

## (ハ) 物件関連業務運用基準

物件関連業務とは、PM業務、テナント一般媒介業務（募集業務）、LM/CM業務、物件移管業務をいいます。

上記業務は、主として本投資法人の内部成長を実現させるために必要かつ有効なものであり、以下の基本方針に基づき効果的に運用されます。

### ① AM/PMの重要性

ファンドの成長を実現するためには、AM（資産運用会社）による統一的なマネジメントと、個別物件ごとの施設管理・賃貸管理・工事管理を統括するPM（不動産管理会社）による専門的運用が重要です。

AMは同社の助言を参考にしつつ、統一的なマネジメントを行うために、個別の投資対象である不動産に関する賃貸営業管理及び工事計画に関する助言を、第三者から受けることができるものとします。当該助言を与える者として、東京建物株式会社（賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者）を選任しています。

また、AMは、運営ノウハウの高いPMを選定し、同一地域におけるPMの集約を進めながら、ポートフォリオ全体での均一化された管理を徹底させ、投資主の利益を最大化する運用を行うものとします。

PM選定に当たっては、賃貸営業管理・工事計画助言業務受託者である東京建物株式会社及び他のPM（テナントとの関係を含めて現場を熟知している取得以前からの既存管理会社、若しくは既に本投資法人の他物件の管理受託をしている者等）を比較検討して選定します。比較検討に当たっては、運営ノウハウ、当該地域におけるPMの集約化の状況等を考慮しながら、総合的に判断するものとします。

### ② テナント一般媒介業務受託者の活用

テナント一般媒介業務については、PMを通じて仲介業務を取り扱う会社に対して情報を提供します。また、テナント一般媒介業務委託契約を東京建物株式会社、安田不動産株式会社及び大成建設株式会社（テナント一般媒介業務受託者）と締結し、テナント一般媒介業務を委託します。

### ③ 物件売買時の円滑な取引執行

物件売買時の円滑な取引執行のために、必要に応じて、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合のみならず不動産信託受益権の場合においても、賃貸状況の確認、建物・施設維持管理状況の確認、権利関係の整理・確認、引渡の準備・確認等に関する物件移管業務委託契約を東京建物株式会社と締結し、必要に応じて物件移管業務を委託します。

## (ニ) 財務方針

### ① 資金運用方針

#### i) 敷金・保証金

##### ・ 不動産信託受益権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、原則として全額信託勘定内に積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、積立額を減額することもできます。

##### ・ 不動産、不動産の賃借権、地上権の場合

テナントから預かった敷金・保証金は、原則として全額銀行普通預金口座内又は定期預金口座内に積み立てますが、ヒストリカルデータの蓄積や、コミットメントラインの導入等の手当てを前提として、安全性を確保しつつ資金の効率的運用を目指し積立額を減額することもできます。

#### ii) 信託勘定内現預金（不動産信託受益権の場合）

Moody'sの短期格付P-2以上の銀行の普通預金口座又は定期預金口座に預け入れます。

#### iii) 投資法人勘定内現預金

投資法人勘定内現預金についてii)と同様とします。ただし、金融機関からの融資実行に関連して実行時又は利払時に使用するために開設する普通預金口座はこれに含まれないものとします。

なお、余裕資金については原則として以下の優先順位で支出を行い、残金については上記と同様の運用を行うものとします。

##### ・ 再投資（物件購入又は資本的支出をいいます。）

##### ・ 投資主への分配

##### ・ 借入金の一部返済（ただし、金銭消費貸借契約上の返済期限が到来している場合には、この順位にかかわらず、最優先されるものとします。）

#### iv) デリバティブ取引

デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針 3. 投資態度 (8)」）。