2024年11月20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
タカラレーベン不動産投資法人
代表者名　執行役員　宰田　哲男
（コード：3492）
資産運用会社名
MIRARTH不動産投資顧問株式会社
代表者名　代表取締役社長　宰田　哲男
問合せ先　取締役財務企画部長 伊藤真也
TEL.　03－6435－5264

１．基本情報

（１）　コンプライアンスに関する基本方針

①　概要

タカラレーベン不動産投資法人（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MIRARTH不動産投資顧問株式会社（旧タカラPAG不動産投資顧問株式会社。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門としてコンプライアンス部を設置し、また、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を統括する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。

② 取締役会

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。

③ コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、取締役会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部と連携し、「コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。

④ コンプライアンス・オフィサー

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（本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社において業務に従事するすべての者をいいます。以下同じです。）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、法令等、本投資法人の規約、その他の社内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、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会決議によりなされるものとします。

⑤ コンプライアンス部

コンプライアンス部は、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し、「業務分掌規程」に定める業務を担います。

⑥ コンプライアンスに関する社内体制

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体制及び役職員等が不正行為を隠蔽できないような体制を確保するものとします。また、取締役会は、コンプライアンスに関する社内体制を確保するために、コンプライアンス・オフィサーを支援するものとします。

（２）　投資主の状況

2024年8月31日現在

氏名・名称	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数（口）	比率（注1）（%）
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。	122,046	15.63
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。	94,690	12.12
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	41,289	5.28
JP MORGAN CHASE BANK 385771	該当事項はありません。	17,031	2.18
MIRARTHホールディングス株式会社	本資産運用会社の発行済株式の90%を保有する本資産運用会社の親会社です。 本投資法人の2018年7月の公募による新投資口発行時より本投資法人の投資口を取得しています。 本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社との間で商標の使用等に関する覚書を締結しています。	14,385	1.84
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	該当事項はありません。	11,745	1.50
JPモルガン証券株式会社	該当事項はありません。	8,744	1.11
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	該当事項はありません。	6,407	0.82
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。	5,928	0.75

JP MORGAN CHASE BANK 385794	該当事項はありません。	5,783	0.74
	合計	328,048	42.01

（注）「比率」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、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

（3） 本資産運用会社の大株主の状況

2024年8月31日現在

氏名・名称	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数（株）	比率（注）（%）
MIRARTHホールディングス株式会社	本資産運用会社の発行済株式の90%を保有する本資産運用会社の親会社です。本投資法人のスポンサーとしての参画を企図して、2018年1月にピーエージー リアル エステート ホールディング リミテッド（PAG Real Estate Holding Limited）から本資産運用会社の発行済株式の一部（3,500株）の譲渡を受け、2018年1月及び2月に株式会社ヤマダホールディングス（旧 株式会社ヤマダ電機）及び株式会社共立メンテナンスにその一部（それぞれ250株）を譲渡し、2024年3月にPAG Real Estate Holding Limitedから保有する全株式（1,500株）の譲渡を受け、現在に至ります。 本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社との間で商標の使用等に関する覚書を締結しています。	4,500	90.0
株式会社共立メンテナンス	本資産運用会社の発行済株式の5%を保有する本資産運用会社の株主です。本投資法人のスポンサーとしての参画を企図し	250	5.0

	て、2018年2月に株式会社タカラレーベン（現　MIRARTHホールディングス株式会社）から本資産運用会社の発行済株式の一部（250株）の譲渡を受け、現在に至ります。 本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社との間で商標の使用等に関する覚書を締結しています。		
株式会社ヤマダホールディングス	本資産運用会社の発行済株式の5%を保有する本資産運用会社の株主です。本投資法人のスポンサーとしての参画を企図して、2018年1月に株式会社タカラレーベン（現　MIRARTHホールディングス株式会社）から本資産運用会社の発行済株式の一部（250株）の譲渡を受け、現在に至ります。 本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社との間で商標の使用等に関する覚書を締結しています。	250	5.0
	合計	5,000	100.0

（注）「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

（4）　投資方針・投資対象

本投資法人の第12期有価証券報告書（2024年5月30日提出）（以下「参照有価証券報告書」といいます。）「第一部　ファンド情報　第1　ファンドの状況　2　投資方針」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、本書の日付現在、海外不動産への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

ア．MIRARTH ホールディングスグループ

MIRARTH ホールディングスグループ（注 1）は、不動産事業、とりわけ一貫して取り組み続けている分譲マンション事業をコア事業として展開する一方、収益の多角化を目指し、不動産賃貸事業、不動産管理事業、エネルギー事業及びアセットマネジメント事業等の拡張にも積極的に取り組んでいます。MIRARTH ホールディングスグループは、これらの事業を通じて蓄積された不動産の開発・取得・バリューアップ（注 2）及び賃貸・管理等に関する高い専門性と市場競争力、幅広いノウハウを有しています。

MIRARTH ホールディングスグループの中核をなす MIRARTH ホールディングス株式会社（旧　株式会社タカラレーベン）は、本資産運用会社の株式の 90％を保有するメインスポンサーであり、972 年に株式会社宝工務店として設立され、戸建住宅の販売を開始しました。1982 年には不動産賃貸事業を開始し、1988 年には子会社である株式会社宝管理（現　株式会社レーベンコミュニティ）を設立し、不動産管理事業を行っています。その後、戸建住宅に加えて分譲マンションの販売も開始し、1994 年には分譲マンション「レーベンハイム」シリーズの販売を開始しました。2004 年には東京証券取引所市場第一部に上場し、2013 年からはメガソーラー事業にも取り組んでいます。

（注 1）「MIRARTH ホールディングスグループ」とは、本書において、スポンサー各社と本資産運用会社との間のスポンサー・サポート契約について記載されている箇所においては MIRARTH ホールディングス株式会社（以下「MIRARTH ホールディングス」ということがあります。）及びその子会社を、当該箇所以外の箇所においては、別段の記載のない限り、MIRARTH ホールディングス、その子会社及び関連会社をいいます。

（注 2）「バリューアップ」とは、劣化又は陳腐化した内外装の一新等のデザイン性の向上、建物の修繕及び各種設備機器の改修や機能付加等の手段により、物件の価値向上を図ることをいいます。

イ．株式会社共立メンテナンス

株式会社共立メンテナンス（以下「共立メンテナンス」ということがあります。）は、1979 年の設立以来、「食と住」をテーマに寮、ビジネスホテル及びリゾートホテルの管理運営を主な事業内容とする東証プライム上場企業です。特に、寮事業・ホテル事業については、40 年以上に及ぶオペレーション実績により、主導的な地位を有しています。その一方、近年は、変化する社会環境を見据え「シニアライフ事業」や「PKP 事業」（注）などの新しい事業にも積極的に取り組んでいます。

加えて、上場不動産投資法人であるジャパン・ホテル・リート投資法人の資産運用会社である、ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社に 10.3％出資しており、 ジャパン・ホテル・リート投資法人はホテルを投資対象に含んでおります。

（注）Public（自治体）、Kyoritsu（共立メンテナンス）、Partnership（連携）の頭文字を取った共立メンテナンスにおける造語であり、共立メンテナンスにおける自治体向け業務受託のことをいいます。

ウ. 株式会社ヤマダホールディングス

株式会社ヤマダホールディングス（以下「ヤマダホールディングス」ということがあります。）は、1973 年の創業以来、「創造と挑戦」、「感謝と信頼」の経営理念を掲げ、イノベーションを発揮し、業界の枠にとらわれない柔軟な発想、革新的な経営により、新たなビジネスモデルを構築した家電流通業界における国内最大手であり、東証プライム上場企業です。また、ヤマダホールディングスグループ（ヤマダホールディングス及びその子会社をいいます。以下同じです。）は、家電販売事業である「デンキ」をコアに、「住建」「金融」「環境」「その他」の５つのセグメントから構成され、家電から家具・インテリア商品の販売、新築及び中古住宅、リフォーム、住宅ローンやリビングローン、保険、リユース・リサイクルによるグループ内完結型の資源循環システムの構築等、LIFE SELECT をコアとした業態別エリア店舗開発を積極的に推進。全国の店舗ネットワークと EC を融合させ、DX 推進強化によるお客様の利便性と社員の働き方・生産性向上を図り、幅広いサービスを提供、生活インフラとしての「くらしまるごと」戦略を推進しています。

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

本資産運用会社は、MIRARTHホールディングス、共立メンテナンス及びヤマダホールディングス（以下「スポンサー」と総称します。）との間で、それぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約に基づき、本投資法人の外部成長、内部成長及び安定運用に関する幅広いサポートを享受します。以下は、スポンサー各社との間のスポンサー・サポート契約の概要です。

ア. MIRARTH ホールディングス株式会社

(ア) MIRARTH ホールディングスグループ保有物件情報の優先的提供及び優先交渉権の付与

MIRARTH ホールディングスは、MIRARTH ホールディングスグループ（以下、本ア.乃至エ.において、MIRARTH ホールディングスの関連会社を除きます。）又は MIRARTH ホールディングスグループが投資運用若しくは投資助言業務を提供するファンド等が保有している不動産関連資産のうち、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産関連資産（以下「適格不動産等」といいます。）を売却しようとする場合には、原則として、本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下「優先交渉権」といいます。）を付与します。

(イ) 第三者保有物件情報の提供

MIRARTH ホールディングスは、自ら又は MIRARTH ホールディングスグループが適格不動産等の売却がなされるとの情報を第三者より入手した場合で、本資産運用会社に提供することが適当であると判断した場合には、当該情報を本資産運用会社に提供するものとします。

(ウ) ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、第三者が保有又は運用している適格不動産等の取得及び一時的な保有（以下「ウェアハウジング」といいます。）を MIRARTH ホールディングス又は MIRARTH ホールディングスがあらかじめ指定する MIRARTH ホールディングスグループ会社に依頼することができます。

(エ) 資産の共有に関する協議

本資産運用会社は、MIRARTH ホールディングス又は MIRARTH ホールディングスがあらかじめ指定する MIRARTH ホールディングスグループ会社に対して、本投資法人との間で適格不動産等を共有することを申し入れることができます。

(オ) プロパティ・マネジメント業務等に関するサポート

MIRARTH ホールディングスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有し又は取得を予定する適格不動産等に関し、リーシングサポート業務、プロパティ・マネジメント会社又はビル・マネジメント会社の紹介、その他適当と判断する支援を行うものとし、又は MIRARTH ホールディングスがあらかじめ指定する MIRARTH ホールディングスグループ会社をして行わせるものとします。

(カ) 環境配慮技術・ノウハウの提供

MIRARTH ホールディングスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有し又は取得を予定する適格不動産等に関する環境配慮技術及びノウハウの提供について協力するものとし、又は MIRARTH ホールディングスがあらかじめ指定する MIRARTH ホールディングスグループ会社をして行わせるものとします。

(キ) 売却資産に関する情報の提供

MIRARTH ホールディングスは、本資産運用会社から本投資法人の保有資産の売却を予定している旨の通知を受けた場合には、当該売却予定の資産を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報（MIRARTH ホールディングス自身が購入を希望する場合はその旨の情報を含みます。）を、本資産運用会社に対し、優先的に提供し、又は MIRARTH ホールディングスがあらかじめ指定する MIRARTH ホールディングスグループ会社をして提供させるものとします。

(ク) 融資に関する情報提供等

MIRARTH ホールディングス又は MIRARTH ホールディングスがあらかじめ指定する MIRARTH ホールディングスグループ会社は、本資産運用会社から依頼された場合、本投資法人の融資による資金調達に関する情報提供及びアドバイスの提供を行います。

(ケ) マーケット情報の提供

MIRARTH ホールディングスは、本資産運用会社に対し、以下に掲げる事項について、自ら又は MIRARTH ホールディングスグループ会社より情報を提供するものとします。

- 不動産等の売買、開発に関するマーケット情報
- 不動産等の賃貸マーケットに関する情報
- その他関連する事項

(コ) その他の支援

MIRARTH ホールディングスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対して、適格不動産等の取得・運用に関する支援・助言、人材確保（人材の派遣を行うことを含みます。）その他適当と判断する支援を行うものとします。

イ. 株式会社共立メンテナンス

(ア) 共立メンテナンスグループが MIRARTH ホールディングスグループと開発する物件情報の優先的提供及び優先交渉権の付与

共立メンテナンスは、共立メンテナンスグループ（共立メンテナンス及びその子会社をいいます。以下同じです。）が MIRARTH ホールディングスグループの持込みにより共同で開発する適格不動産等を売却しようとする場合には、原則として、本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先交渉権を付与します。

(イ) バックアップ・オペレーターとしてのサポート

共立メンテナンスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社と協議の上、本投資法人が保有し又は取得を予定する適格不動産等を賃借する寮・ホテル運営会社（以下「オペレーター」といいます。）との間の賃貸借契約が終了し、又は終了が予想される場合には共立メンテナンスグループがオペレーターとして寮・ホテルを運営する目的で当該不動産等を借り受けることにつき真摯に検討するものとします。

(ウ) マーケット情報の提供

共立メンテナンスは、本資産運用会社に対し、以下に掲げる事項について、情報を提供するものとします。

- 不動産等の売買、開発に関するマーケット情報
- 不動産等の賃貸マーケットに関する情報
- その他関連する事項

ウ. 株式会社ヤマダホールディングス

(ア) ヤマダホールディングスグループ保有物件又はヤマダホールディングスグループが MIRARTH ホールディングスグループと共同して開発する物件情報の提供

ヤマダホールディングスは、ヤマダホールディングスグループが、その保有する又は MIRARTH ホールディングスグループと共同して開発する適格不動産等を売却しようとする場合、原則として、本資産運用会社以外の第三者に対する情報提供に遅れることなく、当該適格不動産等の売却が検討されている旨を本資産運用会社に通知するものとします。

(イ) 第三者保有物件情報の提供

ヤマダホールディングスは、ヤマダホールディングスが適格不動産等の売却がなされるとの情報を第三者より入手した場合で、本資産運用会社に提供することが適当であると判断した場合には、当該情報を本資産運用会社に提供するものとします。

(ウ) マーケット情報の提供

ヤマダホールディングスは、本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適格不動産等の存在するマーケットに関する助言を行うことができます。

エ．本投資法人とスポンサー各社の投資対象の棲み分け

(ア)本投資法人とMIRARTHホールディングスグループの投資対象の棲み分け

MIRARTH ホールディングスグループは、不動産投資を行っており、潜在的には本投資法人との間において投資対象が重複する可能性があります。しかし、主として分譲マンション事業及び戸建分譲事業を行うMIRARTHホールディングスグループの場合と異なり、本投資法人では、オフィス、住宅、ホテル及び商業施設その他の物件を幅広く投資の対象とすること、賃貸を目的として投資を行うことから、投資対象の重複による影響は小さいと考えます。また、MIRARTHホールディングスグループは、保有物件の再開発や、転売を目的とした一時的な賃貸事業を行っていますが、長期にわたって賃料収入のみを目的として物件保有を行う事業をしているわけではないことから、棲み分けがなされているものと考えています。

MIRARTHホールディングスグループは、不動産アセットマネジメント事業を行う連結対象子会社を含んでおり、潜在的には本投資法人との間において投資対象が重複する可能性があります。しかし、主として再生可能エネルギーによる発電事業を対象に投資運用業務を行う不動産アセットマネジメント子会社とは異なり、本投資法人では、インフラ事業を対象として投資を行うわけではないことから、事業内容の棲み分けが可能と考えています。

加えて、MIRARTHホールディングスとのスポンサー・サポート契約により、MIRARTHホールディングスグループ保有物件情報の優先的提供及び優先交渉権の付与並びに第三者保有物件情報の提供を受けることができることとされていることから、本投資法人との競合が生じる可能性は限定的であると考えています。

(イ)本投資法人と共立メンテナンスグループの投資対象の棲み分け

共立メンテナンスグループは、不動産売買、賃貸及び仲介業等を行う連結対象子会社を含んでおり、本投資法人との競合が生じる可能性はありますが、共立メンテナンスとのスポンサー・サポート契約に基づく物件の供給・情報提供に係るサポートは、共立メンテナンスグループがMIRARTHホールディングスグループと開発する物件情報の優先的提供及び優先交渉権の付与に限定されており、当該サポートの対象となる物件について競合が生じる可能性は限定的であると考えています。

(ウ)本投資法人とヤマダホールディングスグループの投資対象の棲み分け

ヤマダホールディングスグループは、不動産売買、賃貸及び管理等を行う連結対象子会社を含んでいますが、同子会社は、主に個人の土地所有者向けに賃貸用不動産を建築する事業を展開しているところ、本投資法人は、安定した所有権が維持できる物件を投資対象としているため、本投資法

人との競合が生じる可能性は限定的であると考えています。

２．本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等

（１）　本投資法人

①　本投資法人の役員の状況（2024年11月20日現在）

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

氏　名	本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
宰田　哲男	代表取締役社長	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、本投資法人と本資産運用会社の連携を一層強化でき、役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることから、業務運営の効率化を促進でき、同時に実質的かつ十分な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。また、投資主総会において投資主に対して正確かつ十分な情報提供が可能となることから、投資主の保護という利益にも合致するものと考えています。	本投資法人と本資産運用会社との利益相反については、投信法上の規定が整備されていることに加え、本投資法人においては、役員会規程にて、特別の利害関係を有する役員は議決に加わることができない旨規定しています。また、弁護士及び公認会計士という公正な第三者が監督役員として執行役員の職務を監督することで十分な牽制が図られています。 さらに、本資産運用会社においては、本投資法人の利益が害されることを防止するため、利害関係者取引規程を策定することにより利害関係人取引における利益相反を回避する仕組みを設けています。

③　その他本投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）

該当事項はありません。

（２）　本資産運用会社

①　本資産運用会社の役員の状況（2024年11月20日現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	宰田　哲男	1987年4月　丸紅株式会社　入社　開発建設部 1993年4月　株式会社レヴァン（現　株式会社ティップネス）出向 1996年4月　丸紅株式会社　開発建設第一部　都市開発部 2003年10月　ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社(現　丸紅リートアドバイザーズ株式会社)　出向　チーフ・インベストメント・オフィサー 2011年11月　丸紅株式会社　アセットマネジメント室長 2013年10月　丸紅アセットマネジメント株式会社　出向　代表取締役社長 2020年4月　株式会社タカラレーベン（現　MIRARTHホールディングス株式会社）　入社 2020年4月　タカラPAG不動産投資顧問株式会社（現　MIRARTH不動産投資顧問株式会社）　出向 2020年7月　同社　代表取締役社長（現任） 2021年12月　本投資法人 執行役員（現任）	－
取締役	伊藤　真也	1991年4月　株式会社鴻池組 2003年11月　カナル投信株式会社(現　平和不動産アセットマネジメント株式会社) 2016年1月　大江戸温泉アセットマネジメント株式会社(現　アパ投資顧問株式会社)　企画管理部長 2021年9月　タカラPAG不動産投資顧問株式会社（現　MIRARTH不動産投資顧問株式会社） 取締役財務企画部長（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役	鈴木　健介	2004年11月　野口邦夫税理士事務所 2006年6月　株式会社タカラレーベン（現　MIRARTHホールディングス株式会社）　経理財務部 2010年4月　同社　経理部 2011年6月　同社　経営企画室 2017年4月　同社　総合企画本部 2018年2月　タカラPAG不動産投資顧問株式会社（現　MIRARTH不動産投資顧問株式会社）　監査役 2019年4月　株式会社タカラレーベン（現　MIRARTHホールディングス株式会社）　社長室長 兼　総合企画本部　経営企画統括グループ　経営企画部　企画課　次長 2020年4月　同社　社長室長　兼　総合企画本部　経営企画統括グループ　経営企画部長 2021年1月　合同会社レーベンファンディング　職務執行者（現任） 2021年4月　株式会社タカラレーベン（現　MIRARTHホールディングス株式会社）　社長室　室長 兼　経営企画本部　経営企画統括部　経営企画部　部長 2021年4月　ACAクリーンエナジー株式会社（現　MIRARTHエナジーソリューションズ株式会社）　取締役 2022年10月　MIRARTHホールディングス株式会社　経営企画本部　グループ経営企画部長　兼　IR室長 2022年10月　株式会社タカラレーベン　経営企画本部　経営企画統括部長　兼　経営企画部長 2023年4月　MIRARTHホールディングス株式会社　グループ経営企画部長　兼　IR室長 2023年6月　タカラPAG不動産投資顧問株式会社（現　MIRARTH不動産投資顧問株式会社）　取締役（現任） 2023年10月　MIRARTHグリーンテック株式会社　取締役（現任） 2024年4月　MIRARTHホールディングス株式会社　グループ経営企画部長　兼　社長室長　兼　IR室長 2024年6月　MIRARTHホールディングス株式会社　社長室長　兼　IR室長（現任） 株式会社タカラレーベン　経営管理本部 総務人事統括部 人事部 人事課付け（現任）	－ －
監査役	三浦　淳	2002年4月　株式会社タカラレーベン（現　MIRARTHホールディングス株式会社）開発本部　東京支社 営業企画課 2008年12月　同社　総合企画本部　経理財務部　財務課　係長 2011年4月　同社　総合企画本部　財務部　財務課　課長 2014年4月　同社　総合企画本部　財務部　次長 2016年4月　同社　総合企画本部　財務部長 2018年10月　同社　総合企画本部　経理財務統括グループ　統括部長 2020年5月　株式会社タカラレーベンリアルネット　取締役	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
		2022年10月　株式会社タカラレーベン経営企画本部 経理財務統括部長 MIRARTHホールディングス株式会社　グループ財務部長 2023年6月　タカラPAG不動産投資顧問株式会社（現　MIRARTH不動産投資顧問株式会社）　監査役（現任） 2024年7月　MIRARTHホールディングス株式会社　グループ財務部長　兼　グループ経理部長（現任） 株式会社タカラレーベン　経営企画本部 経理財務統括部長 兼　経理部長（現任）	

② 本資産運用会社の従業員の状況（2024年11月20日現在）

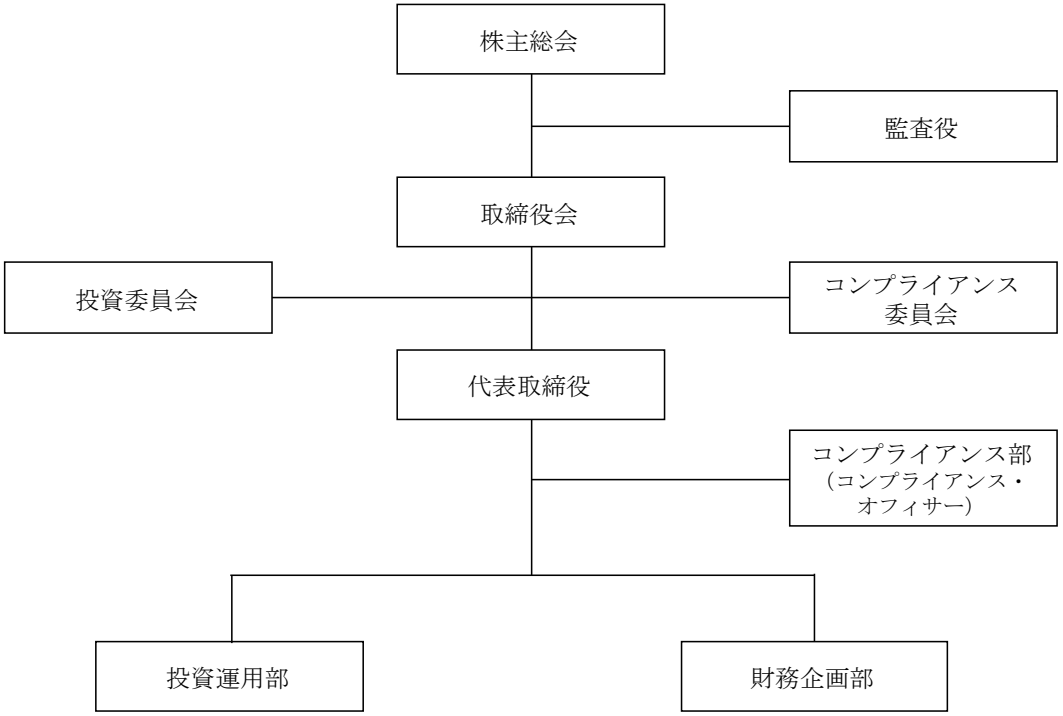
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
PAGインベストメント・マネジメント株式会社	1名	無
出向者計	1名	無
出向者以外	15名	無
本資産運用会社従業員総数	16名	―

（注）上記人数は派遣社員を含みません。

③　本投資法人及び本資産運用会社の運用体制

ア．本資産運用会社の組織

＜本資産運用会社の組織図＞



イ．会議体及び委員会

本資産運用会社には、本書の日付現在、取締役会、投資委員会、コンプライアンス委員会の各会議体・委員会が設置されており、その概要は、以下のとおりです。

(ア) 取締役会

a. 構成員

全ての取締役

b. 議長

代表取締役社長

c. 開催時期

定例取締役会は、原則として3ヶ月に1回本店において開催します。臨時取締役会は、必要ある場合に随時本店において開催します。

d. 決議事項

① 本資産運用会社の経営方針に関する重要事項

(i) 年次収支計画（予算を含みます。）及び経営計画の承認

② 本資産運用会社の株主総会に提出する議案及び報告に関する事項

(i) 株主総会の招集及び株主総会に提出すべき議案

(ii) 株主総会招集者及び議長代行者の決定

(iii) 株主総会の決議により委任を受けた事項

③ 本資産運用会社の決算に関する事項

(i) 計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書の承認

(ii) 中間決算書類の承認

(iii) 決算に関し情報の開示を求められる事項

④　本資産運用会社の役員に関する事項

(i)　代表取締役及び役付取締役の選任及び解任

(ii)　取締役への業務委嘱

(iii)　取締役の競業取引及び利益相反取引の承認

(iv)　取締役会規程及び取締役に関するその他の諸規則の制定、改廃

⑤　本資産運用会社の株式・社債に関する事項

(i)　新株の発行

(ii)　資本準備金の資本組入れ及びこれに伴う新株発行

(iii)　株式の分割

(iv)　株式の譲渡の承認又は譲渡の相手方の指定

(v)　社債、転換社債及び新株予約権付社債の発行

⑥　本資産運用会社の重要な財産の処分及び譲受け

(i)　1千万円以上の金銭・有価証券の貸付け

(ii)　関係会社の株式の取得又は譲渡

(iii)　1件1千万円以上の固定資産の取得又は譲渡及び1件1千万円以上の保証金を必要とする固定資産の賃貸借

(iv)　1件1千万円超の出資

⑦　本資産運用会社の多額の借財

(i)　1件1千万円以上の短期及び長期の借入れ

(ii)　1件1千万円以上のファイナンスリース

(iii)　1件1千万円以上の債務保証

⑧　本資産運用会社の重要な人事に関する以下の事項

(i)　役員（取締役及び監査役）の雇用／選任

(ii)　その他重要な人事・報酬制度の制定及び改廃

(iii)　トータル保証給与が20,000,000円を超える従業員の雇用

⑨　本資産運用会社の組織に関する以下の事項

(i)　重要な組織の設置及び改廃

(ii)　本資産運用会社の業務執行のための重要な委員会（ファンドごとに設置される投資委員会を含みます。以下本 d.において同じです。）の設置及び改廃

(iii)　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の社外委員の選任及び解任

(iv)　支店の設置及び改廃

⑩　下記の事項を含む本資産運用会社の業務執行に関し重要と認められる事項

(i)　業務提携等重要な契約の承認

(ii)　重要な訴訟の提起

(iii)　新業務への進出及び既存業務からの退出

⑪　上記①から⑩までに掲げるもののほか、法令又は定款により取締役会の決議を要するとされる事項

e.　決議方法

取締役会は、決議に加わることができる取締役の過半数にあたる取締役の出席により成立し、その決議は出席取締役の過半数をもってこれを行います。ただし、議案について特別の利害関係を有する取締役は、決議に加わることはできないものとします。

(イ) 投資委員会

a.　構成員

代表取締役会長、代表取締役社長（委員長）、取締役投資運用部管掌（但し、代表取締役会長及び投資運用部管掌が設置されない場合には当該者を除きます。）、投資運用部長、1名以上の社外委員（本資産運用会社と利害関係を有さない不動産鑑定士とし、取締役会の決議をもって選任及び解任します。以下、本（イ）において同じです。）、財務企画部長及びコンプライアンス・オフィサー（なお、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。）

b.　委員長

代表取締役社長

c.　開催時期

委員長の招集により原則として1ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

① 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変更

② 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の策定及び変更

③ 投資委員会規程の制定及び改廃

④ 本投資法人の予算及び決算の策定及び変更

⑤ 本投資法人のために運用を行う資産（以下「運用資産」という）の取得及び売却に関する決定及び変更

⑥ 本投資法人の運用資産の賃貸条件等及び修繕計画の策定及び変更（ただし、賃貸条件等に関しては主要テナント（個別の物件において総収入ベースで（直近の決算数値若しくは実績がない場合には予想数値に基づき）30%以上の割合を有するテナント又は年間賃料収入が1億円以上のテナントをいう。以下同じです。）との新規契約の締結及び契約条件の変更（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。また、当期の分配金予想額に与える影響が1%未満かつ営業収益に与える影響額が1億円未満と予想される場合には、委員長の判断により報告事項とすることができます。）に限り、修繕計画に関しては個別の物件において総額1億円以上の大規模修繕（ただし、予算内の機能維持工事を除きます。）に限ります。）

⑦ 本投資法人の資金調達、投資口及び投資法人債の発行に関する事項の計画の策定及び変更

⑧ 本投資法人の分配金政策の策定及び変更

⑨ 利害関係者取引規程に基づく利害関係者との取引に関する事項（コンプライアンス委員会の事前承認がある場合に限ります。）

⑩ その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項

⑪ その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

投資委員会は、対象となる議案について議決権を有する投資委員会委員の過半数の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員1名の出席がない場合には、投資委員会を開催することができないものとします。

投資委員会の決議は、出席した投資委員会委員の過半数をもって行います。ただし、出席した全ての社外委員の賛成を条件とします。このように、社外委員は、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。ただし、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、議決権を有しないものの、議事進行等の手続き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るものとします。

投資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

投資委員会に付議された議案の起案部門である部の部長は、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。ただし、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。

(ウ) 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（委員長）、代表取締役会長、代表取締役社長、1 名以上の社外委員（本資産運用会社と利害関係を有さない弁護士とし、取締役会の決議をもって選任及び解任します。以下、本（ウ）において同じです。）及び財務企画部長（但し、代表取締役会長が設置されない場合には当該者を除きます。）

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期

委員長の招集により3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

① 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
② 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変更
③ コンプライアンスに関する重要事項
④ 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
⑤ 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
⑥ 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利害関係者との取引に関する事項
⑦ 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
⑧ リスク管理に関する重要な事項
⑨ 内部監査に関する重要な事項
⑩ 事故及び紛争苦情処理を含む内部管理全般に関する重要な事項
⑪ 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は、対象となる議案について議決権を有するコンプライアンス委員会委員の 3 分の 2 以上の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員 1 名以上の出席がない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができないものとします。

コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の全員一致により決します。このように、コンプライアンス・オフィサー及び社外委員は、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。ただし、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

投資委員会に付議される事項以外の事項が議案である場合、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。ただし、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。

ウ. 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、以下のとおりです。

組織	担当する業務
コンプライアンス部（コンプライアンス・オフィサー）	1. 本資産運用会社のコンプライアンス規程及びコンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する業務 2. 本資産運用会社のコンプライアンス全般の企画・推進に関する業務 3. 本投資法人の運用資産の取得、売却及び期中の運用並びにその他本資産運用会社の業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・改善に関する業務 4. 本資産運用会社のコンプライアンスに関する指導・研修に関する業務 5. 本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの策定及び変更に関する業務 6. 本資産運用会社のコンプライアンス委員会の事務局としての業務 7. 監督官庁への対応に関する統括業務及び業界諸団体への対応に関

	する業務 8. 法定提出書類及び法定帳簿に係る作成・提出・管理に関する統括業務 9. 本資産運用会社の社内諸規程等の策定・改廃に関する統括業務 10. 法人関係情報の管理に関する業務 11. 広告審査に関する業務 12. リスク管理に関する統括業務 13. 内部監査に関する業務 14. 訴訟・紛争処理対応に関する業務 15. 所管業務に関わる帳簿書類及び報告書の作成及び管理に関する業務 16. その他上記各業務におけるリスク管理に関する業務 17. その他上記各業務に関する主務官庁に係る業務 18. その他上記各業務に関する規程等の作成・整備に係る業務 19. その他上記各業務に付随する業務
投資運用部	1. 本投資法人の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、併せて「運用ガイドライン等」といいます。）の策定及び変更に関する業務 2. 本資産運用会社の投資委員会の事務局としての業務 3. 運用資産の取得及び売却に関する業務 4. 運用資産の賃貸条件等の策定及び変更その他賃貸管理に関する業務 5. 運用資産の運用管理計画の策定及び実行に関する業務 6. 運用資産の管理の状況の把握及びパフォーマンスの確認に関する業務

	7. 運用資産の修繕計画の策定及び変更に関する業務 8. 運用資産に係る不動産管理会社（プロパティ・マネジメント会社、ビル・マネジメント会社等）への指示・監督に関する業務 9. 本投資法人の余資運用業務 10. 経済、金融動向及び不動産市場に関する調査・分析に関する業務 11. 所管業務に関わる帳簿書類及び報告書の作成及び管理に関する業務 12. その他上記各業務におけるリスク管理に関する業務 13. その他上記各業務に関する主務官庁に係る業務 14. その他上記各業務に関する規程等の作成・整備に係る業務 15. その他上記各業務に付随する業務
財務企画部	1. 本資産運用会社の経営企画全般の立案に関する業務 2. 本投資法人の機関運営の立案に関する業務 3. 本投資法人の財務戦略に関する業務 4. 本投資法人の資金調達戦略の策定・実行に関する業務 5. 本投資法人の配当政策及び分配金の支払に関する業務 6. 本資産運用会社の経理に関する業務 7. 本投資法人の経理・税務に関する業務 8. 本資産運用会社の人事・総務に関する業務 9. 本投資法人の IR 及びディスクロージャー全般に関する業務 10. 本投資法人の投資主対応に関する業務 11. 本資産運用会社の情報セキュリティ及び情報システム管理に関する業務 12. コンプライアンス部に対する内部監査に関する業務 13. 苦情・クレーム処理に関する業務

	14. 所管業務に関わる帳簿書類及び報告書の作成及び管理に関する業務 15. その他上記各業務におけるリスク管理に関する業務 16. その他上記各業務に関する主務官庁に係る業務 17. その他上記各業務に関する規程等の作成・整備に係る業務 18. その他上記各業務に付随する業務

エ．本資産運用会社の意思決定プロセス

本資産運用会社における本投資法人に関する事項の意思決定プロセスは、以下のとおりです。

(ア) 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、投資運用部（以下本（ア）において「起案部」といいます。）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 a. 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。

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。

a. 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等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。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（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、起案部の部長は、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（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、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、起案部の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。

ただし、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き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、投資委員会は起案部の部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。

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。

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、下記のとおり、具体的な運用を行います。

c. 取締役会及び本投資法人への報告

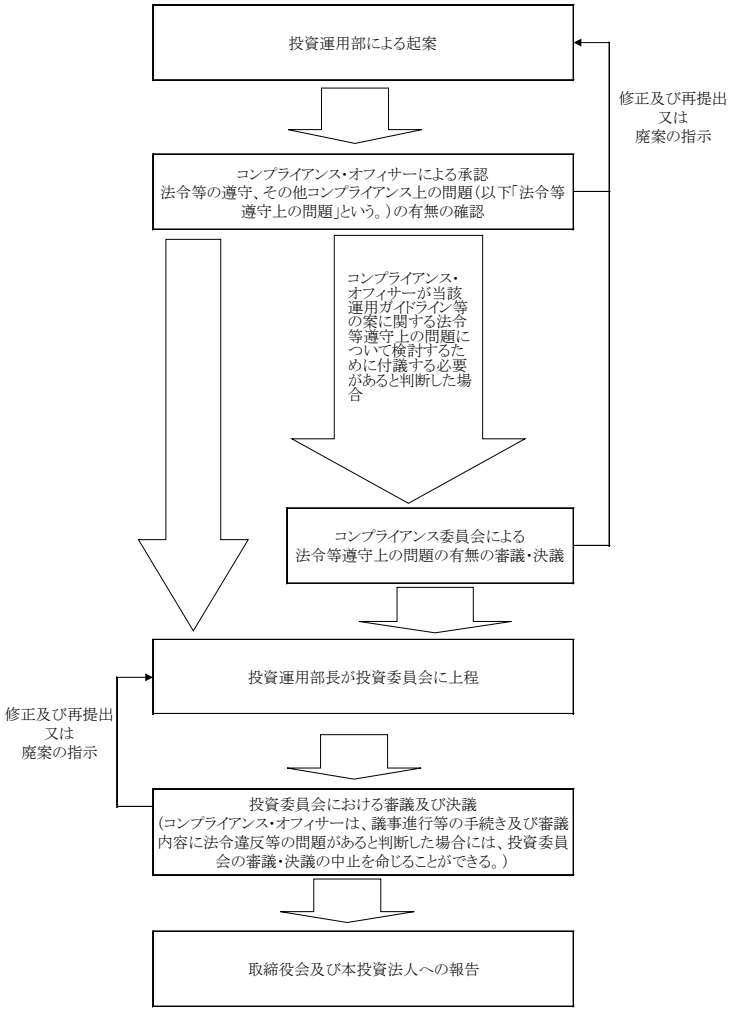
起案部の部長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報

告するものとします。ただし、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。

起案部の部長は、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



(イ) 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。

a. 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

① 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等に関する確認を行い、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。

② 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（以下「本資産運用会社の利害関係者」といいます。）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（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（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（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、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 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。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き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。

投資委員会の決議（ただし、下記 c. に該当する場合は、投資委員会の決議及び本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意。以下本 b. において同じです。）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になります。かかる場合、投資運用部長は、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。ただし、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.　投資法人役員会における審議及び決議

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、上記に加えて、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に基づく本投資法人の同意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、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、投資運用部が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。

d.　本投資法人への報告

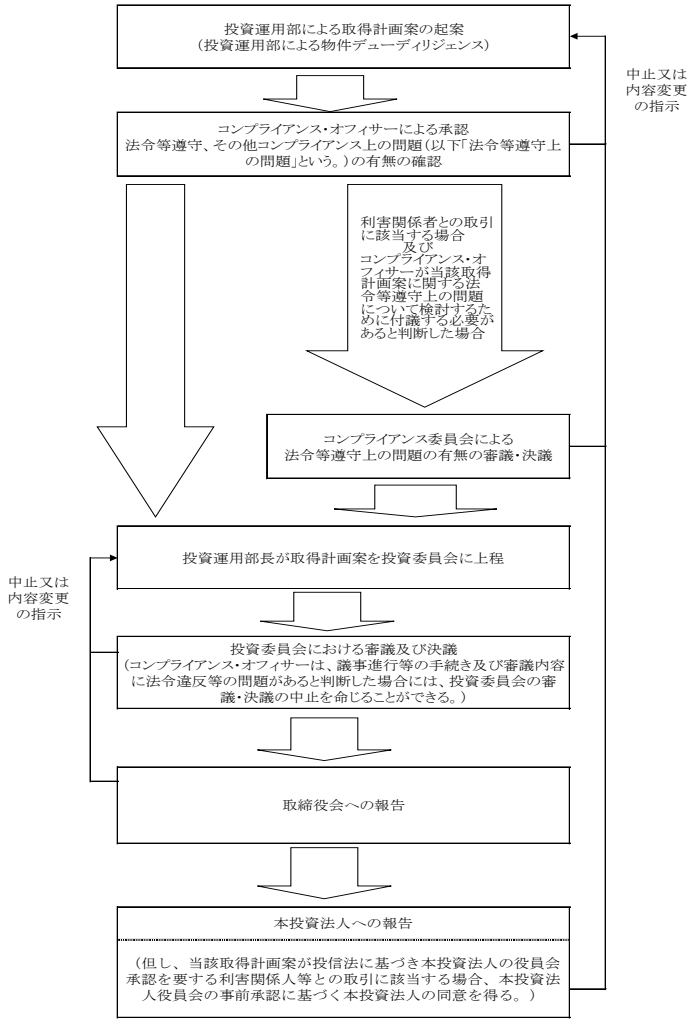
上記 c.に該当しない場合は、投資運用部長は、本資産運用会社において決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

e.　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（ただし、上記 c.に該当する場合は、かかる審議及び決議に加えて、本投資法人役員会の事前承認に基づく本投資法人の同意）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。

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

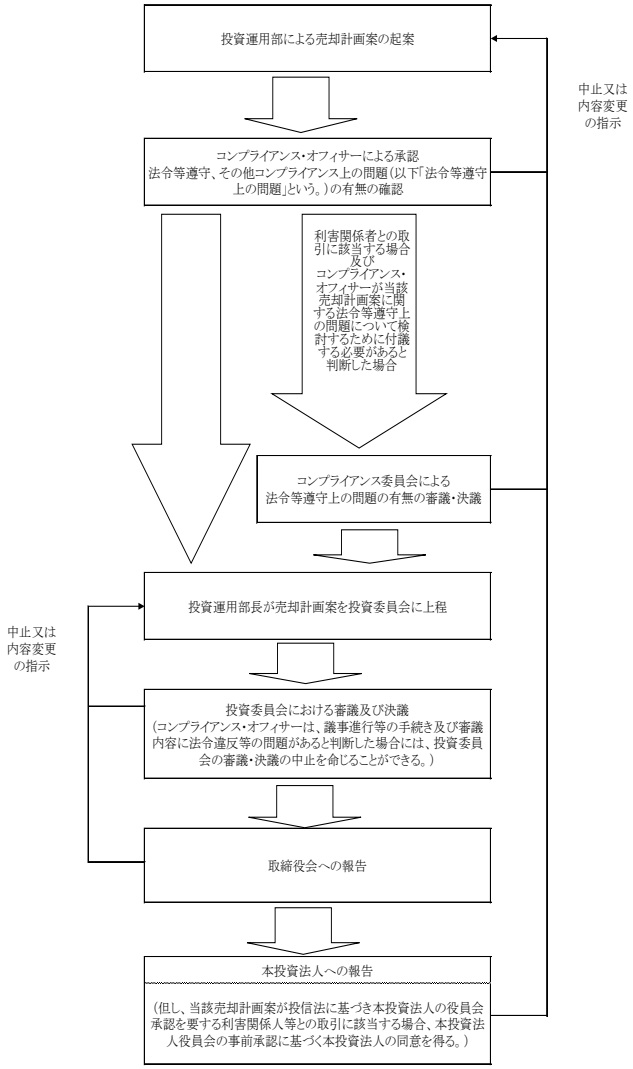


（ウ）運用資産の売却に関する運営体制

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（ただし、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の売却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。

運用資産の売却に関する意思決定フロー



(エ) 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（ただし、賃貸については賃貸条件等が主要テナントとの新規契約の締結及び契約条件の変更（ただし、投資委員会の委員長が重要性がないと判断した場合並びに当期の分配金予想額に与える影響が 1%未満かつ営業収益に与える影響額が 1 億円未満と予想される場合において、投資委員会の委員長が報告事項と判断した場合を除きます。）の場合、及び管理については個別の物件において総額 1 億円以上の大規模修繕（ただし、予算内の機能維持工事を除きます。）に該当する場合に限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（ただし、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）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。

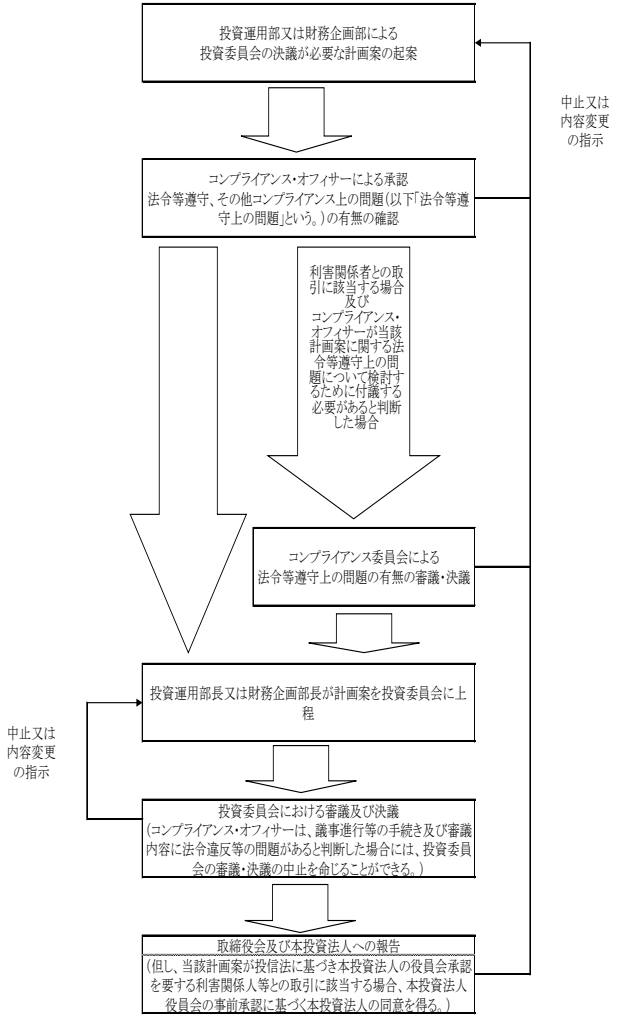
本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別に定める「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定する場合に適用します。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務を含む業務の外部委託に当たっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をしなくてはならないものとします。プロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、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、業務受託者の責任義務を明確にするものとします。

(オ) 資金調達に関する事項

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（ただし、物件デューディリジェンスの作業を除きます。）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、財務企画部となります。

運用資産の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。

運用資産の賃貸及び管理並びに資金調達に関する意思決定フロー



エ．リスク管理体制

本資産運用会社は、運用及び管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

（ア）　本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、ポートフォリオ構築方針、デューディリジェンス基準、ポートフォリオ運営・管理方針等を定めています。かかる運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

（イ）　本資産運用会社は、投資委員会規程を定めて本投資法人のための投資運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。

（ウ）　本資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者取引」の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。

（エ）　本資産運用会社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保することを通じて、本資産運用会社のリスク管理の徹底に努めています。

（オ）　本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

（３）　利益相反取引への取組み等

①　利益相反取引への対応方針及び運用体制

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取引基準を設けるとともに、同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。

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、以下の各号の一に該当するものをいいます。

（ア）　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

（イ）　（ア）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。）

（ウ）　（ア）から（イ）に掲げる者のほか、投信法第 201 条第 1 項に定義される利害関係人等（下記イ．において「投信法上の利害関係人等」といいます。）

（エ）　（ア）から（ウ）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。）、（ア）から（ウ）のいずれかに該当する者が、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（ただし、かかる過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている者が、当該特別目的会社の過半の支配権を有しない場合には、当該者を含む（ア）から（ウ）のいずれかに該当する者が有する出資、匿名組合出資及び優先出資の金額が、当該特別目的会社に対する当該各出資の金額を合算した金額の過半を占める場合に限ります。）、（ア）から（ウ）のいずれかに該当する者が、本投資法人への売却を前提として、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（ア）から（ウ）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

イ．利害関係者との取引に関する意思決定手続

（ア）　本資産運用会社は、利害関係者取引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、事前にコンプライアンス・オフィサーが、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。以下本イ．において同じです。）の遵守、その他コンプライアンス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。投資委員会が、当該取引について審議し、承認したとき、当該承認（ただし、利害関係者取引規程第 5 条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、当該承認及び本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意）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。

（イ）　利害関係者取引を担当する部の部長は、前項により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。ただし、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、投信法第 203 条第 2 項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとします。

（ウ）　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若しくは売却又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下本イ．において「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、前記（ア）に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続きを経た後で、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。ただし、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。

（エ）　前記（ウ）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、投資運用部及び財務企画部（以下本イ．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、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、起案部が、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、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．対象となる利害関係者取引の範囲及び取引の基準

利害関係者取引規程における利害関係者取引とは、上記ア.の利害関係者との間で行われる取引のうち、下記（ア）乃至（キ）に掲げる取引をいいま

す（以下「利害関係者取引」といいます。）。利害関係者取引を行う場合には、下記（ア）乃至（キ）に記載の基準を満たす必要があります。

（ア）物件の取得

利害関係者から不動産等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みません。）は、本資産運用会社と利害関係を有しない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。以下本ウ．において同じです。）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売却を前提に、一時的に SPC 等の組成を行うなど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。

また、利害関係者から不動産等資産以外の資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外のものについては公正妥当な金額（類似の取引事例における過去の取引価格や取引実績の参照、複数の取引相手方からの相見積もりの取得、又は本資産運用会社及び本資産運用会社の利害関係者に該当しない者であり、かつ当該資産の取得取引において取引相手方側でアドバイザー等として関与していない中立の第三者の価格評価に関する意見の検討などにより把握した金額）によるものとします。ただし、利害関係者が本投資法人への売却を前提に、一時的に SPC 等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用をかかる時価又は公正妥当な金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。

（イ）物件の譲渡

利害関係者に不動産等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みません。）は、本資産運用会社と利害関係を有しない不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

また、利害関係者に対して不動産等資産以外の資産を売却する場合、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額（類似の取引事例における過去の取引価格や取引実績の参照、複数の取引相手方からの相見積もりの取得、又は本資産運用会社及び本資産運用会社の利害関係者に該当しない者であり、かつ当該資産の売却取引において取引相手方側でアドバイザー等として関与していない中立の第三者の価格評価に関する意見の検討などにより把握した金額）によるものとします。

（ウ）物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、当該賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

(エ) 不動産管理業務等委託

利害関係者へ不動産等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（以下本ウ．において「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。

(オ) 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、売買価格や賃料水準等のほか、取引の難易度や取引相手方探索の困難性など、個別の事案ごとに様々な事情を総合的に考慮して、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。）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。

(カ) 工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事等の発注の場合（ただし、契約金額 1,000 万円未満の工事等又は緊急修繕若しくは原状回復を目的とする工事等は除きます。）、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等を発注することができるものとします。ただし、①当該建物固有の事情等による特殊な工事等で、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継続的な工事等で、工事等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、当該工事等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等を発注することができるものとします。

(キ) 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。

② 運用体制の採用理由

ア．利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員である宰田哲男は本資産運用会社の代表取締役社長を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については前記「（１）本投資法人 ② 本資産運用会社役職員と兼職する本投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照下さい。

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、自主ルールとして「利害関係者取引規程」を制定し、当該規程により、二重、三重に及ぶ厳格な審査を経ること、また、本投資法人において開示すること、取締役会は利害関係者との取引の概要及びその付随関連資料について利害関係者取引を担当する部の部長から報告を受けること等を規定しています。詳細については前記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照下さい。

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することを規定しています。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。投資委員会及びコンプライアンス委員会の詳細については前記「（２）本資産運用会社 ③ 本投資法人及び本資産運用会社の運用体制 イ．会議体及び委員会」をご参照下さい。

【外部委員の主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス委員会委員	野本 新	1997年4月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 小中・外山・細谷法律事務所　入所
		2002年9月	Paul, Hastings, Janofsky & Walker LLP （現 Paul Hastings LLP）（ニューヨーク）

		2003年5月	米国ニューヨーク州弁護士登録
		2003年11月	米国カリフォルニア州弁護士登録
		2004年1月	ポールヘイスティングス法律事務所・外国法共同事業
		2005年8月	特定非営利活動法人GADAGO監事
		2008年2月	ポールヘイスティングス法律事務所・外国法共同事　パートナー
		2010年2月	シティユーワ法律事務所　パートナー（現任）
		2016年6月	いちごグリーンインフラ投資法人　監督役員（現任）
		2016年8月	タカラPAG不動産投資顧問株式会社（現　MIRARTH不動産投資顧問株式会社）　コンプライアンス委員会外部委員（現任）
		2020年7月	M&G Investments Japan株式会社　監査役（現任）
投資委員会 委員	髙井　猛史	1996年10月	不動産鑑定士試験第2次試験合格
		1998年4月	財団法人日本不動産研究所（現　一般財団法人日本不動産研究所）入所
		2001年10月	株式会社あおぞら銀行　審査部
		2003年2月	パシフィックマネジメント株式会社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社に出向
		2004年3月	不動産鑑定士登録
		2004年6月	大和証券ＳＭＢＣ株式会社（現　大和証券株式会社） 大和証券ＳＭＢＣプリンシパル・インベストメンツ株式会社（現：大和ＰＩパートナーズ株式会社）に出向
		2006年12月	インベスターズ・サービス株式会社　設立 同社　代表取締役（現任）
		2016年3月	タカラPAG不動産投資顧問株式会社（現　MIRARTH不動産投資顧問株式会社）　投資委員会外部委員（現任）

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

本資産運用会社はコンプライアンス委員会の委員長をコンプライアンス・オフィサーとし、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・オフィサーの役割の詳細については前記「１．基本情報 （２）コンプライアンスに関する基本方針 ④ コンプライアンス・オフィサー」をご参照下さい。

【コンプライアンス・オフィサーの主要略歴】

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・オフィサー	伊藤　公喜	1990年4月	地銀生保住宅ローン株式会社　大阪支店　営業部
		1991年1月	同社同支店　管理部
		1993年4月	同社　企画部　事務管理課
		1996年1月	城北電気工事株式会社　総務・経理全般
		1998年6月	セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社（現　PAGインベストメント・マネジメント株式会社）　債権管理業務
		2000年8月	エス・シー・ジェイ債権回収株式会社（現　PAG債権回収株式会社）へ出向　債権管理部
		2007年11月	ＳＣＪ債権回収株式会社（現　PAG債権回収株式会社）　業務部事務管理課
		2019年2月	タカラPAG不動産投資顧問株式会社（現　MIRARTH不動産投資顧問株式会社）へ出向　コンプライアンス部
		2023年5月	同社　コンプライアンス・オフィサー（現任）

３．スポンサー関係者等との取引等

（１）　利害関係人等との取引等

ア．　資産の取得・譲渡

第 13 期（自　2024 年 3 月 1 日　至　2024 年 8 月 31 日における利害関係人等（注）との特定資産の売買取引はありません。

（注）「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第 26 条第 1 項第 27 号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下同じです。

イ．　賃貸借取引

第 13 期（自　2024 年 3 月 1 日　至　2024 年 8 月 31 日）における利害関係人等からの賃料収入等の状況は以下のとおりです。

賃借人の名称	賃貸借の内容	賃料収入（千円）	取引総額に占める割合（%）（注 2）
株式会社レーベントラスト	不動産の賃貸（注 1）	4,400,024	100.0

（注1）　本投資法人の保有物件の全てについて、株式会社レーベントラストを賃借人とするマスターリース契約（全てパス・スルー型）が締結されています。

（注2）　「取引総額に占める割合」は、保有資産の不動産賃貸事業収益の総額に対する割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

ウ．支払手数料等の金額

第 13 期（自　2024 年 3 月 1 日　至　2024 年 8 月 31 日）における利害関係人等への支払手数料等の状況は以下のとおりです。

支払先の名称	取引内容	支払金額（千円）	取引総額に占める割合（%）（注）
株式会社レーベントラスト	管理業務	86,550	26.4

（注）「取引総額に占める割合」は、保有資産の管理業務費の総額に対する割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

（２）　物件取得等の状況

本投資法人の第 13 期（自　2024 年 3 月 1 日　至　2024 年 8 月 31 日）における利害関係人等からの物件取得はありません。

４．その他

（１）　不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2024 年 8 月 31 日現在）

① 不動産鑑定評価機関の選定方法

不動産鑑定機関の選定にあたり、本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ投資法人の不動産鑑定機関採用社数、鑑定実績、所属不動産鑑定士数などから信用性の確保ができる不動産鑑定機関に発注します。

② 不動産鑑定機関の概要

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名　称	住　所	不動産鑑定士の人数	選定理由
NT ビル 東池袋セントラルプレイス 名古屋センタープラザビル ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘 マーレ磯子ビル プレアデス難波東 コリーヌアンソレイエ YAMADA web.com 松山問屋町店 Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地） イオンスタイル尾道(底地) DCM ダイキ尾道店(底地) YAMADA web.com 奈良本店 ラグゼナ東陽町 TLR レジデンス町田 TLR 柏ビル	一般財団法人 日本不動産 研究所	〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-3-1　東京虎ノ門グローバルスクエア	269 名（同社 HP より）	投資法人及び金融機関等からの豊富な受託実績があり、鑑定評価機関としての社会的信頼性が高く、国内主要都市の不動産マーケット動向を把握している点、及び受託体制が整備されている点を勘案し選定しています。

テックランド八王子高尾店				
L.Biz 神保町 仙台日興ビル 代々木一丁目ビル アマーレ東海通 ベネフィス博多南グランスウィート ラグゼナ東高円寺 ジェイシティ八丁堀 ラグゼナ門真 ラグゼナ秋葉原 ラグゼナ武蔵新城 ラグゼナ流山おおたかの森 ラヴィータ東上野 ラグゼナ浄心 ラヴィータ新御徒町	株式会社谷澤 総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島 2-2-7	88 名（同社 HP より）	投資法人及び金融機関等からの豊富な受託実績があり、鑑定評価機関としての社会的信頼性が高く、国内主要都市の不動産マーケット動向を把握している点、及び受託体制が整備されている点を勘案し選定しています。
大宮 NSD ビル 博多祇園ビル 川越ウエストビル 博多冷泉町ビル ラグゼナ平和台 ラグゼナ本厚木 ラグゼナ戸田公園 ラグゼナ戸田公園Ⅱ フィオレ・レジデンス出島海岸通 TLR レジデンス川崎大師	大和不動産鑑定 株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町 1-4-1	132 名（同社 HP より）	投資法人及び金融機関等からの豊富な受託実績があり、鑑定評価機関としての社会的信頼性が高く、国内主要都市の不動産マーケット動向を把握している点、及び受託体制が整備されている点を勘案し選定しています。

ラグゼナ北千住 ラグゼナ梅小路京都西 ラグゼナ清水五条 ラヴィータ二条月光 ラヴィータ東寺 セレニテ難波西 ロックフィールド西大井 ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya プリオ大名Ⅱ TA 湘南鵠沼海岸 カインズ大宮店 アピタ名古屋南店				
L.Biz 仙台 ドーミー浮間舟渡 TLR レジデンス高井田 WECARS 札幌清田店(底地) WECARS 鴻巣店(底地) ソララガーデンオフィス	JLL 森井鑑定 株式会社	〒105-0004 東京都港区新橋 2-6-2 新橋アイマークビル 3F	63 名（同社HP より）	投資法人及び金融機関等からの豊富な受託実績があり、鑑定評価機関としての社会的信頼性が高く、国内主要都市の不動産マーケット動向を把握している点、及び受託体制が整備されている点を勘案し選定しています。
ラグゼナ勝どき PRIME SQUARE ドーミーイン松山 ドーミーイン盛岡	株式会社中央 不動産鑑定所	〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 3-11-10　PMO 日本橋茅場町 2F	24 名（同社HP より）	投資法人及び金融機関等からの豊富な受託実績があり、鑑定評価機関としての社会的信頼性が高く、国内主要都市の不動産マーケット動向を把握している点、及び受託体制が整備されている点を勘案し選定しています。

TLR レジデンス本町 WEST TLR レジデンス両国 TLR レジデンス大鳥居 TLR レジデンス亀有 フィール清船 ラヴィータ難波元町 アークステージⅠ・Ⅱ	日本ヴァリュアーズ株式会社	〒102-0071 東京都千代田区富士見 2-4-3 朝日観光ビル 4F	30 名（同社 HP より）	投資法人及び金融機関等からの豊富な受託実績があり、鑑定評価機関としての社会的信頼性が高く、国内主要都市の不動産マーケット動向を把握している点、及び受託体制が整備されている点を勘案し選定しています。

（2）　エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方法

エンジニアリング・レポート作成機関の選定にあたり、本資産運用会社からの第三者性が確保でき、投資法人を含む受託実績が豊富であり信用性の確保ができる適切な業者に発注します。また、エンジニアリング・レポート作成機関候補は複数確保し、取引の内容及び相手先等を勘案し、適切な業者を選定し、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

該当事項はありません。

（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 基本方針及び情報開示体制

情報開示の体制整備のため情報等開示規程を定めており、情報開示に関する情報開示担当部門は財務企画部とし、財務企画部長を情報開示責任者とする。情報開示責任者及び情報開示担当部門は、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、迅速かつ正確かつ情報開示を行うものとする。また、情報の対外的な伝達に際しては、金融商品取引法に定められたフェア・ディスクロージャー・ルールを遵守し、特定の者に対する選択的開示とならないよう配慮するとともに、公平な情報開示に努めるものとする。

② 活動状況

本投資法人及び本資産運用会社では、次の諸施策を積極的に実施する予定です。

ア．アナリスト・機関投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、決算説明会の開催、投資家への個別面会等

イ．個人投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、証券会社等が主催する IR イベントへの参加、運用状況報告会の開催等

③ IRスケジュール

- 決算月：2月、8月（本投資法人の規約35条）
- 決算短信発表：4月、10月
- 決算アナリスト説明会：4月、10月
- 資産運用報告発送：5月、11月

（5） 有価証券上場規程第1205条第1項第2号cに定める適時開示に係る助言契約の有無

該当事項はありません。但し、主幹事証券会社より推薦書が提出されています。

（6） 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は「反社会的勢力排除規程」及び「反社会的勢力排除マニュアル」を定め、反社会的勢力との一切の関係を排除するための体制を整備しています。具体的には、コンプライアンス・オフィサーを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責任者とし、その指導のもとに、データベース（適切に更新（情報の追加、削除、変更等）、検索エンジン及び調査記録を用いた調査により反社会的勢力該当チェックを行います。また、調査の結果、取引の相手先（又は取引の予定相手先。以下同じです。）が反社会的勢力と判明した場合や反社会的勢力の関与が疑われる場合、又は反社会的勢力から不当要求を受けた場合には、迅速かつ適切に担当者の属する部署長（以下、直接担当部署長といいます。）及びコンプライアンス・オフィサーに報告・相談し、直接担当部署長は、対応策をコンプライアンス・オフィサーと協議の上、担当者の安全を確保し、解決を図ります。取引開始後に取引の相手方が反社会的勢力であると判明した場合には、直接担当部署長は、取引先が反社会的勢力と判明した場合には、対応策をコンプライアンス・オフィサーと協議の上、反社会的勢力との取引解消に向けた対応を行います。

以　上