

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
オリックス不動産投資法人
代表者名 執行役員 尾崎 輝郎
(コード 8954)
問合せ先 T E L . 03-5418-4858

資産運用会社名
オリックス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 亀本 由高

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

①オリックス不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）におけるコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項、運用体制等の特徴

- (イ) 本投資法人は、コンプライアンスを経営上の最重要課題の一つとして捉えており、その実践を担保するため、全ての役員が本投資法人に対し、その職務の執行において投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）その他本投資法人に適用ある法令、株式会社東京証券取引所が定める諸規則及び本投資法人の定める諸規程を遵守する旨の誓約をしており、かかる精神で業務にあたっています。
- (ロ) 役員が法令遵守意識の強化を図るため、弁護士以外の役員について、法令遵守に関する研修を適宜実施しています。
- (ハ) 役員会におけるコンプライアンスに対する姿勢の重要性に鑑み、役員会の構成員においてコンプライアンスに対する問題認識を常に有するように努め、役員会での活発かつ健全な協議の実現によりコンプライアンスの実践に配慮しています。

②資産運用会社におけるコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項、運用体制等の特徴

- (イ) 資産運用会社では、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）、投信法、宅地建物取引業法その他の関連法令、本投資法人の規約、社団法人投資信託協会が定める規則、本投資法人との資産運用委託契約・不動産管理委託契約、社内規程等を遵守し、社会一般の倫理、常識及び規範に則して担当業務を遂行するため、その社内規程である「コンプライアンス・マニュアル」において、コンプライアンスの意義ないし重要性、コンプライアンスの実践に関する基本方針、コンプライアンスの実践における各組織体の役割、役職員の行動実践手続き等を定め、その徹底を図っています。
- (ロ) 資産運用会社におけるコンプライアンス手続きは、次のとおりです。
 - (a) 取締役会は、コンプライアンスの実践を公正かつ効果的に確保する責任を負っており、コンプライアンスに関する重要事項を決議するとともに、リスク・コンプライアンス委員会にて承認されたリスク・コンプライアンス・プログラムに承認を与えます。
 - (b) リスク・コンプライアンス委員会は、リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員（当社と利害関係を有しない弁護士）で構成され、コンプライアンスに関する次の事項を審議し、承認したものについて、取締役会へ付議します。
 - ・コンプライアンスに関する基本方針の制定及び改定
 - ・コンプライアンス・マニュアルの制定及び改定

- ・役職員行動実践の制定及び改定
 - ・コンプライアンスに関する組織の設置及び変更
 - ・リスク・コンプライアンス・プログラムの策定、実践及び進捗状況に関する事項
 - ・その他上記に準ずる事項
- (c) リスク・コンプライアンス部管掌役員は、リスク・コンプライアンス部の業務を管掌します。また、リスク・コンプライアンス部長は、コンプライアンスの統括を担当し、リスク・コンプライアンス部管掌役員の管掌のもと、次のような役割を担います。
- ・基本方針・行動規範・役職員行動実践の周知徹底及びコンプライアンス意識の醸成
 - ・運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等に係る法令・規則等の遵守状況の確認
 - ・運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等に法令・規則等の違反が発見された場合におけるリスク・コンプライアンス部管掌役員への報告
 - ・四半期に一度、法令・規則等の遵守状況をリスク・コンプライアンス委員会に報告
 - ・行動規範・役職員行動実践に関する相談対応
 - ・行動規範・役職員行動実践に関する実践状況の調査の実施及び改善
 - ・コンプライアンス研修の企画・実施
- (d) 運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等の取引は、少額の修繕・改修工事等の取引を除き、原則として、リスク・コンプライアンス部長を協議先として立案され、又はリスク・コンプライアンス部管掌役員を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会に付議されます。
- (e) リスク・コンプライアンス部管掌役員は、立案された取引その他職務の執行においてコンプライアンス上の問題を発見した場合、又はリスク・コンプライアンス部長から法令・規則等の違反を発見した旨の報告を受けた場合には、これらについて中止、是正又は変更を勧告します。
- (f) リスク・コンプライアンス部長は、コンプライアンス上の問題を発見し、又は発見した旨の報告を受けた場合には、リスク・コンプライアンス部管掌役員にその内容を報告するほか、コンプライアンスの状況について、3か月ごとに、リスク・コンプライアンス委員会にて報告します。
- (g) リスク・コンプライアンス部管掌役員は、リスク・コンプライアンス部長より報告を受けたコンプライアンスの状況について、3か月ごとに、取締役会にて報告します。
- (h) 監査室長は、年度内部監査計画に基づき、年に1回以上社内全ての部署の監査を行い、さらに必要に応じて都度各部署の監査を行います。監査室長は、かかる監査を実施した後、内部監査の結果について「内部監査報告書」を作成して社長、監査役及びリスク・コンプライアンス委員会にその内容を報告し、社長は、この報告を受けた後、その内容を取締役会に報告します。
- (i) 監査室長は、前記の報告を実施した後、改善を要する事項を被監査部門の長に通知し、その後、被監査部門の改善措置・改善の状況を社長、監査役及びリスク・コンプライアンス委員会に報告し、社長は、この報告を受けた後、その内容を取締役会に報告します。
- (j) 当社の各部門は、法令、規約、投資信託協会規則、資産運用委託契約、不動産管理委託契約、社内規則等を遵守し、社会一般の倫理、常識及び規範に則して担当業務を遂行します。業務執行にあたってコンプライアンス上の問題を発見した場合には、コンプライアンス・マニュアルの規定に従い、速やかに所属の部門長（部長及び室長）及びリスク・コンプライアンス部長にその内容を報告します。
- (ハ) 社内のコンプライアンスに対する意識の向上ないしコンプライアンス態勢の維持を目的として、リスク・コンプライアンス部の主催により、金商法、投信法、宅地建物取引業法その他の不動産取引関連法等の法令、社内規則等に係る役職員向け研修会を、半年に1回以上で適宜実施しております。
- (ニ) 資産運用会社は、そのインサイダー取引の防止等に係る社内規則において、資産運用会社の役職員が、その立場上知り得た重要事実（資

産運用会社または本投資法人に関する情報であつて、金商法第 166 条第 2 項において定義する「業務等に関する重要事実」をいい、それらに該当する情報を「インサイダー情報」といいます。)の公表前に本投資法人の投資口、新投資口予約権及び投資法人債(以下「投資口等」といいます。)の売買等を行うことを禁止するとともに、インサイダー情報の伝達を原則禁止としております。職務遂行上、インサイダー情報の伝達を必要とする場合には、その必要な限度においてのみ行うことができ、同時に当該情報が公表されるまでの間、当該他者に本投資法人の投資口等について売買その他の有償の取引をさせることにより、当該他者に利益を得させ、又は損失の発生を回避させる目的をもって、当該情報を伝達し又は取引等を勧めてはならない旨を定めています。また、資産運用会社は、オリックス株式会社、オリックス不動産株式会社及びオリックス・エム・アイ・シー株式会社(以下併せて「スポンサー」といいます。)との間の平成 25 年 12 月 24 日付スポンサー・サポート契約(その後の変更を含み、以下「スポンサー・サポート契約」といいます。)に基づいて、インサイダー情報の管理を含む情報共有態勢を整備しております。

- (ホ) 諸業務の遺漏を防ぎ、業務の効率化を図るため、業務処理の標準化及び業務に関する規則、規程、マニュアル等の制定を推進しています。また、これによって申請、承認手続又は管理者、監督者の権限ないし責任等が明確にされ、ひいては適正なコンプライアンス態勢が確保できるものと考えています。
- (ヘ) 物件の取得にあたり留意すべき事項を法的調査、物理的調査及び経済的調査の観点から網羅的に確認するためのチェックリストを整備しこれに基づきデューデリジェンスを実施しています。また、本投資法人による賃貸借契約の承継、締結の代理又は媒介行為を行う場合における賃貸面積の確認及び対応等を定めた業務マニュアルを整備しているほか、鑑定評価書の取得が正確かつ公正に行われるための業務マニュアルを整備し、これに基づき業務を行うことにより、適切な業務を遂行しています。

(2) 投資主の状況

平成 28 年 2 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 口数(口)	比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	—	548,566	23.63
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	—	292,014	12.58
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	—	242,256	10.43
野村信託銀行株式会社(投信口)	—	88,927	3.83
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	—	32,083	1.38
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	—	30,830	1.32
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	—	30,639	1.32
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	—	25,146	1.08
野村証券株式会社自己振替口	—	25,000	1.07
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	—	24,884	1.07
	上位 10 名合計	1,340,345	57.75

※投資口口数の比率は、小数点第 2 位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 28 年 5 月 25 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(%)
オリックス株式会社	資産運用会社の親会社	2,000	100.0
	上位 10 名合計	2,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

オリックス不動産投資法人の有価証券報告書（平成 27 年 9 月 1 日～平成 28 年 2 月 29 日）をご参照ください。

(4) - 2 テナントの選定基準

入居が見込まれるテナントについては、信用情報等のチェックを行います。テナントが法人の場合には、外部の調査機関のデータベース等も活用します。決算状況、信用調査等の結果、特段の懸念がないと判断される場合には、賃料、賃貸借契約期間、敷金等の経済的条件、テナント業種、当該物件における他のテナントとの競合ないし統一性、要求されるスペースの規模及び形状などを総合的に検討し入居の可否を判断します。既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図するものとし、また、テナントが個人の場合には、テナント選別基準及び選別方法の詳細について内規によりこれを定めます。

本投資法人がヘルスケア施設（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 5 条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条に規定する「有料老人ホーム」及び同法第 5 条の 2 第 6 項に基づく「認知症高齢者グループホーム」をいう。）を取得する場合には、ヘルスケア施設の事業特性を踏まえ、オペレーターの事業運営能力等について十分に確認するとともに、ヘルスケア施設の利用者への配慮にも留意します。また、資産運用会社は、国土交通省が定める平成 26 年 6 月 27 日付「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」に定められる組織体制を整備するとともに、外部専門家との間でコンサルティング契約を締結し、助言を受ける体制としています。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

本報告書提出日現在、海外不動産投資を行う予定はありません。

(5) スポンサーに関する事項

① スポンサー企業グループの事業の内容

(イ) スポンサー企業グループであるオリックス株式会社及びそのグループ会社は、付加価値の高い金融商品・サービスを法人・個人のお客様に提供する金融サービスグループですが、不動産に関連する事業として、以下の事業を行っています。

<不動産事業部門>

主に不動産開発・賃貸・ファイナンス事業、施設運営事業、不動産投資法人（REIT）の資産運用・管理事業、不動産投資顧問業を行っています。

〔主な関係会社〕オリックス株式会社、オリックス不動産株式会社、オリックス・ゴルフ・ホールディングス株式会社、オリックス不動産投資顧問株式会社

詳細については、オリックス株式会社の有価証券報告書（平成 26 年 4 月 1 日～平成 27 年 3 月 31 日）をご参照ください。

②スポンサー企業グループとの物件供給及び情報提供に係る契約等の状況

資産運用会社は、スポンサー企業グループとの協働関係を強化し、本投資法人のさらなる安定した収益の確保と運用資産の成長を目指すべく、スポンサーとの間において平成 25 年 12 月 24 日にスポンサー・サポート契約を締結しています。スポンサーは、全国的に不動産の開発・取得・保有・運用を遂行し、またその対象はオフィス、商業施設、ホテル、住居の他、物流施設、介護施設等、様々な用途にわたります。資産運用会社は、スポンサー・サポート契約等に基づく、スポンサー企業グループからの不動産関連資産取得に係る情報の提供及び資産の運用に関連する各種業務のノウハウの提供を通じ、リーシングや物件取得、施設運営等に際して、スポンサー企業グループの広範なネットワークと知見を活用することで投資主価値の安定的成長を目指します。

スポンサー企業グループの事業のうち、オフィス、商業施設、ホテル、住居、物流施設、介護施設の取得・保有事業における投資対象が本投資法人の投資対象と重複し競合しています。よって、スポンサー企業グループが本投資法人と同じ投資対象についてその取得について競合する可能性があります。ただし、スポンサー・サポート契約において、スポンサーは、自ら所有する不動産等を売却しようとする場合において、当該不動産等が適格不動産（本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等）に該当する可能性があるときは、法令、スポンサーが締結する他の契約等に反しない限りにおいて、資産運用会社に対し、速やかに当該不動産に係る情報を提供しよう努めるものとし、提供された情報により、資産運用会社が本投資法人による当該適格不動産の取得を希望する場合、スポンサーは資産運用会社と誠実に協議しよう努めるものと規定されています。また、スポンサーは、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合において、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等である可能性があるときは、法令、スポンサーが締結する他の契約等に反しない限りにおいて、資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を提供しよう努めるものと規定されています。

資産運用会社は、スポンサー企業グループが保有又は開発する不動産については、その取得を検討する場合には、本投資法人の投資方針に合致したものについて、個別に取得交渉及び適法性調査等の必要なデューデリジェンスを実施し、そのうえで取得を決定したものについては、適正な価格において購入を行っています。価格の算定にあたっては、資産運用会社の社内規程である「関係会社取引規程」、「オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程」を遵守することにより、本投資法人と資産運用会社の利害関係人等、利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に努めています。

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 28 年 5 月 25 日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	尾崎 輝郎	昭和 43 年 4 月 アーサーアンダーセン会計事務所入所 昭和 59 年 7 月 英和監査法人 代表社員 平成 5 年 10 月 朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人） 代表社員 平成 11 年 7 月 同監査法人 専務理事 平成 14 年 1 月 同監査法人 副理事長 平成 15 年 10 月 尾崎輝郎公認会計士事務所 開業（現職） 平成 16 年 3 月 キリンビール株式会社（現キリンホールディングス株式会社） 社外監査役 平成 16 年 6 月 東海ゴム工業株式会社（現住友理工株式会社） 社外監査役 平成 16 年 10 月 株式会社 UFJ 銀行（現株式会社三菱東京 UFJ 銀行） 社外取締役（現職） 平成 16 年 10 月 モルガン・スタンレー・インベストメント・マネジメント株式会	会計税務の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い観点から経営を行うことが可能であること。

		<p>社 社外監査役 平成 17 年 6 月 株式会社大京 社外取締役 平成 18 年 6 月 オリックス株式会社 社外取締役 平成 27 年 6 月 乾汽船株式会社 社外監査役（現職） 平成 27 年 11 月 本投資法人 執行役員（現職）</p>	
		<p>その他の兼任状況 ・利害関係のない法人の社外監査役 1、取締役 1、監事 1</p>	
補欠執行役員	服部 毅	<p>平成 3 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）入社 平成 7 年 5 月 不動産鑑定士 登録 平成 11 年 9 月 財団法人日本不動産研究所（現一般財団法人日本不動産研究所） 入所 平成 18 年 3 月 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 取締役副社長 平成 21 年 3 月 プルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャ パン株式会社 投資委員会外部委員（現職） 平成 26 年 5 月 本投資法人 監督役員（現職） 平成 26 年 6 月 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社 代表取締役副社長 （現職）</p>	<p>不動産の専門家としての知識 と経験等を踏まえた幅広い観 点から経営を行うことが可能 であること。</p>
		<p>その他の兼任状況 ・利害関係のない法人の理事 1、委員 1</p>	
監督役員	野村憲弘	<p>昭和 59 年 4 月 第 38 期司法修習生 昭和 61 年 4 月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 尾崎・桃尾法律事務所 入所 平成 7 年 4 月 杏林大学社会科学部非常勤講師 米国ニューヨーク州弁護士登録 平成 8 年 4 月 野村・渡辺法律事務所（現野村法律事務所） 開業（現職） 平成 24 年 4 月 第一東京弁護士会副会長 平成 27 年 11 月 本投資法人 監督役員（現職）</p>	<p>法律の専門家としての知識と 経験等を踏まえた幅広い観点 から経営の監督が可能である こと。</p>
		<p>その他の兼任状況 ・利害関係のない委員 1</p>	

監督役員	小池敏雄	昭和59年4月 株式会社石川島播磨重工業(現株式会社IHI) 入社 昭和62年10月 監査法人中央会計事務所 入所 平成3年6月 公認会計士登録 平成3年8月 ソロモン・ブラザーズ東京支店(現シティーグループ証券) 入社 ディレクター 平成12年5月 監査法人太田昭和センチュリー(現新日本有限責任監査法人) 入所 金融サービス部パートナー 平成22年1月 小池公認会計士事務所 開業 (現職) 平成22年1月 独立行政法人農業者年金基金 監事 平成23年2月 リーバイ・ストラウス・ジャパン株式会社 監査役 平成23年10月 独立行政法人郵便貯金・簡易保険管理機構 非常勤監事 (現職) 平成25年6月 日本モーゲージサービス株式会社 監査役 平成26年5月 本投資法人 監督役員 (現職) 平成27年6月 日本モーゲージサービス株式会社 取締役 (現職)	会計税務の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い観点から経営の監督が可能であること。
		その他の兼任状況 ・利害関係のない法人の非常勤取締役1、代表社員1、理事1、委員1、監査役2	
監督役員	服部毅	平成3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)入社 平成7年5月 不動産鑑定士登録 平成11年9月 財団法人日本不動産研究所(現一般財団法人日本不動産研究所) 入所 平成21年3月 プルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン株式会社 投資委員会外部委員 (現職) 平成26年5月 本投資法人 監督役員 (現職) 平成26年6月 青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社代表取締役副社長 (現職)	不動産の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い観点から経営の監督が可能であること。
		その他の兼任状況 ・利害関係のない法人の理事1、委員1	
補欠監督役員	なし		

②投資法人執行役員と資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職	兼職理由	利益相反関係への態勢

③その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等 (前②に記載された内容を除く)

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引等への対応、取組み、今後の方針等

(2) 資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況 (平成28年5月25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)	亀本 由高	昭和57年4月 オリエント・リース株式会社 (現オリックス株式会社) 入社 平成9年2月 同社 住宅事業第一部営業第一課長 平成15年10月 オリックス信託銀行株式会社 (現オリックス銀行株式会社) 住宅ローン事業第四部長 平成17年6月 同社 執行役員 平成20年6月 同社 取締役執行役員 平成23年3月 オリックス不動産株式会社 執行役員 社長室長 平成25年1月 同社 常務執行役員 社長室長 平成25年12月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役 平成26年1月 同社 代表取締役社長 (現職) 平成26年1月 株式会社シーフォートコミュニティ 取締役 (非常勤) (現職) 平成26年1月 天王洲エリアサービス株式会社 取締役 (非常勤) (現職)	オリックス株式会社から出向 株式会社シーフォートコミュニティ及び天王洲エリアサービス株式会社の非常勤取締役を兼任
取締役 (常勤)	金澤純子	平成3年4月 オリックス株式会社入社 平成17年10月 同社 社長室 IR チーム課長 平成21年6月 同社 経営計画室課長 平成21年12月 同社 財務部資本市場チーム課長 平成23年1月 同社 財務部資本市場チーム長 平成24年10月 同社 財務部副部長兼資本市場チーム長 平成26年3月 同社 財務部副部長兼資本市場チーム長兼証券化管理チーム長 平成26年3月 同社 財務部副部長兼証券化管理チーム長 平成26年7月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役常務執行役員 (現職)	オリックス株式会社から出向
取締役 (常勤)	篠原佐知子	平成元年3月 オリエント・リース株式会社 (現オリックス株式会社) 入社 平成18年10月 同社 リスク・モニタリンググループ 副部長 平成20年3月 オリックス・アセットマネジメント株式会社出向 社長付 平成20年4月 同社 取締役執行役員 (現職)	オリックス株式会社から出向

監査役 (非常勤)	江崎長昭	昭和 55 年 2 月	オリックス株式会社 入社	オリックス株式会社から出向 オリックス・リビング株式会社の監査役を兼任
		平成 16 年 6 月	同社 海外事業部長	
		平成 19 年 7 月	同社 監査部長	
		平成 20 年 3 月	同社 監査部長 兼 オリックス野球クラブ株式会社 監査役	
		平成 21 年 8 月	同社 監査部長 兼 オリックス野球クラブ株式会社 監査役 兼 オリックス・フィナンシャル・プロダクツ株式会社 監査役	
		平成 22 年 6 月	オリックス自動車株式会社 審査部長	
		平成 24 年 4 月	オリックス環境株式会社 監査役 兼 オリックス資源循環株式会社 監査役 兼 船橋環境株式会社 監査役 兼 オリックス電力株式会社 監査役	
		平成 24 年 7 月	オリックス・アセットマネジメント株式会社 監査役 (現職)	
		平成 25 年 4 月	オリックス・リビング株式会社 監査役 (現職)	

②資産運用会社の従業員の状況 (平成 28 年 5 月 25 日現在)

出向元	人数	出向元と兼務の状況
オリックス株式会社	58	無
オリックス債権回収株式会社	3	無
出向者計	61	—
資産運用会社従業員総数	61	—

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

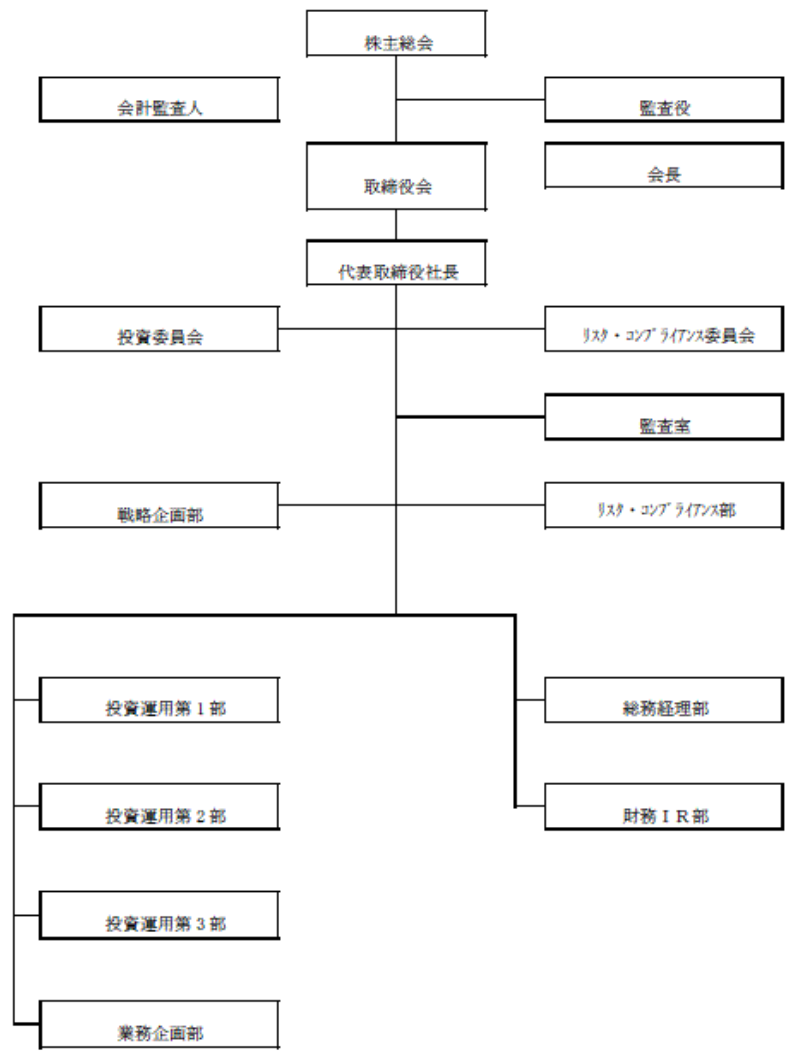
(イ) 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(ロ) 資産運用会社の運用体制

(a) 組織

本資産運用会社の組織は次のとおりです。



(注) 投資委員会の構成員、開催頻度及び審議・決議方法は以下のとおりです。

委員会	構成員	開催頻度	審議方法等
投資委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・社長（委員長） ・執行役員 ・リスク・コンプライアンス部管掌役員 ・外部委員（当社と利害関係を有しない不動産鑑定士） <p>（取締役、監査役、監査室長及び本投資法人執行役員は、立会人として出席することができます。）</p>	定例の開催を3箇月に1回とし、必要に応じて臨時に開催します。	<ul style="list-style-type: none"> ・投資委員会の決議は、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し（但し、外部委員が議決に加わることができない場合を除き、外部委員の出席を必須とする。）、議決権を有する構成員の過半数をもって行います。但し、外部委員が議決に加わることができない場合を除き、外部委員の賛成を必須とします。 ・決議について特別の利害関係を有する投資委員会の構成員は、議決に加わることができません。

(注) リスク・コンプライアンス委員会の構成員、開催頻度及び審議・決議方法は以下のとおりです。

委員会	構成員	開催頻度	審議方法等
リスク・コンプライアンス委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・リスク・コンプライアンス部管掌役員（委員長） ・外部委員（当社と利害関係を有しない弁護士） <p>（取締役、監査役、監査室長及び本投資法人執行役員は、立会人として出席することができます。）</p>	定例の開催を3箇月に1回とし、必要に応じて臨時に開催します。	<ul style="list-style-type: none"> ・リスク・コンプライアンス委員会の決議は、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し（但し、リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員が議決に加わることができない場合を除き、リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員の出席を必須とする。）、議決権を有する構成員の過半数をもって行います。但し、リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員（リスク・コンプライアンス部管掌役員及び外部委員が議決に加わることができない場合を除く。）の賛成を必須とします。 ・決議について特別の利害関係を有するリスク・コンプライアンス委員会の構成員は、議決に加わることができません。

(b) 業務分掌体制

各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

組織名称	主な業務・権限
投資委員会	本投資法人の規約の変更に係る審議・決議 本投資法人の資産運用及び不動産管理に関する規程の制定・改廃に係る審議・決議 本投資法人の資産運用に係る方針及び運営戦術を含む事業計画の策定に係る審議・決議 本投資法人の運用資産の取得・売却に係る審議・決議 本投資法人の資金調達に係る審議・決議 本投資法人の予算の策定に係る審議・決議 本投資法人の計算書類等の審議・決議 本投資法人の資産に係る運営管理業務の実績の報告 本投資法人の財務・I Rに関する状況の報告 その他、上記に関連する事項の審議・決議又は報告
リスク・コンプライアンス委員会	コンプライアンス状況の報告 リスク管理状況の報告 リスク・コンプライアンス・プログラムの策定・変更に係る審議・決議 本投資法人の規約の変更に係る審議・決議 本投資法人の規則の制定・改廃に係る審議・決議 資産運用会社の規則・規程及び内規の制定・改廃に係る審議・決議 本投資法人の運用資産の取得・売却に係る審議・決議 本投資法人の資産運用及び不動産管理に関する規程の制定・改廃に係る審議・決議 関係会社取引規程においてリスク・コンプライアンス委員会の審議が必要とされる取引に関する事項の審議・決議 その他、上記に関連する事項の審議・決議又は報告
投資運用第1部	本投資法人の主にオフィス用途資産の取得・譲渡に係る立案（物件審査に関する業務を含む。） 本投資法人の主にオフィス用途資産に係る運営管理業務（不動産の管理委託、賃貸、修繕・改修等の立案・交渉等の業務をいう。以下同じ。） 本投資法人の主にオフィス用途資産の運営管理業務に係る予算案の作成 主にオフィス用途資産の不動産市場に関する調査 その他、上記に関連する一切の事項
投資運用第2部	本投資法人の主に商業施設、物流施設及び住宅（ヘルスケア施設を含む）用途資産の取得・譲渡に係る立案（物件審査に関する業務を含む。） 本投資法人の主に商業施設、物流施設及び住宅（ヘルスケア施設を含む）用途資産に係る運営管理業務（不動産の管理委託、賃貸、修繕・改修等の立案・交渉等の業務をいう。以下同じ。） 本投資法人の主に商業施設、物流施設及び住宅（ヘルスケア施設を含む）用途資産の運営管理業務に係る予算案の作成 主に商業施設、物流施設及び住宅（ヘルスケア施設を含む）用途資産の不動産市場に関する調査 その他、上記に関連する一切の事項

組織名称	主な業務・権限
投資運用第3部	<p>本投資法人の主にホテル等用途資産の取得・譲渡に係る立案（物件審査に関する業務を含む。）</p> <p>本投資法人の主にホテル等用途資産に係る運営管理業務（不動産の管理委託、賃貸、修繕・改修等の立案・交渉等の業務をいう。以下同じ。）</p> <p>本投資法人の主にホテル等用途資産の運営管理業務に係る予算案の作成</p> <p>主にホテル等用途資産の不動産市場に関する調査</p> <p>その他、上記に関連する一切の事項</p>
業務企画部	<p>投資運用第1部、第2部及び第3部に対する、本投資法人の資産の取得・譲渡に係る物件審査に関する業務の支援</p> <p>本投資法人の保有資産の継続鑑定取得に関する業務</p> <p>投資運用第1部、第2部及び第3部に対する、本投資法人の資産の修繕・改修等に関する業務の支援</p> <p>その他、投資運用第1部、第2部及び第3部が所管する資産の運営管理業務全般に関する支援</p> <p>本投資法人のポートフォリオ管理</p> <p>その他、上記に関連する一切の事項</p>
総務経理部	<p>本投資法人の経理業務に関する委託先との協働</p> <p>本投資法人の決算・税務業務に関する委託先との協働</p> <p>本投資法人の入出金に関する委託先への指図（指図書を作成を含む。）</p> <p>本投資法人の予算・実績管理</p> <p>本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する業務</p> <p>その他、上記に関連する一切の事項</p> <p>資産運用会社の経理・税務・庶務・人事に関する業務</p> <p>資産運用会社の組織の設置、変更及び廃止等に係る立案</p> <p>資産運用会社の諸規程の管理</p> <p>資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務</p> <p>資産運用会社の各種委員会の運営に関する業務</p> <p>資産運用会社の子会社の管理</p> <p>その他、資産運用会社の他部門に属さない事項</p>
財務IR部	<p>本投資法人の増資に係る立案</p> <p>本投資法人による資金の借入れ及び投資法人債の発行等に係る立案</p> <p>本投資法人の余資の運用に係る立案</p> <p>会長及び社長の秘書業務</p> <p>投資主等への情報開示</p> <p>投資主等からの苦情、問い合わせに対する対応</p> <p>その他、上記に関連する一切の事項</p>

組織名称	主な業務・権限
戦略企画部	資産運用会社の経営の基本方針及び事業計画の策定 本投資法人の資産運用に係る方針(投資方針を含む)の策定 本投資法人の事業計画の策定 その他、上記に関連する一切の事項
リスク・コンプライアンス部	リスク管理の統括 コンプライアンスの統括 リスク・コンプライアンス・プログラムの立案 契約関係書類の点検その他の法的事項に関する業務 本投資法人が保有し又は使用を許諾された商標権の管理 情報セキュリティに関する業務 金商法、投信法及び宅地建物取引業法に基づく各種の許認可・承認・登録申請および各種の届出 官公庁等の窓口業務 主務官庁検査の窓口業務 その他、上記に関連する一切の事項
監査室	内部監査の実施 内部監査報告書の作成 監査計画の立案 内部監査マニュアルの作成・整備 その他、上記に関連する一切の事項

(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

(イ) 対応方針

投資法人の資産運用の委託を受けている資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に定められた義務に加えて、金商法第42条により、本投資法人のため忠実に資産の運用に係る業務を遂行する義務（同条第1項）、及び本投資法人に対して善良な管理者の注意をもって本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行する義務（同条第2項）を負っています。よって、スポンサー企業グループとの取引において、不当にスポンサー企業グループの利益を図り投資法人に不利益となる取引を実行しないよう、日頃から努めています。また、資産運用会社は、スポンサー企業グループを含む関係会社等（「関係会社等」の定義については、下記（ロ）（a）をご参照ください。）との取引等に関する社内規程として「関係会社取引規程」を設け、これを遵守することによって、本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引等、利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に努めているほか、「コンプライアンス・マニュアル」の制定・利用により、役職員一人ひとりの法令遵守の意識を高めるとともに、その基本的な実践の手順を定めています。

(ロ) 運用体制

資産運用会社では、上記のとおり関係会社取引規程に従い、利益相反取引の防止に対応した運用を行っています。当該規程の概要は以下のとおりです（資産運用委託契約においても、資産運用会社は関係会社取引規程に従うこととされており、資産運用会社は投資法人に対して、関係会社取引規程を遵守すべき義務を負っていることとなります。）。

(a) 関係会社等の範囲

関係会社取引規程において「関係会社等」とは、以下に定める者のいずれかに該当するものをいいます。

- I. 資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）第123条）
- II. 資産運用会社の株主
- III. 資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員の過半を占めている法人等（当該株主が金商法第29条の4第2項に定める主要株主である場合に限り、）
- IV. 資産運用委託契約又は投資一任契約（金商法第2条第8項第12号ロに定めるものをいいます。）に基づき、I. からIII. までに定める者がアセットマネジメントを受託又は受任する、I. からIII. までに定める者の役職員が役員の過半数を占める等の事由により、その意思決定に関してI. からIII. までに掲げる者が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（資産の流動化に関する法律に規定する特定目的会社及びこれに準じる合同会社、株式会社等をいいます。） なお、本報告書提出日現在、オリックス株式会社は、資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しており、上記I. の「資産運用会社の利害関係人等」に該当しています。

(b) 関係会社等との取引等の指針

◆取引準則

関係会社等との取引を行い又は行おうとするに際しては、次に掲げる事項を遵守します。

- I. 投信法又は金商法に定める投資制限又は親法人等若しくは子法人等との取引制限に反してはなりません。
- II. 市場実勢に照らして相当と認められ、かつ、競業他社との取引条件と比較して本投資法人にとって不利益ではない取引条件で行わなければならない。
- III. 制限取引（※注1）として不動産関連資産を取得し、又は譲渡する場合には、独立した不動産鑑定業者（「独立した不動産鑑定業者」とは、当該取引の過去5年間において関係会社等若しくはその子会社の役員、使用人又は顧問に就任したことがなく、かつ、当該取得又は譲渡の時点から過去1年間において当該不動産関連資産についての不動産鑑定評価書等（調査報告書、意見書を含みます。）を関係会社等に発行していない不動産鑑定業者をいいます。）から鑑定価格を取得したうえ、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。

- IV. 制限取引として不動産関連資産を取得する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者から取得した鑑定価格の105%を上限とするものとしたうえ、取引価格が鑑定価格を超過する場合には、当該取引価格の妥当性を検証するため、他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家からセカンド・オピニオンを取得します。
- V. IVにかかわらず、制限取引として不動産関連資産を取得しようとする場合で、その取得に係る契約を締結する時において当該不動産関連資産の鑑定価格を取得することができないときは、まず、独立した不動産鑑定業者から鑑定価格（鑑定価格を取得することができないときは、調査報告書に基づく価額です。）を取得し、さらに他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家から、当該鑑定価格の内容の妥当性について意見を聴取したうえ、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。ただし、この場合における取引価格は、鑑定価格の105%を上限とします。
- VI. 制限取引として不動産関連資産を譲渡する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者から取得した鑑定価格の100%を下限とします。但し、鑑定価格の100%を下回る取引価格にて譲渡することに合理的な理由及び適切性がある場合において、これらを当社のリスク・コンプライアンス委員会及び投資委員会並びに本投資法人の役員会において十分に説明したうえで、それらの承認を得たときは、鑑定価格の100%を下回る取引価格にて譲渡することができます。
- VII. 不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務の発注先として関係会社等を選定する際には、関係会社等に該当しない業者を含めた見積りの比較、競争入札その他適当な方法により、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因について検討を行ったうえ、この検討の結果に応じて委託先を決定します。
- VIII. 不動産関連資産を取得する以前から当該不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務を関係会社等が受託しており、当該取得後も継続してこれらの業務を当該関係会社等に行わせようとする場合については、VIIの手続きに準じて継続の可否を検討するほか、当該関係会社等以外の者に委託先を変更することにより生じる管理上の不都合の有無等についても検討を行ったうえ、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

◆制限取引の承認手続き

本投資法人のために制限取引を行う場合には、以下の手続きに従います。

- I. 制限取引のうちAに掲げる取引を行おうとする場合には、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の承認を得たうえで、資産運用会社における所定の決裁を得るとともに、取引を行う前に本投資法人の役員会の同意を得なければなりません。
- II. 制限取引のうちBに掲げる取引を行おうとする場合には、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の承認を得たうえで、資産運用会社における所定の決裁を得なければなりません。
- III. 制限取引のうちCに掲げる取引が行われたときは、遅滞なく社長にその旨を報告しなければなりません。
- IV. Dに掲げる制限取引については、I. からIII. の定めに基づいて承認、決裁、同意又は報告の手続き等を実施するものとします。
- V. I. からIVまでの定めにより制限取引の承認、決裁若しくは同意を求め、又は報告をする場合には、(1)取引を行う理由、(2)取引金額の決定に至る経緯及び根拠、(3)同種の取引を行う場合の競業他社の取引条件等、及び(4)上記(1)から(3)までに掲げるもののほか、取引の適否を判断し、又は報告の内容を了解するために必要な資料を添付するものとします。

(※注1)「制限取引」とは、次に掲げる取引をいいます。ただし、既に締結された契約に従った条件で行われる取引や、誤記の訂正その他の軽微な条件変更等については、制限取引からは除外されます。

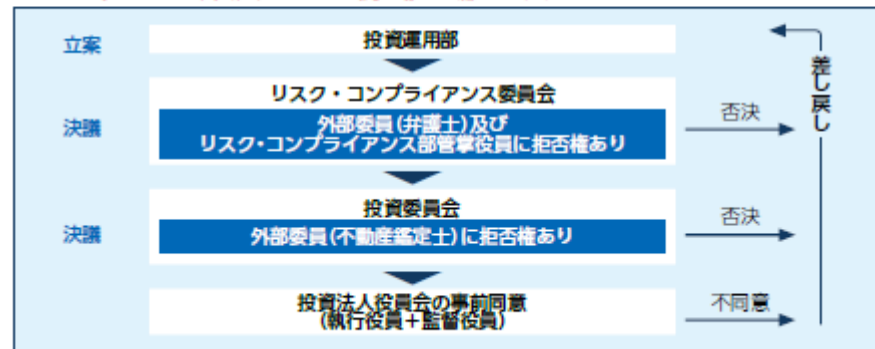
- A.
 - i) 不動産関連資産の取得又は譲渡に係る契約の締結、変更又は解約
 - ii) 資金の借り入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更（更改を含みます。）
 - iii) 不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更
 - iv) 関係会社等が発行する有価証券の取得
 - v) 不動産関連資産に係る賃貸借契約（ただし、Cに掲げるものを除きます。）で、その月額賃料が2000万円超であるものの締結又は変更

- B i) 不動産関連資産に係る賃貸借契約（ただし、Cに掲げるものを除きます。）で、その月額賃料が200万円超2000万円以下であるものの締結又は変更
 ii) 不動産関連資産に係る不動産管理委託契約又は建物管理委託契約の締結又は変更
 iii) 不動産関連資産の取得、譲渡又は賃貸借の媒介又は代理に係る仲介手数料その他の報酬の支払いで、その金額が1件200万円超であるもの
 iv) 不動産関連資産に係る損害保険の付保で、その年間の保険料が1件300万円超であるもの
 v) 不動産関連資産に係る工事の発注に係る契約で、その費用が1件1000万円超であるものの締結又は変更
 vi) 不動産関連資産に係る電気需給契約の締結又は変更
 vii) i) からvi) に掲げるもの以外の取引に係る契約で、その費用が1件1000万円超であるもの（但し、役務の提供が継続的に行われる取引である場合には、その月額費用が200万円超であるもの。）の締結又は変更
- C マスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結している場合において、当該契約に転借人の選定を一定の範囲でマスターリース会社に一任する旨が定められているときにおける、マスターリース会社と関係会社等との転貸借契約の締結又は変更
- D 関係会社取引規程の趣旨に鑑み、AからCに掲げるものと同等に取り扱うべきものとしてリスク・コンプライアンス部管掌役員が認めた取引

■本投資法人の資産の取得・売却に係る意思決定フロー

- 資産運用及び機関運営等を資産運用会社(オリックス・アセットマネジメント株式会社)に委託しています。
- オリックス・アセットマネジメント株式会社は、安定的、効率的かつ透明性の高い資産運用を実現し、本投資法人を健全かつ収益性の高いリートに成長させることを経営の基本方針に掲げています。
- 下図のとおり業務執行、経営監視等の仕組みを構築し事業活動に取り組んでいます。

第三者外部委員による監視機能を備えた実効性の高い審議プロセス



(ハ) 関係会社等との制限取引の投資家への開示

本投資法人と関係会社等との間で制限取引のうち下記 i) ないし vi) に該当する取引を行った場合には、本投資法人が投資家への開示を行うため、本資産運用会社は、金商法、金融商品取引所の定める上場規則その他関連規則、本資産運用会社の開示に関する社内規則に従って、有価証券報告書又はプレスリリースにより当該制限取引の概要について開示手続きを行います。

- i) 不動産関連資産の取得又は譲渡に係る契約の締結、変更又は解約
 ii) 不動産関連資産（不動産関連資産が信託受益権である場合においては、当該信託受益権の対象となる不動産をいいます。下記iii)において同じです。）に係る賃貸借契約の締結又は変更（駐車場の賃貸借契約及びマスターリース会社との間でパススルー型マ

- ターリース契約を締結している場合の転貸借契約等を除きます。)
- iii) 不動産関連資産に係る不動産管理委託契約の締結
 - iv) 資金の借り入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更（更改を含みます。）（下記 v）に掲げるものを除きます。）
 - v) 不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更
 - vi) 本資産運用会社の開示に関する社内規則の趣旨に鑑み、上記 i）ないし v）に掲げるものと同等に取り扱うべきものと認められる取引

(二) コンプライアンス・マニュアルの制定及び実践

資産運用会社では、コンプライアンス・マニュアルを制定しています。コンプライアンス・マニュアルは、コンプライアンスの意義ないし重要性、コンプライアンスの実践に関する基本方針、コンプライアンスの実践における各組織体の役割、役職員の行動実践手続き等を定めており、本マニュアルを実践することにより、基本的なコンプライアンスの実践が全社的に可能となることを目的としています。資産運用会社の役職員は、入社時に、リスク・コンプライアンス部が実施するコンプライアンス研修において本マニュアルの説明を受けます。また、資産運用会社は、その役職員が日常のコンプライアンスの実践を意識するよう、かかる日常の実践状況を人事考課に反映させることとしています。

② 運用体制の採用理由

(イ) 利益相反取引に対する本投資法人の意思決定における内部統制上の仕組み

資産運用会社では、スポンサー企業グループとの取引等に関する社内規程（その内容の詳細については、上記「①利益相反取引への対応方針及び運用体制」記載のとおりです。）を定めています。これにより、本投資法人の利益に優先して資産運用会社の利益が図られることのないような体制が整備されているものと考えます。また、本投資法人の役員会において、スポンサー企業グループとの間の一定の取引等については、通常の決議要件とは異なり、出席者の過半数かつ監督役員の過半数の賛成により採択される旨、資産運用会社の社内規程に定められており、かつ、当該社内規程の変更は、本投資法人と資産運用会社との間の資産運用委託契約上、本投資法人の役員会の承認が必要である旨規定されています。かかる定めにより、スポンサー企業グループとの取引等の場合において、兼職により生じうる利益相反的事態を防ぐ体制が確保されています。

(ロ) 利益相反取引に対して取締役会が果たす機能

資産運用会社の親会社は、スポンサー企業グループの中心的企業であるオリックス株式会社であり、また、資産運用会社の取締役会の構成員は、オリックス株式会社からの出向者によりその過半数が占められています。

当社の組織上、取締役会は資産運用会社の経営及び組織の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関であり、投資法人の資産の運用にかかる重要な事項については、投資委員会において決定されます。本投資法人と関係会社等との取引については、前記「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」に記載のとおり、「関係会社取引規程」を設け、リスク・コンプライアンス委員会が法令上の問題点の有無、取引の妥当性等について審議し、承認された案件のみが投資委員会に付議される体制を構築しています。この「関係会社取引規程」の改廃については、取締役会の承認を要するものとしています。

(ハ) 外部委員について

(a) 資産運用会社が設置する投資委員会及びリスク・コンプライアンス委員会においては、それぞれ当社と利害関係のない不動産鑑定士及び弁護士を外部委員として選任しています。外部委員の氏名、略歴、兼任・兼職の状況は以下に記載のとおりです。

(b) 各委員会の決議においては、それぞれの外部委員の出席を要することとともに、外部委員には単独で案件を否決する権限を付与しています。このような権限及び機能を外部委員に与えることにより、委員会における意思決定の第三者性が確保され、利益相反取引

の回避が実現されるものと考えます。各委員会の概要については、前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（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」に記載のとおりです。

役職名	氏名	略歴、兼任・兼職の状況
投資委員会 外部委員	五十嵐 殉也 (不動産鑑定士)	平成8年11月 株式会社村田不動産鑑定事務所 入社 平成12年3月 不動産鑑定士登録 平成15年3月 アメリカン・アプリーザル・ジャパン株式会社（現職） 平成21年5月 MAI（米国不動産鑑定士）登録 平成26年12月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 投資委員会委員（現職）
リスク・コンプライアンス 委員会 外部委員	押味 由佳子 （弁護士）	平成14年10月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 長島・大野・常松法律事務所 入所 平成23年4月 株式会社リコー（出向） 平成26年9月 柴田・鈴木・中田法律事務所パートナー（現職） 平成27年6月 株式会社 JP ホールディングス 社外監査役（現職） 平成27年12月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 リスク・コンプライアンス委員会委員（現職）

(二) コンプライアンス・オフィサーについて

(a) 資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーとしての役割は、リスク・コンプライアンス部管掌役員が担当しています。

リスク・コンプライアンス部は、リスク管理の統括、コンプライアンスの統括、法務を主要な担当業務としており、リスク・コンプライアンス部管掌役員は、当該業務を管掌する地位にあります。リスク・コンプライアンス部管掌役員の氏名、略歴、兼任・兼職の状況、出向の状況、社内での兼務、スポンサー企業グループとの関係は、前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（2）資産運用会社①資産運用会社の役員の状況」に記載のとおりです。

(b) リスク・コンプライアンス部管掌役員の役割は、前記「1. 基本情報（1）コンプライアンスに関する基本方針②資産運用会社におけるコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項、運用体制等の特徴」に記載のとおりです。なお、リスク・コンプライアンス委員会の決議においては、リスク・コンプライアンス部管掌役員の出席を要することとするともに、リスク・コンプライアンス部管掌役員には単独で案件を否決する権限を付与しています。このような権限及び機能をリスク・コンプライアンス部管掌役員に与えることにより、利益相反取引の回避が実現されるものと考えます。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

利害関係人等及びその他特別の関係にある者との取引内容

① 取引状況 (自 平成 27 年 9 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日)

区分	売買金額等 (百万円)	
	買付額等	売付額等
総額	48,572	6,810
	うち利害関係人等 からの買付額 35,150 (72.4%)	うち利害関係人等 への売付額 — (—%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
オリックス株式会社	7,950 (16.4%)	— (—%)
合同会社ロンドン・シルバー	5,200 (10.7%)	— (—%)
平塚ホールディング特定目的会社	22,000 (45.3%)	— (—%)
合計	35,150 (72.4%)	— (—%)

② 支払手数料等の金額

(自 平成27年9月1日 至 平成28年2月29日)

区分	支払手数料 総額A (百万円)	利害関係人等 との取引の内訳 (注) 1.		総額に対する 割合 B/A
		支払先	支払額B (百万円)	
賃貸借媒介手数料	25	オリックス・ファシリティーズ株式会社	0	2.2%
建物管理委託報酬	1,134	オリックス株式会社	182	16.1%
		株式会社シーフォートコミュニティ	52	4.6%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	433	38.2%
不動産管理委託報酬	406	オリックス株式会社	29	7.3%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	8	2.0%
		株式会社大京穴吹不動産	44	11.0%

(注) 1. 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 条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のあるオリックス株式会社、株式会社シーフォートコミュニティ、オリックス・ファシリティーズ株式会社及び株式会社大京穴

- 吹不動産について、上記のとおり記載しております。
- (注) 2. 買付額及び取引状況の内訳の金額には、利害関係人等との精算において、本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税及び都市計画税相当額（31 百万円）は含んでおりません。
- (注) 3. () 内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率を表しており、小数点第 2 位を四捨五入しております。
- (注) 4. 上記記載の不動産管理委託報酬は、本投資法人又は信託受託者とオリックス・アセットマネジメント株式会社との不動産管理委託契約に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社が再委託をしている不動産管理委託先への報酬及び信託受託者が委託をしている不動産管理委託先への報酬であります。
- (注) 5. 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った水道光熱費等の支払額は以下のとおりです。

オリックス株式会社	385 百万円	(水道光熱費)
天王洲エリアサービス株式会社	77 百万円	(水道光熱費)
オリックス銀行株式会社	3 百万円	(支払利息等)
オリックス・ファシリティーズ株式会社	437 百万円	(修繕費等)
オリックス・インテリア株式会社	7 百万円	(修繕費等)
株式会社フレクセス	1 百万円	(調査費)
オリックス・レンテック株式会社	2 百万円	(リース・消耗費等)

(2) 物件取得等の状況 ※①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等 (自 平成 27 年 9 月 1 日 至 平成 28 年 2 月 29 日)

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 取得(譲渡)時期	①②③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①②③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①②③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
デュープレックス銀座 タワー2/11(東京都中央 区銀座二丁目11番8号)	③中長期的な観点によるポートフォリオの収益性と安定性の向上に繋がる物件であると判断し、取得しました。取得価格は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額である5,420百万円を下回っており、妥当なものと考えております。	①合同会社ロンドン・シルバー ②資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が出資する会社 ③投資運用目的	特別な利害関係にあるもの以外	
	5,200百万円	前所有者が一年を超えて所有しているため記載を省略します。		
	平成27年9月取得	平成24年8月取得		
ヴィアイン心斎橋ビル(大 阪府大阪市中央区西心 斎橋一丁目10番15号)	③中長期的な観点によるポートフォリオの収益性と安定性の向上に繋がる物件であると判断し、取得しました。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額である3,200百万円を下回っており、妥当なものと考えております。	①オリックス株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的	特別な利害関係にあるもの以外	
	3,100百万円	-		
	平成27年9月取得	平成23年3月竣工		
ホテル京阪 札幌(北海 道札幌市北区北六条西 六丁目1番9外)	③中長期的な観点によるポートフォリオの収益性と安定性の向上に繋がる物件であると判断し、取得しました。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額である2,720百万円を下回っており、妥当なものと考えております。	①オリックス株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的	特別な利害関係にあるもの以外	
	2,550百万円	-		
	平成27年9月取得	平成21年4月竣工		

リッチモンドホテル山形駅前(山形県山形市双葉町一丁目3番11号)	③中長期的な観点によるポートフォリオの収益性と安定性の向上に繋がる物件であると判断し、取得しました。取得価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額である2,380百万円を下回っており、妥当なものと考えております。	①オリックス株式会社 ②資産運用会社の親会社 ③開発目的	特別な利害関係にあるもの以外	
	2,300百万円	-		
	平成27年9月取得	平成19年12月竣工		
アークヒルズサウスタワー(東京都港区六本木一丁目4番5号)	③中長期的な観点によるポートフォリオの収益性と安定性の向上に繋がる物件であると判断し、取得しました。取得価格は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額である22,000百万円と同額であり、妥当なものと考えております。	①平塚ホールディング特定目的会社 ②資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社が出資する会社 ③開発目的	特別な利害関係にあるもの以外	
	22,000百万円	-		
	平成27年10月取得	平成25年7月竣工		

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成 28 年 2 月 29 日現在）

(選定方針)

評価実績が豊富であり、かつ社会的信用力の高い鑑定評価機関の中から選定します。また、いわゆる入札案件等、不動産購入希望者が複数となる案件において、鑑定評価会社側が同時に複数の会社からの受注を行わない場合があるため、複数の鑑定評価機関を利用しています。なお、現在においては、資産運用会社の社内規程として、鑑定評価機関の選定に関する基準を制定し、鑑定評価機関の審査及び審査に適合した機関の登録を事前に実施し、かかる登録を行った鑑定評価会社の中から鑑定評価機関を選定することとしています。

(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
青山サンクレストビル ラウンドクロス一番町 日本橋イーストビル キャロットタワー 東陽 MK ビル ラウンドクロス西新宿 ビサイド木場 DT 外苑 代々木フォレストビル ネオシティ三鷹 名古屋伊藤忠ビル パークアクシス西麻布ステージ クロスゲート 小牧ロジスティクスセンター 盛岡南ショッピングセンターサンサ グランマート手形 バロー鈴鹿ショッピングセンター デュープレックス銀座タワー2/11 アークヒルズサウスタワー コナミスポーツクラブ香里園 北青山ビル 神田松永町ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	本社 〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島 2-2-7 東京本社 〒107-0052 東京都港区赤坂 1-11-44	62 名	評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。
ラウンドクロス南麻布 ラウンドクロス赤坂 ラウンドクロス三田	株式会社中央不動産鑑定所	〒103-0027 東京都中央区日本橋 3-5-14	21 名	評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。

<p>芝大門ビル ラウンドクロス築地 オリックス芝2丁目ビル 青山246ビル オリックス赤坂2丁目ビル オリックス池袋ビル シーフォートスクエア/センタービル ディング ラウンドクロス川崎 ORIX 高麗橋ビル 日本地所南青山ビル CUBE 代官山 ORE 札幌ビル 岡山久米商業施設 We Will 八丁堀 ベルファース蒲田 ベルファース本郷弓町 ベルファース大阪新町 ベルファース尼崎 芝浦アイランドエアタワー ホームセンタームサシ仙台泉店 (底地) ベルファース三宿 ベルファース戸越スタジオ aune 札幌駅前 インターヴィレッジ大曲 ベルファース金沢香林坊 MG 白金台ビル イオンタウン仙台泉大沢 (底地) aune 仙台 (平成27年7月1日付で仙台 ハーベストビルから名称変更しており ます。) ヴィアイン心齋橋ビル ホテル京阪 札幌 リッチモンドホテル山形駅前</p>				と。
<p>ラウンドクロス新宿 ラウンドクロス新宿5丁目</p>	<p>森井総合鑑定株式会社</p>	<p>〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-8-3</p>	<p>20名</p>	<p>評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。</p>

<p>日本橋本町1丁目ビル ルナール仙台 戸田ロジスティクスセンター オリックス水道橋ビル オリックス品川ビル オリックス名古屋錦ビル 市川ロジスティクスセンター 神戸桃山台ショッピングセンター (底地) グッドタイムリビング新浦安 ベルファース目黒 テックランド戸塚店(底地) クロスアベニュー原宿 クリオ藤沢駅前 J-ONE SQUARE MG市ヶ谷ビルディング JouLe SHIBUYA ウエストパークタワー池袋 ベルファース東十条 ORE池袋 SO-CAL LINK OMOTESANDO アールスタイルズ武蔵小杉 岩槻ロジスティクスセンター 堂島プラザ プライムスクエア広瀬通 セントラルクリブ六本木</p>	<p>一般財団法人日本不動産研究所</p>	<p>〒105-8485 東京都港区虎ノ門 1-3-2</p>	<p>274名</p>	<p>評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。</p>
<p>KN自由が丘プラザ ラウンドクロス渋谷</p>	<p>日本ヴァリュアーズ株式会社</p>	<p>〒102-0071 東京都千代田区富士見 2-4-3</p>	<p>18名</p>	<p>評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。</p>
<p>大宮宮町ビル オリックス不動産西新宿ビル aune 港北 aune 幕張 オーエックス田町ビル 大宮下町1丁目ビル 堺ロジスティクスセンター北棟 オリックス目黒ビル</p>	<p>大和不動産鑑定株式会社</p>	<p>本社 〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町 1-4-1 東京本社 〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋 1-1-1</p>	<p>101名</p>	<p>評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。</p>

マルエツさがみ野店 秋葉原ビジネスセンター オリックス神戸三宮ビル aune 有楽町 クロスガーデン川崎 クロスモール下関長府 渋谷パインビル ORE 錦二丁目ビル Friend Town 深江橋 ORE 大宮ビル				
--	--	--	--	--

(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

(選定方針)

実績が豊富で、専門的知識を備えている社会的信用力の高い機関の中から選定します。

資産運用会社の業務マニュアルとして、エンジニアリング・レポート作成機関の選定基準及び実施手順を制定し、そのマニュアルに則り選定しております。

(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
デュープレックス銀座タワー2/11 ヴィアイン心斎橋ビル ホテル京阪 札幌 リッチモンドホテル山形駅前 コナミスポーツクラブ香里園 北青山ビル 神田松永町ビル 青山サンクレストビル (追加取得)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内 1-2-1	総合的リスクマネジメント、不動産デューデリジェンス、土壌汚染調査、構造計算書レビュー、耐震診断、地震被害低減コンサルティング他	東京海上ホールディングスのグループ会社であり、様々なリスクに対するコンサルティングサービスにおいて実績のある会社。証券化不動産等のデューデリジェンスの実績も豊富で、専門性、信頼性の高いことが選定の理由です。
アークヒルズサウスタワー	日本管財株式会社	〒662-8588 兵庫県西宮市六湛寺町 9-16	ビルメンテナンス業務、下水道処理施設・焼却施設の運転維持管理、マンション管理・事務管理、建物診断・耐震診断業務他	1985年に設立された東証1部上場のビル管理等に豊富な実績のある会社・証券化不動産等のデューデリジェンスの実績も豊富で、専門性、信頼性の高いことが選定の理由です。

(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
(活動方針)

本投資法人はIR活動において、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報の開示を適切に行う方針です。その実行手段として、本投資法人は使用人を雇用することができず資産運用その他の業務を一定の外部者に対して委託することが投信法により定められていることから、本投資法人の資産運用会社に対して、資産の運用に含まれる情報の適時開示に係る業務（以下「情報開示業務」といいます。）を委託しており、また、資産運用会社に対して、常に不動産投資信託証券の投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報の開示を適切に行うことができるような社内体制の整備を要請しています。かかる要請を受け、資産運用会社は、かかる情報開示業務を適切に行うべく、「法令等に基づく情報の開示に関する規則」（以下「情報開示規則」といいます。）を定めるとともに、投資主等への情報開示を行う組織として、財務IR部を設置しています。

情報開示規則は、本投資法人に関する情報を含め、資産運用会社が開示する情報の種類を明確にし、もってかかる情報の重要性に対して、資産運用会社の役職員間において共通の認識を図ること、及びかかる本投資法人の重要な情報（重要な開示書類、株式会社東京証券取引所の定める上場に関する諸規則に基づくプレスリリースの内容等を含みます。）が全て財務IR部に提供されることを目的としており、財務IR部は、情報開示規則に従って迅速、正確かつ公平な情報開示を行う責務を負っています。

資産運用会社の役職員が本投資法人に関する資産運用、財務、経理、コンプライアンスその他に関する重要な情報を取得した場合には、情報開示規則に従い、直ちにそれが財務IR部に対して提供されます。また、財務IR部によるかかる重要な情報の開示に際しては、情報開示規則に従い、その開示内容について代表取締役等から所要の決裁を受けることにより、適切な情報開示を確保する体制となっています。

(活動状況)

① 年間スケジュール

本投資法人の年間IRスケジュールは、以下のとおりです。

- ・ 決算月 2月・8月
- ・ 決算発表 4月・10月
- ・ 決算説明会 決算発表日の翌営業日
- ・ 資産運用報告書発送 5月・11月
- ・ 適時開示 随時
- ・ 投資法人ウェブサイト更新 随時

各決算説明会の終了後、資産運用会社の代表取締役、執行役員等を中心に国内機関投資家を訪問し、いわゆるワンオンワンミーティングにより、決算内容、今後の運用方針等について直接説明する機会を設けます。また、概ね半年に1回の頻度で海外機関投資家を訪問し、同様のミーティングを行います。この他、適宜、個人投資家向け説明会を実施します。これらの活動により、本投資法人に対する投資家への理解の深化を図っていきます。

② 主要なIRツールとしては、以下のものがあります。

- ・ ニュースリリース
- ・ 決算説明会資料
- ・ 資産運用報告書
- ・ ORIX JREIT REPORT (英文)
- ・ ウェブサイト

③ 本投資法人ウェブサイトについて

URL <http://www.orixjreit.com>

本投資法人のウェブサイトでは、投資方針など基本的な仕組みの解説のほか、以下のコンテンツ等を提供し、必要に応じて随時更新しています。

- ・ 最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料
- ・ 分配金に関する情報
- ・ 月次の稼働率の情報
- ・ 保有物件の情報
- ・ 決算説明会等の最新のスケジュール、資料等の掲示

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、反社会的勢力には断固とした対応を行っていくことを明確化するため、「反社会的勢力による被害を防止するための基本方針」を制定しております。

また、資産運用会社若しくは本投資法人が第三者との間で取引を開始する場合、資産運用会社若しくは本投資法人の取引の相手方が反社会的勢力であることが明らかとなった場合、及び資産運用会社又は本投資法人に対し反社会的勢力からの不当要求が行われた場合の対応について、資産運用会社の社内規程である「反社会的勢力への対応に関する要領」においてその具体的な手続きを定めることにより、反社会的勢力の排除に向けた体制を整備しております。

以上