

## 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

日本リートファンド投資法人（コード番号 8953）  
代表者 執行役員 近藤 順茂  
資産運用会社 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
代表者 代表取締役社長 廣本 裕一  
問合せ先 TEL03-5293-7000（代表）

### 1. 基本情報

#### (1) コンプライアンスに関する基本方針

##### ①コンプライアンス基本方針

本投資法人及び本投資法人の資産運用を受託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）は、不動産投資信託という制度の下、高い法令等基準に基づき、内部管理体制を充実・機能させることにより、自らの判断と責任において、運用の適正性及び業務の健全性・適正性を確保し、投資者の保護等を図るよう努めております。また、高い公共性を有し、広く経済・社会に貢献していくという社会的責任も負っております。

このような経営環境を踏まえ、資産運用会社が外国金融機関と日本企業の外資合弁会社という国際的な企業文化を有していることに鑑み、業界でも高水準のコンプライアンス体制を目指し、以下のようなコンプライアンス体制を構築しております。

- ・倫理規定及びコンプライアンス・ハンドブックを制定し、全役職員が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範として、必要に応じ繰り返し周知徹底しております。
- ・コンプライアンス室を設置し、全社横断的なコンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に努める一方、社長を委員長とするコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス上の重要な問題を定期的に審議し、必要に応じその結果を取締役会へ報告します。
- ・コンプライアンス室は、年間コンプライアンス・プログラムを策定し、各部門のコンプライアンス上の重点課題を設定すると同時に、コンプライアンス委員会において定期的にその改善状況について確認します。また、毎年度末に同プログラムの改善状況を社長より取締役会へ報告します。

- ・コンプライアンスに関する現場レベルでの一層の浸透を図るため、部門毎にコンプライアンス担当者を任命し、部門毎の定期的なセルフ・アセスメントを実施すると共に、コンプライアンス情報の伝達を通じて、各部門における現場レベルでのコンプライアンス意識の向上・徹底を図ります。
- ・コンプライアンス違反が発生した場合もしくはその恐れがある場合には、役職員はコンプライアンス・ハンドブックに基づき、直属の上司またはチーフ・コンプライアンス・オフィサーに報告します。連絡を受けたコンプライアンス室は、直ちにその内容を当該部門の部長と共に調査し、必要に応じ社外の顧問弁護士等から意見・アドバイス等を求め、適切な処置を行い、再発防止に努めます。チーフ・コンプライアンス・オフィサー、取締役及び監査役がコンプライアンス上の問題を発見もしくは報告を受けた場合は、速やかに社長に報告します。

## ②複数投資法人の資産運用に係る体制等

資産運用会社は、複数の投資法人からの資産運用を行うにあたり、投資法人に対する義務に反し各投資法人の利益を損ねることがないように、以下の運用体制等を整備しています。(組織図等は、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等(3) 利益相反取引への取組み等」をご参照下さい。)

### (イ) 資産運用部門の分離

資産運用会社は、本部制を導入し、資産運用を受託している投資法人毎に資産運用を行う部署について、組織構成及び業務分掌等の社内制度上も、社内配置等の物理的にも、それぞれを分離しています。各投資法人の資産運用について、各本部の専担制にすることにより、運用体制を強化するとともに運用責任を明確化します。

### (ロ) 運用意思決定に係る独立性の確保

資産運用会社の各本部の間には、役職員の物理的な移動及び社内サーバーへのアクセスについて一定の制御を設定する等の情報隔壁(チャイニーズウォール)を設け、各々の投資法人の意思決定の独立性を担保するとともに、情報管理の徹底と機密性の確保を目的とした社内体制を整備し、各投資法人の利益を不適正に損ねることがないようにしております。

資産運用に係る意思決定は、投資検討委員会、運用検討委員会、及びリスク管理委員会(各委員会の詳細は、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等(3) 利益相反取引への取組み等」をご参照下さい。)において集約された意見を基に社長が承認し、各投資法人の資産運用を担当する部署の本部長が決裁します。また、各委員会においては、各本部が資産運用に従事する投資法人に関する議案の審議については、議案の対象となっている投資法人の資産運用に従事しない本部の社員は当該議案の審議に参加することができず、各投資法人の運用意思決定について独立性を確保しております。

### (ハ) リスク管理体制

複数投資法人の資産運用体制の重要性に鑑み、資産運用会社が委託を受けた投資法人の資産運用に関するコンプライアンス

上の問題及び資産運用会社自身のコンプライアンス上の問題の防止と対策等を定期的に議論するコンプライアンス委員会に加えて、リスク管理委員会を独立した委員会として設け、投資法人の資産の運用に関する不動産投資リスクや運用リスク、資産運用会社の業務運営に関する事務リスク及びシステムリスクについて、必要な対応策及び管理方針を策定する体制をとっています。

## (2) 投資主の状況

平成 19 年 8 月 31 日現在

氏名・名称	本投資法人、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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	---	27,135	7.02
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	---	26,912	6.96
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	---	17,311	4.47
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	---	15,518	4.01
三菱商事株式会社	資産運用会社の親会社、本投資法人の上場時及び増資時にて投資口を取得	13,975	3.61
ガバメントオブシンガポールインベストメントコーポレーションピーリミテッド	---	13,436	3.47
ザバンクオブニューヨークトリートイージャスデツクアカウント	---	13,359	3.45
野村信託銀行株式会社 (投信口)	---	12,470	3.22
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	---	8,842	2.28
株式会社池田銀行	---	8,746	2.26
上位 10 名 計	---	157,704	40.80

(注) 「比率」とは、発行済投資口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第 2 位未満の切捨てにより表示しています。

### (3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 19 年 8 月 31 日現在

氏名・名称	本投資法人、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 (%)
三菱商事株式会社	資産運用会社設立時に出資	5,100	51.00
ユービーエス・エイ・ジー	同上	4,900	49.00
計	---	10,000	100.00

(注)「比率」とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいい、小数点第 2 位未満の切捨てにより表示しています。

### (4) 投資方針・投資対象

中長期にわたり安定した収益を確保し、また運用資産を着実に成長させることを目指して資産を運用することを基本方針とします。

また、本投資法人は、主として都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター及びロードサイド型店舗等の商業施設又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資するものとします。

ポートフォリオについては、中長期にわたり安定したキャッシュフローが期待できるインカム型資産と物件価値の成長やテナントの入れ替え等によりキャッシュフローの成長が期待できるグロース型資産から構成されるものとし、定期的に国内の経済情勢、不動産市場及び小売業界動向を分析し、地震等の災害リスク及びテナント退出による空室リスク等を軽減するよう、業態、地域及び賃借人の属性による分散投資を行います。詳細については、本投資法人の有価証券報告書をご参照下さい。

### (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

スポンサー企業は、上記 (3) 記載の資産運用会社の株主である三菱商事株式会社とユービーエス・エイ・ジーの 2 社であります。

三菱商事株式会社の企業グループは日本を代表する総合商社であり、国内外のネットワークを通じて、多種多様な商品の売買や製造、資源開発、プロジェクト開発から各種サービスの提供や新しいビジネスモデルや新技術の事業化など、広範な分野で多角的に事業を展開しております。不動産関連事業においても、マンションの開発分譲から PFI 事業や海外不動産投資など、総合商社としての総合力を発揮しながら多角的に取り組んでおります。三菱商事株式会社の企業グループの内容は、同社の有価証券報告書をご参照下さい。

ユービーエス・エイ・ジーの企業グループは欧州を代表する金融機関であり、世界でトップクラスの資産規模、グローバルなネットワーク、世界各国で築き上げた事業基盤それぞれを最大限に活用しながら、様々な金融サービスを提供しております。不動産関連事業においては、グローバルなアセットマネジメントの一環として、欧州や米国などにおいて不動産の売買から運用管理を行っております。ユービーエス・エイ・ジーの企業グループの内容は、同社の有価証券報告書をご参照下さい。

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

該当事項はありません。

## 2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

### (1) 投資法人

#### ①投資法人の役員状況

平成19年11月28日現在

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	近藤 順茂	昭和49年4月 三菱信託銀行株式会社入社 昭和55年6月 米国ニューヨーク大学よりMBA取得 平成5年10月 三菱信託証券株式会社出向 引受部次長 平成9年2月 三菱信託銀行株式会社 市場金融部長 平成10年6月 同社 証券業務部長 平成12年4月 同社 東京営業第一部長 平成13年3月 大阪大学より学位取得(博士(国際公共政策)) 平成14年4月 三菱信託銀行株式会社 金融法人部長 平成15年4月 同社 本店法人営業第一部長 平成15年10月 国立弘前大学教授 平成18年4月 東京工科大学教授(現任) 平成18年12月 本投資法人 執行役員就任	金融の専門家としての見地から本投資法人の業務を執行することにおいて適任者と判断し選任したものです。
監督役員	難波 修一	昭和59年4月 弁護士登録、尾崎・桃尾法律事務所 昭和61年9月 米国コロンビア大学ロースクール 昭和62年9月 ウェイル、ゴッシャル・アンドメインジス法律事務所勤務 昭和63年2月 米国ニューヨーク州 弁護士登録 昭和63年6月 バンカーズ・トラスト銀行 昭和63年12月 米国カリフォルニア州 弁護士登録 平成元年4月 桃尾・松尾・難波法律事務所パートナー(現任) 平成9年12月 ジェルド・ウェン・ジャパン株式会社 非常勤監査役 平成9年12月 フォートダッジ株式会社 非常勤監査役(現任) 平成10年2月 三信建設工業株式会社 非常勤監査役(現任) 平成13年9月 本投資法人 監督役員就任 平成14年6月 伊藤忠エネクス株式会社 非常勤監査役(現任) 平成19年4月 SCM証券株式会社 非常勤監査役(現任)	法律の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任したものです。

監督役員	佐藤 真良	昭和 51 年 4 月 クーパース・ライブランド（現プライス・ウォーターハウ ス・クーパース）東京事務所 昭和 54 年 9 月 公認会計士登録 昭和 59 年 10 月 中央監査法人（現みずぎ監査法人）国際部門 昭和 63 年 6 月 中央監査法人 社員就任 平成 7 年 6 月 中央監査法人 社員脱退 平成 10 年 7 月 東京共同会計事務所 パートナー（現任） 平成 15 年 7 月 本投資法人 監督役員就任 平成 17 年 8 月 日興コーディアル証券株式会社 非常勤監査役（現任） 平成 19 年 6 月 セメダイインヘンケル株式会社 非常勤監査役(現任) エヌ・イーケムキャット株式会社 非常勤監査役(現任)	会計の専門家としての 見地から執行役員の活 動状況を監督すること において適任者と判断 し選任したものです。
------	-------	---	--

②投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況

平成 19 年 11 月 28 日現在

役職名・ 常勤非常勤	氏 名	主 要 略 歴	兼任・兼職・出向 の状況
代表取締役 社長	廣本 裕一	昭和 55 年 4 月 三菱商事株式会社入社 昭和 62 年 12 月 同社 資本市場部 (資本市場関連業務) 平成 2 年 6 月 米国ペンシルバニア大学ウォートンスクール (MBA) 平成 4 年 6 月 三菱商事株式会社 資本市場部 (国内社債発行業務) 平成 6 年 12 月 三菱コーポレーション・ファイナンス・ピーエルシー出向 平成 10 年 6 月 三菱商事株式会社 財務部 (不動産証券化・不動産投資) 平成 11 年 1 月 同社 金融企画部 (不動産証券化・不動産投資) 平成 12 年 12 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 代表取締役社長 (現任) 平成 13 年 9 月 本投資法人 執行役員	(兼任・兼職) 該当ありません  (出 向) 三菱商事株式会社
代表取締役 副社長	向井 稔	昭和 51 年 4 月 株式会社東京銀行 昭和 55 年 9 月 ドイツ東京銀行 フランクフルト支店 昭和 62 年 4 月 東京銀行キャピタルマーケットズ ロンドン アソシエート ダイレクター 平成 2 年 3 月 株式会社東京銀行 資本市場第一部 部長代理 平成 3 年 4 月 同行 資本市場第一部 審議役 平成 7 年 2 月 同行 資本市場第一部 次長 平成 8 年 4 月 東京三菱証券株式会社 引受第三部長 平成 10 年 2 月 HSBC 証券会社 東京支店 資本市場ヘッド オブ キャピタル マーケットセールス ダイレクター 平成 12 年 6 月 ユービーエス・プリンソン投資顧問株式会社 (現ユービー エス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社) 常務執行役員 平成 12 年 7 月 ユービーエス・アセットマネジメント株式会社 (現ユービー エス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社)取締役 平成 13 年 4 月 同社 常務取締役 平成 15 年 5 月 同社 取締役副社長	(兼任・兼職) 該当ありません  (出 向) ユービーエス・グ ローバル・アセッ ト・マネジメント 株式会社



		平成 16 年 1 月 欧州ビジネス協会 委員長 平成 16 年 4 月 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役副社長 平成 16 年 6 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役 平成 17 年 6 月 日本証券投資顧問業協会 副会長 平成 18 年 8 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 代表取締役副社長 (現任)	
取締役 (非常勤)	武内 英史	昭和 47 年 4 月 三菱商事株式会社 昭和 51 年 5 月 同社 財務部 昭和 57 年 7 月 香港三菱商事会社 昭和 61 年 12 月 三菱商事株式会社 資本市場部 平成 4 年 11 月 米国三菱商事会社 (ニューヨーク) 平成 10 年 5 月 三菱商事株式会社 財務部 平成 11 年 1 月 同社 金融企画部 平成 11 年 10 月 同社 主計部長 平成 13 年 10 月 同社 トレジャーラー 平成 14 年 4 月 同社 執行役員 平成 19 年 3 月 エー・アイ・キャピタル株式会社 非常勤取締役 (現任) 平成 19 年 4 月 三菱商事株式会社 常務執行役員 新産業金融事業グループ C O O 兼 投資金融事業本部長 (現任) 平成 19 年 4 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役 (現任)	(兼任・兼職) 左記の通り  (出 向) 該当ありません
取締役 (非常勤)	坂田 保之	昭和 53 年 4 月 三菱商事株式会社 昭和 58 年 11 月 同社 大阪支店管理部 昭和 61 年 10 月 同社 国際金融部 平成 元年 12 月 Mitsubishi Acceptance Corporation (アーヴァイン) 出向 平成 3 年 5 月 Mitsubishi Motors Credit of America (アーヴァイン) 出向 平成 6 年 2 月 米国三菱商事会社本店 (ニューヨーク) 平成 10 年 2 月 三菱商事株式会社 財務部プロジェクト金融室 平成 11 年 1 月 同社 金融企画部 平成 14 年 4 月 同社 金融事業本部金融企画部ユニットマネージャー 平成 14 年 10 月 株式会社ローソン・シーエス・カード 非常勤取締役 (現任) 平成 14 年 11 月 ライフタイムパートナーズ株式会社 非常勤取締役 (現任) 平成 15 年 3 月 New Century Insurance Co., Ltd. Director (非常勤) (現任)	(兼任・兼職) 左記の通り  (出 向) 該当ありません

		<p>平成 16 年 9 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役 (現任)</p> <p>平成 16 年 10 月 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 非常勤取締役 (現任)</p> <p>平成 16 年 12 月 Diamond Financial Solutions Limited Director (非常勤) (現任)</p> <p>平成 16 年 12 月 DFS Brokers Limited Director (非常勤) (現任)</p> <p>平成 17 年 11 月 エムシー・マーチャントサービス株式会社 非常勤代表取締役</p> <p>平成 18 年 4 月 三菱商事証券株式会社 非常勤取締役 (現任)</p> <p>平成 18 年 6 月 株式会社アイシテイ 非常勤取締役</p> <p>平成 19 年 1 月 MC GIP Holdings, Inc. Director (非常勤) (現任)</p> <p>平成 19 年 2 月 ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社 非常勤取締役 (現任)</p> <p>平成 19 年 3 月 三菱オートリース・ホールディング株式会社 非常勤取締役 (現任)</p> <p>平成 19 年 4 月 MC Financial Services Ltd. Director (非常勤) (現任)</p> <p>平成 19 年 4 月 三菱商事株式会社 産業金融事業本部長 兼 不動産・事業金融 ユニットマネージャー (現任)</p> <p>平成 19 年 5 月 スカイポートサービス株式会社 非常勤取締役 (現任) 三菱商事ロジスティクス株式会社 非常勤取締役 (現任)</p> <p>平成 19 年 10 月 三菱オートリース株式会社 非常勤取締役 (現任)</p>	
取締役 (非常勤)	佐々木 伸	<p>昭和 50 年 4 月 三菱商事株式会社</p> <p>昭和 58 年 11 月 同社 シンガポール支店</p> <p>昭和 61 年 3 月 米国三菱商事会社</p> <p>平成 元年 2 月 三菱商事株式会社 都市開発事業部</p> <p>平成 7 年 5 月 同社 マニラ支店</p> <p>平成 11 年 7 月 同社 環境・開発プロジェクト本部 新規事業開発ユニット P F I ・不動産証券化担当マネージャー</p> <p>平成 12 年 12 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役 (現任)</p> <p>平成 15 年 4 月 三菱商事株式会社 環境・開発プロジェクト本部 不動産事業・企画ユニットマネージャー</p> <p>平成 16 年 4 月 同社 開発建設・産業機械事業本部 不動産事業・企画ユニットマネージャー</p>	<p>(兼任・兼職) 左記の通り</p> <p>(出 向) 該当ありません</p>

		平成 18 年 4 月 同社 開発建設プロジェクト本部 不動産事業・企画ユニットマネージャー 平成 18 年 10 月 同社 新機能事業グループ CEO オフィス特命担当部長 平成 19 年 4 月 同社 理事 新産業金融事業グループ CEO 補佐 (人事、 特命担当) (現任)	
取締役 (非常勤)	ジェームズ・オキーフ (James W. O'Keefe)	昭和 47 年 6 月 モルガン・スタンレー証券 昭和 62 年 7 月 キダー・ピーボディ証券 不動産投資銀行部 マネージング・ディレクター 平成 5 年 2 月 エトナ・リアルティ・インベスターズ 社長・CEO 平成 8 年 12 月 アリージス・リアルティ・インベスターズ (ユービーエス・ リアルティ・インベスターズの前身) 社長・CEO 平成 11 年 12 月 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント 不動産部門グローバル・ヘッド ユービーエス・リアルティ・インベスターズ・エルエルシー 会長 平成 16 年 3 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役 (現任) 平成 19 年 1 月 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント シニアアドバイザー、 グローバル不動産部門 マネージング ディレクター (現任)	(兼任・兼職) 左記の通り  (出 向) 該当ありません
取締役 (非常勤)	ポール・マキュース (Paul W. Marcuse)	昭和 55 年 ファースト・ダラス・リミテッド (ロンドン) 昭和 57 年 ゴールドマン・サックス・インターナショナル・リミテッド (ロンドン) 投資銀行不動産部門 エグゼクティブ・ディレクター 平成 4 年 4 月 バークレイズ・デズート・ウェッド・リミテッド (ロンドン) プライベート・エクイティ部門 マネージング・ディレクター 平成 9 年 1 月 ユービーエス・リミテッド (ロンドン) 投資銀行部 マネージング・ディレクター 欧州プロパティ・ホテル・グループヘッド 平成 10 年 8 月 ロダムコ・グループ ロダムコ・ユナイテッド・キングダム BV 財務ディレクター ロダムコ・ベンチャーキャピタル・マネージャーズ・	(兼任・兼職) 左記の通り  (出 向) 該当ありません

		<p>平成 12 年 3 月 リミテッド マネージング・ディレクター アクサ・インベストメント・マネージャーズ アクサ・リアルエステイト・インベストメント・マネージャーズ チーフ・エグゼクティブ アクサ・インベストメント・マネージャーズ 経営執行委員会メンバー</p> <p>平成 19 年 1 月 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント グローバル不動産部門ヘッド、経営執行委員会メンバー(現任)</p> <p>平成 19 年 4 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役(現任)</p>	
取締役 (非常勤)	リウ・ヒン・ホ (廖 慶雄)	<p>昭和 57 年 2 月 トウシュ・ロス・アンド・カンパニー(香港) 監査アシスタント</p> <p>昭和 58 年 6 月 ウェストン・ウッドリー・アンド・ロバートソン(シドニー) 上級監査人</p> <p>昭和 60 年 6 月 トウシュ・ロス・アンド・カンパニー(シドニー) 監査スーパーバイザー</p> <p>昭和 62 年 1 月 トウシュ・ロス・アンド・カンパニー(香港) 監査マネジャー</p> <p>昭和 63 年 5 月 モニター・マネー・コーポレーション・リミテッド(シドニー) 財務アカウント/スーパーアニュエーション・マネジャー</p> <p>平成 元年 6 月 エクイティリンク・オーストラリア・リミテッド(シドニー) 信託勘定マネジャー</p> <p>平成 2 年 7 月 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント・ オーストラリア・リミテッド(シドニー) ポートフォリオ・アカウント責任者</p> <p>平成 11 年 5 月 ユービーエス信託銀行株式会社 事務管理部長 信託勘定経理責任者</p> <p>平成 12 年 12 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社出向 チーフ・ファイナンシャル・オフィサー</p> <p>平成 17 年 4 月 同社 代表取締役副社長</p> <p>平成 18 年 8 月 同社 非常勤取締役(現任)</p> <p>平成 18 年 10 月 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント(香港) エグゼクティブ・ディレクター、リアルエステイト APAC</p>	<p>(兼任・兼職) 左記の通り</p> <p>(出 向) 該当ありません</p>

		平成 18 年 11 月	チーフ・ファイナンシャル・オフィサー ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント チーフ・ファイナンシャル・オフィサー、 アジア・パシフィック・リアル・エステート・リサーチ エグゼクティブ ディレクター (現任)	
監査役	今井 高司	昭和 48 年 3 月 昭和 55 年 10 月 昭和 56 年 4 月 昭和 63 年 11 月 平成 2 年 6 月 平成 14 年 5 月 平成 15 年 10 月 平成 16 年 6 月	デロイト・ハスキング・アンド・セルズ東京事務所監査部門 入所 同事務所 ホノルル勤務 同事務所 監査部門 マネージャー 三田会計社 パートナー (デロイト・ハスキング・アンド・ セルズ東京事務所が監査法人に改組) 勝島敏明税理士事務所 パートナー (三田会計社と等松青木 監査法人が合併し監査法人トーマツを設立、その税務部門が 分離された勝島敏明税理士事務所を設立) 税理士法人トーマツ 理事 (勝島敏明税理士事務所が税理士 法人トーマツに改組) 公認会計士・税理士今井高司事務所 (現任) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 常勤監査役 (現任)	(兼任・兼職) 左記の通り  (出 向) 該当ありません
監査役 (非常勤)	黒田 瑞木	昭和 61 年 4 月 平成 7 年 3 月 平成 12 年 11 月 平成 12 年 12 月 平成 16 年 4 月 平成 16 年 10 月 平成 17 年 7 月 平成 19 年 4 月	三菱商事株式会社 オーストラリア三菱商事会社出向 三菱商事株式会社 新機能事業グループ 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤監査役 (現任) 三菱商事証券株式会社 非常勤監査役 (現任) ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 非常勤監査役 (現任) MC Capital Asia Pacific 株式会社 非常勤監査役 (現任) 三菱商事株式会社 新産業金融事業グループコントローラー オフィス リスクマネジメントチームリーダー (現任)	(兼任・兼職) 左記の通り  (出 向) 該当ありません
監査役 (非常勤)	久世 光昭	昭和 48 年 4 月 昭和 51 年 4 月 昭和 56 年 3 月	株式会社日本長期信用銀行 大蔵省 (理財局国債課) 転出 長銀インターナショナル社 (ロンドン) 出向	(兼任・兼職) 左記の通り

	昭和 60 年 10 月 平成 4 年 4 月	株式会社日本長期信用銀行 企画部 グリニッチ・キャピタル・マーケット社 (米国) 出向 取締役エグゼクティブ・ヴァイス・プレジデント	(出 向) 該当ありません
	平成 6 年 6 月	株式会社日本長期信用銀行 米州部 (ニューヨーク) ジョイント・ジェネラルマネジャー	
	平成 9 年 6 月 平成 10 年 4 月	長銀投資顧問株式会社出向 年金運用第一部長 長銀ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式会社 執行役員 (平成 10 年 10 月ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式 会社に商号変更)	
	平成 11 年 4 月	同社 取締役 (アカウントマネジメント担当)	
	平成 11 年 12 月	ユービーエス信託銀行株式会社 エグゼクティブディレクター	
	平成 12 年 3 月	同行 取締役 (コンプライアンス、リスク管理担当)・法規管 理部長	
	平成 14 年 8 月	同行 常勤監査役	
	平成 16 年 3 月	ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式 会社 常勤監査役 (現任)	
	平成 16 年 4 月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤監査役 (現任)	

②資産運用会社の従業員の状況

平成 19 年 11 月 28 日現在

従業員数 (名)・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 75 名、うち 16 名は出向 (三菱商事株式会社 11 名、ユービーエス・グローバル・アセット・ マネジメント株式会社 5 名)	---

### (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

##### (イ) 利益相反取引への対応方針

資産運用会社は、本投資法人の利益と資産運用会社及び利害関係人等（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。）で定める利害関係人等をいいます。以下、同じ。）その他の資産運用会社の関係者との間で利益が相反する取引について、金融商品取引法、投信法等の法令等を遵守するとともに、社内規程により以下の自主ルールを規定し対応しています。

##### a. 利害関係者取引規程

資産運用会社は、以下の利害関係者取引規程を策定しています。

##### i. 目的

本規程は、資産運用会社が、本投資法人を含む委託を受けた投資法人の資産運用業務を行うに当たり、以下の(ii)に規定される資産運用会社の利害関係者と当該投資法人の利害が対立する可能性がある取引につき遵守すべき手続その他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって資産運用会社が当該投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とします。

##### ii. 利害関係者の範囲

本規程において、「利害関係者」とは以下のいずれかに該当する者をいいます。

- ・ 投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に規定される「利害関係人等」に該当する者
- ・ 資産運用会社の株主及びその役員、並びに資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元
- ・ 前項に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社をいいます。）
- ・ 前3項のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社(特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。)、組合その他のファンド

##### iii. 法令遵守

資産運用会社は、利害関係者と取引を行おうとするときは、投信法その他の関係法令を遵守してこれを行うものとします。

##### iv. 取締役会の特別多数による賛成

利害関係者との間で以下に規定する各取引を行う場合は、コンプライアンス室による確認、各委員会による審議、社長による承認及び起案本部の本部長による決裁に加え、取締役会規則に基づき取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を要することとし（ただし、特別の利害関係を有する取締役は、議決に参加することができないものとする。）、より十分な検証を重ねることとします。

- ① 資産の取得
- ② 資産の譲渡
- ③ 不動産等の賃貸

- ④ 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託
- ⑤ 不動産管理業務等の委託
- ⑥ 資金調達
- ⑦ 工事の発注
- ⑧ 業務の委託

v. 資産の取得

- ・ 利害関係者から不動産、不動産の賃借権及び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信託受益権（以下「不動産等」という。）を取得する場合の取得価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を上限の指標とし、当該鑑定評価額を上回る場合は、起案した本部の本部長が当該案件を議論する投資検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を上回った価格での取得を正当化する理由を説明し、投資検討委員会及び取締役会にはかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。但し、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、取得費用、信託設定に要する費用、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。
- ・ 利害関係者が投資法人への譲渡を前提に一時的に SPC 等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用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。
- ・ 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

vi. 資産の譲渡

- ・ 利害関係者に不動産等を譲渡する場合の譲渡価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限の指標とし、当該鑑定評価額を下回る場合は、起案した本部の本部長が当該案件を議論する投資検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を下回った価格での譲渡を正当化する理由を説明し、投資検討委員会及び取締役会にはかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。但し、ここでいう譲渡価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、売却費用、固定資産税の期間按分精算額等を含まないものとします。
- ・ 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

vii. 不動産等の賃貸

- ・ 投資法人が運用する不動産等につき利害関係者と賃貸借契約を締結又は契約更改する場合には、適正な条件で賃貸するものとし、個別の特定資産における当該利害関係者からの賃料収入が当該特定資産の総収入（直近の決算数値又は実績がない場合は予想数値に基づきます。）の30%以上となる契約を締結する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定しなければならないものとします。
- ・ 第三者意見書が入手できない場合などは、当該利害関係者に当該条件で賃貸する合理的理由を運用検討委員会及び取締役会に説明の上、運用検討委員会及び取締役会の承認を得るものとします。

viii. 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託



- ・ 利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬及び相場の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案し、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見等を参考の上、決定します。
  - ・ 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬及び相場の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案し、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見等を参考の上、決定します。
- ix. 不動産管理業務等の委託
- ・ 利害関係者へ不動産管理業務等を委託又はその更新をする場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積もりを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。
  - ・ 第三者からの見積もりや第三者意見書の入手が困難な場合は、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を運用検討委員会及び取締役会に説明の上、運用検討委員会及び取締役会の承認を得るものとします。
  - ・ 取得しようとする物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、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ができるものとしますが、委託料の決定については、上記に準ずるものとします。
- x. 資金調達
- ・ 利害関係者から借入れを行う場合又は利害関係者に資産運用会社が資産運用業務の委託を受けている投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債（短期投資法人債を含む。）の引受けその他の募集等に関する業務を委託する場合には、借入期間、金利等の借入条件又は委託条件及び提案内容について、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない金融機関たる第三者からの見積もり又は提案書を取得の上市場における水準等と比較して適正であることを確認し、又は利害関係者に該当しない外部専門家たる第三者から当該事実に対する意見書を入手の上、決定します。
  - ・ 第三者からの見積もりや第三者意見書の入手が困難な場合は、利害関係者から当該条件で調達する合理的理由をリスク管理委員会及び取締役会に説明の上、リスク管理委員会及び取締役会の承認を得るものとします。
- xi. 工事の発注
- ・ 利害関係者へ工事等を発注する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積もりを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。
  - ・ 第三者からの見積もりや第三者意見書の入手が困難な場合は、利害関係者に当該条件で発注する合理的理由を運用検討委員会及び取締役会に説明の上、運用検討委員会及び取締役会の承認を得るものとします。
- xii. 業務の委託
- ・ 前各条に定める場合の他、利害関係者へ業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積もりを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

- ・ 第三者からの見積もりや第三者意見書の入手が困難な場合は、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を当該業務委託を審議する委員会及び取締役会に説明の上、同委員会及び取締役会の承認を得るものとします。

b. 投資法人間の利益相反防止のためのチェックリスト

資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、資産運用業務の委託を受けた投資法人間での利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用してある投資法人の利益のために他の投資法人の利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。

c. 利益相反のおそれのある取引に関する本投資法人への報告について

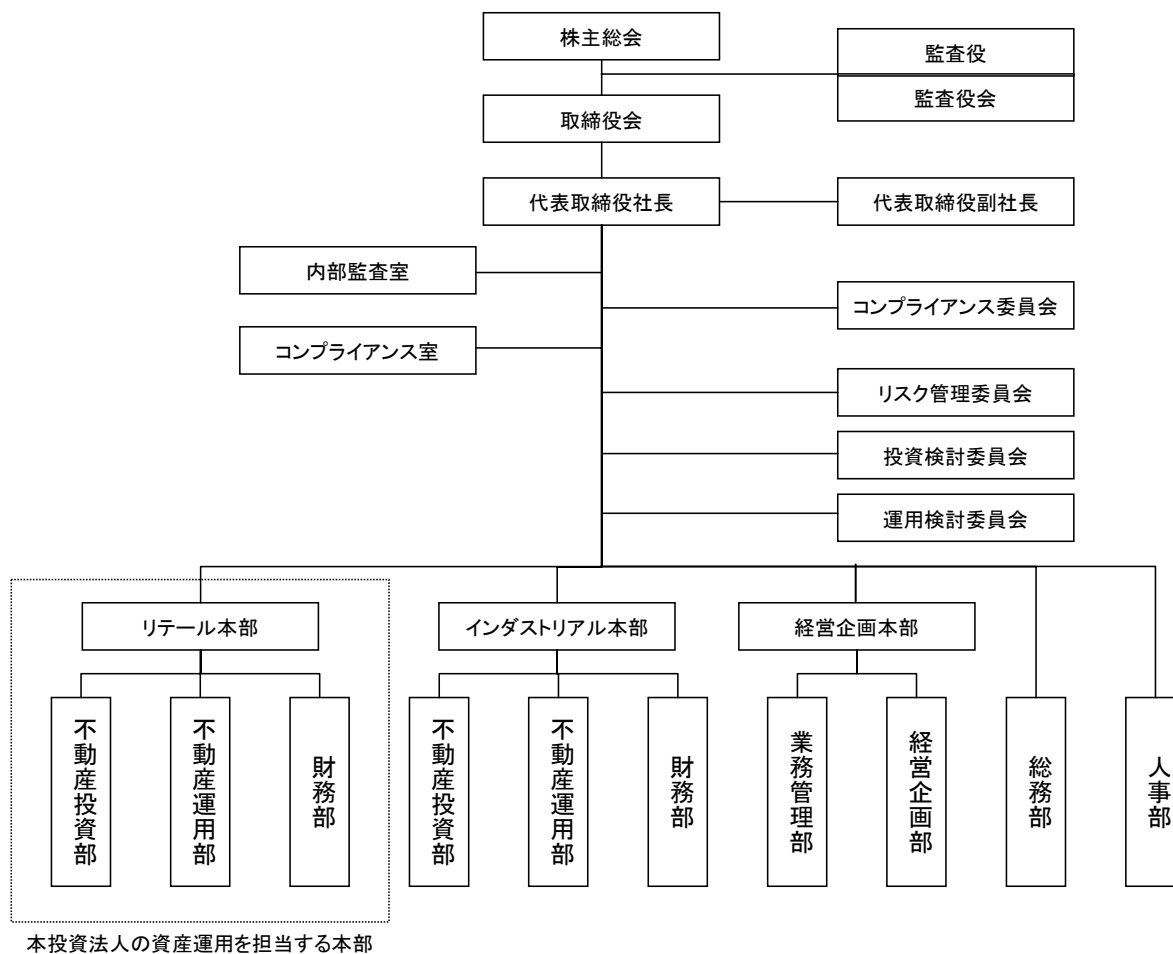
投信法第 203 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき交付される書面のほか、利益相反のおそれがある取引を行った場合は、「投信法第 203 条第 2 項に関連する参考情報」として、同条第 1 項に基づく書面の交付と同時に本投資法人に対して当該書面の交付をもって報告します。

また、上記の他、資産運用会社は、複数の投資法人の運用を行うにあたり、各投資法人の利益を損なうことがないよう、投資法人ごとに独立した資産運用を行う部署を設置しております。本投資法人の資産運用を行う運用体制は、次の（ロ）運用体制をご参照下さい。

(ロ) 運用体制

資産運用会社は、投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負っており、下図の運用体制の下、利益相反については特に細心の注意を払いながら業務に取り組んでおります。

【運用体制図】



【職務分掌体制】

組 織	業務の概略
リテール本部	
不動産投資部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 投資戦略の立案に関する事項</li> <li>ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項</li> <li>iii. 投資対象資産の発掘、評価、選定に関する事項</li> <li>iv. 投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項</li> <li>v. 投信法第 201 条に定める特定資産の価格等の調査に関する事項</li> <li>vi. 投資対象資産の処分に関する事項</li> <li>vii. 不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項</li> <li>viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>x. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>xi. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>
不動産運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 運用対象資産の運用管理計画策定及び予算に関する事項</li> <li>ii. 運用対象資産のポートフォリオ管理に関する事項</li> <li>iii. 運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建替え・大規模修繕を含みます。）</li> <li>iv. 運用対象資産の賃借人・賃貸借契約条件等に関する事項</li> <li>v. 運用対象資産のプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）会社の選定に関する事項</li> <li>vi. 不動産に関する投資助言・情報提供業務に関する事項</li> <li>vii. 社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）制定の規則に基づく資産管理計画書に関する事項（リテール本部不動産投資部、リテール本部財務部との共同作業の取り纏め）</li> <li>viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>x. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>xi. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>

	財務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 予算、収益予想及び差異分析に関する事項</li> <li>ii. 資金調達に関する事項</li> <li>iii. 投資主との関係維持／強化に関する事項</li> <li>iv. アナリストを含めた投資家からの照会に対する対応に関する事項</li> <li>v. 決算説明会・個別 IR ミーティングでの決算報告に関する事項</li> <li>vi. 広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査</li> <li>vii. 本投資法人の新投資口発行に伴うロードショー及び開示等の支援</li> <li>viii. ホームページ及び公告に関する事項</li> <li>ix. 投資証券販売会社に対する社内販売員への説明、個人投資家説明会開催等の支援</li> <li>x. 格付機関等に対する業績説明</li> <li>xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>xiii. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>
経営企画本部		
	業務管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本資産運用会社の予算、収益予想及び差異分析に関する事項</li> <li>ii. 本資産運用会社の経理・決算・税務に関する事項</li> <li>iii. 経理規程及び手続の策定・管理に関する事項</li> <li>iv. 経理システムの管理・開発監理に関する事項</li> <li>v. 信託銀行、会計事務所などの外部業務委託会社との窓口</li> <li>vi. 外部会計監査との窓口</li> <li>vii. 投資法人の経理・決算・税務に関する事項</li> <li>viii. 投資法人の投資対象及び資産運用対象資産に関する各種データ（取引検討過程にあるもの及び意思決定前の検討情報を除きます。）の保存、整理、管理、分析に関する事項</li> <li>ix. 不動産運用関係システムの管理・開発監理に関する事項</li> <li>x. コンピュータシステム及び上記 viii. のデータベース活用による経営情報の提供</li> <li>xi. 投資法人の資産運用に関する不動産投資リスク及び運用リスクの管理に関する事項</li> <li>xii. 本資産運用会社の事務リスク及びシステムリスクの管理に関する事項</li> <li>xiii. 本資産運用会社の情報セキュリティ管理に関する事項</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>xiv. リスク管理マニュアルに関する事項</li> <li>xv. 投資検討委員会、運用検討委員会、及びリスク管理委員会に関する事項</li> <li>xvi. 本資産運用会社のホームページなど広報や情報開示に関する事項</li> <li>xvii. 投資法人の資産運用報告、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取り纏め及び提出に関する事項</li> <li>xviii. 東京証券取引所及び米国 Securities and Exchange Commission の開示規定で定められた投資法人の報告・プレスリリースに関する事項</li> <li>xix. 投資法人の新投資口発行に伴う有価証券届出書及び目論見書等の作成取り纏め、提出、及び保管振替機構への必要書類の作成、提出に関する事項</li> <li>xx. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項</li> <li>xxi. 投資主への書類縦覧に関する事項</li> <li>xxii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xxiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>xxiv. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>
経営企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 戦略的・長期的目標及び全体資源配分に関する事項</li> <li>ii. 戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項</li> <li>iii. 本資産運用会社全体に係わる主要問題の分析及びサポートに関する事項</li> <li>iv. 不動産市場調査及び産業調査に関する事項</li> <li>v. 不動産業界でのプレゼンス及び政官財産業界との連携に関する事項</li> <li>vi. 潜在的影響力のある国内外の重要問題の確認と対応戦略に関する事項</li> <li>vii. 新業務・新商品ラインの開発、優先順位付け、導入管理に関する事項</li> <li>viii. 投信協会に関する事項（ただし、本資産運用会社及び投資法人の情報開示に関する事項及びリテール本部不動産運用部 vii.及びコンプライアンス室 xi.に定める事項を除きます。）</li> <li>ix. 不動産証券化協会等の業界団体との窓口</li> <li>x. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xi. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>xii. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>

総務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 株式、株主及び株主総会に関する事項</li> <li>ii. 取締役会に関する事項</li> <li>iii. 組織、その他重要事項の総合調整に関する事項</li> <li>iv. 社内総務・庶務・秘書業務に関する事項</li> <li>v. システムに関する事項</li> <li>vi. 所管する什器・動産・不動産の管理及びそのリースに関する事項</li> <li>vii. 文書の企画管理とファイリングに関する事項</li> <li>viii. 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）、投信法、信託業法、金商法に基づく免許、認可、登録等に関する事項</li> <li>ix. 主要株主による業務監査の窓口</li> <li>x. 本資産運用会社がその資産を運用する投資法人の一般事務委託会社との窓口</li> <li>xi. 上記各事項に関する登記・登録・届出等に関する事項</li> <li>xii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>xiv. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>
人事部	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 人事労務の運営・管理に関する事項</li> <li>ii. 採用・教育・研修に関する事項</li> <li>iii. 福利厚生・社会保険等に関する事項</li> <li>iv. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>v. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>vi. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 各部・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項</li> <li>ii. 内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項</li> <li>iii. 特に定める事項の監査に関する事項</li> <li>iv. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>v. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>vi. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>

コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規則施行状況の点検に関する事項</li> <li>ii. 企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項</li> <li>iii. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項</li> <li>iv. コンプライアンス・ハンドブックに関する事項</li> <li>v. コンプライアンス委員会に関する事項</li> <li>vi. コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項</li> <li>vii. 従業員等からの問合せ、告発等への対応</li> <li>viii. コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導</li> <li>ix. 社内規程等の体系の検証・提案</li> <li>x. 金融庁に対する窓口</li> <li>xi. 投信協会に対する事務窓口</li> <li>xii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>xiv. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>
-----------	---



【委員会の概要】

資産運用会社は、投資検討委員会等 4 つの委員会を有していますが、投資法人ごとには委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、産業ファンド投資法人（以下、「IIF」といいます。）に関する事項についても審議します。ただし、意思決定の独立性を担保する観点から、各委員会（ただし、リスク管理委員会及びコンプライアンス委員会においては個別の投資法人に関する議案の審議を行う場合）においては、リテール本部及びインダストリアル本部の各本部長、各本部不動産投資部長、各本部不動産運用部長並びに各本部財務部長は、各本部が資産運用に従事する投資法人に関する議案の審議にのみ申立者又は関係者として参加するものとし、また議案の対象となっている投資法人の資産運用に従事しない本部の社員は、常任委員、非常任委員、オブザーバーいずれの立場でも、当該議案の審議に参加することができないこととしています。各委員会の本投資法人に関わる概要は、以下の通りです。

a. 投資検討委員会

投資検討委員会は、リテール本部長の申立てに応じ開催し、資産の取得又は処分の方法・時期を審議します。

委員	社長を委員長とし、副社長、経営企画本部長、経営企画部長、業務管理部長及びコンプライアンス室長を常任委員とします。リテール本部長及びリテール本部の部長以上の者は、申立者として当委員会に参加することができます。また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家を非常任委員又はオブザーバーとして招聘することができるほか、常任又は非常任の委員に指名することができるものとします。更に、常勤監査役は委員会に出席し意見を述べることができます。
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業期間毎の資産取得・処分計画</li> <li>・ 資産取得・処分に係る収益性の評価</li> <li>・ インベストメント・ガイドラインに基づく評価</li> <li>・ デュー・デリジェンス手続に基づく評価</li> <li>・ 利益相反がないことの確認</li> <li>・ 特定資産の価額等の調査</li> <li>・ 特定資産取得・処分におけるリスク</li> <li>・ 特定資産の取得・処分が投資法人のポートフォリオ全体に与える影響</li> </ul>
審議方法等	リテール本部長は、投資検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス室長又はコンプライアンス・シニア・マネージャー（以下「コンプライアンス室」といいます。）へ案件が法令に適合していることを説明の上法令等遵守確認書を提出し、コンプライアンス室は、同確認書につき内容を確認の上社長へ提出します。委員長は、審議・検討の結果を受けて、当委員会としての意見を集約します。なお、リテール本部長は、当委員会の意見を尊重した上で、社長の承認を基に決裁を行います。

b. 運用検討委員会

運用検討委員会は、リテール本部長の申立てに応じ開催し、運用資産の運用管理の方法を審議します。

委員	上記 a. 投資検討委員会と同様です。
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業期間毎の特定資産運用管理計画及び予算</li> <li>・ 個別の特定資産における PM 会社の選定</li> <li>・ 特定資産運用管理におけるリスク</li> <li>・ 既取得の個別の特定資産の運用の一環として隣接する又は密接に関連し、かつ既取得の個別の特定資産の価値増大につながる資産を取得し、あるいは、既に取得している資産の一部を処分すること。</li> <li>・ 特定資産運用管理において社長又は各本部長が重要と判断する事項（大規模修繕・資本的支出、主要テナントとの契約条件など）</li> </ul>
審議方法等	上記 a. 投資検討委員会と同様です。

c. リスク管理委員会

リスク管理委員会は、リテール本部長の申立てに応じ開催し、本投資法人の資金調達に係る事項を審議します。また、資産運用会社及び本投資法人のリスク管理を具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、リスク管理を検討、計画、確認、評価するために開催されます。

委員	<p>社長を委員長とし、副社長、経営企画本部長、経営企画部長、業務管理部長及びコンプライアンス室長を常任委員とします。</p> <p>資産運用会社及び本投資法人に係るリスク管理の検討、計画、確認又は評価を行う場合、総務部長及び人事部長は非常任委員として参加します。</p> <p>本投資法人に係るリスク管理の検討、計画、確認又は評価を行う場合、及び本投資法人の資金調達に関する事項を審議する場合、リテール本部長は申立者として、また、リテール本部不動産投資部長、リテール本部不動産運用部長及びリテール本部財務部長は、関係者としてそれぞれ参加します。</p> <p>また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家を非常任委員又はオブザーバーとして招聘することができるほか、常任又は非常任の委員に指名することができるものとします。更に、常勤監査役は、監査役の立場で出席します。内部監査室長は、内部監査室長の立場で、必要に応じ、出席することができます。</p>
審議事項	<p>i. 本投資法人の資金調達に係る事項の審議（以下に掲げるもの）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期借入れの実施（変動金利の場合の個別金利の決定は除きます。）</li> <li>・ 長期借入れにかかる繰上げ返済</li> <li>・ 短期借入枠の設定（借入枠内の個別の短期借入実施は除きます。）</li> <li>・ 投資法人債の発行に関する提案、期限前償還に関する提案</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・増資に関する提案</li> <li>・資金調達にかかるデリバティブ取引の実施</li> <li>・その他、本投資法人の財務に重要な影響を与えるると判断される事項で社長が認める事項</li> </ul> <p>ii. 本投資法人の資産の運用に関する不動産投資リスクや運用リスクに関する適時把握、検討と、必要な対応策・管理方針の策定</p> <p>iii. 資産運用会社の業務運営に関する事務リスク並びにシステムリスクに関する諸問題の適時の把握、検討と、必要な対応策・管理方針の策定</p> <p>iv. リスク管理方針・対策の、社内周知徹底のための施策の検討・評価</p> <p>v. 戦略目標や許容リスクの変更に対応すべく管理・報告マニュアル、重要な自主点検手法及び業務・組織体制などの適時の評価、検討、見直し</p>
審議方法等	上記 a. 投資検討委員会と同様です。

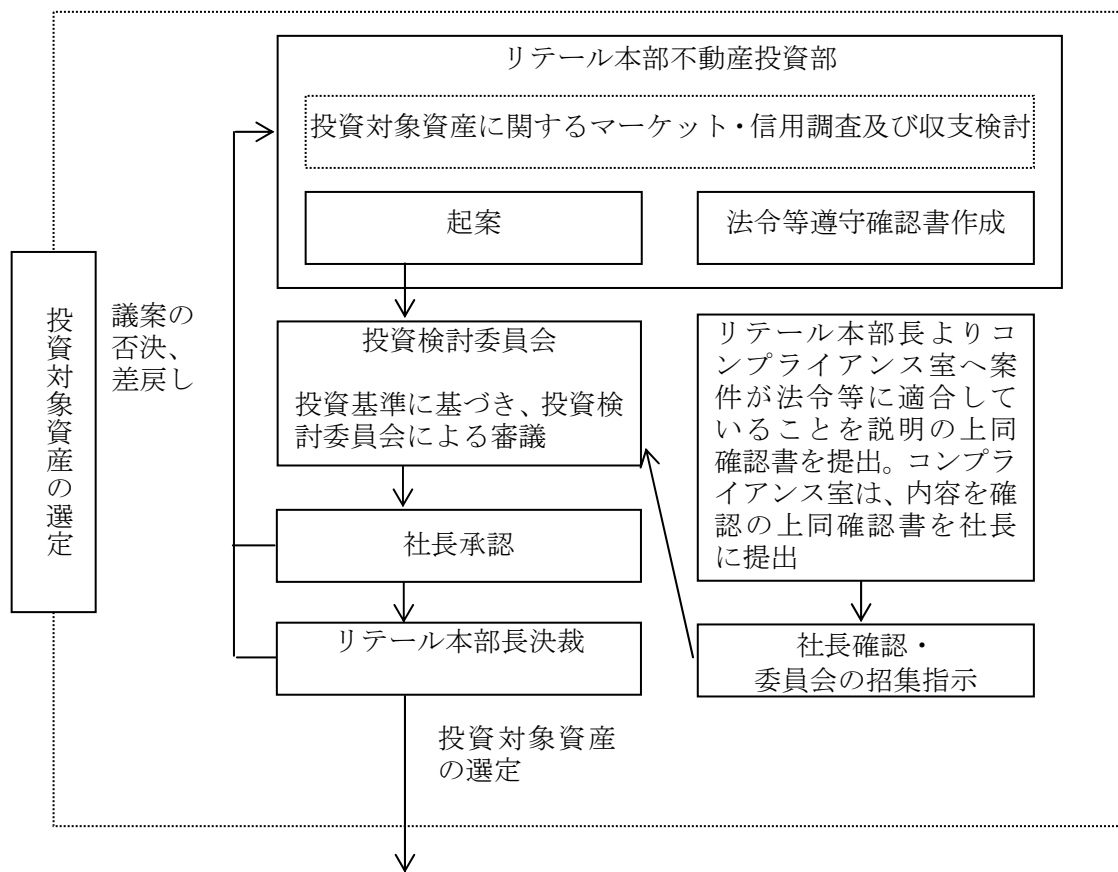
#### iv. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、資産運用会社が委託を受けた本投資法人及び IIF の資産運用に関するコンプライアンス上の問題及び資産運用会社自身のコンプライアンス上の問題の防止と対策等を具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、総合的な経営運営の立場からコンプライアンスに関連する事項を検討、計画、確認又は評価するために開催されます。

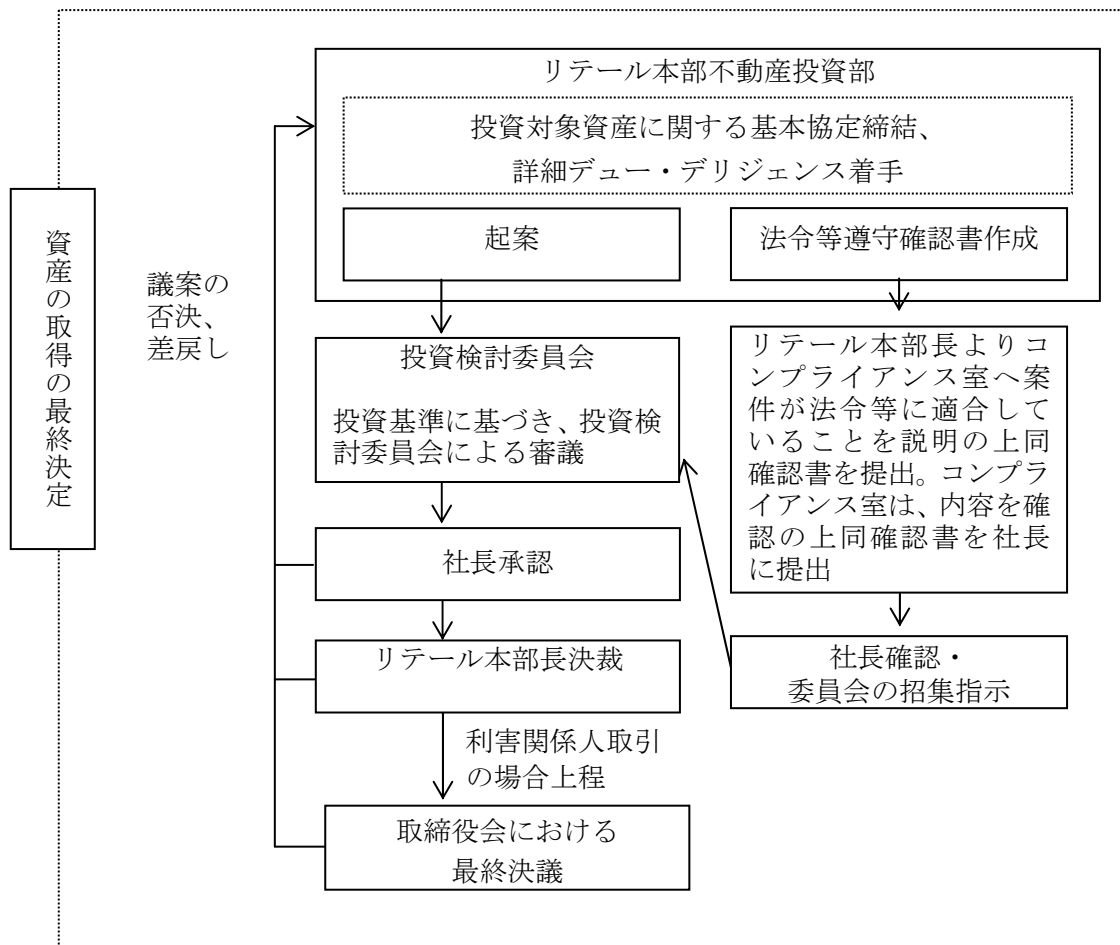
委員	<p>社長を委員長とし、副社長、各本部長、各部長及びコンプライアンス室長を常任委員とします。</p> <p>本投資法人に係るコンプライアンスの検討、計画、確認、評価を行う場合のみ、リテール本部長、リテール本部不動産投資部長、リテール本部不動産運用部長及びリテール本部財務部長が、本投資法人にかかる議案の審議にのみ関係者として参加します。</p> <p>また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家を非常任委員又はオブザーバーとして招聘することができるほか、常任又は非常任の委員に指名することができるものとします。更に、常勤監査役は、監査役の立場で出席します。内部監査室長は、内部監査室長の立場で、必要に応じ、出席することができます。</p>
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス対策についての検討、確認、評価</li> <li>・コンプライアンス態勢／体制の把握、評価</li> <li>・コンプライアンス・プログラムの内容や改善策の検討、確認、評価</li> <li>・コンプライアンス関連問題・事件の防止策、対処策の検討、確認、評価</li> <li>・深刻なコンプライアンス問題（不祥事、苦情等）が発生した時には、当委員会が「コンプライアンス本部」となることもあります。</li> <li>・内部監査室との連携を要する事項の協議</li> </ul>
審議方法等	委員会は、コンプライアンスに関連する事項の審議・協議機関又は遵守規定の周知徹底の場です。集約された委員会意見はコンプライアンスに関する意思決定にあたり尊重されます。

【意思決定機構】

a. 資産の取得又は処分に関する事項



(次頁に続く)

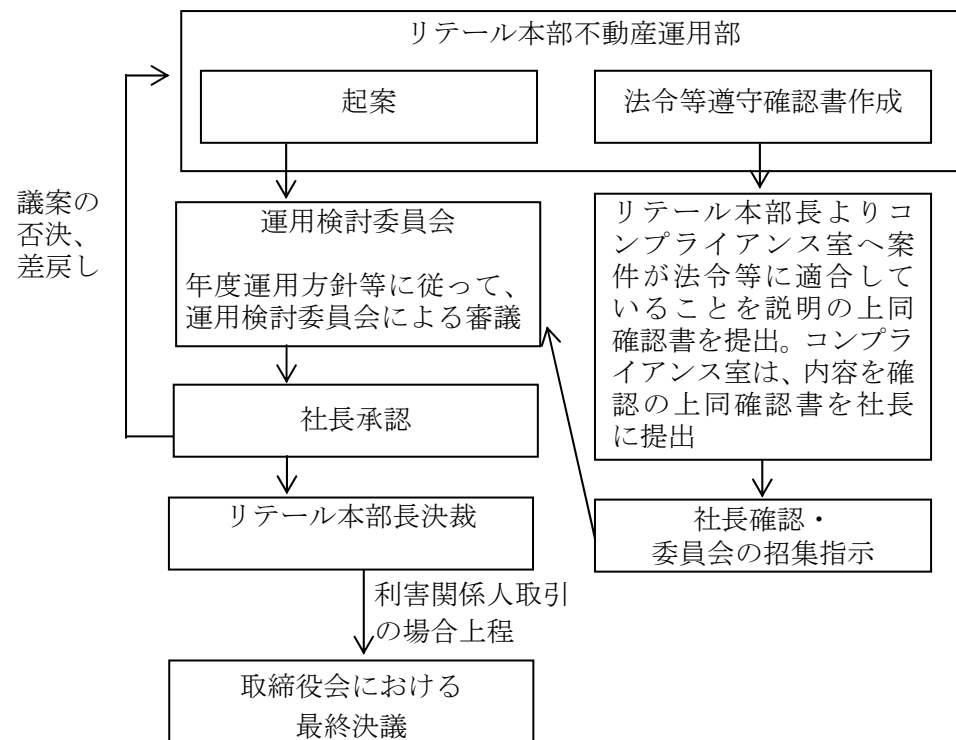


投資対象資産の選定及び当該資産の取得の最終決定に際しては、原則それぞれ投資検討委員会による審議を経るものとし、以下のようなフローで意思決定が行われます。

- i. リテール本部不動産投資部が投資対象資産についてマーケット・信用調査及び収支検討など実施の上、リテール本部長が投資検討委員会への説明資料を起案します。
- ii. リテール本部長は、投資検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス室へ案件が法令等に適合していることを説明の上法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス室は、同確認書につき内容を確認の上、同確認書を社長へ提出します。
- iii. 社長は、同確認書を確認の上、事務局に投資検討委員会の招集を指示します。
- iv. 投資検討委員会では、投資基準に基づき、投資対象資産が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、具体的な投資対象資産について、社長の承認を基にリテール本部長が決裁し、投資対象資産を選定します。
- v. リテール本部不動産投資部にて、投資対象資産に関する基本協定を締結し、詳細なデュー・デリジェンスに着手し、デュー・デリジェンスの結果をふまえてリテール本部長が投資検討委員会への説明資料を起案します。
- vi. リテール本部長は、投資検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス室へ案件が法令等に適合していることを説明の上法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス室は、同確認書につき内容を確認の上、同確認書を社長へ提出します。
- vii. 社長は、同確認書を確認の上、事務局に投資検討委員会の招集を指示します。
- viii. 投資検討委員会では、投資基準に基づき、投資対象資産が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、資産取得について、社長の承認を基にリテール本部長が最終決裁し、資産の取得の最終決定を行います（ただし、下記 ix.に該当する場合は取締役会に上程します。）。  
ix. 資産運用会社の株主及びその関係者との取引、その他資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する可能性がある事項については、取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を以って承認します。（後記「c. 株主及びその関係者との重要な取引等」をご参照下さい。）  
資産の処分の場合にも、上記取得と同様の手続を経るものとします。

なお、資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合等には、資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社等が匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人等に一旦投資対象を取得させることがあります。かかる法人からの当該投資対象資産の取得についても、上記と同様、資産運用会社は、その自由な意思に基づき、投資決定プロセスに従い、投資の意思決定を行います。かかる投資の意思決定については、上記投資決定プロセスに従い、資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する事項として、資産運用会社の取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を必要とします。

b. 資産の運用管理に関する事項



本投資法人が保有する資産の運用管理に関する一定の重要事項の決定に際しては、原則運用検討委員会による審議を経るものとし、以下のようなフローで意思決定が行われます。

- i. 本投資法人が保有する資産の運用管理に関する案件（物件管理・維持（運用の一環として行う建替え・大規模修繕を含みます。）及び重要な賃借人との契約条件の変更等）については、リテール本部長が運用検討委員会への説明資料を起案します。
- ii. リテール本部長は、運用検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス室へ案件が法令等に適合していることを説明の上法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス室は、同確認書につき内容を確認の上、同確認書を社長に提出します。
- iii. 社長は、同確認書を確認の上、事務局に運用検討委員会の招集を指示します。

- iv. 運用検討委員会では、取締役会が定める年度運用計画等に基づき、案件が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、案件について、社長の承認を基にリテール本部長が決裁し、案件の決定を行います。(ただし、下記 v.に該当する場合は取締役会に上程します。)
- v. 資産運用会社の株主及びその関係者との取引、その他資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する可能性がある事項については、取締役会において 8 人の取締役の内 6 人以上の賛成を以って承認します。

c. 株主及びその関係者との重要な取引等

資産運用会社は、資産運用会社の株主及びその関係者との取引、その他資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する可能性がある事項については、取締役会において 8 人の取締役の内 6 人以上の賛成を必要とする承認決議を要するものとし、ガバナンスの強化を図っています。

資産の取得・処分に関しては、不動産投資部にて鑑定評価書の取得等の第三者機関による調査を行った上で、投資検討委員会において利益相反のないことを確認しております。また、資産の管理・運用に関しては、不動産運用部にて相見積の取得や入札の実施等を行った上で、運用検討委員会において利益相反のないことを確認しております。手続の詳細は、上記の資産運用会社の利害関係者取引規程に定められております。更に、コンプライアンス委員会が定期的に開催され、体制の確立・向上に貢献する体制を敷いております。

その他、資産運用会社では、コンプライアンス室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、さらには利害関係人との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク確認体制を充実させています。

## ②運用体制の採用理由

資産運用会社は、本投資法人の他に IIF からその資産の運用を受託しています。資産運用会社は、それぞれの投資法人の運用に際して社内で利益相反が生じることのないように、本投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部と IIF に係る資産運用に従事するインダストリアル本部という二本部制を導入しています。その上で、両本部間の間にはチャイニーズ・ウォールを設け、各々の投資法人毎に意思決定の独立性の維持を担保するとともに、情報管理の機密性の確保を目的とした厳格な社内コンプライアンス体制を整備しています。

また、資産運用会社として共有可能なノウハウは、ミドルオフィスである経営企画本部、バックオフィスである総務部及び人事部で共有することにより、資産運用会社として正確かつ一貫性があり、変化にも迅速に対応可能な業務執行体制を構築しています。

なお、資産運用会社は、複数の投資法人の資産運用を受託することを想定した社内体制の整備等を目的として、証券取引法等の一部を改正する法律（平成 18 年法律第 65 号）第 5 条による改正前の投信法第 10 条の 2 の規定に基づき認可申請（業務の方法等の変更の認可申請）を行い、平成 19 年 1 月 25 日にかかる認可を受けています。

詳細は上記①をご参照下さい。



③利益相反取引に対する取締役会が果たす機能

利害関係者との間で以下に規定する各取引を行う場合は、コンプライアンス室による確認、各委員会による審議、代表取締役社長による承認及び起案本部の本部長による決裁に加え、取締役会規則に基づき取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を要することとし（ただし、特別の利害関係を有する取締役は、議決に参加することができないものとする。）、より十分な検証を重ねることとします。

- a. 資産の取得
- b. 資産の譲渡
- c. 不動産等の賃貸
- d. 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託
- e. 不動産管理業務等の委託
- f. 資金調達
- g. 工事の発注
- h. 業務の委託

資産運用会社では、上記①記載のとおり、コンプライアンス室と常勤監査役との連携により確認体制を充実させていますが、その略歴は以下のとおりです。

平成19年11月28日現在

役職名	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
チーフ・コンプライアンス・オフィサー	岡本 展幸	平成13年 BNPパリバ証券 東京支店 コンプライアンス部長 平成15年 三菱商事・ユービー・エス・リアルティ株式会社 法規管理部長（現 コンプライアンス室長）	該当ありません
常勤監査役	今井 高司	上記2.（2）①資産運用会社の役員の状況をご参照下さい。	左記の通り

### 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

支払先	取引内容	支払額（千円）	各取引総額に占める割合
三菱UFJリース株式会社	建物管理委託費	4,108	0.6
日本ファシリティソリューション株式会社	水道光熱費	12,666	1.6

株式会社エム・シーインシュアランスセンター	保険料	5	0.0
三菱UFJリース株式会社	修繕費	35	0.0
三菱商事太陽株式会社	その他賃貸事業費用	513	0.1
日本ケンタッキー・フライド・チキン株式会社	その他賃貸事業費用	55	0.0
三菱商事株式会社	その他賃貸事業費用	77	0.0
三菱商事株式会社	その他費用	187	0.1
UBS証券会社	その他費用	6,894	4.2

## (2) 物件取得等の状況

[直近営業期間：自 平成19年3月1日 至 平成19年8月31日]

※ 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

(イ) 取得

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
エスパ川崎アネックス・ 駐車場 (神奈川県川崎市)	③ 本投資法人が規約に定める資産運用の基本方針及び投資対象に合致し、ポートフォリオに占める東京及び東京周辺都市部物件及びインカム型資産の充実が図れるとともに、運用資産であるエスパ川崎との相乗効果も期待できることから取得しました。 なお、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は、5,610百万円です。	① ライジング・スター・川崎 特定目的会社 ② 資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社の100%子会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する不動産私募ファンドです。	特別な利害関係にある者以外	
	5,600百万円			
	平成19年3月	平成17年12月		

(ロ) 譲渡

物件名 (所在地)	投資法人	譲渡先		
ワンダーシティ (愛知県名古屋市)	③ 本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針に基づき、将来における収益予想及び資産価値の増減等を考慮し、ポートフォリオの構成等を総合的に勘案した上で、ポートフォリオの価値向上に寄与すると判断し、譲渡しました。 なお、本物件は平成17年3月31日、平成17年12月9日、平成18年12月22日、平成19年8月15日に合計17,210百万円で取得したものです。	① 三菱商事株式会社 ② 資産運用会社の親会社		
	19,400百万円			
	平成19年8月			

#### 4. その他

##### (1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

不動産鑑定価格は資産取得及び運用における最も重要な指標であることを踏まえ、不動産鑑定価格算出の発注先に関しては取締役会決議事項としており、独立性と信頼性を重視し、現時点においては以下の特別な利害関係にある者には該当しない大手5社へ発注することが取締役会にて決議されております。また、実際の発注先の選定に当っては、物件の特性や売主との関係等を総合的に勘案の上、当該5社の中から決定しております。

- ① 財団法人日本不動産研究所（下記表参照）
- ② シービー・リチャードエリス株式会社（下記表参照）
- ③ 大和不動産鑑定株式会社（下記表参照）
- ④ 株式会社谷澤総合鑑定所（大阪府大阪市中央区中之島2-2-7、不動産鑑定士40名）
- ⑤ 株式会社中央不動産鑑定所（東京都中央区日本橋3-5-14、不動産鑑定士21名）

平成19年8月31日現在

物件名称 (注2)	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数 (注1)	選定理由
[A]No. 1～30 (30物件)	財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門1-3-2	271名	上記の通り
[B]No. 31～39 (9物件)	シービー・リチャードエリス株式会社	東京都港区浜松町2-2-12	11名	同上
[C]No. 40～42 (3物件)	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市中央区谷町3-6-4	48名	同上

(注1) 上記「不動産鑑定士の人数」は、各社ホームページ等に基づく数値を記載しております。

(注2) [A] 1. 仙台中山ショッピングセンター 2. エスパ川崎 3. 大阪心斎橋8953ビル  
 4. ジャスコ茅ヶ崎ショッピングセンター 5. 博多リバレイン 6. イトーヨーカドー鳴海店 7. 南青山8953ビル  
 8. ならファミリー 9. あびこショッピングプラザ 10. イトーヨーカドー八柱店  
 11. イトーヨーカドー上福岡店 12. イトーヨーカドー錦町店 13. 代官山8953ビル  
 14. 原宿フェイス8953ビル 15. イオンモール東浦 16. イオン香椎浜ショッピングセンター  
 17. イオン札幌苗穂ショッピングセンター 18. エスキス表参道アネックス 19. イトーヨーカドー網島店

20. 板橋サティ 21. 北青山 8953 ビル 22. イオンモール大和 23. 西友ひばりヶ丘店 24. 戸畑サティ  
 25. 自由が丘 8953 ビル 26. チアーズ銀座 27. 京都ファミリー 28. ロックシティ大垣  
 29. イオンモール鶴見リーファ 30. おやまゆうえんハーヴェストウォーク  
 [B] 31. ジャイル敷地 32. ビックカメラ立川店 33. ジャスコシティ高槻 34. ジャスコシティ八事  
 35. ジャスコ那覇店 36. ジャスコシティ西大津 37. 大宮サティ 38. 河原町オーパ  
 39. イトーヨーカドー四街道店  
 [C] 40. 東戸塚オーロラシティ 41. イオン上田ショッピングセンター 42. イオンモール伊丹テラス

## (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

独立性と信頼性を重視し、特別な利害関係にある者には該当しない大手建築会社や大手設計事務所へ発注することといたしました。

[対象：直近営業期間（自 平成 19 年 3 月 1 日 至 平成 19 年 8 月 31 日）内取得物件]

平成 19 年 8 月 31 日現在

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
エスパ川崎アネックス・駐車場 (神奈川県川崎市)	大成建設株式会社	東京都新宿区西新宿 1-25-1	建設、開発事業、 その他	上記の通り
(仮称) 神宮前 4 丁目 East プロジェクト (東京都渋谷区)	株式会社建築環境評価 センター	東京都港区虎ノ門 1-25-5	エンジニアリング、コンサ ルティング事業	同 上
ワンダーシティ (別棟) (愛知県名古屋市)	株式会社イー・アール・エス	東京都港区赤坂 3-11-15	建物評価、土壌環境評価、 災害リスク評価事業	同 上
イトーヨーカドー四街道店 (千葉県四街道市)	株式会社イー・アール・エス	東京都港区赤坂 3-11-15	建物評価、土壌環境評価、 災害リスク評価事業	同 上
おやまゆうえんハーヴェスト ウォーク (栃木県小山市)	株式会社イー・アール・エス	東京都港区赤坂 3-11-15	建物評価、土壌環境評価、 災害リスク評価事業	同 上

**(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) I Rに関する活動状況**

透明性を確保して投資主の皆様への的確な情報をタイムリーに提供することを目的として、I R活動に注力しております。機関投資家の方々には個別訪問やカンファレンス等を通じたミーティングを頻繁に行っているほか、個人投資家の方々にはウェブサイトを通じて積極的に情報開示を行っており、今後も引き続き投資家層の拡大を目指した精力的な活動を行ってまいります。

以 上