

2020年10月29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

アドバンス・レジデンス投資法人

代表者名 執行役員 樋口 達

(コード：3269)

問合せ先 TEL. 03-3518-0480

資産運用会社名

ADインベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 高野 剛

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

<コンプライアンス基本方針>

① 社会からの信頼の確立

アドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の資産運用を受託しているADインベストメント・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、社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立していきます。

② 法令等の厳格な遵守

本投資法人及び本資産運用会社は、社会的信頼の確立が存立基盤であることを認識し、法令等を厳格に遵守し、社会規範にもとることなく企業活動を遂行します。

<運用体制>

本資産運用会社では、コンプライアンス体制の確立を目的として、以下の通り厳格な運用を行っています。

① 内部規程・マニュアル等の整備及び役職員への周知徹底

- ・コンプライアンス規程
- ・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

② コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス・リスク管理室の設置

コンプライアンス全般の統括者として「コンプライアンス・オフィサー」を設置し、コンプライアンス全般の推進及び関連事務を統括する部署として「コンプライアンス・リスク管理室」を設置しています。同室は、コンプライアンス全般の推進の他、コンプライアンス・オフィサーと連携して投資法人資産運用リスクその他の広範なリスクを管理しています。具体的には、リスク管理規程及びリスク管理基準に基づき、次のPDCAサイクルを継続的に実施することによりきめ細かいリスク管理を行っています。

- (イ) 取引執行部門（第一資産事業本部、第二資産事業本部及びエンジニアリング事業本部）及び取引事務部門（人総・IR本部及び財経本部）が、それぞれ対象となるリスクを自主評価します。
- (ロ) コンプライアンス・リスク管理室は、取引執行部門及び取引事務部門による自主評価結果をとりまとめ、分析、モニタリングを行うとともにリスク対応策の改善等について必要な指示を行います。
- (ハ) 内部監査室は、コンプライアンス・リスク管理室による分析・モニタリングの結果について同室と協議を行い、協議結果を有効に反映した内部監査を行います。

③ 内部監査室の設置

業務量の増加や業務内容の多様化に的確に対応できる監査態勢の維持・強化を目的として「内部監査室」を設置し、コンプライアンス・リスクに係る事項を含む本資産運用会社の全ての業務を対象とした内部監査を実施しています。

④ コンプライアンス委員会の設置

構成メンバーに外部委員（弁護士）を含めた「コンプライアンス委員会」を設置し、内部規程で定める重要議案や、コンプライアンス・オフィサーが必要と認める事項の審議を行っています。

⑤ 物件取得時における法的調査（デュー・ディリジェンス）の実施

新規物件の取得に際しては、公正且つ調査能力・経験のある第三者による法的調査を実施し、関係法規との適合状況を検証しています。

## (2) 投資主の状況

2020年7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	投資口口数 (口)	比率 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	該当事項はありません。	340,893	24.61
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。	229,238	16.55
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	67,563	4.88
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	該当事項はありません。	46,834	3.38
伊藤忠商事株式会社	本資産運用会社の発行済株式総数の80.58%を保有。本投資法人設立時に出資。本投資法人と本資産運用会社との間で優先交渉等に関する覚書を締結。	34,800	2.51
みずほ証券株式会社	該当事項はありません。	21,429	1.55
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	該当事項はありません。	19,770	1.43
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY	該当事項はありません。	17,116	1.24
株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	該当事項はありません。	14,139	1.02
日本証券金融株式会社	該当事項はありません。	13,039	0.94
上位10名合計		804,821	58.11

(注) 比率とは、発行済投資口数に対する所有投資口数の割合をいいます。

小数第3位を四捨五入表記して記載しているため、各数値の合計は上記表中の合計と必ずしも一致しません。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2020年10月29日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%) (注)
伊藤忠商事株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結。	4,980	80.58
伊藤忠都市開発株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結。	1,200	19.42
合計		6,180	100.00

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の割合をいいます。

小数第3位を四捨五入表記して記載しています。

(4) 投資方針・投資対象

本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り

(4) - 2 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

現在、海外不動産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

伊藤忠グループの概要につきましては、伊藤忠商事株式会社の第96期（2019年4月1日～2020年3月31日）有価証券報告書「第一部 企業情報 第1 企業の概況 3 事業の内容」及び「第一部 企業情報 第1 企業の概況 4 関係会社の状況」をご参照下さい。

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

<物件の供給・情報提供に係る契約締結先>

本投資法人は下記諸契約を承継しています。

契約締結先	契約名	契約の内容（骨子）
伊藤忠商事株式会社	2005年10月20日付 「優先交渉権等に関する覚書」	同社が、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、優先的にその売却を申し入れるものとし、本投資法人がその取得を希望し一定期間中に当事者間で売却条件に達した場合には、本投資法人に対して売却するものとする。
伊藤忠都市開発株式会社	2005年10月20日付 「優先交渉権等に関する覚書」	同社が、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、優先的にその売却を申し入れるものとし、本投資法人がその取得を希望し一定期間中に当事者間で売却条件に達した場合には、本投資法人に対して売却するものとする。
株式会社センチュリー 21・ジャパン	2005年10月20日付 「加盟店による不動産情報提供に関する覚書」	同社が不動産業者加盟店のネットワークを利用して入手した物件の情報提供を受ける。

なお、上記契約締結先と本投資法人との投資対象の棲み分け又は重複の状況は以下の通りです。

契約締結先	棲み分け又は重複の状況
伊藤忠商事株式会社	賃貸住宅については開発が主業務であり、原則として、長期保有する方針はとっていません。
伊藤忠都市開発株式会社	不動産開発が主業務であり、原則として、賃貸住宅を長期保有する方針はとっていません。
株式会社センチュリー 21・ジャパン	加盟店は不動産仲介が主業務であり、原則として、賃貸住宅を長期保有する方針はとっていません。

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 投資法人の役員状況 (2020年10月29日現在)

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	樋口 達	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り
監督役員	大庭 四志次	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り
監督役員	小林 覚	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り

役職名	氏名	主要略歴	
補欠執行役員	高野 剛	1985年1月 1996年11月 2001年5月 2004年6月 2008年2月 2010年3月 2018年4月 2019年4月 2019年6月 2019年6月	武蔵府中青色申告会入社 ヤマト硝子株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 取締役 (注1, 2) 同 代表取締役 ADインベストメント・マネジメント株式会社 専務取締役運用本部長 同 専務取締役資産事業本部長 同 専務取締役 同 代表取締役社長 (現任) 本投資法人 執行役員
補欠監督役員	山内 宏光	2001年10月 2008年3月 2009年4月 2016年6月 2016年6月 2018年6月 2018年9月	弁護士登録 成和明哲法律事務所入所 同 パートナー 明治安田アセットマネジメント株式会社 社外監査役 明治安田損害保険株式会社 社外監査役 (現任) 明治安田アセットマネジメント株式会社 社外取締役 (監査等委員) (現任) 奥・片山・佐藤法律事務所入所 パートナー (現任)

(注1) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、2008年6月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社に商号変更しています。

(注2) パシフィックレジデンシャル株式会社は、2010年3月1日付で本資産運用会社に吸収合併されています。

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

氏名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
高野 剛	代表取締役社長	本投資法人の意思決定の大部分は本資産運用会社に委託され、本資産運用会社の判断において行われるため、本資産運用会社の代表取締役が本投資法人の執行役員を兼務する場合には、より緊密な連携及び情報の共有化が可能となり、ひいては適切な機関運営が可能と判断するため。	本資産運用会社の内部規程（利害関係者との取引規程）に基づき、一定金額以上の利害関係者との取引については構成メンバーに外部委員（略歴については、2(3)②(ロ)に記載の通りです。）を加えたコンプライアンス委員会及び投資委員会での審議のみならず、執行役員1名及び監督役員2名で構成される投資法人役員会での事前承認が必要な体制としています。なお、投資法人役員会においては、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第115条第1項並びに会社法第369条第1項及び第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

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

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員状況 (2020年10月29日現在)

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 (常勤)	高野 剛	上記2 (1) ①記載の通り	左記の通り
常務取締役 経理本部長 (常勤)	緒方 隆志	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
常務取締役 人総・IR本部長 (常勤)	川上 博	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り	該当事項はありません。
取締役 エンジニアリング 事業本部長 (常勤)	木村 知之	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り	該当事項はありません。
取締役 第一資産事業本部長 (常勤)	工藤 勲	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り	該当事項はありません。
取締役 (非常勤)	高坂 勇介	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
取締役 (非常勤)	和泉 宏典	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
取締役 (非常勤)	野田 和彦	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
取締役 (非常勤)	高坂 健司	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り	左記の通り

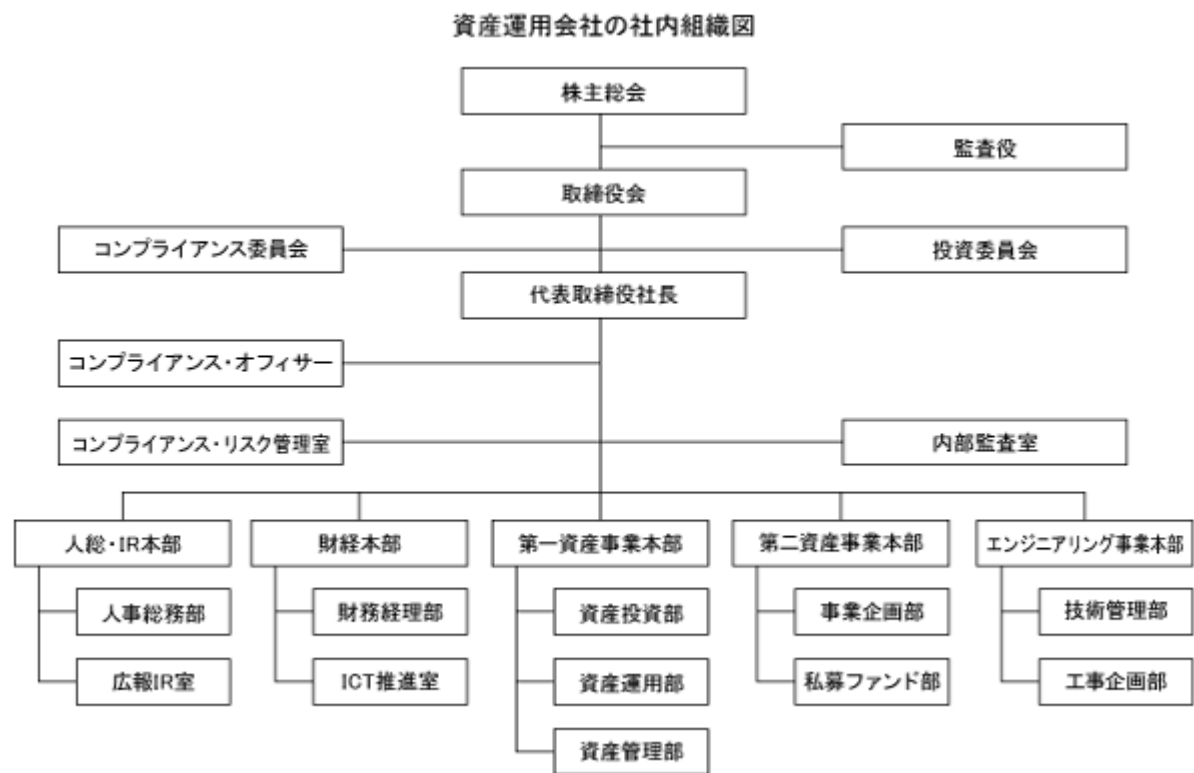


役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
監査役 (常勤)	海基 実	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り	該当事項はありません。
監査役 (非常勤)	中村 友成	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り	左記の通り
監査役 (非常勤)	角野 俊樹	本書と同日付にて提出の第20期有価証券報告書記載の通り	左記の通り

② 資産運用会社の従業員の状態（2020年10月29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
—	0	—
出向者計	0	—
出向者以外	58	—
資産運用会社従業員総数	58	—（役員は除いています。）

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制  
 (イ) 資産運用会社の組織図及び業務の概略



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務はコンプライアンス・リスク管理室、内部監査室、人総・IR本部、経財本部、第一資産事業本部、第二資産事業本部及びエンジニアリング事業本部に分掌されますが、本投資法人の運用は主として第一資産事業本部が担うこととなります。

また、投資運用等に関する審議及び決議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議又は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ます。

(ロ) 各組織の業務の概略

a. 人総・IR本部

i. 人事総務部

- (i) 本資産運用会社の株主総会・取締役会等の機関運営に関する事項
- (ii) 本資産運用会社の人事労務、総務に関する事項
- (iii) 本資産運用会社の情報管理に関する事項
- (iv) 監督官庁、各協会その他の諸団体への対応等に関する事項
- (v) 本投資法人の役員会、投資主総会の運営事務に関する事項
- (vi) 本投資法人の資産保管会社との対応等に関する事項
- (vii) 本投資法人の資産運用委託契約に関する事項
- (viii) 本投資法人役員の業務補助に関する事項
- (ix) 本資産運用会社が投資一任契約に基づき業務を受託したファンド（以下「受託私募ファンド」といいます。）関係者との対応等に関する事項の補助
- (x) サステナビリティに関する事項
- (x i) 上記に付随する事項

ii. 広報IR室

- (i) 本投資法人のインベスター・リレーションズ及び広報に関する事項
- (ii) 本投資法人のディスクロージャーに関する事項
- (iii) 本投資法人の資本に関する事項
- (iv) 当社の広報に関する事項
- (v) 上記に付随する事項

b. 財経本部

i. 財務経理部

- (i) 本投資法人の資金調達計画案及び余資の運用計画案に関する事項
- (ii) 本投資法人の資金運用に関する事項
- (iii) 本投資法人の財務に関する事項
- (iv) 本資産運用会社の財務に関する事項
- (v) 格付機関との渉外に関する事項
- (vi) 本投資法人の経理・決算及び税務に関する事項
- (vii) 本資産運用会社の経理・決算及び税務に関する事項
- (viii) 本投資法人の帳簿類の写しの保管に関する事項
- (ix) 本資産運用会社の帳簿類の保管に関する事項
- (x) 本資産運用会社の固定資産に関する事項
- (x i) 本投資法人の開示書類策定業務
- (x ii) 本資産運用会社の開示書類策定業務
- (x iii) 受託私募ファンドの経理・決算及び税務に関する事項の補助
- (x iv) 上記に付随する事項

ii. ICT推進室

- (i) システムの企画に関する事項
- (ii) システムの開発に関する事項
- (iii) システムの運用及び保守に関する事項
- (iv) 本投資法人の会計データ管理に関する事項
- (v) 本投資法人の計算・会計帳簿の作成・納税に関する事務
- (vi) 市場動向、制度法令等に係る調査・研究に関する事項
- (vii) 本投資法人の資産運用計画・資産管理計画書策定に関する事項
- (viii) 本投資法人の損益の管理（予算管理等）に関する事項
- (ix) 本資産運用会社の経営企画・立案・推進に関する事項
- (x) 上記に付随する事項

c. 第一資産事業本部

i. 資産投資部

- (i) 本投資法人に係る新規投資計画の策定に関する事項
- (ii) 本投資法人に係る運用資産の処分計画の策定に関する事項
- (iii) 本投資法人による新規投資及び運用資産の処分の実行
  - ① 新規投資のための情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項
  - ② 運用資産の処分のための処分価格、処分代り金の使途、処分交渉、及び処分に関する契約締結に関する業務
- (iv) 本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針・基準に関する事項
- (v) 本資産運用会社が新規投資のために収集した情報の管理及び投資情報検討会議の運営に関する事項
- (vi) 上記に付随する業務

ii. 資産運用部

- (i) 本投資法人に係る運用資産の運営管理に関する事項
- (ii) 本投資法人の運用資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項
- (iii) 本投資法人の個別の運用資産に係る運営管理計画の策定及び活動報告に関する事項
- (iv) 本投資法人又は受託私募ファンドが取得を検討する資産の調査・評価支援に関する事項
- (v) 個別不動産に関する市場性、評価に関する事項
- (vi) 上記に付随する業務

iii. 資産管理部

- (i) 本投資法人の運用資産に係る全体の収支、経営指標管理及び活動報告に関する事項
- (ii) 本投資法人の運用資産に係る各種契約締結に関する事項
- (iii) 本投資法人の運用資産に係るブランド戦略に関する事項
- (iv) 本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性、評価に関する事項
- (v) 上記に付随する業務

d. 第二資産事業本部

投資法人の資産運用には関わらないため、業務概要は省略します。

e. エンジニアリング事業本部

i. 技術管理部

- (i) 本投資法人の運用資産に係る建物の管理に関する事項
- (ii) 本投資法人の運用資産に係る遵法性・安全性確保に関する事項
- (iii) 本投資法人に係る修繕計画の策定及び実績管理に関する事項
- (iv) 本投資法人の資産取得に係る技術的支援に関する事項
- (v) 本投資法人の運用資産の調査・評価支援に関する事項
- (vi) 受託私募ファンドの上記(i)乃至(v)に係る事項の補助
- (vii) 工事関連コンサルティング及びこれらに付随するプロジェクト支援業務
- (viii) 上記に付随する業務

ii. 工事企画部

- (i) 受託投資法人の運用資産に係る大規模修繕工事の企画に関する事項
- (ii) 受託私募ファンドの上記に係る事項の補助
- (iii) 工事関連コンサルティング及びこれらに付随するプロジェクト実施
- (iv) 上記に付随する事項

f. コンプライアンス・リスク管理室

- (i) コンプライアンス委員会で決議された法令その他規則の遵守に必要な処置に関する取組方針の推進・実行
- (ii) コンプライアンス委員会の事務局
- (iii) 国内及び国外の法規制状況の把握及び本資産運用会社内における連絡・徹底
- (iv) コンプライアンスに関する役職員の指導・研修
- (v) 苦情・トラブル・コンプライアンス違反行為に対する協議・対応（内部監査の結果に基づく業務の改善に関する事項を含む）
- (vi) 個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査・報告
- (vii) リスク管理状況に関する審査・改善指導・報告
- (viii) 反社会的勢力への対応の総括
- (ix) 社内規程類の策定及び改廃の審査
- (x) 上記に付随関連する本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理のために必要となる事項

g. 内部監査室

- (i) 内部監査計画の立案
- (ii) 決定事項及び契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査
- (iii) 各部における業務の内部監査・報告
- (iv) 監査結果に基づく改善指示及び助言
- (v) 監査役監査及び公認会計士監査との協力

h. コンプライアンス・オフィサー

- (i) コンプライアンス関連全般の統括
- (ii) リスク管理全般の統括
- (iii) コンプライアンス委員会招集・議事統括
- (iv) 決裁事項の審査
- (v) 内部監査室との連携



(ハ) 各委員会の概要

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、第一資産事業本部長、第二資産事業本部長、エンジニアリング事業本部長、人総・I R本部長、財経本部長、コンプライアンス・リスク管理室長及び外部委員（注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"><li>i. 本投資法人に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び修正、年度資産運用計画書の作成及び変更、中期資産運用計画書の作成及び変更等）に関する事項</li><li>ii. 本投資法人に係る資産の取得及び処分に関する事項（運用ガイドラインに定める容認取引（例外的に一定の条件を満たさなくても行うことができる取引をいいます。以下同じです。）に関する事項を含みます。）</li><li>iii. 本投資法人に係る運用業のうち、利害関係者との取引（後記「(3) 利益相反取引への取組み ①利益相反取引への対応方針及び運用体制（ロ）利害関係者との取引規程」に定義します。以下同じです。）に関する事項（ii. に定める事項を除きます。）</li><li>iv. 本投資法人に係る運用業のうち、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引に関する事項（ii. 及びiii. に定める事項を除きます。）</li><li>v. 本投資法人の資金調達に関する事項（資金の借入に関する事項を除く）</li><li>vi. 本投資法人に係る運用評価、投資及び運用上のリスク管理に関する事項</li><li>vii. 受託私募ファンドとの投資一任契約の締結及び変更に関する事項</li><li>viii. 受託私募ファンドの運用方針等の作成及び変更に関する事項</li><li>ix. 受託私募ファンドに係る資産の取得及び処分に関する事項</li><li>x. 受託私募ファンドの資金調達に関する事項</li><li>xi. 受託私募ファンドに係る運用評価、投資・運用上のリスク管理に関する事項</li><li>xii. 前各号に定めるもののほか、当社の内部規程類に定める事項</li></ul>
審議方法等	委員の3分の2以上が出席し、コンプライアンス・オフィサーが同席の上、出席委員の3分の2以上の賛成により決議します。ただし、委員長及び外部委員の賛成を必ず要するものとします。なお、外部委員が、事故・疾病その他の事由によりやむを得ず投資委員会への出席ができない場合には、代表取締役社長は、当該外部委員と同等の知識を有すると認められる者を、外部委員の代行者として、投資委員会へ出席させることができます。また、代表取締役社長が出席できない場合には、コンプライアンス・リスク管理室長を当該投資委員会における委員長とします。

(注) 本書の日付現在、外部委員には、不動産鑑定士1名が就任しています。

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（委員長）、人総・IR本部長及び外部委員（注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人及び受託私募ファンドに係る運用のうち、利害関係者との取引に関する事項</li> <li>ii. 本投資法人に係る運用における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分のうち、運用ガイドラインに定める容認取引に関する事項</li> <li>iii. 本投資法人及び受託私募ファンドに係る運用における利害関係者以外を相手方とする取引のうち、i. ii. に準ずる取引として、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での審議が必要であると判断した取引に関する事項</li> <li>iv. 本投資法人の資金の借入れ（基本合意契約、個別タームローン契約、極度ローン基本契約等を含み、極度ローン内の個別ローン契約は除きます。）に係る、利害関係者との取引のうち利益相反に関する事項</li> <li>v. 本資産運用会社の苦情等処理規程の定めに従い、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での審議・決議が必要であると判断した苦情等への対応方針及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項</li> <li>vi. 本投資法人に係る運用に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、年度資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更、中期資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更等）</li> <li>vii. コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する事項</li> <li>viii. コンプライアンス・プログラムの策定に関する事項</li> <li>ix. 社内諸規程等（本資産運用会社の規程類管理規程に定めるものをいいます。）の制定案及び改廃案のうち、コンプライアンスに関する事項</li> <li>x. 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス態勢に関する事項</li> <li>xi. 前各号に定めるもののほか、本資産運用会社の他の内部規程類に定める事項</li> <li>xii. その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーがこれを招集し、議事を統括します。</li> <li>・コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。外部委員が、事故・疾病その他の事由によりやむを得ず委員会への出席ができない場合には、代表取締役社長は、当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる者を代行者として選任し、その任に当らせることができます。</li> <li>・コンプライアンス委員会の審議又は決議は、出席委員全員の賛成意見一致によるものとします。また、委員長は、当該審議の経過及び結果について、投資委員会ないし取締役会に報告をします。</li> </ul>

（注）本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

(イ) 法令に基づく制限

<利益相反取引の制限>

法令は、資産運用会社に対し、その親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止しています（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。）第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、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。）第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- a. 通常の利用の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号）。
- b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号）。
- c. 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。
- d. a. から c. までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

<利益相反のおそれがある場合の書面の交付>

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければならないものとされています（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

<利害関係人等との取引の制限>

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

<資産の運用の制限>

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産の運用を行う資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはならないものとされています（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託

f. 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

- i. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）
- ii. 商品の生産、製造、加工、採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
- iii. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

#### <特定資産の価格等の調査>

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本項において「不動産等特定資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（投信法施行規則第22条に定められた指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに不動産等特定資産以外の特定資産（投信法施行規則第22条に定められた指定資産を除きます。）の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

ここで、投信法施行令で定めるものとは、以下の者（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます（投信法施行令第124条）。

- a. 弁護士又は弁護士法人
- b. 公認会計士又は監査法人

なお、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも実施しなければなりません。

#### (ロ) 利害関係者との取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規定を大要以下の通り定めています。

#### <法令の遵守>

本資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行わない。利害関係者との間で取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係者との取引規程の定めを遵守する。

#### <利害関係者>

利害関係者とは次の者をいう。

- a. 投信法第201条第1項に定める利害関係人等
- b. 本資産運用会社の議決権を保有する全ての株主（上記 a. に該当する者を除く。）及びその役員
- c. 上記 a. 又は b. に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得るSPC（上記 a. に該当する者を除く。）

#### <利害関係者との取引>

利害関係者との取引規程には、利害関係者との取引（取引金額1千万円未満の一回的取引及び年間総取引金額3千万円未満の継続的取引を除く。ただし、あらかじめ投資法人の同意を得なければならない取引として投信法第201条の2に定める取引（投信法施行規則第245条の2に定めるものを除きます。）は含む。）について以下の通り取引条件が規定されています。取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行います。

##### a. 物件の取得

- i. 本投資法人は、利害関係者から不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を超えて取得しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- ii. 上記 i. にかかわらず、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SPCの組成を行う等して負担した費用を、鑑定評価額に加えて取得することができます。
- iii. 本投資法人が利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準じます。

##### b. 物件の譲渡

- i. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未満では譲渡しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、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。
- ii. 利害関係者にその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 a. の規定に準じます。

##### c. 物件の賃貸

利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸します。

d. 不動産管理業務等の委託

- i. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合があります。）は、委託先については、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、複数の管理会社の受注価格及び内容と比較検討の上、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。
- ii. 本投資法人が取得する不動産について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合（信託受益権を取得する場合において、信託財産たる不動産について不動産管理業務等を行っている場合があります。）は、取得後も引き続き当該不動産に係る不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができ、委託料の決定については上記 i. に準じます。

e. 売買又は賃貸の媒介委託

- i. 利害関係者に不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合があります。）は、委託先に支払う報酬は、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。）第46条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。
- ii. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合があります。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

f. 工事等の発注

利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事等を信託受託者を通じて発注する場合があります。）は、実績、会社信用度等を勘案の上、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行います。

<利害関係者との取引に関する手続>

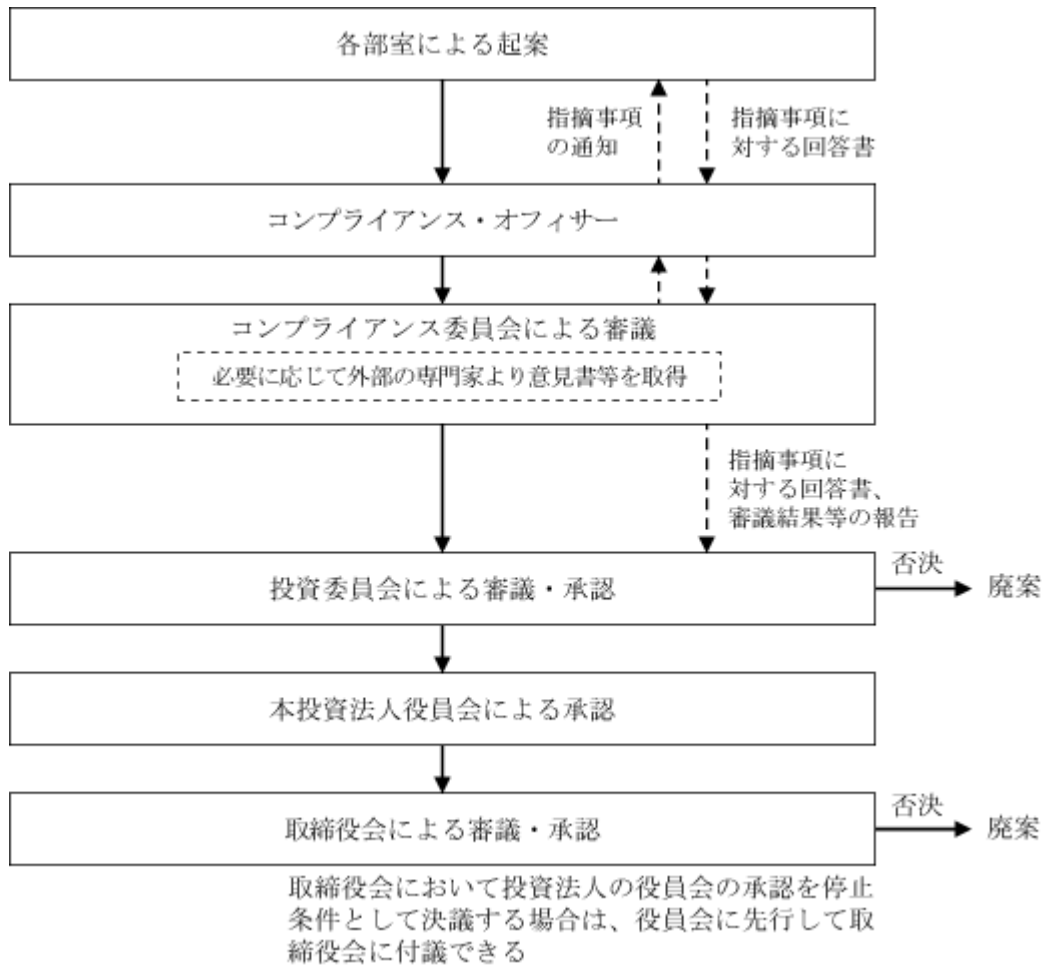
利害関係者と取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該取引内容について以下の手続を経るものとします。

- a. 起案部は、当該取引に係る稟議書を作成の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- b. コンプライアンス・オフィサーは、当該稟議書の内容を精査の上、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、当該取引を行うことの是非を審議します。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家から意見書等を徴求することができます。また、取得した意見書等は、資産取得の決定の一助として投資委員会及び取締役会に提出します。
- c. コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該取引を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。

- d. コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致しなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、起案部に対し、その旨及び指摘事項を通知します。起案部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合にはその旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答します。コンプライアンス・オフィサーは、起案部から当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領したときは、回答書の内容を検討し、起案部と協議を行い、必要に応じて各コンプライアンス委員の意見を聴取した上で、投資委員会に対して当該審議事項を議案として提出し、コンプライアンス委員会での審議の経過とその結果及びコンプライアンス委員会での指摘事項を報告するとともに、回答書を提出します。この場合、投資委員会においては、回答書の内容も十分考慮の上、当該取引の是非につき審議を行います。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであったときは、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にてその旨を報告します。
- e. 投資委員会における審議の結果当該審議事項が承認された場合、投資委員会の委員長は本投資法人の役員会の承認を求めます。
- f. 投資委員会の委員長は、上記e. の投資委員会及び本投資法人の役員会の承認を得たときは、取締役会に対し、投資委員会等における審議の経過及び決議内容の報告を行うとともに、当該審議事項を付議します。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議の経過及び決議内容の報告を行います。
- g. 取締役会は、当該審議事項の是非を審議し、決議を行います。
- h. e. f. g. の定めにかかわらず、本投資法人の役員会の承認を停止条件として決議する場合は、本投資法人の役員会に先行して取締役会に付議することができるものとします。



<利害関係者取引における意思決定フロー図>



<本投資法人への報告>

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社若しくはその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係人等その他投信法施行令で定める者との間において特定資産の売買その他投信法施行令に定める取引を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人又は本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）、その他投信法施行令で定める者に対して交付します。

② 運用体制の採用理由

本投資法人の利益相反取引への対応として、投資法人役員会の事前承認を要する体制としている点が最大の抑止力となっています。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行うこととなっている一方、本投資法人における役員会の構成メンバーは2 (1) ①に記載の通りであり、即ち2名の監督役員が反対した場合、当該議案は廃案になる体制となっています。また、本投資法人の執行役員が事故等により、本投資法人の執行役員としての職務を執行することができない場合には、本資産運用会社の代表取締役社長が本投資法人の執行役員を兼任しますが、兼職による利益相反関係への態勢については2 (1) ②に記載の通りです。

また、本資産運用会社の内部規程（利害関係者との取引規程）で規定する利害関係者取引は、構成メンバーにコンプライアンス・オフィサー及び外部委員（コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の詳細は後述）を含んだコンプライアンス委員会及び構成メンバーに外部委員を含んだ投資委員会の双方において審議される体制となっており、当該取引に関し投信法等の関連法規・内部規程等との適合性を検証する体制が確立されています。

なお、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の詳細は以下の通りです。

(イ) コンプライアンス・オフィサー（2020年10月29日現在）

氏名	主要略歴	
日暮 和彦	1986年4月	三井不動産建設株式会社（現 みらい建設工業株式会社）入社 東北支店
	1997年2月	エイブル不動産株式会社（現 株式会社エイブル）入社
	1997年2月	エイブル保証株式会社出向 東京本店企画開発課
	2003年12月	パシフィックマネジメント株式会社入社
	2003年12月	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社出向 資産運用部 シニアマネージャー（注1、2）
	2004年12月	同 投資企画部不動産管理チーム チームマネージャー
	2010年7月	ADインベストメント・マネジメント株式会社 コンプライアンス・リスク管理室長代行
	2012年4月	同 コンプライアンス・リスク管理室長
	2013年6月	同 コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理室長
	2017年6月	同 コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理室長兼内部監査室長
	2020年4月	同 コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理室長（現任）

(注1) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、2008年6月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社に商号変更しています。

(注2) パシフィックレジデンシャル株式会社は、2010年3月1日付で本資産運用会社に吸収合併されています。

(ロ) 外部委員 (2020年10月29日現在)

氏名	主要略歴	
大胡 誠	1986年4月	弁護士登録 柳田野村法律事務所 (現 柳田国際法律事務所) 入所 (現任)
	2002年6月	エヌ・アイ・エフベンチャーズ株式会社 (現 大和企業投資株式会社) 非常勤監査役
	2005年8月	ADインベストメント・マネジメント株式会社 コンプライアンス委員会外部委員 (現任)
	2011年4月	丸善CHIホールディングス株式会社 社外監査役
	2013年6月	株式会社ジーテクト 社外取締役 (現任)
	2015年3月	リリカラ株式会社 社外監査役 (現任)
	2015年6月	日本化成株式会社 社外取締役
	2016年4月	丸善CHIホールディングス株式会社 社外取締役監査等委員 (現任)

氏名	主要略歴	
高木 良	1997年11月	株式会社立地評価研究所入所
	2002年3月	不動産鑑定士登録
	2006年10月	新光証券株式会社 (現 みずほ証券株式会社) 入社
	2020年3月	株式会社アセツブレイン入社 不動産鑑定コンサルティング部長 (現任)

### 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

第20期（2020年2月1日～2020年7月31日）における利害関係人等との取引状況等は以下の通りです。

##### ① 利害関係人等との特定資産の取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額（第20期）	7,520,000千円	3,517,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
伊藤忠商事株式会社	6,000,000千円（79.8%）	-千円（-%）

##### ② 利害関係人等に対する支払手数料等の支払い状況は以下の通りです。

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費	1,470,710	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	928,010	63.1
その他賃貸事業費用	116,742	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	77,157	66.1
広告宣伝費	5,604	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	2,829	50.5
その他手数料	183,502	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	29,622	16.1
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	95	0.1

(注1) 形式的・名目的に利害関係人等を経由した取引で、実質上の相手先が第三者であることが明確な場合には、開示対象としていません。

(注2) 投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等のうち、第20期において取引のあった者は、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及び伊藤忠人事総務サービス株式会社です。

#### (2) 物件取得者等の状況

提出日の営業期間（2020年2月1日～2020年7月31日）に係る利害関係人等からの物件取得の状況は以下の通りです。

以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

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 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
レジディア南品川Ⅱ (東京都品川区南品川二丁目 15番10号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、中長期にわたる安定的収益の獲得と「東京23区」及び「その他地域」におけるポートフォリオの分散と充実を図るため、取得しました。	①伊藤忠商事株式会社 ②本資産運用会社の主要株主 ③賃貸住宅の開発目的		
	2,120百万円	—	—	—
	2020年4月	—	—	—
レジディア神楽坂Ⅱ (東京都新宿区新小川町8番9号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、中長期にわたる安定的収益の獲得と「東京23区」及び「その他地域」におけるポートフォリオの分散と充実を図るため、取得しました。	①伊藤忠商事株式会社 ②本資産運用会社の主要株主 ③賃貸住宅の開発目的		
	1,110百万円	—	—	—
	2020年3月	—	—	—
レジディア笹塚Ⅲ (東京都杉並区方南一丁目1番 6号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、中長期にわたる安定的収益の獲得と「東京23区」及び「その他地域」におけるポートフォリオの分散と充実を図るため、取得しました。	①伊藤忠商事株式会社 ②本資産運用会社の主要株主 ③賃貸住宅の開発目的		
	1,361百万円	—	—	—
	2020年3月	—	—	—
レジディア仙台上杉 (宮城県仙台市青葉区上杉三 丁目3番28号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、中長期にわたる安定的収益の獲得と「東京23区」及び「その他地域」におけるポートフォリオの分散と充実を図るため、取得しました。	①伊藤忠商事株式会社 ②本資産運用会社の主要株主 ③賃貸住宅の開発目的		
	1,409百万円	—	—	—
	2020年3月	—	—	—

#### 4. その他

##### (1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2020年7月31日現在）

不動産鑑定機関の選定については、社内基準を制定し、以下の①～③の事項を満たす先の中から、納期、信頼性、個別案件ごとの適性等を総合的に勘案し選定しています。なお、鑑定業務の委託における機動性及び委託条件の妥当性を確保すること等を目的として、本投資法人では複数の不動産鑑定機関を利用しています。

- ① 反社会的勢力でないこと
- ② 本資産運用会社の「利害関係者との取引規程」に定める利害関係者に該当しない第三者であること
- ③ 上場J-REIT等における鑑定評価実績を有する等、鑑定評価能力を適切に有していると判断できること

本投資法人が本書の日付現在において利用している不動産鑑定機関は原則継続して任用する予定であり、本投資法人の保有物件における不動産鑑定機関の概要は下記の通りです。

<本投資法人の保有物件における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
P-2 レジディア島津山 P-3 レジディア中目黒 P-7 レジディア池尻大橋 P-10 レジディア幡ヶ谷 P-13 レジディア桜上水 P-14 レジディア北品川 P-15 レジディア代々木の杜 P-16 レジディア新宿イーストⅢ P-19 レオパレス宇田川町マンション P-21 レジディア新宿イーストⅡ P-22 レジディア新宿イースト P-43 レジディア大井町Ⅱ P-45 レジディア自由が丘 P-47 レジディア水道橋 P-62 レジディアタワー麻布十番 P-68 レジディア三軒茶屋Ⅱ P-69 レジディア西新宿Ⅱ P-70 レジディア広尾南 P-72 レジディア目白御留山 P-76 パークタワー芝浦バイワード ーバンウイング P-84 レジディア北新宿 P-85 レジディア駒沢 P-90 レジディア笹塚Ⅱ P-91 レジディア目黒Ⅲ	一般財団法人 日本不動産研究所	〒105-8485 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 (2020年9月 30日現在)	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績(上場投資法人からの受託実績を含む)が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。

P-93	レジディア九段下Ⅱ			
P-94	レジディア大森Ⅱ			
P-96	レジディア中落合			
P-97	レジディア中目黒Ⅱ			
P-103	レジディア南品川			
P-104	チェスターコート御茶ノ水			
P-105	レジディア神田岩本町Ⅱ			
P-106	レジディア品川			
P-107	レジディア代々木Ⅱ			
P-108	レジディア中延Ⅱ			
P-109	レジディア御茶ノ水Ⅱ			
P-110	レジディア三宿			
P-111	レジディア市ヶ谷Ⅱ			
P-112	レジディア市谷砂土原			
P-113	レジディア西小山			
P-114	レジディア南品川Ⅱ			
P-115	レジディア神楽坂Ⅱ			
C-1	レジディア三越前			
C-2	レジディア蒲田			
C-3	レジディア池袋			
C-4	レジディア文京本郷			
C-5	レジディア浅草橋			
C-7	レジディア上野御徒町			
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ			
C-9	レジディア両国			
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ			
C-13	レジディア大森東			
C-15	レジディア錦糸町			
C-17	レジディア新川			
C-18	レジディア上池袋			
C-19	レジディア新中野			
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ			
C-22	レジディア築地			



C-34	レジディア錦糸町Ⅱ			
C-35	レジディア文京音羽			
C-36	レジディア文京千石			
C-37	レジディア文京湯島			
C-38	レジディア池上			
C-39	レジディア日本橋人形町			
C-43	レジディア新御徒町			
C-44	レジディア千鳥町			
C-45	レジディア新川Ⅱ			
C-49	レジディア杉並方南町			
C-50	レジディア新板橋			
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ			
C-55	レジディア南千住			
C-56	レジディア荻窪			
C-58	レジディア御茶ノ水			
C-59	レジディア大森			
C-61	レジディア勝どき			
C-65	レジディアタワー上池袋			
C-70	レジディア池袋ウエスト			
C-80	レジディア浅草吾妻橋			
C-81	レジディア大森Ⅲ			
C-82	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ			
C-84	レジディア文京本郷Ⅲ			
C-85	レジディア新御徒町Ⅱ			
C-86	レジディア亀戸			
C-87	レジディア高円寺			
C-88	レジディア蒲田Ⅴ			
C-89	レジディア蒲田Ⅳ			
C-90	レジディア池上Ⅱ			
C-91	レジディア笹塚Ⅲ			
S-4	レジディア東松戸			
S-5	レジディア新横浜			
S-7	レジディア調布			
S-11	東京・スチューデントハウス和光			

S-20	パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー				
S-23	カレッジコート田無				
S-29	ココファン日吉				
R-4	レジディア東桜				
R-8	レジディア神戸ポートアイランド				
R-16	レジディア高岳				
R-17	レジディア日比野				
R-34	レジディア大通公園				
R-39	レジディア江戸堀				
R-40	レジディア京町堀				
R-41	レジディア江坂				
R-49	レジディア御所東				
R-50	レジディア洛北				
R-52	レジディアタワー仙台				
R-54	レジディア榴岡				
R-55	レジディア神戸元町				
R-56	レジディア仙台北町				
R-57	レジディア仙台原ノ町				
R-58	レジディア南一条イースト				
R-66	レジディア天神				
R-67	レジディア薬院大通				
R-68	レジディア博多Ⅱ				
R-75	レジディア比治山公園				
R-79	レジディア仙台上杉				
P-23	レジディア神田岩本町	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪市西区西本町一丁目4番1号	122名 (2020年9月30日現在)	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績(上場投資法人からの受託実績を含む)が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。
P-24	レジディア麻布十番Ⅱ				
P-25	レジディア恵比寿				
P-26	レジディア目黒				
P-29	レジディア広尾Ⅱ				

P-30	ピアネッタ汐留				
P-31	レジディア駒沢大学				
P-32	レジディア代々木				
P-33	レジディア西新宿				
P-34	レジディア経堂				
P-35	レジディア大井町				
P-36	レジディア恵比寿Ⅱ				
P-37	レジディア上落合				
P-38	レジディア東品川				
P-39	レジディア目黒Ⅱ				
P-41	レジディア新御茶ノ水				
P-53	レジディア六本木檜町公園				
P-55	レジディアタワー目黒不動前				
P-56	レジディア三軒茶屋				
P-59	レジディア神田東				
P-61	レジディア恵比寿南				
P-63	レジディア渋谷				
P-65	レジディア麻布台				
P-67	レジディア神田				
P-74	レジディア御殿山				
P-75	レジディア祐天寺				
P-92	レジディア自由が丘Ⅱ				
P-99	レジディア四谷三丁目				
P-116	レジディア大手町北				
C-23	レジディア笹塚				
C-26	レジディア後樂園				
C-28	レジディア王子				
C-29	レジディア目白Ⅱ				

C-31	レジディア月島				
C-33	レジディア月島Ⅱ				
C-41	レジディア入谷				
C-42	レジディア日本橋浜町				
C-47	レジディア葛西				
C-48	レジディア日本橋馬喰町				
C-53	レジディア文京本駒込				
C-66	レジディア高島平				
C-67	レジディア志村坂上				
C-68	レジディア志村坂上Ⅱ				
C-69	レジディア志村坂上Ⅲ				
S-12	レジディア国分寺				
S-14	レジディア横濱関内				
S-15	レジディア大倉山				
S-16	レジディア武蔵小杉				
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ				
S-22	ライフ&シニアハウス港北2				
S-31	レジディア横濱馬車道				
S-33	レジディア船橋Ⅲ				
S-34	レジディア船橋Ⅳ				
R-10	レジディア博多				
R-11	レジディア天神橋				
R-13	KC21 ビル				
R-15	レジディア京都駅前				
R-19	レジディア天神南				
R-20	レジディア博多駅南				
R-21	レジディア久屋大通Ⅱ				
R-24	レジディア南一条				
R-25	レジディア大通西				
R-26	レジディア北三条				

R-27	レジディア白壁東			
R-29	レジディア太秦			
R-30	レジディア泉			
R-31	レジディア円山北五条			
R-32	レジディア徳川			
R-36	レジディア久屋大通			
R-37	レジディア仙台宮町			
R-38	レジディア広瀬通			
R-42	レジディア西新			
R-43	レジディア鶴舞			
R-45	レジディア北二条イースト			
R-46	レジディア心齋橋ウエスト			
R-47	レジディア丸の内			
R-48	レジディア札幌駅前			
R-53	レジディア東桜Ⅱ			
R-59	レジディア新大阪			
R-63	レジディア北二条イーストⅡ			
R-64	レジディア高宮			
R-65	レジディア桑園			
R-69	レジディア警固			
R-71	レジディア栄			
R-72	レジディア千里藤白台			
R-73	レジディア千里万博公園			
R-76	レジディア北二条イーストⅢ			

<p>P-40 レジディア虎ノ門  P-42 レジディア神楽坂  P-48 レジディアタワー乃木坂  P-50 レジディア西麻布  P-51 レジディア代官山  P-52 レジディア市ヶ谷  P-60 レジディア東麻布  P-64 レジディア中延  P-66 レジディア芝大門Ⅱ  P-73 レジディア芝浦  P-79 レジディア上目黒  P-86 レジディア芝浦K A I G A N  P-87 レジディア市谷薬王寺  P-88 レジディア用賀  P-89 レジディアタワー中目黒  P-95 レジディア白金高輪  P-98 アルティスコート南青山  P-100 レジディア高輪桂坂  P-101 レジディア恵比寿Ⅲ  P-102 レジディア新宿御苑  C-16 レジディア根岸  C-25 レジディア多摩川  C-27 レジディア銀座東  C-32 レジディア蒲田Ⅱ  C-40 レジディア文京千石Ⅱ  C-51 レジディア木場  C-54 レジディア月島Ⅲ  C-57 レジディア門前仲町</p>	<p>JLL森井鑑定 株式会社</p>	<p>〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 一丁目8番3号</p>	<p>36名 (2020年9月 30日現在)</p>	<p>上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績(上場投資法人からの受託実績を含む)が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。</p>
--	-------------------------	---	------------------------------------	--

C-60	レジディア中村橋			
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ			
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ			
C-64	レジディア蒲田Ⅲ			
C-71	レジディア大島			
C-72	レジディア町屋			
C-73	レジディア上野池之端			
C-74	レジディア練馬			
C-75	レジディア東日本橋			
C-76	レジディア中野			
C-77	レジディア荻窪Ⅱ			
C-78	レジディア南雪谷			
C-79	レジディア秋葉原			
C-83	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ			
S-24	レジディア浦安			
S-25	レジディア南行徳			
S-26	レジディア浦安Ⅱ			
S-27	レジディア行徳			
S-28	レジディア川崎			
S-30	レジディア相模原			
S-32	レジディア本厚木			
R-12	レジディア三宮東			
R-14	レジディア韮公園			
R-35	レジディア谷町			
R-44	レジディア神戸磯上			
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ			
R-60	レジディア岡山駅前			
R-61	レジディア京都岡崎			
R-62	レジディア仙台一番町			

R-70 レジディア白壁 R-77 レジディア新大阪Ⅱ R-78 レジディア榴岡公園				
P-4 レジディア世田谷弦巻 P-9 レジディア九段下 C-6 メゾンエクレーレ江古田 S-2 チェスターハウス川口 R-2 レジディア今出川	株式会社 中央不動産鑑定所	〒103-0027 東京都中央区日本橋 三丁目5番14号	24名 (2020年9月 30日現在)	上記①～③の事項を満たすほ か、鑑定評価業務の受託実績 (上場投資法人からの受託実績 を含む)が相当数あり、信頼 性・客観性も高いと判断し、依 頼しました。
P-49 レジディア赤坂 C-46 レジディア目白 S-19 レジディア吉祥寺 R-74 レジディア札幌駅ノース	株式会社 谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪市北区中之島 二丁目2番7号	78名 (2020年9月 30日現在)	上記①～③の事項を満たすほ か、鑑定評価業務の受託実績 (上場投資法人からの受託実績 を含む)が相当数あり、信頼 性・客観性も高いと判断し、依 頼しました。

(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

エンジニアリング・レポート作成機関の選定については、社内基準を制定し、以下の①～④の事項のうち必要な事項を満たす先の中から、納期、信頼性、個別案件ごとの適性等を総合的に勘案し選定しています。なお、評価業務の委託における機動性及び委託条件の妥当性を確保すること等を目的として、本投資法人では複数のエンジニアリング・レポート作成機関を利用しています。

- ① 反社会的勢力でないこと
- ② 本資産運用会社の「利害関係者との取引規程」に定める利害関係者に該当しない第三者であること
- ③ 上場J-REIT等におけるエンジニアリング・レポート作成実績を有する等、エンジニアリング・レポート作成能力を適切に有していると判断できること
- ④ 当該対象物件の設計・施工会社、建築確認検査機関等でないこと



<第20期（2020年2月1日～2020年7月31日）に取得した物件のエンジニアリング・レポート作成機関の概要>

（イ）建物状況調査報告書 （ロ）地震リスク診断報告書 （ハ）土壌汚染調査

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
P-114 レジディア南品川Ⅱ P-115 レジディア神楽坂Ⅱ P-116 レジディア大手町北 C-91 レジディア笹塚Ⅲ R-79 レジディア仙台上杉	東京海上日動リスク コンサルティング株 式会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁 目5番1号 大手町ファース トスクエア ウェストタワ ー23F	1. 安全・防災・衛生・環境・製 品安全・情報管理等に関する 調査、研究、情報提供、診 断、コンサルティング、セミ ナー開催、出版、及び研修業 務 2. 企業等が行う安全・防災・衛 生・環境・製品安全・情報管 理等に関する業務や事務の受 託 3. 建築工事・土木工事・設備工 事、土壌汚染除去工事等の設 計、施工、及び監理 4. マーケット情報の収集・分 析、リスク測定、企業価値の 算定業務等のデュー・ディリ ジェンス業務 等	上記①～④の事項を満たす ほか、当該業務の調査受託 実績（上場投資法人からの 受託実績を含む）が相当数 あり、信頼性・客観性も高 いと判断し、依頼しまし た。

(3) その他利益相反の可能性のある取引  
該当事項はございません。

(4) IRに関する活動状況

<情報開示>

本投資法人は透明性確保の観点から、法定開示、東京証券取引所の適時開示等に加えて、有用と判断された投資情報を本投資法人のウェブサイトを通じて積極的に開示しております。

<活動方針>

本投資法人のビジョン・戦略・運用状況等を適切且つ詳細に訴求していくことにより、投資家の理解を深めていくことが本投資法人の優位性及び認知度向上につながると考え、以下の活動方針の下、積極的なIR活動を展開しています。

- ・既存投資家に対するIR強化
- ・新規投資家（海外投資家含む）の開拓
- ・一般個人投資家に向けた広報活動の強化
- ・投資家に訴求しうる分かり易い情報開示（訴求相手により説明内容や構成を変更）
- ・ホームページ等の媒体を活用した関連情報の開示

<投資法人の情報開示に係る本資産運用会社の体制>

適時開示業務については広報IR室を担当部署としています。開示対象となる事項（開示要否の判断が困難な事項を含む）は全て広報IR室に集約される仕組みとなっており、広報IR室は、開示すべき事項に関し当該開示事項の担当部署と協議の上、開示書類を作成し、代表取締役社長の承認を得た上で開示を行っています。また、必要に応じて、弁護士及び監査法人等に対し開示要否、開示時期及び内容について意見を徴求しています。

<適時開示手続き>

① 決定事実に関する情報

本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会、投資委員会等で決定される事項については、広報IR室が、開示要否、時期及び内容について判断し、代表取締役社長の承認を得た上で開示を行っています。各起案部からの稟議書は、事前に広報IR室に提出される仕組みになっているため、広報IR室は事前に情報を把握し、開示判断及び開示資料の作成等を行うことで、機関決定後、速やかな開示が可能な体制となっています。

② 発生事実に関する情報

自然災害等の偶発的事象に起因する損害等の外的な要因によって生ずる事実で、投資家の投資判断に影響を及ぼすおそれのある事実が発生した場合、その事実を認識した後、広報IR室が担当部署から情報を収集の上、開示書類を作成し、代表取締役社長の承認を得た上で開示を行っています。

③ 決算に関する情報

本投資法人の決算に関する情報については、財務経理部が一般事務受託者等から受領する計算書類等をもとに運用状況、次期の見通し等の必要事項を記載した上で決算短信（案）等の書類を作成し、本資産運用会社内の所要の手続き、本投資法人の役員会の承認を経た上で、決算日から45日以内に開示を行っています。

なお、適時開示の実施については、適時開示情報伝達システム（TDnet）に登録する方法により行います。また、TDnet登録後直ちに本投資法人のホームページにおける開示、適宜、記者クラブへの資料配布を行うことで広範な通知を図っています。

<具体的なIR活動>

① 国内の機関投資家・アナリスト向け決算説明会

毎期決算発表後、国内の機関投資家及びアナリスト向け決算説明会を開催し、決算内容・運用状況等の説明及び質疑応答を行っております。

2020年7月期（第20期）においては、新型コロナウイルスの感染拡大に鑑み、同説明会是不開催としました。その代わりに、決算説明動画を本投資法人のホームページに掲載し、セルサイドのアナリストとの質疑応答を電話会議にて開催しました。

第20期決算内容についての国内機関投資家及びアナリストとの個別ミーティングも、決算発表日より主に電話会議にて順次実施しています。

② 海外の機関投資家向けIR活動

海外の機関投資家にJ-REIT及び本投資法人への理解を深めて頂くため、年に数回、海外の機関投資家との個別ミーティングを行っています。第20期においては、新型コロナウイルスの感染拡大に鑑み、電話会議等にて対応しております。（計14件）

③ 個人投資家へのIR活動

第2期より個人投資家向けの決算説明会を東京・大阪・名古屋等で開催し、J-REIT及び本投資法人への理解をより深めて頂くことに努めています。

また、第三者機関主催の個人投資家向けセミナーに積極的に参加することで、個人投資家層の拡大にも努めています。

しかし、新型コロナウイルスの感染拡大に鑑み、第20期の個人投資家向け説明会は、不開催としました。代わりに、説明会でお伝えする決算概要や運用状況等まとめた冊子を資産運用報告書と共に郵送すると共にホームページに掲載しております。なお、セミナーについては、感染状況等総合的に勘案し、参加を検討します。

④ マスコミ取材対応

新聞各社、経済・業界関連雑誌、「会社四季報」や「日経会社情報」等からの問い合わせや取材申込に対応し、広く本投資法人に対する理解を深めて頂くように努めています。

⑤ ホームページを活用した情報提供

本投資法人はホームページを投資家の皆様への有効かつ重要なIRツールと位置づけ、法定開示書類、プレスリリース、決算情報、保有物件情報といったさまざまな情報・データを掲載しています。投資家が本投資法人の情報を取得・加工できるように、保有物件の各種データ（物件概要、収益状況、帳簿価格、鑑定評価、稼働率）をエクセル形式にて提供しています。

また、2019年9月にはホームページのPC版、スマートフォン版それぞれをリニューアルし、投資家にとって必要な情報がより入手しやすく、見やすいデザインに刷新いたしました。

さらに、2020年6月よりコロナ禍の影響を、月次でホームページにて掲載しております。

なお、英語版ホームページ上においても、それら情報・データのほぼ全てを英訳し、開示しています。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

① 経営管理体制

(イ) 本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」において、「反社会的勢力に対する基本方針」を定めるとともに、当社ホームページで公表し、反社会的勢力排除の姿勢を社内外に宣言しています。

(ロ) 「反社勢力対応基準」及び「コンプライアンス・マニュアル」において、反社会的勢力に対する具体的な対応方法を定め、対応ルールを明確化しています。

② 対応体制

(イ) 対応組織体制

本資産運用会社においては、コンプライアンス・リスク管理室が、統括責任者であるコンプライアンス・オフィサー及び事務局である人事総務部と連携し、反社会的勢力への対応体制全般を統括する役割を担うとともに、リスク管理の一環として、反社会的勢力排除に取り組んでいます。

(ロ) 組織内連絡体制

コンプライアンス・オフィサーの判断に基づき、必要な場合はコンプライアンス委員会の開催、取締役会での対応策の審議・決議を行います。

(ハ) 外部専門機関の活用

公益社団法人警視庁管内特殊暴力防止対策連合会及び外部顧問弁護士との連携を図るとともに、必要に応じ「警察」「暴力追放運動推進センター」などの行政機関等に連絡・相談する旨のルールを定めています。

(ニ) 関連情報収集体制

外部情報の収集・蓄積・活用に努めています。

③ 研修体制

本資産運用会社は、次の体制により、反社会的勢力対応に関する役職員の知識・マインド向上を図っています。

(イ) 社内研修の定期的な実施

(ロ) グループウェア等により必要な関連公開情報を組織内に迅速に周知

以 上