2022年4月27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
東海道リート投資法人
代表者名　執行役員　江川　洋一
（コード：2989）
問合せ先 ＴＥＬ．03-3501-7822

資産運用会社名
東海道リート・マネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　江川　洋一

## 1. 基本情報

### (1) コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人及びその資産運用を受託している東海道リート・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、関係法令・社内規程・社会的規範を遵守するとともに、行動は公正を旨とし、本投資法人及び資産運用会社のすべてのステークホルダーに対し誠実かつ公平に接し、常に自由な競争、透明性の高い行動を心掛け企業情報を適時・適正に開示して参ります。そのため、資産運用会社においてコンプライアンス体制に係る基本的事項を定めることにより、本投資法人及び資産運用会社の業務に関連するあらゆる法令やルールを厳格に遵守し、健全かつ誠実な企業活動を遂行して参ります。また、自己規律に基づく経営の健全性を確保することを目的として、資産運用会社においてコンプライアンス規程を定めております。コンプライアンス規程に関する概要は以下のとおりです。

- 資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が当社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとして位置付ける。
- 資産運用会社は、金融商品取引業を担う会社として、社会的に求められる当社の業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、当社の業務の価値を質的及び量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組む。
- 資産運用会社は、資産運用会社におけるコンプライアンスの組織体系を(a)取締役会、(b)コンプライアンス室及び(c)コンプライアンス委員会と定め、各組織体系の役割を以下のとおり定める。

① 資産運用会社の取締役会の役割

資産運用会社の取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項の決定機関として、コンプライアンス規程その他の必要な各種社内規程の制定及び変更を決定します。また、取締役会は、コンプライアンスの推進に関し、進捗状況等について、コンプライアンス室に適宜報告を求めることが可能です。

② 資産運用会社のコンプライアンス室の役割

コンプライアンス室は、コンプライアンスの統括部署としてコンプライアンス全般の企画、立案及び推進を行います。コンプライアンス室の具体的な業務は、組織規程及び業務分掌規程に定められております。コンプライアンス室は、コンプライアンスの観点に照らし問題が発生している又は発生するおそれがあると判断したときは、関係部署等に対し必要な意見又は指示を行うことが可能です。

コンプライアンス室は、コンプライアンスに関連し、コンプライアンスの推進に関する進捗状況その他の当社の業務のコンプライアンスに関する事項について、少なくとも3か月に1回、取締役会に報告しております。また、コンプライアンス室の長であるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス室の職務を統括し、資産運用会社の業務におけるコンプライアンスを統括します。

③ 資産運用会社のコンプライアンス委員会の役割

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス規程、コンプライアンス委員会規程及びコンプライアンス・プログラムに定めるところにより、コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項等に関する審議及び決議を行います。

(2) 投資主の状況

2022年1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） |
|---|---|---|---|
| ヨシコン株式会社 | 本投資法人のスポンサーであり、資産運用会社に55%出資している親会社です。本投資法人の設立時及び追加発行時に投資口を取得しています。<br>2021年3月25日付で、本投資法人及び資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 | 18,360 | 10.38 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 該当事項はありません。 | 9,843 | 5.56 |
| 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。 | 9,198 | 5.20 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 福田　大志 | 該当事項はありません。 | 4,722 | 2.67 |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 該当事項はありません。 | 4,468 | 2.52 |
| 野村證券株式会社（常任代理人株式会社三井住友銀行） | 該当事項はありません。 | 3,115 | 1.76 |
| 山下　研二 | 該当事項はありません。 | 3,038 | 1.71 |
| 上田八木短資株式会社 | 該当事項はありません。 | 2,652 | 1.50 |
| 株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口） | 該当事項はありません。 | 2,177 | 1.23 |
| 野村證券株式会社 | 該当事項はありません。 | 1,687 | 0.94 |
| | 上位10名合計 | 59,260 | 33.51 |

（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割合をいい、小数第２位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2022年4月27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（%） |
|---|---|---|---|
| ヨシコン株式会社 | 前記「(2) 投資主の状況」をご参照ください。 | 1,100 | 55.0 |
| 中部電力ミライズ株式会社 | ヨシコン株式会社の取引先。同社からの依頼により出資。<br>2021年3月25日付で、本投資法人及び資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 | 200 | 10.0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 木内建設株式会社 | 同上 | 100 | 5.0 |
| 静岡ガス株式会社 | 同上 | 100 | 5.0 |
| 株式会社静岡銀行 | 同上 | 100 | 5.0 |
| 静岡不動産株式会社 | 同上 | 100 | 5.0 |
| 鈴与株式会社 | 同上 | 100 | 5.0 |
| 清和海運株式会社 | 同上 | 100 | 5.0 |
| 日本国土開発株式会社 | ヨシコン株式会社の取引先。同社からの依頼により出資。<br>本投資法人及び資産運用会社との間でスポンサーサポート契約は締結していませんが、資産運用会社との間で、本投資法人及び資産運用会社に対するサポートの提供について合意しています。 | 100 | 5.0 |
| | 上位10名合計 | 2,000 | 100.0 |

(4) 投資方針・投資対象

本日付で提出の本投資法人の第1期（2021年2月1日から2022年1月31日まで）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」をご参照下さい。

(5) 海外不動産投資に関する事項

海外不動産を投資対象としません。

(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

（イ） 産業系スポンサー

a. ヨシコン株式会社

ヨシコン株式会社は、1954年に創業し、その後コンクリート二次製品の製造販売という産業系の業態を経て、不動産事業まで幅広く事業展開をしてきました。

これまで、東海道地域（注1）を中心とした不動産デベロッパーとして、産業系不動産の開発・マンション開発・市街地再開発事業など、東海道地域の不動産開発をリードしています。1993年に東京証券取引所JASDAQ（スタンダード）市場（注2）に上場し、2010年には東京事務所を開設するなどエリア及び業容ともに拡大を行っています。

ヨシコン株式会社は、本投資法人のメインスポンサーとして、優先的物件情報の提供、優先的売買交渉権の付与、ウェアハウジング機能の提供、プロパティ・マネジメント業務の提供、リーシングサポートの提供、資産運用会社の人材確保支援、商標の使用許諾及びセイムボート出資によって本投資法人の成長をサポートします。

（注1） 東海道地域とは、静岡県、愛知県、三重県、東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。以下同じです。

（注2） 2022年４月４日よりスタンダード市場に移行しています。

＜ヨシコン株式会社の主な事業＞

（a） 不動産開発事業

産業系企業の産業・物流施設の新設のサポートをはじめ、複合用途不動産開発への取組みや、宅地造成物件などの流動性の高い不動産の確保により、東海道地域の産業系企業や地域の人々の暮らしを支える不動産価値の創造を目指しています。ユーザーニーズに合わせた提案にて営業活動を

展開しながら、産業・物流施設新設、分譲宅地の企画・開発・販売を行っていくとともに、不動産証券化事業への取組として収益不動産物件の取得を強化しています。

(b) レジデンス事業

設計から販売、マンション管理まで総合的なサービスが提供できる強みを活かして、機能性、デザイン性を兼ね備えた高品質の分譲マンションの供給をしています。また中長期の開発を見据えた事業用地の確保にも積極的に取り組んでいます。

(c) 賃貸・管理事業

工業施設、商業施設、物流施設などのリーシング活動の強化と、既存賃貸物件の稼働率向上、土地活用の提案により新規賃貸物件の取得に注力しています。

管理事業においては、分譲マンション、ビル管理体制の確立に加え、長期修繕計画を見直すことによる資産価値向上や、更なるサービスの提供を企画提案しています。また、設計・工事部門においては不動産開発事業との連携強化により建物請負工事受注を目指すとともに、工事施工監理体制の確立を実現しています。

(d) マテリアル事業

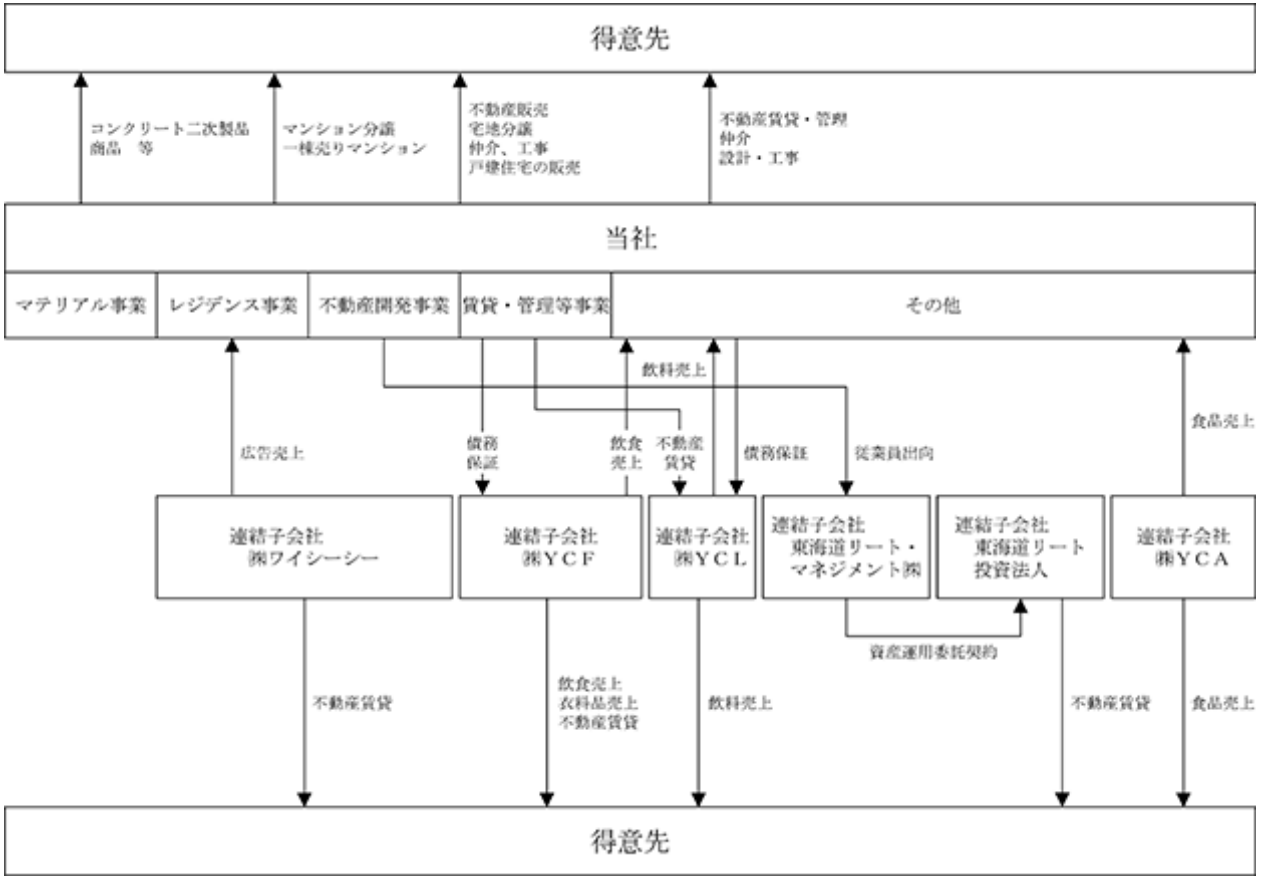
受注残物件の出荷が本格化される建築部材の販売活動を強化しつつ、大手ハウスメーカーからの継続取引案件の受注獲得にも注力しています。また、建築部材の汎用ラインや規格化製品専用ライン化など自動化ラインの開発を積極的に推進し、原価低減に取り組んでいます。さらに、外構敷

設材「エンブルシート」や、セルロースナノファイバー等の新素材を活用した、軽量化、高強度化及び高機能高付加価値化を実現する、オリジナルの新製品の企画をしています。

(e) その他事業

食を通して心と体の「健康」を実現するためのサービスを提供し、工場の高稼働率を維持し、飲料製造の原価低減に取り組むことにより、安定的な経営基盤の構築を目指します。

＜ヨシコン株式会社の事業系統図＞(2021 年 3 月 31 日現在)



＜グループ会社の主な事業＞
株式会社ワイシーシー（ヨシコングループの出資比率 100%）
同社は主に、不動産の賃貸借及び保険代理店事業を行う会社です。

株式会社 YCF（ヨシコングループの出資比率 100%）
同社は主に、不動産の賃貸借及び衣料品の販売業務を行う会社です。

株式会社 YCL（ヨシコングループの出資比率 100%）
同社は、缶飲料の製造販売を行う会社です。

株式会社 YCA（ヨシコングループの出資比率 49%）
同社は、街づくりの一環として「農業（Agriculture)」の観点から、耕作放棄地の増加に歯止めをかけるとともに、心と体の「健康」を実現するために「安心」で「安全」な食物を提供し、農業を収益化することで、総合街づくり企業グループとしてさらなる事業領域の拡大を目指すことを目的にする会社です。

株式会社 YCK（2021 年 4 月 1 日設立）（ヨシコングループの出資比率 100%）
当社は、建設業及び設計を専門として行う会社です。

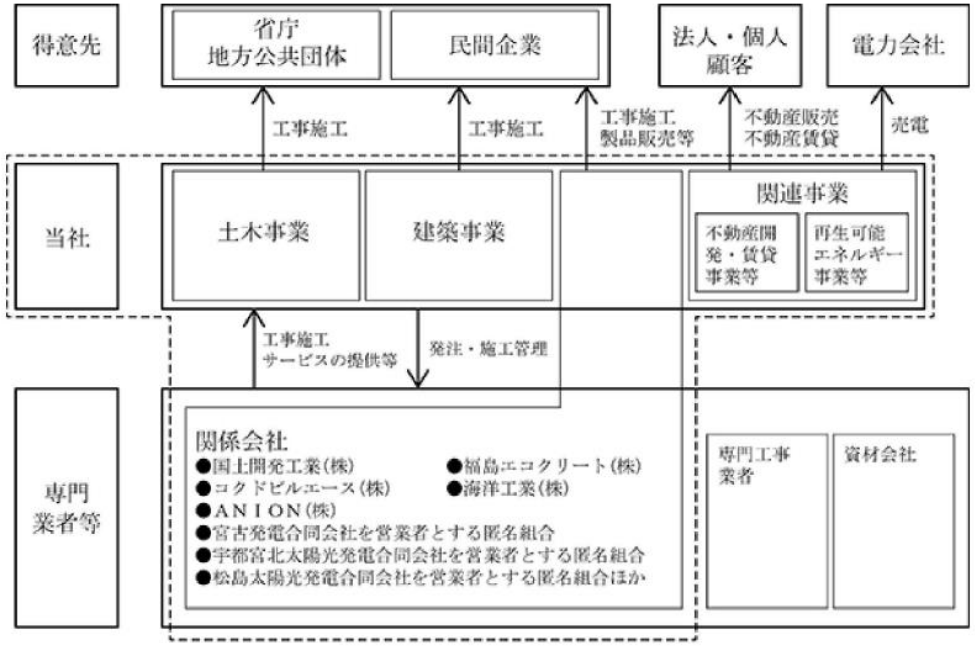
b. 木内建設株式会社
静岡県を地盤とする総合建設会社です。木内建設株式会社は、第三者売却物件の情報提供、プロパティ・マネジメント業務の提供、リーシングサポートの提供、商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートします。

＜グループ会社の主な事業＞
グループ企業であるフジ都市開発株式会社では、マンション開発・分譲、市街地再開発、ビル管理などの事業を行い、首都圏でも大手企業との共同事業を中心に幅広く展開している会社です。

c. 日本国土開発株式会社
日本国土開発株式会社は、土木・環境や建築に係る技術力、再生可能エネルギー、インフラなどの工事実績に優れ、交通や港湾などの大規模開発から宿泊施設、高層住宅建設まで幅広く事業展開する総合建設会社であり、2019 年 5 月に東証一部に上場しています。物流施設などの不動産開発、不動産賃貸事業も推進しています。日本国土開発株式会社は、第三者売却物件の情報提供及び商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートします(注)。

（注） 日本国土開発株式会社は、本投資法人及び資産運用会社との間でスポンサーサポート契約の締結はしていませんが、本投資法人及び資産運用会社に対して、上記内容のスポンサーサポートを提供することについて、資産運用会社と合意しています。

＜日本国土開発株式会社の事業系統図＞（2021 年 5 月 31 日現在）




＜グループ会社の主な事業＞

国土開発工業株式会社

同社は主に、土木事業を行う会社です。

コクドビルエース株式会社

同社は主に、建築事業を行う会社です。

海洋工業株式会社
同社は主に、土木事業を行う会社です。

（ロ） 物流系スポンサー

a. 鈴与株式会社

鈴与株式会社は、静岡県に拠点を置く総合物流業者です。DC・倉庫事業、運輸事業、港湾事業などの物流サービスを幅広く手掛けており、国内物流企業の中でもトップクラスの物流センター・ネットワークを展開しています。国内には約 140 拠点を有する他、海外にも 12 ヶ国で現地法人を展開しており、企業の現地進出を強力にバックアップできる体制を整えています。鈴与株式会社は、第三者売却物件の情報提供及び商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートします。

b. 清和海運株式会社

清和海運株式会社は、静岡県内でも有数の物流業者であり、港湾運送のほか倉庫業、通関業、船舶代理店業などを幅広く手掛けています。東京都内、神奈川県内にも拠点を有する他、海外（香港、バンコクなどアジア主要都市）にも物流拠点を展開しています。清和海運株式会社は、第三者売却物件の情報提供、資産運用会社の人材確保支援及び商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートします。

（ハ） インフラ系スポンサー

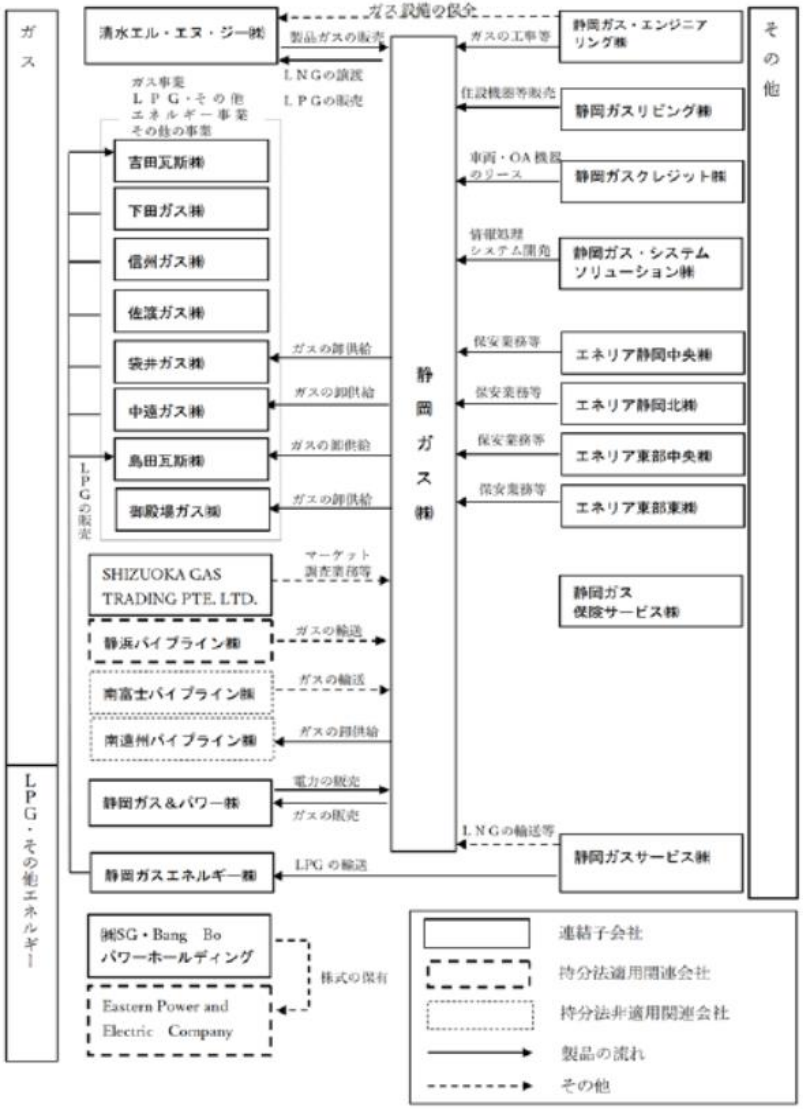
a. 中部電力ミライズ株式会社

中部電力ミライズ株式会社は、2020 年 4 月に中部電力株式会社から分社化した、中部地方を基盤とするの電力販売会社です。電力業界を取り巻く環境が大きく変化する中、再生可能エネルギーの推進、他社との事業提携、統合などに積極的に取り組んでいます。中部電力ミライズ株式会社は、エネルギーマネジメント業務等の提供、資産運用会社の人材確保支援及び商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートします。

b. 静岡ガス株式会社

静岡ガス株式会社は、静岡県中東部を地盤に産業用に強みがあり、山梨県、長野県にもサービスを行っている一般ガス事業者です。近年では電力供給事業にも参入するほか、清水 LNG 基地を活用し周辺地域への LNG の供給拡大を図っています。静岡ガス株式会社は、第三者売却物件の情報提供、リーシングサポートの提供、エネルギーマネジメント業務等の提供、資産運用会社の人材確保支援及び商標の使用許諾によって本投資法人の成長をサポートします。

＜静岡ガス株式会社の事業系統図＞(2021 年 12 月 31 日現在)



＜グループ会社の主な事業＞

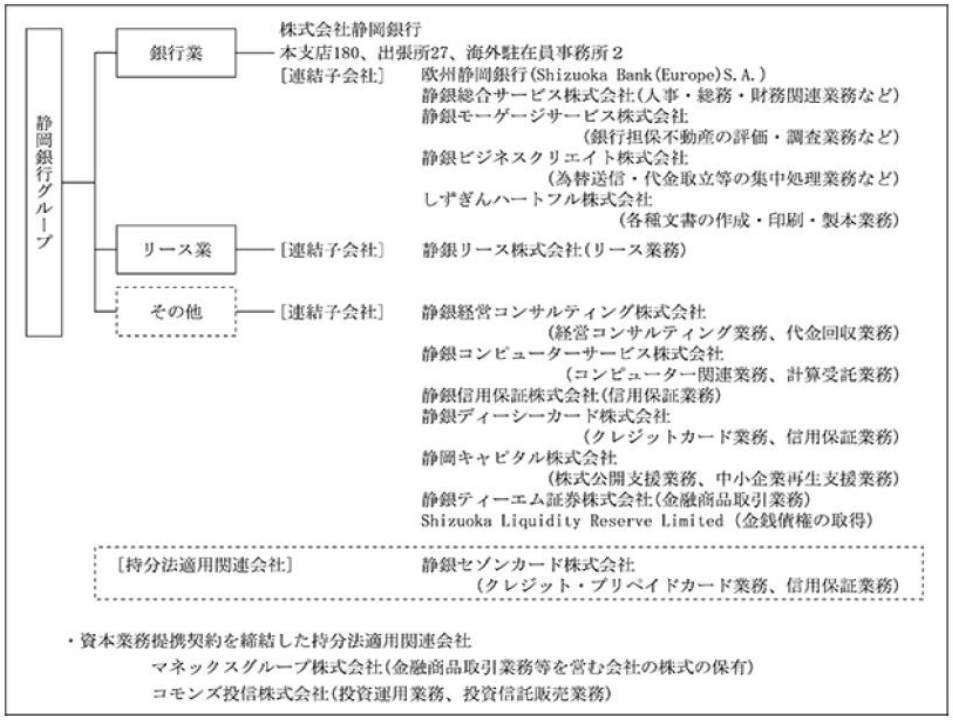
上記、事業系統図記載のグループ会社において、主な事業として不動産の売買、賃貸借、管理、仲介又は開発を行っている会社はありません。

（ニ） 金融・不動産系スポンサー

a. 株式会社静岡銀行

株式会社静岡銀行は、盤石な財務体質から邦銀トップレベルの格付け（2021 年 2 月 28 日現在）を誇る国内有数の地方銀行です。静岡県内のみならず、愛知県、神奈川県など東海道地域に幅広いネットワークや、豊富な不動産物件情報を有しています。株式会社静岡銀行は、資産運用会社の人材確保支援、商標の使用許諾及び不動産取得のための資金調達に関する助言によって本投資法人の成長をサポートします。

＜株式会社静岡銀行の事業系統図＞（2021 年 3 月 31 日現在）



＜グループ会社の主な事業＞
上記、事業系統図記載のグループ会社において、主な事業として不動産の売買、賃貸借、管理、仲介又は開発を行っている会社はありません。

b. 静岡不動産株式会社
静岡不動産株式会社は、1961 年に株式会社静岡銀行のグループ会社として設立されました。2000 年に株式会社静岡銀行グループから独立し、現在は仲介業務等や、賃貸ビルを含む 30 数件の賃貸不動産を有するなど、安定した経営基盤を有しています。静岡不動産株式会社は、第三者売却物件の情報提供、リーシングサポートの提供、資産運用会社の人材確保支援、商標の使用許諾及びセイムボート出資によって本投資法人の成長をサポートします。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況
（イ）サポートの概要
本投資法人のスポンサーは、下記の 9 社から構成されていますが、日本を代表する産業集積を誇る静岡を核とする産業地域を支えてきた産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系のそれぞれの企業から構成されています。それぞれの異なる強みを活かして、本投資法人の成長をバックアップしていく体制となっています。
産業系としては、本投資法人のメインスポンサーである不動産デベロッパーのヨシコン株式会社、ゼネコンの木内建設株式会社、日本国土開発株式会社の 3 社です。物流系としては、国際的な港湾である清水港を活動の拠点とする代表的な物流系企業である鈴与株式会社及び清和海運株式会社が参画しています。産業系・物流系の各スポンサーの産業施設、物流施設における開発ノウハウを活用してパイプラインを拡充し、本投資法人の継続的な成長をサポートします。
インフラ系としては、地域をインフラの面から支えてきた中部電力ミライズ株式会社、静岡ガス株式会社が、金融・不動産系として、地域を金融の面からバックアップしてきた株式会社静岡銀行、その元子会社の静岡不動産株式会社が参画しています。
本投資法人は、これら 9 社のスポンサーサポートを活用し継続的な成長及び中長期的な投資主価値の向上を目指します。

（ロ）スポンサーの企業グループと本投資法人との投資対象の棲み分け

本投資法人の外部成長に係るサポートを提供するスポンサー7 社のうち、ヨシコン株式会社、木内建設株式会社、日本国土開発株式会社、鈴与株式会社、静岡不動産株式会社及びそれらの企業グループは、不動産の取引、賃貸又は運用に関する事業を営んでいます。そのため、特に本投資法人による物件取得の局面において、これらの各スポンサー及びその企業グループと本投資法人との間で競合が生じてしまう可能性があります。しかしながら、以下の理由から、ヨシコン株式会社及びその企業グループ並びにその他のスポンサー各社及びそれらの企業グループとの関係で競合が生じる可能性は限定的であると、本投資法人は考えています。

a. ヨシコン株式会社
前記のとおり、ヨシコン株式会社と本投資法人及び資産運用会社はスポンサーサポート契約を締結しており、当該契約の中で、ヨシコン株式会社は、本投資法人の投資方針に合致すると判断する不動産（以下「適格不動産」といいます。）を売却しようとする場合、資産運用会社を通じて本投資法人に対して優先的にその

売却を申し入れるものとされています。このように、ヨシコン株式会社がその保有物件を売却するに対しては、スポンサーサポート契約上の義務として、本投資法人に対して優先交渉権を付与することとされています。また、ヨシコン株式会社は、適格不動産で、かつ第三者が保有若しくは開発する不動産等若しくは開発を予定している不動産等に係る売却・仲介情報を得た場合には、資産運用会社を通じて本投資法人に対して当該情報を提供するものとされています（第三者売却物件の情報提供）。かかる第三者売却物件の情報提供は、スポンサーサポート契約上、本投資法人に対して優先的になされることが保証されているわけではありません。しかし、ヨシコン株式会社による本投資法人の設立時においては、本投資法人が物件を取得のうえ保有し、ヨシコン株式会社がかかる物件の運用管理を担う態勢の構築・維持が想定されています。このような態勢が構築・維持される場合は、本投資法人とヨシコン株式会社が、相互にその役割を分担・補完し、互いの価値向上に寄与する協力態勢を構築することができ、本投資法人の物件取得の局面で競合が生じる可能性は限定的であると、本投資法人は考えています。

b.　その他のスポンサー各社

本投資法人の外部成長に係るサポートを提供するスポンサーのうち、ヨシコン株式会社以外の各社及びそれらの企業グループは、本投資法人の投資方針に合致する不動産等で、かつ第三者が保有若しくは開発する不動産等若しくは開発を予定している不動産等に係る売却・仲介情報を得た場合には、資産運用会社を通じて本投資法人に対して当該情報を提供するものとされています（第三者売却物件の情報提供）。かかる第三者売却物件の情報の提供は、本投資法人に対して優先的になされることが保証されているわけではありません。

しかしながら、これらのスポンサー各社は、本投資法人と競合するよりも、本投資法人をサポートする関係を構築する方が各社の業務運営上も有利であるという判断のもと、本投資法人のスポンサーとして関与することを決定しています。このような関係を踏まえると、本投資法人がその物件取得能力を維持・向上させることにより、競合関係が生じる可能性を極小化できるものと、本投資法人は考えています。

＜「産業地域」たる東海道地域を支えてきた東海道リートのスポンサー＞



＜スポンサーによるサポートの概要＞

**産業地域スポンサーの知見を活かしたサポート**(注1)

| | サポート概要 | ヨシコン | 静岡銀行 | 静岡不動産 | 静岡ガス | 中部電力ミライズ | 清和海運 | 鈴与 | 木内建設 | 日本国土開発 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 外部成長 | 優先的物件情報の提供 | ● | | | | | | | | |
| | 優先的売買交渉権の付与 | ● | | | | | | | | |
| | ウェアハウジング機能の提供 | ● | | | | | | | | |
| | 物件情報の提供 | | | ● | ● | | ● | ● | ● | ● |
| 内部成長 | プロパティマネジメント業務等の提供 | ● | | | | | | | ● | |
| | リーシングサポートの提供 | ● | | ● | ● | | | | ● | |
| | エネルギーマネジメント業務等の提供 | | | | ● | ● | | | | |
| その他サポート | 資産運用会社への出資 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 資産運用会社の人材確保支援 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | | |
| | 商標の使用許諾 | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| | 不動産取得のための資金調達に関する助言 | | ● | | | | | | | |
| | セイムボート出資 | ● | | ●(注2) | | | | | | |

（注1）　スポンサーサポート契約及びスポンサーサポートに係る合意に基づき提供されるサポートのうちの主要な内容を示したものであり、上記以外についても提供がなされるサポートが存在します。例えば、ヨシコン株式会社、静岡ガス株式会社及び静岡不動産株式会社は、上記以外にも、本投資法人及び資産運用会社に対して、資産の取得業務及び運営業務等の効率化に関するサポートも提供します。

（注2）　本書の日付現在、静岡不動産株式会社による本投資法人に対するセイムボート出資は行われていません。

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（本書の日付現在）

本日付で提出の本投資法人の第1期（2021年2月1日から2022年1月31日まで）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」をご参照下さい。

② 資産運用会社役職員と兼職する本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 |
|---|---|---|---|
| 江川　洋一 | 代表取締役社長 | 35年に及ぶ銀行、リース会社での業務経験の中で、多くの不動産案件を手掛けており、金融商品取引業、不動産業に関する経験、知見は十分と認められ、本投資法人の執行役員として適任であると考えます。<br>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って資産運用会社と本投資法人との連携がより一層強化されるものと考えます。<br>また、兼職により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることにより業務運営の効率化を促進でき、同時に実態に即した詳細な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。 | 本投資法人と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又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、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、更に本投資法人の役員会規程において特別の利害関係を有する役員は、役員会の議決に参加できないこととしています。なお、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、資産運用会社には会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）による利益相反取引の規制が適用される他、資産運用会社において、利害関係者（後記「(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　(i) 利害関係者」において定義します。以下同じです。）と本投資法人との取引について、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者との取引に係る利害関係者取引規程を制定し、本投資法人と資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーがコンプライア |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | ンス上の問題の有無につき承認した後、必ずコンプライアンス委員会においてコンプライアンス上の問題の有無を審議しその承認を得なければならないものとしています。なお、コンプライアンス委員会において利害関係者との取引に係る議案を審議する際には、外部委員が出席し、かつ、当該外部委員が賛成しない限り、承認されない仕組みとなっています。詳細については、後記「(3)　利益相反取引への取組み等」をご参照ください。 |

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

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（本書の日付現在）

本日付で提出の本投資法人の第1期（2021年2月1日から2022年1月31日まで）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」をご参照下さい。

② 資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

| 出向元 | | 人数 | 出向元と兼務がある場合にはその状況 |
|---|---|---|---|
| | ヨシコン株式会社 | 5 | 無 |
| 出向者計 | | 5 | ― |
| 資産運用会社従業員総数 | | 5 | 無 |

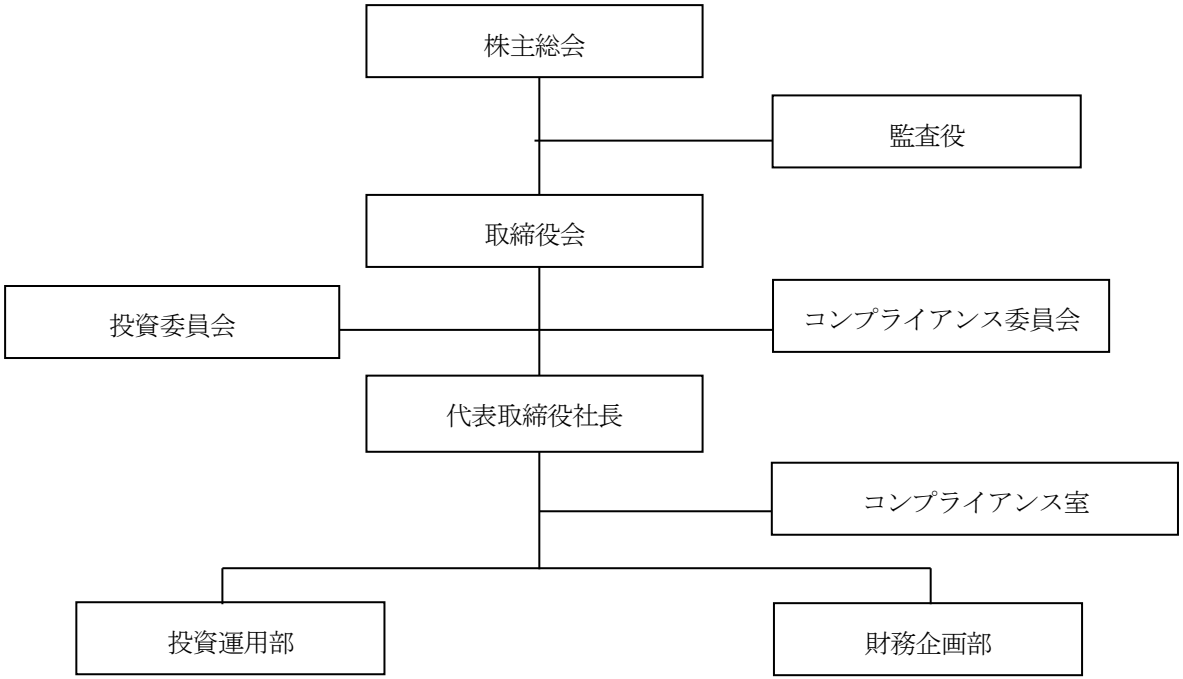
(注) 資産運用会社従業員総数には、前記「①資産運用会社の役員の状況」に記載の役員及び派遣社員は含まれていません。

③　投資法人及び資産運用会社の運用体制

（イ）資産運用会社の運用体制

a. 業務運営の組織体制

資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



b. 資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

| 部署名 | 業務の概略 |
|---|---|
| 取締役会 | 以下の事項を含む、資産運用会社の重要な業務執行について決定を行うとともに、取締役の業務執行を監督します。<br><br>【資産運用会社に関する決議事項】<br>1. 株主総会に関する事項<br>(1) 株主総会の招集<br>(2) 株主総会に提出する議題及び議案<br>(3) 株主名簿の閉鎖又は基準日の決定<br>2. 役員に関する事項<br>(1) 代表取締役の選定及び解職<br>(2) 役付取締役の選定及び解職<br>(3) 取締役の競業取引の承認<br>(4) 取締役と会社の利益相反取引の承認<br>(5) 他の会社の役員兼任又は他の職務に従事することの承認<br>(6) 各取締役への報酬等の配分の決定（株主総会が決議した総額に基づく）<br>3. 株式及び社債に関する重要事項<br>(1) 新株の発行<br>(2) 新株予約権の付与<br>(3) 株式の分割<br>(4) 社債の発行<br>(5) 新株予約権付社債の発行<br>(6) 準備金の資本組入<br>(7) 株主名簿管理人及び登録機関の指定・変更<br>(8) 株式取扱規程の制定・改廃<br>(9) 譲渡制限付き株式の承認、譲渡の相手方の指定<br>4. 事業計画・予算に関する事項<br>(1) 中期経営計画の承認 |

| 部署名 | 業務の概略 |
| --- | --- |
| | (2) 年度事業予算の承認<br>5. 決算に関する事項<br>(1) 重要な会計方針の採用、変更<br>(2) 計算書類及び事業報告並びに附属明細書の承認<br>(3) 連結計算書類の承認<br>(4) 利益の処分又は損失の処理に関する議案の承認<br>6. 人事・組織に関する事項<br>(1) 重要な規程の制定・改廃等<br>(2) 本部・事業部以上の組織単位、その他重要な組織の新設、改廃<br>(3) 部長以上の人事の承認<br>(4) 顧問又は相談役の委嘱及び解嘱<br>7. 事業運営に関する重要事項<br>(1) 貸付、債務の保証及び第三者のための担保提供<br>①累積残高30百万円以上の貸付<br>②30百万円以上の債務の保証又は第三者のための担保提供<br>(2) 100百万円以上の借入<br>(3) 債務の免除及び貸倒れの処理<br>①5百万円以上の債務免除<br>②30百万円以上の貸倒れ処理<br>(4) 100百万円以上の投資有価証券の取得及び処分<br>(5) 重要な固定資産の取得、賃借及び売却（廃棄）<br>①30百万円以上の固定資産の取得<br>②年間賃借料30百万円以上の固定資産賃借<br>③30百万円以上の固定資産の売却（廃棄）<br>(6) 30百万円以上の在庫・貯蔵品の廃棄<br>(7) 30百万円以上の修繕・営繕費<br>(8) 30百万円以上の物品、情報機器・システム購入<br>(9) 年会費50万円以上の団体加入の決定 |

| 部署名 | 業務の概略 |
| --- | --- |
| | (10) 重要な契約の締結又は訴訟の提起<br>(11)社内規程等その他の社内体制の整備等の苦情等の再発防止策の策定<br>8. 企業再編・事業再編に関する事項<br>(1) 合併、会社分割、株式交換、株式移転等の契約の締結又は計画書の策定<br>(2) 重要な事業の譲り受け又は譲渡・廃止の決定<br>(3) 100百万円以上の新規事業投資<br>(4) 子会社又は関連会社の設立、出資<br>(5) 子会社又は関連会社の経営に関する重要な事項<br>9. 業務の適正を確保するための体制<br>取締役の職務執行が法令と定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則で定める体制の整備<br>10. その他の事項<br>(1) 会計監査人の指定及び変更<br>(2) 株主総会の決議により委任された事項<br>(3) 前各号に定める事項の他、取締役会が特に必要と認めた事項<br><br>【本投資法人の運営及び資産運用に関する決議事項】<br>1. 投資主総会に関する事項<br>2. 運用方針及び投資方針の策定及び変更<br>(1) 運用ガイドラインの策定及び変更<br>(2) 資産管理計画書及び年度資産管理計画書並びに変更計画書の策定<br>(3) 資金調達に関する事項の策定及び変更<br>3. 決算及び会計関係<br>(1) 決算及び法定開示資料の承認<br>(2) 重要な会計方針の変更<br>4. 利害関係者との以下に掲げる取引の決定<br>(1) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権の取得又は譲渡<br>(2) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権その他の運用資産の取得又は譲渡 |

| 部署名 | 業務の概略 |
| --- | --- |
| | (3) 不動産その他の運用資産の賃貸借で月額100万円以上の取引（賃料その他の経済条件及び賃貸期間、解約禁止期間その他の重要な賃貸借の条件以外の軽微な賃貸借の条件の変更を除く）<br>(4) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権に係る売買若しくは賃貸の媒介の委託<br>(5) 不動産その他の運用資産の管理に係る業務委託<br>(6) 不動産その他の運用資産に係る工事等の委託で、1件1000万円以上の取引又は年額1000万円以上の継続取引<br>5. 利害関係者取引規程の制定及び改廃<br>6. 資産の取得及び処分<br>7. 経営計画及び経営予算の決定及び変更<br>8. 情報の管理に関する事項（システム計画及び管理、広報などIRの方針策定、重要な情報の開示等）<br>9. 本投資法人の募集投資口の発行及び新投資口無償割当て並びに金銭の分配に関する事項<br>10. 本投資法人の借入れ及び投資法人債の発行に関する事項（1年以内の短期借入れを除きます。）<br>11. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する重要事項 |
| 投資委員会 | 1. 資産運用会社の運用方針に関する重要な事項の審議及び決議<br>2. 資産運用会社の行う金融商品取引業にかかる資産の取得、処分及び運用管理に関する事項の審議及び決議（ただし、業務分掌規程において投資委員会の決議事項とされているものに限ります。）<br>3. その他上記に付随する事項の審議及び決議 |
| コンプライアンス委員会 | 1. 利害関係者との取引に関する事項の審議及び決議<br>2. 資産運用会社のリスク管理及びコンプライアンスに関する重要な事項（これらに関する重要な社内規程の制定及び改廃を含みます。）の審議及び決議<br>3. コンプライアンス・オフィサーが審議及び決議を求めた事項の審議及び決議<br>4. その他上記に付随する事項の審議及び決議 |
| コンプライアンス室 | 1. 資産運用会社の社内諸規程の立案並びに改廃、資産運用業務にかかる各種の意思決定、業務プロセス全般にかかる法令等の遵守、その他コンプライアンスの観点からの確認、モニタリング及び指導<br>2. 資産運用会社の各種会議体への付議事項の事前審査に関する業務<br>3. 資産運用会社の各種決裁書の事前審査に関する業務<br>4. 資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの立案及び管理<br>5. 資産運用会社のリスク管理に関する統括業務<br>6. 資産運用会社の内部監査に関する業務 |

| 部署名 | 業務の概略 |
| --- | --- |
| | 7. 資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務<br>8. その他上記に付随する業務 |
| 投資運用部 | 1. 本投資法人の投資方針、運用方針及び投資対象資産の投資基準の策定に関する業務<br>2. 本投資法人の投資運用計画の立案に関する業務<br>3. 本投資法人の資産の取得に関する業務<br>4. 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務<br>5. 本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務<br>6. 本投資法人の保有資産の運営及び管理に関する業務<br>7. 資産管理計画書の策定に関する業務<br>8. 本投資法人の予算の立案及び執行管理に関する業務<br>9. 本投資法人の保有資産の運用状況の報告に関する業務<br>10. その他上記に付随する業務 |
| 財務企画部 | 1. 本投資法人の資金調達計画の策定に関する業務<br>2. 本投資法人の投資口の発行に関する業務<br>3. 本投資法人の借入、その他資金調達に関する業務<br>4. 本投資法人の投資主等への対応に関する業務<br>5. 本投資法人の余資の運用に関する業務<br>6. 本投資法人の保有資産にかかる保険契約に関する業務<br>7. 本投資法人の情報開示に関する業務<br>8. 本投資法人の経理に関する業務<br>9. 本投資法人の決算及び税務に関する業務<br>10. 本投資法人の機関運営に関する業務<br>11. 資産運用会社の情報システム及び情報セキュリティに関する業務<br>12. 資産運用会社の経理に関する業務<br>13. 資産運用会社の機関運営に関する業務<br>14. 資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務<br>15. 資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務（補助）<br>16. その他上記に付随する業務 |

c. 資産運用会社の各会議体の運営体制

本投資法人の資産の運用に係る社内の会議体及び当該会議体における決議の方法は、以下のとおりです。

| 組織名 | (1) 構成員・(2) 開催時期・(3) 審議・決議方法 |
|---|---|
| 取締役会 | (1) 取締役会は、すべての取締役で組織されます（議長は、代表取締役社長がこれにあたります。）。<br>(2) 取締役会は、原則として3か月に1回以上開催します。ただし、必要があるときは随時開催することができます。また、あらかじめ通知した場合は、日時若しくは場所を変更し、又は休会とすることができます。<br>(3) 取締役会の決議は、議決に加わることができる取締役の過半数が出席し、その過半数をもって行います。ただし、決議事項について、特別の利害関係を有する取締役は、議決に加わることができません。なお、当社に出向する取締役は、当社に専従する場合、その出向元との取引等に係る議決に加わることができます。<br>取締役が取締役会の決議の目的である事項について提案をした場合において、当該提案につき取締役（当該事項について議決に加わることができるものに限ります。）の全員が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときは、当該提案を可決する旨の取締役会の決議があったものとみなします。ただし、監査役が当該提案について異議を述べたときはこの限りではありません。 |
| 投資委員会 | (1) 代表取締役社長（委員長）、取締役、コンプライアンス・オフィサー、投資運用部長及び１名以上の外部委員（利害関係者から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員、又は利害関係者若しくはその役職員の、いずれか又は複数に該当する者でない不動産鑑定士であることを要するものとします（ただし、利害関係者から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員に該当する場合であっても、当該不動産鑑定業務に係る不動産に関して当社の投資委員会における審議及び決議に加わらないことを確保するための合理的な措置を講じた場合には、この限りではありません。）。外部委員は、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。）で構成されます。<br>(2) 投資委員会は、原則として毎月１回開催します。ただし、委員長が資産運用会社において必要があると認める時に適時開催することができます。<br>(3) 投資委員会は、投資委員会委員の３分の２以上の出席があった場合に開催されます。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。<br>投資委員会の決議は、出席した投資委員会委員の全会一致により決します。ただし、利害関係者との取引に関して投資委員会が審議を行う場合においては、利害関係者と利害関係を有する委員（当該利害関係者から資産運用 |

| | |
|---|---|
| | 会社に出向し資産運用会社業務に専従する委員は含まれません。）は当該審議及び決議に加わることができません。<br>コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会が審議及び決議に際し、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。<br>投資委員会に上程された議案が、投資委員会において否決された場合には、当該議案は、起案部に差し戻すものとします。 |
| コンプライアンス委員会 | (1) 代表取締役社長、取締役、コンプライアンス・オフィサー（委員長）及び1名以上の資産運用会社と利害関係のない外部委員（弁護士又は公認会計士の有資格者であり、かつ、コンプライアンスに関する知識及び経験があると資産運用会社が判断した、資産運用会社と利害関係のない者を、取締役会において選任します。）で構成されるものとします。<br>(2) コンプライアンス委員会は、原則として毎月１回開催します。ただし、委員長が資産運用会社において必要があると認める時に適時開催することができます。<br>(3) コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の３分の２以上の出席があった場合に開催されます。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。<br>コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の全会一致により決します。ただし、利害関係者との取引に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合においては、利害関係者と利害関係を有する委員（当該利害関係者から資産運用会社に出向し資産運用会社業務に専従する委員は含まれません。）は、当該審議及び決議に参加することができません。また、コンプライアンス委員会委員の転籍や解任などの人事上の措置が議案の内容である場合には、当該コンプライアンス委員会委員は、当該事案に関連した決議に加わることができません。<br>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が審議及び決議に際し、審議経過に問題があると判断した場合には、コンプライアンス委員会の審議の中断を命じることができます。<br>コンプライアンス委員会に上程された議案が、コンプライアンス委員会における審議の結果、否決された場合には、当該議案は、起案部に差し戻すものとします。 |

(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

当社は、利害関係者との取引に係る規程（以下、「利害関係者取引規程」といいます。）において、自己又は利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはならない旨の基本方針とともに、利害関係者との取引を行う場合に適用する、取引基準、意思決定手続等を定めています。大要は以下のとおりです。

（イ） 利害関係者

「利害関係者」とは次の者をいう。

a. 資産運用会社並びにその役職員及び株主
b. 上記 a. に該当する者の子会社及び関連会社
c. 上記 a. 及び b. 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
d. 上記 a. から c. までのいずれかに該当する者が、合計で 15%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（資産流動化法上の特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等を含みます。）
e. その他、利害関係者取引規程の趣旨に鑑みて利害関係者として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

（ロ） 利害関係者との取引

利害関係者取引規程において、本投資法人が利害関係者との取引に関する基準等を以下のとおり定めています。

a. 対象物件の取得（下記（ハ）で定義します。以下同じです。）
b. 対象物件の譲渡
c. 対象物件の賃貸
d. 対象物件のプロパティ・マネジメント業務等の委託
e. 対象物件の売買又は賃貸の媒介委託
f. 対象物件に係る工事等の発注
g. 借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引
h. 対象物件に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券（本投資法人規約第 11 条第 1 項第 2 号に定める意味を有します。以下同じです。）への投資

（ハ） 利害関係者との取引基準

＜物件の取得＞

a. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権（以下、「対象物件」と総称します。）を取

得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含む。以下同じ。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、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。

b. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記a.に拘らず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

c. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a.及びb.に準ずるものとします。

d. 利害関係者から上記a.乃至c.に基づく特定資産の取得を決定した場合は、資産運用会社が別に定める「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに 開示するものとします。

＜物件の譲渡＞

a. 利害関係者へ対象物件を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、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。

b. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a.に準ずるものとします。

c. 利害関係者に対する上記a.及びb.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、資産運用会社が別に定める「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

＜物件の賃貸＞

a. 利害関係者へ対象物件を賃貸する場合（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信託受益権を取得することに際して新たに賃貸する場合のほか、賃貸借契約を承継する場合を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、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。

b. 利害関係者に対する上記a.に基づく賃貸を決定した場合は、資産運用会社が別に定める「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

＜物件のプロパティ・マネジメント業務等の委託＞

a. 利害関係者へ対象物件のプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、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決定します。

b. 取得する対象物件について、利害関係者が既にプロパティ・マネジメント業務等を行っている場合は、取得後のプロパティ・マネジメント業務等について当該利害関係者に継続して委託することができるが、この場合においても、委託料の決定については上記a.に準じて検討の上、交渉するものとします。

c. 利害関係者に対する上記 a. 及び b. に基づくプロパティ・マネジメント業務等の委託を決定した場合は、資産運用会社が別に定める「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

＜物件の売買又は賃貸の媒介委託＞

a. 利害関係者へ対象物件の売買の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）第 46 条に規定する範囲内とし、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. 利害関係者へ対象物件の賃貸の媒介を委託する場合は、報酬を宅建業法に規定する範囲内とし、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. 利害関係者に対する上記 a. 及び b. に基づく媒介の委託を決定した場合は、資産運用会社が別に定める「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

＜工事等の発注＞

a. 利害関係者へ対象物件に係る工事等を発注する場合は、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等の発注を行うものとします。ただし、建物の施工者に発注する場合など、当該利害関係者への発注が、当該対象物件の運用において最適かつ合理的であることが明確に説明し得る場合には、第三者見積の取得は必要としません。
b. 利害関係者に対して上記 a. に基づく工事等の発注を行う場合、必要な場合には、工事別に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

＜借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引＞

利害関係者からの借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引を行う場合は、市場水準での条件で行うものとします。

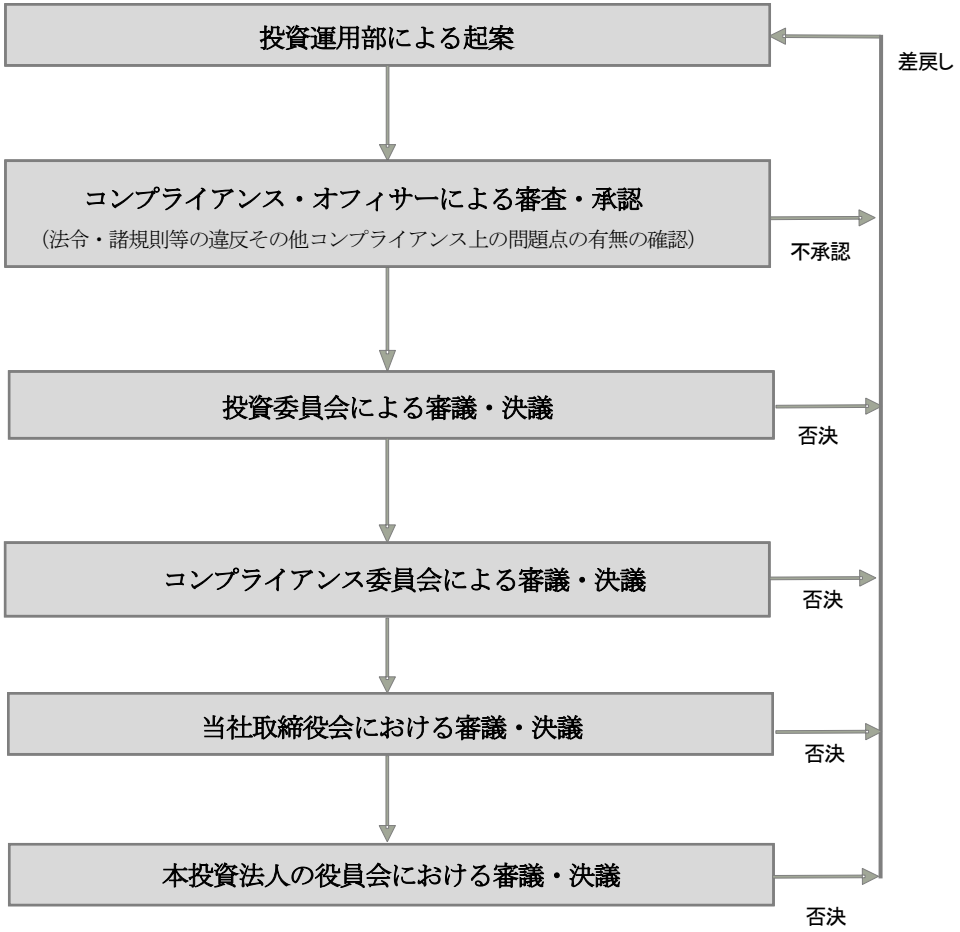
＜匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資＞

a. 本投資法人が対象物件に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合で、匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体（以下、総称して「出資先」といいます。）が利害関係者に該当する場合には、当該匿名組合出資持分又は不動産対応証券の価格又は出資額その他の条件については、出資先が取得し、又は保有する対象物件について、利害関係者でない不動産鑑定が鑑定した鑑定評価額を確認の上、適正と判断される条件としなければならないものとします。
b. 利害関係者に対する上記 a. に基づく出資を決定した場合は、資産運用会社が別に定める「適時開示規程」に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

（ニ） 利害関係者との取引に係る意思決定手続

a. 利害関係者との取引を行おうとする場合、取引を担当する部署は、社内規程に定める手続に従い当該取引の実行に関し起案し、起案した利害関係者との取引について、金融商品取引法、投信法及び宅建業法その他適用ある法令、一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下「投資信託協会規則」といいます。）、本投資法人規約及び運用ガイドラインその他の当社社内規程等の一切（以下「法令諸規則等」といいます。）への適合性、リスク管理、コンプライアンス上の問題点の事前検証の観点から、コンプライアンス・オフィサーに上程します。
b. コンプライアンス・オフィサーにより承認された利害関係者との取引については、投資委員会に上程されます。
c. 投資委員会により承認の決議がされた利害関係者との取引については、コンプライアンス委員会に上程されます。
d. コンプライアンス委員会により承認の決議がされた利害関係者との取引については、取締役会に上程されます。
e. 取締役会により承認の決議がされた利害関係者との取引のうち、利害関係者取引規程に定義される資産運用会社の利害関係者との取引については、本投資法人の役員会に上程されます。
f. 前項に定める取引以外の取締役会により承認の決議がされた利害関係者との取引については、投資運用担当者が、遅滞なく本投資法人の役員会において、これを本投資法人の役員に対して報告します。

＜利害関係者との取引に関する意思決定手続＞



② 運用体制の採用理由

（イ）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の考え方

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及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が果たす機能についての考え方

取締役会は、取締役3名及び監査役1名で構成されています（詳細は前記「(2) 資産運用会社 ① 資産運用会社の役員の状況（本書の日付現在）」に記載のとおりです。）。

利害関係者取引にあたっては、コンプライアンス委員会の承認を得なければならない仕組みとなっており、コンプライアンス委員会における承認は前記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制 Ⅳ. 利害関係者との取引に係る意思決定手続」に記載のとおり厳格な手続となっており十分に牽制機能が働いているものと判断しています。

（ハ）委員会の外部委員について

コンプライアンス委員会及び投資委員会の外部委員は、それぞれ弁護士及び不動産鑑定士であり、豊富な知識と経験を踏まえた法律又は不動産鑑定の専門家としての意見を頂いています。また、投資委員会における意思決定にあたっては、外部委員の賛成がなければ承認されない仕組みであり、コンプライアンス委員会における意思決定にあたっては、外部委員の賛成がなければ承認されない仕組みであることから、利益相反取引に関して外部委員の牽制機能は十分に発揮されているものと判断しています。外部委員の略歴及び兼職は下表のとおりです。

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | | その他現職の公職等 |
|---|---|---|---|---|
| コンプライアンス委員会委員 | 小林 美奈 | 2009年12月 | 弁護士登録（第二東京弁護士会） | |
| | | 2010年1月 | 森・濱田松本法律事務所 | |
| | | 2013年11月 | 原子力損害賠償紛争解決センター | |
| | | 2014年5月 | ニューヨーク州弁護士登録 | |
| | | 2015年7月 | 古賀総合法律事務所 現任 | |
| | | 2018年7月 | 日本政策投資銀行 法務・コンプライアンス部 出向 現任 | |
| | | 2021年12月 | ウォルト・ディズニー・ジャパン株式会社 出向 現任 | |
| 投資委員会委員 | 岡野 五郎 | 1999年4月 | 三菱商事株式会社 入社 | 国土交通省地価公示鑑定評価員<br>静岡県地価調査鑑定評価員<br>名古屋国税局鑑定評価員<br>固定資産税評価員 |
| | | 2000年6月 | 株式会社オカノ 入社 | |
| | | 2009年11月 | 株式会社谷澤総合鑑定所 入社 | |
| | | 2014年7月 | クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社 入社 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 2015 年 3 月 | 岡野不動産鑑定事務所　設立　現任 | |

(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、コンプライアンス室の長としてコンプライアンス室の職務を統括し、資産運用会社の業務におけるコンプライアンスを統括します。また、投資委員会における意思決定にあたっては、コンプライアンス・オフィサーの賛成がなければ承認されない仕組みであり、コンプライアンス委員会における意思決定にあたっては、コンプライアンス・オフィサーの賛成がなければ承認されない仕組みであること、各委員会における審議及び決議に際し、コンプライアンス・オフィサーが審議経過に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るとされていることから、利益相反取引に関してコンプライアンス・オフィサーの牽制機能は十分に発揮されているものと判断しています。なお、コンプライアンス・オフィサーについて兼任・兼職、出向及び社内での兼務はありません。

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | |
|---|---|---|---|
| コンプライアンス・オフィサー | 三竿　公彦 | 2001 年 10 月 | 住友生命保険相互会社　不動産部（東京本社）不動産課長 |
| | | 2002 年 7 月 | 同社　不動産部次長兼（東京本社）不動産課長 |
| | | 2003 年 4 月 | 同社　不動産部担当部長（大阪） |
| | | 2008 年 3 月 | 品川インターシティマネジメント株式会社出向　取締役商業営業本部長 |
| | | 2012 年 4 月 | 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向　取締役運営本部長 |
| | | 2016 年 4 月 | 株式会社スミセイ・サポート&コンサルティング出向　常勤監査役 |
| | | 2019 年 4 月 | リストアセットマネジメント株式会社　コンプライアンス部長 |
| | | 2021 年 9 月 | 東海道リート・マネジメント株式会社　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

本投資法人の第 1 期営業期間における利害関係人等（投信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 号に規定される本資産運用会社の利害関係人等をいいます。（以下、本「(1) 利害関係人等との取引等」において同じです。））及びその他特別の関係にある者との取引の概要は、以下のとおりです。

① 資産の取得

| 区　　分 | 売　買　金　額　等（千円）（注１） | |
|---|---|---|
| | 買付額等 | 売付額等 |
| 総　　額 | 30,930,000 | － |
| 利害関係人等との取引状況の内訳 | | |
| ヨシコン株式会社 | 5,650,000（18.3%） | －（－） |
| 合同会社伊勢１ | 7,850,000（25.4%） | －（－） |
| 合同会社尾張１ | 4,400,000（14.2%） | －（－） |
| 合同会社とおとうみ１ | 11,950,000（38.6%） | －（－） |
| 合　　計 | 29,850,000（96.5%） | －（－） |

（注１）「売買金額等」には、保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）の合計額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）括弧内の数値は、それぞれの総額に対する比率（%）を示しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

② 利害関係人等への賃貸借状況

| 契約先 | 物件名 | 契約満了日 | 賃料収入（百万円） |
|---|---|---|---|
| ヨシコン株式会社 | 葵タワー | 2031年6月22日 | 108 |
| 同上 | エンブルエール草薙駅前 | 2031年6月22日 | 77 |
| 合計 | | | 185 |

(2) 支払手数料等の金額

① 利害関係人等へのPM業務委託状況

| 区　　分 | 支払手数料等総額 (A) | 利害関係人等との取引内訳 | | 総額に対する割合 (B/A) |
|---|---|---|---|---|
| | | 支払先 | 支払金額 (B) | |
| 管理業務費 | 96,799千円 | ヨシコン株式会社 | 5,983千円 | 6.18% |

② 支払手数料等

| 借入先の名称 | 借入金額(注1) | 利率 (注1) |
|---|---|---|
| 株式会社静岡銀行 | 3,775,000,000円 | シリーズ1-A：借入期間1.0年：基準金利に0.2%を加えた利率<br>シリーズ1-B：借入期間3.0年：基準金利に0.5%を加えた利率<br>シリーズ1-C：借入期間5.0年：基準金利に0.7%を加えた利率<br>シリーズ1-D：借入期間1.0年：基準金利に0.2%を加えた利率<br>シリーズ2-②：借入期間1.1年(注2)：基準金利に0.5%を加えた利率 |

(注1) 株式会社静岡銀行に対する融資関連費用は含まれていません。

(注2) 借入期間については、小数点第2位を切り捨てて表示しています。

③ 投資口の引受け等

静銀ティーエム証券株式会社は、引受人の一社として、発行価格等決定日（2021年6月14日（月））に決定された発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行いました。引受人は、払込期日（2021年6月21日（月））に発行価額の総額と同額を本投資法人へ払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となり、本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払っていません。

(2) 物件取得等の状況　※　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

| 物件名<br>(所在地) | 投資法人 | 前所有者・信託受益者 | 前々所有者・信託受益者 | 前々々所有者・信託受益者 |
|---|---|---|---|---|
| ※ | ③<br>取得（譲渡）価格<br>取得（譲渡）時期 | ①、②、③<br>取得（譲渡）価格<br>取得（譲渡）時期 | ①、②、③<br>取得（譲渡）価格<br>取得（譲渡）時期 | ①、②、③<br>取得（譲渡）価格<br>取得（譲渡）時期 |
| いなべロジスティクスセンター<br>（三重県いなべ市藤原町藤ヶ丘37番地） | ③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。 | ① 合同会社伊勢1<br>② 資産運用会社の主要株主であるヨシコン株式会社が出資をする合同会社<br>③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得 | 特別な利害関係にある者以外 | |
| | 6,230百万円 | 1年を超えて所有しているため、記載を省略します。 | | |
| | 2021年6月 | 2020年3月 | | |
| ロイヤルパークス千種<br>（愛知県名古屋市千種区千種二丁目23番6号） | ③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。 | ① 合同会社尾張1<br>② 資産運用会社の主要株主であるヨシコン株式会社が出資する合同会社<br>③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得 | 特別な利害関係にある者以外 | |
| | 4,400百万円 | 1年を超えて所有しているため、記載を省略します。 | | |
| | 2021年6月 | 2019年9月 | | |

| 物件名<br>(所在地) | 投資法人 | 前所有者・信託受益者 | 前々所有者・信託受益者 | 前々々所有者・信託受益者 |
|---|---|---|---|---|
| エンブルエール草薙駅前<br>（静岡県静岡市清水区中之郷三丁目 1 番 29 号) | ③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。 | ① ヨシコン株式会社<br>② 資産運用会社の主要株主<br>③ 開発目的で土地を取得し、建物を竣工 | 土地：特別な利害関係にある者以外<br>建物：なし | |
| | 2,000 百万円 | 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。 | | |
| | 2021 年 6 月 | 土地：2015 年 12 月<br>建物：2021 年 2 月（竣工) | | |
| エンブルエール草薙<br>（静岡県静岡市駿河区弥生町 5 番 16 号) | ③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。 | ① ヨシコン株式会社<br>② 資産運用会社の主要株主<br>③ 開発目的で土地を取得し、建物を竣工 | 土地：特別な利害関係にあるもの以外<br>建物：なし | |
| | 750 百万円 | 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。 | | |
| | 2021 年 6 月 | 土地：2016 年 7 月、2018 年 6 月<br>建物：2019 年 3 月（竣工) | | |
| 葵タワー<br>（静岡県静岡市葵区紺屋町 17 番地 1) | ③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。 | ① ヨシコン株式会社<br>② 資産運用会社の主要株主<br>③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得 | 特別な利害関係にある者以外 | |

| 物件名<br>(所在地) | 投資法人 | 前所有者・信託受益者 | 前々所有者・信託受益者 | 前々々所有者・信託受益者 |
|---|---|---|---|---|
| | 2,300 百万円 | 2,075 百万円 | | |
| | 2021 年 6 月 | 2020 年 9 月 | | |
| ミッドビルディング四日市<br>（三重県四日市市安島二丁目 10 番 16 号） | ③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。 | ① 合同会社伊勢 1<br>② 資産運用会社の主要株主であるヨシコン株式会社が出資をする合同会社<br>③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得 | 特別な利害関係にある者以外 | |
| | 1,620 百万円 | 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。 | | |
| | 2021 年 6 月 | 2020 年 3 月 | | |
| 浜松プラザ<br>（静岡県浜松市東区上西町 1020 番地 1（赤ちゃん本舗棟・ゼビオ棟）、静岡県浜松市東区原島字中ノ坪 550 番地 1（管理棟）） | ③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。 | ① 合同会社とおとうみ 1<br>② 資産運用会社の主要株主であるヨシコン株式会社が出資する合同会社<br>③ スポンサーサポート業務の一環として、ウェアハウジング機能提供のため取得 | 特別な利害関係にある者以外 | |
| | 11,950 百万円（注） | 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。 | | |
| | 2021 年 6 月 | 2018 年 10 月 | | |

| 物件名<br>(所在地) | 投資法人 | 前所有者・信託受益者 | 前々所有者・信託受益者 | 前々々所有者・信託受益者 |
|---|---|---|---|---|
| 丸の内エンブルコート<br>(愛知県名古屋市中区丸の内三丁目 15 番 13 号) | ③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。 | 特別な利害関係にある者以外 | | |
| | 1,080 百万円 | | | |
| | 2021 年 3 月 | | | |
| 静岡マシンヤード(底地)<br>(静岡県静岡市駿河区西脇字上新田 148 番 1 他) | ③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得します。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。 | ①ヨシコン株式会社<br>②本資産運用会社の親会社<br>③不動産開発目的で取得 | 特別な利害関係にある者以外 | |
| | 600 百万円 | 一部の土地は、1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。<br>その他の土地は、開示承諾が得られていないため非開示とします。 | | |
| | 2022 年 1 月 | 2017 年 8 月<br>2020 年 11 月<br>2021 年 3 月 | | |

(注)　本投資法人による取得に係る取得予定価格における内訳は、本件土地が 11,614,000,000 円、本件建物が 336,000,000 円です。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2022年1月末日現在）

不動産鑑定業者を選定するに際しては、反社会的勢力、利害関係者に該当しない者で、かつ、上場不動産投資法人の鑑定評価の実績を有するなど鑑定評価能力を十分に有すると認められる業者の中から、個別案件ごとの適性、信頼性、独立性、コストの妥当性、透明性及び不動産鑑定士の人数などを総合的に勘案して、不動産鑑定業者を選定することとします。資産運用会社の社内規程「外部委託先管理規程」に、あらかじめ起用可能な不動産鑑定業者をリストアップし、リストアップされた不動産鑑定業者の中から選定するものとし、リストは本社内規程の改正の都度見直すこととしています。

不動産鑑定機関の概要

| 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 |
| 浜松プラザ（底地）<br>ミッドビルディング四日市<br>エンブルエール草薙駅前<br>静岡マシンヤード（底地） | 大和不動産鑑定株式会社 | 〒100-0003<br>東京都千代田区一ツ橋1丁目1番1号パレスサイドビル3階 | 124名<br>（2022年3月1日時点） | 本社（東京、大阪）と全国6支社、海外2支社からなるネットワークを持ち、不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポートに加えて、各種マーケットレポート、インデックスの公表など不動産マーケット上の様々な有益なサービスや情報を提供しており、また、案件ごとの適性、信頼性、独立性、コストの妥当性、透明性などを総合的に勘案して優位性が認められたため。 |
| 葵タワー<br>ロイヤルパークス千種<br>丸の内エンブルコート | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 〒107-0052<br>東京都港区赤坂1丁目11番44号 赤坂インターシティ | 84名<br>（2022年4月1日時点） | 本社（東京、大阪）と全国5支社からなる全国ネットワークを持ち、エンジニアリング・レポート等業務、デュー・ディリジェンス等業務、ホテル、レジャー関連施設等専門の評価業務などを行うグループ会社を有し、それぞれの専門性から公正・中立的な立場に立ち、迅速かつ的確な判断が行える組織体制を擁する他、案件ごとの適性、信頼性、独立性、コストの妥当性、透明性などを総合的に勘案して優位性が認められたため。 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| エンブルエール草薙 | JLL 森井鑑定株式会社 | 〒105-0004<br>東京都港区新橋 2-6-2　新橋アイマークビル 3F | 44 名<br>（2021 年 7 月 1 日時点） | 国内の証券化不動産の評価において有数の実績を持つ一方で、包括的な不動産サービスをグローバルに提供する総合不動産サービス会社の一員であることから、国内外の不動産に精通する不動産鑑定士が在籍しているほか、案件ごとの適性、信頼性、独立性、コストの妥当性、透明性などを総合的に勘案して優位性が認められたため。 |
| いなべロジスティクスセンター | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 〒102-0071<br>東京都千代田区富士見 2-4-3<br>朝日観光ビル 4F | 21 名<br>（2022 年 3 月 31 日時点） | 東京と名古屋双方に本社を置き、マーケットに精通し迅速性があるほか、案件ごとの適性、信頼性、独立性、コストの妥当性、透明性などを総合的に勘案して優位性が認められたため。 |

(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

エンジニアリング・レポート（以下「ER」といいます。）作成業者を選定する際には、反社会的勢力、利害関係者に該当しない者で、かつ、上場不動産投資法人のER作成実績を有するなどER作成能力を十分に有すると認められる業者の中から、個別案件ごとの適性、信頼性、独立性、コストの妥当性及び納期の信頼性などを総合的に勘案して、業者を選定することしております。ただし、ERの対象物件に係る設計若しくは施工会社又は建築確認審査機関については、やむを得ない場合を除き、ER作成業者とはしません。

| 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 |
| 浜松プラザ（底地） | ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社 | 〒160-0023<br>東京都新宿区西新宿一丁目24番1号　エステック情報ビル27階 | リスクマネジメントに関するコンサルティング業務等。 | J-REITにおけるエンジニアリング・レポート作成に実績を有し、案件ごとの適性、信頼性、独立性、コストの妥当性及び納期の信頼性などを総合的に勘案して優位性が認められたため。 |
| いなべロジスティクスセンターミッドビルディング四日市<br>葵タワー<br>ロイヤルパークス千種<br>丸の内エンブルコート<br>エンブルエール草薙<br>エンブルエール草薙駅前 | 東京海上ディーアール（株）（注） | 〒100-0004<br>東京都千代田区大手町1-5-1<br>大手町ファーストスクエア ウエストタワー23F | リスクマネジメントに関するコンサルティング業務等。 | J-REITにおけるエンジニアリング・レポート作成に実績を有し、案件ごとの適性、信頼性、独立性、コストの妥当性及び納期の信頼性などを総合的に勘案して優位性が認められたため。 |

（注）2021年7月1日付で東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から東京海上ディーアール株式会社に商号を変更しています。土壌等の調査を委託した当時又は建物状況調査報告書等を取得した当時の名称が東京海上日動リスクコンサルティング株式会社である場合も、本書においては現在の商号を記載しています。

(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 IRスケジュール

本投資法人のIRスケジュールは以下のとおりです。

・決算月　：1月、7月
・決算発表（決算短信）　：3月、9月
・決算説明会　：3月、9月
・資産運用報告書発送　：4月、10月

本投資法人ウェブサイトにおいて、決算短信の他、決算説明会資料、資産運用報告及び有価証券報告書等についても適宜掲載します。
また、本投資法人ウェブサイトでの開示に加え、機関投資家の皆様には個別訪問やカンファレンスを通じたミーティングの実施や物件見学会を行い、個人投資家の皆様には個人投資家向けIRセミナーあるいはIRフェア等の活動を通じて積極的に情報開示を行い、投資家層の拡大に努めます。

② 情報開示体制

資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示するものとし、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとします。資産運用会社は、資産運用会社及び本投資法人の資産の運用に関する情報について、当該情報が決定又は発生した場合の適時情報開示に関する事項を定め、これらの情報を適時、適切に投資家に開示することを目的として、適時開示規程を定めています。
資産運用会社における適時開示の担当部署は財務企画部とし、適時開示の情報取扱責任者は、財務企画部長とします。また、適時開示の内容及びその他についてコンプライアンス上のチェックを担う責任者を、コンプライアンス・オフィサーとします。なお、情報取扱責任者及びコンプライアンス・オフィサーは、適時開示を行うに当たり、法律事務所又は会計事務所等に対して必要に応じて助言を求め、法令遵守に十分留意して適時開示を行うものとします。

③ 情報開示プロセス

適時開示についての資産運用会社内のプロセスは以下のとおりです。

（イ）役職員は、適時開示すべき事由に該当する事実が決定又は発生することを予見した場合には、直ちに情報取扱責任者と協議し、その指示を受けるものとします。

（ロ）情報取扱責任者は、上記(イ)の協議を受けた場合又は適時開示すべき事由に該当する事実が決定又は発生することを予見した場合には、必要に応じて直ちに適時開示資料を立案し、別に定める「業務分掌規程」に従い、開示を行います。なお、情報取扱責任者は、必要に応じて適時開示資料の草案の作成を、各部署の役職員に命じることができます。

適時開示は、東京証券取引所が運営する「適時開示情報伝達システム（Timely Disclosure network）（以下「TDnet」といいます。）に登録する方法により行います。また、TDnetにおける開示の確認後、遅滞なく本投資法人のウェブサイトに適時開示資料の掲載を行います。東京証券取引所の有価証券上場規程等において適時開示を行うことが定められた事由に該当しない情報を開示する場合も、適時開示の趣旨を踏まえ、適切な方法により情報開示を行います。記者倶楽部への適時開示資料の配布については、必要に応じて実施します。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力による不当要求等に対し断固として拒絶するとともに、平素から反社会的勢力との関係遮断に向けた体制整備に取り組み、公共の信頼を維持し、業務の適切性及び健全性を確保することを目的として、反社会的勢力との関係遮断に関する規程を制定しています。当該規程に基づき、資産運用会社において、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責任者をコンプライアンス・オフィサーとする旨を定め、各業務の所管部署が新規取引を行う際には、取引等を行おうとする顧客及びその取引先（物件の取得先やテナント、プロパティ・マネジメント会社、ビルマネジメント会社等を含みます。）について、反社会的勢力に該当するか否かあらかじめ審査するよう努めることとし、また、取引等に関する顧客及び取引先について、反社会的勢力に該当する者がいないか定期的に審査するよう努めることとしています。また、顧客及び取引先が反社会的勢力に該当する者であるとの疑いが生じた場合には、当該顧客について反社会的勢力に該当するか否か審査することとしています。さらに、1年に1回、資産運用会社の株主に反社会的勢力が存在するか否かを確認することとしています。

以　上