

平成 22 年 3 月 31 日

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

不動産投資信託証券発行者名
インヴィンシブル投資法人（コード：8963）
代表者名 執行役員 芝辻 直基
資産運用会社名
コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 芝辻 直基
問合せ先 TEL. 03-3272-7311

平成 21 年 12 月 31 日現在のインヴィンシブル投資法人（平成 22 年 2 月 1 日付で東京グロースリート投資法人（以下「TGR」といいます。）から商号を変更しております。以下「本投資法人」といいます。）の発行者等の運用体制等について次のとおり報告します。

なお、本投資法人は平成 22 年 2 月 1 日付でエルシーピー投資法人（以下「LCP」といいます。）と合併（以下「本合併」といいます。）し、資産の運用を委託する資産運用会社をコンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社（平成 22 年 2 月 1 日付でエルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社から商号を変更しております。以下「資産運用会社」といいます。）に変更いたしました。

したがって、本書においては、別段の記載がない限り、合併後の運用体制等を記載しております。

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の資産運用会社との間の資産運用委託契約に基づき、資産運用を委託しています。資産運用会社は、資産運用業務を運用部、財務部及び企画部の分掌により行うとともに、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス規程等の社内規程を整備するとともに、法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項及び重要事項につき審議、決定するためのコンプライアンス委員会を設置しています。

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、非常勤取締役を含む取締役全員の同意による取締役会決議によりなされるものとします。下記に記載のコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社における法令等遵守の統括責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、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を通じてコンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを制定するとともに

に、資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。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に対し、原則として1ヶ月に1回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

コンプライアンス委員会の構成員、審議方法及び決定事項等は後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制」に記載のとおりです。

運用の意思決定に係るコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会の役割は極めて重要であり、物件の取得・譲渡等の個別審議の他、投資方針の審議においても、コンプライアンス委員会の承認が不可欠となり、コンプライアンス委員会の承認を受けない限り投資委員会、取締役会、投資法人役員会にそれぞれ審議を進めることができない体制となっており、社内牽制機能の実効性を確保しています。

(2) 投資主の状況

平成21年12月31日現在

氏名・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)	該当事項はありません。	4,112	7.63
PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	該当事項はありません。	3,128	5.80
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	該当事項はありません。	3,010	5.58
CGML-IPB CUSTOMER COLLATERAL ACCOUNT	該当事項はありません。	2,688	4.99
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	1,586	2.94
BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	該当事項はありません。	1,537	2.85
PERMAL LONG FUNDS - JAPAN FUND	該当事項はありません。	1,292	2.40
株式会社南日本銀行	該当事項はありません。	1,186	2.20
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	959	1.78
知多信用金庫	該当事項はありません。	545	1.01
上位10名合計		20,043	37.19

(注) 上表中における「比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率を表しており、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在

氏名・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 (%)
ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	本投資法人の大口投資主。資産運用会社と情報提供契約を締結する本投資法人の情報提供会社。	4,380	50.93
極東証券株式会社	本投資法人上場時の新投資口引受人の一人。	1,104	12.84
株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント	本投資法人及び資産運用会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結するパイプラインサポート会社である株式会社ゼクスの子会社。	608	7.07
日神不動産株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結するパイプラインサポート会社。	608	7.07
矢作建設工業株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結するパイプラインサポート会社。	608	7.07
北建設株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結するパイプラインサポート会社。	304	3.53
株式会社創建	本投資法人及び資産運用会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結するパイプラインサポート会社。	304	3.53
穴吹興産株式会社	本投資法人及び資産運用会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結するパイプラインサポート会社。	228	2.65
株式会社サンシティ	本投資法人及び資産運用会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結するパイプラインサポート会社。	228	2.65
株式会社ビッグ	本投資法人及び資産運用会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結するパイプラインサポート会社。	228	2.65
上位10名合計		8,600	100.00

(注) 上表中における「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しており、小数点第三位を四捨五入して記載しています。

(4) 投資方針・投資対象

① 投資方針

(イ) 基本方針

本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券（以下「不動産関連資産」と総称します。）を主たる投資対象として、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。資産運用会社は、規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に定める基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規程として運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産にかかる運用及び管理の方針を、以下のとおり定めています。なお、運用ガイドラインは、「収益性」及び「安定性」の追求を考慮し、また、不動産市場のほか、金融市場、資本市場及び一般的経済情勢の現況及び推移等を総合的に考慮して定められた社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定を踏まえつつ、資産運用会社の判断により機動的に改定を行うこととします。

(ロ) ポートフォリオ構築方針

資産運用会社は、本投資法人の資産運用において、刻々と変化する不動産市場動向、地域経済動向、金融情勢、資本市場動向及び税制・法規制の変化並びに本投資法人の財務内容、さらには必要に応じてテナントの信用力及び賃貸借契約の内容等を十分に考慮し、かつ、各種のリスク軽減を図りながら、以下の方針により上記基本方針の実現のために最適なポートフォリオの構築を目指すものとします。

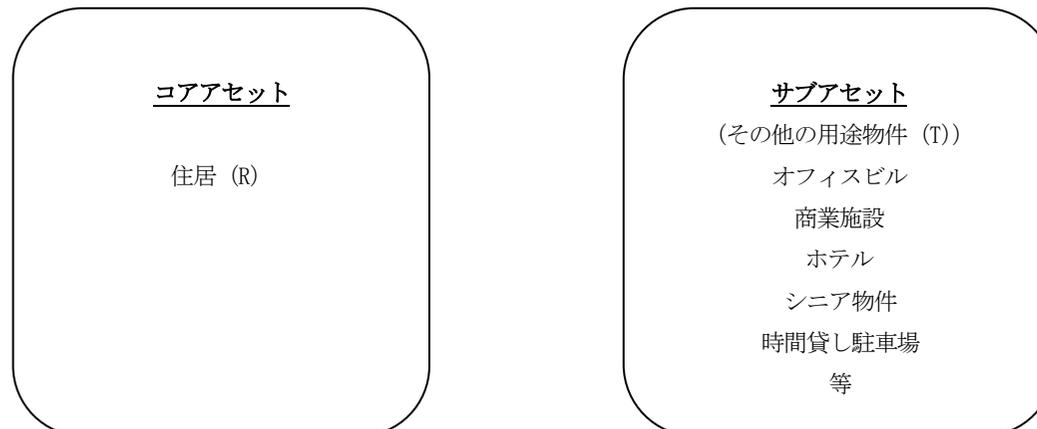
A. 投資対象の選定方針

本投資法人は、主として住居の用に供される不動産（以下「住居」といいます。）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「コアアセット」といいます。）に対して投資します。また、住居以外の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「サブアセット」といいます。）に対しても分散投資を行うものとします。サブアセットとは、コアアセットである住居を補完するものとして、オフィスビル、商業施設、ホテル高齢者向け居住施設又は宿泊施設等のうち、有料老人ホーム及びシニア住宅のいずれかに該当する施設（以下併せて「シニア物件」といいます。）、時間貸し駐車場その他の用に供される不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産をいいます。本投資法人は、上記のとおりコアアセットを中心としつつ、サブアセットにも分散投資を行うことにより、ポートフォリオの拡大を図りながらそれぞれの用途特性に基づくリスクの分散を追求したポートフォリオ（総合型ポートフォリオ）を構築することを目指すものとします（用途別投資比率については、後記「B. 用途別分散投資 C. 用途別投資比率」に規定します。）。

後記「B. 用途別分散投資」に規定するとおり、住居については、賃貸需要及び賃貸相場が比較的安定しており、テナントの小口化に基づくテナントの信用リスクの分散を図ることができることから、中長期的に安定した運用を見込めるものと考え、コアアセットと位置付けました。

上記投資対象を図で表したものは以下のとおりです。

<投資対象物件の概念図>



また、本投資法人は、協力会社（後記「(ハ) 成長戦略 A. 外部成長 b. 協力会社との協働」で定義されます。以下同じです。）及び全国各地域において不動産の開発、販売又は仲介の実績を有し、安定的な取引基盤を有するパイプラインサポート会社（後記「(ハ) 成長戦略 A. 外部成長 a. パイプラインサポート会社との協働」で定義されます。以下同じです。）各社との協働を通じ、幅広い地域に対して分散投資することにより地域的なリスク分散による安定的な資産運用を目指すものとします。

本投資法人は、上記のとおり用途別分散投資及び地域的分散投資によるリスク分散を通じて、中長期的な観点から着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を目指すという本投資法人の資産運用の基本方針の実現を図るものとします。

B. 用途別分散投資

a. コアアセット（住居）

(i) 住居の特徴

住居は、各テナントとの賃貸借契約期間が2年程度と比較的短期間ではあるものの、個人のテナントが占める割合が高く、また、その潜在的なテナント数が多いことから、他の用途の不動産に比べ、賃貸需要及び賃料相場が比較的安定しており、中長期的に安定した運用に適しているものと考えます。

また、住居はテナントが小規模かつ多数となることから、1テナントの信用事由が本投資法人の資産運用全体に及ぼす影響が小さくなるという点においてテナントの信用リスクの分散が図られます。

(ii) 住居タイプ分類

本投資法人は、住居に対する投資において、種々のタイプの住居に分散して投資することによって、幅広いテナント・ニーズに対応するとともに、テナント属性の分散化を図るものとします。かかる観点から、住居については各住戸の床面積に基づき以下の分類を行うことを通じ、住居タイプの分類を把握するものとします。

<住居タイプ分類>

住居タイプ	特徴	住居タイプ	特徴
コンパクト	<想定される入居者> 単身居住者 <重視される立地環境> 最寄り駅、商業地及びオフィス街等への利便性 <居室の標準的な間取り> 1R、1K、1DK、1LDK等の部屋数を有する物件 <一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡未満 <物件特性> 人口・世帯数が増加している首都圏や地方主要都市での需要は高く、単位面積当たりの賃料は比較的高くなる傾向にあります。	スペーシャス	<想定される入居者> 家族数2～4名程度の一般的家族形態 <重視される立地環境> オフィス街及び最寄り駅への利便性に加え、良好な周辺住環境 <居室の標準的な間取り> 2DK以上の部屋数を有する物件 <一戸当たりの賃貸可能面積> 35㎡以上 <物件特性> 持家志向から賃貸志向へという居住ニーズの変化や企業社宅に代替する物件としてのニーズがあること等、需要は堅調に推移すると考えられます。

(iii) 住居賃料帯別分類

住居は、その潜在的なテナント数が多いことから賃貸需要及び賃料相場が比較的安定していますが、所得に対する家賃負担率を主要因として賃料帯によって需要層に違いが見られます。

一般に、高額賃料帯は医師・弁護士・個人事業主・会社経営者等を中心需要者としており需要者層は限定的です。これに対して、給与所得者を中心とする賃料帯は需要者層に厚みがあり、安定的な需要が見込まれます。

この違いはテナントの求めるニーズ、サービス等に具体的に現れるとともに、景気動向による需要変動にも具体的な違いが認められます。そこで、住居については各物件の平均月額賃料に基づき以下の分類を行うことを通じ、賃料帯別の動向を把握するとともに、後記「D. 住居賃料帯別の投資姿勢」に記載の方針で投資するものとします。

<住居賃料帯別分類>

分類	具体的な賃料帯
ハイクラス	月額平均賃料20万円以上
スタンダード	月額平均賃料20万円未満

(注) 月額平均賃料とは、総賃料(共益費を含み付帯設備使用料を除きます。住居以外の用途に供される部分が含まれる場合はこれを除きます。)を総戸数(但し、住居以外の用途に供される部分を除きます。)で除した、1戸あたりの賃料単価をいいます。

b. サブアセット(その他の用途物件)

コアアセットである住居を補完するものとして、その他の用途物件(オフィスビル、商業施設、ホテル、シニア物件、時間貸し駐車場等)についても、そのリスク要因その他の特徴を勘案しつつ投資するものとします。具体的には、投資対象とする不動産等の以下の用途毎に、それぞれ以下の方針により投資対象とします(但し、以下は例示であり、これらと異なる用途の不動産等に対して投資を行うこともあります。)

(i) オフィスビル

主に三大都市圏の中心部及びそれに準じる地域のビジネスエリアで利便性の良い立地条件の優れたもののうち、収益性、建物規模、建築及び建物スペック、耐震性、入居テナント属性、環境等を総合的に判断し、十分な賃貸需要が見込めると判断されるものを投資対象とします。

(ii) 商業施設

都市近郊の汎用性の高い複合施設や郊外所在の総合大型スーパー等を投資対象とし、周辺のマーケット動向等も勘案して、立地条件の優れたものとします。

(iii) ホテル

ホテル・マネジメント会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討します。

(iv) シニア物件

本投資法人は、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、シニア物件を投資対象として投資するものとします。

なお、高齢者向けの居住施設又は宿泊施設等のうち、老人福祉法(昭和38年法律第133号、その後の改正を含みます。以下「老人福祉法」といいます。)上の老人デイサービスセンター、老人短期入所設備、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター等の老人福祉施設、介護保険法(平成9年法律第123号、その後の改正を含みます。)上の介護老人保健施設及びいわゆるグループ・ホーム、公営住宅法(昭和26年法律第193号、その後の改正を含みます。)上のいわゆるシルバー・ハウジング、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26

号、その後の改正を含みます。以下「高齢者居住法」といいます。) 上の高齢者向け優良賃貸住宅等がありますが、本投資法人はこれらについては、特に優良な投資対象であると認められる場合を除き、原則として投資対象とはしません。

シニア物件の運営に当たっては、かかる運営に実績のあるオペレーターノウハウを活用し、その効率的な運営に努めます。また、シニア物件の運営の公共性、社会性に鑑み運営の安定性を向上させるため、シニア物件のオペレーターに一定期間の賃料不払いや倒産その他の一定の事由が生じた場合に、これに代わりシニア物件を賃借し、その運営に当たる者としてバックアップオペレーターを設置することを原則としています(但し、オペレーターの実績・財務体質・信用力によってはバックアップオペレーターを設置しない場合もあります)。これらにより、居住者にとってより安定したサービスを提供するものとします。

なお、シニア物件となる有料老人ホーム及びシニア住宅の定義、特徴は以下のとおりです。

種類	定義・特徴等
有料老人ホーム	<p>有料老人ホームとは、老人福祉法第29条に定義される有料老人ホームを指し、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であって厚生労働省令で定めるものの供与をする事業を行う施設であって、同法上の老人福祉施設、認知症対応型老人共同生活援助事業を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないものをいいます。</p> <p>有料老人ホームは、要介護状態となっている老人に対し介護サービスを提供できることが特徴であり、設置に当たっては各都道府県への届出が必要となり、その監督下に置かれます。</p>
シニア住宅	<p>シニア住宅とは、高齢者居住法上の高齢者居住支援センターとして国土交通大臣の指定を受けている財団法人高齢者住宅財団により「シニア住宅」として認定を受けた施設を指します。本施設の認定を受けるには、同財団が設ける以下の基準を満たす必要があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の生活特性に配慮した仕様・設備の採用 ・高齢者の日常の安心を確保するサービスの提供 ・高齢者に配慮した家賃等の支払い方式の採用

(v) 時間貸し駐車場

駐車場管理会社の経験と実績、信用力等を考慮して投資対象を検討します。また、路面の接地状況、看板の設置状況、地域特性、最寄駅からの距離等を総合的に考慮した上で駐車場としての立地条件の優れたものとします。

なお、時間貸し駐車場を取得対象とする主な理由は以下の通りです。すなわち、交通規制の強化、違法駐車取締りの強化などにより、時間貸し駐車場のニーズは底堅く、一定の収益が期待できます。また、一部の大規模駐車場を除き、物件規模が小さいことから、自己資金での取得が可能です。さらに、駐車場設備はテナント負担であり、管理もテナントが行うことから管理コストを低く設定できます。その上、立地が繁華街の一角に多いことから転用も比較的容易です。

C. 用途別投資比率

上記の観点から、本投資法人は、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保に最適と考える運用資産の用途別割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うものとします。

なお、着実な成長と安定した収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な運用資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

<用途別投資比率>

不動産関連資産の用途	組入比率 (取得価格ベース)
住居 (R)	50%以上
その他の用途物件 (オフィスビル、商業施設、ホテル、シニア物件、時間貸し駐車場等) (T)	50%未満

D. 住居賃料帯別の投資姿勢

住居は、一般に賃貸需要及び賃料相場は比較的安定していますが、高額賃料帯（ハイクラス）の物件に関しては需要者層が限られ、賃料の上昇幅も大きい一方、不況時の下落幅も大きく、経済情勢の変動の影響を受け易いという特徴を有しています。

このため、景気の変動を受けにくく需要の底堅い月額平均賃料 20 万円未満（スタンダード）の物件に重点的に投資し、住居の持つ特徴である安定性を追及するとともに、立地・グレードに優れた高額物件も組み入れることによって、収益性も意識した投資を行うこととします。

E. 地域的分散投資

本投資法人の投資対象地域は、主として首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）及び政令指定都市としますが、投資機会を柔軟に追求することを可能とするため、全国の主要都市並びにそれらの周辺地域を含むものとします。

本投資法人は、特定地域における経済情勢の変動リスクを回避し、特定地域への集中投資に伴う震災リスク等を分散し、着実な運用資産の成長と中長期的に安定した収益の確保を図るため、各地域におけるパイプラインサポート会社との協働を通じて、運用資産にかかる物件の所在地域が分散されたポートフォリオの構築を目指すものとします。また、資産運用会社は、首都圏を中心として全国各地に良質な不動産等を保有し、また、不動産運用にかかる幅広いネットワークを有する協力会社との事業協力契約に基づく協働を通じて、本投資法人の首都圏における不動産等の取得機会の拡大を図るとともに、上記パイプラインサポート会社との協働を通じた地域的な分散投資を補完することを目指すものとします。

上記の観点から、本投資法人は、運用資産における不動産関連資産の投資地域の割合につき、以下の表に記載の投資比率を目処として資産運用を行うこととします。着実な成長と中長期的な安定収益の確保に資すると同時に、ポートフォリオ構築上必要な不動産関連資産を取得する場合には、その過程において一時的に以下の表の比率から乖離する場合があります。

<地域別投資比率>

エリア	具体的なエリア	組入比率 (取得価格ベース)
首都圏	東京都、神奈川県、千葉県及び 埼玉県	70%以上
地方主要都市部	首都圏の周辺地域並びに政令指定都市をはじめとする全国の主要都市及びこれらの周辺地域	30%未満 1 地域 (注) 当たりの投資額 : 15%以下

(注) 後記「(ハ) 成長戦略 A. 外部成長 a. パイプラインサポート会社との協働 <地域毎のパイプラインサポート会社> (注1)」をご参照下さい。

(ハ) 成長戦略

A. 外部成長

a. パイプラインサポート会社との協働

本投資法人は、物件の取得機会の拡大を図るため、下表に記載の各地域において、それぞれ以下の不動産会社・ディベロッパー各社（以下「パイプラインサポート会社」といいます。）との間で「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」を締結しています。当該契約の内容については、後記「(5) スポンサーに関する事項 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」をご参照下さい。

<地域毎のパイプラインサポート会社>

地域（注1）	パイプラインサポート会社	上場の有無（注2）
北海道地域	株式会社ビッグ	非上場
東北地域	株式会社サンシティ	東京証券取引所第一部上場
首都圏及びその他関東地域	株式会社ゼクス	東京証券取引所第一部上場
	日神不動産株式会社	東京証券取引所第一部上場
中部地域	矢作建設工業株式会社	東京証券取引所第一部上場
関西地域	北建設株式会社	非上場
	株式会社創建	非上場
中国・四国地域	穴吹興産株式会社	大阪証券取引所第一部上場

(注1) 「北海道地域」とは北海道を、「東北地域」とは東北地方6県を、「首都圏地域」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「その他関東地域」とは茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県を、「中部地域」とは中部地方9県を、「関西地域」とは近畿地方2府4県を、「中国・四国地域」とは中国地方5県及び四国地方4県を、それぞれ指すものとし、また、これらの各地域を「地域」又は「投資対象地域」ということがあります。

(注2) 本書の日付現在の状況を記載しています。

b. 協力会社との協働

資産運用会社は、平成19年3月13日付で、協力会社である日本GE株式会社（旧GEリアル・エステート株式会社）（以下「日本GE」又は「協力会社」といいます。）との間で事業協力契約を締結しています。当該契約の内容については、後記「(5) スポンサーに関する事項 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」をご参照下さい。

B. 内部成長

本投資法人は以下の方針に基づく積極的かつ効率的な運営管理により、運用資産からの収益の拡大を図り、着実な内部成長を目指すものとします。

a. 収入の維持・向上

本投資法人は、下記の施策により、その保有物件の稼働率や収入の維持・向上を目指すものとします。

- (i) 投資物件の特性やテナントの属性に適した良質なサービスを提供し、テナントとの関係の充実を図ることにより、テナント満足度の向上を図るものとします。
- (ii) テナント動向を早期に把握し、賃貸市場の繁閑期を見据えた機動的なリーシング活動に努めるものとします。
- (iii) 取得資産に適した長期修繕計画を策定し、計画的な修繕及び設備投資を行うことにより、取得資産の価値や相対的な競争力を極大化することを目指すものとします。

b. 運営・管理コストの低減

本投資法人は、下記の施策により、運営・管理コストの低減を目指すものとします。

- (i) 妥当な管理水準の検証を定期的に行うとともに、維持費・管理費・各種業者への支払経費等について可能な限り低減を図り、その収益の極大化を図ります。管理水準の見直しや費用の低減に当たっては、収入の維持・向上に必要とされる水準とのバランスを勘案しながら行うものとします。
- (ii) プロパティ・マネジメント会社からの報告事項等を効率的に管理することを目的とするプロパティ・マネジメントシステムを活用し、取得資産の運営・管理の効率化を図るものとします。

c. プロパティ・マネジメント業務の効率的な運営

地域的分散投資を図るとの投資方針に従い、プロパティ・マネジメント業務を効率的かつ経済的に行うため、各投資対象地域に精通し、運営管理実績のある会社の選定を実施します。

プロパティ・マネジメント会社の選定に当たっては、不動産運営管理の経験や能力、取得予定の資産における実績、関係業者とのネットワーク、本投資法人の視点に立った運営管理遂行の可否等を総合的に勘案した上で決定するものとします。

資産運用会社は、各地域におけるプロパティ・マネジメント会社の選定に関して、必要に応じて各地域のパイプラインサポート会社の協力を得る予定であり、正確かつ適切な情報を収集することができるものと考えています。

C. LCPグループからの情報提供等

資産運用会社の主要な株主であるザ・エルシーピー・グループ・エルピー (The LCP Group L.P.) (以下「米国LCP」といいます。) との間で締結された平成17年11月1日付「情報提供契約 (Information Advisory Agreement)」(以下「情報提供契約」といいます。) に基づき、資産運用会社は、米国LCPから米国における不動産マーケットに関する情報、ネットリース等を通じた長期的に安定的な不動産投資運用に関するノウハウその他の情報及びアドバイスの提供を受けるものとします。また、米国LCPのマネージング・パートナーであり、Lexington Realty Trust (以下「LXP」といいます。) の受託者委員会会長を務めており、また資産運用会社の非常勤取締役であるロバート・ラスキン氏から米国における不動産マーケットや不動産投資運用等に関するノウハウ、情報及びアドバイスの提供を受けるものとします。資産運用会社は、これらの米国LCPとの契約関係及び人的ネットワークを通じて、米国LCP及びLXPが米国で培った運用ノウハウを本投資法人の資産運用に活用するものとします。

(二) 投資態度

本投資法人は、特定不動産 (本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。) の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とするよう資産運用を行うものとします。

(ホ) 運用方針

資産運用会社は、上記の基本方針、ポートフォリオ構築方針及び投資態度に基づき、着実な運用資産の成長と安定した収益の確保を通して投資主価値の極大化を目指し、以下の運用方針により、本投資法人の資産の運用を行うものとします。

取得基準

本投資法人の投資対象となる不動産関連資産に投資を行う場合、以下の取得基準により投資を行うこととします。

A. 規模

(住居及びシニア物件)

原則として、1物件当たりの投資規模は建物の専有延床面積500㎡以上を基準とします。但し、区分所有物件については基準を設けないものとします。

(オフィスビル・その他(住居及びシニア物件以外))

規模及び投資価値等を勘案して物件毎に取得を決定します。

B. 投資金額

a. 投資金額の下限

原則として1物件当たりの投資金額は3億円以上とします。

b. 投資金額の上限

ポートフォリオの分散を確保するため、1物件当たりの投資金額の当該物件取得後のポートフォリオ全体に対する割合は、原則として40%以内とします。

C. 設備施設

(住居及びシニア物件)

戸数、間取り、内装、天井高、防犯設備、空調設備、放送受信設備、インターネット設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス仕様、その他共用設備等の仕様に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性あるいは取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。(オフィスビル・その他(住居及びシニア物件以外))

貸付床の形状、間取り、分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、OAフロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、その他共用設備等の状況に関し、一定以上のスペックを標準とし、地域性又は取得後における変更の可能性等を総合的に考慮した上で物件毎に判断します。

D. 耐震性能

建物への投資につき、原則として新耐震基準(昭和56年改正後の建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。))に基づく建物等の耐震基準を指すものとします。以下同じです。)又はそれと同水準以上の性能を有しており、かつ、予想最大損失率(地震PML値)が20%以下の物件を原則とします。なお、地震PML値が20%を超える場合又は個別の物件が加わるによりポートフォリオ全体の地震PML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等とを総合的に比較した上で、地震保険の付保及び耐震補強工事の実施等を検討します。

E. 環境・地質等

以下を勘案の上、投資の可否を判断します。

a. アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況

b. 地質状況、土地利用履歴及び土壌汚染状況等

F. 築年数

建物への投資につき、原則として新耐震基準が採用された昭和56年6月以降に建築された物件を投資対象とします。但し、新耐震基準を満たしていること等投資適格と判断した場合には、昭和56年6月以前に建築された物件を投資対象とすることがあります。

G. 未稼働物件への投資

本投資法人は、原則として、引渡し時点において稼働物件(注)である不動産等を取得します。引渡し時点において未稼働物件である不動産等については、投資額、稼働予定時期、収益予想等を総合的に判断し、本投資法人の運用資産の運用に与える影響を考慮の上、取得することができるものとします。但し、かかる場合においても当該未稼働物件の引渡し直後において、引渡し済みの未稼働物件の契約上の取得価格の合計が、直近の決算期における本投資法人の貸借対照表上の資産総額の10%を超えないことを条件とします。

(注) 建物が竣工しており賃貸中又は賃貸可能である不動産等をいいます。但し、本投資法人が保有する不動産等のうちある時点において稼働物件となった不動産等については、その後の稼働状況(建物の建替え又は大規模修繕等が行われる場合を含みます。)にかかわらず引続き稼働物件とみなします。なお、かかる稼働物件に該当しない物件を、以下「未稼働物件」といいます。

H. 開発案件への投資

パイプラインサポート会社及び協力会社によるサポートを得ることが可能な物件を中心に、第三者が開発中の不動産については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、工事完成と引渡しリスクが極小化されている場合には、当該建物竣工前においても投資することができるものとします。また、既に取

得している物件の増築については、既存物件の価値向上に資すると判断される場合には、法令の範囲内で、増築後のテナントの確保が十分可能と判断されること及び工事完成と引渡しリスクが極小化されていることを確認の上、実施することができるものとします。

I. 権利関係

a. 共有の場合

- (i) 共有持分割合が50%以下であっても当該物件を取得することができるものとします。
- (ii) 処分の自由度を確保するため、共有者間特約等による共有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- (iii) 収益の安定性を確保するため、他の共有者の属性、信用力を十分確認の上可能な限り仕組み上の手当（共有持分不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られないものとします。）を行うものとします。

b. 区分所有の場合

- (i) 処分の自由度を確保するため、区分所有者間特約等による区分所有者間での優先買取権、譲渡の制限等の制約条件の有無やその内容を確認します。
- (ii) 収益の安定性を確保するため、管理組合の運営状況（積立金、負債比率、付保状況等）を確認し、必要に応じ独自の手当（本投資法人内の積立金増額、管理組合とは別途の共用部付保や敷地権の登記の具備を含みますがこれらに限られないものとします。）を講じるものとします。
また、区分所有権の住宅（一棟全体にかかる区分所有権を全て保有する場合を除きます。）については、住居への投資額（注）のうち原則33%を超えないこととします。

（注）投資額は、既保有物件の取得価格累計及び取得予定の区分所有物件の取得予定価格の合計額をいいます。

c. 借地の場合

- (i) 借地を投資対象とする場合には、原則として、旧借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。）上の借地権を対象とします。
- (ii) 借地上の建物に投資する場合には、原則として、借地上の建物の所有権登記によって当該借地権にかかる第三者対抗要件を具備し、又は、借地権について仮登記を経る等の順位保全策をとること等を慎重に検討し、それが確認された場合にのみ投資の対象とします。但し、借地の地権者又は転貸人（転借地上の建物に投資する場合）の了解が得られない場合において、地権者及び転貸人の属性等から判断してリスクが許容範囲内にあると判断できるときには、借地権について第三者対抗要件又は仮登記を経ずに、他の保全策を講じた上で投資の対象とすることがあります。
- (iii) 底地権者や借地権者の属性については、慎重に考慮し、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替え時の承諾料又は売却の際の承諾料等が収益性に与える影響を考慮の上判断します。

d. 担保権・用益権の場合

- (i) 購入予定不動産上の抵当権等の担保権の有無や購入時の抵当権抹消の可能性等を確認します。
- (ii) 第三者による地上権・地役権等の用益権設定の有無やその内容を確認し、収益性に与える影響を考慮の上判断します。

② 投資対象とする資産の種類

(イ) 不動産等

本投資法人はその規約で、主として以下に掲げる特定資産に投資するものとしています。

A. 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運用とします。

- a. 不動産、不動産の賃借権又は地役権
- b. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託（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. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権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
- d. 当事者の一方が相手方の行う a. 乃至 c. 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。）
- e. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分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

- f. 特定目的会社に係る優先出資証券（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り。）
 - g. 特定目的信託に係る受益証券（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、b.、c.又はe.に掲げる資産に該当するものを除きます。）
 - h. 投資信託の受益証券（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り。）
 - i. 投資証券（但し、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り。）
- B. 本投資法人は、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。
- a. 有価証券（金融商品取引法第2条第1項に規定する有価証券又は同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。以下同じです。）
 - 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れます。）
 - c. コールローン
 - d. a.乃至c.に掲げる資産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受益権及びかかる信託受益権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受益権
 - e. 金融先物取引に係る権利
 - f. 金融デリバティブ取引に係る権利
- C. 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、次に掲げる資産に投資することがあります。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）で定める商標権、専用使用権若しくは通常使用権（但し、不動産等への投資に付随するものに限り。）
 - b. 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）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。）
 - c. 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
 - d. 民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。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。）の出資持分
 - e. 動産（民法で規定される動産をいいます。）
 - f. 上記a.乃至e.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
 - g. 地役権
 - h. 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資
 - i. 上記a.乃至h.のほか、不動産等の投資に付随して取得が必要なものとして、本投資法人の投資口を表示する投資証券を上場する金融商品取引所等が認めるもの
 - j. 上記a.乃至i.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
 - k. 会社法に定める合同会社の社員たる地位
 - l. 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）

（4）－2 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、現時点において海外不動産への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 スポンサーの企業グループの事業の内容（本書の日付現在）

(イ) ザ・エルシーピー・グループ・エルピー

ザ・エルシーピー・グループ・エルピー	
本社所在地	米国ニューヨーク州ホワイトプレーンズ
代表者氏名	イー・ロバート・ラスキン
設立	1974年
上場の有無	非上場
概要	ＬＣＰグループはニューヨークのホワイトプレーンズに本拠を置く不動産投資会社で、1974年以来、米国内において不動産の取得及び管理を行っている。同社は種々のタイプの不動産に関与してきているが、特に、単一テナントのオフィスビル及びホテルを扱うことが多い。1993年には、保有資産の一部から、ニューヨーク証券取引所上場ＲＥＩＴであるＬＸＰ（Lexington Corporate Properties Trust（現社名：Lexington Realty Trust））を組成した。ＬＣＰ及びその株主（イー・ロバート・ラスキン氏を含む）はＬＸＰの大投資主である。また、イー・ロバート・ラスキン氏は、ＬＣＰグループのマネージング・パートナーであると同時にＬＸＰの受託者委員会会長でもある。

(ロ) 極東証券株式会社

極東証券株式会社	
本社所在地	東京都中央区
代表者氏名	代表取締役社長 菊池 廣之
設立	昭和22年3月
上場の有無	東京証券取引所第一部上場
概要	総合証券。法人部門がJ-REIT事業にいち早く着目し、平成12年7月より不動産証券化アレンジメント業務を強化し、収益の多様化を図る。

(ハ) 株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント

株式会社ゼクス・プリンシパル・インベストメント	
本社所在地	東京都港区
代表者氏名	代表取締役 平山 啓行
設立	平成17年1月
上場の有無	非上場

概要	株式会社ゼクスの100%子会社。不動産私募ファンド等に係るアセットマネジメント及びプロパティマネジメント事業が柱。親会社である株式会社ゼクスは連結子会社13社（平成21年5月末日現在）を有し、不動産コンサルティング事業を主力事業としている。また、高齢者用各種住宅の企画、開発及び運営を行うシニアハウジング&サービス事業をグループで行っており、連結子会社が介護付き有料老人ホーム、健常高齢者向け住宅等を運営している。
----	---

(二) 日神不動産株式会社

日神不動産株式会社	
本社所在地	東京都新宿区
代表者氏名	代表取締役会長兼社長 神山 和郎
設立	昭和50年3月
上場の有無	東京証券取引所第一部上場
概要	東京・神奈川を中心とした分譲マンションの企画・販売、不動産の管理及び賃貸物件に関する受託管理を行う。連結子会社の日神管理株式会社は、不動産の管理及び管理計画に基づく大規模修繕工事等を行う。同じく連結子会社の日神住宅流通株式会社は、賃貸物件の管理業務及び不動産売買の仲介業務を行う。

(ホ) 矢作建設工業株式会社

矢作建設工業株式会社	
本社所在地	名古屋市東区
代表者氏名	取締役社長 山田 文男
設立	昭和24年5月
上場の有無	東京証券取引所第一部上場
概要	愛知県内大手の総合建設会社。民間建築工事に強みを持つ一方で、不動産の売買、賃貸等の不動産事業を営む他、全額出資子会社の矢作地所株式会社がマンション分譲、不動産賃貸を行い、矢作葵ビル株式会社が不動産賃貸及びビル・マンションの管理を行っている。

(へ) 北建設株式会社

北建設株式会社	
本社所在地	大阪府吹田市
代表者氏名	代表取締役 北 靖久
設立	昭和39年11月
上場の有無	非上場
概要	大阪市内北部にエリアを限定し賃貸マンション事業を展開している。

(ト) 株式会社創建

株式会社創建	
本社所在地	大阪府中央区
代表者氏名	代表取締役 吉村 孝文
設立	昭和61年 9 月
上場の有無	非上場
概要	関西地区を中心として、戸建分譲を主体に、マンション開発・分譲事業・賃貸事業も展開している。

(チ) 穴吹興産株式会社

穴吹興産株式会社	
本社所在地	香川県高松市
代表者氏名	代表取締役社長 穴吹 忠嗣
設立	昭和39年 5 月
上場の有無	大阪証券取引所第一部上場
概要	中国・四国地域を中心とした分譲マンション事業を核に、不動産取引仲介、不動産賃貸、駐車場経営、不動産ファンド組成のためのアセット（運用資産）の積み上げ等にも注力している。

(リ) 株式会社サンシティ

株式会社サンシティ	
本社所在地	仙台市青葉区
代表者氏名	代表取締役社長 星山 泰洙
設立	平成4年2月
上場の有無	東京証券取引所第一部上場
概要	主力の事業は、マンションの企画、開発、販売を行う分譲マンション事業、賃貸用マンションや商業施設の企画・開発・売却又は賃貸管理、中古オフィスビル等を買取り、独自のデューデリジェンスに基づき、当該物件のバリューアップを図り売却又は賃貸を行う不動産流動化事業、顧客の資産形成などの目的に開発・分譲したワンルームタイプマンションの賃貸業務を行う不動産賃貸事業。連結子会社の株式会社サンシティビルドは木造戸建住宅を中心に耐震診断、耐震補強工事や分譲マンション、戸建住宅の内装工事を行う耐震補強・内装工事業を行う。東北・北関東を基盤に首都圏にも販売網を構築している。

(ヌ) 株式会社ビッグ

株式会社ビッグ	
本社所在地	札幌市中央区
代表者氏名	代表取締役 村上 幸三
設立	昭和62年1月
上場の有無	非上場
概要	札幌市内を中心に独自の不動産管理システムを活用した不動産管理が主力事業である。

② スポンサーの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

(イ) 情報提供に係る状況

資産運用会社は情報提供契約に基づき、資産運用会社の株主である米国LCPから米国における不動産マーケットに関する情報、ネットリース等を通じた長期的に安定的な不動産投資運用に関するノウハウその他の情報及びアドバイスの提供を受けるものとします。

また、本投資法人は、資産運用会社の株主であるパイプラインサポート会社各社から、「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」に基づき、大要以下に掲げる役務の提供を受けています。

A. 情報提供サービス

各パイプラインサポート会社は、資産運用会社の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等について自ら売却しようとする場合や、第三者による売却に自らが関与し得る場合、実務的に情報提供が困難な場合を除き、資産運用会社に対して優先的に情報提供を行うものとされています。資産運用会社はその情報を受領した後7営業日以内に購入の希望をパイプラインサポート会社に通知した場合は、①かかる情報が、パイプラインサポート会社が保有する不

動産等に関する不動産売却情報である場合、パイプラインサポート会社は当該不動産等の売買の条件について誠実に協議することとされており、また、②かかる情報が第三者保有の不動産等である場合、パイプラインサポート会社は本投資法人による当該不動産等の取得に向けて、当該不動産等の売主との間で誠意をもって交渉することとされています。

B. マーケットリサーチサービス

本投資法人及び資産運用会社に対し、国内及び一定の地区における不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナント・ニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場にかかる情報について報告することとされています。

(ロ) 事業協力契約に係る状況

さらに、資産運用会社は、協力会社である日本GEから、事業協力契約に基づき、大要以下に掲げる役務の提供を受けています。日本GEのリアル・エスレート部門は、GE Capital Real Estate（米国GE社の不動産ビジネス部門）の日本におけるプラットフォームと位置づけられており、国内における不動産ポートフォリオの運用を行っています。資産運用会社は、日本GEとの住居にかかる優先交渉権の付与を含む協力関係を積極的に活用し、本投資法人のポートフォリオの拡大及びその質の向上を目指します。

A. 人材確保に関する協力

日本GEは、資産運用会社の独自性を尊重しつつ、自ら又は第三者をして本投資法人に対して提供する不動産等に関する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを承継、かつ、発展させるために、資産運用会社に対して人材をアウトソースすることにより、必要とされる人材の確保に協力することとされています。

B. パイプラインサポート

日本GEは、その保有する住居のうち、本投資法人の投資基準に適合すると判断する、売却予定価格 25 億円以上のものについて売却する意向がある場合、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を資産運用会社に提供し、資産運用会社が本投資法人による購入の申込みをした場合、当該情報提供日（当該日を含みません。）から起算して 30 日目までの間（以下「優先交渉期間」といいます。）、資産運用会社と、優先交渉権に基づき、当該不動産等の売買に関する交渉を行うこととされています。

なお、事業協力契約の契約期間は 1 年間（自動更新あり）で、日本GE、本投資法人又は資産運用会社が解散した場合等には、当該事業協力契約は自動的に終了し、その他、一定の場合には解除されるものとされています。

(ハ) パイプラインサポート会社及び協力会社と本投資法人の投資対象の棲み分け或いは重複の状況、情報利用の優先順位、提供情報の選別方法等

パイプラインサポート会社の保有する情報が情報提供の対象となるか否かの選別は、対象となる不動産等につき自ら売却しようとする場合や第三者による売却に自ら関与し得る場合において当該不動産等が資産運用会社の運用ガイドラインに規定される投資方針及び投資基準に合致する不動産等であるか否かにより行われます。確かに、パイプラインサポート会社各社の業務内容からすれば、パイプラインサポート会社各社の保有及び運営する物件と本投資法人の投資対象とが重複する可能性があります。しかし、上述のように、各パイプラインサポート会社は情報提供の対象となる不動産等に関しては原則として資産運用会社に対して優先的に情報提供を行うものとされています。

一方で、上述のとおりパイプラインサポート会社において、かかる情報提供が他の取引先との関係等の事情により実務的に困難な場合には情報提供を要しないこととされており、パイプラインサポート会社の業務にも配慮がなされています。

また、日本GEの保有する情報が情報提供の対象となるか否かの選別は、その保有する住居のうち売却予定価格 25 億円以上のものについて売却する意向がある場合において、当該住居が本投資法人の投資基準に適合する不動産であるか否かにより行われます。確かに、日本GEの業務内容からすれば、日本GEの保有及び運営する物件と本投資法人の投資対象とが重複する可能性があります。しかし、上述のように、日本GEは情報提供の対象となる不動産に関しては資産運用会社に対して優先的に情報提供を行うものとされており、優先交渉期間中は日本GEは第三者に対して当該不動産等の情報を提供せず、また第三者との間で当該不動産等に関する売買その他の処分に関する交渉を行わないこととなっています。一方で、優先交渉期間は 30 日と限定されており、日本GEの業務にも配慮がなされています。

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）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由	
執行役員	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	同氏の本合併前の資産運用会社（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選任されました。なお、芝辻直基は、平成 22 年 2 月 1 日付で資産運用会社（コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社）の代表取締役社長にも就任しております。
		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（現クレディ・アグリコル証券会社東京支店）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	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	
		平成 21 年 4 月	本投資法人執行役員（現任）	
	平成 22 年 2 月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社代表取締役社長（現任）		
補欠執行役員	弘中 英世	「(2) 資産運用会社 ①資産運用会社の役員の状況」をご参照下さい。	本投資法人の執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えるため。	
監督役員	高橋 孝志	昭和 58 年 4 月	弁護士登録	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。
		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（現職）	
		平成 20 年 4 月	本投資法人監督役員（現任）	
監督役員	藤元 拓志	平成 8 年 10 月	監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入所	同氏の公認会計士としての経験及び会計・税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。
		平成 11 年 4 月	公認会計士登録	
		平成 13 年 8 月	藤元公認会計士事務所開業（現職）	
		平成 16 年 12 月	税理士登録	
		平成 17 年 9 月	エルシーピー投資法人監督役員	
	平成 22 年 2 月	本投資法人監督役員（現任）		

② 投資法人執行役員の資産運用会社役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名	兼職理由	利益相反関係への態勢
芝辻 直基 (執行役員)	代表取締役社長	<p>同氏の本合併前の資産運用会社（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執行役員に選任されています。</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。本合併により本投資法人の資産運用会社に変更になりましたが、同氏は合併前の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したので、同氏が合併後の資産運用会社の代表取締役を兼務することが適当であると判断し、同氏を資産運用会社の代表取締役に選任しております。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>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、投信法及び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>
弘中 英世 (補欠執行役員)	取締役チーフ・コンプライアンス・オフィサー	<p>本投資法人の意思決定の大部分は、資産運用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、本投資法人の執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に、資産運用会社の取締役が本投資法人の執行役員を兼務することにより、緊密な連携及び情報の共有化が可能となり、緊急時における適切な機関運営が可能と判断するため。</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、投信法及び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)

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 (常勤)	芝辻 直基	前記 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をご参照下さい。		
専務取締役企画部長 (常勤)	宮崎 俊司	昭和 61 年 4 月	三井信託銀行 (現中央三井信託銀行) 株式会社入社 福岡支店 宅建主任者資格取得	該当ありません。
		平成 10 年 9 月	中央三井アセットマネジメント株式会社出向	
		平成 16 年 3 月	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社 (現コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社) 出向・転籍 常務執行役員企画部長	
		平成 17 年 9 月	同社 代表取締役社長	
		平成 17 年 11 月	エルシーピー投資法人執行役員	
		平成 22 年 2 月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社専務取締役企画部長 (現任)	
取締役チーフ・ コンプライアンス・ オフィサー (常勤)	弘中 英世	平成 15 年 7 月	カナル投信株式会社 入社	該当ありません。
		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	
平成 22 年 2 月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 取締役チーフ・コンプライアンス・オフィサー (現任)			
取締役 財務管掌	瀧澤 英司	平成 5 年 4 月	日興証券株式会社 (現日興コーディアル証券株式会社) 入社	該当ありません。
		平成 18 年 7 月	株式会社マルシン 代表取締役	
		平成 20 年 6 月	グロースリート・アドバイザーズ株式会社入社	
		平成 22 年 2 月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 取締役 財務管掌 (現任)	

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
取締役（非常勤）	イー・ロバート・ラスキン	昭和47年2月	リーマンブラザーズ証券（米国）	
		昭和48年1月	ルパーク・キャピタル・コーポレーション（米国） 取締役（現ザ・エルシーピーグループ・エルピー マネージング・パートナー）（現任）	兼任
		平成5年10月	レキシントン・コーポレート・プロパティーズ・トラスト（米国） 受託者委員会会長	
		平成16年7月	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（現コンソナント・インベ ストメント・マネジメント株式会社）取締役（現任）	兼任
		平成19年1月	レキシントン・リアルティ・トラスト（米国） 受託者委員会会長（現任）	兼任
監査役（非常勤）	高橋 正義	昭和46年4月	三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社） 入社	該当ありません。
		昭和63年7月	欧州三井信託銀行出向 副社長	
		平成3年7月	三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社） 国際企画部次長	
		平成6年5月	欧州三井信託銀行出向 社長	
		平成10年8月	三信投資顧問株式会社（現中央三井アセットマネジメント株式会社）出向 取 締役	
		平成12年7月	同社 取締役	
		平成16年4月	株式会社プロスペクト入社 コンプライアンス・オフィサー	
		平成16年6月	同社 取締役経営管理部長	
		平成16年9月	プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 取締役コンプライアンス・オフィサー	
		平成17年4月	同社 代表取締役	
		平成18年9月	株式会社プレフスアドバイザー 代表取締役社長	
		平成19年6月	エルシーピー投資法人執行役員	
平成22年2月	コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社 監査役（現任）			

② 資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

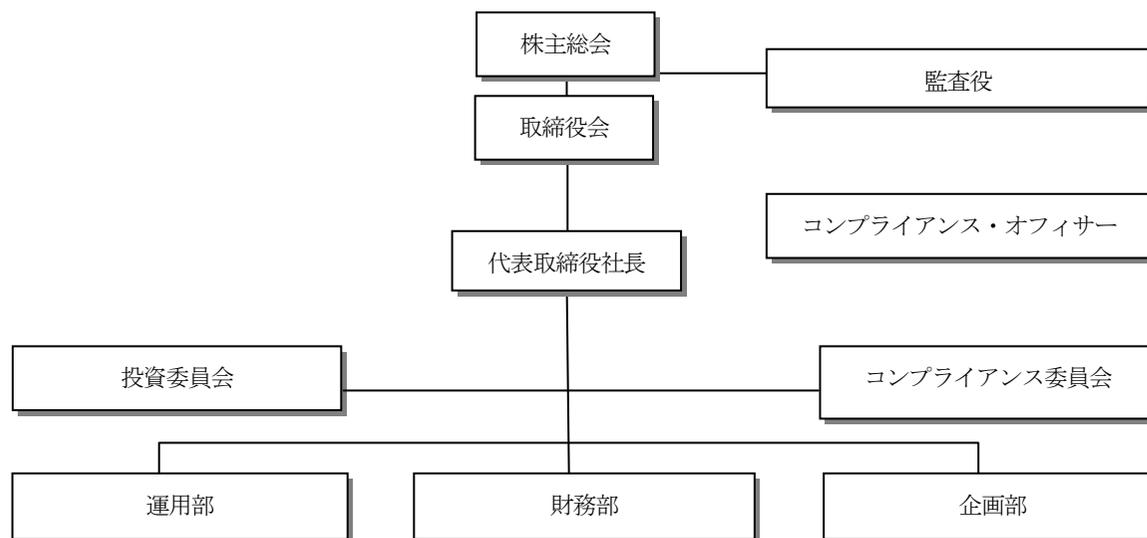
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
東西アセットマネジメント株式会社	1名	該当ありません。
出向者計	1名	—
資産運用会社従業員総数	32名	—

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託されています。資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(イ) 資産運用会社の運用体制

A. 資産運用会社の組織



B. 資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
投資委員会	(1) 本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の策定及び変更 (2) 本投資法人の資金調達及び分配政策にかかる基本的な方針の策定及び変更 (3) 本投資法人の運用資産の取得又は売却及びその条件等の決定及び変更 (4) 本投資法人の運用資産の管理にかかる基本的な方針の策定及び変更 (5) その他投資方針又は資産運用にかかる重要事項の決定及び変更
コンプライアンス委員会	(1) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの審議・承認と進捗状況の報告 (2) 投資方針にかかる審議・承認 (3) 運用資産の取得及び売却並びに管理にかかる審議・承認 (4) 資金調達にかかる審議・承認 (5) スポンサー関係者取引（注）にかかる審議・承認 (6) 法令等遵守上不適切な行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の審議・決定 (7) その他運用にかかるスポンサー関係者との利害関係に関連する事項など必要事項の審議・承認・報告等
コンプライアンス・オフィサー	(1) 法令等遵守に関する基本方針の策定及び実施 (2) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び見直し (3) コンプライアンス委員会に対して行う法令等の遵守状況に関する報告業務 (4) コンプライアンス・チームの任命及び内部検査の実施 (5) 法令等遵守に関しての勧告及び報告の要求 (6) 法令・市場ルール・社内規程等及び法令遵守体制に関する社内への啓蒙活動 (7) インサイダー情報及びそれに類する情報の適切な管理及び指示 (8) 苦情・クレームの処理の統括に関する業務

(注) スポンサー関係者との取引をいいます。

組織名称	各組織の業務の概略
運用部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 運用ガイドライン等の投資方針の起案 (2) 取得候補物件の選定及び調査による取得計画案の策定・起案 (3) 運用資産の売却及び管理に関する業務案の策定・起案 (4) 運用資産の取得及び売却並びに関連契約締結に関する業務 (5) 不動産の管理・維持に関する業務 (6) 不動産市場等の調査・分析 (7) 資産運用実績の分析・評価 (8) 投資委員会運営に伴う事務支援
財務部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 運用資産に関する資金計画案の策定・変更 (2) 本投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務 (3) 本投資法人の金銭の分配に関する業務 (4) 投資口発行に関する業務 (5) 投資法人債の発行及び償還に関する業務 (6) 投資法人借入金の借入れ及び返済に関する業務 (7) 本投資法人及び投資法人債券の格付取得に関する業務 (8) 経済状況及び市場動向の調査分析 (9) 投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する業務 (10) 投資法人の決算の分析及び評価に関する業務 (11) 投資法人のIR及びディスクロージャー並びに広報活動に関する業務
企画部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 資産運用会社の人事に関する業務 (2) 資産運用会社の経理及び出納並びに予算に関する業務 (3) 資産運用会社の株主総会及び取締役会運営に関する業務 (4) 本投資法人の投資主総会及び役員会運営に関する業務 (5) 規程の策定及び変更並びに廃止に関する業務 (6) 経営計画策定に関する業務 (7) 官公署及び関係団体等への対応業務 (8) R E I T業界動向分析 (9) コンプライアンス・オフィサー支援業務 (10) 法務に関する業務 (11) 各種契約の精査業務 (12) 情報システム機器の管理に関する業務 (13) コンプライアンス委員会運営に伴う事務支援 (14) 問合せ、苦情・クレームの受付に関する業務 (15) 機密情報等の保管及び管理に関する業務

C. 資産運用会社の委員会

a. 投資委員会

(i) 構成員

投資委員会は、代表取締役社長、企画部長、運用部長、財務部長及びコンプライアンス・オフィサーで構成されます。但し、コンプライアンス・オフィサーは議決権を有しません。また、代表取締役社長が投資委員会の委員長となります。

(ii) 審議方法等

投資委員会は委員長の招集により原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。投資委員会の決定は、原則として対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

(iii) 決定事項

前記「B. 資産運用会社の各組織の業務の概要」に記載のとおりです。

b. コンプライアンス委員会

(i) 構成員、委員長、社外委員

コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、監査役及び外部の専門家で構成されます。コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じ、運用部長及び財務部長をコンプライアンス委員会に参加させることができることとしますが、運用部長及び財務部長は議決権を有さないものとします。外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいい、コンプライアンス委員会の開催には、最低1名以上の外部の専門家の参加を必要とするものとします。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。

(ii) 審議方法等

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として1ヶ月に1回開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決定は、コンプライアンス・オフィサー及び外部の専門家が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。なお、コンプライアンス委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

(iii) 決定事項

前記「B. 資産運用会社の各組織の業務の概要」に記載のとおりです。

(ロ) 資産運用会社の意思決定手続

A. 投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画及び資産の運用にかかるその他の計画）の決定プロセス

資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する運用ガイドライン、資産管理計画書及び資産の運用にかかるその他の計画を作成します。かかる運用ガイドライン等に基づく投資方針の決定については、資産運用会社の運用部により原案が起案され、コンプライアンス委員会での審議・承認の後、資産運用会社の投資委員会において内容を審議・決定し、その後、資産運用会社の取締役会において最終的に審議の上決定されます。また、スポンサー関係者との取引制限に関する場合には、取締役会決議を経て最終的に本投資法人の役員会における承認が必要となります。

投資法人の資産の運用にかかる投資方針の決定手続の具体的な流れ及びその詳細は以下のとおりです。

a. 運用部による起案

まず、運用部が、部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等の投資方針案を起案し、運用部長が当該投資方針案をそれに付随関連する資料とともにコンプライアンス委員会に提出します。

b. コンプライアンス委員会による審議及び決定

運用部により起案された投資方針案をそれに付随関連する資料とともに提出を受けたコンプライアンス委員会は、当該投資方針案に関する法令等（法律、政省

府令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、社団法人投資信託協会の諸規則、資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、資産運用会社と資産運用委託契約を締結する投資法人の規約、資産運用会社の定款及びその他の社内諸規程並びにこれらに基づき資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等を総称したものをいいます。以下同じです。）の遵守（役職員が法令等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行することをいいます。以下同じです。）上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該投資方針案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該投資方針案を承認する決定を行います。

コンプライアンス・オフィサーは、上記の決定を受けた投資方針案については、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達します。運用部長は、当該投資方針案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該投資方針案に関する資料を提出します。

これに対して、コンプライアンス委員会が当該投資方針案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、コンプライアンス委員会は運用部長に対して当該投資方針案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた投資方針案については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた投資方針案については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長がこれを投資委員会に議案として提出することはできないものとしします。

c. 投資委員会による審議及び決定

投資委員会は、コンプライアンス委員会の決定を経て運用部長から提出された投資方針案について、本投資法人の規約との整合性、不動産市場の動向、金融市場の動向、その他一般的な経済動向等の、投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、投資方針案の内容を検討し、投資方針案の採否につき決定します。投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は運用部長に問題点等を指摘し、投資方針案の修正及びコンプライアンス委員会への再提出又は廃案等の指示を出します。投資委員会の承認が得られた投資方針案については、投資委員会の委員長が、当該投資方針案を取締役に議案として付議するとともに、当該投資方針案に関する資料を取締役に提出します。

d. 取締役会による審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長から付議された投資方針案について、不動産市場の動向、本投資法人の投資戦略及び法令・諸規則の遵守状況等を総合的に勘案し、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、取締役会は投資委員会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合は、再度コンプライアンス委員会及び投資委員会の決定を経て、取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が資産運用会社の投資方針となります。

e. 投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー関係者との取引制限に関する投資方針の策定又は改定の場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該投資方針案を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会は、当該投資方針案を承認するか否かを決議します。本投資法人の役員会での承認が得られない場合、役員会は取締役会に問題点等を指摘し、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定をした上で役員会に対して付議されることが必要となります。本投資法人の役員会の承認が得られたことをもって、当該投資方針案が資産運用会社の投資方針となります。

B. 個別物件取得の決定プロセス

運用資産の取得に関する具体的な決定手続きの流れ及びその詳細は以下のとおりです。

a. 運用部による取得候補の運用資産の選定、取得計画案の起案

運用部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（鑑定価格調査、建物診断調査、地震リスク調査、法務調査等）を行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を策定し、運用部長が当該取得計画案をコンプライアンス委員会に提出します。

b. コンプライアンス委員会による審議及び決定

コンプライアンス委員会は、運用部長から提出された当該取得計画案における法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス委員会は、当該取得

計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認する決定を行います。上記の決定を受けた取得計画案については、コンプライアンス・オフィサーは、かかる決定がなされた旨を運用部長に伝達し、運用部長は、当該取得計画案を投資委員会に議案として提案するとともに、当該取得計画案に関する資料を提出します。

コンプライアンス委員会が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、運用部長に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を命じます。中止の命令を受けた取得計画案については、運用部長はこれを投資委員会に提出することができず、内容の変更の命令を受けた取得計画案については、運用部担当者による内容の変更後に再度、運用部長がコンプライアンス委員会に提出し、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審議を受け、その承認を得た後でなければ、運用部長は、投資委員会に当該取得計画案を提出することができないものとします。

c. 投資委員会による審議及び決定

投資委員会では、運用部長から提出された当該取得計画案及び取得候補の運用資産が本投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決定を行います。投資委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を運用部長に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会の審議及び決定を経て投資委員会で審議されることが必要となります。投資委員会の承認が得られた場合は、投資委員会の委員長が、当該取得計画案を取締役に議案として付議するとともに、当該取得計画案に関する資料を取締役に提出します。

取得価格の決定については、当該運用資産の売主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を取得価格（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）の上限とします。

d. 取締役会による審議及び決議

取締役会は、投資委員会の委員長により付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。取締役会が当該取得計画案の承認を決議しない場合、取締役会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を投資委員会に指示することができます。再提出の場合、再びコンプライアンス委員会及び投資委員会において審議及び決定をした上で取締役会に対して付議されることが必要となります。スポンサー関係者から物件を取得する場合を除き、取締役会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が資産運用会社の取得計画となります。

e. 投資法人役員会による審議及び承認

スポンサー関係者から物件を取得する場合には、代表取締役社長は、取締役会の決議の後に当該取得計画案を本投資法人の役員会の審議に付議し、役員会が当該取得計画案を承認するか否かを決議します。役員会での承認が得られない場合、役員会は資産運用会社の取締役会に問題点等を指摘し、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等の指示を出します。再提出の場合、再び上記と同様にコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会において審議及び決定をした上で本投資法人の役員会に対して付議されることが必要となります。役員会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が資産運用会社の取得計画となります。

f. 取得計画の実行

当該取得計画案が取締役会において承認された場合（スポンサー関係者から物件を取得するケースにおいては、本投資法人の役員会の承認を得た場合）、当該運用資産の取得にかかる取締役会（又は役員会）の決議内容に従って、運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

C. 運用資産の売却及び運営管理並びに資金調達決定プロセス

運用資産の売却及び運営管理に関する業務についても、運用資産の取得と同様の決定手続きで実行されます。但し、売却価格の決定については、当該運用資産の買主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を売却価格（消費税及び固定資産税の精算金等を除きます。）の下限とします。また、運営管理に関しては、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、運用資産の取得と同様の手続きに従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行います。

運用資産取得のための資金調達については、その計画案が財務部において起案されますが、それ以外の決定手続きについては、運用資産の取得の場合と同様です。但し、新投資口又は投資法人債の発行について意思決定する場合を除き、上記手続きに従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度資金調達計画に従った借入れについては、財務部長のみの決裁で行います。

(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

(イ) 一般原則

資産運用会社は、スポンサー関係者（①投信法及び投信法施行令において定義される利害関係人等に該当する者、②資産運用会社の全ての株主及び③②に該当する者が運用の委託を受けている又は出資若しくは匿名組合出資を行っている特別目的会社をいいます。以下同じです。）との取引にかかる自主ルールとして、スポンサー関係者との取引にかかる基準及び手続きを定め、利益相反行為を排することにより適切な投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者関連取引管理マニュアルを定めています。

(ロ) 手続の概要

資産運用会社は、スポンサー関係者との取引等に関する投資方針の策定若しくは改定を行う場合又はスポンサー関係者との間で下記（ハ）記載の取引を行う場合には、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議及び決定又は決議に加えて、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。但し、本投資法人の役員会による承認については、資産運用会社の社内規程に定める以下の基準を遵守しているか否かとの観点からのみなされるものとします。なお、本投資法人又は本投資法人の保有する信託受益権にかかる受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、ビルマネジメント契約又は大規模修繕にかかる請負契約等その他重要な契約の締結について意思決定する場合を除き、資産運用会社のコンプライアンス委員会規程、投資委員会規程及び取締役会規程等の規定する業務運営体制に従い事前に承認されたスポンサー関係者関連取引を含む年度管理計画に従った運用資産の管理については、運用部長のみの決裁で行うことができるものとします。

また、資産運用会社は、スポンサー関係者関連取引管理マニュアルにおいて、スポンサー関係者関連取引にかかる管理体制を定め、コンプライアンス・オフィサーの所管により、スポンサー関係者を特定し、特定されたスポンサー関係者にかかる「スポンサー関係者の状況表」の作成及び備置き並びにその社内周知を図ることにより、スポンサー関係者との取引を行おうとする各部署においてスポンサー関係者関連取引の特定が適切になされるようにし、上記スポンサー関係者との取引にかかる手続きの実効性の確保を図っています。

(ハ) 基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

A. スポンサー関係者からの不動産関連資産の取得

購入価格（但し、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託報酬ほか受益権の譲渡にかかる費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）としては、適正価格調査のために取得した鑑定評価額（但し、開発中の物件を竣工を条件として取得する場合は、当該物件の購入に係る売買契約の締結時における、不動産鑑定業者が鑑定評価と同様の手法を用いて算定した調査価格その他の合理的かつ客観的に算定された評価額）を上限とします。また、本投資法人の運用ガイドラインに定める投資基準に合致しない投資不適格物件ではないこと、投資不適格物件との抱き合わせではないことを条件とします。

B. スポンサー関係者への不動産関連資産の売却

売却価格（但し、税金、売却費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金等を含みません。）は、適正価格調査のために取得した鑑定評価額を下限とします。また、売却先の選定に際し、正当な理由なくスポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して売却先として選定しておらず、かつ仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

C. スポンサー関係者への不動産関連資産の賃貸

不動産関連資産の類似不動産の賃料相場を基準として、当該賃料が運用部で設定した適正賃料水準に見合うことを条件とします。また、テナントの選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先してテナントとして選定しておらず、かつ、テナント仲介業者にかかる指示をしていないことを条件とします。

D. スポンサー関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

報酬額が物件の仕様に応じた適正な水準であることを要するものとし、また、プロパティ・マネジメント会社の選定に際し、正当な理由なく、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先して選定していないことを条件とします。

E. スポンサー関係者による売買の媒介又は仲介手数料

仲介手数料の金額は、宅地建物取引業法に定める報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）であることを要するものとし、また、仲介手数料收受を目的とした不必要な売買ではないことを条件とします。

F. その他の取引

スポンサー関係者に対する一般事務、資産保管若しくは信託にかかる業務を委託する場合、スポンサー関係者から融資を受ける場合又はスポンサー関係者が本投資法人の投資口若しくは投資法人債を引き受ける場合等には、その報酬及び取引条件が適正であることを要するほか、その選定に際し、スポンサー関係者以外の者よりもスポンサー関係者を優先していないことを条件とします。

② 運用体制の採用理由

(イ) 利益相反取引に対して資産運用会社の取締役会が果たす機能について

取締役会は資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関です。

本投資法人は、法令等遵守及びスポンサー関係者取引等の統括責任者としてコンプライアンス・オフィサーを設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長として法令等遵守にかかる基本的事項、重要事項及びスポンサー関係者取引等につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。

コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー、企画部長、監査役及び外部の専門家で構成されています。コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じ、運用部長及び財務部長をコンプライアンス委員会に参加させることができるとしますが、運用部長及び財務部長は議決権を有さないものとします。外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいい、コンプライアンス委員会の開催には、最低1名以上の外部の専門家の参加を必要とするものとしています。また、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の委員長となります。

(ロ) 社外コンプライアンス委員

本書の日付現在、社外コンプライアンス委員として、下記1名の社外専門家がコンプライアンス委員会に出席しています。

竹山 拓は、弁護士であり、法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から、利益相反取引の適法性を確保することが期待されるとともに、第三者として意思決定に対して牽制を効かすうことで、ガバナンスの強化に資するものと考えます。

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 (社外専門家)	竹山 拓	平成8年4月 平成13年4月 平成15年7月 平成17年3月 平成18年6月	弁護士登録、飯沼総合法律事務所 入所 任期付任用法に基づき金融庁監督局総務課課長補佐を併任 任期満了に伴い金融庁を退職後、飯沼総合法律事務所に勤務（現任） 金融庁監督局「保険商品の販売勧誘のあり方に関する検討チーム」委員就任 同委員辞任（同チーム終了による）	該当ありません。

(ハ) コンプライアンス・オフィサー

本書の日付現在、コンプライアンス・オフィサーには、弘中英世及び生島直温が就任しています。両名とも兼任・兼職及びスポンサー企業グループとの関係はありません。

役職名	氏名	主要略歴		兼任・兼職及びスポンサー企業グループとの関係
取締役チーフ・ コンプライアンス・ オフィサー	弘中 英世	前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（2）資産運用会社 ①資産運用会社 の役員の状況」をご参照下さい。		該当ありません。
コンプライアンス・ オフィサー	生島 直温	昭和50年4月 昭和62年1月 平成6年4月 平成7年4月 平成12年7月 平成13年7月 平成16年6月	三井信託銀行（現中央三井信託銀行）株式会社入社 国内支店及び外国業務部、国際資金部 同社 豪州現地法人及びロンドン支店 国際資金、融資業務 同社 外国営業部 外国業務営業（国内法人） 同社 証券部及び受託資産運用部 証券売買業務 同社 静岡支店 内部担当次長 中央三井アセットマネジメント株式会社出向・転籍 有価証券トレーディング エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社出向・転籍 同社 コンプライアンス・オフィサー（現職）	該当ありません。

3. スポンサー関係者等との取引等 (注)

(1) 利害関係人等との取引等

本投資法人の平成 21 年 7 月 1 日から平成 21 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。

①取引状況

該当事項はありません。

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	35,138	株式会社アパマンショップリーシング	21,880	62.3
		小倉興産株式会社	60	0.2
プロパティ・マネジメント報酬	36,476	株式会社アパマンショップリーシング	13,795	37.8
		小倉興産株式会社	4,436	12.2

(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、上記は 本投資法人の平成21年7月1日から平成21年12月31日までの前営業期間について記載しており、本合併による資産運用会社の変更に伴い、本書の日付現在ではいずれの支払先も利害関係人等又は主要株主に該当しません。

(注2) 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 12 月期 (平成 21 年 7 月 1 日～平成 21 年 12 月 31 日) において、物件の取得及び譲渡はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要 (注)

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。
平成21年12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	14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	14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 (注)

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。

前営業期間（平成21年7月1日から平成21年12月31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。

(注) 上記(1)不動産鑑定機関の選定方針及び概要及び(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については、本投資法人の平成21年7月1日から平成21年12月31日までの前営業期間について記載しております。

(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、投資信託及び投資法人に関する法律の規定に基づき、資産運用に関する業務を、資産運用会社に委託してこれを行います。

本投資法人は、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことを旨としています。したがって、本投資法人の資産運用を行う資産運用会社にも、同旨に基づいた情報開示を行うことを要請しており、資産運用会社におきましては、次のとおり、不動産投資信託証券に関する情報の適時開示に係る体制を構築しています。

(イ) 適時開示に関する基本方針

本投資法人の投資証券が、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場していることを認識し、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことに注力します。

(ロ) 適時開示に係る体制

A. 担当部門及び情報取扱責任者

投資者の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握・管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行う業務は、資産運用会社の財務部が行っており、財務部長を情報取扱責任者としております。

B. 適時開示基準の制定

資産運用会社は、その社内において適時開示に関する社内ガイドラインを整備し、情報開示の基本体制を整備しております。これにより、開示すべき事項（開示すべき事項かどうかの判断が容易でない場合も含む。）が生じることが明らかになった時点で、当該事項に係る担当者は直ちに財務部へ連絡する体制をとっております。また、これに加えて、開示の要否及び必要とされる開示内容の正確性については、コンプライアンス・オフィサーが事前に確認する体制をとっています。

C. 適時開示の実施

情報取扱責任者は、前記組織図に記載された各部門から報告される情報の集約を行います。情報取扱責任者は、これらの情報に関し、必要に応じて、弁護士、監査法人及び税理士法人等に意見を求め、適時開示の要否、時期及び内容等について検討したうえで、資産運用会社の代表者の承認（場合によっては報告）後、開示の決定を行います。

適時開示の実施については、適時開示情報伝達システム（TDnet:Timely Disclosure network）に登録する方法により行います。また、TDnet への登録後速やかに、記者クラブへの適時開示資料の配布及び本投資法人のホームページへの適時開示資料の掲載を行います。

② 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。（注）

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。

(注) 第15期(合併後初回の営業期間)のみ、営業期間は平成22年1月1日から平成22年12月31日となります。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は反社会的勢力排除に向け、社内規程において取引先事前確認のための取扱要領を規定し、反社会的勢力への対応方針を定めるとともに、企画部がコンプライアンス・オフィサーと協働の上、反社会的勢力への対応及び反社会的勢力との新規取引の遮断について統括する体制を確立し、関係各部署への対応方針の周知徹底を行っています。また個別物件の取得・売却等において、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会が関与して、反社会的勢力との取引遮断・防止の観点から問題の有無を調査確認し、問題が確認された場合には当該取引等の中止又は内容の変更を行うこととしています。

以 上