

「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
大和ハウスリート投資法人
代表者名 執行役員 川西 次郎
(コード：8984)

資産運用会社名
大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 土田 耕一
問合せ先 財務企画部 Tel.03-3595-1265

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の資産を運用する大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）においては、コンプライアンスを「業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規定、市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会から期待されている社会的規範を十分にわきまえ、誠実かつ公正な企業活動を全うすること」と位置付けています。このコンプライアンスの不徹底が市場からの信頼を損ない、経営に重大な影響を及ぼすだけでなく、投資主の皆様にも不測の損害を与えかねないことから、コンプライアンスの徹底を「経営の基本原則」としています。

また、コンプライアンスを徹底する上では、本資産運用会社の定める意思決定フローに則った資産運用業務の「適切性」確保と、適時適切な情報開示による「透明性」確保という2点が最も重要であると認識しており、これらを実践するために、資産運用業務上のすべての判断や行動の基軸を、本投資法人及び本資産運用会社が投資主の皆様に対して負う、忠実義務及び善良なる管理者としての注意義務並びに説明責任の徹底と履行に置いています。

その上で、コンプライアンスが資産運用業務の遂行において当然の前提となるよう、単に表面的なルール、体制の整備に止まることなく、役職員のコンプライアンス・マインドと職業倫理の醸成・向上に努めていくこととしています。

以上のようなコンプライアンスに関する基本的な考え方を実践するために、本資産運用会社において以下のような取締役会をはじめとする組織体制等を整備するとともに、本投資法人の役員会においては、業務報告等を通じてコンプライアンスを含む資産運用業務の遂行状況やその適切性について監督しています。

① 取締役会

取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本事項の決定機関として、本資産運用会社運営の根幹をなす「基本方針」（資産運用の具体的基準を定める「運用ガイドライン」、本資産運用会社役職員が遵守すべきコンプライアンスに関する基本原則である「コンプライアンス・マニュアル」等）、及びその他の重要な事項を定める「規程」の制定・改廃や、物件の取得・譲渡等を含む利害関係者との取引等本投資法人の資産運用業務に関する重要事項を決定して

います。また、本資産運用会社取締役の業務執行状況や本投資法人の資産に係る運用管理状況等の報告に加え、コンプライアンスを実現するための具体的な年度実施計画である「コンプライアンス・プログラム」の進捗状況等について、コンプライアンス・オフィサーから定期的に報告を受け、監督しています。

なお、「コンプライアンス・プログラム」については、全体方針に基づき、また、前年度の内部監査結果等を踏まえた上で、各々が主体となって年度方針・年度計画を策定し、四半期毎に実績確認を行っている他、コンプライアンス部門及び代表取締役社長が半年毎に各部の実績評価を行い、取締役会及び本投資法人役員会に報告しています。

② コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部

本資産運用会社は、コンプライアンス全般の企画・立案・推進、及び社内のコンプライアンス状況に関する検証等（内部監査を含みます。）の業務を統括するコンプライアンス・オフィサーを置いています。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンス態勢を整備するとともに、役職員に対するコンプライアンスの日常的な指示・指導等を行っています。また、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社の他の機関から独立して、資産運用業務に係る取引内容等について、コンプライアンスの観点から独自に検証しています。例えば、運用資産の取得と、それに伴う資金調達や情報開示、さらには事後の法定手続きといった業務の各過程における適切性について、能動的かつ適時のチェック等を通じ、必要に応じて随時、担当部門への指示や各会議体への報告・意見具申を行います。

なお、コンプライアンス・オフィサーの独立性は、利害関係者との取引その他本投資法人の資産運用業務の妥当性等についての一次審議・決議機関である「投資運用委員会」において、コンプライアンス上の重要な問題があるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合、審議を中断して議案を起案部署に差し戻す権限を付与すること等により確保されています。

このコンプライアンス・オフィサーの統括のもとでコンプライアンス推進に係る実務を担当する部署としてコンプライアンス部を設置し、コンプライアンス部長を配置しています。コンプライアンス部長は、コンプライアンス・オフィサーに事故又は支障があるときはコンプライアンス・オフィサーの業務全般を代行するものとし、各種実務の推進が常時、円滑かつ適切に行われるようにしています。

③ 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・オフィサーを委員長とし、本資産運用会社常勤取締役、委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する本資産運用会社の役職員（前述のコンプライアンス部長も含まれます。）、及び取締役会が選任する社外の専門家（以下「社外専門委員」といいます。）により構成され、利害関係者取引をはじめとする重要な意思決定について、コンプライアンス上の観点から、審議及び決議を行い、その結果を取締役に報告し、当該議案に関して取締役会の決議を仰ぐものとしています。

また、コンプライアンス委員会を構成する各委員の検証機能の実効性を確保するため、決議については当該付議議案を所管しない出席委員全員の意見の一致を要し、不一致の場合は当該議案を起案部署に差し戻すこととなっています。

④ 内部監査

本資産運用会社におけるこれらの管理体制の実効性を確保するため、取締役会は「内部監査規程」を定め、コンプライアンス部が行う各業務の内部監査やリスク管理状況監査等を通じて法令、諸規則、規定等の遵守状況の検証、問題点の把握とその是正に係る提言等を取りまとめ、その結果を代表取締役社長に報告する他、適宜コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人役員会に報告し、その後の改善状況等のフォローを行っています。なお、内部監査の実施に当たっては、被監査部門に対する事前説明、監査後の講評会を実施することにより被監査部門との意思疎通を密にし、内部監査の実効性確

保に努めています。

(2) 投資主の状況

平成 28 年 8 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 | 投資口口数 (口) | 比率 (%) (注1) |
|--|---|--------------|----------------|
| 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。 | 188,490 | 25.2 |
| 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。 | 83,717 | 11.2 |
| 大和ハウス工業株式会社 | 本資産運用会社の株主。本投資法人及び本資産運用会社と新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結 (注2)。 | 75,440 | 10.1 |
| 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。 | 35,070 | 4.7 |
| 株式会社中国銀行 | 該当事項はありません。 | 14,041 | 1.9 |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 該当事項はありません。 | 13,874 | 1.9 |
| スタンダード チャータード バンク ホンコン アカ운ト デイ ービーエス ヴィッカーズ ホンコン リミテツド クライアント | 該当事項はありません。 | 13,800 | 1.8 |
| ザ バンク オブ ニューヨーク - ジャスディック ノン トリ ーティー アカ운ト | 該当事項はありません。 | 12,899 | 1.7 |
| 富士火災海上保険株式会社 | 該当事項はありません。 | 12,530 | 1.7 |
| ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233 | 該当事項はありません。 | 10,891 | 1.5 |
| 上位 10 名合計 | | 460,752 | 61.6 |

(注1) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年4月15日付で大和ハウス工業株式会社との間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結し、平成28年9月1日付でその効力が生じています。なお、当該新パイプライン・サポート等に関する基本協定書の発効に伴い、同当事者間で締結されていた既存の新パイプライン・サポート等に関する基本協定書は失効しました。

(3) 資産運用会社の株主の状況

平成 28 年 8 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 | 株数 (株) | 比率 (%) |
|-------------|---|--------|--------|
| 大和ハウス工業株式会社 | 本投資法人の投資口 75,440 口を保有 (注1)。本投資法人及び本資産運用会社と新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結 (注2)。 | 12,000 | 100.0 |
| 合計 | | 12,000 | 100.0 |

(注1) 本投資法人は、平成28年9月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、旧大和ハウスリート投資法人 (解散前の同法人を、以下「旧DHR」といいます。) を吸収合併消滅法人とする吸収合併 (以下「本合併」といいます。) を行いました。大和ハウス工業株式会社は、平成28年8月31日現在、旧大和ハウスリート投資法人 (以下「旧DHR」といいます。) の投資口 42,800 口を保有していましたが、本合併の効力発生により、平成28年9月1日をもって、旧DHRの投資口 1 口に対し本投資法人の投資口 2.2 口の割当交付を受けています。

(注2) 本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年4月15日付で大和ハウス工業との間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結し、平成28年9月1日付でその効力が生じています。なお、当該新パイプライン・サポート等に関する基本協定書の発効に伴い、同当事者間で締結されていた既存の新パイプライン・サポート等に関する基本協定書は失効しました。

(4) 投資方針・投資対象

《ポートフォリオ構築方針》

①ポートフォリオ構築方針の基本的考え方

本投資法人は、物流施設、居住施設、商業施設及びホテル（以下「中核資産」と総称します。）を主な投資対象としつつ、中核資産以外の用途の不動産（オフィス、ヘルスケア施設等。以下「その他資産」といいます。）も投資対象とすることができます。

なお、具体的な物件用途に関する投資比率は、下記のとおりとします。ただし、中長期にわたる安定した収益の確保に資する運用資産を取得する場合や、当該収益の確保に支障を及ぼしうる運用資産を処分する場合等においては、一時的に又は一定期間、中核資産の投資比率が下記の比率を下回る場合があるものとします。

<物件用途に関する投資比率>

| | 中核資産 | その他資産 |
|------|--------------------|---------------|
| 用途 | 物流施設、居住施設、商業施設、ホテル | オフィス、ヘルスケア施設等 |
| 投資比率 | 80%以上 | 20%以下 |

(注) 2つ以上の異なる用途に供されている複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における賃貸可能面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。かかる割合の計算方法は、投資対象の形態に応じて以下のとおりとします。

- (i) 投資対象が一棟の建物の場合には当該一棟の建物全体に対する割合を計算します。
- (ii) 投資対象が団地その他の複数棟の不動産で構成され、かつ、当該複数棟の不動産が社会経済的に見て、いわゆる複合不動産施設として一体利用され、又は利用されることが予定されている場合には、当該複数棟の不動産全体に対する割合を計算します。
- (iii) 投資対象が区分所有権の場合には当該区分所有権に係る専有部分に対する割合を計算します。ただし、同一の建物における複数の区分所有権を取得した場合には、当該複数の区分所有権に係る専有部分全体に対する割合を計算します。

また、主たる投資対象地域は、三大都市圏（注）とし、具体的な投資地域別の投資比率は、下記のとおりとします。ただし、中長期にわたる安定した収益の確保に資する運用資産を取得する場合や、当該収益の確保に支障を及ぼし得る運用資産を処分する場合等においては、一時的に又は一定期間、三大都市圏の投資比率が下記の比率を下回る場合があるものとします。

(注) 「三大都市圏」とは、首都圏、中部圏及び近畿圏をいい、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をそれぞれいいます。以下同じです。

<地域別投資比率>

| 地域 | 所在地 | 投資比率 |
|-------|-------------|-------|
| 三大都市圏 | 首都圏、中部圏、近畿圏 | 70%以上 |

②投資対象物件の投資基準

全物件用途に共通の投資対象物件選別基準に加えて用途別投資対象選別基準を設けることとします。

なお、投資対象物件選別基準及び用途別投資対象物件選別基準の内容は以下のとおりです。

<投資対象物件選別基準>

| | | |
|------|---|--|
| 立地 | 主として、三大都市圏を投資対象エリアとします。個別の物件においては用途毎の特性を踏まえ、その地域特性及びその将来性を検討し、中長期的に安定した賃料収入が獲得できる蓋然性を確認した上で、個別に判断します。 | |
| 物件規模 | 物件ごとに個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性を検討した上で、適正規模について判断します。 | |
| 設備施設 | 設備・仕様については、各用途別投資対象物件の特性を踏まえ、用途及び地域別の標準的水準以上と判断される物件又は標準的水準以上に変更可能な物件とします。 | |
| 投資額 | 1投資案件当たりの最小投資額 | 個別投資対象物件ごとの最小投資額は、原則10億円以上とします。但し、ポートフォリオ組入れ後の運用管理面での負担等、投資効率について総合的に検討したうえで10億円未満の物件に投資することができます。 |
| | 1投資案件当たりの最大投資額 | 個別投資対象物件ごとの最大投資額としては、以下の計算式による個別投資案件ごとの投資比率が30%を超えないことを原則とし、計算式は以下の通りとします。なお、投資額には公租公課・取得費用等は含みません。 「個別投資案件ごとの投資比率」＝「当該個別投資額」／（「前期末における投資不動産等の評価額合計」＋「当該個別投資以前又は同時に当期に投資した投資不動産等の取得価格合計」＋「当該個別投資額」） |
| | 取得価格の制限 | 投資対象物件の取得価格については、当該投資不動産自体の投資価値と当該投資不動産を組み入れた場合にポートフォリオが受ける影響を調査・分析した上で、鑑定評価を参考とし、総合的に判断します。 したがって、鑑定評価額を上回る価格で取得することもあり得るが、利益相反取引防止の観点から、利害関係者からの取得価格については利害関係者取引規程に定める条件に従います。 |
| 耐震性 | 新耐震基準適合、耐震補強工事実施済、又は、地震予想損失率（PML(注)：Probable Maximum Loss) 15%未満の建物であることを原則とします。ポートフォリオの地震予想損失率については10%未満を維持することを目標とします。 | |
| 権利関係 | 物件の権利関係については、個別投資対象物件ごとに総合的に判断することを原則とします。ただし、共有物件の場合、持分割合は50%以上を原則とし、他の所有者の信用力等を検討した上で、個別投資対象物件ごとに総合的に判断します。また、持分割合50%未満であっても、他の所有者の信用力等によっては、投資対象とすることができます。借地物件については、原則として、建物所有を目的とする借地権付の建物 | |

| | |
|----------------|--|
| | のみを投資対象とし、借地権設定者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料負担の有無その他の借地契約の内容等を総合的に検討して判断します。 |
| 開発案件投資 | <p>原則として、竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件への投資を基本とするが、下記については例外とします。</p> <p><竣工前の物件の取得> 竣工前の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しリスクが十分に抑制されていると判断される場合、建物が竣工前であっても当該案件への投資を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。</p> <p><未稼働物件の取得> 未稼働物件については、テナントの確保が十分可能と判断される場合、当該案件への投資を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。</p> <p><ポートフォリオに組み入れている物件の大規模修繕> 大規模修繕後のテナントの確保が十分可能であり、既存物件の価値向上に資すると判断される場合、完工と引渡しリスクが十分に抑制されていると判断されることを確認の上、工事期間中及び竣工後にポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。</p> |
| フォワード・コミットメント等 | <p>フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に関済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約）を行う場合には、以下の点に留意し、十分に検討し投資の可否を判断します。</p> <p><解約違約金の設定> 契約不履行に関する解約違約金の水準、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響等（株式会社東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）</p> <p><期間の上限、資産価値変動、決済資金の調達方法等> 売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性並びに決済資金の調達方法等</p> |

(注) 「地震予想損失率」とは、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。また、ポートフォリオに関する地震予想損失率は、複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群中の1乃至複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。以下同じです。

<用途別投資対象物件選別基準>

(イ) 物流施設

a. 分類

本投資法人が投資対象とする物流施設を、以下の2つのタイプに分類します。

| タイプ | BTS型 (ビルド・トゥ・スーツ型) | マルチテナント型 |
|-----|---|---|
| 概要 | 将来的にテナントの入替えにも対応できるように、建物の一定の汎用性を確保しながら、テナントの要望を取り入れたタイプの物流施設 | 様々な業種にマッチする物流適地に立地しており、同地に最も適した規模・グレード・設備を有する物流施設 |

b. 評価項目・選別基準

本投資法人が投資対象とする物流施設の評価項目及び選別基準は以下の通りです。調達、生産から販売、消費に至るサプライチェーンの中で、市場動向への迅速な対応、物流の効率化に寄与する立地特性、施設仕様を有すると判断でき、中長期にわたる競争優位性及び収益の安定性を確保できる物件に投資を行います。なお、本投資法人は、物流施設の中でも、高機能型物流施設（本投資法人が物流適地と考える立地に所在し、本投資法人が十分な競争力を有すると考える水準を満たす設備・仕様を備えた物流施設をいいます。）を主な投資対象とします。

| タイプ | BTS型 (ビルド・トゥ・スーツ型) | マルチテナント型 |
|-------|---|--|
| 立地 | <ul style="list-style-type: none"> ・消費地、生産地への近接性 ・空港、港湾、高速道路等へのアクセス性 ・労働力確保の容易性と通勤利便性 ・自然環境等の周辺環境 | |
| 規模 | <ul style="list-style-type: none"> ・延床面積 6,000 m²以上 | |
| 契約内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・賃料水準 ・賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 ・敷金金額 ・中途解約条項 | |
| テナント | <ul style="list-style-type: none"> ・業種 ・テナント構成 ・要求賃貸面積 | <ul style="list-style-type: none"> ・賃料収入の安定性 ・信用状況 ・競争力 |
| 設備・仕様 | <ul style="list-style-type: none"> ・接車バース ・床荷重 (1.5t/m²以上) ・床高 ・天井高 (5.0m 以上) ・柱間隔 (8.0m 以上) ・空調照明設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター、垂直搬送機 ・事務所、休憩室 ・作業環境 ・駐車場 ・施設としての汎用性 |

(ロ) 居住施設

a. 分類

本投資法人が投資対象とする居住施設を、以下の2つのタイプに分類します。

| | | |
|-----|---|------------------------------------|
| タイプ | コンパクト (C) | ファミリー (F) |
| 概要 | 単身生活者及び夫婦のみの世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等 | ファミリー世帯を主な対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅等 |

b. 評価項目・選別基準

本投資法人が投資対象とする居住施設の評価項目及び選別基準は、以下のとおりです。当該エリアの賃貸需要の厚み、施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、地域内での競争力、契約賃料の妥当性、近隣の競合物件の状況等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。

| | | |
|-------|---|--|
| タイプ | コンパクト (C) | ファミリー (F) |
| 立地 | <ul style="list-style-type: none"> ・最寄駅との近接性 ・多様な生活スタイルの選択可能性（ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性）が高い | <ul style="list-style-type: none"> ・閑静な住宅街に立地している ・近隣の文教施設が充実している ・生活利便性（近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性）が高い |
| 専有面積 | ・60 m ² 以下 | ・60 m ² 超 |
| 規模 | ・延床面積 660 m ² 以上 | |
| 契約内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・賃料水準、市場賃料、稼働率 ・賃貸借契約期間 ・敷金金額 | |
| テナント | <ul style="list-style-type: none"> ・テナントの信用力、賃料支払状況 ・（個人）連帯保証人・保証会社 ・テナントの利用目的 ・反社会的勢力の入居の有無の確認 | |
| 設備・仕様 | <ul style="list-style-type: none"> ・間取り、タイプ別構成比 ・天井高 ・内部仕様（天井・壁・床等） ・外部仕様（外壁、屋上、階段、廊下等） ・衛生設備 ・空調設備 | <ul style="list-style-type: none"> ・電気設備 ・防犯設備 ・共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等） ・放送受信設備 ・管理室 |

(ハ) 商業施設

a. 分類

本投資法人が投資対象とする商業施設を、以下の3つのタイプに分類します。

| | | | |
|-----|--|------------------------------------|-------------------------|
| タイプ | モール型(注) | ロードサイド型 | アーバン型 |
| 概要 | 幹線道路、生活道路沿いに立地したエンクローズドモール、オープンモールからなる商業施設 | 幹線道路、生活道路沿いに立地し独立した店舗による単体及び複合商業施設 | ターミナル駅近郊、都市繁華街に立地する商業施設 |

(注) モール型のうち、エンクローズドモールとは、建物内にすべての店舗を収容し、空調の整ったモールを中央に配置するタイプのショッピングモールをいいます。また、オープンモールとは、店舗間を結ぶモールを建物の外側に配置し、屋根を設けない（庇程度の屋根を設ける場合を含みます。）タイプのショッピングモールをいいます。

b. 評価項目・選別基準

本投資法人が投資対象とする商業施設の評価項目及び選別基準は、以下のとおりです。施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、商圈の安定性・成長性や、商圈内での競争力、テナントの信用力、契約賃料の妥当性、競合施設の近隣への出店可能性の有無等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。本投資法人は、商業施設の中でも、専門店集積型商業施設（本投資法人が商業適地と考える立地に所在し、商品やサービスがその地域の消費者に広く認知されている専門店を核として構成され、その地域の顧客層や購買力等に合致したテナント業態及び規模を有する商業施設、又は周辺の複数の商業施設と一体となっている商業施設群のうち当該専門店が入居している商業施設をいいます。）を主な投資対象とします。

| タイプ | モール型 | ロードサイド型 | アーバン型 |
|-------|---|---|---|
| 立地 | <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・施設全体の視認性 ・商圈内の規模の優位性 | <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・施設全体の視認性 | <ul style="list-style-type: none"> ・最寄り駅の乗降客数 ・周辺繁華街の繁華度とその継続性 |
| 規模 | 延床面積 8,000 m ² 以上 | 延床面積 3,000 m ² 以上 | 延床面積 500 m ² 以上 |
| 契約内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・賃料水準 ・賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 ・敷金金額 ・中途解約条項 | | |
| テナント | <ul style="list-style-type: none"> ・業種 ・テナント構成 ・要求賃貸面積 ・賃料収入の安定性 | | <ul style="list-style-type: none"> ・信用状況 ・競争力 ・ブランド力 ・集客力 |
| 設備・仕様 | <ul style="list-style-type: none"> ・フロア形状、導線 ・電気、水道、ガス容量 ・空調照明設備 ・内外装 | | <ul style="list-style-type: none"> ・エレベーター、エスカレーター ・駐車場 ・施設としての汎用性 |

(二) ホテル

a. 分類

本投資法人が投資対象とするホテルには分類を設けません。

b. 評価項目・選別基準

本投資法人が投資対象とするホテルの評価項目及び選別基準は、以下のとおりです。施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、立地エリアの安定性・

成長性、テナントの信用力、契約賃料の妥当性等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。

| | |
|-------|---|
| 立地 | <ul style="list-style-type: none"> ・空港、鉄道等のターミナル等へのアクセス性 ・ビジネス街、繁華街、観光施設、レジャー施設等の配置及び近接性 ・施設の視認性 |
| 規模 | 延床面積 3,000 m ² 以上 |
| 契約内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・賃料水準 ・賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 ・敷金金額 ・中途解約条項 |
| テナント | <ul style="list-style-type: none"> ・運営主要指標の調査 (ADR(注)売上、稼働率等) ・賃料収入の安定性 ・信用状況 ・競争力 ・ブランド力 ・集客力 |
| 設備・仕様 | <ul style="list-style-type: none"> ・客室数、客室面積 ・客室タイプ、タイプ別構成比 ・フロア形状、導線 ・電気、水道、ガス容量 ・空調照明設備 ・内外装 ・エレベーター、エスカレーター ・駐車場 ・施設としての汎用性 |

(注) 「ADR」とは、平均客室単価であり、客室販売収入を販売客室数で割ったものをいいます。

(ホ) その他 (オフィス、ヘルスケア施設等)

その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な用途別の評価項目は設けませんが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に勘案した上で、投資を行います。

(4) -2 テナントの選定基準に関する事項

各物件用途に応じたテナントの評価項目・選別基準については、前期「(4) 投資方針・投資対象 ②投資対象物件の投資基準」の該当箇所をご参照下さい。

また、本投資法人は、マーケット動向及びテナント動向を把握し、適正な賃貸条件の検討を行うとともに、PM 会社を活用した優良テナントの確保に努めることをリーシング方針としており、賃貸借契約の形態、賃料、期間については、各物件の用途及び個別物件の特性に応じて決定することとします。なお、ホテルその他のオペレーショナル・アセットについては、不動産運用収入のバランス、契約期間等を考慮し、一定額の固定賃料に加えて、当該物件を利用した事業運営から生じる収益等に連動する変動賃料を定めることも検討し、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を実現するために最適な賃料設定を行います。

(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

本書の日付現在、本投資法人において海外不動産への投資を行う予定はありません。

②海外不動産に投資する際の指針等

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

④海外不動産への投資に対するリスク管理体制

当該(4) - 3②乃至④については、本書の日付現在、本投資法人において海外不動産への投資を行う予定がないため、記載を省略します。

(5) スポンサー等に関する事項

①スポンサー企業グループの事業の内容

ア. 大和ハウスグループの事業の内容 (平成 28 年 9 月 30 日現在)

大和ハウス工業株式会社 (以下「大和ハウス工業」といいます。)、並びにその連結子会社 146 社、非連結子会社 1 社、持分法適用関連会社 26 社及び持分法非適用関連会社 2 社により構成の賃貸住宅セグメントにおける主な関係会社は次のとおりです。なお、上記セグメントの他、戸建住宅の注文請負・分譲を行う「戸建住宅」、マンションの開発・分譲・管理を行う「マンション」、増改築の請負や不動産の売買仲介を行う「住宅ストック」、商業施設の開発・建築、管理・運営を行う「商業施設」、物流・製造施設、医療介護施設の開発・建築、仮設建物の建築・管理・運営を行う「事業施設」、リゾートホテル・ホームセンターの運営、環境エネルギー事業等を行う「その他」の 6 つのセグメントから構成されており、生活基盤産業への総合的な事業展開を行っています。

【大和ハウス工業とその連結子会社及び持分法適用関連会社】

平成 28 年 9 月 30 日現在

| 名 称 | 事 業 の 内 容 |
|------------------|--|
| 大和ハウス工業株式会社 | 建築事業(戸建住宅、賃貸住宅、商業施設、事業施設、リフォーム事業、マンション)、都市開発事業(宅地・工業団地の企画・施行・販売、再開発事業)、海外事業(分譲マンションの開発・販売、合弁事業)、その他(環境エネルギー事業、農業事業、ロボットスーツHALの販売代理等) |
| (連結子会社) (146 社) | — |
| 大和リビングマネジメント株式会社 | 賃貸住宅の管理・運営業務 |
| 大和リビング株式会社 | 賃貸住宅の管理・運営、社宅管理代行業、マンスリー賃貸事業、リフォーム工事の請負、物販、保険代理店業 |
| 日本住宅流通株式会社 | 不動産の仲介・鑑定、新築マンション販売代理、賃貸住宅管理、建設工事請負・設計施工監理、保険代理業 |
| 株式会社コスモスイニシア | 不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業 |
| 大和ライフネクスト株式会社 | マンション総合管理事業、ビル総合管理事業、警備事業、引越事業、アフターサービス代行業、在宅総合ケアサービス事業 |
| 大和ハウスリフォーム株式会社 | リフォーム工事の請負、設計・施工管理、点検検査業務 |
| 大和リース株式会社 | 仮設建物のリース・販売、商業施設の開発、各種機械器具・車輛等のリース・販売など |
| 大和情報サービス株式会社 | 不動産の賃貸借・ショッピングセンターの運営、商業施設・ビル・ホテル等のプロパティマネジメント |
| ダイワロイヤル株式会社 | 不動産の利用に関する企画・コンサルティング、不動産仲介・管理、ビジネスホテルの経営 |

| 名 称 | 事 業 の 内 容 |
|-----------------------------------|---|
| 株式会社フジタ | 建設工事の請負、企画、設計、監理およびコンサルティング業務等 |
| 株式会社デザインアーク | 住宅用設備機器、住宅用金属建材、各種建築資材の製造・施工・販売、インテリアコーディネイト及び内装、インテリア商品の設計・施工・販売、オフィス・業務用家具の販売、オフィス・店舗等のトータルコーディネイト、リフォーム、建築・内装工事の請負、事務用機器、備品、空調機器、電気製品等のレンタル、リース、販売 |
| 大和物流株式会社 | 貨物自動車運送事業、貨物利用運送事業、荷造梱包事業、工場内の諸作業、倉庫業、産業廃棄物収集運搬業、建築工事業、電気工事業、宅地建物取引業、人材派遣業 |
| ロイヤルホームセンター株式会社 | DIY 用品・家庭用品・インテリア・ペット・園芸用品等の販売 |
| 大和リゾート株式会社 | ホテル等リゾート施設の運営管理 |
| 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 (本資産運用会社) | 投資法人の資産運用受託業務 |
| その他 131 社 | — |
| (非連結子会社) (1 社) | — |
| (持分法適用関連会社) (26 社) | — |
| 日本住宅ローン株式会社 | 住宅ローン関連業務、ローン債権等の回収、生損保商品の販売 |
| その他 25 社 | — |
| (持分法非適用関連会社) (2 社) | — |

イ. 株式会社コスモスイニシアの事業の内容（本書作成日現在）

株式会社コスモスイニシア（以下「コスモスイニシア」といいます。）は、マンションを中心とした住宅の企画・開発・販売に加え、賃貸事業・仲介事業も行っている、総合力を持った不動産会社です。

ウ. 大和リース株式会社の事業の内容（本書作成日現在）

大和リース株式会社（以下「大和リース」といいます。）は、公共施設・商業施設・集合住宅などの請負、リースを行う企業です。

エ. 大和情報サービス株式会社の事業の内容（本書作成日現在）

大和情報サービス株式会社（以下「大和情報サービス」といいます。）は、不動産賃貸事業を軸に単独郊外店舗を始め、都市型の大型ショッピングセンターの開発から運営まで行う商業ディベロッパーです。

オ. ダイワロイヤル株式会社の事業の内容（本書作成日現在）

ダイワロイヤル株式会社（以下「ダイワロイヤル」といいます。）は、商業施設の開発や、運営・管理及び、ビジネスホテルの運営を行っています。

カ. 株式会社フジタの事業の内容（本書作成日現在）

株式会社フジタ（以下「フジタ」といいます。）は、創業 100 年を超える総合建設業者として、まちづくりや都市再生で多くの実績とノウハウを持ち、開発事業にも強みを有しています。

キ. 大和物流株式会社の事業の内容（本書作成日現在）

大和物流株式会社（以下「大和物流」といいます。）は、建築・建材、メーカー・流通、メンテナンス、エコロジー、3PL、オフィス サポート等、様々な物流システムを取り扱うロジスティクスサービスを提供しています。

③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

ア. 大和ハウス工業によるサポートー新パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年4月15日付で大和ハウス工業との間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書（本項目において以下「本協定」といいます。）を締結し、平成28年9月1日付でその効力が生じています。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和ハウス工業からのサポートの一環として、大和ハウス工業が開発若しくは保有し、又は開発若しくは取得を予定する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「投資対象不動産」といいます。）の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利（本項目において以下「優先的売買交渉権」といいます。）の提供を受けること等が可能になりました。なお、大和ハウス工業が行うサポートの概要は、以下の通りです。

・サポート内容

- (i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- (ii) 大和ハウス工業による本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（本項目において以下総称して「投資不動産」といいます。）の取得の検討、並びに、本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の購入希望者に関する情報の提供
- (iii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、リーシングサポート業務の提供
- (iv) 本資産運用会社に対する、投資不動産の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人の資産の運用に係る業務（本項目において以下「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- (v) 本資産運用会社に対する、本運用業務の遂行に必要な人材の派遣
- (vi) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、ウェアハウジング機能の提供
- (vii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の再開発に関する支援
- (viii) 本資産運用会社に対する、施設運営に関するアドバイザー業務の提供
- (ix) 本資産運用会社に対するその他の支援

・対価

- (i) 大和ハウス工業からのサポートの提供の対価は無償とします。
- (ii) 大和ハウス工業による媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに上記「・サポート内容 (viii)」に基づく大和ハウス工業からのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス工業が協議の上、これを定めるものとします。

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1日から10年間とします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

・解約

本協定は、本協定に定められた一定の事由に該当する場合を除き、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス工業の書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことはできません。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及び大和ハウス工業に書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

イ. コスモスイニシアによるサポートーパイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、平成 28 年 9 月 1 日付でコスモスイニシアとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書（本項目において以下「本協定」といいます。）を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、コスモスイニシアからのサポートの一環として、コスモスイニシア又はコスモスイニシアが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は開発し若しくは取得を予定する物件（分譲を予定して保有、開発又は取得をした物件を除き、計画変更等により一括売却を予定することとなった物件を含みます。）のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「投資対象不動産」といいます。）の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利（本項目において以下「優先的売買交渉権」といいます。）の提供を受けること等が可能になりました。なお、コスモスイニシアが行うサポートの概要は、以下の通りです。

・サポート内容

- (i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する優先的情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- (ii) 本投資法人に対する、売却又は仲介情報の提供
- (iii) 本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（本項目において以下総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人の資産の運用に係る業務（本項目において以下「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- (iv) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の再開発に関する支援
- (v) 本資産運用会社に対するその他の支援

・対価

- (i) コスモスイニシアからの上記「・サポート内容 (i) 及び (ii)」に基づくサポートの提供の対価は無償とします。
- (ii) コスモスイニシアによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに上記「・サポート内容 (iii)、(iv) 及び (v)」に基づくコスモスイニシアからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及びコスモスイニシアが協議の上、これを定めるものとします。

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1日から平成38年8月31日までとします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に5年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

・解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びコスモスイニシアの書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことはできません。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及びコスモスイニシアに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

ウ. 大和リースによるサポートーパイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、平成 28 年 9 月 1 日付で大和リースとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書（本項目において以下「本協定」といいます。）を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和リースからのサポートの一環として、大和リース又は大和リースが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とす

る信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本項目において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、大和リースが行うサポートの概要は、以下の通りです。

- ・サポート内容

- (i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- (ii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供
- (iii) 本投資法人に対する、リーシングサポート業務の提供
- (iv) 本資産運用会社に対するその他の支援

- ・対価

大和リースからのサポートの提供の対価は無償とします。

- ・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1日から10年間とします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から書面による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日から5年間延長するものとし、その後も同様とします。

エ. 大和情報サービスによるサポート・パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付で大和情報サービスとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書(本項目において以下「本協定」といいます。)を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和情報サービスからのサポートの一環として、大和情報サービス又は大和情報サービスが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本項目において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、大和情報サービスが行うサポートの概要は、以下の通りです。

- ・サポート内容

- (i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- (ii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供
- (iii) 本投資法人に対する、リーシングサポート業務の提供
- (iv) 本資産運用会社に対するその他の支援

- ・対価

大和情報サービスからのサポートの提供の対価は無償とします。

- ・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1日から10年間とします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から書面による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日から5年間延長するものとし、その後も同様とします。

オ. ダイワロイアルによるサポート・パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付でダイワロイヤルとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書（本項目において以下「本協定」といいます。）を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、ダイワロイヤルからのサポートの一環として、ダイワロイヤル又はダイワロイヤルが実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「投資対象不動産」といいます。）の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利（本項目において以下「優先的売買交渉権」といいます。）の提供を受けること等が可能になりました。なお、ダイワロイヤルが行うサポートの概要は、以下の通りです。

・サポート内容

- (i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- (ii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供
- (iii) 本投資法人に対する、リーシングサポート業務の提供
- (iv) 本資産運用会社に対するその他の支援

・対価

ダイワロイヤルからのサポートの提供の対価は無償とします。

・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1日から10年間とします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から書面による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日から5年間延長するものとし、その後も同様とします。

カ. フジタによるサポートーパイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付でフジタとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書（本項目において以下「本協定」といいます。）を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、フジタからのサポートの一環として、フジタ又はフジタが実質的に支配関係を有する法人が開発若しくは保有する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「投資対象不動産」といいます。）の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利（本項目において以下「優先的売買交渉権」といいます。）の提供を受けること等が可能になりました。なお、フジタが行うサポートの概要は、以下の通りです。

・サポート内容

- (i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与
- (ii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供
- (iii) 本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（本項目において以下総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人の資産の運用に係る業務（本項目において以下「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- (iv) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産の取得の支援
- (v) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資不動産の再開発に関する支援
- (vi) 本資産運用会社に対するその他の支援

- ・対価

- (i) フジタからの上記「・サポート内容 (i)、(ii)、(iv) 及び (vi)」に基づくサポートの提供の対価は無償とします。

- (ii) フジタによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに上記「・サポート内容 (iii) 及び (v)」に基づくフジタからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及びフジタが協議の上、これを定めるものとします。

- ・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1日から平成38年8月31日までとします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に5年間自動更新するものとし、以降も同様とします。

- ・解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びフジタの書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことはできません。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及びフジタに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

キ. 大和物流によるサポート・パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、平成28年9月1日付で大和物流との間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書(本項目において以下「本協定」といいます。)を締結しました。本投資法人は、かかる基本協定書の締結により、大和物流からのサポートの一環として、大和物流又は大和物流が実質的に支配関係を有する法人が保有し又は今後開発して保有することになる国内の物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとし、本項目において以下「投資対象不動産」といいます。)の売却が予定される場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して提供を受け、また、優先的に売買交渉を行う権利(本項目において以下「優先的売買交渉権」といいます。)の提供を受けること等が可能になりました。なお、大和物流が行うサポートの概要は、以下の通りです。

- ・サポート内容

- (i) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、投資対象不動産に関する情報提供及び優先的売買交渉権の付与

- (ii) 本投資法人及び本資産運用会社に対する、売却物件に関する情報の提供

- (iii) 本資産運用会社に対する、リーシングサポート業務の提供

- (iv) 本資産運用会社に対するその他の支援

- ・対価

- 大和物流からのサポートの提供の対価は無償とします。

- ・有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成28年9月1日から10年間とします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から書面による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日から5年間延長するものとし、その後も同様とします。

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

本書作成日現在

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 (会社名等 当時) | | 選任理由 |
|------|-------|--|--|---|
| 執行役員 | 川西 次郎 | 昭和49年4月 平成13年6月 平成15年3月 平成20年5月 平成21年6月 平成26年3月 平成27年12月 | 三井信託銀行株式会社 入社 中央三井信託銀行株式会社 執行役員日本橋営業第四部長 中央三井カード株式会社 常務取締役 同社 代表取締役社長 株式会社ジーエス・ユアサ コーポレーション 常勤監査役 藤田観光株式会社 非常勤監査役 (現任) 本投資法人 執行役員 (現任) | 金融全般のみならず不動産についても豊富な業務経験・知識を有し、人格、識見ともに執行役員として相応しい人物として平成27年11月25日開催の第9回投資主総会にて選任されました。 |
| 監督役員 | 岩崎 哲也 | 平成2年4月 平成6年3月 平成9年2月 平成9年2月 平成14年5月 平成16年8月 平成18年1月 平成27年6月 | 監査法人トーマツ 入所 公認会計士登録 エヌイーディー株式会社 入社 岩崎哲也公認会計士事務所 開所 税理士登録 シティア公認会計士共同事務所 入所 (現任) 本投資法人 監督役員 (現任) 株式会社魚力 社外取締役 (現任) | 高い識見と豊富な実績を有する会計・税務の専門家として、平成27年11月25日開催の第9回投資主総会にて選任 (再任) されました。 |
| 監督役員 | 石川 浩司 | 平成9年4月 平成11年4月 平成25年6月 平成25年12月 | 司法修習生 東京弁護士会 大原法律事務所 入所 (現任) 株式会社日本エム・ディ・エム 社外取締役 (現任) 本投資法人 監督役員 (現任) | 高い識見と豊富な実績を有する法律の専門家として、平成27年11月25日開催の第9回投資主総会にて選任 (再任) されました。 |

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

該当ありません。

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

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

本書作成日現在

| 役職名・常勤非常勤の別 | 氏名 | 主要略歴(会社名等 当時) | | 兼任・兼職・出向の状況 |
|------------------------------|--------|---|--|-----------------|
| 代表取締役社長 (常勤) | 土田 耕一 | 昭和58年 4月 平成 9年 10月 平成14年 4月 平成15年 10月 平成17年 4月 平成18年 4月 平成18年 6月 平成18年 12月 平成19年 4月 平成20年 4月 平成26年 4月 | 大和ハウス工業株式会社 入社 同社 熊本支店 経理課課長、総務課課長 同社 管理本部 経理部統括グループ長 同社 管理本部 財務部財務・資金グループ長 同社 管理本部財務部財務・資金グループ次長 同社 管理本部財務部長 株式会社ダイワサービス(非常勤) 監査役 大和ハウスインシュアランス株式会社(非常勤) 取締役 大和ハウス工業株式会社 経営管理本部 財務部長 同社(兼務) 経営管理本部IR室長 本資産運用会社(転籍) 代表取締役社長(現任) | |
| 専務取締役 不動産投資運用部門統括 (常勤) | 松竹 健二郎 | 昭和58年 4月 平成 6年 1月 平成11年 10月 平成16年 4月 平成17年 1月 平成17年 11月 平成18年 10月 平成21年 5月 平成24年 8月 平成27年 4月 平成28年 9月 | 大和ハウス工業株式会社 入社 同社 大阪本社 流通店舗営業本部 課長 同社 滋賀支店 流通店舗営業所 所長 同社 営業本部 流通店舗事業推進部 ロック推進室 課長 モリモト・アセットマネジメント株式会社(現 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社)(出向) 取締役企画部長 同社 専務取締役 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社(出向) 取締役投資運用部長 同社 代表取締役社長 大和ハウスリート投資法人 執行役員 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 取締役投資運用部長 同社 常務取締役投資運用部長 本資産運用会社(出向) 専務取締役不動産投資運用部門統括(現任) | 大和ハウス工業株式会社より出向 |
| 常務取締役 経営管理部長 (常勤) | 有馬 正彦 | 昭和61年 4月 平成14年 4月 平成18年 4月 平成23年 4月 平成24年 4月 平成28年 8月 平成28年 9月 | 大和ハウス工業株式会社 入社 同社 両毛支店 経理総務課長 同社 福島支店 経理課長、同支店 総務課長 同社 福島支店 経理課次長 同支店 総務課次長 本資産運用会社(出向) 常務取締役経営管理部長 同社 常務取締役経営管理部長兼財務企画部長 同社 常務取締役経営管理部長(現任) | 大和ハウス工業株式会社より出向 |

| 役職名・常勤非常勤の別 | 氏名 | 主要略歴（会社名等 当時） | | 兼任・兼職・出向の状況 |
|-----------------------------|-------|---|--|-------------------------------------|
| 常務取締役 アキュイジション部長 （常勤） | 三上 功 | 昭和61年4月 平成12年1月 平成17年4月 平成21年10月 平成24年4月 平成27年4月 | 大和ハウス工業株式会社 入社 同社 川越支店 集合住宅営業所営業課 担当課長 同社 営業本部集合住宅事業推進部オーナー支援グループ 担当課長（東京駐在） 同社 営業本部集合住宅事業推進部アセット・ストック営業所 所長（東京駐在） 同社 営業本部集合住宅事業推進部営業統括部アセット・ストック営業所 所長（東京駐在） 本資産運用会社（出向）常務取締役アキュイジション部長（現任） | 大和ハウス工業株式会社より出向 |
| 取締役 財務企画部長 （常勤） | 塚本 晴人 | 昭和58年4月 平成15年8月 平成16年11月 平成18年7月 平成20年1月 平成21年7月 平成23年3月 平成25年4月 平成26年11月 平成28年4月 平成28年9月 | 三井信託銀行株式会社 入社 中央三井信託銀行株式会社 八千代支店長 同社 名古屋支店 営業第一部長 兼 金山橋出張所長 同社 名古屋支店 営業第二部長 同社 浦和支店長 同社 内部監査部 事務監査グループ 主席業務監査役 社会福祉法人三井記念病院（出向） 三井住友信託銀行株式会社 内部監査部 審議役 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（出向） 取締役財務部長 同社（転籍） 本資産運用会社 取締役財務企画部長（現任） | |
| 監査役 （非常勤） | 飛田 博 | 平成7年4月 平成9年4月 平成12年4月 平成22年8月 平成22年11月 平成27年6月 平成27年6月 平成27年6月 | 司法修習生 東京弁護士会 五月女五郎法律事務所 入所 西村総合法律事務所 入所 飛田博法律事務所 開所 ウイズダム法律事務所 パートナーとして合流 飛田&パートナーズ法律事務所 開所（現任） 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任） MUTOHホールディングス株式会社 社外取締役監査等委員（現任） | 飛田&パートナーズ法律事務所、MUTOH ホールディングス株式会社兼職 |

②資産運用会社の従業員の状況

本書作成日現在

| 出向元 | 人数 | 出向元との兼務の状況 |
|-----------------|----|--|
| 大和ハウス工業株式会社 | 23 | 該当ありません |
| グローバルコミュニティ株式会社 | 1 | 該当ありません |
| 出向者 計 | 24 | — |
| 出向者以外 | 36 | 監査役（非常勤）飛田 博が、飛田&パートナーズ法律事務所の弁護士及びMUTOH ホールディングス株式会社の社外取締役監査等委員を兼務 |
| 資産運用会社従業員総数 | 60 | — |

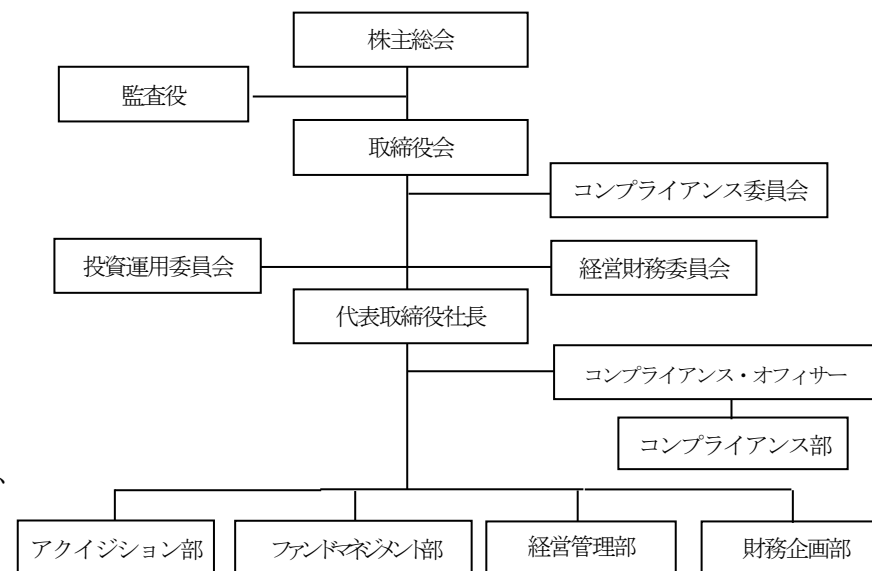
③本投資法人及び本資産運用会社の運用体制

ア. 本投資法人の運用体制

本投資法人は、資産運用を本資産運用会社に委託して行います。本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

【本資産運用会社の運用体制】

本資産運用会社は、右記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、アキュイジション部、ファンドマネジメント部、経営管理部及び財務企画部の各部署に分掌され、コンプライアンス部についてはコンプライアンス・オフィサーが、アキュイジション部、ファンドマネジメント部、経営管理部及び財務企画部については、それぞれ担当の取締役が統括します（以下では、アキュイジション部及びファンドマネジメント部を不動産投資運用部門、経営管理部を人事・総務・経理部門、財務企画部を財務・IR・企画部門ということがあります。）。コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、本投資法人の資産の取得・譲渡及び運用等に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、本投資法人の経営計画や資金調達、本資産運用会社の経営計画に関する重要事項等についての審議を行う機関として経営財務委員会を設置しています。



(ア) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

| 部署名 | 分掌業務 |
|----------------|---|
| コンプライアンス・オフィサー | <ul style="list-style-type: none"> ①コンプライアンス全般の企画・立案・推進 ②業務全般についての法令等の遵守状況並びにリスク管理状況の検証 ③苦情等処理の適正性の検証 ④情報の管理状況の適正性の検証 ⑤内部監査の統括 ⑥コンプライアンス部の業務執行の統括 ⑦その他上記に付随又は関連する事項 |
| コンプライアンス部 | <ul style="list-style-type: none"> ①法令等及び社内諸規程等の遵守状況の検証及び監督指導 ②内部監査の方針及び計画案策定並びに内部監査の実施 ③コンプライアンスの方針に関する事項 ④コンプライアンス・マニュアルの制定及び改正に関する業務 ⑤コンプライアンスに関する社内研修等の実施に関する業務 ⑥反社会的勢力の排除体制の策定及びその実行に関する業務 ⑦訴訟行為及び執行保全行為に関する業務 ⑧リスク管理状況の検証等に関する業務 ⑨その他上記に付随又は関連する事項 |
| アキュジション部 | <ul style="list-style-type: none"> ①投資運用業に係る資産の取得及び譲渡に関する業務 ②不動産取引市場の調査分析 ③投資情報の収集及び分析 ④その他上記に付随又は関連する事項 |
| ファンドマネジメント部 | <ul style="list-style-type: none"> ①本投資法人の資産運用に関する業務 ②不動産賃貸市場及び小売業等業界動向の調査分析 ③投資情報の分析 ④貸借人の与信管理 ⑤その他上記に付随又は関連する事項 |
| 経営管理部 | <ul style="list-style-type: none"> ①経営計画に関する業務 ②総務、人事、広報及び経理に関する業務 ③本投資法人の経理に関する業務 ④情報セキュリティに関する業務 |

| 部署名 | 分掌業務 |
|-------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ⑤内部者取引防止のための法人関係情報の管理 ⑥情報システムに関する業務 ⑦個人情報に関する業務 ⑧苦情等処理の受付 ⑨官公庁等への諸届出に関する業務 ⑩投資主対応及び投資主総会に関する業務 ⑪株主総会及び取締役会の運営に関する業務 ⑫資産運用委託契約の締結、解約及び変更に関する業務 ⑬業界団体等に対する窓口対応 ⑭その他上記に付随又は関連する事項 |
| 財務企画部 | <ul style="list-style-type: none"> ①本投資法人の経営計画及び企画に関する業務 ②本投資法人の資本政策、財務戦略及び資金調達に関する業務 ③本投資法人の広告、宣伝及び広報活動に関する業務 ④本投資法人の配当政策及び金銭の分配に関する業務 ⑤適時開示に関する事項 ⑥金融資本市場の調査分析 ⑦不動産投資信託市場の調査分析 ⑧その他上記に付随又は関連する事項 |

(イ)本資産運用会社の委員会
a. コンプライアンス委員会

| | |
|----------|--|
| 委 員 | コンプライアンス・オフィサー（委員長）、常勤取締役、委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員（コンプライアンス部長含む）及び社外の専門家（社外専門委員）（注） |
| 業務内容 | ①投資運用業のうち利害関係者（本資産運用会社の社内規定における定義による。）との取引に関する審議及び決議 ②前号以外の取締役会付議事項についてのコンプライアンスに関する審議及び決議 ③その他コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議又は決議を求める事項のコンプライアンスに関する審議及び決議 ④投資運用業に係る資産運用に関するリスク及びリスク管理状況の検証 ⑤その他上記に付随又は関連する事項に関する審議又は決議 |
| 審議・決議方法等 | 原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、当該欠席委員を除いた委員全員（ただし、各議案について全委員の過半数とします。))の出席をもって委員会を開催し、議案ごとに、当該付議議案を所管しない出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見及び各議案に対する賛成又は反対の表明は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合及び各議案に対する賛成又は反対の表明を聴取できない場合は、当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合（欠席委員がコンプライアンス・オフィサー又は社外専門委員の場合において聴取した各議案に対する表明が反対である場合は除きます。）は、審議を行うことができるものとします。 |

(注) 本書の作成日現在、社外専門委員には弁護士1名が就任しています。

b. 投資運用委員会

| | |
|----------|--|
| 委員 | 不動産投資運用部門統括取締役（委員長）、常勤取締役、アキュジション部長、ファンドマネジメント部長、財務企画部長及び委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員 |
| 業務内容 | ①投資運用業に係る運用方針に関する審議及び決議 ②投資運用業に係る資産の取得、譲渡及び運用管理に関する審議及び決議 ③その他上記に付随又は関連する事項に関する審議又は決議（注1） |
| 審議・決議方法等 | 原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。）及びコンプライアンス・オフィサー（注2）の出席をもって委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として委員会を開催致しません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると社長が認めた場合は、委員会を開催することができるものとします。 コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合、委員会の審議中であってもこれを中断し、議案を起案部署に差し戻すことができるものとします。 |

（注1）投資運用委員会は、毎月少なくとも1回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための会議（以下「案件会議」といいます。）として開催されます。

（注2）投資運用委員会において発言又は質問その他の方法により議事に参加することができますが、議決権は有しません。

c. 経営財務委員会

| | |
|----------|--|
| 委員 | 人事・総務・経理部門所管取締役（委員長）（注1）、常勤取締役、経営管理部長、財務企画部長及び委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する当社の役員 |
| 業務内容 | ①本投資法人の基本的事項についての審議・決議 ②経営計画・人事・総務に関する重要事項についての審議・決議等 ③本投資法人の経営計画、財務・経理・IRに関する重要事項についての審議・決議等 ④その他上記に付随又は関連する事項に関する審議又は決議 |
| 審議・決議方法等 | 原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。）及びコンプライアンス・オフィサー（注2）の出席をもって委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として委員会を開催致しません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると社長が認めた場合は、委員会を開催することができるものとします。 コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合、委員会の審議中であってもこれを中断し、議案を起案部署に差し戻すことができるものとします。 |

（注1）本書の作成日現在、人事・総務・経理部門所管取締役は、経営管理部長を兼務しています。

（注2）経営財務委員会において発言又は質問その他の方法により議事に参加することができますが、議決権は有しません。

（3）利益相反取引への取組み等

①利益相反取引への対応方針及び運用体制

本投資法人及び本資産運用会社の意思決定に重要な影響を及ぼし得るスポンサー企業等は、本投資法人の基本概念を最も深く理解する親密なパートナーであり、これらの企業との適切な協働は、資産運用業務をより有効に遂行する手段であると認識しています。

一方、親密であればこそ、潜在的には利益相反行為を誘発しかねない関係にあることも事実であり、本投資法人及び本資産運用会社では、スポンサー企業等をはじめとする利害関係者との間の利益相反防止を、資産運用業務のコンプライアンス上最も重要な事項の一つとして認識し、以下のような管理体制を整備しています。

ア. 利害関係者との取引に関する内部規定の概要

（ア）基本原則

本資産運用会社の「利害関係者取引規程」（以下「本規程」といいます。）により定義する利害関係者（当該ア.（イ）に定義します。）との間で取引を行う場合には、別段の定めがある取引を行う場合を除き、まず本資産運用会社の投資運用委員会又は経営財務委員会、コンプライアンス委員会の順に、それぞれ全会一致で決議を得た上で、さらに取締役会決議及び本投資法人の役員会の承認を得なければなりません。

（イ）利害関係者

本規程では、当該（イ） a. に定める利害関係人等のほか、 b. 乃至 e. に定める者を特定関係者といい、これらを総称して利害関係者と定義しています。

a. 投信法、同法施行令及び同法施行規則に定める「利害関係人等」

b. 本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主、その役員及びその子会社（議決権の50%超を保有する先）

c. 当該（イ） a. 乃至 b. の各号に該当する者が重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（ただし、金融商品取引業等に関する内閣府令第33条第2項等、関

係法令による除外規定が適用される場合を除く。)

d. 本投資法人の執行役員及び監督役員並びにこれらの者が代表権を有し又は総株主の議決権若しくは持分の過半数を有する会社その他の法人

e. その他本規程の主旨に鑑みて特定関係者として取扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

(ウ) 利害関係者との取引

利害関係者との取引条件の妥当性等を確保するため、取引の種類に応じ以下の制限等について規定するとともに、当該(ウ) a.乃至g.に該当する取引のうち、投資主の投資判断に著しい影響を及ぼすと判断されるものについて、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示、本投資法人ホームページへの資料掲載等による開示を行います。

また、投信法に定められる手続きとして、利害関係者との間で特定資産の売買等所定の取引を行ったときは、監査法人等による価格等の調査の結果を含む当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人等に交付する旨、規定しています。

a. 運用資産の取得

利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託財産とする信託の受益権(以下、当該(ウ)において「不動産等」といいます。)を取得する場合の取得価格(以下、「取得価格」といいます。)は、利害関係者ではなく、かつ実績や信用面において定評ある不動産鑑定士(法人を含みます。以下同じです。)が鑑定した鑑定評価額を原則として上限とします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、取得価格には税金、取得費用、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精算額等は含まないものとします。

なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、事前にSPC等を組成するなどして本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合(ウェアハウジング機能を利用する場合)において、当該利害関係者が負担した費用が存する場合、SPC等の組成費用その他利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用として相当である金額を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

b. 運用資産の譲渡

利害関係者へ不動産等を譲渡する場合(信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権等を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。)の譲渡価格(以下、「譲渡価格」といいます。)は、利害関係者ではなく、かつ実績や信用面において定評ある不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額(本投資法人の決算期又は特定資産の価格等調査時のうち、いずれか近い時点において評価した評価額を含みます。)を原則として下限とします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、譲渡価格には、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

また、当該不動産を鑑定評価額を下回る価格で譲渡することに合理的な理由がある場合には、鑑定評価額を下回って譲渡することができるものとします。この場合、本資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会、並びに本投資法人役員会において、鑑定評価額を下回って譲渡することの適切性について説明し、決議を得なければなりません。

c. 運用資産の賃貸

利害関係者に本投資法人の保有する不動産等を直接に賃貸(更新、変更を含みます。)する場合(信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。)は、市場賃料、周辺相場等を十分に調査し、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、当該不動産等に係る状況を総合的に勘案し、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

d. 運用資産の管理委託

利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等に係る不動産管理業務等を委託(変更及び更新の場合並びに間接的に委託する場合で再委託先に対する委託料等をそのまま支払うこととなる場合を含みます。)する場合(信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託

者を通じて委託する場合があります。)は、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案し、適正と判断される条件で委託しなければなりません。ただし、委託先としての適格性が確認されていない場合には、不動産管理業務等を委託してはなりません。また、取得する物件について、利害関係者が不動産管理業務等を行っており、引続き委託する場合もこれに準じます。

e. 運用資産の取得、譲渡及び賃貸に関する媒介契約

利害関係者に不動産等の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権等の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合があります。）は、委託先の資質等を確認するとともに、媒介手数料については、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、業務の難易度、提供される役務の内容等を総合的に勘案の上、適正な金額とします。

また、利害関係者へ本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合があります。）は、委託先の資質等を確認するとともに、媒介手数料は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、契約賃料、業務の難易度等を勘案の上、決定します。

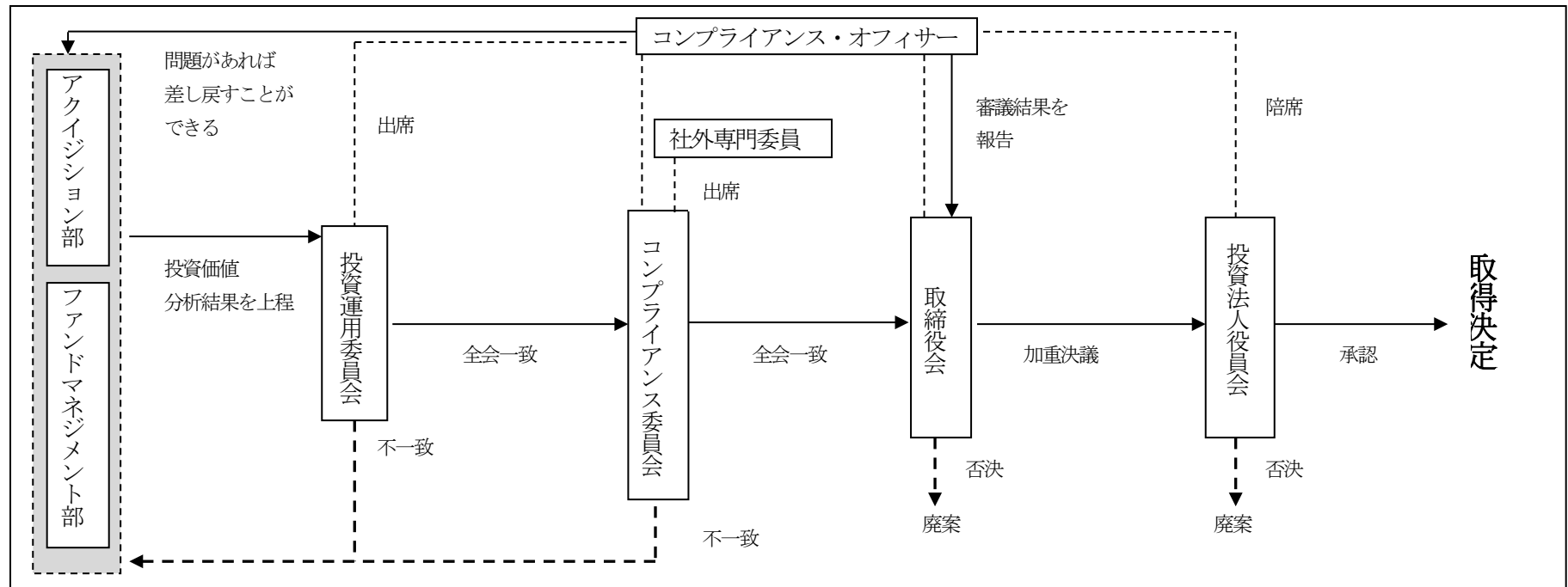
f. 工事の発注

利害関係者へ本投資法人の保有する不動産に係る工事を発注(管理委託先を通じて発注する場合があります。)する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事を信託受託者を通じて発注する場合があります。）は、原則として、利害関係者以外の第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で（ただし、緊急修繕及び原状回復を目的とする工事についてはこの限りではありません。）適正と判断される条件で工事の発注を行わなければなりません。

g. その他の取引

その他上記の区分に該当しない利害関係者との間の直接又は間接の取引で、本規程の趣旨に鑑みて利害関係者取引として取扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断したものについては、その内容に応じ本規程のいずれかの条項を準用した取扱いを行います。

イ. 利害関係者から物件を取得する際の意思決定フロー
 利害関係者からの物件の取得は、以下のとおり行います。



- (ア) 運用ガイドラインに則り、アキュジション部が、立地、物件規模、設備施設等投資対象物件選別基準に従い調査・分析を実施し、総合的な検討を行った上で、投資対象物件を選定します。また、アキュジション部は、ファンドマネジメント部と協働し、当該物件のポートフォリオ組み入れによるポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等について検討を行った上で、総合的に投資価値判断を行います。
- (イ) このように投資対象物件として選定された物件については、アキュジション部は、外部専門家（建物調査会社及び不動産鑑定評価機関等を指します。）に対してデュー・デリジェンスを委託し、報告書の提出を求めます。外部専門家の報告を受けた後、当該物件が投資適格であると判断された場合には、投資運用委員会に上程され、投資運用委員会において審議されます。なお、投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、直ちに起案部署に差し戻すことができます。
- (ウ) 投資運用委員会において当該物件が投資適格であると全会一致で判断された場合には、外部専門家の選定の経緯、成果物の作成過程及びその内容を含めて、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、委員会における審議とは別に、売主との交渉経緯等について、適宜コンプライアンス部門にてモニタリングを行い、その検証結果を所定の確認票に記録し、事後的にも検証できるようにしています。
- (エ) コンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後は、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の審議及び決議の結果を取締役に報告し、取締役会の加重決議（特別な利害関係を有する取締役を除く全取締役の4分の3以上の賛成をもって決議されるものとし）及び本投資法人の役員会における承認（特別な利害関係を有する役員を除く出席役員の過半数の賛成をもって決議されるものとし）をもって行います。

投資運用委員会又はコンプライアンス委員会において全会一致の賛成が得られない場合、議案は起案部署に差し戻されます。また、取締役会で否決された場合、当該資産の取得は廃案となります。

②運用体制の採用理由

前記「(3) ①利益相反取引への対応方針及び運用体制」のとおり、本投資法人及び本資産運用会社は、利益相反のおそれを内包する利害関係者との取引について、各意思決定機関の構成員が相互に牽制機能を発揮しつつ客観的・合理的な判断をし得る枠組みを整備することで、意思決定過程の「適切性」を確保しています。

また、意思決定後には、適時適切な情報開示の実施により「透明性」を確保していることから、内部統制上の仕組みを適切に整備しているものと認識しています。

なお、利益相反の可能性のある取引に対し、各機関が果たす役割・機能等についての考え方は以下のとおりです。

ア. 利益相反の可能性のある取引に対し、本投資法人執行役員が果たす役割について（本資産運用会社役員兼職の有無等）

本投資法人執行役員と本資産運用会社代表取締役社長の兼職はなく、本投資法人執行役員は、本資産運用会社からは独立した立場で、本資産運用会社の業務を監視する役割を担っています。

イ. 利益相反の可能性のある取引に対し、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構成員 6 名のうち、スポンサー企業である大和ハウス工業からの出向者が常勤取締役 3 名であるのに対し、スポンサー企業からの出向者や兼任者ではない者は、代表取締役社長、財務・IR・企画部門担当取締役、及び非常勤監査役の 3 名であり、員数としてはスポンサー企業からの出向者と当該出向者以外の者が同数となっています。

また、資産運用会社の取締役は、スポンサー企業の役職員という立場ではなく、本投資法人に対する忠実義務及び善良な管理者としての注意義務をもって本投資法人の資産運用にかかる業務を遂行する義務を負っています。また、非常勤監査役には、豊富な経験と高い専門性・見識を有する社外の弁護士が就いており、取締役会における意見や助言の表明等を通じ、期待される牽制機能を発揮しています。さらに、前記「(3) ①利益相反取引への対応方針及び運用体制」のとおり、意思決定過程の適切性、適時適切な情報開示の実施を通じた透明性の双方を確保するための枠組みを整備しています。これらが相まって、本資産運用会社の取締役会は、利益相反の可能性のある取引について適切な意思決定を行っているものと認識しています。今後とも取締役会の健全な機能を維持していきます。

なお、特別な利害関係を有する取締役は利益相反取引未然防止の観点から、当該特別の利害関係を有する議案の審議には参加せず、議決権を行使できません。

ウ. 利益相反の可能性のある取引に対し、コンプライアンス委員会の社外専門委員が果たす役割等について

本書作成日現在

| 氏名（職業） | 主要略歴 | | 兼職の状況 | スポンサー企業との関係 |
|--------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------|
| 桜井 健夫 | 昭和 55 年 3 月 昭和 55 年 4 月 | 司法修習（第 32 期）修了 弁護士登録、開業 | 弁護士（桜井法律事務所）、 東京経済大学教授 | ありません。 |

本資産運用会社のコンプライアンス委員会の「社外専門委員」として、上記の者が就任しています。同氏は、金融商品取引法に精通した豊富な実績を有する弁護士として、本資産運用会社のコンプライアンス委員会において、中立的な専門家の立場から、利益相反の可能性のある取引の審議を含め、さまざまな意見や助言等を的確に表明し、同委員会の公正・適切な審議に貢献しています。

エ. 利益相反の可能性のある取引に対し、コンプライアンス・オフィサーが果たす役割等について

本書作成日現在

| 氏名 | 主要略歴 (会社名等 当時) | 兼任・兼職、社内兼務 | スポンサー企業との関係 |
|-------|---|------------|-------------|
| 涌井 浩史 | 昭和57年 4月 中央信託銀行株式会社 入社 平成13年 6月 中央三井信託銀行株式会社 総合企画部 次長 平成14年 2月 同社 総合企画部兼三井トラスト・ホールディングス株式会社 経営企画部 次長 平成14年 7月 中央三井信託銀行株式会社 岐阜支店長 平成17年 4月 同社 事務管理部長 平成19年10月 同社 総合企画部長 平成21年 7月 同社 執行役員 総合企画部長 平成22年 6月 同社 執行役員 内部監査部長 平成24年 4月 三井住友トラスト・カード株式会社 取締役副社長 平成25年 7月 本資産運用会社 (転籍) コンプライアンス・オフィサー (現任) | ありません。 | ありません。 |

本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーとして、上記の者が就任しています。同氏は、コンプライアンスに密接に関わる職務経験等を活かして、本資産運用会社におけるコンプライアンス態勢の整備・推進を行っている他、資産運用業務に関する意思決定過程や情報開示手続の検証等を通じて業務の適切性確保等に貢献しています。

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

「利害関係人等」とは、投信法第 201 条第 1 項及び同法施行令第 123 条に定義される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。

① 取引状況

第 21 期に係る利害関係人等との売買取引等について、該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

平成 28 年 8 月 31 日現在

| 利害関係者の名称 | 対象期間 | 取引区分 | 金額 (千円) | 各取引総額に 占める割合 (%) |
|---------------|----------------------------------|----------|---------|---------------------|
| 大和リビング株式会社 | 平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日 | 業務委託費 | 362,536 | 63.8 |
| | 平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日 | 管理業務費等 | 271,820 | 70.0 |
| | 平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日 | 修繕工事費用 | 181,724 | 72.3 |
| | 平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日 | 原状回復工事費用 | 213,540 | 71.6 |
| | 平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日 | その他営業費用 | 7,640 | 62.5 |
| 大和リース株式会社 | 平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日 | 業務委託費 | 232 | 0.0 |
| | 平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日 | 修繕工事費用 | 1,440 | 0.6 |
| 大和ライフネクスト株式会社 | 平成 28 年 3 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日 | 修繕工事費用 | 30 | 0.0 |

③仲介手数料、借入利息等の支払い
該当事項はありません。

(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
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（平成28年8月31日現在）

①選定方針

証券化対象不動産の鑑定実績、規模、社会的信用力等を総合的に判断し、本資産運用会社の投資運用委員会において選定しています。また、特定の不動産鑑定機関への偏り及び事業継続性に対するリスクを勘案し、複数社に依頼しています。

②不動産鑑定機関の概要

| 物件番号・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 |
| 1035 カスタリア東日本橋Ⅲ 1037 カスタリア新富町Ⅳ 1048 カスタリア初台 2001 カスタリア目黒かむろ坂 2012 カスタリア池袋 2025 カスタリア若林公園 3018 ロイヤルパークス花小金井 3020 ロイヤルパークス若葉台 4020 カスタリア三宮 4021 カスタリア勾当台公園 4022 カスタリア一番町 4023 カスタリア大町 4024 カスタリア上町台 4026 ビッグタワー南3条 4033 ロイヤルパークスなんば 6001 アーバンリビング稲毛 | 大和不動産鑑定株式会社 | 大阪府大阪市西区西本町一丁目4番1号 | 101人 | 鑑定実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 1002 カスタリア麻布十番七面坂 1008 カスタリア麻布十番 1009 カスタリア麻布十番Ⅱ 1010 カスタリア新宿夏目坂 1043 カスタリア東日本橋 1046 カスタリア市ヶ谷 2002 カスタリア都立大学 2005 カスタリア祐天寺 2006 カスタリア大塚 2011 カスタリア目白 2026 カスタリア浅草橋 2027 カスタリア入谷 2038 カスタリア中延 2039 ロイヤルパークス豊洲 2040 カスタリア戸越 2042 カスタリア大森 2043 カスタリア三宿 2044 カスタリア荒川 3001 コスモハイム武蔵小杉 3002 カスタリア鶴見 4001 カスタリア新栄 4014 カスタリア栄 4019 カスタリアタワー長堀橋 4025 カスタリアタワー肥後橋 | 株式会社中央不動産鑑定所 | 東京都中央区日本橋三丁目5番14号 | 22人 | 鑑定実績等を総合的に判断し、選定しました。 |

| 物件番号・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 |
| 1001 クイズ恵比寿 1003 カスタリア芝公園 1004 カスタリア銀座 1005 カスタリア広尾 1006 カスタリア日本橋 1007 カスタリア八丁堀 1011 カスタリア銀座Ⅱ 1012 カスタリア渋谷櫻丘 1015 カスタリア西麻布霞町 1017 カスタリア参宮橋 1018 カスタリア水天宮 1019 カスタリア水天宮Ⅱ 1020 カスタリア新富町 1021 カスタリア新富町Ⅱ 1033 カスタリア新宿御苑 1036 カスタリア新宿御苑Ⅱ 1040 カスタリア銀座Ⅲ 1041 カスタリア茅場町 1042 カスタリア高輪 1045 カスタリア新宿 2004 カスタリア雪谷 2007 カスタリア菊川 2013 カスタリア要町 2014 カスタリアタワー品川シーサイド 2015 カスタリア八雲 2018 カスタリア本所吾妻橋 2020 カスタリア門前仲町 2028 カスタリア北上野 2029 カスタリア森下Ⅱ 2030 カスタリア三ノ輪 2031 カスタリア尾山台 2033 カスタリア用賀 2034 カスタリア住吉 2036 カスタリア押上 2037 カスタリア蔵前 3003 カスタリア船橋 3007 カスタリア舞浜 3008 カスタリア市川妙典 3010 カスタリア浦安 3011 カスタリア南行徳 3012 カスタリア南行徳Ⅱ | 株式会社社谷澤総合鑑定所 | 大阪府大阪市北区中之島二丁目 2番7号 | 72人 | 鑑定実績等を総合的に判断し、選定しました。 |

| 物件番号・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 |
| 4009 クレスト草津 4010 カスタリア堺筋本町 4011 カスタリア新梅田 4012 カスタリア阿倍野 4015 カスタリア日本橋高津 4016 カスタリア円山裏参道 4017 カスタリア円山表参道 4018 カスタリア東比恵 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 大阪府大阪市北区中之島二丁目 2番7号 | 62人 | 鑑定実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 1016 カスタリアお茶の水 1022 カスタリア原宿 1023 カスタリア代々木上原 1024 カスタリア千駄ヶ谷 1025 カスタリア新宿7丁目 1027 カスタリア人形町 1028 カスタリア人形町Ⅱ 1029 カスタリア新御茶ノ水 1030 カスタリア東日本橋Ⅱ 1031 カスタリア神保町 1032 カスタリア新富町Ⅲ 1034 カスタリア高輪台 1038 カスタリア高輪台Ⅱ 1039 カスタリア南麻布 1047 芝浦アイランド ブルームタワー 2008 カスタリア目黒 2009 カスタリア大塚Ⅱ 2010 カスタリア自由が丘 2016 カスタリア戸越駅前 2019 カスタリア北沢 2023 カスタリア上池台 2024 カスタリア森下 2032 カスタリア中野 2035 カスタリア門前仲町Ⅱ 2050 森のとなり 3006 カスタリア西船橋 3013 カスタリア野毛山 3017 カスタリア市川 3022 エルブレイス新子安 4008 アプリール垂水 4027 カスタリア伏見 4030 カスタリア壬生 4034 カスタリア志賀本通 6002 油壺マリーナヒルズ | 一般財団法人 日本不動産研究所 | 東京都港区虎ノ門一丁目3番2 号 勸銀不二屋ビル | 273人 | 鑑定実績等を総合的に判断し、選定しました。 |

| 物件番号・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 |
| 1049 カスタリア初台Ⅱ 1050 カスタリア恵比寿 2041 カスタリア大井町 2045 カスタリア大森Ⅱ 2046 カスタリア中目黒 2047 カスタリア目黒長者丸 2048 カスタリア目黒鷹番 2049 カスタリア大森Ⅲ 2051 カスタリア目黒平町 2052 ロイヤルパークスシーサー 2053 カスタリア本駒込 3019 カスタリア武蔵小杉 3021 パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー 3023 ロイヤルパークス武蔵小杉 4028 カスタリア名駅南 4029 カスタリア薬院 4031 カスタリア榴ヶ岡 4032 カスタリア大濠ベイトワー 4035 カスタリア京都西大路 | 森井総合鑑定株式会社 | 東京都中央区日本橋茅場町一丁目8番3号 | 21人 | 鑑定実績等を総合的に判断し、選定しました。 |

(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

①調査実績、規模、社会的信用力等を総合的に判断し、本資産運用会社の投資運用委員会において選定します。また、特定の調査機関への偏り及び事業継続性に対するリスクを勘案し、複数社に依頼しています。

②エンジニアリングレポート作成機関の概要（本書記載日現在）

名称：株式会社竹中工務店（下記表中：竹中工務店）

所在：大阪府大阪市中央区本町四丁目1番13号

事業内容：土木建築総合請負ほか

名称：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（下記表中：東京海上日動リスクコンサルティング）

所在：東京都千代田区丸の内一丁目2番1号

事業内容：土壌汚染調査ほか

名称：株式会社イー・アール・エス（下記表中：ERS）

所在：東京都港区赤坂4丁目9番9号 赤坂MKビル

事業内容：建物評価事業ほか

名称：清水建設株式会社（下記表中：清水建設）

所在：東京都中央区京橋二丁目16番1号

事業内容：建築・土木等建設工事の請負ほか

名称：ランドソリューション株式会社（下記表中：ランドソリューション）

所在：東京都港区北青山一丁目3番6号 S Iビル青山3F

事業内容：土壌汚染調査ほか

名称：株式会社ハイ国際コンサルタント（下記表中：ハイ国際コンサルタント）

所在：東京都港区高輪二丁目19番17号

事業：土壌汚染調査ほか

平成28年8月31日現在

| 物件番号・物件名称 | 調査内容及び機関等 | | |
|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|
| | 調査種別 | 調査機関 | 選定理由 |
| 1001 クイズ恵比寿 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | ERS | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 1002 カスタリア麻布十番七面坂 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 竹中工務店 | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 1003 カスタリア芝公園 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | ERS | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 1004 カスタリア銀座 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | ERS | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 1005 カスタリア広尾 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 清水建設 | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 1006 カスタリア日本橋 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | ERS | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 1007 カスタリア八丁堀 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 1008 カスタリア麻布十番 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 1009 カスタリア麻布十番II | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 1010 カスタリア新宿夏目坂 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 1011 カスタリア銀座II | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | ERS | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |

| 物件番号・物件名称 | 調査内容及び機関等 | | |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|
| | 調査種別 | 調査機関 | 選定理由 |
| 3001 コスモハイム武蔵小杉 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | ランドソリューション | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3002 カスタリア鶴見 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 竹中工務店 | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3003 カスタリア船橋 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3006 カスタリア西船橋 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3007 カスタリア舞浜 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3008 カスタリア市川妙典 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3010 カスタリア浦安 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3011 カスタリア南行徳 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3012 カスタリア南行徳Ⅱ | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3013 カスタリア野毛山 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3017 カスタリア市川 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3018 ロイヤルパークス花小金井 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3019 カスタリア武蔵小杉 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3020 ロイヤルパークス若葉台 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3021 パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3022 エルブレイス新子安 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 3023 ロイヤルパークス武蔵小杉 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 4001 カスタリア新栄 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 4008 アブリーレ垂水 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 4009 クレスト草津 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 4010 カスタリア堺筋本町 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |

| 物件番号・物件名称 | 調査内容及び機関等 | | |
|------------------|-----------|-------------------|-----------------------|
| | 調査種別 | 調査機関 | 選定理由 |
| 4033 ロイヤルパークスなんば | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 4034 カスタリア志賀本通 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 4035 カスタリア京都西大路 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 6001 アーバンリビング稲毛 | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| 6002 油壺マリーナヒルズ | 1. 建物状況調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |
| | 2. 土壌汚染調査 | 東京海上日動リスクコンサルティング | 調査実績等を総合的に判断し、選定しました。 |

(注) 法人名等は、調査実施当時のものを記載しています。

(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情報開示に対する基本方針

本投資法人では、資産運用業務の透明性を確保し、投資家の自己責任原則に則った投資判断に資するよう、迅速、正確、公平でわかりやすい情報開示に努めています。金融商品取引法、投信法、東京証券取引所、投資信託協会等が定める内容に従った情報開示を行います。法令等に基づき開示する情報に該当しない場合であっても、投資家の投資判断に影響を及ぼすものと思われる情報については、積極的な開示に努めるものとします。

②情報開示体制

本投資法人の適時開示は、本資産運用会社の財務企画部を情報開示担当部署とし、財務・IR・企画担当役員を情報取扱責任者としています。また、適時開示業務の運営の適切性をモニタリングするため、適時開示実施後速やかに、開示資料、開示の日時及び方法等の事項について、コンプライアンス部門が検証して、その結果を本投資法人の役員会等に報告しています。

③適時開示の実施方法

適時開示の実施については、「適時開示情報システム (TDnet:Timely Disclosure network)」に登録する方法により行っているほか、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に対して、適時開示資料を配布しています。また、開示日当日に本投資法人のホームページ上に開示資料を掲載しています。

④IR スケジュールについて

- ・決算月 毎年2月、8月
- ・決算発表 毎年4月、10月
- ・アナリスト説明会 毎年4月、10月
- ・資産運用報告発送及び有価証券報告書提出 毎年5月、11月
- ・以上の決算期毎のスケジュールに加え、国内個人投資家や海外投資家に向けての IR 活動も、機会を捉えて適宜実施しています。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社では、反社会的勢力との関係を遮断し、排除していくことが、社会秩序の維持、安全確保の観点から極めて重要であるだけでなく、金融商品取引業者としての業務の適切性・健全性を確保し、公共の信頼を維持する上でも不可欠であるとの認識の下、「反社会的勢力対応規程」において対応に係る基本方針、組織体制、外部専門機関との連携等を定め、また、具体的な対応、調査、事前確認方法及び年次調査等について「反社会的勢力対応マニュアル」、「取引先事前確認等取扱要領」、「既存取引先反社会的勢力調査要領」で規定しています。これらの規定整備と外部の専門調査会社の活用等により、本投資法人及び本資産運用会社の取引の相手方が反社会的勢力と関わりのないことの確認を徹底しています。

以 上