

平成 27 年 5 月 29 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

SIA 不動産投資法人

代表者名 執行役員 勝野 浩幸

(コード：3290)

資産運用会社名

株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ

代表者名 代表取締役社長 勝野 浩幸

問合せ先 TEL. 03-5532-5702

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

①投資法人としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項又は運用体制等の特徴

SIA 不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の役員体制は、執行役員 1 名及び監督役員 2 名です。執行役員は、株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（以下「当社」又は「資産運用会社」といいます。）の代表取締役を兼任しています。監督役員は、後記のとおり、本投資法人とは特別な利害関係のない第三者であり、弁護士、公認会計士の有識者です。

本投資法人は、役員会規程、内部者取引管理規程等の諸規則を整備したうえ、原則として 1 か月に 1 回程度の頻度で定期的開催する役員会又は臨時に開催する役員会において適切に意思決定を行っています。また、資産運用会社は、本投資法人にかかる資産運用業務の遂行状況を役員会に適切に報告するとともに、役員会の意思決定に必要な情報を提供することにより、本投資法人における資産運用会社に対する牽制機能が十分に発揮する態勢を整備しています。

②資産運用会社としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項又は運用体制等の特徴

当社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、当社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス室を設置し、またコンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、当社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する

社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、当社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

上記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

(ア) 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、代表取締役社長、経営管理部長及び外部委員で構成されます。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。外部委員には、資産運用会社外の専門的知識を有する第三者（原則として弁護士とします。）を任命するものとされています。

コンプライアンス委員会は、委員長の招集により原則として毎月1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス委員の3分の2以上が出席し（但し、外部委員の出席を必要とします。）、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成をもって決せられます。コンプライアンス委員会は、(i)コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定に係る事項の決議、(ii)「利害関係者取引規程」、その別紙「利害関係者取引申請書」及び「利害関係者取引チェックリスト」の改廃に係る事項の決議、(iii)(i)及び(ii)の他、コンプライアンス上重要な規定の新設及び改廃に係る事項の決議、(iv)本投資法人の運用予定資産の取得又は運用資産の売却に係る事項の決議、(v)「利害関係者取引規程」に基づきコンプライアンス委員会での承認が必要とされている利害関係者との取引に関する事項の決議(vi)資産運用ガイドラインの策定及び改定に係る事項の決議、(vii)コンプライアンス上不適切な行為等に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議及び決定に係る事項の決議、(viii)その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題点の有無に係る事項の決議、(ix)その他コンプライアンス上重要と考えられる事項の決議、(x)上記(i)ないし(ix)に付随する事項の決議について審議を行います。

(イ) コンプライアンス室

コンプライアンス室は、(i)当社のコンプライアンスの推進及び統括に関する事項、(ii)コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の策定及び見直しの起案に関する事項、(iii)コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項、(iv)反社会的勢力への対応の統括に関する事項、(v)行政機関及び業界団体等への登録、届出、報告等を含めた全般的な対応業務に関する事項、(vi)社内諸規程及び諸規則等の遵守状況の確認に関する事項、(vii)広告の審査に関する事項、(viii)リスク管理に関する統括業務、(ix)開示情報の適切性に係る審査業務に関する事項、(x)コンプライアンス委員会の運営、管理及び統括（事務局業務を含みます。）に関する事項、(xi)法人関係情報の管理に関する事項、(xii)苦情処理に関する統括業務、(xiii)所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項及び(xiv)その他上記に付随関連する事項を主な業務内容とします。

(2) 投資主の状況

平成27年2月28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 (%)
株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	資産運用会社である当社の親会社。 当社とスポンサー・サポート契約を締結。 本投資法人の設立時に出資。	11,265	15.0%
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。	7,296	9.71%
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。	3,318	4.41%
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。	2,205	2.93%
CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	該当事項はありません。	1,751	2.33%
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	1,637	2.17%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	該当事項はありません。	1,570	2.09%
MORGAN STANLEY & CO. LLC	該当事項はありません。	817	1.08%
須田 忠雄	該当事項はありません。	768	1.02%
日本証券金融株式会社	該当事項はありません。	575	0.76%
	合計	31,202	41.54

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成27年2月28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 (%)
株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ	資産運用会社である当社の親会社。 当社とスポンサー・サポート契約を締結。 当社の設立時に出資。	22,600	100%
	合計	22,600	100%

(4) 投資方針・投資対象

① 基本方針

本投資法人は、資産を、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改定を含みます。）に定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。）に対する投資として運用することを目的とし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行います。

(ア) 収益性と安定性を兼ね備えたポートフォリオの構築

本投資法人は、規約に定める投資方針に従い、主としてオフィスビル及び商業施設に対して投資を行います。また、中長期にわたる安定的な収益の確保を重視しつつも、収益の向上も併せて追求するポートフォリオの構築を目指します。具体的には、オフィスビルについては、Aクラス（注1）及びBクラス（注1）のオフィスビルを中心的な投資対象資産とします。本投資法人は、Aクラス及びBクラスのオフィスビルはマーケット規模が大きく、Sクラス（注1）のオフィスビルよりも相対的に高い利回り水準での取得機会が見込めるとともに、テナント層が厚く相対的に安定した賃貸需要及び賃料水準が見込めると考えています。

また、商業施設については、都市型商業施設（注2）を中心的な投資対象資産とします。本投資法人は、都市型商業施設について、オフィスビルよりも相対的に長期の契約であることが多く、また、郊外型商業施設（注3）よりも相対的にテナント層が厚く、テナント分散等を通じた収益の安定性が見込めると考えています。

なお、オフィスビル及び商業施設は、景気好調期においては賃料の増額を通じた収益の向上が見込めるといった特性や、特に都市型商業施設については売上歩合賃料部分の増額を通じた収益の向上が見込まれるといった特性を有しているものと考えています。

また、投資対象地域については、中長期的に安定的な賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏（注4）を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市（注5）及び地方政令指定都市に準じた地方中核都市（注6）（以下、併せて「地方政令指定都市等」と総称します。）へも厳選投資することとします。

（注1） 「Sクラス」とは、都心3区（千代田区、中央区及び港区をいいます。）に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Aクラス」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。）に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル並びに都心3区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積200坪以上のオフィスビルをいい、「Bクラス」とは、都心5区に所在する基準階面積50坪以上100坪未満のオフィスビル、都心5区を除く東京経済圏、大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市に所在する基準階面積100坪以上200坪未満のオフィスビル、並びに大阪市、名古屋市、札幌市及び福岡市以外の地方政令指定都市等に所在する基準階面積100坪以上のオフィスビルをいいます。

- (注2) 「都市型商業施設」とは、東京経済圏及び地方政令指定都市等のターミナル駅に隣接するエリア又は旧来から商業施設や行政サービス施設等が集積している繁華性が高いエリアに所在する商業施設をいいます。
- (注3) 「郊外型商業施設」とは、主に車でアクセスすることが想定される郊外に立地する商業施設をいいます。
- (注4) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
- (注5) 「地方政令指定都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市をいいます。
- (注6) 「地方中核都市」とは、東京経済圏以外に所在する地方政令指定都市以外の県庁所在地又はそれに準ずる都市をいいます。

(イ) SIAグループとのシナジー効果の発現

株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ（以下「SIA」又は「スポンサー」といいます。）は、資産運用会社に対して100%出資を行う本投資法人のスポンサーです。SIAグループは、多様な不動産開発・コンバージョン実績を有するとともに、豊富なリーシング実績を有しています。また、SIAグループ（SIA、シンプレクス不動産投資顧問株式会社（以下「SRM」といいます。）及び当社を指します。以下同じです。）による不動産の賃貸及び不動産私募ファンドの組成・運用の双方を通じたアセット・マネジメント及びファシリティ・マネジメントに係る豊富な運用実績及び運用ノウハウ並びに多様な資格、経験及び能力を有する人材、独自の工事実績データベース、良好なバンク・リレーション等の経営資源を有する不動産事業会社グループです。また、投資運用業者として国内外の投資家に対して不動産私募ファンドの組成・運用を通じたアセット・マネジメント及びファンド・マネジメント業務並びにリーシング業務の提供を行うSRMをグループ内に有しています。

本投資法人は、かかるスポンサー及びSRMから提供されるパイプライン・サポート並びにSIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等を活用して、質の高い投資対象資産の継続的な取得と、取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、本投資法人の中長期的な成長を目指します。

かかるSIAグループの保有・運用物件の売却及びSIAグループが把握する物件売却情報に基づく取得機会を活用し、本投資法人の資産規模の拡大を図り、また、スポンサーからファシリティ・マネジメント業務に関するノウハウ（中長期修繕計画策定やリニューアル工事等の企画立案、1万件を超える独自の工事実績データに基づく各種修繕工事の内容の妥当性確認及び費用査定、その他、省エネ化や遵法性の維持・治癒等、建物の品質に関する様々な対応）の提供並びに多様な人材の派遣を含む人的支援等の各種サポートを受けるべく、資産運用会社はスポンサー及びSRMとの間で、それぞれスポンサー・サポート契約（以下、総称して「スポンサー・サポート契約」といいます。）を締結しています。

かかるスポンサー・サポート契約により提供されるSIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等の活用は、本投資法人の中長期的な成長、ひいては本投資法人の投資主価値の向上に資するものと考えています。

② ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、以下の方針に従い、前記「① 基本方針」に記載のとおり、主にオフィスビル及び商業施設に対して投資を行います。

オフィスビルについては、Aクラス及びBクラスのオフィスビルを中心とし、商業施設については、都市型商業施設を中心としてポートフォリオを構築する方針です。

また、本投資法人は、投資対象地域については、中長期的に安定的な賃貸需要が見込め、マーケット規模が相対的に大きい東京経済圏への投資を中心としつつ、東京経済圏よりも相対的に高い利回りが見込める地方政令指定都市等へも厳選投資することを通じて、地域分散により収益の安定性を重視しつつ収益の向上にも配慮したポートフォリオの構築を図ります。

(ア) 用途別投資割合

上記の方針のもと、SIAグループでのオフィスビルの取扱実績及びマーケット規模も加味し、本投資法人は、本投資法人の運用資産全体（ポートフォリオ）の投資割合（以下「投資割合」といいます。）において、オフィスビルへの投資割合を70%以上、商業施設への投資割合を30%以下とすることを基本方針としています（注1）（注2）。

以下の表は、オフィス及び商業施設につき、中心的な投資対象及び投資割合を示したものです。

投資対象	オフィスビル	商業施設
中心的な投資対象	Aクラス及びBクラスのオフィスビル	都市型商業施設
投資割合 (注1)	投資金額の70%以上	投資金額の30%以下

(注1) 取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

(注2) 本投資法人は、複合資産の全部又は一部を取得する場合、当該複合資産の賃貸可能面積の過半の利用目的又は実際の利用形態が主としてオフィスビル又は商業施設であるときは、当該複合資産の全部又は一部を取得することができるものとします。なお、オフィスビルと都市型商業施設の複合資産については、当該複合資産全体について、賃貸可能面積が大きい方の用途に属するものとして上記の投資割合を適用します。

(イ) 地域別投資割合

本投資法人は、安定性の見込める東京経済圏への投資を中心としつつも、高い利回りが期待できる地方政令指定都市等も投資対象として、地域分散に配慮したポートフォリオの構築を図る観点から、本投資法人の運用資産全体（ポートフォリオ）の投資対象地域別投資割合において、以下を基本方針としています。

投資対象地域	投資割合（注）
東京経済圏	投資金額の70%以上
地方政令指定都市等	投資金額の30%以下

(注) 取得価格ベースとし、消費税その他の取得に係る諸費用を除きます。なお、不動産関連資産の取得又は売却の結果、一時的に上記の割合から乖離する可能性があります。

③ 投資基準

本投資法人が取得する不動産関連資産の選定においては、資産運用委託契約、本投資法人の規約及び資産運用会社の内規に従う他、原則として、下表の各選定基準に従うものとします。

項目	選定基準
収益性	過去の稼働率及び賃料収入等を勘案し、安定した収益が見込めること。
設備・仕様	地域における標準的水準以上と判断されるか、又は標準的水準以上に変更可能であること。
建物構造	鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造であること。
耐震性	新耐震基準適合又はそれと同程度の耐震性能を有し、原則として地震PML（予想最大損失率）値は20%未満。

遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含む。）（以下「都市計画法」という。）、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含む。）（以下「建築基準法」という。）等の関連法令を遵守している不動産（既存不適格を含む。）とする。但し、取得時点において遵法性を満たさない不動産のうち、取得後、治癒可能な不動産に関しては、投資することがある。	
環境有害物質	外部専門家が作成したエンジニアリング・レポート（地歴調査・環境調査を含む。）等において、アスベスト、PCB等の有害物質が内在する可能性が低く、又は内在するが当該物質に関連する全ての法令に基づき適法に保管、若しくは処理等がなされている旨の記載がなされ、運用上の支障の可能性が低いと判断されていること。	
土壌汚染	不動産の敷地が土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含む。）第6条第4項で定義する要措置区域又は同法第11条第2項で定義する形質変更時要届出区域に該当する場合、かかる不動産への投資は原則として行わない。 土壌環境調査から土壌汚染の存在が確認され、これに対応するための費用が発生すると想定される場合、かかる費用及び売却する場合の価格等を考慮し取得価格を調整するものとする。	
権利関係	区分所有建物	運営管理の自由度、支配権の確保を考慮し、区分所有議決権割合の過半数を確保する不動産等に投資を行うことを原則とするが、他の区分所有者の属性や信用力、不動産特性等を総合的に判断した結果、過半数に満たない不動産に対しても投資を行うことができる。
	共有不動産	運営管理の自由度、支配権の確保を考慮し、共有持分割合の過半数を確保する不動産等に投資を行うことを原則とするが、他の共有者の属性や信用力、不動産特性等を総合的に判断した結果、過半数に満たない不動産に対しても投資を行うことができる。
	借地権付建物	旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含む。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含む。）（以下「借地借家法」という。）に基づく借地権に対して投資を行うこともできる。なお、借地借家法第22条ないし第24条に定める定期借地権、建物譲渡特約付借地権及び事業用借地権が設定された建物への投資は、本投資法人の運用資産で構成するポートフォリオへの影響度を慎重に検討し、かかる影響が軽微であると判断した場合に限り、投資を行うことができる。
	底地	借地権者の属性や信用力、不動産特性等を総合的に判断し、底地に対して投資を行うことができる。
	境界	隣接地との境界確認が未了の不動産については、隣接地の所有者及び属性、経緯、現地の状況等を考慮し、取得する不動産の収益性及び権利保全等の影響を考慮した上で投資を行うものとする。
賃貸借関係	テナントの属性、信用力及び使用目的が適正であること。	
取得形態	不動産の取得にあたり、その取得形態（現物不動産又は信託受益権等）の判断は、現所有者の意向、取得時の取得経費及び保有時の管理経費等を総合的に考慮した上で行うものとする。	
未稼働不動産 開発不動産	未稼働不動産（大規模修繕工事の実施等により未稼働（全室空室）である不動産）又は開発不動産（現況建設工事中の不動産）を取得する場合、これらに係る各種リスク要因（工事完成・リーシング・引渡に関するリスク等）を軽減するための停止条件等を付し、かつ、かかるリスクを反映して取得価格を決定する等を条件として、売買予約契約又は停止条件付売買契約等を締結するものとする。 未稼働不動産又は開発不動産の取得価格（取得後に未稼働不動産及び開発不動産のいずれにも該当しなくなった不動産を除く。）の総額が、本投資法人のポートフォリオ全体の資産総額の20%以下であることを条件として、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討するものとする。	

④ デュー・ディリジェンス基準

- (ア) 投資対象とする不動産関連資産の選定に当たっては、現地実査及び取引関係者等から入手した資料並びに独自調査の結果を精査するとともに、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニア、マーケット・リサーチャー等の外部専門家によって作成された不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、マーケッ

ト調査レポート及び各種レポート等を精査するものとします。

(イ) 不動産関連資産に係る調査（デュー・ディリジェンス）の主要な調査項目は、投資対象とする不動産関連資産の用途等に応じ、原則として以下のとおりとします。

要件	主要な調査項目
経済的 要件	<ul style="list-style-type: none"> a 不動産関連資産の取得価格の適正性（不動産鑑定評価を含む。） b 不動産関連資産の収益及び費用の適正性並びにこれらの過去実績 c 不動産関連資産の敷金・保証金等の適正性 d テナントミックスの適正性 e テナントの属性・信用力 f テナントのレントロール g 不動産関連資産の稼働率の推移、賃料水準の動向 h 不動産関連資産のプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)及びビルメンテナンス会社の実績・信用力 i 管理スペック（管理水準・管理仕様）の適正性 j 管理コストの適正性 k 修繕履歴・修繕コストの金額及び推移
物理的 要件	<ul style="list-style-type: none"> a 不動産関連資産の立地特性 <ul style="list-style-type: none"> ・立地環境・街路状況・人口集積度合い・賑わい状況 ・交通利便性（鉄道等の公共交通機関のアクセス状況・主要幹線道路へのアクセス状況等） ・業務利便性（周辺利便施設・官公署施設等への近接性等） b 建物主要構造・規模・築年数・施工者・設計者・構造設計者・建築確認機関 c 延床面積・賃貸可能面積・基準階床面積 d 意匠・建築仕様・フロア形状・天井高・床荷重・OAフロア等のスペック e 電気容量等の電気設備・空調方式等の換気設備・給排水衛生設備・防犯防災設備・駐車場設備・昇降機設備等のスペック f 耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能確保の有無） g 地震PML値 h 建物再調達価格の検証 i 短期及び長期修繕計画の検証 j 有害物質（アスベスト・PCB等）の使用・保管状況 k 土壌汚染状況等の環境関連
法的 要件	<ul style="list-style-type: none"> a 不動産関連資産の遵法性 b 建築基準法及び都市計画法その他関連法令に対する適合状況 c 不動産関連資産の権利関係 <ul style="list-style-type: none"> (i) 区分所有建物の場合

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有議決権割合 ・ 他の区分所有者の属性・信用力 ・ 他の区分所有者との係争・調停・裁判等の状況 ・ 区分所有者間の優先買取交渉権・譲渡制限等の有無 ・ 管理組合の運営状況 ・ 管理規約等の内容 <p>(ii) 共有持分の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 共有持分割合 ・ 他の共有者の属性・信用力 ・ 他の共有者との係争・調停・裁判等の状況 ・ 共有者間の優先買取交渉権・譲渡制限等の有無 ・ 共有物不分割特約及び登記の有無 ・ 共有者間協定等の内容 <p>(iii) 借地権付建物の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 借地権設定者（底地権者）の属性・信用力 ・ 借地権の対抗要件具備（地上権や賃借権の設定登記等） ・ 借地権設定者（底地権者）との係争・調停・裁判等の状況 ・ 借地権設定契約等の内容 <p>(iv) 底地の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 借地権者の属性・信用力 ・ 借地権の対抗要件具備（地上権や賃借権の設定登記等） ・ 借地権者との係争・調停・裁判等の状況 ・ 借地権設定契約等の内容 <p>d 不動産関連資産の隣地所有者との係争・調停・裁判等の状況</p> <p>e 土地境界確定又は越境等の状況・境界紛争の有無</p> <p>f 不動産関連資産に係る賃貸借契約等の賃貸借関係</p> <p>g テナントとの係争・調停・裁判等の状況</p> <p>h 不動産関連資産又はその関係者との優先買取交渉権等の有無</p> <p>i 前所有者の状況（否認権・詐害行為取消権等の確認）</p>
市場性要件	<p>a 需給動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産関連資産が属する市場の供給動向、成約動向 ・ 特定需要の有無 ・ 将来の開発計画の動向等 <p>b 賃貸相場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料（募集賃料、成約賃料）の水準・推移の把握及び将来の予測等

	<ul style="list-style-type: none"> ・空室率の水準・推移の把握及び将来の予測等
c	競合不動産の想定及び分析 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産関連資産に係る想定競合不動産の抽出及び比較検討等
d	同一需給圏の想定及び分析
e	人口動態 <ul style="list-style-type: none"> ・人口、人口の推移、将来予測 ・昼間人口及び夜間人口の推移、将来予測
f	最寄駅乗降客数の推移
g	業務集積度・商業集積度 <ul style="list-style-type: none"> ・就業人口及び商圈人口等の推移、将来予測 ・売場面積 ・小売業販売額、小売吸引力及び小売吸引人口等

⑤ 投資判断基準

不動産関連資産の取得に際しては、前記「③ 投資基準」及び「④ デュー・ディリジェンス基準」の結果を踏まえ、対象不動産関連資産について多面的な分析を行った上で投資判断を行います。

なお、投資判断における主要な分析項目は以下のとおりです。

分析項目	目的
取引概要	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産関連資産の選定基準への適合性の確認 ・取引条件及びスケジュールの確認 ・取引関係者に起因するリスクの確認
投資分析	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産関連資産の収益・費用の過去実績、適正性及び将来予測 ・想定収支に基づく対象不動産関連資産の将来収支の検証 ・不動産特性を踏まえた成長戦略の策定 ・取得価格算出におけるキャップ・レートの検証（取引事例等を参考に対象不動産関連資産の地域性・個別性等を考慮して設定） ・不動産関連資産のポートフォリオ寄与度の検証 ・中長期的な資本的支出の見込み及び計画
リスク分析	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産関連資産におけるデュー・ディリジェンス等の結果、抽出されたリスクの把握とその対応策を検討及び受容可能なリスクの検討
ストラクチャー概要	<ul style="list-style-type: none"> ・取引関係者（PM会社、不動産信託受託者（対象不動産が不動産信託受益権の場合）を含む。）の選定 ・不動産関連資産の取引に係るストラクチャー及び各取引関係者との間で締結する契約内容等の確認
ファイナンス	<ul style="list-style-type: none"> ・必要資金額の算出（初期修繕を伴う不動産関連資産の場合はその金額を含む。）及び資金調達方法の検討並びにそのポートフォリオ収支への

⑥ 投資対象資産

(ア) 本投資法人はその規約で、以下に掲げる特定資産に投資するものとしています。

- a. 不動産
- b. 次に掲げる各資産（以下、総称して「不動産同等物」といい、不動産及び不動産同等物を総称して「不動産等」といいます。）
 - (i) 不動産の賃借権
 - (ii) 地上権
 - (iii) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）
 - (iv) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - (v) 当事者の一方が相手方の行う a. 不動産又は b. (i)ないし(iv)に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分
 - (vi) 信託財産を主として(v)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- c. 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（以下「不動産対応証券」と総称します。）
 - (i) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券をいいます。）
 - (ii) 投資信託の受益証券（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に定める受益証券をいいます。）
 - (iii) 投資法人の投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）
 - (iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいいます。）（上記 b. (iii)、(iv)又は(vi)に掲げる資産に該当するものを除きます。）

(イ) 本投資法人は、上記（ア）に掲げる特定資産の他、以下の特定資産により運用します。

- a. 預金
- b. 譲渡性預金
- c. 金銭債権（本（イ）においては、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。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
- d. 有価証券（投信法に定めるものをいい、第 1 項に該当するものを除きます。）
- e. 信託財産を主として a. ないし d. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及びかかる信託の受益権に対する投資として

運用することを目的とする金銭の信託の受益権

- f. デリバティブ取引に係る権利（本（イ）においては、投信法施行令に定めるものをいいます。）
- g. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ウ）本投資法人は、上記（ア）及び（イ）に定める特定資産の他、不動産関連資産に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

- a. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- b. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- c. 電気通信事業法（昭和 59 年法律第 86 号。その後の改正を含みます。）において定める電話加入権
- d. 資産流動化法に定める特定出資
- e. 民法（昭和 29 年法律第 89 号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上の組合の出資持分（前各項で該当するものを除きます。）
- f. 民法上の動産（再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
- g. 民法上の地役権
- h. 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- i. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量、その他これに類似する排出量又は排出権等（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- j. その他不動産関連資産の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

（4）－2 テナントの選定基準に関する事項

テナントに対するリーシングに当たっては、運用資産毎にその不動産特性を勘案しながら最適なテナントミックスを実現するとともに、ポートフォリオ全体における最適なテナントミックスの実現も勘案しながら、リーシング活動を展開します。新規テナントについては、原則として、以下の審査項目を考慮し、かつ、ポートフォリオ全体への影響度及び当該運用資産の他のテナントへの影響度等を総合的に判断し、選定するものとします。

審査項目	審査内容
業種	業界の動向、必要に応じて役職員等との面談を実施
業歴	事業継続年数、上場の有無、役員異動及びその頻度
財務健全性	貸借対照表及び損益計算書等の財務諸表の内容、上場会社であれば株価動向

信用力	資本関係、国内外の格付機関による長期又は短期格付、特に非上場会社は信用調査会社による信用調査評価
賃貸借内容	賃貸の目的、契約形態、契約期間、賃料及び敷金、賃借規模、内装工事内容等、上記各審査項目の内容との相応性

既存テナントは、運用資産の所有者である本投資法人にとってパートナーであるとの考え方にに基づき、十分なコミュニケーションを図り、良好なリレーションを構築することに努めるとともに、既存テナントのニーズを把握し、適切かつ迅速な対応を講じるものとします。

ポートフォリオ全体の賃貸収益への影響度の大きい主要テナントについては、一時的に高水準な空室が同時発生するリスクを軽減するため、契約期間の長期化、解約予告期間の長期化及び契約期間満了日の分散化等を検討の上、空室リスクがポートフォリオに与える影響を可能な限り抑えるべく対処するものとします。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

海外不動産への投資を行う予定はありません。

(5) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

SIAグループは、資産運用会社の他、SIA及びSRMにより構成されます。SIAは、資産運用会社及びSRMの株式を100%保有するとともに、複数の賃貸不動産を直接あるいは間接的に保有する他、SIAグループのバックオフィス機能やファシリティ・マネジメント機能を有しています。また、SIAは、不動産ディベロッパーとして、多様な物件の開発を行ってきました。

SRMは、投資運用業者として不動産等に係るいわゆる私募ファンドのアセット・マネジメント業務及びファンド・マネジメント業務を行っており、SIAグループ以外の投資家の出資により取得した不動産等の管理及び運用を行うとともに、SIAが保有する賃貸不動産の管理及び運用も行っています。さらに、SRMは、単一のアセットタイプに投資するファンドだけでなく、オフィスビル、商業施設、ホテル等の組入資産の用途が多岐にわたるマルチ・アセット・ファンドも運用してきました。

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

(ア) SIAグループによるサポート体制

本投資法人は、SIAグループによるサポート体制を通じて、SIAグループの運用ノウハウ及び経営資源等を活用します。そのため、資産運用会社は、スポンサー及びSRMとの間でスポンサー・サポート契約を締結し、また、エートス・ジャパン・エルエルシー（以下「エートス」といいます。）との間でパイプライン・サポート契約（スポンサー・サポート契約と併せて、以下「サポート契約」と総称します。）を締結しています。エートスは、米国に本拠を有し主にアジアで不動産関連投資事業を営むエートス・キャピタル・リアル・エステート・エルピーの子会社であり、SIAの株式を100%保有するファンド（エートス・キャピタル・リアル・エステート・エルピーが同ファンドの運用等を行っています）の日本子会社に対して、運用助言等を行っています。

以下は、スポンサー及びSRMとの間で締結したスポンサー・サポート契約における各種サポートの概要並びにエートスとの間で締結したパイプライン・サポート

契約におけるパイプライン・サポートの概要です。

a. 本投資法人の不動産の取得（外部成長）に資するサポート体制

(i) 不動産等の売却情報提供

スポンサーが自ら又は株式若しくは持分（匿名組合出資等を含みます。）の全てを保有する特別目的会社その他のビークル（以下「資産保有ビークル」といいます。）を通じて間接的に保有する物件に関する売却情報は、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとスポンサーが合理的に判断した場合には、別途資産運用会社による指定がない限り、やむを得ない場合を除き優先的に（第三者に先立ち）資産運用会社に提供されます。

また、スポンサー及びSRMが、SIAグループ以外の第三者から相対又は市場でソーシングする物件に関する売却情報は、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとスポンサー又はSRMが合理的に判断した場合には、別途資産運用会社による指定がない限り、やむを得ない場合を除き優先的に（第三者に先立ち）資産運用会社に提供されます。

さらに、スポンサーが自ら又は資産保有ビークルを通じて間接的に保有する物件のうち、SRMがその売却判断権限の全部の委任を受けている物件の売却情報は、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとSRMが合理的に判断した場合には、別途資産運用会社による指定がない限り、やむを得ない場合を除き優先的に（第三者に先立ち）資産運用会社に提供されます。

また、SRMがアセット・マネジメント業務を提供しているSPC等が保有する物件（スポンサーが自ら又は資産保有ビークルを通じて間接的に保有する物件を除きます。）の売却情報についても、当該物件が本投資法人の投資基準に合致するとSRMが合理的に判断した場合には、別途資産運用会社による指定がない限り、情報提供に関してやむを得ない事由がある物件の売却情報を除き、第三者に対する売却活動の開始に後れることなく資産運用会社に提供し、又は当該SPC等をして提供させるよう合理的な努力をすることとされています。

上記の他、エートスは、エートス又はエートスがアセット・マネジメント業務を提供している投資会社等が保有する物件の売却情報につき、やむを得ない事由がある場合を除き、第三者に対する売却活動の開始に後れることなく、資産運用会社に提供し、又は当該投資会社等をして提供されるよう合理的な努力をすることとされています。

(ii) ウェアハウジング機能

本投資法人が、資産運用会社を通じて、SRMに対して、本投資法人への譲渡を前提として一時的にSRMの組成するファンド等において不動産等を保有することの申入れを行った場合、SRMは、当該ファンド等の出資者に対する忠実義務、善管注意義務並びにその他の適用のある契約及び法令を遵守することを前提に、これを受諾すべく合理的な範囲で努力を実施します。

また、本投資法人が、資産運用会社を通じてスポンサーに対して、本投資法人への譲渡を前提として一時的に不動産等をスポンサー自身又は資産保有ビークルを通じて保有することの申入れを行った場合、スポンサーは、これを受諾すべく合理的な範囲で努力を実施します。

(iii) 物件取得アレンジメント業務

スポンサー及びSRMは、スポンサー及びSRMがソーシングした物件等について、法令に反しない範囲において、本投資法人が物件を取得するに際し、本投資法人をサポートする目的で本投資法人の投資対象不動産等につき、必要なデュー・ディリジェンスを行い、本投資法人の取得プロセスにおける調整を行う等、本投資法人が取得できるよう、本資産運用会社を補助するため、物件取得アレンジメント業務を行います。

b. 本投資法人の運用資産の収益向上（内部成長）及び運用ノウハウ構築と改善に資するサポート体制

(i) 人材・ノウハウ提供

スポンサーは、資産運用会社の独自性を尊重し、かつ資産運用会社及び本投資法人の成長を勘案した上で、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な又は有用な不動産運営管理の知識及びノウハウ等を資産運用会社に可能な限り活用させることを目的として、法令に反しない限度において、必要とされる人材の確保（スポンサーより人材の派遣・転籍・出向を行うことを含みます。）に合理的な範囲で協力を行います。

(ii) 情報交換

スポンサー及びSRMは、資産運用会社に対し、不動産等の売買、開発に関するマーケット情報及び不動産等の賃貸マーケットに係る事項、その他これらに関連する事項について、情報を提供し、資産運用会社は、かかる情報提供を受け、意見及び情報を交換します。

c. 本投資法人の不動産の取得（外部成長）及び本投資法人の運用資産の収益向上（内部成長）のいずれにも資するサポート体制

(i) アドバイザリー業務

上記に加え、スポンサーは、資産運用会社から、資産運用会社が行う本投資法人の資産の運用に関連して、以下に掲げるアドバイザリー業務を受託します。

- ・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の運営・管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務
- ・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の修繕計画及び長期修繕計画の作成、検討、管理等における補助業務並びに助言業務
- ・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の修繕・更新工事及び大規模修繕工事の検討、査定、管理等における補助業務及び助言業務
- ・その他上記に関連する業務

また、SRMは、資産運用会社から、本投資法人の資産の運用に関連して、以下に掲げるアドバイザリー業務を受託します。

- ・本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務
- ・その他上記に関連する業務

d. その他のサポート体制

(i) 商標・ブランドの使用

SIAは、無償で、本投資法人及び資産運用会社に対し、自己が保有する「SIMPLEX」、「SIA」及び「SIAグループ」の商標の使用許諾を行います。

e. SIAグループによるサポートのインセンティブ及び公正な運用体制

(i) インセンティブ報酬体系の導入

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、資産運用会社に支払う報酬のうち、運用報酬については、総資産額及び賃貸NOIに加え、1口当たり分配可能金額の増加率に連動した運用報酬体系を採用しています。これにより、資産運用会社は、本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを持つことが可能となります。

また、投資口価格を意識した運用を行うインセンティブを持つよう資産運用会社の主要な役職員の賞与の一部について、投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動する、投資口価格連動型賞与を採用しています。これにより、資産運用会社は、個人レベルにおいても、本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを持つことが可能となります。

(ii) 投資主利益に配慮した運用体制

運用資産の取得又は売却に関する計画案は、投資運用部による起案、コンプライアンス・オフィサーによる承認、コンプライアンス委員会による決議及び投資政策委員会による決議により、資産運用会社で決定されることとなります。但し、当該計画案に基づく運用資産の取得又は売却が利害関係者取引に該当する場合には、これらの手続に加え、本投資法人の役員会の同意を得、かつ本投資法人からその旨の報告を受ける必要があります。また、投資政策委員会における決議は、議決権を行使することのできる投資政策委員会の委員の3分の2以上（但し、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席を必要とします。）が出席し、出席した議決権を行使することのできる委員のうち3分の2以上の賛成を必要としている他、コンプライアンス委員会における決議は、コンプライアンス委員の3分の2以上が出席し（但し、外部委員の出席を必要とします。）、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成が必要とされています。また、本投資法人は利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主の利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得を行えるよう体制を構築しています。具体的には、投資主利益保護の観点から適切な価格・条件での資産取得となるよう担保するため、本投資法人のために取得された鑑定評価額（但し、資産を取得するためにSIA又はSRMがウェアハウジングを行った場合には、ウェアハウジングによる取得価額にSIA又はSRMがウェアハウジングを行うにあたり負担した費用（仲介手数料等各種手数料、登録免許税、専門家報酬、信託報酬等）を加えた額とします。）を上限とする等、客観的基準を社内規程として整備しています。

これらの社内規程は、コンプライアンスを維持するとともに、SIAグループからのパイプライン・サポート及びその他のサポートを活用するに際して問題となり得る利害関係者取引について、第三者性を担保する体制を採用するものであり、SIAグループからのサポートの提供を受ける場合における公正な運用体制の整備・充実に努めています。

なお、SIAは不動産賃貸を主要な事業とする他、SRMは投資運用業者として不動産等に係る私募ファンドのアセット・マネジメント業務及びファンド・マネジメント業務を行っており、SIA又はSRMは、本投資法人と投資・運用対象が重複する可能性があります。しかしながら、SIA及びSRMが第三者から相対又は市場でソーシングする物件に関する売却情報は、上記a. (i)に記載のとおり、やむを得ない場合を除き優先的に（第三者に先立ち）資産運用会社に提供されることとされて

おり、また、一般的に私募ファンドと上場REITである本投資法人ではその投資家の基本的なリスク・リターン基準が異なることから、SRMが運用する私募ファンドとの取得機会の競合は限定的であると考えています。また、SIAが自ら又は保有する物件やSRMがアセット・マネジメント業務を提供するSPC等が保有する物件に関する売却情報についても、上記a. (i)に記載のとおり、サポート契約に従い資産運用会社に提供されることとなっており、本投資法人の資産規模拡大に資するものと考えています。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員状況（平成 27 年 5 月 29 日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	勝野 浩幸	昭和 62 年 4 月 株式会社富士銀行（現：株式会社みずほ銀行） 入行 平成 12 年 8 月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 入社 平成 13 年 9 月 株式会社港債権回収 出向 平成 14 年 6 月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 マネージングディレクター 就任 平成 15 年 4 月 株式会社アコーディア・ゴルフ 代表取締役 就任 平成 15 年 6 月 株式会社港債権回収 代表取締役 就任 平成 17 年 2 月 有限会社ジェー・イー・エル 取締役 就任 平成 17 年 2 月 株式会社ジェー・イー・エル 代表取締役 就任 平成 17 年 3 月 株式会社シーエムエー 代表取締役 就任 平成 17 年 4 月 有限会社新浦安ホテルマネージメント 取締役 就任 平成 17 年 5 月 ノースランド有限会社 取締役 就任	金融、不動産、投資運用等の職歴を通じ、十分な経験と知識を有しており、本投資法人の経営を遂行する者として適任であると考えため。

		<p>任</p> <p>平成 17 年 6 月 有限会社新浦安ホテルマネージメント 代表取締役 就任</p> <p>平成 17 年 6 月 有限会社九州ホテルマネージメント 代表取締役 就任</p> <p>平成 17 年 6 月 有限会社川崎ホテルマネージメント 取締役 就任</p> <p>平成 17 年 6 月 有限会社なんばホテルマネージメント 代表取締役 就任</p> <p>平成 17 年 6 月 株式会社神戸メリケンパークオリエンタルホテル 代表取締役 就任</p> <p>平成 17 年 6 月 株式会社なんばオリエンタル開発 代表取締役 就任</p> <p>平成 17 年 6 月 株式会社アリビラホテルマネージメント 代表取締役 就任</p> <p>平成 17 年 6 月 株式会社ホテルセントラザ 代表取締役 就任</p> <p>平成 17 年 6 月 株式会社沖縄うみの園 代表取締役 就任</p> <p>平成 17 年 6 月 メリケンホテルマネージメント有限会社 代表取締役 就任</p> <p>平成 17 年 8 月 株式会社ホテルマネージメントジャパン 代表取締役 就任</p> <p>平成 17 年 8 月 株式会社越前カントリー倶楽部 代表取締役 就任</p> <p>平成 18 年 1 月 株式会社いずみ荘 代表取締役 就任</p> <p>平成 18 年 7 月 有限会社永坂開発 取締役 就任</p> <p>平成 19 年 4 月 合同会社こがね 職務執行者 就任</p>	
--	--	---	--

		<p>平成 19 年 5 月 株式会社ユー・ケイ・サービス 代表取締役 就任</p> <p>平成 19 年 7 月 合同会社伊東温泉開発 職務執行者 就任</p> <p>平成 19 年 7 月 株式会社伊東温泉マネージメント 代表取締役 就任</p> <p>平成 19 年 7 月 株式会社トークツ 代表取締役 就任</p> <p>平成 19 年 7 月 株式会社トークツ・オム・トレーディング 代表取締役 就任</p> <p>平成 19 年 9 月 株式会社ユー・ケイ・サービス 代表清算人 就任</p> <p>平成 19 年 10 月 合同会社ふなびき 職務執行者 就任</p> <p>平成 19 年 12 月 プリモ・ジャパン株式会社 監査役 就任</p> <p>平成 21 年 10 月 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 代表取締役 就任</p> <p>平成 21 年 11 月 合同会社永坂開発 職務執行者 就任</p> <p>平成 22 年 6 月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役 就任</p> <p>平成 22 年 8 月 合同会社 SIA キャピタル 職務執行者 就任</p> <p>平成 22 年 8 月 合同会社 SIA ホールディングス 職務執行者 就任</p> <p>平成 22 年 8 月 合同会社芝浜 職務執行者 就任</p> <p>平成 24 年 5 月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 代表取締役就任 (現任)</p>	
--	--	--	--

		平成 25 年 6 月 SIA 不動産投資法人 執行役員 就任 (現任)	
--	--	---	--

監督役員	片山 典之	<p>平成 2 年 4 月 長島大野法律事務所（現：長島・大野・常松法律事務所）入所</p> <p>平成 7 年 9 月 Hughes Hubbard & Reed 法律事務所 出向</p> <p>平成 8 年 10 月 東京シティ法律税務事務所（現：シティニューワ法律事務所）入所</p> <p>平成 9 年 10 月 大和証券株式会社（平成 11 年に営業譲渡により大和証券エスビーキャピタル・マーケッツ株式会社）（現：大和証券株式会社）出向</p> <p>平成 12 年 1 月 東京シティ法律税務事務所（現：シティニューワ法律事務所）パートナー 就任（現任）</p> <p>平成 12 年 9 月 三井不動産株式会社 証券化推進部リーガルカウンセラー 就任（非常勤）</p> <p>平成 16 年 10 月 ドイツ・アセット・マネジメント株式会社 監査役 就任（現任、非常勤）</p> <p>平成 17 年 4 月 成蹊大学法務研究科（法科大学院）非常勤講師 就任</p> <p>平成 17 年 7 月 ドイツ証券準備株式会社（現：ドイツ証券株式会社）監査役 就任（非常勤）</p> <p>平成 18 年 4 月 明治大学ビジネススクール[専門職大学院] グローバル・ビジネス研究科 兼任講師 就任</p> <p>平成 18 年 5 月 独立行政法人大学評価・学位授与機構法科大学院 認証評価委員会評価部会委員 就任</p> <p>平成 18 年 9 月 株式会社アコーディア・ゴルフ 社外取締役 就任</p> <p>平成 19 年 4 月 大和ハウス・リート・マネジメント株式会社 コンプライアンス委員会 外部委員 就任（現任）</p> <p>平成 21 年 4 月 東洋大学法科大学院 客員教授 就</p>	<p>弁護士としての経験と知識及び J-リートにかかわる経験と知識を有しており、法律の専門家の見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考え</p> <p>るため。</p>
------	-------	---	---

		任（現任） 平成 25 年 6 月 SIA 不動産投資法人 監督役員 就任（現任） 平成 26 年 2 月 司法試験予備試験審査委員 就任 平成 26 年 3 月 株式会社リブセンス 補欠監査役 平成 26 年 6 月 日産化学工業株式会社 社外監査役 就任（現任） 平成 26 年 9 月 南山大学法科大学院 兼任講師 就任 平成 27 年 1 月 株式会社リブセンス 監査役 就任 平成 27 年 2 月 司法試験予備試験審査委員 就任（現任）	
監督役員	那須 伸裕	平成 3 年 10 月 センチュリー監査法人（現：新日本有限責任監査法人） 入所 平成 15 年 7 月 新日本監査法人（現：新日本有限責任監査法人） パートナー 就任 平成 21 年 7 月 新日本有限責任監査法人 シニアパートナー 就任 平成 24 年 4 月 公益財団法人一橋大学後援会 監事 就任（現任） 平成 24 年 10 月 株式会社 GTM 総研 執行役員 就任 平成 25 年 6 月 SIA 不動産投資法人 監督役員 就任（現任） 平成 26 年 11 月 株式会社 GTM 総研 取締役 就任（現任）	公認会計士としての経験と知識及び J-リートにかかわる経験と知識を有しており、会計及び税務の専門家の見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考えため。

投資

(注) 平成 27 年 5 月 14 日に開催された本投資法人の第 2 回投資主総会において、勝野浩幸が執行役員に、那須伸裕が監督役員に再任され、また、滝澤元が監督役員に選任されています。任期はいずれも平成 27 年 6 月 1 日より 2 年間となります。なお、監督役員片山典之は平成 27 年 5 月 31 日をもって退任します。

②法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
勝野 浩幸	代表取締役	本投資法人の執行役員と資産運用会社の代表取締役を兼任することにより、本投資法人と資産運用会社の連携が密になり、機動的かつ的確な報告が可能になると同時に、執行役員の投資法人役員会への説明もよりの確に行うことが可能になり、役員会での議論がより効率かつ的確に行われることで、牽制機能をより実効的に発揮できるようになると考えています。	本投資法人と資産運用会社の役員を兼任しますが、法令上、投信法により執行役員は投資法人に対して善管注意義務を負います。また、投信法により監督役員は執行役員の数を上回らなければならず、執行役員の利益相反に牽制をかけることが十分に可能な体制となっています。本投資法人では、監督役員は社外の弁護士、公認会計士が就任しており、上記牽制機能の実効性をさらに高めています。また、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）により資産運用会社は、顧客である本投資法人に善管注意義務、忠実義務を負うこととされています。さらに、資産運用会社は、金商法第42条の2により、利益相反行為が禁止行為として規定されています。社内規程としても、「利害関係者取引規程」を定めており、利益相反取引については、コンプライアンス・オフィサーによる事前審査の他、外部委員（社外の弁護士）の同意を必須とするコンプライアンス委員会で審議をすることにより利益相反防止体制を構築しています。

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きます。）

該当事項はありません。

なお、監督役員である片山典之氏は、大和ハウス・リート投資法人の資産運用会社である大和ハウス・リート・マネジメント株式会社のコンプライアンス委員会外部委員を務めており、他の投資法人関連の役職を兼任しているものの、法律上及び実態上の役割・機能を総合的に勘案の上、利益相反の可能性について懸念が生じるおそれはないものと判断しています。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (平成 27 年 5 月 29 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・常勤	勝野 浩幸	「(1) 投資法人 ① 投資法人の役員の状況」をご参照下さい。	兼任・兼職は左記のとおり
取締役・非常勤	塚田 清彦	昭和 56 年 4 月 株式会社日本長期信用銀行 入行 平成 11 年 9 月 農林中央金庫 入庫 平成 13 年 11 月 ジーイーキャピタルリーシング株式会社 入社 平成 19 年 2 月 オークツリージャパン合同会社 入社 平成 21 年 1 月 日本賃貸住宅投資法人 (監督役員) 就任 平成 26 年 6 月 株式会社シンプルクス・インベストメント・アドバイザーズ 代表取締役 就任 (現任) 平成 26 年 6 月 シンプルクス不動産投資顧問株式会社 代表取締役 就任 (現任) 平成 26 年 6 月 株式会社シンプルクス・リート・パートナーズ 取締役 就任 (現任) 平成 26 年 10 月 株式会社エスアイエイ・ソリューションズ 代表取締役 就任 (現任) 平成 26 年 10 月 アマンテス・ゴルフ・アンド・リゾーツ有限責任事業組合 職務執行者 就任 (現任)	兼任・兼職は左記のとおり
取締役・非常勤	宮寄 桂壽	昭和 60 年 4 月 藤和不動産株式会社 (現: 三菱地所レジデンス株式会社) 入社 平成 10 年 5 月 株式会社船井財産コンサルタンツ (現: 株式会社青山財産ネットワークス) 入社	兼任・兼職は左記のとおり

		<p>平成 11 年 3 月 ハドソン・ジャパン・エルエルシー 入社</p> <p>平成 13 年 12 月 エートス・ジャパン・エルエルシー マネージングディレクター 就任 (現任)</p> <p>平成 16 年 9 月 山登土地開発株式会社 取締役 就任 (現任)</p> <p>平成 17 年 12 月 MID 都市開発株式会社 取締役 就任</p> <p>平成 20 年 3 月 神戸北町株式会社 取締役 就任</p> <p>平成 22 年 6 月 株式会社宜野座カントリークラブ 取締役 就任</p> <p>平成 22 年 12 月 株式会社宜野座カントリークラブ 代表取締役 就任</p> <p>平成 23 年 2 月 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 取締役 就任 (現任)</p> <p>平成 23 年 4 月 ロイヤルパインズ株式会社 取締役 就任</p> <p>平成 24 年 6 月 株式会社かりゆし石垣 代表取締役 就任</p> <p>平成 24 年 8 月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 取締役 就任 (現任)</p> <p>平成 25 年 8 月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 取締役 就任 (現任)</p> <p>平成 25 年 10 月 株式会社軽井沢倶楽部 取締役 就任</p>	
取締役・非常勤	佐野 佳男	<p>昭和 60 年 4 月 日本生命保険相互会社</p> <p>平成 17 年 11 月 ユニファイド・パートナーズ株式会社 エグゼクティブ・ディレクター 就任</p> <p>平成 19 年 12 月 株式会社エス・バイ・エル (現 :</p>	兼任・兼職は左記のとおり

	<p>株式会社ヤマダ・エスバイエルホーム) 社外取締役 就任</p> <p>平成21年1月 エートス・ジャパン・エルエル シー ディレクター 就任 (現任)</p> <p>平成21年6月 軽井沢倶楽部ホテル石垣島株式会 社 代表取締役 就任</p> <p>平成22年4月 株式会社軽井沢倶楽部 取締役 就任</p> <p>平成22年9月 神戸北町株式会社 代表取締役 就任</p> <p>平成22年12月 株式会社シンプレクス・インベ ストメント・アドバイザーズ 監査役 就任</p> <p>平成23年3月 アイランド株式会社 取締役 就 任</p> <p>平成23年4月 ロイヤルパインズ株式会社 社外 取締役 就任</p> <p>平成24年7月 株式会社東京ヒューマニアエンタ プライズ 監査役 就任</p> <p>平成24年8月 シンプレクス不動産投資顧問株式 会社 監査役 就任</p> <p>平成24年10月 グラハムリアルティ合同会社 職 務執行者 就任 (現任)</p> <p>平成25年8月 株式会社シンプレクス・リート・ パートナーズ 監査役 就任</p> <p>平成26年8月 リンデンリアルティ合同会社 代 表社員 エートス・ジャパン・エルエルシー 職務執 行者 就任 (現任)</p> <p>平成26年10月 株式会社シンプレクス・インベ ストメント・アドバイザーズ 取締役 就任 (現任)</p>	
--	---	--

		平成 26 年 10 月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 取締役 就任 (現任) 平成 26 年 10 月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 取締役 就任 (現任)	
取締役・非常勤	能 信一朗	平成 11 年 4 月 JP モルガン証券株式会社 平成 25 年 10 月 エートス・ジャパン・エルエルシー ディレクター 就任 (現任) 平成 25 年 10 月 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 取締役 就任 (現任) 平成 25 年 10 月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 取締役 就任 (現任) 平成 26 年 10 月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 取締役 就任 (現任)	兼任・兼職は左記のとおり
監査役・非常勤	福嶋 正修	昭和 56 年 4 月 株式会社日本リース 入社 平成 11 年 3 月 日本アセットマネジメント株式会社 入社 平成 12 年 9 月 日本ジーエムシー・コマーシャル・モーゲージ株式会社 (現: キャップマークジャパン株式会社) 入社 シニア・ヴァイス・プレジデント 平成 17 年 7 月 ユニファイド・パートナーズ株式会社 入社 マネージングディレクター 平成 22 年 3 月 LIT パートナーズ株式会社 取締役 就任 平成 24 年 4 月 株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 監査役 就任 (現任) 平成 24 年 4 月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 監査役 就任 (現任) 平成 24 年 4 月 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 監査役 就任 (現任)	兼任・兼職は左記のとおり

		平成 24 年 4 月 株式会社エスアイエイ・ソリューションズ 監査役 就任 (現任)	
--	--	---	--

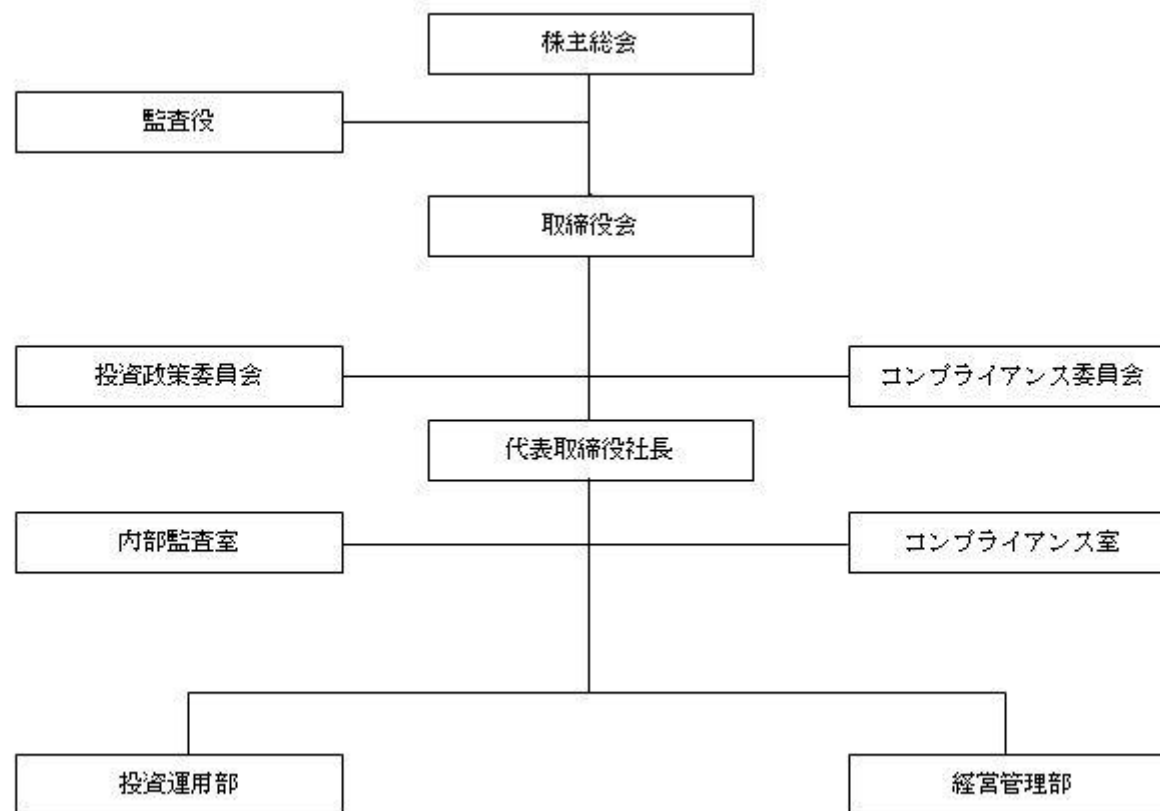
② 資産運用会社の従業員の状態 (平成 27 年 5 月 29 日現在)

出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ		19	うち 9 名が出向元管理部門 (経営企画部、主計部、資金部、法務部、コンプライアンス・リスク管理部、内部監査部、エグゼクティブ・アシスタントなど) を兼務しています。 ※人数は契約社員を含みます。
出向者計		19	—
資産運用会社従業員総数		20	—※人数は派遣社員を含みます。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

(ア) 当社の運用体制

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。



資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配金に係る政策、運用資産の取得及び処分、運用資産の管理方針等を審議するための合議体として投資政策委員会を設置しています。また、コンプライアンスに関する事項の統括責任者としてコンプライアンス室にコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスに係る重要事項につき審議するための合議体としてコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、投資運用部及び経営管理部の分掌によって実施されています。なお、資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置し又は改廃します。

(イ) 業務分掌体制（組織規程）

各組織の名称	各組織の主な業務の概略
投資政策委員会	<ul style="list-style-type: none"> (1) 資産運用ガイドライン、資産運用計画及び資産管理計画書の策定及び改定に係る事項の決議 (2) 資金調達及び分配金の支払いに係る事項の決議 (3) 運用資産及び運用予定資産の取得、又は売却に係る事項の決議 (4) 運用資産の重要な貸貸管理に係る事項のうち資産運用計画又は資産管理計画書に記載されていない事項（但し、軽微なものを除きます。）の決議 (5) 有価証券報告書、資産運用報告等の作成・交付並びに評価分析に係る事項の決議 (6) 上記(1)ないし(5)に掲げるものの他、資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引（注）に係る事項の決議 (7) その他本投資法人のための投資判断に係る重要事項の決議 (8) 上記(1)ないし(7)に付随する事項の決議
コンプライアンス委員会	<ul style="list-style-type: none"> (1) コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定に係る事項の決議 (2) 「利害関係者取引規程」、その別紙「利害関係者取引申請書」及び「利害関係者取引チェックリスト」の改廃に係る事項の決議 (3) (1)及び(2)の他、コンプライアンス上重要な規定の新設及び改廃に係る事項の決議 (4) 本投資法人の運用予定資産の取得又は運用資産の売却に係る事項 (5) 「利害関係者取引規程」に基づきコンプライアンス委員会での承認が必要とされている利害関係者との取引に関する事項の決議 (6) 資産運用ガイドラインの策定及び改定に係る事項の決議 (7) コンプライアンス上不適切な行為等に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議及び決定に係る事項の決議 (8) その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上

	<p>の問題点の有無に係る事項の決議</p> <p>(9) その他コンプライアンス上重要と考えられる事項の決議</p> <p>(10) (1)ないし(9)に付随する事項の決議</p>
コンプライアンス室	<p>(1) 資産運用会社のコンプライアンスの推進及び統括に関する事項</p> <p>(2) コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の策定及び見直しの起案に関する事項</p> <p>(3) コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項</p> <p>(4) 反社会的勢力への対応の統括に関する事項</p> <p>(5) 行政機関及び業界団体等への登録、届出、報告等を含めた全般的な対応業務に関する事項</p> <p>(6) 社内諸規程及び諸規則等の遵守状況の確認に関する事項</p> <p>(7) 広告の審査に関する事項</p> <p>(8) リスク管理に関する統括業務</p> <p>(9) 開示情報の適切性に係る審査業務に関する事項</p> <p>(10) コンプライアンス委員会の運営、管理及び統括（事務局業務を含みます。）に関する事項</p> <p>(11) 法人関係情報の管理に関する事項</p> <p>(12) 苦情処理に関する統括業務</p> <p>(13) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項</p> <p>(14) その他上記に付随関連する事項</p>
内部監査室	<p>(1) 年度内部監査方針及び計画策定並びに実施に関する事項</p> <p>(2) 内部監査に関する事項</p> <p>(3) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項</p> <p>(4) その他上記に付随関連する事項</p>
投資運用部	<p>(1) 資産運用ガイドライン案及び資産運用計画案の策定及び改訂に関する事項</p> <p>(2) 運用資産の資産管理に関する計画案の策定及び改訂に関する事項</p> <p>(3) 投資物件情報の管理、ソーシングに関する事項</p> <p>(4) 資産の取得（デュー・ディリジェンス作業を含みます。）及び運用資産の処分に関する事項</p> <p>(5) 運用資産の賃貸（リーシング）及び維持管理に関する事項</p> <p>(6) テナントに対する反社会的勢力確認に関する事項</p>

	<ul style="list-style-type: none"> (7) 不動産信託受託者、プロパティマネージャーその他の業務受託者の選任解任及び管理監督、その他の対応に関する事項 (8) 経済全般、不動産マーケット、不動産業界の動向及び不動産賃貸市場等に関する調査並びに分析に関する事項 (9) 新たな運用資産の運用手法の研究及び開発に関する事項 (10) 投資政策委員会の運営、管理全般及び統括（事務局業務を含みます。）に関する事項 (11) 所管の業務についてのリスク管理に関する事項 (12) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (13) その他上記に付随関連する事項
<p>経営管理部</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1. 投資法人関連業務 <ul style="list-style-type: none"> (1) 投資法人の財務戦略（年度及び長期のファイナンス方針及び計画、分配金支払いの方針及び計画並びに実行等を含みます。）案の策定及び改訂に関する事項 (2) 投資法人の資金調達（借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等を含みます。）に関する事項 (3) 投資法人の IR（投資主への対応、情報開示の統括、マーケティング戦略の策定・実行等）に関する事項 (4) 金融機関への対応に関する事項 (5) 信用格付業者への対応に関する事項 (6) 投資法人の会計及び税務に関する事項 (7) 投資法人の資金管理全般（支払指図を含みます。）に関する事項 (8) 投資主総会及び役員会の運営に関する事項 (9) 投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者の選任解任及び管理監督に関する事項 (10) 証券市場、不動産投資信託市場等の調査及び分析に関する事項 (11) 所管の業務についてのリスク管理に関する事項 (12) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (13) その他上記に付随関連する事項 2. 運用会社関連業務 <ul style="list-style-type: none"> (1) 資産運用会社の人事、総務、経理及び財務全般に関する事項 (2) 資産運用会社の年度経営方針及び予算策定等の経営企画全般に関する事項 (3) 資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 (4) 資産運用会社の資産運用に関する苦情又は紛争（本投資法人の投資主からのものを含むがこれに限られません。）の処理に関する事項 (5) 資産運用会社の電算システムの管理に関する事項

	<ul style="list-style-type: none"> (6) 資産運用会社の稟議の取りまとめに関する事項 (7) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (8) その他資産運用会社における管理業務全般に関する事項 <p>3. 法務関連業務</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 訴訟、執行保全行為等への対応に関する事項 (2) 各種契約書の管理に関する事項 (3) その他法務全般に関する事項 (4) 所管の業務についてのリスク管理に関する事項 (5) 所管の諸規程及び諸規則等の改廃に関する事項 (6) その他上記に付随関連する事項
--	--

(注) 本資産運用会社の利益相反対策のための自主ルール（本資産運用会社の利害関係者取引規程、以下「利害関係者取引規程」といいます。）において定める利害関係者（(a)資産運用会社及び資産運用会社の役員、(b)本資産運用会社の株主、(c)投信法第201条第1項に定める利害関係者、(d)上記(a)又は(c)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人、(e)上記(a)乃至(c)に該当する者にアセット・マネジメント業務を委託している法人、及び(f)当資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人を意味します。以下「自主ルール上の利害関係者」といいます。）との間で行う、不動産等の取得・譲渡、不動産等以外の資産の取得・譲渡、不動産等の賃貸、不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託、プロパティ・マネジメント業務の委託、一定額以上の工事の発注その他コンプライアンス・オフィサーが、自主ルール上の利害関係者と本投資法人との間で利害が対立するおそれがあるとして、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める手続等を経る必要があると判断した取引をいいます。以下同じです。

(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

(ア) 一般原則

資産運用会社は、資産運用会社と一定の関係を有する者との取引に関しては、法令上の問題点がないのみならず、資産運用会社が本投資法人の資産の運用に係る業務の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、利害関係者取引規程において、自主ルール上の利害関係者を投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等の範囲よりも広く定義した上で、下記(イ)及び(ウ)に記載するような定めをおいています。

自主ルール上の利害関係者

- (i) 資産運用会社及び資産運用会社の役職員
- (ii) 資産運用会社の株主
- (iii) 上記(i)及び(ii)の他、投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
- (iv) 上記(i)又は(iii)に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人
- (v) 上記(i)ないし(iii)に該当する者に対してアセット・マネジメント業務を委託している法人
- (vi) 資産運用会社の役員がその役員を兼務する法人

(イ) 手続の概要

自主ルール上の利害関係者との間で下記（ウ）記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

- a. 当該取引が発生する投資運用を行うに当たっては、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンス委員会規程等の規程に従い、当該取引について承認した場合には、投資政策委員会に上程することができます。投資政策委員会が、当該取引について審議し、承認した場合には、本投資法人の役員会に上程することができます。本投資法人の役員会の承認が得られ、本投資法人役員会から資産運用会社への報告がなされたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。上記手続を経て決定された議案及びその付随関連する資料を取締役に遅滞なく報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。
- b. 但し、上記a.の規定にかかわらず、資産運用計画において、運用資産の管理に関する内容、取引価格の上限（報酬金額の上限及び報酬金額の計算に際して使用される報酬料率の上限等）、履行方法、取引の予定年月日、取引の相手方その他の取引条件が具体的に記載されており、これらの取引条件又はこれらの取引条件よりも本投資法人に対して有利な取引条件に基づき運用資産の管理を実行することが可能な場合には、上記a.に規定する手続を経ることなく、投資運用部長のみの決裁で当該運用資産の管理を実行することができます。また、資産運用計画において、資金調達の内容、履行方法、資金調達の予定年月日、取引の相手方、調達資金のコストの上限（支払金利の上限等）その他の資金調達の条件が具体的に記載されており、これらの資金調達の条件又はこれらの資金調達の条件よりも本投資法人に対して有利な条件に基づき資金調達を実行することが可能な場合には、上記a.の手続を経ることなく、経営管理部長のみの決裁で当該資金調達を実行することができるものとします。

(ウ) 制限

a. 自主ルール上の利害関係者からの不動産等の取得

自主ルール上の利害関係者から不動産等を取得する場合の売買価格（税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬他受益権の譲渡に係る費用、信託勘定内の積立金を含まないものとします。以下、本a.及びb.において同じです。）は、自主ルール上の利害関係者でない不動産鑑定士（以下「外部不動産鑑定士」といいます。）が鑑定した鑑定評価額を上限とします。但し、本投資法人は、自らが譲り受けることを前提として自主ルール上の利害関係者以外の第三者から利害関係者に取得させた（以下、本a.において「ウェアハウジングによる取得価額」といいます。）不動産等を、ウェアハウジングによる取得の際の売買価格（消費税及び固定資産税等の精算金等を除きます。）と同額以下で本投資法人に譲渡する場合、本投資法人は鑑定評価額を

超えた価額で当該不動産等を取得できるものとします。上記但書の場合、当該不動産等を取得するために当該自主ルール上の利害関係者が負担した費用（仲介手数料等各種手数料、登録免許税、専門家報酬及び信託報酬等）が存するときは、当該費用をウェアハウジングによる取得価額に加えた金額以下であれば、当該不動産等を取得できるものとします。

また、上記に従い、自主ルール上の利害関係者が負担した費用をウェアハウジングによる取得価額又は鑑定評価額に加えた価額で不動産等を取得する場合、当該自主ルール上の利害関係者から当該費用に係る領収書その他当該費用の金額及び当該費用が当該不動産等を取得するために負担したものであることを合理的・客観的に示す資料を徴求し、これを確認することを条件とします。

b. 自主ルール上の利害関係者への不動産等の譲渡

自主ルール上の利害関係者へ不動産等を譲渡する場合の売買価格は、外部不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限とします。

c. 不動産等以外の資産の取得・譲渡

自主ルール上の利害関係者から不動産等以外の資産を取得又は譲渡する場合において、当該資産に時価がある場合には、当該売買価格は時価によるものとし、時価がない場合には上記a.及びb.に準ずるものとします。

d. 自主ルール上の利害関係者への不動産等及び有価証券の賃貸

自主ルール上の利害関係者に対して本投資法人が所有する不動産等及び有価証券を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を総合的に勘案し、適正な賃貸条件に基づき行わなければならないものとします。

e. 自主ルール上の利害関係者に対する不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

自主ルール上の利害関係者に対して本投資法人が不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託をする場合、当該委託に係る報酬金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価額の水準、賃料水準及び媒介の難易度等を総合的に勘案して決定します。

f. 自主ルール上の利害関係者に対するプロパティ・マネジメント業務の委託

自主ルール上の利害関係者に対してプロパティ・マネジメント業務の委託を行おうとする場合には、原則として、自主ルール上の利害関係者ではない業者（以下「外部業者」といいます。）を含む業者間での競争入札を行い、その結果に応じて委託先を決定しなければならないものとします。

g. 自主ルール上の利害関係者に対する工事の発注

自主ルール上の利害関係者に対して工事の発注を行う場合には、原則として、外部業者を含む業者間での競争入札を行い、その結果に応じて工事発注先を決定しなければならないものとします。

但し、一件の取引に係る報酬金額が1千万円未満である場合には、利害関係者関連取引に該当しないものとします。

(エ) 開示

自主ルール上の利害関係者を相手方とする上記(ウ)記載の取引を行うことを決定し、又は行った場合には、適用ある法令、規則、及び利害関係者取引規程等に従い、適当な方法により速やかにこれを開示するものとします。

② 運用体制の採用理由

(ア) 利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員である勝野浩幸は当社の役員を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 (2) 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照下さい。

(イ) 利益相反取引に対する当社の取締役会が果たす機能について

当社の取締役会はスポンサーであるSIAグループの関係者で構成されています。そのため当社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え自主ルールとして「利害関係者取引規程」を制定しています。詳細につきましては「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (3) 利益相反取引への取組み等 ① 利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照下さい。

(ウ) 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

当社の自主的設置機関である投資政策委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任することを規定しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、各委員会の決議は投資政策委員会においては議決権を行使することのできる投資政策委員会の委員の3分の2以上(但し、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席を必要とします。)が出席し、出席した議決権を行使することのできる委員のうち外部委員を含む3分の2以上の賛成、コンプライアンス委員会においては、コンプライアンス委員の3分の2以上が出席し(但し、外部委員の出席を必要とします。)、出席した委員のうち外部委員の賛成を含む3分の2以上の賛成と規定し、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。

【外部委員の主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス委員会 委員	隈元慶幸	昭和61年4月 平成6年4月 平成13年4月	株式会社ブリヂストン 入社 弁護士登録 堀裕法律事務所(現:堀総合法律事務所)(現任)
投資政策委員会	九本博文	昭和63年4月	株式会社新宿不動産鑑定 入所

委員		平成1年10月 平成4年4月 平成19年2月	株式会社総合不動産鑑定所 入所 株式会社エル・シー・アール国土利用研究所 代表取締役 就任(現任) 株式会社エルシーアールプロパティ 非常勤取締役 就任(現任)
----	--	------------------------------	--

(エ) 利益相反取引に対するコンプライアンス・オフィサーが果たす機能について

当社はコンプライアンス室長をコンプライアンス・オフィサーとし、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス・オフィサーの役割の詳細については「1. 基本情報 (2) コンプライアンスに関する基本方針 (イ) コンプライアンス室」をご参照下さい。

【コンプライアンス・オフィサーの主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・ オフィサー	小堀 信	平成15年3月	司法書士・税理士 大島敏雄事務所 入所
		平成19年10月	パシフィックマネジメント株式会社 (現：パシフィックホールディングス株式会社) 入社
		平成20年3月	パシフィックリアルティ株式会社 出向
		平成20年10月	パシフィックリアルティ株式会社コンプライアンス・オフィサー 就任
		平成21年3月	パシフィックコマーシャル株式会社 転籍
		平成21年10月	パシフィックコマーシャル株式会社コンプライアンス・オフィサー 就任
		平成22年12月	ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 転籍
平成23年3月	株式会社エムケーキャピタルマネジメント (現：株式会社イデラキャピタルマネジメント) 入社		
平成27年1月	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ 入社 株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ 出向 コンプライアンス・オフィサー 就任 (現任)		

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

第2期(平成26年3月1日～平成26年8月31日)における利害関係人等及びその他特別の利害にある者との取引は次のとおりです。

なお、利害関係人等とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定める者をいいます。その他特別の利害にある者とは、左の投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定める者の他、当社利害関係者取引規程に定める者をいいます。利害関係者取引規程で定める者は、前記「(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（ア）一般原則」をご参照ください。

（ア）取引の状況

該当事項はありません。

（イ）支払い手数料等の金額

該当事項はありません。

（2）物件取得等の状況

該当事実はありません。

4. その他

（1）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成 27 年 2 月 28 日現在）

① 不動産鑑定機関の選定方針

・資産運用会社では、不動産鑑定機関の選定にあたり、本投資法人与特別な利害関係がない先で、J リートの不動産鑑定機関採用社数、売上実績及び所属鑑定士数が上位である、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所を選定しました。

② 不動産鑑定機関の概要

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
Jタワー SIA 神田スクエア	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	59名 (平成27年2月28日時点。)	・国内大手の不動産鑑定機関としての実績が多く、主要都市の不動産マーケット状況等を把握しており、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、J リートで多くの採用実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。
fab 南大沢 NEXT21※	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門一丁目3番2号	278名 (平成27年2月28日時点。)	・国内大手の不動産鑑定機関としての実績が多く、主要都市の不動産マーケット状況等を把握しており、信頼性も高いことから選定しています。

				・選定先は、J リートで多くの採用実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。
立川錦町ビル CP10 ビル 横浜 AP ビル 湯島ファーストジェネシ スビル 宮地ビル 36 山京ビル 南品川 JN ビル 南品川 N ビル 南品川 J ビル セントラル新大阪ビル カラスマプラザ 21 ストークビル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町一丁 目 4 番 1 号	98 名 (平成 27 年 2 月 28 日時点。)	・国内大手の不動産鑑定機関としての実績が多く、主要都市の不動産マーケット状況等を把握しており、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、J リートで多くの採用実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。
MY 厚木ビル 八王子 SIA ビル MY 熊本ビル 新潟東堀通駐車場ビル	株式会社中央不動産鑑定 所	〒103-0027 東京都中央区日本橋三丁目 5 番 14 号	22 名 (平成 27 年 2 月 28 日時点。)	・国内大手の不動産鑑定機関としての実績が多く、主要都市の不動産マーケット状況等を把握しており、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、J リートで多くの採用実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。

※・・・NEXT21 は、平成 26 年 9 月 9 日付で売却しております。

(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

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

- ・資産運用会社では、エンジニアリング・レポート作成機関の選定にあたり、本投資法人と特別な利害関係がない先で、J リートを含む不動産流動化案件の建物のデュー・ディリジェンスの実績が豊富であることに加え土壌汚染調査も実施可能であることを鑑みて選定しました。個別の物件の発注については、納期、人的規模、当該物件の調査実績等を勘案し選定しました。

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
Jタワー MY 厚木ビル MY 熊本ビル	株式会社インターリスク 総研	〒101-0063 東京都千代田区神田淡路町 2-105	コンサルティング（不動産証券化デュー・ディリジェンスを含む。） 受託調査研究 セミナーの開催 ／講師派遣 会員制事業 出版	・不動産流動化案件の建物のデュー・ディリジェンスの実績が豊富であり、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、他のJリートの組入れ物件の調査実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。
SIA 神田スクエア 立川錦町ビル CP10 ビル 横浜 AP ビル 湯島ファーストジェネシスビル 宮地ビル 36 山京ビル 南品川 JN ビル 南品川 N ビル 南品川 J ビル 八王子 SIA ビル セントラル新大阪ビル カラスマプラザ 21 ストークビル名古屋 fab 南大沢	デロイト トーマツ PRS 株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内 3-3-1	エンジニアリング・レポート作成業務、構造設計業務、その他業務（ビルディング・インフォメーション・モデリング事業<BIM 事業>、耐震診断、構造設計評価レビュー業務）	・不動産流動化案件の建物のデュー・ディリジェンスの実績が豊富であり、信頼性も高いことから選定しています。 ・選定先は、他のJリートの組入れ物件の調査実績もあり、業務水準は問題ないものと判断しました。

新潟東堀通駐車場ビル NEXT21※				
-----------------------	--	--	--	--

※・・・NEXT21は、平成26年9月9日付で売却しております。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

(ア) 基本方針

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り積極的かつ自主的な開示を行うものとします。

なお、開示を行うに際しては、投信法、金商法、株式会社東京証券取引所及び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、適切に開示を行います。

(イ) IR スケジュール

本投資法人は、決算に係る IR 活動を以下のスケジュールで行う予定です。

- ・決算月：2月、8月
- ・決算短信発表：4月、10月
- ・決算アナリスト説明会：4月、10月
- ・資産運用報告発送：5月、11月

IR 関係資料については、決算短信のほか、資産運用報告、有価証券報告書等についてもホームページにて掲載します。

(ウ) 具体的な IR 活動の内容

本投資法人及び資産運用会社では、次の諸施策を積極的に実施する予定です。

- ① アナリスト・機関投資家向け活動
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、投資家への個別面会等
- ② 個人投資家向け活動
ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、証券会社等が主催する IR イベントへの参加、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

資産運用会社は、反社会的勢力排除に向け、コンプライアンス・マニュアルの行動原則において「役職員等は、市民生活の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対

して、断固とした姿勢で臨まなければならない。」「役職員等は、反社会的勢力への利益供与を一切行ってはならない。」旨を定めており、反社会的勢力排除に関する規則において具体的な方法を定めています。また、社内に反社会的勢力対応責任者を設置するとともに、役職員等に対し社内研修等を通じ反社会的勢力への対応方法の周知を図っています。

以 上