

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「当社」といいます。）は、金融庁が2017年3月30日に公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」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

## お客様本位の業務運営に関する方針

株式会社東京リアルティ・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。

(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。

※常勤取締役（代表取締役社長、企画・管理部長、投資運用部長及び財務部長）、コンプライアンス室長と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。

(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	<p>(報酬額の計算方法)</p> <p>取得価格総額×0.05%(1円未満切捨て)</p> <p>※ 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います（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）。</p> <p>※ 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します。</p> <p>(支払時期)</p> <p>各決算期後3か月以内</p>
運用報酬2	<p>(報酬額の計算方法)</p> <p>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)</p> <p>※ 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みます。）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います。</p> <p>(支払時期)</p> <p>各決算期後3か月以内</p>

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	<p>(報酬額の計算法)</p> <p>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）</p> <p>※ 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をいい、運用資産の売却損益を含みます。</p> <p>※ 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、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します。）で除することにより算出します。</p> <p>※ 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します。</p> <p>(i) 投資口の併合又は分割</p> <p>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します。</p> <p>(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</p> <p>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」といいます。）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）を適用します。</p> <p>※ 1 口当たり分配可能基準額の変動率は、80%を下限、120%を上限とします。</p> <p>(支払時期)</p> <p>各決算期後 3 か月以内</p>

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 4	<p>(報酬額の計算法)</p> <p>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」といいます。）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 0.5% に相当する金額（1 円未満切捨て）</p> <p>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みます。以下同じ。）（以下「合併」と総称します。）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）</p> <p>(支払時期)</p> <p>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</p>
運用報酬 5	<p>(報酬額の計算法)</p> <p>不動産関連資産を売却した場合において、その売却価格(消費税及び地方消費税並びに売却に伴う費用を除きます。)の 0.5% に相当する金額（1 円未満切捨て）。 但し、当該不動産関連資産の売却により、前記に従って算出した運用報酬 5 相当額控除後に売却損が生じる場合には運用報酬 5 は発生しないものとします。</p> <p>(支払時期)</p> <p>売却した日が属する月の翌月末まで</p>

なお、2019年12月31日までの期間について、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、固定報酬、インセンティブ報酬1、インセンティブ報酬2及びインセンティブ報酬3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した。

報酬の種類	報酬額（報酬額の計算法）及び支払時期
固定報酬	<p>（報酬額）1,250万円／月</p> <p>（支払時期）3、6、9、12月末</p> <p>（1～3月分、4～6月分、7～9月分及び10～12月分の各3ヵ月分をそれぞれ3月末、6月末、9月末及び12月末に後払いします。なお、1ヵ月に満たない場合は、実日数による日割計算によります。）</p>
インセンティブ報酬1	<p>（報酬額の計算法）</p> <p>決算期にて確定する当該営業期間の総収入額（注）の2%（ただし、1営業期間の総収入額が80億円を超える部分に対しては1.5%）に相当する金額（1円未満切捨て）</p> <p>（注）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みます。）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います。</p> <p>（支払時期）各決算期後3か月以内</p>
インセンティブ報酬2	<p>（報酬額の計算法）</p> <p>決算期にて確定する当該営業期間のインセンティブ報酬2控除前の税引前当期純利益の3%に相当する金額（1円未満切捨て）</p> <p>（支払時期）各決算期後3か月以内</p>
インセンティブ報酬3	<p>（報酬額の計算法）</p> <p>規約別紙12.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きます。）の0.25%に相当する金額（1円未満切捨て）</p> <p>（支払時期）取得した日が属する月の翌月末まで</p>

第 35 期（2019 年 6 月期）及び第 36 期（2019 年 12 月期）に当社が投資法人より受取った資産運用報酬の内訳は次のとおりです。

	第 35 期（2019 年 6 月期）	第 36 期（2019 年 12 月期）
固定報酬	75,000 千円	75,000 千円
インセンティブ報酬 1	276,506 千円	280,189 千円
インセンティブ報酬 2	223,388 千円	213,945 千円
インセンティブ報酬 3（※）	24,302 千円	—
合計	599,196 千円	569,134 千円

※個々の不動産等の帳簿価額に算入しています。

(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 (<http://www.jpr-reit.co.jp/>) の活用に力をいれており、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常勤取締役 4 名及び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