

「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」

不動産投資信託証券発行者名

大和ハウス・レジデンシャル投資法人

代表者名 執行役員 多田 哲治

(コード: 8984)

資産運用会社名

大和ハウス・アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 土田 耕一

問合せ先 財務企画部 TEL 03-3595-1265

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

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

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

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

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

① 取締役会

取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本事項の決定機関として、本資産運用会社運営の根幹をなす「基本方針」（資産運用の具体的基準を定める「運用ガイドライン」、本資産運用会社役職員が遵守すべきコンプライアンスに関する基本原則である「コンプライアンス・マニュアル」等）、及びその

他の重要な事項を定める「規程」の制定・改廃や、物件の取得・譲渡等を含む利害関係者との取引等本投資法人の資産運用業務に関する重要事項を決定しています。また、本資産運用会社取締役の業務執行状況や本投資法人の資産に係る運用管理状況等の報告に加え、コンプライアンスを実現するための具体的な年度実施計画である「コンプライアンス・プログラム」の進捗状況等について、コンプライアンス・オフィサーから定期的に報告を受け、監督しています。

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

② コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部

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

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

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

③ コンプライアンス委員会

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

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

④ 内部監査

本資産運用会社におけるこれらの管理体制の実効性を確保するため、取締役会は「内部監査規程」を定め、コンプライアンス部が行う各業務の定期監査やリスク管理状況監査等を通じて法令、諸規則、規定等の遵守状況の検証、問題点の把握とその是正に係る提言等を取りまとめ、その結果を代表取締役社長に報告する他、適宜コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人役員会に報告し、その後の改善状況等のフォローを行っています。なお、内

部監査の実施に当たっては、被監査部門に対する事前説明、監査後の講評会を実施することにより被監査部門との意思疎通を密にし、内部監査の実効性確保に努めています。

(2) 投資主の状況

平成27年8月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	211,884	28.3
大和ハウス工業株式会社	本資産運用会社の株主。本投資法人及び本資産運用会社と新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結。	75,440	10.1
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	65,880	8.8
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	該当事項はありません。	38,533	5.2
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	23,328	3.1
スタンダード チャータード バンク ホンコン アカUNT デイ ービーエス ビツカーズ ホンコン リミテツド クライアント	該当事項はありません。	13,800	1.8
株式会社中国銀行	該当事項はありません。	12,942	1.7
富士火災海上保険株式会社	該当事項はありません。	12,530	1.7
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	該当事項はありません。	11,103	1.5
ザ バンク オブ ニューヨーク - ジャスディック ノン トリ ーティアー アカUNT	該当事項はありません。	11,046	1.5
	上位10名合計	476,486	63.7

(注1) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 資産運用会社の株主の状況

平成27年8月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
大和ハウス工業株式会社	本投資法人の投資口 75,440 口を保有。本投資法人及び本資産運用会社と新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結。	12,000	100.0
	合計	12,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

平成27年11月24日に提出しました本投資法人の第19期（平成27年3月1日～平成27年8月31日）有価証券報告書の下記の箇所をご覧ください。

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】(2)【投資対象】

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

構築された物件ポートフォリオについては、用途ごとに適切かつ効率的に運用管理を行うものとし、適切かつ効率的な運用管理が実現できるよう、個別物件ごとに、その所在地、物件売却主等の状況を踏まえ、最適なPM会社を選択し、自ら又は信託受託者をして一任委託することを基本とします。委託する運用管理の方針は、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理といった業務の側面ごとにPM会社に示すものとします。ただし、高齢者向け住宅において当該業務の一部又は全部がオペレーターに委託されている場合等、PM会社への委託の必要性がないと判断した場合には、運用管理項目の一部又は全部についてPM会社に委託しないことがあります。

PM会社の選定に際しては、原則として以下に記載の各項目を調査・検討の上、総合的に判断します。ただし、高齢者向け住宅において、PM会社への委託業務が限定されている場合等、以下に記載の項目の一部又は全部が妥当しないと判断した場合には、以下に記載の項目の一部又は全部について、調査・検討しないことがあります。PM会社にPM業務を委託した後は、原則として年1回、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理の各側面からPM会社の運営管理実績を評価し、必要に応じてPM会社に対する改善指示等を行うものとします。かかる指示等を行ったにもかかわらず、運営管理面の改善が認められない場合には、本投資法人は、PM会社の変更も含め、更なる改善策について検討します。

<PM会社調査・検討項目>

項目	内容
業容	PM事業概要、人員体制、専門とする不動産の用途又は事業エリア等
実績	不動産用途別又は地域別の管理実績
財務健全性	過去3期における業績（B/S、P/L、C/F等）、信用度
PM内容	テナント営業管理（リーシング等）、施設維持管理（保守・清掃・警備等）、資産保全管理（建物の修理・修繕・更新・改修工事に係る管理等）、これらに伴う管理企画提案、渉外業務（クレーム対応を含みます。）、報告業務等、現状のPM業務の質・機動性及びその将来性（人材及び組織・体制は質・量ともに十分か）
報酬額	PM内容との相応性
その他	近隣の競合する建物（本投資法人所有物件を除きます。）の受託状況

テナントの選定に際しては、PM会社をして以下に記載の各項目を審査させた上で総合的に判断することを原則とします。ただし、高齢者向け住宅においては、テナントとの契約形態が当該高齢者向け住宅の特性やオペレーターの経営方針等により異なることから、テナントの選定について、原則としてオペレーターに判断を委ねる等、当該高齢者向け住宅の特性やオペレーターの能力、信用性等の諸般の事情を考慮の上、慎重に判断し、決定します。

i. 法人

業種	業界動向の審査、必要に応じて役職員等の面談を実施
業歴	事業継続年数、上場の有無、役員異動の頻度
業績	過去3期における業績 (B/S、P/L、C/F等)
信用度	資本関係、国内外の格付機関による長期又は短期格付、主要調査会社のデータベースによる信用調査評価
貸借内容	貸借の目的、契約期間、賃料、賃借規模、内装工事内容等、上記の内容との相応性

ii. 個人

勤務先	勤務先の内容、勤続年数
収入	年収額、賃料総額が年収額に占める割合
連帯保証人	有無、属性
契約内容	貸借の目的、契約期間、賃料、敷金・礼金等
その他	物件特性やターゲットとするテナント属性に応じた審査

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

①海外不動産への投資姿勢

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

②海外不動産に投資する際の指針等

③海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

④海外不動産への投資に対するリスク管理体制

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

(5) スポンサー等に関する事項

①スポンサー企業グループの事業の内容

ア. 大和ハウスグループの事業の内容 (平成27年9月30日現在)

大和ハウス工業株式会社 (以下「大和ハウス工業」といいます。)、並びにその連結子会社138社、非連結子会社1社、持分法適用関連会社24社及び持分法非適用関連会社2社により構成の賃貸住宅セグメントにおける主な関係会社は次のとおりです。なお、上記セグメントの他、戸建住宅の注文請負・分譲を行う「戸建住宅」、マンションの開発・分譲・管理を行う「マンション」、増改築の請負や不動産の売買仲介を行う「住宅ストック」、商業施設の開発・建築、管理・運営を行う「商業施設」、物流・製造施設、医療介護施設の開発・建築、仮設建物の建築・管理・運営を行う「事業施設」、リゾートホテル・ホームセンターの運営、環境エネルギー事業等を行う「その他」の6つのセグメントから構成されており、生活基盤産業への総合的な事業展開を行っています。

【賃貸住宅】

「賃貸住宅」セグメントにおいては、賃貸住宅の開発・建築、管理・運営及び仲介を行っています。

[主な関係会社]

大和リビングマネジメント株式会社、大和リビング株式会社、日本住宅流通株式会社

【大和ハウス工業とその連結子会社及び持分法適用関連会社】

平成27年9月30日現在

名 称	事 業 の 内 容
大和ハウス工業株式会社	建築事業(戸建住宅、賃貸住宅、商業施設、事業施設、リフォーム事業、マンション)、都市開発事業(宅地・工業団地の企画・施行・販売、再開発事業)、海外事業(分譲マンションの開発・販売、合弁事業)、その他(環境エネルギー事業、農業事業、ロボットスーツHALの販売代理等)
(連結子会社) (138社)	—
大和リビングマネジメント株式会社	賃貸住宅の管理・運營業務
大和リビング株式会社	賃貸住宅の管理・運営、社宅管理代行業、マンスリー賃貸事業、リフォーム工事の請負、物販、保険代理店業
日本住宅流通株式会社	不動産の仲介・鑑定、新築マンション販売代理、賃貸住宅管理、建設工事請負・設計施工監理、保険代理業
株式会社コスモスイニシア	不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業
大和ライフネクスト株式会社	マンション総合管理事業、ビル総合管理事業、警備事業、引越事業、アフターサービス代行業、在宅総合ケアサービス事業
大和ハウスリフォーム株式会社	リフォーム工事の請負、設計・施工管理、点検検査業務
大和リース株式会社	仮設建物のリース・販売、商業施設の開発、各種機械器具・車輛等のリース・販売など
大和情報サービス株式会社	不動産の賃貸借・ショッピングセンターの運営、商業施設・ビル・ホテル等のプロパティマネジメント
ダイワロイヤル株式会社	不動産の利用に関する企画・コンサルティング、不動産仲介・管理、ビジネスホテルの経営
株式会社フジタ	建設工事の請負、企画、設計、監理およびコンサルティング業務等
株式会社デザインアーク	住宅用設備機器、住宅用金属建材、各種建築資材の製造・施工・販売、インテリアコーディネイト及び内装、インテリア商品の設計・施工・販売、オフィス・業務用家具の販売、オフィス・店舗等のトータルコーディネイト、リフォーム、建築・内装工事の請負、事務用機器、備品、空調機器、電気製品等のレンタル、リース、販売
大和物流株式会社	貨物自動車運送事業、貨物利用運送事業、荷造梱包事業、工場内の諸作業、倉庫業、産業廃棄物収集運搬業、建築工事業、電気工事業、宅地建物取引業、人材派遣業
ロイヤルホームセンター株式会社	DIY用品・家庭用品・インテリア・ペット・園芸用品等の販売
大和リゾート株式会社	ホテル等リゾート施設の運営管理
大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 (本資産運用会社)	投資法人の資産運用受託業務

名 称	事 業 の 内 容
その他 123 社	—
(非連結子会社) (1 社)	—
(持分法適用関連会社) (24 社)	—
大和小田急建設株式会社	建築工事及び土木工事の請負・企画・診断・測量・施工・設計監理・マネジメント及びコンサルティング、不動産の売買・賃貸借・仲介・管理・鑑定及びコンサルティング
その他 23 社	—
(持分法非適用関連会社) (2 社)	—

イ. 株式会社フジタの事業の内容（本書作成日現在）

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

ウ. 株式会社コスモスイニシアの事業の内容（本書作成日現在）

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

②サポート企業グループの事業の内容

株式会社モリモトの事業の内容（本書作成日現在）

株式会社モリモトは「アールブラン」シリーズのマンション販売を主力とした不動産分譲事業、分譲管理業務、賃貸管理業務、資産運用業務、仲介・受託業務を行う不動産サービス事業等を営んでいます。

<参考>

不動産等の仲介情報提供会社である三井住友信託銀行株式会社の企業グループ事業の内容については、同社の有価証券報告書をご参照下さい。

③スポンサー企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

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

本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウス工業は、不動産等の情報提供及び業務支援等に関して、平成 23 年 9 月 5 日付で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、当該③ア. において「本協定」といいます。）を締結しています。

(ア) サポートの内容

大和ハウス工業が行うサポートの内容は、以下の通りです。

- a. 本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、当該③ア. において、総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図るうえで必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務（以下、当該③ア. において「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- b. 本資産運用会社に対する、本運用業務の遂行に必要な人材の派遣
- c. 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（当該③ア. (イ) に定義します。）に関する情報の提供及び優先的売買交渉権（当該ア. (イ) に定義します。）の付与
- d. 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（当該③ア. (イ) に定義します。）の取得の支援
- e. 本資産運用会社及び本投資法人に対する、ウェアハウジング（当該③ア. (ク) a. において定義します。）機能の提供
- f. 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資不動産の再開発に対する支援

(イ) 情報提供及び優先的売買交渉権の付与

- a. 大和ハウス工業は、大和ハウス工業若しくは大和ハウス工業の子会社及び関連会社が保有し、又は開発若しくは取得を予定する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する居住施設（当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下、当該③ア. において「投資対象不動産」といいます。）の売却が予定される場合、以下の定めに従うものとし、また、大和ハウス工業の子会社及び関連会社をして、以下の定めを履行させるものとします。
 - i. 大和ハウス工業は、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、当該投資対象不動産について優先的に売買交渉を行う権利（以下、当該③ア. において「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。
 - ii. 大和ハウス工業は、上記 i. に従い、情報提供を行った場合、後記 (イ) c. に定める検討に要する期間が終了するまでは、当該投資対象不動産に関する情報を、本資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に対して提供しません。
- b. 大和ハウス工業は、第三者が開発若しくは保有し、又は取得を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、（当該第三者の承諾が必要な場合には書面による承諾を得た上で）本資産運用会社及び本投資法人に対して当該情報を提供します。この場合の情報の取り扱いは、上記 (イ) a. に準じることとします。
- c. 上記 (イ) a. 及び b. に基づき、大和ハウス工業又は大和ハウス工業の子会社若しくは関連会社から投資対象不動産に係る情報の提供を受けた本資産運用会社及び本投資法人は、当該投資対象不動産の取得を誠実に検討し、当該情報を受領した日（同日を含みます。）から 20 営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否や検討に要する期間等の検討結果を、当該投資対象不動産に係る情報の提供者に対し書面により回答します。
- d. 大和ハウス工業及び本資産運用会社は、投資対象不動産に関する情報共有と協議を目的とした会議を定期的に開催します。

(ウ) ノウハウ及び助言の提供

大和ハウス工業は、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

- a. 物件取得及び施設運営に関する事項
- b. プロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）に関する事項
- c. 投資不動産のリニューアルに関する事項
- d. コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項
- e. 投資不動産の売却又は処分に関する事項
- f. ウェアハウジングに関する事項
- g. 投資不動産の再開発に関する事項

(エ) 人材の派遣

大和ハウス工業は、本資産運用会社に対し、人員を1名以上派遣します。ただし、大和ハウス工業の事情により派遣を終了させる必要が発生した場合は、大和ハウス工業と本資産運用会社間で協議します。

(オ) PM会社の選定

本資産運用会社は、居住施設に関するPM会社の選定において、大和ハウス工業又は大和ハウス工業の子会社若しくは関連会社に委託することを検討します。ただし、大和ハウス工業又は大和ハウス工業の子会社若しくは関連会社が、本資産運用会社が本運用業務のために作成する運用ガイドラインに定めるPM会社の選定基準を満たさない場合はこの限りではありません。

(カ) 資本関係の維持

大和ハウス工業は、本資産運用会社の株式12,000株を今後も引き続き保有し、書面により事前に本資産運用会社の承諾を得た場合を除き、当該株式を第三者に譲渡しません。

本資産運用会社は、書面により大和ハウス工業の承諾を得た場合を除き、第三者に対して新株発行、新株予約権の発行、新株予約権付社債の発行等の措置をとりません。

(キ) 大和ハウス工業に対する情報提供

本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産のうち、大和ハウス工業が投資する可能性があるとは合理的に判断される投資不動産を譲渡する場合、大和ハウス工業に対して、当該投資不動産に関する情報を、第三者に優先して提供し、大和ハウス工業は、当該投資不動産の取得を誠実に検討します。

(ク) ウェアハウジング機能の提供

- a. 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物件の取得を目的として、取得予定時期及び取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、本協定当事者以外の第三者である売主により保有されている物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとします。以下「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「ウェアハウジング」といいます。）を大和ハウス工業に依頼することができます。この場合、大和ハウス工業は、この依頼を検討し、依頼を受けた日（同日を含みます。）から起算して20営業日以内に依頼を受諾するか否かを本投資法人及び本資産運用会社に対し通知します。
- b. 大和ハウス工業が上記（ク）a. の依頼を受諾し、これを通知した場合、大和ハウス工業、本投資法人及び本資産運用会社は、上記（ク）a. の依頼に係る取得予定不動産等の取得、保有及び本投資法人への売却に関する基本的事項について書面により合意し、大和ハウス工業は、この合意に基づき大和ハウス工業又は大和ハウス工業が管理又は運営する特別目的会社（以下「SPC」といいます。）において当該取得予定不動産等を取得し、保有します。
- c. 大和ハウス工業は、上記（ク）b. に基づき大和ハウス工業又はSPCが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し入れをしてはならず、SPCにこのような申し入

れをさせないものとします。また、この期間内に本投資法人及び本資産運用会社が取得予定不動産等の取得を申し出た場合、大和ハウス工業は、上記(ク) b. の書面による合意に基づき、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、又はSPCに売却させるものとします。

- d. 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、大和ハウス工業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、この通知による取得予定時期の延長は、通算で1年間を超えることが出来ません。
- e. 大和ハウス工業、本投資法人及び本資産運用会社は、当該(ク)に定めるウェアハウジングが、本投資法人の投資主の利益を図ることをその目的としつつ、大和ハウス工業に適正な事業上の機会を与えるものであり、当該ウェアハウジングにより、各当事者及び本投資法人の投資主の利益を不当に害することのないように、誠実に協力します。

(ケ) 投資不動産の再開発に関する支援（優先的再開発情報の提供）

- a. 本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産の再開発を希望する場合には、大和ハウス工業に対し、第三者に先立ち当該投資不動産に関する情報を優先的に提供するものとし、当該投資不動産の情報を提供した日（同日を含む。）から起算して20営業日が経過するまでの間、大和ハウス工業以外の第三者に対し、当該投資不動産に関する情報を提供してはなりません。
- b. 本投資法人及び本資産運用会社は、上記(ケ) a. の定めに従い当該投資不動産の情報を提供した日（同日を含みます。）から起算して20営業日が経過するまでの間又は本協定当事者が別途合意する期間（以下「検討期間」といいます。）内に、大和ハウス工業から、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当該投資不動産に係る再開発計画案（当該投資不動産を大和ハウス工業が買い取り、再開発を行うことを内容とするものに限ります。）の提出を受けた場合には、大和ハウス工業に対し、第三者に先立ち当該投資不動産に関して優先的に売買交渉をする権利（以下、当該③ア. (コ)において、「優先的再開発交渉権」といいます。）を付与します。
- c. 本投資法人及び本資産運用会社は、検討期間内に大和ハウス工業から合理的に満足する内容の当該投資不動産に係る再開発計画案の提出を受けられなかった場合、検討期間経過後、事前に大和ハウス工業に通知を行い、当該投資不動産に関する情報を大和ハウス工業以外の第三者に提供することができます。

(コ) 投資不動産の再開発に関する支援（優先的再開発交渉権）

- a. 上記ア. (ケ) の定めに従い大和ハウス工業に優先的再開発交渉権が付与された場合、優先的再開発交渉権が付与された日（同日を含みます。）から起算して20営業日が経過するまでの間又は本協定当事者が別途合意する期間（以下「優先交渉期間」といいます。）、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス工業以外の第三者との間で、当該投資不動産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、当該投資不動産に関する情報を提供してはなりません。
- b. 大和ハウス工業並びに本投資法人及び本資産運用会社が、優先交渉期間内に当該投資不動産の売買について合意に至らなかった場合、優先交渉期間経過後、本投資法人及び本資産運用会社は、事前に大和ハウス工業に通知を行い、当該投資不動産の売却に関する情報を大和ハウス工業以外の第三者に提供し、売買その他の処分に関して交渉することができます。
- c. 上記(コ) b. 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大和ハウス工業の提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス工業に対しその購入意思を再度確認し、大和ハウス工業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。

(サ) 対価

- a. 上記ア. (イ) 及び(ウ) a. 、 b. 、 e. 及び f. に基づく、大和ハウス工業からのサポートの提供の対価は無償とします。

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

(シ) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成23年9月5日から10年間とします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新をするものとし、以降も同様とします。

(ス) 解約

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

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

本投資法人、本資産運用会社及びフジタは、不動産等の情報提供及び業務支援等に関して、平成27年9月18日付でパイプライン・サポート等に関する基本協定書（以下、当該③イ. において「本協定」といいます。）を締結しています。

(ア) サポートの内容

フジタが行うサポートの内容は、以下の通りです。

- a. 本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、当該③イ. において、総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務（以下、当該③ウ. において「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- b. 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（当該③イ. (イ) に定義します。）に関する優先的情報の提供及び優先的売買交渉権（当該③イ. (イ) に定義します。）の付与
- c. 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産の取得の支援
- d. 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資不動産の再開発に関する支援

(イ) 優先的情報の提供及び優先的売買交渉権の付与

- a. フジタは、フジタ又はフジタが実質的に支配関係を有する法人（以下、当該③イ. において「フジタ子会社等」といいます。）が開発若しくは保有する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する主たる用途を居住施設とする物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に提供するものとし、フジタは、当該情報を本資産運用会社及び本投資法人が受領した日から10営業日の間、他の者に提供せず、また、フジタ子会社をして提供させないものとします。
- b. フジタは、第三者が開発若しくは保有する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の承諾が必要な場合には承諾を得た上で、かかる情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に提供するものとし、当該情報提供から10営業日の間、当該情報を他の者に提供しないものとします。
- c. 本資産運用会社は、上記(イ) a. 及びb. に基づき、フジタから投資対象不動産に係る情報を受領した場合、フジタに対し、当該情報を受領した日から

10 営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等について回答するものとします。

- d. 本資産運用会社が、上記（イ） a. に基づきフジタから受領した情報に係る投資対象不動産に関して、フジタに対して、上記（イ） c. に基づき、当該投資対象不動産の取得を検討する旨を回答した場合、フジタは、本投資法人に対して、当該投資対象不動産に関して優先的に売買交渉をする権利(以下、「優先的売買交渉権」といいます。)を付与し、この場合、フジタは、本資産運用会社による回答がなされた後、10 営業日の間、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行わず、また、フジタ子会社等をして行わせません。さらに、10 営業日経過後においても、本資産運用会社との間で当該投資対象不動産に関する売買を前提とした交渉が継続する場合には、フジタは、当該交渉が継続する期間、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行わず、また、フジタ子会社等をして行わせません。
- e. 上記（イ）に係る情報提供は、フジタ及び本資産運用会社の役職員が出席する本資産運用会社の連絡会議において行います。連絡会議の運営に係る要領等については、フジタ及び本資産運用会社間で別途定めます。また、連絡会議において本資産運用会社から投資対象不動産の開発企画に関して提案が示された場合、フジタは、当該提案について誠実に検討するものとし、検討結果を本資産運用会社に報告します。

(ウ) 適用除外

上記（イ）の規定にかかわらず、以下の事由がある場合には、フジタは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、優先的売買交渉権の付与を行わず、また、フジタ子会社等をして行わせません。

- a. フジタ又はフジタ子会社等が第三者との共同事業に基づき開発・取得した投資対象不動産で、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（疑義を避けるために付言すると、当該投資対象不動産の一部（共有持分、区分所有権を含むがこれらに限られない。）についてのみ当該合意がある場合、当該投資対象不動産のその他の部分について本号の適用はありません。）
- b. 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、フジタ又はフジタ子会社等が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
- c. フジタ又はフジタ子会社等が行政機関の要請に基づいて投資対象不動産を売却する場合
- d. フジタ又はフジタ子会社等が本協定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

(エ) ノウハウ及び助言の提供

フジタは、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

- a. 投資対象不動産の取得及び運営に関する事項（ただし、フジタ又はフジタ子会社等から取得する場合は除きます。）
- b. 投資不動産のリニューアルに関する事項
- c. コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項

(オ) 投資不動産の再開発に関する支援

- a. 本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産の再開発（既存建物の建替、リニューアル、リノベーション等をいいます。）を希望する場合には、フジタに対し、当該投資不動産に関する情報を提供し、その検討を依頼することができます。
- b. フジタは、上記（オ） a. の依頼があった場合、これを誠実に検討します。なお、フジタは、本投資法人及び本資産運用会社が希望した場合には、当該投資不動産をフジタが買い取り、再開発を行うことによる再開発計画の実現について誠実に検討するものとします。
- c. フジタ、本投資法人及び本資産運用会社は、上記（オ） a. 及び b. に基づくフジタの再開発計画案について協議の上、合意に至った場合には、当該再開発計画の詳細等について書面により合意します。

(カ) 本投資法人による情報提供

本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産のうち、フジタが投資する可能性があるとして本投資法人及び本資産運用会社が合理的に判断する投資不動産(ただし、第三者に対して先買権、優先交渉権等を付与している投資不動産を除きます。)を譲渡する場合、フジタに対して、当該投資不動産に関する情報を第三者に遅れることなく提供し、フジタは、当該投資不動産の購入を誠実に検討します。

(キ) 対価

- a. 上記(イ)及び(エ) a. に基づくフジタからのサポートの提供の対価は無償とします。
- b. フジタによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに(エ) b. 及び c. 並びに(オ)に基づくフジタからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に従い本投資法人、本資産運用会社及びフジタが協議の上、これを定めます。

(ク) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成27年9月18日から平成28年9月17日までとします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各本協定当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新され、以降も同様とします。

(ケ) 解約

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

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

本投資法人、本資産運用会社及びコスモスイニシアは、不動産等の情報提供及び業務支援等に関して、平成25年6月28日付でパイプライン・サポート等に関する基本協定書(以下、当該③ウ. において「本協定」といいます。)を締結しています。

(ア) サポートの内容

コスモスイニシアが行うサポートの内容は、以下の通りです。

- a. 本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権(以下、当該③ウ. において、総称して「投資不動産」といいます。)の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務(以下、当該③イ. において「本運用業務」といいます。)に関するノウハウ及び助言の提供
- b. 本資産運用会社及びコスモスイニシアの間における、本運用業務の遂行に必要な人材の相互派遣
- c. 本資産運用会社及び本投資法人に対する、自社開発投資対象不動産(当該③ウ. (イ)に定義します。)に関する優先的情報の提供及び優先的売買交渉権(当該③ウ. (イ)に定義します。)の付与
- d. 本資産運用会社及び本投資法人に対する、売却又は仲介情報の提供
- e. 本資産運用会社及び本投資法人に対する、ウェアハウジング(当該③ウ. (ク) a. において定義します。)機能の提供
- f. 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資不動産の再開発に対する支援

(イ) 優先的情報の提供及び優先的売買交渉権の付与

- a. コスモスイニシアは、コスモスイニシア又はコスモスイニシアが実質的に支配関係を有する法人(以下、当該③ウ. において総称して「コスモスイニシア等」といいます。)が保有し又は開発若しくは取得を予定する物件(分譲を予定して保有、開発又は取得をした物件を除きますが、計画変更等により一括売却を予定することとなった物件を含みます。)のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以

下「自社開発投資対象不動産」といい、コスモスイニシア等以外の者が保有し又は開発し若しくは取得を予定するものを単に「投資対象不動産」といいます。)を売却する場合、当該自社開発投資対象不動産に関する情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に提供するものとし、コスモスイニシアは、コスモスイニシア等をして当該情報を本資産運用会社及び本投資法人が受領した日から10営業日の間、他の者に提供しないものとします。

- b. 本資産運用会社は、上記(イ) a. に基づき、コスモスイニシアから自社開発投資対象不動産に係る情報を受領した場合、コスモスイニシアに対し、当該情報を受領した日から10営業日以内に、当該自社開発投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等について回答するものとします。
- c. 本資産運用会社が、上記(イ) a. に基づきコスモスイニシアから受領した情報に係る自社開発投資対象不動産に関して、コスモスイニシアに対して、上記(イ) b. に基づき、当該自社開発投資対象不動産の取得を検討する旨を回答した場合、コスモスイニシアは、本投資法人に対して、当該自社開発投資対象不動産に関して優先的に売買交渉をする権利(以下、「優先的売買交渉権」といいます。)を付与するものとし、この場合、コスモスイニシアは、本資産運用会社による回答がなされた後、10営業日の間、第三者に対して当該自社開発投資対象不動産の情報の提供を行わず、かつ、第三者との間で当該自社開発投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。また、10営業日経過後においても、本資産運用会社との間で当該自社開発投資対象不動産に関する売買を前提とした交渉が継続する場合には、コスモスイニシアは、当該交渉が継続する期間、第三者に対して当該自社開発投資対象不動産の情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該自社開発投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。
- d. 上記(イ) a.、b. 及びc. の情報提供は、コスモスイニシア及び本資産運用会社の役職員が出席する本資産運用会社の連絡会議において行うこととします。連絡会議の運営に係る要領等については、コスモスイニシア及び本資産運用会社間で別途定めます。また、連絡会議において本資産運用会社から自社開発投資対象不動産の開発企画に関して提案が示された場合、コスモスイニシアは、当該提案について誠実に検討するものとし、検討結果を本資産運用会社に報告します。

(ウ) 売却又は仲介情報の提供

- a. コスモスイニシアは、コスモスイニシア等が投資対象不動産の売却又は仲介情報を取得した場合、速やかに本資産運用会社に書面等で通知するものとし、かかる場合において、コスモスイニシア等が当該売却又は仲介情報に関して図面又は写真その他の資料を入手している場合には、書面に添付して送付するものとします。
- b. コスモスイニシアは、コスモスイニシアが本資産運用会社に通知した内容に変更が生じたとき又は新たに当該売却・仲介情報に関して図面又は写真その他の資料を入手したときは、速やかに本資産運用会社に書面等で通知又はそれらを送付します。
- c. 本資産運用会社は、コスモスイニシアから通知を受けた売却又は仲介情報に係る投資対象不動産の本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を、かかる通知の受領後速やかに、書面等によりコスモスイニシアに通知しなければなりません。ただし、当該通知は、コスモスイニシアが、対象不動産についての売却又は仲介情報を本資産運用会社以外の第三者に提供することを妨げるものではありません。
- d. 本資産運用会社は、上記(ウ) a.、b. 及びc. に定める検討の結果、投資対象不動産の購入を意図する場合には、その旨をコスモスイニシアに書面により通知します。なお、コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、当該通知後においても、本投資法人又は本資産運用会社に優先的売買交渉権が付与されない場合があることを確認します。

(エ) ノウハウ及び助言の提供並びに人材の相互派遣

- a. コスモスイニシアは、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。
 - (i) 投資対象不動産の取得及び運営に関する事項(ただし、コスモスイニシアから取得する場合を除きます。)
 - (ii) プロパティ・マネジメントに関する事項(ただし、コスモスイニシアにプロパティ・マネジメント業務を委託する場合を除きます。)
 - (iii) 投資不動産のリニューアルに関する事項

(iv) コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項

- b. コスモスイニシア及び本資産運用会社は、別途合意した場合、本運用業務の遂行に必要な人材の相互派遣を行うものとします。なお、かかる人材の相互派遣の詳細については、コスモスイニシア及び資産運用会社が別途合意して定めるところに従うものとします。

(オ) ウェアハウジング機能の提供

- a. 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物件の取得を目的として、取得予定時期及び取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、本協定当事者以外の第三者である売主により保有されている物件(当該物件を信託財産とする信託の受益権を含むものとします。以下、「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、「ウェアハウジング」といいます。)をコスモスイニシアに依頼することができます。この場合、コスモスイニシアは、かかる依頼を検討し、当該依頼を受けた日(同日を含みます。)から起算して20営業日以内に、かかる依頼を受諾するか否かを本投資法人及び本資産運用会社に対し通知します。
- b. コスモスイニシアが上記(オ) a. の依頼を受諾し、これを通知した場合、コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、上記(オ) a. の依頼に係る取得予定不動産等の取得、保有及び本投資法人への売却に関する事項について書面により合意し、コスモスイニシアは、コスモスイニシア等においてウェアハウジングを実施します。なお、ウェアハウジングの詳細は、当該合意において定めるものとします。
- c. コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、本(オ)に定めるウェアハウジングが、本投資法人の投資主の利益を凶ることをその目的としつつ、コスモスイニシアに適正な事業上の機会を与えるものであり、当該ウェアハウジングにより、各本協定当事者及び本投資法人の投資主の利益を不当に害することのないように、誠実に協力します。

(カ) 投資不動産の再開発に関する支援

- a. 本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産の再開発(既存建物の建替、リニューアル、リノベーション等をいいます。)を希望する場合には、コスモスイニシアに対し、当該投資不動産に関する情報を提供し、その検討を依頼することができます。
- b. コスモスイニシアは、上記(カ) a. の依頼があった場合、これを誠実に検討します。なお、コスモスイニシアは、本投資法人及び本資産運用会社が希望した場合には、当該投資不動産をコスモスイニシアが買い取り、再開発を行うことによる再開発計画の実現について誠実に検討するものとします。
- c. コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、上記(カ) a. 及びb. に基づくコスモスイニシアの再開発計画案について協議の上、合意に至った場合には、当該再開発計画の詳細等について書面により合意します。

(キ) プロパティ・マネジメント業務の委託

本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産のうち、コスモスイニシア等から取得した投資不動産に関して、コスモスイニシア等から書面により申し入れがあった場合には、コスモスイニシア等に対してプロパティ・マネジメント業務を委託することを誠実に検討するものとします。なお、コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、かかるプロパティ・マネジメント業務の委託の条件が、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案の上、本投資法人及び本資産運用会社が適正と判断する条件によるものであることを確認します。

(ク) 本投資法人による情報提供

- a. 本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産のうち、コスモスイニシアが投資する可能性がある本投資法人及び本資産運用会社が合理的に判断する投資不動産(ただし、第三者に対して先買権、優先交渉権等を付与している投資不動産を除きます。)を譲渡する場合、コスモスイニシアに対して、当該投資不動産に関する情報を第三者に遅れることなく提供するものとし、コスモスイニシアは、当該投資不動産の購入を誠実に検討するものとします。
- b. 本投資法人が投資不動産の譲渡を行う場合において、本投資法人及び本資産運用会社がコスモスイニシアを媒介会社として選任することを希望する場合又はコスモスイニシアが媒介会社として選任されることを希望する場合、相手方に対して書面によりその旨通知するものとし、かかる通知があった場合には、

コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、当該選任の可否及び条件について、相互に誠実に協議するものとします。なお、コスモスイニシア、本投資法人及び本資産運用会社は、不動産についてかかる媒介を委託する場合、その報酬額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内であり、売買価格の水準、業務の難易度、提供される役務の内容等を総合的に勘案の上、本投資法人及び本資産運用会社が適正と判断した金額によるものであることを確認します。また、不動産を信託財産とする信託の受益権についてかかる媒介を委託する場合、その報酬額は、不動産に関する宅地建物取引業法に規定する報酬の規制に準じ、売買価格の水準、業務の難易度、提供される役務の内容等を総合的に勘案の上、本投資法人及び本資産運用会社が適正と判断した金額によるものであることを確認します。

(ケ) 対価

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

(コ) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成27年6月29日から平成28年6月28日までとします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各本協定当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新され、以降も同様とします。

(サ) 解約

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

④サポート企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

ア. モリモトによるサポート・パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人、本資産運用会社及びモリモトは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して平成23年6月29日付で、パイプライン・サポート等に関する基本協定書(以下、当該④ア.において「本協定」といいます。)を締結しています。

(ア) サポートの内容

モリモトが行うサポートの内容は、以下の通りです。

- a. 本資産運用会社に対する本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権(以下、当該④.において、総称して「投資不動産」といいます。)の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務(以下、当該④ア.において「本運用業務」といいます。)に関するノウハウ及び助言の提供
- b. 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産(当該ア. (イ)に定義します。)に関する情報の提供及び優先的売買交渉権(当該ア. (イ)に定義します。)の付与
- c. 本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産(当該ア. (イ)に定義します。)の取得の支援

(イ) 優先的情報提供及び優先的売買交渉権の付与

- a. モリモトは、モリモト若しくはモリモトが実質的に支配関係を有する法人が保有する又は開発若しくは取得を予定する物件のうち、本投資法人の投資基準

に適合する物件（当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下、当該④ア．において「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に提供します。

- b. モリモトは、第三者が開発若しくは保有する又は開発若しくは保有を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の書面による承諾を得た上で、かかる情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、当該情報提供から10営業日の間、当該情報を第三者に提供しません。
- c. 本資産運用会社は、当該（イ） a. 及びb. に基づき、モリモトから投資対象不動産に係る情報を受領した場合、モリモトに対し、当該情報を受領した日から10営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等について、書面により回答します。
- d. 本資産運用会社が、当該（イ） a. に基づきモリモトから受領した情報に係る投資対象不動産に関して、モリモトに対して、当該（イ） c. に基づき、当該投資対象不動産の取得を検討する旨を回答した場合、モリモトは、本投資法人に対して、当該投資対象不動産に関して優先的に売買交渉をする権利（以下「優先的売買交渉権」といいます。）を付与し、本資産運用会社による回答がなされた後、10営業日の間、第三者に対して当該投資対象不動産の情報の提供を行わず、かつ、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。また、10営業日経過後においても、本資産運用会社との間で当該投資対象不動産に関する売買を前提とした交渉が継続する場合には、モリモトは、当該交渉が継続する期間、第三者に対して当該投資対象不動産の情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。
- e. 当該（イ） a. 、 b. 及びd. に係る情報提供は、モリモト及び本資産運用会社の役職員が出席する本資産運用会社の「連絡会議」において行います。当該会議において本資産運用会社から投資対象不動産の開発企画に関して提案が示された場合、モリモトは当該提案について誠実に検討し、検討結果を本資産運用会社に報告します。

(ウ) ノウハウ及び助言の提供

モリモトは、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

- a. 投資対象不動産の取得及び運営に関する事項（ただし、モリモトから取得する場合を除きます。）
- b. PMに関する事項
- c. 投資不動産のリニューアルに関する事項
- d. コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項

(エ) モリモトに対する情報提供

本投資法人及び本資産運用会社は、投資不動産のうち、モリモトが投資する可能性があると合理的に判断される投資不動産を譲渡する場合、モリモトに対して、当該投資不動産に関する情報を優先的に提供するものとし、モリモトは、当該投資不動産の購入を誠実に検討するものとします。

(オ) 対価

- a. 当該ア．（イ）並びに（ウ） a. 及びb. に基づくモリモトからのサポートの提供の対価は無償とします。
- b. モリモトによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに当該ア．（ウ） c. 及びd. に基づくモリモトからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき本投資法人、本資産運用会社及びモリモトが協議の上、定めるものとします。

(カ) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成23年6月29日から平成33年6月28日とします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、さらに1年間自動更新されるものとし、以降も同様です。

(キ) 解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びモリモトの書面による合意によらない限り有効期間中の解約は行うことができません。

<参考>三井住友信託銀行によるサポートー不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書の概要

本投資法人、本資産運用会社及び三井住友信託銀行は、収益用不動産に関する売却・仲介情報の提供等に関し、平成21年12月22日付で、不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書（以下、当該<参考>において「本協定」といいます。）を締結しています。

(ア) 情報の提供

三井住友信託銀行は、収益用不動産に関する売却・仲介情報を取得した場合、速やかに本資産運用会社に書面等で通知します。

(イ) 売却・仲介情報の検討

a. 本資産運用会社は、三井住友信託銀行から通知を受けた売却・仲介情報に係る収益用不動産について、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を、かかる通知の受領後速やかに、書面等により三井住友信託銀行に通知します。ただし、当該通知は、三井住友信託銀行が、対象不動産についての売却・仲介情報を本資産運用会社以外の第三者に提供することを妨げるものではありません。

b. 本資産運用会社は、当該（イ） a. の検討の結果、対象不動産の購入を意図する場合には、その旨を三井住友信託銀行に書面により通知します。なお、当該通知後においても、本投資法人又は本資産運用会社に優先交渉権が付与されない場合があります。

(ウ) 期間

本協定の有効期間は、本協定の締結日から1年間とし、有効期間満了日の30日前までに他方当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、さらに1年間、同一の条件にて自動更新され、以降も同様です（本書の日付現在の有効期間は、平成27年12月21日までです。）。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

①投資法人の役員の状況

本書作成日現在

役職名	氏名	主要略歴 (会社名等 当時)		選任理由
執行役員	多田 哲治	昭和48年 4月 平成12年 6月 平成13年 7月 平成17年 1月 平成21年 6月 平成23年 6月 平成25年12月 平成27年 4月	中央信託銀行株式会社 入社 中央三井信託銀行株式会社 執行役員本店営業第五部長 同社 執行役員本店営業第四部長 同社 常務執行役員 中央三井信託不動産株式会社 代表取締役社長 三井ダイレクト損害保険株式会社 非常勤監査役 本投資法人 執行役員 (現任) トーホー・リアルティ・マネジメント株式会社 執行役員 (非常勤) (現任)	金融全般のみならず不動産についても豊富な業務経験・知識を有し、人格、識見ともに執行役員として相応しい人物として平成25年11月26日開催の第8回投資主総会にて選任されました。
監督役員	岩崎 哲也	平成 2年 4月 平成 6年 3月 平成 9年 2月 平成 9年 2月 平成14年 5月 平成16年 8月 平成18年 1月 平成27年 6月	監査法人トーマツ 入所 公認会計士登録 エヌイーディー株式会社 入社 岩崎哲也公認会計士事務所 開所 税理士登録 シティア公認会計士共同事務所 入所 (現任) 本投資法人 監督役員 (現任) 株式会社魚力 社外取締役 (現任)	高い識見と豊富な実績を有する会計・税務の専門家として、平成25年11月26日開催の第8回投資主総会にて選任 (再任) されました。
監督役員	石川 浩司	平成 9年 4月 平成11年 4月 平成25年 6月 平成25年12月	司法修習生 東京弁護士会 大原法律事務所 入所 (現任) 株式会社日本エム・ディ・エム 社外取締役 (現任) 本投資法人 監督役員 (現任)	高い識見と豊富な実績を有する法律の専門家として、平成25年11月26日開催の第8回投資主総会にて選任されました。

②投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢
該当ありません。

③その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等
該当ありません。

(2) 資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況

本書作成日現在

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴 (会社名等 当時)		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 (常勤)	土田 耕一	昭和58年 4月 平成 9年 10月 平成14年 4月 平成15年 10月 平成17年 4月 平成18年 4月 平成18年 6月 平成18年 12月 平成19年 4月 平成20年 4月 平成26年 4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 熊本支店 経理課課長、総務課課長 同社 管理本部 経理部統括グループ長 同社 管理本部 財務部財務・資金グループ長 同社 管理本部財務部財務・資金グループ次長 同社 管理本部財務部長 株式会社ダイワサービス (非常勤) 監査役 大和ハウスインシュアランス株式会社 (非常勤) 取締役 大和ハウス工業株式会社 経営管理本部 財務部長 同社 (兼務) 経営管理本部 I R室長 本資産運用会社 (転籍) 代表取締役社長 (現任)	
常務取締役 経営管理部長 (常勤)	有馬 正彦	昭和61年 4月 平成14年 4月 平成18年 4月 平成23年 4月 平成24年 4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 両毛支店 経理総務課長 同社 福島支店 経理課長、同支店 総務課長 同社 福島支店 経理課次長 同支店 総務課次長 本資産運用会社 (出向) 常務取締役経営管理部長 (現任)	大和ハウス工業株式会社より出向
常務取締役 アキュイジション部長 (常勤)	三上 功	昭和61年 4月 平成12年 1月 平成17年 4月 平成21年 10月 平成24年 4月 平成27年 4月	大和ハウス工業株式会社 入社 同社 川越支店 集合住宅営業所営業課 担当課長 同社 営業本部集合住宅事業推進部オーナー支援グループ 担当課長 (東京駐在) 同社 営業本部集合住宅事業推進部アセット・ストック営業所 所長 (東京駐在) 同社 営業本部集合住宅事業推進部営業統括部アセット・ストック営業所 所長 (東京駐在) 本資産運用会社 (出向) 常務取締役アキュイジション部長 (現任)	大和ハウス工業株式会社より出向
取締役 財務企画部長 (常勤)	漆間 裕隆	昭和53年 4月 平成11年 10月 平成15年 4月 平成16年 1月 平成17年 12月 平成19年 1月 平成22年 4月 平成24年 4月	三井信託銀行株式会社 入社 同社 大阪支店 営業第二部 次長 中央三井信託銀行株式会社 業務監査部 主席業務監査役 三信振興株式会社 総務部長 中央三井信託銀行株式会社 不動産投資営業部付 本資産運用会社 (出向) 財務経理部長 同社 (転籍) 財務経理部長 同社 財務企画部長 同社 取締役財務企画部長 (現任)	

なお、取締役 (非常勤) トバイアス・J・ブラウン氏は、平成27年10月17日付で退任しています。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名等 当時）		兼任・兼職・出向の状況
監査役 (非常勤)	飛田 博	平成 7 年 4 月 平成 9 年 4 月 平成 12 年 4 月 平成 22 年 8 月 平成 22 年 11 月 平成 27 年 6 月 平成 27 年 6 月 平成 27 年 6 月	司法修習生 東京弁護士会 五月女五郎法律事務所 入所 西村総合法律事務所 入所 飛田博法律事務所 開所 ウイズダム法律事務所 パートナーとして合流 飛田&パートナーズ法律事務所 開所 (現任) 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 監査役 (非常勤) (現任) MUTOHホールディングス株式会社 社外取締役監査等委員 (現任)	飛田&パートナーズ法律事務所、MUTOH ホールディングス株式会社兼職

②資産運用会社の従業員の状況

本書作成日現在

出向元	人数	出向元との兼務の状況
大和ハウス工業株式会社	14	該当ありません
三井住友信託銀行株式会社	1	該当ありません
グローバルコミュニティ株式会社	1	該当ありません
出向者 計	16	—
資産運用会社従業員総数	42	—

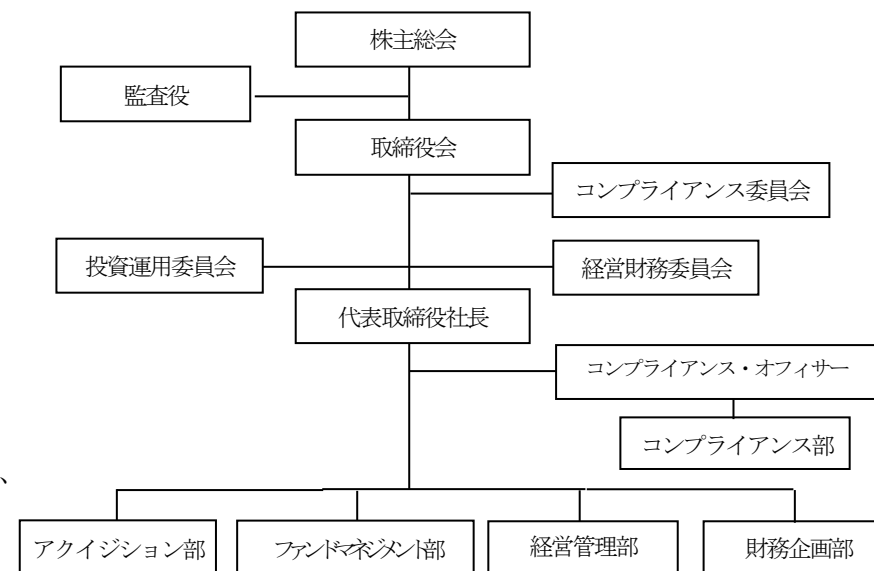
③本投資法人及び本資産運用会社の運用体制

ア. 本投資法人の運用体制

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

【本資産運用会社の運用体制】

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



(ア)本資産運用会社の各組織の業務の概要

部署名	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー	①コンプライアンス全般の企画・立案・推進 ②業務全般についての法令等の遵守状況並びにリスク管理状況の検証 ③苦情等処理の適正性の検証 ④情報の管理状況の適正性の検証 ⑤内部監査の統括 ⑥コンプライアンス部の業務執行の統括 ⑦その他付随する業務
コンプライアンス部	コンプライアンス推進、内部監査、リスク管理状況の検証等に関する業務
アキュイジション部	①投資運用業に係る資産の取得及び譲渡に関する業務 ②不動産取引市場の調査分析 ③投資情報の収集及び分析 ④その他付随する業務
ファンドマネジメント部	①本投資法人の資産運用に関する業務 ②不動産賃貸市場及び小売業等業界動向の調査分析 ③投資情報の分析 ④借借人の与信管理 ⑤その他付随する業務
経営管理部	①経営計画に関する業務 ②総務、人事、広報及び経理に関する業務 ③本投資法人の経理に関する業務 ④情報管理に関する業務 ⑤苦情等処理の受付 ⑥官公庁等への諸届出に関する業務 ⑦投資主対応及び投資主総会に関する業務 ⑧株主総会及び取締役会の運営に関する業務 ⑨資産運用委託契約の締結、解約及び変更に関する業務 ⑩業界団体等に対する窓口対応 ⑪その他付随する業務

部署名	分掌業務
財務企画部	①本投資法人の経営計画及び企画に関する業務 ②本投資法人の資本政策、財務戦略及び資金調達に関する業務 ③本投資法人の広告、宣伝及び広報活動に関する業務 ④本投資法人の配当政策及び金銭の分配に関する事項 ⑤高齢者向け住宅の取得及び保有に伴う信用リスクに関する業務 ⑥適時開示に関する業務 ⑦金融資本市場の調査分析 ⑧不動産投資信託市場の調査分析 ⑨その他付随する業務

(イ)本資産運用会社の委員会

a. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、常勤取締役、委員長の了承を得て代表取締役社長が指名する役職員（コンプライアンス部長含む）及び委員長の了承を得て代表取締役社長が委嘱する社外の専門家（社外専門委員）（注）
業務内容	①投資運用業のうち利害関係者（本資産運用会社の社内規定における定義による。）との取引に関する審議及び決議 ②前号以外の取締役会付議事項についてのコンプライアンスに関する審議及び決議 ③その他コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議又は決議を求める事項のコンプライアンスに関する審議及び決議 ④投資運用業に係る資産運用に関するリスク及びリスク管理状況の検証 ⑤その他付随する業務に関する審議又は決議
審議・決議方法等	原則として委員全員（事情により出席できない委員がいる場合、当該欠席委員を除いた委員全員としますが、各議案について全委員の過半数以上が出席しなければなりません。）の出席をもって委員会を開催し、議案毎に、当該付議議案を所管しない出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。

（注）本書の作成日現在、社外専門委員には弁護士1名が就任しています。

b. 投資運用委員会

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

（注1）本書の作成日現在、不動産投資部門所管取締役は、アキュイジション部長を兼務しています。

（注2）投資運用委員会は、毎月少なくとも1回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための会議（以下「案件会議」といいます。）として開催されます。

（注3）投資運用委員会において発言又は質問その他の方法により議事に参加することができますが、議決権は有しません。

c. 経営財務委員会

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

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

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

(3) 利益相反取引への取組み等

①利益相反取引への対応方針及び運用体制

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

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

ア. 利害関係者との取引に関する内部規定の概要

(ア) 基本原則

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

(イ) 利害関係者

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

- a. 投信法、同法施行令及び同法施行規則に定める「利害関係人等」
- b. 本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主、その役員及びその子会社(議決権の50%超を保有する先)
- c. 本資産運用会社及び本投資法人との間で、物件情報の提供等について協定(いわゆるパイプライン・サポート協定等)を締結している法人
- d. 役員又は従業員を、本資産運用会社の常勤役職員として派遣している法人
- e. 当該(イ) a. 乃至 d. の各号に該当する者が重要な影響を及ぼし得る特別目的会社(ただし、金融商品取引業等に関する内閣府令第33条第2項等、関係法令による除外規定が適用される場合を除く。)
- f. 本投資法人の執行役員及び監督役員並びにこれらの者が代表権を有し又は総株主の議決権若しくは持分の過半数を有する会社その他の法人
- g. その他本規程の主旨に鑑みて特定関係者として取扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

(ウ) 利害関係者との取引

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

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

a. 運用資産の取得

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

積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等は含まないものとします。また、当該不動産等を鑑定評価額を上回る価格で取得することに合理的な理由がある場合には、鑑定評価額の110%の価格を上限として取得することができるものとします。この場合、本資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会、並びに本投資法人役員会において、鑑定評価額を上回って取得することの適切性について説明し、決議を得なければなりません。

なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、事前にSPC等を組成するなどして負担した費用が存する場合は、SPC等の組成費用として相当である金額を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

b. 運用資産の譲渡

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

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

c. 運用資産の賃貸

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

d. 運用資産の管理委託

利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等に係る不動産管理業務等を委託（変更及び更新の場合並びに間接的に委託する場合で再委託先に対する委託料等をそのまま支払うこととなる場合を含みます。）する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案し、適正と判断される条件で委託しなければなりません。ただし、委託先としての適格性が確認されていない場合には、不動産管理業務等を委託してはなりません。また、取得する物件について、利害関係者が不動産管理業務等を行っており、引続き委託する場合もこれに準じます。

e. 運用資産の取得、譲渡及び賃貸に関する媒介契約

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

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

f. 工事の発注

利害関係者へ本投資法人の保有する不動産に係る工事を発注（間接的に発注する場合で間接発注先に対する工事費等をそのまま支払うこととなる場合を含みます。）する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、原則として、利

害関係者以外の第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で（ただし、緊急修繕及び原状回復を目的とする工事についてはこの限りではありません。）適正と判断される条件で工事の発注を行わなければなりません。

g. 借入れ等

利害関係者から資金の借入れ（借入れ及び借入れに伴って実施する金利スワップ取引又は金利キャップ取引を含みます。以下同じです。）を行う場合は、当該借入れの条件や付随費用の水準等について、その妥当性を、本投資法人の信用力や市場慣行等に照らして確認します。

h. 信託の設定

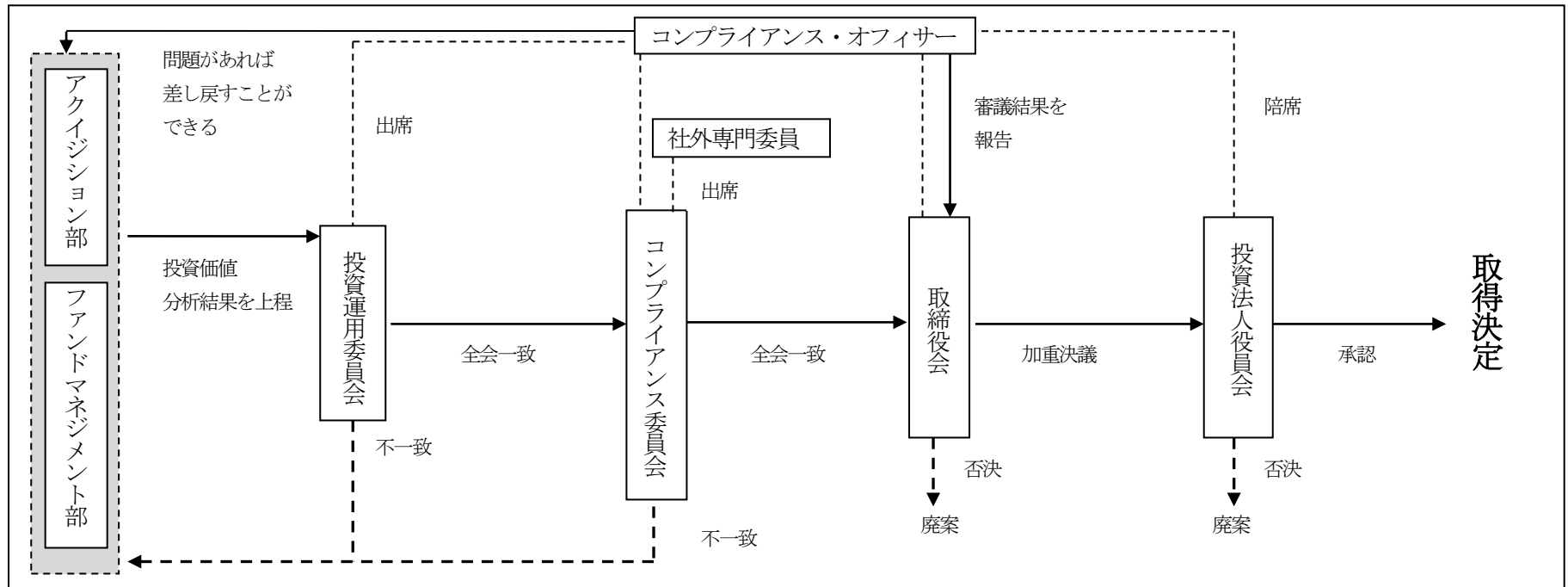
取得しようとする不動産等又は取得した不動産等について、利害関係者を信託受託者とする信託を設定（変更、更新を含みます。）する場合（当該物件の売主に、利害関係者を受託者とするよう本資産運用会社が要請する場合を含みます。）は、信託設定にあたっての条件や、報酬の水準について、その妥当性を、既存の信託契約や市場慣行等に照らして確認します。

i. その他の取引

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

イ. 利害関係者から物件を取得する際の意思決定フロー

利害関係者からの物件の取得は、以下のとおり行います。



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

②運用体制の採用理由

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

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

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

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

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

イ. 利益相反の可能性のある取引に対し、本資産運用会社の取締役会が果たす機能について

本資産運用会社の取締役会構成員5名のうち、スポンサー企業である大和ハウス工業からの出向者が常勤取締役2名であるのに対し、スポンサー企業からの出向者や兼任者ではない者は、代表取締役社長、財務・IR・企画部門担当取締役、及び非常勤監査役の3名であり、員数としてはスポンサー企業からの出向者以外の者が過半数を占めています。

また、資産運用会社の取締役は、スポンサー企業の役職員という立場ではなく、本投資法人に対する忠実義務及び善良な管理者としての注意義務をもって本投資法人の資産運用にかかる業務を遂行する義務を負っています。また、非常勤監査役には、豊富な経験と高い専門性・見識を有する社外の弁護士が就いており、

取締役会における意見や助言の表明等を通じ、期待される牽制機能を発揮しています。さらに、前記「(3) ①利益相反取引への対応方針及び運用体制」のとおり、意思決定過程の適切性、適時適切な情報開示の実施を通じた透明性の双方を確保するための枠組みを整備しています。これらが相まって、本資産運用会社の取締役会は、利益相反の可能性のある取引について適切な意思決定を行っているものと認識しています。今後とも取締役会の健全な機能を維持していきます。

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

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

本書作成日現在

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

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

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

本書作成日現在

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

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

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

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

① 取引状況

平成27年8月31日現在

区分	売買金額等 (百万円)	
	買付額等	売付額等
総額	17,750	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
大和ハウス工業株式会社	17,750 (100.0%)	— (—%)
合計	17,750 (100.0%)	— (—%)

(注) () 内の数値は、それぞれの総額に対する比率を記載しています。

② 支払手数料等の金額

平成27年8月31日現在

利害関係者の名称	対象期間	取引区分	金額 (千円)	各取引総額に占める割合 (%)
大和リビング株式会社	平成27年3月1日～平成27年8月31日	業務委託費	325,180	60.6
	平成27年3月1日～平成27年8月31日	管理業務費等	253,701	69.1
	平成27年3月1日～平成27年8月31日	修繕工事費用	165,407	69.2
	平成27年3月1日～平成27年8月31日	原状回復工事費用	204,314	70.0
	平成27年3月1日～平成27年8月31日	その他営業費用	12,754	68.4
大和リース株式会社	平成27年3月1日～平成27年8月31日	業務委託費	232	0.0
	平成27年3月1日～平成27年8月31日	修繕工事費用	1,298	0.5
ロイヤルホームセンター株式会社	平成27年3月1日～平成27年8月31日	管理業務費等	546	0.1

③仲介手数料、借入利息等の支払い

三井住友信託銀行株式会社に対して、以下の費用を支払いました。

平成27年8月31日現在

項目	対象期間	金額(千円)	各取引総額に占める割合(%)
支払利息	平成27年3月1日～平成27年8月31日	85,796	14.9
信託報酬	平成27年3月1日～平成27年8月31日	24,145	46.9
一般事務委託手数料	平成27年3月1日～平成27年8月31日	49,965	100.0
投資口事務委託報酬	平成27年3月1日～平成27年8月31日	7,845	100.0
不動産等売買媒介手数料	平成27年3月1日～平成27年8月31日	25,000	100.0

(2) 物件取得等の状況

①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等

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
2052 ロイヤルパークスシーサー (所在地) 東京都足立区西新井栄町一丁目 16番2号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した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。取得価格は森井総合鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。	①大和ハウス工業株式会社 ②大和ハウス工業株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。 ③投資運用目的	該当ありません	該当ありません
	取得価格：4,350百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	取得時期：平成27年5月	平成23年12月20日	—	—
2053 カスターア本駒込 (所在地) 東京都文京区本駒込六丁目21番 2号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した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。取得価格は森井総合鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。	①大和ハウス工業株式会社 ②大和ハウス工業株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。 ③開発目的	該当ありません	該当ありません
	取得価格：1,520百万円	—	—	—
	取得時期：平成27年5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
3021 パシフィックロイヤルコートみなとみらい アーバンタワー (所在地) 神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目3番3号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した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。取得価格は森井総合鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。	①大和ハウス工業株式会社 ②大和ハウス工業株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。 ③投資運用目的	該当ありません	該当ありません
	取得価格：9,100百万円	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	取得時期：平成27年5月	平成21年5月25日	—	—
3022 エルプレイス新子安 (所在地) 神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番地1	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した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。取得価格は一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。	①大和ハウス工業株式会社 ②大和ハウス工業株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。 ③開発目的	該当ありません	該当ありません
	取得価格：1,720百万円	—	—	—
	取得時期：平成27年5月	—	—	—
3023 ロイヤルパークス武蔵小杉 (所在地) 神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番地8	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した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。取得価格は森井総合鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。	①大和ハウス工業株式会社 ②大和ハウス工業株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。 ③開発目的	該当ありません	該当ありません
	取得価格：1,060百万円	—	—	—
	取得時期：平成27年5月	—	—	—

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8月31日現在)

①選定方針

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

②不動産鑑定機関の概要

物件番号・物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
1035 カスタリア東日本橋Ⅲ 1037 カスタリア新富町Ⅳ 1048 カスタリア初台 2001 カスタリア目黒かむろ坂 2012 カスタリア池袋 2025 カスタリア若林公園 3018 ロイヤルパークス花小金井 3020 ロイヤルパークス若葉台 4020 カスタリア三宮 4021 カスタリア勾当台公園 4022 カスタリア一番町 4023 カスタリア大町 4024 カスタリア上町台 4026 ビッグタワー南3条 4033 ロイヤルパークスなんば 6001 アーバンリビング稲毛	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市西区西本町一丁目4番1号	101人	鑑定実績等を総合的に判断し、選定しました。
1002 カスタリア麻布十番七面坂 1008 カスタリア麻布十番 1009 カスタリア麻布十番Ⅱ 1010 カスタリア新宿夏目坂 1043 カスタリア東日本橋 1046 カスタリア市ヶ谷 2002 カスタリア都立大学 2005 カスタリア祐天寺 2006 カスタリア大塚 2011 カスタリア目白 2026 カスタリア浅草橋 2027 カスタリア入谷 2038 カスタリア中延 2039 ロイヤルパークス豊洲 2040 カスタリア戸越 2042 カスタリア大森 2043 カスタリア三宿 2044 カスタリア荒川 3001 コスモハイム武蔵小杉 3002 カスタリア鶴見 4001 カスタリア新栄 4014 カスタリア栄 4019 カスタリアタワー長堀橋 4025 カスタリアタワー肥後橋	株式会社中央不動産鑑定所	東京都中央区日本橋三丁目5番14号	21人	鑑定実績等を総合的に判断し、選定しました。

物件番号・物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
1001 クイズ恵比寿 1003 カスタリア芝公園 1004 カスタリア銀座 1005 カスタリア広尾 1006 カスタリア日本橋 1007 カスタリア八丁堀 1011 カスタリア銀座Ⅱ 1012 カスタリア渋谷櫻丘 1015 カスタリア西麻布霞町 1017 カスタリア参宮橋 1018 カスタリア水天宮 1019 カスタリア水天宮Ⅱ 1020 カスタリア新富町 1021 カスタリア新富町Ⅱ 1033 カスタリア新宿御苑 1036 カスタリア新宿御苑Ⅱ 1040 カスタリア銀座Ⅲ 1041 カスタリア茅場町 1042 カスタリア高輪 1045 カスタリア新宿 2004 カスタリア雪谷 2007 カスタリア菊川 2013 カスタリア要町 2014 カスタリアタワー品川シーサイド 2015 カスタリア八雲 2018 カスタリア本所吾妻橋 2020 カスタリア門前仲町 2028 カスタリア北上野 2029 カスタリア森下Ⅱ 2030 カスタリア三ノ輪 2031 カスタリア尾山台 2033 カスタリア用賀 2034 カスタリア住吉 2036 カスタリア押上 2037 カスタリア蔵前 3003 カスタリア船橋 3007 カスタリア舞浜 3008 カスタリア市川妙典 3010 カスタリア浦安 3011 カスタリア南行徳 3012 カスタリア南行徳Ⅱ	株式会社社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島二丁目 2番7号	59人	鑑定実績等を総合的に判断し、選定しました。

物件番号・物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
4009 クレスト草津 4010 カスタリア堺筋本町 4011 カスタリア新梅田 4012 カスタリア阿倍野 4015 カスタリア日本橋高津 4016 カスタリア円山裏参道 4017 カスタリア円山表参道 4018 カスタリア東比恵	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島二丁目 2番7号	59人	鑑定実績等を総合的に判断し、選定しました。
1016 カスタリアお茶の水 1022 カスタリア原宿 1023 カスタリア代々木上原 1024 カスタリア千駄ヶ谷 1025 カスタリア新宿7丁目 1027 カスタリア人形町 1028 カスタリア人形町Ⅱ 1029 カスタリア新御茶ノ水 1030 カスタリア東日本橋Ⅱ 1031 カスタリア神保町 1032 カスタリア新富町Ⅲ 1034 カスタリア高輪台 1038 カスタリア高輪台Ⅱ 1039 カスタリア南麻布 1047 芝浦アイランド ブルームタワー 2008 カスタリア目黒 2009 カスタリア大塚Ⅱ 2010 カスタリア自由が丘 2016 カスタリア戸越駅前 2019 カスタリア北沢 2023 カスタリア上池台 2024 カスタリア森下 2032 カスタリア中野 2035 カスタリア門前仲町Ⅱ 2050 森のとなり 3006 カスタリア西船橋 3013 カスタリア野毛山 3017 カスタリア市川 3022 エルブレイス新子安 4008 アプリール垂水 4027 カスタリア伏見 4030 カスタリア壬生 4034 カスタリア志賀本通 6002 油壺マリーナヒルズ	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目3番2 号 勸銀不二屋ビル	282人	鑑定実績等を総合的に判断し、選定しました。

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

(2) エンジニアリングレポート作成機関の選定方針及び概要

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

②エンジニアリングレポート作成機関の概要（本書記載日現在）

名称：株式会社竹中工務店（下記表中：竹中工務店）

所在：大阪府大阪市中央区本町四丁目1番13号

事業内容：土木建築総合請負ほか

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

所在：東京都千代田区丸の内一丁目2番1号

事業内容：土壌汚染調査ほか

名称：株式会社イー・アール・エス（下記表中：ERS）

所在：東京都港区赤坂4丁目9番9号 赤坂MKビル

事業内容：建物評価事業ほか

名称：清水建設株式会社（下記表中：清水建設）

所在：東京都中央区京橋二丁目16番1号

事業内容：建築・土木等建設工事の請負ほか

名称：ランドソリューション株式会社（下記表中：ランドソリューション）

所在：東京都港区北青山一丁目3番6号 S Iビル青山3F

事業内容：土壌汚染調査ほか

名称：株式会社ハイ国際コンサルタント（下記表中：ハイ国際コンサルタント）

所在：東京都港区高輪二丁目19番17号

事業：土壌汚染調査ほか

名称：損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社（下記表中：損保ジャパン・リスクマネジメント）

所在：東京都新宿区西新宿一丁目24番1号

事業内容：リスクの評価・分析他

平成27年8月31日現在

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

物件番号・物件名称	調査内容及び機関等		
	調査種別	調査機関	選定理由
4031 カスタリア榴ヶ岡	1. 建物状況調査	東京海上日動リスクコンサルティング	調査実績等を総合的に判断し、選定しました。
	2. 土壌汚染調査	東京海上日動リスクコンサルティング	調査実績等を総合的に判断し、選定しました。
4032 カスタリア大濠ペイタワー	1. 建物状況調査	東京海上日動リスクコンサルティング	調査実績等を総合的に判断し、選定しました。
	2. 土壌汚染調査	東京海上日動リスクコンサルティング	調査実績等を総合的に判断し、選定しました。
4033 ロイヤルパークスなんば	1. 建物状況調査	東京海上日動リスクコンサルティング	調査実績等を総合的に判断し、選定しました。
	2. 土壌汚染調査	東京海上日動リスクコンサルティング	調査実績等を総合的に判断し、選定しました。
4034 カスタリア志賀本通	1. 建物状況調査	東京海上日動リスクコンサルティング	調査実績等を総合的に判断し、選定しました。
	2. 土壌汚染調査	東京海上日動リスクコンサルティング	調査実績等を総合的に判断し、選定しました。
6001 アーバンリビング稲毛	1. 建物状況調査	東京海上日動リスクコンサルティング	調査実績等を総合的に判断し、選定しました。
	2. 土壌汚染調査	東京海上日動リスクコンサルティング	調査実績等を総合的に判断し、選定しました。
6002 油壺マリーナヒルズ	1. 建物状況調査	東京海上日動リスクコンサルティング	調査実績等を総合的に判断し、選定しました。
	2. 土壌汚染調査	東京海上日動リスクコンサルティング	調査実績等を総合的に判断し、選定しました。

(注) 法人名等は、調査実施当時のものを記載しています。

(3) その他利益相反の可能性のある取引
該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

①情報開示に対する基本方針

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

②情報開示体制

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

③適時開示の実施方法

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

④IR スケジュールについて

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

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

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

以 上