

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

エスコンジャパンリート投資法人

代表者名 執行役員 笹木 集

(コード：2971)

資産運用会社名

株式会社エスコンアセットマネジメント

代表者名 代表取締役社長 鍵山 武治

問合せ先 TEL. 03-6230-9338

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① 基本方針

エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の資産運用業務を受託している株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、金融商品市場の担い手として、市場の公正性や透明性の観点から重大な社会的責任を有することを深く認識し、コンプライアンスを経営上の最重要の課題として位置付け、投資者利益の最優先、利益相反の防止、適切なガバナンスの発揮、公正で適切な業務運営、態勢の確立に全力を挙げて取り組みます。このため、本資産運用会社の役職員総意の下に以下の「経営理念」^(※)及び「コンプライアンス宣言」^(※)を策定し、これを遵守いたします。また、コンプライアンスについて、単に社会から義務付けられている法令や規則を遵守すれば足りると考えるのではなく、社会から期待されている社会規範や倫理の実現も含まれていると考え、役職員それぞれが主体的にコンプライアンスについて理解し行動するとともに、企業としての社会的責任を果たし、社外のステークホルダーへ透明性・信頼性のある情報発信をし、説明責任を果たす必要があることを認識し、内部統制システムの構築を行い、役職員全てのコンプライアンスと企業倫理の徹底により、社会から信頼していただける会社を目指すために、以下の（ア）から（キ）に記載のコンプライアンスの基本方針を定めています。

(※) 本資産運用会社が行政処分を受けたことに伴い、業務改善策の一環として、「コンプライアンス宣言」及び「経営理念」をそれぞれ採択、制定しました。本件については、2022年8月31日付「資産運用会社におけるコンプライアンス宣言採択に関するお知らせ」及び2022年9月26日付「資産運用会社における経営理念制定に関するお知らせ」をご参照ください。

【経営理念】

私たちは、エスコンジャパンリート投資法人の資産運用会社として、お客様に満足いただけるよう、投資主価値の向上を目指していきます。

不動産の運用を通じて環境・社会・ガバナンスを重視した取り組みを行い、地域の方々とともに豊かな生活を育み、理想的な暮らしが実現できるよう、社会貢献してまいります。

1. 投資主価値の向上

私たちは、確固たるガバナンスを築き上げ、運用資産の着実な成長により中長期的な投資主価値の最大化を図るとともに、透明性ある開示を行い、投資主を第一に考えていきます。

2. 豊かな生活への貢献

私たちは、環境や社会に関する課題に取り組みつつ、責任をもって不動産・施設を運用し、地域の豊かで幸せな生活に貢献していきます。

3. 信頼の構築

私たちは、コンプライアンスこそが経営の根幹をなすことを常に認識し、善良な管理者の注意をもって、忠実に業務に取り組み、いついかなる時でも誠実に行動し、お客様との信頼関係を構築していきます。

4. 働きがいのある職場

私たちは、教育訓練を充実させることで個々人の能力の向上を図るとともに、効率化を重視した業務運営を徹底して、働きがいのある職場作りに努めます。

5. 自律

社員一人ひとりがプロとしての責任感をもって自律し、知見を広げ、現状に満足せず新しいことにチャレンジしていきます。

【コンプライアンス宣言】

1. 私たちは、社会の信頼に応えるため、コンプライアンスをすべての行動の原則として、金融商品取引法をはじめとする法令、社会規範及び社内規程等を遵守し、金融商品取引業者として責任ある行動をとります。
2. 私たちは、金融商品取引法等に基づき、利益相反取引の弊害を排除しつつ投資主に対し忠実に職務を遂行し、投資主の利益を最優先する業務運営を行うことを通じて、グループ企業を含めた健全な取引関係を築きます。
3. 私たちは、業務を遂行するにあたり、職業的専門家として必要かつ適切な専門的知識と技能の維持・向上に努め、取引先ならびに社会の信頼に応えます。
4. 私たちは、社員の人格を尊重し、オープンで働きやすい職場環境の整備を行い、新しい価値の創造に努めるとともに、コンプライアンスに違反する行為に対しては厳正に対処します。
5. 私たちは、環境の変化に対応して、コンプライアンス態勢の継続的な改善に取り組んでまいります。

【コンプライアンス基本方針】

(ア) 基本原則

- ・本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員は、高い倫理観、遵法精神、誠実性、公平性をもって業務を遂行します。
- ・本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員は、基本的人権と多様な価値観、個性、プライバシーを尊重し、人権、信条、性別、国籍、年齢等に関する差別的言動、暴力行為、ハラスメント、いじめ等の人格を無視する行為を行いません。

(イ) 企業としての社会的責任の追及

- ・本資産運用会社は、企業として、公正な競争を通じて利潤を追求する経済主体であると同時に、広く社会にとって有用な存在でありつづけるよう努めます。
- ・本資産運用会社は、役職員に対し、この重大な社会的責任を自覚するとともに、諸法令や公正な慣習及びその精神を遵守し、社会的良識を持って行動することを求めています。
- ・本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員は、業務の遂行に際して、社会的儀礼の範囲を超えた金品の授受、不信を招くような過剰接待の接受を行わず、また、いかなる場合であっても、違法な利益供与、違法な政治献金、贈賄等を行いません。
- ・本資産運用会社の役職員は、適切なコスト意識を常に持ち、公私の混同を回避します。

(ウ) 資産運用会社としてのコンプライアンス経営

- ・本資産運用会社は、金融商品取引業者及び取引一任代理等の認可を受けた宅地建物取引業者として、投資家に正確・公正かつ透明性の高い客観的な情報の迅速な提供に努め、投資家の資産保全に最大の配慮を払うとともに、投資家を保護し公正な不動産投資市場を形成する責任を自覚し業務を行います。
- ・本資産運用会社はコンプライアンスを経営の最重要課題として位置付け、役職員に対して、投資運用の専門家としての責任を自覚し、忠実義務及び善管注意義務を遵守することを求めています。
- ・本資産運用会社は、誠実に業務を遂行し、投資家及び本資産運用会社の利益に反する行為を行いません。

(エ) 各種法令の遵守

- ・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。）、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。）、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。）その他の全ての法律、ルールの遵守はもとより、健全な商慣行、社会通念に従った業務活動を行います。

(オ) 反社会的勢力への利益供与等の禁止

- ・反社会的な活動や勢力に対しては毅然とした態度で臨み、取引関係その他いかなる関係も持ちません。

(カ) 情報の適切な管理

- ・本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員は、投資法人資産運用業等の業務を行うに際して第三者から開示を受けた機密情報、個人情報等の営業機密に関して、その保護・秘密保持に最大限の注意を払い、流失・漏洩の防止に努めます。

(キ) 労働環境

- ・本資産運用会社は、労働基準法など雇用関係法令を遵守し、働きやすい労働環境を整備します。

② コンプライアンス体制

(ア) コンプライアンス委員会

a. 構成

(i) コンプライアンス委員会は、次の各号に掲げる者により構成するものとします。

(a) コンプライアンス・オフィサー

(b) 代表取締役社長

(c) 外部委員（当社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任及び解任されるものとする。）

(d) コンプライアンス部担当部長及び副部長（但し、他社との兼務者を除く）

(ii) 各委員は、一人につき一個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき一個とします。

(iii) コンプライアンス委員会の事務局はコンプライアンス部とします。

(iv) 委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

(v) 監査等委員である取締役は、議決権を有しませんが、出席権があります。但し、利害関係者からの物件取得に関して審議する場合は、出席義務があります。

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

(i) コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃

(ii) コンプライアンス基本方針、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改廃

(iii) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定

(iv) 投資運用委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

- (v) 利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
- (vi) 本投資法人又はウェアハウジングを受託する私募ファンドが取得を検討する運用資産に係る、本投資法人の取得希望価格の提示
- (vii) その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- (viii) 前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
- (ix) その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、対象となる議案について議決権を有する出席委員の全員の賛成により決定されます。但し、委員長、代表取締役社長、外部委員の出席は、対象となる議案について特別の利害関係を有する場合を除き必須とします。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

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における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

g. コンプライアンス委員会運営基準（2022年9月26日付制定）

コンプライアンス委員会における審議事項の明確化を目的として、委員会の運営基準を以下のとおり明示的に規定します。

- (i) 決議事項及び報告事項にかかる会議資料は、原則として、会日の3営業日前（会日を含まない）までに、各委員に送付するものとします。ただし、会日までの間に資料の差替えを行うことを妨げません。
- (ii) コンプライアンス委員会を招集する場合は、監査等委員会室にその旨を通知し、監査等委員の出席の有無の判断を仰ぐものとします。
- (iii) コンプライアンス委員会の外部委員に対して、決議事項及び報告事項に関する事前説明を実施した場合には、その記録を残すものとします。
- (iv) コンプライアンス委員会においては以下の事項を確認のうえ審議を行うものとします。
 - ・利害関係者との物件取得交渉の状況
 - ①利害関係者からの不当な圧力の有無
 - ②売却希望価格の根拠や推移
 - ③鑑定評価額及び自社査定額にもとづく交渉がなされていること
 - ・その他、委員長が必要と認めた事項

(イ) コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部としてコンプライアンス部を設置し、当該部の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。コンプライアンス体制強化の目的から、コンプライアンス部の増員等を図っており（2021年6月以前の2名（内1名兼務）体制から、本書日付現在4名（内2名兼務）体制へと増員）、今後も適切な人員配置を行います。

利益相反管理態勢の継続的向上を目的に、近時、以下の研修等を実施しており、今後も継続的に実施します。

- i. 不動産投資運用業のコンプライアンス研修（2022年2月実施）
- ii. 投資法人の運営において資産運用会社が留意すべき事項等について（2022年2月実施）
- iii. 利益相反研修（2022年4月実施）
- iv. 資産運用業の忠実義務と善管注意義務（2022年7月実施）
- v. 業務改善計画に係る全体研修（2022年9月実施）

b. 内部監査に関する事項

(i) 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査部が行います。

内部監査の対象は、本資産運用会社の全ての組織、部署及びその業務とします。

内部監査部は、被監査部署における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、年度毎に内部監査計画を策定します。内部監査は、内部監査計画に基づき実施する他、監査等委員会、取締役会、取締役が特に命じた場合、機動的に特別監査を実施致します。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部署における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、監査等委員会、取締役会、取締役が指示するものとします。内部監査の実施にあたって被監査部署は、内部監査部の求める書類・情報を提示して説明を行い、内部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。

なお、内部監査の独立性を高めて牽制機能をより強化するとともに監査等委員会の運営を適切にサポートすることを目的として、2022年6月28日付で内部監査部を代表取締役直下の部署から、監査等委員会の下部組織に変更しました。内部監査の実施状況を監査等委員会が適時に把握し、取締役会に報告する体制へと変更することにより、内部監査の実効性を確保し、監査結果における課題・改善を着実に実行します。

また、内部監査部員は、内部管理態勢強化の取り組みの一環としてコンプライアンス部が主催する週次定例ミーティング（2021年10月から実施）やリスク

管理に係る月次定例ミーティング（2022年2月から実施）に出席し、事務過誤に関する報告等に対し原因分析や再発防止策について助言を行う等、コンプライアンス部との連携を行い、リスクの管理状況等の把握を行っています。

(ii) 内部監査の報告及び是正

内部監査部は、内部監査終了後速やかに、監査結果について「内部監査報告書」を作成してこれを監査等委員会への報告を経て、代表取締役社長に提出し、報告します。また、その写しを被監査部署に通知します。なお、内部監査部は原則半期に一度の割合で監査結果の概要を取りまとめて取締役会に報告するものとします。但し、監査目的や監査結果に照らして必要と判断される場合は監査終了の都度取締役会に報告するものとします。

代表取締役社長又は監査等委員会は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部署に改善指示を行うことができます。また、被監査部署長は、改善計画を作成し、問題点の改善を行った上で、改善状況を内部監査部に報告し、内部監査部は監査等委員会を経て取締役会へ報告するものとします。取締役会及び監査等委員会は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

(2) 投資主の状況

2022年7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。	39,269	11.2
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	該当事項はありません。	29,521	8.4
大阪厚生信用金庫	スポンサーの取引金融機関です。	20,940	5.9
株式会社日本エスコン	スポンサーです。本投資法人及び本資産運用会社との間で2017年10月17日付スポンサーサポート契約を締結しています。	16,894	4.8
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	13,218	3.8
日成ビルド工業株式会社	スポンサーである株式会社日本エスコンの株主 ((2021年12月31日付持株比率6.7% (日本エスコン保有の自己株式を除外した割合)) 及び取引事業会社です。	9,190	2.6
大阪商工信用金庫	スポンサーの取引金融機関です。	8,487	2.4
大同信用組合	スポンサーの取引金融機関です。	6,415	1.8
近畿産業信用組合	スポンサーの取引金融機関です。	6,226	1.8
株式会社西京銀行	スポンサーの取引金融機関です。	4,950	1.4
	合計	155,110	44.1

(注) 「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2022年10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 (%) (注)
株式会社日本エスコン	<p>本資産運用会社に100%出資している親会社です。J-REIT市場に参入を企図し、本資産運用会社の設立時に5,000万円(1,000株)の出資を行いました。その後、2016年5月26日に、本資産運用会社の財政基盤をより盤石なものとするために、本資産運用会社に対して5,000万円(1,000株)の追加出資を行いました。なお、株式会社日本エスコンが2021年4月5日付で中部電力株式会社の連結子会社となったことから、中部電力株式会社は本投資法人の特定関係法人に該当することとなりました。これにより、中部電力株式会社は、株式会社日本エスコンを連結子会社として、本資産運用会社の議決権を間接保有することとなりました。</p> <p>なお、内部管理態勢改善の一環として、2022年10月5日付で本資産運用会社の取締役中西稔（株式会社日本エスコン専務取締役を兼務）は退任し、同日付で取締役島岡正孝（中部電力株式会社本店経営管理本部グループ経営支援グループ長（部長）を兼務）が就任しました。</p>	2,000	100
	合計	2,000	100

(注)「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 投資方針・投資対象

2022年10月28日提出の第11期有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針（1）投資方針」及び同「（2）投資対象」をご参照ください。

(5) 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

本投資法人は、本書の日付現在、海外不動産投資を行う予定はありません。

(6) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

日本エスコングループ（日本エスコン、その子会社及び関連会社を併せていいます。）は、分譲マンション、商業施設等の企画・開発・販売事業及び保有物件における賃貸事業、プロパティ・マネジメント事業、分譲マンション管理事業、不動産関連業務受託、企画、仲介、コンサルティング事業並びに不動産投資顧問事業といった事業活動を行っています。事業の内容については、日本エスコンの「有価証券報告書（第27期） 第一部企業情報 第1企業の概況 3. 事業の内容」及び同「4. 関係会社の状況」をご参照ください。

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

・ スポンサーサポート契約

本投資法人は、日本エスコン及び本資産運用会社との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

(ア) 情報提供

スポンサーは、本資産運用会社に対し、自ら又はエスコングループ企業（本②において「エスコングループ企業」とは、スポンサー及びスポンサーが直接又は間接に当該会社等の議決権の過半を所有している会社等にて構成されるグループ所属の会社等（但し、スポンサーを除きます。）をいいます。）が保有若しくは開発又は運用を受託する対象不動産（本②において「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等資産（本②において本投資法人の規約に定める本投資法人が資産運用の対象とする資産をいいます。）①開発中の不動産等資産及び②不動産、不動産の賃借権、地上権を裏付けとする信託受益権、匿名組合出資等の投資法人が取得可能な資産を含みます。）に関して合理的に提供可能な情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、テナント属性（守秘義務に反しない限度において提供可能なテナントの財務内容や売上高等の業績データを含みますが、これらに限りません。））の提供を行うほか、本資産運用会社から要請があった場合には、可能な限り最大限要請のあった情報の提供を行います。但し、次の（i）から（v）に掲げる対象不動産はこの限りではないものとします。

- (i) 当該時点において既に第三者に当該対象不動産の全部又は一部を譲渡することを約している又はかかる対象不動産につき優先交渉権を付与することを約している対象不動産（第三者との共同事業等に基づき取得した対象不動産の場合）
- (ii) 当該時点において既に第三者に当該対象不動産に係る共有持分、若しくは当該対象不動産を保有する法人の出資持分を他の共有者、若しくは他の出資者に譲渡することを約している又はかかる対象不動産に係る共有持分、若しくはかかる対象不動産を保有する法人の出資持分につき優先交渉権を付与することを約している当該対象不動産
- (iii) スポンサー自ら又はエスコングループ企業の事業のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業、ウェアハウジング事業等）の対象である対象不動産
- (iv) 行政機関、司法機関その他の国又は地方公共団体の要請に基づいて売却する対象不動産

(v) 対象不動産に係る建物の主要なテナントの要請に基づいて売却する当該対象不動産

(イ) 本投資法人の優先買取権

- a. スポンサー及び本投資法人は、スポンサー及びエスコングループ企業がスポンサーサポート契約締結日現在において保有する不動産等資産のうち、一部の不動産を「優先買取権対象不動産」として指定します。スポンサー及び本投資法人は、優先買取権対象不動産について更新の合意が書面によりなされた場合には、それ以後、当該書面記載の不動産等資産を「優先買取権対象不動産」とします。
- b. スポンサー及び本投資法人は、上記 a. における優先買取権対象不動産の合意に際し又はそれ以後、書面により、優先買取権の有効期間（以下本②において「優先買取権有効期間」といいます。）及び優先買取権対象不動産毎の購入価格（以下本②において「優先買取価格」といいます。）につき合意するものとします。
- c. 上記 b. の場合において、スポンサー及び本投資法人は、当該各優先買取権対象不動産の不動産鑑定価格を参照して優先買取価格を決定します。また、上記 a. 後段に基づき優先買取権対象不動産のリストを更新する際には、その時点で入手可能な不動産鑑定価格を参照して優先買取価格を更新します。
- d. 上記 a. ないし c. の行為は、互いに無償とし、各自その費用を負担します。但し、不動産鑑定評価その他の第三者への委託業務に係る費用の負担につき、書面により別段の合意を行うことができるものとします。
- e. 本投資法人は、スポンサーに対し、優先買取権有効期間内はいつでも、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき、優先買取価格にてこれを買取る旨を書面により申し出ること（以下「個別買取通知」といいます。）ができます。但し、本投資法人は、如何なる場合においても、優先買取権対象不動産の買取りを行う義務を負わないものとします。
- f. 上記 e. に基づき、本投資法人よりスポンサーに対し、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき個別買取通知がなされた場合には、スポンサー及び本投資法人は、それ以後 1 ヶ月の期間を目処に（かかる期間は別途書面での合意により延長又は短縮可能とします。）、当該買取の具体的条件（受渡期日・表明保証内容・瑕疵担保内容・優先買取価格支払方法・信託受益権化の要否等を含みますが、これらに限られません。）につき、誠実に協議します。この場合において、スポンサー及び本投資法人は、新たに不動産鑑定評価を取得し、かかる不動産鑑定価格を上限として優先買取価格を協議します。
- g. スポンサーは、自ら及び優先買取権対象不動産を保有するエスコングループ企業をして、上記 f. に基づく優先買取権の行使の通知後における売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該優先買取権対象不動産に関する情報の提供、その他売買に係る一切の交渉を行わないものとします。但し、スポンサーと本資産運用会社との間において、本投資法人が当該優先買取権対象不動産の買取りを行わないことが書面により確認された時点以降は、この限りではありません。
- h. スポンサー又はエスコングループ企業のいずれかが、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき、第三者より、その取得の提案等を受けた場合、スポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、速やかに、書面にてその旨通知するものとします。この場合において、スポンサーは、本投資法人に対し、2週間以上の期間をもって、当該通知に記載の優先買取権対象不動産の全部又は一部を購入する意向があるか否かを返答するよう、要請することができます。かかる要請を受けた場合、本投資法人及び本資産運用会社は、期間内に誠実に回答を行うものとします。
- i. 上記 h. において、本投資法人がスポンサーに対し、当該第三者の提示した価格と同等又はそれ以上の価格をもって優先買取権対象不動産を優先的に買い取ることができるものとします。

(ウ) 優先交渉権

a. 優先交渉権の付与（ファーストロック）

スポンサーは、スポンサー自ら又はエスコングループ企業のいずれか（以下本②において「売却希望会社」といいます。）が対象不動産（但し、(ア)（i）ないし（v）に該当するものを除きます。以下、本（ウ）において同じです。）の売却を計画する場合、売却希望会社に適用される法令並びに売却希望会社及び対象不動産を拘束する第三者との契約その他の合意に反しない限り、当該対象不動産に関する情報を第三者に先立ち本投資法人及び本資産運用会社に提供し又は提供せしめ、当該対象不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を、本資産運用会社に付与し又は付与せしめるものとします。優先交渉権は、対象不動産毎に、下記b. に定める優先交渉期間を定めた場合はその間効力を有するものとします。

b. 優先交渉権の有効期間

優先交渉権の有効期間（以下本②において「優先交渉期間」といいます。）は、売却希望会社と本資産運用会社が別途合意する期間とします。

c. 購入の意思の通知

本資産運用会社は、優先交渉期間内に売却希望会社に対し、本投資法人による購入の意思の有無を通知します。

d. 優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止

スポンサーは、上記c. に基づく購入の意思が有る旨の通知後における売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供、売買交渉を行ってはならないものとし、かつ、売却希望会社がエスコングループ企業である場合は当該会社をして、第三者に対してかかる情報の提供、売買交渉を行わせないものとします。但し、対象不動産の購入価格のサウンディングのみを行う目的で対象不動産に関する情報の提供を行う場合はこの限りではありません。

e. 最終売却条件の提示（ラストロック）

優先交渉期間内に上記c. に定める購入の意思が有る旨の通知がなされず、又は本資産運用会社と売却希望会社との間で売却条件が合意に達しなかった場合、売却希望会社は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、売却希望会社が合理的な期間以上売却活動を行った結果、第三者が提示する条件が、優先交渉期間内に本投資法人が提示した条件（もしあれば）と同等以下である場合には、スポンサーは、速やかに本資産運用会社はその旨を通知し又は売却希望会社たるエスコングループ企業より通知させるものとし、通知後遅滞無く本資産運用会社が売却希望会社に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示し、売却希望会社がこれに同意したときは、本投資法人は、売却希望会社より当該対象不動産を原則として当該第三者に優先して購入することができるものとします。この場合、売却希望会社がエスコングループ企業であるときは、スポンサーは当該会社をして当該対象不動産を本投資法人に売却させるものとします。

(エ) スポンサーによる購入検討

本投資法人は、本投資法人が保有する不動産等資産（以下本②において「本投資法人保有不動産」といいます。）の売却を計画する場合、本投資法人に適用される法令並びに本投資法人及び対象不動産を拘束する第三者との契約その他の合意に反しない限り、当該本投資法人保有不動産に関する情報をスポンサーに提供するものとします。スポンサーは、自己又はエスコングループ企業をして、当該本投資法人保有不動産の購入について真摯に検討し、又は検討せしめるものとします。

(オ) 第三者保有物件の売却情報の提供

スポンサーは、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、スポンサーが当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。

(カ) マスターリース契約（固定）の検討

本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産について、本資産運用会社がスポンサーに固定賃料によるマスターリース契約の締結を要請する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、自己又はエスコングループ企業をして、当該不動産等資産に係る固定賃料によるマスターリース契約の締結及び諸条件につき真摯に検討し、又は検討せしめるものとします。

(キ) 本投資法人の保有資産に係るリーシングのサポートの検討

- a. スポンサーは、本資産運用会社が要請したときは随時、本資産運用会社に対し、スポンサーが把握する最新の賃貸需要動向に関する情報を提供します。
- b. 本資産運用会社が、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産について、スポンサーに実効的なリーシング戦略を策定する等のリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、自ら又はエスコングループ企業をして、当該物件へのリーシングのサポートの提供につき検討し、又は検討せしめるものとします。

(ク) 環境配慮技術及びノウハウの提供

本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産のリニューアル工事や物件運営に関して、テナント満足度の向上や水道光熱費の節約等のため、本資産運用会社がスポンサーに環境配慮技術及びノウハウの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、合理的に可能な限り、自ら又はエスコングループ企業をして、かかる環境配慮技術及びノウハウを提供し、又は提供せしめるものとします。

(ケ) ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人による不動産等資産の機動的な取得を目的として、スポンサーに対し、本投資法人への当該不動産等資産の譲渡を前提とした一時的な保有（以下本（ケ）において「ウェアハウジング」といいます。）を依頼することができるものとします。この場合、スポンサーは、本資産運用会社から依頼を受けたウェアハウジング機能の提供について真摯に検討を行うものとします。なお、ウェアハウジング機能を提供するための諸条件については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件毎に協議のうえ、定めるものとします。

(コ) 物件取得及び運用に関するアドバイザー業務

- a. スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、金融商品取引法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務（但し、投資運用業又は投資助言・代理業務に該当しうる業務を含まないものとします。）に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議

し決定した上で、以下の各号に定める業務受託を行うものとします。但し、本資産運用会社は、資産の運用に係る権限の全部又は一部の付与は行いません。

- (i) リサーチ関連業務（不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圈、競争環境に関する調査）
- (ii) 物件取得及び運用に関する助言及び補助業務
- (iii) 個別不動産に関する各種分析及びデューデリジェンス補助等
- (iv) プロパティ・マネジメント業務

- b. スポンサーサポート契約の当事者は、スポンサーサポート契約により本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の売買の媒介を委託するものではなく、本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の売買の媒介を委託する場合には、両者間で別途当該媒介に係る契約を締結するものであることを相互に確認することとします。

(サ) 本投資法人との物件共有又は準共有

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、本投資法人が取得を予定する不動産等資産について、本投資法人との物件共有（準共有を含み、以下本（サ）において「本物件共有」といいます。）による不動産等資産の共有持分（準共有持分を含みます。）の取得を真摯に検討するものとします。但し、本物件共有の手法及び内容については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件毎に協議のうえ、定めるものとします。

(シ) マーケット情報の提供

スポンサーは、本資産運用会社が要請したときは随時、本資産運用会社に対し、以下の各号に掲げる事項について、スポンサーの保有する合理的に提供可能な情報を提供するものとします。

- (i) 不動産等資産の売買、開発に関するマーケット情報
- (ii) 不動産等資産の賃貸マーケットに関する事項

(ス) 再開発サポート等の提供

- a. 築年数が一定以上経過した本投資法人保有不動産並びに事業用定期借地権契約における借地権の存続期間の満了が近づいた本投資法人保有不動産（以下「再開発物件」といいます。）について、本資産運用会社が再開発の必要を認める場合には、本資産運用会社は、第三者に先立ち、スポンサーに対して、再開発計画の検討及び提案を要請するものとします。かかる要請を受けた場合、スポンサーは、再開発物件について再開発計画を真摯に検討し、本投資法人の投資対象となる収益不動産の再開発を行うことを内容とする再開発計画案を提示するものとします。
- b. 本資産運用会社が、スポンサーの提示した再開発計画案について妥当と判断した場合には、スポンサーに対して、再開発物件に関する優先交渉権（優先的に売買又は開発業務受託の交渉を行う権利）を付与します。但し、本投資法人による再開発物件のスポンサーへの売却又は開発業務委託は、スポンサーが再開発された物件について（ウ）に定める優先交渉権を付与することを条件とします。優先交渉期間は、本資産運用会社とスポンサーが別途合意する期間とします。
- c. 優先交渉期間内に本資産運用会社とスポンサーとの間で売却又は開発業務委託の条件が合意に達しなかった場合、本資産運用会社は、第三者との間で再開発物件の売却につき協議を開始することができるものとします。

(セ) 投資法人へのセイムポート出資

スポンサーは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うものとし、また、スポンサーが本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めるものとし、

(ソ) 人材の確保に関する協力

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、金融商品取引法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、財務、IR 等のノウハウを有する人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力するものとし、また、スポンサーは、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うものとし、

(タ) 有効期間

- a. スポンサーサポート契約の有効期間は、本契約の締結日から 3 年間とします。但し、スポンサーサポート契約は、本契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとし、
- b. スポンサーサポート契約は、有効期間満了日の 3 か月前までに、各当事者が他の当事者に対して本契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに 3 年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

(チ) 報酬

スポンサーサポート契約上の業務に係る報酬は、都度スポンサーサポート契約の当事者において協議し決定するものとし、

・ スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲み分け、あるいは、重複の状況

スポンサーである日本エスコンは、分譲マンションや土地を購入し開発する商業開発事業を主とする不動産販売事業をメインとしておりますが、不動産賃貸事業も主要なセグメントの 1 つとしており、当該業務において一部、本投資法人の投資対象と重複しております。

しかしながら、日本エスコンは主として開発又は施設の運営事業を中心に行っている一方で、本投資法人では保有に伴う不動産賃貸収入による安定的な収入の確保を目指すことから、本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的であり、また、事業内容による棲み分けは可能であるものと本資産運用会社は考えております。

なお、本資産運用会社は、投資法人資産運用業において本投資法人に対して善管注意義務を負っており、また投資顧問契約（金融商品取引法第 2 条第 8 項第 11 号に定めるものをいいます。）若しくは不動産投資顧問契約に基づき助言を行う、同契約の相手方（以下「ファンド運用部対象顧客」といいます。）に対して善管注意義務を負っていることから、第三者からの不動産関連資産等の売却に関する情報（以下「物件情報」といいます。）を本資産運用会社が入手した場合は、本資産運用会社が予め制定している不動産関連資産等情報配分基準等（以下「本不動産関連資産等情報配分基準等」といいます。）に従って、物件取得にかかる検討・判断についての本投資法人とファンド運用部対象顧客の間の優先順位を決することとし、本資産運用会社が恣意的な行動により利益相反行為を行うことを防止しています。なお、新

たに物件非特定型の私募ファンド等を組成する場合、次の(i)及び(ii)のとおり、本資産運用会社は本投資法人を第一順位者としてその取得を優先して検討することを、当該私募ファンド等の投資家に説明した上で、投資を受けるものとします。

具体的には、本資産運用会社が第三者から物件情報を入手した場合、本資産運用会社は、次のルールに従って、本投資法人による物件取得に係る検討・判断を行うものとします。

(i)物件情報を本資産運用会社が入手した場合、各担当は、情報の入手先を明確にして財務管理部に情報を提供します。財務管理部は情報を採番し、当該情報を原則REIT運用部（本投資法人資産運用業務担当部署）に対して発信します。同時に財務管理部よりコンプライアンス・オフィサーに対して情報の取扱方針を報告します。

(ii)REIT運用部が取得を検討しない物件又は検討した結果、取得しない若しくは検討した結果、本投資法人に取得させることを目的として一時的にSPC等（以下「ブリッジSPC等」といいます。）を組成して取得させる判断を行った物件については、第二順位者が取得を検討することができるものとします。

第二順位者はファンド運用部対象顧客とし、財務管理部は、ファンド運用部に情報を提供するものとします。

ファンド運用部は、ファンド運用部対象顧客を第二順位者としてその取得に係る投資助言等を検討します。但し、上記(ii)において、REIT運用部が、本投資法人に取得させることを目的として一時的にブリッジSPC等を組成して取得させる判断を行った物件については、かかる判断に従った取得に係る投資助言等を優先的に検討するものとし、ブリッジSPC等を組成して取得する旨の投資助言等をすることができないこととなった場合にのみ、ファンド運用部はファンド運用部対象顧客のために取得に係る投資助言等を検討できるものとします。

本不動産関連資産等情報配分基準等の運用状況について、財務管理部は、適宜コンプライアンス・オフィサーに対し報告するものとし、コンプライアンス・オフィサーは、四半期毎にコンプライアンス委員会に事後の報告をするものとします。

コンプライアンス部は、物件情報の入手方法、検討過程その他資産運用会社の不動産関連資産等情報配分基準等の運用に関して、随時モニタリングを行うものとします。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況（2022年10月28日現在）

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	笹木 集	1989年4月 安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社） 1998年4月 同 大阪支店不動産部 課長代理 2005年7月 同 大阪支店不動産部 課長 2007年7月 同 大阪支店不動産部 次長 2009年7月 同 不動産営業第6部 次長 2011年7月 株式会社みずほコーポレート銀行（現 株式会社みずほ銀行） 不動産ファイナンス営業部 参事役 2016年4月 同 不動産ファイナンス営業部 次長 2018年5月 株式会社日本エスコン 管理部 副部長 2018年6月 株式会社エスコンアセットマネジメント出向 執行役員 財務管理部 部長 2019年7月 同 執行役員 REIT運用部 部長 2021年1月 同 上席執行役員 REIT運用部 部長 2021年10月 エスコンジャパンリート投資法人 執行役員（現任） 2022年9月 株式会社エスコンアセットマネジメント REIT運用部 担当部長（現任）
監督役員	宇賀神 哲	2022年10月28日提出の第11期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第1投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。
監督役員	森口 倫	2022年10月28日提出の第11期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報 第1投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。

② 資産運用会社役員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
笹木 集	REIT 運用部 担当部長	本投資法人はその主たる業務である資産運用業務を委託する本資産運用会社との連携が必要となりますが、本資産運用会社のREIT 運用部 担当部長が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携が一層強化されるものと考えたことによるものです。	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみですが、当該委託契約の変更若しくは解約等については投信法若しくは当該委託契約の条項により、役員会若しくは投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の「役員会規程」において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。なお、本投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。 また、資産運用会社については会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において「利害関係者取引規程」を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人との間で取引を行う場合には、数段階に及ぶ厳格な審査手続きを実施し、その審査の中で外部専門家である外部委員による牽制を図っています。

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

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等
宇賀神 哲	株式会社 JBA ホールディングス 取締役 ジャパン・ビジネス・アシユアランス株式会社 マネージングディレクター JBA HR ソリューション株式会社 取締役 株式会社インフォキュービック・ジャパン 監査役（非常勤） 株式会社スカラ 社外取締役	兼職先は、業態及び業務の内容上、本投資法人と利益相反関係にありません。また、役員の職業的倫理から、利益相反取引が生じる可能性は低く、今後も兼職を解消する必要性はないものと考えます。
森口 倫	桃尾・松尾・難波法律事務所 パートナー	兼職先は、業態及び業務の内容上、本投資法人と利益相反関係にありません。また、役員の職業的倫理から、利益相反取引が生じる可能性は低く、今後も兼職を解消する必要性はないものと考えます。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員状況 (2022年10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
代表取締役社長 (常勤)	鍵山 武治	2022年10月28日提出の第11期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員状況」をご参照ください。	—
取締役 (常勤)	徳永 寛	2022年10月28日提出の第11期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員状況」をご参照ください。	—
取締役 (非常勤)	島岡 正孝 (2022年10月5 日付就任)	2022年10月28日提出の第11期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員状況」をご参照ください。	中部電力株式会社本店経営管理本部グループ 経営支援グループ長 (部長) ひまわりネットワーク株式会社 取締役 (現 任) 中電ウイング株式会社 監査役 (現任) (部長)
監査等委員で ある取締役 (社外取締 役) (非常勤)	坂本 正喜	2022年10月28日提出の第11期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員状況」をご参照ください。	株式会社整理回収機構 顧問 株式会社西京銀行 監査等委員である取締役
監査等委員で ある取締役 (社外取締 役) (非常勤)	松本 浩	2022年10月28日提出の第11期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員状況」をご参照ください。	松本浩公認会計士事務所 所長 株式会社鶴見製作所 監査等委員である取締 役
監査等委員で ある取締役 (非常勤)	中堂 蘭 芽美	2022年10月28日提出の第11期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員状況」をご参照ください。	株式会社日本エスコン 執行役員 管理本部 管理部 部長

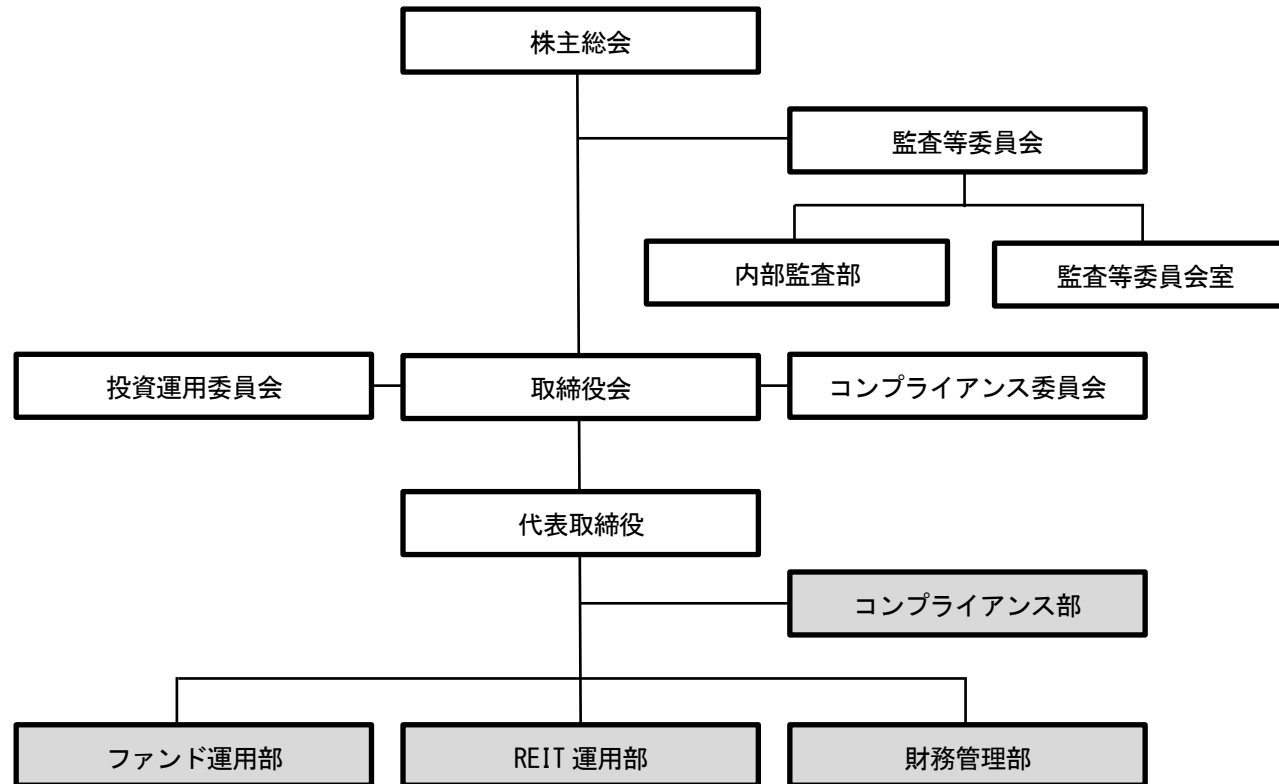
② 資産運用会社の従業員の状況（2022年10月28日現在）

出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	株式会社日本エスコン	27	13名（内訳 REIT運用部1名、財務管理部2名、コンプライアンス部2名、内部監査部7名、企画担当1名）兼務
	出向者計	27	
	出向者以外	3	1名（財務管理部の嘱託社員）兼務（出向元以外）
	資産運用会社従業員総数	30	—

（注）資産運用会社従業員総数には役員及び派遣社員は含まれていません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。



(ア) 組織

- ・ 網掛けの部の部長又は責任者については、宅地建物取引業法施行規則第 19 条の 2 第 1 項第 3 号又は金融商品取引業等に関する内閣府令第 9 条第 2 号イに定める重要な使用人として登録しています。
- ・ REIT 運用部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（不動産証券化協会認定マスター）及び経験（数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に 2 年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有しています。

a. 監査等委員会

取締役が適切に職務を執行しているか監査し、監査報告の作成等を行います。監査等委員会は内部監査部、コンプライアンス部と連携し、社内において業務が適切に実施されているか監査します。監査等委員である取締役は、投資運用委員会、コンプライアンス委員会に必要に応じ出席し、取締役の職務執行状況を監査します。また、監査等委員である取締役は、利害関係者からの物件取得に関して審議する場合、投資運用委員会、コンプライアンス委員会に出席しなければなりません。監査等委員会は、原則として毎月1回開催されます。

b. 取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月1回開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経營業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。また、本投資法人の運用資産の取得及び売却並びに運用ガイドライン及び一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則に定める資産管理計画書（以下、あわせて「運用ガイドライン等」といいます。）の改廃に関する意思決定機関について、資産運用会社におけるガバナンス体制の更なる強化を目的として、投資運用委員会における審議・決議に加えて、取締役会における審議・決議事項とする運用としています。

c. コンプライアンス部、運用部（REIT運用部及びファンド運用部）、財務管理部

本資産運用会社は、コンプライアンス部、運用部（REIT運用部及びファンド運用部）及び財務管理部を設置しています。コンプライアンス部の長たるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

REIT運用部は、資産の取得等、資産の売却及び賃貸等の業務を行います。財務管理部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し、資金調達等の業務、投資主総会及び役員会の運営、インベスターリレーションズ（IR）、広報その他各種庶務業務等に関する業務を行います。

d. コンプライアンス委員会及び投資運用委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資運用委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、前記「1. 基本情報（1）コンプライアンスに関する基本方針 ②コンプライアンス体制」及び後記「(ウ) 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

(イ) 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

<各組織が担当する業務の概略一覧表>

組織	担当する業務
コンプライアンス部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2. コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3. 各部署による起案事項及び、投資運用委員会付議事項の内容審査に関する事項 4. 本資産運用会社のコンプライアンス委員会の運営に関する事項 5. 内部監査、その他法令等遵守態勢の確立等即応的な対策に関する事項 6. 法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 7. コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 8. 法人関係情報の管理に関する事項 9. 自主検査に関する事項 10. 本資産運用会社の広告審査に関する事項 11. 本資産運用会社の苦情及び紛争処理、並びに訴訟行為に関する事項 12. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 13. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 14. 前各号に付随する事項
内部監査部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 内部監査の統括に関する事項 2. 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 3. 内部監査の実施に関する事項 4. 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 5. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6. 前各号に附随する事項
監査等委員会室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 監査等委員会の運営に関する事項 2. 業務監査・会計監査に関する事項 3. 前各号に附随する事項
REIT運用部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の運用ガイドライン等の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、財務管理部の所管業務を除きます。）の起案 2. 本投資法人の運用資産の取得に関する事項

組織	担当する業務
	<ul style="list-style-type: none"> 3. 投資前の本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータ候補の事業評価等に関する事項 4. 本投資法人の運用資産の処分に関する事項 5. 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 6. 本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 7. 本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 8. 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 9. 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 10. 本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 11. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 12. 本資産運用会社の投資運用委員会の運営に関する事項 13. 前各号に付随する事項
ファンド運用部	<ul style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社が投資顧問契約（金融商品取引法2条8項11号に定めるものをいいます。）又は不動産投資顧問契約を締結した顧客（以下「対象顧客」といいます。）に係る資産の取得及び処分に関する計画の策定及び実行（投資運用業に該当するものを除きます。）並びにこれらの助言に関する事項 2. 対象顧客の運用資産の賃貸、維持管理及び修繕に関する計画の策定及び実行並びにこれらの助言に関する事項 3. 対象顧客の資金調達に関する計画の策定及び実行並びにこれらの助言に関する事項 4. 対象顧客の経理に関する事項 5. 対象顧客の分配金支払の計画の策定及び実行に関する事項 6. 対象顧客の機関の運営に関する事項 7. 対象顧客に関する顧客管理に関する事項 8. 対象顧客の出資者に対する情報開示その他ディスクロージャーに関する事項 9. 信託受益権の売買、売買の媒介・代理に関する事項(当該行為を業として行うことが第二種金融商品取引業に該当するものに限りません。) 10. 信託受益権の私募の取扱いに関する事項(当該行為を業として行うことが第二種金融商品取引業に該当するものに限りません。) 11. 宅地建物取引業その他の不動産の売買又は貸借の代理又は媒介（本投資法人に関するもの及び上記第1号に該当するものを除きます。） 12. 不動産の賃貸、維持管理及び修繕に関する計画の策定及び実行を含む不動産の管理業務（本投資法人に関するもの及び上記第2号に該当するものを除きます。） 13. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 14. 前各号に付随する事項

組織	担当する業務
財務管理部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の資金調達に関する事項 3. 本投資法人の財務に関する事項 4. 本投資法人の経理及び決算に関する事項 5. 本投資法人の配当政策に関する事項 6. 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 7. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 8. 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 9. 本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 10. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 11. 本投資法人の格付けに関する事項 12. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 13. 本資産運用会社の財務に関する事項 14. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 15. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 16. 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 17. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 18. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 19. 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 20. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 21. 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 22. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 23. 本資産運用会社の情報システムの管理・開発管理に関する事項 24. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 25. 本資産運用会社の庶務に関する事項 26. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 27. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 28. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 29. 前各号に付随する事項

(ウ) 投資運用の意思決定機構

a. 投資運用委員会

(i) 外部委員

(a) 投資運用委員会には次の各号の基準を満たす外部委員2名を置くものとし、うち1名を委員長とします。

①委員長たる外部委員は、不動産等（信託受益権を含む）投資判断にかかる業務を取り扱う金融機関又は金融商品取引業者におけるマネジメント又は資産規模数十億円の投資判断にかかる3年以上の経験を有すると認められ、かつ当社及びスポンサーグループと利害関係がないこと

②委員長でない外部委員（以下、「不動産鑑定士たる外部委員」という。）は、当社及びスポンサーグループ各社と利害関係のない不動産鑑定士であること

(b) 外部委員は、次の各号の基準を満たす者とします（共通）。

①当社及びスポンサーグループ各社の法律・会計顧問に属する者でないこと

②当社及びスポンサーグループ各社に所属しないこと

③当社及びスポンサーグループ各社と継続的取引がないこと

④当社及びスポンサーグループ各社の借入がある金融機関に属さないこと

⑤当社及びスポンサーグループ各社の議決権の10%以上を保有する株主でないこと

⑥本人の配偶者、2親等以内の親族のうちに上記①～⑤に該当する者がいないこと

(c) 外部委員の選任及び解任は、取締役会の決議によって行うものとします。

(ii) 構成

(a) 投資運用委員会は、次の各号に掲げる者により構成するものとします。

①委員長たる外部委員

②不動産鑑定士たる外部委員

③代表取締役社長

④REIT 運用部長

⑤ファンド運用部長

⑥財務管理本部長

⑦財務管理部長

⑧コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部長）（出席義務はあるが、議決権は有しない。）

⑨コンプライアンス部担当部長及び副部長（但し、他社との兼務者を除く。）（出席する権利はあるが、議決権は有しない。）

但し、ファンド運用部長は、REIT 運用部が起案する事項について、構成から除外するものとします。同様に、REIT 運用部長は、ファンド運用部が起案する事項について構成から除外するものとします。

- (b) 不動産鑑定士たる外部委員は、「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引に関する案件であるか利害関係者取引以外の事項に関する案件であるかにかかわらず、投資運用委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書等を作成した不動産鑑定士並びに「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当する不動産鑑定士及び当該利害関係者に雇用されている不動産鑑定士以外の不動産鑑定士とする。
- (c) 監査等委員である取締役は、議決権を有しませんが、出席権があります。但し、利害関係者からの物件取得に関して審議する場合は、出席義務があります。

(iii) 開催時期・方法

- (a) 投資運用委員会は、原則として3ヶ月に1回以上開催するものとし、その他必要に応じて随時開催します。
- (b) 投資運用委員会は、本社において開催します。但し、やむを得ない場合は開催場所を変更することができます。
- (c) 投資運用委員会は、委員長の判断により、双方向の通信手段（Web会議、テレビ会議又は電話会議等）の方法により行うことができます。

(iv) 決議事項

投資運用委員会の決議事項は、以下のとおりとします。

- (a) 本投資法人の資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改正（但し、取締役会による決議を条件とします。）
- (b) 物件取得基準の策定及び改正（但し、取締役会による決議を条件とします。）
- (c) 運用ガイドライン等の策定及び改正（但し、取締役会による決議を条件とします。）
- (d) 投資運用委員会規程の制定及び改廃
- (e) 本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
- (f) 運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）
- (g) 本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更
- (h) 利害関係者取引規程により、投資運用委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
- (i) その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
- (j) その他委員長が必要と認める事項

上記(b)の物件取得基準には、以下の各事項に係る基準を定めるものとします。

- ① 取得価格に係る事項
- ② 物件に係る権利関係に係る事項
- ③ 物件に係る法令等遵守に係る事項

- ④ 環境保護に係る事項
- ⑤ 鑑定評価に係る事項
- ⑥ その他、投資運用委員会が必要と認めた事項

(v) 決議方法

投資運用委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の4分の3以上が出席し（但し、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の4分の3以上の賛成（但し、外部委員の賛成は必須とします。）により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

各委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資運用委員会の構成員以外のオブザーバーを投資運用委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資運用委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

(vi) 取締役会への報告

投資運用委員会に付議された議案の起案部の長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

(vii) 投資運用委員会運営基準

投資運用委員会における審議事項の明確化を目的として、委員会の運営基準を以下のとおり明示的に規定します。

- (a) 決議事項及び報告事項にかかる会議資料は、原則として、会日の3営業日前（会日を含まない）までに、各委員に送付するものとします。ただし、会日までの間に資料の差替えを行うことを妨げません。
- (b) 投資運用委員会の外部委員に対して、決議事項及び報告事項に関する事前説明を実施した場合には、その記録を残すものとします。
- (c) 投資運用委員会においては以下の事項を確認のうえ審議を行うものとします。
 - ・利害関係者との物件取得交渉の状況
 - ア 利害関係者の売却希望価格の根拠や推移
 - ・不動産鑑定評価発注プロセス
 - ア 鑑定業者の選定理由の可否
 - イ 鑑定業者の独立性を損なう働きかけの有無

- ウ 鑑定業者へ資料提供状況
- ・ 自社査定の運用状況
 - ア 自社査定に用いられた主要数値の根拠の妥当性
 - イ 鑑定評価との差異の根拠
- ・ 売買契約と費用負担方針の整合性
- ・ 物件不具合にかかる是正工事等の費用負担区分
- ・ その他、委員長が必要と認めた事項

b. 運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、資産管理計画書を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、起案部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題（下記（i）に定義します。）の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）投資運用委員会における審議・決議のうえ、取締役会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

(i) 起案部による起案から投資運用委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、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を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

REIT 運用部長及び財務管理部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正

及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、REIT 運用部長及び財務管理部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

(ii) 投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会は、REIT 運用部長及び財務管理部長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は REIT 運用部長及び財務管理部長に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

(iii) 取締役会における審議及び決議

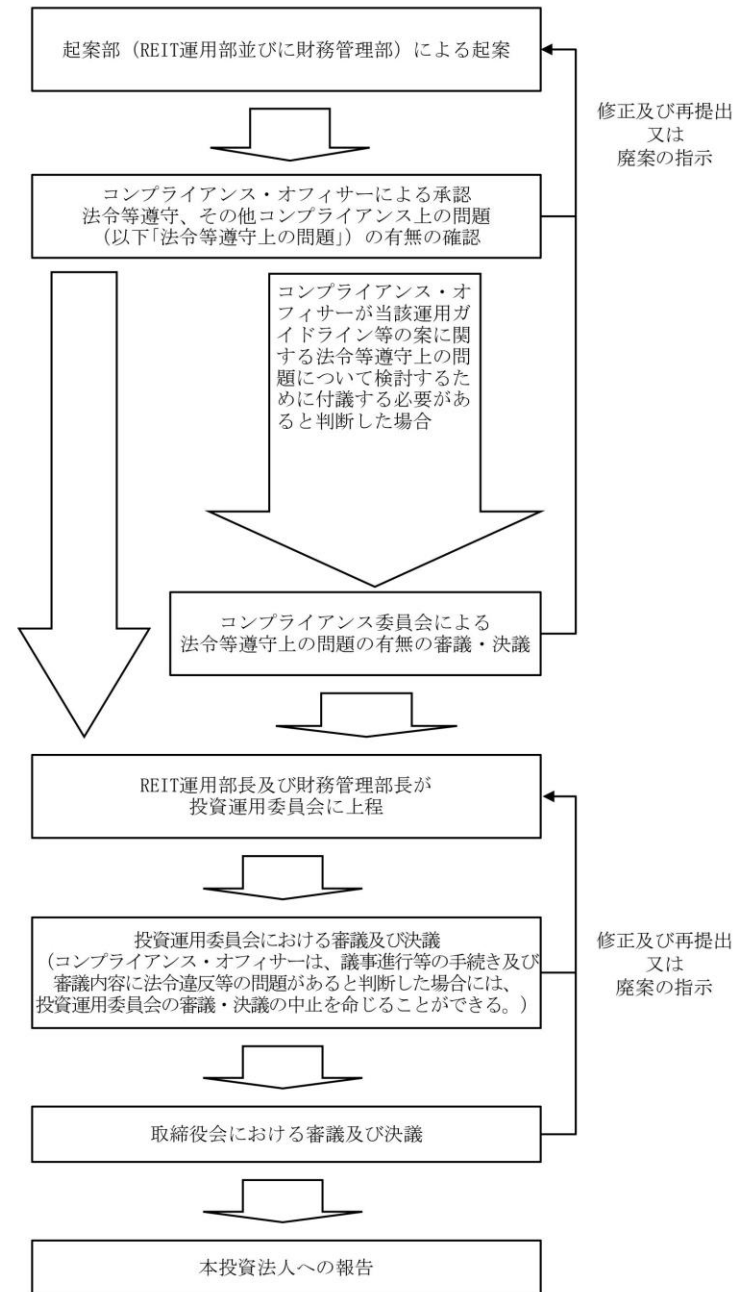
取締役会は、投資運用委員会による審議及び決議を踏まえ、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

運用ガイドライン等の案は、当該取締役会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記 c. から f. のとおり、具体的な運用を行います。

(iv) 本投資法人への報告

本資産運用会社は、取締役会及び投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは次のとおりです。



c. 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

(i) REIT運用部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資運用委員会への上程まで

(a) REIT 運用部による物件デューデリジェンス

REIT 運用部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デューデリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

物件デューデリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、DCF 法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠及び DCF 法の適用結果と他の方法・手法の適用結果の比較衡量に関する確認を行い、また確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER 作成業者及び不動産鑑定業者の客観的基準に基づいた選定等により第三者性を確保すること、ER 作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER 及び鑑定評価書を受領する際には提供した情報等の反映状況の検証をはじめとする適切な確認を行うこと、ER 及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。

(b) コンプライアンス・オフィサー等による承認

REIT 運用部は、当該取得計画案及びこれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、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を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した REIT 運用部に連絡します。

REIT 運用部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した REIT 運用部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、REIT 運用部

長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

(ii) 投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デューディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は REIT 運用部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

(iii) 取締役会における審議及び決議

取締役会は、投資運用委員会による審議及び決議を踏まえ、当該取得計画の内容を検討し、その採否につき決議を行います。

当該取締役会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、REIT 運用部は、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、REIT 運用部長は、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、取締役会に上程することができないものとします。さらに、かかる変更後の取得計画案につき取締役会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

(iv) 本投資法人へ報告

本資産運用会社は、取締役会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

(v) 取得計画の実行

当該取得計画が取締役会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、REIT 運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

(vi) その他

本資産運用会社において、運用資産の取得に関する取り決めとして「物件取得基準」及び「物件取得業務マニュアル」を制定しています。

(a) 物件取得基準

本資産運用会社が本投資法人による物件取得について投資運用委員会において審議するにあたり、物件取得業務マニュアルの上位規定の位置付けとして遵守すべき基準を、主として以下のとおり規定しています。

① 取得価格に係る事項

- ・不動産又は信託受益権の取得価格は、本投資法人の運用ガイドライン、利害関係者取引規程及び物件取得業務マニュアル等を遵守して決定しなければならない。

② 鑑定評価に係る事項

- ・鑑定評価を鑑定会社に委託するにあたっては、鑑定評価の公明性及び鑑定会社の独立性を確保しなければならないものとする。
- ・前項の定めを満たすため、次の事項を遵守しなければならないものとする。
 - (1) 売主の希望価格を伝える、希望する鑑定評価額を伝える、採用する資料を指定するなど、鑑定会社の独立性を損ねるような働きかけを行わないこと
 - (2) テナントからの賃料減額要求や要修繕箇所が存在など、鑑定評価額に影響するか否かにかかわらず、不利情報であっても鑑定会社に提供すること
 - (3) 鑑定会社を選定するにあたって、鑑定評価額（見積もり）の相見積りを行わないこと。なお、鑑定報酬額の相見積りを行うことは差し支えない。

(b) 物件取得業務マニュアル

本投資法人による運用資産の取得において遵守すべき手続き・ルール等を定めるものです。特に不動産鑑定評価に係るガバナンス強化の実効性を着実に確保するため、主として、以下のとおり規定しています。

① 選定手続き

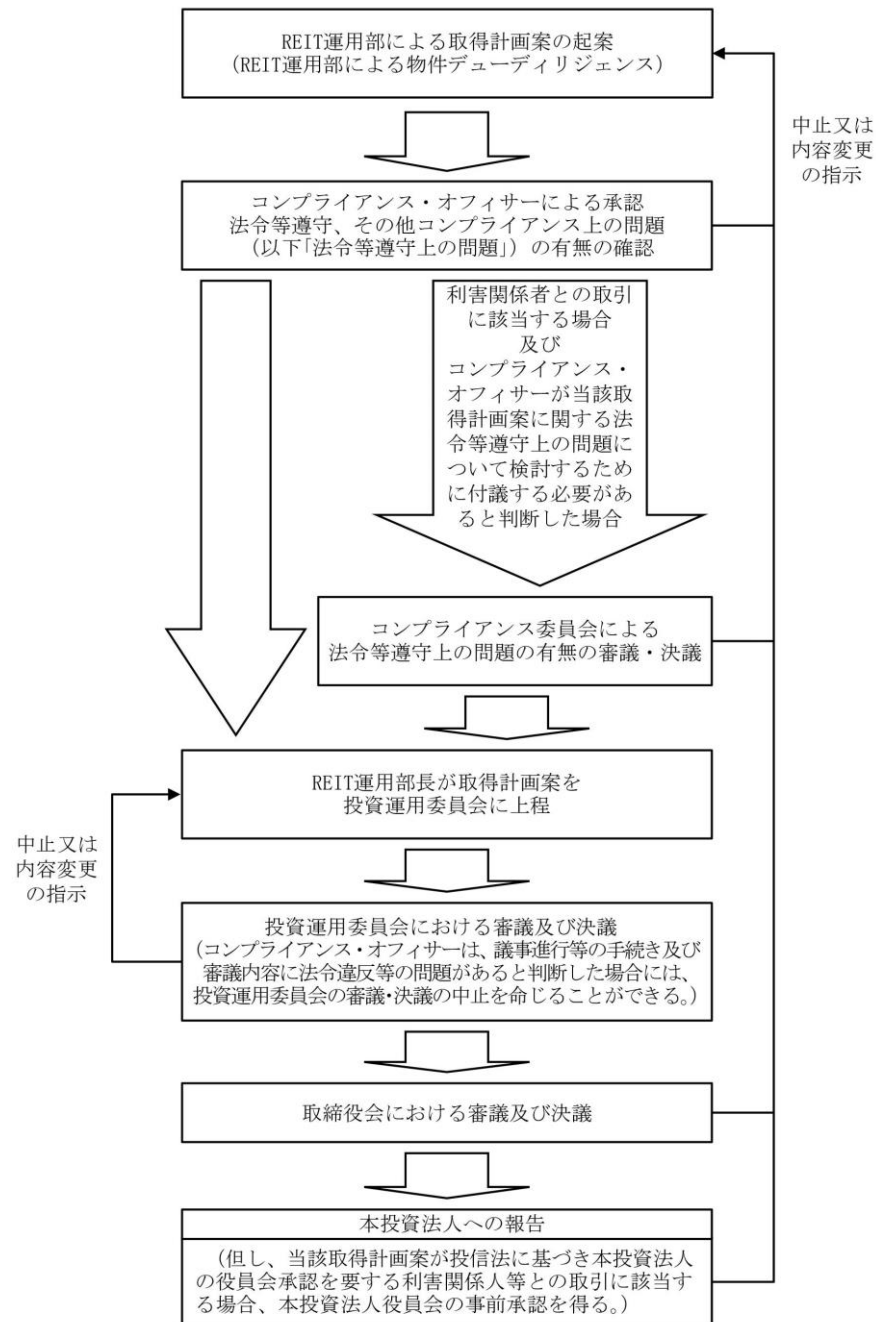
- ・不動産鑑定評価を発注する候補先は原則として上場リートの評価件数上位5社とし、鑑定発注先の適度な分散、コンフリクト、鑑定会社の繁忙度合も考慮のうえ原則ローテーションで選定します。
- ・不動産鑑定評価を発注する候補先の選定において、選定前に鑑定評価額概算を聞き取ることを禁止します。
- ・売主の売却希望価格や買主の購入希望価格を鑑定会社に伝達する等、鑑定会社の独立性を損ねるようなアプローチを行ってはならないものとします。
- ・鑑定会社を選定した場合は、その選定理由を記載のうえ、稟議決裁を受けるものとします。

② 資料の提供

- ・鑑定会社へは、鑑定会社が必要とする資料を提出しなければならないものとし、要請のあった資料を含め鑑定会社に提供できない資料がある場合には、その理由を記録し鑑定会社に説明するものとします。

- ・不動産の流動性及びキャッシュフローに影響を与える可能性のある項目に係る資料は、影響のプラスマイナスを問わず鑑定会社に提出するものとします。
 - ・鑑定会社へ提出した資料は、所定の保管場所に、提出日付が分かるように区分のうえ保管するものとします。
- ③ 鑑定会社との質疑記録の保管
- ・鑑定会社との質疑応答は、QAシートに記録のうえREIT運用部長が指定する場所に保管するものとします。
 - ・鑑定会社との連絡又は協議等については、メールにてやり取りする場合には宛先にコンプライアンス部を含めるものとし、面談での打ち合わせの場合には原則としてコンプライアンス部が立ち会うものとします。
 - ・鑑定会社との打ち合わせ内容（面談、電話を問わず）については議事録を作成し、コンプライアンス部が当該議事録の内容を確認します。
- ④ 自社査定
- ・鑑定会社からの不動産鑑定評価の他、本資産運用会社は取得しようとする物件につき自社査定のルールを定めて自社査定を実施し、物件を取得する際の売買予定価格は自社査定価格以下であることを要するものとします。

運用資産の取得に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。



d. 運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューデリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の処分に関する業務についての起案部は、REIT 運用部となります。

e. 運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

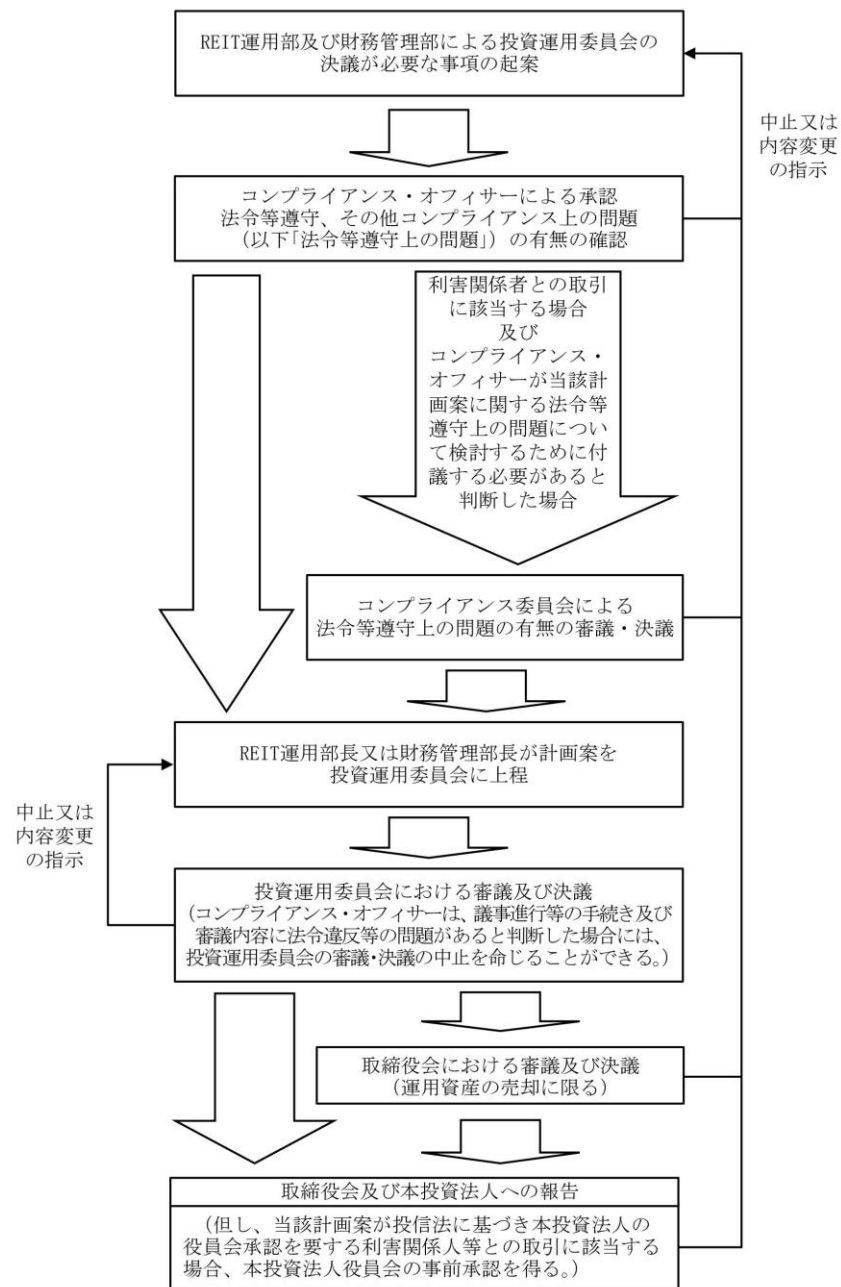
運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が 1 億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限り。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューデリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、REIT 運用部となります。

本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別途、社内規程の一つとして「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定するものとします。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務の委託を含む業務の外部委託に当たっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をするものとします。プロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての注意義務を持って業務を遂行する義務及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を標準として規定し、業務受託者の責任範囲を明確化します。

f. 資金調達に関する運営体制

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューデリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務管理部となります。

運用資産の売却、賃貸及び管理並びに資金調達に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。



(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

また、特にスポンサーである日本エスコンとの折衝については、申し出を受けた物件の購入検討は日本エスコンのコンプライアンス室からの通知にもとづいて行うものとし、日本エスコンにおいて物件を取り扱う部署と直接に情報の伝達、受領及び交渉を一切行ってはならないとする他、検討を具体的に開始する場合は、日本エスコンのコンプライアンス室に対して交渉を開始する旨の意思を告げ、以降は日本エスコンが指定する交渉担当部署のみと交渉等を行うものとする等、ガバナンス強化の実効性を着実に確保するため、手続き上の制限を「物件取得業務マニュアル」において厳密に規定しています。

(a) 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

(ア) 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主

(イ) (ア) に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。以下、本①において同じです。）

(ウ) 中部電力並びに中部電力の子会社及び関連会社（サポート会社である中電不動産を含みます。）

(エ) (ア) から (ウ) に掲げる者のほか、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等（以下「投信法上の利害関係人等」といいます。）

(オ) (ア) から (エ) のいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。）、(ア)、(イ)、(エ) のいずれかに該当する者が、出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社並びに (ウ) に該当する者が、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、若しくは、(ア) から (エ) のいずれかに該当する者が本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社、又は (ア) から (エ) のいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社（但し、(ア) から (エ) のいずれかに該当する者が20%未満までの出資を行う場合を除きます。）

(b) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

(ア) 利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人投資信託協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合にはコンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会がコンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資運用委員会に上程することができます。投資運用委員会が当該取引について審議し、承認した場合には、取締役会に上程することができます。

(イ) 取締役会は、投資運用委員会による審議及び決議を踏まえ、当該取得計画の内容を検討し、その採否につき決議を行います。当該取締役会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。取締役会が当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもつ

て、当該取引の実行が決定されます（但し、下記（ウ）に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。

- (ウ) 本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記（ア）及び（イ）に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。
- (エ) 上記（ウ）本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案を行う部（REIT運用部及び財務管理部を意味し、以下あわせて「起案部」といいます。）に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、取締役会に上程することができないものとします。さらに、かかる変更後の取得計画案につき取締役会の承認を再度得た上でなければ、本投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

(c) 対象となる取引の範囲及び取引の基準

(ア) 物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産 1 物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、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の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に SPC 等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

(イ) 物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産 1 物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、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の精算額等を含まないものとします。）は、原則として不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

(ウ) 物件の賃貸

利害関係者に不動産等資産を賃貸する場合、利害関係者との間の当該賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

(エ) 不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下「PM 会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM 会社として利害関係者を選任することができるものとします。

(オ) 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

(カ) 工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事を発注する場合（但し、契約金額 1 千万円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、①当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

(キ) 資金調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

(ク) 本投資法人によるウェアハウジングの依頼及び私募ファンドによる当該ウェアハウジングの受託

本投資法人による将来的な物件の取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な保有を利害関係者に依頼することができます。ウェアハウジングを依頼する場合には、その妥当性及び折衝経緯やスキームの適正性が確保されていることを、本投資法人からLOI（ノンバイディングのものを含みます。）を提示する際に確認するものとします。また、私募ファンド（本資産運用会社が投資助言業務、機関運營業務、その他アレンジ等の業務を受託する私募ファンドをいいます。以下同じです。）が当該ウェアハウジングを受託する場合は、私募ファンドの立場からも当該適正性が確保されていることを、本投資法人からLOI（ノンバイディングのものを含みます。）を提示する際に確認するものとします。

② 運用体制の採用理由

(ア)利益相反取引に対する本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員である笹木 集は本資産運用会社のREIT運用部 担当部長を兼任しています。兼職による利益相反関係への体制については「(1) 投資法人
②投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」及び「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)」をご参照ください。

(イ)利益相反取引に対する本資産運用会社の取締役会が果たす機能について

本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルール「利害関係者取引規程」を制定し、当該規程により複階層におよぶ厳格な審査を経て投資運用委員会及び取締役会で審議・決議されること、また本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うこと等を規定しております。詳細につきましては「①利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照ください。

(ウ)利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

本資産運用会社の投資運用委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。なお、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員は下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	兼職等
投資運用委員会 外部委員	齋藤 徹也	1992年4月 三井信託銀行株式会社 (現 三井住友信託銀行株式会社) 2002年3月 シティグループ・プライベートバンク ヴァイスプレジデント 2005年2月 パシフィックマネジメント株式会社 ゼネラルマネージャー 2005年7月 パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社 取締役 2008年6月 パシフィック・コマーシャル株式会社 代表取締役社長 2010年12月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 顧問 (非常勤) 2011年3月 株式会社学生情報センター 執行役員 2013年5月 合同会社かまくらトラストアドバイザーズ 代表社員 (現任) 2015年1月 株式会社明治座 顧問 (現任) 2015年4月 株式会社ドーガン 執行役員 (非常勤) 2017年3月 株式会社ドーガン 取締役 2018年1月 株式会社ドーガン 取締役副社長 2020年1月 株式会社ドーガン 副社長執行役員 2022年6月 株式会社エスコンアセットマネジメント 投資運用委員会 外部委員 (委員長) (現任)	(兼任・兼職等) 兼任・兼職は左記のとおり (スポンサー企業との関係) 該当ありません

役職名	氏名	主要略歴	兼職等
投資運用委員会 外部委員	木村 悦人	1988年4月 テンポラリーセンター(現 株式会社パソナ) 1991年3月 株式会社共立鑑定所 1993年4月 一般財団法人日本不動産研究所 2001年4月 不動産鑑定士 登録 2002年4月 米国ローンスターファンド・ハドソンジャパン債権回収株式会社(現 ハドソンジャパン株式会社) 2011年11月 株式会社再開発評価 2014年7月 株式会社アセット・コンサルティング設立 代表取締役(現任) 2016年8月 株式会社エスコンアセットマネジメント 投資運用委員会 外部委員 (現任)	(兼任・兼職等) 兼任・兼職は左記のとおり (スポンサー企業との関係) 該当ありません
コンプライアンス 委員会 外部委員	麻生 裕介	2004年10月 弁護士登録(第二東京弁護士会) シティユーワ法律事務所 2007年12月 金融庁総務企画局市場課専門官 2008年4月 同局企画課決済システム強化推進室専門官 併任 2009年7月 シティユーワ法律事務所 復帰(現任) 2016年8月 株式会社エスコンアセットマネジメント コンプライアンス委員会 外部委員 (現任)	(兼任・兼職等) 兼任・兼職は左記のとおり (スポンサー企業との関係) 該当ありません

(エ)利益相反取引に対するコンプライアンス・オフィサーが果たす機能について

本資産運用会社の利益相反取引についてはコンプライアンス・オフィサーが審査し、承認した場合に限りコンプライアンス委員会に上程することができるものとし、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス・オフィサーの役割については前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 ② コンプライアンス体制 (イ) コンプライアンス体制 a. コンプライアンスに関する事項」をご参照ください。また、コンプライアンス・オフィサーの略歴については、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	兼職等
コンプライアンス・オフィサー	徳永 寛	「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社①資産運用会社の役員の状況」(P19)をご参照ください。	—

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

本「3. スポンサー関係者等との取引等」において、利害関係人等及びその他特別の関係にある者とは、投信法第 201 条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定義される利害関係者をいいます。以下同じです。

① 資産の取得

第 11 期（自 2022 年 2 月 1 日 至 2022 年 7 月 31 日）における利害関係人等及びその他特別の関係にある者との資産の取得及び譲渡はありません。

② 資産の賃貸

第 11 期（自 2022 年 2 月 1 日 至 2022 年 7 月 31 日）における利害関係人等及びその他特別の関係にある者との賃貸借契約に係る取引の概要は、以下のとおりです。

取引の内容	契約先	取引金額（千円）	比率
賃貸収入等	株式会社日本エスコン	1,796,776	66.4%

③ 支払手数料等の金額

第 11 期（自 2022 年 2 月 1 日 至 2022 年 7 月 31 日）における利害関係人等及びその他特別の関係にある者への支払手数料等の支払状況は、以下のとおりです。

区分	支払手数料総額(A)（千円）	支払先	支払金額(B)（千円）	(B)/(A)（%）
管理業務費	206,219	株式会社エスコンプロパティ	150,217	72.8%
電気料	206,372	中部電力ミライズ株式会社	127,314	61.7%
		株式会社 CD エナジーダイレクト	58,314	28.3%

(2) 物件取得等の状況

第 11 期（自 2022 年 2 月 1 日 至 2022 年 7 月 31 日）における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 (2022年10月28日現在)

①不動産鑑定評価機関の選定方針

(ア) 不動産鑑定発注方針

取引相手方及び資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定業者に発注する。

(イ) 鑑定業者の委託・評価基準

委託に際しては、下記の4項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定する。

- a. 不動産鑑定士が3名以上在籍すること
- b. 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
- c. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと
- d. 直近の3年間の委託者からの鑑定実績において、不適切な事実の発生がないこと

(ウ) その他

本資産運用会社において、不動産鑑定評価に係るガバナンス強化の実効性を着実に確保するため、「物件取得業務マニュアル」を制定しています(前述の「c. 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項 (vi) その他 (b) 物件取得業務マニュアル」をご参照ください)。当該マニュアルにおいて、不動産鑑定評価機関の選定手続きを次のとおり定めています。

- ・不動産鑑定評価を発注する候補先は原則として上場リートの評価件数上位5社とし、鑑定発注先の適度な分散、コンフリクト、鑑定会社の繁忙度合も考慮のうえ原則ローテーションで選定します。
- ・不動産鑑定評価を発注する候補先の選定において、選定前に鑑定評価額概算を聞き取ることを禁止します。
- ・売主の売却希望価格や買主の購入希望価格を鑑定会社に伝達する等、鑑定会社の独立性を損ねるようなアプローチを行ってはならないものとします。
- ・鑑定会社を選定した場合は、その選定理由を記載のうえ、稟議決裁を受けるものとします。

②不動産鑑定機関の概要

2022年7月31日現在における保有資産に係る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	選定理由
ラ・ムー北津守店 (底地) ケーズデンキおゆみ野店 (底地) ニトリ土浦店 (底地) ニトリ今市店 (底地) ケーズデンキ西神戸店 (底地)	JLL 森井鑑定株式会社	105-0004 東京都港区新橋 2-6-2 新橋アイマークビル 3F	48名	創業70周年を超える業歴に裏付けられた豊富な実績とノウハウを持ち、不動産鑑定機関として投資法人及び不動産会社等取引先が幅広く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。

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	選定理由
マックスバリュ桔梗が丘東店 (底地) TSUTAYA 堺南店 (底地) ケーズデンキ倉敷店 (底地) 山陽マルナカ水谷店 (底地) tonarie 大和高田				
tonarie 南千里 あすみが丘ブランニューモール あすみが丘(底地) ミスターマックス春日(底地) ユニクロ春日(底地) Avail. しまむら春日(底地) au-SoftBank 春日(底地) くら寿司春日(底地) ドコモショップ春日(底地) こんぴら丸春日(底地) ワンカルビ春日(底地) 資さん春日(底地) ナフコ春日(底地) ケーズデンキ春日(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号 中之島セントラルタワー	79名	鑑定評価のみならずコンサルティング、調査・補償等業務内容が幅広く、東京本社の他に全国で6拠点があり、守備範囲の広い鑑定評価サービスを提供し、不動産鑑定機関として投資法人及び不動産会社等取引先が幅広く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
西白井駅前プラザ tonarie 清和台 ヨシツヤYストア西春店 (旧パレマルシェ西春) tonarie 榎・美木多 ライフ大仙店 (底地)	大和不動産鑑定株式会社	〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋一丁目1番1号	124名	J-REIT データやマーケットレポート等をウェブ上で公表し、鑑定評価のみならず、不動産市場に関する知識が豊富で不動産鑑定機関として投資法人及び不動産会社等取引先が幅広く社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。

(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

①エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

(ア) エンジニアリング・レポート発注方針

取引相手方及び資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ業務実績から信頼性の確保ができる業者に発注する。

(イ) エンジニアリング・レポートの委託・評価基準

エンジニアリング・レポートの委託に際しては、下記の4項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定する。

- a. 性能評価機関認定、国内金融商品取引所上場若しくはその子会社・関連会社、又は資本金が1千万円以上あること
- b. 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
- c. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと
- d. 直近の3年間の委託者からの委託業務実績において、不適切な事実の発生がないこと

②エンジニアリング・レポート作成機関の概要

2022年7月31日現在における保有資産に係るエンジニアリング・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
ケーズデンキおゆみ野店（底地） ニトリ今市店（底地） マックスバリュ桔梗が丘東店（底地） ミスターマックス春日（底地） ユニクロ春日（底地） Avail. しまむら春日（底地） au-SoftBank 春日（底地） くら寿司春日（底地） ドコモショップ春日（底地） こんぴら丸春日（底地） ワンカルビ春日（底地） 資さん春日（底地） ナフコ春日（底地） ケーズデンキ春日（底地）	株式会社フィールド・パートナーズ	〒105-0001 東京都港区虎ノ門一丁目2番8号 虎ノ門琴平タワー10階	土壌汚染調査等	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
ニトリ土浦店（底地） ケーズデンキ西神戸店（底地）	株式会社アースアプレイザル	〒101-0063 東京都千代田区神田	不動産鑑定評価、エンジニアリング・レポート作	エンジニアリング・レポート及び環境デューデリジェンス・レポート作成機関

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
ケーズデンキ倉敷店(底地) ラ・ムー北津守店(底地) 山陽マルナカ水谷店(底地)		淡路町二丁目4番6号	成、環境デューディリジ ェンス、地歴調査、土 壤・地下水調査、アスベ スト調査、建築設計等	として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
TSUTAYA 堺南店(底地) ライフ大仙店(底地)	株式会社エンバイオ・エ ン지니어リング (旧名：株式会社アイ・エ ス・ソリューション)	〒101-0044 東京都千代田区鍛冶 町二丁目2番2号	土壌汚染調査等	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
tonarie 南千里 あすみが丘ブランニューモール tonarie 清和台	株式会社東京建築検査機 構	〒103-0006 東京都中央区日本橋 富沢町10番16号 MY ARK 日本橋ビル4階	性能評価認定業務等	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
西白井駅前プラザ tonarie 大和高田 tonarie 梅・美木多	日本管財株式会社	〒103-0027 東京都中央区日本橋 二丁目1番10号 柳 屋ビルディング5階	建物管理等	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
ヨシヅヤYストア西春店	東京海上ディーアール株 式会社(旧名：東京海上 日動リスクコンサルティ ング株式会社)	〒100-0004 東京都千代田区大手 町1-5-1 大手町ファ ーストスクエア ウ エストタワー23F	エンジニアリング・レポ ート作成等	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。

(3) その他利益相反の可能性のある取引
該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

① 基本方針

資産運用については、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めるものとし、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報は、自らの判断で積極的に開示します。

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、情報等開示規程を制定しています。本資産運用会社における適時開示に関する情報開示担当部門は財務管理部とし、財務管理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うものとし、

③ IR 活動

(ア) 国内外機関投資家及びアナリスト向け

本投資法人の決算期毎に国内外機関投資家及びアナリスト等を対象にした決算説明会を開催致します。また国内外の機関投資家との個別ミーティングを設け、説明を行います。

(イ) 個人投資家向け

投資家層の裾野の拡大を目指して、個人投資家を対象にしたオンライン説明会等を実施し、運用状況を直接説明する機会を設けます。

(ウ) WEBサイト開設

決算関連情報（決算短信、資産運用報告書、決算説明会資料、有価証券報告書等）、プレスリリース、ポートフォリオ情報、財務情報等を本投資法人のWEBサイトに掲載し、幅広い投資家層に公平かつ有用な情報取得機会を提供致します。

(エ) IR スケジュール

本投資法人は、決算にかかる IR 活動を以下のスケジュールで行う予定です。

- a. 決算月：1月、7月
- b. 決算短信発表：3月、9月
- c. 決算アナリスト説明会：3月、9月
- d. 資産運用報告発送：4月、10月

(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。但し、上場本申請の際には主幹事証券会社により推薦書が提出されています。

(6) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、反社会的勢力と一切の関係を排除するための体制その他の対応に関する事項を定めることにより、経営の適正性を確保するとともに、役職員等や株主を含めたステークホルダーへの反社会的勢力による被害を防止し、もって社会的責任を果たすことを目的とし、「反社対応規程」を制定しています。また、具体的な反

社会的勢力への対応についての注意事項・対処方法として、「反社対応マニュアル」を定めております。

反社会的勢力との関係遮断に関する体制整備及び反社会的勢力との対応を統括する部署は財務管理部、統括責任者は財務管理部長とし、対応部署は、平素から警察等の外部専門機関との緊密な連携等を行い、反社会的勢力に関する情報を積極的に収集・分析するとともに、当該情報を反社会的勢力との取引防止に活用します。

反社会的勢力対応部署は、反社会的勢力対応に係る規程等の整備状況の監督や役職員に対する研修を実施し、反社会的勢力への対応方針に関する社内での周知を図り、反社会的勢力との関係を遮断するための取り組みの実行性を確保します。

以 上