

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
インヴィンシブル投資法人（コード：8963）
代表者名 執行役員 福田 直樹
資産運用会社名
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 福田 直樹
問合せ先 TEL. 03-5411-2731

平成 28 年 12 月 31 日現在のインヴィンシブル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の発行者等の運用体制等について次のとおり報告します。

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。）上の資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）との間の資産運用委託契約に基づき、資産運用を委託しています。資産運用会社は、資産運用業務を運用部、財務部及び企画部の分掌により行うとともに、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス規程等の社内規程を整備するとともに、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項及び重要事項につき審議、決定するためのコンプライアンス委員会を設置しています。

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、非常勤取締役を含む取締役全員の同意による取締役会決議によりなされるものとします。下記に記載のコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会を通じてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会に対し、原則として前回のコンプライアンス委員会開催時以降の法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

コンプライアンス委員会の構成員、審議方法及び決定事項等は後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (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」に記載のとおりです。

運用の意思決定に係るコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会の役割は極めて重要であり、物件の取得・譲渡等の個別審議の他、投資方針の審議においても、コンプライアンス委員会の承認が不可欠となり、コンプライアンス委員会の承認を受けない限り投資委員会、取締役会、投資法人役員会にそれぞれ審議を進めることができない体制となっており、社内牽制機能の実効性を確保しています。

(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 (%) (注1)
Calliope 合同会社	本投資法人が、平成 23 年 7 月 29 日に行った第三者割当増資における投資口 (609,942 口) の割当先。	609,942	16.59
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。	472,402	12.85
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。	395,034	10.74
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。	349,820	9.51
R a y o 合同会社 (注 2)	本投資法人が、平成 25 年 12 月 20 日に行った第三者割当増資における投資口 (149,925 口) の割当先。	149,925	4.07
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	141,012	3.83
THE BANK OF NEW YORK 133970	該当事項はありません。	87,087	2.36
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	該当事項はありません。	75,674	2.05
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	該当事項はありません。	52,849	1.43
JP MORGAN CHASE BANK 385628	該当事項はありません。	47,626	1.29
上位 10 名合計		2,381,371	64.78

(注 1) 上表中における「比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率を表しており、小数点以下第 3 位を切り捨てて記載しています。

(注 2) R a y o 合同会社は、資産運用会社の親会社 Calliope 合同会社 (以下「カリオペ」といいます。) の関係法人である Fortress Investment Group LLC (以下「F I G」といいます。) の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けています。

(3) 資産運用会社の株主の状況

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 (%)
Calliope 合同会社	資産運用会社であるコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社の親会社でありスポンサー。本投資法人が、平成23年7月29日に行った第三者割当増資における投資口の主要な割当先。	8,372	100.0
	合計	8,372	100.0

(4) 投資方針・投資対象

① 投資方針

(イ) 基本方針

本投資法人は、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に定めるものをいいます。)に対する投資として運用することを目的として、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。資産運用会社は、規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に定める基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産にかかる運用及び管理の方針を、以下のとおり定めています。運用ガイドラインは、「収益性」及び「安定性」の追求を考慮し、また、不動産市場のほか、金融市場、資本市場及び一般的経済情勢の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、資産運用会社の判断により機動的に改定を行うこととします。

(ロ) ポートフォリオ構築方針

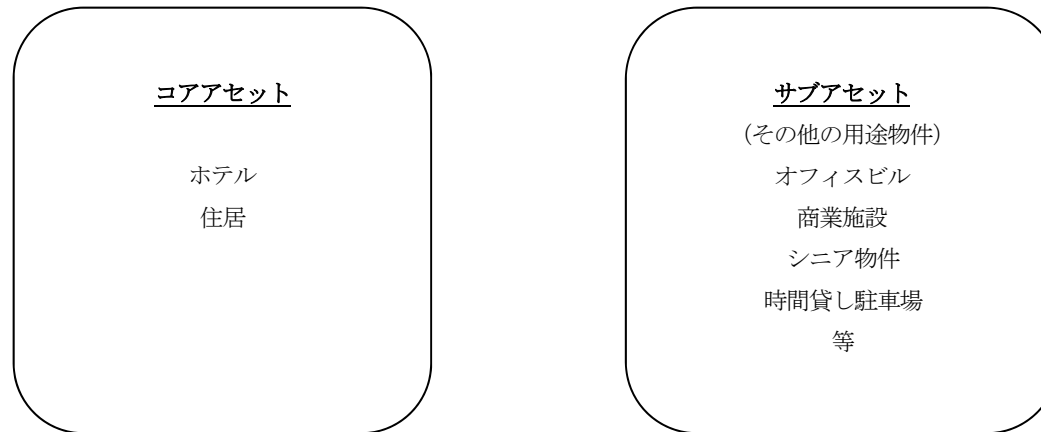
資産運用会社は、本投資法人の資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向、金融情勢、資本市場動向及び税制・法規制の変化並びに本投資法人の財務内容、さらには必要に応じてテナントの信用力及び賃貸借契約の内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りながら、以下の方針により上記基本方針の実現のために最適なポートフォリオの構築を目指します。

A. 投資対象の選定方針

本投資法人は、主としてホテル又は住居が本体又は裏付けとなっている不動産等及び不動産対応証券(以下「コアアセット」といい、不動産等及び不動産対応証券を総称して以下「不動産関連資産」といいます。)に対して投資します。また、ホテル又は住居以外の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産(以下「サブアセット」といいます。)に対しても分散投資を行うものとします。サブアセットとは、コアアセットであるホテル及び住居を補完するものとして、オフィスビル、商業施設、高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅のいずれかに該当する施設(以下併せて「シニア物件」といいます。)、時間貸し駐車場その他の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産をいいます。本投資法人は、上記のとおりホテル及び住居をコアアセットとしてこれらに重点的に投資しつつ、サブアセットにも分散投資を行うことにより、ポートフォリオの拡大を図りながらそれぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ(総合型ポートフォリオ)を構築することを目指します(用途別投資比率については、後記「B. 用途別分散投資 C. 用途別投資比率」に規定します。)

上記投資対象を図で表したものは以下のとおりです。

<投資対象物件の概念図>



また、本投資法人は、幅広い地域に対して分散投資することにより地域的なリスク分散による安定的な資産運用を目指します。本投資法人は、上記のとおり用途別分散投資及び地域的な分散投資によるリスク分散を通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図るものとします。

B. 用途別分散投資

a. コアアセット (ホテル)

ホテルは、各テナントとの賃貸借契約期間が長期にわたる傾向にあり、特にホテルのオペレーターの運営能力や賃料負担力に影響を受けるという特色があります。また、ホテルの中でも、収益の安定性に加え、成長余地が大きいと考えられる宿泊特化型ホテルを中心に投資する方針です。なお、宿泊特化型ホテルとは、客室収入をより重視し、食事、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供に留めるホテルをいい、客室収入をより重視することにより、多くの場合営業利益率は相対的に高くなります。

b. コアアセット (住居)

住居は、各テナントとの賃貸借契約期間が2年程度と比較的短期間ではあるものの、個人のテナントが占める割合が高く、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているものと考えます。

また、住居はテナントが小規模かつ多数となることから、1テナントの信用事由が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなるという点においてテナントの信用リスクの分散が図られます。

c. サブアセット（その他の用途物件）

コアアセットであるホテル及び住居を補完するものとして、その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、シニア物件、時間貸し駐車場等）についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資するものとします。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象とします（但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともあります。）。

(i) オフィスビル

主に三大都市圏の中心部及びそれに準じる地域のビジネスエリアで利便性の良い立地条件の優れたもののうち、収益性、建物規模、建築及び建物スペック、耐震性、入居テナント属性、環境等を総合的に判断し、十分な賃貸需要が見込めると判断されるものを投資対象とします。

(ii) 商業施設

都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象とし、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたものとします。

(iii) シニア物件

本投資法人は、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅をシニア物件と定義し投資対象として投資するものとします。

また、シニア物件の運営に当たっては、かかる運営に実績のあるオペレーターのノウハウを活用し、その効率的な運営に努めます。

なお、シニア物件となる有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の定義、特徴は以下のとおりです。

種類	定義・特徴等
有料老人ホーム	<p>有料老人ホームとは、老人福祉法第29条に定義される有料老人ホームを指し、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設であって、同法上の老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいいます。</p> <p>有料老人ホームは、要介護状態となっている老人に対し介護サービスを提供できることが特徴であり、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督下に置かれます。</p>
サービス付き 高齢者向け住宅	<p>サービス付き高齢者向け住宅とは、住宅の設計や構造に関する基準、入居者へのサービスに関する基準、契約内容に関する以下の三つの基準のそれぞれの要件を満たし、都道府県に登録された住宅をいいます。</p> <p>(住宅)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・床面積（原則25㎡以上） ・便所・洗面設備等の設備構造が一定の基準を満たすこと ・バリアフリー <p>(サービス)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供） <p>(契約)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の居住の安定が図られた契約であること ・敷金・家賃・サービス対価以外の金銭を徴収しないこと ・前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

(iv) 時間貸し駐車場

駐車場管理会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討します。また、路面の接地状況、看板の設置状況、地域特性、最寄駅からの距離等を総合的に考慮した上で駐車場としての立地条件の優れたものとします。

なお、時間貸し駐車場を取得対象とする主な理由は以下のとおりです。すなわち、交通規制の強化、違法駐車取締りの強化などにより、時間貸し駐車場のニーズは底堅く、一定の収益が期待できます。また、一部の大規模駐車場を除き、物件規模が小さいことから、自己資金での取得が可能です。さらに、駐車場設備はテナント負担であり、管理もテナントが行うことから管理コストを低く設定できます。その上、立地が繁華街の一角に多いことから転用も比較的容易です。

C. 用途別投資比率

上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うものとします。

なお、着実な成長と安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な運用資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

<用途別投資比率>

不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)
ホテル及び住居	50%以上
その他の用途物件（オフィスビル、商業施設、シニア物件、時間貸し駐車場等）	50%未満

D. 住居賃料帯別の投資姿勢

住居は、一般に賃貸需要及び賃料相場は比較的安定していますが、高額賃料帯の物件に関しては需要者層が限られ、賃料の上昇幅も大きい一方、不況時の下落幅も大きく、経済情勢の変動の影響を受け易いという特徴を有しています。

このため、景気の変動を受けにくく需要の底堅い月額平均賃料 10 万円未満の物件に重点的に投資し、住居の持つ特徴である安定性を追求するとともに、立地・グレードに優れた高額物件も組み入れることによって、収益性も意識した投資を行うこととします。

E. 地域的分散投資

本投資法人の投資対象地域は、主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市としますが、投資機会を柔軟に追求することを可能とするため、全国の主要都市並びにそれらの周辺地域を含むものとします。

本投資法人は、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と中長期的に安定した収益の確保を図るため、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指します。

上記の観点から、本投資法人は、運用資産における不動産関連資産の投資地域割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うこととします。なお、ホテルについては、首都圏以外の地域においても安定的な需要や成長性が見込まれる地域があることに鑑み、他の用途の物件に比べて首都圏以外の地域に所在する不動産関連資産の組入比率を高め設定しています。なお、着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

<地域別投資比率>

エリア	具体的なエリア	組入比率（取得価格ベース）
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	全体の組入比率：65%以上 ホテルを除く組入比率：70%以上
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする 全国の主要都市及びこれらの周辺地域	全体の組入比率：35%未満 ホテルを除く組入比率：30%未満

(ハ) 成長戦略

本投資法人は、中長期的な観点から着実な運用資産の成長を目指すことを基本方針の一つとし、かかる方針を実現するために、以下の成長戦略に基づき運用資産の規模の拡大（外部成長）と、運用資産からの収益の拡大（内部成長）を目指します。

A. 外部成長

本投資法人は、中長期的な収益の安定性を重視した外部成長を目指します。中長期的な収益の安定性のために、ホテル及び住居をコアアセットと位置付け、取得の中心としてまいります。ホテル物件に関しては、外国人旅行客の動向、投資検討物件の周辺エリアにおけるビジネス客・観光客の宿泊需要、賃貸借契約形態等を総合的に勘案し、ポートフォリオ収益の成長が期待される物件及び固定賃料スキームを採用し収益の安定性の寄与する物件の双方について取得を検討していきます。住居物件に関しては、大都市圏のスマールタイプ物件を中心に、稼働率、賃貸市場動向、競合物件の有無等を分析し、高い競争力を有する物件の取得を検討していきます。また、オフィスビル・商業施設・シニア物件・時間貸し駐車場等に関しては、コアアセットを補完する意味でサブアセットと位置付け、マーケット状況、ポートフォリオの構成比率、エリア分散効果等を勘案しながら、幅広い用途の物件の取得を検討していきます。

また、物件売買情報収集力の更なる向上のため、幅広く市場での取得機会を探索しつつ、資産運用会社独自の情報ルート拡大に鋭意努めます。また、資産運用会社の株主であるカリオペ、F I G及びその関係法人（以下、「フォートレス・グループ」と総称します。）とも定期的な情報交換等の機会を設け、多角的に市場の情報を収集します。なお、資産運用会社は、平成 27 年 6 月 3 日付で、カリオペの関係会社であるフォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社（以下「サポート会社」といいます。）との間で、これまでサポート会社が提供してきたサポートの内容を踏まえ、その位置付け及び双方の権利義務を確認するとともに、これを明確化するために「スポンサー・サポート契約」を締結しています。また、本投資法人は、将来のさらなるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、フォートレス・グループの関係法人との間で、ホテル及び住居の取得に関する優先交渉権についての覚書（以下「本覚書」といいます。）を更新しており、直近における更新日は平成 28 年 12 月 22 日です。各詳細については、後記「(5) スポンサーに関する事項 ②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況」をご参照ください。

B. 内部成長

本投資法人は以下の方針に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、運用資産からの収益の拡大を図り、着実な内部成長を目指します。

a. 収入の維持・向上

本投資法人は、下記の施策により、その保有物件の稼働率や収入の維持・向上を目指します。

(i) 投資物件の特性やテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとの関係の充実を図ることにより、テナント満足度の向上を図ります。

(ii) テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動に努めます。

(iii) ホテルについては、平成 28 年 12 月 31 日現在において、本投資法人が保有するホテル物件 48 物件のうち 33 物件において株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメント（以下「MHM」といいます。）がテナント（注）となっており、MHMのホテルの法人営業力・運営能力を活かし、収益の向上を図るとともに、同社を含むオペレーターを適切に管理し、ホテル収益及び賃料収入の安定化・最大化を図るものとしします。

(注) 他のホテル物件のうち、「ホテルマイステイズ名古屋栄」については、1棟全体が1つのホテル賃借人（有限会社名古屋ホテル・マネージメント）に賃貸され、当該ホテル賃借人からMHMにその運営が委託されており、また、ホテルエビナール那須については、MHMの子会社である株式会社ナクアホテル&リゾートマネジメント（以下「ナクア」といいます。）がシングルテナントとなっています。

(iv) 取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指します。

b. 運営・管理コストの低減

本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指します。

- (i) 妥当な管理水準の検証を定期的に行うとともに、維持費・管理費・各種業者への支払経費等について可能な限り低減を図り、その収益の極大化を図ります。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、収入の維持・向上に必要とされる水準とのバランスを勘案しながら行います。
- (ii) プロパティ・マネジメント会社からの報告事項等を効率的に管理することを目的とするプロパティ・マネジメントシステムを活用し、取得資産の運営・管理の効率化を図っています。

c. プロパティ・マネジメント業務並びにテナント及びオペレーター業務の効率的な管理

本投資法人は地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、プロパティ・マネジメント業務を効率的に管理するため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社の選定を実施します。プロパティ・マネジメント会社とはコミュニケーションを密にし、物件の管理状況を逐次把握することを基本とし、住居及びオフィスビル・商業施設に関しては週次の報告を通じてリーシング施策の策定・実施・管理を実行し稼働率の向上・賃料収入の増大を図ります。また、ホテルについては、定期会議等を通じてオペレーターの運営状況、管理ホテルの稼働・収益等の動向を適切に管理し、投資法人賃料収入の安定化及び最大化のための各種対応を実行します。

なお、本投資法人は、安定的な収益の確保及び収益の向上を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社並びにテナント及びオペレーターを選定します。

(i) プロパティ・マネジメント会社の選定方針

- ・不動産運営管理の経験や能力
- ・取得予定の資産における実績
- ・関係業者とのネットワーク
- ・本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否
- ・新規テナントの募集能力
- ・組織体制
- ・財務体質
- ・当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
- ・当該不動産関連資産に関するレポート能力
- ・報酬及び手数料の水準

(ii) テナント（ホテルテナントを除く）選定方針

a. 法人契約の場合

- ・属性（業種、業歴、企業規模、上場／非上場の別）
- ・業績（財務状況、株価動向）
- ・信用力（企業信用調査会社の評価内容、格付）
- ・契約内容（使用目的、定期借家契約/普通借家契約の別、賃料／敷金／保証金、賃貸借期間、中途解約条項、賃料改定条項、連帯保証人の有無及び状況）

- b. 個人契約の場合
 - ・ 職業（職業（勤続年数、勤務先の規模・業種、勤務先の上場／非上場の別）、年齢、入居家族構成）
 - ・ 所得水準
 - ・ 資産状況
 - ・ 契約内容（使用目的、定期借家契約/普通借家契約の別、賃料／敷金／保証金、賃貸借期間、中途解約条項、賃料改定条項、連帯保証人の有無及び状況）
- c. その他
 - ・ テナントミックス（オフィスビル・商業施設の場合）

(iii) ホテルテナント及びオペレーターを選定方針

- ・ ホテル運営の経験・能力
- ・ ブランドを含めた運営に対する評価
- ・ 取得を予定する資産（又はその周辺地域）における実績
- ・ 集客力
- ・ 関係業者（エージェント、法人顧客等）とのネットワーク
- ・ 本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否
- ・ 組織体制
- ・ 財務体質
- ・ 当該物件所在地域のホテル市場に関する知識・経験
- ・ 当該物件に関するレポート能力
- ・ 報酬及び手数料の水準

(ニ) 投資態度

本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を 100 分の 75 以上とするよう資産運用を行うものとします。

(ホ) 運用方針

資産運用会社は、上記の基本方針、ポートフォリオ構築方針及び投資態度に基づき、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を通して投資主価値の極大化を目指し、以下の運用方針により、本投資法人の資産の運用を行います。

取得基準

本投資法人の投資対象となる不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととします。

A. 規模

（ホテル・オフィスビル・その他（住居及びシニア物件以外））

規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定します。

（住居及びシニア物件）

原則として、1 物件当たりの投資規模は建物の専有延床面積 500 m²以上を基準とします。但し、区分所有物件については基準を設けません。

B. 投資金額

a. 投資金額の下限

原則として 1 物件当たりの投資金額は 3 億円以上とします。

b. 投資金額の上限

ポートフォリオの分散を確保するため、1物件当たりの投資金額の当該物件取得後のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40%以内とします。

C. 設備施設

(ホテル・住居及びシニア物件)

戸数、客室数(ホテル)、間取り、客室タイプ(ホテル)、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、ロビー仕様(ホテル)、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

(オフィスビル・その他(ホテル・住居及びシニア物件以外))

貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

D. 耐震性能

建物への投資につき、原則として新耐震基準(昭和56年改正後の建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。))に基づく建物等の耐震基準を指します。)又はそれと同水準以上の性能を有しており、かつ、予想最大損失率(以下「地震PML値」といいます。)(注)が20%以下の物件を原則とします。なお、地震PML値が20%を超える場合又は個別の物件が加わることによりポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等を総合的に比較した上で、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

(注) 予想最大損失率(PML)とは、地震による予想最大損失率をいいます。予想最大損失率(PML)には個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。予想最大損失率(PML)についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間(50年)中に、想定される最大規模の地震(再現期間475年の大地震=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、損害の予定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。

E. 環境・地質等

以下を勘案の上、投資の可否を判断するものとします。

a. アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況

b. 地質状況、土地利用履歴及び土壤汚染状況等

F. 築年数

建物への投資につき、原則として新耐震基準が採用された昭和56年6月以降に建築された物件を投資対象とします。但し、新耐震基準を満たしていること等投資適格と判断した場合には、昭和56年6月以前に建築された物件を投資対象とすることがあります。

G. 未稼働物件への投資

本投資法人は、原則として、引渡し時点において稼働物件(注)である不動産等を取得します。引渡し時点において未稼働物件である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、取得することができるものとします。但し、かかる場合においても当該未稼働物件の引渡し直後において、引渡し済みの未稼働物件の契約上の取得価格の合計が、直近の決算期における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えないことを条件とします。

(注) 建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいいます。但し、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働物件となった不動産等については、その後の稼働状況(建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含みます。)にかかわらず引続き稼働物件とみなします。なお、かかる稼働物件に該

当しない物件を、「未稼働物件」といいます。

H. 開発案件への投資

第三者が開発中の不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、工事完成と引渡しリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができるものとします。また、既に取得している物件の増築については、既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、法令の範囲内で、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び工事完成と引渡しリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができるものとします。

I. 権利関係

a. 共有の場合

(i) 共有持分割合が50%以下であっても当該物件を取得することができるものとします。

(ii) 処分の自由度を確保するため、共有者間特約等による共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。

(iii) 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性、信用力を十分確認の上可能な限り仕組み上の手当（共有持分不分割特約の締結、登記の具備及び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。）を行います。

b. 区分所有の場合

(i) 処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。

(ii) 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、必要に応じ独自の手当て（本投資法人内の積立金増額、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。

また、区分所有権の住宅（一棟全体にかかる区分所有権を全て保有する場合を除きます。）については、住居への投資額（注）のうち原則33%を超えないこととします。

（注）投資額とは、既保有物件の取得価格累計及び取得予定の区分所有物件の取得予定価格の合計額をいいます。

c. 借地の場合

(i) 借地を投資対象とする場合には、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。）上の借地権を対象とします。

(ii) 借地上の建物に投資する場合には、原則として、借地上の建物の所有権登記によって当該借地権にかかる第三者対抗要件を具備し、又は、借地権について仮登記を経る等の順位保全策をとること等を慎重に検討し、それが確認された場合にのみ投資の対象とします。但し、借地の地権者又は転貸人（転借地上の建物に投資する場合）の了解が得られない場合において、地権者及び転貸人の属性等から判断してリスクが許容範囲内にあると判断できるときには、借地権について第三者対抗要件又は仮登記等を経ずに、他の保全策を講じた上で投資の対象とすることがあります。

(iii) 底地権者や借地権者の属性については、慎重に考慮し、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判断します。

d. 担保権・用益権の場合

(i) 購入予定不動産上の抵当権等の担保権の有無や購入時の抵当権抹消の可能性等を確認します。

(ii) 第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

② 投資対象とする資産の種類

(イ) 規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の特定資産とします。

- A. 不動産、不動産の賃借権又は地上権
- B. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託（不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。）の受益権
- C. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- D. 当事者の一方が相手方の行うA.乃至C.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- E. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- F. 特定目的会社に係る優先出資証券（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、）
- G. 特定目的信託に係る受益証券（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、B.、C.又はE.に掲げる資産に該当するものを除きます。）
- H. 投資信託の受益証券（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、）
- I. 投資証券（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、）

(ロ) 本投資法人は、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります。

- A. 有価証券(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。）第2条第1項に規定する有価証券又は同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。以下同じです。)
- B. 金銭債権（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、その後の変更を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含みます。）
- C. コールローン
- D. A.乃至C.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託受益権及びかかる信託受益権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託受益権
- E. 金融先物取引に係る権利
- F. 金融デリバティブ取引に係る権利

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することがあります。

- A. 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）で定める商標権、専用使用権若しくは通常使用権（但し、不動産等への投資に付随する

ものに限ります。)

- B. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号、その後の改正を含みます。）で定める温泉の源泉を使用する権利及び当該温泉に関する設備（但し、不動産等への投資に付随するものに限ります。）
- C. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- D. 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- E. 民法（明治 29 年法律第 89 号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第 667 条に定める組合（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）の出資持分
- F. 動産（民法で規定される動産をいいます。）
- G. 地役権
- H. 資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含みます。）第 2 条第 6 項に定める特定出資
- I. 上記 A. 乃至 H. 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なもの
- J. 上記 A. 乃至 I. に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- K. 会社法（平成 17 年法律第 86 号、その後の改正を含みます。）に定める合同会社の社員たる地位
- L. 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号、その後の改正を含みます。）に定める一般社団法人の基金拋出者の地位（基金返還請求権を含みます。）

(4) - 2 テナントの選定方針に関する事項

本投資法人のテナントの選定方針については、前記「(4) 投資方針・投資対象 ①投資方針 (ハ) 成長戦略 B. 内部成長 c. プロパティ・マネジメント業務並びにテナント及びオペレーター業務の効率的な管理」に記載のとおりです。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、現時点において海外不動産への投資を行う予定はありません。

(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

スポンサーの企業グループであるフォートレス・グループは、カリオペ並びに F I G 及びその関係法人により構成されています。

そのうち、資産運用会社の直接の親会社であるカリオペ及びフォートレス・グループの終局的な親会社である F I G の事業内容は、以下のとおりです。

Calliope 合同会社

(平成 28 年 12 月 31 日現在)

本社所在地	東京都港区
代表者氏名	業務執行社員 Calliope Holdings II LLC 職務執行者 滝澤 和政
設立	平成 23 年 3 月
上場の有無	非上場
概要	投資法人の出資持分を含む日本の不動産関連商品への投資

Fortress Investment Group LLC (F I G) (注1) (注3)

(本書の日付現在)

本社所在地	米国ニューヨーク
代表者氏名	Peter L. Briger, Jr., Principal and Co-Chairman of the Board of Directors
設立	平成 10 年
上場の有無	ニューヨーク証券取引所上場
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ ニューヨーク証券取引所上場で時価総額が 30.7 億米ドルに達するグローバルな投資運用会社 ・ R E I T 及び他の上場会社に加え、プライベート・ファンドへの投資を通じ、約 696 億米ドルの運用資産 (AUM) を有する (平成 28 年 12 月末日時点、運用報酬の対象となる AUM 残高) ・ 米国、欧州において、上場 R E I T 及びその他上場不動産会社に対し、10 年にわたるスポンサーとしての実績を有する ・ 投資実績としては、Brookdale Senior Living Inc. (時価総額 23.1 億米ドル)、New Residential Investment Corporation (時価総額 51.2 億米ドル)、Newcastle Investment Corporation (時価総額 3.1 億米ドル)、Gagfah S.A. (時価総額 51.4 億米ドル)、Eurocastle Investment Limited (時価総額 5.4 億ユーロ) がある (いずれも平成 29 年 3 月 13 日時点) ・ フォートレス・ジャパン・オポチュニティ・ファンド I、II 及び III を含む 4 本の日本特化型不動産関連ファンドを運用 ・ コミットメントベースの出資額は合計 3,000 億円を超える ・ 日本においてホテル・オフィスビル・商業施設等、多岐にわたる不動産物件に対する投資実績を有する ・ 日本における不動産ポートフォリオは総額 4,700 億円を超え、その中でホテル及び住居のポートフォリオの規模は合計 101 物件、総額 3,200 億円超に及ぶ ・ 資産運用会社の親会社である Calliope 合同会社を運用ファンドの傘下に有する ・ ホテル・オペレーターである株式会社マイステイズ・ホテル・マネジメントを運用ファンドの傘下に有することでホテル物件情報の入手やホテル運営において競争優位性を持つ

(注1) F I G は、資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者 (注2) には該当しません。しかしながら、資産運用会社の親会社であるカリ

オペは、F I G の関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けているため、資産運用会社では、F I G をスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。

(注2) スポンサー関係者とは、(a) 投信法及び投信法施行令で定義される利害関係人等に該当する者、(b) 資産運用会社の株主全て及び(c) (b) に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。

(注3) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号、その後の変更を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）であるF I G とソフトバンクグループ株式会社（以下「ソフトバンクグループ」といいます。）は、ソフトバンクグループによるF I G の買収について、大要以下のとおり公表しており、当該買収が実行された場合、本投資法人の特定関係法人の異動が生じる可能性があります。

- ・ソフトバンクグループとF I G が、ソフトバンクグループが共同投資家とともにF I G を買収することについて合意したこと
- ・ソフトバンクグループによる出資額及び持分は今後確定する見込みであること
- ・当該買収については、F I G の株主、規制当局の承認及びその他の取引条件を満たすことを前提として、平成29年12月31日に終了する6か月間中に手続きが完了する予定であること
- ・F I G の経営陣は、継続してF I G の経営を行うことに合意しており、また、F I G のシニア・インベストメント・プロフェッショナルは同社に留まる予定であること
- ・ソフトバンクグループは、F I G のリーダーシップ、ビジネスモデル、ブランド、人員、業務プロセス及び企業文化を維持していく意向であること。

カリオペとF I G との資本関係は、以下のとおりです。

Calliope 合同会社	資産運用会社の発行済株式の100%を直接保有する資産運用会社の親会社
Calliope Holdings 1 LLC	Calliope 合同会社の直接の親会社
FIG LLC	Calliope Holdings 1 LLC の直接の親会社
FIG Corp.	FIG LLC の発行済株式の100%を保有する Fortress Operating Entity I LP のジェネラル・パートナー
Fortress Investment Group LLC	FIG Corp. の直接の親会社

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

資産運用会社は、平成27年6月3日付で、スポンサーのグループ会社であるサポート会社との間で、これまでサポート会社が提供してきたサポートの内容を踏まえ、その位置付け及び双方の権利義務を確認するとともに、これを明確化するために「スポンサー・サポート契約」を締結しています。また、本投資法人は、将来の更なるポートフォリオの成長の選択肢を確保するため、フォートレス・グループとの間で、物件取得に関する優先交渉権に関する覚書を更新しており、直近では平成28年12月22日付で更新したのち、平成29年3月14日付で2物件を取得した結果、本書の日付現在、下表の通りホテル22物件及び住居9物件の取得に関する優先交渉権を確保しています。スポンサー・サポート契約及び更新後の本覚書の概要については以下をご参照ください。

<スポンサー・サポート契約の概要>

上記スポンサー・サポート契約における、情報提供の概要は以下のとおりです。

(情報提供サービス)

サポート会社は、①フォートレス・グループが、保有、開発又は運用する不動産等を売却しようとする場合に、本投資法人の投資基準に適合するとサポート会社において合理的に判断するとき、又は②スポンサー・グループ以外の第三者から売却情報が提供されたときに、その完全な裁量により、資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を開示できるものとされています。

(各種アドバイザー業務)

サポート会社は、資産運用会社に対し、各種アドバイザー業務を提供できるものとされています。

(情報交換)

資産運用会社とサポート会社は、不動産等の売買・賃貸マーケット等に関する情報を交換するものとされています。

<本覚書の概要>

本覚書における、優先交渉権の概要は以下のとおりです。

本覚書を締結したフォートレス・グループの関係法人は、本覚書締結日である平成28年12月22日から平成29年12月21日までの間、その保有する対象不動産に係る信託受益権又は対象不動産の売却等を行う場合には、第三者に先立ってその旨を本投資法人に対して通知するものとされています。

また、本投資法人が、当該通知受領後10営業日以内に購入を希望する旨を通知した場合、当該フォートレス・グループの関係法人は、本覚書において定める協議期間中、本投資法人と売買の条件について誠実に協議するものとされています。

本覚書の対象物件については、下表をご参照ください。

<覚書の対象物件>

物件番号	物件名称	タイプ ^(注3)	所在地	客室数/戸数
1	ホテルマイステイズプレミア赤坂	宿泊特化型	東京都港区	327
2	ホテルマイステイズ横浜関内	宿泊特化型	神奈川県横浜市	166
3	リーガロイヤルホテル京都	フルサービス型	京都府京都市	489
4	成田エクセルホテル東急	フルサービス型	千葉県成田市	706
5	ホテルマイステイズプレミア札幌パーク	フルサービス型	北海道札幌市	418
6	ホテルマイステイズ札幌駅北口	宿泊特化型	北海道札幌市	242
7	ホテルマイステイズ大分	宿泊特化型	大分県大分市	145
8	アートホテル弘前シティ	フルサービス型	青森県弘前市	134
9	別府亀の井ホテル	リゾートタイプ	大分県別府市	322
10	フサキリゾートヴィレッジ	リゾートタイプ	沖縄県石垣市	195
11	シェラトン・グランデ・トーキョーベイ・ホテル	フルサービス型	千葉県浦安市	1,016
12	ホテルマイステイズ新大阪コンファレンスセンター	宿泊特化型	大阪府大阪市	397
13	アートホテル旭川	フルサービス型	北海道旭川市	265
14	ホテルマイステイズ金沢キャッスル	宿泊特化型	石川県金沢市	206
15	ホテル JAL シティ松山	フルサービス型	愛媛県松山市	161
16	ホテルマイステイズ上野イースト	宿泊特化型	東京都台東区	150
17	(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目 (注2)	宿泊特化型	大阪府大阪市	120
18	ホテルマイステイズ札幌中島公園	宿泊特化型	北海道札幌市	86
19	フレックスステイイン桜木町	宿泊特化型	神奈川県横浜市	70
20	MyCUBE by MYSTAYS 浅草蔵前	宿泊特化型	東京都台東区	161
21	ホテルマイステイズプレミア浜松町	宿泊特化型	東京都港区	120
22	ホテルマイステイズプレミア大森	宿泊特化型	東京都品川区	220
ホテル小計				6,116

物件番号	物件名称	タイプ ^(注3)	所在地	客室数/戸数
23	グランシャルム広尾	スモール	東京都渋谷区	121
24	プレスティウイン錦糸町	スモール	東京都墨田区	92
25	グランシャルム吉祥寺	スモール	東京都武蔵野市	28
26	グリーンパティオ野田	スモール	千葉県野田市	240
27	ダイニチ館 F45 番館	スモール	千葉県浦安市	54
28	グランシャルム浦安	スモール	千葉県浦安市	54
29	グランシャルム浦安 5	スモール	千葉県浦安市	54
30	グランシャルム南行徳 I	スモール	千葉県市川市	52
31	グランシャルム南行徳 II	スモール	千葉県市川市	48
住居小計				743
ホテル・住居合計				6,859

(注1) 上記は、フォートレス・グループの関係法人が対象物件の取得の売却を希望する場合に、本投資法人が第三者に先立ち取得を検討する機会の提供を受けることとされている物件の一覧表です。なお、一覧表に記載の物件については、本書の日付現在、当該関係法人が当該各物件の売却を希望しているわけでも、本投資法人が取得を検討しているわけでもありません。したがって、これらの物件について、本投資法人が取得の検討機会の提供を受ける保証はなく、また、取得できる保証もありません。

(注2) 「(仮称) ホテルマイステイズ本町三丁目」は平成 29 年 11 月竣工、同年 12 月開業予定です。

(注3) タイプについては以下の分類に従っています。

- ・「宿泊特化型」ホテルとは、客室収入をより重視し、料飲、宴会、スパ又はジム施設等については限定的なサービスの提供にとどめるホテルをいいます。
- ・「フルサービス型」ホテルとは、宿泊・料飲・宴会部門を有するホテルをいいます。
- ・「リゾートタイプ」ホテルとは、観光地や保養地に立地し、宿泊・料飲部門及び付帯施設を有するホテルをいいます。
- ・「スモール」タイプの住居物件とは、30m²未満の広さの住戸が過半数を占める住居物件をいいます。

③ スポンサー企業グループとの投資対象の棲み分け、重複の状況

フォートレス・グループは、日本においてホテル及び住居を含む不動産に投資・運用しており、その業務において本投資法人の投資対象と重複する可能性があります。

しかしながら、フォートレス・グループ又はその運用するファンドと上場REITである本投資法人ではその基本的なリスク・リターン特性が異なることから、フォートレス・グループ又はその運用するファンドと本投資法人の取得機会の競合は限定的であると考えており、また、フォートレス・グループによる投資・運用は、覚書を通じた本投資法人の外部成長機会の確保等を通じ、フォートレス・グループが投資・運用する不動産等資産のうち、中長期的に安定的な運用を志向する本投資法人の運用に適合する物件の取得機会の拡大に資するものと考えています。

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（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	福田 直樹	昭和 60 年 4 月	第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社）入社	同氏の不動産運用及び金融に関する豊富な経験と知識から、本投資法人の業務執行を行うにふさわしい者として投資主総会において選任されました。
		平成 10 年 4 月	第一ライフ・キャピタル・プロパティーズ株式会社 出向 プレジデント	
		平成 12 年 4 月	第一生命保険相互会社 運用関連事業部 課長	
		平成 16 年 4 月	同社 不動産部 不動産企画グループ 次長	
		平成 18 年 4 月	第一ライフ・インターナショナル (U.S.A.) 株式会社 出向 プレジデント	
		平成 20 年 4 月	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 取締役不動産投資本部長	
		平成 23 年 4 月	相互住宅株式会社 出向 執行役員	
		平成 24 年 4 月	プロロジス社 入社 シニアバイスプレジデント ファイナンスディレクター、アジア	
		平成 25 年 4 月	フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社（現 フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同 会社）入社 マネージング ディレクター	
		平成 25 年 4 月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 顧問	
		平成 25 年 5 月	Calliope 合同会社 出向	
		平成 25 年 5 月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 出向 代表取締役社長（現任）	
		平成 25 年 6 月	本投資法人 執行役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
補欠執行役員	クリストファー・リード	「(2) 資産運用会社 ①資産運用会社の役員の状況」をご参照ください。		本投資法人の執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えるため。
監督役員	高橋 孝志	昭和 58 年 4 月	弁護士登録	同氏の弁護士としての経験及び法務上の専門知識から、本投資法人の業務執行を監督するにふさわしい者として投資主総会において選任されました。なお、同氏が本投資法人及び資産運用会社の顧問弁護士であったことはありません。
		昭和 61 年 4 月	高橋孝志法律事務所（現オーシャン綜合法律事務所）開業（現職）	
		平成 20 年 4 月	本投資法人監督役員（現任）	
監督役員	藤元 拓志	平成 8 年 10 月	監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入所	同氏の公認会計士としての経験及び会計・税務上の専門知識から、本投資法人の業務執行を監督するにふさわしい者として投資主総会において選任されました。
		平成 11 年 4 月	公認会計士登録	
		平成 13 年 8 月	藤元公認会計士事務所開業（現職）	
		平成 16 年 12 月	税理士登録	
		平成 17 年 9 月	エルシーピー投資法人監督役員	
		平成 22 年 2 月	本投資法人監督役員（現任）	
		平成 29 年 1 月	株式会社プライセン 社外監査役（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
福田 直樹 (執行役員)	代表取締役社長	<p>同氏の不動産運用及び金融に関する豊富な経験と知識から、本投資法人の業務執行を行うにふさわしい者として投資主総会において執行役員に選任されています。</p> <p>(1) 兼職の必要性 本投資法人の意思決定の大部分は、資産運用業務委託契約に基づき資産運用会社の判断において行われるため、資産運用会社の経営陣と本投資法人の経営陣との緊密な連携及び情報の共有が必要となります。資産運用会社と投資法人との間の契約関係、投資法人の執行役員の職務の性質等に鑑み、資産運用会社の代表取締役である同氏を執行役員として選任することにより、他の者を執行役員として選任するよりも、適切かつ妥当な運営を迅速に行うことが可能となるものと考えています。</p> <p>(2) 兼職の許容性 本投資法人の意思決定を担う執行役員が、資産運用会社の取締役を兼ねることによる、特段の利益相反の関係は認められません。</p>	本投資法人と資産運用会社の利益相反については、金融商品取引法、投信法及び資産運用会社の社内規程において態勢整備がなされており、本投資法人の利益を害する恐れはないものと考えています。

- ③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前記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 (常勤)	福田 直樹	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」をご参照ください。		インヴィンシブル投資法人 執行役員 Calliope 合同会社より出向
取締役 コンプライアンス・ オフィサー (常勤)	横山 伸	昭和50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	該当はありません。
		平成2年4月	同行 金融商品開発部 課長	
		平成3年3月	同行 ロンドン支店 為替チーフディーラー	
		平成9年9月	同行 外国債券部 副部長	
		平成10年4月	和光証券株式会社（現みずほ証券株式会社） 出向外国為替部長	
		平成11年10月	第一生命保険相互会社（現第一生命保険株式会社） 入社 有価証券部 審議役	
		平成17年6月	同社 債券部長	
		平成19年4月	同社 外国債券部長	
		平成21年4月	相互住宅株式会社 出向 常勤監査役	
		平成25年6月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 入社 取締役コンプライアンス・オフィサー（現任）	
取締役 (非常勤)	クリストファー ・リード	平成13年1月	プロスペクト・アセット・マネージメント・インク 入社	インヴィンシブル投資法人 補欠執行役員 フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社（現フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社）より出向
		平成13年3月	株式会社プロスペクト 出向 取締役	
		平成18年4月	同社 入社 取締役	
		平成24年9月	フォートレス・リアル・エステート・アジア合同会社（現フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン合同会社） 入社 ディレクター（現任）	
		平成24年10月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 顧問	
		平成25年5月	同社 取締役（非常勤）（現任）	

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 (非常勤)	青柳 昇司	昭和 39 年 4 月	日立キャピタル株式会社入社	該当はありません。
		平成 2 年 1 月	極東証券株式会社 経理部部付部長	
		平成 6 年 6 月	同社 取締役経理部長・資金部長	
		平成 10 年 6 月	同社 参与・経理部長・資金部長	
		平成 12 年 6 月	同社 監査役	
		平成 15 年 6 月	同社 顧問	
		平成 16 年 3 月	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社 (現コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社) 監査役	
		平成 22 年 2 月	同社 退任	
		平成 22 年 6 月	同社 監査役 (非常勤) (現任)	

② 資産運用会社の従業員状況 (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
—	—	—
出向者計	—	—
資産運用会社従業員総数 (注)	20 名	—

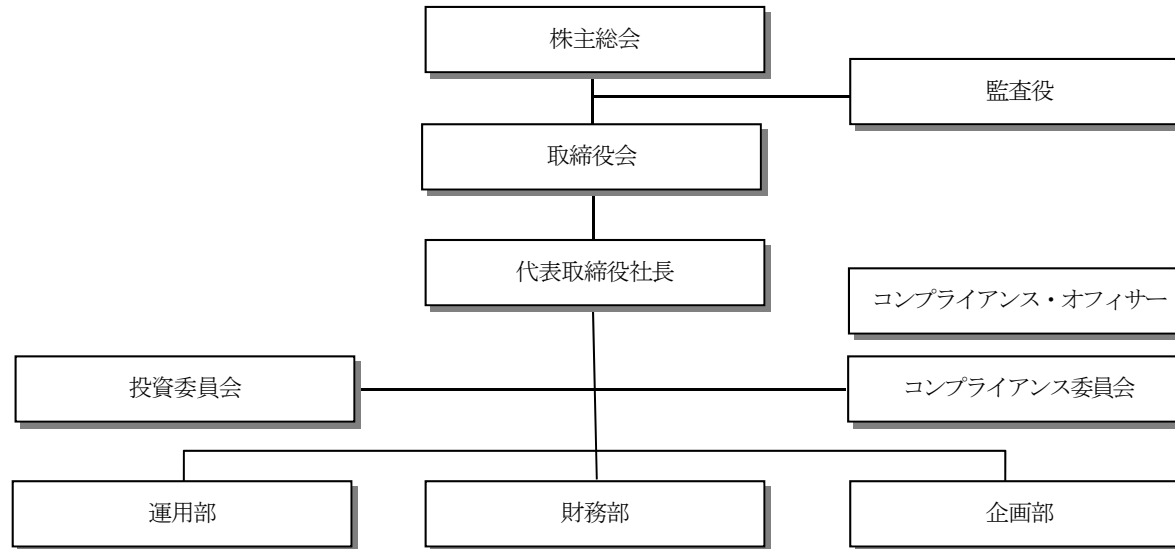
(注) 資産運用会社従業員総数には、前記① 資産運用会社の役員状況 (本書の日付現在) に記載の役員は含まれていません。但し、契約社員を含みます。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託されています。資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(イ) 資産運用会社の運用体制

A. 資産運用会社の組織



B. 資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
投資委員会	(1) 本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更 (2) 本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本的な方針の策定及び変更 (3) 本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更 (4) 本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更 (5) その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項の決定及び変更
コンプライアンス委員会	(1) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの審議・承認と進捗状況の報告 (2) 投資方針にかかる審議・承認 (3) 運用資産の取得及び売却並びに管理にかかる審議・承認 (4) 資金調達にかかる審議・承認 (5) スポンサー関係者取引 (注) にかかる審議・承認 (6) 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定 (7) その他運用にかかるスポンサー関係者との利害関係に関連する事項など必要事項の審議・承認・報告等

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> (1) 法令等遵守に関する基本方針の策定及び実施 (2) 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見直し (3) コンプライアンス委員会に対して行う法令等の遵守状況に関する報告業務 (4) 内部監査に関する計画の策定及び実施 (5) 法令等遵守に関しての勧告及び報告の要求 (6) 法令・市場ルール・社内規程等及び法令遵守体制に関する社内への啓蒙活動 (7) インサイダー情報及びそれに類する情報の適切な管理及び指示 (8) 苦情・クレームの処理の統括に関する業務 (9) 広告等の表示の審査に関する事項の統括

(注) スポンサー関係者 (①投信法及び投信法施行令において定義される利害関係人等に該当する者、②資産運用会社の全ての株主及び③②に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。以下同じです。) との取引をいいます。

組織名称	各組織の業務の概略
運用部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 運用ガイドライン等の投資方針の起案 (2) 取得候補物件の選定及び調査による取得計画案の策定・起案 (3) 運用資産の売却及び管理に関する業務案の策定・起案 (4) 運用資産の取得及び売却並びに関連契約締結に関する業務 (5) 不動産の管理・維持に関する業務 (6) 不動産市場等の調査・分析 (7) 資産運用実績の分析・評価 (8) 投資委員会運営に伴う事務支援
財務部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 運用資産に関する資金計画案の策定・変更 (2) 本投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務 (3) 本投資法人の金銭の分配に関する業務 (4) 投資口発行に関する業務 (5) 投資法人債の発行及び償還に関する業務 (6) 本投資法人の借入金の借入れ及び返済に関する業務 (7) 本投資法人の格付取得に関する業務 (8) 経済状況及び市場動向の調査分析 (9) 本投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する業務 (10) 本投資法人の決算の分析及び評価に関する業務

組織名称	各組織の業務の概略
企画部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 資産運用会社の人事に関する業務 (2) 資産運用会社の経理及び出納並びに予算に関する業務 (3) 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 (4) 本投資法人のIR及びディスクロージャー並びに広報活動に関する業務 (5) 本投資法人の投資主総会及び役員会運営に関する業務 (6) 規程の策定及び変更並びに廃止に関する業務 (7) 経営計画策定に関する業務 (8) 官公署及び関係団体等への対応業務 (9) REIT業界動向分析 (10) コンプライアンス・オフィサー支援業務 (11) 法務に関する業務 (12) 各種契約の精査業務 (13) 情報システム機器の管理に関する業務 (14) コンプライアンス委員会運営に伴う事務支援 (15) 問合せ、苦情・クレームの受付に関する業務 (16) 機密情報等の保管及び管理に関する業務

C. 資産運用会社の委員会

a. 投資委員会

(i) 構成員

投資委員会は、代表取締役社長、運用部長、財務部長、企画部長及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。但し、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。また、代表取締役社長が投資委員会の委員長となります。

(ii) 審議方法等

投資委員会は委員長の招集により原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資委員会の決定は、原則として対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

(iii) 決定事項

前記「B. 資産運用会社の各組織の業務の概要」に記載のとおりです。

b. コンプライアンス委員会

(i) 構成員、委員長、社外委員

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、代表取締役社長、常勤取締役、企画部長及び外部の専門家で構成されます。コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じて、指名により委員以外の役職員をコンプライアンス委員会に参加させることができることとしますが、かかる場合、当該役職員は議決権を有さないものとします。外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいい、コンプライアンス委員会の開催には、最低1名以上の外部の専門家の参加を必要とするものとします。また、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の委員長となります。

(ii) 審議方法等

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決定は、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。なお、コンプライアンス委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

(iii) 決定事項

前記「B. 資産運用会社の各組織の業務の概要」に記載のとおりです。

(ロ) 資産運用会社の意思決定機構

A. 投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画及び資産の運用にかかるその他の計画）の決定プロセス

資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する運用ガイドライン、資産管理計画書及び資産の運用にかかるその他の計画を作成します。かかる運用ガイドライン等に基づく投資方針の決定については、資産運用会社の運用部により原案が起案され、コンプライアンス委員会での審議・承認の後、資産運用会社の投資委員会において内容を審議・決定し、その後、資産運用会社の取締役会において最終的に審議の上決定されます。また、スポンサー関係者との取引制限に関する場合には、取締役会決議を経て最終的に本投資法人の役員会における承認が必要となります。

投資法人の資産の運用にかかる投資方針の決定手続きの具体的な流れ及びその詳細は以下のとおりです。

a. 運用部による起案

まず、運用部が、部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等の投資方針案を起案し、運用部長が当該投資方針案をそれに付随関連する資料とともにコンプライアンス委員会に提出します。

b. コンプライアンス委員会による審議及び決定

運用部により起案された投資方針案をそれに付随関連する資料とともに提出を受けたコンプライアンス委員会は、当該投資方針案に関する法令等（法律、政省府令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人の規約、資産運用会社の定款及びその他の社内諸規程並びにこれらに基づき資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等を総称したものをいいます。以下同じです。）の遵守（役員が法令等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行することをいいます。以下同じです。）上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該投資方針案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該投資方針案を承認する決定を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記の決定を受けた投資方針案については、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達します。運用部長は、当該投資方針案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該投資方針案に関する資料を提出します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該投資方針案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、コンプライアンス委員会は運用部長に対して当該投資方針案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた投資方針案については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた投資方針案については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長がこれを投資委員会に議案として提出することはできないものとします。

c. 投資委員会による審議及び決定

投資委員会は、コンプライアンス委員会の決定を経て運用部長から提出された投資方針案について、本投資法人の規約との整合性、不動産市場の動向、金融市場の動向、その他一般的な経済動向等の、投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、投資方針案の内容を検討し、投資方針案の採否につき決定します。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は運用部長に問題点等を指摘し、投資方針案の修正及びコンプライアンス委員会への再提出又は廃案等の指示を出します。投資委員会の承認が得られた投資方針案については、投資委員会の委員長が、当該投資方針案を取締役に議案として付議するとともに、当該投資方針案に関する資料を取締役に提出します。

d. 取締役会による審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長から付議された投資方針案について、不動産市場の動向、本投資法人の投資戦略及び法令・諸規則の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合は、再度コンプライアンス委員会及び投資委員会の決定を経て、取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が資産運用会社の投資方針となります。

e. 投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の策定又は改定の場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該投資方針案を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会は、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。本投資法人の役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定をした上で役員会に対して付議されることが必要となります。本投資法人の役員会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が資産運用会社の投資方針となります。

B. 個別物件取得の決定プロセス

運用資産の取得に関する具体的な決定手続きの流れ及びその詳細は以下のとおりです。

a. 運用部による取得候補の運用資産の選定、取得計画書の起案

運用部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等）を行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画書を策定し、運用部長が当該取得計画書をコンプライアンス委員会に提出します。

b. コンプライアンス委員会による審議及び決定

コンプライアンス委員会は、運用部長から提出された当該取得計画書における法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該取得計画書に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画書を承認する決定を行います。上記の決定を受けた取得計画書については、コンプライアンス・オフィサーは、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達し、運用部長は、当該取得計画書を投資委員会に議案として提案するとともに、当該取得計画書に関する資料を提出します。

コンプライアンス委員会が当該取得計画書について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、運用部長に対して当該取得計画書の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた取得計画書については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた取得計画書については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長は、投資委員会に当該取得計画書を提出することができないものとします。

c. 投資委員会による審議及び決定

投資委員会では、運用部長から提出された当該取得計画書及び取得候補の運用資産が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決定を行います。投資委員会は、当該取得計画書の修正及び再提出又は廃案等を運用部長に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会の審議及び決定を経て投資委員会で審議されることが必要となります。投資委員会の承認が得られた場合は、投資委員会の委員長が、当該取得計画書を取締役に議案として付議するとともに、当該取得計画書に関する資料を取締役に提出します。

取得価格の決定については、当該運用資産の売主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を取得価格（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）の上限とします。

d. 取締役会による審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長により付議された取得計画書を承認するか否かを決議します。取締役会が当該取得計画書の承認を決議しない場合、取締役会は、当該取得計画書の修正及び再提出又は廃案等を投資委員会に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会及び投資委員会において審議及び決定をした上で取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者から物件を取得する場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該取得計画書が資産運用会社の取得計画となります。

e. 投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー関係者から物件を取得する場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該取得計画書を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会が当該取得計画書を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は資産運用会社の取締役会に問題点を指摘し、当該取得計画書の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該取得計画書が資産運用会社の取得計画となります。

f. 取得計画の実行

当該取得計画案が取締役会において承認された場合（スポンサー関係者から物件を取得するケースにおいては、本投資法人の役員会の承認を得た場合）、当該運用資産の取得にかかる取締役会（又は役員会）の決議内容に従って、運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

C. 運用資産の売却及び運営管理並びに資金調達の実行プロセス

運用資産の売却及び運営管理に関する業務についても、運用資産の取得と同様の決定手続きで実行されます。但し、売却価格の決定については、当該運用資産の買主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を売却価格（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）の下限とします。また、運営管理に関しては、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、運用資産の取得と同様の手続きに従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行います。

運用資産取得のための資金調達については、その計画案が財務部において起案されますが、それ以外の決定手続きについては、運用資産の取得の場合と同様です。但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記手続きに従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度資金調達計画に従った借入れについては、財務部長のみの決裁で行います。

(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

投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

(イ) 一般原則

資産運用会社は、スポンサー関係者との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続きを定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルを定めています。

(ロ) 手続きの概要

資産運用会社は、スポンサー関係者との取引等に関する投資方針の策定若しくは改定を行う場合又はスポンサー関係者との間で下記（ハ）記載の取引を行う場合には、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議及び決定又は決議に加えて、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。但し、本投資法人の役員会による承認については、資産運用会社の社内規程に定める以下の基準を遵守しているか否かとの観点からのみなされるものとします。なお、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、資産運用会社のコンプライアンス委員会規程、投資委員会規程及び取締役会規程等の規定する業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができます。

また、資産運用会社は、スポンサー関係者関連取引管理マニュアルにおいて、スポンサー関係者関連取引にかかる管理体制を定め、コンプライアンス・オフィサーの所管により、スポンサー関係者を特定し、特定されたスポンサー関係者にかかる「スポンサー関係者の状況表」の作成及び備置き並びにその社内周知を図ることにより、スポンサー関係者との取引を行おうとする各部署においてスポンサー関係者関連取引の特定が適切になされるようにし、上記スポンサー関係者との取引にかかる手続きの実効性の確保を図っています。

(ハ) 基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

A. スポンサー関係者からの不動産関連資産の取得

購入価格（但し、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬ほか受益権の譲渡にかかる費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）としては、適正価格調査のために取得した鑑定評価額（但し、開発中の物件を竣工を条件として取得する場合は、当該物件の購入に係る売買契約の締結時における、不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて算定した調査価格その他の合理的かつ客観的に算定された評価額）を上限とします。また、本投資法人の運用ガイドラインに定める投資基準に合致しない投資不適格物件ではないこと、投資不適格物件との抱き合わせではないことを条件とします。

B. スポンサー関係者への不動産関連資産の売却

売却価格（但し、税金、売却費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）は、適正価格調査のために取得した鑑定評価額を下限とします。また、売却先の選定に際し、正当な理由なくスポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して売却先として選定しておらず、かつ仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

C. スポンサー関係者への不動産関連資産の賃貸

不動産関連資産の類似不動産の賃料相場を基準として、当該賃料が運用部で設定した適正賃料水準に見合うことを条件とします。また、テナントの選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先してテナントとして選定しておらず、かつ、テナント仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

D. スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることを要するものとし、また、プロパティ・マネジメント会社の選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して選定していないことを条件とします。

E. スポンサー関係者による売買の媒介又は仲介手数料

仲介手数料の金額は、宅地建物取引業法に定める報酬の範囲内（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。）であることを要するものとします。また、仲介手数料収受を目的とした不必要な売買ではないことを条件とします。

F. その他の取引

スポンサー関係者に対する一般事務、資産保管若しくは信託にかかる業務を委託する場合、スポンサー関係者から融資を受ける場合又はスポンサー関係者が本投資法人の投資口若しくは投資法人債を引き受ける場合等には、その報酬及び取引条件が適正であることを要するほか、その選定に際し、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先していないことを条件とします。

② 運用体制の採用理由

(イ) 利益相反取引に対して資産運用会社の取締役会が果たす機能について

取締役会は資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関です。

資産運用会社は、法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項、重要事項及びスポンサー関係者取引等につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。

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、代表取締役社長、常勤取締役、企画部長及び外部の専門家で構成されています。コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じ、指名により委員以外の役職員をコンプライアンス委員会に参加させることができることとしますが、かかる場合、当該役職員は議決権を有さないものとします。外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいい、コンプライアンス委員会の開催には、最低1名以上の外部の専門家の参加を必要とするものとしています。また、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の委員長となります。

(ロ) 社外コンプライアンス委員

本書の日付現在、社外コンプライアンス委員として、下記1名の社外専門家がコンプライアンス委員会に出席しています。

竹山拓は、弁護士であり、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、利益相反取引の適法性を確保することが期待されるとともに、第三者として意思決定に対して牽制を効かしうることで、ガバナンスの強化に資するものと考えます。なお、同氏はジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社の外部委員を兼任しておりますが、当該兼任先における職務内容に鑑み、資産の取得機会が競合する場面での関与は想定されないため、本投資法人の資産運用にあたり当該兼任が影響を与えることはないものと考えています。

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス委員 (社外専門家)	竹山 拓	平成 8年4月	弁護士登録、飯沼総合法律事務所 入所
		平成 13年4月	任期付任用法に基づき金融庁監督局総務課課長補佐を併任
		平成 15年7月	任期満了に伴い金融庁を退職後、飯沼総合法律事務所に勤務（現職）
		平成 17年3月	金融庁監督局「保険商品の販売勧誘のあり方に関する検討チーム」委員就任
		平成 18年6月	同委員辞任（同チーム終了による）

(ハ) コンプライアンス・オフィサー

本書の日付現在、コンプライアンス・オフィサーには、横山伸が就任しています。横山伸の兼任・兼職及びスポンサー企業グループとの関係はありません。

役職名	氏名	主要略歴	兼任・兼職及び スポンサー企業グループとの関係
取締役 コンプライアンス・ オフィサー	横山 伸	前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（2）資産運用会社 ①資産運用会社の役員の状況」をご参照ください。	該当はありません。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

本投資法人の平成 28 年 7 月 1 日から平成 28 年 12 月 31 日までの営業期間における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

① 当期中に発生した利害関係人等からの不動産等資産の取得取引

該当事項はありません。

② 当期中に発生したスポンサー関係者との賃貸借取引

該当事項はありません。

なお、本投資法人が当期（平成 28 年 12 月期）末時点で保有するホテル 48 物件のうち 33 物件のテナント及びオペレーターであるMHM並びに 1 物件のテナント及びオペレーターであるMHM子会社のナクアは、資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルール上のスポンサー関係者には該当しません。しかしながら、MHM及びナクアは、カリオペの関係法人であるF I Gの関係法人が運用するファンド等を通じ出資を受けております。したがって、資産運用会社では、MHM及びナクアをスポンサー関係者に準ずるものとして取り扱っています。上記の各取引の状況は、以下のとおりです。

借入人の名称	対象物件	契約満了日	取引金額（千円）	取引総額に占める割合
MHM	ホテルマイステイズ神田	平成 36 年 5 月 22 日	4, 043, 845	42. 5%
	ホテルマイステイズ浅草			
	ホテルマイステイズ京都四条	平成 36 年 7 月 16 日		
	マイステイズ新浦安			
	コンファレンスセンター			
	ホテルマイステイズ舞浜			
	ホテルマイステイズ堺筋本町			
	ホテルマイステイズ横浜			
	ホテルマイステイズ日暮里			
	ホテルマイステイズ福岡天神南			
	フレックステイイン飯田橋			
	ホテルマイステイズ上野稲荷町			
	フレックステイイン品川			
	フレックステイイン常盤台			
	フレックステイイン巣鴨			
	ホテルマイステイズ大手前			
	フレックステイイン清澄白河			
	フレックステイイン中延P1			
	フレックステイイン中延P2			
	フレックステイイン白金	平成 37 年 2 月 5 日		
ホテルマイステイズ羽田	平成 37 年 7 月 15 日			
ホテルマイステイズ亀戸 P1				

借入者の名称	対象物件	契約満了日	取引金額 (千円)	取引総額に占める割合
MHM	ホテルマイステイズ上野入谷口	平成 37 年 7 月 15 日		
	ホテルマイステイズ亀戸 P2			
	フレックステイイン東十条			
	ホテルマイステイズ宇都宮			
	フレックステイイン川崎貝塚			
	フレックステイイン川崎小川町			
	フレックステイイン江古田	平成 37 年 8 月 27 日		
	ホテルマイステイズ心齋橋	平成 38 年 1 月 21 日		
	ホテルマイステイズ五反田駅前	平成 38 年 3 月 30 日		
	ホテルマイステイズ福岡天神			
	ホテルマイステイズ浜松町			
ホテルマイステイズプレミア金沢	平成 38 年 6 月 14 日			
ナクア	ホテルエピナール那須	平成 38 年 3 月 30 日	1,040,790	10.9%
合計	—	—	5,084,636	53.5%

③ 当期中に発生したスポンサー関係者への支払手数料等

該当事項はありません。

(2) 物件取得者等の状況

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 (注) (平成 28 年 12 月 31 日現在)

不動産鑑定評価書の作成について、資産運用会社では運用ガイドラインにおいて以下の基準に該当する専門家に依頼することを定めています。

- ・ 鑑定事務所所属員が国土交通省地価公示評価員、一般社団法人日本不動産鑑定協会役職・委員、裁判所評価人等の公的職務に携わっており、当該職務に就くための公的機関の審査を経ていること。
- ・ 鑑定評価受注実績が過去 5 年間継続して年間 30 件以上あること。
- ・ 鑑定評価を行う者について、不動産鑑定評価の実務経験が 5 年以上あり、特に不動産の証券化のための鑑定評価の実績が過去 10 件以上あること。
- ・ 機動的な鑑定評価依頼及び最終の鑑定評価額の把握が可能となるように、3 名以上の不動産鑑定士を擁する事務所であること。

平成 28 年 12 月末日現在において所有している物件における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
日神パレスステージ代田橋、その他 24 物件	株式会社アセツアールアンドディー	東京都新宿区富久町 16-6 西倉 L K ビル 8 階	5 名	運用ガイドラインに定める選定基準に従い、総合的に比較、検討した結果、選定いたしました。
ホテルマイステイズ京都四条、シティハウス東京新橋、その他 70 物件	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区海岸 1 丁目 2 番 3 号 汐留芝離宮ビルディング	274 名	運用ガイドラインに定める選定基準に従い、総合的に比較、検討した結果、選定いたしました。
新宿アイランド、ウィンベ ル神楽坂、その他 11 物件	森井総合鑑定株式会社	本社：東京都中央区日本橋茅場町 1 丁目 8 番 3 号 郵船茅場町ビル	20 名	運用ガイドラインに定める選定基準に従い、総合的に比較、検討した結果、選定いたしました。
レキシントン・スクエア曙 橋、その他 6 物件	株式会社 谷澤総合鑑定所	本社：大阪府大阪市北区中之島 2 丁目 2 番 7 号 中之島セントラルタワー	69 名	運用ガイドラインに定める選定基準に従い、総合的に比較、検討した結果、選定いたしました。
スーパーホテル東京・J R 立川北口、スーパーホテル J R 上野入谷口、 その他 5 物件	大和不動産鑑定株式会社	大阪市西区西本町 1 丁目 4 番 1 号 オリックス本町ビル 11 階	100 名	運用ガイドラインに定める選定基準に従い、総合的に比較、検討した結果、選定いたしました。

(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 (注)

エンジニアリング・レポート (建物状況調査報告書) の作成について、資産運用会社では運用ガイドラインにおいて以下の基準に該当する専門家に依頼することを定めています。

不動産投資信託運用会社、不動産投資ファンド運用会社等からの調査依頼実績が年間 20 件以上あり、建物状況調査業者としての実績が豊富にあること。

当期 (平成 28 年 7 月 1 日から平成 28 年 12 月 31 日まで) に取得した新規物件はなく、エンジニアリング・レポート (建物状況調査報告書) の作成の依頼はありません。

(注) 上記 (1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要及び (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については、本投資法人の平成 28 年 7 月 1 日から平成 28 年 12 月 31 日までの営業期間について記載しております。

(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 情報開示およびIR活動の基本姿勢

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律の規定に基づき、資産運用に関する業務を、資産運用会社に委託してこれを行います。

本投資法人は、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことを旨としています。したがって、本投資法人の資産運用を行う資産運用会社にも、同旨に基づいた情報開示を行うことを要請しており、資産運用会社におきましては、次のとおり、不動産投資信託証券に関する情報の適時開示に係る体制を構築しています。

(イ) 適時開示に関する基本方針

本投資法人の投資証券が、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場していることを認識し、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことに注力します。

(ロ) 適時開示に係る体制

A. 担当部門及び情報取扱責任者

投資者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、迅速、正確かつ公平な情報開示を行う業務は、資産運用会社の企画部が行っており、企画部長を情報取扱責任者としております。

B. 適時開示基準の制定

資産運用会社は、その社内において適時開示に関する社内ガイドラインを整備し、情報開示の基本体制を整備しております。これにより、開示すべき事項 (開示すべき事項かどうかの判断が容易でない場合も含む。) が生じることが明らかになった時点で、当該事項に係る担当者は直ちに企画部へ連絡する体制をとっております。また、これに加えて、開示の要否及び必要とされる開示内容の正確性については、コンプライアンス・オフィサーが事前に確認する体制をとっています。

C. 適時開示の実施

情報取扱責任者は、前記組織図に記載された各部門から報告される情報の集約を行います。情報取扱責任者は、これらの情報に関し、必要に応じて、弁護士、監査法人及び税理士法人等に意見を求め、適時開示の要否、時期及び内容等について検討したうえで、資産運用会社の代表者の承認 (場合によっては報告) 後、開示の決定を行います。

適時開示の実施については、適時開示情報伝達システム (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、記者クラブへの適時開示資料の配布 (必要に応じて) 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。

② 情報開示およびIR活動の主なスケジュール

情報開示およびIR活動に関する本投資法人の定例的なスケジュールは以下のとおりです。

決算期日	6月末日	12月末日
決算発表（決算短信発表）	8月中旬～下旬	2月中旬～下旬
決算説明会	8月下旬	2月下旬
決算IR活動（機関投資家訪問等）	8月下旬～9月	2月下旬～3月
資産運用報告発送	9月	3月
有価証券報告書提出	9月	3月

また、上記の定例的な活動のほか、マスコミ（新聞、業界紙等）取材対応や個人投資家説明会の実施、海外機関投資家に対する個別説明などの取組みを随時行っています。

（5）反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は反社会的勢力排除に向け、社内規程において取引先事前確認のための取扱要領を規定し、反社会的勢力への対応方針を定めるとともに、企画部がコンプライアンス・オフィサーと協働の上、反社会的勢力への対応及び反社会的勢力との新規取引の遮断について統括する体制を確立し、関係各部署への対応方針の周知徹底を行っています。また個別物件の取得・売却等において、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会が関与して、反社会的勢力との取引遮断・防止の観点から問題の有無を調査確認し、問題が確認された場合には当該取引等の中止又は内容の変更を行うこととしています。

以 上