

(様式－7)

不動産投資受益証券の発行者等（資産運用会社）の運用態勢等に関する概要書

20**年**月**日

資産運用会社名

〇〇〇〇

代表者名

〇〇〇〇

銘柄名	ISIN コード	問合せ先担当者（役職・氏名）	電話番号

注)

a. 上記不動産投資受益証券の資産運用会社は、毎計算期間経過後 3 か月以内に本概要書を当社に提出して頂き、併せて、自社の HP 等で公開をお願いしています。

（セキュリティトークン取扱規程第 18 条第 4 項第 1 号）

なお、本概要書を提出後、次回の概要書提出までの間に、記載事項に大幅な変更が生じた場合には、可能な限り、変更した概要書の提出と公開をお願いします。

b. 本概要書は、資産運用会社やスポンサーの資金的・人的関係、取引関係、そしてこれらの関係を踏まえた利益相反取引への対応方針及び運用態勢あるいは利害関係を有する者との取引状況などを記載することにより、投資者の投資判断をサポートするものとなります。このような趣旨をご理解いただき、継続的な対応をお願いします。

c. 本概要書を資産運用会社変更申請書（様式-4a）に添付する場合、以下の項目については回答を不要としますので 資産運用会社の変更につき記載を省略 とのみ明記して下さい。

- ・ 3. スポンサー関係者等との取引等＞ （2）投資対象不動産等の状況
- ・ 4. その他＞ （1）不動産鑑定機関の選定方針及び不動産鑑定機関の概要
- ・ 4. その他＞ （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. 基本情報

(1) STARTにおいて売買取引に供する目的

(2) コンプライアンスに関する基本方針

注)

- a. 資産運用業務の遂行や関係する信託財産の裏付けとなる不動産等において、法令遵守をどのように意識しているのかを記載してください。
- b. 資産運用業務におけるコンプライアンスに関する基本的な考え方、特に留意している事項や運用態勢の特徴などを記載してください。

(3) 資産運用会社及び利害関係者の受益権保有状況

【記載例】

20**年**月**日現在

氏名・名称	資産運用会社又はスポンサーとの関係及び受益権取得の経緯	保有受益権口数（口）	比率（％）
〇〇〇（資産運用会社）		***	**.*
〇〇〇	資産運用会社である〇〇〇の親会社	***	**.*
〇〇〇	信託財産の裏付けとなる不動産の管理業務を受託	***	**.*
		***	**.*
		***	**.*
（上位5社計）	—	***	**.*

注)

- a. 計算期間末日現在の受益権者上位5名を記載してください。
- b. スポンサーとは、資産運用会社の株主その他の関係者であって、運用資産の取得その他の資産の運用等に主導的な役割を有する者をいいます。以下に同じ。

c. 取得の経緯は、資産運用会社で把握している範囲で記載してください。

(4) 資産運用会社の大株主の状況

【記載例】

20**年**月**日現在

氏名・名称	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（％）
〇〇〇〇信託銀行株式会社（信託口）		***	**.*
〇〇〇	資産運用会社である〇〇〇の親会社	***	**.*
〇〇〇	信託財産の裏付けとなる不動産の管理業務を受託	***	**.*
		***	**.*
		***	**.*
		***	**.*
		***	**.*
		***	**.*
		***	**.*
		***	**.*
(上位 10 社計)	—	***	**.*

注)

a. 本概要書提出日現在の大株主上位 10 名を記載してください。

(5) 投資方針・投資対象

注)

- a. 資産の種類や用途、地域、築年数、価格帯などの投資対象や投資基準、あるいは、ポートフォリオの策定方針を簡明に記載してください。
- b. テナントの選定基準についても簡明に記載してください。

(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

注)

- a. スポンサーの企業グループの事業の内容について、企業グループ各社の役割・分担を含め、簡明に記載してください。
- b. スポンサーの企業グループとは、スポンサー及びその子会社・関連会社をいいます（以下に同じ）。
- c. スポンサーの企業グループの不動産に関連する事業の内容を記載してください。
- d. スポンサーを含めた企業グループ内の各社の事業関係や資本関係等について、チャート等により簡明に記載してください。
- c. スポンサーが複数ある場合には、各々のスポンサーに関して記載してください。

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

注)

- a. スポンサーの企業グループと資産運用会社が物件の供給・情報提供に係る契約を締結している場合に、その概要を記載してください。
- b. スポンサーの企業グループと物件の供給・情報提供に係る契約を締結している場合、当該企業グループが不動産の取引、賃貸又は運用業を営む場合には、スポンサーの企業グループと本信託の裏付けとなる不動産の棲分け、あるいは、重複の状況、スポンサーの企業グループと資産運用会社間における当該契約

により第三者から提供される物件情報の利用に係る優先順位、スポンサーの企業グループにおける資産運用会社に提供する物件や物件情報の選別方法について、簡明に記載してください。

2. 資産運用会社の運用態勢等

(1) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（20**年**月**日現在）

役職	氏名	主要な経歴	兼任・兼職・出向の状況

注)

- a. 役職には常勤／非常勤の別を記載してください。
- b. 出向については出向元の会社名を記載してください。

② 資産運用会社の従業員の状況（20**年**月**日現在）

出向元会社名	出向者数	出向元と兼務がある場合にはその状況
(出向者合計)		出向者の比率：**. *%（出向者合計／資産運用会社従業員総数）

③ 資産運用会社の運用態勢

注)

- a. 提出日現在の資産運用会社の運用態勢を記載してください。
- b. 資産運用会社の組織図及び各組織の業務の概要を記載してください。なお、概要には、物件調査・審査、監査やリスク管理・法令遵守に係る業務分掌を含めてください。

(2) 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態勢

注)

- a. スポンサーの企業グループとの取引その他利益相反関係について留意している事項を記載してください。
- b. 資産運用会社の運用態勢について、利益相反に対応するために設けられた投資運用の意思決定における仕組み（内部統制も含みます。）について、フローチャートなどを含めて簡明に記載してください。
- c. スポンサー企業など資産運用会社と特別の関係にある者との取引について、内部規程等により独自に取引ルールを定めている場合には、規定する特別の関係にある者や当該取引ルールの概要を記載してください。
- d. 利益相反取引への対応として、取引条件の妥当性や取引行為自体の合理性、さらに遵法性を検証する具体的な方法や仕組み（例えば、外部専門家の評価、定量的な分析手法の採用、内部監査や外部機関による調査など実施しているもの）がある場合にはその概要を記載してください。

② 運用態勢の妥当性

注)

- a. 前述の運用態勢が、利益相反取引の防止に対しての有効性や妥当性の自己評価を簡明に記載してください。

- b. 特にスポンサーの企業グループと出向者等の人的な関係が濃厚な場合、当該運用態勢がどのように機能するのかを記載してください。
- c. 利益相反取引の防止の為に各種委員会を設置している場合で社外委員がいる場合、その方の氏名、略歴、兼任・兼職の状況、スポンサーの企業グループとの関係及びこれらの状況を踏まえた利益相反取引に対する当該委員が果たす機能についての考え方を記載してください。
- d. コンプライアンス・オフィサーがいる場合には、氏名、略歴、兼任・兼職、出向の状況、社内での兼務、スポンサーの企業グループとの関係及びこれらの状況を踏まえた利益相反取引並びに法令遵守に対する当該者が果たす役割・機能についての考え方を記載してください。

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

注)

a. 直前の計算期間における利害関係人等及びその他特別の関係にある者との取引内容を記載してください。利害関係人等は、投資信託及び投資法人に関する法律第 11 条第 1 項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 17 条に定義される資産運用会社の利害関係人等をいいます。その他特別の関係にある者とは、スポンサーの企業グループなど資産運用会社と特別の関係にある者との取引について、内部規程等により独自に取引ルールを定めている場合における当該特別の関係にある者をいいます。

b. 取引内容は、取引状況及び支払手数料等について、利害関係人等及びその他特別の関係にある者の氏名・名称、金額・各取引総額に占める割合、仲介・媒介、PM委託取引、賃貸借取引などを区分したうえで記載してください。

(2) 投資対象不動産等の状況

【記載例】

○ 物件名（所在地）；

	現信託設定時点	一次前所有者・信託受益者	二次前所有者・信託受益者	三次前所有者・信託受益者
会社名・氏名	—			
取得（譲渡）価格				

取得（譲渡）時期				
特別な利害関係のある者との関係				
取得の経緯・理由				

注)

- a. 直前の計算期間における利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）からの物件取得について、特別な利害関係にある者とは関係のない第三者までさかのぼった、物件ごとの所有者・信託受益者名、取得時期、価格情報、所有者・信託受益者の特別な利害関係にある者との関係及び取得経緯・理由等を記載してください。また、特別な利害関係にある者に譲渡している場合には、譲渡先の名称、譲渡時期・価格、当該物件の取得時期・取得価格、譲渡先の特別な利害関係にある者との関係及び譲渡経緯・理由等を記載してください。
- b. 前々所有者・信託受益者がいない物件又は前所有者・信託受益者が1年を超えて所有している物件の場合は、その旨を明示したうえ、前所有者・信託受益者の取得価格の記載を省略しても差し支えありません。
- c. 特別な利害関係にある者とは関係のない第三者からの取得である場合やその他の理由がある場合で取得価格の記載ができない場合には、取得価格の記載ができない理由を記載することにより前所有者・信託受益者などの取得価格の記載を省略可能です。

4. その他

（1）不動産鑑定機関の選定方針及び不動産鑑定機関の概要

【記載例】

物件名	不動産鑑定機関の概要				
	名称	本店所在地	代表者氏名	不動産鑑定士の人数	選定理由

注)

- a. 不動産鑑定機関の選定方針を記載してください。また、直近の計算期間末日現在において投資対象の不動産の物件について、物件ごとの不動産鑑定機関の概要を記載してください。

b. 不動産鑑定機関の選定方針には、不動産鑑定機関を選定するにあたり留意している点、また、複数の不動産鑑定機関を利用している場合にはその理由を記載してください。

(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

【記載例】

物件名	エンジニアリング・レポート作成機関の概要				
	名称	本店所在地	代表者氏名	事業の内容	選定理由

注)

a. エンジニアリング・レポート（不動産のデューデリジェンスにおける物理的側面の評価書）作成機関の選定方針を記載してください。また、直近の計算期間末日現在において投資対象の不動産の物件について、物件ごとのエンジニアリング・レポート作成機関の概要を記載してください。

b. エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針には、エンジニアリング・レポート作成機関を選定するにあたり留意している点、また、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る場合にはその理由を記載してください。

c. エンジニアリング・レポートを作成していない場合は、その理由を記載してください。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

注)

a. 直近期間における特別な利害関係にある者との取引以外に特定の者と利益相反の可能性のある取引がある場合には、その状況を記載してください。

(4) 反社会的勢力排除に向けた態勢整備

注)

- a. 反社会的勢力排除に向けた態勢整備に関する概要について記載してください。

以 上