2026年11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
Oneリート投資法人
代表者名　　執行役員　久米　克也
（コード：３２９０）

資産運用会社名
みずほリートマネジメント株式会社
代表者名　　代表取締役社長　中山　利明

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

①投資法人としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項又は運用体制等の特徴

Oneリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の資産運用を受託しているみずほリートマネジメント株式会社（以下「当社」又は「資産運用会社」といいます。）は、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけることにより、運用の適正性及び業務の健全性を確保し、投資者の保護等を図るよう努めています。

本投資法人の役員体制は、執行役員１名及び監督役員２名です。監督役員は、後記のとおり、本投資法人とは特別な利害関係のない第三者であり、弁護士、公認会計士の有識者が就任しております。

本投資法人は、役員会規程、内部者取引管理規程等の諸規則を整備したうえ、原則として１か月に１回の頻度で定期的に開催する役員会又は臨時に開催する役員会において適切に意思決定を行っています。また、資産運用会社は、本投資法人にかかる資産運用業務の遂行状況を役員会に適切に報告するとともに、役員会の意思決定に必要な情報を提供することにより、本投資法人における資産運用会社に対する牽制機能が十分に発揮する態勢を整備しています。

②資産運用会社としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項又は運用体制等の特徴

当社は、本投資法人の資産運用業務が本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理解し、適正な運用体制を構築するため、当社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス室を設置し、またコンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、当社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、当社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

上記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

（ア）コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、経営管理部長、外部委員及び取締役会が必要に応じて追加指名した者で構成されます。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。外部委員には、資産運用会社外の専門的知識を有する第三者（原則として弁護士とします。）を任命するものとされています。

コンプライアンス委員会は、委員長の招集により原則として毎月１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス委員の３分の２以上が出席し（但し、外部委員の出席を必要とします。）、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む３分の２以上の賛成をもって決せられます。コンプライアンス委員会は、(i)コンプライアンスの基本方針、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定に係る事項の決議、(ii)「利害関係者取引規程」、その別紙「利害関係者取引申請書」、「利害関係者取引チェックリスト」及び「物件取得競合防止基準」の改廃に係る事項の決議、(iii)(i)及び(ii)の他、コンプライアンス上重要な規程の新設及び改廃に係る事項の決議、(iv) 本投資法人の運用予定資産の取得又は運用資産の売却に係る事項の決議、(v)「利害関係者取引規程」に基づきコンプライアンス委員会での承認が必要とされている利害関係者との取引に関する事項の決議、(vi)資産運用ガイドラインの策定及び改定に係る事項の決議、(vii)コンプライアンス上不適切な行為等に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議及び決定に係る事項の決議、(viii)その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題点の有無に係る事項の決議、(ix)その他コンプライアンス上重要と考えられる事項の決議、(x)上記(i)ないし(ix)に付随する事項の決議について審議を行います。

コンプライアンス委員会は、上記の審議、決議に加え、「内部監査規程」に基づき実施される内部監査に係る内部監査計画の策定及び内部監査結果に関して報告を受けることにより、内部監査の適正性の確保を目指します。これにより、資産運用会社の社内における法令等違反の状況及び業務に内在するリスク等を早期に発見すること、並びに法令等の違反を未然に防ぐことを目指します。

（イ）コンプライアンス室

コンプライアンス室は、(i)当社のコンプライアンスの推進及び統括に関する事項、(ii)コンプライアンスの基本方針、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の策定及び見直しの起案に関する事項、(iii)コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項、(iv)反社会的勢力への対応の統括に関する事項、(v)行政機関及び業界団体等への登録、届出、報告等を含めた全般的な対応業務に関する事項、(vi)社内諸規程及び諸規則等の遵守状況の確認に関する事項、(vii)広告の審査に関する事項、(viii)リスク管理に関する統括業務、(ix)開示情報の適切性に係る審査業務に関する事項、(x)コンプライアンス委員会の運営、管理及び統括（事務局業務を含みます。）に関する事項、(xi)法人関係情報の管理に関する事項、(xii)苦情処理に関する統括業務、(xiii)所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項及び(xiv)その他上記に付随関連する事項を主な業務内容とします。

（ウ）内部監査室

内部監査室は、業務量の増加や業務内容の多様化に的確に対応できる監査態勢の維持・強化を目的として、コンプライアンスにかかる事項を含む資産運用会社のすべての業務を対象とした内部監査を実施します。

（2）投資主の状況

2026年8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	投資口口数（口）	比率（%）（注）
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。	186,036	19.10
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。	130,450	13.39
みずほリアルティOne株式会社	資産運用会社である当社の親会社であり、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社。 みずほ信託銀行株式会社へのスポンサーの交替に伴い、2015年12月29日付で本投資法人の投資口を取得。 当社とファシリティ・マネジメント業務等の委託に係る業務委託契約及び管理業務等の委託に係る業務委託基本契約を締結。	118,410	12.16
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	47,797	4.90
近畿産業信用組合	該当事項はありません。	12,501	1.28
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	該当事項はありません。	11,855	1.21
JP MORGAN CHASE BANK 385781	該当事項はありません。	10,576	1.08
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	該当事項はありません。	9,264	0.95
JPモルガン証券株式会社	該当事項はありません。	8,541	0.87

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。	8,174	0.83
	合計	543,604	55.83

（注）小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

（3）資産運用会社の大株主の状況

2026年11月27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 (%)
みずほリアルティOne株式会社	資産運用会社である当社の親会社であり、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の完全子会社。 みずほ信託銀行株式会社へのスポンサーの交替に伴い、2015年12月29日付で当社の発行済株式の全てを取得。 当社とファシリティ・マネジメント業務等の委託に係る業務委託契約及び管理業務等の委託に係る業務委託基本契約を締結。	22,600	100
	合計	22,600	100

（4）投資方針・投資対象

本投資法人の第26期有価証券報告書（2026年11月27日提出）（以下「参照有価証券報告書」といいます。）「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

海外不動産への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内容

スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社は、個人・事業法人・金融法人・公共法人を主要な顧客とし、信託業務を中心に、銀行業務その他金融サービスを提供する中で、不動産仲介業務と不動産流動化業務を主たる柱とする不動産ビジネスを営んでいます。不動産仲介業務では、スポンサーであるみずほ信託銀行株式会社の広範な顧客基盤を背景とした情報ネットワークと、豊富な取扱実績を通じて培ったノウハウを駆使して実績を積み重ねており、また不動産流動化業務では、不動産アセット・マネジメント業務や不動産管理処分信託業務に加え、不動産の流動化や収益不動産投資におけるフィナンシャル・アドバイザリー業務や不動産ノンリコースローン業務等の多様なソリューションを提供している本邦不動産マーケットにおける有力なプレイヤーです。また、スポンサーの完全子会社であるみずほリアルティOne株式会社（以下「MONE」といいます。）は、MONEグループ（資産運用会社の他、MONE及びみずほ不動産投資顧問株式会社（以下「MREM」といいます。）により構成されます。）の子会社の経営管理を行う他、独自の工事実績データベースを活用したファシリティ・マネジメント機能を有しており、また、MONEの子会社であるMREMは投資運用業者として国内外の投資家に対して不動産私募ファンドの組成・運用を通じたアセット・マネジメント及びファンド・マネジメント業務の提供等、MONEグループ以外の投資家の出資により取得した不動産等の管理及び運用等を行っており、単一のアセットタイプに投資するファンドだけでなく、オフィスビル、商業施設、ホテル等の組入資産の用途が多岐にわたるマルチ・アセット・ファンドの運用実績を有します。

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

(ア) スポンサーの企業グループによるサポート体制

a. スポンサーによるサポート体制

本投資法人及び資産運用会社は、スポンサーにおける豊富な情報ネットワークと上記の幅広い不動産関連業務を通じて培った多様なソリューションに係るノウハウを活かして、持続的かつ安定的な成長を目指すべく、スポンサーとの間で、2015年11月30日付でスポンサー・サポート契約を締結しています。

以下は、本投資法人及び資産運用会社がスポンサーとの間で締結したスポンサー・サポート契約における各種サポートの概要です。

（ⅰ）物件売却情報の提供

スポンサーは、本投資法人の投資基準に適合すると判断する不動産の売却情報を収集し、当該情報を速やかに資産運用会社に対して提供するように努めます。但し、スポンサーは、法令等や契約、スポンサーが負う善管注意義務に照らして当該情報の提供が困難と判断する場合は、かかる努力義務を負いません。

（ⅱ）ブリッジファンド等に関するノウハウ提供等

資産運用会社は、スポンサーに対し、ブリッジファンドに関するノウハウの提供又はアドバイスを求めることができます。

（ⅲ）テナント候補に関する情報の提供

スポンサーは、資産運用会社からの要請があり、テナント候補に関する情報がある場合は、法令等及び契約上の制約がある場合を除き、資産運用会社に速やかにその情報を提供します。

（ⅳ）物件取得及び運用に関するアドバイザリー業務

スポンサーは、資産運用会社からの要請があり、業務の受託に関する諸条件を資産運用会社と合意した場合は、法令等及び契約に反しない範囲で、本投資法人の資産の運用に関連する業務を自ら受託し、又はその子会社をして行わせるよう努めます。

（ⅴ）ファイナンスに関するアドバイス

資産運用会社は、スポンサーに対し、本投資法人の資金の借入れや融資団組成等のファイナンスストラクチャーの構築等に関するアドバイスを求めることができます。

（vi）財務戦略に関するアドバイザリー業務

スポンサーは、資産運用会社からの要請があった場合、必要に応じて諸条件を資産運用会社と合意の上、法令等及び契約に反しない範囲で、本投資法人の資金の調達に関連する業務に関しアドバイス及び補助業務の受託を行うものとします。

（vii）マーケット情報の提供

スポンサーは、資産運用会社に対し、法令等及び契約に反しない範囲で、不動産の売買や賃貸のマーケットに関する情報や金融マーケットに関する情報等を提供し、資産運用会社はスポンサーとの間でかかる情報に関する意見交換を行うことができます。

（viii）本投資法人へのセイムボート出資

スポンサーは、その子会社に本投資法人の投資口を保有させ、継続して保有させるように努めます。但し、スポンサーは法的義務を負うものではなく、必要と判断した場合にはその裁量によりその子会社をして投資口を売却させることができます。

（ix）人材の確保に関する協力

スポンサーは、資産運用会社からの要請があり、スポンサーが必要と判断した場合は、人材の確保又は派遣（スポンサーからの転籍・出向を含みます。）に協力します。

なお、スポンサーは、MONE 及び MREM と連携し、本投資法人が従来から重点投資対象としてきた中小規模のオフィスビル以外の資産の取得検討への活用を目的として、ホテルパイプライン情報及び必要な人材やノウハウの提供等を強化しています。

b. サポート会社によるサポート体制

資産運用会社は、サポート会社であるMREMとの間で、2013年8月15日付でスポンサー・サポート契約を締結しています。以下は、MREMとの間で締結したスポンサー・サポート契約における各種サポートの概要です。

（ⅰ）不動産等の売却情報提供

MREMが第三者から相対又は市場でソーシングする物件に関する売却情報は、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとMREMが合理的に判断した場合には、別途資産運用会社による指定がない限り、やむを得ない場合を除き優先的に（第三者に先立ち）資産運用会社に提供されます。

また、MREMがアセット・マネジメント業務を提供しているSPC等が保有する物件の売却情報についても、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとMREMが合理的に判断した場合には、別途資産運用会社による指定がない限り、情報提供に関してやむを得ない事由がある物件の売却情報を除き、第三者に対する売却活動の開始に後れることなく資産運用会社に提供し、又は当該SPC等をして提供させるよう合理的な努力をすることとされています。

（ⅱ）ウェアハウジング機能

本投資法人が、資産運用会社を通じて、MREMに対して、本投資法人への譲渡を前提として一時的にMREMの組成するファンド等において不動産等を保有することの申入れを行った場合、MREMは、当該ファンド等の出資者に対する忠実義務、善管注意義務並びにその他の適用のある契約及び法令を遵守することを前提に、これを受諾すべく合理的な範囲で努力を実施します。

（iii）物件取得アレンジメント業務

MREMは、MREMがソーシングした物件等について、法令に反しない範囲において、本投資法人が物件を取得するに際し、本投資法人をサポートする目的で本投資法人の投資対象不動産等につき、必要なデュー・ディリジェンスを行い、本投資法人の取得プロセスにおける調整を行う等、本投資法人が取得できるよう、資産運用会社を補助するため、物件取得アレンジメント業務を行います。

（iv）情報交換

MREMは、資産運用会社に対し、不動産等の売買、開発に関するマーケット情報及び不動産等の賃貸マーケットに係る事項、その他これらに関連する事項について、情報を提供し、資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換します。

（v）アドバイザリー業務

MREMは、資産運用会社から、本投資法人の資産の運用に関連して、以下に掲げるアドバイザリー業務を受託します。

・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理に係る補助業務等
・その他上記に関連する業務

c. MONEによるファシリティ・マネジメントに関するノウハウの提供

MONEは、５万件を超える独自の工事実績データを活用したファシリティ・マネジメント（中長期修繕計画策定やリニューアル工事等の企画立案、工事実績データに基づく各種修繕工事の内容の妥当性確認及び費用査定、その他、省エネ化や遵法性の維持・治癒等、建物の品質に関する様々な対応等）に関するノウハウを有しており、技術面から資産価値を最大化する施策を立案します。資産運用会社は、かかるノウハウの提供を受けるべく、MONEとの間でファシリティ・マネジメントに関する業務委託契約を締結し、以下に掲げる業務の提供を受けています。

（i）指図権の行使、指示等に関する業務

本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理（建物の修繕、資本的支出及び緊急事態の対応等を含む。）に関するプロパティ・マネージャーへの指図権の代理行使又は代理指示に関する資産運用会社への助言業務又は補助業務

（ii）修繕工事等に関する業務

本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等に関する修繕工事及び資本的支出工事（以下「修繕工事等」といいます。）の検討・査定に関する助言業務及び補助業務、並びにプロパティ・マネージャーによる修繕工事等の代行発注又は対象不動産の所有者（信託受託者を含みます。）による修繕工事等の発注に関する資産運用会社の承認に対する助言業務

（iii）工事計画の策定に関する業務

修繕工事等に関する資産運用会社の中長期修繕計画策定についての助言業務又は補助業務

（iv）デュー・ディリジェンスに関する業務

本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等に対する調査・分析等のデュー・ディリジェンスに関する助言業務又は補助業務

（v）本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等のサステナビリティに関する業務

省エネルギー・資源の有効利用、評価認証の取得等、不動産等の管理におけるサステナビリティ関連の助言業務または補助業務

（vi）その他上記に付随関連する業務

（イ）公正な運用体制

運用資産の取得又は売却に関する計画案は、投資運用部（注）による起案、コンプライアンス・オフィサーによる承認、コンプライアンス委員会による決議及び投資政策委員会による決議により、資産運用会社で決定されることになります。但し、当該計画案に基づく運用資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、これらの手続に加え、本投資法人の役員会の同意を得、かつ本投資法人からその旨の報告を受ける必要があります。また、投資政策委員会における決議は、議決権を行使することのできる投資政策委員会の委員の３分の２以上（但し、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席を必要とします。）が出席し、出席した議決権を行使することのできる委員のうち３分の２以上の賛成を必要としている他、コンプライアンス委員会における決議は、コンプライアンス委員の３分の２以上が出席し（但し、外部委員の出席を必要とします。）、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む３分の２以上の賛成が必要とされています。また、本投資法人は利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主の利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得を行えるよう体制を構築しています。具体的には、投資主利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得となるよう担保するため、本投資法人のために取得された鑑定評価額（但し、利害関係者以外の第三者から資産を取得するために利害関係者がウェアハウジングを行った場合には、鑑定評価額を著しく超過する場合を除き、ウェアハウジングによる取得価額に当該利害関係者がウェアハウジングを行うにあたり負担した費用（仲介手数料等各種手数料、登録免許税、専門家報酬、信託報酬等）を加えた額とします。）を上限とする等、客観的基準を社内規程として整備しています。

これらの社内規程は、コンプライアンスを維持するとともに、スポンサーのサポートを活用するに際して問題となり得る利害関係者取引について、第三者性を担保する体制を採用するものであり、サポートの提供を受ける場合における公正な運用体制の整備・充実を図っています。

（注）　投資運用第一部は本投資法人のための投資及び資産運用を担当し、投資運用第二部はOneプライベート投資法人（以下「本私募リート」といいます。）のための投資及び資産運用を担当します。以下、本書において単に「投資運用部」と記載している場合は、投資運用第一部を指します。本私募リートに関する詳細は、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」をご参照下さい。

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（2026 年 11 月 27 日現在）

参照有価証券報告書「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。

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
久米　克也	投資運用第一部長兼投資情報開発部長	本投資法人の執行役員と資産運用会社の投資運用第一部長及び投資情報開発部長を兼任することにより、本投資法人と資産運用会社の連携が緊密になり、機動的かつ的確な報告が可能になると同時に、執行役員の投資法人役員会への説明もより的確に行うことが可能になり、役員会での議論がより効率かつ的確に行われることで、牽制機能をより実効的に発揮できるようになると考えています。	本投資法人の執行役員と資産運用会社の投資運用第一部長及び投資情報開発部長を兼任しますが、法令上、投信法により執行役員は投資法人に対して善管注意義務を負います。また、投信法により監督役員は執行役員の数を上回らなければならず、執行役員の利益相反に牽制をかけることが十分に可能な体制となっています。本投資法人では、監督役員は社外の弁護士、公認会計士が就任しており、上記牽制機能の実効性をさらに高めています。なお、投資法人役員会においては、投信法第 115 条第 1 項が準用する会社法第 369 条第 2 項において、決議について特別の利害関係を有する執行役員は決議に参加することができないことが定められています。また、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）により資産運用会社は、顧客である本投資法人に善管注意義務、忠実義務を負うこととされています。さらに、資産運用会社は、金商法第42条の2により、利益相反行為が禁止行為として規定されています。社内規程としても、「利害関係者取引規程」を定めており、利益相反取引については、コンプライアンス・オフィサーによる事前審査に加え、外部委員（社外の弁護士）の同意を必須とするコンプライアンス委員会で審議をすることにより利益相反防止体制を構築しています。

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きます。）

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（2026 年 11 月 27 日現在）

参照有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報　第４　関係法人の状況　１　資産運用会社の概況　（４）役員の状況」をご参照ください。

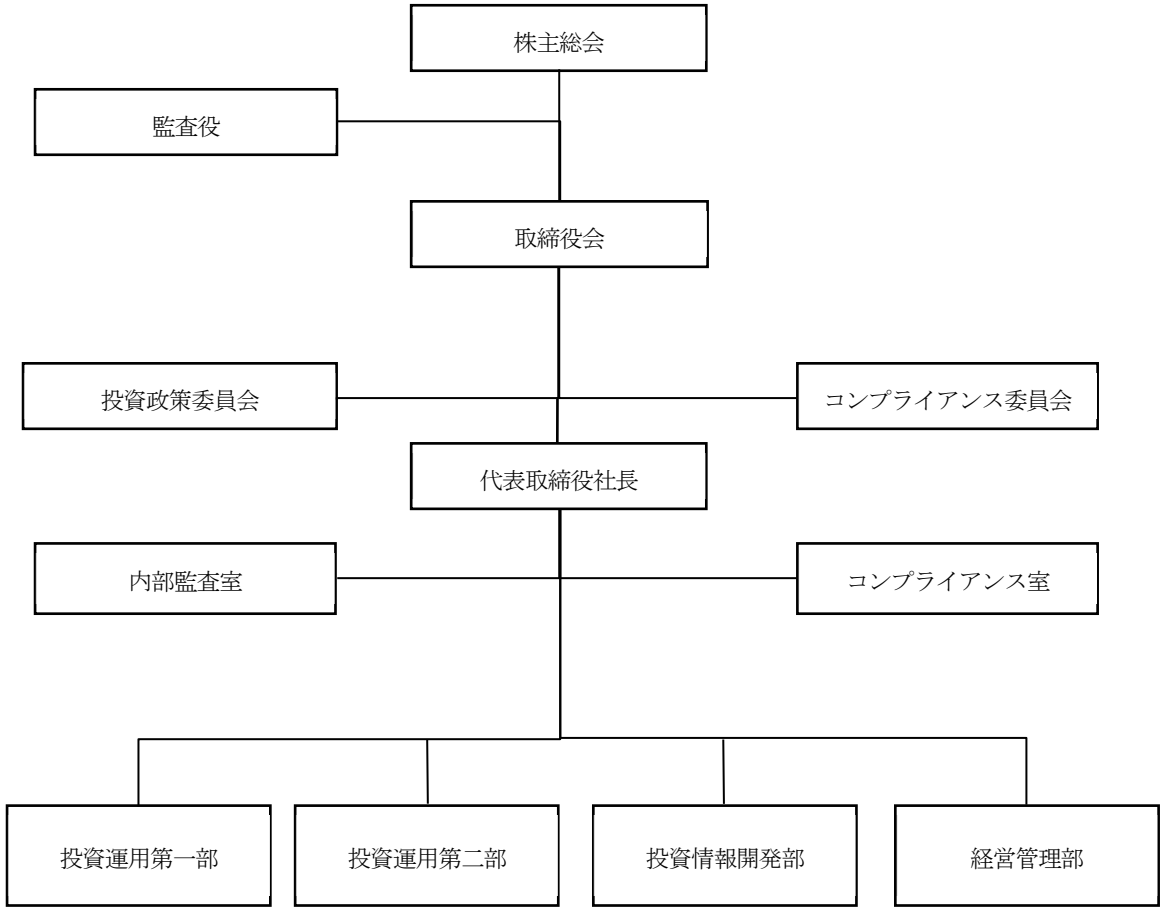
②　資産運用会社の従業員の状況（2026 年 11 月 27 日現在）

出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	みずほリアルティ One 株式会社	39	うち 14 名が出向元管理部門を兼務しています。 ※人数は契約社員を含みます。
	みずほ信託銀行株式会社	3	無
	西日本鉄道株式会社	1	無
	九州旅客鉄道株式会社	1	無
	出向者計	44	―
出向者以外		5	―
資産運用会社従業員総数		49	―※人数は派遣社員を含みます。

③　投資法人及び資産運用会社の運用体制

（ア）当社の運用体制

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。



資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、本投資法人の他に本私募リートからも資産の運用を受託しています。本投資法人は主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産を投資対象とする一方で、本私募リートは主として住宅を中心としたアコモデーション施設をその投資対象とします。したがって、本投資法人と本私募リートとの間では、住宅や複合資産については、本投資法人及び本私募リートの間で取得機会の競合が生じます。

資産運用会社は、物件取得機会の競合を避けるため物件取得競合防止基準を策定し、本私募リートが投資対象としている住宅や、複合資産のうち不動産の賃貸可能面積において居住用途の床面積が過半を占める不動産等又はこれらを裏付けとする資産である場合には、原則として本私募リートが優先検討権を有することとしています。

本投資法人は、従前以上に中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築を目指すことを目的として、2025 年 5 月 27 日開催の投資主総会において規約の一部変更を行い、主としてオフィスビルに対して投資を行う方針から、主たる用途を限定することなく、オフィスビル、ホテル、住宅、商業施設及びその他用途の不動産に対して投資を行う方針に変更しました。住宅以外の用途の資産については本私募リートとの取得機会の競合は、想定されず、また、住宅についても第二順位の優先検討権を有するため、上記の規約変更において企図する中長期にわたる安定的な収益確保と成長性の両面を追求するポートフォリオ構築に影響はないものと考えています。

資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配金に係る政策、運用資産の取得及び処分、運用資産の管理方針等を審議するための合議体として投資政策委員会を設置しています。また、コンプライアンスに関する事項の統括責任者としてコンプライアンス室にコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスに係る重要事項につき審議するための合議体としてコンプライアンス委員会を設置しています。本投資法人に係る資産運用業務は、投資運用部、投資情報開発部及び経営管理部の分掌によって実施されています。なお、本投資法人のために資産運用を担当する投資運用第一部に加え、本私募リートのための資産運用を担当する投資運用第二部を設けており、資産運用を受託する複数の投資法人の利益を損なうことがないよう、運用を受託する投資法人毎に運用判断を担当する部門を明確に分離しています。また、利益相反防止の観点から、前述の物件取得競合防止基準を策定しています。資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置し又は改廃します。

（イ）業務分掌体制（組織規程）（注１）

各組織の名称	各組織の主な業務の概略
投資政策委員会	(1) 資産運用ガイドライン、資産運用計画及び資産管理計画書の策定及び改定に係る事項の決議 (2) 資金調達及び分配金の支払いに係る事項の決議 (3) 運用資産及び運用予定資産の取得、又は売却に係る事項の決議 (4) 運用資産の重要な賃貸、管理に係る事項のうち資産運用計画又は資産管理計画書に記載されていない事項（但し、軽微なものを除きます。）の決議 (5) 有価証券報告書、資産運用報告等の作成・交付並びに評価分析に係る事項の決議 (6) 上記(1)ないし(5)に掲げるものの他、資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引（注２）に係る事項の決議

	(7) その他本投資法人のための投資判断に係る重要事項の決議 (8) 上記(1)ないし(7)に付随する事項の決議
コンプライアンス 委員会	(1) コンプライアンスの基本方針、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定に係る事項の決議 (2) 「利害関係者取引規程」、その別紙「利害関係者取引申請書兼チェックリスト」及び「物件取得競合防止基準」の改廃に係る事項の決議 (3) (1)及び(2)の他、コンプライアンス上重要な規程の新設及び改廃に係る事項の決議 (4) 本投資法人の運用予定資産の取得又は運用資産の売却に係る事項の決議 (5) 「利害関係者取引規程」に基づきコンプライアンス委員会での承認が必要とされている利害関係者との取引に関する事項の決議 (6) 資産運用ガイドラインの策定及び改定に係る事項の決議 (7) コンプライアンス上不適切な行為等に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議及び決定に係る事項の決議 (8) その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題点の有無に係る事項の決議 (9) その他コンプライアンス上重要と考えられる事項の決議 (10) 上記(1)ないし(9)に付随する事項の決議
コンプライアンス室	(1) 資産運用会社のコンプライアンスの推進及び統括に関する事項 (2) コンプライアンスの基本方針、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の策定及び見直しの起案に関する事項 (3) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 (4) 反社会的勢力への対応の統括に関する事項 (5) 行政機関及び業界団体等への登録、届出、報告等を含めた全般的な対応業務に関する事項 (6) 社内諸規程及び諸規則等の遵守状況の確認に関する事項 (7) 広告の審査に関する事項 (8) リスク管理に関する統括業務 (9) 開示情報の適切性に係る審査業務に関する事項 (10) コンプライアンス委員会の運営、管理及び統括（事務局業務を含みます。）に関する事項 (11) 法人関係情報の管理に関する事項

	(12) 苦情処理に関する統括業務 (13) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (14) その他上記に付随関連する事項
内部監査室	(1) 年度内部監査方針及び計画策定並びに実施に関する事項 (2) 内部監査に関する事項 (3) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (4) その他上記に付随関連する事項
投資運用第一部	本投資法人から受託した資産運用に関する以下の事項及びその他これらに付随する事項 (1) 本投資法人の資産運用ガイドライン案及び資産運用計画案の策定及び改定に関する事項 (2) 本投資法人の運用資産の資産管理に関する計画案の策定及び改定に関する事項 (3) 本投資法人の投資戦略の立案に関する事項 (4) 本投資法人の資産の取得のための評価、選定に関する事項 (5) 本投資法人の資産の取得の判断及び運用資産の処分の判断並びにこれらの統括に関する事項 (6) 本投資法人の不動産賃貸市場等に関する調査並びに分析に関する事項 (7) 本投資法人の運用資産の賃貸（リーシング）及び維持管理に関する事項 (8) 本投資法人の運用資産のテナントに対する反社会的勢力確認に関する事項 (9) 本投資法人の運用資産の不動産信託受託者、プロパティ・マネージャーその他の業務受託者の選任又は解任及び管理監督、その他の対応に関する事項 (10) 経済全般、不動産マーケット、不動産業界の動向及び不動産賃貸市場等に関する調査並びに分析に関する事項 (11) 本投資法人の新たな運用資産の運用手法の研究及び開発に関する事項 (12) 本投資法人に関連する投資政策委員会の運営、管理全般及び統括（事務局業務を含みます。）に関する事項 (13) 本投資法人の所管の業務についてのリスク管理に関する事項 (14) 本投資法人の所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (15) その他上記に付随関連する事項
投資情報開発部	本投資法人から受託した資産運用に関する以下の事項及びその他これらに付随する事項 (1) 投資運用第一部による投資戦略の立案のための分析、調査及びその他の業務の支援に関する事項 (2) 投資運用第一部による投資基準の策定及び管理のための分析、調査及びその他の業務の支援に関する事項 (3) 投資物件情報の管理及びソーシングに関する事項 (4) 投資運用第一部による資産の取得のための評価、選定に係わる分析、調査（デュー・ディリジェンス作業を含みま

	す。）及びその他の業務の支援に関する事項 (5)　投資運用第一部による資産の取得のための交渉、取り纏め、文書化等の実行及びその他の業務の支援に関する事項 (6)　投資運用第一部による運用資産の処分のための交渉、取り纏め、文書化等の実行及びその他の業務の支援に関する事項 (7)　所管の業務についてのリスク管理に関する事項 (8)　所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (9)　その他上記に付随関連する事項
経営管理部	1.　投資法人（注３）関連業務 (1)　投資法人の財務戦略（年度及び長期のファイナンス方針及び計画、分配金支払いの方針及び計画並びに実行等を含みます。）案の策定及び改定に関する事項 (2)　投資法人の資金調達（借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等を含みます。）に関する事項 (3)　投資法人の IR（投資主への対応、情報開示の統括、マーケティング戦略の策定・実行等）に関する事項 (4)　金融機関への対応に関する事項 (5)　信用格付業者への対応に関する事項 (6)　投資法人の会計及び税務に関する事項 (7)　投資法人の資金管理全般（支払指図を含みます。）に関する事項 (8)　投資主総会及び役員会の運営に関する事項 (9)　投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者の選任解任及び管理監督に関する事項 (10) 証券市場、不動産投資信託市場等の調査及び分析に関する事項 (11) 投資法人のサステナビリティに関する事項 (12) 所管の業務についてのリスク管理に関する事項 (13) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (14) その他上記に付随関連する事項 2.　運用会社関連業務 (1)　資産運用会社の人事、総務、経理及び財務全般に関する事項 (2)　資産運用会社の年度経営方針及び予算策定等の経営企画全般に関する事項 (3)　資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 (4)　資産運用会社の資産運用に関する苦情又は紛争（本投資法人の投資主からのものを含みますがこれに限られません。）の処理に関する事項

	(5) 資産運用会社の電算システムの管理に関する事項 (6) 資産運用会社の稟議の取りまとめに関する事項 (7) 資産運用会社のサステナビリティに関する事項 (8) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (9) その他資産運用会社における管理業務全般に関する事項 3. 法務関連業務 (1) 訴訟、執行保全行為等への対応に関する事項 (2) 各種契約書の管理に関する事項 (3) その他法務全般に関する事項 (4) 所管の業務についてのリスク管理に関する事項 (5) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (6) その他上記に付随関連する事項

(注１)「業務分掌体制（組織規程)」欄には、資産運用会社の各組織の名称及び主な業務のうち、本投資法人に関連する組織及び業務を記載しています。

(注２) 資産運用会社の利益相反対策のための自主ルール（資産運用会社の利害関係者取引規程、以下「利害関係者取引規程」といいます。）において定める利害関係者（但し、本投資法人を除きます。）（(a) 資産運用会社及び資産運用会社の役職員、 (b) 資産運用会社の株主、(c)投信法第 201 条第 1 項に定める利害関係人等、 (d) 資産運用会社、MONE、MREM 又はみずほ信託銀行株式会社が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人、 (e) 資産運用会社、MONE、MREM 又はみずほ信託銀行株式会社にアセット・マネジメント業務を委託している法人、及び(f)資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人、及び(g)(a)乃至(f)に規定する者の他、利益相反取引が起こり得る可能性のある取引相手方としてコンプライアンス・オフィサーが指定する者を意味します。以下「自主ルール上の利害関係者」といいます。）との間で行う、不動産等の取得・譲渡、不動産等以外の資産の取得・譲渡、不動産等及び有価証券の貸借、不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託、プロパティ・マネジメント業務の委託、一定額以上の工事の発注、資金の借入れ、本投資法人の事務受託、その他の業務受託、その他コンプライアンス・オフィサーが、自主ルール上の利害関係者と本投資法人との間で利害が対立するおそれがあるとして、資産運用会社の利害関係者取引規程に定める手続等を経る必要があると判断した取引をいいます。以下同じです。

(注３) 本投資法人及び本私募リートを併せて「投資法人」といいます。

（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

（ア）一般原則

資産運用会社は、資産運用会社と一定の関係を有する者との取引に関しては、法令上の問題点がないかのみならず、資産運用会社が本投資法人の資産の運用に係る業務の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義した上で、下記（イ）及び（ウ）に記載するような定めをおいています。

自主ルール上の利害関係者

（i）　資産運用会社及び資産運用会社の役職員
（ii）　資産運用会社の株主
（iii）　上記（i）及び（ii）の他、投信法第201条第1項に定める利害関係人等
（iv）　資産運用会社、MONE、MREM又はみずほ信託銀行株式会社が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人
（v）　資産運用会社、MONE、MREM又はみずほ信託銀行株式会社にアセット・マネジメント業務を委託している法人
（vi）　資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人
（vii）　上記（ⅰ）ないし（vi）に規定する者の他、利益相反取引が起こり得る可能性のある取引相手方としてコンプライアンス・オフィサーが指定する者

（イ）手続の概要

自主ルール上の利害関係者との間で下記（ウ）記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

a. 当該取引が発生する投資運用を行うに当たっては、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人資産運用業協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンス委員会規程等の規程に従い、当該取引について承認した場合には、投資政策委員会に上程することができます。投資政策委員会が、当該取引について審議し、承認した場合には、本投資法人の役員会に上程することができます。本投資法人の役員会の承認が得られ、本投資法人役員会から資産運用会社への報告がなされたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。上記手続を経て決定された議案及びその付随関連する資料を取締役会に遅滞なく報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。

b. 但し、利害関係者取引行為のうち、次の（ⅰ）ないし（iv）に掲げるものについては、コンプライアンス委員会等の審議を要しないものとします。但し、コンプライアンス委員会規程等によりその決議又は報告が必要とされているものは、コンプライアンス委員会規程等の定めによります。
（ⅰ）当該行為に基づき発生する利害関係者の受領する金額（売買代金及び委託報酬を含むがこれらに限られません。但し、賃料を除きます。）が1,000万円未満（継続性のある取引の場合は1取引期間当たりの金額で判断します。）のもの
（ii）利害関係者との賃貸借契約（パススルー型マスターリース契約を締結している保有資産について、転借人（エンドテナント）が利害関係者である場合における当該転貸借を含みます。）において、利害関係者から収受する賃料（共益費を含みます。）が年間総額1,000万円未満であり、かつ、経済条件があらかじめ物件毎に定めた資産運用計画の範囲内のもの（条件変更の場合は、変更後の条件で判断します。）（但し、資産運用会社が賃貸借契約の経済条件を決定する権限を有していない場合は、経済条件が予め物件毎に定めた資産運用計画の範囲内のもの（条件変更の場合は、

変更後の条件で判断します。））

（iii）コンプライアンス委員会にて決議された内容に基づく権利の行使及び義務の履行

（iv）自動更新条項に従った取引期間等の延長

（ウ）制限

a. 自主ルール上の利害関係者からの不動産等の取得

自主ルール上の利害関係者から不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を総称していいます。以下、本（ウ）において同じです。）を取得する場合の売買価格（税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬他受益権の譲渡に係る費用、信託勘定内の積立金を含まないものとします。以下、本a. 及びb. において同じです。）は、自主ルール上の利害関係者でない社外の不動産鑑定士（以下「外部不動産鑑定士」といいます。）が鑑定した鑑定評価額を上限とします。なお、本投資法人は、自らが譲り受けることを前提として自主ルール上の利害関係者以外の第三者から利害関係者に取得させた（以下、本a. において「ウェアハウジングによる取得」といいます。）不動産等を、ウェアハウジングによる取得の際の売買価格（消費税及び固定資産税等の精算金等を除きます。）（以下、本a. において「ウェアハウジングによる取得価額」といいます。）と同額以下で当該自主ルール上の利害関係者から取得する場合、本投資法人は鑑定評価額を超えた価額で当該不動産等を取得できるものとします。また、その場合であって、当該不動産等を取得するために当該自主ルール上の利害関係者が負担した費用（仲介手数料等各種手数料、登録免許税、専門家報酬及び信託報酬等）が存するときは、当該費用をウェアハウジングによる取得価額に加えた金額以下であれば、当該不動産等を取得できるものとします。但し、いずれの場合も外部不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を著しく超過する場合にはこの限りではありません。

また、上記に従い、自主ルール上の利害関係者が負担した費用をウェアハウジングによる取得価額又は鑑定評価額に加えた価額で不動産等を取得する場合、当該自主ルール上の利害関係者から当該費用に係る領収書その他当該費用の金額及び当該費用が当該不動産等を取得するために負担したものであることを合理的・客観的に示す資料を徴求し、これを確認することを条件とします。

b. 自主ルール上の利害関係者への不動産等の譲渡

自主ルール上の利害関係者へ不動産等を譲渡する場合の売買価格は、外部不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限とします。

c. 不動産等以外の資産の取得・譲渡

自主ルール上の利害関係者から不動産等以外の資産を取得又は譲渡する場合において、当該資産に時価がある場合には、当該売買価格は時価によるものとし、時価がない場合には、公正妥当な金額（例えば、類似の取引事例における過去の取引価格や取引実績の参照、複数の取引相手方からの相見積もりの取得、又は資産運用会社及び資産運用会社の利害関係者に該当しない者でありかつ当該資産の取得取引において取引相手方側でアドバイザー等として関与していない中立の第三者の価格評価に関する意見検討などにより把握した金額、本投資法人によるセイムボート出資として匿名組合出資持分の取得を検討する場合は、IRR（内部収益率）を検証することなどがありますが、これらに限られません。）とします。

d. 自主ルール上の利害関係者への不動産等及び有価証券の貸借

自主ルール上の利害関係者との間で不動産等を貸借する場合は、市場価格、周辺相場等を総合的に勘案し、適正な貸借条件に基づき行わなければならないものとします。

また、自主ルール上の利害関係者との間で有価証券を貸借する場合は、市場価格、相場等を総合的に勘案し、適正な貸借条件に基づき行わなければならないものとします。

e. 自主ルール上の利害関係者に対する不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

自主ルール上の利害関係者に対して本投資法人が不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託をする場合、当該委託に係る報酬金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価額の水準、賃料水準及び媒介の難易度等を総合的に勘案して決定します。

f. 自主ルール上の利害関係者に対するプロパティ・マネジメント業務の委託

自主ルール上の利害関係者に対してプロパティ・マネジメント業務の委託を行おうとする場合には、原則として、自主ルール上の利害関係者ではない業者（以下「外部業者」といいます。）を含む業者間での競争入札を行い、その結果に応じて委託先を決定しなければならないものとします。なお、取得する資産について、利害関係者が既にプロパティ・マネジメント業務等を行っている場合は、取得後のプロパティ・マネジメント業務等を引き続き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、実績、会社信用度等を調査し、当該利害関係者への委託が適正であることを確認するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、適正と判断される条件に準じて決定します。

g. 自主ルール上の利害関係者に対する工事の発注

自主ルール上の利害関係者に対して工事の発注を行う場合には、原則として、外部業者を含む業者間での競争入札を行い、その結果に応じて工事発注先を決定しなければならないものとします。

h. 自主ルール上の利害関係者からの資金の借入れ

資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、自主ルール上の利害関係者から資金の借入れを行う場合においては、市場水準や他の金融機関からの借入条件等を検討した上で、適正と判断される条件で決定するものとします。

i. 資産運用会社が行う本投資法人の事務受託

資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、自主ルール上の利害関係者との間で本投資法人の資産保管業務委託契約、一般事務委託契約等を締結する場合においては、市場水準や他の金融機関が当該業務を受託する場合の条件等を検討した上で、適正と判断される条件で決定するものとしま

す。

j．その他の事務受託

資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、上記（a）から（i）までに定める業務以外の業務を自主ルール上の利害関係者へ発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で業務の発注を行うものとします。

(エ) 開示

自主ルール上の利害関係者を相手方とする上記（ウ）記載の取引を行うことを決定し、又は行った場合には、適用ある法令、規則、及び利害関係者取引規程等に従い、適当な方法により速やかにこれを開示するものとします。

② 運用体制の採用理由

(ア) 利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員である久米克也は当社の投資運用第一部長及び投資情報開発部長を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については「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」をご参照下さい。

(イ) 利益相反取引に対する当社の取締役会が果たす機能について

当社の取締役会にはスポンサーの関係者が含まれます。そのため当社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え自主ルールとして「利害関係者取引規程」を制定しています。詳細につきましては「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　①利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照下さい。

(ウ) 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

当社の自主的設置機関である投資政策委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任することを規定しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、各委員会の決議は投資政策委員会においては議決権を行使することのできる投資政策委員会の委員の３分の２以上（但し、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席を必要とします。）が出席し、出席した議決権を行使することのできる委員のうち外部委員を含む３分の２以上の賛成、コンプライアンス委員会においては、コンプライアンス委員の３分の２以上が出席し（但し、外部委員の出席を必要とします。）、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む３分の２以上の賛成と規定し、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。

【外部委員の主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス委員会 委員	隈元慶幸	1986年4月	株式会社ブリヂストン　入社
		1994年4月	弁護士登録
		2001年4月	堀裕法律事務所（現：堀総合法律事務所）（現任）
		2007年6月	小倉クラッチ株式会社　監査役（現任）
		2016年10月	株式会社アイリッジ　社外取締役（監査等委員）（現任）
		2017年12月	スガノ農機株式会社　監査役（現任）
		2023年4月	株式会社Minto　監査役（現任）
		2024年2月	シンコーホールディングス株式会社　監査役（現任）
投資政策委員会 委員	九本博文	1988年4月	株式会社新宿不動産鑑定　入所
		1989年10月	株式会社総合不動産鑑定所　入所
		1992年4月	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所　代表取締役　就任（現任）
		2000年1月	東村山市固定資産鑑定評価員（現任）
		2021年4月	横浜富士見丘学園理事（現任）

（エ）利益相反取引に対するコンプライアンス・オフィサーが果たす機能について

当社はコンプライアンス室長をコンプライアンス・オフィサーとし、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス・オフィサーの役割の詳細については「１．基本情報　（１）コンプライアンスに関する基本方針　②資産運用会社としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項又は運用体制等の特徴」をご参照下さい。

【コンプライアンス・オフィサーの主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・ オフィサー	宇都宮　久	1999年4月	住友石炭鉱業株式会社（現：住石ホールディングス株式会社）入社
		2003年12月	株式会社セブン-イレブン・ジャパン 入社
		2006年1月	株式会社セブン&アイ・ホールディングス　入社
		2006年11月	みずほ信託銀行株式会社 入社
		2018年11月	同　不動産投資顧問部　REIT管理第二チーム　次長
		2023年11月	同　不動産業務部　参事役
		2025年4月	同　不動産業務部付（現任）
			みずほリアルティOne株式会社　出向
			コンプライアンス・リスク管理部　担当部長
			みずほ不動産投資顧問株式会社 再出向
			コンプライアンス・リスク管理部　担当部長
		2026年5月	みずほリートマネジメント株式会社 再出向
			内部監査室長兼コンプライアンス室　担当室長
		2026年10月	同　コンプライアンス・オフィサー
			コンプライアンス室長兼内部監査室長（現任）

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

第 26 期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）における利害関係人等及びその他特別の利害にある者との取引は次のとおりです。

なお、利害関係人等とは、投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に定める者をいいます。その他特別の利害にある者とは、左の投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第123条に定める者の他、当社利害関係者取引規程に定める者をいいます。利害関係者取引規程で定める者は、前記「（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（ア）一般原則」をご参照ください。

（ア）取引の状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等はありません。

（イ）支払手数料等の金額

第26期（2026年3月1日～2026年8月31日）における利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額(千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合(注1)
		支払先	支払金額等（千円）	
管理業務費	402,410	株式会社みずほ銀行	1,122	0.3%
信託報酬	18,533	みずほ信託銀行株式会社	3,858	20.8%
資産保管手数料	5,199	みずほ信託銀行株式会社	5,199	100.0%
一般事務委託手数料	22,262	みずほ信託銀行株式会社	22,262	100.0%
その他営業費用	73,572	株式会社みずほ銀行	731	1.0%
		みずほ信託銀行株式会社	9	0.0%
		みずほ証券株式会社	170	0.2%
売却媒介手数料	48,060	みずほ信託銀行株式会社	48,060	100.0%
その他営業外費用	2,320	株式会社みずほ銀行	70	3.0%

（注1）「総額に対する割合」の算出にあたっては、小数第２位を四捨五入して表示しています。

（注2）　上記記載の支払手数料等以外に利害関係人等へ支払った費用として処理されていない資産計上された支払手数料等は以下のとおりです。

株式会社みずほ銀行	41,013 千円
みずほ信託銀行株式会社	4,120 千円

（2）物件取得者等の状況

第 26 期（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）

※ ① 会社名・氏、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
※	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	－
ONEST 飯田橋スクエア （東京都新宿区神楽坂四丁目 8 番地 1）	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象とする資産であり、本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。なお、取得価格は、資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しています。	①神楽坂興業合同会社 ②資産運用会社の親会社の子会社である MREM がアセット・マネジメント業務を受託する私募ファンドの資産保有ビークルです。 ③投資運用目的	特別な利害関係にある者以外	－
	4,750 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	－	－
	2026 年 3 月	2019 年 12 月	－	－
ザ エディスターホテル成田 （千葉県成田市東町 160 番地 2）	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象とする資産であり、本投資法人の投	①MホスピタリティN合同会社 ②資産運用会社の親会社の子	特別な利害関係にある者以外	－

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
	資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。なお、取得価格は、資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しています。	会社である MREM にアセット・マネジメント業務を委託しています。 ③投資運用目的		
	4,770 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	－	－
	2026 年 3 月	2021 年 11 月	－	－
ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城 （沖縄県那覇市首里山川町一丁目 118 番地）	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象とする資産であり、本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。なお、取得価格は、資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しています。	①Mホスピタリティ R 合同会社 ②資産運用会社の親会社の子会社である MREM にアセット・マネジメント業務を委託しています。 ③投資運用目的	特別な利害関係にある者以外	－
	10,460 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	－	－
	2026 年 3 月	2021 年 11 月	－	－

４．その他

（1）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2026年8月31日現在）

① 不動産鑑定機関の選定方針

・資産運用会社では、不動産鑑定機関の選定にあたり、本投資法人と特別な利害関係がない先で、Jリートの不動産鑑定機関採用社数、売上実績及び所属鑑定士数が上位である、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、JLL 森井鑑定株式会社を選定しました。

② 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
ONEST神田スクエア ONEST西五反田スクエア ONEST本郷スクエア ONEST神田西福田町ビル リードシー千葉駅前ビル 肥後橋センタービル 大同生命水戸ビル クインテッサホテル札幌すすきの63 Relax&Spa クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	90名 （2026年8月31日時点。）	・国内大手の不動産鑑定機関としての実績が多く、主要都市の不動産マーケット状況等を把握しており、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、Jリートで多くの採用実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。
ONEST元代々木スクエア ONEST上野御徒町ビル コンフォートイン名古屋栄駅前 カンデオホテルズ京都烏丸六角	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門一丁目3番1号	284名 （2026年8月31日時点。）	・国内大手の不動産鑑定機関としての実績が多く、主要都市の不動産マーケット状況等を把握しており、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、Jリートで多くの採用実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。

ザ エディスターホテル成田				

立川錦町ビル ONEST 横浜西口ビル ONEST 中野ビル ONEST 池袋イーストビル ONEST 東中野ビル フィールド北参道 ONEST 新大阪スクエア ONEST 京都烏丸スクエア ONEST 名古屋錦スクエア 名古屋伏見スクエアビル ONEST 飯田橋スクエア ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町一丁目4番1号	139名 （2026年8月31日時点。）	・国内大手の不動産鑑定機関としての実績が多く、主要都市の不動産マーケット状況等を把握しており、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、J リートで多くの採用実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。
八王子SIAビル ONEST 大宮吉敷町ビル クレシェンドビル ONEST 錦糸町スクエア ONEST 箱崎ビル	株式会社中央不動産鑑定所	〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号	25名 （2026年8月31日時点。）	・国内大手の不動産鑑定機関としての実績が多く、主要都市の不動産マーケット状況等を把握しており、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、J リートで多くの採用実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。
東京パークサイドビル 大博多ビル	JLL 森井鑑定株式会社	〒105-0004 東京都千代田区大手町一丁目5番1号	71名 （2026年8月31日時点。）	・国内大手の不動産鑑定機関としての実績が多く、主要都市の不動産マーケット状況等を把握しており、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、J リートで多くの採用実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。

（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（2026年8月31日現在）

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

・資産運用会社では、エンジニアリング・レポート作成機関の選定にあたり、本投資法人と特別な利害関係がない先で、Ｊリートを含む不動産流動化案件の建物のデュー・ディリジェンスの実績が豊富であることに加え土壌汚染調査も実施可能であることを鑑みて選定しました。個別の物件の発注については、納期、人的規模、当該物件の調査実績等を勘案し選定しました。

② エンジニアリング・レポート作成機関の概要

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
ONEST神田スクエア 立川錦町ビル ONEST横浜西口ビル ONEST中野ビル 八王子SIAビル ONEST上野御徒町ビル ONEST大宮吉敷町ビル ONEST池袋イーストビル 東京パークサイドビル ONEST新大阪スクエア ONEST京都烏丸スクエア ONEST名古屋錦スクエア	デロイト トーマツ PRS株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	不動産時価評価関連サービス（エンジニアリングレポート）、開発・建築アドバイザリーサービス（コンストラクションマネジメント業務）等	・不動産流動化案件の建物のデュー・ディリジェンスの実績が豊富であり、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、他のＪリートの組入れ物件の調査実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。

ONEST 元代々木スクエア 名古屋伏見スクエアビル ONEST 箱崎ビル フィールド北参道 大同生命水戸ビル カンデオホテルズ京都烏丸六角 ONEST 飯田橋スクエア クインテッサホテル札幌すすきの 63 Relax&Spa クインテッサホテル鹿児島天文館 Relax&Sleep クインテッサホテル福岡博多 Relax&Sleep	東京海上ディーアール株式会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目5番1号	不動産リスクソリューション（建物診断業務、エンジニアリングレポート（ER）、土壌環境調査業務）等	・不動産流動化案件の建物のデュー・ディリジェンスの実績が豊富であり、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、他の J リートの組入れ物件の調査実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。
大博多ビル	株式会社イー・アール・エス	〒104-0061 東京都中央区銀座六丁目17番1号	リスクマネジメントサービス、デュー・デリジェンスサービス、土壌環境サービス、エネルギーマネジメントサービス	・不動産流動化案件の建物のデュー・ディリジェンスの実績が豊富であり、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、他の J リートの組入れ物件の調査実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。
クレシェンドビル 肥後橋センタービル ダブルツリーby ヒルトン那覇首里城	SOMPO リスクマネジメント株式会社	〒160-0028 東京都新宿区西新宿六丁目 8番1号	不動産リスクソリューション（不動産デューデリジェンス	・不動産流動化案件の建物のデュー・ディリジェンスの実績が豊富であり、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、他の J リートの組入れ物件の調査実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。

			（建物、構造、土壌・環境汚染)、(建物、構造安全性、土壌・環境汚染)コンサルティング)	

ONEST 西五反田スクエア ONEST 本郷スクエア ONEST 神田西福田町ビル ONEST 錦糸町スクエア リードシー千葉駅前ビル ONEST 東中野ビル コンフォートイン名古屋栄駅前	株式会社 ERI ソリューション	〒107-0062 東京都港区南青山三丁目 1 番 31 号	デュー・ディリジェンス事業、インスペクション事業、DX 事業、性能評価・省エネ審査事業	・不動産流動化案件の建物のデュー・ディリジェンスの実績が豊富であり、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、他の J リートの組入れ物件の調査実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。
ザ エディスターホテル成田	日本管財株式会社	〒662-8588 兵庫県西宮市六湛寺町 9 番 16 号	エンジニアリングサービス、建物の統括管理等	・不動産流動化案件の建物のデュー・ディリジェンスの実績が豊富であり、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、他の J リートの組入れ物件の調査実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。

（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

（ア）基本方針

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り積極的かつ自主的な開示を行うものとします。

なお、開示を行うに際しては、投信法、金商法、株式会社東京証券取引所及び資産運用業協会等がそれぞれ規定する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。

（イ）IR スケジュール

本投資法人は、決算に係る IR 活動を以下のスケジュールで行う予定です。

・決算月：毎年 2 月、8 月
・決算短信発表：毎年 4 月、10 月
・決算説明会（アナリスト・機関投資家向け）：毎年 4 月、10 月
・資産運用報告発送：毎年 5 月、11 月

IR 関係資料については、決算短信のほか、決算説明資料、資産運用報告及び有価証券報告書等についても本投資法人のウェブサイトにて掲載します。

なお、決算説明会（アナリスト・機関投資家向け）については、電話会議システムやインターネットを通じた会議システムを利用する方法や、決算説明にかかる動画を配信する方法等により代替する場合があります。

（ウ）具体的なIR活動の内容

本投資法人及び資産運用会社では、次の諸施策を積極的に実施する予定です。

① アナリスト・機関投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、決算説明会の開催、投資家への個別面談等

② 個人投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、証券会社等が主催する対面形式又はオンライン形式によるIRイベントへの参加、運用状況報告会の開催等

（5）反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、反社会的勢力排除に向け、コンプライアンス・マニュアルの行動原則において「役職員等は、市民生活の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対して、断固とした姿勢で臨まなければならない。」、「役職員等は、反社会的勢力への利益供与を一切行ってはならない。」旨を定めるとともに、「反社会的勢力に対する基本方針」を規定しホームページで公表しており、反社会的勢力排除に関する規則において具体的な方法を定めています。また、社内に反社会的勢力対応責任者を設置するとともに、役職員等に対し社内研修等を通じ反社会的勢力への対応方法の周知を図っています。

以　上