

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

トップリート投資法人

代 表 者 名 執 行 役 員 佐 原 純 一
(コード番号:8982)

資産運用会社名

トップリート・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 千 葉 達 也
問 い 合 わ せ 先 取締役財務部長 明 石 充

TEL. 03-3243-2181

1. 基本情報

(1)コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人は、業務執行状況等の報告体制を確立することなどにより、業務運営を監督する役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を執行するよう努めています。また、本投資法人が資産運用会社との間で締結した資産運用委託契約には、資産運用会社が本投資法人の規約に従って投資運用ガイドラインを作成すること、本投資法人が委託業務に関して報告を要求した場合、資産運用会社はかかる要求に従い報告を行うこと、並びに資産運用委託契約、投資運用ガイドライン及び資産運用会社の内部規則に従って本投資法人の資産の運用を行うことなどが定められており、これらに従いコンプライアンス等に関するガバナンス体制を構築しています。

資産運用会社は、運用理念の一つとして「投資家指向の運用体制」を掲げ、コンプライアンス及びリスク管理を徹底する内部管理態勢の構築に努めています。これらに基づき資産運用会社では、内部統制システム構築の基本方針及びコンプライアンスに関する各種規程を制定する他、コンプライアンス室やリスク・コンプライアンス委員会を設置するなど強固なコンプライアンス体制を構築しています。コンプライアンスに関する事項等に関しては以下のとおりとなっています。なお、コンプライアンス室及びリスク・コンプライアンス委員会の役割等については、後記 2. (2) ③投資法人及び資産運用会社の運用体制をご参照下さい。

①コンプライアンスに関する事項

- (i) 資産運用会社は、コンプライアンス室を設置し、コンプライアンス室長が社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。コンプライアンス室は、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。

- (ii) コンプライアンス・マニュアルは、定例的に見直しを行い原則として取締役会の承認を得て改定しています。
コンプライアンス・プログラムは毎年度コンプライアンス室が起案し、リスク・コンプライアンス委員会にて決議、制定され、その進捗状況は定期的にリスク・コンプライアンス委員会及び取締役会に報告されます。
- (iii) コンプライアンス室は、投資運用ガイドライン及び各種計画の策定等(見直しを含みます。)並びに決定された各運用計画の実行段階においてコンプライアンスの観点から審査を行い、審査の結果コンプライアンス上の問題点が発見された場合には、立案部署に対し差し戻すものとします。
また、コンプライアンス室長が必要と認める場合は、リスク・コンプライアンス委員会を招集し審議を行います。
- (iv) コンプライアンスに関する重要な事項については、リスク・コンプライアンス委員会において審議及び決議し、取締役会へ報告又は付議するものとします。

② 内部監査等に関する事項

- (i) 資産運用会社の監査役は、取締役とはその職責を異にする独立した会社の機関として、取締役の職務の執行を監査し、違法な事態を未然に防止することに努めます。
- (ii) 監査役は、監査又は調査等の結果、法令等に違反する事実又は著しく不当な事実を発見した場合並びにそのようなおそれがあると認められる場合には、取締役に対し、必要な勧告、助言又は意見の表明を行います。
- (iii) また、監査役は取締役会に出席し、資産運用会社の重要事項の決定に対し必要な意見の表明を行います。
- (iv) 上記に加え、資産運用会社は「内部監査規程」を制定し、コンプライアンス室長等の内部監査責任者が、定期的に、内部管理態勢等の適切性及び有効性を検証し、被監査部門の事務処理等の問題点の発見及び指摘並びに内部管理態勢の評価、問題点の改善方法の提言等を行います。また、「部室内検査規程」を制定し、関係法令等及び資産運用会社の諸規則違反並びに事故の発生を防ぐと共に、業務改善・能率向上・経営合理化に資することを目的として、定期的に、業務遂行及び事務処理の状況の検査を行います。

(2)投資主の状況

平成 28 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)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の親会社(三井住友信託銀行株式会社)の完全親会社(三井住友トラスト・ホールディングス株式会社)が 66.66%出資	37,096	21.08
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。	14,500	8.24
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	該当事項はありません。	7,005	3.98
野村信託銀行株式会社(投信口)	該当事項はありません。	4,888	2.78
三井住友信託銀行株式会社	資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の親会社。トップリート・アセットマネジメント株式会社と不動産等の仲介情報提供に関する協定書、ウェアハウジング機能の提供に関する協定書を締結。	3,176	1.80
新日鉄興和不動産株式会社	該当事項はありません。	3,162	1.80
王子不動産株式会社	資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の主要株主。トップリート・アセットマネジメント株式会社と不動産等の情報提供に関する協定書、ウェアハウジング機能の提供に関する協定書を締結。	3,162	1.80
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	該当事項はありません。	2,669	1.52
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	該当事項はありません。	2,276	1.29
朝日火災海上保険株式会社	該当事項はありません。	2,010	1.14
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	該当事項はありません。	1,810	1.03
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	該当事項はありません。	1,788	1.02
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口9)	該当事項はありません。	1,699	0.97
BNPパリバ証券株式会社	該当事項はありません。	1,423	0.81
NOMURA BANK (LUXEMBOURG)	該当事項はありません。	1,420	0.81
上位 15 名 合計		88,084	50.05

(注) 比率とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、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

平成 28 年 7 月 29 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(%) (注)
三井住友信託銀行株式会社	資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の親会社。資産運用会社の設立時に 2,280 株(38%)を出資。加えて、平成 24 年 9 月 28 日付で株式会社新日鉄都市開発(現新日鉄興和不動産株式会社)が保有する資産運用会社の株式 1,860 株(31%)を譲受。	4,140	69
王子不動産株式会社	資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の主要株主。資産運用会社の設立時に出資。	1,860	31
合計		6,000	100

(注) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 投資方針・投資対象

第 20 期有価証券報告書(平成 28 年 7 月 26 日提出)「第一部【ファンド情報】―第 1 【ファンドの状況】―2【投資方針】」をご参照下さい。

(4)―2 テナントの選定基準に関する事項

マーケット動向、テナント動向を把握し、適正な賃貸条件の検討と、プロパティ・マネジメント会社を活用した優良テナントの確保に努めることをリーシング方針とし、テナントの選定にあたっては、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金の額、業種、テナント構成、要求賃貸面積等に基づき総合的に判断します。

なお、新規入居の可能性が見込まれる先については、資産運用会社の内部規則に従い、反社会的勢力に該当しないかの確認を実施します。また、契約候補先についての審査は一義的にはプロパティ・マネジメント会社が行いますが、資産運用会社においてもプロパティ・マネジメント会社経由で入手した資料(契約候補先の会社資料、計算書類(決算書)、信用調査機関による調査報告等)に基づき信用力等について確認を行います。

(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、海外不動産への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

<三井住友信託銀行株式会社>

住所 東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号

代表者 取締役会長 北村 邦太郎 、 取締役社長 常陰 均

事業内容及び企業グループの概要

三井住友トラスト・ホールディングス株式会社 第5期 有価証券報告書の「第一部【企業情報】 第1【企業の概況】 3【事業の内容】及び4【関係会社の状況】」並びに三井住友信託銀行株式会社 第4期 有価証券報告書の「第一部【企業情報】 第1【企業の概況】 4【関係会社の状況】」をご参照下さい。

<王子不動産株式会社>

住所 東京都中央区銀座五丁目 12 番 8 号

代表者 代表取締役社長 小林 健司

事業内容及び企業グループの概要

王子ホールディングス株式会社 第 92 期有価証券報告書の「第一部【企業情報】 第1【企業の概況】 3【事業の内容】及び4【関係会社の状況】」をご参照下さい。

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

(i) パイプライン・サポートに関する協定書

本投資法人及び資産運用会社は、王子不動産株式会社との間で「不動産等の情報提供に関する協定書」を締結し、三井住友信託銀行株式会社との間で「不動産等の仲介情報提供に関する協定書」を締結しています。

これにより、本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー企業から不動産等の仲介情報のほか、王子不動産株式会社からは、王子不動産株式会社及び王子不動産株式会社のグループ企業がそれぞれ保有又は開発する不動産等の売却に関する情報をいち早く入手し、投資に向けた検討をすることができます。

<不動産等の情報提供に関する協定書の概要>

(王子不動産株式会社が有する不動産等の譲渡に係る情報提供)

王子不動産株式会社が保有又は開発する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する可能性がある不動産等を売却しようとする場合、王子不動産株式会社は資産運用会社に当該不動産等に関する情報を速やかに提供しよう努めるものとし、売買条件について基本的に合意した場合、王子不動産株式会社は売買契約締結に向けて誠実に協議するものとします。

(グループ会社が有する不動産等の譲渡に係る情報提供)

王子不動産株式会社は、グループ会社(王子不動産株式会社の親会社及び親会社の関係会社をいいます。以下同じです。)が保有又は開発する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する可能性がある不動産等を売却する意向であることを知った場合には、資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を提供することについて当該グループ会社の了解が得られるよう努めるものとし、売買条件について基本的に合意した場合、資産運用会社は売買契約締結に向けて誠実に協議し、王子不動産株式会社は当該グループ会社をして売買契約締結に向けて必要な協力を行うものとします。

(不動産等の売却に関する仲介情報の提供)

王子不動産株式会社は、不動産等の売却に関する仲介情報を得た場合で、かつ当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があると判断する場合には、当該情報の提供が可能な限りにおいて資産運用会社に当該情報を速やかに提供しよう努めるものとします。

<不動産等の仲介情報提供に関する協定書の概要>

三井住友信託銀行株式会社は、不動産等の売却に関する仲介情報を得た場合で、かつ当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があると判断する場合には、当該情報の提供が可能な限りにおいて資産運用会社に当該情報を速やかに提供しよう努めるものとします。

なお、上記の両協定書において各社が独自の裁量によって、その入手した情報の取扱いについての決定をすることができるものと定められています。

(ii) ウェアハウジング機能の提供に関する協定書

本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー企業2社との間で「ウェアハウジング機能の提供に関する協定書」を締結し、これにより、本投資法人の取得機会を幅広く確保し、機動的な物件取得を図ります。

<ウェアハウジング機能の提供に関する協定書の概要>

資産運用会社は、スポンサー企業にウェアハウジング機能の提供を依頼する場合には、その理由、当該不動産等の概要、本投資法人による当該不動産等の取得予定時期(原則として6か月を超えないものとします。)及び取得計画を提示し、スポンサー企業はこれを誠実に検討し、か

かる依頼に応諾するか否かを、資産運用会社に対して遅滞なく通知するものとします。

スポンサー企業が上記依頼に応諾した場合には、スポンサー企業の指定する法人(特別目的会社等)は、資産運用会社の依頼に係る不動産等を取得し保有するものとし、スポンサー企業は、当該不動産等を取得するに際し必要な協力(スポンサー企業の指定する法人への投融資又は当該不動産を取得するためのスキーム組成等を含むが、これらに限りません。)を行うものとします。

スポンサー企業は、スポンサー企業の指定する法人が上記に基づいて不動産等を取得した場合、ウェアハウジング期間を経過するまでの間は、原則として、提示された取得計画に基づきスポンサー企業の指定する法人に対して当該不動産等の本投資法人への譲渡について、資産運用会社と優先的に交渉を行わせるよう努めるものとし、資産運用会社と売買条件について基本的に合意した場合、スポンサー企業の指定する法人に売買契約締結に向けて誠実に協議させるよう努めるものとします。

(iii) スポンサー企業グループと投資法人の投資対象の棲み分け或いは重複の状況について

スポンサー企業である王子不動産株式会社は不動産賃貸業を行っており、スポンサー企業の保有する物件のタイプと本投資法人の保有する物件のタイプとが重複する可能性があります。

ただし、前述のとおり、パイプライン・サポートに関する協定書の内容は、スポンサー企業が自ら保有又は開発する不動産のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産又は適合する可能性のある不動産(以下「適格不動産」といいます。)を売却する際には本投資法人に速やかに情報提供するものであり、また、スポンサー企業が入手した第三者が保有する物件情報については適格不動産について速やかに本投資法人に情報提供を行うものであり、明確な棲み分けがなくとも本協定書に従い有効な情報提供がなされと考えています。

また、物件の賃貸管理に関しては、王子不動産株式会社自体も自社又はグループ会社保有物件についての賃貸管理事業を行っており、テナント誘致に際して競合関係が生じる可能性はあります。ただし、本投資法人はリーシング活動も含め本投資法人の管理物件のパフォーマンス向上が不動産管理委託報酬に反映されるような工夫を行っています。また、資産運用会社としては、定期的に賃貸管理会社のパフォーマンスを検証し、賃貸管理会社の見直しを行うことも表明しており、スポンサー企業に対する牽制機能を働かせています。スポンサー企業である三井住友信託銀行株式会社については、他の投資法人とも不動産等の売却情報の提供に関する覚書を締結していますが、本投資法人への情報提供との優先劣後関係があるものではなく、それぞれの投資法人の投資基準に従い、適格不動産に関する情報を速やかに提供することを定めるものです。

なお、三井住友信託銀行株式会社の 100%子会社である三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社では、不動産に関する私募ファンドの資産運用業務を行っており投資対象について重複する可能性があります。ただし、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間で締結しているパイプライン・サポートに関する協定書では、本投資法人の適格不動産の情報について速やかに提供を受けることを取り決めており、明確な棲み分けがなくとも本協定書に従い有効な情報提供がなされと考えています。

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

平成 28 年 7 月 29 日現在

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	佐原 純一	昭和 50 年 4 月 平成 10 年 3 月 平成 11 年 12 月 平成 12 年 4 月 平成 13 年 5 月 平成 16 年 4 月 平成 19 年 5 月 平成 19 年 6 月 平成 23 年 6 月 平成 24 年 4 月 平成 25 年 6 月 平成 25 年 7 月 平成 25 年 8 月	三井信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）入社 同 横須賀支店長 同 札幌支店長 （中央信託銀行株式会社と三井信託銀行株式会社の合併により）中央三井信託銀行株式会社 札幌支店長 同 横浜駅西口支店長 同 本店営業第二部長 同 常勤嘱託（人事部） 同 監査役 中央三井信用保証株式会社 代表取締役社長 三井住友トラスト保証株式会社 代表取締役社長 同 顧問 トップリート・アセットマネジメント株式会社 顧問 トップリート投資法人執行役員就任（現任）	金融に関する幅広い知識と経験を有すること及び法人の代表者等として重要な意思決定を行い、業務を執行し、法人全体のガバナンスに携わってきた豊富な経験を評価
補欠執行役員	千葉 達也	昭和 61 年 4 月 平成 19 年 6 月 平成 22 年 5 月 （平成 24 年 4 月） 平成 24 年 4 月 平成 26 年 12 月 平成 26 年 12 月 平成 26 年 12 月 平成 27 年 4 月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）入社 同 不動産コンサルティング部 次長 同 不動産管理部長 （住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社の合併により、三井住友信託銀行株式会社） 同 不動産カストディ部長 トップリート・アセットマネジメント株式会社 出向 同 取締役 同 取締役副社長 同 代表取締役社長（現任）	本投資法人が資産運用委託契約を締結しているトップリート・アセットマネジメント株式会社の代表取締役社長であり、執行役員が欠けた場合の本投資法人の経営を遂行する者として適任であると評価

補欠 執行 役員	新井 健治 ^{たけはる}	平成 2 年 4 月 平成 16 年 4 月 平成 19 年 10 月 平成 21 年 2 月 (平成 24 年 4 月) 平成 24 年 4 月 平成 25 年 4 月 平成 25 年 4 月 平成 27 年 9 月	住友信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社)入社 同 不動産管理部証券化グループ証券第二チーム長 同 不動産管理部証券化グループ長 同 総務部総務管理チーム主任調査役 (住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央 三井アセット信託銀行株式会社の合併により、三井住友信託銀行 株式会社) 同 総務部総務管理チーム長 トプリート・アセットマネジメント株式会社 出向 不動産投資部長 同 取締役不動産投資部長 同 取締役投資運用部長 (現任)	本投資法人が資産運用委託 契約を締結しているトプリー ト・アセットマネジメント株式会 社の取締役投資運用部長で あり、執行役員が欠けた場合 の本投資法人の経営を遂行 する者として適任であると評 価
監督 役員	栗林 康幸	平成 4 年 4 月 平成 9 年 6 月 平成 9 年 12 月 平成 11 年 6 月 平成 12 年 12 月 平成 13 年 5 月 平成 15 年 2 月 平成 17 年 10 月	弁護士登録(東京弁護士会) 由本・高後・森法律事務所所属弁護士 米国ニューヨーク市クデール・ブラザーズ法律事務所アソシエイト 弁護士 米国ニューヨーク州弁護士登録(現在まで) 栗林法律事務所(米国クデール・ブラザーズ法律事務所との特定 共同事業)弁護士 田中・高橋法律事務所所属弁護士 ユウワパートナーズ法律事務所パートナー弁護士 シティユウワ法律事務所パートナー弁護士(現任) トプリート投資法人監督役員就任 (現任)	金融分野を専門とする弁護士 として、幅広い知識と経験を 有することを評価
監督 役員	常山 邦雄	昭和 48 年 10 月 昭和 55 年 9 月 昭和 57 年 3 月 昭和 63 年 4 月 平成 17 年 10 月 平成 24 年 3 月 平成 24 年 6 月	辻監査法人(合併して、旧みすず監査法人)勤務 武蔵監査法人(合併して、現新日本有限責任監査法人) 勤務 常山公認会計士事務所開業 常山公認会計士事務所所長(現任) 常山邦雄税理士事務所開業 常山邦雄税理士事務所所長 トプリート投資法人監督役員就任 (現任) 税理士法人常山総合会計事務所 設立 税理士法人常山総合会計事務所 社員(現任) 黒田電気株式会社 (社外)取締役 (現任)	税務・会計を専門とする公認 会計士として、幅広い知識と 経験を有することを評価

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

現時点では、投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職はなく、兼職による利益相反関係はありません。

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

現時点では、その他の兼任・兼職の状況はありません。

監督役員は弁護士、公認会計士として高度な専門知識を有しており、監督役員による役員会等の場を通じた執行役員の業務執行の監督、利益相反取引に対する牽制が機能する態勢が確保されています。

(2)資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況

平成 28 年 7 月 29 日現在

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 (常勤)	千葉 達也	昭和 61 年 4 月 平成 19 年 6 月 平成 22 年 5 月 (平成 24 年 4 月) 平成 24 年 4 月 平成 26 年 12 月 平成 26 年 12 月 平成 26 年 12 月 平成 27 年 4 月	住友信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社)入社 同 不動産コンサルティング部次長 同 不動産管理部長 (住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社の合併により、三井住友信託銀行株式会社) 同 不動産カストディ部長 トップリート・アセットマネジメント株式会社 出向 同 取締役 同 取締役副社長 同 代表取締役社長(現任)	三井住友信託銀行株式会社より出向

取締役 財務部長 (常勤)	明石 充	平成 10 年 4 月 平成 23 年 6 月 平成 25 年 6 月 平成 27 年 6 月 平成 27 年 6 月 平成 27 年 7 月	王子製紙株式会社 入社 同 米子工場事務部 調査役 王子マネジメントオフィス株式会社 移籍(王子製紙株式会社の持株 会社移行に伴う会社分割による) グループ財務本部財務部 マネー ジャー 王子不動産株式会社 出向 トップリート・アセットマネジメント株式会社 出向 財務部長 同 取締役財務部長 (現任)	王子不動産株式会社 より出向
取締役 投資運用部長 (常勤)	新井 健治 ^{たけはる}	平成 2 年 4 月 平成 16 年 4 月 平成 19 年 10 月 平成 21 年 2 月 (平成 24 年 4 月) 平成 24 年 4 月 平成 25 年 4 月 平成 25 年 4 月 平成 27 年 9 月	住友信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社)入社 同 不動産管理部証券化グループ証券第二チーム長 同 不動産管理部証券化グループ長 同 総務部総務管理チーム主任調査役 (住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三 井アセット信託銀行株式会社の合併により、三井住友信託銀行株式 会社) 同 総務部総務管理チーム長 トップリート・アセットマネジメント株式会社出向 不動産投資部長 同 取締役不動産投資部長 同 取締役投資運用部長(現任)	三井住友信託銀行株 式会社より出向
取締役 企画・管理部長 (常勤)	淵脇 心 ^{しん}	平成 3 年 4 月 (平成 12 年 4 月) 平成 17 年 7 月 平成 17 年 10 月 平成 21 年 4 月 (平成 24 年 4 月) 平成 24 年 4 月 平成 25 年 4 月 平成 25 年 4 月	三井信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社)入社 (中央信託銀行株式会社と三井信託銀行株式会社の合併により、中 央三井信託銀行株式会社) 同 不動産投資顧問部投資営業第一グループ主席調査役 同 不動産投資営業部投資開発第二グループ主席調査役 同 不動産業務部企画グループ主席調査役 (住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三 井アセット信託銀行株式会社の合併により、三井住友信託銀行株式 会社) 同 不動産企画部企画チーム長 トップリート・アセットマネジメント株式会社 出向 企画・管理部長 同 取締役企画・管理部長 (現任)	三井住友信託銀行株 式会社より出向
取締役 (非常勤)	岩原 岳彦	平成 2 年 4 月 平成 23 年 4 月	住友信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社)入社 同 不動産営業第三部次長	

		(平成 24 年 4 月)	(住友信託銀行株式会社、中央三井信託銀行株式会社及び中央三井アセット信託銀行株式会社の合併により、三井住友信託銀行株式会社)	
		平成 24 年 4 月	同 不動産営業第二部次長	
		平成 27 年 10 月	同 不動産営業第一部担当部長兼不動産営業第二部担当部長	
		平成 28 年 4 月	同 不動産企画部長兼不動産投資事業部長(現任)	(兼職)
		平成 28 年 4 月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役(非常勤)	(兼職)
			(現任)	
		平成 28 年 4 月	トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任)	
		平成 28 年 4 月	三井住友トラスト不動産株式会社 取締役(非常勤)(現任)	(兼職)
取締役 (非常勤)	櫻井 友志 ^{ともゆき}	昭和 58 年 4 月	王子不動産株式会社入社	
		平成 8 年 7 月	同 業務部 調査役	
		平成 13 年 7 月	同 不動産管理部 ビル管理グループ マネージャー	
		平成 16 年 4 月	同 業務部 管理グループ マネージャー	
		平成 17 年 6 月	同 業務部 管理グループ グループマネージャー	
		平成 19 年 6 月	同 管理部長	
		平成 21 年 6 月	同 総務部長兼管理部長	
		平成 21 年 6 月	トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任)	
		平成 22 年 4 月	王子不動産株式会社 業務部長(現任)	(兼職)
監査役 (非常勤)	広中 尚文	昭和 58 年 4 月	本州製紙株式会社 入社	
		(平成 8 年 10 月)	(新王子製紙株式会社との合併により王子製紙株式会社)	
		平成 12 年 6 月	同特殊紙事業本部電材・化成品営業部 マネージャー	
		平成 16 年 10 月	王子特殊紙株式会社 出向 管掌役員付主幹	
		平成 19 年 5 月	王子製紙企業年金基金 出向 人事本部管掌役員付主幹	
		平成 24 年 10 月	王子マネジメントオフィス株式会社 移籍 (王子製紙株式会社の持株会社移行に伴う会社分割による)	
		平成 24 年 10 月	王子製紙企業年金基金 出向 主幹	
		平成 28 年 6 月	王子不動産株式会社 移籍 常勤監査役(現任)	(兼職)
		平成 28 年 7 月	トップリート・アセットマネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)	

②資産運用会社の従業員の状況

資産運用会社の従業員数(使用人兼務取締役を含みます。)、出向受入れ状況及び兼務の状況は以下のとおりです。

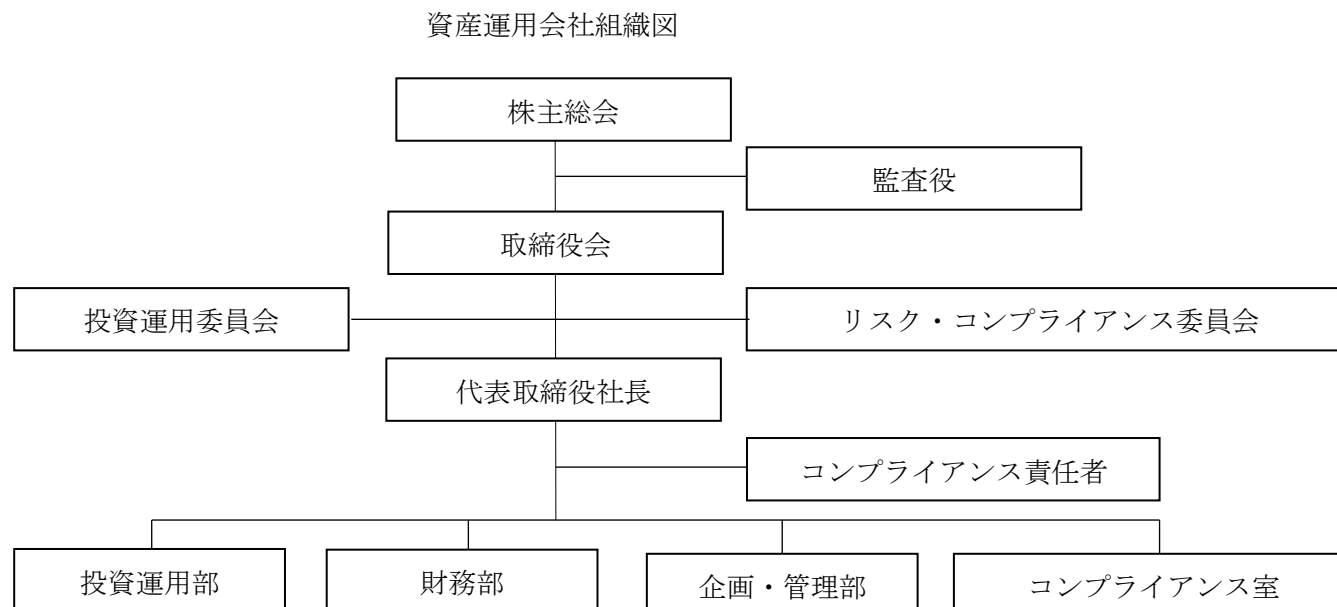
平成 28 年 7 月 29 日現在

従業員数(名)・出向受入れの状況		出向元と兼務がある場合にはその状況
資産運用会社従業員数 20		該当なし
内 出向(三井住友信託銀行株式会社)	9名	—
内 出向(王子不動産株式会社)	4名	—
内 職員	7名	

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して行います。

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部、企画・管理部及びコンプライアンス室の各部署に分掌され、投資運用部、財務部及び企画・管理部については担当部長、コンプライアンス室についてはコンプライアンス室長が統括します。更に、コンプライアンス責任者を設置し、コンプライアンス室長が兼務しています。

また、資産の運用に関する審議及び決議を行う機関として投資運用委員会を、リスク管理及びコンプライアンスに関する審議及び決議を行う機関としてリスク・コンプライアンス委員会を設置しています。

(イ)資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下のとおりです。

部署名	分掌業務
投資運用部	・投資運用ガイドラインのうち資産の取得・売却等に関する方針等に関する部分及び資産の運営管理等に関する方針等に関する部分の原案の策定 ・本投資法人の運用資産に関する運用計画のうちの投資計画及び保有資産の運用計画の策定及び実行 ・本投資法人の個別資産に関する取得又は処分案の策定及び実行 ・本投資法人の運用資産に関する運営管理の実行 ・本投資法人の運用資産に関する修繕の実行 ・本投資法人の運用資産に関する運用評価
財務部	・投資運用ガイドラインの策定及び改定 ・本投資法人の運用計画の策定及び実行（ただし、他の部に権限が属する部分を除きます。） ・本投資法人の財務・経理及び決算 ・本投資法人の開示書類策定 ・本投資法人のIR及び投資主対応 ・不動産市場の調査及び分析 ・資産運用会社の開示書類策定

企画・管理部	・本投資法人の投資主総会及び役員会への対応 ・本投資法人の秘書、人事、庶務及び渉外に関する事務 ・監督官庁、税務官署、各種協会その他諸団体への対応 ・監督官庁宛申請書、届出書等の提出 ・リスク管理 ・資産運用会社の株主総会・取締役会の運営 ・資産運用会社の企画 ・資産運用会社の人事・総務 ・資産運用会社の財務・経理及び決算 ・その他各部室いずれにも属さない事務
コンプライアンス室	・コンプライアンスに関するリスク管理 ・コンプライアンスに関する取組方針の策定と実行 ・資産運用会社各部からの起案事項に対するコンプライアンスに関する審査 ・資産運用会社の各業務に対するコンプライアンスの遵守状況の監査 ・資産運用会社の各部室の業務に対する内部監査（ただし、コンプライアンス室を除きます。）

(ロ)委員会

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 投資運用委員会

委員	代表取締役社長(委員長)、投資運用部長、財務部長(なお、コンプライアンス室長がオブザーバーとして投資運用委員会に同席します。)
審議・決議内容	・投資運用ガイドラインに関する審議及び決議 ・本投資法人の運用計画の審議及び決議 ・本投資法人の個別資産の取得と処分に関する審議及び決議 ・本投資法人の運用資産の運営管理・修繕に関する重要な事項についての審議及び決議 ・本投資法人の資金調達に関する審議及び決議 ・本投資法人の運用資産の運用状況のモニタリング(投資運用ガイドラインにて定義するモニタリングと同義) ・利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引に該当する事項の審議及び決議 ・その他上記各事項に付随する事項であり、委員長が必要と認める事項の審議及び決議
決議方法等	・委員の過半数の出席を要します。 ・決議は、出席委員の過半数による多数決の方法によります。なお、コンプライアンス室長は、本委員会の審議及び決議の過程で法令、一般社団法人投資信託協会の定める規則、本投資法人規約及び社内諸規則等(以下「法令等」といいます。)に照らして問題があると判断するときは、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

b. リスク・コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス室長(委員長)、代表取締役社長、企画・管理部長、コンプライアンス室長が指名する外部委員として1名以上の社外有識者(注)
審議・決議内容	- 以下に関するリスク管理及びコンプライアンス上の問題点に関する審議及び決議 - 投資運用ガイドラインの策定及び改定 - 本投資法人の運用計画の策定 - 利害関係者との重要な取引の実行 - 個別資産の取得又は処分、資金調達、運営管理の実行等に関する重要な事項(コンプライアンス室長がリスク・コンプライアンス委員会における審議及び決議が必要と認めた場合に限ります。) - 資産運用会社のコンプライアンス態勢及びリスク管理態勢並びにこれらに関する取組方針の審議及び決議 - コンプライアンス及びリスク管理に関するモニタリング、リスク管理マニュアルに定める報告事項の審議 - 例規、業務規程の制定、重要な改定及び廃止の審議及び決議(コンプライアンス室長が取締役会付議の前提としてリスク・コンプライアンス委員会における審議及び決議が必要と認めた場合に限ります。) - コンプライアンスに関する重要な事項の審議及び決議 - 資産運用会社のマニュアルの制定及び改廃の審議及び決議(ただし、コンプライアンス室長が不要と判断した場合はこの限りではありません。) - その他付随する事項の審議
決議方法等	- 委員の過半数の出席(ただし、コンプライアンス室長は必ず出席することを要します。) - 決議は、出席した委員の過半数による多数決の方法によります。なお、本委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会(開催を要する場合)に報告されます。また、利害関係者との重要な取引の決議方法については全会一致の決議を要します。

(注) 本書の日付現在、リスク・コンプライアンス委員会の外部委員には、弁護士1名が就任しています。

(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

＜利益相反取引への対応＞

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る利益相反取引規程を大要以下のとおり定めています。

(イ)法令等の遵守

資産運用会社は、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行ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)、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。)及び利益相反取引規程の定めを遵守するものとします。

(ロ)利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- a. 投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に定義される、資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者
- b. 資産運用会社の発行済み株式の 100 分の 5 超を保有している株主並びに当該株主の関係会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和 38 年大蔵省令第 59 号、その後の改正を含みます。)第 8 条第 8 項に定義される意味を有します。当該株主が同規則に定める財務諸表提出会社であるか否かにかかわらず、財務諸表提出会社とみなして関係会社を判断するものとします。)
- c. 上記 a.若しくは b.の該当会社が不動産に関する資産運用委託契約を締結する、又は上記 a.若しくは b.の該当会社の役員及び従業員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記 a.又は b.の該当会社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社(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。)第 2 条第 3 項に規定する特定目的会社を含みます。以下同じです。)
- d. 上記 a.又は b.の該当会社が、その保有していた資産を証券化した際に設立した特別目的会社

(ハ)利害関係者との取引

利益相反取引規程における取引は以下に規定するものをいい、取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常の同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、リスク・コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

a.運用資産の取得

- i. 資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権、地役権及び不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士(法人を含みます。以下同じ

です。)から不動産鑑定評価書を取得することを要し、原則として当該不動産鑑定評価書に記載される鑑定評価額を超えて取得してはなりません。なお、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、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まないものとします。

- ii. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、前項にかかわらず、当該費用を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。
- iii. 利害関係者からその他の運用資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. 及び ii. に準ずるものとします。

b. 運用資産の譲渡

- i. 資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者に対し不動産、不動産の賃借権、地上権、地役権及び不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を取得することを要し、原則として当該不動産鑑定評価書に記載される鑑定評価額未滿で譲渡してはなりません。なお、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、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まないものとします。
- ii. 利害関係者へその他の運用資産を譲渡する場合は、時価が把握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。

c. 運用資産の賃貸

資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ運用資産を賃貸する場合は、利害関係者でない第三者作成のマーケットデータ又は意見書等により市場水準を調査の上、当該マーケットデータ等の調査内容、個別特性等を勘案し、適正な条件で賃貸します。

d. 不動産管理業務等委託

- i. 資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査の上、当該不動産の個別特性等を勘案の上妥当性を検証するものとし、委託料については、委託条件に係わる客観的な資料に基づき当該不動産の個別特性等を勘案の上、妥当性を比較検証し、適正な条件で委託します。
- ii. 取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については上記 i. に準ずるものとします。

e. 運用資産の売買及び賃貸の媒介委託

- i. 資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ運用資産の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、提供業務の内容等を勘案して決定します。
- ii. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、提供業務の内容等を勘案して決定します。

f. 工事等発注

資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ工事等を発注する場合は、原則として、利害関係者でない第三者より見積書又は意見書等の検証資料を取得の上、当該内容、個別特性等を勘案し、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

(二) 利害関係者との取引に関する手続

本投資法人が利害関係者との間で、運用資産の取得、運用資産の譲渡、運用資産の賃貸又は運用資産に関する不動産管理業務等の委託に係る取引（以下「利害関係者との重要な取引」と総称します。）を行う場合は、下記の方法によるものとします。

- a. 利害関係者との重要な取引を含む議案について、コンプライアンス室において法令、一般社団法人投資信託協会の定める規則、本投資法人規約及び社内諸規則等に照らし、特に利害関係者との売買取引を含む議案については、取引の経緯や交渉内容、取引内容等も併せて総合的に勘案し、審査した上で問題ないと判断した場合、リスク・コンプライアンス委員会にて利害関係者との重要な取引について審議及び決議を行います。なお、当該取引の決議に際しては同委員会の出席委員全員の合意を必要とします。
- b. リスク・コンプライアンス委員会にて決議した後、投資運用委員会にて当該利害関係者との重要な取引について審議及び決議を行います。なお、リスク・コンプライアンス委員会で承認された条件より利害関係者に有利な条件で決議することはできません。
- c. 投資運用委員会にて決議した後、取締役会において当該利害関係者との重要な取引について審議の上決議します。ただし、当該利害関係者にて職務を有する取締役は決議に参加することはできません。
- d. 利害関係者が法令上の利害関係人等に該当する場合で、運用資産の取得、譲渡、賃貸に係る取引については、取締役会にて決議した後、投資法人役員会において審議のうえ決議します。ただし、投信法施行規則第 245 条の 2 に定める基準に該当する取引は除きます。

(ホ) 本投資法人への報告

資産運用会社は、本投資法人と資産運用会社若しくはその取締役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人又は利害関係人等との間において特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本(ホ)において同じです。）の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び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。

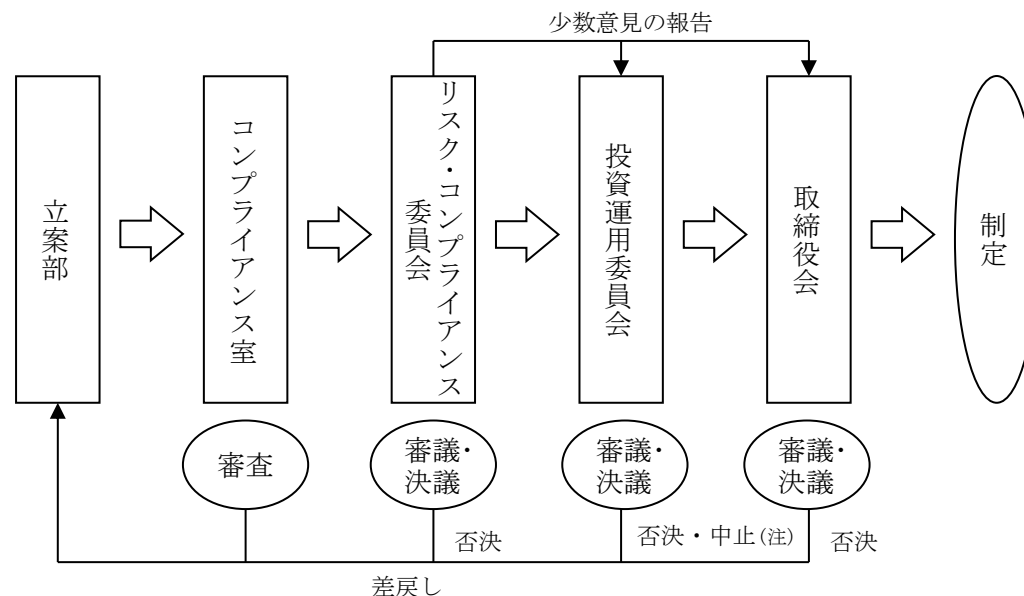
<投資運用の意思決定機構>

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の委託を受けた資産運用会社として、投資運用ガイドラインを作成し、ポートフォリオの構築方針、資産の取得、運営管理及び売却等に関する方針、財務に関する方針、情報開示に関する方針及び利害関係者との取引方針並びにこれらに関する基準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、投資運用ガイドラインに従い、運用計画を作成し、投資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方針に従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

投資運用ガイドライン及び運用計画の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

<投資運用ガイドライン及び資産運用計画書等の制定に係る意思決定フロー>



(注) コンプライアンス室長は、投資運用委員会における審議及び決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

(イ)投資運用ガイドラインの制定に関する意思決定

資産運用会社は、本投資法人から資産運用の委託を受け、本投資法人の資産の運用に関する基本的な考え方に関して、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に沿って投資運用ガイドラインを制定します。

投資運用ガイドラインは、(i)投資運用部は資産の取得・処分及び資産の運営・管理について、それぞれ原案を作成し、財務部において、資金調達、分配金水準等資産運用会社としての総合的な適合性等の観点で検証し同部が立案します。(ii) 財務部において立案された投資運用ガイドラインは、コンプライアンス室に上程されます。(iii) コンプライアンス室において法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、リスク・コンプライアンス委員会に付議され、審議後決議されます(なお、リスク・コンプライアンス委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会に報告されます。)。 (iv) その後、投資運用委員会に付議され、審議後決議されます。なお、コンプライアンス室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議、決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。(v) 投資運用委員会での決議後、取締役会へ上程され、審議後決議され、制定されます。

なお、各手続において、問題点があるとの判断が下されたり、決議の結果否決された場合には、立案部に差し戻されます。

投資運用ガイドラインについては、年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によっては変更を行わないこともあります。また、各種市況の変動及び法制等が改正された場合等には適宜見直しを行うことができます。

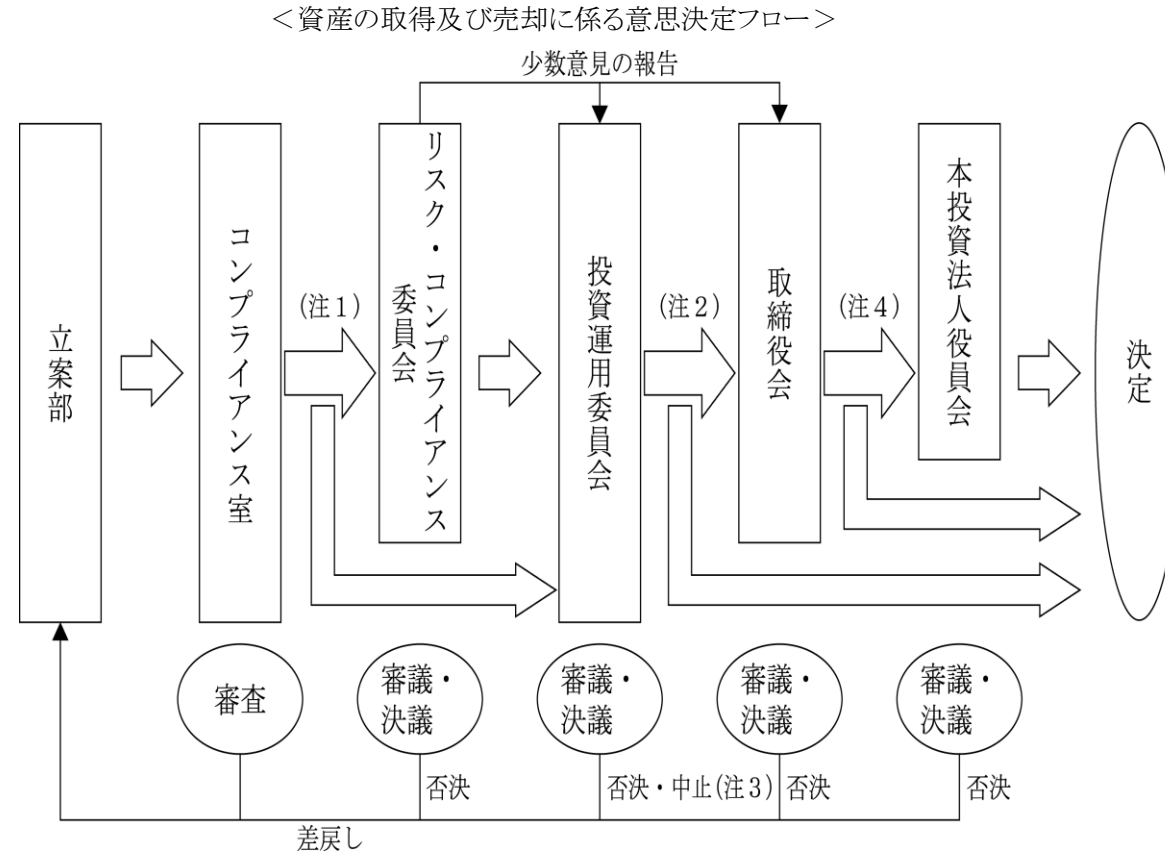
投資運用ガイドラインの変更は、上記の制定手続に準じて行われます。ただし、法令・金融庁監督指針等の施行・改正に基づく改定及び軽微な改定であり取締役会の決議を要しないとコンプライアンス室長が判断するものは、この限りではありません。

(ロ)運用計画の策定に関する意思決定

(i) 財務部は、投資運用部と協議の上、投資運用ガイドラインに従い、運用計画を立案します。(ii) 立案された計画案は、コンプライアンス室に上程されます。(iii) コンプライアンス室による審査において法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断された場合、リスク・コンプライアンス委員会に付議され、審議後決議されます(なお、リスク・コンプライアンス委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会に報告されます。)。 (iv) その後、投資運用委員会に付議され、審議後決議されます。なお、コンプライアンス室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議又は決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議又は決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。(v) 投資運用委員会での決議後、取締役会へ上程され、審議後決議され、策定されます。

なお、各手続において、問題点があると判断された場合、若しくは決議の結果否決された場合には、立案部に差し戻されます。

(ハ)資産の取得及び売却に関する意思決定



(注 1) 以下のいずれかに該当する場合にはリスク・コンプライアンス委員会に付議します。

- ・ 利害関係者との重要な取引(この場合、全会一致の決議が必要)
- ・ コンプライアンス室長がリスク・コンプライアンス委員会での審議を必要と認める場合

(注 2) 以下のいずれかに該当する場合には取締役会に付議します。

- ・ 取得又は売却予定額が 100 億円超かつ本投資法人の総資産額の 10%を超える場合
- ・ 利害関係者との重要な取引
- ・ フォワード・コミットメントを行う場合
- ・ 資金調達計画(資金調達に関する最終意思決定は本投資法人の役員会にて行われます。)

(注 3) コンプライアンス室長は、投資運用委員会における審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

(注 4) 利害関係者が法令上の利害関係人等に該当する場合で、運用資産の取得又は売却に係る取引については、投信法施行規則第 245 条の2に該当するものを除き、本投資法人の役員会に上程されます。

(i)投資運用部は、資産の取得のために、投資運用ガイドライン及び運用計画に従い投資対象物件を選定し、当該投資対象物件の取得を立案します。(ii)投資運用部において立案された投資対象物件の取得は、コンプライアンス室に上程されます。(iii)コンプライアンス室において法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、投資運用委員会に付議され、審議の上、決議し、決定します。なお、コンプライアンス室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議及び決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。なお、コンプライアンス室の審査において、同室長がリスク・コンプライアンス委員会での審議を必要と認める場合には、投資運用委員会への付議に先立ちリスク・コンプライアンス委員会での審議及び決議を要します。リスク・コンプライアンス委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会(開催を要する場合)に報告されます。また、利害関係者との重要な取引に該当する場合には、必ずリスク・コンプライアンス委員会に付議され同委員会において、出席委員の全会一致の決議を要します。(iv)また、投資対象物件に対する投資予定額が100億円超かつ本投資法人の総資産額の10%を超える場合、利害関係者との重要な取引に該当する場合又はフォワード・コミットメント(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものをいいます。)を行う場合には、取締役会での決議を要し、投資運用委員会において審議の上、決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決議し、決定されます。(v)また、利害関係者が法令上の利害関係人等に該当する場合で、運用資産の取得に係る取引については、投信法施行規則第245条の2に該当するものを除き、本投資法人の役員会に上程され、審議の上、決議され、決定されます。(vi)資産の取得については、借入れ等の新たな資金調達を伴う場合は、当該資金調達計画についても、上記(i)から(iv)の手続の後、取締役会に上程され、審議の上、決議されます。その上、更に、本投資法人の役員会に上程され、審議の上、決議され、決定されます。

なお、各手続において、問題点があるとの判断が下されたり、決議の結果否決された場合には、立案部に差し戻されます。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、投資運用部で立案し、コンプライアンス室の審査を経て売却の是非についてリスク・コンプライアンス委員会(開催を要する場合)及び投資運用委員会で審議された後、取締役会(開催を要する場合)において両委員会での審議内容を精査して決議が行われます。リスク・コンプライアンス委員会及び取締役会の開催を要する場合並びに審議及び決議方法等の意思決定フローはすべて、資産の取得の場合と同様です。

②運用体制の採用理由

(イ) 利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす役割について

資産運用会社の取締役会の構成員は現在のところ、常勤取締役4名及び非常勤取締役2名の計6名で、全取締役ともスポンサー企業からの出向者又は兼職者で構成され、スポンサー企業間で相互に牽制する機能を確保しています。

また、本投資法人が利害関係者との重要な取引を行う場合は、取締役会において、当該利害関係者にて職務を有する取締役は決議に参加することはできないことを定めており、利益相反への対応を図っています。

(ロ) 委員会の社外委員について

リスク・コンプライアンス委員会において 1 名の社外委員を設置しています。

役職名	氏名	略歴	
リスク・コンプライアンス委員会 社外委員	原田 崇史	平成 6 年 平成 8 年 平成 11 年 平成 12 年	慶應義塾大学法学部法律学科卒業 慶應義塾大学大学院法学研究科修士課程修了 司法研修所(第 53 期) 弁護士登録(第一東京弁護士会)、阿部・井窪・片山法律事務所入所

社外委員には、不動産流動化案件等も手掛ける弁護士である原田崇史氏(スポンサー企業グループとの利害関係はありません。)が就任していますが、法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、牽制を効かせ得る第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

また、本投資法人が利害関係者との間で、利害関係者との重要な取引を行う場合は、必ず、リスク・コンプライアンス委員会での審議及び決議を要しますが、当該取引の決議に際しては同委員会の出席委員全員の合意を必要とすることを定めており、決議要件を高めることで利益相反への対応を図っています。

(ハ) コンプライアンス責任者について

コンプライアンス責任者は、コンプライアンスに関する統括責任者として取締役会により選任され、コンプライアンス全般の企画・立案・推進を行うコンプライアンス室長を兼務しています。

役職名	氏名	略歴	
コンプライアンス責任者 コンプライアンス室長	中谷 隆久	昭和 56 年 4 月 平成 15 年 3 月 平成 18 年 11 月 平成 19 年 12 月 平成 20 年 4 月 平成 22 年 10 月 平成 23 年 3 月	株式会社日本長期信用銀行(現 株式会社新生銀行) 入社 同 本店 企業再生本部 部長 同 本店 コーポレートビジネスユニット 2 ユニット長 同 本店 公共・金融法人部 部長 同 仙台支店 支店長 同 本店 法人営業本部 部長 トップリート・アセットマネジメント株式会社 入社 コンプライアンス責任者兼コンプライアンス室長 (現任)

運用上の意思決定プロセスにおいて、コンプライアンス室がまず各議案の審査を行います。問題点があるとの判断が下された場合には、立案部に差し戻されます。また、同室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議及び決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

このようにコンプライアンス室長の権限・機能を高めることで、法令遵守体制を確保しています。

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

①取引状況(第20期:平成27年10月1日～平成28年4月30日)

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額(第20期:平成27年10月1日～平成28年4月30日)

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 B/A(%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
管理業務費	403,281	王子不動産株式会社	33,216	8.2
		三井住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
信託報酬	16,646	三井住友信託銀行株式会社	14,146	85.0
資産保管手数料	8,505	三井住友信託銀行株式会社	8,505	100.0
一般事務委託手数料	65,396	三井住友信託銀行株式会社	65,396	100.0
その他支払手数料	11,506	三井住友信託銀行株式会社	819	7.1
		王子不動産株式会社	8	0.1
融資関連費用	149,860	三井住友信託銀行株式会社	61,312	40.9
投資口交付関連費用	6,678	三井住友信託銀行株式会社	100	1.5
その他営業外費用	2,640	三井住友信託銀行株式会社	57	2.2
その他賃貸事業費用	6,500	王子不動産株式会社	477	7.3

(注1) 利害関係人等とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等を意味しますが、上表には、本資産運用会社の社内規程で定めた利害関係者(利害関係人等が資産運用の委託を受けている特別目的会社等を含みます。)との取引を加えています。なお、当期において支払実績のあった者は、王子不動産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社です。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は王子不動産株式会社に対する102,121千円です。なお、当該支払額には工事監理に係る報酬も含まれています。

③賃貸借取引状況(第20期:平成27年10月1日～平成28年4月30日)

賃貸事業収入合計(A) (注1) (千円)	利害関係人等との賃貸借取引状況		総額に対する割合 B/A (%) (注3)
	利害関係人等の名称	賃貸事業収入(注1) (B) (千円)	
5,289,206	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	462,980	8.75
	三井住友トラスト総合サービス株式会社	7,873	0.15
	三井住友トラスト不動産株式会社	61,069	1.15
	三井住友トラスト不動産投資顧問株式会社	12,607	0.24
	王子不動産株式会社 (注2)	77,465	1.46

(注1) 賃貸事業収入合計には本投資法人保有資産全体の賃貸事業収入の合計額を記載し、賃貸事業収入欄には、当該利害関係人等より得られた賃貸事業収入を記載しています。また、賃貸事業収入合計及び賃貸事業収入は、賃貸借取引による賃料、共益費の他それに付随する水道光熱費、付加施設利用料、駐車場使用料などを含めた総額を記載しています。

(注2) 当該賃貸借取引は、王子不動産株式会社が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しているものも含まれます。

(注3) 総額に対する割合B/Aの数値は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(2)物件取得等の状況(第20期:平成27年10月1日～平成28年4月30日)

該当事項はありません。

4. その他

(1)不動産鑑定機関の選定方針及び概要

以下の選定基準で鑑定機関を複数選択し、案件毎に取得スケジュールに即した対応が可能な鑑定機関に依頼しています。

また、対象不動産の鑑定を既に行った実績がある場合は効率性を考え、当該鑑定機関に依頼する場合があります。

1. 投資判断に役立つ、マーケットを反映した的確な鑑定評価の能力があると思われること。
2. 上場J-REIT等における鑑定評価の実績があること。
3. 鑑定報酬が相応の水準であると思われること。
4. 反社会的勢力でないこと。当該取引相手先または当社の利害関係者でないこと。

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
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ ファーレイーストビル 神田錦町三丁目ビルディング 新宿EASTビル 深沢ハウスHI棟 エコロジー豊洲プロセンチュリー イトーヨーカドー東習志野店 インプレス武蔵小金井 トップレジデンス用賀 トップレジデンス日本橋茅場町 コジマ×ビックカメラ柏店	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区海岸一丁目 2 番 3 号(汐留芝離宮ビルディング)	不動産鑑定士 275 名	前述の選定方針及び概要 のとおりです。
日本電気本社ビル 赤坂王子ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	<本社> 大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号(中之島セントラルタワー) <東京本社> 東京都港区赤坂一丁目 11 番 44 号(赤坂インターシティ)	不動産鑑定士 72 名	前述の選定方針及び概要 のとおりです。
相模原ショッピングセンター 武蔵浦和ショッピングスクエア 芝公園ビル 新川中央ビル 銀座王子ビル メルビル	大和不動産鑑定 株式会社	<本社> 大阪市西区西本町一丁目 4 番 1 号(オリックス本町ビル) <東京本社> 東京都千代田区一ツ橋一丁目 1 番 1 号(パレスサイドビル)	不動産鑑定士 104 名	前述の選定方針及び概要 のとおりです。

(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

以下の選定基準でエンジニアリング・レポート作成機関を複数選択し、案件毎に取得スケジュールに即した対応が可能なエンジニアリング・レポート作成機関に依頼しています。

また、対象不動産のエンジニアリング・レポート作成を既に行った実績がある場合は効率性を考え、当該作成機関に依頼する場合があります。

なお、原則として当該建物の設計施工会社と異なる場所を選定することが望ましいと考えています。

1. 原則として BELCA（Building and Equipment Long-life Cycle Association）が定めるガイドラインに基づく、適切なエンジニアリング・レポート作成の能力があると思われること。
2. 原則として、当該物件の設計・施工会社でないこと。起用する場合は、「第三者性」に留意する。
3. 上場J-REIT等におけるエンジニアリング・レポート作成の実績があること。
4. 報酬が相応の水準であると思われること。
5. 反社会的勢力でないこと。取引相手先（売主等）の利害関係人等にあたらないこと。

平成 28 年4月 30 日現在

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
日本電気本社ビル	株式会社 竹中工務店	<本社> 大阪市中央区本町四丁目 1 番 13 号 <東京本店> 東京都江東区新砂一丁目 1 番 1 号	総合建設業	前述の選定方針及び概要のとおりです。
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY 武蔵浦和ショッピングスクエア	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	東京都文京区後楽一丁目 4 番 27 号	建築プロジェクトのマネジメント業務、 構造物及び建築物の調査・診断・評価等	前述の選定方針及び概要のとおりです。
神田錦町三丁目ビルディング	株式会社イー・アール・エス	東京都港区赤坂 4 丁目 9 番 9 号	建物評価事業 土壌環境評価事業 災害リスク評価事業	前述の選定方針及び概要のとおりです。
深沢ハウスHI棟	清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目 16 番 1 号	総合建設業	前述の選定方針及び概要のとおりです。

赤坂王子ビル 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ ファーレイーストビル 芝公園ビル 新川中央ビル 新宿EASTビル 銀座王子ビル 相模原ショッピングセンター イトーヨーカドー東習志野店 メルビル コジマ×ビックカメラ柏店 エコロジー豊洲プロセンチュリー インプレス武蔵小金井 トップレジデンス用賀 トップレジデンス日本橋茅場町	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)	総合的リスクマネジメント、 不動産デューデリジェンス、 土壌汚染調査、 構造計算書レビュー等	前述の選定方針及び概要 のとおりです。
---	-------------------------------	---	---	------------------------

(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 情報開示に関する基本方針

- 投信法、金商法、東京証券取引所及び一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示し、分かり易い商品を投資家へ提供することを基本方針とします。
- 投資家に対して正確で偏りの無い情報を可能な限り迅速に伝達できる環境を常に整えるよう努めます。
- 利害関係人との取引の透明性を確保するために、法令等に従い、利害関係人との間で行う取引に関する必要な開示を行います。

② IR スケジュール

本投資法人の IR スケジュールは以下のとおりです。

- 決 算 月 : 4 月、10 月
- 決算発表(決算短信) : 6 月、12 月 決算短信を適時開示します。
- 決 算 説 明 会 : 6 月、12 月 機関投資家・アナリスト向け決算説明会を適宜開催するとともに、ホームページにより適宜情報開示します。

■ 資産運用報告発送：7月、1月

③ IR 資料のウェブサイト掲載

URL <http://www.top-reit.co.jp/>

IR 資料として、決算情報(決算短信、決算説明会資料、決算説明会動画)、資産運用報告、有価証券報告書、プレスリリース及び本投資法人規約等の情報を掲載しています。

④ IR 活動方針

本投資法人の IR 活動及び情報開示に係る業務は、資産運用会社財務部が担当します。情報取扱責任者である資産運用会社の取締役財務部長ほか、代表取締役社長、取締役等が機関投資家のもとに直接出向き、決算に関する説明の他、本投資法人の運用報告等につき情報開示を積極的に行うことにより、投資家とのリレーション構築に努めるものとします。また、投資家層の拡大に向けて、証券会社や業界団体主催のセミナー等において、個人投資家向けの説明会を適宜実施していきます。主な活動時期は以下のとおりです。

(イ) 各決算発表後、それぞれ6月～7月頃、12月～1月頃に定例 IR ミーティング(国内機関投資家向け)を実施します。

(ロ) その他、適宜、国内機関投資家向け IR ミーティング を実施します。

(ハ) 上記国内機関投資家向け IR の他、海外投資家向け IR や個人投資家向け説明会などを適宜実施します。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は「企業理念」において、反社会的勢力との取引防止、毅然とした対応を行うことを明確に定め、「反社会的勢力対応マニュアル」に基づき反社会的勢力との取引防止等に向けた取り組みを定めています。具体的には、個別取引を行う場合には事前に、また継続的取引先については定期的に反社会的勢力に該当しない旨の調査・確認を行い、コンプライアンス室のチェックを受けることとしています。また、不当要求防止対応手引書を作成し、研修等を実施することにより上記取り組みについて役職員への徹底を図っています。

以 上