2023年3月31日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

日本リート投資法人
代表者名 執行役員　杉田　俊夫
（コード：3296）

資産運用会社名
SBIリートアドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長　杉田　俊夫
問合せ先 ＴＥＬ．03－5501－0080

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

①　コンプライアンスに関する基本的な考え方

（イ）　日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び資産の運用を委託するSBIリートアドバイザーズ株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、コンプライアンスの不徹底が本投資法人及び本資産運用会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基本原則として位置付けます。

（ロ）　本資産運用会社は、金融商品取引業を営む者として、社会的に求められる業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、業務の価値を質的・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みます。

（ハ）　本投資法人及び本資産運用会社は、コンプライアンス活動を展開することにより経済・社会の発展に寄与し、これをもって投資家からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立します。

②　コンプライアンス運用体制

本投資法人は、上記に掲げるコンプライアンスに関する基本的な考え方を実現するために、以下の運用体制を本資産運用会社に構築しています。

（イ）　組織体制

本資産運用会社は、コンプライアンスを推進する組織として、取締役会、コンプライアンス委員会及びコンプライアンス・オフィサーを置き、コンプライアンス・オフィサーを、他の組織及び部署から独立した組織として維持します。また、本資産運用会社と利害関係のない外部の専門家を社外委員としてコンプライアンス委員会の構成委員とし、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員1名以上の出席がない場合には、コンプライアンス委員会は

開催できず、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の構成委員の全員一致によりなされます。さらに、本資産運用会社は、投資委員会を設置し、コンプライアンス・オフィサーをその構成委員とし、審議途中にコンプライアンス上の疑義があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーに審議の中断及び議題の差し戻しを命じる権限を与えています。かかる組織体制の下での意思決定の仕組みについては、後記「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等　（２）資産運用会社　④投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

（ロ）　社内規程類の整備

本資産運用会社は、上記に掲げるコンプライアンスに関する基本的な考え方を実現するために、本資産運用会社の役職員が法令やルールを厳格に遵守し、誠実かつ公平な企業活動を遂行するとともに、自己規律に基づく経営の健全性を確保するため、コンプライアンス規程を制定しています。また、同規程に基づいて、コンプライアンスの徹底のために遵守すべき具体的な事項及び実践すべきコンプライアンス活動の基本的事項を定めたコンプライアンス・マニュアル及び具体的実施計画であるコンプライアンス・プログラムを策定しています。

本資産運用会社は、役職員が業務の遂行にあたり、コンプライアンス・マニュアルに列挙した各種法令・諸規則等及び社内規程・契約等並びに社会的規範を遵守する社風を確立し、また内部監査及び自主検査機能が十分機能するよう努めるものとします。

また、本資産運用会社は、コンプライアンス・プログラムを事業年度毎に策定します。コンプライアンス・プログラムは、コンプライアンス・オフィサーによって起案され、コンプライアンス委員会の審議を経て取締役会で決議されます。

なお、コンプライアンス・プログラムの進捗状況については、定期的に（少なくとも 3 ヶ月に一回）コンプライアンス・オフィサーより取締役会に報告されます。

（ハ）　内部監査について

本資産運用会社は、「内部監査規程」を制定し、その内部監査を実施する体制を整えています。本資産運用会社の内部監査は、コンプライアンス・オフィサーが統括し、財務企画本部業務企画部がサポートします。本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサーを他の組織及び部署から独立した組織として維持し、かつ、全組織及び職種を内部監査の対象とします。コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度の初めに年次の内部監査計画の概要を起案し、コンプライアンス委員会の審議及び決議、取締役会の審議及び決議を求めます。なお、取締役会にて決議された後は、コンプライアンス・オフィサーは、同計画に基づき具体的な内部監査の時期、項目、方法等を決定することができます。

内部監査は、各組織に対し原則として半年に一回の割合で実施されますが、コンプライアンス・オフィサーの判断により、臨時の内部監査を実施することができます。また、代表取締役社長が特別に命じた場合には、特別監査を実施します。

（2）投資主の状況

2022年12月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係 及び出資の経緯	投資口数 （口）	比率 （%）
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。	107,809	23.96
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。	66,808	14.85
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項ありません。	20,947	4.66
SBIホールディングス株式会社	本投資法人のメインスポンサーとして本資産運用会社に67.0%の出資を行っているSBIファイナンシャルサービシーズ株式会社の親会社です。 SBIファイナンシャルサービシーズ株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 本資産運用会社の発行済株式の67.0%をSBIファイナンシャルサービシーズ株式会社が取得する取引に付随して本投資法人の投資口15,500口を取得しています。	15,500	3.44
BNYM AS AGT/CLTS NON TREATY JASDEC	該当事項ありません。	7,852	1.75
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	該当事項はありません。	7,369	1.64
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	該当事項はありません。	6,225	1.38
JP MORGAN CHASE BANK 385781	該当事項はありません。	5,400	1.20
日本証券金融株式会社	該当事項はありません。	5,281	1.17
JP MORGAN CHASE BANK 385771	該当事項はありません。	5,217	1.16
	上位10名合計	248,408	55.21

(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比率をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の

記載と一致しない場合があります。

（3）資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在

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 (%)
SBI ファイナンシャルサービシーズ株式会社	本投資法人のメインスポンサーとして本資産運用会社に 67.0%の出資を行っています。 本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。	2,010	67.0
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社	本投資法人のサブスポンサーとして本資産運用会社に 18.0%の出資を行っています。 本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 本投資法人の公募による新投資口発行時（受渡期日 2014 年 4 月 24 日）に、投資口 20 口を取得しています。	540	18.0
アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	本投資法人設立時(2010 年 9 月 2 日)における本資産運用会社の完全親会社であり、現在はサブスポンサーとして本資産運用会社に 15.0%の出資を行っています。 本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 本投資法人設立時に投資口 400 口を取得しています。	450	15.0
	3 社合計	3,000	100.0

（4）投資方針・投資対象

A 投資方針

① 基本方針（投資主との利害一致の徹底的な追求）

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を企業理念として、総合型リートの特性を活かし、収益の成長性及び安定性を重視し、投資主目線でマーケット環境に応じた機動的かつタイムリーな投資を行い、投資主価値の最大化を図ります。

（イ） 総合型リートの特性を活かした機動的かつタイムリーな投資

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合せによるリスク分散のため、「日本の社会に深く根付いた 3 つの投資対象（オフィス（注 1)・住宅（注 2)・商業施設（注 3))、特に需給バランスと分散に着眼した都心中規模オフィスを主な投資対象とし、住宅及び商業施設にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。投資機会の確保にあたっては、売主の物件売却のタイミングを的確に捉えた上で、物件取得の意思決定を適時かつ迅速に進めるとともに、資金調達状況その他の事情により本投資法人が直接第三者から取得できない物件についても、ブリッジファンド等を活用することで取得機会を最大化し、機動的な投資を行います。また、ポートフォリオの構築にあたっては、各用途の投資特性及び各時点での各用途の市場動向等の外部環境等を勘案するとともに、個別物件の特性等についても十分な調査を

行い、その時々において収益の成長性及び安定性の追求のために最適と考えるタイムリーな投資を行います。本投資法人は、このような機動的かつタイムリーな投資を通じて、総合型リートの特性を活かしたポートフォリオの構築を図ることによって、投資主価値の最大化を図る方針です。

（注1）「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。

（注2）「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅（運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメントを含む。）をいいます。以下同じです。

（注3）「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産をいいます。以下同じです。

（ロ） スポンサー3社のネットワークを活用した成長戦略

本投資法人のメインスポンサーは、本投資法人が資産運用を委託する本資産運用会社の発行済株式総数の 67.0%を保有する SBI ファイナンシャルサービシーズ株式会社（以下、「SBI ファイナンシャルサービシーズ」といいます。）です。また、サブスポンサーとして、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下、「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下、「アジリティー」といいます。）が、それぞれ本資産運用会社の発行済株式総数の 18.0%及び 15.0%を保有しています（以下、SBI ファイナンシャルサービシーズ、クッシュマン及びアジリティーの各社を総称して「スポンサー」又は「スポンサー各社」といいます。なお、スポンサーとスポンサーが組成した特別目的会社を総称して「スポンサー等」ということがあります。）。

メインスポンサーである SBI ファイナンシャルサービシーズは SBI ホールディングス株式会社（以下「SBI ホールディングス」といいます。）の完全子会社であり、株式会社 SBI 証券（以下、「SBI 証券」といいます。）の株式を 100%保有しています。また、SBI ファイナンシャルサービシーズは SBI グループの金融事業の中間持株会社であり、金融や不動産領域において多数の実績を有しています。

SBI グループでは、「顧客中心主義」に基づくお客さま本位の良質な商品・サービスを提供するべく、不動産金融事業の領域にもビジネスを拡大しています。

2021 年 6 月にアセットマネジメント事業を営む東西アセット・マネジメント株式会社の株式を取得し、本格的に不動産アセットマネジメント事業の拡大に乗り出しました。SBI グループでの、2022 年 8 月末時点の不動産アセットマネジメント事業における AUM は、約 1,760 億円となっています。

その他の不動産関連事業としては、2020 年 12 月にマンションやオフィスの企画・開発を中心とする不動産開発事業と中古不動産のバリューアップを中心とする不動産ソリューション事業を展開する株式会社アスコット（証券コード：3264）を持分法適用会社としています。また、株式会社アスコットよりマンション開発・販売を中心とする株式会社 THE グローバル社（証券コード：3271）の株式を 2022 年 9 月に取得して連結子会社としており、SBI グループは不動産関連事業の一層の強化を進めています。

また、不動産金融商品の提供として、SBI 証券による 2021 年 7 月の国内初となったものを含む、3 度の公募型不動産セキュリティトークンの引受の実行や、SBI マネープラザによる累計 10 案件、160 億円以上の実績を持つ不動産小口信託受益権の販売といった取り組みも行っています。

また、サブスポンサーであるクッシュマン及びアジリティーは、国内の不動産ファンドのアセットマネジメント業務等の実績を通じ、不動産投資における広範なネットワークを有し、不動産投資運用の知見を蓄積しています。

本投資法人は、スポンサー各社の不動産投資におけるネットワークを活用した第三者からの物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図ります。また、かかるスポンサー各社のネットワーク及び知見を活用して、投資対象資産の継続的な取得と、取得した運用資産の価値の維持・向上を図り、投資主価値の最大化を目指して、その資産の運営・管理を行う方針です。かかるスポンサー各社のネットワーク及び知見の活用のため、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー各社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。

② ポートフォリオ構築方針

（イ） ポートフォリオ構築方針の基本的考え方（成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築）

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的として、収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオの構築を目指します。そのため、本投資法人は、ポートフォリオの構築にあたってスポンサーの知見に基づき、投資対象不動産の用途及び地域の双方のファクターに関して、その時々の経済情勢・不動産市場動向等の外部環境に応じて最適と判断する投資を行うべく、より多くの投資機会を確保しつつ、用途及び地域双方においてリスク分散を図ることが可能となる総合型のポートフォリオの構築を行います。オフィスにおいては、企業集積度が高く、本投資法人が収益の向上（成長性）を実現できる地域と考える都心6区（注1）の比重を高めたポートフォリオの構築を目指します（都心6区への重点投資）。また、住宅においては、人口集積度を踏まえた分散投資を行い、安定した収益（安定性）を確保する観点から、人口が集中し、今後もその傾向が継続すると本投資法人が見込んでいる三大都市圏（注2）の割合を高める一方で、政令指定都市等（注3）への分散も図ったポートフォリオの構築を目指します（三大都市圏を中心とした分散投資）。

更に、商業施設においては、収益の向上（成長性）と安定性のバランスを重視し、三大都市圏及び政令指定都市等の人口密度が高い地域に所在する、安定的な売上の推移と、底堅いテナント需要が見込める商業施設を厳選の上、ポートフォリオの構築を目指します（投資対象地域全域からの厳選投資）。

本投資法人は、前記のとおり用途ごとに投資対象地域を区分し、これらの「用途」と「地域」の観点から設定された方針を適切にマネジメントすることにより、ポートフォリオの収益の成長性及び安定性を確保していきます。なお、かかるポートフォリオ構築方針は、その時々の経済情勢・不動産市場動向等に応じた最適なポートフォリオの構築を目指すという観点から、本資産運用会社の判断により必要に応じて変更する場合があります。

（注1）「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。以下同じです。

（注2）「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。詳細は後記「（ハ）地域分散」をご参照ください。以下同じです。

（注3）「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。詳細は後記「（ハ）地域分散」をご参照ください。以下同じです。

（ロ） 用途分散

本投資法人は、オフィス、住宅及び商業施設を投資対象不動産の用途とするものの、オフィスによる収益の成長性に加えて、住宅による収益の安定性を確保し、かつ、商業施設への投資による用途分散を図るため、以下に記載の用途別投資比率(注)を目途に投資を行います。

（注）「用途別投資比率」とは、各用途に該当する各投資対象資産の取得価格の合計額を全投資対象資産の取得価格の総額で除したものをいいます。以下同じです。

＜ポートフォリオ全体の用途別投資比率＞

用途	用途別投資比率
オフィス	50%以上
住宅	50%以下
商業施設	20%以下

（注） 借地権が設定された土地（底地）の用途については、当該土地上の建物（ただし、当該土地上に建物が存在しない場合又は本投資法人の取得に伴い当該土地上の建物が建て替え、改築若しくは用途変更される予定である場合には、当該予定された新築、改築若しくは用途変更後の建物）の主たる用途を基準とします。

以下では、本投資法人が、各用途につき、投資対象タイプ及び各投資対象タイプが一般的に有すると考える投資特性を記載しています。

＜各用途における投資対象タイプと投資特性＞

<table>
<tr><th>用途</th><th>投資対象タイプ</th><th>投資特性</th></tr>
<tr><td>オフィス</td><td>中規模以上（延床面積1,000㎡以上かつ基準階（2階以上の階で当該建物のうち標準的なフロア）専有面積が150㎡以上を指します。）のオフィスビル
ただし、都心6区に所在するオフィスビルについては、中規模以上であることを要せず、中規模以上の要件に満たないオフィスビルも対象とします。</td><td>・景気変動に応じてテナント需要及び賃料水準が比較的変化しやすく、景気拡大期において収益の向上が見込めます。
・相対的に投資市場規模が大きく、一定の流動性を有します。
・後記「(ハ) 地域分散」に記載する重点投資地域である都心6区では企業集積度が高く、底堅いテナント需要が見込めます。</td></tr>
<tr><td>住宅</td><td>以下の3つのタイプの寮・社宅・サービスアパートメント（以下「SA」という。）を含む賃貸住宅
<table>
<tr><th>タイプ</th><th>主たるテナント対象及び1戸当たりの専有面積(注)</th></tr>
<tr><td>シングル</td><td>単身世帯20㎡以上 40㎡未満</td></tr>
<tr><td>コンパクト</td><td>2人程度の世帯 40㎡以上</td></tr>
<tr><td>ファミリー</td><td>3人以上の家族世帯 50㎡以上</td></tr>
</table>
いずれのタイプにおいても、原則として1棟当たりの住戸数が20戸以上の建物を対象とします。
なお、SAについては、一般的な賃貸住宅に転用した場合であっても、比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込めるものに限ります。
(注)「1戸当たりの専有面積」は各タイプの代表的な専有面積を示しており、物件の特性等に応じて各タイプの1戸当たりの専有面積については記載と異なる住戸も当該タイプに含まれることがあります。</td><td>・景気に左右されず比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込めます。
・人口集積度が高く一定の賃貸住宅需要が見込める三大都市圏を中心とした分散投資が可能です。</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>商業施設</td>
<td>以下の2つのタイプの商業施設
<table>
<tr><th>タイプ</th><th>定義</th></tr>
<tr><td>都市型
商業施設</td><td>都市部の駅周辺、又は繁華性の高いエリア・スポットに立地し、高い集客力及び多様なテナントの出店ニーズが見込まれる施設</td></tr>
<tr><td>コミュニティ隣接型
商業施設</td><td>商圏人口2万人以上の人口集積度の高い立地における、原則売場面積20,000㎡以下の店舗で、食品スーパーやホームセンター等比較的実用的な商品を扱う専門店で構成され、消費者の身近な買い回りに対応する施設（飲食、各種サービス、ドラッグストア、ディスカウントストア及び来店型施設（学習塾・エステ・スポーツジム）等）また、購買・消費のみならず、これからの消費者の行動トレンドであると考えられる、いわゆる「コト消費」等に該当する時間消費を可能とする施設（フードコート、シネマ、家電量販店及びアミューズメント施設等）</td></tr>
</table>
</td>
<td>（都市型商業施設）
・活発な消費活動が見込める都市の中心に立地しており、相対的に高い収益性が見込めます。
・多様化する消費者ニーズに対応すべく、豊富で多種多様なテナント出店需要が期待でき、代替テナントが比較的多く見込めます。

（コミュニティ隣接型商業施設）
・主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく収益を中心とした、安定した収益が期待できます。
・専門店との賃貸借契約においては、当該専門店の売上に連動しない「固定最低賃料」を設定しつつ、当該専門店における一定以上の売上に応じて「歩合賃料」を加える賃料形態を採用する場合には、景気拡大期において収益の向上が期待できます。
・エリア/商圏内のコミュニティに密着した安定的な集客・消費ニーズに対応可能であり、底堅いテナントの需要も見込めます。</td>
</tr>
</table>

（ハ） 地域分散

本投資法人は、都心6区、三大都市圏及び政令指定都市等を投資対象地域として分類し、各地域の特徴を踏まえて以下に記載の各用途における地域別投資比率（注1）を目途に投資を行います。＜各用途における地域別投資比率＞

<table>
<tr><td rowspan="2">用途別</td><td rowspan="2">用途別投資比率
（注2）</td><td colspan="4">各用途における地域別投資比率（注）</td></tr>
<tr><td>うち</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td>都心6区
（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区）</td><td>三大都市圏（東京経済圏、
大阪経済圏及び名古屋経済圏）</td><td>政令指定都市等</td></tr>
<tr><td>うち</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">オフィス</td><td rowspan="2">50%以上</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">60%以上</td><td rowspan="2">40%以下
（都心6区を含みません。）</td><td rowspan="2">20%以下</td></tr>
<tr><td>うち</td></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅</td><td rowspan="2">50%以下</td><td rowspan="2"></td><td colspan="2" rowspan="2">60%以上</td><td rowspan="2">40%以下</td></tr>
<tr><td>うち</td></tr>
<tr><td>商業施設</td><td>20%以下</td><td colspan="4">地域別投資比率は定めていません。</td></tr>
</table>

（注）「各用途における地域別投資比率」とは、当該用途の各地域の投資対象資産の取得価格の合計額を当該用途の全地域の投資対象資産の取得価格の総額で除したものをいいます。

＜地域の定義及び各地域の特徴＞

地域	定義及び各地域の特徴
都心6区	千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区 ＜特徴＞ ・ 日本の政治・経済及び文化の中心で、不動産売買市場及び賃貸市場における高い流動性を有している ・ 日本企業及び外資系企業の多くが本社としての立地選択を行い、企業集積度が高い ・ 労働人口の集積度が高い ・ 投資対象となる物件数が相対的に多い
三大都市圏	東京経済圏（注）、大阪経済圏（注）及び名古屋経済圏（注） （注） 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。 「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。 「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。以下同じです。

	＜特徴＞ ・　人口流入が継続しており、人口集積度が高い ・　経済圏の規模が大きいことから安定した収益が見込める ・　各経済圏に立脚した地域社会の地域特性を反映した不動産が存在し、各経済圏で物件を取得することで多様な特性を有する不動産から成るポートフォリオを構築することが可能
政令指定都市等	三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市 ＜特徴＞ ・　県内における人口集積度が相対的に高く、公共施設や各種インフラが整っている ・　高い収益性が期待できる不動産を取得する機会がある ・　三大都市圏と比べてより地域特性を反映した不動産が存在し、各地域で物件を取得することで多様な特性を有する不動産から成るポートフォリオを構築することが可能

③　個別投資対象

（イ）　規模

本投資法人は、以下に記載の最低投資規模及び最高投資規模の基準範囲内の投資対象資産に分散して投資を行います。

＜本投資法人の最低投資規模及び最高投資規模の基準＞

最低投資規模	1物件当たり、 オフィス及び商業施設については10億円以上 住宅については5億円以上
最高投資規模	投資総額(注)に対する当該投資対象資産の投資額の比率が25%以下

(注)「投資総額」とは、本投資法人の保有資産の取得価格の合計をいい、取得予定資産又は売却予定資産がある場合には、それらの取得又は売却実施後の金額をいいます。

上記の最低投資規模の基準にかかわらず、以下に該当する場合には当該投資対象資産の取得を行うことができます。

・　複数の投資対象資産を一括で取得する際に、最低投資規模を下回る投資対象資産が一部含まれる場合
・　当該投資対象資産の取得時における鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、取得（予定）価格が最低投資規模を下回る場合
・　その裏付けとなる物件の鑑定評価額は最低投資規模を上回るものの、匿名組合出資持分又は不動産対応証券へ投資する場合で、当該持分又は証券の取得（予定）価格が最低投資規模を下回る場合

（ロ）　運用期間

本投資法人は、原則として中長期的観点から投資対象資産を取得し、短期売買目的の投資対象資産の取得は行いません。ここで短期とは1年未満の期間を、中期とは1年以上5年以下の期間を、長期とは5年を超える期間をいいます。

ただし、以下に該当する場合には、当該投資対象資産の短期での売却を検討及び実施することがあります。

- 本投資法人のポートフォリオ構築上、売却を行うことが本投資法人の中長期的戦略上適切であると判断される場合
- 平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与すると判断される場合
- 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損、劣化等により、当初想定した賃貸事業収益の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みが乏しいと判断される場合

また、ブリッジファンドに投資する場合、匿名組合出資持分又は不動産対応証券へ投資する場合には、短期での償還の可能性のある投資対象資産への投資を検討及び実施することがあります。

(ハ) その他の個別投資対象基準(注1)

設備及び仕様	オフィス	貸付床の形状、階高及び天井高、床仕様、OA対応、電気容量、空調方式、セキュリティ対応、防災対応、共用施設(給湯、トイレ、エレベーター、駐車場等)等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
	住宅	専有部分の間取り、設備、仕様等及び共用部分の設備、仕様、セキュリティ等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
	商業施設	業態別の標準仕様(階高、天井高、フロア形状、電気、水道及びガス容量等)及び商業施設としての汎用性及び転用可能性等を総合的に判断し、当該地域における標準以上の仕様の物件又は標準以上の仕様に変更可能な物件を投資対象とします。
遵法性	都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)、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。)等、関連する諸法令を遵守している投資対象資産(既存不適格物件を含みます。)とします。ただし、関連法令を遵守できていない物件のうち、本投資法人の取得後、是正可能な物件に関しては、投資対象とすることがあります。	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の投資対象資産とします。	
耐震性	新耐震基準(昭和56年に改正された建築基準法施行令に基づく建物等の耐震基準をいいます。以下同じです。)に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML(注2)値が15%未満であり、かつ、当該投資対象資産の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が15%未満を維持できる投資対象資産とします。 ただし、以下の投資対象資産については、投資対象とすることがあります。 (i) 地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる投資対象資産 (ii) 取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される投資対象資産	
環境及び地質	以下のいずれかの条件を満たしている投資対象資産とします。 ・ 専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低い旨が確認できること。 ・ 専門業者が作成したエンジニアリングレポート、地歴調査報告書等において、有害物質等は内在しているが、当該有害物質に関連する法令に基づき適法に保管又は処理等がなされている等により、利用者又は近隣等に対する健康被害リスクが低い旨が確認でき、かつ、当該有害物質等が内在していることが運用上の障害となる可能性が低いと判断できること。	
テナント	属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナントの入替えの可能性等を総合的に勘案した上で、投資判断を行います。	

権利関係	原則として、土地及び建物に係る独立した所有権が取得できる投資対象資産とします。ただし、以下の(i)から(vi)までの形態の投資対象資産についても、各々に定める検証を行った上で投資対象とすることがあります。 (i)　共有物件 ・ 管理運営（賃貸・改良行為等）の自由度確保のため、取得する共有持分割合が50%超であることを原則としますが、他の共有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・ 処分の自由度を確保するため、共有者間協定等による共有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・ 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性や信用力を十分確認の上、仕組み上の手当て（共有物不分割特約の締結、登記の具備や敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限りません。）を講じます。 (ii) 区分所有権及びその敷地 ・ 管理運営の自由度を確保するため、取得する区分所有議決権が50%超であることを原則としますが、他の区分所有者の属性や信用力、物件の特性等を総合的に考慮し、個別に投資判断を行います。 ・ 処分の自由度を確保するため、管理規約等による区分所有者間の優先買取権や譲渡制限等の有無、内容等を確認します。 ・ 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じて独自の手当て（本投資法人内の積立額増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限りません。）を講じます。 (iii)借地権付建物 ・ 原則として、旧借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「旧借地法」といいます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく借地権を投資対象とします。 ・ 底地権者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料が収益性に与える影響を考慮の上、投資判断を行います。 (iv) 借地権が設定された土地（底地） ・ 原則として、借地借家法第22条に定める定期借地権又は同法第23条に定める事業用定期借地権の設定されている土地のみを投資対象とします。 ・ 借地権者の属性や賃料負担能力の有無等を慎重に検討し、借地契約期間満了後の収益確保の見通しも踏まえて総合的に投資判断を行います。 (v)　境界 ・ 原則として、隣接地との境界確認が完了している投資対象資産を投資対象としますが、隣接地との境界確認が未了の物件については、隣接地の所有者やその属性、経緯、現地の状況等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で個別に投資判断を行います。 (vi) 用益権や越境物等 ・ 第三者による地上権又は地役権等の用益権が設定されている不動産については、その内容や相手方を確認し、投資対象資産の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。 ・ 隣接地からの越境物が存在する物件、又は隣接地への越境物が存在する物件については、越境物の内容や所有者の属性、経緯、覚書締結の有無等を確認し、投資物件の収益性や権利の安定性に与える影響を考慮した上で投資判断を行います。

開発案件	・ 原則として、安定的な賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている若しくは生じる見込みがある物件を投資対象とします。 ・ 建築前又は建築中である建物については、建物の許認可リスクや完工リスクが低減され、不動産賃貸市場の状況や賃貸借予約契約の存在等により竣工後のテナントの確保が十分可能であり、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えない場合には、当該建物の竣工前においても投資対象とすることができます。また、当該取引がフォワード・コミットメント等に該当する場合には、以下に記載の基本方針を考慮の上、慎重に投資判断を行います。 【フォワード・コミットメント等に関する基本方針】 本投資法人は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）を行うこととしている契約その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）の実行に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に与える影響の大きさを勘案し、あらかじめ慎重に検討し対応します。 フォワード・コミットメント等を行う際には、違約金の上限、物件取得額の上限、契約締結から物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等に係る規則を遵守するものとします。また、フォワード・コミットメント等を行った場合には、速やかにその事実及び設定理由、解除条件並びに履行できない場合の本投資法人の財務に与える影響等の概要を開示するものとします。 ・ 本投資法人が、宅地の造成又は建物の建築に係る工事を自ら実行することとなる取引は行いません。
現物不動産と信託受益権の選択	投資対象資産の取得に当たり、現物不動産の形態で取得するか、信託設定を行った上で信託受益権の形態で取得するかは、現所有者の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断を行います。

(注1) 借地権が設定された土地（底地）を取得する場合の、当該土地上の建物については、本投資法人の投資対象には該当しないため、上記の個別投資対象基準を満たすことを要しないものとします。

(注2) 「PML（Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについて統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（再現期間475年の大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。

(ニ) 匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

本投資法人は、不動産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には、主として以下の内容を基準にします。

a. 当該投資後において、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券に対する投資額（不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の取得価格（ただし、出資を本投資法人が自ら行う場合には出資額））の合計が、総資産額の10%以内となること。

b. 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産同等物（後記 B 投資対象 ①投資対象とする資産の種類（ロ）に定義します。）が本投資法人の投資方針及び投資対象に合致していること。

c. 不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産同等物の売却時に、本投資法人による取得機会が得られること。

④ デュー・ディリジェンス

本資産運用会社は、運用資産を取得するに際して、運用ガイドラインに基づき、デュー・ディリジェンスを行うものとしています。デュー・ディリジェンスに際しては、本投資法人の費用負担において弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、エンジニアリング会社、マーケットリサーチ会社等専門家に調査を依頼し、様々な視点から精緻な調査を行うものとします。

デュー・ディリジェンスにおける調査項目は、原則として以下の表に記載する事項とします。

ただし、個々の記載事項は投資対象不動産及びその他運用資産の裏付けとなる不動産の用途・個別特性によってその重要性が異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について調査を行うとは限りません。また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

以下の表に記載する項目は、運用資産の取得の判断にあたっての調査項目であり、本投資法人が取得する運用資産が、その特性又は取得の状況等によって、結果的に以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。たとえば、耐震性については、新耐震基準に基づく建築物に相当する耐震性を有し、個別のPML値が15%未満であり、かつ、当該投資対象資産の取得後におけるポートフォリオ全体のPML値が15%未満を維持できる不動産を投資対象としますが、地震保険を付保しても、なお投資経済性が維持できる物件及び取得後に耐震補強工事が実施可能であり、当該工事により上記の基準を満たすことが可能と判断される不動産についても投資対象とする場合があります。

＜デュー・ディリジェンス項目＞

調査・評価内容		評価・分析事項の概要
経済的調査	テナント調査	a. テナントの信用情報 b. テナントの賃料支払状況等 c. テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容等 d. 過去の稼働率、賃料推移及び将来の見通し e. 各建物における各テナントの占有割合、分布割合等
	マーケット調査	a. 市場賃料、稼働率 b. 競合物件・テナント需要動向等 c. 周辺の開発計画の動向 d. 商圏分析：商圏人口、世帯数、商業指標等（商業施設特有）
	収益性評価	a. テナント誘致・物件の処分性等の競争力調査 b. 賃貸借契約水準、賃貸借契約体系及び更新の可能性 c. 費用水準、費用関連の契約体系及び更新の可能性 d. 適正賃料水準、適正費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 e. 修繕計画との比較における修繕積立状況
物理的調査	立地評価	a. 街路の状況、鉄道等主要交通機関からの利便性 b. 利便施設、経済施設、官公署、娯楽施設等の配置、近接性 c. 周辺土地の利用状況及び将来の動向 d. 日照、眺望、景観、騒音等環境状況

調査・評価内容		評価・分析事項の概要
		e. 地域の知名度、評判等の状況
	建物評価	a. 意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 b. 内外装の部材の状況 c. 貸室の状況、フリーアクセス床、分割対応、天井高等 d. 電気設備、空調方式、防犯設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場等その他共用設備の状況等
	安全性評価	a. 新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保 b. 地震リスク分析を実施し、PMLが15%以上の物件については詳細な耐震診断実施 c. 関係法規（消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）、都市計画法その他建築法規）の遵守状況等 d. 建物状況報告書における将来（10から15年程度）の修繕費見込み e. 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング
	土壌汚染・ 環境・地質調査	a. アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 b. 土地利用履歴、土壌等の環境調査

調査・評価内容		評価・分析事項の概要
法的調査	権利関係	前所有者等の権利の確実性を検討します。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ・借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ・敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ・敷金保全措置、長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ・共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ・区分所有の区分性 ・本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ・借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ・借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ・信託受益権については信託契約の内容
	法令上の制限	法令上の制限の有無とその状況
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

B　投資対象

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人の投資対象は、以下に掲げるものとします。

本投資法人は、オフィス、住宅及び商業施設の用に供される不動産等（下記（イ）に定義する。）を主たる投資対象とします。（規約第31条、別紙1）。

（イ） 本投資法人は、主として a．不動産、b．不動産の賃借権、c．地上権及び d．これらの資産のみを信託する信託の受益権（以下「不動産等」と総称する。）に投資を行います。

（ロ） 本投資法人は、不動産等のほか、次に掲げる特定資産に投資をすることができます。なお、不動産等と下記 a．に掲げる資産を総称して「不動産同等物」といい、資産の 2 分の 1 を超える額を不動産同等物に投資することを目的とする下記 b．から g．までに掲げる資産を「不動産対応証券」と総称します。

a. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
b. 当事者の一方が相手方の行う不動産同等物を主たる対象とした運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として不動産同等物に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（匿名組合出資持分）
c. 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
d. 裏付けとなる資産の 2 分の 1 を超える額を不動産同等物に投資することを目的とする優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）
e. 受益証券（投信法に規定するものをいい、当該投資信託の投資信託財産が主として不動産同等物であるものに限ります。）
f. 投資証券（投信法に規定するものをいい、当該投資法人の投資信託財産が主として不動産同等物であるものに限ります。）
g. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に規定するものをいい、当該特定目的信託の信託財産が主として不動産同等物であるものに限ります。）

（ハ） 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に定める特定資産のほか、次に掲げるその他の特定資産に投資することができます。

a. 預金
b. コールローン
c. 合同会社の社員権
d. 上記(ロ)b から g までに掲げる資産を信託する信託の受益権
e. 上記(ロ)b から g までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
f. 有価証券（上記(イ)d.、(ロ)並びに本（ハ）c．から e．まで及び j．を除きます。）
g. デリバティブ取引に係る権利（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。）に定めるものをいいます。）
h. 金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。）
i. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。以下同じです。）

j. 信託財産を上記a．からi．までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ニ） 本投資法人は、上記(イ)から(ハ)に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することができます。

a. 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）
b. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又は専用使用権若しくは通常使用権（上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）
c. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 1 項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備（上記(イ)又は(ロ)に掲げる資産に対する投資に付随するものに限ります。）
d. 地役権
e. 著作権等（著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）
f. 動産（民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）（再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
g. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他、これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
h. 不動産同等物及び不動産対応証券への投資に付随して取得する、又はかかる投資にあたり必要となるその他の権利

② 投資対象及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ） 投資対象については、前記「A 投資方針 ② ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ロ） 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「A 投資方針 ② ポートフォリオ構築方針 （ロ）用途分散」及び「同（ハ）地域分散」をご参照ください。

③ テナントの選定基準に関する事項

本投資法人は、中長期的に安定的な収益を確保することを目的として適切な運営を図るものとし、テナントの選定を、以下に記載の事項を総合斟酌して行います。また、賃貸借契約締結に際しては、所定の審査基準に基づき、テナントの賃料負担能力等を確認します。

法人のテナント	・業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等 ・賃貸借の目的（使用目的、期間等） ・連帯保証人の有無とその属性 ・保証会社による保証の適否

個人のテナント	・勤務先とその内容、勤続年数等 ・年収（年収に占める賃料総額の割合等） ・賃貸借の目的（使用目的、期間、入居人数等） ・連帯保証人の有無とその属性（本人との続柄等） ・保証会社による保証の適否 ・年齢、性別、家族構成等

（5） 海外不動産投資に関する事項

海外不動産への投資はありません。

（6）スポンサーに関する事項

本投資法人は、外部成長及び内部成長を実現するために、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサー各社との間で締結された各スポンサーサポート契約を最大限活用します。

各スポンサーサポート契約に定められているサポートの概要は、以下のとおりです。

a. SBIファイナンシャルサービシーズ及びSBI証券によるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	SBIファイナンシャルサービシーズは、本資産運用会社の定める本投資法人に関する運用ガイドラインに合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本a.において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、SBIファイナンシャルサービシーズ及びその子会社であるSBI証券（以下、SBIファイナンシャルサービシーズと併せ、「スポンサーグループ」といいます。）が保有しているものを売却しようとする場合には、所定の適用除外事由に該当する場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、又は当該適格不動産等の所有者をして提供させます（以下「優先的情報提供」といい、当該提供を行う主体を「情報提供者」といいます。）。 スポンサーグループの双方又はいずれかにおいて、自ら又はSBIグループが運用し、スポンサーサポート契約（SBI）と同様の優先的物件情報の提供に係る契約を締結している本投資法人以外の投資法人又は不動産投資ファンド（以下「他REIT等」といいます。）に対し情報提供が求められる場合には、上記にかかわらず、SBIファイナンシャルサービシーズは当該契約に基づく情報の提供に遅れることなく、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報の提供を行い、又は情報提供者をして行わせしめるものとします。 ＜優先的売買交渉権の概要＞ 優先的情報提供が行われた場合、所定の期間内に、本投資法人及び本資産運用会社は、取得の意向の有無を情報提供者に対し回答します。SBIファイナンシャルサービシーズは、所定の期間内に取得の意向がある旨の回答を受領した場合、当該適格不動産等につき、本投資法人及び本資産運用会社に対し、優先的に売買交渉する権利（以下「優先的売買交渉権」といいます。）を自ら付与し、又は情報提供者をして付与させるものとします。ただし、他REIT等に情報提供が行われる場合には、他REIT等にも同様の優先的売買交渉権を付与することができ、本投資法人の優先的売買交渉権は、他REIT等に劣後しない内容とします。

a. SBIファイナンシャルサービシーズ及びSBI証券によるサポート	
	情報提供者は、上記に従い優先的売買交渉権を付与した場合、本投資法人又は本資産運用会社と当該適格不動産等の売却の条件について誠実に協議し、合意に達した場合、情報提供者は、自ら又は当該適格不動産等の所有者をして、本投資法人に対し、当該適格不動産等を売却します。 所定の期間内に情報提供者に対し取得の意向がある旨を回答しなかった場合、又は情報提供者に対し取得の意向がある旨を回答したものの所定の期間内に売却の条件について合意に達しなかった場合、優先的売買交渉権は消滅します。 なお、行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、第三者に対して負う守秘義務との関係などから適切な情報開示を行えないため、適格不動産等に関する情報の提供を行うことが適切ではないとスポンサーが判断した場合、スポンサーにおいて、かかる優先的売買交渉権の付与がSBIグループの利益に沿わないこと又はそのおそれがあると判断した場合等所定の場合には、優先的情報提供は行われず、優先的売買交渉権は付与されません。
売却情報の提供	SBIファイナンシャルサービシーズは、スポンサーグループ以外の第三者が保有する適格不動産等の売却情報を、SBIファイナンシャルサービシーズが独自の情報獲得ルートを通じて入手し、かつ本投資法人への売却が適当な適格不動産等であると判断した場合には、遅くとも第三者（他REIT等を含みます。）に売却情報を提供すると同時に売却情報を提供します。 なお、スポンサーグループの双方若しくはいずれか、SBIグループ又はこれらのいずれかが出資し又は組成する（その予定を含みます。）私募ファンド等（ただし、他REIT等を除きます。）による取得検討の対象とする旨を判断した場合、SBIファイナンシャルサービシーズが第三者に対して負う守秘義務との関係などから適切な情報開示を行えないため、情報の提供を行うことが適切ではないと判断した場合、SBIファイナンシャルサービシーズにおいて、かかる情報開示がSBIグループの利益に沿わないこと又はそのおそれがあると判断した場合等所定の場合には、第三者が保有する適格不動産等に関する売却情報は提供されません。
適格不動産等の取得及び運用に向けた支援業務の提供等	SBIファイナンシャルサービシーズは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、適用法令に反しない範囲において、自ら又はSBIグループの他の法人をして、(i)適格不動産等の取得、売却、運用、リニューアル又は再開発に関する助言・補助、及び適格不動産等の取得、売却に関する仲介業務、(ii)人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力、(iii)本資産運用会社の役職員に対する研修の提供、(iv)IRのサポート等、並びに(v)その他の必要な支援について、別途協議のうえ合意する個別の支援業務を行い、又は行わせます。 ただし、SBIファイナンシャルサービシーズにおいて、前記の業務の受託がSBIグループの利益に沿わないおそれがあると判断した場合はこの限りではありません。
ウェアハウジング機能の提供	本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、取得予定時期及び取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、スポンサーサポート契約（SBI）当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産等のSBIグループによる取得及び一時的な保有（以下「ウェアハウジング」といいます。）をSBI証券に依頼することができ、SBIファイナンシャルサービシーズはSBI証券をして誠実に検討させます。 ウェアハウジングが行われる場合であっても、ウェアハウジングを実施したSBIグループと本投資法人との間で売買契約が締結されるまでは、本投資法人及び本資産運用会社は、当該適格不動産等を取得する義務を負うものではありません。なお、ウェアハウジングが行われる場合であっても、ウェアハウジングを実施したSBIグループと本投資法人との間の売買の実行は、SBIグループと本投資法人及び本資産運用会社においてそれぞれ所定の手続きを経た上で売買契約が締結されることが条件となります。
ブリッジファンド組成等による	SBIファイナンシャルサービシーズは、SBI証券をして、SBI証券によるブリッジファンド組成等に関するサポートの提供を行わせます。 本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、取得予定時期及び取得予定価格又は取得予定価格の決定方法等を提示した上で、第三者が保有している適格不動産等をSBI証券の意向を受けて設立された特別目的会社等のSBI証

a. SBIファイナンシャルサービシーズ及びSBI証券によるサポート	
取得機会の提供	券が指定する第三者（以下、本a.において「ブリッジファンド」といいます。）により取得し、一時的に保有すること（以下、本a.において「ブリッジ」といいます。）をSBI証券に依頼することができます。SBI証券は、かかる依頼を誠実に検討し、所定の期間内に、受諾の可否を回答します。 SBI証券がブリッジの依頼を受諾した場合、SBI証券並びに本投資法人及び本資産運用会社は、協議し、合意の上、ブリッジファンドによる取得、保有及び本投資法人への売却等に関する詳細を定め、SBI証券は、ブリッジファンドに当該適格不動産等を取得させ、保有させます。なお、SBI証券がブリッジの依頼を受諾した場合であっても、合意がない限り、SBI証券はブリッジファンドをしてブリッジを実施させる義務を負いません。 SBI証券は、ブリッジファンドが当該適格不動産等を取得した場合、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期（合意により延長することができます。）を経過するまでの間、ブリッジファンドをして、本投資法人以外の第三者に当該適格不動産等の売却その他の処分の申入れをさせてはならず、また、かかる期間内に本投資法人及び本資産運用会社が取得を申し出たときは、当該適格不動産等の売却に関する詳細について合意の上、ブリッジファンドをして当該適格不動産等を本投資法人に売却させます。

a. SBIファイナンシャルサービシーズによるサポート	
報酬	本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート契約（SBI）に基づく業務（以下「本業務」といいます。）を行うSBIグループ、本投資法人及び本資産運用会社の間で別途合意した場合に限り、本業務に関して報酬を支払います。 ただし、適格不動産等の取得及び運用に向けた支援業務に関するSBIグループへの報酬については、個別の支援業務の提供ごとにSBIファイナンシャルサービシーズ、当該SBIグループ、本投資法人及び本資産運用会社の間で合意して定め、(i)適格不動産等の取得、売却、運用、リニューアル又は再開発に関する助言・補助、及び適格不動産等の取得、売却に関する仲介業務については本投資法人が、(ii)人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力及び(iii)本資産運用会社の役職員に対する研修の提供については本資産運用会社が、(iv)その他の必要な支援について、別途協議のうえ合意する個別の支援業務については、SBIファイナンシャルサービシーズ、SBIグループ、本投資法人及び本資産運用会社の間で合意して定める者が、それぞれ当該報酬を負担します。また、(ii)人材の出向を含め必要とされる人材確保への協力が出向により行われる場合、本資産運用会社は、所定の出向料を負担します。 なお、本投資法人及び本資産運用会社は、ウェアハウジング機能の提供、第三者が保有する適格不動産等に関する売却情報の提供及びブリッジファンド組成等による取得機会の提供については、報酬を支払いません。
契約期間	有効期間は、契約締結日から2年間とします（契約期間満了の1か月前までに申出がなされなかった場合には、更に2年間更新します。）。 ただし、スポンサーが本資産運用会社の株主でなくなった場合には、当該株主でなくなった日をもって、スポンサーサポート契約（SBI）は自動的に終了します。

b. クッシュマンによるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	クッシュマンは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本b.において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、クッシュマン、その子会社及び関連会社（ただし、本資産運用会社を除きます。）（以下、本b.において、「クッシュマングループ」と総称します。）がアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（以下「クッシュマンSPC」といいます。）が保有するものをクッシュマンSPCが売却しようとする場合には、所定の適用除外事由に該当する場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供します。 ＜優先的売買交渉権の概要＞ 本投資法人及び本資産運用会社は、優先的情報提供により提供された適格不動産等の購入の検討を開始する場合には、クッシュマンに通知し、クッシュマンは、当該通知があった場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、優先的売買交渉権をクッシュマンSPCをして付与することについてクッシュマンSPCから同意を取得できるよう努力します。 優先的売買交渉権が付与された場合、所定の期間内に、本投資法人及び本資産運用会社は、取得の意向の有無を優先的売買交渉権を付与した者（以下、本b.において「優先交渉権付与者」といいます。）に回答します。優先交渉権付与者は、所定の期間内に取得の意向がある旨を回答された場合、本投資法人又は本資産運用会社と当該適格不動産等の売却の条件について合意に達した場合、優先交渉権付与者は、本投資法人に対し、当該適格不動産等を売却します。 所定の期間内に優先交渉権付与者に対し取得の意向がある旨を回答しなかった場合、又は優先交渉権付与者に対し取得の意向がある旨を回答したものの所定の期間内に売却の条件について合意に達しなかった場合、優先的売買交渉権は消滅します。 なお、行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合、クッシュマングループが適格不動産等の所有者との間で締結された契約に基づき、当該適格不動産等に関する第三者への優先交渉権の付与又は優先的な情報提供を禁止された場合等所定の場合には、優先的情報提供は行われず、優先的売買交渉権は付与されません。
物件取得業務の支援業務の提供等	クッシュマンは、本投資法人がクッシュマングループ並びにクッシュマンSPC以外のものから適格不動産等を取得しようとする場合において本資産運用会社から要請されたときは、本投資法人の資産取得業務等を効率的に行うことを目的として、当該適格不動産等に関する情報収集及び提供その他の支援業務を行い、本資産運用会社による当該適格不動産等の取得業務等を支援します。ただし、クッシュマンにおいて、前記の業務の受託がクッシュマングループの利益に沿わないおそれがあると判断した場合はこの限りではありません。
ブリッジファンド組成等による取得機会の提供	左記の事項について、スポンサーサポート契約（SBI）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（SBI）の概要については、上記「a.　スポンサーグループ（SBIファイナンシャルサービシーズ及びSBI証券）によるサポート」をご参照ください。
その他の支援	本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又はクッシュマンの親会社であるC&W及びそのグループ会社の他の法人をして、(i)本投資法人による不動産等の取得又は売却に関する仲介業務の提供、(ii)プロジェクト・マネジメント業務の提供、(iii)人材確保への協力、並びに(iv)適格不動産等又は売買若しくは賃貸借取引市場の動向等の情報の調査及び提供その他の必要な支援を行うよう努力します。
報酬	本投資法人及び本資産運用会社は、上記「その他の支援」に記載の業務を行う場合を除き、クッシュマンに報酬を支払いません。

b. クッシュマンによるサポート	
	ただし、業務の実施にあたり通常予想される範囲を超える業務が生じた場合には、報酬の支払いについて、本投資法人及び本資産運用会社並びにクッシュマンとの間で協議の上、定めます。
契約期間	有効期間は、契約締結日から2023年3月31日までとします（契約期間満了の1か月前までに申出がなかった場合には、更に2年間更新します。）。 ただし、クッシュマンが本資産運用会社の株主でなくなった場合又はクッシュマン、SBIファイナンシャルサービシーズ及びアジリティーで締結されている株主間契約書が解約された場合には、当該株主でなくなった日又は解約された日をもって、スポンサーサポート契約（クッシュマン）は自動的に終了します。

c. アジリティーによるサポート	
優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権又は不動産対応証券等（開発段階の不動産を含みます。）（以下、本c.において「適格不動産等」といいます。）であり、かつ、アジリティー、並びにその親会社及びその親会社の子会社（以下「AAAグループ」といいます。）が出資し又はアジリティーがアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社が保有しているものに関し、左記の事項について、スポンサーサポート契約（クッシュマン）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（クッシュマン）の概要については、上記「b. クッシュマンによるサポート」をご参照ください。
物件取得業務の支援業務の提供等	左記の事項について、スポンサーサポート契約（クッシュマン）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（クッシュマン）の概要については、上記「b. クッシュマンによるサポート」をご参照ください。
ブリッジファンド組成等による取得機会の提供	左記の事項について、スポンサーサポート契約（SBI）と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、スポンサーサポート契約（SBI）の概要については、上記「a. スポンサーグループ（SBIファイナンシャルサービシーズ及びSBI証券）によるサポート」をご参照ください。
PM業務等の提供	本投資法人及び本資産運用会社から依頼され、これを受託した場合、アジリティー又はAAAグループの他の法人をして、PM業務、リーシングサポートその他の必要な支援を行います。
その他の支援	本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又はAAAグループの他の法人をして、(i)本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するものの取得、運用、リニューアル又は再開発に関する助言・補助、(ii)人材確保への協力、並びに(iii)役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うよう努力します。
報酬	本投資法人及び本資産運用会社は、PM業務等の提供を行う場合を除き、上記記載の業務に対し、アジリティーに報酬を支払いません。
契約期間	有効期間は、契約締結日から2023年3月31日までとします（契約期間満了の1か月前までに申出がなかった場合には、更に2年間更新します。）。 ただし、アジリティーが本資産運用会社の株主でなくなった場合又はアジリティー、SBIファイナンシャルサービシーズ及びクッシュマンの間で締結されている株主間契約書が解約された場合には、当該株主でなくなった日又は解約された日をもって、スポンサーサポート契約（アジリティー）は自動的に終了します。

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（本書の日付現在）

2022 年 9 月 26 日付で提出の本投資法人の第 20 期（2022 年 1 月 1 日から 2022 年 6 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　投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏　名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
杉田　俊夫	代表取締役社長	本資産運用会社と本投資法人との間の契約関係、本投資法人における執行役員の職務内容等に鑑みて、本資産運用会社の取締役が本投資法人の執行役員を兼職することで、本投資法人において適切な事業運営を迅速に行なうことが可能となるため。	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定しておりますが、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、さらに本投資法人の役員会規程において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議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税理士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。 また、本資産運用会社には会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において利害関係者取引規程等を制定し、本投資法人と本資産運用会社との間で取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーによる審査の他、外部の専門家である社外委員を構成委員として含む、コンプライアンス委員会及び投資委員会にて審議の上、決議を得ることとしています。なお、コンプライアンス委員会及び投資委員会ともに社外委員の出席を必要とし、コンプライアンス委員会は出席委員全員の賛成、投資委員会は社外委員の賛成を要件とする出席委員の過半数の賛成がなければ議案の承認が得られない仕組みとしています。

（注1）杉田俊夫は、本資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、2017年10月13日付で金融庁長官に対して届け出ています。

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（本書の日付現在）

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）	杉田　俊夫	1982年4月　日商岩井株式会社（現 双日株式会社）　財務部 1990年12月　同社 機械経理部 1992年12月　日商岩井ベネルクス会社（ブラッセル店） 1998年3月　同社 財務部 2001年11月　日商岩井シンガポール会社 2004年4月　（会社合併）双日アジア会社 2005年10月　双日株式会社 経営企画部 2007年4月　同社 IR室 室長 2010年6月　同社 IR部 部長 2011年4月　双日（香港）会社 董事兼総経理 兼 同社 深圳出張所長 兼 同社 昆明出張所長 2014年3月　双日リートアドバイザーズ株式会社（現　SBIリートアドバイザーズ株式会社）　財務経理部長（出向） 2015年3月　同社 財務企画本部副本部長（出向） 2016年6月　同社 代表取締役社長（出向） 2016年7月　同社 代表取締役社長（転籍） 2017年6月　同社 代表取締役社長兼財務企画本部長 2017年10月　日本リート投資法人 執行役員（現任） 2017年11月　双日リートアドバイザーズ株式会社（現　SBIリートアドバイザーズ株式会社）　代表取締役社長（現任）	（兼任・兼職の状況） 日本リート投資法人 執行役員 （出向の状況） 該当事項はありません。
取締役副社長（常勤）	林　幸広	1988年4月　株式会社東京銀行（現 株式会社三菱ＵＦＪ銀行） 2009年10月　株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行（現 株式会社三菱ＵＦＪ銀行）　ストラクチャード・ファイナンス部 不動産ファイナンスグループ次長	（兼任・兼職の状況） 該当事項はありません。 （出向の状況） 該当事項はありません。

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
		2011年4月　三菱東京ＵＦＪ銀行（中国）有限公司（現 ＭＵＦＧバンク（中国）有限公司）　上海支店 副支店長 2014年4月　株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行（現 株式会社三菱ＵＦＪ銀行）　名古屋営業本部 名古屋営業第三部長 2017年11月　双日リートアドバイザーズ株式会社（現　SBI リートアドバイザーズ株式会社）　財務企画本部長（出向） 2018年4月　同社 取締役副社長兼財務企画本部長(転籍)（現任）	
専務取締役（常勤）	札木　秀明	1984年4月　丸紅株式会社 2001年4月　丸紅不動産販売株式会社（現丸紅都市開発株式会社）（出向） 2004年4月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 インベストチーム部長（出向） 2007年9月　丸紅株式会社 都市開発部部長代理 2010年4月　越谷コミュニティプラザ株式会社 専務取締役（出向） 2013年4月　丸紅株式会社 情報金融不動産部門住宅技術・サービス室長 2016年10月　ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社 コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理部長（出向） 2017年4月　丸紅アセットマネジメント株式会社 法務コンプライアンス・リスク管理部長（出向） 2020年4月　丸紅株式会社 人事部 2020年10月　未来サポート信託株式会社（現株式会社エイブル信託） 2021年9月　同社取締役 2023年2月　株式会社SBI 証券 人事部 SBI リートアドバイザーズ株式会社 投資運用本部顧問（出向） 2023年3月　双日リートアドバイザーズ株式会社（現　SBI リートアドバイザーズ株式会社）　専務取締役兼投資運用本部長（出向）（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SBI 証券より出向。

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
取締役（非常勤）	有泉 俊介	1996年4月　日興證券株式会社（現　SMBC日興証券株式会社） 1999年3月　日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社（現　シティグループ証券株式会社） 2012年5月　SBIホールディングス株式会社 住信SBIネット銀行株式会社（出向） 2017年11月　株式会社SBI証券（出向） 2020年12月　株式会社アスコット 取締役（非常勤） 2021年1月　株式会社THEグローバル社 取締役（非常勤）（現任） 2021年8月　SBIホールディングス株式会社 地銀価値向上推進室 室付部長（現任） 2021年9月　株式会社SBI証券 不動産投資銀行部長（出向）（現任） 2022年11月　東西アセット・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） SBIリートアドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任）	（兼任・兼職の状況） 株式会社THEグローバル社　取締役 東西アセット・マネジメント株式会社　取締役 （出向の状況） 該当事項はありません。
取締役（非常勤）	田中　義幸	1997年 4月　三菱信託銀行株式会社（現 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）本店人事部 1997年 8月　同社 名古屋支店不動産部 2000年10月　同社 本店営業第7部 2001年 5月　クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社 2005年11月　同社 代表取締役 2005年11月　クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド投資顧問株式会社 代表取締役（現任） 2007年 3月　クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社 取締役 2009年 7月　クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 代表取締役（現任） 2015年 3月　双日リートアドバイザーズ株式会社（現　SBIリートアドバイザーズ株式会社）　取締役（非常勤）（現任）	（兼任・兼職の状況） クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド投資顧問株式会社 代表取締役 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社　代表取締役 （出向の状況） 該当事項はありません。
取締役（非常勤）	飯田　尚通	1993年 4月　安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社）	（兼任・兼職の状況）

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
		浦和支店 不動産鑑定部 1996年12月　株式会社都市未来総合研究所第一部（出向） 2000年10月　安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社）不動産投資顧問部 2002年10月　みずほ証券株式会社 不動産投資銀行部（出向） 2003年10月　みずほ信託銀行株式会社 不動産営業部 不動産投資顧問部 2007年 2月　エイブル・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社）取締役兼投資運用部長 2009年 5月　ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社）代表取締役社長 2010年 9月　日本リート投資法人 執行役員 2014年12月　アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 運用本部 2017年 8月　株式会社飯田不動産鑑定士事務所 代表取締役（現任） 2017年12月　RORホールディング株式会社 代表取締役 2018年 1月　AAAインベストメント株式会社 代表取締役社長（現任） 2019年 1月　アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 副社長 2019年 4月　株式会社ロイヤルオークリゾート 代表取締役社長 2019年 4月　株式会社ロイヤルオーククルーズ 代表取締役社長 2019年 6月　双日リートアドバイザーズ株式会社（現　SBIリートアドバイザーズ株式会社）　取締役（非常勤）（現任） 2021年 7月　アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社　代表取締役副社長（現任）	株式会社飯田不動産鑑定士事務所 代表取締役 AAAインベストメント株式会社　代表取締役社長 アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社　代表取締役副社長 （出向の状況） 該当事項はありません。
監査役（非常勤）	中西　茂	1981年 4月　日商岩井株式会社（現 双日株式会社）　財務部 1991年12月　日商岩井香港会社（現 双日（香港）有限公司） 1996年12月　日商岩井株式会社（現 双日株式会社）　プロジェクト金融部 2000年 4月　日商岩井米国会社（現 双日米国会社） 2004年 6月　双日株式会社　経営企画部	（兼任・兼職の状況） 該当事項はありません。 （出向の状況） 該当事項はありません。

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
		2008年1月　THAI CENTRAL CHEMICAL PUBLIC COMPANY Director Vice President 2010年7月　双日株式会社　経営企画部 2010年10月　同社　内部統制統括部 2016年6月　双日新都市開発株式会社　監査役 2020年6月　双日リートアドバイザーズ株式会社（現　SBIリートアドバイザーズ株式会社）　監査役（非常勤） 2020年7月　双日株式会社　産業基盤・都市開発本部　顧問 2021年4月　同社　アセットマネジメント部　顧問 2021年7月　双日リートアドバイザーズ株式会社（現　SBIリートアドバイザーズ株式会社）　監査役（現任）	

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
株式会社SBI証券	3	1名兼務
クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社	6	無
アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	3	1名兼務
双日株式会社	2	無
出向者計	14	
出向者以外	28	
本資産運用会社従業員総数	42	

③　投資法人及び資産運用会社の運用体制

（イ）　業務運営の組織体制

本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。

＜本資産運用会社　組織図＞



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の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資運用本部投資運用部及び資産管理部、財務企画本部業務企画部及び財務経理部並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用本部及び財務企画本部については、担当の本部長が統括します。

また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、投資判断に関する審議を行う機関として投資委員会を設置しています。

（ロ） 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	分掌業務
取締役会	・ 本資産運用会社の経営に係る重要事項の審議及び決議 ・ 本投資法人の資産運用に関する重要事項についての審議及び決議 ・ その他付随する業務
投資運用本部	a. 投資運用部 ・ 運用ガイドラインの策定及び変更に関する業務 ・ 資産管理計画書の策定及び変更に関する業務 ・ 経済全般の動向、不動産マーケットに関する調査･分析に関する業務 ・ 運用資産の取得及び売却に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 b. 資産管理部 ・ 運用資産の賃貸管理に関する業務 ・ 本投資法人の物件別事業計画（収支予算、リーシング計画、修繕計画等）の策定及び変更に関する業務 ・ 運用資産の管理状況の把握及びパフォーマンスの確認に関する業務 ・ 不動産管理会社（PM 会社・BM 会社等）への指示・監督に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 c. エンジニアリング・マネジメント室 ・ 運用資産に関する保守点検に関する業務 ・ 運用資産に関する修繕計画及び修繕工事費の精査に関する業務 ・ 中長期的な資産価値の維持向上のための運用資産に関する設備投資計画の策定及び実施に関する業務 ・ 取得対象不動産を含む運用資産の不動産状況調査及び環境調査に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務

部署名	分掌業務
財務企画本部	a. 業務企画部 ・ 本投資法人の経営計画の策定及び変更に関する業務 ・ 本投資法人の IR 及びディスクロージャー全般に関する業務 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口及び新投資口予約権の発行に関する業務 ・ 自己の投資口又は新投資口予約権の取得、処分又は消却に関する業務 ・ 本投資法人の機関運営の立案に関する業務 ・ 株主総会、取締役会、コンプライアンス委員会、投資委員会事務局としての業務 ・ コンプライアンス・オフィサーの業務サポート ・ 監督官庁及び業界諸団体への対応に関する業務 ・ 法定提出書類及び法定帳簿に係る作成・提出・管理業務 ・ 資産運用会社の経営企画全般の立案に関する業務 ・ 資産運用会社の人事・総務・法務に関する業務 ・ 社内諸規程等の策定・改廃に関する業務 ・ 投資主その他の問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する業務 ・ 特定個人情報の取扱いに関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務 b. 財務経理部 ・ 本投資法人の財務戦略に関する業務 ・ 本投資法人の決算に関する業務 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項のうち、借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含む。）の発行に関する業務 ・ 本投資法人の経理・税務の統括に関する業務 ・ 本投資法人の余資の運用に関する業務 ・ 資産運用会社の財務・経理に関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務

部署名	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー	・ コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する業務 ・ コンプライアンス・プログラムの策定及び変更に関する業務 ・ コンプライアンス全般の企画・立案・推進に関する業務 ・ コンプライアンスに関する指導・研修の推進に関する業務 ・ 運用資産の取得及び売却その他の取引に関する業務、その他当社の業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善に関する業務 ・ 社内諸規程・規則等の策定・改廃及びその遵守状況の監視監督・報告・改善に関する業務 ・ 投資主その他の問い合わせ、苦情・クレームの処理に関する業務 ・ 法人関係情報その他の情報の管理に関する業務 ・ 内部監査に関する業務 ・ 個人情報（特定個人情報を除く。）の取扱いに関する業務 ・ その他上記各業務に付随する業務

（ハ） 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、1 名以上の社外委員(注)及び常勤取締役
審議内容	・ 運用ガイドラインの策定及び変更 ・ 資産管理計画書の策定及び変更 ・ 本投資法人の経営計画の策定及び変更 ・ 本投資法人の業績予想の策定 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項 ・ 自己の投資口又は新投資口予約権の取得、処分又は消却に関する事項 ・ 利害関係者との取引（利害関係者取引規程に定める基準に満たないものを除きます。） ・ 運用資産の取得及び売却 ・ コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更 ・ コンプライアンス・プログラムの策定及び変更 ・ コンプライアンスに関する重要事項 ・ リスク管理に関する事項 ・ 内部監査に関する事項 ・ 事故及び苦情等処理を含む内部管理全般に関する事項
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・オフィサー及び社外委員 1 名以上の出席（コンプライアンス・オフィサーに事故があり、代表取締役社長が委員長となった場合において、緊急にコンプライアンス委員会を開催する必要があるときは、社外委員 2 名以上の出席）がない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができないものとします。 ・ 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員一致により決します。また、かかる決議結果を投資委員会又は取締役会に上程する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出するものとします。

（注）社外委員は、コンプライアンス委員会委員長の了承を得て、取締役会が選任します。本書の日付現在、弁護士１名が社外委員に選任されています。

b．投資委員会

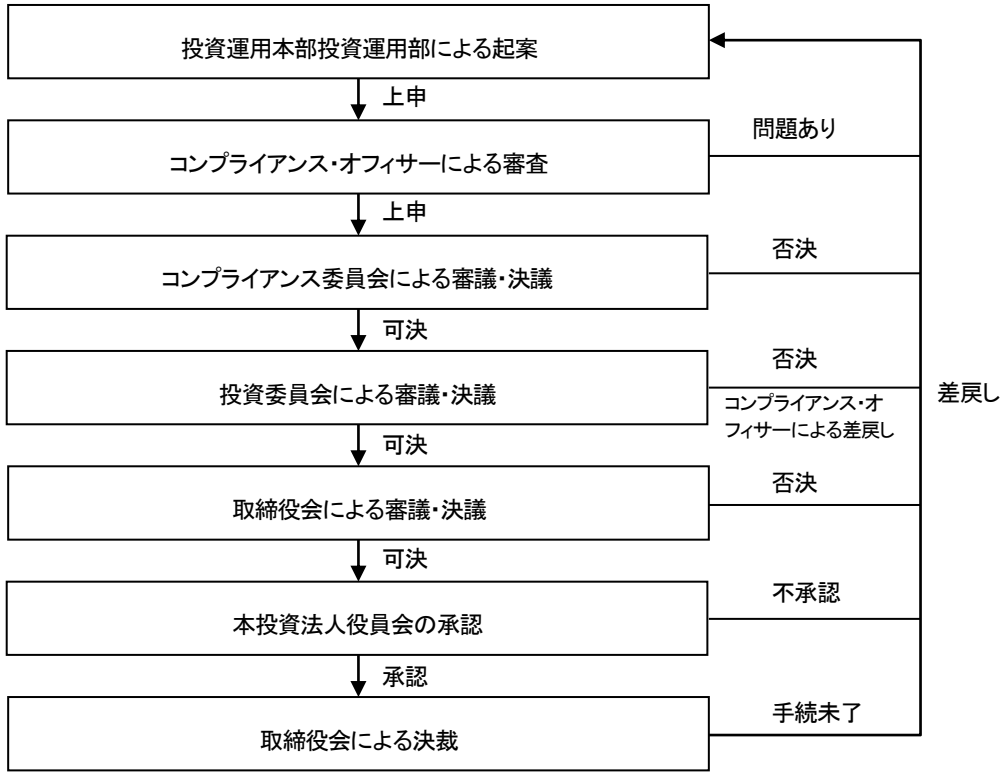
委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、1 名以上の社外委員(注)、投資運用本部長、財務企画本部長、コンプライアンス・オフィサー及び投資運用本部副本部長（投資運用本部の分掌業務に係る権限を委任されている場合に限る。）
審議内容	・ 運用ガイドラインの策定及び変更 ・ 資産管理計画書の策定及び変更 ・ 本投資法人の経営計画の策定及び変更 ・ 本投資法人の物件別事業計画（収支予算、リーシング計画、修繕計画等）の策定及び変更 ・ 本投資法人の業績予想の策定 ・ 本投資法人の資金調達に関する事項 ・ 自己の投資口又は新投資口予約権の取得、処分又は消却に関する事項 ・ 利害関係者（利害関係者取引規程に定める「利害関係者」をいう。以下同じ。）との取引（利害関係者取引規程に定める基準に満たないものを除きます。） ・ 運用資産の取得及び売却 ・ 本投資法人の余資運用のための資産の取得及び売却
審議方法等	・ 投資委員会は、投資委員会委員の過半数の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員 1 名以上の出席（コンプライアンス・オフィサーに事故がある場合において、緊急に投資委員会を開催する必要があるときは、社外委員 2 名以上の出席）がない場合には、投資委員会を開催することができないものとします。 ・ 投資委員会の決議は、出席した投資委員会委員の過半数をもって行います。ただし、当該決議は社外委員の賛成を条件とします。なお、投資委員会は、決議結果を取締役会に上程する際には、少数意見についても併せて提出するものとします。

（注）社外委員は、投資委員会委員長の了承を得て、取締役会が選任します。本書の日付現在、不動産鑑定士 1 名が社外委員に選任されています。

④　投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

（イ）　本投資法人の資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン）に関する意思決定



本投資法人の運用ガイドラインの策定を行おうとする場合、以下の手続を経るものとします。

a. 運用ガイドラインの策定には、運用ガイドライン案を投資運用本部投資運用部が、投資運用本部資産管理部及び財務企画本部財務経理部と協議の上、協力を得て起案し、当該議案をコンプライアンス・オフィサーに上申します。

b. コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

c. コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会は、審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

d. 投資委員会において、審議の上、可決された場合、運用ガイドライン案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

また、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

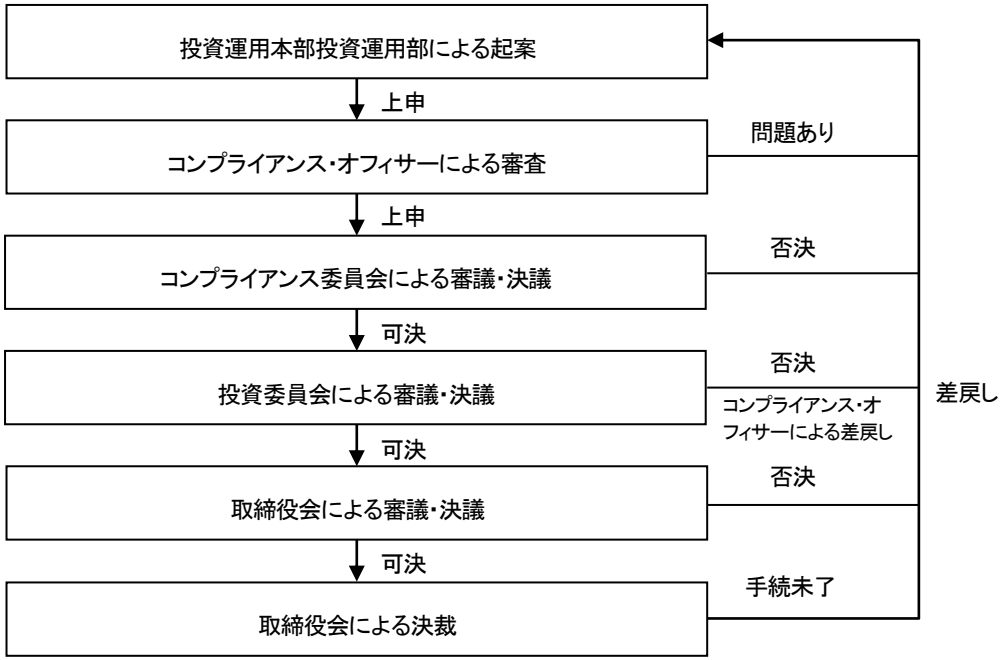
e. 取締役会に上申された運用ガイドライン案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、取締役会の審議の結果、可決された運用ガイドラインは、代表取締役社長が本投資法人役員会に提出し、本投資法人役員会の承認を得ます。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合、取締役会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

f. 本投資法人役員会の承認を得た後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行い、運用ガイドラインが策定されます。なお、手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

運用ガイドラインの変更は、上記と同様の手続で行うものとします。

運用ガイドラインは、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によって変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度変更を行うことがあります。

（ロ）　資産管理計画書の策定及び変更に関する意思決定



a. 資産管理計画書の策定には、資産管理計画書案を投資運用本部投資運用部が、投資運用本部資産管理部及びエンジニアリング・マネジメント室並びに財務企画本部財務経理部と協議の上、協力を得て起案し、当該議案をコンプライアンス・オフィサーに上申します。

b. コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

c. コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会は審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

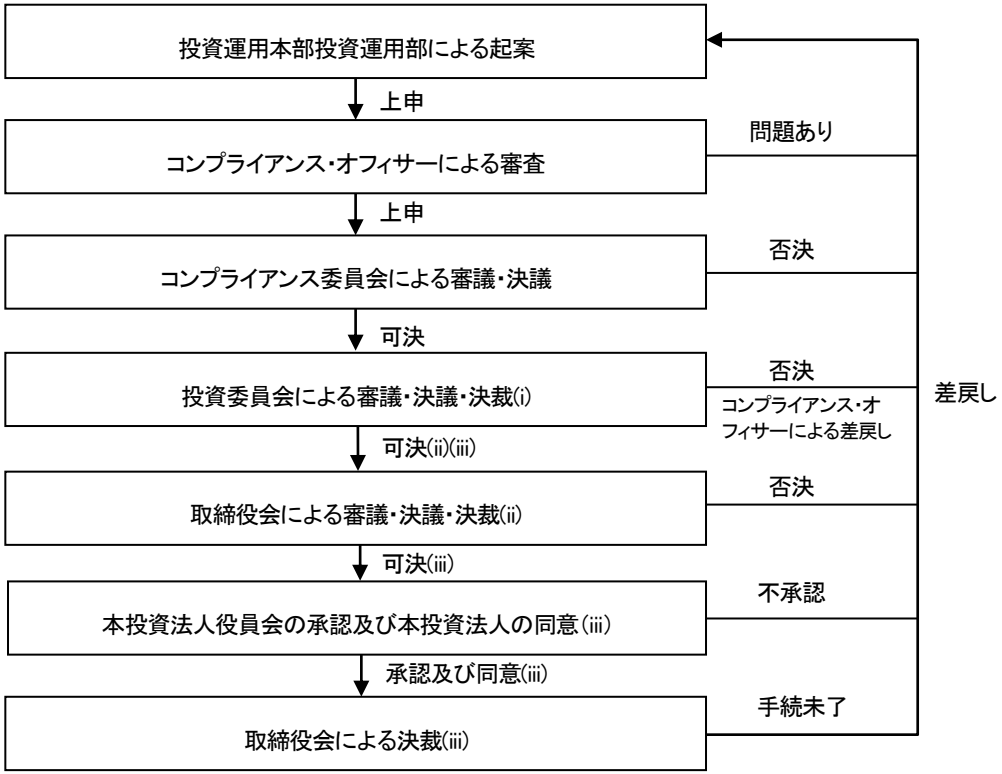
d. 投資委員会において、審議の上、可決された場合、資産管理計画案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

e. 取締役会に上申された資産管理計画書案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、可決されます。取締役会において可決された後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行い、資産管理計画書が策定されます。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

資産管理計画書の変更は、変更計画書を上記と同様の手続で決議することにより行うものとします。

（ハ）　本投資法人の資産の取得及び売却に関する意思決定



i. 利害関係者との取引以外で、かつ、取得価格又は売却価格が 10 億円未満の取引（不動産対応証券に関する取引を除きます。）
ii. 利害関係者との取引以外で、かつ、取得価格又は売却価格が 10 億円以上の取引及び不動産対応証券に関する取引
iii. 利害関係者との取引。なお、以下に記載の取引については、本投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。
・投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引
・投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号、その後の改正を含みます。）（以下、「投信法施行規則」といいます。）第 245 条の 2 に定める取引

投資運用本部投資運用部は、投資運用本部エンジニアリング・マネジメント室と協議の上、協力を得て、物件の取得に際し、運用ガイドラインにおいて定められた手順に従い、不動産状況調査（土地の状況調査、建物の状況調査）、環境調査、法的調査、経済的調査（建物賃借人調査、市場調査、収益調査）及び不動産鑑定評価額等の物件に関する精査を行い、本投資法人の投資方針及び本資産運用会社の取締役会で決定された運用ガイドライン並びに資産管理計画書及び変更計画書に合致する本投資法人の投資適格物件を選定の上、決裁書を作成します。

資産の取得又は売却については、以下の各手続を順に経て行われます。

a. 利害関係者以外との取引の場合
i. 取得価格又は売却価格が 10 億円未満の取引（不動産対応証券に関する取引を除きます。）
(i) 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。
(ii) コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
(iii) コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な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は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。
(iv) 投資委員会に上申された当該議案は、投資委員会において、コンプライアンス委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、可決されます。投資委員会において可決された後、投資委員会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。
なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

ii. 取得価格又は売却価格が 10 億円以上の取引及び不動産対応証券に関する取引

(i) 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。

(ii) コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

(iii) コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な問題があると判断した場合は、コンプライアンス委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

(iv) 投資委員会において、審議の上、可決された場合、当該議案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

(v) 取締役会に上申された議案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、可決されます。取締役会において可決された後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、取締役会の審議の結果、否決された場合又は手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

b. 利害関係者との取引の場合

i. 投資運用本部投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーに上申します。

ii. コンプライアンス・オフィサーは、当該議案につき、法令等に照らしてコンプライアンス上の問題の有無について審査を行います。コンプライアンス・オフィサーの審査後、コンプライアンス委員会に上申されます。なお、コンプライアンス・オフィサーの審査の結果、問題点が発見された場合、コンプライアンス・オフィサーは、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

iii. コンプライアンス委員会は、上申された当該議案につき、コンプライアンスの観点から審議します。審議後、可決された場合、投資委員会に上申されます。コンプライアンス委員会は、かかる決議結果を投資委員会に上申する際には、審議中各コンプライアンス委員会委員より投資委員会に上程すべきものとして要求された補足意見についても併せて提出します。なお、コンプライアンス委員会の審議の結果、コンプライアンス上重大な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は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

iv. 投資委員会において、審議の上、可決された場合、当該議案は取締役会に上申されます。投資委員会は、かかる決議結果を取締役会に上申する際には、少数意見についても併せて提出します。なお、投資委員会の審議の結果、否決された場合、投資委員会は、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻します。

なお、投資委員会における審議の際に、コンプライアンスに係る疑義が生じた場合、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の審議を中断し、当該議案を投資運用本部投資運用部に差し戻すことができます。

v. 取締役会に上申された議案は、取締役会において、コンプライアンス委員会と投資委員会の審議内容（少数意見を含みます。）を参考に審議され、取締役会の審議の結果、可決された議案は、代表取締役社長が本投資法人役員会に提出し、本投資法人役員会の承認を（ただし、当該議案が投信法第 201 条の 2 第 1 項に定める取引に該当する場合（投信法施行規則第 245 条の 2 に定める取引を除きます。）には、本投資法人役員会の承認と、これに基づく本投資法人の同意を）得ます。なお、取締役会又は本投資法人役員会の審議の結果、否決された場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

vi. 本投資法人役員会の承認を得た後、取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。なお、手続が適切に完了していない場合には、投資運用本部投資運用部に差し戻されます。

（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

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者（後記(イ)において定義します。）との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

（イ） 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の i.から iv.までのいずれかに該当する者をいいます。

i. 投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に定義される、本資産運用会社の「利害関係人等」に該当するもの

ii. 本資産運用会社の総株主の議決権の 100 分の 10 以上を保有している株主及び当該株主の関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和 38 年大蔵省令第 59 号、その後の改正を含みます。）第 8 条第 8 項に定義される意味を有します。なお、当該株主が同規則に定める財務諸表提出会社であるか否かにかかわらず、財務諸表提出会社とみなして関係会社を判断するものとします。）

iii. 上記 i.若しくは ii.の該当会社が資産運用を受託する、又は上記 i.若しくは ii.の該当会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記 i.又は ii.の該当会社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（資産流動化法第 2 条第 3 項に規定する特定目的会社を含みますがこれに限定されないものとします。ただし、(i)SBI ファイナンシャルサービシーズ株式会社、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社又はアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下、総称して又は個別に「スポンサー」といいます。）のそれぞれと本投資法人及び当社との間で締結したスポンサーサポート契約に定めるブリッジファンドとして組成された特別目的会社（ただし、スポンサーのエクイティ出資の割合が 100 分の 20 以上である特別目的会社を除きます。）であり、かつ、(ii)本投資法人又は当社との間で、サポート契約に定める適格不動産等の本投資法人による取得価格若しくはその下限額、又は取得価格若しくはその下限額の決定方法について合意の上、ブリッジファンドによる適格不動産等の取得に際して本投資法人に対し、優先交渉権を付与した特別目的会社を除きます。）

iv. 上記 i.又は ii.に該当するものが過去保有していた資産を所有する特別目的会社

（ロ） 利害関係者取引の範囲

利害関係者との間で行う「取引」とは、以下の i. から vii. までのいずれかの取引をいいます。

i. 物件の取得
ii. 物件の譲渡
iii. 物件の貸借
iv. 物件に係る不動産管理業務等の委託
v. 物件の売買及び貸借の媒介委託
vi. 工事等発注（ただし、利害関係者取引規程に定める基準に満たないものを除きます。）
vii. 不動産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

（ハ） 利害関係者との取引基準

本投資法人が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

i. 物件の取得

(i) 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権、並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした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士（法人である不動産鑑定業者を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（以下「第三者鑑定評価額」といいます。）を超えて取得してはならないものとします。ただし、第三者鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、消費税等の税金、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) 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記(i)に拘らず、当該費用を第三者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。

(iii) 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)及び(ii)に準ずるものとします。

(iv) 利害関係者から上記(i)から(iii)までに基づく特定資産の取得を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

ii. 物件の譲渡

(i) 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権を譲渡する場合は、第三者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、第三者鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、消費税等の税金、売却費用、信託設定又は信託受益権譲渡若しくは信託終了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(i)に準ずるものとします。

(iii) 利害関係者に対する上記(i)又は(ii)に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

iii. 物件の貸借

(i) 利害関係者へ不動産又は信託受益権の裏付けたる不動産を貸借する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見等を参考の上、適正と判断される条件で貸借しなければならないものとします。

(ii) 利害関係者へその他の特定資産を貸借する場合は、前項に準ずるものとします。

(iii) 利害関係者に対する上記(i)又は(ⅱ)に基づく貸借を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

iv. 物件に係る不動産管理業務等の委託

(i) 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、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。

(ii) 上記(i)にかかわらず、取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当面当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記(i)に準じます。

(iii) 利害関係者に対する上記(i)又は(ii)に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

v. 物件の売買及び貸借の媒介委託

(i) 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権、並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託の対象とした信託受益権の取得又は売却の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、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) 利害関係者への不動産又は信託受益権の裏付けたる不動産の貸借の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(iii) 利害関係者に対する上記(i)に基づく媒介の委託を決定した場合は速やかに、上記(ii)に基づく媒介の委託を行った場合は期毎に、それぞれ開示するものとします。

(iv) 利害関係者へその他の特定資産の取得、売却又は貸借の媒介を委託する場合は、前(ⅰ)乃至(ⅲ)に準ずるものとします。

vi. 工事等発注

(i) 利害関係者へ工事等を発注する場合は、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工事の発注を行うものとします。

(ii) 利害関係者に対して上記(i)に基づく工事の発注を行う場合、期毎に開示するものとします。

vii. 不動産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

(i) 本投資法人が不動産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、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、又は保有する資産の価値等を調査し、当該資産が不動産、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の対象とした信託受益権であるときは、当該資産の第三者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。

(ii) 利害関係者に対する上記(i)に基づく匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

② 運用体制の採用理由

本資産運用会社では、投資運用の意思決定におけるそれぞれの段階において、各機関の内部統制への牽制機能が有効に働くよう、前記「2 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 （2）資産運用会社 ④ 投資運用の意思決定機構」記載の仕組みを取り入れています。この仕組みが適当と考える理由は下記のとおりです。

- 本資産運用会社の物件の取得・売却における意思決定では、利害関係者との取引に関して、利害関係のない第三者との取引では規定されていない投資法人役員会の事前承認を必要とするなど、厳格な意思決定プロセスを採用しており、取引の必要性・適切性や価格の妥当性を検証した上で運用資産の取得又は売却を決定できます。
- 利益相反取引に関する取り組みに関しては、取締役、取締役会等の経営責任者および機関がその重要性を認識し、体制を整備して取引内容を検証できるような仕組みを作る必要があると考えます。そこで、本資産運用会社では、取締役会をコンプライアンスの推進に関する基本事項の決定機関と位置づけ、コンプライアンス・オフィサーの解任・選任は取締役会の決議事項としています。監査役は社外から招聘し、第三者としてのチェック機能を保持しています。さらに決議事項について、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、この議決に加わることができない取締役の議決権は、出席した取締役の議決権の数に算入しません。）。
- 本資産運用会社は、各部署から独立した機関としてコンプライアンス委員会を設置し、1 名以上の社外委員を構成委員とすることになっています。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会の構成委員の 3 分の 2 以上の出席があった場合に開催することになっていますが、透明性確保の観点から、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員 1 名以上の出席がない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができないことになっています。また決議は、出席したコンプライアンス委員会の構成委員の全員一致が要件となっており、利益相反取引のチェック体制がより強化されていると考えます。
- 本資産運用会社のコンプライアンス委員会の社外委員には、本投資法人、本資産運用会社並びにスポンサーグループと利害関係のない弁護士資格を有する第三者を選任しており、公正性および透明性の高いコンプライアンスの実行を確保しています。なお、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会社外委員の略歴は、後掲します。
- 本資産運用会社の投資委員会の社外委員には、本投資法人、本資産運用会社並びにスポンサーグループと利害関係のない不動産鑑定士資格を有する第三者を選任しており、公正性および透明性の高い投資判断プロセスを確保しています。また、投資委員会の開催は 1 名以上の社外委員の出席を必須とし、かつ、その決議には社外委員の賛成が必要としているため、客観的な意見が意思決定に反映される仕組みができています。なお、投資委員会社外委員の略歴は、後掲します。

＊コンプライアンス・オフィサーの略歴

氏　名	主要略歴	
緒方 公宣	1995 年 4 月	ニチメン株式会社（現 双日株式会社）法務部
	2003 年 8 月	ニチメン欧州会社（ロンドン）　審査法務部
	2008 年 10 月	双日株式会社　法務部
	2013 年 7 月	同社　法務部　第二課課長
	2017 年 7 月	同社　法務部　コンプライアンス統括課課長
	2019 年 10 月	同社　法務部　副部長　兼　コンプライアンス統括課課長
	2021 年 10 月	双日リートアドバイザーズ株式会社（現　SBI リートアドバイザーズ株式会社） コンプライアンス・オフィサー補佐（出向）
	2022 年 1 月	同社　コンプライアンス・オフィサー（出向）（現任）

＊社外委員（コンプライアンス委員会）の略歴

氏名	職務経歴	職務経験
前川　晶 （弁護士）	1999 年　弁護士登録 1999 年　岡村綜合法律事務所 2006 年　財務省関東財務局　金融証券検査官 2008 年　増田パートナーズ法律事務所 2009 年　前川晶法律事務所 2010 年　立教大学法務研究科法務講師 2010 年　國學院大學法科大学院客員教授 2011 年　法律事務所イオタ 2017 年　社会福祉法人あすみ福祉会評議員（非常勤）（現任） 2018 年　株式会社ジャパンインベストメントアドバイザー取締役（非常勤）（現任） 2018 年　東京簡易裁判所調停委員（非常勤）（現任） 2021 年　かながわ信用金庫員外監事（現任）	1. 弁護士業務 岡村綜合法律事務所（1999 年～2006 年） 増田パートナーズ法律事務所（2008 年～2009 年） 前川晶法律事務所（2009 年～2011 年） 法律事務所イオタ（2011 年～現任） 2. 準公務員業務 財務省関東財務局 金融証券検査官（2006 年～2008 年） 3. 教員業務 立教大学法務研究科法務講師（2010 年～2015 年） 國學院大學法科大学院客員教授（2010 年～2016 年） 4. 役員等業務 社会福祉法人あすみ福祉会評議員（2017 年～） 株式会社ジャパンインベストメントアドバイザー取締役（2018 年～）

		かながわ信用金庫員外監事（2021 年～） 5. 会務・公務 第一東京弁護士会副会長（2016 年～2017 年） 東京簡易裁判所調停委員（2018 年～） 日本弁護士連合会監事（2021 年～2022 年） 東京都弁護士協同組合専務理事（2021 年～）

＊社外委員（投資委員会）の略歴

氏名	職務経歴	職務経験
川口　茂 （不動産鑑定士）	1974年　安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社） 1993年　財団法人国有財産管理調査センター（出向） 1995年　安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社） 2000年　株式会社整理回収機構（出向） 2001年　同社（転籍） 2010年　川口不動産鑑定事務所（現任）	1. 安田信託銀行株式会社（1974年～2001年） 窓口営業・個人営業 不動産部個人仲介マンション分譲・宅地分譲・不動産鑑定 住宅ローン・相続業務 法人仲介・土地信託 不動産小口化商品 2. 財団法人国有財産管理調査センター（1993年～1995年）出向 大蔵省理財局（現 財務省理財局）と国有財産の有効利用 株式会社整理回収機構（2000年～2001年）出向 不良債権処理に係る不動産鑑定評価書の審査 3. 株式会社整理回収機構（2001年～2010年） 不動産鑑定評価書の審査、不動産調査報告書の作成 不動産売買契約書・重要事項説明書のチェック 土地信託 4. 川口不動産鑑定事務所（2010年～現任） 不動産鑑定評価業務　コンサルタント業務 5. 東京地方裁判所民事 22 部所属民事調停委員（2010 年～現任）

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 21 期営業期間（2022 年 7 月 1 日～2022 年 12 月 31 日）における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。 なお、利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第 26 条第 27 号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等を含む、資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者をいいます。

① 売買取引状況

該当事項はありません。

② 第21期支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（A）（千円）（注3）	利害関係人等(注1)との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（注4）
		支払先	支払金額（B）（千円）（注3）	
管理業務費	514,010	双日ライフワン株式会社（注5）	252,795	49.2%
信託報酬	35,550	新生信託銀行株式会社（注6）	58	0.2%
その他賃貸事業費用	310,624	双日ライフワン株式会社（注5）	28,992	9.3%
融資関連費用	277,129	株式会社新生銀行（注6）（注7）	1,789	0.6%

(注1)「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び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27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況に加えて、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引状況についても記載しています。

(注3)「支払手数料等総額」及び「支払金額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4)「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 2022年11月30日付の本資産運用会社の株主の異動により、同日以降、本資産運用会社の利害関係人等には該当しません。支払金額は11月末までの実績を記載しています。以下同じです。

(注6) 2022年11月30日付の本資産運用会社の株主の異動により、同日以降、本資産運用会社の利害関係人等に該当しています。支払金額は12月中の実績を記載しています。

(注7) 2023年1月4日付で株式会社SBI新生銀行に商号変更しています。以下同じです。

(注8) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。なお、千円未満を切捨てて記載しています。

双日ライフワン株式会社　　74,500千円

③　賃貸借取引

区分	収入総額（A）（千円）（注2）	利害関係人等(注1)との取引内訳		総額に対する割合（B／A）(注3)
		相手先	収入額（B）（千円）（注2）	
賃料収入	6,674,169	双日ライフワン株式会社（注4）	430	0.01%
共益費	905,634		50	0.01%
その他賃貸収入	229,884		969	0.42%

(注1)　上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。
(注2)　「収入総額」及び「収入額」は、千円未満を切捨てて記載しています。
(注3)　「総額に対する割合」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。
(注4)　2022年11月30日付の本資産運用会社の株主の異動により、同日以降、本資産運用会社の利害関係人等には該当しません。支払金額は11月末までの実績を記載しています。以下同じです。

（2）物件取得者等の状況
該当事項はありません。

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要

以下に掲げる選定方針に基づき、不動産鑑定機関を選定しております。

① 組織的要件を満たしており、業務の遂行に懸念がないこと。

② 業務実績件数等に照らし、依頼した業務を確実に処理する能力があると認められること。

③ 直近３年間に所轄官庁による行政指導又は行政処分その他の重大な不祥事がないこと。

④ 市場での評価において重大な懸念や問題がないこと。

⑤ 依頼した不動産鑑定機関に対する報酬が、業務内容及び適切な鑑定評価等の作成に当たり相応の水準にあること。

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
FORECAST 西新宿 日本橋プラヤビル FORECAST 四谷 FORECAST 新宿 AVENUE FORECAST 市ヶ谷 FORECAST 三田 FORECAST 新宿 SOUTH FORECAST 桜橋 グリーンオーク茅場町 グリーンオーク九段 グリーンオーク高輪台 セントラル代官山 広尾リープレックス・ビズ 九段北 325 ビル イトーピア岩本町二丁目ビル イトーピア岩本町一丁目ビル イトーピア岩本町 ANNEX ビル ピジョンビル FORECAST 人形町 FORECAST 人形町 PLACE	一般財団法人 日本不動産 研究所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門 1-3-1 東京虎ノ門グローバル スクエア	272 名 (注 1)	①上場投資法人における取扱い件数実績が比較的多いこと ②組織的な鑑定機関として、社会的な信頼性が高いこと ③国内主要都市において支所を有しており、主要都市における不動産市場動向を把握しやすい立場にあること ④鑑定評価報酬が相応の水準であること

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
FORECAST 新常盤橋 西新宿三晃ビル 飯田橋リープレックス・ビズ FORECAST 品川 西五反田８丁目ビル 藤和東五反田ビル FORECAST 高田馬場 ANTEX24 ビル イトーピア清洲橋通ビル I･S 南森町ビル MK 麹町ビル 虎ノ門桜ビル ラ・ベリテ AKASAKA 神田オーシャンビル Shinto GINZA EAST FORECAST 茅場町 FORECAST 早稲田 FIRST 大宮センタービル 三井住友銀行高麗橋ビル NORE 伏見 NORE 名駅 ホーマットホライゾンビル 三宮ファーストビル 藤和神田錦町ビル 友泉東日本橋ビル 広尾 ON ビル TK 五反田ビル 五反田さくらビル 天翔御茶ノ水ビル FORECAST 亀戸 NRT 神田須田町ビル リードシー目黒不動前				

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
築地フロント 八丁堀リバーゲート 天翔新橋5丁目ビル タワーコート北品川 スカイヒルズN11 マイアトリア栄 マックヴィラージュ平安 シーム・ドエル筒井 シエル薬院 神田リーブレックス・リズ レジデンス日本橋箱崎 Primegate飯田橋 フィールドアベニュー ドミール北赤羽 ドーミー北赤羽 シルフィード東品川 ロイヤルブルーム 小滝橋パシフィカビル BECOME SAKAE				
芝公園三丁目ビル レジデンス広尾 スプランディッド新大阪Ⅲ ゼフェロス南堀江 シャルマンフジ大阪城南 ピアチェーレ文の里 DeLCCS KASAI マイスターハウス川崎	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪市西区西本町1-4-1 オリックス本町ビル11F	124名 (注2)	①上場投資法人における取扱い件数実績が比較的多いこと ②組織的な鑑定機関として、社会的な信頼性が高いこと ③国内主要都市において支所を有しており、主要都市における不動産市場動向を把握しやすい立場にあること ④鑑定評価報酬が相応の水準であること
FORECAST五反田WEST アルテビル肥後橋 ダイアビル名駅 ザ・スクエア	JLL森井鑑定株式会社	〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1－8－3郵船茅場町ビル8F	50名 (注3)	①上場投資法人における取扱い件数実績が比較的多いこと ②組織的な鑑定機関として、社会的な信頼性が高いこと ③国内主要都市において支所を有しており、主要都市における不動産市場動向を把握しやすい立場にあること

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
スプランディッド難波 レジデンス江戸川橋 メルヴィ洗足 ラルテ中津 シティヒルズ安堂寺 エルミタージュ新栄 サン・名駅南ビル 天神東レジデンス レジデンス錦糸町 リエス鶴舞 小松原山元マンション ベレーサ金山 エバースクエア同心 キャニスコート上新庄				④鑑定評価報酬が相応の水準であること
ヴァルトパーク南大井 ラピュタ九条 イマザキマンション エヌ・ワン セレニテ新大阪 マリオン城西 是空弁天 インペリアル鳳	日本ヴァリュアーズ株式会社	〒102-0071 東京都千代田区富士見 2-4-3 朝日観光ビル 4F	21 名 (注 4)	①上場投資法人における取扱い件数実績が比較的多いこと ②組織的な鑑定機関として、社会的な信頼性が高いこと ③国内主要都市において支所を有しており、主要都市における不動産市場動向を把握しやすい立場にあること ③　鑑定評価報酬が相応の水準であること

(注 1) 2022 年 9 月 30 日時点の人数

(注 2) 2022 年 3 月 1 日時点の人数

(注 3) 2022 年 11 月時点の人数

(注 4) 2022 年 3 月 15 日時点の人数

（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

以下に掲げる選定方針に基づき、エンジニアリングレポート作成機関を選定しております。

① 組織的要件を満たしており、業務の遂行に懸念がないこと。

② 業務実績件数等に照らし、依頼した業務を確実に処理する能力があると認められること。

③ 直近3年間に所轄官庁による行政指導又は行政処分その他の重大な不祥事がないこと。

④ 市場での評価において重大な懸念や問題がないこと。

⑤ 依頼したエンジニアリングレポート作成機関に対する報酬が、業務内容及び適切なデュー・ディリジェンス実施の観点に照らして相応の水準にあること。

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
FORECAST 西新宿 日本橋プラヤビル FORECAST 四谷 FORECAST 新宿 AVENUE FORECAST 市ヶ谷 FORECAST 三田 FORECAST 新宿 SOUTH FORECAST 桜橋 グリーンオーク茅場町 グリーンオーク九段 グリーンオーク高輪台 セントラル代官山 広尾リープレックス・ビズ 芝公園三丁目ビル 九段北 325 ビル イトーピア岩本町二丁目ビル イトーピア岩本町一丁目ビル イトーピア岩本町 ANNEX ビル ピジョンビル FORECAST 人形町 FORECAST 人形町 PLACE FORECAST 新常盤橋	東京海上ディーアール株式会社	〒105-0004 東京都千代田区大手町 1-5-1 大手町ファーストスクエア ウエストタワー23F	デュー・ディリジェンス、地震エンジニアリング、自然災害リスク等のコンサルティング業務全般	①日本の不動産証券化業界におけるデュー・ディリジェンス業務の経験と実績が豊富であること ②多くの技術的専門家スタッフを有しており、人的組織的構成が充実していること ③デュー・ディリジェンス業務のみならず、土壌、PML、耐震等のリスク調査全般を行うことが可能であること

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
西新宿三晃ビル 飯田橋リープレックス・ビズ FORECAST 品川 西五反田８丁目ビル 藤和東五反田ビル FORECAST 高田馬場 ANTEX24 ビル イトーピア清洲橋通ビル I･S 南森町ビル MK 麹町ビル 虎ノ門桜ビル ラ・ベリテ AKASAKA 神田オーシャンビル Shinto GINZA EAST FORECAST 茅場町 FORECAST 早稲田 FIRST FORECAST 五反田 WEST 大宮センタービル 三井住友銀行高麗橋ビル NORE 伏見 NORE 名駅 ホーマットホライゾンビル 三宮ファーストビル 藤和神田錦町ビル 友泉東日本橋ビル 広尾 ON ビル TK 五反田ビル 五反田さくらビル アルテビル肥後橋 ダイアビル名駅 天翔御茶ノ水ビル FORECAST 亀戸				

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
NRT 神田須田町ビル リードシー目黒不動前 ザ・スクエア 築地フロント 八丁堀リバーゲート 天翔新橋 5 丁目ビル リードシー飯田橋ビル リードシー御殿山ビル タワーコート北品川 スカイヒルズ N11 マイアトリア栄 マックヴィラージュ平安 シーム・ドエル筒井 シエル薬院 神田リープレックス・リズ スプランディッド難波 レジデンス広尾 レジデンス日本橋箱崎 Primegate 飯田橋 レジデンス江戸川橋 メルヴィ洗足 フィールドアベニュー ドミール北赤羽 ドーミー北赤羽 スプランディッド新大阪Ⅲ ゼフェロス南堀江 シャルマンフジ大阪城南 ピアチェーレ文の里 ヴァルトパーク南大井 ラピュタ九条 イマザキマンション エヌ・ワン ラルテ中津 シティヒルズ安堂寺				

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
エルミタージュ新栄 サン・名駅南ビル 天神東レジデンス DeLCCS KASAI セレニテ新大阪 マリオン城西 レジデンス錦糸町 マイスターハウス川崎 リエス鶴舞 小松原山元マンション ベレーサ金山 シルフィード東品川 ロイヤルブルーム エバースクエア同心 是空弁天 キャニスコート上新庄 インペリアル鳳 小滝橋パシフィカビル BECOME SAKAE				

（3）その他利益相反の可能性のある取引

該当する事項はありません。

（4）ＩＲに関する活動状況

①基本方針

本投資法人の提供する情報が、投資主及び投資家の投資判断に多大な影響を与えることを十分に認識し、正確性・公平性・分かりやすさについて、常に投資主及び投資家の視点に立った情報開示活動を行ないます。

金融商品取引法、投信法、株式会社東京証券取引所及び一般社団法人投資信託協会の規程等を遵守し、上場不動産投資法人としての社会的責務を認識して情報開示活動を行ないます。

②情報開示体制

本資産運用会社及び本投資法人の運用に関する情報について、適時、適切に投資主及び投資家に開示できるように努めます。具体的には、本資産運用会社において「適時開示規則」を制定し、当該規則により適時開示部門を財務企画本部業務企画部とし、情報管理責任者を財務企画本部長として、投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握及び管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うものとします。

③ＩＲ活動体制

(イ)ホームページ

「正確性・公平性・分かりやすさ」を基本方針として迅速な情報公開を行ないます。

(ロ)重要度及び必要性の度合いに応じて都度カンファレンス、投資家向けセミナー及びフェアー等に参加します。

本投資法人の活動についての紹介ができる公の機会を積極的に活用し、本投資法人の投資方針等への理解を深めていただけるよう努めます。

ただし、参加に当たっては、会の主旨・ＩＲ活動としての効果を十分に分析のうえ決定します。

(ハ)決算アナリスト説明会の実施及び国内外機関投資家向け IR 活動

アナリスト向けに決算期毎に説明会を開催し、決算資料等の説明を実施します。説明会後、国内外の機関投資家向けに IR 活動を実施しています。

④ＩＲ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　　：6 月、12 月
・決 算 短 信 発 表　：8 月、2 月
・決算アナリスト説明会：8 月、2 月
・資 産 運 用 報 告 発 送 ：9 月、3 月
・適　　時　　開　　示　　：随時
・投資法人ウェブサイト更新：随時

⑤最近におけるＩＲ活動の事例

第 21 期（2022 年 12 月期）の決算発表後、2023 年 2 月 17 日に国内の機関投資家及びアナリスト向け説明会を開催し、決算内容・運用状況等の質疑応答を行いました。また、国内機関投資家並びにアナリストとの個別ミーティングを、2023 年 2 月下旬より 3 月下旬にかけて実施しました。

（5）反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、本資産運用会社及び本投資法人と反社会的勢力との関係を適切に遮断し、経営の適正性を確保するために、「反社会的勢力排除のための対応マニュアル」を定めています。「市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力を確固たる信念をもって排除する。」「反社会的勢力との関係遮断を、単なる倫理の問題としてとらえるのではなく、業務の適正を確保するために必要な法令遵守・リスク管理事項に関わる重大な問題としてとらえる。」を反社会的勢力への基本姿勢として、反社会的勢力排除に向けた体制整備に努めています。

以　上