

(様式ー 7)

不動産投資受益証券の発行者等（資産運用会社）の運用態勢等に関する概要書

2026 年 9 月 29 日

資産運用会社名：株式会社 K J R M プライベートソリューションズ

代表者名：代表取締役 山村 聡

銘柄名	ISIN コード	問合せ先担当者（役職・氏名）	電話番号
K J R M・リアルティ・トークン 汐留シティ センター（デジタル名義書換方式）	JP8000140007	副社長 本田 周孝	03-5293-7000

1. 基本情報

(1) START において売買取引に供する目的

不動産投資受益証券型セキュリティトークンである、K J R M・リアルティ・トークン 汐留シティセンター（デジタル名義書換方式）に基づく信託（以下、「本信託」）START における取引開始日以降、取引機会の多様化による顧客利便性の更なる向上が期待されるものと考えています。

(2) コンプライアンスに関する基本方針

当社は、複数のファンドから委託を受けて資産の運用または助言を行う投資運用・投資助言業者としての社会的責任と使命を十分に認識し、ファンドの資産の運用または助言業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけており、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十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つと考えています。

(3) 資産運用会社及び利害関係者の受益権保有状況

該当なし。

(4) 資産運用会社の大株主の状況

2025 年 12 月 31 日現在

氏名・名称	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（％）
株式会社 K J R Mホールディングス	親会社	2,200	100.0

（５）投資方針・投資対象

取得方針 本件不動産受益権準共有持分以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。

投資対象

物件名称 汐留シティセンター

本信託の信託設定日における不動産価額 92,482 百万円

所在地（住居表示） 東京都港区東新橋一丁目 5 番 2 号

建築時期 2003 年 1 月 9 日

用途 事務所・店舗

運営管理方針 投資対象不動産の運営管理に関して、一定の重要事項については全ての準共有者の間の合意に基づき、これら以外の事項については、原則として代表準共有者の単独の裁量により決定するものとされています。ただし、かかる事項についても、準共有者間で共同で定める事業計画（以下「本事業計画」といいます。）に基づかなければならないこととされています。アセット・マネージャーは、自ら策定した本信託に係る独自の事業計画（以下「事業計画（本信託）」といいます。）に基づき、その資産運用についての知見を活かし、投資対象不動産の賃貸運営、建物管理、修繕・改修等の状況把握又はモニタリングを実施した上で、上記重要事項の決定に際して他の準共有者と協議するとともに、本事業計画の策定に関して本受益権の価値の最大化の観点から積極的に関与します。

テナントの選定基準 アセットカテゴリー、テナントクレジット、契約期間、オーナー資産となる設備の有無や範囲等を総合的に考慮した内容、金額とすること。

（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

株式会社 K J R M プライベートソリューションズは、2022 年より K J R マネジメント内にて私募ファンド事業を開始し、株式会社 K J R マネジメントから 2025 年 10 月に分社化して設立した、私募ファンド運用に特化したアセット・マネジメント会社です。KKR グループの業界トップクラスの国内不動産運用会社として、日本国内で培ってきた専門知識と、KKR のグローバルな能力を活用し、多様な取引形態とアセットクラスに対応した高品質な資産運用サービスを提供しています。

KKR はニューヨーク証券取引所に上場し、世界 36 都市に拠点を持つ国際的な投資会社です。

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

本信託では、本件不動産受益権準共有持分以外の新たな不動産管理処分信託の受益権の購入は行いません。

2. 資産運用会社の運用態勢等

(1) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（2026 年 8 月 31 日現在）

役職	氏名	主要な経歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長	山村 聡	2006 年よりドイツ銀行グループの不動産ファンド運用部門（現 DWS オルタナティブ部門）において、不動産アセットマネジメント統括責任者として、不動産 AM 業務全般を主導し、国内外の機関投資家による同社運用ファンドを通じた本邦不動産投資を牽引。	
取締役（非常勤）	鈴木 直樹	2012 年 1 月に株式会社 K J R マネジメント（旧三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）に調査部長として入社、子会社の旧 MCUBS MidCity 株式会社副社長、旧三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社副社長を経て株式会社 K J R マネジメント社長に就任。それ以前は、ループス・アルファ・アジア、シュローダー、UBS アセット・マネジメント、LTCB F&C インベストメント・マネジメントにて、株式・不動産証券アナリスト、ファンドマネージャーを務める。	株式会社 K J R M ホールディングス代表取締役社長 株式会社 K J R マネジメント取締役会長
取締役（非常勤）	一木 慎一郎	2012 年からゴールドマン・サックス・アセット・マネジメントにおいて不動産運用部門の設立時から案件発掘と資金調達に従事。ゴールドマン・サックスには当初は証券部門のマーチャント・バンキング部にヴァイスプレジデントとして入社、2015 年にアセットマネジメント部門でマネージングディレクターに就任。2001 年から	株式会社 K J R M ホールディングス副社長

		2006 年までは大和証券 SMBC プリンシパル・インベストメントにて不動産及び不良債権投資に従事。	
監査役（非常勤）	宮内 秀聡	2017 年 5 月に KKR 入社 KKR 入社後は、工機ホールディングスにおいて監査役、また現在は、ロジスティードにおいて、取締役（監査等委員）を務める KKR 入社以前は、モルガン・スタンレー投資銀行部門に勤務	工機ホールディングス監査役 ロジスティード取締役

② 資産運用会社の従業員の状況（2026 年 3 月 31 日現在）

出向元会社名	出向者数	出向元と兼務がある場合にはその状況
株式会社 K J R マネジメント	23	
（出向者合計）		出向者の比率：100.0%（出向者合計／資産運用会社従業員総数）

③ 資産運用会社の運用態勢

当社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。」まず、アセット・マネージャーは、主としてオリジネーション部、アセットマネジメント部及びホテルアセットマネジメント部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産等の影響を受けるリスク、共有物件に関するリスク、有害物質等に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、修繕・維持費用等に関するリスク）及び資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、代表取締役社長及びリスク管理統括者（コンプライアンス室長）の下で、コンプライアンス室が、全社的な立場からアセット・マネージャーのリスク管理態勢の仕組みを構築すると共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括しています。次に、アセット・マネージャーは、資産の取得・処分・運用管理、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

また、内部監査室は、全社及び各部・室におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施します。

(2) 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態勢

当社は、受託者のアセット・マネージャーであると同時に、合同会社 ViaNex に対しても投資一任業務を提供し、その保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与しています。そのため、受託者及び受託者のアセット・マネージャーの立場としての当社と本件不動産受益権を保有する合同会社 ViaNex 及び合同会社 ViaNex が保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する立場としての当社との間で利益相反が生じる可能性があります。かかる状況に鑑み、本信託においては、かかる利益相反により本信託及び本受益者に不利益が生じることを防止するための対策を講じています。具体的には、受託者は、アセット・マネージャーが他の準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する間において、本信託の資産の運用、管理及び処分が、受託者と当該他の準共有者との間で利益が相反するおそれのある事項に該当した場合（なお、準共有者間の協定書の締結及び履行等は含まれません。）、受託者自ら又はアセット・マネージャーをして、当該行為を実施するに先立ち、受託者及びアセット・マネージャー並びに当該他の準共有者から独立し、これらの者と特別の利害関係のない受益者代理人の同意を取得することが義務付けられます。

なお、当該他の準共有者が保有する本件不動産受益権の準共有持分の運用に関与する立場としての当社においても、利害関係者取引規程を定めこれを遵守する等適切な利益相反対策を講じています。

② 運用態勢の妥当性

①で記載の対応方針に加え、当社では、当社の利害関係者と当社顧客の利害が対立する可能性がある取引につき遵守すべき手続その他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって当社が当社顧客に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とし、利害関係者取引規程を定めています。本規程において、利害関係者との間で一定の取引(ただし、軽微取引を除く。)を行う場合は、コンプライアンス委員会による決議及び資産運用検討委員会による決議を行うこととする旨を定めています。

コンプライアンス委員会はコンプライアンス室長を委員長とし、社長、部長、外部専門家等を委員とします。外部委員については、当社と利害関係がなく、法律実務に関する経験及び知識が十分と認められる弁護士の中から、代表取締役が選任することとしています。コンプライアンス委員会の決議事項に関する当委員会の決議は、委員の過半数が出席し（コンプライアンス室長及び外部委員の出席を必要とする。）、出席した委員の 3 分の 2 以上でこれを行います。ただし、コンプライアンス室長（第 4 条第 4 項に規定する代理人を含む。）及び外部委員は、それぞれ否決権を有するものと定めています。

資産運用検討委員会は社長を委員長とし、取締役、コンプライアンス室長及び外部の不動産鑑定士等を委員とします。外部委員については、当社と利害関係がなく、不動産実務に関する経験及び知識が十分と認められる不動産鑑定士の中から、代表取締役が選任することとしています。資産運用検討委員会の決議は、委員長の出席を必要とし、また、コンプライアンス室長及び外部委員の否決権行使がないことを前提とします。

コンプライアンス委員会 外部委員

氏名	経歴
松本 慶 (弁護士)	2001 年に弁護士登録をして以来、一貫して渉外・企業法務に関する業務に従事している。 当事務所設立以前は、ペーカー & マッケンジー法律事務所（外国法共同事業）において、10 年以上に渡りパートナーとして業務に従事していた。また、2006 年から 2007 年にかけては、Weil, Gotchal & Manges LL.P.のシリコンバレーオフィスにおいて特許訴訟部門に所属し、日本企業が当事者となった特許訴訟その他米国訴訟に関与した経験を有す。 知的財産権に関わる取引及び紛争対応に主に従事し、訴訟内外における紛争解決案件、ヘルスケア・ライフサイエンス業界に関する業務、コーポレート M&A 関連の案件にも豊富な経験を有す。 弁護士紹介 - 橋口・松本法律事務所 - 東京・赤坂見附の弁護士へ法律相談

資産運用検討委員会 外部委員

氏名	公職歴
大島 大容 (不動産鑑定士)	一般社団法人日本不動産鑑定適正化機構 代表理事 国土交通省地価公示評価員 大阪府 地価調査評価員 堺市固定資産税鑑定評価員 大阪国税局堺税務署 鑑定評価員 大阪国税局堺税務署 土地評価精通者 公益社団法人日本不動産鑑定士協会国際委員会 委員 公益社団法人大阪府不動産鑑定士協会 理事 近畿大学経営学部 講師 大阪市不動産評価審議会 委員 奈良県土地評価額適正審議会 委員 一般社団法人用地取得総合支援機構補償方針検討委員会 委員 https://www.dai-kan.co.jp/company/message.html

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

投資信託及び投資法人に関する法律第 11 条第 1 項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 17 条に定義される資産運用会社の利害関係人等との取引はありません。

(2) 投資対象不動産等の状況

【記載例】

○ 物件名（所在地）；汐留シティセンター 準共有持分 731,500 分の 229,325 （東京都港区東新橋 1-5-2）

	現信託設定時点	一次前所有者・信託受益者	二次前所有者・信託受益者	三次前所有者・信託受益者
会社名・氏名	SCC 特定目的会社			
取得（譲渡）価格	92,482,400,000 円			
取得（譲渡）時期	2025 年 9 月 29 日			
特別な利害関係のある者との関係	—			
取得の経緯・理由	相対取引			

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び不動産鑑定機関の概要

物件名	不動産鑑定機関の概要				
	名称	本店所在地	代表者氏名	不動産鑑定士の人数	選定理由
汐留シティセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	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	宮内豊	278 名	投資対象資産の物件特性、不動産鑑定業者の分析能力、コンフリクト及び繁忙状況等を総合的に勘案して、選定しています。

		ア			
--	--	---	--	--	--

(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

物件名	エンジニアリング・レポート作成機関の概要				
	名称	本店所在地	代表者氏名	事業の内容	選定理由
汐留シティセンター	株式会社 J 建築検査センター	東京都渋谷区渋谷 1 丁目 13-9 渋谷たくぎんビル 5F		建築基準法に基づく建築確認検査業務を主軸に、住宅の品質確保や省エネルギー性能に関する多岐にわたる評価・判定サービスを提供する指定確認検査機関。	社内規程に基づき、専門能力、費用対効果、第三者性等を総合的に勘案し、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) 反社会的勢力排除に向けた態勢整備

当社は、反社会的勢力からの暴力を未然に防止し、組織的な対応を明確にし、反社会的勢力との関係・取引および反社会的勢力の利用を一切行わないことを徹底するため、「反社会的勢力対応に関する基本規程」を制定し、反社会的勢力に対し、外部の専門機関との連携を含め組織として毅然とした対応をとることを基本原則に掲げています。当社の各部においては、別途定める各部署の事務マニュアルに従い、本基本規程に基づき、取引等の相手先について事前に反社会的勢力に該当しないことを確認し、疑問のある行為や取引が直接的または間接的に予想される場合にはコンプライアンス室長および社長に報告し、社会的なリスクを十分に検討した上で、取引継続の可否を決定しています。

以 上