,000	未定（固定金利） （注 2）	2025 年 12 月 1 日	2030 年 5 月 31 日		
株式会社りそな銀行	1,250	基準金利 +0.200%（注 1）		2034 年 11 月 30 日		
株式会社 S B I 新生 銀行（注 4）	1,250	基準金利 +0.350%（注 1）		2034 年 11 月 30 日		

（注 1）利払日は、初回を 2025 年 12 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。当該基準金利は、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。

（注 2）適用利率は決定次第お知らせいたします。

- 利払日は、初回を2026年5月末日とし、以降毎年5月及び11月の末日とし、返済期限を最終とします。
ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
- (注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。
- (注4) 本借入れはグリーンローン（以下「本グリーンローン」といいます。）として調達します。
本グリーンローンは、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）に基づき、適格クライテリアを満たす資産である六本木ヒルズ森タワー等の取得に要した借入金（その後の借換えにより調達した資金を含みます。）の借換資金又は取得予定資産の取得資金等の一部に充当する予定です。
なお、本フレームワークの詳細については、以下の本投資法人のウェブサイトをご参照ください。
https://www.mori-hills-reit.co.jp/outline/Sustainability/environment_initiatives/green_finance/tabid/420/Default.aspx

3. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額

5,294 百万円

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

- ① 具体的な使途： 手元資金及び既存長期借入金の借換資金並びに取得予定資産の取得資金等の一部に充当
- ② 金 額： 5,294 百万円
- ③ 支出予定時期： 2025年11月28日及び2025年12月1日

4. 本件実行後の借入金等の状況

(単位：百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
長期借入金	164,888	169,222	4,334
投資法人債	20,300	20,300	0
有利子負債合計	185,188	189,522	4,334

(注) 長期借入金及び投資法人債には、1年内返済・償還予定額を含んでいます。

5. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本件借入れにより、第38期（2025年10月29日提出）有価証券報告書記載の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」の内容に変更は生じません。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://www.mori-hills-reit.co.jp/>