

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 村中 誠  
(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

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

さくら総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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

2018年12月31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）
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。	24,850	7.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	同上	18,502	5.6
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	13,773	4.1
ライオンパートナーズ合同会社	同上	11,971	3.6
野村信託銀行株式会社（投信口）	同上	10,490	3.2
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

CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT 常任代理人 クレディ・スイス証券株式会社	該当事項はありません。	6,799	2.0
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	同上	5,688	1.7
近畿産業信用組合	同上	5,587	1.7
上位 10 名合計		115,060	34.6

（注）「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。

(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

##### ① 投資方針

不動産をめぐる投資環境は、経済全体の動向、人口動態、金融環境の変動等により、常に変化し続けると、本投資法人は考えています。例えば、景気の上昇局面では企業によるオフィス需要の拡大を背景としてオフィス賃料の上昇期待が高まる一方、景気の下降局面では、長期賃貸借契約が基本となり、解約不可条項及び賃料改定不可条項を賃貸借契約に付しやすく、かつ、人々の生活に不可欠なサービスを提供しており底堅い需要が見込まれる種類の商業施設の方が景気の影響を受けにくく、底堅い収益を見込めると、本投資法人は考えています。また、生活の本拠である住宅は、景気変動に関わらず賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しているとともに、地域特性や住戸タイプを考慮することで分散化を図ることが可能であるため、成長性と安定性の双方に資する側面を有すると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、このような不動産をめぐる投資環境の動向に対する理解を背景として、総合型 REIT としての特性を活かして、ガリレオグループ（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) (以下「ガリレオ」ということがあります。) の他、ギャラクシー・ジェイリート・ピーティーワイ・リミテッド (Galaxy JREIT Pty Limited) (以下「ギャラクシー」といいます。) 及びウェレット・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) を中心とする企業グループをいいます。) 並びに日本管財グループ（日本管財並びにその子会社及び関係会社から構成される企業集団をいいます。また、ガリレオグループ及び日本管財グループを総称して又は個別に、以下「スポンサーグループ」ということがあります。) からのサポートを最大限に活用して、資産規模の拡大及びキャッシュフローの成長性と安定性の両立を目指します。

ガリレオグループは、豪州の独立系不動産・ファンド運用グループであり、2007 年の創設以来、豪州、日本及び米国において、オフィスビル、商業施設及び住宅を含む様々な不動産に投資してきています。ガリレオグループは、前記 3 か国の不動産市場において投資活動を行う投資運用会社として、これら豪州及びアジアを中心とした投資家の要求に応え得る、グローバルに通用する運用水準を満たす豊富な運用実績を有していると、本投資法人は考えています。ガリレオグループの詳細については、後記「(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 i) ガリレオグループの概要」をご参照ください。

日本管財グループは、昭和 40 年に設立され、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あり、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ます。その中心である建物管理運営業務では、日本全国の主要都市でオフィスビル、マンション及び商業施設にわたる様々な建物に関する管理運営業務を受託しており、当該業務を通じて、様々な規模、用途、立地の建物の管理運営に関する幅広いノウハウを有しています。日本管財グループの詳細については、後記「(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 ii) 日本管財グループの概要」をご参照ください。

本投資法人は、このようなガリレオグループの豊富な運用実績と日本管財グループの不動産管理に関する幅広いノウハウを最大限に活用し、用途やエリアについて柔軟な投資態度をとることにより、より多くの投資機会を確保できる総合型ポートフォリオを構築することで、着実な資産規模の拡大を目指します。また、常に変化する不動産をめぐる投資環境の下で、本投資法人は、総合型 REIT の特性を活かして、オフィスビル、商業施設、住宅及びその他の施設を適切に組み合わせ、分散させることで、経済情勢、不動産市場の状況、資産規模等に照らして最適と本投資法人が考えるポートフォリオを構築し、キャッシュフローの成長性及び安定性を同時に追求することにより、安定的な収益を確保して、投資主価値の最大化を図ります。

##### ② ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、用途の分散化については、景気の影響を和らげる面から、エリアの分散化については、地域特有の事情（自然災害、経済状況等）の影響を和らげる面からリスクの低減に効果があると考えています。また、用途及びエリアの分散に加え、原則として複数の賃借人に賃貸するマルチテナントの物件を取得し、シング

ルテナントの場合には、賃貸借契約における解約不可期間やシングルテナントからの収益がポートフォリオ全体の収益に占める割合等を慎重に考慮した上で取得を検討することとし、テナント集中リスクについても低減を図ります。

このように、本投資法人は、総合型 REIT の特性を活かして、異なる用途及びエリア等の物件を適切に組み合わせ、分散させることで、不動産をめぐる投資環境に応じて本投資法人が最適と考えるポートフォリオを構築し、キャッシュフローの成長性及び安定性を同時に追求することにより、中長期にわたる安定収益を確保し、投資主価値の最大化を図ります。

本投資法人が考える各用途の特徴及び今後の中長期にわたる資産運用において目標とする用途別投資比率(注 1)及びエリア別投資比率(注 1)並びに投資基準は、以下のとおりです。なお、本投資法人が考える総合型ポートフォリオの強みである用途やエリアについての投資の柔軟性を確保する観点から、用途別の投資比率については幅広く設定するとともに、エリア別投資比率についても幅を持たせた形で比率を設定しています。なお、資産規模が一定程度に達するまでは、取得機会の確保及び資産規模の拡大並びに取得資産のクオリティ等を勘案し、投資比率が目標投資比率から大幅に乖離することとなる資産取得を行う場合があります。

(注 1) 「投資比率」とは、各用途又はエリアの取得価格(注 2)の合計額を全用途又はエリアの取得価格の合計額で除したものをいいます。以下同じです。また、当該投資比率は、本投資法人が今後の中長期にわたる資産運用において目標とする比率であり、不動産市況及び今後の物件取得等により、一時的に当該比率を超え、又は下回る可能性があります。

(注 2) 「取得価格」とは、本投資法人が取得した資産の売買契約に記載された売買代金(消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含みません。)をいいます。以下同じです。

#### a. 各用途の特徴及び投資比率並びに投資基準

##### i. オフィスビル

###### (i) 特徴及び投資比率

オフィスビルの収益はテナントである企業の業績の影響を受けやすく、景気上昇局面ではテナント需要が高まり、賃料及び稼働率の上昇が見込めるため、景気拡大時は収益のアップサイドを享受することが期待できると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、幅広い規模(首都圏(注 1)に所在するオフィスビルでは、賃貸可能面積 1,500 m<sup>2</sup>以上を、また、地方主要都市(注 2)に所在するオフィスビルでは、賃貸可能面積 2,500 m<sup>2</sup>以上を目処とします。)のオフィスビルを投資対象と捉えており、これにより多くの賃貸需要を取り込むことができるとともに、テナントのオフィスビル拡張・縮小のニーズに対しても保有物件で対応することが可能になる場合があると考えています。また、幅広い規模のオフィスビルを投資対象とすることは、大規模かつ高スペックなオフィスビル(注 3)のみを投資対象とする場合に比べて、物件の取得・売却の機会が豊富に存在しており、相対的に高い流動性を確保できます。更に、リーシング面においては、幅広い規模のオフィスビルを投資対象としているため、各種サイズのテナントに対する幅広いリーシング活動を行う必要があることから、様々な不動産賃貸業者との間で取引関係を持つこととなります。その結果、物件が存する地域の市場を正確に把握することができ、テナントニーズ及び入居可能性の高いテナント候補の情報がより多く入手できると、本投資法人は考えています。かかる活動を通じて空室期間の短縮を図ることにより、安定したキャッシュフローの実現が可能になると、本投資法人は考えています。

(注 1) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注 2) 「地方主要都市」とは、首都圏を除く政令指定都市及びその通勤圏内に含まれる周辺部をいいます。以下同じです。

(注 3) 「大規模かつ高スペックなオフィスビル」とは、延床面積約 10,000 坪以上(基準階面積約 500 坪以上)であり、かつ、天井高、床荷重、内外装、セキュリティ、省エネ性能等に関し最新の設備、機能を有するオフィスビルを想定しています。

また、本投資法人は、オフィスビルにおいては、テナントと締結する賃貸借契約に市場動向に合わせた賃料交渉の条項を原則として設けることとしており、その動向を迅速に賃料に反映することで、賃料水準の上昇局面ではテナントの入替えを行わなくても、収益のアップサイドが早期に実現することを期待することができると考えています。なお、賃料水準の下降局面においては、当該賃料交渉条項に基づき賃料減額交渉が行われる可能性があります。テナントと直接のリレーションを有するマスター・プロパティ・マネジャー又はプロパティ・マネジャーがテナントのニーズを的確に把握し、日本管財グループの建物管理運営業務のノウハウをもとに、例えば専有部分の経費削減のアドバイス、テナントの入居フロアの共用部分の更新等を通じてテナントの満足度の向上等を実現することにより、ダウンサイドリスク（賃料収入の減少による収益の下落可能性）の低減を図ります。

オフィスビルに対する投資比率は、収益のアップサイドポテンシャルを積極的に追求するため、取得価格の30%から60%を目標としています。

#### (ii) 投資基準

投資に際しては、テナント需要、駅や空港等の主要な交通機関へのアクセス、ビジネスの集積度、今後の発展可能性等に基づき、継続的な収益の向上が見込まれる地域に投資します。加えて、物件の周辺環境（銀行、郵便局、コンビニエンス・ストア等の有無及び風俗街や遊技場の有無等）、築年数、耐震性、物件管理の状況、フロア内の動線等を総合的に検討します。

また、日本管財グループによる効率的、計画的なメンテナンス及びテナントサービスの提供が可能であることから、物件自体のポテンシャルの高さ（フロアレイアウトの柔軟性、中小企業にとって使い勝手のよいフロア面積、維持管理コストの削減余地等）に着目し、物件によっては、地域に関わらず、日本管財グループの知見を活用した修理・改装の実施を前提として取得する場合があります。

オフィスビルに求められる具体的な投資基準として、本投資法人は主として以下の点に着目します(注)。

- ・ 最寄駅から徒歩10分以内の立地
- ・ 堅調なテナント需要
- ・ 賃貸可能面積1,500㎡以上（地方主要都市に所在する物件については2,500㎡以上）

(注) 本投資法人は、上記の基準の一部を満たさない物件についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で取得することがあります。

## ii. 商業施設

#### (i) 特徴及び投資比率

物品の販売や飲食・エンターテイメントなどのサービスを提供する商業施設は人々の生活に不可欠であり、人や物が集積する地域においては、一定の消費が見込まれ、安定した賃料収入を期待することができると、本投資法人は考えます。

また、商業施設は、販売する商品や提供するサービスの内容、都市型や近郊型といった立地及び専門店から複数の店舗が集まる大型複合商業施設といった店舗態様等の多様性を有しており、テナント属性を含めて、一層の分散化が可能な資産とすることができます。本投資法人は、安定性の確保の観点から、スーパーマーケット、ドラッグストア、衣類販売等の店舗を中心とする生活密着型の商業施設を中心に投資を行うことを予定しています。

また、生活密着型の商業施設については、長期賃貸借契約が基本となり、解約不可条項及び賃料改定不可条項を賃貸借契約に付しやすいことから、中途解約が認められない賃貸借期間として最低3年間を目安とし、この目安に沿った長期の賃貸借契約が締結されていることを原則とし、また契約更新時には、従前と



同等以上の条件で更新を行うようテナントと交渉します。商業施設については、長期にわたり安定したキャッシュフローを創出する資産として積極的に投資を検討する予定であり、投資比率については30%から60%を目標としています。

#### (ii) 投資基準

商業施設については、テナントと長期の賃貸借契約を締結することを前提としていることから、投資を行う時点での商圈の大きさに加え、商圈の属性や将来の人口動態の変化、近隣競合店の有無、テナント構成、インバウンド需要の取込みの可能性等も考慮して、今後も継続的に人や物が集積することが見込まれ、安定した賃料収入を期待できる物件に投資します。

なお、テナントの選別にあたっては、信用力、業界動向や提供する商品及びサービスの内容、物件の特性等に基づき、長期にわたり賃貸借契約を履行できる能力の有無を精査します。本投資法人は、商業施設のリーシングにおいて、商業施設の管理運営に関して豊富な実績を有する日本管財グループの知見及びノウハウを活用します。また、商業施設は、個別の地域性や業種による特殊性があるため、物件によってはこれら地域性及び業種別の特殊性を考慮した上で、当該商業施設のリーシングに強みを発揮できる業者を選定します。

更に、日本管財グループによる効率的、計画的なメンテナンス及びテナントサービスの提供が可能であることから、物件自体のポテンシャルの高さ（フロアレイアウトの柔軟性、維持管理コストの削減余地等）に着目し、物件によっては、地域に関わらず、日本管財グループの知見を活用した修理・改装の実施を前提として取得する場合があります。

商業施設に求められる具体的な投資基準として、本投資法人は主として以下の点に着目します(注)。

- ・ 各商業施設の売上げに寄与する、当該施設の特性に応じて把握される商圈人口の存在（将来的な人口動態の検証を含みます。）
- ・ テナントとの賃貸借契約は、最低3年間を解約不可期間とするものが賃料収入ベースで過半数を目処とすること

(注) 本投資法人は、上記の基準の一部を満たさない物件についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で取得することがあります。

### iii. 住宅

#### (i) 特徴及び投資比率

住宅は、景気変動に関わらず、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、また、1件当たりの賃貸借契約から得られる賃料も比較的少額であり、テナントも分散されていることから中長期的に安定した運用に適していると、本投資法人は考えています。

住宅のうち、単身者用住宅は比較的短期（2年から4年程度毎）にテナントの入替えが発生するため、景気が上向き、賃料相場が上昇している局面では、新規募集賃料の増額や礼金の設定等による収益のアップサイドも期待でき、成長性にも資すると考えています。他方で、ファミリー向け住宅は、子供の交友関係や学区、家族単位での引越しの手間等の理由に基づき、比較的長期間の賃貸借期間が見込めること、入退きの時期が入学・転勤時期に集中するため、適切な運営管理を行うことにより空室リスクも抑えられると判断されることから、安定性に寄与すると考えています。

上記のとおり、地域特性や住戸タイプを考慮することで更なる分散化を図ることが可能であり、加えて主要都市周辺や駅近物件など、今後も需要の底堅い物件を厳選して取得することにより、本投資法人の収益の安定性を更に高めることも可能であると、本投資法人は考えています。住宅については、収益の成長性と安定性の双方を補完する投資対象と位置付けており、投資比率としては10%から30%を目標としています。

## (ii) 投資基準

本格化する少子高齢化に備えて、将来の人口動態を慎重に検討し、今後も人口及び世帯数の増加又は維持が見込まれる地域に投資します。具体的には、交通アクセス（最寄駅からの距離及び幹線道路へのアクセスを含みます。）、近隣環境、学校や医療施設、図書館などの文教施設の有無など、住む人の目線に立って住宅地としての魅力があると考えられる地域に投資します。

物件の選別にあたっては、原則として駅から徒歩 10 分圏内に所在する物件に投資しますが、例えば、自動車での通勤が前提となっている地域では、駐車場の有無等を重視し、徒歩 10 分圏内にとらわれない柔軟な選別を行います。また、都市中心部では単身者用又は DINKS（子供のいない共働き夫婦）向けのコンパクトマンションを、また郊外ではファミリー向けマンションを主とするなど地域や立地の特性を勘案し、最適と考えられる物件の組入れを行います(注 1)。

(注 1) 本投資法人は、単身者用のコンパクトマンションとして 1R~1LDK のマンションを、DINKS 向けのコンパクトマンションとして 1LDK~2LDK のマンションを、ファミリー向けマンションとして 2LDK 以上のマンションを想定しています。

また、日本管財グループによる効率的、計画的なメンテナンス提供が可能であることから、物件自体のポテンシャルの高さ（物件のリノベーションの可能性、居室の間取り変更によるバリューアップの可能性、維持管理コストの削減余地等）に着目し、物件によっては、日本管財グループの知見を活用した修理・改装の実施を前提として取得する場合があります。

住宅に求められる具体的な投資基準として、本投資法人は主として以下の点に着目します(注 2)。

- ・ ファミリー向け住宅は、最寄駅まで徒歩 10 分以内に立地、又は徒歩 10 分以上の場合には全戸数分の駐車場完備
- ・ 教育機関や生活密着型の商業施設等への良好なアクセス
- ・ 単身者用住宅は、最寄駅まで徒歩 10 分以内に立地

(注 2) 本投資法人は、上記の基準の一部を満たさない物件についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で取得することがあります。

## iv. その他の施設

上記 i. ~ iii. の用途に属さない不動産についても、物件毎のポテンシャルや価格等を見極めながら、総合型 REIT としての特性を活かして、機動的な取得及び運用を目指しており、0%から 20%を投資比率の目標とします。なお、保有資産に含まれている工場は、相対的に利回りが高く、かつ、契約期間も比較的長期であることから、長期的に安定した収益をもたらすとともに、幹線道路に近いことから、近隣を中心とした生もの加工・中食産業等から一定のテナント需要が見込まれ、今後も工場としてのリーシングが可能な物件であると、本投資法人は考えています。本投資法人は、その他の施設に属する物件として、物流施設、ホテル、工場並びにオフィスビル・商業施設・住宅等が混在する複合施設及びこれらに限られない様々なタイプの物件について、本投資法人の投資基準に合致するか、並びに、本投資法人の基本方針であるキャッシュフローの成長性及び安定性の追求による中長期にわたる安定収益の確保に資するかを慎重に判断し、今後幅広く取得を検討します。

## b. エリア別投資比率

本投資法人は、引き続き日本経済の中心であり、人、物、ビジネスが集積する首都圏への投資比率を 50%程度とすることにより、収益の安定性の確保を図りま

す。特に少子高齢化が本格化する中で、人口の流入が多い首都圏は、オフィスビル、商業施設及び住宅のいずれの用途においても活発な需要を生む重要な地域として捉えています。

地方主要都市は、首都圏に比べて競合が少なく、比較的高い利回りが見込めることから、収益のアップサイドを目指してポートフォリオに組み入れます。但し、安定性を重視する観点から、首都圏への投資比率を下回る40%程度をエリア別投資比率としています。

その他の地域に関しては、高い安定性や収益性が見込める物件は存在しているものの、その数は限定的と考えられるため、ポートフォリオの成長性や効率性等を考慮し、ポートフォリオへの組入上限を10%程度とするエリア別投資比率を設定しています。

### ③ 投資対象

#### a. 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として以下の不動産等に投資を行います（規約第32条第1項）。

##### i. 不動産等

- (a) 不動産
- (b) 不動産の賃借権
- (c) 地上権
- (d) 上記(a)から(c)までに掲げる資産のみを信託する信託の受益権

##### ii. 本投資法人は、不動産等のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- (a) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。但し、不動産等に該当するものを除きます。）
- (b) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（不動産等及び前号に掲げる資産に該当するものを除きます。）
- (c) 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は上記(a)から(b)までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- (d) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (e) 不動産対応証券（裏付けとなる資産を主として不動産等又は上記(a)から(d)までに掲げる資産（以下「不動産関連資産」といいます。）に投資することを目的とするもので、以下に掲げるものをいいます。以下同じです。）
  - (i) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。）
  - (ii) 受益証券（投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。）
  - (iii) 投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。）

- (iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託の受益証券をいいます。）（不動産等、上記(a)、(b)又は(d)に掲げる資産に該当するものを除きます。）
  - (f) 預金
  - (g) コール・ローン
  - (h) 譲渡性預金証書
  - (i) 有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第1号に規定するもの（本a.に掲げる他の資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
  - (j) 不動産関連資産又は不動産対応証券に投資することを目的とする特定目的会社又は特別目的会社その他のこれらに類する形態の法人等に対する貸付債権その他の金銭債権
  - (k) 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。但し上記(f)乃至(h)又は(j)に掲げるものを除きます。）
  - (l) 社債券（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。）第2条第1項第5号に規定するものをいいます。）
  - (m) 特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に規定するものをいいます。）
  - (n) 信託財産を上記(f)から(m)までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - (o) 市場デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第21項に規定するものをいいます。）に係る権利
  - (p) 店頭デリバティブ取引（金融商品取引法第2条第22項に規定するものをいいます。）に係る権利
  - (q) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に規定するものをいいます。）
  - (r) 公共施設等運営権（投信法施行令第3条第12号に規定するものをいいます。）
- iii. 本投資法人は、上記 i. 及び ii. に定める特定資産のほか、不動産関連資産又は不動産対応証券への投資に付随して（但し、(k)については、本投資法人が借入れを行うために必要な場合に）取得する以下に掲げる資産に投資することがあります。
- (a) 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
  - (b) 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
  - (c) 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
  - (d) 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第667条に規定する組合（不動産、不動産の賃借権又は地上権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限り、）の出資持分
  - (e) 民法に規定する動産（ii. (q)に該当するものは除きます。）
  - (f) 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号。その後の改正を含みます。）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位
  - (g) 不動産関連資産及び不動産対応証券への投資に付随して取得するその他の権利（本a.に掲げる他の資産に該当するものを除きます。）
  - (h) 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
  - (i) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

- (j) 信託財産を上記(a)から(i)までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (k) 信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に基づく出資
- (l) その他、金融商品取引所等の規則上取得可能なものであり、本投資法人の保有に係る不動産関連資産の運用に必要又は有益なもの

iv. 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記i.からiii.までを適用します。

#### (4)－2 テナントの選定基準に関する事項

テナントの属性（反社会的勢力に該当しないことの調査を含みます。）、信用力、賃料収受状況、業種、使用目的、使用状況、紛争の有無、世帯状況（住居の場合）及び賃貸借契約の条件を総合的に判断した上で決定します。また、商業施設については、テナントミックスによるシナジーも考慮した上で決定します。

#### (4)－3 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。

(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

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2018年12月31日までの累計で52物件1,573億円超(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2018年12月31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5,352億円(注1)の不動産の取得・開発を行ってきました。

(注1) 為替レートについては、2019年1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2018年3月期で96,478百万円であり、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運営事業の売上高は、同決算期において83,975百万円と、全体の87.0%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4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 WAFM<sup>TM</sup>」、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。

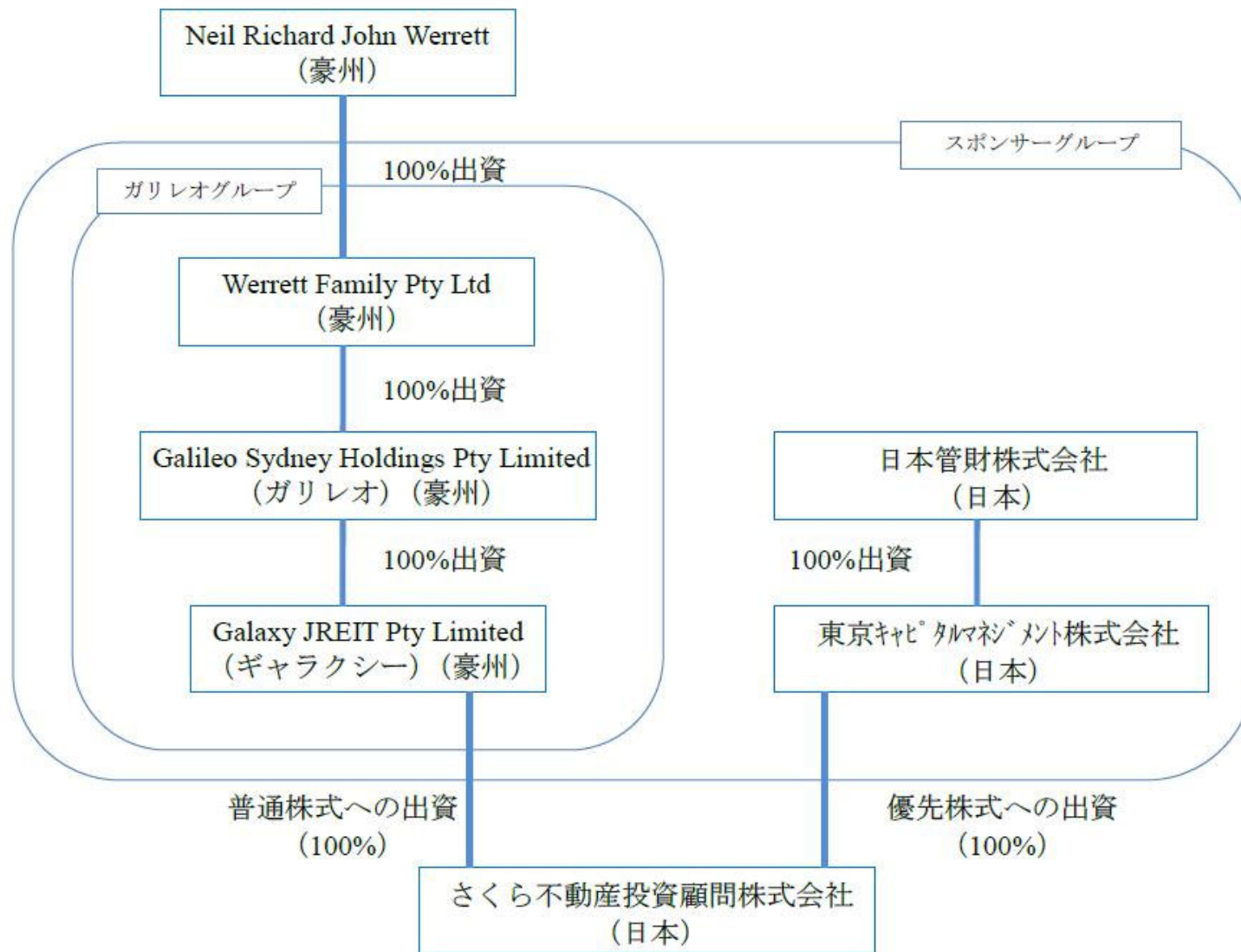
(注) 「ISO」とは、は正式名称を国際標準化機構 (International Organization for Standardization) といひ、各国の代表的標準化機関により構成される国際標準化機関であり、電気・通信及び電子技術分野を除く全産業分野（鉱工業、農業、医薬品等）に関する国際規格の作成を行っています。

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>

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・エルティーディーの唯一の取締役兼株主です。</p>

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・ピーティアーワイ・エルティアーディー（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>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）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	村中 誠	1985年4月	株式会社トーメン（現：豊田通商株式会社） 経理本部	不動産金融業に関する知識と経験等を踏まえた幅広い見地から投資法人の執行役員として経営を行うことが期待されるため。 加えて、本投資法人の資産運用を行う資産運用会社の代表取締役社長であり、本投資法人の執行役員を兼職することにより、本投資法人役員会への的確な報告及び投資主に対する正確かつ十分な説明を行うことが可能になると考えられるため。
		1993年7月	豪州トーメン社兼ニュージーランドトーメン社 財經駐在員	
		1999年1月	株式会社トーメン 主計部税務グループ 課長職	
		2000年3月	カーポイント株式会社（現：株式会社カービュー） 執行役員 管理部長	
		2002年3月	コロニー・キャピタル・アジアパシフィック・ピーティーイー・エルティーディー コントローラー	
		2004年6月	ラウンドヒル・キャピタルパートナーズ株式会社（現：PGIMリアルエステート・ジャパン株式会社） 管理本部長 シニア・ヴァイス・プレジデント	
		2008年10月	ビーティーアイ・プロパティ・ワン特定目的会社 取締役	
		2012年11月	GALILEO JAPAN株式会社 財務担当取締役、内部監査人	
		2015年11月	さくら不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現任）	
		2016年4月	さくら総合リート投資法人 執行役員（現任）	

監督役員	金田 繁	<p>1996年4月 1998年4月 2004年9月 2005年4月 2005年9月 2012年4月 2015年7月 2016年4月</p>	<p>最高裁判所司法研修所（50期） 森総合（現：森・濱田松本）法律事務所 Rothwell, Figg, Ernst &amp; Manbeck 法律事務所 研修 Garvey Schubert Barer 法律事務所 研修 森・濱田松本法律事務所 文部科学省原子力損害賠償紛争審査会 特別委員 （原子力損害賠償紛争解決センター 仲介委員：現任） 弁護士法人 瓜生・糸賀法律事務所（現任） さくら総合リート投資法人 監督役員（現任）</p>	<p>弁護士としての実務経験及び法務の専門知識を有し、不動産取引及び不動産証券化に対する造詣も深いことから、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると考えられるため。 加えて、本投資法人及び資産運用会社との間で今後も独立性を保つことが十分可能であると判断されるため。</p>
監督役員	諫山 弘高	<p>2000年4月 2008年2月 2016年4月</p>	<p>監査法人太田昭和センチュリー（現：EY 新日本有限責任監査法人）国際部 諫山公認会計士事務所所長（現任） さくら総合リート投資法人 監督役員（現任）</p>	<p>公認会計士としての実務経験並びに会計及び税務の専門知識を有し、不動産取引及び不動産証券化に対する造詣も深いことから、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると考えられるため。 加えて、本投資法人及び資産運用会社との間で今後も独立性を保つことが十分可能であると判断されるため。</p>

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

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
村中 誠	代表取締役社長	<p>投資法人の資産運用の大部分は、投信法に基づく委託により資産運用会社の判断において行われるため、投資法人の役員会と資産運用会社の経営陣との密接な連携、情報共有が必要になります。</p> <p>執行役員の職務としては、役員会へ業務執行の報告をする必要がありますが、兼職によって、役員会への詳細かつ的確な報告が可能になるものと考えています。</p> <p>また、執行役員は、投資主総会において、投資主に対する説明責任を負っていますが、兼職によって、投資主に対する正確かつ十分な説明を行うことが可能になるものと考えています。</p> <p>以上のとおり、投資法人と資産運用会社との関係、執行役員の職務の性質など鑑み、兼職によって、より適切かつ妥当な運営を迅速に行うことが可能となるものと考えています。</p>	<p>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務していますが、意思決定については、それぞれの立場で別個に行うことによって、本投資法人の執行役員としては利益相反行為を回避するよう努め、投資主の利益に対して忠実に職務を全うします。また、本投資法人の役員会は1名の執行役員のほか、2名の監督役員で構成されていますが、監督役員については、弁護士及び公認会計士といった何れも外部の有識者であり、十分な牽制機能を確保した形となっています。更に、本投資法人の利益が害されることを防止するため、資産運用会社の社内規程として「利害関係者取引規程」を策定することにより、スポンサーとの間での取引における利益相反を回避する仕組みを設けています。</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	1995年3月 前田建設工業株式会社 現場監督/プロジェクト検査員 1999年8月 生駒シービー・リチャードエリス株式会社 (現:シービーアールイー株式会社) 国際営業部 マネージャー 2001年12月 生駒シービー・リチャードエリス株式会社 (現:シービーアールイー株式会社) 投資顧問サービス部 アソシエイト・ディレクター 2002年12月 マニュライフ生命保険株式会社 不動産部 リージョナル・ディレクター 2003年3月 有限会社マニュライフ・プロパティーズ・ ジャパン 代表取締役社長 2007年7月 GALILEO JAPAN 株式会社 ゼネラルマネージャー 2008年7月 GALILEO JAPAN 株式会社 代表取締役 2015年7月 さくら不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長 2015年11月 さくら不動産投資顧問株式会社 代表取締役会長 (現任)	
代表取締役社長 (常勤)	村中 誠	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。	本投資法人の執行役員を兼任

取締役 (非常勤)	Neil Richard John Werrett	<p>1973年8月 ドンカスター・アンド・テンプルズトウ市 役所 不動産鑑定士</p> <p>1978年8月 AMP キャピタル 不動産鑑定・投資部門 部門長</p> <p>1982年10月 AMP キャピタル 不動産開発部門 部門長</p> <p>1984年10月 AMP キャピタル 不動産鑑定・投資部門 部門長</p> <p>1990年6月 AMP キャピタル 不動産取引部門 部門長</p> <p>1998年2月 AMP キャピタル 不動産取引・REIT 開発部門 部門長 (全世界統括)</p> <p>2006年9月 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 (現任)</p> <p>2007年5月 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) (現任)</p> <p>2010年9月 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 (現任)</p> <p>2013年10月 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 (現任)</p> <p>2015年11月 さくら不動産投資顧問株式会社 取締役 (非常勤) (現任)</p>	<p></p> <p>兼任</p> <p>兼任</p> <p>兼任</p> <p>兼任</p> <p>兼任</p>
--------------	------------------------------	---	---

取締役 (非常勤)	Brett Phillip Bradley	1992年1月 ブラン・アンド・アソシエイツ 会計担当 1994年7月 ケネス・リーベンサール・ アンド・カンパニー 会計担当 1995年6月 アーンスト・アンド・ヤング・エルエル ピー E&Y・ケネス・リーベンサール・リアル・エ ステート・ グループ 会計担当 1996年6月 アーンスト・アンド・ヤング プロパティ・リアル・ エステート・アンド・ コンストラクション・グループ 会計担当 2003年9月 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（現任） 2017年7月 さくら不動産投資顧問株式会社 取締役（非常勤）（現任）	          兼任          兼任
--------------	-----------------------	---	--

取締役 (非常勤)	谷中 博史	1994年4月	ユアサ商事株式会社	
		2001年1月	日本管財株式会社 総合企画室	
		2007年1月	東京キャピタルマネジメント株式会社 代表取締役社長	
		2013年5月	Prudential Investment Company of Australia PTY Ltd. 取締役(非常勤)(現任)	兼任
		2015年6月	NSコーポレーション株式会社 取締役(非常勤)(現任)	兼任
		2015年11月	さくら不動産投資顧問株式会社 取締役(非常勤)(現任)	兼任
		2015年12月	株式会社行政システム研究所 取締役(非常勤)(現任)	兼任
		2018年2月	株式会社ナディア 取締役(非常勤)(現任)	兼任
		2018年4月	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(現任)	兼任
		2018年4月	株式会社さきしまコスモタワーホテル 取締役(非常勤)(現任)	兼任

<p>取締役 (非常勤)</p>	<p>曾我 彰彦</p>	<p>1978年4月 株式会社熊谷組  2007年7月 ジャパン・シングルレジデンス・アセット  マネジメント株式会社 代表取締役  2007年8月 ジャパン・シングルレジデンス  投資法人 執行役員  2010年10月 平和不動産アセット・マネジメント株式会  社 顧問  2011年5月 日本管財株式会社  総合企画室 部長  2013年5月 Prudential Investment Company of  Australia PTY Ltd.  常勤取締役  2017年5月 Prudential Investment Company of  Australia PTY Ltd.  取締役(非常勤)(現任)  2017年6月 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)(現任)  2017年6月 さくら不動産投資顧問株式会社  取締役(非常勤)(現任)</p>	<p>兼任  兼任  兼任</p>
----------------------	--------------	--	---------------------------

監査役 (非常勤)	嶋本 泰治	1974年10月	監査法人日本橋事務所	兼任	
		1983年1月	青山監査法人		
		1993年8月	嶋本公認会計士事務所 所長(現任)		
		2002年4月	嶋本税理士法人 代表社員(現任)		
		2004年6月	タムウィールビュー・ジャパン・コマー シャル・ワン特定目的会社 監査役(非常勤)		
		2008年4月	GALILEO JAPAN株式会社 監査役		
		2014年5月	Premier Solution Japan 株式会社 代表取締役(現任)		兼任
		2016年6月	さくら不動産投資顧問株式会社 (非常勤)(現任)		兼任

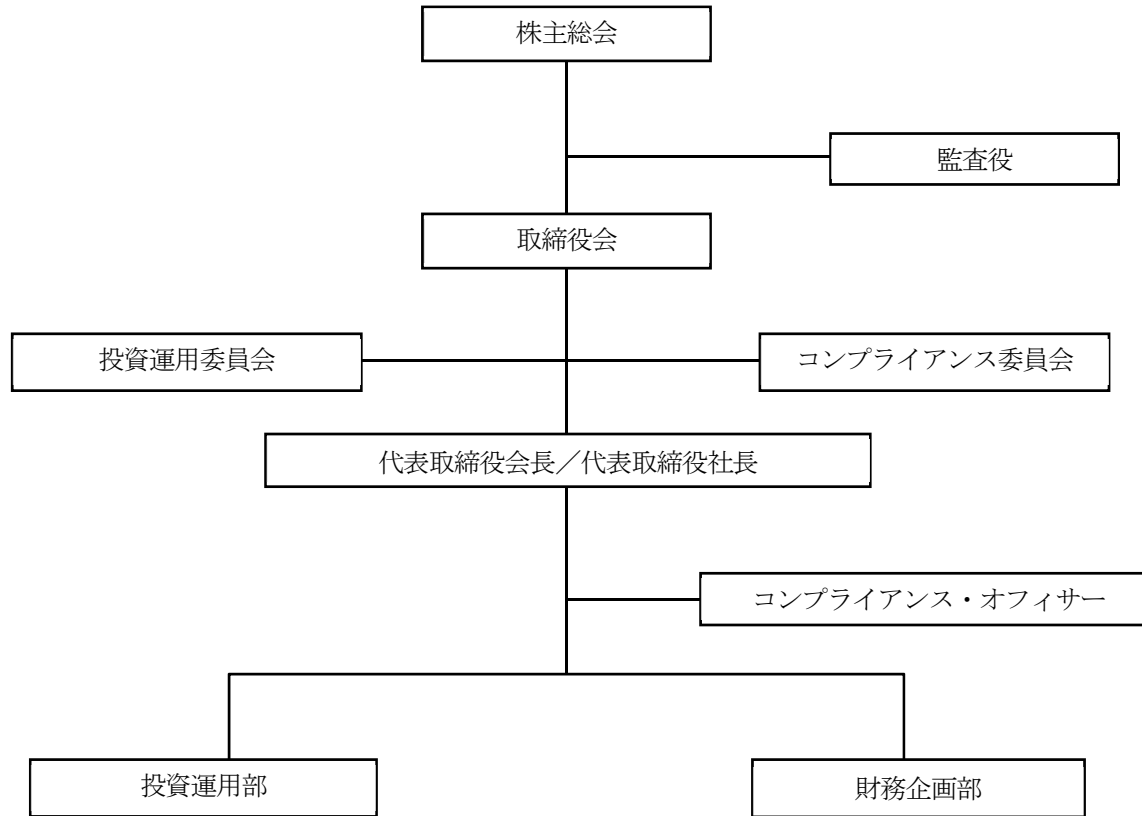
② 資産運用会社の従業員の状況(本書の日付現在)

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"> <li>・株主総会関係</li> <li>・株式及び社債等関係</li> <li>・取締役会・役員・重要な使用人関係</li> <li>・組織及び規程等関係</li> <li>・決算・会計関係</li> <li>・業務関係</li> <li>・重要な財産の処分及び譲受</li> <li>・借財等</li> <li>・社内監査（検査）計画及び改善計画の承認</li> <li>・本投資法人の運用方針及び投資方針の決定</li> <li>・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</li> </ul>
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務</li> <li>・本投資法人の保有資産の管理に関する業務</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul>
財務企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の経理業務に関する業務</li> <li>・本投資法人の予算の立案及び執行に関する業務</li> <li>・本投資法人の決算及び税務に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務</li> <li>・本投資法人の投資主等への対応に関する業務</li> <li>・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</li> <li>・本投資法人の余資の運用に関する業務</li> <li>・本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・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</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産運用会社の経理業務に関する業務</li> <li>・資産運用会社の予算の立案及び執行に関する業務</li> <li>・資産運用会社の決算及び税務に関する業務</li> <li>・資産運用会社の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・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</li> <li>・資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務</li> <li>・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</li> <li>・法人関係情報その他の情報管理に関する業務</li> <li>・資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務</li> <li>・その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul>
<p>コンプライアンス・オフィサー</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務</li> <li>・監督官庁との折衝等に関する事項</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・法人関係情報その他の情報管理に関する業務</li> <li>・資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務</li> <li>・資産運用会社のコンプライアンスに関する業務</li> <li>・資産運用会社の内部監査に関する業務</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・情報管理の統括に関する事項</li> <li>・リスク管理に関する事項</li> <li>・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</li> <li>・その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
<p>投資運用委員会</p>	<p>&lt;決議事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>iii. 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>iv. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項</li> <li>v. 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項</li> <li>vi. 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項</li> </ul>

	<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>&lt;委員&gt;</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>&lt;審議方法等&gt;</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>&lt;決議事項&gt;</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>&lt;委員&gt;</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>&lt;審議方法等&gt;</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>

	<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。</p>
--	--

(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

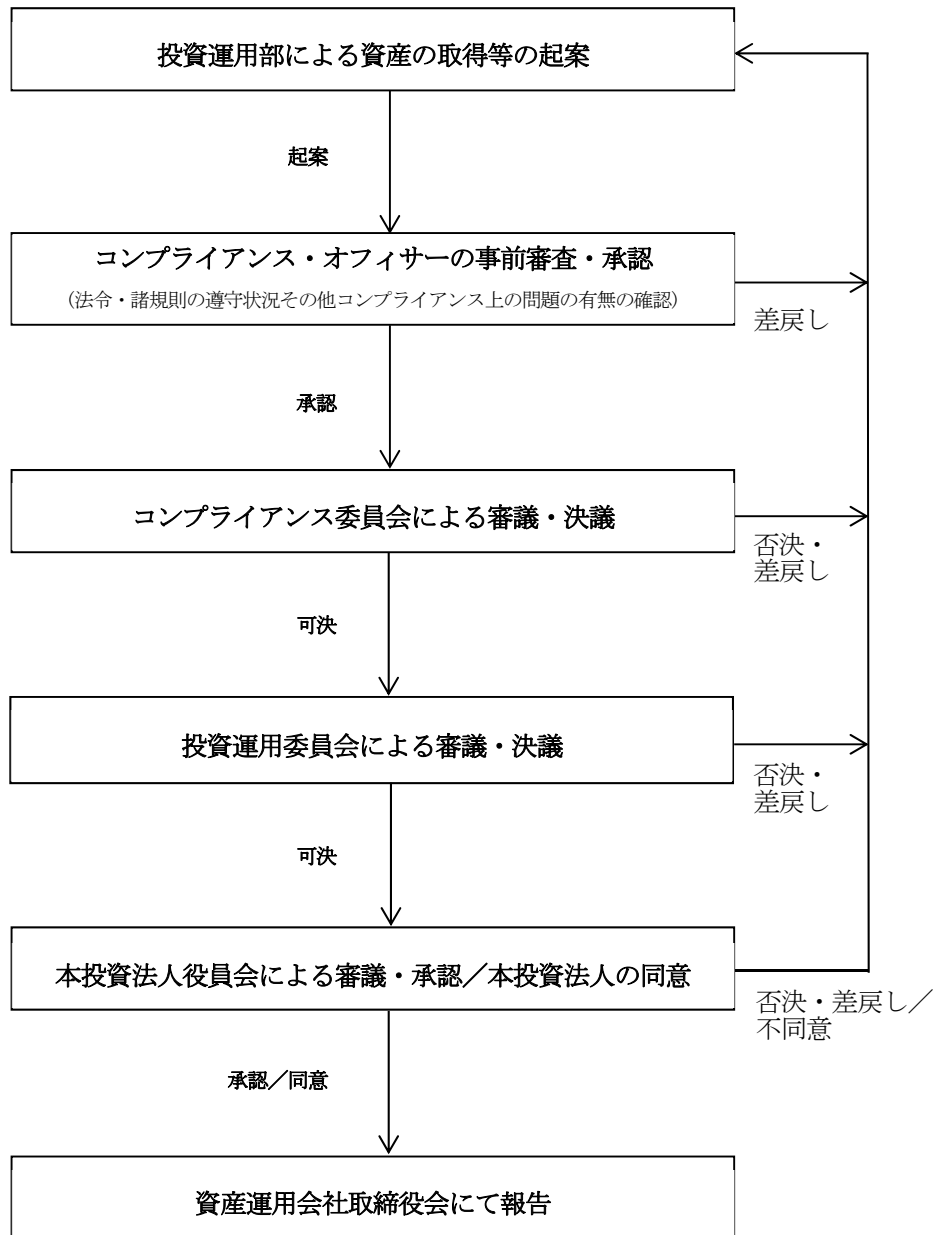
利害関係者又は資産運用会社と本投資法人との間で取引を行う場合には、上記 i) 記載の法令を遵守するほか、社内規程の定めに従い、投資運用部により起案された当該取引内容につき以下の手続を経るものとします。なお、以下の手続の過程において否決又は不同意とされた議案は、起案部署に差し戻されるものとします。

(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 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」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実務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5期営業期間（2018年7月1日～2018年12月31日）における利害関係人等及びその他特別の関係にあるもの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	404
	NKビル	221
	司町ビル	206
	高田馬場アクセス	176
	麻布アメリックスビル	127
	飛栄九段ビル	130
	新横浜ナラビル	137
	ラパーク岸和田	774
	シュロアモール筑紫野	564
	西友水口店	非開示(注2)
	シュロアモール長嶺	299
	白井ロジューマン	261
	松屋レジデンス関目	153
	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、2018年12月31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借人等との間でパス・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5期営業期間（2018年7月1日～2018年12月31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（2018年12月31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 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 (2018年12月31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



(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