

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
日本賃貸住宅投資法人
代表者名 執行役員 トシヤ・クロダ
(コード:8986)

資産運用会社名
株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 東野 豊
問合せ先 TEL.03-5425-5600

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)及び株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)においては、コンプライアンスの定義を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。)、金融商品取引法、宅地建物取引業法、その他業務の遂行に係る諸法令、諸規則及び社内規則等の遵守にとどまらず、社会的ルール等の遵守を含む幅広い意味で捉えており、経営の最重要課題の一つとしてコンプライアンスの徹底・定着化を位置づけ、さまざまな施策を実行しています。

本投資法人においては、執行役員及び監督役員に金融、会計、法律等の専門的知識・経験の豊富な人材を選任し、牽制機能の強化を図っています。

本資産運用会社においては、代表取締役をコンプライアンスの最高推進責任者としてコンプライアンスの徹底を図っています。具体的なコンプライアンス態勢及び役職員の責務は以下の通りです。

I. コンプライアンス態勢

① コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス室長、代表取締役、常勤取締役、執行役員、経営管理部長、外部委員1名(弁護士)から構成されます。また、同委員会は外部委員全員の出席によって成立し(特段の事由がある場合を除きます。)、全会一致をもって承認されるため、外部委員による牽制機能が働く仕組みになっています。同委員会の主な審議・承認事項は、利害関係者との取引に関する事項、コンプライアンス態勢及びリスク管理態勢に関する事項、コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する事項、その他付随する業務に関する事項等です。

② コンプライアンス室

コンプライアンス室は、社内のコンプライアンス態勢を確立するとともに、法令等を遵守する企業風土を醸成する役割を担っています。コンプライアンス態勢の維持・向上のために、コンプライアンス・プログラムの推進はもとより、コンプライアンス・マニュアルを始めとした各種マニュアル等に基づいた業務の適正性の検証等を通じて日々の業

務における指導・監督を行います。また、内部監査の役割も担っており、定期的に法令遵守状況及び業務の適切性について検証を行い、コンプライアンス委員会及び取締役会へ報告します。

③ コンプライアンス担当

各部門長は、コンプライアンス担当者として各部のコンプライアンス態勢の確保、維持、向上に努める役割を担います。

II. 役職員の責務

① 取締役、取締役会

- ・ 取締役は、コンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして認識した上で、業務執行にあたらなければならない。
- ・ 取締役は、自らコンプライアンスの推進に率先して取り組むとともに、従業員に対してその重要性を十分に認識させるよう努めなければならない。
- ・ 取締役会は、コンプライアンスに必要な態勢を整備し、また、コンプライアンス・プログラムを策定してその実践を推進することにより、コンプライアンスの実現及び確保を図らなければならない。

② 監査役

監査役は、取締役及び取締役会の法令等の遵守を監督する役割を担っています。監査役は、取締役会及びコンプライアンス委員会に出席し、法令遵守等の観点から各議案の内容及びコンプライアンスに係る遂行状況について意見を述べるすることができます。

③ 従業員

- ・ 従業員は、コンプライアンスを確保しつつ業務を遂行しなければならない。
- ・ 従業員は、業務上必要となる法令等について十分な知識を修得するように努めなければならない。
- ・ 従業員は、法令等に違反する事例(不正行為、顧客等からの苦情及び照会等を含みます。)又は、そのおそれのある事例を発見した場合には、コンプライアンス室に報告しなければならない。
- ・ 従業員は、職位や立場に応じた責任ある業務遂行に努め、すべての業務を厳正かつ公正・誠実に行わなければならない。
- ・ 従業員は、広く社会と公正な関係の維持に努め、業務遂行上公正さに懸念を抱かれるような行動は行ってはならない。
- ・ 従業員は、働きやすい職場環境の確保に努めると共に、各役職員が個人として尊重され、お互いに信頼し合える職場秩序の維持に努めなければならない。
- ・ 従業員は、常に節度ある行動に努め、公私の区別を明確にしなければならない。

(2) 投資主の状況 本投資法人の投資主上位 10 名は、次のとおりです。

平成 27 年 3 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)
アップルリンゴ・ベンチャーズ・ワン・リミテッド	<p>(スポンサー会社との関係) マスター会社グループの1社(「後記(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」をご参照ください。)</p> <p>(出資の経緯) 平成25年12月にアップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィより市場外取引にて投資口を取得。</p> <p>(運用会社との関係) 「後記(3)資産運用会社の大株主の状況」をご参照ください。</p>	456,052	30.9
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)		226,729	15.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)		125,799	8.5
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)		107,963	7.3
ノムラ・バンク・ルクセンブルグ・エス・エー		82,518	5.5
野村信託銀行株式会社(投信口)		56,328	3.8
株式会社大和証券グループ本社	<p>(出資の経緯) 市場での取得及び平成 26 年 11 月にアップルリンゴ・ベンチャーズ・ワン・リミテッドより市場外取引にて投資口を取得。</p> <p>(運用会社との関係) 「後記(3)資産運用会社の大株主の状況」をご参照ください。</p>	55,014	3.7
ジェーピー モルガン チェース バンク 380180		15,466	1.0
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT 口)		12,236	0.8
HSBC-FUND SERVICES CLIENTS A/C 500		10,154	0.6
合 計		1,148,259	77.8

(注)比率とは、発行済投資口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第 2 位以下を切り捨てて記載しております。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

提出日現在における資産運用会社の大株主の状況は、次のとおりです。

平成 27 年 6 月 19 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(%) (注)
アップルリング・ベンチャーズ・ワン・リミテッド	平成25年12月、アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィより27,119株取得 平成26年11月、株式会社大和証券グループ本社へ9,305株譲渡	17,814	57.4
株式会社大和証券グループ本社	平成26年11月、アップルリング・ベンチャーズ・ワン・リミテッドより9,305株取得	9,305	30.0
アップルリング・インベストメンツ・ビー・ヴィ	平成20年10月、旧スポンサー会社である株式会社リプラスより株式異動	3,300	10.6
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成17年7月増資時に財務面での事業パートナーとして出資	300	1.0
株式会社三井住友銀行	平成17年7月増資時に財務面での事業パートナーとして出資	300	1.0
	5社計	31,019	100.0

(注) 比率は、小数第 2 位を四捨五入して記載しております。

(4) 投資方針・投資対象

「第18期有価証券報告書(平成27年6月20日提出)」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」をご参照ください。

(4)―2 テナントの選定基準に関する事項

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、以下の各項目に照らしてテナントを決定します。また、反社会的勢力との取引を未然に防止するため、テナントに対する適切な事前審査を実施するとともに、関係遮断を徹底する観点から既存契約の適切な事後検証を実査するものとします。

a. 法人

- ・ 業種、業歴、事業規模、業況等
- ・ 使用目的、契約期間
- ・ 保証会社による保証の適否

b. 個人

- ・ 職業又は勤務先の業種、勤務先の規模、勤務年数
- ・ 年収、その他賃料負担能力の根拠
- ・ 使用目的、契約期間
- ・ 家族構成
- ・ 保証会社による保証の適否

(4)―3 海外不動産投資に関する事項

本報告書提出日現在、海外不動産投資を行う予定はありません。

(5) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

本投資法人及び資産運用会社は、マスター会社グループとの協力体制を構築してまいりました。

マスター会社グループとは、マスター会社(オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー)及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます。マスター会社は、オークツリー・キャピタルマネジメント・エルピー(以下「オークツリー」といいます。)より助言を受けています。

平成27年3月31日時点において、マスター会社グループは、本投資法人の発行済み投資口数の30.9%を保有する筆頭投資主となっております。

さらに、本資産運用会社との関係においても、マスター会社グループは、平成27年3月31日時点において本資産運用会社の発行済み株式の68.1%を保有するとともに、社外取締役を派遣し、本投資法人の運営の支援を行っております。

今後も本投資法人及び本資産運用会社はマスター会社グループとの協業により、さらなる資産規模の拡大と、個別運用資産の収益安定化、財務体質の健全化を目指してまいります。

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

名 称	契約の内容
マスター会社グループ(上記①参照)	本投資法人と契約は締結していませんが、オークツリーは不動産投資についても十分な知識・経験を有しており、オークツリーより助言を受けているマスター会社グループとの連携により、新たな物件取得機会を確保し、本投資法人のポートフォリオの更なる拡大により、一層の安定運用を目指します。

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 27 年6月 19 日現在

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	トシヤ・クロダ	平成6年5月	米国ニューヨーク州弁護士登録	・不動産投資に関する豊富な知識・経験・実績を有しているため。
		平成6年8月	さくら銀行ロサンゼルス支店 ヴァイス・プレジデント	
		平成11年2月	KPMGエルエルピー不動産コンサルティング部(ロサンゼルス)シニア・マネジャー	
		平成13年4月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) シニア・ヴァイス・プレジデント	
		平成17年5月	KWインベストメント株式会社 ディレクター	
		平成18年12月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) シニア・ヴァイス・プレジデント	
		平成21年1月	日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任)	
		平成23年1月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) マネージング・ディレクター	
		平成 25年 5月	オークツリー・ジャパン合同会社 代表社員職務執行者兼マネージング・ディレクター (現任)	
執行役員	東野 豊	昭和51年4月	株式会社三和銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行)	・不動産投資に関する豊富な知識・経験・実績を有しているため。
		平成5年8月	同行 ニューヨーク支店次長	
		平成9年10月	同行 東恵比寿支店支店長	
		平成12年2月	同行 ストラクチャード・ファイナンス部部长	
		平成14年1月	株式会社大京(株式会社三和銀行より出向) 経営企画部部长	
		平成17年7月	NTN株式会社(株式会社UFJ銀行より出向) 財務部副部长	
		平成18年3月	株式会社三菱東京UFJ銀行 審議役	
		平成18年7月	オリックス不動産株式会社 投資企画事業部長	
		平成19年7月	モルガン・スタンレー証券株式会社 不動産投資銀行部エグゼクティブディレクター エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ株式会社(モルガン・スタンレー証券より出向) 代表取締役社長	
		平成21年8月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 代表取締役社長(現任)	
		平成24年5月	日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任)	
監督役員	藪田 広平	平成3年3月	司法研修(43期)修了	・弁護士として、長年にわたり金融法務、証券取引及び証券関連業務に携わり当該分野に係る専門知識、及び豊富な経験・実績を有しているため。
		平成3年4月	第一東京弁護士会に登録 外立法律事務所入所	
		平成9年4月	外立総合法律事務所 パートナー弁護士(現任)	
		平成18年1月	リプラス・レジデンシャル投資法人(現 日本賃貸住宅投資法人) 監督役員(現任)	
監督役員	永峰 潤	昭和55年9月	等松・青木監査法人	・会計士・税理士として、長年にわたり会計税務、証券取引及び証券関連業務に携わり当該分野に係る専門知識、及
		昭和58年9月	等松トーシュロスココンサルティング	
		昭和62年9月	公認会計士登録	
		昭和62年9月	バンカーストラスト銀行	

		平成元年9月	永峰公認会計士事務所設立 代表	び豊富な経験・実績を有しているため。
		平成2年2月	税理士登録	
		平成13年10月	株式会社ティーピーアイ(現 株式会社JCアカウンティング) 代表取締役(現任)	
		平成20年3月	GCAサヴィアングループ株式会社 監査役	
		平成21年1月	日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任)	
		平成21年4月	永峰・三島会計事務所 パートナー(現任)	
監督役員	ダンフォース・トーマス	昭和57年5月	CSファーストボストン証券会社	・本邦所在の外国企業の現地法人の経営に携わり、当該分野における豊富な知識・経験・実績を有しているため。
		昭和61年12月	ゴールドマン・サックス証券会社 ヴァイス・プレジデント	
		平成元年5月	アイベックス・インターナショナル株式会社 マネージャー	
		平成5年2月	シャイアンソフトウェア株式会社 代表取締役	
		平成6年10月	チップコム・ジャパン株式会社 代表取締役	
		平成8年3月	株式会社国際投資コンサルタンツ 代表取締役(現任)	
		平成12年7月	トップ・レイヤー・ネットワークス・ジャパン株式会社 代表取締役	
		平成12年10月	ジャパン・ベンチャー・パートナーズ・エルエルシー マネージャー(現任)	
		平成15年11月	ファブリカル・コーポレーション 取締役(非常勤)	
		平成18年3月	日本ストライカー・ホールディング株式会社 取締役(非常勤)	
		平成18年6月	ベルキン株式会社 代表取締役	
		平成19年6月	WISECOM株式会社 代表取締役	
		平成20年10月	ミラポイントジャパン株式会社 取締役(非常勤)	
		平成21年1月	日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任)	
		平成21年4月	ワイズコム株式会社 取締役(非常勤)	
		平成21年5月	アクティブ・メディア株式会社 取締役(非常勤)(現任)	
平成22年5月	AMIC株式会社 取締役(非常勤)(現任)			
平成25年2月	ファブリカル・コーポレーション 取締役・会長(非常勤)(現任)			

② 投資法人執行役員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
東野 豊	代表取締役社長	本投資法人与資産運用会社の連携を密にし、より迅速かつ適切な運営を図るため。	利益相反の問題については、後記「(3) 利益相反取引への取組み等」に記載の取組を実行しています。

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)

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
トシヤ・クロダ	オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピーの本邦における現地法人(オークツリージャパン合同会社)の役員	利益相反の問題については、後記「(3) 利益相反取引への取組み等」に記載の取組を実行しています。

(2)資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況

平成 27 年6月 19 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	東野 豊	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。		左記参照
取締役(非常勤)	中村 大	平成8年4月	モルガン銀行東京支店(現 JP モルガン・チェース銀行東京支店)	左記参照
		平成13年4月	株式会社MKSコンサルティング	
		平成14年10月	株式会社MKSパートナーズ プリンシパル	
		平成19年5月	オークツリー・ジャパン株式会社(現 オークツリー・ジャパン合同会社) ヴァイス・プレジデント	
		平成21年8月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 取締役(非常勤)(現任)	
		平成21年12月	オークツリー・ジャパン株式会社(現 オークツリー・ジャパン合同会社) シニア・ヴァイス・プレジデント(現任)	
取締役(非常勤)	高橋 秀弥	平成9年4月	チェース・マンハッタン銀行東京支店(現 JP モルガン・チェース銀行東京支店)	左記参照
		平成11年4月	ブロードビュー・インターナショナル・アジア LLC	
		平成13年10月	アジア・アドバイザリー・サービス株式会社	
		平成16年8月	株式会社ラザード フレール	
		平成18年5月	株式会社パンゲア・キャピタル・マネジメント・ジャパン	
		平成19年10月	オークツリー・ジャパン株式会社(現 オークツリー・ジャパン合同会社) アシスタント・ヴァイス・プレジデント	
		平成21年10月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 取締役(非常勤)(現任)	
		平成23年1月	オークツリー・ジャパン株式会社(現 オークツリー・ジャパン合同会社) ヴァイス・プレジデント	
		平成27年1月	オークツリー・ジャパン合同会社 シニア・ヴァイス・プレジデント(現任)	
取締役(非常勤)	田中 一光	昭和 39 年4月	株式会社東京銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行)	該当なし
		平成元年6月	同行 ジャカルタ支店長	
		平成3年6月	同行 ニューヨーク支店長	
		平成4年6月	同行 取締役ニューヨーク支店長	
		平成5年6月	同行 取締役為替資金部長	
		平成6年6月	同行 取締役営業第一部長	
		平成8年4月	株式会社東京三菱銀行 取締役第2本部営業第一部長	
		平成8年6月	同行 常任参与	
		平成14年7月	株式会社東京リサーチインターナショナル チーフエコノミスト	

		平成14年7月	ピーシーエー生命保険株式会社 監査役(非常勤)	
		平成14年9月	早稲田大学大学院 非常勤講師	
		平成14年11月	株式会社国際イルバ機構 会長	
		平成16年1月	同社 顧問	
		平成20年8月	リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント)取締役(非常勤)(現任)	
取締役(非常勤)	佐藤 英二	平成3年4月	大和証券株式会社	左記参照
		平成 23 年 10 月	株式会社大和証券グループ本社 財務部資金課長 大和証券株式会社 財務部資金課長 大和証券・キャピタルマーケット株式会社 財務部資金課長	
		平成24年4月	株式会社大和証券グループ本社 財務部長 大和証券株式会社 財務部長	
		平成26年10月	株式会社大和証券グループ本社 経営企画部長(現任) 大和証券株式会社 経営企画部長(現任)	
		平成26年11月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 取締役(非常勤)(現任)	
		平成27年4月	大和住銀投信投資顧問株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
監査役(非常勤)	矢野 国明	昭和 49 年4月	日興証券株式会社 (現 SMBC 日興証券株式会社)	左記参照
		平成 13 年4月	ファイナンシャル・ネットワーク・テクノロジーズ株式会社 執行役員	
		平成 14 年4月	日興シティ信託銀行株式会社 取締役	
		平成 16 年4月	日興コーディアル証券株式会社(現 SMBC 日興証券株式会社)	
		平成 17 年7月	ライブドア証券株式会社 執行役員、内部管理統括責任者 兼 管理本部長	
		平成 18 年1月	同 執行役員副社長、内部管理統括責任者 兼 管理本部長	
		平成 19 年3月	株式会社リプラス 監査役 リプラス・インベストメント株式会社 監査役 リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント)監査役(現任) リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社 監査役 リプラス・アドバイザーズ株式会社 監査役 リプラス・インシュアランス株式会社 監査役	
		平成 19 年5月	リプラス・ホフ・コンフォート株式会社監査役	
		平成 20 年7月	株式会社ビジュアルリサーチ 監査役	
監査役(非常勤)	藤井 和則	平成7年4月	大和証券株式会社	左記参照
		平成 25 年 4 月	株式会社大和証券グループ本社 経営企画部グループ戦略課長(現任) 大和証券株式会社 経営企画部グループ戦略課長(現任) 大和証券投資信託委託株式会社 監査役(非常勤)(現任) 株式会社大和総研ホールディングス 監査役(非常勤)(現任) 株式会社大和総研 監査役(非常勤)(現任) 株式会社大和ネクスト銀行 監査役(非常勤)(現任)	

		平成 25 年 10 月	株式会社大和ファンド・コンサルティング 監査役(非常勤)(現任)	
		平成 26 年 11 月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 監査役(非常勤)(現任)	

(注1) 取締役中村大、高橋秀弥、田中一光及び佐藤英二は、会社法第2条第15号の社外取締役に該当します。

(注2) 監査役矢野国明及び藤井和則は、会社法第2条第16号の社外監査役に該当します。

② 資産運用会社の従業員の状況

平成 27 年 6 月 19 日現在

従業員数(名)・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 28 名 (出向者なし)	該当なし

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

「第 18 期有価証券報告書(平成 27 年 6 月 19 日提出)」の「第一部ファンド情報 第 1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み」及び「同(4)投資法人の機構」をご参照ください。

(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、自己又は利害関係者(下記(ロ)で定義されます。)の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行いません。

(イ) 利益相反取引に関する内部規程

本資産運用会社は、利害関係者取引規則を制定し、利害関係者との取引に係る自主ルールを定めています。

(ロ) 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の者を指します。

A.投信法(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)第201条第1項及び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。その後の改正を含みます。)第123条各号に規定される利害関係人等(ただし、「利害関係人等」の定義に関する金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号)第32条第3号に係らず、国内に営業所、事務所その他これらに準ずるものを有しているか否かを問わず、外国の法人その他の団体を含みます。)

B.本資産運用会社の発行済株式の5%以上を保有する株主及びその役員

C.前記A.又はB.に該当する者に資産運用業務を委託している法人

D.前記A.又はB.に該当する者が出資若しくは匿名組合出資を行っていることなどにより実質的に重要な影響を及ぼし得ると本資産運用会社が判断する特別目的会社(資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社のみならず、資産の流動化その他の目的のために設立された合同会社、株式会社等を含みます。)

(ハ) 利害関係者との取引条件

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(ニ)の手続を経てこれを実行するものとします。

A.利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、1物件当たりの「取得価額」は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以下とします。ただし、運用資産の取得に係る諸費用については「取得価額」に含めません。

B.利害関係者への運用資産の売却

利害関係者へ運用資産を譲渡する場合、1物件当たりの「譲渡価額」は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以上とします。ただし、運用資産の譲渡に係る諸費用については「譲渡価額」に含めません。

C.利害関係者への運用資産の賃貸

利害関係者へ運用資産を賃貸する場合、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

D.利害関係者への運用資産の管理委託

利害関係者へ運用資産の管理業務を委託するに際しては、相見積等を行い、適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。契約に際しては能力とコストとを勘案して決定します。

E.利害関係者との間の運用資産の賃貸に関する媒介契約

利害関係者へ運用資産の賃貸に関する媒介業務を委託するに際しては、一般媒介契約によるものとします。なお、媒介手数料は、宅建業法の定めに基づいて決定するものとします。

F.利害関係者との間の運用資産の取得・売却に関する媒介契約

利害関係者へ運用資産の取得・売却に関する媒介業務を委託するに際しては、一般媒介契約によるものとします。なお、媒介手数料は、宅建業法の定めに基づいて決定するものとします。

G.利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約

利害関係者へ運用資産に関する工事業務を委託するに際しては、相見積等を行い、適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。契約に際しては能力とコストとを勘案して決定します。

H.利害関係者からの資金調達

利害関係者からの資金調達を行うに際しては、市場実勢等を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

I.その他の取引(軽微な取引を除きます。)

利害関係者とのその他の取引に際しても適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。

(二) 利害関係者取引の検証プロセス

利害関係者との取引を行うにあたっては、下記の手続を経るものとします。

A.利害関係者との取引を行おうとする部門は利害関係者との取引に係る稟議書を起案し、部門長の承認を得ます。

B.コンプライアンス室は取引の担当部門で承認された取引の審査を行います。

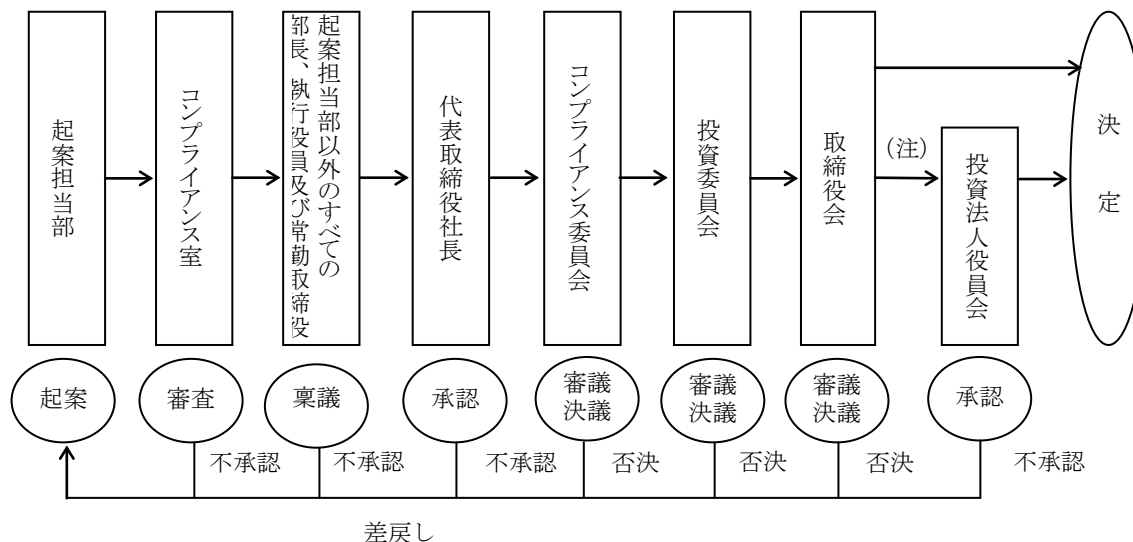
C.利害関係者との取引に関する稟議書について、取引の担当部門以外のすべての部門長、執行役員、常勤取締役及び代表取締役の承認を得ます。

D.コンプライアンス委員会及び投資委員会の決議を得ます。

E.取締役会の決議を得ます。

F.上記に加え、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年11月17日総理府令第129号。その後の改正を含みます。)で定める一定規模以上の不動産等の取得又は売却、賃貸については、あらかじめ、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ます。

(ホ) 利害関係者取引の業務フロー



(注) 一定規模以上の物件の取得売却及び賃借の場合のみ必要となります。

担当部門において作成された稟議書は担当部門長の承認後、コンプライアンス室の審査を受けます。コンプライアンス室は、コンプライアンス基本規程及び利害関係者取引規則等に従って審査を行い、法令、社内諸規程・諸規則の遵守状況を確認します。コンプライアンス室の審査によりコンプライアンス上の問題点が確認されなかった場合、起案担当部以外のすべての部長、執行役員及び常勤取締役に稟議された後、代表取締役社長の承認を受けます。

代表取締役社長の承認を受けた議案は、コンプライアンス委員会に付議されます。コンプライアンス委員会における審議の結果問題がないと決議された場合、投資委員会に付議されます。投資委員会は、コンプライアンス委員会の決議結果の報告を受けた上で審議及び決議をし、その結果を取締役に提出し、取締役会は稟議書並びにコンプライアンス委員会及び投資委員会の審議結果(少数意見を含みます。)を参考に審議を行い、承認が決議されます。

利害関係者との一定規模以上の運用資産の取得・売却及び賃貸借取引については、あらかじめ、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ることを条件としています。

なお、社内規程で定める軽微な取引については、上記の手続きに代えてコンプライアンス室長及び代表取締役の承認の下行うことができます。また、上記の各手続において承認を得られなかった場合又は問題点を指摘された場合、当該議案は起案担当部に差し戻されます。

(へ)各種委員会の構成

本報告書の提出日現在、本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通りです。

A.投資委員会

委員	代表取締役社長(委員長)、取締役、執行役員、投資運用部長、経営管理部長、外部委員(注)(なお、コンプライアンス室長及び監査役もオブザーバーとして参加することができます。)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の運用資産に係る運用方針及び資産運用計画の策定に関する審議 ・本投資法人へ組み入れる運用資産の取得に関する審議 ・本投資法人が所有する運用資産の売却に関する審議 ・本投資法人の資金調達計画の策定に関する審議
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・代表取締役社長を含む委員の3分の2以上が出席し、出席委員の過半数の賛成により決定します(ただし、委員長(職務代行者を含む。)の出席を要します。)。可否同数の場合は、かかる事実を取締役に報告し、取締役会で決議を行います。 ・決議結果(少数意見を含みます。)は委員長が取締役に報告します。 ・利害関係者との取引の場合、コンプライアンス委員会の決議結果の報告を受けた上で、投資委員会で審議します。なお、利害関係者との取引を審議する際、利害関係を持つ委員は、当該決議に参加できないものとします。

(注)外部委員とは、不動産投資に関する専門的知識を有する者として、必要に応じて当会社の取締役が認める者とし、取締役会がこれを選任します。

B.コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス室長(委員長)、代表取締役社長、常勤取締役、執行役員、経営管理部長、外部委員(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・利害関係者取引に関するリスク管理及び遵法性等の審議 ・全社的な法令遵守及びリスク管理
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・委員の3分の2以上が出席し、出席委員の全会一致により決定します。 ・委員会の開催には、委員長(職務代行者を含む。)の出席を要します。また、委員長の認める特段の事由がある場合を除き、外部委員全員の出席を要します。 ・決議結果は委員長が投資委員会及び取締役会に報告します。なお、利害関係者との取引を審議する際、利害関係を持つ委員は、当該決議に参加できないものとします。

(注)本書の日付現在、外部委員として弁護士(1名)が選任されています。

②運用体制の採用理由

(イ)コンプライアンス室長

コンプライアンス室長は、利益相反取引について起案部門の起案直後にチェックを行い、不適切な取引があれば、起案部門に差し戻します。また、コンプライアンス室長は、全会一致を要するコンプライアンス委員会の委員長でもあり、利益相反取引及びコンプライアンスに係る議案を否決し、起案部門に差し戻すことができます。

役職名	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
コンプライアンス室長	奈良 恵一	平成 3年 4月 平成19年 4月 平成19年11月 平成20年 2月 平成20年10月	警察庁入庁 日拓リアル・エステート株式会社 経営管理部長 株式会社リプラス入社 リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) コンプライアンス室(出向) 同 コンプライアンス室長(出向) 同 コンプライアンス室長(現任)	該当なし

(ロ)コンプライアンス委員会の外部委員の状況

コンプライアンス委員会の外部委員は、弁護士、公認会計士その他の専門的知識を有する者のうち、本資産運用会社の取締役及び監査役(これらの者であった者を含みます。)並びに使用人及び使用人であった者を除き、委員長が適切と認める者とし、取締役会が選任します。

現在、コンプライアンス委員会の社外委員として、本資産運用会社、マスター会社グループ及び大和証券グループと利害関係を有しない下記の弁護士1名を選任しています。全会一致の決議を要するコンプライアンス委員会において、社外委員の専門的知識、長年の経験及びコンプライアンスに対する高い見識により、利益相反のおそれのある取引に係る審議・決議が適切に行われることが可能になると考えています。

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
コンプライアンス委員 (非常勤)	土屋 勝裕	平成11年	弁護士登録	MCUBS MidCity 株式会社及び私募ファンドの運用会社(注)のコンプライアンス委員会の社外委員
		平成11年～平成17年	常松・築瀬・関根法律事務所(現長島・大野・常松法律事務所)	
		平成14年～平成16年	慶応義塾大学大学院経営管理研究科留学	
		平成15年	ペンシルバニア大学ウォートン校留学	
		平成17年～平成20年	弁護士法人キャスト糸賀	
		平成20年～平成24年	シティユーワ法律事務所	
		平成22年	中国上海復旦大学短期漢語班留学	
平成24年～現在	土屋国際経済経営法律事務所(現M&A総合法律事務所)代表弁護士(現任)			

(注) MCUBS MidCity株式会社(本店:大阪市北区堂島浜1丁目4番4号、事業内容:投資運用業)及び私募ファンドの運用会社(名称については、兼職先の意向により非開示とさせていただきます。)のコンプライアンス委員会の社外委員を務めています。なお、将来、仮に、これらの会社の運用する投資法人等と当社が運用する投資法人との間に物件の売買等何らかの取引が生じる場合においては、当該委員はコンプライアンス委員会の決議に参加しないことを明確にしております。

その他に、投資主、株主及びこれらが関与する特別目的会社等との利害関係はありません。

(ハ) 取締役会が果たす機能

取締役会は、会社の重要な業務執行について決定を行うとともに、取締役の業務執行を監督します。

取締役会は、常勤取締役 1 名、非常勤取締役 4 名の計 5 名で構成されております。非常勤取締役の構成は、マスター会社グループに助言を行っているオークツリー・ジャパン合同会社の社員を兼ねる者が 2 名、株式会社大和証券グループ本社の社員を兼ねる者が 1 名です。残りの 1 名はより高いレベルのガバナンスを実現するためにマスター会社グループ及び株式会社大和証券グループ本社と関係を有しない独立の立場にある取締役が選任されています。

利益相反取引については、コンプライアンス委員会及び投資委員会で承認を得た案件につき、取締役会において取引の可否を決定する手続きを取ることにより慎重な意思決定を行っております。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

第 18 期における利害関係人等との賃貸借等取引の内容は、以下のとおりです。

賃貸人の名称	物件名称	賃貸事業収入(千円)
株式会社大和証券グループ本社	リーベスト東中山 他 10 物件	9,836

(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

①選定方針

不動産鑑定機関の選定方針は、次のとおりです。

- 1) 不動産鑑定に関する十分な実績を有していること
- 2) 高度な鑑定業務を行うに足りる態勢を構築できていること
- 3) 鑑定業務を継続して行えるだけの十分な資力を有していること
- 4) 不動産証券化に際しての鑑定評価に見合う高度な鑑定技術を有していること。鑑定評価を算出するに当たり、直接還元法、DCF法、積算法を算出し評価額を分析していること
- 5) 全国に分散する多数の不動産について決算期ごとの時点修正業務を将来にわたって継続していけること

②概要

平成 27 年3月 31 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
サテラ北 34 条 スカイヒルズ N15 スカイヒルズ栄町 ドゥーミー千歳 スカイヒルズ高台 I willDo 越谷 ジョイフル狭山 ルミエール八王子 ターキーズ田園調布第 2 willDo 本千葉 willDo 横浜南 カレッジスクエア東久留米 カレッジスクエア茗荷谷 カレッジスクエア木場 カレッジスクエア錦糸町 カレッジスクエア早稲田 ガーラプレイス新宿御苑 アクトフォルム浅草 スペーシア新宿 willDo 太閤通 willDo 勝川 willDo 今福西 willDo 大日 willDo 塚本 willDo 天満橋	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島 2-2-7	59 名	上記選定方針に基づき、選定したものです。

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
willDo 堺筋本町 willDo 難波 w II willDo 難波 w I willDo 鶴見諸口 willDo 南森町 willDo 新大阪 アprest新大阪 プロスペクト中之島 グランシス江坂 セレニテ新大阪式番館 グランカーサ梅田北 willDo 岡山駅西口 willDo 岡山大供 パレドール円山 グランカーサ裏参道 ジョアンナマンション 入間駅前ビル 入間駅前第二ビル セレーノ大宮 すずらん館 プロフィットリンク竹ノ塚 ドリームハイツ グリーンヒルズ飛鳥山 王子ハイツ 阪上ロイヤルハイツ第二 シェモア桜ヶ丘 リーベスト西千葉 茅ヶ崎ダイカンプラザ リーベスト東中山 グリーンヒルズ芦花 ロフティー平井 プロスペクト日本橋小網町 パークテラス恵比寿 プロスペクト恩賜公園 BELNOS34 プロスペクト川崎 プロスペクト浦和常磐 ステラートシティ桜山 willDo 黒川				

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
グランカーサ代官町 グランカーサ御器所 リエトコート丸の内 グランカーサ上前津 ラ・ヴィータ日本橋				
willDo 上杉 3 丁目 グランメゾン七福 リビングステージ東仙台 フォレスト・ヒル仙台青葉 グランカーサ仙台五橋 カレッジスクエア北池袋 カレッジスクエア東武練馬 カレッジスクエア赤塚 カレッジスクエア早稲田 II カレッジスクエア新小岩 レキシントン・スクエア新宿御苑 プロスペクト門前仲町 プロスペクト荻窪 エクセリア池袋 WEST II プロスペクト武蔵新城 プロスペクト中央林間 グランカーサ六本木 グランカーサ南青山 ストーリア神宮前 willDo 千代田 willDo 金山 willDo 金山沢下 willDo 稲永 ウインドフォー南本町 willDo 浜崎通 プロスペクト下鴨 プロスペクト河原町五条 ロイヤルガーデン森林公園 グリーンパーク小松島 ダイアパレス泉崎 リビングステージ南仙台 コロネード春日 THE・パームス代々木上原コスモテラス	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪市西区西本町 1-4-1	101 名	上記選定方針に基づき、選定したものです。

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
サンテラス代々木上原 プロスペクト初台 プロスペクト森下 ディム橋本 プロスペクト桂				
サテラ永山 willDo 北 24 条 フラットカレラ S13w9 h+ S9w12 h+ willDo 南平岸 アルファタワー札幌南4条 クレジデンス札幌・南4条 willDo 西下台町 ウエストパーク支倉 willDo 礎町 willDo 笹口 willDo 清澄 サイトピア VISTAシュプリーム ジョイ尾山台 willDo 大塚 willDo 新座 東信松濤マンション ハーモニー上北沢 willDo 南浦和 プロスペクト日本橋本町 メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂 六本木ライズハウス TKフラッツ渋谷 メゾン・ド・ヴィレ中目黒 プロスペクトKALON三ノ輪 プロスペクト東雲橋 プロスペクト大森海岸 フレグランス川崎 ジョイスコート リエトコート四谷 リエトコート元赤坂 グランカーサ銀座イースト	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門 1-3-2 勸銀 不二屋ビル	278 名	上記選定方針に基づき、選定したものです。

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
willDo 金山正木 エクセルシオール栄 willDo 日比野 ステージア黄金 willDo 東別院 willDo 松原 willDo 四日市鶴の森 willDo 代官町 willDo 高畑 willDo 市岡 willDo 海老江 メゾンフローラ willDo 新大阪s I グランメール東淀川 willDo 深江南 willDo 谷町 是空弁天 willDo 松屋町 willDo 三宮イースト willDo 上新庄w I willDo 九条 アprest桜川 プロスペクト美章園 プロスペクト豊中服部 セレニテ甲子園 プレジォ都島 willDo 中州 ルネッサンス 21 博多 グランパーク天神 willDo 高砂 高砂関式番館 アークハイム新潟 ボヌール常磐 willDo 等々力 コリンズ津田沼 ウインベルコーラス平塚第 13 MGA 金町 プロスペクト道玄坂				

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
プロスペクト・グラサ広尾 プロスペクト西巣鴨 プロスペクト町屋 プロスペクト清澄庭園 SKレジデンス エンゼルハイム西六郷第2 グラナーナ上野 ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド リエトコート浅草橋 willDo 伝馬町 グレースマンション藤 willDo 西明石 クラウンハイム西田辺				

(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選定方針

エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針は次のとおりです。

- 1) ER作成に関する十分な実績を有していること
- 2) 高度な建物診断業務を行うに足る態勢を構築できていること
- 3) 建物診断業務を継続して行えるだけの十分な資力を有していること
- 4) 不動産証券化に際しての建物診断を実施できる高度な技術を有していること
- 5) 全国に分散する多数の不動産について、依頼があった際に迅速に調査に入り短期間でER等を作成できること。特に、災害等が発生した場合、迅速に現地調査を行い、補強工事等の提案が出来ること

なお、複数の物件を同時期に取得する際には、短期間による業務受託量、又は対象地域、対象不動産における精通度を勘案の上、複数の作成機関を利用しています。

②概要

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
セレニテ新大阪式番館 グランカーサ仙台五橋 グランカーサ梅田北	株式会社 ERI ソリューション	〒107-0052 東京都港区赤坂8丁目10番24号	建築物及び建築施設の 調査・診断・評価 等	上記選定方針に基づき、選定したものであります。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

本書日付現在、本投資法人及び本資産運用会社に該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

(基本方針)

- ①投資法人及び資産運用会社の情報開示に関しては、投資家に対して十分な説明責任を果たすため、可能な限り迅速、正確、公平かつ分かりやすい情報開示を行うものとします。特に、デリバティブ取引等専門性が高い事項の開示については、一般投資家でも理解できるような用語を用いたり、説明を充実させたりするなど、特段の配慮を行うよう努めます。
- ②投資法人及び資産運用会社の情報開示に関しては、投資信託及び投資法人に関する法律、金融商品取引法、株式会社東京証券取引所及び一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ規定する内容及び様式に従って行います。
- ③②に規定されていない情報開示に関しても、投資家に対して投資判断上有用な情報の開示及び、投資対象物件のエンドテナント層や間接的に投資家に影響を与える有用な情報等の開示に関しては、可能な限り迅速かつ正確な情報開示を自主的に行うものとします。
- ④情報開示に当たっては、開示の要否及び開示内容の正確性について、社内で組織的に確認及び検討を行い、必要に応じて外部専門家の意見を求めるなどして、適時適切な開示がなされるように徹底します。

(情報開示体制)

資産運用会社は、経営管理部にて適時開示及びIRに係る業務を行います。責任者及び担当者は以下の通りです。

- ①情報取扱責任者: 執行役員(経営管理部長)
- ②決算業務担当者人数: 3名
- ③開示業務担当者人数: 2名

(その他)

本投資法人及び資産運用会社では、各投資家向けに次の諸施策を積極的に実施しております。

- ①機関投資家向け活動
和英文ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、決算説明会の開催、IRミーティング等
- ②個人投資家向け活動
和英文ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、J-REITフェア等におけるブースの出展や説明会の開催、運用状況報告会の開催等

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

① 反社会的勢力排除に向けた基本姿勢

本投資法人は、法令・社会規範の遵守を基本方針としており、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対しては、警察等関係機関と連携し、毅然とした態度で対応することとしております。

② 反社会的勢力排除に向けた整備状況

(イ) 法令遵守のための体制

本資産運用会社において、法令遵守体制の実践を徹底するために、コンプライアンス室を設けております。また、弁護士を外部委員としたコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項を審議することとしております。

(ロ) 社内規程の整備状況

本資産運用会社において、コンプライアンス基本規程、コンプライアンス・マニュアル、反社会的勢力対応規程、反社チェック及び不当要求対応マニュアル等を定め、以下の事項について徹底することとしております。

- A. 反社会的勢力との関係根絶のために、企業倫理の確立、徹底を図る。また、企業のトップが意識改革を行い、反社会的勢力との関係を断つという決意を表明する。
- B. 反社会的勢力に毅然とした態度で臨むことは企業の倫理的使命であり、企業活動の健全な発展のために不可欠な条件であるとの認識を持つ。
- C. 集団の威力を背景とした反社会的勢力による組織的暴力に対しては、組織で対抗するのが基本姿勢であり、担当者個人に対応を任せるようなことは絶対に回避する。

(ハ) 反社会的勢力の排除のための施策

本資産運用会社では、物件の売主や買主、プロパティーマネジメント会社等に関し、必要な調査等を行って、反社会的勢力であるか否かの審査を行っております。また、テナント入居審査の審査基準として、反社会的勢力に所属又は関係していないことを要件としており、これらの調査等を通じて反社会的勢力の排除を図っております。

以上