

平成 28 年 1 月 28 日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

トーセイ・リート投資法人

代表者名 執行役員 黒山 久章

(コード：3451)

問合せ先 TEL. 03-5425-2704

資産運用会社名

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役会長兼社長 中村 博

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

(ア) コンプライアンスに関する本資産運用会社の基本方針

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、コンプライアンスの不徹底が本資産運用会社の経営基盤を揺るがしかねないことを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけ、金融商品取引業を担う会社として、社会的に求められる本資産運用会社業務の価値の向上に努め、コンプライアンスに対して積極的かつ不断に取り組むことを通じて、広く社会からの信頼を確立することを目指しています。

(イ) コンプライアンスに関する本資産運用会社の運用体制

本資産運用会社は、前記（ア）の基本方針を実現するため、以下の運用体制を構築し業務に臨んでおります。

(i) 遵守すべき事項をまとめた社内規程等の整備

本資産運用会社は、コンプライアンスに関する主要な社内規程等として「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を定めております。

「コンプライアンス規程」は、本資産運用会社におけるコンプライアンスに係る基本事項を定め、本資産運用会社事業に関連するあらゆる法令並びに社内規程、マニュアル等を厳格に遵守し、誠実かつ公正な企業活動を推進するとともに、経営の健全性の確保に資することを目的としています。本規程は、コンプライアンスに関する基本方針、組織体制に関する事項、コンプライアンスの推進に関する事項等を定めており、リスク・コンプライアンス室が各部署と協

議のうえ、見直しを行うものとし、その改廃は、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経て、取締役会の決議をもってこれを行うものとし、

また、「コンプライアンス・マニュアル」は、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの手引書として策定され、本資産運用会社のコンプライアンスに関する具体的な行動規範が記載されています。「コンプライアンス・マニュアル」は、コンプライアンス規程の基本方針・遵守基準等、コンプライアンス体制、コンプライアンス行動規範、コンプライアンス行動規範に基づき役職員が遵守すべき基本事項、違反行為発見時の対応と罰則等、内部通報制度及び関連する主要法令・社内規程等を定めており、制定及び変更は、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経て、取締役会の決議をもって行うものとし、法令の制定、改廃があった場合には、随時その内容を見直すものとしています。

(ii) コンプライアンス・プログラム、教育・研修

本資産運用会社は、コンプライアンスを実現するための具体的な実施計画として、「コンプライアンス・プログラム」を策定します。「コンプライアンス・プログラム」は、原則として本資産運用会社の事業年度ごとに策定し（ただし、当該プログラムは必要に応じて随時見直すことができます。）、その制定及び変更は、リスク・コンプライアンス室が立案し、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経て、取締役会の決議をもってこれを行うものとし、

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関する教育・研修がコンプライアンスを徹底するための重要な機能であることを認識し、リスク・コンプライアンス室にその企画・推進を担当させます。コンプライアンスに関する教育・研修は、全役職員に対して、コンプライアンスの基本方針及び遵守基準を徹底させることを目的とし、遵守すべき法令・諸規則の修得及び役職員が実践すべきコンプライアンス活動を徹底させるに足る内容をもって構成します。

(iii) コンプライアンスの推進に関する組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスの推進に関する主要な組織として以下の組織を設置しています。

a. 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的な事項の決定機関として、コンプライアンス・プログラム、コンプライアンス・マニュアルその他コンプライアンスに関連する諸規程類の制定及び変更を決定します。また、事業年度ごとに制定するコンプライアンス・プログラムの進捗状況について、リスク・コンプライアンス室より定期的に報告を受けます。

b. リスク・コンプライアンス委員会

リスク・コンプライアンス委員会は、リスク・コンプライアンス室長を委員長として、コンプライアンス全般に関する事項の審議、承認の決議を行い、承認を得た事項を取締役会もしくは投資運用委員会に付議します。

リスク・コンプライアンス委員会は、原則として毎月1回、リスク・コンプライアンス室長及び外部委員1名以上を含む委員の3分の2以上の者の出席があった場合に開催され、審議事項に係る委員会としての承認は、出席委員の全員一致（賛成）をもって行います。委員会の構成員のうち1名以上は外部委員（本資産運用会社と利害関係を有さない弁護士又は公認会計士の資格を有する者とし、なお、外部委員を2名以上とする場合には、前記の外部委員に加えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士等の公的資格を有する者を外部委員とすることができます。）を選任します。また、コンプライアンス

ス・プログラムの進捗状況及びコンプライアンスの推進に係る具体的施策の進捗状況等について、リスク・コンプライアンス室より随時報告を受けます。

c. リスク・コンプライアンス室

リスク・コンプライアンス室は、本資産運用会社内部のほかの機関（部門）から独立した機関として、内部監査計画（監査対象に、コンプライアンスの定着状況の検証が含まれます。）の立案・実施・報告を担当するとともに、コンプライアンスの統括部署としてコンプライアンス推進に係る業務全般の企画・立案・推進を担当します。具体的には以下のとおり、コンプライアンスを推進します。

- ・ 規程の立案・整備

役職員の基本的な行動基準を定めた「行動規範」ならびにコンプライアンス活動の手引きとなる「コンプライアンス・マニュアル」等、コンプライアンス推進に係る規程等を立案、整備します。

- ・ 教育・研修の実施

全ての役職員に対して、コンプライアンスの徹底のための定期的な教育の機会を設け、研修を実施します。

- ・ 検証

全社の法令及び社内規程等（以下「法令等」といいます。）の遵守状況について、定期的に検証を行います。

- ・ 問題発生時の対応

法令違反等の問題が発生した場合には、迅速に事実関係を調査し、原因を究明したうえで再発防止策を講ずるほか、関係部署等に対して必要な意見または指示を行い、必要に応じて監督官庁への報告を行います。

リスク・コンプライアンス室は内部監査実施後に作成される監査報告書のうち重要な事項について、取締役会長、取締役社長、リスク・コンプライアンス委員会及び取締役会に報告し、また、リスク・コンプライアンス委員会の事務局として、リスク・コンプライアンス委員会における審議結果を取締役に報告します。

d. 各部署

前記 a. から c. 以外の各部署は、所管業務に関連する法令等の制定、改廃等に関する情報の収集に努め、リスク・コンプライアンス室に適時に情報を提供するとともに、法令等の制定、改廃等に応じた規程等の見直しに積極的に協力するものとします。

e. 代表取締役会長

本資産運用会社の最高経営責任者であり、コンプライアンスに関する最終責任者です。代表取締役会長はコンプライアンス経営の実践がなされているかを常に監視していくものとし、必要に応じてコンプライアンス体制確立のために、リスク・コンプライアンス室長と随時協議し、コンプライアンス推進策の実施をサポートします。

f. リスク・コンプライアンス室長

リスク・コンプライアンス室の業務を統括するとともに、リスク・コンプライアンス委員会の委員長として、社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。

(iv) 内部監査体制

a. 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社の内部監査は、リスク・コンプライアンス室長（リスク・コンプライアンス室の内部監査については、取締役会の決議により選任される者）が内部監査責任者として、会計監査、業務監査及び特別監査を行います。内部監査は、内部監査責任者が立案し、取締役会の承認を得た監査計画に基づいて行われ、全ての組織・各部署の業務全般を対象とします。また、特別監査は、内部監査責任者が、必要と認められるときに行われます。内部監査の実施にあたって各部署は、内部監査責任者の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

b. 内部監査の結果に基づく是正措置

内部監査責任者は、監査結果について監査報告書を作成し、監査対象部に通知するとともに、重要な事項については取締役会長、取締役社長、リスク・コンプライアンス委員会および取締役会に報告しなければなりません。また、内部監査責任者は、内部監査実施の結果、不適切な事実を発見したときには、取締役会長または取締役社長の承認を得て、当該被監査部門および関係部門に対して改善の勧告をしなければなりません。係る勧告を行った場合、内部監査責任者は、改善計画および改善状況についての報告を被監査部門および関係部門に求めることができ、被監査部門および関係部門は、内部監査責任者に改善計画および改善状況についての報告を遅滞なく行わなければなりません。当該報告について内部監査責任者は、改善の結果を確認し、取締役会長、取締役社長、取締役会およびリスク・コンプライアンス委員会に報告を行わなければなりません。

(ウ) 本投資法人におけるコンプライアンス体制（内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携）

本投資法人の役員会（以下「役員会」といいます。）は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び公認会計士で構成されています。本投資法人は、役員会規程において役員会を原則として1ヶ月に1回以上開催するものと定めています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告が行われ、監督役員は、本資産運用会社の役職員より資産運用状況等の報告を受けます。

一方で、会計監査人は、決算期（毎年10月末日及び4月末日）毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、遅滞なく、これを監督役員に報告しなければなりません。

(2) 投資主の状況

平成 27 年 10 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)	該当事項はありません。	23,514	24.49
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。	9,656	10.05
トーセイ株式会社	本投資法人の唯一のスポンサーであり、本資産運用会社に 100%出資している親会社です。 平成 26 年 10 月 28 日付で、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート等に関する覚書を締結しております。 また、本投資法人の設立 (平成 26 年 9 月 4 日) に際し、9,600 口を出資しております。	9,600	10.00
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。	5,454	5.68
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	4,512	4.70
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。	2,397	2.49
株式会社あおぞら銀行	該当事項はありません。	1,068	1.11
霜村 勝彌	該当事項はありません。	1,036	1.07
細川 隆雄	該当事項はありません。	978	1.01
株式会社 SBI 証券	該当事項はありません。	941	0.98

上位 10 名合計	59,156	61.62
-----------	--------	-------

(注) 「比率」とは、発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合を表しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 28 年 1 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 (%)
トーセイ株式会社	「1. 基本情報 (3) 投資主の状況」をご参照下さい。	10,000	100.0
上位 10 名合計		10,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式数の総数に対する所有株式数の割合を表しています。

(4) 投資方針・投資対象

(ア) 基本方針

(i) トーセイのコア・コンピタンス

a. トーセイのコア・コンピタンスを投資資産の長期的な運用に活用

トーセイは、不動産流動化事業（詳細については、「(5) スポンサーに関する事項 ①スポンサーの企業グループの事業の内容」をご参照下さい。）を通じて、一般に投資リスクが相対的に高いと考えられる築年数を経た既存建築ストック(注1)への投資を積極的に行い、改修・改装工事等を通じてそのバリューアップ(注2)を図り、再度不動産投資市場に流通させることに関して豊富な経験及び知見を有しています。本投資法人は、トーセイが不動産流動化事業を中心とした事業活動を通じて体得した後記のノウハウ（トーセイのコア・コンピタンス（以下に定義します。))を投資資産の長期的な運用に活用することで、投資主価値の向上を目指します。

かかるトーセイのノウハウは、具体的には、a)投資不動産の立地や規模、経年、設備・仕様、構造等を総合的に判断し、賃貸不動産としての競争力やポテンシャルを見極めるためのノウハウ（以下「目利き力」といいます。）、b)投資不動産の適切な運営管理によりテナントの満足度向上を図るとともに、物件の特性と合致したリーシング活動により稼働率を回復・維持するためのノウハウ（以下「リーシング力」といいます。）、及びc)不動産の競争力の現況を見極め、必要な改修・改装工事等を適切なタイミングで実施することにより物件の競争力を回復・維持するためのノウハウ（以下「再生力」といいます。）の3つのノウハウ（以下「トーセイのコア・コンピタンス」又は「3つの『力』」と総称します。）からなります。

本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスを投資資産の長期的な運用に活用することで投資主価値の向上を目指すとともに、既存建築ストックの活

用・再生を通じた不動産市場の裾野拡大という社会的意義の高い役割の一端を積極的に担うことを目指しています。

すなわち、トーセイのコア・コンピタンスを活用することにより、運用効率の追求という観点から J-REIT 市場(注3)における一般的な投資対象としては見送られがちな不動産に対しても、現状の物件競争力を正当に評価したうえでの投資判断や、改修・改装工事等によるバリューアップの可能性までを視野に入れた投資判断を行うことが可能となります。これにより、投資機会の拡大を戦略的に図りつつ、より高い投資利回りの確保を追求することができる。と本投資法人は考えています。このように、本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスを投資資産の長期的な運用に活用することを基本方針とし、主に東京経済圏(注4)に所在するボリュームゾーンの不動産(注5)を投資対象とすることにより豊富な検討機会を確保したうえで、「取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産」又は「築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産」の双方又はいずれかに該当する不動産へ戦略的な投資を実施していきます(詳細については、後記「(ii) トーセイのコア・コンピタンスの活用を前提とした投資対象の選定 a. 取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産への投資、及び b. 築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産への投資」をご参照下さい。)

(注1) 「既存建築ストック」とは、過去に建築され、現在も存在している建築資産の総称をいいます。以下同じです。

(注2) 「バリューアップ」とは、劣化、陳腐化した内外装の一新等のデザイン性の向上、各種設備機器の改修や機能付加、コンバージョン等の建物仕様の変更、環境負荷低減対応のほか、空室の新規賃貸(リースアップ)や賃料引き上げ等のリースアップを目的として講じる手段を総称する概念をいいます。以下同じです。

(注3) 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。また、「J-REIT 市場」とは、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)が開設する不動産投資信託証券市場をいいます。以下同じです。

(注4) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を総称をいいます。以下同じです。

(注5) 「ボリュームゾーンの不動産」とは、オフィス、商業施設及び住宅の各カテゴリの中でも相対的に中小規模の不動産の総称をいいます(敷地となる土地を含みます)。以下同じです。

b. 本資産運用会社によるトーセイのコア・コンピタンスの活用実績

本資産運用会社は、本投資法人のスポンサーであるトーセイの子会社であり、平成19年4月以降、私募ファンドの運用、助言業務及びコンサルティング業務(注1)を行っており、運用基盤としてコンプライアンス体制の構築を推進するとともに、トーセイのコア・コンピタンスを活用し、アセット・マネジメントの質を向上させ、運用実績を上げてきました。本資産運用会社は、かかる私募ファンドの運用、助言業務及びコンサルティング業務を通じて培ってきたトーセイのコア・コンピタンスの活用実績を、本投資法人の資産運用にも活用していく方針です。

(注1) 「コンサルティング業務」とは、主に一般事業法人を顧客として、顧客の企業価値最大化を目指して長期的・全社的な経営戦略の視点に立ち、顧客の不動産のうち受託対象とされたものに関する助言・アドバイスを行う業務をいいます。以下同じです。

c. 厳格なガバナンス体制のもと、スポンサーサポートにより、運用手法の幅を戦略的に拡大

本投資法人は、トーセイの業務の中核となる、相対的に短期間の時間軸での物件保有を前提として、不動産を仕入れ、リーシング又は改修・改装工事等

を通じて、そのバリューアップを図り、再度、不動産投資市場に流通させるという手法、並びにトーセイの豊富な経験に基づくソーシングサポート、ウェアハウジングサポート、コンストラクション・マネジメントサポート、リーシングサポート及びその他のサポートを享受することにより、中長期での不動産保有を基本とした本投資法人の投資対象や運用手法の幅を戦略的に拡大することを企図しています。

また、本投資法人は、このようなスポンサーサポートと併せて、トーセイのコア・コンピタンスを適用しうる投資機会を追求していきます。このため、立地や規模、用途、地域等の点で本投資法人の投資対象をトーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドと厳格に区分することは困難であり、個別の不動産売買情報や、かかる入札等に関して、買い手としてトーセイグループ又は私募ファンドと競合する可能性もあります。

このような可能性に対処するため、本投資法人は、第三者が保有する不動産の売却情報の取扱い等に関して、本資産運用会社及び本資産運用会社を除くトーセイグループとの間でファイアーウォール（各社が独立してそれぞれの業務を行い情報が一方から他方へ流出することを防止するための各社の組織、人事、規則及びシステム上の仕組みをいいます。以下同じです。）を設け、それぞれが独立して情報入手を行い、当該情報の厳格な管理を行うとともに、その取得の検討に際し、利益相反や取引の競合を回避するための明確なルールを制定し、互いの継続的な成長を目指すための厳格なガバナンス体制を構築しています。また、本資産運用会社においては、本投資法人及び私募ファンドの各運用本部間にチャイニーズウォール（各運用本部が独立してそれぞれの運用業務を行い情報が一方から他方へ流出することを防止するための本資産運用会社の組織、人事、規則及びシステム上の仕組みをいいます。以下同じです。）を設けたうえで、投資機会の検討順序に関する明確なルールを制定し、REIT 運用本部が取得した物件に係る取得情報等だけではなく、私募ファンド運用本部が取得した物件に係る取得情報等についても、リスク・コンプライアンス室への取得情報の集約と検討順位に従った物件情報の通知を通じて、原則として本投資法人が優先して取得検討を行えることとしています。さらに、本投資法人及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドとの間では、主に不動産に関する投資リスクの許容度の違いから、同じ投資対象に対しても投資目的や投資期間等が異なることが多く、不動産の取得についてはこれらの観点から各主体間で投資対象の区分が一定程度可能になるものと本投資法人は考えています（以上の、スポンサーサポートの内容、並びに、本投資法人、トーセイグループ及び私募ファンド間の投資機会の検討順序に関するルールや投資対象の区分等の詳細については、後記「(5) スポンサーに関する事項 ②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況」をご参照下さい。）。

(ii) トーセイのコア・コンピタンスの活用を前提とした投資対象の選定

本投資法人は、対象不動産の有する“特性”（市場の特性等の「地域性」や建物やその利用状況等の「個別性」）を要因として相対的に高いリスクプレミアムが要求される不動産に対し、積極的に投資を行う方針です。具体的には、主たる投資対象の類型として、①取得競合が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産、又は②築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産を主な投資対象として投資を行います。

本投資法人は、所在エリアや築年数の観点から相対的に高いキャップレート(注)が要求されると考えられる不動産のうち、中長期的に高いテナント誘引力や底堅い賃貸需要等を見込める物件に対し、トーセイのコア・コンピタンスの1つである目利き力を活用し取得を行います。また、取得に際しては、トーセイのコア・コンピタンスであるリーシング力や再生力を活用した収益性向上の可能性を検討します。

このような不動産は、現状有姿又はほぼ同等の条件での取得を前提とした場合には、投資家のリスク許容度に照らし、一般的に投資判断が容易ではないことも多く、ゆえに、売買市場参加者の裾野が相対的に限定され、過度な取得競争を回避することが可能であると本投資法人は考えています。本投資法人

は、このような不動産のうち、賃貸不動産としての魅力的な特徴やポテンシャルを有しているものを厳選し、その投資リスクの内容に応じ、取得時及び運用時の両面において適切なリスクコントロールを行うことで、収益貢献度の高い資産の取得を目指しています。

本投資法人は、このような対象不動産に対するリスクコントロールの手段として、トーセイのコア・コンピタンスである3つの『力』（目利き力・リーシング力・再生力）の活用可能性を検討します。すなわち、本投資法人は、リーシング力・再生力を活用すればキャッシュ・フローの変動リスク等の投資リスクを本投資法人にとって負担可能と考えられる水準にまで緩和することができる不動産を目利き力を用いて不動産市場から見つけ出して投資する手法を用います。具体的なリスク緩和の手法として、取得時においては、スポンサーサポートの活用を通じて、本投資法人よりもリスク許容度の高いトーセイのバランスシートを一時的に活用することや、テナントニーズを見据えた修繕工事によるバリューアップの実施、賃貸借スキームを変更すること等のオーダーメイドの施策を検討します。また、取得後の運用においては、本資産運用会社の有する運用ノウハウ（私募ファンドの運用、助言業務等を通じて培ったノウハウを含みます。）を駆使し、リーシング活動によるリースアップや稼働の安定性を高め、維持することの可能性についても判断し、そのための手段を検討します。対象不動産に係るキャッシュ・フローの発生時期や水準の適切なコントロールを主眼に、上記の手段を複合的に講じることで、対象不動産に係る投資リスクを本投資法人にとって負担可能と考えられる水準にまで緩和したうえで、対象不動産のポテンシャルに見合った魅力的な投資リターンを引き出し、これを中長期にわたり享受することを本投資法人は目指しています。

このように、取得時及び運用時双方においてトーセイのコア・コンピタンスを複合的に活用することにより、ボリュームゾーンの不動産に対し多様な切り口でアプローチすることが可能となり、ひいては高い利回りが期待できる物件への投資機会を幅広く発掘することにつながるものと考えています。

（注） 「キャップレート」とは、NOIを不動産価格で除した数値をいいます。また、「NOI」とは、直接還元法における運営純収益（Net Operating Income）をいいます。

なお、NOIは減価償却費を控除する前の収益であり、減価償却費を控除した収益に基づく期待利回りはこれよりも低下します。また、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（Net Cash Flow）とも異なります。以下同じです。

a. 取得競争が相対的に少なくかつ高利回りが期待可能なエリアに所在する競争力の高い不動産への投資

本投資法人は、東京経済圏や主要地方都市(注)に該当するエリアのうち、主に地域性（ロケーション）の点から投資家が相対的に高い水準のリスクプレミアムを要求すると考えられるエリア又は不動産投資市場において取得競争に相対的に晒されていないと考えられるエリア等に所在する物件を投資対象とします。

さらに本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスの1つである目利き力を活用し、このような相対的に高いキャップレートが期待できると考えられるエリアに所在する不動産の中でも、中長期的に高いテナント誘引力の維持が見込める等、エリア内における物件競争力が相対的に高いと考えられる不動産を取得することを目指します。また、これらの不動産について、取得後も保有期間を通じて安定した、取得時と同水準又はそれを上回る賃貸不動産としての稼働やキャッシュ・フローの創出を実現するため、対象物件の取得検討時にトーセイのコア・コンピタンスの1つであるリーシング力を活用した収益性向上の可能性を検討します。

（注） 「主要地方都市」とは、東京経済圏以外に所在する政令指定都市及び県庁所在地又はそれらに準ずる都市の総称をいいます。以下同じです。

b. 築年数にとらわれない高ポテンシャルを有する不動産への投資

本投資法人は、取得以後も底堅い賃貸需要が見込める物件への厳選投資であることを前提に、主に建物の要因（特に経過年数に基づく予測不確実な修繕費等の発生による純収益変動リスク等）から、投資家が相対的に高い水準のリスクプレミアムを要求すると考えられる不動産に対しても、その築年数に機械的にとらわれることなく、ライフサイクルコスト(注)の見通し等を踏まえた判断のもと、賃貸不動産としてポテンシャルの高いものについては積極的に投資を行います。築年数の経過その他建物の特殊な要因により相対的にキャップレートが高い不動産であっても、底堅い賃貸需要が見込めるものについては、安定した運用が期待できます。したがって、本投資法人は、トーセイのコア・コンピタンスの1つである目利き力を活用し、このような不動産を取得することを目指します。また、当該不動産取得後は、トーセイのコア・コンピタンスであるリーシング力や再生力を活用し、その収益性を向上させていくことを目指しています。このため、取得に際しては、再生力の活用により、必要な改修・改装工事等を適切なタイミングで実施し、建物の機能的陳腐化等への対処を図ることや、リーシング力の活用による収益性向上の可能性を検討します。このような手法の活用により、投資対象となる不動産の範囲を戦略的に拡大するとともに、投資利回りの厚みを確保しながらも、ポートフォリオの拡大を目指すことが可能になると本投資法人は考えています。

他方で、本資産運用会社は、特に一定年数を経過した既存建築ストックに対しては、その投資リスクへの対応の観点も踏まえたより慎重なルールを設けており、それに従って、投資判断を実施することとします。

(注) 「ライフサイクルコスト」とは、建設費、水道光熱費、点検、保守、清掃費等の運用維持管理費用、修繕更新費用、解体処分費、税金、保険費用等の総称をいいます。

(イ) ポートフォリオ構築方針—東京経済圏を中心とした総合型 J-REIT

(i) ポートフォリオ構築における基本方針

a. エリア—東京経済圏を中心としたエリア

総務省統計局「平成26年経済サンセス-基礎調査」によれば、平成26年7月1日現在、全国の事業所数のうち25%程度、従業者数のうち30%程度が東京経済圏に集積していることがわかります。このような認識を背景として、東京経済圏は、中長期にわたり安定的な賃貸需要が見込め、かつ相対的に市場規模の大きい地域であると本投資法人は考えています。また、東京都の都市部はトーセイの事業エリアの中心であり、トーセイが投資のトラックレコードを積み上げてきた地域です。平成27年11月末日におけるトーセイグループの保有物件の状況は、棟数の約59%が東京23区内の物件となっており、また9割程度が東京経済圏のうち東京都内及び神奈川県内の物件が占めています。そこで、相対的に市場規模が大きく投資機会に恵まれているという背景及びトーセイのコア・コンピタンスを最大限に活用するという観点から、本投資法人は、トーセイの事業エリアの中心であり、トーセイが投資のトラックレコードを積み上げてきた東京都の都市部を含む東京経済圏に所在する不動産をメインターゲットとして、かかる不動産を中心にポートフォリオを構築することを目指します。なお、本投資法人のポートフォリオ(注1)に含まれる物件は、いずれも東京経済圏に所在する物件です。

一方、東京経済圏以外においては、総務省住民基本台帳において平成23年以降の転入者数(注2)の増加傾向、又は、転入者数(注2)より転出者数(注2)を控除した転入超過数(注2)の増加傾向が確認できる主要地方都市において投資を行います。なお、主要地方都市の物件についてはポートフォリオ全体の20%以下の比率(取得価格(注3)ベース)の範囲内で投資を行うものとします。

(注1) 「本投資法人のポートフォリオ」とは、運用資産をいいます。各物件の内容の詳細については、後記「3. スポンサー関係者等との取引等 (2) 物件取得等の状況」をご参照下さい。

(注2) 「転入者数」とは、市区町村又は都道府県に、他の市区町村又は都道府県から住所を移した者の数をいい、「転出者数」とは、市区町村又は都道府県の境界を超えて他の市区町村又は都道府県へ住所を移した者の数をいいます。「転入超過数」とは、住民基本台帳人口移動報告における転入者数から転出者数を差し引いた数をいいます。以下同じです。なお、転出者数は転入者数の従前の住所地（市区町村及び都道府県別）によって総務省統計局で算出した数字です。したがって、必ずしも転出証明書の発行を受けた者の数とは一致しません。

(注3) 「取得価格」とは、各取得資産に係る売買契約書に記載された売買代金をいいます。なお、当該売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。以下同じです。

b. 用途－オフィス、商業施設及び住宅への総合型投資

本投資法人はオフィス、商業施設及び住宅の3用途を基本的な投資対象とする総合型 J-REIT であり、ポートフォリオ全体に占める各用途の組入比率の上限（取得価格ベース）の目処として、オフィス及び商業施設は併せて 80%、住宅は 50%を上限に設定しています(注)。なお、各用途の組入比率の下限や各用途間の想定比率等は設けていません。本投資法人が、各用途の組入比率について上限を設定しつつもそれ以外の制限を特に設けないことにより柔軟な運用が可能とされているのは、主に①ボリュームゾーンの不動産についてはいずれの用途についても投資機会は潤沢に存在すると考えられるため、用途毎の不動産流通量やストック量の違い等を考慮したうえで用途間の想定比率等のガイドラインをあえて設定する必要性に乏しいと考えられること、②一棟の不動産について、単一の用途のみならず、事務所や店舗、住居等の複数の用途で複合的にフロアを構成する物件も多数存在し、このような複合用途の不動産についても本投資法人は積極的に投資を行う方針を有していること、及び③トーセイが総合不動産会社として、不動産流動化事業や不動産賃貸事業、不動産開発事業等の各事業セグメントにおいてこれら3用途のいずれの不動産についても積極的に取り組んでおり、トーセイよりソーシングサポートの提供を受けることのメリットを最大限に享受することを企図していることによるものです。

また、いずれの用途の物件についても、リスク分散の観点から、原則として、特定のテナントに過度に依存することとなるような物件の取得は行わないこととし、特に、一棟全体を1テナントが賃借する物件（以下「シングルテナント物件」といい、シングルテナント物件のテナントを「シングルテナント」といいます。）については、退去リスクやテナント信用力等を加味して慎重に投資の可否を判断します。

(注) 2つ以上の異なる用途が混在する複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における専有面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。

c. 規模－ボリュームゾーンの不動産への投資

本投資法人は、ボリュームゾーンの不動産への投資に注力することにより、豊富な投資検討機会を確保することを基本方針とし、1物件あたりの投資金額について原則として 50 億円（取得価格ベース）以下の不動産をターゲットとした投資を行います。具体的には、主として、以下のようなオフィス、商業施設及び住宅に対して投資を行う方針です(注)。1物件あたりの投資金額を前記水準とし、数多くの不動産に投資を行うことは、ポートフォリオ全体と

して、稼働率の急激な低下等のリスクの分散につながり、収益変動リスクを抑制することに寄与し、本投資法人のキャッシュ・フローを安定させる観点からも意義が高いと本投資法人は考えています。

- ・ オフィス : 中小規模オフィス
- ・ 商業施設 : 消費者に日常的なサービスを提供する中小規模店舗からなる小商圏の都市型商業施設
- ・ 住 宅 : 中間所得層を対象とする中小規模の賃貸住宅

本投資法人のスポンサーであるトーセイは、かかるボリュームゾーンの不動産を主たる対象とした事業展開を行い、その実績を積み上げてきました。そこで、本投資法人は、豊富な投資検討機会を確保するという観点に加え、トーセイのコア・コンピタンス活用機会を追求する観点からも、ボリュームゾーンの不動産への投資に注力していくことを方針としています。

(注) オフィス、商業施設又は住宅の複合的な用途に供される建物のうち、ボリュームゾーンの不動産に分類されるものを含みます。以下同じです。

(ii) 資産入替方針

本投資法人は資産入替方針について、以下のとおり定めています。

- ・ 組入物件については、将来における機動的な売却を妨げません。個々の組入物件の売却は、中長期的な不動産市況、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化に対する資本的支出等の見込み、ポートフォリオの構成並びに資金調達環境等を考慮のうえ総合的に判断します。
- ・ トーセイによるコンストラクション・マネジメントサポート等を活用し、改修・改装工事等を実施することによるバリューアップの実現等を前提に、不動産市況等を適切に判断したうえで、キャピタルゲイン獲得を目的とした物件売却を実施する可能性は排除しません。
- ・ 本投資法人が適用する会計基準に照らし減損の兆候ありと判定された物件については、減損管理物件として売却の検討を開始します。ただし、減損管理物件であっても資産運用に関する総合的な見地により売却しないと判断することもあります。
- ・ 資産売却は新規資産との入替を原則とします。
- ・ 前記にかかわらず、売却益による分配金利回りの水準補完を目的とした売却は行いません。

(ウ) 投資基準

(i) 物件選別基準

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

立地	地域、用途、規模ごとの特性に応じた地域分析や個別分析を行い、これらを総合的に勘案して投資判断を行います。		
建物規模	原則として下記の基準に合致する物件とします。		
	オフィス	延床面積	1,000 m ² 以上であるもの
	商業施設	延床面積	1,000 m ² 以上であるもの
	住居	専有面積	主となる住戸の専有面積が1住戸あたりの20 m ² 以上であるもの
設備・仕様	下記をはじめとする項目が、地域における標準的水準と同等若しくはそれ以上と判断される物件又は標準的水準以上に変更可能な物件とします。		
	オフィス	<ul style="list-style-type: none"> i. 階高、天井高 ii. 貸室形状、フロア分割対応 iii. 床形状、床荷重 iv. OA 対応 v. 空調方式 vi. 電気容量、電源 vii. セキュリティ対応 viii. 防災対応 ix. 共用施設（給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等） 	
	商業施設	<ul style="list-style-type: none"> i. 階高、天井高 ii. フロアプラン iii. 各貸室の用途変更に関する汎用性・転用性 iv. インフラ対応（電気・ガス・水道） v. 空調方式 vi. セキュリティ対応 vii. 防災対応 viii. 共用施設（給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等） 	

	住居	<ul style="list-style-type: none"> i. 間取り ii. 天井高 iii. バス、トイレ iv. キッチン v. 空調設備 vi. 放送受信設備 vii. セキュリティ対応 viii. 共用施設（エレベーター、廊下、駐車場、駐輪場、ごみ収集場等）
	その他	それぞれの運営形態を遂行するに適した設備・仕様を具備していること。
遵法性	都市計画法、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等、関連する諸法令を遵守している物件（既存不適格物件を含みます。）とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、取得後に是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造又はこれらの構造に類する物件とします。	
耐震性	原則として、新耐震基準（建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和 55 年政令第 196 号）により改正され、昭和 56 年 6 月 1 日に施行した建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）により導入された耐震基準をいいます。）に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別の PML 値が 20%未満であり、かつ、当該物件の取得後におけるポートフォリオ全体の PML 値が 15%未満を維持できる物件とします。	
環境・地質	専門業者が作成したエンジニアリング・レポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低く、又は内在しているが当該物質に関連する全ての法令に基づき適法に保管若しくは処理等がなされている旨の記載がなされ、かつ資産運用会社の調査により運用上の障害の可能性が低いと判断された物件とします。	
稼働率	原則として、安定稼働している物件とし、具体的には本投資法人の取得判断の時点において稼働率が 80%以上の物件とします。ただし、稼働率が 80%を下回る場合においても、本投資法人の取得以後、80%に達する可能性が十分に高いと判断される場合には、例外的に取得できるものとします。なお、この場合、その達成までに一定の時間を要すると判断した場合には、賃料固定型マスターリース契約(注)の導入を併せて検討するものとします。	
テナント	テナントの属性（反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。）、信用力、業種、使用目的及び賃貸借契約の条件並びにテナント入替えの可能性等を総合的に判断したうえで、投資判断を行います。 また、原則として、複数のテナントと契約を締結している建物とします。ただし、シングルテナント物件の場合にも、退去リスク・テナント信用力を加味したうえで投資対象とすることがあります。	

権利関係	原則として、敷地も含めた一棟の建物全体に係る独立した所有権が取得できる物件とします。ただし、後記に示す形態の物件についても、それぞれに定める検証を行ったうえで投資対象とすることがあります。 i. 共有物件 ii. 区分所有建物及びその敷地 iii. 借地権付建物
境界	原則として、全ての境界が確定している物件とします。ただし、境界が未確定の場合であっても、隣接土地所有者等との協議状況その他の従前の経緯、当該土地及び隣接土地所有者等を含む土地の利用状況、将来の紛争可能性、その他境界未確定に起因して、当該建物に対する遵法性の観点等から考え得る検証を行い、これらの影響等についてのデューディリジェンスの結果を総合的に勘案し、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで適切と認める場合には、投資対象とすることができるものとします。この場合、本資産運用会社が必要と認めるときは、境界が未確定であることを取得価格又は物件の購入条件に適切に反映させるものとします。
開発案件	建設中の不動産について、完工・引渡しリスクが低く、当該不動産に係るデューディリジェンスの結果に問題がないと判断される場合、建物竣工後の取得を条件として、当該建設中の不動産等に係る不動産関連資産の取得に関する契約を締結することができるものとします。
現物不動産と信託受益権の選択	投資物件の取得にあたり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行ったうえで信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断を行います。

(注) 「マスターリース契約」(以下「ML 契約」ということがあります。)とは、賃貸人とテナントとの間に別の賃借人(マスターレシー(以下「ML 会社」といいます。))を介在させ、投資不動産を賃貸する契約形態をいいます。「パススルー型マスターリース契約」(以下「パススルー型 ML 契約」ということがあります。)とは、ML 契約のうちテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取る契約形態をいいます。「賃料固定型マスターリース契約」(以下「賃料固定型 ML 契約」ということがあります。)とは、ML 契約のうちテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る契約形態をいいます。以下同じです。

(ii) 投資金額

投資対象物件の検討にあたり、後記 a. ないし d. に留意し、後記の用途毎の投資金額を基準に分散投資します。

- a. ポートフォリオ全体に及ぼす影響
- b. 物件の属する地域の不動産市場の状況
- c. 運用管理面からみた投資採算性
- d. テナントの質、個別賃貸借契約の内容

最低投資金額	
用途	投資金額
オフィス	1 物件あたり 8 億円以上とする。
商業施設	1 物件あたり 5 億円以上とする。
住居	1 物件あたり 3 億円以上とする。

最高投資金額	
用途	投資金額
オフィス	いずれの区分においても 1 物件あたりの投資金額を原則として 50 億円以下とする。
商業施設	
住居	

前記最高投資金額及び最低投資金額の基準にかかわらず、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断し、かつポートフォリオ全体に与える影響(当該不動産の組入れによる各用途の投資比率の構成及び投資法人全体のキャッシュ・フローに与える影響等)を検討したうえで、投資するものとします。

(エ) デューデリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては、下表にあげる調査項目に基づき、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を十分実施し、キャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討します。

なお、本投資法人は、以下のデューデリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、全ての取得予定資産について、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に適合しているかについての検証を行います。

	評価項目	調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	不動産鑑定(注)の適格性・妥当性の検証 本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証
	テナント調査	テナントの信用状況(反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。)及び賃料支払状況等 退去リスクに関する状況等 テナントとの賃貸借契約の妥当性の検証

	市場調査	市場賃料調査（物件の個別性を考慮し、必要に応じて第三者によるマーケットレポートの取得を検討します。） 設定賃料の妥当性の検証
	収益関係	投資物件のキャッシュ・フローデュデリジェンス（収入及び支出項目）の実施
物理的調査	投資不動産の基本情報	売主開示資料の内容精査 エンジニアリング・レポートによる物件基本情報の確認 本資産運用会社による現地調査
	建築・設備・仕様概要	エンジニアリング・レポートによる建物主要項目（意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者・建物仕様等）の確認 本資産運用会社による現地調査
	耐震性能判断	地震PML（予想最大損失率）分析及び検証 エンジニアリング・レポートによる耐震性及び地震リスクの確認
	重要書類の確認	引渡書類（境界確認書・確認申請書・確認申請図・検査済証・竣工図・賃貸借契約書等）の確認
	将来の資本的支出及び修繕費用	エンジニアリング・レポートによる将来の修繕費見込み 過去の修繕履歴による検証 施工業者からの保証及びアフターサービス内容及び承継
	環境・土壌等	環境調査レポートによるアスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用状況の環境調査 土壌汚染調査レポートによる環境調査
法的調査	違法性	エンジニアリング・レポートによる関係法規（建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正も含まれます。）（以下「消防法」といいます。）、都市計画法その他建築関連法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 法定点検資料に基づく、各種指摘事項に関する内容の精査 本資産運用会社による現地調査

権利関係	区分所有、共有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない場合、それぞれ以下の点の適切性を確認 ・区分所有の場合 修繕計画に対する積立金の状況 他の区分所有者の属性、区分所有法（昭和 37 年法律第 69 号。その後の改正を含みます。）第 25 条に定める管理者の存在の有無、議決権割合の確認、管理規約・協定書等の内容 ・共有持分の場合 他の共有持分者の属性、共有者間協定書の有無、共有持分分割請求権及び共有持分分割等に関する措置 ・借地権の場合 借地人の属性、地代の適正性、借地権に対する対抗要件の具備状況、借地権売却時の承諾料の有無及び金額
権利の付着	不法占拠、抵当権、根抵当権、地役権、通行権等第三者による権利の付着の有無
契約関係	信託契約等の第三者との契約内容の確認 その他第三者との契約内容の有無及び内容の確認
境界・越境物調査	境界確定の状況、実測面積の確認、越境物の有無とその状況

(注) 「不動産鑑定」とは、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます。

(オ) フォワード・コミットメントに関する方針

本投資法人は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後に決済（物件引渡し）を行うこととしている契約その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）の締結に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に与える影響の大きさを勘案し、フォワード・コミットメント等の実行に際しては、あらかじめ慎重に検討し対応します。

フォワード・コミットメント等を締結する際には、違約金の上限、物件の取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則を遵守するものとします。また、フォワード・コミットメント等を締結した場合には、速やかに、その事実、設定理由、解除条件及び当該フォワード・コミットメント等が履行されない場合に本投資法人の財務に及ぼす影響等の概要を開示するものとし

ます。

(カ) ポートフォリオ運営・管理方針

本資産運用会社は、これまでの私募ファンド運用業務、助言業務及びコンサルティング業務を通じて培ってきたノウハウ及びネットワークを活用して、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じたプロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）及びビル・マネジメント会社（以下「BM 会社」といいます。）の選定並びにリーシングを実施することにより、持続的な内部成長を図ります。また、テナントニーズを適切に把握し、適切な修繕・補修を行うことで、稼働率の維持・向上を図ります。

本資産運用会社は、PM 会社の選定にあたっては、不動産運営・管理の経験や能力、取得予定の資産における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案したうえで決定します。

(i) 基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益確保の目的のもと、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化、業務の効率化に努めます。

(ii) PM 会社及び BM 会社の選定方針

PM 会社及び BM 会社の選定にあたっては、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。

本投資法人は前記方針の実現のため、また、運営能力の観点から、委託条件が適切なものであることを前提として、原則としてトーセイグループに属するトーセイ・コミュニティ株式会社に対してプロパティ・マネジメント業務（以下「PM 業務」といいます。）若しくはビル・マネジメント業務又はその両方の業務を委託することとします。また、PM 業務の委託に関連して、トーセイ・コミュニティ株式会社との間でパススルー型のマスターリース契約を締結することもあります。なお、トーセイ・コミュニティ株式会社に業務委託を行う場合には、利益相反取引防止の観点から、利害関係人取引規程に基づく所定の手続に従って行うものとします。さらに、PM 会社及び BM 会社への業務委託にあたっては、業務水準や報酬額等についての評価を定期的に行い、適正な業務遂行及び報酬レベルが維持できない場合には、契約の解除を行うこと又は契約の更新を行わないことを検討するものとします。また、PM 会社及び BM 会社との契約に、かかる検討の障害となるような条項を設けてはならないこととします。

(iii) リーシング方針

マーケット動向を調査・把握し、個別物件における適切な賃貸条件等の検討を行うとともに、PM 会社及びスポンサーサポートを最大限活用し、優良なテナントを選定できるように努めます。なお、当該選定にあたっては、本資産運用会社の社内規定に従い、テナントが後記「(4) - 2 テナントの選定基準」に関する事項 (ア) テナントの選定基準」のテナント選定基準を満たしていることを確認のうえ、賃料水準、賃貸借契約の内容、契約期間、更新の可否等を総合的に判断して決定するものとします。空室に対するリーシング活動にあたっては、当該個別物件の特性と周辺環境や競合物件を精査したうえでスポンサーサ

ポートを十分に活用し、最適なリーシング活動を PM 会社と共同して行います。

(iv) ML 契約に関する方針

物件取得に際してトーセイによるコンストラクション・マネジメントサポートによる改修・改装工事等が行われる場合等のように、本投資法人の取得を行う時期における稼働率が 80%を下回る見込みであると本資産運用会社が判断した場合、又は中長期的な観点からキャッシュ・フローの安定化が必要であると本資産運用会社が判断した場合、賃借人をトーセイ又は第三者とする賃料固定型 ML 契約の導入の検討を行い、その要否について決定するものとします。ただし、稼働率が 80%を下回る場合においても、短期間で稼働が安定すると本資産運用会社が判断した場合においては、賃料固定型 ML 契約を導入することなく物件の取得を行うことができるものとします

また、PM 業務の委託と関連して、PM 会社との間でパススルー型 ML 契約を締結することがあります。

賃料固定型 ML 契約及びパススルー型 ML 契約のいずれの契約形態についても、ML 会社の選定にあたっては、後記「(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項 (ア) テナントの選定基準」に記載のテナント選定基準（事業法人の場合）と同様の内容を審査しますが、前記に加え以下の事項も重要審査項目とします。

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

(v) 修繕計画及び資本的支出に関する方針

中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個別物件毎の修繕計画を PM 会社と協議のうえ策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。修繕及び設備投資は、原則として個別物件の減価償却費の範囲内で行うものとしますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断するものとします。ただし、テナントの満足度向上に向けた政策上の観点から必要な修繕及び設備投資については早期に実施するものとします。修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、減価償却費及び修繕計画を考慮したうえで、必要な額を積み立てます。なお、本投資法人による保有期間が中長期に及んだ場合、当初策定した修繕計画の見直し等の過程において、設備・機能等の陳腐化による建物の競争力の低下を防ぐ観点から、例えば、テナントの立ち退き交渉を行ったうえで、大規模な改修・改装工事等を行う必要性が高いと判断する場合があります。そのような場合には、改修・改装工事等の期間に一定の時間を要すこととなり、かつ、同施工期間中に生じた空室部分の稼働率回復期間を通じて、稼働率が安定していた期間に比べてキャッシュ・フローが著しく低下し、当該期間中の収益計画への影響が少なくないことを考慮し、かかる大規模な改修・改装工事等を修繕計画に織り込むことなく、物件の入替えを含め、他の施策の検討を行うものとします。

(vi) 付保方針

付保方針については、運用ガイドラインにおいて以下のとおり定めています。

- a. 運用資産には、火災等の災害や事故等による建物の損害又は対人対物を保険事由とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、各不動産の特性に応じて適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険を付保するものとします。
- b. 地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ PML 値を基準に、災害による影響と損害保険料とを比較考慮のうえ、付保の判断を行います。ただし、1 物件の PML 値が 20%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保するものとします。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

(ア) テナントの選定基準

新規に入居が見込まれるテナントについては、以下の内容に対する検討・分析を行い、その内容を総合的に勘案し審査したうえで決定するものとします。なお、これらの項目について基準を満たしていると本資産運用会社が判断した場合であっても、反社会的勢力との関係があることを確認した場合には、契約の締結を行いません。また、これらの審査の過程では、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。

(事業法人の場合)

- ・業種
- ・財務状況及び企業規模
- ・資本関係
- ・使用目的及び契約条件
- ・その他事項

(個人の場合)

- ・所得水準
- ・職業
- ・勤務先及び勤務年数
- ・連帯保証人の有無
- ・その他事項

(イ) ML 契約におけるマスターレシーの選定基準

PM 業務の委託と関連して、PM 会社との間でパススルー型 ML 契約を締結することがあります。本投資法人の取得を行う時期における稼働率が 80%を下回る見込みであると本資産運用会社が判断した場合、又は中長期的な観点からキャッシュ・フローの安定化が必要であると本資産運用会社が判断した場合、賃借人をトーセイ又は第三者とする、賃料固定型 ML 契約の導入の検討を行い、その可否について決定するものとします（詳しくは、「(4) 投資方針・投資対象 (カ) ポー

トフォリオ運営・管理方針（iv）ML 契約に関する方針」をご参照下さい。）

(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

海外不動産への投資を行う予定はありません。

(5) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

トーセイグループは、トーセイ並びに子会社8社（注：社数は、金融庁に届け出た数を記載しています。本資産運用会社を含みます。）により構成されており、「不動産流動化事業」、「不動産開発事業」、「不動産賃貸事業」、「不動産ファンド・コンサルティング事業」、「不動産管理事業」及び「オルタナティブインベストメント事業」の6事業を営んでおり、各事業の相乗効果を追求することにより、安定性の高いポートフォリオ運営を目指します。

各事業の内容及び主要なグループ各社の当該事業に係る位置付けは次のとおりです。

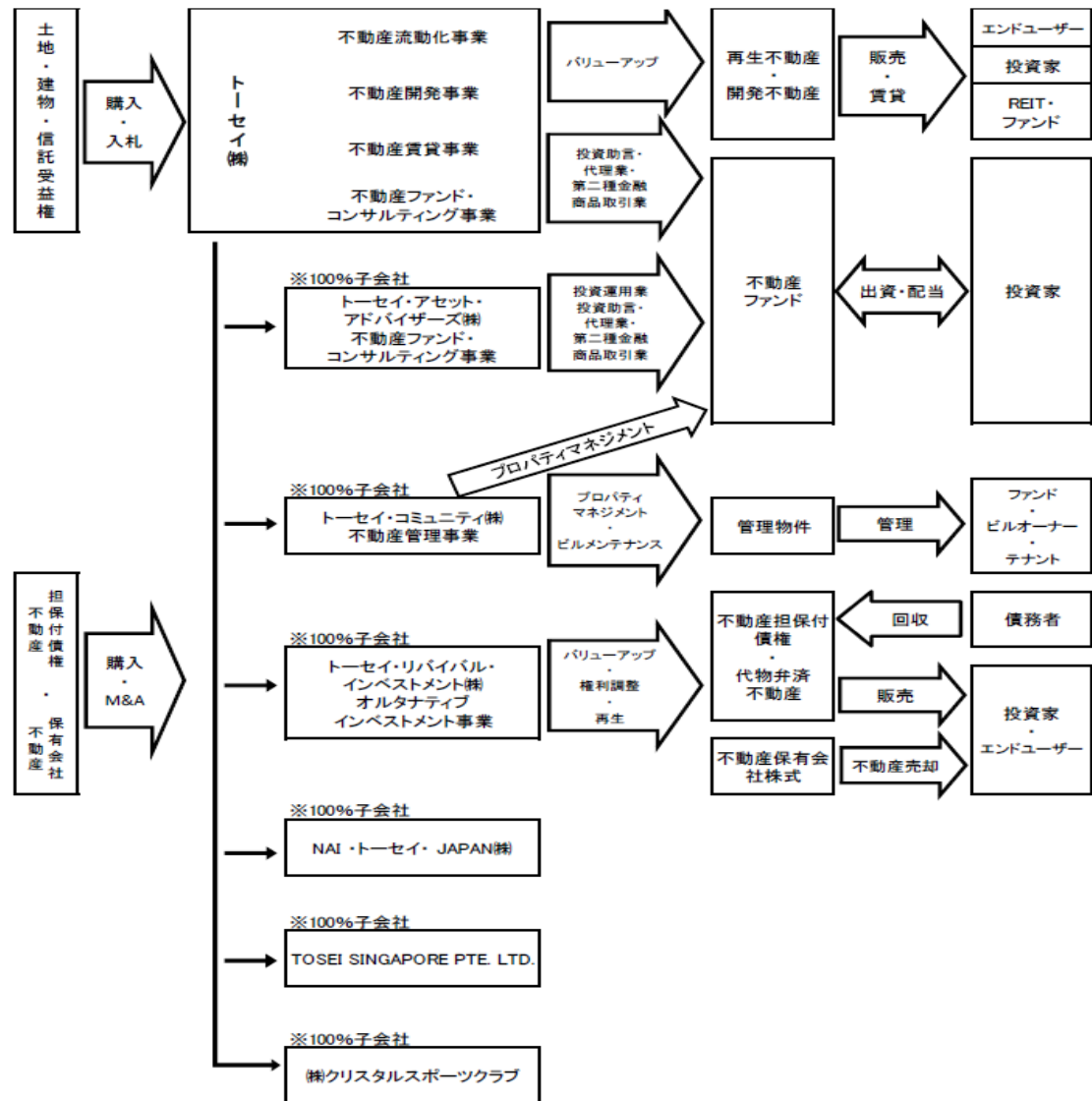
区分	事業内容	主要な会社
不動産流動化事業	<p>資産価値の劣化したオフィスビルや商業施設、賃貸マンション等を取得し、エリアの特性やテナントのニーズを取り込んだ「バリューアッププラン（※）」を検討し、最適と判断したバリューアップを施した「再生不動産」を投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しています。また、「Restyling 事業」として一棟の収益マンションを取得し、共用部分、専有部分等をバリューアップのうえ、分譲物件としてエンドユーザーに販売しています（入居中部分は継続して賃貸物件として保有し運用）。</p> <p>トーセイグループの行うバリューアップは、利便性や機能性の向上だけでなく、その不動産を所有する人の“満足”やそこで働く人々の“誇り”を提供することも重視しており、単なるリニューアルに終わらせず、総合的な不動産の“価値再生”の実現に努めています。</p> <p>（※）10年後、20年後を見据え、劣化・陳腐化した内外装を一新する“デザイン性向上”、建物設備の改修や機能付加、コンバージョンなどの“設備機能改善”、空室の賃貸、滞納賃料の解消、賃料引上げなどの“リースアップ”がプランの主なものです。</p>	トーセイ株式会社
不動産開発事業	<p>トーセイグループの中心事業エリアである東京都の都市部は、事務所用・商業用・居住用等のいずれのニーズも混在しており、土地の利用方法によって価値に大きな差が生じる地域であります。トーセイでは、取得した土地のエリア・地型・用途・ニーズ・賃料・販</p>	トーセイ株式会社

	<p>売価格等を検証し、その土地の価値最大化につながる開発・新築を行い、一棟販売あるいは分譲販売しています。</p> <p>開発メニューは、オフィスビル、商業（T' S BRIGHTIA シリーズ）・複合ビル、マンション（THE パームスシリーズ）、戸建住宅（パームスコートシリーズ）と多様な対応が可能であり、完成後あるいはテナント誘致後に、投資家・不動産ファンド・自己利用目的のエンドユーザー等に販売しています。</p>	
不動産賃貸事業	<p>トーセイグループでは、東京都の都市部を中心に事業の裾野を広げ、オフィスビル・マンション・店舗・駐車場を所有しエンドユーザー等に賃貸しております。</p> <p>トーセイグループ自ら貸主となることでテナントのニーズを迅速且つ正確に収集することができ、当該ニーズの把握が「バリューアッププラン」の一層の充実に結びついています。</p>	トーセイ株式会社
不動産ファンド・コンサルティング事業	<p>トーセイグループでは、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）に規定される第二種金融商品取引業、投資助言・代理業及び投資運用業に基づく事業を行っています。具体的な事業内容としましては、多様な投資家ニーズに合致した信託受益権の売買、売買の媒介等のほか、不動産購入・保有・処分に関する助言や一任運用業務を担う不動産ファンドのアセット・マネジメント業務を行っています。</p> <p>トーセイグループの持つバリューアップ機能、リーシング機能、保守管理機能などを駆使し、賃料収入の最大化、賃貸費用の逡減を目指し、より高い配当を投資家に提供するためのマネジメントを行っています。不動産購入時のアクイジションフィー、保有時のアセットマネジメントフィー等が収入の中心となっています。</p>	トーセイ株式会社、 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社
不動産管理事業	<p>マンション・ビル等建物・施設の事務管理、施設管理、清掃、保安警備及びマンション・ビル専用部分の建物・設備改修工事、オフィス内の改装工事の請負業務など、多様な不動産ニーズに対応した総合的なプロパティ・マネジメントを展開しています。</p> <p>マンション管理においては、長年培ってきたノウハウを駆使し、区分所有者ならびに管理組合にコンサルティング&アドバイスをを行い、管理組合の立上げからその後の円滑な組合運営までトータル的なサポートをしています。</p> <p>ビル管理においては、ビルオーナーの経営の合理化を推進するために、建物保全管理・設備管理・給排水衛生管理・清掃管理などきめ細やかな管理サービスを提供し、建物の経</p>	トーセイ・コミュニケーション株式会社

	年劣化に対して的確な保全計画を実施しビルの資産価値を保ち続けます。	
オルタナティブインベストメント事業	不動産担保付債権を取得し、担保不動産の所有者兼債務者との調整により、債権の回収や代物弁済による担保物件を取得するほか、不動産保有会社や不動産関連ビジネスを行う事業会社等を M&A により取得しております。取得した不動産はトーセイグループのノウハウを活用したバリューアップを実施し、売却しています。その他スポーツクラブ運営を行っております。	トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社

【事業系統図】

スポンサー企業グループの事業系統図は右のとおりです。
右記図においては、主な事業子会社を記載しています。



② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

(ア) トーセイによるスポンサーサポートの内容

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーであるトーセイとの間のスポンサーサポート等に関する覚書に基づき、外部成長支援策及び内部成長支援策としてトーセイより提供される各サポートを戦略的に活用し、建物の機能的減価リスクに対する対応力を高め、物件の取得機会や投資対象を拡大することで、外部成長及び内部成長を目指します。

a. ソーシングサポート

- ・トーセイが保有する資産のうち、トーセイが当該資産の売却を検討する場合において、本投資法人の投資基準に適合すると合理的に判断した場合には、トーセイは本資産運用会社に対し、当該売却に関する情報を原則として第三者に優先して提供するものとします。
- ・前記の情報提供に基づき検討を進めた結果、本投資法人がトーセイより優先的に売買交渉をする権利（以下「優先交渉権」といいます。）の付与等を受けた物件について、本資産運用会社がパイプラインの充実度にかかる説明を目的として、当該優先交渉権の付与等を受けた旨を開示することをトーセイに相談した場合、トーセイは当該相談を真摯に検討するものとします。

b. ウェアハウジングサポート

- ・本投資法人が第三者より取得を検討する物件について、トーセイによる一時的な取得を本資産運用会社がトーセイに相談した場合には、トーセイは当該相談を真摯に検討するものとします。

c. コンストラクション・マネジメントサポート

- ・本投資法人が取得を検討する物件に関し、トーセイが本投資法人に代わり一時的に当該物件を取得し、所有者として改修・改装工事等を実施し、またリースアップを実施することについて、本資産運用会社がトーセイに相談した場合には、トーセイは当該相談を真摯に検討するものとします。
- ・検討の結果、当該相談にトーセイが応じることとなった場合、工事後の一定の時点（工事後に実施するリースアップが完了する時点の前後は問わないものとします。）を基準時点とし、当該改修・改装工事等やリースアップによる資産価値向上の内容を適切に反映した価格として両者が妥当な水準であると合理的に判断し合意した場合に限り、取引を履行することを双方は確認するものとします。
- ・検討の結果、当該相談にトーセイが応じることとなった場合、当該契約はフォワード・コミットメント等に該当しうることに留意し、本投資法人は別途定める方針に従うとともに、両者は慎重に契約内容を検討するものとします（フォワード・コミットメント等の定義、また、かかる方針の詳細については、前記「(4) 投資方針・投資対象（オ）フォワード・コミットメントに関する方針」をご参照下さい。）。
- ・本投資法人が保有する物件の中で、改修・改装工事等が必要である場合には、トーセイは、かかる改修・改装工事等に対して適切なアドバイスを提供するものとします。

d. リーシングサポート

- ・本投資法人が取得を検討又は保有する物件につき、稼働率の中長期的な安定を目的として、本資産運用会社から当該サポートの要請がなされた場合には、トーセイはテナント・媒介者への物件の紹介、媒介、管理等のサポートを提供するものとします。その際、トーセイは、本投資法人及びトーセイとの間で生じうる利益相反に十分留意するものとします。

e. その他のサポート

- ・ マーケット情報の提供（トーセイから不動産市況等の情報提供）

トーセイは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナントニーズ及び賃料相場等を中心とした不動産市場にかかる情報を提供するものとします。

- ・ 人材支援（トーセイから本資産運用会社への人材の提供）

トーセイは、本資産運用会社からの要請や状況を考慮し、人材の提供及び確保に合理的な範囲で協力するものとします。

- ・ 商標使用許諾

トーセイは、トーセイのブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、本投資法人に対してトーセイが別途指定する各種商標の使用を許諾するものとします。本書の日付現在、トーセイは、本投資法人に対してロゴの使用を許諾しています。

f. スポンサーサポート等に関する覚書の有効期限

- ・ スポンサーサポート等に関する覚書の有効期限は、締結日から1年間とし、有効期限満了日の30日前までに別段の意思表示がないときは、1年間同一の条件にて自動更新され、以後も同様とするものとします。

(イ) 本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドとの間の不動産投資に関する特徴の違い

本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドは、トーセイのコア・コンピタンスを共有し、かかるノウハウを適用しうる投資機会をそれぞれが追求するため、立地や規模、用途、地域等の点で投資対象を厳格に区分することは困難であり、個別の不動産売買情報やかかる入札等に関して、買い手として競合する可能性もあります。

具体的には、トーセイグループの事業セグメントのうち、不動産流動化事業及び不動産ファンド・コンサルティング事業の各事業の間で、個別の不動産売買情報やかかる入札等に関して、買い手として本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドが競合する可能性があります。不動産流動化事業においては、トーセイの事業戦略上投資対象とする不動産の用途、エリア及び規模が本投資法人の投資対象と一部重複します。具体的には、まず、用途に関して、本投資法人の投資対象であるオフィス、商業施設及び住宅は全てトーセイの投資対象と重複します。次に、エリアに関して、本投資法人が投資対象とするのは東京経済圏であるため、トーセイが主として投資対象とする東京都心部を中心としたエリアと重複します。そして、不動産の規模に関して、本投資法人が投資対象とする物件の規模は原則50億円以下であるため、トーセイが投資する物件の規模の大半を占めている20億円未満の物件と規模が重複します。そのため、特に第三者が保有する不動産の売却情報の取扱い等に関して、本資産運用会社と本資産運用会社を除くトーセイグループとの間でファイアーウォールを設け、それぞれが独立して情報入手を行い、当該情報の厳格な管理を行うこととしています。

また、不動産ファンド・コンサルティング事業においては、本報告書提出時現在、本資産運用会社において受託する私募ファンドとしては、資産追加型のファンドはありませんが、本資産運用会社が受託する私募ファンドにおける運用資産の用途及びエリアを勘案すると、今後新たに私募ファンドを組成する場合、本投資法人と投資対象が重複する可能性があります。そのため、本投資法人とは別に、私募ファンドの運用の受託を行っている本資産運用会社の社内においても、本投資法人及び私募ファンドの各運用本部間にチャイニーズウォールを設けたうえで、投資機会の検討順序に関する明確なルールを制定しています。そのうえで、

第三者が保有する不動産の取得の検討に際して、利益相反や取引の競合を回避するための明確なルールを制定し、REIT 運用本部が取得した物件に係る取得情報等だけではなく、私募ファンド運用本部が取得した物件に係る取得情報等についても、リスク・コンプライアンス室への取得情報集約と検討順位に従った物件情報の通知を通じて、原則として本投資法人が優先して取得検討を行えることとしています（当該ルールの詳細については、後記「(ウ) 本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避等に係るガバナンスストラクチャー (ii) 本投資法人と私募ファンドとの間の物件の取得に関する本資産運用会社における検討順位について」をご参照下さい。)。そのうえで、第三者が保有する不動産の取得の検討に際して、利益相反や取引の競合を回避するための明確なルールを制定しています（詳細については、後記「(ウ) 本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避等に係るガバナンスストラクチャー (i) 本投資法人及びトーセイグループの間の競合回避ルール」をご参照下さい。)

なお、前記の重複状況はあるものの、本投資法人、トーセイグループ及び本資産運用会社が別途運用を受託する私募ファンドとの間では、同じ投資対象に対しても、投資リスクの許容度、投資目的及び投資期間等が異なることが多く、これらの観点から各主体間で投資対象の区分が一定程度可能となるものと本投資法人は考えています。すなわち、まず本投資法人は中長期保有が原則である一方、トーセイの不動産流動化事業においては、相対的に短期間の物件保有を前提とし、かかる保有期間中、トーセイのコア・コンピタンスのうちリーシング力及び再生力を活用し、改修・改装工事等による建物等の機能向上及びリースアップ等のキャッシュ・フロー改善のための取組みを積極的に行い、不動産としてのバリューアップを実現した物件について売却によるキャピタルゲインの獲得を事業として積極的に目指す事業モデルとなっています。これに対し、本投資法人は、既に安定稼働している又はその可能性が相対的に高いと判断する物件を中心に取得し、これを中長期にわたり保有することを原則としています。私募ファンドは、通常、保有期間等の観点からは本投資法人とトーセイの中間に位置づけられます。このように、3主体は基本的に異なる投資運用スタンスを有しているということが出来ます。

(ウ) 本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避等に係るガバナンスストラクチャー

(i) 本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避ルール

前記(イ)に記載のとおり、保有期間の考え方、保有リスクへの許容度及びスタンスが異なるものの、既存建築ストックへの投資に関するリスク・リターンの理解等の理念を共有し、かつ、本投資法人自身もトーセイのコア・コンピタンスを最大限に活用することを目的としているため、本投資法人及びトーセイグループ間で投資対象の厳格な区分は困難であると本投資法人は考えています。そのため、トーセイとのスポンサーサポート等に関する覚書において、第三者物件の売却情報の取扱いに係る本投資法人及びトーセイグループ間の競合回避のためのルールを後記のとおり制定しています。

- ・ 本投資法人及びトーセイは、それぞれ独自に第三者からの物件取得を行うことができます。本資産運用会社及びトーセイは、第三者が保有する物件の売却情報を入手した場合は、それぞれの裁量で取扱いについて決定することが可能であり、他方に優先的に当該情報を提供する義務は負わないものとします。ただし、それぞれが独自の判断により、当該売却情報に係る物件取得の機会を放棄した場合で、かつ、当該物件が他方の投資基準に適合すると合理的に判断した場合には、他方に対して、原則として第三者に優先して当該売却情報を提供するものとします。
- ・ 本資産運用会社が、本投資法人の資金調達のタイミングの問題から、あるいは日常的な維持管理や修繕、設備の更新等が不十分であること等により、直ちに当該物件の取得をすることは困難と判断し、トーセイによる一時的な取得をトーセイに相談した場合には、トーセイは真摯に当該相談を検討するものとします（ウェアハウジングサポート）。ただし、当該相談時点で、既にトーセイ自身が当該物件の売却情報に独自に接していた場合を除きます。

- ・ トーセイが前記の相談に基づきウェアハウジングサポートを提供する判断をした場合、当該物件は本投資法人がトーセイに対し取得の優先権を持つことを双方は確認するものとします。ただし、本資産運用会社の求めに応じてウェアハウジングサポートを提供したにもかかわらず、本投資法人が最終的にその取得を見送った場合には、トーセイが当該物件を取得することは可能とします。一方、トーセイがウェアハウジングサポートの提供を断った場合は、当該物件の取得を本投資法人が最終的に見送った場合であっても、トーセイは当該物件の取得はできないことを双方は確認するものとします。
- ・ また、後記「(ウ) 本投資法人及びトーセイグループの間の競合回避等に係るガバナンスストラクチャー (ii) 本投資法人と私募ファンドとの間の物件の取得に関する本資産運用会社における検討順位について」に記載のとおり、本資産運用会社が、本投資法人及び私募ファンドの双方の投資クライテリアに該当する可能性があると思込まれる物件に係る取得情報等を入手した場合、原則として私募ファンドの物件取得の検討順位は、本投資法人に劣後するものとします。

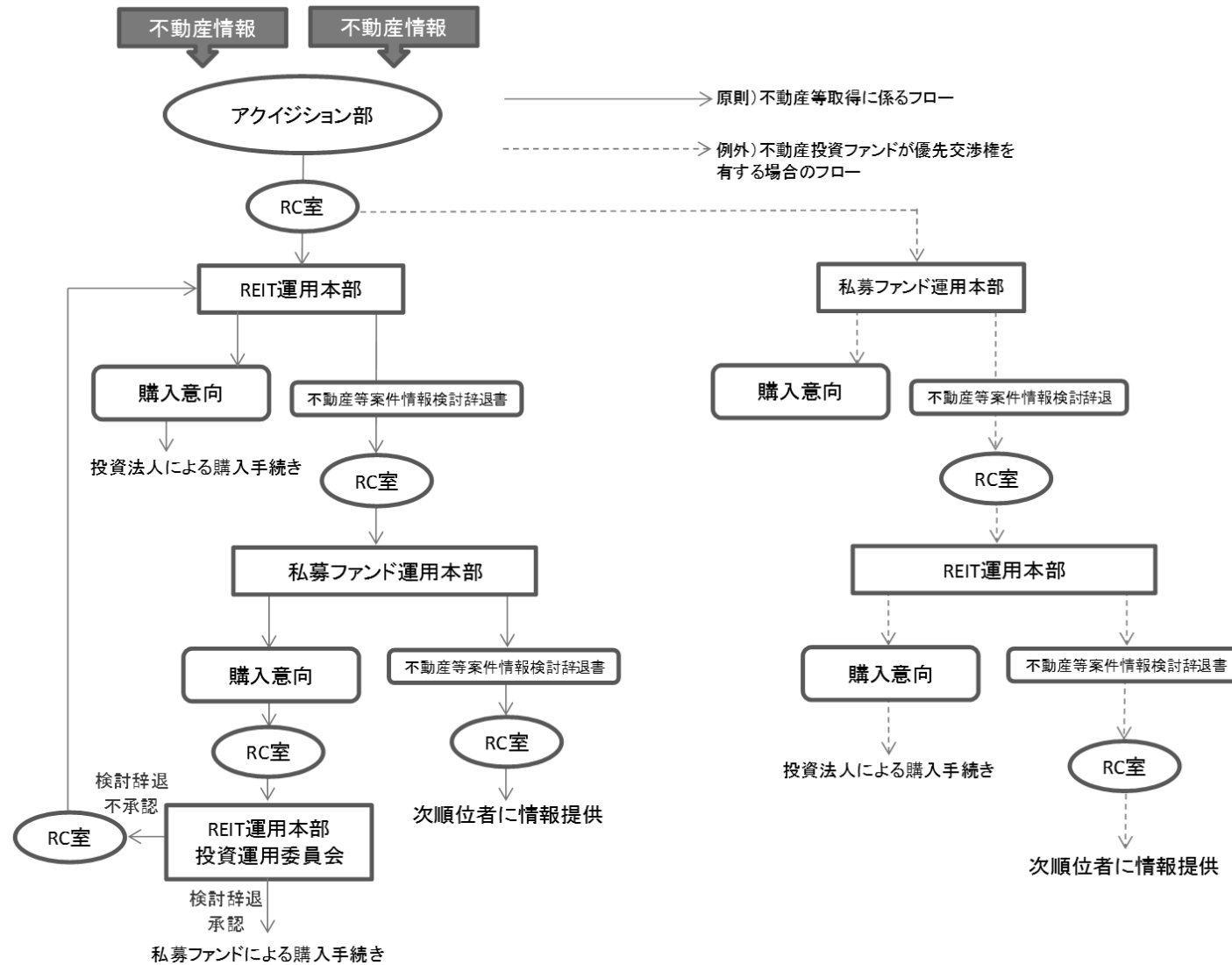
(ii) 本投資法人と私募ファンドとの間の物件の取得に関する本資産運用会社における検討順位について

投資クライテリア及びソーシング時期を本投資法人と同一とする又はこれらが重複する私募ファンドが存在する場合に、本投資法人及び当該私募ファンド間における不公平な扱いが生じないよう、本資産運用会社では、運用資産となる不動産等の物件の取得に係る検討順位に関する社内規程を定めています。同規程に基づき、一定の場合を除き、本投資法人の投資適格資産については、本投資法人が取得検討に関する優先権を有するものとされています。その内容は概要以下のとおりです。

- 本資産運用会社が、本投資法人と私募ファンドの双方の投資クライテリアに該当する可能性があると思込まれる物件に係る取得情報等を入手した場合、原則として私募ファンドの物件取得の検討順位は、本投資法人に劣後するものとします。ただし、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）である又はその他の理由によって、いずれかの私募ファンドが他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、当該私募ファンドを担当する投資責任者は、本投資法人に優先して当該物件の取得について検討を行うことができるものとします。
- 前記 a の定めに従った取扱いが行われるよう、私募ファンド運用本部アキュジション部が物件に係る取得情報等を入手した場合には当該情報を直ちにリスク・コンプライアンス室に集約するものとします。リスク・コンプライアンス室長は前記 a の定めに従い優先権を有することとなる投資責任者を決定し、これを当該投資責任者に通知します。なお、本投資法人又は私募ファンドのどちらかのクライテリアのみに該当すると見込まれる物件に係る取得情報等についても、リスク・コンプライアンス室に集約のうえ、リスク・コンプライアンス室長より当該クライテリアを対象とする本投資法人又は私募ファンドにその物件情報を通知します。
- 優先して取得検討を行うことができる期間は、前記 b に基づくリスク・コンプライアンス室長による通知から 10 営業日、又は、優先的に取得検討を行うことができる本投資法人若しくは私募ファンドの投資責任者が取得検討を辞退した旨の通知をリスク・コンプライアンス室長から受領した日から 10 営業日とします。ただし、当該期間中に取得検討を継続する決定をした場合には、以後取得の辞退を表明するまでは、優先期間は継続するものとします。
- 本投資法人又は私募ファンドが優先権を持つ物件の取得について、本投資法人又は当該私募ファンドを担当する投資責任者が取得検討を辞退しようとする場合、辞退する旨及びその理由を記載した不動産等案件情報検討辞退書をリスク・コンプライアンス室長に提出するものとします。この場合リスク・

コンプライアンス室長は、次順位を有する私募ファンド（ただし、前記 a ただし書の適用を受けた物件についての次順位は本投資法人とします。以下本 d において同じです。）の投資責任者に対して速やかに当該取得情報等について通知し、当該私募ファンド又は本投資法人の投資責任者は、取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該私募ファンド又は本投資法人の投資責任者が取得検討を辞退しようとする場合、辞退する旨及びその理由を記載した不動産等案件情報検討辞退書をリスク・コンプライアンス室長に提出するものとします。

- e. 前記 d において、次順位が私募ファンドの場合については、私募ファンドによる当該検討の結果、その投資責任者が取得の方向で相手方と交渉を開始することを決定した場合には、報告を受けたリスク・コンプライアンス室長は REIT 運用本部投資運用委員会の招集を請求しなければならず、同投資運用委員会で本投資法人が取得を辞退することについて承認する決議を行います。なお、前記 d のただし書き対象となる次順位が本投資法人の場合において、優先順位を有する私募ファンドの投資責任者から不動産等案件情報検討辞退書がリスク・コンプライアンス室長に提出された場合、当該私募ファンドの物件取得検討辞退について私募ファンド運用本部投資運用委員会での承認は必要としません。
- f. REIT 運用本部投資運用委員会において、本投資法人が取得を辞退することについて承認が得られない場合には、その旨をリスク・コンプライアンス室長が当該私募ファンドの投資責任者に通知し、当該私募ファンドの投資責任者は当該物件の取得検討を継続することができないものとします。この場合、本投資法人を担当する投資責任者は、本投資法人のために当該物件の取得に関して再検討を行うものとします。
- g. 本投資法人を担当する投資責任者が取得を辞退することとし、かつ当該辞退することにつき REIT 運用本部投資運用委員会において承認が得られた場合であって、私募ファンドの投資責任者が取得を決定した場合には、REIT 運用本部長は、本投資法人に対して、本投資法人の投資責任者による当該取得辞退に係る REIT 運用本部投資運用委員会の審議及び決議の内容を含む当該不動産等案件情報の検討経緯及び取得辞退の理由を報告します。



(注) 前記検討順位フロー中の「RC室」とは、「リスク・コンプライアンス室」をいいます。

(エ) トーセイにおける本投資法人に提供する物件情報の選別方法について

前記「1. 基本情報 (5) スポンサーに関する事項②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況」のとおり、トーセイ及び本投資法人の間に、投資対象に関して一定の重複が有る一方、前記(ウ)の競合回避ルールに従い、トーセイが独自の判断により第三者から入手した売却情報にかかる取得機会を放棄し、かつ、本投資法人の投資基準に適合すると合理的に判断した場合には、本投資法人にかかる売却情報が提供される場合があります。かかる典型的な状況として、例えば次の3通りを想定しております。

- a. 前記(イ)に記載のとおり、本投資法人は1物件当たりの投資規模を「原則50億円以下」とし、また主要地方都市までを投資対象とし、トーセイが積極的に投資を行ってこなかった規模にまで投資対象を広げていることから、このような規模や地域の観点からトーセイが見送った物件情報が、本投資法人に提供される場合
- b. 本投資法人は中長期の保有を前提としていることから、安定的なキャッシュフローが実現出来ていることが重要であり、トーセイがバリューアップ余地の無い物件と判断した物件について、当該情報が本投資法人に提供される場合
- c. トーセイは事業セグメント間のバランス等から不動産流動化事業のみに傾斜した投資を行うことはできないため、不動産流動化事業の対象になりうる売却物件情報であっても、経営戦略上の観点からその取得を見送る可能性があり、これが本投資法人に提供される場合

(オ) トーセイグループによるコミットメント(セიმボート出資)

本投資法人の投資主利益及びトーセイグループの利益の共通化を図り、スポンサーサポートの実効性を高めるため、本投資法人及び本資産運用会社はトーセイとの間で、スポンサーサポート等に関する覚書を締結しており、トーセイは本投資法人の投資口(以下「本投資口」という)に関して以下のことを本資産運用会社に対して表明しています。

- i. 本投資口のJ-REIT市場への上場時点において、発行済投資口の総口数の約10%(注)をトーセイグループが保有すること
(注)本書の日付現在におけるトーセイグループの保有比率は6.0%となっております。
- ii. 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はトーセイグループにおいて取得することを真摯に検討すること
- iii. 本投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めること

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1月28日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	黒山 久章	昭和41年4月 平成2年10月 平成6年4月 平成9年6月 平成11年6月 平成15年6月 平成17年7月 平成18年3月 平成26年9月	株式会社三菱銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行） 入行 ダイヤモンドシステム開発株式会社（現 三菱UFJインフォメーションテクノロジー株式会社） 出向 ダイヤモンドコンピューターサービス株式会社（現 三菱総研DCS株式会社） 入社 同社 取締役 就任 東北ディーシーエス株式会社 取締役社長 就任 ダイヤモンドコンピューターサービス株式会社 監査役 就任 株式会社デジタルハーツ 顧問 就任 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社（現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社） 監査役 就任 トーセイ・リート投資法人 執行役員 就任（現任）	金融業及び不動産業全般に関する幅広い知識と経験を有していることから、本投資法人の経営を行う者として適任であると考えます。
監督役員	菅谷 貴子	平成14年10月 平成16年4月 平成18年5月 平成18年6月 平成19年4月 平成19年4月 平成19年6月 平成19年8月 平成22年3月 平成22年4月	山田秀雄法律事務所（現 山田・尾崎法律事務所） 加入（現任） 財団法人金融情報システムセンター（現 公益財団法人金融情報システムセンター） 検討部会委員 就任（現任） 株式会社キーウォーカー 監査役 就任（現任） 社団法人全国民営職業紹介事業協会（現 公益社団法人全国民営職業紹介事業協会） 理事 就任（現任） 桐蔭横浜大学大学院法務研究科 客員教授 就任 財団法人楠田育英会（現 一般財団法人楠田育英会） 理事 就任 株式会社フェイス 監査役 就任（現任） メディアスティック株式会社 監査役 就任 財団法人楠田育英会（現 一般財団法人楠田育英会） 常務理事 就任（現任） 桐蔭横浜大学大学院法務研究科 准教授 就任（現任）	弁護士としての幅広い知識と実務経験に加え複数法人での役員等の経験から、本投資法人の業務執行の監督を行う者として適任であると考えます。

		平成 22 年 6 月 平成 26 年 4 月 平成 26 年 9 月 平成 27 年 1 月 平成 27 年 4 月	コロムビアミュージックエンタテインメント株式会社 (現 日本コロムビア株式会社) 監査役 就任 (現任) 東京家庭裁判所 家事調停委員 就任 (現任) トーセイ・リート投資法人 監督役員 就任 (現任) 株式会社クオレ・シー・キューブ ハラスメント対策委員会実行委員長 就任 (現任) 学校法人清泉女子大学 評議員 就任 (現任)	
監督役員	田島 照久	平成 7 年 10 月 平成 16 年 4 月 平成 16 年 6 月 平成 18 年 9 月 平成 19 年 11 月 平成 20 年 2 月 平成 22 年 2 月 平成 22 年 10 月 平成 25 年 4 月 平成 25 年 6 月 平成 25 年 11 月 平成 26 年 1 月 平成 26 年 1 月 平成 26 年 2 月 平成 26 年 9 月 平成 26 年 9 月 平成 27 年 1 月 平成 27 年 8 月 平成 27 年 12 月 平成 27 年 12 月	中央監査法人 入社 清水国際特許事務所 入所 株式会社ロングリーチグループ 監査役 就任 (現任) 株式会社OCC 社外監査役 就任 ニイウスコー株式会社 社外監査役 就任 株式会社サイバードホールディングス (現 株式会社サイバード) 社外監査役 就任 田島公認会計士事務所 開設 (現任) 三洋電機ロジスティクス株式会社 (現 三井倉庫ロジスティクス株式会社) 社外監査役 就任 クオンタムバイオシステムズ株式会社 社外監査役 就任 (現任) 公益社団法人日本英語検定協会 監事 就任 (現任) ビアメカニクス株式会社 社外監査役 就任 (現任) 株式会社ソルプラス 社外監査役 就任 (現任) 株式会社安田製作所 社外監査役 就任 株式会社SYホールディングス 社外監査役 就任 (現任) 株式会社PRISM Pharma 社外監査役 就任 (現任) トーセイ・リート投資法人 監督役員 就任 (現任) オンコセラピー・サイエンス株式会社 社外監査役 就任 (現任) プリモ・ジャパン株式会社 社外監査役 就任 (現任) 一般財団法人飯田財団 監事 就任 (現任) 株式会社田島会計事務所 設立 代表取締役 就任 (現任)	公認会計士及び税理士としての幅広い知識と経験に加え複数法人での役員等の経験から、本投資法人の業務執行の監督を行う者として適任であると考えます。

		平成 28 年 1 月	株式会社プレミアム倶楽部 社外監査役 就任 (現任) エディジーン株式会社 社外監査役 就任 (現任)	
補欠執行 役員	井上 昌治	昭和 59 年 4 月 平成 13 年 12 月 平成 16 年 6 月 平成 17 年 7 月 平成 20 年 4 月 平成 21 年 9 月 平成 22 年 10 月 平成 24 年 11 月 平成 25 年 11 月 平成 26 年 1 月 平成 27 年 1 月 平成 27 年 4 月	株式会社住友銀行 (現 株式会社三井住友銀行) 入行 株式会社総合医科学研究所 (現 株式会社総医研ホールディングス) 社外監査役 就任 株式会社ロングリーチグループ 社外取締役 就任 (現任) 株式会社ザッパラス 社外監査役 就任 (現任) K L a b 株式会社 社外監査役 就任 (現任) 弁護士法人マーキュリー・ジェネラル 入所 (現任) 三洋電機ロジスティクス株式会社 (現 三井倉庫ロジスティクス株式会社) 社外取 締役 就任 株式会社レピカ 社外監査役 就任 (現任) ビアメカニクス株式会社 社外取締役 就任 (現任) 株式会社ソルプラス 社外取締役 就任 (現任) プリモ・ジャパン株式会社 社外取締役 就任 (現任) 株式会社SKIYAKI 社外監査役 就任 (現任)	金融業での実務経験及び弁護士 としての幅広い知識に加え、複 数法人での役員等の経験から、 本投資法人の経営を行う能力を 充分備えていると考えます。

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
該当事項はありません。

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 (前②に記載された内容を除く)
該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (平成 28 年 1 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 会長兼社長 (常勤)	中村 博	昭和 50 年 4 月 昭和 62 年 8 月 平成 2 年 10 月 平成 9 年 8 月 平成 11 年 7 月 平成 16 年 10 月 平成 19 年 11 月 平成 20 年 8 月 平成 25 年 7 月 平成 25 年 12 月 平成 26 年 9 月	株式会社東京銀行 (現 株式会社三菱東京 UFJ 銀行) 入行 Bankers Trust & Co. (現 ドイツ銀行) 入行 Merrill Lynch & Co. (現 B o f A メリル・リンチ) ディレクター 就任 モルガン・スタンレー・ジャパン・リミテッド (現 モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社) プリンシパル 就任 ムーア・ストラテジック・ヴァリュ・パートナーズ・ジャパンLLC 日本における代表者 就任 ストラテジック・ヴァリュ・パートナーズ・ジャパンLLC 日本における代表者 就任 オークツリー・ジャパン株式会社 (現 オークツリー・ジャパン合同会社) 代表取締役 就任 リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 取締役 (非常勤) エグゼクティブ コンサルタンツ インターナショナル株式会社 非常勤顧問 就任 (現任) トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 代表取締役会長 就任 同社 代表取締役会長 兼 社長 就任 (現任)	(兼任・兼職の状況) エグゼクティブ コンサルタンツ インターナショナル株式会社 非常勤顧問 (出向の状況) 該当ありません
専務取締役 REIT 運用本部 管掌 (常勤)	保田 良平	昭和 58 年 4 月 平成 12 年 5 月 平成 12 年 12 月 平成 15 年 4 月 平成 16 年 7 月 平成 19 年 12 月	東急建設株式会社 入社 東誠不動産株式会社 (現 トーセイ株式会社) 入社 同社 総務部長 就任 トーセイ株式会社 経営企画室長 就任 同社 執行役員 経営企画部担当 就任 トーセイ株式会社 常務執行役員 アセットソリューション事業推進部担当 兼 アセットソリューション事業推進部長 就任	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) トーセイ株式会社から 出向

		平成 22 年 4 月 平成 22 年 6 月 平成 22 年 2 月 平成 23 年 12 月 平成 24 年 2 月 平成 25 年 12 月 平成 26 年 3 月 平成 26 年 9 月 平成 28 年 1 月	トーセイ・コミュニティ株式会社 取締役 (非常勤) 就任 トーセイ株式会社 常務執行役員 アセットソリューション事業推進部担当 兼 アセットソリューション事業5部担当 兼 アセットソリューション事業推進部長 就任 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) 就任 同社 出向 取締役副社長 就任 同社 代表取締役社長 就任 同社 取締役社長 兼 ファンド・マネジメント部長 兼 経営管理部長 就任 同社 取締役社長 就任 同社 専務取締役 REIT 運用本部長 就任 同社 専務取締役 REIT 運用本部管掌 就任 (現任)	
常務取締役 私募ファン ド運用本部 長 兼 ア セット・マ ネジメント 部長 (常勤)	塚田 良之	昭和 62 年 4 月 平成 11 年 5 月 平成 18 年 12 月 平成 20 年 12 月 平成 23 年 12 月 平成 24 年 2 月 平成 24 年 8 月 平成 25 年 12 月 平成 26 年 9 月	三井不動産販売株式会社 入社 東誠不動産株式会社 (現 トーセイ株式会社) 入社 同社 アセットソリューション事業2部長 就任 同社 アセットソリューション事業5部長 就任 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 出向 取締役 投資運用二部長 就任 同社 常務取締役 投資運用二部長 就任 同社 常務取締役 投資運用本部長 兼 投資運用本部運用管理部長 就任 同社 常務取締役 アセット・マネジメント部長 就任 同社 常務取締役 私募ファンド運用本部長 兼 アセット・マネジメント部長 就任 (現任)	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) トーセイ株式会社から 出向
取締役 私募ファン ド運用本部 投資開発部 長 (常勤)	神谷 栄次	平成 4 年 4 月 平成 9 年 10 月 平成 11 年 5 月 平成 11 年 12 月 平成 14 年 4 月 平成 15 年 5 月 平成 19 年 5 月 平成 19 年 10 月 平成 20 年 3 月	株式会社泉郷 (現 株式会社セラヴィリゾート泉郷) 入社 株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ 入社 朝日建物株式会社 (現 セコムホームライフ株式会社) 入社 株式会社ジョイント・コーポレーション 入社 株式会社新日本建物 入社 UFJつばさ証券株式会社 (現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社) 入社 トーセイ株式会社 アセットソリューション事業4部担当部長 就任 トーセイ・アセットマネジメント株式会社 取締役 (非常勤) 就任 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社 (現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) トーセイ株式会社から 出向

		平成 20 年 4 月 平成 24 年 8 月 平成 25 年 12 月 平成 26 年 9 月	株式会社) 出向 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役 ストラクチャード営業部長 就任 同社 取締役 投資運用本部投資開発部長 就任 同社 取締役 投資開発部長 就任 同社 取締役 私募ファンド運用本部投資開発部長 就任 (現任)	
取締役 (非常勤)	小菅 勝仁	昭和 58 年 4 月 昭和 61 年 4 月 平成 8 年 1 月 平成 12 年 12 月 平成 16 年 7 月 平成 17 年 9 月 平成 18 年 2 月 平成 19 年 10 月 平成 20 年 4 月 平成 24 年 2 月	東急建設株式会社 入社 東誠商事株式会社 入社 東誠不動産株式会社 (現 トーセイ株式会社) 取締役 就任 同社 常務取締役 就任 同社 常務執行役員 就任 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 代表取締役 就任 トーセイ株式会社 取締役 専務執行役員 就任 (現任) トーセイ・アセットマネジメント株式会社 代表取締役 就任 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) 就任 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) 就任 (現任)	(兼任・兼職の状況) トーセイ株式会社取締役専務執行役員事業部門統括 (出向の状況) 該当ありません
取締役 (非常勤)	若林 要	昭和 61 年 4 月 平成 10 年 10 月 平成 16 年 7 月 平成 17 年 1 月 平成 19 年 6 月 平成 19 年 3 月 平成 20 年 6 月 平成 20 年 6 月 平成 21 年 6 月 平成 21 年 6 月 平成 21 年 8 月 平成 23 年 7 月	株式会社日本長期信用銀行 (現 株式会社新生銀行) 入行 株式会社ビジネスプロデュースグループ 取締役 就任 株式会社ワールドアイナビゲーション 取締役 就任 株式会社日本レップ (現 グッドマンジャパン株式会社) 取締役 就任 同社 取締役 アセットマネジメント本部長 就任 ジェイ・レップ・インベストメント株式会社 取締役 就任 株式会社日本レップ 取締役 プロパティマネジメントディビジョン長 就任 同社 取締役 トレジャーリーググループ統括 就任 ジェイ・レップ・ファンド・マネジメント株式会社 (現 グッドマンジャパンファンズ株式会社) 取締役 就任 株式会社日本レップ 代表取締役社長 就任 株式会社ジェイ・レップ・ロジスティクス総合研究所 代表取締役社長 就任 かなえキャピタル株式会社 顧問 就任	(兼任・兼職の状況) トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社代表取締役社長 NAI・トーセイ・JAPAN株式会社 代表取締役 (出向の状況) 該当ありません

		平成 23 年 10 月 平成 24 年 12 月 平成 25 年 1 月 平成 26 年 2 月 平成 26 年 11 月	トオカツフーズ株式会社 取締役 就任 トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社 顧問 就任 同社 代表取締役社長 就任 (現任) トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) 就任 (現任) NAI・トーセイ・JAPAN株式会社 代表取締役 就任 (現任)	
取締役 (非常勤)	山口 俊介	昭和 63 年 4 月 平成 13 年 12 月 平成 14 年 6 月 平成 15 年 4 月 平成 20 年 4 月 平成 23 年 3 月 平成 23 年 3 月 平成 24 年 12 月 平成 25 年 3 月	東急建設株式会社 入社 東誠不動産株式会社 (現 トーセイ株式会社) 入社 同社 経営企画室長 就任 同社 総務部長 就任 トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社 (現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社) 出向 取締役 経営管理部長 就任 トーセイ株式会社 総務人事部長 就任 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) 就任 (現任) NAI・トーセイ・JAPAN株式会社 取締役 (非常勤) 就任 (現任) トーセイ株式会社 執行役員 総務人事部担当 兼 総務人事部長 就任 (現任)	(兼任・兼職の状況) トーセイ株式会社執行役員総務人事部担当兼総務人事部長 NAI・トーセイ・JAPAN株式会社 取締役 (非常勤) (出向の状況) 該当ありません
監査役 (非常勤)	石田 章	昭和 49 年 4 月 平成 3 年 10 月 平成 5 年 8 月 平成 7 年 9 月 平成 8 年 4 月 平成 9 年 6 月 平成 11 年 5 月 平成 14 年 6 月 平成 17 年 6 月 平成 20 年 1 月 平成 26 年 1 月 平成 26 年 8 月 平成 27 年 6 月	株式会社三菱銀行 (現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 入行 同行 馬喰町支店 副支店長 就任 同行 京阪京橋支店長 就任 同行 市場企画部 部長代理 就任 同行 市場企画部 主任調査役 就任 同行 野方支店長 就任 市田株式会社 出向 企画室長 就任 同社 転籍 代表取締役副社長 就任 千歳興産株式会社 入社 同社 常勤監査役 就任 同社 顧問 就任 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 監査役 (非常勤) 就任 (現任) 株式会社カワタ 監査役 (非常勤) 就任 (現任)	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) 該当ありません

② 資産運用会社の従業員の状況（平成28年1月28日現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
トーセイ株式会社	56	該当事項ありません。
出向者計	56	—
資産運用会社従業員総数	56	—

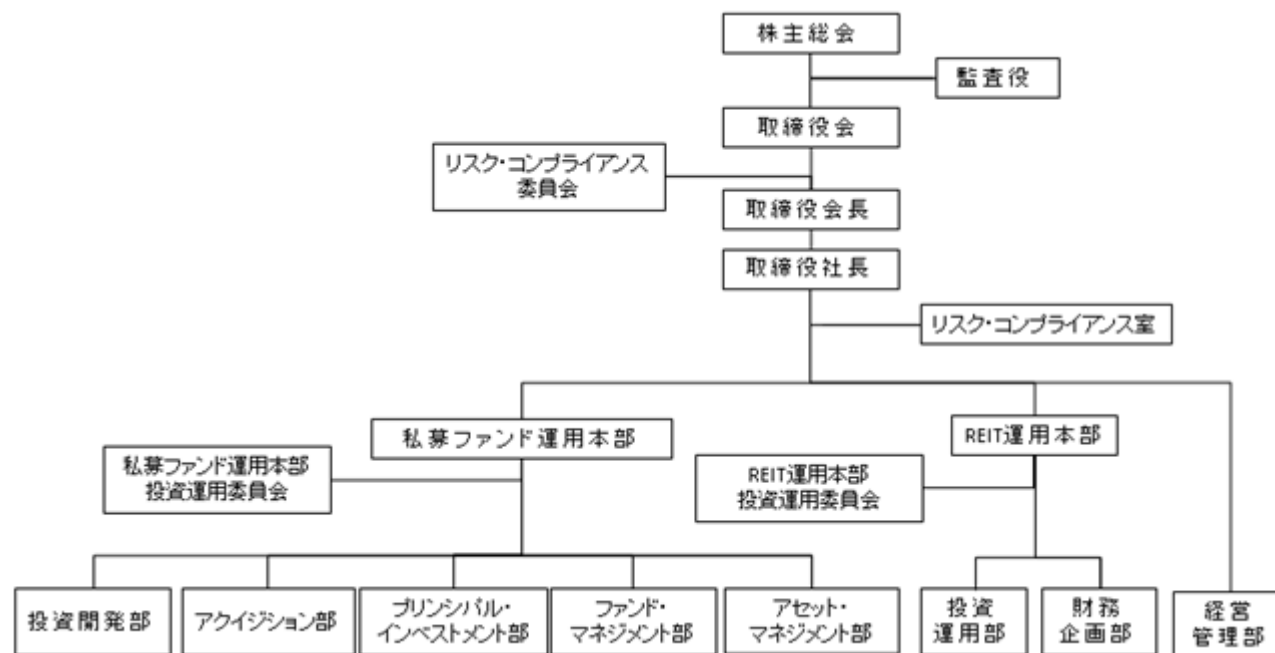
（注）前記の従業員数には使用人兼務役員を除いて記載しております。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

(ア) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。

平成 28 年 1 月 28 日 現在



本資産運用会社は、前記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務は、REIT 運用本部及びリスク・コンプライアンス室において担当します。

また、本投資法人の資産の運用等に関する事項を審議し、決定すること等を目的とする機関として REIT 運用本部投資運用委員会を、本資産運用会社における法令、諸規程、諸規則その他に係るコンプライアンス上の問題の有無を審議することを目的とする機関としてリスク・コンプライアンス委員会を、それぞれ設置しています。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本資産運用会社において、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行う REIT 運用本部及びリスク・コンプライアンス室の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	分掌業務
REIT 運用本部	<ul style="list-style-type: none"> ・投資運用部及び財務企画部の業務統括に関する事項 ・REIT 運用本部投資運用委員会の運営に関する事項
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務に関する資産取得及び処分に関する事項 ・運用資産の取得、処分の個別管理に関する事項 ・運用資産の管理その他の運用に関する業務 ・不動産市場等の調査分析 ・本投資法人の長期資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・本投資法人の年度資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・本投資法人の予算策定に関する事項 ・本投資法人の決算に関する事項 ・運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ・本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項 ・本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項 ・その他前記に付随又は関連する事項
財務企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の資金調達に関する事項 ・本投資法人の経理・決算に関する事項 ・本投資法人の分配金支払・余資運用に関する事項 ・本投資法人の適時開示及び IR 活動に関する事項 ・本投資法人の投資主との対応に関する事項 ・本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項 ・不動産投資信託市場の調査分析に関する事項 ・監督官庁との折衝及び業界団体等の対応に関する業務（本投資法人に係るもの） ・その他前記に付随又は関連する事項 ・本投資法人の総務・事務管理に関する事項 ・本投資法人の役員の業務補助に関する事項
リスク・コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・業務全般についてのコンプライアンス及びリスク管理体制の確認・検証に関する業務

	<ul style="list-style-type: none"> ・各種審査事項、決定事項、契約、規程、広告物等のコンプライアンスについての審査、確認、検証に関する業務 ・内部監査に関する業務 ・苦情等処理の統括及び苦情等に係る情報管理に関する業務 ・情報セキュリティ管理及び個人情報保護に関する業務 ・情報セキュリティ管理規程、リスク管理規程、内部監査規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム、内部者取引等管理規程、個人情報保護規程、顧客管理規程及び顧客情報管理規程その他リスク・コンプライアンスの推進に関する規程類の作成・改定に関する業務 ・役職員に対するリスク・コンプライアンスに係る指導研修等に関する業務 ・前記の他、コンプライアンスの推進、確保に関する業務 ・リスク・コンプライアンス委員会の運営に関する業務 ・訴訟及び法務に関する業務 ・その他前記に付随又は関連する業務
--	--

(ウ) 委員会の概要

本投資法人に関する各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. リスク・コンプライアンス委員会

委員	リスク・コンプライアンス室長（委員長）、取締役会長、取締役社長、取締役（常勤）、経営管理部長及び1名以上の外部委員(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・リスク・コンプライアンスに関連する規程等の制定及び改廃に関する事項 ・利害関係人との取引に関する事項 ・運用方針（個別運用案件、全社の中長期的な運用方針に関する事項） ・資産運用に関するリスク及びリスク管理に関する事項 ・その他リスク・コンプライアンス室長が必要と認めた事項 ・その他取締役会長又は取締役社長が必要と認めた事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・リスク・コンプライアンス委員会は、リスク・コンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席がない場合又は外部委員(注)並びにリスク・コンプライアンス室長の出席がない場合は、成立しません。 ・審議事項に係るリスク・コンプライアンス委員会としての承認は、出席したリスク・コンプライアンス委員会委員の全員一致をもって行います。

(注) 「外部委員」は、リスク・コンプライアンス室長が選定し、リスク・コンプライアンス委員会が指名する、本資産運用会社と利害関係を有さない弁護士又は公認会計

士の資格を有する者とします。なお、外部委員を2名以上とする場合には、前記の外部委員に加えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士等の公的資格を有する者を外部委員とすることができます。本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

b. REIT 運用本部投資運用委員会

委員	REIT 運用本部長（委員長）、REIT 運用本部投資運用部長、REIT 運用本部財務企画部長、経営管理部長、1名以上の外部委員(注)及びリスク・コンプライアンス室長（ただし、リスク・コンプライアンス室長は議決権を有しません。）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の運用方針の策定及び改定に関する事項 ・本投資法人の資産管理計画書及び変更計画書の策定及び改定に関する事項 ・本投資法人の運用資産取得、処分、管理に関する事項 ・本投資法人の資金調達及びALMに関する事項 ・本投資法人の予算及び決算に関する事項 ・本投資法人の適時開示及びIRに関する事項 ・その他リスク・コンプライアンス室長が必要と認めた事項 ・その他REIT 運用本部長又はREIT 運用本部投資運用部長が必要と認めた事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・REIT 運用本部投資運用委員会は、REIT 運用本部投資運用委員会委員の3分の2以上の出席がない場合又は外部委員(注)の出席並びにリスク・コンプライアンス室長の陪席がない場合は、成立しません。 ・リスク・コンプライアンス室長は、REIT 運用本部投資運用委員会における審議の過程において、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則、規約及び本資産運用会社の社内規程等（以下「法令等」と総称します。）に照らして問題があると判断する場合は、当該審議を中止し、立案部に差し戻すことができます。 ・審議事項に係るREIT 運用本部投資運用委員会としての意思決定決議は、外部委員(注)の賛成を含む出席委員の全員一致をもって行います。 ・ただし、以下に掲げる事項のほか、金融商品取引法及び金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）に規定する禁止行為等に該当するおそれのある事項については、外部専門家による法律的な意見を聴取したうえで、審議のうえ決議しなければなりません。また当該決議については取締役会への報告事項とします。 <ul style="list-style-type: none"> i. 利害関係人等取引（金融商品取引法第42条の2、業府令第128条及び同第130条） ii. 運用財産相互間取引（金融商品取引法第42条の2、業府令第129条及び同第130条） iii. 弊害防止措置を要する取引を行う場合（金融商品取引法第44条及び業府令第147条）

(注) 「外部委員」は、リスク・コンプライアンス室長が選定し、リスク・コンプライアンス委員会が指名する、本資産運用会社と利害関係を有さない不動産鑑定士とします。なお、外部委員を2名以上とする場合には、前記の外部委員に加えて、弁護士、公認会計士又は不動産鑑定士等の公的資格を有する者を外部委員とすることができます。本書の日付現在、不動産鑑定士1名が外部委員に選任されています。

(エ) 投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

なお、本資産運用会社は、本投資法人とは別に、私募ファンド運用本部において私募ファンドの運用も受託しています。そこで、本投資法人と当該私募ファンドとの間の利益相反を回避するため、各意思決定プロセスにおける最終的な意思決定は、本資産運用会社の取締役会ではなく、各運用本部の投資運用委員会が行うこととしています。したがって、本投資法人については、REIT 運用本部投資運用委員会が最終的な意思決定を行います。

(i) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン）に関する意思決定

本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更は、以下の手順に従うものとします。

- a. 本投資法人から委託を受けて行う資産の運用における運用ガイドラインの策定及び改定については、投資運用部において立案されます。投資運用部により立案された運用ガイドライン案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、運用ガイドライン案について、法令、投信協会の定める規則、本投資法人規約、及び本資産運用会社の社内規程等（以下、(エ)において「法令等」といいます。）に照らして審査を行います。当該運用ガイドライン案においてリスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、運用ガイドライン案について、法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクの観点等に立った審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT 運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT 運用本部投資運用委員会は、運用ガイドライン案について、本投資法人の投資方針等との整合性が図られているか等の観点から審議を行います。REIT 運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、取締役会に報告がなされます。
- e. 取締役会は、報告を受けた運用ガイドライン案を役員会に付議します。
- f. 取締役会による付議の後、直近で開催される役員会において、運用ガイドライン案の審議を行います。役員会において承認がなされた場合には、REIT 運用本部により運用ガイドラインとして制定されます。
- g. なお、前記 b の手順において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。
また、前記 c 若しくは d の手順において決議の結果否決された場合、又は、前記 f の手順において承認がなされなかった場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。

(ii) 本投資法人の資産管理計画に関する意思決定

本投資法人の資産管理計画の策定及び変更を行おうとする場合、利害関係人取引に該当するものを除き、以下の手順に従うものとします。

- a. 投資運用部は、財務企画部と共同して、運用ガイドラインに基づき、また投信協会の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に準じて、長期資産管理計画書及び年度資産管理計画書（以下「資産管理計画書」と総称します。）、又は必要に応じて資産管理計画書に係る変更計画書（以下「変更計画書」といいます。）を立案します。立案された資産管理計画書案又は変更計画書案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、資産管理計画書案又は変更計画書案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、資産管理計画書案又は変更計画書案の運用ガイドラインへの準拠性、法令等への適合性、本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクについての観点から審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT 運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT 運用本部投資運用委員会は、資産管理計画書案又は変更計画書案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性、当該計画の妥当性についての観点から審議を行います。REIT 運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、REIT 運用本部により資産管理計画書又は変更計画書として制定されます。制定された資産管理計画書又は変更計画書は、取締役会において報告がなされます。
- e. なお、前記 b の手順において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。
また、前記 c 又は d の手順において、決議の結果否決された場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。

(iii) 本投資法人の資産の取得及び売却に関する意思決定

本投資法人が資産の取得及び売却を行おうとする場合、以下の手順に従うものとします。

- a. 投資運用部は、資産管理計画書及び変更計画書に基づき、運用資産の取得又は売却にあたり、運用ガイドラインに定められたデューディリジェンスを行い、投資適格資産を選定します。投資運用部は、選定した投資適格資産について、その選定に係る折衝経緯を運用ガイドラインに定めるところに従い記録し、保存のうえ、REIT 運用本部投資運用委員会に諮る議案に添付します。投資運用部において立案された投資適格資産の取得案又は売却案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、投資適格資産の取得案又は売却案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、投資適格資産の取得案又は売却案について、投資採算性、本投資法人の投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性また法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクの観点から審議をし、決議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において投資適格資産の取得案又は売却案について決議がなされた場合には、REIT 運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT 運用本部投資運用委員会は、投資適格資産の取得案又は売却案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性、本投資法人の決算及び配当へ

の影響についての観点から審議を行います。投資適格資産の取得案又は売却案が REIT 運用本部投資運用委員会において決議された場合には、取締役会に報告がなされます。

- e. 取締役会は、報告を受けた投資適格資産の取得案又は売却案を役員会に付議します。
- f. 取締役会による付議の後、直近で開催される役員会において、投資適格資産の取得案又は売却案の審議を行います。役員会において、投資適格資産の取得案又は売却案の承認がなされた場合には、REIT 運用本部により投資適格資産の取得又は売却が実行されます。
- g. なお、前記 b の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。

また、前記 c 若しくは d の手続において決議の結果否決された場合、又は、前記 f の手続において承認がなされなかった場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。

(iv) 本投資法人の資金調達に関する意思決定

本投資法人の資産運用において、資金調達に関する事項については、以下の手続に従うものとします。

- a. 財務企画部は、本投資法人の予算作成に際して、本投資法人の資金調達、投資口又は投資法人債の発行に関する事項についての計画（以下「資金調達計画」と総称します。）を立案します。立案された資金調達計画案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、資金調達計画案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、資金調達計画案について、投資方針、運用ガイドライン、本投資法人の資金調達の方針及び資本計画に準拠しているか、また法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクについての観点から審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT 運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT 運用本部投資運用委員会は、資金調達計画案について、投資方針、運用ガイドライン、本投資法人の資金調達の方針及び資本計画への準拠性、また本投資法人の決算及び配当への影響、加えて当該資金調達条件の経済合理性についての観点から審議を行います。REIT 運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、取締役会に報告がなされます。
- e. 取締役会は、報告を受けた資金調達計画案を役員会に付議します。
- f. 取締役会による付議の後、直近で開催される役員会において、資金調達計画案の審議を行います。役員会において承認がなされた場合には、REIT 運用本部により資金調達計画として制定されます。
- g. なお、前記 b の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を財務企画部に差し戻す権限を有します。また、前記 c 若しくは d の手続において決議の結果否決された場合、又は、前記 f の手続において承認がなされなかった場合には、当該事案は財務企画部に差し戻されます。
- h. 資金調達計画に基づき、投資口の発行、投資法人債の発行及び借入等を行う場合には、前記 a ないし g と同様の手続に基づき、意思決定及び法令上必要

な場合には役員会の承認の取得を行うものとします。

(v) 本投資法人の運用資産の管理・修繕に関する意思決定

本投資法人の資産運用において、運用資産の管理・修繕に関する事項については、利害関係人取引に該当するものを除き、以下の手続に従うものとします。

- a. 投資運用部は、運用ガイドラインの定めるところに従い、本投資法人の運用資産の管理・修繕に関する事項について立案します。立案された運用資産の管理・修繕に関する事項は、それぞれリスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、運用資産の管理・修繕に関する事項案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、運用資産の管理・修繕に関する事項案について、運用ガイドラインに準拠しているか、また法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクについての観点から審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT 運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT 運用本部投資運用委員会は、運用資産の管理・修繕に関する事項案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性、また本投資法人の決算及び配当への影響、加えて当該管理・修繕に係る費用の経済合理性についての観点から審議を行います。REIT 運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、運用資産の管理・修繕に関する事項として取締役会に報告がなされます。
- e. なお、前記 b の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。
また、前記 c 又は d の手続において、決議の結果否決された場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。

(vi) 本投資法人のプロパティ・マネジメント会社の選定・管理に関する意思決定

本投資法人の資産運用において、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）の選定・管理に関する事項については、利害関係人取引に該当するものを除き、以下の手続に従うものとします。

- a. 投資運用部は、運用ガイドラインの定めるところに従い、PM 会社の選定・管理に関する事項について立案します。立案された PM 会社の選定・管理に関する事項は、それぞれリスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、PM 会社の選定・管理に関する事項案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上、問題がないものと判断した場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、PM 会社の選定・管理に関する事項案について、運用ガイドラインに準拠しているか、また法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクについての観点から審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT 運用本部投資運用委員会に上程されます。
- d. REIT 運用本部投資運用委員会は、PM 会社の選定・管理に関する事項案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性、また本投資法人の決算及び

配当への影響、加えて当該PM会社に係る費用の経済合理性についての観点から審議を行います。REIT運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、PM会社の選定・管理に関する事項として取締役会に報告がなされます。

- e. なお、前記 b の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。

また、前記 c 又は d の手続において、決議の結果否決された場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。

(vii) 利害関係人取引に関する意思決定

後記「(3) 利益相反取引への取組み等 (オ) 利害関係人取引に関する意思決定フロー」をご参照下さい。

(オ) 本資産運用会社の報酬制度

(i) 本資産運用会社の運用報酬体系

本資産運用会社は、取得対象資産の取得金額に連動する運用報酬（運用報酬Ⅰ）のほかに、本投資法人の当期純利益(注)に連動する運用報酬（運用報酬Ⅱ）を導入しています。

(ii) 本資産運用会社の役職員（REIT運用本部）の人事、運用報酬体系等

本資産運用会社は、役職員の報酬体系に、1口あたり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

(注) 「当期純利益」とは、本投資法人の各営業期間における利益（運用報酬Ⅱ並びにそれに伴う消費税及び地方消費税の納付差額計上前の税引前当期純利益をいいます。

なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときは、その金額を補填した後の金額とします。）をいいます。

(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

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係人（後記（イ）に定義します。）との取引に関する自主ルール（「利害関係人取引規程」）を大要以下のとおり定めています。

(ア) 基本原則

利害関係人との間で、取引を行おうとする場合、金融商品取引法、投信法、投信法施行令及び利害関係人取引規程の定めを遵守するものとし、また、リスク・コンプライアンス室長は、法令、政令、規則、規約及び本資産運用会社社内規程に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき事前に審査するものとします。

(イ) 利害関係人の範囲

「利害関係人」とは、後記 a ないし 1 のいずれかに該当する者をいいます。

- a. 本資産運用会社
- b. 本資産運用会社の役員又は使用人
- c. 株式等の所有その他の方法により本資産運用会社の経営を実質的に支配している者又は株式等の所有その他の方法により本資産運用会社によって経営を実質的に支配されている者
- d. 金融商品取引法に規定する本資産運用会社の親法人等及び子法人等
- e. 業府令に規定する本資産運用会社の関係外国人等
- f. 投信法及び投信法施行規則に定める本資産運用会社の利害関係人等（ただし、投資法人の委託を受けて行う資産の運用の場合に限ります。）
- g. 前記 c. ないし f. に定める者が金融商品取引法第 2 条第 8 項第 12 号ロに規定する投資一任契約（以下「投資一任契約」といいます。）に基づき資産の運用を受託し、金融商品取引法第 2 条第 8 項第 15 号に規定する組合契約その他の自己運用業務に係る出資契約（以下「組合契約その他の自己運用業務に係る出資契約」といいます。）に基づき自らその資産を運用し、若しくは金融商品取引法第 2 条第 8 項第 11 号に規定する投資顧問契約（以下「投資顧問契約」といいます。）に基づき運用に係る助言を行う特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、株式会社等を含みます。以下同じです。）又は組合等
- h. a. ないし f. に定める者が資産流動化法に定める特定出資及び優先出資、株式若しくは持分その他の出資持分等を保有している特別目的会社又は組合
- i. 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
- j. 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
- k. 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
- l. その他利害関係人取引規程の趣旨に照らし利害関係人として取り扱うことが適当であるとリスク・コンプライアンス室長が判断した者

(ウ) 利害関係人との取引基準

本投資法人が利害関係人との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

- a. 物件の取得
 - i. 本投資法人が利害関係人から、利害関係人取引の対象となる資産のうち、不動産又は不動産信託受益権（以下「対象不動産等」と総称します。）を取得する場合は、利害関係人ではない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した鑑定評価額超の価額で取得してはならないものとします。なお、鑑定評価額とは、当該物件等そのものの価額であり、取得にあたっての税金、登記費用等の取得諸費用、信託の設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
 - ii. 本投資法人が利害関係人から、対象不動産等以外の運用資産を取得する場合には、時価が把握できる場合には時価を、それ以外の場合には、前記 i に準じて算定された価額超の金額をもって取得してはなりません。
 - iii. 本投資法人は、利害関係人が本投資法人へ譲渡することを前提に、一時的に SPC 等の組成を行う等して、対象不動産等を取得する場合には、その取得に際して負担した費用を前記 i の鑑定評価額に加えた金額をもって、本投資法人が当該利害関係人から対象不動産等を取得することができるものとします。

b. 物件の譲渡

- i. 本投資法人が利害関係人に対し、対象不動産等を譲渡する場合には、利害関係人ではない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した評価額未満の価額で譲渡してはならないものとします。なお、鑑定評価額とは、当該物件等そのものの価額であり、譲渡にあたっての税金、登記費用等の取得諸費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- ii. 本投資法人が利害関係人に対し、対象不動産等以外の運用資産を譲渡する場合には、時価が把握できる場合には時価を、それ以外の場合には、前記 i に準じて算定された評価額未満の金額をもって譲渡してはなりません。

c. 物件の賃貸

本投資法人が利害関係人に対して、本投資法人で運用する不動産又はその他の運用資産を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係人ではない第三者の意見書等を参考のうえ、社会通念上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

d. 運用資産の管理業務等の委託

- i. 本資産運用会社は、不動産又はその他運用資産に係る管理業務を利害関係人に対して委託する場合は、社内規程等に準拠して、実績、会社信用度等を調査するほか、委託料の決定については、提供役務の内容等による市場水準を勘案し、投資家等（本投資法人の投資主を含みます。）の利益を害することがない公正な取引内容となるよう、決定するものとします。
- ii. 本資産運用会社が取得する対象不動産等に関し、利害関係人が既に不動産管理業務等を行っている場合には、原則として、取得後においても引き続き当該利害関係人に業務を委託することとしますが、委託料の決定については前記 i に準じて決定するものとします。

e. 売買、賃貸の媒介委託

本資産運用会社が、利害関係人に対して、不動産、土地の賃借権若しくは地上権、不動産信託受益権又はその他運用資産の売買に係る媒介の委託、又は不動産若しくはその他運用資産に係る賃貸の媒介の委託を行う場合には、いずれも宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。その後の改正を含みます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介難易度等を勘案して報酬額を決定するものとします。

f. 工事等の発注

本資産運用会社が、利害関係人に対して、不動産又はその他運用資産に係る修繕工事等の委託等をする場合は、利害関係人ではない第三者の見積り価格及び仕様等を比較検討したうえで、適正と判断される条件で工事等を発注するものとします。なお、修繕を含む改修工事等の発注が、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づく場合については、法令上別段の定めがある場合を除き、10 百万円以下のものは、意思決定フローにおいて投資法人の役員会の事前承認を必要としません。

(エ) 利益相反行為の防止等

本投資法人が利害関係人との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

- a. 本資産運用会社は、本投資法人が利害関係人と利害関係人取引を行う場合には、法令諸規則等及び本規程を遵守するとともに、本投資法人の利益を害する取引又は受託業務等の遂行上、不必要な取引を行わないことを基本原則とします。

- b. 本資産運用会社は、利害関係人以外との取引であっても、法令諸規則等を遵守し、これに違反して利益相反行為を行わないものとします。
- c. 本資産運用会社は、運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行ってはなりません。ただし、業府令第 129 条において定める行為についてはこの限りではありません。

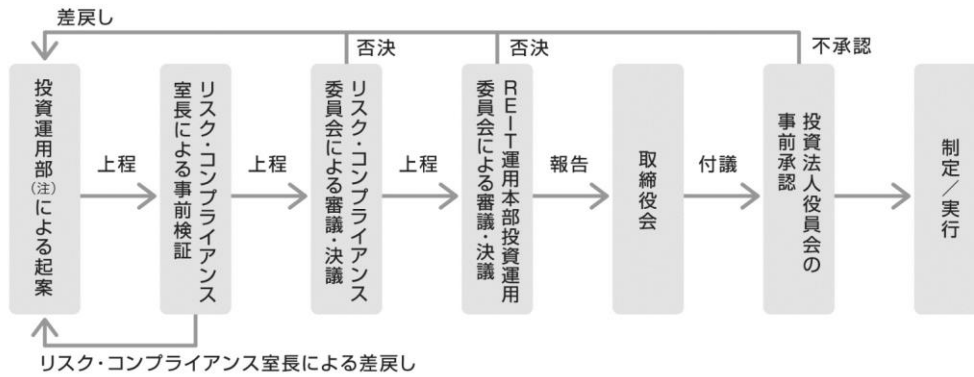
(オ) 利害関係人取引に関する意思決定フロー

本投資法人の委託を受けて行う資産の運用において投資運用部から立案される事案が利害関係人取引に該当する場合については、本資産運用会社の利害関係人取引規程に定めるところにより、慎重な意思決定を行い、顧客等の利益を害することがないように留意のうえ、以下の手続に従うものとします。

- a. 投資運用部により立案された利害関係人取引となる事案は、リスク・コンプライアンス室長に上程されます。
- b. リスク・コンプライアンス室長は、利害関係人取引案について、法令等に照らして審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上問題がないものと判断された場合には、リスク・コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. リスク・コンプライアンス委員会は、利害関係人取引案について、法令等への適合性や本資産運用会社及び本投資法人の企業リスクの観点等に立った審議を行います。リスク・コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、REIT 運用本部投資運用委員会に上程します。
- d. REIT 運用本部投資運用委員会は、利害関係人取引案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性及び経済合理性等についての観点から審議します。REIT 運用本部投資運用委員会において決議の結果可決された場合には、取締役会に対し報告がなされます。
- e. 取締役会は、報告を受けた利害関係人取引案を役員会に付議します。
- f. 取締役会への報告後、直近で開催される役員会において、利害関係人取引案の審議を行います。役員会において承認がなされた場合には、REIT 運用本部により利害関係人取引が実行されます。
- g. なお、前記 b の手続において、リスク・コンプライアンス室長は、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、当該事案を投資運用部に差し戻す権限を有します。

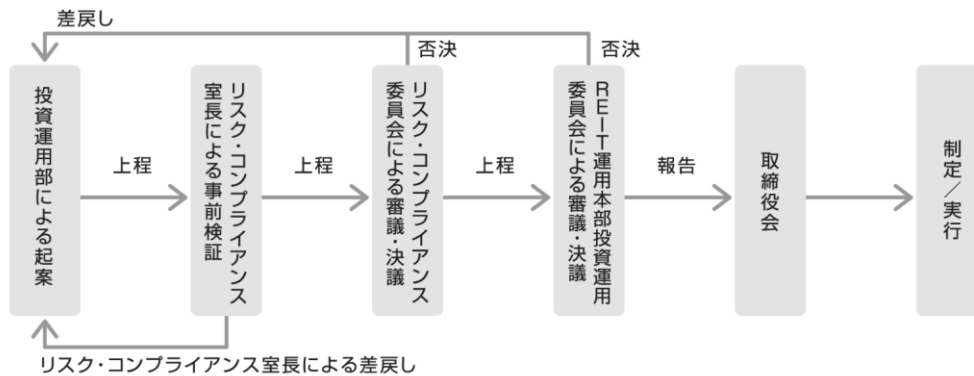
また、前記 c 若しくは d の手続において決議の結果否決された場合、又は、前記 f の手続において承認がなされなかった場合には、当該事案は投資運用部に差し戻されます。

本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定、資産の取得及び売却に関する意思決定、
資金調達に関する意思決定及び利害関係人取引に関する意思決定フロー



(注) 「資金調達に関する意思決定」においては、前記意思決定フロー中「投資運用部」を「財務企画部」と読み替えるものとします。

本投資法人の資産管理計画に関する意思決定、管理・修繕に関する意思決定及び
プロパティ・マネジメント会社の選定・管理に関する意思決定フロー



(注) 「利害関係人取引」に該当するものを除きます。

② 運用体制の採用理由

(ア) 利益相反取引に対する取締役会が果たす機能

本資産運用会社の取締役会は、利益相反取引案を始め、本投資法人の資産運用に関する重要な事案については、REIT運用本部投資運用委員会よりその議決内容の報告を受け、報告を受けた利害関係人取引案を本投資法人の役員会に付議します。取締役会自身はその審議・決議は行わないことで意思決定フローの実効性を確保しています。

(イ) 利益相反取引に対するリスク・コンプライアンス室長が果たす機能

リスク・コンプライアンス室長は、利益相反取引案を始め、本投資法人の資産運用に関する事案について、法令等に照らして事前検証を行い、問題があるものについては差し戻しを行う権限を持つことにより、意思決定フローにおける社内牽制機能の実効性を確保しています。なお、現任のリスク・コンプライアンス室長は下記の略歴のとおりスポンサーからの出向者ですが、係る受入れについては、本資産運用会社の取締役会においてリスク・コンプライアンス室長としての適任性等の判断を行ったうえ、その決議を経て決定しております。

【リスク・コンプライアンス室長の主要略歴】

氏名	主要略歴	
安達 忠広	平成 1 年 4 月	日本信託銀行株式会社 (現 三菱UFJ信託銀行株式会社) 入行
	平成 17 年 11 月	東誠不動産株式会社 (現 トーセイ株式会社) 入社
	平成 17 年 12 月	トーセイ・リート・アドバイザーズ株式会社 (現 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社) 出向
	平成 19 年 10 月	トーセイ株式会社 経営企画部
	平成 20 年 2 月	同社 経営企画部 担当部長 就任
	平成 20 年 12 月	同社 内部監査部 担当部長 就任
	平成 21 年 12 月	同社 内部監査部 部長 就任
	平成 26 年 3 月	トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 出向 リスク・コンプライアンス室長 就任 (現任)

(ウ) 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能

本資産運用会社の自主設置機関である REIT 運用本部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 1 名以上の外部専門家を委員として加えており、その出席がない場合には開催ができないものとしています。また、決議は外部委員の賛成を含む出席委員の全員一致をもって行います。これにより、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。

【リスク・コンプライアンス委員会及びREIT運用本部投資運用委員会における外部委員の主要略歴】

氏名	主要略歴	
稲葉 不二男	昭和 48 年 4 月 昭和 55 年 8 月 平成 7 年 4 月 平成 7 年 4 月 平成 18 年 4 月 平成 19 年 6 月	三共株式会社 入社 衆議院議員秘書 就任 弁護士登録 稲葉法律事務所開設（現任） 東京地方裁判所 民事調停委員 就任 トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 リスク・コンプライアンス委員会 外部委員 就任（現任）
天田 淳一	平成 7 年 4 月 平成 13 年 3 月 平成 15 年 6 月 平成 19 年 9 月 平成 20 年 7 月 平成 26 年 9 月	株式会社大京 入社 株式会社エル・シー・アール国土利用研究所 入社 東京建物株式会社 入社 株式会社みづき不動産鑑定士事務所 代表取締役 就任（現任） 丸紅アセットマネジメント株式会社 投資委員会 外部委員 就任（現任） トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社 REIT 運用本部投資運用委員会 外部委員 就任（現任）

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

「3. スポンサー関係者等との取引等」において、利害関係人等とは、投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に定義される資産運用会社の利害関係人等および本資産運用会社の利害関係人取引規程に定義される利害関係人をいいます。以下同じです。

(ア) 売買取引

該当事項はありません。

(イ) 賃貸借取引

(単位：百万円)

賃借人	取得資産	年間賃料(注1)	取引総額に占める割合
トーセイ・コミュニティ株式会社	KM 新宿ビル	150	10.8%
	日本橋浜町ビル	134	9.6%
	稲毛海岸ビル	207	14.9%
	T's garden 高円寺	101	7.3%
	ライブ赤羽	90	6.5%
	月光町アパートメント	57	4.1%
	T's garden 川崎大師	65	4.7%
	アビタート蒲田	48	3.5%
	マーランドファイブ	71	5.1%
	アブニール白妙	67	4.8%
	ドミトリー原町田	53	3.8%
	トーセイ株式会社／トーセイ・コミュニティ株式会社(注2)	多摩センタートーセイビル	346

(注1) 「年間賃料」は、平成27年10月31日現在における各取得資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り、)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている取得資産についてはその合計額であり、また、消費税等は含みません。以下同じです。)を記載しています。なお、当該取得資産につき、パススルー型ML契約が締結されている場合にはエンドテナント(パススルー型ML契約の賃借人が賃料固定型ML契約を締結している場合は、当該賃料固定型ML契約の賃借人をエンドテナントとして扱います。以下同じです。)との間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料、賃料固定型ML契約が締結されている場合にはかかるML契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。以下同じです。

(注2) 前記にかかわらず、本物件については、平成26年7月31日付で信託受託者及びトーセイ・コミュニティ株式会社との間でパススルー型ML契約が締結され、さらに同日付で同社及びトーセイとの間でパススルー型ML契約が締結されていますが、同社とトーセイとの間のパススルー型ML契約は、本投資法人による取得時に、賃料固定型ML契約に変更されたことから、年間賃料については、当該賃料固定型ML契約に基づき記載しています。

(ウ) PM業務の委託取引

(単位：百万円)

委託先	取得資産	委託費用（年間）（注）	取引総額に占める割合
トーセイ・コミュニティ株式会社	多摩センタートーセイビル	7	20.1%
	KM 新宿ビル	3	9.8%
	日本橋浜町ビル	3	8.7%
	稲毛海岸ビル	4	12.4%
	T's garden 高円寺	3	8.8%
	ライブ赤羽	2	7.8%
	月光町アパートメント	1	5.2%
	T's garden 川崎大師	2	5.9%
	アビタート蒲田	1	4.8%
	マーランドファイブ	2	5.8%
	アブニール白妙	2	5.9%
	ドミトリー原町田	1	4.8%

(注1) 「委託費用（年間）」は、PM 契約における月間の委託費用 12 倍することにより年換算して算出した金額）につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 物件取得等の状況

第2期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）における利害関係人等からの物件取得等の状況は、以下のとおりです。

イ) 取得

該当事項はありません。

ロ) 譲渡

該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

(ア) 選定方針

取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、J-REIT での不動産鑑定機関に採用された実績、経営状況、納期の信頼性及び所属不動産鑑定士数を総合的に勘案の上、選定します。また、不動産鑑定業務を委託する業者の候補は常時複数を確認しておき、取引の内容、相手先などから、適切な鑑定業者を選定し、委託を行います。

(イ) 鑑定事務所の委託・評価基準

委託に際しては、後記に掲げる項目を全て満たす委託先を選定します。

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

(ウ) 不動産鑑定機関の概要

第2期末日（平成27年10月31日）現在において所有している12物件の不動産鑑定機関の概要は、以下のとおりです。

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(注)	選定理由
多摩センタートーセイビル KM 新宿ビル 日本橋浜町ビル 稲毛海岸ビル T's garden 高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden 川崎大師 アビタート蒲田	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-0001 東京都港区虎ノ門一丁目3番2号	281	前記の委託・評価基準に合致するとともに、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、不動産鑑定機関として不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。

マーランドファイブ アブニール白妙 ドミトリー原町田				
----------------------------------	--	--	--	--

(注)本書の日付現在、当該不動産鑑定機関のホームページに掲載されている不動産鑑定士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

(ア) 選定方針

取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、J-REIT でのエンジニアリング・レポート作成機関に採用された実績、経営状況及び納期の信頼性を総合的に勘案の上、選定します。また、エンジニアリング・レポート作成業務を委託する業者の候補は常時複数を確認しておき、取引の内容、相手先などから、適切な業者を選定し、委託を行います。

(イ) エンジニアリング・レポート作成機関の委託・評価基準

委託に際しては、後記に掲げる項目を全て満たす委託先を選定します。

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

(ウ) エンジニアリング・レポート作成機関の概要

第2期末日（平成27年10月31日）現在において所有している12物件のエンジニアリング・レポート作成機関の概要は、以下のとおりです。

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
T's garden 高円寺 ライブ赤羽 月光町アパートメント T's garden 川崎大師	株式会社ハイ国際コ ンサルタント	〒108-0074 東京都港区高輪二丁目 19 番 17 号	土木・建築工事、 建築設備工事に関 する企画、設計、 施工、監理及びコ	前記の委託・評価基準に合致するとともに、他上場投 資法人を含む豊富な受託実績を有しており、不動産 マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定 しました。

アビタート蒲田 マーランドファイブ アブニール白妙 ドミトリー原町田			ンサルタント業 務。不動産・建築 の市場調査及びコ ンサルタント業	
多摩センタートーセイビル KM 新宿ビル 日本橋浜町ビル 稲毛海岸ビル	デロイトトーマツ P R S 株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内三丁目 3 番 1 号 新東京ビル	建物調査、土壌汚 染調査、土壌汚染 コンサルティング、設計・監理	前記の委託・評価基準に合致するとともに、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、不動産マーケットにおいて社会的信頼性が高いことから選定しました。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

① 基本方針

本投資法人は、重要情報の公正かつ適時・適切・継続的な開示方針を定め、会社法、金融商品取引法、投信法その他関連諸法令の趣旨、東京証券取引所及び投信協会の諸規則を遵守することに加え、本投資法人の投資主・投資家をはじめとするあらゆるステークホルダーの本投資法人に対する理解を促進し、その適正な評価に資する開示をすることを基本方針としております。

こうした基本方針に基づく IR 活動を通じて、投資主及び投資家の皆様と意見交換を行うことにより、相互理解を深め、信頼関係を構築してまいります。

② 情報開示体制

本資産運用会社の情報開示業務の組織的かつ効率的な運営を図るとともに、本資産運用会社における情報開示手続の審査及び監視体制を確立することを目的として、情報開示規程を制定しています。

情報開示担当部門を財務企画部、REIT 運用本部長を情報開示責任者として、投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握及び管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行ってまいります。

③ 上場後の IR 活動

本投資法人が上場後に予定する年間の IR スケジュールは以下のとおりです。

- ・ 決算月 : 4 月、10 月
- ・ 決算発表（決算短信） : 6 月、12 月

- ・ 決算アナリスト説明会 : 6月、12月
- ・ 資産運用報告書発送 : 7月、1月

前記活動のほか、適宜、国内外の機関投資家向けロードショーや、各種カンファレンスの参加等を通じて幅広い IR 活動を行ってまいります。

IR 関係資料については、決算短信のほか、資産運用報告書、有価証券報告書、アナリスト説明会資料等についてもホームページに掲載することにより、説明会等に参加されていない投資家の方々にも、参加者と同等の情報配信を行います。

また、プレスリリース、パフォーマンス（稼働率等）等、ホームページを通じてタイムリーに開示し、幅広い投資家層への充実した情報開示を実施します。

(5) 有価証券上場規程第 1205 条第 1 項第 2 号 c に定める適時開示に係る助言契約の有無

該当事項はありません。

(6) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、反社会的勢力排除に向けた対応方針及び具体的な手続きについて、コンプライアンス・マニュアルにおいて「反社会的勢力との一切の関係拒絶」を定め、反社会的勢力による暴力的行為その他の不当な行為等に直面した場合には、個人で対応することなく、会社全体の組織で対応し、所轄の警察当局に連絡し冷静に法に則った対応をすることを定めております。

以上