

## 「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	ビ・ライフ投資法人 (8984)
代表者名	執行役員 上田 求
資産運用会社名	モリモト・アセットマネジメント株式会社
代表者名	代表取締役社長 藤田 剛
問合せ先	財務経理部 TEL03-5466-7303

## 1. 基本情報

## (1) コンプライアンスに関する基本方針

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人が資産運用業務（以下に定義します。）を委託するモリモト・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）のコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意している事項及び運用体制等の特徴等については、以下のとおりです。

## ①基本的な考え方（特にポイントとして認識している部分について、下線を付しています。）

本投資法人及び本資産運用会社は、両社が営む業務（以下「資産運用業務」といいます。）の目的を、「美しい暮らしと住まい」を提供し得る居住施設及び商業施設への投資・運用を通じ、中長期にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主の皆様の負託と期待に応えることであると認識しています。その資産運用業務の成果は、コンプライアンスを徹底した上で得たものでなくてはならず、また、コンプライアンスの不徹底は、市場の信任を損ない、投資主の皆様にも不測の損害を与えるとともに、本資産運用会社ひいては本投資法人の経営に重大な影響を及ぼしかねないものであることから、両社ともコンプライアンス<sup>(注1)</sup>の徹底を経営の基本原則として位置付けています。

一方、本投資法人は、わが国の上場不動産投資信託（以下「リート」ということがあります。）の中で相対的に後発であり、現状では資産規模も大きくありません。こうした中で市場等から高い評価をいただき成長を遂げていくためには、良質な資産を、コンプライアンスを徹底した体制のもとで運用管理することが必要であると考えています。コンプライアンスを徹底する上で、適切な意思決定による資産運用業務の適切性<sup>(注2)</sup>確保と、適時適切な情報開示による資産運用業務の透明性確保という2点が最も重要であると認識しており、これを実践するために、資産運用業務上のすべての判断や行動の基軸を、本投資法人及び本資産運用会社が投資主の皆様に対して負う、忠実義務及び善良なる管理者としての注意義務並びに説明責任の徹底と履行に置いています。

## (注1) コンプライアンス

本投資法人及び本資産運用会社では、コンプライアンスを「本投資法人及び本資産運用会社の業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規定及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うする。」と定義しています。

なお、反社会的勢力との関係を遮断し、関わりのある一切の取引を未然に防止することもその一部です。

## (注2) 適切性

本投資法人及び本資産運用会社では、「適切性」を、法令諸規則や社内規定等さらには社会的規範に適合しているか、という「適法性」はもとより、投資主の皆様の利益に資するものであるか、という「妥当性」の観点を加えた、より高度な水準を確保すること、と整理しています。

## ②留意している事項

経営の基本原則であるコンプライアンス徹底のためには、表面的なルール整備等にとどまることなく、実効性を確保することが重要であると考えています。

そのため、コンプライアンスを特別なものとはせず、資産運用業務を遂行していく上で一体不可分の当然の前提となるように、本資産運用会社社職員のコンプライアンス意識を浸透・向上させるべく、コンプライアンス部門がその独立性や牽制機能を堅持しつつ、各部門の業務運営について日常的に検証や指導等を行っています。さらに、本資産運用会社の常勤社職員の多くが、本投資法人及び本資産運用会社の意思決定に重要な影響を及ぼし得る企業であるスポンサー等からの出向者で構成されている状況も踏まえ、本資産運用会社常勤社職員としての業績及びコンプライアンスへの取組みについて独自に評定し、その結果を各出向元に還元する取組みを行っています。また、本投資法人及び本資産運用会社内の手続きだけでなく、資産運用業務上の各種取引の相手先等の要因に応じ、より慎重な意思決定手続きを経ることも必要であると認識しています。例えば、本資産運用会社に最も大きな影響力を有する株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）からの資産の取得においては、他の利害関係者（後記「2.（3）① ア.（イ）利害関係者」をご参照下さい。）以上に厳格な手順によって折衝や意思決定を行うことを、同社との間で取り決めていきます。

また、前記の「適時適切な情報開示」については、迅速、正確、公平でわかりやすい情報開示に努めており、こうした姿勢に基づく適時開示が適切に行われていることを、実施後速やかに本資産運用会社のコンプライアンス部門が検証し、その結果を取締役会等に報告しています。

## ③資産運用業務の体制

前記のようなコンプライアンスに関する考え方を実践するために、本投資法人及び本資産運用会社では、以下のような体制を整備しています。

### ア. 本投資法人

#### （ア）規則等

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。）をはじめとする関係法令諸規則にも則して定めた「規約」に加え、本投資法人の業務を適切に遂行すべく、役員会の運営要領について定めた「役員会規則」や、内部者取引の未然防止体制について定めた「内部者取引管理規則」等の内部規則を整備しています。

#### （イ）機関

##### a. 投資主総会

規約の規定により、原則として2年に1回以上、所定の手続きに則り開催することとしており、平成19年2月23日に開催した第4回投資主総会において、規約の一部変更及び役員（補欠執行役員を含みます。）の選任について決議しています。

##### b. 役員会

役員会規則の規定により、3ヶ月に1回以上、構成員の過半数の出席を得て開催し、出席者の過半数（議案に特別な利害関係を有する者がいる場合は、当該構成員は除きます。）により決議しています。なお、これまでの役員会は月1回程度のペースで開催しており、全役員（執行役員1名、監督役員2名）が出席、審議の上で、付議事項全件について全員一致で決議しているほか、本資産運用会社による役員会への業務報告等を通じ、資産運用業務の遂行状況やその適切性についても監督しています。

##### c. 執行役員

平成18年1月の現執行役員上田求の就任（前記a.のとおり、第4回投資主総会にて再任されています。）により、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役社長はそれぞれ専任の体制になりました。

なお、上田執行役員は平成 18 年 6 月 1 日より本資産運用会社の顧問に就任しています。これは、本資産運用会社の業務遂行状況や不動産・金融資本市場関連の情報等を、より豊かつタイムリーに入手し得る環境を整備し、執行役員としての判断の高度化や、本資産運用会社への監督機能の強化を図ること、本投資法人及び投資主の皆様の利益向上を目指すものです。

d. 監督役員

現監督役員は、田口和幸（弁護士）、岩崎哲也（公認会計士、税理士）の 2 名で、田口監督役員は平成 17 年 6 月の本投資法人設立時に、岩崎監督役員は上田執行役員と同時期の平成 18 年 1 月に就任（前記 a. のとおり、第 4 回投資主総会にて再任されています。）しています。両監督役員は別の主業に従事していますが、本投資法人の監督役員として、役員会での審議等を通じて、執行役員及び本資産運用会社の業務執行の状況や、本投資法人の運用資産の状況を的確に監督し、その役割を果たしています。

イ. 本資産運用会社

(ア) 規定等

本資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者登録をした投資運用業者にふさわしく、また本投資法人ひいては投資主の皆様の負託と期待に応え得る体制を構築すべく、「定款」に加え、「基本方針」、会社運営に関する基本的かつ重要事項を定めた「規程」及び「規則」、業務運営に関する方針・手順を具体的に定めた「基本（業務）マニュアル」、規程・規則等の運用等を補完する「取扱要領」等、様々な社内規定を整備し、実効性の確保を図っています。

(イ) 体制

a. 株主総会

本資産運用会社はいわゆる非公開会社ですが、モリモト、キャピタランド・ジャパン株式会社（以下「CLJ」といいます。）、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社、中央三井信託銀行株式会社（以下「中央三井信託銀行」といいます。）、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行という 7 名の株主による株主総会において、株式会社としての重要事項について決議しています。

b. 取締役会

取締役会は、常勤取締役 3 名と非常勤取締役 4 名、非常勤監査役 1 名により構成され、コンプライアンスの推進に関する基本事項の決定機関として、本資産運用会社の組織及び業務運営上の重要事項を定める「規程」（資産運用の具体的基準を定める運用ガイドラインを含みます。）の制定・改正や、物件の取得・譲渡等資産運用業務に関する重要事項等を決定しています。また、本資産運用会社各部門の業務執行状況や運用資産の管理状況等の報告に加え、コンプライアンスに関する具体的な実施計画である「コンプライアンス・プログラム」の進捗状況等について、コンプライアンス・オフィサーから定期的に報告を受け、監督しています。

c. コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室

本資産運用会社では、コンプライアンス全般の企画立案・推進、並びに社内のコンプライアンス状況に関する検証等（内部監査を含みます。）の業務を統括するコンプライアンス・オフィサー 1 名を置いています。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンス体制を整備するとともに、役職員に対するコンプライアンス面の日常的な指示・指導等を行っています。また、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社の他の機関から独立して、資産運用業務に係る各取引内容等について、コンプライアンスの観点から独自に検証しています。例えば、運用資産の取得と、それに伴う資金調達や情報開示、さらには事後の法定手続きといった業務の各過程における適切性（前記のとおり、適法性と妥当性の双方を意味します。）について、独自に策定した「コンプライアンス・チェックリスト」に即した能動的かつ適時のチェック等を通じ、必要に応じて随時、担当部門への指示や各会議体への報告や意見具申を行います。

なお、コンプライアンス・オフィサーの独立性は、運用資産の取得・譲渡等についての一次審議・決議機関である「投資運用委員会」において、コンプライアンス上の重要な問題があるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合、同委員会の審議中であってもこれを中断し、議案を直ちに起案部署に差し戻す権限を有していること等にも表われています。

また、「コンプライアンス規程」により本資産運用会社内で法令・諸規則等の違反行為等（資産運用業務に関し、社外で発生したものを含みます。）を認識又は発見した者は、直ちにコンプライアンス・オフィサーへの報告義務を負い、コンプライアンス・オフィサーは社長への報告と、関係部署における対応等を指示する役割を担っています。

なお、コンプライアンス・オフィサーの指揮のもとでコンプライアンス推進に係る実務を担当するコンプライアンス室を設置しています。

d. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、常勤取締役、委員長の了承を得て社長が指名する当社の役職員、及び委員長の了承を得て社長が委嘱する社外の専門家（「社外専門委員」といいます。近藤彰子法律事務所の近藤 彰子弁護士に委嘱しています。）により構成され、投資運用委員会の決議を経た運用ガイドライン等の資産運用の基本方針や具体的基準の制定・見直し、並びに個別物件の取得・譲渡プロセスの検討その他の重要な意思決定について、コンプライアンスの観点から審議を行います。同委員会の審議の結果、各議案に関してコンプライアンス上の問題点が判明した場合には、当該議案を起案部署に差し戻すこととしています。

なお、コンプライアンス委員会各委員の検証機能の実効性を確保するため、決議については委員全員参加での全会一致を原則とし、やむを得ず委員が欠席する場合についてはその意見を別途聴取し、委員会の審議に反映させる枠組みを構築しています。

また、委員長（コンプライアンス・オフィサー）は、その他コンプライアンスに関する事項について必要があると判断した場合は、コンプライアンス委員会を招集、同委員会において審議し、その結果を取締役会へ報告しています。

e. 内部監査

本資産運用会社におけるこれらの管理体制の実効性を確保するため、取締役会は「内部監査規程」を定め、他機関から独立した立場にあるコンプライアンス・オフィサーの統括の下にコンプライアンス室等が行う内部監査において、法令、諸規則、規定等の遵守状況の検証、問題点の把握とその是正に係る提言等を取りまとめ、その結果を代表取締役社長、コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人役員会に報告させています。

また、本投資法人の業務等についても同様の枠組みで監査を行い、その結果を本投資法人役員会等に報告しています。

(2) 投資主の状況

第5期末（平成20年5月31日）時点の本投資法人の投資主上位10名は以下のとおりです。

平成20年5月31日現在

氏名又は名称	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの関係および出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%) (注)
株式会社モリモト	本資産運用会社の主要株主	5,060	10.3
キャピタランド ニッポン インベストメンツ プライベート リミテッド	本資産運用会社の主要株主であるCLJと同じキャピタランドグループの証券投資、 保有会社	3,999	8.1
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	—	3,426	7.0
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	—	2,936	6.0
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	—	2,853	5.8

ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	—	2,504	5.1
ユービーエス エージーロンドン アカウント アイビービー セグリゲイテッド クライアント アカウント	—	2,465	5.0
キャピタランド ジャパン インベストメンツ プライベート リミテッド 日本支店	本資産運用会社の主要株主であるCLJと同じキャピタランドグループの証券投資、 保有会社	2,401	4.9
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	—	1,878	3.8
株式会社南日本銀行	—	1,750	3.6
10名合計		29,272	59.4

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

### (3) 本資産運用会社の大株主の状況

本書作成日現在			
名称	本投資法人、本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 (%)
株式会社モリモト	本投資法人及び本資産運用会社との3社間によるパイプライン・サポート等に関する基本協定書締結先	6,012	50.1
キャピタランド・ジャパン株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との3社間によるパイプライン・サポート等に関する基本協定書締結先	4,008	33.4
大和ハウス工業株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との3社間による新パイプライン・サポート等に関する基本協定書締結先	1,200	10.0
モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社	本投資法人の投資証券上場時の共同主幹事会社の1つであるモルガン・スタンレー証券株式会社の日本における持株会社であるモルガン・スタンレー・ホールディングス株式会社のグループ会社	240	2.0
中央三井信託銀行株式会社	資産保管会社、一般事務受託会社、投資主名簿等管理人 本投資法人及び本資産運用会社との3社間による不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書締結先 本投資法人の取引銀行（借入先）	180	1.5
株式会社みずほ銀行	本投資法人の取引銀行（借入先）	180	1.5
株式会社三井住友銀行	同上	180	1.5
合 計		12,000	100.0

### (4) 投資方針・投資対象

平成20年8月27日に提出しました本投資法人の第5期（平成19年12月1日～平成20年5月31日）有価証券報告書の下記の箇所をご覧ください。

第一部【ファンド情報】 第1【ファンドの状況】 2.【投資方針】

(4) - 2 海外不動産投資に関する事項

①海外不動産への投資姿勢

本書の日付現在、本投資法人において海外不動産への投資を行う予定はありません。

②海外不動産に投資する際の指針等

③海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

④海外不動産への投資に対するリスク管理体制

上記②乃至④については、本書の日付現在、本投資法人において海外不動産への投資を行う予定がないため、記載を省略します。

(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

ア. モリモトグループの事業の内容

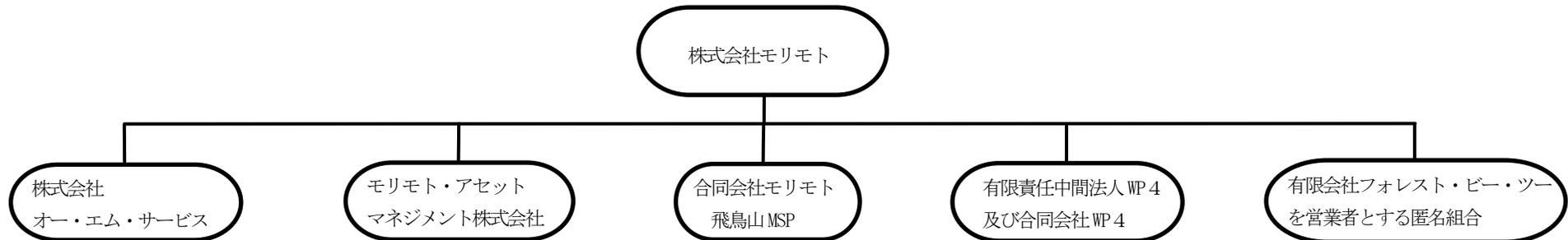
モリモトグループ（モリモト、連結子会社5社及び持分法適用関連会社1社（平成20年3月31日現在）より構成）は、「イプセ」シリーズを中心とした賃貸不動産開発事業、「クレッセント」シリーズのマンション販売を主力とした不動産分譲事業、及び分譲管理業務、賃貸管理業務、資産運用業務、仲介・受託業務を行う不動産サービス事業等を営んでいます。

【モリモトとその連結子会社及び持分法適用関連会社】

平成20年3月31日現在

名 称	事 業 の 内 容
株式会社モリモト	総合デベロッパー事業（分譲マンション開発・販売事業、賃貸不動産開発・販売事業）
(連結子会社) (5社)	
株式会社オー・エム・サービス	分譲管理業務、賃貸管理業務
モリモト・アセットマネジメント株式会社	投資運用業
合同会社モリモト飛鳥山 MSP	不動産分譲事業及び賃貸不動産開発事業
有限責任中間法人 WP 4	合同会社 WP 4 の出資金を保有
合同会社 WP 4	収益不動産(信託受益権)の取得、運用、売却のための SPC
(持分法適用関連会社) (1社)	
有限会社フォレスト・ビー・ツアーを営業者とする匿名組合	収益不動産(信託受益権)の取得、運用、売却のための匿名組合

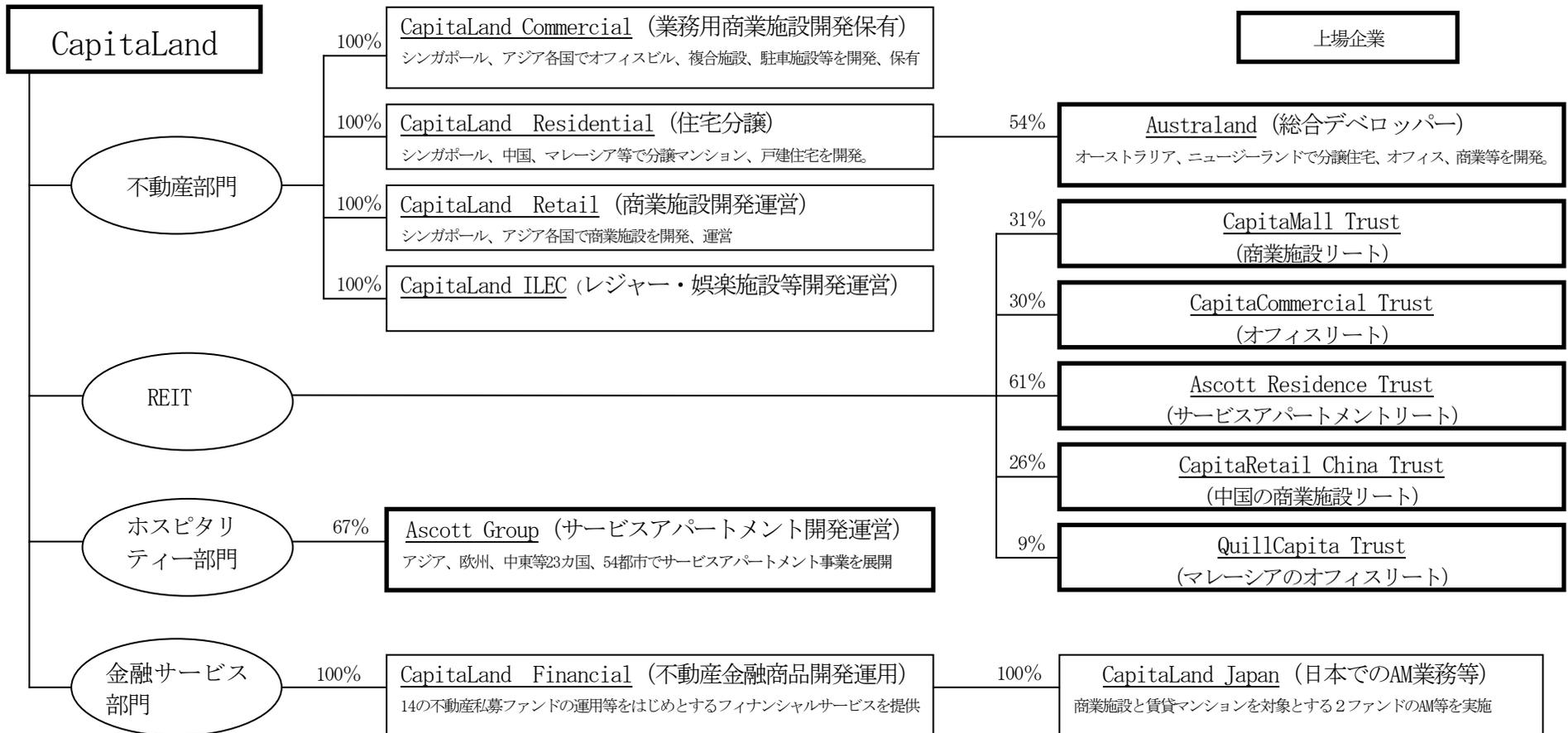
【モリモトグループ図】



イ. CLJの事業内容

- (ア) CLJは、シンガポール法人である CapitaLand Limited (以下、「キャピタランド」といいます。)が間接的に出資する100%子会社で、キャピタランドの日本における事業展開の拠点として、平成12年に日本法に基づき設立されました。現在キャピタランドも出資している商業施設ファンド(日本国内の7物件約560億円、目標投資額1,500億円)及び賃貸マンションファンド(日本国内の25物件約350億円、目標投資額420億円)の投資・運用を行っています。
- (イ) キャピタランドは、本社をシンガポールに置き、シンガポール取引所(SGX)に上場しているアジア最大級の不動産会社です。
- (ウ) キャピタランドは、「ラッフルズシティ等の大型複合商業施設を含む商業施設・住居・オフィスビル・サービスアパートメント等の不動産開発事業」及び「REITや不動産私募ファンドの組成運営及び投資事業を中心とする不動産金融サービス事業」を、アジア太平洋、ヨーロッパ、中東の20カ国110都市以上で展開しています。

【キャピタランドグループ図】



ウ. 大和ハウスグループの事業の内容

大和ハウスグループ（大和ハウス、連結子会社 55 社、非連結子会社 1 社及び持分法適用関連会社 13 社（平成 20 年 3 月 31 日現在）により構成）の不動産関連事業及び当該事業における主な関係会社は次のとおりです。なお、上記事業の他、リゾートホテル・ゴルフ場・スポーツクラブの経営を中心としたリゾート・スポーツ施設事業、並びにホームセンター事業等生活基盤産業への総合的な事業展開を行っています。

【住宅事業】

住宅事業においては、戸建住宅、集合住宅（寮、社宅、アパート等）、マンション等の建築請負・分譲、宅地の分譲、不動産の仲介斡旋及びアパートの賃貸・管理等を行っています。

[主な関係会社]

大和リース株式会社、株式会社ダイワハウス関東（注1）、株式会社ダイワハウス関西（注2）、日本住宅流通株式会社、大和リビング株式会社、株式会社ダイワサービス、株式会社シンクローラー、北京東苑公寓有限公司、上海国際房産有限公司

（注1）平成 20 年 4 月 1 日をもって、大和ランテック東日本株式会社に商号変更しています。

（注2）平成 20 年 4 月 1 日をもって、大和ランテック西日本株式会社に商号変更しています。

【商業建築事業】

商業建築事業においては、各種流通センター・店舗・事務所・工場等の建築請負、事業用地の分譲、仮設建物のリース及び店舗・事務所等の賃貸・管理を行っています。

[主な関係会社]

大和リース株式会社、大和情報サービス株式会社、ダイワロイヤル株式会社、ロック開発株式会社

【大和ハウスとその連結子会社及び持分法適用関連会社】

平成 20 年 3 月 31 日現在

名 称	事 業 の 内 容
大和ハウス工業株式会社	建築事業(住宅系・建築系) 都市開発事業(リゾートホテル・ゴルフ場・別荘地の企画・開発・設計・施工、都市の再開発・地域開発の企画・設計・施工、別荘地の販売・管理、一般土木工事の企画・設計・施工・販売代理) 観光事業(リゾートホテル・ゴルフ場の企画・運営・集客) 海外事業(海外への部材の輸出入、建設・合併事業)
(子会社) (56 社)	
大和リース株式会社	仮設建物のリース・販売、商業施設の開発、各種機械器具・車輛等のリース・販売 など
ダイワラクダ工業株式会社	住宅用設備機器・住宅用金属建材・各種建築資材の製造・施工・販売、インテリアコーディネート及び内装・インテリア商品の設計・施工・販売、オフィス・業務用家具の販売、オフィス・店舗等のトータルコーディネート・リフォーム、建築・内装工事の請負、事務用機器・備品・空調機器・電気製品等のレンタル・リース・販売
大和物流株式会社	貨物自動車運送・貨物の保管・梱包、不動産の販売及び仲介
株式会社ダイワサービス	商業ビル・店舗・事務所・ホテル・マンション等の管理・営繕、人材派遣、引越荷物の梱包・運送
大和リビング株式会社	賃貸住宅の管理・運営、リフォーム工事の請負、物販、保険代理店業

大和情報サービス株式会社	不動産の賃貸借・ショッピング・センターの運営、商業施設・ビル・ホテル等のプロパティ・マネジメント
ダイワロイヤル株式会社	不動産の利用に関する企画・コンサルティング、不動産仲介・管理、ビジネスホテルの経営
日本住宅流通株式会社	不動産の仲介・鑑定、新築マンション販売代理、賃貸住宅管理、建設工事請負・設計施工監理、保険代理業
ロイヤルホームセンター株式会社	DIY用品・家庭用品・インテリア・ペット・園芸用品等の販売
大和リゾート株式会社	ホテル等リゾート施設の運営管理
エネサーブ株式会社	電力設備の保守点検、24時間連続監視による安全保障業務、特定規模電気事業による電力販売業務
その他 45 社	
(関連会社) (13 社)	
ロック開発株式会社	ショッピング・センター等各種の企画・開発建設・管理運営
その他 12 社	

<参考>

中央三井信託銀行グループの事業の内容

サポート会社等である中央三井信託銀行は、中央三井トラスト・ホールディングス株式会社を銀行持株会社とする中央三井トラスト・グループ傘下の銀行です。同社及び連結子会社17社、持分法適用関連会社2社（平成20年3月31日現在）における不動産関連業務は、次のとおりです。

【中央三井信託銀行】

不動産仲介業務、不動産流動化業務、不動産鑑定業務、不動産有効活用コンサルティング業務及び不動産ファイナンス業務を行っています。また、上場リート・不動産ファンド関連業務として、不動産管理処分信託の受託業務のほか、各種コンサルティング業務、投資主名簿等管理業務及び資産保管業務等を行っています。

【中央三井信不動産株式会社】

住宅仲介業務、不動産鑑定業務を行っています。

【CMTB ファシリティーズ株式会社】

不動産賃貸管理業務を行っています。

【中央三井信託銀行とその連結子会社及び持分法適用関連会社】

平成20年3月31日現在

名 称	事 業 の 内 容
中央三井信託銀行株式会社	銀行業務、不動産業務、証券代行業務
(連結子会社) (17社)	
Chuo Mitsui Trust International Ltd.	証券業務
中央三井インフォメーションテクノロジー株式会社	システム開発業務
CMTB ファシリティーズ株式会社	不動産賃貸管理業務
中央三井ビジネス株式会社	事務請負業務
中央三井証券代行ビジネス株式会社	証券代行業務
中央三井ローンビジネス株式会社	融資事務代行業務
CMTB エクイティインベストメンツ株式会社	有価証券投資・管理業務
中央三井信用保証株式会社	ローン保証業務
中央三井カード株式会社	クレジットカード業務
中央三井信不動産株式会社	住宅仲介業務
中央三井ファイナンスサービス株式会社	金銭貸付業務
東京証券代行株式会社	証券代行業務
その他5社	
(持分法適用関連会社) (2社)	
日本トラスティ情報システム株式会社	システム開発業務
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	投資運用業

## 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

### ア. モリモトによるサポート・パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人、本資産運用会社及びモリモトは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して平成17年12月1日付で、パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。

#### (ア) サポートの内容

本投資法人は、モリモトから以下の内容のサポートを受けます。

- ・本資産運用会社及び本投資法人に対する投資対象不動産（以下に定義します。）に関する情報の提供
- ・本資産運用会社及び本投資法人に対する投資対象不動産（以下に定義します。）の取得の支援
- ・本資産運用会社に対する本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本ア. 項において総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務（以下、本ア. 項において「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- ・本資産運用会社に対する本運用業務の遂行に必要な人材の派遣

#### (イ) 優先的情報提供及び優先交渉権

- ・モリモトは、モリモト若しくはモリモトが実質的に支配関係を有する法人が保有し、又は、モリモト若しくはモリモトが実質的に支配関係を有する法人が開発する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（本ア. 項において、当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者への提供に優先して本投資法人及び本資産運用会社に提供します。
- ・モリモトは、第三者が開発若しくは保有する又は開発若しくは保有を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の書面による承諾を得た上で、かかる情報を最初に本投資法人及び本資産運用会社に対して提供し、当該情報提供から10営業日間、当該情報を第三者に提供しません。
- ・本資産運用会社は、上記に基づき、モリモトから投資対象不動産に係る情報を受領した場合、モリモトに対し、当該情報を受領した日から10営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等について、書面により回答します。
- ・本資産運用会社が、上記に基づきモリモトから受領した情報に係る投資対象不動産に関して、モリモトに対して、上記に基づき、投資対象不動産の取得を検討する旨を回答した場合、モリモトは、本投資法人に対して、当該投資対象不動産に関して優先的に売買交渉をする権利を付与し、本資産運用会社による回答がなされた後、10営業日間、第三者に対して当該投資対象不動産の情報の提供を行わず、かつ、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。また、10営業日経過後においても、本資産運用会社との間で当該投資対象不動産に関する売買を前提とした交渉が継続する場合には、モリモトは、当該交渉が継続する期間、第三者に対して当該投資対象不動産の情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。
- ・上記の情報提供は、モリモト及び本資産運用会社の役職員が出席する本資産運用会社の「連絡会議」において行います。当該会議において本資産運用会社から投資対象不動産の開発企画に関して提案が示された場合、モリモトは当該提案について誠実に検討し、検討結果を本資産運用会社に報告します。

#### (ウ) ノウハウ及び助言の提供

モリモトは、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

- ・投資対象不動産の取得及び運営に関する事項（ただし、モリモトから取得する場合を除きます。）
- ・PMに関する事項

- ・投資不動産のリニューアルに関する事項
- ・コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項

(エ) 人材の派遣

モリモトは、本資産運用会社に対し、取締役を1名以上派遣し、これを維持します。

(オ) PM会社の選定

本資産運用会社は、居住施設に関するPM会社の選定において、モリモトのグループ企業である株式会社オー・エム・サービスに委託することを検討します。ただし、株式会社オー・エム・サービスが、本資産運用会社が本運用業務のために作成する運用ガイドラインに定めるPM会社の選定基準を満たさない場合はこの限りではありません。

(カ) 対価

モリモトからのサポートの提供の対価は無償とします。ただし、モリモトによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに投資不動産のリニューアルに関する事項、コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項に対する対価については、通常の商慣習に基づき本投資法人、本資産運用会社及びモリモトが協議の上、定めるものとします。

(キ) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成17年12月1日から平成20年11月30日迄です。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、さらに1年間自動更新され、以降も同様です。

(ク) 解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びモリモトの書面による合意によらない限り有効期間中の解約は行うことができません。ただし、本投資法人と本資産運用会社間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及びモリモトに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

イ. CLJによるサポーターパイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人、本資産運用会社及びCLJは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して平成19年2月13日付で、パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。

(ア) サポート内容

本投資法人は、CLJから以下の内容のサポートを受けます。

- ・本資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本イ.項において総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務（以下、本イ.項において「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- ・本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（以下に定義します。）に関する情報の提供
- ・本資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（以下に定義します。）の取得の支援
- ・本資産運用会社に対する、本運用業務の遂行に必要な人材の派遣

(イ) 情報提供

- ・CLJは、CLJ若しくはCLJが実質的に支配関係を有する未上場の法人が保有し、又は、CLJ若しくはCLJが実質的に支配関係を有する未上場の法人が開発す

る日本国内の物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する居住用賃貸物件（本イ．項において、当該居住用賃貸物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者への提供に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に提供します。

- ・CLJ は、第三者が開発若しくは保有する又は開発若しくは保有を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の書面による承諾を得た上で、本資産運用会社及び本投資法人に対して提供します。
- ・本資産運用会社は、上記に基づき、CLJ から投資対象不動産に係る情報を受理した場合、CLJ に対し、当該情報を受領した日から 10 営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間の検討結果を書面により回答します。
- ・CLJ は、投資対象不動産に関する情報共有と協議を目的とした本資産運用会社の会議に出席します。

#### (ウ) ノウハウ及び助言の提供

CLJ は、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行うものとします。

- ・海外及び国内での資金調達（グローバル・オフリング等）に関する事項
- ・海外及び国内における IR に関する事項
- ・成長戦略等本投資法人の運営方針全般に関する事項
- ・物件取得及び施設運営に関する事項
- ・投資不動産の運営売却・処分に関する事項
- ・アジアにおける不動産投資信託（REIT）市場、不動産市場、及び金融市場の不動産を含む金融商品に関する事項

#### (エ) 対価

CLJ からのサポートの提供の対価は無償とします。ただし、CLJ による媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及びCLJ が協議の上、これを定めるものとします。

#### (オ) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成 19 年 2 月 13 日から平成 21 年 2 月 12 日、又はCLJ が本資産運用会社の株式を保有している期間の終期、のいずれか早く到来する日までとします。ただし、有効期間満了の 6 か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、さらに 1 年間自動更新され、以降も同様です。

#### (カ) 解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及びCLJ の書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことができません。ただし、本投資法人と本資産運用会社間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及びCLJ に書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

#### ウ. 大和ハウスによる新サポーターパイプライン・サポート等に関する協定書の概要

本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウスは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して、平成 19 年 2 月 13 日付で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。

(ア) サポート内容

本投資法人は、大和ハウスから以下の内容のサポートを受けます。

- ・本資産運用会社及び本投資法人に対する、大和ハウス若しくは大和ハウスが実質的に支配関係を有する法人が保有し、又は、大和ハウス若しくは大和ハウスが実質的に支配関係を有する法人が開発する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（本ウ. 項において、当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。）に関する情報の提供
- ・本資産運用会社及び本投資法人に対する投資対象不動産の取得の支援
- ・本資産運用会社に対する本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本ウ. 項において総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務（以下、本ウ. 項において「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- ・本資産運用会社に対する本運用業務の遂行に必要な人材の派遣

(イ) 情報提供

大和ハウスは、大和ハウス若しくは大和ハウスが実質的に支配関係を有する法人が保有し、又は、大和ハウス若しくは大和ハウスが実質的に支配関係を有する法人が開発する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（本ウ. 項において、当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を次のように取り扱います。

a. 投資対象不動産が商業施設の場合

(a) 投資対象不動産の売却希望価格が1物件あたり20億円以下であるとき

- ・大和ハウスは、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に対して提供します。
- ・大和ハウスは、上記に従い本資産運用会社及び本投資法人に対して情報提供を行った場合、本資産運用会社が当該情報を受理してから10営業日が経過するまでは、当該投資対象不動産に関する情報を、本資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に対して提供しません。
- ・大和ハウスは、上記に従い、本資産運用会社及び本投資法人に対して情報提供を行った後、本投資法人の資金調達の時期、収支の状況、用途別投資比率、地域別投資比率等の当該投資対象不動産の欠陥又は瑕疵以外の理由により、本資産運用会社から当該対象不動産の取得を検討しない旨の回答を受領した場合には、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して、大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（以下「DHRM」という。）に対して提供することができます。

(b) 投資対象不動産の売却希望価格が1物件あたり20億円超であるとき

- ・大和ハウスは、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、DHRMに対して提供します。
- ・大和ハウスは、上記に従い、DHRMに対して情報提供を行った後、DHRMが設立企画人となって設立する予定の投資法人の資金調達の時期、収支の状況、用途別投資比率、地域別投資比率等の不動産の欠陥又は瑕疵以外の理由により、DHRMから当該対象不動産の取得を検討しない旨の回答を受領した場合には、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、本資産運用会社及び本投資法人に対して提供します。
- ・大和ハウスは、上記に従い本資産運用会社及び本投資法人に対して情報提供を行った場合、本資産運用会社が当該情報を受理してから10営業日が経過するまでは、当該投資対象不動産に関する情報を、本資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に対して提供しません。

b. 投資対象不動産が商業施設以外の場合

投資対象不動産が商業施設以外の場合の当該投資対象不動産に関する情報の取り扱いは、売却希望価格に係らず上記 a (b) の取り扱いに準じることとします。

(ウ) ノウハウ及び助言の提供

大和ハウスは、本資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

- ・投資対象不動産の取得及び運営に関する事項
- ・PMに関する事項
- ・投資不動産のリニューアルに関する事項
- ・コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項
- ・投資不動産の売却及び処分に関する事項

(エ) 人材の派遣

大和ハウスは、本資産運用会社に対し、人員を1名以上派遣します。ただし、大和ハウスの事情により派遣を終了させる必要が発生した場合は、大和ハウスと本資産運用会社間で協議します。

(オ) PM会社の選定

本資産運用会社は、商業施設に関するPM会社の選定において、大和ハウス又は大和ハウスの関連会社に委託することを検討します。ただし、大和ハウス又は大和ハウスの関連会社が、本資産運用会社が本運用業務のために作成する運用ガイドラインに定めるPM会社の選定基準を満たさない場合はこの限りではありません。

(カ) 対価

大和ハウスからのサポートの提供の対価は無償とします。ただし、大和ハウスによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに投資不動産のリニューアルに関する事項及びコンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する大和ハウスからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウスが協議の上、これを定めるものとします。

(キ) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成19年2月13日から平成21年2月12日迄です。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、さらに1年間自動更新され、以降も同様です。

(ク) 解約

本協定は、本投資法人、本資産運用会社及び大和ハウスの書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことはできません。ただし、本投資法人と本資産運用会社間の資産運用委託契約が解約された場合には、本資産運用会社は、本投資法人及び大和ハウスに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

<参考>

中央三井信託銀行によるサポート不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書の概要

本投資法人、本資産運用会社及び中央三井信託銀行は、収益用不動産に関する売却・仲介情報の提供等に関し、平成18年1月23日付で、不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書（以下、本項において「本協定」といいます。）を締結しています。

(ア) 情報の提供

中央三井信託銀行は、収益用不動産に関する売却・仲介情報（守秘義務その他の契約により本資産運用会社への情報提供が禁止されている情報を除きます。）を取得した場合、速やかに本資産運用会社に書面で通知します。

(イ) 売却・仲介情報の検討

本資産運用会社は、中央三井信託銀行から通知を受けた売却・仲介情報に係る収益用不動産について、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を、かかる通知の受領後速やかに、書面により中央三井信託銀行に通知します。

(ウ) 期間

本協定の有効期間は、本協定の締結日から1年間とし、有効期間満了日の30日前までに他方当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、さらに、1年間、同一の条件にて自動更新され、以降も同様です。

2. 本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等

(1) 本投資法人

①本投資法人の役員の状況

本書作成日現在

役職名	氏名	主要略歴 (会社名等 当時)	選任理由
執行役員	上田 求	昭和47年4月 中央信託銀行株式会社 入社 名古屋支店 平成3年4月 同社 業務部広報室長 平成4年4月 同社 沼津支店支店長 平成6年5月 同社 秘書室秘書役 平成9年6月 同社 業務部部長 平成11年6月 同社 取締役業務部部長 平成12年4月 中央三井信託銀行株式会社 執行役員証券業務部部長 平成13年5月 同社 新宿西口支店支店長 平成15年6月 株式会社デベロツパー三信 顧問 平成15年8月 同社 常務取締役 平成17年11月 同社 顧問 平成18年1月 ビ・ライフ投資法人 執行役員 (現在に至る) 平成18年6月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 顧問 (現在に至る)	中央三井信託銀行株式会社より、金融と不動産の双方に精通し、人格・識見とも執行役員に相応しい人物として紹介を受け、平成19年2月23日開催の第4回投資主総会にて選任 (再任) しました。
監督役員	田口 和幸	平成元年4月 司法研修所 平成3年4月 弁護士登録 (第一東京弁護士会) 阿部・井窪・片山法律事務所 入所 平成10年1月 同事務所 パートナー (現在に至る) 平成17年6月 ビ・ライフ投資法人 監督役員 (現在に至る) 株式会社エフティコミュニケーションズ 監査役 (現在に至る) 平成17年11月 株式会社フレクソル 監査役 平成18年6月 株式会社アールテック・ウエノ 監査役 (現在に至る)	株式会社モリモトより、高い識見と豊富な実績を有する法律の専門家として紹介を受け、平成19年2月23日開催の第4回投資主総会にて選任 (再任) しました。
監督役員	岩崎 哲也	平成2年4月 監査法人トーマツ 入所 平成6年3月 公認会計士登録 (No.11886) 平成9年2月 エヌイーディー株式会社 (ベンチャーキャピタル) 入社 平成9年2月 岩崎哲也公認会計士事務所 開所 平成14年5月 税理士登録 (No.94737) 平成16年8月 シティア公認会計士共同事務所 (現在に至る) 平成17年6月 シグマ・ゲイン株式会社 監査役 平成18年1月 ビ・ライフ投資法人 監督役員 (現在に至る)	株式会社モリモトより、高い識見と豊富な実績を有する会計・税務の専門家として紹介を受け、平成19年2月23日開催の第4回投資主総会にて選任 (再任) しました。

なお、平成19年2月23日開催の第4回投資主総会にて、補欠執行役員1名を選任しております。

②本投資法人執行役員の本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  
該当ありません。

③その他本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) 本資産運用会社

①本資産運用会社の役員の状況

本書作成日現在

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名等 当時）	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長（常勤）	藤田 剛	昭和61年4月 三井信託銀行株式会社 入社 神戸支店 平成元年7月 同社 人事部付（研修） 平成4年5月 米国ジョージワシントン大学経営大学院 修士課程 修了 平成11年7月 同社 金沢支店 法人営業課長 平成13年11月 同社 不動産営業部 不動産投資開発部 主席調査役 平成14年5月 同社 不動産投資顧問部 投資顧問グループ兼ファンド推進グループ 主席調査役 平成15年8月 同社 仙台支店 次長 平成15年10月 同社 仙台支店 次長兼不動産営業課長 平成18年10月 同社 不動産営業第三部 部長 平成20年4月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 顧問 同社 取締役 平成20年5月 同社 転籍 同社 代表取締役社長（現在に至る）	該当なし
専務取締役（常勤）	河野 和弘	昭和63年4月 町田リハウス株式会社 入社 平成2年4月 三井不動産販売株式会社 出向 平成4年4月 町田リハウス株式会社 帰任 平成5年9月 株式会社都市開発システム 入社 平成13年11月 日本マクドナルド株式会社 入社 平成16年4月 株式会社モリモト 入社 平成18年6月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役 平成18年7月 同社 出向 平成18年10月 同社 専務取締役（現在に至る）	株式会社モリモトより出向
取締役 企画総務部長（常勤）	太田 政人	平成3年4月 株式会社住友銀行 入行 平成8年2月 株式会社日本総研ビジコン 出向 平成8年3月 株式会社ヒマラヤ 出向 平成10年4月 株式会社住友銀行 帰任 平成12年10月 株式会社ケアネット 入社 平成13年8月 株式会社モリモト 入社 平成17年1月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 平成17年11月 同社 取締役企画総務部長（現在に至る）	株式会社モリモトより出向

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名等 当時）	兼任・兼職・出向の状況
取締役（非常勤）	柏木 二郎	昭和62年4月 株式会社富士銀行 入行 平成11年12月 富士キャピタルマネジメント株式会社 出向 同社 インベストメントダイレクター 平成15年9月 英国ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス大学院 平成16年9月 英国ロンドンビジネススクール スローンフェローシップ 平成17年8月 株式会社モリモト 入社 平成17年9月 同社 社長室長 平成17年11月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（現在に至る） 平成18年3月 株式会社モリモト 取締役（現在に至る） 平成18年4月 同社 執行役員（現在に至る） 平成18年4月 同社 経営管理本部長（現在に至る） 平成18年6月 クリアリックス株式会社 取締役 平成18年10月 クリアリックス株式会社 代表清算人	兼任 兼任 兼任
取締役（非常勤）	吉村 守	昭和58年4月 大和ハウス工業株式会社入社 大阪本社建築営業部 平成11年7月 大和リゾート株式会社 出向 平成12年5月 大和ハウス工業株式会社 営業本部営業部 平成14年10月 同社 社長室経営戦略部新規事業開発室室長 平成16年4月 同社 管理本部不動産事業開発室室長 平成18年10月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（現在に至る） 平成20年4月 大和ハウス工業株式会社 技術本部総合技術研究所副所長 兼産学連携推進室室長（現在に至る）	兼任
取締役（非常勤）	陳 來勝 (タン・ライ・セン)	平成3年4月 シンガポール共和国国防省 入省 平成8年9月 シンガポール共和国通産省 出向 平成9年4月 在日本シンガポール大使館 商務部 一等書記官 平成13年4月 コメックス 事業開発部 バイスプレジデント 平成13年4月 コメックス・ジャパン株式会社 代表取締役 平成17年9月 キャピタランド・ファイナンシャル・リミテッド バイスプレジデント 平成18年1月 キャピタランド・ジャパン株式会社 日本副社長 平成18年11月 同社 日本支社長兼代表取締役（現在に至る） 平成19年3月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（現在に至る）	兼任

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名等 当時）	兼任・兼職・出向の状況
取締役（非常勤）	佐々木 寿吾	平成 3 年 2 月 株式会社山本浩三都市建築研究所 入社 平成 8 年 9 月 アトリエ J 設立 平成 11 年 6 月 Pidemco Land Limited 入社 平成 15 年 5 月 キャピタランド・ジャパン株式会社 出向 平成 17 年 5 月 同社 転籍 平成 19 年 3 月 同社 取締役兼インベストメント部長（現在に至る） 平成 20 年 1 月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役（現在に至る）	兼任

代表取締役社長（常勤） 浅田利春は、平成 20 年 4 月 30 日付で退任しました。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名等 当時）	兼任・兼職・出向の状況
監査役（非常勤）	五月女 五郎	昭和 44 年 11 月 東京都公務員 昭和 49 年 9 月 司法試験 合格 昭和 50 年 3 月 最高裁判所司法研修所 入所 昭和 52 年 4 月 同研修所 終了 昭和 52 年 4 月 榊原卓郎法律事務所 入所 昭和 54 年 2 月 五月女五郎法律事務所 開所（現在に至る） 平成 18 年 6 月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役（現在に至る）	兼職（弁護士）

## ②本資産運用会社の従業員の状況

本書作成日現在

出向元	人数	出向元との兼務の状況
株式会社モリモト	7	該当なし
大和ハウス工業株式会社	2	該当なし
中央三井信託銀行株式会社	1	該当なし
出向者 計	10	
資産運用会社従業員総数	12	

## ③本投資法人及び本資産運用会社の運用体制

### ア. 本投資法人の運用体制

平成 20 年 8 月 27 日に提出しました本投資法人の第 5 期（平成 19 年 12 月 1 日～平成 20 年 5 月 31 日）有価証券報告書の下記の箇所をご覧ください。

第一部【ファンド情報】 第 1 【ファンドの状況】 1. 【投資法人の概況】 (3) 【投資法人の仕組み】

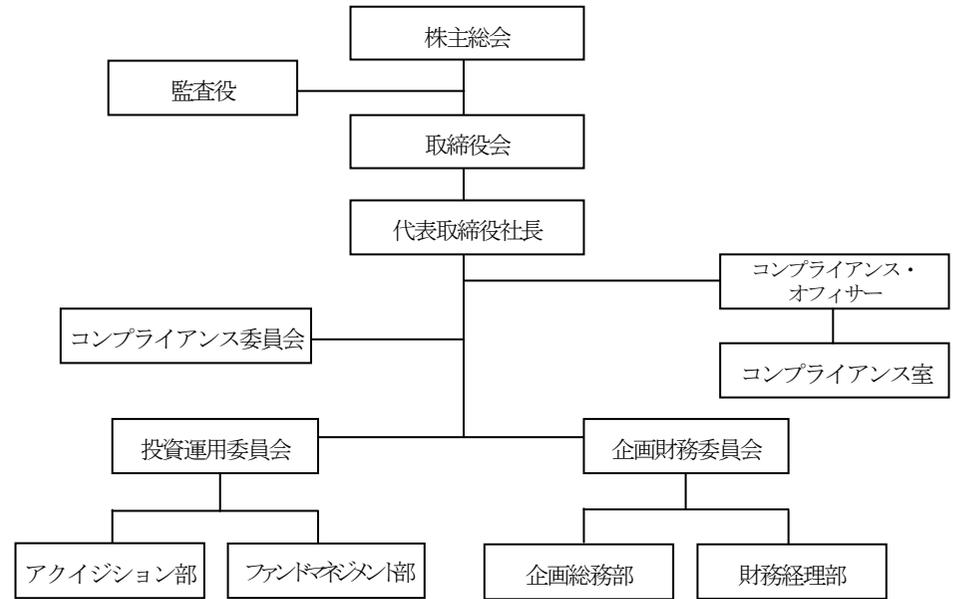
イ. 本資産運用会社の運用体制

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託をうけた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室、企画総務部、ファンドマネジメント部、アキュジション部及び財務経理部の各部署に分掌され、コンプライアンス室については、コンプライアンス・オフィサーが、企画総務部、ファンドマネジメント部、アキュジション部及び財務経理部については、担当の取締役が統括しています。

企画総務部を企画・総務部門、ファンドマネジメント部及びアキュジション部を不動産投資部門、財務経理部を財務・経理・IR部門ということがあります。

また、本資産運用会社は、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、資産の運用、経営計画その他投資法人に関する重要事項についての審議を行う機関として企画財務委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。



(ア) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

部署名	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス全般の企画・立案・推進</li> <li>・業務全般についての法令等の遵守状況並びにリスク管理状況の検証</li> <li>・苦情等処理の適正性の検証</li> <li>・情報の管理状況の適正性の検証</li> <li>・内部監査の統括</li> <li>・コンプライアンス室の業務執行の統括</li> </ul>
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス推進、内部監査、リスク管理状況の検証等に関する業務</li> </ul>
企画総務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資主対応及び投資主総会に関する業務</li> <li>・経営計画に関する業務</li> <li>・苦情等処理の受付</li> <li>・株主総会及び取締役会の運営に関する業務</li> <li>・総務、人事、広報及び経理に関する業務</li> <li>・(資産運用委託) 契約の締結、解約及び変更に関する業務</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・官公庁及び業界団体等に対する窓口対応</li> <li>・情報管理に関する業務</li> <li>・本投資法人の基本的事項に関する業務</li> </ul>
ファンドマネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の資産運用に関する業務</li> <li>・不動産賃貸市場及び小売業等業界動向の調査分析</li> <li>・金融資本市場の調査分析</li> <li>・投資情報の分析</li> <li>・借入人の与信管理</li> </ul>
アキュジション部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資運用業に係る資産の取得及び譲渡に関する業務</li> <li>・不動産取引市場の調査分析</li> <li>・投資情報の収集及び分析</li> </ul>
財務経理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の資本政策、財務戦略及び資金調達に関する業務</li> <li>・本投資法人の経理に関する業務</li> <li>・金銭の分配に関する事項</li> <li>・本投資法人の広告、宣伝及び広報活動に関する業務</li> <li>・不動産投資信託市場の調査分析</li> </ul>

(イ)本資産運用会社の委員会

a. コンプライアンス委員会

委 員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、常勤取締役、委員長の了承を得て社長が指名する当社の役職員、及び委員長の了承を得て社長が委嘱する社外の専門家（社外専門委員）
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資運用業のうち利害関係者との取引に関する審議及び決議</li> <li>・前号以外の取締役会付議事項についてのコンプライアンスに関する審議及び決議</li> <li>・その他コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議又は決議を求める事項のコンプライアンスに関する審議及び決議</li> <li>・投資運用業に係る資産運用に関するリスク及びリスク管理状況の検証</li> </ul>
審議・決議方法等	原則として全員出席（事情により出席できない委員がいる場合、当該欠席委員を除いた委員全員としますが、各議案について全委員の過半数とします。）を得て委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。

b. 投資運用委員会

委員	不動産投資部門所管取締役（委員長）、常勤取締役、アクリジション部長、ファンドマネジメント部長、財務経理部長、コンプライアンス・オフィサー、及び委員長の了承を得て社長が指名する当社の役職員
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資運用業に係る運用方針に関する審議及び決議</li> <li>・投資運用業に係る資産の取得、譲渡及び運用管理に関する審議及び決議</li> </ul>
審議・決議方法等	原則として全員出席（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。）の出席）を得て委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。

（注） 投資運用委員会は、毎月少なくとも2回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための会議（以下「案件会議」といいます。）として開催されます。案件会議においては、必要に応じ出席するサポート会社の担当者に対し、投資案件に関する要望や提案等も行います。

c. 企画財務委員会

委員	企画・総務部門所管取締役（委員長）、財務・経理・IR部門所管取締役（委員長）（注1）（注2）、常勤取締役、企画総務部長（注3）、財務経理部長、コンプライアンス・オフィサー、及び委員長の了承を得て社長が指名する当社の役職員
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の基本的事項についての審議・決議</li> <li>・経営計画・人事・総務に関する重要事項についての審議・決議等</li> <li>・本投資法人の経営計画、投資口又は投資法人債の発行や借入れによる資金調達等の財務・経理・IRに関する重要事項についての審議・決議等</li> </ul>
審議・決議方法等	原則として全員出席（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。）の出席）を得て委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。

（注1） 企画・総務部門上程の案件については同部門所管取締役が、財務・経理・IR部門上程の案件については同部門所管取締役が、それぞれ委員長として議事を運営します。

（注2） 現在、代表取締役社長は、財務・経理・IR部門の所管取締役を兼務しています。

（注3） 現在、企画・総務部門所管取締役は、企画総務部長を兼務しています。

### (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

本投資法人及び本資産運用会社の意思決定に重要な影響を及ぼし得る「スポンサー企業」は、「美しい暮らしと住まい」という本投資法人の基本概念を最も深く理解する親密なパートナーであり、これらの企業との適切な協働は、資産運用業務を最も有効に遂行する手段であると認識しています。

一方、親密であればこそ、潜在的には利益相反行為を誘発しかねない関係にあることも事実であり、本投資法人及び本資産運用会社では、スポンサー企業をはじめとする利害関係者との間の利益相反防止を、資産運用業務のコンプライアンス上、最も重要な事項の一つとして認識し、下記のような体制を整備しています。

#### ア. 利害関係者との取引に関する内部規定の概要

##### (ア) 基本原則

本資産運用会社の「利害関係者取引規程」(以下「本規程」といいます。)により利害関係者(下記(イ)ご参照)と資産の取得及び譲渡に関する取引(1件1,000万円未満の取引等を除きます。)を行う場合には、まず本資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス委員会の順に、それぞれ全会一致で決議を得た上で、さらに本投資法人の役員会の承認及び取締役会決議を得なければなりません。本投資法人の役員会の承認又は取締役会決議が得られない場合は、当該議案を起案部署に差し戻します。

##### (イ) 利害関係者

本規程では、aに定める利害関係人等のほか、b～fに定める者を特定関係者といい、これらを総称して利害関係者と定義しています。

- a. 投信法及び同法施行令に定められる「利害関係人等」
- b. 本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主、その役員及びその子会社(議決権の50%超を保有する先)
- c. 本資産運用会社及び本投資法人との間で、物件情報の提供等について、いわゆるパイプライン・サポート協定を締結している法人
- d. 役員又は従業員を、本資産運用会社の常勤役員として派遣している法人
- e. 上記a. からd. の各号に該当する者が重要な影響を及ぼし得るSPC(特別目的会社)
- f. その他本規程の主旨に鑑みて利害関係者として取扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

##### (ウ) 利害関係者との取引

利害関係者との取引条件の妥当性等を確保するため、取引の種類に応じ下記の制限等について規定するとともに、下記に該当する取引のうち、投資主の投資判断に重要な影響を及ぼすと判断されるものについて、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示、本投資法人ホームページへの資料掲載等による開示を行う旨、規定しています。

また、投信法に定められる手続きですが、利害関係者との間で物件の取得・譲渡等所定の取引を行ったときは、同法の定めに従って、監査法人等による価格等の調査の結果を含む当該取引に関する事項を記載した書面を、本投資法人等に交付する旨も規定しています。

##### a. 物件の取得

利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託財産とする信託の受益権を取得する場合は、利害関係者ではなく、かつ実績や信用面において定評ある不動産鑑定士(法人を含みます。以下同様とします。)が鑑定した鑑定評価額以下の価格によることを原則としています。ただし、本資産運用会社が算定する当該物件の投資価値が鑑定評価額を上回ることに合理的な理由がある場合には、鑑定評価額の110%の価格を上限として取得することができるものとします。この場合、本資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス委員会、本投資法人役員会、取締役会の各機関において、鑑定評価額を上回って取得することの適切性について説明し、それぞれ承認を得なければなりません。

取得価格の決定にあたっては、消費税及び地方消費税、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等は別途考慮するものとします。また、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、事前に SPC 等を組成する等して負担した費用が存する場合は、SPC 等の組成費用として相当である金額を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

b. 物件の譲渡

利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者ではなく、かつ実績や信用面において定評ある不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満では譲渡できません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

c. 物件の賃貸

利害関係者へ物件を賃貸する場合は、市場価格や周辺相場等の十分な調査、又は利害関係者ではない第三者の意見書の参照等により、適正と判断される条件で賃貸するものとします。

d. 不動産管理業務（PM 業務）等の委託

利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査の上、委託先としての適格性を確認するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

なお、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている物件を取得する場合、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料については前記のとおり市場水準等を勘案して決定するものとします。

e. 売買又は賃貸の媒介の委託

利害関係者へ特定資産の売買又は賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定される報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度、提供される役務の内容等を勘案して決定するものとします。

f. 工事等の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

g. 借入れ等

利害関係者から資金の借入れ等（借入れに伴って実施する金利スワップ取引又は金利キャップ取引を含みます。）を行う場合は、借入れ等の条件や付随費用の水準等の妥当性を、本投資法人の信用力や市場慣行等に照らして確認するものとします。

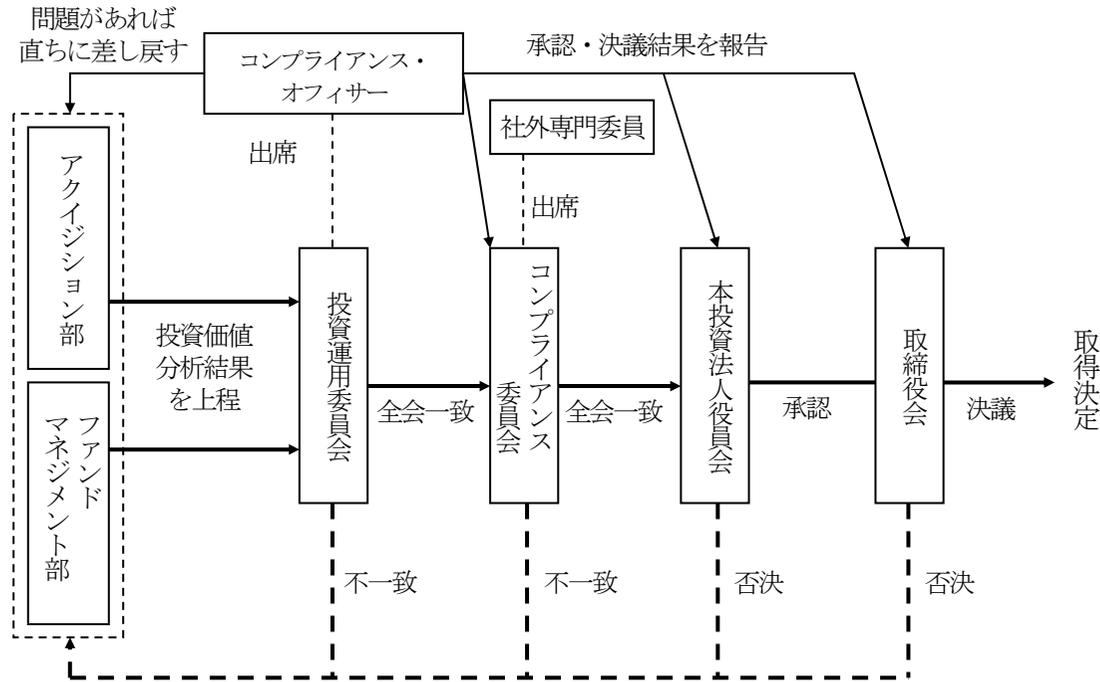
h. 信託の設定

取得しようとする物件又は取得した物件について、利害関係者を受託者とする信託を設定する場合（当該物件の売主に、利害関係者を受託者とするよう本資産運用会社が要請する場合を含みます。）は、受託者としての適格性、報酬の水準の妥当性を確認するものとします。

i. その他の取引

その他上記の区分に該当しない利害関係者との間の取引で、本規程の主旨に鑑みて利害関係者との取引として取扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断したものについては、その内容に応じ本規程のいずれかの条項を準用した取扱いを行うものとします。

イ. 利害関係者から物件を取得する際の意思決定フロー



(注) 投資対象物件の選定・調査からコンプライアンス委員会決議までの流れ

- ・運用ガイドラインに則り、アキュイジション部が不動産取引市場における観点から投資価値分析を行い、投資対象物件を選定します。さらに、ファンドマネジメント部が金融資本市場における観点から投資価値分析を行った上で、投資対象物件を選定します。

- ・このように投資対象物件として選定された物件について、定量的・定性的手法に基づく投資価値分析結果を付して投資運用委員会に上程され、同委員会において当該物件に投資価値があるとの判断で全会一致した場合、資産の取得・譲渡業務等を所管するアキュイジション部が外部専門家に対してデュー・デリジェンスを委託し、当該外部専門家より報告書を受領します。

- ・その上で、当該物件が投資適格であると改めて投資運用委員会が判断した後に、外部専門家の選定の経緯、成果物の作成過程及びその内容を含めて、コンプライアンス委員会に上程され、審議及び決議を経ます。

なお、本資産運用会社の株式議決権の 50.1%を保有するモリモトは、本資産運用会社に大きな影響力を有する利害関係者であることから、モリモト及び同社が重要な影響を及ぼし得る SPC（モリモト及び SPC を含めて、以下「モリモト等」といいます。）を相手方として物件を取得する場合には、特に下記のような厳格な手順によっています。

- (ア) 投資対象物件の取得検討の可否につき、不動産投資部門の担当取締役の決裁を受けた上で、物件の取得業務等を所管するアキュイジション部及び運用資産の管理業務等を所管するファンドマネジメント部が独自に購入希望価格を算定し、当該購入希望価格について投資運用委員会において審議・決議します。
- (イ) その後、本資産運用会社が提案する当該購入希望価格に対して、モリモト等から提示される当該投資対象物件の売却希望価格を勘案して、投資運用委員会において、当該投資対象物件取得の検討継続の可否について審議・決議します。
- (ウ) 当該投資対象物件取得の検討継続が承認された場合、アキュイジション部及びファンドマネジメント部において最終購入希望価格を算定し、改めて当該最終購入希望価格を投資運用委員会において審議・決議します。
- (エ) 当該最終購入希望価格を投資運用委員会が承認した以降の意思決定プロセスは、前記の利害関係者からの資産を取得する場合の意思決定フロー図に従います。

②運用体制の採用理由（前記①の意思決定における内部統制上の仕組みが適当と考える理由）

前記①や1.（1）のとおり、本投資法人及び本資産運用会社は、利益相反のおそれを内包する利害関係者との取引について、各意思決定機関の各構成員が相互に牽制機能を発揮しつつ客観的・合理的な判断をし得る枠組みを整備することで、「意思決定過程の適切性」を確保しています。また、意思決定後には、適時適切な情報開示の実施を通じた「透明性」を確保していることから、内部統制上の仕組みを適切に整備していると認識しています。

なお、利益相反の可能性のある取引に対し、各機関が果たす機能等についての考え方は以下のとおりです。

ア. 利益相反の可能性のある取引に対し、本投資法人執行役員が果たす機能について（本資産運用会社役員兼職の有無等）

前記1.（1）③ア.（イ）. c. のとおり、本投資法人の上田執行役員は、本資産運用会社の役職員を兼職しておらず、本資産運用会社の顧問に就任しています。

顧問という立場を活かして、本資産運用会社の業務遂行状況や不動産・金融資本市場関連の情報等を、より豊富かつタイムリーに入手することで、執行役員としての判断をより高度化するとともに、本資産運用会社に対する監督機能の発揮を図るものです。これによって、利益相反の可能性のある取引についても、牽制機能を発揮しつつ適切な意思決定を行い得る体制を整備しています。

イ. 利益相反の可能性のある取引に対し、本資産運用会社の取締役会が果たす役割について

本資産運用会社の取締役会構成員8名のうち、スポンサー企業からの出向者や兼任者でないのは、代表取締役社長と非常勤監査役の2名であり、モリモトからの出向者2名が常勤取締役、兼任者1名が非常勤取締役、CLJとの兼任者2名が非常勤取締役、大和ハウスとの兼任者1名が非常勤取締役に就いており、員数としては過半数を占めています。

しかし、そもそも本資産運用会社の取締役には、スポンサー企業の役職員という立場ではなく、本投資法人に対する忠実義務と善良なる管理者としての注意義務を果たし得る人材が株主総会で選任されています。また非常勤監査役には、豊富な経験と高い専門性・見識を有する社外の弁護士が就いており、取締役会における意見や助言の表明等を通じ、期待される牽制機能を発揮しています。さらに、前記①や1（1）のとおり、意思決定過程の適切性、適時適切な情報開示の実施を通じた透明性の双方を確保するための枠組みを整備しています。これらが相まって、本資産運用会社の取締役会は、利益相反の可能性のある取引について適切な意思決定を行っているものと認識しています。

なお、今後の議案の内容等により、利益相反のおそれ等の観点から、ある取締役が決議に参加することが適当でない判断される事態が発生することがあれば、当該取締役の議決権行使を制限する等、適切に対処していくこととしています。

ウ. 利益相反の可能性のある取引に対し、コンプライアンス委員会の社外専門委員が果たす役割等について

本書作成日現在

氏名（職業）	主要略歴		兼職の状況	スポンサー企業との関係
近藤 彰子 （弁護士、近藤彰子法律事務所）	昭和51年3月 昭和51年4月	司法修習（第28期）修了 弁護士登録、開業	雄鷄社 非常勤監査役	ありません。

本資産運用会社のコンプライアンス委員会の「社外専門委員」として、上記の者が就任しています。同氏は、不動産取引にも精通した豊富な実績を有する弁護士として、本資産運用会社のコンプライアンス委員会において、中立的な専門家の立場から、利益相反の可能性のある取引の審議を含め、さまざまな意見や助言等を的確に表明し、同委員会の公正・適切な審議に貢献しています。

エ. 利益相反の可能性のある取引に対し、コンプライアンス・オフィサーが果たす役割等について

本書作成日現在

氏名	主要略歴（会社名等 当時）		兼任・兼職、社内兼務	スポンサー企業との関係
高木 高明	昭和48年4月 平成13年1月 平成17年7月 平成19年10月 平成20年2月 平成20年8月	三井信託銀行株式会社 入社 浦和支店 株式会社デベロツパー三信 入社 分譲事業部副部長 エコロジー・アセットマネジメント株式会社（出向） コンプライアンス部長兼コンプライアンス・オフィサー 同社 内部監査部長 モリモト・アセットマネジメント株式会社（出向） コンプライアンス・オフィサー（現在に至る） 同社 転籍	ありません。	ありません。

本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーとして、上記の者が就任しています。同人は、コンプライアンスに密接に関わる職務経験等を活かして、本資産運用会社におけるコンプライアンス体制の整備・推進及び検証や、資産運用業務に関する意思決定や情報開示の適切性確保等に貢献しています。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係者との取引等

「利害関係者」とは、投信法第201条第1項及び同法施行令第123条に定義される本資産運用会社の「利害関係人等」及び社内規定により独自に定めている「特定関係者」を言います。

①取引状況

第5期に係る利害関係者との売買取引等について、該当事項はありません。

②マスターリース（注1）及び賃貸借取引

ア. 株式会社オー・エム・サービス（マスターリース）

株式会社オー・エム・サービスは、モリモトの100%出資子会社です。

平成20年5月31日現在

物件番号	物件名称	対象期間	賃貸事業収入 (千円)	総額に占める割合 (%)	固定/パス・スルー (注2)
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	平成19年12月1日～平成20年5月31日	134,325	8.1	パス・スルー
J-3	クイズ恵比寿	平成19年12月1日～平成20年5月31日	262,640	15.8	パス・スルー
J-4	イプセ麻布十番七面坂	平成19年12月1日～平成20年5月31日	138,042	8.3	パス・スルー
J-5	イプセ芝公園	平成19年12月1日～平成20年5月31日	76,625	4.6	パス・スルー
J-6	イプセギンザ	平成19年12月1日～平成20年5月31日	77,767	4.7	パス・スルー

J-7	ネクストフォルム西麻布	平成19年12月1日～平成20年5月31日	67,406	4.1	パス・スルー
J-8	イプセ日本橋	平成19年12月1日～平成20年5月31日	41,274	2.5	パス・スルー
J-10	イプセ都立大学	平成19年12月1日～平成20年5月31日	24,484	1.5	パス・スルー
J-14	コンフォートタイム大塚	平成19年12月1日～平成20年5月31日	29,771	1.8	パス・スルー
J-15	イプセ東京EAST	平成19年12月1日～平成20年5月31日	76,488	4.6	パス・スルー
J-16	イプセ雪谷	平成19年12月1日～平成20年5月31日	39,437	2.4	パス・スルー
J-17	イプセ麻布十番	平成19年12月1日～平成20年5月31日	79,261	4.8	パス・スルー
J-18	イプセ麻布十番DUO	平成19年12月1日～平成20年5月31日	72,901	4.4	パス・スルー
J-19	イプセ新宿夏目坂	平成19年12月1日～平成20年5月31日	52,514	3.2	パス・スルー
J-21	イプセ祐天寺	平成19年12月1日～平成20年5月31日	47,211	2.8	パス・スルー
J-22	イプセ渋谷Tiers	平成19年12月1日～平成20年5月31日	42,242	2.5	パス・スルー
J-23	イプセ大塚	平成19年12月1日～平成20年5月31日	48,872	2.9	パス・スルー
J-24	イプセ菊川	平成19年12月1日～平成20年5月31日	30,390	1.8	パス・スルー
J-25	イプセ鶴見	平成19年12月1日～平成20年5月31日	29,331	1.8	パス・スルー
S-2	いなげや横浜西が岡店	平成20年3月31日～平成20年5月31日	11,916	0.7	パス・スルー
合 計			1,382,908	83.3	

(注1) マスターリースとは、信託受託者又は本投資法人（以下「賃貸人」といいます。）が転貸人（以下「マスターレシーバー」といいます。）に一括賃貸し、マスターレシーバーが転借人（以下「テナント」といいます。）に転貸する方式をいいます。マスターリースには、マスターレシーバーが賃貸人に対し支払う賃料の取り決め方として、固定方式とパス・スルー方式があります。

(注2) 固定/パス・スルー方式：固定方式は、マスターレシーバーが賃貸人に支払う賃料を、テナントがマスターレシーバーに支払う賃料の変動にかかわらず一定額とする方式です。パス・スルー方式は、テナントがマスターレシーバーに支払うのと同額の賃料をマスターレシーバーが賃貸人に支払う方式です。

#### イ. 大和リビング株式会社（マスターリース）

大和リビング株式会社は、大和ハウスの100%出資子会社です。

平成20年5月31日現在

物件番号	物件名称	対象期間	賃貸事業収入 (千円)	総額に占める割合 (%)	固定/パス・スルー
J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	平成19年12月1日～平成20年5月31日	64,220	3.9	パス・スルー

#### ウ. ダイワロイヤル株式会社（マスターリース）

ダイワロイヤル株式会社は、大和ハウスの100%出資子会社です。

平成20年5月31日現在

物件番号	物件名称	対象期間	賃貸事業収入 (千円)	総額に占める割合 (%)	固定/パス・スルー
S-1	フォレオタウン筒井	平成19年12月1日～平成20年5月31日	78,228	4.7	パス・スルー

## エ. モリモト (賃貸借)

モリモトは、表中の物件の一部を、自社で営む賃貸事業用に株式会社オー・エム・サービスから賃借しています。

なお、平成20年5月31日現在、当該賃貸借契約は全て解約されており、本書の日付現在残存する契約はありません。

平成20年5月31日現在

テナント名	業種	物件番号	対象期間	賃貸戸数 (戸) (注)	賃貸事業収入 (千円)	総額に占める割合 (%)
株式会社モリモト	不動産業	J-5、J-6、J-8、J-14計4物件	平成19年12月1日～平成20年5月31日	4	1,389	0.08

(注)「賃貸戸数」欄には、対象期間中にテナントとエンド・テナントとの間で締結されていた賃貸借契約の対象戸数の合計を記載しています。

## ③PM報酬その他の金銭支払い取引

平成20年5月31日現在

利害関係人等及びその他特別の関係にある者の名称	対象期間	取引区分	金額(千円)	各取引総額に 占める割合 (%)
株式会社オー・エム・サービス	平成19年12月1日～平成20年5月31日	PMフィー①	24,687	62.7
	平成19年12月1日～平成20年5月31日	媒介手数料・更新手数料②	42,253	90.5
	平成19年12月1日～平成20年5月31日	管理業務費 (①、②を除く)	49,663	91.6
	平成19年12月1日～平成20年5月31日	修繕工事	7,135	96.4
	平成19年12月1日～平成20年5月31日	原状回復工事	21,755	86.8
大和リビング株式会社	平成19年12月1日～平成20年5月31日	PMフィー①	1,903	4.8
	平成19年12月1日～平成20年5月31日	媒介手数料②	2,501	5.4
	平成19年12月1日～平成20年5月31日	管理業務費 (①、②を除く)	2,332	4.3
	平成19年12月1日～平成20年5月31日	修繕工事	57	0.8
	平成19年12月1日～平成20年5月31日	原状回復工事	1,339	5.3
ダイワロイヤル株式会社	平成19年12月1日～平成20年5月31日	PMフィー①	9,896	25.1
	平成19年12月1日～平成20年5月31日	管理業務費 (①を除く)	50	0.1
	平成19年12月1日～平成20年5月31日	修繕工事	102	1.4

④仲介手数料、借入利息等の支払い

中央三井信託銀行に対して、以下の費用を支払いました。

平成20年5月31日現在

項目	対象期間	金額 (千円)	各取引総額に占める割合 (%)
借入利息	平成19年12月1日～平成20年5月31日	57,692	26.6
資産保管手数料	平成19年12月1日～平成20年5月31日	5,530	100.0
信託報酬	平成19年12月1日～平成20年5月31日	12,964	93.3
名義書換手数料	平成19年12月1日～平成20年5月31日	3,039	100.0
一般事務受託報酬	平成19年12月1日～平成20年5月31日	23,504	100.0

(2) 物件取得等の状況

- ①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等  
該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定評価機関の選定方針及び概要

①選定方針

証券化対象不動産の鑑定実績、規模、社会的信用力等を総合的に判断し、本資産運用会社の投資運用委員会において選定しています。また、特定の不動産鑑定評価機関への偏り及び事業継続性に対するリスクを勘案し、複数社に依頼しています。

②不動産鑑定評価機関の概要

第5期末（平成20年5月31日）現在保有物件

物件番号・物件名称	不動産鑑定評価機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
J- 1 目黒かむろ坂レジデンス S- 1 フォレオタウン筒井	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市中央区谷町三丁目6番4号 日土地谷町ビル	56人 (同社HPより)	鑑定実績等を総合的に判断し、選定しました。
J- 2 フォーティーンヒルズイーストタワー J- 4 イブセ麻布十番七面坂 J-10 イブセ都立大学 J-13 コスモハイム武蔵小杉 J-17 イブセ麻布十番 J-18 イブセ麻布十番DUO J-19 イブセ新宿夏目坂 J-21 イブセ祐天寺 J-23 イブセ大塚 J-25 イブセ鶴見	株式会社中央不動産鑑定所	東京都中央区日本橋三丁目5番14号	26人 (同社HPより)	同上
J- 3 クイズ恵比寿 J- 5 イブセ芝公園 J- 6 イブセギンザ J- 7 ネクストフォルム西麻布 J- 8 イブセ日本橋 J-14 コンフォートタイム大塚 J-15 イブセ東京EAST J-16 イブセ雪谷 J-20 ユニロイヤル銀座 J-22 イブセ渋谷Tiers J-24 イブセ菊川	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	44人 (同社HPより)	同上
S- 2 いなげや横浜西が岡店	財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目3番2号 勸銀不二屋ビル	271人 (同社HPより)	同上

## (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

### ①選定方針

調査実績、規模、社会的信用力等を総合的に判断し、本資産運用会社の投資運用委員会において選定します。また、特定の調査機関への偏り及び事業継続性に対するリスクを勘案し、複数社に依頼しています。

### ②エンジニアリング・レポート作成機関の概要

第5期中に取得したエンジニアリング・レポートはありません。

## (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情報開示に対する基本方針

本投資法人では、資産運用業務の透明性を確保し、投資家の自己責任原則に則った投資判断に資するよう、迅速、正確、公平でわかりやすい情報開示に努めています。

金融商品取引法、投信法、東京証券取引所、投資信託協会等が定める内容に従った情報開示を行いますが、法令等に基づき開示する情報に該当しない場合であっても、投資家の投資判断に影響を及ぼすものと思われる情報については、積極的な開示に努めるものとします。

### ②情報開示体制

本投資法人の適時開示は、本資産運用会社の財務経理部を情報開示担当部署とし、財務・経理・IR 部門担当役員である代表取締役社長を情報取扱責任者としています。また、適時開示業務の運営の適切性をモニタリングするため、適時開示実施後速やかに、開示資料、開示の日時及び方法等の事項について、コンプライアンス部門が検証して、その結果を本投資法人の役員会等に報告しています。

### ③適時開示の実施方法

適時開示の実施については、「適時開示情報システム (TDnet:Timely Disclosure network)」に登録する方法により行っているほか、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に対して、適時開示資料を配布しています。また、開示日当日に本投資法人のホームページ上に開示資料を掲載しています。

### ④IR スケジュールについて

- |           |          |
|-----------|----------|
| ・決算月      | 毎年5月、11月 |
| ・決算発表     | 毎年1月、7月  |
| ・アナリスト説明会 | 毎年1月、7月  |

- ・資産運用報告発送

  - 及び有価証券報告書提出 毎年2月、8月

- ・以上の決算期毎のスケジュールに加え、国内個人投資家や海外投資家に向けての IR 活動も、機会を捉えて適宜実施しています。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社では、反社会的勢力との関係を遮断し排除していくことが、公共の信頼を維持し、金融商品取引業者として業務の適切性及び健全性の確保に不可欠であることを認識し、基本方針、組織体制、外部専門機関との連携等を定めた「反社会的勢力対応マニュアル」及び具体的な調査、事前確認方法及び年次調査等を定めた「反社会的勢力調査要領」を策定し、態勢の強化を図るとともに、本投資法人及び本資産運用会社の取引の相手方が反社会的勢力と関わりのないことを確認することとしています。

以 上