

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

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

資産運用会社名  
株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント  
代表者名 代表取締役社長 栄田 聡  
問合せ先 取締役財務経営本部長 埜村 佳永  
TEL. 03-3516-1591

## 1. 基本情報

### (1) コンプライアンスに関する基本方針

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ア. 本投資法人の資産運用会社に対する出資又は役員の派遣若しくは金融商品取引法第29条の2第1項第4号に係る使用人の出向を行っている者
- イ. 前項に該当する者の親会社、子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される親会社、子会社及び関連会社をいう。）
- ウ. 投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項に定める利害関係人等
- エ. 前3項のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含む。）、組合その他のファンド
- オ. 前各項に掲げる者と実質的に同視し得る者

## (2) 投資主の状況

2025年12月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	該当事項はありません。	1,192,276	29.45
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。	640,255	15.81
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	189,849	4.68
東京建物株式会社	資産運用会社である株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントの設立母体・親会社（出資比率：100.0%）で、本投資法人設立時及び本投資法人が資産運用を開始するための私募増資時（2001年11月）に出資。資産運用会社との間では、物件移管業務委託契約及び賃貸営業管理・工事計画助言業務委託契約を締結（詳細は2025年12月期有価証	122,700	3.03

	<p>券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み」をご参照ください)。投資法人の間では、テナント一般媒介業務委託契約を締結。また、2025年12月末保有67物件のうち、34物件について不動産管理委託契約を締結。なお、同社は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）における「利害関係人等」および本投資法人の役員会規則に規定する「利害関係者」に該当します。</p>			
学校法人川崎学園	該当事項はありません。	100,000	2.47	
明治安田生命保険相互会社	該当事項はありません。	96,000	2.37	
JP MORGAN CHASE BANK 385864 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	該当事項はありません。	67,397	1.66	
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	該当事項はありません。	61,148	1.51	
JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	該当事項はありません。	52,849	1.30	
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	該当事項はありません。	51,505	1.27	
		上位10名合計	2,573,979	63.58

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2026年3月26日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数(株)	比率(%)
東京建物株式会社	スポンサー(本投資法人役員会規則における利害関係者に該当)。資産運用会社へは、常勤役員3名、非常勤役員2名を派遣。本投資法人に対しては、本投資法人設立時及び本投資法人が資産運用を開始するための私募増資時(2001年11月)に出資。	7,000	100.0
	合計	7,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

2025年12月期有価証券報告書「第一部【ファンド情報】 第1【ファンドの状況】 2【投資方針】」をご参照ください。

(5) 海外不動産投資に関する事項

① 海外不動産への投資姿勢

海外不動産への投資を行う予定はありません。

② 海外不動産に投資する際の指針等

該当はありません。

③ 海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

該当はありません。

④ 海外不動産への投資に対するリスク管理体制

該当はありません。

(6) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

スポンサーである東京建物株式会社は、日本有数の総合不動産会社として長年の実績があり、不動産の分野における豊富なノウハウを有しています。

東京建物株式会社及びその関係会社が営んでいる主な事業内容等は、東京建物株式会社の有価証券報告書等をご参照下さい。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

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

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況 (2026年3月26日現在)

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	栄田 聡	2025年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第1【投資法人の追加情報】 2【役員の状況】」をご参照ください。	資産運用の実際を熟知しており、日本有数の総合不動産会社での経験を前提に、執行役員として投資主本位の経営を行うことが期待されること。
補欠執行役員	埜村 佳永	2025年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第1【投資法人の追加情報】 2【役員の状況】」をご参照ください。	資産運用会社の取締役財務経営本部長で資産運用の実際を熟知しており、執行役員が欠けるような非常時においても次の投資主総会までの業務について、適切に執行することが期待されること。 日本有数の総合不動産会社での経験を前提に、執行役員として投資主本位の経営を行うことが期待されること。
監督役員	草薙 信久	2025年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第1【投資法人の追加情報】 2【役員の状況】」をご参照ください。	会計及び税務並びに監査等に関する知識と経験から、監督役員として適切な経営の監督を行うことが期待されること。
監督役員	池邊 このみ	2025年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第1【投資法人の追加情報】 2【役員の状況】」をご参照ください。	建築及び不動産並びに環境に関する知識と経験から、監督役員として適切な経営の監督を行うことが期待されること。
監督役員	川原 奈緒子	2025年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第1【投資法人の追加情報】 2【役員の状況】」をご参照ください。	不動産に関する知識と弁護士としての経験を前提に、監督役員として適切な経営の監督を行うことが期待されること。

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

氏名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
栄田 聡	代表取締役社長	執行役員栄田聡は、本投資法人の資産運用会社である株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメントの代表取締役社長を 2026 年 1 月から務めています。本投資法人の執行役員としても、資産運用会社の代表取締役社長としての知識・経験を活かすことにより、効果的な役割を發揮できるものと考えています。	<p>本投資法人と資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定していますが、当該委託契約の変更又は解約等については投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）又は当該委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の役員会規則において決議についての特別な利害関係を有する役員は当該事項について役員会の決議に参加できないこととしています。なお、本投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士等が就任し執行役員の業務執行を監督しています。</p> <p>また、資産運用会社については会社法（平成 17 年法律第 86 号、その後の改正を含みます。）による利益相反取引の規制が適用されるほか、資産運用会社において、本投資法人と資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合には、複階層に及ぶ厳格な審査手続を実施し、さらに外部専門家による牽制を図っています。</p>

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

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

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (2026年3月26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	柴田 聡	2025年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 1【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	本投資法人執行役員を兼任
取締役 投資運用第一本部長	久保庭 昇	2025年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 1【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	東京建物株式会社より出向中
取締役 財務経営本部長	埜村 佳永	2025年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 1【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	東京建物株式会社より出向中
取締役 投資運用第二本部長	後藤 芳朗	2025年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 1【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	東京建物株式会社より出向中
取締役 (非常勤)	川端 淳	2025年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 1【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	東京建物株式会社経営企画部長、東京建物不動産投資顧問株式会社取締役を兼任
監査役 (非常勤)	紅林 優光	2025年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 1【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	紅林公認会計士事務所代表、株式会社オーバース監査役、公益財団法人自動車リサイクル促進センター監事を兼任
監査役 (非常勤)	神野 勲	2025年12月期有価証券報告書「第二部【投資法人の詳細情報】 第4【関係法人の状況】 1【資産運用会社の概況】 (4)【役員の状況】」をご参照ください。	東京建物株式会社監査役、東京建物不動産投資顧問株式会社監査役 (非常勤)、東京建物リゾート株式会社監査役 (非常勤)、西新サービス株式会社監査役 (非常勤) を兼任

② 資産運用会社の従業員の状況（2026年3月26日現在）

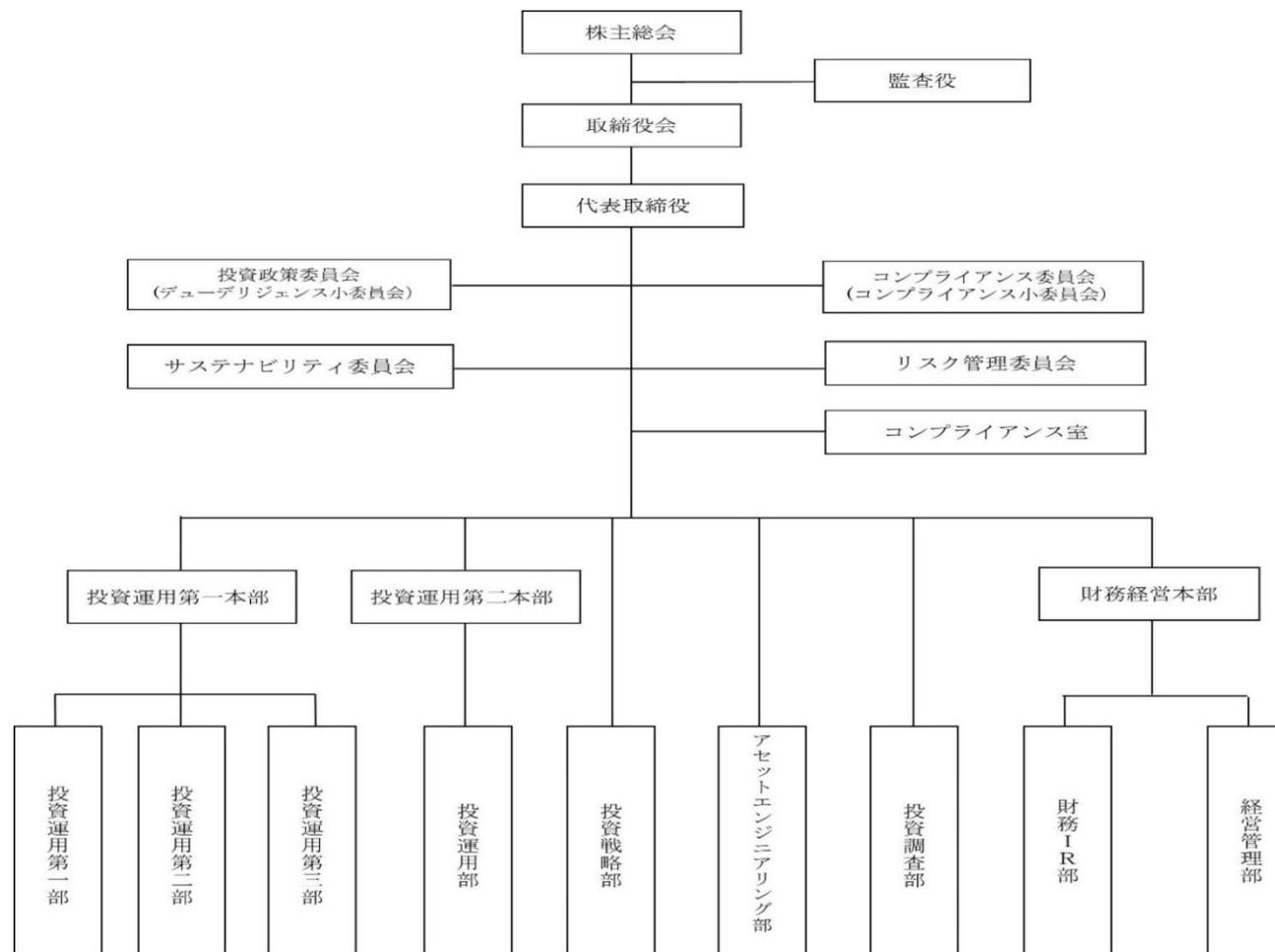
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
東京建物株式会社	6	無
出向者計	6	—
出向者以外	44	—
資産運用会社従業員総数	50	—

③ 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行われます。

資産運用会社の組織体系及び各部の業務の概略は以下のとおりです。

【資産運用会社の組織体系】



本資産運用会社は、上記組織のもと、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、本投資法人を担当する投資運用第一本部、東京建物ロジスティクスリート投資法人（以下「TTL」ということがあります。）を担当する投資運用第二本部、各投資法人（以下、本投資法人を含む本資産運用会社が資産の運用業務を受託する投資法人を総称して「各投資法人」ということがあります。）に係る資産の取得に関する支援業務等を担当する投資戦略部、各投資法人に係る資産の修繕及びリニューアルに関する業務等を担当するアセットエンジニアリング部、各投資法人のリサーチ業務等を担当する投資調査部、各投資法人の経営戦略等の立案を担う財務IR部、本資産運用会社及び各投資法人の企画業務等を実施する部門である経営管理部並びにコンプライアンス室の各部門に分掌され、投資運用第一本部、投資運用第二本部及び財務経営本部については、担当の取締役兼本部長が統括します。また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資政策委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、リスク管理に関する審議を行う機関としてリスク管理委員会を、本資産運用会社及び各投資法人のサステナビリティ・ESG 関連事項に関する諮問及びこれらの事項への取組みの推進に向けた助言を行う機関としてサステナビリティ委員会を設置しています。

(イ)本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各本部室の業務の概要は以下のとおりです。なお、「③ 投資法人の運用体制」に記載の各組織・機関には、本投資法人の資産運用だけでなく、TTL の資産運用にも関与している組織・機関もありますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

このうち本投資法人の運用を担当する各部室の業務の概略は以下のとおりです。

担当部署	業務の概略
経営管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 企画業務（会社経営管理に関する事項など）</li> <li>・ システム関係業務（システム開発・保守に関する事項など）</li> <li>・ 総務業務（総務全般に関する業務など）</li> <li>・ 人事・労務管理・能力開発に関する業務</li> <li>・ 会社（資産運用会社）経理業務（経理処理、決算などに関する業務など）</li> <li>・ 投資法人の運用管理業務（投資法人の経理に関する業務など）</li> </ul>

担当部署	業務の概略
財務 I R 部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人の経営戦略に関する事項</li> <li>・ 投資法人の財務戦略に関する事項</li> <li>・ 財務業務（投資法人に関するもの）</li> <li>・ 余資の運用業務（決裁権限規程に定める特定資産への投資）</li> <li>・ 投資法人の I R 戦略に関する事項</li> <li>・ I R 業務</li> <li>・ サステナビリティ方針に関する事項</li> <li>・ サステナビリティ業務</li> </ul>
投資運用第一本部 投資運用第一部 投資運用第二部 投資運用第三部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の投資・運用の対象及び方針に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の運用計画・実行に関する事項</li> <li>・ 本投資法人の資産取得に関する業務（価格・取得条件決定など）</li> <li>・ 本投資法人の資産売却に関する業務（価格・売却条件決定など）</li> <li>・ 本投資法人の資産運用に関する業務（不動産管理委託の決定など）</li> </ul>
投資戦略部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の資産取得に関する支援業務（価格・取得条件決定など）</li> <li>・ 本投資法人の資産売却に関する支援業務（価格・売却条件決定など）</li> </ul>
アセットエンジニアリング部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の運用計画・実行に関する事項（工事計画に関する事項など）</li> <li>・ 本投資法人の資産運用に関する業務（工事の発注に関する事項など）</li> </ul>
投資調査部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の研究業務</li> </ul>
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンプライアンスに関する事項</li> <li>・ 監督官庁への対応及び認可・届出等に関する事項</li> <li>・ 内部管理業務に関する事項</li> <li>・ リスク管理に関する事項</li> <li>・ 法務に関する事項</li> <li>・ 内部監査に関する事項</li> </ul>

(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

a. 投資運用の意思決定機構

(イ) 投資運用の意思決定機関

本資産運用会社は、投資運用の意思決定を行う機関として、「投資政策委員会」を設置し、その下部組織として、「デューデリジェンス小委員会」を設置しています。

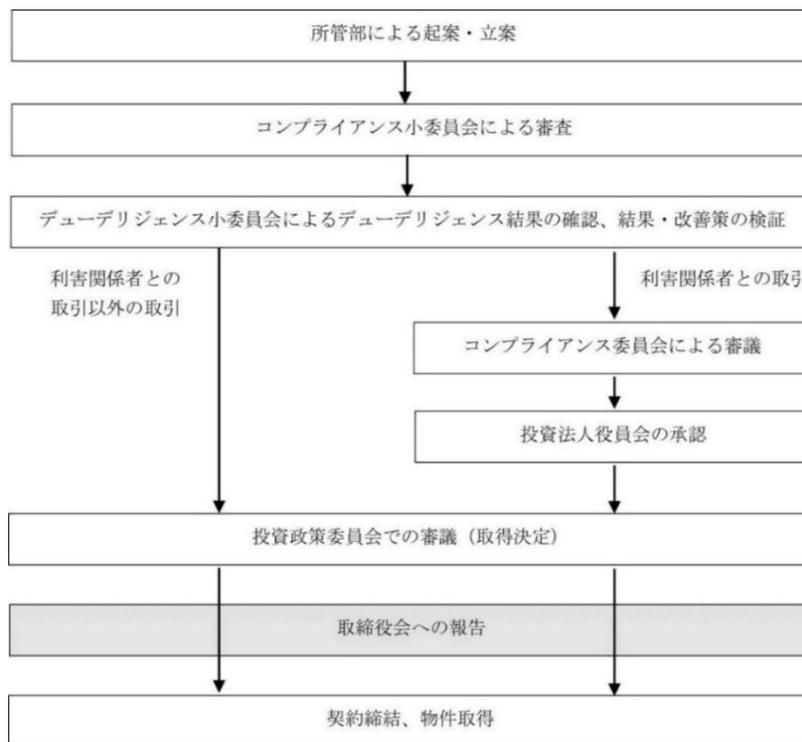
個別資産の取得又は売却に関しては、取得又は売却方針決定後、「デューデリジェンス小委員会」を開催し、デューデリジェンスの内容審査を強化しています。また、「デューデリジェンス小委員会」の議事の内容は、取締役会に報告し、運用に慎重を期しています。

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

本資産運用会社における物件取得の際の意思決定機構は以下のとおりです（一般的な意思決定機構を示しており、取得案件の内容によっては、一部順序が入れ替わり、又は一部の会議等が開催されない場合があります。）(注1)(注2)。

本資産運用会社は、厳正なデューデリジェンスに基づいた厳格な意思決定プロセスを通じて、投資物件の取得可否を決定しています。

【物件取得における意思決定機構】



(注1) フォワード・コミットメント物件の取得手続の場合には、本投資法人の役員会の承認を必要とします。

(注2) 投信法第201条の2に定める取引に該当する場合には、あらかじめ本投資法人の役員会による承認及び本投資法人の同意を必要とします。

#### (ロ) 利害関係者との取引案件等

本投資法人と利害関係者との間の下記の①から⑥記載の取引案件又は投信法の規定によりあらかじめ本投資法人の役員会による承認及び本投資法人の同意が必要となる取引案件については、原則として毎月1回開催されるコンプライアンス委員会（代表取締役社長、財務経営本部長、投資運用第一本部長、コンプライアンス室長及び特別委員（独立した社外の有識経験者等）にて構成）にて、対象案件の取引についての妥当性及び合理性について審査・検証を行っています。同委員会には、現在は外部の弁護士を特別委員として選任しています。

コンプライアンス委員会にて了承された案件の取引を実行するには、本投資法人の役員会の事前承認を必要としており、こうした複数の実効性のある検証を経た上で取引は行われることになっています。

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

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

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

なお、以下、利害関係者との取引のうち物件の賃貸に関しては同様の取扱いです。

利害関係者との間における以下の取引に関しては、それぞれの基準に基づいて行います。なお、以下の取引に該当せずとも投信法の規定に基づき投資法人の役員会の事前同意が必要となる取引があることに留意します。

- ① 利害関係者からの物件・資産の取得
  - i. 不動産及び不動産信託受益権の場合  
1 物件あたりの「取得額」（取得金額のみとし、税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等は含まない。）は、鑑定評価額以下とする。また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。
  - ii. その他の特定資産の場合  
時価が把握できる場合は時価以下とし、それ以外の場合は上記 i. に従うものとします。
- ② 利害関係者への物件・資産の売却
  - i. 不動産及び不動産信託受益権の場合

1 物件当たりの「売却額」（売却金額のみとし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等は含みません。）は鑑定評価額以上とします。また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価以上とし、それ以外の場合は上記 i. に従うものとします。

③ 利害関係者への不動産管理委託

運用ガイドライン及び外部委託業務規程に基づき委託を行います。また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

④ 利害関係者による売買の媒介又は代理

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

⑤ 利害関係者に対する工事の発注（1,000万円超の工事の場合）

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

⑥ 利害関係者への物件の賃貸

(①新規に利害関係者と賃貸借契約を締結する場合（物件に付随する駐車場において(i)同種又は類似条件（月額駐車場使用料及び敷金額）における平均的金額以上、かつ、(ii)本投資法人は月5台以下（既存契約分は除きます。）の賃貸は除きます。）及び②賃貸借契約の更改等において、当該物件における平均賃料（利害関係者である賃借人以外の者との間の賃貸借契約に基づく賃料の平均をいいます。）を下回る増減額改定又は据置きの場合をいいます。）

市場相場及び当該物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。

また、本投資法人の役員会の事前承認を得るものとします。

(ハ)各投資法人間における利益相反の防止（資産取得の検討順位）

本資産運用会社は、本投資法人の他に、TTLの資産の運用業務も受託をしており、各投資法人の投資対象は異なるため、各投資法人の投資対象は異なるため、投資機会が実質的に競合することは原則として想定していませんが、第三者からの不動産関連資産の売却に関する情報（以下「物件売却情報」といいます。）を本資産運用会社が入手した場合における物件取得に係る検討・投資判断について、TTL及び本投資法人（以下「受託投資法人」と総称します。）間における、投資対象となる不動産等の物件の取得に係る検討順位等について、不動産等の取得に係る情報取扱規程（ローテーションルール）（以下「取得情報取扱規程」といいます。）を定めています。

なお、受託投資法人の主たる投資対象物件の用途（以下「主たる投資対象用途」といいます。）は以下のとおりです。

本投資法人の主たる投資対象用途	TTLの主たる投資対象用途
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス（都市型業務施設）、繁華性の高いエリアに位置する商業施設（都市型商業施設）及びホテル（都市型宿泊施設）</li> <li>・ 都市型複合施設（複数の用途を有する施設のうち、主たる用途が優良なオフィス（都市型業務施設）である施設及び繁華性の高いエリアに位置する主たる用途が都市型商業施設等である施設）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物流施設</li> <li>・ インダストリアル施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>データセンター</li> <li>情報通信施設</li> <li>研究施設</li> <li>工場</li> <li>供給処理施設</li> <li>再生エネルギー関連施設</li> </ul> </li> </ul>

※ 底地の用途については底地上の建物の用途、更地の用途については更地上に各受託投資法人又は第三者が建築予定の建物の用途により判断します。なお、底地上の現状建物がいずれかの受託投資法人の主たる投資対象用途のみに該当する場合であっても、再開発により当該底地上に建築可能な建物が他方の受託投資法人の主たる投資対象用途にも該当する場合、当該底地には複数の用途があるものとして取得情報取扱規程を適用します。この場合、現状建物を主たる投資対象用途とする受託投資法人の運用本部を後記b.に定める優先検討部署とすることとします。

a. 情報管理

本資産運用会社の役職員が物件売却情報を入手した場合には当該情報を直ちに投資戦略部に集約し、投資戦略部において一元管理するものとします。

b. 資産取得の検討順位

本資産運用会社が物件売却情報を入手した場合の受託投資法人の検討順位は以下のとおりとします。

- (a) 物件売却情報の対象である物件（以下「売却対象物件」といいます。）の用途が単一であるか又は用途が複数であっても、売却対象物件の用途がいずれかの受託投資法人の主たる投資対象用途のみに該当する場合には、当該受託投資法人の運用本部のみが当該物件売却情報に基づき取得検討を行うものとします。ただし、主たる用途に付随して従たる用途に供する部分が存在する売却対象物件であって、主たる用途に供する部分のテナントが当該従たる用途も使用することが想定されているもの（例えば、物流施設のテナントが使用する、物流施設内に存する事務所等）については、当該従たる用途について独立して用途を觀念することなく主たる用途の一部に含まれるものとして取り扱い、主たる用途のみに基づき判断することとします。ここで、売却対象物件の主たる用途は、原則として、当該物件の床面積のうち、最大の床面積（原則として物件売却情報に含まれる物件資料に記載された床面積により判断するものとします。）を有する用途とするものとします（以下、取得情報取扱規程の適用において同じです。）。また、底地の用途については上記※に定めるところによるものとします。
- (b) 売却対象物件の用途が複数存在し、かつ当該用途がいずれの受託投資法人の主たる投資対象用途にも該当する場合は、当該売却対象物件の主たる用途が、主たる投資対象用途に含まれる受託投資法人の運用本部が、他の受託投資法人の運用本部に優先して当該物件売却情報に基づき取得検討を行うことができるも

のとし、後記 c.に定める検討手続を経るものとし、以下、取得情報取扱規程に基づき優先的に取得検討を行う運用本部を「優先検討部署」といい、他方の運用本部を「劣後検討部署」といいます。。

- (c) 上記(a)及び(b)にかかわらず、以下の事情がある場合には、原則として、当該受託投資法人の運用本部のみが売却対象物件の取得の検討を行うことができるものとし、
- ・ 売却対象物件の売主が、当該受託投資法人を取得候補者としてあらかじめ指定している場合
  - ・ 契約上の優先交渉権又は優先買取権等を当該受託投資法人が有する場合
  - ・ 当該受託投資法人が共有、区分所有、受益権の準共有等の理由によって売却対象物件の一部について既に権利を有している場合
  - ・ 当該受託投資法人が売却対象物件に隣接する物件を既に有している場合、他の受託投資法人が売却対象物件を取得することが既存契約に反する行為となる場合等、特別な事情がある場合
- (d) 売却対象物件の主たる用途がいずれの受託投資法人の主たる投資対象用途にも該当しない場合、投資戦略部は当該物件売却情報をいずれの受託投資法人の運用本部にも提供しないものとし、

c. 資産取得の検討手続

本資産運用会社が前記 b.(b)に該当する物件売却情報を入手した場合の検討手続は、以下のとおりとし、投資戦略部は各運用本部の検討履歴を記録として残すものとし、

- (a) 投資戦略部は、優先検討部署のみに、当該物件売却情報を提供します。優先検討部署は、後記 d.に定める優先検討期間内において取得検討を継続するか辞退するかを決定します。
- (b) 優先検討部署が取得検討を辞退しようとするとき又は取得検討に着手したもののデューデリジェンスやその他調査を経た結果として取得を辞退しようとするときには、優先検討部署の運用本部長又はその代理権者が、辞退する旨及びその理由（以下「辞退意向」といいます。）を投資戦略部長及びコンプライアンス室長に通知します。
- (c) 投資戦略部は、上記(b)に定める辞退意向の通知を受けた場合には、劣後検討部署に対して、速やかに当該物件売却情報を提供し、劣後検討部署は、取得検討を継続するか辞退するかを決定します。劣後検討部署がかかる取得検討を辞退しようとするときには、劣後検討部署の運用本部長又はその代理権者が、辞退意向を投資戦略部長及びコンプライアンス室長に通知します。なお、取得検討を継続したもののデューデリジェンスやその他調査を経た結果として取得を辞退しようとするときも同様とします。
- (d) コンプライアンス室長は、上記(a)から(c)までに定める検討手続の遵守状況及び辞退意向の妥当性等について疑義がある場合には、当該事象についての手続を行った運用本部長から詳細を報告させるとともに、必要に応じコンプライアンス委員会を招集し、当該事案について差し止めの要否を審議することとします。なお、かかるコンプライアンス委員会の審議内容については、当該コンプライアンス委員会が開催された直後に開催する取締役会において報告します。

d. 優先検討期間

- (a) 前記 c.(a)に従い優先検討部署が優先して取得検討を行うことができる期間は、前記 c.(a)に基づく投資戦略部による情報提供日の翌日から 10 営業日（以下「優

先検討期間」といいます。) 以内とします。

- (b) 上記(a)にかかわらず、優先検討期間中に優先検討部署が優先検討期間を超えて取得検討を継続する決定をし、優先検討部署の運用本部長又はその代理権者が投資戦略部長及びコンプライアンス室長に取得検討を継続する旨を通知した場合には、以後、優先検討部署が辞退意向を通知するまでは、優先検討部署による優先検討期間は継続するものとします。

e. モニタリング

コンプライアンス室長は、取得情報取扱規程に従った取扱いが行われているかについてモニタリングを行い、当該モニタリングの結果について取締役会において3か月に1度報告をするものとします。

② 運用体制の採用理由

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

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

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

また、利益相反の惧れが強い利害関係者との不動産等の売買取引に関しては、コンプライアンス委員会における審議及び投資法人役員会の事前承認を得る仕組みを設けており、利益相反取引に対する牽制機能の確保を図っています。コンプライアンス委員会の特別委員には外部の弁護士の山田忠氏を選任しています。

同委員の略歴等は以下のとおりです。

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

本投資法人又は資産運用会社の兼職・兼任の状況：該当ありません。

スポンサー企業グループとの関係：該当ありません。

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

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

コンプライアンス室長の主要略歴等は以下のとおりです。

役職名	氏名	略歴
コンプライアンス室長	福澤 之重	1987年4月 東京建物株式会社 入社 2003年8月 同社 ビルマネジメント部 新宿営業所 所長 2008年1月 同社 内部監査室 グループリーダー 2013年4月 日本パーキング株式会社 出向 2023年1月 東京建物株式会社 内部監査室 担当部長 2025年8月 株式会社東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント 出向 コンプライアンス室 室長代理 2025年9月 同社 コンプライアンス室長 (現職)

### 3. スポンサー関係者等との取引等

#### (1) 利害関係人等との取引等

2025年12月期における利害関係人等との取引等については、以下のとおりです。

##### ① 取引状況

###### a. 売買

取引先		東京建物株式会社	2025年12月期の 取引総額
取引内容		取得	
取引金額 (千円)	取得	31,993,260	31,993,260
	譲渡	—	10,119,500
	合計	31,993,260 (a)	42,112,760 (b)

取引合計が取引総額に占める割合 (a) ÷ (b)	75.9%	—
------------------------------	-------	---

b. 建物賃貸

2025年12月期における利害関係者への建物賃貸の状況については、以下のとおりです。

なお、主な賃貸先との賃貸条件等、テナント情報の詳細につきましては、2025年12月期有価証券報告書「第一部【ファンド情報】 第1【ファンドの状況】 5【運用状況】 (2)【投資資産】 ③【その他投資資産の主要なもの】 g.テナント情報」をご参照ください。

名称	物件名		期末年間契約賃料 (千円) (注1)		期末賃貸面積 (㎡)	
東京建物株式会社	新宿スクエアタワー (注2) 新宿センタービル(注3) (注4) 東京スクエアガーデン オリナスタワー 中野セントラルパークイースト (注5) 川崎ダイスビル (注3) (注6)	貸室 その他	5,962,424	16.6%	75,387.69	15.4%
有限会社東京プライムステージ	大手町タワー (底地)	底地	2,624,981	7.3%	7,875.50	1.6%
エキスパートオフィス株式会社	JPR横浜ビル	貸室	98,525	0.3%	1,052.56	0.2%
日本パーキング株式会社	ビッグス新宿ビル 六番町ビル ホテルグレイスリー浅草	その他	30,660	0.1%	—	—
東京建物不動産販売株式会社	JPR横浜ビル	貸室 その他	16,420	0.0%	169.96	0.0%
全テナント合計			35,858,271	100.0%	489,195.63	100.0%

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

(注2) 新宿スクエアタワーは、各区分所有者が各々の専有部分を東京建物株式会社に一括して賃貸し、同社はこれを転借人に転貸(サブリース)しています。

また、「新宿スクエアタワー区分所有の一元管理に関する協定」に基づき、専有部分から生じる賃貸収益及び賃貸費用は、当該協定により定められた比率に応じて配分・負担することになっています。そのため、同社が転借人から受領する賃料から一定率の金額を控除した金額に本投資法人の賃料配分率である 69.72217% を乗じた金額を、同社は賃料として本投資法人に支払うこととなっています。

(注 3) 東京建物株式会社の新宿センタービルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する共有持分割合に相当する数値（(注 4) においても同様です。）を記載しており、川崎ダイスビルにおける期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する数値（(注 6) においても同様です。）を記載しています。

(注 4) 新宿センタービルは、東京建物株式会社が転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。

(注 5) 中野セントラルパークイーストは、東京建物株式会社が転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。

(注 6) 川崎ダイスビルは、東京建物株式会社が転借人に転貸（サブリース）を行っており、転借人への賃貸借状況により同社が支払う賃料が変動する賃貸借契約が締結されています。

(注 7) グランフロント大阪（北館）については、共有者等の同意を得られていないため、期末年間契約賃料及び期末賃貸面積は非開示としています。

## ② 支払手数料等の金額（利害関係人等との取引）

	物件仲介手数料（千円）	管理委託料 （千円）（注 2）	外注委託費（千円）	テナント仲介 手数料等（千円）
東京建物株式会社	—	259,794 (68.0%)	528,555 (65.8%)	11,243 (18.8%)
株式会社プライムプレイス	—	23,732 (6.2%)	13,924 (1.7%)	7,994 (13.3%)
日本パーキング株式会社	—	—	—	2,835 (4.7%)
東京不動産管理株式会社	—	—	—	5 (0.0%)
東京建物不動産販売株式会社	101,195 (100.0%)	—	—	—

(注 1) 利害関係人等とは、投信法施行令第 123 条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第 26 条第 1 項第 27 号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注 2) 上表の管理委託料には費用として処理されていない資産計上された工事管理報酬（36,410 千円）を含んでいます。

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

東京建物株式会社	749,406 千円
株式会社プライムプレイス	38,942 千円

東京不動産管理株式会社	244,142 千円
新宿センタービル管理株式会社	140,041 千円

(2) 物件取得等の状況

① 利害関係人等からの物件の取得

2025 年 12 月期において、特別な利害関係にある者からの物件の取得は以下の通りです。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等
グランフロント大阪（うめきた広場・南館） （うめきた広場：大阪府大阪市大深町4番1号） （南館：大阪府大阪市大深町4番20号）	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に基づき、地方に所在するオフィスビルを追加取得することによって、ポートフォリオクオリティの向上を目指すものです。	①東京建物株式会社 ②資産運用会社の親会社です。 ③投資運用目的で取得しています。1年を超えて所有しているため、取得価格は省略しています。	特別な利害関係にある者以外
	取得価格：9,200 百万円	取得価格：上記③のため、省略	—
	取得時期：2025 年 12 月	取得時期：2014 年 12 月	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等
グランフロント大阪（北館） （大阪府大阪市大深町3番1号）	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に基づき、地方に所在するオフィスビルを追加取得することによって、ポートフォリオクオリティの向上を目指すものです。	①東京建物株式会社 ②資産運用会社の親会社です。 ③投資運用目的で取得しています。1年を超えて所有しているため、取得価格は省略しています。	特別な利害関係にある者以外
	取得価格：8,000 百万円	取得価格：上記③のため、省略	—
	取得時期：2025 年 12 月	取得時期：2014 年 12 月	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等
FUNDES 蒲田 (東京都大田区蒲田五丁目 11 番 10 号)	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に基づき、東京周辺部に所在する商業施設を取得することによって、ポートフォリオクオリティの向上を目指すものです。	①東京建物株式会社 ②資産運用会社の親会社です。 ③投資運用目的で取得しています。1年を超えて所有しているため、取得価格は省略しています。	特別な利害関係にある者以外
	取得価格：8,010 百万円	取得価格：上記③のため、省略	—
	取得時期：2025 年 12 月	取得時期：土地：2021 年 8 月 建物：2024 年 2 月（新築）	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等
ホテルグレイスリー浅草 (東京都台東区雷門二丁目 10 番 2 号)	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に基づき、東京周辺部に所在するホテルを取得することによって、ポートフォリオクオリティの向上を目指すものです。	①東京建物株式会社 ②資産運用会社の親会社です。 ③投資運用目的で取得しています。1年を超えて所有しているため、取得価格は省略しています。	特別な利害関係にある者以外
	取得価格：6,700 百万円	取得価格：上記③のため、省略	—
	取得時期：2025 年 12 月	取得時期：土地：2016 年 9 月 建物：2018 年 8 月（新築）	—

## ② 利害関係人等への物件の譲渡

2025 年 12 月期において、特別な利害関係にある者への物件の譲渡はありません。

## 4. その他

### (1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2025 年 12 月 31 日現在）

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

なお、2025年12月期末現在本投資法人が保有している物件について、不動産鑑定機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
JPR人形町ビル 新麴町ビル MS芝浦ビル 新宿センタービル 南麻布ビル 品川キャナルビル 六番町ビル サイエンスプラザ・四番町プラザ 芝大門センタービル JPR麴町ビル 大手町フィナンシャルシティ ノースタワー JPR渋谷タワーレコードビル 新宿三丁目イーストビル 有楽町駅前ビルディング（有楽町イトシア） FUNDES水道橋 FUNDES蒲田 ホテルグレイスリー浅草 アルカイースト 新横浜第二センタービル 川口センタービル 立川ビジネスセンタービル ゆめおおおかオフィスタワー オリナスタワー JPR横浜ビル JPR大宮ビル センシティビルディング キュポ・ラ本館棟 FUNDES上野 損保ジャパン仙台ビル 損保ジャパン和歌山ビル 天神121ビル JPR堂島ビル 薬院ビジネスガーデン	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 一丁目3番1号	275人	最大手の鑑定機関であり、実績も多く、信頼性が高いと判断し、選定しています。

JPR心齋橋ウエスト FUNDES天神西通り ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋 (計 36 件)				
東京建物東渋谷ビル JPR神宮前432 川崎ダイスビル 新潟駅南センタービル JPR那覇ビル (計 5 件)	株式会社 谷澤総合鑑定所	東京都港区赤坂一丁目 11 番 44 号	98 人	大手の鑑定機関の一つであり、実績も多く、信頼性が高いと判断し、選定しています。
ライズアリーナビル JPR心齋橋ビル JPR茶屋町ビル (計 3 件)	シービーアール イー株式会社	東京都千代田区丸の内二 丁目 1 番 1 号	47 人	大手に準じる鑑定機関の一つであり、実績も多く、信頼性が高いと判断し、選定しています。
兼松ビル 兼松ビル別館 JPR市ヶ谷ビル オーバルコート大崎マークウエスト ビッグス新宿ビル アクロス新川ビル・アネックス 大手町タワー (底地) 東京スクエアガーデン JPR千葉ビル JPR横浜日本大通ビル 田無アスタ (計 11 件)	大和不動産鑑定 株式会社	東京都千代田区一ツ橋 一丁目 1 番 1 号	135 人	大手の鑑定機関の一つであり、実績も多く、信頼性が高いと判断し、選定しています。
新宿スクエアタワー JPR原宿ビル JPR日本橋堀留ビル 銀座三和ビル JPR銀座並木通りビル JPR武蔵小杉ビル 武蔵浦和ショッピングスクエア JPR堂島ウエスト (計 8 件)	日本ヴァリュアー ズ株式会社	東京都千代田区麴町五丁 目 1 番地 (2025 年 9 月 8 日移転)	32 人	大手に次ぐ鑑定機関の一つであり、実績も多く、信頼性が高いと判断し、選定しています。
御茶ノ水ソラシティ 中野セントラルパークイースト グランフロント大阪 (うめきた広場・南館)	JLL 森井鑑定株 式会社	東京都千代田区大手町一 丁目 5 番 1 号 (2025 年 9 月 16 日移転)	64 人	大手に準じる鑑定機関の一つであり、実績も多く、信頼性が高いと判断し、選定しています。

グランフロント大阪（北館） （計4件）				
------------------------	--	--	--	--

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

エンジニアリング・レポート作成機関の選定については、一定程度以上の実績を有する作成機関を選定することを第一の方針とし、総合的に判断して選定しています。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

本項については該当ありません。

(4) I Rに関する活動状況

(ア) I Rに関する基本方針

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

(イ) I Rにかかる活動状況

a. 機関投資家向け I R

決算毎に、証券アナリストや機関投資家、レンダー及びその他関係先等を対象に運用状況や業績見通し等に関する説明会を行っており、加えて国内外の機関投資家に対し、個別ミーティングを実施しています。海外投資家に対しては、定期的に個別ミーティングを実施しているほか、証券会社主催のカンファレンスにも積極的に参加しています。

b. 個人投資家向け I R

個人投資家に対しては、不動産証券化協会や東京証券取引所、証券会社等が主催する個人投資家セミナーに積極的に参加し、本投資法人の特徴および運用状況等について説明しています。

c. 本投資法人のホームページによる情報提供

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

d. IRスケジュール

- ・ 決算月：6月、12月
- ・ 決算発表（決算短信）：2月、8月
- ・ アナリスト向け決算説明会：2月、8月
- ・ 資産運用報告発送：3月、9月

(ウ) 適時開示体制

適時開示にかかる業務は、資産運用会社の財務IR部IRグループが担当し、取締役財務経営本部長が適時開示統括責任者となっています。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

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

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

以上