2022年2月28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
平和不動産リート投資法人
代表者名　　執行役員　本村　彩
（コード：8966）
問合せ先　　TEL.　03-3669-8771

資産運用会社名
平和不動産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　平野　正則

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

① 平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、「コンプライアンス規程」において、コンプライアンスとは「法令諸規則等をはじめ、一般的社会規範をも含めた各種ルールを遵守し、誠実に業務を遂行すること」と定めています。また、「倫理規程」では、資産運用会社のコンプライアンスに関する基本方針について、以下の通りとしています。

a 社会的責任を自覚し、高い自己規律に基づく健全かつ効率的な業務運営を心がけることにより、社会からの揺るぎない信頼と存在価値の確立に努めます。

b 社会や経済環境の変化に積極的に対応しつつ、社会的要請や顧客のニーズを的確かつ迅速にとらえて、質の高い金融商品やサービスをいち早く提供するとともに、公正誠実な業務遂行を心がけ、真に顧客満足を得ることを目指します。

c 企業情報を積極的かつ適切に開示することにより、経営の透明性を確保するとともに、広く社会や顧客の意見に耳を傾け、経営内容やサービスの向上に努めます。

d 関係するあらゆる法令やその精神を遵守することは勿論、社会的規範を逸脱するような行動は慎み、社会からの信頼を得るとともに、維持向上させることに努めます。

e 社会の秩序や安定に脅威を与える反社会的勢力との関係を遮断し、断固としてこれらを排除するとともに、犯罪行為に対しては十分な注意を払います。

f 役職員一人一人の人間性を尊重するとともに、自由闊達な行動を尊重し、役職員が誇りを持ち、生き生きと働ける環境をつくります。

② 投資法人の体制

本投資法人は、リスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

a 執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人は、本書の日付現在、執行役員１名及び監督役員２名から構成される役員会により運営されています。本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を執行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項を本投資法人の役員会において決議事項又は報告事項とすることにより、資産運用会社への一定の牽制機能を構築しています。

b 内部者取引

本投資法人は、役員会において「内部者取引管理規程」を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資証券及び投資法人債並びに上場投資法人の投資口等の売買を行うことを禁止し、インサイダー取引の防止に努めています。

③ 資産運用会社の体制

本投資法人の資産運用に関し、リスクの回避及び極小化を図るべく以下の実効性あるリスク管理体制を敷いています。

a 運用ガイドラインの遵守

資産運用会社は、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）に定める資産運用の基本方針及び投資態度を踏まえた上で、分散投資によるポートフォリオの構築方針、各運用資産の安定収益確保のための諸方策、投資を決定する際の物件選定基準、物件検討基準、調査（デュー・ディリジェンス）基準、保険付保方針及び運営管理方針（プロパティ・マネジメント会社（以下「ＰＭ会社」といいます。）の選定基準等）等につき定める運用ガイドラインを策定し、これを遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる不動産、不動産信託受益権等に係るリスクの管理に努めます。

b リスク管理規程

資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社として社会的使命を的確に果たし、健全な経営を行い、かつ最善の資産運用を行うため、様々なリスクを適切に管理することを基本方針とした「リスク管理規程」を定めています。「リスク管理規程」では、不動産投資・運用リスクに関し、マーケット状況（賃料相場・地価動向・テナント需給等）、立地条件、周辺環境状況及び建物の属性等、物件の個別性を総合的に勘案して管理すること、並びに個別案件のリスクを十分に認識しつつ、個別物件を集約したポートフォリオ全体のリスク状況を把握・分析するとともに、運用ガイドラインに記載されたリスク判断基準に従い適切に運用を行うことによって、当該リスクの軽減に努めることが定められています。

c コンプライアンス・リスク管理室によるリスクの統括管理

リスク管理を統括する部署は、資産運用会社のコンプライアンス・リスク管理室とします。第一義的には、リスク管理項目毎に担当部署として定められた資産運用会社の各部署が、当該リスクを管理するものとし、コンプライアンス・リスク管理室が関連部署に対する日常的な指導管理を行います。管理の方法は、証券取引等監視委員会の金融商品取引業者等検査マニュアル（以下「金融商品取引業者等検査マニュアル」といいます。）並びに資産運用会社の社内規則である「コンプライアンス・マニュアル」及びリスクアセスメントシート等に則って各リスク管理項目をチェックします。

d 利害関係人等との取引

後記 19 ページ「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」をご参照下さい。

e 内部者取引

資産運用会社の役職員によるインサイダー取引については、「内部者取引管理規程」を定めて防止に努めます。

（２）投資主の状況

2021年11月30日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数（口）	比率（%）（注1）
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。	243,981	23.11
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。	182,778	17.31
平和不動産株式会社	資産運用会社の完全親会社 本投資法人の運用開始時及び第三者割当増資時等に出資。資産運用会社との間で業務提携に関する協定書（以下「業務提携協定書」といいます。）を締結しています。	143,845	13.62
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	39,532	3.74
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。	21,862	2.07
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	該当事項はありません。	15,548	1.47
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	該当事項はありません。	14,401	1.36
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	該当事項はありません。	13,875	1.31
JP MORGAN CHASE BANK 385781	該当事項はありません。	11,901	1.12
四国旅客鉄道株式会社	該当事項はありません。	10,249	0.97
上位10名合計		697,972	66.11

（注1）比率は、小数点第３位を切り捨てて表示しています。

（３）資産運用会社の大株主の状況

2021年11月30日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数（株）	比率（%）
平和不動産株式会社	資産運用会社の完全親会社 資産運用会社の第三者割当増資時等に出資。また、2009年10月19日付で、発行する全株式を取得しています。資産運用会社との間で業務提携協定書を締結しています。	4,968	100.00
１名		4,968	100.00

（４）投資方針・投資対象

本日付で提出の本投資法人の第 40 期（2021 年６月１日から 2021 年 11 月 30 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

① 海外不動産への投資姿勢

海外不動産に投資する予定はありません。

（６）スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

スポンサーの企業グループは、2022年２月14日現在、スポンサーである平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）、その連結子会社６社（資産運用会社、平和不動産プロパティマネジメント株式会社（以下「平和不動産プロパティマネジメント」といいます。）、ハウジングサービス株式会社、株式会社東京証券会館、合同会社エルエー３、兜町12合同会社）から構成されています。スポンサーの企業グループの事業の内容については、平和不動産の第101期有価証券報告書（自2020年４月１日　至2021年３月31日）の「第一部　企業情報　第１　企業の概況　３　事業の内容、４　関係会社の状況」及び第102期第３四半期報告書（自2021年10月１日　至2021年12月31日）の「第一部 企業情報　第１　企業の概況　２　事業の内容」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

資産運用会社は、業務提携協定書に基づいて、平和不動産が保有・開発する物件及び仲介物件に係る情報提供その他一定の業務を、平和不動産に委託しています。契約等の状況は以下の通りです。

（イ）平和不動産のサポート体制

ⅰ平和不動産又は平和不動産の子会社（以下、総称して「平和不動産グループ」といいます。）からの物件情報の提供

資産運用会社独自の物件情報ソースに加え、平和不動産グループの情報ソースを活用することによって、中長期的な安定収益の確保に寄与するための物件に関する情報を、より多くかつ多角的に収集します。

（ⅰ）平和不動産グループの保有・開発物件

平和不動産グループが保有している物件、平和不動産グループがアセットマネジメント業務（以下「ＡＭ業務」といいます。）を提供するＳＰＣが保有している物件、又は平和不動産グループが開発している、又は今後開発する物件（以下、総称して「平和不動産グループ保有開発物件」といいます。）のうち、本投資法人の投資基準に大要適合する物件の売却を企図する場合、平和不動産は、一定の場合を除き、当該物件に係る情報を優先的に資産運用会社を通じて本投資法人に提供することとされています。また、平和不動産は、平和不動産グループ保有開発物件について、平和不動産グループと資産運用会社が売買条件について基本的に合意した場合、平和不動産グループと本投資法人の間の売買契約締結に向けて、一定の場合を除き、最大限努力するものとされています。

（ⅱ）平和不動産による仲介物件

平和不動産が、本投資法人の投資基準に大要適合する物件の所有者その他関係者から当該物件の仲介の委託を受けた場合には、所有者等の意向等により情報を提供できない場合を除き、当該情報を速やかに（遅くとも第三者に開示するのと同時に）資産運用会社に提供することとされています。

ⅱ 平和不動産によるウェアハウジング機能等

資産運用会社は、本投資法人が時間的制約等により直接物件を取得することが困難である場合、平和不動産に対して、本投資法人への売却を目的として、平和不動産が自ら又は第三者をして当該物件を先行的に取得し又は取得させるよう申し入れることができるものとされています。資産運用会社は、本投資法人が保有する物件及び取得を予定する物件につき、平和不動産に対して、共有若しくは区分所有を申し入れることができ、また、資産運用会社は、本投資法人が保有する物件の売却を企図する場合、平和不動産に対して、当該物件を取得するよう申し入れることができるものとされています。

iii 平和不動産グループによるＰＭ業務

平和不動産グループの有するリーシング業務（テナント営業・仲介会社営業）、管理業務（テナント管理・建物管理）、更には修繕工事業務（計画・施工・管理）等に至るまでの豊富なプロパティ・マネジメント能力を積極的に活用するため、本投資法人が、オフィスを主たる用途とする物件（本iiiにおいて、以下「オフィスビル等」といいます。）を新たに取得する場合、又は既に保有しているオフィスビル等のプロパティ・マネジメント業務（以下「ＰＭ業務」といいます。）の委託先を変更する場合は、原則として平和不動産グループにＰＭ業務を委託するものとします。但し、資産運用会社が定めるＰＭ会社の選定基準に照らして平和不動産グループにＰＭ業務を委託しないことが本投資法人にとって有益であると判断する場合は、この限りではありません。また、本投資法人が保有するオフィスビル等について、ＰＭ業務の委託先に対するＰＭ業務の委託を継続し難いと合理的に判断される事由の発生を資産運用会社が認識した場合、又は、かかる事由の発生の疑いがあると資産運用会社が判断した場合において、資産運用会社が当該ＰＭ業務の委託を申入れた場合、平和不動産は、当該ＰＭ業務を速やかに受託すべく、最大限努力するものとされています。

iv その他の平和不動産のサポート

平和不動産は、上記ｉからiii以外にも、業務提携協定書に定められた下記のサポートを行います。

（ｉ）本投資法人の取得予定物件に関するデュー・ディリジェンス、その他取得に係る支援業務
（ii）本投資法人保有物件又は取得予定物件の管理、賃貸、リニューアル、開発等に係る支援業務
（iii）本投資法人保有物件のリーシングに関する支援業務
（iv）本投資法人の財務方針、財務運営に関する支援業務
（ｖ）金融機関の紹介を含めた資金調達等に関する支援業務
（vi）その他資産運用会社が本投資法人から受託している資産運用委託業務（本ivにおいて、以下「本業務」といいます。）その他の業務の運営管理に関する支援
（vii）不動産等の売買・開発及び賃貸に関するマーケット情報並びにその他本業務に関連するマーケット情報の提供
（viii）合理的な範囲での本業務の遂行上必要な人材の派遣

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

ｉ 投資対象の棲分け・重複の状況

（ｉ）平和不動産は、オフィス等の建物設備及び土地の賃貸及び管理、居住用不動産の開発・販売及び賃貸等並びに収益用不動産の開発、資産運用及びマネジメント事業を、（ii）平和不動産プロパティマネジメントは、オフィス等の建物設備及び土地の賃貸及び管理並びに居住用不動産の賃貸をそれぞれ行っている等、スポンサーの企業グループ各社において、本投資法人が投資対象とするオフィス及びレジデンスと同じタイプの物件の開発・取得が行われる可能性があります。

ii　物件情報の利用に係る優先順位・物件情報の選別方法

上記「(イ）平和不動産のサポート体制　ｉ　平和不動産グループからの物件情報の提供」の通り、平和不動産は、自らが保有し、若しくは同社がＡＭ業務を提供する特別目的会社が保有する投資適格物件又は平和不動産が開発している若しくは今後開発する投資適格物件の売却を企図する場合、適用法令に反しない限りにおいて、当該物件に係る情報を第三者への開示に先立って資産運用会社に提供し、また、投資適格物件の所有者等から当該物件の仲介の委託を受けた場合には、所有者等の意向等により情報を提供できない場合を除き、当該情報を速やかに（遅くとも第三者に対して開示するのと同時に）資産運用会社に提供するものとされています。

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（2022 年２月 28 日現在）

本日付で提出の本投資法人の第 40 期（2021 年６月１日から 2021 年 11 月 30 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

該当事項はありません。

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

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２月 28 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	平野　正則	本日付で提出の本投資法人の第 40 期（2021 年６月１日から 2021 年 11 月 30 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。	（兼任・兼職の状況） 該当事項ありません。 （出向の状況） 該当事項ありません。
取締役業務企画本部長・常勤	小林　大輔	本日付で提出の本投資法人の第 40 期（2021 年６月１日から 2021 年 11 月 30 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。	（兼任・兼職の状況） 該当事項ありません。 （出向の状況） 平和不動産株式会社から出向
取締役投資運用本部長・常勤	渡部　靖隆	本日付で提出の本投資法人の第 40 期（2021 年６月１日から 2021 年 11 月 30 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。	（兼任・兼職の状況） 該当事項ありません。 （出向の状況） 平和不動産株式会社から出向
取締役・非常勤	中尾　友治	本日付で提出の本投資法人の第 40 期（2021 年６月１日から 2021 年 11 月 30 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。	（兼任・兼職の状況） 平和不動産株式会社取締役 平和不動産プロパティマネジメント株式会社取締役 一般社団法人国際資産運用センター理事 一般社団法人東京国際金融機構理事 株式会社みんせつ取締役 （出向の状況） 該当事項ありません。
取締役・非常勤	瀬尾　宣浩	本日付で提出の本投資法人の第 40 期（2021 年６月１日から 2021 年 11 月 30 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。	（兼任・兼職の状況） 平和不動産株式会社執行役員 （出向の状況） 該当事項ありません。
監査役・非常勤	下村　昌作	本日付で提出の本投資法人の第 40 期（2021 年６月１日から 2021 年 11 月 30 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。	（兼任・兼職の状況） 平和不動産株式会社監査役 平和不動産プロパティマネジメント株式会社監査役 （出向の状況） 該当事項ありません。

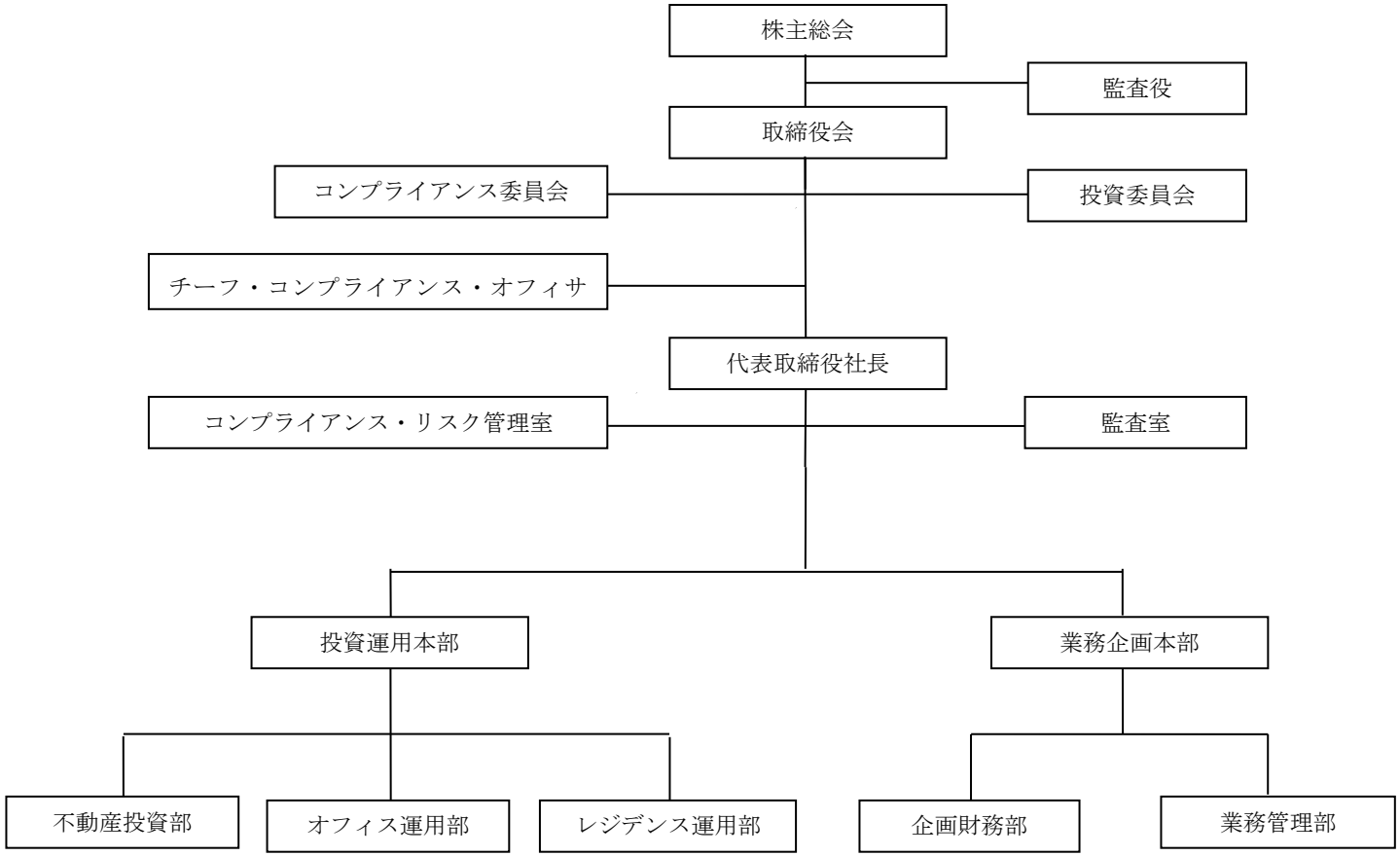
② 資産運用会社の従業員の状況（2022 年２月 28 日現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
平和不動産株式会社	４名	無
株式会社東京証券取引所	１名	・出向元との兼務はありませんが、当社内ではコンプライアンス・リスク管理室長と監査室長を兼務しています。
出向者計	５名	－
出向者以外	35 名	兼務がある場合にはその状況 ・不動産投資部シニアアソシエイト（１名）は、オフィス運用部シニアアソシエイト及びレジデンス運用部シニアアソシエイトを兼務しています。
資産運用会社従業員総数	42 名	－

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

（イ）投資法人の運用体制

本投資法人は、その資産の運用を資産運用会社に委託しており、資産運用の意思決定は、実質的には資産運用会社にて行われます。本書の日付現在における資産運用会社の組織体制は、以下の通りです。



（ロ）資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は、以下の通りです。

ｉ 部・室

代表取締役社長の管轄下のもの

組織・機関	主な業務の概略
投資運用本部	
不動産投資部	・投資委員会事務局の運営 ・投資戦略・投資基準の策定 ・運用資産の取得・売却に係る計画の策定、実行 ・運用資産の取得・売却に係るリスク管理 ・運用資産の取得時におけるＰＭ会社等の選定 ・不動産の売買市場動向に係る情報収集、調査・分析
オフィス運用部	・投資委員会事務局の運営 ・運用資産の運用管理に係る計画の策定、実行 ・運用資産の運用管理に係るリスク管理 ・運用資産の物件別収支の作成、管理 ・ＰＭ会社等の管理・変更 ・不動産の賃貸市場動向に係る情報収集、調査・分析
レジデンス運用部	・投資委員会事務局の運営 ・運用資産の運用管理に係る計画の策定、実行 ・運用資産の運用管理に係るリスク管理 ・運用資産の物件別収支の作成、管理 ・ＰＭ会社等の管理・変更 ・不動産の賃貸市場動向に係る情報収集、調査・分析
業務企画本部	
企画財務部	投資法人に係る業務 ・経営計画・収益計画、配当政策、資産運用計画の策定、予実管理 ・経営の事業環境・業界・他リート動向等に係る情報収集、調査・分析 ・投資法人規約、運用ガイドラインの策定、変更

		・資金調達、資金運用 ・財務管理 ・格付機関との折衝 ・資産保管会社に係る事項 ・ＩＲ・情報開示に係る業務 ・ホームページの作成、管理 ・開示書類の作成 ・投資主情報の管理 ・投資主等からの苦情対応 ・一般事務受託者（投資主名簿等管理人）に係る事項
	業務管理部	投資法人に係る業務 ・資産運用委託契約の締結・変更に係る業務 ・決算に関連する業務 ・投資主総会、役員会の運営補佐 ・一般事務受託者（会計税務、機関運営）に係る事項 資産運用会社に係る業務 ・総務、経理、人事に係る業務 ・監督官庁、関係諸団体との窓口業務 ・免許・登録・届出等に係る業務 ・株主総会、取締役会の運営 ・情報セキュリティ、システム情報機器の運用、保全、管理 ・システムリスク管理
コンプライアンス・リスク管理室		・コンプライアンス委員会事務局の運営 ・社内諸規則の整備・管理 ・法令諸規則等への適合性に関するモニタリング及び審査 ・法人関係情報の管理 ・リスク全般の管理 ・内部統制態勢の整備・充実

	・コンプライアンスに関する従業員教育に係る業務 ・苦情、事故等に関する取り纏め及びその対処 ・反社会的勢力への対応 ・内部監査への協力 ・懲罰委員会事務局の運営 ・その他コンプライアンス及びリスク管理に関する業務
監査室	・内部監査方針の企画・立案 ・内部監査の実施 ・内部監査結果に基づく指導、改善勧告、提言 ・自主検査の企画・管理 ・外部監査への対応

コンプライアンス・リスク管理室は、取締役会の決議により任命されたチーフ・コンプライアンス・オフィサーが室長を務めます。

ⅱ投資委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、取締役会管轄の組織である投資委員会が設置されており、その概要は以下の通りです。

委員	投資運用本部長（委員長）、代表取締役社長、常務取締役、業務企画本部長、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、不動産投資部長、オフィス運用部長、レジデンス運用部長及び企画財務部長。これらの委員に加え、委員長が必要と認めた場合は、外部委員として、不動産投資又は鑑定評価等に関する有識者を委員に委嘱することができます。
主な審議内容	・資産運用委託契約書の締結及び変更 ・運用ガイドラインの策定及び変更 ・運用資産の取得及び売却に係る契約締結 ・運用資産の運用管理に係る計画等の策定及び変更 ・本投資法人に関する資金調達及び期限前返済等
審議方法等	全委員のうち委員長を含む４分の３以上が出席し、出席委員の３分の２以上の賛成により決議します。但し、利害関係者との取引の承認については、全会一致で決議された議案のみ、コンプライアンス委員会に付議できるものとします。

ⅲコンプライアンス委員会

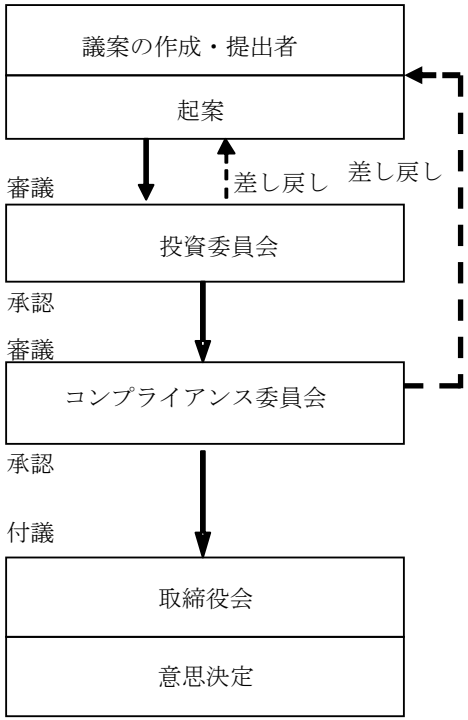
資産運用会社には、本書の日付現在、取締役会管轄の組織であるコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下の通りです。

委員	チーフ・コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、常務取締役、業務企画本部長、企画財務部

	長、業務管理部長及び外部委員。なお、外部委員とは、資産運用会社又は資産運用会社の株主の役職員であったことがなく、かつ、コンプライアンスに関連する事項について造詣の深い専門家（弁護士又は公認会計士等）の中から、取締役会の承認に基づき委員に委嘱した者をいいます。
主な審議内容	・定款、規則等の新設改廃における法令遵守状況 ・運用資産の運用管理に係る方針・計画等の策定及び変更における法令遵守状況 ・運用資産の取得・売却の実行プロセスにおける法令遵守状況等 ・業務一般における法令遵守状況 ・利害関係者との取引の有無及び妥当性
審議方法等	全委員のうち委員長及び外部委員を含む４分の３以上が出席し、委員長及び外部委員を含む３分の２以上の委員の賛成により決議します。但し、利害関係者との取引の承認については、全会一致で決議された議案のみ、取締役会に付議できるものとします。

（ハ）投資運用の意思決定機構

ｉ　運用資産に係る方針・計画等の決定を行うための稟議書の作成・提出から決議までのプロセスは、以下の通りです。



① 企画財務部長、オフィス運用部長及びレジデンス運用部長は、運用ガイドライン、中期資産運用計画、年度資産運用計画等の制定及び修正計画を策定する場合は、当該方針・計画を起案して、投資委員会に提出します。

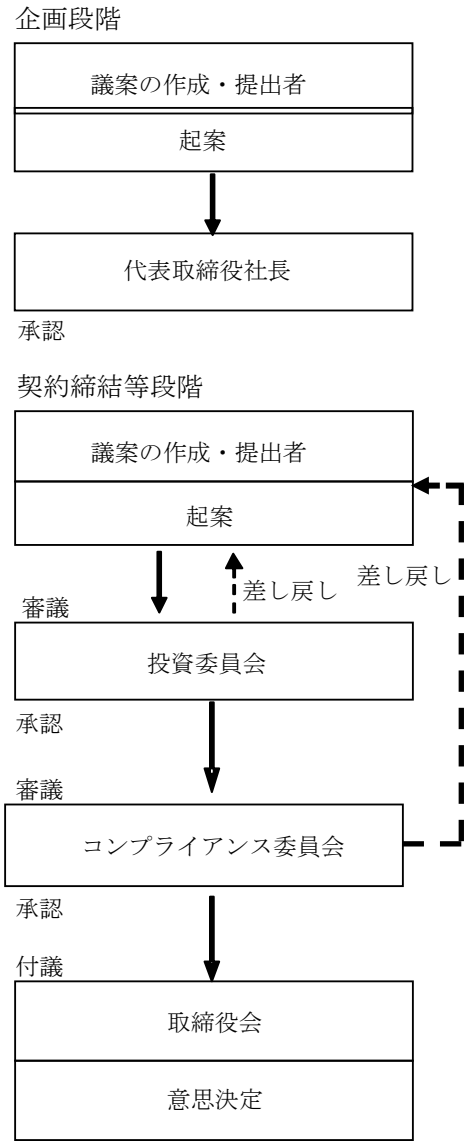
② 投資委員会は、当該方針・計画について審議し、問題があれば所管の本部長に修正を指示します。投資委員会を通過した当該方針・計画は、コンプライアンス委員会に付議することを認めます。

③ コンプライアンス委員会は、投資委員会を通過した当該方針・計画が、関連法規、運用ガイドラインその他の社内規則等に照らし、コンプライアンス上の問題点がないか審議し、所管の本部長に対し、審議内容に問題があれば修正を指示します。

④ 所管の本部長は、コンプライアンス委員会を通過した方針・計画を、投資委員会及びコンプライアンス委員会における審議結果を付して、取締役会に付議します。当該方針・計画は、取締役会で決定されます。

※ なお、本投資法人の規程の定めにより、取締役会で決定後、本投資法人の役員会に付議し、同役員会にて最終決定されます。

ⅱ 運用資産の取得・売却等の決定を行うための稟議書の作成・提出から決議までのプロセスは、以下の通りです。



① 不動産投資部長は、運用資産の取得・売却等を行うに際し、運用ガイドライン、中期資産運用計画、年度資産運用計画及び資産管理計画をもとに、運用資産取得・売却企画に係る稟議書を作成等した上で代表取締役社長に提出します。

② 代表取締役社長は、運用資産取得・売却企画に係る内容の妥当性を確認の上、稟議書を承認します。

③ 不動産投資部は、代表取締役社長の承認後、取り纏め依頼書・買付証明書又は売付条件提示書を発行し、売主又は買主との交渉を開始します。

④ 不動産投資部長は、売買契約書締結等に係る稟議書を作成し、上記②にて承認済みの稟議書（写し）その他の資料を投資委員会に提出します。

⑤ 投資委員会は、上記④の稟議書に基づき、デュー・ディリジェンス等の結果及び契約諸条件等について審議します。投資委員会は、問題があると判断した場合は投資運用本部長に修正を指示します。投資委員会を通過した案件は、コンプライアンス委員会に付議することを認めます。

⑥ コンプライアンス委員会は、投資委員会を通過した稟議書に基づき、デュー・ディリジェンス等の結果及びコンプライアンス・チェックシート等に基づき、代表取締役社長による承認済みの稟議書の内容と実際の契約内容の整合性、並びに契約諸条件等の適法性及び妥当性を審議します。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス上の問題があれば投資運用本部長に修正を指示します。コンプライアンス委員会を通過した案件は、取締役会に付議し、取締役会で決定されます。

※ なお、本投資法人の規程に定められる一定の利害関係者取引については、取締役会で決定後、本投資法人の役員会に付議し、同役員会にて最終決定されます。
但し、一定の規模以上の利害関係者取引の場合は、取締役会で決議を行うに当たり、本投資法人の役員会の事前同意を得るものとします。

iiiその他、運用資産の管理運営・賃貸の実行の決定を行うためのプロセス等、本（ハ）に記載のない事項については、「運用資産運用管理規程」その他の関連する諸規則の定めに従います。

（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

a 利害関係者

資産運用会社は、金融商品取引業者等検査マニュアルに基づいて「利益相反行為防止規程」を定め、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「金商法」といいます。）及び投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の総株主の議決権の 100 分の 10 超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の 100 分の 50 超の議決権を保有している会社等並びにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等を併せて「利害関係者」と定め、利害関係者との間の利益相反取引を規制しています。

b 利害関係者との取引制限

資産運用会社は、「利益相反行為防止規程」において、利害関係者との取引については、以下の条件をいずれも充たさなければならないものとし、条件を充たすものとして利害関係者との取引が行われた場合には、速やかに本投資法人にその旨を書面で通知し、かつ「情報開示基本方針」に基づいて開示するものとしています。

（イ）物件取得に当たっては、独立した鑑定人の鑑定評価額以下の価格であること

（ロ）物件売却に当たっては、独立した鑑定人の鑑定評価額以上の価格であること

但し、価格算定根拠を十分検証し、合理的な理由があると判断した場合は、鑑定評価額未満の売却価格を設定できる

（ハ）物件取得及び売却に係る取引条件（瑕疵担保責任、仲介手数料等）が、一般的な取引と同様であること

（ニ）「利益相反行為防止規程」に定める利益相反行為に該当していないこと

（ホ）投資委員会において全会一致で承認されること

（ヘ）コンプライアンス委員会において全会一致で承認されること

（ト）取締役会において全会一致で承認されること

利害関係者との取引のうち以下の取引については、取締役会で決議を行うに当たり、本投資法人の役員会の事前同意を得なければなりません。

・不動産等の取得又は売却において、当該取得価額又は売却価額が、本投資法人の直近の営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の 10%以上であると見込まれる場合

なお、同一の利害関係者との間で同時期に複数取引を行う場合は、取得価額又は売却価額を合算した上で該当性を判断するものと

します。

・不動産等の貸借において、当該貸借予定日が属する本投資法人の営業期間の開始日から３年以内に開始する各特定営業期間（連続する２営業期間）において、当該貸借による本投資法人の営業収益の増加額が、本投資法人の直近２営業期間の営業収益の合計額の 10%以上であると見込まれる場合

但し、①本投資法人に関する運用資産の運用管理又は取得・売却に係る一処理案件当たり 500 万円未満の費用の支出、及び②修繕に係る一発注案件当たり 500 万円未満の支出については、審議・決議対象から除外した上で、決算期毎に纏めて速やかに投資委員会、コンプライアンス委員会、取締役会及び本投資法人の役員会へ報告するものとします。

また、資産運用会社は、資産運用会社の利害関係者である平和不動産との間で業務提携協定書を締結しています。資産運用会社は、業務提携協定書に基づいて、平和不動産から、平和不動産が保有・開発する物件及び仲介物件に係る情報提供その他一定の業務の提供を受けています。資産運用会社及び平和不動産は、両者間の取引が利害関係者取引に該当することを認識し、平和不動産の保有・開発物件を本投資法人に売却する場合には、予め独立した不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を取得し、当該鑑定評価額以下で売却する等の条項を設けることにより、利益相反取引を排除する措置を講じています。

c コンプライアンス手続

資産運用会社は、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認識の下、法令等の遵守状況を確認し、適正かつ公正な業務運営を遂行するため、以下の通り諸規則を定めてコンプライアンス手続を行っています。

（イ）コンプライアンス委員会は、利害関係者との取引のほか、法令上の問題点の有無、資産運用会社が資産運用の受託者としての責務を遵守しているか等を審議します。コンプライアンス委員会の委員長はチーフ・コンプライアンス・オフィサーが務めます。

（ロ）チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス体制の運営に当たり、法令諸規則等への適合性及び違反事項に関する処理について判断し、また、法令諸規則等への適合性の判断を行う場合に必要に応じて意見書を作成します。関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）の意見・判断を求めた場合は、その記録の作成・管理を行います。関係当局、外部専門家から法令諸規則等違反の意見、判断が付された場合は、それに反する起案は差し戻します。

（ハ）コンプライアンス・リスク管理室は、コンプライアンス遵守の状況について、適宜モニタリングを行います。モニタリングは日常的に行い、原則として３ヵ月毎（４月、７月、10 月、１月）にその結果を「コンプライアンス・リスク管理四半期報告書」に取り纏める等、適切な頻度及び内容でコンプライアンス委員会及び取締役会等へ報告します。

（ニ）コンプライアンスの徹底を図るため、コンプライアンス・プログラムを年１回策定し、実行します。コンプライアンス・プログラムの策定及び変更に際しては、コンプライアンス委員会で審議の上、取締役会の承認を受けます。プログラムの内容は、リスク評価の実施計画、コンプライアンス研修の実施計画、コンプライアンスに関する意識実態調査の実施計画、社内諸規則の整備計画、並びに取締役会への報告等です。

（ホ）コンプライアンス・リスク管理室は、部署毎に必要とされる法令諸規則等に関する知識の蓄積を図るため、また、コンプライアンスの重要性の周知徹底を図るため、適宜社内研修を行います。社内研修に当たっては、以下の点を明確にし、計画的に行います。

ⅰ 教育目的

ⅱ 教育を受ける対象者

ⅲ 教育内容の概要

ⅳ 教育の実施時期

また、以下の事項を周知徹底させるための手順を確立し、維持します。

ⅰ 法令諸規則等を遵守することの重要性

ⅱ 不正な商慣習や無責任な行動が及ぼす影響

ⅲ 法令諸規則等を遵守することで社会の高い信任が得られること

ⅳ 法令諸規則等の遵守のための各人の役割や責任

ⅴ 法令諸規則等に違反した際に適用される罰則

（ヘ）法令に違反した役職員又は社内諸規則等につき重大な違反行為を行った役職員に対しては、再研修プログラムを策定し、受講を義務付けます。但し、当該法令違反が軽微であるとチーフ・コンプライアンス・オフィサーが判断した場合は、再研修プログラムの受講を免除することがあります。

d 内部監査の体制

資産運用会社では、「内部監査規程」を定めており、資産運用会社の業務全般にわたり、業務遂行に対するルールの遵守状況を審査し、法令諸規則、社内諸規則等の違反及び事故の未然防止を図ることにより、業務遂行を適正化し社会的信頼を確保するために内部監査を実施します。また、内部監査は年度毎に重点内部監査項目を定めて検証を行いますが、実施に際しては、社外の専門的監査機関と協働する態勢としています。

② 運用体制の採用理由

資産運用会社は、下記ａからｄを総合的に考慮し、上記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制」の投資運用の意思決定における内部統制上の仕組みが適当であると判断しています。

a 利益相反取引に対して本投資法人の役員会が果たす機能

本投資法人と資産運用会社の利益相反については、金商法、投信法、資産運用会社の社内諸規則上規定が整備されており、本投資法人の利益を害するおそれはないものと考えています。

具体的な態勢等については、以下の通りです。今後の運営についても、下記事項を遵守していく方針です。

〈資産運用会社を害する行為の規制〉

（イ）運用等に係る各種審議事項については、代表取締役社長から組織上分離しているコンプライアンス委員会による承認を与える体制をとることで、独断的、恣意的な業務執行を防止しています（資産運用会社の「コンプライアンス委員会規程」）。

（ロ）取締役の職務執行は、取締役会及び監査役において監督・監査されます（資産運用会社の「組織規程」）。

〈本投資法人を害する行為の規制〉

（イ）本投資法人においては、有識者である監督役員が執行役員を監督するとともに、役員会（本投資法人においては、監督役員２名が役員会構成員の過半数を占めることになります。）が重大な業務決定を行うとともに執行役員の職務執行を監督するとされており、執行役員に対する実効的な牽制機能を期待できます。

（ロ）資産運用委託契約における資産運用会社の運用報酬の基準は、規約により定まっており、規約の変更には投資主総会の決議が必要であることから、本投資法人にとって不利な報酬水準が恣意的に決定される余地はありません。

〈利益相反行為自体の防止〉

（イ）資産運用会社では、本投資法人を害するおそれのある取引はコンプライアンス委員会において審査の上、不適切と判断した場合には、かかる取引を行うことができないものとされています（資産運用会社の「コンプライアンス委員会規程」）。

b 利益相反取引に対して資産運用会社の取締役会が果たす機能

前記 19 ページ「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照下さい。

c 投資委員会の外部委員

・氏名：河野　栄一

・略歴：1995 年 11 月 財団法人日本不動産研究所入所
1999 年 ２月 不動産鑑定士登録
2004 年 ４月 株式会社よつば鑑定設立、代表取締役（現任）
2008 年 ７月 カナル投信株式会社（現平和不動産アセットマネジメント株式会社）外部委員（現任）
2013 年 ６月 公益社団法人埼玉県不動産鑑定士協会理事

・兼任・兼職の状況：株式会社よつば鑑定 代表取締役を兼職しています。

・スポンサーの企業グループとの関係：該当事項はありません。

・利益相反取引に対する当該委員が果たす機能：
外部委員は、運用ガイドライン等資産運用会社で定めた諸規則に従い審議します。投資委員会は、全委員のうち委員長を含む４分の３以上が出席して行うものとされ、投資委員会の決議は、出席委員の３分の２以上の委員の賛成をもって行うものとされています。また、利害関係者との取引の決議には、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の全会一致が必要となります。

d コンプライアンス委員会の外部委員

・氏名：熊谷　真喜

・略歴：2000 年　４月　弁護士登録
三井安田法律事務所入所
2003 年　５月　外務省国際法局（旧条約局）出向
2005 年　５月　三井法律事務所に弁護士として復帰
2011 年　５月　いちごグループホールディングス株式会社社外取締役
2011 年　７月　祝田法律事務所パートナー（現任）
平和不動産アセットマネジメント株式会社外部委員（現任）
2012 年　５月　いちご不動産投資顧問株式会社社外取締役
2013 年　６月　明治機械株式会社社外取締役
2014 年 12 月　ジャパンベストレスキューシステム株式会社社外取締役

・兼任・兼職の状況：祝田法律事務所パートナーを兼職しています。

・スポンサーの企業グループとの関係：該当事項はありません。

・利益相反取引に対する当該委員が果たす機能：
外部委員は、運用ガイドライン等資産運用会社で定めた諸規則に従い審議します。コンプライアンス委員会は、全委員のうち委員長及び外部委員を含む４分の３以上が出席して行うものとされ、コンプライアンス委員会の決議は、委員長及び外部委員を含む３分の２以上の委員の賛成をもって行うものとされています。また、利害関係者との取引の決議には、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の全会一致が必要となります。

e チーフ・コンプライアンス・オフィサー

・氏名：大場　義正

・略歴：1985 年　４月　東京証券取引所入所
2004 年　６月　株式会社証券保管振替機構出向、企画部次長
2008 年　１月　同社業務部長
2012 年　６月　東京証券取引所自主規制法人（現日本取引所自主規制法人）上場審査部長
2014 年　６月　日本取引所自主規制法人考査部長
2016 年　４月　ヤフー株式会社出向
2017 年　４月　株式会社日本取引所グループ監査委員会室長
2019 年　４月　平和不動産アセットマネジメント株式会社出向、顧問

2020年 3月 同社チーフ・コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理室長兼監査室長（現任）

・兼任・兼職の状況：該当事項はありません。

・出向の状況：株式会社日本取引所グループから出向しています。

・社内での兼務の状況：コンプライアンス・リスク管理室長及び監査室長を兼務しています。

・スポンサーの企業グループとの関係：該当事項はありません。

・利益相反取引及び法令遵守に対する当該者が果たす機能：

チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の委員長を務めます。機能については、前記20ページ「①利益相反取引への対応方針及び運用体制　c コンプライアンス手続」をご参照下さい。

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 投資対象不動産等の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を、資産運用会社の利害関係者である平和不動産から取得しました。平和不動産は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

（単位：千円）

取得年月日	売主	物件番号	信託受益権の名称	取得価格
2021年６月４日	平和不動産	0f-47	大崎ＣＮビル	5,160,000

本投資法人は、以下の不動産を、資産運用会社の利害関係者である平和不動産から取得しました。平和不動産は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

（単位：千円）

取得年月日	売主	物件番号	不動産の名称	取得価格
2021年６月４日	平和不動産	Re-95	ＨＦ正光寺赤羽レジデンスⅡ（注）	1,690,000
2021年６月４日	平和不動産	Re-96	ＨＦ八広レジデンス（注）	1,220,000
2021年６月４日	平和不動産	Re-97	ＨＦ世田谷上町レジデンス（注）	700,000

（注）本投資法人が取得した資産は、借地権付建物（建物及び土地の借地権）です。土地の借地権は普通借地権です。

② 投資対象不動産等の譲渡

該当事項はありません。

③ ＰＭ業務の新規委託その他の新規取引

本投資法人は、以下の保有資産について、資産運用会社の利害関係者である平和不動産プロパティマネジメントにＰＭ業務を委託しました。平和不動産プロパティマネジメントは、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

委託年月日	物件番号	保有資産の名称
2021年10月１日	0f-05	水天宮平和ビル
	0f-06	ＨＦ門前仲町ビルディング
	0f-07	ＨＦ浜松町ビルディング

	0f-08	ＨＦ溜池ビルディング
	0f-09	グレイスビル泉岳寺前
	0f-11	ＨＦ日本橋大伝馬町ビルディング
	0f-17	八丁堀ＭＦビル
	0f-18	エムズ原宿
	0f-21	アデッソ西麻布
	0f-27	神戸旧居留地平和ビル
	0f-29	栄ミナミ平和ビル
	0f-30	ＨＦ桜通ビルディング
	0f-31	ＨＦ日本橋浜町ビルディング
	0f-32	ＨＦ仙台本町ビルディング
	0f-33	ＨＦ上野ビルディング
	0f-34	麹町ＨＦビル
	0f-35	ＨＦ九段南ビルディング
	0f-36	ＨＦ神田小川町ビルディング
	0f-38	アクロス新川ビル
	0f-39	千住ミルディスⅡ番館
	0f-43	浜町平和ビル
	0f-45	兜町ユニ・スクエア

④ 当期中に発生した利害関係者への支払手数料等の項目は、以下の通りです。

（単位：千円）

区分	支払手数料の総額（A）	利害関係者との取引の内訳		（B）／（A）
		支払先	支払金額（B）	
管理委託費	676,617	平和不動産（注1）（注3）	143,920（注4）	21.3%
		平和不動産プロパティマネジメント（注2）（注3）	83,352	12.3%
売買仲介手数料	39,230	平和不動産	19,230	49.0%
損害保険料	8,627	平和不動産プロパティマネジメント（注2）	8,413	97.5%

（注1）平和不動産は、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。

（注 2）平和不動産プロパティマネジメントは、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。
（注 3）平和不動産グループの組織改編に伴い、2021 年 10 月 1 日付で、管理委託対象のオフィス 23 物件中 22 物件のプロパティ・マネジメントの業務を平和不動産株式会社から平和不動産プロパティマネジメントへ移管しています。
（注 4）上記金額のうち、平和不動産から建物管理委託料として支払われた金額は以下の通りです。
平和不動産プロパティマネジメント　77,079 千円
平和不動産プロパティマネジメント以外の第三者　34,489 千円
（注 5）上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下の通りです。
平和不動産プロパティマネジメント　31,403 千円

（２）物件取得者等の状況

上記（１）①の平和不動産からの物件取得の状況は、以下の通りです。

※①会社名・氏名　②特別な利害関係にある者との関係　③取得経緯・理由等

物件名 （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
大崎ＣＮビル （東京都品川区大崎５丁目 10 番 10 号）	③本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を図るために取得しました。取得価格は「利益相反行為防止規程」に定めた規定に則した価格であり、妥当なものと判断しています。	①平和不動産 ②資産運用会社の親会社であり、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。また、資産運用業務に関して、同社との間で業務提携協定書を締結しているスポンサーです。 ③ウェアハウジング目的	特別な利害関係にある者以外	―
	取得価格：5,160 百万円	取得価格：5,130 百万円	―	―
	取得時期：2021 年６月	取得時期：2020 年９月	―	―
HF 正光寺赤羽レジデンスⅡ （東京都北区岩淵町 24 番 16 号）	③本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を図るために取得しました。取得価格は「利益相反行為防止規程」に定めた規定に則した価格であり、妥当なものと判断しています。	①平和不動産 ②資産運用会社の親会社であり、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。また、資産運用業務に関して、同社との間で業務提携協定書を締結しているスポンサーです。 ③賃貸住宅の開発目的	―	―
	取得価格：1,690 百万円	―	―	―

	取得時期：2021年６月	―	―	―
HF八広レジデンス（東京都墨田区八広４丁目50番１号）	③本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を図るために取得しました。取得価格は「利益相反行為防止規程」に定めた規定に則した価格であり、妥当なものと判断しています。	①平和不動産 ②資産運用会社の親会社であり、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。また、資産運用業務に関して、同社との間で業務提携協定書を締結しているスポンサーです。 ③賃貸住宅の開発目的	―	―
	取得価格：1,220百万円	―	―	―
	取得時期：2021年６月	―	―	―
HF世田谷上町レジデンス（東京都世田谷区世田谷１丁目45番９号）	③本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を図るために取得しました。取得価格は「利益相反行為防止規程」に定めた規定に則した価格であり、妥当なものと判断しています。	①平和不動産 ②資産運用会社の親会社であり、金商法及び投信法上定義されている利害関係人等に該当します。また、資産運用業務に関して、同社との間で業務提携協定書を締結しているスポンサーです。 ③賃貸住宅の開発目的	―	―
	取得価格：700百万円	―	―	―
	取得時期：2021年６月	―	―	―

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2021 年 11 月 30 日現在）

① 不動産鑑定機関の選定方針

不動産鑑定機関の選定に際しては、評価実績及び経験等を踏まえ、評価対象となる物件の用途・エリア等を勘案し、第三者評価機関としての業務遂行能力の高さを重視します。かかる選定方針に沿った不動産鑑定機関を複数利用することで、複数案件の一括発注による作業遅延のリスクを軽減します。

② 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（注）	選定理由
水天宮平和ビル エムズ原宿 アーク森ビル 日本橋堀留町ファースト 大崎ＣＮビル ＨＦ市川レジデンス ＨＦ目黒レジデンス ＨＦ葛西レジデンス ＨＦ若林公園レジデンス ＨＦ碑文谷レジデンス ＨＦ南麻布レジデンス	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	87 名	証券化案件の評価実績及び経験が豊富であり、第三者評価機関としての業務遂行能力は高いと判断しています。
神戸旧居留地平和ビル 栄ミナミ平和ビル ＨＦ上石神井レジデンス ＨＦ芝公園レジデンス ＨＦ三田レジデンス ラ・レジダンス・ド・白金台 ＨＦ駒沢公園レジデンスＴＯＷＥＲ ＨＦ阿波座レジデンス ＨＦ丸の内レジデンス ＨＦ河原町二条レジデンス ＨＦ四条河原町レジデンス ラ・レジダンス・ド・千駄木 ＨＦ千駄木レジデンス ＨＦ駒沢公園レジデンス ＨＦ武蔵小山レジデンス ＨＦ国分寺レジデンス ＨＦ久屋大通レジデンス ＨＦ烏丸鞍馬口レジデンス ＨＦ西新宿レジデンスＷＥＳＴ	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	21 名	証券化案件の評価実績及び経験が豊富であり、第三者評価機関としての業務遂行能力は高いと判断しています。

ＨＦ西新宿レジデンスＥＡＳＴ ＨＦ東新宿レジデンス ＨＦ東心斎橋レジデンス ＨＦ浅草橋レジデンス ＨＦ東中野レジデンス				
ＨＦ門前仲町ビルディング ＨＦ浜松町ビルディング ＨＦ溜池ビルディング グレイスビル泉岳寺前 ＨＦ日本橋大伝馬町ビルディング ＨＦ八丁堀ビルディング 八丁堀ＭＦビル アデッソ西麻布 ＨＦ湯島ビルディング 茅場町平和ビル ＨＦ学芸大学レジデンス ＨＦ東神田レジデンス ＨＦ東日本橋レジデンス ＨＦ練馬レジデンス ＨＦ白金高輪レジデンス ＨＦ明大前レジデンス ＨＦ錦糸町レジデンス ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴ ＨＦ亀戸レジデンス ＨＦ田無レジデンス	インリックス株式会社	〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町１番10号	３名	証券化案件の評価実績及び経験が豊富であり、第三者評価機関としての業務遂行能力は高いと判断しています。
ＨＦ池袋ビルディング ＨＦ桜通ビルディング ＨＦ日本橋浜町ビルディング ＨＦ仙台本町ビルディング ＨＦ上野ビルディング 麹町ＨＦビル ＨＦ九段南ビルディング ＨＦ神田小川町ビルディング アクロス新川ビル 千住ミルディスⅡ番館 サザンスカイタワー八王子 錦糸町スクエアビル 兜町ユニ・スクエア 東菱ビルディング ファーレイーストビル ＨＦ日本橋レジデンス ＨＦ白山レジデンス	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	125名	証券化案件の評価実績及び経験が豊富であり、第三者評価機関としての業務遂行能力は高いと判断しています。

ＨＦ馬込レジデンス ＨＦ学芸大学レジデンスⅡ ＨＦ銀座レジデンスＥＡＳＴⅡ ＨＦ八丁堀レジデンスⅡ ＨＦ八丁堀レジデンスⅢ ＨＦ銀座レジデンス ＨＦ中之島レジデンス ＨＦ平尾レジデンス ＨＦ早稲田レジデンス ＨＦ早稲田レジデンスⅡ ＨＦ若松河田レジデンス ＨＦ仙台レジデンスＥＡＳＴ ＨＦ田端レジデンス ＨＦ両国レジデンス ＨＦ八王子レジデンス ＨＦ正光寺赤羽レジデンス ＨＦ大濠レジデンスＢＡＹＳＩＤＥ ＨＦ博多東レジデンスⅡ ＨＦ福岡レジデンスＥＡＳＴ ＨＦ正光寺赤羽レジデンスⅡ ＨＦ八広レジデンス ＨＦ世田谷上町レジデンス				
船橋Ｆａｃｅビル ＨＦ新横浜レジデンス ＨＦ北四番丁レジデンス ＨＦ愛宕橋レジデンス ＨＦ一番町レジデンス ＨＦ博多東レジデンス ＨＦ仙台長町レジデンス ＨＦ仙台本町レジデンス ＨＦ草加レジデンス	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	42 名	証券化案件の評価実績及び経験が豊富であり、第三者評価機関としての業務遂行能力は高いと判断しています。
日総第５ビル 浜町平和ビル ＨＦ西公園レジデンス ＨＦ晩翠通レジデンス ＨＦ関内レジデンス ＨＦ名駅北レジンス ＨＦ東札幌レジデンス ＨＦ仙台五橋レジデンス ＨＦ三田レジデンスⅡ ＨＦ門前仲町レジデンス ＨＦ南砂町レジデンス	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	278 名	証券化案件の評価実績及び経験が豊富であり、第三者評価機関としての業務遂行能力は高いと判断しています。

（注）不動産鑑定士の人数は、2021 年 11 月 30 日現在で記載しています。

（２）エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

エンジニアリング・レポート作成機関の選定に際しては、作成実績及び経験等を踏まえ、レポート作成対象となる物件の用途・エリア等を勘案し、第三者評価機関としての業務遂行能力の高さを重視します。

② エンジニアリング・レポート作成機関の概要

物件名称	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
・大崎ＣＮビル ・ファーレイーストビル ・ＨＦ正光寺赤羽レジデンスⅡ ・ＨＦ八広レジデンス ・ＨＦ世田谷上町レジデンス ・ＨＦ草加レジデンス	株式会社東京建築検査機構	〒103-0006 東京都中央区日本橋富沢町 10 番 16 号	a. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく指定確認検査業務 b. 建築基準法に基づく指定性能評価機関業務 c. 建築基準法に基づく指定構造計算適合性判定機関業務 d. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関業務 e. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録試験機関業務 f. 長期優良住宅普及促進法に基づく技術的審査業務 g. 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく指定保険法人の代理店業務及び現場検査業務 h. 独立行政法人住宅金融支援機構の適合証明業務 i. 一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の認定による CASBEE 評価認証業務 j. 建造物及び建築施設の管理、保守並びに有効活用に関する企画、提案 k. 建造物及び建築施設の調査、診断、評価 l. 建造物及び建築施設の法定検査点検 m. 各種資格取得講座の開設、講習会の開催及び講座担当講師の指導、養成 n. 各種資格取得のための教材の企画、製作及び販売	作成実績及び経験が豊富であり、第三者評価機関としての業務遂行能力は高いと判断しています。

			o. 各種情報の収集、分析、処理並びに情報提供サービス p. 前各号に付帯関連する一切の事業	

（３）その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

（４）ＩＲに関する活動状況

本投資法人及び資産運用会社では、一層の適時開示の推進のため、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める「有価証券上場規程」その他の適時開示に関する諸規則及び関連諸法令等を遵守し、正確、公平かつ適時に情報開示を行っています。情報開示の時期においては、新規物件の取得等の決定事項については、原則として役員会等の機関決定をした時点で、運用資産等に生じた偶発的事象に起因する損害発生等の発生事項については、発生を認識した時点で開示を行います。情報開示の方法については、原則として、東京証券取引所の TDnet による開示、東京証券取引所内記者クラブ（兜倶楽部）及び国土交通記者会等へのプレスリリース並びに本投資法人のホームページによる開示を行っています。その他、決算発表時においては、アナリスト説明会の開催及び機関投資家への個別決算報告を行っています。

情報開示に係る業務は業務管理部及び企画財務部が所管しており、業務管理部長及び企画財務部長を責任者として以下の通り行います。

a 法令及び東京証券取引所の定める適時開示に関する諸規則等に基づく情報開示

以下の主な書類又は情報については、関係機関に公表・提出した後、速やかに本投資法人のホームページに掲載します。

業務管理部所管

（イ）有価証券届出書

（ロ）資産運用報告

（ハ）有価証券報告書

（ニ）臨時報告書

企画財務部所管

（イ）運用状況の予想

（ロ）プレスリリース及び決算短信

b その他本投資法人のホームページによる主な情報開示

（イ）保有物件に関する情報

（ロ）月次稼働率等

（ハ）借入金・投資法人債・出資金等財務の状況

（ニ）アナリスト説明会資料

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、「倫理規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」において、社会の秩序や安定に脅威を与える反社会的勢力との関係を遮断し、断固としてこれらを排除し、一切の関係を持たないことを定めています。これを実現するため、「反社会的勢力排除規程」に基づき、以下の社内体制を整備しています。

a 反社会的勢力対応部署及び不当要求防止責任者の設置

（イ）コンプライアンス・リスク管理室を反社会的勢力対応部署とし、反社会的勢力による不当要求等が発生した場合の対応を統括するとともに、事案により所管部署と一体となって対応します。

（ロ）コンプライアンス・リスク管理室長を不当要求防止責任者とし、反社会的勢力による不当要求等が及ぼす被害を防止するために必要な業務を行うとともに、不当要求等に屈しない体制を構築します。

（ハ）コンプライアンス委員会及び取締役会を、反社会的勢力対応態勢等の有効性の評価及び検証、反社会的勢力対応態勢の改善等を検討する機関とします。

（ニ）代表取締役社長を、反社会的勢力対応態勢、反社会的勢力に対する対応についての最終判断者とします。

b 外部専門機関との連携

外部専門機関（所轄警察署、顧問弁護士、暴力追放運動推進センター）と連携し、反社会的勢力に対する体制を整備しています。

c 反社会的勢力に関する情報の収集・管理

コンプライアンス・リスク管理室は所管部署と協力し、定期的に反社会的勢力に関する情報を収集して一元管理します。

d 対応マニュアル等の整備

「反社会的勢力排除規程」とは別に「反社会的勢力への対応マニュアル」を定め、反社会的勢力に対する対応方法を規定しています。

e 研修活動の実施

コンプライアンス・リスク管理室は、役職員に対して研修等のコンプライアンス啓発活動を行います。

以 上