

2025 年 12 月 23 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

グローバル・ワン不動産投資法人

代表者名 執行役員 内田 昭雄

(コード：8958)

資産運用会社名

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

代表者名 代表取締役社長 山内 和紀

問合せ先 TEL. 03-4346-0658

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

①投資法人の役員会における審議及び決議機会の確保について

グローバル・ワン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、役員会を役員会規則に基づき3か月に1回以上開催することとしておりますが、実際の役員会運営においては1か月に最低1回開催する方針で取り組むことで、役員会の開催頻度を高め、役員会による審議及び決議の機会を確保しています。

②資産運用会社のコンプライアンスに関する基本方針

資産運用会社は、本投資法人に係る投資運用業（金融商品取引法第2条第8項第12号イに掲げる契約を締結し当該契約に基づき行う同号に掲げる行為に係る業務。以下「投資法人資産運用業務」といいます。）に求められる高い公共性に鑑み、かかる業務について法令等を遵守し、適切かつ健全に運営することによって、本投資法人をはじめとした社会から得られる信用及び信頼を確立、維持及び向上させていくことをコンプライアンスの基本方針としています。

③資産運用会社のコンプライアンスに関し留意している事項

資産運用会社は、以下（i）から（vii）までの点に留意しコンプライアンスに取り組んでいます。

- （i）資産運用会社の取締役及び執行役員は、コンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして認識したうえで、業務執行にあたります。
- （ii）取締役は、自らコンプライアンスの推進に率先して取組むとともに、従業員に対してその重要性を十分に認識させるよう努めます。
- （iii）取締役会は、コンプライアンスに必要な体制を整備し、また、コンプライアンス・プログラムを策定してその実践を推進することにより、コンプライアンスの実現及び確保を図ります。
- （iv）従業員は、コンプライアンスを確保しつつ業務を遂行します。
- （v）従業員は、業務上必要となる法令等について十分な知識を修得するように努めます。
- （vi）従業員は、法令等に違反する事例（不正行為を含みます。以下、同様）又はそのおそれのある事例を発見した場合には、自らが所属する部長又は室長に報告します。
- （vii）（vi）にかかわらず、従業員は、法令等に違反する事例又はそのおそれのある事例の当事者が所属する部長又は室長である場合には、直接コンプライアンス・オフィサーに報告します。

④資産運用会社の運用体制等の特徴

A. リスク管理・コンプライアンス委員会

資産運用会社では、資産運用の意思決定に係る機関である投信業務執行委員会の議案に関し、資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、主にコンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室長及び執行役員で構成されるリスク管理・コンプライアンス委員会が原則として開催され、コンプライアンス上の問題の有無について審議を行い、又は書面により決議が行われます。

B. コンプライアンス・オフィサー

資産運用会社では、運用、決済関係業務についての誤謬・脱漏及び職員の不正取引を未然に防止するため、コンプライアンスに係る職務を運用、決済関係業務から分離し、かつダブルチェックを実施する体制を敷いています。コンプライアンスチェックは、法令等遵守責任者としてのコンプライアンス・オフィサーが行います。また、コンプライアンス・オフィサーは、その他の日常業務における法令等遵守状況のチェックも行います。

(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）	—	213,849	21.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	—	134,148	13.79
野村信託銀行株式会社（投信口）	—	48,807	5.01
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	—	20,100	2.06
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	—	16,798	1.72
明治安田生命保険相互会社	資産運用会社の発行済株式総数の 10％を保有する筆頭株主です。純投資として本投資法人の投資口を取得し、保有しています。	14,947	1.53
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103		14,594	1.50
JP MORGAN CHASE BANK 385781	—	14,851	1.49
BNP PARIBAS LONDON BRANCH FOR PRIME BROKERAGE CLEARANCE ACC FOR THIRD PARTY	—	12,417	1.27
グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社	—	10,000	1.02
合 計		500,241	51.44

(注)「比率」は、発行済投資口数に対する当該投資主の所有投資口数の比率を表しており、小数点第 2 位未満を切捨てて表示しております。

(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 (%) (注)
明治安田生命保険相互会社	資産運用会社設立発起人	800	10.0
近鉄グループホールディングス株式会社	資産運用会社設立発起人	800	10.0
森ビル株式会社	資産運用会社設立発起人であるキャップマークジャパン株式会社から株式を譲り受けました。	800	10.0
株式会社三菱UFJ銀行	資産運用会社設立発起人	400	5.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	資産運用会社設立発起人	400	5.0
ダイヤモンド・スポーツクラブ株式会社	明治安田生命保険グループ会社から譲り受けました。	392	4.9
近鉄保険サービス株式会社	近鉄グループホールディングス グループ会社	392	4.9
森喜代株式会社	森ビルグループ会社	392	4.9
三菱HCキャピタル株式会社	三菱UFJフィナンシャル・グループ グループ会社	392	4.9
株式会社三菱総合研究所	資産運用会社の事業に賛同を得て出資を受けました。	304	3.8
合 計		5,072	63.4

(注)「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の所有株式数の比率を表しております。

(4) 投資方針・投資対象

本投資法人の第44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(2)【投資対象】」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

収入の安定化を目指し、既稼働部分については入居テナントの満足度を向上させ、中長期的な入居継続を図ります。また、未稼働部分についても、新規テナント入居に際して可能な限り中長期契約等（定期借家契約を含みます。）の締結・導入を検討します。

稼働率の向上を目指し、新規テナント募集については、常時テナント仲介業者と連携し、テナント情報の入手に努めると共に、適時テナント誘致計画を立案、実施します。新規テナント選定に際しては、主として以下の項目を調査し、検討します。

信用情報	業種、業容、業績、決算内容及び財務状況等（外部調査機関を活用します。）
賃貸内容	賃借目的、賃料及び賃貸期間等

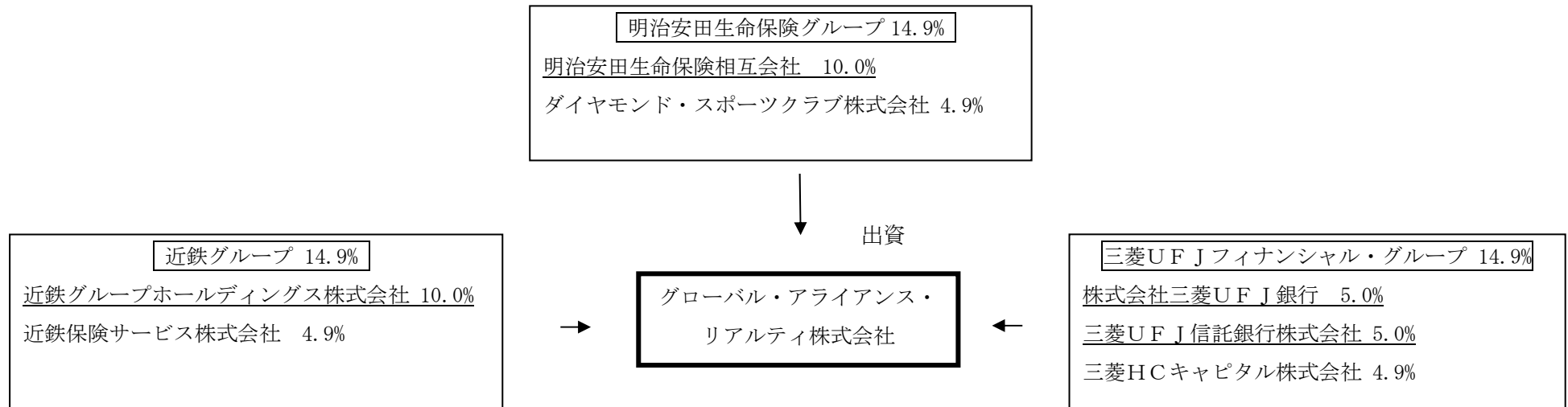
(5) 海外不動産投資に関する事項

①海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、2008年2月29日付第4回投資主総会において、本投資法人の規約を変更し海外不動産への投資制限を解除しましたが、本書の日付現在、海外不動産投資を行う具体的な予定はありません。

(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



※各社のスポンサーの事業内容の詳細については、明治安田生命保険グループは、明治安田生命の現況 2024 [統合報告書] を、三菱UFJ フィナンシャル・グループについては

株式会社三菱UFJ フィナンシャル・グループの第 20 期半期報告書を、近鉄グループは近鉄グループホールディングス株式会社の第 113 期有価証券報告書をご参照下さい。

※下線は資産運用会社の社内規程である「投資法人資産運用業務に係るスポンサー関係者取引ルール」におけるスポンサー関係者であることを示します。

・明治安田生命保険グループの概要

明治安田生命の現況 2024[統合報告書]によると、明治安田生命保険相互会社、その子会社 25 社、子法人等 19 社及び関連法人等 10 社で構成されています。なお、ダイヤモンド・スポーツクラブ株式会社については、明治安田生命保険相互会社による出資比率は 5.0%に留まるものの、人的関係等から企業会計基準上「緊密な者」に該当するため、明治安田生命保険グループに該当するものとして取り扱っています。

・三菱UFJ フィナンシャル・グループの概要

株式会社三菱UFJ フィナンシャル・グループの第 20 期有価証券報告書によると、株式会社三菱UFJ フィナンシャル・グループ、そ

の連結子会社 334 社（株式会社三菱UFJ 銀行、三菱UFJ 信託銀行株式会社を含みます。）及び持分法適用関連会社 54 社で構成されています。

・近鉄グループの概要

近鉄グループホールディングス株式会社の第 114 期有価証券報告書によると、近鉄グループホールディングス株式会社、その子会社 235 社及び関連会社 15 社にて構成されています。

各スポンサー企業グループの役割

スポンサー企業グループ名	役 割
明治安田生命保険グループ	人的資源及び不動産投資・管理ノウハウの提供
三菱UFJ フィナンシャル・グループ	人的資源及び金融・信託業務ノウハウの提供
近鉄グループ	人的資源及び不動産投資・管理ノウハウの提供

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

スポンサーの企業グループとの間で物件供給や情報提供に係る契約等は締結していません。

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23日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	内田 昭雄	本書と同日付にて提出の第44期有価証券報告書記載の通り	不動産分野における実務経験等を考慮
補欠 執行役員	山崎 弦	1994年4月 株式会社三菱銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）入行 2007年12月 三菱UFJ証券株式会社（現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）出向 不動産グループ不動産投資銀行部 2012年1月 株式会社三菱東京UFJ銀行（現株式会社三菱UFJ銀行） ストラクチャード・ファイナンス部不動産ファイナンスグループ 2017年7月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社出向 投信業務部長 2021年7月 同社入社 投信業務部長（現職）	金融・不動産分野における実務経験等を考慮
監督役員	名取 勝也	本書と同日付にて提出の第44期有価証券報告書記載の通り 第44期有価証券報告書に記載の他、提出日現在、公益財団法人青葉園の評議員を兼任しています。	弁護士としての専門知識の発揮を期待
監督役員	森田 康裕	本書と同日付にて提出の第44期有価証券報告書記載の通り 第44期有価証券報告書に記載の他、提出日現在、株式会社リアル・インサイトの代表取締役、森田康裕税理士事務所の税理士、一般財団法人事業再生実務家協会の常議員を兼任しています。	公認会計士、税理士及び不動産鑑定士としての専門知識の発揮を期待
補欠 監督役員	勝田 裕子	1997年4月 弁護士登録 1997年4月 荒木法律事務所入所 1999年2月 鈴榮特許総合法律事務所（現鈴榮特許総合事務所）入所 2002年2月 同所パートナー就任 2004年1月 日本アイ・ビー・エム株式会社入社 法務・知的財産部 カウンセル 2010年6月 ワシントン大学ロー・スクール卒業 法学修士号（LL.M.）取得 2013年1月 日本アイ・ビー・エム株式会社 チーフ・プライバシー・オフィサー就任 2016年6月 名取法律事務所（現ITN法律事務所）入所 パートナー（現職） 2020年8月 富士電機株式会社 社外監査役（現職） 2025年5月 一般社団法人イオン・ハピコム人材総合研修機構 監事（現職） 2025年6月 株式会社フェローテックホールディングス（現株式会社フェローテック） 社外取締役（現職）	弁護士としての専門知識の発揮を期待

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
兼職していません。

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）
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（2025 年 12 月 23 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	山内 和紀	本書と同日付にて提出の第44期有価証券報告書記載の通り	該当事項はありません。
取締役・常勤	仲山 英穂	本書と同日付にて提出の第44期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
取締役・非常勤	落合 健一	本書と同日付にて提出の第44期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
取締役・非常勤	増田 宏伸	本書と同日付にて提出の第44期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
取締役・非常勤	藤木 正行	本書と同日付にて提出の第44期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
監査役・非常勤	山田 徳昭	本書と同日付にて提出の第44期有価証券報告書記載の通り	左記の通り

②資産運用会社の従業員の状況（2025 年 12 月 23 日現在）

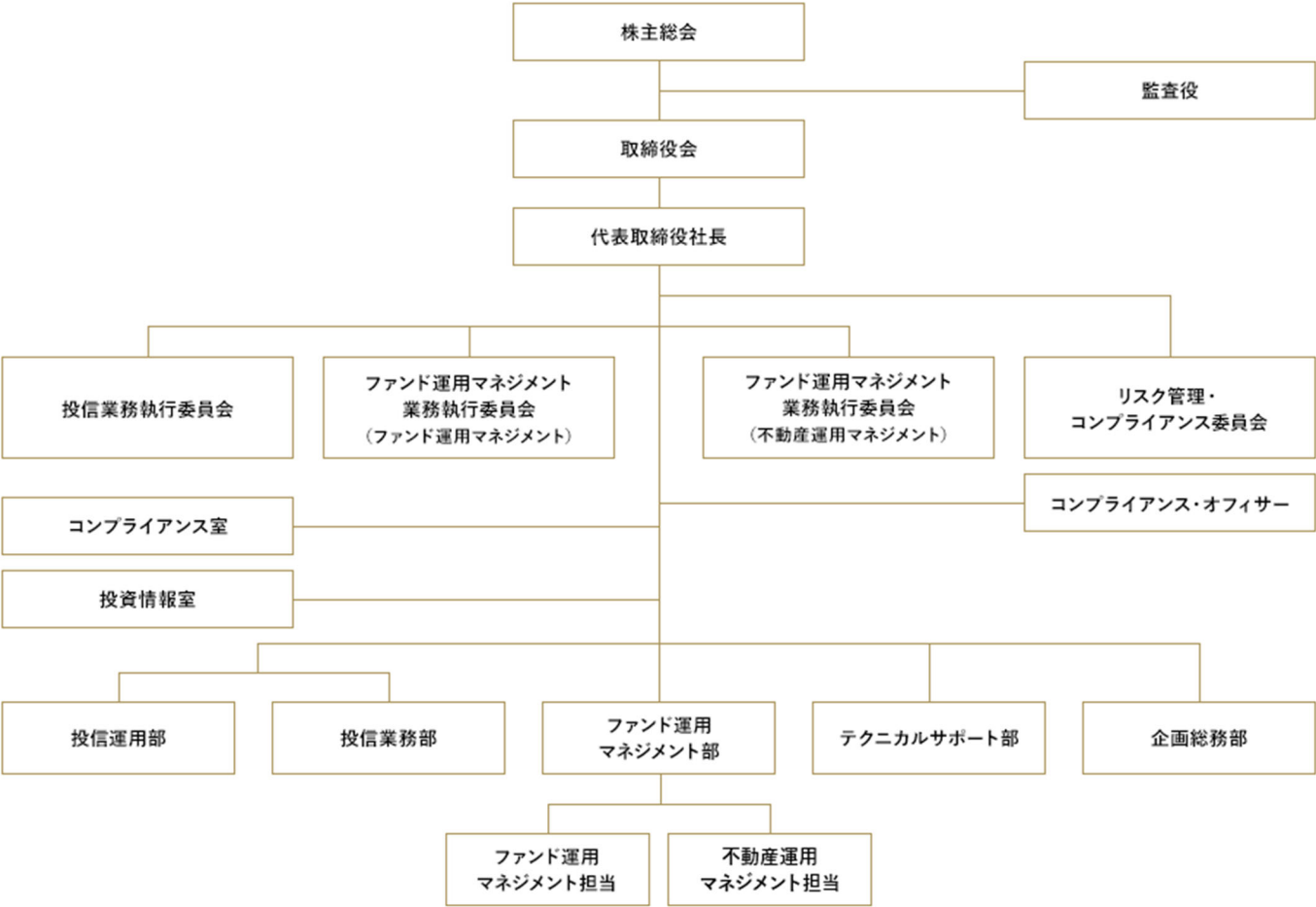
従業員数（名）・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 59 名（常勤取締役を含み、非常勤取締役を除きます。） 出向受入れ状況（非常勤取締役を除きます。） 明治安田生命保険相互会社 2 名 三菱UFJ 信託銀行株式会社 1 名 近鉄グループ・ホールディングス株式会社 1 名	該当なし

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

(イ) 資産運用会社の組織図及び各組織の業務の概略

資産運用会社の組織図及び各組織の業務の概略は以下のとおりです。

(組織図)



(各組織の業務の概略)

リスク管理・コンプライアンス委員会	リスク管理及びコンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 日常業務におけるリスクの管理及び法令等遵守状況のチェックの事後確認
企画総務部	資産運用会社の経営全般に係る企画及び立案 資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営 資産運用会社の人事、労務、総務、経理及び財務全般に関する事項 資産運用会社の情報開示、広報、広告及び宣伝に関する事項
コンプライアンス室	コンプライアンス及びリスク管理に関する事項
投資法人資産運用業務関連組織	
投信業務執行委員会	投資法人資産運用業務に係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 投資法人資産の運用に係る実績又は状況の評価及び管理
投信運用部	投資法人資産の運用方針・計画策定及び実行 投資法人の資産取得・譲渡に係るデューデリジェンス プロパティマネジャーの選任の検討並びに指揮及び監督
投信業務部	投資法人の資金調達及び金銭の分配に係る助言 投資法人の情報開示に関する基本方針・計画の策定に係る助言 投資法人資産（不動産及び不動産関連資産並びに不動産等への投資に付随する資産を除きます。）の運用の実行 投資法人資産の計理の統括
ファンド運用マネジメント業務関連組織	
ファンド運用マネジメント業務執行委員会（ファンド運用マネジメント）	ファンド運用マネジメント業務（注１）に係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 投資一任運用不動産等の運用に係る実績その他のファンド運用マネジメント業務の内容又は状況の評価及び管理
ファンド運用マネジメント部（ファンド運用マネジメント担当）	顧客資産の運用方針・計画策定及び実行（不動産及び不動産関連資産の投資情報の収集・検討を含む） 顧客の資産取得・譲渡に係るデューデリジェンス プロパティマネジャーの選任の検討並びに指揮及び監督 顧客の資金調達に係る計画立案及び実行 顧客資産の計理の統括 顧客の不動産等資産入替計画及び収支計画策定に係る助言 顧客による不動産等の取得・譲渡・資金調達に係る助言 顧客が保有する不動産等の管理及び運営に係る助言 顧客が保有する不動産等の賃貸及び補改修に係る助言

	宅地建物取引業法第2条第2号に規定する宅地建物取引業に係る業務 不動産の管理業務 信託受益権又は集団投資スキーム持分の売買、その媒介若しくは代理又は私募の取扱い 不動産特定共同事業法第2条第4項に規定する不動産特定共同事業に係る業務
不動産運用マネジメント業務関連組織	
ファンド運用マネジメント業務執行委員会（不動産運用マネジメント）	不動産運用マネジメント業務（注2）に係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 顧客に対して行った不動産運用マネジメント業務の内容及びその成果の評価・管理
ファンド運用マネジメント部（不動産運用マネジメント担当）	顧客の不動産等資産入替計画及び収支計画策定に係る助言 顧客による不動産等の取得・譲渡・資金調達に係る助言 顧客が保有する不動産等の管理及び運営に係る助言 顧客が保有する不動産等の賃貸及び補改修に係る助言 宅地建物取引業法第2条第2号に規定する宅地建物取引業に係る業務 不動産等の管理業務 信託受益権の売買、その媒介若しくは代理又は私募の取扱い
テクニカルサポート部	不動産の運営管理に係る調査及び技術支援 経済動向・不動産マーケットの調査
投資情報室	不動産等の投資情報の収集、提供及び管理 不動産等の取得（デューデリジェンスを含む。）の実行又は助言に係る支援 不動産等の投資に係る不動産マーケットの調査

（注1）金融商品取引法第2条第8項第12号ロに掲げる契約を締結し当該契約に基づき行う同号に掲げる行為に係る業務、金融商品取引法第28条第3項に規定する投資助言・代理業、金融商品取引法第35条第2項第7号及び金融商品取引業等に関する内閣府令第68条第15号に規定する不動産に係る投資に関し助言を行う業務、金融商品取引法第35条第2項第7号及び金融商品取引業等に関する内閣府令第68条第19号に規定する有価証券又はデリバティブ取引に係る権利以外の資産に対する投資として他人のため金銭その他の財産の運用を行う業務、金融商品取引法第35条第2項第4号に規定する宅地建物取引業法第2条第2号の宅地建物取引業務、金融商品取引法第28条第2項に規定する第二種金融商品取引業等をいいます。

（注2）金融商品取引法第28条第3項に規定する投資助言・代理業、金融商品取引法第35条第2項第7号及び金融商品取引業等に関する内閣府令第68条第15号に規定する不動産に係る投資に関し助言を行う業務、金融商品取引法第35条第2項第4号に規定する宅地建物取引業法第2条第2号の宅地建物取引業務、金融商品取引法第28条第2項に規定する第二種金融商品取引業等をいいます。

（ロ）投資方針・計画案及び運用の起案

運用資産に関する投資方針・計画案の起案及び運用資産に係る運用の起案は、法令、本投資法人の規約、各種社内規程等に則り、投信運用部において行います。投信運用部の担当者は起案の際、運用内容の明確化に留意するとともに、金融商品取引法第42条の2、第44条及び第44条の3第1項に規定する行為準則にも留意します。投信運用部の部署長は、運用に係る当該起案に誤謬・脱漏がないか、内容が上記に照らし適正であるかを確認のうえ、リスク管理・コンプライアンス委員会及び投信業務執行委員会に付議します。

(ハ) 投信業務執行委員会

(i) 委員会の役割

投信業務執行委員会は、投資法人の資産の運用に係る投資の基本方針の策定に関する事項（以下「投資方針に係る事項」といいます。）の審議・決定及び運用資産の運用の審議・決定を行います。

(ii) 委員会の構成

投信業務執行委員会は、資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、①投信部門（投信運用部及び投信業務部をいい、以下同様です。）の全部又は一部を担当する執行役員、②投信部門の部長及びシニア・マネジャー、③企画総務部を担当する執行役員、④企画総務部長、⑤コンプライアンス・オフィサー、⑥コンプライアンス室を担当する執行役員、⑦コンプライアンス室長並びに⑧投信部門のマネジャーのうち同委員会が任命する者により構成されます。

(iii) 委員会の運営

投信業務執行委員会は、各委員の要請に基づき随時開催され、又は書面により決議が行われます。投信業務執行委員会の事務局は投信業務部とし、同委員会が審議の対象とする投資方針・計画案の起案及び決定事項の遂行管理は、投信運用部が行います。

(iv) 委員会の審議・決定事項

投信業務執行委員会は、投資方針に係る以下（a）から（g）までを含む基本的事項及び重要事項等につき審議し、決定を行います。委員長は経営上の観点で賛成しない場合、決議は否決されたものとします。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の観点から問題がある場合、決議を否決することができます。なお、投信業務執行委員会が決議した投資方針に係る事項のうち、取締役会への付議を要する事項については取締役会において審議・決定されます。

(a) 投資法人の資産の運用に係る基本方針の策定に関する事項

(b) 投資法人の資産の運用方針及び運用計画（取得及び譲渡その他の処分に係る計画を含みます。）の策定に関する事項

(c) 投資法人運用不動産等の管理運営計画、賃貸計画（一定の範囲をもって定める標準賃貸料水準の設定を含みます。）、資本的支出計画及び修繕計画の策定に関する事項

(d) 投資法人運用不動産等以外の資産の運用（取得、譲渡及び貸借を含みますが、これらに限られません。）に係る計画の策定に関する事項

(e) 投資法人の資産の運用として行う10億円以上の投資法人運用不動産等の取得（増改築を含むものとします。）又は譲渡に関する事項

(f) 投資法人運用不動産等以外の資産の運用（預金及び預金に類似する元本保証型の金融商品に係るものを除きます。）に関する事項

(g) 投資法人による資金調達及び金銭の分配に関する投資法人への助言に関する事項

(二) 資産運用の実行

資産運用会社は本書の日付現在、本投資法人以外の投資法人の資産運用に係る業務を受託しておりません。しかしながら、将来において本投資法人以外の投資法人の資産運用に係る業務に従事することがあり得ます。その場合には、資産運用会社は、投資法人資産ごとに運用担当者を定め、運用の実績を明らかにする等、投資法人ごとにそれぞれの資産の実質的な分別運用管理の徹底を図り、各担当者間での責任体制を明確化します。なお、運用を外部に再委託することもあり得ますが、この場合には、外部委託先の担当者と必要に応じ直接連絡をとることにより、外部委託先による運用が資産運用会社の決定事項に沿って行われているかを常時モニターすることができる体制とします。

なお、運用の外部委託とは別に不動産の管理に係る事実行為（不動産のテナント候補に関する情報の整理等の選定作業に係る事実行為を含みますが、これに限られません。）の代行を外部に委託することがあり得ます。かかる外部委託先の選定に関しては、当該業務に関する経験とノウハウ、実績、調査能力、内部検査体制、人材、財務体質、会社規模（資本金の額等）等の総合力を基準として、適切な経験、知識の有無等に照らして選定する方針です。

(ホ) 運用に係る実績又は状況の評価及び管理

投信業務執行委員会は、運用資産の運用に係る実績又は状況の評価及び管理を行い、運用実績、運用手法及び実績管理手法の向上のための方策の検討を投信運用部に対して指示することができます。

投信運用部の部署長は、かかる評価の結果、投信業務執行委員会から指示される場合や運用方法に変更が必要と認める場合には、適宜同委員会において報告し、同委員会は、かかる報告の内容を踏まえ、運用計画等の変更を審議・決定します。かかる同委員会の審議の結果、投資基本方針に変更が必要と認められる場合など取締役会への付議を要する事項がある場合には、投信業務執行委員会は速やかに取締役会に上程するほか、同委員会において決議された事項のうち、重要なものについては、取締役会に報告します。

(ヘ) 投資運用の意思決定に係るフロー図

投資運用の意思決定に係るフローは、以下のとおりです。

＜投信運用部による付議＞ → ＜コンプライアンス・オフィサーによるチェック＞ → ＜リスク管理・コンプライアンス委員会及び投信業務執行委員会による決議＞ → ＜取締役会での決議又は報告＞

(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

A. 利益相反取引への対応方針

(イ) スポンサー企業グループ間の相互牽制

スポンサー企業グループによる資産運用会社に対する出資比率は、明治安田生命保険グループ、三菱UFJフィナンシャル・グループ、近鉄グループの3グループともに14.9%であり、全てのスポンサーと資産運用会社は、親会社、子会社及び関連会社の関係に該当しません。出資比率を均等にするにより、スポンサー企業グループ間の相互牽制が働く体制を確保しております。かかる体制は、資産運用会社による本投資法人の資産運用に関して、特定のスポンサー企業グループへの不当な利益の供与、特定のスポンサー企業グループからの不利益な取引の強要など、本投資法人の利益を害する取引の未然防止に有効な機能を果たしています。

(ロ) 取締役会における相互牽制

不動産に係る売買を決定する機関である資産運用会社の取締役会において、上記3グループ3社（明治安田生命保険相互会社、株式会社三菱UFJ銀行、近鉄グループホールディングス株式会社をいいます。）から各1名の取締役（非常勤）を選任する体制としており、本投資法人と特定のスポンサー企業グループとの間の不動産取引における本投資法人の利益を害する取引を未然に防止するために、スポンサー企業グループ間の相互牽制が有効に機能する体制となっております。

(ハ) 3業務に係る顧客間における利益相反防止措置

資産運用会社の行う投資法人資産運用業務、投資一任業務及び投資助言業務の3業務に係る顧客間における利益相反防止措置に関する社内規程を整備し、投信部門における投資法人資産運用業務の公正かつ的確な遂行が阻害されることのないよう適切な措置を講じております。利益相反防止措置の内容は、(i) 新規の物件情報に係る物件取得において、投資法人資産運用業務に係る顧客である投資法人が他の2業務に係る顧客に優先して取得できることや、(ii) 投資法人及び他の2業務に係る顧客が当事者となる物件売買について、後二者のための投資判断又は助言が制限されること、などです。

B. 資産運用会社におけるコンプライアンス体制

(イ) リスク管理・コンプライアンス委員会

(i) 委員会の役割

投信業務執行委員会の資産運用に関する議案に関し、資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、主にコンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室長及び執行役員で構成されるリスク管理・コンプライアンス委員会が原則として開催され、コンプライアンス上の観点から問題の有無を審議し、又は書面により決議が行われます。リスク管理・コ

ンプライアンス委員会は、審議・考査の結果、不適切な取引又は業務執行に該当すると判断された場合、関連部署又は従業員から事情を聴取する等の調査をしたうえで、これらに対して必要な措置（改善措置又は将来における防止措置）を講じること等を命じます。リスク管理・コンプライアンス委員会は、下記（iv）の（a）に定める事後確認の結果、継続して行うべきでないとの決定がなされた事項につき、当該事項を所管する部又は室に対して、その再検討（実行の取止めを含みます。）を指示することができます。また、下記（iv）の（b）に係る事項で否認したものについても同様です。

（ii）委員会の構成

リスク管理・コンプライアンス委員会は、資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室長、執行役員並びに部又は室を担当する執行役員不在の場合、当該部長及び室長により構成されます。

（iii）委員会の運営

リスク管理・コンプライアンス委員会は、各委員の要請に基づき随時開催され、又は書面により決議が行われます。さらに投信業務執行委員会が招集されるべき事項が生じた場合にも原則として開催され、又は書面により決議が行われます。

（iv）委員会の審議・決定事項

リスク管理・コンプライアンス委員会は、リスク管理及びコンプライアンスに係る以下（a）から（f）までの事項の審議・決定を行います。委員長は経営上の観点で賛成しない場合、決議は否決されたものとします。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の観点から問題がある場合、決議を否決することができます。

（a）日常業務におけるリスクの管理及び法令等遵守状況のチェックの事後確認その他資産運用会社の業務一般に関する事後的なチェック及び考査に関する事項

（b）法令等に違反する事例又はそのおそれがある事例が発見された場合その他リスク管理又はコンプライアンス上の重要な事項があった場合の報告に関する事項

（c）取締役会が行うコンプライアンス・プログラムの策定及び変更のために具申する意見に関する事項

（d）コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する事項

（e）発生した不祥事等に係る原因の究明、処分、改善措置及び再発防止策並びに内部監査における指摘事項に係る改善案、事故が発生した場合における損失補てん等に関する事項

（f）上記（a）から（e）までに準じる重要な事項

(ロ) コンプライアンス・オフィサー等によるチェック

資産運用会社では、運用、決済関係業務の誤謬・脱漏及び職員の不正取引を未然に防止するため、法令等遵守責任者としてのコンプライアンス・オフィサー等が法令等遵守等の観点から案件のチェックを行います。具体的には、コンプライアンス・オフィサー等が、独立した立場で投信運用部により付議された案件のコンプライアンスチェックを実施しています。コンプライアンス・オフィサー等は、かかるチェックの結果、当該案件について法令等に違反する事例又はそのおそれがある事例を発見した場合その他コンプライアンス上の重要な事項があった場合は、投信運用部に対してその旨の指摘を行ったうえで、速やかにリスク管理・コンプライアンス委員会の開催を要請します。

(ハ) リスク管理・コンプライアンスに関する社内規程等

(i) コンプライアンス

資産運用会社は、コンプライアンス基本規程を制定し、これを基本原則として倫理規則及びコンプライアンス・マニュアルを制定しているほか、取締役会において年度ごとにコンプライアンス・プログラムを策定し、コンプライアンス研修及び社内検査を実施しております。

(ii) リスク管理

資産運用会社は、リスク管理基本規程を制定して、あらかじめ管理すべきリスクの種類を定義し、かかるリスクについて、年度ごと、各部署別に分析を実施することにより、的確にリスクを把握し、かかるリスク分析の結果に基づき各リスクの管理を行っております。

C. 資産運用会社における社内検査体制

(イ) 内部監査

資産運用会社は、内部監査規程を制定し、客観性を確保するため外部専門家である外部監査人と共同して、年度ごとに内部監査計画を策定し、コンプライアンス及びリスク管理全般にわたる検査・検証を行っております。内部監査で指摘された課題については、取締役会及びリスク管理・コンプライアンス委員会に報告され、当該課題の改善案の立案とその実行に取り組むことによって、内部管理体制及び態勢の強化を図っています。

(ロ) 会計監査

資産運用会社は、監査法人を起用し、計算書類及びその附属明細書に係る監査を実施します。監査の結果は、取締役会に報告されます。

(ハ) 内部管理自己点検

資産運用会社は、社内重要文書等（稟議書、議事録等）の整備保管状況等に係る法令等遵守状況について内部管理自己点検を実施します。内部管理自己点検結果は、取締役会及びリスク管理・コンプライアンス委員会に報告されます。

②運用体制の採用理由

A. スポンサー企業グループ間の相互牽制

3つのスポンサー企業グループによる資産運用会社に対する出資比率を均等にすることは、資産運用会社の経営において、特定のスポンサー企業グループへの不当な利益の供与、特定のスポンサー企業グループからの不利益な取引の強制など、本投資法人の利益を害する取引を未然に防止するために有効であります。

B. 取締役会における相互牽制

資産運用会社の取締役会において3グループ3社から各1名取締役（非常勤）を選任する体制としていることは、本投資法人の資産運用に係る不動産取引における、特定のスポンサー企業グループへの不当な利益の供与、特定のスポンサー企業グループからの不利益な取引の強制など、本投資法人の利益を害する取引を未然に防止するために有効であります。

C. リスク管理・コンプライアンス委員会によるチェック体制

投信業務執行委員会に上程される議案は、リスク管理・コンプライアンス委員会により、法令等違反の未然防止等の観点からチェックされます。また、法令等に違反する又はそのおそれがある事例等が発見・報告され、同委員会における考査の結果、不適切な取引又は業務執行に該当すると判断された場合には、同委員会は、関連部署又は従業員から事情を聴取する等の調査をしたうえで、これらに対して必要な措置（改善措置又は将来における防止措置）を講じること等を命じることができます。かかる体制は法令等遵守を推進していくうえで有効な体制であります。

D. コンプライアンス・オフィサーによるチェック体制

法令等遵守責任者としてコンプライアンス室を統括するコンプライアンス・オフィサーを置くことにより、コンプライアンスに係る職務を運用、決済関係業務から分離し、投信運用部又は投信業務部から付議された案件のダブルチェックを実施しています。かかる体制は法令等遵守を推進していくうえで有効な体制であります。

なお、コンプライアンス・オフィサーの状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
コンプライアンス・オフィサー	柴田 昌孝	1982年 4 月 株式会社三菱銀行（現株式会社三菱UFJ銀行） 入行 1999年 1 月 株式会社東京三菱銀行（現株式会社三菱UFJ銀行） 麻布支店 副支店長 2004年 6 月 ウェスト・ヴィレッジ・キャピタル株式会社 出向 企画総務部長 2009年10月 東亜キャピタル株式会社 出向 取締役 副社長 2011年 7 月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 出向 執行役員（投信業務部担当） 2012年 7 月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 入社 2015年 6 月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 常務執行役員（投信運用部・投信業務部担当） 2018年 3 月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 常務執行役員 コンプライアンス室長 コンプライアンス・オフィサー 2018年 6 月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役 常務執行役員 コンプライアンス室長 コンプライアンス・オフィサー 2018年 7 月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役 コンプライアンス室長 コンプライアンス・オフィサー 2023年 6 月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 コンプライアンス・オフィサー（現職）	

E. 社外委員

本書の日付現在、投信業務執行委員会及びリスク管理・コンプライアンス委員会に社外委員はおりません。

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

①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	6,032,250 千円	11,617,500 千円
利害関係人との取引状況の内訳		
明治安田生命保険相互会社	6,032,250 千円 (100.0%)	6,067,500 千円 (52.2%)
合計	6,032,250 千円 (100.0%)	6,067,500 千円 (52.2%)

(注) () 内の数値は買付額・売付額の各々の総額に対する割合を表しています。

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	支払金額 (B)	
プロパティ・マネジメント報酬	102,572 千円	森ビル株式会社	44,459 千円	43.3%
		明治安田ビルマネジメント株式会社	12,691 千円	12.4%
ビル・マネジメント報酬	447,171 千円	森ビル株式会社	295 千円	0.1%
その他賃貸営業費用	6,573 千円	森ビル株式会社	210 千円	3.2%

その他利害関係人等への主な支払金額

支払先	区分	支払金額
森ビル株式会社	修繕工事等	29 千円

③賃貸収入等の状況 (注)

区分	収入総額 (A)	利害関係人等からの収入		総額に対する割合 (B/A)
		相手先	収入額 (B)	
賃貸収入等	5,334,499 千円	明治安田生命保険相互会社	29,377 千円	0.6%

(注) 上記の賃貸収入等には、家賃・共益費のほか、駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでいます。

(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者との関係 ③取得（譲渡）経緯・理由等

(物件の取得)

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等
明治安田生命 大阪梅田ビル (大阪府大阪市 北区梅田三丁目 3番20号)	③当該物件は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に従い、中長期的な観点から、ポートフォリオの質の向上のために取得（6期（2025年9月期、2026年3月期、2026年9月期、2027年3月期、2027年9月期、2028年3月期）にわたる取得全体を指します）を決定しました。 取得全体（準共有持分70%）の価格は24,129百万円であり、取得時の物件全体の準共有持分70%に相当する鑑定評価額は28,400百万円（2024年12月31日時点）です。	①明治安田生命保険相互会社 ②資産運用会社の主要株主 ③新築（持分2/3）、 資産運用目的（持分1/3）	—（持分2/3） 特別な利害関係にある者以外（持分1/3）
	取得価格：6,032百万円（注）	—	—
	取得時期：2025年4月	取得時期： 2000年7月（持分2/3）、2020年12月（持分1/3）	—

(注) 2025年9月期の譲渡（第1回目：準共有持分70%の25%相当）に係る取得価格を記載しています。

(物件の譲渡)

物件名 (所在地)	投資法人	譲渡先
横浜プラザビル (神奈川県横浜市 神奈川区金港 町2番地6)	③当該物件は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に従い、中長期的な観点から、ポートフォリオの質の向上のために譲渡（6期（2025年9月期、2026年3月期、2026年9月期、2027年3月期、2027年9月期、2028年3月期）にわたる譲渡全体を指します）を決定しました。 譲渡全体の価格は24,270百万円であり、譲渡時の物件全体の鑑定評価額は23,300百万円（2025年1月31日時点）です。	①明治安田生命保険相互会社 ②資産運用会社の主要株主
	取得価格：17,950百万円（物件全体）	譲渡価格：6,067百万円（注）
	取得時期：2014年8月	譲渡時期：2025年4月

(注) 2025年9月期の譲渡（第1回目：準共有持分25%相当）に係る譲渡価格を記載しています。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

収益還元価格による不動産鑑定には相当の知識・経験を要することから、不動産鑑定機関の選定には実績・規模等を勘案すべきと考えております。現在、以下5社の鑑定機関を利用しておりますが、いずれも業界大手といわれる先です。新規取得検討時において、当該対象物件について他社から鑑定依頼受託済の場合には、本投資法人又は資産運用会社からの鑑定依頼を受託できないケースがあることから、大手5社に対して鑑定依頼できる体制をとっております。

<不動産鑑定機関の概要>

2025年9月30日現在

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
横浜プラザビル	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 280 名 不動産鑑定士補 0 名	収益還元価格による鑑定に関して相当の知識・経験を有する先であり、鑑定実績・規模等も充分であると判断されたこと。また、当社鑑定依頼時において他上場投資法人に対する鑑定実績を有していたこと。
平河町森タワー、アークヒルズ 仙石山森タワー、アルカセントラル	大和不動産鑑定株式会社	大阪市西区西本町 1-4-1	不動産鑑定士 134 名 不動産鑑定士補 0 名	収益還元価格による鑑定に関して相当の知識・経験を有する先であり、鑑定実績・規模等も充分であると判断されたこと。また、当社鑑定依頼時において他上場投資法人に対する鑑定実績を有していたこと。
楽天クリムゾンハウス青山、 明治安田生命さいたま新都心ビル、明治安田生命大阪梅田ビル、THE PEAK SAPPORO	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 22 名 不動産鑑定士補 0 名	収益還元価格による鑑定に関して相当の知識・経験を有する先であり、鑑定実績・規模等も充分であると判断されたこと。また、当社鑑定依頼時において他上場投資法人に対する鑑定実績を有していたこと。
豊洲プライムスクエア、 明治安田生命大阪御堂筋ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島 2-2-7	不動産鑑定士 97 名 不動産鑑定士補 0 名	収益還元価格による鑑定に関して相当の知識・経験を有する先であり、鑑定実績・規模等も充分であると判断されたこと。また、当社鑑定依頼時において他上場投資法人に対する鑑定実績を有していたこと。
グローバル・ワン上野、 グローバル・ワン名古屋伏見、 土佐堀ダイビル、新ダイビル	JLL 森井鑑定株式会社	東京都千代田区大手町 1-5-1	不動産鑑定士 63 名 不動産鑑定士補 13 名	収益還元価格による鑑定に関して相当の知識・経験を有する先であり、鑑定実績・規模等も充分であると判断されたこと。また、当社鑑定依頼時において他上場投資法人に対する鑑定実績を有していたこと。

(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

建物状況調査業務に関して一定の実績を有する会社から選定しておりますが、調査の中立性を確保するべく調査対象建物の関係者（施工会社及び設計会社をいい、以下同様です。）には調査を依頼しません。

個別案件ごとのエンジニアリング・レポート作成機関の選定は、調査の対象となる建物の個別性や納期の信頼性等を総合的に勘案して決定しております。

<エンジニアリング・レポート作成機関の概要>

2025 年 9 月 30 日現在

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
平河町森タワー	株式会社イー・アール・エス	東京都中央区銀座 6-17-1	建物評価事業	建物状況調査業務に関して一定の実績を有する先であり、調査対象建物の関係者ではないこと。また、当社調査依頼時において他上場投資法人に対する調査実績を有していたこと。
楽天クリムゾンハウス青山、アークヒルズ仙石山森タワー、アルカセントラル、横浜プラザビル、明治安田生命大阪梅田ビル	東京海上ディール株式会社	東京都千代田区大手町 1-5-1	調査研究事業	建物状況調査業務に関して一定の実績を有する先であり、調査対象建物の関係者ではないこと。また、当社調査依頼時において他上場投資法人に対する調査実績を有していたこと。
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	大阪市中央区本町 4-1-13	総合建設業	建物状況調査業務に関して一定の実績を有する先であり、調査対象建物の関係者ではないこと。また、当社調査依頼時において他上場投資法人に対する調査実績を有していたこと。
豊洲プライムスクエア、グローバル・ワン名古屋伏見、明治安田生命大阪御堂筋ビル	株式会社 E R I ソリューション	東京都港区南青山 3-1-31	建物評価事業	建物状況調査業務に関して一定の実績を有する先であり、調査対象建物の関係者ではないこと。また、当社調査依頼時において他上場投資法人に対する調査実績を有していたこと。
グローバル・ワン上野、土佐堀ダイビル、新ダイビル、THE PEAK SAPPORO	日本建築検査協会株式会社	東京都中央区日本橋 3-13-11	建物評価事業	建物状況調査業務に関して一定の実績を有する先であり、調査対象建物の関係者ではないこと。また、当社調査依頼時において他上場投資法人に対する調査実績を有していたこと。

(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) I Rに関する活動状況

本投資法人では、株式会社東京証券取引所が定める「有価証券上場規程（不動産投資信託証券）」等の規則に基づいた適時開示に加え、本投資法人ホームページ上での積極的な情報開示を行っています。

また、資産運用会社におきまして、投資法人決算発表後にアナリスト等に対してアナリスト・ミーティングを実施しております。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、反社会的勢力排除に向け、「反社会的勢力との関係遮断に関する規則」及び「反社会的勢力との関係遮断に関する基本方針」（これらの実施に関するマニュアル類を含みます。）を制定して、取引契約の適切な事前審査及び事後検証、反社会的勢力との取引解消、不当要求への対処等、反社会的勢力対応部署（企画総務部）による一元的な管理体制のもとに組織的な対応を行っています。

以 上