

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・レジデンシャル投資法人

代表者名 執行役員 南 修

(コード：8973)

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 南 修

問合せ先 TEL. 03-5770-8973 (代表)

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・レジデンシャル投資法人（平成 29 年 6 月 7 日付で商号を「積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人」から「積水ハウス・レジデンシャル投資法人」に変更しました。）（以下「本投資法人」といいます。）は、積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（平成 29 年 3 月 29 日の株主異動に伴い、同日付で商号を「積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社」から「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」に変更しました。）（以下「資産運用会社」といいます。）に資産の運用を委託していますが、資産運用会社ではコンプライアンス規程を制定しており、その中で「目的及び定義」を以下のように定めています。

資産運用会社の役職員が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。）、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。）（以下「金融商品取引法」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。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）、その他の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、地方公共団体の定める条例、その他の命令、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）が定める諸規則及び一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）が定める諸規則並びに本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）、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（以下「法令・諸規則」といいます。）を遵守し、資産運用会社が運用を行う資産（以下「運用資産」といいます。）を適切に運用する態勢の確立及び適正な業務運営の確保を目的とします。「コンプライアンス」とは、役職員が法令・諸規則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。

資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下のとおりです。

A. 体制

資産運用会社は、資産運用会社としての社会的責任と使命を十分に認識し、本投資法人の資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置づけ、コンプライアンス規程等の社内規程を定め、コンプライアンス（法令遵守）を担当する機関としてコンプライアンス・オフィサー（その詳細については、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（2）資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制（ニ）コンプライアンス・オフィサー」をご参照下さい。）及びリスク管理・コンプライアンス室（その詳細については、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（2）資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制（ロ）資産運用会社の各組織の業務の概要」をご参照下さい。）を、また、コンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項等を審議・決定するコンプライアンス委員会（その詳細については、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（2）資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制（ハ）委員会 B. コンプライアンス委員会」をご参照下さい。）を設置しています。

B. 社内規程体系

コンプライアンスのために実践すべきコンプライアンス活動の基本的な内容についてはコンプライアンス規程に定められ、その細目については、役職員に対するコンプライアンスの手引書としてのコンプライアンス・マニュアルに定められます。また、コンプライアンス委員会は、コンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラムを策定します。

C. 投資判断におけるコンプライアンス

後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（3）利益相反取引への取組み等 ① 利益相反取引への対応方針及び運用体制 b. 資産運用会社の意思決定手続」に記載のとおり、投資方針の決定プロセス、運用資産の取得・売却に関する決定プロセス、運用資産の運営管理及び資金調達に関する決定プロセス等の重要な意思決定手続において、リスク管理・コンプライアンス室、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が関与して、法令・諸規則の違反その他のコンプライアンス上の問題の有無の確認をします。コンプライアンス上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、修正及び再提出又は廃案が求められます。

D. 内部検査の方法

(i) 主体

内部検査は、コンプライアンス・オフィサーが統括し、リスク管理・コンプライアンス室が担当します。なお、コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス室が被検査対象となる場合は、管理部長が統括し、管理部が担当します。コンプライアンス・オフィサーは、非検査対象部の部長の了承を得て、当該部の担当者に検査の補助を行わせることができます。但し、当該担当者が過去1年以内に所属していた部内の業務の検査の補助は行わせません。

(ii) 内部検査の内容

内部検査の対象は、資産運用会社の全ての組織及び職種とし、その内容は以下のとおりとします。

- a. 各組織の業務及び運営が、法令・諸規則に従って、適正かつ効率的に行われているか否かの検査
- b. 会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令・諸規則に従って記載されているか否か等の会計に関する検査
- c. その他必要な事項の検査

内部検査は、原則としてコンプライアンス・プログラムに基づいて定期的に行われることとしますが、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します(特別検査)。

内部検査の実施にあたって検査対象部は、検査担当者の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、検査の円滑な実施に積極的に協力しなければならないものとされています。

(iii) 内部検査の結果に基づく是正措置

- a. コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス室は、検査結果について検査対象部に通知するとともに、改善勧告を行うことができます。また、改善計画及び改善状況についての報告を当該検査対象部に求めることができます。
- b. コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス室は、改善勧告への対応状況のフォローアップ(モニタリング)を以下の手順にて行い、原則として、3ヶ月毎にモニタリング結果を取締役会に報告します。
 - ① 検査対象部より改善計画案の受領(コンプライアンス・オフィサーが不十分であると判断した場合は差し戻し)
 - ② 改善計画に基づく進捗状況の確認(モニタリング)
 - ③ 検査対象部より是正完了報告の受領

上記に加え、本投資法人においても、弁護士及び公認会計士といった有識者を監督役員とし、また、「内部者取引管理規程」を整備すること等を通じてコンプライアンスの徹底を図っています。

(2) 投資主の状況

平成 29 年 3 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	投資口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	306,022	27.68
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。	78,069	7.06
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。	73,867	6.68
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	39,527	3.57
積水ハウス株式会社	資産運用会社の完全親会社。 平成 22 年 3 月 8 日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、住居物件の情報等に関するパイプラインとして優先交渉権等に関する契約を締結。平成 22 年 4 月 2 日付で同社を割当先として、第三者割当による新投資口発行を実施。以下同じです。	39,000	3.52
株式会社八十二銀行	該当事項はありません。	19,964	1.80
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン プービー ノン トリティアー クライアーツ 613	該当事項はありません。	19,740	1.78
富士火災海上保険株式会社	該当事項はありません。	17,130	1.54
株式会社北陸銀行	該当事項はありません。	16,991	1.53
三菱UFJ信託銀行株式会社	該当事項はありません。	16,103	1.45
上位 10 名合計		626,413	56.66

(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、小数第三位以下を切り捨てて記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

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	平成 22 年 3 月 8 日付で資産運用会社の発行済株式 3,000 株を株式会社 ジョイント・コーポレーションから取得しました。その後、平成 29 年 3 月 29 日に株式会社スプリング・インベストメントが保有する資産運 用会社の発行済株式 1,000 株全てを取得しました。これにより積水ハ ウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）は資産運用会社の完 全親会社となりました。	4,000	100.0
	合計	4,000	100.0

(注) 上記「比率」は、発行済株式総数に対する所有株数の比率を記載しています。

(4) - 1 投資方針・投資対象

① 基本方針

本投資法人は、規約に従い、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した資産の運用を行うことを基本方針として、主として特定資産のうち不動産等（不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）に投資します。

資産運用会社は、規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に定める基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に係る運用及び管理の方針を、以下のとおり定めています。なお、運用ガイドラインは、一般的経済情勢の他、不動産市場、資本市場及び金融市場の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、資産運用会社の判断により機動的に改定を行うこととします。

② ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した資産の運用を行うことを基本方針とします。本投資法人は、以下の方針により最適なポートフォリオの構築を目指します。

A. 投資対象

住居は、生活の根幹をなす居住を目的とした不動産のため、商業施設やオフィスビルに比べて経済情勢の変動等の影響を受けにくく、安定したテナント需要が見込まれ、賃料相場も相対的に安定していると考えられます。特に全国の主要都市部においては安定的に高いテナント需要が期待でき、テナント確保が比較的容易であると考えられるため、本投資法人の収益安定性への寄与が見込まれます。また、商業施設やオフィスビルに比べて資産規模が小さい不動産への投資も容易であり、より高いリスク分散効果が得られると考えられます。

本投資法人は、このような住居の特性に着目し、安定的需要に基づく収益の確保及びリスク分散効果を高める観点から、主たる用途（注1）が住居である不動産関連資産を本投資法人の資産運用の対象として位置付けます。

なお、住居には学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅を含むものとします。

（注1）「主たる用途」とは、当該不動産関連資産の総専有面積のうち過半を占める用途をいいます。以下同じです。

（注2）上記にかかわらず、本書の日付現在、本投資法人が保有を継続している主として商業施設の用に供される不動産関連資産（以下「既存商業施設」といいます。）については、当面安定的な運用に努めるものとしますが、時機を見て売却の判断を行うことを検討します。

住居への投資に当たっては、本投資法人の事業価値、投資主価値の最大化を図るべく、スポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループ（注）からの運用資産の取得を本投資法人の成長戦略の基軸としたポートフォリオの構築を目指します。また、継続的に実施する独自の物件情報収集により、外部からの物件取得にも努めます。

投資する不動産関連資産の選定にあたっては、経済情勢及び不動産市場動向等のマクロ的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びその将来動向等の地域的要因並びに不動産の土地及び建物の規模、形状及び接道条件等の個別的要因を総合的に考慮し、長期にわたり優位性を持つと考えられるものについて、その不動産の生み出すキャッシュフローの予測及びそれに基づく収益価格等を検討及び判断して選定します。

（注）「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社225社及び関連会社26社で構成される企業集団をいいます（平成29年1月末日現在）。以下同じです。

B. 投資地域

本投資法人は、その規約により、主として東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市をはじめとする全国の主要都市並びにそれらの周辺通勤圏をその投資対象地域とします。本投資法人は、かかる規約のもと、その投資対象地域のうち、主な投資対象地域として東京圏主要都市部を設定し、安定した収益の確保を目指します。これは、現状、東京圏主要都市部における賃貸市場規模が大きく、かつ将来にわたり需給関係が良好と見込まれることによります。

また、地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオの一極集中リスクを軽減するため、東京圏主要都市部以外のエリアにも分散投資を図る観点から、積水ハウスグループの全国ネットワークを最大限活用できる、東京圏その他都市部と主要大都市圏をはじめとする全国主要都市にも投資を行います。

<各投資対象エリアの特性及び位置付け>

- ・東京圏主要都市部 : 東京都区部及びその近郊主要都市部の豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できるエリア。重点的な投資エリアであり、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。
- ・東京圏その他都市部 : 東京圏主要都市部周辺の多種多様な賃貸需要が期待できるエリア。東京圏の住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらす投資エリアとして位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。
- ・主要大都市圏 : 全国主要都市の中でも、周辺地域の行政・経済の中心を担い、比較的安定した賃貸需要が期待できるエリア。住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらす投資エリアとして位置付け、物件の資産価値と稼働状況・収益性の調和を総合的に判断し取得を行います。
- ・その他の全国主要都市 : 全国主要都市のうち、上記「主要大都市圏」以外の中心的役割を担い、様々な賃貸需要が期待できるエリア。住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらす投資エリアとして位置付け、物件の資産価値、稼働状況、収益性及び地域の将来性等を総合的に判断し取得を行います。

上記の観点から、中長期的に安定した収益の確保を目的として、運用資産として組み入れた住居の用に供する不動産等の投資エリアの割合につき、以下の表に記載の比率を目処として資産運用を行います。

但し、中長期的に安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

<投資不動産の地域区分>

投資エリア区分		具体的なエリア	組入比率（注3） （取得価格ベース）
東京圏	東京圏主要都市部 （重点投資エリア）	① 東京都：東京 23 区、武蔵野市、三鷹市、小金井市 ② 神奈川県：横浜市、川崎市	70%程度
	東京圏その他都市部	① 上記以外の東京都全域（但し、島しょ部を除く。）及び神奈川県 ② 千葉県、埼玉県	30%程度 〔その他の全国主要都市は、10%以下〕
全国主要都市	主要大都市圏	① 札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市 ② 上記①の通勤圏（注1）	
	その他の全国主要都市	上記以外の政令指定都市等（注2）	

（注1）「通勤圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市の中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部をいいます。

（注2）「上記以外の政令指定都市等」とは、東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するものをいいます。

（注3）組入比率における「程度」とは、±10%をいいます。

（注4）既存商業施設については上記の組入比率の計算から除外します。

C. 取得基準

本投資法人の投資対象である不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととします。

(i) 構造

建物に投資を行う場合、その構造は、主たる部分において、原則として鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とします。

(ii) 築年数

建物に投資を行う場合、原則として、新耐震基準が採用された昭和56年6月以降に建築された建物を投資対象とします。但し、新耐震基準と同等水準以上の性能(注)が確保されたと認められる建物については投資対象に加える場合があります。

(注)「新耐震基準と同等水準以上の性能」とは、構造耐震指標「I s 値」が0.6以上であることをいいます。

(iii) 耐震性能

建物に投資する場合、原則として新耐震基準に適合し、予想最大損失率(PML)(注)が20%以下の物件とします。但し、予想最大損失率(PML)が20%を超える場合でも、総合的に判断し、地震保険を付保することにより投資を行う場合があります。

(注)「予想最大損失率(PML)」とは、地震による予想最大損失率(Probable Maximum Loss)を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、50年間に想定される最大規模の地震(再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。

(iv) 売主の属性

売主の信用力を業績の推移等の情報を基に確認すると共に、反社会的勢力との関連の有無を調査の上、取引を行います。

売主が特別目的会社等の場合は、その出資者等の属性についても確認します。

(v) 投資基準

ポートフォリオの構築において、安定した収益を確保するため、物件の数及び規模並びにテナント数において分散投資が図られ、かつ、テナント確保が比較的容易な住居用不動産関連資産への投資を行います。

投資対象となる賃貸住宅のタイプについては、居住者の多様なニーズに対応するために、幅広いタイプの賃貸住宅に投資を行うこととしますが、立地、物件規模及び権利関係の他、テナントの需要動向、賃料相場、周辺物件の稼働率、建物のグレード、賃貸条件等について、総合的かつ慎重に分析の上、投資を行います。

投資対象となる住居のうち、学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅については、運営会社の適格性(注)、テナントの需要動向、立地、物件規模、権利関係、テナントとの賃貸条件及び商圈の動向の他、建物の仕様・設備・グレード等について、総合的かつ慎重に分析の上、投資を行います。

(注) 運営会社の適格性については、運営実績、業暦、財務内容、営業成績、業種の成長性を慎重に調査し、資産運用会社が信用力のあるものと判断した運営会社の運営する不動産に投資を行います。

a. 立地

原則として最寄駅からの距離が徒歩10分以内に立地する不動産等を投資対象とします。

b. 住居タイプ

本投資法人は、以下の住居タイプの物件を投資対象とします。その中でも、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるファミリータイプを主な住居タイプとする物件を主たる投資対象とします。

また、ラージタイプを主な住居タイプとする物件については、立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資を行います。

本投資法人が投資対象とする住居タイプの詳細は、以下のとおりです。

<住居タイプの区分>

住居タイプ区分	投資基準・分類方法	
	主たるテナント	望ましい立地環境
シングル	単身生活者 会社都合による単身生活者	交通利便性、商業利便性が高い周辺住環境
コンパクト	子供のいない共働きの夫婦 所得水準の高い単身生活者 会社都合による単身生活者及び夫婦 子供が独立した高齢の夫婦 自宅を仕事場とする独立事業者（SOHO）	交通利便性、商業利便性が高く、文化施設至近の周辺住環境
ファミリー	家族数2から4名程度の一般的家族 所得水準の高い単身生活者 会社都合による単身生活者、夫婦及び家族	職場への通勤利便性、教育施設への通学利便性が高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境
ラージ	企業経営者、個人事業主、外国人駐在員等の富裕層	東京圏主要都市部においても厳選した立地にあり、職場への通勤利便性が著しく高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境

c. 物件規模

いずれの住居タイプについても原則として、建物の延床面積が約660㎡（約200坪）以上の物件を投資対象とします。

d. 権利関係

住居を投資対象とする不動産等は、原則として完全所有物件としますが、区分所有物件・共有物件にも投資を行う場合があります。なお、区分所有物件に投資を行う場合には、原則として本投資法人の持分比率が75%以上となる物件とします。共有物件についてはポートフォリオの質的向上に大きく寄与する物件を厳選して投資を行います。

なお、借地物件は、借地契約の内容を精査し、収益性、権利の安定性、経済性（承諾料等）等において、資産運用会社が投資を妥当と判断した場合、投資を行います。

(vi) 建物状況

資産運用会社は、利害関係を有しない独立した外部の専門業者による建物診断を実施し、その結果を確認した上で、建物に投資を行います。

(vii) 投資金額

a. 1物件あたりの最低投資金額

物件管理コスト等を勘案し、原則として3億円（税金を含む必要経費を除きます。）以上とします。但し、区分所有物件の持分を買い増す場合、資産対応証券を対象とする場合、又は、不動産等を裏付けとする投資信託に投資を行う場合にはその限りではありません。

b. 1物件あたりの最高投資額

ポートフォリオの分散を確保するため、各不動産関連資産又は資産対応証券等の取得価格（税金を含む必要経費を除きます。）のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40%以内とします。

c. 取得価格の制限

- ・原則として市場価格とし、資産運用会社は、利害関係のない不動産鑑定士の鑑定評価額又は調査評価額（注）（以下「不動産鑑定評価額等」といいます。）を参考に、投資採算を重視し総合的に投資判断を行うこととします。

（注）「調査評価額」とは、外部の不動産鑑定士より取得した調査報告書記載の調査評価額又は調査価格をいいます。

- ・利害関係者から不動産等の取得を行う場合は、当該不動産等の取得価格（不動産等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他、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、取得に際して採用した不動産鑑定評価額等以下とします。
- ・利害関係者以外の第三者から不動産等を取得する場合、投資採算・物件のポテンシャル・当該不動産等の立地・当該不動産等の将来の価値の維持・向上

- 等を総合的に勘案し、資産運用会社が適切な価格であると判断した場合には、不動産鑑定評価額等を上回って取得する場合があります。
- ・ 余剰資金の運用の一環として、不動産関連資産以外の特定資産に対して、安全性及び換金性等を勘案して投資を行う場合、原則として、市場価格がある場合には当該市場価格により、また、市場価格がない場合には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します。

その他の詳細については、平成29年6月28日に提出した第23期有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針」及び「同（2）投資対象」をご参照下さい。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

資産運用会社は、本投資法人のポートフォリオ管理における運用対象不動産の賃貸管理、建物管理等に関する種々の施策の実施や提案に関する業務遂行を、プロパティ・マネジメント会社に委託することができます。

入居が見込まれるテナントについては、プロパティ・マネジメント会社の協力のもとで以下の項目について審査を行い、社会的属性及び信用力の良好なテナントとの賃貸借契約の締結に努め、社会的属性として反社会的勢力に属すると認められる者と賃貸借契約を締結しません。

<テナント審査項目>

審査区分	法人テナント	個人テナント
属性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業種 ・ 業歴 ・ 企業規模 ・ 上場／非上場の別 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 職業 <ul style="list-style-type: none"> － 勤続年数 － 勤務先の業種 － 勤務先の規模 － 勤務先の上場／非上場の別 ・ 年齢 ・ 入居家族構成
業績	<ul style="list-style-type: none"> ・ 財務状況 ・ 株価動向 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所得水準
信用力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 企業信用調査会社の評価内容 ・ 格付 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産状況（補完的項目）
契約内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 使用目的 ・ 賃料・敷金・保証金 ・ 賃貸借期間 ・ 連帯保証人の有無及び状況 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 使用目的 ・ 賃料・敷金・保証金 ・ 賃貸借期間 ・ 連帯保証人の状況

なお、資産運用会社は、安定的な収益の確保を図るため、以下の点を考慮し、プロパティ・マネジメント会社を業務委託先として選定します。

- a. 業歴
- b. 財務体質
- c. 組織体制
- d. 当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験
- e. 当該不動産関連資産に関する精通度合い及びテナントとの関係
- f. 新規テナントの募集能力
- g. 当該不動産関連資産に関するレポート能力
- h. 報酬及び手数料の水準
- i. 社会的属性として反社会的勢力に属さないこと、又は反社会的勢力と関係を有しないこと

また、資産運用会社は、本投資法人の運用対象不動産の運営・管理上必要と判断する場合には、エンドテナントとの賃貸借契約に関する柔軟な対応その他の目的のため、マスターリース会社の利用を検討します。マスターリース会社については、原則、以下に定める選定基準を満たす、当該不動産のプロパティ・マネジメント会社をマスターリース会社として選定しますが、当該選定基準を満たす第三者を選定することもできるものとします。

(マスターリース会社の選定基準)

- a. 不動産運営・管理の経験や能力
- b. マスターリース会社としての実績
- c. 運用計画に沿った業務遂行の実現性
- d. コスト水準
- e. 事業の継続性
- f. 社会的属性として反社会的勢力に属さないこと、又は反社会的勢力と関係を有しないこと

(4) - 3 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

本書の日付現在、海外不動産投資を行う予定はありません。

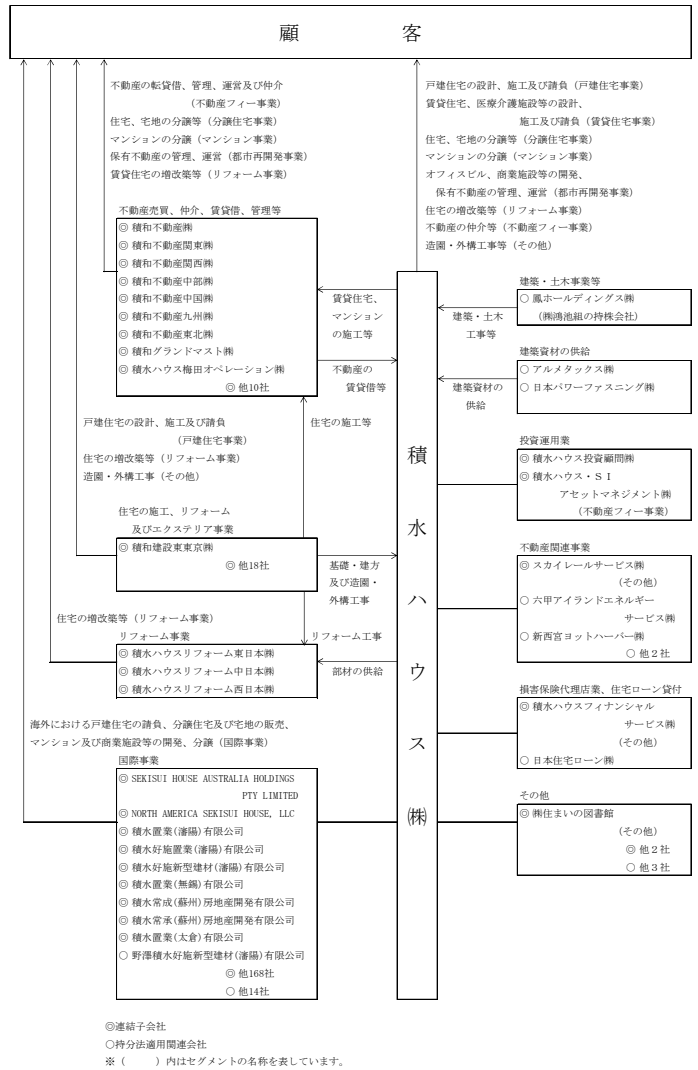
(5) スポンサーに関する事項

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は、積水ハウスとその子会社 225 社及び関連会社 26 社で構成され（平成 29 年 1 月末日現在）、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。また、積水ハウスグループの各事業は、「戸建住宅事業」、「賃貸住宅事業」、「リフォーム事業」、「不動産フィー事業」、「分譲住宅事業」、「マンション事業」、「都市再開発事業」及び「国際事業」の 8 つのセグメント並びに「その他」の事業から構成されており、各事業に関わる主な関係会社については、次のとおり事業系統図に記載しています。

[事業系統図]

積水ハウスの平成 29 年 4 月 28 日付有価証券報告書（第 66 期）に基づき記載しています。



(注) 上記事業系統図は平成 29 年 1 月 31 日時点のものです。前述のとおり、資産運用会社の商号は、平成 29 年 3 月 29 日付で「積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社」から「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」へ変更されました。

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

本投資法人及び資産運用会社は、以下のパイプラインサポート契約を締結しており、これにより、運用ガイドラインに定める投資方針及び投資基準に合致する住居物件の安定的な取得機会をより広く確保することに努めています。なお、本投資法人、資産運用会社及び株式会社スプリング・インベストメントの間で締結した平成22年3月8日付「物件情報優先提供に関する契約」は、資産運用会社の株主の異動に伴い、平成29年3月29日付で終了しました。

A. 積水ハウス、積和不動産株式会社及び積和不動産関東株式会社（優先交渉権等に関する契約）

本投資法人及び資産運用会社は、積水ハウス、積和不動産株式会社及び積和不動産関東株式会社（以下、それぞれ「積和不動産」及び「積和不動産関東」といいます。）との間でそれぞれ、各社が(i)保有又は開発する主として住宅の用に供される不動産（土地の賃借権及び地上権を含みます。）及び不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（不動産と併せて以下本②において「不動産等」といい、開発・建築工事中の不動産等を含みます。）のうち、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不動産等を売却しようとする場合、第三者との共有又は共同発注に係る不動産等であり、当該第三者の同意を得ることが困難な場合など一定の場合を除き、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、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、各社は売買の条件について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、(ii)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当該第三者又はその関係者等より入手し、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資産運用会社に提供しよう努めることを内容とする「優先交渉権等に関する契約書」を締結しています。

また、優先交渉権等に関する契約においては、上記(i)及び(ii)に基づく物件に関する情報提供については報酬の授受は行われなないこと、但し、(ii)に基づく各社からの情報提供により本投資法人が不動産等を取得する場合における仲介手数料については、通常の商慣習に基づき、当事者間の協議によりこれを定めること等が定められています。

B. 積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社（優先交渉権に関する契約）

本投資法人及び資産運用会社は、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社（以下、それぞれ「積和不動産東北」、「積和不動産中部」、「積和不動産関西」、「積和不動産中国」及び「積和不動産九州」といいます。）との間でそれぞれ、各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各社が判断する不動産等を売却しようとする場合、第三者との共有又は共同発注に係る不動産等であり、当該第三者の同意を得ることが困難な場合など一定の場合を除き、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、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、各社は売買の条件について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を内容とする「優先交渉権に関する契約書」を締結しています。

また、優先交渉権に関する契約においては、上記に基づく物件に関する情報提供については報酬の授受は行われなないことが定められています。

※ スポンサー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。但し、前述のとおり、積水ハウス、積和不動産及び積和不動産関東とはそれぞれ優先交渉権に関する契約を、積和不動産東北、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国及び積和不動産九州とはそれぞれ優先交渉権に関する契約を、本投資法人及び資産運用会社との間でそれぞれ締結しており、各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各社が判断する不動産等を売却しようとする場合、第三者との共有又は共同発注に係る不動産等であり、当該第三者の同意を得ることが困難な場合など一定の場合を除き、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、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、各社は売買の条件について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、積和不動産及び積和不動産関東は、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当該第三者又はその関係者等より入手し、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。

また、積水ハウスは積水ハウス・リート投資法人及びその資産運用会社である積水ハウス投資顧問株式会社との間で、パイプラインサポート契約及びスポンサー・サポート契約を締結していますが、本投資法人は、投資対象を主たる用途が住居である不動産関連資産としているため、投資対象を主たる用途が住居以外の用に供されるものとする積水ハウス・リート投資法人とは、投資対象となる物件の重複は生じないものと考えています。

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）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	南 修	昭和 58 年 4 月 平成 3 年 8 月 平成 11 年 4 月 平成 18 年 4 月 平成 22 年 2 月 平成 22 年 5 月 平成 24 年 5 月 平成 24 年 6 月 平成 26 年 3 月 平成 26 年 3 月 平成 26 年 4 月 平成 26 年 6 月	積水ハウス株式会社入社 都市開発事業部 同社 東京都市開発事業部 同社 開発事業部 同社 開発企画部長 同社 東日本開発企画部長 同社 東日本開発事業部長 同社 開発事業部 部長 日本郵政株式会社 出向 不動産企画部 部付部長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 (現 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社) 出向 顧問 同社 代表取締役社長就任 (現任) 同社 転籍 積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人 (現 積水ハウス・レジデンシャル投資法人) 執行役員就任 (現任)	不動産の投資運用等に関する幅広い知識と豊富な経験を備えているため。

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
補欠執行役員	佐藤 信義	平成 6年 4月 平成 10年 3月 平成 14年 3月 平成 17年 3月 平成 19年 4月 平成 21年 4月 平成 21年 4月 平成 22年 3月 平成 26年 3月	オリックス株式会社入社 不動産鑑定部 同社 大阪営業第二部 同社 プロジェクトファイナンス部 同社 ストラクチャードファイナンス部 ラサールインベストメントマネージメント株式会社 (現 ラサール不動産投資顧問株式会社) 入社 投資営業部 アソシエイトディレクター 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 (現 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社) 出向 I R・財務部 担当部長 同社 I R・財務部長 同社 転籍 I R・財務部長 同社 取締役副社長就任 (現任)	不動産の投資運用等に関する幅広い知識と豊富な経験を備えているため。
監督役員	高松 薫	昭和 53年 4月 昭和 63年 9月 平成 4年 11月 平成 14年 8月 平成 17年 4月 平成 25年 6月 平成 25年 11月 平成 27年 5月 平成 28年 8月	弁護士登録/第二東京弁護士会 日欧産業協力センター 講師 (現任) 岡本・鈴木・高松法律事務所 (現 隼あすか法律事務所) 設立 パートナー弁護士 (現任) 産業能率大学 講師 (現任) ジョイント・リート投資法人 (現 積水ハウス・レジデンシャル投資法人) 監督役員就任 (現任) 株式会社Resort & Medical Investment (現 株式会社リゾート&メディカル) 監査役就任 (現任) 株式会社レスポートサック ジャパン 取締役就任 (現任) 株式会社アンティテージ 取締役就任 (現任) 株式会社セルジオロッシジャパン 取締役就任 (現任)	弁護士であり、監査役としても経験豊富であることに加え、不動産の証券化等の法務面での知識に精通しているため。

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
監督役員	小谷野 幹雄	昭和 60 年 4 月 平成 6 年 9 月 平成 11 年 4 月 平成 12 年 6 月 平成 12 年 7 月 平成 15 年 4 月 平成 15 年 6 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 6 月 平成 18 年 6 月 平成 20 年 6 月 平成 23 年 9 月 平成 24 年 2 月 平成 25 年 5 月 平成 25 年 11 月 平成 26 年 1 月 平成 27 年 5 月 平成 28 年 6 月 平成 29 年 1 月	大和証券株式会社入社 小谷野公認会計士事務所 開業 所長就任 (現任) 有限会社小谷野事務所 (現 株式会社財経総合研究所) 設立 代表取締役就任 (現任) ゼビオ株式会社 (現 ゼビオホールディングス株式会社) 非常勤監査役就任 (現任) 有限会社スリープ 取締役社長 (現 株式会社パートナーズ 代表取締役) 就任 (現任) 公益財団法人船井情報科学振興財団 監事就任 (現任) 日本システムウェア株式会社 非常勤監査役就任 ジョイント・リート投資法人 (現 積水ハウス・レジデンシャル投資法人) 監督役員就任 (現任) 株式会社小谷野事務所 (現 株式会社NBY・パートナーズ) 代表取締役就任 (現任) 株式会社ヴィクトリア 非常勤監査役就任 (現任) 日本システムウェア株式会社 非常勤取締役就任 一般財団法人UNITED SPORTS FOUNDATION 監事就任 (現任) 東工株式会社 取締役就任 (現任) 公益財団法人高齢者眼疾患研究財団 監事就任 (現任) 株式会社レスポートサック ジャパン 取締役就任 (現任) 株式会社小谷野事務所設立 代表取締役就任 (現任) 株式会社アンティテージ 取締役就任 (現任) 日本システムウェア株式会社 取締役監査等委員 (社外) (現任) 小谷野税理士法人 代表社員就任 (現任)	公認会計士として、不動産 の会計税務に精通してお り、監査役としても経験豊 富であるため。

② 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との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	兼職理由	利益相反関係への態勢
南 修	代表取締役社長	J-REITの運用業務を十分に理解する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、資産運用会社と投資法人とのコミュニケーションを深め、運用をスムーズに行うという観点から機動的な意思決定及び迅速な投資・運用判断を可能とする体制であると考えています。	<p>1. 本投資法人の監督役員には、弁護士であり監査役としても経験豊富な高松薫氏及び公認会計士であり監査役としても経験豊富な小谷野幹雄氏の法律・会計の専門家2名が就任しています。これにより、本投資法人の執行役員と資産運用会社の代表取締役社長を兼任することで生じる利益相反関係については、監督役員による牽制機能が発揮されるものと考えます。</p> <p>2. 資産運用会社の取締役会における決議又は本投資法人の役員会の決議につき特別の利害関係を有する場合は、その議決から外れることとしており、本投資法人の利益に反するような取引防止が図られるものと考えます。</p>

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きます。）

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等
佐藤 信義	兼任・資産運用会社 取締役副社長	<p>1. 本投資法人の監督役員には、弁護士であり監査役としても経験豊富な高松薫氏及び公認会計士であり監査役としても経験豊富な小谷野幹雄氏の法律・会計の専門家2名が就任しています。これにより、補欠執行役員が執行役員となった場合に、資産運用会社の取締役副社長を兼任することにより生じる利益相反関係については、監督役員による牽制機能が発揮されるものと考えます。</p> <p>2. また、1.と同様、補欠執行役員が執行役員となった場合に、資産運用会社の取締役会における決議又は本投資法人の役員会の決議につき特別の利害関係を有する場合は、その議決から外れることとしており、本投資法人の利益に反するような取引の防止が図られるものと考えます。</p>
小谷野 幹雄	兼任・ゼビオホールディングス株式会社 非常勤監査役	ゼビオホールディングス株式会社が100%出資するゼビオ株式会社は本投資法人が保有する浜松プラザの主要テナントの1社です。本投資法人の役員会の決議につき特別の利害関係を有する場合は、その議決から外れることとしており、本投資法人の利益に反するような取引防止が図られるものと考えます。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員状況（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
代表取締役社長	南 修	前記「(1) 投資法人 ① 投資法人の役員状況」をご参照下さい。		本投資法人の執行役員を兼任。
取締役副社長	佐藤 信義	前記「(1) 投資法人 ① 投資法人の役員状況」をご参照下さい。		本投資法人の補欠執行役員を兼任。
専務取締役	坂本 光司	平成 3 年 4 月 平成 11 年 1 月 平成 11 年 4 月 平成 15 年 4 月 平成 16 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 12 月 平成 18 年 6 月 平成 20 年 1 月 平成 22 年 6 月 平成 24 年 5 月 平成 26 年 3 月	株式会社大京入社 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・ランド（現 株式会社長谷工不動産ホールディングス）転籍 営業部課長 同社 業務部業務企画課長 同社 業務部次長 同社 経営企画室長代理 同社 経営企画室長 同社 取締役就任 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ （現 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社） 代表取締役社長就任 積水ハウス・S I 投資法人（現 積水ハウス・レジデンシャル投資法人）執行役員就任 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 （現 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社） 専務取締役就任（現任） 積水ハウス・S I 投資法人（現 積水ハウス・レジデンシャル投資法人）執行役員就任	該当ありません。

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
取締役 (非常勤)	松本 正己	昭和 58 年 4 月 平成 5 年 8 月 平成 7 年 9 月 平成 18 年 4 月 平成 19 年 7 月 平成 22 年 2 月 平成 23 年 2 月 平成 28 年 3 月 平成 29 年 1 月	積水ハウス株式会社 入社 経理部 積水ハウス梅田オペレーション株式会社 出向 同社 総務部 経理課長 積水ハウス株式会社 経理部 同社 経理財務部 (経理グループ) 部長 同社 経理財務部 J-SOX推進室長 同社 経理財務部 次長 同社 経理財務部 部長 (現職) 積和建設阪和株式会社 監査役 (非常勤) 就任 (現任) 及び積和建設兵庫株式会社 監査役 (非常勤) 就任 (現任) 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 (現 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社) 取締役就任 (現任)	左記のとおり。
監査役 (非常勤)	河村 直樹	平成 8 年 4 月 平成 14 年 8 月 平成 22 年 4 月 平成 26 年 3 月 平成 29 年 4 月	積水ハウス株式会社入社 総務部 同社 法務部 同社 法務部 課長 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 (現 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社) 監査役就任 (現任) 積水ハウス株式会社 法務部 部長 (現職)	左記のとおり。

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	2	該当ありません。
積和不動産	1	該当ありません。
出向者計	3	—
資産運用会社従業員総数（注）	33	—

（注）資産運用会社従業員総数には、前記「① 資産運用会社の役員の状況」に記載の役員は含まれません。但し、派遣社員等5名を含みます。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託されています。資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

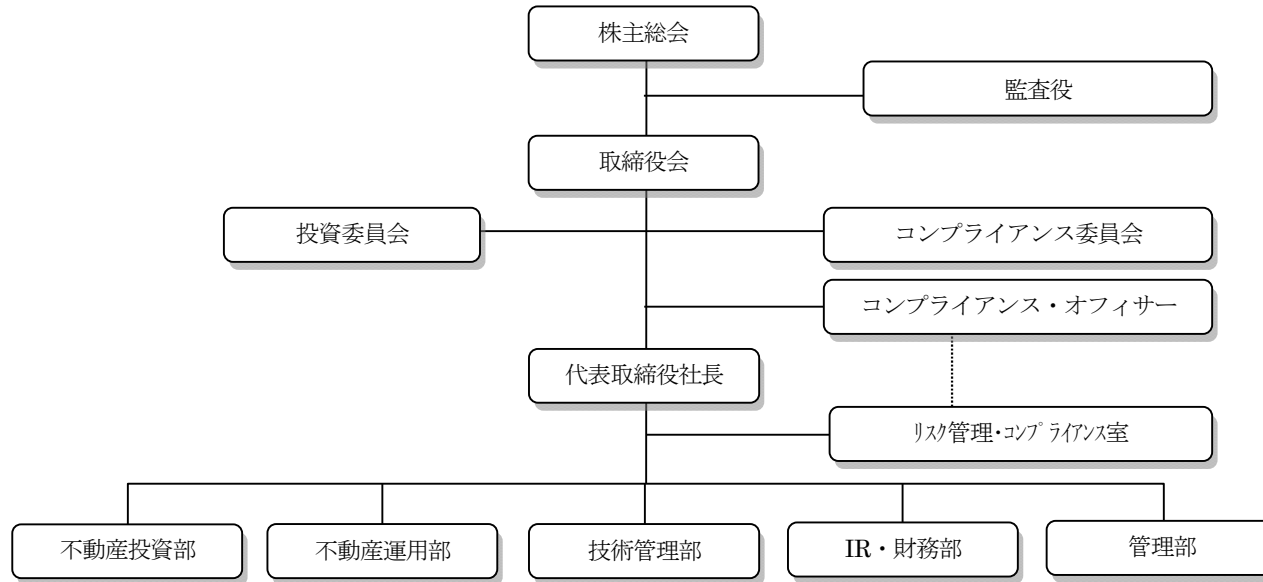
（イ）資産運用会社の組織

資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配政策、運用資産の取得及び売却並びに運用資産の運用管理方針を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、コンプライアンス（法令遵守）を担当する機関としてコンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス室を設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、内部検査機関としてのリスク管理・コンプライアンス室による管理のもと、不動産投資部、不動産運用部、技術管理部、I R・財務部及び管理部の分掌によって実施されています。

なお、資産運用会社において新たな組織単位が必要となったときは、取締役会の承認によってこれを設置することとしています。

[資産運用会社の組織図]



(ロ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概要
不動産投資部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 投資方針及び投資計画の策定（各営業期・中長期）に関する業務 (2) 運用資産の取得のための物件調査に関する業務 (3) 運用資産の取得の実行及び諸契約締結に関する業務 (4) 運用資産の売却方針及び計画の策定に関する業務 (5) 運用資産の売却の実行及び諸契約締結に関する業務
不動産運用部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 運用方針及び運用戦略の立案（各営業期・中長期）に関する業務 (2) ポートフォリオの価値・収益力維持・向上の企画に関する業務 (3) ポートフォリオの運用状況の把握に関する業務 (4) 運用資産である物件の状況の把握・確認に関する業務 (5) プロパティ・マネジメント業務受託者の指示・監督に関する業務 (6) 運用資産に係る諸契約締結に関する業務 (7) 不動産の賃借人からの苦情・クレーム処理に関する業務 (8) サステナブル・ポリシーに基づくCSR・環境活動の実践に関する業務
技術管理部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 運用資産及び取得対象資産の劣化診断調査その他の専門的調査に関する業務 (2) 運用資産の長期修繕計画の策定及び実施管理に関する業務 (3) 運用資産に係る各種工事の技術的検討及び助言に関する業務 (4) 運用資産及び取得対象資産のエンジニアリングレポート作成支援に係る業務 (5) 運用資産に係る各種法定点検の管理並びに結果の取り纏め及び検証に関する業務 (6) 取得対象資産のデュー・ディリジェンスの支援に関する業務 (7) その他上記各業務に付随する業務
I R・財務部	<ul style="list-style-type: none"> (1) ファイナンス方針及び計画の策定（各営業期・中長期）に関する業務 (2) 余資の運用方針及び計画の策定及び実行に関する業務 (3) 投資口発行に関する業務 (4) 投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行及び償還に関する業務 (5) 借入金の借入れ及び返済に関する業務 (6) 本投資法人の情報開示（I R）・ディスクロージャーに関する業務 (7) 投資主等からの苦情・クレーム処理及び一般的事項に関する照会等に関する業務

組織名称	各組織の業務の概要
	<ul style="list-style-type: none"> (8) 経済全般、市場の動向の調査及び分析に関する業務 (9) 配当方針及び計画の策定及び実行に関する業務
<p>管理部</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 資産運用会社の年度経理方針・予算策定に関する業務 (2) 資産運用会社の経理及び出納に関する業務 (3) 資産運用会社の人事方針・計画の策定に関する業務 (4) 資産運用会社の人事に関する業務 (5) 資産運用会社の広報に関する業務 (6) 資産運用会社の株主総会・取締役会運営に関する業務 (7) 本投資法人の機関運営（投資主総会等）に関する業務 (8) 本投資法人の運用資産に関する会計、税務及び資金管理に関する業務 (9) 資産運用会社の規程の改廃に関する業務 (10) 情報システム機器の運用、保全及び管理に関する業務 (11) 行政機関及び業界諸団体等対応に関する業務
<p>リスク管理・コンプライアンス室</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) リスク管理に関する業務 (2) 法令・諸規則遵守状況のモニタリング (3) 内部管理に関する業務 (4) 内部検査の実施 (5) 本投資法人の資産取得・売却時における鑑定評価手続きの管理 (6) 投資委員会等付議案件の事前審査 (7) 不動産の賃借人及び投資主等その他からの苦情・クレーム処理に関する業務 (8) 資産運用会社の法務に関する業務 (9) 本投資法人の法務に関する業務 (10) 行政機関等への報告及び届出に関する業務

(ハ) 委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

A. 投資委員会

(i) 構成員

投資委員会は、代表取締役社長、常勤取締役、管理部長、不動産投資部長、不動産運用部長、技術管理部長、I R・財務部長及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。但し、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。また、代表取締役社長が投資委員会の委員長となります。

(ii) 審議方法等

投資委員会は委員長の招集により原則として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。投資委員会は、委員の全員の出席により成立し、その決定は、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。

(iii) 決定事項

- a. 運用資産等の運用に係る投資方針の策定及び改定
- b. 本投資法人の資金調達及び分配政策に係る基本方針の策定及び改定
- c. 本投資法人による新規資産の取得及び保有資産の売却等についての案件の選定及び条件の決定
- d. 運用資産等に係る運用管理方針の策定及び改定
- e. 長期修繕計画の策定及び改定
- f. その他の投資方針に係る重要事項

B. コンプライアンス委員会

(i) 構成員

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長及びコンプライアンス委員会の委員長が選任したコンプライアンスに精通した社外専門家又は社外弁護士で構成されます。また、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委員長となります。

(ii) 審議方法等

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として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。コンプライアンス委員会は、委員の全員の出席により成立し、その決定は、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家又は社外弁護士が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。なお、コンプライアンス委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。

(iii) 決定事項

- a. コンプライアンス規程の策定及び改定。但し、コンプライアンス規程の策定及び改定には取締役会の決議も必要となります。
- b. 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
- c. 内部検査規程の策定及び改定。但し、内部検査規程の策定及び改定には取締役会の決議も必要となります。
- d. 投資委員会による審議の経過及び投資判断におけるコンプライアンス上の問題の有無に関する判断
- e. 投資委員会による審議に際して、その審議の経緯における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重大な問題の有無に関する判断
- f. 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又は将来における防止措置等の必要な措置
- g. 上記a. ないしf. に準ずる重要な事項

(二) コンプライアンス・オフィサー

A. 選任方法

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、資産運用会社の取締役会の決議及び本投資法人の役員会の承認によりなされるものとします。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が選任されます。また、リスク管理の重要性の観点からリスク管理・コンプライアンス室長も兼任することとしています。

B. 業務

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社におけるコンプライアンスに係る責任者として、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るものとします。このため、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通じてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに、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、規約及びその他の諸規則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。

(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

a. 利益相反取引への対応方針：本投資法人の資産運用に係る自主ルール（利益相反対策ルール）

(i) 一般原則

資産運用会社は、利害関係者（①投信法にて定義される利害関係人等、②資産運用会社の株主、③左記①若しくは②が投資一任契約を締結している特別目的会社等又は④上記①及び②の出資の合計が過半となる特別目的会社等をいいます。）との取引に関しては、法令上の問題点がないのみならず、資産運用会社が本投資法人の資産の運用に係る業務の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、資産運用会社の内規である利害関係者取引規程に下記（ii）以下のような定めをおいています。

(ii) 手続

資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する投資方針の策定若しくは改定を行おうとする場合又は本投資法人が利害関係者との間で下記（iii）記載の取引を行おうとする場合には、投資委員会での審議及び決定、コンプライアンス委員会での審議及び決定、並びに取締役会での審議及び決定に加えて、取締役会の決議の後に当該投資方針案又は取引案を本投資法人の役員会の審議に付議すべく必要な手続をとらなければならないものとし、役員会が当該投資方針案又は取引案を承認するか否かを決議するものとします。役員会が承認した場合、資産運用会社は本投資法人の執行役員から当該投資方針案又は取引案に同意する旨の書面を受領した上で、投資方針の策定若しくは改定し又は当該取引を実行するものとします。

（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. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（2）資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制（ハ）委員会」をご参照下さい。）。

(iii) 基準

利害関係者との以下の取引に関しては、それぞれの以下の基準に基づいて行うものとします。但し、かかる取引が実行された後に遅滞なく、資産運用会社は本投資法人に当該取引の内容等を報告するものとします。

(イ) 利害関係者からの特定資産の取得

A. 不動産等の取得の場合

不動産等1物件あたりの取得価格（不動産等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他、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、取得に際して採用した不動産鑑定士の不動産鑑定評価額等以下の金額とします。

B. 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。

(ロ) 利害関係者への特定資産の譲渡

A. 不動産等の譲渡の場合

不動産等1物件あたりの譲渡価格（不動産等そのものの譲渡価格とし、税金及び譲渡費用等の他、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、譲渡に際して採用した不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以上の金額とします。

B. 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。

(ハ) 不動産等の取得、譲渡又は賃貸に係る利害関係者への媒介手数料の支払

A. 不動産等の取得に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

B. 不動産等の譲渡に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

C. 不動産等の賃貸に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

(ニ) 利害関係者への不動産等の管理の委託

A. 利害関係者へ不動産等の管理等を委託する場合には、別途資産運用会社が策定する「プロパティ・マネジメント会社選定・管理基準」又は「建物管理会社選定・管理基準」に規定される諸条件を具備することを条件とします。

B. 本投資法人が不動産等を取得したときに、当該不動産等に利害関係者である管理業務等受託会社が存在する場合で、かつ、当該会社が、上記A. の「プロパティ・マネジメント会社選定・管理基準」又は「建物管理会社選定・管理基準」を満たす場合は、原則として当該会社に対して引き続き管理業務等を継続して委託するものとします。

C. 資産運用会社は、原則年1回、上記A. の基準に従い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うこととし、相応の改善期間が経過した後も改善の傾向が見られない場合には、資産運用会社の判断で当該委託先の変更を行うこととします。

(ホ) 利害関係者との不動産等の賃貸借

本投資法人と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件によります。

(へ) 利害関係者への不動産等に係る契約金額500万円以上の工事等の発注（但し、時間を要することで不動産等の損害及び被害が甚大になってしまうと判断される場合は除きます。）

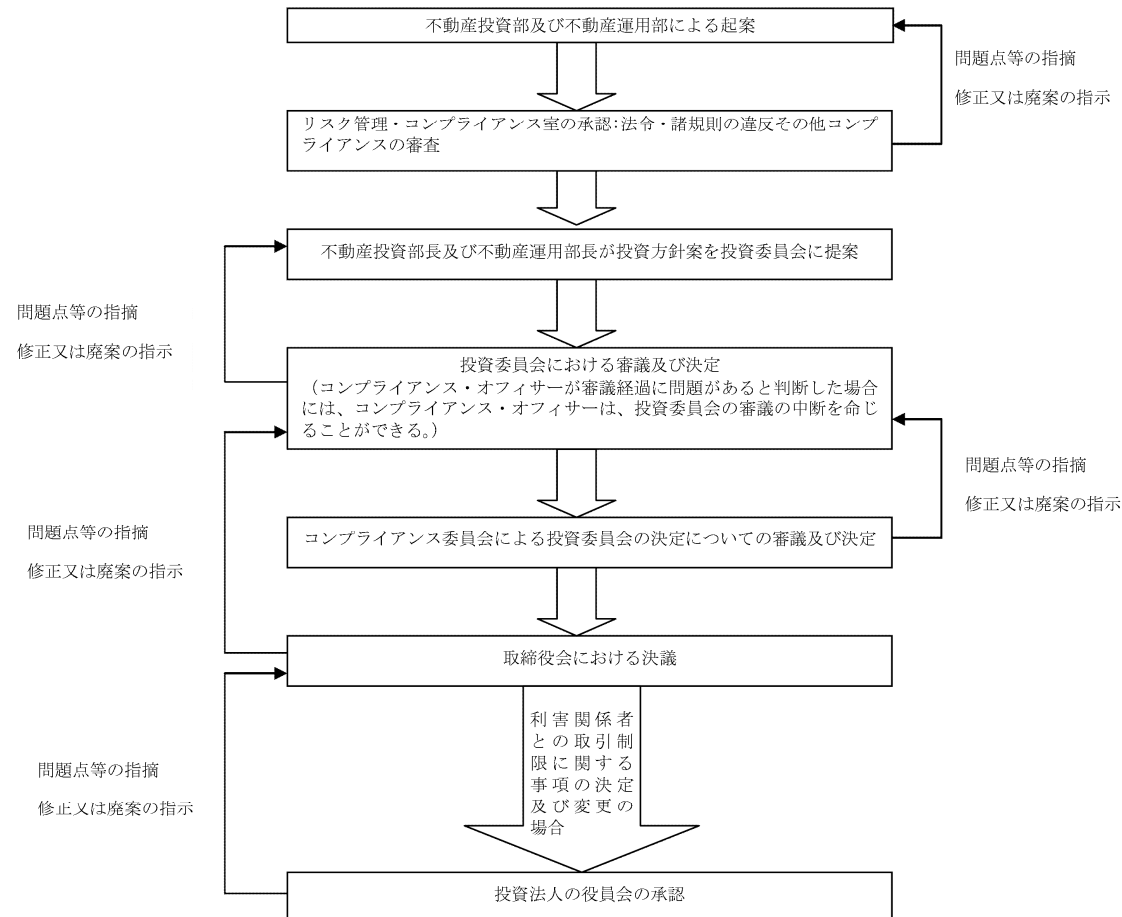
利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、役務提供の内容等に鑑み、見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事等を発注することができるものとします。

b. 資産運用会社の意思決定手続

(イ) 投資方針の決定プロセス

資産運用会社は、規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める運用ガイドライン、資産管理計画及びその他の資産運用の計画を作成します。これらの運用ガイドライン等の投資方針の決定については、以下に詳細を記載するとおり、担当部により起案がなされ、その後、資産運用会社の投資委員会において内容を審議した後、資産運用会社の取締役会において最終的に審議の上、決定されます。

本投資法人の資産の運用に係る投資方針の策定及び改定に係る意思決定に関する手続きの流れは、以下のとおりです。



不動産投資部及び不動産運用部による起案から不動産投資部長及び不動産運用部長による投資委員会への提案まで

まず、不動産投資部及び不動産運用部が、両部内で詳細な検討を行い、両部間相互に調整を経た後に、運用ガイドライン等の投資方針案を起案します。

不動産投資部及び不動産運用部は、当該投資方針案及びそれに付随関連する資料をリスク管理・コンプライアンス室に提出し、当該投資方針案に関する法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けます。リスク管理・コンプライアンス室は、当該投資方針案に法令・諸規則への違反又は抵触が認められず、かつ、その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合には、当該投資方針案を承認し、その旨を当該起案をなした不動産投資部及び不動産運用部の担当者に対して連絡します。

不動産投資部及び不動産運用部の担当者は、リスク管理・コンプライアンス室の承認を受けた当該投資方針案を不動産投資部長及び不動産運用部長に提出します。不動産投資部長及び不動産運用部長は、当該提出を受けた投資方針案を投資委員会に議案として提案します。なお、投資委員会の概要は前記「(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 A. 投資委員会」の項目に記載のとおりです。以下同じです。

これに対して、リスク管理・コンプライアンス室が当該投資方針案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、起案した不動産投資部及び不動産運用部の担当者に対して当該投資方針案の廃案又は修正を命じます。廃案の命令を受けた投資方針案については、不動産投資部長及び不動産運用部長は、投資委員会に提案することができず、修正の命令を受けた投資方針案については、修正後に再度、リスク管理・コンプライアンス室による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その承認を得た後でなければ、不動産投資部長及び不動産運用部長は、投資委員会に提案することができないものとします。

投資委員会での審議及び決定

投資委員会は、不動産投資部長及び不動産運用部長により提案された投資方針案について、規約との整合性、その時の不動産市場の動向、その時の本投資法人のポートフォリオの内容等の本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、投資方針案の内容を検討し、投資方針案の採否につき決定します。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は不動産投資部長及び不動産運用部長に問題点等を指摘し、投資方針案の修正及び再提出又は廃案の指示を出します。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該投資方針案に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

コンプライアンス委員会での審議及び決定

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた投資方針案に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、投資方針案についてのコンプライアンス上の問題の有無について決定をします。なお、コンプライアンス委員会の概要は前記「(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 B. コンプライアンス委員会」の項目に記載のとおりです。以下同じです。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンス上の問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該投資方針案を取締役に付議します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該投資方針案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、投資委員会の委員長に対して当該投資方針案の廃案又は修正を命じます。廃案の命令を受けた投資方針案については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、修正の命令を受けた投資方針案については、修正後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができないものとし、ます。

取締役会での審議及び決議

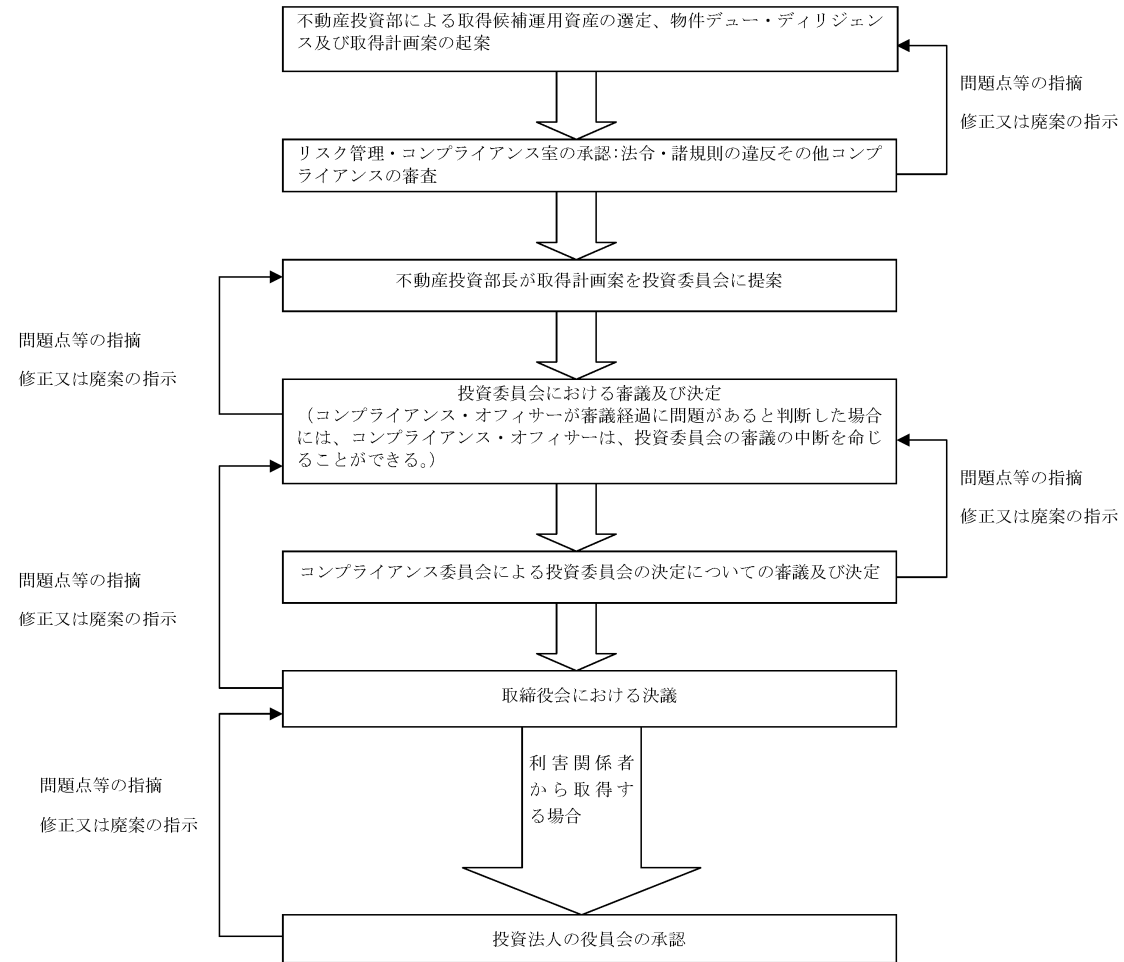
取締役会は、不動産市場の動向、本投資法人の投資戦略及び法令・諸規則の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に投資委員会において審議をした上で取締役会に対して付議されることが必要となります。取締役会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が資産運用会社で決定されたこととなります。

投資法人役員会での審議及び承認

利害関係者との取引制限に関する投資方針の策定又は改定の場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該投資方針案を本投資法人の役員会の審議に付議すべく必要な手続をとらなければならないものとし、役員会が当該投資方針案を承認するか否かを決議します。本投資法人の役員会が承認した場合、資産運用会社は本投資法人の執行役員から当該投資方針案に同意する旨の書面を受領した上で、投資方針の策定又は改定を行います。本投資法人の役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に取締役会において審議をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。本投資法人の役員会が承認した場合、資産運用会社は本投資法人の執行役員から当該投資方針案に同意する旨の書面を受領した上で、投資方針の策定又は改定を行います。

(ロ) 運用資産の取得に関する決定プロセス

運用資産の取得に関する手続きの流れは、以下のとおりです。



不動産投資部による取得候補の選定、取得計画案の起案から不動産投資部長による投資委員会への付議まで

不動産投資部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等）を行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を策定し、リスク管理・コンプライアンス室に提出します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該取得計画案における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該案件が本投資法人の資産運用の基本方針に基づいていない場合その他問題を確認した場合、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を指示することができます。リスク管理・コンプライアンス室が当該取得計画を承認した場合は、不動産投資部長は、当該取得計画案を投資委員会に提案します。

投資委員会での審議及び決定

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、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定を行います。投資委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を不動産投資部長に指示することができます。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該取得計画案に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

当該運用資産の売主が利害関係者である場合には、不動産鑑定評価額等を取得価格（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）の上限とします。

コンプライアンス委員会での審議及び決定

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた取得計画案に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、取得計画案についてのコンプライアンス上の問題の有無について決定をします。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンス上の問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該取得計画案を取締役に付議します。

これに対して、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・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、投資委員会の委員長に対して当該取得計画案の廃案又は修正を命じます。廃案の命令を受けた取得計画案については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、修正の命令を受けた取得計画案については、修正後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができないものとしてします。

取締役会での審議及び決議

取締役会は、付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。取締役会が当該取得計画案の承認を決議しない場合、取締役会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を投資委員会に指示することができます。利害関係者から物件を取得する場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が資産運用会社の取得計画となることとなります。

投資法人役員会での審議及び承認

利害関係者から物件を取得する場合には、代表取締役社長は、当該取得計画案を本投資法人の役員会の審議に付議すべく必要な手続をとらなければならないものとし、役員会が当該取得計画案を承認するか否かを決議します。本投資法人の役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に取締役会において審議をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。

取得計画の実行

当該取得計画案が取締役会において承認された場合（利害関係者から取得する場合には、本投資法人の役員会が承認し、資産運用会社が本投資法人の執行役員から当該取得計画案に同意する旨の書面を受領した場合）、当該運用資産の取得に係る取締役会（又は役員会）の決議内容に従って、不動産投資部は、当該運用資産の取得業務を行います。

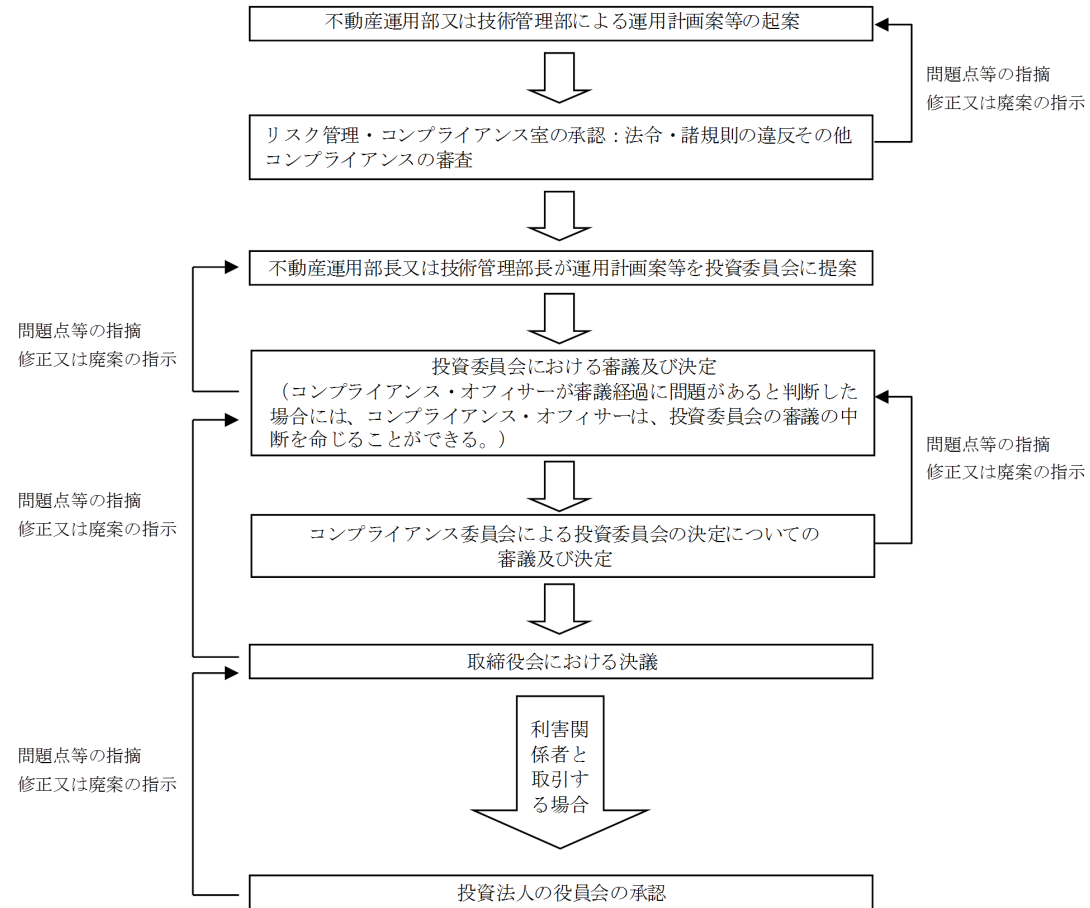
不動産投資部は、取引の実行にあたり、取引価格その他、取引コスト等を総合的に勘案して、最も本投資法人の利益に資する取引形態を選択します。

(ハ) 運用資産の売却に関する決定プロセス

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と全く同様の決定プロセスで決定されます。

(二) 運用資産の運営管理に関する決定プロセス

運用資産の運営管理に関する手続きの流れは、以下のとおりです。



不動産運用部又は技術管理部による運用計画案等の起案から不動産運用部長又は技術管理部長による投資委員会への付議まで

不動産運用部は、運用資産の運用計画案（長期修繕計画案を除きます。）を策定し、リスク管理・コンプライアンス室に提出します。また、技術管理部は運用資産の長期修繕計画案（以下、運用資産の運用計画案と併せて「運用計画案等」といいます。）を策定し、リスク管理・コンプライアンス室に提出します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該運用計画案等における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認します。リスク管理・コンプライアンス室は、当該案件が本投資法人の資産運用の基本方針に基づいていない場合その他問題を確認した場合、当該運用計画案等の修正及び再提出又は廃案を指示することができます。リスク管理・コンプライアンス室が当該運用計画案等を承認した場合は、不動産運用部長又は技術管理部長は、当該運用計画案等を投資委員会に提案します。

投資委員会での審議及び決定

投資委員会では、当該運用計画案等が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、審議を行い、当該運用計画案等の承認の決定を行います。投資委員会は、当該運用計画案等の修正及び再提出又は廃案を不動産運用部長又は技術管理部長に指示することができます。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会の委員長は、当該運用計画案等に関する書類をコンプライアンス委員会に提案します。

コンプライアンス委員会での審議及び決定

コンプライアンス委員会は、投資委員会の委員長により提案を受けた運用計画案等に、法令・諸規則への違反又は抵触がないか、その他コンプライアンス上の問題がないかについて審議し、運用計画案等についてのコンプライアンス上の問題の有無について決定をします。

コンプライアンス委員会において、コンプライアンス上の問題がないと決定された場合には、コンプライアンス委員会の委員長は、投資委員会の委員長に対してその旨を伝達します。かかる伝達を受けた投資委員会の委員長は、当該運用計画案等を取締役に付議します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該運用計画案等について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、投資委員会の委員長に対して当該運用計画案等の廃案又は修正を命じます。廃案の命令を受けた運用計画案等については、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができず、修正の命令を受けた運用計画案等については、修正後に再度、コンプライアンス委員会による法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、その決定を得た後でなければ、投資委員会の委員長は、取締役会に付議することができないものとします。

取締役会での審議及び決議

取締役会は、付議された運用計画案等を承認するか否かを決議します。取締役会が当該運用計画案等の承認を決議しない場合、取締役会は、当該運用計画案等の修正及び再提出又は廃案を投資委員会に指示することができます。利害関係者との取引によって物件の運用を行う場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該運用計画案等が資産運用会社の運用計画又は長期修繕計画となることとなります。

投資法人役員会での審議及び承認

利害関係者との取引によって物件の運用を行う場合には、代表取締役社長は、当該運用計画案等を本投資法人の役員会の審議に付議すべく必要な手続をとらなければならないものとし、本投資法人の役員会が当該運用計画案等を承認するか否かを決議します。本投資法人の役員会での承認が得られない場合、本投資法人の役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該運用計画案等の修正及び再提出又は廃案の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様に取締役会において審議をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。

運用計画の実行

当該運用計画案等が取締役会において承認された場合（利害関係者との取引によって運用を行う場合には、本投資法人の役員会が承認し、資産運用会社が本投資法人の執行役員から当該運用計画案等に同意する旨の書面を受領した場合）、当該運用資産の運用に係る取締役会（又は本投資法人の役員会）の決議内容に従って、不動産運用部は、当該運用資産の運用業務を行い、技術管理部は、当該運用資産の長期修繕計画の実施管理を行います。

不動産運用部は、資産の運用にあたり、稼働率及び賃料の上昇、運営管理コストの圧縮等運用資産の価値向上につながる施策を総合的に勘案して、最も本投資法人の利益に資する運用方法を選択します。

(ホ) 資金調達に関する決定プロセス

運用資産取得のための資金調達については、その計画案が I R・財務部において起案されますが、それ以外の運用体制については、運用資産の取得と全く同様です。

② 運用体制の採用理由

本投資法人の執行役員である南修は資産運用会社の役員を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 (2) 投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照下さい。

運用資産の取得やプロパティ・マネジメント業務委託等の契約など利害関係者との取引については、担当部である不動産投資部、不動産運用部及び技術管理部だけで実行できないよう、リスク管理・コンプライアンス室の審査、投資委員会での審議、コンプライアンス委員会での審議、取締役会での審議に加え、本投資法人の役員会の審議を経なければならないようにしています。このように、利益相反取引（利害関係人等を含む利害関係者との取引）については、コンプライアンス委員会を中心に委員会レベルで審議し、本投資法人の資産の運用を受託する資産運用会社の意思決定機関である取締役会による審議、本投資法人の役員会による審議というように複数のチェックを受けるようにしています。

コンプライアンス委員会は、コンプライアンスに精通した社外専門家又は社外弁護士を委員とし、専門家の立場から利益相反取引に対する牽制機能を高めています。なお、コンプライアンス委員であった谷笹 孝史が平成 29 年 3 月 31 日付で辞任し、平成 29 年 4 月 1 日付で大越 有人がコンプライアンス委員（社外委員）に就任しており、その略歴は以下のとおりです。また、スポンサー企業グループとの関係はありません。

本書の日付現在

役職名	氏 名	主要略歴		兼任・兼職の状況
コンプライアンス 委員	大越 有人	平成 13 年 4 月	最高裁判所司法研修所入所	左記のとおり。
		平成 14 年 10 月	東京弁護士会登録	
			大原法律事務所入所	
		平成 19 年 2 月	金融庁総務企画局市場課入庁	
		平成 19 年 8 月	同庁 検査局総務課	
		平成 20 年 8 月	内閣官房・国家公務員制度改革推進本部事務局	
		平成 21 年 8 月	金融庁監督局証券課	
		平成 23 年 10 月	第一東京弁護士会登録	
			TMI 総合法律事務所入所（現職）	
		平成 29 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 就任（現任）	

コンプライアンス・オフィサーは独立した立場から法令遵守状況を監視しています。略歴は以下のとおりです。

本書の日付現在

役職名	氏名	主要略歴		兼任・兼職の状況
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	角森 吉洋	昭和 62 年 4 月 平成 2 年 12 月 平成 8 年 3 月 平成 13 年 7 月 平成 15 年 5 月 平成 16 年 10 月 平成 17 年 4 月 平成 19 年 3 月 平成 20 年 7 月 平成 21 年 6 月 平成 23 年 6 月 平成 24 年 5 月	株式会社青木建設（現 青木あすなろ建設株式会社） 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 （現 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社） 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 リスク管理・コンプライアンス室 副部長 同社 リスク管理・コンプライアンス室 シニアマネージャー 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（現職）	該当ありません。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

第23期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）における利害関係人等との取引状況等は以下のとおりです。

① 取引状況

A. 売買

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	9,128,575 千円	1,250,000 千円
利害関係人等との取引の内訳		
積水ハウス株式会社	8,500,000 千円 (93.1%)	－千円 (－%)
合 計	8,500,000 千円 (93.1%)	－千円 (－%)

(注) 上記括弧内の比率は小数第二位を四捨五入して記載しているため、各内訳の合計と合計欄の数値が一致しない場合があります。

B. プロパティ・マネジメント業務委託取引・賃貸借取引（平成 29 年 3 月 31 日現在）

物件名称	プロパティ・マネジメント会社	賃借人（マスターリース会社を含む）
<p> 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、エスティメゾン町田、 エスティメゾン川崎、エスティメゾン横浜、 エスティメゾン亀戸、エスティメゾン目黒、 エスティメゾン目黒本町、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、エスティメゾン大泉学園、 エスティメゾン東品川、エスティメゾン八王子みなみ野、 エスティメゾン板橋区役所前、エスティメゾン三軒茶屋、 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C 6、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、 マストライフ秋葉原、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、 マストライフ八広、プライムメゾン恵比寿、 エスティメゾン芝浦、エスティメゾンつつじヶ丘、 マストライフ日野、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、 エスティメゾン森下 </p>	<p>積和不動産</p>	<p>積和不動産</p>

物件名称	プロパティ・マネジメント会社	賃借人（マスターリース会社を含む）
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、グランマスト金沢西泉、 グランマスト鶴の森	積和不動産中部	積和不動産中部
エスティメゾン上町台、エスティメゾン神戸三宮	積和不動産関西	積和不動産関西
マスト博多、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	積和不動産九州	積和不動産九州
エスティメゾン南堀江、エスティメゾン城東、 エスティメゾン塚本、エスティメゾン西中島、 プライムメゾン夕陽ヶ丘、プライムメゾン北田辺、 エスティメゾン瓦町、エスティメゾン西天満、 神戸女子学生会館	積和管理関西株式会社	積和管理関西株式会社

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の内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払額 (B) (千円)	
管理委託料	496,754	積和不動産	257,685	51.9
		積和不動産中部	52,932	10.7
		積和不動産関西	5,213	1.0
		積和不動産九州	16,992	3.4
		積和管理関西株式会社	48,952	9.9
仲介手数料	158,800	積和不動産	100,442	63.3
		積和不動産中部	8,588	5.4
		積和不動産関西	1,376	0.9
		積和不動産九州	1,941	1.2
		積和管理関西株式会社	5,995	3.8

(注1) 「総額に対する割合」は小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「利害関係人等」とは、本投資法人の資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある、積和不動産、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産九州及び積和管理関西株式会社について、上記のとおり記載しています。

(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・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
プライムメゾン白金高輪 (東京都港区三田)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、安定した収益の確保と東京圏主要都市部における住居ポートフォリオの充実を図るため、取得を行いました。なお、取得価格は、不動産鑑定評価額以下であり妥当なものと考えています。	① 積水ハウス ② 資産運用会社の完全親会社 ③ 自社開発物件	—	—
	4,500 百万円	—	—	—
	平成 28 年 11 月	—	—	—
プライムメゾン市谷山伏町 (東京都新宿区市谷山伏町)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、安定した収益の確保と東京圏主要都市部における住居ポートフォリオの充実を図るため、取得を行いました。なお、取得価格は、不動産鑑定評価額以下であり妥当なものと考えています。	① 積水ハウス ② 資産運用会社の完全親会社 ③ 自社開発物件	—	—
	4,000 百万円	—	—	—
	平成 28 年 11 月	—	—	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成 29 年 3 月 31 日現在）

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、公正性・透明性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おり、物件ポートフォリオにおける既に採用している不動産鑑定業者のバランスに留意し、対象不動産の地域性・個別性、評価業務の適正性、評価報酬等を総合的に勘案して不動産鑑定機関を選定しています。なお、依頼条件の妥当性の確保や不動産鑑定機関の集中リスクを勘案して、複数の不動産鑑定機関へ依頼することとしています。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
エステイメゾン銀座、エステイメゾン麻布永坂、 エステイメゾン恵比寿Ⅱ、エステイメゾン恵比寿、 エステイメゾン神田、エステイメゾン北新宿、 エステイメゾン浅草駒形、エステイメゾン町田、 エステイメゾン川崎、エステイメゾン三軒茶屋、 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、エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ、 エステイメゾン武蔵小金井、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、エステイメゾン東白壁、 エステイメゾン戸越、エステイメゾン瓦町、 エステイメゾン西天満、エステイメゾン東新宿、 エステイメゾン元麻布、エステイメゾン都立大学、 エステイメゾン中野富士見町、エステイメゾン高円寺、 エステイメゾン押上、エステイメゾン葵、 エステイメゾン薬院、プライムメゾン森下、 エステイメゾンつつじヶ丘	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丁目2番7号	76名	上場不動産投資法人の保有資産に係る鑑定会社として豊富な鑑定実績があること。

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
エスティメゾン新川崎、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、 エスティメゾン大泉学園、エスティメゾン板橋区役所前、 エスティメゾン武蔵小山、エスティメゾン千駄木、 エスティメゾン四谷坂町、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	森井総合鑑定株式会社	〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1丁目8番3号	20名	上場不動産投資法人の保有資産に係る鑑定会社として豊富な鑑定実績があること。
エスティメゾン横浜、エスティメゾン亀戸、 エスティメゾン目黒本町、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、 エスティメゾン天神東Ⅰ、エスティメゾン天神東Ⅱ、 エスティメゾン東品川、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、 マストライフ秋葉原、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、 マストライフ八広、グランマスト金沢西泉、 グランマスト鶴の森	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丁目4番1号	100名	上場不動産投資法人の保有資産に係る鑑定会社として豊富な鑑定実績があること。

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、エスティメゾン城東、 エスティメゾン塚本、エスティメゾン四条西洞院、 エスティメゾン西中島、マスト博多、 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、エスティメゾン港北綱島、 神戸女子学生会館	一般財団法人 日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区海岸 1丁目2番3号	275名	上場不動産投資法人の保有 資産に係る鑑定会社として 豊富な鑑定実績があるこ と。
エスティメゾン京橋、エスティメゾン八王子みなみ野、 エスティメゾン博多東、エスティメゾン上呉服、 プライムメゾンセントラルパーク、マストライフ日野、 プライムメゾン市谷山伏町、浜松プラザ	株式会社 立地評価研究所	〒541-0041 大阪府大阪市中央区北浜 3丁目2番25号	13名	上場不動産投資法人の保有 資産に係る鑑定会社として 豊富な鑑定実績があるこ 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、エスティメゾン芝浦、 エスティメゾン上町台、エスティメゾン神戸三宮、 エスティメゾン森下	株式会社 中央不動産鑑定所	〒103-0027 東京都中央区日本橋 3丁目5番14号	22名	上場不動産投資法人の保有 資産に係る鑑定会社として 豊富な鑑定実績があるこ と。

(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

エンジニアリングレポート作成機関の選定方針として、下記の選定基準を満たしたエンジニアリングレポート作成機関より選定するものとしており、対象不動産の地域性・個別性、業務依頼上の障害の有無等を総合的に勘案し、エンジニアリングレポート作成機関を選定しています。なお、依頼条件の妥当性の確保やエンジニアリングレポート作成機関の集中リスクを勘案して、複数のエンジニアリングレポート作成機関へ依頼することとしています。

<エンジニアリングレポート作成機関選定基準>

- ① 上場不動産投資法人の保有資産に関してエンジニアリングレポート作成実績があること。
- ② 反社会的勢力に該当しないこと。
- ③ 信託物件における情報管理能力に信頼性があること。
- ④ 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。
- ⑤ 資産運用会社が定める調査依頼項目を満たす能力があること。
- ⑥ 選定先が利害関係者又はスポンサー企業の親密先である場合においては、経済的理由など合理的な判断に基づき選定した業者であること。

第23期（平成28年10月1日～平成29年3月31日）中に取得した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
プライムメゾン白金高輪、 プライムメゾン市谷山伏町、 エスティメゾン森下	株式会社ERI ソリューション	〒107-0052 東京都港区赤坂8丁目 10番24号	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務 2. 住宅に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務 3. 共同住宅・区分所有建物の管理に関する評価・格付・鑑定・監査業務 4. 環境・省エネルギー分野に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務 5. 「建築基準法」に基づく定期調査業務等 	デュー・ディリジェンスに十分なノウハウを持っており、エンジニアリングレポートの受注実績が多く、信頼性が高いこと。

(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) I Rに関する活動状況

① 開示方針

- (イ) 本投資法人は、常に投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことを開示の方針とします。
- (ロ) 資産運用に関する情報その他上記(イ)に記載の開示方針に基づき投資家に対して開示すべき情報につき、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことができるよう、情報の集約体制を整え、これを維持することに努めます。
- (ハ) 上記(ロ)に従って集約された情報については、適宜弁護士、監査法人及び税理士等に意見を求め、これを十分斟酌の上、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の承認のもと、開示について決定します。
- (ニ) 投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、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。
- (ホ) 自主的に投資判断上重要と考える情報を積極的に開示することに努めるとともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。

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、I R・財務部が担当し、I R・財務部長を情報取扱責任者としています。また、資産運用会社の全ての部室及び従業員は、本投資法人及び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I R・財務部長に対して報告し、情報の集約を行います。

③ I Rに関する活動状況

本投資法人の決算月は、3月と9月です。I Rに関しては、主として以下のような活動を行っています。

- ・ プレスリリース等の適時開示
- ・ ホームページを通じた情報提供（稼働率、ディスクロージャー資料等の掲載）
- ・ 決算発表（決算短信の公表）－5月、11月
- ・ 投資家向け・アナリスト向け決算説明会の開催－5月、11月
- ・ 資産運用報告の発行－6月、12月
- ・ 有価証券報告書の提出－6月、12月
- ・ セミアニュアルレポートの公表－7月、1月
- ・ アナリスト・マスコミの取材対応－適宜
- ・ 国内及び海外機関投資家への訪問等I Rの実施－適宜
- ・ 個人投資家向けI Rフェア等への出展－適宜

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社では、コンプライアンス・マニュアルにおいて、反社会的勢力排除に向けた方針を以下のとおり定めているほか、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定めています。

- ① 「反社会的勢力」とは、暴力団、暴力団関係企業、総会屋、社会運動標榜ゴロ、政治活動標榜ゴロ、特殊知能暴力集団等、又は、暴力的な要求行為、法的な責任を超えた不当な要求を行う者をいいます。
- ② 反社会的勢力とは一切取引を行わず、一切の関係を遮断しなければいけません。
- ③ 万一、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、外部専門機関等を活用し、可能な限り速やかに関係を解消することに努めなければいけません。

資産運用会社は、反社会的勢力への対応に関し、反社会的勢力対応規程を定め、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、合法的であるか否かを問わず、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。

資産運用会社は、不当要求へ対応する役職員の安全を確保するため、反社会的勢力との交渉には、外部の弁護士等を含めて必ず2名以上で臨むこととし、極力資産運用会社等の管理が及ぶ施設内で対応するものとします。その際、随時警察への通報が可能な態勢を確保します。

以 上