2025年2月7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
日本都市ファンド投資法人（コード番号 8953）
代表者名　　執行役員　西田　雅彦
資産運用会社　株式会社ＫＪＲマネジメント
代表者名　　代表取締役社長　荒木　慶太
問合せ先　　℡03-5293-7000（代表）

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

①コンプライアンス基本方針

日本都市ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及びその資産運用を受託している株式会社ＫＪＲマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、不動産投資信託という制度の下、高い法令遵守意識に基づき、内部管理体制を充実・機能させることにより、自らの判断と責任において、運用の適正性及び業務の健全性・適正性を確保し、投資者の保護等を図るよう努めております。また、高い公共性を有し、広く経済・社会に貢献していくという社会的責任も負っております。

このような経営環境を踏まえ、業界でも高水準のコンプライアンス体制を目指し、以下のようなコンプライアンス体制を構築しております。

・本資産運用会社は、コンプライアンス規程を定め、法令･定款及び社会規範を遵守した行動をとるための内部体制整備及び問題把握に努めております。
・本資産運用会社は、「内部通報規程」に基づき、報告者、通報者又は証言者に対する不利益な取扱いをしないことその他の適切な保護を行っており、不利益な取り扱いを把握した場合には、適切な救済・回復の措置をとることとしています。また、社内窓口に加え、KKR & Co. Inc.の内部通報窓口及び外部法律事務所を社外の相談及び通報ルートとして確保しております。
・法令等に違反する行為が発見された場合、事務事故発生部署は、「事務事故処理規程」に基づき、コンプライアンス室の求めに応じて発生原因の究明を行い、これらについて処理及び解決した上で、再発防止策を策定しております。
・本資産運用会社は、反社会的勢力との関係・取引の一切の排除及び反社会的勢力の利用を一切行わないことを徹底するため、「反社会的勢力対応に関する基本規程」を制定しております。

②複数ファンドの資産運用に係る体制等

本資産運用会社は本投資法人及び産業ファンド投資法人（本投資法人及び産業ファンド投資法人を併せて、以下「各本資産運用会社受託投資法人」と総称します。）の資産の運用に係る業務を受託しております。なお、産業ファンド投資法人は、産業用不動産を投資対象とする投資法人であることから、商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設を投資対象とする本投資法人とはその投資対象が異なっています。

また、本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人の資産の運用に際して各本資産運用会社受託投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限りません。以下「私募ファンド等」といい、各本資産運用会社受託投資法人と併せて「各ファンド」と総称します。なお、各本資産運用会社受託投資法人又は不動産ファンド等を個別に「ファンド」という場合があります。）から投資一任業務・投資助言業務等の業務（以下「私募ファンド等 AM 業務」といい、各本資産運用会社受託投資法人から受託する資産の運用に係る業務と併せて「AM 業務」と総称します。）を受託する場合があります。

本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人の資産の運用及び私募ファンド等からの私募ファンド等 AM 業務の受託に際して各ファンド間における利益相反が生じることのないように、(イ）本資産運用会社において、本投資法人に係る資産運用業務を統括する都市事業本部、産業ファンド投資法人に係る資産運用業務を統括するインダストリアル本部及び私募ファンド等に係る投資一任業務・投資助言業務等を統括するプライベートソリューションズ本部（以下「各本資産運用会社受託ファンド本部」といいます。)の 3 部門を設ける、(ロ）各本資産運用会社受託ファンド本部の運用意思決定に係る独立性を確保する、(ハ）本資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、各本資産運用会社受託ファンド本部のいずれが優先して検討すべきかを決定するルールを設けて、かかるルールに則った運営を行う等による運用体制を整備しています。

（組織図等詳細につきましては、後記「２.投資法人及び資産運用会社の運用体制等（２）資産運用会社　③投資法人及び資産運用会社の運用体制」及び「２.投資法人及び資産運用会社の運用体制等（３）利益相反取引への取組み等」をご参照ください。）

（２）投資主の状況

2024年8月31日現在

氏名又は名称	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	所有投資口数（口）	割合（%）
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	1,500,463	21.50
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	1,187,183	17.01
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません	374,226	5.36
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	該当事項はありません	138,023	1.97
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	該当事項はありません	137,008	1.96
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	該当事項はありません	128,314	1.83
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	該当事項はありません	113,285	1.62
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	該当事項はありません	103,728	1.48
みずほ証券株式会社	該当事項はありません	93,399	1.33
日本証券金融株式会社	該当事項はありません	92,315	1.32
上位10名　合計	---	3,867,944	55.42

（注1）上記記載の情報は、2024年8月31日現在の本投資法人投資主名簿に記載されているもので、氏名又は名称等はその後変更されている場合があります。

（注2）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

（３）資産運用会社の大株主の状況

2025年2月7日現在

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（%）
株式会社ＫＪＲＭホールディングス（注）	2022年4月28日、本資産運用会社のスポンサーであった三菱商事株式会社及びユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーが保有する資産運用会社の株式の全てを譲受	10,000	100.00
合計	---	10,000	100.00

（注）2025年2月1日付で「76株式会社」から商号変更しました。

（４）投資方針・投資対象

2024年11月28日提出の第45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」及び同「（２）投資対象」をご参照ください。

（５）海外不動産投資に関する事項

海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、本書の日付現在、海外不動産投資を行う予定はありません。

（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

スポンサー（本資産運用会社の株主）である株式会社ＫＪＲＭホールディングスは、KKR & Co. Inc.（以下、個別に又は同社の子会社と併せて「KKR」と総称します。）の間接子会社であり、2022年2月に設立されました。

KKRは、1976年に設立され長年の投資実績を有しており、現在、プライベートエクイティ、クレジット、不動産などのリアルアセット等のアセットクラスに投資しています。不動産については1981年にプライベートエクイティ戦略を通じて不動産への投資機会の追求を始めて以来、KKRの投資戦略の一部であり、2011年には不動産専門のプラットフォームを構築しています。KKRのグローバルな不動産チームは、2024年6月30日現在、約140名以上の投資・資産運用のプロフェッショナルを擁しており、自己投資やREITを含む運用資産は750億米ドル（約11.5兆円）(注)超となっています。アジアにおいては、2006年に開設した東京オフィスを含む11のオフィスに、投資のプロフェッショナルを含む経験豊富な現地チームを擁し、日本企業の成長と成功に向けた投資において長年の実績があります。

（注）2024年10月31日時点における三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社の対顧客外国為替相場の公表仲値（1米ドル＝153.64円）により換算しています。

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

本資産運用会社は、2023年4月28日付で、Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.との間で、各資産運用会社受託投資法人の成長戦略へのサポート及び本資産運用会社のガバナンス強化へのサポート等について定めたスポンサー・サポート契約を締結しています。

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（2025 年 2 月 7 日現在）

役 職 名	氏　名	主　要　略　歴	
執行役員	西田　雅彦	1998 年 11 月	中央クーパース・アンド・ライブランドコンサルティング株式会社
		2001 年 2 月	朝日アーサーアンダーセン株式会社
		2003 年 4 月	株式会社アーケイディア・グループ
		2005 年 4 月	東京国際監査法人社員　公認会計士登録
		2005 年 12 月	株式会社ウェブクルー　非常勤監査役
		2007 年 1 月	マークス・グループ株式会社　代表取締役（現任）
		2008 年 12 月	日本ファルコム株式会社　非常勤監査役
		2010 年 1 月	日本リテールファンド投資法人（現 本投資法人）　監督役員
		2012 年 6 月	信永東京有限責任監査法人　非常勤社員
		2012 年 11 月	米国公認会計士登録
		2021 年 1 月	マークス税理士法人　代表社員（現任）
		2021 年 6 月	一般社団法人グリーンファイナンス推進機構　監事（現任）
		2021 年 11 月	本投資法人　執行役員（現任）
補欠執行役員	荒木　慶太	1992 年 4 月	野村不動産株式会社　住宅販売部
		1998 年 8 月	同社　国際事業部
		2001 年 3 月	東洋信託銀行株式会社（現　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）出向
		2001 年 12 月	野村不動産株式会社　法人営業部
		2003 年 3 月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント）　不動産運用部
		2013 年 9 月	同社　リテール本部不動産投資部長
		2015 年 2 月	同社　リテール本部副本部長　兼　不動産運用部長
		2015 年 8 月	同社　リテール本部長
		2015 年 12 月	同社　執行役員（現任）
		2025 年 2 月	同社　代表取締役社長（現任）

役 職 名	氏　名	主　要　略　歴	
補欠執行役員	町田　拓也	2006年4月	住友信託銀行株式会社（現　三井住友信託銀行株式会社）　不動産業務部
		2006年10月	同社　不動産営業部
		2008年2月	トップリート・アセットマネジメント株式会社出向
		2011年11月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント）　リテール本部不動産管理部
		2020年4月	同社　リテール本部ファンド企画部長
		2021年4月	同社　都市事業本部戦略企画室長
		2023年1月	同社　都市事業本部ポートフォリオマネジメント部長　兼　投資本部投資四部長
		2025年2月	同社　執行役員都市事業本部長　兼　都市事業本部ポートフォリオマネジメント部長(現任)
監督役員	伊藤　治	1998年4月	弁護士登録、虎門中央法律事務所
		2005年4月	虎門中央法律事務所　パートナー
		2015年4月	扶桑合同法律事務所　パートナー（現任）
		2015年6月	MCUBS MidCity 投資法人　監督役員
		2021年11月	本投資法人　監督役員（現任）
監督役員	白須　洋子	1989年4月	住宅金融公庫
		2004年4月	法政大学　比較経済研究所　兼任研究員
		2006年1月	金融庁　総務企画局企画課　研究官
		2008年4月	京都大学　経営管理大学院　客員准教授
			金融庁　金融研究センター　特別研究員
			青山学院大学　経済学部　准教授
		2010年4月	京都大学　経営管理大学院　客員教授
			青山学院大学　経済学部　教授（現任）
		2017年4月	カリフォルニア大学バークレー校　客員研究員
		2018年6月	日本ファイナンス学会　理事（現任）
		2022年4月	日本保険・年金リスク学会　副会長（現任）
		2023年6月	一般財団法人郵政福祉　非常勤理事（現任）
		2023年11月	本投資法人　監督役員（現任）
補欠監督役員	臼杵　政治	1981年4月	株式会社日本長期信用銀行
		1994年4月	株式会社長銀総合研究所出向
		1998年10月	株式会社ニッセイ基礎研究所
		2000年10月	国際大学大学院国際経営学研究科　非常勤講師
		2003年4月	中央大学専門職大学院国際会計研究科　客員教授
		2003年10月	専修大学大学院経済学研究科　客員教授
		2005年4月	早稲田大学大学院ファイナンス研究科　非常勤講師
		2011年4月	公立大学法人名古屋市立大学大学院経済学研究科　教授
		2011年12月	日本リテールファンド投資法人（現 本投資法人）　監督役員

		2020年6月 2023年4月	山陽特殊製鋼株式会社　社外取締役 公立大学法人名古屋市立大学大学院経済学研究科　非常勤講師（名誉教授）（現任）

②資産運用会社役職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
荒木　慶太 （補欠執行役員）	代表取締役社長	執行役員が欠けた場合に不動産の専門家としての見地から本投資法人の業務を速やかに執行することにおいて適任者と判断し選任したものです。	本投資法人と本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、当該資産運用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（以下「投信法」といいます。）又は当該資産運用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、更に本投資法人の役員会規則において特別の利害関係を有する役員は役員会の議決に参加することができないこととされています。また、本資産運用会社の取引には会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社は利益相反取引を防止するため、内部規程として利害関係者取引規程を制定しており、本投資法人と本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、コンプライアンス委員会による決議及び資産運用検討委員会による決議を要し、十分な検証を重ねることとされています。
町田　拓也 （補欠執行役員）	執行役員都市事業本部長 兼　都市事業本部 ポートフォリオ マネジメント部長	執行役員が欠けた場合に職務を遂行する上で必要な見識・経験を有し本投資法人の業務を速やかに執行することにおいて適任者と判断し選任したものです。	上記の本投資法人補欠執行役員の本資産運用会社役職員との兼職に係る利益相反関係への態勢をご参照ください。

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）

該当事項はありません。

（２）資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（2025年２月７日現在）

役職名	氏名	主要略歴	
代表取締役社長	荒木　慶太	1992年 4月	野村不動産株式会社　住宅販売部
		1998年 8月	同社　国際事業部
		2001年 3月	東洋信託銀行株式会社（現　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）出向
		2001年12月	野村不動産株式会社　法人営業部
		2003年 3月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント）　不動産運用部
		2013年９月	同社　リテール本部不動産投資部長
		2015年２月	同社　リテール本部副本部長　兼　不動産運用部長
		2015年８月	同社　リテール本部長
		2015年12月	同社　執行役員
		2025年２月	同社　代表取締役社長（現任）
取締役会長（非常勤）	鈴木　直樹	1990年４月	株式会社日本長期信用銀行入行　上野支店
		1992年10月	同行　本店証券投資部資金財務室　株式担当
		1994年８月	英国LTCB and F&C Investment Management Co.,Ltd出向 グローバル株式　ポートフォリオマネージャー
		1998年１月	長銀ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式会社 （現　UBSアセット・マネジメント株式会社）　日本株式アナリスト
		2000年７月	シュローダー投信投資顧問株式会社（現　シュローダー・インベストメント・マネジメント株式会社）　ディレクター　日本小型株式チームヘッド
		2007年11月	ルーパスアルファ・アジア・ゲーエムベーハー　マネージング・ディレクター 東京支店代表
		2012年１月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント） 調査部長
		2015年４月	MCUBS MidCity株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント） 代表取締役副社長　財務企画部　部長
		2015年10月	同社　代表取締役副社長　経営管理部長
		2016年６月	同社　代表取締役副社長
		2017年10月	同社　代表取締役副社長　ファンド企画部長
		2019年２月	同社　代表取締役副社長
		2019年４月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント） 代表取締役副社長
		2019年４月	MCUBS MidCity株式会社（現　株式会社ＫＪＲマネジメント）　非常勤取締役
		2022年４月	株式会社ＫＪＲマネジメント　代表取締役社長

		2025年1月	株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズ　取締役（非常勤）（現任）
		2025年2月	株式会社ＫＪＲＭホールディングス　代表取締役社長（現任）
			株式会社ＫＪＲマネジメント　取締役会長（非常勤）（現任）
取締役 （非常勤）	松本　靖之	1993年4月	近畿日本ツーリスト株式会社 入社 丸の内海外旅行支店
		1995年1月	同社 虎ノ門海外旅行事業部 海外営業主任
		1998年7月	セコム株式会社 入社 東京営業部主任
		2002年2月	CCA INTERNATIONAL JAPAN 入社　Accounting Supervisor
		2004年3月	同社 Regional Financial Controller
		2006年7月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現 株式会社ＫＪＲマネジメント）
			財務経理部マネージャー
		2007年4月	同社 財務経理部シニアマネージャー
		2008年4月	同社 財務経理部長
		2008年5月	同社 インダストリアル本部 企画部長
		2013年5月	同社 インダストリアル本部 不動産運用部長
		2017年3月	同社 コーポレート本部 業務管理部長
		2019年1月	同社 コーポレート本部 業務管理部長　兼 コーポレート本部長補佐
		2022年5月	同社 コーポレート本部長
		2023年5月	同社 執行役員コーポレート本部長
		2025年2月	同社 取締役（非常勤）（現任）
		2025年2月	株式会社ＫＪＲＭホールディングス
			チーフ・オペレーティング・オフィサー（COO）（現任）
監査役 （非常勤）	宮内　秀聡	2017年5月	株式会社KKRジャパン　プリンシパル（現任）
		2025年1月	株式会社ＫＪＲＭプライベートソリューションズ　監査役（非常勤）（現任）
		2025年2月	株式会社ＫＪＲマネジメント　監査役（非常勤）（現任）

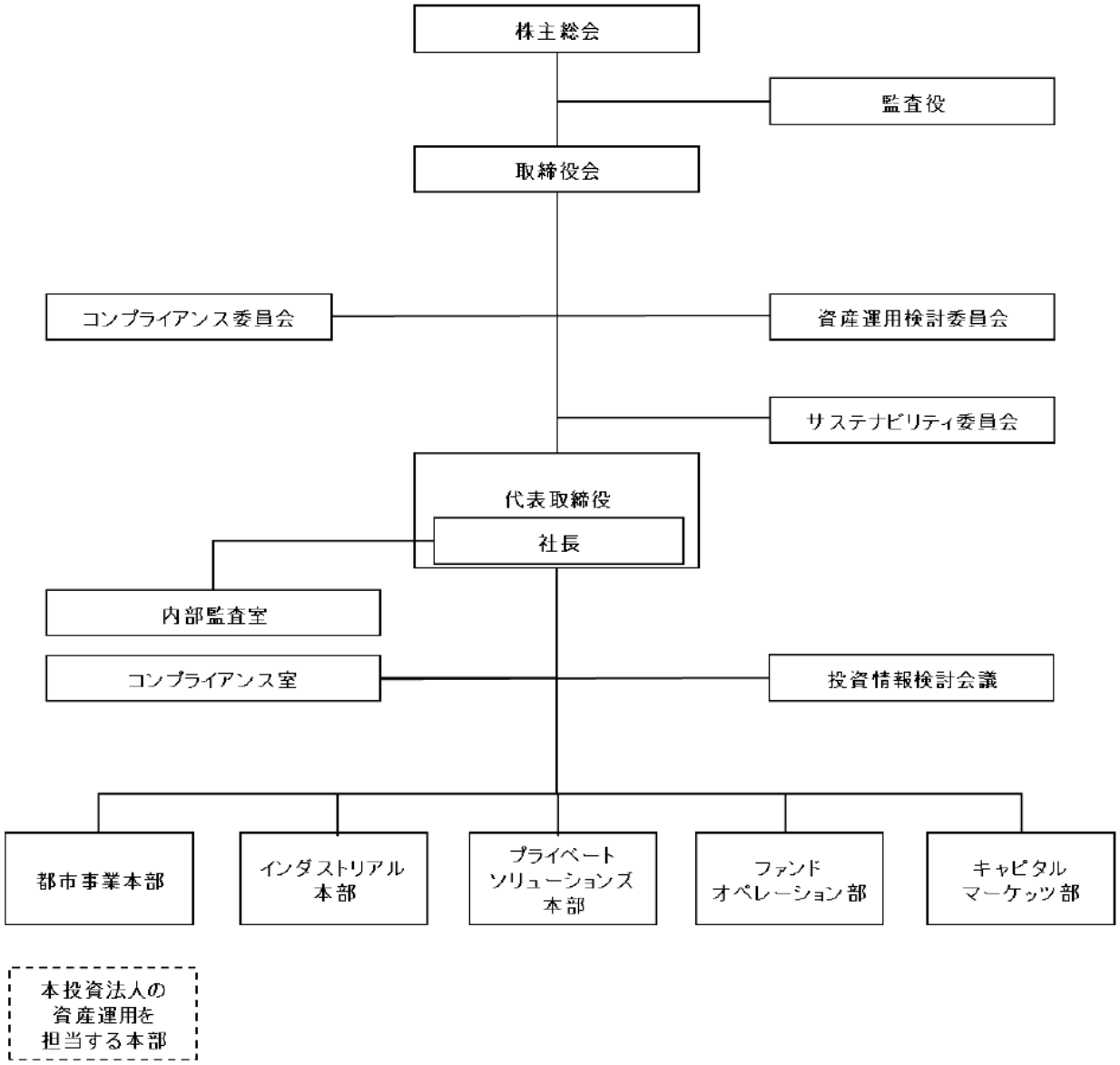
③　資産運用会社の従業員の状況（2025年2月7日現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
シービーアールイー株式会社	1名	無
出向者計	1名	－
出向者以外	168名	－
資産運用会社従業員総数	169名	－

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

本資産運用会社は、投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負っており、下図の運用体制の下で業務に取り組んでおります。

【運用体制図】



【業務分掌体制】

本資産運用会社における都市事業本部、ファンドオペレーション部、キャピタルマーケッツ部、コンプライアンス室及び内部監査室の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	業務の概略	
都市事業本部		
不動産投資・運用関連業務	i.	投資戦略の立案に関する事項
	ii.	投資基準の起案及び管理に関する事項
	iii.	投資対象資産の評価、選定に関する事項
	iv.	投資対象資産の取得に係る契約諸条件の判断に関する事項
	v.	運用対象資産の処分に係る判断に関する事項
	vi.	運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項
	vii.	運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建て替え・大規模修繕を含みます。）
	viii.	運用対象資産のテナント・賃貸借契約条件等に関する事項
	ix.	運用対象資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する事項
	x.	上記各事項におけるリスク管理に関する事項
	xi.	上記各事項に関する主務官庁に係る事項
	xii.	上記各事項に関する規程等の作成・整備
	xiii.	上記各事項に関連したその他の事項
投資法人管理業務	i.	本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する事項
	ii.	本投資法人の財務戦略策定、資金管理・調達に関する事項
	iii.	本投資法人の新投資口発行に伴う有価証券届出書及び目論見書等の作成取りまとめ、提出
	iv.	本投資法人の重要書類の作成・管理に関する事項（一般事務委託契約、資産保管委託契約、投資口事務代行委託契約、資産運用委託契約、規約、資産管理計画書等を含みます。）
	v.	本投資法人の機関運営に関する一般事務委託会社との窓口
	vi.	信託銀行などの本投資法人の外部業務委託会社との窓口（上記v.及び投資口事務代行業務委託会社を除きます。）
	vii.	本投資法人の公告に関する事項
	viii.	本投資法人のポートフォリオ管理に関する事項
	ix.	投資対象資産及び運用対象資産におけるエンジニアリングに関する事項
	x.	不動産市場、産業及び経済・金融事情に関する各種データの分析に関する事項
	xi.	上記各事項におけるリスク管理に関する事項
	xii.	上記各事項に関する主務官庁に係る事項
	xiii.	上記各事項に関する規程等の作成・整備
	xiv.	上記各事項に関連したその他の事項

	投資関連業務	i. 投資戦略の立案に係る分析、調査に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に係る分析、調査に関する事項 iii. 投資対象資産の発掘に関する事項 iv. 投資対象資産に係る情報の管理及び配分に関する事項 v. 投資対象資産の評価、選定に係る分析、調査に関する事項 vi. 投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行(ストラクチャリングを含みます。)に関する事項 vii. 運用対象資産の処分時における対外交渉に関する事項 viii. 不動産売買市場情報と営業情報(機密情報を含みます。)の作成・保管に関する事項 ix. 有価証券の売買の媒介、取次ぎ又は代理に関する事項 x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項

組織	業務の概略
ファンドオペレーション部	
業務管理関連業務	i. 本投資法人の経理・決算・税務に関する事項 ii. 本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する計数管理 iii. 不動産投資、運用及び本投資法人の管理に関する事務 iv. 本投資法人の会計監査に関する窓口 v. 経理規程及び経理に関する手続の策定・管理に関する事項 vi. 本投資法人の支払い指図に関する事項 vii. 本投資法人の資産運用報告、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取りまとめ及び提出に関する事項 viii. 投信協会、一般社団法人日本投資顧問業協会及び一般社団法人第二種金融商品取引業協会（以下、投信協会、一般社団法人日本投資顧問業協会及び一般社団法人第二種金融商品取引業協会を総称して「各協会」といいます。）（月次財務報告）に対する窓口 ix. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項

組織	業務の概略
キャピタルマーケッツ部	
キャピタルマーケッツ関連業務	i. 本投資法人の財務方針の策定 ii. 本投資法人の資金調達手法に関する企画・提案 iii. 本投資法人の取引金融機関との窓口 iv. 格付機関等に対する業績説明 v. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 vi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 vii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 viii. 上記各事項に関連したその他の事項
投資法人IR業務	i. 本投資法人の投資主との関係維持／強化に関する事項 ii. アナリストを含む本投資法人の投資家からの照会に対する対応に関する事項 iii. 本投資法人の決算説明会・個別IRミーティングでの決算報告に関する業務支援 iv. 東京証券取引所及び米国Securities & Exchange Commission等の開示規定で定められた投資法人の報告・プレスリリースに関する事項 v. 本投資法人のホームページ等での情報開示に関する事項

		vi. 本投資法人の投資口事務代行委託会社との窓口 vii. 本投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 viii. 株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）への必要書類の作成、提出に関する事項 ix. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 x. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xii. 上記各事項に関連したその他の事項

組織		業務の概略
コンプライアンス室		
	コンプライアンス管理関連業務	i. 法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規則施行状況の点検に関する事項 ii. 法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に関する事項 iii. 内部者取引の管理等に関する事項 iv. 個人情報管理に関する事項 v. 重要契約書の文書審査 vi. 広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査 vii. 企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項 viii. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 ix. コンプライアンス規程に関する事項 x. コンプライアンス委員会に関する事項 xi. コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 xii. 反社会的勢力対応に関する事項（反社会的勢力との関係を遮断するための対応の統括及び反社会的勢力による被害を防止するための一元的な管理態勢の構築を含みます。） xiii. 苦情・紛争処理に関する事項 xiv. 従業員等からの問合せ、通報等への対応 xv. コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 xvi. 社内規程等の体系の検証・提案 xvii. 金融庁、国土交通省及び各協会に係る会員調査部門及び各種届出等に対する窓口 xviii. 投資情報検討会議に関する事項 xix. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xx. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xxi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xxii. 上記各事項に関連したその他の事項
	リスク管理関連業務	i. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 ii. 取引先管理に関する事項 iii. 投資対象資産の評価、分析等に対する妥当性の検証に関する事項 iv. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 v. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 vi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 vii. 上記各事項に関連したその他の事項

組織	業務の概略
内部監査室	i. 各本部・部・室・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項 ii. 内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項 iii. 特に定める事項の監査に関する事項 iv. 金商法上の内部統制（J-SOX）に関する事項（主要株主への報告を含みます。） v. 主要株主による業務監査の窓口 vi. 従業員等からの問合せ、通報等への対応 vii. 内部統制の有効性評価に関する事項 viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xi. 上記各事項に関連したその他の事項

（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

（イ） 利益相反取引への対応方針

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「利害関係者取引規程」を以下のとおり定めています。

a. 利害関係者取引規程

i. 目的

利害関係者取引規程は、本資産運用会社が、本投資法人を含む委託を受けた各ファンドの AM 業務を行うに当たり、下記 ii.に規定される本資産運用会社の利害関係者と当該ファンドの利害が対立する可能性がある取引につき遵守すべき手続その他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が当該ファンドに対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とします。

ii. 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは以下のいずれかに該当する者をいいます。

① 投信法第 203 条第 2 項により委任を受けた投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 126 条第 1 項各号及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 247 条に規定される者並びに関係外国法人等（業府令第 126 条第 3 号に定める関係外国法人等をいいます。以下、本「(3)利益相反取引への取組み等」において同じです。）

② 本資産運用会社の株主及びその役員、並びに本資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元

③ 前項に該当する者の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 項に定義される子会社及び関連会社をいいます。）

④ 上記①乃至③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、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド

⑤ 上記①乃至③のいずれかに該当する者がアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド

⑥ 上記①に定める者のうち、親法人等若しくは子法人等(金商法第 31 条の 4 第 3 項及び第 4 項に定める親法人等若しくは子法人等をいいます。)又は関係外国法人等に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人

⑦ 上記①乃至⑥に該当する者以外に本資産運用会社及び本資産運用会社の子会社が資産運用業務又はアセットマネジメント業務を受託している投資法人及びファンド

iii. 法令遵守

本資産運用会社は、利害関係者とファンドとの間において、ファンド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。

本資産運用会社は、利害関係者とファンドとの間で取引を行おうとするときは、金商法、投信法その他の関係法令及び利害関係者取引規程を遵守してこれを行うものとします。

iv. コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会による決議等

利害関係者との間で以下に規定する各取引（ただし、利害関係者取引規程に定める一定の軽微要件を充足する取引（以下「軽微取引」といいます。）を除きます。）を行う場合は、コンプライアンス委員会による決議及び資産運用検討委員会による決議を行うこととします。

① 資産の取得

② 資産の譲渡

③　不動産等の貸借
④　不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託
⑤　不動産管理業務等の委託
⑥　資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引
⑦　工事の発注
⑧　業務の委託
⑨　有価証券の貸借

また、利害関係者との間で軽微取引を行う場合、代表取締役（代表取締役が利害関係を有する場合には、コンプライアンス室長）の承認を得るものとします。更に、本投資法人が、投信法第 201 条第 1 項に定める本資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、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に定める一定の場合を除き、コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。

本資産運用会社が投資一任契約により私募ファンド等 AM 業務を受託しているファンドと本資産運用会社受託投資法人との間の取引については、これを行いません。

v.　資産の取得

・　利害関係者から不動産等を取得する場合の取得価格は、利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を原則として上限の指標とし、当該鑑定評価額を上回る場合は、起案した本資産運用会社受託ファンド本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会において、当該鑑定評価額を上回った価格での取得を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、取得費用、信託設定に要する費用、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。
・　利害関係者が投資法人への譲渡を前提に一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
・　利害関係者から不動産等以外の資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

vi.　資産の譲渡

・　利害関係者に不動産等を譲渡する場合の譲渡価格は、利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を原則として下限の指標とし、当該鑑定評価額を下回る場合は、起案した本資産運用会社受託ファンド本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会において、当該鑑定評価額を下回った価格での譲渡を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会はかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう譲渡価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、売却費用、固定資産税の期間按分精算額等を含まないものとします。
・　利害関係者へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

vii.　不動産等の貸借

投資法人が運用する不動産等につき利害関係者と賃貸借契約を締結又は契約更改する場合には、適正な条件で賃貸するものとし、個別の資産における当該利害関係者からの賃料収入が当該資産の総収入（直近の決算数値又は実績がない場合は予想数値に基づきます。）の 30%以上となる契約を締結する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定しなければならないものとします。

viii. 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

・　利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

・　利害関係者へ貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

ix.　不動産管理業務等の委託

・　利害関係者へ不動産管理業務等を委託又はその更新をする場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2 社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

・　取得しようとする物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等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、上記に準ずるものとします。

x.　資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引

利害関係者から借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引を行う場合又は利害関係者に本資産運用会社が資産運用業務の委託を受けている投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債の引受けその他の募集等に関する業務を委託する場合には、借入期間、金利等の借入条件又は委託条件及び提案内容について、原則として、2 社以上の利害関係者に該当しない金融機関たる第三者からの見積り又は提案書を取得の上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、又は利害関係者に該当しない外部専門家たる第三者から当該事実に対する意見書を入手の上、決定します。

xi.　工事の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2 社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

xii.　業務の委託

上記 v.乃至 xi.に定める場合の他、利害関係者へ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、原則として、2 社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

xiii.　代替方式等

上記viii.乃至xii.に規定する業務を委託する場合であって、各項に定める第三者からの見積りや第三者の意見書等の入手が困難な場合は、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を資産運用検討委員会に説明の上、同委員会の承認を得るものとします。

xiv.　有価証券の取得、譲渡又は貸借

利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記 v.乃至 vii.に規定する取引を除きます。）は、上記 v 乃至 vii に準じて行うものとします。

b.　ファンド間の利益相反防止のためのチェックリスト

本資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、AM 業務の委託を受けたファンド間での利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、ファンド間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用して、あるファンドの利益のために他のファンドの利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。

c.　利益相反のおそれのある取引に関する本投資法人への報告について

本投資法人に対して、投信法第 203 条第 2 項の規定に基づく書面の交付をもって報告します。

また、上記の他、本資産運用会社は、複数のファンドの運用を行うにあたり、各ファンドの利益を損なうことがないよう、各本資産運用会社受託投資法人及び私募ファンド等のそれぞれについて独立した資産運用を行う部署を設置しております。本投資法人の資産運用を行う運用体制は、後記「(ロ) 委員会の概要」及び「(ヘ) 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

（ロ） 委員会の概要

本資産運用会社は、資産運用検討委員会、コンプライアンス委員会及びサステナビリティ委員会の３つの委員会を有していますが、ファンド毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、産業ファンド投資法人及び私募ファンド等に関する事項についても審議します。ただし、意思決定の独立性を担保する観点から、各委員会の参加者にはそれぞれ以下のとおり制限を設けています。すなわち、資産運用検討委員会においては、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができません。また、コンプライアンス委員会においては、委員長は利害関係のある役職員の同委員会への参加可否を決することができます。

本投資法人の運用体制に関する各委員会（資産運用検討委員会及びコンプライアンス委員会）の概要は、以下のとおりです。

a．資産運用検討委員会

資産運用検討委員会は、原則として都市事業本部長の申立てに応じて開催し、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達に係る議案について、また、資産の取得・処分・運用管理に関する議案について、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、社内規程・法令・規則を遵守していることを確認した上で、意思決定を行うことを目的とします。

委員	社長を委員長とし、常勤取締役、ファンドの資産運用を担当する本部を管掌する執行役員、コンプライアンス室長及び外部の不動産鑑定士、その他委員長が指名した者を委員とします。ただし、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができないものとします。また、社長が事故その他の理由により出席することができないときには、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たるものとします。執行役員は、自らが事故その他の理由により出席できないときは、その所属する本部・室の部室長を自らの代理人として指名し委員会に出席させることができます。また、コンプライアンス室長は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し委員会に出席させることができます。監査役は、委員会に出席し意見を述べることができます。委員長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして委員会に招聘することができます。

審議事項	i.　投資方針、分配方針、運用管理方針、予決算関連 (i)　投資方針、投資基準に関する事項 (ii)　分配方針に関する事項（出資の払戻し、内部留保、内部留保の取崩しなど） (iii) 運用管理方針、運用管理基準に関する事項 (iv)　投資法人の予決算に関する事項 ・大規模修繕と資本的支出の予算は、工事ごとに機能維持工事(設備機器類の更新、経年劣化対応等、修繕を主な内容とする工事をいいます。)と機能向上工事(初期性能や初期機能の向上に資する工事をいいます。)を分別して集計し、工事費総額1億円以上のものは列記の上、承認を得ます。 (v)　投資法人の運用目標と進捗に関する事項（資産の取得・処分計画、増資・投資法人債その他債券の発行・短中期借入を含む資金調達計画など） (vi)　IR計画の概要（方針、戦略など） ii.　資金調達関連 (i)　投資法人の借入の実施 (ii)　投資法人の借入に係る繰上げ返済 (iii) 投資法人の借入枠の設定 (iv)　投資法人債その他債券の発行に関する提案、期限前償還に関する提案 (v)　投資法人の増資に関する提案（投資口等の募集取扱事務委託先の選定、ロックアップ条項等を含みます。） (vi)　投資法人の資金調達に係るデリバティブ取引の実施 (vii) その他、投資法人の財務に重要な影響を与えると判断される事項 iii. 資産の取得・処分関連 (i)　資産の取得・処分に係る収益性及びリスクの評価 ・ポートフォリオ全体に与える影響 ・インベストメント・クライテリアに基づく評価 ・デュー・ディリジェンスの結果に基づく評価 ・鑑定に基づく評価 ・利益相反がないことの確認 ・売買契約における特殊な特約条項 iv.　資産の運用管理関連 (i)　起用先プロパティ・マネジメント会社の包括選定（包括リスト承認） (ii)　(i)にて承認済の包括リスト以外からのプロパティ・マネジメント会社の選定 (iii) 資産の運用管理におけるリスク（投資法人による取引先への与信供与を含みます。）（ただし、当期の分配金予想額に与える影響が1%未満かつ営業収益に与える影響額が1億円未満と予想される場合には、報告事項とすることができます。） (iv)　既取得の個別の資産の運用の一環として隣接する又は密接に関連し、かつ既取得の個別の資産の価値増大につながる資産を取得し、又は、既に取得している資産の一部を処分すること（取得対象資産又は処分対象資産が5,000万円以上の場合に限ります。） (v)　個別の資産において総額1億円以上の大規模修繕や資本的支出、又はテナントのために行い、かつ当該テナントの年間賃料収入を超える資本的支出（ただし、予算内の機能維持工事及び原状回復工事を除くものとし、後記(viii)に該当するものはかかる定めに従います。） (vi)　個別の資産において総額1,000万円以上のテナントコンセッション（本来はテナント実施工事とされるものをオー

	ナー側で負担するものをいいます。）に係る修繕/資本的支出 (vii) 主要テナント（個別の資産において総収入ベースで（直近の決算数値、又は実績がない場合には予想数値に基づき）30%以上の割合を有するテナント又は年間賃料収入が 1 億円以上のテナントをいいます。）との新規契約の締結及び契約条件の変更（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。又は、当期の分配金予想額に与える影響が 1%未満かつ営業収益に与える影響額が 1 億円未満と予想される場合には、報告事項とすることができます。） (viii)個別の資産における改修・新築・増築プロジェクトのうち、以下のいずれかに該当するもの ・総額 1 億円以上の工事が発生するもの ・建物面積の 2 分の 1 以上又は総収入ベースで 30%以上のテナント入替・業態変更・模様替え（建物の仕上、造作などの更新により用途や機能の変更、改善を図るものをいいます。）（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。） ・その他機能向上工事を伴うもの（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。） ・その他、コンプライアンス室長が必要と判断するもの (ix) テナント延滞債権に係る償却 (x) 保険の付保範囲の決定、又は変更 (xi) 2 億円超の重要な保険金請求・受取の合意・解決 (xii) その他、資産の運用管理に重要な影響を与えると判断される事項 v. その他 (i) 投資法人の合併・解散に関する事項 (ii) 投資法人資産運用委託契約に関する事項 (iii) 調停・訴訟の開始・解決に関する事項 (iv) 会計監査人の選定 (v) その他上記の付議事項に該当しないもので、取締役会に付議する事項（ただし、投資法人の規約に含まれる条項の決定、役員の任命、それらの変更を除きます。） (vi) 委員長が必要と判断する事項

審議方法等	資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、社内規程・法令・規則を遵守していることを確認した上で、意思決定を行います。 委員会へ申立てした議案につき、委員長が再度付議すべきと判断したときは、申立者は、再審議の申立てを行います。 決議は、議決に加わることができる委員長及び各委員の過半数が出席し（電話会議又はテレビ会議システムを用いた方法による出席を可とします。）、申立者を除く出席者の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の出席を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除くことができます。）。なお、コンプライアンス室長は、議案が社内規程、法令、規則等に適合していないと判断する場合には単独で議案を否決する権限（以下「否決権」といいます。）を有します。 なお、委員長は、事務局を通じ、委員会を書面の持ち回り又はメールにより開催することができますが、この場合における決議は、申立者を除く議決権を有する委員の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の議決権の行使を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除きます。）。なお、この場合においても、コンプライアンス室長は否決権を有します。 上記のいずれの方法の決議においても、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができません。

b．コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項等の決議及び報告を行う機関であるとともに、利害関係者取引の承認に関する審議・決議を行うことを目的とします。

委員	コンプライアンス室長を委員長とし、社長、都市事業本部長、インダストリアル本部長、プライベートソリューションズ本部長、外部専門家（以下、本「b．コンプライアンス委員会」において「外部委員」といいます。）及びその他委員長が指名した者を委員とします。なお、委員長は利害関係のある役職員のコンプライアンス委員会への参加可否を決することができます。コンプライアンス室長が事故その他の理由により出席することができない場合又は代理人が出席する場合には、社長が委員長の任に当たります。また、コンプライアンス室長及び社長のいずれもが事故その他の理由により出席することができない場合又はいずれも代理人が出席する場合には、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たります。各委員は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し出席させることができます。 なお、委員長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができます。更に、監査役及び内部監査室長は、委員会に出席し意見を述べることができます。
審議事項	i. AM業務のうち、利害関係者とファンドとの間の取引（ただし、前記「(イ) 利益相反取引への対応方針」において定義する軽微取引を除きます。）に関する事項 ii. 役職員の重大なコンプライアンス違反の処理に関する事項 iii. 訴訟（訴訟になり得る重大な事案を含みます。）の対応・処理に関する事項 iv. 苦情等のうち、本資産運用会社に対する重大な苦情等の処理・取扱方針に関する事項 v. コンプライアンス上、不適切な行為（疑義がある行為を含みます。）の処理に関する事項 vi. 本資産運用会社のコンプライアンスに係る基本方針 vii. コンプライアンス・プログラムの策定、改定に関する事項 viii. 本資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ix. その他、社長又はコンプライアンス室長が必要と判断する事項
審議方法等	決議は、委員の過半数が出席し、出席した委員の3分の2以上でこれを行います。ただし、コンプライアンス室長（コンプライアンス室長が、自らが事故その他の理由により出席することができないときに指名し出席させた代理人を含みます。以下同じです。）及び外部委員は、それぞれ否決権を有します。なお、議長は、コンプライアンス委員会を書面の持ち回り（電磁的方法による持ち回りを含みます。）又はメールにより開催することができます。

（ハ）投資情報検討会議

本資産運用会社においては、投資対象資産に係る案件が都市事業本部、インダストリアル本部又はプライベートソリューションズ本部に対して社内規程に適合する形で適切に配分されているかどうかを検証する機関として投資情報検討会議を置いています。投資情報検討会議は、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって各本資産運用会社受託投資法人及び私募ファンド等の間における利益相反を防止し、本資産運用会社の各本資産運用会社受託投資法人及び私募ファンド等に対する業務の忠実性を確保することを目的としています。

当該会議の構成、審議の方法等は、以下のとおりです。

構成員	コンプライアンス室長、都市事業本部長、インダストリアル本部長及びプライベートソリューションズ本部長をもって構成します。コンプライアンス室長、都市事業本部長、インダストリアル本部長及びプライベートソリューションズ本部長は、出席することが困難なときは、コンプライアンス室長の場合はその室員、都市事業本部長、インダストリアル本部長又はプライベートソリューションズ本部長の場合はその本部員をそれぞれ指名し、指名した職員をもって、代理させることができます。 上記にかかわらず、コンプライアンス室長は、必要と認める場合はその室員を出席させることができるものとします。その他、コンプライアンス室長は、審議に必要と認める者を出席させ意見を述べさせることができます。 監査役は、投資情報検討会議に出席し意見を述べることができます。 投資情報検討会議はコンプライアンス室長が招集するものとし、原則として、毎週1回以上開催するものとしますが、コンプライアンス室長が必要と判断した場合には、臨時の投資情報検討会議を随時開催することができるものとします。
審議事項	投資情報検討会議は、不動産等売却情報に係る以下の事項について審議及び決議を行うものとします。 (1)不動産等売却情報に関し、各本資産運用会社受託ファンド本部のいずれが優先検討権を有することとなるか及び複数の優先検討権が与えられる場合にはそれらの間の順位の決定（以下、当該決定に基づき優先検討権を与えられた者を「優先検討権者」といいます。）の投資情報検討会議規程その他の社内規程適合性の検証 (2)優先検討権者の優先検討の終了の決定の投資情報検討会議規程その他の社内規程適合性の検証 (3)その他上記各事項に付随又は関連する事項
審議方法等	投資情報検討会議の開催に当たっては、構成員の全員の出席を要するものとします（なお、代理による出席も出席したものとみなされます。）。議長は、投資情報検討会議を書面の持ち回り（電磁的方法による持ち回りを含みます。）又はメールにより開催することができます。 投資情報検討会議の決議は、コンプライアンス室長を含む出席構成員の4分の3以上の賛成によるものとします。なお、コンプライアンス室長（代理出席者を含みます。）は、審議事項について否決権を有するものとします。

（ニ）サステナビリティ委員会

本資産運用会社及び各ファンドのサステナビリティ方針、戦略及び体制等に関する事項（ただし、原則として資産運用検討委員会及び取締役会に係属する事項を除きます。）について、決議及び報告を行うことを目的とします。また、各ファンドのサステナビリティに関する活動状況、評価結果及び分析等について情報共有する機関としての機能も有しています。

委員	CSO（最高サステナビリティ責任者）を委員長とし、常勤取締役、本部長を常任委員とし、その他、委員長が非常任委員として指名した者をもって構成されます。各委員は、自らの代理人を指名して委員会に出席させることができます。監査役、コンプライアンス室長及び内部監査室長は、委員会に出席し意見を述べることができます。なお、CSOが出席できない場合は、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たります。 なお、委員長は、必要に応じて、社内外の有識者又は専門家をオブザーバーとして招聘することができます。
審議事項	本資産運用会社及び本資産運用会社受託投資法人に関する審議事項は以下のとおりです。 ・本資産運用会社及び各本資産運用会社受託投資法人のサステナビリティ方針、戦略及び体制 ・本資産運用会社及び各本資産運用会社受託投資法人のマテリアリティの設定及び変更 ・本資産運用会社及び各本資産運用会社受託投資法人のサステナビリティ目標 ・本資産運用会社及び各本資産運用会社受託投資法人の環境団体等への加盟及び署名等 ・各本資産運用会社受託投資法人によるサステナブルファイナンスの実行に際し、実行要件として設定するフレームワーク及び第三者認証の基準がない対象資産の特定 ・本資産運用会社のサステナビリティ年次報告書の承認 ・上記事項のほか、委員長が必要と判断する事項
審議方法等	決議は、委員の過半数が出席し（物理的集合に因らず、テレビ会議システム若しくは電話会議システム又は類似の設備を用いた方法による出席を可とします。）、出席した委員の3分の2以上の議決によってこれを行います。なお、委員会は、必要に応じ、書面の持ち回り又はメールにより開催することができますが、この場合における決議は、議決権を有する委員の3分の2以上の議決によってこれを行います。

（ホ）投資運用の意思決定機構

資産の取得・処分・運用管理についての決定に際しては、資産運用検討委員会規程に従い、資産運用検討委員会の承認を得るものとします。同様に、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達についての決定に際しても、資産運用検討委員会の承認を得るものとします。なお、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者（以下、本（へ）において「利害関係者」といいます。）との間の取引（前記「（イ）利益相反取引への対応方針」をご参照ください。）に該当する場合、資産運用検討委員会による意思決定に先立ち、コンプライアンス委員会における決議を要するものとします（ただし、利害関係者取引規程に定める一定の軽微要件を充足する取引（以下「軽微取引」といいます。）を除きます。）。更に、本投資法人が、投信法第 201 条第 1 項に定める本資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、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に定める一定の場合を除き、コンプライアンス委員会による決議及び資産運用検討委員会による決議の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。



（注）議案ごとに承認、否決又は差戻しがなされます。

※1…本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達、資産の取得・処分及び資産の運用管理に係る事項等については、資産運用検討委員会規程に従い、資産運用検討委員会における承認を得ます。

※2…利害関係者との取引に関する事項については、上記※1 に定める手続に加え、利害関係者取引規程及びコンプライアンス委員会規程に従い、コンプライアンス委員会における承認を得ます。ただし、軽微取引に該当する場合、コンプライアンス委員会における承認は不要となり、代表取締役（代表取締役が利害関係を有する場合には、コンプライアンス室長）の承認を得ます。

※3…投信法第 201 条の 2 第 1 項に規定する利害関係人等との取引に関する事項については、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意を得ます。ただし、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に定める取引に該当する場合、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意は不要となります。

i. 本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達及び資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、都市事業本部長が資産運用検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛に資産運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。

ii. 資産運用検討委員会の招集依頼を受けた事務局は、同委員会の開催日時、方法及び上程事項を通知し、委員を招集します。

iii. 申立者は、資産運用検討委員会の開催に先立ち、価格検証に関する資料を添付した申立書類を事務局に提出します。コンプライアンス室は、申立書類及び同申立書類の根拠となった資料の現物等を確認し、申立者に対して法令等遵守に係る質疑等（取得経緯・案件スキームを含みます。）を行ったうえで、委員長及び各委員に対して、意見の根拠、理由、背景等を明記した意見書を提出します。

iv. 資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、委員による決議により意思決定を行います。決議は、議決に加わることができる委員長及び各委員の過半数が出席し、申立者を除く出席者の 3 分の 2 以上でこれを行うものとし、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができないものとします。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の出席を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除くことができます。）。なお、コンプライアンス室長は、議案が社内規程、法令、規則等に適合していないと判断する場合には、否決権を有します。また、軽微取引を除き、利害関係者との間の取引に関する事項については、資産運用検討委員会における承認に加え、コンプライアンス委員会における承認を得る必要があり、かかる承認は原則として資産運用検討委員会の開催に先立ちなされる必要があります。なお、下記 vi.及び vii.に定める一次伺又は方針伺が行われる場合、コンプライアンス委員会による決議を行いますが、かかる決議は原則として、これらの事項の資産運用検討委員会への申立てに先立ちなされる必要があります。

v. 本投資法人が、本資産運用会社の利害関係人等（投信法第 201 条第 1 項に定める者をいいます。）との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、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に定める一定の場合を除き、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。

vi. 資産の取得及び処分に関する事項については、申立者は一次伺と二次伺を申し立てます。申立者は、案件を実行する上で対処すべき項目（以下「要対処項目」といいます。）を明らかにし、案件の推進につき、一次伺として申立てを行うものとします。なお、一次伺を行う案件は基本的に売主等より優先交渉権を取得したものとします。案件の実行前に商慣習上の道義的義務を伴う手続を行う場合、案件の精査を行った結果、上記の要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、一次伺として再申立てを行い、資産運用検討委員会の承認を得るものとします。また、申立者は、案件の精査を行った結果、要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、案件の実行につき、二次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、法的義務を伴う手続を行うことができるものとします。

vii.　投資法人への影響が大きい事項については、申立者は、関係者間で大枠の合意が形成されつつあり、資産運用検討委員会の意思を案件の今後の推進・検討に反映できる段階で、あらかじめ方針伺として申立てを行うものとします。申立者は、かかる方針伺として承認された事項の実行に先立ち実行伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、承認を得た行為及びそれに付随する行為を行うことができます。

②運用体制の採用理由

上記「１．基本情報（１）コンプライアンスに関する基本方針　②複数ファンドの資産運用に係る体制等」及び「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等（１）投資法人　②資産運用会社役職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」をご参照ください。

なお、本資産運用会社では、上記①の記載の通り、コンプライアンス室と監査役との連携により確認体制を充実させています。コンプライアンス室長であるチーフ・コンプライアンス・オフィサー及び監査役の主要略歴等は以下の通りです。

2025年2月7日現在

役　職　名	氏　名	主　要　略　歴	兼任・兼職・出向・社内兼務の状況
チーフ・ コンプライアンス・ オフィサー	野坂　卓司	2015年12月　バンガード・インベストメンツ・ジャパン株式会社 法務・コンプライアンス部長 2019年 8月　三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（現 株式会社ＫＪＲマネジメント） 執行役員　コンプライアンス＆リスク管理室長 2023年 4月　アイパークインスティチュート株式会社 非常勤監査役（現任） 2025年2月　株式会社ＫＪＲマネジメント 執行役員コンプライアンス 室長（現任） 株式会社ＫＪＲＭホールディングス マネージングディレクター（現任）	左記以外の該当事項はありません
非常勤監査役	宮内　秀聡	前記「２.（２）①資産運用会社の役員の状況」をご参照ください。	株式会社KKRジャパン プリンシパル

３．スポンサー関係者等との取引等

第 45 期営業期間（2024 年 3 月 1 日～2024 年 8 月 31 日）におけるスポンサー関係者等との取引等は以下のとおりです。

（１）利害関係人等（注）との取引等

（ｉ） 取引状況

該当事項はありません。

（ⅱ） 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

（注）利害関係人等とは、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。

（２）物件取得者等の状況

該当事項はありません。

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要　（2024 年 11 月 29 日現在）

不動産鑑定評価額（調査価額含む。以下同じ。）は資産取得及び運用における最も重要な指標であることに鑑み、不動産鑑定評価額算出の発注先に関しては社内規程等に定める業務委託先選定基準に基づき、独立性と信頼性を重視し、現時点においては以下の特別な利害関係にある者には該当しない大手鑑定機関に対して発注することを原則としております。

① 一般財団法人日本不動産研究所（下記表参照）
② シービーアールイー株式会社（下記表参照）
③ 大和不動産鑑定株式会社（下記表参照）
④ 株式会社谷澤総合鑑定所（下記表参照）
⑤ JLL 森井鑑定株式会社（下記表参照）

直近営業期間末日（2024 年 8 月 31 日）時点に所有する物件について、物件ごとの不動産鑑定機関の概要は以下の通りです。

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
10001	あびこショッピングプラザ	一般財団法人 日本不動産研究所	〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-3-1 東京虎ノ門グローバルスクエア	274 名	上記の通り
10003	イトーヨーカドー八柱店				
10004	JMF ビル代官山 02				
10006	イトーヨーカドー綱島店				
10008	イオン板橋ショッピングセンター				
10009	JMF ビル北青山 01				
10011	西友ひばりヶ丘店				
10012	JMF ビル自由が丘 01				
10013	チアーズ銀座				
10023	JMF ビル神宮前 01				
10030	G ビル表参道 01				
10032	G ビル三軒茶屋 01				
10035	コリーヌ馬事公苑				
10037	JMF ビル渋谷 01				
10040	Cute Cube 原宿				
10043	G ビル秋葉原 01				
10044	G ビル秋葉原 02				
10060	JMF ビル渋谷 03				
10068	JMF ビル赤坂 01				
10071	JMF ビル東日本橋 01				
10075	JMF ビル赤坂 02				
10076	JMF レジデンス学芸大学				
10088	JMF レジデンス浅草橋三丁目				
20002	京都ファミリー				

20004	イオンモール鶴見緑地				
20006	アリオ鳳				
20011	G ビル心斎橋 01				
20032	JMF ビル北浜 01				
20033	JMF ビル大阪福島 01				
20034	JMF ビル肥後橋 01				
20037	JMF ビル西本町 01				
20039	JMF レジデンス大阪野田				
20041	JMF レジデンス桜ノ宮				
20042	JMF レジデンス都島				
20043	JMF レジデンス天神橋筋六丁目				
90001	ならファミリー				
90002	イオンモール札幌苗穂				
90004	おやまゆうえんハーヴェストウォーク				
90013	G ビル天神西通り 02				
90016	JMF レジデンス千早				
10005	ジャイル	シービーアール イー株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内 2-1-1 明治安田生命ビル	49 名	同上
10007	ビックカメラ立川店				
10020	イオンモールむさし村山				
10038	G ビル表参道 02				
10039	G ビル吉祥寺 01				
10042	JMF ビル高田馬場 01				
10046	JMF ビル銀座中央通り 01				
10047	MARINE & WALK YOKOHAMA				
10049	G ビル南青山 03				
10050	JMF ビル神宮前 02				
10054	マチノマ大森				
10073	JMF ビル広尾 01				
20003	河原町オーパ				
20007	イオンモール神戸北				
20009	ライフ下寺店（底地）				
20010	ライフ太平寺店（底地）				
20013	G ビル心斎橋 02				
20014	泉佐野松風台（底地）				
20019	G ビル心斎橋 03				
20022	エディオン京橋店（底地）				
20023	JMF ビル阿倍野 01				
20025	G ビル心斎橋 04				
20027	JMF ビル御堂筋 01				
30001	イオン八事				
30003	G ビル名古屋栄 01				
90003	イオン那覇ショッピングセンター				
90005	イオンモール札幌発寒				
90006	MrMax 長崎店				

90009	DFS T ギャラリア沖縄				
90010	G ビル仙台一番町 01				
90012	JMF ビル天神西通り 01				

10014 10024 10041 10045 10052 10056 10058 10059 10063 10065 10069 10078 10080 20005 20016 20017 20021 20024 20026 20035 30004	東戸塚オーロラシティ G ビル南池袋 01 G ビル上野 01 G ビル吉祥寺 02 m-シティ柏 イオンモール津田沼 JMF ビル川崎 01 JMF ビル渋谷 02 JMF ビル日本橋浜町 01 JMF ビル笹塚 01 JMF ビル神田 01 JMF レジデンス池袋一丁目 JMF レジデンス藤沢 イオンモール伊丹 pivo 和泉中央 かみしんプラザ m-シティ豊中 JMF ビル梅田 01 JMF ビル京都河原町 01 コナミスポーツクラブ京橋 バロー勝川店（底地）	大和不動産鑑定 株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町 1-4-1 オリックス本町ビル 11F	132 名	同上
10016 10017 10021 10025 10026 10027 10028 10029 10031 10036 10048 10051 10053 10055 10057 10061 10062 10064 10066 10067 10072 10074 10077	G ビル神宮前 06 G ビル神宮前 01 ラ・ポルト青山 幕張プラザ アーバンテラス神宮前 ラウンドワン町田店 ラウンドワンスタジアム板橋店 アーカンジェル代官山（底地） ラウンドワン横浜駅西口店 川崎ルフロン G ビル神宮前 07 ラウンドワンスタジアム川崎大師店 JMF ビル神宮前 03 JMF ビル代官山 01 JMF ビル横浜馬車道 01 JMF ビル東陽町 01 OMO3 東京赤坂 JMF ビル東陽町 02 JMF ビル上野 01 JMF ビル横浜 01 JMF ビル市ヶ谷 01 JMF ビル船橋 01 JMF レジデンス北品川	株式会社 谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島 2-2-7 中之島セントラルタワー	88 名	同上

10079 10082 10083 20012 20015 20018 20028 20030 20036 20038 20040 30002 30005 90007 90008 90011 90014 90015 90017	JMF ビル中野 01 JMF レジデンス赤羽志茂 JMF レジデンス町田 ラウンドワンスタジアム千日前店（底地） ラウンドワンスタジアム堺中央環状店 ラウンドワン京都河原町店 G ビル神戸三宮 01 G ビル御堂筋 02 JMF ビル今橋 01 G ビル心斎橋 05 JMF レジデンス大阪福島 mozo ワンダーシティ JMF レジデンス名駅南 Tecc LIFE SELECT 福岡志免本店 ラウンドワン広島店 G ビル那覇新都心 01 JMF ビル仙台 01 ドーミーイン博多祇園 Karuizawa Commongrounds（底地）				
10070 10081 10084 10085 10086 10087 20031	JMF ビル江戸川橋 01 JMF レジデンス新横浜 JMF レジデンス世田谷三宿 JMF レジデンス新板橋 JMF レジデンス蔵前二丁目 JMF レジデンス蔵前鳥越 ツイン 21	JLL 森井鑑定株式会社	〒105-0004 東京都港区新橋 2-6-2 新橋アイマークビル 3F	63 名	同上

（注）上記「不動産鑑定士の人数」は、各社ホームページ等に基づく数値を記載しております。

（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

独立性と信頼性を重視し、特別な利害関係にある者には該当しない大手エンジニアリング・レポート作成機関へ発注することとしております。
なお、選定基準は以下の通りです。

基準	内容
(1) 信用情報（経営状態、作業実績、信用度、営業規模等）	契約に沿ったサービス提供が可能な財務・経営内容か
(2) 技術力・処理能力・業界内における評判	投資方針、基準に照らし十分なサービスを提供できる能力を有しているか
(3) 内部管理体制（特に秘密保持、安全管理措置の状況、個人情報の取扱を委託する場合には個人情報管理の内容）	機密・個人情報を的確に管理できる体制を整備しているか
(4) 損害賠償能力	損害賠償負担が可能な財務・経営内容か
(5) 委託費用	サービス内容と比べ妥当な報酬額か

直近営業期間（2024年3月1日～2024年8月31日）に取得した物件に係るエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下の通りです。

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	選定理由
JMFレジデンス新板橋 JMFレジデンス蔵前二丁目 JMFレジデンス蔵前鳥越 JMFレジデンス浅草橋三丁目 JMFレジデンス桜ノ宮 JMFレジデンス都島 JMFレジデンス天神橋筋六丁目	株式会社東京建築検査機構	東京都中央区日本橋富沢町 10-16 MYARK日本橋ビル4F	上記選定基準参照
JMFレジデンス世田谷三宿	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市西区西本町1-4-1 オリックス本町ビル11F	同上

（3）その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

（４）ＩＲに関する活動状況

① IR 活動に関する基本方針

透明性を確保して投資主の皆様に的確な情報をタイムリーに提供することを目的として、IR 活動に注力し、積極的に情報開示を行うことで、投資家層の拡大を目指した精力的な活動を展開する方針です。

② IR 活動

本投資法人の IR スケジュールは以下の通りです。

・決算月：2 月、8 月
・決算発表（決算短信）：4 月、10 月
・資産運用報告書発送 ：5 月、11 月

＜決算発表（決算短信）に係るタイムスケジュール＞

決算月	月末	期末締め
翌月	1 週目	現金異動明細の確認 / 総勘定元帳明細の入手開始 / 未払請求書の入手開始
	2 週目	個別不動産の総勘定元帳を一般事務受託者（信託銀行）に送付開始
	3・4 週目	計算書類等の原案の作成開始
翌々月	1 週目	計算書類の完成 会計監査人（監査法人）による実証的監査手続きの終了
	2 週目	計算書類にかかる監査報告書の提出
	決算日から 45 日以内	計算書類等の承認（投資法人役員会） 決算発表（決算短信 TDnet 登録）

機関投資家の方々には個別訪問やカンファレンス等を通じたミーティングの実施や物件見学会の開催などを行います。また、個人投資家の方々にはウェブサイトを通じて決算短信、資産運用報告書、有価証券報告書等を掲載するなど、積極的に情報開示を行い、投資家層の拡大を目指した活動に努めます。

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

反社会的勢力からの暴力を未然に防止し、組織的な対応を明確にし、反社会的勢力との関係・取引の一切の排除及び反社会的勢力の利用を一切行わないことを徹底するため、「反社会的勢力対応に関する基本規程」を制定し、反社会的勢力に対し、外部の専門機関との連携を含め組織として毅然とした対応をとることを基本原則に掲げております。本資産運用会社の各本部においては、別途定める各部署の事務マニュアルに従い、本基本規程に基づき、取引等の相手先について事前に反社会的勢力に該当しないことを確認し、疑問のある行為や取引が直接的又は間接的に予想される場合にはコンプライアンス室長及び社長に報告し、社会的なリスクを十分に検討した上で、取引継続の可否を決定するものとします。

以　上