

「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
 プレミア投資法人（コード：8956）
 代表者名 執行役員 星澤 秀郎
 資産運用会社名
 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 奥田 孝浩
 問合せ先 T E L 03-6630-4611

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① プレミア投資法人の基本方針

ア. コンプライアンスに関する基本的な考え方

プレミア投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は、健全で適切な業務運営の前提であるコンプライアンスの実効性を確保するためには、これを確実に実践するための十分な体制の整備が必要であると考えます。そして、本投資法人は、コンプライアンスの実効性を確保するための体制とは、(i) 適切な基本方針及び遵守基準の設定、(ii) これに基づく規程類の整備、(iii) 恒常的な監視活動並びに (iv) 監視結果の新たな基本方針への反映といった一連のプロセスが有効に機能する体制を意味するものと考えます。

イ. 留意している事項、運用体制等の特徴

上記の基本的な考え方を実現するため、本投資法人は、その内部規程である「法令等遵守規程」に本投資法人の企業倫理の基本方針及び執行役員・監督役員の行動指針としての遵守基準を定め、業務運営に際し、法令やルールを厳格に遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行するとともに、自己規律に基づく経営の健全性を確保するための規範としています。遵守基準として、(i) 社会的責任と公共的使命の自覚及び法令等のルールの厳格な遵守、(ii) 反社会的勢力への断固たる対応、(iii) 自己責任原則の徹底、(iv) 利害関係先等への便宜等の供与の禁止、(v) 公私の区別、(vi) 情報管理の徹底並びに (vii) 利益相反の禁止等を定めており、各役員は「法令等遵守規程」を含め、法令、市場ルール、社内規程等あらゆるルールを厳格に遵守するとともに、法令遵守を具体的に実現するための手引書である「コンプライアンス・マニュアル」や、インサイダー取引の未然防止等を図るための内部規程である「インサイダー取引未然防止規程」等に則った業務運営を行うことで、厳正なガバナンスに努めます。

② プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の基本方針

ア. コンプライアンスに関する基本的な考え方

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）は、金融商品取引法（以下、「金商法」といいます。）に基づく金融商品取引業者として本投資法人の資産の運用を受託しており、その資産運用について、個人、企業、金融機関等幅広い投資家から運用の専門家としての信頼を受けていることを自覚しています。資産運用会社は、業務を通じて投資家の保護を図るとともに、不動産投資信託の健全な発展に資するよう期待されるという重い社会的責任と公共的使命を負っています。そのため、こうした責任、使命を全うするために、業務の健全かつ適切な運営と、それを通じた信頼の確立が不可欠であると認識します。資産運用会社が、金融商品取引業者としての信頼を確立するには多大な努力と時間を要します。また、その信頼を維持・向上させていくためには不断の努力が必要であり、いったんその努力を怠れば信頼は簡単に失われます。さらに、個々の業者に対する信頼の喪失が業界全体の信頼低下につながる可能性があります。資産運用会社の役職員はこうした社会的責任と公共的使命を十分に自覚する

とともに、資産の運用に関しては社内外の法令・規則等のルールを遵守し、反社会的行為や倫理にもとる行為を排除して責任ある行動をとるよう心がけなければならないと考えます。

イ. 留意している事項、運用体制等の特徴

資産運用会社は、代表取締役、常勤取締役、執行役員、本部長、コンプライアンス・オフィサー、業務推進部長、総務部長、投資運用部長、運用管理部長、業務監査室長及び取締役会の承認を得て選任された外部の専門家により構成される「コンプライアンス委員会」において法令・規則等遵守状況の報告及びリスク管理の報告審議等を行います。なお、ここでいう外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者を指します。コンプライアンス委員会は、代表取締役社長を委員長とし、原則として1カ月に1回以上開催され（i）コンプライアンス・マニュアルの審議、（ii）コンプライアンス・プログラムの審議及び進捗状況の報告、（iii）法令・規則等の遵守状況の報告及び必要な指示、（iv）利害関係人等の特定など必要事項の承認、（v）利害関係人等との取引（物件の売買、賃貸借及び不動産対応証券等の引受け）の妥当性の審議、（vi）リスク管理に関する審議、（vii）内部監査に関する審議、（viii）社規社則等の整備・検証に関する事項、（ix）その他業務上の事故及びクレーム等を含む内部管理・監査全般に関する事項等の審議・報告等を行います。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーと最低1名以上の外部の専門家は必ず出席の上、委員の過半数が出席することが開催要件となります。

コンプライアンス委員会での承認決議は、コンプライアンス・オフィサーと1名以上の外部の専門家が賛成し、かつ、出席した委員の議決権の過半数により決せられます（コンプライアンス委員は1人につき1個の議決権を有します。）。但し、利害関係人等との取引（物件の売買、賃貸借及び不動産対応証券等の引受け）の妥当性の審議については出席した委員全員の賛成により決せられます。コンプライアンス・オフィサー又はその指定する役員は、コンプライアンス委員会における当該審議・報告事項について取締役会に付議・報告します。

なお、コンプライアンス・オフィサーが欠員、事故、疾病、長期休暇その他の特別の事情により、その業務の遂行が困難であるときは、取締役会において予め指名した者が代行し、かかる者に欠員又は事故がある場合で緊急性があるときは委員長が指名したコンプライアンス・オフィサーの職務に適切な者が代行することができます。外部の専門家が欠員、事故、疾病、長期休暇その他の特別の事情により、その業務の遂行が困難であるときも同様です。また、コンプライアンス委員長が欠員、事故、疾病、長期休暇その他の特別の事情により、その業務の遂行が困難であるときは、コンプライアンス委員会が予め定めた順序により、他の委員が委員長を務めます。

(2) 投資主の状況（平成28年4月30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) (注1)	比率 (%) (注2)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	関係なし。	483,511	36.71
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	関係なし。	123,679	9.39
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	関係なし。	116,566	8.85
野村信託銀行株式会社（投信口）	関係なし。	49,796	3.78
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	平成22年5月14日に第三者割当増資の引受けにより、8,700口（分割後換算43,500口）を取得しました。	43,500	3.30
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	関係なし。	17,631	1.33
三菱UFJ信託銀行株式会社	関係なし。	17,255	1.31

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) (注1)	比率 (%) (注2)
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233	関係なし。	14,754	1.12
シービーエヌワイディーエフイーインターナショナルリアルエスレートセキュリティーズポートフォリオ	関係なし。	12,390	0.94
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	関係なし。	11,000	0.83
上位10名合計		890,082	67.58

(注1) 本投資法人は、平成27年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(注2) 比率は小数第二位未満切捨てにより表示しています。

(3) 資産運用会社の株主の状況 (平成28年7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 (%)
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	平成22年5月14日付けで資産運用会社の既存株主から発行済株式の過半を取得し、親会社となりました。	3,186	53.1
ケネディクス株式会社	平成26年10月30日付けで主要株主1社が保有していた資産運用会社の株式の全てを取得し、スポンサーとなりました。	1,800	30.0
総合地所株式会社	スポンサーです。	600	10.0
三井住友信託銀行株式会社	スポンサーです。	294	4.9
日興プロパティーズ株式会社	不動産証券化ノウハウ蓄積のため株主となりました。	120	2.0
合計		6,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

本投資法人は、本投資法人の規約第2条及び規約別紙「資産運用の対象及び方針」において、主として、首都圏に立地しオフィス又はレジデンスを主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に対して投資を行い、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行うこととしています。また、ポートフォリオに占めるオフィスビルとレジデンスの投資金額の比率については、概ね6:4を目処として新規物件の取得に取り組むことを基本方針とします。

詳細については、平成28年7月28日に提出しました本投資法人の第27期(平成27年11月1日～平成28年4月30日)有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2. 投資方針/(1) 投資方針 及び(2) 投資対象」をご覧ください。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

① テナントの選定基準

本投資法人が取得する運用資産が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又はそれらを信託財産とする信託の受益権の場合は、以下にしたがって、テナントの選定を行うものとします。

ア. 入居が見込まれるテナントについては、以下の表に記載する属性区別に信用情報等のチェックを行います。法人の調査については、入手した資料により信用状況が判明しない場合等においては必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果が良好と判断される場合、賃料水準、

賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他のテナントとのバランス、要求されるスペースの規模及び形状等を総合的に検討のうえ賃貸借契約の締結の可否について判断します。

属性区分	チェック項目 (内容)
法人	① 業種、業歴、決算内容 (財務の健全性) 等 ② 賃借の目的 (使用目的、期間等) ③ 連帯保証人の有無とその属性
個人	① 勤務先とその内容、勤続年数等 ② 年収 (年収に占める賃料総額の割合等) ③ 賃借の目的 (使用目的、期間、入居人数等) ④ 連帯保証人の有無とその属性 (本人との続柄等) ⑤ 年齢、性別、家族構成等

イ. 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しています。但し、わが国の建物賃貸借契約の契約期間は、オフィスビルもレジデンスもともに2年間とするのが通例であり、また、一般的に、テナントが一定期間前の通知を行うことにより解約できると定めている場合が多く、そうした規定は本投資法人の運用資産に係る賃貸借契約の多くに含まれています。

② マスターレシーの選定基準

本投資法人の運用資産にはマスターリース形式で賃貸を行うものがありますが、これら物件のマスターレシーには原則、当該不動産のプロパティ・マネジメント業務受託者を選定しています。本投資法人のプロパティ・マネジメント業務受託者の選定基準は以下のとおりです。

項目	内容
企業内容・実績	① プロパティ・マネジメント業務受託者としての経験・実績 ② 同一業界内での評判、マネジメント方針の一貫性 ③ 会社財務の健全性
能力・体制	① 市場への精通度合い ② テナント探索能力及び仲介ネットワークの有無 ③ 物件に関する経理及びレポーティング能力
手数料	① 手数料の仕組み及び水準
利益相反	① 近隣における競合プロジェクトの有無

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、平成 28 年 7 月 28 日現在、海外不動産への投資の予定はありません。

(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

メイン・スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発グループほか、各スポンサー企業グループの事業内容は、以下のとおりです。

ア. エヌ・ティ・ティ都市開発グループ

(ア) エヌ・ティ・ティ都市開発グループは、東京証券取引所市場第一部に上場しているエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を中心に、連結子会社 22 社及び

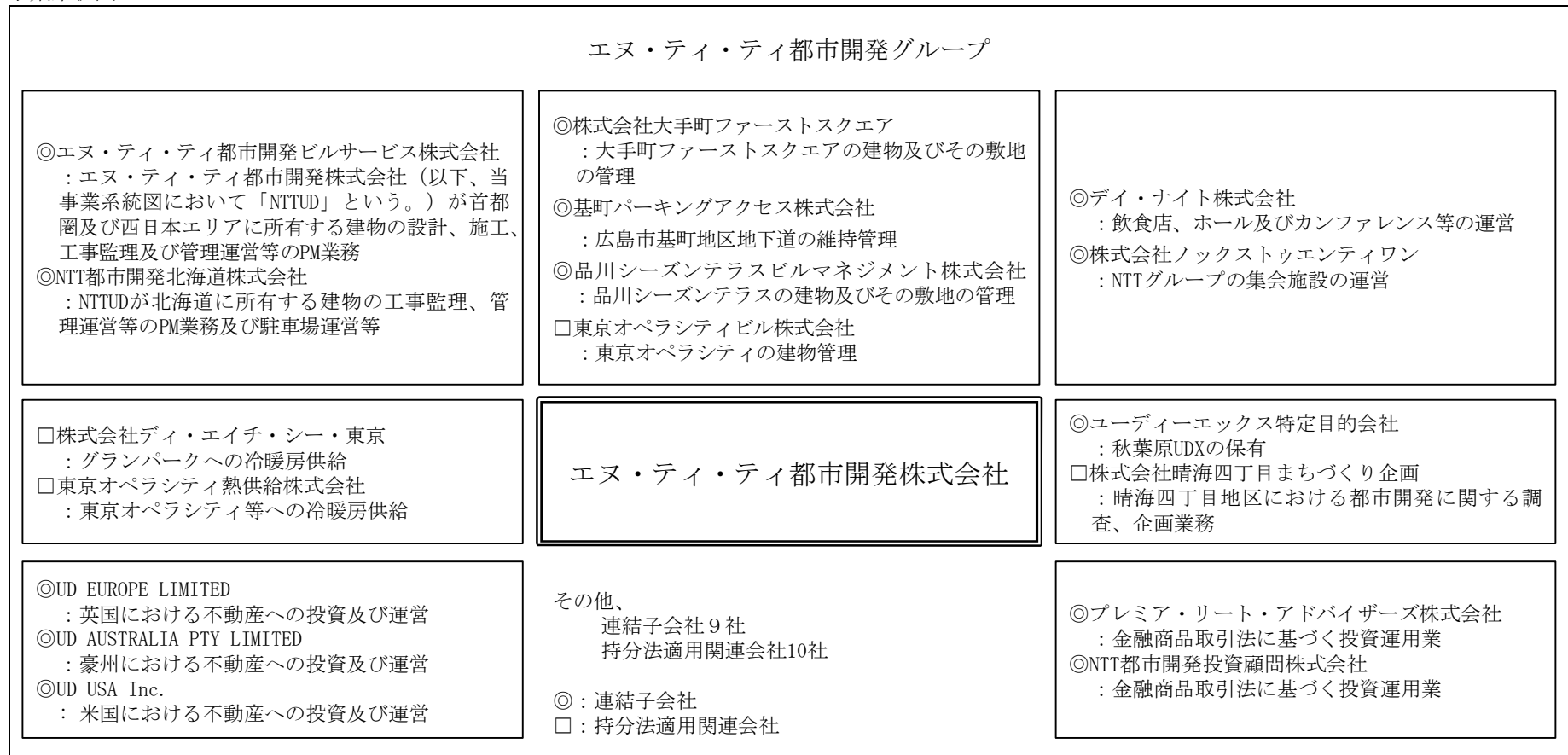
持分法適用関連会社 14 社により構成されます。主な事業内容は以下のとおりです。

- ・ 不動産賃貸事業
開発・保有するオフィスビル、商業施設、賃貸住宅等の不動産賃貸事業を行っています。
- ・ 分譲事業
マンション分譲事業を中心とした住宅等の分譲事業を行っています。
- ・ その他の事業
建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、並びにオフィスビルのサービス付帯設備として飲食施設の運営等の事業を行っています。

(イ) 事業系統図

以下の系統図は、「エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 第 31 期（自平成 27 年 4 月 1 日 至平成 28 年 3 月 31 日）有価証券報告書」に掲載されている事業系統図をもとに作成したものです。

<事業系統図>



イ. ケネディクス・グループ

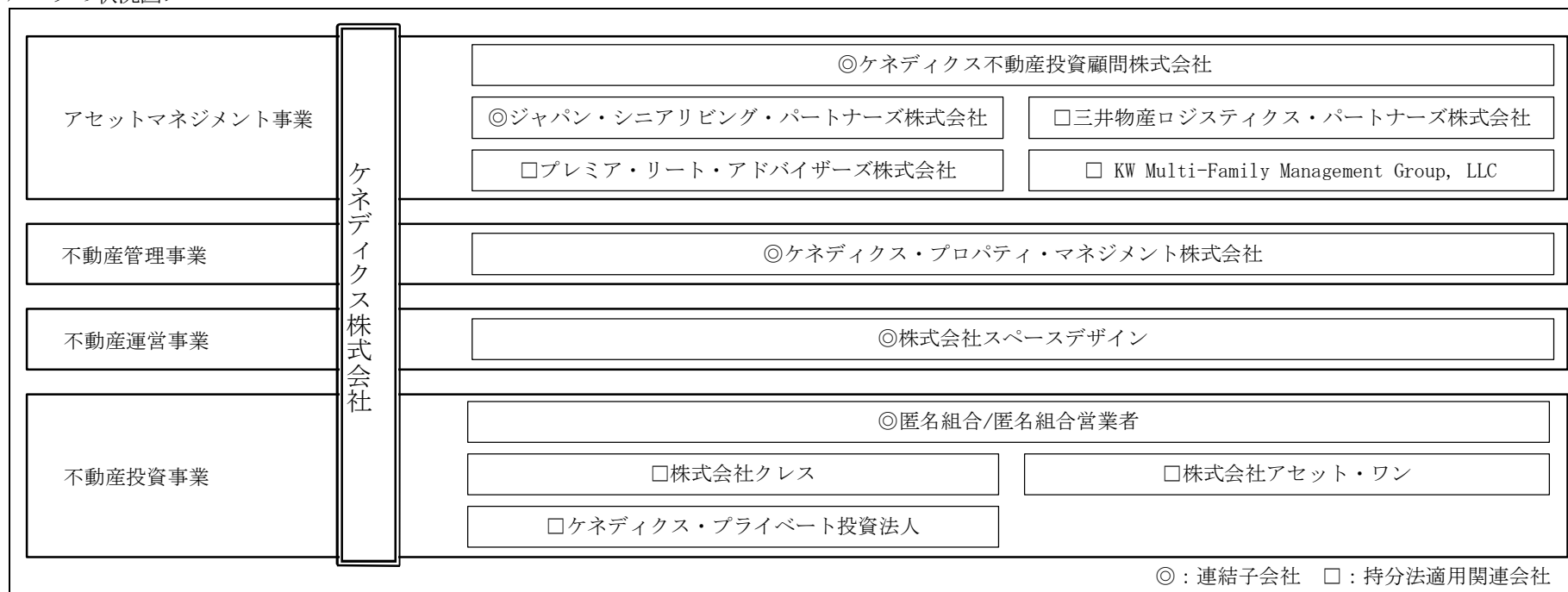
(ア) ケネディクス・グループは、スポンサーであるケネディクス株式会社を中心に、子会社 53 社及び関連会社 13 社により構成されています。ケネディクス・グループの事業は次の 4 つから成ります。

- ・ アセットマネジメント事業
- ・ 不動産管理事業
- ・ 不動産運営事業
- ・ 不動産投資事業

(イ) グループの状況

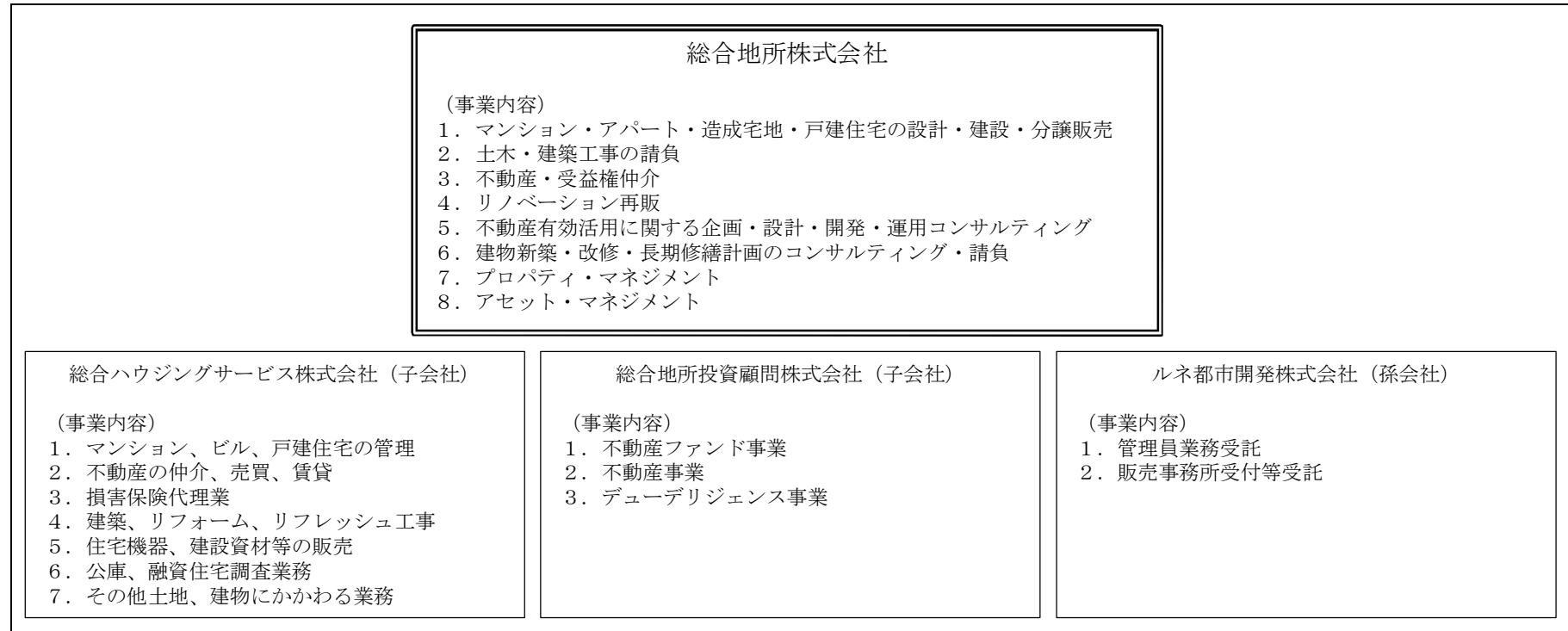
以下の図は、「ケネディクス株式会社 第 21 期（自平成 27 年 1 月 1 日 至平成 27 年 12 月 31 日）有価証券報告書」に掲載されているグループの状況図をもとに作成したものです。

<グループの状況図>



ウ. 総合地所グループ

総合地所グループは、スポンサーであり不動産総合デベロッパーである総合地所株式会社を中核とした以下の企業から形成されます。グループ各社の事業内容は下表のとおりです。



エ. 三井住友トラスト・グループ

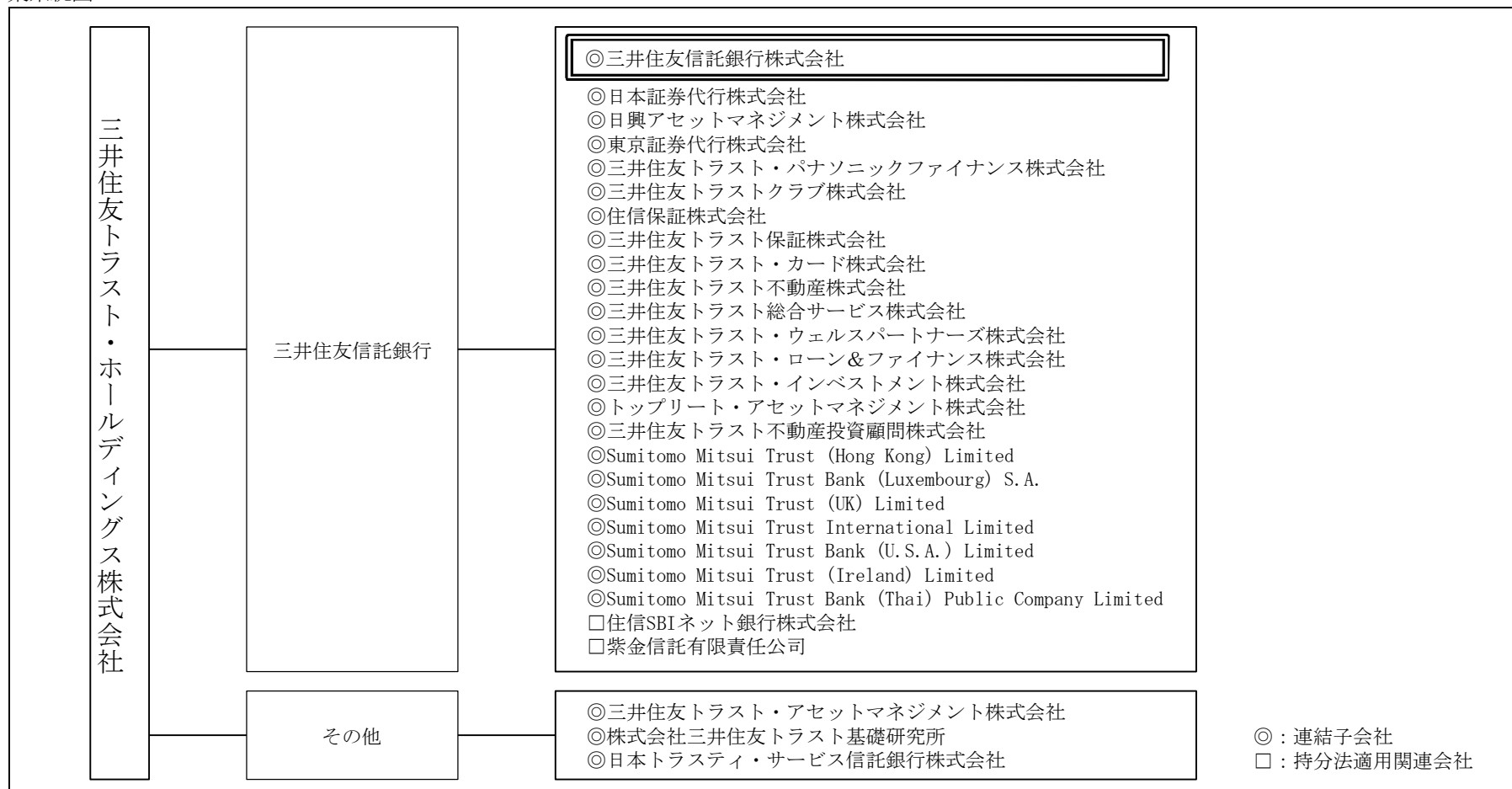
(ア) 三井住友トラスト・グループは、持株会社「三井住友トラスト・ホールディングス株式会社」の下、連結子会社 73 社及び持分法適用関連会社 19 社により構成されています。三井住友トラスト・グループの事業は主に次の業務から成ります。

- ・ 信託銀行業
- ・ その他

本投資法人は、資金の借入れ、不動産管理信託の委託、不動産の仲介、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。）に基づく資産保管業務及び一般事務の委託等を通じて、主に三井住友信託銀行株式会社と取引上の関わりを持ちます。

(イ) 以下の図は、「三井住友トラスト・ホールディングス株式会社 第5期（自平成27年4月1日 至平成28年3月31日）有価証券報告書」に掲載されている三井住友トラスト・グループの事業系統図をもとに作成したものです。

<事業系統図>



② スポンサー企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

本投資法人及び資産運用会社は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との間で「情報提供に関する合意書」を締結しています。

当該「情報提供に関する合意書」は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が本投資法人及び資産運用会社に対して行う下記のサポートの内容を規定しています。

ア. エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が、その保有する不動産等に関し、同社が第三者に対し売却しようとする場合において、当該不動産が適格不動産（本投資法人の規約及び資産運用会社の資産運用ガイドライン等の投資基準に大要適合する不動産等をいいます。以下同じ。）に該当すると同社の裁量により判断する時は、当該不動産等の売買情報を第三者に先立ち、本投資法人及び資産運用会社に速やかに通知すること。

イ. ア. の場合において、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、自らの裁量により、本投資法人及び資産運用会社に対し、不動産等の売却に関する優先交渉

権を付与すること。

ウ. エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、第三者から不動産等の売却情報を取得し、又は、第三者から不動産等の売却の代理若しくは媒介の委託を受けた場合において、当該不動産等が適格不動産に該当すると同社の裁量により判断し、かつ、当該不動産等の売主が承諾する時は、本投資法人及び資産運用会社に対し、当該不動産の情報を速やかに提供するように努めること。

なお、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、オフィスビルを中心に商業施設・住宅の賃貸を全国展開していますので、本投資法人とは、オフィスビルと住宅において投資対象が重複します。但し、現状は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社と本投資法人の間で投資対象の棲分け等に関する基準に関わる定めはありません。

他のスポンサー企業グループについては、物件供給や情報提供に係る契約等の締結はありません。

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7月28日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	星澤 秀郎	昭和48年4月 日本電信電話公社（現 日本電信電話株式会社）入社 平成9年3月 日本電信電話公社 グループ企業本部 担当部長 平成14年6月 株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモ（現 株式会社NTTドコモ）取締役 第一法人部長 平成16年6月 同社 常務取締役 法人本部長 平成19年6月 株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモ北海道 代表取締役社長 平成20年7月 ドコモ・サポート株式会社 代表取締役社長 平成23年6月 株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモ（現 株式会社NTTドコモ） 監査役 平成25年6月 同社 特別参与 平成27年4月 本投資法人 執行役員（現職）	法人の代表者等として重要な意思決定を行い、業務を執行し、法人全体のガバナンスに携わってきた豊富な経験を踏まえた、幅広い見地からの経営判断を行うことが期待されること。
補欠執行役員	奥田 孝浩	下記「(2) 資産運用会社①資産運用会社の役員状況」に記載のとおり。	本投資法人の資産運用業務について十分な知識を有しており、不測の事態により執行役員に就任した場合であっても、適切かつ円滑な業務執行が期待されること。
監督役員	飯沼 春樹	昭和51年4月 弁護士登録 昭和53年4月 飯沼総合法律事務所開設（現職） 平成12年4月 税理士登録 平成14年5月 本投資法人 監督役員（現職） 平成28年6月 株式会社日本格付研究所 取締役（社外取締役）（現職）	法律の専門家としての豊富な経験などを踏まえた幅広い見地からの経営判断を行うことが期待されること。

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
		大東紡織株式会社 取締役（監査等委員）（現職） 以上に記載したほか、株式会社愛プロ及び株式会社愛企画センターの監査役（非常勤）並びに株式会社スペースプラザの取締役（非常勤）を兼職しています。	
監督役員	基 祐二	昭和53年11月 監査法人朝日会計社（現 有限責任あずさ監査法人）入所 昭和57年9月 公認会計士登録 平成13年8月 同監査法人 代表社員（現 パートナー） 平成23年7月 同監査法人 東京事務所第2事業部副事業部長 平成25年7月 公認会計士 基祐二事務所開設（現職） 平成25年9月 株式会社ABP設立 同社 代表取締役社長（現職） 平成26年6月 株式会社エクスクロー・エージェント・ジャパン 取締役（現職） 山下ゴム株式会社 監査役（現職） 株式会社コロナ 取締役（現職） 平成27年4月 本投資法人 監督役員（現職） 以上に記載したほか、中央大学専門職大学院客員教授及び株式会社ニーズウェルの監査役（非常勤）を兼職しています。	税務・会計の専門家としての豊富な経験などを踏まえた幅広い見地からの経営判断を行うことが期待されること。
補欠監督役員	櫻井 憲二	昭和48年10月 監査法人和光事務所（現 有限責任あずさ監査法人）入所 昭和53年9月 公認会計士登録 平成9年5月 あずさ監査法人（現 有限責任あずさ監査法人）代表社員 平成16年5月 同監査法人 本部理事 平成23年7月 公認会計士 櫻井憲二事務所開設（現職） 平成25年4月 本投資法人 監督役員 平成25年5月 日本海洋掘削株式会社 監査役（現職） 平成26年6月 三菱倉庫株式会社 監査役（現職） 以上に記載したほか、公益財団法人キリン福祉財団の監事（非常勤）を兼職しています。	税務・会計の専門家としての豊富な経験などを踏まえた幅広い見地からの経営判断を行うことが期待されること。

② 投資法人執行役員（補欠執行役員）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	兼職理由	利益相反関係への態勢
奥田 孝浩	代表取締役社長	上記「(1) 投資法人①投資法人の役員の状況」の補欠執行役員の選任理由と同じ。	不測の事態等により、執行役員就任に至り兼職となった場合においては、本投資法人の役員及び資産運用会社の役職員それぞれの立場において、後記「(3) 利益相反取引への取組み等」に記載の取引ルール等に基づき、業務を執行することとなります。

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（上記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や取組み、今後の方針等
—	—	その他の役員において、兼任・兼職による利益相反関係はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (平成28年7月28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	奥田 孝浩	昭和51年4月 日本電信電話公社(現 日本電信電話株式会社) 入社 平成14年7月 東日本電信電話株式会社 新潟支店長 平成17年6月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 取締役 平成17年7月 同社 取締役 経理部長 平成18年2月 同社 取締役 財務部長 平成20年6月 同社 取締役 経営企画部長 財務部担当 平成22年6月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役(非常勤) 平成22年7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 取締役 経営企画部長 平成23年6月 同社 常務取締役 経営企画部長 CSR 担当 平成25年6月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長(現職)	該当ありません。
取締役	高橋 達哉	昭和61年4月 日本電信電話株式会社 入社 平成18年7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当課長 平成22年7月 同社 ビル事業本部 事業推進部 担当課長 平成23年10月 エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社 PM サービス事業部 担当課長 平成26年2月 同社 経営企画部長 平成27年10月 同社 企画総務部 経営企画部門長 平成28年7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 業務運営本部長(現職)	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社より出向(兼任・兼職については該当ありません。)
取締役	服部 克士	昭和63年4月 日本電信電話株式会社 入社 平成16年4月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 開発推進部 担当課長 平成25年1月 同社 総務部 担当課長(プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社に出向、同社 投資運用部長) 平成25年6月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 投資運用本部長兼投資運用部長(現職)	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社より出向(兼任・兼職については該当ありません。)
取締役	石内 俊行	昭和60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16年4月 中央三井信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社) 名古屋支店 不動産部長 平成24年4月 三井住友信託銀行株式会社 執行役員 審査第二部長 平成25年4月 三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社 取締役副社長 平成26年6月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 業務運営本部副本部長 平成26年7月 株式会社デベロッパー三信 顧問(非常勤)	該当ありません。

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
		平成 27 年 1 月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 投資運用本部副本部長 平成 27 年 4 月 同社 取締役 投資運用本部副本部長兼運用管理部長（現職）	
取締役 (非常勤)	平山 篤志	昭和 63 年 4 月 日本電信電話株式会社 入社 平成 22 年 10 月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 開発推進部 担当部長 経営企画部 兼務 平成 23 年 7 月 同社 関西支店 開発部長 平成 25 年 7 月 同社 関西支店 開発部長 関西支店住宅事業推進部長兼務 平成 27 年 7 月 同社 プロジェクト推進部 担当部長（現職） プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職）	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 プロジェクト推進部 担当部長
取締役 (非常勤)	内田 高弘	平成 2 年 4 月 東京海上火災保険株式会社 入社 平成 15 年 7 月 GE リアル・エステート株式会社（現 日本 GE 株式会社） 入社 平成 21 年 4 月 同社 常務執行役員 リスクマネジメント本部長 平成 24 年 4 月 同社 専務執行役員 不動産投資事業本部長 平成 26 年 10 月 ケネディクス株式会社 執行役員 事業開発部長（現職） 平成 26 年 11 月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職） 平成 27 年 10 月 Kenedix Asia Pte. Ltd. Director（現職） 平成 28 年 3 月 株式会社スペースデザイン 取締役（現職）	ケネディクス株式会社 執行役員 事業開発部長 Kenedix Asia Pte. Ltd. Director 株式会社スペースデザイン 取締役
取締役 (非常勤)	櫻井 武志	昭和 57 年 4 月 日本電気株式会社 入社 平成 2 年 9 月 三菱地所株式会社 入社 平成 17 年 9 月 株式会社ニューシティコーポレーション 入社 平成 19 年 4 月 ブラックロック・ジャパン株式会社 入社 平成 20 年 7 月 株式会社ラルゴ・コーポレーション 入社 同社 執行役員 アセットマネジメント部長 平成 23 年 2 月 総合地所株式会社 入社 平成 23 年 3 月 ルネストーリア・アセット・マネジメント株式会社（現 総合地所投資顧問株式会社）執行役員 アクイジション部長 平成 26 年 4 月 総合地所投資顧問株式会社 常務執行役員 アクイジション部長（現職） 平成 26 年 6 月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職）	総合地所投資顧問株式会社 常務執行役員 アクイジション部長
監査役 (非常勤)	橋本 浩明	昭和 57 年 4 月 日本電信電話株式会社 入社 平成 25 年 10 月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当部長 平成 26 年 7 月 同社 経営企画部 担当部長兼 CSR 推進室長 平成 27 年 5 月 同社 経営企画部 担当部長（現職） 平成 27 年 6 月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役（現職）	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当部長

② 資産運用会社の従業員の状況（平成 28 年 7 月 28 日現在）

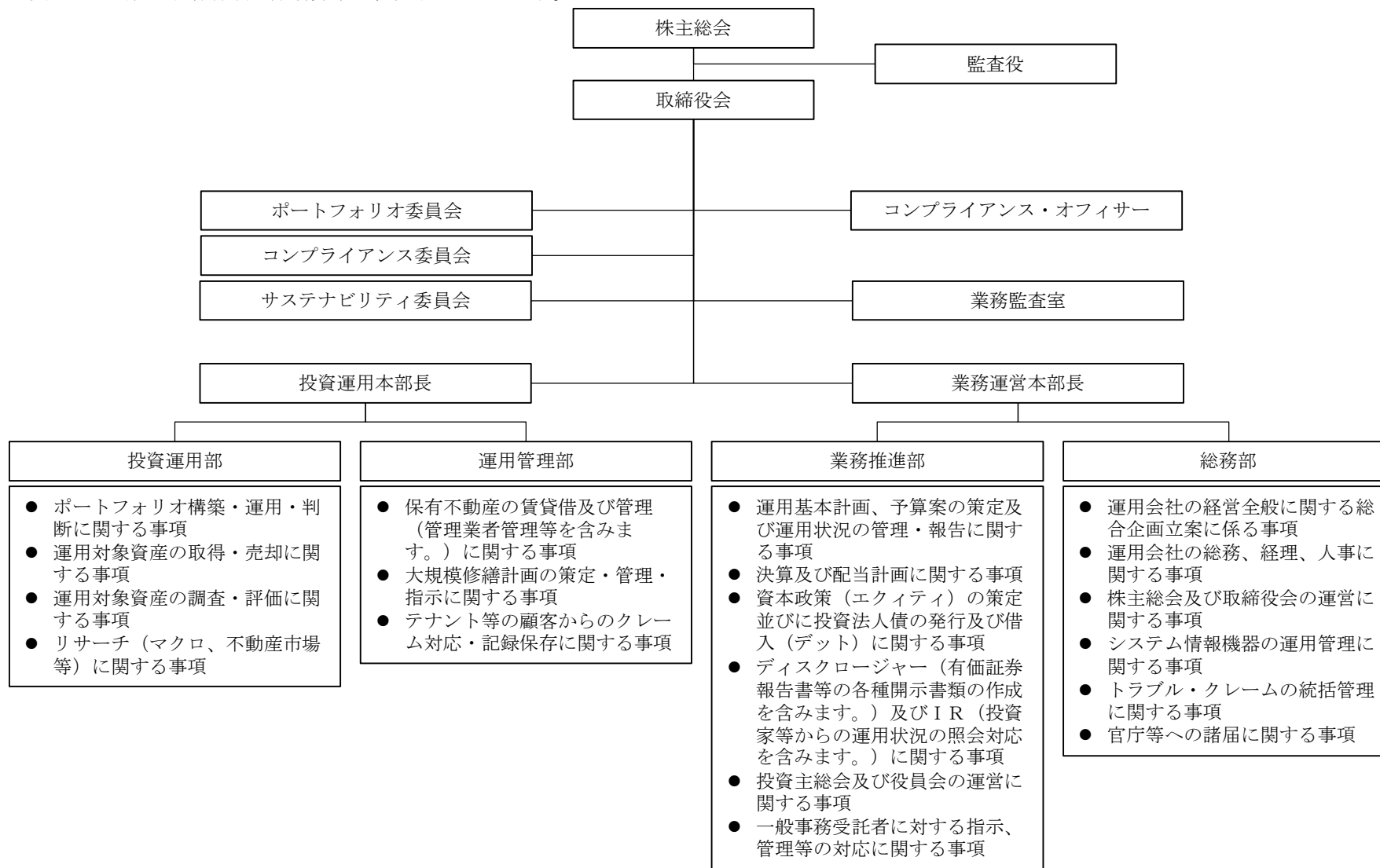
出向元		人数	出向元との兼職状況
	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	6	該当ありません。
	三井住友信託銀行株式会社	0	-
	ケネディクス株式会社	0	-
	総合地所株式会社	0	-
	出向者合計	6	-
	出向者以外	24	該当ありません。
	資産運用会社従業員総数	30	-

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

ア. 投資法人の運用体制（平成 28 年 7 月 28 日現在）

平成 28 年 7 月 28 日に提出しました本投資法人の第 27 期（平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 年 4 月 30 日）有価証券報告書 「第一部 ファンド情報／第 1 ファンドの状況／1. 投資法人の概況／（3）投資法人の仕組み」をご覧ください。

イ. 資産運用会社の運用体制（平成 28 年 7 月 28 日現在）
 資産運用会社の組織体制と業務分掌は、以下のとおりです。



(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. 対応方針

(ア) 基本的な考え方

本投資法人の一般事務受託者又は資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあるというリスクがあります。また、スポンサー企業グループも投信法上の利害関係人等その他の立場において、本投資法人に現在関与し、自己又は第三者の利益を図ることが可能であるというリスクがあります。

法令により、一般事務受託者や資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意を持って事務乃至業務を遂行することが義務付けられていますが（投信法第118条、金商法第42条）、かかる法令上の義務に加えて上記のようなリスクに対応するため、本投資法人は、それらとの間の契約において、可能な限り、本投資法人に対する忠実義務及び善管注意義務を課すこととしています。

特に、本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社は、投信法及び金商法に従って本投資法人に関する業務を遂行するにあたり、資産運用会社の利害関係人等と資産運用会社の運用指図に係る本投資法人の資産に関連して行う取引に関して、本投資法人及び本投資法人の投資主に対して忠実かつ善良なる管理者の注意義務をもって行動し、未然に利益相反を防止しなければなりません。

(イ) 取引ルール

上記の基本的な考え方を実現するため、本投資法人は「法令等遵守規程」を定めて利害関係先等への便宜等の供与を禁止し、また役員に対し、本投資法人の利益と相反する立場に立つことを禁止するとともに、具体的な手引書として「コンプライアンス・マニュアル」を定めています。また、資産運用会社は、利益相反行為を排することにより本投資法人の資産運用につき適切に業務等を遂行し、もって本投資法人及び本投資法人の投資主の利益に資することを目的として「利害関係人等取引規程」を定め、「利害関係人等関連取引管理マニュアル」に利害関係人等との取引に関する具体的な基準及び手続を定めています。利害関係人等の範囲として、資産運用会社では、社内規程である「利害関係人等取引規程」及びその具体的手引書である「利害関係人等関連取引管理マニュアル」において、以下の(i)乃至(iv)のいずれかに該当する者を「利害関係人等」と定義しています。

- (i) 投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下、「投信法施行令」といいます。）第123条にいう「利害関係人等」に該当する者
- (ii) 金商法第29条の4第2項にいう「主要株主」に該当する者の子会社等及び関連会社等（上記(i)に定める者を除く。）
- (iii) 上記(i)及び(ii)に定める者を除く資産運用会社の全ての株主
- (iv) 上記(i)又は(ii)に定める者が、以下のA. 又はB. に該当する方法その他の方法により、重要な影響を及ぼし得るSPC等（上記(i)及び(ii)に定める者を除く。）
 - A. 過半の出資（組合出資、匿名組合出資及び優先出資を含む。）を行っていること
 - B. 自らが出資し（組合出資、匿名組合出資及び優先出資を含む。）かつ、アセットマネジメント業務の委託を受けていること

取引ルールの内容の概要については、下記イ. (ア)に記載のとおりです。

イ. 運用体制（投資運用の意思決定における仕組み）

資産運用会社は、「利害関係人等取引規程」及び「利害関係人等関連取引管理マニュアル」において、以下のとおり利害関係人等に関連する取引に係る手続の概要を定めています。

(ア) 利害関係人等に関連する取引に係る手続の概要

資産運用会社は、「利害関係人等取引規程」及び「利害関係人等関連取引管理マニュアル」において、以下のとおり利害関係人等に関連する取引に係る手続の概要を定めています。

- (i) 利害関係人等の特定
- (ii) 「利害関係人等の状況表」の作成及び備置き
- (iii) 利害関係人等の社内周知
- (iv) 利害関係人等関連取引の特定
- (v) 利害関係人等関連取引の実行可否判定

- (vi) 本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意
 - (vii) 利害関係人等関連取引の実行
 - (viii) 利害関係人等関連取引の記録保存
- (イ) 投資運用の意思決定における内部統制上の手続のフロー
- (i) 上記(ア)に記載の(i)～(iii)の手続は、コンプライアンス・オフィサーが主管しますが、その具体的なフローは次のとおりです。コンプライアンスの専門家であるコンプライアンス・オフィサーが以下のフローに関与することにより、遵法性の確保に努めようとしています。
 - A. 利害関係人等の特定手続
 - a. コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度の末日毎に、以下のいずれかの方法により資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - ・ 資産運用会社に係る利害関係人等については、上記の定義に従って調査が必要と考えられる全ての調査対象者に調査の目的及び内容等を説明し、各調査対象者に対して利害関係人等の特定に必要な情報の提供を求め、提供された情報を上記の定義にあてはめて、資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - ・ 上記の各調査対象者による情報の提供がなされず又は提供の範囲が限定されていることにより、利害関係人等の特定に十分でないと考えられる場合は、コンプライアンス委員会で協議の上、提供された情報の内容に応じてコンプライアンス委員会の承認を得た方法により、資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - b. コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度中であっても、利害関係人等の特定に必要な情報に変動があったことを認識した場合、以下の方法により、随時、資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - ・ 上記a.の調査対象者に、予め各事業年度中に利害関係人等の特定に必要な情報として提供される情報に変動があった場合、変動後の情報の提供を求めておくものとし、各調査対象者から変動後の情報の提供があった場合、提供された情報を上記の定義にあてはめて、変動後の資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - ・ 上記の各調査対象者による情報の提供の範囲が限定されていることにより、利害関係人等の特定に十分でないと考えられる場合は、コンプライアンス委員会で協議の上、提供された情報の内容に応じてコンプライアンス委員会の承認を得た方法により、変動後の資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - B. 「利害関係人等の状況表」の作成及び備置き
コンプライアンス・オフィサーは、上記ア. ー(イ)で規定される資産運用会社に係る利害関係人等の一覧表(以下、「利害関係人等の状況表」といいます。)を作成し、備え置きます。
 - C. 利害関係人等の社内周知
コンプライアンス・オフィサーは、利害関係人等の状況表を、各部・各室に配布・説明を行い、社内に周知徹底します。
 - (ii) 上記(ア)記載の(iv)、(v)及び(vii)の手続については、取引を行おうとする各部署が主管します。上記(ア)記載の(iv)以下の手続の具体的なフローは次のとおりです。
 - A. 利害関係人等関連取引の特定
取引を行おうとする各部署は、上記(i)ーC.において各部・各室に配布された利害関係人等の状況表に則り、取引が利害関係人等関連取引に該当するかどうか判定します。
 - B. 利害関係人等関連取引の実行可否判定
 - a. 取引が利害関係人等関連取引であると判定された場合、各部署は、「利害関係人等関連取引管理マニュアル」別紙に定める利害関係人等との取引基準(以下「取引基準」といいます。)に基づくチェックリストに従い利益相反を排除するための必要なチェックを行った上で、「利害関係人等関連取引申請書」(以下「申請書」といいます。)を作成します。なお、チェックを行ったチェックリストは、当該申請書に添付します。
 - b. 作成された申請書は、取引の申請を行う各部署の部長・室長並びに担当取締役が確認の上、押印します。その後、かかる申請書についてコンプライアンス・オフィサーのチェックを受け代表取締役社長の決裁を得た後、取引基準に定める決定権者の承認を得た上で、取引を実行します。但し、

取引基準に定める不動産の購入等の一定の取引については、その妥当性について、代表取締役社長の決裁後、コンプライアンス委員会での審議・承認を得た上で、取引の決定権者である取締役会の承認を得るものとします。

c. 決定権者の承認を得た場合でなければ、利害関係人等関連取引は実行できません。

C. 本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意

上記記載の各手続に加えて、①本投資法人と利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借（投信法第193条第1項第1号から第4号に定める取引を意味します。）を行おうとするとき、及び②本投資法人が保有する信託受益権の受託者が当該信託の受託者としての立場で利害関係人等との間で不動産の貸借を行おうとするときは、本投資法人又は受託者による契約締結前に、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければなりません。但し、当該取引が取引基準に定める軽微基準に該当する場合は除きます。

D. 利害関係人等関連取引の実行

各部署は利害関係人等関連取引に該当する場合には、上記B. の手続きを実施し、また、上記C. の本投資法人の同意を要する場合には当該同意を得た上で、公正明大に取引を行う。

E. 利害関係人等関連取引の記録保存

申請書は、他の稟議書・報告書とは別に全社分を一括して保存します。

ウ. 利益相反の内容及び対応策

利益相反を回避するための主な留意点は以下のとおりです。

(i) 物件の購入

現物不動産及び不動産信託受益権の購入価格については、鑑定評価額を上限として決定します。不動産対応証券等の購入価格については、鑑定評価額を参考とし、かつ価格に影響するその他の要素を考慮して合理的な価格算定を行った上で決定します。いずれの場合も、当該購入の妥当性についてコンプライアンス委員会での審議・承認を取得した上で、当該契約締結の可否について取締役会で決定します。

(ii) 物件の売却

売却価格は鑑定評価額を参考に決定します。当該売却の妥当性について、コンプライアンス委員会での審議・承認を取得した上で、当該契約締結の可否について取締役会で決定します。

(iii) 物件の売買又は賃貸の媒介

媒介に係る報酬について、法に定める体系以内を遵守します。媒介依頼先の選定及び報酬の金額について、取締役会で決定します。

(iv) 物件の新規の賃貸又は契約条件の変更（但し、パススルー型のマスターリース及び駐車場・倉庫・トランクルーム・袖看板・屋上等は除きます。）

賃料は、類似ケース等の賃料相場を基準に資産運用会社が設定した適正賃料水準に見合うことを前提として決定します。但し、新規取得時点で締結済みの賃貸借契約については契約締結当時の経緯等も勘案します。当該新規の賃貸又は契約条件の変更の妥当性について、コンプライアンス委員会での審議・承認を取得した上で、当該契約締結の可否について取締役会で決定します。

(v) 不動産対応証券等の引受け

不動産対応証券等の引受価格については、鑑定評価額を参考とし、かつ価格に影響するその他の要素を考慮して合理的な価格算定を行った上で決定します。当該引受けの妥当性について、コンプライアンス委員会での審議・承認を取得した上で、当該契約締結の可否について取締役会で決定します。

エ. コンプライアンス委員会

資産運用会社は、同社における法令・規則等遵守状況の報告及びリスク管理の報告審議等を行うことで、内部管理体制の強化・充実を図り、もって資産運用会社の適正な業務運営に資することを目的としてコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会の構成員、決定事項等については、上記1. (1) ②イ. 記載のとおりです。

オ. 「利害関係人等取引規程」及び「利害関係人等関連取引管理マニュアル」

資産運用会社は、利益相反行為を排することにより適切な本投資法人の資産運用に係る業務等を行い、もって本投資法人及び本投資法人の投資主の利益に資することを目的として「利害関係人等取引規程」及び「利害関係人等関連取引管理マニュアル」において利害関係人等に関連する取引に係る手続の概要を定めています。その概要は上記ア.乃至ウ.記載のとおりです。

② 運用体制の採用理由

上記①に記載した運用体制は以下の3つの段階に分かれており、各段階において中心的な役割を担う組織(含む個人)とそれに対する牽制組織が存在します。なお、「利益相反取引に対して投資法人の執行役員が果たす機能についての考え方」については、上記「(1)投資法人②投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」に記載しています。

段階	中心的役割を担う組織(又は個人)	牽制組織等
1. 利害関係人等の特定	<p>コンプライアンス・オフィサー</p> <p><コンプライアンス・オフィサーの氏名及び略歴> 氏名：鯉登 禎行 昭和57年4月 株式会社北海道拓殖銀行 入社 平成10年11月 中央信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社) 東京中央支店 課長 平成12年4月 中央三井信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社) 静岡中央支店 次長 平成15年11月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 運用管理部 部付部長 平成16年6月 同社 業務推進部長 平成26年3月 同社 コンプライアンス・オフィサー(現任)</p> <p><コンプライアンス・オフィサーが果たす役割> コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社に係る利害関係人等の特定、利害関係人等の状況表の作成・備置、利害関係人等の社内への周知徹底、利害関係人等関連取引申請書のチェック、取締役会への付議・報告等を行うことにより、利益相反取引の適切な管理に努めます。また、右記(1)乃至(9)の審議・報告事項について、取締役会への付議・報告等を通じて法令遵守状況を確保することに努めます。 なお、兼任、兼職、スポンサー企業グループとの関係はありません。</p>	<p>牽制組織等：コンプライアンス委員会 同委員会の構成員及び所管する事項は以下のとおりです。</p> <p><構成員> 代表取締役、常勤取締役、執行役員、本部長、コンプライアンス・オフィサー、部長・室長及び取締役会の承認を得て選任された外部の専門家(注)</p> <p><所管事項> (1) コンプライアンス・マニュアルの審議 (2) コンプライアンス・プログラムの審議及び進捗状況の報告 (3) 法令・規則等の遵守状況の報告及び必要な指示 (4) 利害関係人等の特定など必要事項の承認 (5) 利害関係人等との取引(物件の売買、賃貸借及び不動産対応証券等の引受け)の妥当性の審議 (6) リスク管理に関する審議 (7) 内部監査に関する審議 (8) 社規社則等の整備・検証に関する事項 (9) その他業務上の事故及びクレーム等を含む内部管理・監査全般に関する事項等</p> <p>(注) 外部専門家の氏名及び略歴 氏名：森島 庸介 平成2年4月 弁護士登録 松尾綜合法律事務所 入所 平成15年5月 東京あおい法律事務所 入所(現職) 平成25年6月 あおぞら債権回収株式会社 取締役</p>

段階	中心的役割を担う組織（又は個人）	牽制組織等 (現職)
		<p><外部専門家が果たす役割> 会社法その他の法令、不動産投資信託、ストラクチャード・ファイナンス業務等に精通した弁護士であり、委員会における諸手続・決定が、実効性をもって利害関係人等との取引について資産運用会社が遵守すべき事項に則っているか確認することが期待されること、また、法律家として委員会の手続・決定の違法性を牽制・阻止しうる第三者として招聘したものです。 なお、スポンサー企業グループとの関係はありません。</p>
2. 各取引の可否判断 （この段階では、未だ取引実行はできません。）	取引を行おうとする各部署（以下、「所管部署」といいます。）	牽制組織等：コンプライアンス・オフィサー
3. 取引実行の最終決定	所管部署（取締役会への付議は、総務部が担当）	牽制組織等：取締役会等、取引基準に定める決定権者 取締役会が決定権者となる資産の取得・譲渡・賃貸借に係る決議については、事前にコンプライアンス委員会での審議・承認を必要とします。 なお、①本投資法と利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡又は貸借（投信法第193条第1項第1号から第4号に定める取引を意味します。）を行おうとするとき、及び②本投資法人が保有する信託受益権の受託者が当該信託の受託者としての立場で利害関係人等との間で不動産の貸借を行おうとするときは、コンプライアンス委員会の審議・承認及び当該契約締結についての取締役会の決定に加えて、本投資法人又は受託者による契約締結前に、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければなりません（当該取引が「利害関係人等との取引基準」に定める軽微基準に該当する場合は除きます。）。

以上のとおり、取引を行おうとする所管部署が単独で利害関係人等との取引に係る意思決定をなしえないシステムをとっていますが、この運用体制を採用した理由は、上記の牽制機能の重要性に着目したものであり、内部統制は機能しているものと考えます。

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

本投資法人の第27期における利害関係人等との取引等の内容は次のとおりです。なお、以下の記載では、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産

運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び資産運用会社が社内規程で定める利害関係人等のいずれかに該当する者に係る情報を記載しています。

① 本投資法人の第27期における利害関係人等との特定資産の売買取引等の内容は下表のとおりです。

区分	取引総額A (百万円)	利害関係人等との取引の内訳			B/A (%)
		取引先	種別 (注3)	取引額B (百万円)	
買付額(注1)	2,747	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社(注2)	法	2,747	100.0
合計	2,747			2,747	100.0

(注1)「買付額」には特定資産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は資産運用会社の親会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

(注3) 本欄における「法」は法令に定める利害関係人等、「内」は資産運用会社が社内規程で定める利害関係人等に該当することを意味します。

② 本投資法人の第27期における利害関係人等に対する支払手数料等の内容は下表のとおりです。

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳			B/A (%)
		支払先	種別 (注1)	支払額B (千円)	
建物管理委託報酬等	949,686	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	法	375,087	39.5
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	法	123,796	13.0
		総合地所株式会社	内	48,764	5.1
信託報酬	35,608	三井住友信託銀行株式会社	内	33,097	92.9
資産保管委託報酬	11,124	三井住友信託銀行株式会社	内	11,124	100.0
一般事務委託報酬	85,237	三井住友信託銀行株式会社	内	83,737	98.2
融資関連手数料	500	三井住友信託銀行株式会社	内	500	100.0
合計	1,082,156			676,107	62.5

(注1) 本欄における「法」は法令に定める利害関係人等、「内」は資産運用会社が社内規程で定める利害関係人等に該当することを意味します。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に当期中にエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社、株式会社NTTファシリティーズ、テルウェル東日本株式会社及びテルウェル西日本株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が52,563千円あります。

③ 本投資法人の第27期末日における利害関係人等からの借入残高は下表のとおりです。

区分	借入総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳			B/A (%)
		借入先	種別 (注1)	借入額B (千円)	
長期借入金(注2)	86,100	三井住友信託銀行株式会社	内	16,050	18.6
		NTTファイナンス株式会社	法	5,000	5.8
短期借入金	7,900	三井住友信託銀行株式会社	内	2,250	28.5
合計	94,000			23,300	24.8

(注1) 本欄における「法」は投信法上の利害関係人等、「内」は資産運用会社が社内規程で定める利害関係人等に該当することを意味します。

(注2) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(2) 物件取得等の状況

① 本投資法人の第27期における利害関係人等からの物件取得の内容は次のとおりです。

※ 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
※	③	①、②、③	①、②、③
	取得価格 (注1)	取得価格	取得価格
	取得時期	取得時期	取得時期
アーバンネット静岡 追手町ビル (静岡県静岡市葵区 追手町5番4号)	③本物件を信託財産とする信託の受益権に係る準共有持分(持分割合100分の40)を取得したものです。 本物件は、人口約70万人の政令指定都市である静岡市の中心部に立地するオフィスビルであり、安定した収益の確保が期待できる点を評価し、本投資法人の「資産運用の対象及び方針」に基づき、ポートフォリオ全体の運用バランスの充実を図るため取得しました。 一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(準共有持分割合100分の40に相当する割合の金額)は1,708百万円です。	①エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 ②資産運用会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。 ③吸収合併(注2)	①エヌ・ティ・ティ東海不動産株式会社 ②吸収合併により消滅(注2) ③新築
1,628百万円	— (注3)	— (注3)	
平成28年2月19日	平成11年4月1日	平成8年3月12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
※	③	①、②、③	①、②、③
	取得価格 (注1)	取得価格	取得価格
	取得時期	取得時期	取得時期
アーバンネット静岡ビル (静岡県静岡市葵区御幸町4番地1)	③本物件を信託財産とする信託の受益権に係る準共有持分(持分割合100分の40)を取得したものです。 本物件は、人口約70万人の政令指定都市である静岡市の中心部に立地するオフィスビルであり、安定した収益の確保が期待できる点を評価し、本投資法人の「資産運用の対象及び方針」に基づき、ポートフォリオ全体の運用バランスの充実を図るため取得しました。 一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額(準共有持分割合100分の40に相当する割合の金額)は1,180百万円です。	①エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 ②資産運用会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。 ③吸収合併(注2)	①エヌ・ティ・ティ東海不動産株式会社 ②吸収合併により消滅(注2) ③新築
	1,119百万円	—(注3)	—(注3)
	平成28年2月19日	平成11年4月1日	平成3年11月27日

(注1) 特定資産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 建築主であるエヌ・ティ・ティ東海不動産株式会社を消滅会社、NTT都市開発を存続会社とする吸収合併により、平成11年4月1日付けで原所有者たる地位を包括的に承継しました。

(注3) 前々所有者が新築した物件を前所有者が吸収合併により取得したものであり、当該所有者以前の所有者がいないため、取得価格の記載を省略しています。

② 本投資法人の第27期における利害関係人等への物件譲渡はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要(平成28年4月30日現在)

本投資法人の主な投資対象地区である東京経済圏における鑑定実績が豊富で、評価依頼に速やかに対応しうる不動産鑑定士を有する信用力の高い鑑定機関であることを選定方針としています。上記の要件を充足した複数の鑑定機関を選定しています。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
ランディック新橋ビル ほか計39棟	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目3番2号	275名(注)	業界大手で実績・信用力・調査能力に優れること
プレミアム海岸ビル ほか計19棟	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社	東京都渋谷区神宮前三丁目4番9号	8名(注)	収益性物件の鑑定評価に実績を持つこと。

(注) 平成28年6月30日現在の不動産鑑定士(不動産鑑定士補を含みます。)の人数を記載しています。

(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（平成 28 年 4 月 30 日現在）

実績が豊富で J-REIT での実績もあり、資産運用会社がデューデリジェンスを実施するに当たり期待する情報について不足なくレポートニングする能力を有することを選定方針としています。

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
プレミアム道玄坂ビル ほか計 28 棟	株式会社竹中工務店	大阪府大阪市中央区 本町四丁目 1 番 13 号	建築工事及び土木工事に関する請負、設計及び監理 開発事業等不動産の売買、賃貸、保守、管理及び鑑 定並びに不動産投資に関するマネジメント 等	業界大手で、技術力・実績・ 調査能力に優れること。
ランディック新橋ビル ほか計 11 棟	清水建設株式会社	東京都中央区 京橋二丁目 16 番 1 号	建築・土木、機器装置等建設工事の請負（総合建設 業） 等	業界大手で、技術力・実績・ 調査能力に優れること。
アーバンネット入船 ビルほか計 16 棟	株式会社 ERI ソリュー ション	東京都港区 赤坂八丁目 10 番 24 号	建築確認検査、住宅性能評価、耐震診断・耐震改修 計画の判定 等	業界大手で、技術力・実績・ 調査能力に優れること。
プレミアム海岸ビル	株式会社イー・アール・ エス	東京都港区 赤坂 4 丁目 9 番 9 号	建物評価事業、土壌環境評価事業、災害リスク評価 事業 等	業界大手で、技術力・実績・ 調査能力に優れること。
アーバンネット静岡追 手町ビルほか計 2 棟	東京海上日動リスクコ ンサルティング株式会 社	東京都千代田区大手町 1 丁目 5 番 1 号	企業財産リスク、ビジネスリスクの評価及びコンサル ティング業務、不動産のデューデリジェンス調査 等	業界大手で、技術力・実績・ 調査能力に優れること。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当ありません。

(4) IR に関する活動状況

① 情報開示方針

本投資法人は、常に投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報の開示、適時・適切な情報の開示を行うことをその開示の基本方針とし、かかる基本方針の下で、「投資家にとって分かりやすいリート」をコンセプトに以下の方針で情報開示を行うことを旨とします。

ア. 投資家に対して出来る限りの情報開示を行い、投資家に判りやすい商品を提供することを開示の方針とします。

イ. 全ての投資家に対して正確で偏りのない情報を迅速に遅滞なく伝達出来る環境を常に整えることに努めます。

ウ. 本投資法人は、投信法、金商法、株式会社東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。

② 活動状況

ア. 本投資法人の IR 活動は資産運用会社の業務推進部が所管しますが、投資家へは原則、資産運用会社社長、IR 活動を統括する本部長又は業務推進部長が直接訪問することで投資主とのリレーション強化を図ることとしています。

イ. 本投資法人が決算発表後、定期的実施している IR スケジュール及び参考資料は、それぞれ以下のとおりです。

- ・ 決算月 : 4 月、10 月
- ・ 決算発表 : 6 月、12 月 決算短信
- ・ アナリスト説明会 : 6 月、12 月 説明会資料

- ・ 投資家訪問 : 6～7月、12～1月 同上
- ・ 分配金の支払い : 7月、1月 資産運用報告
- ・ 有価証券報告書提出 : 7月、1月 有価証券報告書
- ・ 英文レポートの公表 : 8月、2月 セミアニュアルレポート

ウ. 以上の決算期毎のスケジュールに加え、概ね年間1回の頻度で海外投資家向けのIR活動を実施しています。

なお、公表した開示資料（決算短信・説明会資料・資産運用報告・有価証券報告書・セミアニュアルレポート等）については、本投資法人のウェブサイト上に掲載することとしています。

（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、①「コンティンジェンシープラン」を制定し反社会的勢力への対応方針を定めるとともに、②「反社会的勢力の調査に関する取扱要領」を制定し、資産運用会社及び本投資法人の取引の相手方が反社会的勢力でないことを可能な限り調査・確認することとしています。

以上