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

本投資法人及び本資産運用会社の意思決定に重要な影響を及ぼし得るスポンサー企業等は、本投資法人の基本概念を最も深く理解する親密なパートナーであり、これらの企業との適切な協働は、資産運用業務をより有効に遂行する手段であると認識しています。

一方、親密であればこそ、潜在的には利益相反行為を誘発しかねない関係にあることも事実であり、本投資法人及び本資産運用会社では、スポンサー企業等をはじめとする利害関係者との間の利益相反防止を、資産運用業務のコンプライアンス上最も重要な事項の一つとして認識し、以下のような管理体制を整備しています。

ア．利害関係者との取引に関する内部規程の概要

（ア）基本原則

利害関係者との間で資産の取得、譲渡及び貸借（ただし、貸借については、法令上投資法人役員会による承認が不要とされる軽微基準に該当する場合を除きます。）に関する取引を行う場合には、取締役会及び投資法人の役員会の承認を得なければなりません。

（イ）利害関係者

本規程では、当該（イ）ａ．に定める利害関係人等のほか、ｂ．乃至ｆ．に定める者を特定関係者といい、これらを総称して利害関係者と定義しています。

ａ．投信法、同法施行令及び同法施行規則に定める「利害関係人等」

ｂ．本資産運用会社の総株主の議決権の 10%以上を保有する株主、その役員及びその子会社（議決権の 50%超を保有する先）

ｃ．当該（イ）ａ．乃至ｂ．の各号に該当する者が重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（ただし、金融商品取引業等に関する内閣府令第 33 条第２項等、関係法令による除外規定が適用される場合を除く。）

ｄ．本投資法人の執行役員及び監督役員並びにこれらの者が代表権を有し又は総株主の議決権若しくは持分の過半数を有する会社その他の法人

ｅ．本資産運用会社が運用を受託する私募ファンドの出資者としての社員及び同社員が代表権を有し又は総株主の議決権若しくは持分の過半数を有する会社その他の法人

ｆ．その他本規程の主旨に鑑みて特定関係者として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

（ウ）利害関係者との取引

利害関係者との取引条件の妥当性等を確保するため、取引の種類に応じ以下の制限等について規定するとともに、当該（ウ）ａ．乃至ｇ．に該当する取引のうち、投資主の投資判断に著しい影響を及ぼすと判断されるものについて、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示、本投資法人ホームページへの資料掲載等による開示を行います。

また、投信法に定められる手続きとして、利害関係者との間で特定資産の売買等所定の取引を行ったときは、監査法人等による価格等の調査の結果を含む当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人等に交付する旨、規定しています。

ａ．運用資産の取得

利害関係者から不動産、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信託の受益権（以下、当該（ウ）において「不動産等」といいます。）を取得する場合の取得価格（以下、「取得価格」といいます。）は、利害関係者ではなく、かつ実績や信用面において定評のある不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した評価額（以下、「鑑定評価額」といい、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むものとします。以下同じです。）を原則として上限とします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、取得価格には税金、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まないものとします。

なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、事前に SPC 等を組成するなどして本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が

取得する場合（ウェアハウジング機能を利用する場合）において、当該利害関係者が負担した費用が存する場合、SPC 等の組成費用その他利害関係者が当該物件取得のために負担した諸費用として相当である金額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。

この場合、利害関係者との間で利益相反が発生するリスクが大きいことを認識し、利害関係者が取得に要した価格・取得費用を把握する等、当該リスクの検証を十分に行うとともに、本投資法人と利害関係者との間の役割分担、折衝状況、購入条件等を可能な限り記録に残すものとし、適切なデュー・ディリジェンスを行った上で取得するものとします。

ｂ．運用資産の譲渡

利害関係者へ不動産等を譲渡する場合（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等を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）の譲渡価格（以下、「譲渡価格」といいます。）は、鑑定評価額（本投資法人の決算期又は特定資産の価格等調査時のうち、いずれか近い時点において評価した評価額を含みます。）を原則として下限とします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、譲渡価格には、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まないものとします。

ただし、当該不動産等を鑑定評価額を下回る価格で譲渡することに合理的な理由がある場合には、鑑定評価額を下回って譲渡することができるものとします。この場合、本資産運用会社の大和ハウスリート投資運用委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会、並びに本投資法人の役員会において、当該鑑定評価額を下回って譲渡することの適切性について説明し、決議を得なければなりません。

ｃ．運用資産の賃貸

利害関係者に本投資法人の保有する不動産等を直接に賃貸（更新、変更を含みます。）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、市場賃料、周辺相場等を十分に調査し、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、当該不動産等に係る状況を総合的に勘案のうえ、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

また、取得する物件について、既に利害関係者に賃貸している場合は、当該物件の取得の検討にあたり、利害関係者への賃貸条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

ｄ．運用資産の管理委託

利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等に係る不動産管理業務等を委託（変更及び更新の場合並びに間接的に委託する場合で再委託先に対する委託料等をそのまま支払うこととなる場合を含みます。）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を含みます。）は、委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案し、適正と判断される条件で委託しなければなりません。ただし、委託先としての適格性が確認されていない場合には、不動産管理業務等を委託してはならないものとしています。

また、取得する物件について、利害関係者が不動産管理業務等を行っており、引続き委託する場合は、当該物件の取得の検討にあたり、利害関係者への委託条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定するものとします。

ｅ．運用資産の取得、譲渡及び賃貸に関する媒介契約

利害関係者に不動産等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等の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先の資質等を確認するとともに、媒介手数料については、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、業務の難易度、提供される役務の内容等を総合的に勘案のうえ適正な金額とします。

また、利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等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を含みます。）は、委託先の資質等を確認するとともに、媒介手数料については、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、契約賃料、業務の難易度等を総合的に勘案し、適正な金額とします。

ｆ．工事の発注

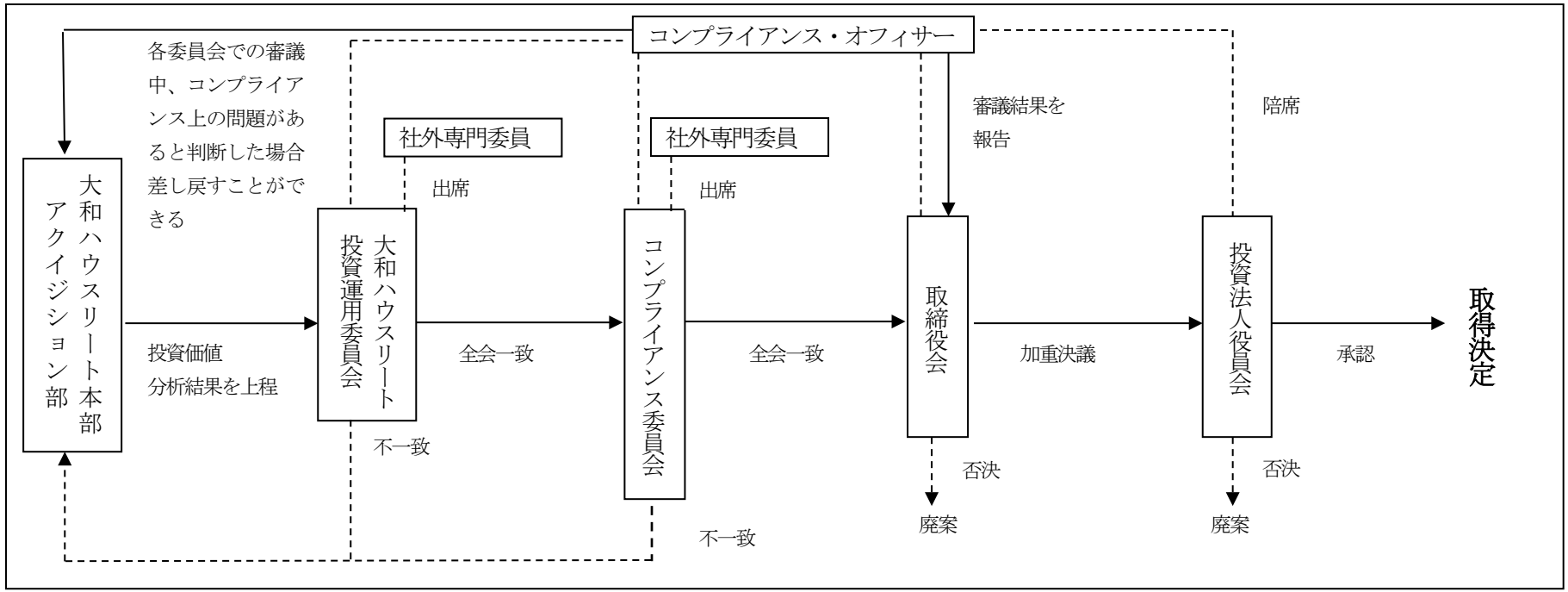
利害関係者へ本投資法人の保有する不動産等に係る工事を発注(管理委託先を通じて発注する場合を含みます。)する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、原則として、利害関係者以外の第三者の見積り価格及び内容等を比較検討、又は外部の専門家の意見書の内容等を検討したうえで（ただし、緊急修繕及び原状回復を目的とする工事についてはこの限りではありません。）、適正と判断される条件で工事の発注を行わなければならないものとされています。

ｇ．その他の取引

その他上記の区分に該当しない利害関係者との間の直接又は間接の取引で、利害関係者取引規程の主旨に鑑みて利害関係者取引として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断したものについては、その内容に応じ同規程のいずれかの条項を準用した取扱いを行います。

イ．利害関係者から物件を取得する際の意思決定フロー

利害関係者からの物件の取得は、以下のとおり行います。



(ア) 運用ガイドラインに則り、アクイジション部が、立地、物件規模、設備施設等投資対象物件選別基準に従い調査・分析を実施し、総合的な検討を行った上で、投資対象物件を選定します。また、アクイジション部は、大和ハウスリート本部との協議を経て、当該物件のポートフォリオ組み入れによるポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等について検討を行ったうえで、総合的に投資価値判断を行います。

(イ) このように投資対象物件として選定された物件については、アクイジション部は、外部専門家（建物調査会社及び不動産鑑定評価機関等を指します。）に対してデュー・ディリジェンスを委託し、報告書の提出を求めます。外部専門家の報告を受けた後、当該物件が投資適格であると判断された場合には、アクイジション部及び大和ハウスリート本部が大和ハウスリート投資運用委員会へ上程し、大和ハウスリート投資運用委員会において審議されます。なお、大和ハウスリート投資運用委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、その審議中であってもこれを中断し、直ちに起案部署に差し戻すことができます。

(ウ) 大和ハウスリート投資運用委員会において当該物件が投資適格であると全会一致で判断された場合には、外部専門家の選定の経緯、成果物の作成過程及びその内容を含めて、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、委員会における審議とは別に、売主との交渉経緯等について、適宜コンプライアンス部門にてモニタリングを行い、その検証結果を所定の確認票に記録し、事後的にも検証できるようにしています。

(エ) コンプライアンス委員会の審議及び決議を経た後は、取締役会の加重決議（特別な利害関係を有する取締役を除く全取締役の４分の３以上の賛成をもって決議されるものとします。）及び本投資法人の役員会における承認（特別な利害関係を有する役員を除く出席役員の過半数の賛成をもって決議されるものとします。）により取得の可否が決定されます。

大和ハウスリート投資運用委員会又はコンプライアンス委員会において全会一致の賛成が得られない場合、議案は起案部署に差し戻されます。また、取締役会で否決された場合、当該資産の取得は廃案となります。

② 運用体制の採用理由

前記「（3）利益相反取引への取組み等　①利益相反取引への対応方針及び運用体制」のとおり、本投資法人及び本資産運用会社は、利益相反のおそれを内包する利害関係者との取引について、各意思決定機関の構成員が相互に牽制機能を発揮しつつ客観的・合理的な判断をし得る枠組みを整備することで、意思決定過程の「適切性」を確保しています。

また、意思決定後には、適時適切な情報開示の実施により「透明性」を確保していることから、内部統制上の仕組みを適切に整備しているものと認識しています。

なお、利益相反の可能性のある取引に対し、各機関が果たす役割・機能等についての考え方は以下のとおりです。

ア．利益相反の可能性のある取引に対し、本投資法人執行役員が果たす役割について（本資産運用会社役職員兼職の有無等）

本投資法人執行役員と本資産運用会社代表取締役社長の兼職はなく、本投資法人執行役員は、本資産運用会社からは独立した立場で、本資産運用会社の業務を監視する役割を担っています。

イ．利益相反の可能性のある取引に対し、本資産運用会社の取締役会が果たす機能について

本資産運用会社の取締役は、本投資法人に対する忠実義務及び善良な管理者としての注意義務をもって本投資法人の資産運用にかかる業務を遂行する義務を負っています。また、非常勤監査役には、豊富な経験と高い専門性・見識を有する社外の弁護士が就いており、取締役会における意見や助言の表明等を通じ、期待される牽制機能を発揮しています。更に、前記「（3）利益相反取引への取組み等　①利益相反取引への対応方針及び運用体制」のとおり、意思決定過程の適切性、適時適切な情報開示の実施を通じた透明性の双方を確保するための枠組みを整備しています。これらが相まって、本資産運用会社の取締役会は、利益相反の可能性がある取引について適切な意思決定を行っているものと認識しています。今後とも取締役会の健全な機能を維持していきます。

なお、特別な利害関係を有する取締役は利益相反取引未然防止の観点から、当該特別の利害関係を有する議案の審議には参加せず、議決権を行使できません。

ウ．利益相反の可能性のある取引に対し、コンプライアンス委員会の社外専門委員が果たす役割等について

2026年5月22日現在

氏名（職業）	主要略歴		兼職の状況	スポンサー企業との関係
佐々木　達郎	2008年12月 2014年　6月 2015年11月 2022年　1月	弁護士登録 旧大和ハウスリート投資法人　補欠監督役員 旧大和ハウスリート投資法人　監督役員 社外専門委員（現任）	弁護士（佐々木総合法律事務所） 公益財団法人交通事故紛争処理センター　嘱託弁護士 株式会社伊勢半ホールディングス　社外取締役 一般社団法人保険オンブズマン　紛争解決委員 東海技研株式会社　社外監査役 株式会社陽報　社外監査役 株式会社グローバルパーキングサポート　社外監査役	ありません。

本資産運用会社のコンプライアンス委員会の「社外専門委員」として、上記の者が就任しています。同氏は、金融商品取引法に精通した豊富な実績を有する弁護士として、本資産運用会社のコンプライアンス委員会において、中立的な専門家の立場から、利益相反の可能性がある取引の審議を含め、さまざまな意見や助言等を的確に表明し、同委員会の公正・適切な審議に貢献しています。