

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
サムティ・レジデンシャル投資法人（コード：3459）
代表者名 執行役員 川本 哲郎
問合せ先 TEL：03-5220-3841
資産運用会社名
サムティアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 増田 洋介

平成 27 年 5 月 29 日現在のサムティ・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の発行者等の運用体制等について次のとおり報告します。

1. 基本情報

（1）投資法人の上場の目的

わが国は、人口減・高齢化という大きな問題に直面し、また東京圏への人口・企業の一極集中が進展しており、このような状況に対処し是正を図るため、全国の中核都市の機能強化が喫緊の課題となっております。

実際、魅力あふれる地方の創出（以下「地方創生」といいます。）が国の重要政策の一つとして位置付けられております。平成 26 年 9 月 3 日付の「まち・ひと・しごと創生本部」設置の閣議決定、同年 11 月 28 日付の「まち・ひと・しごと創生法」の公布、更には同年 12 月 27 日付の「まち・ひと・しごと創生長期ビジョン」・「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の閣議決定等を通じ、国と地方自治体が一体となり、地方移住の推進、税制措置等による企業の地方拠点強化、地方大学等の活性化等に関する具体的な取り組みが急ピッチで進められるに至っております。

このような環境下において、本投資法人は、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。）に偏ることなく、日本全国の幅広い地方都市（首都圏以外の都市をいいます。以下同じです。）において、各地域の実情や特性に応じた良質なアコモデーションアセット（賃貸住宅（注1）並びにホテル及びヘルスケア施設（注2）等の賃貸住宅周辺領域の不動産をいいます。以下同じです。）及びアコモデーションアセットを裏付けとする特定資産（以下「アコモデーションアセット等」と総称します。）への投資を行い、これらの賃貸借を通じて、居住者に安心、安全かつ快適なくつろげる住まいを提供することを目指しています。本投資法人は、かかる投資活動を通じ、中長期的な取り組みとして本投資法人が資本市場より調達した資金を有効に活用していくことが、地方創生の主旨に則り、地域の実情や特性に応じた住民にとって魅力のある環境やサービス、就業機会等を創出する施策を、創意工夫をもって積極的に推し進める地方自治体に対する側面的なサポートになると考えており、もって日本経済を地方都市より活性化していくことを本投資法人の理念としています。

本投資法人は、かかる基本理念の下、日本全国の幅広い都市のアコモデーションアセット等を投資対象とした分散の図られたポートフォリオ（以下『Japan-Wide Portfolio』とのキャッチ・コピーで表現することがあります。）への投資機会を投資家の皆様に提供し、その中長期的な運用により投資主価値の向上を目指します。

（注1）賃貸住宅には、専門の運営会社に委託することを想定した学生向けマンションや、法人による数部屋単位の借上げを想定した社宅又は寮を含みません。

（注2）ヘルスケア施設には、主たる用途を高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法に規定する「有料老人ホーム」及び「認知症高齢者グループホーム」とする建物を含みますが、これらに限りません。

（2）コンプライアンスに関する基本方針

①概要

サムティ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。）は法令遵守を経営方針にあげ、経営陣が積極的に法令遵守体制、内部コントロール体制の整備・強化に努めています。適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する責任者としてシニア・コンプライアンスオフィサーを配置し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、リート・コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な本投資法人の法令等遵守体制を確立します。

②取締役会

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、リート・コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。

③リート・コンプライアンス委員会

リート・コンプライアンス委員会は、取締役会及びシニア・コンプライアンスオフィサーと連携し、「リート・コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。

④シニア・コンプライアンスオフィサー

シニア・コンプライアンスオフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。このため、シニア・コンプライアンスオフィサーは、本資産運用会社による資産運用における業務執行が、法令、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるシニア・コンプライアンスオフィサーの職責の重大性に鑑み、シニア・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。

⑤コンプライアンスに関する社内体制・コンプライアンス状況の検査

シニア・コンプライアンスオフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為、又は法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる体制を確保するものとします。

また、コンプライアンス状況について、必要に応じて、外部の第三者によるチェックを受けつつ、検査を行います。

利害関係人等との取引については、リート・コンプライアンス委員会、リート・投資委員会、取締役会及び本投資法人役員会における審議等を経て、十分に審査が行われた上で取引に係る判断がなされる体制となっています。また、当該リート・コンプライアンス

委員会及びリート・投資委員会には、本資産運用会社に所属しない専門的知識を有する第三者の外部委員及び本資産運用会社に所属せず本資産運用会社と利害関係等を有しない弁護士資格を有するチーフ・コンプライアンスオフィサーを配置し、当該外部委員及びチーフ・コンプライアンスオフィサーの賛成が得られない場合は、当該取引を行えない手続となっています（ただし、リート・投資委員会については取引の対象となる不動産等（後記「⑧投資対象資産」に掲げるものをいいます。以下同じです。）の価格の妥当性が問題となる場合に限ります。）。

(3) 投資主の状況

平成 27 年 5 月 29 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 (%)
サムティ株式会社	本資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社の親会社。本投資法人の設立時に加え、本投資法人が平成 27 年 4 月 14 日に行った第三者割当 9,000 口の割当先です。また、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。	10,000	100.00
	上位 10 名合計	10,000	100.00

(4) 資産運用会社の大株主の状況

平成 27 年 5 月 29 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 (%)
サムティ株式会社	「1. 基本情報 (3) 投資主の状況」をご参照下さい。	4,200	100.00
	上位 10 名合計	4,200	100.00

(5) 投資方針・投資対象

①本投資法人の特徴

本投資法人は、主たる投資対象を賃貸住宅（以下「レジデンス」といいます。）として、日本全国の都市へ分散投資を行うことにより、中長期的な投資主価値の向上を目指します。

また、本投資法人は、レジデンス同様に居住空間を提供し、運営会社に一括して賃貸することで安定したキャッシュフローの確保が期待されるホテル及びヘルスケア施設等の運営型施設（以下「運営型施設」といいます。）についても、レジデンスとともに「アコモデーションアセット」に含める形で投資対象として位置付けていますが、当初はレジデンスのみを投資対象とし、運営型施設への投資については本投資法人の資産規模やポートフォリオ分散状況を総合的に勘案し、慎重に検討していく方針です（詳細は、後記「②ポートフォリオ構築方針 (ア) 投資対象」をご参照下さい。）。

②ポートフォリオ構築方針

(ア) 投資対象

本投資法人は、オフィスや商業施設等の他の用途の不動産と比較して、賃料の変動は小さく、相対的にリスクの低い投資対象であるレジデンスを中心に投資を行います。

ポートフォリオ全体に占めるレジデンスの投資比率は取得価格ベースで 80%以上とするとともに、運営型施設を 20%以下の範

圏で組入可能とします。

投資対象資産	投資比率 (注)
レジデンス	80%以上
運営型施設 (ホテル、ヘルスケア施設等)	20%以下

(注)「投資比率」は、取得価格(取得に伴う諸費用及び税金を含みません。)を基準とします。

なお、各投資対象資産における本投資法人の取得方針は、以下のとおりです。

a. レジデンス<シングル・コンパクトタイプの物件重視>

本投資法人は、晩婚化、女性就業者数の増加及び高齢者人口の増加に起因した、単身世帯の増加傾向を踏まえ、シングル及びコンパクトタイプ(シングルタイプとは戸当たりの専有面積が30㎡未満、コンパクトタイプとは同30㎡以上60㎡未満をいいます。以下同じです。)の物件の取得を重視します。

b. 運営型施設<スポンサーサポートの活用>

運営型施設については、サムティグループ(後記「(6)スポンサーに関する事項 ①スポンサーの企業グループの事業の内容」に定義します。以下同じです。)がレジデンスの周辺領域として進出し、既に一定の投資運用の実績・ノウハウを持っております。本投資法人は、これらについてスポンサーサポート契約を通じて活用できることを踏まえ、20%以下の範囲で投資対象に含めます。

なお、前記のとおり、本投資法人は、アコモデーションアセット等を投資対象としますが、当初は、そのうちレジデンスのみを投資対象とし、運営型施設への投資については、本投資法人の資産規模やポートフォリオ分散状況を総合的に勘案し、慎重に検討していく方針です。また、ヘルスケア施設への投資については、運用体制の整備を行った上で、投資対象として運用を開始できるようになった場合には、速やかにその旨を開示するものとします。

(イ) 投資エリア

本投資法人は、将来的に、取得価格ベースで、ポートフォリオ全体に占める地方都市の投資比率を 70%程度とすることを目標とし、また、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散を図るために、首都圏にも 30%程度を目標として投資を行う方針です。

エリア	エリア内訳	投資比率 (注1)	
地方都市	主要地方都市 (注2)	50%以上	70%程度
	その他地方都市 (主要地方都市を除く地方都市)	20%以下	
首都圏	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県	30%程度	

(注1)「投資比率」は、取得価格(取得に伴う諸費用及び税金を含みません。)を基準とします。上記の投資比率は目標であり、一時的にこれを超える又はこれに満たない可能性があります。

(注2)「主要地方都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、神戸市、京都市、広島市及び福岡市をいいます。

なお、各投資エリアにおける本投資法人の投資方針は、以下のとおりです。

a. 地方都市

主要地方都市については、原則、主にターミナル駅への乗り入れや駅・バスターミナルの近くのような利便性を重視した立地を重視しつつ、50%以上の投資を行い、一方で、その他地方都市(主要地方都市を除く地方都市)については、主に地

域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地を重視しつつ、20%以下の投資を行います。

b. 首都圏

首都圏については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県において、主にターミナル駅に乗り入れ可能な路線沿線であり、かつ最寄駅（又はバス停）から原則として徒歩10分以内の住宅集積地を中心に30%程度の投資を行います。

③物件選定基準

投資対象物件の取得に当たり、原則として以下の基準を考慮します。なお、本投資法人は、以下の基準を考慮するものの、物件の競争力、収益性等を勘案した上で、総合的に判断して、以下の基準の一部を満たさない物件を取得することがあります。

(ア) レジデンスの投資基準

項目	投資基準
i. 立地	駅（主要なバス停（注1）を含みます。）からの距離が徒歩10分以内とします。ただし、その他地方都市の場合には、地域の中核的な事業所、医療施設及び国立大学等の教育施設への通勤・通学圏内等で安定的な稼働が確保できると見込まれる立地を重視します。
ii. 物件種別	主として単身向けとしますが、DINKS若しくはファミリー向け等への投資も一定程度行います。
iii. 構造	木造及び軽量鉄骨造以外の構造であることとします。
iv. 築年数	取得時において20年以内とします。 保有物件の築年数は、加重平均により10年前後を目指します。
v. 物件規模	物件毎に個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性、所在地域の人口動態等を検討した上で、適正規模について判断します。
vi. 設備施設	外観・エントランス・内装等に関する意匠性、階高・採光・遮音等に関する快適性、防犯性、入浴・洗面・炊事等の利便性といった機能性等について、対象とする入居者層の生活スタイルを踏まえ、総合的に検討した上で、当該地域における標準的水準以上の仕様を原則とします。

vii. 投資額	1 案件当たりの最低投資額 300 百万円（取得価格ベース）とします。
viii. 耐震性	取得時における PML 値は 15%以下とし、新耐震基準への適合を原則とします。ただし、旧耐震基準であっても、耐震補強工事の実施等により新耐震基準と同等の耐震性能を有する場合には、投資することができます。
ix. 権利関係	所有権としますが、借地についても対象とします。 （共有物件の場合は、他の所有者の信用力等を総合的に考慮します。） 区分所有、底地等については、個別に判断します。
x. 資産対応証券等	投資判断に当たっては、主に以下の点を基準とします。 ・投資期間満了時において、当該資産対応証券等の投資対象となっている不動産等の取得機会が確保されること。 ・LTV（注2）、DSCR（注3）、財務制限条項等を総合的に勘案して、収益の安定性が十分と判断されること。
xi. 開発案件投資	開発中の不動産への投資は、原則として行わないものとします。 ただし、以下の場合を除きます。 i. 建築中の不動産の取得 建築中の不動産については、竣工後一定期間の賃料固定型マスターリース等により稼働状況及び収益の一時的な不安定性への対応策がなされており、かつ完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されていると判断される場合は、建物竣工後の引渡しを条件に投資できるものとします。なお、投資対象不動産の取得のための契約を締結できる場合で、かつ当該開発物件への投資が本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合に限るものとします。 ii. 既に取得している不動産の増築 既存物件の価値向上に資すると判断される場合であり、かつ増築後のテナントが確保されており、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されていると判断される場合は、実施することができます。
xii. 環境・土壌等	投資判断に当たっては、建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査した上で、その中長期的な影響を考慮し、物件毎に個別に判断します。

(注1)「主要なバス停」とは、終日にわたり定期的にバスが運行され、日常的に通勤・通学に利用されているバス停をいいます。

(注2)「LTV」とは、資産総額に対する有利子負債が占める割合をいいます。

(注3)「DSCR」とは、有利子負債に係る元利債務金額に対する純収益の割合をいいます。

(イ) 運営型施設の投資基準

本投資法人は、アコモデーションアセット等のうち、ホテル及びヘルスケア施設等の賃貸住宅周辺領域の運営型施設への投資に際しては、前記「(ア) レジデンスの投資基準」のうち立地、構造、築年数、物件規模、設備施設、投資額、耐震性、権利関係、資産対応証券等、開発案件投資並びに環境・土壌等について考慮するとともに、以下の事項にも留意しながら多角的な分析を行った上で、総合的に判断します。

	資産の概要	留意点
ホテル	ビジネスホテルを対象とします。	・ 運営者の業歴、事業規模、業況等 ・ 経営形態、契約期間
ヘルスケア施設	介護サービスの提供が必要な賃貸用住宅又は介護施設をいいます。	

④ デューデリジェンス基準

本投資法人は、運用資産の取得に際して、利害関係のない専門家から、不動産鑑定評価書、建物診断報告書、地震リスク報告書、土壌汚染調査報告書、環境調査報告書、構造計算書レビューに係る報告書類及び必要に応じてマーケットレポート等を取得し、対象不動産についてのデューデリジェンスを行い、以下の各調査事項を総合的に考慮し、投資の可否について判断します。

デューデリジェンスに必要な資料等が不足している場合は、代替手段を用いる等して適正な調査を行い、重要性を勘案した上、総合的に判断することとします。

	調査事項	調査内容
経済的調査	取得価格	取得価格の妥当性
	市場調査	i. 賃貸市場の現況（賃料相場、稼働率、テナント需要）

		<ul style="list-style-type: none"> ii. 賃貸市場の動向（賃料相場推移、稼働率推移、中長期の需要動向） iii. 新規供給状況、競合物件の状況
	入居テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> i. テナント信用力、賃料収受状況 ii. 建物利用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況 iii. 店舗がある場合の業種及び営業状況
	収益関係	<ul style="list-style-type: none"> i. 契約条件（賃料・その他収益） ii. 賃貸稼働状況、収益実績 iii. 賃貸運営方法・運営費用、運営費用の削減余地
物理的調査	立地	<ul style="list-style-type: none"> i. 生活上の利便性 ii. 土地利用状況、嫌悪施設の有無 iii. 都市計画及び地域計画と将来動向
	建築及び設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> i. 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類 ii. 外溝、屋上、外装、設備等 iii. 賃貸住宅に則した設備・仕様 iv. 関係法令の遵守状況等
	建物管理関係	<ul style="list-style-type: none"> i. 管理運営方法・規約等 ii. 関係法規の遵守状況 iii. 管理会社の管理状況 iv. 緊急修繕の必要性 v. 長期修繕計画と実施状況
	耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> i. 新耐震基準又はそれと同等水準以上の性能の確保 ii. 地震調査（PML 値）
	環境・地質等	<ul style="list-style-type: none"> i. アスベスト・PCB 等の有害物質の使用・管理状況

		ii. 土地利用履歴、土壌汚染調査等
法的調査	権利関係	<p>前所有者等の権利の確実性。特に区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ii. 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 iii. 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 iv. 積立金の滞納の有無 v. 区分所有形態 vi. 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承認の有無 vii. 借地権設定者、区分所有者等の法人・個人の別等の属性 viii. 不動産信託の受益権については信託契約の内容
	境界調査	境界確定の状況と書面の有無、越境物の有無とその状況

⑤フォワードコミットメントに関する方針

本投資法人は、フォワードコミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1か月以上経過した後に決済・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いいます。）を行う場合は、以下の事項を遵守するものとします。また、フォワードコミットメントに係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワードコミットメントを締結する際には、違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワードコミットメント等に係るマニュアルを遵守し、当該リスクを管理しています（注）。

(注) 本投資法人が締結している取得予定資産に係る信託受益権売買契約は、かかるフォワードコミットメントに該当しておりますが、これらの基準は適用せず、当該信託受益権売買契約に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。

(ア) 解約違約金について

フォワードコミットメントを履行できない場合に生じる解約違約金の水準が、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を十分検証の上、慎重かつ適切に判断するものとします。

(イ) 期間・決済資金の調達方法等について

売買契約書締結から決済・物件引渡しまでの期間については、個別物件毎に妥当な期間を上限とし、また金融環境及び不動産市場等の変動リスクがあることを十分に認識した上、慎重かつ適切に判断するものとします。また、決済資金の調達方法等については、取得額及び金融市場、取引金融機関との関係等の資金の調達環境の変化に応じて、最適な資金調達方法を選択することとします。

⑥不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券（後記「⑧投資対象資産」に掲げるものをいいます。以下同じです。）への投資方針

不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行う場合は、以下の事項も検討して投資をするものとします。

(ア) 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなる不動産等が、前記「③物件選定基準」に適合した資産であること。

(イ) 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等の売却時に、本投資法人による取得機会が与えられていること。

(ウ) 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の裏付けとなる不動産等に関して、前記「④デューデリジェンス基準」に準じたデューデリジェンスを行うことを原則とし、また追加して下記事項を調査の上、投資の可否を総合的に判断します。

	調査事項	調査内容
法的調査	不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資	i. スキームの遵法性 ii. 投資の有限責任性 iii. アセットマネージャーの業務遂行能力 iv. 関係者に対する報酬水準その他運営コスト v. ローン条件、レバレッジ水準その他資金調達条件 vi. 税務上の導管性の有無その他投資効率 vii. 倒産隔離ストラクチャーの組成の有無、前所有者からのオフバランスの有無、他業の有無、その他第三者・他物件のリスクからの遮断の状況 viii. 投資に伴い本投資法人が取得する権限の内容 ix. 裏付けとなる不動産等の譲受けに関する優先交渉権の有無・内容

⑦ポートフォリオ運営・管理方針

(ア) プロパティ・マネジメント会社の選定及びモニタリング

本投資法人は、適切な日常の管理・運営及び計画的な建物・設備の修繕等を行うことにより、運用資産の資産価値の維持・向上を図るとともに、プロパティ・マネジメント会社を採用し、中長期的に収益安定性のある運営を目指します。

a. プロパティ・マネジメント会社の選定基準

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社の選定に当たって、運用資産の資産価値及び競争力の維持・向上、中長期的な安定収益の確保のため、宅建業法第3条の免許を受けていること、及び過去に宅建業法第8章に規定する罰則を受けていないことのほか、原則として以下の各項目を調査・検討の上、総合的に判断します。なお本投資法人は、以下の各項目に合致するプロパティ・マネジメント会社として、サムティグループにプロパティ・マネジメント業務を委託することができるものとします。

・企業内容（プロパティ・マネジメント事業の概要、組織・人員体制、事業エリア、財務基盤・信用力等）

- ・実績（同等物件の管理実績、当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等）
 - ・遂行能力（リーシング、テナント対応、建物維持・管理、レポートニング等）
 - ・報酬水準
- b. プロパティ・マネジメント会社のモニタリング
- 本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社のプロパティ・マネジメント業務遂行能力及び委託物件の運営実績（稼働率、空室期間、成約賃料水準等）に関して、継続的なモニタリングを行い、必要な指導を行います。
- c. 運営型不動産の管理
- 運営型不動産においては、運用資産の特性に応じて、適切と判断する管理形態及び運営者を選定するものとします。なお本投資法人は、ビジネスホテルの運営者として、サムティグループの株式会社サン・トーアに当該ビジネスホテルの運営を委託し、その運営ノウハウを活用することができるものとします。

(イ) 修繕及び設備投資の方針

- a. 中長期にわたり安定的な収益を確保することを目的として、保有不動産の競争力の維持・向上につながる効率的な修繕計画を保有不動産毎に作成し、修繕及び設備投資を行います。
- b. 修繕及び設備投資については、原則として、ポートフォリオ全体での合計額がポートフォリオ全体の減価償却費合計額の範囲内となるように実施します。ただし、ポートフォリオ全体の競争力を維持・向上させるために必要と判断される多額の支出や緊急性を要する多額の支出が発生する場合には、財務政策上支障のない範囲で、ポートフォリオ全体の減価償却費合計額を超える額の修繕及び設備投資を行うことがあります。
- c. テナントのライフスタイルの変化への対応、主たるテナント層の変更による新規需要獲得等、中長期にわたる収益の維持向上を目的として、営業戦略上有用と判断される専有部及び共用部のリニューアルを検討及び実施します。
- d. 本投資法人は、原則として新耐震基準に適合している不動産等に投資を行います。耐震補強が必要と判断される保有不動産については、当該保有不動産の運用状況に配慮しつつ、補強工事を速やかに検討及び実施し、地震による損失リスクの低減に努めることとします。

(ウ) 付保方針

a. 損害保険

災害及び事故等による建物の損害及び収益の減少、対人及び対物事故による第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、保有不動産の特性に応じた適切な損害保険（火災保険・賠償責任保険・利益保険等）を付保します。

b. 地震保険

個別の不動産が加わることによりポートフォリオ全体の PML 値が 15%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等を総合的に比較した上で、地震保険の付保を検討します。

(エ) 売却方針

本投資法人は、原則として、中長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件取得は行わないものとしますが、市場環境を勘案し、適宜売却について検討を行うことがあります。売却については、将来における当該エリアの賃貸マーケット動向、資産価値の増減及びその予測、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測等を検討の上、ポートフォリオ全体が受ける影響等も考慮して、総合的に判断することとします。

ここで、短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいうものとします。

⑧投資対象資産

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

(ア) 本投資法人は、規約第 27 条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

a. 不動産等（本⑧において次の（i）から（v）までに掲げる各資産をいいます。以下同じです。）

（i）不動産

（ii）不動産の賃借権

（iii）地上権

- (iv) (i) から (iii) までに掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
- (v) (i) から (iii) まで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
- b. 不動産対応証券（資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものに限り、なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）(a. 及び b. に定める資産を総称して「不動産関連資産」といいます。以下同じです。)
 - (i) 当事者の一方が相手方の行う不動産等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（以下「不動産匿名組合出資持分」といいます。）
 - (ii) 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。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。）
 - (iii) 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。）第2条第7項に規定する投資信託の受益証券をいいます。）
 - (iv) 投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。）
 - (v) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託受益証券をいいます。）
- c. その他の特定資産
 - (i) 預金
 - (ii) コールローン
 - (iii) 国債証券（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。）第2条第1項第1号に定めるものをいいます。）
 - (iv) 地方債証券（金商法第2条第1項第2号に定めるものをいいます。）
 - (v) 特別の法律により法人の発行する債券（金商法第2条第1項第3号に定めるものをいいます。）
 - (vi) 資産流動化法に規定する特定社債券（金商法第2条第1項第4号に定めるものをいいます。）

- (vii) 社債券（金商法第2条第1項第5号に定めるものをいいます。ただし、新株予約権付社債券及び本 c. に別途定めるものを除きます。）
- (viii) 譲渡性預金証書
- (ix) 貸付信託の受益証券（金商法第2条第1項第12号に定めるものをいいます。）
- (x) コマーシャル・ペーパー（金商法第2条第1項第15号に定めるものをいいます。）
- (xi) 不動産等に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）
- (xii) 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券
- (xiii) 不動産関連ローン等金銭債権を信託する信託の受益権
- (xiv) 金銭債権（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。）第3条第7号に定めるものをいいます。ただし、本 c. に別途定めるものを除きます。以下同じです。）
- (xv) 金銭債権を信託する信託の受益権（ただし、不動産関連資産及び本 c. に別途定めるものを除きます。）
- (xvi) 信託財産を主として上記（i）から（x）まで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
- (xvii) 株式（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産の運用に付随若しくは関連して取得する場合に限ります。）
- (xviii) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるものをいいます。）
- (xix) 有価証券（投信法施行令第3条第1号に定めるものをいいます。ただし、不動産関連資産及び本 c. 並びに下記（イ）に別途定めるものを除きます。）
- (xx) 地役権、地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。）、信託財産を主として地役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、当事者の一方が相手方の行う地役権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地役権に対する投資として運用し、当該運用

から生ず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

(イ) 本投資法人は上記(ア)に掲げられた資産のほか、実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資します。

- (i) 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权若しくは通常使用权をいいます。)
- (ii) 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
- (iii) 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)に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
- (iv) 動産(民法(明治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。)で規定されるもののうち、設備、備品、車両その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。)
- (v) 上記(i)から(iv)までに掲げるもの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
- (vi) 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資
- (vii) 持分会社(会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。)第575条第1項に定めるものをいいます。)の社員権
- (viii) 民法第667条に規定する組合契約に基づく権利(不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又はこれらの資産を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。)を組合財産とし、その賃貸、運営又は管理等を目的とするものに限ります。)
- (ix) 保険契約に基づく権利(不動産関連資産への投資に係るリスクを軽減することを目的として取得する場合に限ります。)
- (x) 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もの又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)
- (xi) 上記(i)から(x)までに掲げるもののほか、不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利

(5) - 2 テナントの選定方針に関する事項

①テナントの選定

本投資法人は、テナントの選定に当たって、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則としてプロパティ・マネジメント会社に以下に記載の各項目を審査させた上で、総合的に判断します。

(ア) テナントが法人の場合

- 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
- 各建物における占有割合、分布割合等
- マスターリースの場合のリスクが最小化されているか

(イ) テナントが個人の場合

- 職業又は勤務先の業種、勤務先の規模、勤続年数
- 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

②マスターリース契約に関する方針

本投資法人は、プロパティ・マネジメント業務の委託と関連して、プロパティ・マネジメント会社との間でパススルー型マスターリース契約(マスターリース契約における賃借人がエンドテナント(実際の利用者たる転借人)に対し当該貸室の転貸を行う場合で、かつ、マスターリース契約の賃料をエンドテナントから収受した賃料等の金額と同額とする旨合意されているマスターリース契約の種別を、

「パススルー型マスターリース契約」といいます。以下同じです。)を締結することができます。

また、竣工後間もない新築物件を取得する等、本投資法人が物件を取得する時期における稼働率が一時的に低位で推移することが見込まれ、かつ、その導入が必要と判断される場合等において、賃料固定型マスターリース契約を導入することができます。なお、パススルー型マスターリース契約を締結する場合にも、同様の見地から、マスターリース会社と第三者との間の賃料固定型サブリース契約の導入をマスターリース会社に提案することがあります。

いずれの契約形態についても、マスターリース会社の選定に当たっては、以下の事項を重要審査項目とします。

- ・マスターリース会社の実績
- ・マスターリース会社の当該物件周辺に対するマーケットに対する考え方
- ・当該物件の成約水準及びリーシング方針
- ・サブリース期間及び契約形態
- ・マスターリース会社におけるテナント審査基準

(5) - 3 海外不動産投資に関する事項

①海外不動産への投資姿勢

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

該当事項はありません。

③海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

該当事項はありません。

④海外不動産への投資に対するリスク管理体制

該当事項はありません。

(6) スポンサーに関する事項

①スポンサーの企業グループの事業の内容

(ア) サムティグループの活用

サムティグループ（スポンサー及びスポンサーの連結子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和 51 年大蔵省令第 28 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 4 号に定める連結子会社を総称していいます。）並びにスポンサーが自ら出資しているスポンサーの連結子会社以外の特別目的会社（以下「グループ S P C」といいます。）を合わせていい、本投資法人を除きます。以下同じです。）は、土地の仕入れから賃貸マンションの企画開発、収益物件への投資、賃貸募集、物件管理、売却及び保有をグループ内で完結できる総合不動産企業グループであり、不動産賃貸事業を中核としながら、不動産開発・再生事業やマネジメント事業の展開によるバランスのとれた事業・収益基盤の拡大を図ってきました。また、投資エリアについても、本社のある大阪や支店のある東京・福岡に限らず、地方都市にも幅広く目を向けており、現在、北は北海道から南は鹿児島県まで、日本全国の不動産に投資しております。

前記のとおり本投資法人は地方都市を中心としたレジデンスへの投資によりポートフォリオの安定性・成長性・収益性を追求しますが、かかる目的を達成する上で、地方都市への投資について豊富な実績とノウハウを有するサムティグループの活用が重要な役割を果たすものと考えております。本投資法人は平成 27 年 3 月 27 日付「スポンサーサポート契約書」（以下、かかる契約に基づき、スポンサーがサムティグループを通じて行うサポート業務を含むスポンサーからの本投資法人の資産運用等に関するサポートの内容を「スポンサーサポート」といいます。）をスポンサーとの間で締結しており、これを通じたサムティグループのリソースやノウハウ等の活用（詳細は後記「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」をご参照下さい。）により、外部成長や内部成長によるポートフォリオのキャッシュフローの成長性確保を目指します。

サムティグループ一覧

名称	関係	住所	主要な事業の内容
サムティ株式会社	スポンサー	大阪市淀川区	不動産事業、不動産賃貸事業
有限会社彦根エス・シー	連結子会社	大阪市淀川区	不動産賃貸事業
株式会社サン・トーア	連結子会社	大阪市中央区	その他の事業
合同会社船場 IS ビル	連結子会社	東京都港区	不動産事業
一般社団法人プロジェクト・アイ	連結子会社	東京都港区	不動産事業
スペシャリストサポートシステム株式会社	連結子会社	大阪市淀川区	その他の事業
サムティ管理株式会社	連結子会社	大阪市淀川区	不動産賃貸事業
合同会社アンビエントガーデン守山	連結子会社	大阪市中央区	不動産事業
一般社団法人アンビエントガーデン守山	連結子会社	東京都港区	不動産事業
合同会社淡路町プロジェクト	連結子会社	東京都千代田区	不動産事業
一般社団法人淡路町プロジェクト	連結子会社	東京都千代田区	不動産事業
合同会社エス・ホテルオペレーションズ長崎	連結子会社	東京都千代田区	その他事業
一般社団法人エス・ホテルオペレーションズ長崎	連結子会社	東京都千代田区	その他事業

②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

本投資法人は、スポンサー並びに本投資法人及び本資産運用会社との間のスポンサーサポート契約に基づき、スポンサーからの多岐にわたる支援を活用し、外部成長及び内部成長を目指します。

(ア) スポンサーサポート契約の概要

- a. 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与

スポンサーは、以下の場合に、自ら又は一定の者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下本 a. において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します（注1）。

(i) スポンサー又はグループ S P C が保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産（注2）（本投資法人から取得した不動産等を含みます。）を売却しようとする場合

(ii) スポンサーを除くサムティグループに属する会社（本資産運用会社及びグループ S P C を除きます。以下本 a. において、「グループ会社」といいます。）が保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産を売却しようとする場合

<優先的売買交渉権の概要>

(i) 所定の期間、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に取得を検討できます。

(ii) 上記所定の期間の経過まで、スポンサーは、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはなりません。

(iii) 情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先的売買交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本投資法人及び本資産運用会社の提示した条件と同等又はそれよりも有利な条件であった場合、本投資法人及び本資産運用会社に対しその取得の意向を再度確認し、本投資法人及び本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じます。

<優先的売買交渉権の期間>

(i) 本投資法人及び本資産運用会社に優先的売買交渉権が付与された場合には、本資産運用会社は、情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から所定の期間（以下「第一次検討期間」といいます。）内に、当該適格不動産の取得の検討の可否をスポンサーに対して通知します。

(ii) 第一次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から、当該適格不動産の取得を検討しない旨を書面にて通知された場合、又は、検討の可否を書面にて通知されなかった場合には、スポンサー、グループ S P C、及びグループ会社は、当該適格不動産の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

- (iii) 第一次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から当該適格不動産の取得を検討する旨を書面にて通知された場合には、スポンサーは、当該適格不動産への投資判断のために必要な資料として本資産運用会社が要請する資料を提供します。本投資法人及び本資産運用会社は、当該資料を受領した日（同日を含みます。）から所定の期間（以下「第二次検討期間」といいます。）内に、当該適格不動産の取得意向の有無をスポンサーに対して通知します。
- (iv) 第二次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から検討の結果取得の意向がない旨を書面にて通知された場合、又は、検討結果を書面にて通知されなかった場合には、スポンサー、グループS P C及びグループ会社は、当該適格不動産の売却に関する情報を第三者に提供することができます。
- (v) 第二次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から、取得の意向がある旨を書面にて通知された後、本投資法人又は本資産運用会社から、取得の条件の交渉を終了する旨を書面にて通知された場合には、スポンサー、グループS P C及びグループ会社は、当該適格不動産の売却に関する情報を第三者に提供することができます。
- (vi) 上記（ii）、（iv）又は（v）に基づく第三者に対する情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先的売買交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本投資法人及び本資産運用会社の提示した条件と同等又はそれよりも有利な条件であった場合、スポンサーは、自ら又は優先的売買交渉権付与者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対してその取得の意向を再度確認し、本投資法人及び本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じるものとします。

<適用除外>

以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。

- (i) 第三者との共同事業に基づき開発・取得した不動産等で、当該第三者に譲渡又は優先的売買交渉権を付与することをあらかじめ合意している場合
- (ii) 共有持分、出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先的売買交渉権を付与することを他の共有者又は出資者との間であらかじめ合意している場合
- (iii) 行政機関の要請に基づいて不動産等を売却する場合
- (iv) スポンサーサポート契約締結前に既に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的売買交渉権を付

与することを要する場合

また、スポンサーは、自らの取引先である個人又は法人（デベロッパーを含みます。）が所有又は開発する国内の適格不動産について、当該個人又は法人が売却を検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発者の意向等で情報を提供することができない場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該不動産等に関する情報を提供します。

（注1）グループ会社が本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとされており、当該グループ会社に対して適用されません。

（注2）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準（本資産運用会社の資産運用ガイドライン）に合致すると合理的に判断される不動産等をいいます。

b. 再開発に関する支援

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の保有資産の再開発を希望する場合にはスポンサーに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとされています。

<スポンサーに対する優先的物件情報提供の概要>

- (i) 所定の期間、スポンサーが当該不動産等に係る再開発計画案（当該不動産等をスポンサーが買い取り、収益不動産（毎月一定の賃料収入のある不動産等のうち適格不動産に該当するものをいいます。）の再開発を行うことを内容とする再開発計画案に限ります。）による取得を優先的に検討できます。
- (ii) 上記所定の期間の経過まで、本投資法人及び本資産運用会社は、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはなりません。
- (iii) 所定の期間内に、スポンサーから、本投資法人及び本資産運用会社が合理的に満足する内容の再開発計画案の提出を受けた場合には、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関して優先的に売買交渉をする権利（以下本 b. において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。

<優先的売買交渉権の概要>

- (i) 所定の期間経過まで、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー以外の第三者との間で、当該不動産等に関する売買その他の処分に関する交渉を行ってはならず、かつ、当該不動産等に関する情報も提供してはならず、また、スポンサーとの間で、当該不動産等の売買交渉をします。
- (ii) 情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は本投資法人及び本資産運用会社が当該第三者に提示する売却条件がスポンサーの提示した条件と同等又はそれよりも有利であった場合、スポンサーに対しその購入意思を再度確認し、スポンサーが再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じます。

c. ウェアハウジング機能の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産の取得を目的として、スポンサーサポート契約当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産（以下本 c. において、「取得予定不動産等」といいます。）の取得及び一時的な保有（以下本 c. において、「ウェアハウジング」といいます。）をスポンサーに依頼することができます。

<スポンサーが提供するウェアハウジング機能の概要>

- (i) 本投資法人及び本資産運用会社は、取得予定時期並びに取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、ウェアハウジングをスポンサーに依頼することができます。
- (ii) スポンサーが前記の依頼を受諾した場合、スポンサー、本投資法人及び本資産運用会社は、基本的事項について書面により合意し、スポンサーは、かかる合意に基づきスポンサーにおいて当該取得予定不動産等を取得し、保有します。
- (iii) スポンサーは、取得予定不動産等を取得した場合、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期を経過するまでの間、本投資法人以外の第三者に当該取得予定不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本投資法人及び本資産運用会社が取得を申し出た場合、スポンサー、本投資法人及び本資産運用会社との間で取得予定不動産等の売却に関する詳細を合意の上、当該取得予定不動産等を本投資法人に売却します。

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期に当該取得予定不動産等を取得

することが困難となった場合には、スポンサーに対してその旨及び希望する延長後の取得予定時期を通知し、取得予定時期を延長することができます。ただし、かかる通知による取得予定時期の延長は、スポンサーの同意を得た場合を除き、原則として、通算で1年間を超えることはできません。

d. 売却先候補者等に関する情報の提供

スポンサーは、原則として、本投資法人及び本資産運用会社が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。

e. 賃料固定型マスターリース契約の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討している適格不動産について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合には、投信法その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程（利害関係人との取引の規制に係るものを含みますが、これに限られません。）に従うことを条件として、サムティグループと本投資法人又は本投資法人が受益者となる信託受益権に係る信託受託者との間で賃料固定型のマスターリース契約の締結の検討をスポンサーに申し入れることができ、スポンサーはかかる申し入れを真摯に検討するものとします。かかる申し入れについて、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサーが合意した場合には、スポンサーは自ら又はグループ会社をして、本投資法人又は当該信託受託者との間で、当該合意に基づき、賃料固定型のマスターリース契約を締結するものとします。

f. リーシングサポート業務の提供

スポンサーは、本投資法人の為に、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力します。

g. プロパティ・マネジメント業務の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討するか又は保有する不動産等について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合には、投信法その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程（利害関係人との取引の規制に係るものを含みますが、これに限られません。）に従うことを条件として、サムティグループと本投資法人又は本投資法人が受益者となる信託受益権に係る信託受託者との間で、プロパティ・マネジメント契約の締結の検討をスポンサーに申し入れることができ、スポンサーはかかる申し入れを真摯に検討するものとします。かかる申し入れについて、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサーが合意した場合には、スポンサーは自ら又はグループ会社をして、本投資法人又は当該信託受託者との間で、当該合意に基づき、プロパティ・マネジメント契約を締結するものとします。

h. 物件管理・運用管理に係るサポートの提供

サムティグループは、建物・設備のメンテナンス、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発等のコスト並びに運営費用を最適化し、当該不動産等につき効率的に競争力を維持することを目的に、本投資法人及び本資産運用会社に対して、本投資法人のために、修繕・リニューアルに関するノウハウの提供その他物件の管理・運営に関するアドバイザリー業務を提供するものとします。

i. セイムボート出資

スポンサーは、本投資法人の投資主の利益と本投資法人のスポンサーである自社の利益を共通のものとするという観点から、スポンサーサポート契約において、(i) スポンサーは、本投資法人の投資口が東京証券取引所に新規に上場する前において行われる本投資法人の投資口に係る私募（金商法に定める意味を有します。）に際し、本投資法人の投資口を取得すること、(ii) 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討する意向であること、及び(iii) 本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを本投資法人及び本資産運用会社との間で確認しています。

- j. 商標使用の許諾
スポンサーは、スポンサーのブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、本投資法人に対してスポンサーが別途指定する各種商標の使用を許諾するものとします。
- k. 不動産の共同保有の機会の提供
本投資法人又は本資産運用会社は、本投資法人が保有又は取得する予定の不動産等についてスポンサーと共有することを望む場合には、スポンサーに対してこれを申し入れることができ、スポンサーは当該申し入れを受けた場合には、当該不動産等の共有の可否について真摯に検討するものとします。
- l. 人材の派遣及びノウハウの提供
スポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産の運営管理の知識及びノウハウ等を本投資法人及び本資産運用会社に活用させるために、法令に反しない限度において、本資産運用会社に対するスポンサーからの人材の派遣を含めて、本資産運用会社が必要と考える人材を確保すること、及び本投資法人及び本資産運用会社が必要と考えるスポンサーのノウハウを提供することについて最大限の協力をするものとします。人材の派遣にはスポンサーからの転籍及び出向を含むものとし、派遣の条件等については、スポンサーと本資産運用会社とで協議の上別途決定するものとします。
- m. その他の関連業務及び支援
スポンサーは、本投資法人又は本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、法令に反しない範囲で、上記 a. から l. までに掲げる業務に関連する業務又はその他の必要な支援を行うものとします。
- n. 有効期間
スポンサーサポート契約の有効期間は、契約の締結日から 10 年間とします。期間満了の 3 か月前までに、契約当事者のいず

れかから他の当事者全員に対して文書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より5年間延長するものとし、その後も同様とします。

(イ) サムティグループと本投資法人間の投資対象の重複とその対応について

前記「①スポンサーの企業グループの事業の内容」に記載のとおり、サムティグループは、不動産の開発、所有、運営、PM業務の提供、上場投資法人の資産運用等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とスポンサー及びそのグループ会社とが、特定の資産の取得、賃貸借、運営管理、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

この点、前記「(ア) スポンサーによるサポートの内容 a. 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与」に記載のとおり、スポンサーサポート契約においては、(i) サムティグループが保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産を売却しようとする場合に、自ら又は一定の者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利を付与すること、並びに、(ii) スポンサーが自らの取引先である個人又は法人が所有又は開発する国内の適格不動産について、当該個人又は法人が売却を検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発者の意向等で情報を提供することができない場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該不動産等に関する情報を提供すること、の2点を規定しています。これらの規定に基づき、スポンサーは本投資法人の投資家の利益の最大化のために本投資法人に優先的に情報提供を行い、その検討及び購入の機会を提供できるように支援しています。

上記のように、スポンサーサポート契約は、サムティグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありませんが、本投資法人の行う不動産投資運用業務を支援する役割を果たしています。

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	川本 哲郎	平成7年4月	株式会社三和銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行） 入行	金融及び不動産の投資運用等に関する幅広い知識と経験を有しており、投資法人の執行役員として適任であると考えられるため。
		平成12年8月	朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入社	
		平成13年12月	日本政策投資銀行（現株式会社日本政策投資銀行） 入行	
		平成18年10月	株式会社アイディーユー（現日本アセットマーケティング株式会社） 管理本部 副本部長	
		平成21年4月	マイルストーンターンアラウンドマネジメント株式会社 執行役員	
		平成26年8月	マイルストーンターンアラウンドマネジメント株式会社 サムティアセットマネジメント株式会社 へ出向	
		平成26年10月	サムティアセットマネジメント株式会社 取締役	
		平成26年10月	サムティアセットマネジメント株式会社 取締役 兼リート運用本部長（現任）	
		平成27年3月	本投資法人 執行役員（現任）	
監督役員	藤木 隆弘	平成3年4月	株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行）入行	公認会計士としての実務経験及び会計・税務上の専門知識から、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると
		平成9年11月	朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入社	
		平成26年10月	藤木公認会計士事務所（現任）	

		平成 27 年 3 月	本投資法人 監督役員（現任）	考えられるため。
監督役員	中原 健夫	平成 10 年 4 月	弁護士登録（第一東京弁護士会）	弁護士としての実務経験及び法務上の専門知識から、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると考えられるため。
		平成 10 年 4 月	原田・尾崎・服部法律事務所（現尾崎法律事務所）	
		平成 14 年 4 月	American Family Life Assurance Company of Columbus	
		平成 17 年 9 月	あさひ・狛法律事務所（現西村あさひ法律事務所）	
		平成 19 年 3 月	のぞみ総合法律事務所 パートナー 弁護士	
		平成 20 年 5 月	弁護士法人ほくと総合法律事務所 代表社員 弁護士（現任）	
		平成 27 年 3 月	本投資法人 監督役員（現任）	

②投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏 名	資産運用会社 の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
川本 哲郎	取締役 リート運用本部長	本資産運用会社の取締役が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携がより一層強化されるものと考えます。 また、兼職により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることにより業務運営	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定しておりますが、当該委託契約の変更又は解約等については投信法若しくは当該委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の役員会規程において特別な利害関係

		<p>の効率化を促進でき、同時に実態に即した詳細な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。</p>	<p>を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。なお、投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。また、本資産運用会社には会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において利害関係人等との取引規程等を制定し、本投資法人と本資産運用会社との間で取引を行う場合には、シニア・コンプライアンスオフィサーによる審査の他、外部の専門家である社外委員を構成委員として含む、リート・コンプライアンス委員会及びリート・投資委員会にて審議の上、決議を得ることとしています。なお、リート・コンプライアンス委員会及びリート・投資委員会ともに社外委員の出席を必要とし、リート・コンプライアンス委員会は出席委員全員の賛成、リート・投資委員会は社外委員の賛成を要件とする出席委員の過半数の賛成がなければ議案の承認が得られない仕組みとしています。</p>
--	--	--	--

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。

(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 社長 (常勤)	増田 洋介	平成5年4月	オリックス株式会社 入社	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) 該当ありません
		平成17年1月	燦キャピタルマネージメント株式会社 取締役	
		平成19年9月	燦アセットマネージメント株式会社 (現サムティアセツトマネジメント株式会社) 取締役	
		平成19年11月	株式会社グランドホテル松任 取締役	
		平成21年4月	燦アセットマネージメント株式会社 (現サムティアセツトマネジメント株式会社) 東京支社長	
		平成22年4月	燦アセットマネージメント株式会社 (現サムティアセツトマネジメント株式会社) 代表取締役 (現任)	
取締役副社長 (非常勤)	小川 靖展	平成5年4月	株式会社東海銀行 (現株式会社三菱東京UFJ銀行) 入行	(兼任・兼職の状況) サムティ株式会社 常務取締役 経営企画部及び支店統括本部担当、支店統括本部長 (出向の状況) 該当ありません
		平成13年4月	サムティ開発株式会社 (現サムティ株式会社) 入社	
		平成17年1月	サムティ株式会社 経営企画室長	
		平成18年9月	株式会社サン・トーア 取締役	
		平成19年2月	サムティ株式会社 取締役 (現任)	
		平成23年10月	スペシャリストサポートシステム株式会社 取締役	
		平成24年2月	サムティ株式会社 常務取締役 経営管理本部長兼経営管理部長 (経営管理本部担当)	
		平成24年11月	燦アセットマネージメント株式会社 (現サムティアセツトマネジメント株式会社) 代表取締役副社長	

		平成 26 年 8 月	サムティ株式会社 常務取締役 支店統括本部長兼特命事項担当	
		平成 26 年 8 月	サムティアセットマネジメント株式会社 取締役副社長（現任）	
		平成 26 年 12 月	サムティ株式会社 常務取締役 経営企画部及び支店統括本部担当、支店統括本部長（現任）	
取締役 兼 私募投資運用本部長 （常勤）	濱松 貴志	平成 6 年 4 月	株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行） 入行	（兼任・兼職の状況） 該当ありません （出向の状況） 該当ありません
		平成 16 年 8 月	株式会社ウイルスステージ 取締役	
		平成 20 年 9 月	燦アセットマネジメント株式会社（現サムティアセットマネジメント株式会社） クライアントサービス部長	
		平成 22 年 4 月	燦アセットマネジメント株式会社（現サムティアセットマネジメント株式会社） 投資運用本部長	
		平成 24 年 11 月	燦アセットマネジメント株式会社（現サムティアセットマネジメント株式会社） 取締役 兼 投資運用本部長	
		平成 26 年 10 月	サムティアセットマネジメント株式会社 取締役 兼 私募投資運用本部長（現任）	
取締役 （常勤）	藤原 剛	平成 10 年 4 月	丸三証券株式会社 入社	（兼任・兼職の状況） 該当ありません （出向の状況） サムティ株式会社より出向
		平成 12 年 5 月	里見博会計事務所 入社	
		平成 15 年 4 月	サムティ株式会社 入社	
		平成 23 年 12 月	サムティ株式会社 経営企画室 課長	
		平成 24 年 2 月	サムティ株式会社 経営管理本部 経営管理部 企画課長	

		平成 24 年 11 月	燦アセットマネジメント株式会社（現サムティアセ トマネジメント株式会社） 取締役（現任）	
取締役 （非常勤）	松井 宏昭	昭和 57 年 4 月	株式会社福德相互銀行（現株式会社近畿大阪銀行） 入行	（兼任・兼職の状況） サムティ株式会社 取締 役 経営管理本部長 （出向の状況） 該当ありません
		平成 11 年 11 月	三洋電機クレジット株式会社（現日本 GE 株式会社） 入社	
		平成 19 年 4 月	三洋電機クレジット株式会社（現日本 GE 株式会社） 執 行役員ファイナンス事業本部 副本部長	
		平成 21 年 3 月	サムティ株式会社 入社 財務部長（現任）	
		平成 22 年 2 月	サムティ株式会社 取締役（現任）	
		平成 24 年 2 月	サムティ株式会社 経営管理本部財務部長（財務部担当）	
		平成 24 年 11 月	燦アセットマネジメント株式会社（現サムティアセ トマネジメント株式会社） 取締役（現任）	
		平成 26 年 8 月	サムティ株式会社 経営管理本部長（現任）	
取締役 兼 リート運用本部長 （常勤）	川本 哲郎	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」をご参照下さい。		（兼任・兼職の状況） サムティ・レジデンシャ ル投資法人執行役員 （出向の状況） 該当ありません
監査役（非常勤）	中島 洋	昭和 43 年 4 月	オリックス株式会社 入社	（兼任・兼職の状況） 該当ありません （出向の状況） 該当ありません
		平成 6 年 11 月	オリックス株式会社 大阪営業推進部長	
		平成 7 年 6 月	オリックス株式会社 取締役	
		平成 10 年 6 月	オリックス株式会社 取締役兼執行役員	
		平成 11 年 6 月	オリックス株式会社 執行役	
		平成 13 年 4 月	オリックス株式会社 常務執行役員	

	平成 15 年 4 月	オリックス株式会社 専務執行役	
	平成 15 年 10 月	オリックス株式会社 専務執行役兼リスク管理本部長・ 債権管理室管掌	
	平成 21 年 1 月	オリックス株式会社 顧問	
	平成 22 年 6 月	燦アセットマネジメント株式会社（現サムティアセッ トマネジメント株式会社） 監査役（現任）	
	平成 22 年 6 月	燦キャピタルマネジメント株式会社 監査役	

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
サムティ株式会社	5 名	無
出向者計	5 名	—
資産運用会社従業員総数（注）	23 名	—

（注）資産運用会社従業員数には、前記①資産運用会社の役員の状態（平成 27 年 5 月 29 日現在）に記載の役員は含まれていません。

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人の資産の運用は、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とおりです。

(ア) 業務運営の組織体制

<本資産運用会社組織図>

本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本投資法人を担当する、リート投資運用部、リート資産管理部及びリート企画部からなるリート運用本部、私募ファンドを担当する、私募投資運用部からなる私募投資運用本部、並びに各ファンド（以下、本投資法人及び私募ファンドを総称して、「各ファンド」ということがあります。）の共通部署である経営管理部及びコンプライアンスチームの各部署に分掌され、リート運用本部、私募投資運用本部及び経営管理部については、担当の取締役が統括します。また、本投資法人及び私募ファンドの投資運用等に関する審議及び決議を行うことを目的として、各々について投資委員会（本投資法人についてはリート・投資委員会、私募ファンドについては投資委員会）を設置しています。また、資産運用会社社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議及び決議を行うことを目的として、各々についてコンプライアンス委員会（本投資法人についてはリート・コンプライアンス委員会、私募ファンドについてはコンプライアンス委員会）を設置しています。本資産運用会社は、内部監査に関する社内体制を整備し、取締役会の実施困難な監視活動を通じて、リスクを特定し、その最小化を図っています。なお、内部監査に関する事項はコンプライアンスチームの業務となっております一方、内部監査に関する責任者であるシニア・コンプライアンスオフィサーは、経営管理部の職員としての職務を兼務しております。そのため、自己監査を防止する観点から、コンプライアンスチーム及び経営管理部に対する内部監査は、代表取締役社長が別途任命する者が担当します。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

組織・機関	主な業務の概略
私募投資運用本部	私募投資運用部 ・ 金融商品取引業（投資運用業）に関する事項 ・ 金融商品取引業（投資助言・代理業）に関する事項 ・ 金融商品取引業（第二種金融商品取引業）に関する事項 ・ 総合不動産投資顧問業に関する事項 ・ 宅地建物取引業に関する事項 ・ 貸金業に関する事項 ・ 私募ファンドの保証に関する事項 ・ 私募ファンドの広報に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項

<p>リート運用本部</p>	<p>リート投資運用部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資産運用方針の策定 ・ 本投資法人の資産の取得及び譲渡に係る業務（対象物件の選定、取引相手方との交渉及びデューデリジェンスを含みます。） ・ 不動産マーケットの調査・分析 ・ 本投資法人の運用資産の評価手法の研究・開発 ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>リート資産管理部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資産管理方針の策定 ・ 本投資法人の投資物件のリーシング、期中管理（指図、修繕、管理業者の選定、保険契約等を含みます。）並びに内部成長の推進 ・ 投資法人の資産の運用の基本方針及び物件別収支計画の策定 ・ 不動産の評価方法に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項 <p>リート企画部</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の財務に関する事項 ・ 本投資法人の投資家対応に関する事項 ・ 本投資法人の投資主への資産運用報告による通知に関する事項 ・ 本投資法人の投資口の追加発行に関する事項 ・ 上場不動産投資市場の調査分析に関する事項 ・ 本投資法人の一般事務受託者との対応に関する事項 ・ 本投資法人の広報・IR（本投資法人の自主開示に関する事項を含みます。） ・ その他上記に付随又は関連する事項
----------------	---

<p>経営管理部</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 株主総会に関する事項 ・ 取締役等に関する事項 ・ 投資委員会及びリート・投資委員会の運営に関する事項 ・ コンプライアンス委員会及びリート・コンプライアンス委員会の運営に関する事項 ・ 決算に関する事項 ・ 株式に関する事項 ・ 組織に関する事項 ・ 人事に関する事項 ・ 労務に関する事項 ・ 重要な職務執行に関する事項 ・ 印章に関する事項 ・ 備品、消耗品、経費等に関する事項 ・ 情報取扱に関する事項 ・ 契約締結に関する事項 ・ 契約書式に関する事項 ・ 契約書管理に関する事項 ・ 経理に関する事項 ・ 本投資法人のディスクロージャーに関する事項（ただし、決算説明書、IR資料、アニュアル・レポートその他本投資法人の自主開示に関する事項はリート企画部が担当するものとします。） ・ 本投資法人の会計に関する事項 ・ 本投資法人の経営企画業務 ・ 本投資法人の投資主総会に関する事項 ・ 外注先の管理に関する事項 ・ 総務関係費用支払に関する事項 ・ 本投資法人のホームページの運営に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項
--------------	--

コンプライアンスチーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資産の取得・売却に関する訴訟関連、官公庁、自主規制機関等に対する届出・報告 ・ コンプライアンスに関する事項 ・ 法務に関する事項 ・ 苦情等及び事故に関する事項 ・ 危機管理に関する届出等に関する事項 ・ リスク管理に関する事項 ・ 内部統制に関する事項 ・ 規程等に関する事項 ・ 内部監査の統括に関する事項 ・ その他上記に付随又は関連する事項
内部監査担当	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内部監査に関する事項

(ウ) 委員会

各委員会の概要は以下のとおりです。

a. リート・投資委員会

構成員	<p>代表取締役社長（委員長）、取締役（非常勤・私募運用本部長を除きます。）、リート運用本部長、リート投資運用部部長、経営管理部長、外部委員（リート・投資委員会で選任され、取締役会の決議により承認された者であって、本資産運用会社と利害関係等を有しない不動産鑑定士に限ります。）、チーフ・コンプライアンスオフィサー（本資産運用会社と利害関係等を有しない社外の弁護士資格を有するコンプライアンスオフィサー1名をいいます。以下同じです。）及びシニア・コンプライアンスオフィサー（本資産運用会社のコンプライアンスチームの長となるコンプライアンスオフィサー1名をいいます。以下同じです。）</p>
-----	---

決議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用ガイドラインの作成及び改定 ・ 資産管理計画・運用管理計画・資金調達計画の策定及び改定 ・ 資産の取得・売却の決定及び変更、媒介業者の選定及び媒介契約締結 ・ 不動産の評価方法の策定・変更 ・ マスターリース契約や500万円超の大規模修繕の決定、延滞債権への対応 ・ 本投資法人の財務に関する事項 ・ 本投資法人に係る規程、規程の細則、規程別表・別紙、マニュアル等の制定及び改廃 ・ 本投資法人の訴訟に関する事項
審議方法	<p>リート・投資委員会の決議は、原則として対象となる議案について議決権を有する全委員が出席し、出席した委員の全会一致の賛成により決せられます。また、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。なお、チーフ・コンプライアンスオフィサー及び外部委員は、議案にリスク管理上又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、リート・投資委員会の審議を中止し当該議案をリート・コンプライアンス委員会に差し戻すよう求めることができます。</p>

b. リート・コンプライアンス委員会

構成員	<p>代表取締役社長、取締役（非常勤・私募運用本部長を除きます。）、リート運用本部長、リート投資運用部部長、チーフ・コンプライアンスオフィサー、シニア・コンプライアンスオフィサー（委員長）</p>
決議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の運用資産の運用方針・計画の策定・変更、不動産等の取得基準及び売却基準の策定・変更 ・ 本投資法人の資産の取得・売却の決定及び変更、媒介業者の選定及び媒介契約締結 ・ 不動産の評価方法の策定・変更 ・ マスターリース契約や500万円超の大規模修繕の決定、延滞債権への対応 ・ 本投資法人の財務に関する事項 ・ リート・投資委員会で決定することが必要な事項 ・ 利害関係人取引に該当し、リート・コンプライアンス委員会の事前承認が必要なもの ・ その他シニア・コンプライアンスオフィサーが必要と認める事項 ・ 本投資法人に係る規程、規程の細則、規程別表・別紙、マニュアル等の制定及び改廃

審議方法	<p>リート・コンプライアンス委員会の決議は、原則として対象となる議案について議決権を有する全委員が出席し、出席した委員の全会一致の賛成（実質的にチーフ・コンプライアンスオフィサー及びシニア・コンプライアンスオフィサーは拒否権を有します。）により決せられます。委員会に出席できない議案につき、委員長が必要と認めた場合のみ、当該委員は、書面又は電磁的記録により議決権を行使することができます。チーフ・コンプライアンスオフィサー及びシニア・コンプライアンスオフィサーは、議案にリスク管理上又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、リート・コンプライアンス委員会の審議を中止し当該議案を起案部署に差し戻すよう求めることができます。</p>
------	---

（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）利害関係人等との取引に関する意思決定手続

本資産運用会社は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行う上で、本資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係人等」（以下に定義します。）との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止すること並びに本資産運用会社が適用法令及び資産運用業務委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである利害関係人等との取引規程を設けています。

a. 利害関係人等の定義

利害関係人等との取引規程における「利害関係人等」とは次の者をいいます。

- （i）投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に定める「利害関係人等」
- （ii）本資産運用会社の役員（金商法第 29 条の 2 第 1 項第 3 号に規定する役員をいい、役員が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）又は使用人
- （iii）（i）又は（ii）に該当する者が重要な影響を及ぼし得る S P C（特別目的会社）
- （iv）その他利益相反取引が起り得る可能性のある取引相手方として本資産運用会社が認めた者

b. 利害関係人等との取引に関する意思決定手続

- (i) 本投資法人与利害関係人等との間で下記 c. 記載の取引を行う場合、利害関係人等との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) 利害関係人等との間で取引を行う場合、リート投資運用部は、稟議書の作成を行い、リート投資運用部部長からシニア・コンプライアンスオフィサーに提出します。
 - (b) シニア・コンプライアンスオフィサーは、法令等遵守状況の確認を行い、リート・コンプライアンス委員会に上程します。
 - (c) リート・コンプライアンス委員会は、稟議書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、審議の結果をリート・投資委員会に上程します。
 - (d) リート・投資委員会は、起案の審議を行い、審議の結果を取締役に上程します。
 - (e) 取締役会は、上程された内容を審議し、審議の結果を本投資法人の役員会上程します。
 - (f) 本投資法人の役員会は、上程された内容に係る事前承認の可否を審議し、審議の結果を取締役に上程します。
 - (g) 取締役会は、本投資法人の承認を確認した上、当該利害関係人等との取引を決裁します。

(利害関係人等との取引における基本的な意思決定フロー)

(ii) 本資産運用会社は、運用に係る取引に際しては、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則とします。ただし、下記 c. 記載の取引のうち以下の取引については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性及び業務効率性の観点から、上記 a. 記載の意思決定手続を、本投資法人の業務に関する取引の場合はリート・コンプライアンス委員会に（それ以外の場合はコンプライアンス委員会に）対する四半期毎の事後報告に代えることができるものとしします。

(a) 下記 c. (iii) の利害関係人等に対する物件の賃貸の媒介委託

一契約当たりの報酬額が 100 万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約の媒介契約

(b) 下記 c. (v) 記載の利害関係人等に対する工事等発注のうち以下の取引

一工事又は一発注当たりの報酬額が 500 万円（消費税を含みません。）以下の取引、及び緊急修繕

c. 対象となる取引の範囲及び取引の基準

(i) 物件の取得

(a) 利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、本投資法人が買主となる場合は、原則として、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含むものとしします。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとしします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、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を含みません。なお、利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとしします。

(b) 利害関係人等からその他の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は (a) に準ずるものとしします。

(ii) 物件の譲渡

(a) 利害関係人等へ不動産、不動産の賃貸権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を

譲渡する場合は、本投資法人が売主となる場合は、原則として、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下回る価額で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、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みません。

(b) 利害関係人等へその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は (a) に準ずるものとします。

(iii) 物件の賃貸

(a) 利害関係人等へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、物件の規模等を考慮の上、必要に応じて利害関係人等でない第三者のマーケットレポート等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。

(b) 取得する物件について、利害関係人等へ既に賃貸している場合は、取得後も当該利害関係人等に賃貸することができることとしますが、賃貸料の決定については (a) に準ずるものとします。

(iv) 不動産管理業務等委託

(a) 利害関係人等へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、適正と判断される条件で決定するものとします。

(b) 取得する物件について、利害関係人等が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係人等に委託することができることとしますが、委託料の決定については (a) に準ずるものとします。

(v) 工事等発注

利害関係人等へ工事等を発注する場合は、工事規模等を考慮の上、必要に応じて第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。ただし、見積価格が 20 万円以下の場合を除きます。

(イ) 本投資法人と私募ファンドとの間の物件取得に関する検討順位

本資産運用会社は、本資産運用会社において私募ファンドの運用を行う私募投資運用本部及び私募投資運用部と本投資法人の運用を行うリート運用本部並びにリート投資運用部、リート資産管理部及びリート企画部との間で利益相反が生じないよう、社内体制を確立しています。具体的には、私募ファンドの運用を行う私募投資運用本部及び私募投資運用部と本投資法人の運用を行うリート運用本部並びにリート投資運用部、リート資産管理部及びリート企画部とを分け、将来においても私募ファンドの運用を行う本部及び部と本投資法人の運用を行う本部及び部の間において職員の兼務が生じないよう徹底します。

本投資法人と私募ファンドとの間の物件取得に関する検討順位は以下の意思決定手続によるものとします。

- a. アコモデーションアセット等の場合
 - (i) アコモデーションアセット等については、本投資法人による取得の検討を優先し、その売買情報については、リート運用本部に優先的に伝達します。
 - (ii) 私募投資運用本部において取得したアコモデーションアセット等の売買情報についてもリート運用本部に優先的に伝達します。
 - (iii) リート運用本部は、私募投資運用本部からアコモデーションアセット等の売買情報を受領した場合には、遅滞なく取得の方針等を決定します。
 - (iv) リート運用本部が購入を見送った場合、私募投資運用本部に情報がリリースされます。
 - (v) リート運用本部より、バリュアアップ期間や次回公募増資までの期間に係るブリッジ依頼があった場合、スポンサー又は本資産運用会社が投資顧問契約を締結する私募ファンドにて一時的に取得することを検討します（ウェアハウジングサポート、ブリッジファンド組成）。
- b. アコモデーションアセット等以外については、私募ファンドによる取得の検討のみを行い、その売買情報は、私募投資運用本部に伝達し、私募投資運用本部は、遅滞なく取得の方針等を決定します。
- c. アコモデーションアセット等とアコモデーションアセット等以外の両方が含まれた複数物件の売買（例えばバルクセールに

おける一括売却の場合等) の情報については、リート運用本部及び私募投資運用本部の両方に伝達され、アコモデーションアセット等についてはリート運用本部において、アコモデーションアセット等以外については私募投資運用本部において取得の方針、個別物件各々の取得価格等を検討します。当該物件の購入の決定は、両本部が算定した個別物件の取得価格の合計以下の価格で交渉が可能な場合にのみ行い、リート運用本部又は私募投資運用本部のいずれかが各アセットについて購入を見送った場合には、当該物件の購入は見送ることとなります。

- d. 1つの物件中に、アコモデーションアセット等とアコモデーションアセット等以外が含まれている場合の物件の売買情報については、主たる用途がアコモデーションアセット等の場合は、リート運用本部に、主たる用途がアコモデーションアセット等以外の場合は、私募投資運用本部に情報が伝達され、伝達された本部において取得の方針、取得価格等を検討し、購入の決定を行います。

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は本資産運用会社のリート運用本部長を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については、前記「(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「利害関係人等との取引規程」を制定しています。詳細については前記「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

本資産運用会社のリート・投資委員会及びリート・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、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。リート・投資委員会及びリート・コンプライアンス委員会の詳細については前記「(2) 資産運用会社 ③投資法人及び資産運用会社の運用体制 (ウ) 委員会」をご参照下さい。

リート・コンプライアンス委員会の社外委員について

リート・コンプライアンス委員会は、スポンサー企業グループとは特別の利害関係のない社外弁護士を委員とし、専門家の立場から利益相反取引に対する牽制機能を高めています。

なお、リート・コンプライアンス委員会の委員の状況は以下のとおりです。

氏名	略歴	
大川 治	平成8年4月	弁護士登録。堂島法律事務所 入所
	平成21年10月	弁護士法人堂島法律事務所 転籍（現任）

リート・投資委員会の社外委員について

リート・投資委員会は、スポンサー企業グループとは特別の利害関係のない不動産鑑定士を委員とし、不動産鑑定評価に精通した専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から本委員会の審議及び決議に参加し、本資産運用会社の意思決定に対する牽制機能を発揮することが期待されています。

なお、リート・投資委員会の委員の状況は以下のとおりです。

氏名	略歴	
小林 達哉	昭和 55 年 4 月	三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）入行
	昭和 63 年 3 月	不動産鑑定士登録
	平成 15 年 11 月	三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）退職
	平成 15 年 12 月	株式会社アセッツアールアンドディー入社
	平成 21 年 12 月	株式会社アセッツアールアンドディー 取締役（現任）

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

本資産運用会社はコンプライアンスチームの長をシニア・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。シニア・コンプライアンスオフィサーの役割の詳細については前記「1. 基本情報 (2) コンプライアンスに関する基本方針」をご参照下さい。

シニア・コンプライアンスオフィサーについて

シニア・コンプライアンスオフィサーは、リート・コンプライアンス委員会規程に基づき利益相反取引並びに法令遵守に係る事項を適切にリート・コンプライアンス委員会に付議することをはじめ、コンプライアンスマニュアル及びコンプライアンス・プログラム等を作成し、それを踏まえたコンプライアンス研修の実施及びコンプライアンス相談窓口の運営等を実施する等、本資産運用会社の利益相反取引対策及びコンプライアンス態勢の充実・強化を推進することが期待されています。宮川博之の兼任・兼職及びスポンサー企業グ

ループとの関係はありません。

なお、シニア・コンプライアンスオフィサーの状況は以下のとおりです。

氏名	主要略歴	
宮川 博之	平成 20 年 8 月	燦アセットマネジメント株式会社（現サムティアセットマネジメント株式会社） 入社 コンプライアンス部
	平成 24 年 6 月	燦アセットマネジメント株式会社（現サムティアセットマネジメント株式会社） コンプライアンス部長 シニア・コンプライアンスオフィサー
	平成 25 年 2 月	燦アセットマネジメント株式会社（現サムティアセットマネジメント株式会社） コンプライアンスチーム シニア・コンプライアンスオフィサー（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

①資産の取得

取得済資産及び取得予定資産の取得に関し、利害関係者との取引の概要は以下のとおりです。

(単位：百万円)

取得先	取得（予定）資産	取得（予定）価格（注1）	取引総額に占める割合（注2）
サムティ株式会社	S-FORT新大阪ravir	635	2.1%
	S-FORT山王	2,890	9.5%
	S-FORT藤が丘	750	2.5%
	S-FORT福岡県庁前	979	3.2%
	S-FORT榴岡公園	1,340	4.4%
	S-FORT六番町	722	2.4%

	S-FORT北大前	690	2.3%
	S-FORT静岡本通	297	1.0%
	S-FORT住道	1,420	4.7%
	S-FORT蒔田公園	987	3.2%
	S-FORT潮見	866	2.8%
	S-FORT市川	809	2.7%
	S-FORT筑紫通り	1,170	3.8%
	S-FORT高宮	794	2.6%
合同会社ブリッジワン	S-FORT日本橋箱崎	925	3.0%
	S-FORT板橋志村	645	2.1%
	S-FORT登戸	666	2.2%
	S-FORT西船橋	732	2.4%
	S-FORT舞浜	1,130	3.7%
合同会社ブリッジセカンド	S-RESIDENCE難波Briller	2,020	6.6%
	S-FORT中島公園	1,590	5.2%
	S-RESIDENCE神戸磯上通	2,470	8.1%
AK合同会社	S-FORT片平	2,330	7.6%
合同会社湘南開発プロジェクト	S-FORT湘南平塚	818	2.7%

(注1) 「取得(予定)価格」は、取得(予定)資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額)を百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

②賃貸借取引

該当事項はありません。

③プロパティ・マネジメント業務の委託取引

該当事項はありません。

④その他利害関係人等及び主要株主への主な支払金額

該当事項はありません。

(2) 物件取得等の状況

<記載例> ※ ① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格（注1） 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格（注1） 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
S-FORT 新大阪 ravor (大阪府大阪市 淀川区三丁目 14 番地 28、14 番地)	③ 本投資法人の規約に定める 投資基準に適合し、中長期に わたり収益性を確保できる 物件であるとの判断から取 得しました。取得価格は鑑定	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ 不動産賃貸事業目的で取得	特別な利害関係にある者以外	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
27)	評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。			
	635 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	—	
	平成 27 年 4 月	平成 23 年 6 月	—	
S-FORT 山王 (愛知県名古屋市中川区山王一丁目 203 番地)	③ 本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ 不動産賃貸事業目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	2,890 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	—	
	平成 27 年 4 月	平成 25 年 12 月	—	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
S-FORT 藤が丘 (愛知県名古屋 市名東区姫若町 12 番地)	③ 本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ 不動産賃貸事業目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	750 百万円	非開示 (注2)	—	
	平成 27 年 4 月	平成 26 年 4 月	—	
S-FORT 福岡県庁 前 (福岡県福岡市 博多区千代四丁 目 121 番地、122 番地、123 番地 7、 124 番地 6)	③ 本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ 不動産賃貸事業目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	979 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が 1 年を超えて物件を所有してい	—	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
		るため記載を省略します。)		
	平成 27 年 4 月	平成 25 年 8 月	—	
S-FORT 榴岡公園 (宮城県仙台市 宮城野区原町一 丁目 111 番地)	③ 本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ 不動産賃貸事業目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,340 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が 1 年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	—	
	平成 27 年 4 月	平成 25 年 10 月	—	
S-FORT 六番町 (愛知県名古屋 市熱田区六番三 丁目 503 番地 1)	③ 本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得	特別な利害関係にある者以外	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	的かつ妥当であると判断しております。			
	722 百万円	690 百万円	—	
	平成 27 年 7 月	平成 26 年 12 月	—	
S-FORT 北大前 (北海道札幌市 北区北十八条西 五丁目 20 番地 31)	③ 本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ 不動産賃貸事業目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	690 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	—	
	平成 27 年 7 月	平成 26 年 6 月	—	
S-FORT 静岡本通 (静岡県静岡市 葵区本通六丁目 1 番地 8)	③ 本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件であるとの判断から取	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジ	特別な利害関係にある者以外	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	得しました。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	ング機能提供のため取得		
	297 百万円	290 百万円	—	
	平成 27 年 4 月	平成 27 年 3 月	—	
S-FORT 住道 (大阪府大東市住道二丁目 680 番地 1、681 番地 3)	③ 本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ 不動産賃貸事業目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,420 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が 1 年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	—	
	平成 27 年 4 月	平成 25 年 8 月	—	
S-FORT 蒔田公園 (神奈川県横浜)	③ 本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社	特別な利害関係にある者以外	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
市南区宮元町一丁目12番地2)	にわたり収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得		
	987 百万円	970 百万円	—	
	平成 27 年 4 月	平成 27 年 3 月	—	
S-FORT 潮見 (東京都江東区潮見一丁目4番地205)	③ 本投資法人の規約に定める投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得	① 合同会社関東レジスペシャル ② 資産運用会社が、30.1%出資及びみずほ信託銀行と共同でアセットマネジメント業務を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	866 百万円	非開示 (注2)	非開示 (前々所有者・信託受益者が1年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	
	平成 27 年 7 月	平成 26 年 8 月	平成 23 年 6 月	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
S-FORT 市川 (千葉県市川市 市川一丁目 1036 番 5 号、1015 番地 3、1036 番地 1、 1036 番地 3、1036 番地 4、1036 番地 6)	③ 本投資法人の規約に定める 投資基準に適合し、中長期 にわたり収益性を確保でき る物件であるとの判断から 取得しました。取得価格は 鑑定評価額の範囲内であ り、合理的かつ妥当である と判断しております。	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ スポンサーサポート業務の 一環として、ウェアハウジ ング機能提供のため取得	特別な利害関係にある者以外	
	809 百万円	非開示 (注 2)	—	
	平成 27 年 7 月	平成 27 年 3 月	—	
S-FORT 日本橋箱 崎 (東京都中央区 日本橋箱崎町 1 番地 6、1 番地 23、1 番地 24)	③ 本投資法人の規約に定める 本投資法人の投資基準に適 合し、中長期にわたり収益 性を確保できる物件との判 断から取得します。取得価 格は鑑定評価額の範囲内 であり、合理的かつ妥当であ ると判断しております。	① 合同会社ブリッジワン ② 資産運用会社の親会社が 47.1%出資及び資産運用会 社がアセットマネジメント 業務(機関運營業務)を受託 する不動産私募ファンドで す。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	925 百万円	非開示 (注 2)	—	
	平成 27 年 7 月	平成 26 年 10 月	—	
S-FORT 板橋志村	③ 本投資法人の規約に定める	① 合同会社ブリッジワン	特別な利害関係にある者以外	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
(東京都板橋区 坂下一丁目 27 番 地 6)	本投資法人の投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	② 資産運用会社の親会社が 47.1%出資及び資産運用会社がアセットマネジメント業務(機関運營業務)を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得		
	645 百万円	640 百万円	—	
	平成 27 年 7 月	平成 26 年 10 月	—	
S-FORT 登戸 (神奈川県川崎市多摩区登戸字己耕地 2608 番地 1、2578 番地 1、2608 番地 6(換地同所予定地番 85 街区 4 画地 2))	③ 本投資法人の規約に定める本投資法人の投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	① 合同会社ブリッジワン ② 資産運用会社の親会社が 47.1%出資及び資産運用会社がアセットマネジメント業務(機関運營業務)を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	666 百万円	660 百万円	—	
	平成 27 年 7 月	平成 26 年 10 月	—	
S-FORT 西船橋(千葉県船橋市西船	③ 本投資法人の規約に定める本投資法人の投資基準に適	① 合同会社ブリッジワン ② 資産運用会社の親会社が	特別な利害関係にある者以外	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
三丁目 406 番地 1、406 番地 2、 406 番地 4、406 番 地 7)	合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	47.1%出資及び資産運用会社がアセットマネジメント業務(機関運營業務)を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得		
	732 百万円	700 百万円	—	
	平成 27 年 7 月	平成 26 年 10 月	—	
S-FORT 舞浜 (千葉県浦安市 富士見五丁目 2425 番地)	③ 本投資法人の規約に定める本投資法人の投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	① 合同会社ブリッジワン ② 資産運用会社の親会社が47.1%出資及び資産運用会社がアセットマネジメント業務(機関運營業務)を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,130 百万円	1,100 百万円	—	
	平成 27 年 7 月	平成 26 年 10 月	—	
S-RESIDENCE 難波 Briller (大阪府大阪市)	③ 本投資法人の規約に定める本投資法人の投資基準に適合し、中長期にわたり収益	① 合同会社ブリッジセカンド ② 資産運用会社の親会社が32.1%出資及び資産運用会	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ 平成 26 年 9 月新築	特別な利害関係にある者以外

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
浪速区元町二丁目 8 番地 16)	性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	社がアセットマネジメント業務(機関運營業務)を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得		
	2,020 百万円	1,830 百万円	—	
	平成 27 年 7 月	平成 26 年 11 月	—	
S-FORT 中島公園 (北海道札幌市中央区南八条西一丁目 13 番地 139)	③ 本投資法人の規約に定める本投資法人の投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	① 合同会社ブリッジセカンド ② 資産運用会社の親会社が 32.1% 出資及び資産運用会社がアセットマネジメント業務(機関運營業務)を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ バリュアアップを施した上で、収益不動産として、J-REIT 及び不動産ファンドに販売する目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1,590 百万円	1,520 百万円	非開示 (前々所有者・信託受益者が 1 年を超えて物件を所有しているため記載を省略します。)	—
	平成 27 年 7 月	平成 26 年 11 月	平成 24 年 11 月	—
S-RESIDENCE 神戸	③ 本投資法人の規約に定める	① 合同会社ブリッジセカンド	① サムティ株式会社	特別な利害関係にある者以外

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
磯上通 (兵庫県神戸市 中央区磯上通四 丁目 331 番地)	本投資法人の投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	② 資産運用会社の親会社が32.1%出資及び資産運用会社がアセットマネジメント業務(機関運營業務)を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 投資運用目的で取得	② 資産運用会社の親会社 ③ 平成26年7月新築	
	2,470百万円	2,400百万円	—	
	平成27年7月	平成26年11月	—	
S-FORT 片平 (宮城県仙台市 青葉区片平一丁 目 142 番地、143 番地)	③ 本投資法人の規約に定める本投資法人の投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	① AK 合同会社 ② 資産運用会社の親会社が31.8%出資及び資産運用会社がサブ・アセットマネジメント業務を受託 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	2,330百万円	2,200百万円	—	
	平成27年7月	平成26年12月	—	
S-FORT 湘南平塚 (神奈川県平塚)	③ 本投資法人の規約に定める本投資法人の投資基準に適	① 合同会社湘南開発プロジェクト	特別な利害関係にある者以外	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
市代官町 8 番 9 号、8 番 18 号、8 番 19 号)	合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	② 資産運用会社が 28.2% 出資及び資産運用会社がみずほ信託銀行と共同で、アセットマネジメント業務(注3)を受託する不動産私募ファンドです。 ③ 平成 27 年 3 月新築		
	818 百万円	—		
	平成 27 年 7 月	—		
S-FORT 筑紫通り (福岡市博多区博多駅南四丁目 71 番 1)	③ 本投資法人の規約に定める本投資法人の投資基準に適合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,170 百万円	非開示(注2)	—	
	平成 27 年 5 月	平成 27 年 3 月	—	
S-FORT 高宮 (福岡市南区野)	③ 本投資法人の規約に定める本投資法人の投資基準に適	① サムティ株式会社 ② 資産運用会社の親会社	特別な利害関係にある者以外	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
間三丁目 82 番)	合し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は鑑定評価額の範囲内であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得		
	794 百万円	非開示 (注 2)	—	
	平成 27 年 5 月	平成 27 年 3 月	—	

(注 1) 「取得 (譲渡) 価格」は、物件の取得に要した諸費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額) を百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注 2) 前所有者・信託受益者における取得価格 (前々所有者・信託受益者における売却価格) については、前々所有者・信託受益者等より前所有者・信託受益者における取得価格の開示の同意が得られないため、非開示としています。

(注 3) 「アセットマネジメント業務」とは、投資助言業務であることから、合同会社湘南開発プロジェクトと本投資法人との間の当該取引は、金商法第 42 条の 2 第 2 号で禁止される運用財産相互間取引には該当しません。

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 5 月 29 日現在)

①選定方針

不動産鑑定機関の選定に当たり、本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ投資法人の不動産鑑定機関採用社数、鑑定実績、所属不動産鑑定士数等から信用性の確保ができる不動産鑑定機関に発注します。

②鑑定事務所の委託・評価基準

委託に際しては、後記に掲げる項目を全て満たす委託先を選定します。

- ・不動産鑑定士が3名以上在籍すること。
- ・不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること。
- ・直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと。
- ・直近の3年間の本投資法人又は本資産運用会社からの実績において、不適切な事実の発生がないこと。
- ・依頼する不動産鑑定評価についての報酬が、その業務内容及び鑑定評価の作成に当たり相応の水準であること。

④ 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
<ul style="list-style-type: none"> ・ S-FORT 日本橋箱崎 ・ S-FORT 西船橋 ・ S-FORT 舞浜 ・ S-RESIDENCE 神戸磯上通 ・ S-RESIDENCE 難波 Briller ・ S-FORT 湘南平塚 	株式会社 谷澤総合鑑定所	東京都港区赤坂 一丁目 11 番 44 号	71 名	不動産鑑定業 国土交通大臣登録 (13) 第 19 号 (社) 日本不動産鑑定士協会連合会加盟 全国 7ヶ所の主要都市に拠点を配しており、マーケットの認識、地方都市の評価業務受託において優位性、迅速性があります。また情報管理体制としては IS027001 の認証を取得しており体制整備されています。専門的資格者として不動産鑑定士 71 名を擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となっています。受託実績としては、31 の投資法人から累計 441 件を受託しており業務執行能力並びに経験において信頼性は高いと考えられます。コスト面において

				も他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。
<ul style="list-style-type: none"> ・ S-FORT 板橋志村 ・ S-FORT 登戸 ・ S-FORT 中島公園 ・ S-FORT 榴岡公園 ・ S-FORT 福岡県庁前 ・ S-FORT 六番町 ・ S-FORT 筑紫通り ・ S-FORT 高宮 	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区一ツ橋一丁目1番1号	99名	<p>不動産鑑定業 国土交通大臣登録 (13) 第 30 号 (社) 日本不動産鑑定士協会連合会加盟</p> <p>全国 8 ヶ所の主要都市に拠点を配しており、マーケットの認識、地方都市の評価業務受託において優位性、迅速性があります。また情報管理体制、並びに品質保証として ISO27001、9001 の認証を取得しており体制整備されています。専門的資格者として不動産鑑定士 99 名を擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となっています。受託実績としては、32 の投資法人から累計 649 件を受託しており業務執行能力並びに経験において信頼性は高いと考えられます。コスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ S-FORT 新大阪 ravir ・ S-FORT 住道 ・ S-FORT 山王 ・ S-FORT 藤が丘 ・ S-FORT 潮見 ・ S-FORT 片平 ・ S-FORT 市川 	日本ヴァリュアーズ株式会社	東京都千代田区富士見二丁目4番3号	20名	<p>不動産鑑定業 国土交通大臣登録 (3) 第 183 号 (社) 日本不動産鑑定士協会連合会加盟</p> <p>東京、名古屋に拠点を配しており、マーケットの認識、地方都市の評価業務受託において優位性、迅速性があります。また情報管理体制としてはプライバシーマーク制度の認証を取得しており体制整備されています。専門的資格者として不動産鑑定士 20 名を擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となってい</p>

				ます。受託実績としては、10の投資法人から累計92件を受託しており業務執行能力並びに経験において信頼性は高いと考えられます。コスト面においても他社との比較から優位性があると判断しました。
<ul style="list-style-type: none"> ・ S-FORT 四日市元町 ・ S-FORT 鈴鹿 ・ S-FORT 鶴舞 marks ・ S-FORT 京都西大路 ・ S-FORT 静岡本通 ・ S-FORT 蒔田公園 ・ S-FORT 北大前 	<p>一般財団法人 日本不動産研究所</p>	<p>東京都港区虎ノ門 一丁目3番2号</p>	<p>286名</p>	<p>不動産鑑定業 国土交通大臣登録 (14) 第8号 (社) 日本不動産鑑定士協会連合会加盟</p> <p>全国50ヶ所に拠点を配しており、マーケットの認識、地方都市の評価業務受託において圧倒的な優位性、迅速性があります。また情報管理体制として、所内文書管理規定、所内情報セキュリティ基本方針等に基づき運用されており体制整備されています。専門的資格者として、不動産鑑定士280名を擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となっています。受託実績としては、43の投資法人から計1,591件(2013.10.01~2014.09.30)を受託しており業務執行能力並びに経験において信頼性は高いと考えられます。コスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。</p>

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

①選定方針

エンジニアリング・レポート作成機関の選定に当たり、本資産運用会社からの第三者性が確保でき、投資法人を含む受託実績が豊富であり信用性の確保ができる適切な業者に発注します。また、エンジニアリング・レポート作成機関候補は複数確保し、取引の内容

及び相手先等を勘案し、適切な業者を選定し、委託を行います。

②エンジニアリング・レポート作成機関の委託・評価基準

委託に際しては、後記に掲げる項目を全て満たす委託先を選定します。

- ・性能評価機関認定、国内証券取引所上場若しくはその子会社・関連会社、又は資本金1千万円以上であること。
- ・不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること。
- ・直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと。
- ・直近の3年間の本投資法人又は本資産運用会社からの実績において、不適切な事実の発生がないこと。
- ・依頼するエンジニアリング・レポートの作成についての報酬が、その業務内容及びエンジニアリング・レポートの作成に当たり相応の水準であること。

③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
<ul style="list-style-type: none"> ・ S-FORT 筑紫通り ・ S-FORT 高宮 	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	不動産デューデリジェンス等	BELCA 正会員 一級建築士 14 名をはじめとする多種に及ぶ専門的資格者を擁しており、年間約 1,000 件のデューデリジェンス業務を受託しています。そのうち 27 の投資法人から年間約 200 件（2012 年度実績）を受託しており業務執行能力は十分と考えられます。またコスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。

<ul style="list-style-type: none"> • S-RESIDENCE 神戸磯上通 • S-RESIDENCE 難波 Briller • S-FORT 中島公園 • S-FORT 山王 • S-FORT 榴岡公園 • S-FORT 福岡県庁前 • S-FORT 潮見 • S-FORT 北大前 • S-FORT 市川 • S-FORT 湘南平塚 	<p>日本管財株式会社</p>	<p>東京都中央区日本橋 二丁目1番10号</p>	<p>不動産デュー デリジェンス 建物管理運営 等</p>	<p>BELCA 正会員</p> <p>一級建築士 37 名をはじめとする多種に及ぶ専門的資格者を擁しており、2000 年からの受託開始以降、デューデリジェンス業務では 15 年間の実績と経験があります。投資法人からは累計で 147 件の受託があり、そのうち住宅系は 75 件となっており、業務執行能力は十分と考えられます。またコスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。</p>
<ul style="list-style-type: none"> • S-FORT 日本橋箱崎 • S-FORT 板橋志村 • S-FORT 西船橋 • S-FORT 舞浜 • S-FORT 登戸 • S-FORT 新大阪 ravir • S-FORT 住道 • S-FORT 藤が丘 • S-FORT 六番町 	<p>日本建築検査協会 株式会社</p>	<p>東京都中央区日本橋 三丁目13番11号</p>	<p>不動産デュー デリジェンス 確認検査業務 等</p>	<p>BELCA 正会員</p> <p>一級建築士 33 名をはじめとする多種に及ぶ専門的資格者を擁しており、受託開始以降、デューデリジェンス業務では証券化関連会社、不動産関連会社並びに金融機関からの受託が主となっており、年間約 30 件、直近 5 年間で約 160 件の受託実績があり、業務執行能力は十分と考えられます。またコスト面においても他社との比較から優位性があると判断しました。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・ S-FORT 四日市元町 ・ S-FORT 鈴鹿 ・ S-FORT 鶴舞 marks ・ S-FORT 京都西大路 ・ S-FORT 片平 ・ S-FORT 静岡本通 ・ S-FORT 蒔田公園 				
---	--	--	--	--

(3) その他利益相反の可能性のある取引
該当事項はありません

(4) IRに関する活動状況

①基本方針

本投資法人は、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、適切に開示を行います。

②IR 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：1月、7月
- ・決算短信発表：3月、9月
- ・決算アナリスト説明会：3月、9月
- ・資産運用報告発送：4月、10月

③具体的な IR 活動の内容

本投資法人及び本資産運用会社では、次の諸施策を積極的に実施する予定です。

(ア) 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

(イ) 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) 有価証券上場規程第 1205 条第 1 項第 2 号 c に定める適時開示に係る助言契約の有無
該当事項はありません。ただし、主幹事証券会社より推薦書が提出されています。

(6) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は反社会的勢力による被害を防止するための基本方針を定め、反社会的勢力との一切の関係を排除するための体制を整備しています。

具体的には、シニア・コンプライアンスオフィサーが適宜トレーニングを実施し反社会的勢力排除の周知徹底を行うとともに、事前確認等の対象及び方法についてガイドラインを定め、反社会的勢力との取引を未然に防止するよう努めています。