

2017年12月27日

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

ジャパンリアルエステイト投資法人

代表者名 執行役員 中島 洋

(コード：8952)

資産運用会社名

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 梅田 直樹

問合せ先 TEL. 03-3211-7921

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① 投資法人のコンプライアンスに関する基本的な考え方

当投資法人は、事業活動にかかわる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的要請に応えることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

② 資産運用会社のコンプライアンスに関する基本的な考え方

資産運用会社は、コンプライアンスの基本方針として、コンプライアンス規程に以下の内容を定めております。

1. 当社は、コンプライアンスの不徹底が当社の経営基盤を揺るがしうることを認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付ける。
2. 当社は、投資法人の資産の運用に係る業務を担う会社として、社会的に求められる当社業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、当社業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組む。

3. 当社は、三菱地所株式会社及び三井物産株式会社という我が国を代表する不動産、金融、リスクマネジメントのプロフェッショナルが業態を超えて共同で運営する不動産ファンドの資産運用会社であり、各企業の枢要な一員として、高度なコンプライアンス体制を推進する。
4. 当社は、前項のコンプライアンス活動を展開し、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立する。

また、コンプライアンス基本方針に基づく具体的な行動指針として、コンプライアンス・マニュアルにおいて、公益性の自覚、自己責任に基づく経営、投資主重視、ルールの遵守、事実隠蔽の禁止、反社会的勢力への断固たる対応、説明責任の遂行について定めています。

③ 運用体制の特徴

資産運用会社の運用体制には、コンプライアンス面で以下の特徴があります。

1. 独立したコンプライアンス部を設置し、全社的・継続的なコンプライアンスの推進を図ります。
2. 稟議書における合議や重要案件に関する事前検証等を通じて、各部室の業務・資産運用会社の重要な意思決定におけるコンプライアンスチェック機能を強化します。
3. 各部室長をコンプライアンス責任者に任命し、コンプライアンス主管者としての自覚を促すとともに、コンプライアンス責任者の職務を支援するため、必要に応じ各部室にコンプライアンス推進者をおき、各部室の業務・体制に即したコンプライアンスの推進に従事させます。
4. スポンサー企業グループなど資産運用会社と特別の関係にある者との主要な取引に関する意思決定においては、意思決定を行う会議体（運用会議等）の前に、外部専門家が出席するコンプライアンス委員会における審議を行うほか、「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）の規定に基づき、一定の規模を上回る取引では、あらかじめ投資法人役員会の承認に基づく投資法人の同意を得る等、より慎重で、透明性の高い意思決定プロセスとすることにより、投資法人の利益を害する取引を行う可能性を排除します。
5. 資産運用会社においてコンプライアンス部は、内部監査機能も担っており、各部室の意思決定や実施した業務に対する事後的なチェックを通して、コンプライアンス面の一層の強化を図ります。

(2) 投資主の状況

2017年9月30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 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。	258,170	19.7
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。	165,752	12.7
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。	65,889	5.0
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	54,307	4.1
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	該当事項はありません。	30,936	2.4
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	該当事項はありません。	27,082	2.1
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	該当事項はありません。	25,767	2.0
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	該当事項はありません。	19,571	1.5
株式会社中国銀行	該当事項はありません。	17,970	1.4
三菱地所株式会社	①資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)の親会社(同社への出資比率90%、投信法に規定される同社の利害関係人等に該当) ②当投資法人の私募設立時(2001年5月)に出資(320口)、公募による新投資口発行時(2001年9月)に投資口を20,000口取得、公募による新投資口発行(2015年4月)に合わせて所有投資口3,200口を売出し(注)。	17,120	1.3
計		682,564	52.1%

(注) 2014年1月1日付けにて投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該分割を考慮した投資口数を記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2017年9月30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 (%)
三菱地所株式会社	①資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)の親会社 (同社への出資比率90%、投信法に規定される同社の利害関係人等に該当) ②当投資法人の私募設立時(2001年5月)に出資(320口)、公募による新投資口発行 時(2001年9月)に投資口を20,000口取得、公募による新投資口発行(2015年4月) に合わせて所有投資口3,200口を売出し、2017年3月31日現在の所有投資口数は17,120 口(注)	257,139	90
三井物産株式会社	①当投資法人の公募による新投資口発行時(2001年9月)に投資口を3,200口取得、 2017年3月31日現在の所有投資口数は3,200口(注)	28,571	10
計		285,710	100

(注) 2014年1月1日付けにて投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該分割を考慮した投資口数を記載しています。

(4) 投資方針・投資対象

【投資方針】

① 投資の基本方針

当投資法人は、規約において以下の基本方針（以下「基本方針」といいます。）を定めております。

(i) 基本方針（当投資法人規約第23条及び第25条）

当投資法人は、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定めるものをいいます。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とし、特に不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（以下「不動産対応証券」といいます。）の特定資産（以下併せて「投資対象不動産等」と総称します。）に投資し、中長期の安定運用を目標とします。

ここで、「不動産等」及び「不動産対応証券」とは以下に定めるとおりです。また、不動産、不動産の賃借権又は地上権（不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託における信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権を含みます。）を併せて「不動産等関連資産」と総称します。

● 「不動産等」とは次に掲げるものをいいます。

- 一 不動産
- 二 不動産の賃借権
- 三 地上権
- 四 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
- 五 不動産、不動産の賃借権若しくは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
- 六 当事者の一方が相手方の行う上記一から五までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

● 「不動産対応証券」とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（権利を表示する証券が発行されていない場合を含みます。）をいいます。

- 一 優先出資証券（「資産の流動化に関する法律」（以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）
- 二 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
- 三 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）

四 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（前述の「不動産等」において四又は五に掲げる信託の受益権に投資するものを除きます。）をいいます。）

(ii) 投資態度（当投資法人規約第24条）

当投資法人の投資態度の基本方針、特に、投資対象不動産等の取得、保有等に係る規約上の基本方針は以下のとおりです。

- (a) 当投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の当投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいうものとします。
- (b) 当投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビルとし、投資対象地域は、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。
- (c) 当投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。
- (d) 運用にあたっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、その他の不動産等（前述の「不動産等」に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。

(iii) 組入資産の貸付け（当投資法人規約第27条）

当投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うこととし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うこととします。また、当投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがあります。

(iv) 借入金及び投資法人債（当投資法人規約第30条）

- (a) 資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金、債務の返済資金（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同様とします。）の債務の返済資金を含みます。）及び運転資金等を使途とし、借入れ又は投資法人債の発行を行います。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。
- (b) 当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします。
- (c) 借入れを行う場合、借入先は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。以下「適格機関投資家」といいます。）に限るものとします。
- (d) 上記(a)の場合、この投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします。

② 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針

資産運用会社は、上記「① 投資の基本方針 (i) 基本方針(当投資法人規約第23条及び第25条)ないし(iv)借入金及び投資法人債(当投資法人規約第30条)」記載の投資の基本方針を基礎とし、かつ、当投資法人と資産運用会社との間で2001年5月18日付けで締結された資産運用委託契約(その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。)に従い、当投資法人の資産運用業務を適切に遂行することを目的として、「ジャパンリアルエステイト投資法人資産管理計画書」(以下「資産管理計画書」といいます。)を資産運用会社の社内規則として制定しており、かかる資産管理計画書に従って投資対象不動産等を運用しております。

かかる資産管理計画書は、我が国の経済環境、不動産情勢、金融環境、経済統計、当投資法人の資産状態と業績、今後の中長期的な不動産に係る予想、これまでの資産運用会社の不動産関連ノウハウ等の複合的な要素に基づくものであります。従って、資産運用会社は資産管理計画書がその時点での外的内的環境要因に適合するか否かについて随時見直しを行うこととしており、その結果、特に、現時点での資産管理計画書を変更した上で投資対象不動産等を運用することが当投資法人、ひいては投資主の利益にかなうと判断される場合には、資産管理計画書は、規約及び資産運用委託契約に適合する限りにおいて、随時変更されることがあります。

当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用にあたり、資産運用会社は、内部成長の達成、すなわち当投資法人が既に保有している不動産等関連資産に係る利益率を最大化させることを目指すとともに、外部成長の達成、すなわち新たな投資対象不動産等をその時点で当投資法人の利益に最もかなうと判断される価格帯で取得することにより、収益力とその安定性の向上を目指します。また、キャッシュフローの安定性と期待利回りとを総合的な見地で勘案し、地域分散、用途、規模・築年数等によるポートフォリオ構成、キャップレート(資本的支出を含めないキャッシュフロー(修繕費控除後)を取得価格で除した利回り)等、様々な要素を考慮して運用を行っております。当投資法人は随時、かかる外部成長の達成のため、新たな投資対象不動産等の取得に向けた調査活動を行っており、かかる取得が決定され次第、適時に公表措置をとってまいります。

(i) 投資対象不動産等に係る取得の指針

外部成長の達成のため、投資対象不動産等に係る取得の指針は、以下のとおりとなっております。

(a) 地域に関するポートフォリオ構成

1. 当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用にあたり、不動産等関連資産の所在地域別保有割合の目安を、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県(以下併せて「首都圏」といいます。)に所在する物件を70%以上、その他の地方都市に所在する物件を30%以下として運用することを基本的な目処とします。
2. 当投資法人の資産規模の拡大過程等においては、一時的に上記1. 記載の所在地域別保有割合から乖離することがあります。

(b) 用途に関するポートフォリオ構成

資産運用会社は、用途に関するポートフォリオ構成としては、主としてオフィスビルに係る投資対象不動産等に集中して投資を行うことを原則とします。なお、主としてオフィスに利用されている投資対象不動産等でも、その一部が商業施設として利用されている場合があり、

また、地域によっては条例等によりオフィスビルの建設の際に住宅付置義務の課されている場合があります。従って、当投資法人によるオフィスビルの取得にあたり、一部が商業施設又は住宅である物件を含むことがあります。

(c) 規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成

1. 資産運用会社は、規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成につき、原則として延床面積が3,000㎡以上の建物及びその敷地に投資します。
2. 資産運用会社は、原則として、新耐震基準（1981年施行の建築基準法による耐震基準をいいます。）又はそれと同等の耐震性能を備えた建物を取得対象とします。
3. 資産運用会社は、上記1. 及び2. に加え、立地条件、躯体条件（新耐震基準等）、設備条件（天井高、床配線、1フロアあたりの面積及び電気容量等）及び権利関係の内容等を総合的に考慮して投資判断を行います。

(d) 取得時のデュー・ディリジェンス

1. 物件の取得にあたり、資産運用会社は、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にすると共に、現地調査やビル管理担当者等へのヒアリングを行う等、経済的・物理的・法的な調査及び検討を行います。
2. 上記1. に基づく具体的な分析事項は、以下の表のとおりです。

調査内容	分析事項（概要）	主な参考資料
経済的調査	<ul style="list-style-type: none"> ● 所在地域におけるオフィス需給（将来見通しを含む）、市場賃料の調査 ● 街路条件、交通・接近条件の調査 ● 割引率及びキャップレートの水準 ● 建物運営経費の現況確認及び削減余地 ● 物理的調査、法的調査、運営状況調査の経済的調査への反映 ● 処分性の評価 	不動産鑑定評価書 マーケットレポート 現地調査

物理的調査	<ul style="list-style-type: none"> ● 隣地との境界・越境の現況 ● 建物・設備の維持管理状況（劣化状況） ● 修繕・更新費の中長期予測 ● 建物・設備のスペック（貸室形状、天井高、空調方式、電気容量等） ● 建物耐震調査 ● 建物有害物質含有調査、土壌汚染調査 ● 自然災害等の被害実績の有無（台風・地震等） 	<p>売主からの開示資料 エンジニアリングレポート 地震リスク調査報告書 現地調査</p>
法的調査	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有権・抵当権等の権利関係調査 ● 賃貸借契約関係調査 ● 土地の境界確認書や越境に係る覚書等の具備 ● 建物の建築・管理に係る法令遵守状況 ● 土地・建物が単独所有でない場合、管理規約・共有者間協定書・借地契約等の確認 ● その他、電波障害対策等近隣関係者との契約内容の確認 	<p>売主からの開示資料 エンジニアリングレポート 現地調査</p>
運営状況調査	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産管理会社のオペレーション内容及び建物管理仕様の確認 ● テナントからの管理運営に係る要望・苦情の有無 ● テナント構成 ● 土地・建物が単独所有でない場合、物件運営管理に係る運用ルールの確認 	<p>売主からの開示資料 現地調査</p>

(e) キャップレートのガイドライン

1. 資産運用会社は一定のキャップレートのガイドラインを設定し、ポートフォリオ全体の収支を勘案し、投資対象不動産等を取得します。
2. 上記1. に定めるキャップレートのガイドラインは、資本政策や金利動向、投資口要求利回りなどに応じて適宜見直すものとします。

(f) 不動産対応証券への投資

1. 資産運用会社は、資産の運用にあたり、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、不動産対応証券への投資を行う場合、主に以下の点を基準とします。
 - a. 投資期間満了時に、当該不動産対応証券の投資対象とされる不動産等に係る取得機会が確保されるものを投資対象として想定します。
 - b. 不動産対応証券の保有価額合計は、総資産の10%以内とします。
 - c. 当該不動産対応証券の投資スキームに関するデュー・ディリジェンスを行うとともに、投資対象とされる不動産等について上記（a）

～ (e) に則り採算性・投資適格性を判断します。

- d. 開発型案件に係る不動産対応証券への投資においては、開発型プロジェクトとして、信頼性が十分に高いものを投資対象とすることとし、完工・引渡しリスク、竣工後のテナント確保のリスク等の観点から、開発計画等に関するデュー・ディリジェンスを行います。

(ii) 投資対象不動産等に係る維持管理の指針

内部成長の達成のため、投資対象不動産等に係る維持管理の指針は、以下のとおりです。

(a) 維持管理方針

当投資法人の保有に係る不動産等関連資産については、内部成長の達成のため、継続的かつ計画的な設備投資と維持管理により、テナントの満足度を高め、競争力及び収入の維持拡大（賃料の増加、入居率の維持向上等）と費用の節減（外注管理費、水道光熱費等の削減）に努めます。

これを実現するため、物件毎にその特性を踏まえ、最適な不動産管理会社に管理業務を委託します。また、当投資法人として複数の不動産管理会社を利用しているメリットを生かし、競争原理を適切に機能させることにより、これらの目標達成を促進するよう努めます。

1. 不動産管理会社の選定

管理業務の委託にあたり、資産運用会社・一般事務受託者・資産保管会社との密接な連携、物件の取得検討段階からの検討・関与が必要となることから、不動産管理会社としての一般的な能力・実績及び物件特性との適合等の観点に加え、当投資法人における管理業務手順等に関する理解・習熟の観点から、総合的に検討のうえ、委託先とする不動産管理会社を選定します。

2. 不動産管理会社の評価

当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の安定的な運営管理、及び、不動産管理会社の適切な監督の観点から、委託先の各不動産管理会社の能力・特性を把握し、そのレベルアップを図ることを目的とし、原則として、毎3月期決算終了後、直近2期分の決算期の評価データに基づき、委託先不動産管理会社の評価を行います。

かかる評価にあたり、外部の第三者機関（専門的知識を有する評価コンサルタント）を起用の上、資産運用会社と共同で実施し評価項目は以下のとおりとします。

- ・収益向上能力
- ・リーシング能力
- ・ビル管理能力
- ・営繕工事能力
- ・事務処理能力

・外部評価（CS評価等）

なお、評価結果に基づく資産運用会社の指導によっても改善が見られず、現行の委託先の中に、当該物件の管理業務を継続して委託するのに適当でないと判断される不動産管理会社がある場合は、委託先の変更について検討します。

(b) 保険付保方針

災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、企業財産総合補償保険（注）1.、賠償責任補償保険（注）2.を当投資法人の保有に係る不動産等関連資産について付保します。地震保険の付保については、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産全体の地震PML（予想最大損失）（注）3.を踏まえ決定することとしております。

（注）1. 企業財産総合補償保険とは、地震・噴火・津波・戦争等を除く災害・事故により企業の財産に損害が発生した場合に、その損害を担保するための保険です。特約として利益補償もあります。

（注）2. 賠償責任補償保険とは、建物・設備の所有・使用・管理に起因して第三者の身体の障害又は財物の滅失・毀損・汚損について、法律上の賠償責任を負うことによって被る損害を担保する保険です。

（注）3. 地震PML（Probable Maximum Loss）：地震による予想最大損失。50年間に10%の確率で発生する大地震（50年間10%の確率を1年間の確率に換算すると、1/475となることから、再現期間475年の地震、あるいは、475年に1度起こり得る強さの地震をいう。）を想定した場合、被災後の建築物を被災前の状態に復旧する工事費の、再調達価格に対する比率（被害総額÷建物の再調達価格）。

(iii) 投資対象不動産等に係る売却の指針

当投資法人は中長期での運用を基本原則としており、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の短期間での売却を特に意図した運用は行いません。これら個々の不動産等関連資産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産等関連資産の所在地域の将来性・安定性、不動産等関連資産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ、総合的に判断します。

③ 財務上の指針

当投資法人の財務上の指針は以下のとおりです。

(i) 資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、保有する不動産等関連資産に係る工事代金、債務の返済資金（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済資金を含みます。）及び運転資金等を使途とし、借入れ又は投資法人債の発行を行います。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。

- (ii) 当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします。
- (iii) 借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家に限るものとします。
- (iv) 総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）を原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう、30~40%を目安に保守的な運用を目指します。
- (v) 借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、複数の適格機関投資家との交渉のうえ比較し、優位の条件を採用します。但し、期限前返済の場合の手数料等がその時点における金利情勢によって決定される場合等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。
- (vi) 将来の特定資産の追加取得に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
- (vii) 借入れの条件によっては、当投資法人の運用資産に、担保設定を行うことがあります。

また、当面の資金の借入及び返済の計画については、以下に基づき行うものとします。

- (i) 特定資産の追加取得に際しては、長期借入もしくは投資法人債を中心に資金の調達を図ります。機動的な対応が必要な場合や金融情勢によっては短期借入金等により必要な資金の調達を行うこともあります。
- (ii) 特定資産の追加取得等に際し調達した短期借入金等については、金融環境を勘案しつつ、適宜、固定金利による長期借入金あるいは投資法人債への借換えを進め、低廉かつ安定的な資金調達コストの実現を図ります。また、当該借入等を、新投資口の発行により、返済する場合があります。

【投資対象】

- ① 当投資法人の投資対象（以下併せて「運用資産」と総称します。）は以下のとおりです。
 - (i) 不動産等及び不動産対応証券
 - (ii) 当投資法人は、上記（i）に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。
 - 一 有価証券（投信法において定義される「有価証券」をいいます。但し、上記（i）又は以下の二から四で明記されるものを除きます。）
 - 二 金銭債権（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。）に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含みます。）
 - 三 デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
 - 四 株券（権利を表示する有価証券が発行されていない場合を含みます。但し、前記「【投資方針】 ① 投資の基本方針」に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に投資できるものとします。）

五 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

(iii) 当投資法人は、上記（i）及び（ii）に定める特定資産のほか、商標法に基づく商標権、その専用使用権若しくは通常使用権、温泉法に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備、地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量その他これに類似する排出量、排出権及び排出枠等（温室効果ガスに関するものを含まず。）並びにその他前記「【投資方針】 ① 投資の基本方針」に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる資産に投資できるものとします。

② 投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定

前記「【投資方針】 ② 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針」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

当投資法人は、上記「(4) 投資方針・投資対象 【投資方針】 ② 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針」に記載の通り、投資法人が既に保有している不動産等関連資産に係る利益の最大化（内部成長の達成）を目指して、以下の通りテナントの選定を行います。

- ① 新規テナントに貸付を行う場合、基準書に定める「テナント貸付基準」に基づき、テナント特性を審査したうえで、賃貸市況・賃貸状況・当該賃貸条件等を総合的に勘案し、貸付の可否を判断します。
- ② 原則として長期安定的なテナントとの取引関係を維持することを念頭に置き、継続的かつ計画的な設備投資と維持管理によりテナント満足度の向上を図ります。
- ③ テナントとの賃貸借契約の更新・再契約に当たっては、賃貸市況・賃貸状況・テナントの与信状況等を踏まえながら、適正な賃料水準、契約期間、その他諸条件を設定します。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

海外不動産投資を行う予定はありません。

(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

1) 三菱地所株式会社

金融商品取引法第 24 条第 1 項に基づいて作成された「平成 28 年度 有価証券報告書（抜粋）」（添付 1）をご参照ください。

2) 三井物産株式会社

金融商品取引法第 24 条第 1 項に基づいて作成された「第 98 期 有価証券報告書（抜粋）」（添付 2）をご参照ください。

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投資法人又は資産運用会社は、物件の供給・情報提供に係る契約を締結しておりません。

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 (2017年12月27日現在)

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	中島 洋	1972年4月 三菱地所株式会社 入社	不動産および金融に係る経験と知識、並びにその識見により、2015年3月開催の第9回投資主総会において、当投資法人の執行役員に選任され、以後重任しています。
		1991年6月 同社 都市開発部副長	
		1993年6月 同社 都市計画事業室副室長	
		1995年11月 同社 企画部副長	
		1998年6月 メックユーケー社出向 取締役社長	
		2002年4月 三菱地所株式会社 企画本部経営管理部長	
		2003年4月 同社 資産開発事業本部都市開発推進部長	
		2004年4月 同社 執行役員 資産開発事業本部不動産活用推進部長	
		2005年4月 同社 執行役員 不動産活用推進部長(職制変更)	
		2007年4月 同社 常務執行役員 不動産活用推進部担当兼不動産活用推進部長	
		2008年4月 同社 常務執行役員 不動産活用推進一部、不動産活用推進二部担当兼不動産活用推進一部長	
		2009年4月 同社 常務執行役員 住宅事業部、ハートナー事業部担当兼ハートナー事業部長	
		2010年4月 三菱地所株式会社顧問 株式会社ロイヤルパークホテルズ・アンド・リゾーツ取締役 株式会社横浜ロイヤルパークホテル取締役社長	
		2015年3月 三菱地所株式会社顧問 退任 株式会社ロイヤルパークホテルズ・アンド・リゾーツ取締役 退任 株式会社横浜ロイヤルパークホテル取締役社長 退任	
		2015年5月 ジャパンリアルエステイト投資法人 執行役員 就任	
兼任・兼職の状況：該当なし			

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
補欠執行役員 (第一順位)	梅田 直樹	主要略歴：(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。	執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合において、執行役員として当投資法人の業務の執行にあたるためには、当投資法人と密接な関係にある資産運用会社で運用の職責を担う者が適任との判断により、2017年3月開催の第10回投資主総会において、当投資法人の補欠執行役員に選任されました
		兼任・兼職の状況：(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。	
補欠執行役員 (第二順位)	根津 佳津男	1985年4月 モルガン銀行東京支店入社	執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合において、執行役員として当投資法人の業務の執行にあたるためには、当投資法人と密接な関係にある資産運用会社で運用の職責を担う者が適任との判断により、2017年3月開催の第10回投資主総会において、当投資法人の補欠執行役員に選任されました
		1997年4月 J Pモルガン証券株式会社 ストラクチャードプロダクツ部長	
1998年7月 同社 資本市場部長			
1999年4月 DKBモルガン投信株式会社 執行役員営業本部長			
2001年6月 ジャーディンフレミング投信投資顧問株式会社 投資信託部長			
2002年7月 J Pモルガンアセットマネジメント株式会社 執行役員投資信託営業本部長			
2009年4月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 財務部 マネージャー			
2009年6月 同社 財務部長			
2012年7月 同社 執行役員財務部長			
2017年4月 同社 常務執行役員財務部長(現職)			
2017年5月 ジャパンリアルエステイト投資法人 補欠執行役員			
		兼任・兼職の状況：上記以外の兼任・兼職なし。	

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
監督役員	岡野谷 知広	1986年4月 司法修習修了 弁護士登録（東京弁護士会） 河村法律事務所 入所（現職）	法律の専門家としての経験と知識、並びにその識見により、2005年5月開催の第3回投資主総会において当投資法人の監督役員に選任され、以後重任しています。
		2005年5月 ジャパンリアルエステイト投資法人 監督役員 就任	
兼任・兼職の状況：慶応義塾大学大学院法務研究科教授			
監督役員	鷹野 宏明	1992年10月 中央青山監査法人（旧中央新光監査法人）入所	会計・税務の専門家としての経験と知識、並びにその識見により、2017年3月開催の第10回投資主総会において当投資法人の監督役員に選任されました。
		1996年4月 公認会計士登録 2001年2月 税理士登録 2002年3月 同監査法人退所 鷹野公認会計士税理士事務所設立（現職）	
兼任・兼職の状況：株式会社ビッグウェイブ監査役（非常勤）、アイシーシー株式会社代表取締役			
補欠監督役員	木屋 善範	1997年4月 司法修習修了 弁護士登録（東京弁護士会） 河村法律事務所 入所（現職）	監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、法律の専門家としての経験と知識、並びにその識見により、2017年3月開催の第10回投資主総会において当投資法人の補欠監督役員に選任されました。
		2017年5月 ジャパンリアルエステイト投資法人 補欠監督役員	
兼任・兼職の状況：慶応義塾大学法学部非常勤講師			

②投資法人執行役員資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

投資法人の執行役員は、資産運用会社の役員を兼職しておりません。

③その他投資法人役員兼任・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）

提出日現在における①に記載された者のうち、投資法人の役員で兼任・兼職先との間に利益相反関係がある者はございません。

(2) 資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況 (2017年12月27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 (常勤)	梅田 直樹	1988年4月 三菱地所株式会社 入社 2008年4月 同社 投資マネジメント事業推進室副室長兼グローバル事業推進部副長 2008年6月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤) 就任 2009年3月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤) 退任 2009年4月 三菱地所株式会社 グローバル事業推進部副長 2012年4月 同社 グローバル事業部副長 2013年4月 メックユーケー社 出向 2013年5月 同社 取締役副社長 2014年4月 三菱地所ロンドン社 取締役社長 兼 メックユーケー社 取締役社長 2016年4月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 出向 代表取締役社長 就任 2017年5月 ジャパンリアルエステイト投資法人 補欠執行役員	左記以外の兼任・兼職なし 三菱地所株式会社より出向
取締役 常務執行役員 企画部長 (常勤)	吉田 竜太	1983年4月 三菱地所株式会社 入社 2005年4月 同社 経理部 副長 2007年10月 三菱地所ビルマネジメント株式会社(現 三菱地所プロパティマネジメント株式会社) 出向 経営企画部長 2009年4月 同社 取締役執行役員経営企画部長兼内部監査室長 2010年4月 同社 常務執行役員 2012年4月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 出向 企画部長 2014年4月 同社 執行役員企画部長 2017年4月 同社 取締役常務執行役員企画部長 就任	左記以外の兼任・兼職なし 三菱地所株式会社より出向

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
取締役 (非常勤)	青柳 宏一	1985年4月 三菱地所株式会社 入社 2003年4月 一般社団法人不動産証券化協会 派遣 2007年10月 三菱地所株式会社 資産開発企画部副長 2008年4月 同社 都市開発業務部副長兼投資マネジメント事業推進室副室長 2009年4月 同社 都市開発業務部副長 2011年4月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 出向 執行役員不動産投資部長 2014年4月 一般社団法人不動産証券化協会 派遣 2017年4月 三菱地所株式会社 投資マネジメント事業部ユニットリーダー（現職） ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 取締役 就任	左記以外の兼任・兼職なし
取締役 (非常勤)	河原 正和	2000年4月 三菱地所株式会社 入社 2016年5月 同社 投資マネジメント事業部（現職） 2017年4月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 取締役 就任	左記以外の兼任・兼職なし
取締役 (非常勤)	伊藤 鼓月	1996年4月 三井物産株式会社 入社 2014年10月 同社 コンシューマーサービス事業本部 都市開発事業部 国内開発事業室 室長補佐 2015年4月 物産都市開発株式会社（現 三井物産都市開発株式会社）出向 取締役 開発事業本部長 兼 事業推進部長 2015年10月 三井物産都市開発株式会社 開発事業本部 開発事業部部長 2016年7月 三井物産株式会社 コンシューマービジネス本部 都市開発事業部 国内開発事業室長 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 取締役 就任 2017年1月 三井物産株式会社 コンシューマービジネス本部 不動産事業第一部 事業開発室長 2017年10月 三井物産株式会社 コンシューマービジネス本部 不動産事業部 第一事業室長（現職）	左記以外の兼任・兼職なし

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
監査役 (非常勤)	池田 裕一	<p>1978年4月 三菱地所株式会社 入社</p> <p>1997年6月 三菱地所住宅販売株式会社（現 三菱地所リアルエステートサービス株式会社）出向 同社 経理部長</p> <p>2000年4月 株式会社アクトシティコーポレーション 出向 同社 取締役総務部長</p> <p>2002年6月 三菱地所株式会社 ビル事業企画部 副長</p> <p>2006年4月 同社 総務部担当部長兼秘書室長</p> <p>2014年4月 丸の内熱供給株式会社 出向</p> <p>2014年6月 同社 常勤監査役</p> <p>2016年6月 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 出向 同社 監査役（現職）</p> <p>2017年6月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 監査役 就任</p>	左記以外の兼任・兼職なし

②資産運用会社の従業員の状況（2017年12月27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
三菱地所株式会社	15名	無
三井物産株式会社	3名	無
出向者計	18名	—
出向者以外	30名	無
資産運用会社従業員総数	48名	—

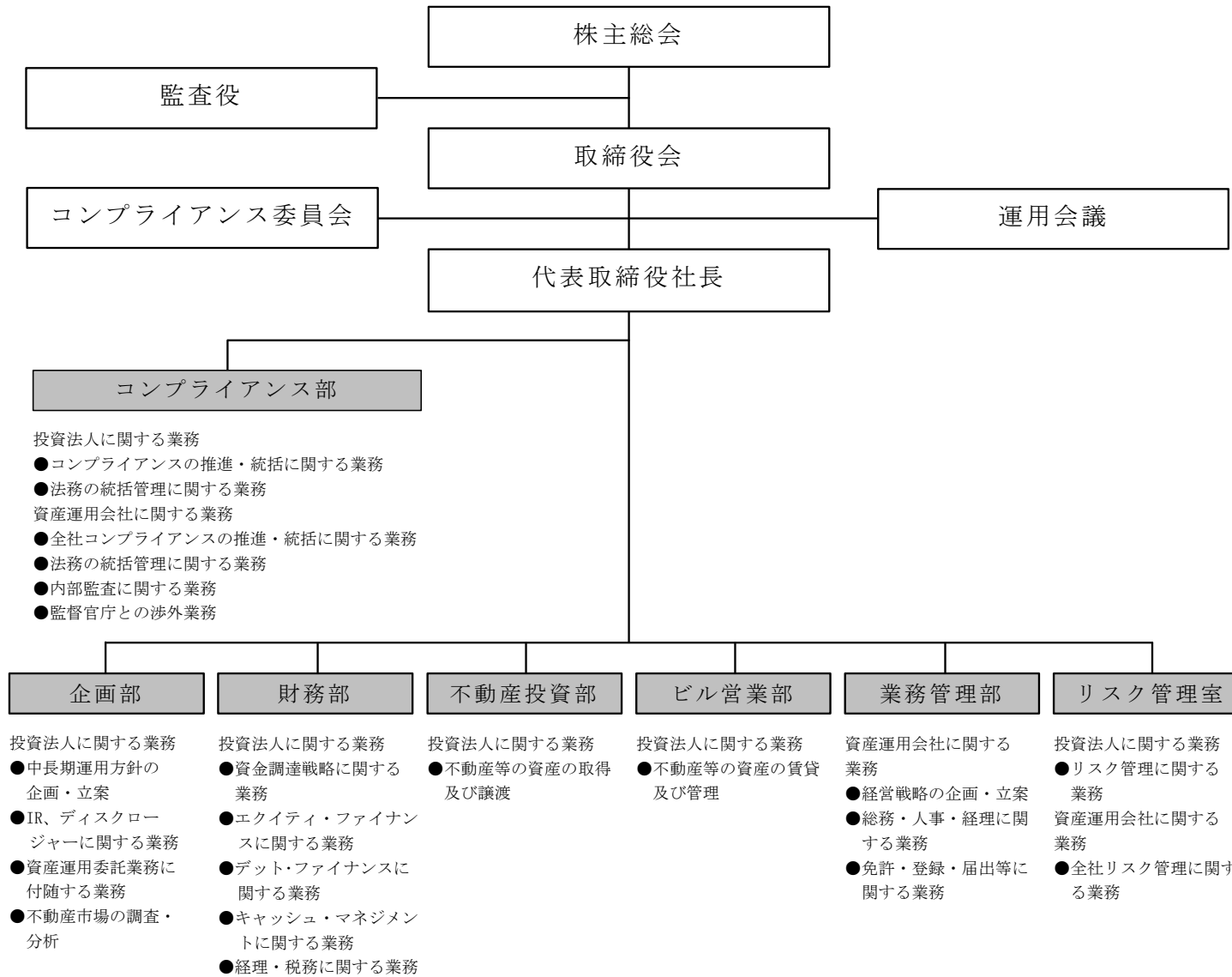
	人数	兼務がある場合にはその状況
	8名	<ul style="list-style-type: none"> ・業務管理部長（1名）が、リスク管理室長を兼務 ・業務管理部副部長が（1名）が、リスク管理室を兼務 ・業務管理部マネージャーが（1名）が、コンプライアンス部を兼務 ・企画部マネージャー（1名）が、ビル営業部を兼務 ・財務部シニアマネージャー（1名）が、不動産投資部を兼務 ・不動産投資部マネージャー（1名）が、業務管理部を兼務 ・コンプライアンス部副部長（1名）が、業務管理部を兼務 ・コンプライアンス部スタッフ（1名）が、リスク管理室を兼務

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

（i）投資法人の仕組み

「有価証券報告書（2017年12月26日提出） 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。

(ii) 資産運用会社の運用体制



(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

(i) 利害関係者等との取引における基本的な考え方

資産運用会社は、同社の行う投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を認識し、常に運用を受託している投資法人の利益を第一に考えて忠実・公平・誠実かつ公正に資産運用業務を行うことを旨としています。全ての取引において、投資法人の利益を第一に考え、資産運用会社としての善管注意義務を果たし、公正な取引を行います。

資産運用会社は、以下のとおり、利害関係者取引規程を設けており、同規程において利害関係者の範囲を法定の利害関係人等から拡大しています。利害関係者及び利害関係委託者（後記(iii)で定める利害関係者及び利害関係委託者のことを指し、以下「利害関係者等」といいます。）との間で一定の取引を行う場合には、外部専門家が出席するコンプライアンス委員会における事前承認を経た上で、さらに、一定の規模を上回る取引を行う場合には、投資法人役員会の承認に基づく投資法人の同意を得た上で、会議体において意思決定を行う等、より厳格な手続、慎重な検証等を踏まえた透明性の高い意思決定を行います。

(ii) 利益相反取引の防止に関する社内ルール

資産運用会社は、当投資法人が利害関係者等と取引を行う際に（当投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者と利害関係者等との間における取引を含みます。）、当投資法人の利益が害されることを防止すること、並びに、同社が適用法令・諸規則及び資産運用委託契約等を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、独自の社内ルールである利害関係者取引規程を策定しています。

(iii) 利害関係者取引規程の内容

(a) 利害関係者の定義

1. 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
2. 資産運用会社の株主及びその役員
3. 資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等
4. 資産運用会社の株主が過半を出資している法人等が過半を出資している法人等
5. 上記 1.～3. に該当する者の出資の合計が過半となる特別目的会社（資産流動化法において定義される特定目的会社、有限会社、株式会社等を含みます。）
6. 上記 1.～3. に該当する者が匿名出資している匿名組合の営業者等で、上記 1.～3. に該当する者の匿名組合出資比率が過半となる等、実質的に当該取引の意思決定が上記 1.～3. に該当する者に支配されていると認められる場合の当該営業者等

(b) 利害関係委託者の定義

上記(a) 1. ～4. のいずれかに該当する者に対して投資助言業務又は投資運用業務を委託している法人等

(c) 利害関係者取引の定義

当投資法人（当投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者を含みます。以下同様とします。）を一方当事者とし、利害関係者等を他方当事者とする、以下の取引等をいいます。

1. 利害関係者等からの運用資産の取得、利害関係者等への運用資産の売却及び利害関係者への売却業務の委託
2. 利害関係者への運用資産の管理の委託
3. 利害関係者への運用資産の賃貸
4. パススルー型のマスターリース契約で転借人が利害関係者である場合の転貸借契約（但し転貸借契約の対象物件に係る当投資法人の共有持分割合が過半を占める場合に限ります。）
5. 利害関係者からの金銭の借入、借入に係る担保設定及び借入条件の変更、並びに利害関係者を相手方とする公募によらない投資法人債又は投資口の発行
6. その他利害関係者との取引

(d) 利害関係者取引の審議

当投資法人が利害関係者等との間で上記(c)に記載した取引の内、一定の取引を行う場合、コンプライアンス部による事前検証を行った上で、コンプライアンス委員会に付議し、利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス及びリスク管理上の問題について慎重に審議を行い、当該利害関係者等との取引につき承認を得るものとされています。コンプライアンス委員会の承認決議を経た後、運用会議又は当投資法人役員会に付議し、当該機関において承認又は決定を行う、または職務責任権限規程に基づき代表取締役社長が承認もしくは決定を行うものとされています。

但し、当投資法人が上記(c)3.の利害関係者取引を行う場合やその他一定の利害関係者との取引を行う場合はコンプライアンス部長合議の上、代表取締役社長が決定し、当該決定がなされた後、当該賃貸借契約の骨子をコンプライアンス委員会に報告する等の手続きを行います。

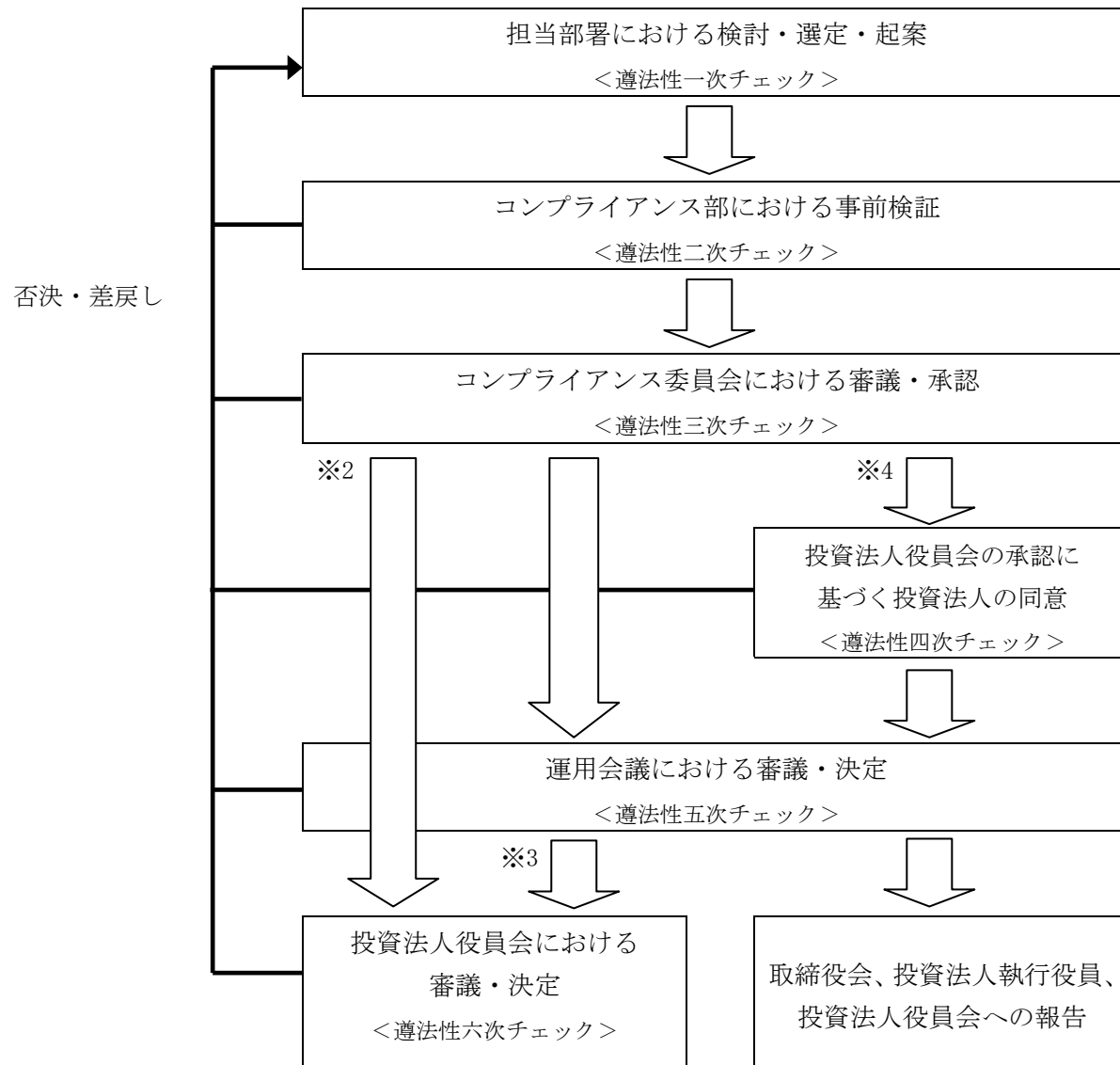
(e) 書面の交付

1. 資産運用会社の指図に基づき、当投資法人が資産運用会社又はその取締役、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等との間で、投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法並びに投資

信託及び投資法人に関する法律施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、資産運用会社から当投資法人等に対して交付します。

2. 資産運用会社は、上記書面交付に加え、毎期、上記(c)に記載した取引の内、3. 及び 4. の取引の状況について当投資法人に報告します。なお、本取引には、転貸借契約の対象物件に係る当投資法人の共有持分割合に拘わらず、パススルー型のマスターリース方式を採用する場合における転貸人からの利害関係者への賃貸（転貸）の状況も含まれます。

(iv) 意思決定における内部統制上の仕組み (※1)



- ※ 1 当該フロー図は、主要な意思決定の仕組みを示しているものであり、一部の利害関係者取引については、会議体での審議等を行わず、代表取締役社長等による意思決定を行っている場合もあります。
- ※ 2 利害関係者からの金銭の借入については、コンプライアンス委員会における審議・承認の後、投資法人役員会にて審議され、最終的に決定します。なお、職務責任権限規程に基づき代表取締役社長の決定事項とされている一部の借入については、合議先であるコンプライアンス部長が承認した上で、代表取締役社長による決定後、当投資法人執行役員に報告します。
- ※ 3 利害関係者を相手方とする投資法人債又は投資口の発行（公募によらない場合）については、運用会議にて審議・承認の後、投資法人役員会にて審議され、最終的に決定します。
- ※ 4 投信法の規定に基づき、利害関係者等を相手方とした一定の規模を上回る不動産または有価証券の取得、譲渡もしくは貸借（マスターリースを含みます。）については、投資法人役員会の承認に基づく投資法人の同意を得た上で運用会議に付議され、最終的に決定します。

(a) 担当部署における検討・選定・起案等（一次チェック）

担当部署では取引を進めるに際して、特に利害関係者取引については利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス上の問題が無いことを確認した上で起案しています。具体的には以下のとおり担当部署による一次チェックを実施しています。

1. 利害関係者等からの運用資産の取得、利害関係者等への運用資産の売却

利害関係者からの運用資産の取得に際しては、不動産投資部において、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にすると共に、現地調査やビル管理担当者等へのヒアリングを行う等、経済的・物理的・法的な調査及び検討を行った上で、投資方針及び投資基準に合致し、当投資法人が投資できる物件を選定します。

利害関係者への運用資産の売却についても、不動産投資部において基準書その他社内規程の定めに従い、売却対象物件の選定、売却先の検討、売却価格の妥当性の検証等を行います。

また、利害関係委託者からの運用資産の取得及び利害関係委託者への運用資産の売却についても、利害関係者からの運用資産の取得、利害関係者への運用資産の売却を行う場合と同様、投資法人の利益を第一に考え、資産運用会社としての善管注意義務を果たすことを念頭に、より厳格な手続、慎重な検証等を踏まえた透明性の高い意思決定を行います。

2. 利害関係者への運用資産の管理委託

管理業者の選定に際しては、不動産管理会社としての一般的な能力・実績等に加え、当投資法人における管理業務手順等に関する

理解・習熟が重要な要素となります。

資産運用会社は社内基準書において、物件の新規取得等により当投資法人の組入れ物件に係る管理業務を不動産管理会社に委託する場合には、原則として一定の要件を満たし予め指名を受けている複数の委託先候補会社の中から、地域特性・物件特性や各不動産管理会社の特性等を総合的に勘案の上、選定することとしています。（但しマスターリース、共同ビル等の当該物件における事業スキームの一部として不動産管理会社が位置付けられている場合や、委託先候補の中に適当な不動産管理会社がない等の場合には、物件固有の特性・事情を踏まえ、委託先候補に含まれない不動産管理会社を選定することもあります。）

当投資法人が利害関係者に運用資産の管理委託を行う際は、ビル営業部（但し運用資産の取得に伴い管理委託を行う場合は不動産投資部）は社内規程等に則り、適切に委託先を選定し、また、委託料については予め定めた報酬体系に準拠している等、適切な水準の委託料を設定します。

3. 利害関係者への運用資産の賃貸（マスターリース形態以外）

資産運用会社は社内基準書において、新規のテナントに対し貸付を行う場合の選定基準及び審査手続きを定めています。

当投資法人が利害関係者との間で新規の運用資産の貸付を行う場合は、ビル営業部は社内基準書の内容に則り、適切に貸付先の選定を行います。また、賃貸料については予め定めた賃貸条件以上とします。

4. 利害関係者からの借入

当投資法人が利害関係者との間で借入を行う場合、財務部は借入期間、金利等の借入条件について、他金融機関からの借入想定条件や市場における水準等と比較して適正であることを確認します。

(b) コンプライアンス部における事前検証（二次チェック）

コンプライアンス部長は、運用会議へ付議予定の議案について事前検証を行います。原則としてコンプライアンス委員会開催日の3営業日前までに、当該議案の担当部署は、当該運用会議決定事項に関する事前検証に必要な資料を予めコンプライアンス部長に提出します。

事前検証の結果、議案の内容についてコンプライアンス上の問題がある場合、当該議案はコンプライアンス委員会に上程されることなく、担当部署に差し戻されます。

(c) コンプライアンス委員会における審議・承認（三次チェック）

コンプライアンス委員会においては、議案・その他資料等に基づいて審議が行われ、全委員の過半数の賛成があり、かつ、出席した

外部委員全員の賛成をもって承認されます。本委員会は、必要があると判断した場合は、本委員会の承認事項となっている取引等について不承認とした上で、当該取引等の中止又は変更を命令することができます。但し、所管の担当部署が、本委員会での指摘事項を治癒の上で、再度、当該議案を本委員会に提出すること及び本委員会が当該議案を承認することを妨げるものではありません。

(d) 投資法人役員会における同意の承認（四次チェック）

投資法人役員会においては、投信法の規定に基づき、利害関係者等を相手方とした、一定の規模を上回る不動産または有価証券の取得、譲渡もしくは貸借（マスターリースを含みます。）について、議案・その他資料等に基づいて審議が行われます。

当該取引議案に対する投資法人の同意は、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、出席した執行役員及び監督役員の過半数をもって承認されます。

(e) 運用会議における審議・決定（五次チェック）

運用会議においては、議案・その他運用会議資料等に基づいて、審議が行われます。

利害関係者取引について付議する運用会議においては、当該運用会議で決定される内容がコンプライアンス委員会にて承認された内容と比べて投資法人に不利な内容に変更されていないか等のコンプライアンス上の問題が無いことについて、事前にコンプライアンス部長に確認するものとし、コンプライアンス部長が問題なしと認めた事項についてのみ、決定手続を行うことができることとされています。

運用会議の決定事項の決議は、代表取締役社長及び資産運用会社執行役員の過半数が出席し、代表取締役社長及び在籍する執行役員の過半数の賛成をもって決定します。なお、代表取締役社長が執行役員を兼務する場合、在籍者数、出席者数及び賛成者数の計算にあたり、執行役員を兼務する代表取締役社長は1名とみなして計算します。

(f) 取締役会及び投資法人役員会への報告

決定された事項は取締役会に報告されます。また決定事項は投資法人執行役員に報告され、投資法人執行役員より投資法人役員会に報告されます。

(v) コンプライアンス委員会の概要

(a) 委員会の構成

当委員会は、4名以上の委員をもって構成することとされています。委員は、代表取締役社長、コンプライアンス部長、リスク管理室長及び1名以上の外部専門家（以下「外部委員」といいます。）です。

本委員会の委員長はコンプライアンス部長が務め、委員長は本委員会の活動を統括します。

外部委員は、以下の要件を満たす者であることを要します。

- ① 現在及び過去において、当社又は利害関係者の役員（取締役、監査役、理事、監事又はこれに準ずるものをいう。）、支配人その他の使用人でないこと。
- ② 利害関係者から顧問契約等に基づき継続的に報酬を得ていないこと。
- ③ 利害関係者の株式を保有していないこと。
- ④ 法令について一定の知識を有し、かつ、倫理意識が高いと認められる者（弁護士等）

(b) 決議方法

当委員会は、原則として、委員長及び1名以上の外部委員を含む委員の過半数の出席により成立し、決定事項及び承認事項の決議は、全委員の過半数の賛成があり、かつ、出席した外部委員全員の賛成をもって採決されます。

なお、当委員会の審議対象が運用会議決定事項に該当する場合は、コンプライアンス部長による事前検証で承認されたもの以外は本委員会に付議することはできません。

(c) コンプライアンス委員会決定・承認事項

1. 別途社内規程等でコンプライアンス委員会決定事項と定める事項
2. その他コンプライアンス部長が必要と認める事項
3. コンプライアンス基本方針の策定、コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラムの承認、コンプライアンス規程等の制定、改廃（承認の上取締役会へ付議）
4. 運用会議規程にて規定する、「資産運用に係る重要な意思決定・投資判断（物件の取得・売却、売却業務の委託、建物管理業務の委託、マスターリース、ほか）」のうち利害関係者を相手方とする取引及び利害関係委託者と当投資法人との間で行う運用資産の取得・売却（承認の上運用会議へ付議）
5. 利害関係者を相手方とする、公募の場合を除く投資口の発行又は投資法人債の発行、（職務責任権限規程に基づき代表取締役社長の決定事項とされている場合を除く）金銭の借入等（承認の上当投資法人役員会へ付議）
6. 利害関係者との取引で、当投資法人の費用負担が1件1,000万円以上の新規契約又は増額改定契約、但し営繕工事の発注については、当投資法人の費用負担が1件3,000万円以上の契約（承認の上代表取締役社長決定に付する事項）

(vi) 運用会議の概要

(a) 出席者

構成員は、代表取締役社長（資産運用会社執行役員を兼務しています。また、社長は運用会議の議長を務めます。）、資産運用会社執行役員、運用担当責任者（財務部長、不動産投資部長、ビル営業部長）、コンプライアンス部長、企画部長、業務管理部長、リスク管理室長です。

なお構成員ではありませんが監査役も原則として出席しています。

(b) 決議方法

社長及び資産運用会社執行役員の過半数が出席し、社長及び在籍する執行役員の過半数の賛成をもって決定します。なお、コンプライアンス部による事前検証で承認されたもの以外は運用会議に付議することはできません（但し、コンプライアンス委員会にて審議及び承認された審議事項は、コンプライアンス部長による改めての事前検証での承認を経ずに運用会議に付議することができます。）。

(c) 決定事項

1. 資産管理計画書及び投資法人中長期運用方針の策定・変更（取締役会付議を承認）
2. 業績予想（当期及び翌期分）、投資口発行、投資法人債発行（包括決議に基づく個別発行を除く）及び投資法人債発行に係る包括決議（投資法人役員会付議事項として投資法人執行役員に提案することを承認）
3. 資産運用に係る重要な意思決定・投資判断（物件の取得・売却、建物管理業務委託方針、マスターリース方針、売却対象物件の選定、売却業務委託先の選定、その他資産運用に係る重要な意思決定・投資判断）
4. 運用計画（ビル別賃料基準、貸付方針、管理費計画、工事予算枠、ファイナンス及び余資運用計画、物件取得・売却計画、中期修繕計画、中期収支見込）の策定・変更
5. 基準書の策定・変更

② 運用体制の採用理由

既述のとおり、当投資法人並びに資産運用会社においては、以下の利益相反取引に対応する運用体制が整備され、運営されており、適切な体制が構築されていると考えています。

1. 資産運用会社の社内諸規程・基準書等により、遵法性を始めとするコンプライアンス上の問題の有無のチェック体制がルール化されており、各部における一次チェック、コンプライアンス部門による二次チェック、運用会議における第三次チェック等が規程等に基づいて運営されています。また、利害関係者等との一定の取引においては、運用会議の前に、コンプライアンス委員会によるチェック、投資法人

役員会によるチェックも実施されています。

2. 特に第二次チェックを担うコンプライアンス部門は他部署から独立して設置されており、第一次段階におけるチェック漏れ、ミスを適切に指摘し、精度の向上を図っています。
3. コンプライアンス委員会規程により、利害関係者等との一定の取引に関しては、コンプライアンス委員会において外部専門家が関与して審議し、承認した上で、運用会議に付議する仕組みとなっており、意思決定の透明性向上が図られています。
4. 運用会議規程により、利害関係者等を相手方とした、一定の規模を上回る不動産または有価証券の取得、譲渡もしくは貸借（マスターリースを含みます。）については、投資法人役員会の承認に基づく投資法人の同意を得た上で運用会議に付議する仕組みとなっており、運用資産に関する重要な意思決定については、更に透明性向上が図られています。
5. 投信法に基づく投資法人への書面交付や、独自ルールの利害関係者取引規程に基づく投資法人への取引状況報告等により、当投資法人による事後的なモニタリング体制も構築されています。

(i) 取締役会が果たす機能

- (a) 資産運用会社の取締役会は各スポンサーからバランスよく選任された取締役で構成され、スポンサー間で相互に牽制する仕組みとなっており、ガバナンス面の強化が図られています。また運用会議も各スポンサーからバランスよく選任された資産運用会社執行役員が議決権を有する形で運営されています。このように、スポンサー各社による取締役会、運用会議等における相互牽制機能を態勢構築の前提・基盤としています。
- (b) 取締役会は利害関係者取引に対する組織体制・規程等を整備し、その運営状況について定期的に報告を受けることにより、継続的な体制の維持・改善を図ります。

(ii) コンプライアンス委員会の社外専門家について

氏名：栗原 正晴

略歴：1996年10月 司法試験合格
 1999年4月 弁護士登録（東京弁護士会）
 2004年1月 八重洲総合法律事務所

兼職：なし

スポンサー企業グループとの関係：なし

機能：法律の専門家としての専門的知識と経験等を踏まえた幅広い見地及び第三者としての客観的な立場による検証により、利害関係者取引をチェックし、取引の公正性・透明性を確保しています。

(iii) コンプライアンス・オフィサーについて

当社ではコンプライアンス・オフィサーとの役職名での人員配置はしていませんが、コンプライアンス全般の企画・立案・推進を担うコンプライアンス部長がコンプライアンスに関する統括責任者として、フロント各部から独立し、利益相反の見地を含め、取組事項の妥当性、遵法性・社内規程等との整合性等に関する検証を行っています。

氏名： 栗野 敬雄

略歴：1995年4月	三菱地所株式会社入社
2011年4月	同社 総務部兼監査役室参事
2013年4月	同社 総務部兼投資監理室参事
2014年4月	同社 総務部副長兼投資監理室
2015年4月	ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 出向 コンプライアンス部兼リスク管理室マネージャー
2016年4月	同社 コンプライアンス部長 就任

兼職：なし

3. スポンサー関係者等との取引等（第 32 期：2017 年 4 月 1 日～2017 年 9 月 30 日）

（1）利害関係人等との取引等

①利害関係者との取引状況等

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	10,530,000千円	－千円
利害関係者との取引状況の内訳		
三井物産都市開発株式会社	10,530,000千円 (100.0%)	－千円 (－%)
合計	10,530,000千円 (100.0%)	－千円 (－%)

（注）（ ）内の数値は買付額・売付額の各々の総額に対する比率を表しています。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A	利害関係者との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	3,637,000千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	2,207,905千円	(60.7%)
		三菱地所株式会社	171,103千円	(4.7%)
		三菱地所リアルエステートサービス株式会社	46,402千円	(1.3%)
		有電ビル管理株式会社	33,050千円	(0.9%)
		三井物産フォーサイト株式会社	26,630千円	(0.7%)
水道光熱費	2,612,920千円	みなとみらい二十一熱供給株式会社	88,883千円	(3.4%)
その他 営業費用	151,345千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	20,367千円	(13.5%)
		三菱地所株式会社	1,665千円	(1.1%)

上記記載の取引・支払手数料等以外に、当期中に利害関係者へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

支払先	支払額
三菱地所プロパティマネジメント株式会社	618,391 千円
三菱地所株式会社	71,180 千円
株式会社三菱地所設計	2,000 千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	11,278 千円
株式会社日本イトミック	34 千円
三井物産フォーサイト株式会社	15,713 千円

③利害関係者からの賃貸収入等の状況

取引先名称	取引金額
ワールド・ハイビジョン・チャンネル株式会社	67,348 千円
三菱地所株式会社	11,696,633 千円
三菱地所プロパティマネジメント株式会社	657,261 千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	308,943 千円
物産住宅メンテナンス株式会社	10,420 千円
有電ビル管理株式会社	7,594 千円
株式会社三菱地所設計	6,084 千円
三菱地所レジデンス株式会社	11,493 千円
三菱地所コミュニティ株式会社	25,400 千円
三井物産フォーサイト株式会社	780 千円

(2) 物件取得者等の状況

※①会社名・氏名 ②特別な利害関係にあるものとの関係 ③取得（譲渡）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
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
汐留ビルディング (追加取得) (東京 都港区海岸一丁目 2番20号)	③当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の株主である三井物産株式会社より、同社が100%出資する子会社である三井物産都市開発株式会社が保有する本物件を売却するとの話を受け、JR線「浜松町」駅前、かつ汐留エリアの南の玄関口という好立地に位置する大型ビルであること、当投資法人は信託受益権の準共有持分50.0%を保有しており、追加取得により準共有持分が55.0%となることで、建物運営管理効率及び資産価値の一層の向上が期待できること等を勘案し、当投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき取得したもの。取得時の不動産鑑定評価額は10,800百万円。	①三井物産都市開発株式会社 ②当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の株主である三井物産株式会社（資産運用会社への出資比率10%）が100%出資している。 ③投資運用目的で取得	①有限会社マーレ ②当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の株主である三菱地所株式会社（資産運用会社への出資比率90%）、及び三井物産株式会社（同10%）が匿名組合出資をしていた。 ③2007年12月新築	なし
	10,530百万円	1年を超えて所有しているため記載を省略	—	—
	2017年9月売買	2012年3月売買	2007年12月新築	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要 (2017年9月30日現在)

不動産鑑定機関の概要 (添付3) をご参照ください。

(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 (2017年9月30日現在)

エンジニアリングレポート作成機関の概要 (添付4) をご参照ください。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当する取引はありません。

(4) IRに関する活動状況

①最近におけるIRに関する活動状況 (2017年7月以降)

(i) 機関投資家向けIR

○投資家・アナリストに対する説明会開催 (2017年11月 2017年9月期決算説明会)

○国内・海外投資家との個別IRミーティングを実施

(各期決算終了後 2017年7月 (欧州)、9月 (北米)、11~12月 (国内)、9月・11月 (カンファレンス)、2018年2月 (アジア[予定]))

(ii) 個人投資家向けIR

○個人投資主向け決算説明会を開催 (2017年7月、2018年1月 [予定])

②IRに関する活動方針

資産運用会社は、「投資家の皆様への適時・適切なディスクロージャーにより、運用活動の透明性を高めること」を経営方針の1つとしており、また、ディスクロージャーの基本方針として、「情報開示にあたっては、ジャパンリアルエステイト投資法人が東京証券取引所に上場していることを認識し、透明性と公平性を維持すること。」並びに「常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報の発信 (投資者への適時適切な情報開示) に注力すること。」を掲げております。

上記基本方針を受けた具体的なIR活動についての主な方針は以下に記載のとおりです。

(i) 投資家に対し定期的に決算説明会或いは個別ミーティングを行い、また、情報伝達のため有益と判断される投資家向けセミナー等に参加する機会を積極的に捉えて参加し、投資法人に関する正確な情報の伝達に努め、投資法人に対する理解を深めること。

(ii) 投資家との対話の中で、運用に対し投資家が何を期待しているのか、また、どのような事項につき開示或いは説明が求められているのかを

的確に把握し、決算説明資料等のディスクロージャー資料にフィードバックをすること。

(iii) ディスクロージャー資料については、正確性を期することは勿論のこと、データの羅列にとどまらず、図表等を用いたデータ分析等、分かりやすさにも主眼をおいて作成し、これを公平にホームページにおいて公開すること。

(iv) 投資家が容易に投資法人の情報を取得或いは加工分析できるよう、保有物件の入居率・賃貸面積や収支実績等のデータを格納した電子ファイル（エクセル）を公平にホームページにおいて提供すること。また、決算説明会の様子を誰もが容易に視聴できるよう、説明会におけるプレゼンテーション動画及び質疑応答メモをホームページにおいてタイムリーに公開すること。このほか、ウェブ上の投資関連サイトへの情報提供や、特集ページの掲載を適宜行い投資法人の特徴や運用方針の周知を図ること。

なお、情報開示に係る業務は、資産運用会社企画部が担当し、企画部長を情報取扱責任者としており、資産運用会社の各部門は部門毎の担当業務に従い、投資法人及び資産運用会社に関わる重要な資産運用・経営情報及び既に開示された情報の過誤記載について、当該情報の判明・確定後直ちに、情報取扱責任者である企画部長に対し報告し、情報の集約を行っております。

情報取扱責任者は、これらの情報に関し、適宜、コンプライアンス部長、弁護士、監査法人及び税理士法人等に意見を求めこれらを十分斟酌の上、速やかに開示の要否につき検討を行い、資産運用会社の代表取締役の決定のもと、開示を行います。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアルにおいて、行動指針の一項目として、反社会的勢力の排除に向けた取組みを定めています。また、2010年3月31日付けにて反社会的勢力からの被害の防止を目的として反社会的勢力対策規程を制定し、2011年4月には反社会的勢力対策マニュアルを策定して実際的な対応方法の周知徹底を図るなど、体制整備に努めています。

更に、個別の取引に関するレベルでも、各基準書・手順書において「反社会的勢力及びその虞がある先を取引対象から除外する」等と規定しています。

以 上