2026年6月30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
森ヒルズリート投資法人
代表者名　執行役員　山本　博之
（コード：3234）

資産運用会社名
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　山本　博之
問合せ先　ＴＥＬ．03－6234－3234

1．基本情報

(1)　コンプライアンスに関する基本方針

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の役員は、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。）及び金融商品取引法（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。）等の関係諸法令及び社内規程を遵守することにより、コンプライアンスの徹底を図っています。さらに、監督役員の監督権や調査権の行使を確実にするため、監督役員への執行役員からの業務執行の報告体制を確立し、そのため役員会の機動的開催（電話会議又はこれと類似する通信手段の活用）を確保しています。監督役員3名については、弁護士、不動産鑑定士及び公認会計士の外部の有識者を選任し、牽制機能を十分に働かせることにより、強固なガバナンス体制の構築に努めています。

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、投資運用業及び投資助言業務を行う会社として顧客のために忠実にかつ善良な管理者の注意をもってその業務を遂行する必要があり、また、本投資法人が証券市場及び投資者から高い信頼を得るため、適切なコンプライアンス体制と内部統制のもと、不動産物件に係る誠実な運用及び管理を遂行します。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が、証券市場に対する投資者の信頼を損ない、また本投資法人及び本資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けており、取締役会を頂点に、代表取締役社長（コンプライアンスに関する最終責任者）、コンプライアンス部、コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンスに関する統括責任者）及びコンプライアンス委員会がそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定やコンプライアンスの検証（法令等遵守状況の検証）を行っています。

本資産運用会社の「コンプライアンス体制」は次のとおりです。

① 取締役会

取締役会は、3名の取締役で構成し、1名の監査役とともに取締役の監視機能を果たすとともに、コンプライアンスの推進に関する基本事項の決定機関として、コンプライアンスに関する基本方針の策定及び変更並びに「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」の策定及び変更を行います。取締役会は、コンプライアンス・プログラムの進捗状況について、コンプライアンス部から原則として3ヶ月に1回、及び必要の都度、報告を受けます。また、投資運用業及び投資助言業務に係る資産の取得及び売却、運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更並びに本投資法人と一定の利害関係者（後記「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（イ）利益相反取引の防止に関する社内ルール」に定めるところに従います。以下同じです。）との間の利害関係取引には、原則として取締役会の決議が必要です。また、本資産運用会社が投資顧問契約等を締結しているファンド等（以下「ファンド等」といいます。）と一定の利害関係者との間の利害関係取引についても、社内規程に従い、原則として取締役会の決議が必要です。

② 代表取締役社長

コンプライアンスに関する最終責任者です。

③ コンプライアンス部

コンプライアンス部は、コンプライアンスの統括部署としてコンプライアンス全般の企画・立案・推進を行います。また、コンプライアンスの観点に照らし問題が発生している又は発生するおそれがあると判断したときは、関係部署等に対し必要な意見又は指示を行います。

④　コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンスに関する統括責任者であり、コンプライアンス委員会の委員長です。また、現在、コンプライアンス全般の企画・立案・推進を行うコンプライアンス部長を兼務しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議事項等に関し、法令等に照らした審査を行う等、一定の審査機能を果たしています。

⑤　コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、「コンプライアンス委員会規程」に定める事項について、コンプライアンス確保の観点から審議及び決議を行います。詳細は、後記「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（ニ）コンプライアンス委員会の概要」をご参照ください。

(2)　投資主の状況

2026年1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1）
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。	429,804	22.8
森ビル株式会社	本資産運用会社の親会社です。本投資法人及び本資産運用会社とサポート契約（注2）を締結しています。	401,316	21.3
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。	256,976	13.6
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	76,516	4.1
ＬＥＧＡＬ ＋ ＧＥＮＥＲＡＬ ＡＳＳＵＲＡＮＣＥ ＰＥＮＳＩＯＮＳ ＭＡＮＡＧＥＭＥＮＴ ＬＩＭＩＴＥＤ	該当事項はありません。	26,360	1.4
株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	該当事項はありません。	21,868	1.2
ＪＰ ＭＯＲＧＡＮ ＣＨＡＳＥ ＢＡＮＫ 385781	該当事項はありません。	21,580	1.1
ＳＴＡＴＥ ＳＴＲＥＥＴ ＢＡＮＫ ＡＮＤ ＴＲＵＳＴ ＣＯＭＰＡＮＹ 505001	該当事項はありません。	20,617	1.1
ＳＴＡＴＥ ＳＴＲＥＥＴ ＢＡＮＫ ＡＮＤ ＴＲＵＳＴ ＣＯＭＰＡＮＹ 505103	該当事項はありません。	15,932	0.8
四国旅客鉄道株式会社	該当事項はありません。	14,933	0.8
上位10名合計		1,285,902	68.2

（注1）「比率」は、発行済投資口の総口数に対する投資口口数の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）詳細は後記「(6) スポンサーに関する事項 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（イ）サポート契約の概要」をご参照ください。

(3)　資産運用会社の大株主の状況

2026年6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 (%)（注1）
森ビル株式会社	スポンサー。本投資法人及び本資産運用会社とサポート契約（注2）を締結しています。本投資法人の大口投資主です。	4,000	100.0

（注1）「比率」は、発行済株式総数に対する株数の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）詳細は後記「(6) スポンサーに関する事項 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（イ）サポート契約の概要」をご参照ください。

(4)　投資方針・投資対象

2026年4月22日提出の本投資法人の第39期（2025年8月1日から2026年1月31日まで）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。

テナントの選定基準に関しては、ポートフォリオ全体の中長期的に安定した収益の確保を目的として、マーケットの把握に基づく最適な賃料等の条件設定を行い、優良テナントの確保に努めます。なお、賃貸条件の決定に際しては、当該テナント候補の信用力及び反社会的勢力との関係を確認し、ポートフォリオ全体の収入に対する賃料収入の割合、及び契約形態（契約期間、定期建物賃貸借であるか否か等）を総合的に判断します。マスターリース会社の選定についても同様です。

(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

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

森ビル株式会社とその関係会社24社（うち、親会社1社、連結子会社20社、持分法適用関連会社2社、その他の関係会社1社）の主要な事業内容は、以下のとおりです（2026年3月31日現在）。

《森ビル株式会社》

名称	主要な事業内容
森ビル株式会社	総合デベロッパー（賃貸、分譲、施設営業、海外）

《親会社（1社）》

名称	主要な事業内容
森喜代株式会社	賃貸

《連結子会社（20社）》

名称	主要な事業内容
株式会社森ビルホスピタリティコーポレーション	施設営業
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（本資産運用会社）	賃貸
森ビル都市企画株式会社	賃貸
上海環球金融中心投資株式会社	海外
上海環球金融中心有限公司	海外
Shanghai World Financial Center Investment No.1(Cayman)Limited	海外
Shanghai World Financial Center Investment No.2(Cayman)Limited	海外
Shanghai World Financial Center Investment No.3(Cayman)Limited	海外
森大厦（上海）有限公司	海外

上海秀仕酒店経営有限公司	海外
上海森茂国際房地産有限公司	海外
PT. Mori 1st Development	海外
森ビルゴルフリゾート株式会社	施設営業
虎ノ門エネルギーネットワーク株式会社	賃貸
六本木エネルギーサービス株式会社	賃貸
アークヒルズ熱供給株式会社	賃貸
匿名組合 AR・ONE	賃貸
匿名組合六本木ヒルズ・フィナンシャルコープ	賃貸
青海 T 特定目的会社	賃貸
青海 S1 特定目的会社	賃貸

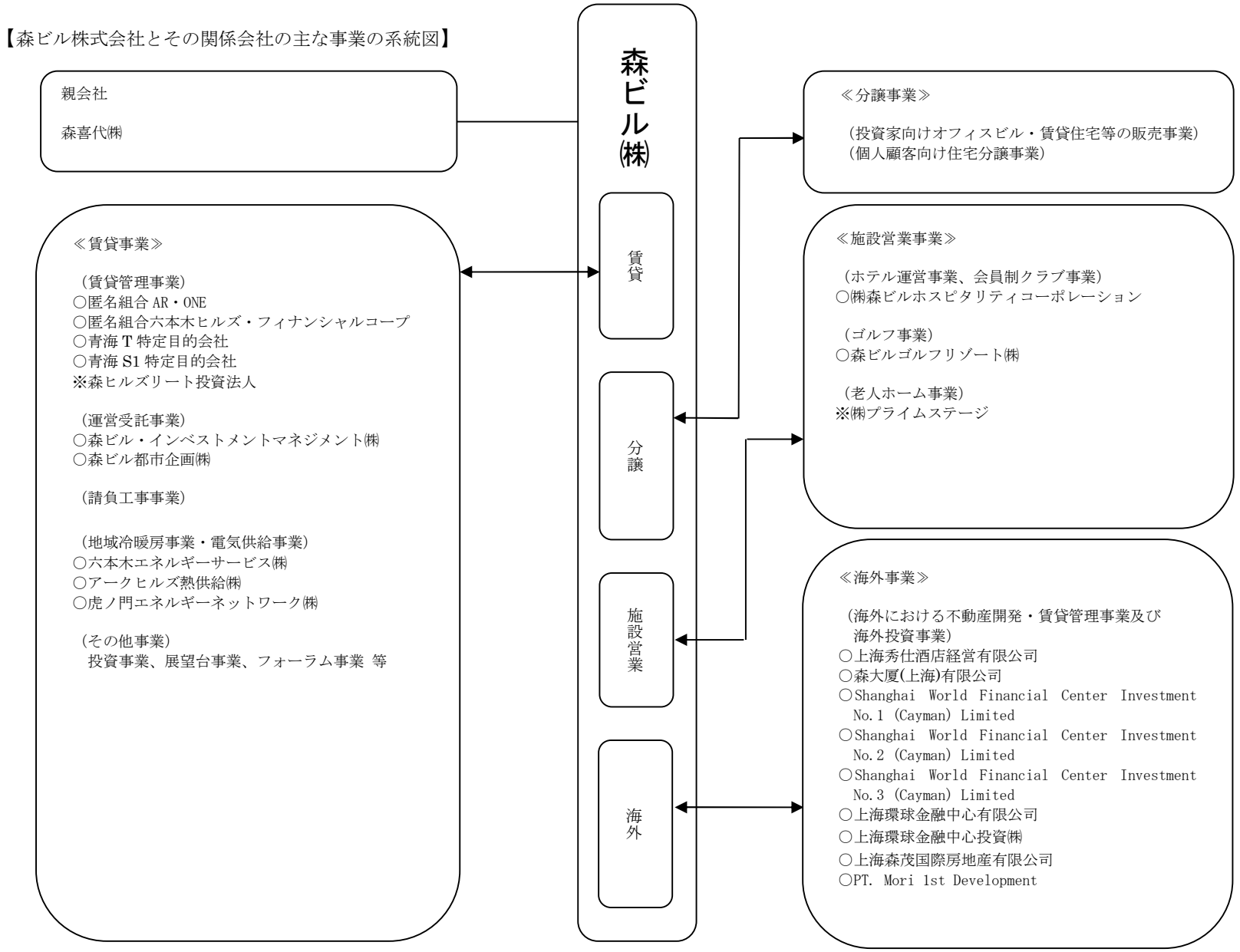
《持分法適用関連会社（2 社)》

名称	主要な事業内容
株式会社プライムステージ	施設営業
森ヒルズリート投資法人（本投資法人）	本資産運用会社が資産を運用する不動産投資法人

《その他の関係会社（1 社)》

その他の関係会社が 1 社ありますが重要性がないため記載を省略しています。

【森ビル株式会社とその関係会社の主な事業の系統図】



（注）○：連結子会社　※：持分法適用関連会社

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

（イ） サポート契約の概要

本投資法人及び本資産運用会社が、森ビル株式会社との間で締結した2006年8月10日付のサポート契約に基づき同社から提供を受けるサポートの内容は、以下のとおりです。なお、本契約は本投資法人にのみ優先交渉権が付与されているため、本投資法人は本資産運用会社が投資顧問契約等を締結しているファンド等に優先することとなります。

a. 本投資法人及び本資産運用会社への優先交渉権の付与

森ビル株式会社は、自らが保有又は開発する不動産（竣工前であるか竣工後であるかを問いません。）のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産（当該不動産の種類や用途、地域、築年数等については、2026年4月22日提出の本投資法人の第39期（2025年8月1日から2026年1月31日まで）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。）又は適合する可能性のある不動産（不動産を裏付け資産とする信託受益権及び匿名組合出資持分を含みますが、これらに限られません。）（以下「適格不動産」といいます。）及び適格不動産の候補となり得る不動産（開発中の不動産を含みます。）（以下、適格不動産と併せて「対象不動産」といいます。）に該当する不動産の売却を予定する場合、当該不動産に関する情報を、第三者に先立ち本投資法人及び本資産運用会社に提供の上、本投資法人に対して、優先的に売買交渉を行う権利（以下「優先交渉権」といいます。）を付与します。森ビル株式会社が本投資法人に対して付与する優先交渉権の有効期間（以下「優先交渉期間」といいます。）は、売買交渉に必要な合理的期間として別途本資産運用会社及び森ビル株式会社が協議することにより決定する期間（ただし、当該情報提供をした日から起算して10営業日以上の期間）とされています。本資産運用会社は、優先交渉期間内に、森ビル株式会社に対し、本投資法人による購入の意思の有無（購入する場合は、購入条件を含みます。）を通知します。森ビル株式会社が、本資産運用会社により通知された購入条件に合意する場合、森ビル株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、売買契約締結に向けて誠実に協議します。森ビル株式会社は、優先交渉期間中（ただし、優先交渉期間が経過するまでに本資産運用会社が購入の意思がない旨通知した場合は当該時点までの間）、第三者に対して当該不動産情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該不動産に関する売買交渉を行いません。優先交渉期間経過後において、本投資法人及び本資産運用会社と森ビル株式会社との間で当該不動産に関する売買契約締結に向けた協議が継続する場合には、当該協議のために必要な合理的な期間として別途本資産運用会社及び森ビル株式会社が協議することにより決定する期間中も同様です。ただし、かかる制限は、対象不動産が以下に該当する場合には適用されないものとします。

ⅰ．森ビル株式会社が第三者との共同事業（法定再開発事業における参加組合員、特定建築者、特定事業協力者等又は一般の開発事業におけるプロジェクトマネジメント受託者、事業コンサルタント等として関与する場合を含みます。）に基づき開発又は取得した不動産であって、その一部を、当該共同事業における関係権利者である第三者に譲渡すること又は優先交渉権を付与することを約している場合（当該サポート契約締結後に約する場合を含みます。）

ⅱ．不動産に係る共有持分又は不動産を保有する法人に対する出資持分（匿名組合出資持分を含みますがこれに限られません。また、直接的出資に係る持分であるか間接的出資に係る持分であるかを問いません。）を一定の条件のもとで、当該不動産の他の共有者又は当該法人に対する他の出資者（間接的出資者を含みます。）に譲渡すること又は優先交渉権を付与することを約している場合（当該サポート契約締結後に約する場合を含みます。）

ⅲ．森ビル株式会社自らの事業のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業を含みます。）の対象である場合

ⅳ．行政機関の要請に基づいて対象不動産を売却する場合

b.　本投資法人及び本資産運用会社への情報提供

森ビル株式会社は、第三者から森ビル株式会社に不動産の売却に関する情報が提供された場合において、その裁量により森ビル株式会社にて当該不動産を取得しない旨決定し、かつ、当該不動産が対象不動産に該当するときは、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、当該不動産に関する情報を本資産運用会社及び本投資法人に可及的速やかに提供します。

c.　その他のサポート

森ビル株式会社は、本資産運用会社の要請があった場合、投信法その他の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社に対して人材の派遣（転籍及び出向を含みます。）、その他必要なサポートを行います。

（ロ）スポンサー企業グループと投資法人の投資対象の棲み分け或いは重複の状況について

スポンサーである森ビル株式会社の業務の性質を考えますと、その保有する物件のタイプと本投資法人の保有する物件のタイプが重複する可能性はあります。

ただし、前述のとおり、森ビル株式会社と本投資法人はサポート契約を締結しており、森ビル株式会社が自ら保有又は開発する不動産のうち、対象不動産に該当する不動産を売却する際には本投資法人に優先交渉権があるとともに（一部例外があります。）、森ビル株式会社が入手した第三者の物件情報のうち、森ビル株式会社が投資を行わないと判断した物件で、本投資法人の投資基準に合致するものについては、本投資法人に情報提供を行う仕組みになっています。

また、物件の賃貸管理に関しては、森ビル株式会社自体も自社保有物件についての賃貸管理事業を営んでいるため、独立した別々の法人であることを考えれば、本投資法人の保有物件と重複する可能性はあります。しかし、本投資法人保有物件のＰＭ会社でもある森ビル株式会社においては、同社保有物件

には一切関与せず、本投資法人保有物件のパフォーマンスを維持向上させることを専任とするプロパティ・マネージャーがプロパティ・マネジメント業務（以下「ＰＭ業務」といいます。）を行うことにより、利益相反行為を回避するための体制を整備しています。

加えて、本投資法人から運用を委託されている本資産運用会社としては、定期的に森ビル株式会社の保有物件の稼働率をヒアリングし、本投資法人保有物件と比較して乖離の幅や理由を検証し、合理的な理由なき不均衡が生じていた場合は改善の申し入れ等をすることで、森ビル株式会社保有物件のリーシングが優先されるといった可能性に対して牽制機能を働かせています。

なお、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務のほか、ファンド等に対する不動産の運用及び管理、取得・売却に関する助言等の業務を行いますが、上記のとおり、森ビル株式会社とのサポート契約に基づく優先交渉権は本投資法人に付与されており、森ビル株式会社が自ら保有又は開発する不動産のうち、対象不動産については、本投資法人は原則としてファンド等に優先して取得を検討することが可能です。

（ハ）アドバイザリー業務委託契約の概要

本資産運用会社が、森ビル株式会社との間で締結した 2006 年 8 月 10 日付のアドバイザリー業務委託契約に基づき同社から提供を受けるアドバイザリー業務の内容は、以下のとおりです。

a. リサーチ関連業務

以下に掲げる事項についての調査、分析及び報告

ⅰ．マーケット関連

賃料水準（募集及び成約）の動向

不動産売買の動向

新規物件供給量の動向

大口テナントの成約及び解約の動向

ⅱ．テナント意識等

立地、施設、周辺環境及びサービス等に対するテナントの満足度

在館人口、来館者数、来街者数及び周辺交通機関乗降客数等

ⅲ．その他、上記各項目に関連又は付随する事項

b. 不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務

本投資法人が取得を検討する不動産、又は、現に所有し運営管理を行っている不動産に関する以下に掲げる事項についての助言及び補助（ただし、本資産運用会社が本投資法人による不動産の取得に関する決定・判断を行うに当たっての助言及び補助に留まります。）

ⅰ．デュー・デリジェンス

ⅱ．区分所有、賃貸借、その他債権債務等の権利関係

ⅲ．各種法令制限

ⅳ．建築、構造及び設備の現況（耐震強度及び耐用年数等）

ⅴ．将来の大規模修繕又は模様替等のバリューアッププラン

ⅵ．将来の建替又は再開発等

ⅶ．賃貸営業企画の立案及び賃貸条件の設定

ⅷ．施設運営管理計画の策定（運営管理仕様及びコストの設定）

ⅸ．施設運営管理における費用対効果の予測又は検証

ⅹ．長期修繕計画及び予算の策定（優先順位の設定）

ⅺ．その他、上記各項目に関連又は付随する事項

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6月30日現在）

役職名	氏　名	主要略歴	
執行役員	山本　博之	1992年 4月	株式会社熊谷組 入社
		2000年11月	森ビル株式会社 入社
		2006年 8月	同社 都市開発事業本部 用地企画部 用地企画グループ 課長
		2011年11月	同社 都市開発本部 用地企画部 部長
		2013年 7月	同社 都市開発本部 開発統括部 企画開発1部 担当部長
		2016年10月	同社 都市開発本部 開発事業部 開発3部 部長
		2019年 7月	同社 都市開発本部 開発事業部 用地企画部 部長
		2023年 6月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 出向
			同社 常務取締役
		2024年 6月	同社 代表取締役社長（現任）
		2025年 4月	本投資法人 執行役員（現任）
監督役員	西村　光治	1992年 4月	弁護士登録
		1992年 4月	松尾綜合法律事務所 入所
		2004年 4月	中央大学　法学部専任講師（現任）
		2004年11月	弁護士法人松尾綜合法律事務所 社員弁護士（現任）
		2014年12月	株式会社セラク 社外取締役（現任）
		2017年 4月	本投資法人 監督役員（現任）
		2018年 6月	オーシャン ネットワーク エクスプレス ホールディングス株式会社 監査役（現任）
		2020年10月	株式会社プラスアルファ・コンサルティング 社外取締役（現任）
		2023年6月	公益財団法人北澤美術館 評議員（現任）

監督役員	石島　美也子	1990 年 4 月	弁護士登録
		1990 年 4 月	木澤・藤原法律事務所（現：橋元綜合法律事務所）入所
		2015 年 9 月	東京弁護士会 住宅紛争審査会 紛争処理委員（現任）
		2020 年 9 月	石島法律事務所 開設（現任）
		2021 年 4 月	本投資法人 監督役員（現任）
		2021 年 6 月	日本弁護士連合会 住宅紛争処理機関検討委員会 副委員長（現任）
		2025 年 4 月	一般財団法人 不動産適正取引推進機構 特定紛争処理事業 紛争処理委員（現任）
監督役員	北村　惠美	1987 年 4 月	安田信託銀行株式会社（現：みずほ信託銀行株式会社） 入社
		1990 年12 月	不動産鑑定士登録
		1995 年 9 月	三村税務会計事務所 入所
		1998 年12 月	公認会計士登録
		1999 年 8 月	税理士登録
		2005 年10 月	税理士法人三村会計事務所 社員税理士
		2010 年 9 月	同法人 代表社員（現任）
		2013 年 6 月	株式会社宮入バルブ製作所 監査役（現任）
		2021 年 4 月	本投資法人 監督役員（現任）
		2026 年 6 月	明治機械株式会社会社 社外取締役（監査等委員）（現任）

（注） 執行役員及び監督役員は前記以外の他の法人の役員である場合がありますが、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

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
山本　博之	代表取締役社長	（選任理由） 同氏は、不動産金融業に関する知識と経験等を有しており、幅広い見地から業務を執行することが期待されるため、選任しています。 （兼職理由） Ｊ-ＲＥＩＴの資産保有法人である投資法人は、投資運用業を金融庁から登録を受けた資産運用会社にほぼ全面的に委託しなければならない法律的な建て付けになっています。投資法人の執行役員や監督役員は、資産運用会社の資産運用業務に対する監督業務がその主な役割となりますが、上記のようなＪ-ＲＥＩＴの仕組み上、執行役員や監督役員は運用の日常業務に全く触れないまま、監督機能を果たすことを期待されています。 したがって、Ｊ-ＲＥＩＴの運用業務を十分に理解し、資産運用会社と投資法人とのコミュニケーションを深め、運用を円滑に行うという観点から、資産運用会社役員と執行役員を同一人物が兼ね、それを監督役員が監督するという方法が適切であると考えています。	本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役社長を兼務していますが、意思決定については、夫々の立場で別個に行うことによって、本投資法人の執行役員としては利益相反行為を回避するよう努め、投資主の利益に対して忠実に職務を全うします。また、本投資法人の役員会は1名の執行役員のほか、3名の監督役員で構成されていますが、監督役員については、弁護士、不動産鑑定士及び公認会計士といった何れも外部の有識者であり、十分な牽制機能を確保した形となっています。 さらに、本資産運用会社はスポンサーの連結子会社ですが、本投資法人の利益が害されることを防止するため、社内規程として「利害関係取引規程」を策定することにより、スポンサーとの間での取引における利益相反を回避する仕組みを設けています。

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 6 月 30 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）	山本　博之	前記「(1) 投資法人 ①投資法人の役員の状況」をご参照ください。		森ビル株式会社から出向 本投資法人の執行役員を兼任
取締役会長 （常勤）	礒部　英之	1993 年 4 月	三井不動産株式会社 入社	
		2002 年 5 月	ペンシルバニア大学ウォートンスクール 経営学修士（ＭＢＡ）	
		2002 年 6 月	コロニーキャピタル・アジアパシフィック 入社	
		2003 年11 月	森ビル・アーバンファンド株式会社（現：森ビル・インベストメントマネジメント株式会社）入社	
		2005 年 4 月	同社 事業開発部長	
		2005 年10 月	同社 投資開発部長	
		2007 年 7 月	同社 投資顧問部長	
		2007 年11 月	森ビル株式会社 財務本部 財務企画部 担当部長	
		2008 年 4 月	同社 財務本部 事業開発部長	
		2010 年 6 月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 代表取締役社長	
		2011 年 4 月	本投資法人 執行役員	
		2024 年 6 月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 取締役会長（現任）	
		2025 年 6 月	森ビル不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長	

取締役 （非常勤）	川村 良彦	1992年 4月 2008年 4月 2012年 8月 2015年 4月 2016年 4月 2023年 4月 2023年 7月 2024年 6月 2024年 6月 2024年 6月 2024年10月	安田生命保険相互会社（現：明治安田生命保険相互会社）入社 森ビル株式会社 入社 同社 経理部主計グループ 課長 同社 財務部財務グループ 課長 同社 財務部 課長 Mori Building Palo Alto Co., Ltd. Chief Financial Officer（現任） 森ビル株式会社 財務部長（現任） 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 取締役（現任） 上海環球金融中心投資株式会社 取締役（現任） 森ビル不動産投資顧問株式会社 取締役 Mori Building (U.S.A) LLC Manager（現任）	 兼任 兼任 兼任 兼任
監査役 （非常勤）	三輪　弓子	1999年 4月 2024年 7月 2026年 6月 2026年 6月 2026年 6月 2026年 6月	森ビル株式会社 入社 同社 経理部 予算グループ 課長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 監査役（現任） 株式会社プライムステージ 監査役（現任） 株式会社森ビルホスピタリティコーポレーション 監査役（現任） 上海環球金融中心投資株式会社 監査役（現任）	 兼任 兼任 兼任 兼任

② 資産運用会社の従業員の状況（2026 年 6 月 30 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
森ビル株式会社	2 名	無
出向者計	2 名	―
出向者以外	28 名	―
資産運用会社従業員総数	30 名	―

（注）資産運用会社従業員総数に、役員は含まれていません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制（2026 年 6 月 30 日現在）

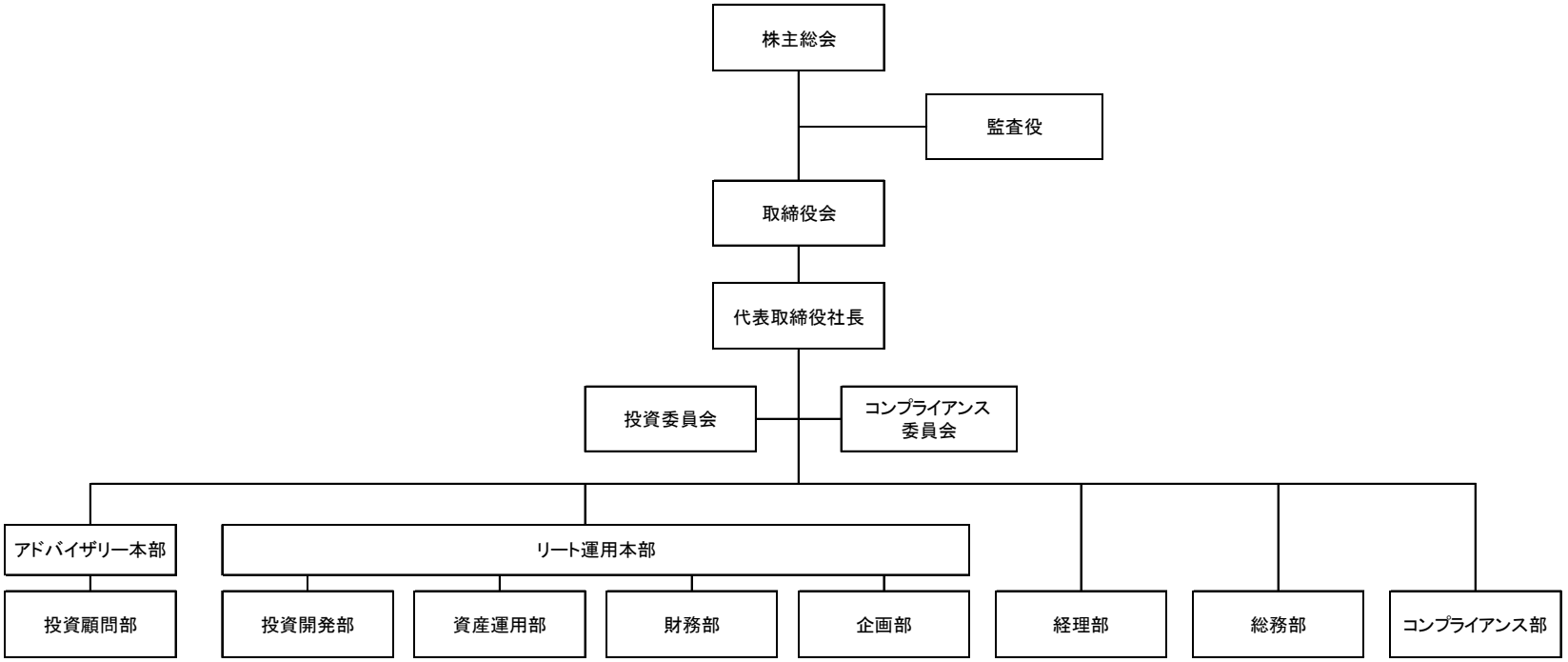
（イ） 投資法人の運用体制

2026 年 4 月 22 日提出の本投資法人の第 39 期（2025 年 8 月 1 日から 2026 年 1 月 31 日まで）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 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。

（ロ） 資産運用会社の運用体制

本資産運用会社の組織図及びそれぞれの組織の業務の概略は、以下のとおりです。

a . 資産運用会社組織図



b. 資産運用会社の各組織の業務の概略

各組織の主な業務は、以下のとおりです。なお、本「(ロ) 資産運用会社の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、本投資法人以外の者に対する不動産の運用及び管理、取得・売却に関する助言等の業務並びにその他の業務にも関与していますが、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。

組織・機関	主な業務の概略
投資開発部	・投資運用業に係る資産の取得及び売却に関する業務 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・不動産市場に関する調査・分析業務 ・その他付随する業務
資産運用部	・投資運用業に係る資産の運用及び管理に関する業務 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・投資運用業に係る運用評価に関する業務 ・不動産市場に関する調査・分析業務 ・その他付随する業務
財務部	・投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務 ・投資法人の資金調達方針の策定及び変更に関する業務 ・投資法人の年度資金調達計画の策定及び変更に関する業務 ・投資法人の資金調達の実施に関する業務 ・投資法人の格付取得に関する業務 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・不動産市場に関する調査・分析業務 ・その他付随する業務

経理部	・本資産運用会社の経理に関する業務 ・投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する業務 ・投資法人の金銭の分配に関する業務 ・投資法人の決算の分析及び評価に関する業務 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・その他付随する業務
総務部	・本資産運用会社の総務及び人事に関する業務 ・投資法人の投資主総会及び役員会の事務局に関する業務 ・その他付随する業務
企画部	・投資法人のディスクロージャーに関する業務 ・投資法人の IR 活動に関する業務 ・投資法人の経営戦略に関する業務 ・投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・ESG に係る業務の推進・サポートに関する業務 ・その他付随する業務
コンプライアンス部	・コンプライアンス規程、コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの策定及び変更、その他コンプライアンスに関する業務 ・各部署の業務運営及び各種取引に関する法令等の遵守状況の検証業務 ・法令等の遵守に関する基本方針の策定及び実施業務 ・法令等の遵守状況の報告業務 ・法令等の遵守のための意見又は指示業務 ・リスク管理に関する業務 ・コンプライアンスに関する教育・研修の実施に関する業務 ・苦情等の対処に関する業務 ・内部監査に関する業務

	・その他付随する業務
投資委員会	後記「(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（ハ）投資委員会の概要」をご参照ください。
コンプライアンス委員会	後記「(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（ニ）コンプライアンス委員会の概要」をご参照ください。

(3) 利益相反取引への取組み等

本資産運用会社は、投資運用業及び投資助言業務を行う会社として顧客のために忠実にかつ善良な管理者の注意をもってその業務を遂行する必要があることから、コンプライアンスの不徹底、特に、スポンサー企業グループとの不適切な取引や利益相反取引が、証券市場に対する投資者の信頼を損ない、また本投資法人及び本資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、以下のとおり、本投資法人の利益が害される利益相反取引の防止及びコンプライアンスの徹底に努めています。

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

（イ）利益相反取引の防止に関する社内ルール

本資産運用会社は、本投資法人が本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行うに際して、本投資法人又はファンド等の利益が害されることを防止すること、並びに、本資産運用会社が適用法令及び資産運用委託契約及び投資顧問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、利益相反の回避の観点から、社内規程として「利害関係取引規程」を策定しています。

なお、「利害関係取引規程」に定める利害関係者とは、次のものをいいます。以下同じです。

a. 投信法第 201 条第 1 項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第 123 条、及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第 244 条の 3 に定める本資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者

b. 本資産運用会社及び本資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者の役員

c. 金商法第 29 条の 4 第 2 項に定める本資産運用会社の主要株主が直接又は間接に 15%以上の議決権を保有する、又は、当該株主の役員若しくは使用人が取締役若しくはこれに準じる役職に就任している等、当該株主が重要な影響を及ぼし得る法人（ただし、外国法人を除きます。以下 d. 及び e. において同じです。）

d. 本資産運用会社又は上記 a. 及び c. に該当する者が、合計で過半の出資を行っている等、重要な影響を及ぼし得る特別目的会社

e. 上記 a. 及び c. に該当する者に運用業務又は助言・代理業務を委託している法人

f. その他、利害関係取引規程の趣旨に鑑みて利害関係者として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

【利害関係取引規程の概要】

「利害関係取引規程」により、利害関係者との間における本投資法人及びファンド等の利益を害する取引又は不必要な取引が禁止され、取引の種類ごとに以下の定めを遵守することとされています。また、本資産運用会社は、本投資法人が利害関係者との間で以下の各取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーの審査を経た後、コンプライアンス委員会の審議において委員全員の賛成による承認決議を得、取締役会の審議において承認決議を得なければならないこととしています。なお、ファンド等と利害関係者との間の取引に係る助言についても、「利害関係取引規程」に従い、利益相反の防止等の観点から、必要な審査及び承認手続を経ることとしています。

a. 不動産等（本投資法人規約第 31 条第 2 項各号に定める資産をいいます。以下同じです。）及び有価証券（金商法第 2 条第 1 項に規定する有価証券又は同条第 2 項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、不動産等を除いたものをいいます。以下同じです。）の取得

利害関係者から不動産等を取得する場合、その取得価額は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同様とします。）による鑑定評価額を超えないものとします。なお、ここでいう取得価額は不動産等そのものの価格とし、税金、取得費用、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精算額等を含まないものとします。さらに、売主が本投資法人による取得のために当該不動産等を取得した場合には、当該取得に要した諸費用相当額もまた含まないものとします。

利害関係者からその他の特定資産を取得する場合の取得価額について、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。

b. 不動産等及び有価証券の売却

利害関係者に対して不動産等を売却する場合、その売却価額は、利害関係者でない不動産鑑定士による鑑定評価額を下回らないものとします。

利害関係者へその他の特定資産を売却する場合の売却価額について、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。

c. 一定の場合を除く、不動産等及び有価証券の賃貸借契約の締結・変更

利害関係者に対して不動産等を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。

d. 一定の場合を除く、不動産管理委託契約の締結・変更

利害関係者に対して不動産管理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、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決定するものとします。

また、取得する不動産等について、利害関係者が既に不動産管理業務を行っている場合は、取得後の不動産管理業務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。

e. 不動産等の取得・売却及び賃貸に係る媒介契約の締結・変更

利害関係者に対して不動産等（信託受益権を除きます。）の売買の媒介を委託する場合は、その報酬は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

利害関係者に対して信託受益権の売買の媒介を委託する場合は、その報酬は、宅建業法に準じて算定される報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。また、利害関係者に対して賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

f. 資金貸借、出資等の資金に係る取引

g. その他、一定の取引を除く、本投資法人又はファンド等の利益を害するおそれのある取引

h. 本資産運用会社が、本投資法人をして利害関係者との間で上記 a. 乃至 g. の取引を行わしめることを決定した場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程等及び本資産運用会社の関連規程等に従い、開示が必要な場合は速やかに開示するものとします。

さらに「利害関係取引規程」において、本投資法人及びファンド等の運用資産相互間の取引を禁止することにより、本投資法人又はファンド等の利益相反につながる不公正な取引の防止を図っています。具体的には、本資産運用会社及び役職員について、以下の取引等を行うことを禁止しています。

a. 本投資法人及びファンド等の運用資産の運用資産相互間において取引を行うことを内容とした運用

b. 以下のⅰ及びⅱに該当する取引

ⅰ. 本資産運用会社が資産運用委託契約を締結する顧客たる投資法人が、本資産運用会社が投資顧問契約を締結する顧客たるファンド等との売買を行う取引

ⅱ. 本資産運用会社が投資顧問契約を締結する顧客たるファンド等同士で売買を行う取引

c. 顧客相互間において、他の顧客の利益を図るため特定の顧客の利益を害することとなる取引

なお、利害関係者との取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則及び「利害関係取引規程」に定める基準を遵守した上で、通常の同様の取引と比較して本投資法人又はファンド等に不利益となることのないよう十分な検証を行うこととしています。また、内部監査等においても、利益相反の防止に関して、法令や諸規則及び社内ルールの遵守状況等につき確認・検証を行っています。

（ロ）投資運用の意思決定における仕組み

＜資産の取得及び売却に関する事項＞

本投資法人における利害関係者からの資産の取得に関する決定は以下の手続に従うものとします。

ⅰ．投資開発部は、投資適格を有する資産を選定後、かかる取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。なお、投資適格を有する資産の選定方法の詳細については運用ガイドラインに定められています。

ⅱ．コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果と共に、投資委員会に上程します。

ⅲ．投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの審査結果が報告された後、審議の上決議されます。決議の結果、承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。

ⅳ．コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、取締役が本資産運用会社の親会社又は当該利害関係者の役員若しくは使用人の地位（兼職の場合を含み、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）にある場合、当該取締役は取締役会の議決に加わることはできません。また、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。

ⅴ．取締役会において審議の上、決議において承認された場合、本投資法人の役員会に上程されます。

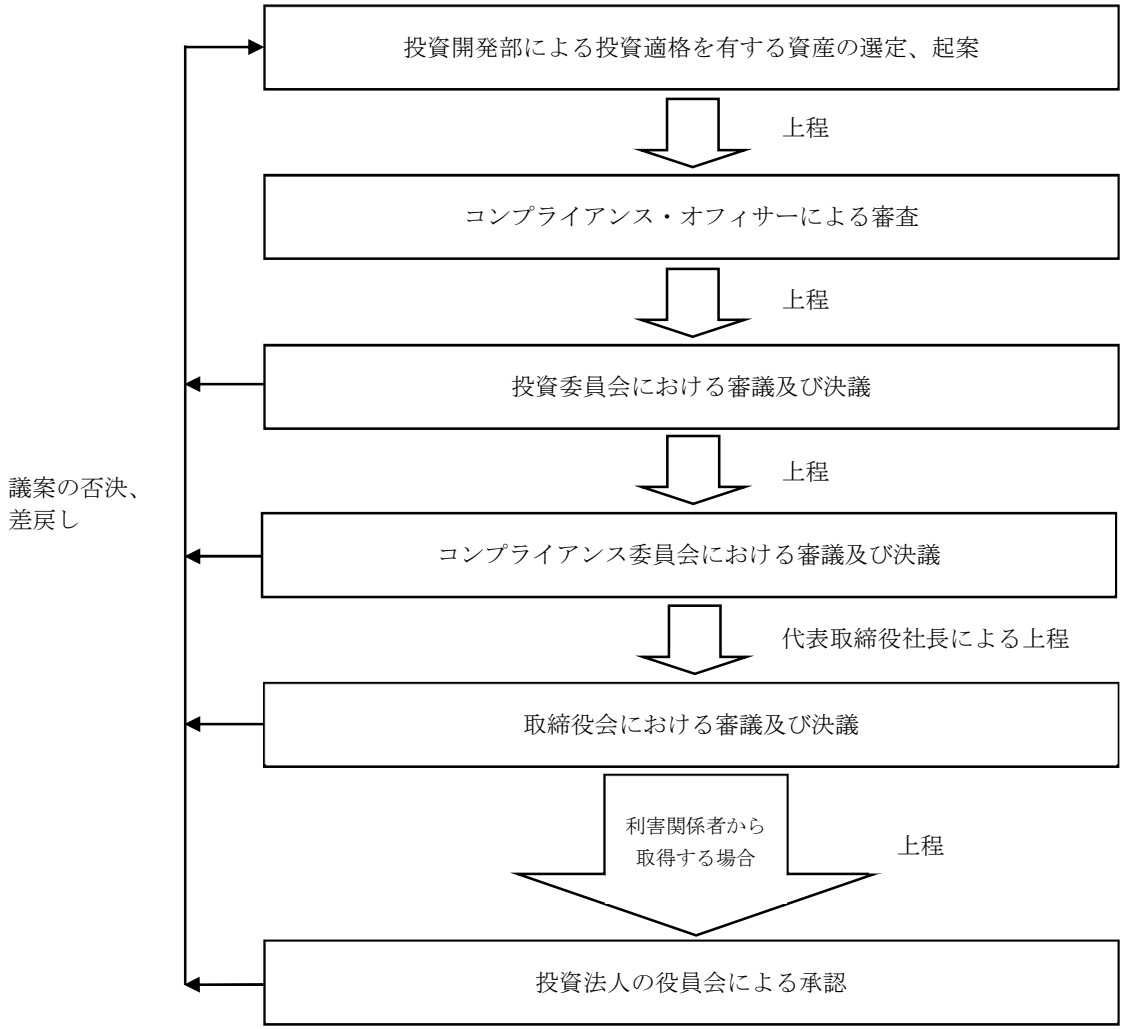
ⅵ．本投資法人の役員会において審議の上、決議において承認された場合、利害関係者からの運用資産の取得が承認されます。

なお、各委員会若しくは取締役会の決議において否決された場合又は本投資法人の役員会により承認されない場合には、当該議案は投資開発部に差し戻されます。

本投資法人における利害関係者に対する資産の売却については、上記の利害関係者からの資産の取得と同様の手続を経るものとします。

なお、投信法第 201 条の 2 第 1 項に定める取引に該当する場合には、本資産運用会社は、あらかじめ、本投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません。

本投資法人における資産の取得に係る意思決定フローは以下のとおりです。



＜不動産等管理業務の委託に関する事項＞

利害関係者に対する不動産管理業務の委託に関する決定は以下の手続に従うものとします。

ⅰ．資産運用部は、コンプライアンス・オフィサーに上程します。

ⅱ．コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果と共に、コンプライアンス委員会へ上程します。

ⅲ．コンプライアンス委員会における審議の上、決議において承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、取締役が本資産運用会社の親会社又は当該利害関係者の役員若しくは使用人の地位（兼職の場合を含み、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）にある場合、当該取締役は取締役会の議決に加わることはできません。また、代表取締役社長は、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。

ⅳ．取締役会において審議の上、決議において承認された場合、決定されます。

なお、利害関係者に対して不動産管理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、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決定します。また、取得する不動産等について、利害関係者が既に不動産管理業務を行っている場合は、取得後の不動産管理業務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、委託料については前述のとおりとします。

（ハ）投資委員会の概要

委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役（取締役会長を除く。）、執行役員、統括部長、投資開発部長（投資顧問部の所管案件を除く。）、資産運用部長（投資顧問部の所管案件を除く。）、投資顧問部長（投資開発部及び資産運用部の所管案件を除く。）及び代表取締役社長が指名する不動産投資に精通した社外専門家１名（注） ただし、本委員会を構成する執行役員及び統括部長は、本投資法人に係る業務を所管する場合、私募ファンド（本資産運用会社が投資助言業務を受託するファンドをいう。以下同じ。）の案件について審議及び決議に参加することができないものとし、私募ファンドに係る業務を所管する場合、本投資法人の案件について審議及び決議に参加することができないものとします。
審議・ 決議事項	・ 投資運用業に係る資産の取得及び売却 ・ 投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更 ・ 私募ファンドに係る資産の取得及び売却に関する事項（利害関係人との取引の場合） ・ 運用資産管理規程等、投資運用業及び投資助言業務に係る資産の運用管理において重要な規程の策定及び変更 ・ その他社内規程又は投資委員会にて必要と認めた事項

審議方法等	・ 委員会の開催には、委員全員の出席を要します。ただし、出席委員全員が、欠席委員本人の意思によらないやむを得ない事情と判断する場合は、委員の過半数の出席により開催することができます。 ・ 承認の決議は、出席委員の過半数の賛成によります。なお、承認の決議がなされない場合には、委員長は、当該議案を起案部署に差し戻します。

（注） 本書の日付現在、社外専門家には、不動産専門家１名が就任しています。

（ニ）コンプライアンス委員会の概要

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、社外専門家１名（注）
審議・ 決議事項	・ コンプライアンスに関する基本方針の策定及び変更 ・ 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変更 ・ 重要と判断される苦情処理の対応策 ・ 投資運用業に係る資産の取得及び売却 ・ 私募ファンドの投資助言業務に係る資産の取得及び売却（利害関係人との取引の場合） ・ 投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更 ・ 運用資産管理規程等、投資運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定及び変更 ・ 私募ファンドの投資助言業務に係る重要な社内規程の策定及び変更 ・ 本投資法人又は私募ファンドと利害関係者との間における、以下に掲げる取引 ①不動産等及び有価証券の取得 ②不動産等及び有価証券の売却 ③一定の場合を除く、不動産等及び有価証券の賃貸借契約の締結・変更 ④一定の場合を除く、不動産管理委託契約の締結・変更 ⑤不動産等の取得・売却及び賃貸に係る媒介契約の締結・変更 ⑥資金貸借、出資等の資金に係る取引 ⑦その他、一定の取引を除く、本投資法人又は私募ファンドの利益を害するおそれのある取引 ・ その他社内規程又はコンプライアンス委員会にて必要と認めた事項
審議方法等	・ 委員会の開催には、委員全員の出席を要します。ただし、社外専門家以外の委員が出席できない場合、他の委員全員が、やむを得ない事情と判断するときは、委員の過半数の出席により開催することができます。 ・ 承認の決議は、委員全員の賛成によります。ただし、上記により欠席した委員がある場合、出席委員全員の賛成をもって承認の決議を行うことができます。なお、承認の決議がなされない場合には、委員長は、当該議案を起案部署に差し戻します。

（注） 本書の日付現在、社外専門家には、弁護士１名が就任しています。なお、社外専門家が疾病、事故その他やむを得ない事情により一時的に職務を遂行できず、かつ、その期間中にコンプライアンス委員会を開催することについて緊急その他正当な理由があると他の委員全員が判断する場合、委員長は、当該社外専門家の職務代行者として他の社外専門家を選任することができます。

② 運用体制の採用理由（内部統制上の仕組みが適当と考える理由）について

（イ）利益相反取引に対する投資法人の執行役員が果たす役割について

前記「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」に記載のとおりです。

（ロ）利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす役割について

本資産運用会社の取締役会は、取締役 3 名により構成されています（本資産運用会社の各役員の状況は、前記「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　①資産運用会社の役員の状況」に記載のとおりです。）。

前述のとおり、本資産運用会社は、利益相反取引の防止・回避の観点から、社内規程として「利害関係取引規程」を策定し、本投資法人が利害関係者との間で取引を行う際には、厳格な手続きのもとで一定の条件を満たした取引のみが実行可能となる仕組みを設けています。

例えば、特に利益相反が懸念される利害関係者との不動産等の売買取引については、投資委員会（社外専門家 1 名）、コンプライアンス委員会（社外専門家 1 名）、取締役会及び本投資法人の役員会（監督役員 3 名）の審議及び決議を要するものと定め、意思決定過程において牽制機能を有する複数の社外メンバーを重層的に関与させることにより、利益相反につながる不公正・不透明な取引の防止を図っています。

（ハ）委員会の社外委員について

a. 投資委員会

投資委員会は、本資産運用会社の投資運用業及び投資助言業務の執行に関して、的確性及び妥当性の観点から、資産の運用に関する審議及び決議並びに運用評価等を行う機関として機能します。

投資委員会の開催には原則として委員全員の出席（電話又はビデオコンファレンス等の媒体を通じての出席を含みます。）を要し、承認の決議は出席委員の過半数の賛成によります。

社外委員には、現在、不動産を専門とする大学教授が就任しています。同委員については、不動産の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、スポンサー企業グループと特段の関係を持たない独立した立場から牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与える形で利益相反取引に関する適正な審議及び決議を可能とする等ガバナンスの強化に資するものと考えます。なお、同氏に対する当該委員委任の際の契約により、同委員に関する情報の開示は行いません。

b. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、本資産運用会社の業務執行に関して、法令等及び各種手続の遵守その他コンプライアンス確保の観点から、コンプライアンスに関する審議及び決議を行う機関として機能します。

コンプライアンス委員会の開催には委員全員の出席（電話又はビデオコンファレンス等の媒体を通じての出席を含みます。）を要します。また、承認の決議は委員全員の賛成によるものとしています。こうしたルールにより牽制機能の確保を図っています。

社外委員には、現在、弁護士の清水浩幸氏が就任しています。同委員については、法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、スポンサー企業グループと特段の関係を持たない独立した立場から牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与える形で利益相反取引に関する適正な審議及び決議を可能とする等ガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名	氏　名	主要略歴	
コンプライアンス委員（社外委員）	清水　浩幸	1985年 4月	弁護士登録（第一東京弁護士会）、西村眞田法律事務所（現：西村あさひ法律事務所）入所
		1991年 9月	デビィボイス・アンド・プリンプトン法律事務所（米ニューヨーク）
		1992年10月	西村あさひ法律事務所　弁護士
		1993年 6月	西村あさひ法律事務所　パートナー弁護士
		1994年 4月	青山総合法律事務所　弁護士
		2007年 6月	笠原国際法律事務所（現：清水総合法律事務所）　弁護士（現任）
		2012年 3月	野村不動産プライベート投資法人　監督役員
		2014年 2月	国際興業株式会社（現：国際興業管理株式会社）　社外監査役（現任）

(ニ) コンプライアンス・オフィサーについて

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスに関する統括責任者であり、コンプライアンス委員会の委員長です。また、現在、コンプライアンス全般の企画・立案・推進を行うコンプライアンス部長を兼務しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスに関する統括責任者として、本資産運用会社の組織体制上、他部門から独立した立場において、本資産運用会社の法令等遵守状況の審査・検証等を行っています。また、スポンサー企業グループとの取引に際しては、取引内容の事前審査を行うとともに、コンプライアンス委員会の委員長として公正な観点から審議及び決議を行うことにより、利益相反取引防止のための牽制機能としての役割を担っています。

役職名	氏　名	主要略歴	
コンプライアンス部長（コンプライアンス・オフィサー）	池田　弘仁	2008年 4月	株式会社ゴールドクレスト 入社
		2021年10月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 入社
			総務部 兼 コンプライアンス部
		2022年 7月	同社　コンプライアンス部長（コンプライアンス・オフィサー）（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

本投資法人の第 39 期（2025 年 8 月 1 日から 2026 年 1 月 31 日まで）中における利害関係人等（注 1）との売買等の取引等の状況は以下のとおりです。

① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	9,669,000 千円	3,073,000 千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	9,669,000 千円（100.0%）	3,073,000 千円（100.0%）
合計	9,669,000 千円（100.0%）	3,073,000 千円（100.0%）

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
		支払先	支払金額（B）	（B/A）（%）
管理委託費	1,271,530 千円	森ビル株式会社	261,773 千円	20.6

（注1） 利害関係人等とは、投信法第 201 条第 1 項、投信法施行令第 123 条及び投信法施行規則第 244 条の 3 に定め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並びに一般社団法人資産運用業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（27）に定義される利害関係人等をいいます。

（注2） 上記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は以下のとおりです。

森ビル株式会社　　6,873 千円

③ 各取引の概要

本投資法人は、2026年1月31日現在、本資産運用会社の100%株主であり利害関係者に該当する森ビル株式会社との間で、信託受託者を通じて以下の信託不動産について同社をマスターリース会社とするマスターリース契約（注）を締結するとともに、ラフォーレ原宿(底地）を除く信託不動産のすべてにつき、同社にＰＭ業務を委託しています。

物件名称	賃貸方式	賃貸借契約の内容
六本木ヒルズ森タワー	固定型マスターリース	普通借家契約
アーク森ビル	固定型マスターリース	普通借家契約
後楽森ビル	パススルー型マスターリース	普通借家契約
赤坂溜池タワー	パススルー型マスターリース	普通借家契約
アークヒルズ サウスタワー	パススルー型マスターリース	普通借家契約
オランダヒルズ森タワー	パススルー型マスターリース	普通借家契約
六本木ファーストプラザ	パススルー型マスターリース	普通借家契約
六本木ビュータワー	パススルー型マスターリース	普通借家契約

（注）マスターリースとは、信託受託者又は本投資法人がマスターレッシー（転貸人）に賃貸し、マスターレッシーがエンドテナント（転借人）に転貸する方式をいいます。
マスターリースには、以下のとおりパススルー型と固定型があり、上記表はこれに従っています。
・パススルー型マスターリース：マスターレッシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式
・固定型マスターリース：マスターレッシーが支払う賃料を、エンドテナントがマスターレッシーに支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式
なお、上記において、マスターレッシーとは信託受託者又は本投資法人から各物件を一括して借り受け、各物件の区画を他の第三者に転貸する者をいい、また、エンドテナントとは、借り受けた各物件の区画につき、賃貸人に対して実質的に賃料を支払う者（固定型マスターリースにおけるマスターレッシーを含みます。）をいいます。

また、本投資法人は、2026 年 1 月 31 日現在、愛宕グリーンヒルズ及び虎ノ門ヒルズ 森タワーについて、本資産運用会社の 100%株主であり利害関係者に該当し、かつ、共有者でもある森ビル株式会社に、信託受託者を通じて賃貸権限を付与し、同社から賃貸権限付与の対価として固定額の支払を受けるとともに、同社にＰＭ業務を委託しています。

本投資法人は、2026 年 1 月 31 日現在、以下のとおり、本資産運用会社の 100%株主であり、利害関係者に該当する森ビル株式会社に自己使用目的で賃貸しています。

物件名称	賃貸部分	自己使用目的
六本木ビュータワー	1戸	推進する再開発事業における権利者等の居住のため

本投資法人は、2026 年 1 月 31 日現在、以下のとおり、利害関係者に、信託受託者を通じて賃貸しています。

物件名称	賃貸部分	利害関係者	使用目的
ラフォーレ原宿（底地）	土地	森ビル流通システム株式会社	専ら商業施設として使用しその他事業の用に供する建物の所有

(2) 物件取得者等の状況

本投資法人の第 39 期（2025 年 8 月 1 日から 2026 年 1 月 31 日まで）における利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）との間の物件の取得及び譲渡の状況は以下のとおりです。

（物件の取得）

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
虎ノ門ヒルズ 森タワーの一部 （東京都港区虎ノ門一丁目 23 番 1 号）		③当該物件は本投資法人の投資基準に合致しており、現在のプレミアム物件（注 1）をコアとしたポートフォリオを維持しつつ、収益性及び安定性の更なる向上を図るため取得しました。なお、取得対象区画の 2025 年 8 月 1 日時点における鑑定評価額は 11,614 百万円であることから取得価格は妥当なものと考えています。	①森ビル株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③当初開発者として取得	－
	取得価格	9,669 百万円	－	－
	取得時期	2025 年 12 月	2014 年 5 月	－

（注 1）「プレミアム物件」とは、本資産運用会社が定める運用ガイドラインにおいて、「東京都心 5 区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいいます。）及びその周辺地域において、物件のクオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり十分競争力の優位性を維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設等」と定義付けられた物件です。

（注 2）①会社名・氏名　②特別な利害関係にある者との関係　③取得経緯・理由等を記載しています。

（物件の譲渡）

物件名 （所在地）		投資法人	譲渡先
ラフォーレ原宿（底地）の一部 （東京都渋谷区神宮前一丁目11番6号）		③当該物件は、事業用定期借地権が設定された底地であり、当該借地権に係る設定契約が2030年9月に終了した後は原則として契約更新はされず、建物が撤去されて返還される定めとなっており、本投資法人としては、将来的に譲渡等の対応が必要となります。かかる状況を踏まえ、本投資法人は、2022年7月以降、本物件の譲渡により含み益を顕在化させながら中長期的に並行して新規物件の取得を行い、ポートフォリオ全体の賃貸収益の維持向上を図ることが有効であると判断し、本物件の一部譲渡を実行しています。今般、現状の資産運用状況を踏まえたうえで経済環境及び不動産市況の動向、譲渡に伴うポートフォリオへの影響等を総合的に検討した結果、本物件の追加一部分割譲渡を行うとともに中長期的に新規物件の取得を図ることが、投資主利益の向上に資すると判断しました。なお、当該物件は、2010年9月15日に森ビル株式会社から21,820百万円で取得した物件の一部であり、2025年2月1日時点における準共有持分を考慮した鑑定評価額は3,073百万円であることから譲渡価格は妥当なものと考えています。	①森ビル株式会社 ②本資産運用会社の親会社
	譲渡価格	3,073百万円	－
	譲渡時期	2025年12月	－

（注）①会社名・氏名　②特別な利害関係にある者との関係　③譲渡経緯・理由等を記載しています。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要 (2026年1月31日現在)

① 選定方針

実績が豊富でＪ-ＲＥＩＴマーケットでの実績もあり、社会的信用力の高い大手鑑定機関の中から選定します。

② 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
六本木ヒルズ森タワー アーク森ビル 後楽森ビル 赤坂溜池タワー 愛宕グリーンヒルズ 虎ノ門ヒルズ 森タワー オランダヒルズ森タワー 六本木ファーストプラザ 六本木ビュータワー ラフォーレ原宿（底地）	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丁目3番1号 東京虎ノ門グローバルスクエア	278名 (2025年9月1日現在)	取得・譲渡時及び期末時の鑑定において実績があり、業界最大手の機関としてＪ-ＲＥＩＴマーケットでの実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。

アークヒルズ サウスタワー	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丁目4番1号 オリックス本町ビル11F	135名 （2025年5月1日現在）	取得時及び期末時の鑑定において実績があり、業界大手の機関としてＪ-ＲＥＩＴマーケットでの実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。

(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（2026年1月31日現在）

① 選定方針

実績が豊富でＪ-ＲＥＩＴマーケットでの実績もあり、社会的信用力の高い機関の中から選定します。

② 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
虎ノ門ヒルズ 森タワー	株式会社東京建築検査機構	〒103-0006 東京都中央区日本橋富沢町10番16号 MY ARK日本橋ビル4階	建築基準法に基づく指定確認検査業務、建造物及び建築施設の調査・診断・評価等	Ｊ-ＲＥＩＴマーケットでの実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。

(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スケジュール

本投資法人のＩＲスケジュールは以下のとおりです。

・決算月　　：1月、7月

・決算発表（決算短信）　　：3月、9月

・決算説明会　　：3月、9月

・資産運用報告発送　　：4月、10月

決算短信、決算説明資料、資産運用報告等については、本投資法人のホームページに適宜掲載します。

② ＩＲ活動方針

本投資法人のＩＲ活動については、本資産運用会社の代表取締役社長及び部長等が決算に関する説明のほか、本投資法人の運用状況等につき情報開示を積極的に行うことにより、投資家とのリレーション構築に努めるものとします。主な活動時期は以下のとおりです（ただし、これらＩＲ活動については、以下の項目を基本的な対応方針としながらも、実施の有無や時期については、市場状況を勘案しつつその都度決定するものとします。）。

（イ） 各決算発表後、それぞれ3月後半～5月中、9月後半～11月中に定例ＩＲ（国内機関投資家向け）を実施します。

（ロ） 各決算発表後、それぞれ4月上旬～5月中又は10月上旬～11月中に定例ＩＲ（海外機関投資家向け）を実施します。

（ハ） その他、決算期末付近～決算発表日までを除くタイミングで、適宜、国内及び海外機関投資家向けＩＲを実施します。

（ニ） 上記国内及び海外機関投資家向けＩＲのほか、個人投資家向け説明会を実施します。

③ 情報開示体制

本投資法人は、透明性確保の観点から、法令等の要請に基づく場合に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適切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自主開示を行うものとします。

また、本投資法人の不動産投資信託証券に関する情報の適時開示は、本資産運用会社に委託してこれを行います。本資産運用会社においては、投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握・管理し、適時・適切かつ公平な情報開示を行うため、情報開示に係る担当部門を企画部（以下「ディスクロージャー担当部門」といいます。）、責任者を企画部長とし、情報の適時開示についての社内プロセスを担わせています。

④ 情報開示プロセス

情報の適時開示についての社内プロセスは以下のとおりです。

（イ）決算に関する情報

本投資法人の決算に関する情報については、ディスクロージャー担当部門が、投信法の定めるところにより承認を受けた決算に関する情報、分配予想等に係る情報、運用状況等を含む決算短信等の開示書類の作成を行い、コンプライアンス・オフィサーの審査を経た後、本資産運用会社の代表取締役社長の決裁を受け、開示を行います。

（ロ）決定事実及び発生事実に関する情報

a. 本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会等における決定事実のうち、法令等により開示対象となる事項については、当該事項の担当部門が、事前にディスクロージャー担当部門に報告の上、開示資料を作成します。
b. 本投資法人又は本資産運用会社等に関する発生事実のうち、投資家の投資判断に重要な影響を及ぼす等、法令等により開示対象となる事実が発生した場合、当該事項の担当部門は、直ちにディスクロージャー担当部門に報告の上、開示資料を作成します。
c. ディスクロージャー担当部門は、当該事項の担当部門が作成した開示資料の内容について確認し、コンプライアンス・オフィサーの審査を経た後、本資産運用会社の代表取締役社長の決裁を受け、開示を行います。
d. 当該事項の担当部門及びディスクロージャー担当部門は、開示資料の内容について必要と判断される場合は、適宜株式会社東京証券取引所の担当者、弁護士、監査法人及び税理士等に意見を求めるものとしています。

（ハ）その他、重要な情報として定める情報

本資産運用会社の社内規程において、その他重要な情報として定める情報についても、（ロ）a. 乃至 d. に記載の開示プロセスに準じて行います。

（ニ）開示情報として取り決められていない情報

開示情報として取り決められていない事項、又は開示の判断が難しい事項の場合、当該事項の担当部門及びディスクロージャー担当部門は、当該事項について情報の集約を行い、必要に応じて株式会社東京証券取引所の担当者、弁護士、監査法人及び税理士等に意見を求め、開示の必要性の有無、時期及び内容について検討を行うものとし、検討の結果、開示が必要と判断した場合は、自主開示として（ロ）a. 乃至 d. のプロセスに準じて開示を行うものとします。検

討の結果、開示を行わないと判断した場合は、当該事項及び検討内容、判断根拠等について記録に残し、コンプライアンス・オフィサー及び代表取締役社長に報告します。

（ホ）情報開示の方法

株式会社東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」及び「有価証券上場規程施行規則」において適時開示を行うことが定められた事項に該当する情報開示は、同規程及び同施行規則に従い、同取引所が運営する「適時開示情報システム（ＴＤｎｅｔ：Timely Disclosure network)」に登録する方法により行います。また、ＴＤｎｅｔへの登録後遅滞なく、本投資法人のホームページへの適時開示資料の掲載を行います。有価証券上場規程において適時開示を行うことが定められた事項に該当しない情報を開示する場合も、適時開示の趣旨を踏まえ、適切な方法により情報開示を行います。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、「反社会的勢力対応に係る基本規程」において、「反社会的勢力とは、取引関係を含めて一切の関係を遮断する」旨を定め、反社会的勢力対応に関する統括管理責任者及び不当要求防止責任者を配置する等、社内体制の整備に努めると共に、全役職員に対し、社内研修等を通じ反社会的勢力への対応方法等の周知徹底を図っています。

以　上