

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

東京グロースリート投資法人（コード番号：8963）
代表者名 執行役員 芝辻 直基
資産運用会社 グロースリート・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 芝辻 直基
問合せ先 企画総務部長 瀧澤 英司（TEL 03-3238-5341）

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人及びグロースリート・アドバイザーズ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、その事業活動の源泉となる資金が投資家からの資金であることを意識し、法令や社会的規範を遵守した事業活動を通じて各々の社会的責任を果たすことを目指しており、コンプライアンスの強化が経営の最重要課題のひとつであると考えております。

本投資法人及び資産運用会社における具体的なコンプライアンスの体制は、以下のとおりです。

A 本投資法人

本投資法人では、原則として3ヶ月に1回開催される役員会において、資産運用会社のコンプライアンス委員会で審議された事項について報告を受けています。執行役員1名、監督役員2名は資産運用会社と利害関係を有しない外部の有識者を選任し、監督・けん制機能の充実を図っています。

また、本投資法人独自の「コンプライアンス・マニュアル」を定めております。

B 資産運用会社

① 原理・原則の明文化

ア. 「行動規範」

資産運用会社は全役職員が遵守すべき行動の原則・基準を「行動規範」として明文化しております。

本「行動規範」の中で、法令等の遵守を謳い、全役職員に対するコンプライアンスの意識の醸成に努めております。

イ. 「コンプライアンス・マニュアル」

上述の「行動規範」の内容が精神的なものを中心として構成されているのに対し、本「コンプライアンス・マニュアル」の内容は当該精神を具体的な行動にまで落とし込んだものとなっております。この措置により、単なる精神論としてのコンプライアンスにとどまらず、実効性のあるコンプライアンスの実現に努めております。

② コンプライアンスに関する規程類の整備

ア. 「コンプライアンス規程」

資産運用会社の業務運営におけるコンプライアンスに関する基本的事項を定め、もって同社の業務運営の健全性・適正性を確保することを目的としています。

本規程において、上述の「コンプライアンス・マニュアル」を、コンプライアンスを実践するための具体的な手引書と位置づけております。また、本規程において、コンプライアンスを実践するための土台である規程類の整備や、コンプライアンス・プログラムとして従業員の教育・研修計画等を含んだ年度ごとの行動計画を策定し実施する旨を定めております。

イ. 「利害関係人等との取引規則」

投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の全ての株主及びその株主が過半数以上の議決権を有する等、その支配権が形式的若しくは実質的に認められる法人をスポンサー関係者として利害関係人等を含めることを規定し、スポンサー関係者と本投資法人との取引等に関して、利益相反対策を図り、業務運営に関する必要事項を定め、もって業務運営の健全性・適正性を図ることを目的として「利害関係人等との取引規則」を定めております。

ウ. 「内部者取引防止規程」

資産運用会社の業務内容等における社会性及び公共性の高さを鑑み、法人関係情報を適切に管理し、内部者取引の未然防止等を図ることを目的として「内部者取引防止規程」を定めております。

③ コンプライアンス委員会、業務監査室の設置

資産運用会社は本投資法人より委託を受けた資産の運用業務を行うに当たり、その運用資産の取得、売却、管理等に関する方針、計画、実施の方法を審議・策定ないし決定するために投資委員会を設置しています。また投資委員会における審議の状況や具体的な取引内容の適合性・遵法性について、コンプライアンス委員会は法令諸規則、規約及び投資方針並びに運用ガイドライン等に照らして審議を行い、

場合によっては、取引等の中止を命じるとともにその結果を取締役に報告します。

また、コンプライアンスオフィサーはコンプライアンス委員会の委員長となるほか、投資委員会にもオブザーバーとして出席します。オブザーバーとして出席した際は、議決権はありません。但し、委員会で新たに発生した「コンプライアンス上の問題」に限定して拒否権を与えられています。

(2) 投資主の状況

平成 21 年 6 月 30 日現在の本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率(%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	—	4,347	8.07
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	—	2,994	5.55
ANGLO IRISH BANK CORPORATION (INTERNATIONAL) PROSPECT EPICURE J-REIT VALUE FUND	—	2,689	4.99
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	—	2,167	4.02
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND. INC.	—	1,544	2.86
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 506155	—	1,533	2.84
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	—	1,220	2.26
株式会社南日本銀行	—	1,186	2.20
知多信用金庫	—	625	1.16
横沢 浩次	—	560	1.04
上位10名小計	—	18,865	35.00

(注) 発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入により表示しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在における資産運用会社の大株主の状況は下記のとおりです。

氏名又は名称	投資法人、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(%)
株式会社パレックス	スポンサー	6,500	100.0
合計		6,500	100.0

(注) 株式会社パレックスは株式会社アパマンショップホールディングス（ヘラクレス上場 銘柄コード：8889）の100%子会社です。

(4) 投資方針・投資対象

平成21年9月16日付有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。

(4) - 2 海外不動産投資に関する事項

本書の日付現在、海外不動産投資を行う予定はありません。

(5) スポンサーに関する事項

①スポンサー企業グループの事業の内容

資産運用会社の親会社である株式会社パレックスは株式会社アパマンショップホールディングス（ヘラクレス上場 銘柄コード：8889）の100%子会社です。株式会社アパマンショップホールディングスとその子会社等の主要な事業内容は次のとおりです。

(注) 株式会社アパマンショップホールディングスの平成21年1月5日付有価証券報告書に基づき記載しています。

【株式会社アパマンショップホールディングスの概要】

商号	株式会社アパマンショップホールディングス
本店所在地	東京都中央区京橋一丁目1番5号
代表者	代表取締役社長 大村 浩次
資本の額	5,556 百万円

設立	平成 11 年 10 月 20 日
事業内容	①斡旋事業（直営店にて賃貸斡旋を行う賃貸斡旋業務、賃貸斡旋店を全国にフランチャイズ方式にて展開する賃貸斡旋 FC 業務等） ②プロパティ・マネジメント事業（不動産オーナーから賃貸管理を受託する賃貸管理業務、サブリース業務） ③プリンシパル・インベストメント事業（家賃収入を目的とする投資不動産業務、転売収入を目的とするバリューアップ業務） ④ファンド事業（不動産ファンドの運用管理を行うファンドマネジメント業務） ⑤コンストラクション事業（建築及び土木工事の請負を中心とした建設業務） ⑥キャピタルマネジメント事業（キャピタルマネジメント業務） ⑦その他事業（不動産ポータル業務、コンストラクション FC 業務） を展開するアパマンショップグループの持株会社

【株式会社アパマンショップホールディングスとその連結子会社】

名称	主な事業内容
株式会社アパマンショップネットワーク	斡旋事業、他
株式会社アパマンショップリーシング	斡旋事業、プロパティ・マネジメント事業、他
小倉興産株式会社	プロパティ・マネジメント事業
株式会社 AS-SZKi	コンストラクション事業、プリンシパル・インベストメント事業、他
株式会社システムソフト	その他事業
株式会社日本地建	斡旋事業、他
株式会社エイエス出版	斡旋事業、他
株式会社オフィスアテンド	プロパティ・マネジメント事業
愛泊満不動産経営管理有限公司	プロパティ・マネジメント事業
アパマンショップコリア	斡旋事業
株式会社カンリ	プロパティ・マネジメント事業
駒矢ビル株式会社	プリンシパル・インベストメント事業
株式会社ターナラウンド RE	キャピタルマネジメント事業
株式会社パレックス	ファンド事業
株式会社アパマンショップリートパーク	プロパティ・マネジメント事業、他
グロースリート・アドバイザーズ株式会社	その他事業（不動産投資信託の資産運用会社）
株式会社インボイス RM	プロパティ・マネジメント事業
株式会社インボイス MYM	斡旋事業
その他 25 社	

【株式会社アパマンショップホールディングスとその持分法適用関連会社】

名称	主な事業内容
Uni asset	斡旋事業
株式会社ラフォーレ原宿・小倉	その他事業
株式会社イーケア	その他事業
ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社	ファンド事業
株式会社エイエス・サンプル	その他事業

②スポンサー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

本投資法人および資産運用会社は、アパマンショップグループが有する不動産情報ネットワーク、賃貸斡旋能力や管理運営能力を物件取得及び保有物件の運用に活かすため、株式会社アパマンショップホールディングス、株式会社 AS-SZKi 及び株式会社アパマンショップリートパークとの間で、それぞれ、平成 19 年 8 月 7 日付で、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結し、スポンサーサポートを受けることを合意しています。かかるスポンサーサポート会社との間の不動産等売却情報の提供等に関する覚書の概要は以下のとおりです。なお、本項において、株式会社アパマンショップホールディングス、株式会社 AS-SZKi 及び株式会社アパマンショップリートパークを「スポンサーサポート会社」と総称します。

(i)スポンサーサポート会社の保有不動産等に係る優先交渉権の付与

スポンサーサポート会社が、自ら保有又は運営する不動産等を、第三者に売却しようとするときは、原則として、当該売却に係る情報(以下「保有不動産情報」といいます。)を資産運用会社に対して他に優先して提供するものとします。

資産運用会社は、当該保有不動産情報に係る不動産等の取得を希望する場合、当該保有不動産情報の提供を受けた後 10 営業日以内にスポンサーサポート会社に対して書面又は電磁的方法により回答するものとし、この場合、スポンサーサポート会社は、当該不動産等の売買契約の締結に向けて、資産運用会社と誠実に交渉するものとします。

(ii)スポンサーサポート会社によるウェアハウジング

資産運用会社は、将来における本投資法人による取得を目的として、第三者が所有する不動産等の取得および一時的な所有をスポンサーサポート会社に依頼することができます。スポンサーサポート会社は、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

資産運用会社の依頼に基づき、スポンサーサポート会社が自ら又はその指定する法人において不動産等を取得した場合、当該不動産等の売却に関し上記(i)の規定の適用はありません。

また、本投資法人及び株式会社パレックスは、平成 18 年 2 月 17 日付で、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結しています。その概要は以下のとおりです。

(i) 株式会社パレックスが入手した不動産等売却情報に係る情報提供

株式会社パレックスは、株式会社パレックス、本投資法人及び資産運用会社以外の者(本 b.において、以下「第三者」といいます。)により保有し又は開発・保有を予定する不動産等の売却・仲介情報(以下「不動産等売却情報」といいます。)を知った場合、原則として、出来る限り速やかに、当該不動産等売却情報を、資産運用会社に対して書面により通知するものとします。

(ii) 株式会社パレックスの保有不動産等に係る優先交渉権の付与

株式会社パレックスが、自ら保有又は運営する不動産等を、第三者に売却しようとするときは、原則として、当該売却に係る情報(以下「保有不動産情報」といいます。)を資産運用会社に対して他に優先して提供するものとします。

資産運用会社は、当該保有不動産情報に係る不動産等の取得を希望する場合、当該保有不動産情報の提供を受けた後 10 営業日以内に株式会社パレックスに対して書面により回答するものとし、この場合、株式会社パレックスは、当該不動産等の売買契約の締結に向けて、資産運用会社と誠実に交渉するものとします。

(iii) 株式会社パレックスによるウエアハウジング

資産運用会社は、将来における本投資法人による取得を目的として、第三者が所有する不動産等の取得及び一時的な所有を株式会社パレックスに依頼することができます。株式会社パレックスは、資産運用会社からかかる依頼を受けた場合は、これを誠実に検討します。

資産運用会社の依頼に基づき、株式会社パレックスが自ら又はその指定する法人において不動産等を取得した場合、当該不動産等の売却に関し上記(ii)の規定の適用はありません。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

①投資法人の役員の状況

本書の日付現在における投資法人の執行役員・監督役員の役職名、氏名、主要略歴及び選任理由は下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	芝辻 直基	<p>昭和57年4月 株式会社第一勧業銀行（現株式会社みずほ銀行）入行</p> <p>昭和63年4月 ドイツ銀証券会社東京支店（現ドイツ証券株式会社）入社</p> <p>平成6年7月 クレディ・リヨネ証券会社東京支店（現カリヨン証券会社東京支店）入社</p> <p>平成13年8月 極東証券株式会社入社</p> <p>平成13年12月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役</p> <p>平成14年4月 同社取締役</p> <p>平成15年10月 同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー</p> <p>平成18年6月 グロースリート・アドバイザーズ株式会社代表取締役社長（現任）</p> <p>平成21年4月 本投資法人執行役員（現任）</p>	<p>同氏の資産運用会社代表取締役としての経験と知識から、本投資法人の業務執行を行うにふさわしい者として投資主総会において補欠執行役員に選任されました。平成21年3月31日付で執行役員角替隆志が辞任したため、補欠執行役員である芝辻直基が平成21年4月1日付で執行役員に就任いたしました。なお、芝辻直基は、資産運用会社の代表取締役社長であり、改正前の投資信託及び投資法人に関する法律に基づく兼職の承認を平成19年6月26日付で金融庁長官より取得しております。</p>
監督役員	染井 法雄	<p>昭和62年4月 弁護士登録</p> <p>昭和62年4月 海老原茂法律事務所入所</p> <p>平成3年4月 染井法律事務所（現染井・前田・中川法律事務所）開業（現任）</p> <p>平成16年1月 本投資法人監督役員（現任）</p>	<p>同氏の弁護士としての経験及び法務上の専門知識から、本投資法人の業務執行を監督するにふさわしい者として投資主総会において選任されました。なお、同氏が本投資法人及び資産運用会社の顧問弁護士であったことはありません。</p>
監督役員	高橋 孝志	<p>昭和58年4月 弁護士登録</p> <p>昭和61年4月 高橋孝志法律事務所（現オーシャン綜合法律事務所）開業（現任）</p> <p>平成20年4月 本投資法人監督役員（現任）</p>	<p>同氏の弁護士としての経験及び法務上の専門知識から、本投資法人の業務執行を監督するにふさわしい者として関東財務局長より選任されました。なお、同氏が本投資法人及び資産運用会社の顧問弁護士であったことはありません。</p>

②投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職	兼職理由	利益相反関係への態勢
芝辻 直基	代表取締役	<p>平成 21 年 3 月 31 日付で執行役員角替隆志が辞任したため、補欠執行役員である芝辻直基が平成 21 年 4 月 1 日付で執行役員に就任いたしました。</p> <p>(1) 兼職の必要性 本投資法人の意思決定の大部分は、資産運用業務委託契約に基づき資産運用会社の判断において行われるため、資産信用会社の経営陣と本投資法人の経営陣との緊密な連携及び情報の共有が必要となります。同氏は資産運用会社の代表取締役として本投資法人の執行役員の業務に精通しております。資産運用会社と投資法人との間の契約関係、投資法人の執行役員の職務の性質等に鑑み、他の者を執行役員として選任するよりも、適切かつ妥当な運営を迅速に行うことが可能となります。</p> <p>(2) 兼職の許容性 本投資法人の意思決定を担う執行役員が、資産運用会社の取締役を兼ねることによる、特段の利益相反の関係は認められません。</p> <p>なお、芝辻直基は、資産運用会社の代表取締役社長であり、改正前の投資信託及び投資法人に関する法律に基づく兼職の承認を平成 19 年 6 月 26 日付で金融庁長官より取得しております。</p>	<p>本投資法人と資産運用会社の利益相反については、金融商品取引法、投信法、資産運用会社の社内規程において態勢整備がなされており、本投資法人の利益を害する恐れはないものと考えています。</p>

③その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況

本書の日付現在における資産運用会社の取締役・監査役の役職名、氏名、主要略歴及び兼任・兼職・出向の状況は下記のとおりです。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長	芝辻 直基	(1) 投資法人①投資法人の役員の状況をご覧ください。	本投資法人の執行役員を兼任しています。
取締役 コンプライアンスオフィサー	弘中 英世	昭和49年4月 西武都市開発株式会社 入社 昭和51年4月 西武オールステート生命保険株式会社 (現AIGエジソン生命保険会社) 転籍 昭和61年5月 エクイタブル生命保険株式会社(現アクサフィナンシャル生命保険株式会社) 入社 平成11年7月 同社 取締役 平成12年3月 同社 執行役員 平成15年7月 カナル投信株式会社 入社 平成16年8月 同社 監査室長 平成17年10月 株式会社ヒューマックス 入社 平成18年2月 ヒューマックス・リート・アドバイザーズ株式会社 転籍 平成18年11月 グロースリート・アドバイザーズ株式会社 入社 同社 業務監査室長 平成19年1月 同社 コンプライアンスオフィサー(兼務) 平成19年8月 グロースリート・アドバイザーズ株式会社取締役(現任)	該当事項はありません。

取締役 投資運用部長	吉沢 正哉	昭和56年4月 立花証券株式会社 入社 昭和60年1月 株式会社日本リニアック 入社 昭和62年11月 株式会社ケン・コーポレーション 入社 平成9年9月 株式会社ユニマツライフ 入社 平成10年5月 株式会社ユニマツ不動産 転籍 平成12年10月 東京美装興業株式会社 入社 平成13年12月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 平成17年7月 同社 転籍 平成17年11月 株式会社レーサムリサーチ 入社 平成20年2月 株式会社グロースリート・アドバイザーズ 投資運用部長(現任)	該当事項は ありません。
監査役 (非常勤)	永野 正巳	昭和53年4月 株式会社ラジオ関東(現アール・エフ・ラジオ日本) 入社 昭和62年4月 株式会社三洋証券 入社 昭和63年12月 株式会社三洋投信委託 出向 平成10年4月 同社 運用部長 平成12年4月 同社 コンプライアンス室長 平成13年1月 永野アセットリサーチ 設立 平成17年3月 新報投資顧問株式会社 入社 平成18年5月 株式会社ストック・リサーチ・インベストメント 設立 同社 代表取締役(現任) 平成19年6月 グロースリート・アドバイザーズ株式会社監査役(現任)	該当事項は ありません。

②資産運用会社の従業員の状態

本書の日付現在における資産運用会社の従業員の状態は下記のとおりです。

従業員数・出向受入れの状態	兼務の状態
従業員数 17名 内 出向 0名 内 派遣社員 2名	該当事項はありません。

(3) 利益相反取引への取組み等

A 利益相反取引への対応方針及び運用体制

①資産運用会社と一定の利害関係を有する者との取引等に関する自主ルール

資産運用会社は、資産運用会社と一定の利害関係を有する者との取引等に関する自主ルールとして、利害関係人等との取引規則を以下のとおり定めています。スポンサー関係者と本投資法人との取引に係る投資委員会および取締役会の審議・承認については、当該スポンサー関係者の役職員である委員および取締役は当該取引に係る決議に参加できないものとし、また、出席した委員および取締役の数に参入しないこととされています。

(イ) 利害関係人等の範囲

投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の全ての株主及びその株主が過半数以上の議決権を有するなど、支配権が形式的及び実質的に認められる法人を利害関係人等を含めます（以下「スポンサー関係者」と総称します。）。

(ロ) スポンサー関係者取引

本投資法人がスポンサー関係者との間で行う以下に掲げる取引を「スポンサー関係者取引」と定義し、次の(ハ)以下の規定に基づいて実施するものとします。また、証券取引法、証券取引所の規則その他の法令等の定めに従い、適切に取引実績等について開示を行うものとします。

- (i) スポンサー関係者からの物件の取得
- (ii) スポンサー関係者への物件の売却
- (iii) スポンサー関係者への物件の賃貸
- (iv) スポンサー関係者へのPM業務(プロパティ・マネジメント業務)の委託
- (v) スポンサー関係者による売買・賃貸の媒介
- (vi) スポンサー関係者への工事発注

(ハ) スポンサー関係者取引基準

本投資法人がスポンサー関係者取引を行う場合、以下に定める取引基準に基づいて判断されるものとします。

a. スポンサー関係者からの物件の取得

(i) 不動産および不動産信託受益権の場合

スポンサー関係者以外が作成する鑑定評価書を参照し、1投資案件当たりの本体価格（売買契約書に記載される物件そのものの購

入金額のみとし、鑑定評価額の対象になっていない、税金および諸費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものをいいます。)が鑑定評価額を超える場合には、次に定めるウェアハウジングの場合を除き、取得しないものとします。

ウェアハウジングとは、本来であれば本投資法人が第三者から直接取得したい物件を、収益の安定化や取得時期の調整を行うためにスポンサー関係者に先行取得させることをいいます。本取引において、スポンサー関係者が第三者から取得する際の本体価格は資産運用会社の指図によるものとします。その後本投資法人が取得する場合には、当該本体価格に、スポンサー関係者が当該物件取得のために負担した諸費用(不動産又は不動産信託受益権を取得する際に発生する、特別目的会社(SPC)組成費用、媒介手数料、不動産鑑定評価書作成費用、建物状況調査報告書作成費用、その他のデューデリジェンス費用、専門家報酬および信託設定費用等をいいます。)およびウェアハウジング手数料を加算した金額をもって取得します。

(ii) その他の特定資産の場合

市場における適正な時価が評価できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記(i)に準じるものとします。

b. スポンサー関係者への物件の売却

(i) 不動産および不動産信託受益権の場合

スポンサー関係者以外が作成する鑑定評価書を参照し、1投資案件当たりの本体価格が鑑定評価額未満となる場合には、売却しないものとします。

(ii) その他の特定資産の場合

市場における適正な時価が評価できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記(i)に準じるものとします。

c. スポンサー関係者への物件の賃貸

市場相場および対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。

d. スポンサー関係者へのPM業務(プロパティ・マネジメント業務)の委託

(i) PM受託会社(プロパティ・マネジメント受託会社)の選定基準

スポンサー関係者とのPM契約(プロパティ・マネジメント契約)の委託報酬については、スポンサー関係者以外の第三者の見積価格、役務提供の内容等を比較検討し、マーケット水準、役務提供の内容、業務量を勘案のうえ適正な条件で決定します。なお、相見積もりに対して、スポンサー関係者以外の業者から見積もりが提出されなかった場合は、既に依頼しているまたは依頼した業者のトラックレコードおよびマーケット水準を勘案して、適正と判断する条件のもと、利害関係者に委託します。

(ii) PM契約(プロパティ・マネジメント契約)の更新

資産運用会社がパフォーマンス・チェックを定期的に行い、資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないも

のとします。

e. スポンサー関係者による売買・賃貸の媒介

(i) 売買

媒介手数料は宅地建物取引業法（昭和27年法第176号、その後の改正を含みます。）に規定する報酬に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、提供業務の内容等を勘案して決定するものとします。

(ii) 賃貸

媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、提供業務の内容等を勘案して決定するものとします。

f. スポンサー関係者への工事発注

(i) 工事（発注金額（消費税および地方消費税を除きます。）が1件当たり**200万円**未満の場合を除きます。）については、スポンサー関係者以外の第三者による見積価格および役務提供の内容等を含め総合的に比較検討した上で、スポンサー関係者の見積価格の水準が第三者の水準と著しく乖離していないことを条件として当該工事を発注することができるものとします。

(ii) 資産運用上緊急を要する工事の場合については、合理的な対価をもってスポンサー関係者に対して当該工事を発注し、発注後にコンプライアンス委員会に報告するものとします。

(二) スポンサー関係者との取引の実行プロセス

a. スポンサー関係者からの運用資産の取得及びスポンサー関係者への運用資産の売却

スポンサー関係者より運用資産を取得する場合、又はスポンサー関係者へ運用資産を売却する場合は、下記の手続きに従い、取引を行います。

(i) コンプライアンスオフィサーは、投資運用部長から提出された個別運用資産取得・売却に係る案件について、スポンサー関係者取引に該当する場合、運用ガイドラインの遵守、その他の法令諸規則の適合性等についてコンプライアンスの観点から審議・審査を行い、コンプライアンスオフィサーが議案を承認した場合にのみ第1回目の投資委員会に当該議案を提出します。

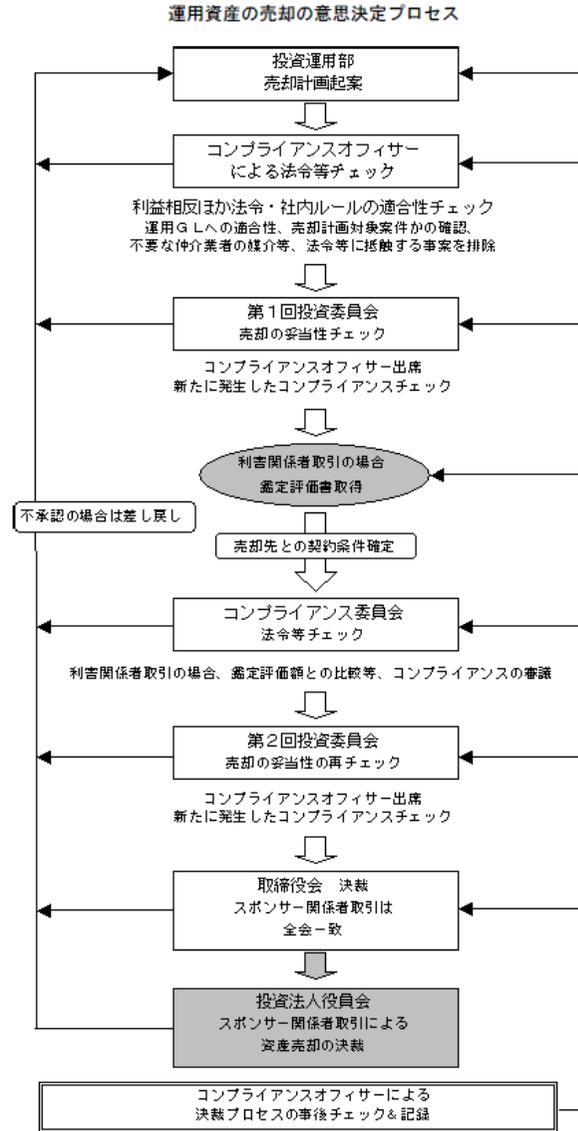
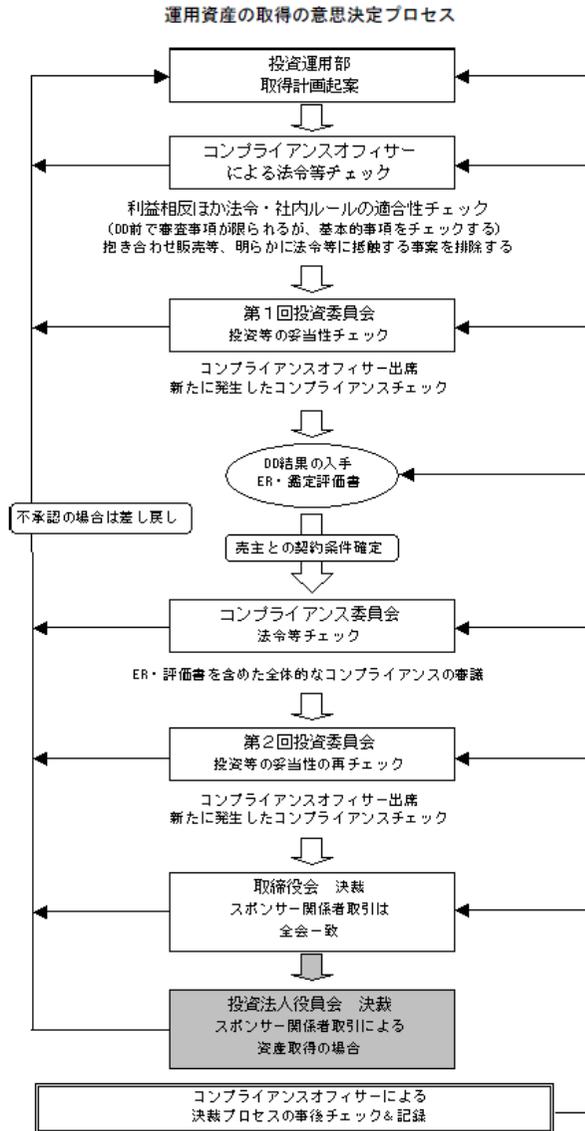
(ii) 次に、第1回目の投資委員会においては、運用資産取得・売却に係る案件について、コンプライアンスオフィサーの審議結果の確認を行います。

(iii) コンプライアンス委員会は、法令および運用ガイドラインとの適合性のチェック、スポンサー関係者取引の妥当性のチェック等コンプライアンスの観点から審議を行い、また、あわせて、上記（ハ） a. 記載のスポンサー関係者からの物件の取得の取引基準、又は上記（ハ） b. 記載のスポンサー関係者への物件の売却の取引基準について審議を行います。

(iv) 第2回目の投資委員会においても、コンプライアンスオフィサーは、当該投資委員会に出席し、コンプライアンス面のチェック

を行い、コンプライアンス上の問題が新たに発生した場合には、かかる問題点の是正を命じることができます。

(v) 次に、取締役会が、運用資産の取得・売却に係る案件について審議・決議を行い、運用資産の取得・売却が、スポンサー関係者取引に該当する場合、取締役会の決議は全会一致とし、本投資法人の役員会決議をもって、かかる取引を実行できるものとします。



b. スポンサー関係者への建物保守管理・テナント管理業務（PM業務）の委託

スポンサー関係者に、建物保守管理、テナント管理等のPM業務を委託する場合は、以下の基準に従って、取引を行います。

- (i) コンプライアンス委員会は、投資運用部長から起案された不動産管理会社等のPM受託会社の選定または変更に係る案件について、スポンサー関係者取引に該当する場合、運用ガイドラインの遵守、法令諸規則の適合性等についてコンプライアンスの観点から審議を行い、また、あわせて、上記（ハ）d.記載のスポンサー関係者へのPM業務の委託の取引基準についても審議を行い、議案がコンプライアンス委員会で承認された場合にのみ投資委員会に提出します。
- (ii) 投資委員会は、コンプライアンス委員会から提出された案件について、PM受託会社の選定または変更計画の審議およびコンプライアンス委員会での審議結果の確認等を行います。
- (iii) スポンサー関係者取引に該当するPM受託会社の選定または変更は、取締役会の決議をもって決裁を行うものとし、取締役会の決議は全会一致とします。
- (iv) 資産運用会社は、スポンサー関係者取引に該当するPM受託会社の選定または変更については、本投資法人が役員会において事前に承認した後、当該取引を実行することができます。

(ホ) スポンサー関係者取引の本投資法人に対する書面の交付

資産運用会社は、以上に規定した要件を満たすものとしてスポンサー関係者取引が行われた場合、かかるスポンサー関係者が投信法の利害関係人等に該当しない場合であっても、投信法第34条の6第2項に規定される内容につき、同条項に基づいて当該取引に関する事項を記載した書面を作成し、遅滞なく本投資法人に対し交付するものとし、ただし、特定資産の売買に係る価格調査の結果について、速やかに価格調査の結果が取得できないやむを得ない理由がある場合は、かかる価格調査の結果を取得次第遅滞なく通知するものとし、

(ヘ) スポンサー関係者取引の開示

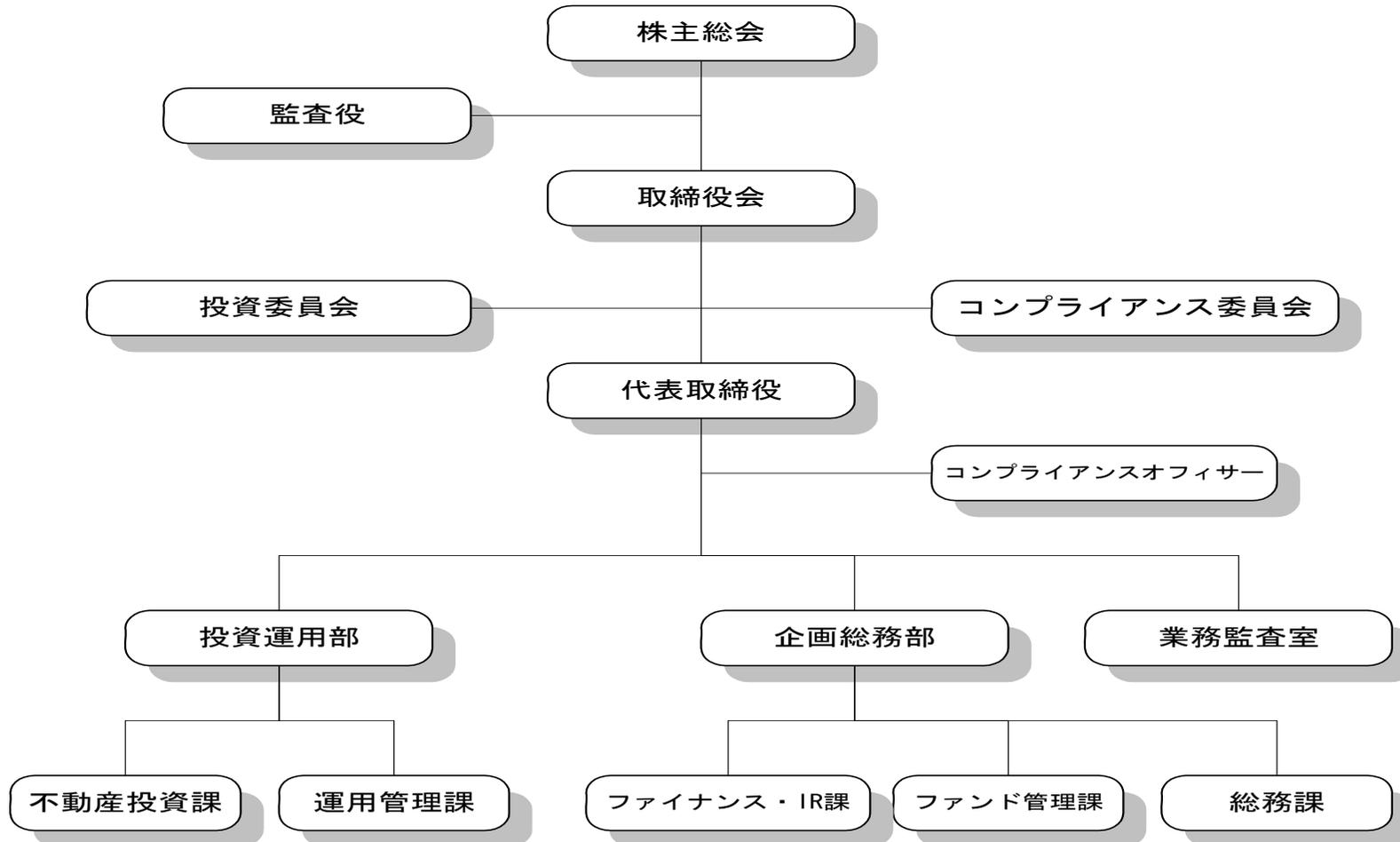
資産運用会社は、以上に規定するスポンサー関係者取引については、証券取引所の規則に基づき、決定後遅滞なく適時開示を行うものとし、また、スポンサー関係者への運用資産の賃貸状況については、有価証券届出書および有価証券報告書への記載が要求されている主要なテナント(賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントをいいます。)に加えて、スポンサー関係者への賃貸条件を開示するものとし、

②運用体制

(イ) 資産運用会社の組織

資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ株式会社の組織体制は、以下のとおりです。

資産運用会社組織図



(ロ) 資産運用会社の業務分掌

各部における業務分掌の概略は以下のとおりです。

部	課	業務の概略
投資運用部	不動産投資課	・投資法人の運用資産の取得、売却に係る業務
	運用管理課	・投資法人の運用資産に係る管理・運営業務
企画総務部	ファイナンス・IR課	・投資法人の資金調達等財務に関する業務 ・投資法人の情報開示に関する業務
	ファンド管理課	・投資法人の経理・会計・税務および資金管理に関する業務
	総務課	・資産運用会社の人事、経理、総務に関する業務

(ハ) 資産運用会社の各委員会

各委員会の構成、目的、決議の方法等は以下のとおりです。

投資委員会

委員長	代表取締役社長
委員	常勤取締役、非常勤取締役、投資運用部長、オブザーバーとしてコンプライアンスオフィサー（議決権なし）。 但し、コンプライアンスオフィサーについては当委員会で新たに発生した「コンプライアンス上の問題」に限定して拒否権を付与する。 また、必要に応じて、上記構成員以外の者が、投資委員会に出席することは妨げない（これらの者に議決権は付与されない。）。
目的	(1) 運用ガイドラインおよび資産運用計画の承認 (2) 運用資産の取得・売却の承認 (3) 一定規模以上の新規テナントの承認 (4) 一定金額以上の資本的支出・修繕支出の承認 (5) 資金調達、増資、返済等の実施

審議事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 資産運用にかかる基本方針 2. 運用ガイドライン 3. 中長期資産運用計画案 4. 年度資産運用計画の策定 5. 各期資産運用計画案、修正案 6. 各期の資金計画、増資計画 7. 建物保守管理・テナント管理業務の選定基準 8. 大規模修繕計画 9. 資産管理計画書 10. 上記進捗状況の報告の受理・計画の見直し 11. 運用業務に関する諸規程案およびこれらの変更案 12. 月次運用実績の報告の受理 13. 運用資産の取得、売却 14. 投資法人資産保管会社、投資法人一般事務受託会社の選定・変更 15. 個別運用資産についてのPM業務受託者の選定・変更 16. 資本的支出・修繕支出（1棟当たり、1,000万円以上） 17. テナント選定・賃貸条件変更（1棟当たり、占有面積50%以上のテナント） 18. テナント選定・賃貸条件変更（全ポートフォリオ賃料の5%以上のテナント） 19. テナント選定（その他運用に大きな影響を与えるテナント） 20. 資産運用のための資金調達、返済等の検討 21. 資産運用のための余剰資金の運用方針計画の策定 22. 資産運用のための投資口の発行の検討 23. 資産運用のための投資法人債の発行・償還の検討 24. その他付随する事項の審議 25. 上記のほか投資委員会で必要と認めるもの
決議方法	<p>各担当部長から付議され、構成員のうち3分の2以上が出席し、3分の2以上の賛成により決定する。 コンプライアンスオフィサーについては当委員会で新たに発生した「コンプライアンス上の問題」に限定して拒否権をもつ。 決議結果は、委員長が取締役に報告する。</p>
開催時期	<p>原則として1月に1回開催する。但し、必要に応じて随時開催することができる。</p>
事務局	<p>投資運用部</p>

コンプライアンス委員会

委員長	コンプライアンスオフィサー
委員	代表取締役社長、常勤取締役、企画総務部長、取締役会で定める外部委員1名（運用を行う投資法人のスポンサー取引に関する法令遵守上の問題の有無の審議を行う場合は必ず出席し、また、コンプライアンスオフィサーの求めがある場合に出席する。）。 必要に応じて、上記構成員以外の者が、コンプライアンス委員会に出席することは妨げない（これらの者に議決権は付与されない。）。
目的	(1) 主要規程および主要計画の遵法性の審議 (2) 重要な取引および業務の社内手続きおよび法令等への適合性（以下、遵法性等という。）の審議 (3) 各委員会の議事等に関するリスク管理および遵法性等の審議 (4) スポンサー関係者取引に関するリスク管理および遵法性等の審議
審議事項	以下の事項について、法令諸規則の適合性、遵法性およびその他のコンプライアンス上の問題点の有無について、コンプライアンスの観点から審議および決議を行う <ol style="list-style-type: none"> 1. 規程の新設、改廃（本委員会審議対象の規程は、個々の規程において定める） 2. 運用ガイドラインの策定・変更 3. 資産運用計画の策定・変更 4. 当期事業計画の策定 5. 当期修繕計画の策定 6. 取得、売却計画の策定（含むPM業者の選定） 7. 投資法人資産保管会社、信託銀行、PM業者の変更 8. コンプライアンスプログラムの策定 9. 新規業務の開始 10. 反社会的勢力排除体制の策定 11. 投資口の発行 12. 投資法人債の発行・償還 13. 利害関係人等との取引規則に定めるスポンサー関係者との重要な取引の実行 14. 業務監査結果報告の承認 15. その他付随する事項の審議 16. その他コンプライアンスに関し、コンプライアンスオフィサーが必要と認める事項
審議方法	構成員の過半数が出席（外部委員は利害関係者取引審議の場合は必ず出席）し、出席委員の全員の賛成により決定する。 決議結果は、社内規程に従い、委員長が投資委員会及び取締役会に報告する。
開催時期	原則として3か月に1回開催する。但し、必要に応じて随時開催することができる。
事務局	企画総務部

B 運用体制の採用理由

本書の日付現在、資産運用会社の取締役会の構成は取締役3名（うちスポンサー企業グループとの兼任者はありません。）、監査役1名となっており、監査役が客観的な立場からの経営監視機能を担っております。また、投資委員会には外部委員を選任するほか、常勤のコンプライアンスオフィサーをおき、中立の立場から監視する体制を整備しています。このような状況から現状その機能は十分に果たされていると考えております。

なお、本書の日付現在における外部委員及びコンプライアンスオフィサーの氏名、主要略歴及び兼任・兼職の状況は下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	兼任・兼職の状況
コンプライアンス委員会外部委員	横地 利博	平成2年 弁護士登録 平成4年 横地法律事務所開業（現任） 平成16年1月 グロースリート・アドバイザーズ株式会社投資戦略委員会外部委員 平成19年11月 グロースリート・アドバイザーズ株式会社コンプライアンス委員会外部委員（現任）	同氏が代表を務める弁護士事務所と本投資法人及び資産運用会社との間に人的、資本的及び取引関係はありません。
コンプライアンスオフィサー（常勤）	弘中 英世	（2）資産運用会社①資産運用会社の役員の状況をご覧ください。	資産運用会社の取締役を兼務しています。

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

本投資法人の平成21年1月1日から平成21年6月30日までの前営業期間における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

①取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	— (—)	910,798 (100.0)
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	— (—)	— (—)
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社アパマンショップリーシング	— (—)	— (—)
合計	— (—)	— (—)

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主を意味します。

(注2) 売買金額等は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金)を記載しています。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
賃貸借媒介手数料等	39,348	株式会社アパマンショップリーシング	20,918	53.2
		小倉興産株式会社	314	0.8
プロパティ・マネジメント報酬	37,927	株式会社アパマンショップリーシング	14,109	37.2
		小倉興産株式会社	4,617	12.2

(注) 本投資法人から利害関係人等へ支払われた手数料と、不動産管理委託契約に基づきプロパティ・マネジメント委託会社が再委託先である利害関係人等へ支払った手数料について記載しています。

(2) 物件取得等の状況

平成21年1月1日から平成21年6月30日までの前営業期間において、該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

不動産鑑定評価書の作成について、資産運用会社では運用ガイドラインにおいて以下の基準に該当する専門家に依頼することを定めています。

- ・ 鑑定事務所所属員が国土交通省地価公示評価員、社団法人日本不動産鑑定協会役職・委員、裁判所評価人等の公的職務に携わっており、当該職務に就くための公的機関の審査を経ていること。
- ・ 鑑定評価受注実績が過去 5 年間継続して年間 30 件以上あること。
- ・ 鑑定評価を行う者について、不動産鑑定評価の実務経験が 5 年以上あり、特に不動産の証券化のための鑑定評価の実績が過去 10 件以上あること。
- ・ 機動的な鑑定評価依頼及び最終の鑑定評価額の把握が可能となるように、3 名以上の不動産鑑定士を擁する事務所であること。

なお、平成 21 年 6 月末日現在において所有している物件における不動産鑑定機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
新宿アイランド ベイサイトコート横浜	森井総合鑑定株式会社	東京都中央区日本橋 1 丁目 7 番 9 号	16 名	運用ガイドラインに定める選定基準に従い、総合的に比較、検討した結果、選定いたしました。
小倉興産東駐車場 小倉興産 7・17・20 号館	株式会社谷澤総合鑑定所	本社：大阪市北区中之島 2 丁目 2 番 7 号中之島セントラルタワー 九州支社：福岡市博多区博多駅前三丁目 2 番 8 号	59 名	運用ガイドラインに定める選定基準に従い、総合的に比較、検討した結果、選定いたしました。
パークビラ八雲等、その他 52 物件	株式会社アセッツアール アンドディー	東京都新宿区四谷四丁目 28 番 4 号 YKB エンサインビル 4F	17 名	運用ガイドラインに定める選定基準に従い、総合的に比較、検討した結果、選定いたしました。

(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

エンジニアリング・レポート（建物状況調査報告書）の作成について、資産運用会社では運用ガイドラインにおいて以下の基準に該当

する専門家に依頼することを定めています。

- ・ 不動産投資信託運用会社、不動産投資ファンド運用会社等からの調査依頼実績が年間 20 件以上あり、建物状況調査業者としての実績が豊富にあること。

なお、前営業期間（平成 21 年 1 月 1 日から平成 21 年 6 月 30 日まで）において、新規取得物件に係るエンジニアリング・レポート（建物状況調査報告書）は取得しておりません。

- (3) その他利益相反の可能性のある取引
該当事項はありません。

(4) IR に関する活動状況

① 情報開示および IR 活動の基本姿勢

本投資法人は、法令等の要請する内容及び様式に則り、当投資法人に関する情報を、正確、公平かつ適時に、投資家に対して開示致します。また、法定開示事項以外の情報についても、投資家の投資判断に影響を及ぼすと考えられる場合、適切な方法で開示を行います。

このような考え方の下、

- ・ 正しい情報を
- ・ 明確でわかりやすく
- ・ 積極的に、かつタイムリーに
- ・ 広く公平に

伝わるように発信するよう努めます。

② 情報開示および IR 活動体制

資産運用会社では本投資法人にかかる情報について、常に投資家の視点に立ち迅速、正確かつ公平な開示を行うため、情報適時開示規程を定めております。

本投資法人の IR 活動は、資産運用会社の代表取締役を中心に企画総務部に IR 専任者を置いて、その業務を企画、管理、推進しています。

決算説明会などの場において、資産運用会社の代表取締役自らが直接語りかけていく場を充実させていきます。

また、本投資法人のホームページ (<http://www.tgr-inv.co.jp>) を通じて透明性のあるタイムリーな情報提供に努めております。投資方針や投資法人の概況などのほかに、

- ・最近のプレスリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報
- ・投資物件のポートフォリオ内容、物件概要（地図・写真等）、稼働率
- ・IR スケジュールやアナリスト説明会の資料、株価情報

などのコンテンツをご提供させていただいており、今後の投資主の皆様により有用な情報を効果的にご覧いただけるよう、更なる充実を図ってまいります。

③ 情報開示および IR 活動の主なスケジュール

情報開示および IR 活動に関する本投資法人の定例的なスケジュールは以下のとおりです。

決算期日	6 月末日	12 月末日
決算発表（決算短信発表）	8 月中旬	2 月中旬
決算説明会	8 月下旬	2 月下旬
決算 IR 活動（機関投資家訪問等）	8 月下旬～9 月	2 月下旬～3 月
資産運用報告書発送	9 月	3 月
有価証券報告書提出	9 月	3 月

また、上記の定例的な活動のほか、マスコミ（新聞、業界紙等）取材対応や個人投資家説明会の実施、海外機関投資家に対する個別説明（予定）などの取組みを随時行っています。

（5）反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアルにおいて「社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対しては、毅然とした態度で臨み、これを断固として排除」する旨を定めています。また、テナント等選定基準においても、反社会的勢力を排除する旨を規定しています。

各担当部署において外部調査機関と連携の上、反社会的勢力との関係について判断を行い、コンプライアンス・オフィサーやコンプライアンス委員会で確認を行うことにより、反社会的勢力との取引を排除する体制を整えております。

以 上