

2019年4月25日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

イオンリート投資法人

代表者名 執行役員 塩崎 康男

(コード：3292)

資産運用会社名

イオン・リートマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 塩崎 康男

問合せ先 TEL. 03-5283-6364

1. 基本情報

(1) 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社会的責任と公共的使命を認識し、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立するために、コンプライアンスを最重視した経営を推進するための適正な運用体制を構築します。そのため、本資産運用会社においては、「コンプライアンス規程」、「コンプライアンス委員会規程」、「コンプライアンス・マニュアル」及びコンプライアンスを実現するための具体的な実施計画としての「コンプライアンス・プログラム」を制定し、体制構築及び実践を行っています。

② コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

(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、取締役（代表取締役を除きます。）、コンプライアンス部長、外部委員（イオングループと利害関係のない弁護士とします。以下同じです。）

b. 陪席（出席義務はありますが、議決権は有しません。）

審議事項に係る起案部門の長又は部員

c. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

d. 開催時期

委員長の招集により原則として1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。

e. 審議事項

(i) 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定

(ii) コンプライアンス及び利害関係者取引に係る規程の制定及び改廃

(iii) 投資委員会決議事項（利害関係者取引（軽微な取引を除きます。）に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合に限ります。）
についてのコンプライアンス上の問題の有無

(iv) 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

(v) その他コンプライアンス・オフィサーが、コンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無

(vi) 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

(vii) その他委員長が必要と認める事項

f. 審議方法

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過半数が出席し（原則として、委員長及び外部委員の出席は必須とします。但し、例外的に、外部委員が病欠、事故、その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず、かつ委員長がその期間中にコンプライアンス委員会を開催することについて緊急その他正当な理由があると認める場合には、欠席する外部委員から議案について賛成意見が得られたこと又はコンプライアンスに精通した弁護士の資格を有する社外の専門家から議案について賛成意見が得られたこと（欠席する外部委員の議案に係る賛否が確認できない場合に限る。）を条件として、外部委員の出席は不要とします。）、出席した委員の過半数（原則として、委員長及び外部委員の賛成を必要とします。但し、例外的に、コンプライアンス委員会における外部委員の欠席が認められる場合には、委員長がかかる外部委員の賛成意見又はコンプライアンスに精通した弁護士の資格を有する社外の専門家の賛成意見をコンプライアンス委員会において報告することを条件として、外部委員の賛成は不要とします。）の賛成により決定されます。このように、委員長及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

なお、決議の内容が利害関係者取引（軽微な取引を除きます。）の場合、出席した委員の3分の2以上の賛成が必要となります。

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。

(イ) コンプライアンス態勢

イ 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門としてコンプライアンス部を設置し、またコンプライアンスに関する事項の統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

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るものとします。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。

前記のようなコンプライアンス・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。

ロ 内部監査に関する事項

(1) 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、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部が行います。なお、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部の業務に関する内部監査については、経営管理部長、本規程に定める内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（経営管理部長には、かかるコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、すべての組織、部署及びその業務とし、その内容は以下のとおりとします。

- a. 各組織の業務及び運営が法令・諸規則に従って、適正かつ効率的に行われているか否かの監査
- b. 会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令諸規則等に従って記載されているか否か等の会計に関する監査
- c. その他必要な事項の監査

内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて定期的に行われることとしますが、代表取締役が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。

内部監査の実施にあたって各部署は、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、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。

(2) 内部監査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部は、監査結果について監査対象部に通知します。代表取締役は、かかる監査結果を踏まえて、監査対象部に改善指示を行うことができます。また、監査対象部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、改善状況についての報告を行わなければなりません。

(2) 投資主の状況

2019年1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	投資口口数 (口)	比率 (%)
イオン株式会社	資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社に100%出資している親会社です。本投資法人及び本資産運用会社とスポンサーサポート契約を締結しています。本投資法人とは商標使用許諾契約を締結しています。本投資法人の設立時に5,000口を出資(2012年11月30日付)し、新投資口の募集時に追加出資(2013年11月21日付175,095口、2015年2月12日付35,460口、2016年2月8日付42,951口、2017年2月22日付63,947口、2017年9月27日付29,898口)を行いました。	352,351	19.82
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	該当事項はありません。	261,872	14.73
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	該当事項はありません。	237,125	13.34
野村信託銀行株式会社(投信口)	該当事項はありません。	68,171	3.83
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	該当事項はありません。	54,687	3.07
三井住友信託銀行株式会社	本投資法人の一般事務受託会社であり、主要な取引金融機関(協調融資団のアレンジャー)です。	27,150	1.52
株式会社みずほ銀行	本投資法人が発行した第1回ないし第4回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)に関する一般事務受託者及び第5回無担保投資法人債(投資法人債間限定同順位特約付)に関する一般事務受託者/投資法人債管理者であり、主要な取引金融機関(協調融資団のアレンジャー)です。	20,000	1.12
東京センチュリー株式会社	新投資口の募集時に本投資法人に対して出資(2013年11月21日付20,000口)を行いました。また、本投資法人に対して、6物件を売却しています。	20,000	1.12
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	該当事項はありません。	19,774	1.11

STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	該当事項はありません。	18,802	1.05
上位 10 名合計		1,079,932	60.76

(3) 資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在

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 (%)
イオン株式会社	前記「1. 基本情報 (2) 投資主の状況」をご参照ください。	4,750	100.0
合計		4,750	100.0

(4) 投資方針・投資対象

①本投資法人の基本方針

(ア) イオングループの大規模商業施設を中心とした安定性の高いポートフォリオ

本投資法人は、主として、「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設等に投資します。なかでも、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローの創出が見込まれる、イオングループが運営する大規模商業施設を中心としたポートフォリオを構築します。

本書において、「大規模商業施設」とは、下表における SRSC (スーパーリージョナル型ショッピングセンター)、RSC (リージョナル型ショッピングセンター) 及び CSC (コミュニティ型ショッピングセンター) という 3つの区分のいずれかに該当する商業施設を意味するものとします。

類型		特徴
大規模商業施設	SRSC (スーパーリージョナル型ショッピングセンター)	RSC をより大型化した、複数の核テナントと、200 店を超える専門店を有するショッピングモール (注 1) を備えた超広域商圏型ショッピングセンター (注 2)。
	RSC (リージョナル型ショッピングセンター)	大型 GMS (注 3) 等を核テナントとして、50 店以上の専門店を有する広域商圏型ショッピングセンター。日常生活用品から衣料、サービス、エンターテイメント施設等の幅広い業種と業態のテナントが揃った一日中滞在できる「時間消費型」の商業施設。
	CSC (コミュニティ型ショッピングセンター)	GMS、ディスカウントストア又は大型食品スーパー等を核テナントとし、20~50 店程度の専門店を有する商業施設。
その他の商業施設	NSC (ネイバーフッド型ショッピングセンター)	食品スーパー等を核テナントとし、10~30 店程度の専門店を有する、日常生活用品を主体とした商圏の小さい小型商業施設。

	SM（スーパーマーケット）（注2）	食料品や日用品等の購買頻度の高い商品を主力商品とした食品スーパー。
物流施設		上記小売業を支えるサプライチェーンを担う物流施設。

（注1）本書において、「ショッピングモール」とは、専門店を主要通路沿いに計画的に配置し、モール（遊歩道・商店街）を形成することで、回遊性を高めた一体的な商業集積店舗網をいいます。

（注2）本書において、「ショッピングセンター」とは、一般に、ディベロッパーのもとに計画、開発、所有され、1つの組織体として、運営されている小売業、飲食業、サービス業等の集团的商業施設を意味するものをいいます。多くの場合、各ショッピングセンターの商圏の特性に適した立地や規模、テナント構成を有し、店舗タイプや商業施設の規模に適合する駐車場が併設されています。なお、本書において、「ショッピングセンター」を「SC」、「スーパーマーケット」を「SM」と、それぞれ表記することがあります。

（注3）本書において、「GMS」とは、General Merchandise Store の略称であり、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揃えている総合スーパーをいいます。

一般に、大規模商業施設は、広い駐車場を備え、GMSや大型専門店等の核テナントと多くの専門店テナントにより形成されている商業集合体をいいます。核テナントと専門店テナントという商業の集積により品揃え・店揃えに幅を持たせ、さまざまな年代・客層のニーズに応えるとともに、モールと呼ばれるショッピングのための遊歩道を設け商業施設内の回遊性を高めて比較購買を可能にすることで、商業施設全体の集客力の向上を図っています。

最近では、「モノ消費からコト消費へ」と言われるように、核テナントとして映画館等のアミューズメント施設を導入したり、カルチャー教室やフィットネスクラブ等のコミュニティ施設を商業施設内に設けたりと、商業施設は、単にモノを買う場所から、レジャーやコミュニティの拠点として滞在して時間を楽しむという時間消費型の施設へと変化してきています。大規模商業施設は、売場面積の広さゆえに区画運営に柔軟性を保てることから、消費者のライフスタイル・ニーズ等の変化に柔軟に対応できると考えています。このような大規模商業施設の特性を引き出す形で商業施設の大型化を図ることで、商業施設に付加価値をもたらし、競争力を向上させるものと考えています。

（イ）イオングループの総合力を活用した高い成長力

本投資法人及び本資産運用会社は、イオングループの総合力を活用するため、イオン株式会社（以下「イオン（株）」ということがあります。）との間で「スポンサーサポート契約」を、イオンリテール株式会社、イオンモール株式会社、イオン北海道株式会社、イオン九州株式会社、イオン琉球株式会社、イオンタウン株式会社及び株式会社ダイエーとの間で「パイプラインサポート契約」及び「SCマネジメント契約」を、イオングローバルSCM株式会社との間で「パイプラインサポート契約」及び「物流施設マネジメント契約」を締結しています。また、イオンマレーシア社及びイオンビッグマレーシア社との間で「マレーシア不動産投資に関する覚書」を締結しています。本投資法人及び本資産運用会社は、それらイオングループ各社（上記各社を「イオングループ各社」ということがあります。以下同じです。）との各種契約を通じ、イオングループにおける商業施設の開発・運営・取得などのノウハウとネットワークを最大限活用します。また、本投資法人は、イオン株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結することを通じて、イオングループのブランド力を活用します。

（ウ）戦略的なキャッシュ・マネジメントと安定した財務基盤

本投資法人は、中長期的に安定したキャッシュ・フローを確保しつつ、運用資産が着実に成長を遂げられるよう、安定した財務基盤を構築することを基本方針とします。具体的には、財務健全性確保のため、本投資法人は、原則として、その保有する資産総額に対する有利子負債総額（短期借入金、長期借入金、投資法人債及びその他有利子負債の合計をいいます。以下同じです。）に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額の割合（以下「LTV（敷金込み）」と

いいます。)を50%前後の水準で運用するとともに(注)、メガバンクを中心とした金融機関との強固かつ安定的な取引関係を築くことを基本方針としていきます。

なお、本投資法人は本書の日付現在、株式会社日本格付研究所(JCR)より、長期発行体格付(AA-(ダブルエー・マイナス))を取得しています。

また、本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保金を含む手元資金を、物件の新規取得、運用物件の増床、改装、改築等の機能的改善を伴う活性化投資、借入金の返済等に戦略的に活用するといった、その時々において最も有効かつ戦略的なキャッシュ・マネジメントを行います。

(注) LTVの上限は60%として運用を行います。但し、運用資産の取得等により、短期的にそれらの数値を超えることがあります。

(エ) 投資主価値を最大化するための体制(ウィン-ウィン(WIN-WIN)の関係)

本投資法人は、イオングループの総合力の活用により投資主価値を最大化することを目指し、本投資法人の投資主価値の最大化がイオングループにとっても利益となる、投資主とイオングループとのウィン-ウィン(WIN-WIN)の関係(注)を構築します。

また、スポンサーサポート契約において、イオン(株)は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、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こと、及び同社の保有する投資口についてその保有を継続し一定の比率(19.9%)を保つように努めること等を規定しています。また、本投資法人の投資主価値の最大化がイオングループにおいても利益となる関係の構築に向けて、本投資法人は、その資産の運用に関し本資産運用会社に支払う報酬につき、本投資法人の運用成績に連動する運用報酬体系を採用しています。

なお、「ウィン-ウィン(WIN-WIN)の関係」の構築と同時に、利害関係者取引に対応するための透明性の高いガバナンスを実現するため、本投資法人は、種々の施策を講じています。

(注) ウィン-ウィン(WIN-WIN)の関係とは、本書においては、イオングループの総合力の活用が、本投資法人の投資主価値の最大化につながり、同時に、投資主価値の最大化がイオングループの企業価値の向上につながる、といった関係をいいます。

②ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、以下の方針に基づき、ポートフォリオを構築します。

(ア) 投資エリア

本投資法人は、規約の規定及び本資産運用会社の運用ガイドラインに基づき、日本国内での投資を中心としつつ、海外への投資も行います(注1)。

a. 国内投資

本投資法人は、イオングループが日本国内で運営する商業施設等を中心に投資を行います。

これは、イオングループが既に構築している各種の商業施設等の強固な収益基盤と安定的な成長性に着目するためです。イオングループは、「お客さまを原点に平和を追求し、人間を尊重し、地域社会に貢献する」という企業理念のもと、小売業を発展させてきました。また、イオングループは、「立地創造力」と「まちづくり」の考え方のもと、小売業は地域に根ざし、地域とともに成長していく地域産業と捉えています。

以上の基本的理念のもと、本投資法人は、資産の取得にあたり、日本国内においては、原則として、イオングループが運営する商業施設等において、確立した商圈を持つ地域密着型商業施設の中から、本投資法人の投資主価値の最大化に寄与する商業施設に対し、厳選して投資を行う方針です。また、本投資法人は、国内においては、日本全国を投資対象エリアとし、一地域への偏在を回避し、地理的に分散されたポートフォリオを目指します。

b. 海外投資

本投資法人は、国内での投資を中心としつつ、中長期的に経済発展が見込める国・地域にイオングループが展開している商業施設等についても安定したキャッシュ・フローの創出が見込めると考えており、海外のイオングループの商業施設についても厳選して投資を検討します。

海外においては、中長期的に経済発展が見込める国・地域に展開している商業施設への厳選した投資を行うとの観点から、マレーシア等のアセアン地域（注2）や、中国及び人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域を投資対象エリアとします。投資にあたっては、当該国・地域における商業施設に対し、人口動態・経済成長等を踏まえ、投資対象施設の存在する国の法制度・税制・政治制度・文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、いわゆるカントリー・リスクを踏まえつつ、慎重に判断します。

（注1）本投資法人規約において、本投資法人は、日本国内及び海外での投資を行うこと、また、海外での投資に際しては、マレーシアを含むアセアン地域及び中国を中心に、その他人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域を中心的な投資対象エリアとする旨定めています（規約第28条第3項）。

（注2）アセアン地域とは、インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。

（イ）投資対象と投資比率

本投資法人は、以下の種類の商業施設等に投資を行います。国内と海外の投資比率は、国内不動産を85%以上、海外不動産（海外不動産保有法人を通じて投資する場合を含みます。以下同じです。）を15%以下として、運用を行います。また、その資産の80%以上は、大規模商業施設に対する投資を行うこととします。但し、この比率は、資産規模の拡大に応じ、今後見直されることがあります。

類型		投資比率（注）	
		国内不動産	海外不動産
		85%以上	15%以下
大規模商業施設	SRSC（スーパーリージョナル型ショッピングセンター）	80%以上	
	RSC（リージョナル型ショッピングセンター）		
	CSC（コミュニティ型ショッピングセンター）		
その他の商業施設	NSC（ネイバーフッド型ショッピングセンター）	20%以下	
	SM（スーパーマーケット）		
物流施設		10%以下	

（注）投資比率は取得価額ベースにて算出します。不動産関連資産の取得又は売却の結果、短期的には上記比率と異なる比率となる可能性があります。以下同じとします。

a. 国内商業施設等

（i）投資対象

本投資法人は、日本国内においては、イオングループが運営する商業施設等を主たる投資対象とします。本投資法人は、商業施設はその性質上、大規模に集積

するほど集客力が高く、かつ、売場面積の広さゆえに区画運営に柔軟性を保つことができると考えています。そのため、イオングループが運営する商業施設等の中でも、特に希少性が高く、かつ各地域における競争力を有すると考える大規模商業施設を中心に投資を行います。

また、イオングループは、他の小売業に先駆け、商業施設の運営を支える、独自の物流施設による先進的なサプライチェーンを構築しています。本投資法人は、これら小売業と密接な関係にある物流施設も投資対象の一部とします。

(ii) 投資比率

本投資法人は、上記商業施設のうちSRSC、RSC及びCSC（注）を大規模商業施設と定義し、本投資法人のポートフォリオの大規模商業施設への投資比率が80%以上（取得価額ベース）となるように運用します。また、物流施設への投資比率は10%以下（取得価額ベース）となるように運用します。

（注）SRSC（スーパーリージョナル型ショッピングセンター）、RSC（リージョナル型ショッピングセンター）、CSC（コミュニティ型ショッピングセンター）の定義と特徴については、「①本投資法人の基本方針（ア）イオングループの大規模商業施設を中心とした安定性の高いポートフォリオ」をご参照ください。

b. 海外商業施設等～J-REIT 初となる海外不動産への投資

(i) 投資対象

本投資法人は、海外地域への投資のリスクを極小化するため、原則として、マスターリース契約によりイオングループへ一括賃貸をし、イオングループにて管理・運営することが確保され又は確保できるとの確証が得られる商業施設等を投資対象とします。

また、本投資法人は海外不動産特有のリスクとして①カントリー・リスク、②オペレーショナル・リスク、③為替リスクが存在すると考えておりますが、日本と海外の法制度、会計制度及び税制の親和性を考慮しながら、政治・経済動向等を勘案し、慎重に投資を行う方針です。

(ii) 投資比率

本投資法人は、海外商業施設等への投資比率を上限15%（取得価額ベース）となるよう運用します。

③投資基準

本投資法人は、資産（日本国内及び海外の資産）を取得するに際し、以下の投資基準により投資を行います。

(ア) 立地

日本においては、日本全国を投資対象エリアとし、一地域への偏在を回避し、地理的に分散されたポートフォリオを目指します。

海外においては、アセアン地域、中国及び人口が増加傾向にある等、中長期的に経済発展が見込める国・地域とします。

(イ) 投資金額

1 物件当たりの投資金額は、原則、5 億円以上（取得価額をいい、消費税等の諸費用は含みません。）とします。海外資産は取得時における邦貨換算額5 億円以上を原則とします。

(ウ) 取得価額

投資に際しては、鑑定評価額を参考に、本資産運用会社の評価額を基本として総合的に判断します。

利害関係者との取引においては、鑑定評価額（税金、仲介手数料、取得費用、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精算額、その他の取得費用等は含みません。）を超えた価格での取得は行いません。

なお、本投資法人等（本投資法人、信託受託者（本（ウ）においては、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託の受託者をいいます。）及び海外不動産保有

法人をいいます。以下本（ウ）において同じです。）が既に保有する不動産（以下本（ウ）において「保有不動産」といいます。）の隣接地を追加取得する場合や保有不動産上に建物を追加取得する場合など、本投資法人等が取得しようとする不動産（以下本（ウ）において「取得予定不動産」といいます。）と保有不動産を合わせて一体の不動産として運用すると認められる場合は、当該一体運用を前提として取得予定不動産及び保有不動産を一体として鑑定若しくは調査された鑑定評価額若しくは調査価額から、保有不動産のみに係る鑑定評価額若しくは調査価額を控除した額（税金、仲介手数料、取得費用、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精算額、その他の取得費用等を含みません。）を超える価格にて取得してはならないものとします。また、海外資産についても同様とします。

（エ） 耐震性

原則として、新耐震基準（昭和56年改正の建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づく耐震基準）に基づく施工又は補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を取得します。なお、海外資産については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

（オ） 地震 PML

原則、国内ポートフォリオPML（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）（以下「PML」といいます。）値（注）は10%を超えないものとします。なお、海外資産については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域でのPML値の取得の可否、地震保険の存否、現地実務等を勘案し総合的な判断を行います。

（注）PML 値とは、本書においては、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で発生すると予想される大地震＝再現期間475年相当（年超過確率0.211%）の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。以下同じです。なお、海外においてPMLに準じた規制又は基準がない場合には、これに代わる基準を定めて投資決定をします。

（カ） 付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害や、第三者からの損害賠償請求等のリスクに対処するため、必要な火災保険及び損害賠償保険等を運用資産に付保します。地震保険の付保は、個別PML値が15%を超える場合において、地震の発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響並びに保険の実効性を勘案して総合的に判断します。

しかしながら、上記基準を超えない場合でも、保険料、免責額等、費用対効果を総合的に吟味し、地震保険の付保を行うことがあります。

（キ） 環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の取扱い・保管状況及び敷地内の土壌の状況・状態が大気汚染防止法や土壌汚染対策法等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が十分に講じられていることを原則とします。但し、取得後速やかに是正が見込まれる場合には、取得することがあります。また、海外資産においては、当該国・地域における環境・地質等の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

（ク） テナント

社会的信用力等を確認した上で、賃料水準、賃貸借契約期間、業種、競争力等についても評価・分析し、経済的信用力を有するテナントであることを原則とします。なお、海外資産についても同様とします。

（ケ） 権利関係

所有権、賃借権、地上権等権利の態様を確認した上で、共有、区分所有、借地の場合は、物件の特性を総合的に勘案し、権利関係者の信用力・属性等に特段問題が無く、運営・管理や持分処分における制約事項・リスクが少ないことを原則とします。また、海外資産においては、当該国・地域における権利関係等の調査を行い、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

(コ) 安定稼働不動産への投資

本投資法人は、安定したキャッシュ・フローを確保するため、原則として、安定してキャッシュ・フローを創出している不動産等に投資をするものとし、未稼働（開発中でキャッシュ・フローを生まないもの）の不動産等は投資対象としません。

但し、短期的に稼働率の低下した不動産等については、将来における稼働率の向上が早期に見込める場合や、イオングループがテナントとして出店し又はリーシングに協力すると見込まれる等の事情が存在する場合には、厳選して投資決定を行うことがあります。この場合には、慎重な判断を行うものとし、海外資産についても同様とします。

④デュー・ディリジェンス基準

投資対象資産の取得に際して、本資産運用会社は下記経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います。検討にあたり、調査能力及び経験を有する第三者が作成するエンジニアリング・レポート、マーケットレポート、地震リスク調査報告書等を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等を実施します。

なお、海外不動産に投資する場合は、基本的に、日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、現地の法制度や特殊事情を加味した上でデュー・ディリジェンスを実施します（注）。

項目		内容
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・テナント（必要に応じて、転借人を含みます。以下同じです。）の信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・テナントの賃料支払状況、テナントと現所有者との紛争の有無及び可能性等 ・テナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承の有無 ・過去の稼働率、賃料推移 ・各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合

項目	内容
市場調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商圈の状況（商圈人口、世帯数及び商業指標等） ・ 周辺の市場賃料、稼働率の調査 ・ 周辺の競合物件の状況 ・ 周辺の開発計画の動向 ・ テナントの需要動向 ・ テナント誘致の可能性 ・ 物件の処分（売却）の可能性 ・ （海外不動産の場合）経済動向、政治動向、商慣習等の調査
収入関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・ 現行賃料と市場賃料の乖離状況と将来見通し ・ テナント異動の可能性と代替テナント確保の容易性 ・ テナント入退居見込、賃料減額の見込等の有無 ・ プロパティ・マネジメント会社/マスターリース会社による中長期的なリーシング方針
費用関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等） ・ プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・ 建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、報酬の適正性 ・ 水道光熱費等の水準とテナントからの戻入状況 ・ 修繕履歴と修繕計画、現行の劣化状況を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費等の負担及びその妥当性 ・ 修繕積立の状況と積立金額の妥当性（区分所有等）
物理的調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 ・ 鉄道等の公共交通機関の利便性 ・ 周辺の土地利用状況、水害及び火災等の災害履歴 ・ 周辺の利便施設、官公諸施設等の配置及び近接性 ・ 地域の知名度及び評判、規模等の状況 ・ 商圈の安定性及びその成長性、競合の状況、周辺での開発状況、転用の可能性（商業施設の場合）
建築及び設備・	<ul style="list-style-type: none"> ・ 意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等

項目	内容	
仕様	<ul style="list-style-type: none"> ・内外装の部材の状況 ・賃貸可能面積、天井高、空調方式、床荷重、セキュリティ設備、電気容量、照明照度、区画割対応、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況 	
建物診断	<ul style="list-style-type: none"> ・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・エンジニアリング・レポートにおける長期修繕計画の検証 ・建築基準法・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。以下「都市計画法」といいます。）等関連法令の遵守状況等 ・耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ・地震PML値（予想最大損失率）の検証 	
建物管理関係	<ul style="list-style-type: none"> ・管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力 	
環境調査	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況等 	
法的調査	法令上の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・遵法性、既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> ・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況 ・境界紛争の有無
	テナント属性	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の調査 ・テナントとの紛争の有無
	権利関係の確認	<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討 ・隣接地権者等との紛争の有無 ・信託契約の内容

(注) 海外不動産のデュー・ディリジェンスを実施するにあたっては、上表の項目のほか、道路への接続や公共サービス（例：水、ガス、下水処理サービス）の供給状況等についても調査を実施します。

⑤ フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行う場合には、以下の点に留意します。

- ・契約不履行に関する解約違約金の水準、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響等（株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める上場廃止基準を含みます。）
- ・売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性、決済資金の調達方法等

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

① 中長期的に安定したキャッシュ・フローの創出 ～ イオングループへのリース方針

本投資法人は、イオングループが運営する商業施設等の取得にあたり、イオングループ各社を借主（マスターレシー）として建物全体を一括賃貸するマスターリース契約を締結することを基本方針とします。かかるマスターリース契約の締結により、キャッシュ・フローの中長期的な安定化、テナント退去リスクや賃料下落リスクの極小化を図ります。かかるマスターリース契約は以下の基本条件を原則とし、これらに準ずる範囲内で締結するものとします。

項目		契約内容（基本条件）
(i)	契約形態	普通建物賃貸借契約を基本とします（注1）。
(ii)	借主	イオングループ各社
(iii)	賃貸借期間	20年を基本期間（注2）とします。
(iv)	解約の条件	原則、賃貸借期間中は解約できないものとします。但し、賃貸借期間とは別に、個別物件毎に解約不能期間を定め、当該期間の最終日の翌日（以下「解約可能日」といいます。）においてのみ、賃料の6ヶ月相当額を解約金として賃貸人に支払うことにより契約を終了させることができます。その場合、賃借人は、賃貸人に対し、解約可能日の1年前までに書面により中途解約の意思表示を行うこととされます。
(v)	賃料（注3）	固定賃料を基本とします。さらに、追加の変動賃料として、固定資産税及び都市計画税相当額が支払われるものとし、かかる変動賃料の額は、固定資産税及び都市計画税の変動に応じて毎年見直しが行われます。
(vi)	賃料の改定	固定賃料は、最初の解約不能期間中には改定しないこととします。但し、大規模な活性化投資及び増床により賃貸人に新たな投資が発生した場合には、賃貸人・賃借人協議の上、改定できることとします。 最初の解約不能期間経過後においては、公租公課又は経済情勢の変動、その他やむを得ない事情が発生した場合に、賃貸人及び賃借人が誠意をもって改定について協議するものとします。
(vii)	敷金	固定賃料及び当初変動賃料の合計の6ヶ月相当分を基本とします。
(viii)	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人は賃借人の責任において第三者へ転貸することができます。 ・賃借人は善管注意義務をもって維持管理を行うものとします。 ・賃貸人が所有建物を第三者へ譲渡する場合又は所有建物を信託財産とする信託の信託受益権の譲渡について賃貸人が信託受託者として承諾する場合、事前に賃借人に対して譲渡価格等の条件を通知し、賃借人は通知に記載の価格以上の価格で第三者に優先して買取の交渉を行うことができます。

（注1） 駐車場部分及び第三者所有建物の敷地部分等についての普通土地賃貸借契約を含みます。

(注2) マレーシアに所在する物件については賃貸借期間10年を基本としています。マスターレシー以外の第三者(例:ガソリンスタンド等)の所有建物の敷地部分については、20年より長い期間としている場合があります。

(注3) 賃料は、市場賃料の水準及び当該物件の競争力の持続可能性の観点から公正・妥当であることを前提とし、実際の店舗の売上高及び営業利益、今後の売上高及び営業利益予想額をはじめ、今後の改装・増床計画並びに修繕計画等についても総合的に勘案しながら賃借人との協議の上で決定します。なお、賃料水準の妥当性については、第三者専門機関によるマーケットレポート及び鑑定評価書において検証します。

② オペレーターとしてのイオングループの積極的な関与

本投資法人が投資対象とする商業施設は、商業施設の運営が資産価値に及ぼす影響が大きい性質の資産であると考えております。そのため、豊富な実績及びノウハウを有するイオングループと SC マネジメント契約を締結することにより、本投資法人が所有する商業施設の保有・管理において、イオングループの情報・ノウハウ等を積極的に活用することが可能な体制を構築致します。

③ 施設価値を最大化するメンテナンス戦略

本投資法人は、中長期的な施設価値の維持・向上に向けて、積極的に施設のメンテナンスを行います。

中長期的な施設価値の維持・向上については、本投資法人の視点のみならず、マスターレシー(注)のキャッシュ・フローの最大化が重要であると考えており、テナントの売上及び収益の最大化を実現できるよう、マスターレシーと緊密にコミュニケーションを図りながら、資金的支出及び修繕計画を立てます。

本投資法人は、当該メンテナンス戦略においても、前記の SC マネジメント契約を活用することにより、商業施設を適切に運営することができると考えています。

(注) 本投資法人の資産となる商業施設等のマスターリース契約におけるマスターレシーを以下「マスターレシー」又は単に「テナント」といいます。これに対し、マスターレシーから商業施設の一部の店舗を転借するテナントを以下「エンドテナント」といいます。

④ 運用資産の安定収益確保のためのイオングループに対するエンドテナント出店の検討要請

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商業施設等について、本資産運用会社がイオンモール(株)、イオンリテール(株)、イオン北海道(株)、イオン九州(株)、イオン琉球(株)、イオンタウン(株)又は(株)ダイエーに賃借人(マスターレシー又はエンドテナント)としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供を依頼した場合、これらの法人は、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき真摯に検討を行うこと、また、それらの一定のグループ会社に対しても検討させる旨、パイプラインサポート契約において合意しています。その詳細は、後記「(5) スポンサーに関する事項 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」をご参照ください。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

① 海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、国内での投資を中心としつつ、中長期的に経済発展が見込める国・地域にイオングループが展開している商業施設等についても安定したキャッシュ・フローの創出が見込めると考えており、海外のイオングループの商業施設についても厳選して投資を検討します。

海外においては、中長期的に経済発展が見込める国・地域に展開している商業施設への厳選した投資を行うとの観点から、マレーシア等のアセアン地域（注2）や、中国及び人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域を投資対象エリアとします。投資にあたっては、当該国・地域における商業施設に対し、人口動態・経済成長等を踏まえ、投資対象施設の存在する国の法制度・税制・政治制度・文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、いわゆるントリー・リスクを踏まえつつ、慎重に判断します。

（注1）本投資法人規約において、本投資法人は、日本国内及び海外での投資を行うこと、また、海外での投資に際しては、マレーシアを含むアセアン地域及び中国を中心に、その他人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域を中心的な投資対象エリアとする旨定めています（規約第28条第3項）。

（注2）アセアン地域とは、インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。

② 海外不動産に投資する際の指針等

本投資法人は、本書の日付現在においては、アセアン地域の中ではマレーシアに所在する商業施設を中心に投資を行うものとしています。本投資法人は、スポンサーであるイオングループが古くからマレーシアに出店しており、運営におけるトラックレコードが確認できること、一人当たりGDPが成長基調にあり今後も成長が予想されていること、今後の人口増加とともに高水準所得・中間所得者層の割合が高まることが予測されていること、法制度・税制についても十分に整備されていること、等を総合的に勘案し、マレーシアを中長期的な経済発展が見込める国・地域と分析し、投資対象に適した地域と考えています。

イオングループは1984年9月にマレーシアに現地法人を設立し営業を開始しました。現在、イオン（株）の連結子会社であるイオンマレーシア社が、ショッピングセンターやスーパーマーケットといった商業施設の運営を行っており、運営する商業施設数の増加に伴い営業利益も順調に伸びています。また、イオングループは、2012年10月に、フランスのカルフル社よりマレーシアにおける子会社を譲り受け、イオンビッグマレーシア社として、現地における事業基盤を拡大しています。

海外不動産に投資する場合は、基本的に、日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、現地の法制度や特殊事情を加味した上でデュー・ディリジェンスを実施します。

(i) 投資対象

本投資法人は、海外地域への投資のリスクを極小化するため、原則として、マスターリース契約によりイオングループへ一括賃貸をし、イオングループにて管理・運営することが確保され、又は確保できるとの確証が得られる商業施設等を投資対象とします。

また、本投資法人は海外不動産特有のリスクとして①カントリー・リスク、②オペレーショナル・リスク、③為替リスクが存在すると考えておりますが、日本と海外の法制度、会計制度及び税制の親和性を考慮しながら、政治・経済動向等を勘案し、慎重に投資を行う方針です。

(ii) 投資比率

本投資法人は、海外商業施設等への投資比率を上限15%（取得価額ベース）となるよう運用します。

海外不動産に投資する場合の投資の形態についても、現地の法制度や特殊事情を踏まえて決定します。マレーシアにおける投資にあたっては、マレーシアにおける不

動産保有規制、並びに現時点における投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という。）及び租税特別措置法を勘案し決定します。

③ 海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

(ア) 海外不動産等の投資対象地域

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用として、所在地が日本国外である不動産等（本資産運用会社の業務方法書第3条第1項第1号②に定める不動産等をいいます。以下同じです。）又は不動産等の所在地が日本国外である不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券（本資産運用会社の業務方法書第3条第1項第1号③に定める不動産対応証券をいいます。）その他の資産（以下「海外不動産等」と総称します。）への投資（海外不動産保有法人を通じた投資を含みます。以下同じです。）を行うことがあります。本資産運用会社が海外不動産等の投資対象地域を決定するにあたっては、本投資法人の投資方針等との整合性や投資対象地域の不動産市場の成長性及び安定性等の市況を考慮することはもとより、一般社団法人投資信託協会の制定する「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」を踏まえ、当該不動産等の所在する国又は地域についての不動産法制や司法制度全般の整備の状況、外国為替相場や制度の整備状況、及び資金決済や海外送金制度の整備状況等も総合的に考慮した上で、投資対象地域を選定します。なお、このような観点から検討を行った結果、本資産運用会社が行う海外不動産等の投資対象地域は、当面の間、マレーシアとします。

(イ) 海外不動産等への投資に係る本資産運用会社の社内体制整備

本資産運用会社は、海外不動産等への投資に係る各種業務について、国内不動産への投資に係る業務分掌と同様に、投資運用部、資産管理部、財務企画部等において各担当業務を行います。すなわち、海外不動産等の取得及び売却等に関する各種業務については投資運用部において、海外不動産等の資産管理に関する各種業務については資産管理部において、海外不動産等の取得及び維持管理に係る資金調達に関する業務や海外不動産等や現地国・地域に係る情報開示に関する各種業務等については財務企画部において、海外不動産等や現地国における法令等遵守の確認に関する業務についてはコンプライアンス部及びコンプライアンス・オフィサーにおいて行うものとし、なお、海外不動産等への投資に関する各部の担当業務の詳細は、「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制 イ 業務分掌体制」に記載のとおりです。

本資産運用会社は、海外不動産等への投資に係る業務の適正な遂行のため、各部の人員配置にあたっては、マレーシアにおける不動産関連法制・税制等や投資対象の候補となる物件に一定の知識を有する者を海外不動産担当者として各部にそれぞれ配置するものとし、

本資産運用会社は、時差や言語の違いにかかわらず、現地国・地域からの海外不動産等に係る適時適切な情報の取得や取得した情報の内容に応じた適時適切な対応・対策を行うことができるよう、海外不動産等に係る情報管理体制として、現地国・地域におけるプロパティ・マネジメント会社等との間の平時・有事における緊密な連絡体制を構築するものとし、また当該現地国・地域におけるプロパティ・マネジメント会社等との業務連絡の記録等を適切に保管するものとし、また、本資産運用会社は、本投資法人が投資を行った海外不動産等や本投資法人の投資対象地域とした現地国・地域に係る情報を、投資家に対して適時適切に開示するものとし、

(ウ) 海外不動産等の取得等に係る業務運営体制

a. 海外不動産等の取得、譲渡、賃貸及び管理を行う社内組織に関する事項

海外不動産等の取得に関する社内の意思決定フローは、「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制 ウ 投資運用の意思決定機構 (ウ) 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項」に記載のとおり、国内不動産の取得と同様のプロセスで行わ

れます。また、海外不動産等の売却その他の処分、賃貸及び管理に関する意思決定フロー並びに資金調達に関する業務についても、「(エ) 運用資産の譲渡、賃貸及び管理に関する運営体制・資金調達に関する運営体制」に記載のとおり、国内不動産の場合と同様のプロセスで行われます。

b. 海外不動産等の取得に係るデュー・ディリジェンス体制

海外不動産等の取得にあたっては、取得しようとする海外不動産等について、原則として、国内の不動産を取得する場合と同程度の調査を行うとともに、現地国・地域や物件の情報を適切に入手するための措置を講じるものとします。具体的には、投資対象候補となった海外不動産等の収益性や成長性等の経済的調査を本資産運用会社自ら又は信頼できる業者に委託して行うほか、①不動産鑑定評価書による鑑定評価額の調査、②エンジニアリング・レポート等による不動産等の状況調査、③法務デュー・ディリジェンスによる不動産等の権利関係等の法的調査を、それぞれの専門家に委託して行います。

なお、前記①の不動産鑑定評価書の入手にあたっては、まず、取引相手方及び本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を選定します。そして、当該業者の不動産鑑定士は、マレーシアにおいて専門職業家として認定又は公認された資格・称号を有する不動産鑑定人（以下「現地鑑定人」といいます。）を選任し、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成20年1月25日策定）に従って、現地鑑定補助方式（現地鑑定人に、鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業（以下「現地鑑定補助作業」といいます。）に係る役務の提供を受けて鑑定評価を行う方式）、又は、現地鑑定検証方式（現地鑑定人に鑑定評価の報告を依頼し、現地鑑定人が行った鑑定評価を不動産鑑定士が検証することにより鑑定評価を行う方式）により鑑定評価を行います。本資産運用会社は、現地鑑定補助方式によって作成された鑑定評価報告書、又は、現地鑑定検証方式によって作成された鑑定評価検証報告書及び現地鑑定人が作成した現地鑑定報告書により構成される不動産鑑定評価書を取得することにより、海外不動産等の鑑定評価額を調査するものとします。

また、前記(ii)②のエンジニアリング・レポート等の入手にあたっては、取引相手方及び本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を選定します。当該業者がマレーシアの法制等に照らして海外不動産等の土地や建物の状況等に関する実地調査を行い、エンジニアリング・レポート等を作成し、本資産運用会社は、当該マレーシアの業者が作成したエンジニアリング・レポート等を取得することにより、海外不動産等の土地建物に関する状況調査を行うものとします。

さらに、前記(ii)③の法務デュー・ディリジェンスの方法も、前記②の場合と基本的に同様です。すなわち、不動産投資ファンド関連業務の経験を基本に規模・業務実績等を勘案して、マレーシアの法律事務所を選定します。そして、マレーシアの法律事務所がマレーシアの法制等に照らして海外不動産等に係る法的調査を行います。本資産運用会社は、当該マレーシアの法律事務所が作成した法務デュー・ディリジェンス・レポートを取得することにより、海外不動産等の法務デュー・ディリジェンスを行うものとします。

c. 海外不動産等の資産管理に係る体制

海外不動産等を取得した後の物件の維持管理にあたっては、マレーシアにおいてプロパティ・マネジメント業務を適切に行う能力を有する者にプロパティ・マネジメント業務を委ねます。そして、各種情報の交換、指図、その指図に関してのフィードバック等が迅速に行われ、日々の不動産の管理業務を滞りなく適正に行うべく、本資産運用会社はプロパティ・マネジメント会社との堅固な連絡・協力体制を構築します。

④ 海外不動産への投資に対するリスク管理体制

(ア) 海外不動産等の投資にあたってのリスク

海外不動産等の投資にあたっては以下のようなリスクがあります。

a. 外国法人税額を負担することに関するリスク

本投資法人は海外不動産等への投資を行っており、投資先である現地において法人税等（以下「外国法人税」といいます。）を負担することとなります。投資法人が日本国外の不動産等への投資を行った場合に負担する外国法人税については、一般に、租税特別措置法の規定に基づき、投資法人が投資家へ支払う配当等の額に係る源泉所得税の額から控除（以下「外国税額の控除」といいます。）することが認められています。

しかしながら、現行法上は、分配金の受領方法によって、外国税額の控除の適用が受けられる場合と受けられない場合があります。具体的には、投資法人（実際上は、その支払代理人である信託銀行）が源泉徴収義務者となる分配金を受領する投資主（主に郵便為替証書の受領又は投資主が指定した銀行口座への振込み等を通じて分配金を受領する投資主）については、原則として、個人投資主又は法人投資主の区分に関係なく、外国税額の控除の適用が受けられます。一方で、租税特別措置法第9条の3の2の規定により、証券会社等の支払の取扱者が源泉徴収義務者となる分配金を受領する投資主（主に特定口座等の証券口座を通じて分配金を受領する投資主）については、当該外国税額の控除の適用が受けられません。

本投資法人においては、現行法上、外国税額の控除について、その適用が認められる投資主については外国税額の控除を行います。従って、本投資法人からの分配金の受領方法により、外国税額の控除の適用の有無の相違が生じ、その結果、投資主間で、分配金の額から源泉所得税の額を控除した実際の手取金の額が相違する可能性があります。また、投資法人に適用される外国税額の控除に係る法令の定めにおいて、一般に、投資法人が負担した外国法人税額は投資法人の配当等の額に対する源泉所得税の額から控除することとされており、控除できる外国法人税額は当該源泉所得税の額が限度とされていますので、負担した外国法人税額のうち、外国税額の控除の規定により控除することができない金額が発生した場合には、投資主への分配金の額等がその分減少する可能性があります。

b. 海外不動産等の保有に係る会計上・税務上の取扱いの相違に関するリスク

海外不動産等の保有に伴い計上される資産の区分、収益・費用の認識方法及び発生する外貨建取引の換算等に係る会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

c. 外国為替についての会計処理に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があります。そのような取引では外国為替相場の変動に係るリスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク

海外不動産等への投資についても、国内不動産と同様、固定資産の減損会計及び有価証券の減損会計の適用を受けます。減損会計の適用に関するリスクについては次のとおりです。なお、外国為替相場の変動が減損会計の適用により生ずる可能性のある減損損失に影響を及ぼす可能性があります。

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成 14 年 8 月 9 日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 6 号 平成 15 年 10 月 31 日））が、適用されています。

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人は、海外の不動産に投資するに際して、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の過半数を取得することを通じて行うことがあります。当該株式又は出資は子会社株式又は関係会社株式並びにその他有価証券として取り扱われ、その評価及び会計処理については、金融商品に関する会計基準（企業会計基準第 10 号 企業会計審議会 平成 11 年 1 月 22 日）が適用されます。当該時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式又は関係会社株式並びにその他有価証券については、発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として処理（減損処理）しなければならないものとされており、減損処理された場合は、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、2015 年 4 月 1 日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

e. 海外不動産等の取得並びに管理及び運用に関するリスク

本投資法人は、2014 年 6 月 25 日にイオンマレーシア社を信託受託者とする信託に係る権利を取得しており、マレーシアを含む日本国外に所在する不動産等を取得し保有する最初の J-REIT となりました。また、本投資法人は、本書の日付現在、海外不動産保有法人を通じて海外不動産への投資を行っています。そして、将来的に、本投資法人は、日本国外で不動産等をさらに取得する可能性があります。

本資産運用会社は、日本国外における不動産等の取得並びに管理及び運用の経験は限定的であり、その結果、本投資法人は、日本国内における一般的な取扱いとの相違等により、本投資法人が保有し、又は将来投資する海外不動産等（海外不動産保有法人を通じた投資を含みます。以下本（ア）において同じです。）を取得し又は管理若しくは運用する上で予期せぬ問題に直面し、取得を実行できない、あるいは取得した日本国外の不動産等の管理上の問題を抱える可能性があります。

特に、マレーシア政府は、現地における経済的な側面において様々な形で実質的な管理をしているといえます。このため、マレーシアにおける本投資法人の資産の運用及び管理は、マレーシアにおける政治、法制度（政策の変更起因する税法を含む各種の法令等の改正又はその解釈の変更を含みます。）、経済成長及びこれらに関連する要素に大きく左右され、影響を受ける可能性があります。また、一般に先進国よりも経済成長が大きいマレーシアその他の発展途上国において資産運用を行う場合、本投資法人は、予期せぬ経済成長の後退によって悪影響を受けやすく、また発展途上国のインフレーションは、急激に進行するおそれもある

るため、その影響を受けやすいといえます。

本投資法人は、マレーシアにおいて本投資法人が行う資産の運用及び管理が、現地の適用法令に合致するものと考えています。しかしながら、マレーシアにおける政府当局や行政機関は、規制、政策その他許認可の付与に関し新たな手続を課し又は既存の規制の解釈変更を行う可能性があり、これにより、本投資法人がかかる規制や政策を確実に遵守するために、更なる支出及び対策を余儀なくされる可能性があります。また、許認可の取得が遅延する可能性もあり、この結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。さらに、将来行われる政府の政策が、マレーシアの経済状況に著しい影響を及ぼす可能性があり、地域や地方により経済政策の実施が多様化することで、保有する海外不動産等又はその裏付け資産が所在する地域の経済状況に著しい影響が及ぶ可能性があります。

本投資法人は、マレーシアその他日本国外に所在する海外不動産等への投資に対する政府の統制、外国為替規制、日本国外の海外不動産等への投資から生じる収益を日本国内に送金することができないリスク、マレーシアの経済情勢の悪化、地方の政治姿勢の変化、為替レートの変動、海外事業の人員配置及び経営の問題、複数の管轄権で課税されるリスク、地方のインフラ問題若しくは故障並びに交通の遅延及び遮断等のリスク等にさらされるおそれがあります。かかる国際的要因に伴う一般的なリスクが実現することによって、本投資法人は、その収益に悪影響を受ける可能性があります。さらに、本投資法人は、日本との文化的相違から、マレーシアその他海外における消費者の行動パターンの変化に適切に対応できない可能性があります。

さらに、日本とマレーシアその他海外不動産等の所在する国の関係が悪化した場合には、本投資法人の当該国での事業が制限又は禁止される可能性があります。本投資法人がこれらのリスクを適切に管理できない場合、当該リスクが、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、日本と隣国との間の関係の悪化により、日本国外に所在する不動産等の価値に悪影響が生じるおそれがあります。

また、海外不動産等が所在する国において、紛争等が生じ、現地の不動産等の価値が減損し、又は金融市場や経済環境が世界的に悪化するおそれがあります。

f. マレーシアにおけるリスク

「e. 海外不動産等の取得並びに管理及び運用に関するリスク」に加えて、マレーシアについては、以下の特筆すべきリスクがあります。

(i) 強制的な収用に関するリスク

1960年マレーシア土地収用法 (Land Acquisition Act 1960) に基づき、マレーシア行政機関は、①公共目的で必要となる場合、②行政機関の意見により、マレーシアの経済若しくはその一部の発展に有益とされる目的又は国民全体若しくは国民のある階層に有益とされる目的で、個人又は法人が必要とする場合、又は③鉱業に関する目的、住宅、農業、商業、工業若しくは娯楽に関する目的又はこれらの組み合わせにより必要となる場合のいずれかに該当するときは、全部か一部かを問わず、土地を収用する権限を有します。

マレーシアの不動産を強制的に収用した場合、付与される補償金は不動産の市場価値及びその他の要因に基づいて決定され、1960年マレーシア土地収用法及びその他の関連法令に規定される基準に基づき査定されますが、マレーシアの行政機関により決定される不動産の市場価値は、本投資法人が指名する独立不動産鑑定士が決定する市場価値を下回る可能性があります。また、マレーシア行政機関が、不動産の市場価値が低下した時点で、強制的に不動産を収用する場合、本投資法人に支払われる補償金は、本投資法人が投資対象とする不動産の対価の額又は帳簿上の価額を下回る可能性があり、その結果、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。店舗や事務所スペース、駐車スペース及び投資対象の不動産へのアクセス領域等の利用において重要な場所が強制的に収用された場合、それら不動産の収益及び市場価値が減少するおそれがあります。

(ii) 管理変動相場制に関するリスク

マレーシア・リングgitは、管理変動相場制が採用されていますが、将来的にも管理変動相場制が維持されるとの保証はありません。

(iii) 災害に関するリスク

本投資法人が取得を予定する日本国外の不動産等についても、災害等により損害を被る可能性があり、特にマレーシアの一部地域では洪水が起きやすく、大規模な不動産被害をもたらす大洪水が歴史的にも多く発生しています。さらに、テナントは、災害等に起因して、不動産を退去し、あるいは安価な賃借料を請求する可能性があり、その結果、本投資法人は、悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人は、保有する海外不動産等の取得に際して自然災害リスク調査報告書を取得しているものの、それらが十分であるとの保証はなく、大規模災害が発生し、結果的に、本投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

(イ) 海外不動産への投資に対するリスク管理体制

本投資法人は、前記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。その詳細については、「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制 エ リスク管理体制」をご参照ください。

また、本資産運用会社は、その社内規程において、本投資法人の資産の運用として、海外不動産等の取得の指図を行う場合には、投資主の保護を図るため、次の各号に掲げる事項を遵守すべき旨を定めています。これは、一般社団法人投資信託協会の定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」第24条の2ないし第24条の4を踏まえたものです。

- a. 国内の物件を取得する場合と同程度の調査を行うこと。
- b. 鑑定評価書等の基礎的資料について、国内の物件を取得した場合と同程度の情報の内容、精度であるものを取得すること。
- c. 現地国・地域の実情に応じて現地代理人の選任をする等、適切に管理や賃貸等の回収を行うための必要な措置を講じること。
- d. 現地国・地域や物件の情報を適切に入手するための必要な措置を講じること。
- e. 次に掲げる要件を満たさない国又は地域における海外不動産等を投資対象としないこと。
 - (i) 不動産等の使用、収益、処分に係る権利を適正に確保するための法制等が整備されていること。
 - (ii) 不動産等に係る権利の内容について第三者に対抗することが出来るための登記制度等の制度が整備されていること。
 - (iii) 不動産等に係る取引契約を適正に締結・履行するための法制等が整備されていること。
 - (iv) 取引に使用する通貨について、為替相場が適正に公表され、必要に応じて遅滞なく邦貨に転換できること。
 - (v) 資金決済、送金等が適正に行える環境が備わっていること。
 - (vi) 裁判等の紛争処理制度が整備されていること。

f. 本資産運用会社の諸規定に従って、次の各号に掲げる事項を適切に遂行すること。

- (i) 海外不動産等や現地国・地域に係る情報の開示
- (ii) 現地国・地域の資産管理会社等との業務連絡の記録等の国内における保管
- (iii) 現地国・地域から情報の取得及び当該情報に対する適時適切な対応
- (iv) 災害等の発生に係る適時開示

そして、本資産運用会社の社内体制としては、本資産運用会社は、海外不動産等への投資に係る業務の適正な遂行のため、各部の人員配置にあたっては、マレーシアにおける不動産関連法制・税制等や投資対象の候補となる物件に一定の知識を有する者を海外不動産担当者として各部にそれぞれ配置するものとします。その詳細については、「1. 基本情報 (4) - 3 海外不動産投資に関する事項 ③海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制」をご参照ください。

さらに、マレーシアにおける投資にあたっては、社内規程及び組織体制を整備することに加えて、マレーシアに所在する不動産投資に関する各種サポートに関して、マレーシア不動産投資に関する覚書をイオンマレーシア社及びイオンビッグマレーシア社との間で締結しています。その詳細については、「(5) スポンサーに関する事項 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 d. マレーシア不動産投資に関する覚書」をご参照ください。

なお、本資産運用会社は、海外の資産に係る業務の外部委託に関して、日本国内の資産の場合に準じた外部委託・評価基準を定めています（海外の資産に関しては、当該国・地域における法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上、かかる委託の有無と範囲を決定します。）。

まず、業務の外部委託にあたっては、委託業務の内容に応じて、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行うものとし、具体的には、プロパティ・マネジメント業務を委託するにあたっては、①業務遂行能力、②法令遵守の状況、③報酬水準を審査し、不動産鑑定評価業務、デュー・ディリジェンス、エンジニアリング・レポートを委託するにあたっては、①業務遂行能力、②法令遵守の状況、③過去の不適切な業務の有無を審査します。そして、本資産運用会社及び本投資法人は業務の委託を行うにあたり、適切な業務執行体制の構築義務、報告義務及び守秘義務及びモニタリング協力義務を業務受託者に負わせることを標準とし（但し、契約相手方との交渉の結果、各項目についてこれらと異なる定めをすることを妨げないものとします。）、業務委託契約書等にて業務受託者の責任義務を明確に行うものとし、

なお、本投資法人では、原則、為替予約により為替ヘッジを検討しておりますが、決算への影響を鑑み、決算期末を越える形での為替ヘッジは実施しない方針です。

(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

イオングループは、小売業及び商業ディベロッパー業を融合したビジネスモデルを採用しています。小売業及び商業ディベロッパー業を営むことを通じて培った経験とノウハウに基づき、イオングループは、様々な立地に最適で、多様な形態の商業施設開発を可能とする開発力を有しています。

イオングループは、現在、GMS（総合スーパー）等を核テナントとしてこれにショッピングモールを配したモール型 RSC（リージョナル型ショッピングセンター）が、最も競争力のある商業施設として、大規模商業施設の主流となっていると考えています。

イオングループは、イオン（株）を持株会社とする企業グループであり、イオングループの小売業及び商業ディベロッパーの中核会社はそれぞれ「イオンリテール（株）」及び「イオンモール（株）」です。多くの商業ディベロッパーにとって、核テナントの誘致が大規模商業施設の開発における重要な要素となっていますが、イオングループは小売業と商業ディベロッパー業という二つの事業を合わせ持っているため、GMS（総合スーパー）等を核テナントとするモール型 RSC（リージョナル型ショッピングセンター）をはじめとする大規模商業施設を一体的に開発、運営（テナントリーシングを含む）することができます。また、本投資法人は、イオングループより、成長力ある大規模商業施設を取得・保有し、イオングループの持つ小売業及び商業ディベロッパー業を融合したビジネスモデルの成長力を基盤として、投資主価値の最大化を目指します。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

本投資法人及び本資産運用会社は、イオングループの総合力を活用するため、イオングループ各社との間で、サポート契約を締結しています。これらの各種契約を通じ、イオングループにおける商業施設の開発・運営・取得などのノウハウとネットワークを最大限活用します。以下は、各種のサポート契約の概要です。

なお、サポート契約を締結しているイオングループ各社ではテナントリーシングを行っておりますが、目的はショッピングセンター運営のためであり、第三者への賃貸を目的とした物件所有は基本的には行っておりませんので、本投資法人と競合する蓋然性はありません。

a. スポンサーサポート契約

(i) 保有物件の情報提供

イオン（株）は、一定の例外を除き、イオン（株）自ら（注）又はイオングループが保有、開発、賃借する不動産等につき、可能な限り最大限の情報提供を行います。

（注）本書の日付現在、イオン（株）は純粋持株会社であり、本投資法人の投資対象となりうるイオン（株）自らが保有、開発、賃借する不動産等はありません。

(ii) イオングループ運営の商業施設等に係る優先交渉権の付与

(a) ファーストルック優先交渉権

イオン（株）は、一定の例外を除き、イオン（株）自ら又はイオングループが不動産等の売却を予定する場合、当該不動産等に関する情報を第三者に先立ち本資産運用会社及び本投資法人に提供し、当該不動産等に関する優先交渉権を本資産運用会社に付与します。

(b) ラストルック優先交渉権

上記 (a) の後、当該不動産等を取得しなかった場合でも、第三者が提示する条件が本投資法人と同等以下である場合には、本投資法人は、同等以上の条件を提示することにより、当該第三者に優先して当該不動産等を購入することができます。

(iii) 第三者保有物件の売却情報の提供

イオン（株）は、第三者から不動産等の売却情報を取得し、イオングループが当該不動産等を取得しない場合、関係者の承諾を条件として、裁量により、本投資法人及び本資産運用会社に対し当該売却情報を提供します。

(iv) 本投資法人の保有資産に係るテナント出店等の検討

本投資法人が保有又は取得を検討する不動産等につき、本資産運用会社が申し入れを行った場合、イオン（株）は、自己又はイオングループによる当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき検討します。

(v) ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合に、本投資法人への将来の譲渡を前提として、イオン（株）による一時的な保有を依頼することができます。

(vi) スポンサーによる投資戦略・物件取得に関するアドバイザー

イオン（株）は、本資産運用会社の要請があれば、一定の条件のもと、別途合意を条件に、以下の業務受託を行うこととします。

(a) リサーチ関連業務（小売業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圈、競争環境に関する調査）

(b) 投資戦略に関する助言

(c) 投資不動産に関する助言業務

(d) 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

(vii) 本投資法人との物件共有又は準共有

イオン（株）又はイオングループが本投資法人に不動産等を譲渡する場合、本資産運用会社が要請したときは、イオン（株）は、本投資法人との物件共有を検討し又は検討させるものとします。

(viii) 本投資法人へのセიმボート出資

イオン（株）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こと及び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保有を継続し一定の比率（19.9%）を保つことに努めます。

(ix) 人材の確保に関する協力

イオン（株）及び本資産運用会社は、要請があれば、人材の確保に合理的な範囲で協力します。

b. パイプラインサポート契約

(i) 保有物件の情報提供

パイプラインサポート会社（イオンリテール株式会社、イオンモール株式会社、イオン北海道株式会社、イオン九州株式会社、イオン琉球株式会社、イオンタウン株式会社、株式会社ダイエー及びイオングローバル SCM 株式会社をいいます。以下同じです。）は、自ら又はその一定のグループ会社が保有、開

発、賃借する不動産等につき、可能な限り最大限の情報提供を行います。但し、一部の例外を除きます。

(ii) パイプラインサポート会社運営の商業施設等に係る優先交渉権の付与

(a) ファーストルック優先交渉権

パイプラインサポート会社は、自ら又はその一定のグループ会社が不動産等の売却を予定する場合、当該不動産等に関する情報を第三者に先立ち本資産運用会社及び本投資法人に提供し、当該不動産等に関する優先交渉権を本資産運用会社に付与します。但し、一部の例外を除きます。

(b) ラストルック優先交渉権

上記 (a) の後、当該不動産等を取得しなかった場合でも、第三者が提示する条件が本投資法人と同等以下である場合には、本投資法人は、同等以上の条件を提示することにより、当該第三者に優先して当該不動産等を売却希望会社より購入することができます。

(iii) 第三者保有物件の売却情報の提供

パイプラインサポート会社は、第三者から不動産等の売却情報を取得し、パイプラインサポート会社でそれを取得しない場合、関係者の承諾を条件として、裁量により、本投資法人及び本資産運用会社に対し情報を提供します。

(iv) 本投資法人の保有資産におけるテナント出店等の検討

本投資法人が保有又は取得を検討する不動産等につき、本資産運用会社が申し入れを行った場合、パイプラインサポート会社は、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき検討します。

(v) ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合に、本投資法人への将来の譲渡を前提として、パイプラインサポート会社による一時的な保有を依頼することができます。

(vi) パイプラインサポート会社による投資戦略・物件取得に関するアドバイザー

パイプラインサポート会社は、本資産運用会社の要請があれば、一定の条件のもと、別途合意を条件に、以下の業務受託を行うこととします。

(a) リサーチ関連業務（小売業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圈、競争環境に関する調査）

(b) 投資戦略に関する助言

(c) 投資不動産に関する助言業務

(d) 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

(vii) 本投資法人との物件共有又は準共有

パイプラインサポート会社又はその一定のグループ会社が本投資法人に不動産等を譲渡する場合、本資産運用会社が要請したときは、パイプラインサポート会社は、本投資法人との物件共有を検討し又は検討させるものとします。

(viii) 人材の確保に関する協力

パイプラインサポート会社及び本資産運用会社は、要請があれば、人材の確保に合理的な範囲で協力します。

c. SC マネジメント契約

国内に所在する資産に関するノウハウを用いた以下の業務（以下併せて「SCマネジメント」といいます。）の提供を受けることを定めます。

- (i) 個別の不動産等に係るリサーチ関連業務
 - (a) 個別の商業施設等に係る商圈や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握
 - (b) 全国に展開するイオングループの参考となる事例やノウハウの水平展開事例の紹介
- (ii) 個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務（国内）
 - (a) 個別の商業施設等に係る運営管理全般の助言
 - (b) 直接管理し把握している個別の商業施設に係る売上げ実績等のデータの提供
- (iii) その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務
 - (a) 商圈、競合の分析を通じた最適業態、最適商業施設の企画・検討
 - (b) 資金計画、設計・建設計画等のオーナー向けフィージビリティスタディ
 - (c) 本投資法人と賃借人の資産区分等の検討
 - (d) 計画実施のための各種補助業務及びマネジメント業務

d. 物流施設マネジメント契約

国内に所在する資産に関するノウハウを用いた以下の業務の提供を受けることを定めます。

- (i) 個別の不動産等に係るリサーチ関連業務
 - (a) 個別の物流施設等を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握
 - (b) 全国に展開するイオングループの参考となる事例やノウハウの水平展開事例の紹介
- (ii) 個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務（国内）
 - (a) 個別の物流施設等に係る運営管理全般の助言
 - (b) 直接管理し把握している個別の物流施設に係る出荷量等のデータの提供
- (iii) その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務
 - (a) 中長期における最適物流施設の企画・検討
 - (b) 資金計画、設計・建設計画等のオーナー向けフィージビリティスタディ
 - (c) 本投資法人と賃借人の資産区分等の検討
 - (d) 計画実施のための各種補助業務及びマネジメント業務

e. マレーシア不動産投資に関する覚書

本投資法人及び本資産運用会社は、イオンマレーシア社又はイオンビッグマレーシア社から提供を受けるマレーシアに所在する不動産投資に関する各種サポートに関して下記内容によるマレーシア不動産投資に関する覚書をイオンマレーシア社及びイオンビッグマレーシア社（以下「海外サポート会社」ということがあります。）との間で締結しています。なお、以下はマレーシア所在の不動産等（商業施設等）に限られます。

(i) 不動産等の売却又は購入の情報提供

海外サポート会社は、不動産等の売却を予定する場合、当該情報を第三者と同時に本投資法人に提供します。また、海外サポート会社は、不動産等の取得を予定し又は第三者からの売却情報を受けた場合に、海外サポート会社が当該不動産等を取得しない方向で検討している場合は、その裁量により、本投資法人に対し（イオンビッグマレーシア社からは、本資産運用会社に対しても）、当該情報を提供します。

(ii) 保有物件の情報提供

海外サポート会社保有不動産等の取得の交渉を希望した場合、海外サポート会社は、裁量により、同意する範囲にて当該情報を提供します。

(iii) テナント出店等の検討

本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等について、本資産運用会社が海外サポート会社に賃借人としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供の検討の申し入れを行った場合、海外サポート会社は真摯に検討します。

(iv) ウェアハウジング機能の提供

海外サポート会社がマスターレシーとなる旨の希望を有する場合において、本投資法人が当該不動産等の意向を強く示しつつも直ちに取得できないときは、海外サポート会社は、本投資法人が合理的な期間内に取得すると合意のもと、海外サポート会社が当該不動産等を確保することに最大限努力します。

(v) スポンサーからの投資戦略・物件取得に関するアドバイザー

海外サポート会社は、投資戦略及び物件取得に関する協力及び助力をするよう最大限努力します。

(vi) 本投資法人との物件共有又は準共有

海外サポート会社が不動産等の共有を検討する場合において、要請があれば、本投資法人との不動産等の共有又は準共有について真摯に検討します。

(vii) 人材の確保に関する協力

海外サポート会社は、要請があれば、人材確保のため最大限努力を行います。

f. 商標使用許諾契約

スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約、SCマネジメント契約、物流施設マネジメント契約及びマレーシア不動産投資に関する覚書のほか、本投資法人は、イオン（株）との間で、商標使用許諾契約を締結し、本投資法人が事業の推進をするに当たり、イオン（株）の保有する商標を使用することの許諾を受けています。

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（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	塩崎 康男	1977年4月 ジャスコ株式会社（現 イオン株式会社）入社 1987年9月 同社 東京不動産業務部 東京不動産課長 1988年3月 同社 不動産業務部 不動産業務課長 1993年4月 イオン興産株式会社（現 イオンモール株式会社）管理部 予算コントロール課課長 1996年3月 同社 経理部長 2004年10月 ロック開発株式会社（現 イオンタウン株式会社）開発計画部長 2006年4月 同社 経営管理部長 2009年3月 同社 経営企画室長 2011年8月 イオンリテール株式会社 開発企画本部 不動産部 2012年8月 イオン・リートマネジメント株式会社 取締役 2012年10月 同社 資産管理部長 2015年5月 同社 常務取締役 2016年5月 イオンリート投資法人 執行役員（現任） 2016年5月 イオン・リートマネジメント株式会社 代表取締役社長（現任）	本資産運用会社の設立初期より、取締役として不動産に関する豊富な知識と経験に基づき資産管理部長として尽力し、かつ投資運用業に求められる不動産の運営・管理及び財務等の業務全般にわたる幅広い知識と実務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ます。
監督役員	安保 智勇	1984年4月 最高裁判所司法研修所第38期司法修習生 1986年4月 中央総合法律事務所弁護士 1990年9月 ディッキンソン・ライト法律事務所弁護士（米国ミシガン州） 1992年9月 中央総合法律事務所弁護士 2003年10月 弁護士法人中央総合法律事務所東京事務所所長弁護士（現任） 2012年11月 イオンリート投資法人監督役員（現任）	弁護士としての実務経験と見識を有していることから、法律の専門家の見地から投資法人の経営の監督を行う者として適任であると考えます。

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
監督役員	関 葉子	1995年4月 監査法人トーマツ（現 有限責任監査法人トーマツ）勤務 2001年4月 最高裁判所司法研修所第55期司法修習生 2002年10月 馬場・澤田法律事務所勤務 2005年4月 城西大学非常勤講師 2006年12月 銀座プライム法律事務所勤務（2007年4月よりパートナー）（現任） 2007年4月 国士舘大学非常勤講師 2009年6月 三井生命保険株式会社社外監査役（現任） 2012年11月 イオンリート投資法人監督役員（現任） 2014年4月 国士舘大学教授（現任） 2018年7月 日本ビューホテル株式会社社外監査役（現任）	公認会計士及び弁護士としての実務経験と見識を有していることから、会計及び法律の専門家の見地から投資法人の経営の監督を行う者として適任であると考えます。

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
塩崎 康男	代表取締役社長	<p>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り、本投資法人とその投資法人資産運用業務を受託する本資産運用会社との連携がより強化されるとともに、適切かつ妥当な運営を行うことが可能となります。</p> <p>当該兼職により情報が共有されることで業務運営が効率化する効果に加え、本資産運用会社から本投資法人役員会への速やかかつ的確な報告が可能となるために適切な経営判断及び意思決定が可能となるものと考えます。</p>	<p>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想定していますが、本投資法人の成立時における当該委託契約の概要は規約と一体不可分のものとして定めております。</p> <p>本投資法人においては、役員会規程にて、特別の利害関係を有する役員は決議に参加することができない旨規定しています。</p> <p>本資産運用会社においては、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者との間で取引を行う場合は、原則として、コンプライアンス・オフィサーによる事前の承認、利害関係のない第三者が外部委員として参画する投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議・承認を得ることとしています。なお、投資委員会、コンプライアンス委員会ともに外部委員の出席及び賛成がなければ議案の承認が得られない仕組みとしています。</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）
該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（本書の日付現在）

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 (常勤)	塩崎 康男	前記「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。	本投資法人執行役員（兼職）
取締役 (常勤)	関 延明	1988年4月 ジャスコ株式会社（現 イオン株式会社）入社 1990年10月 同社 コントロール部 1994年10月 同社 経営管理部 1995年10月 JAYA JUSCO STORES SDN. BHD.（現 AEON CO. (M) BHD.）出向 2000年9月 ジャスコ株式会社（現 イオン株式会社）海外企業管理部 2002年5月 同社 グループ戦略室 2008年5月 クレアーズ日本株式会社 取締役経営管理本部長 2011年7月 イオン株式会社 ディベロッパー事業戦略チームリーダー 2012年3月 イオン・リートマネジメント株式会社 監査役 2013年5月 イオン・リートマネジメント株式会社 取締役 2014年3月 イオン株式会社 GMS 事業最高経営責任者兼ディベロッパー事業最高経営責任者兼アジアシフト推進責任者付 2015年2月 イオンリテール株式会社 執行役員ディベロッパー本部長兼社長室長 2017年3月 同社 執行役員南関東カンパニー副支社長 2018年3月 イオン・リートマネジメント株式会社 顧問 2018年5月 同社 取締役（現任）	兼任・兼職は左記の通り

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
取締役 (常勤)	有阪 哲哉	1983年4月 株式会社第一勧業銀行(現 株式会社みずほ銀行) 入行 1995年10月 同行 香港支店 資金課長 1997年11月 同行 国際資金為替部 ニューヨーク資金室 調査役 2002年4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) 市場企画部米州資金室 参事役 2004年4月 同行 国際為替部 次長 2007年5月 同行 グローバルオルタナティブインベストメント管理部 米州室長 2010年4月 同行 リスク管理業務部長 2012年10月 イオン・リートマネジメント株式会社 コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス部長 2015年5月 同社 取締役 経営管理部長兼経理システム部長 2018年5月 同社 取締役(現任)	兼任・兼職は左記の通り
取締役兼コンプライア ンス・オフィサー兼 コンプライアンス部長 (常勤)	大楠 泰司	1984年4月 株式会社富士銀行(現 株式会社みずほ銀行) 入行 1992年10月 同行 ニューヨーク支店 課長代理(不動産金融) 1997年11月 同行 財務商品開発部 調査役 2000年5月 同行 不動産ファイナンス営業部 次長 2006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) 営 業第二部 次長 2009年4月 同行 業務監査部 監査主任 2012年10月 イオン・リートマネジメント株式会社 財務企画部 I R・企画グ ループ マネージャー 2015年5月 同社 コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス部長 2016年5月 同社 取締役 コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアン ス部長(現任)	兼任・兼職は左記の通り

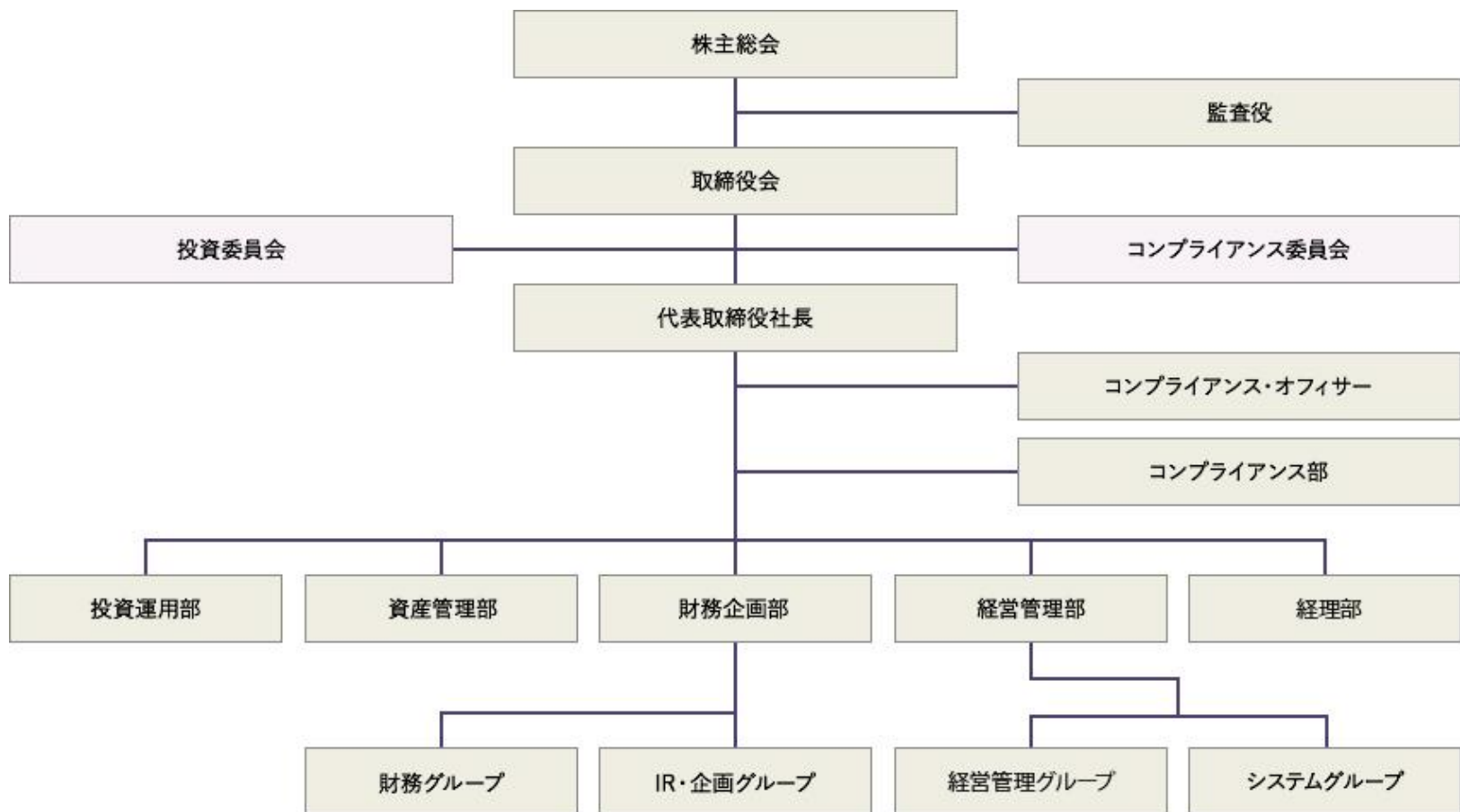
役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
取締役 (非常勤)	中島 陽朗	1984年4月 東洋信託銀行株式会社(現 三菱UFJ信託銀行株式会社) 入行 2004年9月 同行 不動産営業部 不動産営業第3部長 2005年6月 生駒シービー・リチャードエリス株式会社(現 シービーアールイー株式会社) 執行役員 アセット営業本部長 2008年1月 同社 取締役・執行役員アセット営業本部長 2010年11月 いちごグループホールディングス株式会社 顧問 2011年1月 同社 上席執行役 兼 いちごソリューションズ株式会社(現 いちご地所株式会社) 代表取締役社長 2012年6月 株式会社Di-Frame 不動産営業部長 2013年10月 同社 執行役員 不動産営業部長 2014年10月 株式会社イオン銀行 入行 2014年11月 イオン住宅ローンサービス株式会社 取締役(現任) 2015年4月 株式会社イオン銀行 執行役員 法人営業統括部長 兼 商品統括部長 2015年6月 イオン保険サービス株式会社 取締役 2016年4月 株式会社イオン銀行 執行役員チャンネル・商品、法人、市場担当 兼 法人営業統括部長 2016年5月 イオン・リートマネジメント株式会社 取締役(現任) 2016年6月 株式会社イオン銀行 取締役 兼 執行役員(現任)	兼任・兼職は左記の通り
取締役 (非常勤)	鈴木 一郎	1986年3月 ジャスコ株式会社(現 イオン株式会社) 入社 2012年9月 イオンリテール株式会社 南関東カンパニー 店舗開発部長 2014年3月 同社 開発・建設本部 開発企画部長 2015年2月 同社 ディベロッパー本部 開発企画部長 2017年5月 イオン・リートマネジメント株式会社 取締役(現任) 2018年3月 イオンリテール株式会社 ディベロッパー本部 開発統括部長 2019年3月 同社 開発本部 本部長(現任)	兼任・兼職は左記の通り

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
監査役 (非常勤)	南館 忠夫	1983年4月 ジャスコ株式会社(現 イオン株式会社) 入社 2000年5月 ペットシティ株式会社(現 イオンペット株式会社) 取締役 2007年5月 イオンベーカリーシステム株式会社(現 イオンベーカリー株式会社) 取締役 2012年5月 イオンキシワ株式会社 取締役管理本部長兼経理部長 2013年3月 マックスバリュ東海株式会社 顧問 2013年5月 イオンビッグ株式会社 取締役管理統括部長 2016年5月 同社 常務取締役管理本部長 2018年5月 イオン・リートマネジメント株式会社 監査役(現任) 2018年5月 株式会社メガスポーツ 監査役(現任) 2018年5月 マックスバリュ東海株式会社 監査役(現任)	兼任・兼職は左記の通り

② 資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	イオンリテール株式会社	2	無
	株式会社ダイエー	1	無
	株式会社イオン銀行	1	無
	イオンクレジットサービス株式会社	1	無
	株式会社みずほ銀行	1	無
	出向者計	6	—
	出向者以外	32	
	資産運用会社従業員総数	38	—

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制
ア 組織



(ア) 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な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、取締役会は原則として3ヶ月に1回以上開催され、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營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。

(イ) コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、投資運用部、資産管理部、財務企画部、経営管理部、経理部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、投資運用部、資産管理部、財務企画部、経営管理部、経理部を設置しています。

(ウ) 投資委員会及びコンプライアンス委員会

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際し、投資委員会を開催しその決議を得ます。また、本資産運用会社は、投資判断にあたっての手續の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、その必要に応じて、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。

詳細については、それぞれ、「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制 ウ 投資運用の意思決定機構」及び「1. 基本情報 (1) 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 (法令等遵守確保のための体制)」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>

(なお、海外不動産等への投資に関する業務は、国内不動産等への投資に関する業務と併せて、投資運用部、資産管理部、財務企画部等において業務分掌を行います。)

部署名	主な業務
コンプライアンス・オフィサー	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遵守を尊重する企業風土の醸成 2 コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しの統括に関する事項 3 コンプライアンス・プログラムの策定、実行及び見直しの統括に関する事項 4 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 5 投資委員会付議事項の内容審査に関する事項 6 リスク管理の統括に関する事項 7 法人関係情報の管理の統括に関する事項 8 内部監査の統括に関する事項 9 前各号に付随する事項

部署名	主な業務
コンプライアンス部	<ol style="list-style-type: none"> 1 コンプライアンス委員会の運営に関する事項 2 法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証及び監督指導に関する事項 3 内部監査の方針及び計画の策定、内部監査の実施並びに監査結果の報告に関する事項 4 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 5 コンプライアンス・プログラムの策定、実行及び見直しに関する事項 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 登記並びに行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 8 行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 9 リスク管理に関する事項 10 法人関係情報の管理に関する事項 11 苦情及び紛争処理、訴訟行為及び執行保全行為に関する事項 12 コンプライアンス・オフィサーの業務の支援に関する事項 13 前各号に付随する事項
投資運用部	<ol style="list-style-type: none"> 1 運用ガイドライン及び資産管理計画（以下総称して「運用ガイドライン等」といいます。）のうち、主として本投資法人の資産の取得及び売却等の方針に係る項目の策定及び見直しに関する事項 2 本投資法人の運用資産の取得及び売却等に関する事項 3 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 4 投資委員会の運営に関する事項 5 前各号に付随する事項
資産管理部	<ol style="list-style-type: none"> 1 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資産管理方針に係る項目の策定及び見直しに関する事項 2 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 3 本投資法人の運用資産の管理に関する事項 4 本投資法人の賃借人の与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 5 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 6 前各号に付随する事項

財務企画部	
財務グループ	<ol style="list-style-type: none"> 1 運用ガイドライン等のうち、主として財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項 2 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に係る項目の策定に関する事項 3 本投資法人の資金調達に関する事項 4 本投資法人の財務に関する事項 5 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 6 本投資法人の格付けに関する事項 7 前各号に付随する事項
IR・企画グループ	<ol style="list-style-type: none"> 1 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の運用基本方針、ポートフォリオ構築方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項 2 本投資法人のインベスター・リレーションズ及び広報に関する事項 3 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 4 本投資法人の配当政策に関する事項 5 前各号に付随する事項
経営管理部	
経営管理グループ	<ol style="list-style-type: none"> 1 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営の補助に関する事項 2 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 3 本資産運用会社の経営管理に関する事項 4 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 5 本資産運用会社の規程の管理に関する事項 6 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 7 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 8 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 9 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 10 本資産運用会社の庶務に関する事項 11 前各号に付随する事項
システムグループ	<ol style="list-style-type: none"> 1 本資産運用会社の情報システム（不動産運用関係システム、ホームページを含む）の管理・開発管理 2 前号に付随する事項
経理部	<ol style="list-style-type: none"> 1 本投資法人の経理及び決算に関する事項

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 2 本投資法人の税務に関する事項 3 本投資法人の会計事務及び税務事務に係る一般事務受託者との対応等に関する事項 4 本資産運用会社の予算の策定、財務、経理及び決算に関する事項 5 前各号に付随する事項 |
|--|

ウ 投資運用の意思決定機構

(ア) 投資委員会

a. 構成員

代表取締役、取締役（投資運用部、資産管理部、財務企画部、経営管理部又は経理部を管掌する取締役に限り、代表取締役を除きます。）、投資運用部長、資産管理部長、財務企画部長、経営管理部長、経理部長、外部委員（イオングループと利害関係のない不動産鑑定士とします。以下同じです。）

b. 陪席（出席義務はありますが、議決権は有しません。）

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス・オフィサーが病欠、事故、その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず、かつその期間について代行して業務を遂行する者を選任することについて緊急その他正当な理由が認められる場合において、コンプライアンス・オフィサー代行者が選任された場合には、コンプライアンス・オフィサー代行者とします。以下「コンプライアンス・オフィサー」とある部分については、同じです。）

c. 委員長

代表取締役

d. 開催時期

委員長の招集により原則として1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。

e. 審議事項

- (i) 運用ガイドライン等の策定及び改定
- (ii) 本投資法人の運用資産の取得及び売却等に関する案件の選定及び条件の決定
- (iii) 本投資法人の運用資産に係る賃貸借契約、プロパティ・マネジメント契約、大規模修繕に係る請負契約等の契約締結の決定
- (iv) 本投資法人の資金調達に関する事項
- (v) 本投資法人が費用を負担すべき運用資産に係る修繕等に関する年間計画（以下「年間修繕計画」といいます。）の策定及び改定
- (vi) 年間修繕計画に含まれていない運用資産に係る修繕等で、かつ本投資法人が負担すべき費用が一工事又は一発注単位当たり1,000万円（消費税を含みません。）を超える工事の発注
- (vii) 「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に対する運用資産に係る修繕等の工事の発注（一工事又は一発注単位当たり1,000万円（消費税を含みません。）以下の取引を除きます。）
- (viii) その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
- (ix) その他委員長が必要と認める事項

f. 審議方法

投資委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（原則として、委員長及び外部委員の出席は必須とします。但し、例外的に、外部委員が病欠、事故、その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず、かつ委員長がその期間中に投資委員会を開催することについて緊急その他正当な理由があると認める場合には、欠席する外部委員から議案について賛成意見が得られたこと又は不動産鑑定士の資格を有する社外の専門家から議案について賛成意見が得られたこと（欠席する外部委員の議案に係る賛否が確認できない場合に限りです。）を条件として、外部委員の出席は不要とします。）出席した委員の過半数の賛成（原則として、外部委員たる委員の賛成を必要とします。但し、例外的に、投資委員会における外部委員の欠席が認められる場合には、委員長が外部委員の賛成意見又は不動産鑑定士の資格を有する社外の専門家の賛成意見を投資委員会において報告することを条件として、外部委員の賛成は不要とします。）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。

なお、決議の内容が利害関係者取引（本資産運用会社の社内規程に規定する利害関係者取引をいいます。以下同じです。）（本資産運用会社の社内規程に規定する軽微な取引（以下「軽微な取引」といいます。）を除きます。）の場合、出席した委員の3分の2以上の賛成が必要となります。

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、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資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。

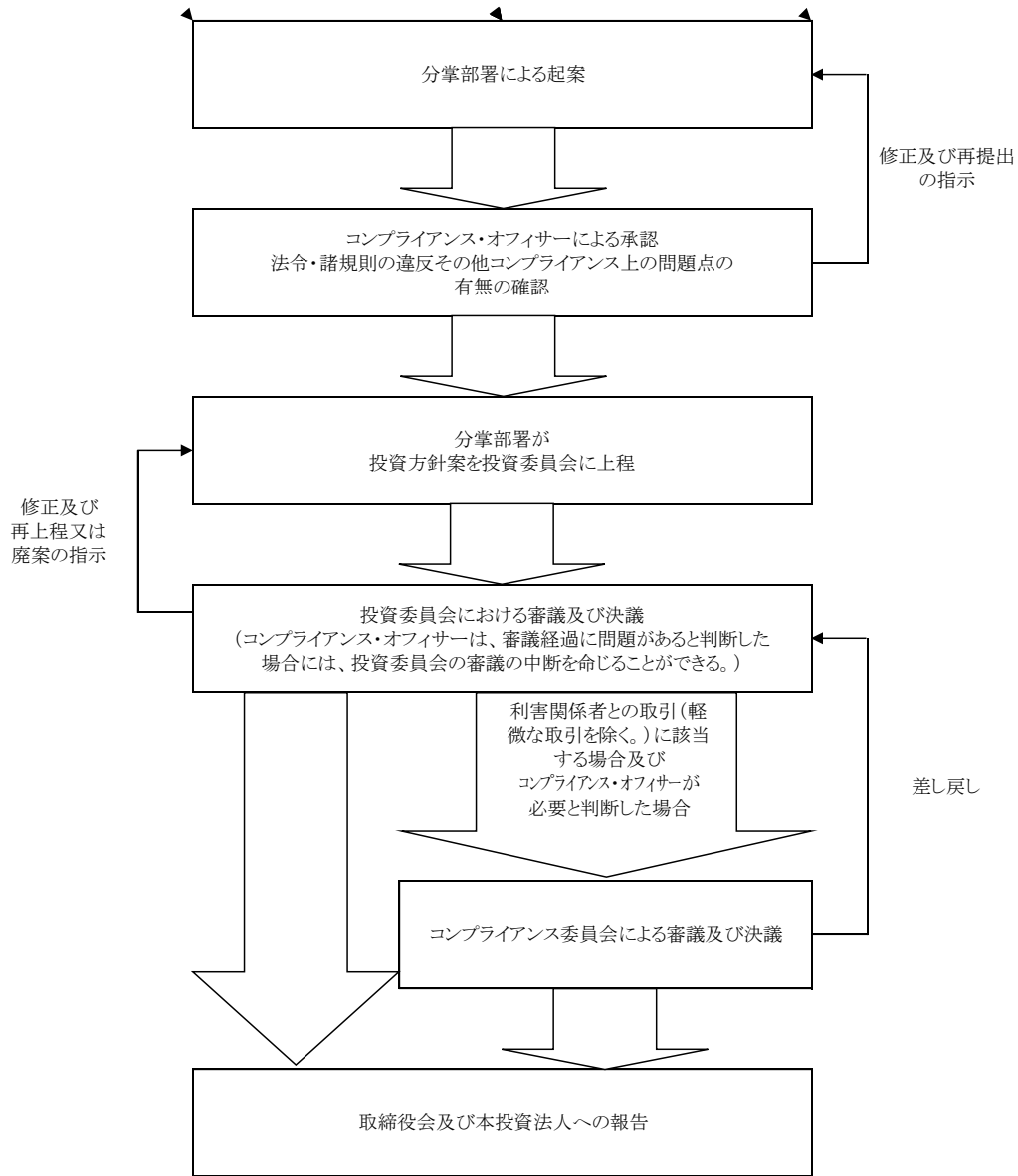
コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会に出席しなければならないものとします。コンプライアンス・オフィサーは、審議経過にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。

(イ) 資産の運用に係る投資方針に関する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についての基本的な投資方針等を定める運用ガイドライン等を作成することとしています。この運用ガイドライン等の決定及び変更については、担当部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、投資委員会における審議・決議を経た上で、最終的に決定されます。

資産の運用に係る投資方針に関する具体的な決裁手続の流れは以下のとおりです。

資産の運用に係る投資方針に関する意思決定フロー



- a. 投資運用部、資産管理部又は財務企画部（財務グループ及び IR・企画グループの双方を含みます。本（イ）において以下同じです。）による起案から投資委員会への上程まで

まず、投資運用部、資産管理部又は財務企画部が、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。

投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、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。コンプライアンス・オフィサーは、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、その旨を起案した投資運用部、資産管理部又は財務企画部に連絡します。

投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、コンプライアンス・オフィサー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部長、資産管理部長又は財務企画部長に提出します。投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、提出を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資委員会に上程します。

なお、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が存在すると判断した場合には、起案した投資運用部、資産管理部又は財務企画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、投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、投資委員会に上程することができないものとします。

- b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、投資運用部、資産管理部又は財務企画部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。投資委員会の概要は、前述の「各委員会の構成、審議方法・内容、権限等の概略」に記載のとおりです。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部、資産管理部又は財務企画部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。

投資委員会の審議及び決議を経た運用ガイドライン等の案がコンプライアンス委員会への上程を必要としない場合、当該投資委員会の決議をもって、当該運用ガイドライン等が本資産運用会社で決定されたこととなります。

- c. コンプライアンス委員会における審議及び決議

投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、提案された運用ガイドライン等の案に利害関係者取引（軽微な取引を除きます。）に該当する取引が含まれる場合（例えば、利害関係者取引を行うことが運用ガイドライン等の案に規定される等の場合）及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合、投資委員会における審議及び決議の後、当該運用ガイドライン等の案をコンプライアンス委員会に議案として送付するとともに、それに付随関連する資料をコンプライアンス委員会に提出するものとします。コンプライアンス委員会の概要は、「1. 基本情報（1）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（法令等遵守確保のための体制）（ア）コンプライアンス委員会」に記載のとおりです。

コンプライアンス委員会において、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され、その承認を得た場合、当該承認をもって、当該運用ガイドライン等が本資産運用会社で決定されたこととなります。投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、当該運用ガイドライン等を投資委員会の委員長に報告します。

なお、コンプライアンス委員会において、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され、その承認を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は投資委員会の委員長に対して問題点等を指摘し、当該運用ガイドライン等の案を差し戻します。投資委員会の差し戻しを受けた運用ガ

イドライン等の案については、内容の変更後に再度、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、その承認を得なければならないものとしします。

但し、コンプライアンス委員会において、当該運用ガイドライン等の案に関し、軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決することができるかと判断されたときは、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た上で、当該運用ガイドライン等の案を投資委員会へ差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付すことができるものとしします。かかる場合、当該コンプライアンス委員会により変更若しくは修正され、又は条件を付された内容において、当該運用ガイドライン等が本資産運用会社で決定されたこととなります。

d. 取締役会及び本投資法人への報告

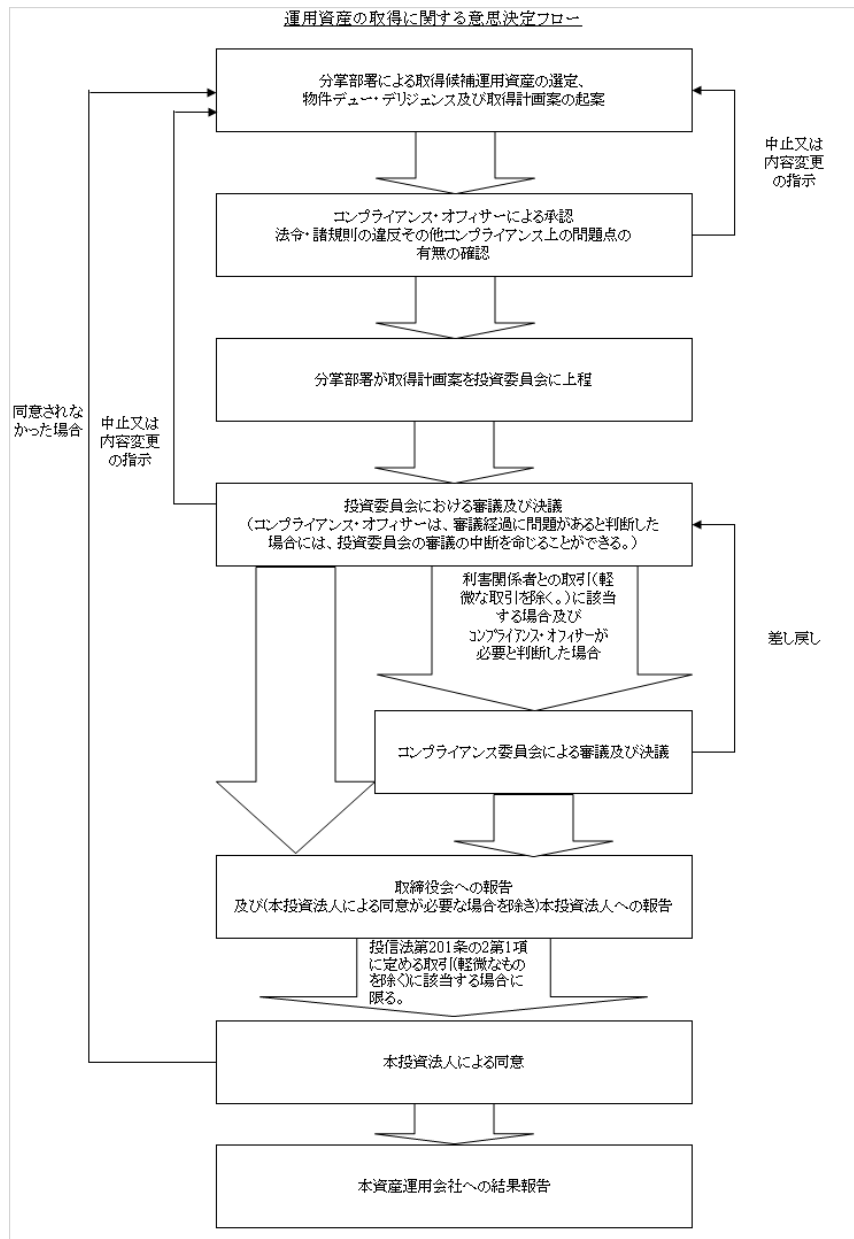
投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとしします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとしします。

また、投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、投資委員会又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運用ガイドライン等及びその付随関連資料を、各期毎に本投資法人へ報告するものとしします。

(ウ) 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

投資運用部長は、前記③(イ)の手続を経て決定された運用ガイドライン等に基づき、各部の担当者に対して具体的な運用について指示します。本投資法人の資産の具体的な運用については、「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制 イ 業務分掌体制」に記載された業務分担に応じて、投資運用部が行います。

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。



a. 投資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委員会への上程まで

投資運用部の担当者は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（必要に応じて、鑑定価格調査、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。）を行い、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。

投資運用部は、当該取得計画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、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。

コンプライアンス・オフィサー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、その旨を起案した投資運用部に連絡します。

投資運用部の担当者は、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた当該取得計画案を投資運用部長に提出します。投資運用部は、提出を受けた当該取得計画案を投資委員会に上程します。

なお、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が存在すると判断した場合には、起案した投資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、投資運用部は、投資委員会に上程することができないものとします。また、起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、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、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価額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額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、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部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。

投資委員会の審議及び決議を経た取得計画案がコンプライアンス委員会への上程を必要としない場合、当該投資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。

c. コンプライアンス委員会における審議及び決議

投資運用部は、当該取得計画案が利害関係者取引（軽微な取引を除きます。）に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合、投資委員会における審議及び決議の後、当該取得計画案をコンプライアンス委員会に上程するとともに、それに付随関連する資料をコンプライアンス委員会に提出するものとします。

コンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、当該承認をもって、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、後記 e. 記載の手續を要する場合は、当該手續の完了をもって決定されたこととなります。）。投資運用部は、当該取得計画を投資委員会の委員長に報告します。

なお、コンプライアンス委員会において、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され、その承認を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は投資委員会の委員長に対して問題点等を指摘し、当該取得計画案を差し戻します。投資委員会の差し戻しを受けた取得計画案については、内容の変更後に再度、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、その承認を得なければならないものとします。

但し、コンプライアンス委員会において、当該取得計画案に関し、軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決することができると思われるときは、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た上で、当該取得計画案を差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付すことができるものとします。かかる場合、当該コンプライアンス委員会により変更若しくは修正され、又は条件を付された内容において、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、後記 e. 記載の手続を要する場合は、当該手続の完了をもって決定されたこととなります。）。

d. 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部は、投資委員会又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取得計画及びその付随関連資料を取締役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、投資運用部は、投資委員会又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取得計画及びその付随関連資料を、各期毎に本投資法人へ報告するものとします。但し、後記 e. 記載の手続を経る場合は、報告に代えて当該手続を行うものとします。

e. 本投資法人による同意

投資運用部は、コンプライアンス委員会において承認を得た当該取得計画案が、投信法第 201 条第 1 項に定義される利害関係人等との間での不動産又は有価証券の取得に係るものである場合には、本投資法人の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、当該取得計画案が投信法施行規則第 245 条の 2 第 1 項各号に掲げる取引に該当する取引に係るものである場合は、この限りではありません。

なお、本投資法人の役員会が当該取得計画案を承認せず、当該取得計画案の内容を変更すべきとの意向を示した場合、投資運用部は、当該取得計画案については、内容の変更を行った後に再度前記 a.乃至 d. 記載の手続を経た後でなければ、再度上記の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、本投資法人の役員会が当該取得計画案を承認せず、起案を中止すべきとの意向を示した当該取得計画案は、廃案にするものとします。本資産運用会社は、本投資法人が投信法第 201 条の 2 に基づくこの e. 記載の手続を行った場合には、本投資法人からその結果について直ちに報告を受けるものとします。

f. 取得計画の実行

当該取得計画が投資委員会若しくはコンプライアンス委員会における審議及び決議又は本投資法人による同意を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

(エ) 運用資産の譲渡、賃貸及び管理に関する運営体制・資金調達に関する運営体制

運用資産の譲渡、賃貸及び管理（賃貸及び管理については重要なもの）に関する業務並びに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で実行されます。但し、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資産管理部、資金調達に関する業務についての起案部は財務企画部となります。なお、投信法の定めにより、管理及び資金調達に関する業務には、前記（ウ） e. 記載の手続は適用されません。

(オ) 海外不動産等への投資に関する運営体制

a. 海外不動産等の投資対象地域

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用として、海外不動産等への投資を行うことがあります。本資産運用会社が海外不動産等の投資対象地域を決定するにあたっては、本投資法人の投資方針等との整合性や投資対象地域の不動産市場の成長性及び安定性等の市況を考慮することはもとより、一般社団法人投資信託協会の制定する「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」を踏まえ、当該不動産等の所在する国又は地域についての不動産法制や司法制度全般の整備

の状況、外国為替相場や制度の整備状況、及び資金決済や海外送金制度の整備状況等も総合的に考慮した上で、投資対象地域を選定します。なお、このような観点から検討を行った結果、本資産運用会社が行う海外不動産等の投資対象地域は、当面の間、マレーシアとします。

b. 海外不動産等への投資に係る本資産運用会社の社内体制整備

本資産運用会社は、海外不動産等への投資に係る各種業務について、国内不動産への投資に係る業務分掌と同様に、投資運用部、資産管理部、財務企画部等において各担当業務を行います。すなわち、海外不動産等の取得及び売却等に関する各種業務については投資運用部において、海外不動産等の資産管理に関する各種業務については資産管理部において、海外不動産等の取得及び維持管理に係る資金調達に関する業務や海外不動産等や現地国・地域に係る情報開示に関する各種業務等については財務企画部において、海外不動産等や現地国における法令等遵守の確認に関する業務についてはコンプライアンス部及びコンプライアンス・オフィサーにおいて行うものとします。なお、海外不動産等への投資に関する各部の担当業務の詳細は、「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制 イ 業務分掌体制」に記載のとおりです。

本資産運用会社は、海外不動産等への投資に係る業務の適正な遂行のため、各部の人員配置にあたっては、マレーシアにおける不動産関連法制・税制等や投資対象の候補となる物件に一定の知識を有する者を海外不動産担当者として各部にそれぞれ配置するものとします。

本資産運用会社は、時差や言語の違いにかかわらず、現地国・地域からの海外不動産等に係る適時適切な情報の取得や取得した情報の内容に応じた適時適切な対応・対策を行うことができるよう、海外不動産等に係る情報管理体制として、現地国・地域におけるプロパティ・マネジメント会社等との間の平時・有事における緊密な連絡体制を構築するものとし、また当該現地国・地域におけるプロパティ・マネジメント会社等との業務連絡の記録等を適切に保管するものとします。また、本資産運用会社は、本投資法人が投資を行った海外不動産等や本投資法人の投資対象地域とした現地国・地域に係る情報を、投資家に対して適時適切に開示するものとします。

c. 海外不動産等の取得等に係る業務運営体制

(i) 海外不動産等の取得、譲渡、賃貸及び管理を行う社内組織に関する事項

海外不動産等の取得に関する社内の意思決定フローは、「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制 ウ 投資運用の意思決定機構 (ウ) 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項」に記載のとおり、国内不動産の取得と同様のプロセスで行われます。また、海外不動産等の売却その他の処分、賃貸及び管理に関する意思決定フロー並びに資金調達に関する業務についても、「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制 ウ 投資運用の意思決定機構 (エ) 運用資産の譲渡、賃貸及び管理に関する運営体制・資金調達に関する運営体制」に記載のとおり、国内不動産の場合と同様のプロセスで行われます。

(ii) 海外不動産等の取得に係るデュー・ディリジェンス体制

海外不動産等の取得にあたっては、取得しようとする海外不動産等について、原則として、国内の不動産を取得する場合と同程度の調査を行うとともに、現地国・地域や物件の情報を適切に入手するための措置を講じるものとします。具体的には、投資対象候補となった海外不動産等の収益性や成長性等の経済的調査を本資産運用会社自ら又は信頼できる業者に委託して行うほか、①不動産鑑定評価書による鑑定評価額の調査、②エンジニアリング・レポート等による不動産等の状況調査、③法務デュー・ディリジェンスによる不動産等の権利関係等の法的調査を、それぞれの専門家に委託して行います。

なお、前記①の不動産鑑定評価書の入手にあたっては、まず、取引相手方及び本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を選定します。そして、当該業者の不動産鑑定士は、現地鑑定人を選任し、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」(平成20年1月25日策定)に従って、現地鑑定補助方式(現地鑑定人に、鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が

行う鑑定評価の補助作業に係る役務の提供を受けて鑑定評価を行う方式)、又は、現地鑑定検証方式(現地鑑定人に鑑定評価の報告を依頼し、現地鑑定人が行った鑑定評価を不動産鑑定士が検証することにより鑑定評価を行う方式)により鑑定評価を行います。本資産運用会社は、現地鑑定補助方式によって作成された鑑定評価報告書、又は、現地鑑定検証方式によって作成された鑑定評価検証報告書及び現地鑑定人が作成した現地鑑定報告書により構成される不動産鑑定評価書を取得することにより、海外不動産等の鑑定評価額を調査するものとします。また、前記②のエンジニアリング・レポート等の入手にあたっては、取引相手方及び本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を選定します。当該業者がマレーシアの法制等に照らして海外不動産等の土地や建物の状況等に関する実地調査を行い、エンジニアリング・レポート等を作成し、本資産運用会社は、当該マレーシアの業者が作成したエンジニアリング・レポート等を取得することにより、海外不動産等の土地建物に関する状況調査を行うものとします。

さらに、前記③の法務デュー・ディリジェンスの方法も、前記②の場合と基本的に同様です。すなわち、不動産投資ファンド関連業務の経験を基本に規模・業務実績等を勘案して、マレーシアの法律事務所を選定します。そして、マレーシアの法律事務所がマレーシアの法制等に照らして海外不動産等に係る法的調査を行います。本資産運用会社は、当該マレーシアの法律事務所が作成した法務デュー・ディリジェンス・レポートを取得することにより、海外不動産等の法務デュー・ディリジェンスを行うものとします。

(iii) 海外不動産等の資産管理に係る体制

海外不動産等を取得した後の物件の維持管理にあたっては、マレーシアにおいてプロパティ・マネジメント業務を適切に行う能力を有する者にプロパティ・マネジメント業務を委ねます。

そして、各種情報の交換、指図、その指図に関するフィードバック等が迅速に行われ、日々の不動産の管理業務を滞りなく適正に行うべく、本資産運用会社はプロパティ・マネジメント会社との堅固な連絡・協力体制を構築します。

(カ) 外部委託先の選定及び外部委託先との本投資法人の資産の運用に関する事務連絡体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る権限の外部委託に関しては、金商法第28条第4項に規定する投資運用業の登録を受けた金融商品取引業者を外部委託先とし、本投資法人の同意を得て行う場合に限り、本投資法人の資産の運用に係る権限の一部を外部委託することができます。かかる外部委託を行う場合において、金商法に規定する政令で定める者が外部委託先として運用を行うことができる資産の種類に関しては、前条に定める資産のいずれについてもその対象となし得るものとします。

本資産運用会社のその他の業務に関する外部委託については、委託業務に係る国内又は現地国での業務経験や実績を考慮し適切に委託先の選定を行うこととしております。

エ リスク管理体制

本投資法人は、投資運用に係る各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

(ア) 本投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に1回以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。

これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっております。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

(イ) 本資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されること防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

(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

本資産運用会社はその資産の運営を受託する本投資法人等（本投資法人、信託受託者（本（3）においては、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託の受託者をいいます。）並びに海外不動産保有法人をいいます。以下同じです。）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」に定める審査手続を経ることで、当該取引により本資産運用会社とその資産の運営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員並びに本資産運用会社の10%超の株式を保有する株主
- 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.乃至c.のいずれかに該当する者が過半の出資を行っ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わないものとし、以下同じです。）、組合その他のファンド
- e. a.乃至c.に該当する法人に対してアセットマネジメント業務を委託している特別目的会社、組合その他のファンド

(イ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者との間で後記（ウ）記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとし、

- a. 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（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無につき審査し、承認した場合には、投資委員会に上程し、付議することができます。投資委員会が、当該取引について審議し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程し、付議することができます。コンプライアンス委員会が、当該取引についてコンプライアンスの観点から審議し、承認した場合には、当該承認（但し、後記 d. に定める投信法上の利害関係人等取引に該当する場合は、当該承認及び本資産運用会社が運用委託を受ける本投資法人の役員会の同意）が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。
- b. 本資産運用会社は、運用に係る取引に際しては、「運用ガイドライン」にのっとり、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則としています。従って、前記 a. の記載にかかわらず、後記（ウ）記載の取引のうち軽微な取引（以下の取引のいずれかに該当する取引をいい、物件の所在地が日本国外である場合には、意思決定手続時における為替相場により外貨換算した金額に係る基準を適用するものとします。）については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性及び業務効率性の観点から、前記 a. 記載の意思決定手続に代えて、コンプライアンス委員会に対する四半期毎の事後報告で足りるものとします。
- (i) 後記（ウ）c. 記載の利害関係者に対する物件の賃貸のうち、（(a)）一契約あたりの月額賃料（消費税を含みません。以下本（i）において同じです。）が 150 万円以下の新規賃貸借契約の締結若しくは契約更新又は改定前後における一契約あたりの月額賃料がいずれも 150 万円以下の賃料改定取引、及び（b）前記（a）以外の場合であって、既存の賃貸借契約についての 1 年間に 1 回を限度とする賃料改定取引で、一契約あたりにつき、改定後の月額賃料の改定前の月額賃料からの増減額が改定前の月額賃料の 1 % 以内であるもの
- (ii) 後記（ウ）e. 記載の利害関係者に対する物件の賃貸の媒介委託のうち、一契約あたりの月額賃料 150 万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約に係る媒介の委託取引
- (iii) 後記（ウ）f. 記載の利害関係者に対する工事等の発注のうち、一工事又は一発注単位あたり 1,000 万円（消費税を含みません。）以下の取引
- c. 後記（ウ）に定める利害関係者取引を担当する部署は、前記 a. により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ます。
- d. 本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法第 201 条第 1 項に定義される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、前記 a. から c. に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で）、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、当該取引が投信法施行規則第 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。
- e. 前記 d. に基づき本資産運用会社が本投資法人の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、当該投信法上の利害関係人等取引の内容を変更すべきとの意向を示した場合、後記（ウ）に定める利害関係者取引を担当する部署は、当該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前記 a. から c. に定める手続を経た後でなければ、再度前記 d. の投資法人

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、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案を中止すべきとの意向を示し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. 不動産関連資産の取得

(i) 利害関係者から不動産及び不動産を信託する信託受益権を有償で取得する場合は、利害関係者又は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下「投信法施行規則」といいます。）第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額（「利害関係者取引規程」に定める鑑定評価額をいいます。以下本（i）及び（ii）において同じです。なお、税金、仲介手数料、取得費用、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精算額、その他の取得費用等を含みません。）を超える価格にて取得してはならないものとします。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得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本（i）における上限額として取得することができるものとします。

(ii) 利害関係者から不動産の賃借権、地上権並びに不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を有償で取得する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（税金、仲介手数料、取得費用、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精算額、その他の取得費用等を含みません。）を超える価格にて取得してはならないものとします。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得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本 b. における上限額として取得することができるものとします。また、本投資法人が取得した本（ii）の資産について利害関係者に対して地代や賃料等の使用収益の対価を継続的に支払う場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で行わなければなりません。

(iii) 利害関係者から前記（i）及び（ii）に定める資産以外の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外のものについては公正妥当な金額によるものとします。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得費用が存する場合は、当該費用を取得価額として加えることができるものとします。

(iv) 前記（i）ないし（iii）による利害関係者からの物件の取得を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、投資家に対して開示するものとします。

b. 不動産関連資産の譲渡

(i) 利害関係者に対して不動産、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不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（税金、仲介手数料、譲渡費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額、その他の売却費用等を含みません。）未満の価格にて譲渡してはならないものとします。

(ii) 利害関係者に対してその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額によるものとします。

- (iii) 前記 (i) 及び (ii) による利害関係者に対する不動産関連資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、投資家に対して開示するものとします。
- c. 物件の賃貸
- (i) 利害関係者に対して物件を賃貸する場合（契約更新又は賃料改定を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。
- (ii) 前記 (i) による利害関係者に対する賃貸を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、投資家に対して開示するものとします。
- d. 不動産管理業務等委託
- (i) 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、別途定める外部委託・評価基準に基づき、実績、会社信用度等を調査して不動産管理業務を委託する会社を選定し、定期的な評価を行うものとします。
- (ii) 委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。
- (iii) 取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料については、前記 (ii) に準じて決定されるものとします。
- (iv) 前記 (i) ないし (iii) による利害関係者に対する不動産管理業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、投資家に対して開示するものとします。
- e. 不動産関連資産の売買及び賃貸の媒介の委託
- (i) 利害関係者に対する不動産関連資産の取得又は売買の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅地建物取引業法（以下「宅建業法」といいます。）に規定する報酬額の範囲内とし（但し、物件の所在地が日本国外である場合には、当該報酬額を意思決定手続時における為替相場により外貨換算した金額の範囲内とし、投資対象国又は地域において適用される法令・諸規則等上の報酬額の上限がそれよりも低い場合には、当該上限の範囲内とします。後記 (ii) において同じです。）、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
- (ii) 利害関係者に対して物件の賃貸の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とするものとします。
- (iii) 前記 (i) による利害関係者に対する媒介を委託した場合は、本資産運用会社は取引毎に報酬額を本投資法人に対して報告し、本投資法人は取引毎に報酬額を投資家に対して開示するものとします。また、前記 (ii) による利害関係者に対する媒介を委託した場合は、本資産運用会社は営業期間毎に報酬額を本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、営業期間毎に報酬額を投資家に対して開示するものとします。
- f. 工事等の発注
- (i) 利害関係者へ工事等を発注する場合は、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。
- (ii) 前記 (i) による利害関係者に対する工事等の発注を行なった場合は、本資産運用会社は営業期間毎に本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、営業期間毎に投資家に対して開示するものとします。

(iii) 緊急を要する場合であって前記(イ) a. の意思決定手続を行う時間的余裕がない特別な事情がある場合は、前記(イ) a. の意思決定手続にかかわらず、資産管理部長が工事等の発注を決定することができるものとします。その場合には、資産管理部長はコンプライアンス委員会の事後の承認を受け、取締役会に遅滞なく報告するものとします。

g. 資金の調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、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。資金調達については、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、投資家に対して開示するものとします。

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塩崎康男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態勢については「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

本資産運用会社の取締役会はスポンサーであるイオングループの関係者で構成されています。そのため本資産運用会社の利害関係者と本投資法人等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社内規程として「利害関係者取引規程」を制定し、当該規程により二重、三重におよぶ厳格な審査を経ること、また本投資法人において開示すること、取締役会は利害関係者との取引の手続きに関する審議内容及び結果をコンプライアンス委員会の委員長から報告を受けること等を規定しています。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。

なお、当該規程の改定についてはコンプライアンス委員会の承認及び取締役会の決議を得るものとしています。

(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

本資産運用会社が設置している投資委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ利害関係のない第三者を外部委員として取締役会にて選任しています。各委員会の決議は、それぞれの外部委員の出席及び賛成を要するものとしており、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。各委員会の概要につきましては、前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制 ウ 投資運用の意思決定機構 (ア) 投資委員会」及び「1. 基本情報 (1) 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 (法令等遵守確保のための体制) (ア) コンプライアンス委員会」をご参照ください。

【外部委員の主要略歴】(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴
投資委員会 外部委員	奥田 かつ枝	1986年4月 三菱信託銀行株式会社(現 三菱UFJ信託銀行株式会社)入社
		1997年9月 株式会社緒方不動産鑑定事務所勤務(現任)
		2000年11月 同社取締役就任(現任)
		2006年4月 東京地方裁判所民事調停委員(現任)
		2006年8月 国土審議会土地政策分科会鑑定評価部会専門委員(現任)
		2007年10月 東京都土地利用審査会委員
		2009年4月 明治大学専門職大学院グローバルビジネス研究科兼任講師(現任)
		2011年9月 一般財団法人民間都市開発推進機構メザニン支援事業審査会委員(現任)
		2013年6月 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 鑑定評価基準委員会委員長
		2015年4月 東京地方裁判所調停協会幹事
		2015年5月 ジャパン・シニアリビング投資法人執行役員
		2015年12月 国土審議会土地政策分科会企画部会専門委員(現任)
		2016年6月 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 研修委員会委員長(現任)
		2017年11月 株式会社九段緒方ホールディングス代表取締役(現任)
		2017年11月 株式会社九段都市鑑定取締役
		2018年3月 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人執行役員(現任)(注)
2018年6月 株式会社セレスポ社外監査役(現任)		
2018年7月 株式会社九段都市鑑定代表取締役(現任)		

<p>コンプライアンス委員会 外部委員</p>	<p>本村 彩</p>	<p>2002年10月 長島・大野・常松法律事務所 勤務 2008年5月 Columbia Law School (LL.M) 卒業 2008年9月 Clearly Gottlieb Steen & Hamilton LLP (New York)勤務 2009年2月 ニューヨーク州弁護士登録 2009年7月 金融庁総務企画局市場課勤務 2013年10月 稲葉総合法律事務所パートナー (現任) 2013年12月 一般社団法人環境不動産普及促進機構 耐震・環境不動産形成促進事業 運営審査委員会及び投資審査委員会 委員 (現任)</p>
-----------------------------	-------------	--

(注) 当該 J-REIT の主要な投資対象は、居住用施設、ヘルスケア施設及び宿泊施設であり、本投資法人の投資対象である商業施設等とは重複していないため、利益相反の懸念が生じるおそれはないものと判断しています。

(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

本資産運用会社はコンプライアンス統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを担当に任命し、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「1. 基本情報 (1) 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 (法令等遵守確保のための体制) (イ) コンプライアンス態勢」をご参照下さい。

【取締役兼コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス部長の主要略歴】(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴
<p>取締役兼コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス部長</p>	<p>大楠 泰司</p>	<p>前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ① 資産運用会社の役員の状況」をご参照ください。</p>

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

① 取引の種別：不動産等の取得

該当事項はありません。

② 取引の種別：賃貸借取引

ア. マスターリース会社である利害関係人等からの第12期にかかる総賃料収入については、以下のとおりです。

賃借人の名称	総賃料収入（百万円）	取引総額に対する割合（%） （注2）
イオンリテール株式会社	7,593	47.4
イオンモール株式会社	6,254	39.1
イオン北海道株式会社	677	4.2
イオン九州株式会社	588	3.7
株式会社ダイエー	588	3.7
イオングローバルSCM株式会社	289	1.8
イオンマレーシア社（注1）	20 (756千RM)	0.1
合計	16,013	100.0

（注1）「総賃料収入」欄には、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

（注2）数値については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

イ. 土地転貸人である利害関係人等への第12期にかかる支払地代については、以下のとおりです。

賃借人の名称	総支払地代等（百万円）	取引総額に対する割合（％） （注）
イオンリテール株式会社	1,176	58.2
イオンモール株式会社	646	32.0
イオン北海道株式会社	165	8.2
イオン九州株式会社	32	1.6
合計	2,020	100.0

（注）数値については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

③ 取引の種別：その他取引（支払手数料等の金額）

区分	支払手数料等総額 （A） （千円）	利害関係人等との取引状況の内訳		取引総額に対する割合 （B/A） （％）
		支払先	支払金額（B） （千円）	
管理業務費	42,846	イオンディライト株式会社	9,204	21.5
支払利息	549,357	株式会社イオン銀行	12,412	2.3
保険料	315,132	イオン保険サービス株式会社	315,132	100.0

（注1）上表は、資産運用会社の「利害関係人等」のうち、当期に取引のあった者との取引に係る支払手数料等の金額を記載しています。

（注2）上記記載の支払手数料等以外に、当期中にイオンディライト株式会社に支払われた修繕工事等の金額は、308,543千円です。

（注3）支払利息には、融資手数料及び支払済み利息の他、未払利息も含まれています。

（注4）金額は消費税等を含みません。また、割合については、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 物件取得者等の状況

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（2019年1月31日現在）

① 選定方針

ア. 鑑定発注方針

取引相手方及び本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します。不動産鑑定業務を委託する不動産鑑定業者の候補は常時複数の事務所を確保しておき、取引の内容、相手先などから、適切な不動産鑑定業者を選定し、委託を行います。

イ. 不動産鑑定事務所の委託・評価基準

委託に際しては、下記の4項目を全て満たしていることを条件としています。但し、所在地が日本国外である不動産等に係る現地鑑定評価方式による鑑定業務を委託する場合には、現地鑑定人については、下記（イ）（ウ）（エ）の3項目を満たしていることを条件とします。

（ア）不動産鑑定士が3名以上在籍すること

（イ）不動産証券化関連業務経験を中心に、業務が適切に遂行される能力があると認められること

（ウ）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

（エ）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 第12期末（2019年1月期末）保有資産にかかる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
イオンモール盛岡 イオンモール石巻 イオンモール水戸内原 イオンモール太田 イオン相模原ショッピングセンター イオンモール大垣 イオンモール鈴鹿 イオンモール加西北条 イオンモール日吉津 イオンモール倉敷 イオンモール綾川 イオンモール直方 イオンモール KYOTO イオンモール大和郡山 イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟） イオンモール甲府昭和 イオンモール小山 イオンモール伊丹昆陽 イオンモール土浦 イオンモールかほく イオンモール下妻 イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター イオンスタイル検見川浜 ダイエー川崎プロセスセンター イオン南大阪 RDC	一般財団法人日本不動産 研究所	東京都港区虎ノ門一丁目 3番2号	267名	本選定方針に沿い、委託条件を満たしていること、実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。

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
ダイエー茨木プロセスセンター イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre) (注1) イオンモール セレンバン 2 (AEON MALL SEREMBAN 2) (注1)(注2)				
イオンレイクタウン mori イオンレイクタウン kaze イオンモール明和 イオンモール札幌平岡 イオンモール釧路昭和 イオンモール利府 イオンモール山形南 イオンモール四日市北 イオンモール苫小牧 イオンモール鹿児島 イオン喜連瓜破ショッピングセンター イオンモール京都五条	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	69名	本選定方針に沿い、委託条件を満たしていること、実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。

(注1) 決算期末の不動産鑑定評価については、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」(2008年1月25日策定)に従って、現地鑑定補助方式(現地鑑定人に、鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業を依頼し、不動産鑑定士が現地鑑定補助作業に係る役務の提供を受けて鑑定評価を行う方式)を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。

(注2) 本投資法人がマレーシア国に所在する海外不動産保有法人(名称 JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.)を通じて保有しています。

(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 選定方針

ア. エンジニアリング・レポート発注方針

取引相手方及び本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します。

イ. エンジニアリング・レポート委託・評価基準

委託に際しては、下記の4項目を全て満たしていることを条件としています。但し、所在地が日本国外である不動産等又は不動産等の所在地が日本国外である不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券その他の資産に係るエンジニアリング・レポートの委託の場合には、下記（イ）（ウ）（エ）の3項目を満たしていることを条件とする。

- （ア）性能評価機関認定、国内証券取引所上場又はその子会社・関連会社又は資本金が1千万円以上あること
- （イ）不動産証券化関連業務経験を基本に、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- （ウ）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
- （エ）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 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
イオンモール甲府昭和（増築棟）	日本管財株式会社	兵庫県西宮市六湛寺町 9番16号	ビルメンテナンス業務、下水道処理施設・焼却施設の運転維持管理、マンション管理・事務管理、建物診断・耐震診断業務他	本選定方針に沿い、委託条件を満たしていること、実績も多く、要員等の受託体制が整っていることに加えて、成果物や納期についての信頼性が高いため。

(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

本投資法人は、投資家に対し透明性を確保し、投資家の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。また、情報の透明性及び解りやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資家のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。また、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。

②情報開示体制

投資主に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。具体的には、本資産運用会社において「情報等開示規程」を制定し、当該規程により情報開示担当部門を本資産運用会社財務企画部、情報開示責任者を本資産運用会社財務企画部長として、投資家の投資判断に重要な影響を与える事実、決算情報や金融商品取引法第 27 条の 36 に定める重要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ています。

③ I R 活動予定

(ア) 国内外機関投資家及びアナリスト向け I R 活動

本投資法人の決算期毎に本資産運用会社により決算説明会を開催します。また国内外の機関投資家との個別ミーティングを設け、本資産運用会社の役員若しくは情報開示担当部門の部員により直接説明を行います。

(イ) 個人投資家向け I R 活動

東京証券取引所や証券会社等が主催する I R イベントに積極的に参加し、個人投資家に対し運用状況を直接説明する機会を設けます。

(ウ) ホームページの作成

決算短信、資産運用報告、説明会資料、有価証券報告書等の決算情報の他、プレスリリース及び運用資産の状況等を本投資法人のホームページに日本語及び英語にて掲載し、国内外の幅広い投資家層に公平かつ有用な情報取得機会を提供します。

(エ) I R スケジュール

本投資法人の主な I R スケジュールは以下の通りです。

- ・決算月：1月、7月
- ・決算発表（決算短信）：3月、9月
- ・決算アナリスト説明会：3月、9月
- ・資産運用報告発送：4月、10月

(5) 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適切に遮断し、本資産運用会社の経営の適正性を確保することを目的として、「反社会的勢力対応規程」を制定するとともに、「反社会的勢力への対応に関する手続き」により、反社会的勢力への対応方針及び具体的な手続きを定めています。反社会的勢力への対応方針として、「市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力との取引の排除は全企業に対する社会的要請であり、本資産運用会社は、反社会的勢力との関係を一切遮断し、全ての不当要求を拒絶し、いかなる取引も行わない」旨を定めています。また、反社会的勢力対応責任者をおくとともに、全役職員に対し、社内コンプライアンス研修等を通じて反社会的勢力への対応方法の周知徹底を図っています。

以 上