

「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

N T T都市開発リート投資法人（コード：8956）

代表者名 執行役員 大寺 健之

資産運用会社名

N T T都市開発投資顧問株式会社

代表者名 代表取締役社長 鳥越 穰

問合せ先TEL 03-6262-9400

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

N T T都市開発リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるN T T都市開発投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人の資産の運用その他金融商品取引業に係る業務が本投資法人に対する投資家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門としてコンプライアンス室を設置し、またコンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

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その他金融商品取引業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。さらに、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の決議により制定・改定される「コンプライアンス・プログラム」の実施の監督を行い、その進捗・達成状況について、定期的にコンプライアンス委員会に報告します。

上記のようなコンプライアンス・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。

② 本投資法人において留意している事項、運用体制等の特徴

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

③ 本資産運用会社において留意している事項、運用体制等の特徴

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役、経営管理部長、内部監査室長、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締

役会で選任されるものとします。以下同じです。)により構成される「コンプライアンス委員会」においてコンプライアンス上重要と考えられる事項について決議等を行います。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、原則として1カ月に1回以上開催され、(i)コンプライアンス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・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの制定及び改廃、(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)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、(v)本資産運用会社の利害関係者(「利害関係者取引規程」に定めるものをいいます。以下同じです。)の特定など必要事項の承認、(vi)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(本資産運用会社の利害関係者との間での、物件の取得、譲渡、賃貸、不動産管理業務等委託などの取引が含まれます。)に関する事項(vii)リスク管理に関する審議、(viii)内部監査に関する審議、(ix)上記(i)乃至(viii)に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項、並びに(x)その他委員長が必要と認める事項について決議を行います。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー及び最低1名以上の外部委員が必ず出席の上、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会一致の賛成により決定されます。なお、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。なお、委員は1人につき1個の議決権を有します。(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、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。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。

(2) 投資主の状況 (2023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	投資口数 (口)	比率 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	関係なし。	396,496	28.28
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	関係なし。	231,388	16.50
野村信託銀行株式会社(投信口)	関係なし。	57,973	4.13
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	本資産運用会社の完全親会社。2010年5月14日に第三者割当増資の引受けにより8,700口(分割後換算43,500口)を取得し、その後2021年11月の公募増資時に12,600口及び2023年11月の公募増資時に3,200口を取得しました。	56,100	4.00
SMB C日興証券株式会社	関係なし。	53,101	3.78
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	関係なし。	29,450	2.10
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	関係なし。	24,329	1.73
JP MORGAN CHASE BANK 385771	関係なし。	18,874	1.34
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	関係なし。	11,680	0.83
全国信用協同組合連合会	関係なし。	11,543	0.82
上位10名合計		890,934	63.56

(注) 比率は小数第二位未満切捨てにより表示しています。

(3) 本資産運用会社の株主の状況 (2024年1月30日現在)

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%) (注)
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	2010年5月14日付けでプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の既存株主から発行済株式の過半を取得し親会社となり、その後、別の株主からの株式譲渡及び株式交換により、2020年10月30日付けでプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の完全親会社となりました。 なお、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、2021年4月1日を効力発生日として、同じくエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の完全子会社である本資産運用会社と吸収合併を行っています。	4,000	100.00
合計		4,000	100.00

(注) 比率は小数第二位未満切捨てにより表示しています。

(4) 投資方針・投資対象

2024年1月30日に提出しました本投資法人の第42期(2023年5月1日~2023年10月31日)有価証券報告書(以下「参照有価証券報告書」といいます。)
「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2. 投資方針/(1) 投資方針 及び(2) 投資対象」をご参照ください。

(5) 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、2024年1月30日現在、海外不動産への投資の予定はありません。

(6) スポンサーに関する事項

① スポンサー企業グループの事業の内容

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

ア. エヌ・ティ・ティ都市開発グループの主な事業内容は以下のとおりです。

- ・ オフィス・商業事業
開発・保有するオフィスビル、商業施設及びホテル等の不動産賃貸事業を行っています。
- ・ 住宅事業
住宅分譲事業を中心に、賃貸住宅事業及びサービス付き高齢者向け住宅事業等を行っています。
- ・ その他の事業
建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給等の事業を行っています。

イ. 主なグループ企業

● 運営・管理事業

名称	事業内容
株式会社大手町ファーストスクエア	大手町ファーストスクエアの建物及びその敷地の管理
東京オペラシティビル株式会社	東京オペラシティビルの建物管理
品川シーズンテラス株式会社	品川シーズンテラスの建物及びその敷地等の管理
基町パーキングアクセス株式会社	広島市基町地区地下道路の維持管理・運営業務

● グローバル事業

名称	事業内容
NTT UD Europe Limited	英国における不動産への投資及び運用
NTT UD USA Inc.	米国における不動産への投資及び運用
NTT UD Australia Pty Limited	豪州における不動産への投資及び運用
NTT UD Asia Pte. Ltd.	アジアにおける不動産への投資及び運用

● 施設サービス事業

名称	事業内容
UD ホスピタリティマネジメント株式会社	ホテルの経営、レストラン等の料飲施設の運営

● 投資マネジメント事業

名称	事業内容
N T T 都市開発投資顧問株式会社	不動産投資顧問業及び投資一任契約に関する業務

● 地域冷暖房事業

名称	事業内容
株式会社エネスクエア東京	熱供給事業（冷水、蒸気供給）及び電気供給事業
東京オペラシティ熱供給株式会社	東京オペラシティビル等への冷暖房供給

② スポンサー企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

ア. スポンサーとの物件供給や情報提供に係る契約の状況

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

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

なお、後記2.(2)③イ.に記載のとおり、本資産運用会社は本投資法人の資産運用のみならず、本資産運用会社が資産運用業務を受託するN T T 都市開発プライベート投資法人（以下「NUPR」といいます。）の資産運用業務その他私募ファンド等（以下に定義します。）及び自己運用ファンド（以下に定義します。）のための業務を行います。当該「情報提供に関する合意書」は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社から本資産運用会社に対する不動産等に関する情報の提供を通じ、本投資法人及びNUPR 双方の運用資産の外部成長及び中長期的な安定収入の確保を図ることを目的としています。

(ア) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が2021年4月1日現在保有し又はエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が将来保有する不動産等（不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びにこれらの資産を信託財産とする信託の受益権（不動産に付随する金銭をあわせて信託財産とする包括信託を含みます。）をいいます。）を売却しようとする場合において、当該不動産等が適格不動産（本投資法人又はNUPRの規約及び本資産運用会社が本投資法人又はNUPRのために作成する運用ガイドライン等（以下に定義します。）に定められる本投資法人及びNUPRのいずれかの投資基準に大要適合する不動産等をいいます。）に該当するときには、当該不動産等の売却情報を、第三者に先立ち本資産運用会社に対して速やかに提供

すること。ただし、次の（i）乃至（iii）に掲げる場合を除きます。

- （i）当該情報提供又は後記（イ）に基づく優先交渉権の付与が、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が当該不動産等を取得した時点又は当該不動産等の開発を開始した時点において第三者との間で締結した他の契約に違背する又はそのおそれがあると合理的に判断される場合
 - （ii）エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の事業機会獲得のために必要であるとエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が合理的に判断する取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等を含みますが、これらに限られません。）に関連する場合
 - （iii）行政機関の要請に基づいて当該不動産等を売却する場合、その他上記（i）及び（ii）に準じたやむを得ない事情がある場合
- （イ）上記（ア）に従って本資産運用会社が不動産等の売却情報の提供を受けた場合において、本資産運用会社が本投資法人又は NUPR による当該不動産等の取得の検討を希望するときには、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、本資産運用会社に対し、当該不動産等の売買に関する優先交渉権を付与すること。
- （ウ）エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、第三者から不動産等の売却情報を取得し、又は、第三者から不動産等の売却の代理若しくは媒介の委託を受けた場合において、当該不動産等が適格不動産に該当するときには、当該不動産等の売却情報を、本資産運用会社に対して速やかに提供するように努めること。ただし、次の（i）乃至（iii）に掲げる場合を除きます。
- （i）当該情報提供がエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の締結する他の契約に違背する又はそのおそれがあると合理的に判断される場合
 - （ii）エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の事業機会獲得（開発事業の機会獲得を含みますが、これに限られません。）のため当該不動産等を自ら取得する必要があるとエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が合理的に判断する場合
 - （iii）上記（i）及び（ii）のほか、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社から本資産運用会社に対する当該情報の提供が、不動産取引実務その他合理的な理由により困難である場合

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

イ. 本投資法人と NUPR、私募ファンド等及び自己運用ファンド間の投資対象の重複とその対応について

本資産運用会社は、第三者から不動産関連資産等の売却に関する情報を入手した場合は、本資産運用会社が予め制定している不動産関連資産等配分基準に従って、物件取得にかかる検討・判断についての本投資法人、NUPR、私募ファンド等及び自己運用ファンド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。詳細については、後記 2.（2）③オ. をご覧ください。

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（2024年1月30日現在）

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	大寺 健之	参照有価証券報告書「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	墓 祐二	参照有価証券報告書「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	武内 正樹	参照有価証券報告書「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。
補欠執行役員	木村 一浩	参照有価証券報告書「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）役員の状況」をご参照ください。

役職名	氏名	主要略歴
補欠監督役員	尾関 純	1979年 4月 東京国税局入局 1984年 1月 監査法人朝日会計社（現 有限責任あずさ監査法人）入社 1986年 3月 公認会計士登録 2004年 5月 同監査法人 代表社員（現 パートナー） 2016年 7月 公認会計士 尾関会計事務所開設 同所 代表者（現職） 2017年 6月 株式会社テクノメディカ 取締役監査等委員（現職） 2019年 3月 コバルトインベストメント株式会社 取締役 2020年 3月 ユー・エム・シー・エレクトロニクス株式会社 取締役監査等委員（現職） 2021年 4月 ちよだ税理士法人 代表社員（現職） 2021年 6月 株式会社ゴールドクレスト 監査役（現職）

② 資産運用会社役職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
大寺 健之	取締役 技術支援・サステナビリティ推進室長	本投資法人からの委託を受けて資産運用業務を実際に行う本資産運用会社の取締役が本投資法人の執行役員を兼務することにより、本投資法人と本資産運用会社の緊密な連携及び情報の共有が図られるとともに、本投資法人役員会への適切かつ十分な説明に基づき本投資法人の適切な運営が可能となると考えられるため	本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の役職員それぞれの立場において、後記（2）③エ. 乃至ケ. 及び（3）に記載の取引ルール等に基づき、業務を執行します。

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

(2) 資産運用会社

① 本資産運用会社の役員の状況（2024年1月30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	鳥越 穰	参照有価証券報告書「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）役員の状況」をご参照ください。	兼任・兼職は左記のとおり（出向） 該当なし
取締役	小笠原 洋志	参照有価証券報告書「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）役員の状況」をご参照ください。	兼任・兼職は左記のとおり（出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

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
取締役	木村 一浩	参照有価証券報告書「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）役員の状況」をご参照ください。	兼任・兼職は左記のとおり （出向） 該当なし
取締役	深沢 肇	参照有価証券報告書「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）役員の状況」をご参照ください。	兼任・兼職は左記のとおり （出向） 該当なし
取締役	小野寺 康哲	参照有価証券報告書「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）役員の状況」をご参照ください。	兼任・兼職は左記のとおり （出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役	佐藤 智彦	参照有価証券報告書「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）役員の状況」をご参照ください。	兼任・兼職は左記のとおり （出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役	岩田 武	参照有価証券報告書「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）役員の状況」をご参照ください。	兼任・兼職は左記のとおり （出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役	大寺 健之	参照有価証券報告書「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）役員の状況」をご参照ください。	兼任・兼職は左記のとおり （出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役 （非常勤）	眞崎 達也	参照有価証券報告書「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）役員の状況」をご参照ください。	兼任・兼職は左記のとおり （出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
監査役 （非常勤）	藤森 裕之	参照有価証券報告書「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）役員の状況」をご参照ください。	兼任・兼職は左記のとおり （出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

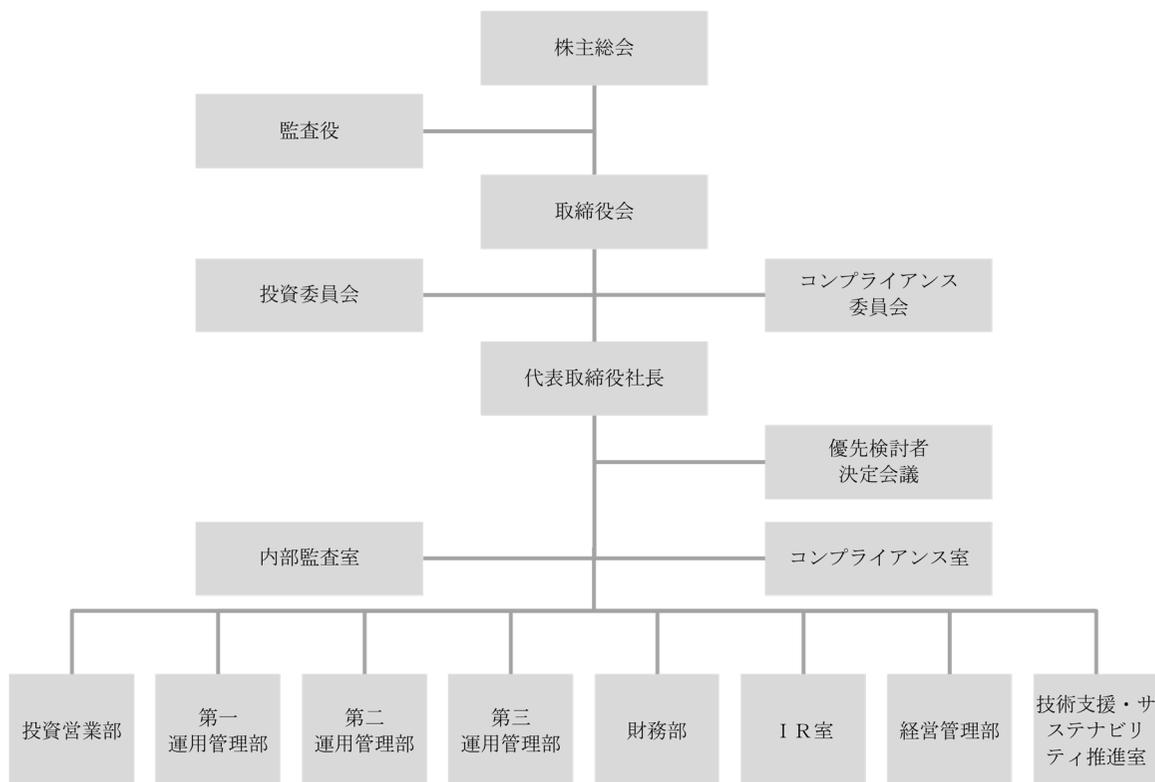
② 本資産運用会社の従業員の状況（2024年1月30日現在）

出向元	人数	出向元との兼職状況
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	18	実質的な兼職状況に該当ありません。
出向者合計	18	-
出向者以外	41	該当ありません。
本資産運用会社従業員総数	59	-

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

ア. 本資産運用会社の組織（2024年1月30日現在）

本資産運用会社の組織体制は、以下のとおりです。



イ. 本資産運用会社の業務分掌

本資産運用会社の業務分掌は、以下のとおりです。なお、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用のみならず、NUPR の資産運用その他私募ファンド等（本資産運用会社が金融商品取引法第2条第8項12号ロに定める投資一任契約又は同項11号に定める投資顧問契約を締結して資産の運用又は助言を行う相

手方及び不動産特定共同事業法第2条第4項第3号に定める業務を受託する相手方をいいます。以下同じです。)及び自己運用ファンド(本資産運用会社の自己運用業務(金融商品取引法第2条第8項第15号に掲げる行為に係る業務をいいます。)に係るファンドをいいます。以下同じです。)のための投資運用及び投資助言等の業務を行います。

本資産運用会社において、各種業務は第一運用管理部(本投資法人の運用を行います。)、第二運用管理部(NUPRの運用を行います。)、第三運用管理部(私募ファンド等及び自己運用ファンドのための運用及び助言等を行います。)、投資営業部、財務部、IR室、経営管理部、技術支援・サステナビリティ推進室、内部監査室及びコンプライアンス室の各部署に分掌されます。第一運用管理部、第二運用管理部及び第三運用管理部の運用責任者は他の運用管理部を含むその他の部署との兼務を行いません。また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、取得検討物件に係る優先検討順位のプロセスの確認を行う機関として優先検討者決定会議を設置します。

なお、以下では、主に本投資法人の資産運用に関する事項のみを記載しています。

(ア) コンプライアンス室

- ・ 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
- ・ 各部署による起案事項及び、投資委員会付議事項の内容審査に関する事項
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 本資産運用会社の広告審査に関する事項
- ・ コンプライアンス委員会の運営に関する事項
- ・ 法人関係情報の管理に関する事項
- ・ 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
- ・ 上記各号に付随する事項

(イ) 内部監査室

- ・ 内部監査の統括に関する事項
- ・ 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項
- ・ 内部監査の実施に関する事項
- ・ 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項
- ・ リスク管理の統括に関する事項
- ・ リスク管理の方針及び計画の策定に関する事項
- ・ リスクモニタリングの実施に関する事項
- ・ リスク管理の実施に関する事項
- ・ 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
- ・ 上記各号に付随する事項

(ウ) 投資営業部

- ・ 投資候補対象物件の情報集約・情報受付に関する事項
- ・ ポートフォリオ構築方針の起案の業務支援に関する事項
- ・ 本投資法人の不動産その他の資産の取得(取得した資産を、「運用資産」といいます。)及び運用資産の売却その他の処分に関する各運用管理部署の業務支援に関する事項
- ・ 本投資法人のための不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項
- ・ 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

- ・ 前各号に付随する事項
- (エ) 第一運用管理部
 - ・ 本投資法人のポートフォリオ構築方針の起案に関する事項
 - ・ 本投資法人の運用ガイドライン、資産管理計画書及び年度運用管理計画（大規模修繕計画を含みます。）（ポートフォリオ構築方針と合わせて、以下「運用ガイドライン等」といいます。）の起案及び管理
 - ・ 本投資法人の不動産その他の資産の取得及び運用資産の売却その他の処分の統括に関する事項
 - ・ 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項
 - ・ 本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項
 - ・ 本投資法人の運用資産のテナント又はオペレーターの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 前各号に付随する事項
- (オ) 財務部
 - ・ 本投資法人における借入による資金調達に関する事項
 - ・ 本投資法人における投資法人債の発行による資金調達に関する事項
 - ・ 本投資法人における投資口発行による資金調達に関する事項
 - ・ 本投資法人における経理及び決算に関する事項
 - ・ 本投資法人における配当金及び分配金等の計算に関する事項
 - ・ 本投資法人における財務に関する事項
 - ・ 本投資法人における資金管理、余剰資金の運用に関する事項
 - ・ 本投資法人における配当政策に関する事項
 - ・ 本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成に関する事項
 - ・ 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
 - ・ 前各号に付随する事項
- (カ) I R室
 - ・ 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（I R）及び広報に関する事項
 - ・ 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
 - ・ 前各号に付随する事項
- (キ) 経営管理部
 - ・ 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
 - ・ 本資産運用会社の人事労務及び総務に関する事項
 - ・ 本資産運用会社の財務に関する事項
 - ・ 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項
 - ・ 本資産運用会社の資金調達に関する事項
 - ・ 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
 - ・ 本資産運用会社の配当政策に関する事項
 - ・ 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
 - ・ 本資産運用会社の印章の管理に関する事項

- ・ 本資産運用会社の情報システム及び情報セキュリティの管理・開発管理に関する事項
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 本投資法人の役員の業務補助に関する事項
 - ・ 本資産運用会社、又は本投資法人に関わる行政機関及び自主規制機関等への届出・渉外に関する事項
 - ・ 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
 - ・ 本投資法人の成長戦略に関わる事項
 - ・ 本資産運用会社の経営企画及び経営管理に関する事項
 - ・ 本資産運用会社の組織運営に関わる事項
 - ・ NTTアーバンソリューションズグループとの戦略窓口としての事項
 - ・ 本資産運用会社の投資委員会の運営に関する事項
 - ・ 本資産運用会社の広報に関する事項
 - ・ 前各号に付随する事項
- (ク) 技術支援・サステナビリティ推進室
- ・ 中長期工事計画の策定支援に関する事項
 - ・ 短期工事計画の策定支援に関する事項
 - ・ 短期工事計画進捗管理の支援に関する事項
 - ・ 省エネに関する技術支援に関する事項
 - ・ ビルメンテナンス契約の内容についての技術支援に関する事項
 - ・ エンジニアリング・レポート取得支援に関する事項
 - ・ 環境認証取得支援に関する事項
 - ・ サステナビリティに関する全社方針策定及び取組み（GRESB等）の推進・支援に関する事項
 - ・ 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
 - ・ 前各号に付随する事項

ウ. 委員会

また、本投資法人の運用に関わる委員会の概要は、以下のとおりです。

(ア) 投資委員会

委員	代表取締役、常勤取締役、第一運用管理部長、第二運用管理部長（注）、第三運用管理部長（注）、投資営業部長、財務部長、経営管理部長、技術支援・サステナビリティ推進室長、コンプライアンス・オフィサー（注）、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任されるものとします。）
決議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の運用ガイドライン等の制定及び改定 ・ 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（不動産関連資産等配分基準に基づき、検討順位が後順位となる本投資法人、NUPR、私募ファンド等又は自己運用ファンドが物件を取得することとなる場合に、検討順位が先順位の者による取得検討の経緯について恣意的な操作や不正の有無について審議することも含みます。）

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 本資産運用会社の決裁規程により、投資委員会の承認が必要とされる取引に関する事項 ・ その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項 ・ 投資委員会規程の制定及び改廃 ・ その他委員長が必要と認める事項
<p style="text-align: center;">審議 方法等</p>	<p>投資委員会の決議は、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3分の2以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び最低1名以上の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全会一致の賛成により決定されます。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。</p> <p>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（本投資法人に関する決議事項についての第二運用管理部長及び第三運用管理部長を含みますが、これらに限られません。）は、決議に加わることができないものとします。</p> <p>委員長は、ヘルスケア施設に係る決議事項については、必要に応じて、ヘルスケア業務に精通している外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に参加させ、投資判断や運用方針等に関する助言を行わせることができる（但し、議決権は有しないものとします。）ほか、必要に応じて投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資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。</p> <p>コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会に出席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、投資委員会の審議・決議の中止を命じることができます。</p> <p>投資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。</p>

(注) 但し、第二運用管理部長及び第三運用管理部長は本投資法人に関する決議事項については、議決権を保有しません。また、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会への出席義務を負いますが、議決権は保有しません。

(イ) コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会の構成員、決定事項等については、上記1. (1) ③記載のとおりです。

エ. 運用ガイドライン等の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人のために資産の運用業務を遂行するにあたり、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等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制定及び改定については、第一運用管理部（以下「起案部」といいます。）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・承認を経た上で）投資委員会における審議及

び承認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制定及び改定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

(ア) 起案部による起案から投資委員会への上程まで

まず、起案部が、部内での詳細な検討を経た後に（ポートフォリオ構築方針については必要に応じて投資営業部の支援を受けて、）、本投資法人の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、一般社団法人投資信託協会の諸規則、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。

起案部が当該連絡を受けた場合、第一運用管理部長は、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、第一運用管理部長は、投資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、投資委員会に上程することができないものとします。

(イ) 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、第一運用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、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は起案部に問題点を指摘し、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。

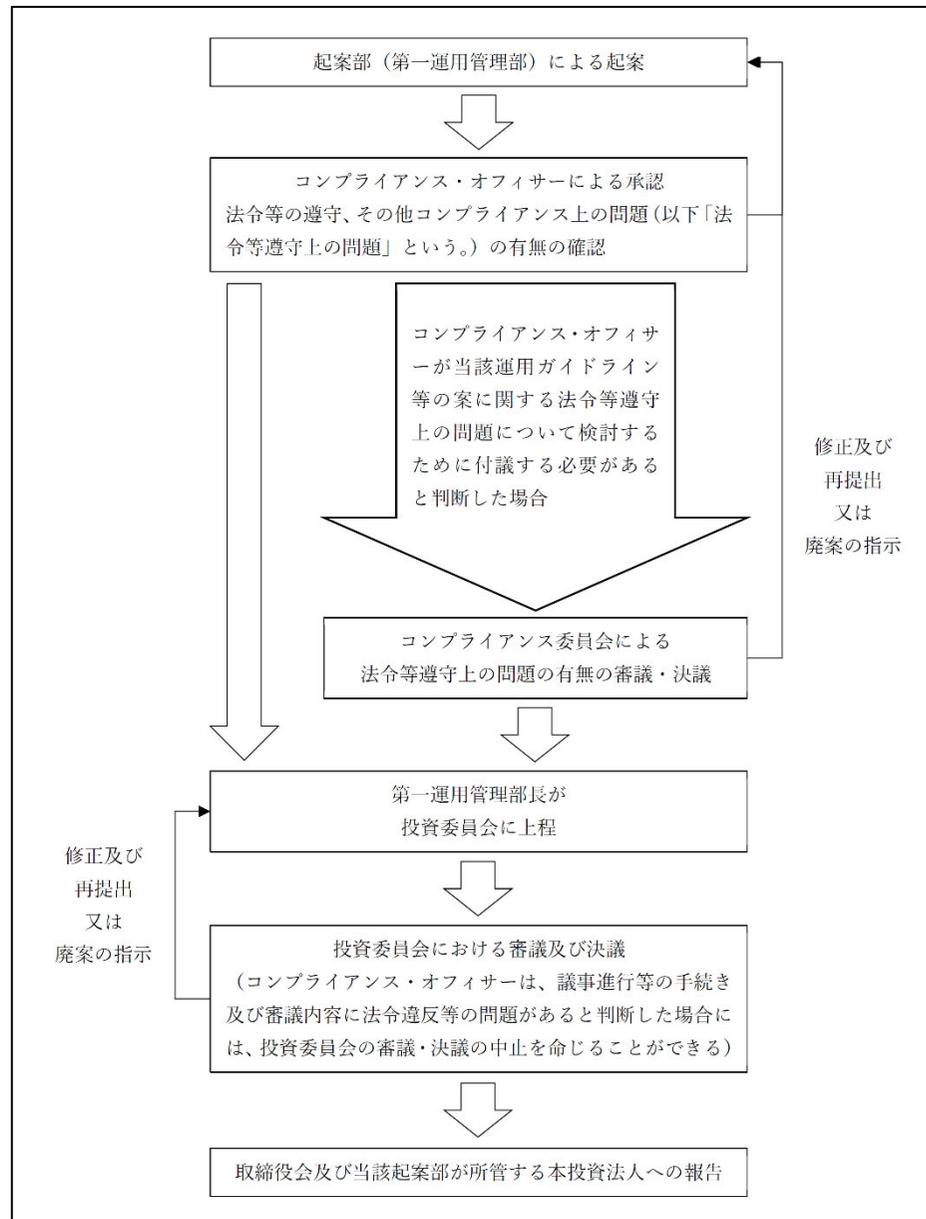
運用ガイドライン等の案は、当該投資委員会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、後記オ. からケ. までのとおり、具体的な運用を行います。

(ウ) 取締役会及び本投資法人へ報告

起案部は、投資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、取締役会及び本投資法人へ報告するものとします。但し、取締役会又は本投資法人の役員会の開催時期等に鑑みて遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会又は本投資法人の役員会の全構成員に個別に報告することをもって報告に代えることができます。

運用ガイドライン等の制定及び改定に関するフローは以下のとおりです。

運用ガイドライン等の制定及び改定に関するフロー



オ. 運用資産の取得を行う部門における運用体制

まず、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。

(ア) 取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

(i) 物件デューデリジェンス

第一運用管理部は、後記カ.に従って配分された物件について、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。）及び運用資産の取得計画案を起案します。なお、起案にあたっては、投資営業部の業務支援を受けることもできます。

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等に関する確認を行い、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。

(ii) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合における事業デューデリジェンス報告書の作成

取得候補の運用資産がヘルスケア施設である場合、投資営業部は、外部専門家の助言を受ける方法により又は外部専門家へ業務委託する方法により、当該運用資産に関する事業デューデリジェンス（当該施設のオペレーターの事業運営能力や経営の安定性の調査、必要に応じて行う当該施設の見学や施設長へのヒアリング結果等を含みます。）を行い、自ら又は外部専門家が事業デューデリジェンス報告書を作成し、第一運用管理部に提出するものとします。

(iii) コンプライアンス・オフィサー等による承認

第一運用管理部は、当該取得計画案及びこれに付随関連する資料（ヘルスケア施設の場合の上記（ii）の事業デューデリジェンス報告書を含みます。以下併せて「取得計画案等」といいます。）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等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、当該取得計画案等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、当該取得計画案等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、その旨を第一運用管理部に連絡します。第一運用管理部が当該連絡を受けた場合、第一運用管理部長は、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取得計画案等を投資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）が当該取得計画案等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、第一運用管理部に対して当該取得計画案等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取得計画案等については、第一運用管理部は投資営業部に指示して修正を行い、その後に再度、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、第一運用管理部長は、投資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取得計画案等は、投資委員会に上程することができないものとします。

(イ) 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、第一運用管理部長により上程された取得計画案等について、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及び事業デューディリジェンス報告書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。投資委員会の委員長は、ヘルスケア施設に係る決議事項については、必要に応じて、ヘルスケア業務に精通している外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に参加させ、投資判断や運用方針等に関する助言を行わせることができる（但し、議決権は有しません。）ものとします。

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、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は第一運用管理部長に問題点等を指摘し、取得計画案等の修正及び再提出又は廃案を指示します。

取得計画案等は、当該投資委員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。

(ウ) 取締役会及び本投資法人へ報告

第一運用管理部長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画案等を、取締役会及び本投資法人へ報告するものとします。但し、取締役会又は本投資法人の役員会の開催時期等に鑑みて遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会又は本投資法人の役員会の全構成員に個別に報告することをもって報告に代えることができるものとします。

但し、当該取得計画案等が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める投資法人の事前同意を要する取引（投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第201条の2に基づき本投資法人の事前同意を要する利害関係人等との取引を含みますが、これに限られません。）に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に従い本投資法人の役員会の承認に基づく事前同意を得るものとします。この場合、本投資法人の役員会が当該取得計画案等を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案等の中止又は内容の変更を指示した場合、本資産運用会社は、内容の変更の指示を受けた取得計画案等については、第一運用管理部が投資営業部に指示して内容の変更を行い、その後に再度、上記（ア）及び（イ）の手続を経た後でなければ、本投資法人の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、本投資法人の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。

(エ) 取得計画の実行

当該取得計画が上記（ア）から（ウ）まで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及び第一運用管理部の指示に従って、投資営業部は、当該運用資産の取得業務を実行します。

カ. 不動産関連資産等の取得候補の選定に関する不動産関連資産等配分基準について

本資産運用会社は、各投資法人の資産の運用業務において本投資法人及びNUPRに対して善管注意義務を負っており、また私募ファンド等のための投資運用業、第三号事業及び投資助言業務並びに自己運用ファンドのための自己運用業務において私募ファンド等又は自己運用ファンドの出資者に対して善管注意義務を負っていることから、第三者から不動産関連資産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配分基準に従って、物件取得にかかる検討・判断についての各投資法人、私募ファンド等及び自己運用ファンド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。

具体的には、本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準に従って、次のプロセスを適切に実行することにより利益相反防止体制の実効性を確保します。

(ア) 本資産運用会社が第三者から物件情報を入手した場合、本資産運用会社の投資営業部において物件情報を一元的に管理し、第一運用管理部、第二運用管理部及び第三運用管理部（以下総称して「運用管理部」、個別に「各運用管理部」といいます。）に対して通知するものとします。

(イ) 各運用管理部は、投資営業部から通知を受けた物件情報に係る物件について、それぞれその運用を担当する各投資法人、私募ファンド等及び自己運用ファンドの投資対象に合致するか否かを確認し、取得検討を行う意向の有無を投資営業部に対して通知するものとします。

(ウ) 投資営業部は、一以上の運用管理部から当該物件の取得検討を行う意向がある旨の通知を受けた場合には、原則として優先検討者決定会議を開催し、本

資産運用会社が予め制定した不動産関連資産等配分基準に基づき、当該物件の取得検討を優先的に行う投資法人、私募ファンド等又は自己運用ファンド（以下総称して「ファンド」といいます。）の順位を決定します。

- (エ) 優先的に取得検討を行うことができる第一順位のファンドを所管する運用管理部の部長は、取得検討を継続するか辞退するかを決定し、その理由を付して投資営業部長にその旨を報告します。なお、当該運用管理部の部長は、当該物件情報に係る物件について複数のファンドが共同投資することの検討を行うことが適切であると判断した場合には、理由を付して投資営業部長にその旨を報告した上で、共同して取得検討することができます。
- (オ) 第一順位のファンドを所管する運用管理部の部長が取得検討を継続したが、当該物件情報に係る物件の取得条件につき売買相手方と合意に至らない場合、取得検討の結果、当該ファンド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場合又はその他の理由により取得の検討を中止することを決定した場合には、当該運用管理部の部長は、その理由を付してその旨を投資営業部長に報告します。
- (カ) 第一順位のファンドを所管する運用管理部が検討を辞退又は中止した場合には、第二順位のファンドを所管する運用管理部の部長は、取得検討を継続するか辞退するかを決定し、その理由を付して投資営業部長にその旨を報告します。
- (キ) 第二順位のファンドを所管する運用管理部の部長が取得検討を継続したが、当該物件情報に係る物件の取得条件につき売買相手方と合意に至らない場合、取得検討の結果、当該ファンド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場合又はその他の理由により取得の検討を中止することを決定した場合には、当該運用管理部の部長は、その理由を付してその旨を投資営業部長に報告します。但し、第一順位のファンドの運用管理部が、当該ファンド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場合における第二順位のファンドを所管する運用管理部の部長が第三運用管理部長であるときには、第三運用管理部長は、かかる判断に従った取得を優先的に検討するものとします。
- (ク) 第二順位のファンドを所管する運用管理部が検討を辞退又は中止した場合において、本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準に第三順位及び第四順位のファンドが定められているときには、前（カ）及び（キ）の手続（但し、この場合、第三順位のファンドについては、「第一順位のファンド」とある部分は、「第二順位のファンド」と、「第二順位のファンド」とある部分は、「第三順位のファンド」と読み替え、第四順位のファンドについては、「第一順位のファンド」とある部分は、「第三順位のファンド」と、「第二順位のファンド」とある部分は、「第四順位のファンド」と読み替えるもの）を行うものとします。
- (ケ) コンプライアンス室は、本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準の運用状況について、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) コンプライアンス室は、物件情報の入手方法、検討過程その他本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準の運用に関して、随時モニタリングを行うものとします。
- (サ) 本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準上、検討順位が後順位のファンドが物件を取得することとなる場合には、検討順位が先順位の者による取得検討の経緯について恣意的な操作や不正の有無についてもコンプライアンス・オフィサーの確認を受けるとともに、投資委員会においても審議した上で、当該物件の取得に係る本資産運用会社の投資委員会の決議を経なければならないものとします。なお、当該取得が利害関係人等からの取得となる場合又はコンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題について検討するために必要があると判断した場合には、投資委員会の決議の前に、当該取得についてコンプライアンス委員会の決議を経なければなりません。
- (シ) 上記にかかわらず、ある物件情報が、特定のファンドとの関係においてのみ取得の検討が行われるべき特別物件情報（本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準に規定する特別物件情報をいいます。以下同じです。）に該当すると判断した場合には、投資営業部は、当該特定のファンドによる取得を検討させることができるものとします。

本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準における物件取得にかかる検討・判断についての各投資法人、私募ファンド等及び自己運用ファンドの間の優先順位は、次のとおりです。但し、先順位のファンドの運用管理部が、当該ファンド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、当該ブリッジSPC等を当該ファンドの次順位の優先検討権者とし、下表に記載された当該物件情報に係る当該ファンドの後順位のファンドの取得検討優先順位を、それぞれ一順位ずつ繰り下げるものとします。

	オフィス・レジデンス	商業施設・ホテル・ヘルスケア施設・インフラ施設
東京経済圏（注）	第一順位：本投資法人 第二順位：NUPR 第三順位：私募ファンド等及び自己運用ファンド	第一順位：NUPR 第二順位：私募ファンド等及び自己運用ファンド
地方主要都市（注）	第一順位：NUPR 第二順位：本投資法人 第三順位：私募ファンド等及び自己運用ファンド	第一順位：NUPR 第二順位：私募ファンド等及び自己運用ファンド
全国主要都市（注）	第一順位：NUPR 第二順位：私募ファンド等及び自己運用ファンド	第一順位：NUPR 第二順位：私募ファンド等及び自己運用ファンド

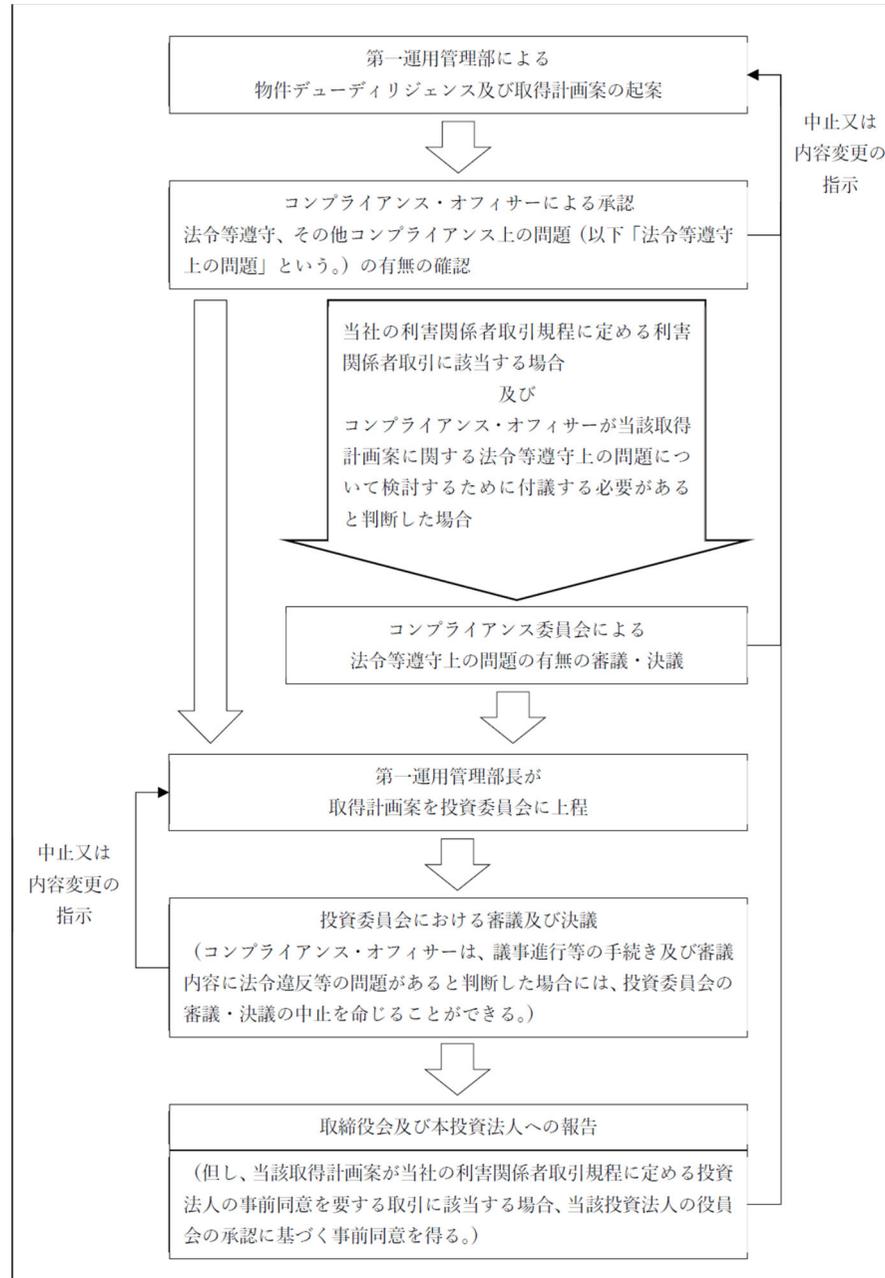
（注）「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）及び千葉県（千葉市等）をいい、「地方主要都市」とは、札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市及び福岡市等をいい、「全国主要都市」とは、東京経済圏及び地方主要都市を除く神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県及びこれらの周辺地域並びに政令指定都市及びこれに準じる全国の主要都市をいいます。

キ. 運用資産の売却に関する運営体制

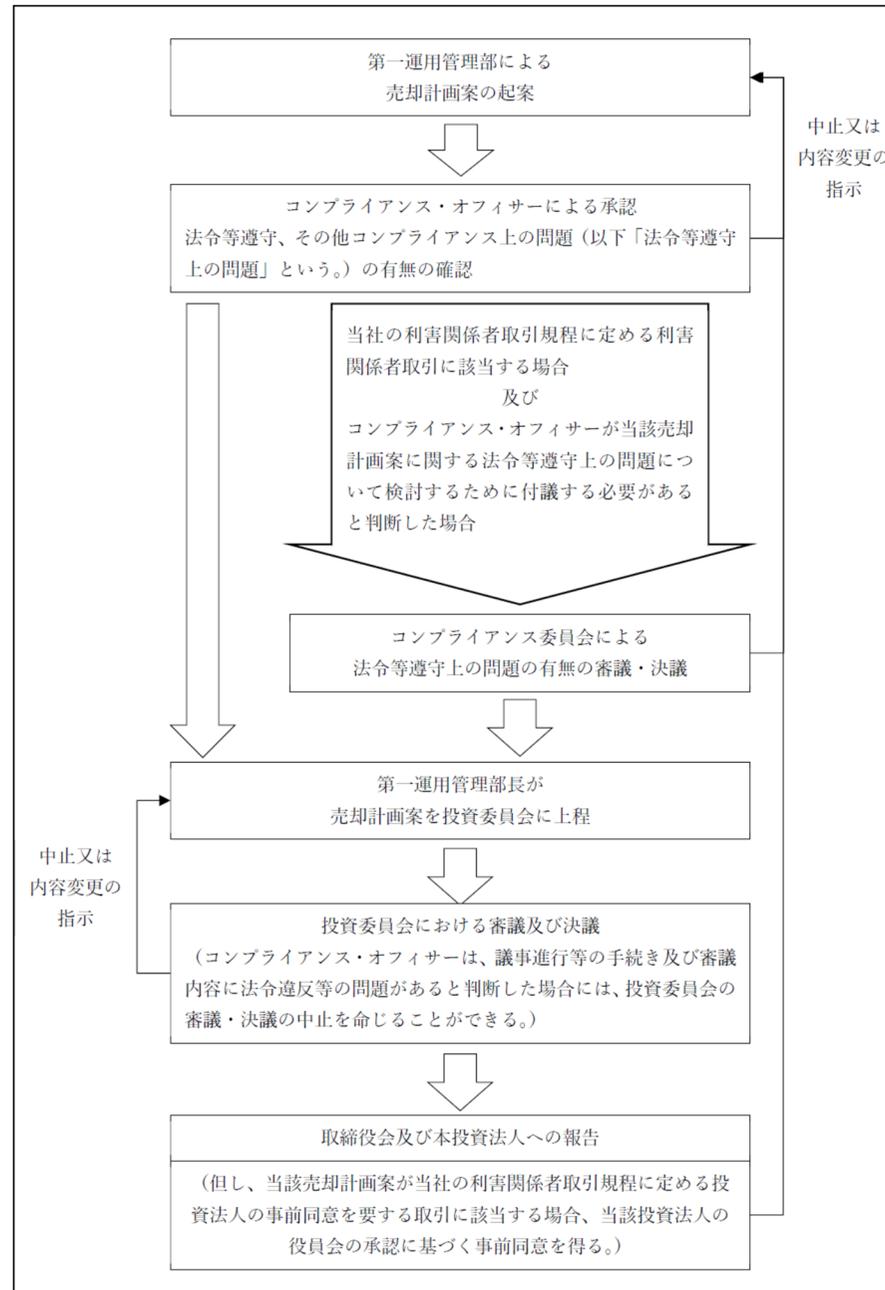
本投資法人の運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンス及び評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。

運用資産の取得及び売却に関するフローは以下のとおりです。

運用資産の取得に関するフロー



運用資産の売却に関するフロー



ク．運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

本投資法人の運用資産の賃貸及び管理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、物件デューディリジェンス及び事業デューディリジェンス報告書作成の作業並びに上記オ（ウ）第1段落に記載の取締役会及び本投資法人への報告（但し、当該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取引に該当する場合には、上記オ（ウ）第1段落に記載の本投資法人への報告）を除くものとし、投資委員会における審議及び決議については、これに代えて、決裁規程に定める当該取引に係る最終決裁権者の承認を得るものとします。）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、第一運用管理部となります。

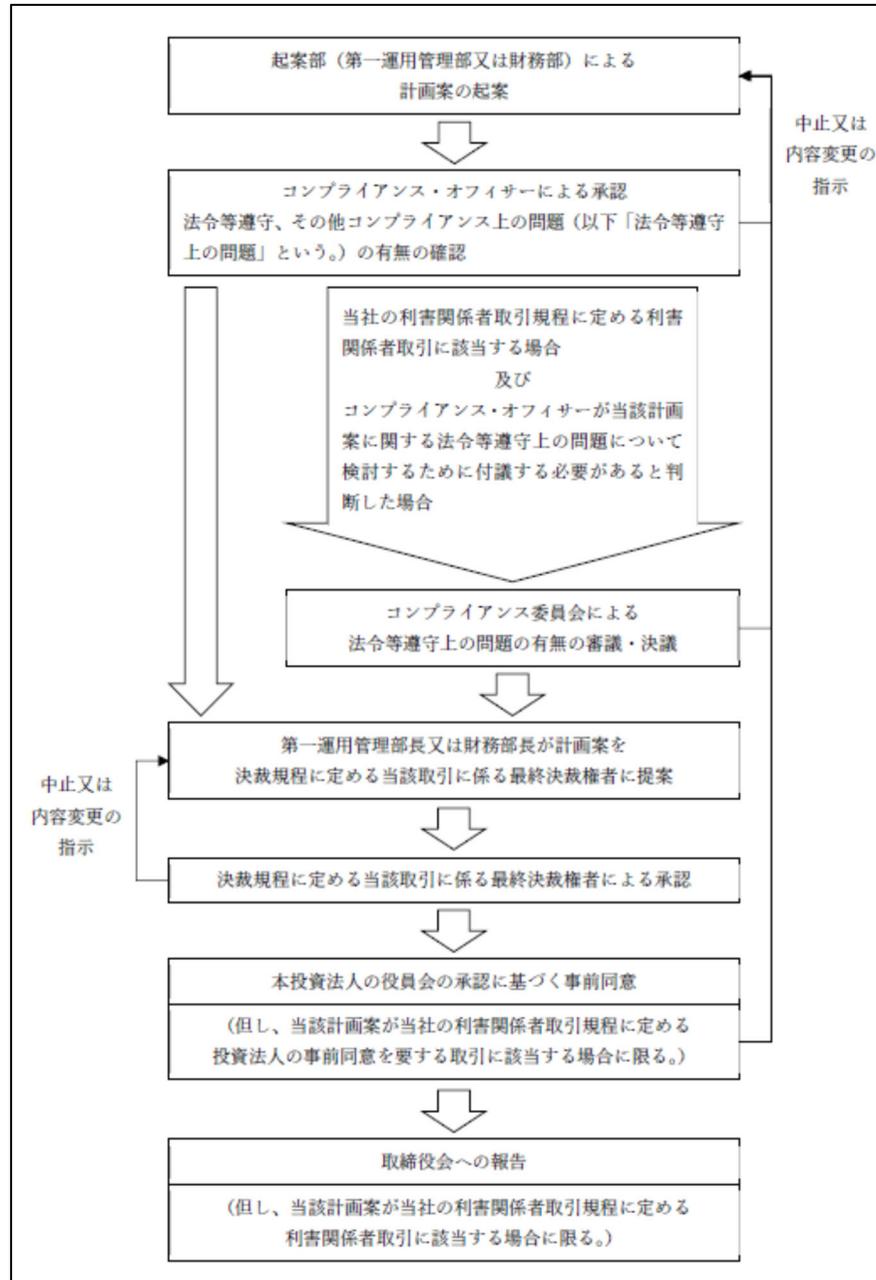
本資産運用会社は、本投資法人がヘルスケア施設を保有する場合は、当該ヘルスケア施設の運営状況（本投資法人の賃料収入等に重大な影響を与える変化がないか等を含みます。）やオペレーターの事業運営能力等を適切にモニタリングするために、定期的にオペレーターから施設の運営状況やオペレーターの財務に関する情報開示を得るよう努めます。また、第一運用管理部は、外部専門家の助言を受ける方法により又は外部専門家へ業務委託する方法によりかかる運用資産の運営状況等のモニタリングを行い、自ら又は外部専門家をしてモニタリングレポートを作成するものとします。

ケ．資金調達に関する運営体制

本投資法人の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、物件デューディリジェンス及び事業デューディリジェンス報告書作成の作業、並びに上記オ（ウ）第1段落に記載の取締役会及び本投資法人への報告（但し、当該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取引に該当する場合には、上記オ（ウ）第1段落に記載の本投資法人への報告）を除くものとし、投資委員会における審議及び決議については、これに代えて、決裁規程に定める当該取引に係る最終決裁権者の承認を得るものとします。また、投資口の発行による資金調達、及び本投資法人における借入又は投資法人債の発行による資金調達については、上記オ．の記載中、「第一運用管理部長」とある部分は、「財務部長」と読み替えるものとします。）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部となります。

運用資産の賃貸及び管理、並びに資金調達に関するフローは以下のとおりです。

運用資産の貸貸及び管理、並びに資金調達に関するフロー



(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

ア. 対応方針

(ア) 基本的な考え方及び方針

本資産運用会社は本投資法人の資産運用のみならず、NUPR の資産運用その他私募ファンド等及び自己運用ファンドのために資産運用又は投資助言に係る業務を行います（以下、本投資法人、NUPR、私募ファンド等及び出資者（自己運用ファンドに係る金融商品取引法第2条第8項第15号における出資者又は拠出者をいいます。）を個別に又は総称して、「顧客」といいます。）。これらの業務を行うに当たり、本資産運用会社は、顧客のために利害関係者との間で取引を行う場合又は利害関係者取引にかかる助言を行う場合に関する基本的な事項を定め、顧客の利益が害されることを防止することを目的として「利害関係者取引規程」を定めており、また、「利害関係者取引管理マニュアル」に利害関係者との取引に関する具体的な手続等を定めています。

(イ) 利害関係者取引に関する意思決定手続及び投資法人の役員会承認

(i) 本資産運用会社は、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、起案部が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等遵守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。本資産運用会社は、コンプライアンス委員会が法令等遵守上の問題の観点から当該取引について審議し、承認した場合には、決裁規程その他の本資産運用会社の社内規程に定める意思決定手続をいずれも履践した上で、決裁規程に定める当該取引に係る最終決裁権者が当該取引を承認したときに限り、当該取引を行うことができ、当該承認（但し、利害関係者との間の不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡若しくは貸借（利害関係者取引に該当するものを含み、以下「投資法人の事前同意を要する取引」といいます。）に該当する場合は、当該承認及び本投資法人の役員会の同意）が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

(ii) 利害関係者取引を担当する部署は、上記(i)の手続きに従い決定された利害関係者取引については、その概要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。また、投信法第203条第2項より必要とされる場合には、同項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとします。

(iii) 本資産運用会社は、本投資法人のために、利害関係者との間で、投資法人の事前同意を要する取引を行おうとする場合は、あらかじめ（但し、上記(i)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、かつ投資法人の事前同意を要する取引に着手する前に）、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければな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又は利害関係者取引規程に掲げられる軽微基準に該当する場合は、除きます。

(iv) 上記(iii)に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人の役員会が当該投資法人の事前同意を要する取引を承認せず、起案部に対して当該取引の中止又は内容の変更を指示したときには、起案部は、内容の変更の指示を受けた当該取引については、内容の変更を行い、その後に再度、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上で、決裁規程その他の本資産運用会社の社内規程に定める意思決定手続をいずれも履践し、決裁規程に定める当該取引に係る最終決裁権者の承認を再度得たときに限り、本投資法人の役員会の事前承認を求めることができるものとします。また、本投資法人の役員会から起案の中止の指示を受けた投資法人の事前同意を要する取引は、廃案にするものとします。

(ウ) 具体的な取引ルール

まず、利害関係者の範囲として、本資産運用会社では、「利害関係者取引規程」において、以下の(i)乃至(iii)のいずれかに該当する者を「利害関係者」と定義しています。

(i) 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員

(ii) 投信法第201条第1項で定義される利害関係人等

(iii) 上記(i)又は(ii)のいずれかに該当する者が、①投資一任契約、資産運用委託契約若しくは投資顧問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。）、若しくは②過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行って

る特別目的会社、又は③上記(i)若しくは(ii)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ことその他の関係により、その意思決定に重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社取引に係る手続の概要については、後記イ。(ア)に記載のとおりです。

イ. 運用体制（投資運用の意思決定における仕組み）

本資産運用会社は、「利害関係者取引規程」及び「利害関係者取引管理マニュアル」において、以下のとおり利害関係者との間の取引に係る手続の概要を定めています。

(ア) 利害関係者取引に係る手続の概要

- (i) 利害関係者の特定
- (ii) 利害関係者の状況表の作成及び備置き
- (iii) 利害関係者の社内周知
- (iv) 利害関係者取引の特定
- (v) 利害関係者取引の実行可否判定
- (vi) 利害関係者取引の実行
- (vii) 利害関係者取引の記録保存

(イ) 投資運用の意思決定における内部統制上の手続のフロー

(i) 上記(ア)に記載の(i)～(iii)の手続は、コンプライアンス・オフィサーが主管しますが、その具体的なフローは次のとおりです。コンプライアンスの専門家であるコンプライアンス・オフィサーが以下のフローに関与することにより、遵法性の確保に努めようとしています。

A. 利害関係者の特定手続

- a. コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度の末日毎に、以下のいずれかの方法により本資産運用会社に係る利害関係者を特定します。
 - ・ 本資産運用会社に係る利害関係者については、上記の利害関係者の定義に従って調査が必要と考えられる全ての調査対象者に調査の目的及び内容等を説明し、各調査対象者に対して利害関係者の特定に必要な情報の提供を求め、提供された情報を利害関係者の定義に当てはめて、本資産運用会社に係る利害関係者を特定します。
 - ・ 上記の各調査対象者による情報の提供がなされず又は提供の範囲が限定されていることにより、利害関係者の特定に十分でないと考えられる場合は、コンプライアンス委員会で協議の上、提供された情報の内容に応じてコンプライアンス委員会の承認を得た方法により、本資産運用会社に係る利害関係者を特定します。
- b. コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度中であっても、利害関係者の特定に必要な情報に変動があったことを認識した場合、以下の方法により、随時、本資産運用会社に係る利害関係者を特定します。
 - ・ 各事業年度中に利害関係者の特定に必要な情報として提供される情報に変動がある場合、上記 a. の調査対象者に、予め変動後の情報の提供を求めておくものとし、各調査対象者から変動後の情報の提供があった場合、提供された情報を上記の利害関係者の定義に当てはめて、変動後の本資産運用会社に係る利害関係者を特定します。
 - ・ 上記 a. の各調査対象者による情報の提供の範囲が限定されていることにより、利害関係者の特定に十分でないと考えられる場合は、コンプライアンス委員会で協議の上、提供された情報の内容に応じてコンプライアンス委員会の承認を得た方法により、変動後の本資産運用会社に係る利害関係者を特定します。

B. 「利害関係者の状況表」の作成及び備置き

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社に係る利害関係者の一覧表（以下、「利害関係者の状況表」といいます。）を作成し、備え置きます。

C. 利害関係者の社内周知

コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者の状況表を各部・各室に配布・説明を行い、社内に周知徹底します。

(ii) 上記(ア)記載の(iv)及び(v)の手続については、取引を行おうとする各部署が主管します。上記(ア)記載の(iv)以下の手続の具体的なフローは次のとおりです。

A. 利害関係者取引の特定

取引を行おうとする各部署は、上記(i)C.において各部・各室に配布された利害関係者の状況表に則り、当該取引が利害関係者取引に該当するかどうかの判定を行います。

B. 利害関係者取引の実行可否判定

a. いずれかの取引が利害関係者取引であると判定された場合、各部署は、利害関係者取引規程に定める当該利害関係者取引に係る取引基準に従って利益相反を排除するための必要な確認を行い、かつ、当該利害関係者取引が利害関係者取引規程に定める投資法人の事前同意を要する取引に該当するか否かについて確認した上で、当該取引の計画案及び必要に応じて計画案の概要をまとめた企画書を作成します。また、いずれかの取引が利害関係者取引以外の利害関係者との取引に該当する場合においても、本a.に記載される手続に準ずる手続をとるものとします。

C. 利害関係者取引の実行

各部署は、いずれかの取引が利害関係者取引に該当する場合には、上記B.の手続きを実施し、利害関係者取引規程に定める意思決定手続をいずれも履践した上で(但し、当該取引が利害関係者取引規程に定める投資法人の事前同意を要する取引に該当する場合には当該同意を得た上で)公明正大に当該取引を実行します。また、いずれかの取引が利害関係者取引以外の利害関係者との取引に該当する場合には、決裁規程その他の本資産運用会社の社内規程に定める意思決定手続をいずれも履践した上で(但し、当該取引が利害関係者取引規程に定める投資法人の事前同意を要する取引に該当する場合には当該同意を得た上で)公明正大に当該取引を実行します。

D. 利害関係者取引の記録保存

ウ. 利益相反の内容及び対応策

利益相反を回避するための主な留意点は以下のとおりです。

(i) 物件の購入

利害関係者から現物不動産又は不動産信託受益権を取得する場合、1物件当たりの取得価格(不動産関連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みません。)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。また、投資適格物件か否か、又は投資不適格物件との抱き合わせがないかを確認します。さらに、物件の取得時点における売主又は信託受託者と利害関係者との間の物件の賃貸、管理委託その他重要な契約について、賃料、委託報酬その他主要な条件が適正であるかを、契約締結当時の経緯等も勘案しつつ、確認します。

(ii) 物件の売却

利害関係者へ現物不動産又は不動産信託受益権を売却する場合、1物件当たりの売却価格(不動産関連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みません。)は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。また、売却先の選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して売却先として選定していないか、又は仲介業者にかかる指示をしていないかを確認します。

(iii) 物件の売買又は賃貸の仲介

利害関係者による不動産の売買又は不動産に係る賃貸についての媒介の場合、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。また、仲介手数料収入を得る目的で不必要な売買又は賃貸

を行ったり、繰り返したりしていないかを確認します。

- (iv) 物件の新規の賃貸（利害関係者以外の第三者から購入する物件に利害関係者との間で賃貸借契約が締結されている場合における当該契約の承継、及びマスターリース契約型の場合においてエンドテナントが利害関係者であるときの当該エンドテナントへの転貸を含みますが、年間賃料総額が10,000,000円未満の場合は除きます。）又は当該賃貸に係る契約条件の変更

当該物件及び類似ケースの賃料相場を基準に、当該賃料が第一運用管理部で設定した適正賃料水準に見合うことを前提とします（取得時点における既存の賃貸借契約については契約締結当時の経緯等も勘案し、確認します。）。また、テナントの選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先してテナントを選定していないか、又はテナント仲介業者にかかる指示をしていないかを確認します。

- (v) パススルー型のマスターリース

マスターリースに係る報酬等の支払いが適正な水準であることを確認します。また、業者選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して選定していないかを確認します。

- (vi) 不動産対応証券等の引受け

引受価格決定に際して、適正価格調査のため鑑定評価額を取得しその価格を参考にその他価格に影響する要素を考慮の上、合理的な価格算定を行います。また、不動産対応証券等が投資適格物件か否かを確認します。さらに、不動産対応証券等の裏づけとなる不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又はそれらを信託財産とする信託の受益権が投資適格物件か否かを確認します。

不動産対応証券等の取得時点における不動産対応証券等発行人と利害関係者との間の物件の賃貸、資産運用業務委託その他重要な契約について、賃料、委託報酬その他主要な条件が適正であるかを、契約締結当時の経緯等も勘案しつつ、確認します。

- (vii) 物件の管理（利害関係者以外の第三者から購入する物件に利害関係者との間で物件の管理契約が締結されている場合で、かかる契約を承継する場合を含みます。）

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。また、フィーが仕様に応じた適正な水準であることを確認します。さらに、業者選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して選定していないかを確認します。

- (viii) 工事等の発注（但し、契約金額10,000,000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。）

利害関係者への不動産に係る工事の発注の場合、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。また、利害関係者に請負代金収入を得させる目的での不必要な工事等の発注ではないかを確認します。

- (ix) 融資

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、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。また、融資提供者選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して選定していないかを確認します。

- (x) 投資口・投資法人債の引受

適正な引受条件であることを確認します。また、業者選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して選定していないかを確認します。

② 運用体制の採用理由

上記①に記載した運用体制は以下の3つの段階に分かれており、各段階において中心的な役割を担う組織(含む個人)とそれに対する牽制組織が存在します。

段階	中心的役割を担う組織(又は個人)	牽制組織等
1. 利害関係者の特定	<p>コンプライアンス・オフィサー</p> <p><氏名及び略歴> 氏名：佐藤 智彦 1986年 4月 日本電信電話株式会社 入社 2000年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当課長 2006年 7月 日本電信電話株式会社 第五部門内部統制室 担当部長 2009年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 考査室長 2013年 4月 同社 北海道支店長 2014年 10月 同社 監査役室長 2017年 2月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 業務監査室 担当部長 2017年 4月 同社 業務監査室長 2017年 5月 同社コンプライアンス・オフィサー兼業務監査室長 2018年 7月 同社コンプライアンス・オフィサー 2020年 4月 同社コンプライアンス・オフィサー兼業務監査室長 2020年 7月 同社 コンプライアンス・オフィサー兼業務監査室長 兼 NTT都市開発投資顧問株式会社 コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス室長 2021年 4月 NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役 コンプライアンス室長兼コンプライアンス・オフィサー(現職)</p> <p>(兼任・兼職) 該当なし (出向) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 (社内における兼務) 該当なし</p>	<p>コンプライアンス委員会 <構成員> コンプライアンス・オフィサー、代表取締役、経営管理部長、内部監査室長、外部委員(本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任されるものとします。)</p> <p><決議事項> (1) 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 (2) 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 (3) 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 (4) 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 (5) 本資産運用会社の利害関係者の特定など必要事項の承認 (6) 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(本資産運用会社の利害関係者との間での、物件の取得、譲渡、賃貸、不動産管理業務等委託などの取引が含まれます。)に関する事項 (7) リスク管理に関する審議 (8) 内部監査に関する審議 (9) 上記各事項に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項 (10) その他委員長が必要と認める事項</p> <p>(注) 外部委員の氏名及び略歴 氏名：森島 庸介 1990年 4月 弁護士登録 松尾綜合法律事務所 入所 2003年 5月 東京あおい法律事務所 入所(現職) 2013年 6月 あおぞら債権回収株式会社 取締役(現職) 2019年 8月 株式会社カワダ 取締役(現職)</p>

段階	中心的役割を担う組織（又は個人）	牽制組織等
	<p><コンプライアンス・オフィサーが果たす役割> コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社に係る利害関係者の特定、利害関係者の状況表の作成及び備置き、並びに利害関係者の社内周知を主管することにより、利益相反取引の適切な管理に努めます。</p>	<p><外部委員が果たす役割> 会社法その他の法令、不動産投資信託、ストラクチャード・ファイナンス業務等に精通した弁護士であり、委員会における諸手続・決定が、実効性をもって利害関係人等との取引について資産運用会社が遵守すべき事項に則っているか確認することが期待されること、また、法律家として委員会の手続・決定の違法性を牽制・阻止しうる第三者として招聘したものです。 なお、スポンサー企業グループとの関係はありません。</p>
<p>2. 各取引の可否判断 （この段階では、未だ取引実行はできません。）</p>	<p>取引を行おうとする各部署（以下、「所管部署」といいます。）</p>	<p>コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、代表取締役、投資委員会</p>
<p>3. 取引実行の最終決定</p>	<p>所管部署</p>	<p>投資委員会、代表取締役</p> <p>なお、本資産運用会社は、本投資法人のために、利害関係者との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡若しくは貸借を行おうとする場合は、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければな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又は利害関係者取引規程に定める軽微基準に該当する場合は、除きます。</p>

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

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

本投資法人の第42期における利害関係人等との取引等の内容は次のとおりです。なお、以下の記載では、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等及び本資産運用会社が社内規程で定める利害関係者のいずれかに該当する者に係る情報を記載しています。

① 本投資法人の第42期における利害関係人等との特定資産の売買取引等の内容は下表のとおりです。

区分	取引総額A (百万円)	利害関係人等との取引の内訳			B/A (%)
		取引先	種別 (注1)	取引額B (百万円)	
買付額	-	-	-	-	-
売付額(注2)	5,250	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	法	5,250	100.0
合計	5,250			5,250	100.0

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

(注2) 「売付額」には特定資産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。

② 本投資法人の第42期における利害関係人等に対する支払手数料等の内容は下表のとおりです。

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳			B/A (%)
		支払先	種別 (注1)	支払額B (千円)	
外注委託費(建物管理費等)	1,269,708	NTTアーバンバリューサポート株式会社	法	457,366	36.0
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	法	181,163	14.3
		東京オペラシティビル株式会社	法	180,989	14.3
合計	1,269,708			819,519	64.5

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

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

株式会社NTTファシリティーズ	31,543千円
日本メックス株式会社	17,950千円
NTTアーバンバリューサポート株式会社	9,950千円

③ 本投資法人の第42期末日における利害関係人等からの借入残高は下表のとおりです。

区分	借入総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳			B/A (%)
		借入先	種別 (注1)	借入額B (千円)	
短期借入金	5,700,000	NTT・TCリース株式会社	法	300,000	5.3
長期借入金(注2)	107,250,000	NTT・TCリース株式会社	法	13,400,000	12.5
合計	112,950,000			13,700,000	12.1

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

(注2) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(2) 物件取得等の状況

- ① 本投資法人の第 42 期における利害関係人等からの物件取得はありません。
 ② 本投資法人の第 42 期における利害関係人等への物件譲渡の内容は次のとおりです。

※ ①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③譲渡経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	譲渡先
※	③	①、②
	譲渡価格 (注)	譲渡価格
	譲渡時期	譲渡時期
六番町ビル (東京都千代田区六番町 6 番 28 号)	③本物件は 1987 年竣工のオフィスビルであり、シングルテナントより退去通知を受けたことを契機に、中長期的な観点から、本物件をリテナントした場合の収益予想、現状の不動産市況、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、本物件を譲渡して含み益を顕在化させると共に取得予定資産との入替を行うことで投資主価値の向上に資するものと考え、本譲渡を決定しました。 一般財団法人 日本不動産研究所による鑑定評価額 (価格時点: 2023 年 2 月 1 日) は 10,500 百万円です。	①エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 ②資産運用会社の親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
	5,250百万円 (準共有持分50%相当)	—
	第 2 回: 2023年 5 月 26 日	—

(注) 物件の譲渡に要した諸費用 (公租公課等) を減算しない税抜売買価格を記載しています。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

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、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します。また、不動産鑑定業務を委託する鑑定業者の候補は常時複数の事務所を確保しておき、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。

(2024 年 10 月 31 日現在)

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
ランディック新橋ビル ほか計 41 棟	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目 3 番 1 号 東京虎ノ門グローバルスクエア	272 名	業界大手で実績・信用力・調査能力に優れること
アーバンネット三田ビル ほか計 18 棟	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社	東京都港区赤坂五丁目 4 番 15 号 ARAプレイス赤坂 10 階	6 名	収益性物件の鑑定評価に実績を持つこと。

(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

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、かつ業務実績から信頼性の確保ができる業者に発注します。エンジニアリング・レポートの作成業務を委託する業者の候補は常時複数数を確保しておき、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。

(2024年10月31日現在)

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
プレミアム道玄坂ビル ほか計23棟	株式会社竹中工務店	大阪府大阪市中央区 本町四丁目1番13号	建築工事及び土木工事に関する請負、設計及び監理 開発事業等不動産の売買、賃貸、保守、管理及び鑑定並びに不動産投資に関するマネジメント等	業界大手で、技術力・実績・調査能力に優れること。
アーバンネット 三田ビルほか計2棟	清水建設株式会社	東京都中央区 京橋二丁目16番1号	建築・土木、機器装置等建設工事の請負（総合建設業）等	業界大手で、技術力・実績・調査能力に優れること。
グランパーク ほか計10棟	株式会社 ERI ソリューション	東京都港区 南青山三丁目1番31号 2階	建築確認検査、住宅性能評価、耐震診断・耐震改修計画の判定等	業界大手で、技術力・実績・調査能力に優れること。
ランディック新橋ビル ほか計22棟	東京海上ディーアール株式会社	東京都千代田区 大手町一丁目5番1号 大手町ファーストスク エアウエストタワー23 階	企業財産リスク、ビジネスリスクの評価及びコンサルティング業務、不動産のデューデリジェンス調査等	業界大手で、技術力・実績・調査能力に優れること。

(3) その他利益相反の可能性のある取引
該当ありません。

(4) IRに関する活動状況

① ディスクロージャーポリシー

本投資法人は、投資主・投資家に対する適時・適切な情報開示が健全な金融商品市場の根幹をなすものであることを十分認識し、「常に投資主・投資家の皆様の視点に立って迅速、正確かつ公平な情報開示を徹底すること」を基本方針とし、具体的には以下の取り組みを行っています。

ア. 投資主・投資家が本投資法人を理解するために有用と考えられる情報を可能な限り開示し、常に適切な投資判断材料を提供できるように努めます。

イ. 投資主・投資家に対して正確で偏りのない情報を迅速に伝達できる体制を構築するように努めます。

ウ. 投信法、金商法、株式会社東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等が要請する内容及び様式に沿った開示を行います。

上記基本方針を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社と本ディスクロージャーポリシーを共有し、その内容を遵守させた上で本投資法人の情報開示に係る業務に当たらせるものとします。

② 活動状況

ア. 本投資法人のIR活動は本資産運用会社のIR室が所管しますが、投資主・投資家へは原則、本資産運用会社の代表取締役社長、取締役財務部長、IR室長などが直接訪問又はリモート会議することでリレーション強化を図ることとしています。

イ. 本投資法人が決算発表後、定期的実施しているIRスケジュールは、以下のとおりです。

時期	実施内容等	備考
4月／10月	(決算月)	
6月／12月	・決算発表(決算短信を開示)	
6月／12月	・アナリスト向け決算説明会(又は動画配信・質疑応答)	決算説明資料を配布又は開示
6月～9月頃／12月～3月頃	・投資家ミーティング(海外投資家を含む。面談又はリモート会議等)	決算説明資料を配布又は開示
7月／1月	・分配金の支払い ・資産運用報告の送付・開示	
7月／1月	・有価証券報告書の提出・開示	
7月／1月(又は翌月初)	・セミアニュアルレポートの開示	

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

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は反社会的勢力排除に向け、①「反社会的勢力排除規程」を制定し反社会的勢力への対応基本方針を定めるとともに、②「反社会的勢力対応マニュアル」を制定し、反社会的勢力該当チェックの対象範囲、具体的な方法等について定めています。

以上