

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 角替 隆志  
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

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。

### 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に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。

### 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 12 月 31 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)		4,311	8.00
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED		4,211	7.81
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL		2,968	5.51
ANGLO IRISH BANK CORPORATION (INTERNATIONAL) PROSPECT EPICURE J-REIT VALUE FUND		2,689	4.99
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 506155		1,861	3.45
株式会社南日本銀行		1,186	2.20
CGML-LONDON EQUITY		837	1.55
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)		821	1.52
CITIGROUP GLOBAL MARKETS INC.		706	1.31
知多信用金庫		625	1.16
上位10名小計		20,215	37.51

(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

#### 【投資方針】

##### 基本方針

本投資法人は、その規約において「成長性」の確保を目指した資産運用を基本方針として位置づけています。

この基本方針に則り、「中長期的な安定収益確保のための運用資産の着実な成長」を確保することで、本投資法人の資産価値向上並びに一投資口当たり利益の上昇につなげることを目指します。また、資産運用にあたり「運営の透明性」確保に努めます。

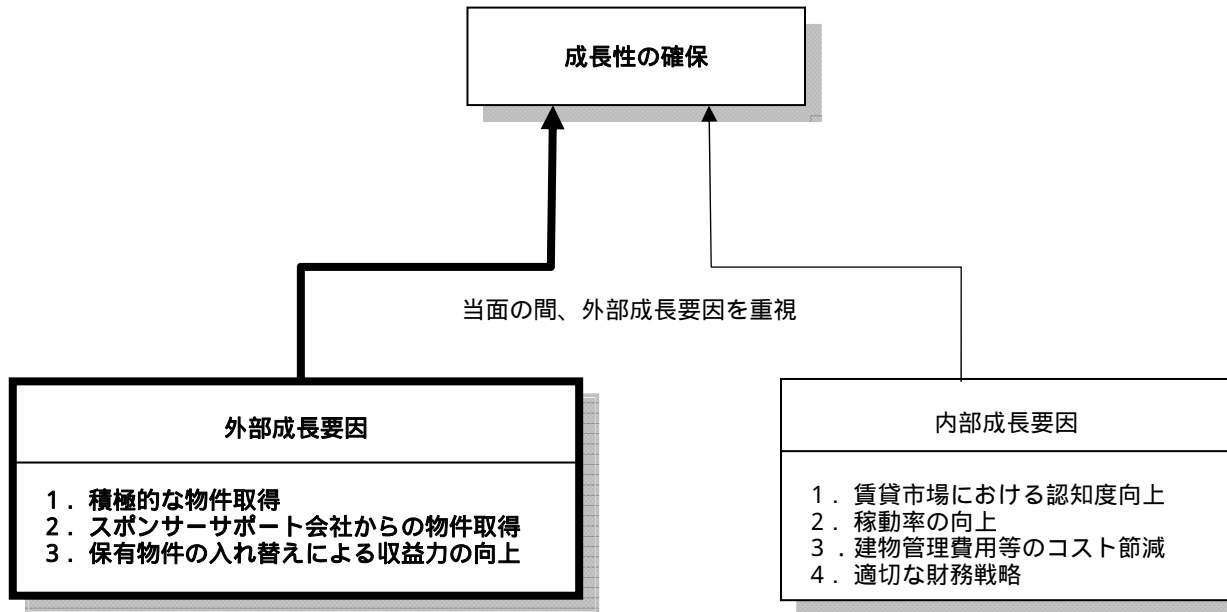
本投資法人の成長戦略として、「外部成長要因」と「内部成長要因」について以下の戦略を実行しますが、投資主価値を高めるためには、一定以上の資産規模を有することが必要であるとの観点から、本投資法人は当面の間、外部成長要因、特に新たな投資不動産の取得に重点を置いた運用を行います。

##### <外部成長要因>

1. 積極的な物件取得
2. スポンサー会社からの物件取得
3. 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

##### <内部成長要因>

1. 賃貸市場における認知度向上
2. 稼働率の向上
3. 建物管理費用等のコスト節減
4. 適切な財務戦略



本投資法人は、投資不動産の賃貸収入を主たる収益源として位置付けておりますが、物件の取得と売却による保有物件の入れ替えは「成長性」を確保するために必要であると考えられますので、積極的な物件取得とスポンサー会社からの物件取得を通じ収益性確保と安定性の維持を図る一方、売却を通じ保有物件入れ替えによるポートフォリオ全体の収益力の向上を図ってまいります。

また、「運営の透明性」を確保するため、積極的かつタイムリーな情報開示・スポンサーの干渉を廃した独立した運用体制・意思決定プロセスの明確化と利益相反防止等に係る規程、マニュアルの整備、その遵守を図るコンプライアンス体制を構築しております。

#### 重点戦略

上記の基本方針を実現するための重点戦略として、以下の3点を掲げます。

- (イ) アパマンショップグループによるスポンサーサポートの最大活用
- (ロ) 東京圏と地方都市での物件取得
- (ハ) 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

(イ) アパマンショップグループによるスポンサーサポートの最大活用

本投資法人は、アパマンショップグループ(注)からのスポンサーサポートを最大限に活用することを成長戦略の一つとします。

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や保有物件の運用に活かすため、平成19年8月7日付にて本投資法人および資産運用会社は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、株式会社アパマンショップリーパークとの間で、それぞれ、不動産等売却情報の提供等に関する覚書を締結しました。

本投資法人は資産運用会社を通じ、各地域における不動産賃貸市場の分析のために、日本最大級の店舗網(平成20年9月末時点における賃貸斡旋加盟契約店舗数935店、直営店を含みます。)を背景としたアパマンショップグループの情報収集・分析能力を活用していきます。また、株式会社AS-SZKiは居住用不動産、株式会社アパマンショップリーパークは駐車場を核とした開発事業やアセットマネジメント事業を行っており、かかる実績に基づく情報収集・分析能力を本投資法人における物件取得に活用していきます。さらに、アパマンショップグループ内には賃貸斡旋およびプロパティマネジメント事業を行っている企業が複数あります。本投資法人は資産運用会社を通じ、アパマンショップグループ内の企業に対し取得予定物件の一部についてプロパティマネジメント業務を委託する予定です。また、他社にプロパティマネジメント業務を委託している場合も、本投資法人は資産運用会社を通じ、賃貸斡旋業務についてアパマンショップグループ内の企業に再委託し、アパマンショップグループのスポンサーサポートを活用する体制を構築していきます。

このように本投資法人は資産運用会社を通じて、かかるアパマンショップグループからのスポンサーサポートを本投資法人の物件取得、管理及び運用に最大限に活用することを成長戦略の一つとします。

(注)株式会社アパマンショップホールディングスはアパマンショップグループの持株会社であり、本投資法人の資産運用会社の親会社である株式会社パレックスの親会社です。

(ロ) 東京圏と地方都市での物件取得

今後、中長期にわたり安定した収益を確保するための優良物件に対する投資機会を逸することを防止するため、投資エリアを「東京圏(東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県の主要都市)および地方政令指定都市に所在する不動産等への投資を基本に据えるものの、不動産投資環境を勘案し、投資機会を柔軟な姿勢で対応するものとし、地方都市(原則、地方中核都市)に所在する不動産等にも分散投資を行う」ものとします。

なお、本投資法人は、居住用不動産を運用の中心に据えることで、収益の安定性を図っていますが、オフィスビルや商業施設、駐車場等、幅広い用途の物件について投資対象とすることで、投資機会の多様化および収益性の向上を図ります。

#### (ハ) 保有物件の入れ替えによる収益力の向上

本投資法人の運用資産は、中長期的な保有を基本方針としますが、ポートフォリオ全体の収益力向上の観点から、以下の内容を総合的に勘案した上で、小規模物件又は築年数の古い物件を中心に売却を実施します。なお、資産規模に応じて本投資法人における小規模物件の定義は変更される可能性があります。本書の日付現在、取得価格が、居住用不動産については5億円未満、オフィスビルについては7億円未満の物件を小規模物件と定義しております。

- a. 不動産市況
- b. 物件の将来における収益性と資産価値の増減
- c. 物件の劣化又は陳腐化等に対する資本的支出の見込み
- d. ポートフォリオ構成等

#### 投資不動産の投資および運用方針

資産運用会社は、規約および運用ガイドラインに従い、以下の通りポートフォリオを構築すべく投資を行います。

#### (イ) ポートフォリオ構築方針

##### a. 保有期間

投資対象物件は、中長期的な保有を前提に取得します。ただし、不動産市況、物件の将来における収益性、資産価値、物件の劣化等に対する資本的支出の見込み、ポートフォリオ構成などを総合的に勘案し、早期に売却する場合があります。

##### b. 投資エリア

東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県の一都三県の主要都市）および地方政令指定都市に所在する不動産等への投資を基本に据えるものの、不動産投資環境を勘案し、投資機会を柔軟な姿勢で追求するものとし、地方都市（原則、地方中核都市）に所在する不動産等にも分散投資を行うものとしします。

##### c. 用途

居住用不動産およびオフィスビル、時間貸駐車場、その他商業施設等、幅広い用途の物件に対して、用途別の特性、市場動向およびポートフォリオ構成等を勘案した上で投資します。

なお、アパマンショップグループの有するリーシング能力を活用し、運用資産の稼働率の向上を図ることができる居住用不動産に対し、投資額が資産総額の50%超となることを目標に投資を行い、安定的な収益の確保を目指します。

##### d. 規模

( )運用資産1件当たりの最低投資額

運用資産 1 件当たりの最低投資額は、不動産又は信託受益権を対象とする場合、原則として居住用物件は5億円以上、オフィスその他の物件は7億円以上としますが、時間貸駐車場物件および不動産対応証券を対象とする場合、原則として5千万円以上とします。

但し、中長期的な安定収益の確保を実現できるものであり、かつポートフォリオの価値の向上に寄与すること期待できる物件については、この限りではありません。

( ) 運用資産 1 件当たりの最高投資額

運用資産 1 件当たりの最高投資額は原則として、当該運用資産取得後のポートフォリオ全体の投資額合計残高の20%以下とします。なお、投資額合計残高とは、前期末における保有運用資産の最新の不動産鑑定士による評価額総額に、当期に取得した運用資産（当該運用資産も含む）の取得時における鑑定評価額合計を加算した額とします。但し、中長期的な安定収益の確保とポートフォリオ全体の収益性向上が期待できる物件については、この限りではありません。

( ) スポンサー関係者からの取得価額の制限

投資対象物件の取得価格は、不動産鑑定士の不動産鑑定評価額を参考としますが、中長期的な観点から資産運用会社において評価を行い、投資利回りに重点をおいて総合的に判断した上で決定します。

スポンサー関係者から取得する場合の「取得価額」（不動産等資産そのもの取得金額のみとし、不動産鑑定評価額の対象となっていない、税金および取得費用等は含まないものとします。）は、ウェアハウジングの場合を除き不動産鑑定士の不動産鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額とします。

(口) 投資不動産の取得基準

a. 立地

投資対象物件は、前記の投資エリアに定める東京圏および地方政令指定都市で、用途に適した立地に存する物件を第一義的に選定します。

立地の優位性は、投資不動産の価値の劣化を防止する有力な要因である点を考慮し、用途に適した立地を有する物件を選定するよう努めます。

b. 不動産の優位性

投資対象物件は、次の点を総合的に比較考量して周辺地域の競合物件に優位性を有する物件を基本とします。

( ) 敷地の画地条件(規模・形状)、道路接面条件(接面状況、道路幅員)

( ) 建物の構造・規模・デザイン



( )既存テナントの信用力

( )築年数

c. 建物の耐震性

投資対象物件は、新耐震基準(昭和55年に改正(翌56年施行)された建築基準法に基づく建物等の耐震基準をいいます。)に基づく建物等又はそれと同水準以上の性能の確保しているものとします。

また、ポートフォリオ全体のPMLは10%以内を目指し、運用を行ないます。投資対象物件に対する損害保険の付与方針については、後記「(二)投資不動産の付保基準」をご参照下さい。

d. 開発物件

原則として建物竣工前の未稼働物件への投資は行わないものとします。但し、建築中の不動産については、竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に投資対象不動産の取得のための契約を締結できるものとします。

(八) 投資不動産の物件調査基準

本投資法人は、投資不動産の取得に当たり、投資対象不動産に関して、物理的側面、法律的側面、経済的側面について広域かつ詳細な調査を行います。主要な調査項目は、下表の通りとします。

項目	内容
物的調査 立地	<ul style="list-style-type: none"><li>・街路の状況(幅員・系統・連続性等)と回遊性の状況</li><li>・最寄駅からの接近性及び乗降客数</li><li>・商業施設の種類、規模、集積等の状況、営業の種別及び競争の状況、</li><li>・繁華製の程度及び盛衰の動向</li><li>・地域の知名度および評判、規模の状況、</li><li>・地域の競合施設の進出・退出動向、</li><li>・地域の同一需要圏における競争力の相対的位置付</li></ul>

項目	内容	
不動産個別調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資不動産の法定資料との照合確認、土地は位置・形状・規模、建物は構造・用途</li> <li>・接面道路の種別・接面状況</li> <li>・隣地との境界・越境物の有無、</li> <li>・隣接不動産の状況</li> <li>・周辺の嫌悪施設の有無とその影響度、日照・眺望・景観・騒音等環境の状況、</li> <li>・公法上の規制</li> <li>・土壌汚染に関する状況</li> <li>・埋蔵文化財等に関する状況</li> </ul>	
建物調査	建物調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法・建築基準法等関連法令に対する遵守状況</li> <li>・建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等</li> <li>・外部仕様(屋根、外壁、付属物等)、内部仕様(床、壁、天井)</li> <li>・電気設備、空調設備、衛生設備、搬送機、防災・防火設備、駐車場等の状況</li> <li>・修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況</li> <li>・緊急・短期修繕費用、長期修繕費用の見込み</li> </ul>
	環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アスベスト・PCB等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>・土地利用履歴・土壌汚染状況等環境調査</li> </ul>
	地震リスク調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・PML値算定による耐震性の分析</li> </ul>
法的調査	権利関係調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有権及び所有権以外の権利関係</li> <li>・賃貸借契約・転貸借契約等の状況</li> <li>・土地の境界確認書や越境に係る覚書等</li> <li>・信託受益権については信託契約の内容</li> <li>・借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約・協定等の内容</li> <li>・借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額</li> <li>・共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係</li> <li>・敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置</li> </ul>

項目		内容	
		境界調査	・隣接地との境界確定の状況
経済的調査	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般的要因(人口の状態、経済動向、土地利用計画及び規制等)</li> <li>・地域要因(周辺不動産の利用状況、利便性・快適性等)</li> <li>・取引市場の動向(地価水準、投資利回り等)</li> <li>・賃貸市場の動向(賃料水準、稼働率等)</li> </ul>	
	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居テナントの業種、信用情報(業種・業歴・決算内容・財務状況(オフィス)および属性、賃料支払状況並びに紛争可能性等)</li> <li>・入居テナント数、利用目的等</li> <li>・入居テナントとの契約形態・契約内容とその継続の可能性の有無</li> <li>・近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移</li> <li>・入居テナントの占有割合・分布割合等</li> <li>・テナント誘致力の調査</li> </ul>	
	キャッシュ・フロー調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益(賃料、一時金、共益費、その他収入)の適正性</li> <li>・長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置</li> <li>・費用(委託管理費、水道光熱費、修繕費等)の適正性</li> <li>・対象不動産の処分可能性</li> </ul>	

資産運用会社は、投資対象不動産等の取得に当たり、投資対象不動産等の投資価値を見極めるため、第三者による不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書による分析評価およびマーケットレポート等を参考にすることがあります。不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書の作成については、原則、以下の基準に該当する専門家に依頼する。

#### 不動産鑑定評価書

- ・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およ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

建物状況調査報告書

・ 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。

(二) 投資不動産の付保基準

投資不動産に対する損害保険等の付保の判断は、各投資不動産の特性、内在するリスク等を考慮の上決定するものとし、リスク発生時において本投資法人および投資主への損害の軽減が図られるように努めます。

- a. 災害および事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、個別の物件の特性に応じて適切と判断される内容の損害保険（火災保険および賠償責任保険）の付保を行うこととします。
- b. 地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に対応するために、PMLを基準に、予想される損害と保険料等を比較考慮の上、地震保険の付保を検討するものとし、ポートフォリオ全体のPMLが10%を超える場合は、原則として個別の対象不動産でPMLが15%を超える物件については地震保険の付保を行う方針です。

なお、前述の基準に係わらず、居住用不動産については、全て地震保険を付保します。

(注)「PML」(Probable Maximum Loss)とは、不動産・保険業界等において「予想最大損失率」として訳されており、建物に関する地震リスクの評価指標として用いられています。但し、統一された厳密な定義はなく、目的や用途に応じて様々に定義されています。

本書においては、株式会社イー・アール・エス、および応用アール・エム・エス株式会社により算出された損失額および年超過確率の関係を表す「リスクカーブ」から「再現期間475年に対する建物の予想損失額」を「再調達価格」で除した値の百分率を算出し、これを「PML(予想最大損失率)」と定義しています。

分析においては、応用アール・エム・エス株式会社所有の自然災害リスク分析ソフトウェアRiskLinkを用いました。また建物の地震時脆弱性評価にあたり、詳細分析(レベル3)においては現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、構造検討による建物に固有な損失率曲線を評価し、簡易分析(レベル1)においては過去の地震における建物被害を統計処理したデータベースに基づく損失率曲線を用いています。ここで再現期間475年とは、建物の使用期間50年に10%の確率で起こる事象に相当します。

但し、予想損失には、地震動による建物(構造部材・非構造部材・建築設備)のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(ホ) 投資不動産の管理・運営方針

資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、投資対象不動産の競争力および資産価値の維持・向上、ならびに収入拡大と管理費用の適正化による運用収益の安定的な成長を図ります。

- a. 賃貸管理

#### 1) 賃貸マーケット・テナント動向の把握

現地ヒアリング、マーケットレポートおよびPM会社から収集したマーケット情報に基づき、近隣エリアのマーケット動向(賃料水準・稼働率等)を分析し、当該マーケット動向に即したリーシング活動を行います。

なお、当該マーケット動向に構造的変化が予測される場合には、当該構造的変化による需給動向の影響についても併せて分析します。

#### 2) 適切な賃貸条件の検討

近隣エリアでの標準的な賃貸条件(賃料・共益費、期間、敷金・保証金額、礼金・等)およびポートフォリオの全体収入に対する投資対象不動産の収入割合等を総合的に勘案し、最適な賃貸条件(定期借家契約での契約締結を含む。)を検討します。

#### 3) テナント管理

既存テナントに対しては、投資対象不動産の良好な管理状態を保つことにより、満足度を向上させ、中長期にわたる賃貸借契約の更新ができるよう図ります。

#### b. 建物管理

日常的な建物補修管理・テナント管理業務(以下「PM業務」といいます。)については、プロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)に委託することを基本としますが、資産運用会社は運用資産の共用部分の管理、清掃状態、各種設備の状況等を確認し、常にテナント満足度の維持・向上に努めます。また、建物管理費における各項目別の費用を検証し、費用低減の余地がある場合には、投資物件の競争力やテナントへの影響に留意しつつ、PM会社の変更や、複数物件の一括委託等を実施することにより当該費用の低減を図ります。

#### e. 修繕計画の策定と実施

物理的・機能的価値および競争力の維持・向上を図るため、テナントニーズおよび近隣エリアにおける競合物件のスペックを検討し、迅速かつ確かな修繕計画の策定および工事実施に努めます。

#### f. PM会社の選定・管理

##### 1) PM会社の選定基準

資産運用会社は以下の点を総合的に評価した上で、投資対象不動産からの安定的かつ最大の収益を得るため、各物件の特性に合わせて最適なPM会社を選定します。

- ・業容
- ・資格者
- ・組織および体制
- ・財務基盤
- ・リーシング能力
- ・当該地域を含む不動産市場への精通度

- ・マーケット精通度
- ・レポートिंग（事業計画・報告書作成）能力
- ・建物・設備管理能力
- ・報酬手数料水準

2) PM業務受託者の管理方針

( ) 運営管理のモニタリング

PM会社に対して、各投資物件の特性に合致する適切かつ効率的な運営管理を求めるものとし、本投資法人の決算期毎に当期事業計画を策定し、当該計画に基づいたリーシング、運営管理および修繕について、PM会社の運営管理状態をモニタリングします。

( ) PM会社の評価基準

資産運用会社は、定期的に（原則として年一回）PM会社の運営管理実績を評価し、その結果によっては、PM会社に対し改善の指示等を行うほか、PM会社の変更を行う場合があります。

(へ) 財務方針

本投資法人は、安定収益の実現と投資不動産の成長に資するため、以下に掲げる方針に従い、機動的かつ効率的に財務戦略を立案し、実行します。

- ・ 運用資産の効率的な運用および運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金手当てを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行をすることができるものとします。
- ・ 余裕資金の運用に当たっては、資金の安全性、流動性および効率性を重視した運用を行うものとします。

a. エクイティ・ファイナンス

新規の投資口発行は、新たに取得する不動産等の取得価格および取得時期、LTV、経済状況等を勘案して決定します。なお、投資口の希薄化にも十分に配慮した上で行うものとします。なお、LTVとは、資産総額に対する借入額および投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。

b. デット・ファイナンス

- ( ) 借入金および投資法人債の発行限度額は、それぞれ5,000億円を上限とし、かつその合計金額は5,000億円を超えないものとします（規約第14条第1項、第2項）。
- ( ) 借入れを行う場合、借入先は証券取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家に限るものとします（規約第14条第3項）。
- ( ) 借入れその他の資金調達に際しては、LTV水準は、最大65%を目安とします。但し、新たな投資不動産の取得および評価額の変動等に伴い、一時的に65%を超えることは可能とします。

- ( ) 金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図るものとします。
  - ( ) 資金調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図るものとします。
  - ( ) 借入先の選定に当たっては、複数の金融機関と交渉し、借入金利、手数料等の諸条件につき、借入時点でのマーケット水準を勘案した上で、最も条件の良い借入先を選定するものとします。
  - ( ) 借入れ際には、無担保・無保証を原則としますが、金融機関と交渉の結果、運用資産に担保を設定することがあります。
  - ( ) 期限一括弁済を原則とします。
  - ( ) 運用資産の新規取得、テナントからの預り金等の一時金の返還又は運転資金等の資金需要への機動的な対応のため、事前に極度ローンに係る契約を締結できるものとします。
- c. 余裕資金運用
- ( ) 資金の安全性、流動性および効率性を重視した運用を行うものとします。
  - ( ) 運用資産の減価償却、運用資産売却等によりストックした資金の一部は、新たな運用資産の取得原資に充当ないし投資物件への再投資（資本的支出）および借入金の一部弁済（期限前弁済）することができるものとします。
  - ( ) 金融デリバティブ取引は、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクヘッジに限定して行うものとします。
  - ( ) 当面の間は、運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。

#### (ト) 情報開示方針

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。

## 【投資対象】

### 投資対象とする資産の種類

(イ) 規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の特定資産とします(規約第11条第1項)。

- a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権又は地役権
- b. 不動産、地上権及び土地の賃借権又は地役権を信託する信託(不動産に付随する金銭とあわせて信託する包括信託を含みます。)の受益権
- c. 当事者の一方が相手方の行うa.及びb.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
- d. 特定目的会社に係る優先出資証券(但し、a.及びb.を裏付けとするものに限りませう。)
- e. 特定目的会社に係る特定社債券(但し、a.及びb.を裏付けとするものに限りませう。)
- f. 特定目的信託に係る受益証券(但し、a.及びb.を裏付けとするものに限りませう。)
- g. 投資信託の受益証券(但し、主としてa.及びb.を裏付けとするものに限りませう。)
- h. 投資証券(但し、主としてa.及びb.を裏付けとするものに限りませう。)
- i. 金銭の信託の受益権(信託財産を主としてa.に対する投資として運用するものに限りませう。)

(ロ) 本投資法人は、上記(イ)に掲げる特定資産のほか、資金の効率的な運用に資するため、次に掲げる特定資産に投資することがあります(規約第11条第2項)。

#### a. 次に掲げる有価証券

- ( ) 国債証券
- ( ) 地方債証券
- ( ) 特別の法律により法人の発行する債券
- ( ) 社債券(新株予約権付社債券を除きます。)
- ( ) 特定目的会社に係る特定社債券(但し、上記(イ)e.で定めるものを除きます。)
- ( ) コマーシャル・ペーパー
- ( ) 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記( )から( )までの証券又は証書の性質を有するもの
- ( ) 投資信託の受益証券(但し、上記(イ)g.に定めるものを除きます。)
- ( ) 投資証券(但し、上記(イ)h.に定めるものを除きます。)
- ( ) 投資法人債券
- (xi) 外国投資証券
- (x) 外国貸付債権信託受益証券



- (x ) オプションを表示する証券又は証書
- (x ) 預託証書
- (x ) 外国法人が発行する本邦通貨建の譲渡性預金証書
- (x ) 貸付債権信託受益権
- (x ) 外国法人に対する権利で、上記(x )の権利の性質を有するもの
- (x ) 株式(但し、実質的に不動産等に投資するもの又は不動産等への投資に付随するものに限りませう。)
- b. 金銭債権(投信法施行令に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含まませう。)
- c. 金融先物取引に係る権利
- d. 金融デリバティブ取引に係る権利
- e. 本投資法人は、上記a.及びb.に定める特定資産のほか、不動産等への投資にあたり必要がある場合には、次の各号に掲げる資産に投資することがあります。
  - ( )商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含ませう。)で定める商標権、専用使用権もしくは通常使用権(但し、不動産等への投資に付随するものに限りませう。)
  - ( )温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含ませう。)で定める温泉の源泉を使用する権利及び当該温泉に関する設備(但し、不動産等への投資に付随するものに限りませう。)
  - ( )著作権法(昭和45年法律第48号。その後の改正を含ませう。)に基づく著作権等
  - ( )民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含ませう。以下「民法」といいます。)第667条に定める組合(不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権等を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限りませう。)の出資持分
  - ( )動産(民法で規定される動産をいいます。)
  - ( )本項( )乃至( )に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
  - ( )資産流動化法第2条第6項に定める特定出資

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「【投資方針】 投資不動産の投資及び運用方針 (ロ) 投資不動産の取得基準」をご参照ください。
- (ロ) 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「【投資方針】 投資不動産の投資及び運用方針 (イ) ポートフォリオの構築方針」をご参照ください。

#### (5) スポンサーに関する事項

### 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	<p>                     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)                      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)                      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)                      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)                      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)                      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)                      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                 </p>

#### 【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
小倉興産株式会社	PM 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
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

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・サンブク	その他事業

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。

( )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、

( )スポンサーサポート会社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( )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。

( ) 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、

( ) 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、

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、

( ) 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( )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

#### 投資法人の役員状況

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	角替 隆志	昭和53年4月 富士ゼロックス株式会社入社 昭和57年9月 等松・青木監査法人(現監査法人トーマツ)入所 昭和60年9月 アスカコンサルティング株式会社入社 平成3年9月 角替隆志税理士事務所(現麹町税理士法人)開業(現任) 平成16年1月 本投資法人監督役員 平成18年5月 本投資法人執行役員(現任) その他、株式会社極楽湯社外取締役、株式会社アドバックスほか6社で監査役を兼任	同氏の本投資法人の監督役員、他社における監査役や社外取締役等としての経験及び税務分野に関する専門知識から、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税理士であったことはありません。
監督役員	染井 法雄	昭和62年4月 弁護士登録 昭和62年4月 海老原茂法律事務所入所 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) 平成16年1月 本投資法人監督役員(現任)	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。
監督役員	高橋 孝志	昭和58年4月 弁護士登録 昭和61年4月 高橋孝志法律事務所(現オーシャン総合法律事務所)開業(現任) 平成20年4月 本投資法人監督役員(現任)	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。

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

該当事項はありません。

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 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

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	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 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 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 平成13年8月 極東証券株式会社入社 平成13年12月 ジャパン・リート・アドバイザーズ株式会社代表取締役 平成14年4月 同社取締役 平成15年10月 同社チーフ・フィナンシャル・オフィサー 平成18年6月 株式会社パワーインベストメント（現グロースリート・アドバイザーズ株式会社）代表取締役社長（現任）	該当事項はありません。

<p>取締役 コンプライアンス オフィサー</p>	<p>弘中 英世</p>	<p>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)</p>	<p>該当事項は ありません。</p>
<p>取締役 投資運用部長</p>	<p>吉沢 正哉</p>	<p>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 株式会社ユニマットライフ 入社  平成10年5月 株式会社ユニマット不動産 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)</p>	<p>該当事項は ありません。</p>

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。
--------------	-------	---	-----------------

#### 資産運用会社の従業員の状況

本書の日付現在における資産運用会社の従業員の状況は下記のとおりです。

従業員数・出向受入れの状況	兼務の状況
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

##### 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。

- ( ) スポンサー関係者からの物件の取得
- ( ) スポンサー関係者への物件の売却
- ( ) スポンサー関係者への物件の賃貸
- ( ) 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
- ( ) スポンサー関係者による売買・賃貸の媒介
- ( ) 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

( ) 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。

( ) 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( )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

( ) 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。

( ) 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( )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

( ) 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。

( ) 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

( ) 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。

( ) 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

( ) 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。

- ( ) 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。

- ( ) 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。

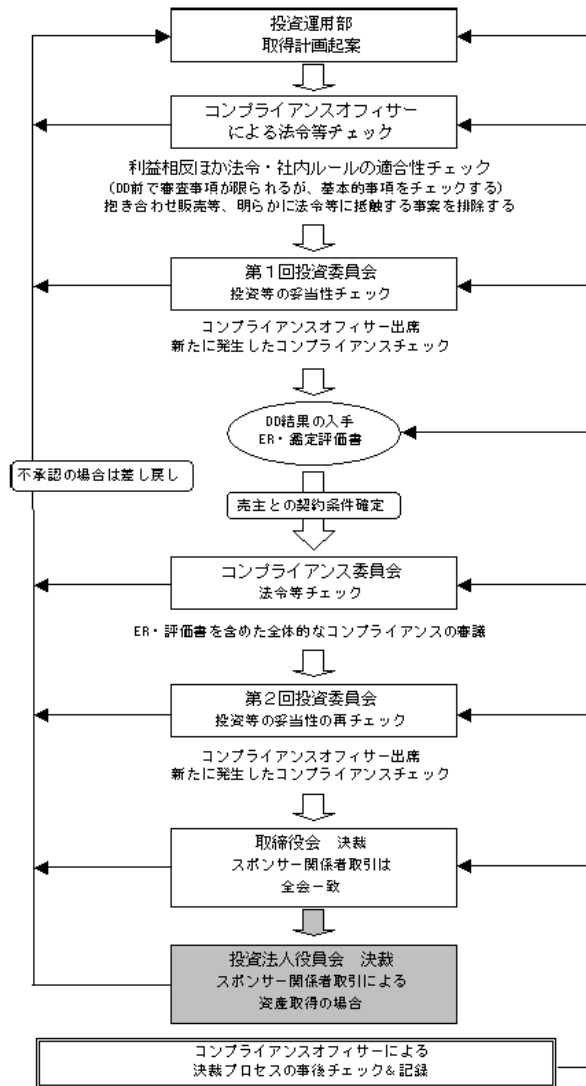
- ( ) 次に、第1回目の投資委員会においては、運用資産取得・売却に係る案件について、コンプライアンスオフィサーの審議結果の確認を行います。

- ( ) 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(八) 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(八) 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。

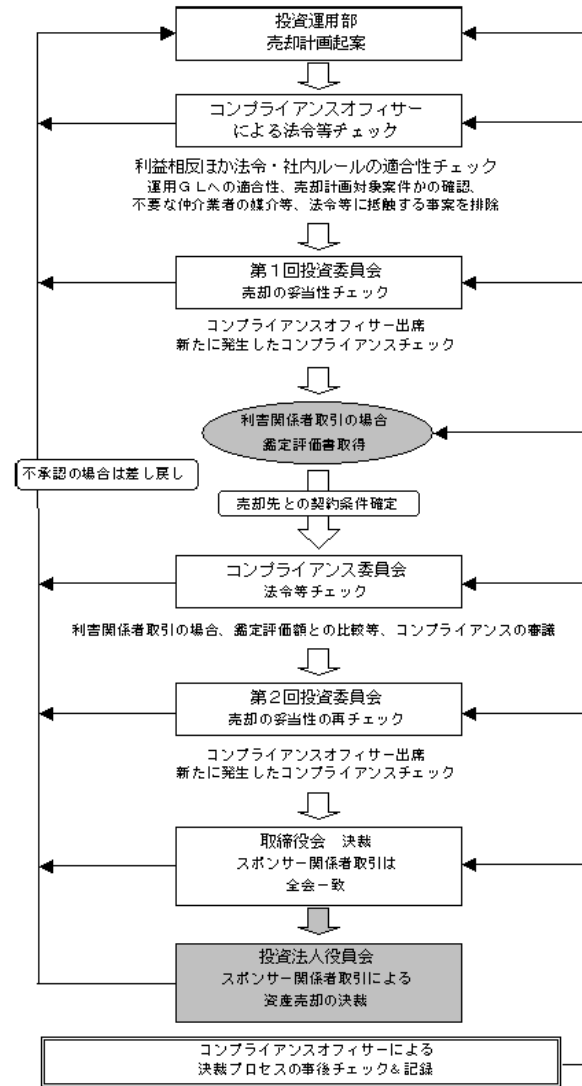
- ( ) 第2回目の投資委員会においても、コンプライアンスオフィサーは、当該投資委員会に出席し、コンプライアンス面のチェックを行い、コンプライアンス上の問題が新たに発生した場合には、かかる問題点の是正を命じることができます。

- ( ) 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。

運用資産の取得の意思決定プロセス



運用資産の売却の意思決定プロセス



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。

- ( )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（八）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。
- ( )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。
- ( )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。
- ( ) 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ます。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ます。

(ヘ) スポンサー関係者取引の開示

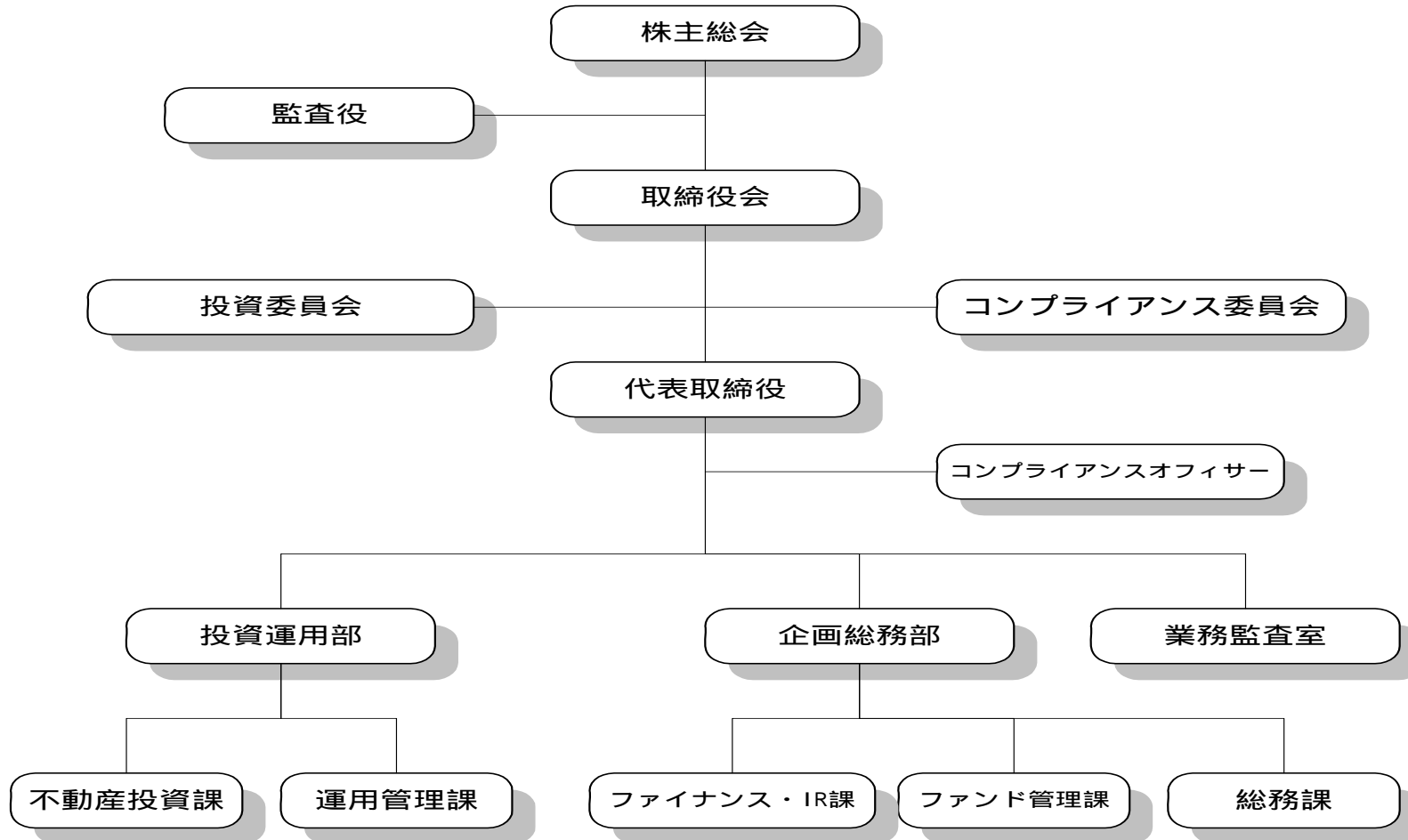
資産運用会社は、以上に規定するスポンサー関係者取引については、証券取引所の規則に基づき、決定後遅滞なく適時開示を行うものとします。また、スポンサー関係者への運用資産の賃貸状況については、有価証券届出書および有価証券報告書への記載が要求されている主要なテナント(賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントをいいます。)に加えて、スポンサー関係者への賃貸条件を開示するものとします。

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"> <li>1. 資産運用にかかる基本方針</li> <li>2. 運用ガイドライン</li> <li>3. 中長期資産運用計画案</li> <li>4. 年度資産運用計画の策定</li> <li>5. 各期資産運用計画案、修正案</li> <li>6. 各期の資金計画、増資計画</li> <li>7. 建物保守管理・テナント管理業務の選定基準</li> <li>8. 大規模修繕計画</li> <li>9. 資産管理計画書</li> <li>10. 上記進捗状況の報告の受理・計画の見直し</li> <li>11. 運用業務に関する諸規程案およびこれらの変更案</li> <li>12. 月次運用実績の報告の受理</li> <li>13. 運用資産の取得、売却</li> <li>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</li> <li>15. 個別運用資産についてのPM業務受託者の選定・変更</li> <li>16. 資本的支出・修繕支出（1棟当たり、1,000万円以上）</li> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>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）</li> <li>20. 資産運用のための資金調達、返済等の検討</li> <li>21. 資産運用のための余剰資金の運用方針計画の策定</li> <li>22. 資産運用のための投資口の発行の検討</li> <li>23. 資産運用のための投資法人債の発行・償還の検討</li> <li>24. その他付随する事項の審議</li> <li>25. 上記のほか投資委員会で必要と認めるもの</li> </ol>
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、委員長が取締役会に報告する。</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"> <li>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）</li> <li>2. 運用ガイドラインの策定・変更</li> <li>3. 資産運用計画の策定・変更</li> <li>4. 当期事業計画の策定</li> <li>5. 当期修繕計画の策定</li> <li>6. 取得、売却計画の策定（含むPM業者の選定）</li> <li>7. 投資法人資産保管会社、信託銀行、PM業者の変更</li> <li>8. コンプライアンスプログラムの策定</li> <li>9. 新規業務の開始</li> <li>10. 反社会的勢力排除体制の策定</li> <li>11. 投資口の発行</li> <li>12. 投資法人債の発行・償還</li> <li>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</li> <li>14. 業務監査結果報告の承認</li> <li>15. その他付随する事項の審議</li> <li>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</li> </ol>
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、資金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 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20年7月1日から平成20年12月31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。

## 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	457,825 (100.0)	1,642,269 (100.0)
	うち利害関係人等からの買付額 457,825 (100.0)	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	457,825 (100.0)	( )
合計	457,825 (100.0)	( )

(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。なお、当期において取引のあった株式会社アパマンショップリーシングについて記載しています。

(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。

## 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	28,052	株式会社アパマンショップリーシング	13,817	49.3
		小倉興産株式会社	745	2.7
プロパティ・マネジメント報酬	39,805	株式会社アパマンショップリーシング	14,566	36.6
		小倉興産株式会社	4,615	11.6

(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

本投資法人は平成20年7月1日から平成20年12月31日までの前営業期間において、以下の2物件を取得しています。取得先の株

株式会社アパマンショップリーシングは資産運用会社の利害関係人等との取引規制に定めるスポンサー関係者に該当します。

会社名・氏名 特別な利害関係にある者との関係 取得経緯・理由等

物件名(所在地)	投資法人 、取得価格、取得時期	前所有者・信託受益者 、取得価格、取得時期	前々所有者・信託受益者 、取得価格、取得時期	前々々所有者・信託受益者 、取得価格、取得時期
PEIT 上野三丁目第一 (東京都台東区上野三丁目 6番3)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期的に安定的な収益を確保できる物件であると判断し、取得しました。物件価格も鑑定評価額以下であり、合理的であると判断しています。	株式会社アパマンショップリーシング 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社パレックスの親会社。 株式会社アパマンショップリーパークの事業が株式会社アパマンショップリーシングへ譲渡されたため。	株式会社アパマンショップリーパーク 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社パレックスの親会社。 本投資法人が取得するまでの一時保有のため。	特別な利害関係人にある者以外
	98 百万円	115 百万円	110 百万円	
	平成 20 年 9 月 30 日	平成 20 年 6 月	平成 20 年 2 月	
PEIT 駒形第一 (東京都台東区駒形一丁目 8番11、8番12)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期的に安定的な収益を確保できる物件であると判断し、取得しました。物件価格も鑑定評価額以下であり、合理的であると判断しています。	株式会社アパマンショップリーシング 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社パレックスの親会社。 株式会社アパマンショップリーパークの事業が株式会社アパマンシ	株式会社アパマンショップリーパーク 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社パレックスの親会社。 本投資法人が取得するまでの一時保有のため。	特別な利害関係人にある者以外

		UPリーシングへ譲渡されたため。		
	87 百万円	136 百万円	131 百万円	
	平成 20 年 9 月 30 日	平成 20 年 6 月	平成 19 年 7 月	
PEIT 福島陣場町第一 (福島県福島市陣場町 14 番 3、14 番 13)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期的に安定的な収益を確保できる物件であると判断し、取得しました。物件価格も鑑定評価額以下であり、合理的であると判断しています。	株式会社アパマンショップリーシング 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社パレックスの親会社。 株式会社アパマンショップリーパークの事業が株式会社アパマンショップリーシングへ譲渡されたため。	株式会社アパマンショップリーパーク 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社パレックスの親会社。 本投資法人が取得するまでの一時保有のため。	特別な利害関係人にある者以外
	83 百万円	77 百万円	73 百万円	
	平成 20 年 9 月 30 日	平成 20 年 6 月	平成 20 年 2 月	
ストップパーキング久里浜第一 (神奈川県横須賀市久里浜四丁目 1451 番 2)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期的に安定的な収益を確保できる物件であると判断し、取得しました。物件価格も鑑定評価額以下であり、合理的であると判断しています。	株式会社アパマンショップリーシング 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社パレックスの親会社。 株式会社アパマンショップリーパークの事業が株式会社アパマンショップリーシングへ譲渡されたため。	株式会社アパマンショップリーパーク 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社の親会社。 本投資法人が取得するまでの一時保有のため。	
	57 百万円	70 百万円	保有期間が 1 年超のため	

	平成 20 年 9 月 30 日	平成 20 年 6 月	記載しておりません。 平成 19 年 7 月	
ストップパーキング新所 沢第一 (埼玉県所沢市松葉町 1954 番 99)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期的に安定的な収益を確保できる物件であると判断し、取得しました。物件価格も鑑定評価額以下であり、合理的であると判断しています。	株式会社アパマンショップリーシング 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社パレックスの親会社。 株式会社アパマンショップリーパークの事業が株式会社アパマンショップリーシングへ譲渡されたため。	株式会社アパマンショップリーパーク 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社の親会社。 本投資法人が取得するまでの一時保有のため。	
	50 百万円	63 百万円	保有期間が 1 年超のため記載しておりません。	
	平成 20 年 9 月 30 日	平成 20 年 6 月	平成 18 年 7 月	
ストップパーキング新所 沢第二 (埼玉県所沢市松葉町 1886 番 338)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期的に安定的な収益を確保できる物件であると判断し、取得しました。物件価格も鑑定評価額以下であり、合理的であると判断しています。	株式会社アパマンショップリーシング 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社パレックスの親会社。 株式会社アパマンショップリーパークの事業が株式会社アパマンショップリーシングへ譲渡されたため。	株式会社アパマンショップリーパーク 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社の親会社。 本投資法人が取得するまでの一時保有のため。	
	48 百万円	41 百万円	保有期間が 1 年超のため記載しておりません。	

	平成 20 年 9 月 30 日	平成 20 年 6 月	平成 19 年 3 月	
PEIT 中呉服町第一 (福岡県福岡市博多区中呉服町 67 番)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期的に安定的な収益を確保できる物件であると判断し、取得しました。物件価格も鑑定評価額以下であり、合理的であると判断しています。	株式会社アパマンショップリーシング 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社パレックスの親会社。 株式会社アパマンショップリーパークの事業が株式会社アパマンショップリーシングへ譲渡されたため。	株式会社アパマンショップリーパーク 株式会社アパマンショップホールディングスの子会社。株式会社アパマンショップホールディングスは資産運用会社の株主である株式会社の親会社。 本投資法人が取得するまでの一時保有のため。	個人 特別な利害関係人にある者以外
	28 百万円	41 百万円	40 百万円	
	平成 20 年 9 月 30 日	平成 20 年 6 月	平成 19 年 12 月	

(注) 取得経費等を含めた取得価額を記載しています。

#### 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 20 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	52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。
パークピラハ雲等、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	18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、前期（平成20年7月1日から平成20年12月31日まで）に取得した物件は平面駐車場であり、対象不動産上に建物は存在していません。このためエンジニアリング・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

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。

#### 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は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。

#### 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。

以 上