2024年11月28日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
サンケイリアルエステート投資法人
代表者名　　執行役員　太田　裕一
（コード：2972）

資産運用会社名
株式会社サンケイビル・アセットマネジメント
代表者名　　代表取締役社長　太田　裕一
問合せ先　　ＴＥＬ．03－5542－1316

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

サンケイリアルエステート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び株式会社サンケイビル・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、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資産を運用する行為という重要な業務であるとの認識の下、コンプライアンスを厳格に遵守した経営を推進するための適正な運用体制を構築します。そのため、本資産運用会社は、コンプライアンスの徹底を図るため、「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」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

②　コンプライアンス体制（法令遵守確保のための体制）

（ア）コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、取締役副社長、外部委員１名以上（本資産運用会社と利害関係（本資産運用会社が取り扱う事案との利害関係も含みます。）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。以下、本（ア）において同じです。）

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として３か月に１回以上開催されますが、その他委員長が必要と認めるときに随時開催されます。

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・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過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び少なくとも１名以上の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全員の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

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。但し、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、決議に加わることができないものとします。

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。

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を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（イ）コンプライアンス体制

a. 法令遵守の体制

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、他の部門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。

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。

コンプライアンス委員会は、取締役会及びコンプライアンス・オフィサーと連携し、「コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。コンプライアンス委員会の構成員、委員長、開催時期、決議事項、定足数及び決議方法は、前記（ア）に記載のとおりです。

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社内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社内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金融商品取引業における業務執行が、法令、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。

コンプライアンス・オフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為、又は法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる態勢を確保するものとします。

b. 内部監査に関する事項

（ⅰ）組織体制

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室が行います。

（ⅱ）内部監査計画に基づく内部監査の実施

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。内部監査室は、被監査部門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、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて年１回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。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門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、代表取締役社長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門は、内部監査室の求める書類・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します。

（ⅲ）内部監査の報告及び是正

内部監査室は、監査結果について被監査部門に通知します。代表取締役社長は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部門に改善指示を行うことができます。また、被監査部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、代表取締役社長及び内部監査室へ改善状況についての報告を行います。代表取締役社長及び内部監査室は、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。

その他、本資産運用会社の内部監査についての事項は、「内部監査規程」に定めています。

（2）投資主の状況

2024年8月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数（口）	比率（%）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	該当事項はありません。	97,604	20.89
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。	90,080	19.28
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	25,593	5.47
株式会社サンケイビル	本資産運用会社に100%出資している親会社です。 本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約及び定期建物賃貸借契約を、本投資法人との間で商標使用許諾契約、プロパティマネジメント契約及びマスターリース契約（マスターリース兼プロパティマネジメント契約を含みます。）を締結しています。 本投資法人の設立時及び追加発行時に投資口を取得しています。 また、市場買付により本投資法人の投資口を取得しています。	23,179	4.96
JP MORGAN CHASE BANK 385771	該当事項はありません。	6,124	1.31
株式会社横浜銀行	該当事項はありません。	5,691	1.21
上田八木短資株式会社	該当事項はありません。	4,570	0.97
株式会社百十四銀行	該当事項はありません。	3,500	0.74
JP MORGAN CHASE BANK 380755	該当事項はありません。	3,378	0.72
株式会社日本カストディ銀行（信託口４）	該当事項はありません。	3,369	0.72
	上位10名合計	263,088	56.32

（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割合をいい、小数第２位未満を切り捨てて記載しています。

（3）資産運用会社の大株主の状況

2024年11月28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）
株式会社サンケイビル	「1．基本情報／（2）投資主の状況」をご参照ください。	4,000	100.0
	合計	4,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の割合をいい、小数第2位を切り捨てて記載しています。なお、本資産運用会社は、自己株式を保有していません。

（4）投資方針・投資対象

2024年11月28日提出の第11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

本投資法人は、現時点において海外不動産への投資を行う具体的な予定はありません。

（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

サンケイビルグループ（注）は、2012年に株式会社フジ・メディア・ホールディングス（以下「フジ・メディア・ホールディングス」ということがあります。）の子会社による株式会社サンケイビル（以下「サンケイビル」又は「スポンサー」といいます。）への公開買付を通じて、フジ・メディア・ホールディングスの完全子会社となりました。

フジ・メディア・ホールディングスは、「メディア・コンテンツ」事業、「都市開発・観光」事業、「その他」事業の3事業からなる事業ポートフォリオを有していて、サンケイビルグループは、「都市開発・観光」事業を担う中核会社として、ハイグレードミッドサイズオフィスビル「S-GATE」シリーズや価値体験型ホテル「インターゲートホテルズ」シリーズ等の不動産開発を積極的に推進しています。

サンケイビルグループは、不動産（主として、オフィスビル・ホテル・マンション・ヘルスケア施設・ホステル・商業施設等）の開発事業、賃貸事業、分譲（マンション）事業及びこれらの運営管理事業、並びに収益不動産への投資事業（SPC等の投資ヴィークルへの出資を含みます。）等、多岐にわたるアセットタイプを運営し、これらの不動産には、本投資法人の投資対象も含まれています。

また、同グループの不動産賃貸事業は、本投資法人の事業と重複しますが、かかる事業はスポンサーであるサンケイビルの本業であり、かつグループ基幹事業の1つを構成しています。その上で、本投資法人は、スポンサーグループとの間でパートナーシップを組むことにより、中長期的な投資主価値の最大化を目指すことを基本理念に、外部成長的側面では、スポンサーグループとの間で「資産循環型ビジネスモデル」を構築し、運用資産の規模拡大を図り、また、内部成長的側面では、同グルー

プが保持する運営管理等のプラットフォームを最大活用することにより、運用資産の中長期的な収益の維持・向上を目指すことを基本方針として掲げています。そして、これらを実践する裏付けとして、本資産運用会社とスポンサーとの間でスポンサーサポート契約を締結することで、スポンサーが不動産等を売却する場合において、それが本投資法人の投資方針等に合致する不動産等（以下「適格不動産等」といいます。）であるときは、他に優先して本投資法人が情報提供を受けることができます。

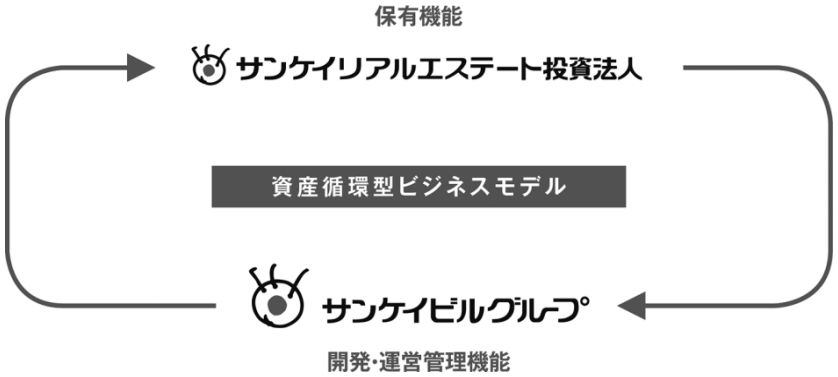
（注）「サンケイビルグループ」とは、スポンサーであるサンケイビル及びその連結子会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

＜資産循環型ビジネスモデル＞

「資産循環型ビジネスモデル」においては、本投資法人は、サンケイビルグループが投資・開発した不動産を取得・保有し、その資産規模を拡大するとともに、サンケイビルグループも資産売却によって得た資金を新たな不動産投資・開発へとつなげ、投資・開発される不動産がさらに本投資法人の投資対象（候補物件）となる（注）、という資産循環を生み出すことで、本投資法人とサンケイビルグループが、互いにその成長に貢献しあうことを目指します。

以下に掲載する概念図は、「資産循環型ビジネスモデル」が、上記の説明のとおり、本投資法人による不動産の保有機能とサンケイビルグループによる不動産の開発・運営管理機能が互いの事業活動の成長に貢献するビジネスモデルであることを示しています。

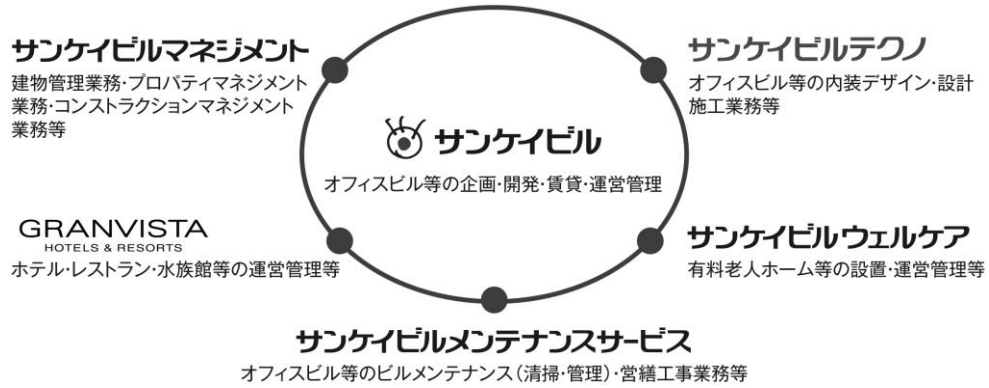
（注）スポンサーは、投資・開発した不動産を全て本投資法人に譲渡するとの保証はありません。その判断により、当該不動産を譲渡せず保有し続ける場合、又は当該不動産を本投資法人以外の第三者に譲渡する場合があります。



＜サンケイビルグループのプラットフォーム＞

サンケイビルグループのプラットフォームを形成するグループ会社としては、オフィスビル等の企画・開発・賃貸（リーシング）・運営管理機能を総合的に備えたサンケイビル、建物管理業務・プロパティマネジメント業務・コンストラクションマネジメント業務等の機能を備えた株式会社サンケイビルマネジメント、オフィスビル等の内装デザイン・設計・施工業務等の機能を備えた株式会社サンケイビルテクノ、オフィスビル等のビルメンテナンス（清掃・管理）・営繕工事業務等の機能を備えた株式会社サンケイビルメンテナンスサービス等があります。また、オフィスビル以外のアセットタイプとして、ホテル関連では、ホテル・レストラン・水族館等の運営管理等の機能を備えた株式会社グランビスタ ホテル&リゾート、ヘルスケア施設関連では、有料老人ホーム等の設置・運営管理等の機能を備えた株式会社サンケイビルウェルケア等が挙げられます。

本投資法人は、サンケイビルグループが有する幅広いアセットタイプの開発・運営管理機能を網羅するプラットフォームを活用することで、持続的成長を目指します。



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の概要は、以下のとおりです。

（ア）保有物件の売却情報提供

a. スポンサーは、適格不動産等のうち、スポンサー、スポンサーが匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する特別目的会社及び特定目的会社、並びにスポンサーの関係会社が保有し又は開発し若しくは開発・保有を予定するもの（以下「自社保有物件」といいます。）を売却しようとする場合、遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して売却情報を提供する前に、本資産運用会社に対して、その売却情報を提供します。

b. スポンサーは、適格不動産等であって、かつ自社保有物件に該当しないもの（以下「第三者保有物件」といいます。）に係る売却・仲介情報を得た場合、スポンサーが負う義務に反しない限りにおいて、本資産運用会社に対して当該情報を提供します。

c. スポンサーは、前記a. 及びb. に定める適格不動産等の売却情報の提供を、本資産運用会社が合理的に求める資料を提供することにより行うものとします。

d. 本資産運用会社は、スポンサーに対して、本投資法人の最新の規約、本資産運用会社の最新の運用ガイドラインその他、スポンサーが適格不動産等の該当性を判断するために合理的に要求する本投資法人又は本資産運用会社に係る情報を提供するものとします。

e. 以下の（ⅰ）から（ⅶ）に定める事由がある場合、前記a. からd. は適用しません。

（ⅰ）売主（スポンサーを含みますがこれに限られません。）が行政機関の要請に基づいて自社保有物件、又は、第三者保有物件を売却する場合

（ⅱ）スポンサーがスポンサーサポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して自社保有物件又は第三者保有物件に係る優先的売買交渉権の付与又は優先的売却情報の提供を要する場合

（ⅲ）スポンサーが自社保有物件の開発を開始した時点において、当該自社保有物件の売却について第三者との協議が開始されていた場合

（ⅳ）本投資法人への売却情報の提供について、自社保有物件又は第三者保有物件に係る所有者、共有者、準共有者又は共同事業者から同意が得られない場合

（ｖ）スポンサーの事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等を含みますが、これらに限られません。）に関連する場合
（vi）サンケイビルグループ各社間の取引の場合
（vii）その他前記（ｉ）から（vi）に準じた事情、又はやむを得ない事情がある場合

（イ）ウェアハウジング機能の提供、共同取得又は共有の検討

a. 本資産運用会社は、スポンサーに対して、将来における本投資法人の物件取得を実現するために、適格不動産等について本投資法人への譲渡を前提とする一時的な取得及び保有を依頼することができるものとし、スポンサーは、当該ウェアハウジング機能の提供依頼があった場合、誠実に協議を行うものとします。
b. 本資産運用会社は、スポンサーに対して、本投資法人が第三者から取得する予定の適格不動産等について、本投資法人とスポンサーとの共同取得又は共有を依頼することができるものとし、スポンサーは、当該依頼があった場合、当該共同取得又は共有について誠実に協議を行うものとします。なお、適格不動産等の共同取得又は共有は、規模、地域・立地、テナント、運営管理状況等を総合的に勘案のうえ、スポンサーと本資産運用会社との間で合意できた場合に限るものとします。

（ウ）本投資法人保有資産の再開発その他再生等に係る支援

a. 本資産運用会社は、相応の築年数が経過し再開発の必要性を認めた本投資法人保有資産（注）を売却しようとする場合、スポンサーに対して、再開発の検討その他再生等の支援に関する提案を要請することができるものとします。
(注)「本投資法人保有資産」とは、本投資法人の保有する不動産等をいい、本投資法人が不動産信託受益権、匿名組合出資持分等の形態の権利を保有する場合における裏付けとなる不動産等を含みます。以下同じです。
b. スポンサーは、本投資法人保有資産の再開発の検討その他再生等に関する支援を前記a. に基づいて本資産運用会社から要請されたときは、必要に応じてサンケイビルグループを利用して、贈与に該当しない限度において、当該本投資法人保有資産の再生計画等の立案及び検討その他の支援業務を行い、本資産運用会社による当該本投資法人保有資産の再生等を支援することができます。但し、当該支援については、投資運用業に該当しうる業務を含まないものとします。

（エ）本投資法人保有資産の賃貸借又は維持管理に関する業務支援

本資産運用会社が、スポンサーに対して、本投資法人保有資産の賃貸借又は維持管理に関して、以下の支援を要請した場合、スポンサーは必要な支援の提供について真摯に検討するものとします。但し、この場合、スポンサー及び本資産運用会社は、本投資法人とスポンサーとの間で生じうる利益相反に十分留意するものとします。

a. 賃貸借取引（マスターリース機能の提供を含みますがこれに限られません。）
b. 本投資法人保有資産に関するテナントリーシング支援（マスターリース会社又はプロパティマネジメント会社がスポンサー以外の第三者の場合を含みます。）の提供
c. プロパティマネジメント業務又はビルマネジメント業務の提供
d. 修理・修繕・改修・機能更新等に関する技術的助言その他の必要な支援の提供

（オ）セイムボート出資

スポンサーは、本投資法人の投資口に関して以下の事項を本資産運用会社に対して表明します。但し、本（オ）の規定はスポンサーに法的義務を課すものでなく、スポンサーに対し何らの法的拘束力を持たず、かつ、金融商品取引法第15条その他法令に抵触しない前提で合意するものである旨、並びに、金融商品取引法第166条に基づくいわゆる投資口等に関するインサイダー取引規制（その後の改正による規制を含みます。）に抵触することのないよう留意しつつこれを行うものとします。

a. 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はサンケイビルグループにおいて取得することを真摯に検討すること。

b. 本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、スポンサーが保有する投資口の一部又は全部を投資口の発行に係る事務主幹事証券会社に貸し出すことを真摯に検討すること。

c. 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、当面の間、継続して保有するように努めること。

（カ）人材確保に関する協力

a. スポンサーは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要なノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、適用法令（注）に反しない範囲で、必要とされる人材をサンケイビルグループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力するよう努めるものとします。

（注）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。）及び労働基準法（昭和22年法律第49号、その後の改正を含みます。）等の関係法令をいいます。

b. 前記a. に定める出向の条件等については、スポンサー又はサンケイビルグループと本資産運用会社が協議の上別途決定します。

（キ）不動産その他に係る一般的情報提供

スポンサーは、本資産運用会社に対し、適用法令（注）に反しない範囲で、贈与に該当しない限度において、①不動産等の投資運用及び維持管理等に関する一般的な情報提供、並びに②不動産投資・賃貸市場に係る一般的な情報提供、その他の必要な支援を自ら行い又はサンケイビルグループの他の法人をして行わせることができます。但し、これらの支援については、投資運用業に該当しうる業務を含まないものとします。

（注）金融商品取引法、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）及び投信法等の関係法令をいいます。

（ク）報酬

本資産運用会社は、スポンサーとの間で別途個別に書面により合意する場合を除き、スポンサーによるスポンサーサポート契約におけるサポートの提供について、スポンサーに報酬を支払いません。

（ケ）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５年間とします。但し、①いずれかの契約当事者若しくは本投資法人が解散した

場合、②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、③スポンサーによる本資産運用会社の持株比率が50%以下となった場合、又は④本投資法人の投資口の過半数をサンケイビルグループ以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権を当該特定の第三者が取得した場合、スポンサーサポート契約は直ちに終了するものとします。

b. 前記a. の期間満了の６か月前までに、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかから他の当事者に対して書面による申し出がなされなかったときは、スポンサーサポート契約は、期間満了の日の翌日より５年間更新するものとし、その後も同様とします。

③　スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲分け、あるいは、重複の状況

スポンサーであるサンケイビルは不動産賃貸事業も主要なセグメントの１つとしていて、当該業務において投資対象となる不動産等の一部は、本投資法人の投資対象と重複しています。但し、上記スポンサーサポート契約において、スポンサーは、適格不動産等のうち、自社保有物件を売却しようとする場合、遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して売却情報を提供する前に、本資産運用会社に対して、その売却情報を提供するものとしています。また、スポンサーは、第三者保有物件に係る売却・仲介情報を得た場合、スポンサーが負う義務に反しない限りにおいて、本資産運用会社に対して当該情報を提供するものとしています。

２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等

（１）投資法人

①　投資法人の役員の状況（2024 年 11 月 28 日現在）

2024 年 11 月 28 日提出の第 11 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。

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
太田　裕一	代表取締役社長	本資産運用会社の代表取締役社長として、本投資法人の資産運用状況を熟知する立場にあることに加え、本資産運用会社の代表取締役社長が本投資法人の執行役員を兼職することにより、本投資法人との連携がより強化され、本投資法人における機動的な意思決定が可能となります。また、当該兼職により、本投資法人及び本資産運用会社間で情報が共有されることから、本資産運用会社から本投資法人の役員会へ速やかな報告が可能となるため、適切かつ妥当な運営を行うことが可能になると考えています。	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ですが、当該委託に係る資産運用委託契約の変更又は解約等については、投信法又は当該資産運用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いて、さらに本投資法人の役員会規程において特別の利害関係を有する役員は役員会の決議に加わることができないこととされています。なお、本投資法人の監督役員には外部の公認会計士及び弁護士が就任し、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（後記「（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／（ア）利害関係者の定義」において定義します。以下同じです。）と本投資法人との間の取引について、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者取引規程を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーによる承認、本資産運用会社と利害関係を有さない第三者が外部委員として出席するコンプライアンス委員会及び投資委員会による審議・決議を必要としています。なお、コンプライアンス委員会及び投資委員会ともに外部委員の出席を必要とし、外部委員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。さらに、本投資法人役員会による審議・承認に基づく事前同意を経て、当該取引の実施後、取締役会及び本投資法人の役員会に報告されます。

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（前記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（2024年11月28日現在）

2024年11月28日提出の第11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。

② 資産運用会社の従業員の状況（2024年11月28日現在）

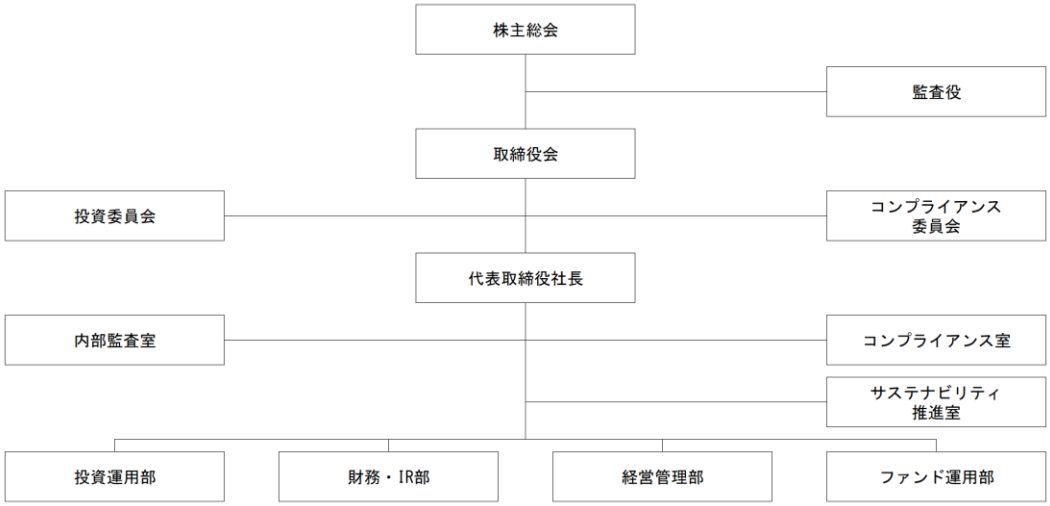
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
株式会社サンケイビル	10名	
大和証券株式会社	１名	
出向者計	11名	
出向者以外	11名	―
資産運用会社従業員総数	22名	―

（注）資産運用会社従業員総数には、取締役、監査役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。本資産運用会社は、本投資法人以外に不動産私募ファンドのアセットマネジメント業務を受託することがあります。

（ア）組織



・コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス室長は、金融商品取引法施行令第15条の４第１号に定める、金融商品取引業に関し、法令等を遵守させるための指導に関する業務を統括する者として登録していて、投資運用部長及びファンド運用部長は、金融商品取引法施行令第15条の４第２号に定める、投資助言業務又は投資運用業に関し、助言又は運用を行う部門を統括する者として登録しています。

・投資運用部長及びファンド運用部長は、「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（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士又は公認会計士）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. 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３か月に１回以上開催され、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。

b. コンプライアンス室、内部監査室、サステナビリティ推進室、投資運用部、ファンド運用部、財務・IR 部及び経営管理部

本資産運用会社は、コンプライアンス室、内部監査室、サステナビリティ推進室、投資運用部、ファンド運用部、財務・IR 部及び経営管理部を設置しています。

コンプライアンス室は、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。内部監査室は、内部監査等に関する業務の統括を行います。

サステナビリティ推進室は、サステナビリティ関連の調査・分析・検証を行い、運用資産における環境認証等の取得その他環境対応、環境団体等への加盟及び署名に関する業務等を行います。

投資運用部は、本投資法人の資産の取得等の業務及び本投資法人が保有する運用資産の処分、賃貸、維持管理等に関する業務を行います。

ファンド運用部は、不動産私募ファンド等の資産の取得、処分、賃貸等の運営管理、資金調達及びディスクロージャー並びに第二種金融商品取引業務等に関する業務を行います。

財務・IR 部は、本投資法人の機関運営、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務、並びにインベスターリレーションズ（IR）及び広報等に関する業務を行います。

経営管理部は、本資産運用会社の資金調達、財務、経理、人事その他の運営に係る管理に関する業務を行います。

c. コンプライアンス委員会及び投資委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却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。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資委員会を開催しその決議を得ます。

（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
コンプライアンス室	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、投資委員会付議事項の内容審査に関する事項 4．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 5．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 6．法人関係情報の管理に関する事項 7．本資産運用会社の広告審査に関する事項 8．本資産運用会社のリスク管理に関する事項 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
内部監査室	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．前各号に付随する事項
サステナビリティ推進室	1．ESGの持続可能性（サステナビリティ）に関する事項 2．サステナビリティ関連の調査・分析・検証に関する事項 3．サステナビリティ関連のディスクロージャーに関する事項 4．本投資法人又は私募ファンド等の運用資産における環境認証等の取得その他環境対応に関する事項 5．本資産運用会社、本投資法人及び私募ファンド等の環境団体等への加盟及び署名等に関する事項 6．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 7．前各号に付随する事項

投資運用部	１．投資候補対象物件の情報集約・情報受付に関する事項 ２．本投資法人の運用ガイドライン、年度運用計画、中期運用計画及び一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則に定める資産管理計画書（以下併せて「運用ガイドライン等」といいます。）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ます。また、財務・IR 部の所管業務を除きます。）の策定及び見直しに関する事項の起案 ３．本投資法人の運用資産の取得及び処分に関する事項 ４．本投資法人の不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 ５．本投資法人の運用資産の賃貸及び維持管理に関する事項 ６．本投資法人の運用資産のテナント又はオペレーターの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 ７．本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 ８．本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 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
財務・IR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、本投資法人の投資主に関する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．前各号に付随する事項

（ウ）投資運用の意思決定機構

a. 投資委員会

（ⅰ）構成員

代表取締役社長、取締役副社長、投資運用部長（同部の所管する本投資法人に関連する業務に関する議題の場合のみとします。）、ファンド運用部長（同部の所管する私募ファンド等に関連する業務に関する議題の場合のみとします。）、財務・IR 部長（同部の所管する業務に関する議題の場合のみとします。）、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はありますが、議決権は有しません。）、外部委員１名以上（本資産運用会社と利害関係（本資産運用会社が取り扱う事案との利害関係も含みます。）のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下、本（ウ）において同じです。）。

（ⅱ）委員長

代表取締役社長

（ⅲ）開催時期・方法

委員長の招集により原則として３か月に１回以上開催されますが、その他委員長が必要と認めるときに随時開催されます。

（ⅳ）決議事項

(ｱ) 本投資法人の資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定

(ｲ) 本投資法人の年度運用計画、中期運用計画及び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

(ｳ) 私募ファンド等のファンド運用計画の策定及び改定

(ｴ) 本投資法人又は私募ファンド等の分配金政策に係る方針の策定及び変更

(ｵ) 本投資法人又は私募ファンド等の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更

(ｶ) 運用資産の賃貸及び維持管理（但し、本投資法人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であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済の年度運用計画外であるときに限ります。）についての決定及び変更

(ｷ) 運用資産の賃貸及び維持管理（但し、私募ファンド等又は私募ファンド等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であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済のファンド運用計画外であるときに限ります。）についての決定及び変更

(ｸ) 本投資法人又は私募ファンド等の資金調達に関する事項

(ｹ) 利害関係者取引規程により、投資委員会の承認が必要とされる利害関係者取引に関する事項

(ｺ) 投資委員会規程の制定及び改廃

(ｻ) その他の本投資法人又は私募ファンド等のための投資判断又は投資助言に係る重要事項

(ｼ) その他委員長が必要と認める事項

（ⅴ）決議方法

投資委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び少なくとも１名以上の

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全員の賛成により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

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。但し、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、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資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、投資委員会に出席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、投資委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資委員会の委員が欠席した場合には、委員長は、欠席した委員に対し、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

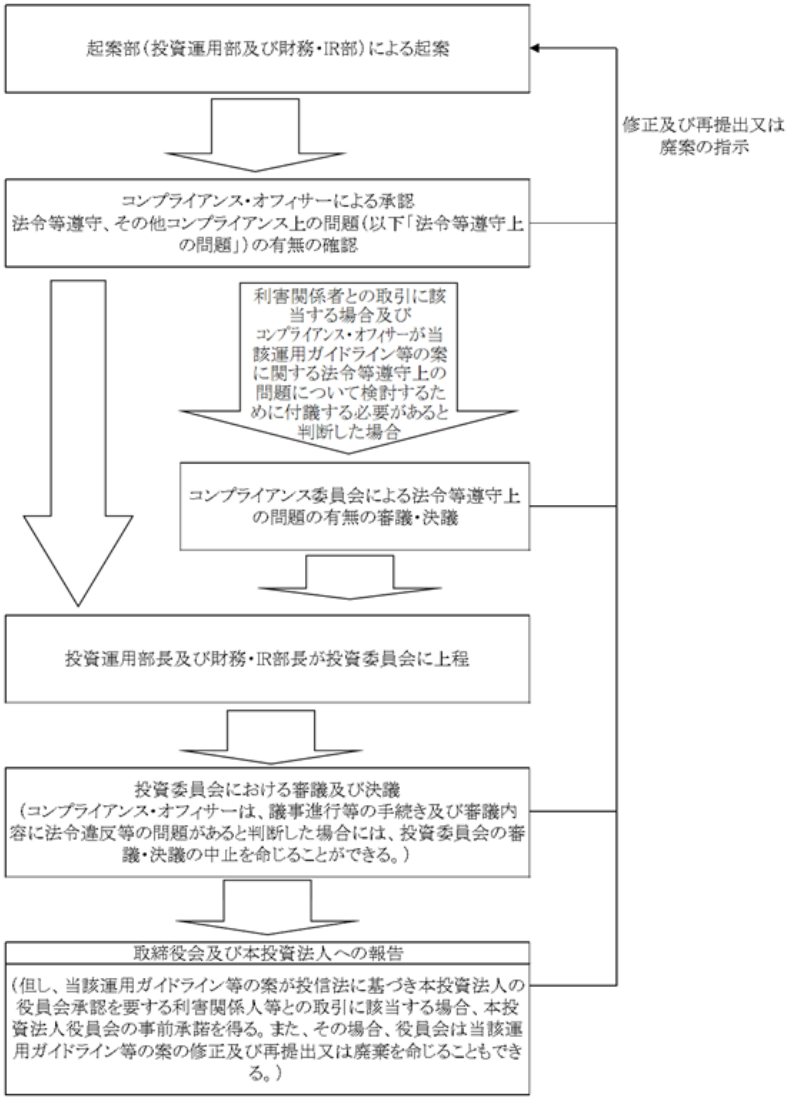
投資委員会に付議された議案の投資運用部及び財務・IR 部（以下併せて「起案部」といいます。）の長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

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、年度運用計画、中期運用計画及び資産管理計画書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（下記（ｉ）に定義します。）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)、投資委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます（但し、当該運用ガイドライン等の決定及び変更が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する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。)。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

運用ガイドライン等に関する意思決定フロー



（ⅰ）起案部による起案から投資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（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。なお、上記にかかわらず、当該運用ガイドライン等の決定及び変更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（但し、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。

投資運用部長及び財務・IR 部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、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委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、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（但し、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、投資運用部長及び財務・IR 部長は、投資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（但し、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、投資委員会に上程することができないものとします。

（ⅱ）投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、投資運用部長及び財務・IR 部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。

但し、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、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部長及び財務・IR 部長に問題点等を指摘し、起案部に対して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。修正の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、内容の修正を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、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、投資運用部長及び財務・IR 部長は、投資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（但し、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案は、投資委員会に上程することができないものとします。

運用ガイドライン等の案は、当該投資委員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。但し、当該運用ガイドライン等の案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する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運用ガイドライン等の案を承認せず、本資産運用会社に対して当該案の修正及び再提出又は廃案を指示した場合、起案部は、内容の修正の指示を受けた案については、内容の修正を行った後に再度、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、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用部長及び財務・IR 部長は投資委員会に上程することができないものとし、かかる修正後の案につき投資委員会の承認を再度得た上でなければ、本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運用ガイドライン等の案は、廃案にするものとします。

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. までのとおり、具体的な運用を行います。

（iii）取締役会及び本投資法人への報告

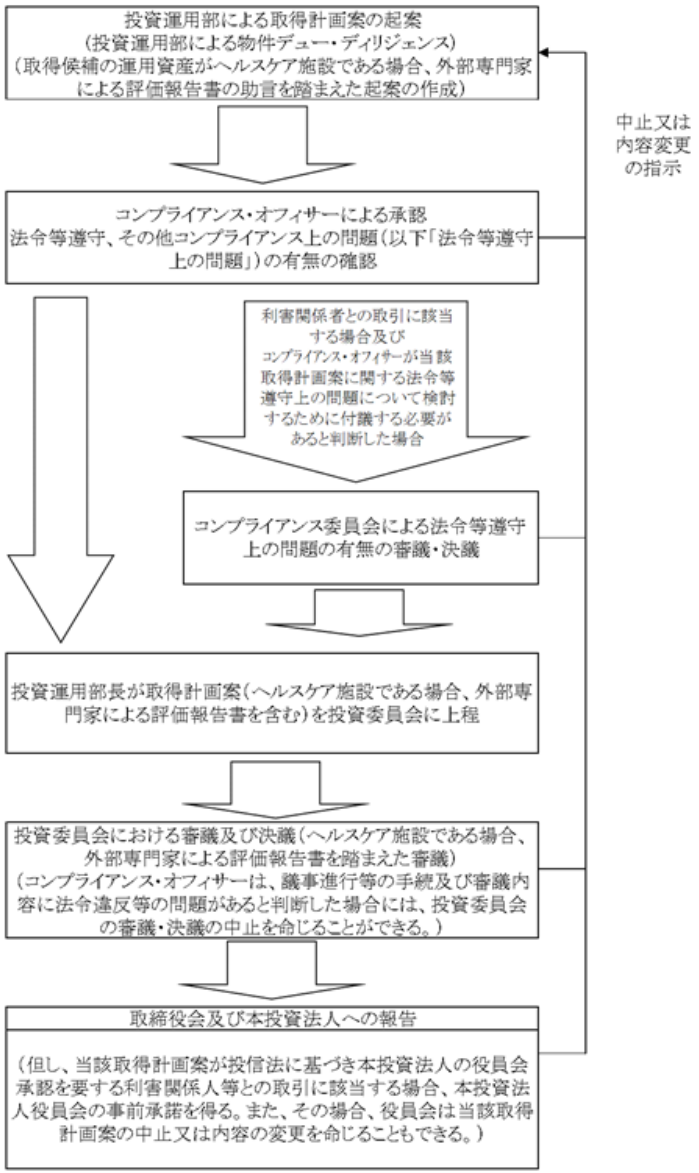
投資運用部長及び財務・IR 部長は、投資委員会における審議及び決議（上記（ii）に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合は、投資委員会における審議及び決議並びに当該役員会の承認）を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

本資産運用会社は、投資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。但し、上記 b. に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合において既に本投資法人役員会に報告されている場合は重ねて報告することを要しないものとします。

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意思決定フローは、以下のとおりです。

運用資産の取得に関する意思決定フロー



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

(ｱ)　投資運用部による物件デューディリジェンス

投資運用部は、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・更新費用等の見積も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並びに 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。

(ｲ)　取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合における評価報告書の作成

取得候補の運用資産がヘルスケア施設である場合、投資運用部は、上記の物件デューディリジェンスに加えて、当該ヘルスケア施設や当該オペレーター等に関する事業性評価（当該施設のオペレーターの事業運営能力や経営の安定性の調査、必要に応じて行う当該施設の見学や施設長へのヒアリング結果等を含みます。）について、以下の「ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制」に従って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から助言を受けるものとし、当該助言内容を記載した報告書等（以下「評価報告書」といいます。）を外部専門家に作成させるものとします。

＜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、投資法人資産運用業に関して、ヘルスケア施設を円滑に取引するため、取引を行おうとするヘルスケア施設のオペレーターと緊密なコミュニケーションに基づいた信頼関係を相互に構築するように努めるものとします。

また、本資産運用会社は、投資法人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当たり、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（以下「ヘルスケア施設の事業特性」といいます。）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、投資委員会に提出するものとします。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、施設長等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ようにします。

(ｳ)　コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資運用部は、当該取得計画案及び評価報告書並びにこれら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（但し、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運用部に連絡します。

投資運用部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、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委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、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、起案した投資運用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（但し、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、投資運用部長は、投資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（但し、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、投資委員会に上程することができないものとします。

（ⅱ）投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、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（なお、取得候補の運用資産がヘルスケア施設に該当する場合、上記「ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制」のとおり当該外部専門家から提出を受けた評価報告書の内容を踏まえた上で審議するものとします。）。但し、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、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用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。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（但し、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、投資運用部長は、投資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（但し、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、投資委員会に上程することができないものとします。

当該投資委員会の決議をもって、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。

但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する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、投資運用部は、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、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資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委員会の承認を再度得た上でなければ、本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。

（iii）取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部長は、投資委員会における審議及び決議（上記（ii）に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合は、投資委員会における審議及び決議並びに当該役員会の承認）を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、本資産運用会社は、投資委員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。但し、上記b. に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合において既に本投資法人役員会に報告されている場合は重ねて報告することを要しないものとします。

（iv）取得計画の実行

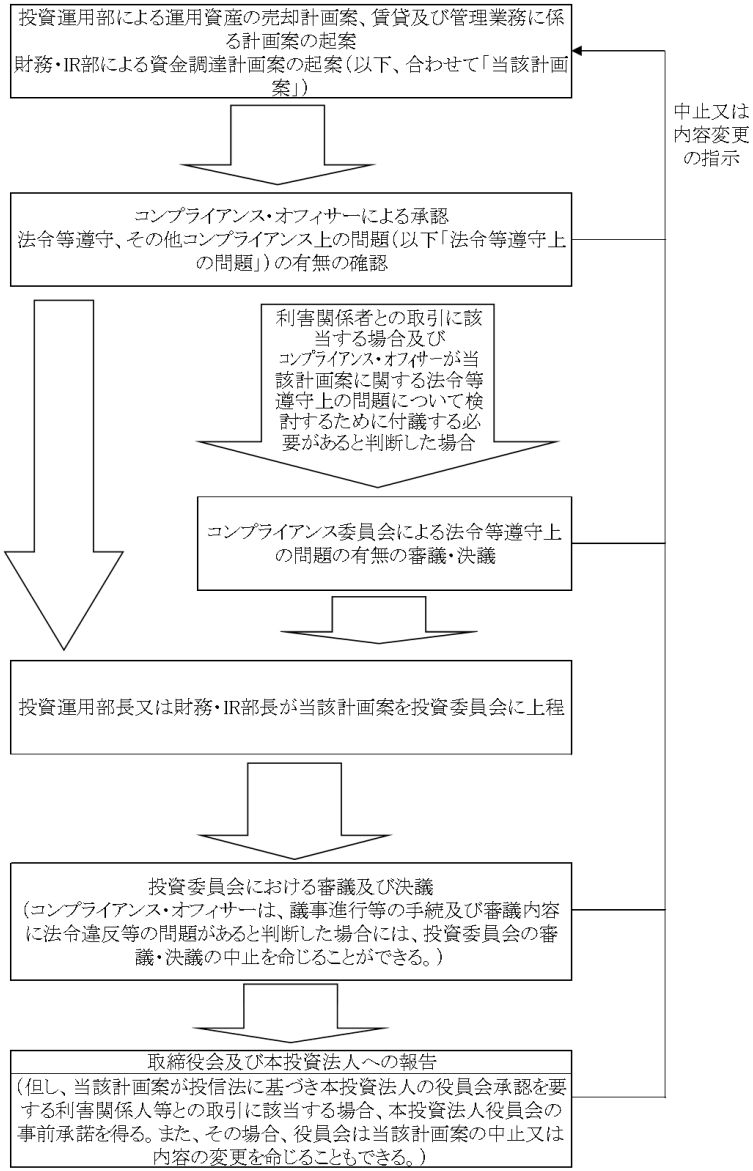
当該取得計画が投資委員会における審議及び決議（上記（ii）に基づき本投資法人役員会の同意を要する場合は、投資委員会における審議及び決議並びに当該役員会の承認）を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

d. 運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンス及び評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の処分に関する業務についての起案部は、投資運用部となります。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フロー



e. 運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人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であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済の年度運用計画外であるときに限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンス及びヘルスケア施設の管理について評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、投資運用部となります。

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１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、プロパティマネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての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。

本資産運用会社は、本投資法人が保有するヘルスケア施設の運営状況（本投資法人の賃料収入等に重大な影響を与える変化がないか等を含みます。）やオペレーターの事業運営能力等を適切にモニタリングするために、定期的にオペレーターから施設の運営状況やオペレーターの財務に関する情報開示を得るよう努めます。また、投資運用部は、かかる運用資産の運営状況等のモニタリングを行い、モニタリングレポートを作成するものとします。なお、投資運用部は、モニタリングレポートの作成に当たり、必要に応じて、上記「ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制」に従って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から助言等の支援を受けるものとします。

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も、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンス及び評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務・IR 部となります。

（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

本資産運用会社がその資産の運営を受託する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、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する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。

（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

b. 本資産運用会社の株主

c. 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。）

d. ①上記 a．から c．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。）、又は②上記 a．から c．のいずれかに該当する者が、過半の出資、過半の匿名組合出資若しくは過半の優先出資を行っている特別目的会社

（イ）利害関係者との取引に関する意思決定手続

a. 利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等並びに本投資法人の規約及び社内規程等に照らした法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合には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、投資委員会に上程することができます（但し、運用資産の賃貸及び管理については、本投資法人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であって、かつ当該契約の締結が投資委員会で承認済の年度運用計画外であるときに限り、投資委員会に上程します。以下、本（イ）において同じです。）。投資委員会が当該取引について審議し、承認した場合、当該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ます（但し、下記 c．に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。

b. 利害関係者取引を担当する部の長は、上記 a．の投資委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

c. 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、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。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（但し、上記 a．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。但し、当該取引が投信法施行規則第 245 条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

d. 上記 c．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、起案部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、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、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、起案部の長は、投資委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資委員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

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、原則として、不動産等資産に係る不動産についての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。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に SPC 等の組成を行う等して負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

b. 物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産１物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、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、不動産等資産に係る不動産についての不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

c. 物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産に係る不動産についての賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産の標準的な賃貸条件を勘案して、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、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（以下「PM 会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、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、PM 会社として利害関係者を選任することができるものとします。

e. 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産に係る不動産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建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。但し、利害関係者が、将来における本投資法人による取得の可能性があると客観的合理的に認められる不動産等資産を SPC 等において一時的に保有し、その後最終的に本投資法人が当該 SPC 等より取得する場合、当該利害関係者に対して当該取得に係る媒介を委託せず、媒介報酬を支払わないものとします。

f. 工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額１千万円未満の場合、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以外の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、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、①当該建物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ついては、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、利害関係者に対し同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。

（エ）不動産私募ファンドとの利益相反防止体制

不動産私募ファンドの投資対象が本投資法人の投資対象と競合しうるため、本資産運用会社は、不動産私募ファンドのアセットマネジメント業務を遂行するに当たって、本投資法人の資産運用業務との間の利益相反を防止することが重要であると考えています。このため、本資産運用会社は、「物件情報取扱規程」を制定し物件取得時における本投資法人の優先権の付与について以下のとおり定め、第三者からの不動産関連資産の売却に関する情報（以下、本（エ）において「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、物件情報取扱規程に従って、物件取得に係る検討・判断についての本投資法人及び不動産私募ファンドの間の優先順位を決することとし、本資産運用会社が恣意的な行動により利益相反行為を行うことを防止しています。併せて「弊害防止規程」を制定し業務の適切性を確保するための指針を定めることにより、本投資法人と不動産私募ファンドとの間の利益相反の発生を防止します。

具体的には、まず、本資産運用会社が第三者から物件情報を入手した場合、投資運用部（本投資法人を所管する部）において物件情報を一元的に管理します。次に、投資運用部及びファンド運用部（不動産私募ファンドを所管する部）は、物件情報を受領した後、次のルールに従って、本投資法人又は不動産私募ファンドによる物件取得に係る検討・判断を行います。

（「物件情報取扱規程」における本投資法人の優先権の付与に関するルールの概要）

a. 内部検討段階

本資産運用会社内における検討段階においては、投資運用部及びファンド運用部は並行して内部検討を行うことができます。

b. 外部との交渉を含む取得検討段階（原則、本投資法人優先）

ⅰ．投資運用部における内部検討の結果、投資運用部長が更なる取得検討の継続を承認した場合には、投資運用部は、本投資法人による当該物件の取得について交渉を含む取得検討を行うことができ、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委員会等の社内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ます。

ⅱ．他方で、投資運用部における内部検討の結果、投資運用部長が、本投資法人において取得しないとの判断を行った場合（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（以下「ブリッジSPC等」といいます。）を組成して取得させる判断をした場合、当該物件の取得につき売買相手方と合意に至らないため検討を打ち切る判断をした場合、又はその他の理由により取得の検討を中止することとした場合を含みます。）、ファンド運用部は交渉を含む取得検討を行うことができます。

ⅲ．上記ⅱ．において、投資運用部が取得しないと判断した理由がブリッジSPC等を組成して取得させる判断によるものであった場合は、ファンド運用部はかかる判断に従うことを条件として当該物件の交渉を含む取得検討を行うことができます。

c. 例外的取扱い

上記a. にかかわらず、ⅰ．物件の売主、投資家その他本資産運用会社に当該物件情報を提供した者（売主のレンダーや本資産運用会社以外のアセットマネージャーを含みます。）により本投資法人以外の取得候補者が指定されている物件情報、ⅱ．不動産私募ファンドが共有、区分所有、信託受益権の準共有等によりその一部について既に権利を有している物件に係る物件情報（本投資法人も当該権利を有している場合を除きます。）、ⅲ．不動産私募ファンドが当該物件に隣接する物件について既に権利を有している物件に係る物件情報（本投資法人も当該権利を有している場合を除きます。）及びⅳ．上記ⅰ．からⅲ．に準じる事情があり、ファンド運用部が優先的に交渉を含む取得検討を行ったとしても本投資法人の利益を害するおそれがないとしてコンプライアンス・オフィサーが認めた物件情報につ

いては、投資運用部長が、本投資法人において取得しないとの判断を行った場合でなくとも、ファンド運用部は交渉を含む取得検討を行うことができます。この場合、ファンド運用部が不動産私募ファンドにおいて取得しないとの判断を行った場合に限り、投資運用部は、交渉を含む取得検討を行うことができます。

なお、本資産運用会社は、スポンサーとの間でスポンサーサポート契約を締結していますが、スポンサーサポート契約は本投資法人についてのみ適用されるものであるため、不動産私募ファンドはスポンサーサポート契約に定めるサポート等の対象ではありません。したがって、スポンサーとの関係での本c. の例外的取扱いは、あくまで当該スポンサーサポート契約に定められているスポンサーによる物件売却情報提供サポートの例外に該当する場合に限って行われるものであり、当該スポンサーサポート契約に基づく本投資法人のための物件の売却情報提供のサポートは、今後も変わりなく行われます。

② 運用体制の採用理由

（ア）利益相反取引に対して投資法人の執行役員が果たす機能

本投資法人の執行役員である太田裕一は本資産運用会社の役員を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等／（１）投資法人／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」をご参照ください。

（イ）利益相反取引に対して資産運用会社の取締役会が果たす機能

本資産運用会社の取締役会はスポンサーである株式会社サンケイビルの関係者で構成されています。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公正性と透明性を確保するため、自主ルールである「利害関係者取引規程」を制定し、利害関係者との間において本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を禁止しています。また、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引又は投信法上の利害関係人等取引が、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。

詳細につきましては「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等／（３）利益相反取引への取組み等／①　利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照ください。

（ウ）利益相反取引に対して外部委員が果たす機能

本資産運用会社の投資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で選任しています。こ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。また、投資委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員の略歴及び兼職は下表のとおりです。

役職名	氏　名	主要略歴	兼職等
投資委員会 外部委員	石山　真也	2003年１月　株式会社ティーマックス　入社 2014年７月　株式会社谷澤総合鑑定所　出向 2015年４月　株式会社ティーマックス（現任） 2018年９月　株式会社サンケイビル・アセットマネジメント　投資委員会外部委員（現任）	兼任・兼職先：左記のとおり スポンサー企業との関係： 該当ありません

役職名	氏　名	主要略歴	兼職等
投資委員会 外部委員	奥田かつ枝	2000年11月　株式会社緒方不動産鑑定事務所 取締役 2006年４月　東京地方裁判所民事調停委員（現任） 2006年８月　国土審議会土地政策分科会鑑定評価部会専門委員（現任） 2009年４月　学校法人明治大学専門職大学院グローバルビジネス研究科兼任講師 2012年11月　イオン・リートマネジメント株式会社投資委員会 外部委員（現任） 2017年11月　株式会社九段緒方ホールディングス 代表取締役 2018年３月　ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人 執行役員 2018年６月　株式会社セレスポ社外監査役 2018年７月　株式会社九段都市鑑定 代表取締役 2021年４月　株式会社サンケイビル・アセットマネジメント 投資委員会外部委員（現任） 2021年６月　マルハニチロ株式会社社外監査役 2021年10月　株式会社シーアールイー社外取締役（現任） 2022年６月　株式会社セレスポ社外取締役（現任） 2022年12月　株式会社九段緒方総合鑑定　代表取締役（現任） 2023年８月　マルハニチロ株式会社社外取締役（現任）	兼任・兼職先：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	田村　陽	2000年11月　森ビル株式会社 2005年４月　司法研修所において修習 2006年10月　弁護士登録 シティユーワ法律事務所 2014年５月　University of Virginia School of Law LL.M.修了 2014年９月　Hughes Hubbard & Reed（NY）にて研修 2015年８月　大和企業投資株式会社、大和ＰＩパートナーズ株式会社（出向） 2018年１月　シティユーワ法律事務所 2018年９月　株式会社サンケイビル・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） 2019年10月　米国ニューヨーク州にて弁護士登録 2023年４月　創・佐藤法律事務所丸の内オフィス（現任）	兼任・兼職先：左記のとおり スポンサー企業との関係： 該当ありません

役職名	氏　名	主要略歴	兼職等
コンプライアンス委員会 外部委員	佐野　俊介	2008年12月　弁護士登録（第一東京弁護士会）後、シティユーワ法律事務所　入所 2017年５月　カリフォルニア大学ロサンゼルス校（UCLA）ロースクール修了 2018年６月　米国ニューヨーク州にて弁護士登録 2018年11月　豊島総合法律事務所（現任） 2021年４月　株式会社サンケイビル・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） 2022年７月　農中 JAML リート投資法人監督役員（現任）	兼任・兼職先：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）利益相反取引に対してコンプライアンス・オフィサーが果たす機能

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事項の責任者として、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。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／（イ）コンプライアンス体制／a. 法令遵守の体制」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、下表のとおりであり、兼任・兼職はありません。

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 兼コンプライアンス室長	長友　俊一郎	2011年４月　宮崎県庁　入庁 2015年９月　株式会社福岡リアルティ　入社 2023年３月　株式会社サンケイビル・アセットマネジメント　入社 2023年４月　同社　コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス室長　就任	兼任・兼職先：該当ありません

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 条第１項で定義される利害関係人等及び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、同様です。

第 11 期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取引状況は以下のとおりです。

①　売買取引状況

区　　分	売　買　金　額　等（百万円）（注１）	
	買付額等	売付額等
総　　額	10,370	－
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社サンケイビル	2,920　（28.2%）	－　（－%）
合　　計	2,920　（28.2%）	－　（－%）

（注１）「売買金額等」には、各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

（注２）括弧内の数値は、それぞれの総額に対する比率（%）を示していて、小数第２位を四捨五入して記載しています。

②　支払手数料等の金額

区　　分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B/A）
		支払先	支払金額（B）	
不動産管理業務費	28,730 千円	株式会社サンケイビル	2,320 千円	8.1%
		株式会社サンケイビルマネジメント	21,569 千円	75.1%
建物設備管理業務費	83,270 千円	株式会社サンケイビルマネジメント	83,263 千円	100.0%

③　その他利害関係人等への主な支払金額

上記記載の支払手数料等以外の利害関係人等に対する支払金額は以下のとおりです。

株式会社サンケイビルマネジメント　40,759 千円　（修繕費）

株式会社フジ・メディア・ホールディングス　683 千円　（支払地代）

④　賃貸取引等

利害関係人等との賃貸取引は以下のとおりです。

株式会社グランビスタ ホテル&リゾート　565,307 千円　（賃料収入）

株式会社サンケイビル　3,200 千円　（賃料収入）

（2）物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

【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（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
S-GATE 日本橋本町 （東京都中央区日本橋本町一丁目９番地１号）	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得しました。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。	特別な利害関係にある者以外	―	―
	取得価格：7,450 百万円	―	―	―
	取得時期：2024 年４月	―	―	―
ベッセルホテルカンパーナすすきの （北海道札幌市中央区南五条西六丁目 16 番地１）	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できるとの判断から取得しました。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。	①株式会社サンケイビル ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	取得価格：2,920 百万円	１年を超えて所有していたため、記載を省略します。	―	―
	取得時期：2024 年３月	土地：2016 年 12 月 建物：2019 年３月 29 日（新築）	―	―

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2024 年８月 31 日現在）

① 不動産鑑定機関の選定方針

取引相手方及び当社からの第三者性を確保でき、かつ証券化不動産の鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定機関に発注します。また、不動産鑑定業務を委託する不動産鑑定機関の候補は常時複数を登録しておき、取引の内容、相手先の事情（業務繁忙・評価上の利害関係）を考慮しつつ、個別案件毎に適切な不動産鑑定機関を選定し、委託を行います。

② 不動産鑑定機関の概要

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名　称	住　所	不動産鑑定士の人数	選定理由
東京サンケイビル S-GATE 日本橋本町 S-GATE 秋葉原 日比谷サンケイビル 東陽パークビル 大森パークビル S-GATE 赤坂 宮崎台ガーデンオフィス 日立九州ビル ホテルインターゲート広島 SANKEILOGI 摂津 ホテルインターゲート京都 四条新町 ホテルインターゲート金沢 グリッズプレミアムホテル大阪なんば ベッセルホテルカンパーナすすきの	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	273 人 (2024 年 11 月現在)	不動産鑑定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。
八丁堀サンケイビル	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	92 人 (2024 年 11 月現在)	不動産鑑定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。
ホテルインターゲート東京 京橋	大和不動産鑑定 株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区 西本町一丁目４番１号	130 人 (2024 年 11 月現在)	不動産鑑定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。

（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

取引相手方及び当社からの第三者性を確保でき、かつ証券化不動産の業務実績から信頼性の確保ができるエンジニアリング・レポート作成機関に発注します。デューディリジェンス及びエンジニアリング・レポートの作成業務を委託するエンジニアリング・レポート作成機関は、取引の内容、相手先の事情（業務繁忙・作成上の利害関係）を考慮しつつ、個別案件毎に適切なエンジニアリング・レポート作成機関を選定し、委託を行います。

② エンジニアリング・レポート作成機関の概要

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名　称	住　所	事業内容	選定理由
東京サンケイビル S-GATE 日本橋本町 S-GATE 秋葉原 日比谷サンケイビル 八丁堀サンケイビル 東陽パークビル 大森パークビル 宮崎台ガーデンオフィス 日立九州ビル ホテルインターゲート東京 京橋 ホテルインターゲート広島	東京海上ディーアール 株式会社	〒100-0004 東京都千代田区 大手町一丁目５番１号	安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する調査、研究、情報提供、診断、コンサルティング、セミナー開催、出版、及び研修業務 他	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。
S-GATE 赤坂	株式会社 東京建築検査機構	〒103-0006 東京都中央区 日本橋富沢町10番16号	建築基準法に基づく指定確認検査業務、指定性能評価機関業務、指定構造計算適合性判定機関業務 他	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。
SANKEILOGI 摂津	株式会社 アースアプレイザル	〒101-0063 東京都千代田区 神田淡路町二丁目４番６号	土壌・地下水等が汚染されている可能性のある不動産に関する検索データベース及び不動産評価計算システムの調査、研究、開発、運営並びに	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。

			これらを利用したコンサルティング 他	
ホテルインターゲート京都 四条新町 ホテルインターゲート金沢 グリッズプレミアムホテル大阪なんば ベッセルホテルカンパーナすすきの	日本建築検査協会 株式会社	〒103-0027 東京都中央区 日本橋三丁目 13 番 11 号	確認検査業務、省エネ適合性判定業務、構造計算適合性判定業務、住宅性能評価業務、建物診断業務 他	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。

（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、法定開示事項並びに東京証券取引所及び投信協会が定める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・IR 部とし、財務・IR 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。

③ IR 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毎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致します。また国内外の機関投資家との個別ミーティングを設け、直接説明を行います。

（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各種フェア、セミナー等に積極的に参加し、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、決算説明会資料、資産運用報告、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、決算に係る IR 活動を以下のスケジュールで行う予定です。

a. 決算月：２月、８月
b. 決算発表：４月、10 月
c. 決算アナリスト説明会：４月、10 月
d. 資産運用報告発送：５月、11 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、反社会的勢力との関係を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、「反社会的勢力排除規程」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、「反社会的勢力対応マニュアル」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・IR 部、統括責任者は財務・IR 部長とし、対応部署は、平素から警察等の外部専門機関やサンケイビルグループとの緊密な連携体制の構築を行い、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、当該情報を集約したデータベースを一元的に管理し、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継続的な研修を行い、反社会的勢力への対応方針に関する知識の啓蒙を図り、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