

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
フロンティア不動産投資法人
代表者名 執行役員 岩藤 孝雄
(コード:8964)

資産運用会社名
三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 小野 伸太郎
問合せ先 TEL. 03-3289-0440

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人及び本資産運用会社は、証券市場を通じた金融仲介システムとしての役割を有する上場投資法人制度の担い手として、コンプライアンスを事業運営の基本原則と位置づけ、コンプライアンスの推進に積極的に取り組みます。

本資産運用会社は社内規程としてコンプライアンス規程を制定し、業務に関連する法令、諸規則、規約及び社内規程（以下「法令等」といいます。）並びに市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすべく、企業統治の仕組みの中にコンプライアンスの推進機能を組入れることにより、資産運用の適正性の確保を図り、投資家保護に努めます。

本投資法人は本資産運用会社と緊密に連携し、役員会等の適切な運営管理を通じて適正かつ透明性の高い資産運用を実施します。

本資産運用会社のコンプライアンス態勢は以下のとおりです。

① 基本方針

ア. コンプライアンスの不徹底が、本資産運用会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けます。

イ. 投資法人にかかる投資運用業務を担う会社として、社会的に求められる本資産運用会社業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組みます。

ウ. 上記イ. のコンプライアンス活動を展開することにより経済・社会の発展に寄与し、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立し、受託者責任を全うします。

② 組織体制及び役割

ア. 取締役会

(ア) 取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本事項の決定機関として、コンプライアンスに関する重要な規程、方針、制度等の策定又は改廃に関する事項を決定します。

(イ) 取締役会は、コンプライアンスの推進状況について、コンプライアンス部に適宜報告を求めることができます。

イ. コンプライアンス委員会

(ア) コンプライアンス委員会は、本資産運用会社の業務執行に関して、法令等への適合性その他コンプライアンス確保の観点から審議及び決議します。

(イ) コンプライアンス委員会の構成員は、本資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、社外専門委員2名及びコンプライアンス部長を委員とします。

ウ. コンプライアンス部

(ア) コンプライアンス部は、コンプライアンスの統括部署としてコンプライアンス全般の企画・立案・推進を行います。

(イ) コンプライアンス部は、本資産運用会社の業務執行に関して、法令等への適合性その他コンプライアンス確保の観点から、問題が発生している又は発生するおそれがあると判断したときは、関係部署等に対し必要な意見又は指示を行います。

(ウ) コンプライアンス部は、コンプライアンス・プログラムの進捗・達成の状況について、原則として3か月に1回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告します。

(2) 投資主の状況

2020年6月末日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%) (注1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) (注2)	該当事項はありません。	96,334	18.86
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。	71,177	13.94
三井不動産株式会社	資産運用会社である三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社の親会社 (100%出資)。 2008年3月24日に第三者割当により新投資口29,200口取得。(注3) 本書の日付現在、本投資法人との間でSCマネジメント基本契約 (その後の変更を含みます。以下同じです。) を、本資産運用会社との間で不動産等に関する調査業務委託契約 (旧名称 不動産等の取得に関するアドバイザリ契約。その後の変更を含みます。以下同じです。) を、それぞれ締結しています。	29,200	5.72

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%) (注1)
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	24,459	4.79
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) (注2)	該当事項はありません。	13,641	2.67
株式会社中国銀行	該当事項はありません。	6,707	1.31
全国信用協同組合連合会	該当事項はありません。	6,561	1.28
株式会社あおぞら銀行	該当事項はありません。	6,407	1.25
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	該当事項はありません。	6,376	1.25
ステート ストリート バンク ウェスト クライアン ト トリーティー 505234	該当事項はありません。	6,077	1.19
上位10名合計		266,939	52.26

(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、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 2020年7月27日付で、資産管理サービス信託銀行株式会社及びJTCホールディングス株式会社を消滅会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社を存続会社とする吸収合併を行い、同日付で商号を株式会社日本カストディ銀行に変更しています。

(注3) 2014年1月1日付で投資口1口に対し2口の分割を実施しており、当該投資口の分割以前の投資口数を2倍した口数を記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数(株)	比率(%)
三井不動産株式会社	資産運用会社である三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社の親会社(100%出資)。 2008年3月24日に9,000株取得。 本書の日付現在、本投資法人との間でSCマネジメント基本契約を、本資産運用会社との間で不動産等に関する調査業務委託契約を、それぞれ締結しています。	9,000	100

(4) 投資方針・投資対象

第32期(2020年6月期)有価証券報告書 第一部【ファンド情報】第1【ファンドの状況】2【投資方針】(1)【投資方針】及び(2)【投資対象】をご参照ください。

(5) 海外不動産投資に関する事項

本書の日付現在、海外不動産投資を行う予定はありません。

(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. スポンサー企業名

三井不動産株式会社(以下「三井不動産」ということがあります。)

イ. 事業の内容

三井不動産の有価証券報告書(第108期) 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】をご参照ください。

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

ア. 物件供給及び情報提供に係る契約について

本投資法人及び本資産運用会社は、本書の日付現在、三井不動産グループと物件供給や情報提供に係る契約は締結していません。

イ. 三井不動産との不動産等に関する調査業務委託契約締結

本資産運用会社及び三井不動産は、本書の日付現在、不動産等に関する調査業務委託契約書を締結しています。かかる契約は、本投資法人の不動産等の取得に関する

る調査業務を三井不動産が本資産運用会社に対して行うものであり、その内容は以下の事項です。

- (ア) 不動産等の賃貸収支の状況
- (イ) 不動産等の所有権、抵当権等の権利関係の状況
- (ウ) 不動産等の所有者等関係者の状況
- (エ) 不動産等の賃貸借契約状況及び動向
- (オ) 不動産等に含まれる建物管理の状況
- (カ) 権利関係、法令制限、利用制限等の状況
- (キ) 一般不動産マーケット
- (ク) 一般商業施設動向等
- (ケ) その他

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	
執行役員	岩藤 孝雄	1973年4月	三井不動産株式会社 入社
		1999年4月	同社 グループ経営本部関連事業部長
		2001年4月	同社 総務部長 兼 監査室長
		2003年4月	同社 執行役員 総務部長 兼 監査室長
		2005年4月	同社 執行役員 総務部長
		2007年4月	同社 顧問 三井不動産レジデンシャル株式会社 常任監査役
		2014年3月	三井不動産株式会社 顧問 退任 三井不動産レジデンシャル株式会社 常任監査役 退任
		2018年4月	本投資法人 執行役員就任（現在に至る）

役職名	氏名	主要略歴	
補欠執行役員	金井 潤	1988年4月 2014年4月 2016年4月 2017年4月	三井不動産株式会社 入社 三井不動産レジデンシャルサービス株式会社 出向 経営企画部長 同社 執行役員経営企画部長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 同社 取締役企画・管理部長就任（現在に至る）
補欠執行役員	中村 英樹	1992年4月 2010年4月 2016年10月 2017年10月 2020年4月	三井不動産株式会社 入社 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 出向 三井不動産株式会社 情報システム部 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 投資運用部部長 同社 取締役投資運用部長就任（現在に至る）
監督役員	鈴木 敏雄	1971年4月 2000年4月 2009年12月 2009年12月 2016年4月 2020年6月	三菱商事株式会社 入社 同社 退職 弁護士登録（第一東京弁護士会） 小岩井・桜木・櫻井法律特許事務所 入所 本投資法人 監督役員就任（現在に至る） 桜木・中野法律事務所 退所 青山東京法律事務所 入所（現在に至る）
監督役員	飯田 浩司	1981年4月 1984年12月 1998年5月 2007年5月 2010年7月 2019年6月	監査法人朝日会計社（現 有限責任 あずさ監査法人） 入社 公認会計士登録 朝日監査法人（現 有限責任 あずさ監査法人） 社員 あずさ監査法人（現 有限責任 あずさ監査法人） 代表社員 有限責任 あずさ監査法人 パートナー 有限責任 あずさ監査法人 退職

役職名	氏名	主要略歴	
		2019年7月 2020年4月	公認会計士飯田事務所開設（現在に至る） 本投資法人 監督役員就任（現在に至る）
監督役員	鈴木 乃里子	1981年3月 1989年3月 1992年10月 1996年4月 2008年10月 2015年9月 2015年10月 2015年10月 2020年3月 2020年4月	監査法人中央会計事務所 入社 中央コーパースアンドライブランド国際税務事務所（現 PwC税理士法人） 入社 監査法人朝日新和会計社（現 有限責任 あずさ監査法人） 入社 公認会計士登録 あずさ監査法人（現 有限責任 あずさ監査法人） シニアマネージャー 有限責任 あずさ監査法人 退職 有限責任 あずさ監査法人 非常勤監査職員 鈴木乃里子公認会計士事務所開設（現在に至る） 有限責任 あずさ監査法人 非常勤監査職員 退任 本投資法人 監督役員就任（現在に至る）

② 資産運用会社役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
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（本書の日付現在）

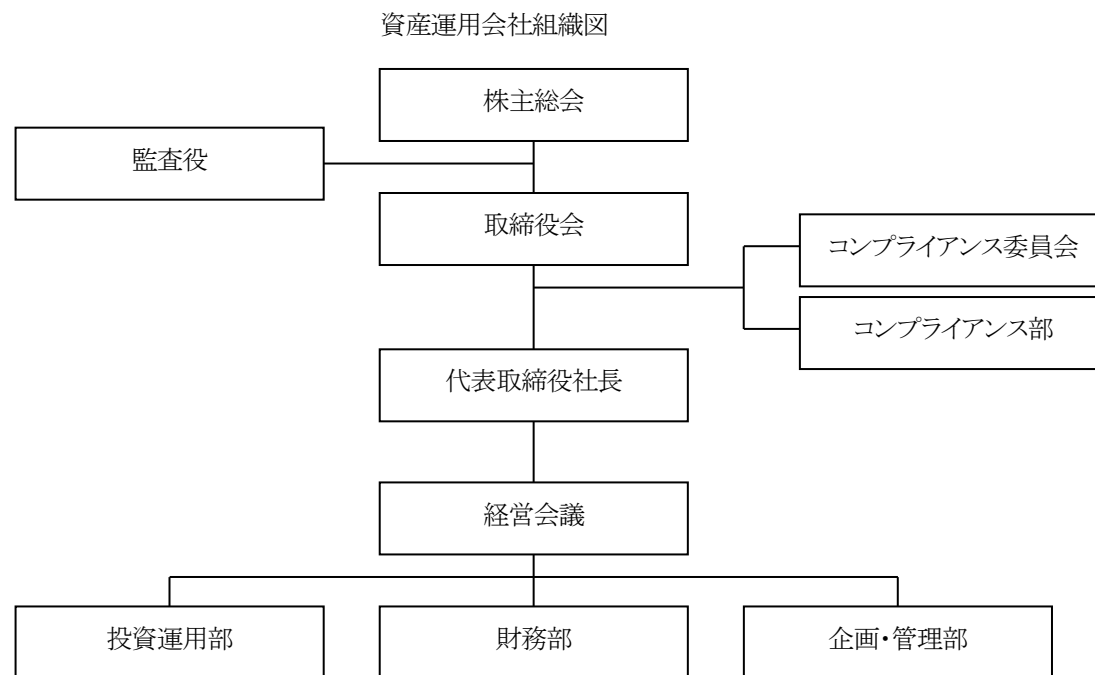
役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長	小野 伸太郎	1988年4月 2009年4月	三井不動産株式会社 入社 ららぽーとマネジメント株式会社 （現 三井不動産商業マネジメント株式会社） 出向	三井不動産株式会社 から出向

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
		2014年4月 2017年4月 2020年4月	同社 執行役員運営第一本部長 三井不動産株式会社 商業施設本部商業施設運用部長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 代表取締役社長就任（現在に至る）	
取締役	林 輝行	1985年4月 2011年4月 2017年4月 2020年4月	三井不動産株式会社 入社 東京ミッドタウンマネジメント株式会社 出向 取締役業務部長 兼三井不動産株式会社 東京ミッドタウン事業部 事業グループ長 三井デザインテック株式会社 出向 取締役総務人事部長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 取締役財務部長就任（現在に至る）	三井不動産株式会社 から出向
取締役	金井 潤	上記「(1) 投資法人 ① 投資法人の役員の状況（本書の日付現在）」をご参照ください。		三井不動産株式会社 から出向
取締役	中村 英樹	上記「(1) 投資法人 ① 投資法人の役員の状況（本書の日付現在）」をご参照ください。		三井不動産株式会社 から出向
取締役 (非常勤)	岡本 正彦	1985年4月 2011年4月 2013年4月 2015年4月 2018年4月	三井不動産株式会社 入社 同社 アコモデーション事業本部 賃貸住宅事業部事業グループ長 株式会社三井不動産ホテルマネジメント 出向 常務取締役管理統括本部長 三井不動産株式会社 商業施設本部 業務推進室長 同社 関連事業部長就任（現在に至る） 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 取締役就任 （現在に至る）	三井不動産株式会社 勤務
監査役 (非常勤)	山中 拓	1984年4月 2013年4月 2018年3月 2020年4月	三井不動産株式会社 入社 同社 関連事業部 業務グループ長（現在に至る） 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 取締役就任 同社 取締役退任 同社 監査役就任（現在に至る）	三井不動産株式会社 勤務

② 資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
三井不動産株式会社	4名	無
税理士法人 令和会計社	1名	無
出向者計	5名	—
出向者以外	17名	—
資産運用会社従業員総数	22名	—

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制
本資産運用会社の運用体制



本資産運用会社は、前記組織の下、本投資法人より委託を受けた投資運用業務を行います。本資産運用会社は、経営及び業務執行に関する基本方針その他の重要な事項（投資運用業に関する重要な事項を含みます。）を審議及び決議するため、代表取締役社長及びその他常勤取締役を構成員とする経営会議を設置しています。本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部の各部署に分掌され、それぞれの担当部長が統括します。また、本資産運用会社の業務執行に関してコンプライアンス確保の観点から審議及び決議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

ア. 本資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織・機関の主な業務は以下のとおりです。

組織・機関名	主な業務
経営会議	<p>以下の i. から iv. までに掲げる事項の審議及び決議</p> <p>i. 本資産運用会社の経営に関する事項（取締役会への提出議案を含みます。）</p> <p>ii. 本資産運用会社の重要な個別業務執行に関する事項</p> <p>iii. 投資運用業に関する事項</p> <p>（i）不動産等及び不動産対応証券の取得・処分案の決定</p> <p>（ii）運用資産の設備投資、修繕及び保全に関する事項</p> <p>（iii）次期修繕計画（設備投資、修繕及び保全を含みます。）の立案</p> <p>（iv）利害関係者（後記「(3) 利益相反取引への取組み等 イ. 本投資法人に関する利益相反対策ルール (ア) 利害関係者」に規定された者をいい、以下同様とします。）との取引案の決定</p> <p>（v）資金調達（投資法人債の募集及び投資口の募集によるものを除きます。）</p> <p>（vi）募集投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行案の決定</p> <p>（vii）募集投資口の発行案の決定</p> <p>（viii）投資口の分割案の決定</p> <p>（ix）計算書類（貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び個別注記表）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の案の決定</p> <p>（x）賃貸営業計画の立案</p> <p>（xi）広告・宣伝に関する事項、広報活動方針（重要なものに限りです。）</p> <p>（xii）投資主総会に関する事項</p> <p>iv. その他経営会議に付議することが必要と認められる事項</p>

組織・機関名	主な業務
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> i. コンプライアンスに関する重要な規程等に係る策定と見直しに関する事項 ii. コンプライアンス・プログラムの立案と実施に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> (i) コンプライアンス推進のための指導、研修に関する事項 (ii) 内部監査に関する事項 iii. 経営会議付議事項及び重要な決裁の事前審査並びに経営会議審議中の審査に関する事項 iv. コンプライアンス委員会の運営に関する事項 v. リスク管理の統括に関する事項 vi. 法令違反等の問題発生時の対応及び訴訟行為、執行保全行為の管理に関する事項 vii. 法人関係情報の管理に関する事項 viii. その他付随する事項
企画・管理部	<ul style="list-style-type: none"> i. 本資産運用会社の経営計画に関する事項 ii. 本資産運用会社の株主総会・取締役会の運営に関する事項 iii. 本投資法人の機関運営及び投資主総会に関する事項 iv. 総務・労務・経理に関する事項 v. 広告・宣伝、広報に関する事項 vi. 資産運用委託契約の締結・解約・変更 vii. 官公庁・業界団体等に関する事項 viii. コンプライアンス部の所管する業務に関する補助 ix. 個人情報等の管理に関する事項 x. その他付随する事項
財務部	<ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人の資産運用実績の分析、評価 ii. 本投資法人の広告・宣伝・広報活動に関する事項 iii. 本投資法人の上場及び増資に関する事項 iv. 投資主対応及び投資主名簿管理に関する事項 v. 本投資法人の資本政策、財務戦略に関する事項 vi. 本投資法人の資金調達、金銭の分配に関する事項 vii. 本投資法人の経営計画、経営予算に関する事項 viii. 不動産投資信託市場の調査分析

組織・機関名	主な業務
	ix. その他付随する事項
投資運用部	i. 投資運用業に係る資産の取得・処分に関する事項 ii. 投資運用業に係る資産の賃貸に関する事項 iii. 投資運用業に係る資産の管理に関する事項 iv. 不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 v. 賃借人の与信管理 vi. その他付随する事項

イ. コンプライアンス委員会

本資産運用会社の業務執行に関してコンプライアンス確保の観点から審議及び決議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。本書の日付現在、同委員会は社外専門委員2名を構成員に含んでおり、その概要は以下のとおりです。

委員	代表取締役社長（委員長）、社外専門委員2名及びコンプライアンス部長
業務	以下の i. から vi. までに掲げる事項の審議及び決議 i. コンプライアンスに関する重要な規程、方針、制度等の策定と見直しに関する事項 ii. 利害関係人等取引に関する規程、方針、制度等の策定と見直しに関する事項 iii. コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム、その他のコンプライアンスに関する規則の策定と見直しに関する事項 iv. 利害関係者以外との間の特定資産（1億円以上）の取得又は譲渡の取引に関する事項 v. 利害関係人等取引規程に定める事項 vi. その他コンプライアンス委員会で審議することが必要であると委員長又はコンプライアンス部長が認める事項
審議方法等	コンプライアンス委員会は、社外専門委員1名以上の出席及び構成委員の3分の2以上の出席をもって開催し、その決議は、社外専門委員1名以上の賛成及び出席者の3分の2以上の賛成によるものとします。ただし、利害関係人等取引規程に定める利害関係者との取引に係る事項の決議については、原則として構成委員全員の賛成によるものとします。なお、利害関係者との取引に係る事項の決議において、欠席の構成委員は当該事項の賛否を書面又は電磁的方法によって委員長に通知し、委員長はこれを決議に加えます。

(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

ア. 対応方針及び運用体制

本資産運用会社の業務運営において以下の方策を取り入れるとともに、本資産運用会社による利害関係者との物件売買取引の実行にあたり、本投資法人の役員会が所定の関与を行う仕組みを取り入れています。

(ア) 社内規程として利害関係人等取引規程を制定し、利害関係者の範囲、利害関係者との取引基準及び取引決定手続を定め、その遵守徹底を図ることにより利益相反取引の適正性の確保を図ります。なお、当該規程の改廃はコンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項とするとともに、本投資法人役員会の承認を必要とします。

(イ) 利害関係者との取引に関する事項は投資運用部が社内規程に従って議案を立案し、コンプライアンス部長が法令等に照らしコンプライアンス上の問題の有無につき事前審査し、経営会議に付議します。経営会議の審議においてコンプライアンス部長がコンプライアンス上疑義があると判断した場合は、審議及び決議を中止し、当該議案は投資運用部に差し戻されます。経営会議で審査、決議された場合は、コンプライアンス委員会に付議されます。

(ウ) 法令等への適合性その他コンプライアンス確保の観点から審議及び決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置し、利害関係人等取引規程の改廃や利害関係者との取引に関する事項の審議及び決議を行います。コンプライアンス委員会は代表取締役社長、三井不動産と利害関係を持たない社外専門委員2名、コンプライアンス部長を構成委員とし、特に利害関係者との取引に関する事項は原則として構成委員全員の賛成を決議の条件として、社外専門委員によるチェック機能が働く仕組みとしています。現在、コンプライアンス委員会の社外専門委員として弁護士1名、公認会計士1名が選任されています。社外専門委員2名の略歴等については以下のとおりです（本書の日付現在）。

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
社外専門委員	清水 俊彦	1981年4月	三菱商事株式会社入社	現在弁護士として活躍し、これまでの経験や知識に基づき適切な審議が期待でき、また、人格・識見ともに優れ当委員会の社外専門委員として適任であることから選任されたものです。
		1992年4月	大阪地方裁判所等勤務（判事補）	
		1998年10月	弁護士登録	
		1998年10月	長谷川俊明法律事務所	
		2000年4月	三井安田法律事務所	
		2004年12月	三井法律事務所	
		2011年7月	祝田法律事務所（現在に至る）	

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
社外専門委員	篤海 量明	1990年4月	監査法人朝日新和会計社（現 有限責任 あずさ監査法人）	公認会計士及び税理士の資格を持ち、監査法人業務を経験するなど、これまでの経験や知識に基づき適切な審議が期待でき、また、人格・識見ともに優れ当委員会の社外専門委員として適任であることから選任されたものです。
		1993年3月	公認会計士登録	
		1993年7月	公認会計士・税理士山田淳一郎事務所（現 税理士法人山田&パートナーズ）	
		1996年9月	篤海量良公認会計士事務所	
		1996年12月	税理士登録	
		2000年11月	優成監査法人（現 太陽有限責任監査法人）代表社員	
		2010年1月	税理士法人おしうみ総合会計事務所 代表社員就任（現在に至る）	

(エ) 利害関係人等取引規程の改廃や利害関係者との取引に関する事項は、コンプライアンス委員会の決議を経て、取締役会で審議し、全取締役の3分の2以上の賛成で決定され、さらに取締役会の決議の前に本投資法人役員会の承認を要することとしています。

(オ) 社内組織としてコンプライアンス、リスク管理を統括するコンプライアンス部を資産運用等の業務を担当する部署から独立した組織として配置し、コンプライアンス部長が利益相反取引を含む資産運用業務全般に係る法令遵守等の審査を担当します。また、コンプライアンス部はコンプライアンス委員会の事務局を担当します。コンプライアンス部長の略歴等については以下のとおりです（本書の日付現在）。

役職名	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
コンプライアンス部長	松本 博史	1984年4月	三井不動産株式会社 入社	三井不動産株式会社から出向
		2005年4月	同社 開発事業部 業務推進グループ長	
		2007年4月	同社 関連事業部 業務グループ長	
		2008年4月	日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役	
		2008年10月	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 取締役	
		2009年4月	日本ビルファンドマネジメント株式会社 出向 運営本部ゼネラルマネジャー	
		2015年4月	三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 コンプライアンス部長就任（現在に至る）	

イ. 本投資法人に関する利益相反対策ルール

本資産運用会社は、利害関係者との取引について、本投資法人に関する利益相反対策ルールを以下のとおり定めています。

(ア) 利害関係者

利害関係者とは以下の者をいいます。

- a. 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。）に定める本資産運用会社の利害関係人等
- b. 以下に定めるその他の利害関係人
 - (a) 本資産運用会社の株主並びに連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和 51 年大蔵省令第 28 号。その後の改正を含みます。）（以下「連結結会計基準」といいます。）における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社
 - (b) 本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が合計で 15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（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。）上の特定目的会社、特例有限会社及び株式会社等を含みます。）（以下「SPC」といいます。）

(イ) 取引内容の審議

- a. 利害関係者との間で下記(a)から(i)までに定める取引（本投資法人の資産の運用に係る業務における取引及びそれに関連する取引（資金調達業務における取引を除きます。））とします。）を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容について、以下に定めるところに従い、承認等を得なければならないものとします。
 - (a) 不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権（不動産信託受益権の場合、その裏付けたる不動産、不動産の賃借権及び地上権を含み、以下、本 (イ) 及び後記 (ウ) から (ク) までにおいて「不動産等」といいます。）の取得
 - (b) 不動産等の譲渡
 - (c) 不動産等の貸借
 - (d) 有価証券の取得又は譲渡（上記(a)及び(b)に定める取引を除きます。）
 - (e) 有価証券の貸借（上記(c)に定める取引を除きます。）
 - (f) 不動産等に係る不動産管理委託契約の締結・変更
 - (g) 不動産等の売買・貸借の媒介契約の締結・変更
 - (h) 上記(a)から(g)まで記載の取引以外の取引で、1件1千万円以上の単発取引又は年額1千万円以上の継続取引
 - (i) 上記(a)から(g)までに定める取引以外の取引で、1件1千万円未満の単発取引又は年額1千万円未満の継続取引（1件1百万円未満の取引を除きます。）
- b. 上記 a. の(a)から(e)までに定める取引については、投資運用部は、議案を立案し、コンプライアンス部長の事前審査を受けます。コンプライアンス部長は、法令等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、経営会議に付議します。経営会議は、当該議案について審議し、可決した場合、コンプライアンス委員会に付議します。コンプライアンス委員会は、当該議案について審議し、原則として全委員の賛成により可決した場合、本投資法人役員会に付議してその承認（その承認に基づく本投資法人の同意を含みます。以下、本 (イ) において同じです。）を得ます（ただし、当該取引が、上記 a. (c)から(e)ま

でに定める取引である場合において、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。）第245条の2に定める取引に該当する場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを要せず、取締役会に付議します。）。本投資法人役員会の承認を得た場合、取締役会に付議します。取締役会は、当該議案について審議し、取締役会規則の定めるところに従い、当該取引の可否を決定するものとします。なお、いずれかの審査又は決議等において否決された場合には、当該議案は、直ちに立案した部に差し戻されます。

c. 上記 a. (f) から (h) に定める取引については、投資運用部は、議案を立案し、コンプライアンス部長の事前審査を受けます。コンプライアンス部長は、法令等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、経営会議に付議します。経営会議は、当該議案について審議し、可決した場合、コンプライアンス委員会に付議します。コンプライアンス委員会は、当該議案について審議し、原則として全委員の賛成により可決した場合、取締役会に付議します。取締役会は、当該議案について審議し、取締役会規則の定めるところに従い、当該取引の可否を決定するものとします。なお、いずれかの審査又は決議等において否決された場合には、当該議案は、直ちに立案した部に差し戻されます。

d. 上記 a. (i) に定める取引については、投資運用部は、議案を立案し、コンプライアンス部長の事前審査を受けます。コンプライアンス部長は、法令等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、コンプライアンス委員会に付議します。コンプライアンス委員会は、当該議案について審議し、原則として全委員の賛成により可決した場合、経営会議に付議します。経営会議は、当該議案について審議し、当該取引の可否を決定するものとします。なお、いずれかの審査又は決議等において否決された場合には、当該議案は、直ちに立案した部に差し戻されます。

(ウ) 利害関係者からの物件の取得

a. 利害関係者から不動産等を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとし、以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、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及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に S P C 等の組成を行うなどして負担した費用（会社設立費用、デュー・ディリジェンス費用等）が存する場合、上記 a. 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。

c. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、その取得価格は時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 a. 及び b. に準ずるものとします。

(エ) 利害関係者への物件の譲渡

a. 利害関係者へ不動産等を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未滿で譲渡してはなりません。ただし、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みません。

b. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、その譲渡価格は時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 a. に準ずるものとします。

(オ) 利害関係者への物件の賃貸

利害関係者へ不動産等を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

(カ) 利害関係者との有価証券の取得、譲渡又は貸借

利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記 (ウ) から (オ) までに定める取引を除きます。）は、上記 (ウ) から (オ) までに準ずるものとします。

(キ) 利害関係者への不動産管理業務等の委託

- a. 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、事前に実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- b. 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原則として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 a. に準じます。

(ク) 利害関係者への不動産等の売買、貸借の媒介委託

- a. 利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」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、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- b. 利害関係者へ不動産等の貸借の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ケ) 利害関係者への工事等の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。ただし、災害・事故等による物件の損傷復旧工事等緊急を要するときは、その実施について投資運用部長が工事等の発注を決定します。この場合の工事等に関する内容及び契約金額等詳細については本 (ク) 及び上記 (イ) の定めにより、別途承認を得なければならないものとします。

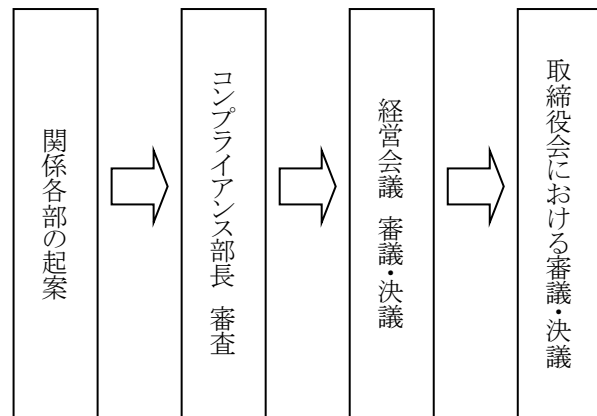
ウ. 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係者との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引のルールに従い、取得資産を選定し、その取得を決定します。

本書の日付現在における本資産運用会社における運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定及び変更に係る意思決定機構並びに資産の取得又は処分に係る意思決定機構は以下のとおりです。

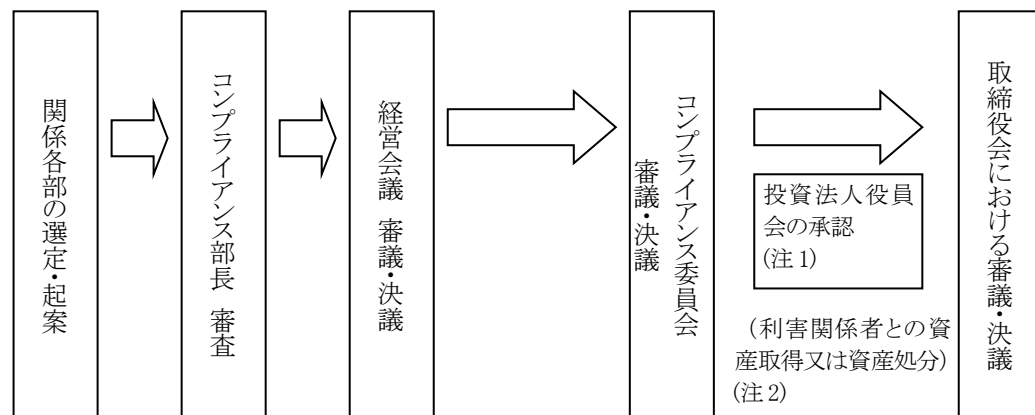
<運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定・変更に係る意思決定機構>



- (ア) 関係各部が業務分掌に従って、起案等の業務を行います。運用ガイドライン及び資産管理計画書は、投資運用部又は財務部がそれぞれの担当部分について起案します。
- (イ) 上記 (ア) に基づき起案された運用ガイドライン及び資産管理計画書は、コンプライアンス部長が業務に関連する法令等に照らして審査します。
- (ウ) コンプライアンス部長による審査の後、起案された運用ガイドライン及び資産管理計画書は、経営会議に付議され、審議及び決議されます。コンプライアンス部長は、経営会議に同席し、付議議案の審議及び決議につきコンプライアンス上疑義があると判断した場合には、審議又は決議を中止し、当該議案を起案部署に差し戻す権限を有します。
- (エ) 運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定及び変更は、経営会議の決議を経て取締役会に付議され、審議され、全取締役の3分の2以上の賛成をもって決議されます。
ただし、前記「イ. 本投資法人に関する利益相反対策ルール」記載の利益相反対策ルールに係る制定及び変更は取締役会の議決に先立ち本投資法人役員会の承認を得るものとします。

(木) 資産管理計画書は、一年に一度、運用ガイドラインは必要に応じて適宜見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直し及び変更を行うことがあります。

＜資産の取得又は処分に係る意思決定機構＞



(注1) その承認に基づく本投資法人の同意を含みます。

(注2) 有価証券の取得又は譲渡のうち、投信法施行規則第245条の2に定める取引に該当するものを除きます。

- (7) 関係各部が業務分掌に従って、起案等の業務を行います。資産の取得又は処分に關しては、各物件について投資運用部において定められた手続に従い予想収益及び立地する地域の将来性等の経済的調査、建物状況及び耐震性能等の物理的調査並びに権利関係等の法的調査を行い、投資運用部が投資適格物件を選定します。
- (イ) 上記(7)に基づき選定された投資適格物件は、コンプライアンス部長が法令等に照らして審査します。
- (ロ) コンプライアンス部長による審査の後、経営会議に付議され、審議及び決議されます。コンプライアンス部長は、経営会議に同席し、付議議案の審議及び決議につきコンプライアンス上疑義があると判断した場合には、審議又は決議を中止し、当該付議議案を起案部署に差し戻す権限を有します。
- (エ) 資産の取得又は処分は経営会議の決議を経た後にコンプライアンス委員会に付議され、同委員会での審議及び決議を経た後に取締役会に上程され、取締役会で審議及び決議されます。コンプライアンス委員会の決議は、社外専門委員1名以上の賛成及び出席者の3分の2以上の賛成を必要とします。ただし、利害関係者との間で行われる資産の取得又は処分については構成委員全員の賛成を必要とします。また、利害関係者との間で行われる資産の取得又は処分については取締役会の決議の前に、本投資法人役員会における承認（その承認に基づく本投資法人の同意を含みます。以下本(エ)において同じです。）が必要とされます。ただし、有価証券の取得又は譲渡において、投信法施行規則第245条の2に定める取引に該当する場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを必要とせず、取締役会に付議されます。また、資産の取得又は処分の取締役会決議に際しては、全取締役の3分の2以上の賛成を必要とします。

② 運用体制の採用理由

ア. 運用体制の採用理由

上記に記載した利益相反取引への対応方針及び運用体制が適切と考える理由は次のとおりです。

- ・ あらかじめ統一的な取引基準のルールを定めることにより、個々の取引の決定に際し、恣意的な判断の入る余地を防止することが可能となること
- ・ 最初に利益相反取引を審議、決議する経営会議において、コンプライアンス部長が付議前の事前審査を行い、さらに当該審議についてコンプライアンス上疑義があると判断した場合は審議又は決議を中止し当該議案を起案部署に差し戻すことにより、二重のコンプライアンス上のチェック機能が確保されること
- ・ 利益相反取引を審議、決議するコンプライアンス委員会の構成委員に、専門的かつ利害関係のない第三者的立場の社外専門委員（弁護士・公認会計士）を加え、特に利害関係人等との間で行われる資産の取得又は処分については、その社外専門委員を含む全委員の承認を委員会決議の条件とすることにより、専門的なチェック機能が働き、適正な判断が確保されること
- ・ 利益相反取引の主要な事項について投資法人役員会の事前承認を条件とすることにより、投資法人のチェック機能が発揮できること

イ. 利益相反取引に対して本資産運用会社の取締役会、社外専門委員及びコンプライアンス部長が果たす機能

前記「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。

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

利害関係人等（注1）との売買取引等については以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	7,505百万円	-
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	3,590百万円 (47.8%)	-(0%)
合計	3,590百万円 (47.8%)	-(0%)

② 支払手数料等の金額

第32期に係る利害関係人等（注1）への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (注3) (B) / (A)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費等 (注2)	544,131千円	三井不動産株式会社	323,709千円	59.5%

(注1)「利害関係人等」とは、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。）第201条第1項、投信法施行令第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号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等であり、第32期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある三井不動産株式会社について記載しています。

(注2) 外注委託費等の支払手数料総額、支払金額には、三井不動産株式会社に対する資産工事に係る工事管理料7,749千円が含まれています。

(注3) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 物件取得者等の状況

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

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
※	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
TENJIN216 (所在地) 福岡県福岡市中央区天神二丁目5番16号	③本投資法人の投資基準に合致し、ポートフォリオの成長性及び安定性の向上に寄与することから取得しました。 2,550百万円 2020年3月	①三井不動産株式会社 ②本資産運用会社の100%親会社 ③開発目的 —（注） 2019年11月（建物増築） 2018年4月	①特別な利害関係にある者以外 — —	— — —
ララシャンス HIROSHIMA 迎賓館（底地） (所在地) 広島県広島市南区西蟹屋三丁目329番25、410番14	③本投資法人の投資基準に合致し、ポートフォリオの成長性及び安定性の向上に寄与することから取得しました。 1,040百万円 2020年3月	①三井不動産株式会社 ②本資産運用会社の100%親会社 ③開発目的 —（注） 2014年3月	①特別な利害関係にある者以外 — —	— — —

(注) 前所有者が1年を超えて保有していたため、記載を省略しています。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要 (2020年6月末日現在)

① 不動産鑑定機関の選定方針

不動産鑑定機関については、委託先の経営の安定性・健全性、委託実績等業務遂行能力、業務報酬水準の適切性及び委託業務における利益相反の状況等を考慮し、総合的に判断の上選定しています。

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
<ul style="list-style-type: none"> ・イオンスタイル品川シーサイド ・イオンモール茨木 ・ランチ博多パピヨンガーデン (注1) ・上池台東急ストア ・ベルタウン丹波口駅前店 ・イオンモールナゴヤドーム前 ・サミットストア滝野川紅葉橋店 ・ホームセンターコーナン広島皆実町店 (底地) ・フレスポ鳥栖 (底地) ・ゆめタウン広島 ・クイーンズ伊勢丹杉並桃井店 ・三井アウトレットパーク入間 ・コストコホールセール入間倉庫店 (底地) ・Desigual Harajuku ・イトーヨーカドー東大和店 ・イオンタウン田無芝久保 ・ドン・キホーテ福岡天神本店 ・三井ショッピングパークららぽーと磐田 ・ギンザ・グラッセ ・三井ショッピングパークララガーデン春日部 ・洛北阪急スクエア 	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区 海岸 1-2-3 (注2)	不動産鑑定士 281名	本投資法人発注の業務に関して適正な対応、実績を重ねており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。

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
<ul style="list-style-type: none"> ・池袋スクエア ・三井ショッピングパークららぽーと新三郷 ・心斎橋スクエア ・コストコホールセール新三郷倉庫店（底地） ・スーパービバホーム座間店・スーパー三和 座間東原店（底地） ・栄グローブ ・池袋グローブ ・心斎橋MGビル ・TENJIN216 ・ララシャンズ HIROSHIMA 迎賓館（底地） 				
<ul style="list-style-type: none"> ・志村ショッピングセンター ・VIORO ・サミットストア東長崎店(底地) 	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北區中之島 2-2-7	不動産鑑定士 78名	本投資法人発注の業務に関して適正な対応、実績を重ねており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。
<ul style="list-style-type: none"> ・サミットストア横浜岡野店（底地） ・コーナン川崎小田栄モール（底地） ・コジマ×ビックカメラ那覇店 	JLL 森井鑑定株式会社	東京都中央区日本橋茅場町 1-8-3	不動産鑑定士 36名	本投資法人発注の業務に関して適正な対応、実績を重ねており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。

(注1) 2020年3月13日付で「パピオンプラザ」より名称を変更しています。

(注2) 本書の日付現在の本社は、東京都港区虎ノ門1-3-1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

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

エンジニアリング・レポート作成機関については、委託先の経営の安定性・健全性、委託実績等業務遂行能力、業務報酬水準の適切性及び委託業務における利益相反の状況等を考慮し、総合的に判断の上選定しています。

② エンジニアリング・レポート作成機関の概要

第32期（2020年1月1日～2020年6月30日）中に取得したエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下のとおりです。

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
・ドン・キホーテ福岡天神本店 ・TENJIN216 ・ブランチ博多パピヨンガーデン	清水建設株式会社 (建物状況調査、環境調査、地震リスク調査)	東京都中央区 京橋2-16-1	総合建設業	実績、信頼性を有する会社の中から、コスト・品質等を比較し、選定したものです。

(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

本資産運用会社の定める情報開示規程に基づき、法定開示事項については法令の定めるところにより開示を実施するとともに、東京証券取引所の上場規程に定められる適時開示事項については、開示対象事項の決定若しくは発生以後速やかにプレスリリース及び本投資法人のWEBサイトへの掲載を行っています。これらの開示事項以外でも、投資家等へ適時適切な情報提供が必要と判断される事項については、自主的にWEBサイトへの掲載を行っています。情報開示に関する業務は、財務部が担当し、財務部長を責任者としています。

活動状況に関しては、決算期毎に機関投資家・アナリスト等を対象にした決算説明会の開催及び主要な機関投資家とのミーティングを実施しています。また、投資家層の裾野の拡大を目指して、適宜全国主要都市において個人投資家説明会を開催しており、潜在的な個人投資家の需要掘り起こしに努めています。

(年間スケジュール)

- ・決算期日：6月末、12月末
- ・決算発表：8月半ば、2月半ば
- ・分配金支払開始・資産運用報告発送：9月半ば、3月半ば

(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、内部規則として反社会的勢力対応マニュアルを定め、企画・管理部を統括部署とし、反社会的勢力に対する全社的な排除体制を整備することとしています。かかる排除体制の一環として、本資産運用会社の全役員は、反社会的勢力との関係、取引、利用を一切しないために取引の開始にあたり、所定の取引先審査基準に従い、取引先及び株主の確認調査等を行うほか、犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成 19 年法律第 22 号。その後の改正を含みます。）において要求されている取引時確認（本人確認を含みます。）を徹底することとされています。

以 上