2019 年 2 月 13 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
エスコンジャパンリート投資法人
代表者名　　執行役員　大森　利
（コード：2971）
問合せ先　　ＴＥＬ．03-6853-6161

資産運用会社名
株式会社エスコンアセットマネジメント
代表者名　　代表取締役社長　大森　利

１．基本情報

（１）投資法人の上場の目的

本投資法人は、そこに暮らす人たちの幸せを思い描きつつ、暮らしそのものを開発することを目指すライフ・デベロッパー（注１）である株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」といい、日本エスコン、その子会社及び関連会社を併せて以下「日本エスコングループ」といいます。）とそのビジョン・コンセプト（注２）を共有し、日本エスコンが総合デベロッパー（注３）として培った不動産開発・運営の経験を活かし、運用資産の着実な成長を目指すことによって、投資主価値の最大化を図ることを基本理念としています。

本投資法人は、商業施設（注４）の底地（注５）を主要な投資対象に見据えつつ、地域社会の生活を豊かにする、暮らし密着型商業施設（注６）への投資を中心に行う方針です。用途分散の見地から、暮らし密着型商業施設に加え、ホテル、住居、物流施設等を取得することで、柔軟な総合型ポートフォリオ（注７）を構築し、収益の長期安定性と成長性の双方を実現することを目指します。さらに、商業施設の中の暮らし密着型商業施設の以下の４つの特徴にこだわり、投資を行うことにより、投資主価値の最大化を図ると共に、豊かな地域社会の形成に貢献します。

(a) 利便性

駅直結、住宅密集地もしくは幹線道路に面するなど視認性に優れ、多用途での利用が可能な魅力ある立地で、その地域に住まう人々の生活の中において高い利便性（注８）を有するとの特徴（底地、土地建物）

(b) テナント競争力

その地域に住まう人々のニーズに応える商品・サービス（注９）の提供もしくはテナント構成により高いエリア占有率と強い競争力を有し、周辺には競合店舗もしくは競合施設が存在しないか僅少であるとの特徴（底地、土地建物）

（c）E コマース耐性

インターネットよりも実店舗での購入割合が高い、暮らしを豊かにする生活必需品（注 10）を中心に扱い、強い E コマース耐性（注 11）を有するとの特徴（底地、土地建物）

（d）地域コミュニティ形成への貢献

商圏の大小にかかわらず、対象物件の地域コミュニティ形成への貢献度（注 12）が高いもしくは今後の高い貢献が見込まれるとの特徴（土地建物）

本投資法人は、今後も継続的な人口集中が予想される四大都市圏（注 13）に位置する地域コミュニティに根差した暮らし密着型商業施設（底地を含みます。以下同じです。）に重点投資を行うことで、収益の長期安定性と成長性を追求します。さらに本投資法人が主要な投資対象とする底地は、事業用定期借地権設定契約をテナントとの間で締結することで、契約期間中のテナントの退去リスクを抑え、長期に安定した賃料収入を期待することができます。底地への投資の場合、本投資法人は建物を所有しないため、建物の減価償却がなく、また、テナントが建物の期中管理コストを負担するため、保守・修繕等の支出の必要がないことから、同水準の利回りの建物付き不動産への投資に比べ、より効率的に投資主の価値の最大化に寄与することができます。

本投資法人は、このような暮らし密着型商業施設及び底地の魅力に注目し、長期的な安定収益を投資主へ還元しつつ、スポンサーである日本エスコンが持つ不動産開発力、運営力の優位性とスポンサーサポートを活用して、地域コミュニティ形成による地域活性化への貢献とともに、優良な不動産の供給を J-REIT 市場に行うことで市場の発展にも寄与することを目的として、上場することと致しました。

（注１）「ライフ・デベロッパー」とは、ハードの開発だけではなく、そこに暮らす人たちの幸せを思い描き、暮らしそのものを開発するデベロッパーをさす用語であり、スポンサーである日本エスコンが目指す企業ブランディングコンセプト（企業ブランドを示す企業概念）です。

（注２）「ビジョン・コンセプト」とは、ビジョンすなわち「将来像」と、コンセプトすなわち「概念」の文字を英文にならって結合させた用語であり、将来の目指すべき姿とその基本的な考え方を意味する用語として本書において用いています。

（注３）「総合デベロッパー」とは、分譲マンションや戸建て住宅の開発、商業施設等の開発、ホテル開発、物流施設開発等の不動産の多面的な開発事業を展開するデベロッパー、すなわち、開発全般を総合的に事業として取り込む姿勢をもった開発業者であることを言い表す用語として本書において用いています。

（注４）「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産をいいます。

（注５）「底地」とは第三者が賃借してその上に建物を所有している土地をいいます。

（注６）「暮らし密着型商業施設」とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供する、駅直結、住宅密集地又は幹線道路に面する等の日常生活圏に立地する５つのタイプに分類される不動産をいいます。なお、詳細は、後期「（カ）個別投資基準ａ.商業施設」をご参照ください。

（注７）「総合型ポートフォリオ」とは、主として商業施設、ホテル、住居、物流施設等の用に供されるアセットタイプのうち３つ以上を投資対象とする資産の総体をいいます。

（注８）「高い利便性」とは地域住民が生活圏に応じて選択する交通手段（徒歩、自転車、自動車、鉄道等）により、対象地に容易に到達できる交通の便利さを言います。

（注９）「その地域に住まう人々のニーズに応える商品・サービス」とは食品、衣料品、家電製品、家具、医薬品、医療サービス、金融サービス、理美容サービス、外食サービス、フィットネス、ヘルスケアサービス等の地域住民

の生活に欠かすことができない商品・サービスをいいます。

（注 10）「暮らしを豊かにする生活必需品」とは、実店舗での購入割合が高い食品、医薬品、携帯電話、大型家電、大型家具といった生活に欠かすことのできない商品をいいます。

（注 11）生活必需品（食品・薬・衣類等）については、インターネットを通じた通信販売（E コマース）よりも実店舗での購入割合が高いことから、それら生活必需品はインターネットを通じた通信販売に販路を奪われにくいと考えられ、これを「E コマース耐性」といいます。

（注 12）「地域コミュニティ形成への貢献度」とは、地域住民が参加するイベントの開催、地域サークルの活動場所の提供といった、施設運営を通じた、地域住民の相互交流の拠点としてのコミュニティ形成への貢献の度合いをいいます。

（注 13）「四大都市圏」とは、「首都圏」、「近畿圏」、「中京圏」及び「福岡圏」をいいます。なお、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県及び群馬県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を、「中京圏」とは、愛知県、静岡県、三重県及び岐阜県を、「福岡圏」とは、福岡県をそれぞれいいます。

（2）コンプライアンスに関する基本方針

① 基本方針

本投資法人及び本投資法人の資産運用業務を受託している株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、コンプライアンスについて、単に社会から義務付けられている法令や規則を遵守すれば足りると考えるのではなく、社会から期待されている社会規範や倫理の実現も含まれていると考え、役職員それぞれが主体的にコンプライアンスについて理解し行動するとともに、企業としての社会的責任を果たし、社外のステークホルダーへ透明性・信頼性のある情報発信をし、説明責任を果たす必要があることを認識し、内部統制システムの構築を行い、役職員全てのコンプライアンスと企業倫理の徹底により、社会から信頼していただける会社を目指すために、以下の（ア）から（キ）に記載のコンプライアンスの基本方針を定めています。

（ア） 基本原則

・本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員は、高い倫理観、遵法精神、誠実性、公平性をもって業務を遂行します。
・本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員は、基本的人権と多様な価値観、個性、プライバシーを尊重し、人権、信条、性別、国籍、年齢等に関する差別的言動、暴力行為、ハラスメント、いじめ等の人格を無視する行為を行いません。

（イ） 企業としての社会的責任の追及

・本資産運用会社は、企業として、公正な競争を通じて利潤を追求する経済主体であると同時に、広く社会にとって有用な存在でありつづけるよう努めます。
・本資産運用会社は、役職員に対し、この重大な社会的責任を自覚するとともに、諸法令や公正な慣習及びその精神を遵守し、社会的良識を持って行動することを求めています。
・本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員は、業務の遂行に際して、社会的儀礼の範囲を超えた金品の授受、不信を招くような過剰接待の接受を行なわず、また、いかなる場合であっても、違法な利益供与、違法な政治献金、贈賄等を行いません。
・本資産運用会社の役職員は、適切なコスト意識を常に持ち、公私の混同を回避します。

（ウ）　資産運用会社としてのコンプライアンス経営

・本資産運用会社は、金融商品取引業者及び取引一任代理等の認可を受けた宅地建物取引業者として、投資家に正確・公正かつ透明性の高い客観的な情報の迅速な提供に努め、投資家の資産保全に最大の配慮を払うとともに、投資家を保護し公正な不動産投資市場を形成する責任を自覚し業務を行います。

・本資産運用会社はコンプライアンスを経営の最重要課題として位置付け、役職員に対して、投資運用の専門家としての責任を自覚し、忠実義務及び善管注意義務を遵守することを求めています。

・本資産運用会社は、誠実に業務を遂行し、投資家及び本資産運用会社の利益に反する行為を行いません。

（エ）　各種法令の遵守

・金融商品取引法、宅地建物取引法、投資信託及び投資法人に関する法律その他の全ての法律、ルールの遵守はもとより、健全な商慣行、社会通念に従った業務活動を行います。

（オ）　反社会的勢力への利益供与等の禁止

・反社会的な活動や勢力に対しては毅然とした態度で臨み、取引関係その他いかなる関係も持ちません。

（カ）　情報の適切な管理

・本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員は、投資法人資産運用業等の業務を行うに際して第三者から開示を受けた機密情報、個人情報等の営業機密に関して、その保護・秘密保持に最大限の注意を払い、流失・漏洩の防止に努めます。

（キ）　労働環境

・本資産運用会社は、労働基準法など雇用関係法令を遵守し、働きやすい労働環境を整備します。

②　コンプライアンス体制

（ア）コンプライアンス委員会

a.　構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下同じです。）

b.　委員長

コンプライアンス・オフィサー

c.　開催時期・方法

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。

d.　決議事項

（ⅰ）コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃

（ⅱ）コンプライアンス基本方針、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改廃

（ⅲ）コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定

（ⅳ）投資運用委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

（ⅴ）利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項

（ⅵ）その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

（ⅶ）前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項

（ⅷ）その他委員長が必要と認める事項

e.　決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の全員が出席し、対象となる議案について議決権を有する出席委員の全員の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。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、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成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。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f.　取締役会への報告

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（イ）コンプライアンス体制

a.　コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本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理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部としてコンプライアンス部を設置し、当該部の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。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ます。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会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。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライア

ンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、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ます。

b. 内部監査に関する事項

(a) 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査部が行います。

内部監査の対象は、本資産運用会社の全ての組織、部署及びその業務とします。

内部監査部は、被監査部における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、内部監査計画に基づいて原則として年１回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役社長が指示するものとします。内部監査の実施にあたって被監査部は、内部監査部の求める書類・情報を提示して説明を行い、内部監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

(b) 内部監査の報告及び是正

内部監査部は、内部監査終了後速やかに、監査結果について「内部監査報告書」を作成してこれを代表取締役社長及び取締役会に提出し、報告します。また、その写しを被監査部に通知します。代表取締役社長は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部に改善指示を行うことができます。また、被監査部長は、改善計画を作成し、問題点の改善を行った上で、改善状況を代表取締役社長及び内部監査部へ報告するものとします。代表取締役社長及び内部監査部は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

（３）投資主の状況

2018 年 12 月 25 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）
ＮＢＮＳ投資事業有限責任組合	スポンサーの持分法適用関連会社です。無限責任組合員として、スポンサーの株主である日成ビルド工業株式会社が 50%、有限責任組合員として、スポンサーである日本エスコンが 45.1%、日本エスコンの連結子会社である株式会社エスコンリビングサービスが 4.9%、それぞれ出資しています。証券会社の私募の取扱により、2017 年 12 月 1 日付投資口受渡による出資を受けました。	18,379	37.8

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）
大阪厚生信用金庫	スポンサーの取引金融機関です。証券会社の私募の取扱により、2017 年 12 月 1 日付投資口受渡による出資を受けました。	10,600	21.8
大阪商工信用金庫	スポンサーの取引金融機関です。証券会社の私募の取扱により、2017 年 12 月 1 日付投資口受渡による出資を受けました。	5,263	10.8
近畿産業信用組合	スポンサーの取引金融機関です。証券会社の私募の取扱により、2017 年 12 月 1 日付投資口受渡による出資を受けました。	4,864	10.0
大同信用組合	スポンサーの取引金融機関です。証券会社の私募の取扱により、2017 年 12 月 1 日付投資口受渡による出資を受けました。	3,158	6.5
北おおさか信用金庫	スポンサーの取引金融機関です。証券会社の私募の取扱により、2017 年 12 月 1 日付投資口受渡による出資を受けました。	2,105	4.3
大阪信用金庫	スポンサーの取引金融機関です。証券会社の私募の取扱により、2017 年 12 月 1 日付投資口受渡による出資を受けました。	1,100	2.3
株式会社みなと銀行	スポンサーの取引金融機関です。証券会社の私募の取扱により、2017 年 12 月 1 日付投資口受渡による出資を受けました。	1,060	2.2
大阪シティ信用金庫	スポンサーの取引金融機関です。証券会社の私募の取扱により、2017 年 12 月 1 日付投資口受渡による出資を受けました。	1,060	2.2
水沢信用金庫	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。証券会社の私募の取扱により、2017 年 12 月 1 日付投資口受渡による出資を受けました。	1,060	2.2
	上位１０名合計	48,649	100.0

（注 1）「比率」とは、発行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位を四捨五入して記載しています。

（4）資産運用会社の大株主の状況

2018 年 12 月 25 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 (%)
株式会社日本エスコン	本資産運用会社に 100%出資している親会社です。J-REIT 市場に参入を企図し、本資産運用会社の設立時に 5,000 万円の出資を行いました。その後、2016 年 5 月 26 日に、本資産運用会社の財政基盤をより盤石なものとするために、本資産運用会社に対して 5,000 万円(1,000 株)の追加出資を行いました。	2,000	100
	上位１０名合計	2,000	100

（5）投資方針・投資対象

（ア） 用途別比率（取得価格ベース）

地域の生活を豊かにする暮らし密着型商業施設を中心とする商業施設への投資比率（取得価格ベース）の目途は以下のとおりです。なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資する収益性が高い又はＬＴＶの改善が見込まれる不動産関連資産（本投資法人の規約第 30 条第１項に定める意味を有します。以下同じです。）を取得する場合には、その過程において一時的に以下の比率から乖離する場合があります。

商業施設（底地を含む）： 80%以上
その他用途（ホテル、住居、物流施設等、底地を含む）： 20%未満

（イ） 底地及び土地建物の投資比率（取得価格ベース）

具体的な底地及び土地建物の投資比率（取得価格ベース）の目途は以下のとおりです。なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資する収益性が高い又はＬＴＶの改善が見込まれる不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の比率から乖離（概ね 10%以内）する場合があります。

底地： 50%程度
土地建物： 50%程度

（ウ）　地域別投資比率（取得価格ベース）

地域別投資比率（取得価格ベース）の目途は以下のとおりです。なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資する収益性が高い又はＬＴＶの改善が見込まれる不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の比率から乖離する場合があります。

四大都市圏：　　75％以上
但し、各四大都市圏の投資割合（取得価格ベース）を 75％以下とします。

（エ）　規模
本投資法人が投資する底地及び土地建物の１投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の基準は、それぞれ下表のとおりとします。

＜底地１投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の基準＞

区分	取得価格
最低投資規模	１投資物件当たり３億円以上
最高投資規模	当該取得物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率について、30％を上限とします。

＜土地建物１投資物件当たりの最低投資規模及び最高投資規模の基準＞

区分	取得価格
最低投資規模	１投資物件当たり５億円以上
最高投資規模	当該取得物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率について、30％を上限とします。

但し、上記各表記載の最低投資規模にかかわらず、以下に該当する場合には個別に当該投資物件の取得を行うことができるものとします。

ｉ．複数の投資物件を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る価格の投資物件が一部含まれる場合

ⅱ．投資基準に合致する投資物件の取得条件交渉を行った結果、鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得価格が最低投資規模を下回る場合
ⅲ．最低投資規模を下回るが、近隣の投資基準に合致する投資物件と一体として商業集積を形成する施設の場合
ⅳ．最低投資規模を下回るが、収益性の高い施設の場合
ⅴ．本投資法人の保有物件と社会経済的に一体として利用可能な隣接地等の投資物件を追加的に取得する場合

（オ）　運用期間

本投資法人は、原則として、中長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件の取得は行いません。ここで、短期とは１年未満の期間を、中期とは１年以上５年以下の期間を、長期とは５年を超える期間をいいます。売却を検討する場合は、市場状況を勘案し、ポートフォリオ全体に与える影響等を考慮し、総合的に判断します。但し、一定の場合には、当該物件の短期売却を検討及び実施することがあります（後記「(8) 売却方針」但書参照。）。

（カ）　個別投資基準

本投資法人は、以下のとおり、商業施設、ホテル、住居及び物流施設という各用途の物件について、共通及び用途ごとの個別の投資基準及び投資対象に基づき投資を行います。

投資基準（共通）

立地	用途、地域及び規模ごとの特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。底地を取得する場合には、これらを勘案するほか、エンドテナントの具体的な出店意向に適した立地か否かを特に重視します。
構造	主要部分(注１)が鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造又はこれらの構造に類する物件とします。
耐震性	原則として、新耐震基準(注２)に基づく物件を投資対象とします。なお、底地を取得する場合には、当該土地上の建物については、本基準を適用しないものとします。個別の PML 値(注３)は 15%未満とします。なお、取得時において、１物件当たりの PML 値が 15%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保することを検討した上で投資するものとします。なお、底地を取得する場合には、当該土地上の建物については、本基準を適用しないものとします。
遵法性	都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含み、以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含み、以下「建築基準法」といいます。）及びこれに関連する諸法令を遵守している物件又は取得までに遵守することが確定している物件を原則とします。但し、既存不適格物件(注４)については投資を行うことができるものとします。
環境・地質	専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低い又は内在しているが当該有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管又は処理等がなされている等により、当該有害物質等が内在し

	ていることが運用上の障害となる可能性が低いと判断された物件とします。
稼働率	原則として、安定稼働している物件とし、具体的には本投資法人の取得判断の時点において稼働率が 80%以上の物件とします。 但し、稼働率が 80%を下回る場合においても、本投資法人の取得以後、80%に達する可能性が十分に高いと判断される場合には、例外的に取得できるものとします。
テナント（注５）	テナントの属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資します。 具体的には、上記の勘案要素に関する以下の項目を中心に検討を行います。 ・反社会的勢力との関連の有無 ・業歴及び社会的信用度（同一業種で３年以上の業歴があることを目安とします。なお、３年以上の業歴がない場合、事業計画に関するヒアリングを行い、適切と判断される場合にのみ投資できるものとします。） ・上場の有無 ・企業規模（資本金、売上規模、従業員数） ・財務状況、資金繰りの現況等 ・直近決算の黒字・赤字 ・業種（忌避業種の該当性等を含む） ・賃貸借の目的と利用条件との整合性等 ・入居保証金の額等 ・特定のエンドテナントからの賃料収入集中度 特定のエンドテナントからの賃料収入が、本投資法人のポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率（６月末及び 12 月末の契約賃料をベースとします。）は、25%を上限とします。
権利関係	借地権が設定された土地（底地）を取得する場合には、原則として、①事業用定期借地権設定契約又は一般定期借地権設定契約が締結されており、②借地権者の属性や賃料負担能力が十分と判断できるとともに、③借地期間満了後の収益確保が見込めると判断した物件を投資対象とします。 建物及び土地を取得する場合には、原則として、敷地を含め一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件を投資対象とします。 但し、以下の形態の物件についても以下の事項を検証した上、適切と判断する場合には、投資対象とすることができます。 ＜共有物件＞ ・管理運営（賃貸・改良行為等を含みます。以下同じです。）の自由度を確保するため、取得する共有持分割合が 26%超であることを原則とします。その際、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。

	・収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。 ＜区分所有建物及びその敷地＞ ・管理運営の自由度を確保するため、取得を検討している区分所有権に係る建物の延床面積が 200 坪以上であることを原則とします。その際、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。 ＜借地権付建物＞ ・原則として、旧借地法（大正 10 年法律第 49 号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含みます。）に基づく借地権を対象とします。 ・底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 ＜境界確定が未了の物件＞ ・隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者との協議状況その他の従前の経緯、当該土地及び隣接地の所有者等を含む土地の利用状況、将来の紛争可能性、その他境界確認が未了であることに起因して当該建物に対する遵法性の観点等から考え得る検証を行い、これらの影響等について総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証した上で適切と認める場合には、投資対象とします。 ＜用益権が設定されている物件及び越境物が存在する物件＞ ・第三者による地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 ・隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者の属性、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。

（注１）「主要部分」とは、投資対象の延床面積合計において 80%以上の延床面積を占めている部分をいいます。

（注２）「新耐震基準」とは、建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和 55 年政令第 196 号）による改正（1981 年施行）後の建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。その後の改正を含みます。）に基づく構造基準をいいます。

（注３）「PML 値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PML には個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PML についての統一的な定義はありませんが、上記においては、「PML」とは想定した予定使用期間（50 年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475 年に一度起こる大地震＝50 年間に起こる可能性が 10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。なお、PML 値と地震 PML 値は同義です。

（注４）「既存不適格物件」とは、建築基準法第３条第２項の規定により、建築物の一部又は全部につき建築基準法令の一部又は全部の規定の適用を受けない建築物をいいます。

（注５）底地物件取得の場合、原則として、借地権者（本投資法人から見た賃貸先の相手方）が転貸している場合には、借地権者の属性、信用力、賃貸借条件等及びエンドテナントの業種、使用目的、入れ替えの可能性等を勘案いたします。

用途ごとの投資基準（個別）

a.　商業施設

i.　投資基準

本投資法人は、商業施設の中でも暮らし密着型商業施設に重点投資を行います。本投資法人が投資対象の中心とする暮らし密着型商業施設とは、日常生活に必要な商品・サービスを提供する、駅直結、住宅密集地又は幹線道路に面する等の日常生活圏に立地している５つのタイプに分類される商業施設をいいます。本投資法人はテナント構成、立地、商圏等の要素から分類される５つのタイプにおいて、SS（スペシャリティストア）については主に底地を、NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）及び SM（スーパーマーケット）については底地及び土地建物の双方を、GMS（ゼネラルマーチャンダイズストア）市街地型及び駅近型については主に土地建物を取得する方針です。

暮らし密着型商業施設のタイプ	定義	商圏
SS（スペシャリティストア）	ホームセンター、衣料品店、家電量販店等の各種専門店を有する商業施設	周囲 10Km 程度
NSC（ネイバーフッドショッピングセンター）	食品スーパー、ドラッグストア等を核のテナントとし、複数の各種専門店を有する商業施設	周囲３～５Km 程度
SM（スーパーマーケット）	日常生活に必要な食品を主力商品とした食品スーパー	周囲３Km 程度
GMS（ゼネラルマーチャンダイズストア）市街地型	食料品や日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を総合的に扱う総合スーパー	周囲３～５Km 程度
駅近型	駅に近接した場所（駅から 500m 程度）に立地し、食品スーパー・ドラッグストア等を中心のテナントとする商業施設	周囲３Km 程度

b.　ホテル

i.　投資基準

(a)　駅前、空港、ビジネス街、繁華街、観光地等の宿泊需要が見込める立地の物件に投資します。

(b)　オペレーターの規模、実績、信用力及び運営状況を鑑みて、原則として賃料の 100%の固定賃料または 90%以上の固定賃料部分と 10%以下の変動賃料部分からなる賃料により、安定した収益を確保しつつ収益の成長性をも見込むことのできる物件に投資します。

ii. 投資対象

本投資法人は、日本エスコンが開発する以下の３つのタイプのホテルのうち、主に宿泊特化型ホテルに投資します。

タイプ	定義
宿泊特化型ホテル	主に都市に所在し、宿泊に特化したホテル
フルサービスホテル	主に都市に所在し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯設備を備えたホテル
リゾートホテル	行楽地や保養地に所在し、主に観光客を対象とするホテル

c. 住居

i. 投資基準

立地条件やエリアに見合った建物スペック、賃料設定、設備等に鑑みて、近隣競合物件との比較において競争力が維持でき、安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める物件に投資します。

ii. 投資地域

最寄駅又は最寄りのバス停から徒歩約 10 分以内に位置する物件に投資します。但し、良好な住環境を有し、近隣に暮らし密着型商業施設がある等の理由により生活利便性が高い地域と見込まれる場合はこれに限りません。

iii. 投資対象

本投資法人は、以下の３つのタイプの住居のうち、主にシングルタイプの住居とコンパクトタイプの住居に投資します。

タイプ	主たるテナント対象 １戸当たりの専有面積
シングル	単身世帯 30 ㎡未満
コンパクト	２人程度の世帯 30 ㎡以上 60 ㎡未満
ファミリー	３人以上の世帯 60 ㎡以上

(注) １戸当たりの専有面積に関して、30 ㎡未満、30 ㎡以上 60 ㎡未満、60 ㎡以上の３つのレンジのうち、該当する戸数が最も多いレンジによって物件のタイプを決定するものとします。

d. 物流施設

i. 投資基準

立地条件やエリアに見合った建物スペック、賃料設定、設備等に鑑みて、近隣競合物件との比較において競争力が維持でき、安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める物件に投資します。

ii. 投資地域

物流拠点としての優位性・競争力（消費地及び生産地への近接性、高速道路及び 主要道路へのアクセス、港湾・空港・鉄道・トラックターミナルへのアクセス等）を有する地域に立地する物件に投資します。

iii. 投資対象

本投資法人は、日本エスコンが開発する延床面積10,000㎡以上の物流施設に投資します。

e. 底地

底地は、底地上の建物の用途に応じて上記のa. からd. までの各基準に則り、投資を行います。

（５）－２　テナントの選定基準に関する事項

テナントの選定に際しては、前記「（５）投資方針・投資対象／（カ）　個別投資基準」に記載のテナントに関する項目記載事項を総合的に検討します。

（５）－３　海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、本書の日付現在、海外不動産投資を行う予定はございません。

（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

日本エスコングループは、分譲マンション、商業施設等の企画・開発・販売事業及び保有物件における賃貸事業、プロパティ・マネジメント事業、分譲マンション管理事業、不動産関連業務受託、企画、仲介、コンサルティング事業並びに不動産投資顧問事業といった事業活動を行っています。事業の内容については、日本エスコンの「有価証券報告書（第23期）　第一部　企業情報　第１　企業の概況　３．事業の内容及び４．関係会社の状況」をご参照ください。

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

・スポンサーサポート契約

本投資法人は、日本エスコン及び本資産運用会社との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

（ア）情報提供
スポンサーは、本資産運用会社に対し、自ら又はエスコングループ企業（本②において「エスコングループ企業」とは、スポンサー及びスポンサーが直接又は間接に当該会社等の議決権の過半を所有している会社等にて構成されるグループ所属の会社等（但し、スポンサーを除きます。）をいいます。）が保有若しくは開発又は運用を受託する対象不動産（本②において「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等資産（本②において本投資法人の規約に定める本投資法人が資産運用の対象とする資産をいいます。）①開発中の不動産等資産及び②不動産、不動産の賃借権、地上権を裏付けとする信託受益権、匿名組合出資等の投資法人が取得可能な資産を含みます。）に関して合理的に提供可能な情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、テナント属性（守秘義務に反しない限度において提供可能なテナントの財務内容や売上高等の業績データを含むがこれらに限りません。））の提供を行うほか、本資産運用会社から要請があった場合には、可能な限り最大限要請のあった情報の提供を行います。但し、次の（ｉ）から（ｖ）に掲げる対象不動産はこの限りではないものとします。

（ｉ）当該時点において既に第三者に当該対象不動産の全部又は一部を譲渡することを約している又はかかる対象不動産につき優先交渉権を付与することを約している対象不動産（第三者との共同事業等に基づき取得した対象不動産の場合）
（ⅱ）当該時点において既に第三者に当該対象不動産に係る共有持分、若しくは当該対象不動産を保有する法人の出資持分を他の共有者、若しくは他の出資者に譲渡することを約している又はかかる対象不動産に係る共有持分、若しくはかかる対象不動産を保有する法人の出資持分につき優先交渉権を付与することを約している当該対象不動産
（ⅲ）スポンサー自ら又はエスコングループ企業の事業のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業、ウェアハウジング事業等）の対象である対象不動産
（ⅳ）行政機関、司法機関その他の国又は地方公共団体の要請に基づいて売却する対象不動産
（ｖ）対象不動産に係る建物の主要なテナントの要請に基づいて売却する当該対象不動産

（イ）本投資法人の優先買取権
ａ．スポンサー及び本投資法人は、スポンサー及びエスコングループ企業がスポンサーサポート契約締結日現在において保有する不動産等資産のうち、一部の不動産を「優先買取権対象不動産」として指定します。スポンサー及び本投資法人は、少なくとも毎年１年に１回（毎年 10 月を目処として）、優先買取権対象不動産のリストを更新するものとし、かかる更新の合意が書面によりなされた場合には、それ以後、当該書面記載の不動産等資産を「優先買取権対象不動産」とします。
ｂ．スポンサー及び本投資法人は、上記ａ．における優先買取権対象不動産の合意に際し又はそれ以後、書面により、優先買取権の有効期間（以下本②において「優先買取権有効期間」といいます。）及び優先買取権対象不動産毎の購入価格（以下本②において「優先買取価格」といいます。）につき合意するものとします。
ｃ．上記ｂ．の場合において、スポンサー及び本投資法人は、当該各優先買取権対象不動産の不動産鑑定価格を参照して優先買取価格を決定します。また、上記ａ．後段に基づき優先買取権対象不動産のリストを更新する際には、その時点で入手可能な不動産鑑定価格を参照して優先買取価格を更新します。
ｄ．上記ａ．ないしｃ．の行為は、互いに無償とし、各自その費用を負担します。但し、不動産鑑定評価その他の第三者への委託業務に係る費用の負担につき、書面により別段の合意を行うことができるものとします。

ｅ．本投資法人は、スポンサーに対し、優先買取権有効期間内はいつでも、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき、優先買取価格にてこれを買い取る旨を書面により申し出ること（以下「個別買取通知」といいます。）ができます。但し、本投資法人は、如何なる場合においても、優先買取権対象不動産の買取りを行う義務を負わないものとします。
ｆ．上記ｅ．に基づき、本投資法人よりスポンサーに対し、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき個別買取通知がなされた場合には、スポンサー及び本投資法人は、それ以後１ヶ月の期間を目処に（かかる期間は別途書面での合意により延長又は短縮可能とします。）、当該買取の具体的条件（受渡期日・表明保証内容・瑕疵担保内容・優先買取価格支払方法・信託受益権化の要否等を含みますが、これらに限られません。）につき、誠実に協議します。この場合において、スポンサー及び本投資法人は、新たに不動産鑑定評価を取得し、かかる不動産鑑定価格を上限として優先買取価格を協議します。
ｇ．スポンサーは、自ら及び優先買取権対象不動産を保有するエスコングループ企業をして、上記ｆ．に基づく優先買取権の行使の通知後における売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該優先買取権対象不動産に関する情報の提供、その他売買に係る一切の交渉を行わないものとします。但し、スポンサーと本資産運用会社との間において、本投資法人が当該優先買取権対象不動産の買取りを行わないことが書面により確認された時点以降は、この限りではありません。
ｈ．スポンサー又はエスコングループ企業のいずれかが、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき、第三者より、その取得の提案等を受けた場合、スポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、速やかに、書面にてその旨通知するものとします。この場合において、スポンサーは、本投資法人に対し、２週間以上の期間をもって、当該通知に記載の優先買取権対象不動産の全部又は一部を購入する意向があるか否かを返答するよう、要請することができます。かかる要請を受けた場合、本投資法人及び本資産運用会社は、期間内に誠実に回答を行うものとします。
ｉ．上記ｈ．において、本投資法人がスポンサーに対し、当該第三者の提示した価格と同等又はそれ以上の価格をもって優先買取権対象不動産を優先的に買い取ることができるものとします。

（ウ）優先交渉権
ａ．優先交渉権の付与（ファーストルック）
スポンサーは、スポンサー自ら又はエスコングループ企業のいずれか（以下本②において「売却希望会社」といいます。）が対象不動産（但し、（ア）（ｉ）ないし（ｖ）に該当するものを除きます。以下、本（ウ）において同じです。）の売却を計画する場合、売却希望会社に適用される法令並びに売却希望会社及び対象不動産を拘束する第三者との契約その他の合意に反しない限り、当該対象不動産に関する情報を第三者に先立ち本投資法人及び本資産運用会社に提供し又は提供せしめ、当該対象不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を、本資産運用会社に付与し又は付与せしめるものとします。優先交渉権は、対象不動産毎に、下記ｂ．に定める優先交渉期間を定めた場合はその間効力を有するものとします。
ｂ．優先交渉権の有効期間
優先交渉権の有効期間（以下本②において「優先交渉期間」といいます。）は、売却希望会社と本資産運用会社が別途合意する期間とします。
ｃ．購入の意思の通知
本資産運用会社は、優先交渉期間内に売却希望会社に対し、本投資法人による購入の意思の有無を通知します。
ｄ．優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止
スポンサーは、上記ｃ．に基づく購入の意思が有る旨の通知後における売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の

提供、売買交渉を行ってはならないものとし、かつ、売却希望会社がエスコングループ企業である場合は当該会社をして、第三者に対してかかる情報の提供、売買交渉を行わせないものとします。但し、対象不動産の購入価格のサウンディングのみを行う目的で対象不動産に関する情報の提供を行う場合はこの限りではありません。

e.　最終売却条件の提示（ラストルック）

優先交渉期間内に上記ｃ．に定める購入の意思が有る旨の通知がなされず、又は本資産運用会社と売却希望会社との間で売却条件が合意に達しなかった場合、売却希望会社は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、売却希望会社が合理的な期間以上売却活動を行った結果、第三者が提示する条件が、優先交渉期間内に本投資法人が提示した条件（もしあれば）と同等以下である場合には、スポンサーは、速やかに本資産運用会社にその旨を通知し又は売却希望会社たるエスコングループ企業より通知させるものとし、通知後遅滞無く本資産運用会社が売却希望会社に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示し、売却希望会社がこれに同意したときは、本投資法人は、売却希望会社より当該対象不動産を原則として当該第三者に優先して購入することができるものとします。この場合、売却希望会社がエスコングループ企業であるときは、スポンサーは当該会社をして当該対象不動産を本投資法人に売却させるものとします。

（エ）スポンサーによる購入検討

本投資法人は、本投資法人が保有する不動産等資産（以下本②において「本投資法人保有不動産」といいます。）の売却を計画する場合、本投資法人に適用される法令並びに本投資法人及び対象不動産を拘束する第三者との契約その他の合意に反しない限り、当該本投資法人保有不動産に関する情報をスポンサーに提供するものとします。スポンサーは、自己又はエスコングループ企業をして、当該本投資法人保有不動産の購入について真摯に検討し、又は検討せしめるものとします。

（オ）第三者保有物件の売却情報の提供

スポンサーは、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、スポンサーが当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。

（カ）マスターリース契約（固定）の検討

本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産について、本資産運用会社がスポンサーに固定賃料によるマスターリース契約の締結を要請する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、自己又はエスコングループ企業をして、当該不動産等資産に係る固定賃料によるマスターリース契約の締結及び諸条件につき真摯に検討し、又は検討せしめるものとします。

（キ）本投資法人の保有資産に係るリーシングのサポートの検討

ａ．スポンサーは、本資産運用会社が要請したときは随時、本資産運用会社に対し、スポンサーが把握する最新の賃貸需要動向に関する情報を提供します。

ｂ．本資産運用会社が、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産について、スポンサーに実効的なリーシング戦略を策定する等のリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、自ら又はエスコングループ企業をして、当該物件へのリーシングのサポートの提供につき検討し、又は検討せしめるものとします。

（ク）環境配慮技術及びノウハウの提供
本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産のリニューアル工事や物件運営に関して、テナント満足度の向上や水道光熱費の節約等のため、本資産運用会社がスポンサーに環境配慮技術及びノウハウの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、合理的に可能な限り、自ら又はエスコングループ企業をして、かかる環境配慮技術及びノウハウを提供し、又は提供せしめるものとします。

（ケ）ウェアハウジング機能の提供
本資産運用会社は、本投資法人による不動産等資産の機動的な取得を目的として、スポンサーに対し、本投資法人への当該不動産等資産の譲渡を前提とした一時的な保有（以下本（ケ）において「ウェアハウジング」といいます。）を依頼することができるものとします。この場合、スポンサーは、本資産運用会社から依頼を受けたウェアハウジング機能の提供について真摯に検討を行うものとします。なお、ウェアハウジング機能を提供するための諸条件については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件毎に協議のうえ、定めるものとします。

（コ）物件取得及び運用に関するアドバイザリー業務
ａ．スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務（但し、投資運用業又は投資助言・代理業務に該当しうる業務を含まないものとします。）に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の各号に定める業務受託を行うものとします。但し、本資産運用会社は、資産の運用に係る権限の全部又は一部の付与は行いません。
（ｉ）リサーチ関連業務（不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圏、競争環境に関する調査）
（ii）物件取得及び運用に関する助言及び補助業務
（iii）個別不動産に関する各種分析及びデューディリジェンス補助等
（iv）プロパティ・マネジメント業務
ｂ．スポンサーサポート契約の当事者は、スポンサーサポート契約により本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の売買の媒介を委託するものではなく、本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の売買の媒介を委託する場合には、両者間で別途当該媒介に係る契約を締結するものであることを相互に確認することとします。

（サ）本投資法人との物件共有又は準共有
スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、本投資法人が取得を予定する不動産等資産について、本投資法人との物件共有（準共有を含み、以下本（サ）において「本物件共有」といいます。）による不動産等資産の共有持分（準共有持分を含みます。）の取得を真摯に検討するものとします。但し、本物件共有の手法及び内容については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件毎に協議のうえ、定めるものとします。

（シ）マーケット情報の提供

スポンサーは、本資産運用会社が要請したときは随時、本資産運用会社に対し、以下の各号に掲げる事項について、スポンサーの保有する合理的に提供可能な情報を提供するものとします。
（ⅰ）不動産等資産の売買、開発に関するマーケット情報
（ⅱ）不動産等資産の賃貸マーケットに関する事項

（ス）再開発サポート等の提供
ａ．築年数が一定以上経過した本投資法人保有不動産並びに事業用定期借地権契約における借地権の存続期間の満了が近づいた本投資法人保有不動産（以下「再開発物件」といいます。）について、本資産運用会社が再開発の必要を認める場合には、本資産運用会社は、第三者に先立ち、スポンサーに対して、再開発計画の検討及び提案を要請するものとします。かかる要請を受けた場合、スポンサーは、再開発物件について再開発計画を真摯に検討し、本投資法人の投資対象となる収益不動産の再開発を行うことを内容とする再開発計画案を提示するものとします。
ｂ．本資産運用会社が、スポンサーの提示した再開発計画案について妥当と判断した場合には、スポンサーに対して、再開発物件に関する優先交渉権（優先的に売買又は開発業務受託の交渉を行う権利）を付与します。但し、本投資法人による再開発物件のスポンサーへの売却又は開発業務委託は、スポンサーが再開発された物件について（ウ）に定める優先交渉権を付与することを条件とします。優先交渉期間は、本資産運用会社とスポンサーが別途合意する期間とします。
ｃ．優先交渉期間内に本資産運用会社とスポンサーとの間で売却又は開発業務委託の条件が合意に達しなかった場合、本資産運用会社は、第三者との間で再開発物件の売却につき協議を開始することができるものとします。

（セ）投資法人へのセイムボート出資
スポンサーは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うものとします。また、スポンサーが本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めるものとします。

（ソ）人材の確保に関する協力
スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、財務、IR 等のノウハウを有する人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力するものとします。また、スポンサーは、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うものとします。

（タ）有効期間
ａ．スポンサーサポート契約の有効期間は、本契約の締結日から３年間とします。但し、スポンサーサポート契約は、本契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。
ｂ．スポンサーサポート契約は、有効期間満了日の３か月前までに、各当事者が他の当事者に対して本契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年

間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

（チ）報酬
スポンサーサポート契約上の業務に係る報酬は、都度スポンサーサポート契約の当事者において協議し決定するものとします。

・スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲み分け、あるいは、重複の状況
スポンサーである日本エスコンは、分譲マンションや土地を購入し開発する商業開発事業を主とする不動産販売事業をメインとしておりますが、不動産賃貸事業も主要なセグメントの１つとしており、当該業務において一部、本投資法人の投資対象と重複しております。
しかしながら、日本エスコンは主として開発又は施設の運営事業を中心に行っている一方で、本投資法人では保有に伴う不動産賃貸収入による安定的な収入の確保を目指すことから、本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的であり、また、事業内容による棲み分けは可能であるものと本資産運用会社は考えております。
なお、本資産運用会社は、投資法人資産運用業において本投資法人に対して善管注意義務を負っており、また投資顧問契約（金融商品取引法第２条第８項第 11 号に定めるものをいいます。）若しくは不動産投資顧問契約に基づき助言を行う、同契約の相手方（以下「ファンド運用部対象顧客」といいます。）に対して善管注意義務を負っていることから、第三者からの不動産関連資産等の売却に関する情報（以下「物件情報」といいます。）を本資産運用会社が入手した場合は、本資産運用会社が予め制定している不動産関連資産等情報配分基準(以下「本不動産関連資産等情報配分基準」といいます。)に従って、物件取得にかかる検討・判断についての本投資法人とファンド運用部対象顧客の間の優先順位を決することとし、本資産運用会社が恣意的な行動により利益相反行為を行うことを防止しています。なお、新たに物件非特定型の私募ファンド等を組成する場合、次の(i)のとおり、本資産運用会社は当該投資法人を第一順位者としてその取得を優先して検討することを、当該私募ファンド等の投資家に説明した上で、投資を受けるものとします。
具体的には、まず本資産運用会社が第三者から物件情報を入手した場合、本資産運用会社の REIT 運用部において物件情報を一元的に管理します。次に、本資産運用会社の REIT 運用部は、物件情報を受領した後、次のルールに従って、本投資法人による物件取得に係る検討・判断を行うものとします。
（i） 物件情報を本資産運用会社が入手した場合、REIT 運用部は、本投資法人を第一順位者としてその取得を優先して検討します。
（ⅱ）REIT 運用部の投資法人資産運用業務担当者が取得を検討しない物件又は検討した結果、取得しない若しくは検討した結果、本投資法人に取得させることを目的として一時的に SPC 等（以下「ブリッジ SPC 等」といいます。）を組成して取得させる判断を行った物件については、第二順位者が取得を検討することができるものとします。
（ⅲ）第二順位者はファンド運用部対象顧客とし、REIT 運用部は、ファンド運用部対象顧客のための投資助言業務を所管するファンド運用部のファンド運用部対象顧客の取得担当者（以下「ファンド運用部対象顧客担当者」といいます。）に物件情報を提供するものとします。
（ⅳ）ファンド運用部対象顧客担当者は、ファンド運用部対象顧客を第二順位者としてその取得にかかる投資助言を検討します。但し、上記(ⅱ)において、REIT 運用部が、本投資法人に取得させることを目的として一時的にブリッジ SPC 等を組成して取得させる判断を行った物件については、かかる判断に従った取得にかかる投資助言を優先的に検討するものとし、ブリッジ SPC 等を組成して取得する旨の投資助言をすることができないこととなった場合にのみ、ファンド運用部はファンド運用部対象顧客のために取得にかかる投資助言を検討できるものとします。
（ⅴ）本不動産関連資産等情報配分基準の運用状況について、REIT 運用部長は、四半期毎にコンプライアンス・オフィサーに対し報告するものとし、コンプライア

ンス・オフィサーは、四半期毎にコンプライアンス委員会に事後の報告をするものとします。

（vi）コンプライアンス部は、物件情報の入手方法、検討過程その他資産運用会社の不動産関連資産等情報配分基準の運用に関して、随時モニタリングを行うものとします。

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（2018 年 12 月 25 日現在）

役職名	氏　名	主要略歴	選任理由
執行役員	大森 利	1989 年４月　安田信託銀行株式会社（現　みずほ信託銀行株式会社） 2006 年 10 月　みずほ信託銀行株式会社　コンサルティング部次長 2010 年４月　みずほ証券株式会社　IB プロダクツグループ　不動産金融開発第２部長 2011 年４月　同　IB プロダクツグループ　不動産金融開発第１部長 2012 年４月　同　IB プロダクツグループ　副グループ長 2014 年４月　同　法人グループ企業推進第一部長 2016 年 10 月　株式会社日本エスコン 株式会社エスコンアセットマネジメント出向　執行役員 2016 年 11 月　同　代表取締役（現任） エスコンジャパンリート投資法人　執行役員（現任）	信託、不動産及び J-REIT について幅広い知識と経験を有していることから、投資法人の経営を遂行する者として適任であると考え選任いたしました。
監督役員	山中 眞人	1998 年４月　三井安田法律事務所（現　外国法共同事業法律事務所リンクレーターズ） 2002 年 10 月　あさひ・狛法律事務所（現　西村あさひ法律事務所） 2007 年５月　東京青山・青木・狛法律事務所（現　ベーカー&マッケンジー法律事務所（外国法共同事業）） 2011 年２月　米国ニューヨーク州弁護士　登録 2014 年３月　メルコフィナンシャルホールディングス株式会社　監査役（非常勤）（現任） 2014 年 10 月　メルコインベストメンツ株式会社　監査役（非常勤）（現任） 2016 年８月　エスコンジャパンリート投資法人　監督役員（現任）	法律の専門家としての幅広い知識及び投資運用会社のコンプライアンス委員を務めていた経験等から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考え選任いたしました。

役職名	氏　名	主要略歴	選任理由
		2017年12月　狛・小野グローカル法律事務所（現任） 2018年４月　株式会社マキス　監査役（非常勤）（現任）	
監督役員	宇賀神 哲	1997年10月　監査法人トーマツ（現　有限責任監査法人トーマツ）東京事務所 2005年３月　ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社　財務企画部 出向 2007 年９月　みずほコーポレートアドバイザリー株式会社（現　株式会社みずほ銀行） 2008年11月　ジャパン・ビジネス・アシュアランス株式会社 2011年８月　JBA HR ソリューション株式会社　取締役（現任） 2015 年９月　ジャパン・ビジネス・アシュアランス株式会社　マネージングディレクター（現任） 2015年９月　株式会社 JBA ホールディングス　取締役（現任） 2016年８月　エスコンジャパンリート投資法人　監督役員（現任）	公認会計士としての実務経験と知識を有しており、会計の専門家の見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考え選任いたしました。

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

氏　名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
大森　利	代表取締役社長	本投資法人はその主たる業務である資産運用業務を委託する本資産運用会社との連携が必要となりますが、本資産運用会社の役員が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携が一層強化されるものと考えます。また兼職により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることで業務運営の効率化を促進でき、同時に実質的かつ十分な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定しておりますが、当該委託契約の変更若しくは解約等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。）若しくは当該委託契約の条項により、役員会若しくは投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の「役員会規程」において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。なお、本投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督し

			ています。 また、資産運用会社については会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において「利害関係者取引規程」を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人との間で取引を行う場合には、数段階に及ぶ厳格な審査手続きを実施し、その審査の中で外部専門家である外部委員による牽制を図っています。

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）

氏　名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等
山中 眞人	狛・小野グローカル法律事務所 メルコフィナンシャルホールディングス株式会社　監査役(非常勤) メルコインベストメンツ株式会社　監査役(非常勤) 株式会社マキス　監査役(非常勤)	兼職先は、業態及び業務の内容上、本投資法人と利益相反関係にありません。また、役員の職業的倫理から、利益相反取引が生じる可能性は低く、今後も兼職を解消する必要性はないものと考えます。
宇賀神 哲	JBA ホールディングス　取締役 ジャパン・ビジネス・アシュアランス　マネージングディレクター JBA HR ソリューション　取締役	兼職先は、業態及び業務の内容上、本投資法人と利益相反関係にありません。また、役員の職業的倫理から、利益相反取引が生じる可能性は低く、今後も兼職を解消する必要性はないものと考えます。

（2）資産運用会社

①　資産運用会社の役員の状況（2018 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	大森 利	「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」をご参照ください。	「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」をご参照ください。
取締役	伊藤 貴俊	2001 年９月　株式会社日本エスコン入社 2006 年２月　同 執行役員 2007 年３月　同 常務取締役	兼任・兼職・出向は左記の通り

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
		2010年11月　同 事業本部長 2011年３月　同 代表取締役（現任） 2012年１月　同 東京本店長 2013年５月　株式会社エスコンプロパティ　代表取締役 2014年７月　株式会社エスコンアセットマネジメント　取締役（現任） 2014年11月　株式会社日本エスコン　社長執行役員（現任） 2016年９月　株式会社エスコンリビングサービス　取締役 2018年７月　株式会社エスコンプロパティ　取締役（現任）	
取締役	中西 稔	1975年４月　安田信託銀行株式会社入行（現　みずほ信託銀行株式会社）入社 2005年４月　同　執行役員　大阪支店支店長 2008年４月　株式会社創建入社　専務取締役 2011年８月　株式会社日本エスコン入社 2012年６月　同　執行役員　財務経理部長 2013年３月　同　取締役 2013年５月　株式会社エスコンプロパティ　取締役（現任） 2013年８月　株式会社日本エスコン　管理本部長（現任） 2014年７月　株式会社エスコンアセットマネジメント　取締役（現任） 2014年11月　株式会社日本エスコン　執行役員 2015年３月　株式会社日本エスコン　常務取締役 2016年９月　株式会社エスコンリビングサービス　取締役（現任） 2017年３月　株式会社日本エスコン　専務取締役（現任） 同　専務執行役員（現任）	兼任・兼職・出向は左記の通り
監査役	鈴木 裕之	2007年２月　株式会社日本エスコン入社　マネージャー（現任） 2013年５月　株式会社エスコンプロパティ　監査役（現任） 2014年７月　株式会社エスコンアセットマネジメント　監査役（現任） 2016年９月　株式会社日本エスコン　内部監査室　室長　兼務　監査等委員会室室長（現任）	兼任・兼職・出向は左記の通り

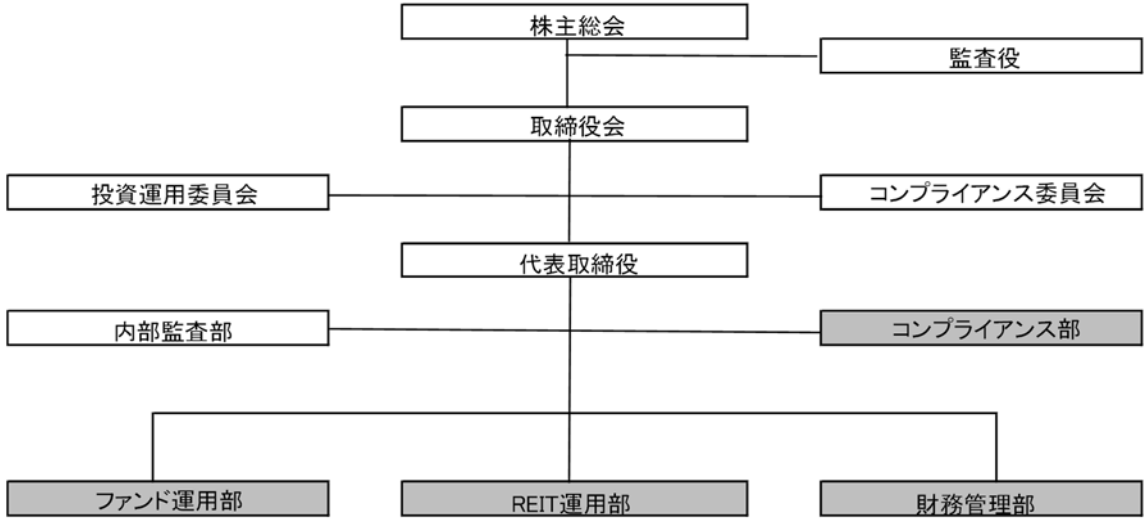
② 資産運用会社の従業員の状況（2018 年 12 月 25 日現在）

出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	株式会社日本エスコン	13	５名（内訳　財務管理部１名、ファンド運用部２名、コンプライアンス部１名、内部監査部１名）兼務
出向者計		13	
出向者以外		2	１名（財務管理部の嘱託社員）兼務（出向元以外）
資産運用会社従業員総数		15	―

（注）資産運用会社従業員総数には役員及び派遣社員は含まれていません。

③　投資法人及び資産運用会社の運用体制

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。



（ア）　組織

・網掛けの部の部長又は責任者については、宅地建物取引業法施行規則第 19 条の２第１項第３号又は金融商品取引業等に関する内閣府令第９条第２号イに定める重要な使用人として登録しています。

・REIT 運用部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士又は公認会計士）及び経験（数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に２年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有しています。

a.　取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は毎月１回開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監

督します。

b.　コンプライアンス部、運用部（REIT 運用部及びファンド運用部）、財務管理部

本資産運用会社は、コンプライアンス部、運用部（REIT 運用部及びファンド運用部）及び財務管理部を設置しています。コンプライアンス部の長たるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

REIT 運用部は、資産の取得等、資産の売却及び賃貸等の業務を行います。財務管理部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し、資金調達等の業務、投資主総会及び役員会の運営、インベスターリレーションズ（ＩＲ）、広報その他各種庶務業務等に関する業務を行います。

c.　コンプライアンス委員会及び投資運用委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資運用委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、前記「②　コンプライアンス体制」及び後記「(ウ)　投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

（イ）　業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞

組織	担当する業務
コンプライアンス部	１．本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 ２．コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 ３．各部署による起案事項及び、投資運用委員会付議事項の内容審査に関する事項 ４．本資産運用会社のコンプライアンス委員会の運営に関する事項 ５．法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 ６．コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 ７．法人関係情報の管理に関する事項 ８．自主検査に関する事項 ９．本資産運用会社の広告審査に関する事項 10．本資産運用会社の苦情及び紛争処理、並びに訴訟行為に関する事項 11．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 12．前各号に付随する事項
内部監査部	１．内部監査の統括に関する事項 ２．内部監査の方針及び計画の策定に関する事項

組織	担当する業務
	３．内部監査の実施に関する事項 ４．内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 ５．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 ６．前各号に附随する事項
REIT運用部	１．本投資法人の運用ガイドライン及び一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則に定める資産管理計画書（以下、あわせて「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、財務管理部の所管業務を除きます。）の起案 ２．本投資法人の運用資産の取得に関する事項 ３．投資前の本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータ候補の事業評価等に関する事項 ４．本投資法人の運用資産の処分に関する事項 ５．本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 ６．本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 ７．本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 ８．不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 ９．本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 10．本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 11．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 12．前各号に付随する事項
ファンド運用部	１．本資産運用会社が投資顧問契約（金融商品取引法２条８項11号に定めるものをいいます。）又は不動産投資顧問契約を締結した顧客（以下「対象顧客」といいます。）に係る資産の取得及び処分に関する計画の策定及び実行（投資運用業に該当するものを除きます。）並びにこれらの助言に関する事項 ２．対象顧客の運用資産の賃貸、維持管理及び修繕に関する計画の策定及び実行並びにこれらの助言に関する事項 ３．対象顧客の資金調達に関する計画の策定及び実行並びにこれらの助言に関する事項 ４．対象顧客の経理に関する事項 ５．対象顧客の分配金支払の計画の策定及び実行に関する事項 ６．対象顧客の機関の運営に関する事項 ７．対象顧客に関する顧客管理に関する事項 ８．対象顧客の出資者に対する情報開示その他ディスクロージャーに関する事項 ９．信託受益権の売買、売買の媒介・代理に関する事項(当該行為を業として行うことが第二種金融商品取引業に該当するものに限ります。)

組織	担当する業務
	10. 信託受益権の私募の取扱いに関する事項(当該行為を業として行うことが第二種金融商品取引業に該当するものに限ります。) 11. 宅地建物取引業その他の不動産の売買又は貸借の代理又は媒介（本投資法人に関するもの及び上記１．に該当するものを除きます。） 12. 不動産の賃貸、維持管理及び修繕に関する計画の策定及び実行を含む不動産の管理業務（本投資法人に関するもの及び上記２．に該当するものを除きます。） 13. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 14. その他付随する事項
財務管理部	１．運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 ２．本投資法人の資金調達に関する事項 ３．本投資法人の財務に関する事項 ４．本投資法人の経理及び決算に関する事項 ５．本投資法人の配当政策に関する事項 ６．本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 ７．本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 ８．本投資法人の役員の業務補助に関する事項 ９．本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 10. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 11. 本投資法人の格付けに関する事項 12. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 13. 本資産運用会社の財務に関する事項 14. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 15. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 16. 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 17. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 18. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 19. 本資産運用会社の投資運用委員会の運営に関する事項 20. 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 21. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 22. 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 23. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 24. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項

組織	担当する業務
	25. 本資産運用会社の情報システムの管理・開発管理に関する事項 26. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 27. 本資産運用会社の庶務に関する事項 28. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 29. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 30. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 31. 前各号に付随する事項

（ウ）　投資運用の意思決定機構

a.　投資運用委員会

（i）構成員

代表取締役社長、取締役会で投資運用委員会の委員に選任された取締役（１名）、REIT 運用部長、財務管理本部長、財務管理部長、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はあるが、議決権は有しません。）、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下本（ア）において同じです。）

（ⅱ）委員長

代表取締役社長

（ⅲ）開催時期・方法

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。

（ⅳ）決議事項

(a) 資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定

(b) 投信協会の規則に定める資産管理計画書の策定及び改定

(c) 投資運用委員会規程の制定及び改廃

(d) 本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更

(e) 運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）

に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）

(f) 本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更

(g) 利害関係者取引規程により、投資運用委員会の承認が必要とされる取引に関する事項

(h) その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項

(i) その他委員長が必要と認める事項

（ｖ）決議方法

投資運用委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の４分の３以上が出席し（但し、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の４分の３以上の賛成（但し、外部委員の賛成は必須とします。）により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

各委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。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、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資運用委員会の構成員以外のオブザーバーを投資運用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。

コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資運用委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

（vi）取締役会への報告

投資運用委員会に付議された議案の起案部の長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

b. 運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、資産管理計画書を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、REIT 運用部、並びに、財務管理部（以下あわせて「起案部」といいます。）により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題（下記（i）に定義します。）の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）投資運用委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

(i) 起案部による起案から投資運用委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

REIT 運用部長及び財務管理部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、REIT 運用部長及び財務管理部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

（ⅱ）投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会は、REIT 運用部長及び財務管理部長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は REIT 運用部長及び財務管理部長に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

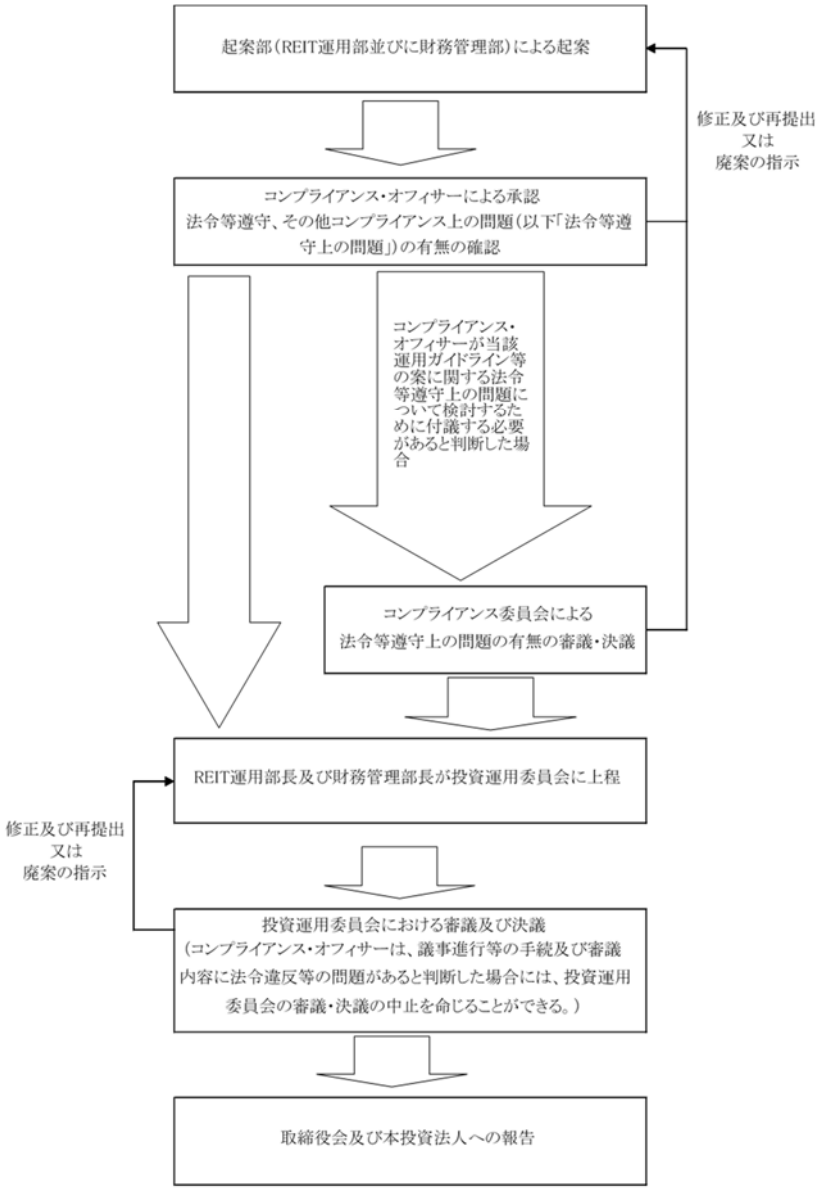
運用ガイドライン等の案は、当該投資運用委員会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記 c, から f. のとおり、具体的な運用を行います。

（ⅲ）取締役会及び本投資法人への報告

REIT 運用部長及び財務管理部長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

本資産運用会社は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは次のとおりです。


起案部（REIT運用部並びに財務管理部）による起案
修正及び再提出
又は
廃案の指示
コンプライアンス・オフィサーによる承認
法令等遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」）の有無の確認
コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案に関する法令等遵守上の問題について検討するために付議する必要があると判断した場合
コンプライアンス委員会による
法令等遵守上の問題の有無の審議・決議
REIT運用部長及び財務管理部長が投資運用委員会に上程
修正及び再提出
又は
廃案の指示
投資運用委員会における審議及び決議
（コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を命じることができる。）
取締役会及び本投資法人への報告

c,　運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

まず、運用資産の取得に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

(i)　REIT運用部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資運用委員会への上程まで

(a)　REIT 運用部による物件デューディリジェンス

REIT 運用部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デューディリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

物件デューディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、DCF 法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠及び DCF 法の適用結果と他の方法・手法の適用結果の比較衡量に関する確認を行い、また確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER 作成業者及び不動産鑑定業者の客観的基準に基づいた選定等により第三者性を確保すること、ER 作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER 及び鑑定評価書を受領する際には提供した情報等の反映状況の検証をはじめとする適切な確認を行うこと、ER 及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。

(b)　コンプライアンス・オフィサー等による承認

REIT 運用部は、当該取得計画案及びこれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した REIT 運用部に連絡します。

REIT 運用部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した REIT 運用部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委

員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、REIT 運用部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

（ⅱ） 投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デューディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は REIT 運用部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該投資運用委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、REIT 運用部は、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、REIT 運用部長は、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

（ⅲ） 取締役会及び本投資法人へ報告

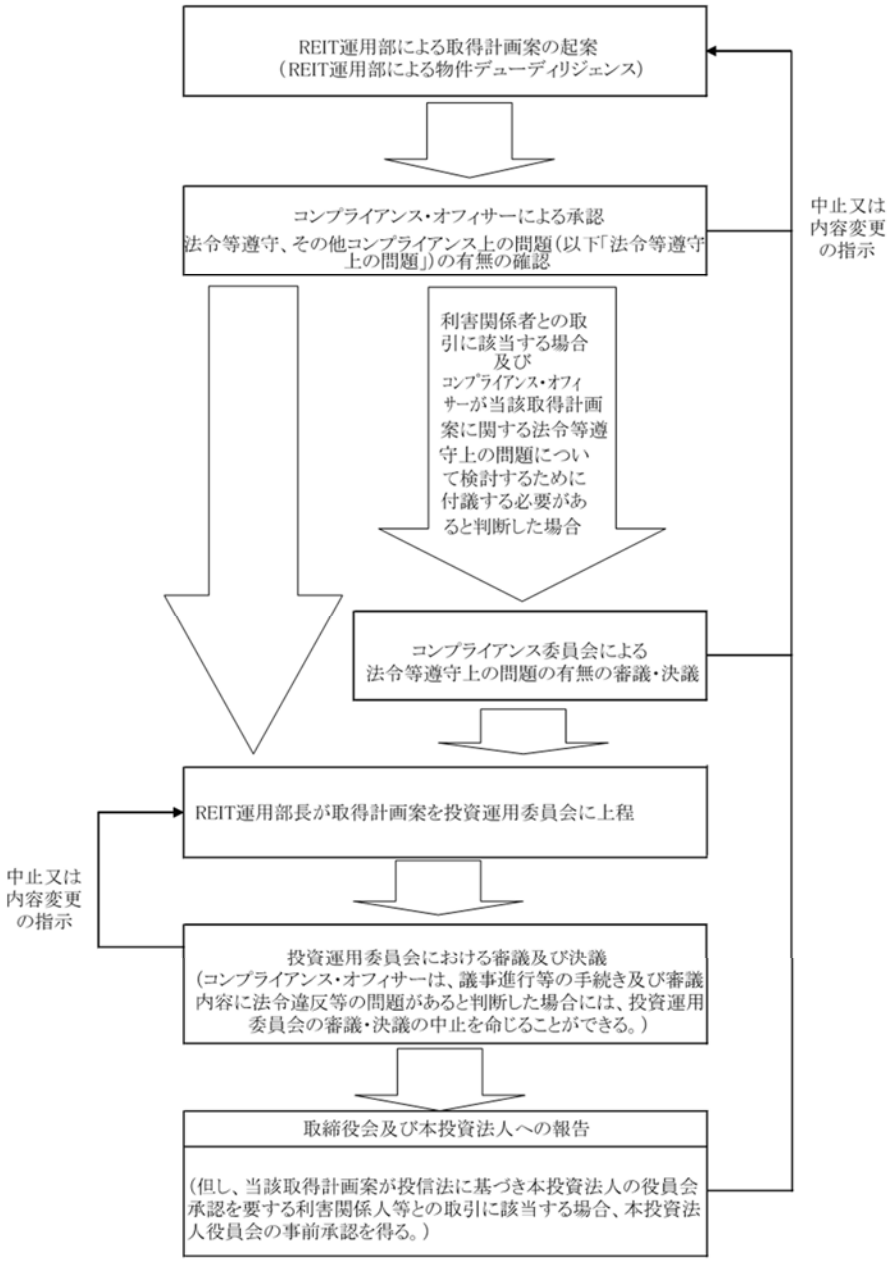
REIT 運用部長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、本資産運用会社は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

（ⅳ） 取得計画の実行

当該取得計画が投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、REIT 運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

運用資産の取得に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。


REIT運用部による取得計画案の起案
（REIT運用部による物件デューディリジェンス）
コンプライアンス・オフィサーによる承認
法令等遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」）の有無の確認
中止又は内容変更の指示
利害関係者との取引に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案に関する法令等遵守上の問題について検討するために付議する必要があると判断した場合
コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無の審議・決議
REIT運用部長が取得計画案を投資運用委員会に上程
中止又は内容変更の指示
投資運用委員会における審議及び決議
（コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を命じることができる。）
取締役会及び本投資法人への報告
（但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合、本投資法人役員会の事前承認を得る。）

d.　運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の処分に関する業務についての起案部は、REIT 運用部となります。

e.　運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

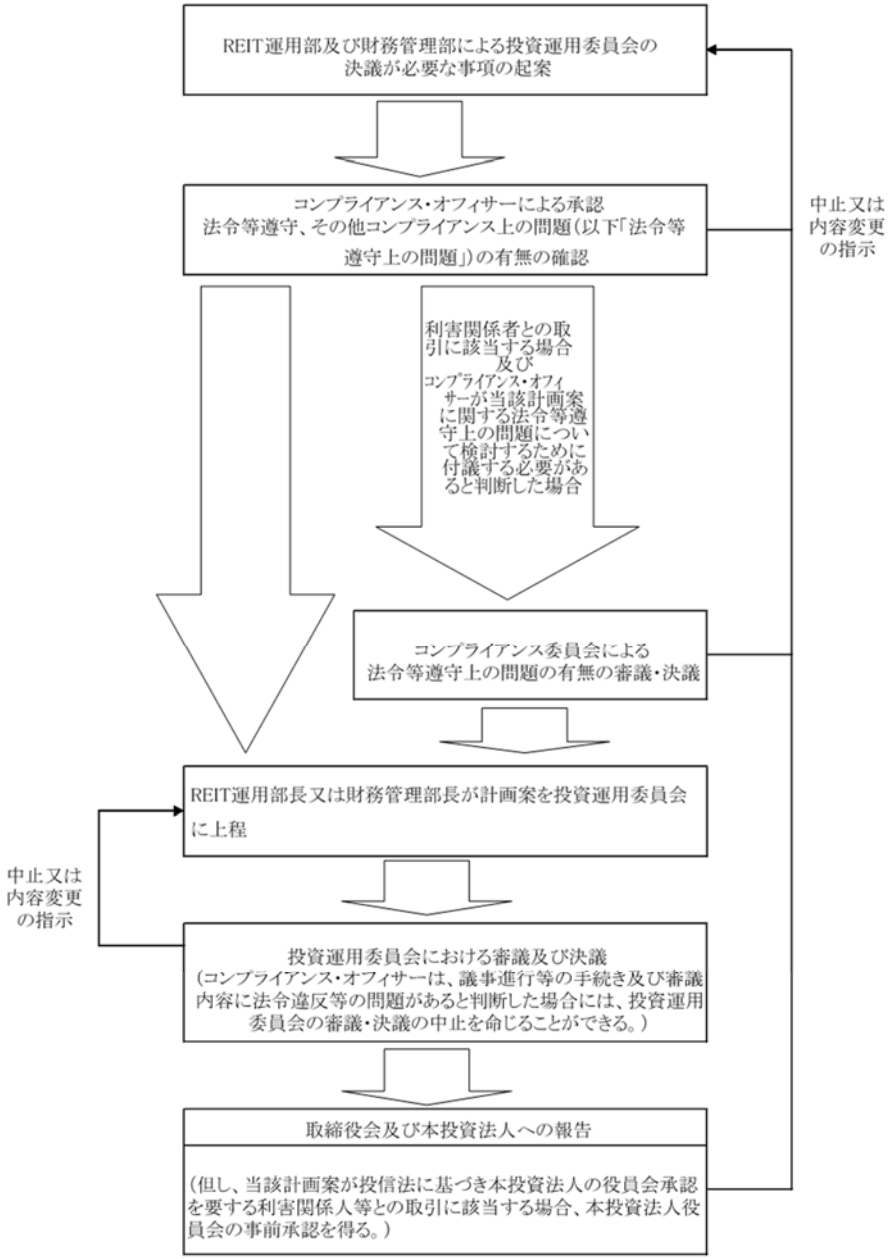
運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、REIT 運用部となります。

本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別途、社内規程の一つとして「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定するものとします。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務の委託を含む業務の外部委託に当たっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をするものとします。プロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての注意義務を持って業務を遂行する義務及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を標準として規定し、業務受託者の責任範囲を明確化します。

f.　資金調達に関する運営体制

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務管理部となります。

運用資産の売却、賃貸及び管理並びに資金調達に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。


REIT運用部及び財務管理部による投資運用委員会の決議が必要な事項の起案
コンプライアンス・オフィサーによる承認
法令等遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」）の有無の確認
中止又は内容変更の指示
利害関係者との取引に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが当該計画案に関する法令等遵守上の問題について検討するために付議する必要があると判断した場合
コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無の審議・決議
REIT運用部長又は財務管理部長が計画案を投資運用委員会に上程
中止又は内容変更の指示
投資運用委員会における審議及び決議
（コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を命じることができる。）
取締役会及び本投資法人への報告
（但し、当該計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合、本投資法人役員会の事前承認を得る。）

（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

本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

（ア）利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

a.　本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主

b.　a. に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）

c.　a. 及び b. に掲げる者のほか、投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等

d.　a. から c. までのいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社(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。以下同じです。)、a. から c. までのいずれかに該当する者が、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、a. から c. までのいずれかに該当する者が、本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社又は a. から c. までのいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社（但し、a. から c. までのいずれかに該当する者が 20%未満までの出資を行う場合を除きます。）

（イ）利害関係者との取引に関する意思決定手続

a.　利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合にはコンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会がコンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資運用委員会に上程することができます。投資運用委員会が当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されます（但し、下記 c. に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。

b.　利害関係者取引を担当する部の長は、前記 a. の投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。また、投信法 203 条第 2 項に定める書面による通知を本投資法人

に対して行うものとします。

c. 本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記(イ)に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続きを経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に)、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 245 条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

d. 前記 c．本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案部に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、本投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

（ウ）対象となる取引の範囲及び取引の基準

a. 物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産１物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、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の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に SPC 等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

b. 物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産１物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、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の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

c. 物件の賃貸

利害関係者に不動産等資産を賃貸する場合、利害関係者との間の当該賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

d. 不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下「PM 会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM 会社として利害関係者を選任することができるものとします。

e.　物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

f.　工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額１千万円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、①当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

g.　資金調達

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、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である大森 利は本資産運用会社の役員を兼任しています。兼職による利益相反関係への体制については「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等（１）投資法人　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」をご参照ください。

(イ)利益相反取引に対する本資産運用会社の取締役会が果たす機能について

本資産運用会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「利害関係者取引規程」を制定し、当該規程により複階層におよぶ厳格な審査を経て投資運用委員会で審議・決議され、取締役会に報告されること、また本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うこと等を規定しております。詳細につきましては「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等（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」をご参照ください。

(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

本資産運用会社の投資運用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。なお、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員は下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		兼職等
投資運用委員会 外部委員	木村 悦人	1988年３月 1991年３月 1993年４月 2001年４月	テンポラリーセンター(現　株式会社パソナ) 株式会社共立鑑定所 一般財団法人日本不動産研究所 不動産鑑定士　登録	(兼任・兼職等) 兼任・兼職は左記のとおり (スポンサー企業との関係) 該当ありません

役職名	氏名	主要略歴	兼職等
		2002年４月　米国ローンスターファンド・ハドソンジャパン債権回収株式会社(現　ハドソンジャパン株式会社) 2011年11月　株式会社再開発評価 2014年７月　株式会社アセット・コンサルティング設立　代表取締役(現任) 2016年８月　株式会社エスコンアセットマネジメント　投資運用委員会　外部委員（現任)	
コンプライアンス委員会 外部委員	麻生 裕介	2004年10月　弁護士登録(第二東京弁護士会)　シティユーワ法律事務所 2007年12月　金融庁総務企画局市場課専門官 2008年４月　同局企画課決済システム強化推進室専門官 併任 2009年７月　シティユーワ法律事務所　復帰(現任) 2016年８月　株式会社エスコンアセットマネジメント　コンプライアンス委員会　外部委員（現任)	(兼任・兼職等) 兼任・兼職は左記のとおり (スポンサー企業との関係) 該当ありません

(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

また、本資産運用会社の内部監査についてはコンプライアンス・オフィサーがこれを行うものとし、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・オフィサーの役割については前記「１．基本情報　（２）コンプライアンスに関する基本方針　② コンプライアンス体制　（イ）コンプライアンス体制　a．コンプライアンスに関する事項」をご参照ください。また、コンプライアンス・オフィサーの略歴については、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	兼職等
コンプライアンス・オフィサー	杤尾 泰生	1975年４月　京阪神急行電鉄（現　阪急電鉄）入社　運輸部 1976年４月　同　財務部理財課 1982年12月　同　財務部理財課　第二理財係長 1989年６月　同社　経営政策室調査役 1993年６月　株式会社阪急シグマコーポレーション　出向 2000年６月　株式会社阪急ホテルズ（現　株式会社阪急阪神ホテルズ）　出向 取締役（セールス担当） 2001年８月　株式会社第一ホテル（現　株式会社阪急阪神ホテルズ）　出向 代表取締役専務取締役	(兼任・兼職等) 該当ありません (スポンサー企業との関係) 該当ありません

役職名	氏名	主要略歴	兼職等
		2002年４月　株式会社第一阪急ホテルズ（現　株式会社阪急阪神ホテルズ）　出向 常務取締役　第一ホテル東京総支配人 2005年４月　株式会社阪急ビジネスアソシエイト（現　株式会社 阪急阪神ビジネスアソシエイト）（出向）常務取締役 2006年４月　阪急インベストメントパートナーズ株式会社（現　阪急阪神不動産投資顧問株式会社）　代表取締役社長 2014年４月　株式会社阪急阪神エクスプレス　常任（常勤）監査役 2018年４月　株式会社エスコンアセットマネジメント　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

本「３．スポンサー関係者等との取引等」において、利害関係人等及びその他特別の関係にある者とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に定義される利害関係者をいいます。以下、同様です。

①　取引の種別：資産の取得

本投資法人は、利害関係者に該当する以下の売主から各取得予定資産を取得します。各取引の概要は、以下のとおりです。なお、以下には取得済資産である「tonarie 南千里」、「ラ・ムー北津守店（底地）」及び「ケーズデンキ倉敷店（底地）」を含みます。

取得（予定）資産	取得（予定）価格（注１）（百万円）	取得（予定）先	取引総額に占める割合（%）（注２）
tonarie南千里（注３）	7,200	株式会社日本エスコン	17.3
ラ・ムー北津守店（底地）（注３）	1,270		3.1
ケーズデンキ倉敷店（底地）（注３）	2,121		5.1
あすみが丘ブランニューモール	3,200		7.7
tonarie清和台	3,290		7.9
パレマルシェ西春	4,610		11.1
西白井駅前プラザ	451		1.1
TSUTAYA堺南店（底地）	946		2.3

取得（予定）資産	取得（予定）価格（注１）（百万円）	取得（予定）先	取引総額に占める割合（%）（注２）
資さん春日（底地）	401		1.0
ケーズデンキおゆみ野店（底地）	2,710		6.5
山陽マルナカ水谷店（底地）	1,430		3.4
合計	27,629	―	66.4

（注１）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買買金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。
（注２）「取引総額に占める割合」には、取得予定価格の合計額に対する各取得予定資産の取得予定価格の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注３）「tonarie 南千里」、「ラ・ムー北津守店（底地）」及び「ケーズデンキ倉敷店（底地）」は 2017 年 12 月 1 日に株式会社日本エスコンから本投資法人が取得済みの資産です。

② 取引の種別：プロパティ・マネジメント業務契約

取得済資産及び取得予定資産である「tonarie 南千里」、「ラ・ムー北津守店（底地）」、「ケーズデンキ倉敷店（底地）」、「あすみが丘ブランニューモール」、「ケーズデンキおゆみ野店（底地）」、「TSUTAYA 堺南店（底地）」、「パレマルシェ西春」、「西白井駅前プラザ」、「山陽マルナカ水谷店（底地）」については、利害関係者である株式会社エスコンプロパティと信託受託者との間で、プロパティ・マネジメント契約を締結しています。

また、本投資法人上場時までに、信託受託者は、取得予定資産のうち、「ニトリ土浦店（底地）」、「ニトリ今市店（底地）」、「tonarie 清和台」、「ケーズデンキ西神戸店（底地）」、「マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）」、「ユニクロ春日（底地）」、「au-SoftBank 春日（底地）」、「くら寿司春日（底地）」、「ドコモショップ春日（底地）」、「こんぴら丸春日(底地)」、「ワンカルビ春日（底地）」、「ミスターマックス春日（底地）」、「Avail.しまむら春日（底地）」、「資さん春日（底地）」、「ナフコ春日（底地）」、「ケーズデンキ春日（底地）」について利害関係者である株式会社エスコンプロパティとの間でプロパティ・マネジメント契約を締結する予定です。

プロパティ・マネジメント契約（締結予定を含みます。）に係る利害関係人等との取引の概要は、以下のとおりです。

契約先	取得済資産及び取得予定資産	業務委託料（年額）（百万円）（注１）	取引総額に占める割合（%）（注２）
株式会社エスコンプロパティ	tonarie 南千里	36	43.0
	ラ・ムー北津守店（底地）	1	1.2
	ケーズデンキ倉敷店（底地）	1	1.2
	あすみが丘ブランニューモール	7.2（注３）	8.6
	西白井駅前プラザ	1.8	2.1
	ケーズデンキおゆみ野店（底地）	0.6	0.7
	ニトリ土浦店（底地）	0.5	0.6

	ニトリ今市店（底地）	0.5	0.6
	tonarie 清和台	24	28.7
	ケーズデンキ西神戸店（底地）	1（注４）	1.2
	山陽マルナカ水谷店（底地）	1	1.2
	TSUTAYA 堺南店（底地）	0.6	0.7
	パレマルシェ西春	3.6	4.3
	マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）	1（注４）	1.2
	ミスターマックス春日(底地)	0.3（注４）	0.4
	ユニクロ春日(底地)	0.3	0.4
	Avail.しまむら春日(底地)	0.3（注４）	0.4
	au-SoftBank 春日(底地)	0.3	0.4
	くら寿司春日(底地)	0.3	0.4
	ドコモショップ春日(底地)	0.3	0.4
	こんぴら丸春日(底地)	0.3	0.4
	ワンカルビ春日(底地)	0.3	0.4
	資さん春日(底地)	0.3（注４）	0.4
	ナフコ春日(底地)	0.3（注４）	0.4
	ケーズデンキ春日(底地)	0.3（注４）	0.4
合計	―	83	100

（注１）「業務委託料（年額）」は、本投資法人の取得時点での有効な各プロパティ・マネジメント業務委託契約書に表示された報酬規程に基づき算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「tonarie 南千里」及び「tonarie 清和台」に係る業務委託料については、株式会社エスコンプロパティが第三者との間で締結する建物設備管理契約に基づき第三者に支払う外部委託料に相当する額を除いて算出しています。

（注２）「取引総額に占める割合」には、上記各取得予定資産に係る「業務委託料（年額）」の総額に対する各「業務委託料（年額）」の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）「あすみが丘ブランニューモール」における建物運営業に係る報酬（月額）は、テナントからの月額賃料（消費税及び地方消費税は含みません。）の合計額の 2.5%（消費税及び地方消費税は含みません。）ですが、建物運営業務に係る報酬額が月額600,000円を下回る場合は、月額600,000円（消費税及び地方消費税は含みません。）とされています。

（注４）2018 年 12 月 25 日時点において「ニトリ土浦店（底地）」、「ニトリ今市店（底地）」、「tonarie 清和台」、「ケーズデンキ西神戸店（底地）」、「マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）」、「ユニクロ春日（底地）」、「au-SoftBank 春日（底地）」、「くら寿司春日（底地）」、「ドコモショップ春日（底地）」、「こんぴら丸春日(底地)」、「ワンカルビ春日（底地）」、「ミスターマックス春日（底地）」、「Avail.しまむら春日（底地）」、「資さん春日（底地）」、「ナフコ春日（底地）」及び「ケーズデンキ春日（底地）」のプロパティ・マネジメント契約は未締結であり、業務委託料は確定しておりません。

③　取引の種別：資産の賃貸

取得済資産である「tonarie 南千里」並びに取得予定資産である「あすみが丘ブランニューモール」、「西白井駅前プラザ」、「tonarie 清和台」及び「パレマルシェ西春」

については、利害関係者である日本エスコンと信託受託者との間で、マスターリース契約が締結されています。

マスターリース契約に係る利害関係人等との取引の概要は、以下のとおりです。

契約先	取得（予定）資産	契約満了日	総賃料収入（年間）（注１）（百万円）	取引総額に占める割合（%）
株式会社日本エスコン	tonarie南千里	2037年11月30日	358	14.8
	あすみが丘ブランニューモール（注２）	2026年7月31日	314	13.0
	西白井駅前プラザ	2028年11月30日	33	1.4
	tonarie清和台	2027年2月28日	266	11.0
	パレマルシェ西春	2026年12月31日	225	9.3

（注１）「総賃料収入（年間）」は、本投資法人が取得予定資産を取得後有効となる当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍して年換算した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「あすみが丘ブランニューモール」は底地部分を含んでおりません。

（2）物件取得等の状況

※　① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
tonarie 南千里 （大阪府吹田市津雲台一丁目 20 番３他３筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	7,200 百万円	（土地）3,050 百万円 （建物）1 年を超えて所有しているため省略	―	―
	2017 年 12 月	（土地）2017 年 3 月 （建物）2008 年 3 月	―	―
ラ・ムー北津守店（底地） （大阪市西成区北津守二丁目 48 番１他１筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で更地を取得。借地賃借人を誘致し底地化。	特別な利害関係にある者以外	―
	1,270 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	―	―
	2017 年 12 月	2016 年 4 月	―	―
ケーズデンキ倉敷店（底地） （岡山県倉敷市安江字八田井 439 番１他 14 筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	2,121 百万円	2,030 百万円	―	―
	2017 年 12 月	2017 年 3 月	―	―

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
あすみが丘ブランニューモール （千葉県千葉市緑区あすみが丘七丁目１番）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③バリューアップを前提に運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	3,200 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	―	―
	2019 年２月	2016 年７月	―	―
西白井駅前プラザ （千葉県白井市けやき台一丁目１番１）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	451 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	―	―
	2019 年２月	2016 年４月	―	―
ケーズデンキおゆみ野店（底地） （千葉県千葉市緑区おゆみ野中央９丁目 19 番１）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	2,710 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	―	―
	2019 年２月	2017 年 11 月	―	―
ニトリ土浦店（底地） （茨城県土浦市上高津字沼下 340 番１他 17 筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得 なお、前々々々所有者は、特別な利害関係にある者以外です。

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
	999 百万円	―	―	1 年以上前の取得のため省略
	2019 年２月	―	―	2016 年７月
ニトリ今市店 （底地） （栃木県日光市豊田字芳端 25 番１他８筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得 なお、前々々々所有者は、特別な利害関係にある者以外です。
	363 百万円	―	―	1 年以上前の取得のため省略
	2019 年２月	―	―	2016 年２月
tonarie 清和台 （兵庫県川西市清和台東三丁目１番８）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③投資法人への売却を目的に取得予定	特別な利害関係にある者以外	前々々所有者・信託受益者 ①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③運用目的で取得 取得時期　2011 年９月 取得価格　1 年以上前の取得のため省略 前々々々所有者・信託受益者 ①合同会社アセットポータル・フォー ②株式会社日本エスコンの子会社（2012 年 3 月清算結了） ③運用目的で取得 取得時期　2007 年３月

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
				取得価格　１年以上前の取得のため省略 なお、前々々々々所有者は、特別な利害関係にある者以外です。
	3,290 百万円	3,290 百万円	―	―
	2019 年２月	2019 年１月	―	―
ケーズデンキ西神戸店（底地）（兵庫県神戸市西区王塚台７丁目 122 番）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	特別な利害関係にある者以外	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	2,133 百万円	―	１年以上前の取得のため省略	―
	2019 年２月	―	2016 年２月	―
山陽マルナカ水谷店（底地）（兵庫県神戸市西区水谷２丁目 23 番１）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で更地を取得。借地賃借人を誘致し底地化。	特別な利害関係にある者以外	―
	1,430 百万円	１年を超えて所有しているため省略	―	―
	2019 年２月	2016 年５月	―	―

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
TSUTAYA 堺南店 （底地） （大阪府堺市堺区大仙西町６丁184番１）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	946百万円	１年を超えて所有しているため省略	―	―
	2019年２月	2017年３月	―	―
パレマルシェ西春 （愛知県北名古屋市鹿田若宮3926番９他５筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	4,610百万円	１年を超えて所有しているため省略	―	―
	2019年２月	2017年２月	―	―
マックスバリュ桔梗が丘東店 （底地） （三重県名張市桔梗ヶ丘七番町三街区1813番８	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	特別な利害関係にある者以外	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③底地物件を運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	477百万円	―	１年以上前の取得のため省略	―

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
他１筆）	2019 年２月	―	2016 年２月	―
ミスターマックス春日（底地） （福岡県春日市星見ヶ丘四丁目１番他８筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018 年 5 月清算結了） ③春日エリアの一体開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	3,387 百万円	―	1 年以上前の取得のため省略	―
	2019 年２月	―	2004 年３月	―
ユニクロ春日（底地） （福岡県春日市星見ヶ丘一丁目 80 番他５筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社(2018 年 5 月清算結了） ③春日エリアの一体開発目的で取得 なお、前々々々所有者は、特別な利害関係にある者以外です。
	595 百万円	―	―	1 年以上前の取得のため省略
	2019 年２月	―	―	2004 年３月
Avail. しまむら（底地） （福岡県春日市星見ヶ丘一丁目 78 番他１筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018 年 5 月清算結了）（2018 年 5 月 23 日に清算） ③春日エリアの一体開発目的で取	特別な利害関係にある者以外

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
			得	
	863 百万円	―	1 年以上前の取得のため省略	―
	2019 年２月	―	2004 年３月	―
au-SoftBank 春日（底地）（福岡県春日市星見ヶ丘三丁目２番１）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社(2018 年 5 月清算結了) ③春日エリアの一体開発目的で取得なお、前々々々所有者は、特別な利害関係にある者以外です。
	143 百万円	―	―	1 年以上前の取得のため省略
	2019 年２月	―	―	2004 年 3 月
くら寿司春日（底地）（福岡県春日市星見ヶ丘三丁目３番）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社(2018 年 5 月清算結了) ③春日エリアの一体開発目的で取得なお、前々々々所有者は、特別な利害関係にある者以外です。
	261 百万円	―	―	1 年以上前の取得のため省略
	2019 年２月	―	―	2004 年 3 月
ドコモショップ春日（底地）（福岡県春日市	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社(2018 年

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
星見ヶ丘五丁目１番）	することから取得する予定です。			5月清算結了） ③春日エリアの一体開発目的で取得 なお、前々々々所有者は、特別な利害関係にある者以外です。
	160百万円	―	―	1年以上前の取得のため省略
	2019年２月	―	―	2004年3月
こんぴら丸春日（底地） （福岡県春日市星見ヶ丘五丁目２番他１筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社(2018年5月清算結了) ③春日エリアの一体開発目的で取得 なお、前々々々所有者は、特別な利害関係にある者以外です。
	236百万円	―	―	1年以上前の取得のため省略
	2019年２月	―	―	2004年3月
ワンカルビ春日（底地） （福岡県春日市星見ヶ丘五丁目５番他１筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	特別な利害関係にある者以外	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート及び有限会社GIF ②株式会社イー・ステートは株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社(2018年5月清算結了)、有限会社GIFは株式会社イー・ステートの子会社（2007年2月株式譲渡） ③春日エリアの一体開発目的で取得

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
				なお、前々々々所有者は、特別な利害関係にある者以外です。
	236 百万円	―	―	1 年以上前の取得のため省略
	2019 年２月	―	―	2004 年 3 月
資さん春日（底地） （福岡県春日市星見ヶ丘六丁目 86 番他６筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	①株式会社日本エスコン ②本資産運用会社の親会社 ③運用目的で取得	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018 年 5 月清算結了） ③春日エリアの一体開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	401 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	1 年以上前の取得のため省略	―
	2019 年２月	2017 年５月	2010 年３月	―
ナフコ春日（底地） （福岡県春日市星見ヶ丘４丁目 12 番他９筆）	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018 年 5 月清算結了） ③春日エリアの一体開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	2,631 百万円	―	1 年以上前の取得のため省略	―
	2019 年２月	―	2004 年３月	―
ケーズデンキ春日（底地） （福岡県春日市星見ヶ丘４丁目	鑑定評価額内の価格で取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得する予定です。	特別な利害関係にある者以外	①株式会社イー・ステート ②株式会社日本エスコン（本資産運用会社の親会社）の子会社（2018 年 5 月清算結了）	特別な利害関係にある者以外

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
17 番他１筆）			③春日エリアの一体開発目的で取得	
	1,487 百万円	―	１年以上前の取得のため省略	―
	2019 年２月	―	2004 年３月	―

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2018 年 10 月現在）

①不動産鑑定評価機関の選定方針

（ア）不動産鑑定発注方針

取引相手方及び資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定業者に発注する。

（イ）鑑定業者の委託・評価基準

委託に際しては、下記の４項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定する。

a. 不動産鑑定士が３名以上在籍すること

b. 不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること

c. 直近の３年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと

d. 直近の３年間の委託者からの鑑定実績において、不適切な事実の発生がないこと

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
ラ・ムー北津守店（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	〒103-0025	23 名（注）	創業 70 周年に裏付けられた豊富な実績とノウハウ

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
ケーズデンキおゆみ野店（底地） ニトリ土浦店（底地） ニトリ今市店（底地） ケーズデンキ西神戸店（底地） マックスバリュ桔梗が丘東店（底地）		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８F		を持ち、不動産鑑定機関として投資法人及び不動産会社等取引先が幅広く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。J-REIT 取引実績は 22 リートあります。(注)
tonarie 南千里 あすみが丘ブランニューモール TSUTAYA 堺南店（底地） ミスターマックス春日(底地) ユニクロ春日(底地) Avail.しまむら春日(底地) au-SoftBank 春日(底地) くら寿司春日(底地) ドコモショップ春日(底地) こんぴら丸春日(底地) ワンカルビ春日(底地) 資さんうどん(底地) ナフコ春日(底地) ケーズデンキ春日(底地)	株式会社谷澤鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島二丁目２番７号　中之島セントラルタワー	66 名(注)	鑑定評価のみならずエンジニアリングレポートの作成等業務内容が幅広く、東京本社の他に全国で 6 支社拠点があり、守備範囲の広い鑑定評価サービスを提供し、不動産鑑定機関として投資法人及び不動産会社等取引先が幅広く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。 全体の 70％の J-REIT から受注実績があります(注)。
ケーズデンキ倉敷店（底地） 西白井駅前プラザ tonarie 清和台 山陽マルナカ水谷店（底地） パレマルシェ西春	大和不動産鑑定株式会社	〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋一丁目１番１号	109 名(注)	J-REIT データやマーケットレポート等をウェブ上で公表し、鑑定評価のみならず、不動産市場に関する知識が豊富で不動産鑑定機関として投資法人及び不動産会社等取引先が幅広く社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。J-REIT 取引実績は 46 リートあります。(注)

(注) 2018 年 10 月時点のヒアリングに基づきます。

（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

（ア）エンジニアリング・レポート発注方針

取引相手方及び資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ業務実績から信頼性の確保ができる業者に発注する。

（イ）エンジニアリング・レポートの委託・評価基準

エンジニアリング・レポートの委託に際しては、下記の４項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定する。

a. 性能評価機関認定、国内金融商品取引所上場若しくはその子会社・関連会社、又は資本金が１千万円以上あること

b. 不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること

c. 直近の３年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと

d. 直近の３年間の委託者からの委託業務実績において、不適切な事実の発生がないこと

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
ケーズデンキおゆみ野店（底地） ニトリ今市店（底地） マックスバリュ桔梗が丘東店（底地） Mr.Max 春日(底地) ユニクロ春日(底地) Avail.しまむら春日(底地) au-SoftBank 春日(底地) くら寿司春日(底地) ドコモショップ春日(底地) こんぴら丸春日(底地) ワンカルビ春日(底地)	株式会社フィールド・パートナーズ	〒105-0001 東京都港区虎ノ門一丁目２番８号 虎ノ門琴平タワー10 階	土壌汚染調査等	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。

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
資さんうどん(底地) ナフコ春日(底地) ケーズデンキ春日(底地)				
ニトリ土浦店（底地） ケーズデンキ西神戸店（底地） ケーズデンキ倉敷店(底地) ラ・ムー北津守店（底地） 山陽マルナカ水谷店(底地)	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	不動産鑑定評価、エンジニアリング・レポート作成、環境デューディリジェンス、地歴調査、土壌・地下水調査、アスベスト調査、建築設計等	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
TSUTAYA 堺南店（底地）	株式会社エンバイオ・エンジニアリング (旧名：株式会社アイ・エス・ソリューション)	〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町二丁目２番２号	土壌汚染調査等	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
tonarie 南千里 あすみが丘ブランニューモール tonarie 清和台	株式会社東京建築検査機構	〒103-0006 東京都中央区日本橋富沢町 10 番 16 号 My Ark 日本橋ビル４階	性能評価認定業務等	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
西白井駅前プラザ	日本管財株式会社	〒103-0027 東京都中央区日本橋二丁目１番 10 号 柳屋ビルディング５階	建物管理等	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
パレマルシェ西春	東京海上日動リスクコン	〒100-0004	エンジニアリン	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社

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
	サルティング株式会社	東京都千代田区大手町 1-5-1 大手町ファーストスクエア ウエストタワー23F	グ・レポート作成等	会的な信頼性が高いことが選定の理由です。

（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

資産運用については、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めるものとし、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報は、自らの判断で積極的に開示します。

② 情報開示体制

本資産運用会社の情報開示業務の組織的かつ効率的な運営を図るとともに、本資産運用会社における情報開示手続の審査及び監視体制を確立することを目的として、情報等開示規程を制定しています。本資産運用会社における適時開示に関する情報開示担当部門は財務管理部とし、財務管理部長を情報開示責任者として、投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握及び管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うものとします。

③ 上場後の IR 活動

（ア）国内外機関投資家及びアナリスト向け

本投資法人の決算期毎に国内外機関投資家及びアナリスト等を対象にした決算説明会を開催致します。また国内外の機関投資家との個別ミーティングを設け、直接説明を行います。

（イ）個人投資家向け

投資家層の裾野の拡大を目指して、個人投資家を対象にした各種フェア、セミナー等に積極的に参加し、運用状況を直接説明する機会を設けます。

（ウ）ＷＥＢサイト開設

決算関連情報（決算短信、資産運用報告書、決算説明会資料、有価証券報告書等）、プレスリリース、ポートフォリオ情報、財務情報等を本投資法人のＷＥＢサイトに掲載し、幅広い投資家層に公平かつ有用な情報取得機会を提供致します。

（エ）IR スケジュール

本投資法人は、決算にかかるIR活動を以下のスケジュールで行う予定です。

a. 決算月： １ 月、７ 月

b. 決算短信発表： ３ 月、９ 月

c. 決算アナリスト説明会：３ 月、９ 月

d. 資産運用報告発送：４ 月、10 月

（５）有価証券上場規程第1205条第１項第２号ｃに定める適時開示に係る助言契約の有無

該当事項はありません。但し、上場本申請の際には主幹事証券会社により推薦書が提出されています。

（６）反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、反社会的勢力との関係を一切の関係を排除するための体制その他の対応に関する事項を定めることにより、経営の適正性を確保するとともに、役職員等や株主を含めたステークホルダーへの反社会的勢力による被害を防止し、もって社会的責任を果たすことを目的とし、「反社対応規程」を制定しています。また、具体的な反社会的勢力への応対についての注意事項・対処方法として、「反社対応マニュアル」を定めております。

反社会的勢力との関係遮断に関する体制整備及び反社会的勢力との対応を統括する部署は財務管理部、統括責任者は財務管理部長とし、対応部署は、平素から警察等の外部専門機関との緊密な連携等を行い、反社会的勢力に関する情報を積極的に収集・分析するとともに、当該情報を反社会的勢力との取引防止に活用します。

反社会的勢力対応部署は、反社会的勢力対応に係る規程等の整備状況の監督や役職員に対する研修を実施し、反社会的勢力への対応方針に関する社内での周知を図り、反社会的勢力との関係を遮断するための取り組みの実行性を確保します。

以　上