

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 金子 博人
(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 大久保 聡
問合せ先 取締役財務部長 栄田 聡
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 2 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、平成 15 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へ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

平成28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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	該当事項はありません。	202,295	23.17
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。	81,789	9.36
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	該当事項はありません。	64,329	7.36
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	32,259	3.69
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：52%）で、本投資法人設立時及び本	29,300	3.35

	<p>投資法人が資産運用を開始するための私募増資時（平成13年11月）に出資。</p> <p>資産運用会社との間では、物件移管業務委託契約、賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約及び環境関連法令に関する業務委託契約を締結（詳細は平成28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及び環境関連法令に関する業務委託契約を締結。また、平成28年12月末保有63物件のうち、51物件について不動産管理委託契約を締結。</p> <p>なお、同社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令における「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。</p>		
学校法人川崎学園	該当事項はありません。	25,000	2.86
明治安田生命保険相互会社	<p>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：10%）で、本投資法人が資産運用を開始するための私募増資時（平成13年11月）に出資。</p> <p>同社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令における「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。</p>	24,000	2.74
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	該当事項はありません。	20,770	2.37
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233 (常任代理人 株式会社みずほ銀行)	該当事項はありません。	15,491	1.77
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012 (常任代理人 香港上海銀行 東京支店)	該当事項はありません。	10,365	1.18

上位10名合計	505,598	57.91
---------	---------	-------

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成29年3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	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(平成13年11月)に出資。	3,640	52
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(平成13年11月)に出資。	1,260	18
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(平成13年11月)に出資。	700	10
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	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。平成28年9月末現在、本投資法人に対する出資はありません。	700	10
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)。資産運用会社へは、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(平成13年11月)に出資。	700	10
合計		7,000	100

(4) 投資方針・投資対象

第30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。

(4) - 2テナントの選定基準に関する事項

- ・入居テナントの選定にあたっては、運用不動産毎に策定する「テナント誘致・募集方針」に基づき、テナントの業種、業績、信用調査機関の評価、反社会的勢力との関係の有無等を審査の上、マーケットの状況、ポートフォリオ全体に及ぼす影響、個別の不動産の賃貸状況、個別テナントの賃貸条件等を総合的に勘案して判断します。

- ・個別テナントからの賃料収入合計（複数物件に入居している場合はその総額）の全賃料収入に占める比率は、原則として10%未満とします（「賃料収入」には、共益費、駐車料、倉庫使用料を含むが附加使用料等を含みません。）。但し、テナント入替の可能性及びテナントの信用力等を総合的に勘案し、上記数値を超過する場合もありうるものとしますが、その場合の情報開示については徹底いたします。

(4) ー 3 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。

(5) 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. 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 損害保険ジャパン日本興亜株式会社は、日本有数の損害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。

損害保険ジャパン日本興亜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、損害保険ジャパン日本興亜株式会社の持ち株会社であります損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社（証券コード：8630）の有価証券報告書等をご参照下さい。

e. 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（<http://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 投資法人の役員状況（平成 29 年 3 月 31 日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	金子 博人	S52. 4 弁護士登録（東京弁護士会）山田茂法律事務所 入所 S54. 4 金子博人法律事務所 代表弁護士（現職） H13. 12 日本プライムリアルティ投資法人 執行役員（現職）	不動産に関する知識と弁護士としての経験を前提に、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	大久保 聡	S52. 4 東京建物株式会社 入社 H 4. 4 同社広報室課長兼企画部課長 H 6. 4 同社企画部課長兼企画部国際企画室課長	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、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

		<p>H 7. 4 同社企画部経営企画室課長</p> <p>H 8. 1 同社ビル営業第2部営業第2グループ グループリーダー</p> <p>H10.10 同社RM事業部長</p> <p>H17. 3 同社取締役大阪支店長</p> <p>H17.10 同社取締役関西支店長</p> <p>H22. 3 東京建物不動産販売株式会社 監査役 (非常勤)</p> <p>H22. 3 東京建物株式会社 顧問</p> <p>H22. 6 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 代表取締役社長 (現職)</p>	<p>ことが期待されること。</p> <p>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。</p>
監督役員	出縄 正人	<p>H 2. 4 弁護士登録 (第一東京弁護士会) 沖信・石原法律事務所 (現スプリング法律事務所) 入所</p> <p>H11. 1 同事務所 パートナー弁護士 (現職)</p> <p>H12. 6 株式会社金冠堂 社外監査役 (現職)</p> <p>H14. 4 慶應義塾大学法学部 非常勤講師</p> <p>H17. 2 株式会社アルベックス 社外監査役</p> <p>H19. 7 株式会社アドバイスリンク 取締役 (現職)</p> <p>H19. 9 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員 (現職)</p> <p>H21. 4 慶應義塾大学 大学院法務研究科 (法科大学院) 非常勤講師</p> <p>H23. 4 最高裁判所司法研修所 民事弁護教官</p> <p>H25. 4 同司法研修所 民事弁護上席教官</p> <p>H26. 9 慶應義塾大学 大学院法務研究科 (法科大学院) 非常勤講師</p> <p>H27. 6 イチカワ株式会社 社外監査役 (現職)</p> <p>H27. 9 慶應義塾大学 大学院法務研究科 (法科大学院) 非常勤講師</p>	<p>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。</p>
監督役員	草薙 信久	<p>H1. 4 近畿日本ツーリスト株式会社 入社</p> <p>H8.10 中央監査法人 (後のみすず監査法人) 入所</p>	<p>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</p>

		H19. 9 フロンティア・マネジメント株式会社 入社 H20. 4 仰星監査法人 入所 H21. 10 仰星税理士法人 代表社員 (現職) H27. 9 日本プライムリアルティ投資法人 監督役員 (現職) H28. 5 公益財団法人千葉県消防協会 監事 (現職)	期待されること。
補欠監督役員	杉山 昌明	S47. 11 ピート・マーウィック・ミッチェル会計事務所 入所 S49. 5 芹沢政光公認会計士事務所 入所 S52. 1 杉山昌明税理士事務所 開設 (現職) S62. 8 監査法人朝日新和会計社 (現 有限責任あずさ監査法人) 社員 H 9. 8 朝日監査法人 (現 有限責任あずさ監査法人) 代表社員 H18. 6 あずさ監査法人 (現 有限責任あずさ監査法人) 監事会議長 H21. 7 公認会計士杉山昌明事務所 開設 (現職) H26. 5 株式会社 TSI ホールディングス 社外監査役 (現職) H26. 6 フクダ電子株式会社 社外取締役 (現職)	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 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との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	兼職理由	利益相反関係への態勢

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

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員状況 (平成 29 年 3 月 31 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	大久保 聡 (注 1)	S52.4 東京建物株式会社 入社 H 4.4 同社広報室課長兼企画部課長 H 6.4 同社企画部課長兼企画部国際企画室課長 H 7.4 同社企画部経営企画室課長 H 8.1 同社ビル営業第 2 部営業第 2 グループグループリーダー H10.10 同社RM事業部長 H17.3 同社取締役大阪支店長 H17.10 同社取締役関西支店長 H22.3 東京建物不動産販売株式会社監査役 (非常勤) H22.3 東京建物株式会社 顧問 H22.6 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 代表取締役社長 (現職)	なし
取締役 企画・管理部長	林 康弘	S62.4 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 H11.4 安田企業投資株式会社 出向 H11.4 同社総合管理部部长 H16.1 明治安田生命保険相互会社証券運用部債券運用グループ主席スタッフ H23.4 同社特別勘定運用部特別勘定運用グループ グループマネジャー H26.4 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 H26.4 同社企画・管理部部长 H26.6 同社取締役企画・管理部部长 (現職)	明治安田生命保険相互会社より 出向中
取締役 投資運用部長	久保庭 昇	H2.4 東京建物株式会社 入社 H17.4 同社 ビル企画部 アセットマネジメントグループ 担当課長 H17.9 同社 ビル企画部 投資グループ 担当課長 H19.1 同社 ビル企画部 投資グループ グループリーダー H21.7 同社 ビル企画部 事業推進グループ グループリーダー H23.1 同社 ビル企画部 ビル開発グループ グループリーダー	東京建物株式会社より出向中

		<p>H24.3 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 H24.3 同社 投資運用部 部長 (運用グループ (AM) ・リサーチグループ担当)</p> <p>H25.3 同社 投資運用部 アセットマネジメント1グループ 兼 リサーチグループ グループ長</p> <p>H28.3 同社 投資運用部 アセットマネジメント1グループ 兼 アセットマネジメント3グループ 兼 リサーチグループ グループ長</p> <p>H29.1 同社 取締役投資運用部長 兼 リサーチグループ グループ長 (現職)</p>	
取締役財務部長	栄田 聡 (注2)	<p>S61.4 東京建物株式会社 入社</p> <p>H12.4 同社札幌支店課長</p> <p>H14.9 同社札幌支店次長</p> <p>H14.10 同社札幌支店 グループリーダー兼札幌支店次長</p> <p>H17.4 同社企画部経営企画グループ グループリーダー</p> <p>H20.4 同社企画部企画運営グループ グループリーダー</p> <p>H21.1 同社コンプライアンス部長</p> <p>H23.3 同社ビル企画部長</p> <p>H23.3 新宿センタービル管理株式会社 代表取締役社長</p> <p>H23.3 新宿スクエアタワー管理株式会社 (現 東京建物株式会社) 取締役</p> <p>H23.6 東京不動産管理株式会社 監査役</p> <p>H24.3 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</p> <p>H24.3 同社取締役財務部長 (現職)</p>	東京建物株式会社より出向中
取締役 コンプライアンス室長	菅原 茂行	<p>S60.4 朝日生命保険相互会社 入社</p> <p>H10.4 同社不動産部不動産業務室課長代理</p> <p>H11.4 朝日実業株式会社 出向</p> <p>H13.1 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</p> <p>H14.10 同社 入社</p> <p>H16.10 同社企画・管理部部長 (コンプライアンスグループ担当)</p> <p>H17.7 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)</p>	なし

		担当) H20.4 同社コンプライアンス室長 H22.6 同社取締役コンプライアンス室長(現職)	
取締役(非常勤)	春田 新一 (注3)	H 8.4 株式会社日本長期信用銀行(現 株式会社新生銀行) 入社 H16.11 東京建物株式会社 入社 H20.3 同社 企画部関連事業グループ 課長代理 H21.12 株式会社ジェイゴルフ 監査役 H23.4 東京建物株式会社 企画部 関連事業グループ 担当課長 H23.4 東京建物(上海)不動産咨询有限公司 監事 H23.6 日本パーキング株式会社 監査役 H24.3 株式会社パーキングサポートセンター 監査役 H24.5 東京建物株式会社 企画部 関連事業グループ 課長 H26.3 株式会社イー・ステート・オンライン 監査役 H26.7 東京建物シニアライフサポート株式会社 監査役 H26.9 東京建物株式会社 企画部 関連事業グループ グループリーダー H26.9 株式会社誠愛苑 監査役 H27.1 東京建物株式会社 企画部 事業開発グループ グループリーダー(現職) H27.1 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 取締役(現職) H27.8 株式会社エルダリーケアサービス 取締役 H27.8 株式会社日本エルダリーケアサービス 取締役 H28.8 東京建物キッズ株式会社 取締役(現職) H28.12 株式会社エンゼル那須白河 代表取締役社長	東京建物株式会社企画部事業開発グループ グループリーダー、東京建物キッズ株式会社取締役を兼任
取締役(非常勤)	原田 卓也	H62.4 大成建設株式会社 入社 H14.7 同社 都市開発本部 資産マネジメント部 証券化プロジェクト室 課長 H16.4 同社 都市開発本部 資産マネジメント部 事業運営管理室課長 H18.4 同社 都市開発本部 開発企画部 事業運営管理室 課長 H19.4 同社 都市開発本部 開発企画部 プロジェクト管理室長 H24.8 同社 都市開発本部 開発事業部 次長 H25.6 同社 都市開発本部 開発事業部長	大成建設株式会社都市開発本部 開発企画部長を兼任

		<p>H26.10 品川シーズンテラスビルマネジメント株式会社 取締役</p> <p>H27.7 大成建設株式会社 都市開発本部 開発企画部 部長（開発企画）</p> <p>H27.8 同社 都市開発本部 開発企画部長（現職）</p> <p>H28.4 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役（現職）</p>	
取締役（非常勤）	木谷 徹	<p>S63.4 安田火災海上保険株式会社（現 損害保険ジャパン日本興亜株式会社） 入社</p> <p>H17.11 損保ジャパンアセットマネジメント株式会社（現 損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント株式会社） 出向</p> <p>H21.6 同社 取締役運用統括部長</p> <p>H22.6 同社 常務取締役運用統括部長</p> <p>H24.4 損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント株式会社 常務取締役株式運用部長</p> <p>H27.4 同社 常務執行役員株式運用部長</p> <p>H28.4 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 投融資部長（現職）</p> <p>H28.4 安田企業投資株式会社 取締役（現職）</p> <p>H28.4 損保ジャパン日本興亜クレジット株式会社 取締役（現職）</p> <p>H28.4 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント取締役（現職）</p>	損害保険ジャパン日本興亜株式会社 投融資部長、損保ジャパン日本興亜クレジット株式会社 取締役、安田企業投資株式会社 取締役を兼任
監査役（非常勤）	紅林 優光	<p>H 1.10 太田昭和監査法人（現 新日本有限責任監査法人） 勤務</p> <p>H 7.7 太田昭和アソシエーツ株式会社（現 E&Y 税理士法人）</p> <p>H11.10 紅林公認会計士事務所代表（現職）</p> <p>H13.2 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント監査役（現職）</p> <p>H27.11 株式会社 SIZEBOOK 社外監査役</p>	紅林公認会計士事務所代表を兼任
監査役	藤久保 力也	<p>S60.4 安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社） 入社</p> <p>H11.11 同社 コンサルティング部企画グループ長</p> <p>H14.4 みずほアセット信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社） 個人企画部営業店支援グループ長</p>	安田不動産株式会社営業部長を兼任

		H15.6 みずほ信託銀行株式会社 東京南財務相談センター所長 H17.10 同社 神戸支店 副支店長 H19.10 株式会社みずほ銀行 証券信託業務部 次長 H21.4 同社 総合コンサルティング部 室長 H22.4 みずほ信託銀行株式会社 不動産営業第三部長 H25.1 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行） 営業第二部付 H25.2 安田不動産株式会社 営業部長兼営業企画部部长 出向 H25.4 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント監査役（現職） H26.4 安田不動産株式会社転籍 営業部長兼営業企画部部长 H27.7 同社 営業部長（現職）	
--	--	---	--

（注1）平成29年3月31日付で、大久保聡氏が退任し、平成29年4月1日付で城崎好浩氏が代表取締役社長に就任する予定です。

（注2）平成29年3月31日付で、栄田聡氏が退任し、平成29年4月1日付で埜村佳永氏が取締役財務部長に就任する予定です。

（注3）平成29年3月31日付で、春田新一氏が退任し、平成29年4月1日付で中野充浩氏が取締役（非常勤）に就任する予定です。

就任予定取締役の略歴は以下のとおりです。

氏名	主要略歴
城崎 好浩	S59.4 秀和株式会社 入社 S64.1 東京建物株式会社 入社 H10.7 株式会社東京建物プロパティ・マネージメント (現 東京建物株式会社) 出向 営業部長 H12.7 東京建物不動産販売株式会社出向 経営企画室 次長兼マルチメディア営業グループ グループリーダー H20.3 東京建物株式会社 九州支店長 H24.3 同社 関西支店長 H26.3 同社 執行役員 関西支店長 H27.10 同社 執行役員 関西支店長兼関西住宅事業部長 (現職)
埜村 佳永	S62.4 東京建物株式会社 入社 H12.10 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 H16.10 同社 投資運用部 部長 (投資グループ・リサーチグループ担当) H19.7 東京建物株式会社 投資事業開発部 グループリーダー H23.1 同社 財務部 財務第2グループ グループリーダー H27.1 同社 財務部 財務グループ グループリーダー H27.3 同社 広報 CSR 部長 (現職)
中野 充浩	H5.4 東京建物株式会社 入社 H20.4 同社 九州支店 担当課長 H22.7 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 財務部 部長 (財務グループ・IR グループ担当) H25.3 同社 財務部 財務グループ兼 IR グループ グループ長 H29.3 東京建物株式会社 企画部 事業開発グループ担当部長 (現職)

② 資産運用会社の従業員の状況 (平成 29 年 3 月 31 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	9	無
大成建設株式会社	0	無
安田不動産株式会社	0	無
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	1	無

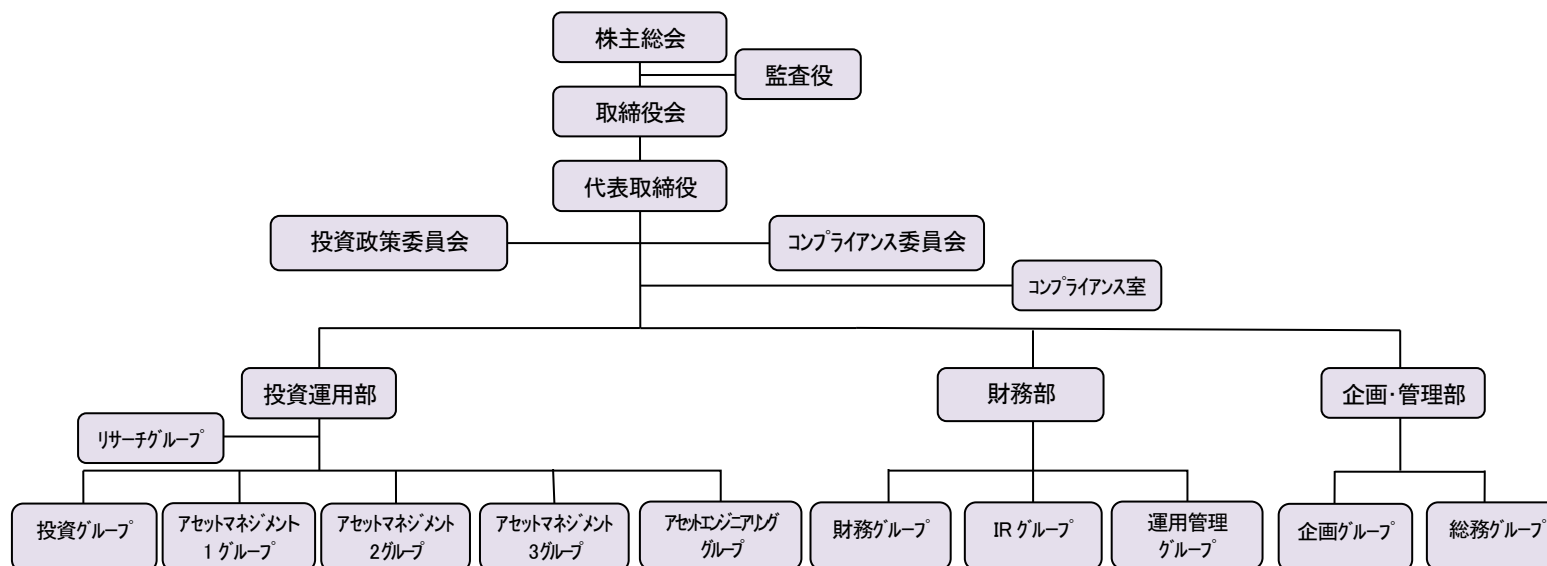
明治安田生命保険相互会社	1	無
出向者計	11	—
出向者以外	27	無
資産運用会社従業員総数	38	—

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。

平成 29 年 3 月 31 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>(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 <p>(運用管理グループ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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
企画・管理部	<p>(企画グループ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 社内諸規則、規程及び制度の制定・改廃 ・ 投資法人に対する統括窓口

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 苦情対応業務統括 ・ システム開発・保守業務 (総務グループ) <ul style="list-style-type: none"> ・ 会社経理業務 ・ 会社決算、配当業務及び納税業務 ・ 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

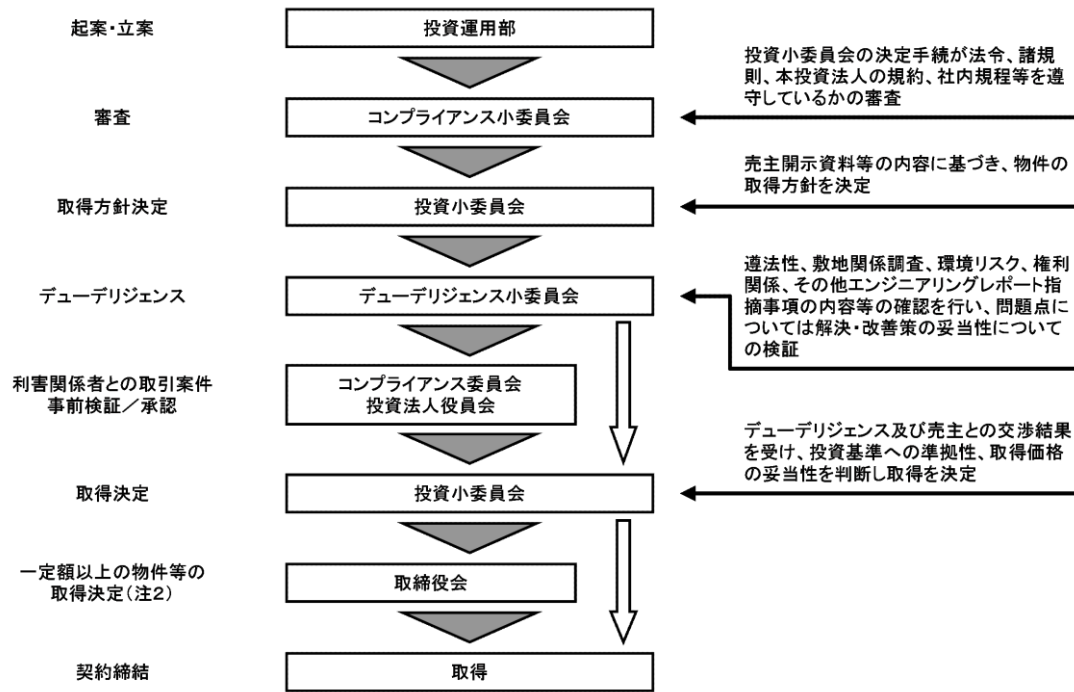
投資小委員会の決定手続は、取得又は売却について、1回以上の方針決定、最終的な取得又は売却の決定という2回以上の手続を必要としており、確実な手順を踏んだ意思決定を行っています。更に、個別資産の取得又は売却に関しては、取得又は売却方針決定後、「デューデリジェンス小委員会」を開催し、デューデリジェンスの内容審査を強化しています。また、一定額以上の個別資産の取得又は売却に関しては、取締役会に付議し、運用に慎重を期しています。

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まず。

(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、社外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、資産運用会社の株主から独立した役員により構成される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（平成 28 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 ヶ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。

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。

資産運用会社の取締役会は常勤取締役 5 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、1 名は明治安田生命保険相互会社からの出向者）及び非常勤取締役 3 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、損害保険ジャパン日本興亜株式会社からの兼任者 1 名）で構成されており、常勤取締役は利害関係者との兼任を排除し、また、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社外弁護士の中西和幸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	中西 和幸	平成7年 弁護士登録（第一東京弁護士会） 田辺総合法律事務所 入所 平成19年 第一東京弁護士会総合法律研究所会社法研究部会会長 （平成23年4月まで） 平成24年 オーデリック株式会社 社外監査役（平成28年6月まで）

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：

損保ジャパン日本興亜ホールディングス株式会社 監査役会と顧問契約を締結、同社および損害保険ジャパン日本興亜株式会社 監査役会における法律事務に関する業務を受任（注）

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。

（注）損害保険ジャパン日本興亜株式会社を含むグループ会社2社の監査役会の職務に関連するものに限られ、当該業務内容には本投資法人及び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・マネジメントと損害保険ジャパン日本興亜株式会社（関連会社を含みます）との主な取引内容である保険契約や不動産等にかかる賃貸借契約、コンサルティング契約等に直接関連するものはないと考えられるため、利益相反等に対する牽制機能には支障が生じないものと判断しています。

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については、（2）資産運用会社 ①資産運用会社の役員の状況 をご参照ください。

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

平成28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	平成28年12月期の 取引総額
取引内容		取得	
取引金額 (千円)	取得	13,350,000	13,350,000
	譲渡	—	1,885,869
	合計	13,350,000(a)	15,235,869(b)
取引合計が取引総額に占める割合 (a) ÷ (b)		87.6%	—

b. 建物賃貸

平成28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、平成28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) オリナスタワー 川崎ダイスビル (注3) (注5) 東京建物本町ビル	貸室	2,631,417	9.4%	43,725.43	9.3%
大成有楽不動産株式会社	ライズアリーナビル (注6)	貸室	459,161	1.6%	6,023.39	1.3%
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	川口センタービル ゆめおおおかオフィスタワー 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	貸室 駐車場等	401,473	1.4%	8,253.43	1.8%
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 駐車場	39,621	0.1%	749.82	0.2%
損保ジャパン日本興亜ひまわり生命 保険株式会社	損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル	貸室 駐車場等	38,597	0.1%	660.21	0.1%

東京不動産管理株式会社	オリナスタワー 東京建物横浜ビル 東京建物本町ビル	貸室 駐車場	21,504	0.1%	239.67	0.1%
株式会社東京建物アメニティサポート	東京建物本町ビル	貸室	6,105	0.0%	146.25	0.0%
東京建物不動産販売株式会社	東京建物横浜ビル 東京建物本町ビル	貸室 駐車場等	15,891	0.1%	169.96	0.0%
株式会社イー・ステート・オンライン	JPR千駄ヶ谷ビル	貸室	74,200	0.3%	817.58	0.2%
日本パーキング株式会社	ビッグス新宿ビル 六番町ビル	駐車場	24,522	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	2,256,713	8.0%	7,875.50	1.7%
全テナント合計			28,046,530	100.0%	471,432.12	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（㎡）
343,694	2,982.42

(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、大成有楽不動産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。

② 支払手数料等の金額（利害関係人等との取引）

	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)
東京建物株式会社	226,789 (85.7%)	412,811 (75.9%)	20,047 (39.1%)
大成有楽不動産株式会社	6,418 (2.4%)	—	—
株式会社プライムプレイス	265 (0.1%)	802 (0.1%)	—

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第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（16,574千円）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	804,669千円
大成有楽不動産株式会社	7,320千円
東京不動産管理株式会社	239,470千円
大成建設株式会社	36,814千円
新宿センタービル管理株式会社	32,293千円

(注4) 大成建設株式会社は平成28年12月22日付で保有する株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント株式の一部を東京建物株式会社に譲渡した
ため利害関係人等から外れております。

(2) 物件取得等の状況

平成28年12月期において、利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者（以下「特別な
利害関係にある者」と言います。）からの物件の取得等の状況は以下のとおりです。

① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
GINZA GATES	本投資法人の運用ガイドラ	①東京建物株式会社	特別な利害関係にある者以	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
(東京都中央区銀座 5-5-14)	インに定める運用基準及び投資基準に基づき、東京都心部に所在する都市型商業施設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。	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。	外	
	取得価格：10,100百万円	取得価格：上記③のため、省略	—	—
	取得時期：平成28年12月	取得時期：平成27年3月	—	—
FUNDES 水道橋 (東京都千代田区三崎 町2-20-8)	③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、東京都心部に所在する都市型商業施設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開発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。	土地：特別な利害関係にある者以外 建物：なし	—
	取得価格：3,250百万円	取得価格：上記③のため、省略	—	—
	取得時期：平成28年12月	取得時期：土地 平成25年11月 建物 平成27年7月（新築）	—	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成28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、平成28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。

不動産鑑定機関の概要

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 東京建物京橋ビル サイエンスプラザ・四番町プラザ 芝大門センタービル 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 東京建物横浜ビル 大宮プライムイースト キュポ・ラ本館棟 東京建物本町ビル 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 JPR博多中央ビル 薬院ビジネスガーデン （計32件）	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区海岸 一丁目2番3号	269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。

兼松ビル 兼松ビル別館 JPR クレスト竹橋ビル 福岡ビル 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） JPR 千葉ビル JPR 横浜日本大通ビル 田無アスタ （計 12 件）	大和不動産鑑定 株式会社	東京都千代田区一ツ橋 一丁目 1 番 1 号	101 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。
JPR 神宮前 4 3 2 川崎ダイスビル 新潟駅南センタービル JPR 博多ビル JPR 那覇ビル （計 5 件）	株式会社 谷澤総合鑑定所	東京都港区赤坂 1 丁目 11 番 44 号	70 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 ベネトン心斎橋ビル 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	24 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 GINZA GATES 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	18 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。

(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、平成28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
FUDES水道橋 GINZA GATES	株式会社イー・アール・エス	東京都港区赤坂4丁目9番9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

IR活動については、投資家に本投資法人をよりご理解いただくために、投資法人のホームページを活用しています。本投資法人のホームページでは、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）、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、合わせて迅速な情報開示に努めています。また、決算毎に、証券アナリストを中心とする在京の機関投資家や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、欧米（原則年1回）及びアジア（原則年2回）を中心に、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。また個人投資家に対しては、決算毎に東京と地方主要都市の2都市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も参加しています。

(ア) IRにかかる活動状況

平成29年1月以降における活動状況は以下のとおりです。

a. 機関投資家向けIR

平成29年2月20日 機関投資家・アナリストに対する決算説明会（平成28年12月期（第30期）決算説明会）
平成29年2月～5月 国内・海外投資家との個別IRミーティング（予定）

b. 個人投資家向けIR

平成 29 年 4 月 5 日 個人投資家向け決算説明会（大阪）を開催（予定）
平成 29 年 4 月 12 日 個人投資家向け決算説明会（東京）を開催（予定）

（イ）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 I R 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