2020年6月23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
森トラスト総合リート投資法人
代表者名　執行役員　八木　政幸
（コード：8961）

資産運用会社名
森トラスト・アセットマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　山本　道男
問合せ先　　ＴＥＬ．03－6435－7011

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

① 概要

森トラスト・アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)は法令等遵守を経営方針の一つに掲げ、経営陣が積極的に法令遵守体制、内部コントロール体制の整備・強化に努めています。適正な運用体制を構築するため、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責任者としてコンプライアンス・オフィサーを配置し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。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本投資法人の法令等遵守体制を確立しています。

② 取締役会

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、コンプライアンスに関する基本方針、コンプライアンス・プログラムの策定及び変更、リスク管理計画及び内部監査計画の策定並びにコンプライアンス委員及びコンプライアンス・オフィサーの選任及び解任等、資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。

③　コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、取締役会及びコンプライアンス・オフィサーと連携し、コンプライアンス委員会規程に定める業務を担います。

④　コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、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。このため、コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社による資産運用における業務執行が、法令、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ています。

⑤　コンプライアンスに関する社内体制・コンプライアンス状況の検査

コンプライアンス・オフィサーは、各役職員等が資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為、又は法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる体制を確保しています。

利害関係人との取引については、コンプライアンス・オフィサー、総合リート運用本部投資委員会、コンプライアンス委員会、取締役会及び本投資法人役員会における審議等を経て、十分に審査が行われた上で取引に係る判断がなされる体制となっています。また、利害関係人との取引を審議する場合、当該総合リート運用本部投資委員会及びコンプライアンス委員会に、資産運用会社及び資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない専門的知識を有する外部委員及びコンプライアンス・オフィサーを委員として配置し、審議にあたっては、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席を必須とし、両者を含む出席委員全員の賛成をもって議案を承認することとしています。

（2）投資主の状況

2020年3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（%）
株式会社森トラスト・ホールディングス	スポンサーである森トラスト株式会社の親会社です。	350,070	26.52
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	－	197,498	14.96
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	－	123,387	9.35

野村信託銀行株式会社（投信口）	－	46,540	3.53
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	－	26,216	1.99
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	－	14,859	1.13
株式会社八十二銀行	－	13,085	0.99
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	－	12,723	0.96
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	－	12,343	0.94
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	－	12,232	0.93
	上位１０名合計	808,953	61.28

（3）資産運用会社の大株主の状況

2020年6月23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（%）
森トラスト株式会社	スポンサーであり、本投資法人と「不動産等の情報提供に関する協定書」を締結しています。	7,068	95.0
森トラスト・ホテルズ＆リゾーツ株式会社	スポンサーである森トラスト株式会社の子会社です。2019 年 3 月の資産運用会社と森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社との合併時に株式を取得しています。	372	5.0
	合計	7,440	100.0

（4）投資方針・投資対象

本投資法人の2020年3月期「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（２）【投資対象】」をご参照ください。

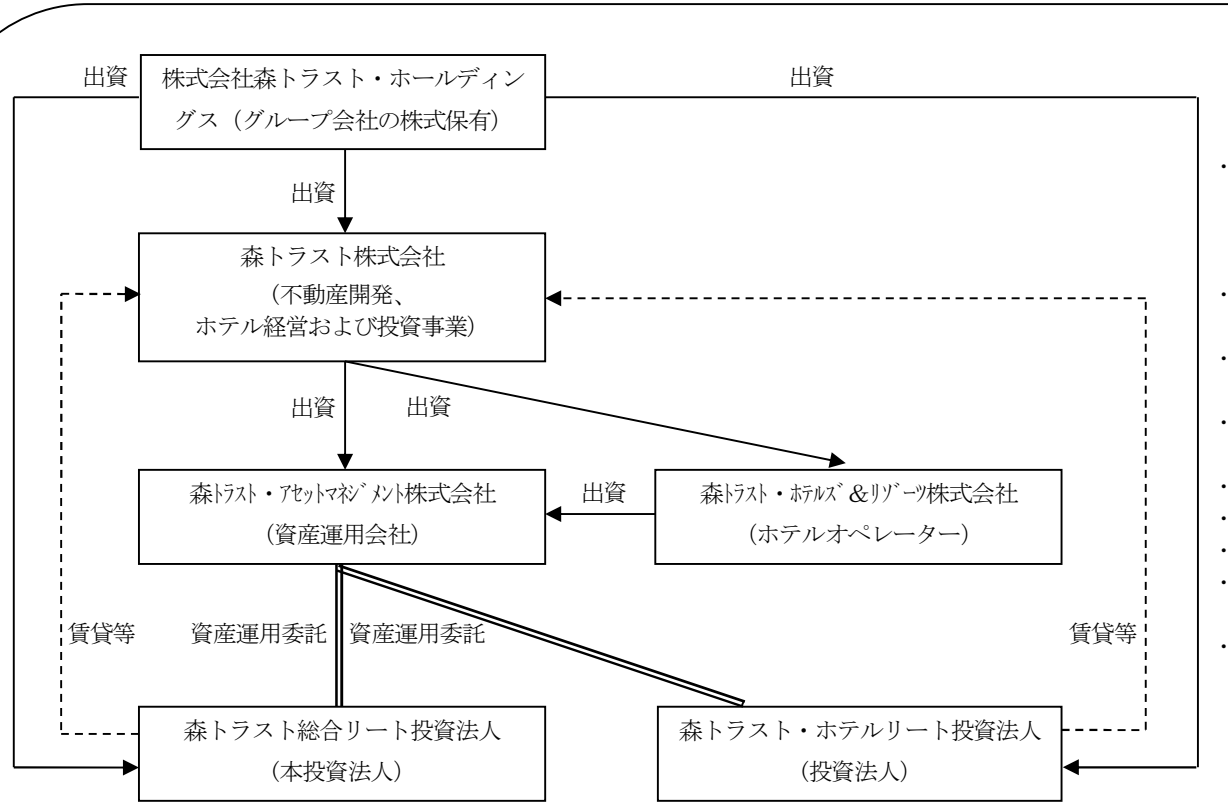
（5）海外不動産投資に関する事項

本書の提出日現在、本投資法人は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

スポンサーである森トラスト株式会社及びそのグループ企業 34 社（うち、親会社 1 社、連結子会社 29 社、持分法適用関連会社 3 社、その他の関係会社 1 社）の事業の概要は以下のとおりです（2020 年 3 月 31 日時点）。



（グループ企業のうち、不動産に関連する事業の主な内容）

・森トラスト・ビルマネジメント㈱	（施設管理・運営、インテリア・リノベーション、企画・コンサルティングを軸とした建物における総合的なサービスの提供）
・エムティジェネックス㈱	（ビル・住宅のリニューアル工事請負、駐車場運営管理など）
・東洋ハウジング管理㈱	（不動産の賃貸管理及び運営業務並びにこれに付随する業務）
・エスリード㈱	（マンション分譲事業・建て替え分譲事業・賃貸事業　他）
・エスリード賃貸㈱	（マンション管理・賃貸管理事業）
・エスリード住宅流通㈱	（不動産売買・仲介事業）
・エスリードハウス㈱	（戸建分譲事業　他）
・フォレセーヌ㈱	（都市型共同住宅の分譲及び賃貸にかかる企画、開発、運営）
・東洋グリーン建物㈱	（分譲マンション管理）

グループ企業計 34 社（2020 年 3 月 31 日時点）

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

（ｉ）森トラストグループとの不動産等の情報提供に関する協定書について

本投資法人及び森トラスト株式会社(以下「森トラスト」といいます。)は、本投資法人と森トラスト及び森トラストグループ各社(下記(イ)で定義します。以下「グループ各社」といいます。)との間における不動産等の情報提供に関する行為準則を定めるために、2003 年 12 月 1 日付で「不動産等の情報提供に関する協定書」(その後の変更を含みます。以下本項において「本協定書」といいます。)を締結しています。

(イ)グループ各社の定義

本協定書において、グループ各社とは、「森トラストグループ」に含まれる以下の会社とします。

(a)株式会社森トラスト・ホールディングス

(b)フォレセーヌ株式会社

(ロ)森トラストの不動産等の譲渡にかかる情報提供

(a)森トラストが、自ら所有する不動産等（主たる用途がホテルであるものを除く。）のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産等を譲渡しようとする場合、森トラストは本投資法人に対し、当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとします。

(b)前項に従い提供された情報により、本投資法人が当該不動産等の取得を希望する場合、森トラストは誠実に協議するよう努めるものとします。

(ハ)グループ各社の不動産等の譲渡にかかる情報提供

(a)グループ各社が所有する不動産等（主たる用途がホテルであるものを除く。）のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産等の譲渡を希望する場合、森トラストは当該グループ各社をして本投資法人に対し、当該不動産等に関する情報を速やかに提供するよう要請するか、またはこれに代わり自ら本投資法人に対し、かかる情報の提供に協力するものとします。

(b)前項に従い提供された情報により、本投資法人が当該不動産等の取得を希望する場合、森トラストは当該グループ各社をして誠実に協議に応じるよう要請し本投資法人に協力するものとします。

(ニ)投資機会にかかる情報提供

(a)本投資法人、森トラスト及びグループ各社は、原則として、それぞれ自由に第三者からの不動産等の取得を行うことができるものとします。

(b)本投資法人または森トラストが、第三者から不動産等を取得する機会(以下「投資機会」といいます。)に関する情報を得た場合、それぞれ独自の裁量でその取扱いについて決定することが可能であり、これを本協定書の他方当事者へ提供する義務を負わないものとします。また、グループ各社が、第三者の不動産

等について投資機会に関する情報を得た場合、それぞれ独自の裁量でその取扱いについて決定することが可能であり、森トラストは当該グループ各社をして本投資法人に対し、かかる情報を提供せしめ、またはこれに代わり自ら本投資法人に対し、かかる情報を提供する義務を負わないものとします。

(c) 本投資法人または森トラストが、独自の判断により第三者からの特定の不動産等に関する投資機会を放棄した場合で、かつ当該不動産等が本協定書の他方当事者の投資基準に適合する可能性があると合理的に判断した場合には、当該当事者は、当該不動産等に関する情報を、本協定書の他方当事者に提供するものとします。

(d) グループ各社が、独自の判断により第三者からの特定の不動産等に関する投資機会を放棄した場合で、かつ当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があると合理的に判断した場合には、森トラストは、当該グループ各社をして本投資法人に対し、当該不動産等に関する情報を提供するよう要請するか、またはこれに代わり自ら本投資法人に対し、かかる情報の提供に協力するものとします。

(ホ) 本投資法人の不動産等の譲渡にかかる情報提供

(a) 本投資法人が、自ら所有する不動産等のうち、森トラストまたはグループ各社が投資する可能性があると合理的に判断される不動産等を譲渡しようとする場合、本投資法人は森トラストに対し、当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとします。なお、森トラストはグループ各社に対し、かかる情報を速やかに通知するものとします。

(b) 前項に従い提供された情報により、森トラストまたはグループ各社が当該不動産等の取得を希望する場合、本投資法人は誠実に協議するよう努めるものとします。

(ヘ) 有効期間

本協定書の有効期間は、本協定書の締結の日から３年(自動更新)とします。

(ト) スポンサー企業グループと投資法人の投資対象の棲分けあるいは重複の状況

(a) 本投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人との間の投資対象の重複の状況

資産運用会社は、本投資法人以外に森トラスト・ホテルリート投資法人の資産運用業務を受託しており、森トラスト・ホテルリート投資法人の投資対象は、本投資法人の投資対象でもあるホテル・旅館等及びこれらの付帯施設(以下、「ホテル」といいます。)をその全部または一部の用途とする不動産等(以下、「ホテル物件」といいます。)です。そのため、本投資法人及び森トラスト・ホテルリート投資法人の間でホテル物件の取得に関する競合が発生する可能性があります。そこで、資産運用会社は、恣意的な情報の配分を抑止し、利益相反を防止するため、ホテル物件の取得検討に関する本投資法人及び森トラスト・ホテルリート投資法人間の優先順位等を定める目的で、物件取得に関する顧客間での競合防止等に関する基準を制定しています。同基準の詳細につきましては、「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等／(３)利益相反取引への取組み等／②「物件取得に関する顧客間での競合防止等に関する基準」の制定」をご参照ください。

また、森トラストは、本投資法人及び森トラスト・ホテルリート投資法人の双方をスポンサーとしてサポートしています。この点について、本投資法人は森トラストとの間で、また森トラスト・ホテルリート投資法人は森トラスト及び資産運用会社との間でそれぞれ不動産等の情報提供に関する協定書を締結して

いますが、本投資法人と森トラストとの間の不動産等の情報提供に関する協定書については、森トラスト・ホテルリート投資法人の設立に際して、主たる用途がホテル以外の不動産等についてのみ森トラストが本投資法人に対して情報提供することとされたため、本投資法人と森トラスト・ホテルリート投資法人との間で競合が生じることはないものと考えています。

(b) 森トラストと本投資法人との間の投資対象の重複の状況

森トラストは、都市開発および不動産の所有・賃貸・管理を主たる事業としており、投資対象とする不動産の用途等を限定していません。従いまして本投資法人の投資対象と同社の投資対象は一部において重複しています。

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（2020 年 6 月 23 日現在）

役職名	氏　名	主要略歴	
執行役員	八木　政幸	1988年４月	株式会社富士銀行(現株式会社みずほ銀行)入行
		2009年10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)　金融法人第一部次長
		2011年５月	同行　アセットマネジメント業務管理部次長
		2012年４月	同行　アセットマネジメント業務部副部長
		2013年７月	株式会社みずほ銀行　アセットマネジメント業務部副部長
		2014年４月	同行　年金営業部長
		2016年５月	森トラスト株式会社出向
			森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社再出向　顧問
		2017年１月	森トラスト・アセットマネジメント株式会社再出向　顧問
		2017年６月	本投資法人　執行役員(現職)
			森トラスト・アセットマネジメント株式会社再出向　代表取締役社長
		2017年７月	同社　代表取締役社長(現職)
		2019年３月	同社　代表取締役最高執行責任者（COO）兼 総合リート運用本部長(現職)
補欠執行役員	内藤　宏史	1995年４月	森ビル株式会社入社
		1998年８月	森ビル開発株式会社（現森トラスト株式会社)入社
		2005年10月	森トラスト・アセットマネジメント株式会社出向
		2009年11月	森トラスト株式会社 総務部法務課課長
		2014年12月	同社 広報部課長
		2016年７月	同社 広報部広報グループ専門部長代理
		2017年11月	森トラスト・アセットマネジメント株式会社出向 企画財務部長
		2018年６月	同社取締役企画財務部長
		2019年３月	同社 総合リート運用本部 運用戦略部長 兼 企画財務部長（現職)

監督役員	中川　直政	1999年10月	司法試験合格
		2001年10月	三井安田法律事務所入所
		2004年９月	オリック東京法律事務所入所
		2008年10月	オリック・ヘリントン・アンド・サトクリフ法律事務所（サンフランシスコ）入所
		2009年９月	日比谷パーク法律事務所入所
		2018年４月	株式会社ｃｏｌｙ　監査役　（現職）
		2019年１月	日比谷パーク法律事務所 パートナー弁護士（現職）
		2019年６月	本投資法人　監督役員　（現職）
			上記の他、特定非営利活動法人1社、NPO法人1社、一般社団法人1社の監事を兼職
監督役員	片桐　春美	1993年11月	朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）入所
		1998年４月	日本公認会計士資格登録
		2000年３月	センチュリー監査法人（現EY新日本有限責任監査法人）入所
		2009年７月	新日本有限責任監査法人（現EY新日本有限責任監査法人）社員
		2017年７月	片桐春美公認会計士事務所　開設（現職）
		2018年３月	株式会社タムロン　社外取締役（現職）
		2019年６月	本投資法人　監督役員（現職）
			日本アジア投資株式会社　社外取締役（現職）
			上記の他、公益財団法人2社の評議員を兼職

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
八木　政幸	代表取締役最高執行責任者（COO）兼 総合リート運用本部長	（選任理由） 金融及び不動産に関する幅広い知識と経験を有しており、投資法人の執行役員として適任であると考えられるため。また、本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社の代表取締役最高執行責任者（COO）兼 総合リート運用本部長であり、投資法人の執行役員を兼務することにより、投資法人役員会への的確な報告及び投資主に対する正確かつ十分な説明を行うことが可能になると考えられるため選任しました。 （兼職理由） 本投資法人の執行役員と資産運用会社の役員を兼職することで、資産運用会社が行う資産の運用に関する業務について十分に把握したうえで、本投資法人の執行役員の職務を行うことが可能となると同時に、資産運用会社の代表取締役として、本投資法人の執行役員に求められる責務を踏まえた業務運営を行うためです。	（本投資法人と資産運用会社の取引） 本投資法人と資産運用会社とでは、現在締結している資産運用業務委託契約及び機関運営に関する一般事務業務委託契約以外に取引関係が発生することは予定されていません。 本投資法人において、資産運用業務委託契約については、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。）の定めにより①資産運用報酬は規約記載事項として、その変更には投資主総会の決議を要すること、②契約内容の変更及び資産運用報酬その他の費用の支払は役員会の決議を要すること（この場合、八木政幸は特別利害関係を有する者として当該決議には参加することができません）、及び③解約については投資主総会の決議を要することから、執行役員一人の意思では利益相反行為に該当する変更または解約を行うことはできません。また、機関運営に関する一般事務業務委託契約についても、その変更または解約には役員会の決議を要することから、執行役員一人の意思では利益相反行為に該当する変更、解約及び報酬の支払を行うことはできません。なお、執行役員とともに本投資法人の役員会の構成員となる監督役員には、現在、資産運用会社と利害関係の無い弁護士及び会計士が就任しており、監督役員によるチェック機能が働く人選であると考えています。 一方、資産運用会社においても資産運用業務委託契約及び機関の運営に関する一般事務業務委託契約の変更及び解約については、取締役会の決議（この場合、

			八木政幸は特別利害関係を有する者として当該決議には参加できません）を要することから、代表取締役一人の意思では利益相反行為に該当する変更または解約を行うことはできません。 （資産運用会社の利害関係人等と本投資法人の取引） 資産運用会社と本投資法人が取引を行う場合には、取引類型に応じて後記（3）①「利益相反取引への対応方針及び運用体制」に記載の手続きを経たうえで実施することとなります。また、投信法及び本投資法人の役員会運営規程おいて、決議について特別な利害関係を有する執行役員は役員会の決議に参加できない旨定められています。

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）

本書の提出日現在、前②に記載された内容を除き本投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係はありません。

（2）資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況(2020 年 6 月 23 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)	山本 道男	1975 年 4 月	株式会社日本長期信用銀行(現株式会社新生銀行) 入行	(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
		1997 年 6 月	同行 名古屋営業第二部長	
		2003 年 9 月	ライフ住宅ローン株式会社(現三井住友トラスト・ローン＆ファイナンス株式会社) 出向	
		2007 年 6 月	株式会社新生銀行 コンシューマーアンドコマーシャルファイナンス本部部長	
		2007 年 7 月	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス・オフィサー	
		2009 年 6 月	同社 取締役コンプライアンス・オフィサー	
		2011 年 6 月	同社 取締役企画財務部長	
		2015 年 6 月	同社 取締役	
		2015 年 10 月	同社 取締役企画財務部長	
		2017 年 11 月	同社 取締役	
		2019 年 3 月	同社 代表取締役社長(現任)	
代表取締役 最高執行責任者(COO) 兼 総合リート運用本部長 (常勤)	八木 政幸	「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」をご参照ください。		(兼任・兼職の状況) 森トラスト総合リート投資法人 執行役員 (出向の状況) 該当ありません

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役 最高執行責任者(COO) 兼 ホテルリート運用本部長 (常勤)	坂本　周	1993年4月	株式会社日本長期信用銀行(現株式会社新生銀行)　入行	(兼任・兼職の状況) 森トラスト・ホテルリート投資法人　執行役員 (出向の状況) 該当ありません
		2000年3月	株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ銀行)　入行	
		2001年5月	みずほ証券株式会社　出向	
		2002年4月	同社　入社	
		2011年4月	同社　不動産金融開発第１部　副部長	
		2015年4月	同社　マーケッツソリューション部長	
		2016年4月	森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社(現森トラスト・アセットマネジメント株式会社)　出向　常務取締役	
		2017年6月	同社　出向　代表取締役社長	
		2017年7月	同社　代表取締役社長	
		2017年11月	森トラスト・ホテルリート投資法人　執行役員(現任)	
		2019年3月	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 代表取締役最高執行責任者(COO) 兼 ホテルリート運用本部長(現任)	
監査役(非常勤)	藤井　俊之	1995 年 4 月	東洋建設株式会社　入社	(兼任・兼職の状況) 森トラスト株式会社 投資事業部専門部長 (出向の状況) 該当ありません
		2007 年 4 月	森トラスト株式会社　入社	
		2014 年 7 月	同社　投資事業本部課長	
		2016 年 7 月	同社　社長室経営企画グループ部長代理	
		2017 年 6 月	森トラスト・アセットマネジメント株式会社　監査役(現任)	
		2017 年 7 月	森トラスト株式会社　社長室戦略本部投資戦略室部長代理	
		2018 年 1 月	同社　投資事業部部長代理	
		2019 年 7 月	同社　投資事業部専門部長(現任)	

② 資産運用会社の従業員の状況（2020年6月23日現在）

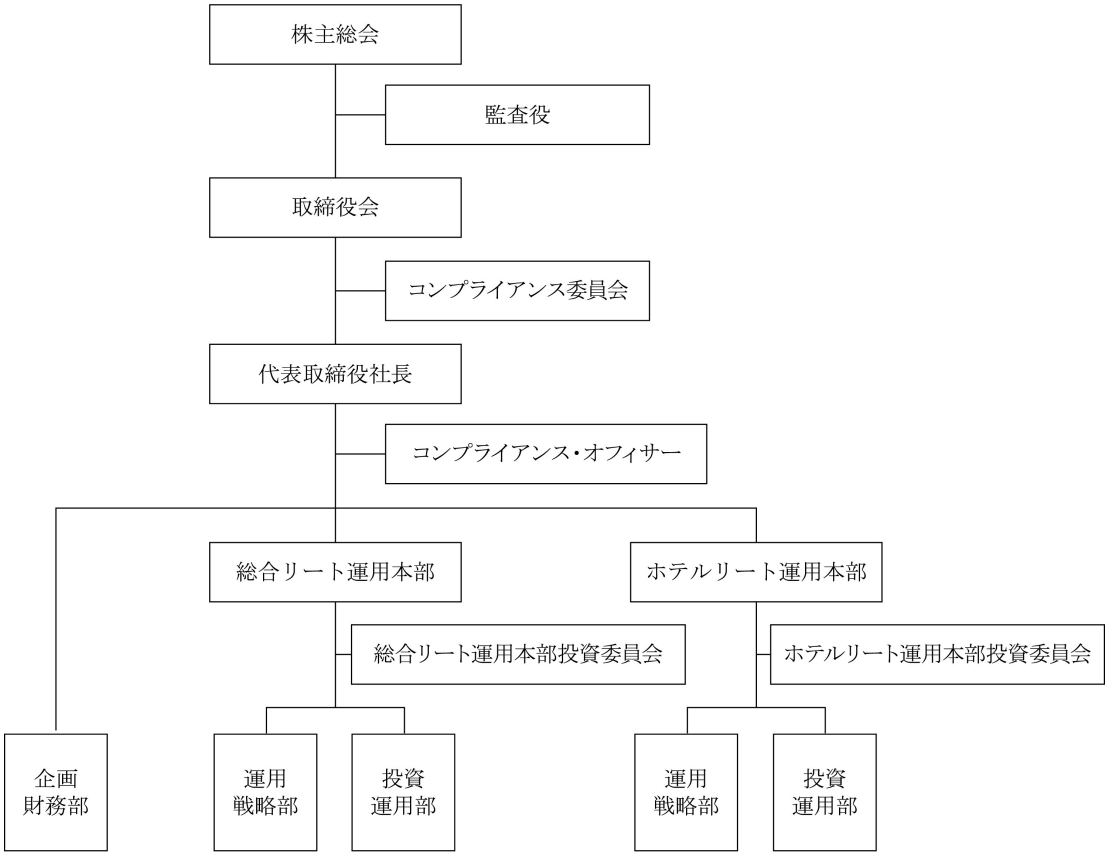
出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	森トラスト（株）	19	無
	フォレセーヌ（株）	1	無
出向者計		20	―
出向者以外		2	―
資産運用会社従業員総数		22	―

（注）役員・派遣社員は除きます。

③　投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

（ｉ）組織



（ⅱ）業務分掌体制

本「③投資法人及び資産運用会社の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、森トラスト・ホテルリート投資法人の資産

運用にも関与しますが、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。

組織の名称	管掌する業務の内容
企画財務部	１．経営戦略・計画に関する事項 ２．株主総会・取締役会に関する事項 ３．総務、人事、経理に関する事項 ４．官公庁・業界団体に関する事項 ５．資金調達・運用に関する事項 ６．全ての受託投資法人に関する下記事項 （１）資金調達（投資法人債及び金融機関等からの借入に関する検討・管理）・余資運用に関する事項 （２）機関運営事務に関する事項 （３）経理に関する事項 （４）情報開示（有価証券報告書、決算短信等）に関する事項 ７．その他各部いずれにも属さない事項 ８．その他上記１ないし７に付帯する事項
総合リート運用本部運用戦略部	１．本投資法人の財務方針等（運用ガイドライン、その他運用計画等）に関する事項 ２．本投資法人の財務戦略全般及び資金調達（金融機関等からの借入の判断及び投資口）に関する事項 ３．本投資法人のIR及び情報開示（決算説明資料、東証適時開示、企画財務部が行う情報開示にかかるサポート）に関する事項 ４．その他上記１ないし３に付帯する事項
総合リート運用本部投資運用部	１．本投資法人の投資方針等（運用ガイドライン、資産管理計画、その他運用計画等）に関する事項 ２．本投資法人の資産の取得・譲渡に関する事項 ３．本投資法人の資産の賃貸運営管理（アセットマネジメント）に関する事項 ４．その他上記１ないし３に付帯する事項

コンプライアンス・オフィサー	１．業務全般に関するコンプライアンスの統括に関する事項 ２．コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルに関する事項 ３．社内規程等の制定及び改廃に関する事項 ４．苦情等に関する事項 ５．内部監査に関する事項 ６．法人関係情報管理に関する事項 ７．リスク管理全般に関する事項 ８．その他上記１ないし７に付帯する事項

(iii)委員会

(イ)総合リート運用本部投資委員会

構成員	総合リート運用本部長、総合リート運用本部投資運用部長、総合リート運用本部運用戦略部長、企画財務部担当取締役、企画財務部長、コンプライアンス・オフィサー及びその他取締役会で指名した者で構成されます。但し、審議・決議される事項が下記決議事項１ないし５に該当するものである場合は、これに加えて１名以上の不動産鑑定士資格を持つ外部委員(資産運用会社及び資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない者に限ります。)を委員とします。
委員長	総合リート運用本部長(但し、総合リート運用本部に設置される投資委員会（以下「本投資委員会」といいます。）において別途決定する場合を除きます。)。総合リート運用本部長に事故があるときは、本投資委員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の本投資委員会委員が委員長となります。
開催時期	原則１か月に１回。但し、委員長が必要であると認めるときに適時開催します。
決議事項	下記の本投資法人の資産運用に関する事項とします。 １．投資方針及び財務方針の策定及び変更に関する事項 ２．運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 ３．資産の取得・譲渡の決定に関する事項 ４．資産運用に関する事項のうち「利害関係人取引規程」に定める利害関係人との間の取引に関する事項(同規程に従い審議を要しない事項を除きます。) ５．資産管理計画及び運用計画等の策定及び変更に関する事項 ６．資金調達(金融機関等からの借入)に関する事項 ７．その他資産運用に関する事項
決議方法	本投資委員会の決議は、本投資委員会委員の過半数が出席(テレビ会議システムまたは電話会議システムによる出席を含みます。審議・決議事項が上記決議事項１ないし５に該当するものである場合は、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席を必須とします。)し、出席した本投資委員会委員全員の賛成により決します。本投資委員会での審議過程で課題が指摘されたものについては、本投資委員会は、対象部署に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。但し、コンプライアンス委員会にて決議された議案のうち、本投資委員会での審議過程でコンプライアンス上の課題が指摘されたものについては、本投資委員会は、コンプライアンス委員

	会に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合には、当該議案に関する本投資委員会の審議を中断することができます。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合、可決された議案に関して、差し戻し、再審査、廃案等の指示を本投資委員会に対して行うことができます。委員長は、必要と認めたときは、本投資委員会委員以外の者を本投資委員会に出席させ、その意見または説明を求めることができます。

(ロ)コンプライアンス委員会

構成員	代表取締役社長、取締役(非常勤を含みます。)、コンプライアンス・オフィサー及び１名以上の弁護士資格または公認会計士資格を有する者、その他コンプライアンスに精通していると認められる者である外部委員(資産運用会社及び資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない者に限ります。)で構成されます。
委員長	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において別途決定する場合を除きます。)。コンプライアンス・オフィサーに事故があるときは、コンプライアンス委員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他のコンプライアンス委員会委員が委員長となります。
開催時期	原則３か月に１回。但し、委員長が必要であると認めるときに適時開催します。
決議事項	１．全ての受託投資法人に関する次の事項 （１）「利害関係人取引規程」に定める利害関係人との間の取引に関する事項(同規程に従い審議を要しないものを除きます。) （２)投資方針及び財務方針の策定並びに当該方針の重要事項の変更に関する事項 （３)運用ガイドラインの策定及び重要事項の変更に関する事項 （４)資産管理計画及び運用計画等の策定並びに当該計画等の重要事項の変更に関する事項 （５)その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する事項 ２．資産運用会社のコンプライアンスに関する重要な事項
決議方法	コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス委員会委員の過半数が出席(テレビ会議システムまたは電話会議システムによる出席を含みます。コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。)し、出席したコンプライアンス委員会委員全員の賛成をもって決します。取締役のうち受託投資法人運用本部を担当する者は、自己が担当しない受託投資法人運用本部に関する審議・決議事項(上記審議事項１に該当する事項に限ります。)については、議決権を有しないものとします。委員長は、必要と認めたときは、コンプライアンス委員会委員以外の者をコンプライアンス委員会に出席させ、その意見または説明を求めることができます。

（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

ａ．法令に基づく制限

（ⅰ）資産運用会社は、金融商品取引法及び投信法の定めるところにより、その親法人等または子法人等がかかわる行為に関し、以下のとおりの禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

（イ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等または子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引または対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（ロ）当該資産運用会社との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等または子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ハ）当該資産運用会社の親法人等または子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額もしくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、またはその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額もしくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（ニ）（イ）から（ハ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等または子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、もしくは取引の公正を害し、または金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則に定める以下の行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、金商業等府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条）。

(a) 金商業等府令第153条第１項各号に掲げる行為

(b) 当該資産運用会社の親法人等または子法人等が不動産特定共同事業契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該親法人等または子法人等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該親法人等または子法人等の要請を受けて、その行う投資運用業に関して当該不動産特定共同事業契約にかかる出資の持分を取得することを内容とした運用を行うこと等。

(c) 当該資産運用会社の親法人等または子法人等が商品投資契約（商品投資に係る事業の規制に関する法律（平成３年法律第66号。その後の改正を含みます。）第２条第５項に規定する商品投資契約をいう。以下同じ。）の締結にかかる勧誘をする場合において、当該商品投資契約の締結が当該親法人等または子法人等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該親法人等または子法人等の要請を受けて、その行う投資運用業に関して当該商品投資契約にかかる出資持分を取得することを内容とした運用を行うこと。

（ⅱ）利害関係人等との取引に関する投資法人の役員会承認及び同意（投信法第201条の２第１項、第２項、投信法施行規則第245条の２第１項第４号から第６号）

資産運用会社は、登録投資法人と資産運用会社の利害関係人等との間の不動産の取得もしくは譲渡または不動産の賃貸（但し、投信法施行規則に定めるものを除く。）を行うことになるときは、当該投資法人の役員会における承認を得たうえで当該投資法人の同意を取得しなければなりません。

(iii)利益相反のおそれがある場合の書面の交付(投信法第203条第２項、第４項、第５条第２項)

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己またはその取締役もしくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、法定利害関係人等(資産運用会社の親法人等、子法人等、特定個人株主及びこれらに準ずる者として投信法施行規則で定める者をいいます(投信法第201条第１項、投信法施行令第123条)。)その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じ。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令で定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を、電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます。

(iv)資産の運用の制限(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条)

登録投資法人は、(１)その執行役員または監督役員、(２)その資産の運用を行う資産運用会社、(３)その執行役員または監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。)、(４)その資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。)、監査役もしくは執行役もしくはこれらに類する役職にある者または使用人との間で以下に掲げる行為(投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行ってはなりません。

(イ)有価証券の取得または譲渡
(ロ)有価証券の貸借
(ハ)不動産の取得または譲渡
(ニ)不動産の貸借
(ホ)不動産の管理の委託
(ヘ)宅地の造成または建物の建築を自ら行うことにかかる取引等以外の特定資産にかかる取引
(但し、資産運用会社に、宅地または建物の売買または貸借の代理または媒介を行わせること等は認められています。)
(ト)商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引
(チ)再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

b．利害関係人との取引における自主ルール

資産運用会社は、宅建業法の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行う上で、資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係人」(下記(ｉ)に定義します。)との間で取引を行うことにより受託投資法人の利益が害されることを防止すること並びに資産運用会社が適用法令及び資産運用業務委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである利害関係人取引規程を設けています。

(ⅰ)利害関係人の定義

利害関係人取引規程における「利害関係人」とは次の者をいいます。

(イ)投信法第201条第１項に定めるところに従い、資産運用会社の利害関係人等に該当する者

(ロ)利害関係人等が50%を超える出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社

(ハ)株式会社森トラスト・ホールディングスが直接又は間接に10%以上の株式を保有し、かつ、常勤役員を派遣している会社

(ⅱ)利害関係人との取引の実行の基準

本投資法人に関して利害関係人との取引を行う場合、利害関係人取引規程に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

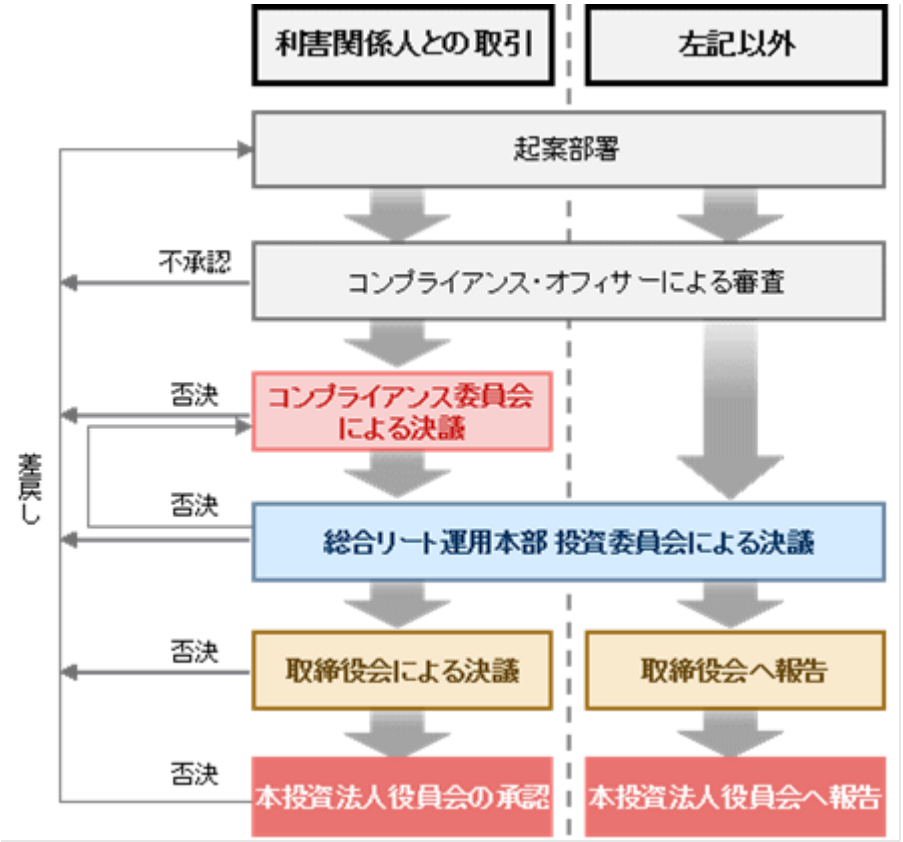
(イ)所管部署は、その内容についてコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが承認した場合は、当該行為はコンプライアンス委員会に上程されます。コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該行為について異議がある場合は、中止または内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。

(ロ)コンプライアンス委員会の可決・承認を得た後、本投資委員会に上程されます。コンプライアンス委員会の可決・承認が得られなかった場合は、コンプライアンス委員会において、中止または内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。

(ハ)本投資委員会の可決・承認を得た後、資産運用会社の取締役会に上程されます。本投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、本投資委員会において、中止または内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。但し、コンプライアンス委員会の可決・承認を得たもののうち、本投資委員会での審議過程でコンプライアンス上の課題が指摘されたものについては、コンプライアンス委員会に差し戻します。また、コンプライアンス・オフィサーは、総合リート運用本部投資委員会規程に従った措置を講ずることができます。

(ニ)資産運用会社の取締役会の可決・承認を得た後、本投資法人の役員会に上程されます。但し、資産運用会社の取締役会決議事項が東京証券取引所有価証券上場規程等に定める適時開示事項に該当する場合において、資産運用会社の取締役会決議の後、同日中に、本投資法人の役員会に付議することができないことが予想される場合は、本(ニ)及び下記(ホ)の規定にかかわらず、資産運用会社の取締役会決議に先だって本投資法人の役員会決議を行うことができるものとします(この場合、本投資法人において、当該事項に関し、役員会の可決・承認決議を行う場合は、当該事項について資産運用会社の取締役会の可決・承認の決議が得られることを停止条件とするものとします。)。資産運用会社の取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、資産運用会社の取締役会において、中止または内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。

(ホ)本投資法人の役員会の可決・承認を得た後、当該取引を行うことができます。本投資法人の役員会の可決・承認が得られなかった場合は、本投資法人の役員会または執行役員において、中止または内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。



＜意思決定手続のフローチャート＞

(iii)対象となる取引の範囲及び取引の基準

(イ)資産の取得

(a)資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、資産運用会社の利害関係人から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を取得する場合は、原則として、利害関係人又は投信法施行規則第244条の２各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額(税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。)以下での取得とします。なお、当該取得価格が上記鑑定評価額を上回る場合(但し、鑑定評価額の110%を上限とします。)には、上記(ⅱ)の審議過程において、当該取得価格が正当であると判断した理由の説明を要するものとします

(b)利害関係人が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記(a)にかかわらず、当該費用を上記(a)で算出した価格に加えて取得することができるものとします。

(c)利害関係人からその他の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価を超えて取得してはならないものとし、それ以外は上記(a)及び(b)に準ずるものとします。

(ロ)資産の譲渡

(a)資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、本投資法人から資産運用会社の利害関係人へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、原則として、利害関係人又は投信法施行規則第244条の２各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額(税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。)以上での譲渡とします。なお、当該譲渡価格が上記鑑定評価額を下回る場合(但し、鑑定評価額の90%を下限とします。)には、上記(ⅱ)の審議過程において、当該譲渡価格が正当であると判断した理由の説明を要するものとします。

(b)利害関係人へその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価に基づく適正な価格での譲渡とし、それ以外は上記(a)に準ずるものとします。

(ハ)資産の賃貸

資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係人へ資産を賃貸する場合は、原則として、市場価格、周辺相場等を調査した上で、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。また、別途、下記(チ)に従うものとします。

(ニ)不動産管理業務等委託

(a)資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係人へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査し、当該利害関係人への委託が適正であることを確認するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、適正と判断される条件で決定するものとします。また、別途、下記(チ)に従うものとします。

(b)取得する資産について、利害関係人が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等を引続き当該利害関係人に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記上記(a)に準ずるものとします。

(c)自動更新条項に従った取引期間の延長等の場合は、上記(ⅱ)の審議等を要しないものとします。

(ホ)資産の売買及び貸借の媒介の委託

(a)資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、資産の取得または売却の媒介を利害関係人へ委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

(b)資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係人へ貸借の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

(c)利害関係人に支払う委託費が1,000万円未満の場合は、上記(ⅱ)の審議等を要しないものとします。

(ヘ)工事の発注

(a)資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係人へ工事を発注する場合は、第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

(b)利害関係人に支払う工事に係る報酬が1,000万円未満の場合は、上記(ⅱ)の審議等を要しないものとします。

(ト)その他の業務委託

(a)資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、上記(ニ)ないし(ヘ)に定める業務以外の業務を利害関係人へ委託する場合は、第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で業務の委託を行うものとします。

(b)利害関係人に支払う委託費が1,000万円未満の場合は、上記(ⅱ)の審議等を要しないものとします。

(チ)本投資法人との自己取引等に関する書面交付義務

(a)本投資法人と、資産運用会社又は資産運用会社の取締役若しくは執行役、利害関係人その他投信法施行規則第247条各号で定める者との間において、不動産の取得及び譲渡、賃貸借並びに管理の委託及び受託、不動産の賃借権の取得及び譲渡並びに地上権の取得及び譲渡その他投信法施行令第19条第３項各号及び第５項各号に掲げる取引を行ったときは、遅滞なく、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人に交付しなければならないものとします。

(b)上記(a)に規定する書面の交付は、投信法施行規則第248条に掲げる事項について記載した書面により行うものとします。

②「物件取得に関する顧客間での競合防止等に関する基準」の制定

資産運用会社は、本投資法人以外に森トラスト・ホテルリート投資法人の資産運用業務を受託しており、森トラスト・ホテルリート投資法人の投資対象は、本投資法人の投資対象でもあるホテル物件です。そのため、本投資法人及び森トラスト・ホテルリート投資法人の間でホテル物件の取得に関する競合が発生する可能性があります。

そこで、資産運用会社は、恣意的な情報の配分を抑止し、利益相反を防止するため、ホテル物件についての取得検討に関する本投資法人及び森トラスト・ホテルリート投資法人間の優先順位等を定める目的で、「物件取得に関する顧客間での競合防止等に関する基準」を制定しています。

同基準に基づき、資産運用会社が受領した物件情報に関する各受託投資法人間の優先検討順位及びホテル物件の情報に関する管理体制等については以下のとおりです。

ａ．優先検討順位

（ⅰ）以下の(ア)又は(イ)のいずれかに該当する場合

(ア)主たる用途がホテルである場合(ホテルのために用いられる部分の床面積(駐車場を除きます。)が当該ホテル物件に係る建物の床面積(駐車場を除きます。)の過半を占める場合を意味します。以下、本②において同じです。)

(イ)主たる用途がホテルである場合に該当しない場合において、当該ホテル物件の一部のみを分割した取得の検討が可能であり、かつ、分割後の当該譲渡対象部分の主たる用途がホテルとなる場合

〔優先順位〕

第１順位：森トラスト・ホテルリート投資法人

第２順位：本投資法人

（ⅱ）上記（ⅰ）(ア)又は(イ)のいずれにも該当しない場合

〔優先順位〕

第１順位：本投資法人

第２順位：森トラスト・ホテルリート投資法人

(ⅲ)上記（ⅰ）及び（ⅱ）にかかわらず、複数物件をまとめて売却することを前提とした物件情報(いわゆる「バルクセール」をいいます。)のなかにホテル物件が含まれている場合

(ア)ホテル物件を分離した取得検討が可能である場合

当該各ホテル物件について、それぞれ上記（ⅰ）及び（ⅱ）を適用して判断するものとします。

(イ)複数物件を分離した取得検討が不可である場合

(a)複数物件の全てが上記（ⅰ）(ア)に該当するホテル物件である場合には上記（ⅰ）に規定する優先順位によります。

(b)上記(a)以外の場合には、上記（ⅱ）に規定する優先順位によります。

(ⅳ)．上記（ⅰ）及び（ⅱ）にかかわらず、ホテル物件が第三者が建物を所有するために用いられる土地(いわゆる「底地」をいいます。)の情報である場合

(ア)当該建物が上記（ⅰ）(ア)に該当する場合

上記（ⅰ）に規定する優先順位によります。

(イ)上記(ア) 以外の場合

上記（ⅱ）に規定する優先順位によります。

b. 適用除外

以下の場合には、上記 a. の適用を除外しています。

（ⅰ）スポンサー等が保有する物件の売却情報に関して、本投資法人及び森トラストの間で 2003 年 12 月 1 日付で締結された「不動産等の情報提供に関する協定書」並びに森トラスト・ホテルリート投資法人、森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社(2019 年 3 月 1 日付の合併によりその地位は資産運用会社に継承されています。)及び森トラストの間で 2016 年３月１日付で締結された「不動産 等の情報提供に関する協定書」における規定に従い、森トラスト及びグループ各社から提供される物件売却情報に基づき行われる取得検討

（ⅱ）ホテル物件の売主がいずれかの受託投資法人を取得候補者として指定した場合（この場合、当該売主に指定された受託投資法人が他の受託投資法人に優先します。）

（ⅲ）いずれかの受託投資法人が優先交渉権その他の契約上ホテル物件を取得する権利又は将来の取得検討機会等を付与されている場合（この場合、当該受託投資法人が他の受託投資法人に優先します。）

c. ホテル物件の情報に関する管理体制等

ホテル物件の情報は、各受託投資法人運用本部投資運用部により一元管理され、ホテルリート運用本部投資運用部長がその責任者となります。ホテル物件の情報を入手した各受託投資法人運用本部投 資運用部の職員等は、所定の登録簿に当該情報を登録し、ホテルリート運用本部投資運用部長に報告を行うこととされています。 ホテルリート運用本部投資運用部長は、自らまたは上記の報告によりホテル物件の情報を入手した 場合、ホテル物件の取得検討の優先順位を判断し、コンプライアンス・オフィサーに対して、その根拠とともに判断の結果を報告します。当該報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは当該判断の妥当性について検証を行います。コンプライアンス・オフィサーが当該判断が妥当であると判断し、 その旨をホテルリート運用本部投資運用部長に報告した場合、確定された優先順位に従い、本投資法人または森トラスト・ホテルリート投資法人が優先的に当該ホテル物件の取得検討を進めることとなります。

③運用体制の採用理由

（ⅰ）運用体制の採用理由

上記①で記載したとおり、利害関係人との取引においては、不動産鑑定士の鑑定評価額、市場における時価若しくは第三者の見積価格等、取引類型に応じて定められた価格基準により取引価格の妥当性を判断することとなります。これにより、取引価格を決定する際の恣意性を可能な限り排除できるものと考えています。

また、利害関係人との取引を行う場合には、資産運用会社の総合リート運用本部投資委員会における審議及び承認等の通常の取引実行時に実施するプロセスに加えて、コンプライアンス委員会、取締役会及び役員会における審議及び承認という 4 つの会議体において審議を行うこととなります。これらの審議を経ることにより、取引価格に反映されない取引条件や顕在化していないリスクについて、多方面から慎重に検討を行い、取引の可否について総合的に判断することができるものと考えています。

以上、これらの基準及びプロセスを遵守することにより、本投資法人の利益に反する取引を可能な限り排除することができるものと考えています。

(ⅱ)利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能

本書の提出日現在、本投資法人の執行役員は資産運用会社の役員を兼職しています。利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能については、前記「２．(1) 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」をご覧ください。

(ⅲ)利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす機能について

資産運用会社の利害関係人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、自主ルールとして利害関係人取引規程を制定しています。詳細については前記「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。

(ⅳ) 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

資産運用会社の総合リート運用本部投資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することを規定しています。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。総合リート運用本部投資委員会及びコンプライアンス委員会の詳細については前記「(2)資産運用会社／③投資法人及び資産運用会社の運用体制／(ⅲ)委員会」をご参照ください。

コンプライアンス委員会の外部委員について

コンプライアンス委員会は、森トラストグループとは特別の利害関係のない外部の弁護士を委員とし、専門家の立場から利益相反取引に対する牽制機能を高めています。下記外部委員の森トラストグループとの取引等はなく、利害関係はありません。

なお、コンプライアンス委員会の外部委員の状況は以下のとおりです。

氏　名	略歴		兼任・兼職の状況
堀　弘	2000年10月	弁護士登録	左記のとおり
		西村総合法律事務所(現西村あさひ法律事務所)　入所	
	2005年10月	金融庁・総務企画局市場課金融商品取引法令準備室　出向　専門官	
	2007年8月	金融庁・総務企画局市場課金融商品取引法令準備室　出向終了	
	2012年9月	丸の内国際法律事務所　開設(現任)	

総合リート運用本部投資委員会の外部委員について

総合リート運用本部投資委員会は、森トラストグループとは特別の利害関係のない不動産鑑定士を委員とし、不動産鑑定評価に精通した専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から本委員会の審議及び決議に参加し、資産運用会社の意思決定に対する牽制機能を発揮することが期待されています。下記外部委員の

森トラストグループとの取引等はなく、利害関係はありません。

なお、総合リート運用本部投資委員会の外部委員の状況は以下のとおりです。

氏　名	略歴		兼任・兼職の状況
吉村　真行	1990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)　入社　開発事業部	左記のとおり
	1995年10月	同社　不動産企画部	
	1996年11月	同社　不動産鑑定部	
	1999年4月	吉村総合計画鑑定事務所　創業	
	2001年4月	株式会社吉村総合計画鑑定 代表取締役社長(現任)	
	2013年6月	特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会 理事長	
	2015年5月	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 会長	
	2019年6月	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長(現任)	

(ｖ)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

資産運用会社はコンプライアンスに係る統括責任者をコンプライアンス・オフィサーとし、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・オフィサーの役割の詳細については前記「１．基本情報／(１)コンプライアンスに関する基本方針／④コンプライアンス・オフィサー」をご参照ください。

コンプライアンス・オフィサーについて

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規程及びコンプライアンス規程に基づき利益相反取引及び法令遵守に係る事項を適切に総合リート運用本部投資委員会及び／又はコンプライアンス委員会に付議することをはじめ、業務全般に関するコンプライアンスの統括、コンプライアンス・プログラムの推進状況の取締役会への定期的な報告及びコンプライアンス・マニュアルの役職員への周知徹底、コンプライアンス研修等、資産運用会社の利益相反取引対策及びコンプライアンス態勢の充実・強化を推進することが期待されています。

なお、コンプライアンス・オフィサーの状況は以下のとおりです。

氏　名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
伊東　誠索	1982年4月	森ビル株式会社　入社	（兼任・兼職の状況） 該当ありません （出向の状況） 森トラスト株式会社から 出向
	1999年8月	森トラスト株式会社　入社	
	2001年9月	同社　管理部　課長	
	2003年5月	同社　経営企画部システム担当　上席副参事	
	2004年5月	MTファシリティサービス株式会社(現森トラスト・ビルマネジメント株式会社)　出向 業務管理担当　課長	
	2006年8月	同社　同担当　次長	
	2010年10月	森トラスト株式会社　内部監査室　上席副参事	
	2011年7月	同社　同室　課長	
	2015年7月	同社　同室　参与	
	2015年10月	Real アセットマネジメント株式会社(現森トラスト・アセットマネジメント株式会社)　出向 コンプライアンス・オフィサー	
	2019年3月	森トラスト・アセットマネジメント株式会社　出向　コンプライアンス・オフィサー	

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

2020 年 3 月期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取引内容は以下のとおりです。

（取引状況）

該当事項はありません。

（支払手数料等）

区分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
損害保険料	19,258	森トラスト保険サービス株式会社	11,224	58.3
建物管理委託料	386,663	森トラスト株式会社	4,483	1.2

（注）上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った工事代金等（工事管理手数料を含みます。）は以下のとおりです。

森トラスト株式会社　　307 千円

エムティジェネックス株式会社　　108 千円

（２）物件取得者等の状況

2020 年 3 月期における利害関係人等及び特別な利害関係にある者との間の物件の取得及び譲渡の状況は以下のとおりです。

（物件の取得）

該当事項はありません。

（物件の譲渡）

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（2020 年 3 月 31 日現在）

①選定方針

特定資産の鑑定実績または不動産投資信託に組み込まれている不動産等の鑑定実績がある機関の中から選定します。

②概要

2020 年 3 月期における期末算定価額の評価を実施した不動産鑑定機関の概要及び選定理由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
・ホテルオークラ神戸 ・東京汐留ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞ	株式会社立地評価研究所	大阪市中央区北浜 3-2-25	16 名	特定資産の鑑定実績及び不動産投資信託に組み込まれている不動産等の鑑定実績があることが選定の理由です。
・大崎 MT ビル ・ON ビル ・ｲﾄｰﾖｰｶﾄﾞｰ湘南台店 ・フレスポ稲毛 ・天神プライム ・ｺｰﾅﾝ相模原西橋本店 ・渋谷フラッグ	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区海岸 1-2-3	277 名	最大手の不動産鑑定機関であり、特定資産の鑑定実績及び不動産投資信託に組み込まれている不動産等の鑑定実績があることが選定の理由です。
・新橋駅前 MTR ビル ・新横浜 TECH ビル ・パークレーンプラザ	日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関 1-4-1	57 名	特定資産の鑑定実績及び不動産投資信託に組み込まれている不動産等の鑑定実績があることが選定の理由です。
・紀尾井町ビル ・御堂筋 MTR ビル ・広尾 MTR ビル	大和不動産鑑定株式会社	大阪市西区西本町 1-4-1	116 名	特定資産の鑑定実績及び不動産投資信託に組み込まれている不動産等の鑑定実績がある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選定方針

過去の業務実績により、エンジニアリング・レポートの作成能力が高く、社会的信用力の高い機関の中から選定します。

②概要

該当事項はありません。

（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

本投資法人は法令等で定められた適時開示を行うほか、毎期の決算発表後に主要な機関投資家及びアナリスト等を対象とした決算説明会を開催しています。また、適時開示の情報、決算説明会資料、資産運用報告及び有価証券報告書等は本投資法人のホームページにも掲載しています。

（ＵＲＬ： https://www.mt-reit.jp/）

（5）反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は反社会的勢力による被害を防止するための基本方針を定め、反社会的勢力との一切の関係を排除するための体制を整備しています。

具体的には、反社会的勢力による被害を防止するための基本方針を掲げ、コンプライアンス・オフィサーが反社会的勢力排除の周知徹底を行うとともに、事前確認等の対象及び方法について反社チェック基準を定め、反社会的勢力との取引を未然に防止するよう努めています。

以　上