

2016年12月16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 投資法人みらい
代表者名 執行役員 菅沼 通夫
(コード：3476)
問合せ先 TEL. 03-5771-9100

資産運用会社名 三井物産・イデラ パートナーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 菅沼 通夫

1. 基本情報

(1) 投資法人の上場の目的

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）は、日本を代表する総合商社 三井物産グループ（注1）と独立系アセットマネジメント会社として豊富な実績を有する株式会社イデラ キャピタルマネジメント（以下「イデラ キャピタル」といいます。）が、互いの異なる分野における強みを連携させることで最大の相乗効果を発揮し、幅広いアセットカテゴリーへの投資・運用を通じて、投資主価値の向上を目指します。また、本投資法人は、三井物産グループの総合力・事業知見とイデラ キャピタルの不動産価値創造力（注2）による多様なアセットカテゴリーへの投資活動を通じて、投資主価値の向上と共に、世界経済発展の一翼を担い、世界の未来を創造してゆくことを目指しており、これらの考えを表した「「みらい」が創る、世界の未来」（“MIRAI” creates the future of the world）という理念を持っています。

本投資法人は、かかる理念のもと、株式会社東京証券取引所に上場することにより円滑な資金調達の手段を確保するとともに、安定的な収益確保及び配当還元を通じて、投資主利益を最大化することを目指し、不動産投資信託証券市場の発展に寄与したいと考えています。

（注1）「三井物産グループ」とは、三井物産株式会社（本社所在地：東京都千代田区、以下「三井物産」といいます。）及び三井物産の連結子会社及び持分法適用会社により構成される企業集団をいいます。

（注2）「不動産価値創造力」とは、不動産が持つ潜在的な価値を見出し、その価値を顕在化・最大化させ、それを通じて不動産収益力を維持・向上させる能力をいいます。

(2) コンプライアンスに関する基本方針

①基本方針

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという社会的責任と公共的使命を認識し、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立するために、コンプライアンスを最重視した経営を推進するための適正な運用体制を構築します。そのため、本資産運用会社においては、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「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」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

②コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（ア）コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、代表取締役副社長 CIO、取締役 CFO、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下、本（ア）において同じです。）

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

(i) コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃

(ii) コンプライアンス・ポリシー、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廃

(iii) 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対する改善措置の決定

(iv) 投資運用委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

(v) 利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項

(vi) その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

(vii) 前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項

(viii) その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、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します。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の全員の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。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。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

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おける審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

(イ) コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、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醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程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コンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、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。

b. 内部監査に関する事項

(i) 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室が行います。なお、コンプライアンス・オフィサーが内部監査室長を兼務する場合には、コンプライアンス・オフィサーの業務に関する内部監査については、業務部長が、内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（業務部長には、かかるコンプライアンス・オフィサー業務に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。内部監査室は、被監査部署における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて最低年1回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部門における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役社長が指示するものとします。内部監査の実施にあたって各部署は、内部監査室の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

(ii) 内部監査の報告及び是正

内部監査室は、監査結果について被監査部門に通知します。代表取締役社長は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部門に改善指示を行うことができます。また、被監査部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、代表取締役社長及び内部監査室長へ改善状況についての報告を行います。代表取締役社長及び内部監査室長は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

(3) 投資主の状況

2016年11月11日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	本資産運用会社である三井物産・イデラ パートナーズ株式会社に50%出資している関連会社です。 本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。 本投資法人に750口を出資しています。	750	100.0
合計		750	100.0

(注) 「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。また、小数第3位未満を四捨五入して記載しています。

(4) 資産運用会社の大株主の状況

2016年12月16日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	本資産運用会社である三井物産・イデラ パートナーズ株式会社に50%出資している関連会社です。 本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。	10,000	50.0
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	「1. 基本情報 (3) 投資主の状況」をご参照ください。	10,000	50.0
合計		20,000	100.0

(5) 投資方針・投資対象

(ア) ポートフォリオ構築方針

a. 立地

本投資法人は、人口の集積度が高い三大都市圏（注1）に所在する資産を主要な投資対象と位置付け、ポートフォリオの70%以上を投資します（注2）。

(注1) 「三大都市圏」とは東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県及び滋賀県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）を指します。
以下同じです。

(注2) 取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った結果、一時的に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。

b. アセットタイプ

本投資法人は、コアアセット（オフィス・商業施設・ホテル・居住施設及び物流施設）及びグロスアセット（コアプラスアセット及びニュータイプアセット）に投資していく方針ですが、各アセットカテゴリーに分類されるアセットタイプは下記のとおりです。但し、各アセットタイプにおける組入比率は設けません。

（注）「コアアセット」とは、本投資法人において中核を占める資産を意味し、具体的には、伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、原則として80%以上の稼働率が確保されていること（その見込みがある場合を含みます。）など、安定的な賃貸収益が期待できると本投資法人が判断する資産をいいます。

「コアプラスアセット」とは、伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、将来的なキャッシュフローの安定性に着目しつつ、運用期間中においてリースアップや小規模リノベーション、コンバージョン等を行うことを通じて、アップサイドの追求による収益性の増加（賃料増・稼働率向上等）が可能と本投資法人が判断する資産をいいます。「ニュータイプアセット」とは、マーケットにおける不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的にマーケットの拡大が期待できると本投資法人が判断する資産をいいます。コアプラスアセットとニュータイプアセットを併せて「グロスアセット」といいます。

アセットカテゴリー		アセットタイプ	組入比率（注1）	
			IPO時	資産規模 5,000億円超
コアアセット		オフィス、商業施設、ホテル、居住施設、物流施設	100%	80%以上
グロス アセット	コアプラスアセット	オフィス、商業施設、ホテル、居住施設、物流施設 (運用期間中にアップサイドの追求に拠る収益性の増加を目指すアセット)	0%	20%以下
	ニュータイプアセット	ヘルスケア施設、病院、教育施設、インダストリアル不動産（注2）、インフラ施設（注3）、観光施設、森林、海外不動産		

（注1）組入比率について、IPO時はコアアセットの組入れ比率を100%とし、安定性重視の運用を図ります。一方、IPO以降は、20%を超えない範囲でグロスアセットを抑制的に組み入れることで、安定性を重視しつつ、持続的な成長に繋がるポートフォリオの構築を目指します。資産規模5,000億円超となった場合におけるコアアセットの組入れ比率は原則80%以上とし、より安定性と成長性のバランスに配慮する方針です。なお、IPOとは、本投資法人の投資口の東京証券取引所への新規上場（Initial Public Offering）をいい、IPO時とは、本投資口の東京証券取引所への新規上場の時点又はその直後における取得予定資産取得の時点を指します。

（注2）「インダストリアル不動産」とは、様々な産業活動の基盤となる工場・研究開発施設・データセンター等をいいます。

（注3）「インフラ施設」とは、交通・通信・エネルギー・水道等の生活基盤を支える施設をいいます。

(ロ) 投資基準

本投資法人は、物件を取得するに際し、以下の投資基準により投資を行います。

(a) 立地

日本全国を主な投資対象とします。但し、オフィス及び商業施設においては、三大都市圏を主な投資対象地域と位置付けます。

(b) 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、鑑定評価額を超えた価格（鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、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の精算額等を含まないものとします。）での取得は行いません。

(c) 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。

(d) 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。但し、取得後は正が見込まれる場合には、取得することがあります。

(e) テナント

テナントの業種、規模、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。

(f) 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。

(g) 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創出しないもの）の不動産等は投資対象としません。但し、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、より慎重な判断を行うものとします。

(5) ー2 テナントの選定基準に関する事項

テナントに対するリーシングに当たっては、マーケット動向を調査・把握し、運用資産毎にその不動産特性を勘案しながら適正な賃貸条件の設定を行うとともに、PM会社を最大限活用し、優良テナントの選定に努めます。また、テナント構成に関しては、個別物件はもとより、ポートフォリオ全体に対する影響も勘案した上でリーシング活動を行うものとします。

テナントとの賃貸借契約の締結に際しては、本資産運用会社がその社内規程に従い反社会的勢力との関係を確認し、契約締結の可否を判断するとともに、当該テナントの業種、事業継続年数、資本関係、当該業界の動向及び信用力（必要に応じて信用調査会社による信用調査評価レポートを取得）を分析し、賃料水準、賃貸借契約形態、契約期間及び再契約の可能性等を総合的に判断するものとします。商業施設及びホテルについては、必要に応じてマーケットレポートの取得を検討します。また、居住目的の個人が借借人となる場合は、賃料負担力、勤務先、勤続年数等を含めて、総合的に判断するものとします。また、賃料保証会社の採用も検討します。

既存テナントは、運用資産の保有者である本投資法人にとって重要な顧客であるため、PM会社を通じて定期的に連絡を取るとともに、コミュニケーションを十分に図り、良好なリレーションを構築することに努め、テナントの動向、増減床ニーズ、不満や解約ニーズ等を早期に把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとします。

特にポートフォリオ全体の賃貸収益への影響度の大きい主要テナントについては、同時期の退去により、一時的に空室率が高くなるリスクを軽減するため、契約期間の長期化、解約予告期間の長期化及び契約期間満了日の分散を検討の上、空室リスクがポートフォリオ全体に与える影響を可能な限り抑えるべく対処するものとします。

(5) - 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、本書日付現在、海外不動産投資を行う予定はございません。

② 海外不動産に投資する際の指針等

本投資法人は、本書日付現在、海外不動産投資を行う予定はございません。

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

本投資法人は、本書日付現在、海外不動産投資を行う予定はございません。

④ 海外不動産への投資に対するリスク管理体制

本投資法人は、本書日付現在、海外不動産投資を行う予定はございません。

(6) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

(ア) 三井物産グループの概要

三井物産グループは、多岐にわたる事業領域とネットワークを活かしながら、国内・海外において物流施設、オフィス等の伝統的な不動産を対象としたアセットマネジメント事業に加え、インダストリアル不動産・ヘルスケア施設・インフラ施設・太陽光ファンドの組成やインフラデットファンド事業への出資など、ニュータイプアセットに対する豊富な投資・運用実績を有しています。

(イ) イデラ キャピタルの概要

イデラ キャピタルの前身である株式会社エムケーキャピタルマネージメントは、2001年9月にアセットマネジメント会社として設立され、2006年3月から2012年3月まで東京証券取引所マザーズ市場に上場しており、質の高い財務健全性を維持し高度なアセットマネジメント業務を提供してきました。株式公開買付け（TOB）によるエムケーキャピタルマネージメントの非公開化の後、2012年5月に海外投資家を顧客とするファンドマネジメント事業に強みを持ち、株式会社エムケーキャピタルマネージメントの連結子会社でもあったアトラス・パートナーズ株式会社（2003年11月設立）と合併し、イデラ キャピタルが誕生しました。イデラ キャピタルは、両社が長年培ってきた不動産投資マネジメントの現場力とファンドマネジメント力を強みとし、特定の利害関係人（不動産開発事業者及び賃貸管理会社等）

の利害に左右されることのない独立系のアセットマネジメント会社として、長年培ってきた不動産投資マネジメントの現場力とファンドマネジメント力を強みとしています。2014年5月に、それまで株主であったユニゾン・キャピタル・グループから中国を拠点とするフォースン・グループに株主が変更されて現在に至ります。

(ウ) フォースン・グループの概要

中国を拠点とするフォースン・グループは、1992年に中国で創業し、2007年に香港証券取引所に上場した企業集団であり（上場株式の発行会社は、Fosun International Limited 復星国際有限公司となります。）、金融部門として、保険、投資、アセットマネジメント、銀行その他の金融を取り扱うほか、事業運営部門として、ヘルスケア、ライフスタイル、鉄鋼、不動産開発・販売、資源といった様々な事業への投資を世界各地で行うコングロマリット企業です。2014年にイデラキャピタルへ資本参加し、本書日付現在、子会社を通じて同社株式の98%を保有しています。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

本資産運用会社は、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社（以下「三井物産アセットマネジメント・ホールディングス」といいます。）及びイデラキャピタルとの間で、それぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。スポンサー・サポート契約に基づき、本投資法人は、スポンサーである三井物産グループ及びイデラキャピタルそれぞれの持つ資産運用の強みを享受し、本投資法人の成長機会に活用する方針です。

(ア) スポンサー・サポート契約における物件情報の提供

a. 情報提供

三井物産アセットマネジメント・ホールディングスにおいては自ら又はグループSPC（注1）が、イデラキャピタルにおいては自ら、イデラグループ企業（注2）又はグループSPCが、対象不動産（注3）の売却を検討することとなった場合及び本資産運用会社から要請があった場合には、やむをえない事情がある場合を除き、本資産運用会社に当該対象不動産に関する情報（注4）を遅滞なく本投資法人及び本資産運用会社に提供します。但し、既に第三者に譲渡することを約している場合等、一定の例外があります。

（注1）「グループSPC」とは、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス又はイデラキャピタルが出資し若しくは同社（三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合は、その子会社）がアセットマネジメント業務を受託しているいわゆる特別目的会社（Limited Partnership、投資事業有限責任組合などの法人格のないエンティティを含みますが、投資法人は含みません。）をいいます。

（注2）「イデラグループ企業」とは、イデラグループ所属の会社等（但し、イデラキャピタルを除きます。）をいいます。

（注3）「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等資産をいい、開発中の不動産等資産並びに不動産、不動産の賃借権、地上権等を裏付とする信託受益権及び匿名組合出資等の投資法人が取得可能な資産を含みます。但し、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスにおいては物流施設を、イデラキャピタルにおいては居住施設を、それぞれ除きます。

（注4）「当該対象不動産に関する情報」とは、当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、テナント属性、テナントの財務内容や売上高等の業績データを含みますが、これらに限られません。但し、守秘義務に反しない限度において提供可能な情報とします。

b. 第三者保有物件の売却情報の提供

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラキャピタルは、第三者（注1）から対象不動産の売却に関する情報（注2）が提供された場合、当該対象不動産の所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合はグループSPC（注3）と、イデラキャピタルの場合

はイデラグループ企業及びグループSPCと、本投資法人及び本資産運用会社の双方に対し、同じ内容にて当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。

(注1) 「第三者」とは、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの場合は同社及びグループSPC以外の第三者を意味し、イデラ キャピタルの場合は同社及びイデラ グループ企業及びグループSPC以外の第三者をいいます。

(注2) 三井物産アセットマネジメント・ホールディングスについては、物流施設を除きます。イデラキャピタルについては居住施設を除きます。

(注3) 三井物産アセットマネジメント・ホールディングスについては、特別目的会社が組成されていない場合には、三井物産アセットマネジメント・ホールディングスの子会社である本資産運用会社以外の一任運用業務を営む会社を含みます。

(イ) 本投資法人は、三井物産グループ及びイデラ キャピタルのソーシング・ルートを活用することにより、三井物産グループの事業ポートフォリオを活用することで獲得できる幅広いアセットクラスに関する物件情報と、イデラ キャピタルの不動産価値創造力を活用することで獲得できる幅広い特性の物件情報の双方を得ることが可能であると考えており、これらのスポンサー・ソーシングを活用することで、コアアセット、コアプラスアセット、ニュータイプアセットの取得を通じた外部成長戦略を加速させる方針です。

(ウ) 本投資法人とスポンサー各社の投資対象の棲み分け

a. 本投資法人と三井物産又は三井物産グループの投資対象の棲み分け

三井物産は、総合商社としての幅広い事業活動を通じ、様々なアセットクラスに対する投資を行っており、潜在的には本投資法人との間において投資対象が重複する可能性があります。しかし、主として開発又は施設の運営事業を行う三井物産の場合と異なり、本投資法人では保有に伴う不動産賃貸収入による安定的な収益の確保を目指すことから、事業内容による棲み分けが可能と考えられます。

三井物産グループは、不動産アセットマネジメント事業を行う連結対象子会社を含んでおり、潜在的には本投資法人との間において、投資対象や事業内容が重複する可能性があります。しかし、主として有期限のファンド組成を志向するアセットマネジメント子会社とは異なり、本投資法人では幅広いアセットクラスへの長期的投資を前提としていることから、補完関係の構築が可能であると考えています。また、三井物産グループは、物流施設への投資に特化した投資法人の運用を受託する資産運用会社を擁しており、本投資法人の投資対象と重複していますが、物流施設は本投資法人の投資対象の一部を構成するのみであり、投資対象の重複による影響は小さいと考えます。

b. 本投資法人とイデラキャピタルの投資対象の棲み分け

イデラ キャピタルも不動産投資を行っており、潜在的には本投資法人との間において投資対象が重複する可能性があります。しかし、主としてオポチュニスティックな投資を志向するイデラ キャピタルと異なり、本投資法人は、安定した分配金利回りの実現を目標としていることから、以下のように投資対象の棲み分けを図ります。

本投資法人は、中長期にわたって資産を保有し、不動産賃貸収入による安定的な収益の確保を目指すことから、コアアセットへの投資を主として行います。一方、イデラ キャピタルは、不動産賃貸収入に加えて、投資不動産に対する収益性を高める積極的な施策を通じて不動産価値を増加させ、一定期間後に売却することでその価値の増加を実現させるオポチュニスティック投資（主として潜在的価値の顕在化や市場動向予測に基づいた、不動産の売買によるキャピタルリターン の獲得を目指した投資）を主として行います。

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 投資法人の役員状況 (2016年12月16日現在)

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	菅沼 通夫	1989年4月 2002年3月 2006年11月 2007年4月 2007年7月 2009年1月 2016年9月 2016年9月 2016年9月	株式会社日本長期信用銀行 (現 株式会社新生銀行) 入社 同社 不動産ファイナンス部 三井物産株式会社 入社 金融商品部 ストラクチャードファイナンス室 同社 金融商品部 REIT室 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社 資産運用部長 同社 取締役 資産運用部長 三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 三井物産・イデラパートナーズ株式会社 代表取締役社長 (現任) 投資法人みらい 執行役員 (現任)	金融・不動産投資運用業界で通算して約30年の業務経験があり、また金融商品取引業者の取締役の経験を有し、本投資法人の経営を遂行する者として適任であると考えます。
監督役員	根岸 岳彦	2001年5月 2010年7月 2012年4月 2016年9月	濱田松本法律事務所入所 (現 森・濱田松本法律事務所) 増田パートナーズ法律事務所入所 (現任) 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 内部管理委員会 外部専門家 (現任) 投資法人みらい 監督役員 (現任)	弁護士としての実務経験と見識に加え、大手法律事務所での経験や不動産関連の法務経験も有していることから、法律の専門家の見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考えます。
監督役員	西井 秀朋	1995年11月 2003年4月 2003年6月 2005年7月 2012年11月 2015年4月 2015年6月 2015年12月	指吸会計センター株式会社入社 新日本監査法人 (現 新日本有限責任監査法人) あずさ監査法人 (現 有限責任あずさ監査法人) KPMG 税理士法人 西井秀朋公認会計士・税理士事務所 アクセルパートナーズ株式会社 代表取締役 (現任) アクセルパートナーズ税理士法人 社員 (現任) イデラ リート投資法人 (現投資法人みらい) 監督役員 (現任)	税理士・公認会計士としての実務経験と見識に加え、大手監査法人での監査経験等も有していることから、税務・会計の専門家の見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考えます。

(注) 監督役員根岸岳彦が、外部専門家を務める内部管理委員会は、コンプライアンス上の観点から審議を行う機関であり、投資法人の運用全般に関わる意思決定の権限を有するものではないことから、本投資法人としては、利益相反等の懸念はないものと考えています。

② 投資法人執行役員の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

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
菅沼 通夫	代表取締役社長	本投資法人はその主たる業務である資産運用業務を委託する本資産運用会社との連携が必要となりますが、本資産運用会社の役員が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携が一層強化されるものと考えます。また兼務により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることで業務運営の効率化を促進でき、同時に実質的かつ十分な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定しておりますが、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、さらに本投資法人の「役員会規程」において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議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税理士・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。 また、本資産運用会社については会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において「利害関係者取引規程」を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人との間で取引を行う場合には、複階層に及ぶ厳格な審査手続きを実施し、さらにいくつかの階層で外部専門家による牽制を図っています。

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（2016年12月16日現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 (常勤)	菅沼 通夫	「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（1）投資法人」をご参照ください。	「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。

代表取締役副社長 CIO (常勤)	柳谷 宗吾	1985年4月 株式会社神奈川ハウジング 入社 1991年3月 株式会社リクルートコスモス (現株式会社コスモスイニシア) 2005年1月 株式会社エムケーキャピタルマネージメント (現株式会社イデラ キャピタルマネジメント) 2005年1月 同社 取締役 2008年9月 株式会社エムケーアセットマネージメント (現株式会社イデラ キャ ピタルマネジメント) 代表取締役 2009年7月 株式会社エムケーキャピタルマネージメント (現株式会社イデラ キャピタルマネジメント) 常務執行役員 2009年11月 同社 常務取締役 2010年5月 同社 常務執行役員 2012年5月 株式会社イデラ キャピタルマネジメント アセットマネジメント第 二グループリーダー 2012年9月 同社 アセットマネジメント部門 部門責任者 マネージングディ レクター 2014年12月 デネブ特定目的会社 取締役 2015年6月 株式会社イデラ アセットマネジメント (現三井物産・イデラパート ナーズ株式会社) 代表取締役社長 2015年12月 イデラ リート投資法人 (現投資法人みらい) 執行役員 2016年9月 三井物産・イデラパートナーズ株式会社 代表取締役副社長 CIO (現 任)	「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。
取締役 CFO (常勤)	上野 貴司	2000年4月 三井物産株式会社 入社 市場リスク管理部 2001年6月 同社 eMitsui 事業部 2003年1月 同社 企業投資開発部 2004年12月 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 2007年6月 同社 財務企画部長 2009年4月 同社 取締役 CFO 兼 経理部長 2009年12月 同社 経理部長 2010年4月 三井物産株式会社 アセット・マネジメント部 2011年2月 同社 企業投資開発部 2012年4月 Mitsui & Co. Global Investment, Inc. 出向	兼任・兼職・出向は左記の通り

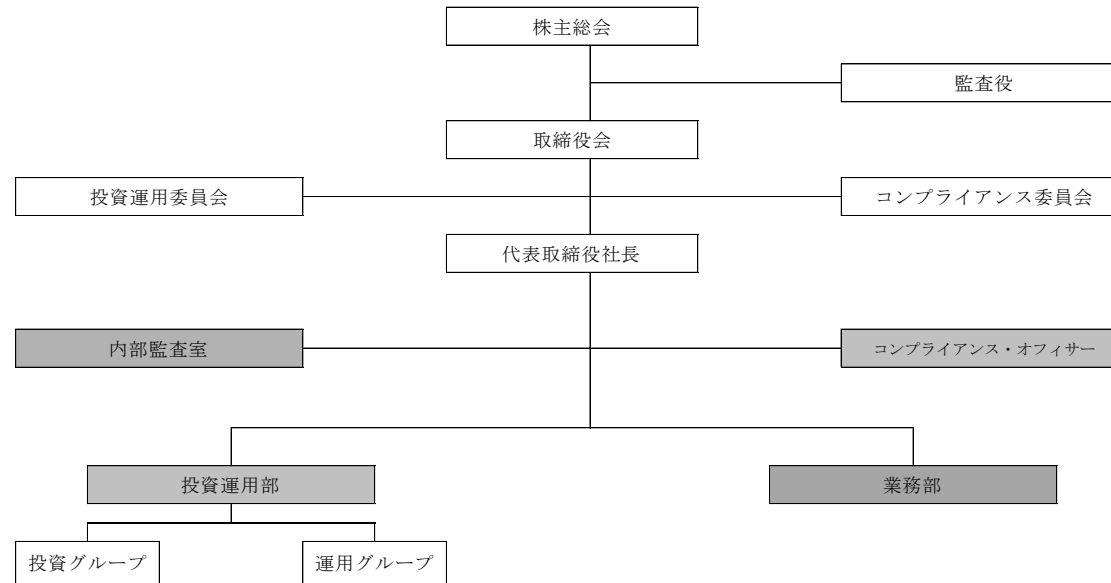
		2015年4月 2016年4月 2016年9月	Investment Director 兼 Secretary (在シリコンバレー) 三井物産株式会社 金融事業部 三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 取締役 三井物産・イデラパートナーズ株式会社 取締役 CFO (現任)	
取締役 業務部長 (常勤)	平塚 弥志	1998年4月 2006年10月 2007年7月 2009年9月 2012年5月 2015年10月 2016年4月 2016年9月	オリックス株式会社 入社 モバイル・インターネットキャピタル株式会社 株式会社エムケーキャピタルマネージメント (現 株式会社イデラ キャピタルマネージメント) 同社 経営企画部長 株式会社イデラ キャピタルマネージメント 管理グループ 経営企画チームリーダー 株式会社イデラ アセットマネジメント (現三井物産・イデラ パート ナーズ株式会社) 同社 取締役 管理部長 同社 取締役 業務部長 (現任)	兼任・兼職・出向は左記の通り
取締役 (非常勤)	長濱 俊文	1990年4月 2001年8月 2007年1月 2007年6月 2011年7月 2013年10月 2015年10月 2016年4月 2016年9月	三井物産株式会社 入社 同社 海外研修員 (在バンコク) 同社 金融市場本部 企業投資開発部 REIT 室長 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社 代表取締役社長 三井物産株式会社 事業管理部 同社 次世代・機能推進本部 人事総務室 同社 コーポレートディベロップメント本部 金融事業部 三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 代表 取締役社長 (現任) 三井物産・イデラパートナーズ株式会社 取締役 (現任)	
取締役 (非常勤)	山田 卓也	1985年4月 1999年8月 2001年3月	住友信託銀行株式会社 (現 三井住友信託銀行株式会社) 入社 AIG グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク (現 インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシ フィック・インク) 同社 日本における代表者	

		2011年1月	インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク アジアパシフィック投資運用統括マネージングディレクター	
		2015年3月	株式会社イデラ キャピタルマネジメント 代表取締役 CEO (現任)	
		2016年9月	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 取締役 (現任)	
監査役 (非常勤)	堤 一朝	1982年4月	三井物産株式会社 入社 大阪支店 阪神運輸部	兼任・兼職・出向は左記の通り
		1996年2月	三井物産運輸サービス株式会社 (現三井物産トレードサービス株式会社)	
		2000年4月	三井物産株式会社 運輸第一部	
		2003年12月	株式会社トライネット	
		2004年5月	三井物産株式会社 物流・金融総括部	
		2010年11月	東京国際エアカーゴターミナル株式会社	
		2011年10月	三井物産株式会社 物流業務部	
		2012年6月	東京国際エアカーゴターミナル株式会社 非常勤監査役	
		2013年4月	三井物産エレクトロニクス株式会社 非常勤監査役	
		2013年6月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 非常勤監査役	
		2013年6月	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社 非常勤監査役	
		2015年4月	ジャパンオルタナティブ証券株式会社 非常勤監査役	
		2016年5月	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 常勤監査役(現任)	
		2016年9月	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 監査役 (現任)	

② 資産運用会社の従業員の状況 (2016年12月16日現在)

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	2名	無
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	7名	有 (1名。投資運用部のシニアマネージャーが出向元である株式会社イデラキャピタルマネジメント アセットマネジメント部門 シニアマネージャーを兼務)
出向者計	9名	—
資産運用会社従業員総数	9名	—

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制
 (ア) 組織



- ・ 網掛けの部長・室長については、宅地建物取引業法施行規則第 19 条の 2 第 1 項第 3 号及び金融商品取引業等に関する内閣府令第 9 条第 2 号イに定める重要な使用人として登録しています。
- ・ 投資運用部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士又は公認会計士）及び経験（少なくとも一般不動産投資顧問業の場合の登録申請者又は重要な使用人と同等の知識を有しており、かつ数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に 2 年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有しています。

a. 取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的な重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として 3 ヶ月に 1 回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

b. コンプライアンス・オフィサー、内部監査室、投資運用部（投資グループ及び運用グループ）、業務部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、内部監査室、投資運用部（投資グループ及び運用グループ）、業務部を設置しています。

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

投資運用部投資グループは、資産の取得等の業務を行います。また、投資運用部運用グループは、本投資法人が保有する運用資産の処分、賃貸、維持管理等に関する業務を行います。

業務部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務、並びに各種庶務業務並びにインベスターリレーションズ（IR）及び広報等に関する業務を行います。

c. コンプライアンス委員会及び投資運用委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手續の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資運用委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、前記「(2) コンプライアンスに関する基本方針」及び後記「(ウ) 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

(イ) 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

<各組織が担当する業務の概略一覧表>

組織	担当する業務
コンプライアンス・オフィサー	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2. コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3. 各部署による起案事項及び、投資運用委員会付議事項の内容審査に関する事項 4. 本資産運用会社のコンプライアンス委員会の運営に関する事項 5. 法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 6. コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 7. 法人関係情報の管理に関する事項 8. 自主検査に関する事項 9. 本資産運用会社の広告審査に関する事項 10. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 11. 前各号に付随する事項
内部監査室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 内部監査の統括に関する事項 2. 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項

	<ul style="list-style-type: none"> 3. 内部監査の実施に関する事項 4. 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 5. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6. 前各号に附随する事項
投資運用部 投資グループ	<ul style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の運用ガイドライン及び一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則に定める資産管理計画書（以下、あわせて「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、投資運用部運用グループ及び業務部の所管業務を除きます。）の起案 2. 本投資法人の不動産その他の資産の取得（取得した資産を、以下「運用資産」といいます。）に関する事項 3. 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 4. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 5. 前各号に付随する事項
投資運用部 運用グループ	<ul style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人が保有する運用資産の処分、賃貸、維持管理等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 投資前の本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータ候補の事業評価等に関する事項 3. 本投資法人の運用資産の処分に関する事項 4. 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 5. 本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 6. 本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 7. 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 8. 本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 9. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 10. 前各号に付随する事項
業務部	<ul style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の資金調達に関する事項 3. 本投資法人の財務に関する事項 4. 本投資法人の経理及び決算に関する事項 5. 本投資法人の配当政策に関する事項 6. 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 7. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 8. 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 9. 本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項

	10. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 11. 本投資法人の格付けに関する事項 12. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 13. 本資産運用会社の財務に関する事項 14. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 15. 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 16. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 17. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 18. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 19. 本資産運用会社の投資運用委員会の運営に関する事項 20. 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 21. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 22. 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 23. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 24. 本資産運用会社の苦情及び紛争処理、並びに訴訟行為に関する事項 25. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 26. 本資産運用会社の情報システムの管理・開発管理に関する事項 27. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 28. 本資産運用会社の庶務に関する事項 29. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 30. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 31. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 32. 前各号に付随する事項
--	--

(ウ)投資運用の意思決定機構

a. 投資運用委員会

(i) 構成員

代表取締役社長、代表取締役副社長 CIO、取締役 CFO、投資運用部長、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はあるが、議決権は有しません。）、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下、本 a. において同じです。）

(ii) 委員長
代表取締役社長

(iii) 開催時期・方法
委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

(iv) 決議事項

- (a) 資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定
- (b) 投信協会の規則に定める資産管理計画書の策定及び改定
- (c) 投資運用委員会規程の制定及び改廃
- (d) 本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
- (e) 運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限り。）
- (f) 本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更
- (g) 利害関係者取引規程により、投資運用委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
- (h) その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
- (i) その他委員長が必要と認める事項

(v) 決議方法

投資運用委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の4分の3以上が出席し（但し、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の4分の3以上の賛成（但し、外部委員の賛成は必須とします。）により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。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。

委員長は、投資運用委員会の構成員以外のオブザーバーを投資運用委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会に出席しなければならないものとします。コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資運用委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

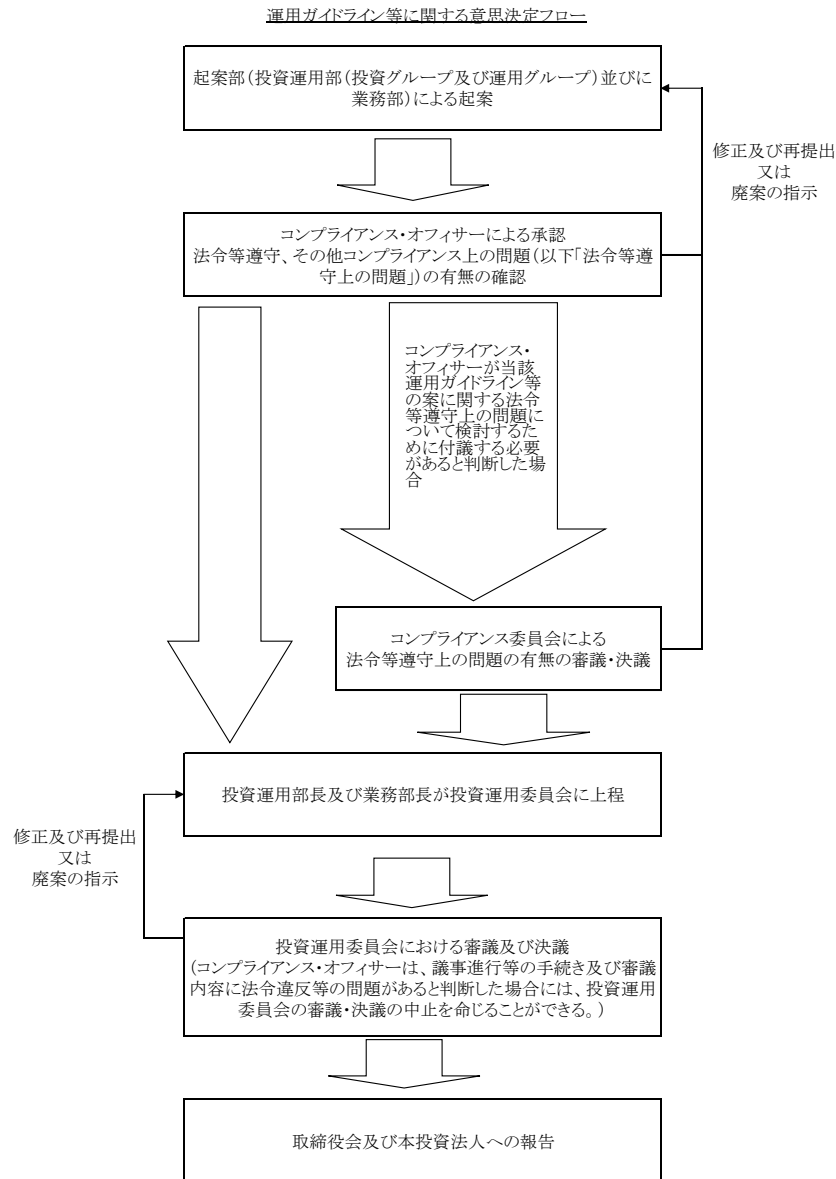
(vi) 取締役会への報告

投資運用委員会に付議された議案の起案部の長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

b. 運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、資産管理計画書及び年度運用管理計画を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、投資運用部（投資グループ及び運用グループ）、並びに、業務部（以下あわせて「起案部」といいます。）により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）投資運用委員会における審議・決議を経た上で、本資産運用会社の取締役会の承認をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。



(i) 起案部による起案から投資運用委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本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。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、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招集し、コンプライアンス委員会において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・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

投資運用部長及び業務部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の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、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合は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査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長及び業務部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

(ii) 投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会は、投資運用部長及び業務部長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は投資運用部長及び業務部長に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は、当該投資運用委員会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。

起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記 c. から f. のとおり、具体的な運用を行います。

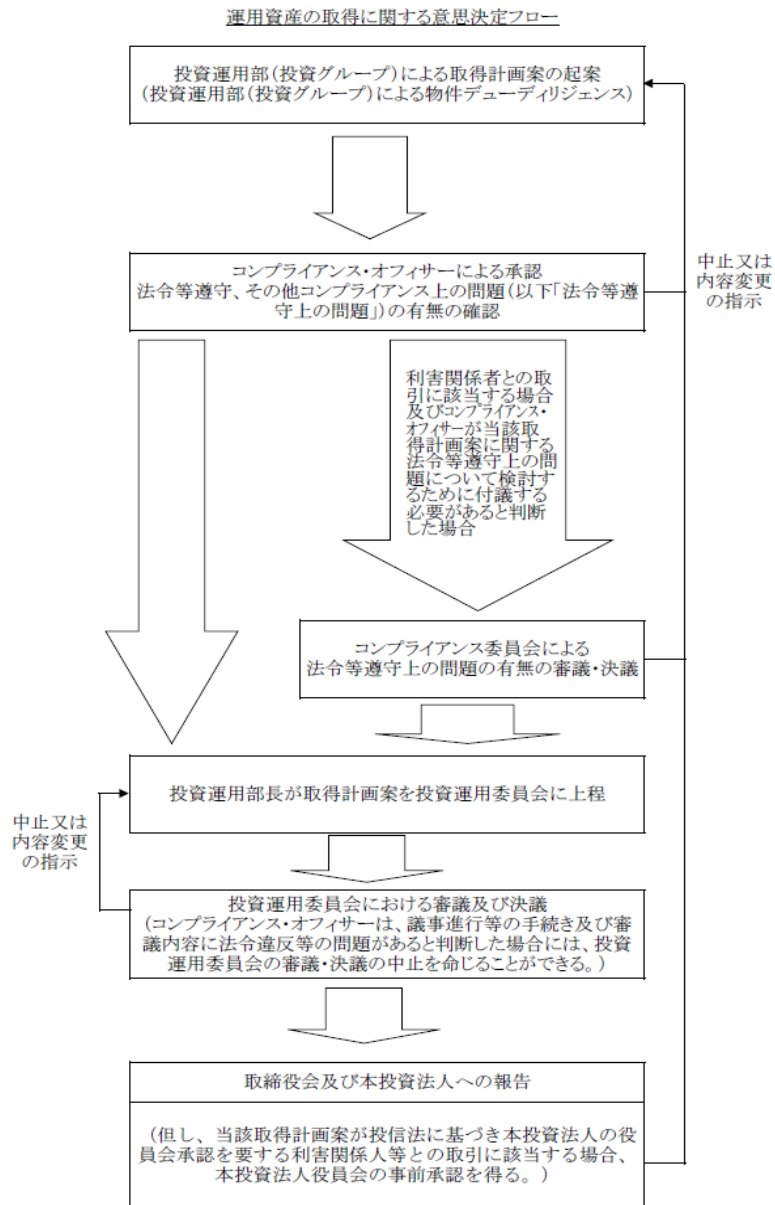
(iii) 取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部長及び業務部長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

本資産運用会社は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

c. 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得に関する具体的な流れは以下のとおりです。



(i) 投資運用部（投資グループ）による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資運用委員会への上程まで

(a) 投資運用部（投資グループ）による物件デューデリジェンス

投資運用部（投資グループ）は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デューデリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

物件デューデリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、DCF法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠及びDCF法の適用結果と他の方法・手法の適用結果の比較衡量に関する確認を行い、また確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の客観的基準に基づいた選定等により第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書を受領する際には提供した情報等の反映状況の検証をはじめとする適切な確認を行うこと、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。

(b) コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資運用部（投資グループ）は、当該取得計画案及びこれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、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招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資運用部（投資グループ）に連絡します。

投資運用部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画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、起案した投資運用部（投資グループ）に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合は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査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

(ii) 投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デューデリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、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議を行います。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は投資運用部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該投資運用委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、投資運用部（投資グループ）は、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

(iii) 取締役会及び本投資法人へ報告

投資運用部長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、本資産運用会社は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

(iv) 取得計画の実行

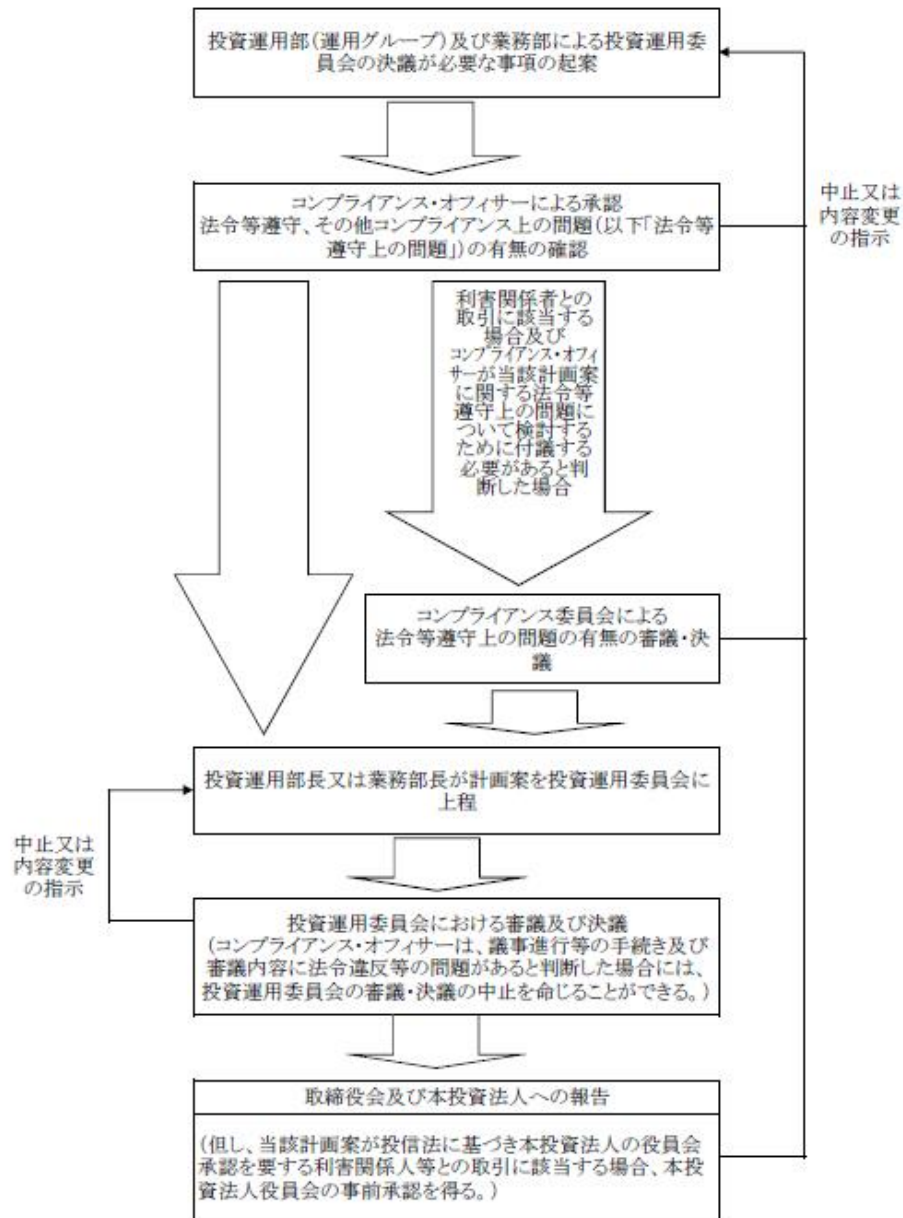
当該取得計画が投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資運用部（投資グループ）は、当該運用資産の取得業務を行います。

d. 運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューデリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の処分に関する業務についての起案部は、投資運用部（運用グループ）となります。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する具体的流れは、以下のとおりです。

運用資産の売却、貸貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フロー



e. 運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、投資運用部（運用グループ）となります。

本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別途、社内規程の一つとして「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定するものとします。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務の委託を含む業務の外部委託に当たっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をするものとします。プロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての注意義務を持って業務を遂行する義務及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を標準として規定し、業務受託者の責任範囲を明確化します。

f. 資金調達に関する業務

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、業務部となります。

(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

本資産運用会社はその資産の運営を受託する投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社はその資産の運営を受託する投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

(ア) 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- a. 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主
- b. a. に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連

会社を意味します。以下同じです。)

- c. a. 及び b. に掲げる者のほか、投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等
- d. ①a. から c. までのいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。)、②a. から c. までのいずれかに該当する者が、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、若しくは、③a. から c. までのいずれかに該当する者が、本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社、又は、④a. から c. までのいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社(但し、②から④までについては、a. から c. までのいずれかに該当する者が 20%未満までの出資を行う場合を除きます。)

(イ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

- a. 利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等並びに本投資法人の規約及び社内規程等に照らした法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合にはコンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会がコンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資運用委員会に上程することができます。投資運用委員会が当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されます(但し、下記 c. に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。)
- b. 利害関係者取引を担当する部の長は、上記 a. の投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。
- c. 本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借(利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。)を行おうとするときは、あらかじめ(但し、上記 a. に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に)、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 245 条の 2 第 1 項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。
- d. 上記 c. 本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案部に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、起案部の長は、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

(ウ) 対象となる取引の範囲及び取引の基準

a. 物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、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価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、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の精算額等を含まないもの)とします。)は、不動産鑑定士の鑑定評価額(鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。)を上限額として決定

します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に SPC 等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

b. 物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産 1 物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、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の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

c. 物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

d. 不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下「PM 会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM 会社として利害関係者を選任することができるものとします。

e. 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建業法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。）とします。

f. 工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額 1 千万円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、①当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

g. 資金調達

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

(エ) 利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

② 運用体制の採用理由

(ア) 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菅沼 通夫は本資産運用会社の役員を兼任しています。兼職による利益相反関係への体制については「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職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照ください。

（イ）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会社である三井物産アセット・マネジメントホールディングス株式会社及び株式会社イデラ キャピタルマネジメント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、自主ルール「利害関係者取引規程」を制定し、当該規程により複階層におよぶ厳格な審査を経て投資委員会で審議・決議され、取締役会に報告されること、また本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うこと等を規定しております。詳細につきましては「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」をご参照ください。

（ウ）利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

本資産運用会社の投資運用委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、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。なお、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		兼職等
投資運用委員会 外部委員	小林 裕幸	1984年4月	松下電送株式会社 入社	(兼任・兼職等) 該当ありません (スポンサー企業との関係) 該当ありません
		1995年11月	オリックス株式会社	
		2005年1月	株式会社クリード デューデリジェンス部長	
		2005年8月	クリード不動産鑑定株式会社 代表取締役	
		2006年8月	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 非常勤取締役	
		2009年1月	港共同鑑定株式会社 パートナー不動産鑑定士 (現任)	
		2011年3月	合同会社ケイ・キャピタル 代表社員 (現任)	
		2016年9月	三井物産・イデラ パートナーズ株式会社 投資運用委員会外部委員 (現任)	
コンプライアンス 委員会 外部委員	尾高 雅美	1987年4月	トヨタ自動車株式会社 入社	(兼任・兼職等) 左記の通りです (スポンサー企業との関係) 該当ありません
		1990年10月	監査法人トーマツ (現 有限責任監査法人トーマツ)	
		1990年10月	公認会計士登録	
		1999年4月	弁護士登録	
		2000年1月	成蹊法律事務所 (現 弁護士法人成蹊総合法律事務所)	
		2003年10月	黒田法律事務所	
		2005年2月	クリフォードチャンス法律事務所	
		2006年10月	AIG Global Real Estate Asia Pacific, Inc.	
		2008年12月	ING 不動産投資顧問株式会社 (現 CBRE グローバルインベスターズ・ジャパン株式会社)	
		2011年1月	独立開業 (現 ウィザーズ国際法律事務所) 代表 (現任)	

	2014年1月	アブラハム・グループ・ホールディングス株式会社（現 あゆみトラスト・ホールディングス株式会社） 社外監査役	
	2014年2月	セカイメニュー株式会社 社外取締役（現任）	
	2014年4月	アブラハム・プライベートバンク株式会社（現 ヘッジファンドダイレクト株式会社） 社外監査役	
	2014年12月	アブラハム・ウェルスマネジメント株式会社 社外監査役	
	2015年9月	株式会社イデラ アセットマネジメント（現三井物産・イデラ パートナーズ株式会社） コンプライアンス委員会外部委員（現任）	
	2016年6月	エース損害保険株式会社 監査役（現任）	
	2016年6月	株式会社バルクホールディングス 常勤監査役（現任）	

(エ) 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

また、本資産運用会社の内部監査についてはコンプライアンス・オフィサーがこれを行うものとし、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 (2) 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 (イ) コンプライアンス体制 a. コンプライアンスに関する事項」をご参照ください。なお、コンプライアンス・オフィサーの略歴については、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	兼職等	
コンプライアンス・オフィサー 内部監査室長	坂本 慎	1984年4月	株式会社富士銀行（現 みずほ銀行） 入行	(兼任・兼職等) 該当ありません (スポンサー企業との関係) 該当ありません
		1990年10月	エス・ジー・ウォーバーク証券会社（現 UBS 証券株式会社）	
		1994年6月	HSBC 証券会社 経理部長	
		1998年6月	コメルツ証券会社 経理部長	
		2000年1月	アドバイザーテック証券株式会社 CFO	
		2000年6月	クインタイルズ・トランスナショナル・ジャパン株式会社 ファイナンシャル・ディレクター	
		2001年10月	日本 GMAC コマーシャル・モーゲージ株式会社（現 キャップマークジャパン株式会社） 財務担当	
		2007年6月	株式会社イシン・ホテル・リート・マネジメント 取締役 CFO	
		2009年4月	アトラス・パートナーズ株式会社（現 株式会社イデラ キャピタルマネジメント） 総務担当執行役員	
		2012年5月	株式会社イデラ キャピタルマネジメント 内部監査室長	
2012年8月	株式会社イデラ キャピタルマネジメント コンプライアンス室長			
2012年12月	エイチ・エム有限会社 代表取締役			

		2015年8月	株式会社イデラ アセットマネジメント（現三井物産・イデラ パートナース株式会社） コンプライアンス・オフィサー 内部監査室長（現任）	
--	--	---------	--	--

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

(イ) 資産の取得

本投資法人は、取得予定資産のうち、品川シーサイドパークタワー、新宿イーストサイドスクエア、渋谷ワールドイーストビル及びmiumiu 神戸（土地）について、それぞれ、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者である東品川2特定目的会社、合同会社シンジュークイースト、合同会社三日月及び合同会社北青山サポート9号から取得します。

(ロ) サポート契約

本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルとの間で、スポンサー・サポート契約を締結しています。

(ハ) 賃貸借契約

本投資法人は、取得予定資産のうち品川シーサイドパークタワーの一部について、イデラ キャピタルとの間で、マスターリース契約を締結しています。

(2) 物件取得等の状況

※ 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
品川シーサイドパークタワー (東京都品川区東品川 四丁目12番4号)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所に	① 東品川2特定目的会社 ② 資産運用会社のスポンサーとアセット・マネジメント業務委託契約（投資顧問契約）を締結している特定目的会社です。	特別な利害関係にある者以外	—

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
	よる鑑定評価額 (32,100 百万円) 以下の金額であり、妥当であると判断します。	また、資産運用会社のスポンサーは匿名組合出資持分を 3.5% 保有しています。 ③ フォースン・グループの一員である海外投資家が純粋な投資の目的で取得しました。		
	32,000 百万円 (税抜)	1 年を超えて所有しているため省略	—	—
	2016 年 12 月	2014 年 12 月	—	—
川崎テックセンター (神奈川県川崎市幸区堀川町 580 番 16 号)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額 (23,800 百万円) 以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—	—
	23,182 百万円 (税抜)	—	—	—
	2016 年 12 月	—	—	—
新宿イーストサイドスクエア (東京都新宿区新宿六丁目 27 番 30 号)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、森井総	① 合同会社シンジュクイースト ② 資産運用会社のスポンサーの子会社とアセット・マネジメント業務委	① 新宿六丁目特定目的会社 ② 資産運用会社のスポンサーの親会社が優先出資を行う特定目的会社です。	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	合鑑定株式会社による鑑定評価額（10,050 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	<p>託契約（投資顧問契約）を締結している合同会社です。</p> <p>③ 資産運用会社のスポンサーの子会社が組成するファンドが純粋な投資の目的で取得しました。</p>	③ 開発目的で取得しました。	
	10,000 百万円（税抜）	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	2016年12月	2014年10月	2012年3月（竣工）	—
ヒルコート東新宿 (東京都新宿区歌舞伎町二丁目2番15号)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（3,980 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—	—
	3,900 百万円（税抜）	—	—	—
	2016年12月	—	—	—
miumiu 神戸（土地） (兵庫県神戸市中央区明石町18番1)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑	<p>① 合同会社北青山サポート9号</p> <p>② 資産運用会社のスポンサーとアセット・マネジメント業務委託契約（投資顧問契約）を締結して</p>	特別な利害関係にある者以外	—

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
	定評価額 (6,560 百万円) 以下の金額であり、妥当であると判断します。	いる合同会社です。また、資産運用会社のスポンサーは、間接的に64.2%出資しています。 ③ スポンサー・サポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得しています。		
	6,300 百万円 (税抜)	6,000 百万円 (税抜)	—	—
	2016 年 12 月	2016 年 3 月	—	—
渋谷ワールドイーストビル (東京都渋谷区渋谷一丁目 23 番 18 号)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額 (3,220 百万円) 以下の金額であり、妥当であると判断します。	① 合同会社三日月 ② 資産運用会社のスポンサーとアセット・マネジメント業務委託契約 (投資顧問契約) を締結している合同会社です。 ③ スポンサー・サポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得しています。	特別な利害関係にある者以外	—
	3,200 百万円 (税抜)	1 年を超えて所有しているため省略	—	—
	2016 年 12 月	2015 年 4 月	—	—
イオン葛西店 (東京都江戸川区西葛西三丁目 9 番 19 号)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財	特別な利害関係にある者以外	—	—

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
	団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（9,420 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。 9,420 百万円（税抜） 2016 年 12 月			
		—	—	—
		—	—	—
ダイキ和泉中央店 (大阪府和泉市いぶき野五丁目 6 番 17 号)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額（3,070 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。 3,000 百万円（税抜） 2016 年 12 月	特別な利害関係にある者以外	—	—
		—	—	—
		—	—	—
ホテルサンルート新潟 (新潟県新潟市中央区東大通一丁目 11-25)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額（2,210 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。 2,108 百万円（税抜）	特別な利害関係にある者以外	—	—
		—	—	—

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
	2016年12月	—	—	—
ダイワロイネットホテル秋田 (秋田県秋田市大町二丁目2-41)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(2,170百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—	—
	2,042百万円(税抜)	—	—	—
	2016年12月	—	—	—
スーパーホテル仙台・広瀬通り (宮城県仙台市青葉区中央二丁目9番23号)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(1,500百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—	—
	1,280百万円(税抜)	—	—	—
	2016年12月	—	—	—
スーパーホテル大阪・天王寺 (大阪府大阪市天王寺区逢坂二丁目3番3号)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財	特別な利害関係にある者以外	—	—

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
	団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（1,530 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。 1,260 百万円（税抜） 2016 年 12 月			
		—	—	—
		—	—	—
スーパーホテルさいたま・大宮 (埼玉県さいたま市大宮区 桜木町一丁目 12 番 6 号)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（1,190 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。 1,123 百万円（税抜） 2016 年 12 月	特別な利害関係にある者以外	—	—
		—	—	—
		—	—	—
スーパーホテル京都・烏丸五条 (京都府京都市下京区 烏丸通り五条下る大坂町 396-3)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額（1,250 百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。 1,030 百万円（税抜）	特別な利害関係にある者以外	—	—
		—	—	—

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
	2016年12月	—	—	—
コンフォートホテル新山口 (山口県山口市小郡下郷1255-1)	③ 本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額(944百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	特別な利害関係にある者以外	—	—
	902百万円(税抜)	—	—	—
	2016年12月	—	—	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要(2016年12月16日現在)

① 不動産鑑定評価機関の選定方針

(ア) 不動産鑑定発注方針、取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定業者に発注します。

(イ) 鑑定業者の委託・評価基準

委託に際しては、下記の4項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定します。

- a. 不動産鑑定士が3名以上在籍すること
- b. 不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- c. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと
- d. 直近の3年間の委託者からの鑑定実績において、不適切な事実の発生がないこと

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
品川シーサイドパークタワー	一般財団法人	〒105-8485	274名	国内最大手不動産鑑定機関として、他上場投資法

<p>ヒルコート東新宿 渋谷ワールドイーストビル イオン葛西店 スーパーホテル仙台・広瀬通り スーパーホテル大阪・天王寺 スーパーホテルさいたま・大宮 スーパーホテル京都・烏丸五条</p>	<p>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 勧銀不二家ビル</p>	<p>(同社HPより、 2016年2月1日現在)</p>	<p>人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産市場において社会的信頼性が高いことから選定しております。</p>
<p>新宿イーストサイドスクエア</p>	<p>森井総合鑑定株式会社</p>	<p>〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 一丁目8番3号 郵船茅場町ビル8F</p>	<p>20名 (同社HPより、 2016年8月1日現在)</p>	<p>国内大手不動産鑑定機関として、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産市場において社会的信頼性が高いことから選定しております。</p>
<p>川崎テックセンター miumiu神戸(土地) ダイキ和泉中央店 ホテルサンルート新潟 ダイワロイネットホテル秋田 コンフォートホテル新山口</p>	<p>大和不動産鑑定株式会社</p>	<p>〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町 一丁目4番1号 オリックス本町ビル</p>	<p>101名 (同社HPより、 2015年7月31日現在)</p>	<p>国内大手不動産鑑定機関として、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産市場において社会的信頼性が高いことから選定しております。</p>

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

(ア) エンジニアリング・レポート発注方針

取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ業務実績から信頼性の確保ができる業者に発注します。但し、取得しようとする資産の取引相手方である売主が本資産運用会社の株主及びその親会社、子会社及び関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則において定義される意味を有する。）（以下「株主グループ」といいます。）以外の者である場合には、他の候補先も比較検討の上、業務実績、信頼性、取引内容等の観点から適切であるときは、本資産運用会社の株主グループである業者を選定することができるものとします。

(イ) エンジニアリング・レポートの委託・評価基準

エンジニアリング・レポートの委託に際しては、下記の4項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定します。

- a. 性能評価機関認定、国内証券取引所上場若しくはその子会社・関連会社、又は資本金が1千万円以上あること
- b. 不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- c. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと
- d. 直近の3年間の委託者からの委託業務実績において、不適切な事実の発生がないこと

② 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	住所	事業内容	選定理由
品川シーサイドパークタワー 新宿イーストサイドスクエア ヒルコート東新宿 miumiu 神戸（土地） 渋谷ワールドイーストビル イオン葛西店 スーパーホテル仙台・広瀬通り スーパーホテル大阪・天王寺 スーパーホテルさいたま・大宮 スーパーホテル京都・烏丸五条	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社	〒160-0023 東京都千代田区大手町 一丁目5番1号 大手町ファーストスクエア ウエストタワー23階	リスクコンサルティング事業	大手保険会社子会社によるリスク評価機関として、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、リスク評価機関として不動産市場において社会的信頼性が高いことから選定しております。
川崎テックセンター ホテルサンルート新潟 ダイワロイネットホテル秋田 コンフォートホテル新山口	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 オリックス本町ビル	不動産鑑定評価 建築エンジニアリング	国内大手不動産鑑定機関として、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関およびリスク評価機関として不動産市場において社会的信頼性が高いことから選定しております。
ダイキ和泉中央店	株式会社 ハイ国際コンサル タント	〒160-0023 東京都港区高輪 二丁目19番17号 高輪交陽ハイツ	エンジニアリング・レポート 作成 コンストラクションマネジメ ント 不動産コンサルティング	独立系コンサルタント専門会社として、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、エンジニアリング・レポート作成会社として不動産市場において社会的信頼性が高いことから選定しております。

(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 基本方針

本投資法人は、投資家に対し透明性を確保し、投資家の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。また情報の透明性及び分かり易さに配慮し、法定開示以外の情報の開示についても、投資家のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。

② 情報開示体制

本資産運用会社の情報開示業務の組織的かつ効率的な運営を図るとともに、本資産運用会社における情報開示手続の審査及び監視体制を確立することを目的として、情報等開示規程を制定しています。本資産運用会社における適時開示に関する情報開示担当部門は業務部とし、業務部長を情報開示責任者として、投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握及び管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うものとします。

③ 上場後の IR 活動

(ア) 国内外機関投資家及びアナリスト向け

本投資法人の決算期毎に決算説明会を開催致します。また国内外の機関投資家との個別ミーティングを設け、直接説明を行います。

(イ) 個人投資家向け

本資産運用会社により積極的に各種フェア、セミナー等に参加し、運用状況を直接説明する機会を設けます。

(ウ) ホームページ開設

決算短信、資産運用報告、説明会資料、有価証券報告書等の決算関連情報の他、プレスリリース、運用資産状況、利害関係人等との取引状況等を本投資法人のホームページに掲載し、幅広い投資家層に公平かつ有用な情報取得機会を提供致します。

(エ) IR スケジュール

本投資法人は、決算にかかるIR活動を以下のスケジュールで行う予定です。

- | | |
|----------------|--------|
| a. 決算月： | 4月、10月 |
| b. 決算短信発表： | 6月、12月 |
| c. 決算アナリスト説明会： | 6月、12月 |
| d. 資産運用報告発送： | 7月、1月 |

(5) 有価証券上場規程第1205条第1項第2号cに定める適時開示に係る助言契約の有無

該当事項はありません。

(6) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

反社会的勢力との関係遮断に関する体制整備及び反社会的勢力との対応を統括する部署（以下「反社会的勢力対応部署」という。）は業務部とし、統括責任者は業務部長とします。反社会的勢力対応部署は、反社会的勢力に関する情報を積極的に収集・分析するとともに、本資産運用会社の株主及びそのグループ会社が構築している当該情報を一元的に管理・蓄積したデータベース（適切に更新（情報の追加、削除、変更等）が行われているもの）を適切に活用します。また、当該情報の収集・分析等に際しては、本資産運用会社の株主及びそのグループ会社との情報の共有に努めるものとし、さらに自主規制機関等から提供された情報を適切に活用します。反社会的勢力対応部署は、継続的な研修活動の実施、対応マニュアルの策定、及び警察・暴力追放運動推進センター・弁護士等の外部専門機関等との平素からの緊密な連携体制

の構築を行う等、反社会的勢力との関係遮断に関する社内体制の整備を行うものとし、特に、平素より警察とのパイプを強化し、組織的な連絡体制と問題発生時の協力体制を構築することとし、脅迫・暴力行為の危険性が高く緊急を要する場合には直ちに警察に通報する体制を整備するものとし、反社会的勢力対応部署は、反社会的勢力との取引が判明した場合及び反社会的勢力による不当要求がなされた場合等において、担当部署が当該情報を反社会的勢力対応部署へ迅速且つ適切に報告相談する体制を整備するものとし、また、反社会的勢力対応部署は、当該情報を迅速且つ適切に経営陣に対して報告する体制を整備するものとし、さらに反社会的勢力対応部署において実際に反社会的勢力に対応する担当者の安全を確保し担当部署を支援する体制を整備するものとし、

反社会的勢力とは、取引関係を含めて、一切の関係をもたず、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で可能な限り速やかに関係を解消するよう努力するものとし、また反社会的勢力による不当要求は拒絶します。反社会的勢力による不当要求に対しては、担当者や担当部署だけに任せずに、代表取締役社長等の経営トップ以下、組織全体として対応します。また、本資産運用会社単体のみならず、本資産運用会社の株主及びそのグループ会社と一体となって反社会的勢力の排除に取り組むものとし、反社会的勢力による不当要求に対しては、民事と刑事の両面から法的対応を行います。反社会的勢力による不当要求が、事業活動上の不祥事や役職員の不祥事を理由とする場合であっても、事案を隠蔽するための裏取引を絶対行わず、反社会的勢力への資金提供は、絶対に行いません。

以 上