

2019年9月30日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

さくら総合リート投資法人
代表者名 執行役員 杉原 亨
(コード：3473)
問合せ先 TEL. 03-6272-6608

資産運用会社名

さくら不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 村中 誠
問合せ先 TEL. 03-6272-6608

(注) 2019年8月30日にさくら総合リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の少数投資主であるライオンパートナーズ合同会社(以下「ライオンパートナーズ」といいます。)が開催いたしました本投資法人の投資主総会におきまして、さくら不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約解約の件及びスターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約締結の件が、それぞれ原案のとおり承認可決されました。これを受けて、本投資法人はさくら不動産投資顧問株式会社に対して、2019年8月30日に、同社との間の資産運用委託契約を2020年2月29日付で解約する旨を通知しました。したがって、さくら不動産投資顧問株式会社は同日付で本投資法人の資産運用会社でなくなり、その後はスターアジア投資顧問株式会社が本投資法人の資産運用会社となる予定です。また、本投資法人は、スターアジア不動産投資法人との間で、合併に向けた協議を行います。しかしながら、本書に記載されているさくら不動産投資顧問株式会社の運用体制や本投資法人のスポンサーに関する事項等は、さくら不動産投資顧問株式会社が本投資法人の資産運用会社として本投資法人の資産の運用を受託している本書の日付現在の状況を前提として記載しています。

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人及びさくら不動産投資顧問株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)は、以下の考え方及び運用体制の整備を通じて、関係する法令規則等を遵守し、コンプライアンスの徹底を図っています。

① 投資法人としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意している事項又は運用体制等の特徴

本投資法人の役員会は、執行役員 1 名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員 2 名で構成されています。2 名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び資産運用会社と利害関係のない公認会計士及び弁護士で構成されています。

本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、少なくとも 3 か月に 1 回開催されるものと定められています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として 1 か月に 1 回程度の頻度で役員会を開催しています。役員会においては、執行役員による資産運用会社や一般事務受託者等の業務執行状況等に関する報告に加え、必要に応じて資産運用会社や一般事務受託者等の役職員から業務執行状況の詳細について報告が行われます。

② 資産運用会社としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意している事項又は運用体制等の特徴

i) コンプライアンス体制の概略

- ・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委員会により、コンプライアンスを推進する体制を整備しています。
- ・取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本方針その他の基本的事項を決定し、また、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会に適宜報告を求めることができます。また、取締役会は、コンプライアンス委員会の外部委員、投資運用委員会の外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの任命を決議します。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。なお、コンプライアンス・オフィサーは、運用ガイドライン及び資産管理計画書等（資産管理計画書のほか、中期運用計画及び年度運用計画を含みます。以下同じです。）の制定・変更、個別資産の取得等の議案の上程に際して、所定の必要書類が整っていることを確認した上で、法令違反等コンプライアンス上の重大な問題の有無につき事前の審査を行います。更に、コンプライアンス委員会の委員長として、資産運用会社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。具体的には、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等のコンプライアンスに関連する規程の立案・整備及びコンプライアンス・プログラムに基づく、資産運用会社の役職員に対する定期的な指導・研修、法令等の遵守状況の検証及び内部監査等の業務を行います。
- ・コンプライアンス委員会は、本投資法人と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又は資産運用会社との間の取引、及び資産運用会社の資産運用業務に係る運用方針に関する事項等について審議を行うとともに、社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制についても審議を行います。

ii) 内部監査体制の概略

- ・コンプライアンス・オフィサーは、内部監査担当者として、内部監査規程に基づき、原則として毎年 1 回、内部監査を実施し、内部監査で発見・指摘した問題点等を正確に反映した内部監査報告書を作成します。内部監査担当者は、内部監査報告書を遅滞なく代表取締役社長及び取締役会に提出し、内部監査の結果を報告します。被監査部門は、内部監査報告書で指摘された問題点について、その重要度合を勘案した上で、遅滞なく策定した改善計画を内部監査担当者に提出し、改善に努めます。内部監査担当者は、被監査部門による改善計画を確認した上で、問題点の改善状況を適切に管理し、その達成状況を確認し、その後の内部監査計画に反映させます。取締役会又は内部監査担当者は、資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要

があると判断したときは、外部の専門家等による外部監査を行います。

(2) 投資主の状況

2019年6月30日現在

氏名又は名称	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	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%) (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。	25,413	7.6
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	同上	20,664	6.2
ライオンパートナーズ合同会社	同上 (注2)	11,971	3.6
野村信託銀行株式会社 (投信口)	同上	10,391	3.1
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC) 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行	同上	9,866	3.0
日本管財株式会社	資産運用会社の無議決権種類株式を保有している東京キャピタルマネジメント株式会社の親会社であり、また、本投資法人とスポンサーサポート契約を締結しています。 本投資法人の設立時に500口を取得し、本投資法人が2016年9月7日を払込期日として実施した公募増資に際し、本投資法人の指定する販売先として、引受人から8,200口を取得しています。	8,700	2.6
GALAXY JREIT PTY LIMITED 常任代理人 SMBC日興証券株式会社	資産運用会社の親会社であり、また、本投資法人とスポンサーサポート契約を締結しています。 本投資法人の設立時に500口を取得し、本投資法人が2016年9月7日を	8,700	2.6

	払込期日として実施した公募増資に際し、本投資法人の指定する販売先として、引受人から 8,200 口を取得しています。		
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	該当事項はありません。	7,888	2.4
クレディ・スイス証券株式会社	同上	7,061	2.1
JP MORGAN BANK (IRELAND) PLC 380423 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	同上	6,243	1.9
上位 10 名合計		116,897	35.1

(注 1) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 2) 本書冒頭の注記に記載しましたとおり、2020 年 3 月以降スターアジア投資顧問株式会社が本投資法人の資産運用会社となる予定ですが、ライオンパートナーズ合同会社は、スターアジア投資顧問株式会社が属しているスターアジアグループに属する会社です。ライオンパートナーズ合同会社は、市場において本投資法人の投資口を取得しています。

(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 (%)
Galaxy JREIT Pty Limited	本投資法人の投資口 8,700 口を保有しており、かつ、本投資法人との間でスポンサーサポート契約を締結しています。	3,334	50.0
東京キャピタルマネジメント株式会社 (注)	本投資法人の投資口 8,700 口を保有している日本管財株式会社の完全子会社であり、かつ、本投資法人との間でスポンサーサポート契約を締結しています。	3,334	50.0
	合計	6,668	100.0

(注) 東京キャピタルマネジメント株式会社 (以下「東京キャピタルマネジメント」といいます。) は資産運用会社の A 種優先株式 3,334 株を保有していますが、同優先株式を保有する株主は、法令に別段の定めのある場合を除き、資産運用会社の定時又は臨時の株主総会において議決権を有しないものとされています。

なお、所有株式に係る議決権の個数は、以下のとおりです。

本書の日付現在

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%)
Galaxy JREIT Pty Limited	オーストラリア ニューサウス・ウェールズ州 シドニー ライムストリート 15 4階	3,334	100.0

(4) 投資方針・投資対象

2019年9月27日付で提出の本投資法人の第6期(2019年1月1日～2019年6月30日まで)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(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

海外不動産への投資予定はありません。

(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

i) ガリレオグループの概要及び実績

(イ) ガリレオグループの概要

ガリレオグループは、豪州、日本及び米国において、様々な不動産の投資・開発実績を持つ豪州の独立系不動産・ファンド運用グループであり、投資物件の取得、バリューアップ及びエクイティや借入れによる資金調達等の多面的な不動産投資及び開発に関する実績及びノウハウを有しています。

ガリレオグループは、不動産投資の運用方針として、キャッシュフローの最大化に向けてプロアクティブな運用に重点を置き、豪州、日本及び米国での運用経験をもとに、これらの国を含むグローバルに所在する投資家に対する説明責任を果たすべく、経済的合理性に立脚した投資運用を行っており、グローバルに通用する運用水準を満たしていると、本投資法人は考えています。

日本においては2006年から日本に所在する不動産への投資活動及び運用を開始しており、本投資法人、ガリレオ・ジャパン・トラスト (Galileo Japan Trust) (以下「GJT」といいます。) 及びその他ガリレオグループが受託した第三者のファンドを通じて2019年6月30日までの累計で53物件1,588億円超(取得価格の合計)相当の不動産を運用してきており、今後も本投資法人に対するスポンサーサポートの提供を通じて、日本の不動産マーケットにおいて真摯に投資運用活動に取り組みます。

(ロ) ガリレオグループの実績

ガリレオグループが設立された2003年から2019年6月30日までの累積では、米国、豪州及び日本での投資用物件について、総額5,279億円(注)の不動産の取得・開発を行ってきました。

(注)為替レートについては、2019年7月31日時点のものを使用しています。

ii) 日本管財グループの概要

日本管財グループは、1965年に設立され、50年超の歴史を誇る建物管理運営業界の代表的企業の一つである日本管財を中核とする企業グループです。日本管財グループのグループ全体の売上高は2019年3月期で97,929百万円であり、主な事業セグメントは、建物管理運営事業、住宅管理運営事業、環境施設管理事業、不動産ファンド・マネジメント事業です。最大の事業分野である建物管理運営事業と住宅管理運営事業の売上高は、同決算期において84,130百万円と、全体の85.9%であり、8割以上を占めています。同事業においては、ビルメンテナンス事業、分譲マンション管理事業を軸として、関東、近畿地方を中心に全国主要都市で事業展開しており、全国各地に広がる強固なネットワークを活用し、効率的な管理運営を行っています。同事業で手掛ける物件タイプは多岐にわたりますが、売上高構成比で約5割がオフィスビル及び商業施設です。マンション管理事業については、豪州でもシドニーを中心に約20万戸の管理実績を有します。

日本管財グループの特徴の一つは、不動産管理に関してフルラインのサービスを提供していることです。中核となるビルメンテナンス事業においては、設備管理、清掃、警備の単独業務に加え、統括管理を他社に先駆けて開始することにより、環境衛生管理やテナント管理業務を含む各管理業務を一元的に統括し、オーナーのビル管理を効率的にサポートする体制を整えています。更に、リーシングやリニューアルのコンサルティングも遂行することで不動産の価値を高めるプロパティ・マネジメント業務、投資家のために金融資産としての不動産を運用するアセット・マネジメント業務などの業務分野もグループ全体でカバーしています。

日本管財グループのもう一つの特徴は、高い管理品質です。遠隔地にある建物も365日・24時間リモート管理を可能にするネットワークによるシステムである「広域遠隔監視システム WAFMTM」、複数の建物の管理情報を建物オーナーと共有し、一元管理できるポータルサイトシステム「LEAD-Web システム」、詳細な建物管理情報や修繕コスト等、管理下にある建物に関するデータを蓄積した日本管財グループの内部データベースである「建物カルテ」といった独自の技術やデータベースを開発・活用することで、より適切で効率的な建物の維持管理を実現しています。

なお、日本管財単体としては、ビル統括管理業務（品質マネジメントシステム）において、製品やサービスの質の向上を図るためのマネジメントシステムの国際規格で、一定の基準を満たした製品・サービス提供プロセスを確立した企業のみ取得が可能な ISO 9001(注)を、環境マネジメントシステムにおいて、企業活動の環境への影響を抑えるための国際規格で、一定の基準を満たした環境対策を仕組化し、継続的に実施している企業のみ取得が可能な ISO 14001 を、更にエネルギーマネジメントシステムにおいて、企業のエネルギーパフォーマンス改善のためのエネルギーマネジメントシステムの国際規格で、一定の基準を満たした省エネ・節電対策の仕組みを確立した企業のみ取得が可能な ISO 50001 を、それぞれ取得しています。このように、日本管財は国際規格に裏付けられた高い管理品質を有するものと、本投資法人は考えています。

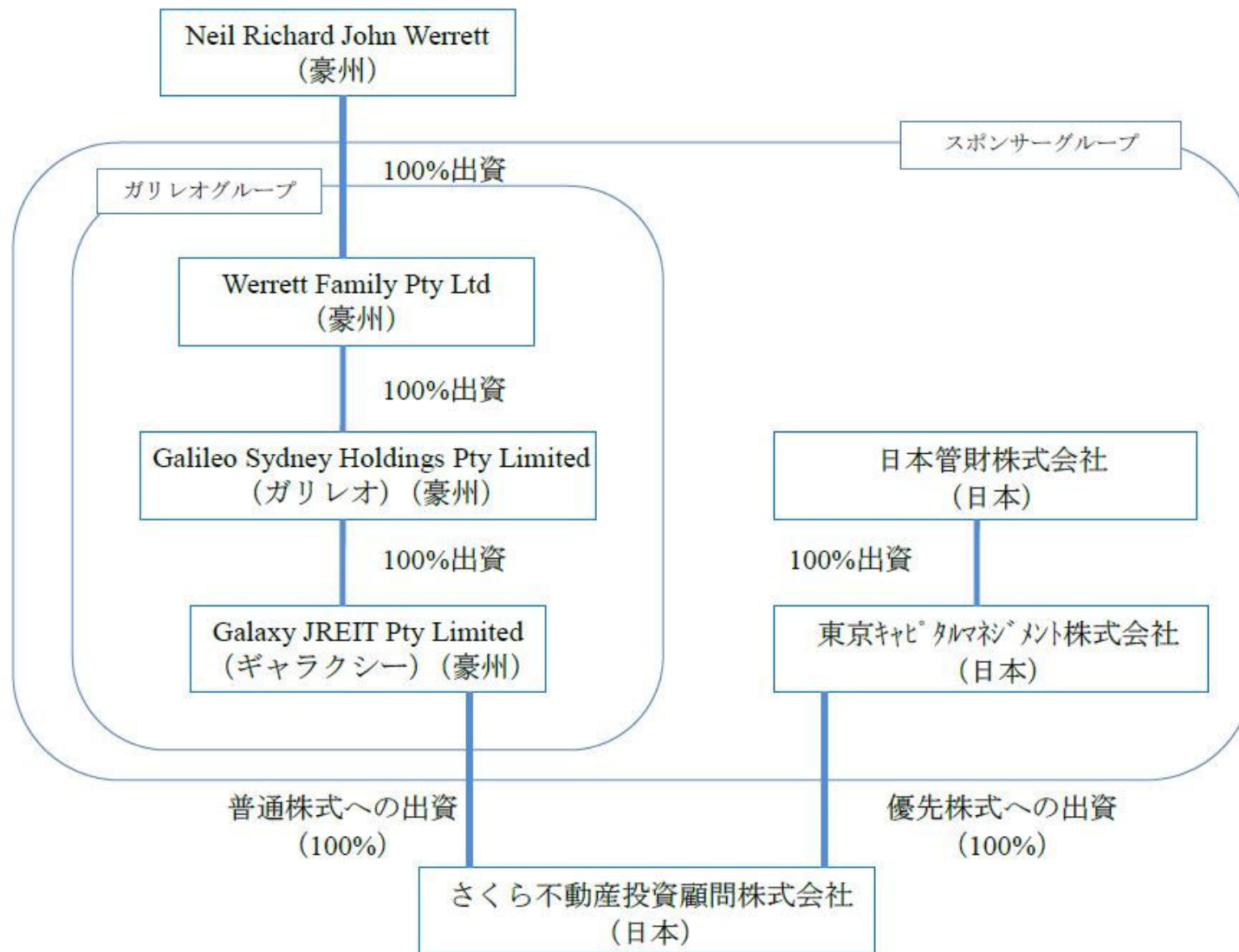
(注) 「ISO」とは、は正式名称を国際標準化機構 (International Organization for Standardization) といい、各国の代表的標準化機関により構成される国際標準化機関であり、電気・通信及び電子技術分野を除く全産業分野（鉱工業、農業、医薬品等）に関する国際規格の作成を行っています。

日本管財グループは、このような実績を評価され、現在も複数の J-REIT からその保有物件につき、ビルメンテナンス業務やプロパティ・マネジメント業務を受託しています。J-REIT からの受託状況は、ビルメンテナンス業務とプロパティ・マネジメント業務を合わせて 40 物件強であり、物件タイプはオフィスビル、商業施設、物流施設及びホテルと、様々な物件を手掛けています。

本投資法人は、日本管財グループが提供する幅広いサービスメニューの中から、各物件の状況や経緯、必要性に応じて最適なサポートを受けることで、投資主価値の最大化を図ります。

iii) ガリレオグループ及び日本管財グループと資産運用会社との関係

ガリレオグループ及び日本管財グループと資産運用会社との関係図は以下のとおりです。



さくら不動産投資顧問株式会社（資産運用会社）

主たる事務所の所在地	東京都千代田区九段南三丁目 8 番 11 号
代表者氏名	守邦 ロバート 昭二
設立年月日	2015 年 7 月 7 日
上場の有無	無し
概要	<p>資産運用会社の唯一の普通株主はギャラクシーです。ギャラクシーへの出資関係は上図のとおりです。東京キャピタルマネジメントは、資産運用会社の優先株式を保有していますが、議決権を有していません。東京キャピタルマネジメントは、日本管財（東証一部上場）の 100%子会社です。</p> <p>ギャラクシーは 1 株当たり 30,000 円の資産運用会社普通株式 3,334 株を保有しており、東京キャピタルマネジメントは 1 株当たり 30,000 円の資産運用会社優先株式 3,334 株を保有しています。</p> <p>資産運用会社の取締役は 6 名で、内 4 名をガリレオグループが指名し、2 名を東京キャピタルマネジメントが指名しています。</p>

(注) 本投資法人は資産運用会社に対して、2019 年 8 月 30 日に、同社との間の資産運用委託契約を 2020 年 2 月 29 日付で解約する旨を通知しました。本投資法人は、2020 年 3 月 1 日以降は、スターアジア投資顧問株式会社に資産運用業務を委託する予定です。

ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド (Galileo Sydney Holdings Pty Limited)

主たる事務所の所在地	オーストラリア
代表者氏名	ニール・リチャード・ジョン・ウェレット (Neil Richard John Werrett)
設立年月日	2007 年 5 月 22 日
上場の有無	無し
概要	<p>ガリレオグループは、ニール・リチャード・ジョン・ウェレットが創設者であり、ガリレオを中心とする不動産投資企業グループです。ガリレオグループは、2006 年来、傘下にある運用会社であるガリレオ・ジャパン・ファンズ・マネジメント・リミテッド (Galileo Japan Funds Management Limited) を通じて日本の不動産投資事業に携わってきました。2015 年、ガリレオは、日本での不動産投資運用事業の活動の中心を担うものとしてギャラクシーを設立しました。ギャラクシーは、資産運用会社の株式及び本投資法人の投資口を保有しています。ギャラクシーと資産運用会社の資本関係は上図のとおりです。</p> <p>※上図に示されているように、ウェレット・ファミリー・ピーティーワイ・エルティエーディー (Werrett Family Pty Ltd) が、資産運用会社、ギャラクシー及びガリレオの最終的な支配会社であり、ニール・リ</p>

	チャード・ジョン・ウェレットが、ウェレット・ファミリー・ピーティーワイ・エルティエーディーの唯一の取締役兼株主です。
--	--

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

ガリレオとのスポンサーサポート契約の概要は、以下のとおりです。

サポートの内容	<p>i. 売却情報の提供及び優先交渉権の付与</p> <p>(i) ガリレオは、所有（直接所有するか又はアセット・マネジメント業務を受託している投資ビークル（以下、本サポートの内容において「投資ビークル」といいます。）を通じて間接的に所有するかを問わず、また第三者と共同で保有する場合を含みます。以下本サポートの内容において同じです。）若しくは開発し、又は自らの関連会社（ウェレット・ファミリー・ピーティーワイ・エルティエーディー（Werrett Family Pty Ltd）を含みますがこれに限られません。以下、本サポートの内容において「関連会社」といいます。）が所有若しくは開発する、本投資法人の投資基準を満たす不動産又は当該不動産に係る不動産信託受益権その他の資産（以下、本サポートの内容において「対象不動産」といいます。）に係る売却情報を、第三者に優先して資産運用会社に提供します。但し、当該対象不動産が共有物件である又は投資ビークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該売却情報の提供に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限りです。</p> <p>(ii) 前(i)に基づき売却情報の提供を受けた場合において、資産運用会社が、本投資法人による対象不動産の取得検討を申し出たときは、ガリレオは、資産運用会社に対し、当該対象不動産の取得に関して第三者に優先して交渉を行う権利（以下、本サポートの内容において「優先交渉権」といいます。）を付与し、又は関連会社をして優先交渉権を付与させるよう最大限努めるものとします。</p> <p>ii. 外部物件情報の提供等</p> <p>(i) ガリレオは、自ら又は関連会社以外の第三者が所有する対象不動産（ガリレオ又は関連会社が投資ビークルを通じて所有する対象不動産を除きます。）に係る売却情報を取得した場合、国内に所在する対象不動産に係る全ての売却情報を速やかに資産運用会社に提供します。但し、資産運用会社への情報提供について、当該第三者から承諾が得られない場合等やむを得ない理由により提供することができない場合はこの限りではありません。</p> <p>(ii) 資産運用会社が、前(i)に基づき提供を受けた売却情報に基づき、当該物件の取得に着手することを希望する旨をガリレオに書面により通知した場合、ガリレオは、本投資法人による当該物件の取得に向け必要となる協力（当該第三者の資産運用会社への紹介を含みますがこれに限られません。）を行うものとします。</p> <p>iii. ウェアハウジング機能の提供</p> <p>(i) 資産運用会社は、ガリレオ以外の第三者が売主となる対象不動産に関し、売主の希望する取引実行時期又は当該物件の状況等を理由として、売主と本投資法人との間で直接売買を行うことが困難である場合、将来の本投資法人による取得を目的として、当該対象不動産の取得及び一時的な保有（以下、本iii.において「ウェアハウジング」といいます。）を、ガリレオに依頼することができます。</p> <p>(ii) ガリレオは、ウェアハウジングの依頼を資産運用会社から受けた場合、当該依頼について誠実に検討します。</p> <p>(iii) ガリレオは、ウェアハウジングを実施することにつき同意した場合、(a)対象不動産を自ら取得し、又は、(b)ガリレオ又は関連会社がアセット・マネジメント業務を受託する（又は当該業務の受託が合理的に見込まれる）投資ビークル（以下、本iii.において「ウェアハウジング投資ビークル」といいます。）を取得者として取得させるものとします。</p> <p>(iv) 前(iii)に規定する場合、ガリレオは、対象不動産の本投資法人への売却について、(a)自ら取得する場合又は自らがアセット・マネジメント業務を受託するウェアハウジング投資ビークルを取得者として取得する場合には資産運用会社に対し優先交渉権を付与し、(b)関連会社がアセット・マネジメント業務を受託するウェアハウジング投資ビークルが取得する場合には、ウェアハウジング投資ビークルのアセット・マネジャーをして優先交渉権を付与させるものとします。</p> <p>(v) 本投資法人がガリレオ又はウェアハウジング投資ビークルより取得する対象不動産の取得価格については、ガリレオ又はウェアハウジング投資ビークルと本投資法人が売買契約を締結する時点で別途合意するものとします。</p>
---------	--

	<p>iv. その他スポンサーサポート</p> <p>ガリレオは資産運用会社に対して、資産運用会社の要請に応じ、以下のサポートを行います。</p> <p>(i) 国内外の不動産取引市場の情報収集及び分析結果の提供</p> <p>(ii) 本投資法人が保有する物件の管理・運用に関する助言の提供</p> <p>(iii) ガリレオとの共同所有が物件取得に有益でありポートフォリオにとって利益となると資産運用会社が判断しガリレオが共同所有に合意した場合における、本投資法人の新規取得物件の共同所有に関する検討</p> <p>(iv) 本投資法人が取得した物件のリーシング・再開発・改修に関するサポート及び協力</p> <p>(v) 適切と認められ、特定のプロジェクトのため必要と資産運用会社が認めた場合の出向者の派遣</p> <p>(vi) 本投資法人の投資戦略に関する助言</p> <p>(vii) 今後のグローバル・オフリングに関する資本市場動向等に係る助言</p> <p>(viii) 資産運用会社、ガリレオ並びに共同スポンサーである日本管財及び東京キャピタルマネジメントとの合意に基づく取締役会構成員の派遣</p>
期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から1年間とします。
更新	本契約は、有効期間満了日の1か月前までにいずれかの本契約当事者が更新しない旨を文書で通知した場合を除き、同一の内容で更に1年間有効なものとして更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	該当事項はありません。

また、日本管財及び東京キャピタルマネジメントとのスポンサーサポート契約の概要は、以下のとおりです。

サポートの内容	<p>i. 売却情報の提供及び優先交渉権の付与</p> <p>(i) 日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、(a) 自らが直接全部を所有する、本投資法人の投資基準を満たす不動産又は当該不動産に係る不動産信託受益権その他の資産（以下、本サポートの内容において「対象不動産」といいます。）（共有持分を含みます。）、(b) 自らがその出資金の全額を出資している投資ビークル（不動産又は不動産信託受益権等に対する投資のみを目的として設立又は組成された法人、組合又はこれらに準ずる主体をいいます。以下同じです。）（以下、本(i)において「自社投資ビークル」といいます。）が所有する対象不動産若しくは(c) 自ら若しくは自社投資ビークルが第三者と共有する対象不動産、又は、(d) 自らが開発する対象不動産（第三者による出資を受けて開発するものを除きます。本サポートの内容において以下同じです。）のうち、国内に所在する対象不動産に係る売却情報について、その全てを第三者に優先して資産運用会社に提供するものとし、但し、当該対象不動産が共有物件である又は投資ビークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該売却情報の提供に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限り、当該売却情報の提供を受けた場合において、資産運用会社が、本投資法人による対象不動産の取得検討を申し出たときは、日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、資産運用会社に対し、当該対象不動産の取得に関して第三者に優先して交渉を行う権利（以下、本サポートの内容において「優先交渉権」といいます。）を付与するものとし、但し、当該対象不動産が共有物件である又は投資ビークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該優先交渉権の付与に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限り、当該売却情報の提供が、日本管財又は東京キャピタルマネジメントに適用される法令等（監督指針、ガイドライン、自主規制機関の規則等を含みます。）及び対象不動産に関連して締結された契約等に基づく日本管財又は東京キャピタルマネジメントの義務（忠実義務、善管注意義務等を含みます。）に違反するおそれがない場合に限り、</p> <p>(ii) 前(i)に基づき売却情報の提供を受けた場合において、資産運用会社が、本投資法人による対象不動産の取得検討を申し出たときは、日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、資産運用会社に対し、当該対象不動産の取得に関して第三者に優先して交渉を行う権利（以下、本サポートの内容において「優先交渉権」といいます。）を付与するものとし、但し、当該対象不動産が共有物件である又は投資ビークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該優先交渉権の付与に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限り、</p> <p>(iii) 日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、自らとともに第三者が出資している投資ビークルが保有する対象不動産、又は、自らがアセット・マネジメント業務を受託している投資ビークルが保有する対象不動産に係る売却情報を、第三者に遅れることなく資産運用会社に提供します。但し、投資ビークルの関係者の承諾が必要である等の理由により、当該売却情報の提供に第三者の同意又は承諾等が必要である場合には、当該第三者の同意又は承諾等が得られた場合に限り、また、当該売却情報の提供が、日本管財又は東京キャピタルマネジメントに適用される法令等（監督指針、ガイドライン、自主規制機関の規則等を含みます。）及び対象不動産に関連して締結された契約等に基づく日本管財又は東京キャピタルマネジメントの義務（忠実義務、善管注意義務等を含みます。）に違反するおそれがない場合に限り、</p> <p>(iv) 前(iii)に基づき売却情報の提供を受けた場合において、資産運用会社が、当該売却情報に係る対象不動産の取得に着手することを希望する旨を日本管財又は東京キャピタルマネジメントに書面により通知したとき（情報提供に際し回答期限が設定されている場合には当該期限までに書面により通知したと</p>
---------	--

	<p>き)は、当該通知を受けた日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、本投資法人による当該対象不動産の取得について合理的な範囲で協力(当該対象不動産の売却に係る競争入札への招聘等を含みますがこれに限られません。)するものとします。</p> <p>ii. 外部物件情報の提供等</p> <p>(i) 日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、第三者が所有する対象不動産(日本管財又は東京キャピタルマネジメントが投資ビークルを通じて所有する対象不動産を除きます。)に係る売却情報を取得した場合、本投資法人に当該売却情報を提供することが適当であると日本管財又は東京キャピタルマネジメントが判断した対象不動産に係る売却情報を、速やかに資産運用会社に提供します。</p> <p>(ii) 資産運用会社が、前(i)に基づき提供を受けた売却情報に基づき、当該売却情報に係る対象不動産の取得に着手することを希望する旨を日本管財又は東京キャピタルマネジメントに書面により通知した場合(情報提供に際し回答期限が設定されている場合は当該期限までに書面により通知した場合)、当該通知を受けた日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、合理的な範囲内で本投資法人による当該対象不動産の取得に向け必要となる協力(当該第三者の資産運用会社への紹介を含みますがこれに限られません。)を行うものとします。</p> <p>iii. ウェアハウジング機能の提供</p> <p>(i) 資産運用会社は、日本管財又は東京キャピタルマネジメント以外の第三者が売主となる対象不動産に関し、売主の希望する取引実行時期又は当該物件の状況等を理由として、売主と本投資法人との間で直接売買を行うことが困難である場合、将来の本投資法人による取得を目的として、当該対象不動産の取得及び一時的な保有(以下、本iii.において「ウェアハウジング」といいます。)を、日本管財又は東京キャピタルマネジメントに依頼することができます。</p> <p>(ii) 日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、ウェアハウジングの依頼を資産運用会社から受けた場合、当該依頼について誠実に検討します(但し、日本管財及び東京キャピタルマネジメントはウェアハウジングの実施に同意する義務を負うものではありません。)</p> <p>(iii) 日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、ウェアハウジングを実施することにつき同意した場合、(a)対象不動産を自ら取得し、又は、(b)日本管財又は東京キャピタルマネジメントがアセット・マネジメント業務を受託する(又は当該業務の受託が合理的に見込まれる)投資ビークル(以下、本iii.において「ウェアハウジング投資ビークル」といいます。)を取得者として取得させるよう最大限努力するものとします。</p> <p>(iv) 前(iii)の規定により対象不動産を日本管財若しくは東京キャピタルマネジメントが自ら取得し又はウェアハウジング投資ビークルをして取得させた場合、日本管財又は東京キャピタルマネジメントは、対象不動産の本投資法人への売却について、資産運用会社に対し優先交渉権を付与するものとします。</p> <p>(v) 本投資法人が日本管財若しくは東京キャピタルマネジメント又はウェアハウジング投資ビークルより取得する対象不動産の取得価格については、日本管財若しくは東京キャピタルマネジメント又はウェアハウジング投資ビークルと本投資法人が売買契約を締結する時点で別途合意するものとします。</p> <p>iv. その他スポンサーサポート</p> <p>日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、資産運用会社から依頼を受け必要と判断した場合には、資産運用会社に対して、上記i.~iii.に規定するもののほか、以下のサポートを行います。</p> <p>(i) 国内不動産市場に関する情報収集及び分析結果の提供</p> <p>(ii) 本投資法人が取得を検討する投資物件に関する情報収集、資産運用会社が行う当該情報の分析に関する助言(資産運用会社から個別に依頼された投資物件に限ります。)</p> <p>(iii) 本投資法人が保有する物件の再開発又は改修を希望する場合における、当該物件の再開発又は改修に関する助言の提供</p> <p>(iv) 本投資法人の取得した物件の維持管理(メンテナンス)に関する助言の提供</p> <p>(v) 役員の派遣を含む人材確保のための協力</p>
期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から1年間とします。
更新	本契約は、有効期間満了日の1か月前までにいずれかの本契約当事者が更新しない旨を文書で通知した場合を除き、同一の内容で更に1年間有効なものとして更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	該当事項はありません。

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及び重複の状況

スポンサーグループのうちガリレオグループは、不動産開発事業及び不動産投資事業を営んでいますが、資産運用会社との間で締結したスポンサーサポート契約において、国内に所在する不動産に係る売却情報については全て本投資法人に提供することを定めているため、本投資法人の主な投資対象である国内の不動産への投資に関して、ガリレオグループと競合が生じる可能性は極めて低いと本投資法人は考えています。

スポンサーグループのうち日本管財グループに属する日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、上記②に記載のとおり、本投資法人に対し第三者に優先した売却情報の提供及び優先交渉権の付与を行います。東京キャピタルマネジメントは内外機関投資家及び国内事業会社等を顧客とする不動産投資ファンドの組成及び運用事業を営んでおり、東京キャピタルマネジメントが運用するファンドの投資対象は、本投資法人の投資対象と重複することがあります。更に、日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、第三者が運営する不動産投資ファンドへのマイノリティ出資を行うことがあり、当該ファンドの投資対象と本投資法人の投資対象とは重複する可能性があります。しかしながら、日本管財及び東京キャピタルマネジメントは、本投資法人の投資基準を満たし、かつ(i)日本管財若しくは東京キャピタルマネジメントが直接所有権を有する不動産若しくは直接保有する不動産信託受益権、(ii)日本管財若しくは東京キャピタルマネジメントが単独で若しくは同二社でその出資金の全額を出資している投資ビークル（以下「自社投資ビークル」といいます。）を通じて間接的に所有している不動産若しくは不動産信託受益権、(iii)日本管財若しくは東京キャピタルマネジメント又は自社投資ビークルのいずれかがその所有権の共有持分若しくは不動産信託受益権の準共有持分を直接保有している物件、又は、(iv)日本管財若しくは東京キャピタルマネジメントが自ら開発する不動産（同二社以外の者から出資を受けて開発するものを除きます。）のうち、日本国内に所在するもの（以下「優先交渉権付与対象物件」といいます。）については、本投資法人に対して第三者に優先して売却情報を提供し、本投資法人が当該物件の取得検討を申し出た場合に本投資法人に優先交渉権を付与することとしています（但し、第三者の同意又は承諾等が必要な場合には、当該同意又は承諾等が得られた場合に限られます。）。このように、優先交渉権付与対象物件に係る売却情報について本投資法人が取得検討を申し出た場合には、原則として常に本投資法人に対して優先交渉権が付与されることとなるため、優先交渉権付与対象物件に対する本投資法人による投資に関して日本管財グループと競合が生じる可能性は極めて低いと本投資法人は考えています。

加えて、日本管財の関連会社には、本投資法人に対して第三者に優先した物件情報の提供及び優先交渉権の付与を行うことがある日本管財及び東京キャピタルマネジメント以外に、不動産の販売及び売買仲介を行う会社がありますが、業務内容、規模ともに限定的であるため、投資法人の投資対象との重複や競合の可能性は極めて低いと本投資法人は考えています。

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）

2019年9月27日付で提出の本投資法人の第6期（2019年1月1日～2019年6月30日まで）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」をご参照下さい。

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

該当事項はありません。

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

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 (本書の日付現在)

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役会長 (常勤)	守邦 ロバート 昭二	2019年9月27日付で提出の本投資法人の第6期(2019年1月1日～2019年6月30日まで)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」をご参照下さい。	該当ありません。
代表取締役社長 (常勤)	村中 誠		該当ありません。
取締役 (非常勤)	Neil Richard John Werrett		(兼任・兼職の状況) ガリレオ・ジャパン・ファンズ・マネジメント・ピーティーワイ・リミテッド ダイレクター ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド ダイレクター (常勤) ガリレオ・ディベロップメント・マネジャー・ピーティーワイ・リミテッド ダイレクター ヴィーナス・チャッツウッド・ピーティーワイ・リミテッド ダイレクター (出向の状況) 該当ありません。
取締役 (非常勤)	Brett Phillip Bradley		(兼任・兼職の状況) ガリレオ・シドニー・ホールディングス・ピーティーワイ・リミテッド 最高財務責任者 (出向の状況) 該当ありません。
取締役	谷中 博史		(兼任・兼職の状況)

(非常勤)			Prudential Investment Company of Australia PTY Ltd. 取締役 (非常勤) 株式会社行政システム研究所 取締役 (非常勤) 株式会社ナディア 取締役 (非常勤) 日本管財株式会社 執行役員 総合企画室長兼管理統轄本部海外事業推進室長 株式会社さきしまコスモタワーホテル 取締役 (非常勤) (出向の状況) 該当ありません。
取締役 (非常勤)	曾我 彰彦		(兼任・兼職の状況) 東京キャピタルマネジメント株式会社 代表取締役社長 (常勤) (出向の状況) 該当ありません。
監査役 (非常勤)	嶋本 泰治		(兼任・兼職の状況) 嶋本公認会計士事務所 所長 嶋本税理士法人 代表社員 Premier Solution Japan 株式会社 代表取締役 (出向の状況) 該当ありません。

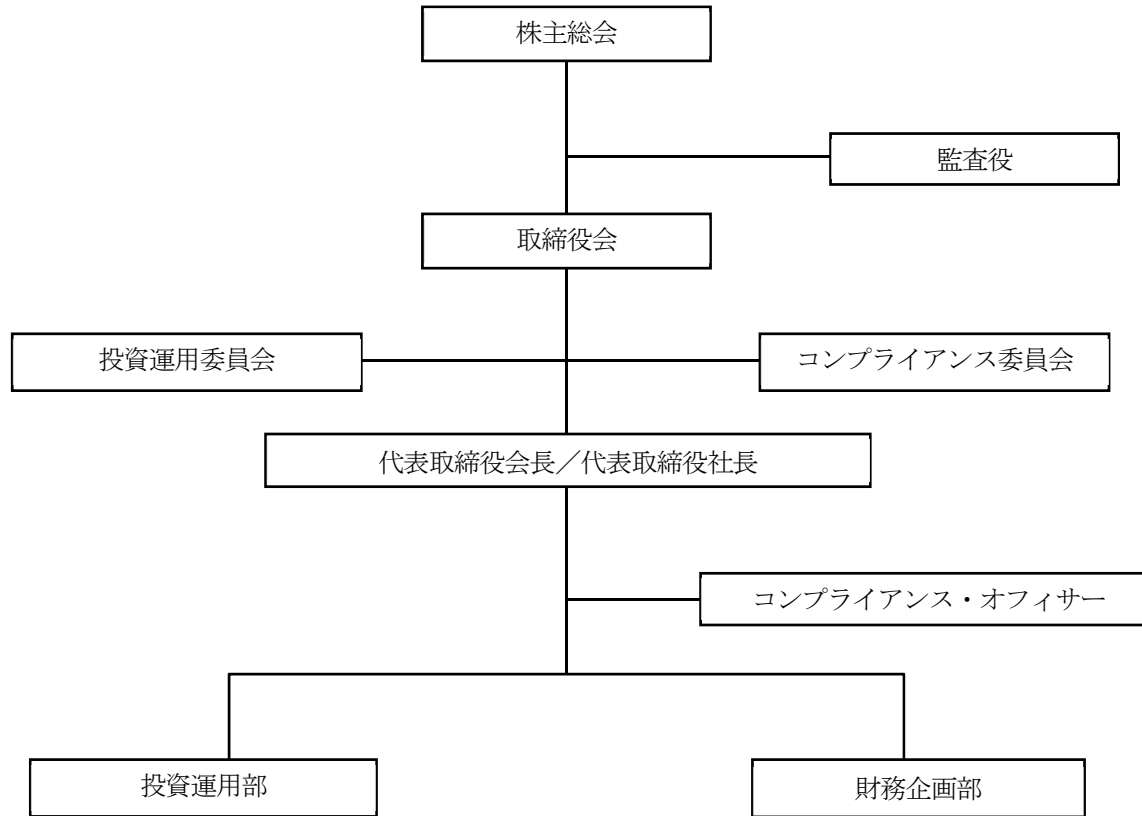
② 資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
Galileo Group Pty Ltd	1名	—
出向者計	1名	—
出向者以外	9名	
資産運用会社従業員総数	10名	—

(注) 上記人数に役員（従業員兼務役員を含みます。）及び派遣社員は含みません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

i) 資産運用会社の組織図



ii) 各組織の業務の概略

各組織の業務分掌並びに投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の概要は以下のとおりです。

組織名	業務範囲・概要
取締役会	<p>以下に掲げる事項に関する重要な決定その他の重要な業務執行の監督並びに代表取締役の選定及び解任を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・株主総会関係 ・株式及び社債等関係 ・取締役会・役員・重要な使用人関係 ・組織及び規程等関係 ・決算・会計関係 ・業務関係 ・重要な財産の処分及び譲受 ・借財等 ・社内監査（検査）計画及び改善計画の承認 ・本投資法人の運用方針及び投資方針の決定 ・投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員の選任及び解任
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の投資運用方針・資産管理計画書・投資運用計画の策定 ・本投資法人の資産運用業務に係る取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務 ・本投資法人の資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 ・本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 ・本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務 ・本投資法人の保有資産の管理に関する業務 ・本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 ・本投資法人の保有資産の土木建築請負工事の発注に関する業務 ・本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務 ・その他上記に付随又は関連する業務
財務企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の経理業務に関する業務 ・本投資法人の予算の立案及び執行に関する業務 ・本投資法人の決算及び税務に関する業務 ・本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務 ・本投資法人の投資主等への対応に関する業務 ・本投資法人の投資口の発行、投資法人債の発行及び借入れその他の資金調達に関する業務 ・本投資法人の余資の運用に関する業務 ・本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務その他の本投資法人の機関運営に関する業務

	<ul style="list-style-type: none"> ・資産運用会社の経理業務に関する業務 ・資産運用会社の予算の立案及び執行に関する業務 ・資産運用会社の決算及び税務に関する業務 ・資産運用会社の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務 ・資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務 ・資産運用会社の社内諸規程・規則等の立案及び管理に関する業務 ・法人関係情報その他の情報管理に関する業務 ・資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務 ・その他上記に付随又は関連する業務
<p style="text-align: center;">コンプライアンス・オフィサー</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの立案その他コンプライアンスの統括に関する事項 ・本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・監督官庁との折衝等に関する事項 ・社内諸規程・規則等の制定及び改廃並びにその遵守状況の検証に関する事項 ・資産運用会社の社内諸規程・規則等の立案及び管理に関する業務 ・法人関係情報その他の情報管理に関する業務 ・資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務 ・資産運用会社のコンプライアンスに関する業務 ・資産運用会社の内部監査に関する業務 ・資産運用会社の業務全般に係る法令諸規則等の遵守状況の検証に関する事項 ・資産運用会社の法人関係重要情報及び内部者取引等の管理に関する事項 ・情報管理の統括に関する事項 ・リスク管理に関する事項 ・法令等遵守リスク及び事務リスクの個別管理に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する事項
<p style="text-align: center;">投資運用委員会</p>	<p><決議事項></p> <ul style="list-style-type: none"> i. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項 ii. 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項 iii. 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項 iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項 v. 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項 vi. 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項

	<p>vii. その他上記 i. から vi. までに付随又は関連する事項</p> <p><委員></p> <p>代表取締役会長（委員長）、代表取締役社長、投資運用部長、委員長が指名するガリレオグループ役職員 1 名、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員 1 名（注1）</p> <p><審議方法等></p> <p>投資運用委員会の開催にあたっては、委員の 3 分の 2 以上の出席を要するものとします。但し、外部委員は必ず出席するものとします。</p> <p>投資運用委員会の決議は、出席した委員の全会一致によります。</p> <p>投資運用委員会は、資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項の審議及び決議に際して、起案部署から提供された、資産の概要及び収支に関する資料並びに当該資産の鑑定評価書等の資料を参照するものとします。</p> <p>投資運用委員会は、コンプライアンス・オフィサーに対して議案に関する審査の内容及び経過についての報告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、コンプライアンス上重大な問題があると判断する場合、投資運用委員会の審議中においても議案を起案部署に差し戻すことができます。</p>
<p>コンプライアンス委員会</p>	<p><決議事項></p> <p>i. 資産運用業務のうち、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 ii) 利害関係者」に定義されます。以下同じです。）又は資産運用会社と本投資法人との取引に関する事項</p> <p>ii. 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</p> <p>iii. 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</p> <p>iv. 社内諸規程・規則等の制定及び改廃に関する事項</p> <p>v. その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項</p> <p>vi. その他上記 i. から v. までに付随又は関連する事項</p> <p><委員></p> <p>代表取締役会長、代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、外部委員 1 名（注2）</p> <p><審議方法等></p> <p>コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の 3 分の 2 以上の出席を要するものとします。但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。コンプライアンス委員会の決議は、出席</p>

	した委員の全会一致によります。コンプライアンス委員会は、本投資法人の資産の取得及び処分に関する事項その他の事項につき、必要に応じて外部の意見書等を取得することができ、取得した意見書等は、判断の一助として取締役会に提出するものとします。
--	---

(注1) 本書の日付現在、投資運用委員会の外部委員には、本投資法人及び資産運用会社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名が就任しています。

(注2) 本書の日付現在、コンプライアンス委員会の外部委員には、本投資法人及び資産運用会社との間に特別の利害関係を有していない弁護士1名が就任しています。

iii) 投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

資産運用会社は、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、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、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、資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関連し、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等を作成し、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。

(イ) 投資方針の策定及び変更

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部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認（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の開催を必要と判断したときは、更にコンプライアンス委員会による審議及び決議を経ます。）、投資運用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。但し、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、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、投資運用委員会の決議後、更に本投資法人役員会に上程され、本投資法人役員会の審議及び承認並びに本投資法人の同意を得て、資産運用会社の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。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。

(ロ) 資産の取得及び譲渡に関する事項

資産の取得及び譲渡については、起案部署である投資運用部が起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認（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の開催を必要と判断したときは、更にコンプライアンス委員会による審議及び決議を経ます。）、投資運用委員会の審議及び決議を経て、取締役会に報告されます。但し、当該資産の取得又は譲渡が、利害関係者との取引である場合には、起案部署である投資運用部が起案した上で、コンプライアンス・オフィサーの事前審査及び承認、コンプライアンス委員会の審議及び決議を経て、投資運用委員会の審議及び決議を経ます。更に本投資法人役員会の承認及び本投資法人の同意を経て、取締役会に報告されます。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。

(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

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を以下のとおり定めています。

i) 法令の遵守

資産運用会社は、利害関係者又は資産運用会社と本投資法人との間において、利害関係者取引規程の趣旨を尊重し、下記 iii) に定める如何なる取引についても、本投資法人の通常の取引の条件に照らして本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者又は資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合は、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。）、投信法施行令、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）、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。）及び利害関係者取引規程の定めを遵守するものとします。

ii) 利害関係者

「利害関係者」とは次の者をいいます。

- a. 投信法及び投信法施行令にて定義される利害関係人等及びその役員
- b. 資産運用会社の発行済株式（種類株式を含みます。）を保有する株主及びその役員（上記 a. に該当する者を除きます。）並びにその子会社（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 項に定義される子会社をいいます。）
- c. 資産運用会社の株式の発行済株式（種類株式のうち株主総会における議決権を有しないものを除きます。）の過半数を保有する株主に対し過半の出資をしているもの（子会社等を通じて間接的に出資しているものを含み、かつ、組合その他の事業体を含みます。）（上記 a. 又は b. に掲げるものを除きます。）
- d. 上記 a. ～c. に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（上記 a. ～c. に掲げるものを除きます。）
- e. 上記 a. ～c. に該当する者が投資助言業務又は投資運用業務を受託している法人（上記 a. ～c. に掲げるものを除きます。）
- f. 上記 a. ～e. に掲げるもののほか、コンプライアンス・オフィサーが利害関係者取引規程の目的に照らして利害関係者として取り扱うことが適当であると判断した者

iii) 対象取引

利害関係者取引規程の対象となる取引は、次の取引をいいます。

- a. 不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権（以下本①において「不動産等」といいます。）の取得
- b. 不動産等の譲渡
- c. 不動産等の貸借

- d. 有価証券の取得又は譲渡（上記 a. 及び b. に定める取引を除きます。）
 - e. 有価証券の貸借（上記 c. に定める取引を除きます。）
 - f. 不動産等に係る管理業務の委託
 - g. 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託
 - h. 工事等の発注（但し、1 件当たり 1,000 万円未満のものを除きます。この場合、代表取締役の承認を得ます。）
- iv) 利害関係者との取引
- (イ) 不動産等の取得
 - i. 不動産等の取得の場合
本投資法人が利害関係者又は資産運用会社から不動産等を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとします。但し、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、取得費用、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精算額等を含みません。但し、利害関係者によるウェアハウジング（本投資法人に転売するための不動産等の一時的な取得をいいます。以下同じです。）の活用により、当該利害関係者又は資産運用会社から本投資法人が資産を取得する場合には、当該ウェアハウジングに係る費用を上記鑑定評価額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
本投資法人が利害関係者又は資産運用会社から不動産等以外の資産を取得する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。
 - (ロ) 不動産等の譲渡
 - i. 不動産等の譲渡の場合
本投資法人が利害関係者又は資産運用会社へ不動産等を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはならないものとします。但し、鑑定評価額は、物件の本体価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
 - ii. その他の特定資産の譲渡の場合
本投資法人が利害関係者又は資産運用会社へ不動産等以外の資産を譲渡する場合、時価を把握することができるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。
 - (ハ) 不動産等の貸借
本投資法人が利害関係者又は資産運用会社との間で不動産等を貸借する場合には、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で貸借しなければならないものとします。

(二) 有価証券の取得、譲渡又は貸借

本投資法人が利害関係者又は資産運用会社との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記（イ）から（ハ）までに定める取引を除きます。）には、上記（イ）から（ハ）までに準ずるものとします。

(ホ) 不動産等に係る管理業務等の委託

本投資法人が利害関係者又は資産運用会社へ不動産等に係る管理業務等を委託する場合には、実績や管理の効率性等を検討し、役務内容、業務総量、委託料の市場水準等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。取得する物件について、利害関係者が既に不動産等に係る管理業務等を行っている場合には、取得後の不動産等に係る管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記と同様とします。

(ヘ) 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

本投資法人が利害関係者へ不動産等の取得又は譲渡の媒介を委託する場合には、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。本投資法人が利害関係者又は資産運用会社へ貸借の媒介を委託する場合には、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ト) 工事等の発注（但し、1件当たり1,000万円未満のものを除きます。この場合、代表取締役社長の承認を得ます。）

本投資法人が利害関係者又は資産運用会社へ工事等を発注した場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

v) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

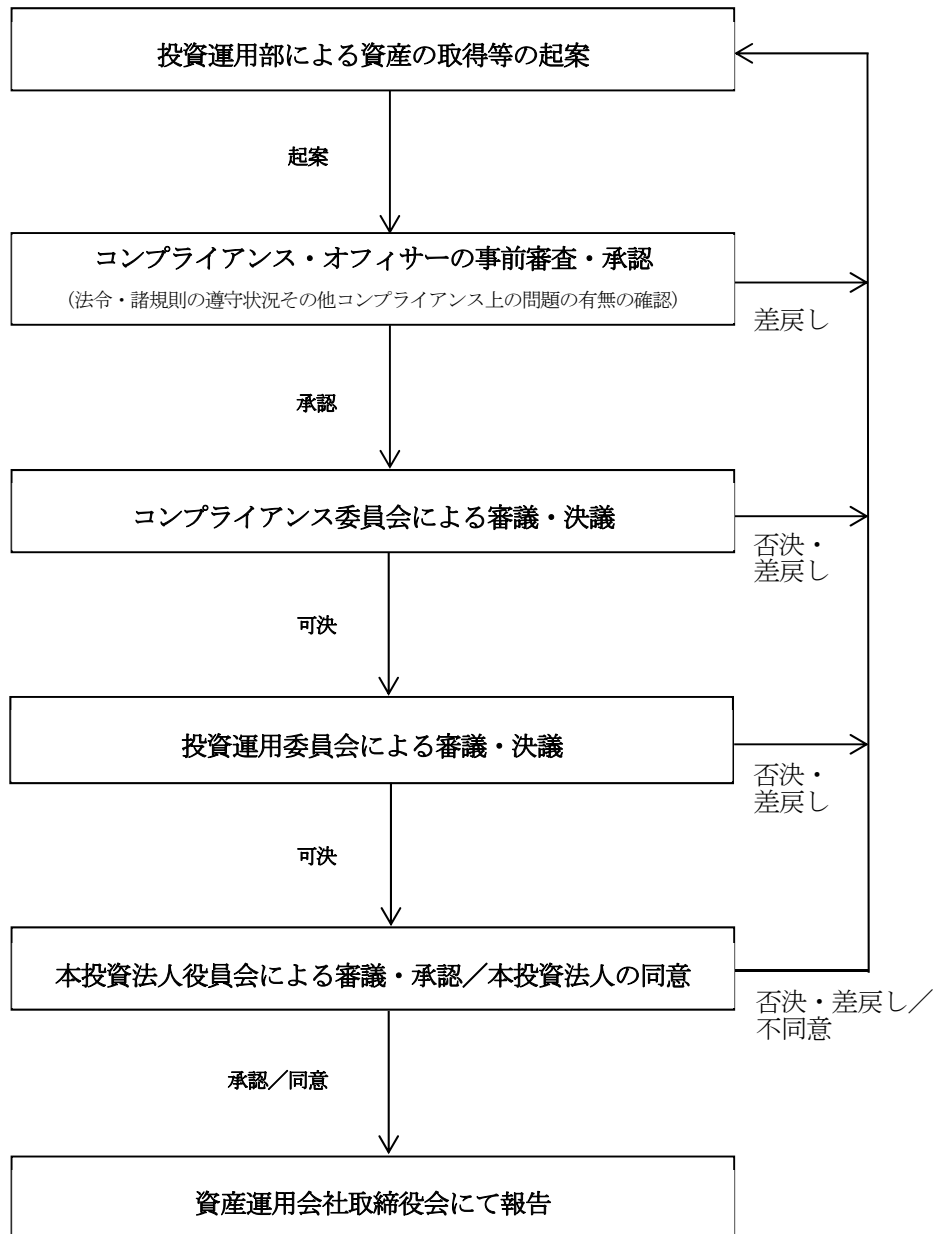
利害関係者又は資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合には、上記 i) 記載の法令を遵守するほか、社内規程の定めに従い、投資運用部により起案された当該取引内容につき以下の手続を経るものとします。なお、以下の手続の過程において否決又は不同意とされた議案は、起案部署に差し戻されるものとします。

(イ) コンプライアンス・オフィサーにより事前に審査され、問題点がないと判断された場合、コンプライアンス委員会に上程されます。

(ロ) コンプライアンス委員会において審議され、承認の決議がなされた場合には、投資運用委員会にて審議され、承認の決議がなされます。

(ハ) 投資運用委員会で承認の決議がなされた場合には、本投資法人の役員会に審議を求めるものとし、その承認の決議及び当該決議に基づく本投資法人の同意を受けるものとします。

(ニ) 本投資法人の役員会において審議され、承認の決議がなされるとともに、本投資法人の同意を受けた場合には、当該審議の内容及び経過について資産運用会社の取締役会に報告するものとします。



vi) 本投資法人への報告

資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が資産運用会社又は資産運用会社の取締役若しくは執行役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産（指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本 vi)において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り）、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

vii) 資産運用報酬体系

本投資法人が資産運用会社に対して支払う資産運用報酬は、総資産及び NOI に基づく運用報酬と、取得報酬及び譲渡報酬から構成されています。なお、本投資法人が定める利害関係者との取引においては、取得報酬及び譲渡報酬の上限料率を 0.5%としています。

② 運用体制の採用理由

i) 利益相反取引に対する投資法人の執行役員が果たす機能についての考え方

前記「(1) 投資法人 ② 資産運用会社役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」に記載のとおりです。

ii) 利益相反取引に対する取締役会が果たす機能についての考え方

取締役会は、取締役 6 名及び監査役 1 名で構成されています（詳細は前記「(2) 資産運用会社 ① 資産運用会社の役員の状況」に記載のとおりです。）。なお、いずれも非常勤取締役である Neil Richard John Werrett、Brett Phillip Bradley、谷中博史及び曾我彰彦はいずれもスポンサーグループの役職員を兼務しています。

資産運用会社の利害関係人等取引規程において、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。

資産運用会社の社内規程に定める利害関係者との取引にあたっては、コンプライアンス委員会の承認を経なければ投資運用委員会に上程できない仕組みとなっており、コンプライアンス委員会における承認は前記「(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 v) 利害関係者との取引に関する意思決定手続」に記載のとおり厳格な手続となっており十分に牽制機能が働いているものと判断しています。

iii) 委員会の外部委員について

コンプライアンス委員会及び投資運用委員会の外部委員は、それぞれ弁護士及び不動産鑑定士であり、豊富な知識と経験を踏まえた法律又は不動産鑑定の専門家としての意見を頂いています。また、投資運用委員会における意思決定にあたっては、外部委員の賛成がなければ承認されない仕組みであり、コンプライアンス委員会における意思決定にあたっては、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの賛成がなければ承認されない仕組みであることから、利益相反取引に関して外部委員の牽制機能は十分に発揮されているものと判断しています。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	
コンプライアンス委員会委員	伊藤 慎司	1990年4月 1995年9月 1997年12月 2003年3月 2010年3月	友常木村見富法律事務所（現：アンダーソン・毛利・友常法律事務所）アソシエイト 米国NY州 Brown & Wood LLP（現：Sidley Austin LLP）フォーリン・アソシエイト 野村証券株式会社 インハウス・カウンセラー 伊藤見富法律事務所（Morrison & Foerster LLP）パートナー 隼あすか法律事務所 パートナー（現任）
投資運用委員会委員	吉村 克	1981年4月 1987年3月 1998年4月 2000年4月 2003年10月 2005年6月 2006年6月 2008年4月 2010年2月	太平住宅株式会社 業務部 三井不動産販売株式会社（現：三井不動産リアルティ株式会社）不動産鑑定課 同社・国際事業部に配属 米国三井不動産販売株式会社へ出向・米国ロサンゼルスに駐在 三井不動産販売株式会社（現：三井不動産リアルティ株式会社）に復帰、同社デューデリジェンス事業部に配属 株式会社ニューシティコーポレーション・同日付でシービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社に出向 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）・同日付でエス・シー・ジェイ・インベストメント・マネージメント株式会社に出向 シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 株式会社アセット・バリュエーション・パートナーズを設立 代表取締役社長（現任）

iv) コンプライアンス・オフィサーについて

本書の日付現在、コンプライアンス・オフィサーには、田村直樹が就任しています。田村直樹の兼任・兼職及びスポンサーグループとの関係はありません。

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・オフィサー	田村 直樹	1982年 4月	日本航空株式会社
		2009年 10月	GLプロパティーズ株式会社 (現：日本G L P株式会社) 人事総務部長
		2012年 9月	GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社 出向 総務部長
		2015年 4月	同社 コンプライアンス・オフィサー
		2017年 1月	さくら不動産投資顧問株式会社 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

本投資法人の第6期営業期間（2019年1月1日～2019年6月30日）における利害関係人等及びその他特別の関係にある者との取引内容は以下のとおりです。

① 利害関係者への賃貸

保有資産の賃貸に関する、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。なお、以下の賃借人は、いずれの物件についてもマスターリース契約を締結しています。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料 (百万円) (注1)
Master Lessee Mars Limited 合同会社 (注3)	成信ビル	452
	NKビル	221
	司町ビル	211
	高田馬場アクセス	178
	麻布アメリックスビル	128
	飛栄九段ビル	130
	新横浜ナラビル	137
	ポータル秋葉原	70
	ラパーク岸和田	772
	シュロアモール筑紫野	518
	西友水口店	非開示(注2)
	シュロアモール長嶺	299
	白井ロジュマン	261
	松屋レジデンス関目	154
	アーバンプラザ今里	73
	アボーデ代々木パークサイド	78
	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	非開示(注2)
船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	非開示(注2)	

(注1) 「年間賃料」は、2019年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料、又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額とします。また、共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は賃貸借契約書上これらの使用料を把握できない場合を除き、これらを含まず、また、

フリーレントは考慮しないものとします。消費税は含みません。以下同じです。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。但し、マスターリース会社が賃貸人等との間でパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、同日現在における各信託不動産に係るエンドテナントとの各転貸借契約書に表示された年間賃料、又は月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。また、ラパーク岸和田、シュロアモール筑紫野及びシュロアモール長嶺については、ATMの設置に係るテナント及びテナントによる転貸先からの賃料を考慮していません。

(注2) テナントから開示について承諾が得られておらず、かつ、開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、非開示としています。

(注3) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号)第29条の3第3項第4号の取引(不動産の貸借の取引)を行い、又は行った資産運用会社の利害関係人等として特定関係法人に該当します。

また、資産運用会社は、本投資法人の保有資産である飛栄九段ビルに入居しており、その年間賃料は本書の日付現在、12.2百万円です。

② プロパティ・マネジメント業務等の委託

マスター・プロパティ・マネジメント業務の委託

委託先の名称	物件名称	業務委託料（年額）
東京キャピタルマネジメント株式会社	NK ビル	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	麻布アメレックスビル	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	高田馬場アクセス	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	新横浜ナラビル	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	シュロアモール筑紫野	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	シュロアモール長嶺	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	西友水口店	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	松屋レジデンス関目	本投資法人による物件の取得価格の0.2%
	アーバンプラザ今里	本投資法人による物件の取得価格の0.2%

プロパティ・マネジメント業務の委託

委託先の名称	物件名称	業務委託料（月額）
株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	成信ビル	水道光熱費を含む 賃貸収入の1.19%
	司町ビル	水道光熱費を除く 賃貸収入の1.5%
	飛栄九段ビル	水道光熱費を除く 賃貸収入の2.0%
	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	15万円
	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	15万円

(2) 物件取得等の状況

第6期営業期間（2019年1月1日～2019年6月30日）における利害関係人等からの物件取得等はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2019年6月30日現在）

① 不動産鑑定機関の選定方針

資産運用会社作成の委託先企業の選定基準に基づき、評価実績が豊富であり、かつ社会的信用力も高く、また資産運用会社からの第三者性が確保できる鑑定評価機関から選定します。

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
成信ビル NKビル 司町ビル 高田馬場アクセス 麻布アメレックスビル 飛栄九段ビル 新横浜ナラビル ポータル秋葉原 ラパーク岸和田 シュロアモール筑紫野 西友水口店 シュロアモール長嶺 白井ロジュマン 松屋レジデンス関目 アーバンプラザ今里 アボーデ代々木パークサイド 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	本社 大阪府大阪市西区西本町1丁目4番1号 東京本社 東京都千代田区一ツ橋1丁目1番1号	108名	J-REITにおける鑑定評価書作成の実績、業界内における評価等を総合的に判断し選定しました。

(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 (2019年6月30日現在)

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

資産運用会社作成の委託先企業の選定基準に基づき、作成実績が豊富であり、かつ社会的信用力も高く、また資産運用会社からの第三者性が確保できるエンジニアリング・レポート作成機関から選定します。

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
成信ビル NKビル 司町ビル 高田馬場アクセス 麻布アメレックスビル 飛栄九段ビル 新横浜ナラビル ラパーク岸和田 シュロアモール筑紫野 西友水口店 シュロアモール長嶺 白井ロジュマン 松屋レジデンス関目 アーバンプラザ今里 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京都千代田区大手町1-5-1 大手町ファーストスクエア ウエストタワー 23階	不動産のデューデリジェンス、ビジネスコンサルティング、自動車リスクマネジメント、製品安全リスクマネジメント等	J-REITにおけるエンジニアリング・レポート作成の実績、業界内における評価等を総合的に判断し選定しました。
アボーデ代々木パークサイド	日本建築検査協会株式会社	東京都中央区日本橋 3-13-11	確認検査業務 構造計算適合性判定業務 耐震判定業務 性能評価業務 耐震診断業務 住宅性能評価業務等	同上
ポータル秋葉原	株式会社ルビコン・リアルティ	東京都港区赤坂 6-10-45	建物診断 原状回復・リニューアル 工事管理	同上

			不動産コンサルティング 不動産調査等	
--	--	--	-----------------------	--

(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

以下の基本方針に基づき、開示及びIR活動を行います。

① IRの基本方針

資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示するものとし、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとしします。

② 適時開示

資産運用会社は、適時開示すべき事由に該当する情報が決定又は発生した場合には、速やかに当該情報を開示します。役職員は、適時開示すべき事由に該当する事実が発生することを予見した場合には、直ちに財務企画部長と協議し、その指示を受けるものとしします。財務企画部長は、当該協議を受けた場合又は適時開示すべき事由に該当する事実が発生することを予見した場合には、必要に応じて直ちに適時開示資料を立案・策定し、開示するものとしします。

③ IR活動

i) 投資法人のホームページによる情報提供

ii) 各種説明会（決算説明会等）

・アナリスト、国内機関投資家、レンダー向け決算説明会・東証、ARES、証券会社等主催のイベントを通じた個人投資家向けセミナーや説明会

iii) 投資家向け決算説明 IR 等

・国内機関投資家及び海外機関投資家を対象に個別ミーティングを中心とした決算 IR

・レンダー、債券投資家を対象とした個別ミーティング、スモールミーティング

iv) 各種メディアへの対応（雑誌、新聞、Web等）

④ IR手段の概要

投資主構成等（属性別保有比率、属性別投資主数、売買高等）を踏まえ、IRターゲットにあわせたIR手段を設定します。

⑤ 体制

情報開示に係る業務は、財務企画部が担当し、財務企画部長を責任者としします。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

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向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ています。また、当該規程において、反社会的勢力による不当要求が発生した場合の対応を総括するため、コンプライアンス・オフィサーを統括責任者とし、財務企画部がその補助を行う旨を定め、かつ、コンプライアンス・オフィサーは、反社会的勢力に関する情報を一元的に管理・蓄積し、反社会的勢力との関係を遮断するための取組みを支援するとともに、社内体制の整備、役職員への啓蒙活動の推進、外部専門機関との連携等を行う旨を定めています。

更に、コンプライアンス・オフィサーは、研修等を通じ、反社会的勢力対応規程の内容を社内に周知徹底することとされています。

以 上