

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（以下「当社」といいます。）は、金融庁により 2017 年 3 月 30 日に公表され、2021 年 1 月 15 日に改訂された「顧客本位の業務運営に関する原則」に関し、すべての原則を採択するとともに、お客様本位の業務運営を実現するために、以下の「お客様本位の業務運営に関する方針」を策定します。

2017 年 9 月 25 日	策定
2018 年 4 月 1 日	改正
2018 年 10 月 1 日	改正
2019 年 4 月 1 日	改正
2019 年 10 月 1 日	改正
2020 年 1 月 1 日	改正
2020 年 4 月 1 日	改正
2020 年 10 月 1 日	改正
2021 年 4 月 1 日	改正
2021 年 9 月 24 日	改正
2022 年 5 月 10 日	改正
2023 年 2 月 1 日	改正
2024 年 1 月 1 日	改正
2024 年 4 月 1 日	改正
2025 年 7 月 1 日	改正
2026 年 1 月 1 日	改正

お客様本位の業務運営に関する方針

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

1. 当社は、ステークホルダーの利益とのバランスをとりながらお客様の最善の利益を追求します。
2. 当社は、利益相反を防止するため、法令の水準を上回る内容の自主ルールを設定し、遵守します。
3. 当社は、投資法人より受け取る資産運用報酬の詳細を定期的にお知らせします。
4. 当社は、分かりやすさを旨とした情報の開示を行います。

5. 当社は、個人投資家の皆様に丁寧な情報提供を行います。
6. 当社は、お客様の最善の利益を追求し、利益相反を適切に管理するための人事・報酬及びガバナンス体制を整備します。

なお、当社は、金融商品・サービスをパッケージとした組成・販売・推奨等（複数の金融商品・サービスをパッケージとした組成・販売・推奨等、複雑又はリスクの高い金融商品の組成・販売・推奨等を含みます。）は行っておりません。

(お客様の最善の利益の追求)

1. 当社は、ステークホルダーの利益とのバランスをとりながらお客様の最善の利益を追求します。

当社は次のような企業理念を制定しています。

当社は、誠実さと責任感をもって「プロフェッショナルな投資運用サービス」を提供することにより、「お客様」、「従業員」、「社会」、「株主」といったすべてのステークホルダーに価値を提供する。

この企業理念において、「お客様」とは、当社が資産運用を受託している投資法人だけでなく、投資法人の投資主、ビルに入居しているテナント、ビルを訪れる方々及び金融機関など当社のビジネスに関わる方々を幅広く指し、当社はこれらの方々に誠実さと責任感をもって投資運用サービスを提供します。

また、当社は投資運用サービスの提供を通じて「お客様」、「従業員」、「社会」、「株主」の四者に価値を提供していると考え、各ステークホルダーの利益とのバランスを保ちながら投資法人及びその投資主など「お客様」の最善の利益を追求してまいります。

上記企業理念を実現するために、当社は役職員に対してプロフェッショナルであることを求めています。ここでいうプロフェッショナルとは単に専門的知識をもつだけでなく、職業倫理と自己管理能力を兼ね備えることを意味します。人事評価においては、企業理念に沿った行動を実践しているか否かを重要項目の一つに設定し、企業理念が当社の文化として定着するよう努めています。

(利益相反の管理)

2. 当社は、利益相反を防止するため、法令の水準を上回る内容の自主ルールを設定し、遵守します。

投資法人の資産運用では、投資法人の利益と当社スポンサー（当社の株主及びその子会社等をいいます。以下同じです。）との利益が相反することがあります。投資法人が当社スポンサーから物件を取得する場合及び投資法人が当社スポンサーに物件管理業務を委託する場合などがその典型的な例です。このような場合に投資法人に損失が生じるのを防ぐために、当社は法令に定める規制の水準を超える厳格な利益相反の防止体制を整えており、次のようなルールを遵守します。

(1) 投資法人の役員会規則により規定されたルール

投資法人と利害関係者（投資法人役員会規則に定める利害関係者をいいます。以下同じです。）との取引については、投資信託及び投資法人に関する法律第 201 条の 2 の規定に定める利害関係人等との取引に該当しなくとも、資産の取得・売却及びその媒介または代理、不動産管理委託、1,000 万円超の工事の発注並びに物件の賃貸等に関しては、投資法人役員会の承認事項としています。

(2) 当社コンプライアンス委員会規則により規定されたルール

当社に設置しているコンプライアンス委員会においては、外部の弁護士を特別委員として選任しています。投資法人と利害関係者間で行われる上記(1)に記載した取引にあたっては、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（※）で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役員会の承認を得ることとしています。

※代表取締役社長、財務経営本部長、投資運用第一本部長、投資運用第二本部長、コンプライアンス室長及び社外の特別委員により構成。

当社は、このような審査、検証及び事前承認という牽制態勢を敷くことにより、投資法人の利益と当社スポンサーとの利益相反を防止するための厳格な管理を行っています。

なお、当社は、金融商品の販売・推奨等を行っておりません。また、当社又はグループ内に資産の運用先を選ぶ場合における利益相反の可能性のある法人営業部門はなく、当社が資産の運用先としてこのようなグループ内の法人営業部門が取引関係等を有する企業を選ぶことはありません。

(資産運用報酬の明確化)

3. 当社は、投資法人より受け取る資産運用報酬の詳細を定期的にお知らせします。

当社が投資法人より受託して行う資産運用業務の報酬は、運用報酬 1、運用報酬 2、運用報酬 3、運用報酬 4 及び運用報酬 5 から構成され、それぞれの具体的な金額、計算方法及び支払いの時期は次のとおりです。

報酬の種類	報酬額（報酬額の計算法）及び支払時期
運用報酬 1	(報酬額の計算法) 以下の①～⑤の値(それぞれ 1 円未満切捨て)を合計した金額とする。 ①取得価格総額×0.045% ②取得価格総額×対東証 REIT 指数パフォーマンス×0.05% ③取得価格総額×0.002%×表 1 に基づき決定される倍率 ④各運用資産の取得価格×0.001%×表 2 に基づき決定される倍率 ⑤取得価格総額×0.001%×表 3 に基づき決定される倍率 ※ 取得価格とは、直前の決算期末において保有する各運用資産の取得価格をいい(消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。)、取得価格総額とは、直前の決算期末において保有する運用資産の取得価格の総額をいう。 ※ 対東証 REIT 指数パフォーマンスとは、以下の計算式に従って算出される数値をいう。②の値が負の数値となる場合は、当該数値の絶対値を①及び③～⑤の合計額から控除することにより運用報酬 1 を算出する。 対東証 REIT 指数パフォーマンス=A-B 但し、対東証 REIT 指数パフォーマンスの上限は 20%、下限は-20%とする。 A:(前営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格－前々営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価

報酬の種類	報酬額（報酬額の計算法）及び支払時期		
運用報酬 1	格）÷前々営業期間の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格 B：（前営業期間の最終営業日における東証 REIT 指数の終値－前々営業期間の最終営業日における東証 REIT 指数の終値）÷前々営業期間の最終営業日における東証 REIT 指数の終値 なお、最終価格とは、終値をいい、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの中間値をいう。）をいう。当日に最終価格のない場合には、その日に先立つ直近日の最終価格をいう。 また、東証 REIT 指数とは、株式会社東京証券取引所が公表する東証 REIT 指数のうち配当なし指数をいう。但し、株式会社東京証券取引所が東証 REIT 指数を公表しない等の理由により数値を得られない場合には、当該営業期間の直近時点で公表されている指数の算出方法に従い本投資法人が算出した数値を用いるものとする。 ※ 各表の倍率は、直前の決算期末時点の情報に基づき決定するものとする。 ※ 当該営業期間が 6 か月に満たない時は、実日数により日割り計算する。 表 1 <table data-bbox="483 1440 1193 1507"> <tr> <td data-bbox="483 1440 595 1507">倍率</td><td data-bbox="595 1440 1193 1507">1 + 温室効果ガス(GHG)排出量削減割合</td></tr> </table> 温室効果ガス（GHG）排出量削減割合＝$((a)-(b))/(a)$とし、小数点第 4 位を四捨五入する。 (a)：2019 年における本投資法人の年間温室効果ガス排出量（t-CO₂：Scope 1+Scope 2（マーケットベース）） (b)：直前の決算期末時点における直近年の本投資法人の年間温室効果ガス排出量（t-CO₂：Scope 1+Scope 2（マーケットベース）） ※ (b)で用いる温室効果ガス排出量は、直前の決算期末時点において第三者検証を終えた直近年の年間値を用いるものとする。	倍率	1 + 温室効果ガス(GHG)排出量削減割合
倍率	1 + 温室効果ガス(GHG)排出量削減割合		

報酬の種類	報酬額（報酬額の計算法）及び支払時期					
運用報酬 1	表 2					
	DBJ Green Building 認証	★★★ (未取得・底地を含む)	★★★★★	★★★★★★		
	CASBEE 不動産評価認証	B+以下（未取得・底地を含む）	A	S		
	BELS 評価（平成 28 年度基準が適用される場合）	★★★★以下（未取得・底地を含む）	★★★★★	★★★★★★		
	BELS 評価（令和 6 年度基準が適用される場合）	3 以下（未取得・底地を含む）	4	5 又は 6		
	倍率	1.0	1.1	1.2		
	※各運用資産に関する上記認証のうち最も高い評価（各運用資産が複数の構築物から構成され構築物ごとに評価が異なる場合には最も面積の大きい構築物についての評価、各運用資産において直前の営業期間に追加取得が行われた場合には追加取得部分においても既保有部分に関する評価）に基づき倍率を決定するものとする。					
	なお、上記認証について制度変更があった場合には実質的に同一となるように読み替えて表2を適用するものとする。					
	表 3					
	GRESBリアルエステイト評価	★	★★	★★★	★★★★	★★★★★
	倍率	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2
	※ 評価機関の都合により評価が実施されない等の理由により倍率が得られない場合には、直近の計算期間で用いた倍率を用いて算出するものとし、本投資法人の都合により評価に参加しない等の理由により倍率が得られない場合には、表 3 に記載された最も低い倍率を用いて算出するものとする。					
(支払時期)						
各決算期後 3 か月以内						

報酬の種類	報酬額（報酬額の計算法）及び支払時期
運用報酬 2	（報酬額の計算法） 決算期にて確定する当該営業期間の総収入額の1.2%（1円未満切捨て） ※ 総収入額とは、資産のうち、不動産（信託の受益権その他の資産の裏付けとなる不動産を含む。）から生じる賃料、共益費、駐車場使用料、付帯収益、施設使用料、施設設置料、遅延損害金、賃貸借契約解約に伴う解約違約金又はそれに類する金銭その他賃貸業務から生じる収入、利子・配当収入、及びこれらに類する収益の総額をいう。 （支払時期） 各決算期後3か月以内
運用報酬 3	（報酬額の計算法） 分配可能基準額×3.8%×1口当たり分配可能基準額の変動率（当該営業期間に係る1口当たり分配可能基準額÷当該営業期間を除く直近3営業期間に係る1口当たり分配可能基準額の平均）（1円未満切捨て） ※ 分配可能基準額とは、決算期にて確定する当該営業期間の運用報酬3及び控除対象外消費税控除前の税引前当期純利益（売却損益、交換差益及び交換差損その他の運用資産の譲渡に関連する損益を除く。）をいう。 ※ 1口当たり分配可能基準額は、分配可能基準額を各営業期間末時点の総口数（但し、本投資法人が自己投資口を取得し、各営業期間末時点において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合は、保有する自己投資口を除いた数とする。）で除することにより算出する。 ※ また、当該営業期間を含む直近の4営業期間に、以下のいずれかの事由の効力が発生し、発行済投資口の総口数が増加又は減少した場合は、その増加又は減少が1口当たり分配可能基準額に与える影響を除くため、以下に記載の方法により当該営業期間を含む直近の4営業期間における各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整するものとする。 （i）投資口の併合又は分割 その効力発生日の属する営業期間を含む直近の4営業期間内に行われた投資口の併合又は分割が、当該営業期間を含む直近の4営業期間の期初に効力が発生したとみなして、各営業期間末時点の発行済投資口の総口数を調整する。

報酬の種類	報酬額（報酬額の計算法）及び支払時期
運用報酬 3	(ii) 投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行 かかる新投資口の発行により増加した投資口の数に、新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合（又はこれに準じて役員会で定める比率）を乗じた数に相当する口数（本項において「みなし時価発行口数」という。）については時価による新投資口発行とみなし、かかる新投資口予約権の行使により増加した投資口の数からみなし時価発行口数を減じた口数について、投資口の分割により増加したものとみなして、前（i）を適用する。 ※ 1口当たり分配可能基準額の変動率は、80%を下限、120%を上限とする。 （支払時期） 各決算期後3か月以内
運用報酬 4	（報酬額の計算法） 投資法人の規約別紙1 2. に定める不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（以下「不動産関連資産」という。）を取得した場合において、その取得価格（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除く。）の1.0%（但し、役員会規則において定義する利害関係者から取得した場合においては、0.5%）に相当する金額（1円未満切捨て） 本投資法人が当事者となる新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。以下同じ。）（以下「合併」と総称する。）の相手方の保有する資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を資産運用会社が本投資法人のために実施し、当該合併の効力が生じた場合、当該合併の相手方が保有する不動産関連資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の0.5%に相当する金額（1円未満切捨て） （支払時期） 取得した日(合併の場合は、当該合併の効力発生日)が属する月の翌月末まで

報酬の種類	報酬額（報酬額の計算法）及び支払時期
運用報酬 5	（報酬額の計算法） 不動産等譲渡益の12.5％に相当する金額(1円未満切捨て) ※ 不動産等譲渡益とは、不動産関連資産を譲渡した場合において、譲渡価格（消費税及び地方消費税を除く。）から譲渡時点における帳簿価額及び運用報酬5計上前の譲渡費用を控除した金額をいい、負値となる場合には運用報酬5は生じない。なお、報酬額の計算は譲渡資産ごとに行う。 ※ 譲渡価格に0.5％を乗じた金額を最低報酬額とし、上記により算出した金額と最低報酬額のいずれか大きい金額を報酬額とする。但し、最低報酬額が適用される場合には不動産等譲渡益の金額を上限とする。 （支払時期） 各決算期後3か月以内

(分かりやすい情報開示)

4. 当社は、分かりやすさを旨とした情報の開示を行います。

当社は、投資法人の運用を受託するにあたり、積極的な自主開示の推進を運営方針のひとつに掲げており、東京証券取引所規則や法令等で定められている情報開示に加えて、投資判断にあたって有用と考えられる情報を自主的に開示しています。自主開示の手段として投資法人のウェブサイト (<https://www.jpr-reit.co.jp>) の活用を力をいれており、ポートフォリオ全物件の月次稼働率やヒストリカルデータ等の情報拡充、個人投資家向け情報の発信及びアナリスト・機関投資家向け決算説明会の動画配信等を行っています。

今後も開示内容を更に充実し、適切で分かりやすい情報の提供に努めていきます。

(個人投資家の皆様へのきめ細かい情報提供)

5. 当社は、個人投資家の皆様に丁寧な情報提供を行います。

当社は、一人でも多くの個人投資家の皆様に不動産投資信託の内容を知っていただき、各人のポートフォリオに組み入れていただくために、4. で記載したように、投資法人のウェブサイトでは情報を開示し、個人投資家向け説明会を開催しています。また、通常のウェブサイトに加えて、個人投資家の皆様を対象とした投資法人のウェブサイトも公開することで、個人投資家の皆様への情報提供に努めています。

(人事・報酬及びガバナンスの枠組み)

6. 当社は、お客様の最善の利益を追求し、利益相反を適切に管理するための人事・報酬及びガバナンス体制を整備します。

投資法人及び投資主などお客様の最善の利益を追求し、利益相反を適切に管理するために、当社は次のような人事・報酬制度、ガバナンス体制を設けています。

(1) 人事・報酬制度

1. で記載したように、当社では、人事評価において、役職員が企業理念に沿った行動をとっているかを確認しています。このように、各役職員の行動がお客様の利益に沿うものとなるよう、人事・報酬制度を整えています。

また、全従業員を対象としたコンプライアンス研修及び投資運用業務に従事する従業員を対象としたデューデリジェンス研修を定期的実施することで、当社スポンサーとの利益相反の防止をはじめとしたコンプライアンス意識の醸成に努めています。

(2) ガバナンス体制

2. (2)で記載したように、当社は、投資法人と利害関係者との取引の内容について事前審査を行うためにコンプライアンス委員会を設置しています。同委員会には当社の代表取締役社長、財務経営本部長、投資運用第一本部長、投資運用第二本部長、コンプライアンス室長に加えて、当社及び当社スポンサーからは独立的立場にある社外の特別委員 1 名が出席し、原則として委員全員の一致により議案を承認することとしています。同委員会では、当社及び当社スポンサーのいずれからも独立した社外委員が加わることにより、投資法人及び投資主などお客様の視点からも審議が行われるよう努めています。

以上