

平成 29 年 1 月 27 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
積水ハウス・リート投資法人
代表者名 執行役員 井上 順一
(コード : 3309)

資産運用会社名
積水ハウス投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 井上 順一
問合せ先 TEL. 03-6447-4870

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

積水ハウス投資顧問株式会社（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、役職員が法令諸規則等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、社会的規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を実践することをいい、本資産運用会社におけるコンプライアンス体制に係る基本的事項を定めることにより、本資産運用会社の役職員が法令諸規則等を遵守し、本資産運用会社が運用を行う資産を適切に運用する態勢の確立及び適正な業務運営の確保を目的として、「コンプライアンス規程」を定めています。コンプライアンス規程の概要は以下のとおりです。

① 基本方針

- (イ) 本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が当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ます。
- (ロ) 本資産運用会社は、金融商品取引業を行い、登録投資法人の資産運用を担う会社として、社会的に求められる当会社の業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、当会社の業務の価値を質的及び量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組みます。
- (ハ) 本資産運用会社は、上記のコンプライアンス活動を展開することにより経済及び社会の発展に寄与し、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立することを目指します。

② コンプライアンス体制

- (イ) 本資産運用会社のコンプライアンスを統括する責任者として、独立性を有したコンプライアンス・オフィサー1名を置きます。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社のコンプライアンスを推進するため、(i)「利害関係者取引規程」に定める当社が資産の運用を受託する投資法人と利害関係者との間の取引その他の稟議の事前審査、(ii)本規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定案及び改定案の策定、(iii)コンプライアンスに関する社員の教育及び啓蒙に関する計画の策定及び実行その他「コンプライアンス規程」に定める事項について企画し、また、実行しなければなりません。管理本部総務経理部の役職員は、コンプライアンス・オフィサーによる上記に定める事項の企画及び実行その他コンプライアンス・オフィサーが行う一切の業務について、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、その補助を行います。また、コンプライアンス・オフィサーは、関係部長の了承を得て、上記に定める事項の企画及び実行について、関係部の担当者に補助を行わせることができます。
- (ロ) コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの具体的な手引書として、コンプライアンス・マニュアルの策定案及び改定案を策定するものとします。コンプライアンス・オフィサーは、策定したコンプライアンス・マニュアルの策定案又は改定案をコンプライアンス委員会に上程するものとし、コンプライアンス委員会が決定した場合には、コンプライアンス・マニュアルは策定又は改定されるものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・マニュアルの策定又は改定後速やかに取締役会に報告するものとします。
- (ハ) コンプライアンス・オフィサーは、良好なコンプライアンス態勢を実現するために、毎事業年度ごとにコンプライアンス実践のための具体的な年度計画としてコンプライアンス・プログラムを策定するものとします。コンプライアンス・オフィサーは、策定したコンプライアンス・プログラムの策定案又は改定案をコンプライアンス委員会に上程するものとし、コンプライアンス委員会が決定した場合には、コンプライアンス・プログラムは策定又は改定されるものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・プログラムの策定又は改定後速やかに取締役会に報告するものとします。
- (ニ) 本資産運用会社は、コンプライアンスに関する指導及び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、コンプライアンス・オフィサーにその企画及び実施を行わせます。
- (ホ) 役職員は、業務執行に当たって以下に定める事項（以下「コンプライアンス案件」といいます。）が発生した場合には、速やかにコンプライアンス・オフィサーに報告し、コンプライアンス面からの指示を仰がなければなりません。上記に基づき報告された場合、その他コンプライアンス案件を認識した場合において、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会又は取締役会の審議・決議事項に該当する事項があると判断した場合は、コンプライアンス・オフィサーは、速やかにコンプライアンス委員会を開催し、当該事項について審議の上、コンプライアンス委員会としての決定を行うものとします。コンプライアンス・オフィサーは、上記のコンプライアンス案件又はコンプライアンス委員会としての決定に取締役会の審議・決議事項に該当する事項があると判断した場合、コンプライアンス委員会の決定内容その他関連する事項を速やかに代表取締役社長に報告しなければなりません。代表取締役社長は、かかる報告を受けた場合、速やかに取締役会を招集し、当該事項について審議の上、取締役会としての決定を行うものとします。
- a. 金融商品事故等 (i)金融商品取引業等に関する内閣府令第199条第7号に規定する法令等に反する行為、(ii)本資産運用会社又はその役職員が告発等を受けたとき、(iii)その他本資産運用会社の業務の健全かつ適切な運営に支障を来す行為又はそのおそれのある行為であって、前記(i)又は(ii)に掲げる行為に準ずるものをいいます。)
 - b. 何らかの理由により法令諸規則等に反する行為が行われ、法的リスク・社会的リスク等が顕在化した場合
 - c. 取引に際して法令諸規則等に関して明確でない事項が存在し、対応方法に係る判断が必要な場合

(2) 投資主の状況

平成 28 年 10 月 31 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数 (口)	比率 (%)
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。	269,581	30.15
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。	93,268	10.43
積水ハウス株式会社	資産運用会社である積水ハウス投資顧問株式会社の親会社。 平成 26 年 10 月 16 日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、 パイプライン・サポート契約、スポンサー・サポート契約及び投資口 の保有に関する覚書並びに商標の使用に関する覚書を締結。 本投資法人の設立時及び各新投資口発行時に出資。	65,200	7.29
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。	54,371	6.08
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	32,984	3.69
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	該当事項はありません。	11,668	1.31
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS- EXEMPT 505233	該当事項はありません。	11,152	1.25
株式会社北陸銀行	該当事項はありません。	9,818	1.10
株式会社百十四銀行	該当事項はありません。	9,300	1.04
第一生命保険株式会社	該当事項はありません。	6,580	0.74
	上位 10 名合計	563,922	63.08

(注) 上記「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であり、小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
積水ハウス株式会社	本資産運用会社の親会社。 平成 26 年 10 月 16 日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、パイプライン・サポート契約、スポンサー・サポート契約及び投資口の保有に関する覚書並びに商標の使用に関する覚書を締結。 本資産運用会社の設立時に 8,000 株出資。	8,000	100.0
	合計	8,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

① 基本理念

本投資法人は、投資主やテナント企業をはじめとするすべてのステークホルダーと共に発展することを目的とし、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した資産運用を通じて、質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指すことを基本理念としています。

本投資法人は、かかる基本理念を打ち立てるに際し、資産の運用を委託する本資産運用会社のスポンサーである積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）とその取組み（人間性豊かな住まいと環境の創造に取り組み、すべての人々が快適に暮らせる社会の構築に寄与できる「住生活創造企業」を目指すこと）を共有しています。即ち、積水ハウスは、住まいとまちが作り出す住環境を人の大切な生活基盤と受け止め、新しい時代の社会資本となる都市開発に取り組んでいます。また、自然と共生し、時が経つほどに美しさが高まる「経年美化」の思想に基づき、都市空間、住環境を創造し、質の高い社会資本を提供していくことを目指しており、これらを実現することで、人間性豊かな住まいと環境の創造に取り組み、すべての人々が快適に暮らせる社会の構築に寄与できる「住生活創造企業」となることを目指しています。更に、積水ハウスは、住宅を基軸としたサステナブル社会（持続可能な社会）の実現を目指しており、「住まいづくり」「まちづくり」を通じて地球温暖化、エネルギー不安、生態系の破壊等を含む様々な社会課題に取り組んでいます。

本投資法人は、かかる基本理念の背景として、主な投資対象と位置付ける商業用不動産(注)のキャッシュ・フローの源泉となるテナント企業において、その事業の「持続可能な活動拠点」としてのニーズに即した立地（本投資法人は、このような立地を「戦略的立地」と呼称します。以下同じです。）に所在している不動産、及び利便性等をはじめとする高い機能性（本投資法人は、このような高い機能性を「高品質」と呼称します。以下同じです。）を有する不動産に対するニーズが高まりつつあるとの基本認識を有しています。

本投資法人は、かかる基本理念及び基本認識の下、主な投資対象と位置付ける商業用不動産の中でも、戦略的立地に所在する、又は高品質な商業用不動産について、中長期にわたる安定した収益の確保が期待される投資対象であると考え、これをプライム・プロパティと呼称し、投資対象の中核とします（以下、本投資法人が投資

対象の中核とするかかる商業用不動産を「プライム・プロパティ」といいます。)

本投資法人は、これまでに商業用不動産を開発し、運営してきた豊富な実績を有する積水ハウスの不動産開発力及び運営力等をスポンサーサポートを通じて最大限に活用する成長戦略を推進することで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します。

(注) 「商業用不動産」とは、主たる用途がオフィスビル、商業施設及びホテル等の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。住居には学生寮、社宅及びサービス付高齢者向け住宅を含みます。以下同じです。

② 基本方針

＜「戦略的立地」と「高品質」を柱とした商業用不動産への投資＞

本投資法人は、前記「① 基本理念」に記載のとおり、プライム・プロパティを中心に投資を行います。プライム・プロパティを選別して投資するに際しては、戦略的立地に所在しているか、又は高品質を有しているかを見極める基準として、商業用不動産のキャッシュ・フローの源泉となるテナント企業が、その事業の「持続可能な活動拠点」として不動産に求める要素を重視します。

本投資法人は、この「テナント企業が、その事業の『持続可能な活動拠点』として不動産に求める要素」には、(a)経済圏、(b)利便性、(c)機能性、(d)環境配慮、(e)事業継続計画 (Business Continuity Planning) (以下「BCP」といいます。)、及び(f)ブランドの6つの要素があると考えており、これらの6つの要素を投資の着眼点として重視しかつ分析した上で総合的判断を行うことにより、当該商業用不動産が、戦略的立地に所在しているか、又は高品質を有しているか、即ちプライム・プロパティに該当するかについて見極め、投資判断を行う方針です。

また、本投資法人は、プライム・プロパティに該当する商業用不動産以外にも、ポートフォリオの収益性の向上に資することが期待される物件については、中長期的に安定した収益の確保が見込まれるか慎重に検討の上、厳選して投資を行う方針です。

更に、本投資法人は、規約第33条第2項に基づき、投資エリアを主として国内とするとともに、海外に対しても投資できると定めており、上記の商業用不動産への投資方針（投資戦略）と基本的に同様の方針の下、海外に所在する商業用不動産への投資を行う方針です(注)。なお、本投資法人が海外に所在する不動産に投資する場合には、原則として積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産又は当該不動産を裏付けとする資産を投資対象とする方針です。

(注) 海外不動産投資に関する基本的な方針に本書の日付現在において特段の変更はありませんが、海外不動産投資を取り巻く現行の法制度及び税制度の進展状況、為替変動を始めとした投資に関わるリスク、また、これらも背景の一つとして考えられる海外不動産投資に対する投資家の懸念、並びに本投資法人による投資スキームの検討状況等に鑑み、本投資法人としては、本書の日付現在において海外不動産への投資は時期尚早であり、かかる状況について一定の変化や改善等が確認できるまでの少なくとも当面の間は、海外不動産投資全般に関して慎重姿勢をとる方針です。以下同じです。

③ 投資方針

(イ) ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、主たる用途がオフィスビル・商業施設・ホテル等である商業用不動産を中心的な投資対象として位置付けます。中でも積水ハウスが国内で多くの開発実績を有する、主たる用途がオフィスビルである商業用不動産に重点的に投資を行うものとし、その比率は国内への投資のうち80%以上（取得価

格ベース)を目途とします。

投資エリアは、主として国内への投資を行うものとし、その比率は 80%以上(海外への投資比率は 20%未満)(取得価格ベース)を目途として運用します。また、国内においては、テナント企業の事業活動の拠点としての需要の厚みを背景として安定的な運用が期待できると考える三大都市を中心に投資していく方針です。

<用途別並びに国内及び海外におけるポートフォリオ構築方針>

用途 (注 1)	国内		海外 (注 2)
オフィスビル	80%以上	80%以上	20%未満
商業施設、ホテル等	20%未満		

(注 1) 主たる用途が住居以外の用に供されるものに限ります。なお、住居には学生寮、社宅及びサービス付高齢者向け住宅を含みます。

また、複合的な用途に供される不動産について、その主たる用途を判断するに際しては、以下に掲げる基準を参考として決定します。

(i) 一棟の建物である場合には、総賃貸可能面積における各用途の比率及び実際の主たる利用形態等から主たる用途を判断します。

(ii) 区分所有建物である場合は、投資を行おうとする当該区分所有権に係る総賃貸可能面積を基準とします。ただし、同一建物に係る複数の区分所有権を同時に又は段階的に取得する場合には、各取得の時点で取得する区分所有権ごとに、当該区分所有権に係る総賃貸可能面積における各用途の比率及び実際の主たる利用形態等から主たる用途を判断します。なお、用途別の取得価格又は評価額等の算出に際しては、総賃貸可能面積に対する各賃貸可能面積の比率に基づき取得価格又は評価額を按分して、各用途に区分して算出します。ただし、賃貸可能面積の比率が 10%未満となる用途については、賃貸可能面積の比率が最大となる用途に加えるものとします。なお、同一建物に係る複数の区分所有権を同時に又は段階的に取得する場合には、各取得の時点で取得する区分所有権ごとに、かかる各用途に区分した算出を行うものとします。

(注 2) 積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとします。

<エリア別ポートフォリオ構築方針(国内)>

エリア	比率
三大都市圏	80%以上
その他地域	20%未満

以下では、本投資法人の主たる投資対象である国内不動産の投資に関して、投資対象である各用途につき、本投資法人が考える投資基準及びその特性を記載しています。

用途	投資基準	特性
オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> 主たる用途がオフィスビルであること 中長期にわたる安定した収益の確保の実現につながる戦略的立地に所在する、又は高品質のオフィスビルであること 延床面積 3,000 m²以上のオフィスビルであること テナントの信用力、使用目的が適正であること 	<ul style="list-style-type: none"> 景気変動に応じてテナント需要及び賃料水準が比較的变化しやすく、景気拡大期において収益の向上が見込めること 相対的に投資市場規模が大きく、一定の流動性を有すること 主要な投資対象地域である三大都市圏、中でもとりわけ三大都市は人口・経済規模が大きく、企業の集積度も高いため、底堅いテナント需要が見込めること
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 主たる用途が商業施設であること 中長期にわたる安定した収益の確保の実現につながる戦略的立地に所在する、又は高品質の商業施設であること テナントの信用力、使用目的が適正であること 都市型商業施設については、繁華性の高いエリアに立地する商業施設、郊外型商業施設については、商圏人口が厚く、又は、エリアにおけるランドマーク性、地域密着性があり、安定した購買需要が見込める商業施設であること 	<ul style="list-style-type: none"> 主要な投資対象地域である三大都市圏、中でもとりわけ三大都市は人口及び経済規模が大きいため、活発な消費活動が見込めること。また、豊富で多種多様なテナント出店需要が期待できるため、安定した収益が見込めること 郊外型商業施設については地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要が見込めること
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> 主たる用途がホテルであること 中長期にわたる安定した収益の確保の実現につながる戦略的立地に所在する、又は高品質のホテルであること テナント及びオペレーターの信用力、使用目的が適正であること 	<ul style="list-style-type: none"> 主要な投資対象地域である三大都市圏、中でもとりわけ三大都市は人口・経済規模が大きいため、ビジネス及び観光需要が見込めること

(ロ) 投資基準

本投資法人は、国内不動産及び海外不動産を取得するに際し、以下の投資基準により投資を行います。

a. 立地

日本においては、三大都市圏を主な投資対象地域と位置付け、そのうち特に三大都市を中心に投資していく方針です。
海外においては、シンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象地域とします。

b. 投資金額

国内不動産(注)一物件当たりの投資金額は、原則、10億円以上（取得価格をいい、消費税等の諸費用は含みません。）とします。
海外不動産(注)は、取得時における邦貨換算額10億円以上（取得価格をいい、税金及び諸費用は含みません。）を原則とします。
(注) 国内不動産又は海外不動産を保有する法人の株式や匿名組合出資等を含まず、これらの資産には、かかる投資金額の制限は適用しないものとします。

c. 取得価格

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

利害関係者との取引においては、鑑定評価額（税金、仲介手数料、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額、その他の取得費用等は含みません。）を超えた価格での取得は行いません。

なお、海外資産についても上記に準じるものとします。

d. 耐震性

原則として、新耐震基準（昭和56年改正の建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく耐震基準）に基づく施工又は補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を取得します。

なお、海外資産については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

e. 地震PML

個別PML（Probable Maximum Loss: 予想最大損失率）（以下「PML」といいます。）値(注)が20%を超える場合は地震保険の付保を検討し、原則、国内ポートフォリオPML値は10%を超えないものとします。

なお、海外資産については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域でのPML値の取得の可否、地震保険の存否、現地実務等を勘案し総合的な判断を行います。

(注) 「PML値」とは、本書においては、想定した予定使用期間中に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で発生すると予想される大地震＝再現期間475年相当の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災

者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。以下同じです。なお、海外において PML に準じた規制又は基準がない場合には、これに代わる基準を定めて投資決定をします。

f. 付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害や、第三者からの損害賠償請求等のリスクに対処するため、必要な火災保険及び損害賠償保険等を運用資産に付保します。地震保険の付保は、上記「e. 地震 PML」記載のとおり、個別 PML 値が 20%を超える場合において、地震の発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響並びに保険の実効性を勘案して総合的に判断します。なお、海外資産についても原則として同様としますが、当該国・地域における特有のリスクの調査を行い、かつ地域での実務を勘案して総合的に判断します。

g. 環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の取扱・保管状況及び敷地内の土壌の状況・状態が大気汚染防止法や土壌汚染対策法等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が十分に講じられていることを原則とします。ただし、取得後是正が見込まれる場合には、取得することがあります。

また、海外資産においては、当該国・地域における環境・地質等の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

h. テナント

テナントの業種、規模等、使用目的、賃料水準、賃貸借契約期間等について評価・分析することを原則とします。

なお、海外資産についても同様とします。

i. 権利関係

所有権、賃借権、地上権等権利の態様を確認した上で、共有、区分所有、借地の場合は、物件の特性を総合的に勘案し、権利関係者の信用力・属性等に特段問題が無く、運営・管理や持分処分における制約事項・リスクが少ないことを原則とします。

また、海外資産においては、当該国・地域における権利関係等の調査を行い、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

j. 安定稼働不動産への投資

本投資法人は、安定したキャッシュ・フローを確保するため、原則として、安定してキャッシュ・フローを創出している不動産等に投資をするものとし、未稼働（開発中でキャッシュ・フローを生まないもの）の不動産等は投資対象としません。ただし、短期的に稼働率の低下した不動産等については、将来における稼働率の向上が早期に見込める場合や、スポンサーサポートを伴う場合には、厳選して投資決定を行うことがあります。この場合には、慎重な判断を行うものとし、

なお、海外資産についても同様とします。

(ハ) デュー・ディリジェンス基準

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

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

調査項目		内容
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・賃料支払状況等 ・賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承の有無 ・過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し ・各物件における各既存テナントの専有割合、分布割合
	マーケット調査	<ul style="list-style-type: none"> ・商圈の状況（商圈人口、世帯数及び商業指標等） ・市場賃料、稼働率の調査 ・競合物件の状況 ・周辺の開発計画の動向 ・テナントの需要動向 ・テナント誘致の可能性 ・物件の処分（売却）の可能性
	収益性調査	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・レントロールの確認 ・賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 ・費用水準、費用関係の契約体系及び更新の可能性 ・修繕履歴及び修繕計画との比較 ・公租公課の確認

調査項目		内容
物理的調査	立地調査	<ul style="list-style-type: none"> ・街路の状況、鉄道等の公共交通機関の利便性 ・日照、眺望、景観及び騒音等の状況 ・都市計画及び地区計画 ・地域の知名度及び評判、規模の状況
	建物調査	<ul style="list-style-type: none"> ・意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等 ・内外装の部材状況 ・賃貸可能面積、天井高、空調方式、床荷重、セキュリティ設備、電気容量、照度、区画割対応、防災設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況 ・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・建築基準法・都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）等関連法令の遵守状況等 ・耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ・地震PML値（予想最大損失率）の検証 ・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
	環境調査	<ul style="list-style-type: none"> ・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討 ・隣接地権者等との紛争の有無 ・信託契約の内容
	法令上の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・遵法性、既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	契約関係	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の調査 ・テナントとの紛争の有無
	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> ・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況 ・境界紛争の有無

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

(二) フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等を行う場合、違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則に基づき、当該リスクを管理しています。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

① テナント管理方針

PM 会社の協力の下で、テナントとの良好な関係を構築し、テナントの意見・要望等を反映した運営管理を行うことを目指します。
また、テナントからのクレームに対しては、PM 会社と協働して誠実に対応します。これらを通じて、テナント満足度の向上に努めます。

② リーシング方針

マーケット動向及びテナント動向を調査・把握し、個別物件における適正な賃貸条件等の検討を行うとともに、PM 会社を、最大限に活用し、的確なリーシング活動を実施することにより、テナント情報の収集及び優良テナントの選定に努めます。

また、PM 会社と連携し、良好なテナントリレーションを維持することにより、既存テナントの増床、移転ニーズ等の早期把握に努めます。

テナントとの賃貸借契約締結に際しては、本資産運用会社がその社内規程に従い属性、業績、信用力、及び賃料、賃貸借期間等の契約内容等について検討を行い、総合的に判断するものとします。

③ 賃貸借スキーム選定方針

本投資法人は、保有資産の状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性等の事情を総合的に勘案し、テナントとの直接契約（ダイレクトリース）、パススルー型マスターリース又は賃料固定型マスターリース等の賃貸借スキームを選定します。

本投資法人の用いる賃貸借スキームは、以下のとおりです。

賃貸借スキームの形態	スキームの説明
ダイレクトリース	マスターリースを採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント（賃借人）に直接賃貸する方式
マスターリース	信託受託者又は本投資法人がマスターレシー（転貸人）(注)に一括して賃貸し、マスターレシーがエンドテナント（転借人）(注)に転貸する方式
パススルー型マスターリース	マスターレシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式
賃料固定型マスターリース	マスターレシーが支払う賃料を、転借人がマスターレシーに支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式

(注) 「マスターレシー」とは、信託受託者又は本投資法人から各物件を一括して借り受け、各物件の区画を他の第三者に転貸する者をいい、また、「エンドテナント」とは、借り受けた各物件の区画につき、賃借人に対して実質的に賃料を支払う者（賃料固定型マスターリースにおけるマスターレシーを含みます。）をいいます。以下同じです。

④ 賃料固定型マスターリースにおける一部収益連動賃料の採用

本投資法人は、賃料固定型マスターリースを賃貸借スキームに採用した場合において、保有資産の内部成長余力等を勘案し、賃料の一部に、マスターレシーが獲得する収益が一定額を超過した場合等、一定の場合にマスターレシーの収益に連動した賃料が支払われる旨の定め（収益連動賃料）を採用することがあります。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

① 海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、国内不動産にかかわる投資戦略と基本的に同様の戦略の下、海外に所在する商業用不動産への投資も行っていく方針です。即ち、成長戦略の軸である国内不動産への投資に組み合わせ、海外不動産への投資機会の確保による外部成長余地の拡大及び当該国・地域における経済成長や人口増加等に伴う不動産から創出されるキャッシュ・フローの増加による内部成長を追求する投資を行うことで、中長期の視点に立った安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を目指す戦略を掲げています。

なお、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している海外不動産はありません。今後、本投資法人の投資戦略及び投資方針に適合し、本投資法人のポートフォリオの質的な向上や中長期的に安定的な収益の確保が期待できること（運営状況のトラックレコード及び当該不動産の収益が既に安定化していることの確認を含みます。）等の観点から、投資主価値の向上に資すると総合的に判断できる海外不動産について、投資を検討していく方針です。

② 海外不動産に投資する際の指針等

投資対象とする海外不動産については、国内不動産と同様、「持続可能な活動拠点」としてのニーズに即した立地（「戦略的立地」）に所在し、又は利便性等をはじめとする高い機能性（「高品質」）を有するオフィスビル、商業施設及びホテル等の商業用不動産（プライム・プロパティ）を中心に投資を行います。

本投資法人のポートフォリオ構築方針における位置付け及び投資基準等については前記「(4) 投資方針・投資対象 ③ 投資方針」をご参照下さい。

③ 海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

本投資法人における海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制は、以下のとおりです。

なお、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している海外不動産はありません。今後、上記投資戦略及び投資方針に適合し、本投資法人のポートフォリオの質的な向上や中長期的に安定的な収益の確保が期待できること（運営状況のトラックレコード及び当該不動産の収益が既に安定化していることの確認を含みます。）等の観点から、投資主価値の向上に資すると総合的に判断できる海外不動産について、投資を検討していく方針です。

(イ) 海外不動産への投資対象地域

本投資法人の海外不動産に関する投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとしています。

(ロ) 海外不動産等への投資に係る体制

本投資法人は、海外不動産への投資に当たっては、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、各国の不動産市場動向・制度及び規則等を含めた投資対象資産の位置する市場を総合的に分析します。また、投資収益性と投資にかかわる潜在的リスクの検証（投資適格性の検証）に加え、取得後の現地における管理・運営（リスク管理）の実施が必要になることから、原則として、スポンサーである積水ハウス、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営し、本投資法人が、投資判断における十分な情報及び管理・運営面のサポートを容易に得られる不動産を投資対象とする方針です。また、各国の法制度、会計制度、税制等のリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク等も総合的に勘案し、慎重に投資を行う方針です。なお、本書の日付現在、積水ハウスは、海外不動産事業を、原則として、当該国・地域における有力な不動産開発・運営事業者（以下「現地パートナー」といいます。）との協働事業として取り組んでいます。そのため、本投資法人が海外不動産への投資を検討する際には、当該現地パートナーが当該物件に対して有する運営力等も重視して、投資判断を行う方針です。

(ハ) 海外不動産等への投資に係るデュー・ディリジェンス基準

海外不動産に投資する場合は、前記「(4) 投資方針・投資対象 ③ 投資方針 (ハ) デュー・ディリジェンス基準」に記載のとおり、基本的に、日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、現地の法制度や特殊事情を加味した上でデュー・ディリジェンスを実施します。

(ニ) 海外不動産等への投資に係る意思決定

海外不動産に投資する場合の意思決定は、国内不動産の取得と同様のプロセスで行われます。

(ホ) 海外不動産等への投資に係る適時開示体制

海外不動産に投資する場合の適時開示は、国内不動産の取得と同様のプロセスで行われます。

④ 海外不動産への投資に対するリスク管理体制

海外不動産への投資に当たっては、当該国及び地域における経済成長及び人口動態等に加え、法制度、税制度、会計制度、政治制度及び文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、(a)カントリー・リスク、(b)オペレーショナル・リスク及び(c)為替リスクについても考慮しながら、慎重に判断します。なお、本投資法人が考える海外不動産への投資のリスクについては、以下のとおりです。

なお、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している海外不動産はありません。今後、本投資法人の投資戦略及び投資方針に適合し、本投資法人のポートフォリオの質的な向上や中長期的に安定的な収益の確保が期待できること（運営状況のトラックレコード及び当該不動産の収益が既に安定化していることの確認を含みます。）等の観点から、投資主価値の向上に資すると総合的に判断できる海外不動産について、投資を検討していく方針です。

(イ) 海外不動産等の取得並びに管理及び運用その他の海外不動産等の投資対象地域に関するリスク

本投資法人の保有資産は、いずれも日本国内に所在する不動産ですが、本投資法人は、将来的には、海外不動産等を取得する可能性があります。

本資産運用会社は、海外不動産等の取得並びに管理及び運用の経験は限定的であり、その結果、本投資法人は、日本国内における一般的な取扱いとの相違等により、本投資法人が将来取得する海外不動産等を取得し又は管理若しくは運用する上で予期せぬ問題に直面し、取得を実行できない、又は取得した海外不動産等の管理上の問題を抱える可能性があります。

本投資法人は、海外不動産等への投資に対する政府の統制、外国為替規制、海外不動産等への投資から生じる収益を日本国内に送金することができないリスク、投資対象不動産等の所在国の経済情勢の悪化、地方の政治姿勢の変化、為替レートの変動、海外事業の人員配置及び経営の問題、複数の管轄権で課税されるリスク、海外不動産等の所在国や所在地域において政治・経済情勢の変化や新たな取引規制ができるリスク等にさらされるおそれがあります。かかる国際的要因に伴う一般的なリスクが実現することによって、本投資法人は、その収益に悪影響を受ける可能性があります。

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

加えて、日本と諸外国との間の関係の悪化により、海外不動産等の価値に悪影響が生じるおそれがあります。

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

(ロ) 外国為替についての会計処理に関するリスク

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

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

(ハ) 海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク

海外不動産等への投資についても、国内不動産と同様、減損会計の適用を受けます。なお、外国為替相場の変動が減損会計の適用により生ずる可能性のある減損損失に影響を及ぼす可能性があります。

(ニ) 外国法人税の発生により分配金が減少するリスク

本投資法人が海外不動産等へ投資する場合、現地の法令に基づき、不動産の賃貸収益や売却益に対して法人税等（以下「外国法人税」といいます。）が課税されます。この外国法人税は、投資主へ支払う利益の分配に係る源泉所得税の額から控除する取扱い（以下「外国法人税の源泉控除」といいます。）になっていますが、外国法人税の源泉控除はその源泉所得税の額を限度とするため、多額の外国法人税が発生した場合には源泉所得税の額から控除しきれない可能性があります。また、個人投資主が配当金の受取方法として『株式数比例配分方式』を選択している場合（配当金を源泉徴収ありを選択した特定口座（源泉徴収選択口座）あるいは NISA（ニーサ）口座で受け取る場合）には、外国法人税の源泉控除の適用はありません。外国法人税が利益の分配に係る源泉所得税の額から控除できない又は控除しきれない場合には、分配金の手取額がその分減少する可能性があります。

(ホ) 外国法人税の影響により支払配当要件を満たせないリスク

投資法人が配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）の一つである支払配当要件は、配当可能利益の額の 90%超の配当を求めています。この配当可能利益の額は通常、投資法人の損益計算書の「税引前当期純利益金額」を用います。一方、外国法人税は、損益計算書において税引前当期純利益の下に位置する「法人税、住民税及び事業税」として計上されるため、配当可能利益の額の計算上は控除されません。その結果、海外不動産等への投資により多額の外国法人税が発生した場合には、配当等の額が配当可能利益の額の 90%超とならず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。

(5) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

積水ハウスグループは、工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業活動を行っています。事業の内容については、積水ハウス株式会社の有価証券報告書（第 65 期）（平成 28 年 4 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」及び同「4 関係会社の状況」をご参照下さい。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

本投資法人及び本資産運用会社は、パイプライン・サポート契約及びスポンサー・サポート契約を積水ハウスとの間で締結しています。パイプライン・サポート契約及びスポンサー・サポート契約の概要は、以下のとおりです。

・パイプライン・サポート契約

サポートの内容	積水ハウスが保有する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与	積水ハウスは、投資対象不動産等（積水ハウスが保有又は開発する日本国内の不動産等のうち、積水ハウスが本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断する不動産等をいいます。以下本②において同じです。）を売却しようとする場合、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供します。本資産運用会社が、積水ハウスに対し、情報提供を受けた投資対象不動産等について本投資法人による購入の申込みをした場合、積水ハウスは、売買の条件について本資産運用会社と誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該投資対象不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供	積水ハウスは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社（以下、本②において「積水ハウスグループ」といいます。）をはじめとし、その他日本国内に不動産等を保有し又は開発・保有を予定する者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断したときは、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供するよう努めるものとします。

ウェアハウジング機能の提供	<p>本資産運用会社は、将来における本投資法人による購入を目的として、購入予定時期並びに購入予定価格又は購入価格の決定方法等を提示した上で、第三者が保有している本投資法人の投資基準に適合すると判断する不動産等について、本投資法人への売却を前提とした取得及び一時的な保有（以下「ウェアハウジング」といいます。）を積水ハウスに依頼することができます。この場合、積水ハウスは、かかる依頼を真摯に検討し、所定の期間以内に、受諾の可否を本投資法人及び本資産運用会社に対し回答します。</p> <p>積水ハウスがウェアハウジングの依頼を受諾した場合、積水ハウスは、本資産運用会社との協議に基づきウェアハウジングを自ら又はその他のウェアハウジング主体（(i)積水ハウスグループ、又は(ii)積水ハウス又は積水ハウスグループが匿名組合出資その他の形態で出資する特別目的会社をいいます。以下同じです。）をして実施するよう努めるものとします。</p> <p>積水ハウスは、自ら又はその他のウェアハウジング主体をして、不動産等を取得した場合、上記の購入予定時期を経過するまでの間、本資産運用会社の事前の同意を得た場合を除き、本投資法人以外の第三者に当該不動産等の売却その他の処分の申入れ等をしてはなりません。また、本資産運用会社が購入予定時期までの間に当該不動産等の購入を申し出た場合、積水ハウスは、自ら又はその他のウェアハウジング主体をして、売買の条件について本資産運用会社との間で誠実に協議し、当該協議期間中、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。</p>
保有資産の再開発サポート	<p>本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産等の再開発を希望する場合、積水ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等の再開発に関する情報を優先的に提供するものとし、情報を提供した日から所定の期間（以下「検討期間」といいます。）、積水ハウス以外の第三者に対し、当該不動産等に関する情報を提供しないものとします。本資産運用会社は、検討期間内に、積水ハウスから、本資産運用会社が合理的に満足する内容の再開発計画案（当該不動産等の全部又は一部を積水ハウスが買い取り、収益不動産の再開発を行うことを内容とするものに限ります。）の提出を受けた場合には、積水ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関して優先的に売買交渉をする権利を付与します。</p> <p>本資産運用会社は、検討期間内に積水ハウスから合理的に満足する内容の当該不動産等に係る再開発計画案の提出を受けられなかった場合、検討期間経過後、事前に積水ハウスに通知を行い、当該不動産等に関する情報を積水ハウス以外の第三者に提供することができます。</p> <p>積水ハウスに優先的再開発交渉権が付与された場合、本資産運用会社は、売買の条件について積水ハウスと誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。</p>
期間	<p>本契約の有効期間は、本契約締結日から5年間とします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除され若しくは終了した場合には、本契約は、かかる資産運用委託契約書の解除若しくは終了と同時に終了するものとします。</p>
更新	<p>本契約は有効期間の満了日において更に1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。ただし、本契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、本契約の有効期間の満了日の3か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、この場合、当事者間において本契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。</p>

解約	解約に関する定めはありません。
変更等	本契約の規定は、本契約の当事者全員の書面による合意のみにより、変更又は修正することができます。

・ スポンサー・サポート契約

サポートの内容	物件の共有又は区分所有に関する合意	本資産運用会社は、不動産等（不動産信託受益権を含みます。以下本②において同じです。）が本投資法人の投資基準に適合するものと判断した場合に、積水ハウスに対して、本投資法人との間で当該不動産等を共有（準共有を含みます。）又は区分所有することを依頼することができ、かかる依頼があったときは、積水ハウスは、当該依頼について真摯に検討します。
	リニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供	積水ハウスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有する不動産等のリニューアル・バリューアップ工事や物件運営等において、本資産運用会社が目的とするテナント満足度の向上又は運営経費の節減等に資する省エネルギー・環境配慮等を実現させる技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。
	本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート	積水ハウスは、本資産運用会社から要請された場合には、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、IR 又は財務等のノウハウを有する人材の派遣（出向及び転籍）を含みます。）に合理的な範囲で協力します。
	マスターリース契約の締結協議	本資産運用会社は、取得を検討している不動産等において、本資産運用会社が有効と判断した場合には、マスターリース契約（第三者に転貸することを目的とした不動産等全体の賃貸借契約をいい、賃料固定型又は転貸先から受領する賃料と同額の賃料を支払うパススルー型その他の方式によるものとします。）の締結の検討を積水ハウスに申し入れることができ、かかる申し入れがあったときは、積水ハウスは真摯に検討し、本資産運用会社と積水ハウスが合意した場合には、当該合意に従いマスターリース契約を締結するものとします。
期間	本契約の有効期間は、本契約締結日から 5 年間とします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除され若しくは終了した場合には、本契約は、かかる資産運用委託契約書の解除若しくは終了と同時に終了するものとします。	
更新	本契約は有効期間の満了日において更に 1 年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。ただし、本契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、本契約の有効期間の満了日の 3 か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、この場合、当事者間において本契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。	
解約	解約に関する定めはありません。	
変更等	本契約の規定は、本契約の当事者全員の書面による合意のみにより、変更又は修正することができます。	

③ スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲分け、あるいは、重複の状況

積水ハウスグループは、不動産売買事業及び不動産賃貸事業を営んでおり、その投資する物件のタイプと本投資法人の投資する物件のタイプとが重複する可能性があります（ただし、積水ハウスグループの主たる事業は、住宅建築請負事業であり、不動産投資運用業務は主たる事業ではないため、本投資法人との間で競合を生じる可能性は限定的であると、本資産運用会社は考えています。）。

また、前記「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」に記載のとおり、積水ハウスと本投資法人及び本資産運用会社はパイプライン・サポート契約及びスポンサー・サポート契約を締結しており、積水ハウスグループが投資対象不動産等を売却しようとする場合には、原則として、本資産運用会社に優先的に交渉する機会が与えられます。

なお、同じ積水ハウスグループの積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社が資産の運用を行う積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人は、住居を主たる投資対象としており、主たる投資対象が商業用不動産である本投資法人とは、主たる投資対象の重複はありません。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	井上 順一	平成元年4月	積水ハウス株式会社入社 東京特建事業部	不動産の投資運用等に関する幅広い知識と豊富な経験を備え、加えて上場投資法人の執行役員の経験があるため。
		平成11年8月	同社 東京特建営業所	
		平成14年2月	同社 東京西シャームゾン営業所	
		平成14年8月	積和不動産株式会社 出向 経営企画室 経営管理部	
		平成15年2月	同社 転籍 経営企画室 経営管理部	
		平成17年6月	積水ハウス株式会社 出向 開発事業部	
		平成18年4月	同社 出向 不動産投資運用部	
		平成19年8月	同社 転籍 不動産投資運用部	
		平成22年2月	同社 東日本開発企画部	
		平成22年3月	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 出向 取締役就任	
		平成24年5月	同社 転籍 代表取締役社長就任	
		平成24年6月	積水ハウス・SI 投資法人（現 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人） 執行役員就任	
		平成26年3月	積水ハウス・リアルティ株式会社（現 積水ハウス投資顧問株式会社）顧問	
		平成26年4月	本資産運用会社 代表取締役社長就任（現任）	
		平成26年9月	本投資法人 執行役員就任（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
監督役員	野村 滋	昭和50年11月	アーンストアンドウィニー（現 アーンストアンドヤング）東京事務所、 ニューヨーク事務所、デュッセルドルフ事務所	会計士として、不動産の会計 税務に関する豊富な知識と経 験を備えているため。
		昭和54年2月	公認会計士登録	
		昭和62年12月	太田昭和監査法人（現 新日本有限責任監査法人）国際部	
		昭和63年4月	アーンストアンドヤング税理士事務所（現 EY 税理士法人）パートナー	
		平成11年12月	同事務所代表パートナー	
		平成14年7月	新日本アーンストアンドヤング税理士法人（現 EY 税理士法人）統括代表 社員	
		平成15年1月	EY トランザクション・アドバイザー・サービス株式会社（現 アーン ストアンドヤング・トランザクション・アドバイザーサービス株式会社） CO-CEO（共同経営責任者1）	
		平成19年7月	新日本アーンストアンドヤング税理士法人（現 EY 税理士法人）代表社員	
		平成23年7月	野村滋公認会計士事務所開設（現任）	
		平成23年7月	株式会社EOS（現 株式会社EP コンサルティングサービス）取締役就任	
		平成23年12月	同社 取締役会長就任	
		平成24年4月	株式会社カワシマ・ゴールド（現 株式会社 K-GOLD インターナショナル） 監査役就任（現任）	
		平成24年7月	特定非営利活動法人ビュー・コミュニケーションズ 監事就任（現任）	
		平成26年9月	本投資法人 監督役員就任（現任）	
		平成27年6月	栄研化学株式会社 社外取締役就任（現任）	
監督役員	大宮 立	平成10年4月	株式会社日本興業銀行（現 株式会社みずほ銀行）	弁護士として、不動産の証券 化等の法務に関する豊富な知 識と経験を備え、加えて監査 役の経験があるため。
		平成14年4月	最高裁判所司法研修所	
		平成15年10月	森・濱田松本法律事務所	
		平成24年7月	シティ法律事務所 パートナー（現任）	
		平成25年12月	キュービーネット株式会社（現 キュービーネットホールディングス株式 会社） 監査役就任（現任）	
		平成26年9月	本投資法人 監督役員就任（現任）	

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
井上 順一	代表取締役社長	<p>本資産運用会社の代表取締役社長が本投資法人の執行役員を兼職することにより、本投資法人と本資産運用会社との連携がより強化され、本投資法人における機動的な意思決定が可能となります。加えて当該兼職により情報が共有されることで、本資産運用会社から本投資法人の役員会へ速やかな報告が可能となるため、適切かつ妥当な運営を行うことが可能となると考えています。</p>	<p>本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを行っていますが、当該委託契約の変更又は解約等については投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）又は当該委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けるとされており、更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役員会の議決に参加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、本資産運用会社には会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において、利害関係者と本投資法人との間の取引について、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者取引規程等を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーによる事前承認、利害関係のない第三者が外部委員として出席する投資委員会及びコンプライアンス委員会による審議、決議を必要としています。なお、コンプライアンス委員会及び投資委員会ともに外部委員の出席を必要とし、外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成がなければ議案の承認が得られない仕組みとしています。</p>

③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）
該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（本書の日付現在）

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長	井上 順一	前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（1）投資法人 ①投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		本投資法人 執行役員
取締役 コンプライアンス・ オフィサー	前岡 一郎	昭和58年4月 平成元年4月 平成7年6月 平成10年6月 平成14年4月 平成14年12月 平成17年7月 平成17年10月 平成23年8月 平成24年5月 平成24年8月 平成26年4月	株式会社日本興業銀行（現 株式会社みずほ銀行） 入行 同行 海外派遣 アジア興銀 出向 同行 国際資金部 同行 金融グループ企画部 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行） 業務推進部 日本インベスター・ソリューション・アンド・テクノロジー株式会社 出向 興和不動産株式会社（現 新日鉄興和不動産株式会社） 出向 不動産ファンド準備室 兼 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向 財務経理部長 積水ハウス株式会社 出向 国際事業部 積水ハウス株式会社 転籍 国際事業部 積水置業管理（中国）有限公司 出向 積水置業（太倉）有限公司 派遣 副総経理 積水住宅（太倉）有限公司 派遣 董事副総経理 本資産運用会社 出向 取締役コンプライアンス・オフィサー就任（現任）	積水ハウス株式会社より出向

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
取締役 管理本部長	木田 敦宏	昭和60年4月 平成13年4月 平成17年7月 平成17年8月 平成20年8月 平成22年9月 平成25年10月 平成26年4月	積水ハウス株式会社入社 経理部 同社 関連企業部 同社 経理部 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向 財務経理部 積水ハウス株式会社 経理財務部 積水ハウス・SIアセットマネジメント株式会社 取締役就任 SHホテルシステムズ株式会社 監査役就任 本資産運用会社 出向 取締役管理本部長就任(現任)	積水ハウス株式会社より出向
取締役不動産 投資運用本部長	丸山 昭一	昭和60年4月 平成6年2月 平成11年4月 平成22年12月 平成23年2月 平成25年11月 平成26年2月 平成26年4月	積水ハウス株式会社入社 東京特建営業所 同社 東京都市開発事業部 同社 東京マンション事業部 同社 東日本開発事業部 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 出向 不動産投資本部 投資企画部長 積水ハウス株式会社 開発事業部 積水ハウス・リアルティ株式会社(現 積水ハウス投資顧問株式会社) 出向 代表取締役就任 本資産運用会社 取締役不動産投資運用本部長就任(現任)	積水ハウス株式会社より出向
非常勤取締役	上條 英之	昭和52年4月 昭和62年8月 平成3年8月 平成7年2月 平成11年4月 平成18年4月 平成22年2月	石川島播磨重工業株式会社(現 株式会社IHI)入社 積水ハウス株式会社入社 都市開発事業部 同社 東京総合開発事業部 同社 東京都市開発事業部 同社 開発事業部 同社 不動産投資運用部長 同社 経理財務部 次長	積水ハウスフィナンシャルサービス株式会社 取締役 日本住宅ローン株式会社 取締役 積水ハウス株式会社 執行役員経理財務部長 積和不動産関東株式会社 監査役

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
		平成22年3月 平成22年5月 平成22年10月 平成23年12月 平成24年6月 平成26年4月 平成26年6月 平成27年4月 平成27年12月	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 取締役就任 積水ハウス株式会社 経理財務部長 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 取締役就任 積水ハウスフィナンシャルサービス株式会社 取締役就任（現任） 日本住宅ローン株式会社 取締役就任（現任） 積水ハウス株式会社 執行役員経理財務部長（現任） 本資産運用会社 非常勤取締役就任（現任） 積和不動産関東株式会社 監査役就任（現任） 鳳ホールディングス株式会社 監査役就任（現任） 株式会社鴻池組 監査役就任（現任）	鳳ホールディングス株式会社 監査役 株式会社鴻池組 監査役
非常勤監査役	吉本 継蔵	平成元年4月 平成3年8月 平成8年8月 平成14年8月 平成20年8月 平成21年2月 平成22年3月 平成24年4月 平成26年4月	積水ハウス株式会社入社 大阪綜建事業部 同社 大阪総合開発事業部 同社 総務部 同社 法務部 同社 東京支社 同社 秘書部 積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 監査役就任 積水ハウス株式会社 秘書部 部長（現任） 本資産運用会社 非常勤監査役就任（現任）	積水ハウス株式会社 秘書部 部長

② 資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
積水ハウス	12	該当ありません
出向者計	12	—
出向者以外	6	該当ありません
資産運用会社従業員総数	18	—

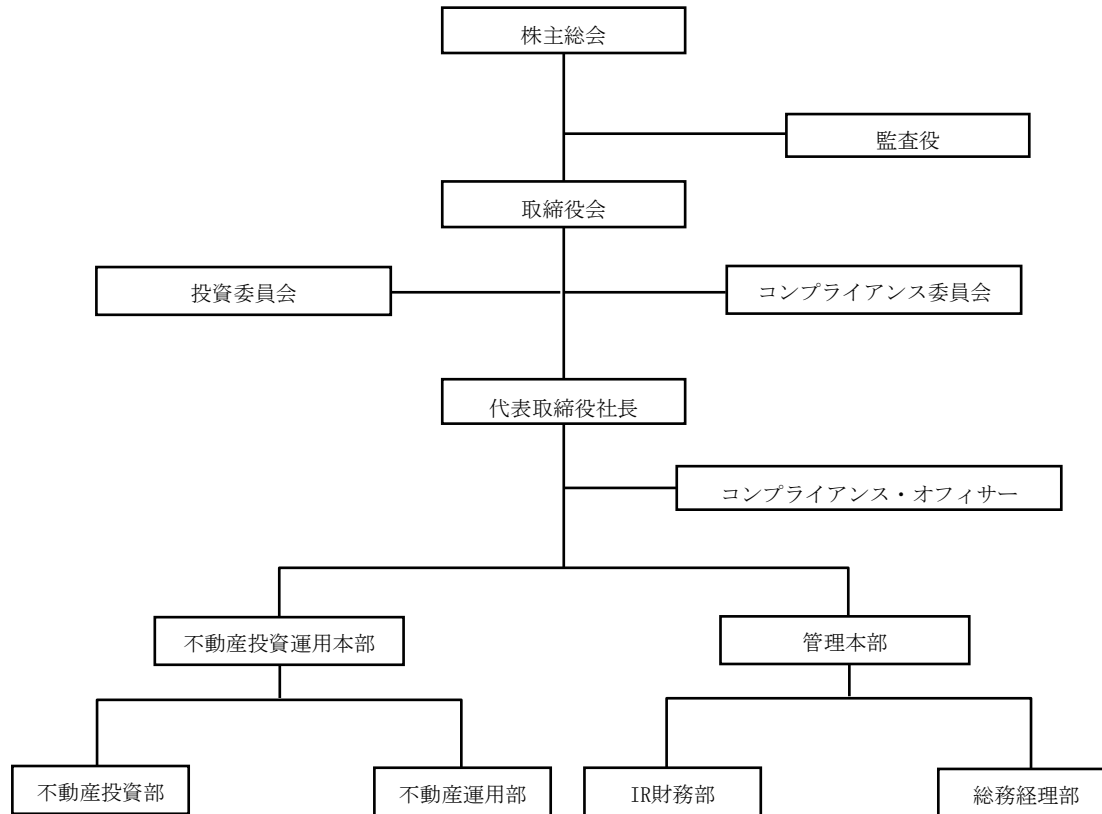
(注) 資産運用会社従業員総数には、前記「①資産運用会社の役員の状況（本書の日付現在）」に記載の役員は含まれていません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

(イ) 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、上記組織の下、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。各種業務は、不動産投資運用本部不動産投資部及び不動産投資運用本部不動産運用部、管理本部 IR 財務部及び管理本部総務経理部、並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、不動産投資運用本部及び管理本部については、担当の取締役本部長が統括します。

また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、投資判断に関する審議を行う機関として投資委員会を設置しています。

- (ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制
各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部門名	業務範囲
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. 本資産運用会社の運営上の重要事項の審議及び決議 c. その他付随する業務
不動産投資運用本部	<ul style="list-style-type: none"> <不動産投資部> <ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の投資方針及び投資計画の策定に関する業務 b. 物件調査に関する業務 c. 運用資産の取得方針及び計画の策定に関する業務 d. 運用資産の取得の実行及び諸契約締結に関する業務 e. 運用資産の売却方針及び計画の策定に関する業務 f. 運用資産の売却の実行及び諸契約締結に関する業務 g. その他付随する業務 <不動産運用部> <ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の運用方針及び運用計画の策定に関する業務 b. 運用資産の価値維持・向上に関する業務 c. 物件調査に関する業務 d. 不動産の管理状況の把握に関する業務 e. PM業務の受託者の指示及び監督に関する業務 f. 運用資産に係る諸契約締結に関する業務 g. 不動産の賃借人からの苦情・クレーム処理に関する業務 h. その他付随する業務

<p>管理本部</p>	<p><IR財務部></p> <ul style="list-style-type: none"> a. ファイナンス方針及び計画の策定に関する業務 b. 余資の運用方針及び計画の策定及び実行に関する業務 c. 新投資口発行（投資口の分割及び投資口の併合を含みます。）に関する業務 d. 投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行及び償還に関する業務 e. 資金の借入れ及び返済に関する業務 f. その他の資金調達に関する業務 g. 本投資法人の情報開示（IR）及びディスクロージャーに関する業務 h. 投資主等からの苦情・クレーム処理及び一般的事項に関する照会等に関する業務 i. 経済全般、市場の動向の調査及び分析に関する業務 j. 分配方針及び計画の策定及び実行に関する業務への対応に関する業務 k. その他付随する業務 <p><総務経理部></p> <ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の年度経理方針及び予算策定に関する業務 b. 本資産運用会社の経理及び出納に関する業務 c. 本資産運用会社の人事方針及び計画の策定に関する業務 d. 本資産運用会社の人事に関する業務 e. 本資産運用会社の広報に関する業務 f. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 g. 本投資法人の機関運営（投資主総会等）の補助に関する業務 h. 本投資法人の運用資産に関する会計、税務及び資金管理に関する業務 i. 本資産運用会社の規程の改廃に関する業務 j. 情報システム機器の運用、保全及び管理に関する業務 k. コンプライアンス・オフィサーの職務の補助業務 l. その他付随する業務
<p>コンプライアンス・ オフィサー</p>	<ul style="list-style-type: none"> a. リスク管理に関する業務 b. 法令諸規則遵守状況のモニタリング c. 内部管理に関する業務 d. 内部監査に関する業務 e. 本投資法人の資産取得・売却時における鑑定評価手続の管理 f. 本資産運用会社の各種稟議等の事前審査 g. 不動産の賃借人及び投資主等その他からの苦情・クレーム処理に関する業務 h. 本資産運用会社の法務に関する業務 i. 本投資法人の法務に関する業務 j. 行政機関への定例報告及び届出に関する業務 k. 行政機関及び業界諸団体等対応に関する業務 l. その他付随する業務

(ハ) 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員	社長（委員長）、取締役コンプライアンス・オフィサー及び全本部長を含む全常勤取締役、全部長及び外部委員(注)。 なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、本投資法人の役員会の事前の承認を得ることが必要とされています。
審議内容	<ul style="list-style-type: none">・ 本投資法人の投資方針及び投資計画の策定及び改定・ 本投資法人の運用方針及び運用計画の策定及び改定・ 本投資法人の資金調達に係る基本方針の策定及び改定・ 本投資法人の資産の取得及び売却の決定・ 本投資法人の資産の賃貸借、管理の委託及び工事の実施の決定（本資産運用会社の「職務権限規程」に定めるものに限り。）・ 本投資法人の資金調達に係る事項の決定・ その他「利害関係者取引規程」に定める本投資法人と利害関係者（以下「利害関係者」といいます。）との間の取引の決定・ 本投資法人の投資方針に係る重要事項・ 各本部長が審議及び決議を求めた事項・ 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項・ その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none">・ 投資委員会は、議決に加わることでできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、取締役コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とされています。・ 投資委員会の決議は、外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によります。・ 取締役コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の決議に当たり、法令・諸規則等の遵守その他コンプライアンスに関する観点から問題の有無を検証し、コンプライアンス上の問題がある議案については反対しなければならず、また、その議決権については、主として議案のコンプライアンス面からの検証の観点から行使するものとされています。なお、取締役コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、投資委員会の審議中においても審議の中断を命じ、又は議案を起案部の部長に差し戻さなければなりません。・ （コンプライアンス・オフィサーが取締役でない場合の特則） コンプライアンス・オフィサーが取締役でなく、投資委員会の委員とならない場合には、コンプライアンス・オフィサーは、オブザーバーとして投資委員会に出席するものとします。かかる場合、コンプライアンス・オフィサーは、委員会において、委員と同様に発言又は質問その他の方法により議事に参加することができます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、委員会での決議に当たり、議決権を有しないものとします。なお、かかる場合、外部委員に加え、コンプライアンス・オフィサーの出席が必須とされています。

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、不動産鑑定士 1 名が外部委員として選任されています。

b. コンプライアンス委員会

委員	<p>コンプライアンス・オフィサー（委員長）、社長、全本部長を含む全常勤取締役及び外部委員(注)。 なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、本投資法人の役員会の事前の承認を得ることが必要とされています。</p>
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「利害関係者取引規程」に定める本投資法人と利害関係者との間の取引の決定 ・ コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 ・ 内部監査規程の策定及び改定 ・ 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 ・ 委員長が審議及び決議を求めた事項 ・ 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項 ・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項その他コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に関する事項 ・ 本投資法人の資産の取得及び売却の決定 ・ その他付随する事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス委員会は、議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、委員長及び外部委員の出席は必須とされています。 ・ コンプライアンス委員会の決議は、委員長及び外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によるものとされています。

(注) 本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、弁護士1名が外部委員として選任されています。

(二) 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

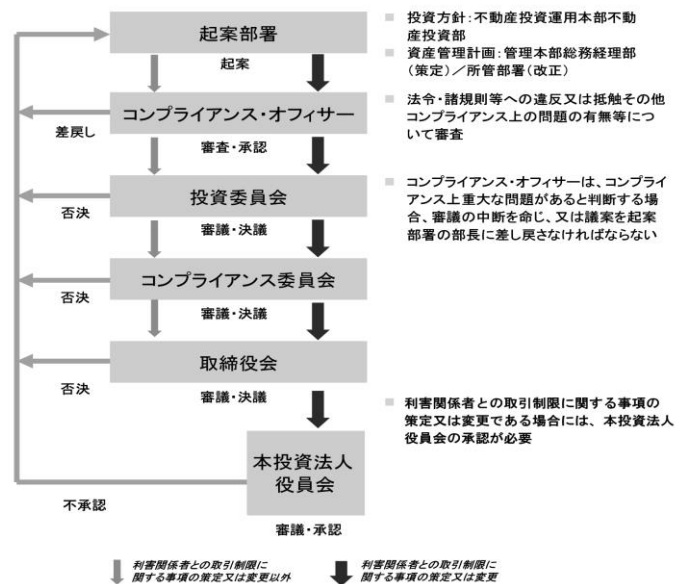
また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引についてのルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン等の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

a. 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

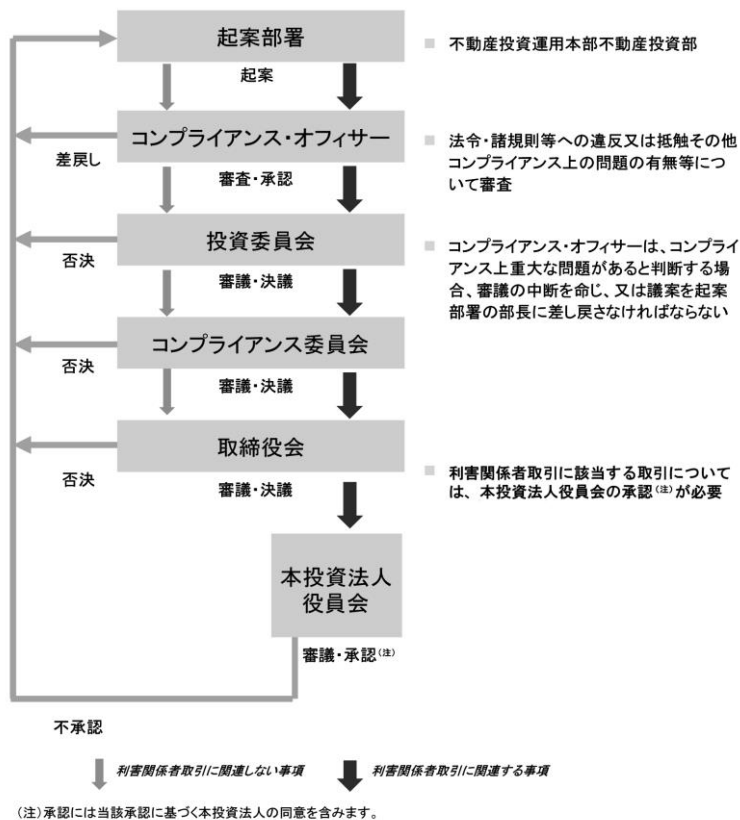
投資方針の策定及び変更については、起案部署である不動産投資運用本部不動産投資部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。ただし、当該投資方針の策定又は変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、取締役会の決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、策定又は変更されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

資産管理計画書の策定及び変更については、起案部署が、資産管理計画書の策定の場合には管理本部総務経理部になり、改正の場合には、改正の内容に対応した所管部署になるほかは、投資方針の策定及び変更と同様の手続で決定されます。



b. 資産の取得及び売却に関する意思決定

資産の取得及び売却については、起案部署である不動産投資運用本部不動産投資部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、決定されます。ただし、当該資産の取得又は売却が、利害関係者取引である場合には、取締役会の決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認の決議並びに当該決議に基づき本投資法人による同意がなされることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。



(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、利害関係者と本投資法人との間の取引については、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者取引規程を以下のとおり定めています。

(イ) 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の a. から d. までに定めるものを総称していいます。

- a. 投信法にて定義される「利害関係人等」
- b. 本資産運用会社の株主
- c. 上記 a. 又は b. に定めるものが投資一任契約を締結している特別目的会社等
- d. 上記 a. 又は b. に定めるものの出資の合計が過半となる特別目的会社等

(ロ) 利害関係者との取引の条件

本投資法人が利害関係者との間で以下に定める取引等を行おうとする場合には、以下に定めるところに従わなければなりません。

a. 利害関係者からの特定資産の取得

- i) 不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託した信託受益権（以下、本（ロ）において「不動産等資産」と総称しています。）の取得の場合

不動産等資産を取得するに当たっては、利害関係者ではない不動産鑑定士の鑑定評価書を取得することとし、不動産等資産 1 物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得金額とし、不動産鑑定評価額等の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。）は、当該不動産鑑定評価書の不動産鑑定評価額等以下の金額とします。ただし、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行う等して負担した費用が存在する場合、上記にかかわらず、当該費用を不動産鑑定評価額等に加えて取得することができるものとします。

- ii) その他の特定資産の取得の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により取得するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により取得するものとします。

b. 利害関係者への特定資産の譲渡

- i) 不動産等資産の譲渡の場合

不動産等資産を譲渡するに当たっては、利害関係者ではない不動産鑑定士の鑑定評価書を取得することとし、不動産等資産 1 物件当たりの譲渡価格

(不動産等資産そのものの譲渡価格とし、税金及び譲渡費用等のほか、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものとします。)は、当該不動産鑑定評価書の不動産鑑定評価額等以上の金額とします。

ii) その他の特定資産の譲渡の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により譲渡するものとします。

c. 不動産等資産の取得、譲渡又は賃貸に係る利害関係者への媒介手数料の支払

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法(昭和27年法第176号。その後の改正を含みます。)に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。)とし、契約条件の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

d. 利害関係者への不動産等資産の管理等の委託

i) 利害関係者へ不動産等資産の管理等を委託する場合には、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案の上、適正と判断される条件で委託しなければなりません。

ii) 本投資法人が不動産等資産を取得する際に、当該不動産等資産に関し利害関係者が管理等を受託している場合において、当該利害関係者に引き続き管理等を委託する場合には、当該物件の取得の検討に当たり、利害関係者への委託条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

iii) 本資産運用会社は、原則年1回、利害関係者の管理業務等の遂行状況について、利害関係を有しない独立した外部の評価機関による評価等を行い委託先としての適正性を検証します。その結果が一定水準に達しない場合には、当該利害関係者に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行い、又は管理等の委託先の変更を行うものとします。

e. 利害関係者との不動産等資産の賃貸借契約の締結

本投資法人と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場賃料、周辺相場等を調査し、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、適正と判断される条件によります。

f. 利害関係者への不動産等資産に係る契約金額3,000万円を超える工事等の発注

利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、見積価格・役務提供の内容等が本投資法人にとって不利益でない場合に限り、利害関係者に対し同工事等を発注することができるものとします。なお、本投資法人が利害関係者との間で発注した工事等が、契約金額3,000万円に満たない場合であっても、本資産運用会社が本投資法人に対して負担する善管注意義務及び忠実義務の観点から、取引条件の適正が必要とされることに十分に留意し、取引条件を決定するものとします。

(ハ) 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との前記「(ロ) 利害関係者との取引の条件」に記載の取引に係る意思決定手続については、資産の取得及び売却については、起案部署である不動産投資運用本部不動産投資部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認の決議並びに当該決議に基づき本投資法人による同意がなされることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されます。

資産の賃貸又は管理の委託については、起案部署が、不動産投資運用本部不動産運用部になるほかは、資産の取得及び売却と同様の手続で決定されます。

② 運用体制の採用理由

(イ) 利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員である井上 順一は本資産運用会社の代表取締役社長を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人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」をご参照下さい。

(ロ) 利益相反取引に対する本資産運用会社の取締役会が果たす機能について

本資産運用会社の取締役会はスポンサーである積水ハウスの関係者で構成されています。そのため、本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、社内規程として「利害関係者取引規程」を制定し、積水ハウスと本投資法人との利益相反により投資主利益を損なうことがないように、第三者性を確保したガバナンス体制を構築しています。具体的には、投資委員会及びコンプライアンス委員会における各議決に際しては、積水ハウス等の本資産運用会社の利害関係者との間に特別の利害関係を有していない専門家の中から選任した外部委員の出席及び賛成を必須とする仕組みを取り入れています。詳細につきましては、前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (3) 利益相反取引への取組み等 ① 利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照下さい。

(ハ) 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

本資産運用会社が設置している投資委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ利害関係のない第三者を外部委員として取締役会にて選任しています。各委員会の決議は、それぞれの外部委員の出席及び賛成を要するものとしており、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。各委員会の概要につきましては、前記「(2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制 (ハ) 委員会の概要」をご参照下さい。

【外部委員の主要略歴】（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	
投資委員会 外部委員	杉浦 綾子	平成元年4月 平成5年3月 平成7年2月 平成10年9月 平成22年～平成27年 平成25年6月 平成26年9月 平成27年5月 平成28年4月	三菱信託銀行株式会社（現 三菱UFJ信託銀行株式会社） 入社 不動産鑑定士登録 株式会社緒方不動産鑑定事務所 入社 同社 取締役就任（現任） 国土交通省不動産鑑定士試験委員 公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会副会長（現任） 本資産運用会社 投資委員会外部委員（現任） 国土交通省 土地鑑定委員会専門委員（現任） 武蔵野大学客員教授（現任）
コンプライアンス委員会 外部委員	瀧本 文浩	平成13年10月 平成20年6月 平成20年9月 平成23年2月 平成24年4月 平成27年4月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 長島・大野・常松法律事務所 入所 ニューヨーク州弁護士登録 岩田合同法律事務所 入所 島田法律事務所 入所（現任） 東北大学法科大学院非常勤講師（現任） 本資産運用会社 コンプライアンス委員会外部委員（現任）

(二) 利益相反取引に対するコンプライアンス・オフィサーが果たす機能について

本資産運用会社はコンプライアンス統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを担当に任命し、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス・オフィサーの役割については前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 (2) コンプライアンス体制」をご参照下さい。

【取締役コンプライアンス・オフィサーの主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴
取締役 コンプライアンス・オフィサー	前岡 一郎	前記「(2) 資産運用会社 ① 資産運用会社の役員の状況」をご参照下さい。

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

第4期（平成28年5月1日～平成28年10月31日）における利害関係人等(注1)との取引状況等は、以下のとおりです。

① 取引状況

(イ) 売買

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	26,650 百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
積水ハウス株式会社	26,650 百万円 (100.0%)	－百万円 (－%)

(ロ) プロパティ・マネジメント業務等の委託

物件名称	委託先の名称	主な委託業務
ガーデンシティ品川御殿山	積水ハウス株式会社	マスターリース兼 プロパティ・マネジメント業務
御殿山SHビル		プロパティ・マネジメント業務
本町南ガーデンシティ		マスターリース兼 プロパティ・マネジメント業務
本町ガーデンシティ		マスターリース兼 プロパティ・マネジメント業務
HK淀屋橋ガーデンアベニュー		マスターリース兼 プロパティ・マネジメント業務
広小路ガーデンアベニュー		マスターリース兼 プロパティ・マネジメント業務

② 支払手数料等(注2)の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理委託料(注2)	24,404	積水ハウス株式会社	24,404	100.0

(注1) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第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資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 「上記記載の支払手数料等以外に当期に利害関係人等に発注した修繕工事等の支払はありません。

(注3) 「管理委託料」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 物件取得者等の状況

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

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
ガーデンシティ 品川御殿山 (東京都品川区 北品川六丁目7 番29号)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しました。	①積水ハウス株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にあるもの以外	—
	15,900 百万円	—	—	—
	平成28年5月	—	—	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	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
H K 淀屋橋ガーデンアベニュー (大阪府大阪市中央区伏見町四丁目3番9号)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しました。	①積水ハウス株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にあるもの以外	—
	4,400 百万円	—	—	—
	平成 28 年 5 月	—	—	—
広小路ガーデンアベニュー (愛知県名古屋市中村区名駅四丁目 24 番 16 号)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しました。	①積水ハウス株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にあるもの以外	—
	6,350 百万円	—	—	—
	平成 28 年 5 月	—	—	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成28年10月31日現在）

① 選定方針

不動産鑑定業者の選定に当たっては、(i)上場不動産投資法人の保有資産に関して鑑定実績があること、並びに(ii)公正性及び透明性の確保に足る優れた鑑定評価能力を有していることを主な基準として選定した、下記に記載する不動産鑑定業者（以下「選定業者」といいます。）より選定するものとします。ただし、選定業者と同等以上の上場不動産投資法人の保有資産に関する鑑定実績及び鑑定評価能力を有していると認められる不動産鑑定業者がある場合に、鑑定評価能力、鑑定評価に要する日数及び費用等を総合的に勘案し、合理的と判断したときは、選定業者に代わり当該不動産鑑定業者より選定することを妨げないものとします。

- ・一般財団法人日本不動産研究所
- ・株式会社谷澤総合鑑定所
- ・大和不動産鑑定株式会社
- ・株式会社中央不動産鑑定所
- ・株式会社立地評価研究所

② 不動産鑑定機関の概要

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
ガーデンシティ品川御殿山 広小路ガーデンアベニュー	大和不動産鑑定 株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町 一丁目4番1号	101人(注)	上場不動産投資法人の保有資産に関して鑑定実績が多数あること、並びに公正性及び透明性の確保に足る優れた鑑定評価能力を有していること。
御殿山SHビル HK淀屋橋ガーデンアベニュー	株式会社 谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島 二丁目2番7号	72人(注)	上場不動産投資法人の保有資産に関して鑑定実績が多数あること、並びに公正性及び透明性の確保に足る優れた鑑定評価能力を有していること。
本町南ガーデンシティ	株式会社 立地評価研究所	〒541-0041 大阪府大阪市中央区北浜 三丁目2番25号	13人(注)	上場不動産投資法人の保有資産に関して鑑定実績が多数あること、並びに公正性及び透明性の確保に足る優れた鑑定評価能力を有していること。
本町ガーデンシティ	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番3号	269人(注)	上場不動産投資法人の保有資産に関して鑑定実績が多数あること、並びに公正性及び透明性の確保に足る優れた鑑定評価能力を有していること。

(注) 平成28年12月31日時点の人数

(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（平成 28 年 10 月 31 日現在）

① 選定方針

エンジニアリング・レポート作成機関の選定に当たっては、以下の各号に定める選定基準を満たしたエンジニアリング・レポート作成機関より選定するものとします。

- (イ) 上場不動産投資法人の保有資産に関してエンジニアリング・レポート作成実績があること。
- (ロ) 反社会的勢力に該当しないこと。
- (ハ) 信託物件における情報管理能力に信頼性があること。
- (ニ) BELCA（公益社団法人ロングライフビル推進協会）正会員であること、又は、BELCA が定める「不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン」に準拠したエンジニアリング・レポートを作成・発行できる業者であること。
- (ホ) 本資産運用会社が定める調査依頼項目を満たす能力があること。
- (ヘ) 原則として、当該評価物件の設計会社・施工会社・確認審査機関及びその関連会社ではないこと。

② 第 4 期（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）中に取得した物件のエンジニアリング・レポート作成機関の概要

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称(注)	住所(注)	事業内容	選定理由
ガーデンシティ品川御殿山 HK淀屋橋ガーデンアベニュー 広小路ガーデンアベニュー	損保ジャパン日本興亜 リスクマネジメント 株式会社	〒160-0023 東京都新宿区西新宿 一丁目 24 番 1 号	建物状況調査、土壌汚染・建物 環境・地震リスク評価、構造計 算書レビュー、耐震診断、外壁 診断、省エネルギー診断他	上場不動産投資法人の保有資産に関してエン 지니어リング・レポート作成実績が多数あ り、当該評価物件の設計会社・施工会社・確 認審査機関及びその関連会社ではないこと。

(注) 本書の日付現在までに社名変更等がなされた場合であっても、調査書時点の名称及び住所を記載しています。

(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 情報開示方針

- (イ) 本投資法人は、投資判断上重要と考える情報を積極的に開示するものとします。また、情報の透明性及び解りやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主への迅速、正確かつ公平な情報開示に努めます。
- (ロ) 投資主に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。
- (ハ) 専門的な見解を積極的に取り入れ、より一層、開示情報の正確さを追求します。
- (ニ) 投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する開示情報につき、それぞれ所定の様式に従って開示を行います。

② 適時開示体制

本投資法人及び不動産投資信託証券に関する情報の適時開示を含む、情報開示に係る業務は、IR 財務部が担当し、IR 財務部長を情報取扱責任者としています。また、本資産運用会社の全ての部署及び従業員は、本投資法人及び本資産運用会社に関わる重要な資産運用・経営情報について、当該情報の判明後直ちに、情報取扱責任者たる IR 財務部長に対して報告し、情報の集約を行います。なお、情報取扱責任者は、適宜、弁護士、監査法人及び、税理士法人等に意見を求め、これらを十分斟酌の上、適時開示の要否、時期及び内容等について速やかに検討し、資産運用会社の代表取締役社長の承認のもと、開示につき決定します。

③ IRスケジュール

本投資法人の決算月は4月と10月です。IR に関しては以下のようなスケジュールで行う予定です。

- ・ 決算発表（決算短信の公表）：6月、12月
- ・ 機関投資家・アナリスト向け決算説明会の開催：6月、12月
- ・ 国内・海外投資家との個別IRミーティングを実施
- ・ 資産運用報告発送：1月、7月

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力による不当要求等に対し断固として拒絶するとともに、平素から反社会的勢力との関係遮断にむけた体制整備に取り組み、公共の信頼を維持し、業務の適切性及び健全性を確保することを目的として、「反社会的勢力対応規程」を制定し、以下を基本方針としています。

- ① 反社会的勢力に対しては、担当者や担当部署だけに任せずに、組織として対応します。
- ② 反社会的勢力に対しては、警察、全国暴力追放運動推進センター、公益財団法人暴力団追放運動推進都民センターや弁護士等の外部専門機関（以下「外部専門機関」という。）と連携して対応します。
- ③ 反社会的勢力との間で、合法的であると否とを問わず、また名目の如何を問わず一切取引を行わず、一切の関係を遮断します。

- ④ 反社会的勢力による不当要求がなされる等の有事においては、積極的に外部専門機関に相談し、民事及び刑事の両面から法的な対応を行います。
- ⑤ 反社会的勢力との間の裏取引及び資金提供はいかなる理由であっても一切行いません。

また、本資産運用会社は、反社会的勢力とは一切の関係を持たず、万が一反社会的勢力であることを知らずに関係を有してしまった場合には、相手方が反社会的勢力であると判明した時点又は反社会的勢力であるとの疑いを生じた時点で、本規程に定める手続により、可能な限り速やかに関係を解消することに努めます。新たな取引を開始する時及び取引が一定期間以上継続した時においては、取引の相手方が反社会的勢力と関わりのないことを確認する方法及び手順を「反社会的勢力対応マニュアル」において定めています。

以 上