平成 28 年２月 23 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
阪急リート投資法人
代表者名　　執行役員　白木　義章
（コード：8977）
資産運用会社名
阪急リート投信株式会社
代表者名　代表取締役社長　白木　義章
問合せ先℡　06-6376-6823

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

①　阪急リート投資法人（以下「投資法人」といいます。）

投資法人においては、コンプライアンスの徹底の重要性を認識し、役員会において定期的に法令遵守等に関する事項について議論することとしております。実際の運営においては月１回程度の頻度で開催される役員会において、役員会決議事項の審議に加えて、資産運用会社（下記②に定義しています。）のコンプライアンス委員会で審議決定された事項について、その審議過程も含めて報告を受けております。また、監督役員の執行役員に対する監督の一環として、執行役員専決事項に関する業務執行に際しては意思決定書を作成し、爾後、監督役員の確認を受けることとしております。なお、監督役員２名は、スポンサーと利害関係を有しない外部の有識者を選任し、監督・牽制機能の充実を図っております。

②　阪急リート投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）

資産運用会社においては、業務全般における適法・適正な運営を図るとともに不正過誤を防止し、資産運用会社及び投資法人の健全な発展と投資主保護の徹底を目的として、業務執行部門から独立性を保ったコンプライアンス部が組織における牽制機能を果たしております。コンプライアンス部はコンプライアンスの基本方針及び具体的な実行の手引きとして、コンプライアンス･マニュアル及びコンプライアンス･プログラムを策定するとともに、コンプライアンス・プログラム実施計画に従ってコンプライアンスの周知徹底を図っており、計画的にコンプライアンス態勢の確認と啓発を行っております。

また、資産運用に係るコンプライアンスの問題を担当する機関として、コンプライアンス委員会を設置しており、利益相反取引ルール（後記２．（３）①（イ）利益相反取引への対応方針をご参照下さい。）に則って利益相反取引の妥当性を審議しております。コンプライアンス委員会には外部専門家も委員として参加しており、現在、外部専門家は資産運用会社及びスポンサー会社と利害関係のない弁護士、公認会計士各 1 名を選任しております。コンプライアンス委員会はこの 2 名の外部専門家とコンプライアンス･オフィサー（委員長）が出席し、かつ、委員長を含む全委員の 3/4 以上の出席を成立要件とし、そこで審議される利益相反取引は出席委員全員の賛成をもって決議されます。なお、コンプライアンス委員会には監査役のほか、委員長の推薦に基づき同委員会において承認を受けた者がオブザーバーとして出席し意見を述べることができます（ただし、決議に参加することはできません。）。コンプライアンス委員会にて審議決定された事項は、審議の過程も含めて全て取締役会及び投資法人役員会に報告されます。

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機関としては投資運用委員会がありますが、当該委員会はコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会があらかじめ指定するコンプライアンス部の構成員（コンプライアンス部長の次席的位置付けにある構成員）の同席を成立要件としており、出席したコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会があらかじめ指定するコンプライアンス部の構成員は審議事項及び審議の過程にコンプライアンス上の問題がないか、確認しております。

この他、業務執行に関する意思決定書である稟議については、決裁前に全てコンプライアンス部による審査を要することとし内容精査を行っております。

（２）投資主の状況

平成 27 年 11 月 30 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数（口）	比率（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	—	145,842	24.41
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	—	50,165	8.40
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	—	25,072	4.20
阪急電鉄株式会社	資産運用会社の 100%保有株主。 阪急電鉄株式会社は、上場時等の売先指定により出資	21,000	3.51
野村信託銀行株式会社（投信口）	—	17,333	2.90
株式会社池田泉州銀行	—	12,500	2.09
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	—	8,634	1.45
株式会社中京銀行	—	7,905	1.32
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	—	7,113	1.19
株式会社京都銀行	—	4,880	0.82
10 名計		300,444	50.28

（３）資産運用会社の大株主の状況

平成 28 年２月 23 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（%）
阪急電鉄株式会社	資産運用会社の 100%保有株主。 阪急電鉄株式会社は資産運用会社設立時（平成 16 年 3 月 15 日付）に 100 百万円（2,000 株）出資し、平成 16 年 6 月 15 日付にて 200 百万円（4,000 株）増資し、現在（資本金 300 百万円、6,000 株）に至っております。	6,000	100.0
以下該当なし			
計		6,000	100.0

（４）投資方針・投資対象

平成 28 年２月 23 日付関東財務局長宛提出の有価証券報告書（第 21 期 自 平成 27 年６月１日 至 平成 27 年 11 月 30 日）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（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

新規テナントの具体的な選定に際しては、反社会的勢力との取引防止に留意すると共に、調査会社等による信用調査等を活用しながら、誘致対象運用資産の運用計画、運営方針との整合性、長期的・安定的契約継続の可否等を判断し、決定します。個別の新規テナントとの賃貸借契約条件については、当該テナントの業種、実績、信用力、施設活性化への寄与度等を総合的に判断し、決定します。また、既存テナントとの円滑なリレーションシップ及び効率的な運営管理を維持することを目的とし、従前の賃貸人等を転貸人（マスターレッシー）とする転貸借方式（マスターリース方式）を導入する場合もあります。詳細については、平成 28 年２月 23 日付関東財務局長宛提出の有価証券報告書（第 21 期 自 平成 27 年６月１日 至 平成 27 年 11 月 30 日）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）投資方針をご参照下さい。

（４）－３ 海外不動産投資に関する事項

①海外不動産への投資姿勢

投資法人は、本書の日付現在、海外不動産への投資の予定はありません。

（５）スポンサーに関する事項

①スポンサー企業グループの事業の内容

スポンサー企業グループでは、都市交通事業、不動産事業、エンタテインメント・コミュニケーション事業、旅行事業、国際輸送事業、ホテル事業等を行っております。

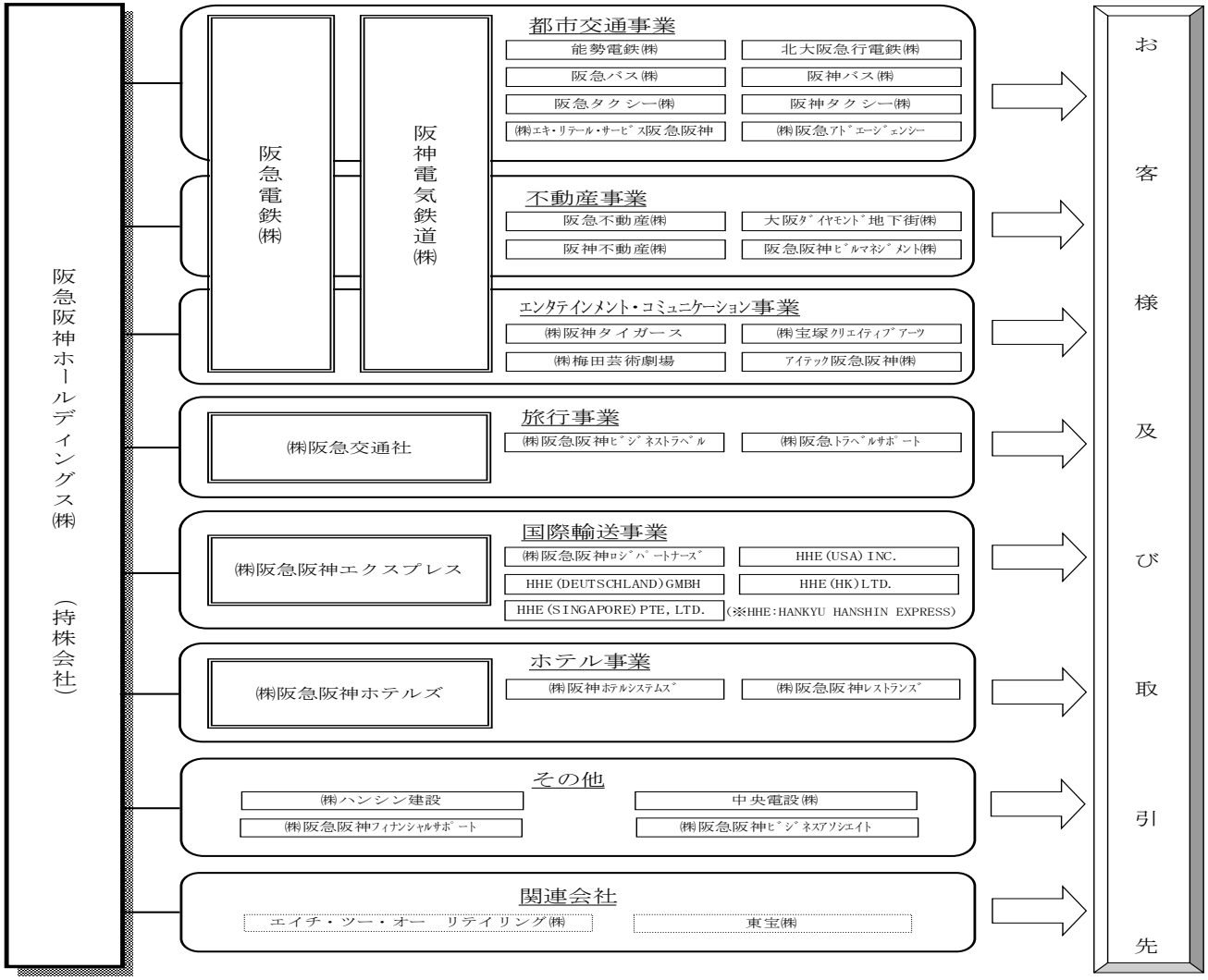
不動産賃貸事業、不動産分譲事業等からなる不動産事業では、阪急阪神沿線を中心に優良な住宅を提供する一方、収益性の高い賃貸ビル群を保有しております。

スポンサー企業グループの企業集団の状況については、次頁「事業系統図」のとおりであり、このうち不動産事業を行う主要な子会社・関連会社は次のとおりであります。

名称	主要な事業内容
阪急電鉄株式会社	都市交通事業、不動産事業、ｴﾝﾀﾃｲﾝﾒﾝﾄ・ｺﾐｭﾆｹｰｼｮﾝ事業
阪神電気鉄道株式会社	都市交通事業、不動産事業、ｴﾝﾀﾃｲﾝﾒﾝﾄ・ｺﾐｭﾆｹｰｼｮﾝ事業
阪急不動産株式会社	不動産事業
阪神不動産株式会社	不動産事業
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	不動産事業、管理・保守・清掃等のビルメンテナンス業
阪急ｲﾝﾍﾞｽﾄﾒﾝﾄ・ﾊﾟｰﾄﾅｰｽﾞ株式会社	不動産アセットマネジメント事業、不動産投資アドバイザリー事業
大阪ダイヤモンド地下街株式会社	不動産事業

事業系統図

平成 28 年 2 月 23 日現在



②スポンサー企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

（イ） スポンサー企業グループからの不動産情報提供

投資法人は、スポンサー企業グループによる本投資法人の物件取得活動に対するバックアップを有効に機能させるため、情報共有等に係る協定書において、以下のとおり阪急電鉄株式会社、阪急不動産株式会社及び阪急インベストメント・パートナーズ株式会社が所有又は開発する適格不動産に関する優先交渉権を確保するとともに、これらの会社が取得した外部物件情報の提供を受けることとしており、同グループのネットワークを活用できる体制にあります。

ａ．資産運用会社は、阪急電鉄株式会社、阪急不動産株式会社及び阪急インベストメント・パートナーズ株式会社が所有又は開発する適格不動産の売却情報の提供を受けた場合、投資法人による当該適格不動産の取得検討を申し出ることにより、当該適格不動産の取得に関して、一定期間、他の協定書当事者及び第三者に優先して交渉を行う権利（優先交渉権）を付与されます。

ｂ．資産運用会社が優先交渉権を有する場合、当該売却情報を提供した協定書当事者は、当該適格不動産の売買予約契約等の締結に向け、資産運用会社と誠実に協議します。なお、売買予約契約等が締結されなかった場合又はその他やむを得ない事由の発生により、投資法人による当該適格不動産の取得が困難となった場合には、資産運用会社は優先交渉権を失います。ただし、売却情報を提供した協定書当事者が、当該適格不動産を資産運用会社との協議において提示した条件より購入者側に有利な条件によって売却しようとする場合、資産運用会社は、当該条件について第三者に優先して提示を受けることができます。

ｃ．阪急電鉄株式会社、阪急不動産株式会社及び阪急インベストメント・パートナーズ株式会社並びに資産運用会社（以下、これらの者を総称して「情報共有者」といいます。）は、第三者から入手した外部物件情報（当該売却情報の発信元から承諾が得られないものを除きます。）に関する情報共有を行います。情報の管理は阪急電鉄株式会社が行います。

ｄ．資産運用会社が外部物件情報に基づき物件の取得に着手することを希望する旨を申し出た場合、当該外部物件情報を入手した情報共有者は、投資法人による物件の取得に向け本資産運用会社と誠実に協議します。

ｅ．上記ｄ．において、資産運用会社以外の情報共有者が、当該外部物件情報の内容、投資法人の投資基準、不動産市況等の諸事情を総合的に考慮した上で、自ら当該物件を取得することが相当であると判断し、当該物件の取得への着手を希望する旨を申し出た場合、資産運用会社は、当該情報共有者と誠実に協議するものとします。

阪急電鉄株式会社、阪急不動産株式会社及び阪急インベストメント・パートナーズ株式会社から本投資法人が物件を取得する際には、当該物件を本投資法人が売却しようとする場合における優先交渉権の付与等につき予め取り決めておくことに関し、誠実に協議するものとします。

（ロ）スポンサー企業グループと投資法人の投資対象の棲み分け或いは重複の状況について

スポンサーである阪急電鉄株式会社、阪急不動産株式会社及び阪急インベストメント・パートナーズ株式会社の業務の質を考えますと、その所有する物件と投資法人が所有する物件とはタイプが重複する場合があります。（阪急電鉄株式会社は不動産の保有、開発事業等を行っており、阪急不動産株式会社はマンション分譲事業を主体としておりますが不動産の保有等も行っております。また阪急インベストメント・パートナーズ株式会社について、基本的に投資法人と投資対象の範囲、投資期間及び投資目的は異なります。）

ただし、前述のとおり、グループ３社と資産運用会社は情報共有等に係る協定書を交しており、当該３社が所有又は開発する不動産のうち、適格不動産及び適格不動産の候補となり得る物件を売却する際には、投資法人に優先交渉権があると定められております。また、当該３社が第三者から入手した売却物件情報の扱いについても、情報共有を行うとともに、前述のとおり誠実に協議するものとします。

２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等

（１）投資法人

①投資法人の役員の状況　　平成 28 年２月 23 日現在

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	白木　義章	昭和54年４月	阪急電鉄株式会社　入社	複数の会社の経営を通じて培った知識･経験を活かし､経営を行うことが期待されること。
		平成３年４月	同　経理部財務企画課調査役	
		平成７年６月	同　経営管理室調査役	
		平成13年４月	同　グループ政策推進室調査役	
		平成13年６月	株式会社阪急交通社　出向　国際輸送事業本部企画室調査役	
		平成14年６月	同　取締役兼執行役員社長室長	
		平成16年５月	阪急リート投信株式会社　取締役（非常勤）	
		平成16年６月	同　出向　取締役業務管理部長	
		平成18年10月	阪急リート投資法人　補欠執行役員	
		平成18年12月	阪急リート投信株式会社　取締役業務部長	
		平成19年４月	同　取締役	
		平成23年４月	同　常務取締役	
		平成24年６月	阪急リート投資法人　執行役員　現在	
		平成24年６月	阪急リート投信株式会社　代表取締役社長　現在	
監督役員	宇多　民夫	昭和49年４月	弁護士登録（大阪弁護士会）	法律の専門家としての経験･知識から経営の監督を行うことが期待されること。
			関西法律特許事務所　入所	
		昭和52年10月	原田・宇多法律事務所（現　宇多法律事務所）設立現在	
		平成10年４月	大阪弁護士会副会長	
		平成16年12月	阪急リート投資法人　監督役員　現在	
		平成17年４月	大阪府建設工事紛争審査会委員	
		平成21年６月	栗田工業株式会社　監査役　現在	

監督役員	堀之内　清孝	昭和49年10月 昭和50年10月 昭和53年９月 昭和54年５月 昭和62年１月 平成16年12月 平成18年６月	監査法人日本橋事務所　入所 監査法人朝日会計社　入社 公認会計士登録 税理士登録 堀之内会計事務所開設　現在 阪急リート投資法人　監督役員　現在 株式会社ヒシモト　監査役	会計の専門家としての経験・知識から経営の監督を行うことが期待されること。

②投資法人執行役員の資産運用会社役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	兼職理由	利益相反関係への態勢
白木　義章	代表取締役社長	投資法人の意思決定の大部分は資産運用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、投資法人の経営陣と資産運用会社の経営陣との緊密な連携、情報共有が必要です。 また、執行役員の職務としては、以下のものが挙げられ、下記職務を全うするためにも、情報の共有は不可欠であります。 ① 資産の運用に係る委託契約の締結、資産運用報酬その他の資産運用にかかる費用の支払等、本会社の業務に関連する事項の役員会への上程 ② 投資主総会において、投資主に対する説明責任 また、資産運用会社は、投資法人に対し、委任契約の受任者として、委任事項に関して報告をする義務を負いますが、兼職によってかかる義務を十分に全うすることが可能となります。	外部の有識者である監督役員による監督機能に加え、資産運用会社において自主ルールとして利益相反取引ルールを定めております。 利益相反取引に係る議案は外部専門家２名を含むコンプライアンス委員会において審議され、投資法人を害するおそれがあると認められる取引は却下されます。

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）

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等
		該当ありません。

（２）資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況

平成 28 年２月 23 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）	白木　義章	前記「(1) 投資法人　①投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		阪急リート投資法人執行役員 （兼職）
取締役 （常勤）	庄司　敏典	昭和 58 年　４月	阪急電鉄株式会社　入社	
		平成　７年　６月	株式会社阪急リエゾンサービス　出向	阪急電鉄株式会社より出向
		平成　９年　６月	同　取締役梅田営業部長	
		平成 13 年　４月	阪急電鉄株式会社　流通営業第一部調査役	
		平成 18 年 11 月	同　不動産運用部調査役	
		平成 20 年　４月	同　不動産運用部長	
		平成 20 年　４月	阪急リート投信株式会社　監査役（非常勤）	
		平成 22 年　４月	阪急不動産株式会社　経営企画部長	
		平成 24 年　４月	阪急リート投信株式会社　出向　取締役現在	阪急電鉄株式会社より出向
取締役 （常勤）	夏秋　英雄	昭和 63 年　４月	株式会社大和銀行　入社	
		平成　６年　７月	大和銀企業投資株式会社　出向	株式会社大和銀行より出向
		平成　７年　７月	株式会社大和銀行　資本市場部部長代理	
		平成 11 年　４月	同　本店営業部課長	
		平成 13 年　４月	船井電機株式会社　出向	株式会社大和銀行より出向
		平成 15 年　４月	株式会社りそな銀行　融資企画部部長代理	
		平成 15 年　７月	株式会社パトライト　入社	
		平成 16 年　２月	阪急電鉄株式会社　入社	
		平成 16 年　４月	阪急リート投信株式会社　出向　財務企画部シニア・マネジャー	阪急電鉄株式会社より出向
		平成 19 年　３月	同　ＩＲ部長	
		平成 21 年　４月	同　経営企画部長	
		平成 23 年　４月	同　経営管理部長	
		平成 26 年　３月	同　取締役経営管理部長	
		平成 27 年　４月	同　取締役　現在	

取締役コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス部長兼内部監査部長 （常勤）	青山　宏	昭和 59 年　４月 平成　５年　６月 平成　６年　６月 平成　８年　６月 平成 15 年　４月 平成 17 年　６月 平成 20 年　６月 平成 22 年　４月 平成 24 年　６月 平成 26 年　３月 平成 27 年　４月	阪急電鉄株式会社　入社 同　運輸部調査役 同　人材開発室調査役 阪急バス株式会社　出向 阪急電鉄株式会社　都市交通計画室調査役 北神急行電鉄株式会社　出向　取締役 同　常務取締役 株式会社クリエイティブ阪急　出向　代表取締役社長 阪神園芸株式会社　出向　代表取締役専務取締役 阪急インベストメント・パートナーズ株式会社　出向　専務取締役 阪急リート投信株式会社　出向　取締役コンプライアンス・オフィサー　兼　コンプライアンス部長　兼　内部監査部長　現在	 阪急電鉄株式会社より出向 阪急電鉄株式会社より出向 阪急電鉄株式会社より出向 阪急電鉄株式会社より出向 阪急電鉄株式会社より出向 阪急電鉄株式会社より出向
取締役 （非常勤）	福井　康樹	昭和 63 年　４月 平成 11 年 12 月 平成 12 年 10 月 平成 23 年　４月 平成 23 年　４月 平成 24 年　４月 平成 24 年　６月 平成 27 年　４月 平成 27 年　４月	阪急電鉄株式会社　入社 株式会社阪急ホテルズ　出向 同　企画部長 阪急電鉄株式会社　不動産運用部部長　兼　阪急不動産株式会社　経営企画部担当部長 阪急電鉄株式会社　不動産開発部部長 阪急リート投信株式会社　監査役（非常勤） 同　取締役 同　取締役（非常勤）現在 阪急電鉄株式会社　不動産運用部長　兼　阪急不動産株式会社　経営企画部長　現在	 阪急電鉄株式会社より出向 兼任

取締役 （非常勤）	小森　豊之	昭和 63 年　４月 平成　８年　７月 平成 13 年　７月 平成 14 年　７月 平成 19 年　７月 平成 22 年　７月 平成 25 年　４月 平成 25 年　４月 平成 25 年　４月 平成 25 年　４月 平成 25 年　６月 平成 26 年　４月	阪神電気鉄道株式会社　入社 同　土地経営部係長 同　土地経営部勤務課長 同　土地経営部課長 同　開発営業部課長 同　開発営業室課長 同　開発営業室部長　現在 大阪ダイヤモンド地下街株式会社　取締役（非常勤） 阪神不動産株式会社　取締役（非常勤） 神戸高速興業株式会社　取締役（非常勤）現在 山陽自動車運送株式会社　取締役（非常勤） 阪急リート投信株式会社　取締役（非常勤）現在	 兼任 兼任

監査役 （非常勤）	北野　研	昭和 60 年　４月	阪急電鉄株式会社　入社	
		平成　７年 12 月	株式会社阪急リエゾンサービス　出向	阪急電鉄株式会社より出向
		平成 10 年　６月	同　取締役企画部長	
		平成 15 年　７月	株式会社阪急ファシリティーズ　出向　営業管理部部長	阪急電鉄株式会社より出向
		平成 16 年　６月	阪急電鉄株式会社　不動産開発部調査役	
		平成 22 年　４月	同　不動産開発部部長	
		平成 24 年　４月	同　不動産運用部長　兼　不動産開発部部長　兼　阪急不動産株式会社　経営企画部長	
		平成 24 年　４月	阪急阪神ビルマネジメント株式会社　監査役（非常勤）　現在	兼任
		平成 24 年　６月	阪急リート投信株式会社　監査役（非常勤）現在	
		平成 25 年　４月	阪急電鉄株式会社　不動産運用部長　兼　阪急不動産株式会社　経営企画部長	
		平成 25 年　４月	阪急インベストメント･パートナーズ株式会社　取締役（非常勤）　現在	兼任
		平成 26 年　６月	川西都市開発株式会社　取締役（非常勤）	
		平成 27 年　４月	阪急電鉄株式会社　取締役　現在	兼任

監査役 （非常勤）	吉田　浩二	昭和 52 年　４月 昭和 54 年　４月 昭和 58 年　４月 平成　２年　４月 平成　５年 12 月 平成 11 年 10 月 平成 13 年　４月 平成 16 年　４月 平成 16 年　５月 平成 24 年　７月 平成 27 年　４月 平成 27 年　４月 平成 27 年　４月 平成 27 年　４月 平成 27 年　４月	株式会社大丸　入社 吉田製材所　入所 星和地所株式会社　入社 阪急電鉄株式会社　入社　都市開発部営業第１課長 同　管財部調査役、鉄道事業推進室調査役 同　住宅営業部調査役 同　総務室調査役 阪急リート投信株式会社　出向　業務管理部長 同　取締役コンプライアンス部長　兼　コンプライアンス・オフィサー 阪急電鉄株式会社　内部監査部調査役　現在 阪急リート投信株式会社　監査役（非常勤）現在 大阪空港交通株式会社　監査役（非常勤）現在 株式会社オムテック　監査役（非常勤）現在 ニッポンレンタカー阪急株式会社　監査役（非常勤）現在 リッツ株式会社　監査役（非常勤）現在	 阪急電鉄株式会社より出向 兼任 兼任 兼任 兼任 兼任

②資産運用会社の従業員の状況

平成 28 年２月 23 日現在

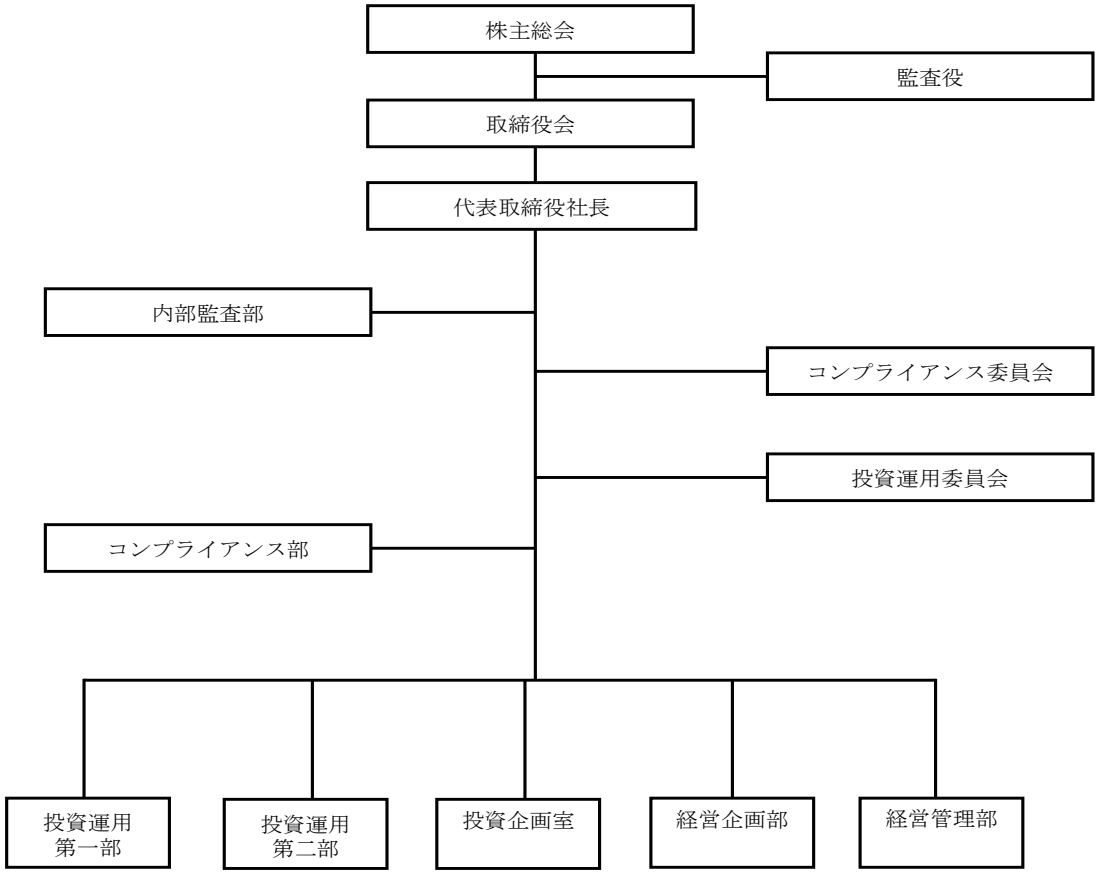
従業員数・出向受入れの状況		兼務の状況
阪急電鉄株式会社より出向	12　名	部長１名が出向元不動産運用部課長を兼務
阪神電気鉄道株式会社より出向	1　名	無
阪急不動産株式会社より出向	1　名	無
株式会社阪急阪神ビジネスアソシエイトより出向	1　名	無
出向者計	15　名	―
正社員	2　名	―
契約社員	6　名	―
派遣社員	1　名	―
出向者以外	9　名	―
総　数	24　名	―

（注）資産運用会社の従業員数には、前記「①資産運用会社の役員の状況（平成 28 年 2 月 23 日現在）」に記載の役員は含まれておりません。

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。（職制規程により規定）

（資産運用会社組織図）



資産運用会社は、上記組織の下、投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用第一部、投資運用第二部、投資企画室、経営企画部、経営管理部、コンプライアンス部及び内部監査部の各部室に分掌され、それぞれ、担当の取締役及び部室長が統括します。

また、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機関として投資運用委員会を設置し、更に、利益相反取引等に関する事項の審議及び決定並びにコンプライアンス等に係る事項に関する諮問を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しております。

(イ)資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。（職制規程により規定）

組織名	主な業務
投資運用第一部	・ 投資法人の資産の取得・処分に関する事項 ・ 不動産市場の調査分析 ・ 投資運用委員会事務局 ・ その他付随する事項
投資運用第二部	・ 投資法人の資産の賃貸、管理に関する事項（賃借人の与信管理含む） ・ 投資法人の資産の運用実績の分析、評価 ・ 小売業等業界動向の調査分析 ・ その他付随する事項
投資企画室	・ 投資法人の資産のポートフォリオ構築戦略に関する事項 ・ 投資法人の資産の運用方針、運用計画に関する事項（運用ガイドライン、資産運用計画の策定、変更を含む） ・ その他付随する事項
経営企画部	・ 投資法人の決算の分析、評価 ・ ＩＲ、格付、開示、広報活動に関する事項 ・ 不動産投資信託市場の調査分析 ・ 経営計画に関する事項 ・ その他付随する事項
経営管理部	・ 資産運用委託契約の締結、解約、変更 ・ 許認可、届出、法定帳簿の作成、申請、管理に関する事項 ・ 業界団体に関する事項 ・ 投資法人の機関運営における一般事務受託者の補助に関する事項 ・ 投資法人の資本政策、財務戦略に関する事項（投資口、投資法人債、資金調達に関する事項を含む） ・ 投資法人の決算並びに金銭の分配に関する事項 ・ 苦情処理に関する事項 ・ 株主総会、取締役会の運営に関する事項

	・　規程の策定及び変更 ・　人事、総務、経理に関する事項 ・　個人情報、重要情報（法人関係情報を除く）の管理及び電子情報システムの運営管理に関する事項 ・　その他付随する事項
コンプライアンス部	・　コンプライアンス、リスク管理に関する事項 ・　内部統制システムの構築に関する事項 ・　金融庁検査対応 ・　コンプライアンス委員会事務局 ・　インサイダー取引防止に関する事項（法人関係情報の管理を含む） ・　その他付随する事項
内部監査部	・　内部監査に関する事項 ・　その他付随する事項

(ロ)委員会

資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は以下のとおりです。

a. 投資運用委員会（投資運用委員会規程により規定）

委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役及びこれに準じる取締役（コンプライアンス・オフィサーを除きます。）、各部室の部室長（ただし、常勤取締役及びこれに準じる取締役又はコンプライアンス部長以外の者）
内容	以下の事項に関して審議し、決議します。 ・投資法人との重要な契約の締結 ・金融商品取引業（投資運用業）に係る業務の内容及び方法の策定・変更 ・運用ガイドラインの策定・変更 ・ポートフォリオ全体の資産配分の決定・変更 ・投資法人に組み入れる不動産関連資産の取得・処分 ・投資法人の資産運用計画の策定・変更 ・投資法人の運用資産に係る運営管理計画の承認・変更 ・投資法人の運用資産に係る賃貸借契約の締結・変更・投資法人からの解約申入れ ・運営管理計画に定められていない工事の発注 ・投資法人の資金調達等 ・運用実績についての評価・分析 ・その他代表取締役社長が必要と判断する事項
審議・決議方法等	委員長が出席し、かつ、全委員の 4 分の 3 以上が出席し、コンプライアンス・オフィサーが同席の上、関係各部室より付議された委員会の審議・決議事項について審議後、出席委員全員の賛成により決議します。（コンプライアンス・オフィサーは同席義務を負っているものの議決権を有していません。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の問題点を発見した場合には、起案部室に差し戻すものとします。なお、正当な理由がある場合には、コンプライアンス委員会が予め指定するコンプライアンス部の構成員（コンプライアンス部長の次席的位置付けにある構成員）が、コンプライアンス・オフィサーの代理人として投資運用委員会に同席することができます。）

b. コンプライアンス委員会（コンプライアンス委員会規程により規定）

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、常勤取締役、外部専門家２名(注)
ｵﾌﾞｻﾞｰﾊﾞｰ	監査役、委員長の推薦に基づき本委員会において承認を受けた者
内容	(i)　審議・決定事項 ・業務方法書（職制規程及び苦情処理の体制その他の業務方法書の一部を構成する規程類を含む。）の策定・変更及び資産運用委託契約の締結・変更 ・コンプライアンス・プログラムの策定・変更 ・コンプライアンス・マニュアルの策定・変更 ・金融商品取引業（投資運用業）に係るコンプライアンスに関する事項 ・運用ガイドラインの策定 ・利益相反取引ルールに関する運用ガイドラインの変更 ・利益相反取引の承認 ・「事故等起因損害取扱規程」に定める損害の処理 ・コンプライアンス・オフィサーが投資運用委員会に同席することができない場合におけるコンプライアンス・オフィサーの代理人の選任 ・その他コンプライアンス・オフィサーが必要と認める事項 (ii)　諮問事項 (i)に該当しない事項について、投資運用委員会に同席したコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが同席できない場合はその代理人）が、当該委員会において審議された事項の内容又は審議経過について法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を明確に判断できない事項について審議を要請する場合には、当該事項について審議し、少数意見も含めた委員（委員長を含む。）及びオブザーバーの全意見が、代表取締役社長及び取締役会に具申されます。 (iii)　継続業務 (i)及び(ii)のほか、コンプライアンス委員会は、適時、以下の事項について、コンプライアンス上の問題点を指摘する責務を負います。 ・投資運用委員会の審議経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の事後的な審議 ・その他投資法人の資産の運用状況におけるコンプライアンス状況の定期的な確認

審議・決議方法等	コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家２名が出席し、かつ、委員長を含む全委員の４分の３以上が出席し、付議事項について審議します。 上記(i)に列挙された事項の決定は、出席した委員全員の賛成により行われます。（オブザーバーは、本委員会に出席し、意見を述べることができますが、決議に参加することはできません。） 上記(ii)及び(iii)の事項については、コンプライアンス委員会は、代表取締役社長及び取締役会の諮問機関に止まるものとし、代表取締役社長及び取締役会が最終的な決定権限を有するものとします。ただし、かかる場合、コンプライアンス委員会での審議内容は、少数意見を含む委員（委員長を含む）及びオブザーバーの全意見について代表取締役社長及び取締役会に具申されます。

（注） 外部専門家として弁護士１名及び公認会計士１名が選任されています。

（３）利益相反取引への取組み等

①利益相反取引への対応方針及び運用体制

(イ)利益相反取引への対応方針

利害関係者との適法適正な取引を遂行するため、資産運用会社の運用ガイドラインにおいて、以下のとおり、独自の「利益相反取引ルール」を定めております。

a. 基本原則

ⅰ利益相反取引ルールの策定・変更

・自主ルールとして、利益相反取引ルールを以下のとおり定めます。

・利益相反取引ルールの策定・変更については、コンプライアンス委員会の審議を経た上で、取締役会決議をもって行うものとします。

・利益相反取引ルールが変更された場合は速やかに開示するものとします。

ⅱ利益相反取引ルールの主な内容

・利益相反取引に係る議案は、常に、外部専門家を含むコンプライアンス委員会の承認を得なければならないものとして取引の適正を制度的に担保します。

・資産運用会社で承認された取引のうち、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。その後の改正を含む。）（以下「投信法」という。）又は投資法人管理運営規程　第Ⅴ部阪急リート投資法人役員会規程の定めに従い投資法人の役員会における承認を得ることとされているものについては、当該取引に先立ち、投資法人の役員会の承認を得た上で与えられた投資法人の同意を確認しなければなりません。

・投信法又は投資法人管理運営規程　第Ⅴ部阪急リート投資法人役員会規程により投資法人の役員会における承認を得ることが必要とされ

ていない取引についても、投資法人に報告しなければなりません。

b.利害関係者

利益相反取引の相手方となる者は、以下の者を指すものとします。

ⅰ投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等

ⅱ上記ⅰに該当する者が過半の出資、匿名組合出資、優先出資等を行っている法人

c. 対象となる取引の範囲

投資法人は、利害関係人等との取引制限に関する法令上の制限に加え、利害関係者との間において以下の取引を行う場合、それぞれ以下の基準に基づいて判断し、下記(ロ)の手続を経てこれを実行するものとします。

ⅰ利害関係者からの物件の取得

・不動産及び不動産信託受益権の場合

不動産及び不動産信託受益権の取得価格は、鑑定評価額以下とします。

なお、取得価格に含まれるのは、不動産及び不動産信託受益権そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額に含まれていない、税金及び取得費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含みません。

・その他の特定資産の場合

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不動産及び不動産信託受益権の場合に準じるものとします。

ⅱ利害関係者の仲介による物件の取得及び売却

・不動産及び不動産信託受益権の場合

仲介手数料は、宅地建物取引業法第 46 条の定めに従うものとします。

・その他の特定資産の場合

上記不動産及び不動産信託受益権の場合に準じます。

ⅲ利害関係者への物件の売却

・不動産及び不動産信託受益権の場合

不動産及び不動産信託受益権の売却価格は、鑑定評価額以上とします。

なお、売却価格に含まれるのは、不動産及び不動産信託受益権そのものの売却金額のみとし、鑑定評価額に含まれていない、税金及び譲渡費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含みません。

・その他の特定資産の場合

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不動産及び不動産信託受益権の場合に準じます。

ⅳ利害関係者への物件の賃貸

・賃貸額の決定

市場相場及び周辺の賃貸事例等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸します。

・該当取引の範囲

賃貸面積 10 ㎡未満（投資法人の持分相当面積）の取引は対象外とします。

ⅴ利害関係者がマスターレッシーとなる物件の賃貸

市場相場及び周辺の賃貸事例等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸します。上記賃貸条件が適正か否かの検討にあたっては、必要に応じサブリース契約の内容を確認するものとします。

ⅵ利害関係者の仲介によるテナント誘致

仲介手数料は、宅地建物取引業法第 46 条の定めに従います。

ⅶ利害関係者へのＰＭ業務の委託

委託手数料が市場価格と著しく乖離しておらず、委託先として要求される業務能力その他諸条件を具備している場合に限定します。また、契約期間は原則 1 年間とし、契約の更改にあたっては、更改時までの毎期の委託実績を検証した上、契約の打切りを含む最も適切と考えられる方法を選択します。

ⅷ利害関係者への業務の委託（上記ⅶの場合を除く。）

委託手数料が市場価格と著しく乖離しておらず、委託先として要求される業務能力その他諸条件を具備している場合に限定します。

ⅸ利害関係者への工事の発注

・発注条件の決定

請負金額が市場価格と著しく乖離しておらず、発注先として要求される業務能力その他諸条件を具備している場合に限定します。

・該当取引の範囲

請負金額 1,000 万円未満（投資法人の持分相当額）の取引は対象外とします。

ⅹその他の取引

上記ⅰからⅸまでの規定にかかわらず、1 件当たりの受取金額又は支払金額（投資法人の持分相当額）が 20 万円未満の取引（ただし、上記ⅸに該当する取引については 1,000 万円未満の取引とし、また継続的契約にあっては、年間の受取金額又は支払金額が 20 万円未満の取

引とします。）については、本利益相反取引ルールの対象とはいたしません。

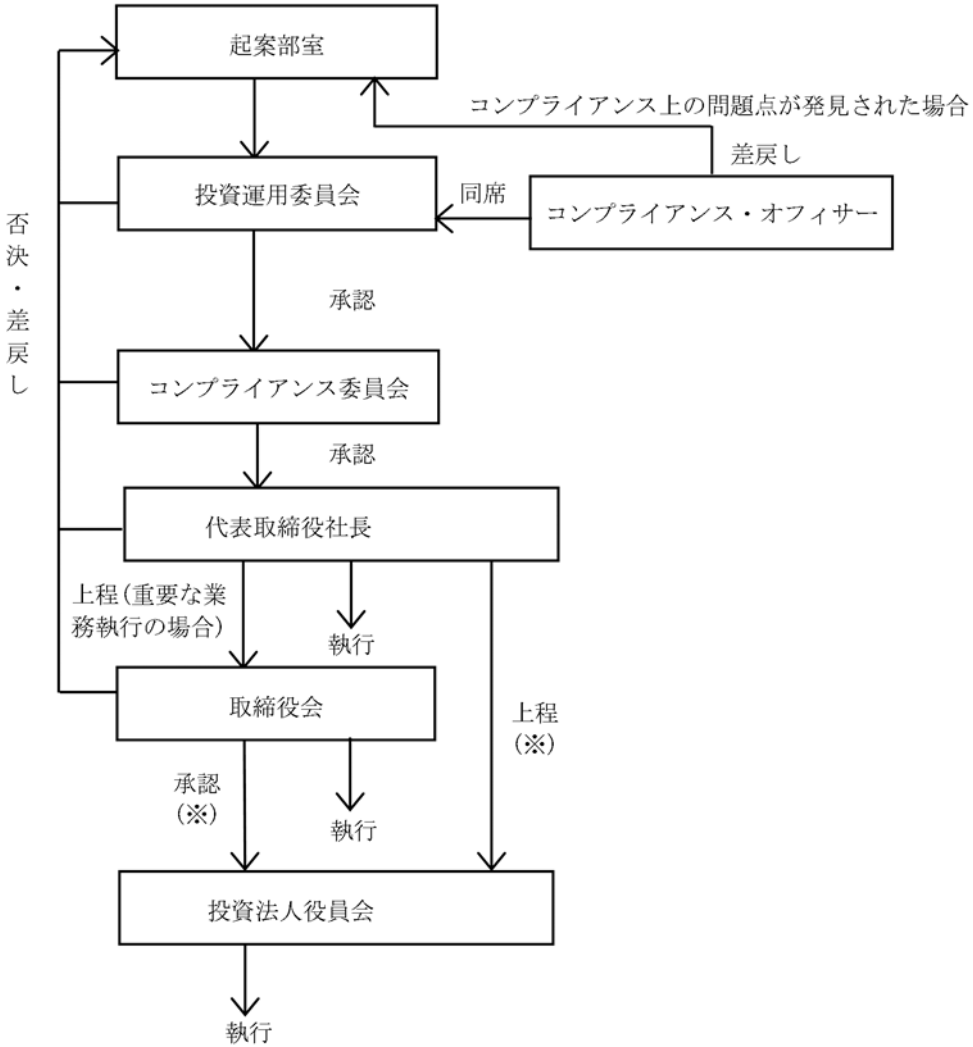
(ロ)利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との取引を行うにあたっては、下記の手続に従い、コンプライアンス上の問題点の確認を十分に行った上で、これを行うこととします。なお、利害関係者との取引に関する手続は、運用ガイドライン及びコンプライアンス委員会規程等において規定しております。

a.資産の運用に関する業務執行の決定を行う場合には、まず投資運用委員会において審議及び決定がなされるものとします。当該委員会において、コンプライアンス・オフィサーが、資産運用に関する業務執行案についてコンプライアンス上の問題点を発見した場合には、当該業務執行案は起案部室に差し戻されます。なお、投資運用委員会での審議手続については、投資運用委員会規程において規定しています。

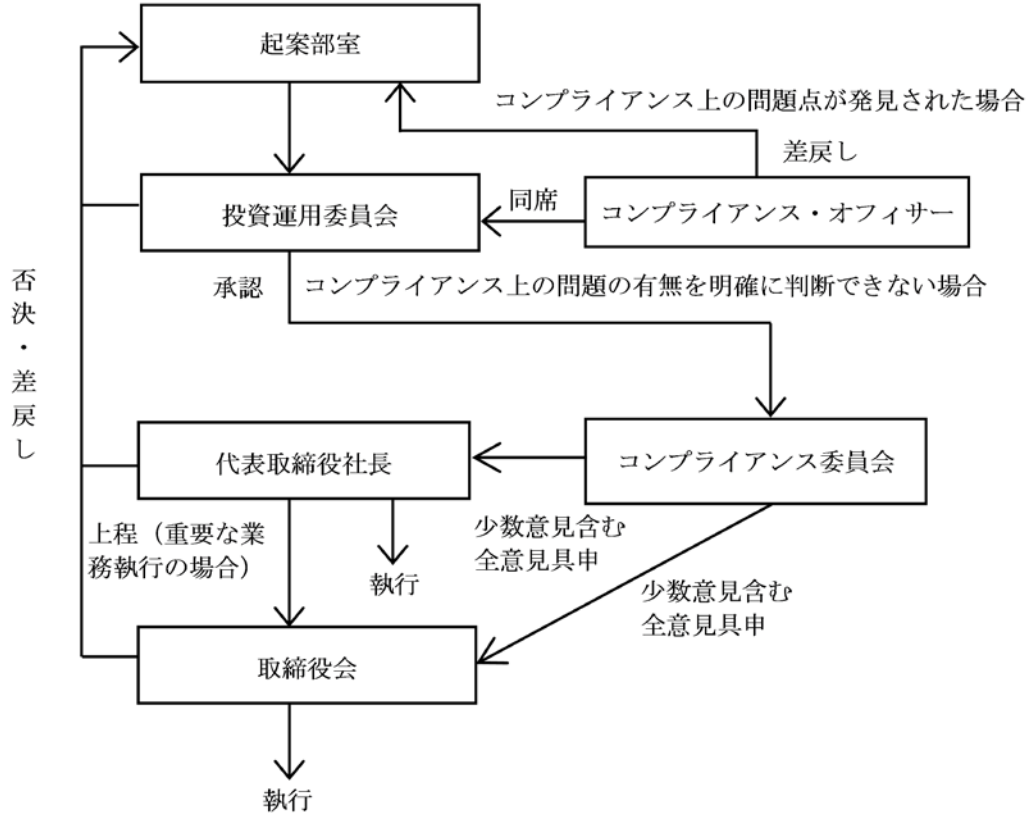
b.投資運用委員会の審議・決定の後、（ｉ）当該議案が利益相反取引に該当する場合、又は（ⅱ）コンプライアンス・オフィサーが、当該委員会において審議された事項の内容若しくは審議経過について法令･諸規則への遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を明確に判断できない事項について審議を要請する場合には、コンプライアンス委員会が開催され、同委員会にてコンプライアンスの観点から審議されます。

c.上記 b.（ｉ）の場合は、コンプライアンス委員会においてコンプライアンス上の問題点が発見され承認されない場合には、起案部室に差し戻されます。



※　有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借の場合
（投信法施行規則第 245 条の２に該当する取引を除きます。）

d.上記 b.（ⅱ）の場合は、コンプライアンス委員会は諮問機関に止まります。ただし、コンプライアンス委員会での審議内容は、少数意見も含めた委員（委員長を含む。）及びオブザーバーの全意見について代表取締役社長及び取締役会に具申され、代表取締役社長及び取締役会はかかる意見を踏まえ業務執行の決定を行います。



e.代表取締役社長による承認後、更に取締役会における決議を要するかは別途予め定める取締役会付議基準をもとに判断します（付議の要否についてもコンプライアンス上の判断の対象となります。）。

f. 代表取締役社長又は取締役会により実施することが承認された取引のうち、投信法又は投資法人管理運営規程　第Ⅴ部阪急リート投資法人役員会規程の定めに従い投資法人の役員会における承認を得ることとされているものについては、当該取引に先立ち、投資法人の役員会において当該内容を説明の上、投資法人の役員会の承認を得ることとし、取引の実行に際してはかかる承認を得た上で与えられた投資法人の

同意を確認するものとします。

g.資産の取得の決定に関する案件の場合は、不動産鑑定評価書及び建物状況調査報告書並びに必要に応じてその他の外部機関の意見書を、各部室における起案の段階で添付するものとします。

h.資産の売却の決定に関する案件の場合は、不動産鑑定評価書及び必要に応じて建物状況調査報告書等の外部機関の意見書を、各部室における起案の段階で添付するものとします。

i.各委員会等において否決された場合、当該業務執行案は起案部室に差し戻されますが、運用上、その後の手続及び審議の負担を、上記手続を遵守する範囲で軽減すること（例えば、すべてについて審議しなおすのでなく問題となった点に限り審議すること。）は許容され得るものとします。

j.緊急その他やむを得ない事由によりコンプライアンス委員会に議案を上程することができない場合は、上記 c.及び d.の手続に代えて、コンプライアンス・オフィサーが議案の承認をすることができます（ただし、「事故等起因損害取扱規程」に定める損害の処理に関する事項を除く。）。ただし、この場合、コンプライアンス・オフィサーは、承認又は不承認の後遅滞なく、これをコンプライアンス委員会に報告し、その承認を得なくてはならないものとします。

コンプライアンス委員会又は投資法人役員会が同議案を不承認とした場合、関係当事者は、当該取引を解消し又は取引条件が利益相反取引ルールに適合するよう変更することに努めるものとします。

②運用体制の採用理由

(イ)投資法人

投資法人執行役員は資産運用会社代表取締役社長を兼任しておりますが、その理由は前記（１）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」に記載しております。

投資法人は、資産運用会社に、資産の取得･処分･運用ならびに資金調達にかかる業務を委託しており、資金調達以外の重要な事項は資産運用会社の取締役会にて決議されます。ただし、利害関係者との間で行われる有価証券又は不動産の譲渡、取得又は貸借に係る取引（ただし、投信法施行規則第 245 条の２に該当する場合を除きます。）については、当該取引に先立ち、投資法人の役員会の承認を得たうえで与えられた投資法人の同意を確認することが必要とされています。投資法人執行役員は資産運用会社代表取締役社長を兼任していることから、資産運用にかかる重要な取締役会決議事項及びコンプライアンス委員会にて審議された利益相反取引のうち前述の投資法人の同意確認を必要としない案件についても全て、投資法人役員会及び監督役員に報告することで、その審議の妥当性を事後確認することとしております。また、投資法人執行役員専決事項に関する業務執行に際しては、投資法人意思決定書（稟議）を作成することにより意思決定根拠を記録・

保存することとし、爾後、監督役員の確認を得ることとしております。これらの報告・確認は、監督役員による執行役員の業務執行に対する監督業務の一部を構成し、牽制機能としての役割を果たしております。

(ロ)資産運用会社

資産運用会社の取締役及び部室長は全てスポンサー会社及びスポンサーグループ会社からの出向社員もしくは兼任社員であるため、意思決定の過程に牽制機能を働かせるため、利益相反取引については、原則として複数の委員会による承認を必要としております。すなわち、前記①(ロ)利害関係者との取引に関する手続において記載しましたとおり、投資運用委員会においてその取引の必要性及び投資法人収益に及ぼす影響等を審議した後、コンプライアンス委員会においてその取引の妥当性等を審議することとしております。コンプライアンス委員会は、前記（２）③(ロ)b.に記載のとおり、スポンサーと利害関係を有しない外部専門家を含んで構成されており、審議事項の承認に際しては、外部専門家を含む出席した全委員の賛成を要件としています。なお、コンプライアンス委員会には監査役のほか、委員長の推薦に基づき同委員会において承認を受けた者がオブザーバーとして出席し意見を述べることができます（ただし、決議に参加することはできません。)。スポンサーと利害関係を有しない外部専門家を含んだコンプライアンス委員会の審議を経ることにより、利益相反取引の合理性・妥当性を検証することとしております。

重要な利益相反取引については、更に、取締役会で審議されます。審議すべき重要な事項については、稟議規程及び取締役会規則で規定されています。資産運用会社の取締役会メンバーは全てスポンサー会社からの出向社員もしくは兼任社員で構成されていますが、取締役は資産運用会社に対し善管注意義務及び忠実義務を負っております。（会社法第 330 条による民法第 644 条の準用、会社法第 355 条）また、資産運用会社は、投資法人との資産運用委託契約により、投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負っております。よって、取締役会及び取締役は、投資主利益の拡大を目的として、投資法人との取引について、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会での審議内容を詳細に検討し、その合理性・妥当性を検証し審議決定しております。

なお、以上により資産運用会社において承認された利益相反取引のうち、有価証券又は不動産の譲渡、取得又は貸借に係る取引（ただし、投信法施行規則第 245 条の２に該当する取引を除きます。）については前記②（イ）投資法人に記載のとおり、当該取引に先立ち、投資法人の役員会の承認を得た上で与えられた投資法人の同意を確認しなければならないものとされています。

外部専門家は以下の２名を選任しておりますが、いずれもスポンサー会社及びスポンサーグループ会社との利害関係や顧問等業務上のつながりはありません。

＜外部専門家略歴＞

氏　　名	油　井　　滋（あぶらい　しげる）
昭和 50 年	大阪府立大学経済学部経営科卒業
昭和 51 年	西野恕税理士事務所入所
昭和 53 年	新和監査法人入所
昭和 61 年	油井滋公認会計士税理士事務所開業　現在
平成 16 年	阪急リート投信株式会社　コンプライアンス委員　現在
平成 19 年	株式会社ユニオンコーポレーション　監査役

氏　　名	中　井　　洋　恵（なかい　ひろえ）
昭和 60 年	司法試験合格
昭和 61 年	関西大学大学院修士課程修了
昭和 63 年	司法修習終了・弁護士登録
昭和 63 年	久保井総合法律事務所入所
平成　7 年	あかつき総合法律事務所開設
平成 16 年	阪急リート投信株式会社　コンプライアンス委員　現在
平成 19 年	大阪弁護士会大阪住宅紛争審査会運営委員
平成 20 年	大阪弁護士会大阪住宅紛争審査会運営委員会副委員長
平成 23 年	ひなた法律事務所開設　現在
平成 25 年	株式会社遠藤照明　監査役
平成 27 年	大阪弁護士会副会長　現在

＜コンプライアンス・オフィサーの役割と略歴＞

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啓発、普及及び実践を推進するため、コンプライアンス委員会を主催し、各部室への指導・監督等を行うことが役割であり、各種規程において、業務範囲の詳細を定めています。なお、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス部長がこれを兼務しています。

現在選任されているコンプライアンス･オフィサーはスポンサー会社からの出向社員ですが、資産運用会社の取締役コンプライアンス部長及び内部監査部長である以外は兼務、兼職をせず、業務執行の独立性を保持しております。

氏　　名	青　山　　宏（あおやま　ひろし）
昭和 59 年	阪急電鉄株式会社　入社
平成５年	同　運輸部調査役
平成６年	同　人材開発室調査役
平成８年	阪急バス株式会社　出向
平成 15 年	阪急電鉄株式会社　都市交通計画室調査役
平成 17 年	北神急行電鉄株式会社　出向　取締役
平成 20 年	同　常務取締役
平成 22 年	株式会社クリエイティブ阪急　出向　代表取締役社長
平成 24 年	阪神園芸株式会社　出向　代表取締役専務取締役
平成 26 年	阪急インベストメント・パートナーズ株式会社　出向　専務取締役
平成 27 年	阪急リート投信株式会社　出向　取締役コンプライアンス・オフィサー
	兼　コンプライアンス部長　兼　内部監査部長　現在

３．スポンサー関係者等との取引等(第 21 期：平成 27 年６月１日から平成 27 年 11 月 30 日まで)

（１）利害関係人等及び主要株主との取引状況

①　取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 A（千円）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 B／A（%）
		支払先	支払額 B（千円）	
委託管理料	347,116	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	299,129	86.2
		阪急不動産株式会社	1,011	0.3
支払賃借料	65,221	阪神電気鉄道株式会社	17,250	26.4
		阪急電鉄株式会社	13,939	21.4
		エイチ・ツー・オー リテイリング株式会社	6,720	10.3
		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	3,104	4.8
		阪急不動産株式会社	497	0.8
広告宣伝費	34,723	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	34,451	99.2
		株式会社阪急アドエージェンシー	175	0.5
その他賃貸事業費用	26,728	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	6,507	24.3

（注１）上記の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

株式会社ハンシン建設	13,540 千円
中央電設株式会社	929 千円
アイテック阪急阪神株式会社	297 千円
阪神園芸株式会社	152 千円

また、以下の利害関係人等に支払った金額（未払額を含みます。）が資産に計上されております。

阪急設計コンサルタント株式会社	9,400 千円
中央電設株式会社	4,330 千円
阪急阪神ビルマネジメント株式会社	3,627 千円
アイテック阪急阪神株式会社	559 千円
株式会社ハンシン建設	220 千円

（注２）利害関係人等とは、投信法第 201 条第１項に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社（阪急リート投信株式会社）の利害関係人等です。

（２）物件取得等の状況

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

不動産鑑定評価の実績が豊富で、J-REIT マーケットでの実績もあり、社会的信用力の高い大手機関の中から選定します。

平成 27 年 11 月 30 日現在

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
・HEP ファイブ ・北野阪急ビル ・デュー阪急山田 ・ニトリ茨木北店（敷地） ・コーナン広島中野東店（敷地） ・阪急西宮ガーデンズ ・ラグザ大阪 ・ライフ下山手店（敷地）	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島 ２丁目２番７号	鑑定士　62 名	鑑定業界大手の機関の一つとして実績も多く、社会的信用性も高いこと、また J-REIT の取扱物件が多いことが選定の理由です。
・阪急電鉄本社ビル ・上六Ｆビルディング ・難波阪神ビル ・万代豊中豊南店（敷地） ・北青山３丁目ビル ・コトクロス阪急河原町 ・万代五条西小路店（敷地） ・デイリーカナートイズミヤ堀川丸太町店（敷地）	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	鑑定士　102 名	鑑定業界大手の機関の一つとして J-REIT での取扱実績も多く、社会的信用性も高いことが選定の理由です。
・高槻城西ショッピングセンター ・汐留イーストサイドビル ・ホテルグレイスリー田町 ・ららぽーと甲子園（敷地） ・リッチモンドホテル浜松 ・イオンモール堺北花田（敷地）	株式会社 立地評価研究所	大阪市中央区北浜 ３丁目２番 25 号	鑑定士　14 名	J-REIT 及び私募ファンドの取扱実績も多く、社会的信用性も高いことが選定の理由です。

・スフィアタワー天王洲	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 １丁目３番２号	鑑定士　277 名	鑑定業界最大手の機関であり、J-REIT の取扱実績も多く、社会的信用性も高いことが選定の理由です。

（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

設計、施工及び維持管理における実績が豊富で、J-REIT マーケットでの実績を有するもの、または本業務に精通し、同等の業務遂行能力を有することが確認できた、社会的信用力の高い機関の中より選定します。

［対象　：第 21 期（平成 27 年６月１日から平成 27 年 11 月 30 日まで）取得物件］

該当事項はありません。

（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情報開示の基本方針

・ 投資家に対し、有用な情報を届けるために適時・適正な情報開示を行い、また不動産投資信託の商品性等をわかりやすく説明し、提供していくことを開示の基本原則とします。
・ 投資家に対し、有用な情報を正確かつ迅速に伝達出来る環境を整えるように努めます。
・ 金融商品取引法、投信法、株式会社東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等が定める内容、方法に従って、投資判断に重要な影響を与える事項について開示を行います。また上記以外でも重要と考える事項については積極的に開示を行います。

②情報開示体制

・ 投資法人の不動産投資信託証券に関する情報開示については、資産運用会社に委託して行っております。資産運用会社においては、経営企画部が所管部署となり情報取扱責任者である経営企画部長と経営企画部担当者が担当しております。
・ 情報開示プロセスについては、決定事実、発生事実及び決算情報に区分して、それぞれ公式な承認・決定を行った上で適切な時期に公表できる体制を構築しております。

③ＩＲ活動の方針、体制

・ 投資法人について、決算情報に関する説明のほか運用方針や運用状況について積極的に情報開示を行うことにより、投資家との良好なリレーション構築に努めます。

・ 投資法人のＩＲ活動については、資産運用会社の経営企画部が所管部署となり、代表取締役社長、経営企画部担当取締役、経営企画部長及び経営企画部担当者が担当し、適宜各担当部室長も参加する体制を構築しております。

④情報開示、ＩＲ活動の主なスケジュール

投資法人の情報開示、ＩＲ活動の定例的な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（決算短信公表）	：7 月、1 月	東京証券取引所 TDnet への登録により開示するとともに決算短信を投資法人ウェブサイトに掲示します。（兜倶楽部、大阪証券記者クラブ、国土交通記者会及び国土交通省建設専門紙記者会への投函を行います。）
決算説明会	：7 月、1 月	説明会資料を投資法人ウェブサイトに掲示します。
定例決算 IR 活動	：7 月～8 月、1 月～2 月	主に国内機関投資家向けの IR 活動を実施します。
資産運用報告発送	：8 月、2 月	資産運用報告を投資主に発送するとともに投資法人ウェブサイトに掲示します。
有価証券報告書提出	：8 月、2 月	有価証券報告書を関東財務局に提出するとともに投資法人ウェブサイトに掲示します。

上記の定例的なＩＲ活動の他、機関投資家、個人投資家及び海外投資家向けに、適宜、説明会、個別ミーティング、物件視察会等を実施しております。

また投資法人ウェブサイトには上記の他、プレスリリースや運用状況等の投資判断に有用と思われるものを掲載しております。

⑤ＩＲ活動の実施内容〔前回提出日の翌日から提出日現在まで〕

・ 決算ＩＲ活動

第 21 期決算については、本年 1 月 22 日に決算発表(記者会見)を行い、同日に証券アナリスト・機関投資家向け説明会を開催しました。その後、機関投資家への個別訪問を行いました。

・ 個人投資家向けＩＲ活動

東証 J-リートフェアや証券会社主催の個人投資家セミナー等に参加しました。

・ 海外投資家向けＩＲ活動

香港・シンガポール・欧州等の投資家への個別説明等を行いました。また、国内での証券会社主催のカンファレンスに参加しました。

・ その他ＩＲ活動、広報活動

機関投資家や地方金融機関に対する個別説明等の取り組みを行いました。

・ 情報開示

東京証券取引所が定める適時開示ルールに則り、プレスリリースを行いました。

ウェブサイトにおいて、迅速かつ正確な情報開示に努めました。投資法人の概要、特色、不動産ポートフォリオ（物件写真、地図等）に加え、プレスリリース、分配金に関する情報、決算情報、各種開示資料等を掲載しております。

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社において、すべての役職員が守るべき基本原則としてコンプライアンス・マニュアルを定めており、コンプライアンス・マニュアルの実践は、資産運用会社の最重要課題のひとつとしていますが、コンプライアンス・マニュアルの行動憲章に「反社会的勢力及び団体とは断固として対決する。」と規定し、資産運用会社の反社会的勢力排除に対する基本姿勢を定めています。そして、反社会的勢力と対面する場合を想定して、「企業対象暴力対応マニュアル」も定めています。

また、資産運用会社において、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に基づき不当要求防止責任者を選任し、公安委員会に届け出ることにより、暴力団からの不当要求に対処するための必要な知識、技能の取得に努めています。

さらに、新規テナント選定にあたっては、一定の基準に従い反社会的勢力との関係の有無を審査することにより、反社会的勢力排除に努めています。

なお、運用ガイドラインにおいて「疑わしい取引の届出体制」について規定し、犯罪による収益の移転防止に関する法律等の定めに基づき、一定の取引について

① 取引時確認

② 取引時確認記録・取引記録の作成・保存

③ 疑わしい取引の届出

を行うこととしています。

以　上