2022年10月24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
アドバンス・レジデンス投資法人
代表者名　　執行役員　樋口　達
（コード：3269）
問合せ先　　TEL．03－3518－0480

資産運用会社名
伊藤忠リート・マネジメント株式会社
代表者名　　代表取締役社長　東海林　淳一

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

＜コンプライアンス基本方針＞

①　社会からの信頼の確立

アドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の資産運用を受託している伊藤忠リート・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、社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立していきます。

②　法令等の厳格な遵守

本投資法人及び本資産運用会社は、社会的信頼の確立が存立基盤であることを認識し、法令等を厳格に遵守し、社会規範にもとることなく企業活動を遂行します。

＜運用体制＞
本資産運用会社では、コンプライアンス体制の確立を目的として、以下の通り厳格な運用を行っています。
①　内部規程・マニュアル等の整備及び役職員への周知徹底
・コンプライアンス規程
・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

②　コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス・リスク管理室の設置
コンプライアンス全般の統括者として「コンプライアンス・オフィサー」を設置し、コンプライアンス全般の推進及び関連事務を統括する部署として「コンプライアンス・リスク管理室」を設置しています。同室は、コンプライアンス全般の推進の他、コンプライアンス・オフィサーと連携して投資法人資産運用リスクその他の広範なリスクを管理しています。具体的には、リスク管理規程及びリスク管理基準に基づき、次のPDCAサイクルを継続的に実施することによりきめ細かいリスク管理を行っています。
（イ）取引執行部門（住宅事業本部、物流事業本部、私募事業本部及びエンジニアリング事業本部）及び取引事務部門（総務管理本部及び財務経理本部）が、それぞれ対象となるリスクを自主評価します。
（ロ）コンプライアンス・リスク管理室は、取引執行部門及び取引事務部門による自主評価結果をとりまとめ、分析、モニタリングを行うとともにリスク対応策の改善等について必要な指示を行います。
（ハ）内部監査室は、コンプライアンス・リスク管理室による分析・モニタリングの結果について同室と協議を行い、協議結果を有効に反映した内部監査を行います。

③　内部監査室の設置
業務量の増加や業務内容の多様化に的確に対応できる監査態勢の維持・強化を目的として「内部監査室」を設置し、コンプライアンス・リスクに係る事項を含む本資産運用会社の全ての業務を対象とした内部監査を実施しています。

④　コンプライアンス委員会の設置
構成メンバーに外部委員（弁護士）を含めた「コンプライアンス委員会」を設置し、内部規程で定める重要議案や、コンプライアンス・オフィサーが必要と認める事項の審議を行っています。

⑤　物件取得時における法的調査（デュー・ディリジェンス）の実施
新規物件の取得に際しては、公正且つ調査能力・経験のある第三者による法的調査を実施し、関係法規との適合状況を検証しています。

（２）投資主の状況

2022年7月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数（口）	比率（%）（注）
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。	372,977	26.93
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。	217,202	15.68
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	62,126	4.49
伊藤忠商事株式会社	本資産運用会社の発行済株式総数の80.00%を保有。本投資法人設立時に出資。本投資法人と本資産運用会社との間で優先交渉等に関する覚書を締結。	34,800	2.51
みずほ証券株式会社	該当事項はありません。	21,993	1.59
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY	該当事項はありません。	18,941	1.37
SMBC日興証券株式会社	該当事項はありません。	18,550	1.34
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	該当事項はありません。	17,130	1.24
JPモルガン証券株式会社	該当事項はありません。	15,535	1.12
JP MORGAN CHASE BANK	該当事項はありません。	14,865	1.07
上位10名合計		794,119	57.34

（注）比率とは、発行済投資口数に対する所有投資口数の割合をいいます。
小数第3位を四捨五入して記載しているため、各数値の合計は上記表中の合計と必ずしも一致しません。

（３）資産運用会社の大株主の状況

2022年10月24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）
伊藤忠商事株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結。	4,800	80.00
伊藤忠都市開発株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結。	1,200	20.00
合計		6,000	100.00

（注）比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の割合をいいます。

（４）投資方針・投資対象

本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り

（５） 海外不動産投資に関する事項

① 海外不動産への投資姿勢

現在、海外不動産投資を行う予定はありません。

（６）スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

伊藤忠グループの概要につきましては、伊藤忠商事株式会社の第98期（2021年4月1日～2022年3月31日）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「第一部 企業情報 第1 企業の概況 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

＜物件の供給・情報提供に係る契約締結先＞

本投資法人は下記諸契約を承継しています。

契約締結先	契約名	契約の内容（骨子）
伊藤忠商事株式会社	2005年10月20日付「優先交渉権等に関する覚書」	同社が、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等を売却しようとする場合、本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し、本投資法人がその取得を希望し一定期間中に当事者間で売却条件に達した場合には、本投資法人に対して売却するものとする。
伊藤忠都市開発株式会社	2005年10月20日付「優先交渉権等に関する覚書」	同社が、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等を売却しようとする場合、本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し、本投資法人がその取得を希望し一定期間中に当事者間で売却条件に達した場合には、本投資法人に対して売却するものとする。
株式会社センチュリー21・ジャパン	2005年10月20日付「加盟店による不動産情報提供に関する覚書」	同社が不動産業者加盟店のネットワークを利用して入手した物件の情報提供を受ける。

なお、上記契約締結先と本投資法人との投資対象の棲み分け又は重複の状況は以下の通りです。

契約締結先	棲み分け又は重複の状況
伊藤忠商事株式会社	賃貸住宅については開発が主業務であり、原則として、長期保有する方針はとっていません。
伊藤忠都市開発株式会社	不動産開発が主業務であり、原則として、賃貸住宅を長期保有する方針はとっていません。
株式会社センチュリー21・ジャパン	加盟店は不動産仲介が主業務であり、原則として、賃貸住宅を長期保有する方針はとっていません。

本資産運用会社は、本投資法人のほか、物流不動産を主な投資対象としているアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といいます。）及び投資対象を特定の用途に係る不動産に限定しない総合型のアドバンス・プライベート投資法人（以下「ADP」といいます。）の資産運用業務を受託しています。本資産運用会社が運用を行う投資法人のうち、賃貸住宅を主な投資対象とする本投資法人とADLとは、本書の日付現在、その投資対象が異なっています。本投資法人とADPの投資対象には賃貸住宅が含まれるため、物件取得機会の競合が生じる可能性があります。そのため、本資産運用会社においては、「資産取得の検討順位に関する規程」に則って優先検討順位を定めるとともに、コンプライアンス・オフィサーを含む「投資情報検討会議」を設置し、優先検討順位を確認することにより、各投資法人間における利益相反を防止することとします。なお、物件情報に係る各投資法人間の優先順位については、「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 ①利益相反取引への対応方針及び運用体制（ハ）資産取得の検討順位に関する規程」をご参照ください。

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（2022年10月24日現在）

役職名	氏 名	主要略歴
執行役員	樋口 達	本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り
監督役員	大庭 四志次	本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り
監督役員	小林 覚	本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り

役職名	氏 名	主要略歴	
補欠執行役員	工藤　勲	1994年4月	株式会社ケン・コーポレーション入社
		2006年7月	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社入社（注1, 2）
		2010年3月	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社入社（注3）
			アセットマネジメントチーム長
		2012年4月	同　資産運用部長
		2017年4月	同　運用本部長代行
		2018年4月	同　資産事業本部長代行
		2018年6月	同　取締役資産事業本部長代行
		2019年4月	同　取締役第一資産事業本部長
		2022年6月	同　執行役員　住宅事業本部担当　住宅事業本部長（現任）
補欠監督役員	山内 宏光	2001年10月	弁護士登録
		2008年3月	成和明哲法律事務所入所
		2009年4月	同　パートナー
		2016年6月	明治安田アセットマネジメント株式会社　社外監査役
		2016年6月	明治安田損害保険株式会社　社外監査役（現任）
		2018年6月	明治安田アセットマネジメント株式会社　社外取締役（監査等委員）（現任）
		2018年9月	奥・片山・佐藤法律事務所入所　パートナー（現任）

（注1）パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、2008年6月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社に商号変更しています。

（注2）パシフィックレジデンシャル株式会社は、2010年3月1日付で ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社に吸収合併されています。

（注3）ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社は、2022年6月1日付で旧伊藤忠リート・マネジメント株式会社と合併し、伊藤忠リート・マネジメント株式会社に商号変更しています。

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
工藤　勲	執行役員 住宅事業本部担当 住宅事業本部長	本投資法人の意思決定の大部分は本資産運用会社に委託され、本資産運用会社の判断において行われるため、本資産運用会社の執行役員が本投資法人の執行役員を兼務する場合には、より緊密な連携及び情報の共有化が可能となり、ひいては適切な機関運営が可能と判断するため。	本資産運用会社の内部規程（利害関係者との取引規程）に基づき、一定金額以上の利害関係者との取引については構成メンバーに外部委員（略歴については、2(3)②（ロ）に記載の通りです。）を加えたコンプライアンス委員会及び投資委員会での審議のみならず、執行役員1名及び監督役員2名で構成される投資法人役員会での承認が必要な体制としています。なお、投資法人役員会においては、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第115条第1項並びに会社法第369条第1項及び第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

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）

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（2022年10月24日現在）

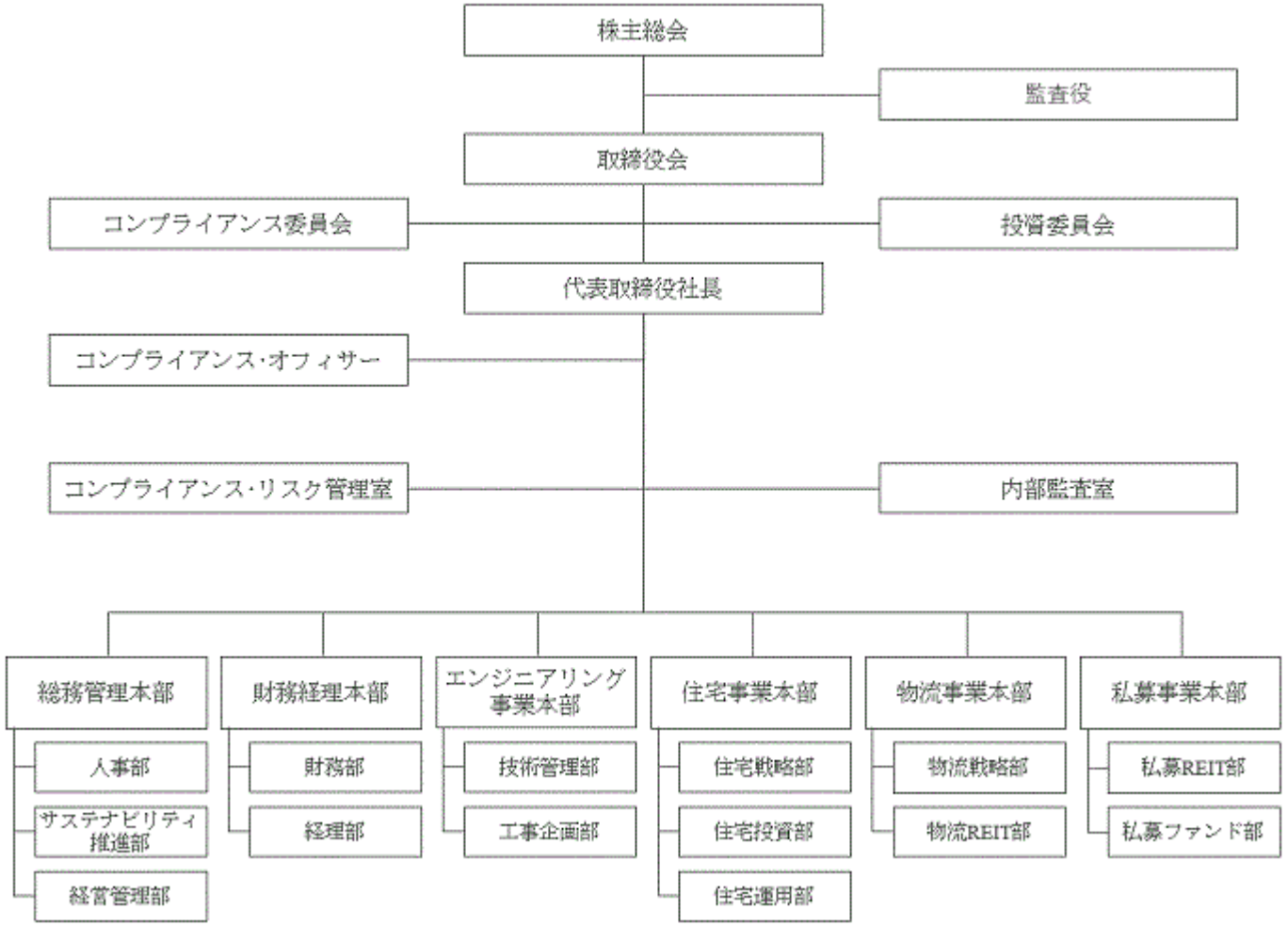
役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 （常勤）	東海林 淳一	本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
取締役 副社長執行役員 エンジニアリング事業本部長 （常勤）	高野　剛	本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り	該当事項はありません。
取締役 専務執行役員 （常勤）	髙坂 健司	本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り	該当事項はありません。
取締役 常務執行役員 総務管理本部長 （常勤）	緒方 隆志	本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
取締役 （非常勤）	赤松 和人	本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
取締役 （非常勤）	和泉 宏典	本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
取締役 （非常勤）	黒瀬 要	本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
監査役 （常勤）	鈴木 正一	本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り	該当事項はありません。
監査役 （非常勤）	角野 俊樹	本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
監査役 （非常勤）	土田 和寛	本書と同日付にて提出の第24期有価証券報告書記載の通り	左記の通り

② 資産運用会社の従業員の状況（2022年10月24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
	伊藤忠商事株式会社	2	無
	大和不動産鑑定株式会社	1	無
	出向者計	3	―
出向者以外		76	―
資産運用会社従業員総数		79	―（役員は除いています。）

③　投資法人及び資産運用会社の運用体制

（イ）資産運用会社の組織図及び業務の概略



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務はコンプライアンス・リスク管理室、内部監査室、総務管理本部、財務経理本部、エンジニアリング事業本部、住宅事業本部、物流事業本部、及び私募事業本部に分掌されますが、本投資法人の運用は主として住宅事業本部が担うこととなります。

また、投資運用等に関する審議及び決議を行う機関として投資委員会(注)を、コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審

議又は決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置します。

（注）本資産運用会社における投資委員会は、本投資法人の投資運用等に関する事項の審議及び決議を行う投資委員会（ADR）と、アドバンス・ロジスティクス投資法人の投資運用等に関する事項の審議及び決議を行う投資委員会（ADL）と、アドバンス・プライベート投資法人又は受託私募ファンドの投資運用等に関する事項の審議及び決議を行う投資委員会（ADP）があります。以下、投資委員会（ADR）、投資委員会（ADL）及び投資委員会（ADP）を個別に又は総称して「投資委員会」といいます。

（ロ）各組織の業務の概略

ａ．総務管理本部

ⅰ．人事部

（ⅰ）本資産運用会社の人事企画、人事制度に関する事項
（ⅱ）本資産運用会社の採用に関する事項
（ⅲ）本資産運用会社の教育、人材育成に関する事項
（ⅳ）本資産運用会社の労務管理に関する事項
（ⅴ）本資産運用会社の給与・福利厚生に関する事項
（ⅵ）本資産運用会社の健康、衛生管理に関する事項
（ⅶ）上記に付随する事項

ⅱ．サステナビリティ推進部

（ⅰ）本資産運用会社の株主総会・取締役会等の機関運営に関する事項
（ⅱ）本資産運用会社の総務に関する事項
（ⅲ）本資産運用会社の情報管理に関する事項
（ⅳ）監督官庁、各協会その他の諸団体への対応等に関する事項
（ⅴ）本資産運用会社が運用業務を受託した本投資法人、ADL及びADP（以下、本投資法人、ADL及びADPを総称して「受託投資法人」といいます。）の役員会、投資主総会の運営事務に関する事項
（ⅵ）受託投資法人の資産保管会社との対応等に関する事項
（ⅶ）受託投資法人の資産運用委託契約に関する事項
（ⅷ）受託投資法人役員の業務補助に関する事項
（ⅸ）本資産運用会社が投資一任契約又は投資助言契約等に基づき業務を受託したファンド（以下「受託私募ファンド」といいます。）の関係者との対応等に関する事項の補助
（ⅹ）サステナビリティに関する事項

（ｘｉ）本資産運用会社の広報に関する事項
（ｘⅱ）上記に付随する事項

ⅲ．経営管理部
（ｉ）システムの企画に関する事項
（ⅱ）システムの開発に関する事項
（ⅲ）システムの運用及び保守に関する事項
（ⅳ）市場動向、制度法令等に係る調査・研究に関する事項
（ｖ）受託投資法人の資産運用計画・資産管理計画書策定に関する事項
（ⅵ）受託投資法人の損益の管理（予算管理等）に関する事項
（ⅶ）本資産運用会社の経営企画・立案・推進に関する事項
（ⅸ）上記に付随する事項

ｂ．財務経理本部
ｉ．財務部
（ｉ）受託投資法人の資金調達計画案及び余資の運用計画案に関する事項
（ⅱ）受託投資法人の資金調達（投資法人債発行及び借入等）に関する事項
（ⅲ）受託投資法人の資金運用に関する事項
（ⅳ）受託投資法人の財務に関する事項
（ｖ）本資産運用会社のキャッシュマネジメントに関する事項
（ⅵ）本資産運用会社の財務に関する事項
（ⅶ）格付機関との渉外に関する事項
（ⅷ）上記に付随する事項

ⅱ．経理部
（ｉ）受託投資法人の経理・決算及び税務に関する事項
（ⅱ）本資産運用会社の経理・決算及び税務に関する事項
（ⅲ）受託投資法人の帳簿類の写しの保管に関する事項
（ⅳ）本資産運用会社の帳簿類の保管に関する事項
（ｖ）本資産運用会社の固定資産に関する事項
（ⅵ）受託投資法人の開示書類策定業務
（ⅶ）本資産運用会社の開示書類策定業務

（viii）受託私募ファンドの経理・決算及び税務に関する事項の補助
（ix）受託投資法人の計算・会計帳簿の作成・納税に関する事項
（x）上記に付随する事項

c．住宅事業本部
ⅰ．住宅投資部
（ⅰ）本投資法人に係る新規投資計画の策定に関する事項
（ⅱ）本投資法人に係る運用資産の処分計画の策定に関する事項
（ⅲ）本投資法人による新規投資及び運用資産の処分の実行
① 新規投資のための情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項
② 運用資産の処分のための処分価格、処分代り金の使途、処分交渉、及び処分に関する契約締結に関する業務
（ⅳ）本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針・基準に関する事項
（ⅴ）本資産運用会社が新規投資のために収集した情報の管理及び投資情報検討会議の運営に関する事項（ただし、いずれも本投資法人の投資対象資産にかかるものに限ります。）
（vi）上記に付随する業務

ⅱ．住宅運用部
（ⅰ）本投資法人に係る運用資産の運営管理に関する事項
（ⅱ）本投資法人の運用資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項
（ⅲ）本投資法人の個別の運用資産に係る運営管理計画の策定及び活動報告に関する事項
（ⅳ）本投資法人又は受託私募ファンドが取得を検討する資産の調査・評価支援に関する事項
（ⅴ）個別不動産に関する市場性、評価に関する事項
（vi）上記に付随する業務

ⅲ．住宅戦略部
（ⅰ）本投資法人の経営企画・立案・推進に関する事項
（ⅱ）本投資法人の運用資産に係る全体の収支、経営指標管理及び活動報告に関する事項
（ⅲ）本投資法人の運用資産に係る各種契約締結に関する事項
（ⅳ）本投資法人の運用資産に係るブランド戦略に関する事項
（ⅴ）本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性、評価に関する事項
（vi）本投資法人のインベスター・リレーションズ及び広報に関する事項
（vii）本投資法人のディスクロージャーに関する事項

（viii）本投資法人の資本に関する事項
（ix）上記に付随する業務

d．物流事業本部
本投資法人の資産運用には関わらないため、業務概要は省略します。

e．私募事業本部
本投資法人の資産運用には関わらないため、業務概要は省略します。

f．エンジニアリング事業本部
ⅰ．技術管理部
（ⅰ）受託投資法人の運用資産に係る建物の管理に関する事項
（ⅱ）受託投資法人の運用資産に係る遵法性・安全性確保に関する事項
（ⅲ）受託投資法人に係る修繕計画の策定及び実績管理に関する事項
（ⅳ）受託投資法人の資産取得に係る技術的支援に関する事項
（ⅴ）受託投資法人の運用資産の調査・評価支援に関する事項
（vi）受託私募ファンドの上記（ⅰ）乃至（ⅴ）に係る事項の補助
（vii）工事関連コンサルティング及びこれらに付随するプロジェクト支援業務
（viii）上記に付随する業務

ⅱ．工事企画部
（ⅰ）受託投資法人の運用資産に係る大規模修繕工事の企画に関する事項
（ⅱ）受託私募ファンドの上記に係る事項の補助
（ⅲ）工事関連コンサルティング及びこれらに付随するプロジェクト実施
（ⅳ）上記に付随する業務

g．コンプライアンス・リスク管理室
（ⅰ）コンプライアンス委員会で決議された法令その他規則の遵守に必要な処置に関する取組方針の推進・実行
（ⅱ）コンプライアンス委員会の事務局
（ⅲ）国内及び国外の法規制状況の把握及び本資産運用会社内における連絡・徹底
（ⅳ）コンプライアンスに関する役職員の指導・研修
（ⅴ）苦情・トラブル・コンプライアンス違反行為に対する協議・対応（内部監査の結果に基づく業務の改善に関する事項を含みます。）

（vi）個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査・報告
（vii）リスク管理状況に関する審査・改善指導・報告
（viii）反社会的勢力への対応の総括
（ix）社内規程・規則等の策定及び改廃の審査
（x）上記に付随関連する本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理のために必要となる事項

h. 内部監査室
（i）内部監査計画の立案
（ii）決定事項及び契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査
（iii）各部における業務の内部監査・報告
（iv）監査結果に基づく改善指示及び助言
（v）監査役監査及び公認会計士監査との協力

i. コンプライアンス・オフィサー
（i）コンプライアンス関連全般の統括
（ii）リスク管理全般の統括
（iii）コンプライアンス委員会招集・議事統括
（iv）決裁事項の審査
（v）内部監査室との連携

（ハ）各委員会の概要

ａ．投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、住宅事業本部管掌執行役員（管掌執行役員には、担当執行役員を含みます。以下同じです。）、総務管理本部管掌執行役員、財務経理本部管掌執行役員、住宅事業本部長、総務管理本部長、財務経理本部長、コンプライアンス・リスク管理室長、本投資法人の投資運用にかかる重要な使用人及び外部委員（注）
審議内容	ⅰ．本投資法人に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び修正、年度資産運用計画書の作成及び変更、中期資産運用計画書の作成及び変更等）に関する事項 ⅱ．本投資法人に係る資産の取得及び処分に関する事項のうち、賃貸住宅等の1件20億円（取引価格を指し、取引に付随する費用は含みません。以下本a.において同じです。）以上の取引（運用ガイドラインに定める容認取引（例外的に一定の条件を満たさなくても行うことができる取引をいいます。以下同じです。）に関する事項を含みます。） ⅲ．本投資法人に係る資産の取得及び処分に関する事項のうち、資産運用計画における当期純利益に5%以上の影響を与える取引 ⅳ．本投資法人に係る資産の取得及び処分に関する事項のうち、第三者から鑑定評価額を超える価格での取得、又は第三者へ鑑定評価額を下回る価格での売却 ⅴ．本投資法人に係る運用業のうち、利害関係者との取引（後記　２(3)①（ロ）に定義します。以下同じです。）に関する事項（ⅱ．乃至ⅳ.に定める事項を除きます。） ⅵ．本投資法人の資金調達に関する事項（資金の借入、新投資口予約権の無償割当てに関する事項、受託投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却、自己投資口の取得に関する事項（自己投資口の消却又は処分の決定を含みます。）に限ります。） ⅶ．ⅰ～ⅵに定めるもののほか、本資産運用会社の内部規程類に定める事項
審議方法等	委員の3分の2以上が出席し、コンプライアンス・オフィサーが同席の上、出席委員の3分の2以上の賛成により決議します。ただし、委員長及び外部委員の賛成を必ず要するものとします。なお、外部委員が、事故・疾病その他の事由によりやむを得ず投資委員会への出席ができない場合には、代表取締役社長は、当該外部委員と同等の知識を有すると認められる者を、外部委員の代行者として、投資委員会へ出席させることができます。また、代表取締役社長が出席できない場合には、コンプライアンス・リスク管理室長を当該投資委員会における委員長とします。

（注）本書の日付現在、外部委員には、不動産鑑定士1名が就任しています。

ｂ．コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、総務管理本部長及び外部委員（注）
審議内容	ⅰ．受託投資法人及び受託私募ファンドに係る運用のうち、利害関係者との取引に関する事項 ⅱ．受託投資法人に係る運用における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分のうち、運用ガイドラインに定める容認取引に関する事項 ⅲ．受託投資法人及び受託私募ファンドに係る運用における利害関係者以外を相手方とする取引のうち、ⅰ．又はⅱ．に準ずる取引として、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での審議が必要であると判断した取引に関する事項 ⅳ．受託投資法人の資金の借入れ（基本合意契約、個別タームローン契約、極度ローン基本契約等を含み、極度ローン内の個別ローン契約は除きます。）に係る、利害関係者との取引のうち利益相反に関する事項 ⅴ．本資産運用会社の苦情等処理規程の定めに従い、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での審議・決議が必要であると判断した苦情等への対応方針及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項 ⅵ．受託投資法人に係る運用に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、年度資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更、中期資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更等） ⅶ．コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する事項 ⅷ．コンプライアンス・プログラムの策定に関する事項 ⅸ．社内諸規程等（本資産運用会社の規程類管理規程に定めるものをいいます。）の制定案及び改廃案のうち、コンプライアンスに関する事項 ⅹ．社内のコンプライアンス及びコンプライアンス態勢に関する事項 ⅺ．ⅰからⅹまでに定めるもののほか、本資産運用会社の他の内部規程類に定める事項 ⅻ．その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した事項
審議方法等	・コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーがこれを招集し、議事を統括します。 ・コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の３分の２以上の出席を要するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。外部委員が、事故・疾病その他の事由によりやむを得ず委員会への出席ができない場合には、代表取締役社長は、当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる者を代行者として選任し、その任に当らせることができます。 ・コンプライアンス委員会の審議又は決議は、出席委員全員の賛成意見一致によるものとします。また、委員長は、当該審議の経過及び結果について、投資委員会及び取締役会に報告をします。

（注）本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

（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

（イ）法令に基づく制限

＜利益相反取引の制限＞

法令は、資産運用会社に対し、その親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止しています（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者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金融商品取引業者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、金融商品取引業者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金融商品取引業者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）。

ａ．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、当該金融商品取引業者の親法人等又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又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）。

ｂ．当該金融商品取引業者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又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）。

ｃ．当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若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）。

ｄ．ａ．からｃ．までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又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、若しくは取引の公正を害し、又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内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

＜利益相反のおそれがある場合の書面の交付＞

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等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、本項において同じです。）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、当該取引に係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らないものとされています（投信法第203条第2項）。ただし、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に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（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

＜利害関係人等との取引の制限＞

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

＜資産の運用の制限＞

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産の運用を行う資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④当該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。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主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。）を行ってはならないものとされています（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

ａ．有価証券の取得又は譲渡
ｂ．有価証券の貸借
ｃ．不動産の取得又は譲渡
ｄ．不動産の貸借
ｅ．不動産の管理の委託

ｆ．以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

ⅰ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

ⅱ．商品の生産、製造、加工、採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

ⅲ．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係る取引

＜特定資産の価格等の調査＞

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本項において「不動産等特定資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（投信法施行規則第22条に定められた指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに不動産等特定資産以外の特定資産（投信法施行規則第22条に定められた指定資産を除きます。）の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）（投信法第201条第2項）。

ここで、投信法施行令で定めるものとは、以下の者（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます（投信法施行令第124条）。

ａ．弁護士又は弁護士法人

ｂ．公認会計士又は監査法人

なお、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも実施しなければなりません。

（ロ）利害関係者との取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規定を大要以下の通り定めています。

＜法令の遵守＞

本資産運用会社は、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わない。利害関係者との間で取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係者との取引規程の定めを遵守する。

＜利害関係者＞

利害関係者とは次の者をいう。

ａ．投信法第201条第1項に定める利害関係人等

ｂ．本資産運用会社の議決権を保有する全ての株主（上記ａ．に該当する者を除く。）及びその役員

ｃ．本資産運用会社又は上記ａ．ｂ．のいずれかに該当する者が、①資産運用委託契約、投資一任契約若しくは投資助言契約等に基づき資産運用又は投資助言を行っていること、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いること、又は③本資産運用会社又は上記ａ．ｂ．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ていること等により、その意思決定に重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含む。）において規定する特定目的会社、合同会社、株式会社等を含む。）（上記ａ．に該当する者を除く。）

＜利害関係者との取引＞

利害関係者との取引規程には、利害関係者との取引（取引金額1千万円未満の一回的取引及び年間総取引金額3千万円未満の継続的取引を除く。ただし、あらかじめ投資法人の同意を得なければならない取引として投信法第201条の2に定める取引（投信法施行規則第245条の2に定めるものを除きます。）は含む。）について以下の通り取引条件が規定されています。取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行います。

ａ．物件の取得

ⅰ．本投資法人は、利害関係者から不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を超えて取得しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、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。

ⅱ．上記ⅰ．にかかわらず、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用を、鑑定評価額に加えて取得することができます。

ⅲ．本投資法人が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ⅰ．に準じます。

ｂ．物件の譲渡

ⅰ．利害関係者へ不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未満では譲渡しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、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。

ⅱ．利害関係者に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．の規定に準じます。

ｃ．物件の賃貸

利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸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ます。

ｄ．不動産管理業務等の委託

ⅰ．利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先については、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、複数の管理会社の受注価格及び内容と比較検討の上、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。

ⅱ．本投資法人が取得する不動産について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合（信託受益権を取得する場合において、信託財産たる不動産について不動産管理業務等を行っている場合を含みます。）は、取得後も引き続き当該不動産に係る不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができ、委託料の決定については上記ⅰ．に準じます。

ｅ．売買又は賃貸の媒介委託

ⅰ．利害関係者に不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、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ます。）（以下「宅建業法」といいます。）第46条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します。

ⅱ．利害関係者に本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条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します。

ｆ．工事等の発注

利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事等を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、実績、会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り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行います。

＜利害関係者との取引に関する手続＞

利害関係者と取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該取引内容について以下の手続を経るものとします。

ａ．起案部は、当該取引に係る稟議書を起案します。

ｂ．コンプライアンス・オフィサーは、当該稟議書の内容を精査の上、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、当該取引を行うことの是非を審議します。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家から意見書等を徴求することができます。また、取得した意見書等は、資産取得の決定の一助として投資委員会に提出します。

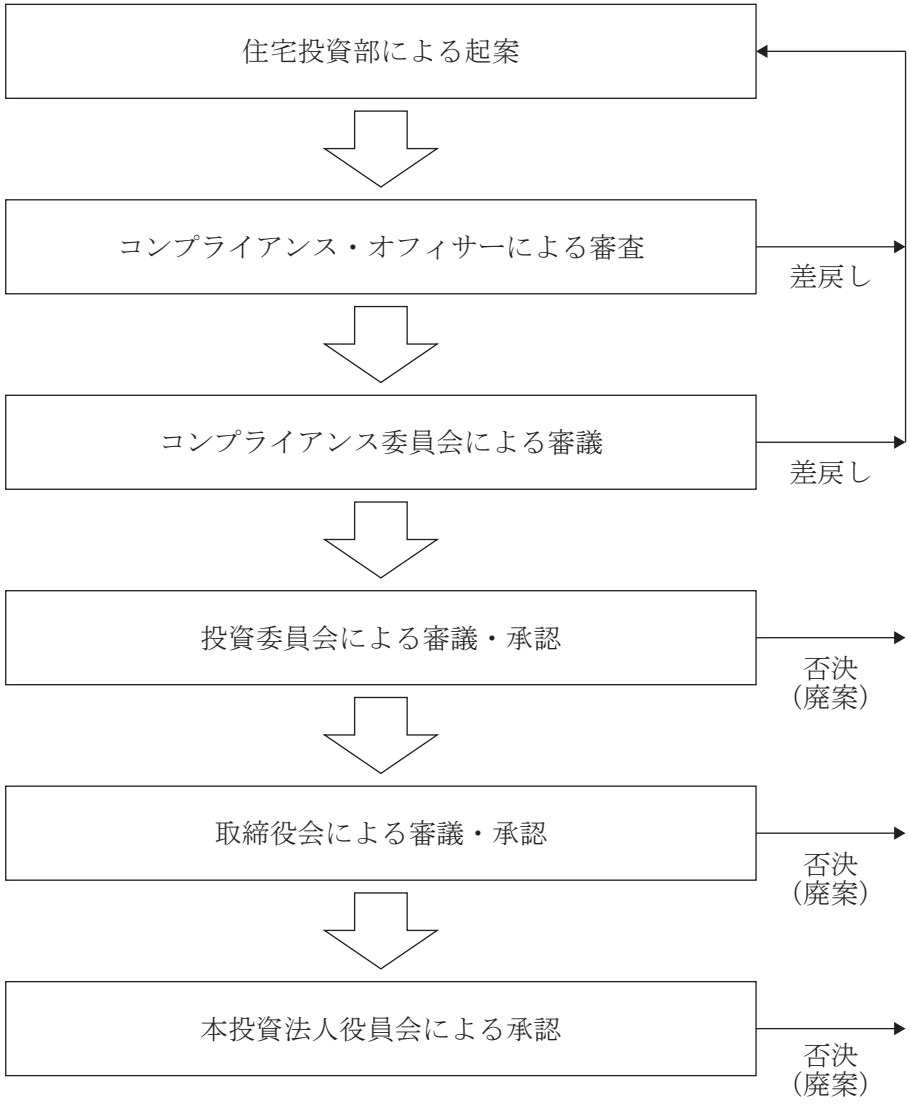
ｃ．コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会に付議するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。

ｄ．コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致しなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、起案部に対し、その旨及び指摘事項を通知します。起案部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合にはその旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答します。コンプライアンス・オフィサーは、起案部から当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領したときは、回答書の内容を検討し、起案部と協議を行い、必要に応じてコンプライアンス委員会の委員の意見を聴取した上で、コンプライアンス委員会での審議の経過とその結果及びコンプライアンス委員会での指摘事項を投資委員会に報告するとともに、回答書を提出します。この場合、投資委員会においては、回答書の内容も十分考慮の上、当該取引の是非につき審議を行います。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであったときは、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にてその旨を報告します。

ｅ．投資委員会における審議の結果当該審議事項が承認された場合、投資委員会の委員長は取締役会に対し、投資委員会における審議の経過及び承認内容の報告を行うとともに、当該審議事項を付議します。

ｆ．投資委員会の委員長は、上記ｅ．の投資委員会及び取締役会の承認を得たときは、受託投資法人の役員会に付議し、承認を得ます。

＜利害関係者取引における意思決定フロー図＞



＜本投資法人への報告＞
本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社若しくはその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係人等その他投信法施行令で定める者との間において特定資産の売買その他投信法施行令に定める取引を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人又は本資産運用会社が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ます。

(ハ) 資産取得の検討順位に関する規程
本資産運用会社は、本投資法人の他に、ADL、ADP及び受託私募ファンド（以下、本投資法人、ADL、ADP及び受託私募ファンドを総称して「受託ファンド」といい、ADL、ADPと受託私募ファンドを総称して「他受託ファンド」といいます。）からも資産の運用を受託することがあります。本投資法人と他受託ファンドの投資対象には、それぞれ国内賃貸住宅が含まれ、重複する場合があります。
このため、本資産運用会社は、本投資法人の利益が害されることを防止すること、本投資法人と他受託ファンドとの間の利益相反を防止すること、並びに、本資産運用会社が適用法令及び資産運用委託契約の規定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、以下のように運用体制を整備し、資産取得の検討順位に関する規程を定めています。

＜資産運用部門の分離とサポート体制＞
本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事する住宅事業本部及び他受託ファンドに係る資産運用に係る物流資産本部及び私募事業本部の3部門を設け、各ファンドの資産運用について、原則として運用責任を明確にしています。また、前記２(2)③（ロ）に記載の通り、住宅事業本部の住宅運用部及びエンジニアリング事業本部並びに総務管理本部のサステナビリティ推進部及び財務経理本部の経理部が、他受託ファンドに係る資産運用に関する事項をサポートする体制となっています。

＜資産取得の検討順位ルール＞
前記の通り、本投資法人と他受託ファンドの投資対象には国内賃貸住宅が含まれるため、資産取得機会が競合し、本投資法人の利益が害される可能性や本投資法人と他受託ファンド間で利益相反が生じる可能性があります。本資産運用会社では、当該利益相反等に対処することを目的として資産取得の検討順位に関する規程を制定しました。優先検討順位に関する概要は以下の通りです。

ａ．案件情報の受領と管理
本資産運用会社が投資案件に係る情報を入手したときは、当該案件情報に関する管理表を作成します。当該案件情報の検討を進める場合、案件情報の検討を行う部署にて、当該案件情報に係る機密保持契約締結等の手続を行い、詳細情報を入手します。入手した詳細情報は、速やかに本投資法人及び他受託ファンドの各所管部署と共有することとし、本投資法人の投資運用を所管する部署及び他受託ファンドの投資運用を所管する部署は、当該入手情報に基づいてそれぞれ投資の検討を行うことができます。

ｂ．検討順位決定方法
案件情報の検討順位は投資情報検討会議にて決定するものとし、本資産運用会社が、本投資法人と他受託ファンドのそれぞれの投資基準に

該当する可能性があると見込まれる物件に係る情報を入手した場合、その検討順位は以下の通りとします。なお、投資情報検討会議での検討結果及び協議内容等については、議事録等にて証跡化されます。

ⅰ．賃貸住宅等（賃貸住宅、学生マンション、学生寮、シニア向け住宅（ヘルスケア施設）等、本投資法人が投資対象とする国内不動産等をいいます。以下同じです。）に係る優先検討権

賃貸住宅等（ただし、下記ⅳ．に定める複合施設及びⅵ．に定める複数不動産等を除きます。）に関しては、本投資法人に第一順位の優先検討権、ADPに第二順位の優先検討権、受託私募ファンドに第三順位の優先検討権を付与するものとします。

ⅱ．物流施設等（物流施設、工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、ADLが投資対象とする国内不動産等をいいます。以下同じです。）に係る優先検討権

物流施設等（ただし、下記ⅳ．に定める複合施設及びⅵ．に定める複数不動産等を除きます。）に関しては、ADLに第一順位の優先検討権、ADPに第二順位の優先検討権、受託私募ファンドに第三順位の優先検討権を付与するものとします。

ⅲ．その他の用途の不動産等（オフィスビル、商業施設、ホテル等をいい、賃貸住宅等及び物流施設等に該当しない不動産等をいいます。以下同じです。）に係る優先検討権

その他の用途の不動産等（ただし、下記ⅳ．に定める複合施設及びⅵ．に定める複数不動産等を除きます。）に関しては、ADPに第一順位の優先検討権、受託私募ファンドに第二順位の優先検討権を付与するものとします。

ⅳ．複合施設（二つ以上の異なる用途に供される不動産をいいます。以下同じです。）の不動産に係る優先検討権

（ⅰ）案件情報が、賃貸住宅等、物流施設等及びその他の用途の不動産等の用途に供されている複合施設の場合、それぞれの用途に用いられる床面積が最も大きい不動産等に分類するものとし、上記ⅰ．乃至ⅲ．に従い優先検討権を付与するものとします。

（ⅱ）（ⅰ）の規定にかかわらず、当該複合施設の用途を床面積の大きさのみで判断した場合、適切な優先検討権の付与ができないおそれがあるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーは出席構成員と協議し、優先検討権を付与する受託ファンド及び優先検討順位を決定するものとします。

ⅴ．底地（借地権が設定された土地をいいます。以下同じです。）に係る優先検討権

（ⅰ）底地は、当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設ごとに上記ⅰ．からⅳ．までに従い優先検討権を付与するものとします。

（ⅱ）当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設が複数存在する場合には、下記ⅵ．に準ずる方法により優先検討権を付与するものとします。

vi．複数不動産等（2つ以上の不動産をいいます。以下同じです。）に係る優先検討権

（ⅰ）案件情報が、複数不動産等である場合、個別物件ごとに検討が可能な場合、物件ごとに上記ⅰ．からⅴ．までに基づき優先検討権を付与するものとします。

（ⅱ）個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却を含みます。）

(a) 賃貸住宅等、物流施設等及びその他の用途の不動産等に供されている床面積の合計が最も大きい不動産等に分類するものとし、上記ⅰ．からⅲ．までに従い優先検討権を付与するものとします。

(b) 上記（a）の規定にかかわらず、床面積の大きさのみで判断した場合、適切な優先検討権の付与ができないおそれがあるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合、コンプライアンス・オフィサーは出席構成員と協議し、優先検討権を付与する受託ファンド及び優先検討順位を決定するものとします。

vii．スポンサー開発物件

スポンサーが開発する物件については、上記ⅰ．からvi．までに準じて、物件概要が概ね確定する開発段階において優先交渉権を付与するものとし、別途スポンサーとの間で合意する書面等で詳細を決定するものとします。

viii．適用対象外

以下（ⅰ）から（ⅳ）までのいずれかの条件に該当する案件情報については、上記ⅰ．からvii．までの適用対象外とします。

（ⅰ）物件の売主（当該売主がファンドである場合、その投資家及び関係者を含みます。）又は仲介会社により物件の取得候補者を指定されている場合

（ⅱ）契約上の優先交渉権が付与されている場合や、覚書等に基づきウェアハウジング等により、物件の取得候補が指定されている場合

（ⅲ）共有・区分所有・受益権の準共有等の理由により、既に権利を有している場合

（ⅳ）隣接する不動産等を既に所有している等、特殊な事情がある場合

c．検討順位の決定方法

住宅投資部長、物流REIT部長、私募REIT部長又は私募ファンド部長は、投資情報検討会議開催前に案件情報の検討を辞退する場合、辞退する旨及びその理由を記載した検討辞退書をコンプライアンス・オフィサーに確認の上、一元管理する部署に提出するものとします。この場合、上記（ロ）b．ⅰ．乃至viii．に定める検討順位に従い、検討辞退書を提出していない部署が所管する受託ファンドが優先的に検討を進めることができるものとします。

上記（ロ）b．ⅰ．乃至viii．に定める検討順位に従い優先検討権者が決定された場合、優先検討権者とされた受託ファンドの運用に係る運用資産管理基準等に従い、当該受託ファンドを購入主体とした購入意向表明書の提出手続を行うこととします。購入意向表明書を提出した優先検討権者が売主より優先交渉権等を付与された場合、投資情報検討会議に報告することとします。

優先検討権者が決定されたものの、当該優先検討権者が物件検討会議で投資検討を進めることを否決された場合、又は当該優先検討権者が物件検討会議を経て購入意向表明書を提出した後に何らかの事情で投資検討を断念した場合、次順位の優先検討権者が優先検討権を有することとします。優先検討権を付与された次順位の優先検討権者が、売主より優先交渉権等を付与された場合、当該次順位の優先検討権者に先行

して検討することが可能であった受託投資法人の投資運用を所管する部署は、当該受託投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会に投資検討を断念した理由を報告することとします。

d. 投資情報検討会議の構成

投資情報検討会議の議長及び構成員は、審議する案件情報に応じて、以下の通りとします。また、議長は、投資情報検討会議における審議に必要と認めた場合は、議題に関係ある業務を担当する者、その他相当と認める者を出席させ、その意見又は説明を求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーは必要に応じてコンプライアンスに関する事項につき意見を述べることができます。

ⅰ．賃貸住宅等の場合

住宅投資部長、コンプライアンス・オフィサー、住宅事業本部長、私募事業本部長、私募REIT部長、私募ファンド部長及び各受託ファンドの投資運用にかかる重要な使用人（金融商品取引法施行令第15条の4第2号に定めるものをいう。）を構成員とし、住宅投資部長または本投資法人の投資運用にかかる重要な使用人を議長とします。また、案件情報を一元管理する部署を住宅投資部とします。

ⅱ．物流施設等の場合

物流REIT部長、コンプライアンス・オフィサー、住宅事業本部長、私募事業本部長、私募REIT部長、私募ファンド部長及び各受託ファンドの投資運用にかかる重要な使用人（金融商品取引法施行令第15条の4第2号に定めるものをいう。）を構成員とし、物流REIT部長またはADLの投資運用にかかる重要な使用人を議長とします。また、案件情報を一元管理する部署を物流REIT部とします。

ⅲ．その他の用途の不動産等の場合

私募REIT部長、コンプライアンス・オフィサー、私募事業本部長、私募ファンド部長及び各受託ファンドの投資運用にかかる重要な使用人（金融商品取引法施行令第15条の4第2号に定めるものをいう。）を構成員とし、私募REIT部長またはADPの投資運用にかかる重要な使用人を議長とします。また、案件情報を一元管理する部署を私募REIT部とします。

ⅳ．上記ⅰ．乃至ⅲ．に該当しない場合

案件情報に含まれる不動産の種類に応じて、上記ⅰ．乃至ⅲ．に準じて、コンプライアンス・オフィサーが構成員、議長及び案件情報を一元管理する部署を指名するものとします。

② 運用体制の採用理由

本投資法人の利益相反取引への対応として、投資法人役員会の承認を要する体制としている点が最大の抑止力となっています。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行うこととなっている一方、本投資法人における役員会の構成メンバーは2（1）①に記載の通りであり、即ち2名の監督役員が反対した場合、当該議案は廃案になる体制となっています。また、本投資法人の執行役員が事故等により、本投資法人の執行役員としての職務を執行することができない場合には、本資産運用会社の代表取締役社長が本投資法人の執行役員を兼任しますが、兼職による利益相反関係への態勢については2（1）②に記載の通りです。

また、本資産運用会社の内部規程（利害関係者との取引規程）で規定する利害関係者取引は、構成メンバーにコンプライアンス・オフィサー及び外部委員（コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の詳細は後述）を含んだコンプライアンス委員会及び構成メンバーに外部委員を含んだ投資委員会の双方において審議される体制となっており、当該取引に関し投信法等の関連法規・内部規程等との適合性を検証する体制が確立されています。

なお、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の詳細は以下の通りです。

（イ）コンプライアンス・オフィサー（2022年10月24日現在）

氏　名	主要略歴	
日暮　和彦	1986年4月	三井不動産建設株式会社（現　みらい建設工業株式会社）入社　東北支店
	1997年2月	エイブル不動産株式会社（現　株式会社エイブル）入社
	1997年2月	エイブル保証株式会社出向　東京本店企画開発課
	2003年12月	パシフィックマネジメント株式会社入社
	2003年12月	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社出向　資産運用部 シニアマネージャー（注1、2）
	2004年12月	同　投資企画部不動産管理チーム　チームマネージャー
	2010年7月	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社　コンプライアンス・リスク管理室長代行（注3）
	2012年4月	同　コンプライアンス・リスク管理室長
	2013年6月	同　コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理室長
	2017年6月	同　コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理室長兼内部監査室長
	2020年4月	同　コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理室長
	2022年6月	同　コンプライアンス・オフィサー（現任）

（注1）パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、2008年6月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社に商号変更しています。

（注2）ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社は、2010年3月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併しています。

（注3）ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社は、2022年6月1日付で旧伊藤忠リート・マネジメント株式会社と合併し、伊藤忠リート・マネジメント株式会社に商号変更しています。

（ロ）外部委員（2022年10月24日現在）

a．コンプライアンス委員会

氏　名	主要略歴、兼任・兼職の状況	
大胡　誠	1986年4月	弁護士登録
		柳田野村法律事務所（現　柳田国際法律事務所）入所（現任）
	2002年6月	エヌ・アイ・エフベンチャーズ株式会社（現　大和企業投資株式会社）　非常勤監査役
	2005年8月	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社　コンプライアンス委員会外部委員（現任）（注）
	2011年4月	丸善CHIホールディングス株式会社　社外監査役
	2013年6月	株式会社ジーテクト　社外取締役（現任）
	2015年3月	リリカラ株式会社　社外監査役
	2015年6月	日本化成株式会社　社外取締役
	2016年4月	丸善CHIホールディングス株式会社　社外取締役監査等委員（現任）
	2021年3月	リリカラ株式会社　社外取締役監査等委員（現任）
	2022年6月	リテラ・クレア証券株式会社 社外監査役（現任）

b．投資委員会

氏　名	主要略歴、兼任・兼職の状況	
笹山　高廣	2003年10月	株式会社新宿不動産鑑定入社
	2005年5月	生駒シービー・リチャードエリス株式会社（現　シービーアールイー株式会社）入社
	2009年3月	不動産鑑定士登録
	2009年7月	株式会社東京カンテイ　入社
	2021年1月	笹山不動産鑑定開業（現任）
	2021年4月	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社　投資委員会外部委員（現任）（注）

（注）ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社は、2022年6月1日付で旧伊藤忠リート・マネジメント株式会社と合併し、伊藤忠リート・マネジメント株式会社に商号変更しています。

（ハ）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役割について

取締役会を構成する取締役の一部は、スポンサーである伊藤忠商事株式会社又は伊藤忠都市開発株式会社との兼務者です。そのため本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性を確保する必要性が高いと考え、自主ルールである利害関係者取引規程を制定し、利害関係者との一定の取引においては、投資委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会における審議・決議を要すること、投資委員会における審議・決議後、本投資法人の役員会に付議し、本投資法人の役員会における審議・承認に基づく事前同意を要することを規定しています。

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

第24期（2022年2月1日～2022年7月31日）における利害関係人等との取引状況等は以下の通りです。

①　利害関係人等との特定資産の取引状況

区分	売買金額等			
	買付額等		売付額等	
総額	6,517,773千円		－千円	
利害関係人等との取引状況の内訳				
伊藤忠商事株式会社	1,490,000千円	(22.9%)	－千円	(－ %)
伊藤忠都市開発株式会社	2,388,000千円	(36.6%)	－千円	(－ %)

②　利害関係人等に対する支払手数料等の支払い状況は以下の通りです。

区分	支払手数料等総額 (A) （千円）	利害関係人等との取引内訳		割合 (B)／(A) (%)
		支払先	支払金額 (B) （千円）	
管理業務費	1,525,126	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	966,729	63.4
その他賃貸事業費用	122,616	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	82,278	67.1
広告宣伝費	2,941	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	1,741	59.2
その他手数料	152,375	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	15,770	10.3
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	95	0.1

（注1）形式的・名目的に利害関係人等を経由した取引で、実質上の相手先が第三者であることが明確な場合には、開示対象としていません。

（注2）投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等のうち、第24期において取引のあった者は、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及び伊藤忠人事総務サービス株式会社です。

（２）物件取得者等の状況

提出日の営業期間（2022年2月1日～2022年7月31日）に係る利害関係人等からの物件取得等はございません。

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2022年7月31日現在）

不動産鑑定機関の選定については、社内基準を制定し、以下の①～③の事項を満たす先の中から、納期、信頼性、個別案件ごとの適性等を総合的に勘案し選定しています。なお、鑑定業務の委託における機動性及び委託条件の妥当性を確保すること等を目的として、本投資法人では複数の不動産鑑定機関を利用しています。

① 反社会的勢力でないこと

② 本資産運用会社の「利害関係者との取引規程」に定める利害関係者に該当しない第三者であること

③ 上場J-REIT等における鑑定評価実績を有する等、鑑定評価能力を適切に有していると判断できること

本投資法人が本書の日付現在において利用している不動産鑑定機関は原則継続して任用する予定であり、本投資法人の保有物件における不動産鑑定機関の概要は下記の通りです。

＜本投資法人の保有物件における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
T-001 レジディア島津山 T-002 レジディア中目黒 T-004 レジディア池尻大橋 T-006 レジディア幡ヶ谷 T-007 レジディア桜上水 T-008 レジディア北品川 T-009 レジディア新宿イーストⅢ T-010 レオパレス宇田川町マンション T-011 レジディア新宿イーストⅡ T-012 レジディア新宿イースト T-030 レジディア大井町Ⅱ T-031 レジディア自由が丘 T-032 レジディア水道橋 T-044 レジディアタワー麻布十番 T-050 レジディア三軒茶屋Ⅱ T-051 レジディア西新宿Ⅱ T-052 レジディア広尾南 T-053 レジディア目白御留山 T-057 パークタワー芝浦ベイワード　アーバンウイング T-059 レジディア北新宿 T-060 レジディア駒沢 T-065 レジディア笹塚Ⅱ T-066 レジディア目黒Ⅲ	一般財団法人 日本不動産研究所	〒105-8485 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 （2022年9月30日現在）	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。

T-068 レジディア九段下Ⅱ				
T-069 レジディア大森Ⅱ				
T-071 レジディア中落合				
T-072 レジディア中目黒Ⅱ				
T-078 レジディア南品川				
T-079 チェスターコート御茶ノ水				
T-080 レジディア神田岩本町Ⅱ				
T-081 レジディア品川				
T-082 レジディア代々木Ⅱ				
T-083 レジディア中延Ⅱ				
T-084 レジディア御茶ノ水Ⅱ				
T-085 レジディア三宿				
T-086 レジディア市ヶ谷Ⅱ				
T-087 レジディア市谷砂土原				
T-088 レジディア西小山				
T-089 レジディア南品川Ⅱ				
T-090 レジディア神楽坂Ⅱ				
T-092 レジディア三越前				
T-093 レジディア蒲田				
T-094 レジディア池袋				
T-095 レジディア文京本郷				
T-096 レジディア浅草橋				
T-098 レジディア上野御徒町				
T-099 レジディア文京本郷Ⅱ				
T-100 レジディア両国				
T-101 レジディア日本橋人形町Ⅱ				
T-102 レジディア大森東				
T-103 レジディア錦糸町				
T-105 レジディア新川				
T-106 レジディア上池袋				
T-107 レジディア新中野				
T-108 レジディア文京湯島Ⅱ				
T-109 レジディア築地				

T-119 レジディア錦糸町Ⅱ				
T-120 レジディア文京音羽				
T-121 レジディア文京千石				
T-122 レジディア文京湯島				
T-123 レジディア池上				
T-124 レジディア日本橋人形町				
T-128 レジディア新御徒町				
T-129 レジディア千鳥町				
T-130 レジディア新川Ⅱ				
T-134 レジディア杉並方南町				
T-135 レジディア新板橋				
T-137 レジディア文京湯島Ⅲ				
T-140 レジディア南千住				
T-141 レジディア荻窪				
T-143 レジディア御茶ノ水				
T-144 レジディア大森				
T-146 レジディア勝どき				
T-150 レジディアタワー上池袋				
T-155 レジディア池袋ウエスト				
T-165 レジディア浅草吾妻橋				
T-166 レジディア大森Ⅲ				
T-167 レジディア日本橋馬喰町Ⅱ				
T-169 レジディア文京本郷Ⅲ				
T-170 レジディア新御徒町Ⅱ				
T-171 レジディア亀戸				
T-172 レジディア高円寺				
T-173 レジディア蒲田Ⅴ				
T-174 レジディア蒲田Ⅳ				
T-175 レジディア池上Ⅱ				
T-176 レジディア笹塚Ⅲ				
T-177 レジディア中野富士見台				
T-178 レジディア文京小石川				
T-179 レジディア神田淡路町				
T-180 レジディア荻窪Ⅲ				
T-181 レジディア世田谷若林				

S-004 レジディア東松戸 S-005 レジディア新横浜 S-007 レジディア調布 S-011 東京・スチューデントハウス和光 S-020 パシフィックロイヤルコートみなとみらい　オーシャンタワー S-023 カレッジコート田無 S-029 ココファン日吉 R-004 レジディア東桜 R-008 レジディア神戸ポートアイランド R-016 レジディア高岳 R-017 レジディア日比野 R-034 レジディア大通公園 R-039 レジディア江戸堀 R-040 レジディア京町堀 R-041 レジディア江坂 R-049 レジディア御所東 R-050 レジディア洛北 R-052 レジディアタワー仙台 R-054 レジディア榴岡 R-055 レジディア神戸元町 R-056 レジディア仙台本町 R-057 レジディア仙台原ノ町 R-058 レジディア南一条イースト R-066 レジディア天神 R-067 レジディア薬院大通 R-068 レジディア博多Ⅱ R-075 レジディア比治山公園 R-079 レジディア仙台上杉 R-083 レジディア博多東				
T-013 レジディア神田岩本町 T-014 レジディア麻布十番Ⅱ T-015 レジディア恵比寿 T-016 レジディア目黒 T-017 レジディア広尾Ⅱ	大和不動産鑑定 株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町 一丁目4番1号	124名 （2022年9月 30日現在）	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。

T-018 ピアネッタ汐留				
T-019 レジディア駒沢大学				
T-022 レジディア大井町				
T-023 レジディア恵比寿Ⅱ				
T-024 レジディア上落合				
T-025 レジディア東品川				
T-026 レジディア目黒Ⅱ				
T-028 レジディア新御茶ノ水				
T-038 レジディア六本木檜町公園				
T-039 レジディアタワー目黒不動前				
T-040 レジディア三軒茶屋				
T-041 レジディア神田東				
T-043 レジディア恵比寿南				
T-045 レジディア渋谷				
T-047 レジディア麻布台				
T-049 レジディア神田				
T-055 レジディア御殿山				
T-056 レジディア祐天寺				
T-067 レジディア自由が丘Ⅱ				
T-074 レジディア四谷三丁目				
T-091 レジディア大手町北				
T-110 レジディア笹塚				
T-112 レジディア後楽園				
T-114 レジディア王子				
T-115 レジディア目白Ⅱ				
T-116 レジディア月島				
T-118 レジディア月島Ⅱ				

T-126 レジディア入谷 T-127 レジディア日本橋浜町 T-132 レジディア葛西 T-133 レジディア日本橋馬喰町 T-138 レジディア文京本駒込 T-151 レジディア高島平 T-152 レジディア志村坂上 T-153 レジディア志村坂上Ⅱ T-154 レジディア志村坂上Ⅲ S-012 レジディア国分寺 S-014 レジディア横濱関内 S-015 レジディア大倉山 S-016 レジディア武蔵小杉 S-017 レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ S-022 ライフ＆シニアハウス港北２ S-031 レジディア横濱馬車道 S-033 レジディア船橋Ⅲ S-034 レジディア船橋Ⅳ S-035 レジディア国立Ⅱ R-010 レジディア博多 R-011 レジディア天神橋 R-013 KC21 ビル R-015 レジディア京都駅前 R-019 レジディア天神南 R-020 レジディア博多駅南 R-021 レジディア久屋大通Ⅱ R-024 レジディア南一条 R-025 レジディア大通西 R-026 レジディア北三条 R-027 レジディア白壁東				

R-029 レジディア太秦 R-030 レジディア泉 R-031 レジディア円山北五条 R-032 レジディア徳川 R-036 レジディア久屋大通 R-037 レジディア仙台宮町 R-038 レジディア広瀬通 R-042 レジディア西新 R-043 レジディア鶴舞 R-045 レジディア北二条イースト R-046 レジディア心斎橋ウエスト R-047 レジディア丸の内 R-048 レジディア札幌駅前 R-053 レジディア東桜Ⅱ R-059 レジディア新大阪 R-063 レジディア北二条イーストⅡ R-064 レジディア高宮 R-065 レジディア桑園 R-069 レジディア警固 R-071 レジディア栄 R-072 レジディア千里藤白台 R-073 レジディア千里万博公園 R-076 レジディア北二条イーストⅢ R-082 レジディア西天満				

T-027 レジディア虎ノ門 T-029 レジディア神楽坂 T-033 レジディアタワー乃木坂 T-035 レジディア西麻布 T-036 レジディア代官山 T-037 レジディア市ヶ谷 T-042 レジディア東麻布 T-046 レジディア中延 T-048 レジディア芝大門Ⅱ T-054 レジディア芝浦 T-058 レジディア上目黒 T-061 レジディア芝浦ＫＡＩＧＡＮ T-062 レジディア市谷薬王寺 T-063 レジディア用賀 T-064 レジディアタワー中目黒 T-070 レジディア白金高輪 T-073 アルティスコート南青山 T-075 レジディア高輪桂坂 T-076 レジディア恵比寿Ⅲ T-077 レジディア新宿御苑 T-104 レジディア根岸 T-111 レジディア多摩川 T-113 レジディア銀座東 T-117 レジディア蒲田Ⅱ T-125 レジディア文京千石Ⅱ T-136 レジディア木場 T-139 レジディア月島Ⅲ T-142 レジディア門前仲町	JLL森井鑑定 株式会社	〒105-0004 東京都港区新橋 二丁目6番2号 新橋アイマークビル	51名 （2022年9月 30日現在）	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。

T-145 レジディア中村橋				
T-147 レジディア文京音羽Ⅱ				
T-148 レジディア錦糸町Ⅲ				
T-149 レジディア蒲田Ⅲ				
T-156 レジディア大島				
T-157 レジディア町屋				
T-158 レジディア上野池之端				
T-159 レジディア練馬				
T-160 レジディア東日本橋				
T-161 レジディア中野				
T-162 レジディア荻窪Ⅱ				
T-163 レジディア南雪谷				
T-164 レジディア秋葉原				
T-168 レジディア日本橋馬喰町Ⅲ				
S-024 レジディア浦安				
S-025 レジディア南行徳				
S-026 レジディア浦安Ⅱ				
S-027 レジディア行徳				
S-028 レジディア川崎				
S-030 レジディア相模原				
S-032 レジディア本厚木				
R-012 レジディア三宮東				
R-014 レジディア靭公園				
R-035 レジディア谷町				
R-044 レジディア神戸磯上				
R-051 レジディア都島Ⅰ・Ⅱ				
R-060 レジディア岡山駅前				
R-061 レジディア京都岡崎				
R-062 レジディア仙台一番町				

R-070 レジディア白壁 R-077 レジディア新大阪Ⅱ R-078 レジディア榴岡公園 R-080 レジディア城北公園通 R-081 レジディア京都壬生				
T-003 レジディア世田谷弦巻 T-005 レジディア九段下 T-097 メゾンエクレーレ江古田 S-002 チェスターハウス川口 R-002 レジディア今出川	株式会社 中央不動産鑑定所	〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 三丁目11番10号 PMO日本橋茅場町	22名 （2022年9月 30日現在）	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。
T-034 レジディア赤坂 T-131 レジディア目白 S-019 レジディア吉祥寺 R-074 レジディア札幌駅ノース	株式会社 谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島 二丁目2番7号	80名 （2022年9月 30日現在）	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。

（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・レポート作成機関の選定については、社内基準を制定し、以下の①～④の事項のうち必要な事項を満たす先の中から、納期、信頼性、個別案件ごとの適性等を総合的に勘案し選定しています。なお、評価業務の委託における機動性及び委託条件の妥当性を確保すること等を目的として、本投資法人では複数のエンジニアリング・レポート作成機関を利用しています。

① 反社会的勢力でないこと
② 本資産運用会社の「利害関係者との取引規程」に定める利害関係者に該当しない第三者であること
③ 上場J-REIT等におけるエンジニアリング・レポート作成実績を有する等、エンジニアリング・レポート作成能力を適切に有していると判断できること
④ 当該対象物件の設計・施工会社、建築確認検査機関等でないこと

＜第24期（2022年2月1日～2022年7月31日）に取得した物件のエンジニアリング・レポート作成機関の概要＞

（イ）建物状況調査報告書　（ロ）地震リスク診断報告書　（ハ）土壌汚染調査

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
T-178 レジディア文京小石川 T-179 レジディア神田淡路町 T-180 レジディア荻窪Ⅲ T-181 レジディア世田谷若林 R-083 レジディア博多東	東京海上ディーアール株式会社	〒100-0004 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23F	1. 安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する調査、研究、情報提供、診断、コンサルティング、セミナー開催、出版、及び研修業務 2. 企業等が行う安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する業務や事務の受託 3. 建築工事・土木工事・設備工事、土壌汚染除去工事等の設計、施工、及び監理 4. マーケット情報の収集・分析、リスク測定、企業価値の算定業務等のデュー・ディリジェンス業務　　等	上記①～④の事項を満たすほか、当該業務の調査受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。

（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

＜情報開示＞

本投資法人は透明性確保の観点から、法定開示、東京証券取引所の適時開示等に加えて、有用と判断された投資情報を本投資法人のウェブサイトを通じて積極的に開示しております。

＜活動方針＞

本投資法人のビジョン・戦略・運用状況等を適切且つ詳細に訴求していくことにより、投資家の理解を深めていくことが本投資法人の優位性及び認知度向上につながると考え、以下の活動方針の下、積極的なIR活動を展開しています。

・既存投資家に対するIR強化
・新規投資家（海外投資家含む）の開拓
・一般個人投資家に向けた広報活動の強化
・投資家に訴求しうる分かり易い情報開示（訴求相手により説明内容や構成を変更）
・ホームページ等の媒体を活用した関連情報の開示

＜投資法人の情報開示に係る本資産運用会社の体制＞

適時開示業務については住宅戦略部を担当部署としています。開示対象となる事項（開示要否の判断が困難な事項を含む）は全て住宅戦略部に集約される仕組みとなっており、住宅戦略部は、開示すべき事項に関し当該開示事項の担当部署と協議の上、開示書類を作成し、代表取締役社長の承認を得た上で開示を行っています。また、必要に応じて、弁護士及び監査法人等に対し開示要否、開示時期及び内容について意見を徴求しています。

＜適時開示手続き＞

①　決定事実に関する情報

本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会、投資委員会等で決定される事項については、住宅戦略部が、開示要否、時期及び内容について判断し、代表取締役社長の承認を得た上で開示を行っています。各起案部からの稟議書は、事前に住宅戦略部に提出される仕組みになっているため、住宅戦略部は事前に情報を把握し、開示判断及び開示資料の作成等を行うことで、機関決定後、速やかな開示が可能な体制となっています。

②　発生事実に関する情報

自然災害等の偶発的事象に起因する損害等の外的な要因によって生ずる事実で、投資家の投資判断に影響を及ぼすおそれのある事実が発生し

た場合、その事実を認識した後、住宅戦略部が担当部署から情報を収集の上、開示書類を作成し、代表取締役社長の承認を得た上で開示を行っています。

③　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、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運用状況、次期の見通し等の必要事項を記載した上で決算短信（案）等の書類を作成し、本資産運用会社内の所要の手続き、本投資法人の役員会の承認を経た上で、決算日から原則45日以内に開示を行っています。

なお、適時開示の実施については、適時開示情報伝達システム（TDnet）に登録する方法により行います。また、TDnet登録後直ちに本投資法人のホームページにおける開示を行うことで広範な通知を図っています。

＜具体的なIR活動＞

①　機関投資家・アナリスト向け決算説明会

毎期決算発表後、機関投資家及びアナリスト向け決算説明会を開催し、決算内容・運用状況等の説明及び質疑応答を行っています。

なお、機関投資家及びアナリストと個別ミーティングも、決算発表日より適宜実施しており、証券会社等が主催するIRイベント（カンファレンス・プロパティーツアー等）にも積極的に参加しています。

②　個人投資家へのIR活動

運用状況報告会を開催し、個人投資家に直接説明する機会を設けています。

また、第三者機関主催のフェア・セミナーに参加することで、個人投資家層の拡大にも努めています。

当説明会でお伝えする決算概要や運用状況等をまとめた冊子を資産運用報告と共に郵送し、ホームページにも掲載しています。

③　マスコミ取材対応

新聞各社、経済・業界関連雑誌、「会社四季報」等からの問い合わせや取材申込に対応し、広く本投資法人に対する理解を深めて頂くように努めています。

④　ホームページを活用した情報提供

本投資法人はホームページを投資家の皆様への有効かつ重要なIRツールと位置づけ、法定開示書類、プレスリリース、決算情報、サステナビリティ・ESGに関する取り組み、保有物件情報といったさまざまな情報・データについて適時性を重視した情報更新を行い、掲載しています。

また、投資家が本投資法人の情報を取得・加工できるように、保有物件の各種データ（物件概要、収益状況、帳簿価格、鑑定評価、稼働率）をエクセル形式にて提供し、投資家にとって必要な情報がより入手しやすく、見やすいデザインに努めています。

なお、英語版ホームページ上においても、それら情報・データのほぼ全てを英訳し、開示しています。

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

①　経営管理体制

（イ）本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」において、「反社会的勢力に対する基本方針」を定めるとともに、本資産運用会社ホームページで公表し、反社会的勢力排除の姿勢を社内外に宣言しています。

（ロ）「反社勢力対応基準」及び「コンプライアンス・マニュアル」において、反社会的勢力に対する具体的な対応方法等を定め、対応ルールを明確化しています。

②　対応体制

（イ）対応組織体制

本資産運用会社においては、コンプライアンス・リスク管理室が、統括責任者であるコンプライアンス・オフィサー及び事務局であるサステナビリティ推進部と連携し、反社会的勢力への対応体制全般を統括する役割を担うとともに、リスク管理の一環として、反社会的勢力排除に取組んでいます。

（ロ）組織内連絡体制

コンプライアンス・オフィサーの判断に基づき、必要な場合はコンプライアンス委員会の開催、取締役会での対応策の審議・決議を行います。

（ハ）外部専門機関の活用

公益社団法人警視庁管内特殊暴力防止対策連合会及び外部顧問弁護士との連携を図るとともに、必要に応じ「警察」「暴力追放運動推進センター」などの行政機関等に連絡・相談する旨のルールを定めています。

（ニ）関連情報収集体制

外部情報の収集・蓄積・活用に努めています。

③　研修体制

本資産運用会社は、次の体制により、反社会的勢力対応に関する役職員の知識・マインド向上を図っています。

（イ）社内研修の定期的な実施

（ロ）グループウェア等により必要な関連公開情報を組織内に迅速に周知

以　上