

「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
 プレミア投資法人（コード：8956）
 代表者名 執行役員 大寺 健之
 資産運用会社名
 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 小杉 知義
 問合せ先TEL 03-6630-4611

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① プレミア投資法人の基本方針

ア. コンプライアンスに関する基本的な考え方

プレミア投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は、健全で適切な業務運営の前提であるコンプライアンスの実効性を確保するためには、これを確実に実践するための十分な体制の整備が必要であると考えます。そして、本投資法人は、コンプライアンスの実効性を確保するための体制とは、(i) 適切な基本方針及び遵守基準の設定、(ii) これに基づく規程類の整備、(iii) 恒常的な監視活動並びに (iv) 監視結果の新たな基本方針への反映といった一連のプロセスが有効に機能する体制を意味するものと考えます。

イ. 留意している事項、運用体制等の特徴

上記の基本的な考え方を実現するため、本投資法人は、その内部規程である「法令等遵守規程」に本投資法人の企業倫理の基本方針及び執行役員・監督役員の行動指針としての遵守基準を定め、業務運営に際し、法令やルールを厳格に遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行するとともに、自己規律に基づく経営の健全性を確保するための規範としています。遵守基準として、(i) 社会的責任と公共的使命の自覚及び法令等のルールの厳格な遵守、(ii) 反社会的勢力への断固たる対応、(iii) 自己責任原則の徹底、(iv) 利害関係先等への便宜等の供与の禁止、(v) 公私の区別、(vi) 情報管理の徹底並びに (vii) 利益相反の禁止等を定めており、各役員は「法令等遵守規程」を含め、法令、市場ルール、社内規程等あらゆるルールを厳格に遵守するとともに、インサイダー取引の未然防止等を図るための内部規程である「インサイダー取引未然防止規程」等に則った業務運営を行うことで、厳正なガバナンスに努めます。

② プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の基本方針

ア. コンプライアンスに関する基本的な考え方

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）は、金融商品取引法（以下、「金商法」といいます。）に基づく金融商品取引業者として本投資法人の資産の運用を受託しており、その資産運用について、個人、企業、金融機関等幅広い投資主・投資家から運用の専門家としての信頼を受けていることを自覚しています。資産運用会社は、業務を通じて投資主・投資家の保護を図るとともに、不動産投資信託の健全な発展に資するように期待されるという重い社会的責任と公共的使命を負っています。そのため、こうした責任、使命を全うするために、業務の健全かつ適切な運営と、それを通じた信頼の確立が不可欠であると認識しています。資産運用会社が、金融商品取引業者としての信頼を確立するには多大な努力と時間を要します。また、その信頼を維持・向上させていくためには不断の努力が必要であり、いったんその努力を怠れば信頼は簡単に失われます。さらに、個々の業者に対する信頼の喪失が業界全体の信頼低下につながる可能性があります。

したがって、資産運用会社の役職員はこうした社会的責任と公共的使命を十分に自覚するとともに、資産の運用に関しては社内外の法令・規則等のルールを遵守し、反社会的行為や倫理にもとる行為を排除して責任ある行動をとるよう心がけなければならないと考えます。

イ. 留意している事項、運用体制等の特徴

資産運用会社は、代表取締役、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー、投資運用本部長、投資運用副本部長、財務部長、企画IR部長、総務部長、投資戦略部長、運用管理部長、業務監査室長及び取締役会の承認を得て選任された外部の専門家により構成される「コンプライアンス委員会」において法令・規則等遵守状況の報告及びリスク管理の報告審議等を行います。なお、ここでいう外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者を指します。コンプライアンス委員会は、代表取締役社長を委員長とし、原則として1カ月に1回以上開催され（i）コンプライアンス・マニュアルの審議、（ii）コンプライアンス・プログラムの審議及び進捗状況の報告、（iii）法令・規則等の遵守状況の報告及び必要な指示、（iv）利害関係人等の特定など必要事項の承認、（v）利害関係人等との取引（物件の売買、賃貸借及び不動産対応証券等の引受け）の妥当性の審議、（vi）リスク管理に関する審議、（vii）内部監査に関する審議、（viii）社規社則等の整備・検証に関する事項、（ix）その他業務上の事故及びクレーム等を含む内部管理・監査全般に関する事項等の審議・報告等を行います。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーと最低1名以上の外部の専門家は必ず出席の上、委員の過半数が出席することが開催要件となります。

コンプライアンス委員会での承認決議は、コンプライアンス・オフィサーと1名以上の外部の専門家が賛成し、かつ、出席した委員の議決権の過半数により決せられます。但し、利害関係人等との取引（物件の売買、賃貸借及び不動産対応証券等の引受け）の妥当性の審議については出席した委員全員の賛成により決せられます。なお、コンプライアンス委員は1人につき1個の議決権を有します。

コンプライアンス・オフィサー又はその指定する役職員は、コンプライアンス委員会における当該審議・報告事項について取締役会に付議・報告します。

なお、コンプライアンス・オフィサーが欠員、事故、疾病、長期休暇その他の特別の事情により、その業務の遂行が困難であるときは、取締役会において予め指名した者が代行し、かかる者に欠員又は事故がある場合に緊急性があるときは委員長が指名したコンプライアンス・オフィサーの職務に適切な者が代行することができます。外部の専門家が欠員、事故、疾病、長期休暇その他の特別の事情により、その業務の遂行が困難であるときも同様です。また、コンプライアンス委員長が欠員、事故、疾病、長期休暇その他の特別の事情により、その業務の遂行が困難であるときは、コンプライアンス委員会が予め定めた順序により、他の委員が委員長を務めます。

(2) 投資主の状況（2019年4月30日現在）

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	関係なし。	327,953	24.90
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	関係なし。	223,287	16.95
野村信託銀行株式会社（投信口）	関係なし。	53,918	4.09
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	2010年5月14日に第三者割当増資の引受けにより、8,700口（分割後換算43,500口）を取得しました。	43,500	3.30
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	関係なし	38,803	2.94
SMB C日興証券株式会社	関係なし。	22,121	1.67
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	関係なし。	19,466	1.47
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	関係なし。	17,383	1.31
STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	関係なし。	15,728	1.19
JP MORGAN CHASE BANK 385771	関係なし。	14,971	1.13
上位10名合計		777,130	59.00

(注) 比率は小数第二位未満切捨てにより表示しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況 (2019年7月30日現在)

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%) (注)
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	2010年5月14日付けで資産運用会社の既存株主から発行済株式の過半を取得し、親会社となりました。その後、別の既存株主より株式の譲渡を受け、現在の保有株数となっています。	4,200	70.00
ケネディクス株式会社	2014年10月30日付けで主要株主1社が保有していた資産運用会社の株式の全てを取得し、スポンサーとなりました。	1,800	30.00
合計		6,000	100.00

(注) 比率は小数第二位未満切捨てにより表示しています。

(4) 投資方針・投資対象

本投資法人は、本投資法人の規約第2条及び規約別紙「資産運用の対象及び方針」において、主として、首都圏に立地しオフィス又はレジデンスを主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に対して投資を行い、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行うこととしています。また、ポートフォリオに占めるオフィスビルとレジデンスの投資金額の比率については、概ね6:4を目処として新規物件の取得に取り組むことを基本方針とします。テナントの選定については、本投資法人が取得する運用資産が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又はそれらを信託財産とする信託の受益権の場合は、入居が見込まれるテナントについて、テナントの属性区分別に信用情報等のチェックを行います。また、本投資法人の運用資産にはマスターリース形式で賃貸を行うものがありますが、これら物件のマスターレシーには原則、当該不動産のプロパティ・マネジメント業務受託者を選定しています。

詳細については、2019年7月30日に提出しました本投資法人の第33期(2018年11月1日～2019年4月30日)有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2. 投資方針/(1) 投資方針 及び(2) 投資対象」をご覧ください。

(5) 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、2019年7月30日現在、海外不動産への投資の予定はありません。

(6) スポンサーに関する事項

① スポンサー企業グループの事業の内容

メイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発グループほか、各スポンサー企業グループの事業内容は、以下のとおりです。

ア. エヌ・ティ・ティ都市開発グループ

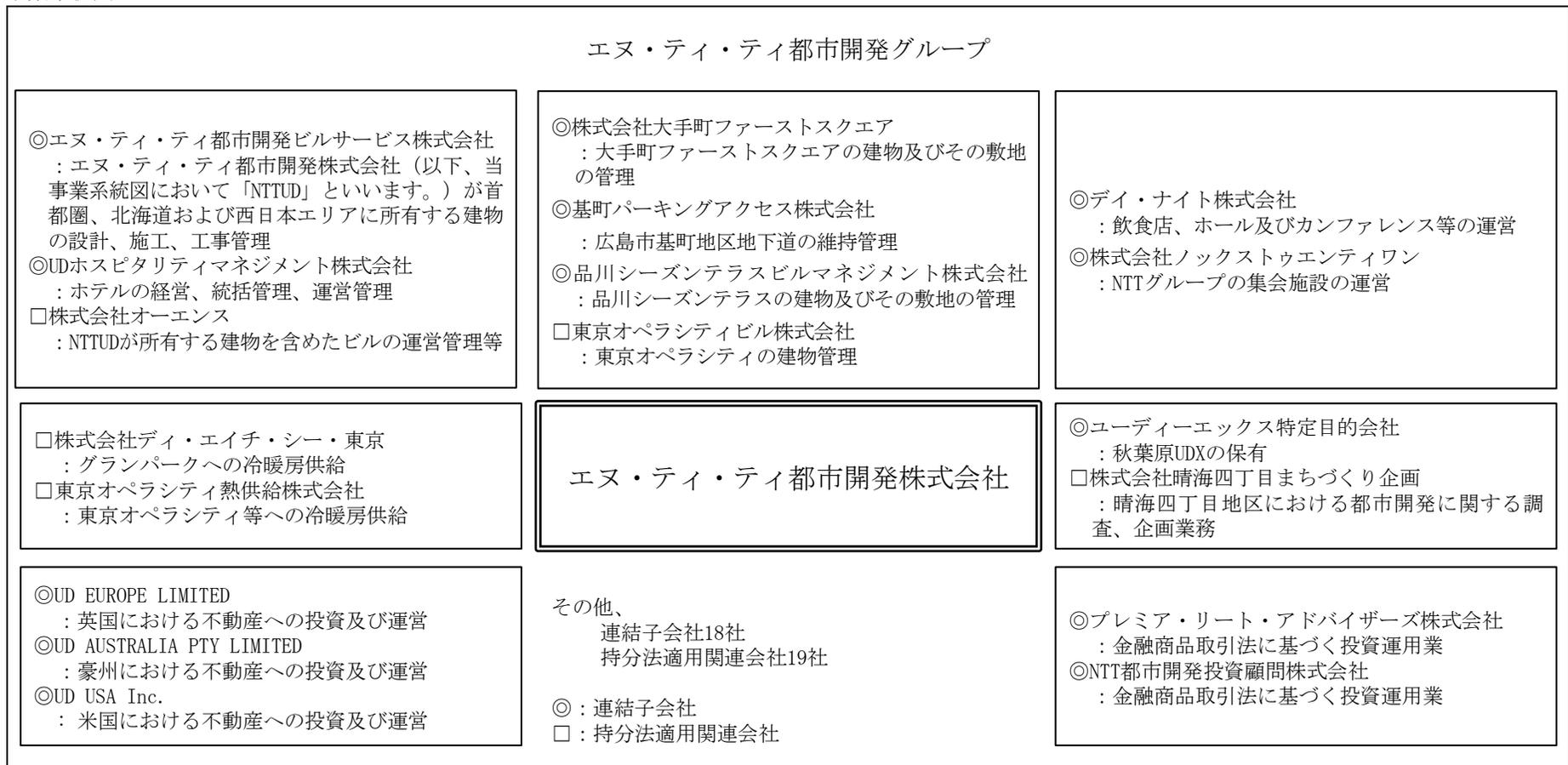
(ア) エヌ・ティ・ティ都市開発グループは、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を中心に、連結子会社31社及び持分法適用関連会社24社により構成されます。主な事業内容は以下のとおりです。

- ・ オフィス・商業事業
開発・保有するオフィスビル、商業施設及びホテル等の不動産賃貸事業を行っています。
- ・ 住宅事業
住宅分譲事業を中心に、賃貸住宅事業及びサービス付き高齢者向け住宅事業等を行っています。
- ・ その他の事業
建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、並びにオフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を行っています。

(イ) 事業系統図

以下の系統図は、「エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 第34期（自2018年4月1日 至2019年3月31日）有価証券報告書」に掲載されている事業系統図をもとに作成したものです。

<事業系統図>



イ. ケネディクス・グループ

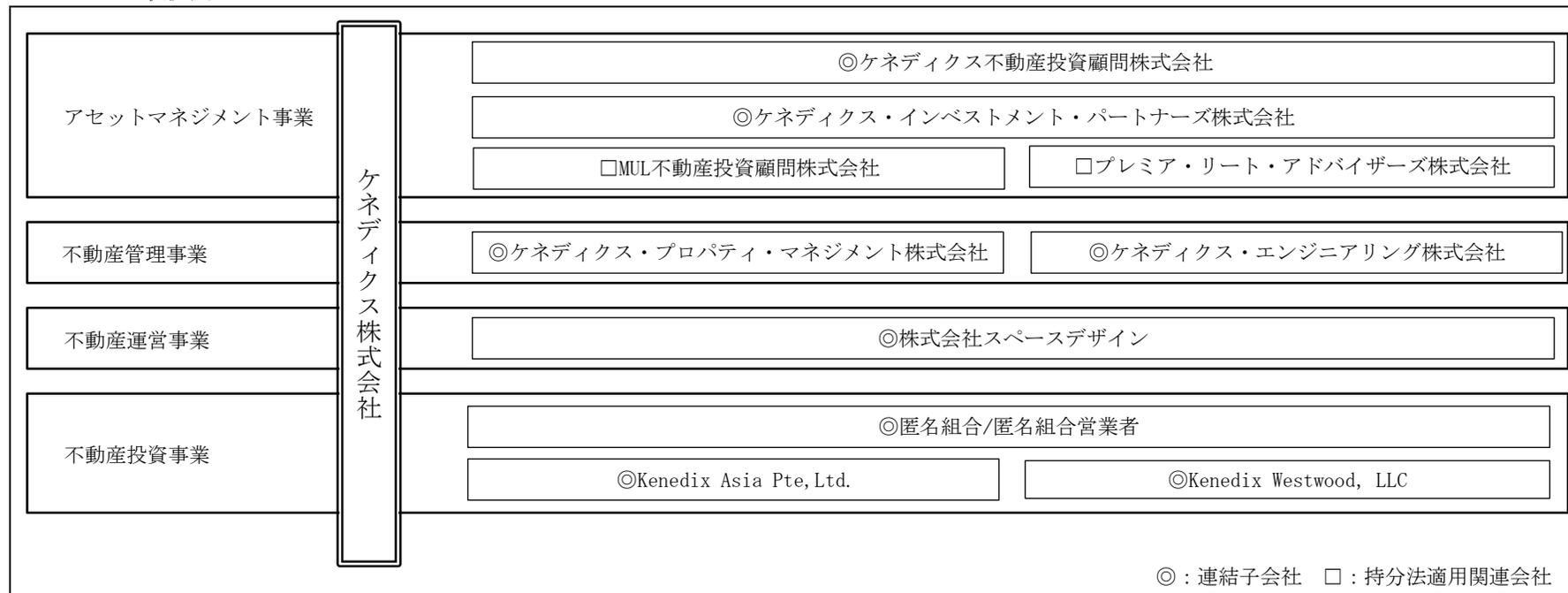
(ア) ケネディクス・グループは、スポンサーであるケネディクス株式会社を中心に、子会社42社及び関連会社26社により構成されています。ケネディクス・グループの事業は次の4つから成ります。

- ・ アセットマネジメント事業
- ・ 不動産管理事業
- ・ 不動産運営事業
- ・ 不動産投資事業

(イ) グループの状況

以下の図は、「ケネディクス株式会社 第24期（自2018年1月1日 至2018年12月31日）有価証券報告書」に掲載されているグループの状況図をもとに作成したものです。

<グループの状況図>



② スポンサー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

本投資法人及び資産運用会社は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との間で「情報提供に関する合意書」を締結しています。

当該「情報提供に関する合意書」は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が本投資法人及び資産運用会社に対して行う下記のサポートの内容を規定しています。

ア. エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が、その保有する不動産等に関し、同社が第三者に対し売却しようとする場合において、当該不動産が適格不動産（本投資法人の規約及び資産運用会社の資産運用ガイドライン等の投資基準に大要適合する不動産等をいいます。以下同じ。）に該当すると同社の裁量により判断する時は、当該不動産等の売却情報を第三者に先立ち、本投資法人及び資産運用会社に速やかに通知すること。

イ. 上記ア. の場合において、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、自らの裁量により、本投資法人及び資産運用会社に対し、不動産等の売却に関する優先交渉権を付与すること。

ウ. エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、第三者から不動産等の売却情報を取得し、又は、第三者から不動産等の売却の代理若しくは媒介の委託を受けた場

合において、当該不動産等が適格不動産に該当すると同社の裁量により判断し、かつ、当該不動産等の売主が承諾する時は、本投資法人及び資産運用会社に対し、当該不動産の情報を速やかに提供するように努めること。

なお、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、オフィスビルを中心に商業施設、住宅及びホテル等の賃貸を全国展開していますので、本投資法人とは、オフィスビルと住宅において投資対象が重複します。但し、現状は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社と本投資法人の間で投資対象の棲分け等に関する基準に関わる定めはありません。

他のスポンサー企業グループについては、物件供給や情報提供に係る契約等の締結はありません。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況 (2019年7月30日現在)

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	大寺 健之 (注)	1988年 4月 日本電信電話株式会社 入社 2005年 7月 東日本電信電話株式会社 秋田支店 企画部長 2006年 5月 エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社 企画総務部 担当部長 2009年 8月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当部長 2013年 4月 同社 考査室長 2018年 7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 2018年 8月 同社 取締役 財務部長 2019年 6月 本投資法人 執行役員 (現職) 2019年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部広報・マーケティング室長 (現職) 2019年 7月 NTTアーバンソリューションズ株式会社 経営企画部 担当部長 (現職)
監督役員	飯沼 春樹	1976年 4月 弁護士登録 1978年 4月 飯沼総合法律事務所開設 同所 代表者 (現職) 2002年 5月 本投資法人 監督役員 (現職) 2016年 6月 株式会社日本格付研究所 社外取締役 (現職) 大東紡織株式会社 (現 ダイトウボウ株式会社) 取締役監査等委員 (現職) 以上に記載したほか、株式会社スペースプラザ及びエスシージェイジャパン株式会社の代表取締役を兼職しています。
監督役員	墓 祐二	1978年 11月 監査法人朝日会計社 (現 有限責任あずさ監査法人) 入社 1982年 9月 公認会計士登録 2001年 5月 同監査法人 代表社員 (現 パートナー) 2011年 7月 同監査法人 東京事務所第2事業部 副事業部長 2013年 7月 公認会計士 墓祐二事務所開設 同所 代表者 (現職) 2013年 9月 株式会社A B P設立 同社 代表取締役社長 (現職)

役職名	氏名	主要略歴
		2014年 6月 株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン 取締役 (現職) 山下ゴム株式会社 監査役 (現職) 2015年 4月 本投資法人 監督役員 (現職) 2015年 12月 株式会社ニーズウェル 監査役 (現職) 2016年 6月 株式会社コロナ 取締役監査等委員 (現職)
補欠監督役員	尾関 純	1979年 4月 東京国税局入局 1984年 1月 監査法人朝日会計社 (現 有限責任あずさ監査法人) 入社 1986年 3月 公認会計士登録 2004年 5月 同監査法人 代表社員 (現 パートナー) 2016年 7月 公認会計士 尾関会計事務所開設 同所 代表者 (現職) 2017年 6月 株式会社テクノメディカ 取締役監査等委員 (現職) 2018年 6月 函書印刷株式会社 監査役 (現職) 2019年 3月 コバルトインベストメント株式会社 取締役 (現職)

② 資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・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	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
—	—	—	本投資法人の役員は、資産運用会社の役職を兼職していません。

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

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引等への対応や取組み、今後の方針等
大寺 健之	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部広報・マーケティング室長 NTTアーバンソリューションズ株式会社 経営企画部 担当部長	本投資法人の執行役員及び資産運用会社の取締役それぞれの立場において、後記「(3) 利益相反取引への取組み等」に記載の取引ルール等に基づき、業務を執行します。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (2019年7月30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	小杉 知義	1986年4月 日本電信電話株式会社 入社 2002年4月 同社 第一部門 担当部長 2002年7月 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社 グローバルサービス事業部 担当部長 2002年7月 NTT America, Inc. 取締役 2004年10月 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社 第一法人営業本部 金融営業部 担当部長 2007年8月 NTTファイナンス株式会社 専門営業部長 2008年6月 同社 企画部長 2013年6月 日本電信電話株式会社 監査役室長 2016年6月 NTTファイナンス株式会社 取締役 ビリング事業本部 ペイメントサービス事業部長 2019年6月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 (現職)	(兼任・兼職) 該当なし (出向) 該当なし
取締役	加藤 祐一	1987年4月 日本電信電話株式会社 入社 2005年10月 東日本電信電話株式会社 群馬支店 企画総務部 担当部長 2006年5月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 総務部 担当部長 2009年10月 同社 ビル事業本部 事業企画部長 2010年4月 同社 ビル事業本部 事業推進部長 2013年9月 同社 東海支店長 2019年7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 投資運用本部長 (現職)	(兼任・兼職) 該当なし (出向) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役	岩田 武	1988年4月 日本電信電話株式会社 入社 2001年7月 西日本電信電話株式会社 法人営業本部企画部 担当課長 2010年7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当課長 2012年7月 同社 ビル事業本部事業推進部 担当課長 2016年7月 エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社 企画総務部 経営企画部門長 2017年7月 同社 経営企画部長 2019年7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 財務部長 (現職)	(兼任・兼職) 該当なし (出向) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役	深沢 肇	1987年4月 三井信託銀行株式会社 (現 三井住友信託銀行株式会社) 入社 2001年4月 中央三井信託銀行株式会社 (現 三井住友信託銀行株式会社) 不動産営業部 営業第五課 課長 2005年10月 同社 不動産営業二部 次長 2007年10月 同社 不動産営業二部 部長	(兼任・兼職) 該当なし (出向) 該当なし

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
		2012年 4月 三井住友信託銀行株式会社 不動産営業第四部 部付部長 2012年 10月 日本不動産ソリューション株式会社 常務取締役 営業本部長 2019年 4月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 企画IR部担当 2019年 7月 同社 取締役 投資運用副本部長 兼 運用管理部長 (現職)	
取締役 (非常勤)	高橋 達哉	1986年 4月 日本電信電話株式会社 入社 2006年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当課長 2010年 7月 同社 ビル事業本部 事業推進部 担当課長 2011年 10月 エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社 PMサービス事業部 担当課長 2014年 2月 同社 経営企画部長 2015年 10月 同社 企画総務部 経営企画部門長 2016年 7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 業務運営本部長 2017年 4月 同社 取締役 財務部長 2017年 12月 同社 取締役 財務部長、投資運用部長兼務 2018年 4月 同社 取締役 財務部長 2018年 6月 本投資法人 執行役員 2018年 8月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 運用管理部長 2019年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当部長、経営企画部 調達企画室長 兼務 (現職) 2019年 7月 NTTアーバンソリューションズ株式会社 経営企画部 担当部長 (現職) 2019年 7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (現職)	(兼任・兼職) 左記のとおり (出向) 該当なし
取締役 (非常勤)	内田 高弘	1990年 4月 東京海上火災保険株式会社 (現 東京海上日動火災保険株式会社) 入社 2003年 7月 GEリアル・エステート株式会社 (現 日本GE株式会社) 入社 2009年 4月 同社 常務執行役員 リスクマネジメント本部長 2012年 4月 同社 専務執行役員 不動産投資事業本部長 2014年 10月 ケネディクス株式会社 執行役員 事業開発部長 (現職) 2014年 11月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (現職) 2015年 10月 Kenedix Asia Pte. Ltd. Director (現職) 2016年 3月 株式会社スペースデザイン 取締役 (現職) 2016年 9月 Kenedix Westwood, LLC Director (現職) 2017年 6月 ビットリアルティ株式会社 代表取締役 2018年 2月 同社 取締役 (現職)	(兼任・兼職) 左記のとおり (出向) 該当なし
監査役 (非常勤)	木村 一浩	1981年 4月 日本電信電話公社 (現 日本電信電話株式会社) 入社 2002年 6月 東日本電信電話株式会社 埼玉支店企画部 担当課長 2004年 7月 日本電信電話株式会社 第四部門 担当課長	(兼任・兼職) 左記のとおり (出向)

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
		2009年10月 東日本電信電話株式会社 総務人事部 担当部長(株式会社N T T東日本プロパティーズに出向) 2013年5月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 業務運営本部長 2013年6月 同社 取締役 業務運営本部長 2016年7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 ビル事業本部 企画部長(現職) 2016年7月 DHC東京株式会社 監査役(現職) 2019年7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役(現職)	該当なし

② 資産運用会社の従業員状況(2019年7月30日現在)

出向元	人数	出向元との兼職状況
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	9	該当ありません。
ケネディクス株式会社	0	-
出向者合計	9	-
出向者以外	23	該当ありません。
資産運用会社従業員総数	32	-

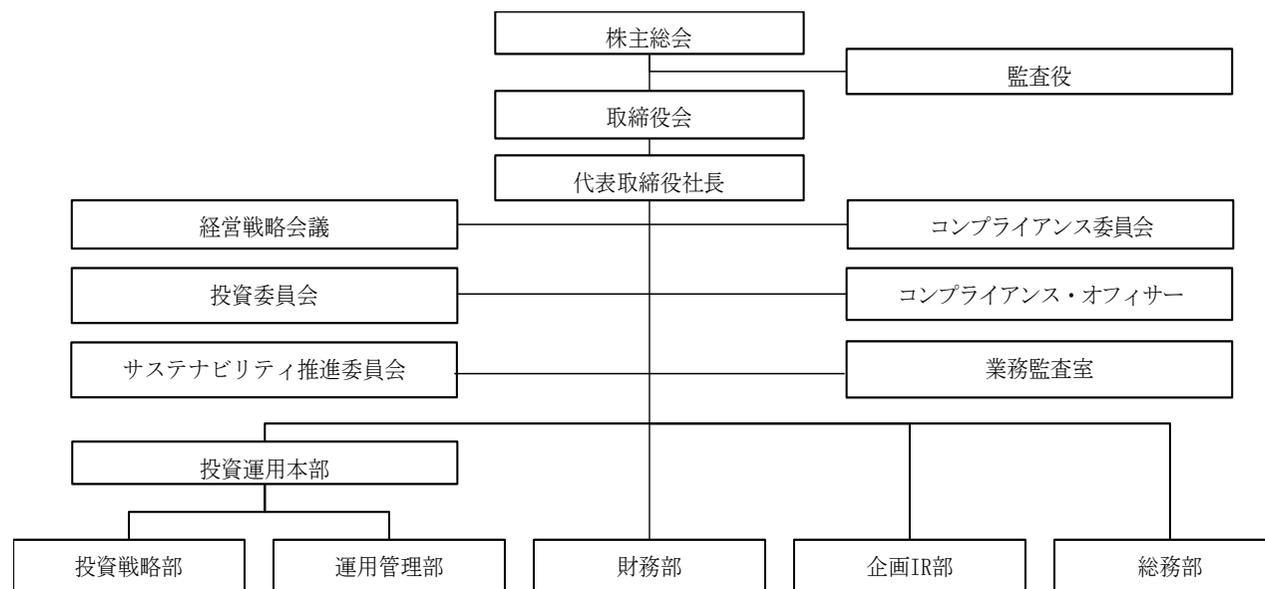
③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

ア. 投資法人の運用体制(2019年7月30日現在)

2019年7月30日に提出しました本投資法人の第33期(2018年11月1日～2019年4月30日)有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1. 投資法人の概況/(3) 投資法人の仕組み」をご覧ください。

イ. 資産運用会社の運用体制（2019年7月30日現在）

資産運用会社の組織体制と業務分掌は、以下のとおりです。



(ア) 総務部

- ・ 資産運用会社の総務・経理・人事に関する事項
- ・ 資産運用会社の経営企画に関する事項
- ・ 資産運用会社の株主総会・取締役会の運営に関する事項
- ・ 資産運用会社の監査役（会）の事務局に関する事項
- ・ 資産運用会社のトラブル・クレームに関する事項
- ・ その他の庶務・労務に関する事項

(イ) 財務部

- ・ 決算及び金銭の分配に関する事項
- ・ 運用計画・予算及び資金管理に関する事項
- ・ 資産運用状況の報告に関する事項
- ・ 資金調達（エクイティ・デット）に関する事項

(ウ) 企画IR部

- ・ 資産運用方針の策定に関する事項
- ・ 不動産市場の分析に関する事項
- ・ IR活動及びディスクロージャーに関する事項

- ・ 投資家等からの各種照会への対応に関する事項
- ・ 投資主総会及び役員会の運営に関する事項
- ・ 一般事務受託者の管理に関する事項
- (エ) 投資戦略部
 - ・ ポートフォリオ戦略に関する事項
 - ・ 運用対象資産の取得・売却に関する事項
 - ・ 運用対象資産の調査・評価に関する事項
- (オ) 運用管理部
 - ・ 運用資産の貸借借に関する事項
 - ・ 運用資産の管理に関する事項
 - ・ 運用資産の大規模修繕計画の策定・管理・指示に関する事項
 - ・ 運用資産のテナント等の顧客からのクレーム対応・記録保存に関する事項
- (カ) 業務監査室
 - ・ 内部監査に関する事項
 - ・ リスク管理に関する事項
- (キ) 経営戦略会議
 - ・ 以下に定める事項の検討
 - (i) 投資法人のポートフォリオ戦略の策定
 - (ii) 投資法人の規約の「資産運用の対象及び方針」の改正案
 - (iii) 資産運用会社の「資産運用ガイドライン」の改正案（軽微なものを除く。）
 - (iv) 投資法人の業績予想、「運用計画」及び「運用管理計画（大規模修繕計画を含む。）」の策定及び修正
 - (v) 投資法人の決算及び分配金に係る方針
 - (vi) 投資法人の資金調達に係る方針
 - (vii) その他の議長が必要と認める事項
 - ・ 投資法人に係る運用資産の管理状況についての定期的な確認
- (ク) 投資委員会
 - ・ 投資法人の運用資産の取得及び売却の審議・決議
 - ・ その他委員長が必要と認める事項の審議・決議
- (ケ) コンプライアンス委員会
 - ・ コンプライアンス・マニュアルの審議
 - ・ コンプライアンス・プログラムの審議及び進捗状況の報告
 - ・ 法令・規則等の遵守状況の報告及び必要な指示
 - ・ 利害関係人等の特定など必要事項の承認
 - ・ 利害関係人等との取引（物件の売買、貸借借及び不動産対応証券等の引受け）の妥当性の審議
 - ・ リスク管理に関する審議
 - ・ 内部監査に関する審議
 - ・ 社規社則等の整備・検証に関する事項
 - ・ その他業務上の事故及びクレーム等を含む内部管理・監査全般に関する事項等

(コ) サステナビリティ推進委員会

- ・ サステナビリティ推進に係る目標や施策の検討、進捗状況の管理及び必要な指示
- ・ 投資法人が保有する各物件に係る基礎情報の把握
- ・ サステナビリティ推進に係る目標や施策の資産運用会社役職員に対する伝達、教育・啓発活動
- ・ 社外のステークホルダーとの協働に関する事項

(サ) コンプライアンス・オフィサー

- ・ コンプライアンスに関する事項
- ・ 重要文書の管理に関する事項
- ・ 利害関係人等の特定に関する事項

(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

ア. 対応方針

(ア) 基本的な考え方

本投資法人の一般事務受託者又は資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあるというリスクがあります。また、スポンサー企業グループも投信法上の利害関係人等その他の立場において、本投資法人に現在関与し、自己又は第三者の利益を図ることが可能であるというリスクがあります。

法令により、一般事務受託者や資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意をもって事務乃至業務を遂行することが義務付けられています（投信法第 118 条、金商法第 42 条）、かかる法令上の義務に加えて上記のようなリスクに対応するため、本投資法人は、それらとの間の契約において、可能な限り、本投資法人に対する忠実義務及び善管注意義務を課すこととしています。

特に、本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社は、投信法及び金商法に従って本投資法人に関する業務を遂行するにあたり、資産運用会社の利害関係人等と資産運用会社の運用指図に係る本投資法人の資産に関連して行う取引に関して、本投資法人及び本投資法人の投資主に対して忠実かつ善良なる管理者の注意義務をもって行動し、未然に利益相反を防止しなければなりません。

(イ) 取引ルール

上記の基本的な考え方を実現するため、本投資法人は「法令等遵守規程」を定めて利害関係先等への便宜等の供与を禁止し、また役員に対し、本投資法人の利益と相反する立場に立つことを禁止しています。また、資産運用会社は、利益相反行為を排することにより本投資法人の資産運用につき適切に業務等を遂行し、もって本投資法人及び本投資法人の投資主の利益に資することを目的として「利害関係人等取引規程」を定め、「利害関係人等関連取引管理マニュアル」に利害関係人等との取引に関する具体的な基準及び手続を定めています。利害関係人等の範囲として、資産運用会社では、社内規程である「利害関係人等取引規程」及びその具体的手引書である「利害関係人等関連取引管理マニュアル」において、以下の(i)乃至(iv)のいずれかに該当する者を「利害関係人等」と定義しています。

- (i) 投信法第 201 条第 1 項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下、「投信法施行令」といいます。）第 123 条にいう「利害関係人等」に該当する者
- (ii) 金商法第 29 条の 4 第 2 項にいう「主要株主」に該当する者の子会社等及び関連会社等（上記(i)に定める者を除く。）
- (iii) 上記(i)及び(ii)に定める者を除く資産運用会社の全ての株主
- (iv) 上記(i)又は(ii)に定める者が、以下のA. 又はB. に該当する方法その他の方法により、重要な影響を及ぼし得るSPC等（上記(i)及び(ii)に定める者を除く。）
 - A. 過半の出資（組合出資、匿名組合出資及び優先出資を含む。）を行っていること
 - B. 自らが出資し（組合出資、匿名組合出資及び優先出資を含む。）かつ、アセットマネジメント業務の委託を受けていること

取引ルールの内容の概要については、下記イ．（ア）に記載のとおりです。

イ．運用体制（投資運用の意思決定における仕組み）

資産運用会社は、「利害関係人等取引規程」及び「利害関係人等関連取引管理マニュアル」において、以下のとおり利害関係人等に関連する取引に係る手続の概要を定めています。

（ア）利害関係人等に関連する取引に係る手続の概要

- （i）利害関係人等の特定
- （ii）「利害関係人等の状況表」の作成及び備置き
- （iii）利害関係人等の社内周知
- （iv）利害関係人等関連取引の特定
- （v）利害関係人等関連取引の実行可否判定
- （vi）本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意
- （vii）利害関係人等関連取引の実行
- （viii）利害関係人等関連取引の記録保存

（イ）投資運用の意思決定における内部統制上の手続のフロー

（i）上記（ア）に記載の（i）～（iii）の手続は、コンプライアンス・オフィサーが主管しますが、その具体的なフローは次のとおりです。コンプライアンスの専門家であるコンプライアンス・オフィサーが以下のフローに関与することにより、遵法性の確保に努めようとしています。

A．利害関係人等の特定手続

- a．コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度の末日毎に、以下のいずれかの方法により資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - ・ 資産運用会社に係る利害関係人等については、上記の定義に従って調査が必要と考えられる全ての調査対象者に調査の目的及び内容等を説明し、各調査対象者に対して利害関係人等の特定に必要な情報の提供を求め、提供された情報を上記の定義にあてはめて、資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - ・ 上記の各調査対象者による情報の提供がなされず又は提供の範囲が限定されていることにより、利害関係人等の特定に十分でないと考えられる場合は、コンプライアンス委員会で協議の上、提供された情報の内容に応じてコンプライアンス委員会の承認を得た方法により、資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
- b．コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度中であっても、利害関係人等の特定に必要な情報に変動があったことを認識した場合、以下の方法により、随時、資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - ・ 上記 a．の調査対象者に、予め各事業年度中に利害関係人等の特定に必要な情報として提供される情報に変動があった場合、変動後の情報の提供を求めておくものとし、各調査対象者から変動後の情報の提供があった場合、提供された情報を上記の定義にあてはめて、変動後の資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - ・ 上記の各調査対象者による情報の提供の範囲が限定されていることにより、利害関係人等の特定に十分でないと考えられる場合は、コンプライアンス委員会で協議の上、提供された情報の内容に応じてコンプライアンス委員会の承認を得た方法により、変動後の資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。

B．「利害関係人等の状況表」の作成及び備置き

コンプライアンス・オフィサーは、上記ア．－（イ）で規定される資産運用会社に係る利害関係人等の一覧表（以下、「利害関係人等の状況表」といいます。）を作成し、備え置きます。

C．利害関係人等の社内周知

コンプライアンス・オフィサーは、利害関係人等の状況表を、各部・各室に配布・説明を行い、社内に周知徹底します。

(ii) 上記(ア)記載の(iv)、(v)及び(vii)の手続については、取引を行おうとする各部署が主管します。上記(ア)記載の(iv)以下の手続の具体的なフローは次のとおりです。

A. 利害関係人等関連取引の特定

取引を行おうとする各部署は、上記(i)－C.において各部・各室に配布された利害関係人等の状況表に則り、取引が利害関係人等関連取引に該当するかどうか判定します。

B. 利害関係人等関連取引の実行可否判定

a. 取引が利害関係人等関連取引であると判定された場合、各部署は、「利害関係人等関連取引管理マニュアル」別紙に定める利害関係人等との取引基準(以下「取引基準」といいます。)に基づくチェックリストに従い利益相反を排除するための必要なチェックを行った上で、「利害関係人等関連取引申請書」(以下「申請書」といいます。)を作成します。なお、チェックを行ったチェックリストは、当該申請書に添付します。

b. 作成された申請書は、取引の申請を行う各部署の部長・室長並びに担当取締役が確認の上、押印します。その後、かかる申請書についてコンプライアンス・オフィサーのチェックを受け代表取締役社長の決裁を得た後、取引基準に定める決定権者の承認を得た上で、取引を実行します。但し、取引基準に定める不動産の購入等の一定の取引については、その妥当性について、コンプライアンス委員会での審議・承認を得た上で、取引の決定権者である取締役会の承認を得るものとします。

c. 取引の決定権者の承認を得た場合でなければ、利害関係人等関連取引は実行できません。

C. 本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意

上記記載の各手続に加えて、①本投資法人と利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借(投信法第193条第1項第1号から第4号に定める取引を意味します。)を行おうとするとき、及び②本投資法人が保有する信託受益権の受託者が当該信託の受託者としての立場で利害関係人等との間で不動産の貸借を行おうとするときは、本投資法人又は受託者による契約締結前に、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りません。但し、当該取引が取引基準に定める軽微基準に該当する場合は除きます。

D. 利害関係人等関連取引の実行

各部署は利害関係人等関連取引に該当する場合には、上記B.の手続きを実施し、また、上記C.の本投資法人の同意を要する場合には当該同意を得た上で、公明正大に取引を行います。

E. 利害関係人等関連取引の記録保存

申請書は、他の稟議書・報告書とは別に全社分を一括して保存します。

ウ. 利益相反の内容及び対応策

利益相反を回避するための主な留意点は以下のとおりです。

(i) 物件の購入

現物不動産及び不動産信託受益権の購入価格については、鑑定評価額を上限として決定します。不動産対応証券等の購入価格については、鑑定評価額を参考とし、かつ価格に影響するその他の要素を考慮して合理的な価格算定を行った上で決定します。いずれの場合も、当該購入の妥当性についてコンプライアンス委員会での審議・承認を取得した後、投資委員会での審議・承認を得た上で、当該契約締結の可否について取締役会で決定します。

(ii) 物件の売却

売却価格は鑑定評価額を参考に決定します。当該売却の妥当性について、コンプライアンス委員会での審議・承認を取得した後、投資委員会での審議・承認を得た上で、当該契約締結の可否について取締役会で決定します。

(iii) 物件の売買又は賃貸の媒介

媒介に係る報酬について、法に定める体系以内を遵守します。媒介依頼先の選定及び報酬の金額について、取締役会で決定します。

(iv) 物件の新規の賃貸又は契約条件の変更(但し、パススルー型のマスターリース及び附属設備等(駐車場・倉庫・トランクルーム・袖看板・屋上等)は除きます。)

賃料は、類似ケース等の賃料相場を基準に資産運用会社が設定した適正賃料水準に見合うことを前提として決定します。但し、新規取得時点で締結済みの賃貸借契約については契約締結当時の経緯等も勘案します。当該新規の賃貸又は契約条件の変更の妥当性について、コンプライアンス委員会での審議・承認を取得した上で、当該契約締結の可否について取締役会で決定します。

(v) 不動産対応証券等の引受け

不動産対応証券等の引受け価格については、鑑定評価額を参考とし、かつ価格に影響するその他の要素を考慮して合理的な価格算定を行った上で決定します。当該引受けの妥当性について、コンプライアンス委員会の審議・承認を取得した後、投資委員会での審議・承認を得た上で、当該契約締結の可否について取締役会で決定します。

エ. コンプライアンス委員会

資産運用会社は、同社における法令・規則等遵守状況の報告及びリスク管理の報告審議等を行うことで、内部管理体制の強化・充実を図り、もって資産運用会社の適正な業務運営に資することを目的としてコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会の構成員、決定事項等については、上記1. (1) ②イ. 記載のとおりです。

オ. 「利害関係人等取引規程」及び「利害関係人等関連取引管理マニュアル」

資産運用会社は、利益相反行為を排することにより適切な本投資法人の資産運用に係る業務等を行い、もって本投資法人及び本投資法人の投資主の利益に資することを目的として「利害関係人等取引規程」及び「利害関係人等関連取引管理マニュアル」において利害関係人等に関連する取引に係る手続の概要を定めています。その概要は上記ア. 乃至ウ. 記載のとおりです。

② 運用体制の採用理由

上記①に記載した運用体制は以下の3つの段階に分かれており、各段階において中心的な役割を担う組織(含む個人)とそれに対する牽制組織が存在します。

段階	中心的役割を担う組織(又は個人)	牽制組織等
1. 利害関係人等の特定	<p>コンプライアンス・オフィサー</p> <p><氏名及び略歴> 氏名：佐藤 智彦</p> <p>1986年 4月 日本電信電話株式会社 入社</p> <p>2005年 10月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当部長</p> <p>2006年 7月 日本電信電話株式会社 第五部門内部統制室 担当部長</p> <p>2009年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 考査室長</p> <p>2013年 4月 同社 北海道支店長</p> <p>2014年 10月 同社 監査役室長</p> <p>2017年 2月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 業務監査室 担当部長</p> <p>2017年 4月 同社 業務監査室長</p> <p>2017年 5月 同社コンプライアンス・オフィサー兼業務監査室長</p>	<p>コンプライアンス委員会</p> <p><構成員> 代表取締役、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー、部長・室長及び取締役会の承認を得て選任された外部の専門家(注)</p> <p><所管事項></p> <p>(1) コンプライアンス・マニュアルの審議</p> <p>(2) コンプライアンス・プログラムの審議及び進捗状況の報告</p> <p>(3) 法令・規則等の遵守状況の報告及び必要な指示</p> <p>(4) 利害関係人等の特定など必要事項の承認</p> <p>(5) 利害関係人等との取引(物件の売買、賃貸借及び不動産対応証券等の引受け)の妥当性の審議</p> <p>(6) リスク管理に関する審議</p> <p>(7) 内部監査に関する審議</p> <p>(8) 社規社則等の整備・検証に関する事項</p>

段階	中心的役割を担う組織（又は個人）	牽制組織等
	<p>2018年7月 同社コンプライアンス・オフィサー（現職）</p> <p>（兼任・兼職） 該当なし</p> <p>（出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 （社内における兼務） 該当なし</p> <p>＜コンプライアンス・オフィサーが果たす役割＞ コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社に係る利害関係人等の特定、利害関係人等の状況表の作成・備置、利害関係人等の社内への周知徹底、利害関係人等関連取引申請書のチェック、取締役会への付議・報告等を行うことにより、利益相反取引の適切な管理に努めます。また、右記（1）乃至（9）の審議・報告事項について、取締役会への付議・報告等を通じて法令遵守状況を確保することに努めます。</p>	<p>（9） その他業務上の事故及びクレーム等を含む内部管理・監査全般に関する事項等</p> <p>（注） 外部専門家の氏名及び略歴 氏名：森島 庸介 1990年4月 弁護士登録 松尾綜合法律事務所 入所 2003年5月 東京あおい法律事務所 入所（現職） 2013年6月 あおぞら債権回収株式会社 取締役（現職）</p> <p>＜外部専門家が果たす役割＞ 会社法その他の法令、不動産投資信託、ストラクチャード・ファイナンス業務等に精通した弁護士であり、委員会における諸手続・決定が、実効性をもって利害関係人等との取引について資産運用会社が遵守すべき事項に則しているか確認することが期待されること、また、法律家として委員会の手続・決定の違法性を牽制・阻止しうる第三者として招聘したものです。 なお、スポンサー企業グループとの関係はありません。</p>
<p>2. 各取引の可否判断 （この段階では、未だ取引実行はできません。）</p>	<p>取引を行おうとする各部署（以下、「所管部署」といいます。）</p>	<p>コンプライアンス・オフィサー</p>
<p>3. 取引実行の最終決定</p>	<p>所管部署（取締役会への付議は、総務部が担当）</p>	<p>取締役会等、取引基準に定める決定権者</p> <p>取締役会が決定権者となる資産の取得・譲渡・賃貸借に係る決議については、事前にコンプライアンス委員会での審議・承認を必要とします。</p> <p>なお、①本投資法人と利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借（投信法第193条第1項第1号から第4号に定める取引を意味します。）を行おうとするとき、及び②本投資法人が保有する信託受益権の受託者が当該信託の受託者としての立場で利害関係人等との間で不動産の貸借を行おうとするときは、コンプライアンス委員会の審議・承認及び当該契約締結についての取締役会の決定に加えて、本投資法人又は受託者による契約締結前に、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りません（当該取</p>

段階	中心的役割を担う組織（又は個人）	牽制組織等
		引が「利害関係人等との取引基準」に定める軽微基準に該当する場合は除きます。。

以上のとおり、取引を行おうとする所管部署が単独で利害関係人等との取引に係る意思決定をなさないシステムをとっていますが、この運用体制を採用した理由は、上記の牽制機能の重要性に着目したものであり、内部統制は機能しているものと考えます。

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

本投資法人の第33期における利害関係人等との取引等の内容は次のとおりです。なお、以下の記載では、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係人等のいずれかに該当する者に係る情報を記載しています。

① 本投資法人の第33期における利害関係人等との特定資産の売買取引等の内容は下表のとおりです。

区分	取引総額A (百万円)	利害関係人等との取引の内訳			B/A (%)
		取引先	種別 (注1)	取引額B (百万円)	
買付額(注2)	5,250	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	法	5,250	100.0
売付額(注3)	8,700	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	法	3,350	38.5
合計	13,950			8,600	61.6

(注1) 本欄における「法」は法令に定める利害関係人等、「内」は資産運用会社が社内規程で定める利害関係人等に該当することを意味します。

(注2) 「買付額」には特定資産の取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注3) 「売付額」には特定資産の譲渡に要した諸費用（公租公課等）を減算しない税抜売買価格を記載しています。

② 本投資法人の第33期における利害関係人等に対する支払手数料等の内容は下表のとおりです。

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳			B/A (%)
		支払先	種別 (注1)	支払額B (千円)	
外注委託費（建物管理費等）	1,063,765	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	法	404,784	38.1
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	法	129,009	12.1
信託報酬	31,326	三井住友信託銀行株式会社	内	27,385	87.4
信託受益権媒介手数料	82,331	三井住友信託銀行株式会社	内	3,000	3.6
資産保管委託報酬	11,302	三井住友信託銀行株式会社	内	11,302	100.0
一般事務委託報酬	92,512	三井住友信託銀行株式会社	内	86,012	93.0
融資関連手数料等	500	三井住友信託銀行株式会社	内	500	100.0
合計	1,281,738			661,994	51.6

(注1) 本欄における「法」は法令に定める利害関係人等、「内」は資産運用会社が社内規程で定める利害関係人等に該当することを意味します。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に当期中にエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社、株式会社NTTファシリティーズ、日本メックス株式会社及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が125,449千円あります。

③ 本投資法人の第33期末日における利害関係人等からの借入残高は下表のとおりです。

区分	借入総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳			B/A (%)
		借入先	種別 (注1)	借入額B (千円)	
長期借入金(注2)	98,750,000	三井住友信託銀行株式会社	内	21,590,000	21.9
		NTTファイナンス株式会社	法	9,000,000	9.1
短期借入金	3,055,000	三井住友信託銀行株式会社	内	970,000	31.8
合計	101,805,000			31,560,000	31.0

(注1) 本欄における「法」は投信法上の利害関係人等、「内」は資産運用会社が社内規程で定める利害関係人等に該当することを意味します。

(注2) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(2) 物件取得等の状況

① 本投資法人の第33期における利害関係人等からの物件取得の内容は次のとおりです。

※ ①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等

物件名(所在地)	投資法人	前所有者等		前々所有者等	
※	③	①、②		①、②	
		③		③	
	取得価格(注1)	取得価格		取得価格	
	取得時期	取得時期		取得時期	
アーバンネット 五反田NNビル (東京都品川区 西五反田三丁目 7番10号)	③本物件(土地及び区分所有建物)を信託財産とする信託の受益権を取得したものです。本物件は、JR山手線「五反田駅」より徒歩約8分の山手通り沿いに立地するオフィスビルです。本物件の立地エリアはIT系企業などのオフィス需要が高く、安定的な収益の確保が期待できる点を評価し、本取得を決定しました。青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社による鑑定評価額は5,280百万円です。	①エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	③主に投資運用の為の追加取得 <土地> 1,824.79m ² のうち 273.29m ² <建物(延べ床面積)> 9,445.54m ² のうち持 分100分の19	①エヌ・ティ・ティ・エステート株式会社	②吸収合併により消滅(注2)
		②資産運用会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。		③新築 <土地> 1,824.79m ² のうち 1,551.50m ² <建物(延べ床面積)> 9,445.54m ² のうち持 分100分の81	
		5,250百万円	—(注3)	—(注4)	—
2019年4月5日	1995年3月15日	2011年2月10日	1989年9月14日	—	

(注1) 物件の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 建築主であるエヌ・ティ・ティ・エステート株式会社を消滅会社、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を存続会社とする吸収合併により、1995年3月15日付けで原所有者たる地位を包括的に承継しました。

(注3) 前々所有者が新築した物件を前所有者が吸収合併により取得したものであり、当該所有者以前の所有者がいないため、取得価格の記載を省略しています。

(注4) 前所有者が1年を超えて所有しているため、取得価格の記載を省略しています。

本投資法人の第 33 期における利害関係人等への物件譲渡の内容は次のとおりです。

※ ①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	譲渡先
※	③	①、②
	譲渡価格 (注)	譲渡価格
	譲渡時期	譲渡時期
アーバンネット入船ビル (東京都中央区入船三丁目 2 番 10 号)	③本物件は、1990 年竣工のオフィスビルであり、テナントより 2019 年 1 月 15 日を解約予定日とする一括退去予告を受けたことを契機に、メイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社と対応方針につき協議を重ねてきた結果、ポートフォリオの規模拡大及び収益力向上並びにメイン・スポンサーとの連携強化に繋がる上記取得物件 (アーバンネット五反田 NN ビル) との入替取引にて合意を得たものです。本投資法人としては中長期的な観点から不動産市況、将来における収益予想等を総合的に考慮した結果、譲渡時期及び譲渡価格等が妥当であると判断し、本譲渡を決定しました。 青山リアルティール・アドバイザーズ株式会社による鑑定評価額は 3,320 百万円です。	①エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 ②資産運用会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
	3,350 百万円	—
	2019 年 1 月 16 日	—

(注) 物件の譲渡に要した諸費用 (公租公課等) を減算しない税抜売買価格を記載しています。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要 (2019 年 4 月 30 日現在)

本投資法人の主な投資対象地区である東京経済圏における鑑定実績が豊富で、評価依頼に速やかに対応しうる不動産鑑定士を有する信用力の高い鑑定機関であることを選定方針としています。上記の要件を充足した複数の鑑定機関を選定しています。

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
ランディック新橋ビル ほか計 40 棟	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区海岸一丁目 2 番 3 号	266 名	業界大手で実績・信用力・調査能力に優れること
アーバンネット三田ビル ほか計 18 棟	青山リアルティール・アドバイザーズ株式会社	東京都渋谷区神宮前三丁目 4 番 9 号	6 名	収益性物件の鑑定評価に実績を持つこと。

(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（2019年4月30日現在）

実績が豊富でJ-REITでの実績もあり、資産運用会社がデューデリジェンスを実施するに当たり期待する情報について不足なくレポートिंगする能力を有することを選定方針としています。

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
プレミアム道玄坂ビル ほか計28棟	株式会社竹中工務店	大阪府大阪市中央区 本町四丁目1番13号	建築工事及び土木工事に関する請負、設計及び監理 開発事業等不動産の売買、賃貸、保守、管理及び鑑 定並びに不動産投資に関するマネジメント等	業界大手で、技術力・実績・ 調査能力に優れること。
ランディック新橋ビル ほか計9棟	清水建設株式会社	東京都中央区 京橋二丁目16番1号	建築・土木、機器装置等建設工事の請負（総合建設 業）等	業界大手で、技術力・実績・ 調査能力に優れること。
グランパーク ほか計14棟	株式会社 ERI ソリュー ション	東京都港区 南青山三丁目1番31号	建築確認検査、住宅性能評価、耐震診断・耐震改修 計画の判定等	業界大手で、技術力・実績・ 調査能力に優れること。
アーバンネット静岡追 手町ビルほか計7棟	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 大手町一丁目5番1号	企業財産リスク、ビジネスリスクの評価及びコンサル ティング業務、不動産のデューデリジェンス調査 等	業界大手で、技術力・実績・ 調査能力に優れること。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当ありません。

(4) IRに関する活動状況

① ディスクロージャーポリシー

本投資法人は、投資主・投資家に対する適時・適切な情報開示が健全な金融商品市場の根幹をなすものであることを十分認識し、「常に投資主・投資家の皆様の視点に立って迅速、正確かつ公平な情報開示を徹底すること」を基本方針とし、具体的には以下の取り組みを行っています。

ア. 投資主・投資家が本投資法人を理解するために有用と考えられる情報を可能な限り開示し、常に適切な投資判断材料を提供できるように努めます。

イ. 投資主・投資家に対して正確で偏りのない情報を迅速に伝達できる体制を構築するように努めます。

ウ. 投信法、金商法、株式会社東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等が要請する内容及び様式に沿った開示を行います。

上記基本方針を実現するため、本投資法人は、資産運用会社と本ディスクロージャーポリシーを共有し、その内容を遵守させた上で本投資法人の情報開示に係る業務に当たらせるものとします。

② 活動状況

ア. 本投資法人のIR活動は資産運用会社の企画IR部が所管しますが、投資家へは原則、資産運用会社の社長、取締役又は企画IR部長、投資戦略部長が直接訪問することで投資主とのリレーション強化を図ることとしています。

イ. 本投資法人が決算発表後、定期的に行っているIRスケジュールは、以下のとおりです。

時期	実施内容等	備考
4月/10月	(決算月)	
6月/12月	・決算発表(決算短信を開示)	
6月/12月	・アナリスト向け決算説明会	決算説明資料を配布・開示
6月～9月頃/12月～3月頃	・投資家ミーティング(海外投資家を含む)	決算説明資料を配布
7月/1月	・分配金の支払い ・資産運用報告の送付・開示	
7月/1月	・有価証券報告書の提出・開示	
7月/1月(または翌月初)	・セミアニュアルレポートの開示	

ウ. 公表した開示資料(決算短信・説明会資料・資産運用報告・有価証券報告書・セミアニュアルレポート等)については、本投資法人のウェブサイト上に掲載することとしています。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は反社会的勢力排除に向け、①「コンティンジェンシープラン」を制定し反社会的勢力への対応方針を定めるとともに、②「反社会的勢力の調査に関する取扱要領」を制定し、資産運用会社及び本投資法人の取引の相手方が反社会的勢力でないことを可能な限り調査・確認することとしています。

以上