

2021年1月27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

インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人

代表者名 執行役員 中田 隆吉

(コード：3298)

資産運用会社名

インベスコ・グローバル・リアルエステート・

アジアパシフィック・インク

代表者名 日本における代表者 辻 泰幸

問合せ先 TEL. 03-6447-3395

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① 概要

インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク（以下「当社」又は「本資産運用会社」といいます。）は法令等遵守を経営方針にあげ、経営陣が積極的に法令等遵守体制、内部コントロール体制の整備・強化に努めています。適正な運用体制を構築するため、当社のコンプライアンスに関する事項を担当する責任者としてコンプライアンスオフィサーを配置し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立しています。

② 取締役会

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、当社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。

③ コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、取締役会及びコンプライアンスオフィサーと連携し、「コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。

④ コンプライアンスオフィサー

コンプライアンスオフィサーは、当社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。このため、コンプライアンスオフィサーは、当社による資産運用における業務執行が、法令、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンスオフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンスオフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任しています。

⑤ コンプライアンスに関する社内体制・コンプライアンス状況の検査

コンプライアンスオフィサーは、各役職員等が当社内において業務運営に係る法令違反行為、又は法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる体制を確保するものとします。

また、コンプライアンス状況について、必要に応じて、外部の第三者によるチェックを受けつつ、検査を行います。

利害関係人等との取引については、コンプライアンス委員会、投資委員会、取締役会及びインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の役員会における審議等を経て、十分に審査が行われたうえで取引に係る判断がなされる体制となっています。また、当該コンプライアンス委員会及び投資委員会には、当社に所属しない専門的知識を有する第三者の外部委員を配置し、当該外部委員の賛成が得られない場合は、当該取引を行うことができない手続となっています（但し、投資委員会については取引の対象となる不動産等（注）の価格の妥当性が問題となる場合に限ります。）。

（注）2021年1月27日提出の第13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 / (2) 投資対象 / ① 投資対象とする資産 / (ア) 不動産関連資産（規約第29条第1項）」において定義される意味を有します。以下同じです。

(2) 投資主の状況

第 13 期末日現在の発行済投資口数は 8,899,256 口、総投資主数は 20,695 名です。当該投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位 10 名は以下のとおりです。

2020 年 10 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) (%)
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。	1,322,386	14.85
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	同上	1,274,082	14.31
野村信託銀行株式会社 (投信口)	同上	431,853	4.85
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	同上	403,360	4.53
HSBC BANK PLC A/C CLIENTS, NON TREATY 1 常任代理人 香港上海銀行東京支店	本資産運用会社の親会社であるインベスコ・リミテッドの子会社であるインベスコ・インベストメンツ (バミューダ) リミテッドを受益者とする信託の受託者として、右記投資口 (269,112 口) を保有しています。	269,112	3.02
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人 香港上海銀行東京支店	該当事項はありません。	159,900	1.79
SDSS K INVESTCO LIMITED 常任代理人 モルガン・スタンレー MUFG 証券株式会社	同上	155,721	1.74
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON TREATY ACCOUNT 15.315 PCT 常任代理人 香港上海銀行東京支店	同上	155,000	1.74
J.P. MORGAN CHASE BANK 385174 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	同上	151,843	1.70
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	同上	147,994	1.66
上位 10 名合計		4,471,251	50.24

(注) 「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第 2 位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在

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 (%)
インベスコ・グループ・サービシーズ・インク	本資産運用会社である当社の100%親会社であり、スポンサーであるインベスコ・リミテッドの100%間接子会社です。	1,000	100.0
	合計	1,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

2021年1月27日提出の第13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 / (1) 投資方針及び同 (2) 投資対象」をご参照下さい。

(5) 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、その規約に基づき、資産運用の基本方針の範囲内で海外での所定資産に対する投資を行うことが可能です。もっとも、本投資法人は、本書の日付現在において、海外不動産投資は行っておらず、また、かかる投資を行う具体的な予定もありません。今後、海外不動産投資を開始するに当たっては、海外不動産投資に関する具体的な運用体制の整備を行う予定です。

(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

インベスコ・グループ（注）は、グローバルな運用力を提供している世界有数の独立系資産運用会社です。インベスコ・グループはグローバルな事業展開を図り、世界20ヵ国以上に拠点を擁しています。インベスコ・グループの一事業部門であるインベスコ・リアルエステートは、グローバルな不動産直接投資及び上場不動産証券等の不動産関連商品の運用を世界16か国・21事業所（アメリカ、ヨーロッパ、アジア太平洋地域）で展開しています。

（注）「インベスコ・グループ」とは、インベスコ・リミテッド（主たる事業所の所在地：米国ジョージア州 アトランタ、ニューヨーク証券取引所上場）並びに本資産運用会社を含むインベスコ・リミテッドの子会社及び関連会社からなる企業集団をいいます。

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

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとの間で物件の供給・情報提供に係る契約を締結していません。

本資産運用会社は、インベスコ・グループにおいて唯一、日本国内の不動産を運用する運用会社であり、インベスコ・グループが運用を受託する不動産ファンド等の国内不動産の運用は全て本資産運用会社によって行われます。したがって、国内不動産を投資対象とする不動産ファンド等（J-REITを含みます。）の運用におい

て、本資産運用会社とインベスコ・グループに属する他社との間で競合が生ずることはありません。他方、本資産運用会社は本投資法人以外に私募ファンド等の運用を行っているため、かかる私募ファンド等との間において、取得機会の競合が想定されますが、取得検討に関し「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な不動産等案件情報の配分を防止します。「ローテーション・ルール」の内容は、以下のとおりです。

本資産運用会社では、日本の不動産に投資可能な新しいファンド等（本資産運用会社が運用を受託する投資法人、私募ファンド及びセパレートアカウント（特定の投資案件を特定の顧客のために一定の期間内運用する契約をいいます。）をいいます。以下同じです。）が設立された場合、その設立順にローテーション・ログに記録します。当初のローテーション・ログの順位は各ファンド等の設立順になり、新規にファンド等が追加される場合は最下位に位置付けられます。なお、ローテーション・ログに掲載される各ファンド等は投資対象地域・投資クライテリア・投資期間等に従い、投資実行が可能なものに限られます。

ローテーション・ログは、複数ファンドが物件取得検討を希望した場合における優先権の付与のためにのみ、使用されるものです。物件取得検討を希望するファンドが一つしかない場合（コンフリクトが存在しない場合）には、その時点でのローテーション・ログの順番にかかわらず、かつローテーション・ログの順番に影響を与えず、当該物件取得検討を希望するファンドに物件取得検討実施の機会が与えられます（なお、ここでいう「取得検討」には、本投資法人が単独で投資する場合だけでなく、共同投資により投資する場合を含むものとします。以下同じです。）。

インベストメント部がソーシングしてきた物件情報や、その他インベストメント部を通して取得した物件情報等、新規に取得した国内不動産等案件情報は、まずインベストメント部が同部署の管理する不動産等案件情報受付簿（日本）と照合し、既受情報かどうか確認し、登録がなければ速やかに続き番号で登録します。

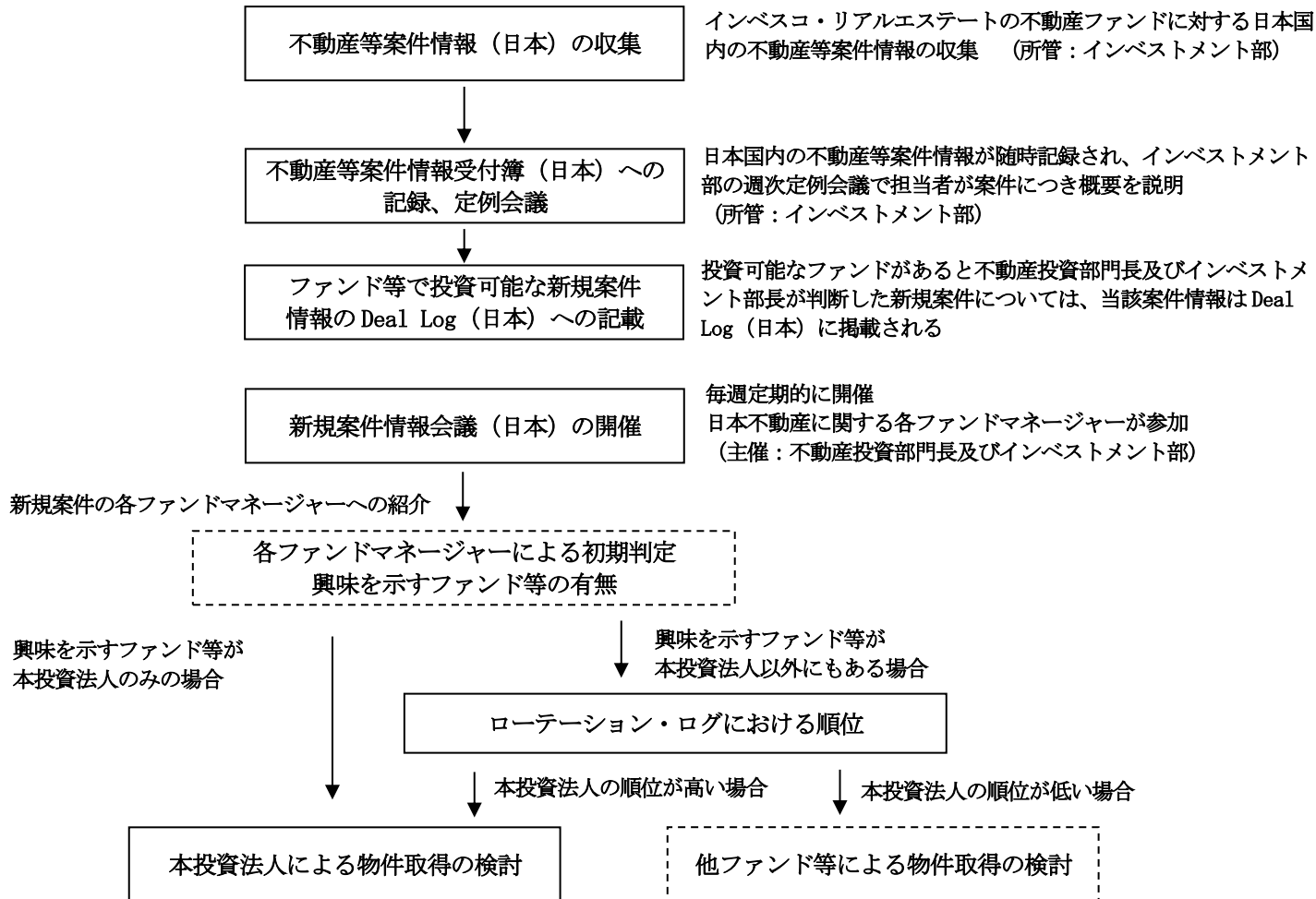
不動産等案件情報受付簿（日本）に登録がされた新規案件については、原則週一回行われるインベストメント部の定例ミーティングにて説明が行われ、当該案件に投資可能なファンド等があると不動産投資部門長及びインベストメント部長が判断した場合には、当該案件情報はDeal Log（日本）に掲載されます。

Deal Log（日本）に記載された案件は、不動産投資部門長及びインベストメント部長により、新規案件情報会議にて日本の不動産に投資可能な各ファンド等のファンドマネージャーに紹介されます。新規案件情報会議において各ファンド等のファンドマネージャーは、自らが責任者となっているファンド等の投資方針・投資基準に照らして、初期判定を行います。かかる初期判定において、興味を示すファンド等が本投資法人のみである場合は、本投資法人が優先的に取得検討を行うものとします。他方、初期判定において興味を示すファンド等が複数ある場合は、その時点におけるローテーション・ログでの順位が最も高位にあるファンド等が優先的に取得検討を行うものとします。優先的に取得検討を行うこととなったファンド等は、その物件の取得に至った場合、ローテーション・ログにおける順位は最下位に移りますが、ファンド等が優先的に取得検討を行った後、当該検討を断念した場合は、当該ファンド等の順位は変更されず元の位置に留まります。

当該取得検討を行うこととなったファンド等が優先的に取得検討を行っている間に、新規に不動産等案件が紹介された場合は、当該ファンド等を除くファンド等が優先的に検討を行うことができます。また、全てのファンド等が各々優先的に検討を行っている物件がある間に、新規に不動産等案件が紹介された場合は、前記手続に基づき改めて物件の割当が行われます。インベストメント部は、前記のルールに基づき、取得候補となる運用資産を選定します。

前記取得候補の選定フロー（不動産等案件情報に関するローテーション・ルール）は次のとおりです。

<不動産等案件情報に関するローテーション・ルール>



不動産等案件情報に関して特殊な事情を有する場合の取扱いは、以下の各号のとおりです。以下の（ア）ないし（エ）のいずれにも該当しない場合で、優先的に取得検討を行うファンド等の割当に疑義が生じるとコンプライアンスオフィサーが判断した場合は、コンプライアンス委員会による審議を行った上で、優先的に取得検討を行うファンド等を割り当てます。

- (ア) 複数の不動産等が含まれる案件情報を一括で購入することが必要である場合（たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等）には、当該複数物件を1つの物件と同様に取り扱います。
- (イ) ファンド等が物件の区分所有持分、共有持分又は借地権付建物を保有しており、不動産等案件情報が当該物件に係る他の区分所有持分、共有持分又は底地等であった場合において、当該売主との間に優先交渉権等に関する取決めがある場合は、当該ファンド等が優先的に取得検討を行うものとし、この場合は前記のルールは適用されないものとします。
- (ウ) 不動産等案件情報につき、複数のファンド等が共同投資を検討し、取得に至った場合には、共同投資を行った全てのファンド等の順位は最下位に移ります。なお、共同投資を行ったファンド等間における順位は共同投資実行前と同様となります。
- (エ) ファンド等の投資家から直接本資産運用会社に紹介された不動産等案件情報については、当該ファンド等が優先的に検討できるものとし、前記のルールは適用されません。

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（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	中田 隆吉	2021年1月27日提出の第13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」をご参照下さい。
監督役員	吉田 浩平	同上
監督役員	二瓶 ひろ子	同上
監督役員	角野 里奈	同上

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
中田 隆吉	取締役兼インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人担当ファンドマネージャー	<p>(選任理由)</p> <p>不動産の投資運用等に関する幅広い知識と経験を有しており、本投資法人の執行役員として適任であると考えています。</p> <p>(兼職理由)</p> <p>本資産運用会社の取締役兼インベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人担当ファンドマネージャーが本投資法人の執行役員を兼職することにより、本投資法人と本資産運用会社の連携を一層強化でき、役員会への詳細かつ的確な報告が可能となることから、本投資法人の適切かつ妥当な運営を迅速に行うことが可能となるものと考えられます。また、投資主総会において投資主に対して正確かつ十分な情報提供が可能となることから、投資主の保護という利益にも合致するものと考えています。</p>	<p>本投資法人と本資産運用会社との利益相反については、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。）上の規定が整備されていることに加え、本資産運用会社においても以下のとおり利益相反行為が回避される仕組みとなっています。</p> <p>投資法人の執行役員としては、投信法及び規約により投資法人の利益を害する取引を行うことができず、また弁護士及び金融・資産運用業の精通者という公正な第三者が監督役員として執行役員の職務を監督することで十分な牽制が図られています。</p> <p>本資産運用会社において、本投資法人の利益が害されることを防止するため、利害関係人等取引規程を策定することにより利害関係人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。具体的には、以下の手続を定めています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 弁護士又は会計士を資格要件とする外部専門家を含むコンプライアンス委員会による取引の妥当性に関する事前承認（当該外部専門家の出席を開催要件として全会一致による賛成を必須として承認） ・ 不動産鑑定士を資格要件とする外部専門家を含む投資委員会による価格妥当性の承認（価格妥当性に関しては当該外部専門家の賛成を必須として承認） ・ 本資産運用会社での承認後、投資法人役員会による審議を経て取引の最終決定 <p>また、本資産運用会社では、上記手続を含めて利害関係人との取引の公平性及び透明性向上に努めており、本投資法人の執行役員は本投資法人への忠実義務を果たすという認識に加え、本資産運用会社の取締役は当該手続の厳格な運用に努めています。</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）

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（本書の日付現在）

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
取締役兼日本における代表者（常勤）	辻 泰幸	2021年1月27日提出の第13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」をご参照下さい。	無し
取締役（常勤）	中田 隆吉	同上	本投資法人執行役員を兼職
取締役（非常勤）	カルヴィン・チョウ	同上	インベスコ・グループ会社10社にて兼職
取締役（非常勤）	イアン・シリング	同上	インベスコ・グループ会社17社にて兼職

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
監査人	長谷川 雅一	同上	インベスコ・アセット・マネジメント株式会社にて兼職

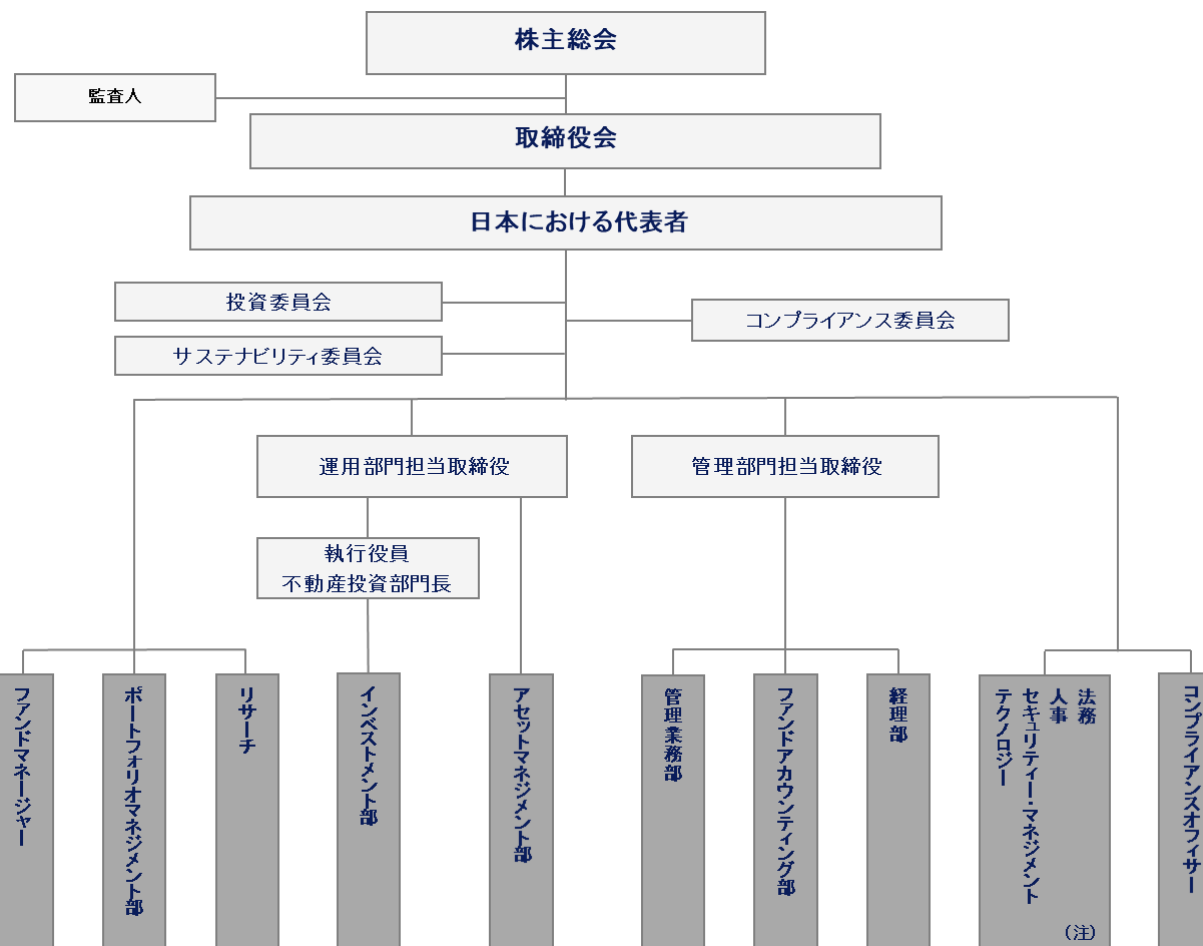
(注) 本資産運用会社は米国デラウェア州法に基づき設立された外国法人であり、監査役という職位はありませんが、金融商品取引法上の投資運用業者として登録するにあたり、金融商品取引法第29条の4第1項第5号イの「外国の法令に準拠して設立された取締役会設置会社と同種類の法人」との要件を充たすために監査人が設置されています。監査人は、日本の会社法上の取締役会設置会社における監査役に準じた権限及び義務を有します。

② 資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
—	—	—
出向者計	0	—
出向者以外	31	—
資産運用会社従業員総数	31	—

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。



(注) グループ会社との Service Agreement (業務委託契約) により、当該各業務をグループ会社に委託しています。

本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、規約に定める本投資法人の投資方針に沿った資産の運用等に関する事項を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、法令等遵守の責任管理者として、コンプライアンスオフィサーを各部から独立して設置し、また、コンプライアンスオフィサーを委員長としてコンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項等につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、「(ア) 本資産運用会社の各組織の業務の概要」に記載のとおり分掌によって実施されています。

(ア) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
インベストメント部	<p>ソーシング／不動産の取得</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) ソーシング (2) プライシングとキャッシュフロー・アンダーライティング (3) デューデリジェンス (4) 取得交渉 (5) 取得計画の作成・立案 (6) クロージング作業 (7) 運用ガイドライン等の作成・立案（取得関係）
アセットマネジメント部	<p>不動産監理・運営／賃貸管理／不動産の売却</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 投資不動産の監理・運営 (2) 投資不動産の年度運用計画の作成 (3) 賃貸借業務全般 (4) 設備投資プラン作成 (5) 不動産管理に係るコスト管理 (6) 不動産開発に係る各種アレンジメント業務 (7) コンストラクション管理 (8) 不動産及び信託受益権の売却交渉及びクロージング作業 (9) 運用ガイドライン等の作成・立案（管理・売却関係）
管理業務部	<p>会社及び各部署の書類作成及び管理業務</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 各種契約書の作成及びサポート (2) クロージング作業のサポート (3) 特別目的会社の設立、管理、清算、届出 (4) 重要文書の保管・管理

組織名称	各組織の業務の概略
ファンドアカウンティング部	ファンド・SPC 会計 (1) 投資法人の決算、経理に関する事項 (2) 投資法人の資金管理 (3) 投資法人の金銭の分配に関する事項 (4) 投資法人の会計、出納、税務、計算書類作成に関する事項 (5) 監査対応
経理部	会社経理 (1) 財務諸表等作成 (2) 経理業務 (3) 税務申告 (4) 予算作成・管理
コンプライアンスオフィサー	コンプライアンス等 (1) コンプライアンス施策に関する企画・立案 (2) コンプライアンス業務の執行 (3) 社内規程管理 (4) 法人関係重要情報及び内部者取引等の管理 (5) 内部検査に関する事項 (6) コンプライアンス委員会の運営
ポートフォリオマネジメント部	ファンドマネジメント／ポートフォリオ管理／IR 等 (1) ポートフォリオの分析・構築 (2) 顧客対応 (3) ポートフォリオのパフォーマンス管理 (4) 運用資産の時価評価 (5) 運用報告書の作成 (6) データベース管理 (7) ディスクロージャーに関する事項

組織名称	各組織の業務の概略
	(8) IR 戦略作成、実施 (9) 投資法人の広報関連 (10) 投資法人の年度運用計画の作成・立案 (11) 運用ガイドライン等の作成・立案（財務関係） (12) 予算実績管理 (13) 投資口発行に関する事項 (14) 投資法人の投資主総会・役員会の運営 (15) 投資法人の借入金による資金調達、投資法人債発行に関する事項 (16) ローンコベナント管理・レポート
ファンドマネージャー	ファンドの投資運用に係る業務の統括／運用戦略の策定 (1) 投資法人の投資運用に係る業務統括 (2) 投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、及び資金調達、財務、IR 等の運用戦略の策定 (3) 運用ガイドライン等の作成・立案（全般）
リサーチ	マーケット分析／投資戦略の策定 (1) ハウスビューの作成 (2) 市場分析
テクノロジー／セキュリ ティ・マネジメント／人事／ 法務	IT／ビジネスセキュリティ／人事労務／法務 （グループ会社との Service Agreement（業務委託契約）により、当該各業務をグループ会社に委託しています。） <テクノロジー> (1) アプリケーションの導入・管理等 (2) システムインフラの導入・管理等 <セキュリティー・マネジメント> (1) インフォメーション・セキュリティ (2) 業務継続計画の策定等 (3) オフィス安全管理 <人事>

組織名称	各組織の業務の概略
	(1) 採用・人事労務 <法務> (1) 当社取締役会等の運営 (2) 不動産関連商品の組成に係る法務 (3) その他会社法務等
取締役会	取締役の業務執行の監督・会社運営に関する決定 (1) 基本経営方針及び経営計画の策定 (2) 株主総会の招集及び当該総会で決議される事項の決定 (3) 株式譲渡の承認 (4) 日本における代表者及び役員任命及び解任 (5) 職務執行を監督する取締役の任命 (6) 取締役会会議の招集及び会議の議長の権能を持つ代理取締役の順序の決定 (7) 管理者及び重要な使用人の任命と解任 (8) 重要な経営組織の確立、変更及び終了の決定 (9) 重要な契約の締結及び修正の決定 (10) 重要な訴訟の提起の決定 (11) 取締役と本資産運用会社における取引の承認 (12) 取締役と本資産運用会社の競合企業間における取引の承認 (13) 財務諸表、附属明細書及び損益処理の提案の承認 (14) 新株発行及び株式引受証明書の発行の決定 (15) 社債の発行の決定 (16) 株式分割の決定 (17) 重要な資産の処分及び取得の決定 (18) 重要な融資若しくは重要な債務の保証の決定 (19) コンプライアンス規程及びコンプライアンスプログラムの決定 (20) 内部監査規程及び検査計画の決定

組織名称	各組織の業務の概略
	(21) リスク管理規程及びリスク管理計画の決定 (22) 本資産運用会社の規程、規則及び規制の制定、変更若しくは廃止の決定 (23) 法令、基本定款、株主総会の決議にて定められたその他の事項の決定 (24) 投資委員会で承認された投資方針施策及び取引に関する事項等の決定 (25) 投資法人に係る本資産運用会社の利害関係人等との取引案件の投資法人役員会への付議 (26) コンプライアンス委員会及び投資委員会における外部委員の選任及び解任 (27) 上記の事項以外の本資産運用会社におけるその他重要事項の決定
監査人	取締役の職務執行の監督／会計・業務監査

(イ) 委員会

本資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会、コンプライアンス委員会及びサステナビリティ委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員長	取締役兼日本における代表者
構成員	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取締役（常勤2人、非常勤2人）、コンプライアンスオフィサー及び外部委員（不動産鑑定士1人）により構成されます。 ・ 外部委員（不動産鑑定士）は、本資産運用会社の役職員ではなく、不動産取引業務に関する専門的知識を有し、かつ本投資法人の運用資産の売買時又は本投資法人の決算期に不動産鑑定評価を依頼する不動産鑑定業者とは利害関係のない独立した第三者であることを要件とし、取締役会にて選任されます。 ・ 委員長は、投資委員会の委員以外のオブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。
開催時期	委員長の招集により必要に応じて随時開催されます。
審議及び決議事項	投資法人の投資方針施策・取引の決定に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 投資運用方針に関する事項 (2) 投資運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 (3) 運用リスクに関する事項 (4) 運用の適切性・妥当性に関する事項

	<p>(5) 年度運用計画に関する事項</p> <p>(6) 運用資産の資金調達に関する重大な事項</p> <p>(7) その他、委員が必要と認めた事項</p>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資委員会の審議及び決定は、対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、出席した委員の3分の2以上の賛成をもって議決されます。但し、利害関係人等との取引を含み、取引の対象となる不動産等の価格の妥当性が問題となる場合は、外部委員（不動産鑑定士）の出席及び賛成は必須です。 ・ 欠席者が、事前に対象となる議案に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場合は、当該欠席者を出席したものとして取り扱うことができるものとします。但し、取引の対象となる不動産等の価格の妥当性が問題となる場合は、外部委員についてはかかる取扱いを行うことができません。また、欠席者は、他の出席する委員に対し、その判断を委任し議決権を行使させることはできません。 ・ 外部委員がその本来業務に関連して利益相反等を生じる可能性のある場合は、本人の申告により、その可能性のある議案に関し意見を表明することなく退席して当該議事に参加しないことができるものとします。この場合、本人が推薦しかつ委員長が承認する代理人を臨時委員として、委員会を開催します。 ・ 委員長の判断により、会議体の他、電話会議又は持回り決議の方法により審議を行うことができます。 ・ 委員は1人につき1個の議決権を有します。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個です。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることはできません。

b. コンプライアンス委員会

委員長	コンプライアンスオフィサー
構成員	コンプライアンスオフィサー、取締役（常勤2人）及び外部委員（弁護士又は公認会計士1人）により構成されます。
開催時期	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。 ・ 外部委員（弁護士又は公認会計士）は、本資産運用会社の役職員ではなく、コンプライアンスに係る専門的知識を有し、かつ利害関係のない独立した第三者であることを要件とし、取締役会にて選任されます。 ・ 委員長は、コンプライアンス委員会の委員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。
審議及び決議事項	<p>(1) コンプライアンス方針の策定に関する事項</p> <p>(2) コンプライアンス施策の策定・見直しに関する事項</p> <p>(3) 利害関係人等との取引の審査に関する事項</p>

	<p>(4) コンプライアンスに係るリスク管理に関する事項</p> <p>(5) 重要な社内規程の制定・改廃に関する事項</p> <p>(6) 内部検査に関する事項</p> <p>(7) その他、委員が必要と認めた事項</p>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス委員会の審議は、対象となる議案について議決権を有する委員のうち、コンプライアンスオフィサー及び外部委員を含む3分の2以上が出席し、出席した委員の全会一致により決定されます。 ・ コンプライアンスオフィサー及び外部委員を除く欠席者が、事前に対象となる議案に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場合は、当該欠席者を出席したものとして取り扱うことができるものとします。但し、欠席者は、他の出席する委員に対し、その判断を委任し議決権を行使させることはできません。 ・ 外部委員がその本来業務に関連して利益相反等を生じる可能性のある場合、本人の申告により、その可能性のある議案に関し意見を表明することなく退席して当該議事に参加しないことができるものとします。この場合、本人が推薦しかつ委員長が承認する代理人を臨時委員として、委員会を開催します。 ・ 委員長の判断により、会議体の他、電話会議又は持回り決議の方法により審議を行うことができます。 ・ 委員は1人につき1個の議決権を有します。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることはできません。

c. サステナビリティ委員会

委員長	取締役兼日本における代表者
構成員	取締役（常勤2人）、不動産投資部門長、アセットマネジメント部長、ポートフォリオマネジメント部長及びポートフォリオマネジメント部副部長により構成されます。
開催時期	原則として3ヶ月に1回開催されます。
審議及び検討事項	<p>(1) 各年度のサステナビリティ目標と計画</p> <p>(2) サステナビリティの課題の抽出及びマテリアリティの優先順位</p> <p>(3) サステナビリティ施策（ESG活動、各種認証の取得、グリーン・ボンドの発行等）</p> <p>(4) サステナビリティ施策の進捗状況等（分析・評価を含みます。）</p>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 審議及び検討を行うにあたり、インベスコ・グループにおける国連責任投資原則（PRI）及び Global Real Estate Sustainability Benchmark（GRESB）等に則った活動報告書、運用資産における ESG 活動状況報告書、運用資産の各種認証の取得状況報告書等の情報を収集します。

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 四半期ごとに、サステナビリティ委員会にて審議・検討された内容を取締役会及びそのうち投資法人に係る内容については投資法人役員会に報告します。また、サステナビリティ委員会にて審議・検討された内容を投資委員会やファンドマネージャーに必要な応じて報告します。
--	---

(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

(ア) 一般原則

本資産運用会社は、金融商品取引法に定められる金融商品取引業及びその他の業務を遂行するにあたり、当社の利害関係人等（(a) 本資産運用会社及びその役員等、(b) 金融商品取引法第31条の4第3項にて定義される親法人等、(c) 金融商品取引法第31条の4第4項にて定義される子法人等、(d) 投信法第201条第1項にて定義される利害関係人等、(e) 本資産運用会社が過半の出資を行っている法人(特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下本(ア)において同じです。)、組合その他のファンド等、(f) 本資産運用会社の役員がその役員の過半数を占める法人、その他意思決定に重要な影響を及ぼし得ると認められる法人、組合その他のファンド等、(g) 本資産運用会社が投資助言契約、投資一任契約又は資産運用委託契約を締結している法人、組合その他のファンド等)との間で取引を行う場合等の利益相反のおそれのある取引に関する基本的な事項を定め、資産の運用管理等に関する適正な行動基準の確立を図ることを目的として、本資産運用会社の内規である利害関係人等取引規程を定めています。

(イ) 手続の概要

利害関係人等との取引は、コンプライアンスオフィサーが、法令等並びに投資法人の規約及び社内規程等に照らした法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合にコンプライアンス委員会に上程され、コンプライアンス委員会が当該取引について審議し、承認した場合、投資委員会に上程されます。投資委員会において当該取引が承認された場合は、取締役会へ上程され審議され、取締役会で承認された当該取引について本投資法人の役員会に上程し、同役員会で承認が得られたことをもって、当該取引の実行が最終的に決定されます。但し、利害関係人等との取引のうち、利害関係人等取引規程の定める一定の取引については、前記の意思決定手続を、コンプライアンスオフィサーの承認及びコンプライアンス委員会に対する四半期毎の事後報告に代えることができます。また、利害関係人等との間における物件の賃貸、物件の賃貸の媒介の委託及び工事等の発注の取引において、利害関係人等取引規程の定める一定の条件を下回る取引については、上記手続を経ず行えるものとします。

(ウ) 基準

利害関係人等との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

a. 物件の取得

利害関係人等から不動産及び不動産を信託する信託受益権を有償で取得する場合は、利害関係人等又は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同様です。）が鑑定した鑑定評価額（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みません。以下同様です。)を超える価格にて取得してはならないものとします。利害関係人等から不動産の賃借権、地上権並びに不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を有償で取得する場合についても、前記の要件を満たす不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を超える価格にて取得してはならないものとします(本投資法人が取得したこれらの資産について利害関係人等に対して地代や賃料等の使用収益の対価を継続的に支払う場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で行わなければなりません。)

利害関係人等から前記の資産以外の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外のものについては公正妥当な金額によるものとします。

利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を前記の鑑定評価額又は時価若しくは公正妥当な金額に加えて取得することができるものとします。

b. 物件の譲渡

利害関係人等に対して不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、前記 a. の要件を満たす不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満の価格で譲渡してはならないものとします。利害関係人等に対してその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額によるものとします。

c. 物件の賃貸

利害関係人等に対して物件を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、総合的に勘案して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. 不動産管理業務等委託

利害関係人等へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査して不動産管理業務等を委託する会社を選定し、定期的な評価を行うとともに、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、適正と判断される条件で決定するものとします。取得する物件について、利害関係人等が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係人等に委託しますが、委託料については、前記に準じて決定されるものとします。

e. 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係人等に対して物件の売買の媒介を委託する場合は、利害関係人等に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案し、適正と判断される条件で決定します。また、利害関係人等に対して物件の賃貸の媒介を委託する場合、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とします。

f. 工事等の発注

利害関係人等へ工事等を発注する場合は、市場水準、工事の内容、業務総量等を勘案し、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

g. 資金の調達

利害関係人等からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

② 運用体制の採用理由

(ア) 利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員は当社の役職員を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については前記「(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」をご参照下さい。

(イ) 利益相反取引に対する当社の取締役会が果たす機能について

当社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルールとして「利害関係人等取引規程」を制定しています。詳細については前記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照下さい。

(ウ) 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

当社の投資委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任することを規定しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。投資委員会及びコンプライアンス委員会の詳細については前記「(2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制 (イ) 委員会」をご参照下さい。

【外部委員の主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス委員会 委員	進藤 功	1983年4月 1987年8月 1987年12月 1988年8月 2014年3月 2019年6月	弁護士登録（第二東京弁護士会）、アンダーソン・毛利・ラビノウィッツ法律事務所入所 Cravath, Swaine & Moore 法律事務所入所 弁護士登録（米国ニューヨーク州） アンダーソン・毛利法律事務所（現 アンダーソン・毛利・友常法律事務所）復帰（現任） インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク コンプライアンス 委員会委員（現任） ジブラルタ生命保険株式会社 監査役（現任）
投資委員会委員	小林 秀二	1988年4月 1995年10月 1999年2月 2002年2月 2011年4月 2014年4月 2015年8月 2017年6月 2019年4月	株式会社CSK入社 株式会社国土評価研究所入社 不動産鑑定士登録 有限会社不動産金融工学研究所 代表取締役 明海大学不動産学部准教授（2012年4月より、明海大学大学院不動産学研究科准教授を兼任） 有限会社不動産金融工学研究所 代表（現任） インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク 投資委員会委員 （現任） 早稲田大学国際不動産研究所 招聘研究員（現任） ビル経営管理士登録証明事業 試験委員（現任）

(エ) 利益相反取引に対するコンプライアンスオフィサーが果たす機能について

当社においては、コンプライアンスオフィサーが他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンスオフィサーの役割の詳細については前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針」をご参照下さい。

【コンプライアンスオフィサーの主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス オフィサー	松原 菜緒子	1987年4月 1993年9月	エムアイエム・トウキョウ株式会社入社 インベスコ投資顧問株式会社入社

		1998年9月 2006年11月	インベスコ投信投資顧問株式会社 コンプライアンスオフィサー A I Gグローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク（現 インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク、2011年2月商号変更）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

該当事項はありません。

(2) 物件取得者等の状況

該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（本書の日付現在）

① 不動産鑑定機関の選定方針

不動産鑑定機関の選定にあたり、本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ投資法人の不動産鑑定機関採用社数、鑑定実績、所属不動産鑑定士数などから信用性の確保ができる不動産鑑定機関に発注します。

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			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
恵比寿プライムスクエア CSタワー クイーンズスクエア横浜 名古屋プライムセントラルタワー 東京日産西五反田ビル サンタワーズセンタービル	一般財団法人 日本不動産研究所	〒105-0001 東京都港区虎ノ門一丁目3 番1号 東京虎ノ門グロ ーバルスクエア	267人 (同社HPより、 2020年1月1日現 在)	国内最大手不動産鑑定機関として他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しています。

<p>オルトヨコハマ 品川シーサイドイーストタワー 博多プライムイースト アクア堂島東館</p>	<p>JLL 森井鑑定株式会社</p>	<p>〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 一丁目8番3号 郵船茅場 町ビル8階</p>	<p>36人 (同社HPより、 2020年8月1日現 在)</p>	<p>国内大手不動産鑑定機関として他上場投資法人を 含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関とし て不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高い ことから選定しています。</p>
<p>西新宿KFビル アキバCOビル 錦糸町プライムタワー 麴町クリスタルシティ プライムタワー新浦安 音羽プライムビル</p>	<p>株式会社谷澤総合 鑑定所</p>	<p>〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島二 丁目2番7号 中之島セン トラタワー</p>	<p>79人 (同社HPより、 2021年1月1日現 在)</p>	<p>国内大手不動産鑑定機関として他上場投資法人を 含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関とし て不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高い ことから選定しています。</p>
<p>西新宿プライムスクエア テクノエィブ100</p>	<p>大和不動産鑑定株 式会社</p>	<p>〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町一 丁目4番1号 オリックス 本町ビル11階</p>	<p>123人 (同社HPより、 2020年5月1日現 在)</p>	<p>国内大手不動産鑑定機関として他上場投資法人を 含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関とし て不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高い ことから選定しています。</p>

(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

① エンジニアリングレポート作成機関の選定方針

エンジニアリングレポート作成機関の選定にあたり、本資産運用会社からの第三者性が確保でき、投資法人を含む受託実績が豊富であり信用性の確保ができる適切な業者に発注します。また、エンジニアリングレポート作成機関候補は複数確保し、取引の内容及び相手先等を勘案し、適切な業者を選定し、委託を行います。

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			
	名称	住所	事業内容	選定理由
<p>恵比寿プライムスクエア 品川シーサイドイーストタワー サンタワーズセンタービル アクア堂島東館</p>	<p>株式会社ハイ国際 コンサルタント</p>	<p>〒108-0074 東京都港区高輪二丁目19 番17号</p>	<p>エンジニアリングレポート作成 プロジェクトマネジメント コンストラクションマネジメント 不動産に関する各種様々なコンサル</p>	<p>他上場投資法人を含む多くの 受託実績を有しており、不動 産マーケットにおける信頼性 が高いことから選定していま</p>

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
西新宿プライムスクエア プライムタワー新浦安 テクノエイブ100			ディング業務	す。
クイーンズスクエア横浜	日建設計コンストラク ション・マネジメント 株式会社	〒112-0004 東京都文京区後楽一丁目4 番27号 日建設計後楽園ビ ル3・4階	プロジェクトマネジメント コンストラクションマネジメント コストマネジメント CRE 戦略の検討 リニューアル・リノベーション ライフサイクル・マネジメント リスク・マネジメント 環境対策支援 耐震診断 中長期修繕更新計画 エンジニアリングレポート	他上場投資法人を含む多くの 受託実績を有しており、不動 産マーケットにおける信頼性 が高いことから選定していま す。
CSタワー 錦糸町プライムタワー	デロイトトーマツ PRS 株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内三丁 目3番1号 新東京ビル8 階	建物調査 土壌汚染調査 土壌汚染コンサルティング 設計・監理	他上場投資法人を含む多くの 受託実績を有しており、不動 産マーケットにおける信頼性 が高いことから選定していま す。
名古屋プライムセントラルタワー 西新宿KFビル アキバCOビル 麹町クリスタルシティ	株式会社 E R I ソリューション	〒107-0062 東京都港区南青山三丁目1 番31号 NBF南青山ビ ル	デューデリジェンス事業 インスペクション事業 CASBEE 評価認証業務 コンシューマー事業	他上場投資法人を含む多くの 受託実績を有しており、不動 産マーケットにおける信頼性 が高いことから選定していま す。

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
東京日産西五反田ビル オルトヨコハマ	株式会社アースアプレ イザル	〒101-0063 東京都千代田区神田淡路町 二丁目4番6号 F&Fロ イヤルビル4階	不動産鑑定 エンジニアリングレポート 環境デューデリジェンス 地歴調査 土壌・地下水調査/対策 アスベスト調査/管理/対策 資産除去債務 建築設計	他上場投資法人を含む多くの 受託実績を有しており、不動 産マーケットにおける信頼性 が高いことから選定していま す。
博多プライムイースト	東京海上日動リスクコ ンサルティング株式 会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁 目5番1号 大手町ファ ーストスクエアウエストタ ワー23階	企業財産リスク評価 経営リスク評価 不動産デューデリジェンス調査 構造計算書レビュー 耐震診断 コンストラクションマネジメント 土壌汚染担保評価 ビジネスリスク評価 製品安全・環境評価 自動車リスク評価	他上場投資法人を含む多くの 受託実績を有しており、不動 産マーケットにおける信頼性 が高いことから選定していま す。
音羽プライムビル	株式会社ルビコン・ リアルティ	〒107-0052 東京都港区赤坂六丁目10 番45号 ヴィラ赤坂312	建物診断（エンジニアリングレ ポート作成） 原状回復・リニューアル工事管理 （プロパティマネジメント） 不動産コンサルティング 不動産調査（宅地建物取引業）等	2018年8月設立と比較的新し い会社であるものの、設立者 がエンジニアリングレポート 作成機関において豊富な経験 と実績を有することから、当 該業務に関する信頼性が高い と判断し選定しています。

(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 基本方針

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時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積極的かつ自主的な開示を行うものとします。

なお、開示を行うに際しては、投信法、金融商品取引法、株式会社東京証券取引所及び一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ規定する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。

② IRスケジュール

本投資法人は、決算に係るIR活動を以下のスケジュールで実施しています。

- ・決算月：4月、10月
- ・決算短信発表：6月、12月
- ・決算アナリスト説明会：6月、12月
- ・資産運用報告発送：7月、1月

③ 具体的なIR活動の内容

本投資法人及び資産運用会社では、次の諸施策を積極的に実施しています。

(ア) アナリスト・機関投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、決算説明会の開催、投資家への個別面会等

(イ) 個人投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、証券会社等が主催するIRイベントへの参加、運用状況報告会の開催等

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

当社は「反社会的勢力に対する方針」及び「反社会的勢力との関係遮断に関する規程」を定め、反社会的勢力との一切の関係を排除するための体制を整備しています。具体的には、コンプライアンスオフィサーが適宜トレーニングを実施し反社会的勢力排除の周知徹底を行うと共に、事前確認等の対象及び方法についてガイドラインを定め、反社会的勢力との取引を未然に防止するよう努めています。

以上