

(4) 関係会社等との取引方針

本資産運用会社は、関係会社等との取引等に関する社内規程として「関係会社取引規程」を設け、これを遵守することによって、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人等、利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に努めます。

関係会社取引規程の概要は以下のとおりです。なお、資産運用委託契約において、本資産運用会社は関係会社取引規程に従うこととされています。

① 関係会社等の範囲

関係会社取引規程において、「関係会社等」とは以下に定める者のいずれかに該当するものをいいます。

イ. 本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に定めるものをいいます。）

ロ. 本資産運用会社の株主

ハ. 本資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員の過半を占めている法人等（当該株主が金商法第29条の4第2項に定める主要株主である場合に限ります。）

ニ. 資産運用委託契約又は投資一任契約（金商法第2条第8項第12号ロに定めるものをいいます。）に基づき、

（イ）から（ハ）に定める者がアセットマネジメントを受託又は受任する、（イ）から（ハ）に定める者の役職員が役員の過半数を占める等の事由により、その意思決定に関して（イ）から（ハ）に掲げる者が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（資産の流動化に関する法律に規定する特定目的会社及びこれに準じる合同会社、株式会社等をいいます。）

② 関係会社等との取引等の指針

イ. 関係会社等との間で取引等（具体的な内容については、後記「③ 関係会社等との取引等のプロセス」をご参照ください。）を行うに際しては、金商法及び投信法による投資制限（前記「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（4）投資制限／② 金商法及び投信法による投資制限」及び前記「（1）利害関係人等との取引制限」をご参照ください。）に反した取引等を行わないことに加えて、市場実勢に照らして相当と認められ、かつ、競業他社との取引条件と比較して本投資法人にとって不利益ではない取引条件で行うこととします。

ロ. 制限取引（注）として不動産関連資産を取得し、又は売却する場合には、独立した不動産鑑定業者（「独立した不動産鑑定業者」とは、当該取引の過去5年間に於いて関係会社等若しくはその子会社の役員、使用人又は顧問に就任したことがなく、かつ、当該取得又は売却の時点から過去1年間に於いて当該不動産関連資産についての不動産鑑定評価書等（調査報告書、意見書を含みます。）を関係会社等に発行していない不動産鑑定業者をいいます。）から鑑定価格を取得した上、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。

（注）制限取引とは、関係会社等との間で行う取引のうち、次に掲げる取引をいいます。ただし、既に締結された契約に従った条件で行われる取引や、誤記の訂正その他の軽微な条件変更等については、制限取引からは除外されます。

（イ）不動産関連資産の取得又は売却に係る契約の締結、変更又は解約

（ロ）資金の借り入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更（更改を含みます。）

（ハ）不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更

（ニ）関係会社等が発行する有価証券の取得

（ホ）不動産関連資産に係る賃貸借契約で、その月額賃料が200万円超であるものの締結又は変更

（ヘ）不動産関連資産に係る不動産管理委託契約又は建物管理委託契約の締結又は変更

（ト）不動産関連資産の取得、売却又は賃貸借の媒介又は代理に係る仲介手数料その他の報酬の支払いで、その金額が1件200万円超であるもの

（チ）不動産関連資産に係る損害保険の付保で、その年間の保険料が1件300万円超であるもの

（リ）不動産関連資産に係る工事の発注に係る契約で、その費用が1件1,000万円超であるものの締結又は変更

（ヌ）不動産関連資産に係る電気需給契約の締結又は変更

（ル）（イ）から（ヌ）以外の取引に係る契約で、その費用が1件1,000万円超であるもの（ただし、役務の提供が継続的に行われる取引である場合には、その月額費用が200万円超であるもの。）の締結又は変更

（ヲ）マスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結している場合において、当該契約に転借人の選定を一定の範囲でマスターリース会社に一任する旨が定められているときにおける、マスターリース会社と関係会社等との転貸借契約の締結又は変更

（ワ）関係会社取引規程の趣旨に鑑み、（イ）から（ヲ）に掲げるものと同等に取り扱うべきものとしてリスク・コンプライアンス部管掌役員が認めた取引

ハ. 制限取引として不動産関連資産を取得する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者から取得した鑑定価格の105%を上限とするものとした上、取引価格が鑑定価格を超過する場合には、当該取引価格の妥当性を検証するため、他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家からセカンド・オピニオンを取得します。

ニ. 制限取引として不動産関連資産を取得しようとする場合で、その取得に係る契約を締結する時において当該不動産関連資産に係る土地上の建物が竣工していないときは、まず、独立した不動産鑑定業者から鑑定価格を取得し、さらに他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家から、当該鑑定価格の内容の妥当性について意見を聴取した上、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。ただし、この場合における取引価格は、鑑定価格の105%を上限とします。

ホ. 制限取引として不動産関連資産を売却する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者から取得した鑑定価格の100%を下限とします。ただし、鑑定価格の100%を下回る取引価格にて売却することに合理的な理由及び適切性がある場合において、これらを本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び投資委員会並びに本投資法人の役員会において十分に説明した上で、それらの承認を得たときは、鑑定価格の100%を下回る取引価格にて売却することができます。

ヘ. 不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務の発注先として関係会社等を選定する際には、関係会社等に該当しない業者を含めた見積りの比較、競争入札その他適当な方法により、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因について検討を行った上、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

ト. 不動産関連資産を取得する以前から当該不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務を関係会社等が受託し、当該取得後も継続してこれらの業務を当該関係会社等に行わせようとする場合については、前号の手に準じて継続の可否を検討するほか、当該関係会社等以外の者に委託先を変更することにより生じる管理上の不都合の有無等についても検討を行った上、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

③ 関係会社等との取引等のプロセス

イ. 制限取引のうち前記② 関係会社等との取引等の指針ロ. (イ) から (ニ) まで又は (ホ) (月額賃料が2,000万円超であるものに限り、かつ (ヲ) に掲げるものを除きます) に掲げる取引を行おうとする場合には、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の承認を得た上で、本資産運用会社における所定の決裁を得るとともに、取引を行う前に本投資法人の役員会の同意を得なければなりません。

ロ. 制限取引のうち前記② 関係会社等との取引等の指針ロ. (ホ) (月額賃料が200万円超2,000万円以下であるものに限り、かつ (ヲ) に掲げるものを除きます) 又は (ヘ) から (ル) までに掲げる取引を行おうとする場合には、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の承認を得た上で、本資産運用会社における所定の決裁を得なければなりません。

ハ. 制限取引のうち前記② 関係会社等との取引等の指針ロ. (ヲ) に掲げる取引が行われたときは、遅滞なく社長にその旨を報告しなければなりません。

ニ. 前記② 関係会社等との取引等の指針ロ. (ワ) に掲げる制限取引については、上記イ. からハ. のために準じて承認、決裁、同意又は報告の手続等を実施するものとします。

④ 関係会社等との制限取引の投資家への開示

本投資法人と関係会社等との間で制限取引のうち下記イ. ないしヘ. に該当する取引を行った場合には、本投資法人が投資家への開示を行うため、本資産運用会社は、金商法、金融商品取引所の定める上場規則その他関連規則、本資産運用会社の開示に関する社内規則に従って、有価証券報告書又はプレスリリースにより当該制限取引の概要について開示手続を行います。

イ. 不動産関連資産の取得又は売却に係る契約の締結、変更又は解約

ロ. 不動産関連資産（不動産関連資産が信託受益権である場合においては、当該信託受益権の対象となる不動産をいいます。下記ハ. において同じです。）に係る賃貸借契約の締結又は変更（駐車場の賃貸借契約及びマスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結している場合におけるマスターリース会社と関係会社等との転貸借契約等を除きます。）

ハ. 不動産関連資産に係る不動産管理委託契約の締結

ニ. 資金の借り入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更（更改を含みます。）（下記ホ. に掲げるものを除きます。）

ホ. 不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更

へ。本資産運用会社の開示に関する社内規則の趣旨に鑑み、上記イ. ないしホ. に掲げるものと同等に取り扱うべきものと認められる取引

(5) 利害関係人等に対する取引状況等

① 取引状況

(自 2016年9月1日 至 2017年2月28日)

区分	売買金額等 (百万円)	
	買付額等	売付額等
総額	45,233	4,950
利害関係人等との取引状況の内訳		
オリックス株式会社	4,633 (10.2%)	- (-%)
RD Legend アルファ特定目的会社	9,000 (19.9%)	- (-%)
合同会社ジョイントアーク06	4,800 (10.6%)	- (-%)
有限会社サンホテルインベストメント	26,800 (59.2%)	- (-%)
合計	45,233 (100.0%)	- (-%)

② 支払手数料等の金額

(自 2016年9月1日 至 2017年2月28日)

区分	支払手数料等総額(A) (百万円)	利害関係人等との取引内訳 (注1)		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払額(B) (百万円)	
建物管理委託報酬	1,357	オリックス株式会社	157	11.6%
		株式会社シーフォートコミュニティ	51	3.8%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	454	33.5%
		株式会社アクトシティマネジメント	179	13.2%
不動産管理委託報酬	470	オリックス株式会社	32	6.8%
		オリックス不動産株式会社	6	1.3%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	8	1.8%
		株式会社大京穴吹不動産	38	8.2%

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項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をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のあるオリックス株式会社、株式会社シーフォートコミュニティ、オリックス・ファシリティーズ株式会社、株式会社アクトシティマネジメント、オリックス不動産株式会社及び株式会社大京穴吹不動産について、上記のとおり記載しています。

(注2) 買付額及び取引状況の内訳の金額には、利害関係人等との精算において、本投資法人が負担すべき取得年度の固定資産税及び都市計画税相当額 (82百万円) は含んでいません。

(注3) () 内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率を表しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(注4) 上記記載の不動産管理委託報酬は、本投資法人又は信託受託者とオリックス・アセットマネジメント株式会社との不動産管理委託契約に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社が再委託をしている不動産管理委託先への報酬及び信託受託者が委託をしている不動産管理委託先への報酬です。

(注5) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った水道光熱費等の支払額は以下のとおりです。

オリックス株式会社	256百万円	(水道光熱費)
天王洲エリアサービス株式会社	76百万円	(水道光熱費)
オリックス銀行株式会社	5百万円	(支払利息等)
オリックス・ファシリティーズ株式会社	241百万円	(修繕費等)
オリックス・インテリア株式会社	11百万円	(修繕費等)
株式会社フレクセス	2百万円	(調査費)
オリックス・レンテック株式会社	2百万円	(リース・消耗品)