

●利益相反のおそれがある取引への対応方針及び運用体制

(1)利益相反のおそれがある取引に対する基本方針

当社は、資産運用に係る取引を行う上で本投資法人の利益と当社またはその利害関係人等の利益が相反するおそれがある取引については、本投資法人ないしその投資主に対する説明責任を常に意識し、法令および社内規程に従い、公正・公平ではない取引を未然に防止しています。

(2)利益相反のおそれがある取引の適切な管理

当社は、利害関係人等取引規程に基づき、管理の対象となる利害関係人等の範囲を法令上の利害関係人等より広く定義し、利害関係人等との取引に関する意思決定手続き、対象となる取引の範囲及び取引の基準を定め、利益相反のおそれがある取引を適切に管理しています。

【利害関係人等取引規程の概要】

A. 利害関係人等の範囲

当社は、法令上の利害関係人等に加えて、当社と特に関係があると推定される以下の者を自主基準上の利害関係人等として定め、原則として法令上の利害関係人等と同様に扱います。

- a) 当社に従業員を出向させている株主(法定の利害関係人等を除く)
- b) 当社の主要株主の子会社等(同上)
- c) 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。)上の利害関係人等が不動産等に係る投資一任契約を締結している特別目的会社等

B. 利害関係人等との取引に係る当社の手続き

- a) 利害関係人等との間で行う一定の取引については、運用審査会議において取引の可否及び条件につき十分に審議を行います。
- b) 運用審査会議の審議を経た後、社内規程に定めた重要な取引については、コンプライアンス委員会で審議または報告を行います。
- c) 一定の重要な取引を行う場合は、当社の決裁手続きが全て完了した後、本投資法人の役員会の承認(投資法人の同意)を得ます。

C. 利害関係人等との取引に係る基準

a) 不動産及び不動産に係る信託受益権(以下、不動産と併せて「不動産等」といいます。)の取得

- ・利害関係人等から不動産等を取得するまたは仲介を受ける場合、不当な高値での取得、取得基準に適合しない物件の取得を行いません。また、投資法人の投資基準・価格評価基準の範囲内で取得を行います。
- ・利害関係人等から不動産等を取得する場合の価格については、利害関係のない不動産鑑定士による鑑定評価額を原則として上限の指標とします。

b) 不動産等の売却

- ・利害関係人等に不動産等を譲渡する場合の価格については、利害関係のない不動産鑑定士による鑑定評価額を原則として下限の指標とします。

c) 不動産等の賃貸借

- ・利害関係人等と不動産等を賃貸借し、または賃貸借契約の賃料その他重要な条件を変更する場合には、その不動産等及び周辺の取引事例等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸借を行います。正当な理由なく利害関係人等と不当に高いまたは低い賃料で賃貸借を行いません。

d) 不動産等の売買・賃貸借に係る媒介

- ・利害関係人等に不動産等の売買の媒介を委託する場合における当該媒介の報酬の額は、宅地建物取引業法に定める額の範囲内で決定します。また、媒介契約締結にあたっては、提供役務の内容を検証します。
- ・利害関係人等に不動産等の貸借の媒介を委託する場合は一般媒介契約とし、当該媒介の報酬の額は宅地建物取引業法に定める額の範囲内で決定します。

(3)利益相反のおそれがある取引に関する投資運用の意思決定及び内部統制上の仕組み

【資産の取得及び売却に係る意思決定手続】

