2023年8月29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
ユナイテッド・アーバン投資法人（8960）
代表者　執行役員　衛門　利明

資産運用会社名
ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者　代表取締役 社長執行役員　馬躰　純一
問合せ先℡ 03-5402-3189（代表）

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

ユナイテッド・アーバン投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人が資産の運用を委託するジャパン・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。）では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ており、下記のコンプライアンス体制を構築しています。

・本投資法人におけるコンプライアンス体制

本投資法人は、基本理念の１つに法令遵守・社会規範尊重の徹底を定めており、コンプライアンス態勢の確立、利益相反の防止等を重視した運営を行っています。また、本投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任しており、執行役員の業務執行を監督しています。

・本資産運用会社におけるコンプライアンス体制

① コンプライアンス体制の概要

本資産運用会社は、適法な資産運用及び従業員等による法令、社内規程、職業規範等の遵守（コンプライアンス）の周知徹底を図るために、任意の制度としてコンプライアンス委員会を設置し、また、コンプライアンス業務の担当者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）を選定しています。

② コンプライアンス委員会によるチェック

(イ)投資判断等に対する関与

コンプライアンス委員会は、インベストメント委員会が行う全ての本投資法人に係る投資及び資産運用に係る審議について、審議毎に審議後速やかに開催され、その審議過程及び審議内容に関し、コンプライアンスの観点から審議を行います。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問題又は疑義があると判断した場合には、速やかに取締役会に対してその審議結果を答申します。取締役会は、かかる答申を受けて、当該問題の対応につき決議します。

(ロ)法令等の違反に対する対応

コンプライアンス委員会は、原則として１か月に１度開催され、本投資法人のための資産運用及び本資産運用会社の行うその他の業務等について、コンプライアンスの観点から問題がある行為又はその疑義がある行為の有無及びその対応を検討します。なお、コンプライアンス委員長たるＣＣＯは、必要のあるときは随時コンプライアンス委員会を招集し、開催することができます。コンプライアンス委員会は、法令等に照らし問題がある行為又はその疑義がある行為があると判断した事項がある場合には、かかる事項を取締役会に報告します。取締役会は、かかる報告を受けて、当該事項の対応につき

決議します。ただし、ＣＣＯが上記事項の問題性の程度が軽微であると判断した場合には、コンプライアンス委員会は、当該事項の対応を取締役会に代えて社長に委ねることができます。

(ハ)内部監査

コンプライアンス委員会は、上記(ロ)の定期的な法令等の遵守状況に関する審議に加え、「内部監査規程」に基づいて実施される内部監査に係る内部監査計画の策定状況及び内部監査結果に関して審議し、内部監査計画が適正に策定されていないと判断した場合又は内部監査が適正に行われていないと判断した場合には、速やかに取締役会に対してその審議結果を答申し、内部監査の適正性の確保を目指します。これにより、本資産運用会社の社内における法令等の違反の状況及び業務に内在するリスク等を早期に発見すること、並びに法令等の違反を未然に防ぐことを目指します。

③ チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）によるチェック

ＣＣＯは、本資産運用会社における外部からの又は社内における問い合わせ等に対応する窓口となる他、日常的に本資産運用会社の業務等に関して、コンプライアンスの問題の有無等の調査を行います。ＣＣＯは、これらの調査の過程において、コンプライアンス上の問題を発見又は予測した場合に、かかる行為を中止させる権限を有します。なお、ＣＣＯがかかる権限を発動した場合には、取締役会に経緯及び対応について報告します。

上記に加え、ＣＣＯは、総務部と共同して、適宜、コンプライアンス意識を高めるための役職員への研修及び全社内的なコンプライアンスの状況についての調査を行います。

④ 利害関係人等（注）との取引に関するチェック

利害関係人等との取引に関しては、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に関連する事項の規定（利害関係人等との一定の金額以上の取引に際しては役員会の承認に基づく投資法人の事前同意が必要である旨の規定等）があります。本資産運用会社はこの規定に加え、ⅰ）利害関係人等、ⅱ）本資産運用会社の株主、ⅲ）本資産運用会社への役員又は職員の派遣を行っている法人、ⅳ）ⅱ）及びⅲ）に掲げる者が直接的又は間接的に過半数の議決権を保有する法人、及びⅴ）ⅰ）からⅳ）までに掲げる者が資産の運用を受託している又は出資を行っている特別目的会社をスポンサー関係者と定め（以下「スポンサー関係者」といいます。）、スポンサー関係者との取引に関してもコンプライアンス上の観点からチェックをする自主ルールを定めています。

（注）「利害関係人等」とは、投信法第 201 条第 1 項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本資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）をいいます。

⑤ コンプライアンス関連規程

本資産運用会社は、コンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルを策定しています。コンプライアンス規程は、本資産運用会社のコンプライアンス体制の概要を規定したもので、本資産運用会社のコンプライアンス体制の基礎となる社内規程

です。また、コンプライアンス・マニュアルは、コンプライアンスを実践するための具体的な基準を規定したもので、本資産運用会社の従業員等に配布又は常時閲覧可能な状態にすることにより、これらの者のコンプライアンスに対する意識を高めることが目的とされている社内規程です。

コンプライアンス委員会は、法令の改廃その他の事由により社内規程の改定の必要性が生じたときに、これらの規程の改定案を起案し、取締役会に付議します。取締役会は、かかる付議を受けて、当該改定案を承認し、改定案を成立させます。このように、必要に応じて随時改定を行うことにより、本資産運用会社の適正なコンプライアンス体制が保持されます。

（２）投資主の状況

2023年5月31日時点

氏名・名称	本投資法人、本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）	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	952,718	30.75
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	550,564	17.77
野村信託銀行株式会社（投信口）	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	149,178	4.81
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	103,774	3.35
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	52,459	1.69
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	45,794	1.48
みずほ証券株式会社	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	45,379	1.46
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	42,781	1.38
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	40,490	1.31
JP MORGAN CHASE BANK 385770	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	29,972	0.97
上位10名計		2,013,109	64.97

（注）小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

（3）本資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在

氏名・名称	本投資法人、本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（%）
丸紅株式会社	本資産運用会社の設立当時の主要なスポンサーの一つであったトリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シーが日本企業のパートナーを求めていた際に、同社に請われる形でノンアセットフィービジネス部門の拡充を企図して出資・参画。 その後、大和生命、トリニティ・インベストメント・トラスト・エル・エル・シー及びクレディ・スイス・プリンシパル・インベストメンツ・リミテッド東京支店が保有する株式の譲渡を受けた後、株式売渡請求に基づいて極東証券株式会社が保有する株式の譲渡を受け、2017 年 12 月 22 日に本資産運用会社の単独株主となったもの。	8,500	100
計		8,500	100

（4）投資方針・投資対象

＜投資方針＞

本投資法人は、規約において、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 105 条第 1 号へにおいて定義される意味を有します。）のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的とする旨、定めています。

本投資法人は、そのため、投資対象不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は信託受益権の信託財産である不動産、不動産の賃借権若しくは地上権をいいます。以下同じです。）の用途及び投資地域の双方において、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し、各種リスクの軽減を図った資産運用を行います。また、本投資法人は、原則として中長期保有を目的とした不動産等、不動産対応証券、特定社債券、不動産関連ローン等資産及びインフラ等関連資産の特定資産（以下「運用資産」といいます。）の取得を目指し、短期売却を目的とした資産取得を行わないこととしています。

これらの方針の下、本投資法人は、商業施設、オフィスビル、ホテル、住居、その他の用途の不動産（不動産を除く不動産等、不動産対応証券、特定社債券及び不動産関連ローン等資産の各裏付けとなる不動産を含みます。）に対して投資を行うものとし、その投資対象地域は、主として首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部としています。また、インフラ等関連資産についても、市況動向、政治経済情勢、インフラ市場動向等に鑑みて、日本国内に限り投資を行うこともできるとしています。このように、本投資法人は投資対象不動産の用途と投資地域において分散された、いわゆる総合型ポートフォリオを目指します。

また、テナント選定に際しては、入居を希望する法人・個人の信用情報（属性、業種、業容、業績、財務状況等をいいます。）について十分に精査を行った上で、可能な限り中長期にわたる賃貸借契約の締結に努めています。

詳細につきましては、第39期有価証券報告書（2023年8月29日付）の「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針（１）　投資方針」及び「同（２）　投資対象」をご参照ください。

（５）海外不動産投資に関する事項

海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、規約において、外国の法令に準拠して組成された受益権又は匿名組合出資持分と同様の性質を有する資産等も投資対象としていますが、本書の日付現在、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

本資産運用会社のスポンサー企業は、上記「（３）本資産運用会社の大株主の状況」に記載の「丸紅株式会社」です。

＜丸紅株式会社＞

丸紅株式会社及び同社の連結子会社は、国内外のネットワークを通じて、ライフスタイル、情報・物流、食料、アグリ事業、フォレストプロダクツ、化学品、金属、エネルギー、電力、インフラプロジェクト、航空・船舶、金融・リース・不動産、建機・産機・モビリティ、次世代事業開発、次世代コーポレートディベロップメント、その他の広範な分野において、輸出入（外国間取引を含みます。）及び国内取引のほか、各種サービス業務、内外事業投資や資源開発等の事業活動を多角的に展開しています。

丸紅株式会社及びその関係会社が営む主な事業内容等については、丸紅株式会社の最新版の有価証券報告書の該当箇所をご参照ください。

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

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー企業グループと物件の供給・情報提供に係る契約を締結しておりません。

しかしながら、丸紅株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社に対して継続的に物件情報の提供、自社開発物件の供給を行ってきており、今後も必要なサポートを行うことが見込まれます。

２．本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等

（１）本投資法人

①　本投資法人の役員の状況

本書の日付現在

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	衛門　利明 （注 1）	第39期有価証券報告書（2023年8月29日付） 「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」をご参照ください。
監督役員	岡村　憲一郎	
監督役員	関根　久美子	
補欠監督役員	清水　扶美 （注 2）	2005 年 10 月　弁護士登録　田辺総合法律事務所入所 2015 年 4 月　田辺総合法律事務所　パートナー 2015 年 10 月　日本証券金融株式会社入社 2018 年 4 月　田辺総合法律事務所　パートナー復帰（現職） 2020 年 6 月　株式会社テクノアソシエ　社外取締役 2023 年 1 月　防衛調達審議会　委員（現職）

（注 1）執行役員衛門利明は 2023 年 8 月 31 日をもって任期満了となるため、2023 年 8 月 29 日開催の投資主総会において、2023 年 9 月 1 日以降の執行役員として朝谷健民が選任されています。

（注 2）補欠監督役員清水扶美の戸籍上の氏名は、山崎扶美です。

②　本資産運用会社役職員と兼職する本投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

本書の日付現在、該当事項はありません。

なお、2023 年 8 月 29 日開催の投資主総会において、2023 年 9 月 1 日以降の補欠執行役員として本資産運用会社の代表取締役社長執行役員である馬躰純一が選任されています。2023 年 9 月 1 日以降における本資産運用会社役職員と兼職する本投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢については、下表をご参照ください。

【参考：2023 年 9 月 1 日以降における本資産運用会社役職員と兼職する本投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢】

氏名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
馬躰　純一	代表取締役 社長執行役員	執行役員が欠けた場合に、本資産運用会社の代表取締役社長執行役員が、本投資法人の執行役員に就任することによって、本投資法人の運営を円滑に承継することが可能になると考えるため。 また、同時に実態に即した詳細な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えるため。	本投資法人と本資産運用会社との間には、資産運用委託契約以外に取引関係が発生することは予定されていません。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則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公認会計士が就任しており、執行役員の業務執行を監督しています。一方、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定める「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」により、本投資法人とスポンサー関係者との間で一定の取引を行う場合には、インベストメント委員会での審議及びインベストメント委員会において委員全員の合意による決議を得ることとしています。また、コンプライアンス委員会においても審議を行います。さらに、法令の定めにより利害関係人等と一定額以上の有価証券及び不動産等の取引を行う際は、本投資法人の事前同意が必要とされています。

③　その他本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）本資産運用会社

①　本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 社長執行役員	馬躰　純一	第39期有価証券報告書（2023年8月29日付） 「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」をご参照ください。	該当事項はありません。
取締役　執行役員 チーフ･フィナンシャル･オフィサー	上薗　秀一		該当事項はありません。
取締役　執行役員 チーフ･インベストメント･オフィサー	谷掛　博志		該当事項はありません。
取締役 （非常勤）	佐々木 威英		左記のとおりです。
取締役 （非常勤）	高木　毅		左記のとおりです。
監査役	門田　英樹		該当事項はありません。
監査役 （非常勤）	塩田　弘		左記のとおりです。

②本資産運用会社の従業員の状況

本書の日付現在

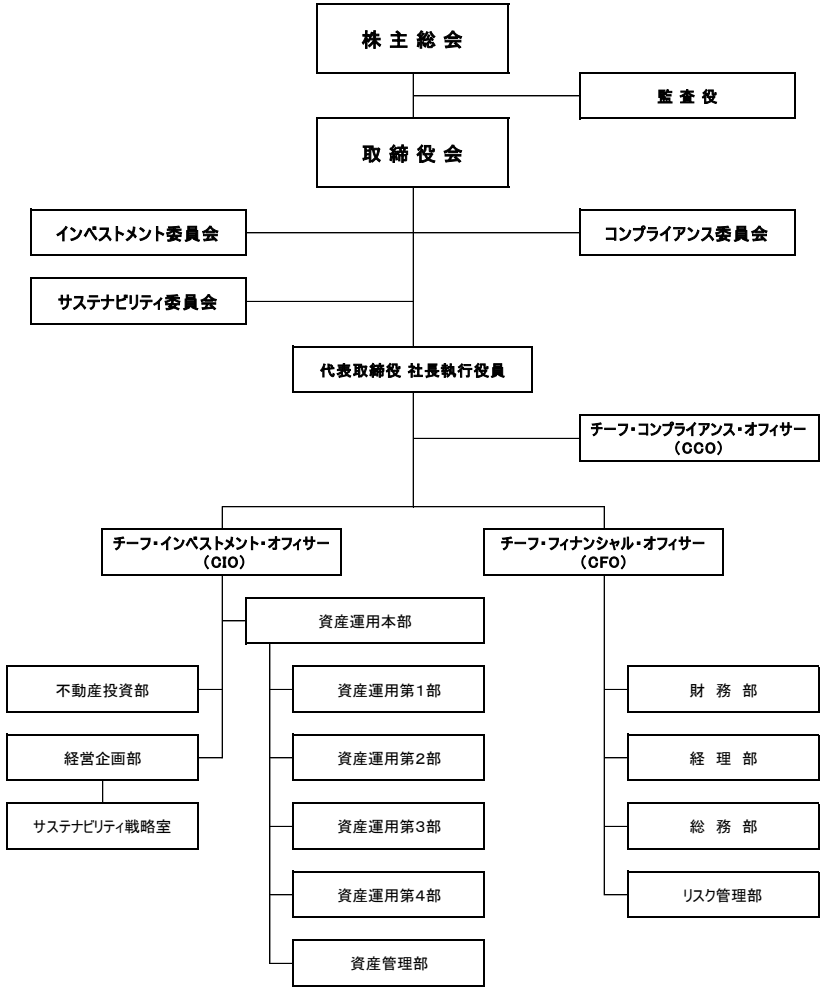
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
丸紅株式会社	2名	無
出向者計	2名	－
出向者以外	79名	－
本資産運用会社従業員総数	81名	－

（注）取締役及び監査役並びに派遣社員は、上記出向者数及び従業員総数に含めていません。

③本投資法人及び本資産運用会社の運用体制

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の運用体制は以下のとおりです。

【本資産運用会社の組織概要】



本書の日付現在における本資産運用会社の組織体制は上記組織図のとおりとなっています。

インベストメント委員会及びコンプライアンス委員会は取締役会の下に位置し、それぞれ独立性を保ちながら本資産運用会社におけるコンプライアンス上の問題、監査、リスク管理等に取り組み、また、利益相反取引の抑止・是正に努めています。また、サステナビリティ委員会は、サステナビリティ推進活動に係る重要課題（マテリアリティ）及び行動計画・目標に対する施策の検討、立案及び決定を行うことを目的として設置された委員会です。

また、各部署の役割・業務概略は、以下のとおりです。

部署名	業務
不動産投資部	①　運用資産の取得・売却に係る基本方針の策定 ②　運用資産の取得・売却に関する業務 ③　不動産、不動産の賃借権又は地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を除く運用資産の運用・管理
経営企画部	①　不動産市場、リート業界動向等に関する調査・分析業務 ②　運用資産のパフォーマンス分析業務 ③　ポートフォリオ戦略の立案業務
サステナビリティ戦略室	①　サステナビリティ推進戦略の策定 ②　サステナビリティ推進活動に関する業務
資産運用本部	①　資産運用第1部から第4部及び資産管理部の各業務の運営、統括
資産運用第1部、 資産運用第2部、 資産運用第3部、 及び資産運用第4部	①　投資対象不動産の運用・管理に係る基本方針の策定 ②　本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定 ③　適切なプロパティ・マネジメント会社の選定と指導・監督 ④　本投資法人の保有する投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告 ⑤　中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施 ⑥　投資対象不動産の調査・評価 ⑦　運用資産の売却に係る基本方針の策定 ⑧　運用資産の売却に関する業務

部署名	業務
資産管理部	①　本投資法人の保有する投資対象不動産に係る保守点検 ②　本投資法人の保有する投資対象不動産に係る修繕工事費の精査 ③　中長期的な資産価値の維持向上のための本投資法人の保有する投資対象不動産に係る改修計画及び改装計画の策定と実施管理 ④　投資対象不動産の調査・評価
財務部	①　本投資法人の財務戦略の策定 ②　本投資法人の資金調達に関する業務 ③　本投資法人のIR業務 ④　本投資法人の格付対応業務 ⑤　本投資法人の金銭出納業務 ⑥　運用資産を除く特定資産の運用・管理
経理部	①　本投資法人の予算統制 ②　本投資法人の経理業務 ③　一般事務（本投資法人の会計、納税）対応業務
総務部	①　会社の株主総会・取締役会の運営 ②　会社の総務・人事業務 ③　会社の予算統制 ④　会社の経理業務 ⑤　コンピューターシステムの開発・保守業務 ⑥　一般事務（ただし、本投資法人の会計、納税を除く）対応業務 ⑦　資産保管対応業務
リスク管理部	①　法務に関する助言 ②　契約書の精査業務 ③　訴訟に関する業務 ④　社内規程等の管理 ⑤　官公庁等届出業務 ⑥　本投資法人の債権管理業務 ⑦　リスク管理に関する会議体の運営

【ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制】

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業に関して、ヘルスケア施設に投資を行うための組織体制として、外部専門家からの助言を受けるものとします。具体的には、本資産運用会社は、ヘルスケア施設を取得及び賃貸するにあたり、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デュー・デリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家を選任し、当該外部専門家から取引の対象となるヘルスケア施設や対象となるヘルスケア施設のオペレーターによる運営等について助言を受けることとしています。また、当該外部専門家が作成した評価報告書を取得し、インベストメント委員会に提出するものとしています。さらに、必要に応じて、本資産運用会社自らも取引を行おうとするヘルスケア施設に赴き、施設長などのヘルスケア施設の運営責任者へのヒアリング等を通じて、オペレーターが適切に運営していることを確認するものとします。

（３）利益相反取引への取組み等

①　利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社は、投信法により定められている一定の規制に服することに加え、本投資法人とスポンサー企業グループとの取引その他の利益相反取引に関して、以下の自主ルールを独自に定めています。

(1) 本資産運用会社の自主ルール（利益相反対策ルール）

①　一般原則

本資産運用会社において、本投資法人とスポンサー関係者との取引に関しては社内規程を策定し、併せて組織的なチェック体制を構築しています。

(イ) 社内規程

インベストメント委員会規程の付随規程として「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」を定め、本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人とスポンサー関係者の間での取引等の制限を規定しています。

(ロ) 組織的なチェック体制

ａ．本投資法人が、下記②(イ)乃至(リ)に定めるスポンサー関係者との取引等を行おうとする場合、インベストメント委員会の審議事項とし、決議するものとしています。当該決議には、インベストメント委員全員の合意を必要とします。
ただし、以下に定める取引は除きます。

（ⅰ）下記②(ニ)に定める取引において、別途協議の上決定する旨が定められている事項のうち、1件当たりの発注金額（継続的に業務を委託する場合は1年間に支払う報酬の総額）が1千万円未満の取引。

（ⅱ）下記②(ト)乃至(リ)に定める取引のうち、1件当たりの発注金額（継続的に業務を委託する場合は1年間に支払う報酬の総額）が1千万円未満の取引。

（ⅲ）施設・駐車場使用契約及び看板掲出・看板設置契約における、A.1か月当たりの契約総額が10万円未満の新規契約の場合、B.既存契約と同水準以上の追加契約（注）の場合、C.既存契約と同水準以上での変更・更新契約の場合。

(注)「既存契約と同水準以上の追加契約」とは、駐車場等の同等区画における既存単価以上での追加契約をいいます。
なお、同等区画の既存単価が複数ある場合は、直近に契約した既存単価以上とします。

ｂ．上記ａ．の決議をする場合、議決に加わることのできるインベストメント委員全員の合意を必要とします。なお、当該決議についてインベストメント委員が当該取引等の相手方であるスポンサー関係者（前記１．（１）　④　ｖ）に定める特別目的会社との取引等の場合は、同社から資産の運用を受託している者又は同社に出資を行っている者を含みます。）の役員若しくは職員（本資産運用会社に出向している者を除きます。）である場合には、当該インベストメント委員は決議に加わることができません。

② 個別ルール

以下に定めるスポンサー関係者との各取引等については、各項で定める条件を満たさなければならないこととしています。

（イ）スポンサー関係者からの物件又は資産の取得

ａ．不動産及び信託受益権の場合

取得価格（税金及び取得費用は含みません。）は、取得に際して採用した不動産鑑定業者の鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含みます。）と同等又はそれ未満とします。ただし、採用する不動産鑑定業者は上場投資法人において採用された実績のある業者とします。

ｂ．その他の特定資産の場合

取得価格（税金及び取得費用は含みません。）は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記ａ．に準じる公正妥当な適正価格とします。

（ロ）スポンサー関係者への物件又は資産の売却

ａ．不動産及び信託受益権の場合

売却価格（税金及び売却費用は含みません。）は、不動産鑑定士による鑑定評価額（不動産鑑定業者の調査価格その他合理的かつ客観的に算定された評価額を含みます。）以上とします。

ｂ．その他の特定資産の場合

売却価格（税金及び売却費用は含みません。）は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記ａ．に準じる公正妥当な適正価格とします。

（ハ）スポンサー関係者への物件の賃貸

市場相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、公正妥当な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。

（ニ）スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント及びビル・マネジメント業務委託

プロパティ・マネジメント及びビル・マネジメント業務委託先としてスポンサー関係者を採用する場合は、当該スポンサー関係者が委託先としての諸条件を具備しており、かつ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

（ホ）スポンサー関係者による売買の仲介

スポンサー関係者が正当な理由をもって不動産の取得又は譲渡の媒介等に関わった場合、仲介手数料は売買価格の 3%を上限とします。

（ヘ）スポンサー関係者による投資口又は投資法人債の募集及び引受

スポンサー関係者が投資口・投資法人債の募集及び引受を行う場合は、他の投資法人における標準的な募集条件及び引受条件等を総合的に勘案して、募集条件及び引受条件が公正妥当な内容となるようにします。

（ト）スポンサー関係者への業務の委託

上記（ニ）に定める場合の他、スポンサー関係者へ業務を委託する場合は、当該スポンサー関係者が委託先としての諸条件を具備しており、且つ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

（チ）スポンサー関係者への工事の発注

工事発注先としてスポンサー関係者を採用する場合は、当該スポンサー関係者が発注先としての諸条件を具備しており、且つ発注価格が市場価格と著しく乖離していない場合に限定します。

（リ）その他スポンサー関係者との取引

通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益とならない公正妥当な内容の取引とします。

【参考：インベストメント委員会の概要】

インベストメント委員会は取締役会から権限委譲された事項に関する審議及び決議を行うことを目的として設置された委員会です。

構成	委員長（1名）、委員（2名（内1名は社外有識者）） 委員長及び委員は取締役会により選任されます。 本書の日付現在、委員長は社長、委員は非常勤取締役1名と社外有識者1名（外部弁護士）です。
内容	インベストメント委員会で審議し、決議すべき事項は、以下のとおりです。ただし、この他に、取締役会又は本投資法人役員会の決議事項について、事前に審議することがあります。 ① 取締役会において権限委譲された範囲内の新規の不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）（以下「特定不動産等」といいます。）の取得並びに保有する特定不動産等の売却 ② (イ)商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権、(ロ)温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備、(ハ)著作権等、(ニ)動産、(ホ)地役権、(ヘ)資産流動化法において定める特定出資、(ト)地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量、その他これに類似する排出量又は排出権等（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）、(チ)信託財産として上記（イ）乃至（ト）を信託する信託の受益権、(リ)上記（イ）乃至（チ）のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利、（ヌ）外国の法令に基づく上記（イ）乃至（リ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産のうち、特定不動産等に付随する資産（以下「付随資産」といいます。）の取得及び売却 ③ 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画の策定及び実施 ④ 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る運用・管理計画で決定された範囲を超える運用及び管理に関する業務の実施 ⑤ 本投資法人の保有する投資対象不動産に係る訴訟、反訴又は上訴の提起、応訴、補助参加その他の訴訟行為に関する方針の策定及び実施（ただし、訴訟物の価額が1,000万円未満のもの又は貸室明渡しに関する訴訟については代表取締役又は代表取締役が指定する者が決定します。） ⑥ 本投資法人の保有する投資対象不動産に関する訴訟に係る訴え又は上訴の取下げ、調停及び和解の受入、請求の放棄又は認諾の実施（ただし、本投資法人の損失額が1,000万円未満のものについては代表取締役又は代表取締役が指定する者が決定します。） ⑦ 上記各号に準ずる重要な事項で取締役会においてインベストメント委員会の決議事項であると承認された事項
決議方法	議決に加わることができる委員長及び委員のうち2名以上の者が出席し、その出席委員の全員の一致を以って決議します。

(2) 本資産運用会社の投資運用における内部統制上の意思決定の仕組み

本資産運用会社では、運用資産の取得・売却及び運用・管理に係る意思決定において下記仕組みを取り入れており、その意思決定手続きにおいては上記「(1) 本資産運用会社の自主ルール（利益相反対策ルール)」記載のルールを遵守・徹底しています。

①運用資産の取得・売却の決定

a. インベストメント委員会のみで決定できる場合

取締役会は、取締役会で決定した一定金額までの特定不動産等の取得又は売却の決定を行う権限、及び付随資産の取得又は売却の決定を行う権限をインベストメント委員会に委譲しています。本書の日付現在、取得又は売却予定である特定不動産等のそれぞれの価格が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の 10%相当額未満であると見込まれる場合については、当該特定不動産等の取得又は売却の決定を行う権限はインベストメント委員会に委譲されています。ただし、特定不動産等の売却に伴い売却損（簿価よりも売却価格が低額となるものをいい、簿価とは最近営業期間の末日の帳簿価額をいいます。）が発生する場合は、上記の権限委譲の範囲は売却損の額が簿価の 10%以下の場合に限るとされています。

この場合における決定手続きは以下のとおりです。すなわち、特定不動産等及び付随資産の取得又は売却を行う場合、担当部署は、特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案を起案し、所定の手続きを経た上で、インベストメント委員会に付議します。インベストメント委員会は、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案が資産運用ガイドライン及び資産管理計画書に定められた投資方針に合致しているか等の観点から審議をします。その結果、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案がインベストメント委員会で承認された場合には、インベストメント委員会は当該案をコンプライアンス委員会に対して提出します。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問題又は疑義がないとコンプライアンス委員会が判断した場合には、下記 b. に係るものを除き、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案は有効に成立します。ただし、コンプライアンス委員会が当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案にコンプライアンス上の問題又は疑義があると判断した場合には、その結果を取締役会に報告し、取締役会は当該報告を参考にして当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案について審議します。取締役会が承認したときに、当該特定不動産等及び付随資産の取得又は売却案は有効に成立します。

b. 取締役会の決議が必要な場合

取締役会においてインベストメント委員会に権限委譲された範囲以外の資産の取得又は売却については、インベストメント委員会のみで決定することはできず、取締役会での決議が必要となります。

この場合、インベストメント委員会において決議され、コンプライアンス委員会において審議された資産の取得又は売却案は、取締役会に付議され、取締役会で審議の上決議されたときに有効に成立します。

②投資対象不動産の運用・管理に関する業務の実施

a. 運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務

運用・管理計画で想定された範囲内の運用・管理に関する業務は、チーフ・インベストメント・オフィサー（以下「ＣＩＯ」といいます。）の指揮の下、資産運用第 1 部、資産運用第 2 部、資産運用第 3 部及び資産運用第 4 部によって実施されます。

b. 運用・管理計画での想定を超える事情が発生した場合における運用・管理に関する業務

取締役会は、運用・管理計画で想定されていない事情が発生した場合の運用・管理に関する業務についての決定権限をインベストメント委員会に対して委譲しており、そのような場合の運用・管理に関する業務は、インベストメント委員会の決定に基づいて実施されます。これにより、通常想定し得ない事情が発生した場合における投資対象不動産の運営・管理を機動的に決定し、適時かつ最適な対応を図ることができます。

この場合における決定手続きは以下のとおりです。すなわち、担当部署は必要に応じて、運用・管理に関する業務の実施案を起案し、所定の手続きを経た上で、インベストメント委員会に付議します。インベストメント委員会は、当該運用・管理に関する業務の実施案を審議します。インベストメント委員会における審議の結果、当該運用・管理に関する業務の実施案が承認された場合には、コンプライアンス委員会の審議を経て、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。ただし、コンプライアンス委員会が当該運用・管理に関する業務の実施案にコンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、コンプライアンス委員会はその結果を取締役会に報告し、取締役会はその報告を参考にして当該運用・管理に関する業務の実施案について審議します。取締役会が承認したときに、当該運用・管理に関する業務の実施案は有効に成立します。

c. 投資対象不動産の用途割合が変動した場合における用途区分の見直し

投資対象不動産の用途割合が変動した場合における用途区分の見直しについては、下記（ⅰ）又は（ⅱ）に該当する場合において実施します。見直しに係る手続きはＣＩＯによる申請により、ＣＦＯ、社長の決裁によるものとします。

（ⅰ）取得価格が 50 億円以下の投資対象不動産

当該投資対象不動産に対し、追加取得を行った後の取得価格が 50 億円超となった場合は、当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づき評価額を按分して各用途に区分します。ただし、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の 35%以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。

（ⅱ）取得価格が 50 億円超の投資対象不動産

A. 当該投資対象不動産の一部譲渡を行った後の取得価格が 50 億円以下となった場合は、その全てを賃貸可能面積が最大となる用途に区分します。

B. 当該投資対象不動産の主たる用途（賃貸可能面積比率が最大となる用途）の賃貸可能面積比率（以下「見直し前主用途面積比率」といいます。）が、資産運用を行う過程において最大でなくなった場合は、見直し前主用途面積比率が最大でなくなった月の月末

時点における当該投資対象不動産の各用途の賃貸可能面積比率に基づき評価額を按分して各用途に区分します。ただし、賃貸可能面積が当該投資対象不動産の35%以下となる用途については、賃貸可能面積比率が最大となる用途に加えるものとします。

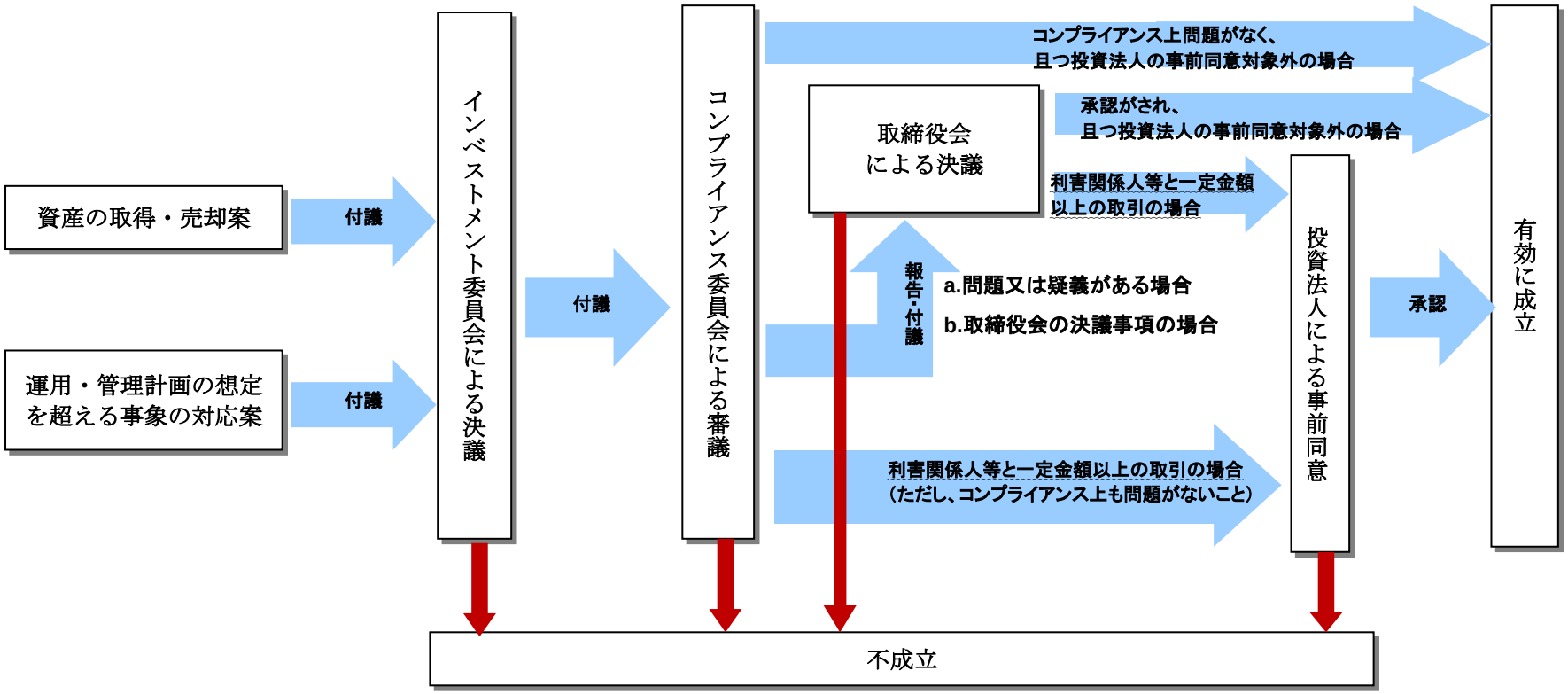
③本投資法人の役員会による事前同意

前記①及び②の定めにかかわらず、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人等との間において、下記 a.又は b.の各取引を行う場合、当該取引に先立って、役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ることとされています。

a. 有価証券又は不動産の取得又は売却を行う場合。ただし、取得価額又は売却価額が、本投資法人の最近営業期間の末日における固定資産の帳簿価額の10%相当額未満であると見込まれる取引は除かれます（同一の利害関係人等との間で複数の有価証券又は不動産を取得又は売却する場合に、当該複数の有価証券又は不動産の取得又は売却の取引に一体性が認められる場合、当該複数の有価証券又は不動産の取得価額又は売却価額を合算して判定するものとします。）。

b. 有価証券又は不動産の貸借を行う場合。ただし、貸借予定日が属する営業期間開始の日から3年以内に開始する連続する2営業期間（一の連続する2営業期間の末日の翌日に開始するものに限ります。）においていずれも、当該貸借による営業収益の増加額が最近2営業期間の営業収益の合計額の10%相当額未満であると見込まれる取引は除かれます。

【本資産運用会社の投資運用における内部統制上の意思決定の仕組みフロー図】



上記のような仕組みによって、運用資産の取得・売却又は運用・管理に係る意思決定において二重、三重のチェックを行うことにより、スポンサー企業等との取引、その他利益相反関係の懸念のある取引に対して、最大限の留意を行っています。

【参考：コンプライアンス委員会の概要】

コンプライアンス委員会はそれ自体として決議・決定を行うものではなく、取締役会に対し、法令遵守のみならず広く職業規範・内部監査等について一定の答申を行うことを目的として設置された委員会です。

構成	委員長（チーフ・コンプライアンス・オフィサー（ＣＣＯ）：1名）、 委員（社長、総務部部長、社外有識者1名の計3名） 本書の日付現在、委員である社外有識者1名は、外部弁護士です。
内容	以下の事項に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申又は報告をします。 ① 投資判断に関する関与 ② 法令等及び職業規範その他の観点から問題がある行為又はその疑義がある行為への対応 ③ コンプライアンス・マニュアルの制定及び改定 ④ コンプライアンス・プログラムの制定及び改定 ⑤ 内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告 ⑥ 社内規程の制定及び改定 ⑦ 上記各号に準ずる重要な事項
審議方法	上記の各事項に関する審議は、以下のとおり行われます。 ① インベストメント委員会の審議後に、その審議事項をコンプライアンスの観点から審議します。 ②乃至④ 原則として1か月に1度開催されるコンプライアンス委員会において、審議します。 ⑤ 「内部監査規程」に基づいて実施される内部監査に係る内部監査計画の策定及び内部監査結果の報告について審議します。 ⑥ 法令の改廃その他の事由により社内規程の制定又は改定の必要が生じた場合に、その都度制定案又は改定案を審議します。

② 運用体制の採用理由

(1) 利益相反取引に対する本投資法人の執行役員及び役員会が果たす役割について

本投資法人及び本資産運用会社においては、役員はそれぞれ専任で本投資法人及び本資産運用会社の業務に従事しており、本投資法人及び本資産運用会社間での役員の兼任はありません。

また、それぞれの意思決定プロセスは独立しているため、本投資法人の執行役員及び役員会の意思決定・判断は、利益相反取引等に対する抑制効果等、コンプライアンス及びガバナンスの観点からも有効に機能していると考えています。

(2) 利益相反取引に対する本資産運用会社の取締役会が果たす役割について

本資産運用会社の取締役会は本投資法人からの資産運用委託契約に基づき、本投資法人規約に定める投資方針に従い、本投資法人の資

産の運用における重要な意思決定を行っています。本資産運用会社の取締役会は常勤取締役3名（スポンサー企業である丸紅株式会社からの出向者）及び社外取締役2名（スポンサー企業である丸紅株式会社の人員）の計5名で構成されており、常勤取締役についてはスポンサー企業との兼任を排除しています。また、監査役は取締役会に出席し必要に応じて意見を述べることとしています。

さらに、本資産運用会社の自主的設置機関として、資産の運用に関する審議及び決定並びに運用評価等を行うインベストメント委員会、コンプライアンスに関する事項についてコンプライアンス確保の観点から審議を行うコンプライアンス委員会を設置することで、より強固なガバナンス体制の構築に努めています。なお、インベストメント委員会及びコンプライアンス委員会の委員に関しては、それぞれ社外有識者を1名選任しています。

本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が、金融商品市場に対する投資者の信頼を損ない、また、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ており、取締役会を頂点に、社長、コンプライアンス委員会、チーフ・コンプライアンス・オフィサーがそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定やコンプライアンスの管理（法令等遵守状況の管理）を行っています。

前述のとおり、本資産運用会社は、本投資法人がスポンサー関係者との間で取引を行うに際して本投資法人の利益が害されることを防止することを目的として、利益相反の回避の観点から、内部規則として「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」を策定しています。「スポンサー関係者との取引に関するインベストメント委員会内規」により、スポンサー関係者との間における本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を禁止しています。また、スポンサー関係者との間で不動産等の取得・売却等の取引を行う場合には、インベストメント委員会の承認、コンプライアンス委員会による審議及びその結果コンプライアンス上問題又は疑義があると判断した場合には、取締役会の承認を必要とする仕組みを設けており、その過程において、社外有識者メンバーが関与するといった利益相反対策に関する厳格なプロセスを設けることにより、牽制機能の確保を図っています。

(3) 委員会の社外委員について

a. インベストメント委員会

インベストメント委員会は、資産運用に関して取締役会から権限委譲された事項に関する審議及び決議を行うことを目的としています。

インベストメント委員会は、現在、社長（委員長）、非常勤取締役1名（スポンサー企業である丸紅株式会社の人員）及び社外有識者1名（外部弁護士）の計3名で構成されており、その開催は原則として委員長及び委員のうち2名以上の出席を要し、その決議については出席委員の全員一致を必要としています。さらには、スポンサー関係者との取引に関する事案については議決に加わることのできる委員全員の合意を要すること（ただし、当該決議についてインベストメント委員が当該取引等の相手方であるスポンサー関係者（前記「１．基本情報　（１）コンプライアンスに関する基本方針　④利害関係人等との取引に関するチェック　ⅴ）」に定める特別目的会社との取引等の場合は、同社から資産の運用を受託している者又は同社に出資を行っている者を含みます。）の役職員（本資産運用会社に出向している者を除きます。）である場合には、当該インベストメント委員は決議に加わることができません。）としており、コンプライアンスの徹底を図っています。

現在、社外委員には、弁護士の原壽氏が就任しています。同氏については、スポンサー関係者から独立した地位に基づき、法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、牽制を効かせうる第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

（なお、インベストメント委員会の概要につきましては、「（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　(1) 本資産運用会社の自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照ください。）

【社外委員（インベストメント委員会）の経歴】

役職名	氏名	主要略歴
インベストメント委員 （社外有識者）	原　壽	1975年4月　弁護士登録 1983年7月　長島・大野法律事務所　パートナー弁護士 2006年1月　同所　代表弁護士 2008年3月　JPモルガン証券株式会社　監査役 2012年4月　中外製薬株式会社　監査役 2012年6月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社　インベストメント委員（現職） 2013年1月　長島・大野・常松法律事務所　アジア総代表弁護士 2018年1月　同所　顧問 2018年3月　日本ペイントホールディングス株式会社　社外取締役（現職） 2022年1月　T&K法律事務所　シニアカウンセル（現職）

b. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、本資産運用会社の業務執行に関して、法令等及び各種手続きの遵守、その他コンプライアンス確保の観点から、本投資法人と利害関係者等との取引等において審議を行うことで、利益相反取引の回避を図ります。

コンプライアンス委員会は、現在、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（委員長）、社長、総務部部長、社外有識者1名(外部弁護士)の計4名で構成されており、原則として1か月に1度開催され、本投資法人のための資産運用及び本資産運用会社の行うその他の業務等についてコンプライアンスの観点から問題がある行為の有無及びその対応等に関する審議を行い、必要に応じて取締役会に答申・報告を行います。こうしたルールにより牽制機能の確保を図っています。

現在、社外委員には、弁護士の好川久治氏が就任しています。同氏については、スポンサー関係者から独立した地位に基づき、法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、牽制を効かせうる第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

（なお、コンプライアンス委員会の概要につきましては、「（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　(2) 本資産運用会社の投資運用における内部統制上の意思決定の仕組み」をご参照ください。）

【社外委員（コンプライアンス委員会）の経歴】

役職名	氏名	主要略歴
コンプライアンス委員 （社外有識者）	好川　久治	1993年4月　第一生命保険相互会社入社　融資業務部　融資法務室勤務 1994年4月　同社　法務室（部組織）勤務 1998年4月　最高裁判所司法研修所入所 2000年4月　第一生命保険相互会社に企業内弁護士として復帰 コンプライアンス統括部　法務室勤務 2002年3月　ヒューマンネットワーク中村総合法律事務所勤務（現職） 2003年3月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社　コンプライアンス委員（現職）

(4) チーフ・コンプライアンス・オフィサーについて

本資産運用会社では、コンプライアンスを重要な経営原則と位置付けており、その重要性に関しては高く認識しています。そのため、任意に、コンプライアンス担当者として「チーフ・コンプライアンス・オフィサー」という役職を設けています。チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスに関する統括責任者であり、コンプライアンス委員会の委員長です。本書の日付現在、専任のチーフ・コンプライアンス・オフィサーとして、西出裕彦が就任しています。

【チーフ・コンプライアンス・オフィサー経歴】

氏名	主要略歴
西出　裕彦	1987年4月　丸紅株式会社入社 1987年5月　丸紅米国会社　出向 1989年5月　丸紅株式会社　産業プラント部 2001年4月　MARUBENI EUROPOWER LIMITED　出向 2002年4月　丸紅パワーシステムズ株式会社　出向 2004年3月　同社　環境インフラプロジェクト部 2007年4月　同社　プラント・インフラ・船舶総括部 2014年4月　同社　監査部 兼 輸送機統括部 2016年4月　丸紅マシンツールズ株式会社　出向 2016年12月　丸紅株式会社　輸送機グループ企画部 2019年4月　同社　社会産業・金融グループ管理部 2019年4月　アイ・シグマ・キャピタル株式会社　監査役 2019年4月　アイ・シグマ・パートナーズ株式会社　監査役 2019年4月　ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社　監査役 2022年4月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社　監査役 2022年4月　丸紅アセットマネジメント株式会社　監査役 2022年9月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社　出向 チーフ・コンプライアンス・オフィサー(現職)

３．スポンサー関係者等との取引等

（１）利害関係人等との取引等

①　取引状況

第 39 期における利害関係人等との特定資産の売買取引等は、以下のとおりです。

区　分	売買金額等		
	買付額等（百万円）		売付額等（百万円）
総　額	6,622		－
利害関係人等との取引状況の内訳			
みずほ丸紅リース株式会社	グランルージュ城東	1,755　(26.5%)	－
	札幌米里物流センター	1,177　(17.8%)	
合　計	2,932　(44.3%)		－

②　支払手数料等の金額

第 39 期における利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額(A)（千円）	利害関係人等との取引内訳		(B)／(A)（%）
		支払先	支払金額(B)（千円）	
外注委託費	1,834,831	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	579,840	31.6
損害保険料	37,814	丸紅セーフネット株式会社	36,958	97.7
工事監理報酬	104,255	丸紅株式会社	50,143	48.1
		丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	31,093	29.8
その他賃貸事業費用	186,370	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	24,000	12.9
		丸紅ネットワークソリューションズ株式会社	1,556	0.8

（注 1）利害関係人等のうち当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある相手先について上記のとおり記載しています。

（注 2）上記記載の取引及び支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った修繕工事費等は以下のとおりです。

丸紅リアルエステートマネジメント株式会社　76,215 千円

株式会社つなぐネットコミュニケーションズ　3,668 千円

（２）物件取得者等の状況

※　①会社名・氏名　②特別な利害関係にある者との関係　③取得経緯・理由等

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者等	前々所有者等
※	③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
グランルージュ城東 （大阪府大阪市城東区成育二丁目 12 番 12 号）	③本投資法人の投資基準に基づき、長期的に安定した収益を見込める物件である点を評価し、ポートフォリオの拡充を図るために取得しました。 なお、取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額未満であり、合理的であると判断しています。	①みずほ丸紅リース株式会社 ②利害関係人等及びスポンサー関係者に該当 ③投資運用目的	特別な利害関係にある者以外
	1,755 百万円	前所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	－
	2022 年 12 月	2021 年 9 月	－
札幌米里物流センター （北海道札幌市白石区米里三条三丁目 5 番 15 号）	③投資法人の投資基準に基づき、長期的に安定した収益を見込める物件である点を評価し、ポートフォリオの拡充を図るために取得しました。 なお、取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額未満であり、合理的であると判断しています。	①みずほ丸紅リース株式会社 ②利害関係人等及びスポンサー関係者に該当 ③投資運用目的	特別な利害関係にある者以外
	1,177 百万円	前所有者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。	－
	2022 年 12 月	2021 年 10 月	－

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要

【選定方針】

実績が豊富で J-REIT マーケットにおける鑑定の実績もあり、社会的信用力の高い大手鑑定機関の中から選定することを基本選定方針としていますが、入札案件等において新規に鑑定を依頼する場合には、他の応札者から既に鑑定依頼を受けている鑑定機関を除外し、取得スケジュールに即した対応が可能な鑑定機関に依頼しています。

また、対象不動産の鑑定を過去に行なった実績がある場合には、効率性等に鑑み当該鑑定機関に依頼する場合があります。

【概要】

2023 年 5 月 31 日時点

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 1）	選定理由
・ジョイパーク泉ヶ丘 ・Luz 船橋 ・テックランド堺本店 ・宮前ショッピングセンター ・コナミスポーツクラブ香里ヶ丘 ・アクティオーレ南池袋 ・Tip’s 町田ビル ・ダイエー宝塚中山店 ・maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地） ・アクティオーレ関内 ・心斎橋 OPA 本館 ・アルボーレ神宮前 ・アルボーレ仙台 ・モラージュ柏 ・イトーヨーカドー尾張旭店 ・横浜狩場ショッピングセンター ・Luz 自由が丘 ・アクティオーレ市川 ・横浜青葉ショッピングセンター（敷地）	一般財団法人 日本不動産研究所	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 人	最大手の機関として実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。

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1）	選定理由
・ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地） ・ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺 ・家電住まいる館 YAMADA 松戸本店 ・Luz 福岡天神（注2） ・プラッシングウェーブ江の島 ・グランベル銀座ビル ・UUR 天神西通りビル ・ガリバー八王子みなみ野店 ・福岡アーセオンビル ・麹町センタープレイス（注3） ・UUR 東陽町ビル ・フォーシーズンビル ・パシフィックマークス 新宿パークサイド ・パシフィックマークス月島 ・赤坂氷川ビル ・パシフィックマークス渋谷公園通 ・パシフィックマークス赤坂見附 ・浜松町 262 ビル ・リーラヒジリザカ ・大塚ＨＴビル ・パシフィックマークス 新宿サウスゲート ・湯島ファーストビル ・道玄坂スクエア ・グランスクエア新栄 ・グランスクエア名駅南 ・芝 520 ビル ・広瀬通ＳＥビル ・ＳＳ30 ・LOOP-X・M ・虎ノ門ヒルズ 森タワー				

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 1）	選定理由
・虎ノ門ＰＦビル ・飯田橋プラーノ ・大阪ベイタワー ・新宿ワシントンホテル本館 ・ＭＺビル ・UUR 四谷三丁目ビル ・四谷 213 ビル ・コンフォートイン東京六本木 ・ロワジールホテル＆スパタワー那覇 ・ロイヤルパインズホテル浦和 ・コンフォートイン福岡天神 ・変なホテル東京 浜松町 ・駒沢コート ・アプリーレ新青木一番館 ・クリオ文京小石川 ・グランルージュ栄（注 4） ・グランルージュ栄Ⅱ ・ＭＡ仙台ビル ・パークサイト泉 ・UUR コート大阪十三本町 ・UUR コート錦糸町 ・UUR コート札幌南三条プレミアタワー ・グランルージュ中之島南 ・UUR コート志木 ・シャトレ大手町Ｓ棟・Ｎ棟 ・アムール横浜 ・府中ビル ・壺川スクエアビル ・ザ プレイス オブ トウキョウ ・ロジスティクス東扇島 ・第 1・第 2ＭＴ有明センタービル ・新習志野物流センター				

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1）	選定理由
・新習志野物流センターⅡ ・吉川物流センター ・武蔵村山物流センター ・神戸遠矢浜物流センター				
・鳴海ショッピングセンター（敷地） ・ライフ西九条店（敷地） ・ライフ玉造店（敷地） ・Luz 湘南辻堂 ・アクティオーレ上野 ・くるる ・ケーズデンキ名古屋北店 ・Luz 武蔵小杉 ・LEVEN おおたかの森 ・T&G 浜松町ビル ・川崎東芝ビル ・パシフィックマークス横浜イースト ・パシフィックマークス新横浜 ・パシフィックマークス川崎 ・パシフィックマークス西梅田 ・パシフィックマークス肥後橋 ・パシフィックマークス札幌北一条 ・新札幌センタービル ・アリーナタワー ・UUR 京橋イーストビル ・リーガロイヤルホテル小倉・あるある City ・ホテルヒューイット甲子園 ・スマイルホテルプレミアム札幌すすきの ・ザ・スクエアホテル金沢 ・リーガプレイス京都四条烏丸（注5） ・T&G 東池袋マンション	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島 二丁目2番7号 中之島セントラルタワー （東京本社： 東京都港区赤坂一丁目 11番44号 赤坂インターシティ）	83人	大手の機関として実績も多く、成果物の信頼性も高いことが選定の理由です。

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1）	選定理由
・UUR コート芝大門 ・UUR コート札幌北三条 ・グレンパーク梅田北 ・グランルージュ谷町六丁目 ・グランフォンテ ・パークアクシス赤塚 ・UUR コート白鷺 ・コートブランシェＡＰ ・UUR コート茨木東中条 ・川越物流センター ・千葉みなと物流センター（敷地） ・枚方長尾物流センター ・レッドウッド成田 ディストリビューションセンター ・加須物流センターⅠ・Ⅱ ・神戸西神物流センター ・グランダ宮の森（注6） ・KIC 狭山日高 ディストリビューションセンター ・札幌米里物流センター				
・天神ルーチェ ・新大阪セントラルタワー ・東横イン品川駅高輪口 ・ホテルルートイン横浜馬車道 ・ホテル JAL シティ那覇 ・UUR コート名古屋名駅 ・リリカラ東北支店	中央日土地ソリューションズ株式会社	東京都千代田区霞が関一丁目4番1号日土地ビル	38人	大手の機関として実績も多く、成果物の信頼性も高いことが選定の理由です。
・東横イン川崎駅前市役所通 ・東横イン広島平和大通 ・東横イン那覇国際通り美栄橋駅 ・グランルージュ城東	大和不動産鑑定株式会社	大阪市西区西本町一丁目4番1号オリックス本町ビル11F	127人	大手の機関として実績も多く、成果物の信頼性も高いことが選定の理由です。

（注1）2023年7月31日時点の不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含みます。）の人数を記載しています。

（注 2）2023 年 4 月 1 日付で「天神ロフトビル」から「Luz 福岡天神」に名称を変更しています。
（注 3）2022 年 12 月 1 日付で「丸増麹町ビル」から「麹町センタープレイス」に名称変更しています。
（注 4）グランルージュ栄については、2023 年 6 月 1 日付で譲渡しました。
（注 5）2023 年 4 月 1 日付で「ネストホテル京都四条烏丸」から「リーガプレイス京都四条烏丸」に名称変更しています。
（注 6）2023 年 5 月 31 日付で「宮の森二条開発用地」から「グランダ宮の森」に名称変更しています。

（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

【選定方針】

実績が豊富で J-REIT マーケットにおける実績もあり、社会的信用力の高い大手機関の中から選定することを基本選定方針としていますが、入札案件等において新規に依頼する場合には、他の応札者から既に依頼を受けている機関を除外し、取得スケジュールに即した対応が可能な機関に依頼しています。

また、対象不動産のエンジニアリング・レポート作成を過去に行なった実績がある場合には、効率性等を鑑み当該機関に依頼する場合があります。

【概要】

本書の日付現在

物件名称（注）	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
・グランルージュ城東 ・札幌米里物流センター	清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目 16 番 1 号	建築・土木等建設工事の請負（総合建設業）	既に多数の実績があり、その成果物に対する信頼性に加え、他 REIT においても実績があること及びポートフォリオ PML の算出を同社に依頼していることが選定の理由です。
・大阪ベイタワー	東京海上ディーアール株式会社	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	総合的リスク マネジメント・不動産評価業務	不動産に係るリスク評価業務の実績に加え、他 REIT においても多くの採用実績があることが選定の理由です。
・グランダ宮の森	株式会社シミズ・ビルライフケア	東京都中央区京橋二丁目 10 番 2 号（ぬ利彦ビル南館）	建物及び付属設備の増改築・改修・新築工事の請負	清水建設株式会社の建物状況評価業務の撤退に伴い、従前より再委託先であり、本業務の実績があることが選定の理由です。

（注）第 39 期営業期間（2022 年 12 月 1 日～2023 年 5 月 31 日）に取得した物件について記載しています。

（3）その他利益相反の可能性のある取引

本書の日付現在、本投資法人及び本資産運用会社では該当事項はありません。

（4）ＩＲに関する活動状況

① IR スケジュール

本投資法人のIRスケジュールは以下のとおりです。

・決算月：5月、11月

・決算発表（決算短信）：1月、7月 決算短信を取引所において開示後、速やかにホームページにおいても情報開示します。

・決算説明会：1月、7月 決算説明会資料をホームページにおいても適宜情報開示します。

・資産運用報告発送：2月、8月

IR関係資料については、決算短信のほか、資産運用報告、有価証券報告書等についてもホームページにおいて開示します。

② 情報開示体制

本投資法人は、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）、投信法、株式会社東京証券取引所（以下「東証」といいます。）の規則、一般社団法人投資信託協会規則、その他の法令、規則に則り、本投資法人にかかる情報について、常に投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な開示を行うものとします。

また、本投資法人の不動産投資信託証券に関する情報の適時開示は、本資産運用会社に委託してこれを行います。本資産運用会社においては、東証の有価証券上場規程及び有価証券上場規程施行規則等の会社情報の適時開示等に関する規則等に則り、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・管理し、適時・適切かつ公平な情報開示を行います。なお本資産運用会社において情報開示業務はチーフ・フィナンシャル・オフィサー（以下「ＣＦＯ」といいます。）及び財務部が担当します。

③ 情報開示プロセス

適時開示業務についての社内プロセスは以下のとおりです。

（イ）対象情報の認識と報告

情報開示責任者たるＣＦＯは、いかなる情報が開示の対象となる情報とされるかも含め役職員に周知せしめ、情報開示に係る法令遵守態勢の維持・向上に努めるものとします。そして、本資産運用会社の役職員は従事する業務関連で開示が必要と思われる事項を把握又は発見した場合には、直ちにＣＩＯを介して、又は直接に情報開示責任者へ報告を行います。

（ロ）開示の要否の決定及び開示内容の確認

報告を受けた情報開示責任者は当該情報の開示の要否について決定します。そして、開示が決定した事項については財務部担当者が必要に応じて弁護士、会計士、税理士などの社外の専門サービス職と協議・相談のうえ発表文の案を作成しＣＦＯ及びＣＩＯの確認並びに社長の承認・決裁を取ります。なお、社長の承認・決裁の前には必ずチーフ・コンプライアンス・オフィサーによるコンプライアンスの確認・承認を取るものとします。

(ハ)フェア・ディスクロージャー

本資産運用会社の役職員は、金商法に規定するフェア・ディスクロージャー・ルールに反して取引関係者（注1）に本投資法人に係る重要情報（注2）を伝達してはならず、万一、意図せず伝達してしまった場合には上記（イ）の報告方法に従い、情報開示責任者に報告を行うものとし、報告を受けた情報開示責任者は、当該報告が重要情報の伝達に該当すると判断される場合、法令で定められる場合を除き、当該情報に関する開示手続きをとるものとします。

（注 1）「取引関係者」とは、金商法第 27 条の 36 に規定される取引関係者をいいます。

（注 2）「重要情報」とは、金商法第 27 条の 36 に規定される重要情報をいいます。

（ニ）適時開示の実施

適時開示の実施については、「適時開示情報システム（TDnet：Timely Disclosure network）」に登録する方法により行います。また、TDnetへの登録後速やかに本投資法人のホームページへの適時開示資料の掲載を行うとともに、必要に応じて、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会への適時開示資料の配布を行います。これにより適時・適切に投資家に対して情報開示する体制を構築していく方針です。

④　IR 活動方針

本投資法人のIR活動については、本資産運用会社のIR統括責任者であるＣＦＯのほか、本資産運用会社の社長及び役職員が投資家のもとに直接出向き、決算に関する説明の他、本投資法人の運用報告等につき情報開示を積極的に行うことにより、投資家とのリレーション構築に努めるものとします。また、個人投資家、海外機関投資家に対するIRについても積極的に行う方針です。主な活動時期は以下のとおりです。

（イ）各決算発表後、それぞれ1月下旬頃～2月中旬頃、7月下旬頃～8月中旬頃に定例IR（国内機関投資家向け）を実施します。

（ロ）その他、決算期末付近～決算発表日までを除くタイミングで、適宜、国内機関投資家向けIRを実施します。

（ハ）上記国内機関投資家向けIRの他、海外機関投資家向けIR及び個人投資家向け説明会を実施します。

⑤　最近における IR 活動の実例

本資産運用会社は上記方針に基づき IR 活動を行っており、IR 活動も重要な経営戦略の一環と考えています。そのため、機関投資家に対する IR 活動は従前どおり積極的に行っており、また、個人投資家及び海外の機関投資家に対しても積極的な IR 活動を行っています。直近の営業期間（第 39 期営業期間：2022 年 12 月 1 日～2023 年 5 月 31 日）の決算後では、電話会議やオンラインミーティング等も用いて、以下のような IR 活動を行っています。

・2023 年 7 月 19 日：本投資法人ホームページに、第 39 期決算説明資料及び決算説明動画を掲載

・2023 年 7 月 20 日：アナリスト・機関投資家との質疑応答セッション（電話会議方式）を実施
（質疑応答の内容は、後日ホームページに掲載）

・2023 年 7 月下旬～8 月下旬：国内機関投資家との IR ミーティング（対面又はオンライン会議方式）実施

・2023 年 8 月中旬、9 月上旬：海外機関投資家との IR ミーティング（対面又はオンライン会議方式）実施予定

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

①　反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方

反社会的勢力による経営活動への関与の防止や当該勢力による被害を防止するため、本資産運用会社の目標として「反社会的勢力に対し毅然とした姿勢を貫き、マネー・ロンダリング等犯罪性を疑われる取引の防止に努める」旨を宣言しています。

②　反社会的勢力排除に向けた取り組み

反社会的勢力による経営活動への関与の防止や当該勢力による被害を防止する観点から、組織全体で対応することを目的として、「コンプライアンス・マニュアル」において、本資産運用会社の活動遂行 10 か条の一つとして「わたしたちは、その社会的責任を強く認識すると共に、コンプライアンス経営を徹底するため、反社会的勢力に対しては、公私を問わず、取引を含めた一切の関係を遮断します。」と明記しています。また、規則・基準等に「反社会的勢力とのつながりがないこと」等を規定し、日常業務において反社会的勢力との関係遮断に向けた取り組みをしています。

③　社内体制の整備状況

担当部署を定めるとともに、外部機関との連携、それを通じた情報収集を図っています。こうして得られた情報は、役職員へ周知せしめるとともに、2010 年 12 月 1 日付で制定した「反社会的勢力対応マニュアル」（その後の修正、変更を含みます。）に基づき対応しています。

以　上