

2018年6月28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

森トラスト総合リート投資法人

代表者名 執行役員 八木 政幸

(コード：8961)

資産運用会社名

森トラスト・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 八木 政幸

問合せ先 TEL. 03-6435-7011

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

森トラスト総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人と資産運用業務委託契約を締結している森トラスト・アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、資産運用業務を始めとする業務全般の適法性、適正性及び厳正性の確保を通じて、公益及び投資家の保護を図らなければならないと考えています。これらの実現のために、本投資法人及び資産運用会社は、役職員全員が、法令及び社内規程等を厳守したうえで道徳、倫理、条理といった社会規範にも十分配慮して、業務の遂行に当たることといたします。

本書の提出日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。本投資法人は、これらの機関の適法かつ適切な運営を通じて、資産運用会社並びにその他の事務委託者等への牽制機能を十分に働かせ、法令遵守態勢の維持・向上に努めていきます。

資産運用会社は、本投資法人の投資や資産運用にかかる議案について経営投資委員会における審議を要求することにより、基本的なリスク管理及びコンプライアンス体制を整えています。

経営投資委員会は、各委員からリスクの状況及びコンプライアンスについての報告を受け、情報を集約します。

また、資産運用会社は、リスク管理及びコンプライアンス状況の確認のための機関として、コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理委員会を設置しています。経営投資委員会に付議される事項のうち、利害関係人取引に関する事項及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した事項については、リスク管理委員会がリスク管理及びコンプライアンスの観点から審議し、その審議結果を記載した意見書を経営投資委員会に提出します。経営投資委員会は、リスク管理委員会の意見書を踏まえて議

案を審議し、意思決定を行います。

なお、資産運用会社の日常業務におけるリスク管理及びコンプライアンス状況の確認は、経営投資委員会の委員でありリスク管理委員会の委員長でもあるコンプライアンス・オフィサーが統括しています。コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社の意思決定にかかわる事項のコンプライアンスに関する事前審査及び承認を行い、資産運用会社の業務執行全般に関して、法令、規則、社内規程等の遵守状況の監督、指導及び内部監査を実施します。

(2) 投資主の状況

2018年3月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社森トラスト・ホールディングス	スポンサーである森トラスト株式会社の親会社です。	350,070	26.52
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	-	204,795	15.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	-	119,425	9.05
野村信託銀行株式会社 (投信口)	-	43,089	3.26
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	-	31,005	2.35
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	-	18,364	1.39
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS -EXEMPT 505233	-	18,067	1.37
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	-	14,585	1.10
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	-	13,799	1.05
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	-	11,461	0.87
上位10名合計		824,660	62.47

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2018年6月28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 (%)
森トラスト株式会社	スポンサーであり、本投資法人と「不動産等の情報提供に関する協定書」を締結しています。	6,000	75.0
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	-	800	10.0
株式会社三井住友銀行	-	400	5.0
株式会社三菱UFJ銀行(注)	-	400	5.0
株式会社みずほ銀行	-	400	5.0
	上位5名合計	8,000	100.0

(注) 株式会社三菱東京UFJ銀行は、2018年4月1日付で、株式会社三菱UFJ銀行に商号変更しました。

(4) 投資方針・投資対象

a. 規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度

本投資法人は、特定資産のうち不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を投資対象とします(規約第 26 条第 1 号(a))。

本投資法人が投資対象とする不動産等の主な用途はオフィスとしますが、建物の用途集中によるリスクを軽減させるため、商業施設、ホテル、住宅等への分散投資も行います。また、本投資法人が投資対象とする不動産等の主な所在は東京都心部としますが、地震リスク、空室リスク等のキャッシュ・フローの変動リスクを軽減させるため、都心周辺部及び地方都市等への分散投資も行います(規約第 26 条第 1 号(b)、同条第 4 号(c))。

本投資法人は、これら投資対象について、安定したインカムゲインの確保と運用資産の着実な成長を目指して、中長期的な資産の安定運用を行うことを基本とします(規約第 26 条第 1 号(c))。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。)第 105 条第 1 号へに定める不動産等資産を主たる投資対象とします。(規約第 26 条第 1 号(d))。

また、本投資法人は投資する不動産の選定にあたっては、一般経済情勢や税制等の一般的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びそれらの将来動向等の地域要因、土地及び建物の規模、形状、接道状況等の個別的な要因から長期にわたり優位性を持つと考えられる立地のものから、その不動産の生み出すキャッシュ・フローの予想及びそれに基づく収益価格等を総合的に検討及び判断して選定します(規約第 26 条第 4 号(a))。投資する不動産の選定においては、当該不動産に関する状況調査、法的調査、経済的調査等の詳細調査(デューデリジェンス)の結果を十分に考慮の上、総合的に判断します(規約第 26 条第 4 号(b))。投資する不動産は、取得時点において稼働中であるものを原則としますが、更地等の未稼働の不動産について、本投資法人の資産総額の 20%を限度として取得することができ、また、上記以外に、老朽化・機能劣化、再開発等の事情による建物等の建替えまたは大規模修繕により、未稼働期間が発生することがあります(規約第 26 条第 4 号(d))。

不動産以外の不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の選定においても、かかる不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の対象とされる不動産等に関し、可能な範囲内で、前記と同様の検討及び判断を行います(規約第 26 条第 4 号(e))。

資産運用会社は、本投資法人の規約に定める上記の資産運用の基本方針及び投資態度を踏まえたうえで、以下の基本的態度をもって、投資不動産の投資方針及び財務方針を、資産運用規程において規定しています。

(i) 本投資法人が規約において規定する資産運用の対象とする特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに不動産、不動産の賃借権または地上権を信託する信託の受益権(以下「対象不動産等」といい、本投資法人の投資対象とする対象不動産等または取得した対象不動産等を「投資不動産」といいます。)を当面の投資対象として投資し、本投資法人の投資不動産で構成する保有資産(以下「ポートフォリオ」といいます。)の中長期的な安定運用により、安定したインカムゲインの確保とポートフォリオの着実な成長を目指します。

(ii) 投資不動産が内包する様々なリスク要因を網羅的に把握し、極小化することが必要であると判断するリスク要因を可能な限り軽減回避すべく、適切な投資を行います。

(iii) 投資不動産の選定において、当該投資不動産に関するデューデリジェンスを実施し、その結果を十分に踏まえたうえで、当該投資不動産が中長期的に生み出すキャッシュ・フローを予測し、それに基づく収益価格等を評価するとともに、ポートフォリオへの寄与度等、総合的な見地に立って慎重な検討を行い投資の可否を決定するものとします。

b. 投資不動産の投資及び運用方針

(i) ポートフォリオのアロケーション方針

本投資法人は、投資不動産の属性を地域(立地)の観点から「東京都心部」・「その他」の2つに分類し(下記「投資不動産の地域区分」をご覧ください。)ポートフォリオのキャッシュ・フローの変動リスクを軽減させるため、地域分散します。

本投資法人は、投資不動産の用途にかかわらず、商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」を中心に、資産総額の60～80%を目途に投資を行います。また、「その他」の地域に立地する投資不動産であっても、例えば、交通結節点等の利便性が良いオフィス集積度の高い地域に立地しているオフィスビルや、商圏内で高い競争力を有する優良商業施設等、当該地域における投資不動産の用途の適合性、競争力等を調査したうえで、十分な投資採算性が見込めると判断される場合、一定の投資割合(資産総額の20～40%)のもとで、投資を行うことを可能とします。

投資不動産の地域区分

地域区分	所在地
東京都心部	千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区
その他	首都圏(東京都(東京都心部を除く)・神奈川県・千葉県・埼玉県)及びその他主要都市

また、本投資法人は投資不動産の属性を用途の観点から「オフィスビル」・「商業施設」・「その他」の3つに分類し、ポートフォリオの用途集中リスクを軽減させるため、用途分散します。

本投資法人は、「オフィスビル」を用途とする投資不動産に対し、資産総額の70～90%を目途に投資を行うとともに、「オフィスビル」以外の投資不動産として、「商業施設」(資産総額の10～30%)及び「その他(但し、当面の間、住宅及びホテルに限るものとします。)」(資産総額の0～10%)に対しても併せて投資を行うものとします。

本投資法人は、上記を踏まえたうえで、ポートフォリオの将来的な姿を明確にするため、ポートフォリオにおける地域別・用途別の投資割合を下記「目標ポートフォリオ」記載のとおり定め、当該数値を目途とした投資不動産の選定及びポートフォリオの構築に努めます。

目標ポートフォリオ

地域区分		東京都心部	その他	合計
用途	オフィスビル	60～70%	10～20%	70～90%
	商業施設	0～10%	10～20%	10～30%
	その他(住宅・ホテル)			
合計		60～80%	20～40%	100%

(注1) 上記「目標ポートフォリオ」は、本書の提出日現在の経済情勢・不動産市場動向等を考慮し作成したものであり、運用期間において、かかる経済情勢等が著しく変化しないと想定した場合のものです。

(注2) 投資比率は投資不動産の取得価格に基づく比率であり、一時的に記載数値を満たさないことがあります。

(注3) 複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します。

各用途別の投資方針は、下記「投資不動産の用途別の個別投資方針」記載のとおり定め、投資不動産における用途別の特性を考慮し、個別の投資方針に基づいて投資することで、ポートフォリオの用途集中リスクの軽減を図ります。

投資不動産の用途別の個別投資方針

用途	個別投資方針
オフィスビル	<ol style="list-style-type: none"> 1. オフィスビルは他の用途の不動産と比較して、相対的に市場規模が大きく、流動性が高いと想定できるため、本投資法人において中核的な投資対象とします。 2. オフィス集積度の高い東京都心部に立地するビル、大型ビル、設備等充実したハイグレードビル等、利便性が良く市場競争力の高いオフィスビルを中心に投資します。 3. 信用力のあるテナント選定やテナントとの定期建物賃貸借契約または長期賃貸借契約の締結により安定したキャッシュ・フローの確保を目指します。 4. 適正規模に分割された優良なテナントの入居しているマルチテナントビルへの投資も併せて行います。
商業施設	<ol style="list-style-type: none"> 1. 収益性の向上と投資対象の分散化を図るために、商業施設への投資を行います。さらに商業施設の中でも、「郊外型商業施設」と「都心型商業施設」に分類して投資します。 2. 商業施設への投資については、立地やテナントによって事業の安定性が左右されるため、商圈調査やテナント信用力調査の結果を重要な投資判断指標とします。また、業態動向に対する予測や賃貸借契約終了後の転用による利用の可能性の把握により、投資リスクを極力抑えます。 <p>(郊外型商業施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 郊外型商業施設においては、主要幹線道路沿い等で車によるアクセスが良い地域に立地し、同一商圈内で競合する他の商業施設に対して競争力を有し、原則として賃貸可能面積1万㎡以上の大型物件への投資を行います。また、信用力のあるテナント選定やテナントとの定期建物賃貸借契約または長期賃貸借契約の締結により安定したキャッシュ・フローの確保を目指します。 ・ テナントが郊外型商業施設を営業する目的で賃借する土地の取得も併せて行います。また、原則として賃貸可能面積1万㎡以上の大型物件が運営できる土地へ投資し、信用力の高いテナント選定及びテナントとの長期賃貸借契約(事業用借地権設定契約等)の締結により安定したキャッシュ・フローの確保を目指します。 <p>(都心型商業施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都心型商業施設においては、広域商圈を有する「渋谷・新宿等のターミナル駅周辺」や「全国的に知名度の高い商業集積地(銀座・表参道等)」に立地し、テナントミックスがされた安定的なキャッシュ・フローの確保を目指します。 ・ 大阪市、名古屋市等大都市圏においても、上記と同等の商圈及び商業集積地を有する地域に立地する不動産に対しても投資することがあります。
その他	<p>住宅</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 周辺に文化施設・生活施設等が充実し、利便性の高い住環境として競争力の高い「麻布・赤坂・青山」等に所在する賃貸住宅に、用途によるリスク分散を図り、ポートフォリオ全体のキャッシュ・フローの安定性を確保する目的から投資を行います。 2. 安定したキャッシュ・フローや適正な管理コストを維持するために、一定の戸数・規模以上の不動産を投資対象とします。 3. セキュリティ設備の充実・適正な付帯サービス機能・ITへの対応等、ハード・ソフト両方で高付加価値を創出でき、同一用途の他の不動産と差別化できる不動産を投資対象とします。
	<p>ホテル</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ホテルへの投資は、稼働率推移・収益構成・周辺競合ホテルとの比較等慎重に調査・検討のうえ安定的な賃貸収益が確保されると判断した場合には、投資を行います。 2. 交通の利便性がよい位置に立地するシティホテルや国内有数の観光地、または高い集客力を維持できるエンターテインメント施設に近接し、施設状況が優れ、競争力のあるホテルについては、ブランド力のある優秀なホテルマネジメントが可能な会社との長期賃貸借契約の締結により収益性を確保できる場合には、投資を行います。

(注) 上記「投資不動産の用途別の個別投資方針」は、本書の提出日現在の不動産投資分析に関する見解を記載したものであり、今後の経済情勢及び不動産市場動向等により変更さ

れる可能性があります。また、これらに記載した事項は、将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び収益性等を保証するものではありません。

(ii) 投資不動産の取得方針

(イ) 投資不動産のデューデリジェンス

本投資法人は、投資不動産の取得にあたり、的確な投資判断を行うため、資格があり、かつ実績のある専門家によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査し、経済的調査・物理的調査・法律的調査の各調査項目について、十分な検討をすることはもとより、現地調査・建物管理担当者等へのヒアリング等も実施します。主要な検討項目は、下記「投資不動産の取得における検討項目」記載のとおりとします。

投資不動産の取得における検討項目

調査項目	調査内容
経済的調査	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投資不動産の不動産鑑定評価(注1) 2. テナントの入居構成、信用力(ホテル・商業施設の場合は運営能力) 3. 過去稼働率の推移、賃料水準の動向 4. 投資不動産の立地するエリア特性(周辺不動産の利用状況) 5. 投資不動産の立地するエリアの空室率の推移及び予測 6. 投資不動産の用途・規模の適合性 7. 鉄道等主要交通機関からの利便性 8. 投資不動産の収益(賃料・共益費等)の適正性 9. 投資不動産の費用(管理費・水光熱費・修繕費等)の適正性 10. 投資不動産の敷金・保証金等の適正性 11. 過去の実績(トラックレコード)のない案件(特に商業施設)については特に商圈の分析及びテナントの集客力の分析
物理的調査	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)等関連法令に対する遵守状況 2. 建物主要構造・規模・築年数・施工業者等 3. 賃貸可能面積・形状・間取り・天井高・電気容量・空調方式・床荷重・0Aフロア・防災設備・駐車場・昇降機設備等の状況 4. 耐震性能(新耐震基準(注2)または同等の耐震性能を有しているか) 5. 地震PML(予想最大損失率)の検証(注3) 6. 修繕計画の検証 7. アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況 8. 土壌汚染状況等環境調査 9. 維持管理の状態
法律的調査	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産登記簿謄本・公図の調査 2. 土地境界確定の状況、境界紛争の調査 3. 賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査

	<p>4. 区分所有建物の場合</p> <p>(1) 管理規約・協定書等の調査</p> <p>(2) 敷地権登記設定の有無・区分所有建物とその敷地の分離処分禁止の措置</p> <p>5. 共有持分の場合</p> <p>(1) 共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査</p> <p>(2) 共有者間における特約・協定・債権債務等の有無</p> <p>(3) 賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査</p> <p>6. 借地権の場合</p> <p>(1) 借地権に対する対抗要件の具備の状況</p> <p>(2) 借地権売却時の承諾料の有無及び金額</p> <p>7. テナントとの紛争の可能性</p> <p>8. 優先交渉権の有無</p> <p>9. 前所有者の状況(否認権の確認)</p>
--	---

(注1) 不動産鑑定評価は、適正な投資採算価値をあらわす特定価格とします。なお、不動産鑑定業者は、特定価格の鑑定実績、または不動産投資信託に組込まれている不動産等の鑑定実績に乏しい鑑定業者は選定しません。

(注2) 新耐震基準とは、1980年建築基準法改正(1981年施行)に基づく構造基準をいいます。

(注3) PML(Probable Maximum Loss)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、本書においては、PMLとは50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する大きさの地震が1回発生した場合に、その建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率(被災前の状態に復旧する補修工事費の、総建替工事費(再調達価格)に対する割合)をいいます。また、ポートフォリオに関するPMLとは、複数の建築物をまとめて1つの建築物群としたとき、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の1ないし複数の建築物に影響を与えるような50年間に10%の超過確率(=再現期間475年)で発生する地震(シナリオ地震)を想定し、それらの地震が1回発生した場合の、建築物群全体に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率の最大値(個々の地震によって生じた建築物群の補修工事費合計の、建築物群の総建替工事費(再調達価格)合計に対する割合の最大値)をいいます。

(ロ)投資不動産の選定基準

本投資法人は、主たる投資対象であるオフィスビル及び商業施設を用途とする投資不動産に対し、投資不動産1件当たりの最低投資額(取得価格ベース)を下記「投資不動産1件当たりの最低投資額」記載のとおり定めています。

投資不動産1件当たりの最低投資額

用途(地域区分)	最低投資額
オフィスビル(東京都心部)	原則 50億円
オフィスビル(その他)	原則 30億円
商業施設	原則 30億円

また、投資不動産の取得において、下記「投資不動産の主要スペック」記載のとおり、建物規模、築年数、耐震性能及び環境等の基本的な項目に関し基準を設け、当該基準と同等以上もしくは当該基準に準じるスペックを有する投資不動産を取得するよう努めます。

投資不動産の主要スペック

・共通基本スペック

事項	基準	
築年数	概ね30年以内とします。 但し、大規模修繕等により、建物性能が向上したものについては、この限りではありません。	
耐震性能	新耐震基準または同等の耐震性能を有するものとします。	
地震PML (予想最大損失率)	原則、非超過確率90%信頼値で投資不動産単体のPMLは15%未満、ポートフォリオのPMLは10%以下とします。	
アスベスト・PCB等の 有害物質についての 基準	アスベスト	原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とします。但し、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており、飛散の可能性が極めて低いと判明した場合は、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。
	PCB	PCBが合法的に(法律とは、「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法(平成13年法律第65号。その後の改正を含みます。)」をいいます。)保管されていれば投資不動産の対象とします。但し、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。
	その他	上記以外の有害物質についても考慮します。

土壌汚染	原則として、投資不動産の所在土地が、指定区域(注1)に指定、または過去に指定区域に指定されていた場合は投資対象外とします。 また、投資不動産について、環境調査により土壌汚染(注2)が存することが判明した場合は、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとします。
------	--

(注1)指定区域とは、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みますが、平成21年法律第23号による改正前のものをいいます。)第5条第4項で定義される指定区域並びに平成21年法律第23号による改正後の土壌汚染対策法第6条第4項で定義される要措置区域及び同法第11条第2項で定義される形質変更時要届出区域をいいます。

(注2)土壌汚染は、土壌汚染対策法及び国・地方公共団体により施行(公布後の場合は予定も含みます。)された土壌汚染にかかる法令・指針等によって定められた有害物質についての基準値を超過する状態であることを指します。但し、別途必要であると認めた場合は、かかる有害物質により土壌が汚染された状態も指すものとします。

・用途別基本スペック

用途	基準	
オフィスビル	<面積>賃貸可能面積：3,300㎡以上 基準階賃貸可能床面積：660㎡以上 (なお、基準階とは建物の標準的な平面を有する階をいいます。)	
商業施設	都心型	賃貸可能面積：3,300㎡以上
	郊外型	賃貸可能面積：1万㎡以上
住宅	住戸数：20戸以上	
ホテル	客室数：100室以上	

(ハ)セール・アンド・リースバックによる投資不動産の取得

投資不動産の前所有者が投資不動産を本投資法人へ売却後、引き続き賃借人(あるいは転借人)として賃借(あるいは転借)する所謂セール・アンド・リースバックを希望する場合、本投資法人は積極的に検討します。但し、上記の検討においては、前所有者の信用度・財務健全性・テナントリーシング能力等を考慮するものとします。

(ニ)未稼働不動産等に関する投資基準

本投資法人は、原則として現況稼働中の対象不動産等に投資するものとしますが、現況未稼働もしくは低稼働または建設予定もしくは建設工事中の対象不動産等(以下「未稼働不動産等」といいます。)の取得を検討する際には、下記「未稼働不動産等への投資基準」に則り、テナントの確保が十分可能と判断され、かつ資産総額の20%を限度とすること等、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討するものとします。なお、本投資法人は、未稼働不動産等にかかる各種リスク要因(完工・引渡しリスク等)は負担しないものとし、リスク要因による最大損失を考慮して取得価格を決定するなど、投資リスクが軽減されていると認められる場合は、投資機会を確保するための売買予約契約または停止条件付売買契約等の締結を妨げないものとします。

未稼働不動産等への投資基準

投資不動産の現況(想定)	投資基準
未稼働、低稼働、建設予定、建設工事中	1. テナント確保が十分可能であること 2. 投資不動産の完工・引渡リスク等が軽減されていること。 3. 取得検討においては、取得方針に則り、改めて各種デューデリジェンスを実施し、投資不動産として問題ないことを確認のうえ取得すること。 4. 建設予定または建設工事中の投資不動産について、フォワード・コミットメントを行う場合は、解約違約金等の解約条件、物件の取得価格の決定方法等を慎重に検討し、リスクを軽減するよう努めること。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

投資不動産において、入居が見込まれるテナントについては、下記「テナント審査項目」に定める審査内容をもって選定を判断するものとします。また、ポートフォリオを構成する他の投資不動産への影響度、あるいは当該投資不動産の他のテナントへの影響度等、総合的に判断し選定するものとします。

テナント審査項目

審査項目	審査内容
1. 業種	業界動向の審査、必要に応じて役職員等の面談を実施
2. 業歴	事業継続年数、上場の有無、役員異動の頻度
3. 業績	過去3期における業績(B/S、P/L、C/F等)、株価動向
4. 信用度	資本関係、国内外の信用格付業者による長期または短期格付、主要調査会社のデータベースによる信用調査評価
5. 賃貸借内容	賃貸の目的、契約期間、賃料、賃貸規模、内装工事内容等、上記1. ないし4. の内容との相応性
6. その他	居住目的の個人の場合は、所得水準に占める賃料の割合、上記1. ないし4. に基づく勤務先の状況、勤務年数

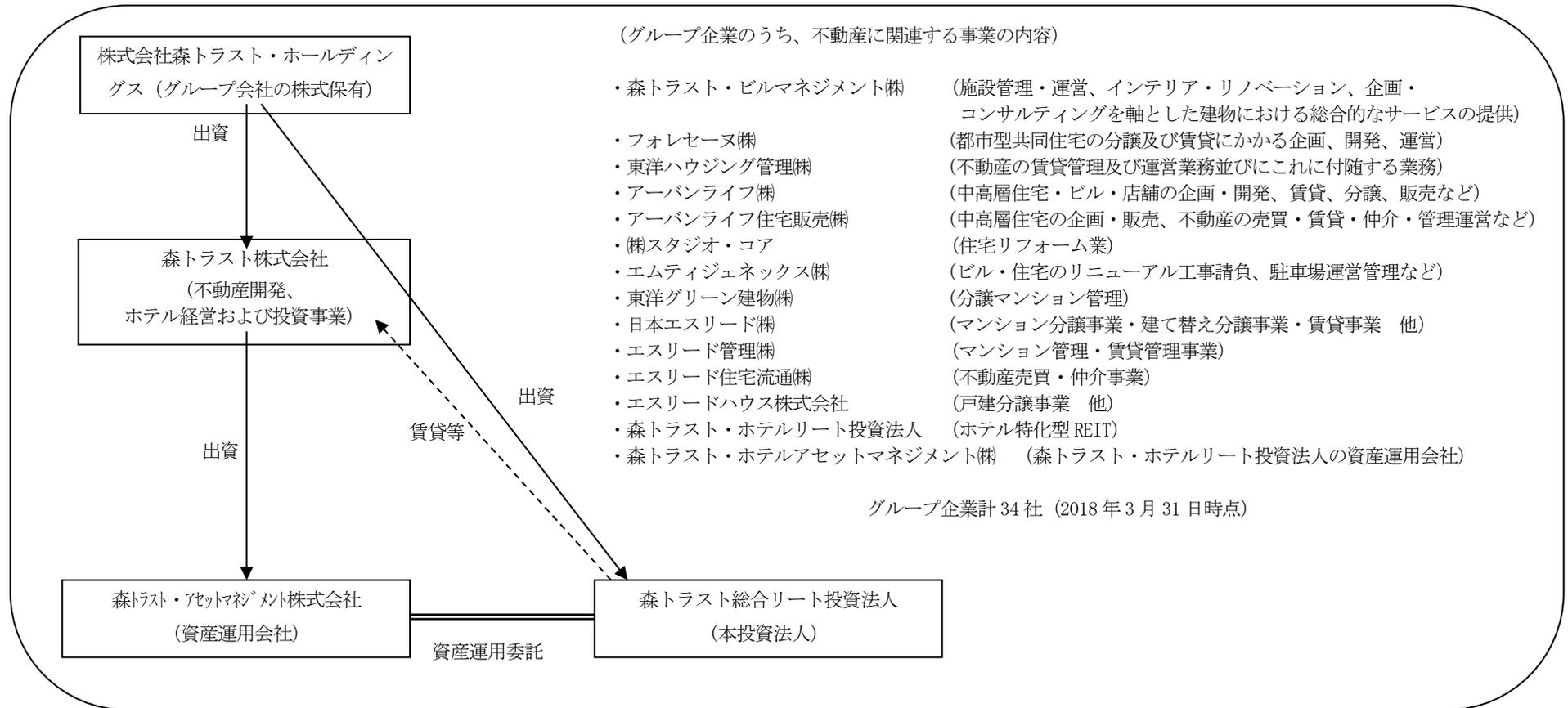
(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

本書の提出日現在、本投資法人は海外不動産投資を行う予定はありません。

(5) 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

スポンサー企業である森トラスト株式会社及びそのグループ企業 33 社（うち、親会社 1 社、連結子会社 27 社、持分法適用関連会社 3 社、その他の関係会社 2 社）の事業の概要は以下のとおりです。（2018 年 3 月 31 日時点）



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

森トラストグループとの不動産等の情報提供に関する協定書について

本投資法人及び森トラスト株式会社(以下「森トラスト」といいます。)は、本投資法人と森トラスト及び森トラストグループ各社(下記(イ)で定義します。以下「グループ各社」といいます。)との間における不動産等の情報提供に関する行為準則を定めるために、2003年12月1日付で「不動産等の情報提供に関する協定書」(その後の変更を含みます。以下本項において「本協定書」といいます。)を締結しています。

(イ)グループ各社の定義

本協定書において、グループ各社とは、「森トラストグループ」に含まれる以下の会社とします。

- (a)株式会社森トラスト・ホールディングス
- (b)フォレセーヌ株式会社

(ロ)森トラストの不動産等の譲渡にかかる情報提供

- (a)森トラストが、自ら所有する不動産等(主たる用途がホテルであるものを除く。)のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産等を譲渡しようとする場合、森トラストは本投資法人に対し、当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとします。
- (b)前項に従い提供された情報により、本投資法人が当該不動産等の取得を希望する場合、森トラストは誠実に協議するよう努めるものとします。

(ハ)グループ各社の不動産等の譲渡にかかる情報提供

- (a)グループ各社が所有する不動産等(主たる用途がホテルであるものを除く。)のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産等の譲渡を希望する場合、森トラストは当該グループ各社をして本投資法人に対し、当該不動産等に関する情報を速やかに提供するように要請するか、またはこれに代わり自ら本投資法人に対し、かかる情報の提供に協力するものとします。
- (b)前項に従い提供された情報により、本投資法人が当該不動産等の取得を希望する場合、森トラストは当該グループ各社をして誠実に協議に応じるよう要請し本投資法人に協力するものとします。

(ニ)投資機会にかかる情報提供

- (a)本投資法人、森トラスト及びグループ各社は、原則として、それぞれ自由に第三者からの不動産等の取得を行うことができるものとします。
- (b)本投資法人または森トラストが、第三者から不動産等を取得する機会(以下「投資機会」といいます。)に関する情報を得た場合、それぞれ独自の裁量でその取扱いについて決定することが可能であり、これを本協定書の他方当事者へ提供する義務を負わないものとします。また、グループ各社が、第三者の不動産等について投資機会に関する情報を得た場合、それぞれ独自の裁量でその取扱いについて決定することが可能であり、森トラストは当該グループ各社をして本投資法人に対し、かかる情報を提供せしめ、またはこれに代わり自ら本投資法人に対し、かかる情報を提供する義務を負わないものとします。
- (c)本投資法人または森トラストが、独自の判断により第三者からの特定の不動産等に関する投資機会を放棄した場合で、かつ当該不動産等が本協定書の他方当

事者の投資基準に適合する可能性があるとは合理的に判断した場合には、当該当事者は、当該不動産等に関する情報を、本協定書の他方当事者に提供するものとします。

(d) グループ各社が、独自の判断により第三者からの特定の不動産等に関する投資機会を放棄した場合で、かつ当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があるとは合理的に判断した場合には、森トラストは、当該グループ各社をして本投資法人に対し、当該不動産等に関する情報を提供するように要請するか、またはこれに代わり自ら本投資法人に対し、かかる情報の提供に協力するものとします。

(ホ) 本投資法人の不動産等の譲渡にかかる情報提供

(a) 本投資法人が、自ら所有する不動産等のうち、森トラストまたはグループ各社が投資する可能性があるとは合理的に判断される不動産等を譲渡しようとする場合、本投資法人は森トラストに対し、当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとします。なお、森トラストはグループ各社に対し、かかる情報を速やかに通知するものとします。

(b) 前項に従い提供された情報により、森トラストまたはグループ各社が当該不動産等の取得を希望する場合、本投資法人は誠実に協議するよう努めるものとします。

(ヘ) 有効期間

本協定書の有効期間は、本協定書の締結の日から3年(自動更新)とします。

(ト) スポンサー企業グループと投資法人の投資対象の棲分けあるいは重複の状況

(a) 本協定書の締結先である森トラストは、都市開発および不動産の所有・賃貸・管理を主たる事業としており、投資対象とする不動産の用途等を限定していません。従いまして本投資法人の投資対象と同社の投資対象は一部において重複しています。

(b) 森トラストの子会社である森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社が運用する森トラスト・ホテルリート投資法人は、主たる用途が宿泊施設(ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設)である不動産等を投資対象としております。従いまして本投資法人の投資対象と森トラスト・ホテルリート投資法人の投資対象は一部において重複しています。

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6月28日現在)

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	八木 政幸	1988年4月 株式会社富士銀行(現株式会社みずほ銀行) 入行 2009年10月 株式会社みずほコーポレート銀行(現株式会社みずほ銀行) 金融法人 第一部次長 2011年5月 同行 アセットマネジメント業務管理部次長 2012年4月 同行 アセットマネジメント業務部副部長 2013年7月 株式会社みずほ銀行 アセットマネジメント業務部副部長 2014年4月 同行 年金営業部長 2016年5月 森トラスト株式会社出向 森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社再出向 顧問 2017年1月 森トラスト・アセットマネジメント株式会社再出向 顧問 2017年6月 本投資法人 執行役員(現職) 森トラスト・アセットマネジメント株式会社再出向 代表取締役社長 2017年7月 同社 代表取締役社長(現職)	金融業界における経験と見識を評価して選任しました。
補欠執行役員	山本 道男	1975年4月 株式会社日本長期信用銀行(現株式会社新生銀行) 入行 1997年6月 同行名古屋営業第二部長 2003年9月 ライフ住宅ローン株式会社(現三井住友トラスト・ローン&ファイナンス株式会社) 出向 2007年6月 株式会社新生銀行コンシューマーアンドコマースファイナンス本部部長 2007年7月 森トラスト・アセットマネジメント株式会社入社 コンプライアンス・オフィサー 2009年6月 同社取締役コンプライアンス・オフィサー 2011年6月 同社取締役企画財務部長 2015年6月 同社取締役 2015年10月 同社取締役企画財務部長 2017年11月 同社取締役(現職)	執行役員が欠けた場合または法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、金融業界における経験と見識を評価して選任しました。

監督役員	田中 清	<p>1968年9月 司法試験合格</p> <p>1983年4月 大阪地方裁判所判事</p> <p>1985年4月 大津地方・家庭裁判所彦根支部長判事</p> <p>1988年4月 大阪法務局訟務部付(副部長・検事)</p> <p>1990年4月 大阪法務局訟務部長</p> <p>1993年4月 法務省訟務局総務課長</p> <p>1995年4月 法務大臣官房参事官(訟務担当)</p> <p>1996年4月 東京高等裁判所判事</p> <p>1997年3月 東京高等裁判所判事依頼退官</p> <p>1997年4月 弁護士登録(東京弁護士会所属)</p> <p>銀座シティ法律事務所にてパートナーとして勤務</p> <p>1999年3月 銀座ファースト法律事務所開設 所長</p> <p>2003年8月 本投資法人監督役員(現職)</p> <p>2013年10月 弁護士法人銀座ファースト法律事務所 代表社員 弁護士(現職)</p> <p>2014年5月 株式会社ジェネクス・ソリューションズ・ジャパン(現株式会社ウィズアス) 社外取締役</p>	法曹界における実績と幅広い見識を評価して選任しました。
監督役員	今尾 金久	<p>1976年11月 監査法人中央会計事務所入所</p> <p>1980年9月 公認会計士登録</p> <p>1981年1月 今尾公認会計士事務所開業(現職)</p> <p>1983年2月 税理士登録</p> <p>2001年6月 米国公認会計士登録</p> <p>2003年8月 本投資法人監督役員(現職)</p> <p>2004年10月 東京スピリット投資法人監督役員</p> <p>2007年1月 税理士法人タックス・アイズ設立 代表社員</p> <p>2010年10月 東京スピリット投資法人監督役員</p> <p>2015年12月 東京スピリット投資法人清算監督人</p>	会計並びに税務の専門家としての実績と幅広い見識を評価して選任しました。

※監督役員 田中 清並びに今尾 金久は資産運用会社のリスク管理委員会の委員を務めています。

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
八木 政幸	代表取締役社長	<p>本投資法人の執行役員と資産運用会社の役員を兼職することで、資産運用会社が行う資産の運用に関する業務について十分に把握したうえで、本投資法人の執行役員の職務を行うことが可能となると同時に、資産運用会社の代表取締役として、本投資法人の執行役員に求められる責務を踏まえた業務運営を行うためです。</p>	<p>(本投資法人と資産運用会社の取引)</p> <p>本投資法人と資産運用会社とは、現在締結している資産運用業務委託契約及び機関運営に関する一般事務業務委託契約以外に取引関係が発生することは予定されていません。</p> <p>本投資法人において、資産運用業務委託契約については、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。）の定めにより①資産運用報酬は規約記載事項として、その変更には投資主総会の決議を要すること、②契約内容の変更及び資産運用報酬その他の費用の支払は役員会の決議を要すること（この場合、八木政幸は特別利害関係を有する者として当該決議には参加することができません）、及び③解約については投資主総会の決議を要することから、執行役員一人の意思では利益相反行為に該当する変更または解約を行うことはできません。また、機関運営に関する一般事務業務委託契約についても、その変更または解約には役員会の決議を要することから、執行役員一人の意思では利益相反行為に該当する変更、解約及び報酬の支払を行うことはできません。なお、執行役員とともに本投資法人の役員会の構成員となる監督役員には、現在、資産運用会社と利害関係の無い弁護士及び会計士が就任しており、監督役員によるチェック機能が働く人選であると考えています。</p> <p>一方、資産運用会社においても資産運用業務委託契約及び機関の運営に関する一般事務業務委託契約の変更及び解約については、取締役会の決議（この場合、</p>

			<p>八木政幸は特別利害関係を有する者として当該決議には参加できません)を要することから、代表取締役一人の意思では利益相反行為に該当する変更または解約を行うことはできません。</p> <p>(資産運用会社の利害関係人等と本投資法人の取引) 資産運用会社と本投資法人が取引を行う場合には、取引類型に応じて後記(3)①「利益相反取引への対応方針及び運用体制」に記載の手続きを経たうえで実施することとなります。また、投信法及び本投資法人の役員会運営規程において、決議について特別な利害関係を有する執行役員は役員会の決議に参加できない旨定められています。</p>
--	--	--	--

③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等(前②に記載された内容を除く)

本書の提出日現在、前②に記載された内容を除き本投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況(2018年6月28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)	八木 政幸	本投資法人の執行役員を兼任しています。主要略歴等は「2.(1)①投資法人の役員の状況」をご参照ください。	(兼任・兼職先) 森トラスト総合リート投資法人 執行役員
取締役副社長(常勤)	坂井 康二	1981年4月 森ビル株式会社入社 1999年8月 森ビル開発株式会社(現森トラスト株式会社)入社 2004年8月 同社 財務部長 2006年6月 大野興業株式会社(現森トラスト株式会社) 監査役 2007年6月 株式会社万平ホテル 監査役 2007年7月 森トラスト株式会社 執行役員財務部長 2008年3月 株式会社横浜グランドインターコンチネンタルホテル 監査役	該当事項はありません

		<p>2009年6月 森トラスト株式会社 取締役財務部長</p> <p>2012年6月 森トラスト・ビルマネジメント株式会社 代表取締役社長</p> <p>2013年6月 森トラスト株式会社 常務取締役</p> <p>2016年6月 同社 専務取締役</p> <p>2017年6月 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 取締役副社長(現職)</p>	
取締役(常勤)	小師 直人	<p>1973年4月 長銀不動産株式会社入社</p> <p>1986年9月 日本ランディック株式会社(長銀不動産より営業譲渡)ニューヨーク事務所 所長</p> <p>1991年4月 同社国際部課長</p> <p>1999年2月 同社国際部長</p> <p>1999年6月 森ビル開発株式会社(現森トラスト株式会社)入社 ビル事業本部営業部副参事</p> <p>2002年4月 日本総合ファンド株式会社(現森トラスト・アセットマネジメント株式会社)企画総務部シニアマネージャー</p> <p>2002年10月 同社投資運用部シニアマネージャー</p> <p>2003年5月 MTファシリティサービス株式会社(現森トラスト・ビルマネジメント株式会社)管財担当副参事</p> <p>2006年7月 森トラスト・アセットマネジメント株式会社投資運用部専任部長</p> <p>2006年8月 同社投資運用部長</p> <p>2008年6月 同社取締役投資運用部長</p> <p>2008年8月 同社取締役(現職)</p>	該当事項はありません
取締役(常勤)	山本 道男	<p>主要略歴等は「2.(1)①投資法人の役員の状況」をご参照ください。</p>	該当事項はありません
監査役(非常勤)	藤井 俊之	<p>1995年4月 東洋建設株式会社入社</p> <p>2007年4月 森トラスト株式会社入社</p> <p>2014年7月 同社 投資事業本部課長</p> <p>2016年7月 同社 社長室経営企画グループ部長代理</p> <p>2017年6月 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 監査役(現職)</p> <p>2017年7月 森トラスト株式会社 社長室戦略本部投資戦略室部長代理</p> <p>2018年1月 同社 投資事業部部長代理(現職)</p>	<p>(兼任・兼職先)</p> <p>森トラスト株式会社 投資事業部部長代理</p>

② 資産運用会社の従業員の状況（2018年6月28日現在）

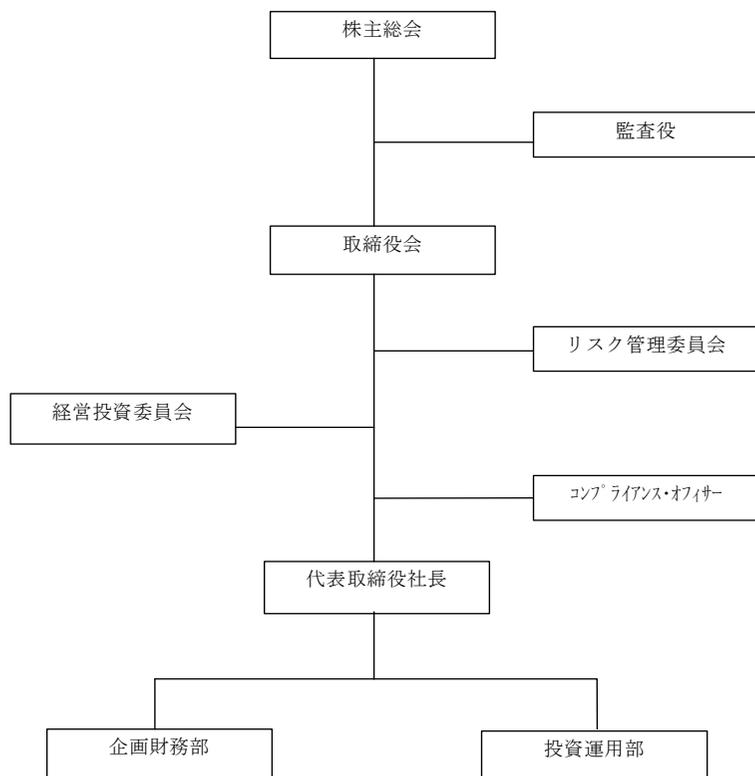
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
森トラスト（株）	13	無
出向者計	13	—
出向者以外	2	—
資産運用会社従業員総数	15	—

（注）役員・派遣社員は除きます。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

(i) 組織



(ii) 業務分掌体制

組織の名称	管掌する業務の内容
企画財務部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 資産運用会社の企画、会議、会社株式に関する事項 2. 資産運用会社の秘書、人事、経理、法務、庶務、渉外に関する事項 3. 資産運用会社の資金調達、運用に関する事項 4. 本投資法人の事務、経理に関する事項 5. 本投資法人の資金調達、余資運用に関する事項 6. 本投資法人の増資等資本政策に関する事項 7. 本投資法人のIR及び情報開示に関する事項 8. その他各部いずれにも属さない事項
投資運用部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の投資判断、投資運用及び売買に関する事項 2. 本投資法人の資産運用評価に関する事項 3. 本投資法人のテナント営業に関する事項 4. 本投資法人のビル管理業務に関する事項
コンプライアンス・オフィサー	<ol style="list-style-type: none"> 1. 資産運用会社の業務執行全般に関する法令、規則、社内規程等の遵守状況の監督、指導及び内部監査 2. コンプライアンス規程、内部監査規程等の立案、コンプライアンス研修にかかる業務 3. リスク管理委員会の開催、審議事項の決定、審議結果を記載した意見書の経営投資委員会への提出 4. 資産運用会社の意思決定にかかる事項のコンプライアンスに関する事前審査、承認

(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

a. 法令に基づく制限

(i) 資産運用会社は、金融商品取引法及び投信法の定めるところにより、その親法人等または子法人等がかかわる行為に関し、以下のとおりの禁止行為が定められています(金融商品取引法第 44 条の 3 第 1 項、投信法第 223 条の 3 第 3 項)。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい(金融商品取引法第 31 条の 4 第 3 項)、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます(金融商品取引法第 31 条の 4 第 4 項)。

(イ) 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等または子法人等と有価証券の売買その他の取引、店

頭デリバティブ取引または対象資産の売買その他の取引を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。

(ロ)当該資産運用会社との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等または子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること(金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項)。

(ハ)当該資産運用会社の親法人等または子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額もしくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、またはその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額もしくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項)。

(ニ)(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等または子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、もしくは取引の公正を害し、または金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則に定める以下の行為(金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金商業等府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条)。

(a) 金商業等府令第153条第1項各号に掲げる行為

(b) 当該資産運用会社の親法人等または子法人等が不動産特定共同事業契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該親法人等または子法人等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該親法人等または子法人等の要請を受けて、その行う投資運用業に関して当該不動産特定共同事業契約にかかる出資の持分を取得することを内容とした運用を行うこと等。

(c) 当該資産運用会社の親法人等または子法人等が商品投資契約(商品投資に係る事業の規制に関する法律(平成3年法律第66号。その後の改正を含みます。)第2条第5項に規定する商品投資契約をいう。以下同じ。)の締結にかかる勧誘をする場合において、当該商品投資契約の締結が当該親法人等または子法人等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該親法人等または子法人等の要請を受けて、その行う投資運用業に関して当該商品投資契約にかかる出資持分を取得することを内容とした運用を行うこと。

(ii) 利害関係人等との取引に関する投資法人の役員会承認及び同意(投信法第201条の2第1項、第2項、投信法施行規則第245条の2第1項第4号から6号)

資産運用会社は、登録投資法人と資産運用会社の利害関係人等との間の不動産の取得もしくは譲渡または不動産の賃貸(但し、投信法施行規則に定めるものを除く。)を行うことになるときは、当該投資法人の役員会における承認を得たうえで当該投資法人の同意を取得しなければなりません。

(iii) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付(投信法第203条第2項、第4項、第5条第2項)

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己またはその取締役もしくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、法定利害関係人等(資産運用会社の親法人等、子法人等、特定個人株主及びこれらに準ずる者として投信法施行規則で定める者をいいます(投信法第201条第1項、投信法施行令第123条。))その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じ。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令で定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の

対象とするものに限りません。)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて投信法施行規則に定めるものにより提供することができます。

(iv) 資産の運用の制限(投信法第 195 条、第 193 条、投信法施行令第 116 条ないし第 118 条)

登録投資法人は、(1)その執行役員または監督役員、(2)その資産の運用を行う資産運用会社、(3)その執行役員または監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。)、(4)その資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。)、監査役もしくは執行役もしくはこれらに類する役職にある者または使用人との間で以下に掲げる行為(投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行ってはなりません。

(イ) 有価証券の取得または譲渡

(ロ) 有価証券の貸借

(ハ) 不動産の取得または譲渡

(ニ) 不動産の貸借

(ホ) 不動産の管理の委託

(ヘ) 宅地の造成または建物の建築を自ら行うことにかかる取引等以外の特定資産にかかる取引(但し、資産運用会社に、宅地または建物の売買または貸借の代理または媒介を行わせること等は認められています。)

(ト) 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

(チ) 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

b. 利害関係人等との取引における自主ルール

資産運用会社は、資産運用会社と一定の利害関係を有する者との取引等に関する社内規程として「利害関係人取引規程」を設け、これを遵守することによって、本投資法人と資産運用会社の法定利害関係人等との取引のみならず、その他の利益相反のおそれのある者との取引等にかかる弊害の排除に努めており、資産運用規程においても利害関係人取引規程に従った取引を行う旨を明記しています。利害関係人取引規程の概要は以下のとおりです。

(i) 利害関係人等の範囲

利害関係人取引規程において、「利害関係人等」とは、以下に定める者のいずれかに該当するものをいうとされています(以下「利害関係人等」といいます。)

(イ) 資産運用会社の法定利害関係人等(投信法第 201 条第 1 項、投信法施行令第 123 条)

(ロ) 株式会社森トラスト・ホールディングスが直接または間接に 10%以上の株式を保有し、かつ常勤役員を派遣している会社

(ii) 利害関係人等との取引の実行の基準

資産運用会社は、利害関係人取引規程において、本投資法人と利害関係人等との間の取引を行う場合には、以下の各取引類型に規定された基準に従ってこれを行

わなければならない旨定めています。

(イ)利害関係人等からの特定資産の取得

(a)不動産等資産(不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権をいいます。以下同じ。)の場合

1 物件当たりの「取得価格」(不動産等資産そのものの取得金額のみとし、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を含まないものとします。)は不動産鑑定士の鑑定評価額以下とします。

なお、今後、本投資法人の投資適格物件を利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、「取得価格」に、利害関係人等が当該物件取得のために負担した諸費用(SPC 組成費用、仲介手数料、デューデリジェンス費用、専門家報酬等)相当額を含めることにより、利害関係人等からの物件取得の際の上限価格である不動産鑑定士の鑑定評価額を超過した金額で取得することができることとします。

(b)その他の特定資産の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により取得するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により取得するものとします。

(ロ)利害関係人等への特定資産の譲渡

(a)不動産等資産の場合

1 物件当たりの「譲渡価格」(不動産等資産そのものの譲渡価額のみとし、税金及び譲渡費用等のほか、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を含まないものとします。)は不動産鑑定士の鑑定評価額以上とします。

(b)その他の特定資産の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により譲渡するものとします。

(ハ)不動産等資産の取得、譲渡または賃貸を利害関係人等が媒介した場合における利害関係人等への媒介手数料の支払

(a)取得

支払うべき媒介手数料の額は、宅地建物取引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または建物を基準とします。)で、本投資法人と資産運用会社が締結した資産運用業務委託契約第9条第1項(3)規定の運用報酬3を控除した残額を上限とします。

(b)譲渡

支払うべき媒介手数料の額は、宅地建物取引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または建物を基準とします。)で、本投資法人と資産運用会社が締結した資産運用業務委託契約第9条第1項(4)規定の運用報酬4を控除した残額を上限とします。

(c)賃貸

支払うべき媒介手数料の額は、宅地建物取引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または建物を基準とします。)とします。

(ニ)利害関係人等への不動産等資産の管理の委託

(a)不動産等資産を取得した時に、

1) 当該不動産等資産の管理業務受託会社が存在する場合、原則として当初の管理業務委託契約満了までは引き続き管理業務を継続して委託します。

2) 当該不動産等資産の管理業務受託会社が存在しない場合、不動産管理業務に専門的に従事する会社(以下「PM 専門会社」といいます。)を比較検討して、より適当と判断される他の独立のPM 専門会社が存しないとき、利害関係人等を選任することができます。

(b) 当初の管理業務委託契約が満了した場合または管理業務受託会社もしくはPM 専門会社のパフォーマンス状況が悪い場合、PM 専門会社を比較検討して、より適当と判断される他の独立のPM 専門会社が存しないとき、利害関係人等を選任することができます。

(ホ) 利害関係人等との不動産等資産の賃貸借契約の締結

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によります。

(ヘ) 利害関係人等への不動産等資産にかかる契約金額1,000万円以上の工事の発注

利害関係人等以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等を比較検討したうえで、より適当と判断される第三者が存しないとき、利害関係人等に対し同工事を発注することができます。

(iii) 利害関係人等との取引の実行プロセス

資産運用会社は、利害関係人取引規程において、利害関係人等と取引を行おうとする場合、投信法その他法令上の規定を遵守するほか、以下の手順によらなければならない旨定めています。

(イ) 資産運用会社の担当部署の部長は、経営投資委員会及びリスク管理委員会に以下の書類を提出のうえ、当該取引を付議します。

(a) 取引にかかる事項を記載した書面

(b) 利害関係人等を選定する理由を記載した書面

(c) 当該取引の価格または金額の決定に至る経緯を記載した書面

(d) 第三者作成の不動産鑑定評価書または価格もしくは金額が適正であることの根拠を示す資料もしくは意見書

(ロ) リスク管理委員会は、当該取引についてリスク管理及びコンプライアンスの観点から問題点の有無について審議します。

(ハ) リスク管理委員会は、審議のために必要な場合、策定または立案部署その他の部署の部長または担当者に対して、リスク管理委員会への出席もしくは説明を求め、また資料の提出を求めることができます。

(ニ) リスク管理委員会は、審議が行われたときは、当該審議の結果を記載した意見書を作成し、経営投資委員会に報告します。

(ホ) 経営投資委員会は、リスク管理委員会が提出した意見書の内容を踏まえて、当該取引案を承認するか否かを決議し、その結果を資産運用会社の取締役会に報告します。

(ヘ) 経営投資委員会は、当該取引案件について可決したときは、当該案件について、リスク管理委員会の意見書及び前記(イ)記載の書類を付して、本投資法人の役員会に付議します。但し、経営投資委員会は、リスク管理委員会が提出した意見書に問題点の指摘や妥当でない旨の意見が記載されているにもかかわらず当該取引案件を可決した場合、前記の各書面に加えて、当該リスク管理委員会の意見を採用しない理由を明記した書面を添付します。

(ト) 資産運用会社は、本投資法人の役員会が当該取引案件について承認した場合、当該利害関係人取引を行うことができます。

(iv) 資産運用会社は、利害関係人等との取引を行った場合には、以下の(イ)ないし(ハ)に掲げる場合に応じ、当該(イ)ないし(ハ)のそれぞれに定める事項を、(イ)及び(ロ)の場合には開示を要求する法令、諸規則またはガイドラインの定めに従い、(ハ)の場合にはプレスリリースまたはその他の適宜の方法により、投資主へ開示します。

(イ) 金融商品取引法その他の法令並びに関連ガイドラインに従って一定の事項の開示が要求される場合については、当該開示が要求される事項

(ロ) 本投資法人の投資証券または投資法人債券を上場した金融商品取引所の定める規則、規程及びそれらの特例その他の証券取引の諸規則に従って一定の事項の適時開示が要求される場合については、当該開示が要求される事項

(ハ) 前2項所定の場合以外で、取引金額等本投資法人の資産規模等に鑑みて、運用資産等に関する重要な利害関係人取引であって、投資主の投資判断に著しい影響を及ぼすものと本投資法人または資産運用会社が判断した場合には、当該利害関係人取引の概要

② 運用体制の採用理由

(i) 運用体制の採用理由

上記①で記載したとおり、利害関係人等との取引においては、不動産鑑定士の鑑定評価額、市場における時価もしくは第三者の見積価格等、取引類型に応じて定められた価格基準により取引価格の妥当性を判断することとなります。これにより、取引価格を決定する際の恣意性を可能な限り排除できるものと考えています。

また、利害関係人等との取引を行う場合には、資産運用会社の経営投資委員会における審議及び承認などの通常の取引実行時に実施するプロセスに加えて、リスク管理委員会における審議及び経営投資委員会への意見書の提出、当該意見書及び経営投資委員会での審議内容を踏まえた役員会における審議及び承認という3つの会議体において審議を行うこととなります。これらの審議を経ることにより、取引価格に反映されない取引条件や顕在化していないリスクについて、多方面から慎重に検討を行い、取引の可否について総合的に判断することができるものと考えています。

以上、これらの基準及びプロセスを遵守することにより、本投資法人の利益に反する取引を可能な限り排除することができるものと考えています。

(ii) 投資法人の執行役員が果たす機能

本書の提出日現在、本投資法人の執行役員は資産運用会社の役員を兼職しています。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は、前記「2. (1) ②投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご覧ください。

(iii) 取締役会が果たす機能

本書の提出日現在、資産運用会社の取締役は4名が常勤の取締役です。

資産運用会社の常勤の取締役は経営投資委員会の委員となっており、取締役の意見が経営投資委員会において集約されることとなります。なお、上記のプロセスを経て承認された利害関係人取引については、取締役会へ報告されます。

(iv) 委員会の社外委員及びコンプライアンス・オフィサーが果たす機能

リスク管理委員会では、①利害関係人取引のリスク管理及びコンプライアンスについての審議、②その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断した事項についての審議を行います。

本書の提出日現在、資産運用会社のリスク管理委員会の委員4名のうち、3名の社外委員が選任されており、このうち、2名は本投資法人の監督役員、1名は本投資法人もしくはスポンサー企業と関係の無い大学院教授です。リスク管理委員会の社外委員は法曹、会計・税務、不動産ファイナンス等の様々な分野の専門家であり、資産運用会社とは異なる視点から高度なリスク判断を行うことができるものと考えています。また、本投資法人の監督役員は、役員会に先立ち開催されるリスク管理委員会において、取引に関する詳細な情報を入手し、リスク管理の見地から、役員会とは異なる観点で取引の妥当性を判断することができます。これらの詳細な情報の取得及び審議を経ることにより、役員会においてもより深い議論と判断を行うことができるものと考えております。

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社の業務執行全般に関する法令、規則、社内規程等の遵守状況の監督、指導及び内部監査を担当し、また、委員として資産運用会社の経営投資委員会に出席しています。従いまして、資産運用会社の業務執行及び資産運用に関する審議全般について知り得る立場にあります。また、資産運用会社で発議される主要な稟議書が回付されており、会社の意思決定プロセスの中に参画する態勢をとっています。さらに、コンプライアンス・オフィサーが議長を務めるリスク管理委員会ではこれらの知り得た情報を基に、より実態に即した議論を行うことで、利益相反取引の排除や、法令遵守に資するものと考えています。また、委員会での議論の内容を必要に応じて資産運用会社の業務執行全般にフィード・バックすることにより、コンプライアンス態勢の改善・向上を図るよう努めています。

(リスク管理委員会 社外委員)

氏名	主要略歴・兼任・兼職の状況	当該委員が果たす機能
田中 清	本投資法人の監督役員を兼任しています。主要略歴等は「2. (1) ①投資法人の役員の状況」をご参照ください。	法曹界における長年の実績と幅広い見識を活かして委員会に参加し、審議すること。
今尾 金久	本投資法人の監督役員を兼任しています。主要略歴等は「2. (1) ①投資法人の役員の状況」をご参照ください。	会計並びに税務の専門家としての実績と幅広い見識を活かして委員会に参加し、審議すること。

(注)上記の他、社外委員として大学院教授1名が選任されています。当該委員に関してはスポンサー企業グループとの関係はありません。なお、氏名については当該委員の所属する団体からの承諾が得られていないため開示していません。

(コンプライアンス・オフィサー)

氏名	主要略歴・兼任・兼職の状況	当該者が果たす機能
片山 徹	1990年4月 森ビル株式会社入社 1999年8月 森ビル開発株式会社(現森トラスト株式会社)入社 2004年8月 同社 経営企画部法務室 課長 2006年8月 同社 総務部法務課 課長 2009年11月 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 企画財務部 専任部長 2015年6月 同社 コンプライアンス・オフィサー(現職)	資産運用会社の日常業務における法令順守態勢の遵守状況の監督を行うとともに、 利害関係人等との取引の審査にあたってはリスク管理委員会の委員長として審議内 容のとりまとめ及び経営投資委員会への報告を行います。

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

第32期における利害関係人等及びその他特別の関係にある者との取引内容は以下のとおりです。

(取引状況)

該当事項はありません。

(支払手数料等)

区分	支払手数料 等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対す る割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
損害保険料	17,994	森トラスト保険サービス株式会社	8,964	49.8
建物管理委託料	417,397	森トラスト株式会社	4,483	1.1

(注) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った工事代金等(工事管理手数料を含みます。)は以下のとおりです。

森トラスト株式会社	343千円
エムティジェネックス株式会社	80千円

(2) 物件取得者等の状況

第32期における利害関係人等及び特別な利害関係にある者との間の物件の取得及び譲渡の状況は以下のとおりです。

(物件の取得)

該当事項はありません。

(物件の譲渡)

該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要 (2018年3月31日現在)

①選定方針

特定資産の鑑定実績または不動産投資信託に組み込まれている不動産等の鑑定実績がある機関の中から選定します。

②概要

第32期における期末算定価額の評価を実施した不動産鑑定機関の概要及び選定理由は以下のとおりです。

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
・ホテルオークラ神戸 ・東京汐留ビルディング	株式会社立地評価研究所	大阪市中央区北浜 3-2-25	12名	特定資産の鑑定実績及び不動産投資信託に組み込まれている不動産等の鑑定実績があることが選定の理由です。
・大崎MTビル ・ONビル ・トヨカード湘南台店 ・フレスポ稲毛 ・天神プライム ・コナン相模原西橋本店 ・渋谷フラッグ	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区海岸 1-2-3	269名	最大手の不動産鑑定機関であり、特定資産の鑑定実績及び不動産投資信託に組み込まれている不動産等の鑑定実績があることが選定の理由です。
・新橋駅前MTRビル ・新横浜TECHビル ・パークレーンプラザ	日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関 1-4-1	57名	特定資産の鑑定実績及び不動産投資信託に組み込まれている不動産等の鑑定実績があることが選定の理由です。
・紀尾井町ビル ・御堂筋MTRビル ・広尾SKビル	大和不動産鑑定株式会社	大阪市西区西本町 1-4-1	108名	特定資産の鑑定実績及び不動産投資信託に組み込まれている不動産等の鑑定実績があることが選定の理由です。

(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選定方針

過去の業務実績により、エンジニアリング・レポートの作成能力が高く、社会的信用力の高い機関の中から選定します。

②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
・広尾SKビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京都千代田区大手町1丁目5-1	コンサルティング業	豊富な実績を持つ東京海上日動火災保険を母体に誕生しており、専門性の高いコンサルティングを行うノウハウを蓄積していること、本投資法人の他物件を含む多くの不動産投資信託においてエンジニアリング・レポートの作成実績があること、また、第三者的見地よりレポートを作成するうえで本物件の施工会社ではな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

本投資法人は法令等で定められた適時開示を行うほか、毎期の決算発表後に主要な機関投資家及びアナリスト等を対象とした決算説明会を開催しています。また、適時開示の情報、決算説明会資料、資産運用報告及び有価証券報告書等は本投資法人のホームページにも掲載しています。

(URL: <http://www.mt-reit.jp/>)

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、役職員が遵守すべき「行動規範」において「市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力及び団体との関係は一切持ちません。」と定めています。さらに、この規範の遵守を徹底するため、「コンプライアンス・マニュアル」において反社会的勢力との関係排除に向けた基本原則等を定め、組織全体として断固とした姿勢で対応するよう努めています。

以上