平成 28 年 5 月 26 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
大和ハウスリート投資法人
代表者名　　執行役員　筧　正澄
（コード：3263）

資産運用会社名
大和ハウス・リート・マネジメント株式会社
代表者名　　代表取締役社長　名島　弘尚
問合せ先　　ＴＥＬ．03-5651-2895

１．基本情報

（1）コンプライアンスに関する基本方針

① コンプライアンスに関する基本的な考え方

大和ハウスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、資産の運用を行うに当たり、法令遵守に関する意識を高く保つと共に、内部管理体制を充実・機能させることが、投資家の利益を図るために必須であり、翻って本投資法人及び本資産運用会社の発展のためにも重要であると考えています。

② コンプライアンス体制

本投資法人においては、役員体制を執行役員１名及び執行役員の職務の執行を監督する、本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士である監督役員２名で構成しており、本書の日付現在、原則として１か月に１度程度の頻度で役員会を開催しています。役員会において、各監督役員は、執行役員から業務執行状況等の報告を受け、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。また、執行役員又は監督役員は、必要に応じて一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることもできます。本投資法人は、かかる内部管理体制の構築及び関係法人に対する管理体制の整備を通じて、コンプライアンス体制を整備しています。

本資産運用会社においては、コンプライアンスの組織として、取締役会、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室を設置しています。

＜取締役会＞

取締役会はコンプライアンスに係る以下の事項を審議・決議します。

（イ） コンプライアンス規程の制定及び改正

（ロ） コンプライアンス・マニュアルの制定及び改正

（ハ） コンプライアンス・プログラムの策定・実行及び見直し

（ニ） 法令違反及び重大な不祥事件に係る対応方針・再発防止策の策定・実施

（ホ） コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任

（ヘ） コンプライアンス外部委員の選任及び解任

（ト） その他コンプライアンスに関する重要事項の審議及び決定

また、取締役会は以下の事項について所管部・室より報告を受けることとなっています。

（イ） コンプライアンス・プログラムの進捗状況

（ロ） 重大なコンプライアンス問題に関する事後対策の状況

（ハ） 重要なコンプライアンスに関する関係当局、外部専門家への対応

（ニ） 顧客等からの重要な苦情及び紛争（以下「苦情等」といいます。）、その対応及び事後対策の状況

（ホ） 法令違反が発生した際の調査、監督官庁への報告

（ヘ） その他コンプライアンスに関する重要な事項

＜コンプライアンス委員会＞

本資産運用会社は、法令、諸規程、諸規則その他に係るコンプライアンス上の問題の有無を審議するとともに、本資産運用会社のコンプライアンスにかかる基本的事項及び必要事項等につき審議し、決定を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、代表取締役社長、常勤取締役、投資運用部長、財務部長、経営管理部長及び外部委員１名により構成されます。コンプライアンス委員会は、議決権を有するコンプライアンス委員会委員の３分の２以上の出席により成立し、議決権を有するコンプライアンス委員会委員の３分の２以上の賛成により議案を決定しますが、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、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成を必須の決議成立要件としています。

コンプライアンス委員会の審議事項は以下のとおりです。

（イ） コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定

（ロ） 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

（ハ） 重要な苦情等について、対応策及び再発防止策等に関する事項

（ニ） 取締役会において決定することを必要とする事項のうちコンプライアンス・オフィサーが、コンプライアンス上の問題を審議する必要があると認めたもの

（ホ） 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上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無

（ヘ） 上記に準ずるコンプライアンス上重要な事項

＜コンプライアンス・オフィサー＞

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社の他の機関（コンプライアンス委員会を含みます。）から独立した機関として、他の内部機関の判断の影響を受けることなく、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。）上の資産運用会社又は金融商品取引法（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。）上の投資運用業者としての業務に係る各取引内容又は決定内容を、コンプライアンスの観点から独自に検証します。

コンプライアンス・オフィサーは、以下の職務を遂行します。

（イ） コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム案の策定及び主要施策の実施
（ロ） 法令諸規則等を厳格に遵守する企業風土を醸成するための本資産運用会社の役職員に対するコンプライアンスに関する指導、研修等の実施
（ハ） 日常の業務執行における法令諸規則等の遵守状況についての監視監督及び必要な指示の実施
（ニ） 法人関係情報管理責任者として、内部者取引防止のための法人関係情報の管理
（ホ） 内部監査責任者として、１事業年度に１回以上の内部監査の実施
（ヘ） コンプライアンスに関する関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）への対応
（ト） 苦情等対応責任者として、苦情等の処理及び解決その他の対応の進捗状況の管理
（チ） リスク管理統括者として、リスク管理状況の検証
（リ） その他上記に付随又は関連する事項

＜コンプライアンス室＞

本資産運用会社は、本資産運用会社におけるコンプライアンスを推進する部署としてコンプライアンス室を設置しています。

コンプライアンス室は、以下の職務を遂行します。

（イ） 法令等及び社内諸規程等の遵守状況の検証及び監督指導
（ロ） 内部監査の方針及び計画案策定並びに内部監査の実施
（ハ） コンプライアンスの方針に関する事項
（ニ） コンプライアンス・マニュアルの制定及び改正に関する事項
（ホ） コンプライアンス・プログラムの策定・実行及び見直しに関する事項
（ヘ） コンプライアンスに関する社内研修等の実施に関する事項
（ト） コンプライアンス委員会の運営に関する事項
（チ） 反社会的勢力の排除体制の策定及びその実行に関する事項
（リ） 苦情等処理、訴訟行為及び執行保全行為に関する事項
（ヌ） リスク管理規程等の制定及び改正に関する事項
（ル） その他上記に付随又は関連する事項

（2）投資主の状況

平成28年2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	投資口口数 （口）	比率 （%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	該当事項はありません。	111,317	31.74
大和ハウス工業株式会社	本資産運用会社の親会社。 本投資法人及び本資産運用会社との間で「パイプライン・サポート等に関する覚書」を締結。 本投資法人の設立時及び各新投資口発行時に出資。	42,800	12.20
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。	27,792	7.92
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。	24,315	6.93
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	12,651	3.61
富士火災海上保険株式会社	該当事項はありません。	5,594	1.60
株式会社八十二銀行	該当事項はありません。	4,606	1.31
ステート ストリート バンク ウェスト　ペンション　ファンド　クライアンツ　エグゼンプト　５０５２３３	該当事項はありません。	3,455	0.99
株式会社山梨中央銀行	該当事項はありません。	3,203	0.91
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	該当事項はありません。	2,806	0.80
	上位10社合計	238,539	68.02

（3）資産運用会社の大株主の状況

平成 28 年 5 月 26 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 (%)
大和ハウス工業株式会社	本資産運用会社の親会社。 本投資法人及び本資産運用会社との間で「パイプライン・サポート等に関する覚書」を締結。 本資産運用会社の設立時に出資。	8,000	100.0
	1 社合計	8,000	100.0

（4）投資方針・投資対象

＜ポートフォリオ構築方針＞

① ポートフォリオ構築方針の基本的考え方

本投資法人は、物流施設及び商業施設を運用資産として、ポートフォリオを構築することを基本方針とします。

a. 投資対象地域

本投資法人は、三大都市圏（注）に 60%（取得価格ベース）以上投資します。

b. 投資対象規模

物流施設、商業施設ともに運用の効率性等の観点から原則として 1 物件当たり 10 億円以上とします。また、単一物件がポートフォリオ全体に占める割合については、当該投資物件取得後の投資総額の 30%を上限とします。

（注）「三大都市圏」とは、首都圏、中部圏及び近畿圏をいい、うち「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を、「中部圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をそれぞれいいます。

② 投資対象物件の投資基準

原則として以下の投資基準を充足する物件に投資します。

	投資基準
築年数	概ね10年以内の物件とします。ただし、大規模修繕等により建物性能が向上したものはこの限りではありません。

テナント	信用度及び反社会的勢力との関係をチェックします。
耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済み又はＰＭＬ（Probable Maximum Loss：予想最大損害率）（以下「ＰＭＬ」といいます。）（注）が15％未満の建物であることを原則とし、ポートフォリオＰＭＬは10％未満を維持します。
権利関係	完全所有権を原則とします。共有物件の場合、持分割合は原則として50％以上とし、他の所有者の信用力等を検討の上、個別物件毎に総合的に判断します。区分所有等の場合も同様に判断します。また、借地物件については、原則として、建物所有を目的とする借地権付の建物のみを投資対象とし、借地権設定者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料負担の有無その他の借地契約の内容等を総合的に検討して判断します。
環境・地質等	建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査・分析した上で、現況及びその中長期的な影響を検討し、個別物件毎に総合的に判断します。
遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）等の関連諸法令を遵守している物件に投資します。

（注）　「ＰＭＬ」とは、当該地域で予想される最大規模の地震（475 年に１度起こる可能性のある大地震＝50 年間に起こる可能性が 10％を超える大地震）を対象物件が受けた場合に、被災後の建物を被災以前の状態に戻すための工事費が総建替費に占める割合（％）を示したものをいいます。

③　用途毎の方針

a.　物流施設

i.　分類

本投資法人は、投資対象とする高機能型物流施設を、以下の２つのタイプに分類しています。

分類	ＢＴＳ型 （ビルド・トゥ・スーツ型）	マルチテナント型
概要	将来的なテナントの入替えにも対応できるように、建物の一定の汎用性を確保しながら、テナントの要望を取り入れたタイプの物流施設	様々な業種にマッチする物流適地に立地しており、同地に適した規模・グレード・設備を有する物流施設

ii.　評価項目

本投資法人の投資対象となる高機能型物流施設の評価項目は、以下のとおりです。調達、生産から販売、消費に至るサプライチェーンの中で、市場動向への迅速な対応、物流の効率化に寄与する立地特性、施設仕様を有すると判断でき、中長期にわたる競争優位性及び収益の安定性を確保できる物件に投資を行います。

立地	・消費地、生産地への近接性 ・高速道路、空港、港湾等へのアクセス性 ・労働力確保の容易性と通勤利便性 ・自然環境等の周辺環境

規模	・延床面積6,000㎡以上	
契約内容	・賃料水準 ・賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 ・敷金金額 ・中途解約条項	
テナント	・業種 ・テナント構成 ・要求賃貸面積	・賃料収入の安定性 ・信用状況 ・競争力
設備・仕様	・接車バース ・床荷重（1.5ｔ／㎡以上） ・床高 ・天井高（5.0m以上） ・柱間隔（8.0m以上） ・空調照明設備	・エレベーター、垂直搬送機 ・事務所、休憩室 ・作業環境 ・駐車場 ・施設としての汎用性

b. 商業施設

i. 分類

本投資法人は、投資対象とする専門店集積型商業施設を、以下の３つのタイプに分類しています。

分類	モール型（注）	ロードサイド型	アーバン型
概要	幹線道路、生活道路沿いに立地したエンクローズドモール、オープンモールからなる商業施設	幹線道路、生活道路沿いに立地し独立した店舗による単体及び複合商業施設	ターミナル駅近郊、都市繁華街に立地する商業施設

（注）モール型のうち、エンクローズドモールとは、建物内にすべての店舗を収容し、空調の整ったモールを中央に配置するタイプのショッピングモールをいいます。また、オープンモールとは、店舗間を結ぶモールを建物の外側に配置し、屋根を設けないタイプ（庇程度の屋根を設ける場合を含みます。）のショッピングモールをいいます。

ii. 評価項目

本投資法人が投資対象とする専門店集積型商業施設の評価項目は、以下のとおりです。施設全体の競争力及び将来的な競争力の維持可能性、商圏の安定性・成長性や、商圏内での競争力、テナントの信用力、契約賃料の妥当性、競合施設の近隣への出店可能性の有無等を総合的に判断した上で、収益の安定性及び成長性の期待できる物件に投資を行います。

分類	モール型	ロードサイド型	アーバン型
立地	・幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・施設全体の視認性 ・商圏内の規模の優位性	・幹線道路、生活道路からのアクセス性 ・施設全体の視認性	・最寄り駅の乗降客数 ・周辺繁華街の繁華度とその継続性
規模	延床面積8,000㎡以上	延床面積3,000㎡以上	延床面積500㎡以上
契約内容	・賃料水準 ・賃貸借契約期間、残存賃貸借契約期間 ・敷金金額 ・中途解約条項		
テナント	・業種 ・テナント構成 ・要求賃貸面積 ・賃料収入の安定性	・信用状況 ・競争力 ・ブランド力 ・集客力	
設備・仕様	・フロア形状、導線 ・電気、水道、ガス容量 ・空調照明設備 ・内外装	・エレベーター、エスカレーター ・駐車場 ・施設としての汎用性	

その他の本投資法人の投資方針の詳細については、平成28年5月26日に提出しました本投資法人の第16期（平成27年9月1日～平成28年2月29日）有価証券報告書の「第一部　ファンド情報　第1　ファンドの状況　2　投資方針　（1）　投資方針」をご参照下さい。

（4）－2 テナントの選定基準に関する事項

投資対象となる高機能型物流施設又は専門店集積型商業施設の選別にあたってのテナントの評価項目については、前記「（4）投資方針・投資対象　③　用途毎の方針」をご参照下さい。

また、本投資法人は、マーケット動向及びテナント動向を把握し、適正な賃貸条件の検討を行うとともに、ＰＭ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ており、テナントの選定に当たっては、信用度及び反社会的勢力との関係をチェックし、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、業種、要求賃貸面積、当該物件におけるテナント構成等を総合的に判断します。なお、その他、本投資法人の用途別のリーシング方針については、以下のとおりです。

a. 物流施設

固定賃料の長期賃貸借契約（原則 10 年以上）を基本とすることで、賃料収入の安定化及び運営管理の効率化を図ります。

b. 商業施設

核テナントについては固定賃料の長期賃貸借契約（原則 10 年以上）を基本とすることで、賃料収入の安定化及び運営管理の効率化を図ります。また、テナント数、核テナントとの契約内容等物件ごとの状況に応じて、サブリース型マスターリース契約、パススルー型マスターリース契約及びテナントとの直接契約を選択します。マスターレッシーの選定に当たっては上記諸要因に加え、契約実績、テナント管理能力及び施設運営管理能力等を総合的に判断します（注）。

（注）「マスターリース」とは、信託受託者又は本投資法人がマスターレッシー（転貸人）に転貸を目的として賃貸し、マスターレッシーがエンドテナント（転借人）に転貸することをいい、転貸借による受取賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式をサブリース型マスターリース、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式をパススルー型マスターリースといいます。

（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

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

大和ハウスグループ(注)は、戸建住宅の注文請負・分譲を行う「戸建住宅」、賃貸住宅の開発・建築、管理・運営、仲介を行う「賃貸住宅」、マンションの開発・分譲・管理を行う「マンション」、増改築の請負や不動産の売買仲介を行う「住宅ストック」、商業施設の開発・建築、管理・運営を行う「商業施設」、物流・製造施設、医療介護施設の開発・建築、仮設建物の建築・管理・運営を行う「事業施設」、健康余暇・建設支援・都市型ホテル・海外事業等を行う「その他」の７つの事業を主として行っており、生活基盤産業への総合的な事業展開を行っています。

（注） 「大和ハウスグループ」は、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」ということがあります。）並びにその連結子会社 142 社、非連結子会社２社、持分法適用関連会社 25 社及び持分法非適用関連会社２社（平成 28 年３月 31 日現在）により構成されます。以下同じです。

主なグループ会社一覧

（平成 28 年３月 31 日現在）

名称	住所	主要な事業の内容（注１）
大和ハウス工業株式会社	大阪市北区	戸建住宅、賃貸住宅、マンション、住宅ストック、商業施設、事業施設、その他
大和リース株式会社	大阪市中央区	商業施設、事業施設、その他
株式会社フジタ	東京都渋谷区	事業施設
大和物流株式会社	大阪市西区	その他
大和情報サービス株式会社	東京都台東区	商業施設
ダイワロイヤル株式会社	東京都千代田区	商業施設、その他
大和リビングマネジメント株式会社	東京都江東区	賃貸住宅
大和リビング株式会社	東京都江東区	賃貸住宅
日本住宅流通株式会社	大阪市北区	賃貸住宅、住宅ストック
株式会社コスモスイニシア	東京都港区	マンション
大和ライフネクスト株式会社	東京都港区	マンション、商業施設、その他
大和ハウスリフォーム株式会社	大阪市北区	住宅ストック
株式会社デザインアーク	大阪市西区	その他
ロイヤルホームセンター株式会社	大阪市西区	その他
大和リゾート株式会社	東京都江東区	その他

（出所） 大和ハウス工業株式会社
（注１） 主要な事業の内容欄には、事業の種類別セグメントの名称を記載しています。
（注２） 大和ハウス工業株式会社以外の会社は、大和ハウス工業株式会社の連結子会社です。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

(イ) 大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書	
a. 優先的売買交渉権の付与及び優先的物件情報の提供	大和ハウスは、以下の場合に、自ら又は一定の者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下、本 a. において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します(注)。 ・自ら又は自らが出資し若しくは不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（以下、本(イ)において、「グループ SPC」といいます。）が保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産等（本投資法人から取得した不動産等を含みます。）を売却しようとする場合 ・大和ハウス及びグループ SPC を除く大和ハウスのグループに属する会社（大和ハウスの連結子会社をいい、本資産運用会社及び本投資法人並びに大和ハウス・アセットマネジメント株式会社を除きます。以下、本(イ)において、「グループ会社」といいます。）が保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産等を売却しようとする場合 ＜優先的売買交渉権の概要＞ ・所定の期間、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に取得を検討できる ・上記所定の期間の経過まで、大和ハウスは、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはならない ・情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本投資法人及び本資産運用会社の提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、本投資法人及び本資産運用会社に対しその取得の意向を再度確認し、本投資法人及び本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じる ＜適用除外＞ 以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。 ・第三者との共同事業に基づき開発・取得した不動産等で、当該第三者に譲渡又は優先交渉権を付与することをあらかじめ合意している場合 ・共有持分、出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先交渉権を付与することを他の共有者又は出資者との間であらかじめ合意している場合 ・行政機関の要請に基づいて不動産等を売却する場合 ・覚書締結前に既に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要する場合 また、大和ハウスは、自らの取引先である個人又は法人（デベロッパーを含みます。）が所有又は開発する国内の適格不動産等について、当該個人又は法人が売却を検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発者の意向等で情報を提供することができない場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該不動産等に関する情報を提供します。

(イ) 大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書	
b. 売却物件に関する情報の提供	大和ハウスは、原則として、本投資法人及び本資産運用会社が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。
c. リーシングサポート業務の提供	大和ハウスは、本投資法人の為に、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産等及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力します。
d. ウェアハウジング機能の提供	本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、覚書当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産等（以下、本 d. において、「取得予定不動産等」といいます。）の取得及び一時的な保有（以下、本 d. において、「ウェアハウジング」といいます。）を大和ハウスに依頼することができます。 ＜大和ハウスが提供するウェアハウジング機能の概要＞ ・本投資法人及び本資産運用会社は、取得予定時期並びに取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、ウェアハウジングを大和ハウスに依頼することができる ・大和ハウスが前記の依頼を受諾した場合、大和ハウス、本投資法人及び本資産運用会社は、基本的事項について書面により合意し、大和ハウスは、かかる合意に基づき大和ハウス又は大和ハウスが保有又は運営する特別目的会社において当該取得予定不動産等を取得し、保有する ・大和ハウスは、取得予定不動産等を取得した場合、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期を経過するまでの間、本投資法人以外の第三者に当該取得予定不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本投資法人及び本資産運用会社が取得を申し出た場合、大和ハウス、本投資法人及び本資産運用会社との間で取得予定不動産等の売却に関する詳細を合意の上、当該取得予定不動産等を本投資法人に売却する ・本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期に当該取得予定不動産等を取得することが困難となった場合には、大和ハウスに対してその旨及び希望する延長後の取得予定時期を通知し、取得予定時期を延長することができる。ただし、かかる通知による取得予定時期の延長は、通算で１年間を超えることはできない

(イ) 大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書	
e. 本投資法人の保有資産の再開発に関する支援	本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の保有資産の再開発を希望する場合には大和ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとされています。 ＜大和ハウスに対する優先的物件情報提供の概要＞ ・所定の期間、大和ハウスが当該不動産等に係る再開発計画案（当該不動産等を大和ハウスが買い取り、収益不動産（毎月一定の賃料収入のある不動産等のうち適格不動産等に該当するものをいいます。）の再開発を行うことを内容とする再開発計画案に限ります。）による取得を優先的に検討できる ・上記所定の期間の経過まで、本投資法人及び本資産運用会社は、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはならない 所定の期間内に、大和ハウスから、本投資法人及び本資産運用会社が合理的に満足する内容の再開発計画案の提出を受けた場合には、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウスに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関して優先的に売買交渉をする権利（以下、本 e. において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。 ＜優先的売買交渉権の概要＞ ・所定の期間経過まで、本投資法人及び本資産運用会社は、大和ハウス以外の第三者との間で、当該不動産等に関する売買その他の処分に関する交渉を行ってはならず、かつ、当該不動産等に関する情報も提供してはならず、また、大和ハウスとの間で、当該不動産等の売買交渉をする ・情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は本投資法人及び本資産運用会社が当該第三者に提示する売却条件が大和ハウスの提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、大和ハウスに対しその購入意思を再度確認し、大和ハウスが再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じる
f. 施設運営に関するアドバイザリー業務の提供	大和ハウスは、建物・設備のメンテナンス、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発等のコスト並びに運営費用（以下、本 f. において、「ライフサイクルコスト」といいます。）を最適化し、当該不動産等につき効率的に競争力を維持することを目的に、本投資法人の為に、修繕・リニューアルに関するノウハウの提供その他の施設運営に関するアドバイザリー業務を提供するものとし、本投資法人の保有する不動産等のライフサイクルコストの最適化に協力します。

(イ) 大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書	
g. その他の支援	大和ハウスは、本投資法人及び本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、不動産等取得及び運用に関する助言・補助、人材の派遣を含め必要とされる人材確保への協力、並びに投資判断に必要な資料及び情報の提供、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行います。
h. 投資口の取得及び保有	大和ハウスは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討する意向であること、及び、本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認します。
i. 有効期間	覚書の有効期間は、覚書の締結日から10年間とします。期間満了の１か月前までに、覚書の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より５年間延長するものとし、その後も同様とします。

（注）　グループ会社が本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとされており、当該グループ会社に対して適用されません。

(ロ) 大和リース株式会社、大和物流株式会社、大和情報サービス株式会社及びダイワロイヤル株式会社とのパイプライン・サポート等に関する覚書	
a. 優先的売買交渉権の付与及び優先的物件情報の提供	上記各社との間で、それぞれ、左記の事項について、大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書の概要については、上記.「(イ)　大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書」をご参照下さい。
b. 売却物件に関する情報の提供	
c. リーシングサポート業務の提供	
d. その他の支援	大和リース株式会社、大和物流株式会社、大和情報サービス株式会社及びダイワロイヤル株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、不動産等取得及び運用に関する助言・補助、並びに投資判断に必要な資料及び情報の提供、その他の必要な支援を行います。
e. 有効期間	覚書の有効期間は、覚書の締結日から10年間とします。期間満了の１か月前までに、覚書の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より５年間延長するものとし、その後も同様とします。

(ハ)株式会社フジタとのパイプライン・サポート等に関する覚書	
a. 優先的売買交渉権の付与及び優先的物件情報の提供	左記の事項について、大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書と実質的に同内容のサポートを受けることを合意しています。なお、大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書の概要については、上記.「(イ)　大和ハウスとのパイプライン・サポート等に関する覚書」をご参照下さい。
b. 売却物件に関する情報の提供	
c. その他の支援	株式会社フジタは、本投資法人及び本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、投信法及び適用法令に反しない範囲で、不動産等取得及び運用に関する助言・補助、並びに投資判断に必要な資料及び情報の提供、その他の必要な支援を行います。
d. 有効期間	覚書の有効期間は、覚書の締結日から10年間とします。期間満了の1か月前までに、覚書の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より5年間延長するものとし、その後も同様とします。

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、あるいは、重複の状況

スポンサーグループである大和ハウスグループは、不動産開発投資業務を自ら行い、又はファンド（上場投資法人を含みます。）を組成しそのファンドから運用を受託する等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。かかる業務に関する不動産の中には、本投資法人の投資対象である物流施設及び商業施設も含まれています。ただし、大和ハウスグループの主たる事業は不動産開発投資事業であり、不動産投資運用業務は主たる事業ではないため、本投資法人との間で競合を生じる可能性は限定的であると、本資産運用会社は考えています。また、大和ハウスグループの大和ハウス・アセットマネジメント株式会社が資産の運用を行う大和ハウス・レジデンシャル投資法人は、居住施設を投資対象としており、物流施設及び商業施設を投資対象とする本投資法人とは、投資対象の重複はありません。

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５月 26 日現在）

役職名	氏　名	主要略歴	選任理由
執行役員	筧　正澄	昭和 47 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）　入行 平成 6 年 5 月　同社　五反田支店長 平成 8 年 7 月　同社　融資企画部付部長 平成 9 年 5 月　同社　審査第一部長 平成 12 年 4 月　中央三井信託銀行株式会社 （現 三井住友信託銀行株式会社）　日本橋営業第三部長 平成 12 年 6 月　同社　執行役員日本橋営業第三部長 平成 13 年 3 月　同社　執行役員大阪支店長 平成 15 年 6 月　大東紡織株式会社　専務取締役　就任 平成 18 年 6 月　同社　取締役社長　就任 平成 20 年 6 月　株式会社日本トリム　監査役　就任 平成 22 年 6 月　中央三井信用保証株式会社 （現　三井住友トラスト保証株式会社）　顧問 平成 24 年 6 月　株式会社システムトラスト研究所　監査役　就任 平成 24 年 9 月　本投資法人　執行役員　就任（現任）	金融全般及び経営に関する豊富な経験・知識を有し、執行役員としての職務執行及び本資産運用会社の業務執行に対する監査等を適切に行うことが出来ると判断したため。
補欠執行役員	名島　弘尚	「（２）資産運用会社　①資産運用会社の役員の状況」をご参照ください。	資産運用会社の代表取締役として、本投資法人の業務執行を熟知する立場にあり、執行役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くことになる場合であっても職務の連続性を保持出来ると判断したため。

役職名	氏　名	主要略歴	選任理由
監督役員	佐々木　秀一	昭和 55 年 4 月　弁護士登録（東京弁護士会） 真田法律事務所　入所 昭和 60 年 4 月　佐々木法律事務所　開設 平成 5 年 2 月　佐々木・鈴木法律事務所（現　佐々木総合法律事務所） 開設　パートナー（現　代表弁護士）　就任（現任） 平成 17 年 9 月　株式会社伊勢半本店　社外取締役　就任（現任） 平成 19 年 9 月　本投資法人　監督役員　就任（現任）	弁護士としての職務の独立性並びに豊富な専門的知識及び経験を有するため。
監督役員	佐々木　達郎	平成 20 年 12 月　弁護士登録（東京弁護士会） 平成 21 年 1 月　ＴＭＩ総合法律事務所　入所 平成 23 年 11 月　加藤・西田・長谷川法律事務所　入所 平成 25 年 11 月　佐々木・鈴木法律事務所（現　佐々木総合法律事務所） 入所（現任） 平成 27 年 11 月　本投資法人　監督役員　就任（現任）	弁護士としての職務の独立性並びに専門的知識及び経験を有するため。

②　投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢
該当事項はありません。

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

（2）資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（平成 28 年５月 26 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）	名島　弘尚	昭和 58 年 4 月　大和ハウス工業株式会社　入社 平成 8 年 4 月　同社　倉敷支店　経理総務課　課長 平成 11 年 6 月　同社　本社　経理部　経理課　課長 平成 13 年 12 月　同社　管理本部　経理部　税務・会計グループ　グループ長 平成 16 年 4 月　同社　管理本部　経理部　次長　兼　税務・会計グループ　グループ長 平成 18 年 6 月　同社　本店　管理部　部長 平成 23 年 4 月　同社　東京支社　経理部長 平成 24 年 6 月　同社　本社　経理部付　部長 平成 24 年 7 月　本資産運用会社　出向　顧問 平成 24 年 8 月　同社　代表取締役社長　就任（現任） 平成 25 年 4 月　同社　転籍	－
取締役投資運用部長 （常勤）	松竹　健二朗	昭和 58 年 4 月　大和ハウス工業株式会社　入社 平成 6 年 1 月　同社　大阪本社　流通店舗営業本部　課長 平成 11 年 10 月　同社　滋賀支店　流通店舗営業所　所長 平成 16 年 4 月　同社　営業本部　流通店舗事業推進部　ロック推進室　課長 平成 17 年 1 月　モリモト・アセットマネジメント株式会社（現　大和ハウス・アセットマネジメント株式会社）　出向　取締役企画部長　就任 平成 17 年 11 月　同社　専務取締役（投資運用部門担当）　就任 平成 18 年 10 月　本資産運用会社　出向　取締役投資運用部長　就任 平成 21 年 5 月　同社　代表取締役社長　就任 本投資法人　執行役員　就任 平成 24 年 8 月　本資産運用会社　取締役投資運用部長　就任 平成 27 年 4 月　同社　常務取締役投資運用部長　就任（現任）	大和ハウス工業株式会社より出向

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
取締役財務部長 （常勤）	塚本　晴人	昭和 58 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）　入行 平成 12 年 4 月　中央三井信託銀行株式会社（現　三井住友信託銀行株式会社） 平成 15 年 8 月　同社　八千代支店長 平成 16 年 11 月　同社　名古屋支店　営業第一部長　兼　金山橋出張所長 平成 18 年 7 月　同社　名古屋支店　営業第二部長 平成 20 年 1 月　同社　浦和支店長 平成 21 年 7 月　同社　内部監査部　事務監査グループ　主席業務監査役 平成 23 年 3 月　社会福祉法人三井記念病院　出向 平成 25 年 4 月　三井住友信託銀行株式会社　内部監査部　審議役 平成 26 年 11 月　本資産運用会社　出向　取締役財務部長　就任（現任） 平成 28 年 4 月　同社　転籍	―
取締役経営管理部長 （常勤）	山平　將公	昭和 62 年 4 月　大和ハウス工業株式会社　入社 平成 13 年 7 月　同社　鋼管構造・建築事業本部　事業推進部　担当課長 平成 14 年 4 月　同社　社長室　経営戦略部　鋼管構造・建築事業グループ　（官公庁担当、東京駐在）上席主任 平成 16 年 4 月　同社　管理本部　不動産事業開発室 上席主任 平成 19 年 4 月　同社　経営管理本部（管理部門）不動産事業開発室　総合開発支援グループ グループ長 平成 20 年 4 月　同社　経営管理本部（管理部門）不動産事業開発室　室長 平成 21 年 1 月　モリモト・アセットマネジメント株式会社（現大和ハウス・アセットマネジメント株式会社）　取締役　就任 平成 23 年 5 月　ダイワハウス・オーストラリア・プロプライエタリー・リミテッド　取締役　就任 平成 23 年 10 月　同社　出向　社長　就任 平成 27 年 4 月　大和ハウス・リート・マネジメント株式会社　出向　経営管理部　担当部長 平成 27 年 10 月　同社　取締役経営管理部長　就任（現任）	大和ハウス工業株式会社より出向

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
監査役 （非常勤）	萩原　栄	平成 6 年 4 月　萩原茂税理士事務所　入所 平成 12 年 10 月　税理士登録 平成 13 年 10 月　朝日監査法人（現　有限責任 あずさ監査法人）入社 平成 18 年 5 月　公認会計士登録 平成 19 年 1 月　萩原栄公認会計士事務所　所長　就任（現任） 平成 20 年 1 月　税理士法人フェニックス東京事務所　社員　就任 平成 20 年 4 月　本資産運用会社　監査役　就任（現任） 平成 25 年 2 月　ブライトリング・アジア株式会社　監査役　就任（現任） 平成 25 年 2 月　株式会社ケーアイエス　監査役　就任 平成 25 年 4 月　ブライトリング・ジャパン株式会社　監査役　就任（現任） 平成 28 年 4 月　株式会社マーケットプランニング　取締役　就任 平成 28 年 4 月　同社　代表取締役　就任（現任）	兼職・兼任は左記の通り

② 資産運用会社の従業員の状況（平成 28 年 5 月 26 日現在）

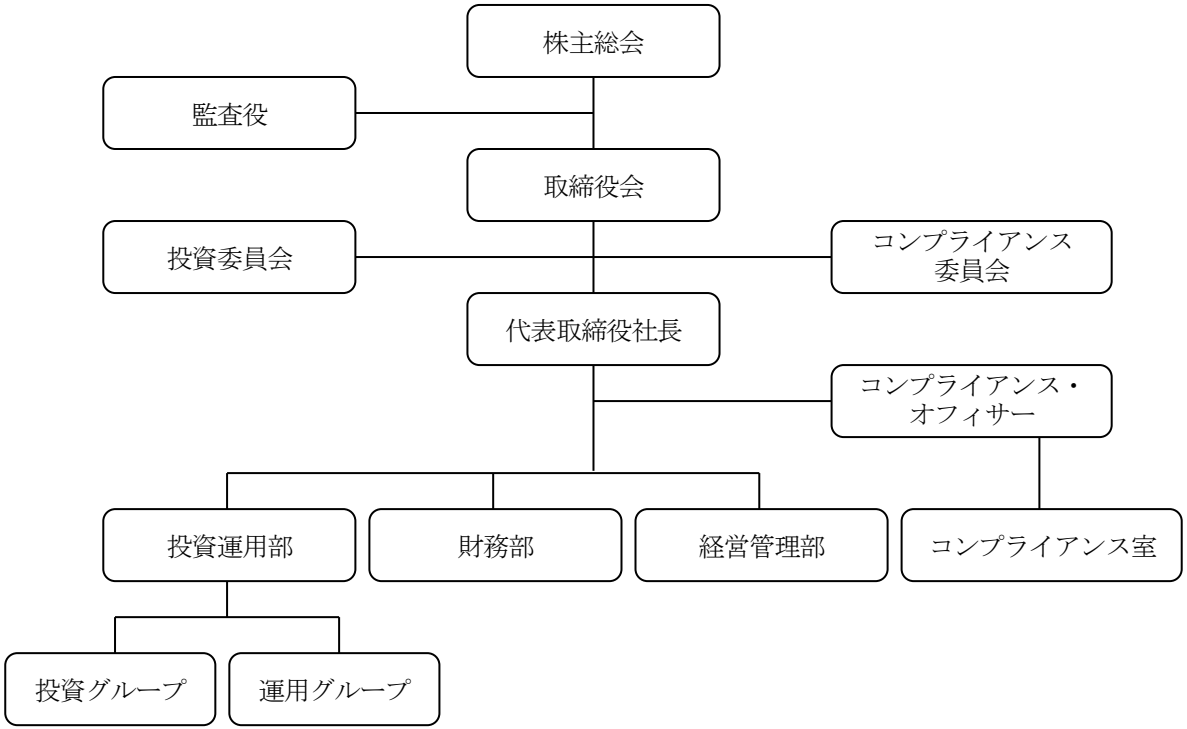
出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	大和ハウス工業株式会社	12 名	無
	三井住友信託銀行株式会社	1 名	無
	出向者計	13 名	―
	出向者以外	16 名	無
	資産運用会社従業員総数	29 名	―

（注）上記人数に非常勤役員、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

（イ）　業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。



（ロ）　本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組　織	主な業務の概略
投資運用部	＜投資グループ＞ ・本投資法人の運用ガイドライン及び投資方針の策定及び変更に関する事項 ・本投資法人の資産取得・売却計画の策定に関する事項 ・本投資法人の運用資産の取得及び売却 ・不動産市場等の調査分析

組　織	主な業務の概略
投資運用部	・投資委員会の運営に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する事項 ＜運用グループ＞ ・本投資法人の資産管理計画書の策定及び変更に関する事項 ・本投資法人の資産の賃貸及び管理 ・本投資法人の賃借人の与信管理及び運用資産のリスク管理 ・本投資法人の資産運用実績の分析・評価 ・投資委員会の運営に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する事項
財務部	・本投資法人の年度運用計画及び資金計画の策定及び変更に関する事項 ・本投資法人の資金調達の実行に関する事項 ・本投資法人の IR に関する事項 ・本投資法人の決算に関する事項 ・本投資法人の分配金に関する事項 ・本投資法人のポートフォリオ全般の管理及び分析 ・本投資法人の情報開示に関する事項 ・不動産投資信託証券市場及び資本市場の調査・分析 ・その他上記に付随又は関連する事項
経営管理部	・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 ・本投資法人の会計、税務及び資金管理に関する事項 ・その他本投資法人に関する事項で上記に付随する事項 ・本資産運用会社の経営方針及び予算の策定等に関する事項 ・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 ・本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 ・本資産運用会社の配当方針及び配当計画案の策定 ・本資産運用会社の人事・総務全般に関する事項 ・本資産運用会社の決算に関する事項 ・監督官庁、関連諸団体等への対応

組　織	主な業務の概略
経営管理部	・情報セキュリティに関する事項 ・情報システムに関する事項 ・個人情報に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する事項
コンプライアンス・オフィサー	・コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム案の策定及び主要施策の実施 ・法令諸規則等を厳格に遵守する企業風土を醸成するための本資産運用会社の役職員に対するコンプライアンスに関する指導、研修等の実施 ・日常の業務執行における法令諸規則等の遵守状況についての監視監督及び必要な指示の実施 ・法人関係情報管理責任者として、内部者取引防止のための法人関係情報の管理 ・内部監査責任者として、1事業年度に1回以上の内部監査の実施 ・コンプライアンスに関する関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）への対応 ・苦情等対応責任者として、苦情等の処理及び解決その他の対応の進捗状況の管理 ・リスク管理統括者として、リスク管理状況の検証 ・その他上記に付随又は関連する事項
コンプライアンス室	・法令等及び社内諸規程等の遵守状況の検証及び監督指導 ・内部監査の方針及び計画案策定並びに内部監査の実施 ・コンプライアンスの方針に関する事項 ・コンプライアンス・マニュアルの制定及び改正に関する事項 ・コンプライアンス・プログラムの策定・実行及び見直しに関する事項 ・コンプライアンスに関する社内研修等の実施に関する事項 ・コンプライアンス委員会の運営に関する事項 ・反社会的勢力の排除体制の策定及びその実行に関する事項 ・苦情等処理、訴訟行為及び執行保全行為に関する事項 ・リスク管理規程等の制定及び改正に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する事項

（ハ） 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長、常勤取締役、投資運用部長、財務部長、経営管理部長及びコンプライアンス・オフィサー（委員長は、投資運用部担当取締役）（以下、総称して「投資委員会委員」ということがあります。）
審議内容	(i) 運用資産の運用に係る投資方針等の策定及び改定 (ii) 年度運用計画の策定及び改定 (iii) 本投資法人の運用資産の取得又は売却に関する選定及び条件の決定 (iv) 運用資産に関する重要な契約締結及び変更並びに解約の決定 (v) 本投資法人の資金調達及び配当政策に係る基本方針の策定及び改定 (vi) その他運用資産の運用に係る重要事項
審議方法等	・投資委員会は、議決権を有する投資委員会委員の３の２以上の出席により成立し、議決権を有する投資委員会委員の３分の２以上の賛成により議案を決定するものとします。ただし、代表取締役社長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。 ・コンプライアンス・オフィサーを除く投資委員会委員は、１人につき１個の議決権を有しますが、本資産運用会社の利害関係者（利害関係者については、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 (ロ)利益相反取引防止に係る自主ルール a.利害関係者の範囲」をご参照下さい。以下同じです。）と本投資法人との取引に関して投資委員会が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有する投資委員会委員又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する投資委員会委員（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができません。この場合、当該投資委員会委員の数は、上記の議決権を有する投資委員会委員の数に算入しません。 ・コンプライアンス・オフィサーは、議決権を有しませんが、意見を述べることができ、また、投資委員会の審議過程でコンプライアンス上問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。かかる中断命令が発令された場合には、コンプライアンス･オフィサーが審議の再開を命じるまで、当該議案について投資委員会における審議及び決議を行うことはできません。 ・本投資法人の運用資産の取得又は売却の決定に関する投資委員会の審議にあたっては、鑑定レビュー（本資産運用会社が所定のデュー・デリジェンスの過程で取得した不動産鑑定評価書を確認し、その確認結果について、利害関係を有さない不動産鑑定士又は利害関係を有さない不動産鑑定士が所属する法人による検証した結果をいいます。以下本項において同じです。）を活用するものとし、鑑定レビューにおいて問題点が指摘され、その解消が投資委員会において確認されない場合には、投資委員会は、当該議案を承認することはできないものとします（ただし、運用資産の売却の際の鑑定レビューについては、売却に伴い、新たに不動産鑑定評価書を取得した場合に限って行うものとします。）。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー、常勤取締役、投資運用部長、財務部長、経営管理部長、及び外部委員１名(注)（委員長は、コンプライアンス・オフィサー）（以下、総称して「コンプライアンス委員会委員」ということがあります。）
審議内容 審議内容	(i)　コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 (ii)　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 (iii) 重要な苦情等について、対応策及び再発防止策等に関する事項 (iv)　取締役会において決定することを必要とする事項のうちコンプライアンス・オフィサーが、コンプライアンス上の問題を審議する必要があると認めたもの (v)　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上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無 (vi)　上記に準ずるコンプライアンス上重要な事項
審議方法等	・コンプライアンス委員会は、議決権を有するコンプライアンス委員会委員の３分の２以上の出席により成立し、議決権を有するコンプライアンス委員会委員の３分の２以上の賛成により議案を決定するものとします。ただし、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、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成を必須の決議成立要件とします。 ・コンプライアンス委員会委員は、１人につき１個の議決権を有しますが、本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有するコンプライアンス委員会委員又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有するコンプライアンス委員会委員（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができません。この場合、当該コンプライアンス委員会委員の数は、上記の議決権を有するコンプライアンス委員会委員の数に算入しません。 ・コンプライアンス・オフィサーに支障ある場合等コンプライアンス委員会の招集又は出席が困難であり、かつ緊急の必要性があると認められるときは、コンプライアンス・オフィサーは、予め指名した者にその職務を代行させるものとしています。

(注)　本書の日付現在、弁護士１名が外部委員に選任されています。

（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

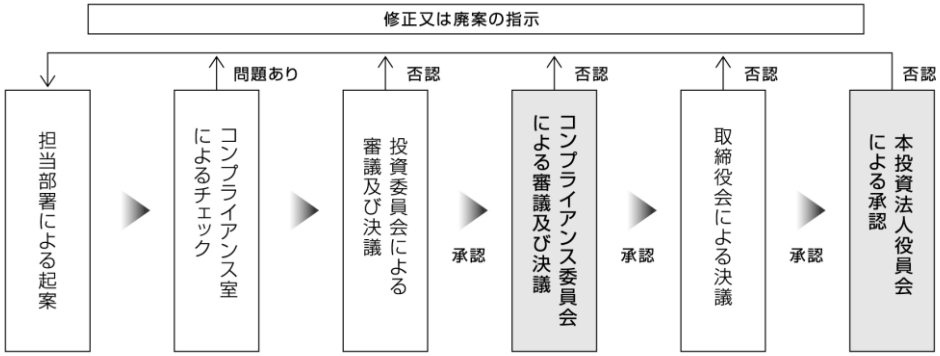
（イ）　大和ハウスの REIT 戦略と投資主利益に配慮した運営体制の確保

a. 大和ハウスによる投資口の保有（セイムボート出資）

大和ハウスは、本投資法人の投資主の利益と本投資法人のスポンサーである自社の利益を共通のものとするという観点から、サポート契約において、(i)本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討する意向であること、及び(ii)本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口については、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを本投資法人及び本資産運用会社との間で確認しています。

b. 利益相反対策と第三者性を確保した運営体制を採用

本投資法人は、利害関係者と一定の取引を行うにあたっては、第三者である外部委員の賛成を要件とするコンプライアンス委員会の決議と、第三者である役員のみで構成され、その過半数の賛成を要件とする投資法人役員会の承認を要することとしており、第三者性を確保した運営体制を採用しています。



（ロ） 利益相反取引防止に係る自主ルール

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者（後記 b. において定義します。）との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

a. 基本原則

利害関係者との間で、物件の取得、売却、賃貸、プロパティ・マネジメント業務の委託、売買若しくは賃貸の媒介の委託又は工事発注（1件当たり 1,000 万円以上の工事に限ります。）（以下、総称して「利害関係者との取引」といいます。）を行う場合、投資委員会及びコンプライアンス委員会並びに取締役会において承認が得られることに加え、当該利害関係者との取引に先立ち、本投資法人の役員会においても承認されることを要するものとします。

b. 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下のⅰ.からⅲ.までのいずれかに該当する者をいいます。

ⅰ. 投信法第 201 条第1項及び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。）に規定する本資産運用会社の利害関係人等

ⅱ. 本資産運用会社の発行済み株式の 100 分の 10 以上を保有している株主（上記 i. に該当する者を除きます。）及び株主が法人であるときはその株主の役員及び関係会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（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。なお、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。）

ⅲ. 上記ⅰ. 又はⅱ. に該当する会社が不動産に関する資産運用委託契約を締結する、若しくは過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている、又は該当会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して重要な影響を及ぼし得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。）

c. 利害関係者との取引基準

本投資法人が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

i. 利害関係者からの物件の取得

i) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権の場合

利害関係者以外の者が作成する鑑定評価書を参照し、1 投資案件当たりの投資額が鑑定評価額を超える場合には、取得しないものとします。

ただし、本投資法人の投資適格物件を利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、1 投資案件当たりの投資額に、利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用を加算した金額をもって、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場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i)に準じるものとします。

ii. 利害関係者への物件の売却

i) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権の場合

利害関係者以外が作成する鑑定評価書を参照し、1 投資案件当たりの売却額が鑑定評価額未満となる場合には、売却しないものとします。

ii) その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 i)に準じるものとします。

iii. 利害関係者への物件の賃貸

市場価格、周辺相場及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、必要に応じて利害関係人等でない第三者の意見書等を参考の上、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。

iv. 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

i) プロパティ・マネジメント会社への業務委託報酬等

利害関係者にプロパティ・マネジメント業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、締結するプロパティ・マネジメント業務委託契約の業務委託報酬については、実績、マーケット水準、役務提供の内容及び業務総量等を勘案の上、適正な条件で決定するものとします。

ただし、本投資法人が取得する物件について、利害関係者が本投資法人の取得以前からプロパティ・マネジメント業務等を行っている場合は、当該利害関係者について倒産リスク及び緊急時対応体制の不備等重大な問題がなく、かつ、新たなプロパティ・マネジメント会社を選定し、取得後 3 か月以内に変更することを条件に、取得以前と同一の条件で当該利害関係者への委託を一時的に継続することができるものとします。

ii) プロパティ・マネジメント業務委託契約の更新

本資産運用会社によるパフォーマンス・. チェックを定期的に行い、本資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとします。

v.　利害関係者への売買･賃貸の媒介の委託

i)　売買の媒介手数料

媒介手数料は宅地建物取引業法（昭和 27 年法第 176 号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準及び提供業務の内容等を勘案の上、適正な条件で決定します。

ii）賃貸の媒介手数料

媒介手数料は宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準及び提供業務の内容等を勘案の上、適正な条件で決定します。

vi.　利害関係者への工事発注（１件当たり 1,000 万円以上の工事に限ります。）

利害関係者以外の第三者の見積価格又は意見書等の検証資料を取得の上、対象物件に対する熟知度等を総合的に判断して、適正な価格により、利害関係者に発注するものとします。利害関係者に対して工事の発注を行う場合、発注先別に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

d. 利益相反行為の防止等

i.　本資産運用会社は、利害関係者以外との取引であっても、関連法令を遵守するとともに、業務を遂行する際に利益相反行為を行わず、また、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らないものとします。

ii.　本資産運用会社は、利害関係者と取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令及び利益相反取引防止規程の定めを遵守するものとします。

②　運用体制の採用理由

（イ）　利益相反の可能性のある取引に対し、本投資法人の執行役員の果たす機能について

本投資法人執行役員と本資産運用会社代表取締役社長の兼職はなく、それぞれの職務に専念する体制となっています。

（ロ）　利益相反の可能性のある取引に対し、本資産運用会社の取締役会の果たす機能について

本資産運用会社の取締役会は常勤取締役４名及び非常勤監査役１名が出席できますが、大和ハウス工業株式会社からの出向者は常勤取締役２名であり、スポンサーからの出向者以外が取締役会に出席可能な者の過半数を占めています。

また、本資産運用会社の取締役は、本投資法人のために忠実に資産の運用にかかる業務を遂行する義務及び本投資法人に対して善良な管理者の注意をもって本投資法人の資産運用にかかる業務を遂行する義務を負っていること、及び豊富な経験と高い専門性･見識を有する社外の公認会計士である非常勤監査役が、取締役会における意見や助言の表明等を行っていることにより、本投資法人に不利益を生じさせる利益相反取引が行われることを防止することとしています。

加えて、事前に開催される投資委員会及びコンプライアンス委員会における法令諸規則及び社内規程上の問題の有無等の審議結果を踏まえた審議を行うこととしているなど、本資産運用会社における適切な意思決定手続を経ることとあわせて、本資産運用会社の取締役会では利益相反の可能性のある取引に対して適切な意思決定を行っているものと認識しています。

（ハ） 利益相反の可能性のある取引に対し、コンプライアンス委員会の外部委員が果たす役割等について

本資産運用会社のコンプライアンス委員会の外部委員として、本資産運用会社、本投資法人及び大和ハウスグループと利害関係のない第三者である下記の弁護士１名を選任しています。同氏は、不動産等の証券化に関する深い経験及び知識を有しており、コンプライアンス委員会における利益相反の可能性のある取引に関する審議においても、中立的な専門家の立場からさまざまな意見や助言等を行っているなど、同委員会の公正、適切な審議に貢献しています。

なお、本資産運用会社のコンプライアンス委員会の開催は外部委員の出席が必須であり、また、同委員会における決議の成立についても外部委員の賛成が必須の要件とされていることから、利益相反の可能性のある取引についても大和ハウスグループと利害関係のない第三者の観点から、その適切性が審議されるための体制が整備されています。

外部委員の主要略歴及び兼職は下表の通りです。

氏　名	主要略歴	
片山　典之	平成 2 年 4 月	弁護士登録（第一東京弁護士会）
		長島・大野法律事務所（現 長島・大野・常松法律事務所）　入所
	平成 8 年 10 月	東京シティ法律税務事務所（現 シティユーワ法律事務所）　入所
		弁護士登録換え（東京弁護士会に移籍）
	平成 9 年 10 月	大和証券株式会社　出向
		同社法務部・金融商品開発部及び大和証券エスビーキャピタル・マーケッツ株式会社（現大和証券株式会社）プリンシパル・インベストメント部門（常勤、契約社員）
	平成 12 年 1 月	東京シティ法律税務事務所（現 シティユーワ法律事務所）　パートナー　就任（現任）
	平成 16 年 10 月	ドイチェ・アセット・マネジメント株式会社　監査役　就任（現任）
	平成 18 年 9 月	株式会社アコーディア・ゴルフ　社外取締役　就任
	平成 25 年 6 月	SIA 不動産投資法人　監督役員　就任
	平成 26 年 6 月	日産化学工業株式会社　監査役　就任（現任）

（ニ） 利益相反の可能性のある取引に対し、コンプライアンス・オフィサーが果たす役割等について

本資産運用会社では「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」に記載のとおり、本資産運用会社におけるコンプライアンスを統括する責任者として、下記のコンプライアンス・オフィサー１名を選任しています。同氏は、投信法上の資産運用会社の経営に携わった経験と、コンプライアンスに関する十分な知識を有し、本資産運用会社における法令諸規則等の遵守体制の整備、推進に貢献しています。

なお、外部委員と同様に、コンプライアンス委員会の開催にはコンプライアンス・オフィサーの出席が必須であり、また、同委員会における決議の成立についてもコンプライアンス・オフィサーの賛成が必須の要件とされています。

その他、コンプライアンス・オフィサーは、利益相反の可能性のある取引に関する投資委員会の審議過程にコンプライアンス上問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。かかる中断命令が発令された場合には、コンプライアンス・オフィサーが審議の再開を命じるまで、当該議案について投資委員会における審議及び決議を行うことはできないこととされており、コンプライアンス・オフィサーによるコンプライアンスの観点からの指摘等が適切に反映されるための体制が整備されているものと認識しています。

コンプライアンス・オフィサーの主要略歴は下表の通りです。なお、兼任・兼職及び社内での兼務はありません。

氏　名	主要略歴
浅田　利春	昭和 57 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）　入行 平成 12 年 1 月　同社不動産部次長 平成 12 年 4 月　中央三井信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）　不動産企画部次長 平成 13 年 7 月　同社不動産営業部次長 平成 14 年 5 月　同社日本橋営業第三部次長 平成 15 年 3 月　同社本店営業部第三部次長 平成 16 年 4 月　株式会社アセットビジネスコンサルティング　出向 平成 16 年 12 月　モリモト・アセットマネジメント株式会社（現 大和ハウス・アセットマネジメント株式会社）　出向　取締役財務部長　就任 平成 17 年 11 月　同社　専務取締役　就任 平成 18 年 1 月　同社　代表取締役社長　就任 平成 20 年 5 月　株式会社オー・エム・サービス（現 株式会社モリモトクオリティ）　顧問兼経営管理部長 平成 20 年 9 月　同社　常務取締役経営管理部長　就任 平成 23 年 10 月　中央三井信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）　入行 本資産運用会社　出向 コンプライアンス・オフィサー　就任（現任） 平成 25 年 4 月　同社　転籍

３．スポンサー関係者等との取引等

（１）利害関係人等その他特別の関係にある者との取引等

①　取引状況：不動産等の取得

第 16 期における利害関係人等その他特別の関係にある者との売買取引等の内容は下表のとおりです。

区分	売買金額等（注１）	
	買付額等	売付額等
総額	7,790百万円	－百万円
利害関係人等その他特別の関係にある者との取引状況の内訳		
大和情報サービス株式会社	7,790百万円　（100.0%）	－百万円　（－%）
合計	7,790百万円　（100.0%）	－百万円　（－%）

②　取引状況：プロパティ・マネジメント報酬その他の金銭支払取引

第 16 期における利害関係人等その他特別の関係にある者とのプロパティ・マネジメント報酬その他の金銭支払い取引の内容は下表のとおりです。

区分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等その他特別の関係にある者との取引の内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
外注委託費（注２）	211,662	大和情報サービス株式会社	85,800	40.5
		ダイワロイヤル株式会社	7,983	3.8
		大和ライフネクスト株式会社	6,289	3.0
		大和ハウス工業株式会社	89,205	42.1
		エネサーブ株式会社	360	0.2
		株式会社高環境エンジニアリング	990	0.5
修繕工事（注３）	185,089	大和情報サービス株式会社	31,496	17.0
		ダイワロイヤル株式会社	56,208	30.4
		大和ハウスリフォーム株式会社	155	0.1
		大和ライフネクスト株式会社	16,662	9.0
		大和ハウス工業株式会社	29,645	16.0
		株式会社デザインアーク	130	0.1

③　取引状況：賃貸借等取引

第 16 期における利害関係人等その他特別の関係にある者との賃貸借等取引の内容は下表のとおりです。

区分	賃貸人・賃借人の名称	物件名称	取引金額（千円）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
賃料等の受取	大和情報サービス株式会社	アクロスモール新鎌ヶ谷	275,700	4.0
		アクロスプラザ三芳（底地）	94,284	1.4
		アクロスプラザ稲沢（底地）	69,660	1.0
賃料等の受取	ダイワロイヤル株式会社	フォレオひらかた	750	0.0
賃料等の受取	大和ハウス工業株式会社	フォレオせんだい宮の杜	238,500	3.4
賃料等の受取	大和物流株式会社	Ｄプロジェクト川越Ⅰ	102,762	1.5
		Ｄプロジェクト川越Ⅱ	138,738	2.0
賃料等の受取	大和エネルギー株式会社	Ｄプロジェクト久喜Ⅰ	877	0.0
		Ｄプロジェクト久喜Ⅱ	10,755	0.2

（注１）「売買金額等」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用（売買仲介手数料、消費税及び地方消費税等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
（注２）外注委託費には、建物管理委託報酬の額を含んでいます。
（注３）修繕工事には、修繕費のほか資本的支出及び保険対応修繕等の額も含んでいます。

（2）物件取得者等の状況

第16期における利害関係人等その他特別の関係にある者との物件取得者等の状況は下表のとおりです。

※　① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
R-M-6 ドリームタウン ＡＬｉ （青森県青森市浜田三丁目１番１）	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①大和情報サービス株式会社 ②本資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社の子会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	―
	7,790百万円	7,500百万円	―	―
	平成27年９月	平成27年５月	―	―

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成 28 年５月 26 日現在）

①　選定方針

不動産鑑定各社へのヒアリングやサンプルレポートの取得等をし、本資産運用会社で定めた「DD 業者選定チェックリスト」に基づき、チェックを行った上で、投資法人での業務実績、受託体制、評価能力、経営状況並びに報酬等を総合的に勘案して選定しています。

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
下記 11 物件を除く全保有物件（30 物件）	株式会社 谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区 中之島２丁目２番７号	72 名	鑑定機関としての社会的信頼性が高く、投資法人及び官公庁・金融機関からの豊富な受託実績を有しており、豊富な事例・データをもとに適正な鑑定を行えること、及び主要都市に事務所を有していることを評価して選定しました。
Ｄプロジエクト八潮 Ｄプロジェクト西淀川 Ｄプロジェクト松戸 アクロスモール新鎌ヶ谷 フォレオひらかた クイズゲート浦和 ウニクス高崎 ドリームタウンＡＬｉ ライフ相模原若松店 フォレオせんだい宮の杜 アクロスプラザ稲沢（底地）	一般財団法人 日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区 虎ノ門１丁目３番２号	275 名	鑑定機関としての社会的信頼性が高く、投資法人及び官公庁・金融機関からの豊富な受託実績を有しており、豊富な事例・データをもとに適正な鑑定を行えること、及び主要都市に事務所を有していることを評価して選定しました。

（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

①　選定方針

エンジニアリング・レポート受託各社へのヒアリングやサンプルレポートの取得等をし、本資産運用会社で定めた「DD 業者選定チェックリスト」に基づき、チェックを行った上で、投資法人での業務実績、受託体制、評価能力、経営状況並びに報酬等を総合的に勘案して選定しています。

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
ドリームタウンＡＬｉ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	〒105-0005 東京都千代田区 丸の内１丁目２番１号	デュー・デリジェンス、地震エンジニアリング、災害リスクコンサルティング	投資法人や不動産証券化におけるデュー・デリジェンス業務での実績が豊富であること、また、デュー・デリジェンス業務だけでなく、PML 算定などリスク調査についても実績が豊富であり、本資産運用会社の定める選定基準に合致したことから、選定しました。

（注）提出日の最近営業期間（平成 27 年９月１日から平成 28 年２月 29 日まで）に取得した物件について記載しています。

（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、常に投資家の視点に立ち、投信法及び金融商品取引法その他の適用法令並びに株式会社東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことを基本方針とします。透明性確保の観点から、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、法定開示及び東証適時開示に加え、自主適時開示を行います。

②　適時開示体制

本投資法人の適時開示は、本資産運用会社が定める「適時開示規程」に基づき、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持することに努めるものとします。適時開示担当部門は財務部とし、適時開示の情報取扱責任者は財務部長とします。また、適時開示における法令遵守態勢を維持し、コンプライアンス上のチェックを担う責任者をコンプライアンス・オフィサーとし、適時開示にあたっては、コンプライアンス・オフィサーは必要に応じて随時法律事務所・会計事務所等を活用し、法令遵守に十分留意するものとします。

③　IR スケジュール

本投資法人の主な IR スケジュールは以下のとおりです。

・決算月　：２月、８月
・決算発表（決算短信）　：４月、10 月
・決算アナリスト説明会　：４月、10 月
・資産運用報告発送　：５月、11 月

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、反社会的勢力との一切の関係を排除するため、「反社会的勢力対策マニュアル」を制定し、反社会的勢力との対応について、その方針及び具体的な応対の方法を定めるとともに、新たな取引の開始時及び取引開始後定期的に、取引の相手方が反社会的勢力と関わりのないことを確認することとしています。また、本資産運用会社のホームページにて、反社会的勢力への対応について基本方針等を掲示しています。

以　上