

2020年12月25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

ジャパンリアルエステイト投資法人

代表者名 執行役員 柳澤 裕

(コード: 8952)

資産運用会社名

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 梅田 直樹

問合せ先 TEL. 03-3211-7921

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① 投資法人のコンプライアンスに関する基本的な考え方

当投資法人は、事業活動にかかる法令その他の規範を厳格に遵守することはもとより、社会的要請に応えることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

② 資産運用会社のコンプライアンスに関する基本的な考え方

資産運用会社は、コンプライアンスの基本方針として、コンプライアンス規程に以下の内容を定めております。

- 当社は、コンプライアンスの不徹底が当社の経営基盤を揺るがしうることを認識し、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る。
- 当社は、投資法人の資産の運用に係る業務を担う会社として、社会的に求められる当社業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、当社業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組む。

3. 当社は、三菱地所株式会社及び三井物産株式会社という我が国を代表する不動産、金融、リスクマネジメントのプロフェッショナルが業態を超えて共同で運営する不動産ファンドの資産運用会社であり、各企業の枢要な一員として、高度なコンプライアンス体制を推進する。
4. 当社は、前項のコンプライアンス活動を展開し、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立する。

また、コンプライアンス基本方針に基づく具体的な行動指針として、コンプライアンス・マニュアルにおいて、公益性の自覚、自己責任に基づく経営、投資主重視、ルールの遵守、事実隠蔽の禁止、反社会的勢力への断固たる対応、説明責任の遂行について定めています。

③ 運用体制の特徴

資産運用会社の運用体制には、コンプライアンス面で以下の特徴があります。

1. 独立したコンプライアンス部を設置し、全社的・継続的なコンプライアンスの推進を図ります。
2. 粟議書における合議や重要案件に関する事前検証等を通じて、各部室の業務・資産運用会社の重要な意思決定におけるコンプライアンスチェック機能を強化します。
3. 各部室長をコンプライアンス責任者に任命し、コンプライアンス主管者としての自覚を促すとともに、コンプライアンス責任者の職務を支援するため、必要に応じ各部室にコンプライアンス推進者をおき、各部室の業務・体制に即したコンプライアンスの推進に従事させます。
4. スポンサー企業グループなど資産運用会社と特別の関係にある者との主要な取引に関する意思決定においては、意思決定を行う会議体（運用会議等）の前に、外部専門家が出席するコンプライアンス委員会における審議を行うほか、「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）の規定に基づき、一定の規模を上回る取引では、あらかじめ投資法人役員会の承認に基づく投資法人の同意を得る等、より慎重で、透明性の高い意思決定プロセスとすることにより、投資法人の利益を害する取引を行う可能性を排除します。
5. 資産運用会社においてコンプライアンス部は、内部監査機能も担っており、各部室の意思決定や実施した業務に対する事後的なチェックを通して、コンプライアンス面の一層の強化を図ります。

(2) 投資主の状況

2020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)	該当事項はありません。	319,011	23.03
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。	218,384	15.77
野村信託銀行株式会社(投信口)	該当事項はありません。	69,483	5.02
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	該当事項はありません。	46,133	3.33
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	該当事項はありません。	30,778	2.22
三菱地所株式会社	①資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)の親会社(同社への出資比率90%、投信法に規定される同社の利害関係人等に該当) ②当投資法人の私募設立時(2001年5月)に出資(320)、公募による新投資発行時(2001年9月)に投資を20,000取得、公募による新投資発行(2015年4月)に合わせて所有投資3,200を売出し(注)。	17,120	1.24
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	該当事項はありません。	15,931	1.15
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	該当事項はありません。	15,460	1.12
株式会社中国銀行	該当事項はありません。	15,001	1.08
JP MORGAN CHASE BANK 385771	該当事項はありません。	14,929	1.08
計		762,230	55.03

(注) 2014年1月1日付けにて投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該分割を考慮した投資口数を記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2020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 (%)
三菱地所株式会社	①資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント（株）の親会社 (同社への出資比率90%、投信法に規定される同社の利害関係人等に該当) ②当投資法人の私募設立時（2001年5月）に出資（320口）、公募による新投資口発行 時（2001年9月）に投資口を20,000口取得、公募による新投資口発行（2015年4月） に合わせて所有投資口3,200口を売出し、2020年9月30日現在の所有投資口数は17,120 口（注）	257,139	90.0
三井物産株式会社	① 当投資法人の公募による新投資口発行時（2001年9月）に投資口を3,200口取得、 2020年9月30日現在の所有投資口数は3,200口（注）	28,571	10.0
計		285,710	100.0

（注）2014年1月1日付けにて投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を実施したため、当該分割を考慮した投資口数を記載しています。

(4) 投資方針・投資対象

「有価証券報告書（2020年12月25日提出） 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。

(4) – 2 テナントの選定基準に関する事項

当投資法人は、投資法人が既に保有している不動産等関連資産に係る利益の最大化（内部成長の達成）を目指して、以下の通りテナントの選定を行います。

- ① 新規テナントに貸付を行う場合、基準書に定める「テナント貸方基準」に基づき、テナント特性を審査したうえで、賃貸市況・賃貸状況・当該賃貸条件等を総合的に勘案し、貸付の可否を判断します。
- ② 原則として長期安定的なテナントとの取引関係を維持することを念頭に置き、継続的かつ計画的な設備投資と維持管理によりテナント満足度の向上を図ります。
- ③ テナントとの賃貸借契約の更新・再契約に当たっては、賃貸市況・賃貸状況・テナントの与信状況等を踏まえながら、適正な賃料水準、契約期間、その他諸条件を設定します。

(5) 海外不動産投資に関する事項

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ponsサーの企業グループの事業の内容

1) 三菱地所株式会社

金融商品取引法第24条第1項に基づいて作成された「2019年度 有価証券報告書（抜粋）」（添付1）をご参照ください。

2) 三井物産株式会社

金融商品取引法第24条第1項に基づいて作成された「第101期 有価証券報告書（抜粋）」（添付2）をご参照ください。

②スpons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ponsサー企業グループと投資法人又は資産運用会社は、物件の供給・情報提供に係る契約を締結しておりません。

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 (2020年12月25日現在)

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	柳澤 裕	<p>1974年4月 三菱地所株式会社入社</p> <p>1993年6月 同社経理部副長</p> <p>1999年4月 ロックフェラーグループ社出向 取締役副社長</p> <p>2003年4月 三菱地所株式会社執行役員企画管理本部経営企画部長</p> <p>2005年4月 同社執行役員企画管理本部経営企画部長兼内部監査室長</p> <p>2005年6月 同社常務執行役員企画管理本部副本部長</p> <p>2006年4月 同社常務執行役員経営企画部長兼人事企画部担当補佐</p> <p>2007年4月 同社常務執行役員 海外事業部副担当兼経営企画部長</p> <p>2008年4月 同社常務執行役員</p> <p>グローバル事業推進部、三菱地所ホーム株式会社担当兼マックユースエイ社取締役社長</p> <p>2009年4月 同社常務執行役員</p> <p>グローバル事業推進部、広報部、三菱地所ホーム株式会社担当、内部監査室副担当</p> <p>2009年6月 同社取締役兼常務執行役員</p> <p>グローバル事業推進部、経理部、広報部、三菱地所ホーム株式会社担当、内部監査室副担当</p> <p>2010年4月 同社取締役兼専務執行役員</p> <p>グローバル事業推進部、経理部、広報部、三菱地所ホーム株式会社担当</p> <p>2010年6月 同社代表取締役</p> <p>2011年4月 同社代表取締役兼専務執行役員</p> <p>グローバル事業推進部、経理部、三菱地所ホーム株式会社担当</p> <p>2012年4月 同社代表取締役兼専務執行役員</p> <p>グローバル事業部、投資マネジメント事業部、三菱地所ホーム株式会社担当</p> <p>2013年4月 同社代表取締役兼副社長執行役員</p> <p>社長補佐、ビル管理企画部、ビルソリューション推進部、ビル営業部、グローバル事業部担当</p> <p>2014年4月 同社代表取締役兼副社長執行役員、社長補佐、ビル業務企画部、ビル運営事業部、街ブランド推進部、美術館室担当兼丸の内ダイレクトアクセス株式会社取締役社長</p> <p>2015年4月 同社取締役</p> <p>2015年6月 同社常勤監査役</p> <p>2016年6月 同社取締役 常勤監査委員</p> <p>2018年6月 同社顧問（現職）</p> <p>2019年5月 ジャパンリアルエステイト投資法人 執行役員 就任 学校法人東京成徳学園理事・評議員（現職）</p>	不動産および金融に係る経験と知識、並びにその識見により、2019年3月開催の第11回投資主総会において、当投資法人の執行役員に選任され、以後重任しています。
兼任・兼職の状況：三菱地所株式会社顧問、学校法人東京成徳学園理事・評議員			

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
補欠執行役員 (第一順位)	梅田 直樹	主要略歴：(2) 資産運用会社 ①資産運用会社の役員の状況 をご参照ください。	執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合において、執行役員として当投資法人の業務の執行にあたるためには、当投資法人と密接な関係にある資産運用会社で運用の職責を担う者が適任との判断により、2020年12月開催の第12回投資主総会において、当投資法人の補欠執行役員に選任されました。
		兼任・兼職の状況：(2) 資産運用会社 ①資産運用会社の役員の状況 をご参照ください。	
補欠執行役員 (第二順位)	藤野 正昭	<p>1988年4月 第一生命保険相互会社入社</p> <p>2002年4月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社出向</p> <p>2006年4月 第一生命保険相互会社リスク管理統括部次長</p> <p>2013年4月 同社運用サービス部次長</p> <p>2014年11月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社入社</p> <p>2018年4月 同社財務部副部長</p> <p>2019年6月 同社業務管理部長兼リスク管理室長</p> <p>2020年4月 同社執行役員業務管理部長兼リスク管理室長（現職）</p>	執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合において、執行役員として当投資法人の業務の執行にあたるためには、当投資法人と密接な関係にある資産運用会社で運用の職責を担う者が適任との判断により、2020年12月開催の第12回投資主総会において、当投資法人の補欠執行役員に選任されました。
		兼任・兼職の状況：上記以外の兼任・兼職なし。	

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
監督役員	岡野谷 知広	1986年4月 司法修習修了 弁護士登録（東京弁護士会） 河村法律事務所 入所（現職） 2005年5月 ジャパンリアルエステイト投資法人 監督役員 就任	法律の専門家としての経験と知識、並びにその識見により、2005年5月開催の第3回投資主総会において当投資法人の監督役員に選任され、以後重任しています。
		兼任・兼職の状況：慶應義塾大学大学院法務研究科教授	
監督役員	鷹野 宏明	1992年10月 中央青山監査法人（旧中央新光監査法人）入所 1996年4月 公認会計士登録 2001年2月 税理士登録 2002年3月 同監査法人退所 鷹野公認会計士税理士事務所設立（現職） 2017年5月 ジャパンリアルエステイト投資法人 監督役員 就任	会計・税務の専門家としての経験と知識、並びにその識見により、2017年3月開催の第10回投資主総会において当投資法人の監督役員に選任され、以後重任しています。
		兼任・兼職の状況：株式会社ビッグウェイプ監査役（非常勤）、アイシーシー株式会社代表取締役	
補欠監督役員	木屋 善範	1997年4月 司法修習修了 弁護士登録（東京弁護士会） 河村法律事務所 入所（現職） 兼任・兼職の状況：慶應義塾大学法学部非常勤講師	監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、法律の専門家としての経験と知識、並びにその識見により、2019年3月開催の第11回投資主総会において当投資法人の補欠監督役員に選任され、以後重任しています。

②投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼任理由及び利益相反関係への態勢

投資法人の執行役員は、資産運用会社の役職員を兼任しておりません。

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）

提出日現在における①に記載された者のうち、投資法人の役員で兼任・兼職先との間に利益相反関係がある者はございません。

(2) 資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況（2020年12月25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)	梅田 直樹	<p>1988年4月 三菱地所株式会社 入社</p> <p>2008年4月 同社 投資マネジメント事業推進室副室長兼グローバル事業推進部副長</p> <p>2008年6月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤） 就任</p> <p>2009年3月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤） 退任</p> <p>2009年4月 三菱地所株式会社 グローバル事業推進部副長</p> <p>2012年4月 同社 グローバル事業部副長</p> <p>2013年4月 メックユーケー社 出向</p> <p>2013年5月 同社 取締役副社長</p> <p>2014年4月 三菱地所ロンドン社 取締役社長 兼 メックユーケー社 取締役社長</p> <p>2016年4月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 出向 代表取締役社長 就任</p> <p>2018年4月 三菱地所株式会社 グループ執行役員（現職）</p>	左記以外の兼任・兼職なし 三菱地所株式会社より出向
取締役 コンプライアンス 部長 (常勤)	桜井 靖之	<p>1992年4月 三菱地所株式会社 入社</p> <p>2011年4月 同社 都市開発業務部副長</p> <p>2014年4月 同社 商業施設運営事業部副長</p> <p>2015年4月 同社 ビル業務企画部副長</p> <p>2017年4月 同社 ビル業務企画部ユニットリーダー</p> <p>2018年4月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 出向 同社 コンプライアンス部長</p> <p>2019年4月 同社 取締役 就任</p>	左記以外の兼任・兼職なし 三菱地所株式会社より出向

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 (非常勤)	小泉 裕雅	1990年4月 三菱地所株式会社 入社 2008年4月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 出向 2015年4月 三菱地所株式会社 投資マネジメント事業部副長 2017年4月 一般社団法人不動産証券化協会 派遣 2020年4月 三菱地所株式会社 投資マネジメント事業部 ユニットリーダー（現職） ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 取締役 就任	左記以外の兼任・兼職なし
取締役 (非常勤)	栗田 昌毅	1995年4月 三井物産株式会社 入社 2015年3月 同社 事業統括部 投資総括室次長 2015年9月 同社 コンシューマーサービス事業本部 都市開発事業部次長 2016年7月 MBK Real Estate Holdings Inc. 出向 Senior Vice President 2017年10月 同社 Executive Vice President 2019年10月 三井物産株式会社 コーポレートディベロップメント本部 不動産事業部 第一事業室長（現職） 三井物産都市開発株式会社 取締役（現職） ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 取締役 就任 2020年1月 NC1 Sandhill Limited Director（現職）	左記以外の兼任・兼職なし

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
監査役 (非常勤)	林 裕	<p>1981年4月 三菱地所株式会社 入社</p> <p>2000年7月 同社 ビル営業部副長</p> <p>2004年4月 同社 首都圏営業管理部副長</p> <p>2007年4月 同社 首都圏営業管理部担当部長</p> <p>2008年4月 株式会社三菱地所プロパティマネジメント 出向 取締役社長</p> <p>2014年4月 三菱地所リテールマネジメント株式会社 出向 代表取締役社長</p> <p>2016年4月 三菱地所株式会社 ソリューション営業二部長</p> <p>2018年4月 株式会社ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ 出向 取締役 兼 株式会社横浜ロイヤルパークホテル 出向 取締役副社長</p> <p>2020年4月 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 監査役（現職） ジャパンリアルエステートアセットマネジメント株式会社 監査役 就任</p>	左記以外の兼任・兼職なし

② 資産運用会社の従業員の状況（2020年12月25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
三菱地所株式会社	13名	無
三井物産株式会社	2名	無
三菱地所プロパティマネジメント株式会社	2名	無
株式会社三菱地所設計	1名	無
出向者計	18名	—
出向者以外	28名	無
資産運用会社従業員総数	46名	—

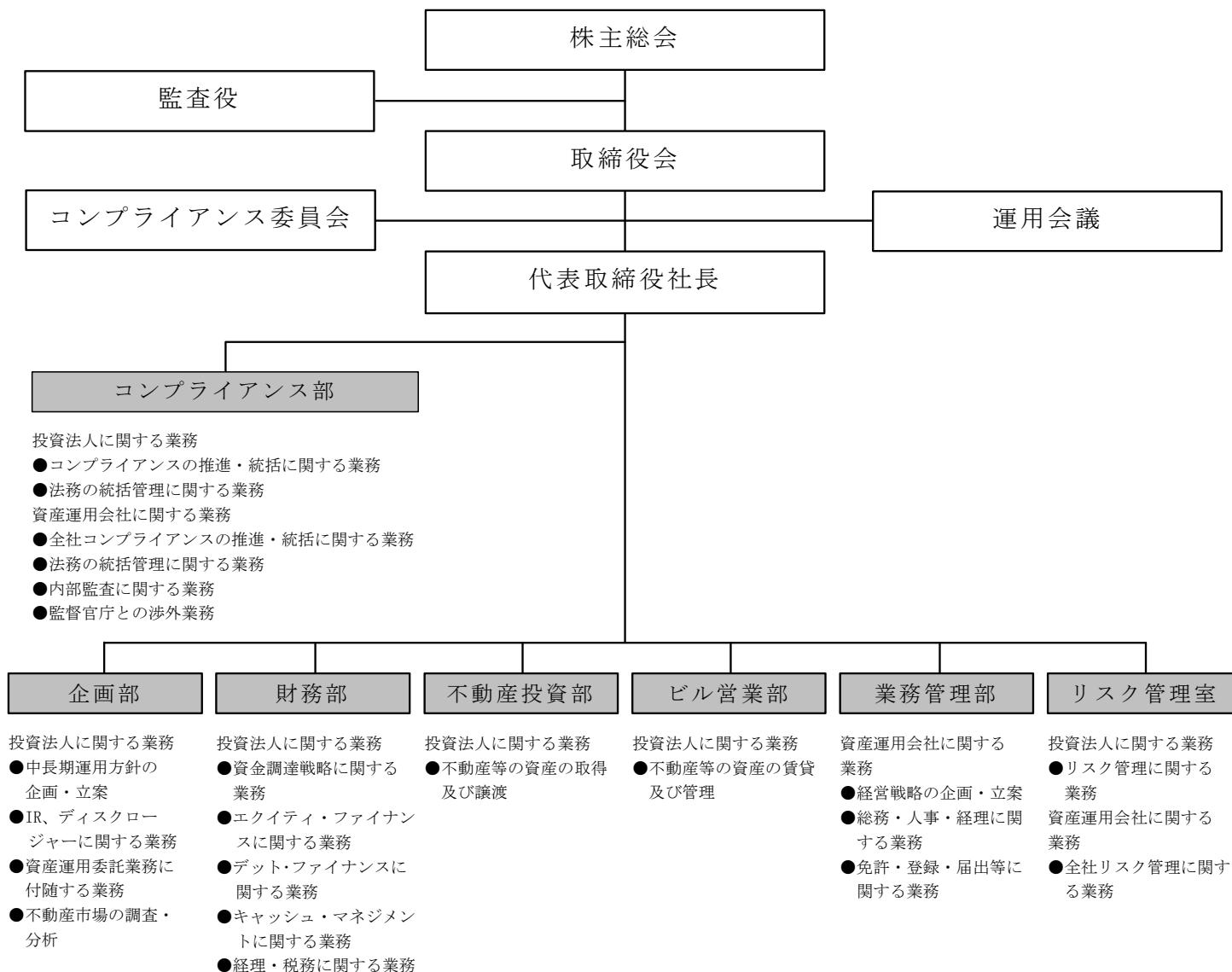
人数	兼務がある場合にはその状況
7名	<ul style="list-style-type: none"> ・業務管理部長（1名）が、リスク管理室長を兼務 ・業務管理部副部長（1名）が、リスク管理室を兼務 ・コンプライアンス部副部長（1名）が、業務管理部を兼務 ・企画部マネージャー（1名）が、ビル営業部を兼務 ・不動産投資部マネージャー（1名）が、ビル営業部を兼務 ・コンプライアンス部スタッフ（1名）が、リスク管理室を兼務 ・業務管理部スタッフ（1名）が、不動産投資部を兼務

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

（i）投資法人の仕組み

「有価証券報告書（2020年12月25日提出） 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。

(ii) 資産運用会社の運用体制



(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

(i) 利害関係者等との取引における基本的な考え方

資産運用会社は、資産運用会社の行う投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を認識し、常に運用を受託している投資法人の利益を第一に考えて忠実・公平・誠実かつ公正に資産運用業務を行うことを旨としています。全ての取引において、投資法人の利益を第一に考え、資産運用会社としての善管注意義務を果たし、公正な取引を行います。

資産運用会社は、以下のとおり、利害関係者取引規程を設けており、同規程において利害関係者の範囲を法定の利害関係人等から拡大しています。利害関係者及び利害関係委託者（後記(iii)で定める利害関係者及び利害関係委託者のことを指し、以下「利害関係者等」といいます。）との間で一定の取引を行う場合には、外部専門家が出席するコンプライアンス委員会における事前承認を経た上で、さらに、一定の規模を上回る取引を行う場合には、投資法人役員会の承認に基づく投資法人の同意を得た上で、会議体において意思決定を行う等、より厳格な手続、慎重な検証等を踏まえた透明性の高い意思決定を行います。

(ii) 利益相反取引の防止に関する社内ルール

資産運用会社は、当投資法人が利害関係者等と取引を行う際に（当投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者と利害関係者等との間における取引を含みます。）、当投資法人の利益が害されることを防止すること、並びに、資産運用会社が適用法令・諸規則及び資産運用委託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、独自の社内ルールである利害関係者取引規程を策定しています。

(iii) 利害関係者取引規程の内容

(a) 利害関係者の定義

1. 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
2. 資産運用会社の株主及びその役員
3. 資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等
4. 資産運用会社の株主が過半を出資している法人等が過半を出資している法人等
5. 上記 1.～3. に該当する者の出資の合計が過半となる特別目的会社（資産流動化法において定義される特定目的会社、有限会社、株式会社等を含みます。）
6. 上記 1.～3. に該当する者が匿名出資している匿名組合の営業者等で、上記 1.～3. に該当する者の匿名組合出資比率が過半となる等、実質的に当該取引の意思決定が上記 1.～3. に該当する者に支配されていると認められる場合の当該営業者等

(b) 利害関係委託者の定義

上記(a) 1. ~4. のいずれかに該当する者に対して投資助言業務又は投資運用業務を委託している法人等

(c) 利害関係者取引の定義

当投資法人（当投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者を含みます。以下同様とします。）を一方当事者とし、利害関係者等を他方当事者とする、以下の取引等をいいます。

1. 利害関係者等からの運用資産の取得、利害関係者等への運用資産の売却及び利害関係者への売却業務の委託
2. 利害関係者への運用資産の管理の委託
3. 利害関係者への運用資産の賃貸
4. パススルー型のマスターリース契約で転借人が利害関係者である場合の転貸借契約（但し転貸借契約の対象物件に係る当投資法人の共有持分割合が過半を占める場合に限ります。）
5. 利害関係者からの金銭の借入、借入に係る担保設定及び借入条件の変更、並びに利害関係者を相手方とする公募によらない投資法人債又は投資口の発行
6. その他利害関係者との取引

(d) 利害関係者取引の審議

当投資法人が利害関係者等との間で上記(c)に記載した取引の内、一定の取引を行う場合、コンプライアンス部による事前検証を行った上で、コンプライアンス委員会に付議し、利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス及びリスク管理上の問題について慎重に審議を行い、当該利害関係者等との取引につき承認を得るものとされています。コンプライアンス委員会の承認決議を経た後、運用会議又は当投資法人役員会に付議し、当該機関において承認又は決定を行う、または職務責任権限規程に基づき代表取締役社長が承認もしくは決定を行うものとされています。

但し、当投資法人が上記(c)3. 及び 4. の利害関係者取引を行う場合やその他一定の利害関係者との取引を行う場合はコンプライアンス部長会議の上、代表取締役社長が決定し、当該決定がなされた後、当該賃貸借契約の骨子をコンプライアンス委員会に報告する等の手続きを行います。

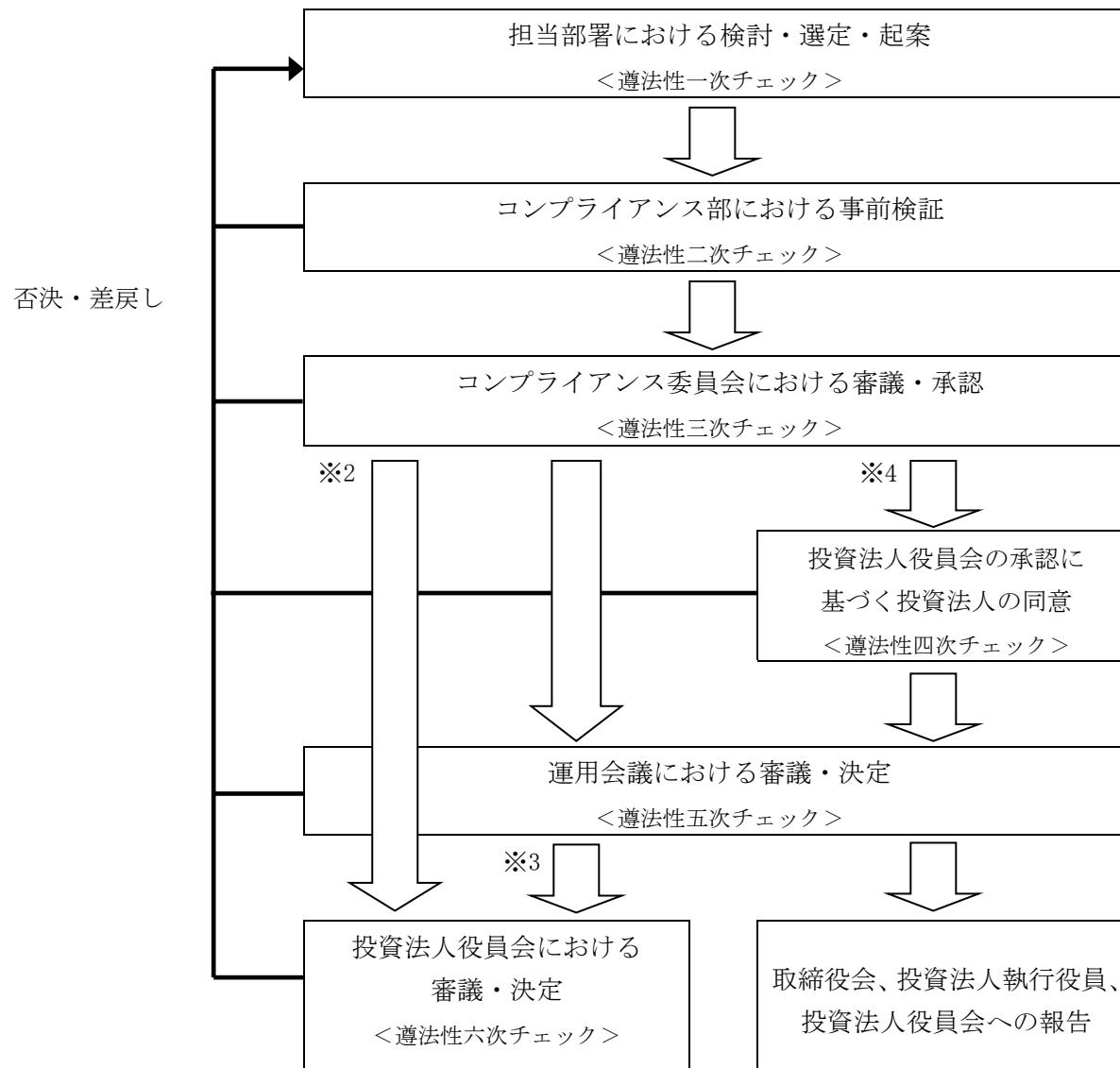
(e) 書面の交付

1. 資産運用会社の指図に基づき、当投資法人が資産運用会社又はその取締役、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等との間で、投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法並びに投資

信託及び投資法人に関する法律施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、資産運用会社から当投資法人等に対して交付します。

2. 資産運用会社は、上記書面交付に加え、毎期、上記(c)に記載した取引の内、3. 及び 4. の取引の状況について当投資法人に報告します。なお、本取引には、転貸借契約の対象物件に係る当投資法人の共有持分割合に拘わらず、パススルー型のマスターリース方式を採用する場合における転貸人からの利害関係者への賃貸（転貸）の状況も含まれます。

(iv) 意思決定における内部統制上の仕組み（※1）



- ※ 1 当該フロー図は、主要な意思決定の仕組みを示しているものであり、一部の利害関係者取引については、会議体での審議等を行わず、代表取締役社長等による意思決定を行っている場合もあります。
- ※ 2 利害関係者からの金銭の借入については、コンプライアンス委員会における審議・承認の後、投資法人役員会にて審議され、最終的に決定します。なお、職務責任権限規程に基づき代表取締役社長の決定事項とされている一部の借入については、合議先であるコンプライアンス部長が承認した上で、代表取締役社長による決定後、当投資法人執行役員に報告します。
- ※ 3 利害関係者を相手方とする投資法人債又は投資口の発行（公募によらない場合）については、運用会議にて審議・承認の後、投資法人役員会にて審議され、最終的に決定します。
- ※ 4 投信法の規定に基づき、利害関係者等を相手方とした一定の規模を上回る不動産または有価証券の取得、譲渡もしくは貸借（マスターリースを含みます。）については、投資法人役員会の承認に基づく投資法人の同意を得た上で運用会議に付議され、最終的に決定します。

(a) 担当部署における検討・選定・起案等（一次チェック）

担当部署では取引を進めるに際して、特に利害関係者取引については利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス上の問題が無いことを確認した上で起案しています。具体的には以下のとおり担当部署による一次チェックを実施しています。

1. 利害関係者等からの運用資産の取得、利害関係者等への運用資産の売却

利害関係者からの運用資産の取得に際しては、不動産投資部において、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にすると共に、現地調査やビル管理担当者等へのヒアリングを行う等、経済的・物理的・法的な調査及び検討を行った上で、投資方針及び投資基準に合致し、当投資法人が投資できる物件を選定します。

利害関係者への運用資産の売却についても、不動産投資部において基準書その他社内規程の定めに従い、売却対象物件の選定、売却先の検討、売却価格の妥当性の検証等を行います。

また、利害関係委託者からの運用資産の取得及び利害関係委託者への運用資産の売却についても、利害関係者からの運用資産の取得、利害関係者への運用資産の売却を行う場合と同様、投資法人の利益を第一に考え、資産運用会社としての善管注意義務を果たすことを念頭に、より厳格な手続、慎重な検証等を踏まえた透明性の高い意思決定を行います。

2. 利害関係者への運用資産の管理委託

管理業者の選定に際しては、不動産管理会社としての一般的な能力・実績等に加え、当投資法人における管理業務手順等に関する理解・習熟が重要な要素となります。

資産運用会社は社内基準書において、物件の新規取得等により当投資法人の組入れ物件に係る管理業務を不動産管理会社に委託する場合には、原則として一定の要件を満たし予め指名を受けている複数の委託先候補会社の中から、地域特性・物件特性や各不動産管理会社の特性等を総合的に勘案の上、選定することとしています。(但しマスターリース、共同ビル等の当該物件における事業スキームの一部として不動産管理会社が位置付けられている場合や、委託先候補の中に適当な不動産管理会社がない等の場合には、物件固有の特性・事情を踏まえ、委託先候補に含まれない不動産管理会社を選定することもあります。)

当投資法人が利害関係者に運用資産の管理委託を行う際は、ビル営業部（但し運用資産の取得に伴い管理委託を行う場合は不動産投資部）は社内規程等に則り、適切に委託先を選定し、また、委託料については予め定めた報酬体系に準拠している等、適切な水準の委託料を設定します。

3. 利害関係者への運用資産の賃貸（マスターリース形態以外）

資産運用会社は社内基準書において、新規のテナントに対し貸付を行う場合の選定基準及び審査手続きを定めています。

当投資法人が利害関係者との間で新規の運用資産の貸付を行う場合は、ビル営業部は社内基準書の内容に則り、適切に貸付先の選定を行います。また、賃貸料については予め定めた賃貸条件以上とします。

4. 利害関係者からの借入

当投資法人が利害関係者との間で借入を行う場合、財務部は借入期間、金利等の借入条件について、他金融機関からの借入想定条件や市場における水準等と比較して適正であることを確認します。

(b) コンプライアンス部における事前検証（二次チェック）

コンプライアンス部長は、運用会議へ付議予定の議案について事前検証を行います。原則としてコンプライアンス委員会開催日の3営業日前までに、当該議案の担当部署は、当該運用会議決定事項に関する事前検証に必要な資料を予めコンプライアンス部長に提出します。

事前検証の結果、議案の内容についてコンプライアンス上の問題がある場合、当該議案はコンプライアンス委員会に上程されなく、担当部署に差し戻されます。

(c) コンプライアンス委員会における審議・承認（三次チェック）

コンプライアンス委員会においては、議案・その他資料等に基づいて審議が行われ、全委員の過半数の賛成があり、かつ、出席した外部委員全員の賛成をもって承認されます。本委員会は、必要があると判断した場合は、本委員会の承認事項となっている取引等につ

いて不承認とした上で、当該取引等の中止又は変更を命令することができます。但し、所管の担当部署が、本委員会での指摘事項を治癒の上で、再度、当該議案を本委員会に提出すること及び本委員会が当該議案を承認することを妨げるものではありません。

(d) 投資法人役員会における同意の承認（四次チェック）

投資法人役員会においては、投信法の規定に基づき、利害関係者等を相手方とした、一定の規模を上回る不動産または有価証券の取得、譲渡もしくは貸借（マスターリースを含みます。）について、議案・その他資料等に基づいて審議が行われます。

当該取引議案に対する投資法人の同意は、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、出席した執行役員及び監督役員の過半数をもって承認されます。

(e) 運用会議における審議・決定（五次チェック）

運用会議においては、議案・その他運用会議資料等に基づいて、審議が行われます。

利害関係者取引について付議する運用会議においては、当該運用会議で決定される内容がコンプライアンス委員会にて承認された内容と比べて投資法人に不利な内容に変更されていないか等のコンプライアンス上の問題が無いことについて、事前にコンプライアンス部長に確認するものとし、コンプライアンス部長が問題なしと認めた事項についてのみ、決定手続を行うことができることとされています。

運用会議の決定事項の決議は、代表取締役社長及び資産運用会社執行役員の過半数が出席し、代表取締役社長及び在籍する執行役員の過半数の賛成をもって決定します。なお、代表取締役社長が執行役員を兼務する場合、在籍者数、出席者数及び賛成者数の計算にあたり、執行役員を兼務する代表取締役社長は1名とみなして計算します。

(f) 取締役会及び投資法人役員会への報告

決定された事項は取締役会に報告されます。また決定事項は投資法人執行役員に報告され、投資法人執行役員より投資法人役員会に報告されます。

(v) コンプライアンス委員会の概要

(a) 委員会の構成

当委員会は、4名以上の委員をもって構成することとされています。委員は、代表取締役社長、コンプライアンス部長、リスク管理室長及び1名以上の外部専門家（以下「外部委員」といいます。）です。

本委員会の委員長はコンプライアンス部長が務め、委員長は本委員会の活動を統括します。

外部委員は、以下の要件を満たす者であることを要します。

- ① 現在及び過去において、当社又は利害関係者の役員（取締役、監査役、理事、監事又はこれに準ずるものをいう。）、支配人その他の使用人でないこと。
- ② 利害関係者から顧問契約等に基づき継続的に報酬を得ていないこと。
- ③ 利害関係者の株式を保有していないこと。
- ④ 法令について一定の知識を有し、かつ、倫理意識が高いと認められる者（弁護士等）

(b) 決議方法

当委員会は、原則として、委員長及び1名以上の外部委員を含む委員の過半数の出席により成立し、決定事項及び承認事項の決議は、全委員の過半数の賛成があり、かつ、出席した外部委員全員の賛成をもって採決されます。

なお、当委員会の審議対象が運用会議決定事項に該当する場合は、コンプライアンス部長による事前検証で承認されたもの以外は本委員会に付議することはできません。

(c) コンプライアンス委員会決定・承認事項

1. 別途社内規程等でコンプライアンス委員会決定事項と定める事項
2. その他コンプライアンス部長が必要と認める事項
3. コンプライアンス基本方針の策定、コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラムの承認、コンプライアンス規程等の制定、改廃（承認の上取締役会へ付議）
4. 運用会議規程にて規定する、「資産運用に係る重要な意思決定・投資判断（物件の取得・売却、建物管理業務の委託、マスターリース、ほか）」のうち利害関係者を相手方とする取引及び利害関係委託者と当投資法人との間で行う運用資産の取得・売却（承認の上運用会議へ付議）
5. 利害関係者を相手方とする、公募の場合を除く投資口の発行又は投資法人債の発行、（職務責任権限規程に基づき代表取締役社長の決定事項とされている場合を除く）金銭の借入等（承認の上当投資法人役員会へ付議）
6. 利害関係者との取引で、当投資法人の費用負担が1件1,000万円以上の新規契約又は増額改定契約、但し営繕工事の発注については、当投資法人の費用負担が1件3,000万円以上の契約（承認の上代表取締役社長決定に付する事項）

(vi) 運用会議の概要

(a) 出席者

構成員は、代表取締役社長（資産運用会社執行役員を兼務しています。また、社長は運用会議の議長を務めます。）、資産運用会社執行役員、運用担当責任者（財務部長、不動産投資部長、ビル営業部長）、コンプライアンス部長、企画部長、業務管理部長、リスク管理室長です。

なお構成員ではありませんが監査役も原則として出席しています。

(b) 決議方法

社長及び資産運用会社執行役員の過半数が出席し、社長及び在籍する執行役員の過半数の賛成をもって決定します。なお、コンプライアンス部による事前検証で承認されたもの以外は運用会議に付議することはできません（但し、コンプライアンス委員会にて審議及び承認された審議事項は、コンプライアンス部長による改めての事前検証での承認を経ずに運用会議に付議することができます。）。

(c) 決定事項

1. 資産管理計画書及び投資法人中長期運用方針の策定・変更（取締役会付議を承認）
2. 業績予想（当期及び翌期分）、投資口発行、投資法人債発行（包括決議に基づく個別発行を除く）及び投資法人債発行に係る包括決議（投資法人役員会付議事項として投資法人執行役員に提案することを承認）
3. 資産運用に係る重要な意思決定・投資判断（物件の取得・売却、建物管理業務委託方針、マスターリース方針、その他資産運用に係る重要な意思決定・投資判断）
4. 運用計画（ビル別賃料基準、貸付方針、管理費計画、工事予算・中期修繕計画、ファイナンス及び余資運用計画、物件取得・売却計画、中期収支見込）の策定・変更
5. 基準書の策定・変更

② 運用体制の採用理由

既述のとおり、当投資法人並びに資産運用会社においては、以下の利益相反取引に対応する運用体制が整備され、運営されており、適切な体制が構築されていると考えています。

1. 資産運用会社の社内諸規程・基準書等により、遵法性を始めとするコンプライアンス上の問題の有無のチェック体制がルール化されており、各部における一次チェック、コンプライアンス部門による二次チェック、運用会議における第三次チェック等が規程等に基づいて運営されています。また、利害関係者等との一定の取引においては、運用会議の前に、コンプライアンス委員会によるチェック、投資法人

役員会によるチェックも実施されています。

2. 特に第二次チェックを担うコンプライアンス部門は他部署から独立して設置されており、第一次段階におけるチェック漏れ、ミスを適切に指摘し、精度の向上を図っています。
3. コンプライアンス委員会規程により、利害関係者等との一定の取引に関しては、コンプライアンス委員会において外部専門家が関与して審議し、承認した上で、運用会議に付議する仕組みとなっており、意思決定の透明性向上が図られています。
4. 運用会議規程により、利害関係者等を相手方とした、一定の規模を上回る不動産または有価証券の取得、譲渡もしくは貸借（マスタークリースを含みます。）については、投資法人役員会の承認に基づく投資法人の同意を得た上で運用会議に付議する仕組みとなっており、運用資産に関する重要な意思決定については、更に透明性向上が図られています。
5. 投信法に基づく投資法人への書面交付や、独自ルールの利害関係者取引規程に基づく投資法人への取引状況報告等により、当投資法人による事後的なモニタリング体制も構築されています。

(i) 取締役会が果たす機能

- (a) 資産運用会社の取締役会は各スポンサーから選任された取締役で構成され、スポンサー間で相互に牽制する仕組みとなっており、ガバナンス面の強化が図られています。
- (b) 取締役会は利害関係者取引に対する組織体制・規程等を整備し、その運営状況について定期的に報告を受けることにより、継続的な体制の維持・改善を図ります。

(ii) コンプライアンス委員会の社外専門家について

氏名：栗原 正晴

略歴：1996年10月

司法試験合格

1999年4月

弁護士登録（東京弁護士会）

2004年1月

八重洲総合法律事務所

兼職：特になし

スポンサー企業グループとの関係：なし

機能：法律の専門家としての専門的知識と経験等を踏まえた幅広い見地及び第三者としての客観的な立場による検証により、利害関係者取引をチェックし、取引の公正性・透明性を確保しています。

(iii) コンプライアンス・オフィサーについて

当社ではコンプライアンス・オフィサーとの役職名での人員配置はしておりませんが、コンプライアンス全般の企画・立案・推進を担うコンプライアンス部長がコンプライアンスに関する統括責任者として、フロント各部から独立し、利益相反の見地を含め、取組事項の妥当性、遵法性・社内規程等との整合性等に関する検証を行っています。

氏名： 桜井 靖之

略歴： 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 をご参照ください。

兼職：なし

3. スポンサー関係者等との取引等（第38期：2020年4月1日～2020年9月30日）

(1) 利害関係人等との取引等

①利害関係者との取引状況等

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	17,300,000千円	-千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱地所株式会社	17,300,000千円 (100.0%)	-千円 (-%)
合計	17,300,000千円 (100.0%)	-千円 (-%)

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

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	支払額B	
管理業務費	3,657,166 千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	2,400,429 千円	(65.6%)
		三菱地所株式会社	173,001 千円	(4.7%)
		三菱地所リアルエステートサービス株式会社	41,993 千円	(1.1%)
		有電ビル管理株式会社	30,041 千円	(0.8%)
		三菱地所パークス株式会社	1,087 千円	(0.0%)
水道光熱費	2,228,640 千円	みなどみらい二十一熱供給株式会社	90,307 千円	(4.1%)
その他営業費用	130,226 千円	三菱地所プロパティマネジメント株式会社	18,243 千円	(14.0%)
		三菱地所株式会社	425 千円	(0.3%)

上記記載の取引・支払手数料等以外に、当期中に利害関係者へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

支払先	支払額
三菱地所プロパティマネジメント株式会社	519,587 千円
三菱地所株式会社	143,390 千円
有電ビル管理株式会社	592 千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	12,340 千円
三井物産フォーサイト株式会社	11,035 千円

③利害関係者からの賃貸収入等の状況

取引先名称	取引金額
ワールド・ハイビジョン・チャンネル株式会社	71,816 千円
三菱地所株式会社	15,607,204 千円
三菱地所プロパティマネジメント株式会社	638,644 千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	314,875 千円
有電ビル管理株式会社	6,861 千円
三菱地所コミュニティ株式会社	26,170 千円
株式会社三菱地所設計	6,718 千円
三菱地所レジデンス株式会社	12,169 千円
三井物産フォーサイト株式会社	780 千円
三菱地所パークス株式会社	29,391 千円
三菱地所ハウスネット株式会社	4,673 千円
丸の内熱供給株式会社	9 千円

(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ものとの関係 ③取得（譲渡）経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
リンクスクエア新宿(東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目 27 番 5 号)	③当投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、物件の特性やポートフォリオの収益性、不動産市況の動向等を総合的に勘案し、現在及び将来のポートフォリオ戦略について検討を行った結果、取得したもの。本物件の底地を所有する当投資法人は、本物件の再開発事業が完了した後、優先交渉権行使することで資産運用会社の親会社である三菱地所株式会社より本物件を取得した。2019 年竣工で最新の仕様を備えており、また新宿駅南口直結というアクセスの良さを高く評価した。本取得時の不動産鑑定評価額は、17,728 百万円。	①三菱地所株式会社 ②当投資法人が資産の運用を委託している資産運用会社の株主（資産運用会社への出資比率 90%）。 ③2019 年 8 月新築	—
	17,300 百万円	—	—
	2020 年 4 月売買	2019 年 8 月新築	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2020年9月30日現在）

不動産鑑定機関の概要（添付3）をご参照ください。

(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（2020年9月30日現在）

エンジニアリングレポート作成機関の概要（添付4）をご参照ください。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当する取引はありません。

(4) IRに関する活動状況

①最近におけるIRに関する活動状況（2020年7月以降）

(i) 機関投資家向けIR

○投資家・アナリストに対する説明会を新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から電話会議にて開催し（2020年11月～2020年9月期決算説明会）、その音声動画と共にQ&Aメモを当投資法人HP上に開示

○2020年9月期の国内・海外投資家とのIRは個別ミーティング、カンファレンスへの参加等オンラインで実施

(ii) 個人投資家向けIR

○2020年9月期 個人投資主向け決算説明会は新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から中止（2020年11月に当投資法人HP上で決算説明動画及びQ&Aメモを開示）

②IRに関する活動方針

資産運用会社は、「投資家の皆様への適時・適切なディスクロージャーにより、運用活動の透明性を高めること」を経営方針の1つとしており、また、ディスクロージャーの基本方針として、「情報開示にあたっては、ジャパンリアルエスティート投資法人が東京証券取引所に上場していることを認識し、透明性と公平性を維持すること。」並びに「常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報の発信（投資者への適時適切な情報開示）に注力すること。」を掲げております。

上記基本方針を受けた具体的なIR活動についての主な方針は以下に記載のとおりです。

(i) 投資家に対し定期的に決算説明会或いは個別ミーティングを行い、また、情報伝達のため有益と判断される投資家向けセミナー等に参加する機会を積極的に捉えて参加し、投資法人に関する正確な情報の伝達に努め、投資法人に対する理解を深めること。

- (ii) 投資家との対話の中で、運用に対し投資家が何を期待しているのか、また、どのような事項につき開示或いは説明が求められているのかを的確に把握し、決算説明資料等のディスクロージャー資料にフィードバックすること。
- (iii) ディスクロージャー資料については、正確性を期することは勿論のこと、データの羅列にとどまらず、図表等を用いたデータ分析等、分かりやすさにも主眼をおいて作成し、これを公平にホームページにおいて公開すること。
- (iv) 投資家が容易に投資法人の情報を取得或いは加工分析できるよう、保有物件の入居率・賃貸面積や収支実績等のデータを格納した電子ファイル（エクセル）を公平にホームページにおいて提供すること。また、決算説明会の様子を誰もが容易に視聴できるよう、説明会におけるプレゼンテーション動画及び質疑応答メモをホームページにおいてタイムリーに公開すること。このほか、ウェブ上の投資関連サイトへの情報提供や、特集ページの掲載を適宜行い投資法人の特徴や運用方針の周知を図ること。

なお、情報開示に係る業務は、資産運用会社企画部が担当し、企画部長を情報取扱責任者としており、資産運用会社の各部門は部門毎の担当業務に従い、投資法人及び資産運用会社に関わる重要な資産運用・経営情報及び既に開示された情報の過誤記載について、当該情報の判明・確定後直ちに、情報取扱責任者である企画部長に対し報告し、情報の集約を行っております。

情報取扱責任者は、これらの情報に関し、適宜、コンプライアンス部長、弁護士、監査法人及び税理士法人等に意見を求めこれらを十分斟酌の上、速やかに開示の要否につき検討を行い、資産運用会社の代表取締役の決定のもと、開示を行います。

（5）反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアルにおいて、行動指針の一項目として、反社会的勢力の排除に向けた取組みを定めています。また、2010年3月31日付けにて反社会的勢力からの被害の防止を目的として反社会的勢力対策規程を制定し、2011年4月には反社会的勢力対策マニュアルを策定して実際的な対応方法の周知徹底を図るなど、体制整備に努めています。

更に、個別の取引に関するレベルでも、各基準書・手順書において「反社会的勢力及びその虞がある先を取引対象から除外する」等と規定しています。

以上

(添付 1)

三菱地所株式会社

第116期 有価証券報告書 (抜粋)

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年6月26日
【事業年度】	第116期（自 2019年4月1日 至 2020年3月31日）
【会社名】	三菱地所株式会社
【英訳名】	Mitsubishi Estate Company, Limited
【代表者の役職氏名】	代表執行役 執行役社長 吉田淳一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【電話番号】	(03)3287-5100
【事務連絡者氏名】	経理部長 井上和幸
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
【電話番号】	(03)3211-0277
【事務連絡者氏名】	経理部長 井上和幸
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) 株式会社名古屋証券取引所 (名古屋市中区栄三丁目8番20号) 三菱地所株式会社横浜支店 (横浜市西区みなとみらい二丁目2番1号) 三菱地所株式会社中部支店 (名古屋市中区栄二丁目3番1号) 三菱地所株式会社関西支店 (大阪市北区天満橋一丁目8番30号)

3 【事業の内容】

連結財務諸表提出会社（以下当社という）及び当社関係会社（あわせて以下当社グループという）においては、所有ビルの賃貸を中心とするビル事業、商業施設や物流施設の開発・賃貸を中心とする生活産業不動産事業、マンション・戸建住宅の販売を中心とする住宅事業、海外事業、投資マネジメント事業、ホテル・空港事業、設計監理事業、不動産サービス事業等幅広い事業分野で事業活動を行っております。

各事業分野につきまして、当社グループの営む主な事業内容、当該事業における位置付け及びセグメントとの関係は次の通りであります。

(1) ビル事業

当社グループはビルの開発・賃貸事業を中心に、運営・管理事業、駐車場事業、地域冷暖房事業などを行っております。

① ビル賃貸事業

- ・当社は、東京都内及び全国の主要都市において、オフィスを主とする当社の単独又は共同事業としてビルを開発・建設し、直接賃貸するほか、他のビル所有者からビルを賃借し、これを転貸しております。
- ・また当社は、竣工・稼働開始後に投資商品として不動産投資市場で売却することを基本的戦略とする収益用不動産の開発を行っております。
- ・連結子会社である㈱サンシャインシティ、㈱東京交通会館、及び匿名組合大手町第三インベストメントは、所有するビルを賃貸しております。
- ・連結子会社である豊洲三丁目開発特定目的会社他3社、及び持分法適用関連会社である匿名組合大手町開発は、収益用不動産ほかの保有・賃貸等を行っております。

② ビル運営・管理事業

- ・連結子会社である三菱地所プロパティマネジメント㈱は、当社ビルほかの運営・管理業務を受託しております。また、「建設業法」に基づく許可を取得し、当社ビルほかの賃借人より室内造作工事等の請負を行っております。
- ・連結子会社である㈱北菱シティサービス、有電ビル管理㈱は、当社ほかの所有ビルの管理業務を受託しております。

③ 駐車場事業

- ・連結子会社である東京ガレーデ㈱は、駐車場事業を直営にて行うと共に、当社ほかより運営・管理業務を受託しております。

④ 地域冷暖房事業

- ・連結子会社である丸の内熱供給㈱、池袋地域冷暖房㈱及び持分法適用関連会社であるオーニング・エーピーネット供給㈱、みなとみらい二十一熱供給㈱は、各供給区域において地域冷暖房事業を行っております。

⑤ その他事業

- ・連結子会社である丸の内ダイレクトアクセス㈱は、丸の内エリアに光ファイバー網を敷設し、通信事業者等に賃貸しております。

ビル事業はビル事業セグメントに区分しております。

(2) 生活産業不動産事業

当社グループは商業施設や物流施設を中心とした、オフィス・住宅・ホテルを除くあらゆるアセットタイプの開発・賃貸・運営・管理事業等を行っております。

① 商業施設事業

- ・当社は、日本全国で、単独商業施設・都心複合施設・アウトレット等の商業施設の開発・賃貸・運営・管理を行っております。
- ・連結子会社である㈱横浜スカイビルは、所有するビルを賃貸しております。
- ・連結子会社である三菱地所・サイモン㈱は、「御殿場プレミアム・アウトレット」ほかの商業施設を所有し、これを賃貸しております。
- ・連結子会社である三菱地所リテールマネジメント㈱は、当社商業施設ほかの運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社であるアクアシティインベストメント特定目的会社は、所有する商業施設を賃貸しております。

② 物流施設事業

- ・当社は、日本全国で物流施設の開発・賃貸・運営を行っております。
- ・連結子会社である㈱東京流通センターは、物流ビル・オフィスビル等の賃貸・運営・管理を行っております。

③ その他事業

- ・当社は、オフィス・住宅・ホテル以外のあらゆるアセットタイプの開発を行っております。
- 生活産業不動産事業は生活産業不動産事業セグメントに区分しております。

(3) 住宅事業

当社グループはマンション・戸建住宅等の建設・販売・賃貸等を行うほか、マンション・住宅の管理、注文住宅の設計・請負、不動産仲介、ニュータウンの開発、ゴルフ場の経営等の余暇事業を行っております。

① 不動産販売事業

- ・連結子会社である三菱地所レジデンス㈱は国内外におけるマンション・戸建住宅等の建設・販売等を行っております。

② 住宅管理事業

- ・連結子会社である三菱地所コミュニティホールディングス㈱は、連結子会社である三菱地所コミュニティ㈱の経営管理を行っております。
- ・連結子会社である㈱泉パークタウンサービス、三菱地所コミュニティ㈱は、三菱地所レジデンス㈱ほかの供給したマンション・住宅等の不動産管理等を行っております。

③ 開発事業

- ・当社は、泉パークタウン等のニュータウンの開発事業を行っております。

④ 不動産仲介事業

- ・連結子会社である三菱地所ハウスネット㈱、アーバンライフ㈱他2社は、不動産仲介事業等を行っております。

⑤ 注文住宅事業

- ・連結子会社である三菱地所ホーム㈱は、「建設業法」に基づく許可を取得し、注文住宅の受注並びに三菱地所レジデンス㈱ほか戸建住宅等を請負建築しております。
- ・連結子会社である㈱三菱地所住宅加工センターは、建築資材を製造・加工し、三菱地所ホーム㈱ほかに供給しております。

⑥ 余暇事業

- ・当社は、宮城県においてゴルフ場並びにテニスクラブ等を経営しております。
- ・連結子会社である東日本開発㈱は、静岡県においてゴルフ場を経営しております。
- ・持分法適用関連会社である佐倉ゴルフ開発㈱は、千葉県においてゴルフ場を経営しております。

⑦ その他事業

- ・当社、連結子会社である三菱地所レジデンス㈱は、賃貸マンションの建設・賃貸・売却事業を行っております。
- ・連結子会社である㈱メックecoライフは、住宅事業におけるエコ推進、先進的R&Dへの取り組み、また、住宅設備機器の共通化を中心としたコストマネジメントの推進を行っております。
- ・連結子会社である㈱三菱ライフサービスは、当社より建物を賃借し、高齢者向け住宅「ロイヤルライフ奥沢」を経営しております。
- ・連結子会社である㈱メック・デザイン・インターナショナルは、住宅に関するカラースキーム・モデルルームデザイン、設計変更、インテリア用品の販売等を行っております。

住宅事業は住宅事業セグメントに区分しております。

(4) 海外事業

当社グループは海外において、主に不動産開発事業、不動産賃貸事業を行っております。

- ・MEC Group International Inc. (Rockefeller Group, Inc. は、2020年1月1日付でMEC Group International Inc.に商号変更しております。) をはじめとする連結子会社138社並びに持分法適用関連会社72社は、世界各地で不動産事業を展開しております。
- ・全米各地においてはMEC Group International Inc.を、英国ロンドン市、仏国パリ市、及び独国ミュンヘン市等においてはMitsubishi Estate London Limitedを通じて、オフィスビル等の不動産開発事業、賃貸事業を行っております。
- ・アジア・オセアニアではMitsubishi Estate Asia Pte. Ltd. 他を通じて、シンガポール、ベトナム、タイ、マレーシア、インドネシア及び豪州においては住宅開発事業を展開しており、また、シンガポール、インドネシア、タイ、フィリピン及び豪州においてはオフィス開発事業等も展開しております。中国においては、同国内

にてオフィス、住宅、商業施設の開発事業に参画しております。また、台湾・台北においてはオフィス、商業、ホテル等から成る複合施設の持分を保有しているほか、オフィス、住宅の開発事業に参画しております。海外事業は海外事業セグメントに区分しております。

(5) 投資マネジメント事業

当社グループは不動産投資に関する総合的サービスの提供を行っております。

- ・連結子会社である三菱地所投資顧問㈱は、三菱地所物流リート投資法人（東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場）及び主に機関投資家等を対象とする日本オープンエンド不動産投資法人の資産運用を行っております。また、上記以外にも特定の不動産運用ニーズに対応する私募ファンドの組成・運用も行っております。
- ・連結子会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント㈱は、ジャパンリアルエステイト投資法人（東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場）の資産運用を行っております。
- ・TA Realty LLCをはじめとする在外連結子会社53社並びに持分法適用関連会社12社は、米国等において不動産ファンドの運用業務を展開しております。

投資マネジメント事業は投資マネジメント事業セグメントに区分しております。

(6) ホテル・空港事業

当社グループはホテル開発・運営事業、空港運営事業等を行っております。

① ホテル開発・運営事業

- ・当社は、日本全国で、国内外のホテルオペレーターと連携し、宿泊主体型ホテルやリゾートホテルの開発・賃貸・管理を行っております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、グループホテルの統括管理、運営支援並びにコンサルティングを含めた新規ホテル開発を行っております。また、「ザ ロイヤルパークホテル 東京汐留」を始め全国各地で合計9軒のホテル経営を行い、「ザ ロイヤルパーク キャンパス 銀座8」は外部経営会社とマネジメントコントラクト契約を締結の上、ホテル運営を行っております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークホテルは、建物を所有し、ホテル（「ロイヤルパークホテル」）を経営しております。
- ・連結子会社である㈱東北ロイヤルパークホテルは「仙台ロイヤルパークホテル」の運営業務を、㈱横浜ロイヤルパークホテルは「横浜ロイヤルパークホテル」の運営業務をそれぞれ㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツより受託しております。
- ・連結子会社である㈱丸ノ内ホテルは、建物を所有し、ホテル（「丸ノ内ホテル」）を経営しております。

② 空港運営事業

- ・当社は、民営化が予定されている空港事業の事業機会獲得に向け取り組んでおります。

ホテル・空港事業はホテル・空港事業セグメントに区分しております。

(7) 設計監理事業

当社グループは建築・土木工事の設計監理、建築工事・内装工事等の請負等を行っております。

- ・連結子会社である㈱三菱地所設計は、建築・土木工事の設計監理のほか、建築・土木全般に亘る各種コンサルティング業務を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・デザイン・インターナショナルは、インテリア関連工事の設計監理のほか、内装工事請負を行っております。

設計監理事業は設計監理事業セグメントに区分しております。

(8) 不動産サービス事業

当社グループは不動産仲介事業、駐車場事業等を行っております。

- ・連結子会社である三菱地所リアルエステートサービス㈱は、不動産仲介事業等を行っております。
- ・連結子会社である㈱駐車場総合研究所は、駐車場運営事業等を行っております。

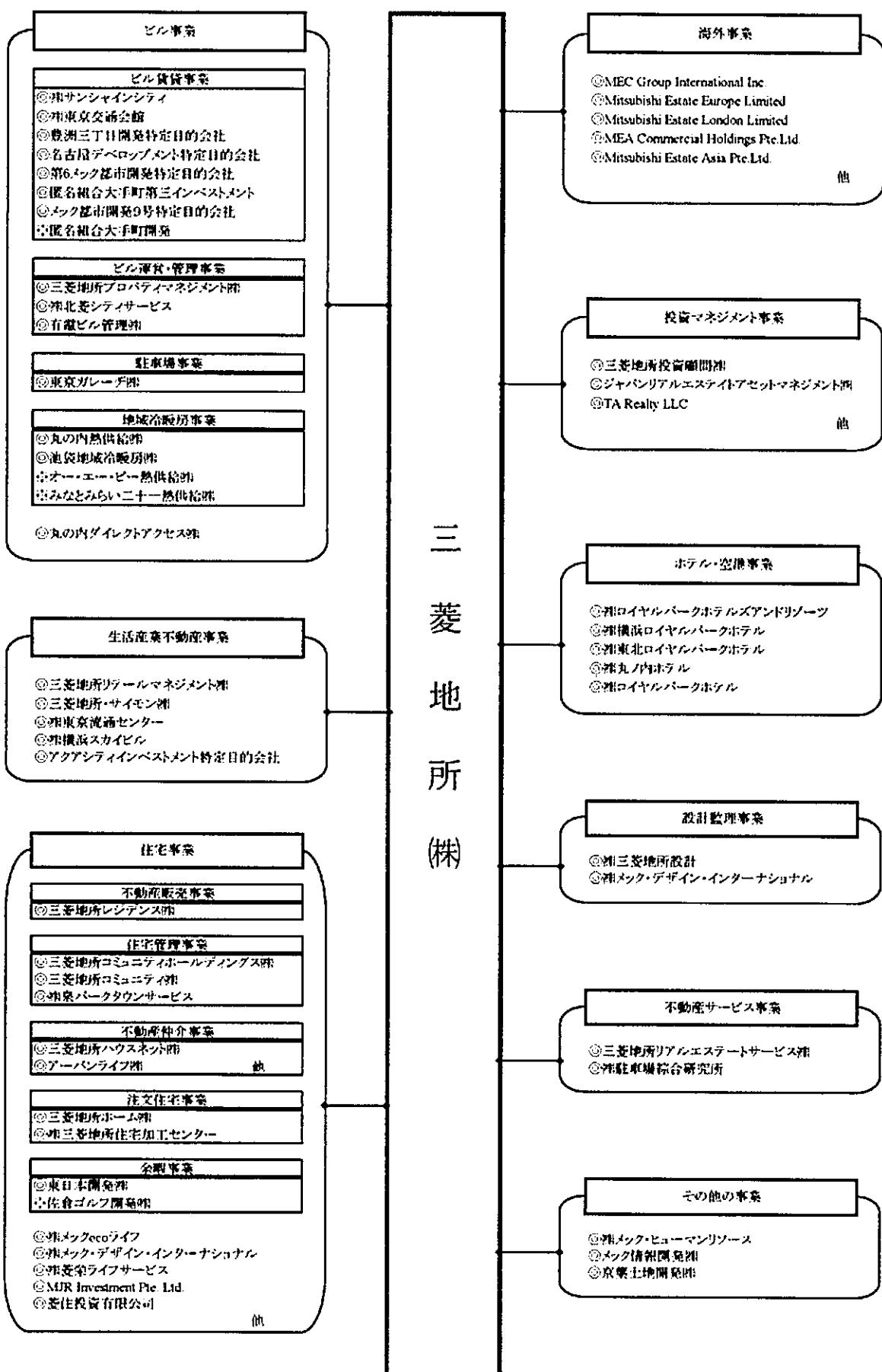
不動産サービス事業は不動産サービス事業セグメントに区分しております。

(9) その他の事業

- ・連結子会社であるメック情報開発㈱は、主として当社グループの利用に供する情報システムの開発、保守管理を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・ヒューマンリソースは、当社グループの給与厚生研修関連業務の受託を行っております。
- ・連結子会社である京葉土地開発㈱は、千葉県において土地を所有し、これを一部賃貸しております。

その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

上記事項を事業系統図により示すと次の通りとなります。



(参考)◎:連結子会社 ※:持分法適用関連会社

(添付 2)

三井物産株式会社

第 101 期 有価証券報告書 (抜粋)

有価証券報告書

第 101 期

自 2019年4月 1日 事業年度
至 2020年3月31日

東京都千代田区大手町一丁目2番1号

三井物産株式会社

E02513

3【事業の内容】

当社及び連結子会社は、鉄鋼製品、金属資源、エネルギー、機械・インフラ、化学品、生活産業、次世代・機能推進などの各分野において、総合商社である当社を中心として全世界に広がる事業拠点とその情報力を活用し、多種多様な商品の売買、製造、輸送、ファイナンスなど各種事業を多角的に行っており、更には資源・インフラ開発プロジェクトの構築、環境・新技術・次世代電力やヘルスケアに関連する事業投資などの幅広い取組みを展開しております。

当社は本店に商品別の事業本部を置き、各事業本部は担当商品毎に内外一体となった総合戦略を立案し全世界で事業活動を展開すると共に、地域本部の各地域における商品戦略及び地域戦略の立案・実施に協力しています。また、地域本部は地域戦略の要として担当地域の事業を任せられており、事業本部と連携しつつ各々傘下の関係会社と共に幅広い多角的な事業を行っています。

これらの事業本部及び地域本部を、IFRS第8号「事業セグメント」による開示に当たり、経営者による経営資源の配分に関する意思決定やその業績評価の方法を勘案し、取引商品の性質に基づく7つの商品別セグメントに分類しています。

当社グループの連結決算対象会社の総数は506社であり、その内訳は連結子会社が海外209社、国内74社、持分法適用会社が海外178社、国内45社となっています。

セグメント	取扱商品またはサービスの内容	主要な子会社	主要な持分法適用会社
鉄鋼製品	インフラ鋼材、自動車部品、エネルギー 鋼材 他	三井物産スチール、Regency Steel Asia、Game Changer Holdings、EURO-MIT STAAL、Bangkok Coil Center	日鉄物産、GRI Renewable Industries、Shanghai Bao-Mit Steel Distribution、Gestamp North America、Gestamp Holding Mexico、Gestamp Brasil Industria De Autopecas、Gestamp Holding Argentina、GESTAMP 2020、SIAM YAMATO STEEL、GEG (Holdings)
金属資源	鉄鉱石、石炭、銅、ニッケル、アルミニウム、製鋼原料・環境リサイクル 他	Mitsui-Itochu Iron、Mitsui Iron Ore Development、Mitsui Iron Ore Corporation、Mitsui & Co. Iron Ore Exploration & Mining、Oriente Copper Netherlands、Japan Collahuasi Resources、三井物産カッパーインベストメント、三井物産メタルズ、Mitsui & Co. Mineral Resources Development (Asia)、Mitsui Coal Holdings、Mitsui & Co. Mozambique Coal Investment、Mitsui & Co. Mozambique Coal Finance、Mitsui & Co. Nacala Infrastructure Investment、Mitsui & Co. Nacala Infrastructure Finance	Inner Mongolia Erdos Electric Power & Metallurgical、日本アマゾンアルミニウム、BHP Billiton Mitsui Coal

セグメント	取扱商品またはサービスの内容	主要な子会社	主要な持分法適用会社
エネルギー	石油、天然ガス、LNG、石油製品、原子燃料、環境・次世代エネルギー 他	三井石油開発、Mitsui E&P Middle East、Mitsui E&P Australia、Mitsui E&P UK、Mitsui E&P USA、MEP Texas Holdings、Mitsui E&P Italia A、AWE、Mitsui & Co. Energy Trading Singapore、Mitsui & Co. LNG Investment USA、Mitsui Sakhalin Holdings	ENEOSグループ、JAPAN ARCTIC LNG、Japan Australia LNG (MIMI)、Mitsui E&P Mozambique Area 1
機械・インフラ	電力、海洋エネルギー、ガス配給、水、物流・社会インフラ、自動車、産業機械、交通、船舶、航空 他	Portek International Private、Mit-Power Capitals (Thailand)、Mitsui & Co. Middle East and Africa Projects Investment & Development、MITSUI GAS E ENERGIA DO BRASIL、Drillship Investment、GOG DRILLSHIP INVESTMENT、Ecogen Brasil Solucoes Energeticas、MIZHA ENERGIA PARTICIPACOES、ATLATEC、KARUGAMO ENERGY MANAGEMENT、三井物産プラントシステム、東京国際エアカーゴターミナル、Mypower、Mitsui Water Holdings (Thailand)、ガラナアーバンモビリティ、Mitsui Rail Capital Participacoes、GUMI BRASIL PARTICIPACOES、Toyota Chile、Mitsui Automotriz、HINO MOTORS SALES MEXICO、Veloce Logistica、MBK USA Commercial Vehicles、Bussan Auto Finance、Bussan Auto Finance India、MITSUI AUTO FINANCE CHILE、三井物産マシンテック、Komatsu-Mitsui Maquinarias Peru、Road Machinery、KOMEK MACHINERY、KOMEK MACHINERY Kazakhstan、Ellison Technologies、OMC SHIPPING、東洋船舶、三井物産エアロスペース、Mitsui Rail Capital Holdings、Mitsui Rail Capital Europe	PAITON ENERGY、3B POWER、SAFI ENERGY、MAP Inland Holding、MAP Coastal Holding、DHOFAR GENERATING COMPANY、Caitan、IPM Eagle、MT Falcon Holdings Company、福島ガス発電、VLI、TOYOTA MANILA BAY、HINO MOTORS SALES (THAILAND)、Penske Automotive Group、Inversiones Mitta、Yamaha Indonesia Motor Manufacturing、India Yamaha Motor、太陽建機レンタル、KOMATSU MARKETING SUPPORT AUSTRALIA
化学品	石油化学原料・製品、無機原料・製品、合成樹脂原料・製品、農業資材、飼料添加物、化学品タンクターミナル、住生活マテリアル 他	三井物産ケミカル、日本アラビアメタノール、MMTX、Shark Bay Salt、Intercontinental Terminals Company、三井物産プラスチック、Diana Elastomers、三井塑料貿易（上海）、三井物産パッケージング、Mitsui Bussan Woodchip Oceania、MITSUI PLASTICS、Mitsui AgriScience International、Certis U.S.A.、Kocide、第一タンカー、三井物産アグロビジネス、物産フードサイエンス、サンエイ糖化、Mitsui Agro Business、Novus International、Consorcio Agroindustrias del Norte	Kansai Helios Coatings、HEXAGON COMPOSITES、LABIX、SMB 建材、OURO FINO QUIMICA、MVM Resources International、ITC RUBIS TERMINAL ANTWERP、Kingsford Holdings
生活産業	食料、繊維、ヘルスケア、アウトソーシングサービス 他	XINGU AGRI、東邦物産、プライフーズ、United Grain Corporation of Oregon、The Kumhawapi Sugar、三井農林、Mit-Salmon Chile、リテールシステムサービス、WILSEY FOODS、MKU Holdings、物産ロジスティクスソリューションズ、ベンダーサービス、三井食品、マックススマーラジャパン、三井物産アイ・ファッショն、Paul Stuart、Mitsui Foods、日本マイクロバイオファーマ、三井物産フォーサイト、UHS Partners、MBK HEALTHCARE MANAGEMENT	スターゼン、フィード・ワン、三井製糖、ビギホールディングス、アルカンターラ、パナソニックヘルスケアホールディングス、IHH Healthcare、富士製薬工業、エムサービス、アラマーク ユニフームサービス ジャパン
次世代・機能推進	アセットマネジメント、リース、保険、バイアウト投資、ベンチャー投資、商品デリバティブ、物流センター、情報システム、不動産 他	三井物産企業投資、MITSUI & CO. Global Investment、Mitsui Bussan Commodities、三井物産グローバルロジスティクス、三井物産インシュアランス、三井物産オルタナティブインベストメント、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス、SABRE INVESTMENTS、三井物産都市開発、MBK Real Estate、MBK Real Estate Asia、三井情報、ワールド・ハイビジョン・チャンネル、M&Y Asia Telecom Holdings、三井物産セキュアディレクション	JA三井リース、QVCジャパン、NAAPOL ONLINE SHOPPING、りらいあコミュニケーションズ

物件名称	不動産鑑定機関 (物件取得時に評価業務を委託した先) の概要	選定方法・理由 (物件取得時の鑑定評価業務及び期末算定価格の評価業務)			
		名称	住所	不動産鑑定士の数	
1 芝二丁目大門ビルディング 2 大森駅東口ビルディング 3 名古屋広小路ビルディング 4 日之出天神ビルディング 5 コスモ金杉橋ビル 6 大塚東池袋ビルディング 7 池袋二丁目ビルディング 8 東晴天神ビルディング 9 仙台本町ホンマビルディング 10 堀筋本町ビル 11 御堂筋ダイワビル 12 さいたま浦和ビルディング 13 渋谷クロスタワー (底地) 14 金沢パークビル 15 MD神田ビル 16 ビュレックス京橋	17 神田橋パークビルディング 18 神宮前テラス 19 青山クリスタルビル 20 有楽町電気ビルディング 21 名古屋御園ビル 22 代々木1丁目ビル 23 池袋YSビル 24 名古屋広小路プレイス※ 25 四条烏丸センタービル※ 26 クイーンズタワーA※ 27 新宿イーストサイドスクエア※ 28 クローバー芝公園※ 29 田町フロントビル※ 30 フロントプレイス日本橋※ 31 新宿フロントタワー※ 32 フロントプレイス南新宿※	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 267名 (同社ホームページ (2020年1月1日現在) より)	[選定理由] ①国内全域の物件を評価しうる組織・体制 ②鑑定評価機関としての実績 ※期末算定価格については、委託報酬のコスト的優位性を考慮し、大和不動産鑑定に2004年9月末分から委託先を変更した。現在は、同所の報酬は大和不動産鑑定㈱の報酬額と同水準になつておらず、有力な情報収集先が増えるメリット等を総合的に勘案し、新規物件取得時の鑑定評価業務についても同所に発注を行うこととしている。 ※名古屋広小路プレイス、四条烏丸センタービル、クイーンズタワーA、新宿イーストサイドスクエア、クローバー芝公園、田町フロントビル、フロントプレイス日本橋、新宿フロントタワー、フロントプレイス南新宿の期末算定価格については、取得後間もないため、事務手続面等も考慮して同所に依頼した。
33 神宮前メディアスクエアビル 34 恵比寿ネオナート		株式会社 鑑定法人エイ・スクエア	東京都中央区日本橋室町4-3-15	不動産鑑定士 5名 不動産鑑定士補 1名 (同社ホームページ (確認時点: 2020年12月14日) より)	[選定理由] ①業務提携による国内全域の物件を評価しうる体制 ②鑑定評価機関としての実績 ③委託報酬のコスト的優位性 ※期末算定価格については、委託先の一元化を企図し、大和不動産鑑定に2009年9月末分から委託先を変更した。
35 リンクスクエア新宿 36 NHK広島放送センタービル 37 新和ビルディング 38 東五反田1丁目ビル 39 定禅寺パークビル 40 山王グランドビル 41 ハーモニータワー 42 銀座三和ビル 43 菱進銀座イーストミラービル 44 八王子ファーストスクエア 45 二番町ガーデン 46 天神クリスタルビル 47 ビュレックス麹町 48 東京オペラシティビル 49 リットシティビル 50 北の丸スクエア 51 仙台本町ホンマビルディング (持分追加取得) 52 錦パークビル 53 三菱UFJ信託銀行本店ビル	54 8・3スクエア北ビル 55 晴海センタービル 56 MMパークビル 57 武蔵小杉STMビル 58 新藤田ビル 59 汐留ビルディング 60 共同ビル (茅場町2丁目) 61 赤坂パークビル 62 T I X TOWER UENO 63 恵比寿ネオナート (追加取得) 64 大手町ファイナンシャルシティノースタ 65 銀座一丁目イーストビル 66 尼崎フロントビル 67 梅田スクエアビルディング 68 A E R 69 金沢上堤町ビル 70 大同生命新潟ビル 71 シーパンスS棟 72 大手町パークビルディング	大和不動産鑑定 株式会社	(本社) 大阪府大阪市西区 西本町1-4-1 (東京本社) 東京都千代田区一 ツ橋1-1-1	不動産鑑定士 123名 (同社ホームページ (2020年5月1日現在) より)	[選定理由] ①国内全域の物件を評価しうる組織・体制 ②鑑定評価機関としての実績 ③委託報酬のコスト的優位性 ※取得時の鑑定評価を委託。 ※期末算定価格については、大崎フロントタワー、晴海フロント、東二番丁スクエア (株式会社中央不動産鑑定所にて実施)、名古屋広小路プレイス、四条烏丸センタービル、クイーンズタワーA、新宿イーストサイドスクエア、クローバー芝公園、田町フロントビル、フロントプレイス日本橋、新宿フロントタワー、フロントプレイス南新宿 (一般財団法人日本不動産研究所にて実施) を除き、全て同社に委託。
73 大崎フロントタワー 74 晴海フロント 75 東二番丁スクエア		株式会社 中央不動産鑑定所	東京都中央区日本橋3-5-14	不動産鑑定士 24名 (同社ホームページ (2020年4月1日現在) より)	[選定理由] ①国内全域の物件を評価しうる組織・体制 ②鑑定評価機関としての実績 ③委託報酬のコスト的優位性 ※各物件の取得検討時、既に売主側が大和不動産鑑定に依頼済みであったため、上記の観点により同社に委託。 ※大崎フロントタワーの期末算定価格については、底地権者等との契約に鑑み、取得時の鑑定評価額との継続性を重視し同社に委託。 ※晴海フロント、東二番丁スクエアについては、取得後間もないため、事務手続面等も考慮して同社に依頼した。

