

「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
NTT 都市開発リート投資法人（コード：8956）
代表者名 執行役員 加藤 祐一
資産運用会社名
NTT 都市開発投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 小杉 知義
問合せ先TEL 03-6262-9400

1. 提出理由

NTT 都市開発リート投資法人（2021年3月31日以前の商号はプレミア投資法人）（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であったプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「PRA」といいます。）とNTT 都市開発投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）との間で締結された2020年11月25日付吸収合併契約に基づき、2021年4月1日付でPRAを吸収合併消滅会社、本資産運用会社を吸収合併存続会社とする吸収合併の効力が発生し、これに起因して、2021年1月28日に提出しました本投資法人の「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」の内容に変更が生じたため、本書を提出するものです。

2. 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

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用その他金融商品取引業に係る業務が本投資法人に対する投資家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を担当する部門としてコンプライアンス室を設置し、またコンプライアンスに関する事項を統括する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。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

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、社内で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その他金融商品取引業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遵守状況の監視監督を行います。さらに、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の決議により制定・改定される「コンプライアンス・マニュアル」の実施の監督を行い、その進捗・達成状況について、定期的にコンプライアンス委員会に報告します。

上記のようなコンプライアンス・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。

② 本投資法人において留意している事項、運用体制等の特徴

本投資法人は、その内部規程である「法令等遵守規程」に本投資法人の企業倫理の基本方針及び執行役員・監督役員の行動指針としての遵守基準を定め、業務運営に際し、法令やルールを厳格に遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行するとともに、自己規律に基づく経営の健全性を確保するための規範としていま

す。遵守基準として、(i) 社会的責任と公共的使命の自覚及び法令等のルールの厳格な遵守、(ii) 反社会的勢力への断固たる対応、(iii) 自己責任原則の徹底、(iv) 利害関係先等への便宜等の供与の禁止、(v) 公私の区別、(vi) 情報管理の徹底並びに (vii) 利益相反の禁止等を定めており、各役員は「法令等遵守規程」を含め、法令、市場ルール、社内規程等あらゆるルールの厳格に遵守するとともに、インサイダー取引の未然防止等を図るための内部規程である「インサイダー取引未然防止規程」等に則った業務運営を行うことで、厳正なガバナンスに努めます。

③ 本資産運用会社において留意している事項、運用体制等の特徴

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、常勤取締役、業務管理部長、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任されるものとします。以下同じです。）により構成される「コンプライアンス委員会」においてコンプライアンス上重要と考えられる事項について決議等を行います。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、原則として1カ月に1回以上開催され、(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・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの制定及び改廃、(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) 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、(v) 本資産運用会社の利害関係者（「利害関係者取引規程」に定めるものをいいます。以下同じです。）の特定など必要事項の承認、(vi) 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（本資産運用会社の利害関係者との間での、物件の取得、譲渡、賃貸、不動産管理業務等委託などの取引が含まれます。）に関する事項 (vii) リスク管理に関する審議、(viii) 内部監査に関する審議、(ix) 上記 (i) 乃至 (viii) に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項、並びに (x) その他委員長が必要と認める事項について決議を行います。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー及び最低1名以上の外部委員が必ず出席の上、対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、対象となる議案について議決権を有する出席委員の全会一致の賛成により決定されます。なお、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。なお、委員は1人につき1個の議決権を有します。（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。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。

(2) 投資主の状況 (2020年10月31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)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	関係なし。	352,269	26.74
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	関係なし。	244,270	18.54
野村信託銀行株式会社 (投信口)	関係なし。	63,207	4.79
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	本資産運用会社の完全親会社。2010年5月14日に第三者割当増資の引受けにより、8,700口 (分割後換算 43,500口) を取得しました。	43,500	3.30
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	関係なし。	39,550	3.00
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	関係なし。	29,498	2.23
SMB C 日興証券株式会社	関係なし。	20,356	1.54
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	関係なし。	20,313	1.54
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	関係なし。	17,465	1.32

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)
JP MORGAN CHASE BANK 385771	関係なし。	15,565	1.18
上位10名合計		845,993	64.23

(注) 比率は小数第二位未満切捨てにより表示しています。

(3) 本資産運用会社の大株主の状況 (2021年4月1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)
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	2010年5月14日付けでプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の既存株主から発行済株式の過半を取得し親会社となり、その後、別の株主からの株式譲渡及び株式交換により、2020年10月30日付けでプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の完全親会社となりました。 なお、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社は、2021年4月1日を効力発生日として、同じくエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の完全子会社である本資産運用会社と吸収合併を行っています。	4,000	100.00
合計		4,000	100.00

(注) 比率は小数第二位未満切捨てにより表示しています。

(4) 投資方針・投資対象

本投資法人は、本投資法人の規約第2条及び規約別紙「資産運用の対象及び方針」において、本投資法人による資産運用の基本方針を、主として、首都圏に立地しオフィス又はレジデンスを主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券その他の資産に対して投資を行い、中長期的な観点から、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」といいます。）の着実な成長と安定した収益の確保を目指した運用を行うこととしています。

ア. 基本方針に基づくポートフォリオ運用基準

本投資法人は、不動産、不動産の賃借権又は地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権を主たる投資対象とします。また、本資産運用会社は、以下の基準に基づき本投資法人の資産の運用等を行います。

(ア) 保有期間

全ての運用資産について中長期保有を原則とし、当初から短期売却を目的とする資産取得を行わないものとします。

(イ) 取得基準

(i) 取得基準

A. 本投資法人が投資を行う運用資産の取得に当たり、本資産運用会社は、中長期的な不動産市況、当該運用資産の取得価格と予想収益から想定される投資利回り、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性及び安定性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質、不動産の劣化又は陳腐化に対する対応状況及び将来における資本的支出額の見込み並びに保険付保状況等を総合的

に判断し、ポートフォリオの構成における重要性等を考慮のうえ選別するとともに、運用資産における戦略上の位置付けを明確に区分したポートフォリオの構築を図るものとします。

B. また、本投資法人は主に不動産信託受益権に投資する予定であり、不動産そのものを保有しない方針ですが、当該資産の所有者の意向、権利移転に必要な諸費用等を総合的に勘案して不動産を直接に取得することもできるものとします。

(ii) 用途

A. 本投資法人が投資を行う不動産、不動産の賃借権又は地上権、信託受益権の裏付けとなる信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権並びに不動産対応証券又は匿名組合出資持分（以下併せて「不動産対応証券等」といいます。）の裏付けとなる不動産、不動産の賃借権又は地上権（以下併せて「投資対象不動産」といいます。）の主たる用途は、オフィス及びレジデンスとします。なお、主としてオフィス又はレジデンスとして利用されている投資対象不動産であっても、その一部が商業施設又はその他の用途として利用されている場合があり、そのため、本投資法人によるオフィスビル又はレジデンスの取得に当たり、一部が商業施設及びその他の用途として利用されている物件を含むことがあります。

B. 本投資法人は、以下の表に記載の不動産の各用途における特性を考慮し、オフィスビルに比重を置きつつ、オフィスビル及びレジデンスの双方を主要な投資対象として用途の分散を図り、経済・社会情勢の変動により本投資法人がその収益において受けるであろう影響を小さくし、もって中長期的に安定したキャッシュ・フローの創出を図ることを目的としています。

用途	投資ポイント（注1）
オフィスビル	<p>① 日本国内の不動産にあって、オフィスビルはその他の用途に供される不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあり、このため市場規模及び流動性の点で相対的に優れていると考えられることから、本投資法人において主な投資対象と位置付けています。</p> <p>② オフィスビルに対するテナント（賃借人）からの需要は景気変動等の経済動向の影響により変動することがあり、その結果、オフィスビルに係る本投資法人の収益性に悪影響を与える可能性があります。一般的に他の用途の不動産と比較して相対的に高い収益性が見込めます。</p> <p>③ 大規模オフィスビルの取得については、将来の需給動向、立地特性等、十分な検討を行ったうえで慎重に対応します。</p>
レジデンス	<p>① 日本国内の不動産にあって、外観・エントランス等の意匠、階高・外壁等の仕様、面積、間取り等の点で相対的に良質な賃貸用レジデンスを投資対象とします。</p> <p>② 賃貸用レジデンスは、他の用途に供される不動産と比較して相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく比較的安定的な収益が期待できます。賃貸用レジデンスのこのような特性により、キャッシュ・フローの安定化及び投資資産の分散を図る目的から本投資法人において主な投資対象の一角と位置付けます。</p> <p>③ 本資産運用会社は、本書の日付現在、レジデンスへの投資に当たり、近時における都心回帰需要及びライフスタイルの変化により、東京経済圏における賃貸用レジデンスの市場は今後中長期的には拡大するとともに、多様化していくと考えていますが、市場の変化その他の理由により、上記の特性が損なわれたと判断するときは、異なる</p>

	<p>投資判断を行うことがあります。</p> <p>④ 賃貸用レジデンスのテナントは、特に地域に対する志向性が強く、レジデンスのタイプにより異なった市場を形成していることから、タイプの特徴に応じた将来の需給動向等を以下のとおり分析・把握したうえで投資を行います。</p>
<p>(レジデンスのタイプ分類)</p> <p>ワイドタイプ</p>	<p>① 主として外国人向け（欧米系企業・多国籍企業が東京経済圏に設置したオフィスへの海外からの派遣・赴任者向け）にそのライフスタイル（生活習慣等）に即して限られた立地条件下において、特別に企画されたレジデンスをいいます。</p> <p>② 近時は、日本人富裕者層のファミリーにも本タイプへのテナント需要が高まっています。かかるテナントは、上記①の場合と同様に、他のタイプと比較してテナントの信用力が高く、賃料遅延等のリスクが小さいと考えられます。</p> <p>③ オフィスビル・日本人向けレジデンス等、他の用途に供される不動産に比較して供給量が少なく、希少性等から安定収益が期待できるとともに、マネジメントの巧拙により収益性に差が生じる可能性がある投資対象であると考えられます。</p>
ファミリータイプ	<p>① 平均的な所得層の日本人ファミリー（特に、子供を含めた3名以上で構成される家族）向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。</p> <p>② 一般に、街並みや住環境を重視する傾向があることから立地条件としては都心から離れていく傾向にあります。このタイプの物件は相対的に高い収益性を期待できる投資対象であると考えられます。</p>
DINKSタイプ	<p>① 子供のいない若年・共働き世帯向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。なお、DINKSとはDouble Income No Kidsの頭文字を取った略称で、夫婦共稼ぎで収入の源が二つあり（Double Income）、子供がいないこと（No Kids）をいいます。</p> <p>② 都心への通勤の便が良好なエリアにテナント需要が集中する傾向にあり、そのようなエリアでは供給不足の状況と見られること、またDINKSは世帯としての所得水準が高いことから、このタイプの物件は希少価値があり、且つ相対的に高い収益性を期待できる投資対象であると考えられます。</p>
シングルタイプ	<p>① 単身生活者向けにそのライフスタイルに即して企画されたレジデンスをいいます。</p> <p>② ライフスタイルの多様化に伴い、より広く、より優良なシングルタイプのレジデンスに対するマーケット動向は堅調であり、今後も安定した収益性を期待できる投資対象であると考えられます。</p> <p>③ 都心5区（注2）においても特に、港区、新宿区及び渋谷区は、都心5区以外の地域と比べ平均賃料も高く、需要も安定的であることから、投資対象とすることによりキ</p>

ヤッシュ・フローを増大させる可能性があると考えられます。

(注1) 上記表中の「投資ポイント」は、本資産運用会社における本書の日付現在の見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変更される可能性があるほか、将来的な用途別の重要度の動向及び利回り等を保証するものではありません。

(注2) 「都心5区」とは、本書において、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。以下同じです。

(iii) 地域

- A. 本投資法人は、主として、人口及び産業集積度が高く、経済の基盤が確立されている東京経済圏及び地方主要都市（注1）に投資を行います。
- B. 具体的には投資対象エリアを都心5区、都心5区を除く東京23区、東京周辺都市（注2）及び地方主要都市の категорияに区分し、都心5区を中心としつつ、地域別のバランスにも配慮したうえで、オフィスとレジデンスとの用途の分散化を図ります。上記の基本方針に基づき、オフィスとレジデンス各々について、各々を100%とした場合に、以下のような地域別の分散状況となることを目途として分散投資を行います。

地区	都心5区	東京23区 (都心5区を除く)	東京周辺都市	地方主要都市
オフィス	50%以上	0%~20%	0%~40%	0%~20%
レジデンス	50%以上	0%~40%	0%~20%	0%~20%

(注1) 「地方主要都市」とは、本書において、札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市及び福岡市等を指します。以下同じです。

(注2) 「東京周辺都市」とは、東京23区を除いた東京都、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）及び千葉県（千葉市等）を指します。以下同じです。

(注3) 地域別の配分割合は、オフィスとレジデンス各々の用途別の内訳を指します。表の数値は幅を持って記載しているため、合計は100%とはなりません。また、この比率を目指して投資を行います。運用資産の取得の過程でこの表のとおりとならないことがあります。

(iv) 1物件当たりの資産規模

A. オフィスビル

原則として、賃貸可能面積約2,000㎡（約700坪）以上、かつ標準的な各階床面積が約300㎡（約90坪）以上の建物とします。

B. レジデンス

原則として、用途タイプ分類に従い以下の規模を投資の目安とします。

	1戸当たりの専有面積	戸数
ワイドタイプ	80㎡以上	10戸以上
ファミリータイプ	60㎡以上	20戸以上
DINKSタイプ	40㎡~80㎡	20戸以上
シングルタイプ	25㎡~40㎡	30戸以上

なお、オフィスビル、レジデンスのいずれも物件毎に立地エリアによる地域性と資産規模の適合性を上記基準に加味して考慮のうえ、適正規模を判断します。

(v) テナント選定方針

本投資法人が取得する運用資産が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又はそれらを信託財産とする信託の受益権の場合は、以下に従って、テナントの選定を行うものとします。

A. 入居が見込まれるテナントについては、以下の表に記載する属性区分別に信用情報等のチェックを行います。法人の調査については、入手した資料により信用状況が判明しない場合等においては、必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果が良好と判断される場合、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他のテナントとのバランス、要求されるスペースの規模及び形状等を総合的に検討のうえ賃貸借契約の締結の可否について判断します。

属性区分	チェック項目（内容）
法人	① 業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等 ② 賃借の目的（使用目的、期間等） ③ 連帯保証人の有無とその属性
個人	① 勤務先とその内容、勤続年数等 ② 年収（年収に占める賃料総額の割合等） ③ 賃借の目的（使用目的、期間、入居人数等） ④ 連帯保証人の有無とその属性（本人との続柄等） ⑤ 年齢、性別、家族構成等

B. 既存テナント及び新規に賃貸借契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図しています。但し、わが国の建物賃貸借契約の契約期間は、オフィスビルもレジデンスもともに2年間とするのが通例であり、また、一般的に、テナントが一定期間前の通知を行うことにより解約できると定めている場合が多く、そうした規定は本投資法人の運用資産に係る賃貸借契約の多くに含まれていません。

(vi) 投資額

- A. 資産運用及び不動産管理の効率化の観点から、運用資産1件当たりの最低投資額（購入金額のみとし、税金及び取得費用等は含みません。）は、原則として10億円以上とします。
- B. 一方、運用資産1件当たりの投資額の当該投資後における運用資産の合計額に対する割合の上限は、原則として25%とし、ポートフォリオ全体の構成を考慮して分散投資効果について検討を行ったうえで取得の可否を判断します。

(vii) ヘルスケア施設への投資方針

高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号、その後の改正を含みます。）に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法（昭和38年法律第133号、その後の改正を含みます。）に規定する「有料老人ホーム」及び「認知症高齢者グループホーム」（以下総称して「ヘルスケア施設」といいます。）への投資を行うにあたっては、国土交通省にて2014年6月27日付で公表した「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」を参照しつつ、ヘルスケア施設への投資業務、融資業務、デューディリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、生活サービスや介護サービス等が提供されるというヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している外部専門家（以下「外部専門家」といいます。）の助言を受けるとともに、以下の点について留意します。

A. 事業特性を踏まえたデューディリジェンス

当該ヘルスケア施設の取得時に、外部専門家の助言を受ける方法により又は外部専門家へ業務委託する方法により、当該ヘルスケア施設に関する事業デューディリジェンス（当該施設のオペレーターの実業運営能力や経営の安定性の調査、必要に応じて行う当該施設の見学や施設長へのヒアリング結果等を含みます。）を行い、当該ヘルスケア施設の事業特性を踏まえた当該事業の持続性・安定性について分析を行うこと。

B. ヘルスケアリートの仕組みの周知

オペレーターが利用者に投資法人制度の仕組み並びに投資法人等の実績及び取組み等を十分に周知させるよう、オペレーターに働きかけ、必要に応じて本資産運用会社も利用者に周知活動を行うこと。

C. ヘルスケア施設の適切な運営の確認

利用者の安心感を確保するため、施設の状態、利用料及び契約内容等について、関係法令に適合しているものであるかどうかの確認や、地方公共団体による通知等への対応状況の確認などを行うこと。特に有料老人ホーム（サービス付き高齢者向け住宅の登録を受けたものを除きます。）については、「有料老人ホームの設置運営標準指導指針について」（平成14年7月18日老発第0718003号厚生労働省老健局長通知）を参考に、地方公共団体が地域の実情に応じた指導指針を策定し、それに基づいた行政指導を行っていることに留意します。

D. ヘルスケア施設の適切な運営の確保

利用者の安心感を確保するため、オペレーターに対し、利用料及び契約内容等に関して、本投資法人与オペレーターの賃貸借契約書又はこれに代わる協定書、覚書等において、オペレーターが本投資法人の運用対象となるヘルスケア施設に適用される関係法令に適合し、行政指導に対応した運営を行う旨を表明させるよう求めるものとします。

E. ヘルスケア施設の適切な運営の確保

上記A.乃至D.に関しては、利用者に不安を惹起することがないようにするため、一般社団法人投資信託協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則等を遵守するものとします。

(5) 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、2021年4月1日現在、海外不動産への投資の予定はありません。

(6) スポンサーに関する事項

① スポンサー企業グループの事業の内容

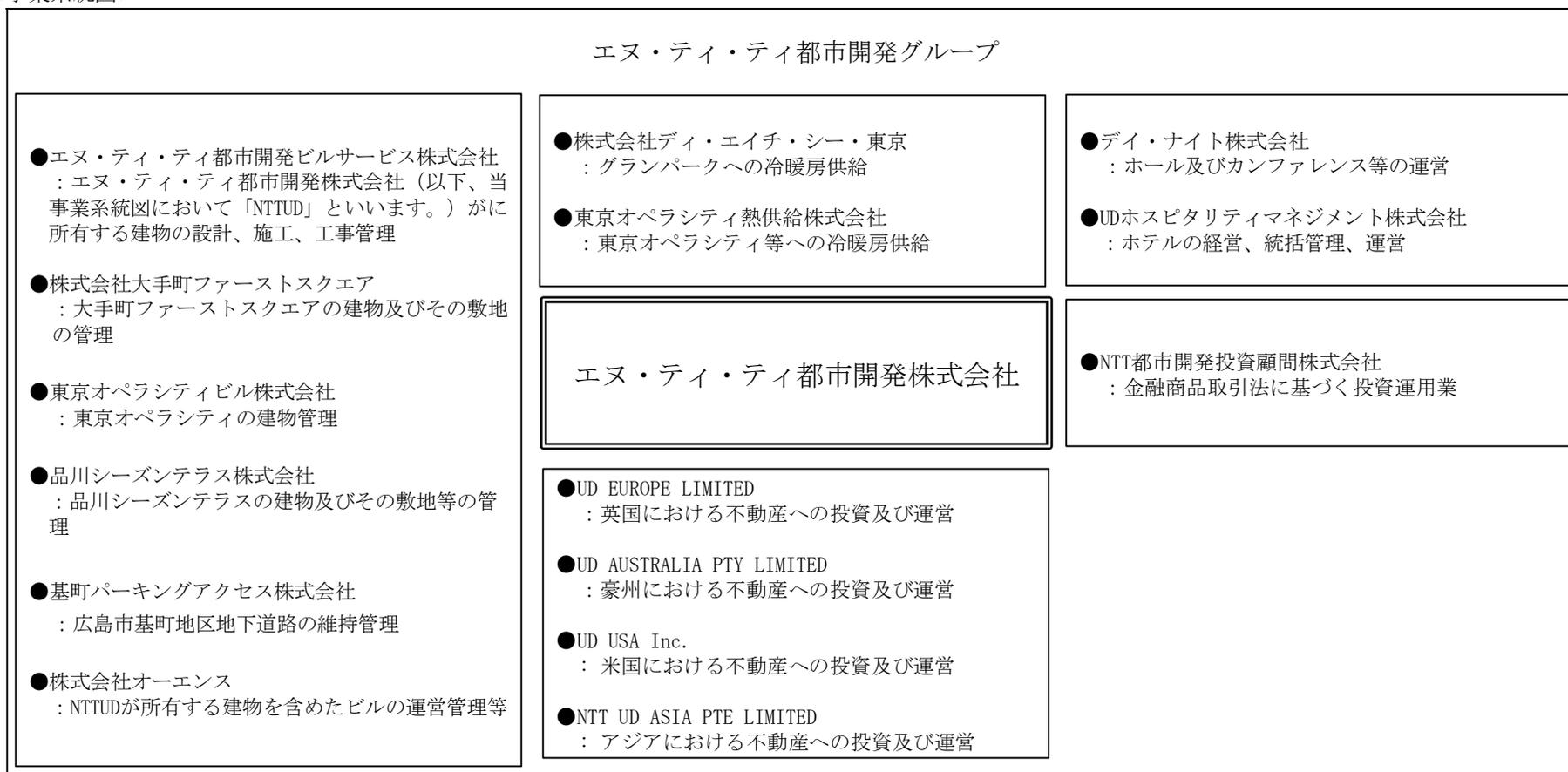
スポンサーであるエヌ・ティ・ティ都市開発グループの事業内容は、以下のとおりです。

ア. エヌ・ティ・ティ都市開発グループの主な事業内容は以下のとおりです。

- ・ オフィス・商業事業
開発・保有するオフィスビル、商業施設及びホテル等の不動産賃貸事業を行っています。
- ・ 住宅事業
住宅分譲事業を中心に、賃貸住宅事業及びサービス付き高齢者向け住宅事業等を行っています。
- ・ その他の事業
建築物等の設計、施工及び工事監理、オフィスビルの建物管理や冷暖房供給、並びに飲食施設の運営等の事業を行っています。

イ. 事業系統図

<事業系統図>



② スポンサー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. スポンサーとの物件供給や情報提供に係る契約の状況

本資産運用会社は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社との間で「情報提供に関する合意書」を締結しています。

当該「情報提供に関する合意書」は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が本資産運用会社に対して行う下記のサポートの内容を規定しています。

なお、後記3.(2)③イ.に記載のとおり、本資産運用会社は本投資法人の資産運用のみならず、本資産運用会社が資産運用業務を受託する NTT 都市開発・プライベート投資法人（以下「NUPR」といいます。）の資産運用業務その他私募ファンド等（以下に定義します。）及び自己運用ファンド（以下に定義します。）のための業務を行います。当該「情報提供に関する合意書」は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社から本資産運用会社に対する不動産等に関する情報の提供を通じ、本投資法人及びNUPR 双方の運用資産の外部成長及び中長期的な安定収入の確保を図ることを目的としています。

(ア) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が 2021 年 4 月 1 日現在保有し又はエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が将来保有する不動産等（不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びにこれらの資産を信託財産とする信託の受益権（不動産に付随する金銭をあわせて

信託財産とする包括信託を含みます。)をいいます。)を売却しようとする場合において、当該不動産等が適格不動産(本投資法人又はNUPRの規約及び本資産運用会社が本投資法人又はNUPRのために作成する運用ガイドライン等(以下に定義します。)に定められる本投資法人及びNUPRのいずれかの投資基準に大要適合する不動産等をいいます。)に該当するときには、当該不動産等の売却情報を、第三者に先立ち本資産運用会社に対して速やかに提供すること。ただし、次の(i)乃至(iii)に掲げる場合を除きます。

- (i) 当該情報提供又は後記(イ)に基づく優先交渉権の付与が、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が当該不動産等を取得した時点又は当該不動産等の開発を開始した時点において第三者との間で締結した他の契約に違背する又はそのおそれがあると合理的に判断される場合
- (ii) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の事業機会獲得のために必要であるとエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が合理的に判断する取引(等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等を含みますが、これらに限られません。)に関連する場合
- (iii) 行政機関の要請に基づいて当該不動産等を売却する場合、その他上記(i)及び(ii)に準じたやむを得ない事情がある場合
- (イ) 上記(ア)に従って本資産運用会社が不動産等の売却情報の提供を受けた場合において、本資産運用会社が本投資法人又はNUPRによる当該不動産等の取得の検討を希望するときには、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、本資産運用会社に対し、当該不動産等の売買に関する優先交渉権を付与すること。
- (ウ) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、第三者から不動産等の売却情報を取得し、又は、第三者から不動産等の売却の代理若しくは媒介の委託を受けた場合において、当該不動産等が適格不動産に該当するときには、当該不動産等の売却情報を、本資産運用会社に対して速やかに提供するように努めること。ただし、次の(i)乃至(iii)に掲げる場合を除きます。
 - (i) 当該情報提供がエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の締結する他の契約に違背する又はそのおそれがあると合理的に判断される場合
 - (ii) エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社の事業機会獲得(開発事業の機会獲得を含みますが、これに限られません。)のため当該不動産等を自ら取得する必要があるとエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が合理的に判断する場合
 - (iii) 上記(i)及び(ii)のほか、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社から本資産運用会社に対する当該情報の提供が、不動産取引実務その他合理的な理由により困難である場合

なお、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社は、オフィスビルを中心に商業施設、住宅及びホテル等の賃貸を全国展開していますので、本投資法人とは、オフィスビルと住宅において投資対象が重複します。但し、現状は、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社と本投資法人の間で投資対象の棲分け等に関する基準に関わる定めはありません。

イ. 本投資法人とNUPR、私募ファンド等及び自己運用ファンド間の投資対象の重複とその対応について

本資産運用会社は、第三者から不動産関連資産等の売却に関する情報を入手した場合は、本資産運用会社が予め制定している不動産関連資産等配分基準に従って、物件取得にかかる検討・判断についての本投資法人、NUPR、私募ファンド等及び自己運用ファンドの間の優先順位を決することとし、本資産運用会社が恣意的な行動により利益相反行為を行うことを防止しています。詳細については、後記3.(2)③オ.をご覧ください。

3. 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(2021年4月1日現在)

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	加藤 祐一	1987年 4月 日本電信電話株式会社 入社
		2005年 10月 東日本電信電話株式会社 群馬支店 企画総務部 担当部長
		2006年 5月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 総務部 担当部長
		2009年 10月 同社 ビル事業本部 事業企画部長

役職名	氏名	主要略歴
		2010年 4月 同社 ビル事業本部 事業推進部長 2013年 9月 同社 東海支店長 2019年 7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 投資運用本部長 2021年 4月 本投資法人 執行役員（現職） 2021年 4月 NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役（現職）
監督役員	飯沼 春樹	1976年 4月 弁護士登録 1978年 4月 飯沼総合法律事務所開設 同所 代表者（現職） 2002年 5月 本投資法人 監督役員（現職） 2016年 6月 株式会社日本格付研究所 社外取締役（現職） 大東紡織株式会社（現 ダイトウボウ株式会社） 取締役監査等委員（現職） 以上に記載したほか、株式会社スペースプラザ及びエスシージェイジャパン株式会社の代表取締役並びに一般社団法人日本遼寧商会の監事を兼職しています。
監督役員	墓 祐二	1978年 11月 監査法人朝日会計社（現 有限責任あずさ監査法人）入社 1982年 9月 公認会計士登録 2001年 5月 同監査法人 代表社員（現 パートナー） 2011年 7月 同監査法人 東京事務所第2事業部 副事業部長 2013年 7月 公認会計士 墓祐二事務所開設 同所 代表者（現職） 2013年 9月 株式会社A B P設立 同社 代表取締役社長（現職） 2014年 6月 株式会社エスクロー・エージェント・ジャパン 取締役（現職） 山下ゴム株式会社 監査役（現職） 2015年 4月 本投資法人 監督役員（現職）
補欠執行役員	大寺 健之	1988年 4月 日本電信電話株式会社 入社 2005年 7月 東日本電信電話株式会社 秋田支店 企画部長 2013年 4月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 考査室長 2018年 7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 2018年 8月 同社 取締役 財務部長 2019年 6月 本投資法人 執行役員 2019年 8月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 広報室長 2019年 8月 NTTアーバンソリューションズ株式会社 経営企画部 広報室長 2020年 7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 執行役員 経営企画部長 2021年 4月 NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役 経営企画部長（現職）
補欠監督役員	尾関 純	1979年 4月 東京国税局入局 1984年 1月 監査法人朝日会計社（現 有限責任あずさ監査法人）入社

役職名	氏名	主要略歴
		1986年 3月 公認会計士登録 2004年 5月 同監査法人 代表社員（現 パートナー） 2016年 7月 公認会計士 尾関会計事務所開設 同所 代表者（現職） 2017年 6月 株式会社テクノメディカ 取締役監査等委員（現職） 2019年 3月 コバルトインベストメント株式会社 取締役（現職） 2020年 3月 ユー・エム・シー・エレクトロニクス株式会社 取締役監査等委員（現職） 2021年 4月 ちよだ税理士法人 代表社員（現職）

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
加藤 祐一	取締役	本投資法人からの委託を受けて資産運用業務を実際に行う本資産運用会社の取締役が本投資法人の執行役員を兼務することにより、本投資法人と本資産運用会社の緊密な連携及び情報の共有が図られるとともに、本投資法人役員会への適切かつ十分な説明に基づき本投資法人の適切な運営が可能となると考えられるため	本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の役職員それぞれの立場において、後記（2）③エ、乃至ケ、及び（3）に記載の取引ルール等に基づき、業務を執行します。
大寺 健之	取締役 経営企画部長	本投資法人からの委託を受けて資産運用業務を実際に行う本資産運用会社の取締役 経営企画部長が本投資法人の補欠執行役員となることにより、対象者が本投資法人の執行役員に就任した場合において、本投資法人と本資産運用会社の緊密な連携及び情報の共有が図られるとともに、本投資法人役員会への適切かつ十分な説明に基づき本投資法人の適切な運営が可能となると考えられるため	対象者が本投資法人の執行役員に就任した場合であっても、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の役職員それぞれの立場において、後記（2）③エ、乃至ケ、及び（3）に記載の取引ルール等に基づき、業務を執行します。

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（上記②に記載された内容を除く）

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引等への対応や取組み、今後の方針等
加藤 祐一	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 総務部 担当部長	対象者が本投資法人の執行役員に就任した場合であっても、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の親会社の役職員それぞれの立場において、後記（2）③エ、乃至ケ、及び（3）に記載の取引ルール等に基づき、業務を執行します。

(2) 資産運用会社

① 本資産運用会社の役員の状況 (2021年4月1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	小杉 知義	1986年4月 日本電信電話株式会社 入社 2002年4月 同社 第一部門 担当部長 2002年7月 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社 グローバルサービス事業部 担当部長 2002年7月 NTT America, Inc. 取締役 2004年10月 エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社 第一法人営業本部 金融営業部 担当部長 2007年8月 NTTファイナンス株式会社 専門営業部長 2008年6月 同社 企画部長 2013年6月 日本電信電話株式会社 監査役室長 2016年6月 NTTファイナンス株式会社 取締役 ビリング事業本部 ペイメントサービス事業部長 2019年6月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 2021年4月 NTT都市開発投資顧問株式会社 代表取締役社長 (現職)	(兼任・兼職) 該当なし (出向) 該当なし
取締役	加藤 祐一	1987年4月 日本電信電話株式会社 入社 2005年10月 東日本電信電話株式会社 群馬支店 企画総務部 担当部長 2006年5月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 総務部 担当部長 2009年10月 同社 ビル事業本部 事業企画部長 2010年4月 同社 ビル事業本部 事業推進部長 2013年9月 同社 東海支店長 2019年7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 投資運用本部長 2021年4月 本投資法人 執行役員 (現職) 2021年4月 NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役 (現職)	(兼任・兼職) 該当なし (出向) エヌ・ティ・ティ都市開発株 式会社
取締役	深沢 肇	1987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 2001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) 不動産営 業部 営業第五課 課長 2005年10月 同社 不動産営業二部 次長 2007年10月 同社 不動産営業二部 部長 2012年4月 三井住友信託銀行株式会社 不動産営業第四部 部付部長 2012年10月 日本不動産ソリューション株式会社 常務取締役 営業本部長 2019年4月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 企画IR部担当 2019年7月 同社 取締役 投資運用副本部長 兼 運用管理部長 2021年4月 NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役 第一運用管理部長 (現職)	(兼任・兼職) 該当なし (出向) 該当なし
取締役	小野寺 康哲	1988年4月 日本電信電話株式会社 入社	(兼任・兼職)

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
		2005年 5月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 ファンドビジネス部 担当課長 2009年 7月 同社 不動産投資推進部 担当課長 2010年 4月 エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社 アカウンティング事業部 担当課長 2014年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 不動産投資推進部 担当課長 2015年 5月 同社 取締役 第一投資運用本部長 2020年 6月 NTT都市開発・プライベート投資法人 執行役員（現職） 2020年 6月 NTT都市開発投資顧問株式会社 代表取締役社長 2021年 4月 同社 取締役 第二運用管理部長（現職）	該当なし （出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役	佐藤 智彦	1986年 4月 日本電信電話株式会社 入社 2000年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当課長 2006年 7月 日本電信電話株式会社 内部統制室 担当部長 2009年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 考査室長 2013年 4月 同社 北海道支店長 2014年 10月 同社 監査役室長 2017年 2月 プレミア・リート・アドバイザーズ(株) 業務監査室担当部長 2017年 5月 同社 コンプライアンス・オフィサー 2020年 7月 同社 コンプライアンス・オフィサー 兼 NTT都市開発投資顧問株式会社 コンプライアンス・オフィサー 2021年 4月 NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役 コンプライアンス室長 兼 コンプライアンス・オフィサー（現職）	（兼任・兼職） 該当なし （出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役	岩田 武	1988年 4月 日本電信電話株式会社 入社 2001年 7月 西日本電信電話株式会社 法人営業本部企画部 担当課長 2010年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当課長 2012年 7月 同社 ビル事業本部事業推進部 担当課長 2016年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社 企画総務部 経営企画部門長 2017年 7月 同社 経営企画部長 2019年 7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 財務部長 2021年 4月 NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役 財務部長	（兼任・兼職） 該当なし （出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
取締役	大寺 健之	1988年 4月 日本電信電話株式会社 入社 2005年 7月 東日本電信電話株式会社 秋田支店 企画部長 2013年 4月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 考査室長 2018年 7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 2018年 8月 同社 取締役 財務部長 2019年 6月 本投資法人 執行役員	（兼任・兼職） 該当なし （出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

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
		2019年 8月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 広報室長 2019年 8月 NTTアーバンソリューションズ株式会社 経営企画部 広報室長 2020年 7月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 執行役員 経営企画部長 2021年 4月 NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役 経営企画部長（現職）	
取締役 内部監査室長 （非常勤）	眞崎 達也	1989年 4月 日本電信電話株式会社 入社 2010年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 不動産投資推進部 担当部長 2013年 6月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役（非常勤） 2014年 10月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 不動産投資推進部長 2015年 7月 NTT都市開発投資顧問株式会社 代表取締役社長 2019年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当部長（現職） 2019年 8月 同社 経営企画部 担当部長 兼 NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役 2019年 11月 NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役 内部監査室長 2021年 4月 NTT都市開発投資顧問株式会社 取締役（非常勤）（現職）	（兼任・兼職） 該当なし （出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
監査役 （非常勤）	藤森 裕之	1990年 4月 日本電信電話株式会社 入社 2012年 4月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 総務部 法務室 担当課長（現職） 2018年 7月 NTT都市開発投資顧問株式会社 監査役（非常勤）（現職）	（兼任・兼職） 該当なし （出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社

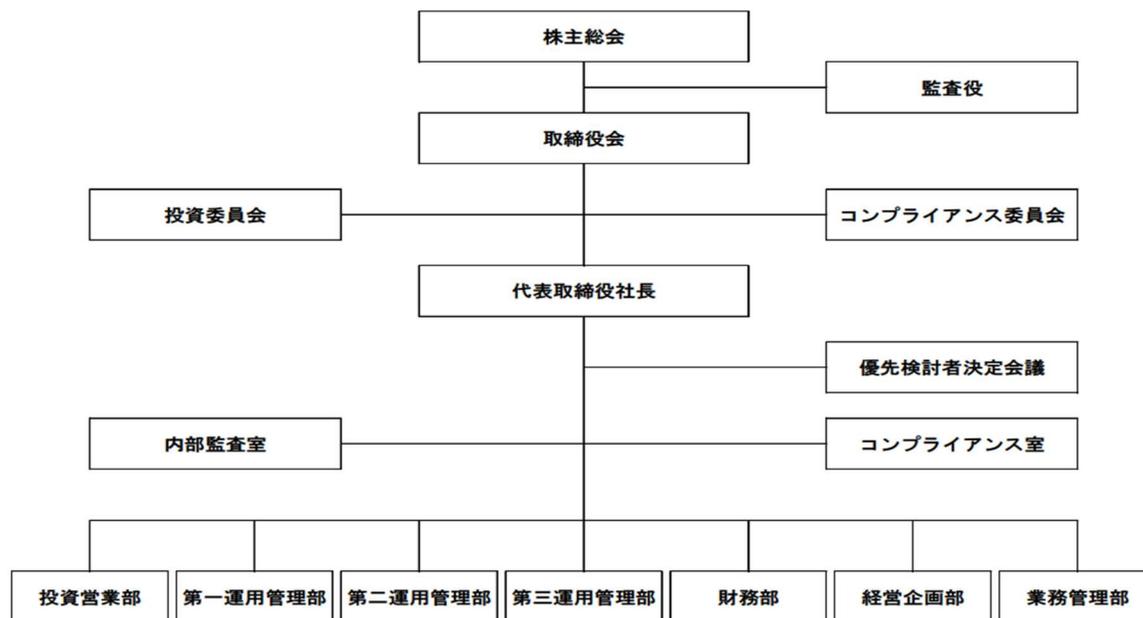
② 本資産運用会社の従業員の状況（2021年4月1日現在）

出向元	人数	出向元との兼職状況
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	21	実質的な兼職状況に該当ありません。
出向者合計	21	-
出向者以外	32	該当ありません。
本資産運用会社従業員総数	53	-

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

ア. 本資産運用会社の組織（2021年4月1日現在）

本資産運用会社の組織体制は、以下のとおりです。



イ. 本資産運用会社の業務分掌

本資産運用会社の業務分掌は、以下のとおりです。なお、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用のみならず、NUPR の資産運用その他私募ファンド等（本資産運用会社が金融商品取引法第2条第8項12号ロに定める投資一任契約又は同項11号に定める投資顧問契約を締結して資産の運用又は助言を行う相手方及び不動産特定共同事業法第2条第4項第3号に定める業務を受託する相手方をいいます。以下同じです。）及び自己運用ファンド（本資産運用会社の自己運用業務（金融商品取引法第2条第8項第15号に掲げる行為に係る業務をいいます。）に係るファンドをいいます。以下同じです。）のための投資運用及び投資助言等の業務を行います。

本資産運用会社において、各種業務は第一運用管理部（本投資法人の運用を行います。）、第二運用管理部（NUPR の運用を行います。）、第三運用管理部（私募ファンド等及び自己運用ファンドのための運用及び助言等を行います。）、投資営業部、財務部、経営企画部、業務管理部、内部監査室及びコンプライアンス室の各部署に分掌されます。第一運用管理部、第二運用管理部及び第三運用管理部の運用責任者は他の運用管理部を含むその他の部署との兼務を行いません。また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、取得検討物件に係る優先検討順位のプロセスの確認を行う機関として優先検討者決定会議を設置します。

なお、以下では、主に本投資法人の資産運用に関する事項のみを記載しています。

(ア) コンプライアンス室

〈本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項〉

- ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 各部署による起案事項及び、投資委員会付議事項の内容審査に関する事項
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 本資産運用会社の広告審査に関する事項
 - ・ コンプライアンス委員会の運営に関する事項
 - ・ 法人関係情報の管理に関する事項
- 〈その他の事項〉
- ・ 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
 - ・ 上記各事項に付随する事項
- (イ) 投資営業部
- ・ 投資候補対象物件の情報集約・情報受付に関する事項
 - ・ ポートフォリオ構築方針の起案の業務支援に関する事項
 - ・ 本投資法人の不動産その他の資産の取得及び運用資産の売却その他の処分に関する第一運用管理部の業務支援に関する事項
 - ・ 本投資法人のための不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項
 - ・ 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
 - ・ 上記各事項に付随する事項
- (ウ) 第一運用管理部
- ・ 本投資法人のポートフォリオ構築方針の起案に関する事項
 - ・ 本投資法人の運用ガイドライン、資産管理計画書及び年度運用管理計画（大規模修繕計画を含みます。）（ポートフォリオ構築方針と併せて、以下「運用ガイドライン等」といいます。）の起案及び管理
 - ・ 本投資法人の不動産その他の資産の取得及び運用資産の売却その他の処分の統括に関する事項
 - ・ 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項
 - ・ 本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項
 - ・ 本投資法人の運用資産のテナント又はオペレーターの事業評価、与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 上記各事項に付随する事項
- (エ) 業務管理部
- ・ 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
 - ・ 本資産運用会社の人事労務及び総務に関する事項
 - ・ 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
 - ・ 本資産運用会社の印章の管理に関する事項
 - ・ 本資産運用会社の情報システム及び情報セキュリティの管理・開発管理に関する事項
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 本投資法人の役員の業務補助に関する事項

- ・ 本資産運用会社、又は本投資法人に関わる行政機関及び自主規制機関等への届出・渉外に関する事項
- ・ 決裁規程別表の別紙に定める本資産運用会社の規程（但し、経理規程を除く。）の制定及び改廃に関する事項
- ・ 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
- ・ 上記各事項に付随する事項

(オ) 財務部

- ・ 本資産運用会社の財務に関する事項
- ・ 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項
- ・ 本資産運用会社の資金調達に関する事項
- ・ 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
- ・ 本資産運用会社の配当政策に関する事項
- ・ 本投資法人における借入による資金調達に関する事項
- ・ 本投資法人における投資法人債の発行による資金調達に関する事項
- ・ 本投資法人における投資口発行による資金調達に関する事項
- ・ 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
- ・ 本投資法人の経理及び決算に関する事項
- ・ 本投資法人の配当金及び分配金等の計算に関する事項
- ・ 本投資法人の財務に関する事項
- ・ 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項
- ・ 本投資法人の配当政策に関する事項
- ・ 本投資法人の有価証券報告書及び決算短信の作成に関する事項
- ・ 経理規程の制定及び改廃に関する事項
- ・ 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
- ・ 上記各事項に付随する事項

(カ) 経営企画部

- ・ 本投資法人の成長戦略に関わる事項
- ・ 本資産運用会社の経営企画及び経営管理に関する事項
- ・ 本資産運用会社の規程（但し、決裁規程別表の別紙に定めるものを除く。）の制定及び改廃に関する事項
- ・ 本資産運用会社の組織運営に関わる事項
- ・ NTTアーバンソリューションズグループとの戦略窓口としての事項
- ・ 本資産運用会社の投資委員会の運営に関する事項
- ・ 本資産運用会社の広報に関する事項
- ・ 本投資法人の運用資産の工事計画、進捗管理等に関する第一運用管理部の業務支援に関する事項
- ・ 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
- ・ 上記各事項に付随する事項

(キ) 内部監査室

〈本資産運用会社の内部監査に関する事項〉

- ・ 内部監査の統括に関する事項
- ・ 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項

- ・ 内部監査の実施に関する事項
 - ・ 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項
- 〈本資産運用会社のリスク管理に関する事項〉
- ・ リスク管理の統括に関する事項
 - ・ リスク管理の方針及び計画の策定に関する事項
 - ・ リスクモニタリングの実施に関する事項
 - ・ リスク管理の実施に関する事項
- 〈その他の事項〉
- ・ 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
 - ・ 上記各事項に付随する事項

ウ. 委員会

また、本投資法人の運用に関わる委員会の概要は、以下のとおりです。

(ア) 投資委員会

委員	代表取締役社長、常勤取締役、第一運用管理部長、第二運用管理部長（注）、第三運用管理部長（注）、投資営業部長、財務部長、経営企画部長、業務管理部長、コンプライアンス・オフィサー（注）、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、取締役会で選任されるものとします。）
決議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の運用ガイドライン等の制定及び改定 ・ 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（不動産関連資産等配分基準に基づき、検討順位が後順位となる本投資法人、NUPR、私募ファンド等又は自己運用ファンドが物件を取得することとなる場合に、検討順位が先順位の者による取得検討の経緯について恣意的な操作や不正の有無について審議することも含みます。） ・ 本投資法人の年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸（但し、マスターリース契約の締結、変更及び更新等に限りません。）及び管理についての決定及び変更（但し、小規模修繕（一件あたりの金額が1,000万円未満のものをいいます。）に係る工事請負契約の締結その他軽微な事項についての決定及び変更、並びに緊急修繕工事及び原状回復を目的とする工事についての決定及び変更を除きます。） ・ 本投資法人の資金調達及び配分政策に係る方針の策定及び変更 ・ 本投資法人の基準価額の算定、及び本投資法人の投資口の払戻し ・ 本資産運用会社の利害関係者取引規程により、投資委員会の承認が必要とされる取引に関する事項 ・ その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項 ・ 投資委員会規程の制定及び改廃 ・ その他委員長が必要と認める事項
審議方法等	投資委員会の決議は、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3分の2以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー

一及び最低1名以上の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会一致の賛成により決定されます。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(本投資法人に関する決議事項についての第二運用管理部長及び第三運用管理部長を含みますが、これらに限られません。)は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、ヘルスケア施設に係る決議事項については、必要に応じて、ヘルスケア業務に精通している外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に参加させ、投資判断や運用方針等に関する助言を行わせることができる(但し、議決権は有しないものとします。)ほか、必要に応じて投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資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、投資委員会に出席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、投資委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資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。

(注) 但し、第二運用管理部長及び第三運用管理部長は本投資法人に関する決議事項については、議決権を保有しません。また、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会への出席義務を負いますが、議決権は保有しません。

(イ) コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会の構成員、決定事項等については、上記2. (1) ③記載のとおりです。

エ. 運用ガイドライン等の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人のために資産の運用業務を遂行するにあたり、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等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制定及び改定については、第一運用管理部(以下「起案部」といいます。)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・承認を経た上で)投資委員会における審議及び承認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制定及び改定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

(ア) 起案部による起案から投資委員会への上程まで

まず、起案部が、部内での詳細な検討を経た後に(ポートフォリオ構築方針については必要に応じて投資営業部の支援を受けて)、本投資法人の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、一般社団法人投資信託協会の諸規則、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。

起案部が当該連絡を受けた場合、第一運用管理部長は、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、第一運用管理部長は、投資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、投資委員会に上程することができないものとします。

(イ) 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、第一運用管理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、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は起案部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。

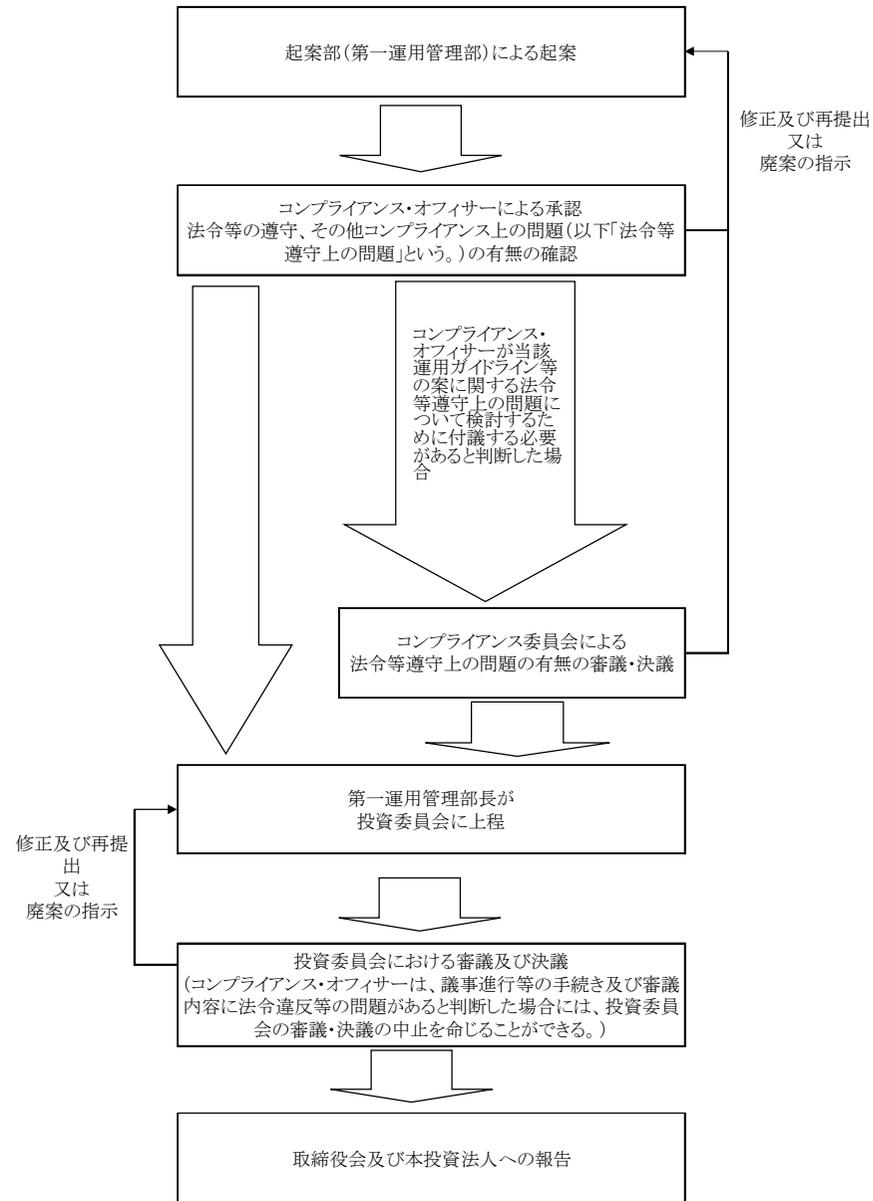
運用ガイドライン等の案は、当該投資委員会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、後記オ. からケ. までのとおり、具体的な運用を行います。

(ウ) 取締役会及び本投資法人へ報告

起案部は、投資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、取締役会及び本投資法人へ報告するものとします。但し、取締役会又は本投資法人の役員会の開催時期等に鑑みて滞滞なく報告することが難しい場合には、取締役会又は本投資法人の役員会の全構成員に個別に報告することをもって報告に代えることができるものとします。

運用ガイドライン等の制定及び改定に関するフロー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



オ. 運用資産の取得を行う部門における運用体制

まず、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。

(ア) 取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

(i) 投資営業部による物件デューデリジェンス

第一運用管理部は、後記カ. に従って配分された物件について、取得候補の運用資産を選定します。

第一運用管理部は、取得候補として選定した当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デューデリジェンス（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。なお、第一運用管理部は、当該物件デューデリジェンス及び取得計画案の起案を、投資営業部に行わせるものとし、投資営業部は第一運用管理部の指示に従って当該物件デューデリジェンスの遂行及び取得計画案の作成を行います。

物件デューデ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等に関する確認を行い、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第三者性を確保すること、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の適切な管理を行うこと、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。

(ii) 取得候補の運用資産がヘルスケア施設の場合における事業デューデリジェンス報告書の作成

取得候補の運用資産がヘルスケア施設である場合、投資営業部は、外部専門家の助言を受ける方法により又は外部専門家へ業務委託する方法により、当該運用資産に関する事業デューデリジェンス（当該施設のオペレーターの事業運営能力や経営の安定性の調査、必要に応じて行う当該施設の見学や施設長へのヒアリング結果等を含みます。）を行い、自ら又は外部専門家が事業デューデリジェンス報告書を作成し、第一運用管理部に提出するものとします。

(iii) コンプライアンス・オフィサー等による承認

第一運用管理部は、当該取得計画案及びこれに付随関連する資料（ヘルスケア施設の場合の上記（ii）の事業デューデリジェンス報告書を含みます。以下併せて「取得計画案等」といいます。）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等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、当該取得計画案等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、当該取得計画案等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、その旨を第一運用管理部に連絡します。第一運用管理部が当該連絡を受けた場合、第一運用管理部長は、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等を投資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）が当該取得計画案等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、第一運用管理部に対して当該取得計画案等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取得計画案等については、第一運用管理部は投資営業部に指示して修正を行い、その後再度、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、第一運用管理部長は、投資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取得計画案等は、投資委員会に上程することができないものと

します。

(イ) 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、第一運用管理部長により上程された取得計画案等について、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、物件デューデリジェンス及び事業デューデリジェンス報告書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。投資委員会の委員長は、ヘルスケア施設に係る決議事項については、必要に応じて、ヘルスケア業務に精通している外部専門家をオブザーバーとして投資委員会に参加させ、投資判断や運用方針等に関する助言を行わせることができる（但し、議決権は有しません。）ものとします。

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、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は第一運用管理部長に問題点等を指摘し、取得計画案等の修正及び再提出又は廃案を指示します。

取得計画案等は、当該投資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。

(ウ) 取締役会及び本投資法人へ報告

第一運用管理部長は、投資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案等を、取締役会及び本投資法人へ報告するものとします。但し、取締役会又は本投資法人の役員会の開催時期等に鑑みて遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会又は本投資法人の役員会の全構成員に個別に報告することをもって報告に代えることができるものとします。

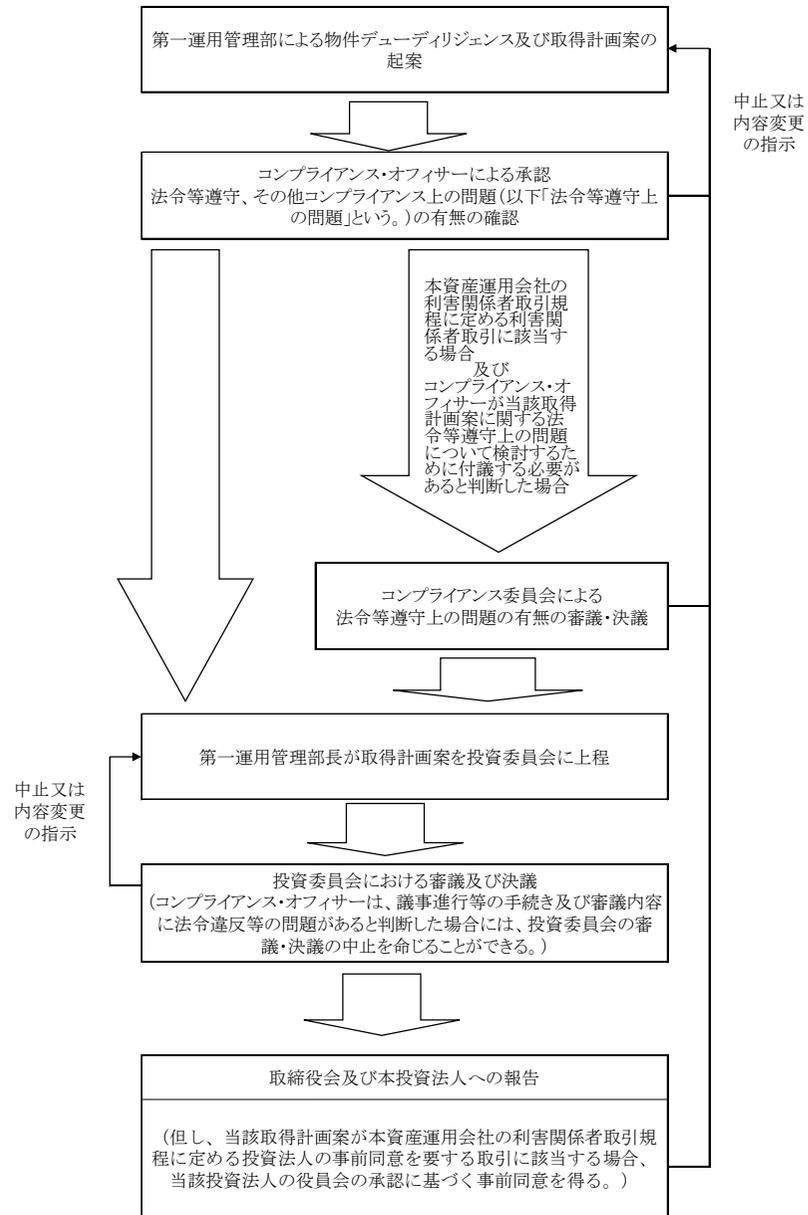
但し、当該取得計画案等が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める投資法人の事前同意を要する取引（投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第201条の2に基づき本投資法人の事前同意を要する利害関係人等との取引を含みますが、これに限られません。）に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法及び本資産運用会社の利害関係者取引規程に従い本投資法人の役員会の承認に基づく事前同意を得るものとします。この場合、本投資法人の役員会が当該取得計画案等を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案等の中止又は内容の変更を指示した場合、本資産運用会社は、内容の変更の指示を受けた取得計画案等については、第一運用管理部が投資営業部に指示して内容の変更を行い、その後再度、上記（ア）及び（イ）の手続を経た後でなければ、本投資法人の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、本投資法人の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。

(エ) 取得計画の実行

当該取得計画が上記（ア）から（ウ）まで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及び第一運用管理部の指示に従って、投資営業部は、当該運用資産の取得業務を実行します。

運用資産の取得に関するフローは以下のとおりです。

運用資産の取得に関する意思決定フロー



カ. 不動産関連資産等の取得候補の選定に関する不動産関連資産等配分基準について

本資産運用会社は、各投資法人の資産の運用業務において本投資法人及び NUPR に対して善管注意義務を負っており、また私募ファンド等のための投資運用業、第三号事業及び投資助言業務並びに自己運用ファンドのための自己運用業務において私募ファンド等又は自己運用ファンドの出資者に対して善管注意義務を負っていることから、第三者から不動産関連資産等の売却に関する情報（以下「物件情報」といいます。）を本資産運用会社が入手した場合は、本資産運用会社が予め制定している不動産関連資産等配分基準に従って、物件取得にかかる検討・判断についての各投資法人、私募ファンド等及び自己運用ファンドの間の優先順位を決することとし、本資産運用会社が恣意的な行動により利益相反行為を行うことを防止しています。

具体的には、本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準に従って、次のプロセスを適切に実行することにより利益相反防止体制の実効性を確保します。

- (ア) 本資産運用会社が第三者から物件情報を入手した場合、本資産運用会社の投資営業部において物件情報を一元的に管理し、第一運用管理部、第二運用管理部及び第三運用管理部（以下総称して「運用管理部」、個別に「各運用管理部」といいます。）に対して通知するものとします。
- (イ) 各運用管理部は、投資営業部から通知を受けた物件情報に係る物件について、それぞれその運用を担当する各投資法人、私募ファンド等及び自己運用ファンドの投資対象に合致するか否かを確認し、取得検討を行う意向の有無を投資営業部に対して通知するものとします。
- (ウ) 投資営業部は、一以上の運用管理部から当該物件の取得検討を行う意向がある旨の通知を受けた場合には、原則として優先検討者決定会議を開催し、本資産運用会社が予め制定した不動産関連資産等配分基準に基づき、当該物件の取得検討を優先的に行う投資法人、私募ファンド等又は自己運用ファンド（以下総称して「ファンド」といいます。）の順位を決定します。
- (エ) 優先的に取得検討を行うことができる第一順位のファンドを所管する運用管理部の部長は、取得検討を継続するか辞退するかを決定し、その理由を付して投資営業部長にその旨を報告します。なお、当該運用管理部の部長は、当該物件情報に係る物件について複数のファンドが共同投資することの検討を行うことが適切であると判断した場合には、理由を付して投資営業部長にその旨を報告した上で、共同して取得検討することができます。
- (オ) 第一順位のファンドを所管する運用管理部の部長が取得検討を継続したが、当該物件情報に係る物件の取得条件につき売買相手方と合意に至らない場合、取得検討の結果、当該ファンドに取得させることを目的として一時的に SPC 等（以下「ブリッジ SPC 等」といいます。）を組成して取得させる判断を行った場合又はその他の理由により取得の検討を中止することを決定した場合には、当該運用管理部の部長は、その理由を付してその旨を投資営業部長に報告します。
- (カ) 第一順位のファンドを所管する運用管理部が検討を辞退又は中止した場合には、第二順位のファンドを所管する運用管理部の部長は、取得検討を継続するか辞退するかを決定し、その理由を付して投資営業部長にその旨を報告します。
- (キ) 第二順位のファンドを所管する運用管理部の部長が取得検討を継続したが、当該物件情報に係る物件の取得条件につき売買相手方と合意に至らない場合、取得検討の結果、当該ファンドに取得させることを目的として一時的にブリッジ SPC 等を組成して取得させる判断を行った場合又はその他の理由により取得の検討を中止することを決定した場合には、当該運用管理部の部長は、その理由を付してその旨を投資営業部長に報告します。但し、第一順位のファンドの運用管理部が、当該ファンドに取得させることを目的として一時的にブリッジ SPC 等を組成して取得させる判断を行った場合における第二順位のファンドを所管する運用管理部の部長が第三運用管理部長であるときには、第三運用管理部長は、かかる判断に従った取得を優先的に検討するものとします。
- (ク) 第二順位のファンドを所管する運用管理部が検討を辞退又は中止した場合において、本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準に第三順位及び第四順位のファンドが定められているときには、前（カ）及び（キ）の手続（但し、この場合、第三順位のファンドについては、「第一順位のファンド」とある部分は、「第二順位のファンド」と、「第二順位のファンド」とある部分は、「第三順位のファンド」と読み替え、第四順位のファンドについては、「第一順位のファンド」とある部分は、「第三順位のファンド」と、「第二順位のファンド」とある部分は、「第四順位のファンド」と読み替えるもの）を行うものとします。
- (ケ) コンプライアンス室は、本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準の運用状況について、四半期毎にコンプライアンス委員会に事後の報告をするもの

とします。

- (コ) コンプライアンス室は、物件情報の入手方法、検討過程その他本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準の運用に関して、随時モニタリングを行うものとします。
- (サ) 本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準上、検討順位が後順位のファンドが物件を取得することとなる場合には、検討順位が先順位の者による取得検討の経緯について恣意的な操作や不正の有無についてもコンプライアンス・オフィサーの確認を受けるとともに、投資委員会においても審議した上で、当該物件の取得に係る本資産運用会社の投資委員会の決議を経なければならないものとします。なお、当該取得が利害関係人等からの取得となる場合又はコンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題について検討するために必要があると判断した場合には、投資委員会の決議の前に、当該取得についてコンプライアンス委員会の決議を経なければなりません。
- (シ) 上記にかかわらず、ある物件情報が、特定のファンドとの関係においてのみ取得の検討が行われるべき特別物件情報（本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準に規定する特別物件情報をいいます。以下同じです。）に該当すると判断した場合には、投資営業部は、当該特定のファンドによる取得を検討させることができるものとします。

本資産運用会社の不動産関連資産等配分基準における物件取得にかかる検討・判断についての各投資法人、私募ファンド等及び自己運用ファンドの間の優先順位は、次のとおりです。但し、先順位のファンドの運用管理部が、当該ファンドに取得させることを目的として一時的にブリッジSPC等を組成して取得させる判断を行った物件については、当該ブリッジSPC等を当該ファンドの次順位の優先検討権者とし、下表に記載された当該物件情報に係る当該ファンドの後順位のファンドの取得検討優先順位を、それぞれ一順位ずつ繰り下げるものとします。

	オフィス・レジデンス	商業施設・ホテル・ヘルスケア施設・インフラ施設
東京経済圏（注）	第一順位：本投資法人 第二順位：NUPR 第三順位：私募ファンド等及び自己運用ファンド	第一順位：NUPR 第二順位：私募ファンド等及び自己運用ファンド
地方主要都市（注）	第一順位：NUPR 第二順位：本投資法人 第三順位：私募ファンド等及び自己運用ファンド	第一順位：NUPR 第二順位：私募ファンド等及び自己運用ファンド
全国主要都市（注）	第一順位：NUPR 第二順位：私募ファンド等及び自己運用ファンド	第一順位：NUPR 第二順位：私募ファンド等及び自己運用ファンド

(注) 「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県（横浜市、川崎市等）、埼玉県（さいたま市等）及び千葉県（千葉市等）をいい、「地方主要都市」とは、札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市、岡山市及び福岡市等をいい、「全国主要都市」とは、東京経済圏及び地方主要都市を除く神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、大阪府、京都府、兵庫県及びこれらの周辺地域並びに政令指定都市及びこれに準じる全国の主要都市をいいます。

キ. 運用資産の売却に関する運営体制

本投資法人の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、物件デューディリジェンス及び評価報告書作成の作業を除きます。）で実行されます。

ク. 運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

本投資法人の年度運用管理計画に規定されていない運用資産の賃貸（但し、マスターリース契約の締結、変更及び更新等に限りません。）及び管理に関する業務（但し、小規模修繕（一件あたりの金額が1,000万円未満のものをいいます。）に係る工事請負契約の締結その他軽微な事項を行う場合、並びに緊急修繕工事及び原状回復を目的とする工事を行う場合を除きます。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デューディリジェンス及び事業デューディリジェンス報告書作成の作業を除きます。）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、第一運用管理部となります。

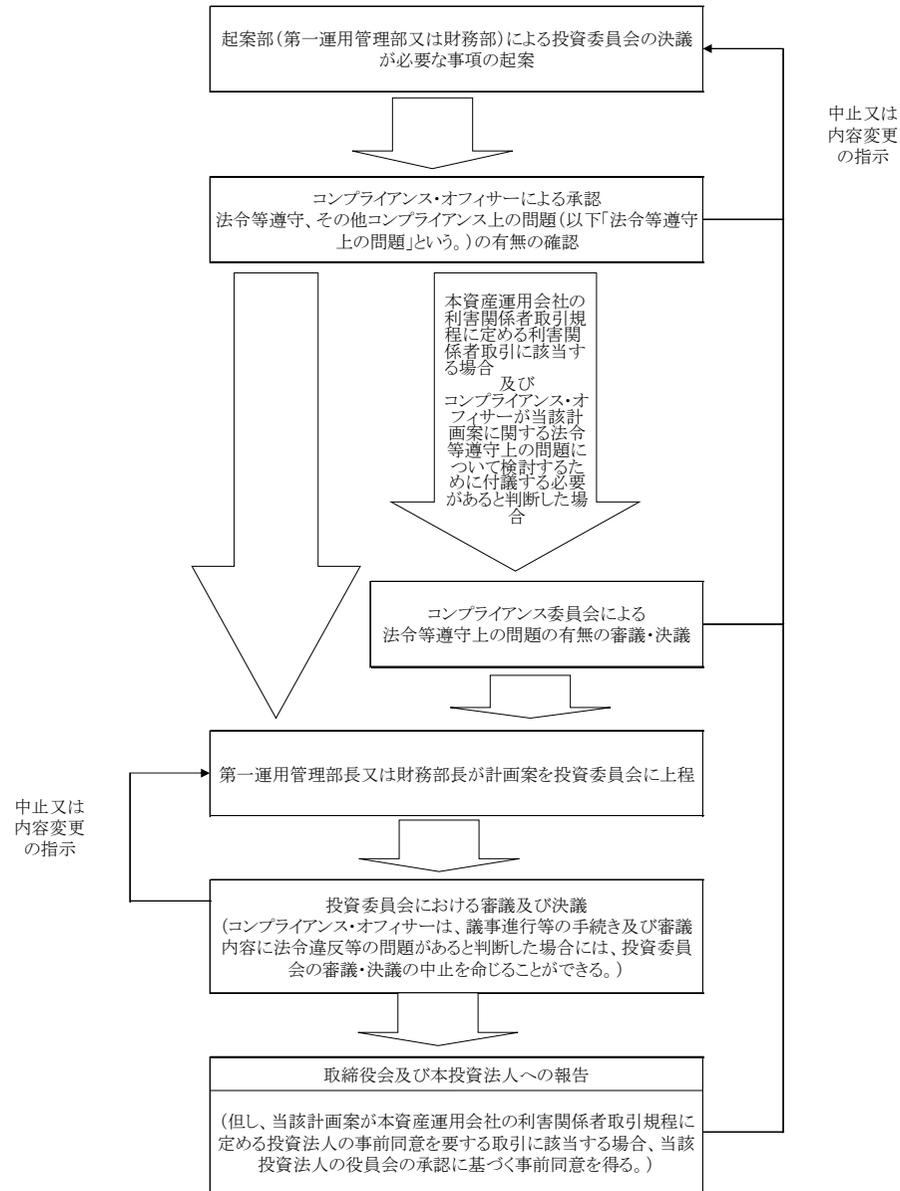
本資産運用会社は、本投資法人がヘルスケア施設を保有する場合は、当該ヘルスケア施設の運営状況（本投資法人の賃料収入等に重大な影響を与える変化がないか等を含みます。）やオペレーターの事業運営能力等を適切にモニタリングするために、定期的にオペレーターから施設の運営状況やオペレーターの財務に関する情報開示を得るよう努めます。また、第一運用管理部は、外部専門家の助言を受ける方法により又は外部専門家へ業務委託する方法によりかかる運用資産の運営状況等のモニタリングを行い、自ら又は外部専門家をしてモニタリングレポートを作成するものとします。

ケ. 資金調達に関する運営体制

本投資法人の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、物件デューディリジェンス及び事業デューディリジェンス報告書作成の作業を除くものとします。また、投資口の発行による資金調達、及び本投資法人における借入又は投資法人債の発行による資金調達については、上記オ. の記載中、「第一運用管理部長」とある部分は、「財務部長」と読み替えるものとします。）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部となります。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関するフローは以下のとおりです。

運用資産の売却、賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フロー



(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

(ア) 基本的な考え方及び方針

本資産運用会社は本投資法人の資産運用のみならず、NUPR の資産運用その他私募ファンド等及び自己運用ファンドのために資産運用又は投資助言に係る業務を行います（以下、本投資法人、NUPR、私募ファンド等及び出資者（自己運用ファンドに係る金融商品取引法第2条第8項第15号における出資者又は拠出者をいいます。）を個別に又は総称して、「顧客」といいます。）。これらの業務を行うに当たり、本資産運用会社は、顧客のために利害関係者との間で取引を行う場合又は利害関係者取引にかかる助言を行う場合に関する基本的な事項を定め、顧客の利益が害されることを防止することを目的として「利害関係者取引規程」を定めており、また、「利害関係者取引管理マニュアル」に利害関係者との取引に関する具体的な手続等を定めています。

(イ) 利害関係者取引に関する意思決定手続及び投資法人の役員会承認

(i) 本資産運用会社は、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、起案部が起案した後、事前にコンプライアンス・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法令等遵守上の問題の観点から当該取引について審議し、承認した場合には、投資委員会に上程することができます。投資委員会が投資判断の観点から当該取引について審議し、承認した場合、当該承認（但し、利害関係者との間の不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡若しくは貸借（利害関係者取引に該当するものを含み、以下「投資法人の事前同意を要する取引」といいます。）に該当する場合は、当該承認及び本投資法人の役員会の同意）が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

(ii) 利害関係者取引を担当する部署は、上記(i)により投資委員会における審議及び決議又は本投資法人の同意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。また、投信法第203条第2項より必要とされる場合には、同項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとします。

(iii) 本資産運用会社は、本投資法人のために、利害関係者との間で、投資法人の事前同意を要する取引を行おうとする場合は、あらかじめ（但し、上記(i)に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、かつ投資法人の事前同意を要する取引に着手する前に）、本投資法人の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又は利害関係者取引規程に掲げられる軽微基準に該当する場合は、除きます。

(iv) 上記(iii)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、本投資法人の役員会が当該投資法人の事前同意を要する取引を承認せず、起案部に対して当該投資法人の事前同意を要する取引の中止又は内容の変更を指示したときには、起案部は、内容の変更の指示を受けた投資法人の事前同意を要する取引については、内容の変更を行い、その後に再度、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、かかる変更後の投資法人の事前同意を要する取引につき投資委員会の承認を再度得た上でなければ、本投資法人の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、本投資法人の役員会から起案の中止の指示を受けた投資法人の事前同意を要する取引は、廃案にするものとします。

(ウ) 具体的な取引ルール

まず、利害関係者の範囲として、本資産運用会社では、「利害関係者取引規程」において、以下の(i)乃至(iii)のいずれかに該当する者を「利害関係者」と定義しています。

(i) 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員

(ii) 投信法第201条第1項で定義される利害関係人等

(iii) 上記(i)又は(ii)のいずれかに該当する者が、①投資一任契約、資産運用委託契約若しくは投資顧問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。）、若しくは②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、又は③上記(i)若しくは(ii)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ことその他の関係により、その意思決定

に重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社
取引に係る手続の概要については、後記イ．（ア）に記載のとおりです。

イ．運用体制（投資運用の意思決定における仕組み）

本資産運用会社は、「利害関係者取引規程」及び「利害関係者取引管理マニュアル」において、以下のとおり利害関係者との間の取引に係る手続の概要を定めています。

（ア）利害関係者取引に係る手続の概要

- （i）利害関係者の特定
- （ii）利害関係者の状況表の作成及び備置き
- （iii）利害関係者の社内周知
- （iv）利害関係者取引の特定
- （v）利害関係者取引の実行可否判定
- （vi）利害関係者取引の実行
- （vii）利害関係者取引の記録保存

（イ）投資運用の意思決定における内部統制上の手続のフロー

（i）上記（ア）に記載の（i）～（iii）の手続は、コンプライアンス・オフィサーが主管しますが、その具体的なフローは次のとおりです。コンプライアンスの専門家であるコンプライアンス・オフィサーが以下のフローに関与することにより、遵法性の確保に努めようとしています。

A．利害関係者の特定手続

- a．コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度の末日毎に、以下のいずれかの方法により本資産運用会社に係る利害関係者を特定します。
 - ・ 本資産運用会社に係る利害関係者については、上記の利害関係者の定義に従って調査が必要と考えられる全ての調査対象者に調査の目的及び内容等を説明し、各調査対象者に対して利害関係者の特定に必要な情報の提供を求め、提供された情報を利害関係者の定義に当てはめて、本資産運用会社に係る利害関係者を特定します。
 - ・ 上記の各調査対象者による情報の提供がなされず又は提供の範囲が限定されていることにより、利害関係者の特定に十分でないと考えられる場合は、コンプライアンス委員会で協議の上、提供された情報の内容に応じてコンプライアンス委員会の承認を得た方法により、本資産運用会社に係る利害関係者を特定します。
- b．コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度中であっても、利害関係者の特定に必要な情報に変動があったことを認識した場合、以下の方法により、随時、本資産運用会社に係る利害関係者を特定します。
 - ・ 各事業年度中に利害関係者の特定に必要な情報として提供される情報に変動がある場合、上記 a．の調査対象者に、予め変動後の情報の提供を求めておくものとし、各調査対象者から変動後の情報の提供があった場合、提供された情報を上記の利害関係者の定義に当てはめて、変動後の本資産運用会社に係る利害関係者を特定します。
 - ・ 上記 a．の各調査対象者による情報の提供の範囲が限定されていることにより、利害関係者の特定に十分でないと考えられる場合は、コンプライアンス委員会で協議の上、提供された情報の内容に応じてコンプライアンス委員会の承認を得た方法により、変動後の本資産運用会社に係る利害関係者を特定します。

B．「利害関係者の状況表」の作成及び備置き

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社に係る利害関係者の一覧表（以下、「利害関係者の状況表」といいます。）を作成し、備え置きます。

C．利害関係者の社内周知

コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者の状況表を各部・各室に配布・説明を行い、社内に周知徹底します。

(ii) 上記(ア)記載の(iv)及び(v)の手続については、取引を行おうとする各部署が主管します。上記(ア)記載の(iv)以下の手続の具体的なフローは次のとおりです。

A. 利害関係者取引の特定

取引を行おうとする各部署は、上記(i)C.において各部・各室に配布された利害関係者の状況表に則り、当該取引が利害関係者取引に該当するかどうかの判定を行います。

B. 利害関係者取引の実行可否判定

a. いずれかの取引が利害関係者取引であると判定された場合、各部署は、利害関係者取引規程に定める当該利害関係者取引に係る取引基準に従って利益相反を排除するための必要な確認を行い、かつ、当該利害関係者取引が利害関係者取引規程に定める投資法人の事前同意を要する取引に該当するか否かについて確認した上で、当該取引の計画案及び必要に応じて計画案の概要をまとめた企画書を作成します。また、いずれかの取引が利害関係者取引以外の利害関係者との取引に該当する場合においても、本a.に記載される手続に準ずる手続をとるものとします。

C. 利害関係者取引の実行

各部署は、いずれかの取引が利害関係者取引に該当する場合には、上記B.の手続きを実施し、利害関係者取引規程に定める意思決定手続をいずれも履践した上で(但し、当該取引が利害関係者取引規程に定める投資法人の事前同意を要する取引に該当する場合には当該同意を得た上で)公明正大に当該取引を実行します。また、いずれかの取引が利害関係者取引以外の利害関係者との取引に該当する場合には、決裁規程その他の本資産運用会社の社内規程に定める意思決定手続をいずれも履践した上で(但し、当該取引が利害関係者取引規程に定める投資法人の事前同意を要する取引に該当する場合には当該同意を得た上で)公明正大に当該取引を実行します。

D. 利害関係者取引の記録保存

ウ. 利益相反の内容及び対応策

利益相反を回避するための主な留意点は以下のとおりです。

(i) 物件の購入

利害関係者から現物不動産又は不動産信託受益権を取得する場合、1物件当たりの取得価格(不動産関連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みません。)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。また、投資適格物件か否か、又は投資不適格物件との抱き合わせがないかを確認します。さらに、物件の取得時点における売主又は信託受託者と利害関係者との間の物件の賃貸、管理委託その他重要な契約について、賃料、委託報酬その他主要な条件が適正であるかを、契約締結当時の経緯等も勘案しつつ、確認します。

(ii) 物件の売却

利害関係者へ現物不動産又は不動産信託受益権を売却する場合、1物件当たりの売却価格(不動産関連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みません。)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。また、売却先の選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して売却先として選定していないか、又は仲介業者にかかる指示をしていないかを確認します。

(iii) 物件の売買又は賃貸の仲介

利害関係者による不動産の売買又は不動産に係る賃貸についての媒介の場合、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。また、仲介手数料収入を得る目的で不必要な売買又は賃貸を行ったり、繰り返したりしていないかを確認します。

- (iv) 物件の新規の賃貸（利害関係者以外の第三者から購入する物件に利害関係者との間で賃貸借契約が締結されている場合における当該契約の承継、及びマスターリース契約型の場合においてエンドテナントが利害関係者であるときの当該エンドテナントへの転貸を含みますが、年間賃料総額が10,000,000円未満の場合は除きます。）又は当該賃貸に係る契約条件の変更
当該物件及び類似ケースの賃料相場を基準に、当該賃料が第一運用管理部で設定した適正賃料水準に見合うことを前提とします（取得時点における既存の賃貸借契約については契約締結当時の経緯等も勘案し、確認します。）。また、テナントの選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先してテナントを選定していないか、又はテナント仲介業者にかかる指示をしていないかを確認します。
- (v) パススルー型のマスターリース
マスターリースに係る報酬等の支払いが適正な水準であることを確認します。また、業者選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して選定していないかを確認します。
- (vi) 不動産対応証券等の引受け
引受価格決定に際して、適正価格調査のため鑑定評価額を取得しその価格を参考にその他価格に影響する要素を考慮の上、合理的な価格算定を行います。また、不動産対応証券等が投資適格物件か否かを確認します。さらに、不動産対応証券等の裏づけとなる不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又はそれらを信託財産とする信託の受益権が投資適格物件か否かを確認します。
不動産対応証券等の取得時点における不動産対応証券等発行人と利害関係者との間の物件の賃貸、資産運用業務委託その他重要な契約について、賃料、委託報酬その他主要な条件が適正であるかを、契約締結当時の経緯等も勘案しつつ、確認します。
- (vii) 物件の管理（利害関係者以外の第三者から購入する物件に利害関係者との間で物件の管理契約が締結されている場合で、かかる契約を承継する場合を含みます。）
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。また、フィーが仕様に応じた適正な水準であることを確認します。さらに、業者選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して選定していないかを確認します。
- (viii) 工事等の発注（但し、契約金額10,000,000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。）
利害関係者への不動産に係る工事の発注の場合、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。また、利害関係者に請負代金収入を得させる目的での不必要な工事等の発注ではないかを確認します。
- (ix) 融資
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。また、融資提供者選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して選定していないかを確認します。
- (x) 投資口・投資法人債の引受
適正な引受条件であることを確認します。また、業者選定の際に、正当な理由なく、利害関係者以外の者よりも優先して選定していないかを確認します。

② 運用体制の採用理由

上記①に記載した運用体制は以下の3つの段階に分かれており、各段階において中心的な役割を担う組織（含む個人）とそれに対する牽制組織が存在します。

段階	中心的役割を担う組織（又は個人）	牽制組織等
<p>1. 利害関係者の特定</p>	<p>コンプライアンス・オフィサー</p> <p><氏名及び略歴> 氏名：佐藤 智彦</p> <p>1986年 4月 日本電信電話株式会社 入社</p> <p>2000年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 経営企画部 担当課長</p> <p>2006年 7月 日本電信電話株式会社 第五部門内部統制室 担当部長</p> <p>2009年 7月 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 考査室長</p> <p>2013年 4月 同社 北海道支店長</p> <p>2014年 10月 同社 監査役室長</p> <p>2017年 2月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 業務監査室 担当部長</p> <p>2017年 4月 同社 業務監査室長</p> <p>2017年 5月 同社コンプライアンス・オフィサー兼業務監査室長</p> <p>2018年 7月 同社コンプライアンス・オフィサー</p> <p>2020年 4月 同社コンプライアンス・オフィサー兼業務監査室長</p> <p>2020年 7月 同社 コンプライアンス・オフィサー兼業務監査室長 兼 NTT 都市開発投資顧問株式会社 コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス室長</p> <p>2021年 4月 NTT 都市開発投資顧問株式会社 取締役 コンプライアンス・オフィサー（現職）</p> <p>（兼任・兼職） 上記のとおり （出向） エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 （社内における兼務） 該当なし</p> <p><コンプライアンス・オフィサーが果たす役割> コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社に係る利</p>	<p>コンプライアンス委員会 <構成員> コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、常勤取締役、業務管理部長、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任されるものとします。）</p> <p><決議事項></p> <ol style="list-style-type: none"> （1）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 （2）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 （3）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 （4）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 （5）本資産運用会社の利害関係者の特定など必要事項の承認 （6）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（本資産運用会社の利害関係者との間での、物件の取得、譲渡、賃貸、不動産管理業務等委託などの取引が含まれます。）に関する事項 （7）リスク管理に関する審議 （8）内部監査に関する審議 （9）上記各事項に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項 （10）その他委員長が必要と認める事項 <p>（注）外部委員の氏名及び略歴 氏名：森島 庸介</p> <p>1990年 4月 弁護士登録 松尾綜合法律事務所 入所</p> <p>2003年 5月 東京あおい法律事務所 入所（現職）</p> <p>2013年 6月 あおぞら債権回収株式会社 取締役（現職）</p> <p>2019年 8月 株式会社カワダ 取締役（現職）</p>

段階	中心的役割を担う組織（又は個人）	牽制組織等
	<p>害関係者の特定、利害関係者の状況表の作成及び備置き、並びに利害関係者の社内周知を主管することにより、利益相反取引の適切な管理に努めます。</p>	<p><外部委員が果たす役割> 会社法その他の法令、不動産投資信託、ストラクチャード・ファイナンス業務等に精通した弁護士であり、委員会における諸手続・決定が、実効性をもって利害関係人等との取引について資産運用会社が遵守すべき事項に則っているか確認することが期待されること、また、法律家として委員会の手続・決定の違法性を牽制・阻止しうる第三者として招聘したものです。 なお、スポンサー企業グループとの関係はありません。</p>
<p>2. 各取引の可否判断 （この段階では、未だ取引実行はできません。）</p>	<p>取引を行おうとする各部署（以下、「所管部署」といいます。）</p>	<p>コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会</p>
<p>3. 取引実行の最終決定</p>	<p>所管部署</p>	<p>投資委員会</p> <p>なお、本資産運用会社は、本投資法人のために、利害関係者との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡若しくは貸借を行おうとする場合は、あらかじめ、本投資法人の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又は利害関係者取引規程に定める軽微基準に該当する場合は、除きます。</p>

以上のとおり、取引を行おうとする所管部署が単独で利害関係者との取引に係る意思決定をなしえないシステムをとっていますが、この運用体制を採用した理由は、上記の牽制機能の重要性に着目したものであり、内部統制は機能しているものと考えます。

4. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

本投資法人の第36期における利害関係人等との取引等の内容は次のとおりです。なお、以下の記載では、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結しているPRAの利害関係人等及びPRAが社内規程で定める利害関係人等のいずれかに該当する者に係る情報を記載しています。

① 本投資法人の第36期における利害関係人等との特定資産の売買取引等の内容は下表のとおりです。

区分	取引総額A (百万円)	利害関係人等との取引の内訳			B/A (%)
		取引先	種別 (注1)	取引額B (百万円)	
買付額(注2)	4,680	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	法	4,680	100.0
売付額(注3)	1,778	エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	法	1,778	100.0
合計	6,458			6,458	100.0

(注1) 本欄における「法」は法令に定める利害関係人等、「内」はPRA運用会社が社内規程で定める利害関係人等に該当することを意味します。

(注2) 「買付額」には特定資産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注3) 「売付額」には特定資産の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。

② 本投資法人の第36期における利害関係人等に対する支払手数料等の内容は下表のとおりです。

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳			B/A (%)
		支払先	種別 (注1)	支払額B (千円)	
外注委託費(建物管理費等)	1,039,578	エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社	法	417,916	40.2
		エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社	法	122,016	11.7
合計	1,039,578			539,932	51.9

(注1) 本欄における「法」は法令に定める利害関係人等、「内」はPRAが社内規程で定める利害関係人等に該当することを意味します。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に当期中にエヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社、株式会社NTTファシリティーズ、日本メックス株式会社、テルウェル東日本株式会社及びエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が342,147千円あります。

③ 本投資法人の第36期末日における利害関係人等からの借入残高は下表のとおりです。

区分	借入総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳			B/A (%)
		借入先	種別 (注1)	借入額B (千円)	
短期借入金	5,200,000	—	—	—	—
長期借入金(注2)	99,100,000	NTTファイナンス株式会社	法	10,200,000	10.3
合計	104,300,000			10,200,000	9.8

(注1) 本欄における「法」は投信法上の利害関係人等、「内」はPRAが社内規程で定める利害関係人等に該当することを意味します。

(注2) 1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(2) 物件取得等の状況

① 本投資法人の第36期における利害関係人等からの物件取得の内容は次のとおりです。

※ 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	前所有者等
※	③	①、②
	取得価格 (注1)	取得価格
	取得時期	取得時期
大手町フィナンシャルシティ グランキューブ (東京都千代田区大手町一丁目9番2号)	③本物件の土地・建物に係る所有権の共有持分を信託財産とする信託受益権の準共有持分を取得したものです。 本物件は、地下鉄5路線が乗り入れる「大手町」駅地下直通のオフィス棟(地下4階付地上31階建)と宿泊棟(地下3階付地上18階建/星のや東京)から構成される大規模複合型ビルです。本物件は日本を代表する国際金融拠点として知られる大手町に立地する大型の築浅物件であることから、安定的な収益の確保が期待できる点を評価し、取得を決定しました。 一般財団法人 日本不動産研究所による鑑定評価額(価格時点:2020年4月1日)は5,116百万円です。	①エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 ②PRAの親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
	4,680百万円	— (注2)
	2020年6月12日	2016年1月29日(土地) 2016年4月1日竣工(建物)

(注1) 物件の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 前所有者が1年を超えて所有しているため、取得価格の記載を省略しています。

② 本投資法人の第36期における利害関係人等への物件譲渡の内容は次のとおりです。

※ ①会社名・氏名、②特別な利害関係にある者との関係、③譲渡経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	譲渡先
※	③	①、②
	譲渡価格 (注)	譲渡価格
	譲渡時期	譲渡時期
アーバンネット市ヶ谷ビル (東京都新宿区払方町25番5号)	③本物件は1993年竣工のオフィスビルであり、築年数の経過による今後の修繕費用等の増加傾向が続くと見込まれるところ、中長期的な観点から不動産市場、将来における収益予想、ポートフォリオ全体の構成等を総合的に考慮した結果、譲渡時期及び譲渡価額等が妥当であると判断し、譲渡を決定しました。 一般財団法人 日本不動産研究所による鑑定評価額(価格時点:2020年4月30日)は1,770百万円です。	①エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社 ②PRAの親法人等であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
	1,778百万円	—
	2020年6月12日	—

(注) 物件の譲渡に要した諸費用(公租公課等)を減算しない税抜売買価格を記載しています。

5. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

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。また、不動産鑑定業務を委託する鑑定業者の候補は常時複数の事務所を確保しておき、取引の内容、相手先などから、適切な鑑定業者を選定し、委託を行います。

(2020年10月31日現在)

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
ランディック新橋ビル ほか計40棟	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	業界大手で実績・信用力・調査能力に優れること
アーバンネット三田ビル ほか計18棟	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社	東京都渋谷区神宮前三丁目4番9号	6名	収益性物件の鑑定評価に実績を持つこと。

(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

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。エンジニアリング・レポートの作成業務を委託する業者の候補は常時複数確保しておき、取引の内容、相手先などから、適切な業者を選定し、委託を行います。

(2020年10月31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
プレミア道玄坂ビル ほか計27棟	株式会社竹中工務店	大阪府大阪市中央区本町四丁目1番13号	建築工事及び土木工事に関する請負、設計及び監理 開発事業等不動産の売買、賃貸、保守、管理及び鑑定並びに不動産投資に関するマネジメント等	業界大手で、技術力・実績・調査能力に優れること。
ランディック新橋ビル ほか計8棟	清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目16番1号	建築・土木、機器装置等建設工事の請負（総合建設業）等	業界大手で、技術力・実績・調査能力に優れること。
グランパーク ほか計14棟	株式会社 ERI ソリューション	東京都港区南青山三丁目1番31号	建築確認検査、住宅性能評価、耐震診断・耐震改修計画の判定等	業界大手で、技術力・実績・調査能力に優れること。
アーバンネット静岡追手町ビル ほか計9棟	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	企業財産リスク、ビジネスリスクの評価及びコンサルティング業務、不動産のデューデリジェンス調査等	業界大手で、技術力・実績・調査能力に優れること。

(3) その他利益相反の可能性のある取引
該当ありません。

(4) IRに関する活動状況

① ディスクロージャーポリシー

本投資法人は、投資主・投資家に対する適時・適切な情報開示が健全な金融商品市場の根幹をなすものであることを十分認識し、「常に投資主・投資家の皆

様の視点に立って迅速、正確かつ公平な情報開示を徹底すること」を基本方針とし、具体的には以下の取り組みを行っています。

ア. 投資主・投資家が本投資法人を理解するために有用と考えられる情報を可能な限り開示し、常に適切な投資判断材料を提供できるように努めます。

イ. 投資主・投資家に対して正確で偏りのない情報を迅速に伝達できる体制を構築するように努めます。

ウ. 投信法、金商法、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要請する内容及び様式に沿った開示を行います。

上記基本方針を実現するため、本投資法人は、本資産運用会社と本ディスクロージャーポリシーを共有し、その内容を遵守させた上で本投資法人の情報開示に係る業務に当たらせるものとします。

② 活動状況

ア. 本投資法人のIR活動は本資産運用会社の財務部が所管しますが、投資家へは原則、本資産運用会社の社長、取締役又は投資営業部長などが直接訪問又は電話会議することで投資主とのリレーション強化を図ることとしています。

イ. 本投資法人が決算発表後、定期的実施しているIRスケジュールは、以下のとおりです。

時期	実施内容等	備考
4月／10月	(決算月)	
6月／12月	・決算発表(決算短信を開示)	
6月／12月	・アナリスト向け決算説明会(又は動画配信・質疑応答)	決算説明資料を配布又は開示
6月～9月頃／12月～3月頃	・投資家ミーティング(海外投資家を含む。面談又は電話会議等)	決算説明資料を配布又は開示
7月／1月	・分配金の支払い ・資産運用報告の送付・開示	
7月／1月	・有価証券報告書の提出・開示	
7月／1月(または翌月初)	・セミアニュアルレポートの開示	

ウ. 公表した開示資料(決算短信・説明会資料・資産運用報告・有価証券報告書・セミアニュアルレポート等)については、本投資法人のウェブサイト上に掲載することとしています。

(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排除に向け、①「反社会的勢力排除規程」を制定し反社会的勢力への対応基本方針を定めるとともに、②「反社会的勢力対応マニュアル」を制定し、反社会的勢力該当チェックの対象範囲、具体的な方法等について定めています。

以上