

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
日本プライムリアルティ投資法人
代表者名 執行役員 城崎 好浩
(コード：8955)

資産運用会社名
株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 城崎 好浩
問合せ先 取締役財務部長 埜村 佳永
TEL. 03-3516-1591

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

日本プライムリアルティ投資法人（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（以下「投信法」といいます。）に基づき適法に設立されており、本書の日付現在においては執行役員1名及び監督役員3名から構成される役員会により運営されています。これらの役員は欠格事由にあたらぬほか、監督役員はもとより執行役員を含めたすべての役員が、投信法等の規定する水準以上の透明性の高い運営を行うよう努め、法令遵守の徹底を図っています。

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、投信法に定める利害関係人等との一定の取引に加え、資産運用会社が執行する資産運用にかかる重要な事項及び利害関係者（注）との取引のうち、資産の取得・売却及びその媒介又は代理、不動産管理委託、1,000万円超の工事の発注、物件の賃貸（ただし一定の条件を満たす駐車場等の賃貸を除きます）に関しては、役員会の承認事項とすることにより、資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

資産運用会社は、資産運用の適正性及び業務の健全性・適正性を確保する観点から、コンプライアンス態勢の構築を推進しています。

法令等の遵守に基づく適正な業務遂行の観点から、コンプライアンス委員会を設置し、2003年6月より外部の弁護士を特別委員として選任して、上記の投資法人と利害関係者間の取引にあたっては、事前にその妥当性及び合理性の検証を行った上で投資法人の役員会の承認を得ることとしています。

また、コンプライアンスを実践していくための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定し、当該年度のコンプライアンスに関する具体的な取り

組み内容を明確化し、その履行状況を取締役に報告し実効性を担保する体制をとっています。

コンプライアンス・プログラムのなかには、コンプライアンス研修の継続的な実施が含まれており、役職員のコンプライアンス意識の持続的向上を推進しています。さらに、内部監査、及び定期的な法令等遵守確認の実施等により、内部管理態勢の適切性のさらなる向上を図っております。

このように、資産運用会社においては、コンプライアンスの考え方を、会議、日常の検証業務、内部監査等あらゆる機会を通じて社内への徹底化を図り、役職員全員による実践的で質的にも高度なコンプライアンス態勢を目指しています。

(注) 本投資法人は、投信法上の「利害関係人等」とは別に、役員会規則において以下のいずれかに該当する者を「利害関係者」として定めています。

- ア. 本投資法人の資産運用会社に対する出資又は役員の派遣若しくは金融商品取引法第29条の2第1項第4号に係る使用人の出向を行っている者
- イ. 前項に該当する者の親会社、子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される親会社、子会社及び関連会社をいう。）
- ウ. 前2項のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含む。）、組合その他のファンド
- エ. 前各項に掲げる者と実質的に同視し得る者

(2) 投資主の状況

2021年12月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	該当事項はありません。	250,399	26.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	該当事項はありません。	170,867	17.8
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	42,824	4.5
東京建物株式会社	資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの設立母体・親会社（出資比率：75.0%）で、本投資法人設立時及び本投資法人が資産運用を開始するための私募増資時（2001年11月）に出資。資産運用会社との間では、物件移管業務委託契約及び賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約を締結（詳細は2021年12月期有価証券報告書「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 (3)投	29,300	3.1

	資法人の仕組み」をご参照ください)。投資法人との間では、テナント一般媒介業務委託契約を締結。また、2021年12月末保有66物件のうち、36物件について不動産管理委託契約を締結。なお、同社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(以下「投信法施行令」といいます。)における「利害関係人等」および本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」に該当します。		
学校法人川崎学園	該当事項はありません。	25,000	2.6
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	該当事項はありません。	24,259	2.5
明治安田生命保険相互会社	資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの設立母体(出資比率:5.0%)で、本投資法人が資産運用を開始するための私募増資時(2001年11月)に出資。 同社は、投信法施行令における「利害関係人等」には該当しませんが、本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」に該当します。	24,000	2.5
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	該当事項はありません。	12,812	1.3
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	該当事項はありません。	12,122	1.3
S M B C 日興証券株式会社	該当事項はありません。	11,635	1.2
		上位10名合計	603,218
			62.9

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2022年3月28日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数(株)	比率(%)
東京建物株式会社	スポンサー(本投資法人役員会規則における利害関係者に該当)。資産運用会社へは、常勤役員2名、非常勤役員1名を派遣。本投資法人に対しては、本投資法人設立時及び本投資法人が資産運用を開始するための私募増資時(2001年11月)に出資。	5,250	75.0
安田不動産株式会社	スポンサー(本投資法人役員会規則における利害関係者に該当)。資産運用会社へは、非常勤役員1名を派遣。本投資法人に対しては、本投資法人が資産運用を開始するための私募増資時(2001年11月)に出資。	700	10.0
大成建設株式会社	スポンサー(本投資法人役員会規則における利害関係者に該当)。資産運用会社へは、非常勤役員1名を派遣。本投資法人に対しては、本投資法人設立時及び本投資法人が資産運用を開始するための私募増資時(2001年11月)に出資。	700	10.0
明治安田生命保険相互会社	スポンサー(本投資法人役員会規則における利害関係者に該当)。本投資法人に対しては、本投資法人が資産運用を開始するための私募増資時(2001年11月)に出資。	350	5.0
	合計	7,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

2021年12月期有価証券報告書「第一部【ファンド情報】 第1【ファンドの状況】 2【投資方針】」をご参照ください。

(5) 海外不動産投資に関する事項

① 海外不動産への投資姿勢

海外不動産への投資を行う予定はありません。

② 海外不動産に投資する際の指針等

該当はありません。

③ 海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

該当はありません。

- ④ 海外不動産への投資に対するリスク管理体制
該当はありません。

(6) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

以下のスポンサー企業グループ各社は、新規物件情報を含む資産運用に関する情報や金融情報等、資産運用会社に対して総合的な情報提供を行っています。
また、資産運用会社は、スポンサー企業グループ各社より人材の提供を受け入れることにより、不動産、建設、金融といった異なる分野のノウハウを融合・蓄積させ、安定的な運用に努めています。

a. 東京建物株式会社（証券コード：8804）

東京建物株式会社は、日本有数の総合不動産会社として長年の実績があり、不動産の分野における豊富なノウハウを有しています。
東京建物株式会社及びその関係会社が営んでいる主な事業内容等は、東京建物株式会社の有価証券報告書等をご参照下さい。

b. 安田不動産株式会社

安田不動産株式会社は、総合不動産会社として長年の実績があり、不動産の分野における豊富なノウハウを有しています。
安田不動産株式会社及びその関係会社が営んでいる主な事業内容等については、安田不動産株式会社のホームページ（<http://www.yasuda-re.co.jp/>）等をご参照下さい。

c. 大成建設株式会社（証券コード：1801）

大成建設株式会社は、日本有数の総合建設会社として長年の実績があり、建設の分野における豊富なノウハウを有しています。
大成建設株式会社及びその関係会社が営んでいる主な事業内容等は、大成建設株式会社の有価証券報告書等をご参照下さい。

d. 明治安田生命保険相互会社

明治安田生命保険相互会社は、日本有数の生命保険会社として長年の実績があり、金融の分野における豊富なノウハウを有しています。
明治安田生命保険相互会社及びその関係会社が営んでいる主な事業内容等については、明治安田生命保険相互会社のホームページ（<https://www.meijiyasuda.co.jp/>）等で開示されているディスクロージャー資料をご参照下さい。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

スポンサー企業グループと本投資法人又は資産運用会社との物件の供給・情報提供に係る契約はありません。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況（2022年3月28日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	城崎 好浩	2021年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 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。	資産運用会社の代表者で資産運用の実際を熟知しており、日本有数の総合不動産会社での経験を前提に、執行役員として投資主本位の経営を行うことが期待されること。
補欠執行役員	埜村 佳永	2021年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 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。	資産運用会社の取締役財務部長兼企画・管理部長で資産運用の実際を熟知しており、執行役員が欠けるような非常時においても次の投資主総会までの業務について、適切に執行することが期待されること。 日本有数の総合不動産会社での経験を前提に、執行役員として投資主本位の経営を行うことが期待されること。
監督役員	出縄 正人	2021年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 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。	不動産に関する知識と弁護士としての経験を前提に、監督役員として適切な経営の監督を行うことが期待されること。
監督役員	草薙 信久	2021年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 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。	会計及び税務並びに監査等に関する知識と経験から、監督役員として適切な経営の監督を行うことが期待されること。
監査役員	池邊このみ	2021年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 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。	建築及び不動産並びに環境に関する知識と経験から、監督役員として適切な経営の監督を行うことが期待されること。
補欠監督役員	川口 明浩	2021年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 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。	会計及び税務並びに監査等に関する知識と経験から、監督役員として適切な経営の監督を行うことが期待されること。

② 資産運用会社役員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
城崎 好浩	代表取締役社長	執行役員城崎好浩は、本投資法人の資産運用会社である株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメントの代表取締役社長を2017年4月から務めています。本投資法人の執行役員としても、資産運用会社の代表取締役社長としての知識・経験を活かすことにより、効果的な役割を發揮できるものと考えています。	<p>本投資法人と資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定していますが、当該委託契約の変更又は解約等について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。）又は当該委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の役員会規則において決議についての特別な利害関係を有する役員は当該事項について役員会の決議に参加できないこととしています。なお、本投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。</p> <p>また、資産運用会社については会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）による利益相反取引の規制が適用されるほか、資産運用会社において、本投資法人と資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合には、複階層に及ぶ厳格な審査手続を実施し、さらに外部専門家による牽制を図っています。</p>

③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等
該当なし		

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (2022年3月28日現在)

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長	城崎 好浩	2021年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 2【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	本投資法人執行役員を兼任
取締役 投資運用部長	久保庭 昇	2021年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 2【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	東京建物株式会社より出向中
取締役 財務部長兼 企画・管理部長	埜村 佳永	2021年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 2【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	東京建物株式会社より出向中
取締役 (非常勤)	原田 卓也	2021年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 2【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	大成建設株式会社都市開発本部部長を兼任
取締役 (非常勤)	小沼 裕	2021年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 2【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	東京建物株式会社経営企画部長兼サステナビリティ推進部長、東京建物不動産投資顧問株式会社 取締役を兼任
監査役 (非常勤)	紅林 優光	2021年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 2【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	紅林公認会計士事務所代表を兼任
監査役 (非常勤)	藤久保 力也	2021年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 2【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	安田不動産株式会社上級執行役員営業部長を兼任

② 資産運用会社の従業員の状況（2022年3月28日現在）

出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	東京建物株式会社	6	無
	大成建設株式会社	0	—
	安田不動産株式会社	0	—
	明治安田生命保険相互会社	0	—
出向者計		6	—
出向者以外		40	—
資産運用会社従業員総数		46	—

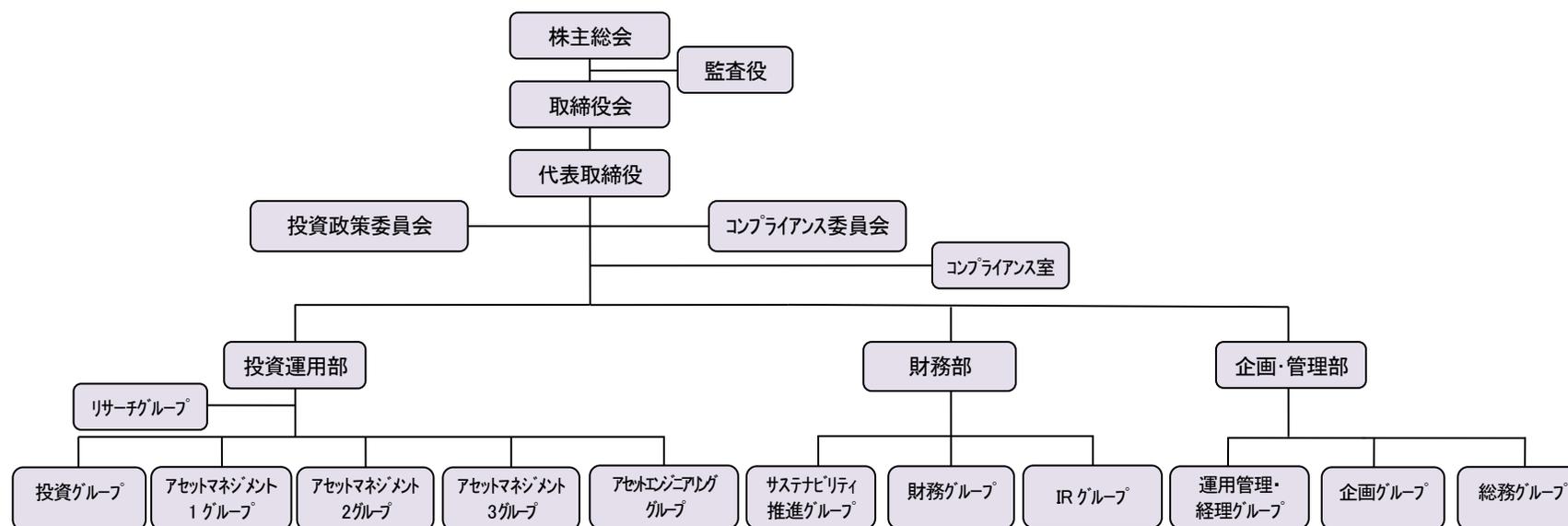
③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行われます。

資産運用会社の組織体系及び各部の業務の概略は以下のとおりです。

2022年3月28日時点

【資産運用会社の組織体系】



【各部の業務の概略】

担当部署	業務の概略
投資運用部	<p>(リサーチグループ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リサーチ計画の策定 ・ 不動産マーケットの調査・分析 <p>(投資グループ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 取得方針の策定・検証 ・ 不動産等の取得の立案及び実行に関する業務 <p>(アセットマネジメント1、2及び3グループ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理方針の策定・検証 ・ 不動産等の賃貸運営管理 ・ 不動産等の売却の立案及び実行 <p>(アセットエンジニアリンググループ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の修繕・リニューアルに関する業務 ・ 環境対応業務
財務部	<p>(サステナビリティ推進グループ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ サステナビリティ方針の策定・検証 ・ サステナビリティに関する業務 <p>(財務グループ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 財務方針の策定・検証 ・ 財務業務 ・ 余資の運用業務 <p>(I Rグループ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ I R方針の策定・検証 ・ I R及びディスクロージャーに関する業務
企画・管理部	<p>(運用管理・経理グループ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用会社経理業務 ・ 資産運用会社決算、配当業務及び納税業務 ・ 投資法人の運用管理に関する業務 ・ 投資法人の経理に関する業務 ・ ディスクロージャーに関する業務

	<p>(企画グループ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用会社事業計画の策定・検証 ・ 株主総会・取締役会に関する事項 ・ 投資政策委員会事務局業務 ・ 資産運用会社諸規則、規程及び制度の制定・改廃 ・ 投資法人に対する統括窓口 ・ 苦情対応業務統括 ・ システム開発・保守業務 <p>(総務グループ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 人事・労務管理・能力開発に関する業務 ・ 総務全般に関する業務
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス方針の策定・検証 ・ コンプライアンス・プログラムの策定・変更 ・ コンプライアンス委員会事務局業務 ・ 業務全般の法令等遵守確認等 ・ 法令等に抵触するおそれがある場合の代表取締役等適切な役員への意見具申 ・ 法令等に抵触する行為の執行の差止め ・ 自主点検・内部監査に関する事項 ・ リスク管理に関する事項 ・ 法務に関する事項 ・ 監査役の職務補助の実施及び監査役との諸業務の連携

(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

a. 投資運用の意思決定機構

(イ) 投資運用の意思決定機関

資産運用会社は、投資運用の意思決定を行う機関として、「投資政策委員会」を設置し、その下部組織として、「投資小委員会（デューデリジェンス小委員会を含む）」及び「運用小委員会」を設置しています。構成員は、いずれも代表取締役社長、投資運用部長、財務部長、企画・管理部長です。また、これらの委員会については、上記構成員に、コンプライアンス室長が加わり、議案の内容について遵法性の観点からの確認を強化しています。

投資運用の対象及び方針に関する事項は「取締役会」、運用計画・実行に関する事項は「投資政策委員会」で決定し、個別資産の取得若しくは売却又は運用に関する個別事項は、それぞれ「投資小委員会」又は「運用小委員会」で決定します。

委員会	決定事項等の概略
取締役会	投資運用の対象及び方針に関する事項
投資政策委員会	運用計画・実行に関する事項
投資小委員会	個別資産取得及び売却に関する事項
運用小委員会	資産運用に関する個別事項

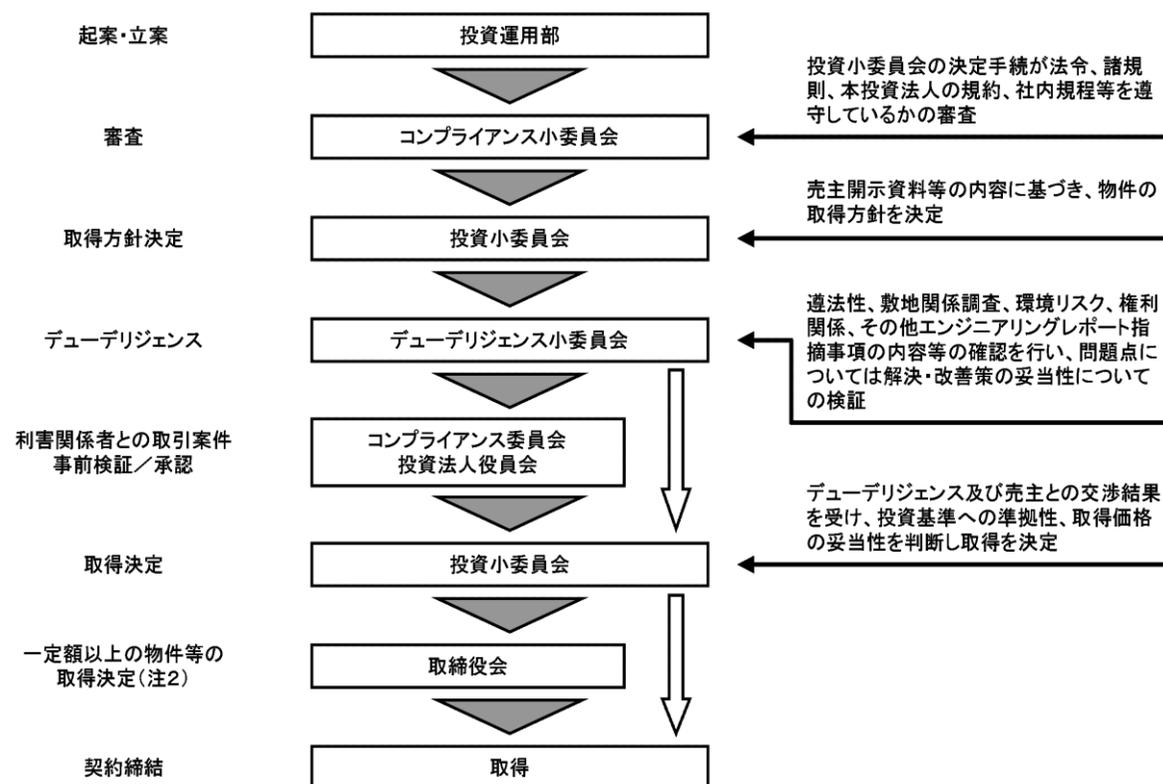
投資小委員会の決定手続は、取得又は売却について、1回以上の方針決定、最終的な取得又は売却の決定という2回以上の手続を必要としており、確実な手順を踏んだ意思決定を行っています。更に、個別資産の取得又は売却に関しては、取得又は売却方針決定後、「デューデリジェンス小委員会」を開催し、デューデリジェンスの内容審査を強化しています。また、一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会に付議し、運用に慎重を期しています。

なお、それぞれの委員会の決定事項及び決定手続が法令、諸規則、本投資法人の規約、社内規程等に违背していないか、各委員会開催の直前にコンプライアンス小委員会を開催して審査し、法令違反や規程への违背の有無についてコンプライアンス室長が各委員会における審議に入る前に報告を行い、更に規程等に則り資産運用会社の取締役会又は投資法人の役員会への付議又は報告を各部長に指示します。

利害関係者との一定の取引については、上記に加え、コンプライアンス委員会において、事前にその妥当性や合理性の検証を行っています。

【物件取得における意思決定機構】

資産運用会社における物件取得の際の意思決定機構は以下のとおりです。（一般的な意思決定機構を示しており、取得案件の内容によっては、一部順序が入れ替わり、又は一部の会議等が開催されない場合があります。）（注1）。



(注 1) フォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後に決済・物件引渡を行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）を行う取得のうち、売主が利害関係者である場合又は契約締結から取得まで相当の期間がある場合には、本投資法人の役員会の承認を必要とします。

(注 2) 一定額以上の物件の取得のほか、フォワード・コミットメントを行う取得のうち一定の要件に該当するものを含みます。

(ロ) 利害関係者との取引案件等

取締役会または各委員会で決定される案件のうち、本投資法人と投信法に定める利害関係人等との間の一定の取引案件及び利害関係者との間の下記取引案件については、原則として毎月 1 回開催されるコンプライアンス委員会（代表取締役社長、企画・管理部長、投資運用部長、財務部長、コンプライアンス室長及び特別委員にて構成）にて、対象案件の取引についての妥当性及び合理性について審査・検証を行っています。同委員会には、外部の弁護士を特別委員として選任しています。コンプライアンス委員会にて了承された案件の取引を実行するには、本投資法人の役員会の事前承認を必要としており、こうした複数の実効性のある検証を経た上で

取引は行われることになっています。

- ① 利害関係者からの物件・資産の取得
- ② 利害関係者への物件・資産の売却
- ③ 利害関係者への不動産管理委託
- ④ 利害関係者による売買の媒介又は代理
- ⑤ 利害関係者に対する工事の発注（1,000万円超の工事の場合）
- ⑥ 利害関係者への物件の賃貸（※）

このような審査、検証及び事前承認という内外の牽制により、利益相反取引に対する厳格な監視態勢を整えています。

（※）利害関係者への物件の賃貸とは、①新規に利害関係者と賃貸借契約を締結する場合（物件に付随する駐車場において同種又は類似条件（月額駐車場使用料及び敷金額）における平均的金額以上、かつ、月5台以下（既存契約分は除きます。）の賃貸は除きます。）及び②賃貸借契約の更改等において、当該物件における平均賃料（利害関係者を除きます。）を下回る増減額改定又は据え置きの場合をいいます。
なお、以下、利害関係者との取引のうち物件の賃貸に関しては同様の取扱いです。

利害関係者との間における以下の取引に関しては、それぞれの基準に基づいて行います。

- ① 利害関係者からの物件・資産の取得
 - i. 不動産及び不動産信託受益権の場合
投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
 - ii. その他の特定資産の場合
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i. によるものとします。
- ② 利害関係者への物件・資産の売却
 - i. 不動産及び不動産信託受益権の場合
 - 1 物件当たりの「売却額」（売却金額のみとし、税金及び売却費用等は含みません。）は鑑定評価額以上とします。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
 - ii. その他の特定資産の場合
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i. によるものとします。
- ③ 利害関係者への物件の賃貸
市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

④ 利害関係者への不動産管理委託

物件関連業務運用基準（2021年12月期有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針 (1)投資方針 b.投資態度 (ハ)物件関連業務運用基準」をご参照ください。）に基づき委託を行います。また、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

⑤ 利害関係者による売買・賃貸の媒介又は仲介手数料

i. 売買

媒介又は仲介手数料は売買価格の3%+6万円（但し消費税等を除きます。）を上限とし、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

ii. 賃貸

媒介又は仲介手数料は契約賃料の1ヵ月分相当を上限とします。

⑥ 利害関係者に対する工事の発注（1,000万円超の工事の場合）

第三者の見積価格、内容等と比較検討したうえで発注することとし、投資法人の役員会の事前承認を得ることとします。なお、物件及び工事等の特性から利害関係者への特命発注となる場合には、利害関係者の見積価格、内容を第三者にて検証し、価格の妥当性を確認した上で本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

⑦ 利害関係者からの借入れ

市場水準での借入条件で借り入れるものとします。また、借入れに際しては、当該借入れを含む資金計画（3ヶ月毎の資金の運用・調達計画等を示したもの）又は当該借入れについて、投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

② 運用体制の採用理由

取引に一定の制限を課せられる投信法上の利害関係人等に加え、本投資法人としては役員会規則において資産運用会社の株主及び株主の関連会社等を利害関係者として規定することで利益相反取引防止に努めています。

利害関係者との取引においては、上記「①利益相反取引への対応方針及び運用体制」に記載のとおり、複数の手続を踏むことで資産運用会社の株主との利益相反取引を回避させ、その仕組みも適切であると考えております。

本投資法人の執行役員が資産運用会社の代表取締役社長を兼任していますが、上記2.（1）②に記載の通り、利益相反取引防止に努めています。

資産運用会社の取締役会は常勤取締役3名（うち、2名は利害関係者である東京建物株式会社からの出向者）及び非常勤取締役2名（利害関係者である東京建物株式会社からの兼任者1名、大成建設株式会社からの兼任者1名）で構成されており、取締役会を複数会社からの出向者・兼任者等で構成することにより利益相反取引防止に努めています。利益相反の惧れが強い利害関係者との不動産等の売買取引に関しては、投資小委員会及びコンプライアンス委員会における審議等を経て取締役会における承認又は報告を必要とする仕組みを設けており、利益相反取引に対する牽制機能の確保を図っています。コンプライアンス委員会の特別委員には外部の弁護士山田忠氏を選任しています。

同委員の略歴等は以下のとおりです。

役職名	氏名	略歴
コンプライアンス委員会 特別委員	山田 忠	1995年 弁護士登録 岩田合同法律事務所 1998年 青葉法律事務所 2004年 ニューヨーク州弁護士登録 渥美綜合法律事務所（現渥美坂井法律事務所） 2006年 ホワイト&ケース法律事務所 2013年 株式会社ザラ・ジャパン 2015年 三菱自動車工業株式会社 2016年 金川国際法律事務所 2017年 山田日本橋法律事務所（現職）

本投資法人又は資産運用会社の兼職・兼任の状況：該当ありません。

スポンサー企業グループとの関係：該当ありません。

当該社外委員の役割：法律の専門家としての知識及び経験に基づき、コンプライアンス全般にわたる適切な示唆を行うとともに、社外の第三者としての立場を生かした利益相反等に対する牽制機能の実効性を確保しています。

資産運用会社では、コンプライアンス全般の企画・運営及び内部管理態勢の強化を担うコンプライアンス室が設置されており、コンプライアンス室長がコンプライアンスに関する統括責任者として内部監査及び定期的な法令等の遵守確認を行っています。コンプライアンス室長は、法令等に抵触するおそれがある場合に代表取締役等適切な役員へ意見具申する権限及び法令等に抵触する行為の執行を差し止める権限を有しています。

コンプライアンス室長の主要略歴等は以下のとおりです。

役職名	氏名	略歴
コンプライアンス室長	菅原 茂行	1985年4月 朝日生命保険相互会社 入社 1998年4月 同社不動産部不動産業務室課長代理 1999年4月 朝日実業株式会社 出向 2001年1月 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向 2002年10月 同社 入社 2004年10月 同社企画・管理部部長（コンプライアンスグループ担当） 2005年7月 同社企画・管理部部長（企画グループ・コンプライアンスグループ担当） 2008年4月 同社コンプライアンス室長 2010年6月 同社取締役コンプライアンス室長

		2019年4月 同社コンプライアンス室長(現職)
--	--	--------------------------

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

2021年12月期における利害関係人等との取引等については、以下のとおりです。

① 取引状況

a. 売買

取引先		東京建物株式会社	2021年12月期の 取引総額
取引内容		取得及び譲渡	
取引金額 (千円)	取得	21,388,690	28,690,590
	譲渡	3,600,000	10,710,000
	合計	24,988,690 (a)	39,400,590 (b)
取引合計が取引総額に占める割合 (a) ÷ (b)		63.4%	—

b. 建物賃貸

2021年12月期における利害関係者への建物賃貸の状況については、以下のとおりです。

なお、主な賃貸先との賃貸条件等、テナント情報の詳細につきましては、2021年12月期有価証券報告書「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】 g.テナント情報」をご参照ください。

名称	物件名		期末年間契約賃料 (千円) (注1)		期末賃貸面積 (㎡)	
東京建物株式会社	新宿スクエアタワー (注2) 新宿センタービル(注3) (注4) 東京スクエアガーデン オリナスタワー 川崎ダイスビル (注3) (注5)	貸室 その他	3,455,118	10.8%	48,645.33	9.8%
	グランフロント大阪 (北館)	貸室 その他	(注8)			
大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル (注6) センシティビルディング (注7)	貸室	1,486,019	4.7%	24,075.05	4.9%

明治安田生命保険相互会社	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー	貸室 その他	49,323	0.2%	853.64	0.2%
東京建物不動産販売株式会社	JPR横浜ビル	貸室 その他	16,413	0.1%	169.96	0.0%
日本パーキング株式会社	ビッグス新宿ビル 六番町ビル	その他	24,660	0.1%	—	—
有限会社東京プライムステージ	大手町タワー（底地）	底地	2,572,167	8.1%	7,875.50	1.6%
全テナント合計			31,863,098	100.0%	496,032.25	100.0%

(注1) 期末年間契約賃料は、契約上の月額賃料・地代・共益費・駐車場使用料・倉庫使用料・看板使用料等（月額契約賃料）の12か月分の合計を記載しています。本投資法人が現在又は将来において実際に受領できる賃料を表示又は保証するものではありません。

(注2) 新宿スクエアタワーは、各区分所有者が各々の専有部分を東京建物株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸（サブリース）しています。また、「新宿スクエアタワー区分所有の一元管理に関する協定」に基づき、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、当該協定により定められた比率に応じて配分・負担することになっています。そのため、同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除した金額に本投資法人の賃料配分率である69.72217%を乗じた金額を、同社は賃料として本投資法人に支払うこととなっています。

(注3) 東京建物株式会社の新宿センタービルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する数値（（注4）においても同様です。）に記載しており、川崎ダイスビルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する数値（（注5）においても同様です。）に記載しています。

(注4) 新宿センタービルは、東京建物株式会社が転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。同社は新宿センタービルにおいて、利害関係者に該当する大成建設株式会社に一部を転貸（サブリース）しており、転借人の期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は以下のとおりです。

期末年間契約賃料（千円）	期末賃貸面積（㎡）
378,733	3,284.29

(注5) 川崎ダイスビルは、東京建物株式会社が転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。

(注6) ライズアリーナビルは、各区分所有者（業務棟部分のうち事務所部分のみ）が各々の専有部分を大成有楽不動産株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸（サブリース）しています。また、「一括運用に関する協定書」に基づき、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、当該協定により定められた専有面積比に応じて配分・負担することになっています。そのため、同社が転借人から受領する賃料に本投資法人の専有面積比を乗じた金額を、同社は賃料として本投資法人に支払うこととなっています。

(注7) センシティビルディングは、西棟低層部分と西棟高層部分を大成有楽不動産株式会社にそれぞれ一括して賃貸し、同社はこれらを転借人に転貸（サブ

リース) しています。なお、西棟高層部分については、大成有楽不動産株式会社が自己及び他の区分所有者の所有部分（一部の区分所有部分を除きます。）と合わせて転貸（サブリース）しています。西棟高層部分の専有部分から生じる賃貸収益等は、その合計額を大成有楽不動産株式会社とのマスターリース契約により定められた比率に応じて配分することになっています。そのため、大成有楽不動産株式会社のセンシティビルディングにおける期末年間賃料については、西棟低層部分は本投資法人の持分面積に対応する金額を、西棟高層部分は本投資法人の持分面積に対応する積数比を乗じた金額をそれぞれ算出し、これらを合計した金額を記載しています。また、期末賃貸面積については、大成有楽不動産株式会社とのマスターリース契約に基づく、本投資法人が保有する面積を記載しています。

なお、大成有楽不動産株式会社はセンシティビルディングにおいて、利害関係者に該当する大成建設株式会社、大成ロテック株式会社、大成有楽不動産販売株式会社、株式会社千葉センシティ、株式会社地域冷暖房千葉及び自社に一部を転貸（サブリース）しており、転借人の期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は以下のとおりです。「期末賃貸面積」は、転借人への転貸面積のうち、西棟低層部分は本投資法人が保有する持分面積を、西棟高層部分は本投資法人が保有する持分面積に対応する積数比を乗じた面積をそれぞれ算出し、これらを合計した上で、小数第3位以下を四捨五入したものを記載しています。

期末年間契約賃料（千円）	期末賃貸面積（㎡）
87,936	1,305.51

(注8) グランフロント大阪（北館）については、共有者等の同意を得られていないため、期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は非開示としています。

② 支払手数料等の金額（利害関係人等との取引）

	物件仲介手数料（千円）	管理委託料 （千円）（注2）	外注委託費（千円）	テナント仲介 手数料等（千円）
東京建物不動産販売株式会社	210,000 (99.0%)	—	—	—
東京建物株式会社	—	237,829 (72.1%)	434,180 (69.0%)	29,181 (33.8%)
株式会社プライムプレイス	—	21,985 (6.7%)	13,375 (2.1%)	1,163 (1.3%)

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託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条第1項第27号に規定され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をいいます。

(注2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬（39,767千円）を含んでいます。

(注3) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

東京建物株式会社	703,519千円
株式会社プライムプレイス	38,581千円
東京不動産管理株式会社	290,024千円
新宿センタービル管理株式会社	62,003千円

(2) 物件取得等の状況

① 利害関係人等からの物件の取得

2021年12月期において、特別な利害関係にある者からの物件の取得は以下の通りです。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
グランフロント大阪（うめきた広場・南館） （うめきた広場：大阪府大阪市大深町4番1号） （南館：大阪府大阪市大深町4番20号）	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に基づき、地方に所在するオフィスビルを取得することによって、ポートフォリオクオリティの向上を目指すものです。	①東京建物株式会社 ②資産運用会社の主要株主です。 ③投資運用目的で取得しています。1年を超えて所有しているため、取得価格は省略しています。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
	取得価格：11,800百万円	取得価格：上記③のため、省略	—	—
	取得時期：2021年12月	取得時期：2014年12月	—	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
グランフロント大阪（北館） （大阪府大阪市大深町3番1号）	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に基づき、地方に所在するオフィスビルを取得することによって、ポートフォリオクオリティの向上を目指すものです。	①東京建物株式会社 ②資産運用会社の主要株主です。 ③投資運用目的で取得しています。1年を超えて所有しているため、取得価格は省略しています。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外
	取得価格：9,500百万円	取得価格：上記③のため、省略	—	—
	取得時期：2021年12月	取得時期：2014年12月	—	—

② 利害関係人等への物件の譲渡

2021年12月期において、特別な利害関係にある者への物件譲渡は以下の通りです。

物件名（所在地）	東京建物本町ビル（大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号）
譲渡先の会社名・氏名	東京建物株式会社
譲渡価格	3,600百万円
譲渡時期	2021年12月
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社
譲渡経緯・理由	本投資法人は、強固なポートフォリオの構築を目指す施策の一環として、優良物件への厳選投資と同時に資産入替を計画的に推進していく方針です。本譲渡物件は、現時点では本投資法人のポートフォリオにおいて安定的に収益に貢献しているものの、築51年が経過しており、大規模修繕その他の今後の安定運用に向けた対策や、中長期的には建替えも視野に入れた検討が必要となります。このため、メインスポンサーとの間で、より築浅で同じ大阪エリアに所在する競争力の高いオフィスビルとの入替を行うことが、強固なポートフォリオの構築に資するものと判断し、譲渡を行うこととしました。
本物件の取得時期・価格	2001年11月 4,150百万円

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2021年12月31日現在）

不動産鑑定機関の選定については、一定程度以上の実績を有する不動産鑑定機関を選定することを第一の方針とし、また、一部の鑑定機関を集中的に選択するのではなく、複数の機関を総合的に判断して選定しています。

なお、2021年12月期末現在本投資法人が保有している物件について、不動産鑑定機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
JPR人形町ビル 新麴町ビル MS芝浦ビル 五反田ファーストビル 新宿センタービル 南麻布ビル 品川キャナルビル 六番町ビル サイエンスプラザ・四番町プラザ 芝大門センタービル	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 一丁目3番1号	278人	最大手の鑑定機関であり、実績も多く、信頼性が高いと判断し、選定しています。

<p>JPR 麹町ビル 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー JPR 渋谷タワーレコードビル 新宿三丁目イーストビル 有楽町駅前ビルディング (有楽町イトシア) FUNDES 水道橋 アルカイースト 新横浜第二センタービル 川口センタービル JPR 上野イーストビル 立川ビジネスセンタービル ゆめおおおかオフィスタワー オリナスタワー JPR 横浜ビル 大宮プライムイースト センシティビルディング キュポ・ラ本館棟 FUNDES 上野 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル 天神121ビル JPR 堂島ビル 薬院ビジネスガーデン JPR 心齋橋ウエスト (計 34 件)</p>				
<p>兼松ビル 兼松ビル別館 JPR クレスト竹橋ビル JPR 市ヶ谷ビル オーバルコート大崎マークウエスト ビッグス新宿ビル アクロス新川ビル・アネックス 大手町タワー (底地) 東京スクエアガーデン JPR 千葉ビル JPR 横浜日本大通ビル 田無アスタ (計 12 件)</p>	<p>大和不動産鑑定 株式会社</p>	<p>東京都千代田区一ツ橋 一丁目1番1号</p>	<p>124 人</p>	<p>大手の鑑定機関の一つであり、実績も多く、信頼性が高いと判断し、選定しています。</p>

JPR神宮前432 川崎ダイスビル 新潟駅南センタービル JPR那覇ビル (計4件)	株式会社 谷澤総合鑑定所	東京都港区赤坂一丁目 11 番44号	87人	大手の鑑定機関の一つであり、実績も多く、信頼性が高いと判断し、選定しています。
ライズアリーナビル JPR名古屋伏見ビル JPR心斎橋ビル ハウジング・デザイン・センター神戸 JPR茶屋町ビル (計5件)	シービーアール イー株式会社	東京都千代田区丸の内二 丁目1番1号	37人	大手に準じる鑑定機関の一つであり、実績も多く、信頼性が高いと判断し、選定しています。
新宿スクエアタワー JPR原宿ビル JPR日本橋堀留ビル JPR千駄ヶ谷ビル 銀座三和ビル JPR銀座並木通りビル JPR武蔵小杉ビル 武蔵浦和ショッピングスクエア JPR梅田ロフトビル (計9件)	日本ヴァリュアー ズ株式会社	東京都千代田区富士見二 丁目4番3号	20人	大手に次ぐ鑑定機関の一つであり、実績も多く、信頼性が高いと判断し、選定しています。
グランフロント大阪（うめきた広場・南館） グランフロント大阪（北館） (計2件)	JLL森井鑑定株 式会社	東京都港区新橋二丁目 6 番2号	42人	大手に準じる鑑定機関の一つであり、実績も多く、信頼性が高いと判断し、選定しています。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

エンジニアリング・レポート作成機関の選定については、一定程度以上の実績を有する作成機関を選定することを第一の方針とし、総合的に判断して選定しています。なお、2021年12月期に取得した物件について、エンジニアリング・レポートの作成機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
ライズアリーナビル	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	東京都文京区後楽一丁目4番27号	建物評価事業、土地環境評価事業、災害リスク評価事業	社内モニタリングによる指定業者
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）	清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目16番1号	建物評価事業、土地環境評価事業、災害リスク評	社内モニタリングによる指定業者

			価事業	
グランフロント大阪（北館）	清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目 16番1号	建物評価事業、土地環境 評価事業、災害リスク評 価事業	社内モニタリングによる指定業者

(3) その他利益相反の可能性のある取引
本項については該当ありません。

(4) IRに関する活動状況

(ア) IRに関する基本方針

本投資法人の資産運用会社は、情報開示の充実が不動産投資信託証券市場の発展・成否に大きな影響を与えるという認識の下、「コンプライアンスの重視と適時かつ適切な情報開示、積極的なIR活動による透明性の高いファンド運営、社会と投資主からの信頼獲得」を推進する方針です。

(イ) IRにかかる活動状況

a. 機関投資家向けIR

決算毎に、証券アナリストや在京の機関投資家、レンダー及びその他関係先等を対象に運用状況や業績見通し等に関する説明会を行っており、加えて国内外の機関投資家に対し、個別ミーティングを実施しています。海外投資家に対しては、定期的に個別ミーティングを実施しているほか、証券会社主催のカンファレンスにも積極的に参加しています。なお、2021年12月期の説明会及び個別ミーティングは、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から電話会議等により実施しています。

b. 個人投資家向けIR

個人投資家に対しては、原則として決算毎に東京と大阪で決算説明会を実施しているほか、不動産証券化協会や東京証券取引所及び証券会社等が主催する個人投資家セミナーに積極参加し、本投資法人の特徴および運用状況等について説明しています。なお、2021年12月期の決算説明会は、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から中止しています。

c. 本投資法人のホームページによる情報提供

本投資法人のホームページ (<https://www.jpr-reit.co.jp/>) では、法定開示書類、プレスリリース、決算情報（財務諸表、決算短信、アナリスト向け説明会資料、決算説明会動画等）、サステナビリティ（ESG）、運用資産の特性、パフォーマンス状況及び個人投資家向け情報等のさまざまなコンテンツを用意しつつ、迅速な情報開示に努めています。

d. IRスケジュール

- ・ 決算月：6月、12月
- ・ 決算発表（決算短信）：2月、8月
- ・ アナリスト向け決算説明会：2月、8月
- ・ 資産運用報告発送：3月、9月
- ・ 個人投資家向け決算説明会：3月若しくは4月、9月若しくは10月

(ウ) 適時開示体制

適時開示にかかる業務は、資産運用会社の財務部IRグループが担当し、財務部長が適時開示統括責任者となっています。決定事実及び発生事実が生じた場合には、当該情報の詳細を適時開示統括責任者の下に集約し、必要な場合には専門家等にも意見を求めた上で、開示の要否につき決定し、資産運用会社の代表取締役の決定を経て開示します。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

「反社会的勢力への対応に関する規程」において、資産運用会社は、反社会的勢力との関係を一切持たないものと定めています。

反社会的勢力との関係の有無について、取引を行う際には取引の相手方について事前審査を実施し、また一定の継続的取引の相手方については事後検証を実施することにより、反社会的勢力との取引を排除する体制を整えています。

以 上