

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

サンケイリアルエステート投資法人

代表者名 執行役員 太田 裕一

(コード：2972)

問合せ先 TEL. 03-5542-1316

資産運用会社名

株式会社サンケイビル・アセットマネジメント

代表者名 代表取締役社長 太田 裕一

1. 基本情報

(1) 投資法人の上場の目的

サンケイリアルエステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、都心に所在するオフィスビルを中心としつつ、オフィスビル以外の用途の不動産への投資も一部可能とすることで、不動産マーケットの状況に応じて、安定性と成長性を確保する良質なポートフォリオの構築ができると考えています。

また、本投資法人は、メディア事業を展開する株式会社フジ・メディア・ホールディングス（以下「フジ・メディア・ホールディングス」といいます。）の「都市開発・観光」事業を担うサンケイビルグループ（スポンサーである株式会社サンケイビル（以下「サンケイビル」又は「スポンサー」といいます。）及びその連結子会社 11 社（2018 年 10 月末日現在）により構成される企業集団をいいます。以下、同じです。）のスポンサーサポートにより、「人・街・社会を幸せにする。」という理念の下で、ひとりひとりを幸せにする社会の公器として J-REIT 市場とともに発展することで、中長期的な投資主価値の最大化を目指します。

本投資法人は、東京証券取引所不動産投資信託市場への上場を通じ、魅力的な金融商品への投資の機会を投資家の皆様に提供させていただくとともに、幅広い投資家の皆様から資金調達を行い、優良な不動産等資産の供給の一翼をスポンサーであるサンケイビルを中心としたサンケイビルグループが培ってきた不動産の開発・運営管理機能を活用しながら担うことで、ひとりひとりを幸せにする社会の公器として、不動産投資信託市場の発展に貢献したいと考えています。

(2) コンプライアンスに関する基本方針

① 基本方針

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資産を運用する行為という重要な業務であるとの認識の下、コンプライアンス

を厳格に遵守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、本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を図るため、「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。

② コンプライアンス体制（法令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

構成員は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、外部委員（本資産運用会社と利害関係（本資産運用会社が取扱う事案との利害関係も含まれます。）のない弁護士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下、本（ア）において同じです。）

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として3か月に1回以上開催されますが、その他委員長が必要と認めるときに随時開催されます。

d. 決議事項

(i) コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃

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

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

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

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

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

(vii) 前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項

(viii) その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

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

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

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

f. 取締役会への報告

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

(イ) コンプライアンス体制

a. 法令遵守の体制

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の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、ほかの部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。

コンプライアンス委員会は、取締役会及びコンプライアンス・オフィサーと連携し、「コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。コンプライアンス委員会の構成員、委員長、開催時期、決議事項、定足数及び決議方法は、前記（ア）に記載のとおりです。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

コンプライアンス・オフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為、又は法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる態勢を確保するものとします。

b. 内部監査に関する事項

(i) 組織体制

本資産運用会社における内部監査は、コンプライアンス室長及びコンプライアンス室が行います。なお、コンプライアンス室の業務に関する内部監査については、財務・IR 部長が、内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（財務・IR 部長には、かかるコンプライアンス室の業務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。）。

(ii) 内部監査計画に基づく内部監査の実施

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。コンプライアンス室（コンプライアンス室に対する内部監査の場合は、財務・IR 部）は、被監査部署における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて最低年1回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部門における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役社長が指示するものとします。内部監査の実施に当たって各部署は、コンプライアンス室（コンプライアンス室に対する内部監査の場合は、財務・IR 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します。

(iii) 内部監査の報告及び是正

内部監査部門は、監査結果について被監査部門に通知します。代表取締役社長は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部門に改善指示を行うことができます。また、被監査部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、代表取締役社長及び内部監査部門へ改善状況についての報告を行います。代表取締役社長及び内部監査部門は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

その他、本資産運用会社の内部監査についての事項は、別途提出する「内部監査規程」に記載のとおりです。

(3) 投資主の状況

2019年2月7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 (%)
株式会社サンケイビル	本資産運用会社に100%出資している親会社です。 本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を、本投資法人との間で商標使用許諾契約、マスターリース契約、プロパティマネジメント契約及び建物管理業務委託契約等を締結します。 本投資法人の設立時に1,000口を出資しています。	1,000	100.0
	上位10名合計	1,000	100.0

(4) 資産運用会社の大株主の状況

2019年2月7日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
-------	-------------------------------	-----------	-----------

株式会社サンケイビル	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係については、「1. 基本情報／(3) 投資主の状況」をご参照ください。	4,000	100.0
	上位10名合計	4,000	100.0

(5) 投資方針・投資対象

① 投資方針

(ア) 用途

本投資法人は、用途分散において、本邦不動産（証券化）市場の代表的用途である「オフィスビル」を主たる投資対象とします。また、循環的な不動産市場（注）に対応できる収益の安定性と成長性を兼ね備えた強固なポートフォリオを構築することを目的として、「オフィスビル」と異なる特性を有し、かつポートフォリオ収益の安定性に資する用途を総称して「サブアセット」と位置付け、従たる投資対象として一定の割合を目安に投資を行う方針です。なお、本投資法人は、複数の用途において社会経済上一体的に利用され得る不動産等を投資対象とすることもあります。この場合、用途別の投資割合の計算においては、これを一体として評価した場合の主たる用途を当該投資対象の用途として計算するものとします。

（注）「循環的な不動産市場」とは、不動産市場において、不動産価格が上昇する、又は稼働率・賃料が上昇する好況期と、不動産価格が低下する、又は稼働率・賃料が低下する不況期が循環的に繰り返される現象をいいます。

「オフィスビル」と「サブアセット」の投資割合は、ポートフォリオ全体の資産規模（ポートフォリオ全体の取得価格合計額（取得に伴う諸費用及び税金を含まないものとします。）。以下同じです。）に対して、「オフィスビル」は80%程度、「サブアセット」は20%程度を目安に、「オフィスビル」中心のポートフォリオを構築していく予定です。

投資対象用途	投資割合の目安（注）
オフィスビル	80%程度
サブアセット	20%程度

（注）上記の投資割合は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目安とする投資割合です。また、資産規模が一定程度に達するまでは不動産市況及び今後の不動産等の取得等により、一時的に当該投資割合から乖離する可能性があります。

(イ) 地域

本投資法人は、人口及び経済・商業集積度等に鑑み、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。）、大阪市及び名古屋市を主たる投資エリアとし、運用資産の集中リスクや各用途の有する立地特性等の観点踏まえ、全国の政令指定都市、中核市（人口20万人以上の市（東京圏、大阪市及び名古屋市並びにその他の政令指定都市を除きます。）をいいます。）及び地方主要都市（人口20万人未満の市町村で、特定の用途において一定の需要が認められると本資産運用会社が判断した都市をいいます。）にも投資を一定割合行う方針です。

なお、各エリア別の投資割合は、ポートフォリオ全体の資産規模に対して下記を目安とします。

投資エリア	投資割合の目安（注）
東京圏、大阪市及び名古屋市	70%以上
政令指定都市（上記を除く）、中核市及び地方主要都市	30%以下

（注）上記の投資割合は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において、目安とする投資割合です。また、資産規模が一定程度に達するまでは不動産市況及び今後の不動産等の取得等により、一時的に当該投資割合から乖離する可能性があります。

② 投資基準

本投資法人は、不動産等の特性及び不動産等の属する市場環境等を勘案しつつ、不動産等の中長期にわたる収益性及び安定性、並びにリスク要因等を十分に検証し、不動産等の資産価値及びポートフォリオ全体への寄与度を総合的に判断して投資を行います。不動産等の選定に際しては、適切なデューデリジェンスを実施し、以下に掲げる各種基準に照らして、取得に関する妥当性の判断を行います。なお、中長期にわたる資産運用の観点で総合的に検討した結果、以下に掲げる各種基準の一部を充足していない場合でも投資を行うことがあります。

（ア）遵法性

本投資法人は、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。）、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。）等の関連法令を遵守している不動産等（既存不適格を含みます。）を投資対象とします。但し、既存不適格である不動産等及び取得時点において遵法性を満たさない不動産等のうち、取得後、治癒可能な不動産等に関しては、投資することができるものとします。

（イ）構造・耐震性能

本投資法人は、原則として、非木造かつ新耐震基準（注1）に基づく建物に相当する耐震性能を有し、かつ単体でのPML（注2）の値が15%以下の建物を投資対象とします。本投資法人が1981年6月以前に建築確認を受けた建物を取得しようとする場合、第三者専門機関による耐震性能基準等に基づき、新耐震基準と同等水準以上の耐震性能を有していると確認できた不動産等に投資を行うことができます。

なお、取得時点で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに耐震補強工事等により新耐震基準と同等水準以上の耐震性能を有することが見込まれる場合、投資を行うことがあります。

（注1）「新耐震基準」とは、1981年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準（昭和56年6月1日施行）をいいます。（注2）「PML（Probable Maximum Loss：予想最大損失）」は、一般的に「対象施設あるいは施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼性水準に相当する物的損害額」と定義されています。実際には、PMLとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90%信頼水準）の再調達価格に対する割合で表されています。

（ウ）築年数

本投資法人は、底地を除き、原則として建物の築年数が 30 年以内の不動産等を投資対象としますが、大規模修繕や耐震改修等により建物性能が向上したものについては、築年数が 30 年を超える建物も投資対象とします。

(エ) 環境・土壌

本投資法人は、原則として、建物内におけるアスベスト等の有害物質の使用状況及び敷地内の土壌の状況が大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号、その後の改正を含みます。）や土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号、その後の改正を含みます。）等関係法令に適合している、若しくはこれらへの対応策が講じられている不動産等を投資対象とします。

なお、取得時点で基準を満たしていない場合でも、取得後速やかに是正可能な場合や、周辺環境に与える影響、人的な影響、経済的な影響等が極めて低いと判断され、かつポートフォリオ全体に寄与すると判断された場合は、投資を行うことがあります。

(オ) 権利形態

本投資法人は、所有権、賃借権、地上権等、権利の態様を確認し、特に共有、区分所有、借地の場合は不動産等の特性を総合的に勘案したうえで、権利関係者の属性（反社会的勢力の観点を含みます。）・信用力等に特段の問題が見受けられず、運営管理や持分処分における制約事項が少ないと見込まれる不動産等を、原則として投資対象とします。

なお、本投資法人は、建物の利用に供される土地の所有権その他の権利（いわゆる底地）のみに投資を行うことがあります。

(カ) 開発不動産等への投資

本投資法人は、原則として、安定した収益を創出している竣工後の稼働不動産等を投資対象とします。

但し、良質な不動産等の確保の観点から、配当に与える影響等を総合的かつ慎重に検討したうえで、下記の基準に合致するものに限り、未稼働不動産等（注）又は開発予定若しくは開発中の不動産等に投資を行う場合があります。

- ・建築確認が取得されていること
- ・完工リスク・リーシング関連リスクへの対応が十分行われていること
- ・マーケット需給の観点から、適切な商品企画であることが確認されていること

（注） 「未稼働不動産等」とは、竣工済みでありながら、稼働率がゼロ又は極端に低い不動産等をいいます。但し、一定期間経過後に稼働率が大幅に上昇することを示す賃貸借契約等が締結されている場合には、原則として、未稼働不動産等の区分から除外することがあります。

③ デューディリジェンス実施基準

本投資法人は、不動産等の取得に際して、以下に掲げる調査項目に基づき、物理的調査、経済的調査及び法的調査を十分実施し、キャッシュフローの安定性・成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該不動産等の投資対象としての妥当性を検討します。

また、本投資法人は、売主からの開示情報のみならず、独立した第三者の専門家から不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート及び環境調査報告書、並びに必

要に応じて法務調査報告書及びマーケットレポート等を取得することで、客観性及び透明性を確保するとともに、以下に掲げる調査項目について、適正なデューデリジェンスを実施したうえで、本資産運用会社が投資の可否を判断します。

主な調査項目		内容
共通事項		<ul style="list-style-type: none"> ・ 売主開示資料による不動産等に係る基礎情報等の精査 ・ 複数人による現地調査（必要に応じて複数回の実施） ・ 売買に係る引渡書類・重要書類（境界確認書・確認申請書・確認申請図・確認通知書・検査済証・竣工図・賃貸借契約書等）等の確認
物理的調査	立地関連	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通利便性（鉄道・バス等の公共交通機関の利便性、主要幹線道路へのアクセス状況）の確認 ・ 周辺の土地利用状況、災害履歴及び各種ハザードマップ等の確認 ・ 業務・商業の集積度の確認（主としてオフィスビル・ホテル） ・ 生活利便性の確認（主としてヘルスケア施設・住宅） ・ 商圈の規模、安定性及び成長性、競合状況及び商圈内の出店計画情報の確認（主として商業施設） ・ 騒音・悪臭等の発生、又は発生を危惧する施設や嫌悪施設の存在、又はその建築計画の確認
	建物関連	<ul style="list-style-type: none"> ・ 意匠・構造・築年数・施主・設計者（構造設計者を含みます。）・施工者・建築検査機関等の確認 ・ 建築・設備仕様の確認 ・ 施工者の保証又はアフターサービスの承継有無・内容の確認 ・ 既往修繕履歴の確認 ・ エンジニアリング・レポートの内容の確認・検証 ・ 耐震性能（新耐震基準への適合又はそれと同等水準の耐震性能確保の有無）の確認 ・ 地震リスク分析（単体PML）の結果及び算出根拠、並びにポートフォリオPMLへの影響の確認
	環境関連	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物内のアスベスト・PCB・フロン等の有害物質の使用状況・管理状況の確認 ・ 土地利用履歴・地質状況・土壤汚染状況等の確認
	管理関連	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物管理状況（管理形態・管理仕様・管理委託契約の内容等）の確認 ・ 建物管理会社の管理品質・管理実績・信用度等の確認
経済的調査	テナント関連	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現況レントロールの正確な把握（賃貸借契約書等の照合を含みます。） ・ テナントの信用状況（反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。）及び賃料支払状況等の確認 ・ 売主とテナントとの係争有無の確認（その可能性を含みます。） ・ 退去リスクに関する状況等の確認 ・ テナントとの賃貸借契約内容の確認（特記条項その他例外的な規定の把握）
	市場関連	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産等を取得する場合、契約形態の特殊性によっては、必要に応じて外部専門家によるマーケットレポート等の取得を検討するが、以下のケースは積極的にマーケットレポート等を取得 <p><オフィスビル></p>

		<p>マスターレシーとの間で固定賃料型の賃貸借契約を締結（既往契約の承継を含みます。）する場合</p> <p><ホテル> マスターレシーとの間で変動賃料型の賃貸借契約等を締結（既往契約の承継を含みます。）する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設は、いかなる契約形態であっても、マーケットレポートを取得し、ヘルスケア施設は、外部専門家より評価報告書を取得
	収益関連	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸可能面積の正確な把握 ・ 現況賃貸事業収支の正確な把握（根拠資料・情報等との照合を含みます。） ・ 現行賃料と市場賃料との乖離状況の確認及び賃料見通しの整理 ・ 現況及び将来の動向を踏まえ、収入及び支出の傾向と水準の整理 ・ PM会社又はマスターリース会社の業務品質・業務実績・信用度・リーシング方針及び既往実績等の確認 ・ PM業務委託契約の委託業務内容・業務体制・業務報酬の適正性の確認 ・ 建物管理業務委託契約の委託業務内容・業務体制・業務報酬の適正性の確認 ・ 既往修繕履歴、エンジニアリング・レポートの長期修繕計画、現況の劣化状況を踏まえた建物関係者による修繕計画に基づく修繕内容・修繕費等（区分所有建物等において、修繕積立金による積立があれば、積立額）の適正性の確認 ・ ホテル、商業施設及びヘルスケア施設のようなオペレーショナル・アセットの性格を有する用途の場合、以下の内容の確認 <ul style="list-style-type: none"> i) 稼働率の推移、単価の妥当性、見通し ii) 収支状況に基づく賃料負担力の検証 iii) 運営管理体制、運営管理戦略・施策及び運営管理状況の確認 iv) オペレーターの運営管理展開規模、業歴、財務状況等の確認 v) オペレーターの経営理念、コンプライアンス及び内部管理態勢の確認 vi) オペレーターの業界内におけるポジショニングの確認
	取得価格関連	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産鑑定評価の適正性の検証 ・ 独自のバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証
法的調査	法令上の制限関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ エンジニアリング・レポートによる関係法規の遵守状況等の確認 ・ 建物の法定点検結果に基づく各種指摘事項の精査

	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有・共有・借地不動産等、本投資法人が完全な所有権を有しない場合、それぞれ以下の点を含め、その権利関係についての調査 <ul style="list-style-type: none"> <区分所有の場合> 他の区分所有者の属性、管理組合における管理規約（付随する協定書等を含みます。）、敷地権登記の有無、区分所有建物と敷地権の分離処分の制限及び登記の有無、議決権割合、修繕積立金の積立状況、管理者の存在有無、管理組合総会及び理事会の議事録等の確認 <共有持分の場合> 他の共有者の属性、共有者間協定書等の有無（もしあれば、その内容）、共有物不分割特約及びその登記の有無、共有持分割合、共有持分の分割請求、売却等に関する措置の有無、共有者間における債権債務関係の確認 <借地権の場合> 借地権設定者（土地所有者）の属性、借地契約等の内容、地代の適正性、借地権設定者に対する対抗要件の具備状況、借地権売却時の制約等の確認 <底地権の場合> 借地権者の属性、借地契約等の内容、地代の適正性、借地権者に対する対抗要件の具備状況、底地権売却時の制約等の確認 ・ 不法占拠、抵当権、根抵当権、地役権、通行権等、第三者による権利付着の有無の確認
	契約関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 信託契約・賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等、第三者との契約内容の確認 ・ その他第三者との契約内容の有無及び内容の確認
	境界・越境関係	<ul style="list-style-type: none"> ・ 境界確定の状況、境界確認書等の書面の有無の確認 ・ 実測面積の確定状況及び確定実測図の有無の確認 ・ 越境物の有無（もしあれば、越境に関する覚書等の書面の有無）の確認

④ フォワード・コミットメントに関する方針

本投資法人がフォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・不動産等の引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）を行う場合、売買契約等に規定される解約条件等の内容及びフォワード・コミットメントを履行できない場合の財務への影響等に留意します。

(5) - 2 テナントの選定基準に関する事項

テナントの選定に際しては、運用資産の属するマーケット動向を調査・把握し、適切な賃貸条件等の検討を行うとともに、PM 会社及びスポンサーサポートを最大活用し、優良なテナントを選定できるように努めます。

新規に入居が見込まれるテナント（ホテル、商業施設、ヘルスケア施設の運営管理を受託するオペレーターを含むものとします。）については、事業法人の場合には業種、財務状況、企業規模、賃借目的及び用途等、個人の場合には所得水準、職業等に関する属性、賃借目的及び用途等の検討・分析を行い、これらを確認のうえ、賃借面

積、賃料水準、賃貸借契約の形態及び内容、契約期間等を総合的に判断して決定するものとします。

なお、これらの項目について基準を満たしていると本資産運用会社が判断した場合であっても、反社会的勢力との関係があることを確認した場合には、契約の締結を行いません。また、これらの審査の過程では、必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。

(5) - 3 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、現時点において海外不動産への投資を行う具体的な予定はありません。

(6) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

サンケイビルグループは、2012年にフジ・メディア・ホールディングスの子会社によるサンケイビルへの公開買付を通じて、フジ・メディア・ホールディングスの完全子会社となり、以降、フジ・メディア・ホールディングスの「都市開発・観光」事業を担う中核会社として、ハイグレードミッドサイズオフィスビル「S-GATE」シリーズや価値体験型ホテル「インターゲートホテルズ」シリーズ等の不動産開発をさらに積極的に推進しています。サンケイビルグループは、2000年以降の不動産開発への積極的な取組みの結果、2018年10月末日現在において、オフィスビルの累計開発延床面積が627,119㎡に達したほか、住宅91棟、ヘルスケア施設8棟、ホテル15棟を開発するに至っています。

フジ・メディア・ホールディングスは、「メディア・コンテンツ」事業、「都市開発・観光」事業（サンケイビルグループ）、「その他」事業の3事業からなる事業ポートフォリオを有しており、2018年3月期のフジ・メディア・ホールディングスの連結営業利益において、「都市開発・観光」事業の割合は約53%を占めています。

フジ・メディア・ホールディングスは、2018年5月に公表した中期経営計画において、「都市開発・観光」事業を、「メディア・コンテンツ」事業とともにグループ事業の2本柱の1つと位置付け、戦略投資の拡大を掲げています。フジ・メディア・ホールディングスは、「都市開発・観光」事業において、ハイグレードミッドサイズオフィスビル「S-GATE」シリーズの展開や東京池袋（注1）における「Hareza池袋」への参画に代表されるような大規模再開発を推進していくことはもちろんのこと、一定の財務健全性を維持しながらの投資の拡大や、観光需要の安定的拡大を見据えた中長期的な観光事業の育成を掲げ、不動産市況の景気循環の影響を織り込みながら中長期の成長を目指すものとしています（注2）。サンケイビルグループは、フジ・メディア・ホールディングスの「都市開発・観光」事業の成長戦略を牽引し、不動産開発を積極的に推進する方針です。

サンケイビルグループは、不動産（主として、オフィスビル・ホテル・マンション・ヘルスケア施設・ホステル・商業施設等）の開発事業、賃貸事業、分譲（マンション）事業及びこれらの運営管理事業、並びに収益不動産への投資事業（SPC等の投資ヴィークルへの出資を含みます。）等を営んでおり、関与するアセットタイプも多岐にわたっており、これらの不動産には、本投資法人の投資対象も含まれています。

また、同グループの不動産賃貸事業は、本投資法人の事業と重複しますが、かかる事業はスポンサーであるサンケイビルの本業であり、かつグループ基幹事業の一つを構成しています。その上で、本投資法人は、スポンサーグループとの間でパートナーシップを組むことにより、中長期的な投資主価値の最大化を目指すことを基本理念に、外部成長的側面では、スポンサーグループとの間で「資産循環型ビジネスモデル」を構築し、運用資産の規模拡大を図り、また、内部成長的側面では、同グループが保持する運営管理等のプラットフォームを最大活用することにより、運用資産の中長期的な収益の維持・向上を目指すことを基本方針として掲げています。そして、これらを実践する裏付けとして、本資産運用会社とスポンサーとの間でスポンサーサポート契約を締結することで、スポンサーが不動産等を売却する場合において、それが適格不

動産等であるときは、他に優先して本投資法人が情報提供を受けることができます。

(注1)「東京 池袋」とは、東京都豊島区内において町域の名称に「池袋」が含まれる地区を指します。

(注2) フジ・メディア・ホールディングスが2018年5月10日付で公表した中期経営計画「”変わる” フジ・メディア・ホールディングス 中期経営計画」(2018年度～2020年度)に基づいて記載しています。

なお、当該計画は、当該公表時点のフジ・メディア・ホールディングスの目標又は予定であり、今後変更又は中止される可能性があります。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

スポンサーサポート契約の概要は、以下のとおりです。

(ア) 物件情報の提供

- a. スポンサーは、本投資法人の投資方針等に合致する不動産等（以下「適格不動産等」といいます。）のうち、スポンサー、スポンサーが匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する特別目的会社及び特定目的会社、並びにスポンサーの関係会社が保有し又は開発し若しくは開発・保有を予定するもの（以下「自社保有物件」といいます。）を売却しようとする場合、遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して売却情報を提供する前に、本資産運用会社に対して、その売却情報を提供します。
- b. スポンサーは、適格不動産等であって、かつ自社保有物件に該当しないもの（以下「第三者保有物件」といいます。）に係る売却・仲介情報を得た場合、スポンサーが負う義務に反しない限りにおいて、本資産運用会社に対して当該情報を提供します。
- c. スポンサーは、前記a. 及びb. に定める適格不動産等の売却情報の提供を、本資産運用会社が合理的に求める資料を提供することにより行うものとします。
- d. 本資産運用会社は、スポンサーに対して、本投資法人の最新の規約、本資産運用会社の最新の運用ガイドラインその他、スポンサーが適格不動産等の該当性を判断するために合理的に要求する本投資法人又は本資産運用会社に係る情報を提供するものとします。
- e. 以下のi. からvii. に定める事由がある場合、前記a. からd. は適用しません。
 - i. 売主（スポンサーを含みますがこれに限られません。）が行政機関の要請に基づいて自社保有物件、又は、第三者保有物件を売却する場合
 - ii. スポンサーがスポンサーサポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して自社保有物件又は第三者保有物件に係る優先的売買交渉権の付与又は優先的売却情報の提供を要する場合
 - iii. スポンサーが自社保有物件の開発を開始した時点において、当該自社保有物件の売却について第三者との協議が開始されていた場合
 - iv. 本投資法人への売却情報の提供について、自社保有物件又は第三者保有物件に係る所有者、共有者、準共有者又は共同事業者から同意が得られない場合
 - v. スポンサーの事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等を含みますが、これらに限られません。）に関連する場合
 - vi. サンケイビルグループ各社間の取引の場合
 - vii. その他前記i. からvi. に準じた事情、又はやむを得ない事情がある場合

(イ) ウェアハウジング機能の提供、共同取得若しくは共有の検討

- a. 本資産運用会社は、スポンサーに対して、将来における本投資法人の物件取得を実現するために、適格不動産等について本投資法人への譲渡を前提とする一時的な取得及び保有を依頼することができるものとし、スポンサーは、当該ウェアハウジング機能の提供依頼があった場合、誠実に協議を行うものとし、ます。
- b. 本資産運用会社は、スポンサーに対して、本投資法人が第三者から取得する予定の適格不動産等について、本投資法人とスポンサーとの共同取得又は共有を依頼することができるものとし、スポンサーは、当該依頼があった場合、当該共同取得又は共有について誠実に協議を行うものとし、ます。なお、適格不動産等の共同取得又は共有は、規模、地域・立地、テナント、運営管理状況等を総合的に勘案のうえ、スポンサーと本資産運用会社との間で合意できた場合に限るものとし、ます。

(ウ) 本投資法人保有資産の再開発その他再生等に係る支援

- a. 本資産運用会社は、相応の築年数が経過し再開発の必要性を認めた本投資法人保有資産を売却しようとする場合、スポンサーに対して、再開発の検討その他再生等の支援に関する提案を要請することができるものとし、ます。ここで「本投資法人保有資産」とは、本投資法人の保有する不動産等をいい、本投資法人が不動産信託受益権、匿名組合出資持分などの形態の権利を保有する場合における裏付けとなる不動産等を含みます。以下同じです。
- b. スポンサーは、本投資法人保有資産の再開発の検討その他再生等に関する支援を前記a. に基づいて本資産運用会社から要請されたときは、必要に応じてサッケイビルグループを利用して、贈与に該当しない限度において、当該本投資法人保有資産の再生計画等の立案及び検討その他の支援業務を行い、本資産運用会社による当該本投資法人保有資産の再生等を支援することができます。但し、当該支援については、投資運用業に該当しうる業務を含まないものとし、ます。

(エ) 本投資法人保有資産の賃貸借又は維持管理に関する業務支援

本資産運用会社が、スポンサーに対して、本投資法人保有資産の賃貸借又は維持管理に関して、以下の支援を要請した場合、スポンサーは必要な支援の提供について真摯に検討するものとし、ます。但し、この場合、スポンサー及び本資産運用会社は、本投資法人とスポンサーとの間で生じうる利益相反に十分留意するものとし、ます。

- a. 賃貸借取引（マスターリース機能の提供を含みますがこれに限られません。）
- b. 本投資法人保有資産に関するテナントリーシング支援（マスターリース会社又はプロパティマネジメント会社がスポンサー以外の第三者の場合を含みます。）の提供
- c. プロパティマネジメント業務又はビルマネジメント業務の提供
- d. 修理・修繕・改修・機能更新等に関する技術的助言その他の必要な支援の提供

(オ) セイムポート出資

スポンサーは、本投資法人の投資口に関して以下の事項を本資産運用会社に対して表明し、ます。但し、本（オ）の規定はスポンサーに法的義務を課すもので

なく、スポンサーに対し何らの法的拘束力を持たず、かつ、金融商品取引法第15条その他法令に抵触しない前提で合意するものである旨、並びに、金融商品取引法第166条に基づきいわゆる投資口等に関するインサイダー取引規制（その後の改正による規制を含む。）に抵触することのないよう留意しつつこれを行うものとしします。

- a. 東京証券取引所が開設する不動産投資信託証券市場へ本投資法人の投資口が上場した時点において、本投資法人の発行済投資口数の5%以内をサンケイビルグループが保有する意向があること。
- b. 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はサンケイビルグループにおいて取得することを真摯に検討すること。
- c. 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、スポンサーが保有する投資口の一部又は全部を投資口の発行に係る事務主幹事証券会社に貸し出すことを真摯に検討すること。
- d. 本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、当面の間、継続して保有するように努めること。

(カ) 人材確保に関する協力

- a. スポンサーは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要なノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、適用法令に反しない範囲で、必要とされる人材をサンケイビルグループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力するよう努めるものとしします。
- b. 前記a. に定める出向の条件等については、スポンサー又はサンケイビルグループと本資産運用会社が協議の上別途決定します。

(キ) 不動産その他に係る一般的情報提供

スポンサーは、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、贈与に該当しない限度において、①不動産等の投資運用及び維持管理等に関する一般的な情報提供、並びに②不動産投資・賃貸市場に係る一般的な情報提供、その他の必要な支援を自ら行い又はサンケイビルグループの他の法人をして行わせることができます。但し、これらの支援については、投資運用業に該当しうる業務を含まないものとしします。

(ク) 報酬

本資産運用会社は、スポンサーとの間で別途個別に書面により合意する場合を除き、スポンサーによるスポンサーサポート契約におけるサポートの提供について、スポンサーに報酬を支払いません。

(ケ) 有効期間

- a. スポンサーサポート契約の有効期間は、スポンサーサポート契約の締結日から5年間とします。但し、①いずれかの契約当事者若しくは本投資法人が解散した場合、②本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合、③スポンサーによる本資産運用会社の持株比率が50%以下となった場合、又は④本投資法人の投資口の過半数をサンケイビルグループ以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合その他本投資法人の支配権を当

該特定の第三者が取得した場合、スポンサーサポート契約は直ちに終了するものとします。

- b. 前記a. の期間満了の6か月前までに、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかから他の当事者に対して書面による申し出がなされなかったときは、スポンサーサポート契約は、期間満了の日の翌日より5年間更新するものとし、その後も同様とします。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員状況 (2019年2月7日現在)

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	太田 裕一	1989年4月 住友不動産株式会社 入社 1999年8月 三洋住宅産業株式会社 入社 2000年10月 メリルリンチ日本証券株式会社 入社 2002年5月 株式会社東京リート 入社 2003年2月 日本総合ファンド株式会社 (現 森トラスト・アセットマネジメント株式会社) 入社 2004年8月 同社 投資運用部長 2005年8月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ (現 みずほリートマネジメント株式会社) 入社 資産運用部長 2007年8月 日本メディカル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役投資運用部長 2008年8月 同社 代表取締役社長 2009年4月 株式会社オリバーツウ・リアルエステート (現 株式会社オリバー) 入社 不動産営業部長 2011年6月 森ビル不動産投資顧問株式会社 入社 2016年4月 同社 投資運用部長 2018年8月 株式会社サンケイビル 入社 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 代表取締役社長 (現任) 2018年11月 サンケイリアルエステート投資法人 執行役員 (現任)	長年の不動産投資実務に関する経験と、本投資法人の資産運用委託先の代表取締役社長として、資産運用状況を熟知する立場であることから選任しました。
監督役員	本吉 進	1999年10月 センチュリー監査法人 (現 EY新日本有限責任監査法人) 大阪事務所 2007年1月 新日本監査法人 (現 EY新日本有限責任監査法人) 東京事務所 2007年10月 同社 マネージャー 2012年10月 同社 シニアマネージャー	会計・税務・監査関係の専門家であり、人物、経歴、REIT に対する見識等からみて適任と判断し

		2017年9月 Mazars WB 監査法人 シニアマネージャー (現任)	ました。
		2018年11月 サンケイリアルエステート投資法人 監督役員 (現任)	
監督役員	清水 幸明	2004年10月 弁護士登録 長島・大野・常松法律事務所	法律関係の専門家であり、人物、経歴、REIT に対する見識等からみて適任と判断しました。
		2010年8月 株式会社東京証券取引所 上場部 (出向) 株式会社 TOKYO AIM 取引所 社外監査役	
		2013年5月 株式会社三菱東京UFJ銀行 (現 株式会社三菱UFJ銀行) ストラクチャードファイナンス部 (出向)	
		2015年12月 宇都宮・清水法律事務所 共同代表弁護士	
		2017年4月 法政大学法科大学院 兼任教授 (現任)	
		2018年2月 宇都宮・清水・陽来法律事務所 共同代表弁護士 (現任)	
		2018年11月 サンケイリアルエステート投資法人 監督役員 (現任)	

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
太田 裕一	代表取締役社長	本資産運用会社の代表取締役社長として、本投資法人の資産運用状況を熟知する立場にあることに加え、本資産運用会社の代表取締役社長が本投資法人の執行役員を兼職することにより、本投資法人との連携がより強化され、本投資法人における機動的な意思決定が可能となります。また、当該兼職により、本投資法人及び本資産運用会社間で情報が共有されることから、本資産運用会社から本投資法人の役員会へ速やかな報告が可能	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定していますが、当該委託に係る資産運用委託契約の変更又は解約等については、投資信託及び投資法人に関する法律 (以下投信法といいます。) 又は当該資産運用委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の役員会規程において特別の利害関係を有する役員は役員会の決議に加わることができないこととされています。なお、本投資法人の監督役員には外部の公認会計士及び弁護士が就任し、執行役員の業務執行を監督しています。また、本資産運用会社には会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において、利害関係者 (後記「(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 (イ)利害関係者の範囲」において定義します。以下同じです。) と本投資法人との間の取引について、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者取引規程を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーによる承認、本資産運用会社と利害関係を有さない第三者が外部委員として出席するコンプライアンス委員会及び投資委員会による審議・決議を必

		<p>となるため、適切かつ妥当な運営を行うことが可能になると考えています。</p>	<p>要としています。なお、コンプライアンス委員会及び投資委員会ともに外部委員の出席を必要とし、外部委員の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。さらに、本資産運用会社取締役会による審議・決議、本投資法人役員会による審議・承認に基づく事前同意を経て、当該取引の実施後、取締役会及び本投資法人の役員会に報告されます。</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状況 (2019年2月7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	太田 裕一	1989年4月 住友不動産株式会社 入社 1999年8月 三洋住宅産業株式会社 入社 2000年10月 メリルリンチ日本証券株式会社 入社 2002年5月 株式会社東京リート 入社 2003年2月 日本総合ファンド株式会社 (現 森トラスト・アセットマネジメント株式会社) 入社 2004年8月 同社 投資運用部長 2005年8月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ (現 みずほリートマネジメント株式会社) 入社 資産運用部長 2007年8月 日本メディカル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 投資運用部長 2008年8月 同社 代表取締役社長 2009年4月 株式会社オリバーツウ・リアルエステート (現 株式会社オリバー) 入社 不動産営業部長 2011年6月 森ビル不動産投資顧問株式会社 入社 2016年4月 同社 投資運用部長 2018年8月 株式会社サンケイビル 入社 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 代表取締役社長 (現任) 2018年11月 サンケイリアルエステート投資法人 執行役員 (現任)	兼任・兼職先： サンケイリアル エステート投資 法人 執行役員 出向元： 株式会社サンケ イビル
取締役投資運用部長	戸嶋 広幸	1989年4月 株式会社サンケイビル 入社 2005年4月 同社 統括管理部 (経営企画) 課長 2007年5月 同社 資産開発部 次長 2012年4月 同社 資産開発部 担当部長 2013年4月 同社 資産開発部長 2017年4月 同社 ビル事業グループ統括部長兼東京ビル営業二部長 2018年8月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 取締役 投資運用部長 (現任)	兼任・兼職先： 該当ありません 出向元： 株式会社サンケ イビル
取締役財務・IR部長	向井 篤	1988年4月 株式会社サンケイビル 入社 2002年4月 同社 統括管理部 (経営企画) 課長	兼任・兼職先： 該当ありません

		2005年4月 2010年4月 2012年4月 2015年4月 2018年4月 2018年5月 2018年8月	同社 統括管理部（経営企画）次長 同社 社長室 統括管理部 担当部長 同社 経営企画部長 同社 社長室長 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 監査役 同社 取締役 同社 取締役 財務・IR部長（現任）	出向元： 株式会社サンケイビル
取締役（非常勤）	遠藤 健	1986年4月 2002年4月 2007年6月 2008年1月 2009年4月 2009年10月 2010年6月 2011年6月 2014年6月 2018年4月	オリエン特・リース株式会社（現 オリックス株式会社） 入社 オリックス株式会社 大阪営業本部 営業第五部 副部長 同社 東京営業本部 流通店舗営業部長 大和システム株式会社 入社 事業企画部長 同社 執行役員 事業企画室長 兼 財務戦略室長 同社 上席執行役員 不動産事業本部長 兼 事業企画室長 株式会社サンケイビル 入社 執行役員 住宅事業、資産開発担当 同社 上席執行役員 住宅事業、資産開発担当、シニア事業部長 同社 取締役常務執行役員 営業本部ビル事業担当（現任） 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 取締役（現任）	兼任・兼職先： 取締役2社 出向元： 該当ありません
取締役（非常勤）	藤澤 洋	1989年3月 2002年3月 2003年3月 2006年10月 2010年1月 2012年12月 2015年3月 2017年6月 2018年4月 2018年8月	オリックス株式会社 入社 同社 プロジェクト・ファイナンス部第二課長 同社 ストラクチャード・ファイナンス部課長 オリックス・アセットマネジメント株式会社 執行役員 投資運用部長 オリックス不動産株式会社 不動産投資事業第一部長 オリックス不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 オリックス株式会社 不動産事業本部 投資事業第一部長 株式会社サンケイビル 入社 ビル事業グループ 統括部長（現任） 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 代表取締役社長 同社 取締役（現任）	兼任・兼職先： 該当ありません。 出向元： 該当ありません
監査役（非常勤）	阿部 敏則	1989年4月 2001年3月	住友金属工業株式会社（現 新日鉄住金株式会社） 入社 コナミ株式会社 入社	兼任・兼職先： 取締役6社

	2006年 5月	株式会社フェイス	入社	出向元： 該当ありません
	2010年 6月	日本コロムビア株式会社	取締役	
	2015年 6月	株式会社サンケイビル	入社 執行役員 社長室担当（現任）	
	2018年 4月	株式会社サンケイビル・アセットマネジメント	取締役	
	2018年 5月	同社	監査役（現任）	

② 資産運用会社の従業員の状況（2019年2月7日現在）

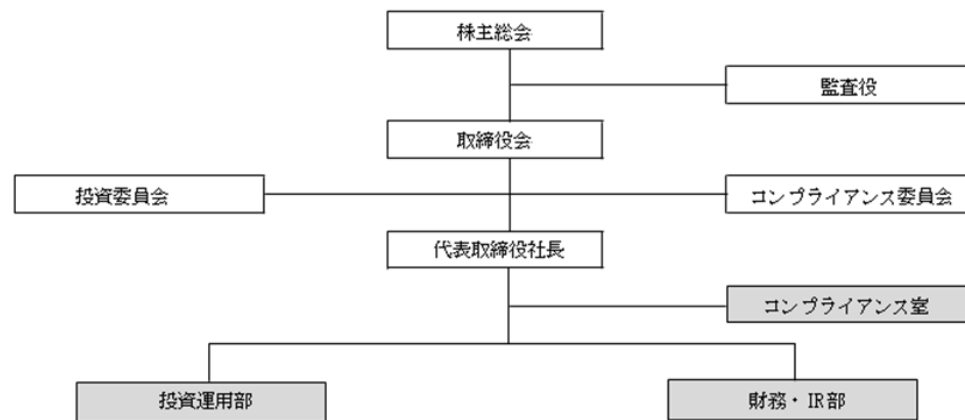
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
株式会社サンケイビル	6名	出向元と兼務はありません。
出向者計	6名	—
資産運用会社従業員総数	6名	—

(注) 資産運用会社従業員総数には、前記「①資産運用会社の役員の状況」に記載の役員は含まれていません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

(ア) 組織



- ・網掛けの部長・室長については、宅地建物取引業法施行規則第19条の2第1項第3号に定める重要な使用人として登録しています。また、コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス室長は、金融商品取引法施行令第15条の4第1号に定める、金融商品取引業に関し、法令等を遵守させるための指導に関する業務を統括する者として登録しており、投資運用部長は、金融商品取引法施行令第15条の4第2号に定める、投資助言業務又は投資運用業に関し、助言又は運用を行う部門を統括する者として登録しています。
- ・投資運用部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士又は公認会計士）及び経験（数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に2年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有しています。

a. 取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要な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か月に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。

b. コンプライアンス室、投資運用部、財務・IR部

本資産運用会社は、コンプライアンス室、投資運用部、財務・IR部を設置しています。コンプライアンス室は、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

投資運用部は、資産の取得等の業務及び本投資法人が保有する運用資産の処分、賃貸、維持管理等に関する業務を行います。財務・IR部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務、並びに各種庶務業務並びにインベスターリレーションズ（IR）及び広報等に関する業務を行います。

c. コンプライアンス委員会及び投資委員会

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

(イ) 業務分掌体制

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

<各組織が担当する業務の概略一覧表>

組織	担当する業務
コンプライアンス室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2. コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3. 各部署による起案事項及び、投資委員会付議事項の内容審査に関する事項 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. 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 6. 法人関係情報の管理に関する事項 7. 本資産運用会社の広告審査に関する事項 8. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 9. 内部監査の統括に関する事項 10. 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項（コンプライアンス室に対するものを除きます。） 11. 内部監査の実施に関する事項（コンプライアンス室に対するものを除きます。） 12. 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項（コンプライアンス室に対するものを除きます。） 13. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 14. 前各号に付随する事項
投資運用部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の運用ガイドライン、年度運用計画、中期運用計画及び投信協会の規則に定める資産管理計画書（以下、総称して「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、財務・IR部の所管業務を除きます。）の起案 2. 運用資産の取得及び処分に関する事項 3. 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 4. 運用資産の賃貸及び維持管理に関する事項 5. 本投資法人の運用資産のテナント又はオペレーターの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 6. 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 7. 本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 8. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 9. 前各号に付随する事項

財務・IR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金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の資金調達に関する事項 3. 本投資法人の財務に関する事項 4. 本投資法人の経理及び決算に関する事項 5. 本投資法人の配当政策に関する事項 6. 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 7. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 8. 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 9. 本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 10. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 11. 本投資法人の格付けに関する事項 12. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 13. 本資産運用会社の財務に関する事項 14. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 15. 本資産運用会社の資金管理及び余剰資金の運用に関する事項 16. 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 17. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 18. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 19. 本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する事項 20. 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 21. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 22. 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 23. 本資産運用会社の苦情及び紛争処理、並びに訴訟行為に関する事項 24. 反社会的勢力への対応に関する事項 25. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 26. 本資産運用会社の情報システムの開発及び管理に関する事項 27. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 28. 本資産運用会社の庶務に関する事項 29. 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項（コンプライアンス室に対するものに限ります。） 30. 内部監査の実施に関する事項（コンプライアンス室に対するものに限ります。） 31. 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項（コンプライアンス室に対するものに限ります。） 32. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出及び渉外に関する事項 33. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 34. その他、他部室の分掌に属さない業務に関する事項 35. 前各号に付随する事項
--------	--

(ウ) 投資運用の意思決定機構

a. 投資委員会

(i) 構成員

代表取締役社長、投資運用部長（同部の所管する業務に関する議題の場合のみとします。）、財務・IR部長（同部の所管する業務に関する議題の場合のみとします。）、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はありますが、議決権は有しません。）、外部委員（本資産運用会社と利害関係（本資産運用会社を取り扱う事案との利害関係も含みます。）のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします（以下、本（ア）において同じです。）。

(ii) 委員長

代表取締役社長

(iii) 開催時期・方法

委員長の招集により原則として3か月に1回以上開催されますが、その他委員長が必要と認めるときに随時開催されます。

(iv) 決議事項

- (ア) 資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定
- (イ) 年度運用計画、中期運用計画及び投信協会の規則に定める資産管理計画書の策定及び改定
- (ロ) 本投資法人の分配金政策に係る方針の策定及び変更
- (エ) 本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
- (オ) 運用資産の賃貸及び維持管理（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティマネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済の年度運用計画外であるときに限ります。）についての決定及び変更
- (カ) 本投資法人の資金調達に関する事項
- (キ) 利害関係者取引規程により、投資委員会の承認が必要とされる利害関係者取引に関する事項
- (ク) 投資委員会規程の制定及び改廃
- (ケ) その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
- (コ) その他委員長が必要と認める事項

(v) 決議方法

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以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の全員の賛成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。

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、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

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

(vi) 取締役会への報告

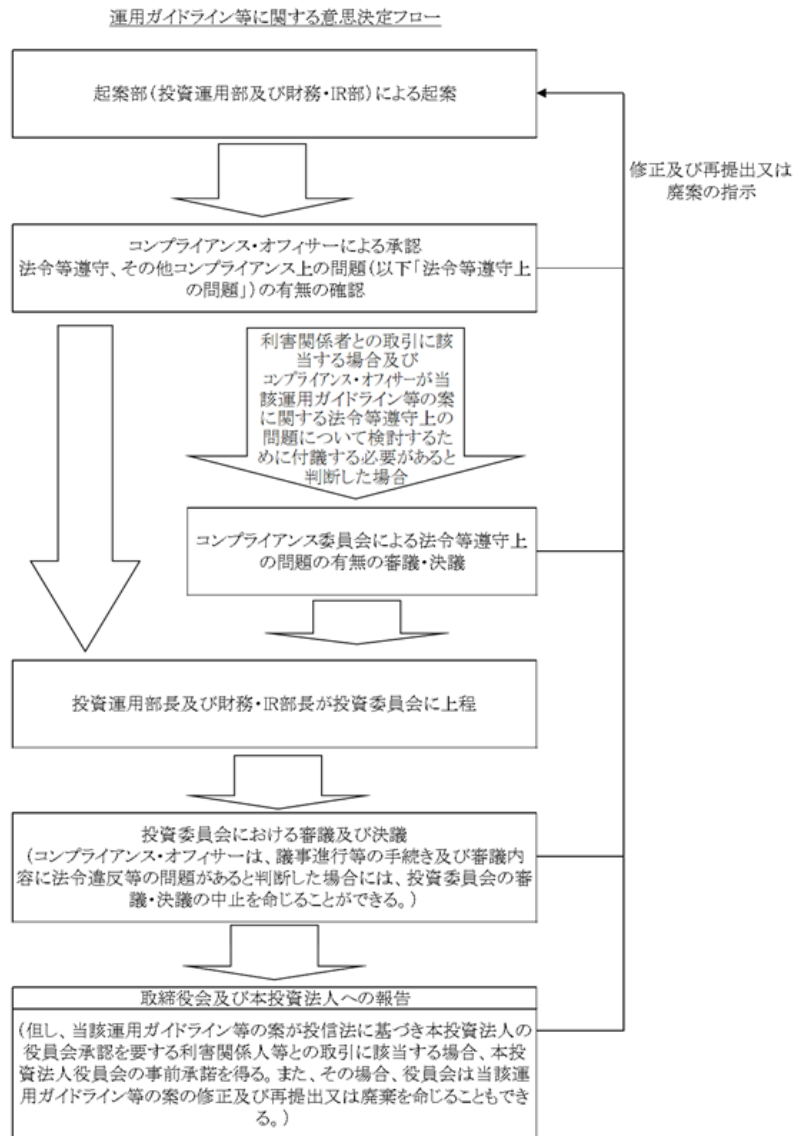
投資委員会に付議された議案の起案部の長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

b. 運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、年度運用計画、中期運用計画及び資産管理計画書を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、投資運用部及び財務・IR部（以下併せて「起案部」といいます。）により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題（下記（i）に定義します。）の有無について審査・承認し（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）、投資委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます（但し、当該運用ガイドライン等の決定及び変更が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。）。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは、以下のとおりです。



(i) 起案部による起案から投資委員会への上程まで

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

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該運用ガイドライン等の決定及び変更が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

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

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

(ii) 投資委員会における審議及び決議

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

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

なお、投資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長及び財務・IR部長に問題点を指摘し、起案部に対して運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、内容の修正を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でな

ければ、投資運用部長及び財務・IR 部長は、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、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた案は、投資委員会に上程することができないものとします。

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

起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記 c. から f. までのとおり、具体的な運用を行います。

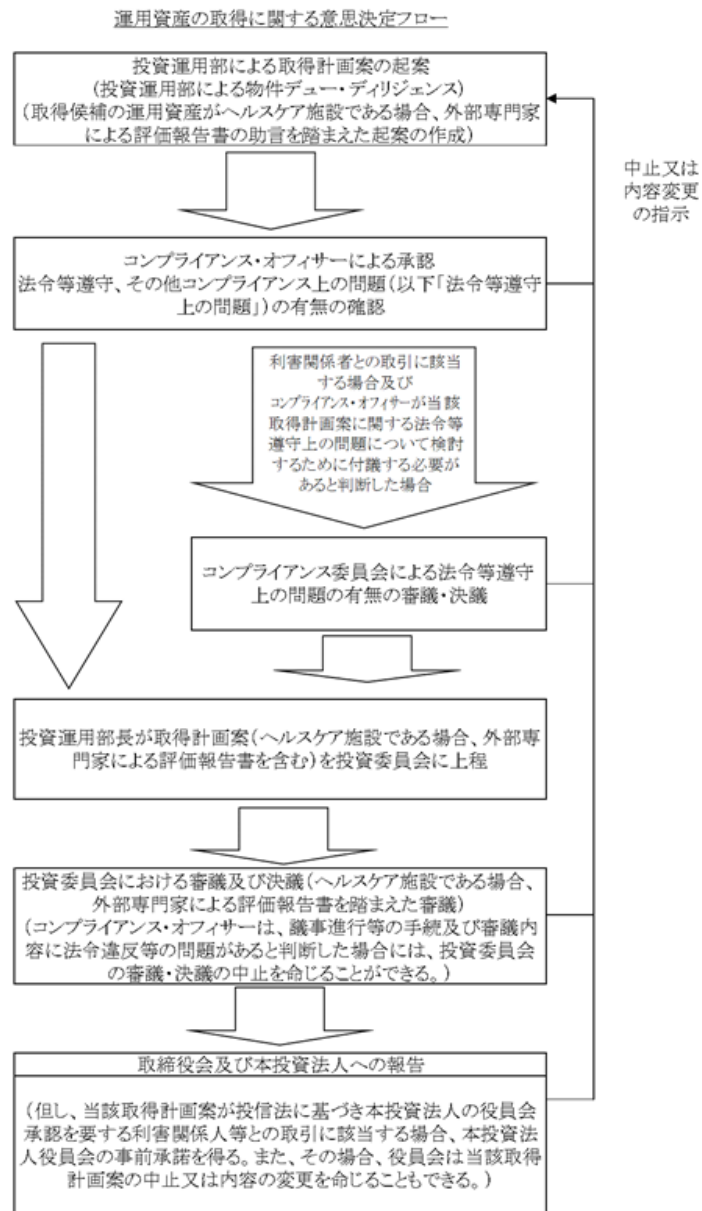
(iii) 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部長及び財務・IR 部長は、投資委員会における審議及び決議（上記（ii）に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合は、投資委員会における審議及び決議並びに当該役員会の承認）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ます。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

本資産運用会社は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。但し、上記 b. に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合において既に本投資法人役員会に報告されている場合は重ねて報告することを要しないものとします。

c. 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得に関する意思決定フローは以下のとおりです。



(i) 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

(ア) 投資運用部による物件デューデリジェンス

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

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

(イ) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合における評価報告書の作成

取得候補の運用資産がヘルスケア施設である場合、投資運用部は、上記の物件デューデリジェンスに加えて、当該ヘルスケア施設や当該オペレーター等に関する事業性評価（当該施設のオペレーターの事業運営能力や経営の安定性の調査、必要に応じて行う当該施設の見学や施設長へのヒアリング結果等を含みます。）について、以下の「ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制」に従ってヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家から助言を受けるものとし、当該助言内容を記載した報告書等（以下「評価報告書」といいます。）を外部専門家に作成させるものとします。

<ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制>

本資産運用会社は、投資法人資産運用業に関して、ヘルスケア施設を円滑に取引するため、取引を行おうとするヘルスケア施設のオペレーターと緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築するように努めるものとします。

また、本資産運用会社は、投資法人資産運用業に関して、ヘルスケア施設に投資を行うための組織体制として、外部専門家からの助言を受けるものとします。具体的には、本資産運用会社は、ヘルスケア施設を取得及び賃貸するに当たり、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューデリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア施設の事業特性（以下「ヘルスケア施設の事業特性」といいます。）を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家を選任し、当該外部専門家から取引の対象となるヘルスケア施設や対象となるヘルスケア施設のオペレーターによる運営等について助言を受けることとしています。また、当該外部専門家が作成した評価報告書を取得し、投資委員会に提出するものとします。さらに、必要に応じて、本資産運用会社自らも取引を行おうとするヘルスケア施設に赴き、施設長等のヘルスケア施設の運営責任者へのヒアリング等を通じて、オペレーターが適切に運営していることを確認するようにします。

(ウ) コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資運用部は、当該取得計画案及び評価報告書並びにこれらに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題につい

て検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

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

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

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

(ii) 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、物件デューデリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います（なお、取得候補の運用資産がヘルスケア施設に該当する場合、上記「ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制」のとおり当該外部専門家から提出を受けた評価報告書の内容を踏まえた上で審議するものとします。）。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資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長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長は、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、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

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。

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

ものとし、また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとし、

(iii) 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部長は、投資委員会における審議及び決議（上記（ii））に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合は、投資委員会における審議及び決議並びに当該役員会の承認）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、但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役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、

また、本資産運用会社は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとし、但し、上記 b. に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合において既に本投資法人役員会に報告されている場合は重ねて報告することを要しないものとし、

(iv) 取得計画の実行

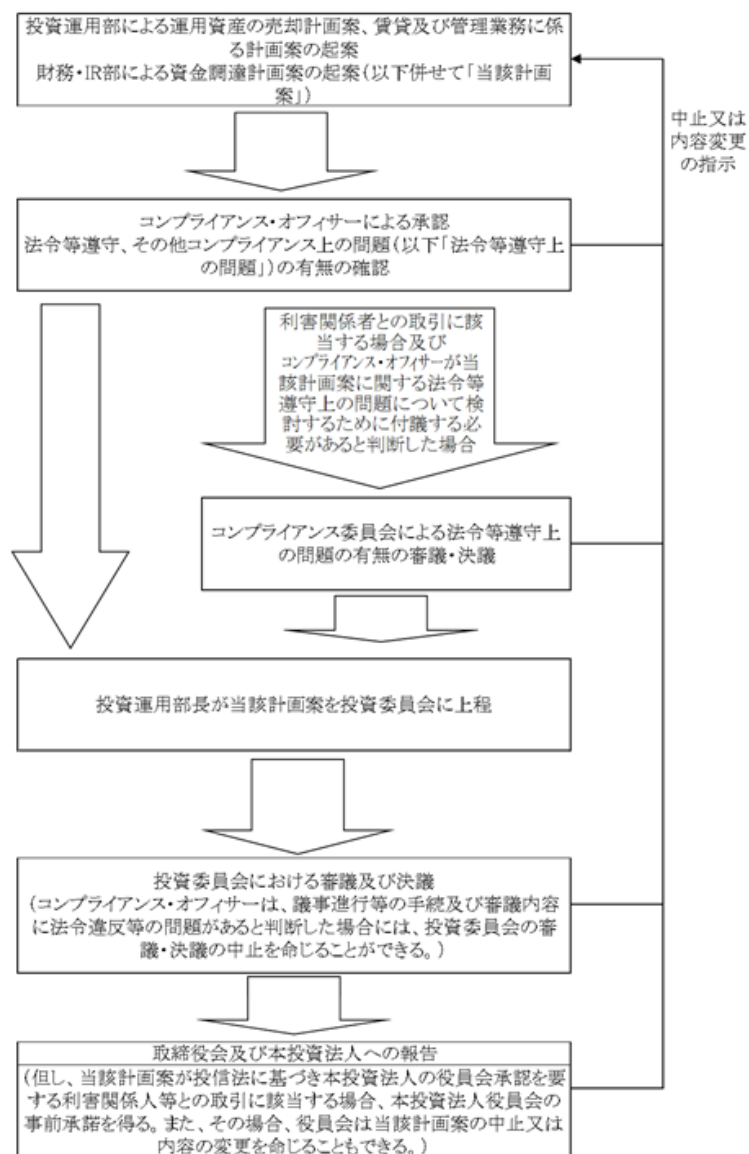
当該取得計画が投資委員会における審議及び決議（上記（ii））に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合は、投資委員会における審議及び決議並びに当該役員会の承認）を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

d. 運用資産の売却に関する運営体制

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

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する具体的流れは、以下のとおりです。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フロー



e. 運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティマネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済の年度運用計画外であるときに限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンス及びヘルスケア施設の管理について評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、投資運用部となります。

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

本資産運用会社は、本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営状況（本投資法人の賃料収入等に重大な影響を与える変化がないか等を含みます。）やオペレーターの事業運営能力等を適切にモニタリングするために、定期的にオペレーターから施設の運営状況やオペレーターの財務に関する情報開示を得るよう努めます。また、投資運用部は、かかる運用資産の運営状況等のモニタリングを行い、モニタリングレポートを作成するものとします。なお、投資運用部は、モニタリングレポートの作成に当たり、必要に応じて、上記「ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制」に従ってヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家から助言等の支援を受けるものとします。

f. 資金調達に関する業務

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

(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職員
- b. 本資産運用会社の株主
- c. 投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等
- d. ①上記 a. から c. のいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。）、又は②上記 a. から c. のいずれかに該当する者が、過半の出資、過半の匿名組合出資若しくは過半の優先出資を行っている特別目的会社

(イ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

- a. 利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等並びに本投資法人の規約及び社内規程等に照らした法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合にはコンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会がコンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資委員会に上程することができます（但し、運用資産の貸貸及び管理については、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティマネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が 1 億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済の年度運用計画外であるときに限り、投資委員会に上程します。以下、本（イ）において同じです。）。投資委員会が当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されます（但し、下記 c. に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。
- b. 利害関係者取引を担当する部の長は、上記 a. の投資委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。
- c. 本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記 a. 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、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投信法施行規則第 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。
- d. 上記 c. 本文に基づき、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、起案部に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、起案部の長は、投資委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

(ウ) 対象となる取引の範囲及び取引の基準

a. 物件の取得

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

b. 物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産1物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、原則として、不動産等資産に係る不動産についての不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

c. 物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産に係る不動産についての賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

d. 不動産管理業務等委託

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

e. 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

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

f. 工事等の発注

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

g. 資金調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、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。

② 運用体制の採用理由

(ア) 利益相反取引に対して資産運用会社の取締役会が果たす機能

本資産運用会社の取締役会はスポンサーである株式会社サンケイビルの関係者で構成されています。本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引において公正性と透明性を確保するため、自主ルールである「利害関係者取引規程」を制定し、利害関係者との間において本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を禁止しています。また、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとしします。

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／④ 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。

(イ) 利益相反取引に対して外部委員が果たす機能

本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会で選任しています。これにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。また、投資委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員の略歴及び兼職は下表のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	兼職等
投資委員会 外部委員	石山 真也	2003年1月 株式会社ティーマックス 入社 2014年7月 株式会社谷澤総合鑑定所 出向 2015年4月 株式会社ティーマックス (現任) 2018年9月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 投資委員会外部委員 (現任)	兼任・兼職先： 左記の通り スポンサー企業との関係： 該当ありません
コンプライアンス 委員会 外部委員	田村 陽	2000年11月 森ビル株式会社 2005年4月 司法研修所において修習 2006年10月 弁護士登録 シティニューワ法律事務所 2013年8月 University of Virginia School of Law LL.M 2014年9月 Hughes Hubbard & Reed (NY)にて研修 2015年8月 大和企業投資株式会社、大和P Iパートナーズ株式会社 (出向) 2018年1月 シティニューワ法律事務所 (現任) 2018年9月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント コンプライアンス委員会外部委員 (現任)	兼任・兼職先： 左記の通り スポンサー企業との関係： 該当ありません

(ウ) 利益相反取引に対してコンプライアンス・オフィサーが果たす機能

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスに関する事項の責任者として、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。コンプライアンス・オフィサーの役割については、前記「1. 基本情報／(2) コンプライアンスに関する基本方針／(イ) コンプライアンス体制／a. 法令遵守の体制」をご参照ください。また、コンプライアンス・オフィサーの略歴については、下表のとおりであり、兼任・兼職はありません。

役職名	氏名	主要略歴	兼職等
コンプライアンス・オフィサー	矢口 力	1986年4月 株式会社サンケイビル 入社 2000年12月 同社 大阪営業本部 不動産企画部課長 兼 開発営業部課長 2002年7月 同社 大阪営業本部 ビル営業部 次長 2005年4月 同社 大阪ビル営業チームリーダー 2007年2月 同社 アセットマネジメントグループ 資産運用チームリーダー 2009年7月 株式会社サンケイビル投資顧問 取締役 投資運用部長 兼 総務部長 2014年4月 株式会社サンケイビル 管理本部 経営企画部担当部長 2015年4月 同社 管理本部 法務室長 2018年8月 株式会社サンケイビル・アセットマネジメント コンプライアンス・オフィサー 兼 コンプライアンス室長	兼任・兼職先： 該当ありません 出向元： 株式会社サンケイビル

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

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

① 取引の種別：資産の取得

利害関係者との資産取得に関する取引の概要は、以下のとおりです。

取得予定資産	取得予定先	取得予定価格 (百万円) (注1)	取引総額に占める割合 (%) (注2)
東京サンケイビル	株式会社サンケイビル	2,509	5.8
ブリーゼタワー	株式会社サンケイビル	8,600	19.8
S-GATE 日本橋本町	株式会社サンケイビル	6,698	15.4

S-GATE 秋葉原	株式会社サンケイビル	2,055	4.7
日比谷サンケイビル	株式会社サンケイビル	5,829	13.4
八丁堀サンケイビル	株式会社サンケイビル	4,959	11.4
東陽パークビル	合同会社エス・ケー・ビー1号	3,782	8.7
ホテルインターゲート東京 京橋	株式会社サンケイビル	8,961	20.6

(注1)「取得予定価格」は、取得予定資産に係る不動産売買契約書又は各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注2)「取引総額に占める割合」には、取得予定価格の合計額に対する各取得予定資産の取得予定価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

なお、本投資法人は、「東京サンケイビル」及び「ブリーゼタワー」に関して、利害関係者である他の共有者又は準共有者の株式会社サンケイビルとそれぞれ準共有者間協定を締結します。

② 取引の種別：プロパティマネジメント業務委託契約

本投資法人は、株式会社サンケイビル又は株式会社サンケイビルマネジメントとの間で、プロパティマネジメント業務委託契約を締結します。プロパティマネジメント業務委託契約に係る利害関係人等との取引の概要は、以下のとおりです。

契約先	取得予定資産	業務委託料（年額） （百万円）（注1）	取引総額に占める割合 （%）（注2）
株式会社サンケイビル	東京サンケイビル	30	83.6
	ブリーゼタワー		
	S-GATE 日本橋本町		
	S-GATE 秋葉原		
	日比谷サンケイビル		
	八丁堀サンケイビル		
株式会社サンケイビルマネジメント	ホテルインターゲート東京 京橋	2	6.7

(注1)「業務委託料（年額）」は、本投資法人の取得時点での有効な各プロパティマネジメント契約書に表示された報酬規程に基づき算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき百万円未満を切り捨てて記載しています。プロパティマネジメント契約書に係る報酬額は、当該取得予定資産に係る賃貸借契約の賃料収入等に連動して決定されるため、賃料収入等を想定して報酬額を算定しています。

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

③ 取引の種別：資産の賃貸

取得予定資産について、利害関係者である株式会社サンケイビルとの間でそれぞれマスターリース契約（パス・スルー型）を締結します。

契約先	取得予定資産
株式会社サンケイビル	東京サンケイビル ブリーゼタワー S-GATE 日本橋本町 S-GATE 秋葉原 日比谷サンケイビル 八丁堀サンケイビル

取得予定資産について、信託受託者と本投資法人との間でマスターリース契約を締結した上で、本投資法人は、利害関係者であるグランビスタ ホテル&リゾートとの間で賃貸借契約を締結します。

契約先	取得予定資産
株式会社グランビスタホテル&リゾート	ホテルインターゲート東京 京橋

本投資法人は、本資産運用会社の利害関係者であるフジ・メディア・ホールディングスとの借地契約上の借地人たる地位を売主であるサンケイビルから承継します。

契約先	取得予定資産
フジ・メディア・ホールディングス	東京サンケイビル

本投資法人が取得予定の信託受益権に係る建物の信託受託者は、本資産運用会社の利害関係者である株式会社産業経済新聞社との借地契約上の借地人たる地位を当初委託者である株式会社サンケイビルから承継します。

契約先	取得予定資産
株式会社産業経済新聞社	ブリーゼタワー

④ 取引の種別：建物設備管理契約

利害関係人等との建物設備管理契約の取引の概要は、以下のとおりです。

契約先	取得予定資産	管理委託料（年間） （百万円）（注1）	取引総額に占める割合 （%）（注2）

株式会社サンケイビル	東京サンケイビル ブリーゼタワー S-GATE 日本橋本町 S-GATE 秋葉原 日比谷サンケイビル 八丁堀サンケイビル ホテルインターゲート東京 京橋	204	93.4
------------	--	-----	------

(注1)「管理委託料(年額)」は、本投資法人の取得時点での有効な建物設備管理契約書に表示された月間報酬額を12倍することにより年換算して算出した金額(消費税及び地方消費税は含みません。)につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

⑤ 取引の種別：商標使用許諾契約

本投資法人は、株式会社フジ・メディア・ホールディングス、株式会社サンケイビル、株式会社サンケイビルウェルケア及び株式会社グランビスタホテル&リゾートとの間で、それぞれ商標使用に関する商標使用許諾契約を締結します。

(2) 物件取得等の状況

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

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
東京サンケイビル (東京都千代田区大手町一丁目7番2号)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。	①株式会社サンケイビル ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	①株式会社産業経済新聞社 ②資産運用会社の親会社である株式会社サンケイビルの当時の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	2,509百万円	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	2019年3月	土地：1955年2月、1958年10月 建物：2000年9月（竣工）	土地：1955年1月 建物：1955年3月（竣工）	
ブリーゼタワー (大阪府大阪市 北区梅田二丁目 4番9号)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。	①株式会社サンケイビル ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	①(A)大阪新聞社、(B)株式会社産業経済新聞社、(C)個人 ②(A)資産運用会社の親会社である株式会社サンケイビルの当時の親会社（現在は産業経済新聞社に統合）、(B)資産運用会社の親会社である株式会社サンケイビルの当時の親会社、(C)特別な利害関係にある者以外 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	8,600百万円	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	
	2019年3月	土地：1952年7月、1954年1月 建物：2008年10月（竣工）	土地：1949年7月、1951年6月 建物：1952年7月（竣工）	
S-GATE 日本橋本町 (東京都中央区 日本橋本町一丁目 9番1号)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。	①株式会社サンケイビル ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	6,698百万円	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。		
	2019年3月	土地：2015年10月 建物：2018年10月（竣工）		
S-GATE 秋葉原	③本投資法人の投資基準に合致	①株式会社サンケイビル	特別な利害関係にある者以外	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
(東京都千代田区東神田二丁目4番6号)	し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。	②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得		
	2,055 百万円	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。		
	2019年3月	土地：2015年12月 建物：2017年9月（竣工）		
日比谷サンケイビル (東京都千代田区有楽町一丁目9番1号)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。	①株式会社サンケイビル ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	5,829 百万円	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。		
	2019年3月	2005年11月		
八丁堀サンケイビル (東京都中央区八丁堀二丁目7番1号)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。	①株式会社サンケイビル ②資産運用会社の親会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	4,959 百万円	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。		
	2019年3月	2016年3月		

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
東陽パークビル (東京都江東区 東陽五丁目 29 番 17 号)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。	①合同会社エス・ケー・ビー1号 ②資産運用会社の親会社である株式会社サンケイビルが出資をする特定目的会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	3,782 百万円	3,650 百万円		
	2019 年 3 月	2018 年 9 月		
ホテルインター ゲート東京 京 橋 (東京都中央区 京橋三丁目 7 番 8 号)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。	①株式会社サンケイビル ②資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	8,961 百万円	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。		
	2019 年 3 月	土地：2015 年 6 月 建物：2018 年 1 月 (竣工)		

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要 (2019 年 2 月 7 日現在)

① 不動産鑑定機関の選定方針

取引相手方及び当社からの第三者性を確保でき、かつ証券化不動産の鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定機関に発注します。また、不動産鑑定業務を委託する不動産鑑定機関の候補は常時複数登録しておき、取引の内容、相手先の事情(業務繁忙・評価上の利害関係)を考慮しつつ、個別案件毎に適切な不動産鑑定機関を選定し、委託を行います。

② 不動産鑑定機関の概要

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
東京サンケイビル ブリーゼタワー S-GATE 日本橋本町 S-GATE 秋葉原 日比谷サンケイビル 東陽パークビル	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門一丁目3番2号	267人 (2018年10月現在)	不動産鑑定機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
八丁堀サンケイビル	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	69人 (2019年1月現在)	不動産鑑定機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
ホテルインターゲート東京 京橋	大和不動産鑑定株式会社	〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋一丁目1番1号	108人 (2018年4月現在)	不動産鑑定機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

取引相手方及び当社からの第三者性を確保でき、かつ証券化不動産の業務実績から信頼性の確保ができるエンジニアリング・レポート作成機関に発注します。デュエリジェンス及びエンジニアリング・レポートの作成業務を委託するエンジニアリング・レポート作成機関は、取引の内容、相手先の事情（業務繁忙・作成上の利害関係）を考慮しつつ、個別案件毎に適切なエンジニアリング・レポート作成機関を選定し、委託を行います。

② エンジニアリング・レポート作成機関の概要

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
東京サンケイビル ブリーゼタワー S-GATE 日本橋本町 S-GATE 秋葉原 日比谷サンケイビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目5番1号	安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する調査、研究、情報提供、診断、コンサルティング、セミナー開催、出版、	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。

八丁堀サンケイビル 東陽パークビル ホテルインターゲート東京 京橋			及び研修業務 他	
---	--	--	----------	--

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

① 基本方針

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

② 情報開示体制

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

③ 上場後の IR 活動

(ア) 国内外機関投資家及びアナリスト向け

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

(イ) 個人投資家向け

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

(ウ) WEBサイト開設

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

(エ) IR スケジュール

本投資法人は、決算にかかる IR 活動を以下のスケジュールで行う予定です。

- a. 決算月：2月、8月
- b. 決算短信発表：4月、10月
- c. 決算アナリスト説明会：4月、10月
- d. 資産運用報告発送：5月、11月

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

該当事項はありません。

(6) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、反社会的勢力との関係を一切の関係を排除するための体制その他の対応に関する事項を定めることにより、経営の適正性を確保するとともに、役職員等や株主を含めたステークホルダーへの反社会的勢力による被害を防止し、もって社会的責任を果たすことを目的とし、「反社会的勢力排除規程」を制定しています。

[また、具体的な反社会的勢力への対応についての注意事項・対処方法として、「反社会的勢力対応マニュアル」を定めております。]

反社会的勢力との関係遮断に関する体制整備及び反社会的勢力との対応を統括する部署は財務・IR部、統括責任者は財務・IR部長とし、対応部署は、平素から警察等の外部専門機関やサンケイビルグループとの緊密な連携体制の構築を行い、反社会的勢力に関する情報を積極的に収集・分析するとともに、当該情報を集約したデータベースを一元的に管理し、反社会的勢力との取引防止に活用します。

反社会的勢力対応部署は、反社会的勢力対応に係る規程等の整備状況の監督や役職員に対する継続的な研修を行い、反社会的勢力への対応方針に関する知識の啓蒙を図り、反社会的勢力との関係を遮断するための取り組みの実行性を確保します。

以 上