

2019年7月30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

トーセイ・リート投資法人（コード：3451）

代表者名 執行役員 北島 敬義

資産運用会社名

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 藤永 明彦

問合せ先 TEL. 03-3433-6320

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

(ア) コンプライアンスに関する本資産運用会社の基本方針

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、コンプライアンスの不徹底が本資産運用会社の経営基盤を揺るがしかねないことを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけ、金融商品取引業を担う会社として、社会的に求められる本資産運用会社業務の価値の向上に努め、コンプライアンスに対して積極的かつ不断に取り組むことを通じて、広く社会からの信頼を確立することを目指しています。

(イ) コンプライアンスに関する本資産運用会社の運用体制

本資産運用会社は、前記（ア）の基本方針を実現するため、以下の運用体制を構築し業務に臨んでおります。

(i) 社内規程等の整備

本資産運用会社は、コンプライアンスに関する主要な社内規程等として「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」を定めております。

「コンプライアンス規程」は、本資産運用会社におけるコンプライアンスに係る基本事項を定め、本資産運用会社事業に関連するあらゆる法令並びに社内規程、マニュアル等を厳格に遵守し、誠実かつ公正な企業活動を推進するとともに、経営の健全性の確保に資することを目的としています。本規程は、コンプライアンスに関する基本方針、組織体制に関する事項、コンプライアンスの推進に関する事項等を定めており、リスク・コンプライアンス室が各部署と協議のうえ、見直しを行うものとし、その改廃は、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経て、取締役会の決議をもってこれを行うものとします。

また、「コンプライアンス・マニュアル」は、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの手引書として策定され、本資産運用会社のコンプライアンスに関する具体的な行動規範が記載されています。「コンプライアンス・マニュアル」は、コンプライアンス規程の基本方針・遵守基準等、コンプライアンス体制、コンプライアンス行動規範、コンプライアンス行動規範に基づき役職員が遵守すべき基本事項、違反行為発見時の対応と罰則等、内部通報制度及び関連する主要法令・社内規程等を定めており、その制定及び変更は、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経て、

取締役会の決議をもって行うものとし、法令の制定、改廃があった場合には、随時その内容を見直すものとしています。

(ii) リスク管理・コンプライアンス・プログラム、教育・研修

本資産運用会社は、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、「リスク管理・コンプライアンス・プログラム」を策定しています。当該プログラムは、原則として本資産運用会社の事業年度ごとに策定し（ただし、必要に応じて随時見直すことができます。）、その制定及び変更は、リスク・コンプライアンス室が立案し、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経て、取締役会の決議をもってこれを行うものとし、

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関する教育・研修がコンプライアンスを徹底するための重要な機能であることを認識し、リスク・コンプライアンス室にその企画・推進を担当させます。コンプライアンスに関する教育・研修は、全役職員に対して、コンプライアンスの基本方針及び遵守基準を徹底させることを目的とし、遵守すべき法令・諸規則の修得及び役職員が実践すべきコンプライアンス活動を徹底させるに足る内容をもって構成します。

(iii) コンプライアンスの推進に関する組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの推進に関する主要な組織として以下の組織を設置しています。

a. 取締役会

取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本的な事項の決定機関として、リスク管理・コンプライアンス・プログラム、コンプライアンス・マニュアルその他コンプライアンスに関連する諸規程類の制定及び変更を決定します。また、事業年度ごとに制定するリスク管理・コンプライアンス・プログラムの進捗状況について、リスク・コンプライアンス室より定期的に報告を受けます。

b. リスク・コンプライアンス委員会

リスク・コンプライアンス委員会は、リスク・コンプライアンス室長を委員長として、コンプライアンス全般に関する事項の審議、承認の決議を行い、承認を得た事項を取締役会もしくは投資運用委員会に付議します。

リスク・コンプライアンス委員会は、原則として毎月1回、リスク・コンプライアンス室長及び外部委員1名以上を含む委員の3分の2以上の者の出席があった場合に開催され（ただし、外部委員の出席に関しては、欠席する外部委員が事前に審議事項等に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場合は、委員会を開催できるものとし、）、審議事項に係る委員会としての承認は、出席委員の全員一致（賛成）をもって行います。委員会の構成員のうち1名以上は外部委員（本資産運用会社と利害関係を有さない弁護士又は公認会計士の資格を有する者）とします。なお、外部委員を2名以上とする場合には、前記の外部委員に加えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の公的資格等を有する者を外部委員とすることができます。また、外部委員が、事故・疾病その他の事由によりやむを得ず出席ができない場合には、委員長は、取締役社長と協議のうえ、当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる弁護士を代行者として選任し、その任に当たらせることができます。）を選任します。また、リスク管理・コンプライアンス・プログラムの進捗状況及びコンプライアンスの推進に係る具体的施策の進捗状況等について、リスク・コンプライアンス室より随時報告を受けます。

c. リスク・コンプライアンス室

リスク・コンプライアンス室は、本資産運用会社内部のほかの機関（部門）から独立した立場でコンプライアンスの統括を担う部署として、コンプライアンス推進に係る業務全般の企画・立案・推進を担当します。具体的には以下のとおり、コンプライアンスを推進します。

・ 規程の立案・整備

役職員の基本的な行動基準を定めた「行動規範」ならびにコンプライアンス活動の手引きとなる「コンプライアンス・マニュアル」等、コ

ンプライアンス推進に係る規程等を立案、整備します。

- ・ 教育・研修の実施  
全ての役職員に対して、コンプライアンスの徹底のための定期的な教育の機会を設け、研修を実施します。
- ・ 検証  
全社の法令及び社内規程等（以下「法令等」といいます。）の遵守状況について、定期的に検証を行います。
- ・ 問題発生時の対応  
法令違反等の問題が発生した場合には、迅速に事実関係を調査し、原因を究明したうえで再発防止策を講ずるほか、関係部署等に対して必要な意見又は指示を行い、必要に応じて監督官庁への報告を行います。

リスク・コンプライアンス室は、リスク・コンプライアンス委員会の事務局として、リスク・コンプライアンス委員会における審議結果を取締役に報告します。

d. 機関及び部署

前記 a. から c. 以外の機関及び部署は、所管業務に関連する法令等の制定、改廃等に関する情報の収集に努め、リスク・コンプライアンス室に適時に情報を提供するとともに、法令等の制定、改廃等に応じた規程等の見直しに積極的に協力するものとします。

e. 取締役社長

本資産運用会社の最高経営責任者であり、コンプライアンスに関する最終責任者です。取締役社長はコンプライアンス経営の実践がなされているかを常に監視していくものとし、必要に応じてコンプライアンス体制確立のために、リスク・コンプライアンス室長と随時協議し、コンプライアンス推進策の実施をサポートします。

f. リスク・コンプライアンス室長

リスク・コンプライアンス室の業務を統括するとともに、リスク・コンプライアンス委員会の委員長として、社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。

(iv) 内部監査体制

a. 内部監査の組織体制及び内容

内部監査室長は、内部監査責任者として、各組織に対し年度監査計画、個別監査実施計画に基づく通常監査及び取締役または監査役からの要請を受けた場合に取締役社長の承認を得て行う特別監査を実施します。内部監査は、本資産運用会社の全ての組織、各部署の業務全般が、法令、定款、諸規則及び公正妥当な商慣習に従って適切に行われているか否かの監査、役職員に業務上の不正又は重大な過失に基づく行為がないかの監査、一切の業務が経営の目的に基づき合理的に運営されているか否かの監査を含むものとされています。

b. 内部監査の結果に基づく是正措置

監査担当者は、監査の日時、対象、担当者、結果等の適切な情報を記載した監査調書に基づき、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた監査報告書を作成しなければなりません。内部監査責任者は、監査結果を取締役に報告し、当該監査結果のうち重要な事項については、速やかに取締役会及び監査役に報告しなければなりません。内部監査責任者は、内部監査実施の結果、不適切な事実を発見したときには、監査対象部署及び関係部署に対し、当該不適切な事実を発見したことを通知するほか、取締役社長の承認を得て、当該監査対象部署及び関

係部署に対して改善の指示をしなければなりません。内部監査責任者は、当該指示を行った場合、改善計画及び改善状況についての報告を監査対象部署及び関係部署に求めることができ、監査対象部署及び関係部署は、内部監査責任者に改善計画及び改善状況についての報告を遅滞なく行うものとします。内部監査責任者は、改善の結果を確認し、取締役社長及び取締役会に報告しなければなりません。

(ウ) 本投資法人におけるコンプライアンス体制（内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携）

本投資法人の役員会（以下「役員会」といいます。）は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員の2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び公認会計士で構成されています。本投資法人は、役員会規程において役員会を原則として1ヶ月に1回以上開催するものと定めています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告が行われ、監督役員は、本資産運用会社の役職員より資産運用状況等の報告を受けます。

一方で、会計監査人は、決算期（毎年4月末日及び10月末日）毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、遅滞なく、これを監督役員に報告しなければなりません。

## (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1)
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。	26,550	9.38
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。	19,039	6.72
トーセイ株式会社	本投資法人の唯一のスポンサーであり、本資産運用会社に100%出資している親会社です。 2014年10月28日付で、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート等に関する覚書を締結しております。 また、本投資法人の設立(2014年9月4日)に際し9,600口を出資し、新投資口の募集時に追加出資(2016年11月1日付2,220口、2018年11月1日付2,431口)しております。	14,251	5.03
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	10,530	3.72
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。	8,924	3.15
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	該当事項はありません。	4,376	1.54
近畿産業信用組合	該当事項はありません。	4,340	1.53
BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) BD	該当事項はありません。	4,049	1.43
JPモルガン証券株式会社	該当事項はありません。	3,437	1.21
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	該当事項はありません。	3,058	1.08
	上位10名合計	98,554	34.82

(注1) 「比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位以下を切り捨てています。

### (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)
トーセイ株式会社	「1. 基本情報 (2) 投資主の状況」をご参照ください。	10,000	100.0
	上位10名合計	10,000	100.0

(注) 「比率」は、発行済株式数の総数に対する所有株式数の比率をいいます。

### (4) 投資方針・投資対象

トーセイ・リート投資法人の第9期有価証券報告書「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」をご参照ください。

### (5) 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

海外不動産への投資を行う予定はありません。

### (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

トーセイグループはトーセイ及びその子会社により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」及び「ホテル事業」の6事業(注)を営む総合不動産企業グループです。トーセイグループの事業の内容については、トーセイの有価証券報告書(第69期)(2019年2月28日提出)「第一部 企業情報 第1 企業の概況 3.事業の内容」及び四半期報告書(第70期第2四半期)(2019年7月10日提出)「第一部 企業情報 第1 企業の概況 2事業の内容」をご参照ください。

(注) トーセイグループは、2019年11月期より新たにホテル事業セグメントを設け、本書の日付現在においては6事業を営んでいます。

#### 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

##### (ア) トーセイによるスポンサーサポートの内容

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーであるトーセイとの間のスポンサーサポート等に関する覚書に基づき、外部成長支援策及び内部成長支援策としてトーセイより提供される各サポートを戦略的に活用し、建物の機能的減価リスクに対する対応力を高め、物件の取得機会や投資対象を拡大することで、外部成長及び内部成長を目指します。

##### a. ソーシングサポート

- ・ トーセイが保有する資産のうち、トーセイが当該資産の売却を検討する場合において、本投資法人の投資基準に適合すると合理的に判断した場合には、トーセイは本資産運用会社に対し、当該売却に関する情報を原則として第三者に優先して提供するものとします。
- ・ 前記の情報提供に基づき検討を進めた結果、本投資法人がトーセイより優先的に売買交渉をする権利(以下「優先交渉権」といいます。)の

付与等を受けた物件について、本資産運用会社がパイプラインの充実度にかかる説明を目的として、当該優先交渉権の付与等を受けた旨を開示することをトーセイに相談した場合、トーセイは当該相談を真摯に検討するものとします。

b. ウェアハウジングサポート

- ・本投資法人が第三者より取得を検討する物件について、トーセイによる一時的な取得を本資産運用会社がトーセイに相談した場合には、トーセイは当該相談を真摯に検討するものとします。

c. コンストラクション・マネジメントサポート

- ・本投資法人が取得を検討する物件に関し、トーセイが本投資法人に代わり一時的に当該物件を取得し、所有者として改修・改装工事等を実施し、またリースアップを実施することについて、本資産運用会社がトーセイに相談した場合には、トーセイは当該相談を真摯に検討するものとします。
- ・検討の結果、当該相談にトーセイが応じることとなった場合、工事後の一定の時点（工事後に実施するリースアップが完了する時点の前後は問わないものとします。）を基準時点とし、当該改修・改装工事等やリースアップによる資産価値向上の内容を適切に反映した価格として両者が妥当な水準であると合理的に判断し合意した場合に限り、取引を履行することを双方は確認するものとします。
- ・検討の結果、当該相談にトーセイが応じることとなった場合、当該契約はフォワード・コミットメント等に該当しうること留意し、本投資法人は別途定める方針に従うとともに、両者は慎重に契約内容を検討するものとします（フォワード・コミットメント等の定義、また、かかる方針の詳細については、トーセイ・リート投資法人の第9期有価証券報告書「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 ⑧フォワード・コミットメントに関する方針」をご参照ください。）。
- ・本投資法人が保有する物件の中で、改修・改装工事等が必要である場合には、トーセイは、かかる改修・改装工事等に対して適切なアドバイスを提供するものとします。

d. リーシングサポート

- ・本投資法人が取得を検討又は保有する物件につき、稼働率の中長期的な安定を目的として、本資産運用会社から当該サポートの要請がなされた場合には、トーセイはテナント・媒介者への物件の紹介、媒介、管理等のサポートを提供するものとします。その際、トーセイは、本投資法人及びトーセイ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。

e. その他のサポート

- ・マーケット情報の提供（トーセイから不動産市況等の情報提供）  
トーセイは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナントニーズ及び賃料相場等を中心とした不動産市場にかかる情報を提供するものとします。
- ・人材支援（トーセイから本資産運用会社への人材の提供）  
トーセイは、本資産運用会社からの要請や状況を考慮し、人材の提供及び確保に合理的な範囲で協力するものとします。
- ・商標使用許諾  
トーセイは、トーセイのブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、本投資法人に対してトーセイが別途指定する各種商標の使用を許諾するものとします。本書の日付現在、トーセイは、本投資法人に対してロゴの使用を許諾しています。

f. スポンサーサポート等に関する覚書の有効期限

- ・スポンサーサポート等に関する覚書の有効期限は、締結日から1年間とし、有効期限満了日の30日前までに別段の意思表示がないときは、1年間同一の条件にて自動更新され、以後も同様とするものとします。

(イ) 本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドとの間の不動産投資に関する特徴の違い

本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドは、トーセイのコア・コンピタンスを共有し、かかるノウハウを適用しうる投資機会をそれぞれが追求するため、立地や規模、用途、地域等の点で投資対象を厳格に区分することは困難であり、個別の不動産売買情報やかかる入札等に関して、買い手として競合する可能性もあります。

具体的には、トーセイグループの事業セグメントのうち、不動産流動化事業及び不動産ファンド・コンサルティング事業の各事業の間で、個別の不動産売買情報やかかる入札等に関して、買い手として本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドが競合する可能性があります。不動産流動化事業においては、トーセイの事業戦略上投資対象とする不動産の用途、エリア及び規模が本投資法人の投資対象と一部重複します。具体的には、まず、用途に関して、本投資法人の投資対象であるオフィス、商業施設、住宅、ホテル及び物流施設は全てトーセイの投資対象と重複します。次に、エリアに関して、本投資法人が投資対象とするのは東京経済圏であるため、トーセイが主として投資対象とする東京都心部を中心としたエリアと重複します。そして、不動産の規模に関して、本投資法人が投資対象とする物件の規模は原則 50 億円以下であるため、トーセイが投資する物件の規模の大半を占めている 20 億円未満の物件と規模が重複します。そのため、特に第三者が保有する不動産の売却情報の取扱い等に関して、本資産運用会社と本資産運用会社を除くトーセイグループとの間でファイアーウォールを設け、それぞれが独立して情報入手を行い、当該情報の厳格な管理を行うこととしています。

また、不動産ファンド・コンサルティング事業においては、本書の日付現在、本資産運用会社において受託する私募ファンドとしては、資産追加型のファンドはありませんが、本資産運用会社が受託する私募ファンドにおける運用資産の用途及びエリアを勘案すると、今後新たに私募ファンドを組成する場合、本投資法人と投資対象が重複する可能性があります。そのため、本投資法人とは別に、私募ファンドの運用の受託を行っている本資産運用会社の社内においても、本投資法人及び私募ファンドの各運用本部間にチャイニーズウォールを設けたうえで、投資機会の検討順序に関する明確なルールを制定しています。そのうえで、第三者が保有する不動産の取得の検討に際して、利益相反や取引の競合を回避するための明確なルールを制定し、REIT 運用本部が取得した物件に係る取得情報等だけではなく、私募ファンド運用本部が取得した物件に係る取得情報等についても、リスク・コンプライアンス室への取得情報集約と検討順位に従った物件情報の通知を通じて、原則として本投資法人が優先して取得検討を行えることとしています（当該ルールの詳細については、後記「(ウ) 本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避等に係るガバナンスストラクチャー (ii) 本投資法人と私募ファンドとの間の物件の取得に関する本資産運用会社における検討順位について」をご参照ください。)。そのうえで、第三者が保有する不動産の取得の検討に際して、利益相反や取引の競合を回避するための明確なルールを制定しています（詳細については、後記「(ウ) 本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避等に係るガバナンスストラクチャー (i) 本投資法人及びトーセイグループの間の競合回避ルール」をご参照ください。)

なお、前記の重複状況はあるものの、本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドとの間では、同じ投資対象に対しても、投資リスクの許容度、投資目的及び投資期間等が異なることが多く、これらの観点から各主体間で投資対象の区分が一定程度可能となるものと本投資法人は考えています。すなわち、まず本投資法人は中長期保有が原則である一方、トーセイの不動産流動化事業においては、相対的に短期間の物件保有を前提とし、かかる保有期間中、トーセイのコア・コンピタンスのうちリーシング力及び再生力を活用し、改修・改装工事等による建物等の機能向上及びリースアップ等のキャッシュ・フロー改善のための取組みを積極的に行い、不動産としてのバリューアップを実現した物件について売却によるキャピタルゲインの獲得を事業として積極的に目指す事業モデルとなっています。これに対し、本投資法人は、既に安定稼働している又はその可能性が相対的に高いと判断する物件を中心に取得し、これを中長期にわたり保有することを原則としています。私募ファンドは、通常、保有期間等の観点からは本投資法人とトーセイの中間に位置づけられます。このように、3 主体は基本的に異なる投資運用スタンスを有しているといえます。

(ウ) 本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避等に係るガバナンスストラクチャー

(i) 本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避ルール

前記 (イ) に記載のとおり、保有期間の考え方、保有リスクへの許容度及びスタンスが異なるものの、既存建築ストックへの投資に関するリス



ク・リターンの理解等の理念を共有し、かつ、本投資法人自身もトーセイのコア・コンピタンスを最大限に活用することを目的としているため、本投資法人及びトーセイグループ間で投資対象の厳格な区分は困難であると本投資法人は考えています。そのため、トーセイとのスポンサーサポート等に関する覚書において、第三者物件の売却情報の取扱いに係る本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避のためのルールを後記のとおり制定しています。

- ・ 本投資法人及びトーセイは、それぞれ独自に第三者からの物件取得を行うことができます。本資産運用会社及びトーセイは、第三者が保有する物件の売却情報を入手した場合は、それぞれの裁量で取扱いについて決定することが可能であり、他方に優先的に当該情報を提供する義務は負わないものとします。ただし、それぞれが独自の判断により、当該売却情報に係る物件取得の機会を放棄した場合で、かつ、当該物件が他方の投資基準に適合すると合理的に判断した場合には、他方に対して、原則として第三者に優先して当該売却情報を提供するものとします。
- ・ 本資産運用会社が、本投資法人の資金調達のタイミングの問題から、あるいは日常的な維持管理や修繕、設備の更新等が不十分であること等により、直ちに当該物件の取得をすることは困難と判断し、トーセイによる一時的な取得をトーセイに相談した場合には、トーセイは真摯に当該相談を検討するものとします（ウェアハウジングサポート）。ただし、当該相談時点で、既にトーセイ自身が当該物件の売却情報に独自に接していた場合を除きます。
- ・ トーセイが前記の相談に基づきウェアハウジングサポートを提供する判断をした場合、当該物件は本投資法人がトーセイに対し取得の優先権を持つことを双方は確認するものとします。ただし、本資産運用会社の求めに応じてウェアハウジングサポートを提供したにもかかわらず、本投資法人が最終的にその取得を見送った場合には、トーセイが当該物件を取得することは可能とします。一方、トーセイがウェアハウジングサポートの提供を断った場合は、当該物件の取得を本投資法人が最終的に見送った場合であっても、トーセイは当該物件の取得はできないことを双方は確認するものとします。
- ・ また、後記「(ウ) 本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避等に係るガバナンスストラクチャー (ii) 本投資法人と私募ファンドとの間の物件の取得に関する本資産運用会社における検討順位について」に記載のとおり、本資産運用会社が、本投資法人及び私募ファンドの双方の投資クライテリアに該当する可能性があると見込まれる物件に係る取得情報等を入手した場合、原則として私募ファンドの物件取得の検討順位は、本投資法人に劣後するものとします。

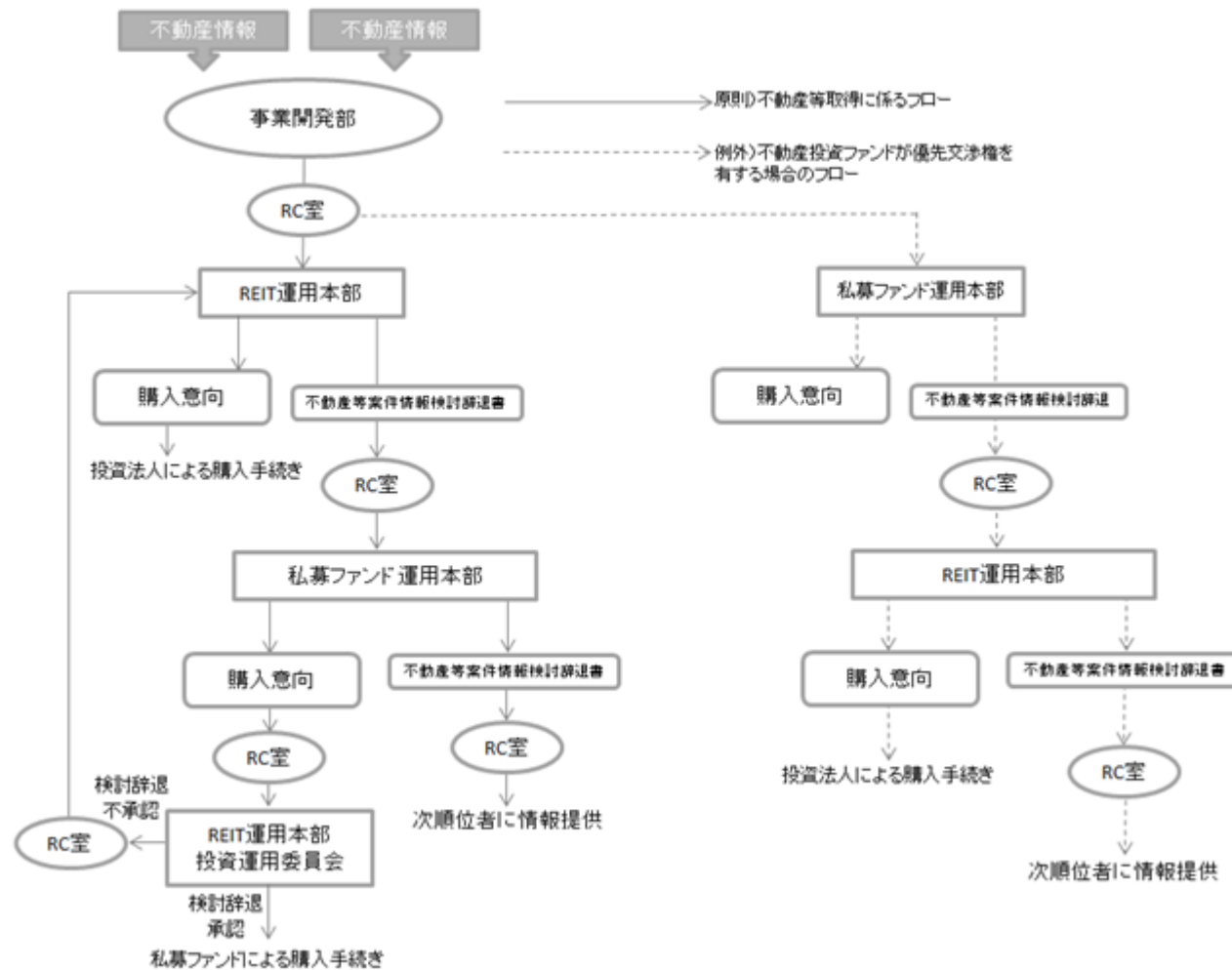
(ii) 本投資法人と私募ファンドとの間の物件の取得に関する本資産運用会社における検討順位について

投資クライテリア及びソーシング時期を本投資法人と同一とする又はこれらが重複する私募ファンドが存在する場合に、本投資法人及び当該私募ファンド間における不公平な扱いが生じないよう、本資産運用会社では、運用資産となる不動産等の物件の取得に係る検討順位に関する社内規程を定めています。同規程に基づき、一定の場合を除き、本投資法人の投資適格資産については、本投資法人が取得検討に関する優先権を有するものとされています。その内容は下表のとおりです。

- a. 本資産運用会社が、本投資法人と私募ファンドの双方の投資クライテリアに該当する可能性があると見込まれる物件に係る取得情報等を入手した場合、原則として私募ファンドの物件取得の検討順位は、本投資法人に劣後するものとします。ただし、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）である又はその他の理由によって、いずれかの私募ファンドが他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、当該私募ファンドを担当する投資責任者は、本投資法人に優先して当該物件の取得について検討を行うことができるものとします。
- b. 前記 a の定めに従った取扱いが行われるよう、私募ファンド運用本部事業開発部が物件に係る取得情報等を入手した場合には当該情報を直ちにリスク・コンプライアンス室に集約するものとします。リスク・コンプライアンス室長は前記 a の定めに従い優先権を有することとなる投資責任者を決定し、これを当該投資責任者に通知します。なお、本投資法人又は私募ファンドのどちらかのクライテリアのみに該当すると見込まれる物件に係る取得情報等についても、リスク・コンプライアンス室に集約のうえ、リスク・コンプライアンス室長より当該クライテリ

- アを対象とする本投資法人又は私募ファンドにその物件情報を通知します。
- c. 優先して取得検討を行うことができる期間は、前記 b に基づくリスク・コンプライアンス室長による通知から 10 営業日、又は、優先的に取得検討を行うことができる本投資法人若しくは私募ファンドの投資責任者が取得検討を辞退した旨の通知をリスク・コンプライアンス室長から受領した日から 10 営業日とします。ただし、当該期間中に取得検討を継続する決定をした場合には、以後取得の辞退を表明するまでは、優先期間は継続するものとします。
  - d. 本投資法人又は私募ファンドが優先権を持つ物件の取得について、本投資法人又は当該私募ファンドを担当する投資責任者が取得検討を辞退しようとする場合、辞退する旨及びその理由を記載した不動産等案件情報検討辞退書をリスク・コンプライアンス室長に提出するものとします。この場合リスク・コンプライアンス室長は、次順位を有する私募ファンド（ただし、前記 a ただし書の適用を受けた物件についての次順位は本投資法人とします。以下本 d において同じです。）の投資責任者に対して速やかに当該取得情報等について通知し、当該私募ファンド又は本投資法人の投資責任者は、取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該私募ファンド又は本投資法人の投資責任者が取得検討を辞退しようとする場合、辞退する旨及びその理由を記載した不動産等案件情報検討辞退書をリスク・コンプライアンス室長に提出するものとします。
  - e. 前記 d において、次順位が私募ファンドの場合については、私募ファンドによる当該検討の結果、その投資責任者が取得の方向で相手方と交渉を開始することを決定した場合には、報告を受けたリスク・コンプライアンス室長は REIT 運用本部投資運用委員会の招集を請求しなければならず、同投資運用委員会で本投資法人が取得を辞退することについて承認する決議を行います。なお、前記 d のただし書対象となる次順位が本投資法人の場合において、優先順位を有する私募ファンドの投資責任者から不動産等案件情報検討辞退書がリスク・コンプライアンス室長に提出された場合、当該私募ファンドの物件取得検討辞退について私募ファンド運用本部投資運用委員会での承認は必要としません。
  - f. REIT 運用本部投資運用委員会において、本投資法人が取得を辞退することについて承認が得られない場合には、その旨をリスク・コンプライアンス室長が当該私募ファンドの投資責任者に通知し、当該私募ファンドの投資責任者は当該物件の取得検討を継続することができないものとします。この場合、本投資法人を担当する投資責任者は、本投資法人のために当該物件の取得に関して再検討を行うものとします。
  - g. 本投資法人を担当する投資責任者が取得を辞退することとし、かつ当該辞退することにつき REIT 運用本部投資運用委員会において承認が得られた場合であって、私募ファンドの投資責任者が取得を決定した場合には、REIT 運用本部長は、本投資法人に対して、本投資法人の投資責任者による当該取得辞退に係る REIT 運用本部投資運用委員会の審議及び決議の内容を含む当該不動産等案件情報の検討経緯及び取得辞退の理由を報告します。
  - h. なお、前記 a から g は、①当該物件の所有者が特定の買主に売却する意向を表明した上で、本資産運用会社に資産運用その他の業務の受託を打診してきている又はこれに準ずる理由によって、本資産運用会社においてどのビークルにおいて当該物件を取得するかを裁量を与えられていない場合、及び②本投資法人を除く本資産運用会社の顧客が特定の不動産ファンドについて本資産運用会社に資産運用その他の業務の受託を打診してきている又はこれに準ずる理由によって、本資産運用会社においてどのビークルにおいて当該物件を取得するかを裁量を与えられていない場合には、適用されません。

<検討順位フロー図>



(注) 前記検討順位フロー中の「RC室」とは、「リスク・コンプライアンス室」をいいます。

(エ) トーセイにおける本投資法人に提供する物件情報の選別方法について

前記「1. 基本情報(6) 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」のとおり、トーセイ及び本投資法人の間に、投資対象に関して一定の重複が有る一方、前記(ウ)の競合回避ルールに従い、トーセイが独自の判断により第三者から入手した売却情報にかかる取得機会を放棄し、かつ、本投資法人の投資基準に適合すると合理的に判断した場合には、本投資法人にかかる売却情報が提供される場合があります。かかる典型的な状況として、例えば次の3通りを想定しております。

- a. 前記(イ)に記載のとおり、本投資法人は1物件当たりの投資規模を「原則50億円以下」とし、また主要地方都市までを投資対象とし、トーセイが積極的に投資を行ってこなかった規模にまで投資対象を広げていることから、このような規模や地域の観点からトーセイが見送った物件情報が、本投資法人に提供される場合
- b. 本投資法人は中長期の保有を前提としていることから、安定的なキャッシュフローが実現出来ていることが重要であり、トーセイがバリューアップ余地の無い物件と判断した物件について、当該情報が本投資法人に提供される場合
- c. トーセイは事業セグメント間のバランス等から不動産流動化事業のみに傾斜した投資を行うことはできないため、不動産流動化事業の対象になりうる売却物件情報であっても、経営戦略上の観点からその取得を見送る可能性があり、これが本投資法人に提供される場合

(オ) トーセイグループによるコミットメント(セიმボート出資)

本投資法人の投資主利益及びトーセイグループの利益の共通化を図り、スポンサーサポートの実効性を高めるため、本投資法人及び本資産運用会社はトーセイとの間で、スポンサーサポート等に関する覚書を締結しており、トーセイは本投資法人の投資口(以下「本投資口」という)に関して以下のことを本資産運用会社に対して表明しています。

- i. 本投資口のJ-REIT市場への上場時点において、発行済投資口の総口数の約10%(注)をトーセイグループが保有すること  
(注)本書の日付現在におけるトーセイ株式会社の保有比率は5.03%となっております。
- ii. 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トーセイグループにおいて取得することを真摯に検討すること
- iii. 本投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めること

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	北島 敬義	トーセイ・リート投資法人の第9期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第1投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。	
監督役員	菅谷 貴子	2002年10月 2007年6月 2010年4月 2014年9月 2018年6月 2019年3月	山田秀雄法律事務所(現 山田・尾崎法律事務所) 加入(現任) 株式会社フェイス 監査役(現任) 学校法人桐蔭学園 桐蔭横浜大学大学院法務研究科 准教授(現任) トーセイ・リート投資法人 監督役員(現任) 株式会社はるやまホールディングス 社外取締役(現任) ライオン株式会社 社外取締役(現任) その他 事業法人4社、一般財団法人3社、学校法人3社、官庁2
監督役員	田島 照久	1995年10月 2010年2月 2014年9月 2015年12月 2016年12月 2018年5月 2019年1月	中央監査法人 入社 田島公認会計士事務所 代表(現任) トーセイ・リート投資法人 監督役員(現任) オンコセラピー・サイエンス株式会社 社外監査役(現任) 株式会社田島会計事務所 代表取締役(現任) 株式会社旺文社 社外監査役(現任) 珈琲館株式会社 監査役(現任) 富士通コンポーネント株式会社 社外取締役(監査委員)(現任) その他 事業法人16社、一般財団法人1社
補欠執行役員	若林 要	トーセイ・リート投資法人の第9期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第4関係法人の状況 1 資産運用会社の概況(4) 役員の状況」をご参照ください。	

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
北島 敬義	取締役 REIT 運用本部長兼投資	銀行・証券業務、不動産運用業務、投資法人の業務執行に関連する幅広い知見と経験を有しており、特に、証券会社では不動産	本投資法人の執行役員としては、投信法及び本投資法人規約により本投資法人の利益を害する取引を行うことは

	運用部長（常勤）	<p>ファンドやJ-REITに関わる業務を経験し、トーセイ・アセット・アドバイザーズでは本投資法人の運用責任者を務めていることから、本投資法人の経営を行う者として適任であると考えます。</p> <p>また、本資産運用会社のリート部門の責任者である取締役が本投資法人の執行役員を兼務することで、役員会への迅速かつ詳細な報告が可能となり、本投資法人と本資産運用会社の連携の強化、ひいては本投資法人の業務運営の効率化と役員会の適切な意思決定につながり、結果として投資主の利益に資するものと考えています。</p>	<p>できません。また、弁護士・会計士等の資格を有する監督役員が執行役員の職務遂行を監督し、牽制機能を果たしています。</p> <p>また、本資産運用会社においては、投信法を含む諸法令・規則の遵守確保を目的として、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係人との取引に関する自主ルール（「利害関係人取引規程」）を定め、利益相反行為を防止する体制を整備しています。利益相反取引への取組み等の詳細につきましては、後記「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」をご参照ください。</p>
--	----------	--	---

・上記執行役員は、本書の日付現在、投資口累積投資制度を利用することにより、本投資法人の投資口を10口（1口未満切捨て）保有しております。

- ③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）  
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 (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 (常勤)	藤永 明彦	トーセイ・リート投資法人の第9期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第4関係法人の状況 1資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	該当ありません
専務取締役 私募ファンド運用本部長 (常勤)	塚田 良之	トーセイ・リート投資法人の第9期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第4関係法人の状況 1資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) トーセイ株式会社から出向
専務取締役 (常勤)	若林 要	トーセイ・リート投資法人の第9期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第4関係法人の状況 1資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	(兼任・兼職の状況) トーセイ・リート投資法人補欠執行役員 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 代表取締役社長 株式会社スペースバリューホテルディベロップメント 取締役 (非常勤) (出向の状況) 該当ありません
取締役 REIT 運用本部長 兼 投資運用部長 (常勤)	北島 敬義	トーセイ・リート投資法人の第9期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第1投資法人の追加情報 2役員の状況」をご参照ください。	(兼任・兼職の状況) トーセイ・リート投資法人執行役員 (出向の状況) トーセイ株式会社から出向
取締役 私募ファンド運用本部	神谷 栄次	トーセイ・リート投資法人の第9期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第4関係法人の状況 1資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」を	(兼任・兼職の状況) 該当ありません

副本部長 兼 プリンシ パル・インベストメン ト部長 (常勤)		ご参照ください。	(出向の状況) トーセイ株式会社から出向
取締役 (非常勤)	平野 昇	トーセイ・リート投資法人の第9期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細 情報 第4関係法人の状況 1資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」を ご参照ください。	(兼任・兼職の状況) トーセイ株式会社 取締役 専務執行役員 管理部門統括 (兼人事部担当) トーセイ・コミュニティ株式会社 取締役 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 取締役 (出向の状況) 該当ありません
監査役 (非常勤)	山口 俊介	トーセイ・リート投資法人の第9期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細 情報 第4関係法人の状況 1資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」を ご参照ください。	(兼任・兼職の状況) トーセイ株式会社 執行役員 M&A・グループ戦略部、総務部担当 総務部長 (出向の状況) 該当ありません

② 資産運用会社の従業員の状態 (2019年7月30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
トーセイ株式会社	70	該当事項ありません。
出向者計	70	—
資産運用会社従業員総数	70	—

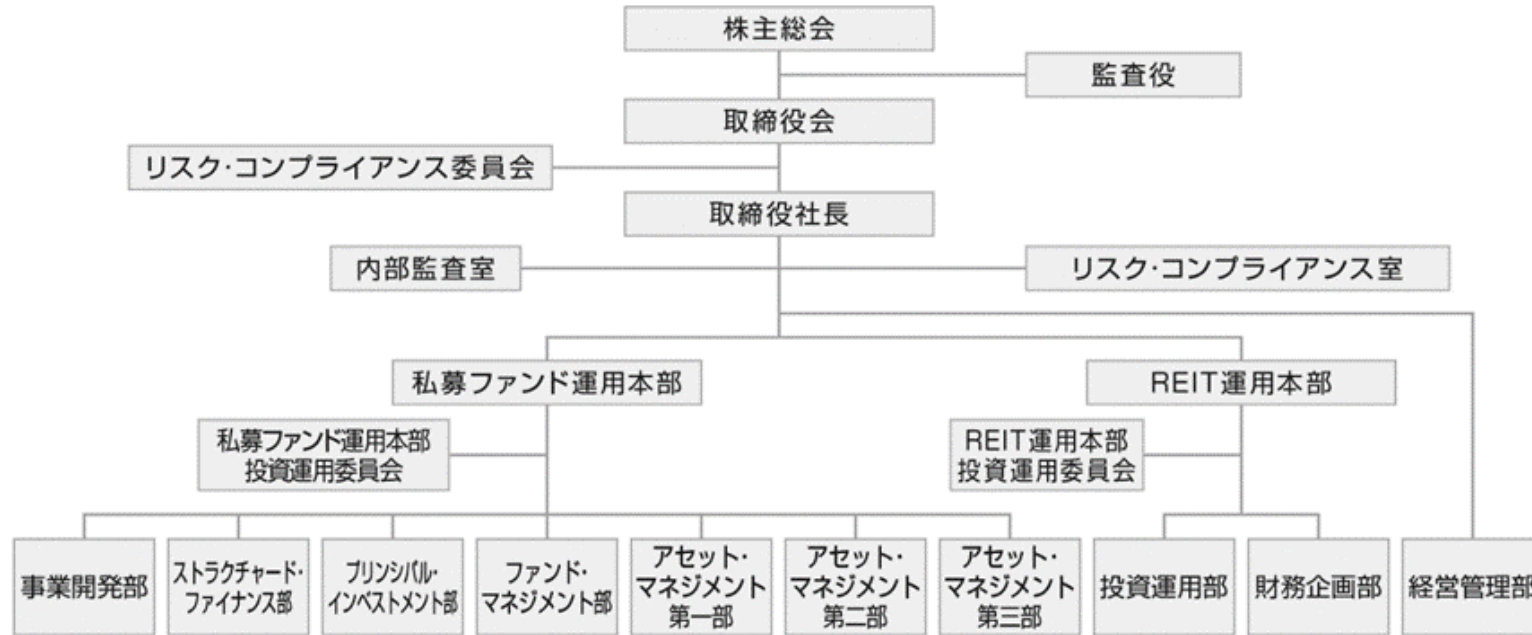
(注) 前記の従業員数には使用人兼務役員を除いて記載しております。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

(ア) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。





本資産運用会社は、前記組織のもと、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務は、REIT 運用本部、リスク・コンプライアンス室及び内部監査室において担当します。

また、本投資法人の資産の運用等に関する事項を審議し、決定すること等を目的とする機関として REIT 運用本部投資運用委員会を、本資産運用会社における法令、諸規程、諸規則その他に係るコンプライアンス上の問題の有無を審議することを目的とする機関としてリスク・コンプライアンス委員会を、それぞれ設置しています。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本資産運用会社において、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行う REIT 運用本部、リスク・コンプライアンス室及び内部監査室の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	分掌業務
REIT 運用本部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資運用部及び財務企画部の業務統括に関する事項</li> <li>・REIT 運用本部投資運用委員会の運営に関する事項</li> </ul>
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に関する資産取得及び処分に関する事項</li> <li>・運用資産の取得、処分の個別管理に関する事項</li> <li>・運用資産の管理その他の運用に関する業務</li> <li>・不動産市場等の調査分析</li> <li>・本投資法人の長期資産管理計画書の策定及び変更に関する事項</li> <li>・本投資法人の年度資産管理計画書の策定及び変更に関する事項</li> <li>・本投資法人の予算策定に関する事項</li> <li>・本投資法人の決算に関する事項</li> <li>・運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li> <li>・本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項</li> <li>・本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項</li> <li>・その他前記に付随又は関連する事項</li> </ul>
財務企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の資金調達に関する事項</li> <li>・本投資法人の経理・決算に関する事項</li> <li>・本投資法人の分配金支払・余資運用に関する事項</li> <li>・本投資法人の適時開示及び IR 活動に関する事項</li> <li>・本投資法人の投資主との対応に関する事項</li> <li>・本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項</li> <li>・不動産投資信託市場の調査分析に関する事項</li> <li>・本投資法人に係る監督官庁との折衝及び業界団体等の対応に関する業務</li> <li>・本投資法人の総務・事務管理に関する事項</li> <li>・本投資法人の役員の業務補助に関する事項</li> <li>・その他前記に付随又は関連する事項</li> </ul>
リスク・コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務全般についてのコンプライアンス及びリスク管理体制の確認・検証に関する業務</li> <li>・各種審査事項、決定事項、契約、規程、広告物等のコンプライアンスについての審査、確認、検証に関する業務</li> <li>・苦情等処理の統括及び苦情等に係る情報管理に関する業務</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報セキュリティ管理及び個人情報保護に関する業務</li> <li>・リスク・コンプライアンスの推進に関する規程類の作成・改定に関する業務</li> <li>・役職員に対するリスク・コンプライアンスに係る指導研修等に関する業務</li> <li>・監督官庁との折衝及び業界団体等の対応に関する業務</li> <li>・前記の他、コンプライアンスの推進、確保に関する業務</li> <li>・リスク・コンプライアンス委員会の運営に関する業務</li> <li>・訴訟及び法務に関する業務</li> <li>・投資法人の総務・事務管理に関する業務</li> <li>・その他前記に付随又は関連する業務</li> </ul>
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内部監査計画の立案・実施・報告に関する業務</li> <li>・是正勧告・改善指示の管理に関する事項</li> </ul>

(ウ) 委員会の概要

本投資法人に関する各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. リスク・コンプライアンス委員会

委員	<p>委員長（リスク・コンプライアンス室長）、取締役社長及び1名以上の外部委員(注)  （ただし、外部委員が、事故・疾病その他の事由によりやむを得ず出席ができない場合には、委員長は、取締役社長と協議のうえ、当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる弁護士を代行者として選任し、その任に当たらせることができます）</p>
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク・コンプライアンスに関連する規程等の制定及び改廃に関する事項</li> <li>・利害関係人との取引に関する事項</li> <li>・運用方針（個別運用案件、全社の中長期的な運用方針に関する事項）</li> <li>・資産運用に関するリスク及びリスク管理に関する事項</li> <li>・その他リスク・コンプライアンス室長が必要と認めた事項</li> <li>・その他取締役社長が必要と認めた事項</li> </ul>
審議要件等	<p>・リスク・コンプライアンス委員会は、リスク・コンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席がない場合又は外部委員(注)並びにリスク・コンプライアンス室長の出席がない場合は、成立しません。ただし、外部委員の出席に関しては、欠席する外部委員が事前に審議事項等に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場</p>

	<p>合は、委員会を開催できるものとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・審議事項に係るリスク・コンプライアンス委員会としての承認は、出席したリスク・コンプライアンス委員会委員の全員一致をもって行います。</li> </ul>
--	---

(注) 「外部委員」は、委員長（リスク・コンプライアンス室長）が選定し、取締役会が指名する、本資産運用会社と利害関係を有さない弁護士又は公認会計士とします。なお、外部委員を2名以上とする場合には、前記の外部委員に加えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の公的資格等を有する者を外部委員とすることができます。本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

b. REIT 運用本部投資運用委員会

委員	<p>委員長（REIT 運用本部長）、REIT 運用本部投資運用部長、REIT 運用本部財務企画部長、経営管理部長、1名以上の外部委員(注)及びリスク・コンプライアンス室長（ただし、リスク・コンプライアンス室長は議決権を有しません。また、外部委員が、事故・疾病その他の事由によりやむを得ず出席ができない場合には、委員長は、当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる不動産鑑定士を代行者として選任し、その任に当たらせることができます。）</p>
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の運用方針の策定及び改定に関する事項</li> <li>・本投資法人の資産管理計画書及び変更計画書の策定及び改定に関する事項</li> <li>・本投資法人の運用資産取得、処分、管理に関する事項</li> <li>・本投資法人の資金調達及びALMに関する事項</li> <li>・本投資法人の予算及び決算に関する事項</li> <li>・本投資法人の適時開示及びIRに関する事項</li> <li>・その他リスク・コンプライアンス室長が必要と認めた事項</li> <li>・その他 REIT 運用本部長又は REIT 運用本部投資運用部長が必要と認めた事項</li> </ul>
審議要件等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・REIT 運用本部投資運用委員会は、REIT 運用本部投資運用委員会委員の 3 分の 2 以上の出席がない場合又は外部委員(注)の出席並びにリスク・コンプライアンス室長の陪席がない場合は、成立しません。ただし、外部委員の出席に関しては、欠席する外部委員が事前に審議事項等に関する意見を他の委員全員に表明し、他の委員全員の承諾を得た場合は、委員会を開催できるものとします。</li> <li>・リスク・コンプライアンス室長は、REIT 運用本部投資運用委員会における審議の過程において、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則、規約及び本資産運用会社の社内規程等（以下「法令等」と総称します。）に照らして問題があると判断する場合は、当該審議を中止し、立案部に差し戻すことができます。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・審議事項に係る REIT 運用本部投資運用委員会としての意思決定決議は、外部委員(注)の賛成を含む出席委員の全員一致をもって行います。</li> <li>・ただし、以下に掲げる事項のほか、金融商品取引法及び金融商品取引業等に関する内閣府令（平成 19 年内閣府令第 52 号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）に規定する禁止行為等に該当するおそれのある事項については、外部専門家による法律的な意見を聴取したうえで、審議のうえ決議しなければなりません。また当該決議については取締役会への報告事項とします。 <ul style="list-style-type: none"> <li>i. 利害関係人等取引（金融商品取引法第 42 条の 2、業府令第 128 条及び同第 130 条）</li> <li>ii. 運用財産相互間取引（金融商品取引法第 42 条の 2、業府令第 129 条及び同第 130 条）</li> <li>iii. 弊害防止措置を要する取引を行う場合（金融商品取引法第 44 条及び業府令第 147 条）</li> </ul> </li> </ul>
--	--

(注) 「外部委員」は、リスク・コンプライアンス室長が選定し、取締役会が指名する、本資産運用会社と利害関係を有さない不動産鑑定士とします。なお、外部委員を 2 名以上とする場合には、前記の外部委員に加えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士の公的資格等を有する者を外部委員とすることができます。本書の日付現在、不動産鑑定士 1 名が外部委員に選任されています。

#### (エ) 投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

なお、本資産運用会社は、本投資法人とは別に、私募ファンド運用本部において私募ファンドの運用も受託しています。そこで、本投資法人と当該私募ファンドとの間の利益相反を回避するため、各意思決定プロセスにおける最終的な意思決定は、本資産運用会社の取締役会ではなく、各運用本部の投資運用委員会が行うこととしています。したがって、本投資法人については、REIT 運用本部投資運用委員会が最終的な意思決定を行います。

##### (i) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン）に関する意思決定

本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更は、以下の手続に従うものとします。

- a. 本投資法人から委託を受けて行う資産の運用における運用ガイドラインの策定及び改定については、投資運用部において立案されます。投資運用部により立案された運用ガイドライン案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、運用ガイドライン案について、法令、投信協会の定める規則、本投資法人規約、及び本資産運用会社の社内規程等（以下、(エ)において「法令等」といいます。）に照らして審査を行います。当該運用ガイドライン案においてリスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、運用ガイドライン案について、法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクの観点等に立った審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT 運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT 運用本部投資運用委員会は、運用ガイドライン案について、本投資法人の投資方針等との整合性が図られているか等の観点から審議を行います。

REIT 運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、投資法人の役員会に付議されます。

- e. REIT 運用本部投資運用委員会による付議の後、直近で開催される投資法人役員会において、運用ガイドライン案の審議を行います。投資法人役員会において承認がなされた場合には、REIT 運用本部により運用ガイドラインとして制定されます。
- f. なお、前記 b の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。  
また、前記 c 若しくは d の手続において決議の結果否決された場合、又は、前記 e の手続において承認がなされなかった場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。
- g. 別途、REIT 運用本部投資運用委員会は、前記 e において可決した運用ガイドライン案を取締役に報告します。

(ii) 本投資法人の資産管理計画に関する意思決定

本投資法人の資産管理計画の策定及び変更を行おうとする場合、利害関係人取引に該当するものを除き、以下の手続に従うものとします。

- a. 投資運用部は、財務企画部と共同して、運用ガイドラインに基づき、また投信協会の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に準じて、長期資産管理計画書及び年度資産管理計画書（以下「資産管理計画書」と総称します。）、又は必要に応じて資産管理計画書に係る変更計画書（以下「変更計画書」といいます。）を立案します。立案された資産管理計画書案又は変更計画書案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、資産管理計画書案又は変更計画書案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、資産管理計画書案又は変更計画書案の運用ガイドラインへの準拠性、法令等への適合性、本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクについての観点から審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT 運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT 運用本部投資運用委員会は、資産管理計画書案又は変更計画書案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性、当該計画の妥当性についての観点から審議を行います。REIT 運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、REIT 運用本部により資産管理計画書又は変更計画書として制定されます。制定された資産管理計画書又は変更計画書は、取締役会において報告がなされます。
- e. なお、前記 b の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。  
また、前記 c 又は d の手続において、決議の結果否決された場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。

(iii) 本投資法人の資産の取得及び売却に関する意思決定

本投資法人が資産の取得及び売却を行おうとする場合、以下の手続に従うものとします。

- a. 投資運用部は、資産管理計画書及び変更計画書に基づき、運用資産の取得又は売却にあたり、運用ガイドラインに定められたデューディリジェンスを行

い、投資適格資産を選定します。投資運用部は、選定した投資適格資産について、その選定に係る折衝経緯を運用ガイドラインに定めるところに従い記録し、保存のうえ、REIT 運用本部投資運用委員会に諮る議案に添付します。投資運用部において立案された投資適格資産の取得案又は売却案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。

- b. リスク・コンプライアンス室長は、投資適格資産の取得案又は売却案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、投資適格資産の取得案又は売却案について、投資採算性、本投資法人の投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性また法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクの観点から審議をし、決議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において投資適格資産の取得案又は売却案について決議がなされた場合には、REIT 運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT 運用本部投資運用委員会は、投資適格資産の取得案又は売却案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性、本投資法人の決算及び配当への影響についての観点から審議を行います。投資適格資産の取得案又は売却案が REIT 運用本部投資運用委員会において決議された場合には、投資法人役員会に付議されます。
- e. REIT 運用本部投資運用委員会による付議の後、直近で開催される投資法人役員会において、投資適格資産の取得案又は売却案の審議を行います。投資法人役員会において投資適格資産の取得案又は売却案の承認がなされた場合には、REIT 運用本部により投資適格資産の取得又は売却が実行されます。
- f. なお、前記 b の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。  
また、前記 c 若しくは d の手続において決議の結果否決された場合、又は、前記 e の手続において承認がなされなかった場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。
- g. 別途、REIT 運用本部投資運用委員会は、前記 e において可決した投資適格資産の取得案又は売却案を取締役に報告します。

(iv) 本投資法人の資金調達に関する意思決定

本投資法人の資産運用において、資金調達に関する事項については、以下の手続に従うものとします。

- a. 財務企画部は、本投資法人の予算作成に際して、本投資法人の資金調達、投資口又は投資法人債の発行に関する事項についての計画（以下「資金調達計画」と総称します。）を立案します。立案された資金調達計画案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、資金調達計画案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、資金調達計画案について、投資方針、運用ガイドライン、本投資法人の資金調達の方針及び資本計画に準拠しているか、また法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクについての観点から審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT 運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT 運用本部投資運用委員会は、資金調達計画案について、投資方針、運用ガイドライン、本投資法人の資金調達の方針及び資本計画への準拠性、また

本投資法人の決算及び配当への影響、加えて当該資金調達条件の経済合理性についての観点から審議を行います。REIT 運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、投資法人役員会に付議されます。

- e. REIT 運用本部投資運用委員会による付議の後、直近で開催される投資法人役員会において、資金調達計画案の審議を行います。投資法人役員会において承認がなされた場合には、REIT 運用本部により資金調達計画として制定されます。
- f. なお、前記 b の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を財務企画部に差し戻す権限を有します。また、前記 c 若しくは d の手続において決議の結果否決された場合、又は、前記 e の手続において承認がなされなかった場合には、当該事案は財務企画部に差し戻されます。
- g. 別途、REIT 運用本部投資運用委員会は、前記 e において可決した資金調達計画案を取締役に報告します。
- h. 資金調達計画に基づき、投資口の発行、投資法人債の発行及び借入等を行う場合には、前記 a ないし g と同様の手続に基づき、意思決定及び法令上必要な場合には役員会の承認の取得を行うものとします。

(v) 本投資法人の運用資産の管理・修繕に関する意思決定

本投資法人の資産運用において、運用資産の管理・修繕に関する事項については、利害関係人取引に該当するものを除き、以下の手続に従うものとします。

- a. 投資運用部は、運用ガイドラインの定めるところに従い、本投資法人の運用資産の管理・修繕に関する事項について立案します。立案された運用資産の管理・修繕に関する事項は、それぞれリスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、運用資産の管理・修繕に関する事項案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、運用資産の管理・修繕に関する事項案について、運用ガイドラインに準拠しているか、また法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクについての観点から審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT 運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT 運用本部投資運用委員会は、運用資産の管理・修繕に関する事項案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性、また本投資法人の決算及び配当への影響、加えて当該管理・修繕に係る費用の経済合理性についての観点から審議を行います。REIT 運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、運用資産の管理・修繕に関する事項として取締役会に報告がなされます。
- e. なお、前記 b の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。  
また、前記 c 又は d の手続において、決議の結果否決された場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。

(vi) 本投資法人のプロパティ・マネジメント会社の選定・管理に関する意思決定

本投資法人の資産運用において、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）の選定・管理に関する事項については、利害関係人取引に



該当するものを除き、以下の手続に従うものとします。

- a. 投資運用部は、運用ガイドラインの定めるところに従い、PM会社の選定・管理に関する事項について立案します。立案されたPM会社の選定・管理に関する事項は、それぞれリスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、PM会社の選定・管理に関する事項案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断した場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、PM会社の選定・管理に関する事項案について、運用ガイドラインに準拠しているか、また法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクについての観点から審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT運用本部投資運用委員会は、PM会社の選定・管理に関する事項案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性、また本投資法人の決算及び配当への影響、加えて当該PM会社に係る費用の経済合理性についての観点から審議を行います。REIT運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、PM会社の選定・管理に関する事項として取締役会に報告がなされます。
- e. なお、前記 b の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。  
また、前記 c 又は d の手続において、決議の結果否決された場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。

(vii) 利害関係人取引に関する意思決定

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 (オ) 利害関係人取引に関する意思決定フロー」をご参照ください。

(オ) 本資産運用会社の報酬制度

(i) 本資産運用会社の運用報酬体系

本資産運用会社は、本投資法人の総資産（注）の額に連動する運用報酬（運用報酬Ⅰ）のほかに、本投資法人の当期純利益（注）に連動する運用報酬（運用報酬Ⅱ）を導入しています。

(ii) 本資産運用会社の役職員（REIT運用本部）の人事、運用報酬体系等

本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

（注） 「総資産」とは、直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（期間Ⅰ）については、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表（投信法第131条に基づく役員会の承認を受けたものをいいます。）に総資産として計上された額をいい、直前の決算期の4か月目の初日から決算期までの期間（期間Ⅱ）については、本投資法人の直前の決算期における貸借対照表に総資産として計上された額に期間Ⅰに本投資法人が取得した不動産等の取得価格を加算し、売却した不動産等の直前の決算期における貸借対照表上の評価額を減算した額をいいます。また、「当期純利益」とは、本投資法人の各営業期間における利益（運用報酬Ⅱ並びにそれに伴う消費税及び地方消費税の納付差額計上前の税引前当期純利益をいいます。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときは、その金額を補填した後の金額とし

ます。)をいいます。

### (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、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係人（後記（イ）に定義します。）との取引に関する自主ルール（「利害関係人取引規程」）を大要以下のとおり定めています。

#### (ア) 基本原則

利害関係人との間で、取引を行おうとする場合、金融商品取引法、投信法、投信法施行令及び利害関係人取引規程の定めを遵守するものとし、また、リスク・コンプライアンス室長は、法令、政令、規則、規約及び本資産運用会社社内規程に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき事前に審査するものとします。

#### (イ) 利害関係人の範囲

「利害関係人」とは、後記 a ないし 1 のいずれかに該当する者をいいます。

- a. 本資産運用会社
- b. 本資産運用会社の役員又は使用人
- c. 株式等の所有その他の方法により本資産運用会社の経営を実質的に支配している者又は株式等の所有その他の方法により本資産運用会社によって経営を実質的に支配されている者
- d. 金融商品取引法に規定する本資産運用会社の親法人等及び子法人等
- e. 業府令に規定する本資産運用会社の関係外国法人等
- f. 投信法及び投信法施行規則に定める本資産運用会社の利害関係人等（ただし、投資法人の委託を受けて行う資産の運用の場合に限ります。）
- g. 前記 c. ないし f. に定める者が金融商品取引法第 2 条第 8 項第 12 号ロに規定する投資一任契約に基づき資産の運用を受託し、金融商品取引法第 2 条第 8 項第 15 号に規定する組合契約その他の自己運用業務に係る出資契約（以下「組合契約その他の自己運用業務に係る出資契約」といいます。）に基づき自らその資産を運用し、若しくは金融商品取引法第 2 条第 8 項第 11 号に規定する投資顧問契約に基づき運用に係る助言を行う特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、株式会社等を含みます。以下同じです。）又は組合等
- h. a. ないし f. に定める者が資産流動化法に定める特定出資及び優先出資、株式若しくは持分その他の出資持分等を保有している特別目的会社又は組合
- i. 本資産運用会社及び本投資法人との間で、物件情報の提供等について協定（いわゆるパイプライン・サポート協定等）を締結している法人
- j. 役員又は従業員を、本資産運用会社の常勤役職員として派遣している法人
- k. 本投資法人の執行役員及び監督役員並びにこれらの者が代表権を有し又は総株主の議決権若しくは持分の過半数を有する会社その他の法人
- l. その他利害関係人取引規程の趣旨に照らし利害関係人として取り扱うことが適当であるとリスク・コンプライアンス室長が判断した者

(ウ) 利害関係人との取引基準

本投資法人が利害関係人との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

a. 物件の取得

- i. 本投資法人が利害関係人から、利害関係人取引の対象となる資産のうち、不動産又は不動産信託受益権（以下「対象不動産等」と総称します。）を取得する場合は、利害関係人ではない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した鑑定評価額超の価額で取得してはならないものとします。なお、鑑定評価額とは、当該物件等そのものの価額であり、取得にあたっての税金、登記費用等の取得諸費用、信託の設定に要する費用、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等を含みません。
- ii. 本投資法人が利害関係人から、対象不動産等以外の運用資産を取得する場合には、時価が把握できる場合には時価を、それ以外の場合には、前記 i に準じて算定された価額超の金額をもって取得してはなりません。
- iii. 本投資法人は、利害関係人が本投資法人へ譲渡することを前提に、一時的に SPC 等の組成を行う等して、対象不動産等を取得する場合には、その取得に際して負担した費用を前記 i の鑑定評価額に加えた金額をもって、本投資法人が当該利害関係人から対象不動産等を取得することができるものとします。

b. 物件の譲渡

- i. 本投資法人が利害関係人に対し、対象不動産等を譲渡する場合には、利害関係人ではない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した評価額未満の価額で譲渡してはならないものとします。なお、鑑定評価額とは、当該物件等そのものの価額であり、譲渡にあたっての税金、登記費用等の取得諸費用、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等を含みません。
- ii. 本投資法人が利害関係人に対し、対象不動産等以外の運用資産を譲渡する場合には、時価が把握できる場合には時価を、それ以外の場合には、前記 i に準じて算定された評価額未満の金額をもって譲渡してはなりません。

c. 物件の賃貸

本投資法人が利害関係人に対して、本投資法人で運用する不動産又はその他の運用資産を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係人ではない第三者の意見書等を参考のうえ、社会通念上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

d. 運用資産の管理業務等の委託

- i. 本資産運用会社は、不動産又はその他運用資産に係る管理業務を利害関係人に対して委託する場合は、社内規程等に準拠して、実績、会社信用度等を調査するほか、委託料の決定については、提供役務の内容等による市場水準を勘案し、投資家等（本投資法人の投資主を含みます。）の利益を害することがない公正な取引内容となるよう、決定するものとします。
- ii. 本資産運用会社が取得する対象不動産等に関し、利害関係人が既に不動産管理業務等を行っている場合には、原則として、取得後においても引き続き当該利害関係人に業務を委託することとしますが、委託料の決定については前記 i に準じて決定するものとします。

e. 売買、賃貸の媒介委託

本資産運用会社が、利害関係人に対して、不動産、土地の賃借権若しくは地上権、不動産信託受益権又はその他運用資産の売買に係る媒介の委託、又は不動産若しくはその他運用資産に係る賃貸の媒介の委託を行う場合には、いずれも宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。その後の改正を含みます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介難易度等を勘案して報酬額を決定するものとします。

f. 工事等の発注

本資産運用会社が、利害関係人に対して、不動産又はその他運用資産に係る修繕工事等の委託等をする場合は、利害関係人ではない第三者の見積り価格及び仕様等を比較検討したうえで、適正と判断される条件で工事等を発注するものとします。なお、修繕を含む改修工事等の発注が、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づく場合については、法令上別段の定めがある場合を除き、10 百万円以下のものは、意思決定フローにおいて投資法人の役員会の事前承認を必要としません。

(エ) 利益相反行為の防止等

本投資法人が利害関係人との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

- a. 本資産運用会社は、本投資法人が利害関係人と利害関係人取引を行う場合には、法令諸規則等及び本規程を遵守するとともに、本投資法人の利益を害する取引又は受託業務等の遂行上、不必要な取引を行わないことを基本原則とします。
- b. 本資産運用会社は、利害関係人以外との取引であっても、法令諸規則等を遵守し、これに違反して利益相反行為を行わないものとします。
- c. 本資産運用会社は、運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行ってはなりません。ただし、業府令第 129 条において定める行為についてはこの限りではありません。

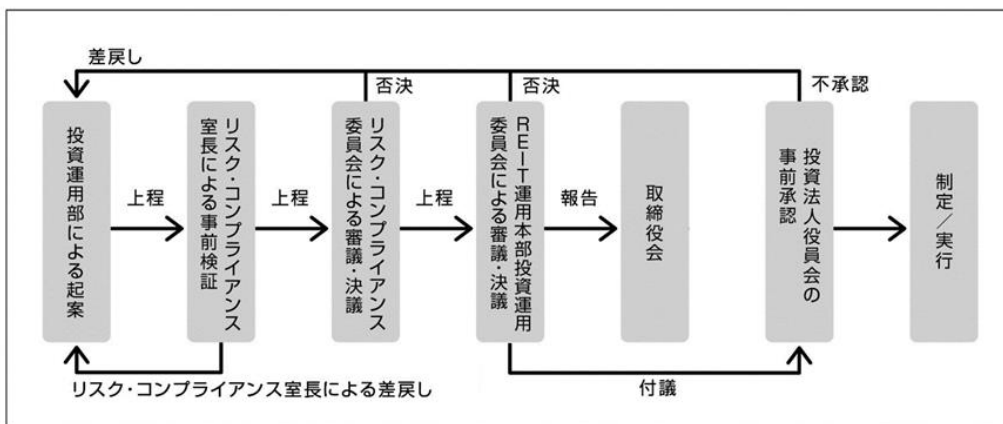
(オ) 利害関係人取引に関する意思決定フロー

本投資法人の委託を受けて行う資産の運用において投資運用部から立案される事案が利害関係人取引に該当する場合については、本資産運用会社の利害関係人取引規程に定めるところにより、慎重な意思決定を行い、顧客等の利益を害することがないように留意のうえ、以下の手続に従うものとします。

- a. 投資運用部により立案された利害関係人取引となる事案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、利害関係人取引案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、利害関係人取引案について、法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクの観点等に立った審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT 運用本部投資運用委員会に上程します。
- d. REIT 運用本部投資運用委員会は、利害関係人取引案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性及び経済合理性等についての観点から審議します。REIT 運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、投資法人役員会に付議されます。
- e. REIT 運用本部投資運用委員会による付議の後、直近で開催される投資法人役員会において、利害関係人取引案の審議を行います。投資法人役員会において承認がなされた場合には、REIT 運用本部により利害関係人取引が実行されます。

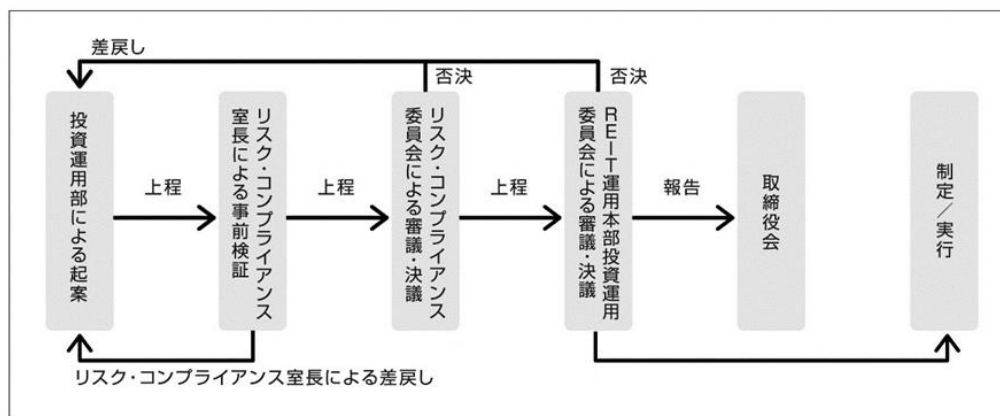
- f. なお、前記 b の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。  
また、前記 c 若しくは d の手続において決議の結果否決された場合、又は、前記 e の手続において承認がなされなかった場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。
- g. 別途、REIT 運用本部投資運用委員会は、前記 e において可決した利害関係人取引案を取締役に報告します。

＜本投資法人の資産運用に係る投資方針の決定、資産の取得及び売却に関する意思決定、資金調達に関する意思決定及び利害関係人取引に関する意思決定フロー＞



(注) 「資金調達に関する意思決定」においては、前記意思決定フロー中「投資運用部」を「財務企画部」と読み替えるものとします。

＜本投資法人の資産管理計画に関する意思決定、運用資産の管理・修繕に関する意思決定及びプロパティ・マネジメント会社の選定・管理に関する意思決定フロー＞



(注) 「利害関係人取引」に該当するものを除きます。

## ② 運用体制の採用理由

### (ア) 利益相反取引に対する取締役会が果たす機能

本資産運用会社の取締役会は、利益相反取引案を始め、本投資法人の資産運用に関する重要な事案については、REIT運用本部投資運用委員会よりその議決内容の報告を受け、報告を受けた利害関係人取引案を本投資法人の役員会に付議します。取締役会自身はその審議・決議は行わないことで意思決定フローの実効性を確保しています。

### (イ) 利益相反取引に対するリスク・コンプライアンス室長が果たす機能

リスク・コンプライアンス室長は、利益相反取引案を始め、本投資法人の資産運用に関する事案について、法令等に照らして事前検証を行い、問題があるものについては差し戻しを行う権限を持つことにより、意思決定フローにおける社内牽制機能の実効性を確保しています。なお、現任のリスク・コンプライアンス室長は下記の略歴のとおりスポンサーからの出向者ですが、係る受入れについては、本資産運用会社の取締役会においてリスク・コンプライアンス室長としての適任性等の判断を行ったうえ、その決議を経て決定しております。

【リスク・コンプライアンス室長の主要略歴】

氏名	主要略歴	
井手 義則	1991年4月	株式会社ミリオンカード・サービス（現 三菱UFJニコス株式会社）入社
	2004年9月	株式会社グローヴァー 入社 ICT事業部 マネージャー
	2005年8月	株式会社東京リーガルマインド 入社 法人営業本部 マネージャー
	2006年8月	株式会社東京スター銀行 入行 リテールバンキンググループ アシスタント・バイスプレジデント
	2008年4月	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ 入社 取締役 コンプライアンスオフィサー
	2012年6月	サンフロンティア不動産株式会社 入社 内部監査室長
	2016年4月	トーセイ株式会社 入社 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 出向 リスク・コンプライアンス室 シニアマネージャー
	2016年4月	同社 リスク・コンプライアンス室長（現任）

(ウ) 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能

本資産運用会社の自主設置機関である REIT 運用本部投資委員会及びリスク・コンプライアンス委員会においては、それぞれ1名以上の外部専門家を委員として加えており、その出席がない場合には開催ができないものとしています。また、決議は外部委員の賛成を含む出席委員の全員一致をもって行います。これにより、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。

【リスク・コンプライアンス委員会及びREIT運用本部投資運用委員会における外部委員の主要略歴】

氏名	主要略歴	
稲葉 不二男	1973年4月	三共株式会社 入社
	1980年8月	衆議院議員秘書
	1995年4月	弁護士登録
	1995年4月	稲葉法律事務所（現 銀座イースト法律事務所）開設（現任）
	2006年4月	東京地方裁判所 民事調停委員
	2007年6月	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 リスク・コンプライアンス委員会 外部委員（現任）

天田 淳一	1995年4月	株式会社大京 入社
	2001年3月	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所 入社
	2003年6月	東京建物株式会社 入社
	2007年9月	株式会社みづき不動産鑑定士事務所 代表取締役（現任）
	2008年7月	丸紅アセットマネジメント株式会社 投資委員会 外部委員（現任）
	2014年9月	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 REIT 運用本部投資運用委員会 外部委員（現任）

### 3. スポンサー関係者等との取引等

#### (1) 利害関係人等との取引等

「3. スポンサー関係者等との取引等」において、利害関係人等とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定義される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人取引規程に定義される利害関係人をいいます。以下同じです。

#### (ア) 売買取引

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	10,692 百万円	1,150 百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
トーセイ株式会社	8,880 百万円 (83.1%)	-百万円 (-%)
合計	8,880 百万円 (83.1%)	-百万円 (-%)

#### (イ) 賃貸借取引

利害関係人等との賃貸借取引は、以下のとおりです。

賃借人	取得資産	年間賃料（百万円）（注1）	取引総額に占める割合
トーセイ・コミュニティ株式会社	KM 新宿ビル	157	4.1%
	日本橋浜町ビル	151	4.0%
	関内トーセイビルII	285	7.5%



	西葛西トーセイビル	126	3.3%
	新横浜センタービル	132	3.5%
	西台NCビル	140	3.7%
	JPT元町ビル(注2)	190	5.0%
	長者町デュオビル	83	2.2%
	NU関内ビル	288	7.5%
	東戸塚ウエストビル	196	5.1%
	稲毛海岸ビル	187	4.9%
	セレクション初富	28	0.7%
	和紅ビル	111	2.9%
	T's garden 高円寺	100	2.6%
	ライブ赤羽	96	2.5%
	月光町アパートメント	68	1.8%
	T's garden 川崎大師	68	1.8%
	アビタート蒲田	50	1.3%
	アブニール白妙	65	1.7%
	ドミトリー原町田	55	1.5%
	SEA SCAPE 千葉みなと	210	5.5%
	プライムガーデン	57	1.5%
	T's garden 新小岩	46	1.2%
	マイルストーン東久留米	123	3.2%
	T's garden 西船橋	60	1.6%
	クエスト山手台	55	1.4%
	サンセール与野本町	48	1.3%
	Jパレス桜台	68	1.8%
	ペルソナーージュ横浜	51	1.3%
	T's garden 西八王子 WEST	46	1.2%
トーセイ株式会社	JPT元町ビル(注2)	31	0.8%

トーセイ株式会社／トーセイ・コミュニティ株式会社	多摩センタートーセイビル（注3）	328	8.6%
	武蔵藤沢トーセイビル（注4）	144	3.8%

(注1) 「年間賃料」は、2019年4月30日現在における各取得資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。以下同じです。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている取得資産についてはその合計額であり、また、消費税等は含みません。以下同じです。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該取得資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナント（パススルー型ML契約の賃借人が賃料固定型ML契約を締結している場合は、当該賃料固定型ML契約の賃借人をエンドテナントとして扱います。以下同じです。）との間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。以下同じです。

(注2) 前記にかかわらず、本物件については、2016年2月29日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、そのうち2階（賃貸面積919.15㎡）については2016年9月9日付で、7階一部区画（賃貸面積316.04㎡）については2016年9月28日付で、トーセイ・コミュニティ及びトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されていることから、年間賃料については、当該賃料固定型ML契約に基づき記載しています。

(注3) 前記にかかわらず、本物件については、2014年7月31日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結され、さらに同日付で同社及びトーセイとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、同社とトーセイとの間のパススルー型ML契約は、本投資法人による取得時に、賃料固定型ML契約に変更されたことから、年間賃料については、当該賃料固定型ML契約に基づき記載しています。同ML契約は2016年11月27日付で終了しましたが、トーセイ・コミュニティ及びトーセイは、2016年11月22日付で、2016年11月28日を始期とし2020年11月30日を終期とする新たな賃料固定型ML契約を締結しています。

(注4) 前記にかかわらず、本物件については、2015年9月30日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティとの間でパススルー型ML契約が締結され、本投資法人による取得時に、トーセイ・コミュニティ及びトーセイとの間で賃料固定型ML契約が締結されていることから、年間賃料については、当該賃料固定型ML契約に基づき記載しています。

(ウ) PM業務の委託取引（単位：百万円）

利害関係人等とのPM業務の委託取引は、以下のとおりです。

委託先	取得資産	委託費用（年間）（注）	取引総額に占める割合
トーセイ・コミュニティ株式会社	多摩センタートーセイビル	7	6.1%
	KM新宿ビル	6	5.7%
	日本橋浜町ビル	3	3.0%

関内トーセイビルⅡ	6	5.5%
西葛西トーセイビル	3	2.3%
新横浜センタービル	4	3.5%
西台NCビル	3	2.7%
JPT元町ビル	4	3.6%
長者町デュオビル	2	1.6%
NU関内ビル	6	5.5%
東戸塚ウエストビル	4	3.4%
稲毛海岸ビル	4	3.7%
武蔵藤沢トーセイビル	2	1.9%
セレクション初富	1	0.6%
和紅ビル	4	3.2%
T's garden 高円寺	5	4.5%
ライブ赤羽	5	4.4%
月光町アパートメント	3	2.3%
T's garden 川崎大師	4	3.2%
アビタート蒲田	2	2.1%
アブニール白妙	3	2.4%
ドミトリー原町田	2	2.0%
SEA SCAPE 千葉みなと	6	5.5%
プライムガーデン	2	1.9%
T's garden 新小岩	2	2.1%
マイルストーン東久留米	6	5.0%
T's garden 西船橋	2	2.2%
クエスト山手台	2	1.7%
サンセール与野本町	3	2.4%
Jパレス桜台	3	2.4%
ペルソナージュ横浜	2	1.8%

	T's garden 西八王子 WEST	2	1.6%
--	----------------------	---	------

(注)「委託費用(年間)」は、第9期における委託費用(実績)を2倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(2) 物件取得等の状況

第9期(2018年11月1日～2019年4月30日)における利害関係人等からの物件取得等の状況は、以下のとおりです。

(ア) 取得

物件の名称	投資法人	前所有者	前々所有者	前々々所有者
	③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得価格(注1) 取得時期	①、②、③ 取得価格(注1) 取得時期	①、②、③ 取得価格(注1) 取得時期
NU 関内ビル	本投資法人規約の「資産運用の基本方針」に定める中長期にわたる安定した収益を確保し、運用資産の着実な成長を実現するため、本物件を取得しました。 当該物件の収益性の評価を行った結果、当該物件の取得は本投資法人の投資基準に合致し、取得価格は妥当であると判断しました。	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	3,800 百万円	3,703 百万円	—	—
	2018年11月	2017年11月	—	—
東戸塚ウエストビル	本投資法人規約の「資産運用の基本方針」に定める中長期にわたる安定した収益を確保し、運用資産の着実な成長を実現するため、本物件を取得しました。 当該物件の収益性の評価を行った結果、当該物件の取得は本投資法人の投資基準に合致し、取得価格は妥当であると判断しました。	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	2,650 百万円	2,429 百万円	—	—

	2018年11月	2018年4月	—	—
Jパレス桜台	本投資法人規約の「資産運用の基本方針」に定める中長期にわたる安定した収益を確保し、運用資産の着実な成長を実現するため、本物件を取得しました。 当該物件の収益性の評価を行った結果、当該物件の取得は本投資法人の投資基準に合致し、取得価格は妥当であると判断しました。	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	1,090百万円	1,062百万円	—	—
	2018年11月	2018年4月	—	—
ペルソナーージュ横浜	本投資法人規約の「資産運用の基本方針」に定める中長期にわたる安定した収益を確保し、運用資産の着実な成長を実現するため、本物件を取得しました。 当該物件の収益性の評価を行った結果、当該物件の取得は本投資法人の投資基準に合致し、取得価格は妥当であると判断しました。	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	740百万円	720百万円	—	—
	2018年11月	2018年4月	—	—
T's garden 西八王子 WEST	本投資法人規約の「資産運用の基本方針」に定める中長期にわたる安定した収益を確保し、運用資産の着実な成長を実現するため、本物件を取得しました。 当該物件の収益性の評価を行った結果、当該物件の取得は本投資法人の投資基準に合致し、取得価格は妥当であると判断しました。	①トーセイ株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③不動産投資目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—

	600 百万円	(注2)	—	—
	2018 年 11 月	2015 年 11 月	—	—

(注1)「取得価格」は、前所有者の会計上の帳簿価格（取得原価）を記載しています。

(注2) 1年を超えて物件を所有しているため記載を省略しています。

(イ) 譲渡

該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

(ア) 選定方針

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、J-REIT での不動産鑑定機関に採用された実績、経営状況、納期の信頼性及び所属不動産鑑定士数を総合的に勘案の上、選定します。また、不動産鑑定業務を委託する業者の候補は常時複数を確認しておき、取引の内容、相手先などから、適切な鑑定業者を選定し、委託を行います。

(イ) 鑑定事務所の委託・評価基準

委託に際しては、後記に掲げる項目を全て満たす委託先を選定します。

- ・ 不動産鑑定士が3名以上在籍すること。
- ・ 不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること。
- ・ 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無いこと。
- ・ 直近の3年間の本投資法人又は本資産運用会社からの実績において、不適切な事実の発生がないこと。
- ・ 依頼する不動産鑑定評価についての報酬が、その業務内容及び鑑定評価の作成に当たり相応の水準であること。

(ウ) 不動産鑑定機関の概要

第9期末日（2019年4月30日）現在において所有している36物件の不動産鑑定機関の概要は、以下のとおりです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数(注)	選定理由
多摩センタートーセイビル KM 新宿ビル 日本橋浜町ビル	一般財団法人日本 不動産研究所	〒105-8485 東京都港区海岸一丁目2-3	267	前記の委託・評価基準に合致するとともに、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、不動産鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことか

西台NCビル 白山麻の実ビル 稲毛海岸ビル 武蔵藤沢トーセイビル セレクション初富 和紅ビル T's garden 高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden 川崎大師 アビタート蒲田 アブニール白妙 ドミトリー原町田 ツイン・アベニュー マイルストーン東久留米 T's garden 西八王子 WEST				ら選定しました。
関内トーセイビルⅡ 西葛西トーセイビル NU 関内ビル 東戸塚ウエストビル プライムガーデン T's garden 新小岩 ルミエール3番館 T's garden 西船橋 クエスト山手台 サンセール与野本町 Rising Place 川崎二番館 ペルソナージュ横浜	日本ヴァリュアーズ 株式会社	〒102-0071 東京都千代田区富士見二丁目 4-3	19	前記の委託・評価基準に合致するとともに、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、不動産鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。
新横浜センタービル	JLL 森井鑑定株式会社	〒103-0025	33	前記の委託・評価基準に合致するとともに、他上場投資法

JPT 元町ビル 長者町デュオビル SEA SCAPE 千葉みなと Jパレス桜台		東京都中央区日本橋茅場町一丁目 8-3		人を含む豊富な受託実績を有しており、不動産鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。
---	--	---------------------	--	--

(注) 2019年7月23日現在、当該不動産鑑定機関のホームページに掲載されている不動産鑑定士の人数を記載しています。

## (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

### (ア) 選定方針

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、J-REIT でのエンジニアリング・レポート作成機関に採用された実績、経営状況及び納期の信頼性を総合的に勘案の上、選定します。また、エンジニアリング・レポート作成業務を委託する業者の候補は常時複数を確認しておき、取引の内容、相手先などから、適切な業者を選定し、委託を行います。

### (イ) エンジニアリング・レポート作成機関の委託・評価基準

委託に際しては、後記に掲げる項目を全て満たす委託先を選定します。

- ・ 性能評価機関認定、国内証券取引所上場もしくはその子会社・関連会社又は資本金1千万円以上であること。
- ・ 不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること。
- ・ 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無いこと。
- ・ 直近の3年間の本投資法人又は本資産運用会社からの実績において、不適切な事実の発生がないこと。
- ・ 依頼するエンジニアリング・レポートの作成についての報酬が、その業務内容及びエンジニアリング・レポートの作成に当たり相応の水準であること。

### (ウ) エンジニアリング・レポート作成機関の概要

第9期末日（2019年4月30日）現在において所有している36物件のエンジニアリング・レポート作成機関の概要は、以下のとおりです。

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
関内トーセイビルⅡ 西葛西トーセイビル 東戸塚ウエストビル T's garden 高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden 川崎大師	株式会社ハイ国際 コンサルタント	〒108-0074 東京都港区高輪二丁目 19-17	土木・建築工事、 建築設備工事に関 する企画、設計、 施工、監理及びコ ンサルタント、不 動産・建築の市場 調査及びコンサル	前記の委託・評価基準に合致するとともに、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。



<p>アビタート蒲田          アブニール白妙          ドミトリー原町田          T's garden 新小岩          ツイン・アベニュー          T's garden 西船橋          クエスト山手台          T's garden 西八王子 WEST</p>			<p>タント業務。</p>	
<p>多摩センタートーセイビル          KM 新宿ビル          日本橋浜町ビル          JPT 元町ビル          稲毛海岸ビル          和紅ビル          マイルストーン東久留米</p>	<p>デロイトトーマツ          P R S株式会社</p>	<p>〒100-0005          東京都千代田区丸の内三丁目          3-1</p>	<p>建物状況調査、耐震診断、土壌汚染調査・コンサルティング、構造設計・監理、コンストラクションマネジメント等。</p>	<p>前記の委託・評価基準に合致するとともに、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。</p>
<p>新横浜センタービル          西台NCビル          長者町デュオビル          NU 関内ビル          武蔵藤沢トーセイビル          セレクション初富          SEA SCAPE 千葉みなと          プライムガーデン          ルミエール3番館          Rising Place 川崎二番館          Jパレス桜台          ペルソナージュ横浜</p>	<p>SOMPO リスクマネジメント株式会社</p>	<p>〒160-0023          東京都新宿区西新宿一丁目          24-1</p>	<p>リスクコンサルティング事業、サイバーセキュリティ事業。</p>	<p>前記の委託・評価基準に合致するとともに、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。</p>
<p>白山麻の実ビル          サンセール与野本町</p>	<p>東京海上日動リスクコンサルティング株</p>	<p>〒100-0004          東京都千代田区大手町一丁目</p>	<p>リスクコンサルティング</p>	<p>前記の委託・評価基準に合致するとともに、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、不動産</p>

	株式会社	5-1		マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。
--	------	-----	--	-------------------------------

(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、重要情報の公正かつ適時・適切・継続的な開示方針を定め、会社法、金融商品取引法、投信法その他関連諸法令の趣旨、東京証券取引所及び投信協会の諸規則を遵守することに加え、本投資法人の投資主・投資家をはじめとするあらゆるステークホルダーの本投資法人に対する理解を促進し、その適正な評価に資する開示をすることを基本方針としております。

こうした基本方針に基づく IR 活動を通じて、投資主及び投資家の皆様と意見交換を行うことにより、相互理解を深め、信頼関係を構築してまいります。

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、情報開示業務管理規程を制定しています。

当該規程に従い、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っています。

③ IR 活動

本投資法人が予定する年間の IR スケジュールは以下のとおりです。

- ・ 決算月 : 4月、10月
- ・ 決算発表（決算短信） : 6月、12月
- ・ 決算アナリスト説明会 : 6月、12月
- ・ 資産運用報告書発送 : 7月、1月

前記活動のほか、適宜、国内外の機関投資家向けロードショーや各種カンファレンスの参加等を通じて幅広い IR 活動を行ってまいります。

IR 関係資料については、決算短信のほか、資産運用報告書、有価証券報告書、アナリスト説明会資料等についてもホームページに掲載することにより、説明会等に参加されていない投資家の方々にも、参加者と同等の情報配信を行います。

また、プレスリリース、パフォーマンス（稼働率等）等、ホームページを通じてタイムリーに開示し、幅広い投資家層への充実した情報開示を実施します。

(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、反社会的勢力排除に向けた対応方針及び具体的な手続きについて、コンプライアンス・マニュアルにおいて「反社会的勢力との一切の関係拒絶」を定め、反社会的勢力による暴力的行為その他の不当な行為等に直面した場合には、個人で対応することなく、会社全体の組織で対応し、所轄の警察当局に連絡し冷静に法に則った対応をすることを定めております。

以 上