

平成 29 年 3 月 31 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

マリモ地方創生リート投資法人

代表者名 執行役員 北方 隆士
(コード:3470)

問合せ先 TEL. 03-6205-4755

資産運用会社名

マリモ・アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 北方 隆士

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

マリモ地方創生リート投資法人（以下「本投資法人」及びマリモ・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において、「コンプライアンス」とは、「業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程等及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ健全かつ誠実な企業活動を全うすること」と考えており、コンプライアンスの不徹底が会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとして位置付けると共に、役員及び従業員に対してはその遵守を求めています。

それを踏まえ、本投資法人は、「内部者取引等防止規程」を制定し、役員による本投資法人の発行する投資証券、新投資口予約権証券及び投資法人債券の売買を原則として禁止し、インサイダー取引の防止に努めると共に、役員は本投資法人の公共性を認識し、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）

（以下「金融商品取引法」といいます。）等の関係諸法令、金融商品取引所の定める諸規則及び内部者取引等防止規程を遵守し、法人関係情報等の適切な管理と内部者取引の未然防止に努めるものとしています。また本投資法人は、「役員会規程」を制定し、3 か月に 1 回以上、役員会において執行役員が本資産運用会社の業務執行状況を報告すると共に、本投資法人及び本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を報告事項とし、法令等遵守態勢の強化を図っています。

本資産運用会社においては、「コンプライアンス規程」を制定し、役員及び従業員へのコンプライアンス・マインドの周知、醸成に努めると共に、「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」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、当該各種規程類を遵守することにより投資運用リスクの管理に努めています。また、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引について、「内部者取引等防止規程」を遵守することにより、その未然防止に努めています。

なお、本資産運用会社におけるコンプライアンスの組織体系とその役割は以下のとおりです。

① 取締役会

取締役3名にて取締役会を構成しています。

取締役会は、規程の制定、人事等の極めて重要な事項を決定するほか、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の制定及び改定等を決定します。

② コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、「コンプライアンス委員会規程」に定める以下の各事項を決議します。なお、コンプライアンス委員会の開催要件を委員総数の3分の2以上（コンプライアンス・オフィサーと外部委員は必須）の出席、決議要件を出席委員の全会一致とすることにより、審議の妥当性を確保しています。

- ・コンプライアンスに関する規程等の制定及び改定に関する事項の審議及び決議
- ・利害関係人等取引規程に定義する利害関係人等との取引に関する事項の審議及び決議
- ・資産運用に関するリスク及びコンプライアンスに関する事項に関する事項の審議及び決議
- ・その他コンプライアンス・オフィサー又は取締役が必要と認めた事項の審議及び決議

③ コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスの統括部署としてコンプライアンス全般の企画、立案及び推進を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスの観点に照らし問題が発生している又は発生するおそれがあると判断したときは、関係部署等に対し必要な意見又は指示を行うことができます。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスに関連し、コンプライアンスの推進に関する進捗状況その他の本資産運用会社の業務のコンプライアンスに関する事項について、少なくとも3か月に1回、取締役会に報告します。

(2) 投資主の状況

平成 28 年 12 月 31 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社マリモ	本投資法人のスポンサーであり、本資産運用会社に 91%出資している株式会社マリモホールディングスの 100%子会社です。 平成 28 年 2 月 24 日付で、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーパイプライン・サポート契約を締結しています。	10,000	11.0
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	特段の関係はありません。	7,893	8.7
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	特段の関係はありません。	5,875	6.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	特段の関係はありません。	3,230	3.6
野村信託銀行株式会社 (投信口)	特段の関係はありません。	3,128	3.4
全国共済水産業協同組合連合会	特段の関係はありません。	1,759	1.9
世界心道教	特段の関係はありません。	1,126	1.2
大和証券株式会社	特段の関係はありません。	910	1.0
一般社団法人再生事業支援開発	特段の関係はありません。	876	1.0
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	特段の関係はありません。	866	1.0
上位 10 名合計		35,663	39.2

(注) 「比率」とは、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ます。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 29 年 3 月 31 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
株式会社マリモホールディングス	本投資法人のスポンサーである株式会社マリモの親会社です。 出資の経緯：株式会社マリモホールディングス及び株式会社マリモ並びにそれらの子会社がグループ経営の強化及び各事業会社の自主自立した効率経営の実現を目的として平成 28 年 11 月 1 日付で純粋持株会社制へ移行したことにより、株式会社マリモは、その保有していた本資産運用会社の全株式を同日付で株式会社マリモホールディングスへ譲渡しました。	1,820	91.0
株式会社リビタ	平成 28 年 2 月 12 日付で、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーパイプライン・サポート契約を締結しています。 出資の経緯：地方創生の理念の共感並びに REIT 事業のサポート及びマリモとのコラボレーションも視野に入れての REIT 事業協力のため。	100	5.0
株式会社三重銀行	平成 28 年 2 月 23 日付で、本投資法人及び本資産運用会社との間で、サポート協定を締結しています。 出資の経緯：マリモへの不動産融資実績に基づく、REIT へのシンジケートローンの組成及び物件情報提供などの REIT 事業協力のため。	50	2.5
株式会社みちのく銀行	平成 28 年 2 月 23 日付で、本投資法人及び本資産運用会社との間で、サポート協定を締結しています。 出資の経緯：マリモへの不動産融資実績に基づく、物件情報提供などの REIT 事業協力のため。	30	1.5
	上位 10 名合計	2,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株数の比率をいいます。

(4) 投資方針・投資対象

本投資法人は、基本理念である「地方の創生」(注)への貢献を実現するため、地方の不動産マーケットに関する多彩なノウハウを有するスポンサーである株式会社マリモ(以下「マリモ」ということがあります。)からのサポートを活かし、主として地方に所在するレジデンス及び商業施設を中心としたポートフォリオを構築し、ホテル、オフィス及び駐車場へ総合的に投資します。

また、本投資法人は、各地方の特性に応じた総合型収益不動産(賃料等の収益の創出を見込むことができる、レジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場の総称をいいます。以下同じです。)への投資を通じて、東京一極集中の是正を目指した「まちの活性化」、「雇用の創出」及び「地域経済の活性化」を実現し、「地方から日本を強くしていく」という基本理念の実現を目指します。そのため、本投資法人は、主として地方に所在する物件に投資を行います。一方、地方に所在する物件については、収益性が高いものであっても、不動産売買市場への参加者が限定される傾向にあることから、市況が悪化した際等には、相対的に流動性が低くなる場合があるため、例えば投資すべき物件がある等の理由により資産入替えを行おうとした場合等に、本投資法人が希望する価格で売却できないことも想定されます。また、地方に所在する物件に限定せずに資産規模を拡大することで、スケールメリットを活かした資産運用を行うことができます。これらの背景から、本投資法人は東京圏に所在する不動産にも投資を行います。

地方を中心とした総合型ポートフォリオを構築することにより、本投資法人は、「相対的に高い利回り」かつ「安定的な収益」の確保と地域分散及び用途分散を図った運用資産の確実な成長を志向し、これによる投資主価値の中長期にわたる向上を目指します。

本投資法人による総合型収益不動産への投資は、投資資金の地域社会への還流を通じて、当該物件の所在するまち自体の魅力が向上することにより、人々がそこに集うようになり、様々な経済活動が促進され、地域活性化に繋がる効果が期待されます。本投資法人が考える「地方において魅力的なレジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場に投資し、地域社会へ貢献することにより、人が動き、経済が動き、都市そのものが動きだし、地域活性化に繋がる」とはこのような意味を有しています。

(注) 本投資法人は、「地方の創生」を、「東京一極集中」を是正し、日本全国に住む人々が自らの地域の未来に希望を持ち、個性豊かで潤いのある生活を送ることができる地域社会を創生すること」と定義しています。

(イ) 地域別投資比率(取得価格ベース)

地方(東京圏を除いた全国の地域): 70%以上

地方を地方都市とその他地域に区分します。「地方都市」とは、東京圏を除いた人口20万人以上の都市をいい、「その他地域」とは、地方都市及び東京圏を除いた全国の地域をいいます。

なお、本投資法人は、レジデンスについては地方都市に所在する不動産を中心に、商業施設については地方に所在する不動産を中心に投資し、東京圏に所在する不動産にも投資します。ホテル及び駐車場については地方に所在する不動産に、オフィスについては地方都市に所在する不動産に投資します。

東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）： 30%以下

投資比率	投資エリア区分			用途(注)				
				レジデンス	商業施設	ホテル	オフィス	駐車場
70 % 以上	地方	地方都市	東京圏を除いた人口 20 万人以上の都市	●	●	●	●	●
		その他地域	地方都市及び東京圏を除いた全国の地域		●	●		●
30 % 以下	東京圏		東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県	●	●			

(注) 1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途とします。

運用期間

本投資法人は、原則として、中長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件の取得は行いません。売却を検討する場合は、市場状況を勘案し、ポートフォリオ全体に与える影響等を考慮し、総合的に判断します。ただし、投資物件について以下に該当する事象が発生した場合には、当該物件の短期売却を検討及び実施することがあります。

- a. 平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与する場合
- b. 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損、劣化等により、当初想定した賃貸事業収支の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みがないと判断される場合
- c. 本投資法人のポートフォリオ構築上、売却を行うことが投資法人の中長期的な戦略から見て適切であると判断される場合

(ロ) 投資対象

本投資法人は、マリモの多彩なノウハウの活用が特に期待でき、収益も相対的に安定していると考えられるレジデンスと、まちの活性化につながるともに、マリモの市街地再開発(注)事業による取得機会を期待することができる商業施設を中心としたポートフォリオを構築しつつ、異なる収益特性を有する資産の組み合わせによるリスク分散を図ることを目的に、ホテル、オフィス及び駐車場へも投資します。

具体的には、本投資法人は、以下のとおり、レジデンス、商業施設、ホテル、オフィス及び駐車場という各用途の物件について、共通及び用途ごとの個別の投資基準及び投資対象に基づき、総合型収益不動産に投資します。

(注) 「市街地再開発」とは、市街地内の土地の合理化と健全な高度利用、都市の機能更新を図る再開発をいいます。

投資基準 (共通)

立地	用途、地域、規模ごとの特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。
構造	主要部分(注 1)が鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造又はこれらの構造に類する物件とします。なお、借地権が設定された土地(底地)を取得する場合の、当該土地上の建物については、本基準を適用しません。以下、投資基準のうち建物に関するものについて全て同様とします。
耐震性	原則として、新耐震基準(注 2)に基づく建築物に相当する耐震性を有している物件を投資対象とします。昭和 56 年 6 月に改正される以前の耐震基準(いわゆる「旧耐震基準」をいいます。)により設計及び施工された物件については、第三者専門機関による耐震性能基準等に基づき、新耐震基準により設計された建物と同等水準以上の耐震性能を有しているものと確認できたもの、又は取得までに耐震補強工事を完了している物件のみ投資することができます。取得時において、1 物件あたり PML 値(注 3)が 15%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保することで投資することができます。
遵法性	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。)、関連する諸法令を遵守している物件、又は取得までに遵守することが確定していることを原則とします。ただし、既存不適格物件(注 4)については投資を行うことができます。
環境・地質	専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該有害物質に関連する全ての法令に基づき、適法に保管あるいは処理等がなされている等により、当該有害物質等が内在していることが運用上の障害となる可能性が低いと判断された物件とします。
稼働率	原則として、安定稼働している物件とし、具体的には本投資法人の取得判断の時点において稼働率が 80%以上の物件とします。ただし、稼働率が 80%を下回る場合においても、本投資法人の取得以後、80%に達する可能性が十分に高いと判断される場合には、例外的に取得できるものとします。なお、この場合、その達成までに 3 か月以上要すると判断した場合には、スポンサーであるマリモへ賃料固定型マスターリース契約の締結を依頼し、導入するものとします。

テナント	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントの属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資します。 ・特定のエンドテナントからの賃料収入が、本投資法人のポートフォリオ全体の賃料収入に占める比率（6月末及び12月末の契約賃料をベースとします。）は、25%を上限とします。
権利関係	<p>土地及び建物を取得する場合には、原則として、敷地を含め一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件を投資対象とします。また、借地権が設定された土地（底地）を取得する場合には、原則として、事業用定期借地権設定契約又は一般定期借地権設定契約が締結されており、借地権者の属性や賃料負担能力が十分と判断できるとともに、借地期間満了後の収益確保が見込めると判断した物件を投資対象とします。</p> <p>ただし、以下の形態の物件についても、各々の定める検証を行った上で、投資対象とすることがあります。</p> <p><共有物件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理運営（賃貸・改良行為等を含みます。以下同じです。）の自由度を確保するため、取得する共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。 <p><区分所有建物及びその敷地></p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理運営の自由度を確保するため、1区分所有権あたりの延床面積が200坪以上であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。 <p><借地権付建物></p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を対象とします。 ・底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 <p><借地権が設定された土地（底地）></p> <ul style="list-style-type: none"> ・原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定されている土地のみを投資対象とします。

	<ul style="list-style-type: none"> ・借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。 <p><境界確定が未了の物件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・隣接地との境界確定が未了の物件については、隣接地の所有者との協議状況その他の従前の経緯、当該土地及び隣接地の所有者等を含む土地の利用状況、将来の紛争可能性、その他境界確定が未了であることに起因して当該建物に対する遵法性の観点等から考え得る検証を行い、これらの影響等について総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証した上で適切と認める場合には、投資対象とします。 <p><用益権が設定されている物件及び越境物が存在する物件></p> <ul style="list-style-type: none"> ・第三者による地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 ・隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者の属性、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。
現物不動産と信託受益権の選択	投資物件の取得にあたり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断します。
最低投資額	<ul style="list-style-type: none"> ・レジデンス及びホテルについては、1物件あたり3億円（取得価格ベース）とします。 ・商業施設及び駐車場については、1物件あたり2億円（取得価格ベース）とします。 ・オフィスについては、1物件あたり5億円（取得価格ベース）とします。 <p>ただし、持分の追加取得や隣地買増し等の場合には、これらの基準は適用しません。</p>
最高投資額	1物件取得後の取得価格総額に対する当該物件の取得価格の比率は、25%を上限とします。

(注1) 「主要部分」とは、投資対象の延床面積合計において80%以上の延床面積を占めている部分をいいます。

(注2) 「新耐震基準」とは、建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和55年政令第196号）による改正（昭和56年施行）後の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）に基づく構造基準をいいます。

(注3) 「PML値」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、上記においては、「PML」とは想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。なお、PML値と地震PML値は同義です。

(注4) 「既存不適格物件」とは、建築基準法第3条第2項の規定により、建築物の一部又は全部につき建築基準法令の一部又は全部の規定の適用を受けない建築物をいいます。

a. レジデンス

i. 投資エリア

地方都市を中心に、東京圏にも投資します。

ii. 投資基準

景気に左右されずに比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込め、稼働率の安定性を望むことができ、かつ立地条件やエリアに見合った建物スペック、賃料設定に鑑みて、近隣競合物件との比較において競争力が維持できる物件に投資します。

iii. 投資対象

本投資法人は、以下のシングルタイプからファミリータイプまで幅広いレジデンスに投資します(注1)。

タイプ	主たるテナント対象 1戸当たりの専有面積	立地
シングル	単身世帯 35㎡未満	最寄駅（主要なバス停(注2)を含みます。以下同じです。）からの距離が徒歩10分以内を目途とします。ただし、大学等の教育施設への通学圏内等（自転車で10分以内(注3)）で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地はこれに限られません。
コンパクト	2人程度の世帯 35㎡以上50㎡未満	最寄駅（主要なバス停を含みます。）からの距離が徒歩15分以内を目途とします。ただし、住環境が良く、近隣にスーパーマーケット等の地域貢献型商業施設が所在するなど、生活利便性の高い地域と見込まれる立地はこれに限られません。
ファミリー	3人以上の世帯 50㎡以上	

(注1) 1戸当たりの専有面積に関して、35㎡未満、35㎡以上50㎡未満、50㎡以上の3つのレンジのうち、該当する戸数が最も多いレンジによって物件のタイプを決定するものとします。

(注2) 「主要なバス停」とは、終日にわたり定期的にバスが運行され、日常的に通勤・通学に利用されているバス停をいいます。以下同じです。

(注3) 自転車での所要時間は、分速250mの速さで移動した場合の時間（単位未満切上げ）で算出します。

b. 商業施設

i. 投資エリア

地方を中心に、東京圏にも投資します。

ii. 投資基準

- (a) 商圏分析によって評価された立地の物件について投資します。
- (b) 地域貢献性（日常生活に必要な施設であり、地域住民の利便性に資するものであること）のほか、運用安定性及び資産性が望める物件に、立地条件、視認性、周辺競合状況等を鑑みて投資します。
- (c) 主要テナントにおいては、原則として固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が見込め、地域住民の生活利便に繋がっている物件や、地域の生活に密着し、安定した購買需要が見込める物件に投資します。

iii. 投資対象

本投資法人は、シングルテナント及び複数テナントの幅広い商業施設に投資します。

地域貢献型商業施設		
スペシャリティストア (SS)	ネイバーフッドショッピング センター (NSC)	リージョナルショッピング センター (RSC)
<ul style="list-style-type: none"> ・スーパーマーケット ドラッグストア コンビニエンスストア スポーツクラブ等 の各種専門店を有する商業施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・家電量販店等の専門店 ・複数の各種専門店を有する中規模ショッピングセンター 	<ul style="list-style-type: none"> ・多数の専門店（一般的には 100 テナント以上）を有する大規模ショッピングセンター
商圏分析による立地		
1km 商圏において商圏人口 1 万人以上の人口集積度の高い立地	5km 商圏において商圏人口 5 万人以上の人口集積度の高い立地	10km 商圏において商圏人口 20 万人以上の人口集積度の高い立地

c. ホテル

i. 投資エリア

地方に投資します。

ii. 投資基準

- (a) 駅前、空港、観光地、ビジネス街、繁華街、ターミナル駅等の交通の要所付近等の宿泊需要が見込める立地の物件に投資します。
- (b) オペレーターの信用力及び運営状況を鑑みて、長期かつ固定賃料若しくは変動賃料(注)での賃貸借契約に基づく安定した収益を確保できる物件に投資します。
- (注) 変動賃料部分は、総賃料の30%を上限として設定できるものとします。かかる変動賃料は、取得の決定又は賃貸借契約の締結の直近1年間の売上げ又はGOP(売上高営業粗利益(Gross Operating Profit))を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテル運営経費を控除した残額をいいます。以下同じです。)等を基に算出した額とします。ただし、稼働1年未満の物件は、想定売上げ又は想定GOP等を基に算出した額とします。
- (c) 景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能な宿泊特化型ホテルに優先的に投資しますが、ホテル用不動産等の分散を図るため、収益の安定性に加え、当該ホテルのブランドについて高い認知度があることによる成長を期待することが可能なフルサービスホテルにも投資します。

iii. 投資対象

本投資法人は、以下の2つのタイプのホテルに投資します。

タイプ	定義
宿泊特化型ホテル(シェア型複合ホテル(注)を含みます。)	駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所付近等に位置した宿泊に特化したホテル(時間貸しスペースも備えたホテルも含みます。)
フルサービスホテル	駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、地方都市及び市街地郊外に位置し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯設備を備えたホテル

(注) 「シェア型複合ホテル」とは、ホテルの空間や設備だけでなくホテルを利用する多様な人々のアイデアや知識、ライフスタイルや価値観をシェアする場を提供するホテルをいいます。以下同じです。

d. オフィス

i. 投資エリア

地方都市に投資します。

ii. 投資基準

本投資法人は下記の(a)から(c)の全てを満たすオフィスに投資します。

- (a) 最寄駅から徒歩5分以内の立地、又はビジネス街に位置する立地
- (b) 企業集積度が高く、底堅いテナント需要があり、一定の流動性を有する物件
- (c) Bクラス以上の物件（延床面積が500坪以上かつ基準階（2階以上の階で当該建物のうち標準的なフロア）専有面積が50坪以上を指します。）

タイプ	(地方都市)	
	延床面積	基準階専有面積
Aクラス	2,000坪以上	150坪以上
Bクラス	500坪以上2,000坪未満	50坪以上150坪未満

e. 駐車場

i. 投資エリア

地方に投資します。

ii. 投資基準

- (a) 駅前、ビジネス街、繁華街に位置する立地の物件に投資します。
- (b) オペレーターの信用力及び運営状況を鑑みて、中長期にわたり安定した収益を確保でき、底堅い需要が見込める物件に投資します。

f. 底地

底地は、底地上の建物の用途に応じて上記の a. から e. までの分類をすることとします。底地への投資に際しては、土地賃貸借契約の内容や、テナント属性、土地としての資産価値、ポートフォリオ全体に占める底地の割合(注)に留意して投資します。

(注) 底地の割合については、ポートフォリオ全体の資産規模に対し15%を上限とします。

(ハ) 投資対象物件のデュー・ディリジェンス

a. 投資対象物件の取得における検討項目

運用資産を取得するに際しては、デュー・ディリジェンスを行います。デュー・ディリジェンスに際しては、不動産鑑定士、エンジニア等の専門家に調査を依頼します。デュー・ディリジェンスの調査は、評価項目に基づき、経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、キャッシュフローの安定性・成長性等を阻害する要因等を把握し、投資対象としての妥当性を検討します。

デュー・ディリジェンスにおける調査項目は、以下のとおりです。

評価項目		調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定の的確性・妥当性の検証 本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証
	テナント調査	テナントの信用状況調査 テナントの賃料収受状況の確認 テナントとの賃貸借契約の妥当性（賃借目的、契約形態、契約内容）の検証
	市場調査	賃貸市場調査（賃料相場、稼働率、テナント需要） 商圈分析（商圈人口、世帯数及び商業指標等） 周辺の開発計画の動向調査 設定賃料の妥当性の検証
	収益関係	契約条件（賃料・その他収益）、稼働状況の確認 投資物件のキャッシュフローデュー・ディリジェンス（収入及び支出項目）の実施
物理的調査	立地調査	生活上の利便性の確認 街路の状況、鉄道などの公共交通機関の利便性 土地利用状況、周辺の嫌悪施設の有無の確認 都市計画及び地域計画と将来動向の調査 本資産運用会社による現地調査

評価項目	調査事項
建物調査	<p>設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査</p> <p>意匠、構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等の調査</p> <p>外溝、屋上、外装、設備、内装状況の現地調査</p> <p>関連法令の遵守状況の調査</p> <p>管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング</p> <p>緊急修繕の必要性の調査</p>
耐震性能	<p>新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保</p> <p>地震PML値（予想最大損失率）の検証</p>
環境調査	<p>アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用状況及び保管状況の調査</p> <p>土地利用履歴、土壌汚染調査</p>
法的調査	<p>違法性</p> <p>遵法性、既存不適合の有無の調査</p> <p>建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、仕様制限等の有無とその状況</p> <p>※借地権が設定された土地（底地）を取得する場合、当該土地上の建物については、上記基準を満たすことを要しない。</p> <p>権利関係</p> <p>土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討。</p> <p>占有権、抵当権、根抵当権、地役権、通行権等第三者による権利の付着の有無の確認</p> <p>隣接地権者等との紛争の有無の調査、確認</p> <p>信託契約の内容確認</p> <p>契約関係</p> <p>賃貸借契約、転貸借契約、使用貸借契約等の調査</p> <p>テナントとの紛争の有無の確認</p> <p>その他第三者との契約の有無及び内容の確認</p> <p>境界調査</p> <p>境界確定の状況、越境物の有無とその状況</p>

評価項目	調査事項
	境界紛争の有無 実測面積の確認

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

本投資法人が所有及び運営する物件並びに新規取得をする物件に入居しているテナント（新規に入居が見込まれるテナントも含まれます。）については、以下の内容に対する検討・分析を行い、その内容を総合的に勘案し審査した上で決定するものとします。

なお、基準を満たしている場合であっても、反社会的勢力との関係があると確認された場合は契約の締結を行わないものとします。

(1) 法人の場合

- ① 業種
- ② 財務状況及び企業規模
- ③ 資本関係
- ④ 使用目的及び契約条件
- ⑤ その他事項

(2) 個人の場合

- ① 所得水準
- ② 職業
- ③ 勤務先及び勤続年数
- ④ 連帯保証人の有無
- ⑤ その他事項

(賃貸条件の決定方針)

物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、物件の規模等を考慮の上、適正と判断される条件で賃貸します。

(プロパティマネジメント（以下「PM」といいます。）会社の選定)

本資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオ管理における運用対象不動産の賃貸管理、建物管理等に関する業務遂行をPM会社に委託することができます。PM会社に選定する際には、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、業務委託先を選定します。

- ① 経験・事業実績
- ② 財務体質
- ③ 組織体制
- ④ 当該不動産近隣エリアを含む不動産市場に関する知識・経験
- ⑤ 当該不動産関連資産に関する精通度合い及びテナントとの関係
- ⑥ 新規テナントの募集能力
- ⑦ 当該物件関連資産に関するレポーティング能力
- ⑧ 報酬及び手数料の水準
- ⑨ クレーム対応能力
- ⑩ 反社会的勢力に属しないこと

本投資法人は、PM 会社を選定するにあたり、マリモと他の PM 会社を選定基準に照らし総合評価を行い、マリモに PM 業務を委託することに経済合理性があると判断した場合、マリモに PM 業務を委託する方針です。

(マスターリース会社の利用)

収益物件において、竣工後間もない新築物件、もしくは改修・改装工事等で一時的に稼働率が低位で推移することがある場合、賃料固定型マスターリース契約の導入を検討することがあります。

PM 業務の委託と関連して、PM 会社との間でマスターリース契約を締結することがあります。

マスターリース会社の選定に当たっては、以下の事項を重要項目として審査します。

- ① マスターリース会社の実績
- ② マスターリース会社の当該物件周辺におけるマーケットに関する考え方
- ③ 当該物件の成約水準及びリーシング方針
- ④ マスターリース期間及び契約形態
- ⑤ マスターリース会社におけるテナント審査基準

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、本書の提出日現在は海外不動産投資を行う方針はありません。

(5) スポンサーに関する事項

- ① スポンサーの企業グループの事業の内容

i. マリモの事業の内容

マリモは、設計事務所をルーツに持つ企業であり、1棟1棟のマンションについて、設計を行い、当該設計に基づいて適切な建築工事が行われるように施工監理を丁寧に実施してきた会社です。平成2年に自社分譲マンションの販売を開始して以来、全国各地の地方主要都市を中心に事業を展開し、地方の不動産マーケット環境、エリア特性、地域の社会・経済的状況、テナントのニーズ及び属性、訴求力のある物件の仕様・設備、適切な賃料水準等に関する知識、経験を蓄積してきました。平成20年のリーマンショック、平成23年の東日本大震災など、近年は国内外の景気を揺さぶるトピックが多々あり、不動産業界全体は低迷を余儀なくされましたが、マリモは会社設立以来46期連続で黒字を達成しています。また、近年では、不動産開発・分譲マンション事業を中心とした国内での不動産関連事業に加えて、海外での事業展開も積極的に行っています。

商号	株式会社マリモ
代表者	代表取締役 社長執行役員 深川 真
所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目17番23号
資本金	1億円（平成28年7月末日時点）
事業内容（子会社の事業内容を含みます。）	分譲住宅の企画・開発・設計・監理・販売業務、不動産流動化事業、海外マンション分譲事業

ii. マリモ以外のスポンサー

リビタは、「くらし、生活をリノベーションする」をコンセプトに、既存建物の改修・再生を手がける会社として、東京圏をはじめ主要都市中心に既存ストック（レジデンス、商業施設、オフィス等）の収益性を高めるリノベーション事業を数多く手がけています。リビタの不動産再生の特徴は共用部分や専有部分の建物（ハード）の再生にとどまらず、家族・近隣関係・地域などのコミュニティ再生やたのしい場作りなどを通じて既存ストックを蘇らせて豊かな暮らしの提供を目指していることです。平成28年4月末日現在、リビタのリノベーション事業は一棟全体をリノベーションした物件数が約70棟、専有部のリノベーションを行なった物件数が約800件と業界内でもトップレベルの実績があります。また、平成28年4月末日現在、15棟約1,000室のシェア型賃貸住宅(注)の運営を通じて住人同士のコミュニティマネジメントや団地再生等により地域とのコミュニティ形成によりその不動産（立地、建物特性を含む）のポテンシャルを引き出すことを目指す事業も行っています。

(注) 「シェア型賃貸住宅」とは、複数名の入居者が、キッチン、リビング、浴室、トイレなどの空間・設備を共同で使用する賃貸住宅をいいます。

商号	株式会社リビタ
代表者	代表取締役 都村 智史
所在地	東京都渋谷区渋谷二丁目16番1号
資本金	1億円（平成28年4月末日時点）

事業内容	リノベーション分譲事業、コンサルティング事業、PM サブリース事業
------	-----------------------------------

iii. サポート会社

商号	株式会社三重銀行
代表者	取締役頭取 渡辺三憲
所在地	三重県四日市市西新地7番8号
資本金	153億円（平成28年9月末日時点）
事業内容	お客様の資産形成のパートナーとして、円預金・投資信託・保険など幅広い商品でお客様の資産運用をサポートしている。また、住宅ローンなどの商品も提供している。

商号	株式会社みちのく銀行
代表者	代表取締役会長 杉本康雄
所在地	青森県青森市勝田一丁目3番1号
資本金	341億68百万円（平成28年3月31日時点）
事業内容	お客様の資産形成のパートナーとして、円預金・投資信託・保険など幅広い商品でお客様の資産運用をサポートしている。また、住宅ローンなどの商品も提供している。

商号	株式会社東京スター銀行
代表者	取締役兼代表執行役頭取 入江 優
所在地	東京都港区赤坂二丁目3番5号
資本金	260億円（平成28年3月末日時点）
事業内容	お客様の資産形成のパートナーとして、円預金・外貨預金・投資信託・保険など幅広い商品でお客様の資産運用をサポートしている。また、住宅ローン・おまとめローン・のりかえローン、リバースモーゲージなど、様々な商品を提供している。

商号	株式会社中国銀行
代表者	取締役頭取 宮長 雅人
所在地	岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号

資本金	151 億円（平成 28 年 3 月 31 日時点）
事業内容	お客様の資産形成のパートナーとして、円預金・外貨預金・投資信託・保険など幅広い商品でお客様の資産運用をサポートしている。

商号	株式会社関西アーバン銀行
代表者	代表取締役会長兼頭取 橋本 和正
所在地	大阪府大阪府中央区西心齋橋一丁目 2 番 4 号
資本金	470 億 39 百万円（平成 28 年 11 月 14 日時点）
事業内容	お客様の資産形成のパートナーとして、円預金・外貨預金・投資信託・保険など幅広い商品でお客様の資産運用をサポートしている。

商号	株式会社広島銀行
代表者	代表取締役頭取 池田 晃治
所在地	広島県広島市中区紙屋町一丁目 3 番 8 号
資本金	545 億 73 百万円（平成 28 年 9 月 30 日時点）
事業内容	お客様の資産形成のパートナーとして、円預金・外貨預金・投資信託・保険など幅広い商品でお客様の資産運用をサポートしている。

商号	株式会社足利銀行
代表者	取締役頭取 松下 正直
所在地	栃木県宇都宮市桜四丁目 1 番 25 号
資本金	1,350 億円 (平成 28 年 3 月 31 日時点)
事業内容	お客さまの資産形成のパートナーとして、円預金・外貨預金・投資信託・保険など幅広い商品でお客さまの資産運用をサポートしている。

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

(イ) サポートの提供

a. スポンサーパイプライン・サポート契約

契約名称	契約当事者	業務の内容
スポンサーパイプライン・サポート契約	マリモ、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・優先的物件情報の提供 ・優先的売買交渉権の付与 ・ウェアハウジング機能の提供 ・コンストラクション・マネジメントサポートの提供 ・PM 業務等の提供 ・リーシングサポートの提供 ・保有資産の再生サポートの提供 ・賃料固定型マスターリース契約の提供 ・商標の使用許諾 ・投資口の継続保有及びセイムポート出資 ・人材確保支援の提供
スポンサーパイプライン・サポート契約	リビタ、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・優先的物件情報の提供 ・優先的売買交渉権の付与 ・ウェアハウジング機能の提供 ・コンストラクション・マネジメントサポートの提供 ・PM 業務等の提供 ・リーシングサポートの提供

		<ul style="list-style-type: none"> ・保有資産の再生サポートの提供 ・バックアップ業務の提供 ・商標の使用許諾
--	--	---

b. サポート協定

サポート協定	株式会社三重銀行、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注) ・商標の使用許諾
サポート協定	株式会社みちのく銀行、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注) ・商標の使用許諾
サポート協定	株式会社東京スター銀行、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注) ・商標の使用許諾
サポート協定	株式会社中国銀行、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注) ・ファイナンスに関する助言・補助
サポート協定	株式会社関西アーバン銀行、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注) ・ファイナンスに関する助言・補助
サポート協定	株式会社広島銀行、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注)
サポート協定	株式会社足利銀行、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注)

(注) 「物件情報の提供」により、株式会社三重銀行（以下「三重銀行」といいます。）、株式会社みちのく銀行（以下「みちのく銀行」といいます。）、株式会社東京スター銀行（以下「東京スター銀行」といいます。）、株式会社中国銀行（以下「中国銀行」といいます。）、株式会社関西アーバン銀行（以下「関西アーバン銀行」といいます。）、株式会社広島銀行（以下「広島銀行」といいます。）及び株式会社足利銀行（以下「足利銀行」といいます。）から、本投資法人に対して優先的に物件情報が提供されるものではありません。特に、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行とのサポート協定においては、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行又は足利銀行の判断により、任意で、物件情報の提供を行う内容となっています。また、三重銀行及び関西アーバン銀行とのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時に行われるものとはされていません。

① 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与

マリモ及びその子会社が保有又は運営する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）のうち、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するもの（以下「適格不動産等」といいます。）を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供し、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に売買を検討できる期間（情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から 10 銀行営業日又は本投資法人若しくは本資産運用会社とマリモが合意により延長する期間）を設定します(注1)。

リビタが保有する適格不動産等を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供し、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に売買を検討できる期間（情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から 10 銀行営業日又は本投資法人若しくは本資産運用会社とリビタが合意により延長する期間）が設定されます(注1)。

また、リビタが運営する適格不動産等を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該適格不動産等に関する情報を提供します(注2)。

また、マリモ及びリビタは、自らの取引先その他の関係先である個人又は法人が保有、開発又は運営する適格不動産等について、当該適格不動産等の保有者が売却を検討していることを知った場合には、当該適格不動産等の保有者の意向等で情報を提供することができない場合（リビタにおいては、当該適格不動産等の保有者の意向等で情報を提供することが適切でないとリビタが判断する場合）を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該適格不動産等に関する情報を提供します(注3)。

(注1) 以下に定める事由がある場合には、この限りではありません。

- ・マリモ及びその子会社又はリビタが行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合。
- ・マリモ及びその子会社又はリビタが本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優先的売買交渉権を付与することを要する場合。
- ・マリモ及びその子会社又はリビタが第三者と適格不動産等を共有又は区分所有している場合。
- ・マリモ及びその子会社又はリビタが第三者と適格不動産等について、共同事業又は共同開発を実施している場合。
- ・マリモ及びその子会社内又はリビタグループ内において適格不動産等の売買を実施する場合。
- ・その他やむを得ない場合。

(注2) ただし、リビタがスポンサーバイブライン・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優先的に情報提供することを要する場合（優先的売買交渉権を付与することを要する場合を含みます。）及びスポンサーが運営物件の売却に関与しない場合はこの限りではありません。

(注3) ただし、マリモがスポンサーバイブライン・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優先的に情報提供することを要する場合（優先的売買交渉権を付与することを要する場合を含みます。）はこの限りではありません。また、リビタにおいては、(注1)に定める事由がある場合には、この限りではありません。

② ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、マリモ又はリビタに対し、一時的な保有（ウェアハウジング）を依

頼でき、マリモ又はリビタは、かかる依頼を真摯に検討します。マリモ及びリビタは、ウェアハウジングとして適格不動産等を保有している間、本投資法人及び本資産運用会社と合意するところに従い、マリモ又はリビタが有するノウハウを最大限活用し、当該適格不動産等の魅力をより高めるよう最大限努力するものとされています。

③ コンストラクション・マネジメントサポートの提供

本投資法人が取得を検討する物件に関し、マリモ又はリビタが本投資法人に代わり一時的に当該物件を取得し、所有者としての改修・改装工事等又はリースアップを実施することについて、マリモ又はリビタに相談した場合には、マリモ又はリビタはこれを真摯に検討するものとします。また、本投資法人の保有資産の中に、改修・改装工事等が必要なものがある場合には、マリモ又はリビタは、当該改修・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。

④ 物件情報の提供(注1)

サポート会社のうち、三重銀行、東京スター銀行及び関西アーバン銀行は、適格不動産等を売却しようとする場合、当該適格不動産等に関する情報を本投資法人及び本資産運用会社に提供します(注2)が、東京スター銀行においては、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に提供するとされています。

みちのく銀行は、不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）を売却しようとする場合、みちのく銀行が必要と認めた場合に限り、当該適格不動産等に関する情報を本投資法人に提供します。

中国銀行は、中国銀行の取引先が中国銀行に対し情報提供先を特に限定することなく提供した不動産情報を本投資法人及び本資産運用会社に提供するよう最大限努めます。

広島銀行は、不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）を売却しようとする場合、広島銀行の判断により任意で、かつ書面で不動産所有者の同意を得たうえで、当該適格不動産等に関する情報を本投資法人及び本資産運用会社に提供します。

足利銀行は、不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）のうち、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するものと足利銀行が判断するものを売却しようとする場合、当該適格不動産等に関する情報を本投資法人及び本資産運用会社に提供するよう努めるものとされています。

(注1) 「物件情報の提供」により、三重銀行、みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行、関西アーバン銀行、広島銀行及び足利銀行から、本投資法人に対して優先的に物件情報が提供されるものではありません。特に、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行とのサポート協定においては、みちのく銀行、中国銀行、広島銀行又は足利銀行の判断により、任意で、物件情報の提供を行う内容となっています。また、三重銀行及び関西アーバン銀行とのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時に行為されるものとはされていません。

(注2) 以下に定める事由がある場合には、この限りではありません。

- ・三重銀行、東京スター銀行又は関西アーバン銀行が行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合。
- ・東京スター銀行が第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的に情報提供することを要する場合。

- ・三重銀行、東京スター銀行又は関西アーバン銀行が第三者と適格不動産等を共有又は区分所有している場合。
- ・三重銀行、東京スター銀行又は関西アーバン銀行が第三者と適格不動産等について、共同事業又は共同開発を実施している場合。
- ・三重銀行、東京スター銀行又は関西アーバン銀行がグループ内において適格不動産等の売買を実施する場合。
- ・三重銀行においては、その他三重銀行が適当でない判断する場合。
- ・東京スター銀行においては、その他やむを得ない場合。
- ・関西アーバン銀行においては、関西アーバン銀行が当該適格不動産等の情報を提供することが不適切であると合理的に判断する場合。

⑤ PM 業務等の提供

マリモ及びリビタは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本投資法人が保有する不動産等につき、別途締結する PM 業務委託契約に基づく PM 業務その他の必要な支援を行います（マリモにおいては、マリモの子会社をして行わせることを含みます。）。

⑥ リーシングサポートの提供

マリモ及びリビタは、本投資法人が取得を検討又は保有する物件につき、本投資法人が稼働率を中長期的に安定させることを目的として、本資産運用会社からリーシングサポートの要請がなされた場合には、媒介、管理等のサポートを行うものとされています。

⑦ 保有資産の再生サポートの提供

本投資法人の保有資産について、一定以上の築年数が経過し、本資産運用会社が再開発その他の再生計画の必要を認めた場合には、本資産運用会社は第三者（同様の合意をしている第三者を除きます。）に先立ち、マリモ又はリビタに当該不動産に関する再生計画の検討・提案を要請するものとします。マリモ及びリビタは、当該要請を真摯に検討するものとされています。当該要請に応じてマリモ又はリビタが再開発その他の再生サポートを提供するに際して、本投資法人がいったん当該不動産を売却した場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、再生計画が実施された当該不動産について優先的売買交渉権が付与されます。

⑧ 賃料固定型マスターリース契約の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討している物件について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合（以下の各事由に該当する場合を含みますが、これに限られません。）には、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程（利害関係人との取引の規制に係るものを含みますが、これらに限りません。）に従うことを条件として、マリモに対し、本投資法人（本投資法人が信託受益権を取得する場合には信託受託者）との間で賃料固定型マスターリース契約の締結の検討をマリモに対して申し入れることができ、マリモはかかる申入れを真摯に検討するものとします。かかる申入れについて、本投資法人及び本資産運用会社とマリモが合意した場合には、マリモは自ら又はその子会社をして、本投資法人又は当該信託受託者との間で、当該合意に基づき、

賃料固定型マスターリース契約を締結するものとします。

- ・本投資法人の取得を行う時期における当該物件の稼働率が80%を下回る見込みであると本資産運用会社が判断した場合
- ・本投資法人が物件を取得するに際して上記③記載のコンストラクション・マネジメントサポートが実施される場合
- ・本投資法人が上記⑦記載の再生計画が実施された物件を取得する場合

⑨ バックアップ業務の提供

本投資法人が保有する不動産等（シェア型複合ホテルを含みますが、これに限られません。）に係る PM 業務を受託するリビタ以外の PM 会社につき、本投資法人又は本資産運用会社が、不測の事態等により当該 PM 業務の受託継続が困難と判断し、リビタにバックアップ業務の提供を申し入れた場合、リビタは、当該 PM 業務の継続性の確保による運用資産の安定性維持を目的として、かかる PM 業務の承継を速やかに受託すべく最大限の努力を実施します。

⑩ ファイナンスに関する助言・補助

中国銀行及び関西アーバン銀行は、本資産運用会社から本投資法人の運営又は適格不動産等の取得に係る資金調達の要請があった場合には、可能な限り以下の事項を実施することに努めます(注)。

- ・資金調達に係る融資条件等の相談
- ・融資団の組成等ファイナンスストラクチャーの構築に係る相談
- ・上記の事項に付随又は関連する手続の助言

(注) ただし、銀行法（昭和51年法律第59号。その後の改正を含みます。）その他関係法令に照らし、実施することが合理的に困難である場合を除きます。

⑪ 商標の使用許諾

マリモ、リビタ及び東京スター銀行は、スポンサーパイプライン・サポート契約又はサポート協定において定める商標について、指定役務の範囲内において使用することを非独占的に許諾しています。また、三重銀行及びみちのく銀行は、サポート協定において定める商標について、目論見書、有価証券届出書及び資産運用報告等の開示書類において記載又は掲載することを非独占的に許諾しています。

⑫ 投資口継続保有サポート及びセიმボート出資

本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口総数の約11%をマリモが保有しており、当該投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するよう努めることをマリモが表明しています。

また、マリモは、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（その子会社によるものも含みます。）において取得することを真摯に検討することを表明しています。また、マリモは、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、継続して保有するよう努めることを表明しています。

⑬ 人材確保支援の提供

マリモ及びその子会社は、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不動産運営管理ノウハウ(注)を本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材をマリモ及びその子会社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最大限協力します。

(注) マリモは、全国各地に所在する収益不動産の運営管理に関して、各地域の拠点を通じて当該地域の不動産会社及び管理業者と密接な関係を築いており、かかる関係において得られる協力体制、資産の安定運用に向けた助言を受けることができます。

(ロ) マリモグループと本投資法人の間の投資対象の棲み分け等

マリモグループ（株式会社マリモホールディングス及びその子会社をいいます。以下同じです。）は、住宅に限定することなく、地域別・用途別のさまざまなニーズに合致した収益不動産の開発、運営、バリューアップを行っており、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とマリモグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、運営管理、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

しかしながら、①マリモ又はその子会社が保有又は運営する適格不動産等を売却しようとする場合には、原則、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該物件に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供し、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に売買を検討できる期間（情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から 10 銀行営業日又は本投資法人若しくは本資産運用会社とマリモが合意により延長する期間）を設定し、また、②マリモは、自らの取引先その他の関係先である個人又は法人が保有、開発又は運営する適格不動産等について、当該適格不動産等の保有者が売却を検討していることを知った場合には、当該適格不動産等の保有者の意向等で情報を提供することができない場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該適格不動産等に関する情報を提供することとされており、マリモは、本投資法人の投資主価値の中長期的な向上のため、本投資法人及び本資産運用会社に優先的に情報提供を行います。

また、マリモは、平成 28 年 3 月に商業施設特化型の私募ファンドに出資を行うとともに、マリモが所有する商業施設を当該私募ファンドに売却しています。本投資法人と当該私募ファンドはその投資対象が重複していることから、特定の資産の取得等に関して競合する可能性があり、また、今後、マリモが本投資法人と投資対象が重複する私募ファンドを組成し、本投資法人と私募ファンドとが、特定の資産の取得等に関して競合する可能性もあります。もっとも、本投資法人とマリモとの間で締結しているスポンサーパイプライン・サポート契約では、上記①の通り適格不動産等に関する優先的物件情報提供や優先的売買交渉権の付与を受けることができることとされており、本投資法人は、同契約に従い、当該私募ファンドに優先してマリモから適格不動産等に係る情報提供や優先的売買交渉権の付与を受けることができます。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況（平成29年3月31日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	北方 隆士	<p>平成10年4月 蝶理株式会社 入社 住宅都市開発部</p> <p>平成14年4月 蝶理都市開発株式会社 出向</p> <p>平成16年8月 株式会社ファンドクリエーション 入社 不動産投資部 主任</p> <p>平成17年6月 FCリート・アドバイザーズ株式会社 出向 不動産運用部 マネージャー</p> <p>平成17年12月 株式会社ファンドクリエーション 不動産投資部 マネージャー</p> <p>平成19年6月 株式会社ファンドクリエーション 不動産投資部 シニアマネージャー</p> <p>平成22年6月 株式会社ファンドクリエーション アジア事業推進室 室長</p> <p>平成24年1月 有限会社ヘラクレス・プロパティ 兼任出向 取締役</p> <p>平成25年1月 株式会社ファンドクリエーション 事業開発部 シニアマネージャー</p> <p>平成27年1月 株式会社ファンドクリエーション 事業開発部兼不動産投資部 シニアマネージャー</p> <p>平成27年6月 マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長</p> <p>平成27年9月 マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長兼投資部長</p>	<p>不動産投資実務経験に加え、不動産における国内外問わず幅広い知識・経験を有していることから、本投資法人の執行役員として、適切な業務遂行を期待できること</p>

		平成 28 年 1 月 平成 28 年 2 月	マリモ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長（現任） マリモ地方創生リート投資法人 執行役員（現任）	
監督役員	藤間 義雄	昭和 49 年 11 月 平成 2 年 9 月 平成 8 年 8 月 平成 23 年 6 月 平成 24 年 5 月 平成 28 年 2 月 平成 28 年 6 月	監査法人中央会計事務所 入所 中央新光監査法人 社員 中央監査法人 代表社員 株式会社 JIEC 監査役 ネオス株式会社 監査役 マリモ地方創生リート投資法人 監督役員（現任） 株式会社 JIEC 取締役・監査等委員（現任）	会計の専門家として、知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されること
監督役員	田中 美穂	平成 16 年 10 月 平成 16 年 10 月 平成 19 年 2 月 平成 23 年 5 月 平成 27 年 7 月 平成 28 年 2 月 平成 28 年 9 月	弁護士登録（第二東京弁護士会） あさひ・狛法律事務所（現西村あさひ法律事務所） TMI 総合法律事務所 米国ミシガン大学ロースクール(LL.M.) 卒業 芝経営法律事務所 パートナー（現任） マリモ地方創生リート投資法人 監督役員（現任） 地主プライベートリート投資法人 監督役員（現任）	法律の専門家として、知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されること

② 投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

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
北方 隆士	代表取締役社長	本投資法人は、その主たる業務である資産運用業務を受託する本資産運用会社との連携が必要となりますが、本資産運用会社の役員が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携がより一層強化されるものと考えます。	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、当該委託契約の変更又は解約等については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な利害関係を有する役員は

		<p>また、兼職により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることにより業務運営の効率化を促進でき、同時に実態に即した詳細な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。</p>	<p>役員会の決議に加わることができないこととしています。なお、本投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。</p> <p>また、本資産運用会社について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人等取引規程等を制定し、本投資法人が本資産運用会社の利害関係人等との間で資産の取得及び譲渡を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会、投資運用委員会、取締役会にそれぞれ上程され、審議及び承認の決議がされた後、投資法人役員会上程され、投資法人役員会の承認に基づき、本投資法人の同意を得た上で決定されます。</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の状況 (平成 29 年 3 月 31 日現在)

(イ) 取締役の状況

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)	北方 隆士 (注 1)	前記「(1) 投資法人 ①投資法人の役員の状況 (平成 29 年 3 月 31 日)」をご参照ください。		前記「(1) 投資法人 ①投資法人の役員の状況 (平成 29 年 3 月 31 日現在)」をご参照下さい。
取締役兼 資産運用部長 (常勤)	佐々木 謙一	平成 10 年 4 月 平成 12 年 2 月 平成 17 年 5 月 平成 26 年 4 月 平成 27 年 6 月 平成 27 年 6 月 平成 27 年 9 月	株式会社フランドル 入社 株式会社マリモ 住宅流通事業部 入社 株式会社マリモ 中部支店長 株式会社マリモ 横浜支店長 マリモ・アセットマネジメント株式会社 出向 マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役兼投資運用部長 マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役兼資産運用部長 (現任)	株式会社マリモより出向 兼任・兼職については、該当ありません。
取締役兼 財務管理部長 (常勤) (注 2)	北川 博彰	平成 12 年 4 月 平成 13 年 1 月 平成 15 年 9 月 平成 21 年 1 月 平成 25 年 1 月 平成 27 年 6 月	共盛自動車工業株式会社 営業部 入社 株式会社シティホーム 法人管理部 入社 株式会社マリモ 営業部 入社 株式会社マリモ 事業開発部 課長 株式会社マリモ 海外投資部 ヴァイスプレジデント マリモ・アセットマネジメント株式会社 出向 マリモ・アセットマネジメント株式会社 取締役兼財務管理部長 (現任)	株式会社マリモより出向 兼任・兼職については、該当ありません。

<p>監査役 (非常勤)</p>	<p>井上 弘之</p>	<p>昭和 55 年 8 月 平成元年 5 月 平成 12 年 10 月 平成 20 年 8 月 平成 21 年 8 月 平成 23 年 10 月 平成 27 年 3 月 平成 27 年 5 月 平成 27 年 6 月 平成 27 年 7 月 平成 27 年 8 月 平成 27 年 8 月 平成 27 年 10 月 平成 28 年 8 月 平成 28 年 8 月 平成 28 年 8 月 平成 28 年 11 月 平成 28 年 11 月 平成 28 年 12 月</p>	<p>安部憲明税理士事務所 入所 株式会社マリモ 業務部 入社 株式会社マリモ 取締役 業務本部長 株式会社マリモ 取締役 管理本部長兼総務部長 摩麗茂建築設計咨询有限公司 監査役 (監事) (現任・非常勤) 株式会社コトブキ石材 取締役 株式会社マリモ 取締役 経営管理本部長 株式会社プレック 取締役 マリモ・アセットマネジメント株式会社 監査役 (現任・非常勤) Marimo Real Estate Philippines, Inc. 取締役 (現任・非常勤) 株式会社マリモホールディングス 取締役 株式会社マリモベンチャーズ 監査役 株式会社マリモコンサルティング 監査役 株式会社マリモコンサルティング 取締役 株式会社マリモベンチャーズ 取締役 Moon Beauty 株式会社 監査役 株式会社マリモ 取締役 (現任・非常勤) 株式会社マリモホールディングス 取締役 (現任・常勤) 蘇州摩麗茂水療有限公司 監査役 (監事) (現任・非常勤)</p>	<p>摩麗茂建築設計咨询有限公司 監査役 (監事) (非常勤) 株式会社マリモ 取締役 (非常勤) Marimo Real Estate Philippines, Inc. 取締役 (非常勤) 株式会社マリモホールディングス 取締役 (常勤) 蘇州摩麗茂水療有限公司 監査役 (監事) (非常勤)</p>
----------------------	--------------	---	--	--

(注 1) 北方隆士は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第 31 条の 4 第 1 項に従い、平成 28 年 2 月 17 日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注 2) 平成 29 年 3 月 30 日に開催された本資産運用会社の取締役会において、北川博彰が平成 29 年 4 月 1 日付で本資産運用会社の財務管理部長から退任することが決定しています。

(注 3) 略歴の記載に関しては、在籍時のものを記載しています。

② 資産運用会社の従業員の状況（平成 29 年 3 月 31 日現在）

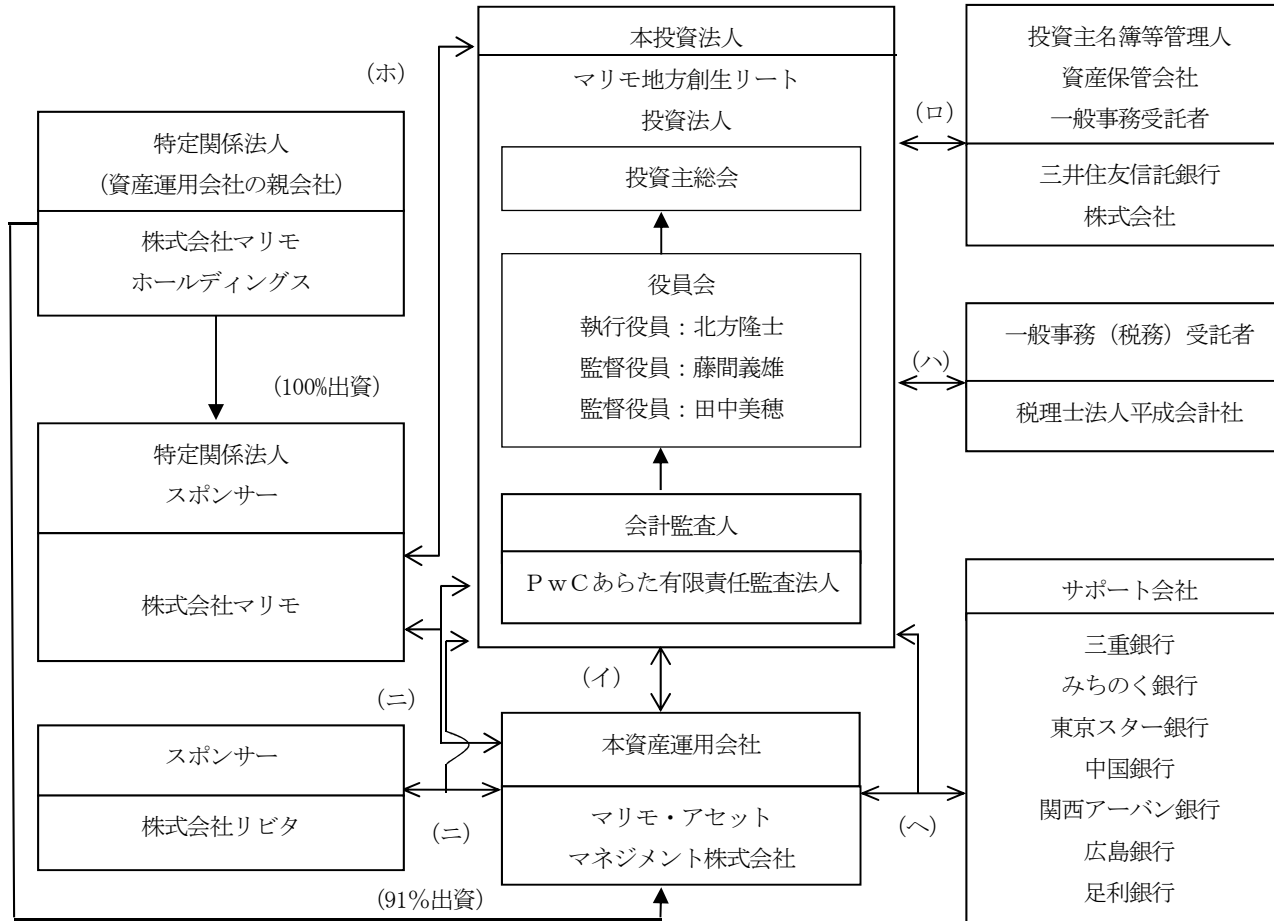
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
株式会社マリモ	2 名	無
出向者計	2 名	—
出向者以外	5 名	—
資産運用会社従業員総数	7 名	

（注） 従業員数は、就業員数（本資産運用会社から社外への出向者を除き、社外から本資産運用会社への出向者を含みます。）であり、使用人兼務役員を含みません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

(イ) 投資法人の仕組み

a. 本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
 - (ロ) 資産保管委託契約／一般事務委託契約／投資主名簿等管理事務委託契約
 - (ハ) 税務事務委託契約
 - (ニ) スポンサーパイプライン・サポート契約
 - (ホ) 不動産信託受益権売買契約／保有資産である不動産信託受益権に係る信託受託者との間における当該信託の信託財産である不動産に係るマスターリース契約／プロパティマネジメント業務委託契約
 - (ヘ) サポート協定(注)
- (注) サポート協定は各サポート会社との間で本投資法人及び本資産運用会社が個別に締結しています。

b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	マリモ地方創生リート 投資法人	規約に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、不動産関連資産を主たる投資対象として、運用資産の運用を行うものとします。
資産運用会社	マリモ・アセット マネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で平成28年2月5日付で資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)ないし(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会（以下「役員会」といいます。）に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
投資主名簿等管理人 一般事務受託者 資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人の設立企画人としての本資産運用会社との間で平成28年1月29日付で投資主名簿等管理事務委託契約を締結し（本投資法人は平成28年2月5日付で本資産運用会社から同契約上の地位を承継しています。）、また、本投資法人との間で平成28年2月5日付で一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、(イ)投資主名簿及び新投資口予約権原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、(ロ)投資証券及び新投資口予約権証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、(ニ)投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、(ホ)新投資口予約権者の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者からの申出の受付に関する事務並びに(ヘ)投資主総会に関する機関の運営</p>

		<p>に関する事務等を行います。また、一般事務委託契約に基づき、(イ)機関の運営に関する事務(ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。)、(ロ)計算に関する事務、(ハ)会計帳簿の作成に関する事務及び(ニ)納税に関する事務等を行います。</p> <p>さらに、投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p>
一般事務(税務)受託者	税理士法人平成会計社	<p>本投資法人との間で平成28年2月5日付で税理士業務に関する業務委託契約書(その後の変更を含み、以下「税務事務委託契約」といいます。)を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、税務事務委託契約に基づき、納税に関する事務を行います。</p>
スポンサー	株式会社マリモ	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で平成28年2月24日付でスポンサーパイプライン・サポート契約を締結しており、物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。</p> <p>また、本投資法人との間で平成28年6月15日付で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、平成28年8月1日付で、本投資法人に対して16,170百万円で保有資産の全部を譲渡しています。</p> <p>さらに、信託受託者との間で締結したマスターリース契約(その後の変更を含みます。)に基づき、同日より、信託受託者から保有資産の全部を賃借しています(注)。なお、当該契約は、ヤマダ電機テックランド三原店に係るものについては賃料固定型マスターリース契約であり、それ以外についてはパス・スルー型マスターリース契約です。</p> <p>加えて、信託受託者との間で締結したプロパティマネジメント業務委託契約(その後の変更を含みます。)に基づき、保有資産の全部のプロパティマネジメント業務を受託しています(注)。</p>
資産運用会社の親会社	株式会社マリモホールディングス	本資産運用会社及び株式会社マリモの親会社です。

(注) マスターリース契約及びプロパティマネジメント業務委託契約の締結日は、ヤマダ電機テックランド三原店については平成27年11月30日、MR Rおむたについては平成28年4月27日であり、これらを除く保有資産については平成28年3月29日です。

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
スポンサー	株式会社リビタ	<p>スポンサーパイプライン・サポート契約に基づきスポンサーサポートの提供を行います。</p> <p>本資産運用会社の株主です。</p>

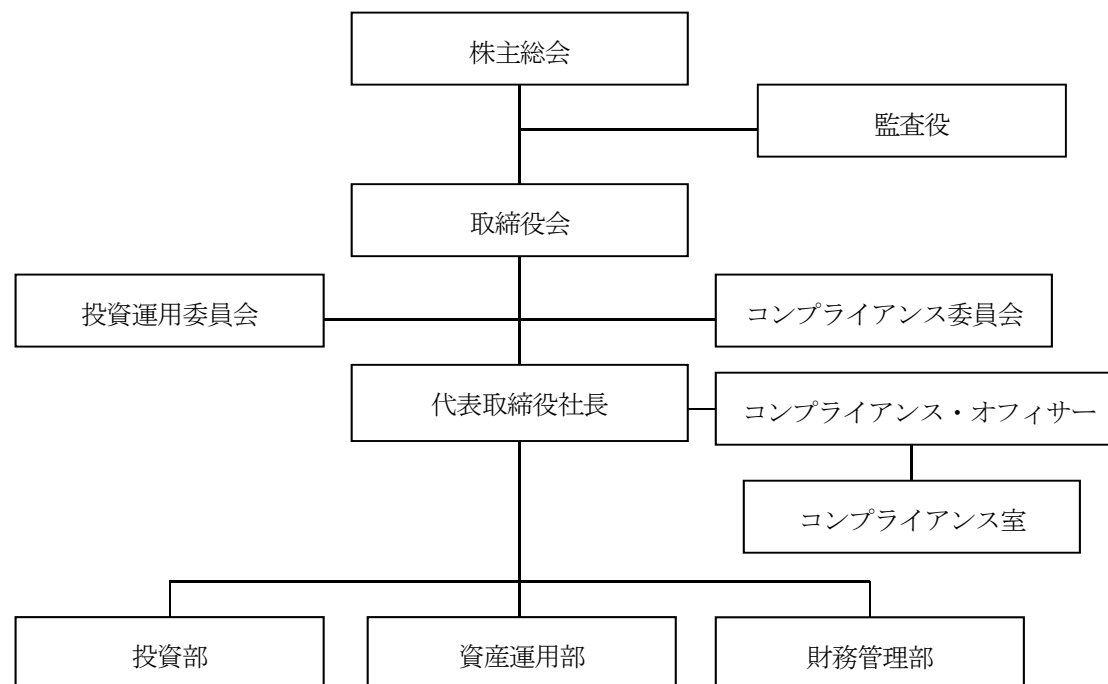
役割	名称	業務の内容
サポート会社	三重銀行 みちのく銀行 東京スター銀行 中国銀行 関西アーバン銀行 広島銀行 足利銀行	サポート協定に基づきサポートの提供を行います。 サポート会社のうち、三重銀行及びみちのく銀行は、本資産運用会社の株主です。

(ロ) 資産運用会社の運用体制

a. 業務運営の組織体制

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

本資産運用会社の本投資法人の資産運用に関連する業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



b. 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	分掌業務
取締役会	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の経営に係る事項の審議及び決議 b. 投資運用委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 c. コンプライアンス委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 d. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する事項の審議及び決議 e. 本投資法人への報告 f. その他前記に付随する業務
投資部	<ul style="list-style-type: none"> a. 運用ガイドライン及び本投資法人の運用資産の投資運用計画書の策定及び改定に関する事項 b. 投資運用委員会の運営、管理全般に関する事項 c. 本投資法人の運用資産の取得、処分に関する事項 d. 不動産市場等の調査分析 e. その他前記に付随又は関連する事項
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の運用資産の資産管理計画書の策定及び改定に関する事項 b. 本投資法人の運用資産の管理、その他の運用に関する事項 c. 本投資法人の運用資産の賃貸、維持管理に関する事項 d. 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 e. 本投資法人の運用資産の取得、処分に関する投資部との協議に関する事項 f. その他前記に付随又は関連する事項

組織	分掌業務
財務管理部	<ul style="list-style-type: none"> a. 資産管理計画書・投資運用計画書の策定及び改定に関する事項 b. 本投資法人の投資主総会及び役員会等に関する事項 c. 本投資法人の決算及び税務に関する事項 d. 本投資法人の投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行並びに借入れその他の資金調達に関する業務 e. 本投資法人の投資口に関する事項 f. 本投資法人の経理に関する事項 g. 本投資法人の予算の立案及び執行に関する事項 h. 本投資法人の関連省庁との折衝に関する事項 i. 本投資法人の投資主等への情報開示に関する事項 j. 本投資法人の投資主等への対応に関する事項 k. 本投資法人の余資の運用に関する事項 l. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会に関する事項並びに取締役等に関する事項 m. 本資産運用会社の決算に関する事項 n. 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理に関する事項 o. 本資産運用会社の人事・労務に関する事項 p. 本資産運用会社の経理に関する事項 q. 本資産運用会社の関連省庁との折衝に関する事項 r. 本資産運用会社の電算システムに関する事項 s. 法人関係情報その他の情報管理に関する事項 t. 苦情等処理に関する事項 u. その他前記に付随又は関連する事項

組織	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー／ コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> a. コンプライアンスの推進及び統括に関する事項 b. コンプライアンス委員会の運営・管理に関する事項 c. コンプライアンス・プログラムの策定及び見直しの起案に関する事項 d. 法務に関する事項 e. 社内諸規程及び諸規則等の整備及び遵守状況に関する事項 f. 苦情等処理の統括に関する事項 g. リスク管理に関する事項 h. 内部監査に関する事項 i. 監査役の職務補助の実施及び監査役との業務の連携に関する事項 j. その他前記に付随又は関連する事項

また、各委員会の概要は、以下のとおりです。

(a) コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、取締役、コンプライアンス・オフィサー（委員長）及び1名以上の本資産運用会社と利害関係のない外部委員（注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> a. コンプライアンスに関する規程等の制定及び改定に関する事項の審議及び決議 b. 利害関係人等取引規程に定義する利害関係人等との取引に関する事項の審議及び決議 c. 資産運用に関するリスク及びコンプライアンスに関する事項の審議及び決議 d. その他コンプライアンス・オフィサー又は取締役が必要と認めた事項の審議及び決議
審議方法	コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします）。コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の全会一致により決めます。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合においては、利害関係人等と利害関係を有する委員は当該審議及び決議に加わることができません。

（注）外部委員は、弁護士又は公認会計士の有資格者であり、かつ、コンプライアンスに関する知識及び経験があると本資産運用会社が判断した、本資産運用会社と利害関係のない者を、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。本書の日付現在、公認会計士1名が外部委員に選任されています。

(b) 投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、取締役、コンプライアンス・オフィサー、投資部長及び1名以上の外部委員(注)
審議内容	a. 運用方針（運用ガイドラインを含みます。）の策定及び改定に関する事項の審議及び決議 b. 資産管理計画書の策定及び改定に関する事項の審議及び決議 c. 資産の取得・売却に関する事項の審議及び決議 d. 資金調達に関する事項の審議及び決議 e. その他前記に付随する事項の審議及び決議
審議方法	投資運用委員会は、投資運用委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。）。投資運用委員会の決議は、出席した投資運用委員会委員の全会一致により決めます。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に関して投資運用委員会が審議を行う場合においては、利害関係人等と利害関係を有する委員は当該審議及び決議に加わることはできません。

(注) 外部委員は、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員、又は本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等若しくはその役職員の、いずれか又は複数に該当する者でない不動産鑑定士であることを要するものとし、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。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。

(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、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係人等（後記(ロ)において定義します。）との取引に係る規程（以下「利害関係人等取引規程」といいます。）を大要以下のとおり定めています。

(イ) 基本原則

利害関係人等との間で、物件の取得、譲渡、賃貸、PM業務等の委託、売買若しくは賃貸の媒介委託又は工事等の発注（以下、本（3）において総称して「利害関係人等との取引」といいます。）を行う場合、金融商品取引法、投信法、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）及び利害関係人等取引規程の定めを遵守するものとし、

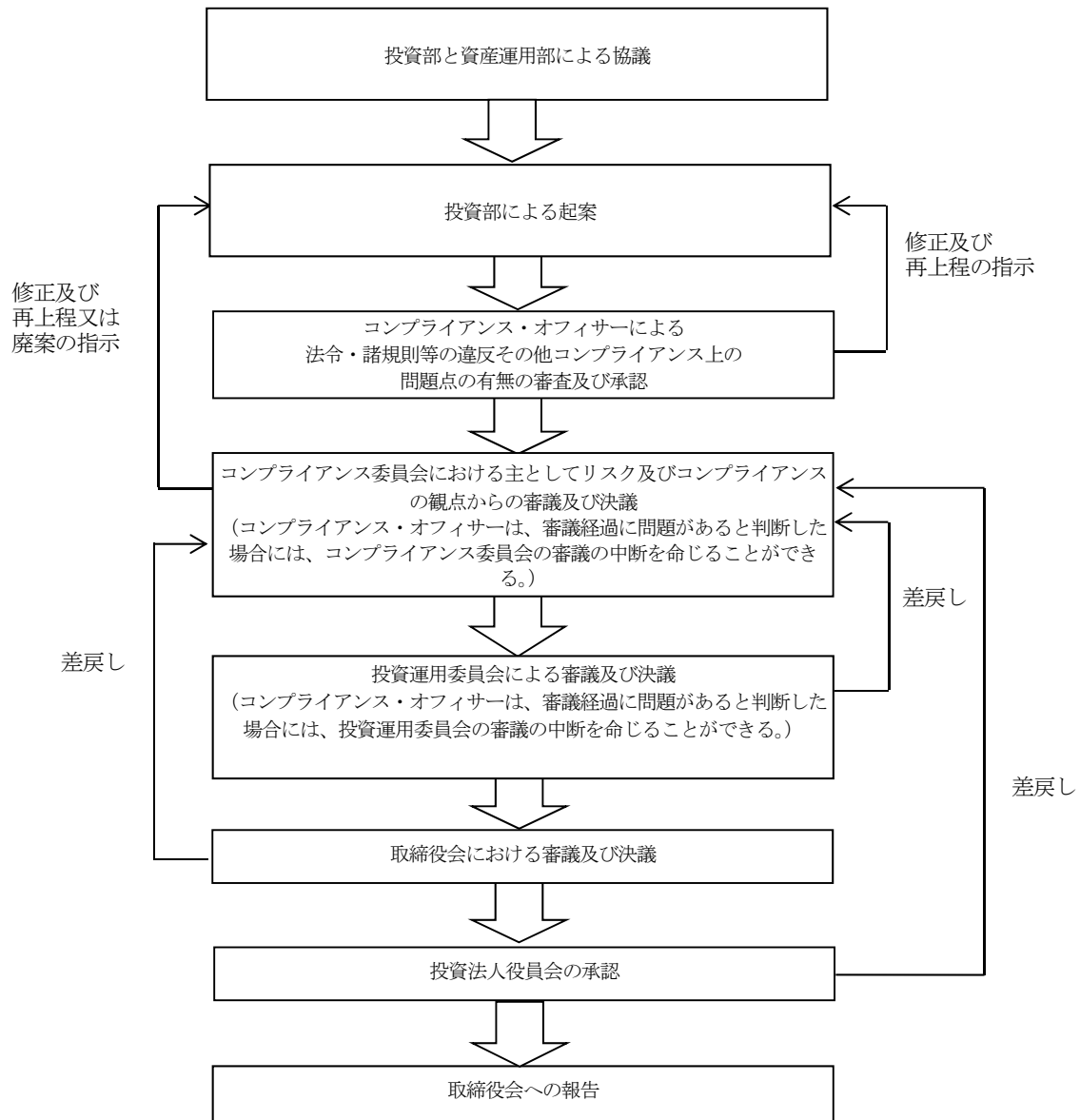
(ロ) 利害関係人等の範囲

利害関係人等取引規程における「利害関係人等」とは、以下のa.からh.までのいずれかに該当する者をいいます。

- a. 本資産運用会社の総株主の議決権の 10%以上を保有する株主
- b. 投信法第 201 条第 1 項、投信法施行令第 123 条及び投信法施行規則第 244 条の 3 に定める利害関係人等
- c. 上記 a. 又は b. に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人（以下「SPC」といいます。）
- d. 投資顧問（助言）契約による投資助言業務又は資産運用委託契約若しくは投資一任契約による投資運用業務を上記 a. 又は b. に該当する者に委託している法人
- e. 投資顧問（助言）契約による投資助言業務又は資産運用委託契約若しくは投資一任契約による投資運用業務を上記 a. 又は b. に該当する者から受託している法人
- f. 本資産運用会社の役員及び従業員等
- g. 本資産運用会社の役員又は従業員が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人
- h. 本資産運用会社との間で、本投資法人に対し自ら保有する物件の優先的売買交渉権を付与する内容の契約を締結している法人

(ハ) 利害関係人等との間の資産の取得及び譲渡に関する意思決定手続

投資部は投資適格資産を選定の上、資産運用部と長期安定稼働の観点を踏まえ協議を行った上で、起案を行います。投資部及び資産運用部は、かかる協議の議事録を作成し、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会並びに取締役会に回付します。取得案及び譲渡案は、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議され、コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後投資運用委員会に上程されます。コンプライアンス委員会が必要と認めるときは、投資部に差し戻されます。投資運用委員会及びコンプライアンス委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で審議及び決議され、投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより決定され、投資部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。なお、取締役会又は投資運用委員会が必要と認めるときは、いずれもコンプライアンス委員会に差し戻されます。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得又は譲渡の場合は、役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得るものとし、本投資法人の同意を得られた場合、取締役会に報告されます。なお、役員会の承認に基づく本投資法人の同意が得られなかった議案は、コンプライアンス委員会に差し戻されるものとし、投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意が得られた場合、投資部は、当該取引を実行するものとし、かかる取引は取締役会に報告されます。



(二) 利害関係人等との取引基準

a. 物件の取得

- i. 利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権（以下、本 a.において「対象物件」と総称します。）を取得する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- ii. 利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に SPC の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記 i. に拘らず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- iii. 利害関係人等からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. 及び ii. に準ずるものとします。
- iv. 利害関係人等から上記 i.、ii. 及び iii. に基づく特定資産の取得を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。

b. 物件の譲渡

- i. 利害関係人等へ不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権（以下、本 b.において「対象物件」と総称します。）を譲渡する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未滿で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- ii. 利害関係人等へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。
- iii. 利害関係人等に対する上記 i. 及び ii. に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。

c. 物件の賃貸

- i. 利害関係人等へ物件を賃貸する場合（不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得することに際して新たに賃貸する場合のほか、賃貸借契約を承継する場合を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。
- ii. 利害関係人等に対する上記 i. に基づく賃貸を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。

d. 物件の PM 業務等の委託

- i. 利害関係人等へ PM 業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

- ii. 取得する物件について、利害関係人等が既に PM 業務等を行っている場合は、取得後の PM 業務等について当該利害関係人等に継続して委託することができるが、この場合においても、委託料の決定については上記 i. に準じて検討の上、交渉するものとします。
- iii. 利害関係人等に対する上記 i. 及び ii. に基づく PM 業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- e. 物件の売買又は賃貸の媒介委託
 - i. 利害関係人等へ特定資産の売買の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法第 46 条に規定する範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - ii. 利害関係人等へ賃貸の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法に規定する範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。
 - iii. 利害関係人等に対する上記 i 及び ii. に基づく媒介の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- f. 工事等の発注
 - i. 利害関係人等へ工事等を発注する場合は、第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。
 - ii. 利害関係人等に対して上記 i. に基づく工事等の発注を行う場合、工事別に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

② 運用体制の採用理由

利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については、上記①（ハ）利害関係人等の取引に関する意思決定手続のとおり、コンプライアンス・オフィサーの承認、コンプライアンス委員会による審議及び決議、投資運用委員会による審議及び決議、投資法人役員会の承認を必要としており、コンプライアンス・オフィサー及び各委員会の構成メンバーである外部委員並びに投資法人の監督役員の全員に拒否権を与えており、利益相反取引を未然に防ぐ仕組みとしております。

（イ） 利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす役割について

取締役会を構成する 3 名の取締役のうち、2 名は本資産運用会社のスポンサー会社である株式会社マリモからの出向者です。そのため当社の利害関係人等と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルールである利害関係人等取引規程を制定し、利害関係人等との一定の取引においてはコンプライアンス・オフィサーが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こと、価格につき一定の条件に服すること及びその取引を本投資法人において開示することを規定しています。

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

(ロ) 委員会の社外委員について

a. コンプライアンス委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない外部委員として公認会計士の浅川 弘樹が就任しています。同氏については、会計の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与えるといたった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職の状況
コンプライアンス委員会外部委員（非常勤）	浅川 弘樹	平成12年10月	監査法人トーマツ入所	浅川総合会計事務所 所長（常勤） 株式会社リビングプラットフォーム 監査役（非常勤）
		平成16年6月	監査法人トーマツ退所	
		平成17年10月	東京共同会計事務所入所	
		平成20年12月	東京共同会計事務所退所	
		平成21年1月	AGS コンサルティング入所	
		平成21年5月	AGS コンサルティング退所	
		平成21年6月	ブリッジ総合会計事務所入所	
		平成25年3月	ブリッジ総合会計事務所退所	
		平成25年4月	浅川総合会計事務所 所長（現任・常勤）	
		平成28年2月	マリモ・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会外部委員就任（現任・非常勤）	
		平成28年6月	株式会社リビングプラットフォーム 監査役（現任・非常勤）	

b. 投資運用委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない外部委員として、不動産鑑定士の安澤 誠一郎が就任しています。同氏については、不動産鑑定士としての知識と経験に基づき、本投資法人における運用資産の取得、処分、運用管理において、利害関係者取引規程に基づき利害関係人取引における価格の妥当性の確認等、牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職の状況
投資運用委員会外部委員（非常勤）	安澤 誠一郎	昭和50年9月	株式会社中央不動産鑑定所入社	株式会社中央不動産鑑定所代表取締役社長（常勤）
		昭和63年2月	株式会社中央不動産鑑定所退社	
		昭和63年3月	三井生命保険相互会社入社	
		平成12年12月	三井生命保険相互会社退社	
		平成13年1月	株式会社中央不動産鑑定所入社	
		平成22年3月	株式会社中央不動産鑑定所 代表取締役社長 就任（現任・常勤）	
		平成28年2月	マリモ・アセットマネジメント株式会社 投資運用委員会外部委員就任（現任・非常勤）	

(ハ) コンプライアンス・オフィサーについて

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統括責任者であり、コンプライアンス全般に係る企画・立案・推進、社内のコンプライアンス体制の整備等の業務を統括します。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・オフィサー（常勤）	筑紫 元耀	昭和 45 年 4 月 平成 15 年 10 月 平成 16 年 6 月 平成 17 年 10 月 平成 18 年 4 月 平成 18 年 6 月 平成 19 年 8 月 平成 19 年 11 月 平成 21 年 6 月 平成 23 年 6 月 平成 27 年 7 月	三井生命保険相互会社（現三井生命保険株式会社） 入社 ソフトバンク・インベストメント(株)（現SBIホールディングス株式会社） 入社 SBIプランナーズ株式会社 出向 執行役員 管理部長 SBIプランナーズ株式会社 執行役員 管理部長兼投資開発部長 SBIプランナーズ株式会社 執行役員 管理本部長兼ソリューション事業本部長 SBIプランナーズ株式会社 代表取締役社長 及び SBIプロパティ・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 財団法人SBI子ども希望財団（現公益財団法人SBI子ども希望財団） 事務局長代行 SBIエステートマネジメント株式会社代表取締役 財団法人SBI子ども希望財団（現公益財団法人SBI子ども希望財団） 事務局長 SBIライフリビング株式会社 監査役 マリモ・アセットマネジメント株式会社 入社 コンプライアンス・オフィサー（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

① 資産の取得

保有資産の取得に関し、利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

なお、利害関係人等とは、投信法施行令第 123 条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第 26 条第 27 号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をいいます。

区分	売買金額等 (注)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総額	16,170,000	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社マリモ	16,170,000 (100.0%)	— (—%)
合計	16,170,000 (100.0%)	— (—%)

(注) 上記記載の売買金額等は、売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

③ 資産の賃貸借

保有資産の賃貸借に関し、本書の日付現在における利害関係者への賃貸借の概要は、以下のとおりです。

なお、マリモは、いずれの物件においてもマスターリース会社です。また、各マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約は、ヤマダ電機テックランド三原店に係るものについては賃料固定型マスターリース契約、それ以外のものについてはエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリース契約です。

賃借人の名称	物件名称(注1)	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注2)
株式会社マリモ	アルティザ仙台花京院	109
	アルティザ上前津	14
	アルティザ博多プレミア	40
	アルティザ博多駅南	17
	アルティザ池尻	13
	アルティザ都筑中央公園	34
	アルティザ川崎EAST	25
	アルティザ相武台	43
	MRRおおむた	46
	垂水駅前ゴールドビル	17
	F o o d a l y 青葉店	13

	ヤマダ電機テックランド 三原店	非開示(注3)
	ヤマダ電機テックランド 時津店	非開示(注3)
	セブンイレブン甲府相生 1丁目店(底地)	6
	ルートイン一宮駅前	非開示(注3)
	MRRデルタビル	47
	プレスト博多祇園ビル	25

(注1) MRRデルタビルについては、平成29年1月1日付で(仮称)MRRデルタビルよりMRRデルタビルに、MRRおおむたについては平成29年2月1日付で(仮称)MRRおおむたよりMRRおおむたに名称変更いたしました。

(注2) 「不動産賃貸事業収益」は、各保有資産の第1期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含み、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。

(注3) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。なお、ヤマダ電機テックランド三原店については、テナントはマリモであるものの、エンドテナントとの間の契約内容に関わる項目があり、エンドテナントからの承諾が得られていないことを考慮して、非開示としています。

④PM 業務の委託

本投資法人は、保有資産のすべてについて、PM 業務を株式会社マリモに委託しています。本書の日付現在における利害関係者への業務委託料の概要は、以下のとおりです。

PM 業務委託先	報酬項目	業務委託料
株式会社マリモ	基本報酬	当月に請求した賃料、共益費（その他、駐車場使用料、会議室使用料等を含みます。）の合計金額に 3.00% を乗じて算出した金額（1 円未満切捨て）並びにこれにかかる消費税・地方消費税との合計額
	新規賃貸報酬	新規テナントと契約した場合（内部テナントとの貸増しを含みます。）、賃料の 1 ヶ月分相当額。
	更新報酬	当月中のテナントとの更新契約に際し、テナントから受領する更新料または更新手数料の 50% 相当額並びにこれにかかる消費税・地方消費税との合計額。

(2) 物件取得等の状況

本投資法人における利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）からの物件取得等の状況は、以下のとおりです（会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。）。

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
	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
アルティザ仙台 花京院（宮城県 仙台市）	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外	

	2,730 百万円	(注2)		
	平成 28 年 8 月	平成 21 年 7 月		
アルティザ上前津 (愛知県名古屋市中区)	株式会社マリモが開発した物件ですが、中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準に合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ 開発計画段階からの取得です。マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	400 百万円	(注2)		
	平成 28 年 8 月	平成 26 年 3 月		
アルティザ博多プレミア (福岡県福岡市博多区)	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	1,060 百万円	(注2)		
	平成 28 年 8 月	平成 25 年 5 月		
アルティザ博多駅南 (福岡県福岡市博多区)	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	500 百万円	(注2)		
	平成 28 年 8 月	平成 26 年 9 月		

アルティザ池尻 (東京都世田谷区)	株式会社マリモが開発した物件でありますが、中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準に合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ 開発計画段階からの取得です。マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	610 百万円	(注2)		
	平成 28 年 8 月	平成 26 年 5 月		
アルティザ都筑中央公園 (神奈川県横浜市都筑区)	中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。当該取得価格は鑑定価格との比較から妥当だと考えています。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	1,050 百万円	(注2)		
	平成 28 年 8 月	平成 26 年 3 月		
アルティザ川崎EAST (神奈川県川崎市川崎区)	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準に合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	780 百万円	(注2)		
	平成 28 年 8 月	平成 26 年 4 月		

アルティザ相武台（神奈川県座間市）	投資基準に合致し、鑑定価格と比較しても、取得価格は妥当なものであると判断できましたので、取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	1,130百万円	(注2)		
	平成28年8月	平成27年1月		
MR R おおむた（福岡県大牟田市）	投資基準に合致し、鑑定価格と比較しても、取得価格は妥当なものであると判断できましたので、取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マーケット、市場性を加味したうえで、地域貢献型商業施設でありリート組入後も中長期に渡り安定運用が見込めると判断し、リート組入用として取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	1,250百万円	1,138百万円		
	平成28年8月	平成28年3月		
垂水駅前ゴールドビル（兵庫県神戸市垂水区）	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	500百万円	(注2)		
	平成28年8月	平成25年5月		

Foodaly 青葉店（宮崎県 宮崎市）	鑑定価格と比較して、安価に取得 することができ、かつ中長期に渡 り安定運用が見込め、投資基準に も合致することから取得しまし た。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マリモの開発したマンション 1・2階部分の区分店舗ですが地 域に貢献する商業施設であ り、かつ中長期に渡り安定運 用が見込めるため取得しまし た。		
	250百万円	(注2)		
	平成28年8月	平成21年6月		
ヤマダ電機テッ クランド三原店 （広島県三原 市）	中長期に渡り安定運用が見込め投 資基準にも合致することから取得 しました。当該取得価格は鑑定価 格との比較から妥当だと考えてい ます。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マーケット、市場性を加味し たうえで、中長期に渡り安定 運用が見込めるためリートに 組入用として取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	2,000百万円	(注2)		
	平成28年8月	平成27年11月		
ヤマダ電機テッ クランド時津店 （長崎県西彼杵 郡時津町）	鑑定価格と比較して、安価に取得 することができ、投資基準にも合 致することから取得しました。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マーケット、市場性を加味し たうえで、中長期に渡り安定 運用が見込めるため取得しま した。	特別な利害関係にある者以外	
	950百万円	(注2)		
	平成28年8月	平成26年3月		

セブンイレブン 甲府相生1丁目 店(底地)(山梨 県甲府市)	投資基準に合致することから取得 しました。当該取得価格は鑑定価 格との比較から妥当だと考えてい ます。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ 株式会社マリモによるマン ション及び商業施設の開発用 地として取得しました。マー ケット、市場性を加味し、 リーシング可能と判断し取得 しました。	特別な利害関係にある者以外	
	220 百万円	(注2)		
	平成 28 年 8 月	平成 27 年 6 月		
ルートイン一宮 駅前(愛知県一 宮市)	鑑定価格と比較して、安価に取得 することができ、かつ中長期に渡 り安定運用が見込め、投資基準に も合致することから取得しまし た。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マーケット、市場性を加味し たうえで、中長期に渡り安定 運用が見込めるため取得しま した。	特別な利害関係にある者以外	
	740 百万円	(注2)		
	平成 28 年 8 月	平成 26 年 3 月		
MR Rデルタビ ル(広島県広島 市)	中長期に渡り安定運用が見込め、 且つ投資基準にも合致することか ら取得しました。当該取得価格は 鑑定価格との比較から妥当だと考 えています。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マーケット、市場性を加味し たうえで、中長期に渡り安定 運用が見込めるため取得しま した。	特別な利害関係にある者以外	
	1,200 百万円	(注2)		
	平成 28 年 8 月	平成 27 年 8 月		

プレスト博多祇園ビル（福岡県福岡市博多区）	中長期に渡り安定運用が見込め、且つ投資基準にも合致することから取得しました。当該取得価格は鑑定価格との比較から妥当だと考えています。	① 株式会社マリモ ② 本資産運用会社の親会社(注1) ③ マーケット、市場性を加味したうえで、中長期に渡り安定運用が見込めるため取得しました。	特別な利害関係にある者以外	
	800 百万円	(注2)		
	平成 28 年 8 月	平成 27 年 4 月		

(注1) マリモは、各物件の取得日時点において、本資産運用会社の株式の 91.0%を保有する本資産運用会社の主要株主及び親会社並びに本投資法人の特定関係法人でしたが、当該株式を株式会社マリモホールディングスへ平成 28 年 11 月 1 日付で譲渡しました。そのため、マリモは、本資産運用会社の主要株主及び親会社並びに本投資法人の特定関係法人に該当しなくなりましたが、マリモは、本資産運用会社の利害関係人等であるところ、本書の日付現在における本投資法人の保有資産全ての売主かつマスターリース会社であり、本書の日付現在、再度特定関係法人に該当しています。

(注2) 前所有者・信託受益者による物件取得から投資法人への売却までの期間が 1 年以上経過するため、記載を省略しています。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

① 選定方針

不動産鑑定機関の選定にあたっては、本資産運用会社作成の運用ガイドラインに定める以下の選定基準に基づき選定します。

- (1) 本資産運用会社からの第三者性を確保できること。
- (2) 本投資法人を含む受託実績が豊富であり、十分な能力を有すると認められること。
- (3) 経営及び資金状況が良好であること。
- (4) 組織体制等に特段の問題が認められないこと。
- (5) 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あたり相応の水準であること。

なお、業務の繁忙度等の実務的な実情等を勘案して、複数の不動産鑑定会社を選定することがあります。

② 概要

平成 29 年 3 月 31 日現在における保有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	選定理由
アルティザ仙台花京院、アルティザ上前津、アルティザ池尻、アルティザ都筑中央公園、アルティザ川崎EAST、アルティザ相武台、ルートイン一宮駅前	大和不動産鑑定株式会社	大阪本社 大阪府大阪市西区西本町1丁目4番1号オリックス本町ビル 東京本社 東京都千代田区一ツ橋一丁目1番1号パレスサイドビル	100名	不動産鑑定業 国土交通大臣登録(13)第30号 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会加盟 全国 8ヶ所の主要都市に拠点を配しており、マーケットの認識、地方の都市の評価業務委託において優位性、迅速性があります。また情報管理体制、並びに品質保証としてISO27001、9001の認証を取得しており体制整備されています。専門的資格者として不動産鑑定士 100名を擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となっています。業務執行能力並びに経験において信頼性が高いこ

				とが選定の理由です。またコスト面においても業務内容及び鑑定評価の作成にあたり相応の水準であると判断しました。
MR R おおむた、セブンイレブン甲府相生1丁目店 (底地)	一般財団法人日本 不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁 目3番2号 勸銀不二屋 ビル	269名	不動産鑑定業 国土交通大臣登録(15)第8号 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 加盟 全国に拠点を配しており、マーケットの認識、地方の都市の評価業務委託において圧倒的な優位性、迅速性があります。また情報管理体制として、所内文書管理規定、所内情報セキュリティ基本方針等に基づき運用されており体制整備されています。専門的資格者として、不動産鑑定士 269名を擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となっています。またコスト面においても業務内容及び鑑定評価の作成にあたり相応の水準であると判断しました。
アルティザ博多プレミア、アルティザ博多駅南、垂水駅前ゴールドビル、Foodaly青葉店、ヤマダ電機テックランド三原店、ヤマダ電機テックランド時津店、MR R デルタビル、プレスト博多祇園ビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	東京都千代田区富士見 二丁目4番3号 朝日観 光ビル4F	18名	不動産鑑定業 国土交通大臣登録(4)第183号 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会 加盟 東京、名古屋に拠点を配しており、マーケットの認識、地方の都市の評価業務委託において優位性、迅速性があります。また情報管理体制としては、ISO27001を取得しており体制整備されています。専門的資格者として不動産鑑定士 18名を擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となっています。業務執行能力並びに経験において信頼性が高いことが選定の理由です。またコスト面において

				も業務内容及び鑑定評価の作成にあたり相応の水準であると判断しました。
--	--	--	--	------------------------------------

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① 選定方針

エンジニアリング・レポートの作成機関の選定にあたっては、本資産運用会社作成の運用ガイドラインに定める以下の選定基準に基づき、選定します。

- (1) 本資産運用会社からの第三者性を確保できること。
- (2) 本投資法人を含む受託実績が豊富であり、十分な能力を有すると認められること。
- (3) 経営及び資金状況が良好であること。
- (4) 組織体制等に特段の問題が認められないこと。
- (5) 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・レポートの作成にあたり相応の水準であること。

なお、業務の繁忙度等の実務的な実情等を勘案して、複数のエンジニアリング・レポート作成機関を選定することがあります。

② 概要

平成 29 年 3 月 31 日現在における所有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
アルティザ仙台花京院、アルティザ上前津、アルティザ博多プレミア、アルティザ博多駅南、アルティザ池尻、アルティザ都筑中央公園、アルティザ川崎EAST、アルティザ相武台、MRRおおむた、垂水駅前ゴールドビル、Foodaly青葉店、ヤマダ電機テックランド時津店、セブンイレブン甲府相生1丁目店(底地)、ルートイン一宮駅前、MRRデルタビル、プレスト博多祇園ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号大手町ファーストスクエアウエストタワー23F	建物診断業務、土壌環境調査業務、耐震Pre診断コンサルティング、耐震診断・耐震補強コンサルティング、リスクマネジメント推進体制構築支援、環境経営コンサルティング	東京海上ホールディングスのグループ会社であり、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、証券化不動産等のデュー・ディリジェンスの実績も豊富で、年間約1,350件のデュー・ディリジェンス業務を受託しています。不動産マーケットにおいて専門性および社会的信頼性が高いことから選定しました。またコスト面においても業務内容及びエンジニアリング・レポートの作成にあたり相応の水準であると判断しました。
ヤマダ電機テックランド三原店	株式会社ハイ国際コンサルタント	東京都港区高輪二丁目19番17号高輪交陽ハイツ507	エンジニアリング・レポート作成業務(建物診断、耐震診断、環境診断、修繕費用算出、再調達価格算	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、証券化不動産等のデュー・ディリジェンスの実績も豊富で、年間約500件のデュー・ディリジェンス業務を

			出)、土地建物の現状実測及び現況図作成、各種建築変更手続き代行	受託しています。不動産マーケットにおいて専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。またコスト面においても業務内容及びエンジニアリング・レポートの作成にあたり相応の水準であると判断しました。
--	--	--	---------------------------------	--

(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

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示するものとし、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとします。

② 情報開示体制

本資産運用会社は、上記を基本方針とする適時開示規程を策定しています。適時開示の担当部署は財務管理部とし、適時開示の情報取扱責任者は、財務管理部長とします。適時開示における法令遵守態勢を維持し、適時開示の内容その他についてコンプライアンス上のチェックを担う責任者を、コンプライアンス・オフィサーとします。情報取扱責任者及びコンプライアンス・オフィサーは、適時開示を行うに当たり、随時法律事務所又は会計事務所等に対して必要に応じて助言を求め、法令遵守に十分留意して適時開示を行うものとします。

また、本資産運用会社は、適時開示及び自主開示に係る詳細を記載した「適時開示マニュアル」を作成しています。

③ IR活動

本投資法人のIRスケジュールは、以下のとおりです。

- ・決算月 :6月、12月
- ・決算短信 :2月、8月
- ・決算アナリスト説明会 :2月、8月
- ・資産運用報告書発送 :3月、9月

④ 具体的なIR活動の内容

本投資法人及び本資産運用会社では、次の諸施策を積極的に実施する予定です。

(ア) アナリスト・機関投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、決算説明会の開催、投資家への個別面会等

(イ) 個人投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、証券会社等が主催する IR イベントへの参加、運用状況報告会の開催等

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、コンプライアンス規程の基本方針を踏まえ「反社会的勢力対応マニュアル」において、反社会的勢力の排除に向けた取組みを定め、組織会社全体として手順に従い、対応しています。

各業務の所管部署が新規取引を行う際には、新規取引先、検討物件の前所有者(前受益権者を含みます。)、仲介業者、入居者、テナント、既存物件の入居者・テナントについてコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室にて確認することとしています。また、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室にて年1回継続取引先調査を行うこととしています。

以 上