2025年1月31日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
積水ハウス・リート投資法人
代表者名　執行役員　木田　敦宏
（コード：3309）
資産運用会社名
積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　阿部　亨
問合せ先　TEL．03‐6447‐4870

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において、「コンプライアンス」とは、役職員が法令諸規則等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、社会的規範にもとることのない誠実かつ公正な企業活動を実践することをいいます。本資産運用会社は、役職員が法令諸規則等を遵守し、本資産運用会社が運用を行う資産を適切に運用する体制の確立及び適正な業務運営の確保を目的とした「コンプライアンス規程」を定め、コンプライアンスの徹底を図っています。コンプライアンス規程の概要は以下のとおりです。

①　基本方針

（イ）本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が本資産運用会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとして位置付けます。

（ロ）本資産運用会社は、金融商品取引業を行い、登録投資法人の資産運用を担う会社として、社会的に求められる本資産運用会社の業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、本資産運用会社の業務の価値を質的及び量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組みます。

（ハ）本資産運用会社は、上記のコンプライアンス活動を展開することにより経済及び社会の発展に寄与し、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立することを目指します。

② コンプライアンス体制

（イ）本資産運用会社のコンプライアンスを統括する責任者として、他の部署からの独立性を有したコンプライアンス・オフィサー1 名を置きます。コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社のコンプライアンスを推進するため、(i)「利害関係者取引規程」に定める本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人等と利害関係者との間の取引及びその他の稟議書の事前審査、(ii) 「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「コンプライアンス・プログラム」の策定案及び改定案の作成、(iii)コンプライアンスに関する社員の教育及び啓蒙に関する計画の策定及び実行、その他「コンプライアンス規程」に定める事項について企画し、また、実行しなければなりません。内部統制推進室は、コンプライアンス・オフィサーによる上記に定める事項の企画及び実行その他コンプライアンス・オフィサーが行う一切の業務について、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、その補助を行います。

（ロ）コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの具体的な手引書として、「コンプライアンス・マニュアル」の策定案又は改定案を作成するものとします。「コンプライアンス・マニュアル」は、当該策定案又は改定案に基づき、取締役会の決議をもって策定又は改定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、「コンプライアンス・マニュアル」の策定又は改定に当たり、コンプライアンス委員会の事前の承認を得るものとします。

（ハ）コンプライアンス・オフィサーは、良好なコンプライアンス態勢を実現するために、事業年度毎にコンプライアンス実践のための具体的な年度計画として「コンプライアンス・プログラム」の策定案を作成し、また、「コンプライアンス・プログラム」の策定後、必要に応じてその改定案を作成するものとします。「コンプライアンス・プログラム」は、当該策定案又は改定案に基づき、取締役会の決議をもって策定又は改定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、「コンプライアンス・プログラム」の策定又は改定に当たり、コンプライアンス委員会の事前の承認を得るものとします。

（ニ）本資産運用会社は、コンプライアンスに関する指導及び研修がコンプライアンスを徹底するための重要な機能であることを認識し、コンプライアンス・オフィサーにその企画及び実施を行わせます。

（ホ）役職員は、業務執行に当たって以下に定める事項（以下「コンプライアンス案件」といいます。）が発生した場合には、速やかにコンプライアンス・オフィサーに報告し、コンプライアンス面からの指示を仰がなければなりません。コンプライアンス・オフィサーは、上記に基づき報告を受けた場合、その他コンプライアンス案件を認識した場合において、コンプライアンス委員会又は取締役会の審議・決議事項に該当する事項があると判断したときは、速やかにコンプライアンス委員会を開催し、当該事項について審議の上、コンプライアンス委員会としての決定を行うものとします。コンプライアンス・オフィサーは、上記のコンプライアンス案件又はコンプライアンス委員会としての決定に取締役会の審議・決議事項に該当する事項があると判断した場合、コンプライアンス委員会の決定内容その他関連する事項を速やかに代表取締役社長に報告しなければなりません。代表取締役社長は、かかる報告を受けた場合、速やかに取締役会を招集し、当該事項について審議の上、取締役会としての決定を行うものとします。

a. 金融商品事故等（(i)金融商品取引業等に関する内閣府令（平成 19 年内閣府令第 52 号、その後の改正を含みます。）第 199 条第 7 号に規定する法令等に反する行為、(ii)本資産運用会社又はその役職員が告発等を受けたとき、(iii)その他本資産運用会社の業務の健全かつ適切な運営に支障を来す行為又はそのおそれのある行為であって、前記(i)又は(ii)に掲げる行為に準ずるものをいいます。）
b. 何らかの理由により法令諸規則等に反する行為が行われ、法的リスク・社会的リスク等が顕在化した場合
c. 取引に際して法令諸規則等に関して明確でない事項が存在し、対応方法に係る判断が必要な場合

（2）投資主の状況

2024年10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（%）
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。	1,128,294	25.75
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。	692,751	15.81
積水ハウス株式会社	本資産運用会社の親会社。 2014年10月16日付で積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本資産運用会社との間で、投資口の保有に関する覚書及び商標の使用に関する覚書を締結。 また、2018年1月24日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサー・サポート契約を締結。 本投資法人の設立時及び新投資口発行時に出資。	200,750	4.58
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	199,007	4.54
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	該当事項はありません。	84,800	1.94
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	該当事項はありません。	67,572	1.54
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	該当事項はありません。	66,970	1.53
SMBC日興証券株式会社	該当事項はありません。	55,307	1.26
明治安田生命保険相互会社	該当事項はありません。	53,721	1.23
みずほ証券株式会社	該当事項はありません。	41,992	0.96
	上位10名合計	2,591,164	59.14

(注)　上記「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であり、小数第3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

本書の日付現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
積水ハウス株式会社	本資産運用会社の親会社。 本投資法人及び本資産運用会社との間で 2014 年 10 月 16 日付の投資口の保有に関する覚書を、本投資法人との間で 2014 年 10 月 16 日付の商標の使用に関する覚書を締結しています。 また、本投資法人及び本資産運用会社との間で 2018 年 1 月 24 日付のスポンサー・サポート契約を締結しています。 本資産運用会社の設立時に 8,000 株出資。	8,000	100.0
	合計	8,000	100.0

（4）投資方針・投資対象

本投資法人の有価証券報告書（第 20 期）（2025 年 1 月 30 日提出）　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（２）【投資対象】をご参照下さい。

（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、規約第33条第2項に基づき、投資エリアを主として国内とするとともに、海外に対しても投資できると定めており、居住用不動産(注1)及び商業用不動産等(注2)への投資方針（投資戦略）と基本的に同様の方針の下、海外に所在する居住用不動産及び商業用不動産等への投資を行う方針です。なお、本投資法人が海外に所在する不動産に投資する場合には、原則として積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）、又は積水ハウスが出資する事業体等が開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産又は当該不動産を裏付けとする資産を投資対象とする方針です。本投資法人は、国内不動産を中心とする本投資法人のポートフォリオに海外不動産を組み込むことによって、国内の安定成長に加えて、当該海外不動産の所在する地域の積極的成長を取り込むことができ、かつ当該地域で事業展開を行っているスポンサーである積水ハウスと共に更なる成長を実現できるものと考えています。

（注1）「居住用不動産」とは、主たる用途が住居（学生寮、社宅、サービスアパートメント(*)、サービス付高齢者向け住宅及び有料老人ホームを含みます。）に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

(*) 「サービスアパートメント」とは、専門のオペレーターが利用者に対して一定のサービスを提供する家具家電付住居をいいます。

（注2）「商業用不動産等」とは、主たる用途がオフィスビル、ホテル及び商業施設等の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

② 海外不動産に投資する際の指針等

本投資法人は、運用資産の運用として、所在地が日本国外である不動産等又は不動産等の所在地が日本国外である不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券

その他資産（以下、これらを「海外不動産等」と総称します。）への投資を行う場合には、一般社団法人投資信託協会の規則を遵守し、顧客の保護の観点から、適切な投資を行うための法制・経済環境等の整備状況等を勘案して投資対象地域を選定するとともに、取得にあたり海外不動産等に係る十分な調査を行うものとします。

本投資法人は、海外不動産等への投資にあたっては、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、各国の不動産市場動向・制度及び規則等を含めた投資対象資産の位置する市場を総合的に分析します。また、各国の法制度、会計制度、税制等のリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク等も総合的に勘案し、慎重に投資を行います。

投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見があるシンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリアとします。なお、当面の間、アメリカに限定して投資を行うものとします。

本投資法人は、海外不動産等への投資にあたっては、当該国及び地域における経済成長及び人口動態等に加え、法制度、税制度、会計制度、政治制度及び文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、(a)カントリー・リスク、(b)オペレーショナル・リスク及び(c)為替リスクについても考慮しながら、慎重に判断します。

なお、ポートフォリオ全体に占める海外不動産等の割合は30%以下（取得価格ベース）とします。

③ 海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

（イ）運用体制

a. 海外不動産への投資に関して各組織が担当する業務

海外不動産等への投資に係る各種業務について、事業戦略室において海外不動産等の取得、売却及び管理を担当し、財務部、IR 部、経理部及び総務部並びにESG 推進室、内部統制推進室及びコンプライアンス・オフィサーがその他の業務を担当します。

b. 海外不動産等に関する業務運営

海外不動産等への投資に係る業務の適正な遂行のため、海外不動産等の投資に関与する担当者を、海外不動産等への投資に関する一定の知識を有する者とします。また、海外不動産等への投資を実施するにあたっての海外不動産等に関する法制・税制等や投資対象の候補となる物件に関する情報の収集及び調査等に関しては、投資判断に先立ち、各海外不動産等の所在する国・地域において専門的な知見を有する法律事務所その他の専門家に依頼し、専門家の助言やレポート等を取得するなど、海外不動産等への投資に関する必要な情報を取得するものとします。

c. 海外不動産等の取得に係るデュー・ディリジェンス体制

海外不動産等に投資する場合は、基本的に日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、現地の法制度や特殊事情を加味した上でデュー・ディリジェンスを実施します。

具体的には、海外不動産等への投資にあたっては、まず、各海外不動産等の所在する国・地域において専門的な知見を有する法律事務所その他の専門家に依頼し、専門家の助言やレポート等を取得するなど、海外不動産等への投資に関して必要な情報を取得した上で、現地法・制度と日本法・制度との違いについて、日本の弁護士、会計士、税理士、不動産鑑定士、エンジニア等の各分野の専門家に対して、必要に応じて検証を依頼します。そのうえで、取得しようとする海外不動産等について、原則として、日本の不動産に投資する場合と同程度の調査を行うとともに、現地国・地域や物件の情報を適切に入手するための措置を講じるものとします。

投資対象候補となった海外不動産等の収益性や成長性等の経済的調査を本資産運用会社自ら又は信頼できる業者に委託して行うほか、(i)不動産鑑定評価書による鑑定評価額の調査、(ii)エンジニアリング・レポート等による海外不動産等の状況調査、(iii)法務デュー・ディリジェンスによる不動産等の権利関係等の法的調査を、それぞれの専門家に委託して行います。上記(i)から(iii)までの調査については、以下の表に定めるところに従い行います。

(i)不動産鑑定評価書による鑑定評価額の調査	日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、利害関係者ではない不動産鑑定業者を選定します。 当該業者の不動産鑑定士は、投資対象地域において専門職業家として認定又は公認された資格・称号を有する不動産鑑定人（以下「現地鑑定人」といいます。）を選任し、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成 20 年 1 月 25 日策定）に従って、現地鑑定補助方式（現地鑑定人に、鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業に係る役務の提供を受けて鑑定評価を行う方式）、又は、現地鑑定検証方式（現地鑑定人に鑑定評価の報告を依頼し、現地鑑定人が行った鑑定評価を不動産鑑定士が検証することにより鑑定評価を行う方式）により鑑定評価を行います。 現地鑑定補助方式によって作成された鑑定評価報告書、又は、現地鑑定検証方式によって作成された鑑定評価検証報告書及び現地鑑定人が作成した現地鑑定報告書により構成される不動産鑑定評価書を取得することにより、海外不動産等の鑑定評価額を調査します。
(ii)エンジニアリング・レポート等による海外不動産等の状況調査	日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、利害関係者ではない業者を選定します。 当該業者が投資対象地域の法制等に照らして海外不動産等の土地や建物の状況等に関する実地調査を行い、エンジニアリング・レポート等を作成し、本資産運用会社は、当該投資対象地域の業者が作成したエンジニアリング・レポート等を取得することにより、海外不動産等の土地建物に関する状況を調査します。
(iii)法務デュー・ディリジェンスによる海外不動産等の権利関係等の法的調査	日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、利害関係者ではない現地の法律事務所を選定します。 当該現地の法律事務所が投資対象地域の法制等に照らして海外不動産等の権利関係等の法的調査を行い、現地法律事務所が行った法的調査を、日本の法律事務所が検証することにより法的調査を行います。 本資産運用会社は、これらの法的調査の結果得られた報告書を取得することにより、海外不動産等の権利関係等を調査します。

上記に記載の事項以外は、海外不動産等の取得に係るデュー・ディリジェンス体制を、国内不動産に関して行う体制と同一の体制で行います。

d. 海外不動産等の資産管理に係る体制

投資した海外不動産等の運用に際しては、所在する国・地域における時差や言語の違い等にかかわらず、適時適切に必要な情報を取得し、対応・対策その他の適切な管理を行うことができるよう、当該海外不動産等のマスターレッシー及び業務委託先との間で緊密な連絡体制を構築します。

具体的には、海外不動産等を取得した後の期中の物件の管理については、開発に関与したスポンサーである積水ハウス又は積水ハウスが出資する事業体等及びこれらのものと協業する当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者をマスターレッシー又は業務委託先として起用し、管理・運営面のサポートを得ることで、適切な管理を行います。

現地国・地域におけるマスターレッシー及び業務委託先との業務連絡に際しては、その記録等の適切な保管を行うことができるよう、その記録等の保管体制について当該マスターレッシー及び業務委託先との間で適切に取り決めます。海外不動産等に係る業務関係の記録を、事業戦略室において適切に保管します。

上記に記載の事項以外は、海外不動産等の資産管理に係るデュー・ディリジェンス体制を、国内不動産に関して行う体制と同一の体制で行います。

（ロ）適時開示体制

本投資法人は、投資した海外不動産等に関する情報（所在する国・地域に関する情報を含みます。）を、投資家に対して適時適切に開示します。

④ 海外不動産への投資に対するリスク管理体制

（イ）海外不動産等への投資に関するリスク

a. 海外不動産等の取得並びに管理及び運用その他の海外不動産等の投資対象地域に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等を保有しており、将来的に海外不動産等を追加で取得する可能性があります。なお、当面の間、アメリカに所在する居住用不動産に限定して投資を行うものとします。

本投資法人は、アメリカにおいて本投資法人が出資する資産の運用及び管理が、現地の適用法令に合致するものと考えています。しかしながら、アメリカにおける政府当局や行政機関は、規制、政策その他許認可の付与に関し新たな手続きを課し又は既存の規制の解釈変更を行う可能性があり、これにより、本投資法人がかかる規制や政策を確実に順守するために、更なる支出及び対策を余儀なくされる可能性があります。

本資産運用会社は、海外不動産等の取得並びに管理及び運用の経験は限定的であり、その結果、本投資法人は、日本国内における一般的な取扱いとの相違等により、本投資法人が海外不動産等を取得し又は管理若しくは運用する上で予期せぬ問題に直面し、取得を実行できない、又は取得した海外不動産等の管理上の問題を抱える可能性があります。

本投資法人は、海外不動産等への投資に対する政府の統制、外国為替規制、海外不動産等への投資から生じる収益を日本国内に送金することができないリスク、投資対象不動産等の所在国の経済情勢の悪化、地方の政治姿勢の変化、為替レートの変動、海外事業の人員配置及び経営の問題、複数の管轄権で課税されるリスク、海外不動産等の所在国や所在地域において政治・経済情勢の変化、新たな取引規制や制度変更がなされるリスク等にさらされるおそれがあります。かかる国際的要因に伴う一般的なリスクが実現することによって、本投資法人は、その収益に悪影響を受ける可能性があります。

更に、日本と海外不動産等の所在する国の関係が悪化した場合には、本投資法人の当該国での事業が制限又は禁止される可能性があります。本投資法人がこれらのリスクを適切に管理できない場合、当該リスクが、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、日本と諸外国との間の関係の悪化により、海外不動産等の価値に悪影響が生じるおそれがあります。

また、海外不動産等が所在する国において、紛争等が生じ、現地の不動産の価値が減損し、又は金融市場や経済環境が世界的に悪化するおそれがあります。

アメリカにおけるカントリー・リスクとして、長年の民主主義の伝統を持ち、円滑な政権交代や公正な裁判制度などを土台に政治体制の安定度は高い反面、人種や社会階層間の差別や分断の顕在化など内政課題が複雑化し、また、民主・共和両党の党派対立の先鋭化も引き続き不安材料となっており、大統領選挙や上下院議員選挙の結果等により大きな政策転換が行われる可能性があります。併せて、インフレの高止まりと金融引き締めの長期化、金融不安の再燃と信用収縮の発生といったリスクがあります。

b. 外国為替についての会計処理に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があります。そのような取引では外国為替相場の変動に係るリスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益に悪影響を及ぼす可能性があります。

c. 海外不動産等に減損損失が発生するリスク

海外不動産等への投資についても、国内不動産と同様、固定資産の減損及び有価証券の強制評価減の適用を受けます。これらの適用に関するリスクについては後記「d. 減損会計の適用に関するリスク」に記載のとおりです。なお、外国為替相場の変動がこれらの適用により生じる可能性のある損失に影響を及ぼす可能性があります。

また、海外不動産を保有する特別目的会社が投資不動産の評価方法として IFRS の公正価値モデルを採用することから、毎期特別目的会社が取得する不動産鑑定書評価額が帳簿価額より低い場合は評価損を特別目的会社の損益計算書に計上することになり、当該特別目的会社の利益が減少する結果、当該特別目的会社からの配当収入が減少し、ひいては本投資法人からの分配金に悪影響を及ぼすことがあります。

d. 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成 14 年 8 月 9 日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 6 号 平成 15 年 10 月 31 日。その後の改正を含みます。））が、適用されています。

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を与える可能性があります。

また、本投資法人は、海外の不動産に投資するに際して、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の過半数を取得することを通じて行うことがありますが、当該株式又は出資は子会社株式又は関係会社株式並びにその他有価証券として取り扱われ、その評価及び会計処理については、金融商品に関する会計基準（企業会計基準第 10 号　企業会計審議会　平成 11 年 1 月 22 日）が適用されます。当該市場価格のない子会社株式又は関係会社株式並びにその他有価証券については、発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として処理（減損処理）しなければならないものとされており、減損処理された場合は、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

e. 外国法人税額を負担するリスク

本投資法人は海外不動産等へ投資を行っており、投資先である現地においての法人税等（以下「外国法人税」といいます。）を負担することとなります。投資法人が日本国外の不動産等への投資を行った場合に負担する外国法人税については、一般に、租税特別措置法の規定に基づき、投資法人が投資家へ支払う配当等

の額に係る源泉所得税の額から控除（以下「外国税額の控除」といいます。）することが認められていますが、控除できる外国法人税額は当該源泉所得税の額が限度とされていますので、負担した外国法人税額のうち、外国税額の控除の規定により控除することができない金額が発生した場合には、投資主への分配金の額等がその分減少する可能性があります。

（ロ）海外不動産等の投資に関する投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが海外不動産等の投資に関する投資リスクであることを認識しており、本投資法人の資産運用に関し、以下のガバナンスを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かつ、かかる管理体制が最大限の効果を発揮するよう努めています。

本投資法人及び本資産運用会社は、可能な限り、海外不動産等の投資に関する投資リスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の損害の極小化等の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

a. 本投資法人の体制

本投資法人は、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。）に基づき設立され、執行役員 1 名及び監督役員 3 名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、3 か月に 1 回以上の頻度で役員会を開催し、役員会においては、法令又は本投資法人及び本資産運用会社の各社内規程で定められた承認事項の審議を行います。本投資法人は、当該手続により本資産運用会社の利害関係者との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。加えて、執行役員は、役員会において本投資法人の運営及び自らの業務執行状況に関する報告を行います。当該報告を通じ、監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視する体制を維持しています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿及び記録その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

b.本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の方法、リスク管理状況のモニタリング、及びリスクについて不測の重大な事態が発生した場合の対応方法等を規定しています。本資産運用会社の各組織は、その業務分掌に関連する業務に係るリスクについて管理することとされており、海外不動産等への投資に関するリスクについても、関連する各部署において管理を行います。また、本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー及び内部統制推進室は、本資産運用会社のリスク管理に関する責任部署として、各組織におけるリスク管理の統括及びモニタリングを実施するとともに、本資産運用会社取締役会へ報告しています。

本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、ポートフォリオの構築方針、ポートフォリオの運営・管理方針、投資を行う場合の審査基準、物件のデュー・ディリジェンスの基準等を定めています。また、PM 会社等の業務委託先及びテナント等の選定に関する社内規程を定めており、かかる運用ガイドラインその他社内規程等を遵守することにより、海外不動産等に係るリスクの管理に努めています。また、本資産運用会社は、職務分掌規程、職務権限規程、委員会規程及びコンプライアンス規程等の社内規程を定めて本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化及びかかる意思決定プロセスの過程での法令遵守状況の監視を図っているほか、海外不動産等の調査、取得、運営管理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。

（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

積水ハウスグループ(注)は、工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業活動を行っています。事業の内容については、積水ハウスの有価証券報告書（第 73 期）（2024 年 4 月 26 日提出）「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】」をご参照下さい。

（注） 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

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

（イ）本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサー・サポート契約を積水ハウスとの間で締結しています。当該契約の概要は、以下のとおりです。

・スポンサー・サポート契約

サポートの内容	積水ハウスが保有する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与	積水ハウスは、投資対象不動産等（積水ハウスが保有又は開発する日本国内の不動産等のうち、積水ハウスが本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断する不動産等をいいます。以下、本（イ）において同じです。）を売却しようとする場合、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供します。 本資産運用会社が、積水ハウスに対し、情報提供を受けた投資対象不動産等について本投資法人による購入の申込みをした場合、積水ハウスは、売買の条件について本資産運用会社と誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該投資対象不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供	積水ハウスは、積水ハウスグループをはじめとし、その他日本国内に不動産等を保有し又は開発・保有を予定する者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断したときは、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供するよう努めるものとします。

	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購入を目的として、購入予定時期並びに購入予定価格又は購入価格の決定方法等を提示した上で、第三者が保有している本投資法人の投資基準に適合すると判断する不動産等について、本投資法人への売却を前提とした取得及び一時的な保有（以下、本（イ）において「ウェアハウジング」といいます。）を積水ハウスに依頼することができます。この場合、積水ハウスは、かかる依頼を真摯に検討し、所定の期間以内に、受諾の可否を本投資法人及び本資産運用会社に対し回答します。 積水ハウスがウェアハウジングの依頼を受諾した場合、積水ハウスは、本資産運用会社との協議に基づきウェアハウジングを自ら又はその他のウェアハウジング主体（(i)積水ハウスグループ、又は(ii)積水ハウス又は積水ハウスグループが匿名組合出資その他の形態で出資する特別目的会社をいいます。以下同じです。）をして実施するよう努めるものとします。 積水ハウスは、自ら又はその他のウェアハウジング主体をして、不動産等を取得した場合、上記の購入予定時期を経過するまでの間、本資産運用会社の事前の同意を得た場合を除き、本投資法人以外の第三者に当該不動産等の売却その他の処分の申入れ等をしてはなりません。また、本資産運用会社が購入予定時期までの間に当該不動産等の購入を申し出た場合、積水ハウスは、自ら又はその他のウェアハウジング主体をして、売買の条件について本資産運用会社との間で誠実に協議し、当該協議期間中、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	保有資産の再開発サポート	本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産等の再開発を希望する場合、積水ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等の再開発に関する情報を優先的に提供するものとし、情報を提供した日から所定の期間（以下、本（イ）において「検討期間」といいます。）、積水ハウス以外の第三者に対し、当該不動産等に関する情報を提供しないものとします。本資産運用会社は、検討期間内に、積水ハウスから、本資産運用会社が合理的に満足する内容の再開発計画案（当該不動産等の全部又は一部を積水ハウスが買い取り、収益不動産の再開発を行うことを内容とするものに限ります。）の提出を受けた場合には、積水ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関して優先的に売買交渉をする権利を付与します。 本資産運用会社は、検討期間内に積水ハウスから合理的に満足する内容の当該不動産等に係る再開発計画案の提出を受けられなかった場合、検討期間経過後、事前に積水ハウスに通知を行い、当該不動産等に関する情報を積水ハウス以外の第三者に提供することができます。 積水ハウスに優先的再開発交渉権が付与された場合、本資産運用会社は、売買の条件について積水ハウスと誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	物件の共有又は区分所有に関する合意	本資産運用会社は、不動産等（不動産信託受益権を含みます。以下、本（イ）において同じです。）が本投資法人の投資基準に適合するものと判断した場合に、積水ハウスに対して、本投資法人との間で当該不動産等を共有（準共有を含みます。）又は区分所有することを依頼することができ、かかる依頼があったときは、積水ハウスは、当該依頼について真摯に検討します。

	リニューアル・ バリューアップ等に 資する技術及び ノウハウの提供	積水ハウスは、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、本投資法人が保有する不動産等のリニューアル（設備更新）・バリューアップ工事（不動産価値の向上）や物件運営等において、本資産運用会社が目的とするテナント満足度の向上又は運営経費の節減等に資する省エネルギー・環境配慮等を実現させる技術及びノウハウの提供について、実務上可能な範囲でこれに協力します。
	本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート	積水ハウスは、本資産運用会社から要請された場合には、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、IR 又は財務等のノウハウを有する人材の派遣（出向及び転籍）を含みます。）に合理的な範囲で協力します。
	マスターリース契約の 締結協議	本資産運用会社は、取得を検討している不動産等（ただし、当該不動産等の主たる用途が住居である場合を除きます。）において、本資産運用会社が有効と判断した場合には、マスターリース契約（第三者に転貸することを目的とした不動産等全体の賃貸借契約をいい、賃料固定型又は転貸先から受領する賃料と同額の賃料を支払うパススルー型その他の方式によるものとします。）の締結の検討を積水ハウスに申し入れることができ、かかる申し入れがあったときは、積水ハウスは真摯に検討し、本資産運用会社と積水ハウスが合意した場合には、当該合意に従いマスターリース契約を締結するものとします。
期間	本契約の有効期間は、本契約の効力発生日である 2018 年 5 月 1 日から 5 年間とします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除され若しくは終了した場合には、本契約は、かかる資産運用委託契約書の解除若しくは終了と同時に終了するものとします。	
更新	本契約は有効期間の満了日において更に 1 年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。ただし、本契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、本契約の有効期間の満了日の 3 か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、この場合、当事者間において本契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。	
解約	解約に関する定めはありません。	
変更等	本契約の規定は、本契約の当事者全員の書面による合意のみにより、変更又は修正することができます。	

（ロ）本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人を吸収合併存続法人、積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併及び本資産運用会社を吸収合併存続会社、SHI の資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「旧 SHAM」といいます。）を吸収合併消滅会社とする吸収合併がそれぞれ成立したことにより、SHI 及び旧 SHAM と積水ハウス不動産東京株式会社（以下「積水ハウス不動産東京」といいます。）との間で締結された 2012 年 1 月 11 日付及び 2013 年 8 月 1 日付優先交渉権等に関する契約、SHI 及び旧 SHAM と積水ハウス不動産中部株式会社（以下「積水ハウス不動産中部」といいます。）、積水ハウス不動産関西株式会社（以下「積水ハウス不動産関西」といいます。）及び積水ハウス不動産九州株式会社（以下「積水ハウス不動産九州」といいます。）との間でそれぞれ締結された 2012 年 1 月 11 日付優先交渉権に関する契約、SHI 及び旧 SHAM と積水ハウス不動産東北株式会社（以下「積水ハウス不動産東北」といいます。）及び積水ハウス不動産中国四国株式会社（以下「積水ハウス不動産中国四国」といいます。）との間でそれぞれ締結された 2014 年 7 月 31 日付優先交渉権に関する契約を承継しています。当該各契約の概要は以下のとおりです。

・優先交渉権（等）に関する契約(注1)

サポートの内容	積水ハウス不動産各社（6 社）が保有する不動産等の売却に関する優先交渉権の付与	積水ハウス不動産各社（6 社）(注2)は、投資対象不動産等（積水ハウス不動産各社（6 社）が保有又は開発する、主として住宅の用に供される不動産等のうち、積水ハウス不動産各社（6 社）が本投資法人の投資基準に適合するものと判断する不動産等をいいます。以下、本（ロ）において同じです。）を売却しようとする場合、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供します。 本資産運用会社が、積水ハウス不動産各社（6 社）に対し、情報提供を受けた投資対象不動産等について本投資法人による購入の申込みをした場合、積水ハウス不動産各社（6 社）は、売買の条件について本資産運用会社と誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で当該投資対象不動産等の売却に関する交渉を行わないものとします。
	第三者が保有又は開発する不動産等に関する情報提供	積水ハウス不動産東京は、主として住宅の用に供される不動産等を保有し又は開発・保有を予定する者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を入手した場合において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合するものと合理的に判断したときは、所定の適用除外事由がある場合を除き、当該売却関連情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供するよう努めるものとします。
期間	各契約の有効期間は、各契約締結日から 1 年間とします。ただし、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除され若しくは終了した場合には、各契約は、かかる資産運用委託契約書の解除若しくは終了と同時に終了するものとします。	
更新	各契約は有効期間の満了日において更に 1 年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。ただし、各契約の当事者のいずれかが重大な支障ないし特段の事由が存在すると判断する場合には、他の当事者に対し、各契約の有効期間の満了日の 3 か月前までに当該事由の内容を記載した書面を送付し、この場合、当事者間において各契約の条件見直しのための誠実な協議を行います。	
解約	解約に関する定めはありません。	
変更等	変更等に関する定めはありません。	

（注1）各優先交渉権等に関する契約及び各優先交渉権に関する契約を個別に又は総称して「各契約」といいます。以下、本（ロ）において同じです。なお、上記「第三者が保有又は開発する不動産等に関する情報提供」は各優先交渉権等に関する契約のみに規定されているため、当該サポートは積水ハウス不動産東京のみから受けることができます。

（注2）「積水ハウス不動産各社（6社）」とは、積水ハウスが100%出資する積水ハウス不動産ホールディングス株式会社が100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積水ハウス不動産東北、積水ハウス不動産東京、積水ハウス不動産中部、積水ハウス不動産関西、積水ハウス不動産中国四国及び積水ハウス不動産九州の総称です。以下同じです。

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

積水ハウスグループは不動産賃貸事業を営んでおり、その投資する物件のタイプと本投資法人の投資する物件のタイプとが重複する可能性があります。ただし、前述のとおり、積水ハウスはスポンサー・サポート契約を、積水ハウス不動産東京は優先交渉権等に関する契約を、積水ハウス不動産東北、積水ハウス不動産中部、積水ハウス不動産関西、積水ハウス不動産中国四国及び積水ハウス不動産九州はそれぞれ優先交渉権に関する契約を、本投資法人及び本資産運用会社との間でそれぞれ締結しており、積水ハウスが保有又は開発する不動産等若しくは積水ハウス不動産各社（6 社）が保有又は開発する主として住宅の用に供される不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合するものと積水ハウス又は積水ハウス不動産各社（6 社）が判断する当該不動産等を売却しようとする場合、所定の適用除外事由がある場

合を除き、当該売却関連の情報を第三者への提供に優先して本資産運用会社に提供すること、及び当該不動産等について、本資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、積水ハウス又は積水ハウス不動産各社（6 社）は売買の条件について本資産運用会社と誠実に協議し、当該情報提供日から 20 営業日の間は、第三者との間で当該不動産等の売却に関する交渉を行わないことに合意しています。加えて、積水ハウスは、積水ハウスグループをはじめとし、その他日本国内に不動産等を保有し又は開発・保有を予定する第三者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を入手した場合において、積水ハウス及び積水ハウス不動産東京は、主として住宅の用に供される不動産等を保有し又は開発・保有を予定する第三者が当該不動産等を売却しようとする旨の情報を入手し、当該不動産等について本投資法人の投資基準に適合するものと各社が判断する場合、売却先について、指定又はその範囲を限定されている場合など一定の場合を除き、当該売却関連情報を他者への提供に優先して本資産運用会社に提供するよう努めることとされています。

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（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）	
執行役員	木田　敦宏	1985 年　4 月	積水ハウス株式会社　入社　経理部
		2001 年　4 月	同社　関連企業部
		2005 年　7 月	同社　経理部
		2005 年　8 月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　出向　財務経理部
		2008 年　8 月	積水ハウス株式会社　経理財務部
		2010 年　9 月	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社　取締役就任
		2013 年 10 月	SH ホテルシステムズ株式会社　監査役就任
		2014 年　4 月	積水ハウス投資顧問株式会社(注)　出向　取締役管理本部長就任
		2018 年　5 月	同社　取締役就任（現任）
		2021 年　2 月	本投資法人　執行役員就任（現任）

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）	
補欠執行役員	阿部　亨	1990 年　4 月	積水ハウス株式会社　入社　都市開発事業部
		1999 年　4 月	同社　東京マンション事業部
		2005 年　5 月	同社　開発事業部
		2005 年　8 月	ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　出向
			不動産投資本部　投資企画部長
		2007 年 11 月	積水ハウス株式会社　開発企画部
		2009 年　2 月	同社　国際事業部
		2009 年　4 月	セキスイハウスオーストラリア　出向
			代表取締役社長就任
		2019 年 10 月	積水ハウス株式会社　東京マンション事業部長
		2021 年　2 月	本資産運用会社　出向　代表取締役社長就任（現任）
監督役員	矢田　悠	2007 年 12 月	森・濱田松本法律事務所 入所
		2012 年　7 月	証券取引等監視委員会 出向
		2014 年　3 月	金融庁監督局証券課 出向（併任）
		2014 年　4 月	金融庁総務企画局企画課信用制度参事官室 出向（併任）
		2014 年　7 月	森・濱田松本法律事務所 復帰
		2018 年　2 月	ひふみ総合法律事務所 設立（現任）
		2019 年 10 月	株式会社 VIDA Corporation 社外監査役就任
		2022 年　2 月	本投資法人 監督役員就任（現任）
監督役員	山下　玲	2005 年 12 月	新日本監査法人福岡事務所 入所
		2007 年　7 月	新日本有限責任監査法人東京事務所 金融サービス部
		2010 年　8 月	山下玲公認会計士事務所 開設（現任）
		2019 年 10 月	ジャパン・インフラファンド投資法人 監督役員（現任）
		2022 年　2 月	本投資法人 監督役員就任（現任）
監督役員	杉浦　綾子	1989 年　4 月	三菱信託銀行株式会社　入社
		1993 年　3 月	不動産鑑定士登録
		1995 年　2 月	株式会社緒方不動産鑑定事務所　入社
		2000 年　7 月	同社　取締役就任

役職名	氏　名	主要略歴（会社名等当時）	
		2009 年　4 月	早稲田大学会計大学院　兼任講師（現任）
		2009 年 10 月	国土交通省　不動産鑑定士試験委員就任
		2013 年　5 月	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会　副会長就任
		2014 年　4 月	国土交通省　土地鑑定委員会専門委員就任
		2014 年　9 月	積水ハウス投資顧問株式会社(注)　投資委員会外部委員就任
		2016 年　4 月	武蔵野大学　客員教授就任（現任）
		2017 年　9 月	株式会社フロネシス　入社　執行役員不動産鑑定部長就任
		2019 年　6 月	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会副会長就任（現任）
		2019 年　9 月	東京国税局土地評価審議会　委員就任（現任）
		2023 年　7 月	国土交通省　土地鑑定委員会　委員就任（現任）
		2023 年　9 月	株式会社杉浦総合鑑定　代表取締役就任（現任）
		2024 年　2 月	本投資法人 監督役員就任（現任）

（注）「積水ハウス投資顧問株式会社」は、本資産運用会社の商号変更前の旧商号です。

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	選定理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
木田　敦宏	取締役	上場 REIT の資産運用会社の取締役として資産運用会社の運営等業務に関する幅広い知識と豊富な経験があることから選任しています。 また、本資産運用会社の取締役が本投資法人の執行役員を兼職することにより、本投資法人と本資産運用会社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。加えて当該兼職により情報が共有されることで、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と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を行っていますが、当該委託契約の変更又は解約等については投信法又は当該委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、更に本投資法人の役員会規程において特別な利害関係を有する役員は役員会の議決に参加できないこととしています。なお、本投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し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等を制定し、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・オフィサーによる事前承認、利害関係のない第三者が外部委員として出席する投資委員会及びコンプライアンス委員会による審議、決議を必要としています。なお、投資委員会及びコンプライアンス委員会ともに外部委員の出席を必要とし、外部委員を含む出席した議決権を有する委員全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。

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）

提出日現在における上記①に記載された者のうち、本投資法人の役員で兼任・兼職先との間に利益相反関係がある者はございません。

（2）資産運用会社

①　資産運用会社の役員の状況（本書の日付現在）

役職名・ 常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴（会社名等当時）	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長	阿部　亨	前記「（1）投資法人　①投資法人の役員の状況」をご参照下さい。	積水ハウス株式会社より出向
取締役	木田　敦宏	前記「（1）投資法人　①投資法人の役員の状況」をご参照下さい。	積水ハウス株式会社より出向

役職名・ 常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		兼任・兼職・出向の状況
取締役	佐藤　信義	1994年　4月	オリックス株式会社　入社　不動産鑑定部	
		1998年　3月	同社　大阪営業第二部	
		2002年　3月	同社　プロジェクトファイナンス部	
		2005年　3月	同社　ストラクチャードファイナンス部	
		2007年　4月	ラサールインベストメントマネージメント株式会社　入社　投資営業部 アソシエイトディレクター	
		2009年　4月	株式会社ジョイント・コーポレーション　入社 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ　出向 IR・財務部　担当部長	
		2009年　4月	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ　IR・財務部長	
		2010年　3月	同社　転籍　IR・財務部長	
		2014年　3月	同社　取締役副社長就任	
		2018年　5月	本資産運用会社　取締役就任	
		2020年　11月	同社　取締役IR部長就任	
		2022年　4月	同社　取締役就任（現任）	
取締役	大谷　仁誉	1987年　4月	山一證券株式会社　入社　引受審査部	積水ハウス株式会社より出向
		1998年　2月	三和証券株式会社　入社　引受部	
		2005年　7月	みずほ証券株式会社　入社　エクイティキャピタルマーケット部	
		2005年　10月	同社　関西営業部	
		2012年　4月	同社　関西投資銀行部長	
		2016年　4月	同社　横浜支店　企業金融部長	
		2017年　4月	積水ハウス株式会社　入社 積水ハウス投資顧問株式会社(注)　出向　顧問	
		2017年　4月	積水ハウス投資顧問株式会社　取締役経営企画室長就任	
		2018年　5月	同社　取締役経営戦略室長就任	
		2019年　8月	同社　取締役就任（現任）	

役職名・ 常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		兼任・兼職・出向の状況
取締役 コンプライアンス・ オフィサー兼内部統制推進室長	角森　吉洋	1987年　4月 1990年 12月 1996年　3月 2001年　7月 2003年　5月 2004年 10月 2005年　4月 2007年　3月 2008年　7月 2012年　5月 2018年　5月 2019年　5月 2020年 11月 2022年 10月	株式会社青木建設入社　管理本部経理部 同社　香港支店事務部 同社　東京支店事務部 同社　東京支店事務部　課長 同社　管理本部経営企画部　課長 同社　営業本部営業統括部　課長 同社　営業推進本部企画営業部　課長 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ　入社　管理部　次長 同社　リスク管理・コンプライアンス室　次長 同社　コンプライアンス・オフィサー兼リスク管理・コンプライアンス室長 本資産運用会社　内部統制推進室副室長兼法務担当部長 同社　取締役コンプライアンス・オフィサー兼内部統制推進室長就任 同社　取締役コンプライアンス・オフィサー就任 同社　取締役コンプライアンス・オフィサー兼内部統制推進室長就任（現任）	
取締役 投資運用本部長	竹内　禎聡	1999年　4月 2005年　4月 2008年　7月 2012年　9月 2013年　3月 2014年　6月 2017年　2月 2018年　5月 2022年　2月 2023年　3月	興和不動産株式会社　入社　不動産事業部不動産流通部 ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社　出向　不動産投資部 興和不動産株式会社　法人営業本部　法人営業部 同社　企画管理本部　経営企画部 新日鉄興和不動産株式会社　営業推進本部　不動産営業第一部 積水ハウス株式会社　入社 積水ハウス投資顧問株式会社(注)　出向　不動産投資運用本部　不動産運用部長 同社　不動産投資運用本部　不動産投資部長 同社　不動産統括部長 同社　投資運用本部長 同社　取締役投資運用本部長就任（現任）	積水ハウス株式会社より出向

役職名・ 常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		兼任・兼職・出向の状況
取締役	藤原　寿光	1994 年 4 月	日本生命保険相互会社　入社	
		1997 年 3 月	Nippon Life（Deutschland）GmbH　出向	
		2000 年 3 月	日本生命保険相互会社　国際不動産グループ	
		2003 年 3 月	NLI Properties East, Inc.　出向	
		2008 年 8 月	MGPA Japan LLC　入社	
		2009 年 10 月	ラサールインベストメントマネージメント株式会社　入社	
			アセットマネジメント部　アソシエイト・ディレクター	
		2012 年 7 月	同社　アセットマネジメント部　ディレクター	
		2013 年 7 月	同社　アセットマネジメント部　リージョナルディレクター	
		2013 年 10 月	同社　執行役員就任	
		2015 年 5 月	ラサール REIT アドバイザーズ株式会社　出向	
			代表取締役社長就任	
		2015 年 10 月	ラサールロジポート投資法人　執行役員就任	
		2023 年 5 月	ラサール不動産投資顧問株式会社	
			シニア・マネージング・ディレクター就任	
		2024 年 1 月	積水ハウス株式会社　入社	
			本資産運用会社　出向	
			顧問	
		2024 年 3 月	同社　転籍　取締役就任（現任）	
非常勤取締役	菊地　正宏	1994 年　4 月	積水ハウス株式会社　入社　経理部	積水ハウス株式会社執行役員経理部長 兼 損益分岐点経営推進室長、積水ハウス建設ホールディングス株式会社監査役
		2006 年　4 月	同社　経理財務部	
		2020 年　4 月	同社　経理部長	
		2021 年　3 月	本資産運用会社　非常勤取締役就任（現任）	
		2021 年　4 月	積水ハウス株式会社　業務役員　経理部長	
		2022 年　4 月	同社　執行役員　経理部長	
		2024 年　2 月	同社　執行役員　経理部長 兼 損益分岐点経営推進室長就任（現任）	
			積水ハウス建設ホールディングス株式会社　監査役就任（現任）	

役職名・ 常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴（会社名等当時）		兼任・兼職・出向の状況
非常勤監査役	河村　直樹	1996 年　4 月	積水ハウス株式会社　入社　総務部	積水ハウス株式会社　執行役員　法務部長
		2002 年　8 月	同社　法務部	
		2014 年　3 月	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社　監査役就任	
		2017 年　4 月	積水ハウス株式会社　法務部　部長	
		2018 年　5 月	本資産運用会社　非常勤監査役就任（現任）	
		2020 年　2 月	積水ハウス株式会社　法務部長	
		2021 年　4 月	同社　業務役員　法務部長	
		2024 年　4 月	同社　執行役員　法務部長就任（現任）	

（注）　「積水ハウス投資顧問株式会社」は、本資産運用会社の商号変更前の旧商号です。

② 資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
積水ハウス	9	該当ありません。
出向者計	9	―
出向者以外	54	該当ありません。
資産運用会社従業員総数	63	―

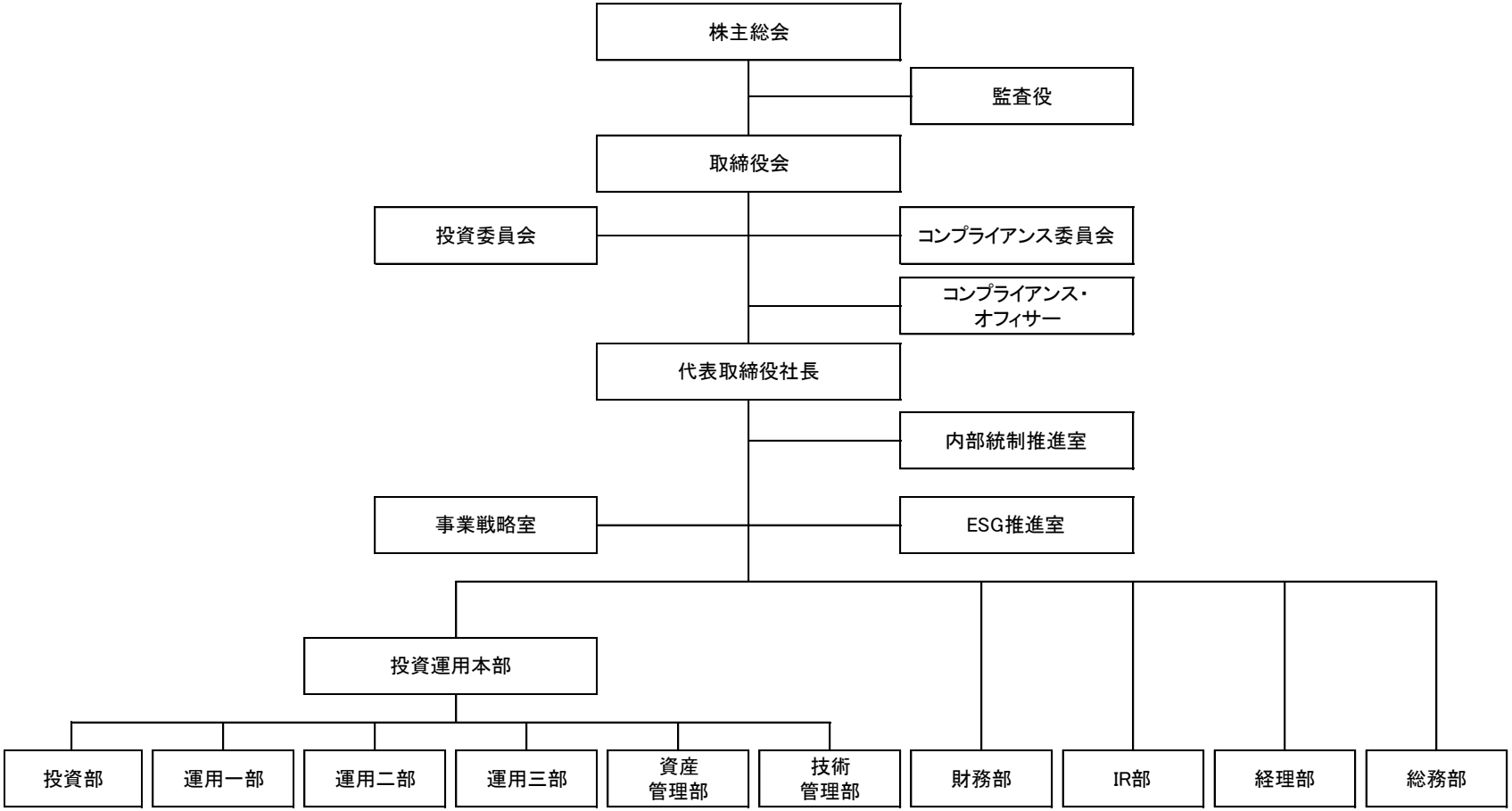
（注）　上記表中の人数には、前記「①資産運用会社の役員の状況（本書の日付現在）」に記載の役員は含まれていません。

③　投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

（イ）業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資部、運用一部、運用二部、運用三部（以下、総称して「運用各部」といいます。）、資産管理部、技術管理部及びこれらを統括する投資運用本部並びに財務部、IR 部、経理部及び総務部、並びに事業戦略室、ESG 推進室及び内部統制推進室の各部署に分掌されます。なお、各業務担当取締役は、それぞれ関連する業務を所管します。

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

（ロ）本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部門名	業務範囲
取締役会	取締役会は、法令又は定款に定める事項のほか、次の事項を決定します。 a. 本資産運用会社の株主総会等に関する事項 b. 本資産運用会社の役員・使用人等に関する事項 c. 本資産運用会社の資産又は財務に関する事項 d. 本資産運用会社の業務運営に関する重要な事項 e. 本投資法人の資産運用に関する重要な事項 f. コンプライアンスに関する事項 g. その他業務執行に関する重要な事項
投資運用本部	a. 投資部、運用各部、資産管理部及び技術管理部の統括業務 b. 本投資法人の投資方針（海外不動産等に係るものを除きます。）の策定に関する業務 c. 本投資法人の運用資産の売却方針（海外不動産等に係るものを除きます。）の策定に関する業務 d. 本投資法人の運用方針（海外不動産等に係るものを除きます。）の策定に関する業務 e. その他付随する業務
投資部	a. 本投資法人の投資計画・売却計画（海外不動産等に係るものを除きます。）の策定に関する業務 b. 運用資産（海外不動産等を除きます。）の取得のための物件調査に関する業務 c. 運用資産（海外不動産等を除きます。）の取得の実行及び諸契約締結に関する業務 d. 運用資産（海外不動産等を除きます。）の売却の実行及び諸契約締結に関する業務 e. 国内不動産売買市場の調査及び分析に関する業務 f. その他付随する業務

部門名	業務範囲
運用各部	a. 本投資法人の運用計画（海外不動産等に係るものを除きます。）の策定に関する業務 b. 運用資産（海外不動産等を除きます。）の価値維持・向上に関する業務 c. 運用資産（海外不動産等を除きます。）に係る物件調査に関する業務 d. 不動産（海外不動産等を除きます。）の管理状況の把握に関する業務 e. PM業務（海外不動産等に係るものを除きます。）の受託者の指示及び監督に関する業務 f. 運用資産（海外不動産等を除きます。）に係る諸契約締結に関する業務 g. 不動産（海外不動産等を除きます。）の賃借人からの苦情対応に関する業務 h. 国内不動産賃貸市場の調査及び分析に関する業務 i. その他付随する業務
資産管理部	a. 本投資法人の運用計画（海外不動産等に係るものを除きます。）の策定に関する業務及び運用資産（海外不動産等に係るものを除きます。）の予実管理に関する業務 b. 本投資法人のポートフォリオ管理（海外不動産等に係るものを除きます。）に関する業務 c. 国内不動産市場全般の動向調査及び分析に関する業務 d. その他付随する業務
技術管理部	a. 運用資産（海外不動産等を除きます。）の長期修繕計画の策定及び実施管理に関する業務 b. 運用資産（海外不動産等を除きます。）に係る各種工事の技術的検討及び助言に関する業務 c. 運用資産（海外不動産等を除きます。）及び取得対象資産（海外不動産等を除きます。）に係る専門的調査に関する業務 d. 投資部及び運用各部の支援に関する業務 e. その他付随する業務
財務部	a. ファイナンス方針及び計画の策定に関する業務 b. 本投資法人の資金調達に関する業務（海外不動産等に関連するデリバティブ取引に係る諸契約締結及びデリバティブ取引の実行に関する業務を除きます。） c. 分配方針及び計画の策定及び実行に関する業務 d. 余資の運用方針及び計画の策定及び実行に関する業務 e. 金融市場の動向調査及び分析に関する業務 f. その他付随する業務

部門名	業務範囲
IR部	a. 本投資法人の情報開示（IR）及びディスクロージャーに関する業務 b. 投資口発行に伴う有価証券届出書等の作成及び投資家対応に関する業務 c. 投資主等からの苦情対応及び一般的事項に関する照会等に関する業務 d. J-REIT市場の動向調査及び分析に関する業務 e. その他付随する業務
経理部	a. 本資産運用会社の年度経理方針及び予算策定に関する業務 b. 本資産運用会社の経理及び出納に関する業務 c. 本投資法人の会計、税務及び資金管理の補助に関する業務 d. その他付随する業務
総務部	a. 本資産運用会社の人事に関する業務 b. 本資産運用会社の広報に関する業務 c. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 d. 本投資法人の機関運営（投資主総会等）の補助に関する業務 e. 本資産運用会社の規程の改廃に関する業務 f. 情報システム機器の運用、保全及び管理に関する業務 g. その他付随する業務
事業戦略室	a. 本資産運用会社及び本投資法人の経営戦略及び事業戦略の立案、企画及び推進に関する業務 b. 本資産運用会社の業務改革の提案に関する業務 c. 不動産市場の動向調査並びに新規事業の検討及び分析の統括業務 d. 海外不動産等に関する以下の業務 (a) 本投資法人の海外不動産等に係る投資方針・運用資産の売却方針・運用方針の策定に関する業務 (b) 本投資法人の海外不動産等に係る投資計画・売却計画・運用計画の策定に関する業務 (c) 海外不動産市場の調査及び分析に関する業務 (d) 海外不動産等の取得のための物件調査並びに取得又は売却の実行及び諸契約締結に関する業務 (e) 海外不動産等の価値維持・向上、物件調査及び管理状況の把握並びに諸契約締結に

部門名	業務範囲
	関する業務 (f) 海外不動産等に係るPM業務の受託者の指示及び監督に関する業務 (g) 海外不動産等の賃借人からの苦情対応に関する業務 (h) 本投資法人の海外不動産等の予実管理に関する業務 (i) 本投資法人の海外不動産等に係るポートフォリオ管理に関する業務 (j) 海外不動産等の長期修繕計画の策定及び実施管理、各種工事の技術的検討及び助言に関する業務 (k) 海外不動産等に係る専門的調査に関する業務 (l) 海外不動産等に関連するデリバティブ取引に係る諸契約締結及びデリバティブ取引の実行に関する業務 e. その他付随する業務
ESG推進室	a. 本資産運用会社及び本投資法人のESGに関する戦略の立案、企画及び推進に関する業務 b. ESG関連の外部評価、イニシアチブに関する業務 c. ESG関連の調査・分析に関する業務 d. ESG情報の開示に関する業務 e. サステナビリティ委員会の運営に関する業務 f. その他付随する業務
内部統制推進室	a. 本資産運用会社各部署におけるリスク管理の統括に関する業務 b. 本資産運用会社の内部管理に関する業務 c. 本資産運用会社の内部監査に関する業務 d. 法令諸規則遵守状況のモニタリングに関する業務 e. 本資産運用会社の法務に関する業務 f. 本投資法人の法務に関する業務 g. 行政機関及び業界諸団体等への定例報告及び届出等その他の対応に関する業務 h. 本資産運用会社の各種稟議等の事前審査に関する業務 i. 不動産の賃借人及び投資主等その他からの苦情対応の統括に関する業務 j. その他付随する業務
コンプライアンス・オフィサー	a. 本資産運用会社のコンプライアンスに関する統括業務

部門名	業務範囲
	b. 本投資法人のコンプライアンスに関する統括業務 c. 内部統制推進室に分掌される各業務の統括業務 d. その他付随する業務

（ハ）委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）及び取締役としての地位を有するコンプライアンス・オフィサー（以下「取締役コンプライアンス・オフィサー」といいます。）を含む全常勤取締役、ESG推進室長、内部統制推進室長、事業戦略室長、投資運用本部長、投資運用本部　投資部長、財務部長、IR部長、経理部長及び総務部長並びに外部委員(注)。 なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、取締役会の決議の事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。
審議内容	・ 本投資法人の投資方針及び投資計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の運用方針及び運用計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の資金調達に係る基本方針の策定及び改定 ・ 本投資法人の資産の取得及び売却の決定 ・ 本投資法人の資産の賃貸借、管理の委託及び工事の実施の決定（本資産運用会社の「職務権限規程」に定めるものに限ります。） ・ 長期修繕計画の策定及び改定 ・ 本投資法人の資金調達に係る事項の決定 ・ その他「利害関係者取引規程」に定める本投資法人又は海外不動産保有法人（運用ガイドラインで定義される海外不動産保有法人をいい、本投資法人と総称して以下「本投資法人等」といいます。）と利害関係者（以下「利害関係者」といいます。なお、「利害関係者」については、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」をご参照下さい。以下同じです。）との間の取引の決定 ・ 本投資法人の投資方針に係る重要事項 ・ 各委員が審議及び決議を求めた事項 ・ 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項 ・ その他付随する事項
審議方法等	・ 投資委員会は、議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、委員長、取締役コンプライアンス・オフィサー、投資運用本部長及び不動産鑑定士の資格を有する外部委員1名以上の出席（なお、不動産鑑定士の資格を有する外部委員の代理出席をする場合は、代理人となる補欠外部委員も、不動産鑑定士の資格を有する者でなければならないものとされています。）は必須とされています。なお、海外不動産等に係る事項を審議及び決議する場合には、原則海外不動産等に

	関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員1名以上の出席が必須とされています。 ・ 投資委員会の決議は、外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によります。 ・ 取締役コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の決議に当たり、法令・諸規則等の遵守その他コンプライアンスに関する観点から問題の有無を検証し、コンプライアンス上の問題がある議案については反対しなければならず、また、その議決権については、主として議案のコンプライアンス面からの検証の観点から行使するものとされています。なお、取締役コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、投資委員会の審議中においても審議の中断を命じ、又は議案を起案部署に差し戻さなければなりません。 ・ 投資委員会は、必要に応じ、審議事項に関係ある役職員又は外部専門家を委員会に出席させ、その報告又は意見を徴することができます。なお、各部署の長は、原則として委員会に出席し、その報告又は意見を投資委員会に提供するように努めるものとされています。 ・ 投資委員会は、海外不動産等に係る事項を審議及び決議するに当たって海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員が出席できない場合には、海外不動産等について国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成20年1月25日策定）に従って鑑定評価を行うことができる鑑定評価機関に所属する不動産鑑定士若しくは左記要件を充足する不動産鑑定士を委員会に同席させ、その意見を徴するか、又は、委員会に先立ちこれらの者若しくは当該外部委員から意見を徴し、事業戦略室長にその内容を委員会で報告させなければならないものとされています。 ・ （コンプライアンス・オフィサーが取締役でない場合の特則） コンプライアンス・オフィサーが取締役でなく、投資委員会の委員とならない場合には、コンプライアンス・オフィサーは、オブザーバーとして投資委員会に出席するものとします。かかる場合、コンプライアンス・オフィサーは、委員会において、委員と同様に発言又は質問その他の方法により議事に参加することができます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、委員会での決議に当たり、議決権を有しないものとします。なお、かかる場合においても、コンプライアンス・オフィサーの出席は必須とされています。

（注） 本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、不動産鑑定士１名及び弁護士１名の計２名が外部委員として選任されています。加えて、海外不動産等に係る事項を審議及び決議する場合において、原則として出席が必要とされる、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員として、不動産鑑定士１名が選任されています。なお、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員は、海外不動産等に係る事項に限り議決に加わることができます。

b. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長を含む全常勤取締役及び外部委員（注）。 なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、取締役会の決議の事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。
審議内容	・ 「利害関係者取引規程」に定める本投資法人等と利害関係者との間の取引の決定 ・ コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 ・ 内部監査規程の策定及び改定 ・ 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 ・ 委員長が審議及び決議を求めた事項

	・ 委員長が必要と認めた事項及び本資産運用会社の社内規程により別途定める事項 ・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項その他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関する事項 ・ 本投資法人の資産の取得及び売却の決定 ・ その他付随する事項
審議方法等	・ コンプライアンス委員会は、議決に加わることのできる委員の過半数の出席により成立します。ただし、委員長及び外部委員の出席は必須とされています。 ・ コンプライアンス委員会の決議は、委員長及び外部委員を含む出席した議決権を有する委員全員の賛成によるものとされています。 ・ コンプライアンス委員会は、必要に応じ、審議事項に関係ある役職員又は外部専門家を委員会に出席させ、その報告又は意見を徴することができます。

（注） 本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が外部委員として選任されています。

（ニ）投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引についてのルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

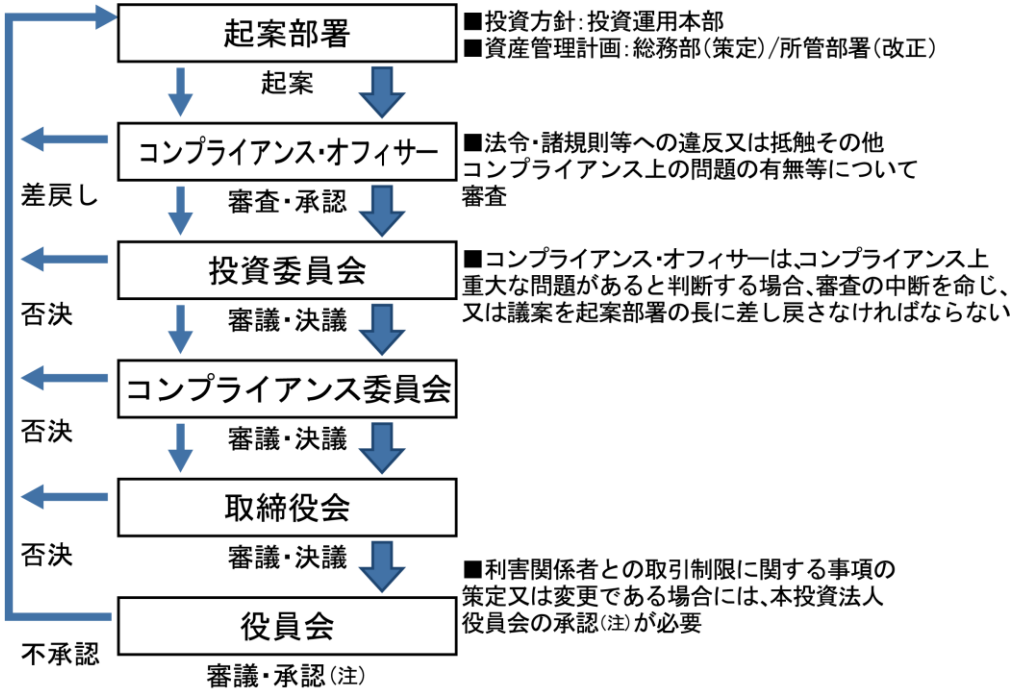
運用ガイドライン等の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

a. 本投資法人の資産の運用に係る投資方針に関する意思決定

投資方針の策定及び変更については、起案部署である投資運用本部又は事業戦略室（海外不動産等に係る投資方針の策定及び変更に限ります。）が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、（海外不動産等に係る投資方針の策定及び変更に限ります。）海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有するアドバイザー、又は、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー若しくは内部統制推進室の役職員の事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、策定又は変更されます。ただし、当該投資方針の策定又は変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、取締役会の決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認されることにより、策定又は変更されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

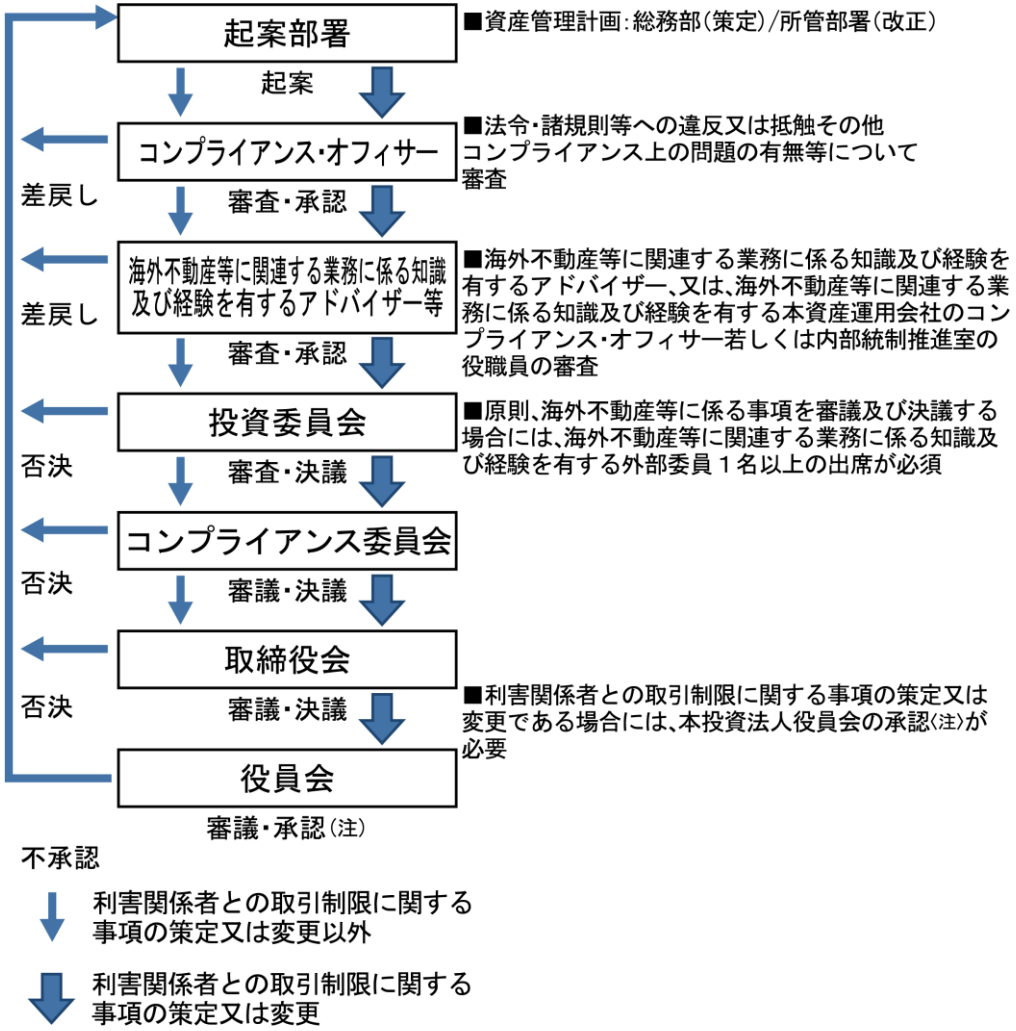
資産管理計画書の策定及び変更については、起案部署が、資産管理計画書の策定の場合には総務部になり、改正の場合には、改正の内容に対応した所管部署になる他は、投資方針の策定及び変更と同様の手続で決定されます。

海外不動産等以外に係る投資方針及び資産管理計画書の策定及び変更



（注）承認には当該承認に基づく本投資法人の同意を含みます。

海外不動産等に係る投資方針及び資産管理計画書の策定及び変更

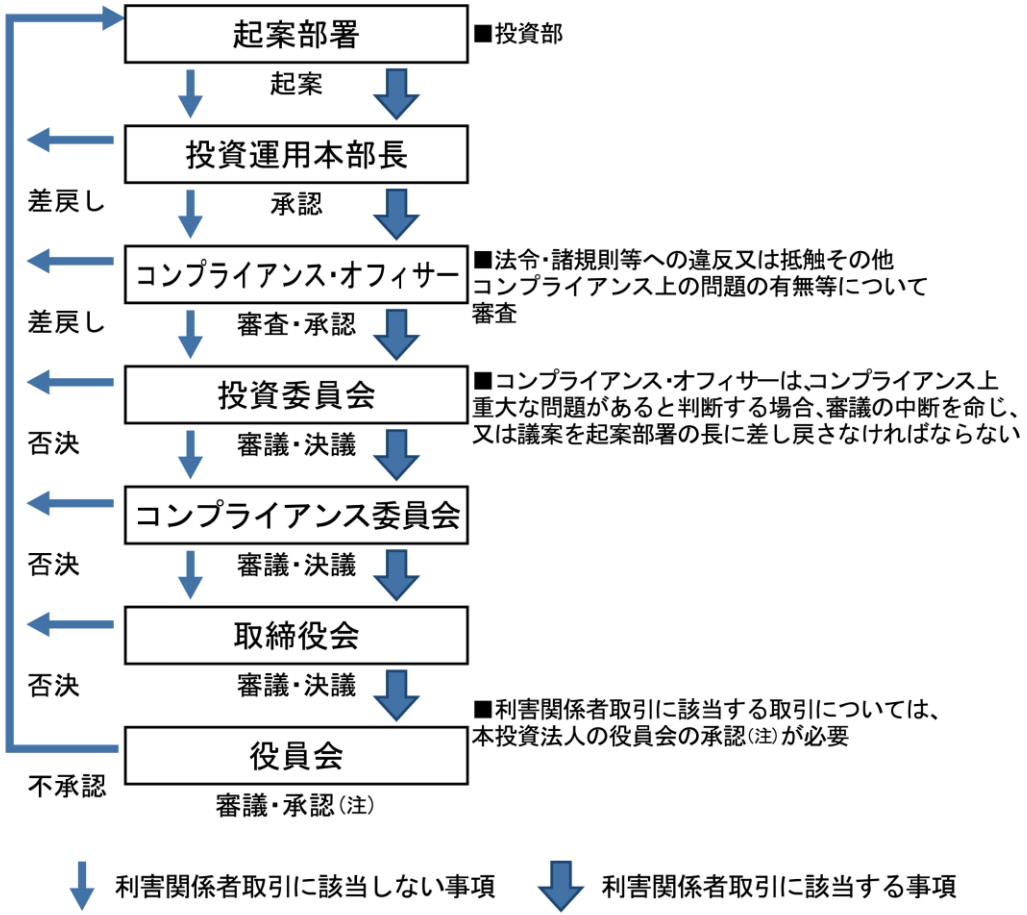


（注）承認には当該承認に基づく本投資法人の同意を含みます。

b. 資産の取得及び売却に関する意思決定

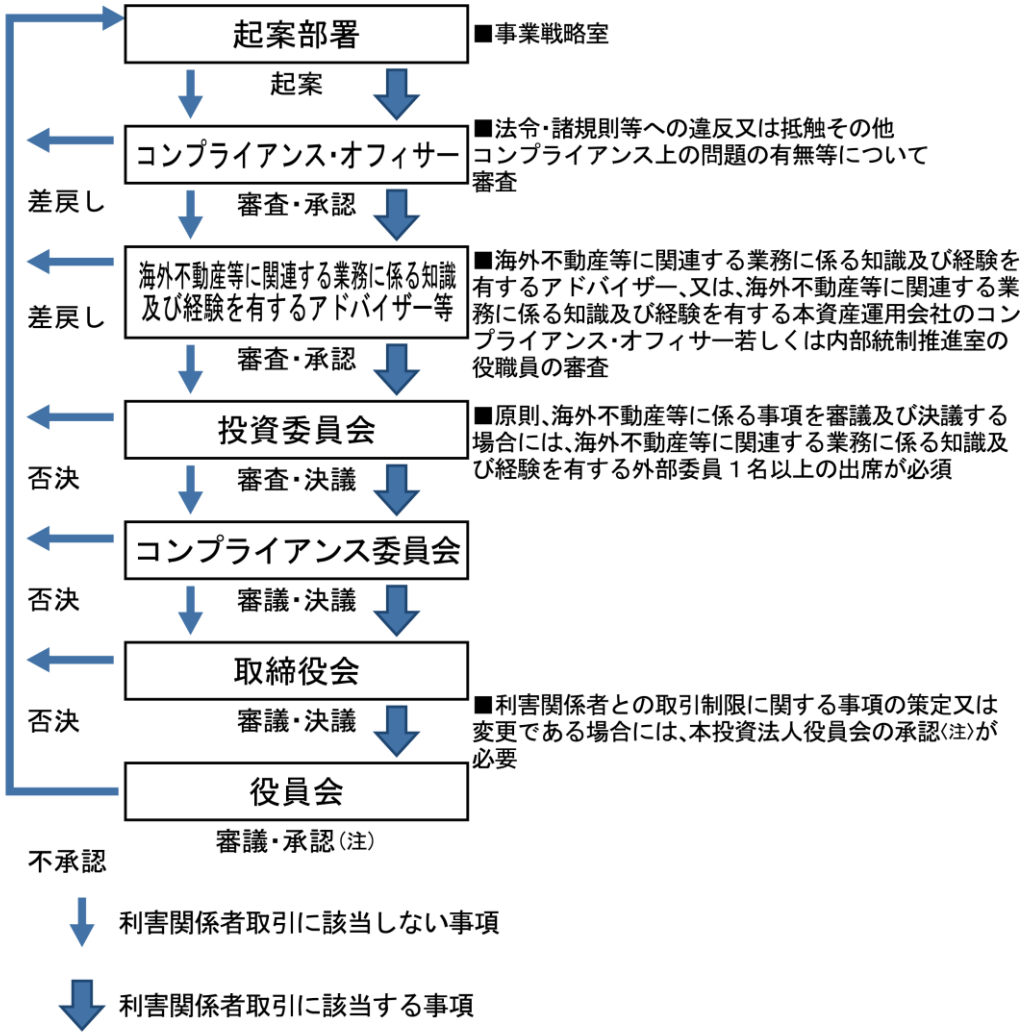
資産の取得及び売却については、海外不動産等以外の資産の取得及び売却の場合には、起案部署である投資部が起案し、投資運用本部長の承認を経るものとし、海外不動産等の取得及び売却の場合には、起案部署である事業戦略室が起案します。そのうえで、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、（海外不動産等の取得及び売却に限り）海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有するアドバイザー、又は、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー若しくは内部統制推進室の役職員の事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議されることにより、決定されます。なお、当該資産がシニアアセット（サービス付高齢者向け住宅及び有料老人ホームをいいます。）である場合には、かかる起案に先立ち、外部専門家による評価報告書等を取得して検討を行います。ただし、当該資産の取得又は売却が、利害関係者取引である場合には、取締役会の決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認の決議並びに当該決議に基づき本投資法人による同意がなされることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。

海外不動産等以外の資産の取得及び売却



(注)承認には当該承認に基づく本投資法人の同意を含みます。

海外不動産等の資産の取得及び売却



(注)承認には当該承認に基づく本投資法人の同意を含みます。

（３）利益相反取引への取組み等

①　利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社は、利害関係者と本投資法人等との間の取引については、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以下のとおり定めています。

（イ）利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の a.から d.までに定めるものを総称していいます。

a.　投信法にて定義される「利害関係人等」

b.　本資産運用会社の株主

c.　上記 a.又は b.に定めるものが投資一任契約を締結している特別目的会社等

d.　上記 a.又は b.に定めるものの出資の合計が過半となる特別目的会社等

（ロ）利害関係者との取引の条件

本投資法人等が利害関係者との間で以下に定める取引等を行おうとする場合には、以下に定めるところに従わなければなりません。

a.　利害関係者からの特定資産の取得

i)　不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託した信託受益権（以下、本（ロ）において「不動産等資産」と総称していいます。）の取得の場合

不動産等資産を取得するに当たっては、利害関係者ではない不動産鑑定士の鑑定評価書を取得することとし、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金額とし、不動産鑑定評価額等の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、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を含まないものとします。）は、当該不動産鑑定評価書の不動産鑑定評価額等以下の金額とします。ただし、利害関係者が本投資法人等への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記にかかわらず、当該費用を不動産鑑定評価額等に加えて取得することができるものとします。

ii)　その他の特定資産の取得の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により取得するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により取得するものとします。

b.　利害関係者への特定資産の譲渡

i)　不動産等資産の譲渡の場合

不動産等資産を譲渡するに当たっては、利害関係者ではない不動産鑑定士の鑑定評価書を取得することとし、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を含まないものとします。）は、当該不動産鑑定評価書の不動産鑑定評価額等以上の金額とします。

ii) その他の特定資産の譲渡の場合

市場における時価を把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価格により譲渡するものとします。

c. 不動産等資産の取得、譲渡又は賃貸に係る利害関係者への媒介手数料の支払

支払うべき媒介手数料の金額は、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、契約条件の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

d. 利害関係者への不動産等資産の管理等の委託

i) 利害関係者へ不動産等資産の管理等を委託する場合には、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案の上、適正と判断される条件で委託しなければなりません。

ii) 本投資法人等が不動産等資産を取得する際に、当該不動産等資産に関し利害関係者が管理等を受託している場合において、当該利害関係者に引き続き管理等を委託する場合には、当該物件の取得の検討に当たり、利害関係者への委託条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

iii) 本資産運用会社は、原則年 1 回、利害関係者の管理業務等の遂行状況について、利害関係を有しない独立した外部の評価機関による評価等を行い、委託先としての適正性を検証します。その結果が一定水準に達しない場合には、当該利害関係者に対して、業務内容の変更及び改善の指示を行い、又は管理等の委託先の変更を行うものとします。

e. 利害関係者との不動産等資産の賃貸借契約の締結

本投資法人等と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場賃料、周辺相場等を調査し、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、適正と判断される条件によります。

f. 利害関係者への不動産等資産（海外不動産等を除きます。）に係る次の i)から iii)までに応じ、それぞれに掲げる契約金額を超える工事等の発注

利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、見積価格・役務提供の内容等が本投資法人等にとって不利益でない場合に限り、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。

i) 不動産等資産（海外不動産等を除きます。）が運用ガイドラインに規定する居住用不動産の場合 500 万円

ii) 不動産等資産（海外不動産等を除きます。）が運用ガイドラインに規定する商業用不動産等の場合 3,000 万円

iii) 上記 i)及び ii)以外の場合 3,000 万円

なお、本投資法人等が利害関係者との間で発注した工事等が、i)から iii)までに定める金額に満たない場合であっても、本資産運用会社が本投資法人に対して負担する善管注意義務及び忠実義務の観点から、取引条件の適正が必要とされることに十分に留意し、取引条件を決定するものとします。

g. 利害関係者への海外不動産等に係る次の i)から iii)までに応じ、それぞれに掲げる契約金額を超える工事等の発注

利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、見積価格・役務提供の内容等が本投資法人等にとって不利益でない場合に限り、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。

i) 海外不動産等が運用ガイドラインに規定する居住用不動産の場合 100 万ドル
ii) 海外不動産等が運用ガイドラインに規定する商業用不動産等の場合 600 万ドル
iii) 上記 i)及び ii)以外の場合 600 万ドル

なお、本投資法人等が利害関係者との間で発注した工事等が、i)から iii)までに定める金額に満たない場合であっても、本資産運用会社が本投資法人に対して負担する善管注意義務及び忠実義務の観点から、取引条件の適正が必要とされることに十分に留意し、取引条件を決定するものとします。

（ハ）利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との前記「（ロ） 利害関係者との取引の条件」に記載の取引に係る意思決定手続については、資産の取得及び売却については、海外不動産等以外の資産の取得及び売却の場合には、起案部署である投資部が起案し、投資運用本部長の承認を経るものとし、海外不動産等の取得及び売却の場合には、起案部署である事業戦略室が起案します。そのうえで、コンプライアンス・オフィサーの事前審査、（海外不動産等の取得及び売却に限り）海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有するアドバイザー、又は、海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー若しくは内部統制推進室の役職員の事前審査、投資委員会の審議及び決議並びにコンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、取締役会に上程され、取締役会において審議及び決議後、更に本投資法人の役員会に上程され、本投資法人の役員会において審議及び承認の決議並びに当該決議に基づき本投資法人による同意がなされることにより、決定されます。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されます。

資産の賃貸又は管理の委託については、海外不動産等以外の資産の場合に起案部署が運用各部になる他は、資産の取得及び売却と同様の手続で決定されます。

② 運用体制の採用理由

（イ）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木田 敦宏は本資産運用会社の取締役を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については前記「（1）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」をご参照下さい。

（ロ）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

本資産運用会社の取締役会はスポンサーである積水ハウスの関係者で構成されています。そのため、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、社内規程として「利害関係者取引規程」を制定し、積水ハウスと本投資法人との利益相反により投資主利益を損なうことがないよう、第三者性を確保したガバナンス体制を構築しています。具体的には、投資委員会及びコンプライアンス委員会における各議決に際しては、積水ハウス等の本資産運用会社の利害関係者との間に特別の利害関係を有していない専門家の中から選任した外部委員の出席及び賛成を必須とする仕組みを取り入れています。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。

（ハ）利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

本資産運用会社が設置している投資委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ利害関係のない第三者を外部委員として取締役会にて選任しています。各委員会の決議は、それぞれの外部委員の出席及び賛成を要するものとしており、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。各委員会の概要については、前記「（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 （ハ） 委員会の概要」をご参照下さい。

【外部委員の主要略歴】（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）	
投資委員会 外部委員	木内　かをり	1988年4月	株式会社三和銀行　入行
		1993年10月	株式会社国土鑑定研究所　入社
		1998年4月	田中不動産鑑定事務所　開業（現任）
		2023年12月	本資産運用会社　投資委員会外部委員（現任）
投資委員会 外部委員	大越　有人	2002年10月	弁護士登録（東京弁護士会）
			大原法律事務所　入所
		2007年2月	金融庁　総務企画局市場課　入庁
		2007年8月	同庁　検査局総務課
		2008年8月	内閣官房・国家公務員制度改革推進本部事務局
		2009年8月	金融庁　監督局証券課
		2011年10月	第一東京弁護士会登録
			TMI総合法律事務所　入所（現任）
		2017年4月	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社　コンプライアンス委員
		2018年5月	本資産運用会社　投資委員会外部委員（現任）
		2018年8月	株式会社格付投資情報センター　監督委員会独立委員（現任）
		2021年10月	一般社団法人投資信託協会　不服審査委員会不服審査委員（現任）
投資委員会 外部委員(注)	貴田　武	2008年11月	大和不動産鑑定株式会社　入社
		2014年12月	ケネディクス株式会社　入社
		2017年9月	株式会社三栄建築設計 ロサンゼルス支店　入社
		2020年4月	Alpha Construction Co Inc　入社
		2023年11月	米国マルチファミリー不動産の仲介、管理、コンサルティングサービスを展開（現職）
		2024年2月	NR Building（米国事業体）設立 CEO（現任）
		2024年4月	本資産運用会社　投資委員会外部委員（現任）
		2024年9月	シービーアールイー株式会社　投資委員（現任）
コンプライアンス委員会 外部委員	瀧本　文浩	2001年10月	弁護士登録（第一東京弁護士会）
			長島・大野・常松法律事務所　入所

		2008年6月	ニューヨーク州弁護士登録
		2008年9月	岩田合同法律事務所　入所
		2011年2月	島田法律事務所　入所（現任）
		2012年4月	東北大学法科大学院非常勤講師（現任）
		2015年4月	本資産運用会社　コンプライアンス委員会外部委員（現任）

(注)　海外不動産等に係る事項を審議及び決議する場合に限り出席します。

（ニ）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統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを担当に任命し、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」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】（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴
取締役コンプライアンス・オフィサー兼 内部統制推進室長	角森　吉洋	前記「（２）　資産運用会社　① 資産運用会社の役員の状況」をご参照下さい。

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

第 20 期（2024 年 5 月 1 日～2024 年 10 月 31 日）における利害関係人等(注 1)との取引状況等は、以下のとおりです。

① 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	19,160百万円	65,815百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
積水ハウス株式会社	15,550百万円　（81.2%）	－百万円　（－%）
合計	15,550百万円　（81.2%）	－百万円　（－%）

② 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（%）（注2）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理委託料等（注2）	1,058,024	積水ハウス不動産東京株式会社	592,102	56.0
		積水ハウス不動産中部株式会社	60,259	5.7
		積水ハウスGMパートナーズ株式会社	36,581	3.5
		積水ハウス不動産九州株式会社	18,969	1.8
		積水ハウス株式会社	13,559	1.3
		積水ハウス不動産関西株式会社	3,897	0.4
		積水ハウス不動産東北株式会社	1,050	0.1

(注 1)　「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条及び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。

(注 2)　「管理委託料等」は、千円未満を切り捨てて記載しています。また、「総額に対する割合」は、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 3)　上記記載の支払手数料等以外の利害関係人等に対する修繕工事等の支払金額は以下のとおりです。千円未満を切り捨てて記載しています。

積水ハウス不動産東京株式会社　340,413 千円
積水ハウス不動産中部株式会社　109,818 千円
積水ハウス不動産九州株式会社　52,137 千円
積水ハウス GM パートナーズ株式会社　27,965 千円
積和トータルサポート株式会社　10,956 千円
積水ハウス不動産関西株式会社　6,246 千円
積水ハウス不動産東北株式会社　3,083 千円

(注 4)　プロパティ・マネジメント業務等の委託

物件名称	委託先の名称	主な委託業務
ガーデンシティ品川御殿山(注 1)、本町南ガーデンシティ、 本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）(注 2) 赤坂ガーデンシティ（第 2 回取得部分）	積水ハウス株式会社	マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務
御殿山ＳＨビル		プロパティ・マネジメント業務
エスティメゾン銀座、エスティメゾン麻布永坂、 エスティメゾン恵比寿Ⅱ、エスティメゾン恵比寿、 エスティメゾン神田、エスティメゾン北新宿、 エスティメゾン浅草駒形、エスティメゾン川崎、 エスティメゾン亀戸、エスティメゾン目黒、 エスティメゾン白楽、エスティメゾン五反田、 エスティメゾン大井仙台坂、エスティメゾン品川シーサイド、 エスティメゾン南麻布、エスティメゾン川崎Ⅱ、 エスティメゾン麻布十番、エスティメゾン板橋本町、 プライムメゾン武蔵野の杜、エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ、 エスティメゾン板橋Ｃ６、エスティメゾン錦糸町、 エスティメゾン武蔵小金井、エスティメゾン秋葉原、 エスティメゾン笹塚、プライムメゾン銀座イースト、 プライムメゾン早稲田、プライムメゾン八丁堀、 プライムメゾン神保町、プライムメゾン御殿山イースト、 シャーメゾンステージ秋葉原、プライムメゾン森下、 プライムメゾン品川、プライムメゾン大通公園、 プライムメゾン南２条、プライムメゾン鴨々川、 シャーメゾンステージ八広、プライムメゾン恵比寿、 シャーメゾンステージ日野、プライムメゾン横濱日本大通、 プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台、 プライムメゾン白金高輪、プライムメゾン市谷山伏町、	積水ハウス不動産東京株式会社	マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務

エスティメゾン森下、プライムメゾン白金台タワー、 プライムメゾン大塚、プライムメゾン浅草橋、 プライムメゾン代官山、プライムメゾン御殿山ウエスト、 プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、 プライムメゾン蔵前、エスティメゾン横浜青葉台ノース、 エスティメゾン横浜青葉台サウス、プライムメゾン下北沢、 プライムメゾン目黒、プライムメゾン両国、 プライムメゾン中目黒、プライムメゾン板橋、 プライムメゾン江古田の杜、プライムメゾン早稲田通り プライムメゾン湯島、プライムメゾン中野坂上、 プライムメゾン方南町、プライムメゾン門前仲町、 プライムメゾン西早稲田、プライムメゾン浅草イースト、 プライムメゾン桜新町、エスティメゾン南行徳、 プライムメゾン森下ウエスト、プライムメゾン横浜ウエスト、 エスティメゾン妙典		
プライムメゾン東桜、プライムメゾン萱場公園、 プライムメゾン御器所、プライムメゾン高見、 プライムメゾン矢田南、エスティメゾン東白壁、 エスティメゾン葵、プライムメゾン富士見台、 エスティメゾン鶴舞、エスティメゾン鵜の森、 エスティメゾン静岡鷹匠、エスティメゾン東別院、 エスティメゾン萱場、エスティメゾン白壁南	積水ハウス不動産中部株式会社	マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務
エスティメゾン上町台	積水ハウス不動産関西株式会社	マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務
シャーメゾンステージ博多、プライムメゾン百道浜、 プライムメゾン照葉、プライムメゾンセントラルパーク、 エスティメゾン井尻	積水ハウス不動産九州株式会社	マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務
エスティメゾン南堀江、プライムメゾン夕陽ヶ丘、 プライムメゾン北田辺、エスティメゾン西天満、 神戸女子学生会館	積水ハウス GM パートナーズ株式会社	マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務

シャーメゾンステージ広瀬通	積水ハウス不動産東北株式会社	マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務

(注 1) 「ガーデンシティ品川御殿山」は、2024 年 3 月 19 日付で 100 分の 51（51.0%）、2024 年 5 月 1 日付で 100 分の 49（49.0%）の準共有持分をそれぞれ譲渡しています。

(注 2) 「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」は、2024 年 5 月 1 日付で 100 分の 65（65.0%）、2024 年 11 月 1 日付で 100 分の 35（35.0%）の準共有持分をそれぞれ譲渡しています。

③　賃貸借取引の金額

区分	賃貸事業収入総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B/A）％(注)
		取引先	取引金額（B）（千円）	
賃貸事業収入(注)	13,176,423	積水ハウス不動産中部株式会社	461,911	3.5
		積水ハウス GM パートナーズ株式会社	215,679	1.6
		積水ハウス不動産九州株式会社	215,056	1.6
		積水ハウス不動産東京株式会社	206,486	1.6
		株式会社鴻池組	206,091	1.6
		積水ハウス株式会社	62,563	0.5
		積水ハウス不動産東北株式会社	29,025	0.2
		積水ハウス・アセットマネジメント株式会社	26,756	0.2
		積水ハウス不動産パートナーズ株式会社	16,853	0.1
		積和トータルサポート株式会社	150	0.0
		鴻池ビルテクノ株式会社	18	0.0

(注)　「賃貸事業収入」は、千円未満を切り捨てて記載しています。また、「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（2）物件取得者等の状況

※ ① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
※	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
ザ アイビー オン ボーレン （2019 Boren Avenue, Seattle, Washington）	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物件との判断から取得しました。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しました。	①NASH – Holland Boren & Lenora, LLC ②本資産運用会社の親会社等 ③開発目的で取得	①特別な利害関係にある者以外	－
	51,479 百万円 （328 百万米ドル）(注)	前所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。	－	－
	2024 年 5 月 28 日	2018 年 7 月 26 日	－	－
プライムメゾン森下ウエスト （東京都江東区新大橋一丁目 3 番 11 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物件との判断から取得しました。取得価格は株式会社立地評価研究所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しました。	①積水ハウス株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	①特別な利害関係にある者以外	－
	8,200 百万円	前所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。	－	－
	2024 年 8 月 5 日	2020 年 3 月	－	－

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
※	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
プライムメゾン横浜ウエスト （神奈川県横浜市西区南幸二丁目 11 番 9）	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物件との判断から取得しました。取得価格は株式会社立地評価研究所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しました。	①積水ハウス株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発目的で取得	①特別な利害関係にある者以外	－
	7,350 百万円	前所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。	－	－
	2024 年 8 月 5 日	2019 年 3 月	－	－

(注)　「取得価格」は、取得時の為替レートである1米ドル=156.95円にて円換算しています。

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31日現在）

①　選定方針

不動産鑑定業者の選定に当たっては、(i)上場不動産投資法人の保有資産に関して鑑定実績があること、並びに(ii)公正性及び透明性の確保に足る優れた鑑定評価能力を有していることを主な基準として選定した不動産鑑定業者（以下「選定業者」といいます。）より選定するものとします。ただし、海外不動産等に投資する場合、又は、選定業者と同等以上の上場不動産投資法人の保有資産に関する鑑定実績及び鑑定評価能力を有していると認められる不動産鑑定業者がある場合には、鑑定評価能力、鑑定評価に要する日数及び費用等を総合的に勘案し、合理的と判断したときは、選定業者に代わり当該不動産鑑定業者より選定することを妨げないものとします。

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
エスティメゾン亀戸、エスティメゾン白楽、 エスティメゾン五反田、エスティメゾン大井仙台坂、 エスティメゾン板橋Ｃ６、エスティメゾン笹塚、 プライムメゾン照葉、エスティメゾン千石、 エスティメゾン代沢、エスティメゾン武蔵小山Ⅱ、 エスティメゾン中野、エスティメゾン新中野、 エスティメゾン哲学堂、エスティメゾン赤羽、 エスティメゾン王子、シャーメゾンステージ秋葉原、 プライムメゾン富士見台、エスティメゾン鶴舞、 プライムメゾン品川、シャーメゾンステージ八広、 エスティメゾン鵜の森、エスティメゾン井尻、 広小路ガーデンアベニュー、エスティメゾン静岡鷹匠、 エスティメゾン東別院、エスティメゾン萱場、 エスティメゾン白壁南、ザ アイビー オン ボーレン(注1)(注2) エスティメゾン浦和	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	上場不動産投資法人の保有資産に関して鑑定実績が多数あること、並びに公正性及び透明性の確保に足る優れた鑑定評価能力を有していること。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名　称	住　所	不動産鑑定士の人数	選定理由
エスティメゾン京橋、エスティメゾン博多東、 プライムメゾンセントラルパーク、 シャーメゾンステージ日野、プライムメゾン市谷山伏町、 本町南ガーデンシティ、プライムメゾン江古田の杜、 プライムメゾン森下ウエスト、プライムメゾン横浜ウエスト	株式会社 立地評価研究所	〒541-0041 大阪府大阪市中央区北浜 三丁目 2 番 25 号	15 人	上場不動産投資法人の保有資産に関して鑑定実績が多数あること、並びに公正性及び透明性の確保に足る優れた鑑定評価能力を有していること。
エスティメゾン銀座、エスティメゾン麻布永坂、 エスティメゾン恵比寿Ⅱ、エスティメゾン恵比寿、 エスティメゾン神田、エスティメゾン北新宿、 エスティメゾン浅草駒形、エスティメゾン川崎、 プライムメゾン武蔵野の杜、プライムメゾン東桜、 プライムメゾン萱場公園、エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ、 エスティメゾン武蔵小金井、プライムメゾン御器所、 プライムメゾン百道浜、プライムメゾン高見、 プライムメゾン矢田南、エスティメゾン東白壁、 エスティメゾン戸越、エスティメゾン西天満、 エスティメゾン東新宿、エスティメゾン元麻布、 エスティメゾン都立大学、エスティメゾン中野富士見町、 エスティメゾン高円寺、エスティメゾン押上、 エスティメゾン葵、エスティメゾン薬院、 プライムメゾン森下、プライムメゾン白金台タワー、 プライムメゾン大塚、プライムメゾン浅草橋、 プライムメゾン代官山、プライムメゾン御殿山ウエスト、 エスティメゾン豊洲レジデンス、プライムメゾン下北沢、 プライムメゾン目黒、プライムメゾン両国、 プライムメゾン中目黒、プライムメゾン板橋、 御殿山ＳＨビル、ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー、 新宿ヒロセビル	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	89 人	上場不動産投資法人の保有資産に関して鑑定実績が多数あること、並びに公正性及び透明性の確保に足る優れた鑑定評価能力を有していること。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名　称	住　所	不動産鑑定士の人数	選定理由
エスティメゾン目黒、シャーメゾンステージ博多、 プライムメゾン夕陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺、 エスティメゾン白金台、プライムメゾン早稲田、 プライムメゾン八丁堀、エスティメゾン錦糸町Ⅱ、 エスティメゾン大島、プライムメゾン大通公園、 プライムメゾン南２条、プライムメゾン鴨々川、 プライムメゾン恵比寿、神戸女子学生会館、 本町ガーデンシティ（オフィス部分）、 プライムメゾン早稲田通り、プライムメゾン湯島、 プライムメゾン中野坂上、プライムメゾン方南町、 プライムメゾン門前仲町、プライムメゾン西早稲田、 プライムメゾン浅草イースト、プライムメゾン桜新町	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	上場不動産投資法人の保有資産に関して鑑定実績が多数あること、並びに公正性及び透明性の確保に足る優れた鑑定評価能力を有していること。
エスティメゾン巣鴨、エスティメゾン南堀江、 エスティメゾン品川シーサイド、エスティメゾン南麻布、 エスティメゾン川崎Ⅱ、エスティメゾン麻布十番、 エスティメゾン板橋本町、エスティメゾン武蔵小山、 エスティメゾン千駄木、プライムメゾン横濱日本大通、 プライムメゾン渋谷、プライムメゾン初台、 プライムメゾン白金高輪、エスティメゾン登戸、 エスティメゾン南行徳、エスティメゾン妙典	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	54 人	上場不動産投資法人の保有資産に関して鑑定実績が多数あること、並びに公正性及び透明性の確保に足る優れた鑑定評価能力を有していること。
エスティメゾン錦糸町、エスティメゾン秋葉原、 プライムメゾン銀座イースト、プライムメゾン神保町、 プライムメゾン御殿山イースト、エスティメゾン上町台、 エスティメゾン森下、プライムメゾン三田綱町、 プライムメゾン本郷、プライムメゾン蔵前、 エスティメゾン横浜青葉台、赤坂ガーデンシティ、 シャーメゾンステージ広瀬通、エスティメゾン大森、	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 三丁目 11 番 10 号	24 人	上場不動産投資法人の保有資産に関して鑑定実績が多数あること、並びに公正性及び透明性の確保に足る優れた鑑定評価能力を有していること。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名　称	住　所	不動産鑑定士の人数	選定理由
エスティメゾン門前仲町、エスティメゾン赤羽Ⅱ				

(注 1)　決算期末の不動産鑑定評価については、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成 20 年 1 月 25 日策定）に従って、現地鑑定補助方式を採用し、FON Valuation Services, LLC 及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。「現地鑑定補助方式」とは、日本の不動産鑑定士が、現地鑑定人より鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業を依頼し、現地鑑定補助作業に係る業務の提供を受けて鑑定評価を行う方式をいいます。本投資法人は、FON Valuation Services, LLC を現地鑑定人に選任しています。

(注 2)　本投資法人が米国に所在する海外不動産保有法人（名称 SHR Boren Avenue Partners I, LLC 及び SHR Boren Avenue Partners Ⅱ, LLC）を通じて保有しています。

（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　選定方針:

反社会的勢力、利害関係者に該当しない者で、BELCA（公益社団法人ロングライフビル推進協会）正会員であること、又は BELCA が定める「不動産投資・取引におけるエンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン」に準拠したエンジニアリング・レポートを作成・発行できる業者であること、かつ、上場不動産投資法人のエンジニアリング・レポート作成実績を有するなどエンジニアリング・レポート作成能力を十分に有すると認められる業者の中から、個別案件ごとの適正、信頼性、独立性、コストの妥当性及び納期の信頼性などを総合的に勘案して、業者を選定することとしております。ただし、エンジニアリング・レポートの対象物件に係る設計会社、施工会社、建築確認審査機関並びにその関連会社については、やむを得ない場合を除き、エンジニアリング・レポート作成業者としません。なお、評価業務の委託における機動性及び委託条件の妥当性を確保すること等を目的として、本投資法人では複数のエンジニアリング・レポート作成機関を利用しています。

②　第 20 期（2024 年 5 月 1 日～2024 年 10 月 31 日）中に取得した新規取得物件のエンジニアリング・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
ザ アイビー オン ボーレン	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	不動産鑑定評価業務、海外評価業務、 固定資産システム評価業務、 建築エンジニアリング業務、 まちづくりコンサルティング業務、 補償コンサルタント業務等	上記「①選定方針」に適合し、コストの妥当性及び納期の信頼性などを総合的に勘案した結果、優位性が認められたため。
エスティメゾン南行徳 プライムメゾン森下ウエスト プライムメゾン横浜ウエスト エスティメゾン妙典 エスティメゾン浦和	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	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、 登録住宅性能評価機関業務、 登録建築物消費性能判定機関業務、 建築物エネルギー性能表示制度の評価業務、 CASBEE 評価認証業務、 建造物及び建築施設の調査・診断・評価、 建造物及び建築施設の法定検査点検等	上記「①選定方針」に適合し、コストの妥当性及び納期の信頼性などを総合的に勘案した結果、優位性が認められたため。

（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 情報開示方針

（イ）本投資法人は、投資判断上重要と考える情報を積極的に開示するものとします。また、情報の透明性及び解りやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主への迅速、正確かつ公平な情報開示に努めます。

（ロ）投資主に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。

（ハ）専門的な見解を積極的に取り入れ、より一層、開示情報の正確さを追求します。

（ニ）投信法、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）、株式会社東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する開示情報につき、それぞれ所定の様式に従って開示を行います。

② 適時開示体制

本投資法人及び不動産投資信託証券に関する情報の適時開示を含む、情報開示に係る業務は、IR 部が担当し、IR 部長を情報取扱責任者としています。また、本資産運用会社の全ての部署及び従業員は、本投資法人及び本資産運用会社に関わる重要な資産運用・経営情報について、当該情報の判明後直ちに、情報取扱責任者たるIR 部長に対して報告し、情報の集約を行います。なお、情報取扱責任者は、適宜、弁護士、監査法人及び、税理士法人等に意見を求め、これらを十分斟酌の上、適時開示の要否、時期及び内容等について速やかに検討し、資産運用会社の代表取締役社長の承認のもと、開示につき決定します。

③ IRスケジュール

本投資法人の決算月は4月と10月です。IRに関しては以下のようなスケジュールで行う予定です。

- 決算発表（決算短信の公表）：6月、12月
- 機関投資家・アナリスト向け決算説明会の開催：6月、12月
- 国内・海外投資家との個別IRミーティングを実施
- 資産運用報告発送：1月、7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、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力による不当要求等に対し断固として拒絶するとともに、平素から反社会的勢力との関係遮断にむけた体制整備に取り組み、公共の信頼を維持し、業務の適切性及び健全性を確保することを目的として、「反社会的勢力対応規程」を制定し、以下を基本方針としています。

① 反社会的勢力に対しては、担当者や担当部署だけに任せずに、組織として対応します。

② 反社会的勢力に対しては、警察、全国暴力追放運動推進センター、公益財団法人暴力団追放運動推進都民センターや弁護士等の外部専門機関（以下「外部専門機関」といいます。）と連携して対応します。

③ 反社会的勢力との間で、合法的であると否とを問わず、また名目の如何を問わず一切取引を行わず、一切の関係を遮断します。

④ 反社会的勢力による不当要求がなされる等の有事においては、積極的に外部専門機関に相談し、民事及び刑事の両面から法的な対応を行います。

⑤　反社会的勢力との間の裏取引及び資金提供はいかなる理由であっても一切行いません。

また、本資産運用会社は、反社会的勢力とは一切の関係を持たず、万が一反社会的勢力であることを知らずに関係を有してしまった場合には、相手方が反社会的勢力であると判明した時点又は反社会的勢力であるとの疑いを生じた時点で、「反社会的勢力対応規程」に定める手続により、可能な限り速やかに関係を解消することに努めます。新たな取引を開始する時及び取引が一定期間以上継続した時においては、取引の相手方が反社会的勢力と関わりのないことを確認する方法及び手順を「反社会的勢力対応マニュアル」において定めています。

以　上