2024年10月30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
エスコンジャパンリート投資法人
代表者名　　執行役員　海老原　忠
（コード：2971）

資産運用会社名
株式会社エスコンアセットマネジメント
代表者名　　代表取締役社長　織井　渉
問合せ先　　TEL：03-6230-9338

１．基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

①　基本方針

エスコンジャパンリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の資産運用業務を受託している株式会社エスコンアセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、金融商品市場の担い手として、市場の公正性や透明性の観点から重大な社会的責任を有することを深く認識し、コンプライアンスを経営上の最重要の課題として位置付け、投資者利益の最優先、利益相反の防止、適切なガバナンスの発揮、公正で適切な業務運営、態勢の確立に全力を挙げて取り組みます。このため、本資産運用会社の役職員総意のもとに以下の「経営理念」及び「コンプライアンス宣言」を策定し、これを遵守いたします。

【経営理念】

私たちは、エスコンジャパンリート投資法人の資産運用会社として、お客様に満足いただけるよう、投資主価値の向上を目指していきます。

不動産の運用を通じて環境・社会・ガバナンスを重視した取組みを行い、地域の方々とともに豊かな生活を育み、理想的な暮らしが実現できるよう、社会貢献してまいります。

1. 投資主価値の向上
   私たちは、確固たるガバナンスを築き上げ、運用資産の着実な成長により中長期的な投資主価値の最大化を図るとともに、透明性ある開示を行い、投資主を第一に考えていきます。
2. 豊かな生活への貢献
   私たちは、環境や社会に関する課題に取り組みつつ、責任をもって不動産・施設を運用し、地域の豊かで幸せな生活に貢献していきます。
3. 信頼の構築
   私たちは、コンプライアンスこそが経営の根幹をなすことを常に認識し、善良な管理者の注意をもって、忠実に業務に取り組み、いついかなる時でも誠実に行動し、お客様との信頼関係を構築していきます。
4. 働きがいのある職場
   私たちは、教育訓練を充実させることで個々人の能力の向上を図るとともに、効率化を重視した業務運営を徹底して、働きがいのある職場作りに努めます。
5. 自律
   社員一人ひとりがプロとしての責任感をもって自律し、知見を広げ、現状に満足せずに新しいことにチャレンジしていきます。

【コンプライアンス宣言】

1. 私たちは、社会の信頼に応えるため、コンプライアンスをすべての行動の原則として、金融商品取引法をはじめとする法令、社会規範及び社内規程等を遵守し、金融商品取引業者として責任ある行動をとります。
2. 私たちは、金融商品取引法等に基づき、利益相反取引の弊害を排除しつつ投資主に対し忠実に職務を遂行し、投資主の利益を最優先する業務運営を行うことを通じて、グループ企業を含めた健全な取引関係を築きます。
3. 私たちは、業務を遂行するにあたり、職業的専門家として必要かつ適切な専門的知識と技能の維持・向上に努め、取引先ならびに社会の信頼に応えます。
4. 私たちは、社員の人格を尊重し、オープンで働きやすい職場環境の整備を行い、新しい価値の創造に努めるとともに、コンプライアンスに違反する行為に対しては厳正に対処します。
5. 私たちは、環境の変化に対応して、コンプライアンス態勢の継続的な改善に取り組んでまいります。

② コンプライアンス体制

（ア）コンプライアンス委員会

a. 構成

（ⅰ）コンプライアンス委員会は、次の各号に掲げる者により構成するものとします。

(a) コンプライアンス・オフィサー

(b) 代表取締役社長

(c) 外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。）

(d) コンプライアンス部副部長（ただし、他社との兼務者を除きます。）

（ⅱ）各委員は、1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。

（ⅲ）コンプライアンス委員会の事務局はコンプライアンス部とします。

（ⅳ）委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

（ⅴ）上記（ⅰ）の各号に定める者に該当しない取締役は、議決権を有しませんが、コンプライアンス委員会に出席することができます。ただし、利害関係者との間での物件の取得又は譲渡に関して審議する場合は、出席しなければなりません。上記（ⅰ）の各号に定める者に該当しない取締役は、議決権を有しません。

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

（ⅰ）コンプライアンス委員会は、原則として3ヶ月に1回以上開催するものとし、その他必要に応じて随時開催します。

（ⅱ）コンプライアンス委員会は、本資産運用会社の本社において開催します。ただし、やむを得ない場合は開催場所を変更することができます。

（ⅲ）コンプライアンス委員会は、委員長の判断により、双方向の通信手段（Web会議、テレビ会議又は電話会議等）の方法により行うことができます。

d. 決議事項

（ⅰ）コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃

（ⅱ）コンプライアンス基本方針、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改廃

（ⅲ）コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定

（ⅳ）投資運用委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

（ｖ）利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
（ⅵ）その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
（ⅶ）前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
（ⅷ）その他委員長が必要と認める事項

e．決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、対象となる議案について議決権を有する出席委員の全員の賛成により決定されます。ただし、委員長、代表取締役社長、外部委員の出席は、対象となる議案について特別の利害関係を有する場合を除き必須とします。

対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、議決に加わ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構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f．取締役会への報告

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議の結果について、取締役会に報告するものとします（ただし、取締役会に付議される議案を除きます。）。

g．コンプライアンス委員会運営基準

コンプライアンス委員会における審議事項の明確化を目的として、委員会の運営基準を以下のとおり明示的に規定しています。

（ⅰ）決議事項及び報告事項にかかる会議資料は、原則として、会日の3営業日前（会日を含みません。）までに、各委員に送付するものとします。ただし、会日までの間に資料の差替えを行うことを妨げません。
（ⅱ）コンプライアンス委員会を招集する場合は、構成員に該当しない取締役のうち、①監査等委員でない取締役については、当該取締役にその旨を通知し、出席の有無の確認を行うものとし、②監査等委員である取締役については、監査等委員会室にその旨を通知し、監査等委員である取締役の出席の有無の判断を仰ぐものとします。
（ⅲ）コンプライアンス委員会の外部委員に対して、決議事項及び報告事項に関する事前説明を実施した場合には、その記録を残すものとします。
（ⅳ）コンプライアンス委員会においては以下の事項を確認のうえ審議を行うものとします。
(a) 利害関係者との物件取得交渉の状況
・利害関係者からの不当な圧力の有無
・売却希望価格の根拠や推移
・鑑定評価額及び自社査定額に基づく交渉がなされていること

(b) 利害関係者との物件売却交渉の状況
・利害関係者からの不当な圧力の有無
・購入希望価格の根拠や推移
・鑑定評価額及び自社査定額に基づく交渉がなされていること
(c) その他、委員長が必要と認めた事項

(イ) コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、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重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部としてコンプライアンス部を設置し、当該部の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、本資産運用会社のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する本資産運用会社の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

b. 内部監査に関する事項

(i) 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査部が行います。

内部監査の対象は、本資産運用会社の全ての組織、部署及びその業務とします。

内部監査部は、被監査部署における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、年度ごとに内部監査計画を策定します。内部監査は、内部監査計画に基づき実施するほか、監査等委員会、取締役会、取締役が特に命じた場合、機動的に特別監査を実施します。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部署における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、監査等委員会、取締役会、取締役が指示するものとします。内部監査の実施に当たって被監査部署は、内部監査部の求める書類・情報を提示して説明を行い、内部監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

なお、内部監査の独立性を高めて牽制機能をより強化するとともに監査等委員会の運営を適切にサポートすることを目的として、内部監査部を監査等委員会の下部組織としています。内部監査の実施状況を監査等委員会が適時に把握し、取締役会に報告する体制とすることにより、内部監査の実効性を確保し、監査結果における課題・改善を着実に実行します。

また、内部監査部員は、各業務部署が月次で実施し、コンプライアンス部が取りまとめる自主点検の結果を検証し、課題の共有・改善指導を行うことや、リスク管理に係る月次定例ミーティングに出席し、事務過誤に関する報告等に対し原因分析や再発防止策について助言を行う等、コンプライアンス部と連携して、リスクの管理状況等の把握・改善を行っています。

（ⅱ）内部監査の報告及び是正

内部監査部は、内部監査終了後速やかに、監査結果について「内部監査報告書」を作成してこれを監査等委員会への報告を経て、代表取締役社長に提出し、報告します。また、その写しを被監査部署に通知します。なお、内部監査部は原則半期に一度の割合で監査結果の概要を取りまとめて取締役会に報告するものとします。ただし、監査目的や監査結果に照らして必要と判断される場合は監査終了の都度取締役会に報告するものとします。

代表取締役社長又は監査等委員会は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部署に改善指示を行うことができます。また、被監査部署長は、改善計画を作成し、問題点の改善を行った上で、改善状況を内部監査部に報告し、内部監査部は監査等委員会を経て取締役会へ報告するものとします。取締役会及び監査等委員会は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

(2) 投資主の状況

2024年7月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数（口）	比率（%）（注）
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。	36,668	10.2
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。	35,463	9.8
大阪厚生信用金庫	スポンサーの取引金融機関です。	20,940	5.8
株式会社日本エスコン	スポンサーです。本投資法人及び本資産運用会社との間で2017年10月17日付スポンサーサポート契約を締結しています。	16,894	4.7
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	13,334	3.7
中電不動産株式会社	サポート会社です。本投資法人及び本資産運用会社との間で2019年9月27日付サポート契約を締結しています。	8,700	2.4
大同信用組合	スポンサーの取引金融機関です。	6,415	1.8
近畿産業信用組合	スポンサーの取引金融機関です。	6,226	1.7
大阪商工信用金庫	スポンサーの取引金融機関です。	5,487	1.5
株式会社西京銀行	スポンサーの取引金融機関です。	4,950	1.4
上位10名合計		155,077	43.0

（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2位を四捨五入して記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2024年10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（%）（注3）
株式会社日本エスコン	本資産運用会社に100%出資している親会社です。J-REIT市場に参入を企図し、本資産運用会社の設立時に5,000万円(1,000株)の出資を行いました。その後、2016年5月26日に、本資産運用会社の財政基盤をより盤石なものとするために、本資産運用会社に対して5,000万円(1,000株)の追加出資を行いました。 なお、株式会社日本エスコン（以下「日本エスコン」といいます。）が2021年4月5日付で中部電力株式会社（以下「中部電力」といいます。）の連結子会社となったことから、中部電力は本投資法人の特定関係法人に該当することとなりました。これにより、中部電力は、日本エスコンを連結子会社として、本資産運用会社の議決権を間接保有することとなりました。 また、本資産運用会社が行った忠実義務違反行為（注1）により生じたと本投資法人が認定した損害額6億6,600万円について、本資産運用会社が上記損害額の全額を賠償するに当たり、その資金手当てとして、2022年12月27日付で総額6億6,600万円（13,320株）の追加出資を行いました。さらに、本資産運用会社が一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）より受けた処分（注2）に係る過怠金を支払うに当たり、その資金手当てとして、2023年11月29日付で総額2億7,500万円（5,500株）の追加出資を行いました。	20,820	100.0
合計		20,820	100.0

（注1）2022年12月16日付で公表いたしました「資産運用会社に対する責任追及に関する本投資法人の対応に関するお知らせ」に記載の忠実義務違反行為をいいます。

（注2）2023年6月8日付で公表いたしました「資産運用会社に対する処分（一般社団法人 投資信託協会）に関するお知らせ」に記載の処分をいいます。

（注3）「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 投資方針・投資対象

2024年10月30日提出の第15期有価証券報告書「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」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

① 海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、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

日本エスコングループ（日本エスコン、その子会社及び関連会社をあわせていいます。）は、分譲マンション・戸建販売事業、収益不動産販売事業、不動産賃貸事業、アセットマネジメント・プロパティマネジメント事業、海外等出資事業、納骨堂事業、仲介・コンサルティング事業等の事業活動を行っています。事業の内容については、日本エスコンの「有価証券報告書（第29期） 第一部 企業情報 第1 企業の概況 3. 事業の内容」及び同「4. 関係会社の状況」並びに日本エスコンの「半期報告書（第30期中） 第一部 企業情報 第1 企業の概況 2 事業の内容」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

・スポンサーサポート契約

本投資法人は、日本エスコン及び本資産運用会社との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

（ア）情報提供

スポンサーは、本資産運用会社に対し、自ら又はエスコングループ企業（本②において「エスコングループ企業」とは、スポンサー及びスポンサーが直接又は間接に当該会社等の議決権の過半を所有している会社等にて構成されるグループ所属の会社等（ただし、スポンサーを除きます。）をいいます。）が保有若しくは開発又は運用を受託する対象不動産（本②において「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等資産（本②において本投資法人の規約に定める本投資法人が資産運用の対象とする資産をいいます。）①開発中の不動産等資産及び②不動産、不動産の賃借権、地上権を裏付けとする信託受益権、匿名組合出資等の投資法人が取得可能な資産を含みます。）に関して合理的に提供可能な情報（当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、テナント属性（守秘義務に反しない限度において提供可能なテナントの財務内容や売上高等の業績データを含みますがこれらに限りません。））の提供を行うほか、本資産運用会社から要請があった場合には、可能な限り最大限要請のあった情報の提供を行います。ただし、次のa. からe. に掲げる対象不動産はこの限りではないものとします。

a. 当該時点において既に第三者に当該対象不動産の全部又は一部を譲渡することを約している又はかかる対象不動産につき優先交渉権を付与することを約している対象不動産（第三者との共同事業等に基づき取得した対象不動産の場合）

b. 当該時点において既に第三者に当該対象不動産に係る共有持分若しくは当該対象不動産を保有する法人の出資持分を他の共有者若しくは他の出資者に譲渡することを約している又はかかる対象不動産に係る共有持分若しくはかかる対象不動産を保有する法人の出資持分につき優先交渉権を付与することを約している当該対象不動産

c. スポンサー自ら又はエスコングループ企業の事業のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業、ウェアハウジング事業等）の対象である対象不動産

d. 行政機関、司法機関その他の国又は地方公共団体の要請に基づいて売却する対象不動産
e. 対象不動産に係る建物の主要なテナントの要請に基づいて売却する当該対象不動産

（イ）本投資法人の優先買取権

a. スポンサー及び本投資法人は、スポンサー及びエスコングループ企業がスポンサーサポート契約締結日現在において保有する不動産等資産のうち、一部の不動産を「優先買取権対象不動産」として指定します。スポンサー及び本投資法人は、優先買取権対象不動産について更新の合意が書面によりなされた場合には、それ以後、当該書面記載の不動産等資産を「優先買取権対象不動産」とします。
b. スポンサー及び本投資法人は、上記a. における優先買取権対象不動産の合意に際し又はそれ以後、書面により、優先買取権の有効期間（以下、本②において「優先買取権有効期間」といいます。）及び優先買取権対象不動産ごとの購入価格（以下、本②において「優先買取価格」といいます。）につき合意するものとします。
c. 上記b. の場合において、スポンサー及び本投資法人は、当該各優先買取権対象不動産の不動産鑑定価格を参照して優先買取価格を決定します。
d. 上記a. ないしc. の行為は、互いに無償とし、各自その費用を負担します。ただし、不動産鑑定評価その他の第三者への委託業務に係る費用の負担につき、書面により別段の合意を行うことができるものとします。
e. 本投資法人は、スポンサーに対し、優先買取権有効期間内はいつでも、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき、優先買取価格にてこれを買い取る旨を書面により申し出ること（以下「個別買取通知」といいます。）ができます。ただし、本投資法人は、如何なる場合においても、優先買取権対象不動産の買取りを行う義務を負わないものとします。
f. 上記e. に基づき、本投資法人よりスポンサーに対し、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき個別買取通知がなされた場合には、スポンサー及び本投資法人は、それ以後1ヶ月の期間を目処に（かかる期間は別途書面での合意により延長又は短縮可能とします。）、当該買取の具体的条件（受渡期日・表明保証内容・瑕疵担保内容・優先買取価格支払方法・信託受益権化の要否等を含みますが、これらに限られません。）につき、誠実に協議します。この場合において、スポンサー及び本投資法人は、新たに不動産鑑定評価を取得し、かかる不動産鑑定価格を上限として優先買取価格を協議します。
g. スポンサーは、自ら及び優先買取権対象不動産を保有するエスコングループ企業をして、上記f. に基づく優先買取権の行使の通知後における売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該優先買取権対象不動産に関する情報の提供、その他売買に係る一切の交渉を行わないものとします。ただし、スポンサーと本資産運用会社との間において、本投資法人が当該優先買取権対象不動産の買取りを行わないことが書面により確認された時点以降は、この限りではありません。
h. スポンサー又はエスコングループ企業のいずれかが、優先買取権対象不動産の全部又は一部につき、第三者より、その取得の提案等を受けた場合、スポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、速やかに、書面にてその旨通知するものとします。この場合において、スポンサーは、本投資法人に対し、2週間以上の期間をもって、当該通知に記載の優先買取権対象不動産の全部又は一部を購入する意向があるか否かを返答するよう、要請することができます。かかる要請を受けた場合、本投資法人及び本資産運用会社は、期間内に誠実に回答を行うものとします。
i. 上記h. において、本投資法人がスポンサーに対し、当該第三者の提示した価格と同等又はそれ以上の価格をもって優先買取権対象不動産を優先的に買い取ることができるものとします。

（ウ）優先交渉権

a．優先交渉権の付与（ファーストルック）

スポンサーは、スポンサー自ら又はエスコングループ企業のいずれか（以下、本②において「売却希望会社」といいます。）が対象不動産（ただし、（ア）a．ないしe．に該当するものを除きます。以下、本（ウ）において同じです。）の売却を計画する場合、売却希望会社に適用される法令並びに売却希望会社及び対象不動産を拘束する第三者との契約その他の合意に反しない限り、当該対象不動産に関する情報を第三者に先立ち本投資法人及び本資産運用会社に提供し又は提供せしめ、当該対象不動産に関する優先交渉権（優先的に売買交渉を行う権利）を、本資産運用会社に付与し又は付与せしめるものとします。優先交渉権は、対象不動産ごとに、下記b．に定める優先交渉期間を定めた場合はその間効力を有するものとします。

b．優先交渉権の有効期間

優先交渉権の有効期間（以下、本②において「優先交渉期間」といいます。）は、売却希望会社と本資産運用会社が別途合意する期間とします。

c．購入の意思の通知

本資産運用会社は、優先交渉期間内に売却希望会社に対し、本投資法人による購入の意思の有無を通知します。

d．優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止

スポンサーは、上記c．に基づく購入の意思が有る旨の通知後における売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供、売買交渉を行ってはならないものとし、かつ、売却希望会社がエスコングループ企業である場合は当該会社をして、第三者に対してかかる情報の提供、売買交渉を行わせないものとします。ただし、対象不動産の購入価格の打診のみを行う目的で対象不動産に関する情報の提供を行う場合はこの限りではありません。

e．最終売却条件の提示（ラストルック）

優先交渉期間内に上記c．に定める購入の意思が有る旨の通知がなされず、又は本資産運用会社と売却希望会社との間で売却条件が合意に達しなかった場合、売却希望会社は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。ただし、売却希望会社が合理的な期間以上売却活動を行った結果、第三者が提示する条件が、優先交渉期間内に本投資法人が提示した条件（もしあれば）と同等以下である場合には、スポンサーは、速やかに本資産運用会社にその旨を通知し又は売却希望会社たるエスコングループ企業より通知させるものとし、通知後遅滞無く本資産運用会社が売却希望会社に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示し、売却希望会社がこれに同意したときは、本投資法人は、売却希望会社より当該対象不動産を原則として当該第三者に優先して購入することができるものとします。この場合、売却希望会社がエスコングループ企業であるときは、スポンサーは当該会社をして当該対象不動産を本投資法人に売却させるものとします。

（エ）スポンサーによる購入検討

本投資法人は、本投資法人が保有する不動産等資産（以下、本②において「本投資法人保有不動産」といいます。）の売却を計画する場合、本投資法人に適用される法令並びに本投資法人及び対象不動産を拘束する第三者との契約その他の合意に反しない限り、当該本投資法人保有不動産に関する情報をスポンサーに提供するものとします。スポンサーは、自己又はエスコングループ企業をして、当該本投資法人保有不動産の購入について真摯に検討し、又は検討せしめるものとします。

（オ）第三者保有物件の売却情報の提供

スポンサーは、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、スポンサーが当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。

（カ）マスターリース契約（固定）の検討

本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産について、本資産運用会社がスポンサーに固定賃料によるマスターリース契約の締結を要請する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、自己又はエスコングループ企業をして、当該不動産等資産に係る固定賃料によるマスターリース契約の締結及び諸条件につき真摯に検討し、又は検討せしめるものとします。

（キ）本投資法人の保有資産に係るリーシングのサポートの検討

a. スポンサーは、本資産運用会社が要請したときは随時、本資産運用会社に対し、スポンサーが把握する最新の賃貸需要動向に関する情報を提供します。

b. 本資産運用会社が、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産について、スポンサーに実効的なリーシング戦略を策定する等のリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、自ら又はエスコングループ企業をして、当該物件へのリーシングのサポートの提供につき検討し、又は検討せしめるものとします。

（ク）環境配慮技術及びノウハウの提供

本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等資産のリニューアル工事や物件運営に関して、テナント満足度の向上や水道光熱費の節約等のため、本資産運用会社がスポンサーに環境配慮技術及びノウハウの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、スポンサーは、合理的に可能な限り、自ら又はエスコングループ企業をして、かかる環境配慮技術及びノウハウを提供し、又は提供せしめるものとします。

（ケ）ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人による不動産等資産の機動的な取得を目的として、スポンサーに対し、ウェアハウジングを依頼することができるものとします。この場合、スポンサーは、本資産運用会社から依頼を受けたウェアハウジング機能の提供について真摯に検討を行うものとします。なお、ウェアハウジング機能を提供するための諸条件については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件ごとに協議のうえ、定めるものとします。

（コ）物件取得及び運用に関するアドバイザリー業務

a. スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、金融商品取引法・投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）等の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務（ただし、投資運用業又は投資助言・代理業務に該当しうる業務を含まないものとします。）に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の各号に定める業務受託を行うものとします。ただし、本資産運用会社は、資産の運用に係る権限の全部又は一部の付与は行いません。

（ⅰ）リサーチ関連業務（不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圏、競争環境に関する調査）

（ⅱ）物件取得及び運用に関する助言及び補助業務

（ⅲ）個別不動産に関する各種分析及びデューディリジェンス補助等

（ⅳ）プロパティ・マネジメント業務

b. スポンサーサポート契約の当事者は、スポンサーサポート契約により本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の売買の媒介を委託するものではなく、本資産運用会社がスポンサーに対して不動産等資産の売買の媒介を委託する場合には、両者間で別途当該媒介に係る契約を締結するものであることを相互に確認することとします。

（サ）本投資法人との物件共有又は準共有

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、本投資法人が取得を予定する不動産等資産について、本投資法人との物件共有（準共有を含み、以下、本（サ）において「本物件共有」といいます。）による不動産等資産の共有持分（準共有持分を含みます。）の取得を真摯に検討するものとします。ただし、本物件共有の手法及び内容については、本資産運用会社とスポンサーが個別物件ごとに協議のうえ、定めるものとします。

（シ）マーケット情報の提供

スポンサーは、本資産運用会社が要請したときは随時、本資産運用会社に対し、以下の各号に掲げる事項について、スポンサーの保有する合理的に提供可能な情報を提供するものとします。

a. 不動産等資産の売買、開発に関するマーケット情報

b. 不動産等資産の賃貸マーケットに関する事項

（ス）再開発サポート等の提供

a. 築年数が一定以上経過した本投資法人保有不動産並びに事業用定期借地権契約における借地権の存続期間の満了が近づいた本投資法人保有不動産（以下「再開発物件」といいます。）について、本資産運用会社が再開発の必要を認める場合には、本資産運用会社は、第三者に先立ち、スポンサーに対して、再開発計画の検討及び提案を要請するものとします。かかる要請を受けた場合、スポンサーは、再開発物件について再開発計画を真摯に検討し、本投資法人の投資対象となる収益不動産の再開発を行うことを内容とする再開発計画案を提示するものとします。

b. 本資産運用会社が、スポンサーの提示した再開発計画案について妥当と判断した場合には、スポンサーに対して、再開発物件に関する優先交渉権（優先的に売買又は開発業務受託の交渉を行う権利）を付与します。ただし、本投資法人による再開発物件のスポンサーへの売却又は開発業務委託は、スポンサーが再開発された物件について（ウ）に定める優先交渉権を付与することを条件とします。優先交渉期間は、本資産運用会社とスポンサーが別途合意する期間とします。

c. 優先交渉期間内に本資産運用会社とスポンサーとの間で売却又は開発業務委託の条件が合意に達しなかった場合、本資産運用会社は、第三者との間で再開発物件の売却につき協議を開始することができるものとします。

（セ）投資法人へのセイムボート出資

スポンサーは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うものとします。また、スポンサーが保有する本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めるものとします。

（ソ）人材の確保に関する協力

スポンサーは、本資産運用会社からの要請があった場合、金融商品取引法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、人材の確保（本資産運用会社による本投資法人の運営に必要な物件取得、物件管理、財務、IR等のノウハウを有する人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力するものとします。また、スポンサーは、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行うものとします。

（タ）有効期間

a. スポンサーサポート契約の有効期間は、スポンサーサポート契約の締結日から3年間とします。ただし、スポンサーサポート契約は、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。

b. スポンサーサポート契約は、有効期間満了日の3ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してスポンサーサポート契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、更に3年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

（チ）報酬

スポンサーサポート契約上の業務に係る報酬は、都度スポンサーサポート契約の当事者において協議し決定するものとします。

・スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲み分け、あるいは、重複の状況

日本エスコングループは、分譲マンション・戸建販売事業、収益不動産販売事業、不動産賃貸事業、アセットマネジメント・プロパティマネジメント事業、海外等出資事業、納骨堂事業、仲介・コンサルティング事業等を行っており、当該不動産賃貸事業に係る業務において一部、本投資法人の投資対象と重複しています。

しかしながら、本投資法人と日本エスコングループとの間では、同じ投資対象に対しても、投資リスクの許容度、投資目的及び投資期間等

が異なることが多く、本投資法人は、既に安定稼動している又はその可能性が相対的に高いと判断する物件を中心に取得し、これを中長期にわたり保有することを原則としていることからリスク・リターンの観点において本投資法人とは競合が生じる可能性は限定的であると考えています。

本資産運用会社は、投資法人資産運用業において本投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負っており、第三者からの不動産関連資産等の売却に関する情報（以下「物件情報」といいます。）を本資産運用会社が入手した場合は、本資産運用会社が予め制定している不動産関連資産等情報管理基準等(以下「本基準」といいます。)に従って、投資営業部において物件情報を一元的に管理するものとします。本資産運用会社の役職員は、第三者から物件情報を取得した場合は、直ちに、投資営業部に物件情報を伝達するものとします。ただし、当該物件情報が本投資法人の投資方針に明らかに合致しないものについてはこの限りではありません。

また、投資営業部の物件取得担当者は、物件情報を入手した場合、別に定める物件情報一覧に物件情報を登録するものとします。投資営業部は、物件情報を受領し物件情報一覧に登録した後、本基準の定めに従って、本投資法人による物件取得に係る検討・判断を行うものとします

本投資法人による物件取得に係る具体的な検討・判断については、下記a．からd．のとおり行うものとします。

a．投資営業部の投資法人資産運用業務担当者（以下「投資法人資産運用業務担当者」といいます。）は、当該物件情報に係る物件が、本投資法人の運用ガイドラインに規定する投資対象に合致するかを確認するものとします。

b．投資法人資産運用業務担当者が取得を検討し、当該物件の取得条件につき売買相手方と合意に至った場合は、投資法人資産運用業務担当者は、投資営業部長に報告し、本資産運用会社の社内規程に従って当該物件の取得に係る投資運用委員会等の本資産運用会社の意思決定手続を履践した上で、本投資法人のために当該物件を取得することができるものとします。

c．投資法人資産運用業務担当者が取得を検討しない物件又は検討した結果、取得しない若しくは検討した結果、本投資法人に取得させることを目的として一時的にSPC等を組成して取得させる判断を行った物件については、投資法人資産運用業務担当者は、取得の検討を中止した理由を説明の上、投資営業部長に報告するものとします。

d．投資営業部長は、物件情報に係る物件について、本投資法人として取得を検討した結果、取得しない判断を行った物件については、その旨及び理由を物件情報一覧に記録します。

さらに、本基準の運用状況について、投資営業部長は、四半期ごとにコンプライアンス・オフィサーに対し報告するものとし、コンプライアンス・オフィサーは、四半期ごとにコンプライアンス委員会に事後の報告をするものとします。

コンプライアンス部は、物件情報の入手方法、検討過程その他資産運用会社の本基準の運用に関して、随時モニタリングを行うものとします。

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（2024年10月30日現在）

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	海老原　忠	2024年10月30日提出の第15期有価証券報告書「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」をご参照ください。
補欠執行役員	加藤　好男	1991年 3月　株式会社ダイエー 1991年 4月　株式会社ダイエー・リアル・エステート　出向 1998年 6月　財団法人民間都市開発推進機構（現　一般財団法人 民間都市開発推進機構）　出向 2000年 6月　パシフィックマネジメント株式会社 2005年11月　ハドソン・ジャパン株式会社 2020年12月　合同会社アーム・ストラテジックラボ 代表社員（現任） 2022年 9月　株式会社アーム・アセットナビ　代表取締役（現任）
監督役員	宇賀神　哲	2024年10月30日提出の第15期有価証券報告書「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」をご参照ください。
監督役員	森口　倫	2024年10月30日提出の第15期有価証券報告書「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」をご参照ください。
補欠監督役員	佐藤　弘康	2001年10月　成和共同法律事務所（後に合併により成和明哲法律事務所） 2007年 4月　同　パートナー 2013年 1月　メドピア株式会社　社外監査役（現任） 2017年 2月　エール少額短期保険株式会社　社外取締役（現任） 2018年 9月　法律事務所Comm&Path　開設 2022年 6月　エコナビスタ株式会社　社外監査役（現任）

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

氏　名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。	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（前②に記載された内容を除く）

氏　名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等
海老原　忠	株式会社タワーマネジメント　代表取締役	兼職先は、不動産総合コンサルティング業務を営む宅地建物取引業者であることから、兼職先が本投資法人の投資する不動産と競合する不動産に関してサービス提供をする場合等で本投資法人と競合する可能性があり、この場合、本投資法人と利益相反関係が生じる可能性があります。本投資法人は、かかる利益相反関係が生じる可能性があることに鑑み、同氏との間で、利益相反関係が生じ得る場合に同氏が本投資法人の利益を害する行為を行わないことやその際に講じる措置等を合意しています。したがって、利益相反取引が生じる可能性は低く、今後も兼職を解消する必要性はないものと考えます。
宇賀神　哲	株式会社JBAホールディングス　取締役 株式会社スカラ 社外取締役 JBA HRソリューション株式会社　代表取締役 JBAファイナンシャルアドバイザリー株式会社　代表取締役	兼職先は、業態及び業務の内容上、本投資法人と利益相反関係にありません。また、役員の職業的倫理から、利益相反取引が生じる可能性は低く、今後も兼職を解消する必要性はないものと考えます。
森口　倫	桃尾・松尾・難波法律事務所　パートナー	兼職先は、業態及び業務の内容上、本投資法人と利益相反関係にありません。また、役員の職業的倫理から、利益相反取引が生じる可能性は低く、今後も兼職を解消する必要性はないものと考えます。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（2024年10月30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）	織井　渉	2024年10月30日提出の第15期有価証券報告書「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」をご参照ください。	―
取締役 （常勤）	徳永　寛	2024年10月30日提出の第15期有価証券報告書「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」をご参照ください。	―
取締役 （非常勤）	島岡　正孝	2024年10月30日提出の第15期有価証券報告書「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」をご参照ください。	中部電力株式会社 本店経営管理本部グループ経営支援グループ長（部長）（兼職） ひまわりネットワーク株式会社　取締役（兼職） 中電ウイング株式会社　監査役（兼職）
監査等委員 である取締役 （社外取締役） （非常勤）	坂本　正喜	2024年10月30日提出の第15期有価証券報告書「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」をご参照ください。	株式会社西京銀行　監査等委員である取締役（兼職）
監査等委員 である取締役 （社外取締役） （非常勤）	松本　浩	2024年10月30日提出の第15期有価証券報告書「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」をご参照ください。	松本浩公認会計士事務所 所長（兼職） 株式会社鶴見製作所 監査等委員である取締役（兼職） 株式会社ロイヤルホテル 監査役（社外監査役）（兼職）
監査等委員 である取締役 （非常勤）	中堂薗　芽美	2024年10月30日提出の第15期有価証券報告書「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」をご参照ください。	株式会社日本エスコン　執行役員　管理本部 管理部部長（兼職）

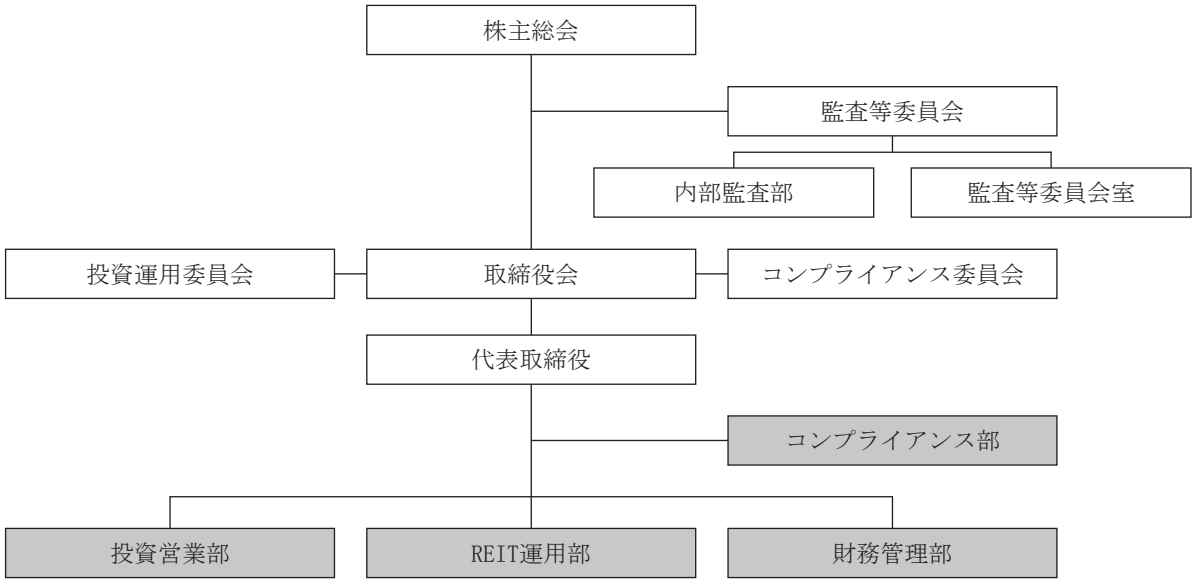
② 資産運用会社の従業員の状況（2024年10月30日現在）

出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	株式会社日本エスコン	12	内部監査部所属の2名がそれぞれ出向元の内部監査室及び監査等委員会室を兼務 REIT運用部所属の1名が出向元のサスティナビリティ推進部 ESG推進担当部を兼務 財務管理部所属の1名が出向元のサスティナビリティ推進部 ESG推進担当部を兼務
	中電不動産株式会社	1	無
出向者計		13	―
出向者以外		8	無
資産運用会社従業員総数		21	―

（注）資産運用会社従業員総数には役員及び派遣社員は含まれていません。

③　投資法人及び資産運用会社の運用体制

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。



（ア）組織

・網掛けの部の部長又は責任者については、宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号。その後の改正を含みます。）第19条の2第1項第3号又は金融商品取引業等に関する内閣府令第9条第2号イに定める重要な使用人として登録しています。

・投資営業部長及びREIT運用部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（不動産証券化協会認定マスター）及び経験（数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に2年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有しています。

a. 監査等委員会

取締役が適切に職務を執行しているか監査し、監査報告の作成等を行います。監査等委員会は内部監査部、コンプライアンス部と連携し、本資産運用会社において業務が適切に実施されているか監査します。監査等委員である取締役は、投資運用委員会、コンプライアンス委員会に必要に応じ出席し、取締役の職務執行状況を監査します。また、監査等委員である取締役は、利害関係者との間での物件の取得又は譲渡に関して審議する場合、投資運用委員会、コンプライアンス委員会に出席しなければなりません。監査等委員会は、原則として毎月1回開催されます。

b. 取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として毎月1回開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。また、本投資法人の運用資産の取得、譲渡及び貸借並びに運用ガイドライン及び投信協会の規則に定める資産管理計画書（以下、運用ガイドラインと資産管理計画書をあわせて「運用ガイドライン等」といいます。）の改廃に関する意思決定機関について、資産運用会社におけるガバナンス体制の更なる強化を目的として、投資運用委員会における審議・決議に加えて、取締役会における審議・決議事項とする運用としています。

c. コンプライアンス部、REIT運用部、投資営業部、財務管理部

本資産運用会社は、コンプライアンス部、REIT運用部、投資営業部及び財務管理部を設置しています。コンプライアンス部の長たるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。REIT運用部は、運用資産の内部成長戦略の実行並びに運用資産の譲渡・判断等の業務を行います。投資営業部は、投資対象となる案件の情報収集、不動産取引市場及び賃貸市場に関する調査、不動産の投資調査（デューディリジェンス）、不動産の価格査定（アンダーライティング）並びに運用資産の取得の判断及びそれに付随する業務を行います。財務管理部は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し、資金調達等の業務、投資主総会及び役員会の運営、インベスターリレーションズ（IR）、広報その他各種庶務等に関する業務を行います。

d. コンプライアンス委員会及び投資運用委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、譲渡等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています（ただし、利害関係者との取引に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題（後記「2.投資法人及び資産運用会社の運用体制等　(3) 利益相反取引への取組み等 ①利益相反取引への対応方針及び運用体制　(イ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続」に定義します。以下同じです。）について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合に限ります。）。また、本資産運用会社は、運用資産の取得、譲渡等に係る投資判断に際し投資運用委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、前記「1.基本情報　(1) コンプライアンスに関する基本方針 ②コンプライアンス体制」及び後記「(ウ) 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

（イ）業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞

組織	担当する業務
コンプライアンス部	1. 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2. コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3. 各部署による起案事項及び、投資運用委員会付議事項の内容審査に関する事項 4. 本資産運用会社のコンプライアンス委員会の運営に関する事項 5. 内部監査、その他法令等遵守態勢の確立等に必要な対策に関する事項 6. 法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 7. コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 8. 法人関係情報の管理に関する事項 9. 自主検査に関する事項 10. 本資産運用会社の広告審査に関する事項 11. 本資産運用会社の苦情及び紛争処理、並びに訴訟行為に関する事項 12. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 13. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 14. 前各号に付随する事項
内部監査部	1. 内部監査の統括に関する事項 2. 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 3. 内部監査の実施に関する事項 4. 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 5. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6. 前各号に附随する事項
監査等委員会室	1. 監査等委員会の運営に関する事項 2. 業務監査・会計監査に関する事項 3. 前各号に附随する事項

組織	担当する業務
投資営業部	1. 本投資法人の運用ガイドライン等の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含み、REIT運用部及び財務管理部の所管業務を除きます。）の起案 2. 本投資法人の不動産その他の資産（以下、本（イ）において「運用資産」といいます。）の取得の判断及び取引に係る事務に関する事項 3. 本投資法人の運用資産の維持管理・修繕・貸借等（運用資産の取得に伴い行うものに限ります。）の判断及びこれに付随する事項 4. 本投資法人の運用資産の譲渡の取引に係る事務（譲渡の判断を含みません。）に関する事項 5. 不動産取引市場・賃貸市場の調査に関する事項 6. 不動産に関する売買情報収集（ソーシング）及び情報管理に関する事項 7. 不動産の投資調査（デューディリジェンス）に関する事項 8. 不動産の価格査定（アンダーライティング）に関する事項 9. 運用資産の売買及び貸借の媒介・取次・代理等（運用資産の取得に伴い行うものに限ります。）に関する事項 10. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 11. 前各号に付随する事項
REIT運用部	1. 本投資法人の運用ガイドライン等のうち、主として運用資産の取得後における運用・譲渡に係る項目の策定及び見直しに関する事項（投資営業部及び財務管理部の所管業務を除きます。）の起案 2. 本投資法人の運用資産の譲渡の判断及びこれに付随する事項 3. 本投資法人の運用資産の維持管理・修繕・貸借等（運用資産の取得に伴い行うものを除きます。）の判断及びこれに付随する事項 4. 本投資法人のポートフォリオに係る戦略の立案・運用計画・予算の策定及び実績の管理に関する事項 5. 本投資法人のポートフォリオの調査・評価及びパフォーマンス分析に関する事項 6. 投資運用委員会の運営に関する事項 7. 旧ファンド運用部の業務（投資助言業務、第二種金融商品取引業務、機関運営業務等）に係る旧取引先対応及び内部管理に関する事項 8. 運用資産の貸借の媒介・取次・代理等（運用資産の取得に伴い行うものを除きます。）に関する事項 9. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 10. 前各号に付随する事項

組織	担当する業務
財務管理部	1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の資金調達に関する事項 3. 本投資法人の財務、予算、運営実績に関する事項 4. 本投資法人の経理及び決算に関する事項 5. 本投資法人の配当政策に関する事項 6. 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 7. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 8. 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 9. 本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 10. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 11. 本投資法人の格付けに関する事項 12. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 13. 本資産運用会社の財務に関する事項 14. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 15. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 16. 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 17. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 18. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 19. 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 20. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 21. 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 22. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 23. 本資産運用会社の情報システムの管理・開発管理に関する事項 24. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 25. 本資産運用会社の庶務に関する事項 26. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 27. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 28. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 29. 前各号に付随する事項

（ウ）投資運用の意思決定機構

a. 投資運用委員会

（ⅰ）外部委員

(a)投資運用委員会には次の各号の基準を満たす外部委員2名を置くものとし、うち1名を委員長とします。

A.委員長たる外部委員は、不動産等（信託受益権を含みます。）の投資判断に係る業務を取り扱う金融機関又は金融商品取引業者におけるマネジメント又は資産規模数十億円の投資判断に係る3年以上の経験を有すると認められ、かつ本資産運用会社並びに本資産運用会社の株主並びにその親会社、子会社及び関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則において定義される意味を有します。）（以下「株主グループ」といいます。）と利害関係がないこと

B.委員長でない外部委員（以下「不動産鑑定士たる外部委員」といいます。）は、本資産運用会社及び株主グループ各社と利害関係のない不動産鑑定士であること

(b)外部委員は、次の各号の基準を満たす者とします（共通）。

A.本資産運用会社及び株主グループ各社の法律・会計顧問に属する者でないこと

B.本資産運用会社及び株主グループ各社に所属しないこと

C.本資産運用会社及び株主グループ各社と継続的取引がないこと

D.本資産運用会社及び株主グループ各社の借入がある金融機関に属さないこと

E.本資産運用会社及び株主グループ各社の議決権の10%以上を保有する株主でないこと

F.本人の配偶者、2親等以内の親族のうちに上記A.～E.に該当する者がいないこと

(c)外部委員の選任及び解任は、取締役会の決議によって行うものとします。

（ⅱ）構成

(a)投資運用委員会は、次の各号に掲げる者により構成するものとします。

A.委員長たる外部委員

B.不動産鑑定士たる外部委員

C.代表取締役社長

D.投資営業部長

E.REIT運用部長

F.財務管理部長

G.コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス部長）（出席義務はありますが、議決権は有しません。）

H.コンプライアンス部副部長（出席する権利はありますが、議決権は有しません。）

(b)不動産鑑定士たる外部委員は、「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引に関する案件であるか利害関係者取引以外の事項に関する案件であるかにかかわらず、投資運用委員会においては、審査対象となる取引に関する不動産鑑定報告書等を作成した不動産鑑定士並びに「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当する不動産鑑定士及び当該利害関係者に雇用されている不動産鑑定士以外の不動産鑑定士とします。

(c)各委員は、1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。
(d)投資運用委員会の事務局はREIT運用部とします。
(e)委員長は、投資運用委員会の構成員以外のオブザーバーを投資運用委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。
(f)上記(a)各号に定める者に該当しない取締役は、投資運用委員会に出席することができます。ただし、利害関係者からの物件取得又は譲渡に関して審議する場合は、出席しなければなりません。なお、上記(a)各号に定める者に該当しない取締役は、議決権を有しません。

(ⅲ)開催時期・方法
(a)投資運用委員会は、原則として3ヶ月に1回以上開催するものとし、その他必要に応じて随時開催します。
(b)投資運用委員会は、本資産運用会社の本社において開催します。ただし、やむを得ない場合は開催場所を変更することができます。
(c)投資運用委員会は、委員長の判断により、双方向の通信手段(Web会議、テレビ会議又は電話会議等)の方法により行うことができます。

(ⅳ)決議事項
(a)本投資法人の運用に係る基本方針である運用ガイドライン策定及び改定
(b)物件取得基準の策定及び改定(ただし、取締役会による決議を条件とします。)
(c)投信協会の規則に定める資産管理計画書の策定及び改定
(d)投資運用委員会規程の制定及び改廃
(e)本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
(f)本投資法人の運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更(ただし、本投資法人(本投資法人が不動産を保有する場合)又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕(費用が1億円以上のものをいうものとします。)に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。)
(g)本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更
(h)利害関係者取引規程により、投資運用委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
(i)その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
(j)その他委員長が必要と認める事項
上記(b)の物件取得基準には、以下の各事項に係る基準を定めるものとします。
A.取得価格に係る事項
B.物件に係る権利関係に係る事項
C.物件に係る法令等遵守に係る事項

D. 環境保護に係る事項
E. 鑑定評価に係る事項
F. その他、投資運用委員会が必要と認めた事項

（ｖ）決議方法

投資運用委員会は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の4分の3以上が出席し（ただし、外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の4分の3以上（ただし、外部委員たる委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。

対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、議決に加わることができないものとします。

委員長は、投資運用委員会の構成員以外のオブザーバーを投資運用委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資運用委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

（vi）取締役会への報告

本資産運用会社の代表取締役社長又は代表取締役社長が指名する者は、投資運用委員会における審議及び決議の結果について、取締役会に報告するものとします（ただし、取締役会に付議される議案を除きます）。また、本資産運用会社の代表取締役社長又は代表取締役社長が指名する者は投資運用委員会及び取締役会における審議及び決議の結果について、本投資法人へ報告するものとします（ただし、本投資法人役員会に付議される議案を除きます。）。

（vii）投資運用委員会運営基準

投資運用委員会における審議事項の明確化を目的として、委員会の運営基準を以下のとおり明示的に規定しています。

(a) 決議事項及び報告事項にかかる会議資料は、原則として、会日の3営業日前（会日を含みません。）までに、各委員に送付するものとします。ただし、会日までの間に資料の差替えを行うことを妨げません。
(b) 投資運用委員会の外部委員に対して、決議事項及び報告事項に関する事前説明を実施した場合には、その記録を残すものとします。
(c) 投資運用委員会においては以下の事項を確認のうえ審議を行うものとします。

A. 利害関係者との物件取得交渉の状況
・利害関係者の売却希望価格の根拠や推移
B. 利害関係者との物件売却交渉の状況
・利害関係者の購入希望価格の根拠や推移

C. 不動産鑑定評価発注プロセス
・鑑定業者の選定理由の可否
・鑑定業者の独立性を損なう働きかけの有無
・鑑定業者へ資料提供状況
D. 自社査定の運用状況
・自社査定に用いられた主要数値の根拠の妥当性
・鑑定評価との差異の根拠
・物件取得価格がLOI提出時の自社査定価格及び物件取得時の自社査定価格のいずれをも上回っていないことの確認
E. 売買契約と費用負担方針の整合性
F. 物件不具合にかかる是正工事等の費用負担区分
G. その他、委員長が必要と認めた事項

b. 運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン等を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、起案部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、(コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後) 投資運用委員会における審議・決議のうえ、取締役会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

(ⅰ) 起案部による起案から投資運用委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー (ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会) は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

起案部の長は、コンプライアンス・オフィサー (ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会) の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、起案部は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

（ⅱ）投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会は、起案部の長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

ただし、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は起案部の長に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

（ⅲ）取締役会における審議及び決議

取締役会は、投資運用委員会による審議及び決議を踏まえ、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

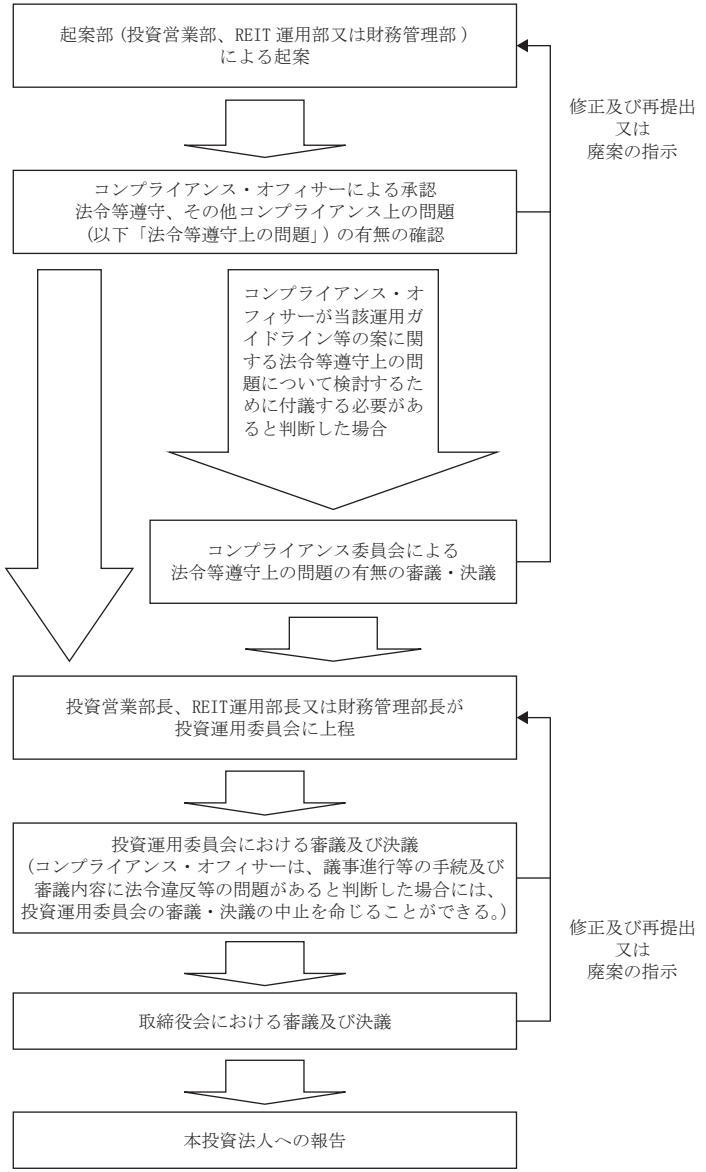
運用ガイドライン等の案は、当該取締役会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。

起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記c．からf．のとおり、具体的な運用を行います。

（ⅳ）本投資法人への報告

本資産運用会社は、取締役会及び投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。



c．運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

（ｉ）投資営業部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資運用委員会への上程まで

(a)投資営業部による物件デューディリジェンス

投資営業部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デューディリジェンス（鑑定価格調査のほか、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

物件デューディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積りについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、DCF法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠及びDCF法の適用結果と他の方法・手法の適用結果の比較衡量に関する確認を行い、また確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の客観的基準に基づいた選定等により第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書を受領する際には提供した情報等の反映状況の検証をはじめとする適切な確認を行うこと、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。

(b)コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資営業部は、当該取得計画案及びこれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が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に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資営業部に連絡します。

投資営業部長は、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資営業部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資営業部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（ただし、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

（ⅱ）投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デューディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は投資営業部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。また、当該運用資産がヘルスケア施設（高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」、又は老人福祉法第29条に規定する「有料老人ホーム」若しくは同法第5条の2第6項に基づく「認知症高齢者グループホーム」として使用される不動産に係る不動産等又はこれを裏付けとする資産を総称していいます。以下同じです。）に該当する場合、投資運用委員会は、上記決議に先立ち、外部専門家から当該運用資産に係るレポートを取得し、必要に応じ外部専門家の助言を得た上で、その内容を踏まえて投資判断を行います。本資産運用会社は、外部専門家として、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、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外部専門家に対し、かかるレポートや助言の提供に関する業務を委託し、必要に応じて随時助言を受けることができる体制を整えます。なお、外部専門家の選定については、本資産運用会社所定の選定基準に従い、外部専門家よりレポートや助言を受ける事項については、対象となるヘルスケア施設及びオペレーターの特性等を考慮して、個別具体的に発注時に調整するものとします。

（ⅲ）取締役会における審議及び決議

取締役会は、投資運用委員会による審議及び決議を踏まえ、当該取得計画の内容を検討し、その採否につき決議を行います。

当該取締役会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。ただし、当該取得計画案が投信法上の利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、投資営業部は、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、取締役会に上程することができないものとします。さらに、かかる変更後の取得計画案につき取締役会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

（ⅳ）本投資法人へ報告

本資産運用会社は、取締役会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

（ⅴ）取得計画の実行

当該取得計画が取締役会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資営業部は、当該運用資産の取得業務を行います。

（ⅵ）その他

本資産運用会社において、運用資産の取得に関する取り決めとして「物件取得基準」及び「物件取得業務マニュアル」を制定しています。

(a)物件取得基準

本資産運用会社が本投資法人による物件取得について投資運用委員会において審議するに当たり、物件取得業務マニュアルの上位規定の位置付けとして遵守すべき基準を、主として以下のとおり規定しています。

A. 取得価格に係る事項

・不動産又は信託受益権の取得価格は、本資産運用会社の運用ガイドライン、ヘルスケア施設の投資基準、利害関係者取引規程及び物件取得業務マニュアル等を遵守して決定しなければなりません。

B. 鑑定評価に係る事項

・鑑定評価を鑑定会社に委託するに当たっては、鑑定評価の公明性及び鑑定会社の独立性を確保しなければならないものとします。

・前項の定めを満たすため、次の事項を遵守しなければならないものとします。

(1) 売主の希望価格を伝える、希望する鑑定評価額を伝える、採用する資料を指定するなど、鑑定会社の独立性を損ねるような働きかけを行わないこと

(2) テナントからの賃料減額要求や要修繕箇所の存在など、鑑定評価額に影響するか否かにかかわらず、不利情報であっても鑑定会社に提供すること

(3) 鑑定会社を選定するに当たって、鑑定評価額（見積り）及び鑑定報酬額の相見積りを行わないこと

(b)物件取得業務マニュアル

本投資法人による運用資産の取得において遵守すべき手続・ルール等を定めるものです。

特に不動産鑑定評価に係るガバナンス強化の実効性を着実に確保するため、主として、以下のとおり規定しています。

A. 選定手続

・不動産鑑定評価を発注する候補先は原則として上場リートの評価件数上位5社とし、鑑定発注先の適度な分散、コンフリクト、鑑定会社の繁忙度合も考慮のうえ原則ローテーションで選定します。

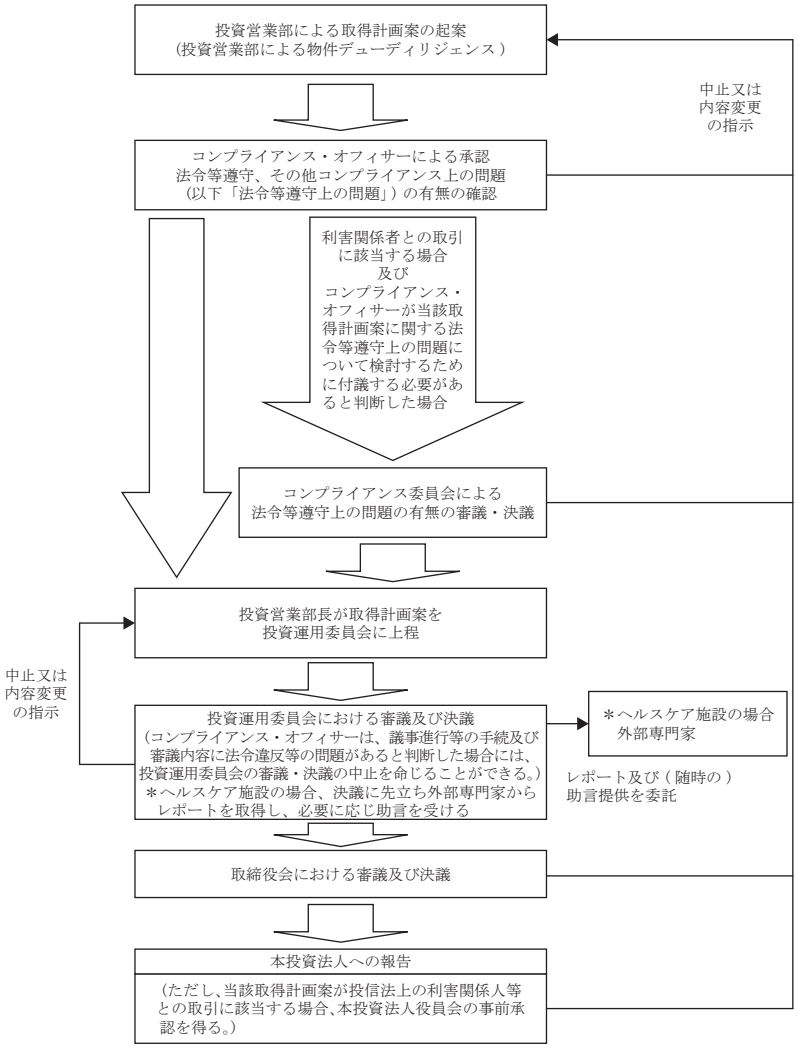
・不動産鑑定評価を発注する候補先の選定において、選定前に鑑定評価額概算を聞き取ること及び選定前に複数の鑑定会社から鑑定報酬の相見積りを取得することを禁止します。
・売主の売却希望価格や買主の購入希望価格を鑑定会社に伝達する等、鑑定会社の独立性を損ねるようなアプローチを行ってはならないものとします。
・鑑定会社を選定した場合は、その選定理由を記載のうえ、稟議決裁を受けるものとします。

B. 資料の提供
・鑑定会社へは、鑑定会社が必要とする資料を提出しなければならないものとし、要請のあった資料を含め鑑定会社に提供できない資料がある場合には、その理由を記録し鑑定会社に説明するものとします。
・不動産の流動性及びキャッシュ・フローに影響を与える可能性のある項目に係る資料は、影響のプラスマイナスを問わず鑑定会社に提出するものとします。
・鑑定会社へ提出した資料は、所定の保管場所に、提出日付が分かるように区分のうえ保管するものとします。

C. 鑑定会社との質疑記録の保管
・鑑定会社との質疑応答は、QAシートに記録のうえ投資営業部長が指定する場所に保管するものとします。
・鑑定会社との連絡又は協議等については、メールにてやり取りする場合には宛先にコンプライアンス部を含めるものとし、面談での打ち合わせの場合には原則としてコンプライアンス部が立ち会うものとします。
・鑑定会社との打ち合わせ内容（面談、電話を問わず）については議事録を作成し、コンプライアンス部が当該議事録の内容を確認します。
・コンプライアンス部によるモニタリングの結果、鑑定会社との連絡・協議等において不適切な行為が認められた場合には、コンプライアンス・オフィサーは当該物件に係る当該鑑定会社への不動産鑑定評価の発注の停止を命ずることができます。

D. 自社査定
・鑑定会社からの不動産鑑定評価のほか、本資産運用会社は取得しようとする物件につき自社査定のルールを定めて自社査定を実施し、物件を取得する際の売買予定価格は自社査定価格以下であることを要するものとします。

運用資産の取得に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。



d. 運用資産の譲渡に関する運営体制

運用資産の譲渡の判断及びこれに付随する事項については、REIT運用部が起案部となり、後記「運用資産の譲渡、貸借及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローの概要」に記載のとおり実行されます。なお、運用資産の譲渡の取引に係る事務については投資営業部とREIT運用部が共同で行います。

e. 運用資産の貸借及び管理に関する運営体制

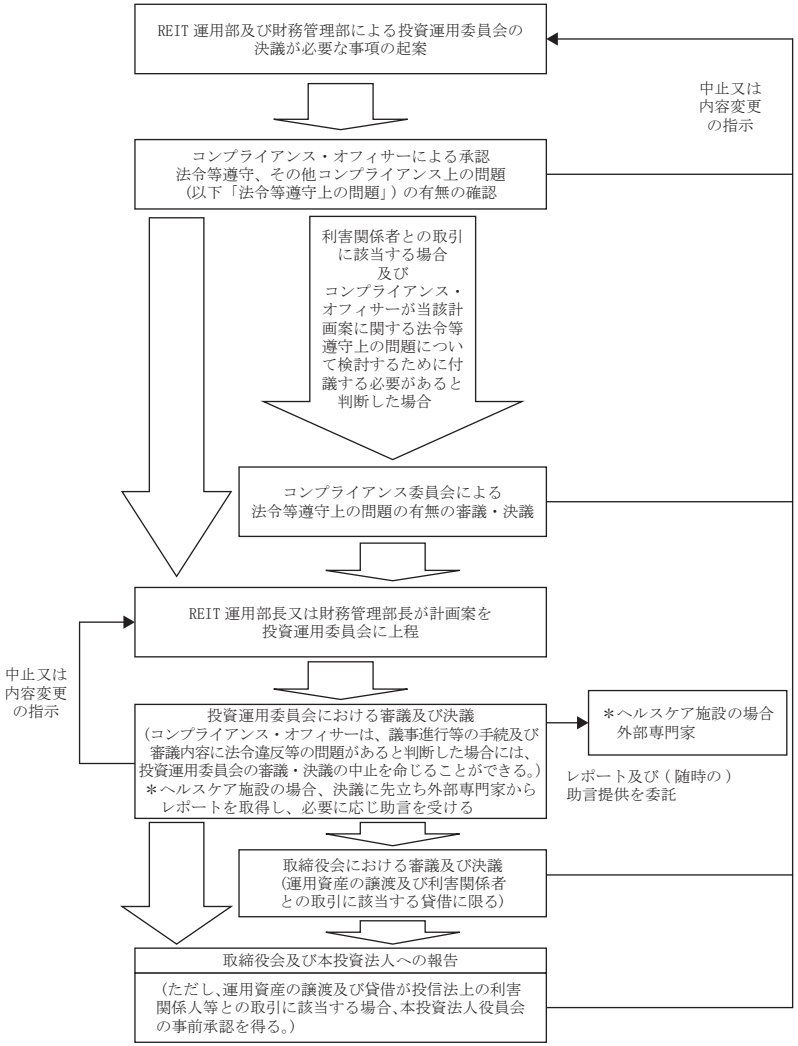
運用資産の貸借及び管理に関する業務（ただし、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）については、REIT運用部が起案部となり、後記「運用資産の譲渡、貸借及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローの概要」に記載のとおり実行されます。

本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別途、社内規程の一つとして「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定するものとします。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務の委託を含む業務の外部委託に当たっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をするものとします。プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、PM会社への委託条件として、善管注意義務を持って業務を遂行する義務及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を標準として規定し、業務受託者の責任範囲を明確化します。

f. 資金調達に関する業務

資金調達に関する業務については、財務管理部が起案部となり、後記「運用資産の譲渡、貸借及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローの概要」に記載のとおり実行されます。

運用資産の譲渡、貸借及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。



(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

本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続を経ることで、当該取引により本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

また、特にスポンサーである日本エスコンとの折衝については、申し出を受けた物件の購入検討は日本エスコンのコンプライアンス室からの通知に基づいて行うものとし、日本エスコンにおいて物件を取り扱う部署と直接に情報の伝達、受領及び交渉を一切行ってはならないとするほか、検討を具体的に開始する場合は、日本エスコンのコンプライアンス室に対して交渉を開始する旨の意思を告げ、以降は日本エスコンが指定する交渉担当部署のみと交渉等を行うものとする等、ガバナンス強化の実効性を着実に確保するため、手続上の制限を「物件取得業務マニュアル」において厳密に規定しています。

（ア）利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

a. 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主

b. a. に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。以下、本（ア）において同じです。）

c. 中部電力並びに中部電力の子会社及び関連会社

d. 投信法第201条第1項で定義される利害関係人等（以下「投信法上の利害関係人等」といいます。）（ただし、a. からc. に該当する者を除きます。）

e. a. からd. までのいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。)、a.、b.、d. のいずれかに該当する者が出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社及びc. に該当する者が過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、a. からd. までのいずれかに該当する者が、本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社又は、a. からd. までのいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社（ただし、a. からd. までのいずれかに該当する者による出資が20%未満である場合を除きます。）

（イ）利害関係者との取引に関する意思決定手続

a. 本資産運用会社は、本投資法人と利害関係者との間で利害関係者取引（下記（ウ）に定義する取引をいい、以下「利害関係者取引」といいます。）を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無につきコンプライアンス・オフィサーの審査及び承認を得たうえで、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資運用委員会に上程することができます。投資運用委員会が、当該取引について審議し、承認した場合、承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

b. 上記a. の定めにかかわらず、利害関係者との有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に関しては、投資運用委員会の承認の後、取締役会での審議及び決議を経て決定されるものとします。さらに、当該取引が下記d. に定める投信法上の利害関係人等取引に該当する場合は、投信法施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引（以下「軽微基準該当取引」といいます。）に該当するときを含め、上記の手続に加え、下記d. 及びe. に定めるところにより、本投資法人の役員会の承認及び本投資法人の同意が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

c. 本資産運用会社の利害関係者取引を担当する部の長は、上記b. で意思決定された利害関係者取引の概要等について、遅滞なく取締役会に報告するものとします（ただし、取締役会での審議及び決議を経て決定された有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る利害関係者取引を除きます。）。また、投信法第203条第2項の定めに従い、当該取引につき本投資法人に対して書面の交付を行うものとします。

d. 本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借（以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（ただし、上記b. に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。なお、本資産運用会社は、当該取引が軽微基準該当取引に該当する場合においても、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得るものとします。

e. 上記d. 本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、当該議案を起案した部署（以下、本e. において「起案部」といいます。）に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、上記a. 及びb. の手続を経なければならないものとします。また、本投資法人役員会から取引の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

（ウ）対象となる取引の範囲及び取引の基準

利害関係者との取引として上記（イ）に係る意思決定手続の対象となる取引は、以下a. ～i. に掲げる全ての取引となります。

a. 物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産1物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、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の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。

ただし、利害関係者から取得できる運用資産は、利害関係者が開発（注）した物件であって、かつ、開発の主体となる利害関係者による取得から1年超（本投資法人の取得日ベース）の物件に限るものとします。

また、利害関係者が開発していない物件については、ウェアハウジング（下記h. に定義するものをいいます。）によるものを除き利害関係者から取得してはならないものとします。

（注）開発とは、以下の場合をいいます（「購入」「建築」には、JV等による他社との共同購入、共同建築を含みます。以下同じです。）。

A. 更地を購入し、新たな建物を建築する場合

B. 更地を購入し、借地権を設定の上、借地権者をして新たな建物を建築させる場合

C. 既存建物の存する土地を購入し、既存建物を建て替える場合
D. 既存建物の存する土地を購入し、借地権を設定の上、借地権者をして既存建物を建て替えさせる場合
E. 既存建物の存する土地を購入し、既存建物の大規模修繕・改修工事を行う場合で、一定期間のテナントの退去が必要となる場合

b. 物件の譲渡

利害関係者に運用資産を譲渡する場合、不動産等資産1物件当たりの譲渡価格（不動産等資産そのものの譲渡価格とし、税金及び譲渡費用等のほか、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の精算額等を含まないものとします。）は、原則として不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

鑑定評価額未満の価格で利害関係者に運用資産を譲渡する場合は、鑑定評価額と譲渡価格の乖離幅の合理性について説明可能でなければならず、かつ、その譲渡を実施すべきと判断した理由（譲渡価格の乖離額の合理性の判断根拠を含みます。）について、当該譲渡に係る適時開示（下記（エ）に定義するものをいいます。）において説明しなければならないものとします。

c. 物件の貸借

利害関係者との間で不動産等資産を貸借する場合、利害関係者との間の当該貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な貸借の条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

d. 不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、利害関係者に該当しない第三者であって、不動産管理業務に専門的に従事する会社との比較検討を行うものとしますが、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該運用資産を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、適正と判断される条件で委託します。

ただし、委託先と再委託先（利害関係者に該当する場合を除きます。）との契約内容の変更（当該再委託先に支払う報酬又は手数料の金額を増額又は減額するものに限ります。）に伴う管理委託契約の変更（委託先に支払う報酬又は手数料の金額について、当該再委託先に支払う報酬又は手数料の増額分と同額を増額し、又はその減額分と同額を減額するものに限ります。）を除きます。

e. 物件の売買及び貸借の媒介の委託

利害関係者に不動産等資産の売買又は貸借に係る媒介を委託する場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

f. 工事等の発注

利害関係者に不動産等資産に係る工事を発注する場合（ただし、契約金額1千万円未満の工事及び緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として、利害関係者に該当しない第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、利害関係者の提示した見積価格が当該第三者の見積価格を著しく超過していない場合に限り、利害関係者に対し当該工事を発注することができるものとします。ただし、①当該不動産等資産固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にするおそれがある場合等においては、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し当該工事を発注することができるものとします。

g. 資金調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

h. ブリッジ又はウェアハウジングの依頼

本投資法人による将来的な物件の取得機会の確保を目的として、その取得及び一時的な保有を行うこと（以下利害関係者以外の第三者が主体となるものを「ブリッジ」といい、利害関係者が主体となるものを「ウェアハウジング」といいます。また、これらを総称して「ブリッジ等」といいます。）を他社に依頼することができます。本資産運用会社においては、下記（ⅰ）、（ⅱ）及び（ⅲ）の場合において、それぞれに定めるブリッジ等主体が本投資法人又は本資産運用会社の依頼に基づいて物件を取得する取引を利害関係者取引として取り扱うものとし、ブリッジ等を依頼する場合には、その必要性及び折衝経緯やスキームの適正性が確保されていることを、本投資法人又は本資産運用会社からLOI（ノンバインディングのものを含みます。）を提示する際に確認するものとします。LOIを提示する際の提示価格及びブリッジ等主体から本投資法人が取得する際の価格は、不動産鑑定評価額を上限とします。

（ⅰ）利害関係者が保有する物件のブリッジを利害関係者以外の第三者へ依頼する場合
（ⅱ）利害関係者が保有する物件のウェアハウジングを他の利害関係者へ依頼する場合
（ⅲ）第三者が保有する物件のウェアハウジングを利害関係者へ依頼する場合

ただし、上記（ⅰ）及び（ⅱ）においてブリッジ等を利用できるのは、利害関係者が開発した物件であって、かつ、開発の主体となる利害関係者による取得から1年超（ブリッジ等主体の取得日ベース）の物件に限るものとします。

i. 有価証券の取得、譲渡又は貸借

利害関係者との間で有価証券（不動産等資産に該当するものを除きます。）を取得、譲渡又は貸借する場合（上記a. からc. までに定める取引に該当する場合を除きます。）は、上記a. からc. までに準ずるものとします。

（エ）利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

②運用体制の採用理由

（ア）利益相反取引に対する本投資法人の執行役員が果たす機能について

2023年10月27日付本投資法人の第7回投資主総会において、利益相反管理を強化する目的から、本投資法人の執行役員を本投資法人及び日本エスコングループと特別の利害関係を持たない外部の者と変更しました。よって、本投資法人の役員会は、日本エスコングループに籍を置かない執行役員1名及び監督役員2名により構成されることとなりました。

（イ）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機能について

本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルール「利害関係者取引規程」を制定し、当該規程により複階層におよぶ厳格な審査を経て投資運用委員会及び取締役会で審議・決議されること、また本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うこと等を規定しています。詳細につきましては「①利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照ください。

（ウ）利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

本資産運用会社の投資運用委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。なお、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員は下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴　　兼職等	
投資運用委員会 外部委員	齋藤　徹也	1992年4月　三井信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社） 2002年3月　シティグループ・プライベートバンクヴァイスプレジデント 2005年2月　パシフィックマネジメント株式会社ゼネラルマネージャー 2005年7月　パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社 取締役 2008年6月　パシフィック・コマーシャル株式会社 代表取締役社長 2010年12月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 顧問（非常勤） 2011年3月　株式会社学生情報センター 執行役員 2013年5月　合同会社かまくらトラストアドバイザーズ 代表社員（現任） 2015年1月　株式会社明治座 顧問（現任） 2015年4月　株式会社ドーガン 執行役員（非常勤） 2017年3月　株式会社ドーガン 取締役 2018年1月　株式会社ドーガン 取締役副社長 2020年1月　株式会社ドーガン 副社長執行役員 2022年6月　株式会社エスコンアセットマネジメント 投資運用委員会外部委員（委員長）（現任）	（兼任・兼職等） 兼任・兼職は左記のとおり （スポンサー企業との関係） 該当ありません
投資運用委員会 外部委員	木村　悦人	1988年4月　株式会社テンポラリーセンター(現 株式会社パソナ) 1991年3月　株式会社共立鑑定所 1993年4月　一般財団法人日本不動産研究所 2001年4月　不動産鑑定士登録 2002年4月　米国ローンスターファンド・ハドソンジャパン債権回収株式会社(現ハドソンジャパン株式会社) 2011年11月　株式会社再開発評価 2014年7月　株式会社アセット・コンサルティング設立 代表取締役(現任) 2016年8月　株式会社エスコンアセットマネジメント 投資運用委員会外部委員(現任)	（兼任・兼職等） 兼任・兼職は左記のとおり （スポンサー企業との関係） 該当ありません
コンプライアンス委員会 外部委員	麻生　裕介	2004年10月　弁護士登録(第二東京弁護士会) シティユーワ法律事務所 2007年12月　金融庁総務企画局市場課専門官 2008年4月　同局企画課決済システム強化推進室専門官併任 2009年7月　シティユーワ法律事務所 復帰(現任) 2016年8月　株式会社エスコンアセットマネジメント コンプライアンス委員会外部委員（現任）	（兼任・兼職等） 兼任・兼職は左記のとおり （スポンサー企業との関係） 該当ありません

（エ）利益相反取引に対するコンプライアンス・オフィサーが果たす機能について

本資産運用会社は、本投資法人と利害関係者との間で行う利害関係者取引についてはコンプライアンス・オフィサーが審査し、承認した場合に限りコンプライアンス委員会に上程することができるものとし、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス・オフィサーの役割については前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 ②コンプライアンス体制 （イ）コンプライアンス体制 a. コンプライアンスに関する事項」をご参照ください。また、コンプライアンス・オフィサーの略歴については、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	兼職等
コンプライアンス・オフィサー	徳永　寛	「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 ①資産運用会社の役員の状況」をご参照ください。	―

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

本「3. スポンサー関係者等との取引等」において、利害関係人等及びその他特別の関係にある者とは、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定義される利害関係者をいいます。以下同じです。

① 資産の取得

第15期（自2024年2月1日至2024年7月31日）における利害関係人等及びその他特別の関係にある者からの資産の取得は以下のとおりです。

取引の内容	契約先	売買金額等（千円）	比率
不動産信託受益権の購入	中電不動産株式会社	4,058,000	44.8%

② 資産の譲渡

第15期（自2024年2月1日至2024年7月31日）における利害関係人等及びその他特別の関係にある者への資産の譲渡は以下のとおりです。

取引の内容	契約先	売買金額等（千円）	比率
不動産信託受益権の譲渡	株式会社日本エスコン	8,300,000	100.0%

③ 資産の賃貸

第15期（自2024年2月1日至2024年7月31日）における利害関係人等及びその他特別の関係にある者との賃貸借契約に係る取引の概要は、以下のとおりです。

取引の内容	契約先	取引金額（千円）	比率
賃貸収入等	株式会社日本エスコン	1,467,346	59.0%

④ 支払手数料等の金額

第15期（自2024年2月1日至2024年7月31日）における利害関係人等及びその他特別の関係にある者への支払手数料等の支払状況は、以下のとおりです。

区分	支払手数料総額(A)（千円）	支払先	支払金額(B)（千円）	(B)/(A)（%）
管理業務費	221,747	株式会社エスコンプロパティ	156,308	70.5%
電気料金	225,395	中部電力ミライズ株式会社	134,649	59.7%
		株式会社CDエナジーダイレクト	59,111	26.2%

(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（譲渡）経緯・理由等

(物件の取得)

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
	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	①、② 取得価格 取得時期
tonarie大和高田 (準共有持分50%) (追加取得) (奈良県大和高田市幸町3番12他5筆)	③ 本投資法人は、日本国内における今後の人口減少と大都市圏への人口集中が進む中であっても、生活利便性の高い大都市及び大都市へのアクセスが容易な周辺地域に住まうことへのニーズは安定的であると考えており、そのような地域に住まう人々の豊かな暮らしを支えるためには、これまで投資を行ってきた商業施設及び底地に加え、新たに住宅と地域コミュニティが抱える少子高齢化問題、環境・エネルギー問題、労働・教育問題、自然災害がもたらす問題等、暮らしの中に存在する多種多様な社会問題の解決により、持続可能な社会の実現に資する資産（ヘルスケア施設、教育関連施設、災害時に拠点となるホテル・物流施設等）が必要であると考えています。本投資法人は、これらの資産を「暮らし密着型資産」（商業施設、住宅、持続可能な社会の実現に資する資産をいい、底地を含みます。以下同じです。）と定義した上で、さらに投資地域を拡大し、主に五大都市圏に所在する暮らし密着型資産への投資を通して、運用資産の着実な成長と投資主価値の最大化を図ることを基本理念とし、2023年10月27日に開催された第7回定時投資主総会での承認を経て、投資方針を変更しています。今回取得する「tonarie大和高田」については、上記に掲げる「暮らし密着型資産」に該当し、保有物件を核とした地域コミュニティの創出・活性化が可能であり、また、JLL森井鑑定株式会社による鑑定評価額の範囲内であることから、投資主価値の向上に資する物件であると判断しました。 当該物件は、奈良県内で最も人口密度が高い大和高田市に位置しており、「地域とつながる立体公園」をコンセプトとして複数フロアにて広いテラスデッキが設けられ、若いファミリー層が集う商業施設になります。 今回信託受益権の準共有持分50%を追加取得（取得予定価格4,058百万円）することにより100%持分となり、本物件の安定運用及び更なる資産価値の向上が可能であると考えています。	① 中電不動産株式会社 ② 本資産運用会社の最終親会社である中部電力株式会社の子会社 ③ウェアハウジング目的で取得	① 株式会社日本エスコン ② 本資産運用会社の親会社 ③ バリューアップを前提に運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	4,058百万円	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	―
	2024年6月	2020年2月	2015年7月	―

（物件の譲渡）

物件名 （所在地）	投資法人	譲渡先
	③ 譲渡価格 譲渡時期	①、② 譲渡価格 譲渡時期
・ヨシヅヤYストア西春店 （愛知県北名古屋市鹿田若宮3926番10他5筆） ・TSUTAYA堺南店（底地） （大阪府堺市堺区大仙西町六丁184番1） ・ライフ大仙店（底地） （大阪府堺市堺区大仙西町六丁183番他2筆）	③ 2019年2月13日付にて取得した「ヨシヅヤYストア西春店」（取得時は「パレマルシェ西春」）について、取得時より株式会社オークワへ本物件の商業棟を一棟貸ししておりましたが、2022年4月20日付で退去することとなりました。本投資法人は、退去に伴う空床期間を発生させず、賃料収入を得るために、株式会社義津屋と商業棟一棟貸しの賃貸借契約を締結しました。しかしながら、当該契約が従前の契約よりも賃料減額の契約であり、また、本物件の商業棟の3階空床部分はテナントの入居がない場合、当該部分の賃料が発生しない契約内容となったことから、償却後NOIは従前の契約に比べ大幅に低下することとなり、これに伴い鑑定評価額がほぼ半減（2024年1月31日時点での評価額2,260百万円）することとなりました。本資産運用会社は、当該空床部分の空床期間が続くと「ヨシヅヤYストア西春店」に関して、将来、減損損失の計上を余儀なくされ、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響を及ぼすリスクがあることを認識しました。 本資産運用会社は、3階のリーシングに努める一方で、「ヨシヅヤYストア西春店」の将来の運用方針について検討を重ねてきた結果、これを譲渡することにより上記のリスクを回避することが最善であるとの判断に至りました。 「ヨシヅヤYストア西春店」の譲渡をするに当たり、スポンサーである日本エスコン並びに仲介会社を通じた不動産デベロッパー、一般事業会社、投資家など約120社の譲渡候補先への打診を行った上で公正な競争入札を実施した結果、複数社から購入意向にかかる提示額を受領し、その中の最高提示額は4,000百万円（提示会社：日本エスコン）であり、前述の鑑定評価額（2,260百万円）を上回る価格ですが、その最高提示額で譲渡したとしても譲渡損が発生する見込みとなりました。 本資産運用会社は、「ヨシヅヤYストア西春店」を譲渡した場合、譲渡損を計上することとなるため、含み益のある物件を追加で譲渡し、譲渡損を補う必要性が生じたことから、投資主への分配金水準を維持することを目的として、譲渡益が見込める物件の選定作業に入るとともに、本投資法人の中長期的な運用の安定を図るため、将来的なキャッシュフローの悪化が想定される物件の譲渡についても、あわせて検討を行うこととしました。その結果、追加譲渡候補物件として「ライフ大仙店（底地）」及び「TSUTAYA堺南店（底地）」を選定することとしました。2物件の選定理由は以下のとおりです。	① 株式会社日本エスコン ② 本資産運用会社の親会社

物件名 (所在地)	投資法人	譲渡先
	・「ライフ大仙店（底地）」は本物件単体での含み益も相応にあるほか、「TSUTAYA 堺南店（底地）」と隣接しており、これとあわせて譲渡することで両物件の譲渡価格を最大化できる可能性が高いため。 ・「TSUTAYA堺南店（底地）」は2026年1月末に定期借地契約の終期が到来します。終期後の後継の借地人の誘致には、時間を要する可能性があり、誘致できた場合においても、当該借地人による新たな建築物の建設期間中は、現在の定期借地契約に基づくキャッシュフローよりも大幅に悪化する可能性があることから、将来的に譲渡の検討が必要となる可能性が高いため。 以上を踏まえて、複数の仲介会社に「ライフ大仙店（底地）」及び「TSUTAYA堺南店（底地）」の想定譲渡価格をヒアリングしたところ、「ヨシヅヤYストア西春店」の譲渡により発生する譲渡損を補うことが可能であると見込まれたため、スポンサーである日本エスコン並びに複数の仲介会社を通じた不動産デベロッパー、一般事業会社、投資家など約170社の譲渡候補先への打診を行った上で公正な競争入札を実施しました。その結果、複数社から購入意向にかかる提示額を受領したところ、日本エスコンから、2物件の一体購入を条件として、合計4,300百万円（「ライフ大仙店（底地）」3,325百万円、「TSUTAYA堺南店（底地）」974百万円）の最高提示額を受け、「ヨシヅヤYストア西春店」、「ライフ大仙店（底地）」及び「TSUTAYA堺南店（底地）」の3物件の想定される譲渡額合計が8,300百万円となりました。 これら3物件を譲渡することにより、(1)「ヨシヅヤYストア西春店」に関して、将来、減損損失の計上を余儀なくされ、本投資法人の財務状態及び経営成績の悪影響を及ぼすリスクを回避できること、(2) 公正な競争入札を実施したことにより相応の含み益のあった「ライフ大仙店（底地）」と「TSUTAYA堺南店（底地）」の譲渡益が最大化され「ヨシヅヤYストア西春店」の譲渡に伴う譲渡損を全額補う分配金原資を確保できる見込みとなったこと、(3)「TSUTAYA堺南店（底地）」における2026年1月末の定期借地契約終了に伴うキャッシュフローの悪化リスクを回避できることから、本譲渡を決定しました。 なお、「TSUTAYA堺南店（底地）」は2019年2月13日に日本エスコンから946百万円で取得したものであり、「ライフ大仙店（底地）」は2020年2月4日に日本エスコンから2,733百万円で取得したものです。	
	ヨシヅヤYストア西春店：4,000百万円 TSUTAYA堺南店（底地）：　974百万円 ライフ大仙店（底地）　：3,325百万円	―
	2024年6月	―

４．その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2024年10月30日現在）

①不動産鑑定評価機関の選定方針

（ア）不動産鑑定発注方針

取引相手方及び資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ、鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定業者に発注します。また、不動産鑑定業務を委託する鑑定業者の候補は、常時複数の事務所を確保しておき、取引の内容、相手先などから、適切な鑑定業者を選定し、委託を行います。

（イ）鑑定業者の委託・評価基準

委託に際しては、下記の4項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定します。

a. 不動産鑑定士が3名以上在籍すること
b. 不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること
c. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等が発生した事実のないこと
d. 直近の3年間の委託者からの鑑定実績において、不適切な事実の発生がないこと

（ウ）その他

本資産運用会社において、不動産鑑定評価に係るガバナンス強化の実効性を着実に確保するため、「物件取得業務マニュアル」を制定しています（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 ③投資法人及び資産運用会社の運用体制 （ウ）投資運用の意思決定機構 c.運用資産の取得を行う社内組織に関する事項 （vi）その他 (b) 物件取得業務マニュアル」をご参照ください)。当該マニュアルにおいて、不動産鑑定評価機関の選定手続を次のとおり定めています。

a. 不動産鑑定評価を発注する候補先は原則として上場リートの評価件数上位5社とし、鑑定発注先の適度な分散、コンフリクト、鑑定会社の繁忙度合も考慮のうえ原則ローテーションで選定します。
b. 選定前に鑑定評価額概算を聞き取ること及び選定前に複数の鑑定会社から鑑定報酬の相見積りを取得することを禁止します。
c. 鑑定の対象物件について、過去に、利害関係者に対しLOIを提出する際に上場リート評価件数上位5社のいずれかの鑑定会社に不動産鑑定評価又は価格査定を発注している場合には、上記にかかわらず、原則として同一の鑑定会社に不動産鑑定評価を発注するものとします。
d. 鑑定会社から鑑定報酬の見積もりを取得する際は、鑑定会社の要望に応じて資料を鑑定会社に提供するものとします。
e. 売主の売却希望価格や買主の購入希望価格を鑑定会社に伝達する等、鑑定会社の独立性を損ねるようなアプローチを行ってはならないものとします。
f. 鑑定会社を選定した場合は、その選定理由を記載のうえ、稟議決裁を受けるものとします。

②不動産鑑定機関の概要

2024年7月31日現在における保有資産に係る不動産鑑定機関の概要は、以下のとおりです。

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	選定理由
ラ・ムー北津守店（底地） ケーズデンキおゆみ野店（底地） ニトリ土浦店（底地） ニトリ今市店（底地） ケーズデンキ西神戸店（底地） マックスバリュ桔梗が丘東店（底地） ケーズデンキ倉敷店（底地） 山陽マルナカ水谷店（底地） tonarie大和高田 トライアル近江八幡店（底地） クスリのアオキ斑鳩店（底地） ドラッグユタカ向日上植野店（底地） シュロアモール長嶺	JLL森井鑑定株式会社	〒105-0004 東京都港区新橋二丁目6番2号 新橋アイマークビル3F	62名	創業70周年を超える業歴に裏付けられた豊富な実績とノウハウを持ち、不動産鑑定機関として投資法人及び不動産会社等取引先が幅広く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
tonarie南千里 あすみが丘ブランニューモール あすみが丘(底地) ミスターマックス春日(底地) ユニクロ春日(底地) Avail.しまむら春日(底地) au-SoftBank春日(底地) くら寿司春日(底地) ドコモショップ春日(底地) こんぴら丸春日(底地) ワンカルビ春日(底地) 資さん春日(底地) ナフコ春日(底地) ケーズデンキ春日(底地) ウエルシア尼崎武庫元町店（底地） ココカラファイン寝屋川公園店（底地） ENEOS伊川谷SS店（底地） ゲオ彦根高宮店（底地） ヤマダ電機テックランド札幌白石店（底地）	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 中之島セントラルタワー	90名	鑑定評価のみならずコンサルティング、調査・補償等業務内容が幅広く、東京本社の他に全国で6拠点があり、守備範囲の広い鑑定評価サービスを提供し、不動産鑑定機関として投資法人及び不動産会社等取引先が幅広く、社会的な信頼性が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	選定理由
西白井駅前プラザ fab南大沢 tonarie清和台 tonarie栂・美木多 フジグランナタリー	大和不動産鑑定株式会社	〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋一丁目1番1号	132名	J-REITデータやマーケットレポート等をウェブ上で公表し、鑑定評価のみならず、不動産市場に関する知識が豊富で不動産鑑定機関として投資法人及び不動産会社等取引先が幅広く社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
支倉メディカルビル	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門一丁目3番1号 東京虎ノ門グローバルスクエア	276名	日本国内最大の不動産鑑定機関として、日本全国に支社・支所を配し、国内の公共機関(官公庁・地方公共団体等)から民間事業者(上場メーカー・国内外の機関投資家・大手不動産開発業者等)、個人まで多岐に亘る顧客の課題解決を通じて積み上げてきた実績に基づく高い信頼性が選定の理由です。

(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

(ア) エンジニアリング・レポート発注方針

a. 取引相手方及び資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ、業務実績から信頼性の確保ができる業者に発注します。

b. エンジニアリング・レポートの作成業務を委託する業者の候補は、常時複数を確保しておき、取引の内容、相手先などから、適切な業者を選定し、委託を行います。

c. 上記a. にかかわらず、取得しようとする資産の取引相手方である売主が株主グループ以外の者である場合には、他の候補先も比較検討の上、業務実績、信頼性、取引内容等の観点から適切であるときは、株主グループである業者を選定することができるものとします。

(イ) エンジニアリング・レポートの委託・評価基準

エンジニアリング・レポートの委託に際しては、下記の4項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定します。

a. 建築基準法に定める指定性能評価機関認定、国内証券取引所上場会社若しくはその子会社・関連会社又は資本金が1千万円以上あることのいずれかに該当すること

b. 不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること

c. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等が発生した事実のないこと

d. 直近の3年間の委託者からの委託業務実績において、不適切な事実の発生がないこと

②エンジニアリング・レポート作成機関の概要

第15期（2024年2月1日～2024年7月31日）中に取得したエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下のとおりです。

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
tonarie大和高田 （準共有持分50%） （追加取得） あすみが丘ブランニューモール（注）	日本管財株式会社	〒103-0027 東京都中央区日本橋2丁目1番10号 柳屋ビルディング 5F	建物管理等	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。
支倉メディカルビル fab南大沢	東京海上ディーアール株式会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町1-5-1 大手町ファーストスクエアウエストタワー23F	エンジニアリング・レポート作成等	エンジニアリング・レポート作成機関として実績も多く、社会的な信頼性が高いことが選定の理由です。

（注）第15期中に無償取得した別棟のみを対象としたエンジニアリング・レポートを取得しています。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

①基本方針

資産運用については、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めるものとし、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報は、自らの判断で積極的に開示します。

②情報開示体制

本資産運用会社の情報開示業務の組織的かつ効率的な運営を図るとともに、本資産運用会社における情報開示手続の審査及び監視体制を確立することを目的として、情報等開示規程を制定しています。本資産運用会社における適時開示に関する情報開示担当部門は財務管理部とし、財務管理部長を情報開示責任者として、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

（ア）国内外機関投資家及びアナリスト向け

本投資法人の決算期ごとに国内外機関投資家及びアナリスト等を対象にした決算説明会を開催します。また国内外の機関投資家との個別ミーティングを設け、説明を行います。

（イ）個人投資家向け

投資家層の裾野の拡大を目指して、個人投資家を対象にしたオンライン説明会等を実施し、運用状況を直接説明する機会を設けます。

（ウ）WEBサイト開設

決算関連情報（決算短信、資産運用報告書、決算説明会資料、有価証券報告書等）、プレスリリース、ポートフォリオ情報、財務情報等を本投資法人のＷＥＢサイトに掲載し、幅広い投資家層に公平かつ有用な情報取得機会を提供します。

（エ）IRスケジュール

本投資法人は、決算にかかるIR活動を以下のスケジュールで行う予定です。

a. 決算月：1月、7月
b. 決算短信発表：3月、9月
c. 決算アナリスト説明会：3月、9月
d. 資産運用報告発送：4月、10月

(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、反社会的勢力と一切の関係を排除するための体制その他の対応に関する事項を定めることにより、経営の適正性を確保するとともに、役職員等や株主を含めたステークホルダーへの反社会的勢力による被害を防止し、もって社会的責任を果たすことを目的とし、「反社対応規程」を制定しています。また、具体的な反社会的勢力への応対についての注意事項・対処方法として、「反社対応マニュアル」を定めています。

反社会的勢力との関係遮断に関する体制整備及び反社会的勢力との対応を統括する部署は財務管理部、統括責任者は財務管理部長とし、対応部署は、平素から警察等の外部専門機関との緊密な連携等を行い、反社会的勢力に関する情報を積極的に収集・分析するとともに、当該情報を反社会的勢力との取引防止に活用します。

反社会的勢力対応部署は、反社会的勢力対応に係る規程等の整備状況の監督や役職員に対する研修を実施し、反社会的勢力への対応方針に関する社内での周知を図り、反社会的勢力との関係を遮断するための取り組みの実行性を確保します。

以　上