2020年3月31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
ジャパンエクセレント投資法人
代表者名 執行役員　小川　秀彦
（コード：8987）
問合せ先 ＴＥＬ．03－5412－7911
資産運用会社名
ジャパンエクセレン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　小川　秀彦

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人及びジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、投資法人資産運用業の社会的責任と使命を十分に認識し、投資法人の資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけております。

①体制

本資産運用会社は、本資産運用会社の遂行する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、コンプライアンス規程等の内規を整備するとともに、コンプライアンス責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。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法令等遵守の統括責任者として、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高めることに努めるものとします。また、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用にかかる業務が、法令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法令等遵守状況の監視監督を行います。

②内規体系

法令等遵守の実現を目的として、本資産運用会社は、法令等遵守にかかる基本方針及び法令等遵守体制の整備にかかる基本的な内規であるコンプライアンス規程を定めており、また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書としてのコンプライアンス・マニュアル及び具体的な実践計画としてのコンプライアンス・プログラムを、コンプライアンス・オフィサーが作成し、コンプライアンス委員会の承認の後、取締役会の承認を経て制定します。

③投資判断における法令等遵守

投資方針の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理及び資金調達の決定プロセス等の重要な意思決定手続において、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会が関与して、法令等遵守上の問題の有無の確認をします。法令等遵守上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、中止又は内容の変更が求められます。

（2）投資主の状況

2019年12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（%）（注2）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	本資産運用会社の株主である第一生命保険株式会社が、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社の完全親会社であるJTCホールディングスに出資。 （2020年1月1日時点における出資比率：8.0%） 本資産運用会社の株主である株式会社みずほ銀行及びみずほ信託銀行株式会社の、完全親会社である株式会社みずほフィナンシャルグループが、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社の完全親会社であるJTCホールディングスに出資。 （2020年1月1日時点における出資比率：27.0%）	322,541	24.7
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。	205,153	15.7
日鉄興和不動産株式会社	本投資法人の設立時に出資。 本資産運用会社の株主（出資比率54%）。 日鉄興和不動産サポート契約（注1）を締結。	71,560	5.5

資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	本資産運用会社の株主である第一生命保険株式会社が、資産管理サービス信託銀行株式会社の完全親会社である JTC ホールディングスに出資。 （2020 年１月 1 日時点における出資比率：8.0%） 本資産運用会社の株主である株式会社みずほ銀行及びみずほ信託銀行株式会社の、完全親会社である株式会社みずほフィナンシャルグループが、資産管理サービス信託銀行株式会社の完全親会社である JTC ホールディングスに出資。 （2020 年１月 1 日時点における出資比率：27.0%）	63,977	4.9
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	55,747	4.3
第一生命保険株式会社	本投資法人の設立時に出資。 本資産運用会社の株主（出資比率 26.0%）	20,660	1.6
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	該当事項はありません。	18,166	1.4
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	該当事項はありません。	15,027	1.2
ＪＰモルガン証券株式会社	該当事項はありません。	14,978	1.1
株式会社中京銀行	該当事項はありません。	13,799	1.1
	上位 10 位　合計	801,608	61.4

（注 1）本投資法人及び本資産運用会社が日鉄興和不動産株式会社との間で 2006 年 5 月 12 日付で締結している物件情報等サービス提供契約をいいます。

（注 2）発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第二位を四捨五入しています。

（3）資産運用会社の大株主の状況

2019年12月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数（株）	比率（%）
日鉄興和不動産株式会社	本投資法人に出資。本資産運用会社への出向者は7名。	4,860	54
第一生命保険株式会社	本投資法人に出資。本資産運用会社への出向者は5名。	2,340	26
株式会社第一ビルディング	本資産運用会社への出向者は2名。	450	5
相互住宅株式会社		450	5
株式会社みずほ銀行		450	5
みずほ信託銀行株式会社	本資産運用会社への出向者は1名。	450	5
合計		9,000	100

（注）上表における出向者は、本資産運用会社の役員を含みます。

（4）投資方針・投資対象

本投資法人は、投信法に基づき、その規約において、主として不動産等及び不動産対応証券の特定資産に投資し、中長期にわたり安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることを目的とします。

本投資法人は、その中心的な投資対象を大都市圏（注）のオフィスビルとし（オフィスビル中心型）、かつ、常にその時々における不動産市場全体を見渡した厳選投資を基本とし、収益の安定と拡大を追求したポートフォリオの運用を目指します。

また、具体的投資基準として、立地特性及び関連する不動産市場動向等を十分に把握し、投資対象不動産の規模、仕様、収益性や、保有リスク等を総合的に分析・検討した上で投資判断を行います。また、取得後は、資産価値及び競争力の維持・向上のための、継続的かつ効果的な設備投資、収益拡大のための諸施策及びコスト削減策を実施し、競争力の強化を図っていきます。

詳細につきましては、2020年3月19日付有価証券報告書の「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」をご参照下さい。

（注）大都市圏とは東京都及び東京周辺地域（神奈川県、埼玉県及び千葉県）並びに政令指定都市等を指します。

（4）－2 テナントの選定基準に関する事項

テナントの選定にあたっては、テナントの信用力・賃料負担能力の他、反社会的勢力・団体又はその構成員に該当する事実の有無等を把握した上で、本資産運用会社が定めるテナント選定基準に基づき、選定するものとします。

（4）－3 海外不動産投資に関する事項

① 海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、当面海外不動産に投資する予定はございません。

（5）スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

（イ）日鉄興和不動産株式会社

日鉄興和不動産株式会社（以下「日鉄興和不動産」といいます。）は2012年10月に興和不動産株式会社と株式会社新日鉄都市開発が経営統合し発足した、みずほグループと日本製鉄グループのバックボーンを有する不動産会社であり、ビル事業と住宅事業を両輪とするバランスのとれたポートフォリオを構築しています。

興和不動産株式会社は、1952年の創業以来、東京都心のプライムエリアを中心に「品川インターシティ」、「赤坂インターシティ」に代表される高品質なオフィスビルや大規模な都市開発などの不動産事業を展開し、街づくりに取り組むと同時に、不動産保有者向けサポート事業として、不動産の資産価値向上のためのプロパティ・マネジメントに関する様々なサポート業務を提供してきました。一方、株式会社新日鉄都市開発は、100 年を超える製鉄所周辺での街づくりの実績を活かして、住宅事業を中心に市街地再開発、マンション建替えなどの都市再生ビジネスを展開し、独自のノウハウを蓄積してきました。

確かな実績とバックボーンを有する両社の統合により、盤石な経営基盤を実現したのと同時に、両グループの機能や人材、優良顧客基盤など、有形無形の資産を一体的に活用することで事業展開のさらなる拡大が可能となっています。

日鉄興和不動産とその関連会社の主な事業内容については、同社の「有価証券報告書　第一部 企業情報　第１ 企業の概況　３．事業の内容及び４．関係会社の状況」をご参照下さい。

（ロ）第一生命保険株式会社

第一生命保険株式会社（以下「第一生命」といいます。）は、オフィスビルを中心に2019年3月末現在、293棟の投資用不動産を運用しており、不動産運用にかかる経験とノウハウを有しています。

同社は、不動産を長期の資産運用の対象と捉え、不動産賃貸事業に関し、長年にわたって実績と経験を積んでおり、小規模なものから「晴海トリトンスクエア」、「大森ベルポート」等大規模な再開発まで、顧客満足度の高い建物管理と高品質なオフィス空間の提供に取り組んでいます。また、長期にわたる不動産運用経験に基づき、リスク管理能力にも強みを持っています。

第一生命とその主な子会社等の事業内容については、第一生命ホールディングス株式会社の「有価証券報告書　第一部 企業情報　第１ 企業の概況　３．事業の内容及び４．関係会社の状況」をご参照下さい。

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

（イ）サポート契約の概要

日鉄興和不動産サポート契約

本投資法人及び本資産運用会社は、日鉄興和不動産との間で 2006 年 5 月 12 日付けで物件情報・ウェアハウジング等サービス提供契約（その後の変更を含み、以下「日鉄興和不動産サポート契約」といいます。）を締結し、同契約に基づき、①日鉄興和不動産グループ（注）各社は、その保有又は開発するオフィスビル及び住居の用に供される賃貸用不動産等につき、本資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を提供するよう努めるとともに、売買条件について基本的に合意した場合には、売買契約締結に向けて必要な協力を行うこと（保有・開発不動産の売却情報の提供）、②日鉄興和不動産グループ各社は、オフィスビルの売却に関する仲介情報を得た場合には、本資産運用会社に対し情報提供を行うように努めること（仲介情報の提供）、並びに③本資産運用会社は、将来における本投資法人による不動産等の取得を目的として、第三者が保有又は運用する不動産等の日鉄興和不動産グループ各社による取得及び一時的な保有を、日鉄興和不動産に依頼すること（ウェアハウジング機能の提供）ができることとされています。

（注）本書において、日鉄興和不動産グループとは、日鉄興和不動産並びに本資産運用会社を除くその子会社及び関連会社をいいます。

（参考）みずほ信託サポート契約

本投資法人及び本資産運用会社は、みずほ信託銀行株式会社との間で 2006 年 5 月 12 日付けで第三者物件情報提供等に関する協定書（以下「みずほ信託サポート契約」といいます。）を締結しており、同協定に基づき、みずほ信託銀行株式会社は、①本投資法人の投資基準に適合した物件の売却に関する情報を収集し、これを本資産運用会社に対して速やかに提供すること（仲介情報の提供）、②本投資法人が具体的に取得を希望する物件について、依頼に基づき取得に必要な基礎調査等を行うこと、及び③必要に応じ媒介契約あるいはコンサルティング契約等を締結した上で、本投資法人の物件取得に必要な業務を受託することとされています。

（ロ）スポンサー企業グループと投資法人の投資対象の棲み分けないし重複の状況

日鉄興和不動産

スポンサーである日鉄興和不動産はオフィスビル賃貸事業及び賃貸住宅事業を営んでおり、その投資対象と本投資法人の投資対象とが重複する可能性があります。しかしながら、前記のとおり、日鉄興和不動産と本投資法人及び本資産運用会社は日鉄興和不動産サポート契約を締結しており、当該契約の中で、①日鉄興和不動産グループ各社は、その保有又は開発するオフィスビル及び住居の用に供される賃貸用不動産等につき、本資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を提供するよう努めるとともに、売買条件について基本的に合意した場合には、売買契約締結に向けて必要な協力を行うこと（保有・開発不動産の売却情報の提供）、②日鉄興和不動産グループ各社は、オフィスビルの売却に関する仲介情報を得た場合には、本資産運用会社に対し情報提供を行うように努めること（仲介情報の提供）、並びに③本資産運用会社は、将来における本投資法人による不動産等の取得を目的として、第三者が保有又は運用する不動産等の日鉄興和不動産グループ各社による

取得及び一時的な保有を、日鉄興和不動産に依頼すること（ウェアハウジング機能の提供）ができることとされています。

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 3 月 31 日現在）

役職名	氏　名	主要略歴		選任理由
執行役員	小川　秀彦	1981 年 4 月	株式会社日本興業銀行　（現 株式会社みずほ銀行）入行	金融業及び不動産業に関する知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営を行うことが期待されること。
		2002 年 4 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）経営企画部室長	
		2002 年 10 月	同行 本店営業第四部 次長	
		2004 年 6 月	同行 営業第一部 次長	
		2006 年 3 月	同行 新宿営業部長	
		2008 年 4 月	同行 福岡営業部長	
		2010 年 4 月	同行 コンプライアンス統括部長	
		2012 年 4 月	興和不動産株式会社 （現 日鉄興和不動産株式会社）執行役員 営業推進本部　営業推進グループ長	
		2012 年 10 月	新日鉄興和不動産株式会社（現 日鉄興和不動産株式会社） 執行役員 営業推進本部　営業推進ユニット長	
		2013 年 11 月	ジャパンエクセレント投資法人　執行役員（現職）	
		2014 年 3 月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　代表取締役社長（現職）	

監督役員	前川　俊一	1978年 4 月 1992 年 4 月 1994 年 8 月 1996年 4 月 1998年 4 月 1999年 4 月 1999年 4 月 2003年 4 月 2007年11月 2008年 4 月 2017年4月 2017年5月 2018年4月	財団法人日本不動産研究所（現一般財団法人日本不動産研究所）勤務 明海大学　不動産学部　専任講師 ケンブリッジ大学　土地経済学部 客員研究員（1年間） 明海大学　不動産学部　助教授 中央大学　経済学部　非常勤講師 明海大学　不動産学部　教授 亜細亜大学　経済学部　非常勤講師 慶應義塾大学大学院　政策・メディア研究科　招聘教授（3年間） ジャパンエクセレント投資法人　監督役員（現職） 財団法人土地情報センター（現 一般財団法人土地情報センター）理事（現職） 椙山女学園大学　現代マネジメント学部　教授（現職） 明海大学　名誉教授 椙山女学園大学　大学院 現代マネジメント研究科長（現職）	不動産の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経営の監督を行うことが期待されること。
監督役員	髙木　英治	1999年10月 2003年 4 月 2007年 7 月 2013年 8 月 2013年11月	会計士補登録　太田昭和監査法人（現 EY 新日本有限責任監査法人）　勤務 公認会計士登録 株式会社スピアヘッド・アドバイザーズ　勤務 髙木英治公認会計士事務所　開設（現職） ジャパンエクセレント投資法人　監督役員（現職）	会計の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経営の監督を行うことが期待されること。

監督役員	平川　修	1973年4月 1973年4月 1977年9月 1979年7月 1979年11月 1982年1月 2017年1月 2019年11月	弁護士登録 釘沢法律事務所（現 東京富士法律事務所）勤務 Reid&Priest法律事務所　勤務 ニューヨーク州弁護士登録 アンダーソン・毛利・ラビノウイッツ法律事務所（現アンダーソン・毛利・友常法律事務所）勤務 同　パートナー 同　顧問（現職） ジャパンエクセレント投資法人　監督役員（現職）	法律の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経営の監督を行うことが期待されること。

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

氏　名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
小川　秀彦	代表取締役社長	投資法人資産運用業において、投資法人とその資産の運用を行う資産運用会社は、資産運用会社が投資法人の資産の運用を包括して行うという極めて密接な関係にある状況の下、資産運用会社の代表者が兼職により投資法人の執行役員となった場合には、投資法人と資産運用会社との連携をより一層強化することが可能となります。従って、投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表者が兼職することは、本投資法人の経営判断における妥当性の確保及び効率化に資することに加え、本投資法人の投資主の保護という利益にも合致すると考えています。	資産運用会社の資産運用業務に関する報酬は規約記載事項であり、その変更には投資主総会の決議が必要とされているため、投資法人と資産運用会社いずれか一方の利益を図って一方的に決することはできません。また、監督役員が執行役員を監督するとともに、役員会が重大な業務決定を行い、かつ、執行役員の職務執行を監督します。加えて、法律上の執行役員は善管注意義務及び忠実義務が課せられており、職務上の義務違反があった場合には、解任事由に該当するとともに、損害を与えた場合には、損害賠償責任を負います。このような法律上の制度等により利益相反関係については十分な手当がなされているものと考えています。

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
前川　俊一		該当事項はありません。
髙木　英治		該当事項はありません。
平川　修		該当事項はありません。

（2）資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（2020 年 3 月 31 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	小川　秀彦	1981 年 4 月 2002 年 4 月 2002 年 10 月 2004 年 6 月 2006 年 3 月 2008 年 4 月 2010 年 4 月 2012 年 4 月 2012 年 10 月 2013 年 11 月 2014 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 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）経営企画部室長 同行 本店営業第四部 次長 同行 営業第一部 次長 同行 新宿営業部長 同行 福岡営業部長 同行 コンプライアンス統括部長 興和不動産株式会社 （現 日鉄興和不動産株式会社）執行役員 営業推進本部　営業推進グループ長 新日鉄興和不動産株式会社（現 日鉄興和不動産株式会社） 執行役員 営業推進本部　営業推進ユニット長 ジャパンエクセレント投資法人　執行役員（現職） ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社代表取締役社長（現職）	ジャパンエクセレント投資法人　執行役員

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	新井 尚信	1990年4月 2002年4月 2004年4月 2013年4月 2017年4月 2017年4月 2019年4月	第一生命保険相互会社（現　第一生命保険株式会社） 入社　不動産部 株式会社第一ビルディング　出向 第一生命保険相互会社（現　第一生命保険株式会社） 不動産部　マネジャー 第一生命保険株式会社　不動産部　部長 日本郵政株式会社　出向 同社 不動産部 マネージャー ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 取締役不動産投資本部長（現職）	第一生命保険株式会社より出向
取締役	堀川 主計	1983年4月 2002年4月 2009年10月 2012年2月 2013年3月 2015年5月 2015年7月 2020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 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）企業調査部　審査役 同行　業務監査部　副部長 ミヤコ化学株式会社　総務部長　戦略企画室長 同社　執行役員 総務部長 戦略企画室長 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 経営企画部 担当部長 同社 経営企画部長 同社 取締役経営企画部長（現職）	

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
監査役（非常勤）	坂元　正克	1988年4月 2003年7月 2006年10月 2008年9月 2013年4月 2013年7月 2013年11月 2015年4月 2015年6月 2017年6月 2018年6月 2018年6月	株式会社日本興業銀行（現 株式会社みずほ銀行）入行 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）　デュッセルドルフ支店　参事役 同行　法務部　参事役 同行　法務部付　参事役　みずほコーポレート銀行(中国）有限公司　中国法務・コンプライアンス部　出向 同行　コンプライアンス統括部　外為法令管理室長 株式会社みずほ銀行　コンプライアンス統括部 マネー・ローンダリング対策室長 同行　コンプライアンス推進第二部 マネー・ローンダリング対策室長 新日鉄興和不動産株式会社 （現 日鉄興和不動産株式会社）　総務本部 法務コンプライアンス部　担当部長 同社　総務本部　法務コンプライアンス部長（現職） 興和不動産投資顧問株式会社　監査役 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社 監査役（現職） 興和不動産ファシリティーズ株式会社　監査役（現職）	日鉄興和不動産株式会社 総務本部　法務コンプライアンス部長と兼任 興和不動産ファシリティーズ株式会社 監査役と兼任

② 資産運用会社の従業員の状況（2019 年 12 月 31 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
日鉄興和不動産株式会社	７名	無
第一生命保険株式会社	５名	無
株式会社第一ビルディング	２名	無
みずほ信託銀行株式会社	１名	無
出向者計	１５名	無
資産運用会社従業員総数	３３名	当社内における兼務者は１０名となります。 経営企画部副部長　兼　業務企画部担当部長（１名） 経営企画部次長　兼　業務企画部次長（１名） 業務企画部　兼　経営企画部（２名） 財務経理部担当部長　兼　経営企画部担当部長（１名） 不動産運用部次長　兼　不動産投資部次長（２名） 不動産運用部アソシエイト　兼　不動産投資部アソシエイト（２名） 不動産管理部　兼　不動産投資部　（１名）

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

A. 投資法人

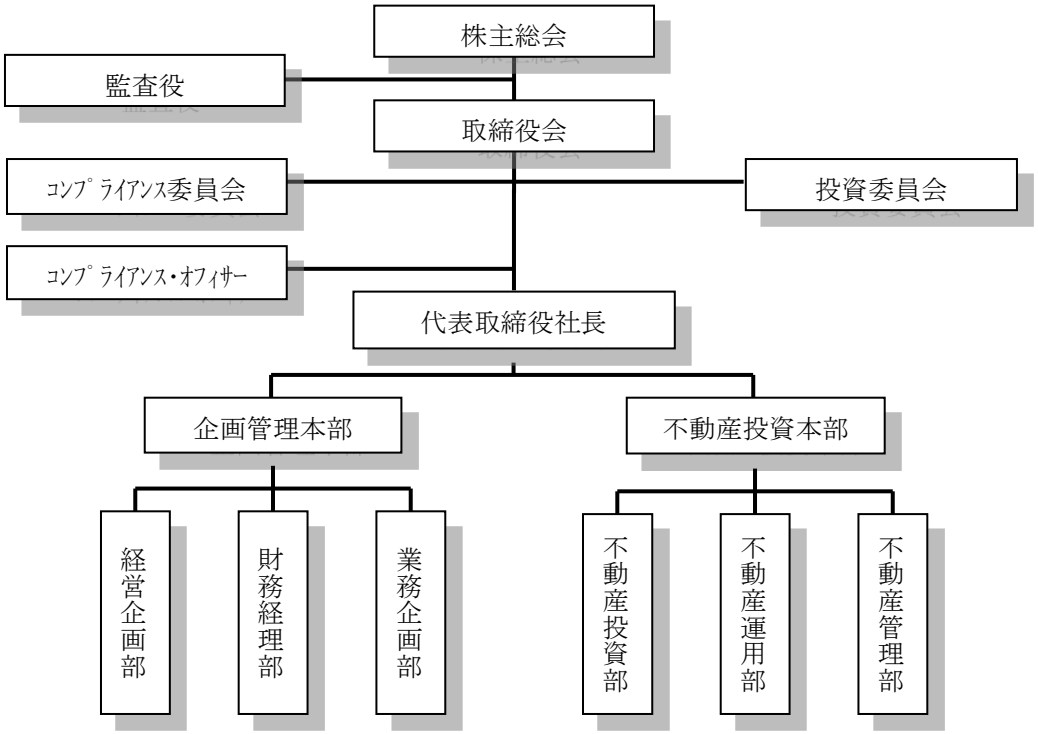
本投資法人は、3 ヵ月に 1 回以上役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を受けます。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は、本資産運用会社のスポンサー関係者との取引について、利益相反取引の恐れがあるか否かについての確認を行い、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

B. 資産運用会社

（イ）資産運用会社の組織図

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。



本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配政策、運用資産の取得及び売却並びに運用資産の管理方針を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項及び重要事項につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、経営企画部、財務経理部、業務企画部、不動産投資部、不動産運用部及び不動産管理部の分掌によって実施されています。なお、本資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置します。

（ロ）各組織の業務概略

組織名称	各組織の業務の概略
経営企画部	(1) 本投資法人の運用戦略の企画・立案に関する事項 (2) 本資産運用会社の投資委員会及びコンプライス委員会の運営に関する事項 (3) 業界諸団体への対応に関する事項 (4) ＩＲ及びディスクロージャー全般に関する事項 (5) 運用リスク管理に関する事項 (6) 本投資法人の資産運用管理事務全般に関する事項 (7) 本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営補助に関する事務に関する事項 (8) 上記(1) ないし(7) に付随する事項
財務経理部	(1) 本投資法人の財務戦略に関する事項 (2) 本投資法人の資金調達計画の策定・実行に関する事項 (3) 本資産運用会社の経理に関する事項 (4) 本投資法人の資金管理事務全般に関する事項 (5) 本投資法人の経理・税務の統括に関する事項 (6) 上記(1) ないし(5) に付随する事項
業務企画部	(1) 本資産運用会社の経営戦略の企画・立案に関する事項 (2) 本資産運用会社の取締役会及び株主総会の運営の事務に関する事項 (3) 本資産運用会社の総務に関する事項 (4) 本資産運用会社の人事に関する事項 (5) リスク管理（運用リスク管理を除く。）に関する事項 (6) 本資産運用会社のシステムの運営に関する事項 (7) 本資産運用会社の社内事務管理及び情報管理に関する事項 (8) 監督官庁及び業界諸団体への対応に関する事項 (9) 問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項 (10) 上記(1) ないし(9) に付随する事項前各号に付随する事項
不動産投資部	(1) 運用資産の取得計画の策定・実施に関する事項 (2) 運用資産の売却計画の策定・実施に関する事項 (3) 上記(1) 及び(2) に付随する事項
不動産運用部	(1) 運用資産の管理計画の策定・実施に関する事項 (2) 運用資産の賃貸計画の策定・実施に関する事項 (3) 運用資産の鑑定評価に関する事項 (4) 上記(1) ないし(3) に付随する事項
不動産管理部	(1) 運用資産の修繕計画の策定・実施に関する事項 (2) 運用資産のエンジニアリング・レポート等の取得に関する事項 (3) 運用資産の環境対応に関する事項 (4) 上記(1) ないし(3) に付随する事項

（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

（イ）利益相反取引への対応方針

本資産運用会社は、スポンサー関係者（①投信法で定義される利害関係人等、②本資産運用会社に 10%以上の出資を行っている株主及び本資産運用会社の株主である株式会社第一ビルディング及び相互住宅株式会社並びに③上記①又は②に該当する者が 50%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含みます。）上の特定目的会社、株式会社等を含みます。）をいいます。）との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者との取引規程を定めています。

（ロ）運用体制

A.投資法人

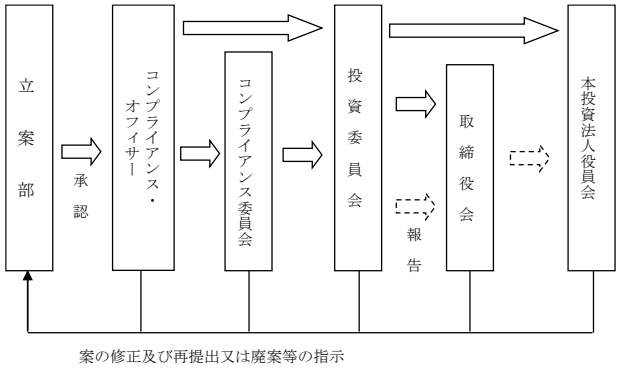
上記「（２）③投資法人及び資産運用会社の運用体制」に記載のとおりです。

B.資産運用会社

（ｉ）手続の概要

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引等に関する事項の投資の基本方針の制定若しくは改定を行う場合には、コンプライアンス委員会の承認、投資委員会の承認並びに取締役会における審議及び決議を得るものとし、スポンサー関係者との間で下記（ⅱ）記載の取引を行う場合には、コンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会における審議及び決議を得るものとします。なお、投資委員会若しくは取締役会において決議された場合は、本投資法人に遅滞なく報告をしなければならないものとしています。

本資産運用会社における、本投資法人の資産の運用にかかる投資方針並びに個別の運用資産の取得及び売却の決定手続フロー図は以下のとおりです。



（ⅱ）基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、本資産運用会社の内規である「スポンサー関係者との取引規程」に定める基準に基づいて行うものとしています。

a. スポンサー関係者からの運用資産の取得

不動産等資産１物件当たりの取得価格（但し、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他、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むものとします。以下同じとします。）を上限とします。

但し、複数の運用資産をまとめて同時に取得する場合において、単体の運用資産の取得価額は鑑定評価額を超えているが、取得する全ての運用資産の取得価額の合計額が、当該取得する全ての運用資産の鑑定評価額の合計額を超えない場合は、鑑定評価額を超えて取得できるものとします。

b. スポンサー関係者への運用資産の売却

不動産等資産１物件当たりの売却価格（但し、不動産等資産そのものの売却価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び売却費用等の他、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とします。

但し、複数の運用資産をまとめて同時に売却する場合において、単体の運用資産の売却価額は鑑定評価額を下回っているが、売却する全ての運用資産の売却価額の合計額が、当該売却する全ての運用資産の鑑定評価額の合計額を下回らない場合は、鑑定評価額を下回って売却できるものとします。

c. スポンサー関係者への不動産等資産の賃貸

本投資法人とスポンサー関係者との間の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。

d. スポンサー関係者への運用資産の管理の委託

本投資法人が不動産等資産を取得した場合、プロパティ・マネジメント会社を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討した上で、プロパティ・マネジメント会社としてスポンサー関係者を選任することができるものとします。

e. スポンサー関係者による不動産等資産の取得にかかる媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、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、以下「宅地建物取引業法」といいます。）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。

f. スポンサー関係者による不動産等資産の売却にかかる媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引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。

g. スポンサー関係者による不動産等資産の賃貸にかかる媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引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。

h. スポンサー関係者へ運用資産に係る一定額以上の工事を発注する場合

スポンサー関係者に工事を発注する場合には、工事の内容に即した適正な工事金額であること、また、金額の区分に応じ内部決裁を行うものとします。

i. スポンサー関係者からの資金調達

本投資法人とスポンサー関係者との間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。

（iii）委員会

本資産運用会社には、コンプライアンス委員会及び投資委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

a. コンプライアンス委員会

委員長	コンプライアンス・オフィサー
委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー、企画管理本部長、不動産投資本部長、関係部の部長及び取締役会が指名する外部の専門家１名（注） なお、上記委員は全てコンプライアンス委員会において議決権を有します。
審議・決定事項	(1)コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラムの策定・改定 (2)法令等遵守上不適切な行為に関する改善措置又は防止措置等の審議・決定 (3)投資委員会の審議を要する事項のうち、スポンサー関係者と本投資法人との取引に関する事項（下記「b. 投資委員会」審議・決定事項(2)に記載の事項を含みます。）にかかる審議・承認 (4)投資委員会の審議を要する事項で、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断した事項にかかる審議・承認 (5)上記各号以外にコンプライアンス・オフィサーが重要と判断したコンプライアンスに関する事項にかかる審議・承認
開催時期	原則として３ヶ月に１回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

（注）外部専門家として、弁護士・公認会計士・税理士・建築士・不動産鑑定士等、法律・会計・税務・建築・鑑定等、不動産の投資・運用にかかる専門的識見のある独立の第三者を選任することを原則としています。

b. 投資委員会

委員長	代表取締役社長
委員	代表取締役社長、不動産投資本部長、企画管理本部長、コンプライアンス・オフィサー並びに不動産投資部、不動産運用部、不動産管理部、経営企画部及び財務経理部の各部長 なお、上記委員のうち議決権を有する者は以下のとおりです。 (1)代表取締役社長 (2)不動産投資本部長 (3)企画管理本部長

	(4)不動産投資部長、不動産運用部長及び不動産管理部長のうち、当該議案に最も関連する者として不動産投資本部長が指名した者 (5)経営企画部長及び財務経理部長のうち、当該議案に最も関連する者として企画管理本部長が指名した者
審議・決定事項	１．投資委員会で承認し、取締役会へ付議する事項 ①本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更 ②本投資法人とスポンサー関係者との取引制限に関する事項にかかる基本方針の策定及び変更 ２．投資委員会で承認し、本投資法人に提案する事項 ①本投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告、金銭の分配に係る計算書及びその附属明細書 ②本投資法人の決算短信（業績予想を含みます。） ③本投資法人の投資口の分割 ④本投資法人の投資口発行、借入れ、又は投資法人債の発行その他の方法による資金調達 ３．投資委員会による決定事項 (1)資産運用ガイドラインで定める年間運用計画 (2)本投資法人の資産取得及び売却に係る事項 ①本投資法人の運用資産のうち本投資法人規約に規定する「不動産等」及び「不動産対応証券」（以下併せて「不動産関連資産」といいます。）の取得若しくは売却 ②「不動産関連資産」の取得若しくは売却の媒介の委託 ③上記①及び②の検討（この検討に該当するか否かは、当会社若しくは本投資法人又は相手方にコストが発生する作業の開始等を基準に総合的に判断します。） ④その他本投資法人の資産取得及び売却に係る重要な事項 (3)本投資法人の資産の運用及び管理に係る事項 ①新たなプロパティ・マネジメント契約の締結 ②マスターリース契約の締結 ③大規模修繕に係る請負契約の締結 ④１億円以上の大規模修繕の実施 ⑤その他本投資法人の資産の運用及び管理に係る重要な事項 (4)本投資法人の投資口発行の準備作業の開始 (5)本投資法人とスポンサー関係者との間の以下に掲げる取引 ①スポンサー関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合 ②不動産等資産の賃貸にかかる媒介の場合 ③スポンサー関係者へ運用資産にかかる工事を発注する場合 (6)本投資法人の業績予想の修正 (7)その他本投資法人から当会社が受託する業務に係る重要な事項

開催時期	原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

② 運用体制の採用理由

（イ）利益相反取引に対する投資法人の執行役員の役割について

前記「（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および利益相反関係への態勢」に記載のとおりです。

（ロ）利益相反取引に対する取締役会の役割

本資産運用会社の取締役会はスポンサー出身者から選任された取締役3名によって構成されています。取締役3名はスポンサー会社との兼任を排除することで、また、複数会社の出身者で構成し、取締役相互間での牽制機能を働かせることにより、取締役会の意思決定が特定のスポンサーの影響を受けることの少ない体制の整備を行っています。

（ハ）委員会について

A.投資委員会

投資委員会は、不動産投資本部長又は企画管理本部長により提案された案を承認するか否かにつき審議の上決定します。なお、コンプライアンス・オフィサーが審議過程においてコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることができます。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は不動産投資本部長又は企画管理本部長に問題点等を指摘し、当該案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の指示が出された場合、各立案部は、再度起案の上、当該案につき上記のコンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会の承認を得るものとします。なお、投資委員会において承認されたスポンサー関係者との取引に関連する案のうち、法令で定める一部のスポンサー関係者との取引については本投資法人の役員会に当該案を付議し、当該委員会の承認を得てから取引を行うこととし、その他の案については本投資法人の役員会に報告されます。このように、投資委員会の審議において、適正な投資判断が行える体制が整備されていると考えます。

B.コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、本資産運用会社の「委員会規程」に従って、本資産運用会社のコンプライアンスにかかる基本的事項及び重要事項等につき審議し、決定を行う機関であり、その決議に当たっては、「議決権を有する委員の過半数以上が出席し、その過半数以上の賛成があり、かつ、コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家が賛成したことにより採択される。」と定めており、外部の専門家に強い権限を与え、有効に牽制力が働く体制の構築に努めています。

なお、本書の日付現在、コンプライアンス委員会の構成員である外部専門家として田村幸太郎弁護士が就任しております。

氏名	略歴	
田村 幸太郎	1983年	弁護士登録　アンダーソン・毛利・ラビノウイッツ法律事務所　入所
	1985年	牛島総合法律事務所　入所
	1990年	牛島総合法律事務所　パートナー
	1998年	(財)民間都市開発推進機構　不動産の証券化等の活用による都市開発事業推進委員会 委員
	2001年	土地総研（国土交通省委託）　不動産投資インデックス整備検討会　委員長
	2003年	不動産証券化協会（ＡＲＥＳ）(国土交通省委託)　不動産証券化手法を活用した地域活性化方策に関する調査検討委員会　座長
	2005年	国土審議会　専門委員・社会資本整備審議会　臨時委員
	2007年	国土交通省「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」委員
	2008年	ＡＲＥＳ「金融商品取引法施行後の投資運用業等の業務運営のあり方」に関するワーキンググループ座長
	2009年	不動産市場安定化ファンド検討委員会座長（同　ファンド運営委員会委員）
	2011年	国土交通大臣「不動産投資市場戦略会議」座長
	2012年	ＡＲＥＳ　「不動産特定共同事業法ワーキング」委員
	2012年	内閣府　「不動産・インフラ投資活性化方策に関する有識者会議」委員
	2012年	国土交通省　「環境・耐震性能に優れた不動産の供給促進ファンド」委員
	2013年	一般社団法人環境不動産普及促進機構　耐震・環境不動産形成促進事業審査委員会　委員長
	2013年	ＡＲＥＳ　「ヘルスケア施設供給促進のための REIT の活用に関する実務者検討委員会」委員長
	2014年	国土交通省「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン検討委員会」座長
	2014年	国土交通省「病院等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン検討委員会」座長
	2015年	国土交通省「不動産投資市場政策懇談会」座長
	2018年	国土交通省「不動産クラウドファンディング等検討会」座長
	2018年	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会　「不動産鑑定評価における環境性、快適性、健康性の評価に関する検討業務有識者委員会」委員

同氏は、不動産証券化等に精通しており、高い専門性に基づく適切な見識による助言を得られると共に、独立性ある外部からの遵法性の見地に基づく助言も得られ、本投資法人の運用における更なる法令遵守の体制強化に資すると考えます。

(ニ) 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・オフィサーは本資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、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高めることに努めます。また、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用にかかる業務が、法令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法令等遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス・オフィサーは本資産運用会社の社員ではありますが、他部門とは独立して業務を行っており、本資産運用会社のコンプライアンス態勢を独立した立場で審査・監督しています。

なお、コンプライアンス・オフィサーには、山田正が就任しております。

氏名	略歴	
山田　正	1984年4月	株式会社日本興業銀行　（現 株式会社みずほ銀行）入行
	2002年4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）　金融法人第二部　上席部長代理
	2008年4月	みずほ信託銀行株式会社　不動産営業第三部　上席部長代理
	2012年2月	みずほ不動産調査サービス株式会社　（出向）
	2012年6月	みずほ不動産調査サービス株式会社　経営企画部長
	2015年9月	同社　企画管理部長
	2017年4月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　入社
	2017年6月	同社　コンプライアンス・オフィサー（現職）

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

①　取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	7,780百万円	1,710百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
日鉄興和不動産株式会社	6,200百万円（79.7%）	－百万円（－%）
合計	6,200百万円（79.7%）	－百万円（－%）

（注）利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号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をいいます。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		B／A
		支払先	支払金額（B）	
維持管理費	1,458,956千円	日鉄興和不動産株式会社	572,901千円	39.3%
		株式会社第一ビルディング（注２）	188,551千円	12.9%
		赤坂インターシティマネジメント株式会社	23,975千円	1.6%
合計	1,458,956千円	－	785,429千円	53.8%

（注１）上表は、資産運用会社の「利害関係人等」のうち、当期に取引のあった者との取引に係る支払手数料等の金額を記載しています。

（注２）株式会社第一ビルディングは2019年10月１日に第一生命ホールディングス株式会社の子会社となったため、2019年10月１日以降、資産運用会社の利害関係人等に該当します。

（注３）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。

日鉄興和不動産株式会社	35,227 千円
興和不動産ファシリティーズ株式会社	307,081 千円
株式会社日本設計	11,300 千円
株式会社日鉄コミュニティ	2,848 千円
株式会社第一ビルディング	13,134 千円

（２）物件取得者等の状況

第 27 期における利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）からの物件取得等の状況については、以下のとおりです。

以下の表においては、 ① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者等	前々所有者等
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
BIZCORE 赤坂見附 （東京都港区赤坂三丁目１番２号）	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象資産であり、本投資法人の投資基準に適合し、ポートフォリオに相応しいとの判断から取得しました。なお、取得価格は、資産運用会社の「スポンサー関係者との取引規程」に定める範囲内です。	①日鉄興和不動産株式会社 ②資産運用会社の主要株主 ③開発目的	なし
	6,200 百万円	開発のため該当なし	
	2019 年 10 月	2019 年 3 月（新築）	

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2019 年 12 月 31 日現在）

①選定方針

各 J-REIT において採用実績のある先をベースに評価実績、正確性、機動性等を基準に選定致します。

また、(1)複数の鑑定機関の評価スタンスを知ることにより、より客観的な価格を認識できること、(2)売主が利用している鑑定機関と同一となることを回避すること、(3)各機関のフィー水準、業務の繁忙度等の実務的な事情等を総合的に勘案して、複数の鑑定機関を選定することとしています。

②不動産鑑定機関の概要

保有物件名称 （2019年12月31日時点）	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
芝二丁目ビルディング ＪＥＩ浜松町ビル ＮＨＫ名古屋放送センタービル 武蔵小杉タワープレイス 赤坂インターシティ 興和白金台ビル 浜離宮インターシティ ＪＥＩ広島八丁堀ビル 大阪興銀ビル（底地） コアシティ立川 興和西新橋ビル 青葉通プラザ 日石横浜ビル ＪＥＩ那覇ビル マンサード代官山 横浜弁天通第一生命ビルディング 広島第一生命0Sビルディング 赤坂インターシティＡＩＲ BIZCORE赤坂見附	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区海岸一丁目2番3号 汐留芝離宮ビルディング	267名	左の不動産鑑定機関は、いずれも本投資法人以外の複数の投資法人により鑑定機関として採用されており評価の実績があると認められます。また、評価の正確性に定評があり、機動的な対応を執る体制があります。
大森ベルポートD館 ＪＥＩ両国ビル 台場ガーデンシティビル パシフィックスクエア千石 新富町ビル ＳＥ札幌ビル	株式会社中央不動産鑑定所	東京都中央区日本橋三丁目5番14号	23名	
興和川崎東口ビル ＪＥＩ本郷ビル 興和川崎西口ビル 川崎日進町ビルディング	日本ヴァリュアーズ株式会社	東京都千代田区富士見二丁目4番3号 朝日観光ビル4F	19名	
ＪＥＩ西本町ビル ＪＥＩ京橋ビル 大和南森町ビル	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市西区西本町一丁目4番1号 オリックス本町ビル11F	106名	
仙信ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	東京都港区赤坂1丁目11番44号	75名	

（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

原則として以下の基準に基づき選定します。

- 公正中立の観点から、物件の施工会社には発注しません。
- 中長期維持保全計画を策定するにあたっては、実需工事実績を社内で蓄積していることが重要であるため、エンジニアリング・レポート作成の専門業者より大手建設会社を優先します。
- 信頼性の高い大手業者であることを重視します。
- 業務の繁忙度等の実務的な事情等を勘案して、複数のエンジニアリング・レポート作成機関を選定することとしています。

②エンジニアリング・レポート作成機関の概要

物件名称 （2019年12月31日時点）	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
大森ベルポートD館 NHK名古屋放送センタービル ＪＥＩ西本町ビル 興和川崎東口ビル ＪＥＩ浜松町ビル 武蔵小杉タワープレイス ＪＥＩ本郷ビル ＪＥＩ両国ビル 芝二丁目ビルディング 興和川崎西口ビル 新富町ビル	清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目16番1号	建設業	左のエンジニアリング・レポート作成機関は、信頼性の高い大手建設会社であり、広汎かつ大量の実需工事実績を有することから、適正な中長期維持保全計画を策定する能力があるものと思われます。また、依頼した物件の施工業者ではありません。

赤坂インターシティ 浜離宮インターシティ ＪＥＩ京橋ビル ＪＥＩ広島八丁堀ビル コアシティ立川 SE 札幌ビル 興和西新橋ビル 青葉通プラザ 大和南森町ビル 日石横浜ビル ＪＥＩ那覇ビル 川崎日進町ビルディング 興和白金台ビル 台場ガーデンシティビル マンサード代官山 横浜弁天通第一生命ビルディング 広島第一生命 OS ビルディング 赤坂インターシティＡＩＲ 仙信ビル	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	東京都新宿区西新宿一丁目 24 番 1 号	コンサルティング業	左のエンジニアリング・レポート作成機関は、J-REIT 上場投資法人を含む不動産ファンド、金融機関等からの豊富な受注実績を持つ、信頼性の高い業者です。
パシフィックスクエア千石 BIZCORE 赤坂見附	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	コンサルティング業	左のエンジニアリング・レポート作成機関は、J-REIT 上場投資法人を含む不動産ファンド、金融機関等からの豊富な受注実績を持つ、信頼性の高い業者です。

（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

①IR スケジュール

本投資法人の IR 年間スケジュールは、以下のとおりです。

決算月	12 月	6 月
決算発表	2 月 （2020 年 2 月 17 日）	8 月
アナリスト向け説明会開催	2 月 （2020 年 2 月 18 日）	8 月
資産運用報告発送	3 月 （2020 年 3 月 12 日）	9 月
分配金支払開始	3 月 （2020 年 3 月 13 日）	9 月

②IR 活動方針

本投資法人及び本資産運用会社は IR 活動を最重要施策の一つと位置付け、国内外の投資主の皆様に本投資法人の特色、投資方針、成長戦略等をご理解頂くために、幅広く機会を捉えて、情報発信に努めるとともに、直接ご説明する場を設けて投資家の皆様との信頼関係構築にも積極的に取り組んでまいります。

③適時開示体制

本投資法人及び本資産運用会社は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り自主開示を行うものとします。したがって、上記の情報開示の方針に従い、本資産運用会社におきましては、次のとおり、不動産投資信託証券に関する情報の適時開示を行うための社内体制を整えております。

（イ）適時開示に関する基本方針

A. 本投資法人及び本資産運用会社は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り自主開示を行うものとします。

B. 情報開示に関しては、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。

C. 本資産運用会社のスポンサー関係者との取引規程に定める利害関係人等との一定の取引については、透明性確保の観点から、適用ある法令、規則及び同規程等に従って、適切な方法により速やかに開示するものとします。

D. 上記Aないし Cを遵守するための体制を整備し、維持することに努めるものとします。

（ロ）適時開示に係る体制

A. 担当部門及び情報取扱責任者

投資者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・管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行う業務は、本資産運用会社の経営企画部（以下「情報取扱部署」という。）が行っており、企画管理本部長を情報取扱責任者としております。

B. 適時開示基準の制定

本資産運用会社は、その社内において適時情報開示規則を策定し、情報開示の基本体制を整備しております。これにより、開示すべき事項（開示すべき事項かどうかの判断が難しい場合も含みます。）が生じることが明らかになった時点で、担当者は直ちに情報取扱部署へ連絡し、情報取扱部署が情報取扱責任者に報告する体制をとっております。

また、これに加えて、開示の必要性の有無及び必要とされる開示内容の正確性については、コンプライアンス・オフィサーが事前に確認する体制をとっています。

C. 適時開示の実施

情報取扱責任者は、情報取扱部署と共に各部から報告される情報の集約を行います。情報取扱責任者及び情報取扱部署は、これらの情報に関し、必要に応じて、弁護士、監査法人及び税理士法人等に意見を求め、適時開示の要否、時期及び内容等について検討した上で、本資産運用会社の代表者の承認（場合によっては報告）後、開示を行います。

適時開示の実施については、適時開示情報伝達システム(TD-net : Timely Disclosure network)に登録する方法により行います。

（ハ）情報開示プロセス

本資産運用会社における適時開示プロセスは以下のとおりです。

A. 決定事実に関する情報

本投資法人の役員会における決議事項、本資産運用会社の取締役会及び投資委員会における決議事項のうち、開示対象となる事項（開示すべき事項かどうかの判断が難しい場合も含む）については、本資産運用会社における所定の手続を経て開示します。この場合において、開示の必要性や開示内容につき、必要に応じて弁護士、監査法人及び税理士等の外部専門家の助言を受けます。

B. 決算に関する情報

本投資法人の決算に関する情報については、財務経理部が一般事務受託者等から受領する計算書類等をもとに、本資産運用会社が分配予想等に係る情報、運用状況等を含む決算短信等を作成し、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の投資委員会の承認を得たうえで情報取扱責任者及び情報取扱部署が開示を行います。但し、本投資法人の利益予想の修正等、本投資法人による金銭の分配の予想の修正等並びに本投資法人の運用状況の予想の修正等に関する事項については、本資産運用会社の投資委員会の承認のみを得たうえで、情報取扱責任者及び情報取扱部署が開示を行います。

C. 発生事実に関する情報

投資主の投資判断に重要な影響を及ぼすと思われる事実が、本投資法人又は本資産運用会社等に発生した場合、本資産運用会社の役職員は、当該情報の開示の要否にかかわらず、原則として所属長を経由して情報取扱部署宛に報告を行い、情報取扱部署が情報取扱責任者に報告を行います。情報取扱責任者及び情報取扱部署は、別途定める適時情報開示規則等を基準に、当該事実についての情報開示の要否につき判定し、場合によっては弁護士及び監査法人等の外部専門家の助言を受けながら、本資産運用会社の代表取締役の承認（場合によっては報告）後、情報開示を行います。

（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、法令等遵守の実現を目的とした行動指針である「コンプライアンス・マニュアル」を定めているほか、反社会的勢力による被害を防止するための基本方針および具体的な行動基準を定めることで反社会的勢力との取引の排除に努めています。

以　上