

平成 27 年 8 月 28 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

ユナイテッド・アーバン投資法人 (8960)

代表者 執行役員 村上 仁志

資産運用会社名

ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社

代表者 代表取締役社長 吉田 郁夫

問合せ先TEL 03-5402-3189 (代表)

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人及び本投資法人が資産の運用を委託するジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）ではコンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけており、下記のコンプライアンス体制を構築しております。

① コンプライアンス体制の概要

本資産運用会社は、適法な資産運用及び従業員等による法令、社内規程、職業規範等の遵守（コンプライアンス）の周知徹底を図るために、任意の制度としてコンプライアンス委員会を設置し、また、コンプライアンス業務の担当者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）を選定しております。

② コンプライアンス委員会によるチェック

(イ) 投資判断等に対する関与

コンプライアンス委員会は、インベストメント委員会が行う全ての本投資法人に係る投資及び資産運用に係る審議について、審議毎に審議後速やかに開催され、その審議過程及び審議内容に関し、コンプライアンスの観点から審議を行います。コンプライアンス委員会は、審議の結果、コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、速やかに取締役会に対してその審議結果を答申します。取締役会は、かかる答申を受けて、当該問題の対応につき決議します。

(ロ) 法令等の違反に対する対応

コンプライアンス委員会は、原則として1か月に1度開催され、本投資法人のための資産運用及び本資産運用会社の行うその他の業務等について、コンプライアンスの観点から問題がある行為又はその疑義がある行為の有無及びその対応を検討します。コンプライアンス委員会は、法令等に照らし問題がある行為又はその疑義がある行為があると判断した事項がある場合には、かかる事項を取締役に報告します。取締役会は、かかる報告を受けて、当該事項の対応につき決議します。但し、CCOが上記事項の問題性の程度が軽微であると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該事項の対応を取締役に代えて代表取締役社長に委ねることが出来ます。

(ハ) 内部監査

コンプライアンス委員会は、上記(ロ)の定期的な法令等の遵守状況に関する審議に加え、「内部監査規程」に基づいて実施される内部監査に係る内部監査計画の策定状況及び内部監査結果に関して審議し、内部監査計画が適正に策定されていないと判断した場合又は内部監査が適正に行われていないと判断した場合には、速やかに取締役会に対してその審議結果を答申し、内部監査の適正性の確保を目指します。これにより、本資産運用会社の社内における法令等の違反の状況及び

業務に内在するリスク等を早期に発見すること、並びに法令等の違反を未然に防ぐことを目指します。

③ チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）によるチェック

CCOは、本資産運用会社における外部からの又は社内における問い合わせ等に対応する窓口となる他、日常的に本資産運用会社の業務等に関して、コンプライアンスの問題の有無等の調査を行います。CCOは、これらの調査の過程において、コンプライアンス上の問題を発見又は予測した場合に、かかる行為を中止させる権限を有します。なお、CCOがかかる権限を発動した場合には、取締役会に経緯及び対応について報告します。

上記に加え、CCOは、コーポレート・オペレーション・チームと共同して、適宜、コンプライアンスの意識を高めるための役職員への研修及び全社内的なコンプライアンスの状況についての調査を行います。

④ 利害関係人等（注）との取引に関するチェック

利害関係人等との取引に関しては、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。）に関連する事項の規定（利害関係人等との一定の金額以上の取引に際しては役員会の承認に基づく投資法人の事前同意が必要である旨の規定等）があります。本資産運用会社はこの規定に加え、i) 利害関係人等、ii) 本資産運用会社の株主、iii) 本資産運用会社への役員又は職員の派遣を行っている法人、iv) ii) 及びiii) に掲げる者が直接的又は間接的に過半数の議決権を保有する法人及びv) i) からiv) までに掲げる者が資産の運用を受託している又は出資を行っている特別目的会社をスポンサー関係者と定め（以下「スポンサー関係者」といいます。）、スポンサー関係者との取引に関するコンプライアンス上の観点からチェックをする自主ルールを定めています。

（注）利害関係人等とは、投信法第201条第1項に規定される本資産運用会社の利害関係人等を行います。

⑤ コンプライアンス関連規程

本資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを策定しています。コンプライアンス規程は、本資産運用会社のコンプライアンス体制の概要を規定したもので、本資産運用会社のコンプライアンス体制の基礎となる社内規程です。また、コンプライアンス・マニュアルは、コンプライアンスを実践するための具体的な基準を規定したもので、本資産運用会社の従業員等に配布又は常時閲覧可能な状態にすることにより、これらの者のコンプライアンスに対する意識を高めることが目的とされている社内規程です。

コンプライアンス委員会は、法令の改廃その他の事由により社内規程の改定の必要性が生じたときに、これらの規程の改定案を起案し、取締役会に付議します。取締役会は、かかる付議を受けて、当該改定案を承認し、改定案を成立させます。このように、必要に応じて随時改定を行うことにより、本資産運用会社の適正なコンプライアンス体制が保持されます。

(2) 投資主の状況

平成 27 年 5 月 31 日時点

氏名・名称	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	630,598	23.85
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	233,992	8.85
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	189,063	7.15
野村信託銀行株式会社 (投信口)	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	116,935	4.42
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	93,359	3.53
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	51,160	1.93
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	43,135	1.63
みずほ証券株式会社	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	39,873	1.51
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	31,138	1.18
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	30,594	1.16
上位 10 名計		1,459,847	55.21

(注) 小数点第 2 位未満を四捨五入して記載しています。

(3) 本資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在

氏名・名称	本投資法人、本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 (%)
丸紅株式会社	<p>本資産運用会社の発行済株式総数の95%を有する親会社。 本資産運用会社の設立当時の主要なスポンサーの一つであったトリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シーが日本企業のパートナーを求めている際に、同社に請われる形でノンアセットフィービジネス部門の拡充を企図して出資・参画。 その後、大和生命、トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー及びクレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店が保有する株式の譲渡を受け、現在の保有株数となった。</p>	8,075	95
極東証券株式会社	<p>本資産運用会社の設立時より、トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シーの要請を受けて出資・参画。</p>	425	5
2名計		8,500	100

(4) 投資方針・投資対象

<投資方針>

本投資法人は、規約において、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 105 条第 1 号へにおいて定義される意味を有します。）のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とする旨、定めています。

本投資法人は、そのため、投資対象不動産（注：「投資対象不動産」とは不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は信託受益権の信託財産である不動産、不動産の賃借権若しくは地上権をいいます。以下同じです。）の用途及び投資地域の双方において、その時々々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。また、本投資法人は、原則として中長期保有を目的とした不動産等、不動産対応証券、特定社債券、不動産関連ローン等資産及びインフラ等関連資産の特定資産（以下「運用資産」といいます。）の取得を目指し、短期売却を目的とした資産取得を行わないこととしています。

これらの方針の下、本投資法人は、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の用途の不動産（不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の各裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資を行うものとし、その投資対象地域は、主として首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部としています。また、インフラ等関連資産についても、市況動向、政治経済情勢、インフラ市場動向等に鑑みて、日本国内に限り投資を行うこともできるとしています。このように、本投資法人は投資対象不動産の用途と投資地域において分散された、いわゆる総合型ポートフォリオを目指します。

詳細につきましては、平成 27 年 8 月 28 日付有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」及び「同 (2) 投資対象」をご参照下さい。

(4) -2 テナントの選定基準に関する事項

<賃貸方針>

- ① 新規テナントとして入居を希望する法人・個人の業種、業容、業績、財務状況等の信用情報について十分に精査を行った上で賃貸借契約を締結します。
- ② 新規テナントに対しては、可能な限り中長期にわたる賃貸借契約の締結に努めます。既存テナントに対しては、個々の投資対象不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたって賃貸借契約が更新できるように努めます。

(4) -3 海外不動産投資に関する事項

海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、規約において、外国の法令に準拠して組成された受益権又は匿名組合出資持分と同様の性質を有する資産等も投資対象としていますが、本書の日付現在、海外不動産投資を行う予定はありません。

(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

本資産運用会社のスポンサー企業は、上記「(3) 本資産運用会社の株主の状況」に記載の「丸紅株式会社」です。

<丸紅株式会社>

丸紅株式会社の企業グループは、国内外のネットワークを通じて、食料、化学品、エネルギー、金属、機械、繊維、資材、紙パルプ、金融、物流、情報関連、開発建設その他の広範な分野において、輸出入（外国間取引を含む）及び国内取引の他、各種サービス業務、内外事業投資や資源開発等の事業活動を多角的に展開しています。

丸紅株式会社及びその関係会社が営む主な事業内容等については、丸紅株式会社の第91期有価証券報告書「第一部 企業情報 第1 企業の概況 3 事業の内容」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、スポンサー企業グループと物件の供給・情報提供に係る契約を締結しておりません。

しかしながら、丸紅株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社に対して継続的に物件情報の提供、自社開発物件の供給を行っており、今後も必要なサポートを行うことが見込まれます。

2. 本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等

(1) 本投資法人

① 本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	村上 仁志	昭和 50 年 4 月 昭和 62 年 4 月 平成 4 年 4 月 平成 5 年 4 月 平成 7 年 4 月 平成 8 年 4 月 平成 8 年 10 月 平成 11 年 7 月 平成 13 年 10 月 平成 16 年 4 月 平成 18 年 5 月 平成 19 年 8 月 平成 21 年 3 月 平成 25 年 11 月	丸紅株式会社入社 財務部 丸紅英国会社 出向 丸紅株式会社 外国為替部 同社 財務部 同社 貿易金融部 業務課 課長 同社 金融リスク管理部 業務課 課長 丸紅北欧会社 出向 丸紅欧州会社 出向 丸紅マネジメントリソース株式会社 出向 ベニーエステートサービス株式会社（現：三菱地所丸紅住宅サービス株式会社） 出向 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 株式会社ティップネス 出向 取締役 丸紅アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 ユナイテッド・アーバン投資法人 執行役員（現職）	金融及び不動産業に関する知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営を行うことが期待されること。

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
監督役員	渡瀬 正員 (注)	昭和 50 年 4 月 弁護士登録 山本栄則法律事務所勤務 昭和 53 年 4 月 渡瀬・山下法律事務所（現：渡瀬法律事務所）開設（現職） 平成 15 年 11 月 ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員（現職）	法律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経営の監督を行うことが期待されること。
監督役員	秋山 正明	昭和 43 年 10 月 監査法人富島会計事務所（現：新日本有限責任監査法人）入所 昭和 48 年 3 月 公認会計士登録 平成 20 年 4 月 東京キャピタルマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会委員（現職） 平成 22 年 6 月 新日本有限責任監査法人 退職 平成 22 年 9 月 株式会社ジョイフル本田 監査役（現職） 平成 23 年 4 月 ユナイテッド・アーバン投資法人 仮監督役員 平成 23 年 6 月 三菱化工機株式会社 監査役 平成 23 年 8 月 ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員（現職）	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経営の監督を行うことが期待されること。

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
補欠執行役員	及川 健一郎	昭和 61 年 4 月 丸紅株式会社入社 開発建設部 平成元年 11 月 株式会社レヴァン（現：株式会社ティップネス）出向 平成 5 年 4 月 丸紅株式会社 開発建設第一部 平成 10 年 4 月 同社 大阪本社 大阪開発建設第二部 平成 11 年 4 月 ベニーエステートサービス株式会社（現：三菱地所丸紅住宅サービス株式会社）出向 平成 14 年 4 月 丸紅株式会社 開発建設第一部 開発建設課 課長 平成 15 年 4 月 同社 都市開発部 都市開発第一課 課長 平成 17 年 3 月 株式会社ティップネス 監査役 平成 17 年 4 月 丸紅株式会社 都市開発部 部長代理 平成 19 年 11 月 丸紅アセットマネジメント株式会社 取締役 平成 20 年 4 月 丸紅株式会社 都市開発部 副部長 平成 22 年 6 月 パシフィックコマーシャル株式会社 取締役 平成 23 年 3 月 株式会社ティップネス 取締役 平成 23 年 4 月 丸紅株式会社 アセットマネジメント室長 平成 23 年 4 月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 平成 23 年 11 月 同社 出向 チーフ・インベストメント・オフィサー 平成 24 年 6 月 同社 代表取締役社長 平成 26 年 4 月 丸紅株式会社 情報・金融・不動産総括部長 平成 27 年 4 月 同社 保険・不動産本部長（現職）	不動産業に関する知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営を行うことが期待されること。
補欠監督役員	小澤 徹夫 (注)	昭和 48 年 4 月 弁護士登録 東京富士法律事務所 入所 昭和 53 年 4 月 東京富士法律事務所 パートナー（現職） 平成 15 年 5 月 株式会社ローソン 監査役（現職） 平成 19 年 6 月 セメダイン株式会社 監査役（現職） 平成 26 年 6 月 積水化学工業株式会社 監査役（現職） 平成 27 年 9 月 ユナイテッド・アーバン投資法人 監督役員 就任予定	法律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経営の監督を行うことが期待されること。

(注) 監督役員渡瀬正員は平成 27 年 8 月 31 日をもって任期満了となるため、平成 27 年 8 月 28 日開催の投資主総会において、平成 27 年 9 月 1 日以降の監督役員として小澤徹夫が選任されています。

補欠執行役員及川健一郎が平成 27 年 8 月 31 日をもって任期満了となるため、執行役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、平成 27 年 8 月 28 日開催の投資主総会において、平成 27 年 9 月 1 日以降の補欠執行役員として本資産運用会社の代表取締役である吉田郁夫が選任されています。

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
補欠執行役員	吉田 郁夫	昭和 54 年 4 月 丸紅株式会社入社 海外施設部 昭和 56 年 10 月 同社 イラク総合病院工事事務所 昭和 60 年 10 月 株式会社マックス 出向 昭和 63 年 4 月 丸紅株式会社 海外開発建設部 平成 5 年 1 月 同社 開発建設第二部 平成 6 年 10 月 同社 開発建設第二部 建設課 課長 平成 8 年 4 月 同社 開発建設第二部 住宅第三課 課長 平成 10 年 6 月 同社 開発建設本部 平成 11 年 4 月 同社 企画推進部 部長代理 平成 12 年 4 月 同社 開発建設総括部 部長代理 平成 13 年 4 月 同社 開発建設総括部 副部長 平成 14 年 4 月 同社 開発建設第二部 副部長 平成 15 年 4 月 同社 東京住宅開発第一部 部長 平成 19 年 4 月 同社 開発建設部門長補佐 平成 20 年 4 月 株式会社ダイエー 出向 (当該出向期間中、出向先の子会社である株式会社 OPA へ代表取締役社長として出向) 平成 21 年 4 月 丸紅株式会社 執行役員 開発建設部門長 平成 21 年 4 月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 平成 23 年 4 月 丸紅コミュニティ株式会社 (現：三菱地所丸紅住宅サービス株式会社) 代表取締役社長 平成 23 年 4 月 北海道ベニーエステート株式会社 代表取締役社長 平成 26 年 4 月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 入社 代表取締役社長 (現職)	不動産業に関する知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営を行うことが期待されること。

補欠監督役員小澤徹夫が平成 27 年 8 月 31 日をもって任期満了となるため、監督役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、平成 27 年 8 月 28 日開催の投資主総会において、平成 27 年 9 月 1 日以降の補欠監督役員として釘澤知雄が選任されています。

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
補欠監督役員	釘澤 知雄	昭和 62 年 4 月 弁護士登録 東京富士法律事務所 入所 平成 7 年 4 月 東京富士法律事務所 パートナー (現職) 平成 17 年 4 月 大宮法科大学院大学 教授 平成 18 年 6 月 オー・ジー株式会社 監査役 (現職) 平成 24 年 6 月 持田製薬株式会社 取締役 (現職) 平成 25 年 4 月 公益財団法人星陵会 監事 (現職)	法律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経営の監督を行うことが期待されること。

② 本投資法人執行役員の本資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

該当事項はありません。

③ その他本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) 本資産運用会社

① 本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	吉田 郁夫	前記「(1) 投資法人 ①投資法人の役員の状況」をご参照ください。	該当ありません

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 兼 チーフ・ フィナンシャル・ オフィサー	夏目 憲一	昭和 53 年 4 月 株式会社東京銀行（現：株式会社三菱東京 UFJ 銀行） 入行 新宿支店 昭和 57 年 4 月 同行 外為センター 昭和 60 年 4 月 同行 名古屋支店 平成 2 年 7 月 東京銀行信託会社 出向 平成 8 年 4 月 株式会社東京三菱銀行（現：株式会社三菱東京 UFJ 銀行） ニューヨーク支店 日系一課長 平成 9 年 2 月 同行 営業第二本部営業第一部 主任調査役 平成 11 年 5 月 同行 営業第二本部営業第一部 次長 平成 12 年 7 月 同行 営業第二本部営業第五部 次長 平成 13 年 11 月 同行 ロンドン支店 副支店長 平成 14 年 5 月 同行 ロンドン支店長 平成 17 年 4 月 財団法人国際通貨研究所 出向 開発経済調査部長兼総務部長 平成 18 年 11 月 東銀リース株式会社入社 営業第一部長 平成 19 年 6 月 同社 執行役員 営業第一部長 平成 19 年 8 月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 入社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー 平成 24 年 6 月 同社 取締役兼チーフ・フィナンシャル・オフィサー（現職）	左記のとおり
取締役 兼 チーフ・ インベストメント・ オフィサー	金子 英二	平成 2 年 4 月 丸紅株式会社入社 開発建設総括部 平成 4 年 4 月 同社 開発建設第二部 平成 10 年 4 月 同社 開発建設第一部 平成 15 年 4 月 同社 経営企画部 平成 16 年 4 月 同社 経営企画部兼リスクマネジメント部 平成 17 年 4 月 同社 都市開発部 都市開発第二課 課長 平成 18 年 4 月 同社 都市開発部 投資企画課 課長 平成 20 年 4 月 同社 都市開発部 投資企画第一課 課長 平成 23 年 4 月 同社 開発建設事業部 不動産管理室 商業施設営業チーム長 平成 24 年 4 月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 チーフ・インベストメント・オフィサー付部長 平成 24 年 6 月 同社 取締役兼チーフ・インベストメント・オフィサー（現職）	左記のとおり

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 (非常勤)	清瀬 文昭	昭和 62 年 4 月 丸紅株式会社入社 経理第一部	左記のとおり
		昭和 63 年 4 月 同社 開発建設部	
		平成元年 4 月 同社 開発建設第一部	
		平成元年 10 月 同社 開発建設第二部	
		平成 4 年 4 月 同社 開発建設第一部	
		平成 7 年 4 月 同社 ホーチミン出張所	
		平成 7 年 8 月 同社 ホーチミン出張所 兼 SUN WAH-FIMEXCO Co., Ltd. 出向	
		平成 8 年 4 月 同社 ホーチミン支店 兼 SUN WAH-FIMEXCO Co., Ltd. 出向	
		平成 10 年 10 月 同社 海外開発建設部	
		平成 15 年 4 月 同社 海外住宅開発部 海外住宅開発課 課長	
		平成 18 年 10 月 同社 海外不動産開発部 海外不動産開発課 課長	
		平成 19 年 4 月 同社 海外不動産開発部 海外不動産開発第二課 課長	
		平成 20 年 4 月 同社 海外不動産開発部 部長代理	
		平成 22 年 4 月 同社 都市開発部 部長代理	
		平成 22 年 6 月 パシフィックコマース株式会社 監査役	
		平成 23 年 3 月 株式会社ティップネス 監査役	
		平成 23 年 4 月 丸紅株式会社 開発建設事業部 不動産管理室	
		平成 23 年 4 月 丸紅アセットマネジメント株式会社 取締役	
		平成 23 年 10 月 丸紅株式会社 開発建設事業部 不動産管理室兼 アセットマネジメント室	
		平成 24 年 12 月 同社 開発建設事業部 アセットマネジメント室兼 海外不動産開発室	
		平成 25 年 4 月 同社 開発建設第二部 部長	
		平成 25 年 4 月 株式会社つなぐネットコミュニケーションズ 取締役	
		平成 25 年 4 月 上海好世置業有限公司 董事	
平成 25 年 4 月 上海好世嘉定置業有限公司 副董事長			
平成 25 年 4 月 上海好世房地產經紀有限公司 董事			
平成 25 年 4 月 上海国際房産有限公司 副董事長			
平成 25 年 4 月 大連塊城別墅有限公司 副董事長 (現職)			
平成 25 年 4 月 瀋陽新華世紀房地產開發有限公司 董事			

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
		<p>平成 25 年 4 月 SUN WAH IFCD(SHENYANG) LTD. Director</p> <p>平成 25 年 4 月 SUN WAH PROPERTIES (VIETNAM) JOINT STOCK COMPANY Director</p> <p>平成 25 年 4 月 EAST OCEAN INVESTMENT LTD. Director</p> <p>平成 25 年 4 月 INTERNATIONAL RESOURCES DEVELOPMENT LTD. Director (現職)</p> <p>平成 25 年 11 月 TOP CHANCE AMERICA, INC. Director (現職)</p> <p>平成 26 年 4 月 丸紅不動産株式会社 (現：丸紅リアルエステートマネジメント株式会社) 取締役 (現職)</p> <p>平成 26 年 7 月 三菱地所コミュニティホールディングス株式会社 取締役</p> <p>平成 26 年 7 月 三菱地所コミュニティ株式会社 取締役</p> <p>平成 27 年 4 月 丸紅株式会社 金融・不動産投資事業部 部長 (現職)</p> <p>平成 27 年 4 月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (現職)</p> <p>平成 27 年 4 月 アイ・シグマ・キャピタル株式会社 取締役 (現職)</p> <p>平成 27 年 4 月 アイ・シグマ・パートナーズ株式会社 取締役 (現職)</p> <p>平成 27 年 4 月 株式会社エイ・ピー・エム 取締役 (現職)</p> <p>平成 27 年 4 月 丸紅アセットマネジメント株式会社 取締役 (現職)</p>	

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 (非常勤)	臥雲 敬昌	<p>平成2年4月 丸紅株式会社入社 大阪開発建設第二部 建設課</p> <p>平成10年4月 同社 開発建設第一部 開発建設課</p> <p>平成11年4月 ベニーエステートサービス株式会社（現：三菱地所丸紅住宅サービス株式会社） 出向</p> <p>平成13年1月 株式会社つなぐネットコミュニケーションズ 出向</p> <p>平成17年4月 丸紅株式会社 都市開発部 都市開発第一課</p> <p>平成18年4月 同社 大阪開発建設部 大阪都市開発課 課長</p> <p>平成21年4月 同社 都市開発部 大阪都市開発課 課長</p> <p>平成23年4月 同社 開発建設事業部 不動産管理室</p> <p>平成25年4月 同社 金融・不動産投資事業部 不動産アセットマネジメントチーム チーム長</p> <p>平成25年11月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職）</p> <p>平成25年11月 丸紅アセットマネジメント株式会社 取締役（現職）</p> <p>平成26年4月 丸紅株式会社 金融・不動産投資事業部 部長代理兼 不動産アセットマネジメントチーム チーム長（現職）</p> <p>平成27年4月 丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 監査役（現職）</p> <p>平成27年4月 INTERNATIONAL RESOURCES DEVELOPMENT LTD. Director（現職）</p>	左記のとおり

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
監査役	加藤 慶二	昭和 53 年 4 月 丸紅株式会社入社 開発建設総括部 昭和 54 年 4 月 同社 建設第一部 昭和 54 年 10 月 同社 建設部 昭和 55 年 4 月 同社 建設技術室 昭和 57 年 4 月 同社 リヤド支店 昭和 58 年 11 月 丸紅サウジアラビア会社 昭和 60 年 4 月 丸紅株式会社 建設技術室 昭和 60 年 10 月 株式会社マックス 出向 昭和 61 年 10 月 丸紅株式会社 ボゴタ出張所 平成 2 年 1 月 株式会社マックス 出向 平成 4 年 7 月 MARUBENI HISPANO INMOBILIARIA S. A 平成 8 年 4 月 丸紅株式会社 海外事業管理部 平成 8 年 10 月 同社 海外開発建設部 平成 9 年 3 月 同社 物資・建設経理部 平成 10 年 4 月 同社 物資・建設経理部 物資・建設経理第三課 課長 平成 12 年 4 月 同社 開発建設総括部 開発建設経理課 課長 平成 13 年 4 月 同社 開発建設総括部 部長代理 平成 14 年 4 月 同社 開発建設経理部 部長代理 平成 15 年 4 月 同社 開発建設経理部 副部長 平成 17 年 4 月 同社 開発建設経理部 部長 平成 20 年 4 月 丸紅不動産株式会社（現：丸紅リアルエステートマネジメント株式会社） 出向 取締役 管理部長 平成 23 年 6 月 同社 監査役 平成 25 年 6 月 同社 取締役 平成 26 年 4 月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 入社 監査役（現職）	左記のとおり

②本資産運用会社の従業員の状況

本書の日付現在

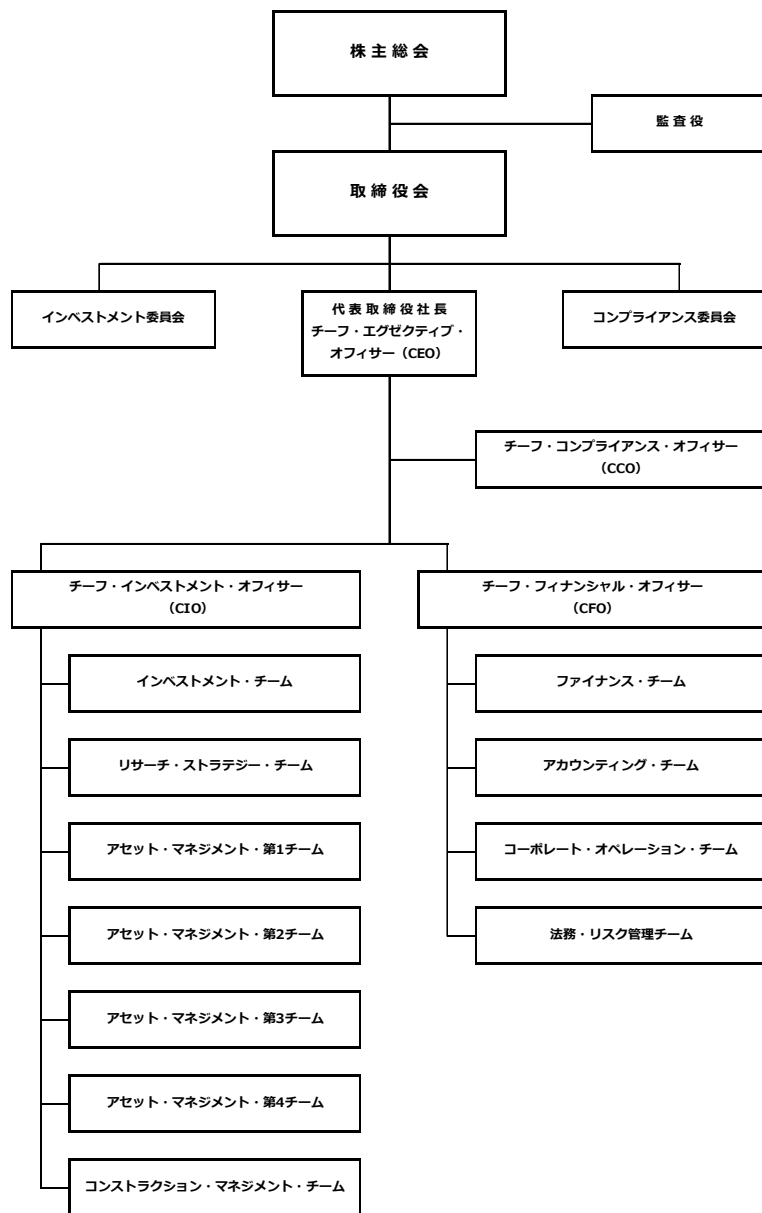
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
丸紅株式会社	5名	無
丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	2名	無
出向者計	7名	-
本資産運用会社従業員総数	65名	-

(注) 取締役及び監査役並びに派遣社員は、上記出向者数及び従業員総数に含めていません。

③本投資法人及び本資産運用会社の運用体制

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の運用体制は以下のとおりです。

【本資産運用会社の組織概要】



本書の日付現在における本資産運用会社の組織体制は上記組織図のとおりとなっています。

インベストメント委員会及びコンプライアンス委員会は取締役会の下に位置し、それぞれ独立性を保ちながら本資産運用会社におけるコンプライアンス上の問題、監査、リスク管理等に取り組み、また、利益相反取引の抑止・是正に努めています。

また、それぞれのチームの役割・業務概略は、以下のとおりです。

チーム名	業務
インベストメント・チーム	<ul style="list-style-type: none"> ① 運用資産の取得・売却に係る基本方針の策定 ② 運用資産の取得・売却に関する業務 ③ 不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を除く運用資産の運用・管理
リサーチ・ストラテジー・チーム	<ul style="list-style-type: none"> ① 不動産市場、リート業界動向等に関する調査・分析業務 ② 運用資産のパフォーマンス分析業務 ③ ポートフォリオ戦略の立案業務
アセット・マネジメント・第1チーム、アセット・マネジメント・第2チーム、アセット・マネジメント・第3チーム及びアセット・マネジメント・第4チーム	<ul style="list-style-type: none"> ① 投資対象不動産の運用・管理に係る基本方針の策定 ② 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定 ③ 適切なプロパティ・マネジメント会社の選定と指導・監督 ④ 本投資法人の保有する投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告 ⑤ 中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施 ⑥ 投資対象不動産の調査・評価
コンストラクション・マネジメント・チーム	<ul style="list-style-type: none"> ① 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る保守点検 ② 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る修繕工事費の精査 ③ 中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施管理 ④ 投資対象不動産の調査・評価

チーム名	業務
ファイナンス・チーム	<ul style="list-style-type: none"> ① 本投資法人の財務戦略の策定 ② 本投資法人の資金調達に関する業務 ③ 本投資法人のIR業務 ④ 本投資法人の格付対応業務 ⑤ 本投資法人の金銭出納業務 ⑥ 運用資産を除く特定資産の運用・管理
アカウンティング・チーム	<ul style="list-style-type: none"> ① 本投資法人の予算統制 ② 本投資法人の経理業務 ③ 一般事務（本投資法人の会計、納税）対応業務
コーポレート・オペレーション・チーム	<ul style="list-style-type: none"> ① 会社の株主総会・取締役会の運営 ② 会社の総務・人事業務 ③ 会社の予算統制 ④ 会社の経理業務 ⑤ コンピューターシステムの開発・保守業務 ⑥ 一般事務（ただし、本投資法人の会計、納税を除く）対応業務
法務・リスク管理チーム	<ul style="list-style-type: none"> ① 法務に関する助言 ② 契約書の精査業務 ③ 訴訟に関する業務 ④ 社内規程等の管理 ⑤ 官公庁等届出業務 ⑥ 本投資法人の債権管理業務 ⑦ リスク管理に関する会議体の運営

(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

本投資法人では、投信法により定められている一定の規制に加え、独自に定める下記記載のルールにより、スポンサー企業グループとの取引その他利益相反取引について留意しております。

(1) 本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）

① 一般原則

本資産運用会社において、本投資法人とスポンサー関係者との取引に関しては社内規程を策定し、併せて組織的なチェック体制を構築しています。

(イ) 社内規程

インベストメント委員会規程の付随規程として「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」を定め、本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人とスポンサー関係者の間での取引等の制限を規定しています。

(ロ) 組織的なチェック体制

a. 本投資法人が、下記②(イ)乃至(リ)に定めるスポンサー関係者との取引等を行おうとする場合、インベストメント委員会の審議事項とし、決議するものとしています。当該決議には、インベストメント委員全員の合意を必要とします。

但し、以下に定める取引は除きます。

(i) 下記②(ニ)に定める取引において、別途協議の上決定する旨が定められている事項のうち、1件あたりの発注金額（継続的に業務を委託する場合は1年間に支払う報酬の総額）が1千万円未満の取引。

(ii) 下記②(ト)乃至(リ)に定める取引のうち、1件あたりの発注金額（継続的に業務を委託する場合は1年間に支払う報酬の総額）が1千万円未満の取引。

(iii) 施設・駐車場使用契約及び看板掲出・看板設置契約における、A.1か月当りの契約総額が10万円未満の新規契約の場合、B.既存契約と同水準以上の追加契約（注）の場合、C.既存契約と同水準以上での変更・更新契約の場合。

（注）「既存契約と同水準以上の追加契約」とは、駐車場等の同等区画における既存単価以上での追加契約をいいます。

なお、同等区画の既存単価が複数ある場合は、直近に契約した既存単価以上とします。

b. 上記a. の決議をする場合、議決に加わることのできるインベストメント委員全員の合意を必要とします。なお、当該決議についてインベストメント委員が当該取引等の相手方であるスポンサー関係者（前記1.（1）④v）に定める特別目的会社との

取引等の場合は、同社から資産の運用を受託している者又は同社に出資を行っている者を含みます。)の役員若しくは職員(本資産運用会社に出向している者を除く。)である場合には、当該インベストメント委員は決議に加わるできません。

② 個別ルール

下記に定めるスポンサー関係者との各取引等については、各項で定める条件を満たさなければならないこととしています。

(イ) スポンサー関係者からの物件又は資産の取得

a. 不動産及び信託受益権の場合

取得価格(税金及び取得費用は含みません。)は、取得に際して採用した不動産鑑定業者の鑑定評価額(不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含みます。)と同等又はそれ未満とします。但し、採用する不動産鑑定業者は上場投資法人において採用された実績のある業者とします。

b. その他の特定資産の場合

取得価格(税金及び取得費用は含みません。)は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 a. に準じる公正妥当な適正価格とします。

(ロ) スポンサー関係者への物件又は資産の売却

a. 不動産及び信託受益権の場合

売却価格(税金及び売却費用は含みません。)は、不動産鑑定士による鑑定評価額(不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含みます。)以上とします。

b. その他の特定資産の場合

売却価格(税金及び売却費用は含みません。)は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 a. に準じる公正妥当な適正価格とします。

(ハ) スポンサー関係者への物件の賃貸

市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、公正妥当な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。

(ニ) スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント及びビル・マネジメント業務委託

プロパティ・マネジメント及びビル・マネジメント業務委託先としてスポンサー関係者を採用する場合は、当該スポンサー関係者が委託先としての諸条件を具備しており、かつ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

(ホ) スポンサー関係者による売買の仲介

スポンサー関係者が正当な理由をもって不動産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合、仲介手数料は売買価格の3%を上限とします。

(へ) スポンサー関係者による投資口又は投資法人債の募集及び引受

スポンサー関係者が投資口・投資法人債の募集及び引受を行う場合は、他の投資法人における標準的な募集条件及び引受条件等を総合的に勘案して、募集条件及び引受条件が公正妥当な内容となるようにします。

(ト) スポンサー関係者への業務の委託

上記(ニ)に定める場合の他、スポンサー関係者へ業務を委託する場合は、当該スポンサー関係者が委託先としての諸条件を具備しており、且つ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

(チ) スポンサー関係者への工事の発注

工事発注先としてスポンサー関係者を採用する場合は、当該スポンサー関係者が発注先としての諸条件を具備しており、且つ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

(リ) その他スポンサー関係者との取引

通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益とならない公正妥当な内容の取引とします。

【参考：インベストメント委員会の概要】

インベストメント委員会は取締役会から権限委譲された事項に関する審議及び決議を行うことを目的として設置された委員会です。

構成	<p>委員長（1名）、委員（2名（内1名は社外有識者）） 委員長及び委員は取締役会により選任されます。 本書の日付現在、委員長は代表取締役社長、委員は非常勤取締役1名と社外有識者1名（外部弁護士）です。</p>
内容	<p>インベストメント委員会で審議し、決議すべき事項は、以下のとおりです。ただし、この他に、取締役会又は本投資法人役員会の決議事項について、事前に審議することがあります。</p> <p>① 取締役会において権限委譲された範囲内の新規の不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含む）（以下「特定不動産等」といいます。）の取得並びに保有する特定不動産等の売却</p> <p>② (イ)商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権、(ロ)温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備、(ハ)著作権等、(ニ)動産、(ホ)地役権、(ヘ)資産流動化法において定める特定出資、(ト)地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量、その他これに類似する排出量又は排出権等（温室効果ガスに関する排出権を含む。）、(チ)信託財産として上記（イ）乃至（ト）を信託する信託の受益権、(リ)上記（イ）乃至（チ）のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利、(ヌ)外国の法令に基づく上記（イ）乃至（リ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産のうち、特定不動産等に付随する資産（以下「付随資産」といいます。）の取得及び売却</p> <p>③ 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定及び実施</p> <p>④ 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画で決定された範囲を超える運用及び管理に関する業務の実施</p> <p>⑤ 上記各号に準ずる重要な事項で取締役会においてインベストメント委員会の決議事項であると承認された事項</p>
決議方法	<p>委員長及び委員のうち2名以上の者が出席し、その出席委員の全員の一致を以って決議します。</p>

(2) 本資産運用会社の投資運用における内部統制上の意思決定の仕組み

本資産運用会社では、運用資産の取得・売却及び運用・管理に係る意思決定において下記仕組みを取り入れており、その意思決定手続きにおいては上記「(1) 本投資法人の自主ルール (利益相反対策ルール)」記載のルールを遵守・徹底しています。

①運用資産の取得・売却の決定

a. インベストメント委員会のみで決定出来る場合

取締役会は、取締役会で決定した一定金額までの特定不動産等の取得又は売却の決定を行う権限、及び付随資産の取得又は売却の決定を行う権限をインベストメント委員会に委譲しています。本書の日付現在、取得又は売却予定である特定不動産等のそれぞれの価格が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の 10%相当額未満であると見込まれる場合については、当該特定不動産等の取得又は売却の決定を行う権限はインベストメント委員会に委譲されています。但し、特定不動産の売却に伴い売却損（簿価よりも売却価格が低額となるものをいい、簿価とは最近営業期間の末日の帳簿価額をいいます。）が発生する場合は、上記の権限委譲の範囲は売却損の額が簿価の 10%以下の場合に限るとされています。

この場合における決定手続きは以下のとおりです。すなわち、特定不動産等及び付随資産の取得又は売却について、担当部署は特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案を起案し、所定の手続きを経た上で、インベストメント委員会に付議します。インベストメント委員会は、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案が資産運用ガイドライン及び資産管理計画書規定の投資方針に合致しているか等の観点から審議をします。その結果、当該特定不動産等の取得又は売却案がインベストメント委員会で承認された場合には、インベストメント委員会は当該案をコンプライアンス委員会に対して提出します。コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上問題又は疑義がないとコンプライアンス委員会が判断した場合には、下記 b.に係るものを除き、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案は有効に成立します。但し、コンプライアンス委員会が当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却にコンプライアンス上の問題又は疑義があると判断した場合には、その結果を取締役に報告し、取締役会は当該報告を参考にして当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案について審議します。取締役会が承認したときに、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案は有効に成立します。

b. 取締役会の決議が必要な場合

取締役会においてインベストメント委員会に権限移譲された範囲以外の資産の取得又は売却については、インベストメント委員会のみで決定することはできず、取締役会での決議が必要となります。

この場合、インベストメント委員会において決議され、コンプライアンス委員会において審議された資産の取得又は売却案は、取締役会に付議され、取締役会で審議の上決議されたときに有効に成立します。

②投資対象不動産の運用・管理に関する業務の実施

a. 運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務

運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務は、チーフ・インベストメント・オフィサー（以下「CIO」といいます。）の指揮の下、アセット・マネジメント・第1チーム、アセット・マネジメント・第2チーム、アセット・マネジメント・第3チーム及びアセット・マネジメント・第4チームによって実施されます。

b. 運用・管理計画での想定を超える事情が発生した場合における運用・管理に関する業務

取締役会は、運用・管理計画で想定されていない事情が発生した場合の運用・管理に関する業務についての決定権限をインベストメント委員会に対して委譲しており、そのような場合の運用・管理に関する業務は、インベストメント委員会の決定に基づいて実施されます。これにより、通常想定し得ない事情が発生した場合における投資対象不動産の運営・管理を機動的に決定し、適時かつ最適な対応を図ることができます。

この場合における決定手続は以下のとおりです。すなわち、担当部署は必要に応じて、運用・管理に関する業務の実施案を起案し、所定の手続きを経た上で、インベストメント委員会に付議します。インベストメント委員会は、当該運用・管理に関する業務の実施案を審議します。インベストメント委員会における審議の結果、当該運用・管理に関する業務の実施案が承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。但し、コンプライアンス委員会が当該運用・管理に関する業務の実施案にコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会はその結果を取締役に報告し、取締役会はその報告を参考にして当該運用・管理に関する業務の実施案について審議します。取締役会が承認したときに、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。

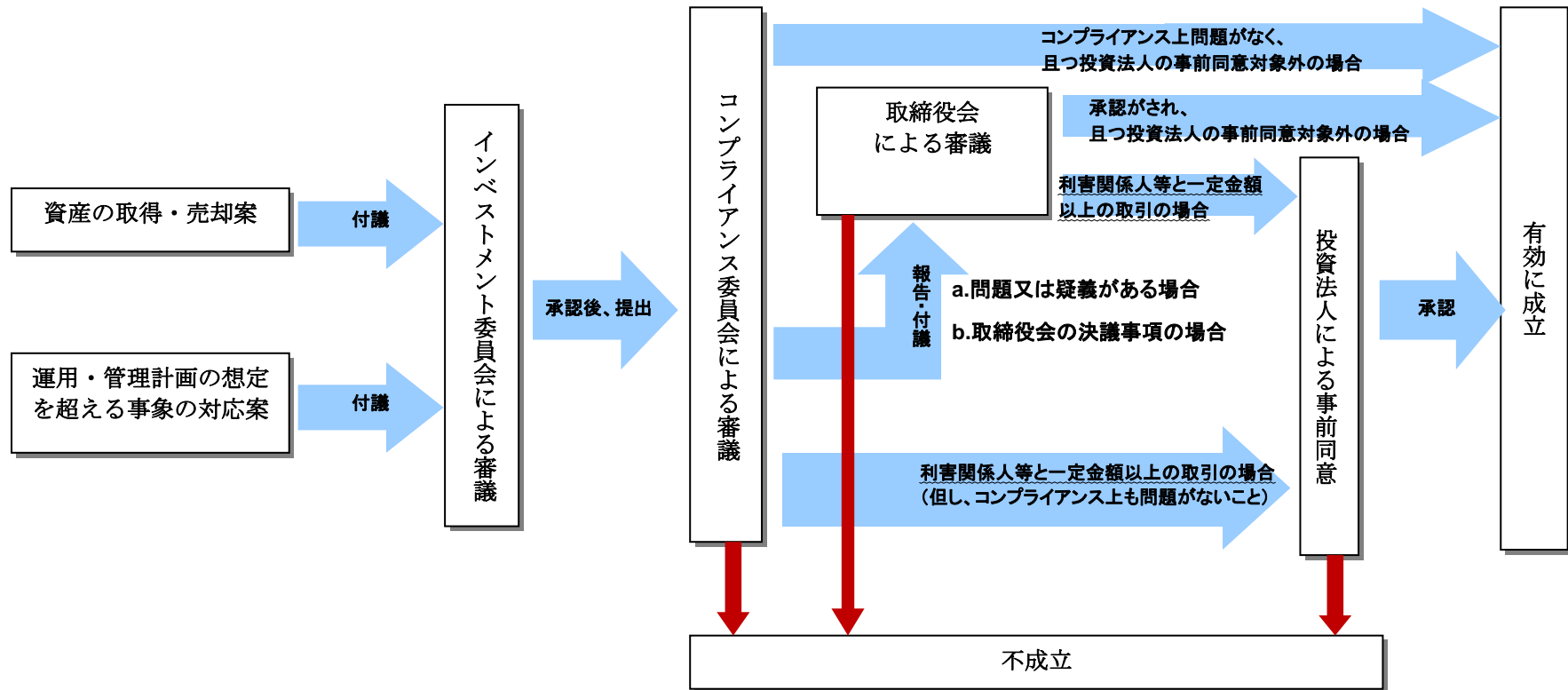
③本投資法人の役員会による事前同意

前記①及び②の定めにかかわらず、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人等との間において、下記 a. 又は b. の各取引を行う場合、当該取引に先立って、あらかじめ、役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることとされています。

- a. 有価証券又は不動産の取得又は売却を行う場合。ただし、取得価額又は売却価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の10%相当額未満であると見込まれる取引は除かれます（同一の利害関係人等との間で複数の有価証券又は不動産を取得又は売却する場合に、当該複数の有価証券又は不動産の取得又は売却の取引に一体性が認められる場合、当該複数の有価証券又は不動産の取得価額又は売却価額を合算して判定するものとします。）。
- b. 有価証券又は不動産の貸借を行う場合。ただし、貸借予定日が属する営業期間開始の日から3年以内に開始する連続する2営業期間（一

の連続する2営業期間の末日の翌日に開始するものに限ります。)においていずれも、当該貸借による営業収益の増加額が最近2営業期間の営業収益の合計額の10%相当額未満であると見込まれる取引は除かれます。

【本資産運用会社の投資運用における内部統制上の意思決定の仕組みフロー図】



上記のような仕組みによって、運用資産の取得・売却又は運用・管理に係る意思決定において二重、三重のチェックを行うことにより、スポンサー企業等との取引、その他利益相反関係の懸念のある取引に対して、最大限の留意を行っております。

【参考：コンプライアンス委員会の概要】

コンプライアンス委員会はそれ自体として決議・決定を行うものではなく、取締役会に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会です。

構成	委員長（チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）：1名）、 委員（代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長、社外有識者1名の計3名） 本書の日付現在、委員である社外有識者1名は、外部弁護士です。
内容	以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。 ① 投資判断に関する関与 ② 法令等及び職業規範その他の観点から問題がある行為又はその疑義がある行為への対応 ③ コンプライアンス・マニュアルの制定及び改定 ④ コンプライアンス・プログラムの制定及び改定 ⑤ 内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告 ⑥ 社内規程の制定及び改定 ⑦ 上記各号に準ずる重要な事項
審議方法	上記の各事項に関する審議は、以下のとおり行われます。 ① インベストメント委員会の審議後に、その審議事項をコンプライアンスの観点から審議します。 ②乃至④ 原則として1か月に1度開催されるコンプライアンス委員会において、審議します。 ⑤ 「内部監査規程」に基づいて実施される内部監査に係る内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告について審議します。 ⑥ 法令の改廃その他の事由により社内規程の制定又は改定の必要が生じた場合に、その都度制定案又は改定案を審議します。

② 運用体制の採用理由

(1) 利益相反取引に対する本投資法人の執行役員及び役員会が果たす役割について

本投資法人及び本資産運用会社においては、役員はそれぞれ専任で本投資法人及び本資産運用会社の業務に従事しており、本投資法人及び本資産運用会社間での役員の兼任はありません。

また、それぞれの意思決定プロセスは独立しているため、本投資法人の執行役員及び役員会の意思決定・判断は、利益相反取引等に対する抑制効果等、コンプライアンス及びガバナンスの観点からも有効に機能していると考えています。

(2) 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役割について

本資産運用会社の取締役会は本投資法人からの資産運用委託契約に基づき、本投資法人規約に定める投資方針に従い、本投資法人の資産の運用における重要な意思決定を行っています。本資産運用会社の取締役会は常勤取締役3名（スポンサー企業である丸紅株式会社からの出向者1名及びプロパー2名）及び社外取締役2名（スポンサー企業である丸紅株式会社の人員）の計5名で構成されており、常勤取締役についてはスポンサー企業との兼任を排除しております。また、監査役は取締役会に出席し必要に応じて意見を述べることであります。

さらに、本資産運用会社の自主的設置機関として、資産の運用に関する審議及び決定並びに運用評価等を行うインベストメント委員会、コンプライアンスに関する事項についてコンプライアンス確保の観点から審議を行うコンプライアンス委員会を設置することで、より強固なガバナンス体制の構築に努めています。なお、インベストメント委員会及びコンプライアンス委員会の委員に関しては、それぞれ社外有識者を1名選任しています。

本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が、金融商品市場に対する投資者の信頼を揺るがし、また本投資法人及び本資産運用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基本原則として位置付けており、取締役会を頂点に、代表取締役社長、コンプライアンス委員会、チーフ・コンプライアンス・オフィサーがそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定やコンプライアンスの管理（法令等遵守状況の管理）を行っています。

前述のとおり、本資産運用会社は、本投資法人がスポンサー関係者との間で取引を行うに際して本投資法人の利益が害されることを防止することを目的として、利益相反の回避の観点から、内部規則として「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」を策定しています。「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」により、スポンサー関係者との間における本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を禁止しています。また、スポンサー関係者との間で不動産等の取得・売却等の取引を行う場合には、インベストメント委員会の承認、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があ

ると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けており、その過程において、社外有識者メンバーが関与するといった利益相反対策に対する厳格なプロセスを設けることにより、牽制機能の確保を図っています。

(3) 委員会の社外委員について

a. インベストメント委員会

インベストメント委員会は、資産運用に関して取締役会から権限委譲された事項に関する審議及び決議を行うことを目的としています。

インベストメント委員会は、現在、代表取締役社長（委員長）、非常勤取締役1名（スポンサー企業である丸紅株式会社の人員）及び社外有識者1名（外部弁護士）の計3名で構成されており、その開催は原則として委員長及び委員のうち2名以上の出席を要し、その決議については出席委員の全員一致を必要としています。さらには、スポンサー関係者との取引に関する事案については議決に加わることのできる委員全員の合意を要すること（ただし、当該決議についてインベストメント委員が当該取引等の相手方であるスポンサー関係者（前記「1. 基本情報（1）コンプライアンスに関する基本方針④利害関係人等との取引に関するチェック v）」に定める特別目的会社との取引等の場合は、同社から資産の運用を受託している者又は同社に出資を行っている者を含む。）の役職員（当社に出向している者を除く。）である場合には、当該インベストメント委員は決議に加わることができない。）としており、コンプライアンスの徹底を図っています。

現在、社外委員には、弁護士の原壽氏が就任しております。同氏については、スポンサー関係者から独立した地位に基づき、法律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、牽制を効かせう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。

（なお、インベストメント委員会の概要につきましては、「（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（1）本投資法人の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照ください。）

【社外委員（インベストメント委員会）の経歴】

役職名	氏名	主要略歴
インベストメント 委員 (社外有識者)	原 壽	昭和 50 年 4 月 弁護士登録 昭和 58 年 7 月 長島・大野法律事務所（現：長島・大野・常松法律事務所）パートナー弁護士 平成 18 年 1 月 同所 代表弁護士 平成 20 年 3 月 JP モルガン証券株式会社 監査役（現職） 平成 24 年 4 月 中外製薬株式会社 監査役（現職） 平成 24 年 6 月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 インベストメント委員（現職） 平成 25 年 1 月 長島・大野・常松法律事務所 アジア総代表弁護士（現職）

b. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、本資産運用会社の業務執行に関して、法令等及び各種手続の遵守、その他コンプライアンス確保の観点から、本投資法人と利害関係者等との取引等において審議を行うことで、利益相反取引の回避を図ります。

コンプライアンス委員会は、現在、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、コーポレート・オペレーション・チーム部長、社外有識者1名（外部弁護士）の計4名で構成されており、原則として1か月に1度開催され、本投資法人のための資産運用及び本資産運用会社の行うその他の業務等についてコンプライアンスの観点から問題がある行為の有無及びその対応等に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申・報告を行います。こうしたルールにより牽制機能の確保を図っています。

現在、社外委員には、弁護士の好川久治氏が就任しております。同氏については、スポンサー関係者から独立した地位に基づき、法律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、牽制を効かせう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。

（なお、コンプライアンス委員会の概要につきましては、「（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 （2）本資産運用会社の投資運用における内部統制上の意思決定の仕組み」をご参照ください。）

【社外委員（コンプライアンス委員会）の経歴】

役職名	氏名	主要略歴
コンプライアンス委員 (社外有識者)	好川 久治	平成 5 年 4 月 第一生命保険相互会社入社 融資業務部 融資法務室勤務 平成 6 年 4 月 同社 法務室（部組織）勤務 平成 10 年 4 月 最高裁判所司法研修所入所 平成 12 年 4 月 第一生命保険相互会社に企業内弁護士として復帰 コンプライアンス統括部 法務室勤務 平成 14 年 3 月 中村総合法律事務所勤務（現職） 平成 15 年 3 月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 コンプライアンス委員（現職）

(4) チーフ・コンプライアンス・オフィサーについて

本資産運用会社では、コンプライアンスを重要な経営原則と位置付けており、その重要性に関しては高く認識しております。そのため、任意に、コンプライアンス担当者として「チーフ・コンプライアンス・オフィサー」という役職を設けております。チーフ・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、コンプライアンス委員会の委員長です。本書の日付現在、専任のチーフ・コンプライアンス・オフィサーとして、鈴木幹雄が就任しております。同氏は、これまでに多くのコンプライアンス業務に従事しており、また、本資産運用会社においてコンプライアンス専任担当者として、他部門とは独立し、業務を行っています。したがって、スポンサー企業である丸紅株式会社からの出向者ではありますが、各業務部門から独立した立場で本資産運用会社のコンプライアンスの遂行状況を管理・監督することが出来る立場及び資質を有するものと考えております。

【チーフ・コンプライアンス・オフィサー経歴】

氏名	主要略歴
鈴木 幹雄	昭和 58 年 4 月 丸紅株式会社入社 海外施設部
	昭和 62 年 4 月 同社 クアラルンプール支店 (兼) マレーシア海外建設工事事務所
	平成 2 年 4 月 Sin Heap Lee - Marubeni Sdn. Bhd. 出向
	平成 4 年 4 月 丸紅株式会社 海外開発建設部
	平成 9 年 4 月 丸紅泰国会社
	平成 13 年 4 月 丸紅株式会社 海外開発建設部 海外開発建設課 課長
	平成 15 年 4 月 同社 エステートマネジメント部 部長代理 (兼) 部門コンプライアンス委員
	平成 18 年 4 月 同社 海外住宅開発部 部長代理 (兼) 部門コンプライアンス委員
	平成 18 年 10 月 同社 海外不動産開発部 部長代理
	平成 19 年 4 月 PT Megalopolis Manunggal Industiral Development 出向
	平成 21 年 10 月 丸紅株式会社 海外不動産開発部 副部長
	平成 23 年 4 月 同社 開発建設事業部 海外不動産開発室 副室長
	平成 24 年 4 月 同社 開発建設事業部 開発建設業務室 副室長
	平成 25 年 4 月 同社 情報・金融・不動産総括部 副部長 (兼) 部門コンプライアンス委員
	平成 26 年 4 月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 チーフ・コンプライアンス・オフィサー (現職)

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 取引状況

第23期において該当事項（注）はありません。

（注）本投資法人は、平成 27 年 3 月 30 日付で Luz 湘南辻堂に係る信託受益権譲渡契約を利害関係人等に該当するエムジーリース株式会社との間で締結しました。かかる契約締結に伴い、本投資法人は信託受託者との間で、同日付で賃料保証型マスター・リース契約を締結（附随的に本物件に係る賃借権を取得）しています。本投資法人は、当該賃料保証型マスター・リース契約に基づき、Luz 湘南辻堂においてマスターレシーとして転貸借を行っており、平成 27 年 3 月 30 日以降、当該転貸借に伴う不動産賃貸事業損益等を計上しています。

② 支払手数料等の金額

第23期における利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A) (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
不動産売買媒介手数料	105,600	丸紅アセットマネジメント株式会社	105,600	100.0
外注委託費	1,270,003	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	361,642	28.5
損害保険料	23,761	丸紅セーフネット株式会社	23,494	98.9
工事監理報酬	32,326	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	10,630	32.9
その他賃貸事業費用	78,346	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	3,494	4.5

（注 1）本項において「利害関係人等」とは、投信法第 201 条第 1 項に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、このうち当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある相手先について上記のとおり記載しています。

（注 2）上記記載の取引及び支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った修繕工事費等は以下のとおりです。
丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 17,552 千円

(2) 物件取得等の状況

第23期において該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

【選定方針】

実績が豊富で J-REIT マーケットにおける鑑定の実績もあり、社会的信用力の高い大手鑑定機関の中から選定することを基本選定方針としておりますが、入札案件等において新規に鑑定を依頼する場合には、他の応札者から既に鑑定依頼を受けている鑑定機関を除外し、取得スケジュールに即した対応が可能な鑑定機関に依頼しております。

また、対象不動産の鑑定を過去に行なった実績がある場合には、効率性等に鑑み当該鑑定機関に依頼する場合があります。

【概要】

平成 27 年 5 月 31 日時点

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数（注1）	選定理由
<ul style="list-style-type: none"> ・ダイエー碑文谷 ・ジョイパーク泉ヶ丘 ・大丸ピーコック芦屋川西店 ・レランドショッピングセンター ・イオンモール宇城 ・ヤマダ電機テックランド堺本店 ・宮前ショッピングセンター ・コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 ・アクティオーレ南池袋 ・Tip's 町田ビル ・ダイエー宝塚中山店 ・maricom-ISOGO・システムプラザ 横浜（敷地） ・アクティオーレ関内 ・心斎橋 OPA 本館 ・心斎橋 OPA きれい館 ・アルボーレ神宮前 ・アルボーレ仙台 	<p>一般財団法人 日本不動産研究所</p>	<p>東京都港区虎ノ門一丁目 3 番 2 号 勸銀不二屋ビル</p>	<p>282 人</p>	<p>最大手の機関として実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。</p>

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の 人数（注1）	選定理由
<ul style="list-style-type: none"> ・モラージュ柏 ・イトーヨーカドー尾張旭店 ・横浜狩場ショッピングセンター ・Luz 自由が丘 ・アクティオーレ市川 ・ビバホーム横浜青葉店（敷地） ・ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地） ・ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺 ・ヤマダ電機テックランドNew 松戸本店 ・天神ロフトビル ・ブラッシングウェーブ江の島 ・福岡アーセオンビル ・丸増麴町ビル ・六番町Kビル ・UUR 東陽町ビル ・フォーシーズンビル ・日立ハイテクビルディング ・パシフィックマークス 新宿パークサイド ・UUR 築地ビル ・パシフィックマークス月島 ・パシフィックマークス新浦安 ・赤坂氷川ビル ・パシフィックマークス渋谷公園通 ・パシフィックマークス赤坂見附 ・浜松町 262 ビル ・リーラヒジリザカ ・大塚 HT ビル ・パシフィックマークス 新宿サウスゲート ・湯島ファーストビル 				

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数（注1）	選定理由
<ul style="list-style-type: none"> ・道玄坂スクエア ・グランスクエア新栄 ・グランスクエア名駅南 ・芝 520 ビル ・広瀬通 S E ビル ・新宿ワシントンホテル本館 ・MZ ビル ・UUR 四谷三丁目ビル（注2） ・四谷 213 ビル ・ホテルルートイン名古屋今池駅前 ・ザ・ビー六本木 ・駒沢コート ・太平洋セメント社宅（メゾン浮間） ・太平洋セメント社宅（習志野社宅） ・アプリーレ新青木一番館 ・UUR コート千葉蘇我 ・太平洋セメント東久留米寮新館 ・南山コート 1 号館 ・南山コート 2 号館 ・クリオ文京小石川 ・グランルージュ栄 ・グランルージュ栄Ⅱ ・MA 仙台ビル ・パークサイト泉 ・UUR コート大阪十三本町 ・UUR コート錦糸町 ・UUR コート札幌南三条プレミアタワー ・グランルージュ中之島南 ・KDDI 府中ビル ・壺川スクエアビル ・ザ プレイス オブ トウキョウ 				

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数（注1）	選定理由
<ul style="list-style-type: none"> ・ロジスティクス東扇島 ・第1・第2MT有明センタービル 				
<ul style="list-style-type: none"> ・鳴海ショッピングセンター（敷地） ・ライフ西九条店（敷地） ・ライフ玉造店（敷地） ・T&G 浜松町ビル ・SK 名古屋ビルディング ・川崎東芝ビル ・パシフィックマークス横浜イースト ・横浜相生町ビル ・パシフィックマークス新横浜 ・パシフィックマークス川崎 ・パシフィックマークス西梅田 ・パシフィックマークス肥後橋 ・名古屋錦シティビル ・パシフィックマークス江坂 ・パシフィックマークス札幌北一条 ・新札幌センタービル ・アリーナタワー ・T&G 東池袋マンション ・スカイコート芝大門 ・UUR コート札幌北三条 ・グレンパーク梅田北 	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島 二丁目2番7号 中之島セントラルタワー （東京本社： 東京都港区赤坂1丁目 11番44号 赤坂インターシティ）	59人	大手の機関として実績も多く、 成果物の信頼性も高いことが選 定の理由です。
<ul style="list-style-type: none"> ・天神ルーチェ ・新大阪セントラルタワー ・東横イン品川駅高輪口 ・ホテルルートイン横浜馬車道 ・ホテル JAL シティ那覇 ・UUR コート名古屋名駅 ・UUR コート札幌篠路壱番館 ・リリカラ東北支店 	日本土地建物 株式会社	東京都千代田区 霞が関一丁目4番1号 日土地ビル	38人	大手の機関として実績も多く、 成果物の信頼性も高いことが選 定の理由です。

(注1) 平成27年7月31日時点の不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。）の人数を記載しています。

(注2) 平成26年10月1日付で、「ホテルJALシティ四谷 東京」から「UUR 四谷三丁目ビル」に名称変更しています。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

【選定方針】

実績が豊富でJ-REITマーケットにおける実績もあり、社会的信用力の高い大手機関の中から選定することを基本選定方針としておりますが、入札案件等において新規に依頼する場合には、他の応募者から既に依頼を受けている機関を除外し、取得スケジュールに即した対応が可能な機関に依頼しております。

また、対象不動産のエンジニアリング・レポート作成を過去に行なった実績がある場合には、効率性等を鑑み当該機関に依頼する場合があります。

なお、第23期には、「ライフ西九条店（敷地）」及び「ライフ玉造店（敷地）」を取得しておりますが、両物件とも土地のみの取得のため、いずれもエンジニアリング・レポートは作成しておりません。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

本書の日付現在、本投資法人及び本資産運用会社では該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

① IR スケジュール

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：5月、11月
- ・ 決算発表（決算短信）：1月、7月 決算短信を取引所において開示後、速やかにホームページにおいても情報開示します。
- ・ 決算説明会：1月、7月 決算説明会資料をホームページにおいても適宜情報開示します。
- ・ 資産運用報告発送：2月、8月

IR関係資料については、決算短信のほか、資産運用報告、有価証券報告書等についてもホームページにおいて開示します。

② 情報開示体制

本投資法人は、金融商品取引法、投信法、株式会社東京証券取引所（以下「東証」といいます。）の規則、一般社団法人投資信託協会規則、その他の法令、規則に則り、本投資法人にかかる情報について、常に投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な開示を行うものとします。

また、本投資法人の不動産投資信託証券に関する情報の適時開示は、本資産運用会社に委託してこれを行います。本資産運用会社においては、東証の有価証券上場規程及び有価証券上場規程施行規則等の会社情報の適時開示等に関する規則等に則り、投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握・管理し、適時・適切かつ公平な情報開示を行います。なお本資産運用会社において情報開示業務はチーフ・フィナンシャル・オフィサー（以下「CFO」といいます。）及びファイナンス・チームが担当します。

③ 情報開示プロセス

適時開示業務についての社内プロセスは以下のとおりです。

(イ) 対象情報の認識と報告

情報開示責任者であるCFOは、いかなる情報が本投資法人及び本資産運用会社において適時開示の対象となる情報とされるかについて、またこれらの情報が発生した場合には速やかに統括責任者に報告しなくてはならないことを、本資産運用会社の全役職員に周知徹底させねばならないものとします。また、適時開示の対象となる情報を知った従業員は、直ちに所管部門の統括責任者（CIOあるいはCFO）に対し報告を行わなければならないと、報告を受けた統括責任者は速やかに当該情報の発生についてCFO宛に報告を行います。

(ロ) 開示の必要性の決定及び開示内容の確認

報告を受けたCFOは当該情報の開示の必要性の有無について決定します。そして、開示が決定した事項についてはファイナンス・チーム担当者が必要に応じて弁護士、会計士、税理士などの社外の専門サービス職と協議・相談のうえ発表文の案を作成しCFO及びCIO

の確認並びにCEOの承認・決裁を取ります。なお、CEOの承認・決裁の前には必ずチーフ・コンプライアンス・オフィサーによるコンプライアンスの確認・承認を取るものとします。

(ハ) 適時開示の実施

適時開示の実施については、「適時開示情報システム (TDnet : Timely Disclosure network) 」に登録する方法により行います。また、TDnetへの登録後速やかに、適宜、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会への適時開示資料の配布及び本投資法人のホームページへの適時開示資料の掲載を行います。これにより適時・適切に投資家に対して情報開示する体制を構築していく方針です。

④ IR 活動方針

本投資法人のIR活動については、本資産運用会社のIR統括責任者であるCFOのほか、本資産運用会社の代表取締役社長が投資家のもとに直接出向き、決算に関する説明の他、本投資法人の運用報告等につき情報開示を積極的に行うことにより、投資家とのリレーション構築に努めるものとします。また、個人投資家、海外機関投資家に対するIRについても積極的に行う方針です。主な活動時期は以下のとおりです。

(イ) 各決算発表後、それぞれ1月下旬頃～2月中旬頃、7月下旬頃～8月中旬頃に定例IR（国内機関投資家向け）を実施します。

(ロ) その他、決算期末付近～決算発表日までを除くタイミングで、適宜、国内機関投資家向けIRを実施します。

(ハ) 上記国内機関投資家向けIRの他、海外機関投資家向けIR及び個人投資家向け説明会を実施します。

⑤ 最近における IR 活動の実例

本投資法人の本資産運用会社は上記方針に基づき IR 活動を行っており、IR 活動も重要な経営戦略の一環と考えております。そのため、機関投資家に対する IR 活動は従前どおり積極的に行っており、また個人投資家及び海外の機関投資家に対しても積極的な IR 活動を行っております。直近の営業期間（第 23 期営業期間：平成 26 年 12 月 1 日～平成 27 年 5 月 31 日）の決算後では、具体的に下記のような IR 活動を行っております。なお、海外機関投資家訪問の実施時期については未定です。

平成 27 年 7 月 10 日：第 23 期決算説明会

平成 27 年 7 月中旬～8月上旬：国内機関投資家訪問

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

① 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

反社会的勢力による経営活動への関与の防止や当該勢力による被害を防止するため、本資産運用会社の目標として「反社会的勢力に対し毅然とした姿勢を貫き、マネー・ロンダリング等犯罪性を疑われる取引の防止に努める」旨を宣言しています。

② 反社会的勢力排除に向けた取り組み

反社会的勢力による経営活動への関与の防止や当該勢力による被害を防止する観点から、組織全体で対応することを目的として、「コンプライアンス・マニュアル」において、本資産運用会社の活動遂行 10 か条の一つとして「わたしたちは、その社会的責任を強く認識すると共に、コンプライアンス経営を徹底するため、反社会的勢力に対しては、公私を問わず、取引を含めた一切の関係を遮断します。」と明記しています。また、規則・基準等に「反社会的勢力とのつながりがないこと」等を規定し、日常業務において反社会的勢力との関係遮断に向けた取り組みをしています。

③ 社内体制の整備状況

担当部署を定めるとともに、外部機関との連携、それを通じた情報収集を図っています。こうして得られた情報は、役職員へ周知せしめるとともに、平成 22 年 12 月 1 日付で制定した「反社会的勢力対応マニュアル」（その後の修正、変更を含みます。）に基づき対応しています。

以 上