

利害関係人との取引における自主ルール

当社は、取引一任代理等及び資産運用会社としての業務を行う上で、当社と一定の関係を有する「利害関係人」との間で取引を行うことにより受託投資法人の利益が害されることを防止すること並びに当社が適用法令及び資産運用委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである「利害関係人取引規程」を設けています。

① 利害関係人の定義

「利害関係人取引規程」における「利害関係人」とは次の者をいいます。

- (i) 投信法第 201 条第 1 項に定めるところに従い、資産運用会社の利害関係人等に該当する者(以下「利害関係人等」といいます。)
- (ii) 利害関係人等が 50%を超える出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- (iii) 株式会社森トラスト・ホールディングスが直接又は間接に 10%以上の株式を保有し、かつ、常勤役員を派遣している会社

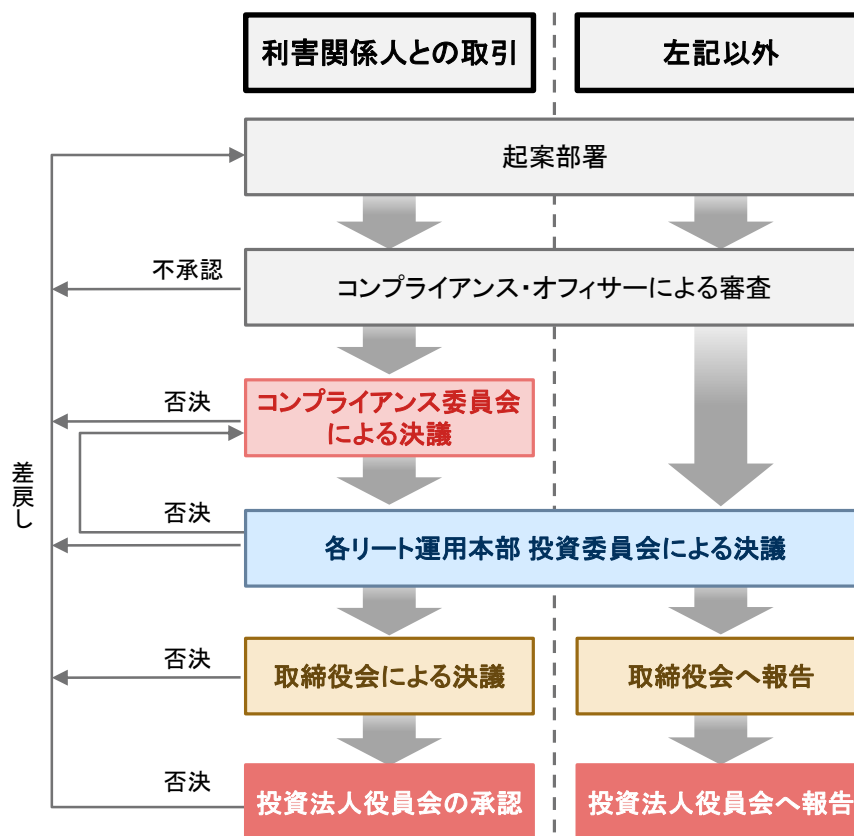
② 利害関係人との取引に関する意思決定手続

- (i) 利害関係人との取引を行う場合、「利害関係人取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。
 - (f) 所管部署は、その内容についてコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが承認した場合は、当該行為はコンプライアンス委員会に上程されます。コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該行為について異議がある場合は、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。
 - (g) コンプライアンス委員会の可決・承認を得た後、当該取引を所管する受託投資法人の運用本部に設置される投資委員会(以下「所管投資委員会」といいます。)に上程されます。コンプライアンス委員会の可決・承認が得られなかった場合は、コンプライアンス委員会において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。
 - (h) 所管投資委員会の可決・承認を得た後、当社取締役会に上程されます。所管投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、所管投資委員会において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。但し、コンプライアンス委員会の可決・承認を得たもののうち、所管投資委員会での審議過程でコンプライアンス上の課題が指摘されたものについては、コンプライアンス委員会に差し戻します。また、コンプライアンス・オフィサーは、所管投資委員会の「投資委員会規程」に従った措置を講ずることができます。
 - (e) 当社取締役会の可決・承認を得た後、当該取引の当事者となる受託

投資法人(以下「対象受託投資法人」といいます。)の役員会に上程されます。但し、当社取締役会決議事項が東京証券取引所有価証券上場規程等に定める適時開示事項に該当する場合において、当社取締役会決議の後、同日中に、対象受託投資法人の役員会に付議することができないことが予想される場合は、本(エ)及び下記(オ)にかかわらず、当社取締役会決議に先だって対象受託投資法人の役員会決議を行うことができるものとします(この場合、対象受託投資法人において、当該事項に関し、役員会の可決・承認決議を行う場合は、当該事項について当社取締役会の可決・承認の決議が得られることを停止条件とするものとします。)。当社取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、当社取締役会において、中止又は内容変更の指示とともに、所轄部署に差し戻します。

- (オ) 対象受託投資法人の役員会の可決・承認を得た後、当該取引を行うことができます。対象受託投資法人の役員会の可決・承認が得られなかった場合は、対象受託投資法人の役員会又は執行役員において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。

<意思決定フローチャート>



③ 対象となる取引の範囲及び取引の基準

(i) 物件の取得

- (ア) 当社が受託投資法人のために行う運用において、当社の利害関係人から不動産、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不動産信託受益権を取得する場合は、原則として、利害関係人又は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。)第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額(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。)以下での取得とします。なお、当該取得価格が上記鑑定評価額を上回る場合(但し、鑑定評価額の110%を上限とします。)には、上記②の審議過程において、当該取得価格が正当であると判断した理由の説明を要するものとします。
- (イ) 利害関係人が受託投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記(ア)にかかわらず、当該費用を上記(ア)で算出した価格に加えて取得することができるものとします。
- (ウ) 利害関係人からその他の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価を超えて取得してはならないものとし、それ以外は上記(ア)乃至(イ)に準ずるものとします。

(ii) 物件の譲渡

- (ア) 当社が受託投資法人のために行う運用において、受託投資法人から当社の利害関係人へ不動産、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不動産信託受益権を譲渡する場合は、原則として、利害関係人又は投信法施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額(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。)以上での譲渡とするものとします。なお、当該譲渡価格が上記鑑定評価額を下回る場合(但し、鑑定評価額の90%を下限とします。)には、②の審議過程において、当該譲渡価格が正当であると判断した理由の説明を要するものとします。
- (イ) 利害関係人へその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価に基づく適正な価格での譲渡とし、それ以外は上記(ア)に準ずるものとします。

(iii) 物件の賃貸

当社が受託投資法人のために行う運用において、利害関係人へ資産を賃貸する場合は、原則として、市場価格、周辺相場等を調査した上で、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。また、別途、(viii)に従うものとします。

(iv) 不動産管理業務等委託

(ア) 当社が受託投資法人のために行う運用において、利害関係人へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査し、当該利害関係人への委託が適正であることを確認するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、適正と判断される条件で決定するものとします。また、別途、(viii)に従うものとします。

(イ) 取得する資産について、利害関係人が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等を引き続き当該利害関係人に委託することができるものとしますが、委託料の決定については(ア)に準ずるものとします。

(ウ) 自動更新条項に従った取引期間の延長等の場合は、②の審議等を要しないものとします。

(v) 物件の売買及び貸借の媒介の委託

(ア) 当社が受託投資法人のために行う運用において、資産の取得又は売却の媒介を利害関係人へ委託する場合は、宅建業法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するものとします。

(イ) 当社が受託投資法人のために行う運用において、利害関係人へ貸借の媒介を委託する場合は、宅建業法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するものとします。

(ウ) 利害関係人に支払う委託費が 1,000 万円未満の場合は、②の審議等を要しないものとします。

(vi) 工事発注

(ア) 当社が受託投資法人のために行う運用において、利害関係人へ工事を発注する場合は、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工事の発注を行うものとします。

(イ) 利害関係人に支払う工事に係る報酬が 1,000 万円未満の場合は、②の審議等を要しないものとします。

(vii) その他の業務委託

(ア) 当社が受託投資法人のために行う運用において、上記(iv)から(vi)までに定める業務以外の業務を利害関係人へ委託する場合は、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業務の委託を行うものとします。

(イ) 利害関係人に支払う委託費が 1,000 万円未満の場合は、②に定める審議等を要しないものとします。

(viii) 受託投資法人との自己取引等に関する書面交付義務

(ア) 受託投資法人と、当社又は当社の取締役若しくは執行役、利害関係人その他投信法施行規則第 247 条各号で定める者との間において、不動産の取得及び譲渡、賃貸借並びに管理の委託及び受託、不動産の賃借権の取得及び譲渡並びに地上権の取得及び譲渡その他投信法施行令第 19 条第 3 項各号及び第 5 項各号に掲げる取引を行ったときは、遅滞なく、当該取引に係る事項を記載した書面を、当該受託投資法人に交付しなければならないものとします。

(イ) 上記(ア)に規定する書面の交付は、投信法施行規則第 248 条に掲げる事項について記載した書面により行うものとします。