2025年7月31日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名　投資法人みらい
代表者名　　執行役員　菅沼　通夫
（コード：3476）
問合せ先　　ＴＥＬ．03－6632－5960

資産運用会社名　　三井物産・イデラパートナーズ株式会社
代表者名　　代表取締役社長　菅沼　通夫

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

①基本方針

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）及び三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという社会的責任と公共的使命を認識し、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立するために、コンプライアンスを最重視した経営を推進するための適正な運用体制を構築します。そのため、本資産運用会社においては、コンプライアンスの徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、コンプライアンスを実現させるための具体的な実施計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従ってコンプライアンスの実現に努めます。

②コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（ア）コンプライアンス委員会

ａ．　構成員

コンプライアンス・オフィサー（但し、一定の場合に、代行して業務を遂行する者を選任することについて緊急その他正当な理由が認められるときにおいて、コンプライアンス・オフィサー代行者が指名された場合には、当該コンプライアンス・オフィサー代行者とします。以下「コンプライアンス・オフィサー」とある部分について、同じです。）、代表取締役社長、取締役副社長CIO、取締役CFO、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下、本（ア）において同じです。）

b.　委員長

コンプライアンス・オフィサー

c.　開催時期・方法

委員長の招集により原則として３ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d.　決議事項

（ⅰ）コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃

（ⅱ）コンプライアンス・ポリシー、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廃

（ⅲ）コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定

（ⅳ）投資運用委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

（ⅴ）利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項

（ⅵ）その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議

（ⅶ）前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項

（ⅷ）その他委員長が必要と認める事項

e.　決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の全員の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

外部委員が、事故、疾病その他やむを得ない事情により委員会に出席することができない場合、取締役会において予め選任された当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる本資産運用会社と利害関係のない弁護士が外部委員の職務を代行することができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f.　取締役会への報告

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（イ）コンプライアンス体制

ａ．コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、

本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的なコンプライアンス体制を確立します。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

b． 内部監査に関する事項

（ⅰ）内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、内部監査室長及び内部監査室が行います。なお、コンプライアンス・オフィサーが内部監査室長を兼務する場合には、コンプライアンス・オフィサーの業務に関する内部監査については、業務部長が、内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（業務部長には、かかるコンプライアンス・オフィサー業務に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、全ての組織、部署及びその業務とします。内部監査部門は、被監査部署における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて最低年１回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。特別監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部門における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役社長が指示するものとします。内部監査の実施にあたって各部は、内部監査部門の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

（ⅱ）内部監査の報告及び是正

内部監査部門は、監査結果について代表取締役社長及び取締役会に報告します。また、被監査部門は、指摘された問題点その他改善が必要と認めた事項について、改善計画書を作成するとともに、改善状況を代表取締役社長及び内部監査部門へ報告します。内部監査部門は、改善状況の確認を行い、その結果を代表取締役社長及び取締役会に報告します。また、改善内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかを確認します。

（2）投資主の状況

2025年4月30日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数（口）	比率（注1）（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	－	286,329	15.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	－	246,945	12.95
野村信託銀行株式会社（投信口）	－	92,025	4.82
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD. AS THE TRUSTEE OF RE PURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	－	36,366	1.91
STATE STREET BANK WEST CLIENT－TREATY ５０５２３４	－	29,878	1.57
SMBC日興証券株式会社	－	24,520	1.29
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY ５０５１０３	－	20,092	1.05
三井物産アセットマネジメント･ホールディングス株式会社	本資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社に50%出資している株主です。 本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。	20,000	1.05
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	本資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社に50%出資している株主です。 本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結しています。	20,000	1.05
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	－	16,319	0.86
	上位10名合計	792,474	41.55

（注1）「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。また、小数第3位を四捨五入して記載しています。

（3）資産運用会社の大株主の状況

2025 年４月 30 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	株数 (株)	比率 (%)
三井物産アセットマネジメント･ホールディングス株式会社	「１．基本情報（２）投資主の状況」をご参照ください。	10,000	50.0
株式会社イデラ キャピタルマネジメント	「１．基本情報（２）投資主の状況」をご参照ください。	10,000	50.0
	合計	20,000	100.0

（4）投資方針・投資対象

直近の有価証券報告書（第 18 期（自 2024 年 11 月１日　至 2025 年４月 30 日）2025 年７月 29 日付で関東財務局長に提出）から変更がないため、記載を省略します。

（5）海外不動産投資に関する事項

海外不動産投資を行う予定はございません。

（6）スポンサーに関する事項

①　スポンサーの企業グループの事業の内容

（ア）三井物産グループの概要

三井物産グループ（注）は、多岐にわたる事業領域とネットワークを活かしながら、国内・海外において物流施設、オフィス等の伝統的な不動産を対象としたアセットマネジメント事業に加え、インダストリアル不動産・ヘルスケア施設・インフラ施設・太陽光ファンドの組成やインフラデットファンド事業への出資など、ニュータイプアセットに対する豊富な投資・運用実績を有しています。

(注)「三井物産グループ」とは、三井物産株式会社（本社所在地：東京都千代田区、以下「三井物産」といいます。）及び三井物産の連結子会社及び持分法適用会社により構成される企業集団をいいます。

（イ）イデラ キャピタルの概要

株式会社イデラ キャピタルマネジメント（以下「イデラ キャピタル」といいます。）の前身である株式会社エムケーキャピタルマネージメントは、2001 年９月にアセットマネジメント会社として設立され、2006 年３月から 2012 年３月まで東京証券取引所マザーズ市場に上場しており、質の高い財務健全性を維持し高度なアセットマネジメント業務を提供してきました。株式公開買付け（TOB）によるエムケーキャピタルマネージメントの非公開化の後、2012 年 5 月に海外投資家を顧客とするファンドマネジメント事業に強みを持ち、株式会社エムケーキャピタルマネージメントの連結子会社でもあったアトラス・パートナーズ株式会社（2003 年 11 月設立）と合併し、イデラ キャピタルが誕生しました。イデラ キャピタルは、両社が長年培ってきた不動産投資マネジメントの現場力とファンドマネジメント力を強みとし、特定の利害関係人（不動産開発事業者及び賃貸管理会社等）の利害に左右されることのない独立系のアセットマネジメント会社として、長年培ってきた不動産投資マネジメントの現場力とファンドマネジメント力を強みとしています。2014 年５月に、それまで株主であったユニゾン・キャピタル・グループから中国を拠点とするフォースン・グループに株主が変更されて現在に至ります。

（ウ）フォースン・グループの概要

中国を拠点とするフォースン・グループは、1992 年に中国で創業し、2007 年に香港証券取引所に上場した企業集団であり（上場株式の発行会社は、Fosun International Limited 復星国際有限公司となります。）、金融部門として、保険、投資、アセットマネジメント、銀行その他の金融を取り扱うほか、事業運営部門として、ヘルスケア、ライフスタイル、鉄鋼、不動産開発・販売、資源といった様々な事業への投資を世界各地で行うコングロマリット企業です。2014 年にイデラ キャピタルへ資本参加し、本書日付現在、子会社（復星イデラホールディングス合同会社）を通じて同社株式の約 98%を保有しています。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

本資産運用会社は、三井物産アセットマネジメント･ホールディングス株式会社（以下「三井物産アセットマネジメント･ホールディングス」といいます。）及びイデラ キャピタルとの間で、それぞれスポンサー・サポート契約を締結しています。スポンサー・サポート契約に基づき、本投資法人は、スポンサーである三井物産グループ及びイデラ キャピタルそれぞれの持つ資産運用の強みを享受し、本投資法人の成長機会に活用する方針です。

（ア）スポンサー・サポート契約における物件情報の提供

a. 情報提供

三井物産アセットマネジメント･ホールディングスにおいては自ら又はグループSPC（注１）が、イデラ キャピタルにおいては自ら、イデラ グループ企業（注２）又はグループSPCが、対象不動産（注３）の売却を検討することとなった場合及び本資産運用会社から要請があった場合には、やむをえない事情がある場合を除き、本資産運用会社に当該対象不動産に関する情報（注４）を遅滞なく本投資法人及び本資産運用会社に提供します。但し、既に第三者に譲渡することを約している場合等、一定の例外があります。

（注１）「グループSPC」とは、三井物産アセットマネジメント･ホールディングス及びイデラ キャピタルが出資し若しくは同社（三井物産アセットマネジメント･ホールディングスの場合は、その子会社）がアセットマネジメント業務を受託しているいわゆる特別目的会社（Limited Partnership、投資事業有限責任組合などの法人格のないエンティティを含みますが、投資法人は含みません。）をいいます。

（注２）「イデラ グループ企業」とは、イデラ グループ（イデラ キャピタル及びイデラ キャピタルが直接又は間接に当該会社等の議決権の全てを所有している会社等（イデラ キャピタル又はその子会社・関連会社が第三者より議決権行使の委託を受けている場合は、「議決権の全てを所有」する場合に該当しません。）にて構成されるグループをいいます。以下同じです。）所属の会社等（但し、イデラ キャピタルを除きます。）をいいます。

（注３）「対象不動産」とは、本資産運用会社がその社内規程として定める運用ガイドラインに規定する本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等資産をいい、開発中の不動産等資産並びに不動産、不動産の賃借権、地上権等を裏付とする信託受益権及び匿名組合出資等の投資法人が取得可能な資産を含みます。但し、三井物産アセットマネジメント･ホールディングスにおいては物流施設を、イデラ キャピタルにおいては居住施設を、それぞれ除きます。

（注４）「当該対象不動産に関する情報」とは、当該対象不動産の概要、賃貸借契約の内容、テナント属性、テナントの財務内容や売上高等の業績データを含みますが、これらに限られません。但し、守秘義務に反しない限度において提供可能な情報とします。

b. 第三者保有物件の売却情報の提供

三井物産アセットマネジメント･ホールディングス及びイデラ キャピタルは、第三者（注１）から対象不動産の売却に関する情報（注２）が提供された場合、当該対象不動産の所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、三井物産アセットマネジメント･ホールディングスの場合はグループSPC（注３）と、イデラ キャピタルの場合はイデラ グループ企業及びグループSPCと、本投資法人及び本資産運用会社の双方に対し、同じ内容にて当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。

（注１）「第三者」とは、三井物産アセットマネジメント･ホールディングスの場合は同社及びグループSPC以外の第三者を意味し、イデラ キャピタルの場合は同社、イデラ グループ企業及びグループSPC以外の第三者をいいます。

（注２）三井物産アセットマネジメント･ホールディングスについては、物流施設を、イデラキャピタルにおいては居住施設を、それぞれ除きます。

（注３）三井物産アセットマネジメント･ホールディングスについては、特別目的会社が組成されていない場合には、三井物産アセットマネジメント･ホールディングスの子会社である本資産運用

会社以外の一任運用業務を営む会社を含みます。

（イ）本投資法人は、三井物産グループ及びイデラ キャピタルのソーシング・ルートを活用することにより、三井物産グループの事業ポートフォリオを活用することで獲得できる幅広いアセットクラスに関する物件情報と、イデラ キャピタルの不動産価値創造力（注）を活用することで獲得できる幅広い特性の物件情報の双方を得ることが可能であると考えており、これらのスポンサー・ソーシングを活用することで、コアアセット、コアプラスアセット及びニュータイプアセットの取得を通じた外部成長戦略を加速させる方針です。

（注）「不動産価値創造力」とは、不動産が持つ潜在的な価値を見出し、その価値を顕在化・最大化させ、それを通じて不動産収益力を維持・向上させる能力をいいます。

（ウ）本投資法人とスポンサー各社の投資対象の棲み分け

a. 本投資法人と三井物産又は三井物産グループの投資対象の棲み分け

三井物産は、総合商社としての幅広い事業活動を通じ、様々なアセットクラスに対する投資を行っており、潜在的には本投資法人との間において投資対象が重複する可能性があります。しかし、主として開発又は施設の運営事業を行う三井物産の場合と異なり、本投資法人では保有に伴う不動産賃貸収入による安定的な収益の確保を目指すことから、事業内容による棲み分けが可能と考えられます。

三井物産グループは、不動産アセットマネジメント事業を行う連結対象子会社を含んでおり、潜在的には本投資法人との間において、投資対象や事業内容が重複する可能性があります。私募ファンド及び私募 REIT の資産運用会社である三井物産リアルティ・マネジメント株式会社は、総合型の私募 REIT の運用を行っているため検討対象が重複する局面はあり得ますが、大型物件の共同取得や持分一部売却後に共同運用を行う等、本投資法人の外部成長・ポートフォリオマネジメントにおける協力関係が構築されています。また、物流施設への投資に特化した投資法人の資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社についても、本投資法人の投資対象と重複していますが、物流施設は本投資法人の投資対象の一部を構成するのみであり、投資対象の重複による影響は小さいと考えます。

b. 本投資法人とイデラ キャピタルの投資対象の棲み分け

イデラ キャピタルも不動産投資を行っており、潜在的には本投資法人との間において投資対象が重複する可能性があります。しかし、主としてオポチュニスティックな投資を志向するイデラ キャピタルと異なり、本投資法人は、安定した分配金利回りの実現を目標としていることから、以下のように投資対象の棲み分けを図ります。

本投資法人は、中長期にわたって資産を保有し、不動産賃貸収入による安定的な収益の確保を目指すことから、コアアセットへの投資を主として行います。一方、イデラ キャピタルは、不動産賃貸収入に加えて、投資不動産に対する収益性を高める積極的な施策を通じて不動産価値を増加させ、一定期間後に売却することでその価値の増加を実現させるオポチュニスティック型投資を主として行います。

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（2025 年７月 31 日現在）

直近の有価証券報告書（第 18 期（自 2024 年 11 月１日　至 2025 年４月 30 日）2025 年７月 29 日付で関東財務局に提出）から変更がないため、記載を省略します。

② 資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏　名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
菅沼　通夫	代表取締役社長	選任理由 金融・不動産投資運用業界で通算して 30 年以上の業務経験があり、また金融商品取引業者の取締役の経験を有し、本投資法人の経営を遂行する者として適任であると考えます。 兼職理由 本投資法人はその主たる業務である資産運用業務を委託する本資産運用会社との連携が必要となりますが、本資産運用会社の役員が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携が一層強化されるものと考えます。また兼務により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることで業務運営の効率化を促進でき、同時に実質的かつ十分な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定しておりますが、当該委託契約の変更又は解約等については投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）又は当該委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の「役員会規程」において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。なお、本投資法人の監督役員には外部の弁護士及び税理士・公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。 また、本資産運用会社については会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において「利害関係者取引規程」を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人との間で取引を行う場合には、複階層に及ぶ厳格な審査手続きを実施し、さらにいくつかの階層で外部専門家による牽制を図っています。

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

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（2025 年 7 月 31 日現在）

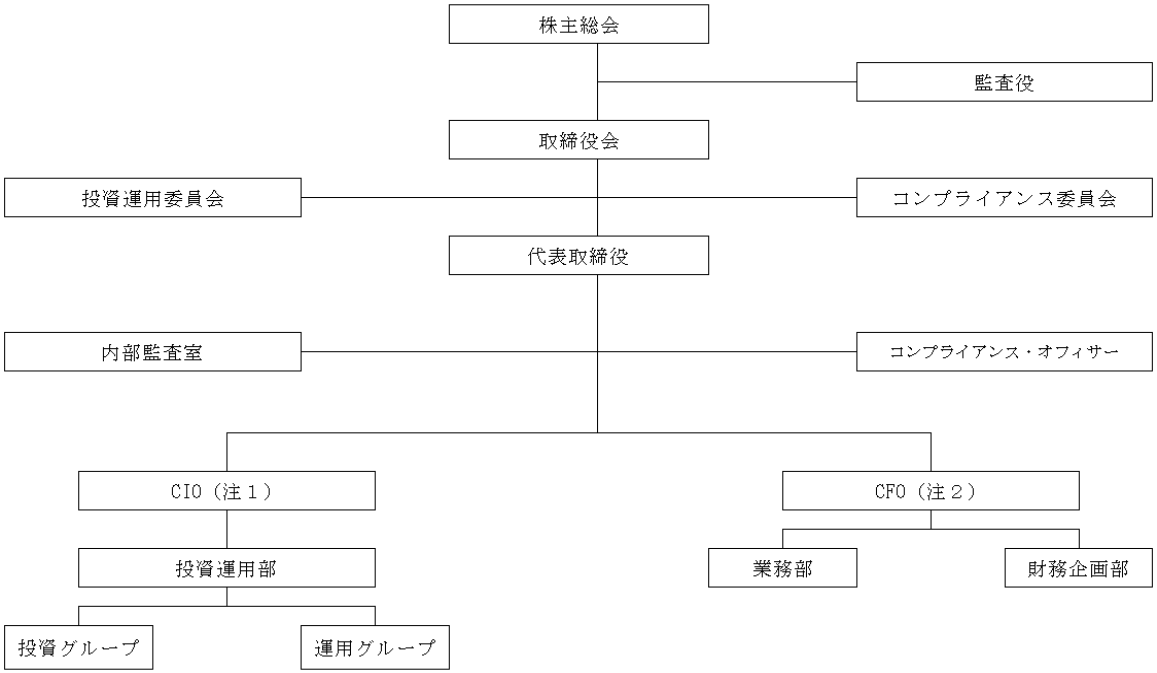
直近の有価証券報告書（第 18 期（自 2024 年 11 月 1 日　至 2025 年 4 月 30 日）2025 年 7 月 29 日付で関東財務局に提出）から変更がないため、記載を省略します。

② 資産運用会社の従業員の状況（2025 年 7 月 31 日現在）

出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	三井物産アセットマネジメント･ホールディングス株式会社	2 名	無
	株式会社イデラ キャピタルマネジメント	1 名	無
	出向者計	3 名	―
資産運用会社従業員総数		21 名	―

③　投資法人及び資産運用会社の運用体制

（ア）組織



（注1）CIO（Chief Investment Officer）は最高投資責任者であり投資運用部を管掌します。

（注2）CFO（Chief Financial Officer）は最高財務責任者であり業務部及び財務企画部を管掌します。

a.　取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として３ヶ月に１回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

b. コンプライアンス・オフィサー、内部監査室、投資運用部（投資グループ及び運用グループ）、業務部、財務企画部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、内部監査室、投資運用部（投資グループ及び運用グループ）、業務部、財務企画部を設置しています。

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

投資運用部投資グループは、資産の取得等の業務を行います。また、投資運用部運用グループは、本投資法人が保有する運用資産の処分、賃貸、維持管理等に関する業務を行います。

業務部は、経理及び資産管理業務並びに各種庶務業務を行います。財務企画部は資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務、並びにインベスターリレーションズ（IR）及び広報等に関する業務を行います。

c. コンプライアンス委員会及び投資運用委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資運用委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、前記「（1）コンプライアンスに関する基本方針」及び後記「(ウ)投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

(イ)業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞

組織	担当する業務
コンプライアンス・オフィサー	1．本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2．コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3．各部署による起案事項及び、投資運用委員会付議事項の内容審査に関する事項 4．法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 5．コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 6．法人関係情報の管理に関する事項 7．自主検査に関する事項 8．本資産運用会社の広告審査に関する事項 9．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 10．前各号に付随する事項
内部監査室	1．内部監査の統括に関する事項 2．内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 3．内部監査の実施に関する事項 4．内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 5．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 6．前各号に附随する事項

組織	担当する業務
投資運用部 投資グループ	1．本投資法人の運用ガイドライン及び一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則に定める資産管理計画書（以下、あわせて「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、投資運用部運用グループ及び財務企画部の所管業務を除きます。）の起案 2．本投資法人の不動産その他の資産の取得（取得した資産を、以下「運用資産」といいます。）に関する事項 3．不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 4．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 5．前各号に付随する事項
投資運用部 運用グループ	1．運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人が保有する運用資産の処分、賃貸、維持管理等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2．投資前の本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータ候補の事業評価等に関する事項 3．本投資法人の運用資産の処分に関する事項 4．本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 5．本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 6．本投資法人の運用資産のテナント又はオペレータの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 7．本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 8．本投資法人の物件別収支計画（物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 9．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 10．前各号に付随する事項

組織	担当する業務
業務部	１．本投資法人の経理及び決算に関する事項 ２．本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 ３．本資産運用会社の資金調達に関する事項 ４．本資産運用会社の財務に関する事項 ５．本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 ６．本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 ７．本資産運用会社の配当政策に関する事項 ８．本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 ９．本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 10．本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 11．本資産運用会社のリスク管理に関する事項 12．本資産運用会社の苦情及び紛争処理、並びに訴訟行為に関する事項 13．本資産運用会社の印章の管理に関する事項 14．本資産運用会社の情報システムの管理・開発管理に関する事項 15．本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 16．本資産運用会社の庶務に関する事項 17．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 18．前各号に付随する事項

組織	担当する業務
財務企画部	1．運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2．本投資法人の資金調達に関する事項 3．本投資法人の財務に関する事項 4．本投資法人の配当政策に関する事項 5．本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 6．本投資法人の役員の業務補助に関する事項 7．本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 8．本投資法人のディスクロージャーに関する事項 9．本投資法人の格付けに関する事項 10. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 11. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 12. 本資産運用会社の組織に関する事項 13. 本資産運用会社の投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する事項 14. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 15. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 16. 前各号に付随する事項

(ウ)投資運用の意思決定機構

a.　投資運用委員会

（ⅰ）　構成員

代表取締役社長、取締役副社長 CIO、取締役 CFO、投資運用部長、コンプライアンス・オフィサー（出席義務はあるが、議決権は有しません。）、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任及び解任されるものとします。以下、本 a. において同じです。）

（ⅱ）　委員長

代表取締役社長

（ⅲ）　開催時期・方法

委員長の招集により原則として３ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

（ⅳ）　決議事項

(a) 資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定
(b) 投信協会の規則に定める資産管理計画書の策定及び改定
(c) 投資運用委員会規程の制定及び改廃
(d) 本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
(e) 運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）
(f) 本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更
(g) 利害関係者取引規程により、投資運用委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
(h) その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
(i) その他委員長が必要と認める事項

（ⅴ）　決議方法

投資運用委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（但し、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員の全員の賛成により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資運用委員会の構成員以外のオブザーバーを投資運用委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

外部委員が、事故、疾病その他やむを得ない事情により委員会に出席することができない場合、取締役会において予め選任された当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士が外部委員の職務を代行することができます。

投資運用委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

（vi） 取締役会への報告

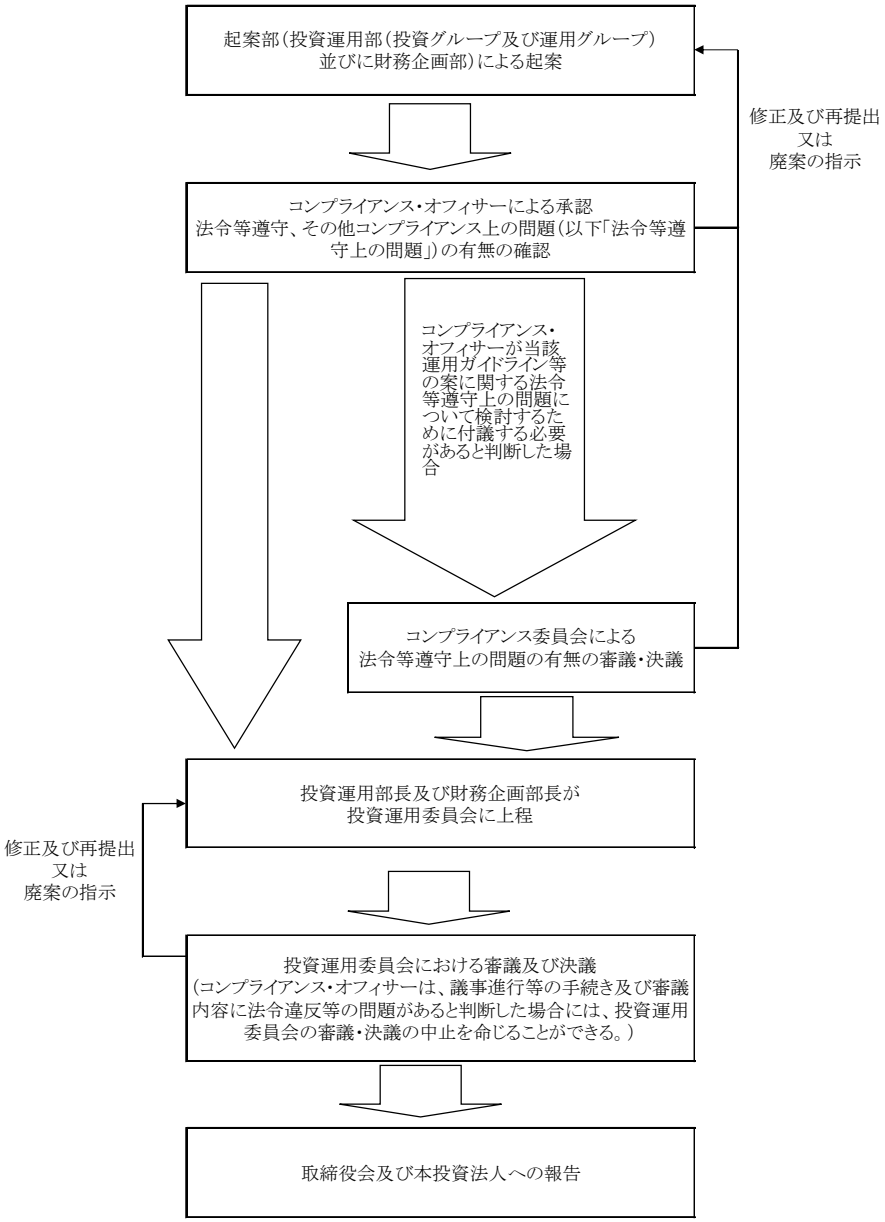
投資運用委員会に付議された議案の起案部の長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

b. 運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、資産管理計画書及び年度運用管理計画を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、起案部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）投資運用委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

運用ガイドライン等に関する意思決定フロー



（ⅰ）　起案部による起案から投資運用委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

投資運用部長及び財務企画部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長及び財務企画部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

（ⅱ）　投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会は、投資運用部長及び財務企画部長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は投資運用部長及び財務企画部長に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は、当該投資運用委員会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。

起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記 c. から f. のとおり、具体的な運用を行います。

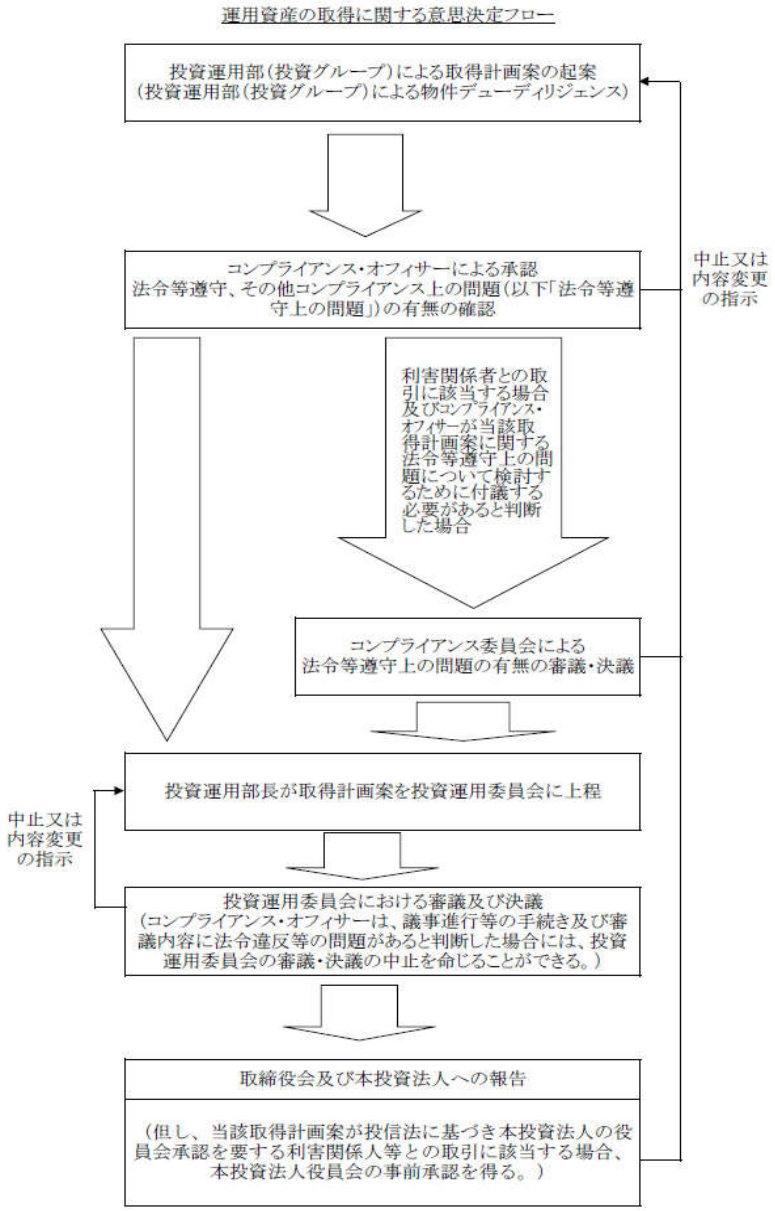
（iii）　取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部長及び財務企画部長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

本資産運用会社は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

c.　運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得に関する具体的な流れは以下のとおりです。



（ⅰ）　投資運用部（投資グループ）による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資運用委員会への上程まで

(a)　投資運用部（投資グループ）によるデュー・ディリジェンス

投資運用部（投資グループ）は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細なデュー・ディリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を、デュー・ディリジェンスのプロセス及びその内容に係る記録の保存を含めて適切に行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

デュー・ディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、DCF 法の適用をする場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠及び DCF 法の適用結果と他の方法・手法の適用結果の比較衡量に関する確認を行い、また確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリングレポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER 作成業者及び不動産鑑定業者の客観的基準に基づいた選定等により第三者性及び独立性を確保すること、ER 作成業者及び不動産鑑定業者に対し、不適切な働きかけを行ってその第三者性及び独立性を損ねないこと、ER 作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況について提出した資料の保管フォルダへの保存及びそのやり取りに係る記録（ER 作成業者及び不動産鑑定業者が作成した受領資料リストなど）の保存など適切な管理を行うこと、ER 及び鑑定評価書を受領する際には提供した情報等の反映状況の検証をはじめとする適切な確認を行うこと、ER 及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。

(b)　コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資運用部（投資グループ）は、当該取得計画案及びこれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資運用部（投資グループ）に連絡します。

投資運用部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資運用委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資運用部（投資グループ）に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資運用委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場

合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資運用委員会に上程することができないものとします。

（ⅱ） 投資運用委員会における審議及び決議

投資運用委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資運用委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資運用委員会の承認が得られない場合は、投資運用委員会は投資運用部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該投資運用委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、投資運用部（投資グループ）は、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資運用部長は、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

（ⅲ） 取締役会及び本投資法人へ報告

投資運用部長は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、本資産運用会社は、投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

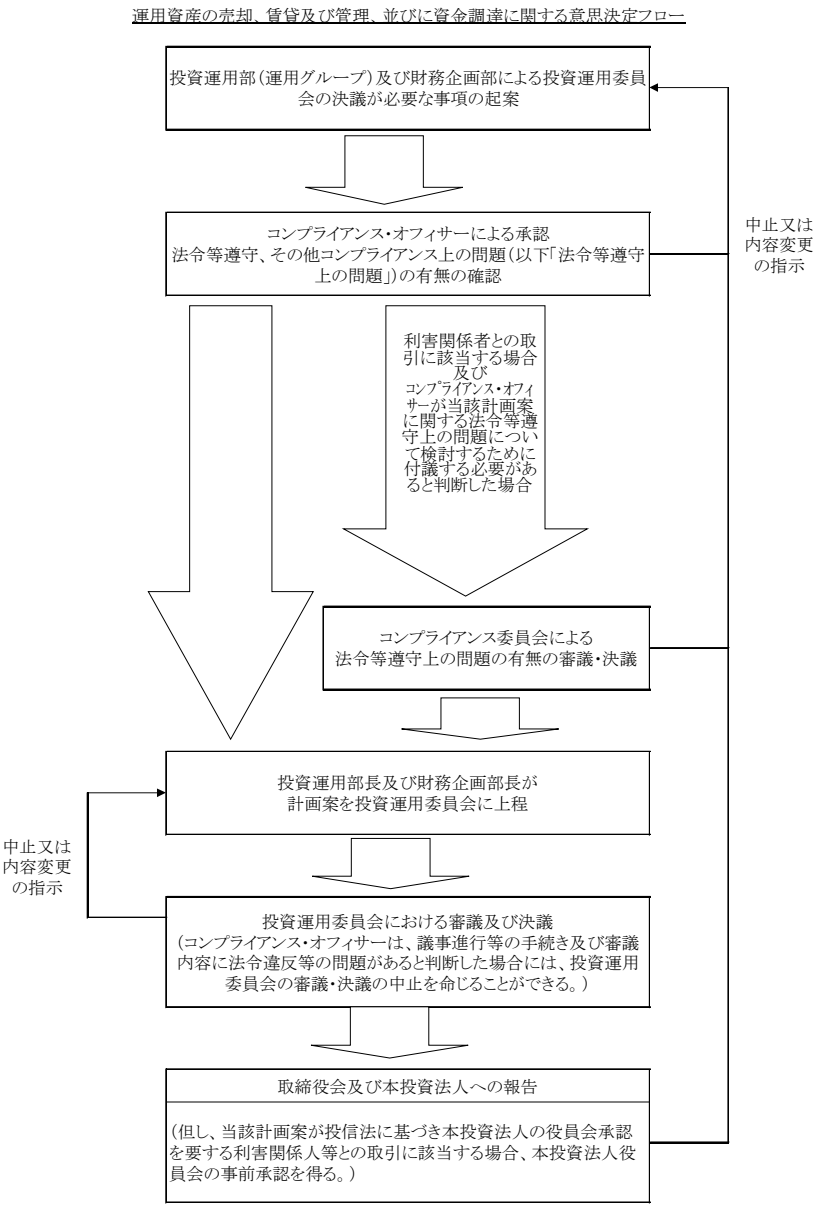
（ⅳ） 取得計画の実行

当該取得計画が投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資運用部（投資グループ）は、当該運用資産の取得業務を行います。

d. 運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の処分に関する業務についての起案部は、投資運用部（運用グループ）となります。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する具体的流れは、以下のとおりです。



e.　運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、投資運用部（運用グループ）となります。

本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別途、社内規程の一つとして「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定するものとします。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務の委託を含む業務の外部委託にあたっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をするものとします。プロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての注意義務を持って業務を遂行する義務及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を標準として規定し、業務受託者の責任範囲を明確化します。

f.　資金調達に関する業務

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務企画部となります。

（３）利益相反取引への取組み等

①　利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社がその資産の運営を受託する投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

（ア）利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

a.　本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主

b.　a. に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連

会社を意味します。以下同じです。）

c. a. 及び b. に掲げる者のほか、投信法第 201 条第１項で定義される利害関係人等

d. ①a. から c. までのいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。)、②a. から c. までのいずれかに該当する者が、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、若しくは、③a. から c. までのいずれかに該当する者が、本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社、又は、④a. から c. までのいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社（但し、②から④までについては、a. から c. までのいずれかに該当する者が 20%未満までの出資を行う場合を除きます。）

（イ）利害関係者との取引に関する意思決定手続

a. 利害関係者との間で利害関係者取引を行おうとする場合、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等並びに本投資法人の規約及び社内規程等に照らした法令等遵守上の問題の有無につき審査し、承認した場合にはコンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会がコンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資運用委員会に上程することができます。投資運用委員会が当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されます（但し、下記 c. に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。

b. 利害関係者取引を担当する部の長は、上記 a. の投資運用委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

c. 本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記 a. に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続きを経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に)、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 245 条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

d. 上記 c. 本文に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案部に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、起案部の長は、投資運用委員会に上程することができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資運用委員会の承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

（ウ）対象となる取引の範囲及び取引の基準

a. 物件の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、不動産等資産１物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に SPC 等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

b. 物件の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、不動産等資産１物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

c. 物件の賃貸

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客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資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

d. 不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下「PM 会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM 会社として利害関係者を選任することができるものとします。

e. 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建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。

f. 工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額１千万円未満の場合、緊急修繕又は原状回復を目的とする工事は除きます。）、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、①当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

g. 資金調達

利害関係者からの資金調達にかかる条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

（エ）利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とさ

れる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

② 運用体制の採用理由

（ア）利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員である菅沼　通夫は本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体制については「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職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照ください。

（イ）利益相反取引に対する本資産運用会社の取締役会が果たす機能について

本資産運用会社の取締役会はスポンサー会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス及びイデラ キャピタルの関係者で構成されています。そのため本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルール「利害関係者取引規程」を制定し、当該規程により複階層におよぶ厳格な審査を経て投資運用委員会で審議・決議され、取締役会に報告されること、また本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うこと等を規定しております。詳細につきましては「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」をご参照ください。

（ウ）利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

本資産運用会社の投資運用委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。なお、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は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		兼職等
投資運用委員会 外部委員	小林　裕幸	1984年４月	松下電送株式会社　入社	（兼任・兼職等） 左記の通りです （スポンサー企業との関係） 該当ありません
		1995年11月	オリックス株式会社	
		2005年１月	株式会社クリード　デューデリジェンス部長	
		2005年８月	クリード不動産鑑定株式会社　代表取締役	
		2006年８月	クリード･リート･アドバイザーズ株式会社　非常勤取締役	
		2009年１月	港共同鑑定株式会社　パートナー不動産鑑定士	
		2011年３月	合同会社ケイ・キャピタル　代表社員（現任）	
		2016年９月	三井物産・イデラパートナーズ株式会社　投資運用委員会外部委員（現任）	
		2017年11月	港共同鑑定株式会社　取締役（現任）	
コンプライアンス 委員会 外部委員	町田　裕紀	2004年10月	弁護士登録、赤坂シティ法律事務所　入所	（兼任・兼職等） 左記の通りです （スポンサー企業との関係） 該当ありません
		2011年４月	同事務所　パートナー	
		2013年４月	ビル経営管理士試験委員（現任）	
		2017年５月	三井物産・イデラパートナーズ株式会社　コンプライアンス委員会外部委員（現任）	
		2018年８月	西村・町田法律事務所　設立（現任）	

（エ）利益相反取引に対するコンプライアンス・オフィサーが果たす機能について

また、本資産運用会社の内部監査についてはコンプライアンス・オフィサーがこれを行うものとし、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス・オフィサーの役割については前記「１．基本情報　（１）コンプライアンスに関する基本方針　②コンプライアンス体制　（イ）コンプライアンス体制　a. コンプライアンスに関する事項」をご参照ください。なお、コンプライアンス・オフィサーの略歴については、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		兼職等
コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長	梅津　恭助	1987年４月	株式会社住友銀行（現　株式会社三井住友銀行）　入社	（兼任・兼職等） 該当ありません （スポンサー企業との関係） 該当ありません
		2011年４月	同社　法人企業統括部　上席推進役　コンプライアンス統括オフィサー	
		2013年10月	同社　投資銀行統括部　上席推進役	
		2013年11月	ヘルスケアアセットマネジメント株式会社　出向 取締役コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長	
		2015年10月	同社　コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長	
		2018年１月	同社　取締役	
		2024年１月	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 コンプライアンス・オフィサー付兼内部監査室次長	
		2024年３月	同社　コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長（現任）	

３．スポンサー関係者等との取引等（自　2024年11月１日　至　2025年４月30日）

（１）利害関係人等との取引等

①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	7,901百万円	8,550百万円
利害関係人等との取引状況の内訳（注）		
合同会社名古屋葵	4,525百万円（57.3%）	－百万円（－%）
リコーリース株式会社	1,020百万円（12.9%）	－百万円（－%）
合　計	4,525百万円（70.2%）	－百万円（－%）

(注)利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本資産運用会社の利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者をいいます。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

③賃貸借状況

2025年４月30日現在、本投資法人は、イデラ キャピタルとの間で「BizMiiX淀屋橋」の805号室について建物賃貸借契約（普通建物賃貸借）を締結しています。

④サポート契約

本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産アセットマネジメント･ホールディングス及びイデラ キャピタルとの間で、スポンサー・サポート契約を締結しています。

（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・信託受益権者	前々所有者・信託受益権者	前々々所有者・信託受益権者
※	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
MI テラス名古屋葵 （愛知県名古屋市中区葵一丁目20番22号）	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、日本ヴァリュアーズ株式会社による鑑定評価額（4,880百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	① 合同会社名古屋葵 ② 本資産運用会社のスポンサーとアセットマネジメント契約（投資一任契約）を締結している合同会社です。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	－
	4,525百万円（税抜）	1年を超えて所有しているため省略	－	－
	2025年3月	2020年4月	－	－
NPC 富山駅前スクエア（底地） （富山県富山市桜町一丁目5番1号）	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる競争力のある物件との判断から取得します。取得価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額（1,100百万円）以下の金額であり、妥当であると判断します。	① リコーリース株式会社 ② 本資産運用会社のスポンサーの関連会社とアセットマネジメント契約（投資顧問契約）を締結している株式会社です。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	－
	1,020百万円（税抜）	1,000百万円（税抜）	－	－
	2025年2月	2024年3月	－	－

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2025 年４月 30 日現在）

①　不動産鑑定評価機関の選定方針

（ア）不動産鑑定発注方針、取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定業者に発注します。

（イ）鑑定業者の委託・評価基準

委託に際しては、下記の４項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定します。

a.　不動産鑑定士が３名以上在籍すること

b.　不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること

c.　直近の３年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと

d.　直近の３年間の委託者からの鑑定実績において、不適切な事実の発生がないこと

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
品川シーサイドパークタワー 東京フロントテラス イオン葛西店 スーパーホテル仙台・広瀬通り スマイルホテル大阪天王寺 スーパーホテルさいたま・大宮 スマイルホテル京都烏丸五条 MI テラス名古屋伏見	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目３番１号 東京虎ノ門グローバルスクエア	280 名 (2025 年６月 30 日現在)	国内最大手不動産鑑定機関として、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産市場において社会的信頼性が高いことから選定しております。
新宿イーストサイドスクエア BizMiiX 淀屋橋	JLL 森井鑑定株式会社	東京都港区新橋二丁目６番２号 新橋アイマークビル３Ｆ	63 名 (2025 年６月 30 日現在)	国内大手不動産鑑定機関として、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産市場において社会的信頼性が高いことから選定しております。

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
川崎テックセンター ホテルサンルート新潟 ダイワロイネットホテル秋田 EN HOTEL Ise コンフォートホテル北上 ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町 スマイルホテル那覇シティリゾート スマイルホテル名古屋栄 スマイルホテル博多駅前 THINGS 青山 東京衛生学園専門学校 広島鯉城通りビル MI キューブ仙台クリスロード TCA ビル 小田原機材管理センター（底地） カインズモール彦根（底地） 横浜大黒町整備工場（底地） 愛媛ビル・広島 MI テラス仙台広瀬通り MI キューブ心斎橋 NPC 富山駅前スクエア（底地）	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市西区西本町一丁目４番１号 オリックス本町ビル	134 名 (2025 年６月 30 日現在)	国内大手不動産鑑定機関として、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産市場において社会的信頼性が高いことから選定しております。

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
六甲アイランドDC フィール城北 MI テラス浜松 くれたけインプレミアム名古屋 納屋橋 ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄 ホテル呉竹荘広島大手町 MI テラス名古屋葵	日本ヴァリュアーズ株式会社	東京都千代田区富士見二丁目４番３号 朝日観光ビル４F	33 名 (2025 年６月 30 日現在)	国内大手不動産鑑定機関として、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産市場において社会的信頼性が高いことから選定しております。
マックスバリュ高取店（底地） ビッグモーター岐南店（底地） ツルミフーガ１ MI テラス北上野 MI キューブ町田イースト MI テラス横浜西口	株式会社谷澤総合鑑定所	東京都港区赤坂一丁目 11 番 44 号 赤坂インターシティ	99 名 (2025 年６月 30 日現在)	国内大手不動産鑑定機関として、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関として不動産市場において社会的信頼性が高いことから選定しております。

（2）エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要（2025 年４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

（ア）エンジニアリング・レポート発注方針取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ業務実績から信頼性の確保ができる業者に発注します。但し、取得しようとする資産の取引相手方である売主が本資産運用会社の株主及びその親会社、子会社及び関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則において定義される意味を有する。）（以下「株主グループ」といいます。）以外の者である場合には、他の候補先も比較検討の上、業務実績、信頼性、取引内容等の観点から適切であるときは、本資産運用会社の株主グループである業者を選定することができるものとします。

（イ）エンジニアリング・レポートの委託・評価基準

エンジニアリング・レポートの委託に際しては、下記の４項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定します。

a.　性能評価機関認定、国内証券取引所上場若しくはその子会社・関連会社、又は資本金が１千万円以上あること

b.　不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること

c.　直近の３年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと

d.　直近の３年間の委託者からの委託業務実績において、不適切な事実の発生がないこと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
品川シーサイドパークタワー 新宿イーストサイドスクエア 東京フロントテラス イオン葛西店 スーパーホテル仙台・広瀬通り スマイルホテル大阪天王寺 スーパーホテルさいたま・大宮 スマイルホテル京都烏丸五条 MI テラス名古屋伏見 六甲アイランドDC MI キューブ町田イースト ホテル呉竹荘広島大手町	東京海上ディーアール 株式会社	東京都千代田区大手町 一丁目５番１号 大手町ファーストスクエア ウエストタワー23 階	リスクコンサルティング事業	大手保険会社子会社によるリスク評価機関として、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、リスク評価機関として不動産市場において社会的信頼性が高いことから選定しております。

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
川崎テックセンター ホテルサンルート新潟 ダイワロイネットホテル秋田 EN HOTEL Ise コンフォートホテル北上 ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町 スマイルホテル那覇シティリゾート スマイルホテル博多駅前 スマイルホテル名古屋栄 BizMiiX 淀屋橋 THINGS 青山 東京衛生学園専門学校 広島鯉城通りビル MI キューブ仙台クリスロード TCA ビル 愛媛ビル・広島 ツルミフーガ 1 MI テラス仙台広瀬通り MI テラス北上野 フィール城北 MI テラス浜松 MI キューブ心斎橋 くれたけインプレミアム名古屋納屋橋 ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄 MI テラス横浜西口 MI テラス名古屋葵	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市西区西本町一丁目４番１号 オリックス本町ビル	不動産鑑定評価 建築エンジニアリング	国内大手不動産鑑定機関として、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、鑑定機関およびリスク評価機関として不動産市場において社会的信頼性が高いことから選定しております。

（３）その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

（４）IR に関する活動状況

①　基本方針

本投資法人は、投資家に対し透明性を確保し、投資家の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。また情報の透明性及び分かり易さに配慮し、法定開示以外の情報の開示についても、投資家のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。

②　情報開示体制

本資産運用会社の情報開示業務の組織的かつ効率的な運営を図るとともに、本資産運用会社における情報開示手続の審査及び監視体制を確立することを目的として、情報等開示規程を制定しています。本資産運用会社における適時開示に関する情報開示担当部門は財務企画部とし、財務企画部長を情報開示責任者として、投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握及び管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うものとします。

③　活動状況

（ア）国内外機関投資家及びアナリスト向け

本投資法人の決算期毎に決算説明会を開催致します。また国内外の機関投資家との個別ミーティングを設け、直接説明を行います。

（イ）個人投資家向け

本資産運用会社により積極的に各種フェア、セミナー等に参加し、運用状況を直接説明する機会を設けます。

（ウ）ホームページ

決算短信、資産運用報告、説明会資料、有価証券報告書等の決算関連情報の他、プレスリリース、運用資産状況、利害関係人等との取引状況等を本投資法人のホームページに掲載し、幅広い投資家層に公平かつ有用な情報取得機会を提供致します。

（エ）IR スケジュール

本投資法人は、決算にかかるIR活動を以下のスケジュールで行う予定です。

a.　決算月：　４月、10月
b.　決算短信発表：　６月、12月
c.　決算アナリスト説明会：　６月、12月
d.　資産運用報告発送：　７月、１月

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

反社会的勢力との関係遮断に関する体制整備及び反社会的勢力との対応を統括する部署（以下「反社会的勢力対応部署」という。）は業務部とし、統括責任者は業務部長とします。反社会的勢力対応部署は、反社会的勢力に関する情報を積極的に収集・分析するとともに、外部調査機関等のデータベースを適切に活用します。また、当該情報の収集・分析等に際しては、本資産運用会社の株主及びそのグループ会社との情報の共有に努めるものとし、さらに自主規制機関等から提供された情報を適切に活用します。反社会的勢力対応部署は、継続的な研修活動の実施、対応マニュアルの策定、及び警察・暴力追放運動推進センター・弁護士等の外部専門機関等との平素からの緊密な連携体制の構築を行う等、反社会的勢力との関係遮断に関する社内体制の整備を行うものとし、特に、平素より警察とのパイプを強化し、組織的な連絡体制と問題発生時の協力体制を構築することとし、脅迫・暴力行為の危険性が高く緊急を要する場合には直ちに警察に通報する体制を整備するものとします。反社会的勢力対応部署は、反社会的勢力との取引が判明した場合及び反社会的勢力による不当要求がなされた場合等において、担当部署が当該情報を反社会的勢力対応部署へ迅速且つ適切に報告相談する体制を整備するものとし、また、反社会的勢力対応部署は、当該情報を迅速且つ適切に経営陣に対して報告する体制を整備するものとします。さらに反社会的勢力対応部署において実際に反社会的勢力に対応する担当者の安全を確保し担当部署を支援する体制を整備するものとします。

反社会的勢力とは、取引関係を含めて、一切の関係をもたず、反社会的勢力であることを知らずに関係を有してしまった場合には、相手方が反社会的勢力であると判明した時点で可能な限り速やかに関係を解消するよう努力するものとし、また反社会的勢力による不当要求は拒絶します。反社会的勢力による不当要求に対しては、担当者や担当部署だけに任せずに、代表取締役社長等の経営トップ以下、組織全体として対応します。また、本資産運用会社単体のみならず、本資産運用会社の株主及びそのグループ会社と一体となって反社会的勢力の排除に取り組むものとします。反社会的勢力による不当要求に対しては、民事と刑事の両面から法的対応を行います。反社会的勢力による不当要求が、事業活動上の不祥事や役職員の不祥事を理由とする場合であっても、事案を隠蔽するための裏取引を絶対行わず、反社会的勢力への資金提供は、絶対に行いません。

以　上