

2025年12月25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 加藤 謙

(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 井上 和幸

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。

- 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最重要課題の一つとして位置付ける。
- 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。
- 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. 粿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

2025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(%)
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。	1,866,428	26.23
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。	1,189,887	16.73
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	364,170	5.12
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	該当事項はありません。	150,764	2.12
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	該当事項はありません。	112,406	1.58
JP MORGAN CHASE BANK 385781	該当事項はありません。	99,018	1.39
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	該当事項はありません。	88,883	1.25
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100%、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（1,600口）、公募による新投資口発行時（2001年9月）に投資口を100,000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16,000口を売出し（注）。	85,600	1.20
JP MORGAN CHASE BANK 385864	該当事項はありません。	84,815	1.19
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	該当事項はありません。	82,316	1.16
計		4,124,287	57.97

(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、2025年1月1日付けにて投資口1口につき5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

2025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100%、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（1,600口）、公募による新投資口発行時（2001年9月）に投資口を100,000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16,000口を売出し、2025年9月30日現在の所有投資口数は85,600口（注）	285,710	100.0
計		285,710	100.0

（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、2025年1月1日付けにて投資口1口につき5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

「有価証券報告書（2025年12月25日提出） 第一部【ファンド情報】 第1【ファンドの状況】 2【投資方針】」をご参照ください。

#### (4) – 2 テナントの選定基準に関する事項

当投資法人は、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「テナント貸方基準」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。

#### (5) 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。

#### (6) スポンサーに関する事項

##### ①スponsサーの企業グループの事業の内容

・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「2024年度 有価証券報告書（抜粋）」（添付1）をご参照ください。

##### ②スpons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pons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（2025年12月25日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	加藤 譲	<p>1977年4月 三菱地所株式会社 入社</p> <p>1998年4月 同社 海外事業部副長</p> <p>2003年4月 同社 海外事業部長</p> <p>2006年4月 三菱地所ビルマネジメント株式会社 出向 専務取締役</p> <p>2007年4月 三菱地所株式会社 執行役員 兼三菱地所ビルマネジメント株式会社 取締役社長</p> <p>2010年4月 三菱地所株式会社 常務執行役員 兼三菱地所ビルマネジメント株式会社 取締役社長</p> <p>2011年4月 三菱地所株式会社 常務執行役員 経営企画部、人事部、広報部担当</p> <p>2011年6月 同社 取締役兼常務執行役員</p> <p>2013年4月 同社 代表取締役兼専務執行役員</p> <p>2014年4月 同社 代表取締役兼専務執行役員 海外業務企画部、欧米事業部、アジア事業部担当</p> <p>2015年4月 同社 代表取締役兼副社長執行役員 社長補佐、海外業務企画部、欧米事業部、アジア事業部担当</p> <p>2016年6月 同社 取締役兼代表執行役執行役副社長 社長補佐、海外業務企画部、欧米事業部、アジア事業部担当</p> <p>2017年4月 同社 取締役兼代表執行役執行役副社長 社長補佐、海外業務企画部担当</p> <p>2018年4月 同社 取締役</p> <p>2018年6月 同社 取締役常勤監査委員</p> <p>2022年6月 同社 顧問（現職）</p>	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、2022年12月開催の第13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。

		2022年12月 当投資法人執行役員 就任	
兼任・兼職の状況：三菱地所株式会社顧問			

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
補欠執行役員	藤野 正昭	1988年4月 第一生命保険相互会社 入社 2002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 2006年4月 第一生命保険相互会社 リスク管理統括部次長 2013年4月 同社 運用サービス部次長 2014年11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 入社 2018年4月 同社 財務部副部長 2019年6月 同社 業務管理部長兼リスク管理室長 2020年4月 同社 執行役員業務管理部長兼リスク管理室長 2021年4月 同社 執行役員業務管理部長 2022年4月 同社 常務執行役員業務管理部長 2023年1月 同社 常務執行役員管理部長 2024年4月 同社 常務執行役員企画部長	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、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、2020年12月開催の第12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、以後重任しています。
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	鷹野 宏明	1992年10月 中央新光監査法人 入所 1996年4月 公認会計士登録 2001年2月 税理士登録 2002年3月 鷹野公認会計士税理士事務所設立（現職） 2017年5月 当投資法人監督役員 就任	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、以後重任しています。
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			

監督役員	青代 深雪	2002年10月 司法修習修了 弁護士登録（第二東京弁護士会） 牛島総合法律事務所 入所	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、2022年12月開催の第13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。
		2009年10月 松村国際法律事務所（現新堂・松村法律事務所） 入所（現職） 2022年12月 当投資法人監督役員 就任	
兼任・兼職の状況：東京建物ロジスティクスリート投資法人監督役員			
補欠監督役員	大村 扶美枝	1994年3月 司法研修所修了 弁護士登録（第二東京弁護士会） 1994年4月 ブレークモア法律事務所 入所 1996年10月 坂井秀行法律事務所 入所 2006年6月 市ヶ谷国際法律事務所（現新堂・松村法律事務所）設立（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、2024年12月開催の第14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。
		兼任・兼職の状況：TREホールディングス株式会社社外取締役（監査等委員）	

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

投資法人の執行役員は、資産運用会社の役職員を兼職しておりません。

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）

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（2025年12月25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)	井上 和幸	1991年4月 三菱地所株式会社 入社 2009年4月 同社 ビルアセット業務部副長 2014年4月 同社 ビル業務企画部副長 2015年4月 同社 生活産業不動産業務企画部副長 2018年4月 同社 経理部長 2022年4月 同社 新事業創造部長 2025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	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 サステナビリティ 推進部長兼リスク 管理室長 (常勤)	加藤 浩志	1991年4月 三菱地所株式会社 入社 2012年4月 同社 街ブランド企画部副長 2016年4月 同社 欧米事業部副長 2017年4月 同社 海外業務企画部ユニットリーダー 2018年4月 三菱地所アジア社 出向 2023年4月 三菱地所株式会社 エリアマネジメント企画部 兼 特定非営利活動法人大丸有エリアマネジメント協会 2025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 取締役サステナビリティ推進部長 兼 リスク管理室長 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 コンプライアンス 部長 (常勤)	黒川 義典	1992年4月 三菱地所株式会社 入社 2011年4月 同社 総務部副長兼法務室副室長 2012年4月 同社 法務・コンプライアンス部副長 2017年4月 同社 札幌支店ユニットリーダー 2017年11月 同社 北海道支店ユニットリーダー 2022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 同社 業務管理部副部長兼コンプライアンス部副部長 2023年1月 同社 管理部チーフマネージャー兼コンプライアンス部チーフマネージャー 2023年4月 同社 取締役コンプライアンス部長 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
取締役 (非常勤)	芝 和也	2009年4月 三菱地所株式会社 入社 2025年4月 同社 投資マネジメント事業部 2025年9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 2025年10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）	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)	坂川 正樹	<p>1986年4月 三菱地所株式会社 入社</p> <p>2006年4月 同社 資産開発事業部副長</p> <p>2009年4月 同社 都市開発事業部副長</p> <p>2010年4月 同社 経営企画部副長</p> <p>2012年4月 同社 経営企画部担当部長</p> <p>2014年4月 同社 投資マネジメント事業部長 兼 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</p> <p>2017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 退任</p> <p>2017年4月 三菱地所投資顧問株式会社 出向 常務取締役</p> <p>2019年4月 同社 専務取締役</p> <p>2021年6月 三菱地所プロパティマネジメント株式会社 監査役（現職）</p> <p>2023年2月 日本リージャス株式会社 監査役</p> <p>2025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 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（2025年12月25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	14名	無
	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	1名	無
	出向者計	15名	—
	出向者以外	51名	無
	資産運用会社従業員総数	66名	—

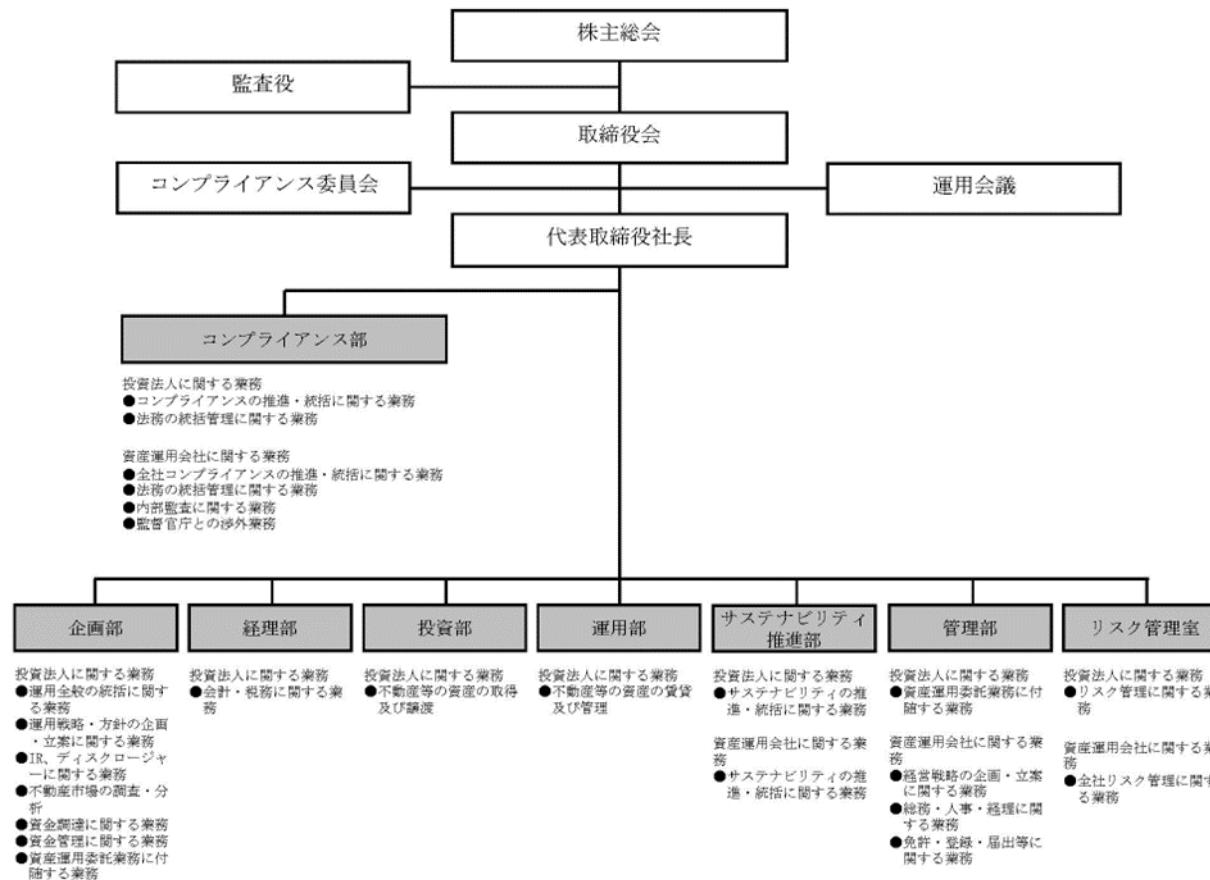
	人数	兼務がある場合にはその状況
	3名	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サステナビリティ推進部長（1名）が、リスク管理室長を兼務</li> <li>・コンプライアンス部マネージャー（1名）が、リスク管理室を兼務</li> <li>・運用部シニアスタッフ（1名）が、リスク管理室を兼務</li> <li>・管理部スタッフ（1名）が、投資部を兼務</li> <li>・サステナビリティ推進部スタッフ（1名）が、管理部を兼務</li> </ul>

### 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（2025年12月25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（2025年12月25日現在）



### (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、資産運用会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）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、資産運用会社が適用法令・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. パスルーモード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. 及び 4. 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会議の上、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。

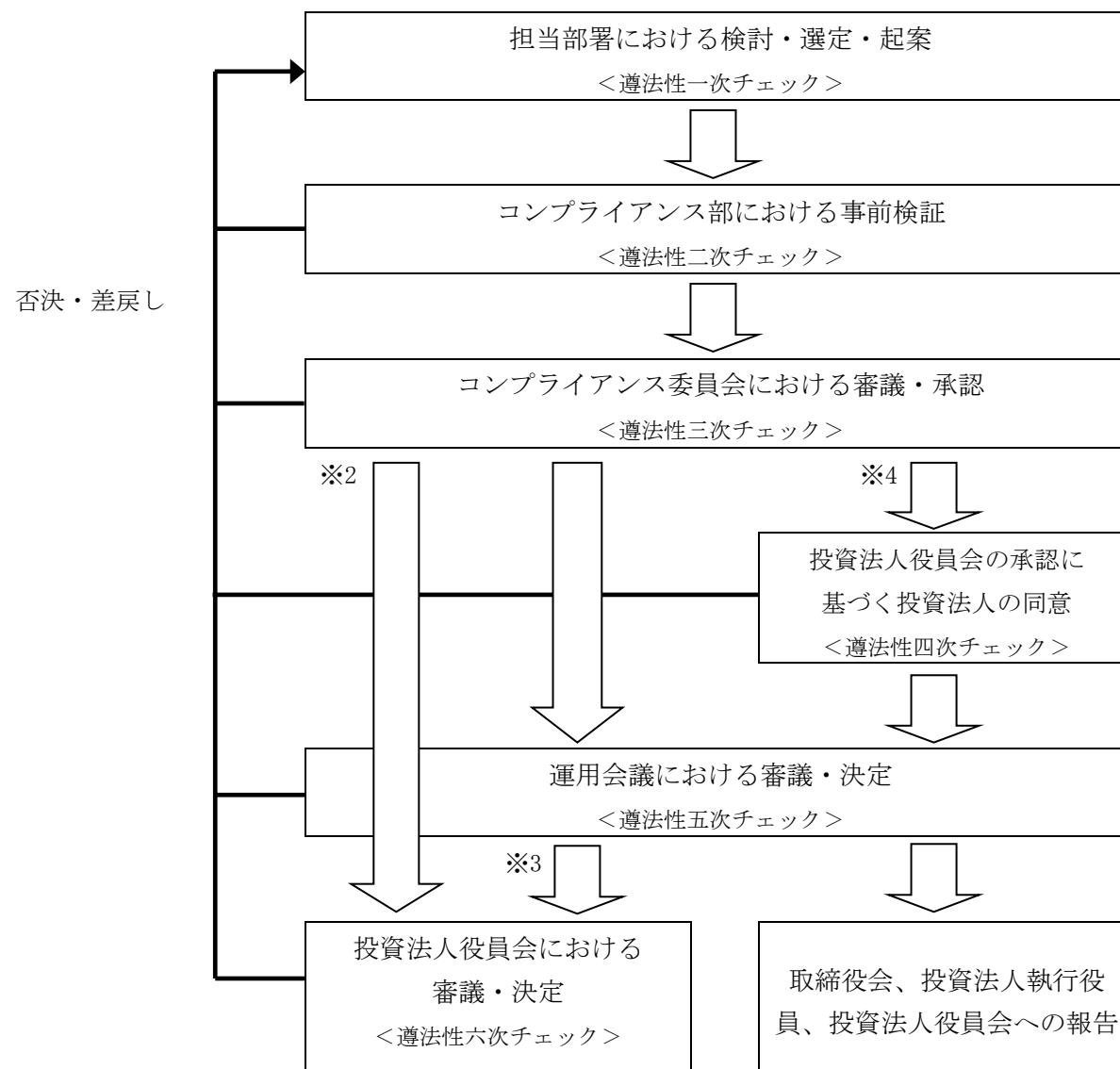
(e) 書面の交付

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、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、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、原則として一定の適格基準に基づき、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。

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、運用部（但し運用資産の取得に伴い管理委託を行う場合は投資部及び運用部）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、運用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、企画部は借入期間、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。

運用会議の議決権は、代表取締役社長および運用担当責任者（企画部長、投資部長および運用部長）が有し、決定事項の決議は、議決権を有する者の過半数が出席し、在籍する議決権を有する者の過半数の賛成をもって決定します。

(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、建物管理業務の委託、マスターイース、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（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（企画部長、投資部長、運用部長）、コンプライアンス部長、経理部長、サステナビリティ推進部長、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。

また、上記構成員の他、取締役会の決議により、構成員を追加して選任することができます。

(b) 議決権

議決権は、代表取締役社長および運用担当責任者（企画部長、投資部長および運用部長）が有します。

また、議決権を有する者の他、取締役会の決議により、議決権を有する者を構成員の中から追加して選任することができます。

(c) 決議方法

議決権を有する者の過半数が出席し、在籍する議決権を有する者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。）。

(d) 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（不動産等の取得・売却、建物管理業務委託方針、マスターリース方針、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、工事予算・中期修繕計画、ファイナンス及び余資運用計画、不動産等の取得・売却計画、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（マスタークリースを含みます。）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

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：特になし

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おりませんが、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： 黒川 義典

略歴： 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 ①資産運用会社の役員の状況 をご参照ください。

兼職：なし

3. スポンサー関係者等との取引等（第48期：2025年4月1日～2025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	一千円	13,476,900千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱地所株式会社	一千円 (-%)	13,476,900千円 (100.0%)
合計	一千円 (-%)	13,476,900千円 (100.0%)

(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	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	4,181,243 千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	2,766,353 千円	(66.2%)
		三菱地所株式会社	34,760 千円	(0.8%)
		三菱地所リアルエステートサービス株式会社	33,953 千円	(0.8%)
		三菱地所パークス株式会社	1,087 千円	(0.0%)
水道光熱費	3,127,792 千円	みなとみらい二十一熱供給株式会社	103,552 千円	(3.3%)
その他営業費用	217,049 千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	35,703 千円	(16.4%)
		三菱地所株式会社	366 千円	(0.2%)

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	1,602,995 千円
三菱地所株式会社	5,439 千円
株式会社三菱地所設計	375 千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	28,752 千円
株式会社泉パークタウンサービス	237 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
三菱地所株式会社	16,942,225 千円
三菱地所プロパティマネジメント株式会社	1,246,116 千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	323,609 千円
三菱地所コミュニティ株式会社	30,604 千円
株式会社三菱地所設計	7,489 千円
三菱地所レジデンス株式会社	25,581 千円
三菱地所ハウスネット株式会社	4,934 千円
三菱地所パークス株式会社	35,786 千円
丸の内熱供給株式会社	9 千円
テレキューブサービス株式会社	146 千円
日本リージャス株式会社	55,579 千円
GRAND 株式会社	295 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	前所有者等	前々所有者等
※	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
赤坂パークビル (東京都港区赤坂 五丁目 2 番 20 号)	③当投資法人は、事業環境の変化を見据え、プロアクティブな視点でポートフォリオの入替を戦略的に進めていくことを中長期的な方針としております。本物件が位置する赤坂エリアのオフィス需給動向は今後注視が必要であること、また本物件は築年数が 30 年を経過した大型複合用途であり、今後、修繕・更新費の増加による収益低下リスクがあることも勘案し、本物件の中長期的な運用と買主より提案された条件での譲渡を比較検討した結果、本譲渡を決定しました。譲渡先は、本物件の 6 期に亘る分割譲渡と代替物件提供契約の締結の提案を受けたことから、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に決定しました。代替物件提供契約は、三菱地所や三菱地所が出資する SPC の優良物件について、本物件と同等規模となるまで取得義務を負わずに、優先的に取得する権利を獲得するものです。本物件は 2011 年 11 月に 60,800 百万円で取得し、本譲渡時の不動産鑑定評価額は、80,700 百万円です。なお、本譲渡は 6 回に分けて行われ、2025 年 4 月 1 日に 1 回目の譲渡（準共有持分の 16.7%）を行いました。	①三菱地所株式会社 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親会社である三菱地所株式会社（資産運用会社への出資比率 100%）。 ③1993 年 7 月新築	—
	13,476 百万円	—	—
	2025 年 4 月売買	—	—

#### 4. その他

##### (1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2025年9月30日現在）

###### ①選定方針

委託先と利益相反のおそれがない事を前提とし、営業規模・経営状況・不動産鑑定機関としての実績及び社会的信用力等を勘案し、委託先を選定しております。また、対象不動産の鑑定を過去に行なった実績がある場合には、効率性等に鑑み当該鑑定機関に継続して依頼する場合があります。

###### 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			選定理由
	名称	住所	不動産鑑定士の数	
北の丸スクエア	大和不動産鑑定 株式会社	(本社) 大阪府大阪市西区西本町 1-4-1  (東京本社) 東京都千代田区一ツ橋 1-1-1	不動産鑑定士 135名 (同社ホームページ (2025年5月1日現在) より)	①業務提携による国内全域の 物件を評価しうる体制 ②鑑定機関としての実績 ③委託報酬のコスト的優位性
J R E 神田小川町ビル				
神田橋パークビルディング				
大手町フィナンシャルシティノースタワー				
大手町パークビルディング				
二番町ガーデン				
三菱UFJ信託銀行本店ビル				
ビュレックス麹町				
CIRCLES 平河町				
山王グランドビル				
有楽町電気ビルディング				
J R E 茅場町二丁目ビル				
ビュレックス京橋				
J R E 銀座一丁目イーストビル				
銀座三和ビル				
J R E 銀座三丁目ビル				
赤坂パークビル				
the ARGYLE aoyama				

物件名称	不動産鑑定機関の概要			選定理由
	名称	住所	不動産鑑定士の数	
3rd MINAMI AOYAMA J R E 青山クリスタルビル 汐留ビルディング J R E 芝二丁目大門ビル J R E コスモ金杉橋ビル シーバンス S 棟 コモレ四谷 J R E 西新宿テラス 東京オペラシティビル リンクスクエア新宿 J R E 代々木一丁目ビル J R E 神宮前テラス J R E 神宮前メディアスクエアビル 渋谷クロスタワー（底地） 恵比寿ネオナート T I X TOWER UENO 豊洲フォレシア 豊洲フロント J R E 東五反田一丁目ビル J R E 大森駅東口ビル ハーモニータワー J R E 池袋二丁目ビル J R E 南池袋ビル 八王子ファーストスクエア J R E さいたま浦和ビル MMパークビル	大和不動産鑑定 株式会社	前頁記載の通り	前頁記載の通り	前頁記載の通り

物件名称	不動産鑑定機関の概要			選定理由
	名称	住所	不動産鑑定士の数	
武蔵小杉S TMビル 8・3スクエア北ビル 定禅寺パークビル J R E仙台本町ホンマビル A E R 大同生命新潟ビル 金沢パークビル J R E金沢上堤町ビル 錦パークビル 名古屋広小路ビルディング J R E梅田スクエアビル J R E堺筋本町ビル J R E御堂筋ダイワビル J R E尼崎フロントビル リットシティビル NHK広島放送センタービル J R E天神三丁目ビル J R E天神クリスタルビル 日之出天神ビルディング	大和不動産鑑定 株式会社	前頁記載の通り	前頁記載の通り	前頁記載の通り
フロントプレイス日本橋 クローバー芝公園 田町フロントビル 新宿イーストサイドスクエア 新宿フロントタワー フロントプレイス南新宿 クイーンズタワーA	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門1-3-1	不動産鑑定士 278名 (同社ホームページ (2025年9月1日現在) より)	①業務提携による国内全域の 物件を評価する体制 ②鑑定機関としての実績 ③委託報酬のコスト的優位性

物件名称	不動産鑑定機関の概要			選定理由
	名称	住所	不動産鑑定士の数	
J R E名古屋広小路プレイス J R E四条烏丸センタービル				
大崎フロントタワー J R E東二番丁スクエア グランフロント大阪（北館） グランフロント大阪（うめきた広場・南館） J R E堺筋本町スクエア	株式会社 中央不動産鑑定所	東京都中央区日本橋茅場町 3-11-10	不動産鑑定士 24 名 (同社ホームページ (2025年4月1日現在) より)	①業務提携による国内全域の 物件を評価しうる体制 ②鑑定機関としての実績 ③委託報酬のコスト的優位性

(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（2025年9月30日現在）

①選定方針

委託先と利益相反のおそれがない事を前提とし、営業規模・経営状況・エンジニアリングレポート作成業務における実績・社会的信用力等を勘案し、委託先を選定しております。

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			選定理由
	名称	住所	事業内容	
二番町ガーデン ビュレックス麹町 J R E銀座三丁目ビル リンクスクエア新宿 リットシティビル	東京海上ディーアール 株式会社	東京都千代田区大手町 1-5-1	企業財産、不動産、ビジネス リスク、製品安全・環境等に 関するコンサルティング業務	①エンジニアリング・レポート 作成業務におけるリーディン グカンパニーの一社 ②地震リスク調査の委託先とし ての実績 ③建物資産台帳並びに減価償却 計算の基となる資料作成に対 応可能

(注) 第48期(2025年4月1日～2025年9月30日)にエンジニアリング・レポートを取得した物件について記載しています。

(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（2025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をWeb会議にて開催し（2025年11月～2025年9月期決算説明会）、その音声を収録した決算説明動画と共にQ&Aメモを当投資法人HP上に開示

○2025年9月期の国内・海外投資家とのIRは個別ミーティング、カンファレンスへの参加等、対面及びオンラインで実施

(ii) 個人投資家向けIR

○2025年11月に当投資法人HP上で投資家・アナリストに対する説明会の決算説明動画及びQ&Aメモを開示

○業界団体主催の個人投資家向けIRセミナーに参加

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、これらの情報に關し、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

(添付 1)

三菱地所株式会社

2024 年度 有価証券報告書（抜粋）

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年6月25日
【事業年度】	第121期（自 2024年4月1日 至 2025年3月31日）
【会社名】	三菱地所株式会社
【英訳名】	Mitsubishi Estate Company, Limited
【代表者の役職氏名】	代表執行役 執行役社長 中島篤
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【電話番号】	(03)3287-5100
【事務連絡者氏名】	経理部長 塩田勇一郎
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【電話番号】	(03)3211-0277
【事務連絡者氏名】	経理部長 塩田勇一郎
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 三菱地所株式会社横浜支店 (横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号) 三菱地所株式会社中部支店 (名古屋市中区栄二丁目3番1号) 三菱地所株式会社関西支店 (大阪市北区天満橋一丁目8番30号)

### 3 【事業の内容】

連結財務諸表提出会社（以下当社という）及び当社関係会社（あわせて以下当社グループという）においては、ビルや商業施設などの開発・賃貸を中心とするコマーシャル不動産事業、大手町・丸の内・有楽町地区におけるビルなどの開発・賃貸を中心とする丸の内事業、マンション・戸建住宅の販売を中心とする住宅事業、海外事業、投資マネジメント事業、設計監理・不動産サービス事業等幅広い事業分野で事業活動を行っております。

各事業分野につきまして、当社グループの営む主な事業内容、当該事業における位置付け及びセグメントとの関係は次のとおりであります。

なお、当連結会計年度より当社の組織を一部改正したことに伴い、セグメント区分についても変更いたしました。概要については、「第5 経理の状況（セグメント情報等）」をご覧ください。

#### (1) コマーシャル不動産事業

当社グループはオフィスビルを中心に、商業施設・物流施設・ホテル・空港などのあらゆるアセットタイプの開発・賃貸・運営・管理などを行っております。

##### (ビル事業)

###### ① ビル開発・賃貸事業

- ・当社は、東京都内及び全国の主要都市において、オフィスを主とする当社の単独又は共同事業としてビルを開発・建設し、直接賃貸するほか、他のビル所有者からビルを賃借し、これを転貸しております。
- ・また当社は、竣工・稼働開始後に投資商品として不動産投資市場で売却することを基本的戦略とする収益用不動産の開発を行っております。
- ・連結子会社である㈱サンシャインシティ及び㈱横浜スカイビルは、所有するビルを賃貸しております。
- ・連結子会社である豊洲三丁目開発特定目的会社は、収益用不動産の保有・賃貸を行っております。

###### ② 駐車場事業

- ・連結子会社である東京ガレーチ㈱は、駐車場事業を直営にて行うとともに、当社他より運営・管理業務を受託しております。

###### ③ 地域冷暖房事業

- ・連結子会社である池袋地域冷暖房㈱及び持分法適用関連会社であるオー・エー・ピー熱供給㈱、みなとみらい二十一熱供給㈱は、各供給区域において地域冷暖房事業を行っております。

##### (商業施設事業)

- ・当社は、日本全国で、単独商業施設・都心複合施設・アウトレット等の商業施設の開発・賃貸・運営・管理などを行っております。
- ・連結子会社である三菱地所・サイモン㈱は、「御殿場プレミアム・アウトレット」他の商業施設を所有し、これを賃貸しております。

##### (物流施設事業)

- ・当社は、日本全国で物流施設の開発・賃貸・運営などを行っております。
- ・連結子会社である㈱東京流通センターは、物流施設・オフィスビル等の賃貸・運営・管理を行っております。
- ・連結子会社である座間デベロップメント特定目的会社及び名古屋みなとデベロップメント特定目的会社は、物流施設の開発等に係る業務を行っております。

##### (ホテル事業)

- ・当社は、日本全国で、国内外のホテルオペレーターと連携し、宿泊主体型ホテルやリゾートホテルの開発・賃貸・管理などを行っております。
- ・連結子会社である三菱地所ホテルズ＆リゾーツ㈱は、「ロイヤルパークホテル」（仙台・東京日本橋・横浜）、「ザ ロイヤルパークホテル アイコニック 東京汐留」をはじめ全国各地でホテル経営を行っております。また、コンサルティングを含めた新規ホテル開発を行うだけでなく、「ザ ロイヤルパーク キャンバス 銀座8」では外部経営会社とのマネジメントコントラクト方式によるホテル運営を行っております。

##### (空港事業)

- ・当社グループは、日本各地で、「高松空港」他民営化された空港施設の開発・賃貸・運営・管理などを行っております。

ビル事業、商業施設事業、物流施設事業、ホテル事業、空港事業はコマーシャル不動産事業セグメントに区分しております。

## (2) 丸の内事業

当社グループは大手町・丸の内・有楽町地区でのオフィスビルを中心とした開発・賃貸・運営・管理などを行っております。

### ① ビル開発・賃貸事業

- ・当社は大手町・丸の内・有楽町地区において、オフィスを主とする当社の単独又は共同事業としてビルを開発・建設し、直接賃貸するほか、他のビル所有者からビルを賃借し、これを転貸しております。
- ・連結子会社である㈱東京交通会館及び匿名組合大手町第三インベストメントは、所有するビルを賃貸しております。
- ・連結子会社であるメック都市開発9号特定目的会社他1社及び持分法適用関連会社である匿名組合大手町開発他1社は、収益用不動産他の開発・保有・賃貸等を行っております。
- ・連結子会社である日本リージャス㈱は、レンタルオフィス、コワーキングスペース等の運営業務を行っております。

### ② ビル運営・管理事業

- ・連結子会社である三菱地所プロパティマネジメント㈱は、当社ビル他の運営・管理業務を受託しております。また、「建設業法」に基づく許可を取得し、当社ビル他の賃借人より室内造作工事等の請負を行っております。

### ③ 地域冷暖房事業

- ・連結子会社である丸の内熱供給㈱は、供給区域において地域冷暖房事業を行っております。

### ④ その他事業

- ・連結子会社である丸の内ダイレクトアクセス㈱は、丸の内エリアに光ファイバー網を敷設し、通信事業者等に賃貸しております。

丸の内事業は丸の内事業セグメントに区分しております。

## (3) 住宅事業

当社グループはマンション・戸建住宅等の建設・販売・賃貸等を行うほか、マンション・住宅の管理、注文住宅の設計・請負、不動産仲介、ニュータウンの開発、ゴルフ場の経営等の余暇事業を行っております。

### ① 不動産販売事業

- ・連結子会社である三菱地所レジデンス㈱は国内外におけるマンション・戸建住宅等の建設・販売等を行っております。
- ・連結子会社であるアーバンライフ㈱は、関西圏におけるマンションのリノベーション・販売等を行っております。

### ② 住宅管理事業

- ・連結子会社である三菱地所コミュニティホールディングス㈱は、連結子会社である三菱地所コミュニティ㈱の経営管理を行っております。
- ・連結子会社である㈱泉パークタウンサービス、三菱地所コミュニティ㈱は、三菱地所レジデンス㈱他の供給したマンション・住宅等の不動産管理等を行っております。

### ③ 開発事業

- ・当社は、泉パークタウン等のニュータウンの開発事業を行っております。

### ④ 不動産仲介事業

- ・連結子会社である三菱地所ハウスネット㈱は、不動産仲介事業等を行っております。

### ⑤ 注文住宅事業

- ・連結子会社である三菱地所ホーム㈱は、「建設業法」に基づく許可を取得し、注文住宅の受注並びに三菱地所レジデンス㈱他より戸建住宅等を請負建築しております。
- ・連結子会社である三菱地所ウッドビル㈱は、建築資材を製造・加工し、三菱地所ホーム㈱他に供給しております。

#### ⑥ 余暇事業

- ・当社は、宮城県においてゴルフ場を経営しております。
- ・連結子会社である東富士グリーン株は、静岡県においてゴルフ場を経営しております。
- ・持分法適用関連会社である佐倉ゴルフ開発株は、千葉県においてゴルフ場を経営しております。

#### ⑦ その他事業

- ・当社、連結子会社である三菱地所レジデンス株は、賃貸マンションの建設・賃貸・売却事業等を行っております。
  - ・連結子会社である㈱メックecoライフは、住宅事業におけるエコ推進、先進的R&Dへの取り組み、また、住宅設備機器の共通化を中心としたコストマネジメントの推進を行っております。
  - ・連結子会社である㈱菱栄ライフサービスは、当社より建物を賃借し、高齢者向け住宅「ロイヤルライフ奥沢」を経営しております。
  - ・連結子会社である㈱メック・デザイン・インターナショナルは、住宅に関するカラースキーム・モデルルームデザイン、設計変更、インテリア用品の販売等を行っております。
- 住宅事業は住宅事業セグメントに区分しております。

#### (4) 海外事業

当社グループは海外において、主に不動産開発事業、不動産賃貸事業を行っております。

- ・MEC Group International Inc. をはじめとする連結子会社242社並びに持分法適用関連会社92社は、世界各地で不動産事業を展開しております。
- ・全米各地においてはMEC Group International Inc. を、イギリス・ロンドン、フランス・パリ、スペイン・バルセロナ及びスウェーデン・ストックホルム等においてはMitsubishi Estate London Limitedを通じて、オフィスビル等の不動産開発事業、賃貸事業を行っております。
- ・シンガポール、インドネシア、タイ、フィリピン、ベトナム、ミャンマー、マレーシア、オーストラリア及びインドにおいてはMitsubishi Estate Asia Pte. Ltd. 他を通じて、オフィス、住宅、アウトレットモール等の不動産開発事業を展開しております。
- ・中国大陸各都市においてはオフィス、住宅、商業施設の開発事業に参画しております。また、台湾においてはオフィス、商業、ホテル等から成る複合施設の持分を保有しているほか、オフィス、住宅の開発事業に参画しております。

海外事業は海外事業セグメントに区分しております。

#### (5) 投資マネジメント事業

当社グループは不動産投資に関する総合的サービスの提供を行っております。

- ・連結子会社である三菱地所投資顧問株は、三菱地所物流リート投資法人（東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場）及び主に機関投資家等を対象とする日本オープンエンド不動産投資法人の資産運用を行っております。また、上記以外にも特定の不動産運用ニーズに対応する私募ファンドの組成・運用も行っております。
- ・連結子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㈱は、ジャパンリアルエステイト投資法人（東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場）の資産運用を行っております。
- ・TA Realty LLCをはじめとする在外連結子会社67社並びに持分法適用関連会社18社は、米国等において不動産ファンドの運用業務を展開しております。

投資マネジメント事業は投資マネジメント事業セグメントに区分しております。

#### (6) 設計監理・不動産サービス事業

##### (設計監理事業)

当社グループは建築・土木工事の設計監理、建築工事・内装工事等の請負等を行っております。

- ・連結子会社である㈱三菱地所設計は、建築・土木工事の設計監理の他、建築・土木全般に亘る各種コンサルティング業務を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・デザイン・インターナショナルは、インテリア関連工事の設計監理の他、内装工事請負を行っております。

(不動産サービス事業)

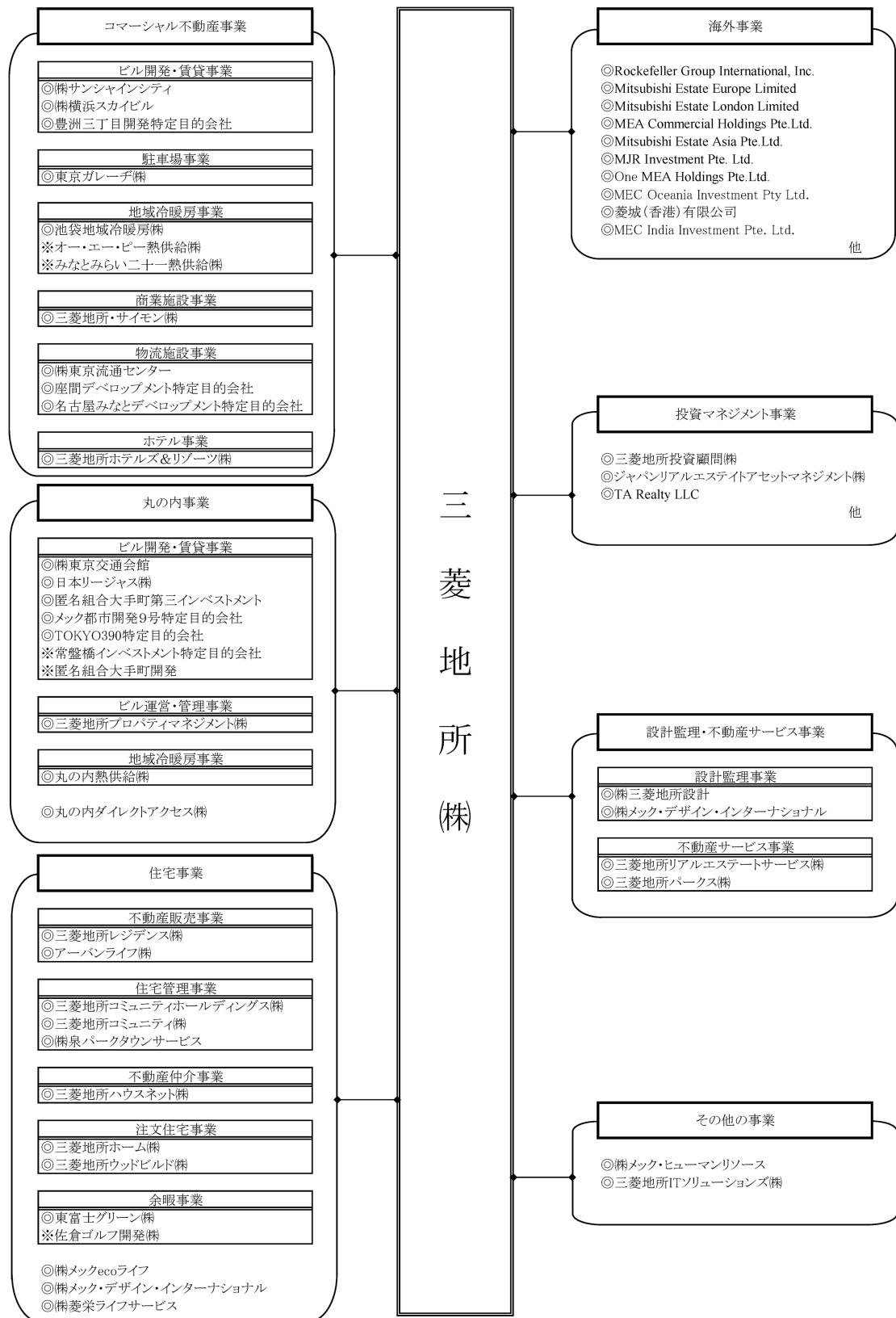
- 当社グループは不動産仲介事業、駐車場事業等を行っております。
- ・連結子会社である三菱地所リアルエステートサービス株は、不動産仲介事業等を行っております。
  - ・連結子会社である三菱地所パークス株は、駐車場運営事業等を行っております。
- 設計監理事業及び不動産サービス事業は設計監理・不動産サービス事業セグメントに区分しております。

(7) その他の事業

- ・連結子会社である三菱地所ITソリューションズ株は、主として当社グループの利用に供する情報システムの開発、保守管理を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・ヒューマンリソースは、当社グループの給与厚生研修関連業務の受託を行っております。

その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

上記事項を事業系統図により示すと次のとおりとなります。



(参考)◎:連結子会社 ※:持分法適用関連会社