

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

オリックス不動産投資法人（コード 8954）
代表者 氏名 小野 義夫
資産運用会社 オリックス・アセットマネジメント株式会社
代表者 氏名 佐藤光男
問合せ先 03（3435）3282

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人におけるコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項、運用体制等の特徴

- (イ) 本投資法人は、コンプライアンスを経営上の最重要課題の一つとして捉えており、その実践を担保するため、全ての役員が本投資法人に対し、その職務の執行において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。）その他本投資法人に適用ある法令、株式会社東京証券取引所が定める諸規則及び本投資法人の定める諸規程を遵守する旨の誓約をしており、かかる精神で業務にあたっています。
- (ロ) 役員の方令遵守意識の強化を図るため、弁護士以外の役員について、法令遵守に関する研修を毎期実施しています。
- (ハ) 役員会におけるコンプライアンスに対する姿勢の重要性に鑑み、役員会の構成員においてコンプライアンスに対する問題認識を常に有するように努め、役員会での活発かつ健全な協議の実現によりコンプライアンスの実践に配慮しています。役員会では、原則として、弁護士がオブザーバーの立場で出席し、役員会が現実に開催されたことを確認するとともに、役員会の開催方法及び決議方法につき法令上要求された手続きが履践されていることについての監視を行い、また、当該役員会の開催後に作成される役員会議事録については、当該弁護士が法令上の要件を充足していることの確認を行います。

なお、本投資法人の機関運営に係る事務を受託している資産運用会社では、その社内規程において上記の手続きを定めています。

資産運用会社におけるコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項、運用体制等の特徴

- (イ) 資産運用会社では、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）投信法、宅地建物取引業法その他の関連法令、本投資法人の規約、社団法人投資信託協会が定める規則、本投資法人との資産運用委託契約・不動産管理委託契約、社内規程等を遵守し、社会一般の倫理、常識及び規範に則して担当業務を遂行するため、その社内規程である「コンプライアンス・マニュアル」において、コンプライアンスの意義ないし重要性、コンプライアンスの実践に関する基本方針、コンプライアンスの実践における各組織体の役割、役職員の行動実践手続き等を定め、その徹底を図っています。
- (ロ) 資産運用会社におけるコンプライアンス手続きは、次のとおりです。
 - (a) 取締役会は、コンプライアンスの実践を公正かつ効果的に確保する責任を負っており、コンプライアンスに関する重要事項を決議するとともに、リスク・コンプライアンス委員会にて審議されたリスク・コンプライアンス・プログラムに承認を与えます。
 - (b) リスク・コンプライアンス委員会は、コンプライアンスに関する次の事項を審議し、取締役会へ付議します。
 - ・コンプライアンスに関する基本方針の制定及び改定
 - ・コンプライアンス・マニュアルの制定及び改定
 - ・役職員行動実践の制定及び改定
 - ・コンプライアンスに関する組織の設置及び変更
 - ・リスク・コンプライアンス・プログラムの策定、実践及び進捗状況に関する事項
 - ・その他上記に準ずる事項

- (c) リスク・コンプライアンス部管掌役員は、リスク・コンプライアンス部の業務を管掌します。また、リスク・コンプライアンス部長は、コンプライアンスの統括を担当し、リスク・コンプライアンス部管掌役員の管掌のもと、次のような役割を担います。
- ・基本方針・行動規範・役職員行動実践の周知徹底及びコンプライアンス意識の醸成
 - ・運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等に係る法令・規則等の遵守状況の確認
 - ・運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等に法令・規則等の違反が発見された場合におけるリスク・コンプライアンス部管掌役員への報告
 - ・四半期に一度、法令・規則等の遵守状況をリスク・コンプライアンス委員会に報告
 - ・行動規範・役職員行動実践に関する相談対応
 - ・行動規範・役職員行動実践に関する実践状況の調査の実施及び改善
 - ・コンプライアンス研修の企画・実施
- (d) 運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等の取引は、少額の修繕・改修工事等の取引を除き、原則として、リスク・コンプライアンス部管掌役員若しくはリスク・コンプライアンス部長を協議先として立案され、又はリスク・コンプライアンス部管掌役員及びリスク・コンプライアンス部長を委員とするリスク・コンプライアンス委員会、若しくはリスク・コンプライアンス部管掌役員を構成員とする取締役会に付議されます。
- (e) リスク・コンプライアンス部管掌役員は、立案若しくは付議された取引その他職務の執行においてコンプライアンス上の問題を発見した場合、又はリスク・コンプライアンス部長から法令・規則等の違反を発見した旨の報告を受けた場合には、これらについて中止、是正又は変更を勧告します。
- (f) リスク・コンプライアンス部長は、コンプライアンス上の問題を発見し、又は発見した旨の報告を受けた場合には、リスク・コンプライアンス部管掌役員にその内容を報告するほか、コンプライアンスの状況について、3か月ごとに、リスク・コンプライアンス委員会にて報告します。
- (g) リスク・コンプライアンス部管掌役員は、リスク・コンプライアンス部長より報告を受けたコンプライアンスの状況について、3か月ごとに、取締役会にて報告します。
- (h) 監査室長は、年度内部監査計画に基づき、年に1回以上社内全ての部署の監査を行い、さらに必要に応じて都度各部署の監査を行います。監査室長は、かかる監査を実施した後、内部監査報告書を作成して社長に提出するとともに、その内容を取締役会及びリスク・コンプライアンス委員会にて報告します。
- (i) 監査室長は、内部監査の後、改善を要する事項について被監査部門の長に示達するとともに、被監査部門の改善措置・改善の状況を取締役会及びリスク・コンプライアンス委員会にて報告します。
- (j) 当社の各部門は、法令、規約、投資信託協会規則、資産運用委託契約、不動産管理委託契約、社内規則等を遵守し、社会一般の倫理、常識及び規範に則して担当業務を遂行します。業務執行にあたってコンプライアンス上の問題を発見した場合には、コンプライアンス・マニュアルの規定に従い、速やかに所属の部門長及びリスク・コンプライアンス部長にその内容を報告します。
- (ハ) 社内のコンプライアンスに対する意識の向上ないしコンプライアンス態勢の維持を目的として、リスク・コンプライアンス部の主催により、金商法、投信法、宅地建物取引業法その他の不動産取引関連法等の法令、社内規則等に係る役職員向け研修会を、毎月1回実施しております。
- (ニ) 資産運用会社では、インサイダー類似取引の防止等に係る社内規程において、その役職員が、資産運用会社又は本投資法人等に関する一定の事実を知りながら、その公表前に本投資法人の投資口に係る売買その他の有償の取引をしてはならないこと、及びかかる事実を知った役職員は、他者に当該事実を伝達する場合には、当該他者に、当該事実の公表前に、本投資法人の投資口に係る売買その他の有償の取引をさせてはならない旨を定めています。
- (ホ) 諸業務の遺漏を防ぎ、業務の効率化を図るため、業務処理の標準化及び業務に関する規則、規程、マニュアル等の制定を推進しています。また、これによって申請、承認手続又は管理者、監督者の権限ないし責任等が明確にされ、ひいては適正なコンプライアンス態勢が確保できるものと考えています。

(ヘ) 物件の取得にあたり留意すべき事項を法的調査、物理的調査及び経済的調査の観点から網羅的に確認するためのチェックリストを整備し、これに基づきデュー・デリジェンスを実施しています。また、本投資法人による賃貸借契約の承継、締結の代理又は媒介行為を行う場合における賃貸面積の確認及び対応等を定めた業務マニュアルを整備しているほか、鑑定評価書の取得が正確かつ公正に行われるための業務マニュアルを整備し、これに基づき業務を行うことにより、適切な業務を遂行しています。

(2) 投資主の状況

平成 21 年 2 月 28 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	投資口口数(口)	比率(%)
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	-	20,939	8.32
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	-	17,248	6.85
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	-	16,893	6.71
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	-	12,000	4.76
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	-	9,784	3.88
オリックス生命保険株式会社	資産運用会社の親会社であるオリックス株式会社及び同社グループ会社の 100%出資会社です。平成 13 年 9 月本投資法人設立時及び平成 14 年 3 月投資口の追加発行時に出資を行ったオリックス株式会社より、平成 15 年 9 月に投資口を譲り受け、その後、純投資として保有しております。	6,866	2.72
野村信託銀行株式会社(投信口)	-	6,129	2.43
エイアイジー・スター生命保険株式会社 一般勘定	-	5,656	2.24
全国共済農業協同組合連合会	-	3,901	1.55
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ーエイエル	-	3,755	1.49
合計		103,171	41.00

投資口口数の比率は、小数点第 2 位未満を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 21 年 5 月 27 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	株数(株)	比率(%)
オリックス株式会社	資産運用会社の親会社	2,000	100.0
合計		2,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

オリックス不動産投資法人の有価証券報告書(平成20年9月1日~平成21年2月28日)をご参照ください。

(4) - 2 海外不動産投資に関する事項

本報告書提出日現在、海外不動産投資を行う予定はありません。

(5) スポンサーに関する事項

スポンサー企業グループの事業の内容

(イ) スポンサー企業グループであるオリックス株式会社及びそのグループ会社は、付加価値の高い金融商品・サービスを法人・個人のお客様に提供する金融サービスグループですが、不動産に関連する事業として、以下の事業を行っています。

<不動産事業>

不動産投資法人(REIT)の資産運用・管理事業の他、主にマンション分譲事業、オフィスビル・物流施設などの開発・賃貸事業、ホテル・ゴルフ場・研修所等の運営事業、高齢者向け住宅の開発・運営事業、建物総合管理及び関連サービス事業を行っています。

〔主な関係会社〕オリックス株式会社、オリックス不動産株式会社

<不動産関連ファイナンス事業>

不動産ファイナンス事業、個人向け住宅ローン事業、商業用不動産担保ローンの証券化事業、サービサー(債権回収)事業を行っています。

〔主な関係会社〕オリックス株式会社、オリックス信託銀行株式会社、オリックス債権回収株式会社

詳細については、オリックス株式会社の有価証券報告書(平成19年4月1日~平成20年3月31日)をご参照ください。

[事業の系統図]スポンサー企業グループにおける主な事業を系統図で示すと、以下のとおりです。

オリックス株式会社の有価証券報告書（平成 19 年 4 月 1 日～平成 20 年 3 月 31 日）より引用



スポンサー企業グループとの物件供給及び情報提供に係る契約等の状況

資産運用会社は、不動産に係る投資方針の立案能力、市況の判断能力を更に強化することを目的として、オリックス不動産株式会社との間において平成17年8月10日に助言契約（以下「助言契約」といいます。）を締結しています。オリックス不動産株式会社はスポンサー企業グループの中での不動産事業における中核会社であり、全国的に不動産の開発・取得・保有・運用を遂行し、またその対象はオフィス、商業施設、ホテル、住居の他、物流施設、介護施設等、様々な用途にわたります。助言契約により、資産運用会社はオリックス不動産株式会社からこれらの不動産運用・管理を通じて取得し日々更新される情報（不動産市場の動向・賃貸市場の動向等）について様々な助言の提供を受けることとなります。資産運用会社は、これらの助言を勘案し、本投資法人の投資方針立案、不動産投資・運用に活用します。

スポンサー企業グループの事業のうち、オフィス、商業施設、ホテル、住居、物流施設、介護施設の取得・保有事業における投資対象が本投資法人の投資対象と重複し競合しています。よって、スポンサー企業グループが本投資法人と同じ投資対象についてその取得について競合する可能性があります。ただし、助言契約では、オリックス不動産株式会社に対して、自己又は第三者の利益を図るために本投資法人の利益を害し又はそのおそれのある助言又は勧誘等の行為を禁止しています。

資産運用会社は、スポンサー企業グループが保有又は開発する不動産については、その取得を検討する場合には、本投資法人の投資方針に合致したのものについて、個別に取得交渉及び適法性調査等の必要なデューデリジェンスを実施し、そのうえで取得を決定したのものについては、適正な価格において購入を行っています。価格の算定にあたっては、資産運用会社の社内規程である「関係会社取引規程」、「オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程」を遵守することにより、本投資法人と資産運用会社の利害関係人等、利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に努めています。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

投資法人の役員状況

平成21年5月27日現在

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	小野 義夫	昭和43年4月 株式会社大沢商会 入社 昭和52年4月 オリエン特・リース株式会社（現オリックス株式会社）入社 平成3年2月 同社 航空機部長 平成6年8月 ORIX Ireland Limited 会長、ORIX Avitation Systems Limited 社長 平成8年5月 ORIX Europe Limited 社長 平成8年6月 オリックス株式会社 取締役 平成8年7月 同社 取締役欧州総支配人 平成9年4月 ORIX Europe Limited 会長 平成10年4月 オリックス株式会社 取締役米州総支配人、ORIX USA Corporation 社長兼CEO 平成11年6月 オリックス株式会社 執行役員米州総支配人 平成11年12月 ORIX USA Corporation 会長 平成13年4月 オリックス株式会社 執行役員海外事業本部長 平成15年6月 オリックス証券株式会社 代表取締役社長 平成18年1月 同社 取締役会長 平成20年4月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 顧問（現職） 平成20年5月 オリックス不動産投資法人 執行役員（現職）	金融業に関する知識と経験等を踏まえた幅広い観点から経営を行うことが可能であること。

監督役員	菅原和夫	昭和 44 年 4 月 昭和 49 年 4 月 昭和 53 年 3 月 平成元年 4 月 平成 2 年 7 月 平成 5 年 6 月 平成 5 年 7 月 平成 14 年 1 月	クロウエルカーリア・アンドマクミラン社 入社 財団法人日本不動産研究所 入社 不動産鑑定士登録 学校法人東洋大学 非常勤講師（現職） 財団法人日本不動産研究所 浦和支所支所長 同研究所 退所 菅原ランドプロジェクト株式会社 代表取締役（現職） 本投資法人 監督役員（現職）	不動産の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い観点から経営の監督が可能であること。
監督役員	石上尚弘	昭和 59 年 4 月 昭和 63 年 4 月 平成 7 年 3 月 平成 7 年 4 月 平成 9 年 3 月 平成 9 年 4 月 平成 13 年 9 月 平成 14 年 10 月 平成 20 年 2 月	労働省（現厚生労働省） 入省 国際労働事務局（ILO） 出向 労働省 退職 第 49 期司法修習生 最高裁判所司法研修所 入所 司法修習生 修了 弁護士 登録（第二東京弁護士会） 石上法律事務所 開業 本投資法人 監督役員（現職） 石上・池田法律事務所 開業（現職） パプコック・アンド・ブラウン株式会社コンプライアンス委員会委員（現職）	法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い観点から経営の監督が可能であること。
		その他の兼任状況	・ 利害関係のない法人の理事 1、評議員 2	
監督役員	森本新一	昭和 63 年 4 月 平成 3 年 10 月 平成 7 年 7 月 平成 7 年 8 月 平成 7 年 10 月 平成 8 年 1 月 平成 9 年 3 月 平成 12 年 1 月 平成 13 年 9 月	明治生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社） 入社 井上斎藤英和監査法人（現あずさ監査法人） 入所 同監査法人 退所 公認会計士 登録 森本公認会計士事務所 開業（現職） 税理士 登録 リテックインターナショナル有限会社 監査役（現職） 有限会社エリテック（現有限会社森本旅行社） 代表取締役（現職） 株式会社パナックス 監査役（現職） 株式会社三盟 監査役（現職） 本投資法人 監督役員（現職）	会計税務の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い観点から経営の監督が可能であること。
		その他の兼任状況	・ 利害関係のない法人の理事 2、監事 3	

投資法人執行役員と資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職	兼職理由	利益相反関係への態勢
小野 義夫	顧問	<p>投資法人執行役員が資産運用会社の顧問を兼務することにより、その資産運用業務の運営状況、スポンサー企業グループとの取引等の状況等を知ることとなり、投資法人の役員会において、業務執行の妥当性ないし問題点等を十分に把握したうえで意思決定を行い、また意思決定の理由及び背景、業務の状況等を十分に説明することが可能となるものと考えます。</p> <p>本件兼職によって、資産運用会社に委託した資産運用業務について執行役員が十分な情報を有することとなるほか、本投資法人と資産運用会社の円滑なコミュニケーションが図られることとなり、ひいては業務執行の効率化に資することとなるものと考えます。</p> <p>本件兼職によって、資産運用会社の資産運用業務において本投資法人の利益の最大化のための施策を検討しそれを実現することがより容易となり、また本投資法人において兼職者を介して委託者として資産運用会社の資産運用業務の適正な運営を監視することが可能となるものと考えます。</p> <p>投資主総会において、投資主に対して十分な情報が提供できるとともに、投資主からの質問に対しても十分な回答が可能となり、ひいては投資主の利益に資することとなるものと考えます。</p>	<p>執行役員の兼職により一般的に想定される利益相反的行為(本投資法人の利益に優先して資産運用会社の利益を図ること等)は、監督役員による監督機能が発揮されることによって、回避可能と考えます。本投資法人の監督役員は、それぞれ不動産鑑定士、弁護士、公認会計士といった専門性かつ中立性の高い職業を本業としており、また資産運用会社となら利害関係のない立場にある者で構成されているため、利益相反的事態を未然に防止するために適切な態勢が確保されているものと考えます。さらに、兼職状態にある執行役員において投資法人の執行役員として投資主の利益のために忠実に業務を行う法律上の義務を常に念頭においています。</p> <p>資産運用会社では、スポンサー企業グループとの取引等に関する社内規程(その内容の詳細については、後記(3)(ロ)「(b) 関係会社等との取引等の指針」及び「(c) 関係会社等との取引等の手続き」に記載のとおりです。)を定めています。これにより、本投資法人の利益に優先して資産運用会社の利益が図られることのないような体制が整備されているものと考えます。</p> <p>本投資法人の役員会において、スポンサー企業グループとの間の一定の取引等については、通常の決議要件とは異なり、出席者の過半数かつ監督役員の過半数の賛成により採択される旨、資産運用会社の社内規程に定められており、かつ、当該社内規程の変更は、本投資法人と資産運用会社との間の資産運用委託契約上、本投資法人の役員会の承認が必要である旨規定されています。</p> <p>かかる定めにより、スポンサー企業グループとの取引等の場合において、兼職により生じうる利益相反的事態を防ぐ体制が確保されています。</p>

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

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引等への対応、取組み、今後の方針等
		平成 21 年 5 月 27 日現在、各役員ともに、前に記載された以外には利益相反関係、利益相反取引等はありません。

(2) 資産運用会社

資産運用会社の役員の状況

平成 21 年 5 月 27 日現在

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
常勤	佐藤光男	昭和 55 年 4 月 オリエン特・リース株式会社 (現オリックス株式会社) 入社 平成 7 年 1 月 同社 不動産事業部 平成 11 年 5 月 オリックス・リアルエステート株式会社 (現オリックス不動産株式会社) 出向 不動産事業第二部 平成 16 年 4 月 同社 都市開発事業部長 平成 17 年 8 月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 出向 非常勤取締役 平成 18 年 3 月 同社 取締役専務執行役員 平成 18 年 8 月 同社 代表取締役社長 (現職) 平成 18 年 9 月 株式会社シーフォートコミュニティ 非常勤取締役 就任 (現職) 平成 18 年 10 月 天王洲エリアサービス株式会社 非常勤取締役 就任 (現職)	オリックス株式会社から出向 株式会社シーフォートコミュニ ティ非常勤取締役を兼任 天王洲エリアサービス株式会 社非常勤取締役を兼任
常勤	八塚弘文	昭和 56 年 8 月 オリエン特・リース株式会社 (現オリックス株式会社) 入社 平成 10 年 5 月 同社 神田支店長 平成 13 年 5 月 同社総務部 副部長 平成 18 年 9 月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 出向 常務執行役員 平成 19 年 1 月 同社 取締役常務執行役員 (現職) 平成 18 年 9 月 株式会社シーフォートコミュニティ 非常勤取締役 就任 (現職) 平成 18 年 10 月 天王洲エリアサービス株式会社 非常勤取締役 就任 (現職)	オリックス株式会社から出向 株式会社シーフォートコミュニ ティ非常勤取締役を兼任 天王洲エリアサービス株式会 社非常勤取締役を兼任
常勤	篠原佐知子	平成元年 3 月 オリエン特・リース株式会社 (現オリックス株式会社) 入社 平成 18 年 10 月 同社 リスク・モニタリンググループ 副部長 平成 20 年 3 月 オリックス・アセットマネジメント株式会社出向 社長付 平成 20 年 4 月 同社 取締役執行役員 就任 (現職)	オリックス株式会社から出向
常勤	伊藤満	昭和 42 年 4 月 富士火災海上保険株式会社 入社 昭和 56 年 4 月 同社 英国現地法人 取締役 平成元年 4 月 同社 米国現地法人 社長 平成 6 年 6 月 同社 取締役 平成 12 年 6 月 同社 監査役 平成 18 年 9 月 オリックス株式会社 入社 オリックス・アセットマネジメント株式会社出向 監査役 (現職) 平成 19 年 1 月 ジャパンインシュアランスネットワーク株式会社 非常勤顧問	オリックス株式会社から出向 ジャパンインシュアランスネ ットワーク株式会社非常勤顧 問を兼任

資産運用会社の従業員の状況

平成 21 年 5 月 27 日現在

従業員数・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 42 名、うち 34 名は親会社であるオリックス株式会社から出向。	なし

投資法人及び資産運用会社の運用体制

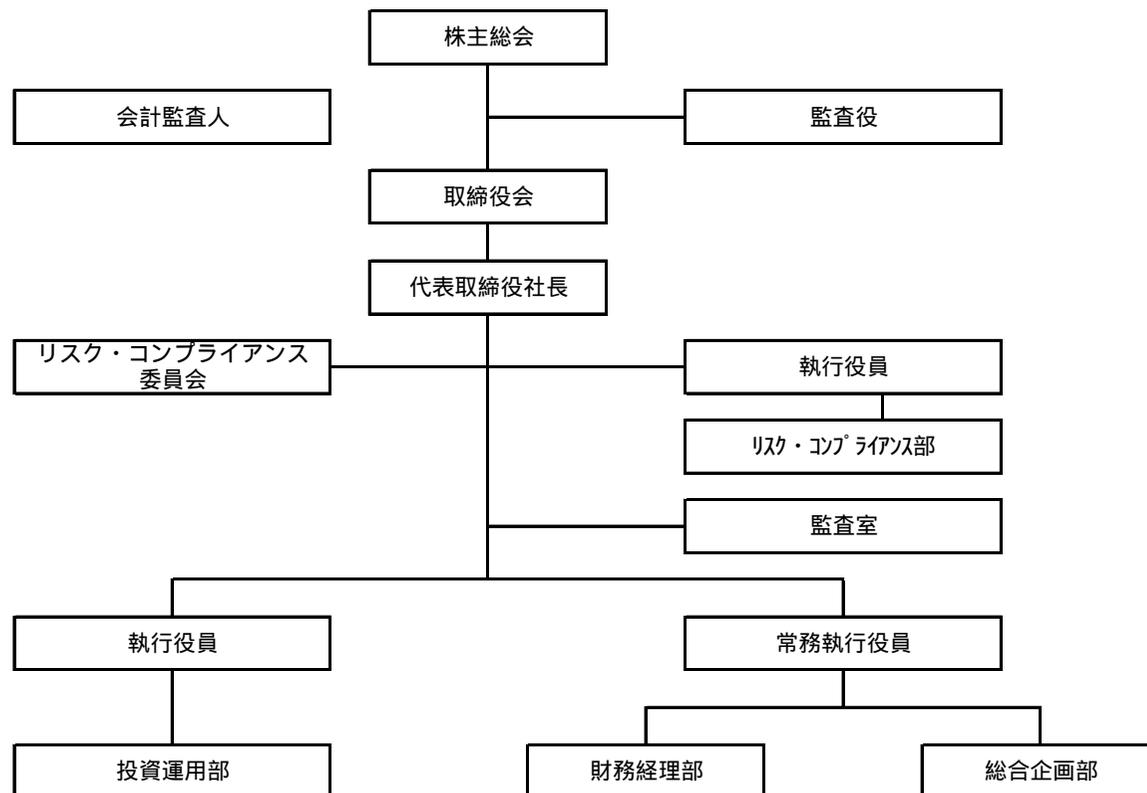
(イ) 投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間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。

(ロ) 資産運用会社の運用体制

(a) 組織

本資産運用会社の組織は次のとおりです。



(注) リスク・コンプライアンス委員会の構成員及び開催頻度は以下のとおりです。なお、部門長とは、部長及び室長をいいます。以下同じです。

委員会	構成員	開催頻度
リスク・コンプライアンス委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・会長 ・社長（委員長） ・執行役員 ・部門長（監査室長は、自らの業務に関する案件を審議又は伝達・報告する場合を除き、立会人としての出席とします。） （取締役、監査役及び本投資法人執行役員は、立会人として出席することができます。）	定例の開催を1箇月に1回とし、必要に応じて臨時に開催します。

(b)業務分掌体制

各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

組織名称	主な業務・権限
リスク・コンプライアンス委員会	コンプライアンス状況の伝達・報告 リスク管理状況の伝達・報告 リスク・コンプライアンス・プログラムの審議 本投資法人の計算書類等の審議 本投資法人の規約の審議 本投資法人の諸規則の審議 本投資法人の資産運用に係る投資方針の審議 本投資法人の資産の取得・処分に係る審議 本投資法人の資金調達に係る審議 本投資法人の財務に関する状況の伝達・報告 本投資法人の予算の審議 本投資法人の資産に係る運営管理業務の実績の伝達・報告 本投資法人の資産運用及び不動産管理に関する規程の審議 その他、上記に関連する事項の審議又は伝達・報告
投資運用部	本投資法人の資産運用に係る投資方針の立案 本投資法人の資産の取得・処分に係る立案 本投資法人の資産に係る運営管理業務（不動産の管理委託、賃貸、修繕・改修等の立案・交渉等の業務をいいます。以下同じです。） 運営管理業務に係る予算案の作成 不動産市場に関する調査 その他、上記に関連する一切の事項

組織名称	主な業務・権限
財務経理部	<p>本投資法人の経理業務に関する委託先との協働 本投資法人の決算・税務業務に関する委託先との協働 本投資法人の入出金に関する委託先への指図（指図書を作成を含みます。） 本投資法人による資金の借入れ及び投資法人債の発行等に係る立案 本投資法人の予算・実績管理 本投資法人の資産のポートフォリオ管理 本資産運用会社の経理・税務・庶務・人事に関する業務 その他、上記に関連する一切の事項</p>
総合企画部	<p>経営企画及び事業企画 金商法、投信法及び宅地建物取引業法に基づく各種の許認可・承認・登録申請及び各種の届出 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する業務 リスク・コンプライアンス委員会の運営に関する業務 官公庁等の窓口業務（主務官庁検査の窓口業務を除きます。） 会長及び社長の秘書業務 組織の設置、変更及び廃止等に係る立案 本投資法人の増資に係る立案 投資主等への情報開示 投資主等からの苦情、問い合わせに対する対応 子会社の管理 その他、上記に関連する一切の事項</p>
リスク・コンプライアンス部	<p>リスク管理の統括 コンプライアンスの統括 リスク・コンプライアンス・プログラムの立案 契約関係書類の点検その他の法的事項に関する業務 物件審査に関する業務 投資法人が保有し又は使用を許諾された商標権の管理 情報セキュリティに関する業務 その他、上記に関連する一切の事項</p>
監査室	<p>内部監査の実施 内部監査報告書の作成 監査計画の立案 内部監査マニュアルの作成・整備 主務官庁検査の窓口業務 その他、上記に関連する一切の事項</p>

(3) 利益相反取引への取組み等

利益相反取引への対応方針及び運用体制

(イ) 対応方針

投資法人の資産運用の委託を受けている資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に定められた義務に加えて、金商法第42条により、本投資法人のため忠実に資産の運用に係る業務を遂行する義務（同条第1項）及び本投資法人に対して善良な管理者の注意をもって本投資法人の資産の運用に係る業務を遂行する義務（同条第2項）を負っています。よって、スポンサー企業グループとの取引において、不当にスポンサー企業グループの利益を図り投資法人に不利益となる取引を実行しないよう、日頃から努めています。

また、資産運用会社は、スポンサー企業グループを含む関係会社等（「関係会社等」の定義については、下記(ロ)(a)をご参照ください。）との取引等に関する社内規程として「関係会社取引規程」を設け、これを遵守することによって、本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引等、利益相反のおそれのある当事者間での取引等に係る弊害の排除に努めているほか、「コンプライアンス・マニュアル」の制定・利用により、役職員一人ひとりの法令遵守の意識を高めるとともに、その基本的な実践の手順を定めています。

(ロ) 運用体制

資産運用会社では、上記のとおり関係会社取引規程に従い、利益相反取引の防止に対応した運用を行っています。当該規程の概要は以下のとおりです（資産運用委託契約においても、資産運用会社は関係会社取引規程に従うこととされており、資産運用会社は投資法人に対して、関係会社取引規程を遵守すべき義務を負っていることとなります。）。

(a) 関係会社等の範囲

関係会社取引規程において「関係会社等」とは、以下に定める者のいずれかに該当するものをいいます。

- I. 資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）第123条）
 - ・ 資産運用会社の株主
 - ・ 資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員の過半を占めている法人等（当該株主が金商法第29条の4第2項に定める主要株主である場合に限り、）
 - ・ 資産運用委託契約又は投資一任契約（金商法第2条第8項第12号ロに定めるものをいいます。）に基づき、 . から . までに定める者がアセットマネジメントを受託又は受任する、 . から . までに定める者の役職員が役員の過半数を占める等の事由により、その意思決定に関して . から . までに掲げる者が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。）第33条第2項に定めるものをいいます。） なお、本報告書提出日現在、オリックス株式会社は、資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有しており、上記 . の「資産運用会社の利害関係人等」に該当しています。

(b) 関係会社等との取引等の指針

- I. 関係会社等との間で取引等を行い又は行おうとする際には、金商法及び投信法に定める投資制限に反した取引等を行わないことに加えて、市場実勢に照らして相当と認められ、かつ、競業他社との取引条件と比較して本投資法人にとって不利益ではない取引条件で行うこととします。
 - ・ 制限取引（注1）として不動産関連資産（注2）を取得し、又は譲渡する場合には、独立した不動産鑑定業者（「独立した不動産鑑定業者」とは、当該取引の過去5年間において関係会社等若しくはその子会社の役員、使用人又は顧問に就任したことがなく、かつ、当該取得又は譲渡の時点から過去1年間において当該不動産関連資産についての不動産鑑定評価書等（調査報告書、意見書を含みます。）を関係会社等に発行していない不動産鑑定業者をいいます。）から鑑定価格を取得したうえ、当該鑑定価格を参考として取引価格を決定します。

（注1）制限取引とは、次に掲げる取引をいいます。

- ）不動産関連資産の取得又は譲渡に係る契約の締結、変更又は解約
- ）不動産関連資産の取得、譲渡又は賃貸借の媒介又は代理に係る仲介手数料その他の報酬の支払い（既に締結された契約に従った支払いは含みません。）で、その金額が1件100万円を超過するもの

- ）不動産関連資産（不動産関連資産が信託受益権である場合においては、当該信託受益権の対象となる不動産をいいます。及びにおいて同じです。）に係る賃貸借契約、不動産管理委託契約又は建物管理委託契約の締結又は変更
 - ）不動産関連資産に係る損害保険の付保で、その年間の保険料が1件300万円を超過するもの
 - ）資金の借り入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更（更改を含みます。）（ ）に掲げるものを除きます。）
 - ）不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更
 - ）不動産関連資産に係る工事の発注で、当該工事の費用が1件300万円を超過するもの
 - ）関係会社等が発行する有価証券の取得
 - ）関係会社取引規程の趣旨に鑑み、（ ）から（ ）までに掲げるものと同等に取り扱うべきものと認められる取引
- （注2）不動産関連資産とは、下記（ ）及び（ ）を総称していいます。
- ）不動産等（下記（ ）から（ ）までに掲げる資産をいいます。以下同じです。）
 - 不動産（本投資法人が第三者から直接不動産を取得した場合の不動産をいい、不動産を信託財産とする信託の受益権を本投資法人が第三者から取得した後に、信託契約の終了、解約等に伴い、信託財産としての不動産が受益者である本投資法人に交付された結果、不動産を取得することとなった場合の不動産を含みます。以下同じです。）
 - 不動産の賃借権
 - 地上権
 - 不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
 - 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
 - 当事者の一方が相手方の行う上記（ ）から（ ）まで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。）
 - 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
 - ）不動産対応証券（下記（ ）から（ ）までに掲げる資産をいいます。）
 - 上記（ ）に掲げる不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの
 - 優先出資証券（「資産の流動化に関する法律」（以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）
 - 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
 - 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）
 - 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券（不動産等として定義される上記（ ））、又は（ ）に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
- ・ 制限取引として不動産関連資産を取得する際の取引価格は、独立した不動産鑑定業者から取得した鑑定価格の105%を上限とするものとしたうえ、取引価格が鑑定価格を超過する場合には、当該取引価格の妥当性を検証するため、他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家からセカンド・オピニオンを取得します。
 - ・ 制限取引として不動産関連資産を取得しようとする場合で、その取得に係る契約を締結する時ににおいて当該不動産関連資産に係る土地上の建物が竣工していないため、当該不動産関連資産の鑑定価格を取得することができないときは、まず、独立した不動産鑑定業者の作成する調査報告書（価額の算出の基準ないし根拠その他の主要な事項において、不動産鑑定評価書に準じた方法により作成されたものをいいます。）に基づく価額（以下「調査価額」といいます。）を取得し、さらに他の独立した不動産鑑定業者その他の専門家から、当該調査報告書の内容の妥当性について意見を聴取したうえ、当該調査価額を参考として取引価格を決定します。ただし、この場合における取引価格は、調査価額の105%を上限とします。
 - ・ 不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務の発注先として関係会社等を選定する際には、関係会社等に該当しない業者を含め

た見積りの比較、競争入札その他適当な方法により、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因について検討を行ったうえ、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

・不動産関連資産を取得する以前から当該不動産関連資産に係る不動産管理業務又は建物管理業務を関係会社等が受託しており、当該取得後も継続してこれらの業務を当該関係会社等に行わせようとする場合については、前号の手続きに準じて継続の可否を検討するほか、当該関係会社等以外の者に委託先を変更することにより生じる管理上の不都合の有無等についても検討を行ったうえ、この検討の結果に応じて委託先を決定します。

(c) 関係会社等取引等の手続き

・制限取引(「制限取引」の定義については、上記(ロ)(b)をご参照ください。)のうち)))又は)に掲げる取引を行おうとする場合には、本資産運用会社の取締役会の承認を得たうえで、あらかじめ本投資法人の役員会の承認を得なければなりません。

・制限取引のうち)から)まで又は)(工事の費用が1件2,000万円を超過するものに限り。)に掲げる取引については、本資産運用会社の取締役会の承認を得ることによりこれを行うことができます。ただし、当該取引を行った場合には、遅滞なく本投資法人の役員会にその旨を報告しなければなりません。

・ .及び .の定めにより本投資法人の役員会又は本資産運用会社の取締役会に制限取引の承認を求め、又は報告をする場合には、(1) 投信法第203条第2項に準じて、当該承認又は報告に係る事項を記載した書面、(2)関係会社等を選定する理由を示す資料、(3)当該制限取引に係る取得価格、売却価格、借入金額その他の支払金の決定に至る経緯及び根拠を示す資料、(4)当該制限取引につき同種の取引を行う場合の競業他社の取引条件等、及び(5)上記(1)から(4)までに掲げるもののほか、本投資法人の役員会又は本資産運用会社の取締役会が承認の適否を判断し、又は報告の内容を理解するために必要な資料を本投資法人の役員会又は本資産運用会社の取締役会に交付します。

・ .及び .の定めにより本資産運用会社の取締役会の承認を得ようとするときは、あらかじめ本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の審議を経なければなりません。当該審議を経るにあたっては、前項に掲げる書面、資料等を参考資料としてリスク・コンプライアンス委員会に交付します。

・制限取引のうち)(工事の費用が1件2,000万円を超過しないものに限り。)に掲げる取引については、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の審議を経たうえで、本資産運用会社における所定の決裁を得ることによりこれを行うことができます。

・)に掲げる制限取引については、 .から .の定めに基づいて承認、審議又は報告の手続き等を実施するものとします。

(ハ) 関係会社等との制限取引の投資家への開示

本投資法人と関係会社等との間で制限取引のうち下記i)ないし)に該当する取引を行った場合には、本投資法人が投資家への開示を行うため、本資産運用会社は、金商法、金融商品取引所の定める上場規則その他関連規則、本資産運用会社の開示に関する社内規則に従って、有価証券報告書又はプレスリリースにより当該制限取引の概要について開示手続きを行います。

)不動産関連資産の取得又は譲渡に係る契約の締結、変更又は解約

)不動産関連資産(不動産関連資産が信託受益権である場合においては、当該信託受益権の対象となる不動産をいいます。下記)において同じです。)に係る賃貸借契約の締結又は変更

)不動産関連資産に係る不動産管理委託契約の締結

)資金の借入れ又は特定融資枠若しくはコミットメントライン等の設定に係る契約の締結又は変更(更改を含みます。)(下記)に掲げるものを除きます。)

)不動産関連資産に対する担保権の設定又はその条件の変更

)本資産運用会社の開示に関する社内規則の趣旨に鑑み、上記)ないし)に掲げるものと同等に取扱いすべきものと認められる取引

(ニ) リスク・コンプライアンス委員会

資産運用会社では、当社の業務を執行するうえでの基本的な方針をリスク管理、法令遵守の観点から審議する機関として、かつ必要な経営情報を共有するための伝達・報告機関としてリスク・コンプライアンス委員会を設けています。リスク・コンプライアンス委員会は、資産運用

会社の社長を委員長とし、社長、執行役員及び部門長を構成員として開催される社内の会議体であり、取締役、監査役及び本投資法人の執行役員は、立会人として出席することができます。ここでは、本投資法人の運用資産の取得・借入・関係会社等取引等の審議、コンプライアンス状況の伝達・報告、リスク管理状況の伝達・報告、リスク・コンプライアンス・プログラムの審議等、本投資法人の役員会又は取締役会においても審議ないし報告がなされるべき重要な案件を事前に審議する機能を担っています。リスク・コンプライアンス委員会で問題点が指摘された事項については再検討又は是正され、問題のある取引の実行を止める仕組みとなっています。このように、本投資法人の役員会及び取締役会のいわば事前審査機能を社内に設置することによって、本投資法人の役員会及び取締役会において審議すべきスポンサー企業グループとの利益相反取引にかかる問題点、留意点等について事前に審議し、問題のある取引が本投資法人の役員会及び取締役会の審議対象となることを防止しています。

(ホ) コンプライアンス・マニュアルの制定及び実践

資産運用会社では、コンプライアンス・マニュアルを制定しています。コンプライアンス・マニュアルは、コンプライアンスの意義ないし重要性、コンプライアンスの実践に関する基本方針、コンプライアンスの実践における各組織体の役割、役職員の行動実践手続き等を定めており、本マニュアルを実践することにより、基本的なコンプライアンスの実践が全社的に可能となることを目的としています。資産運用会社の役職員は、入社時に、リスク・コンプライアンス部が実施するコンプライアンス研修において本マニュアルの説明を受けます。また、資産運用会社は、その役職員が日常のコンプライアンスの実践を意識するよう、かかる日常の実践状況を人事考課に反映させることとしています。

運用体制の採用理由

(イ) 利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能

本投資法人の執行役員は、資産運用会社の顧問を兼任しています。この場合において利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能については、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 投資法人執行役員と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」に記載のとおりです。

(ロ) 利益相反取引に対して取締役会が果たす機能

資産運用会社の親会社は、スポンサー企業グループの中心的企業であるオリックス株式会社であり、また、資産運用会社の取締役会の構成員は、オリックス株式会社からの出向者によりその過半数が占められています。

よって、資産運用会社の取締役会は、一般論としては利益相反取引を発生させやすいものといえますが、以下のとおり、取締役会の健全な機能の維持に努めています。

まず、上記「対応方針」に記載のとおり、投資法人の資産運用の委託を受けている資産運用会社は、金商法第42条により、本投資法人のため忠実に資産の運用にかかる業務を遂行する義務、及び本投資法人に対して善良な管理者の注意をもって本投資法人の投資資産の運用に係る業務を遂行する義務を負っています。よって、資産運用会社では、各取締役が法令遵守の観点からかかる義務を常に念頭において、職務を遂行しています。また、取締役会の構成員がオリックス株式会社からの出向者により占められている事実についても常に各取締役が意識し、不適切な取引判断がなされないように努めています。

(ハ) コンプライアンス・オフィサーについて

資産運用会社におけるコンプライアンス・オフィサーとしての役割は、リスク・コンプライアンス部管掌役員が担当しています。

リスク・コンプライアンス部は、リスク管理の統括、コンプライアンスの統括、法務、物件審査を主要な担当業務としており、リスク・コンプライアンス部管掌役員は、当該業務を管掌する地位にあります。

(a) リスク・コンプライアンス部管掌役員の氏名、略歴、兼任・兼職の状況、出向の状況、社内での兼務、スポンサー企業グループとの関係は、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 資産運用会社の役員の状況に記載のとおりです。

(b) 利益相反取引に対してリスク・コンプライアンス部管掌役員が果たす機能は、次のとおりです。

資産運用会社においては、運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等の取引は、少額の修繕・改修工事等の取引を除き、原則として、リスク・コンプライアンス部管掌役員若しくはリスク・コンプライアンス部長を協議先として立案され、又はリスク・コンプライアンス

ス部管掌役員及びリスク・コンプライアンス部長を委員とするリスク・コンプライアンス委員会、若しくはリスク・コンプライアンス部管掌役員を構成員とする取締役会に付議されます。リスク・コンプライアンス部管掌役員は、立案若しくは付議された取引その他職務の執行においてコンプライアンス上の問題を発見した場合、又はリスク・コンプライアンス部長から法令・規則等の違反を発見した旨の報告を受けた場合には、これらについて中止、是正又は変更を勧告します。このような権限及び機能をリスク・コンプライアンス部管掌役員に与えることにより、利益相反取引の回避が実現されるものと考えます。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

利害関係人等及びその他特別の関係にある者との取引内容

取引状況 (自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日)

区分	売買金額等 (百万円)	
	買付額等	売付額等
総額	20,800	14,500
	うち利害関係人等及び 主要株主からの買付額 20,800 (100.0%)	うち利害関係人等及び 主要株主への売付額 14,500 (100.0%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
オリックス不動産株式会社	20,800 (100.0%)	- (-%)
合同会社心齋橋リアルティ	- (-%)	14,500 (100.0%)
合計	20,800 (100.0%)	14,500 (100.0%)

(注) 1. 売買金額は、単位未満切捨てして記載しております。

(注) 2. () 内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率を表しており、小数点第 2 位を四捨五入しています。

(注) 3. 買付額及び取引状況の内訳の金額には、利害関係人等及び主要株主に支払った取得年度の固定資産税及び都市計画税等相当額 (13 百万円) は含んでいません。

(注) 4. 売付額及び取引状況の内訳の金額には、利害関係人等及び主要株主から受け取った売却年度の固定資産税及び都市計画税等相当額 (29 百万円) は含んでいません。

支払手数料等の金額

(自 平成20年9月1日 至 平成21年2月28日)

区分	支払手数料 総額A (百万円)	利害関係人等及び主要株主 との取引の内訳(注)1.		総額に対する 割合 B / A
		支払先	支払額B (百万円)	
建物管理委託報酬	657	オリックス株式会社	3	0.5%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	179	27.3%
		株式会社シーフォートコミュニティ	45	6.9%
不動産管理委託報酬(注)2	221	オリックスファシリティーズ株式会社	4	2.0%

(注)1. 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条に規定される資産運用会社の利害関係人等並びに金商法第29条の4第2項に規定される資産運用会社の主要株主をいい、当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある、オリックス株式会社、オリックス・ファシリティーズ株式会社、及び株式会社シーフォートコミュニティについて、上記のとおり記載しています。

(注)2. オリックス・ファシリティーズ株式会社への支払額は、本投資法人と資産運用会社との不動産管理委託契約に基づき、資産運用会社が再委託をしている同社への不動産管理委託報酬額です。

(注)3. 支払手数料総額及び支払額は、単位未満切捨てして記載しています。

(注)4. 総額に対する割合は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注)5. 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等及び主要株主へ支払った修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

区分	支払額	支払先
修繕工事等費用	32百万円	オリックス・ファシリティーズ株式会社
水道光熱費	90百万円	天王洲エリアサービス株式会社

(2) 物件取得等の状況

会社名、特別な利害関係にある者との関係、取得経緯・理由等 (自 平成 20 年 9 月 1 日 至 平成 21 年 2 月 28 日) 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
市川ロジスティクスセンター (千葉県市川市二俣新町 20 番 7 号)	オリックス不動産株式会社による開発物件の取得であり、中長期的な観点による収益の安定性と本投資法人のポートフォリオのパフォーマンスの向上及び安定に繋がる物件であると判断し、取得しました。取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額とほぼ同額であり、妥当なものと考えております。 8,300 百万円 平成 20 年 9 月取得	オリックス不動産株式会社 資産運用会社の親会社の 100% 出資会社	なし	
オリックス名古屋錦ビル (愛知県名古屋市中区錦 1 丁目 5 番 13)	オリックス不動産株式会社による開発物件の取得であり、中長期的な観点による収益の安定性と本投資法人のポートフォリオのパフォーマンスの向上に繋がる物件であると判断し、取得しました。取得価格は、財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額と同額であり、妥当なものと考えております。 12,500 百万円 平成 20 年 9 月取得	オリックス不動産株式会社 資産運用会社の親会社の 100% 出資会社	なし	
ラウンドクロス心斎橋 (大阪府大阪市中央区西心斎橋 2 丁目 2 番 3 号)	当該物件の内部成長余力、ポートフォリオ全体の資産構成に与える影響、分配金に与える影響等を総合的に勘案し、合同会社心斎橋リアルティへ譲渡致しました。なお、当該物件は平成 17 年 3 月 1 日に松豊土地建物株式会社等から 13,600 百万円で取得したものであり、譲渡価格は森井総合鑑定株式会社による鑑定評価額である 13,700 百万円を上回る額であることから、譲渡価格は妥当なものと考えております。 14,500 百万円 平成 20 年 9 月譲渡	譲渡先 合同会社心斎橋リアルティ 資産運用会社の親会社の 100% 出資会社であるオリックス不動産投資顧問株式会社がアセットマネジメントを受託する不動産の取得・保有等を目的とした私募ファンドです。		

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

(選定方針)

評価実績が豊富であり、かつ社会的信用力の高い鑑定評価機関の中から選定します。また、いわゆる入札案件等、不動産購入希望者が複数となる案件において、鑑定評価会社側が同時に複数の会社からの受注を行わない場合があるため、複数の鑑定評価機関を利用しています。

なお、現在においては、資産運用会社の社内規程として、鑑定評価機関の選定に関する基準を制定し、鑑定評価機関の審査及び審査に適合した機関の登録を事前を実施し、かかる登録を行った鑑定評価会社の中から鑑定評価機関を選定することとしています。

(概要)

平成 21 年 2 月 28 日現在

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
青山サンクレストビル ラウンドクロス一番町 ビサイド白金 ラウンドクロス赤坂見附 日本橋イーストビル キャロットタワー 東陽 MK ビル ラウンドクロス元代々木 ラウンドクロス西新宿 ビサイド木場 DT 外苑 代々木フォレストビル ネオシティ三鷹 名古屋伊藤忠ビル パークアクシス西麻布ステージ グランドメゾン白山 ソネット上池袋 クロスゲート	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島 2-2-7	52 名	評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。
ラウンドクロス南麻布 ラウンドクロス赤坂 ラウンドクロス三田 芝大門ビル ラウンドクロス築地 オリックス神保町ビル オリックス芝 2 丁目ビル 青山 246 ビル オリックス赤坂 2 丁目ビル	株式会社中央不動産鑑定所	東京都中央区日本橋 3-5-14	25 名	評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。

オリックス池袋ビル オリックス新宿ビル シーフォートスクエア/センタービル ディング ラウンドクロス蒲田 ラウンドクロス川崎 ORIX 高麗橋ビル ORE 名古屋伏見ビル 日本地所南青山ビル CUBE 代官山 越谷ロジスティックセンター オリックス赤坂2丁目ビル				
ラウンドクロス新宿 ラウンドクロス新宿5丁目	森井総合鑑定株式会社	東京都中央区日本橋1-7-9	16名	評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。
日本橋本町1丁目ビル ルナール仙台 戸田ロジスティクスセンター オリックス水道橋ビル オリックス品川ビル オリックス名古屋錦ビル 市川ロジスティクスセンター	財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門1-3-2	262名	評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。
KN自由が丘プラザ エス・ティー・ワールドビル	株式会社ヒロ&リーエスネットワーク	東京都千代田区五番町2-13	11名	評価実績が豊富で、社会的信用力の高い鑑定評価機関であること。

(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

(選定方針)

実績が豊富で、専門的知識を備えている社会的信用力の高い機関の中から選定します。複数のエンジニアリング・レポート作成機関を利用している理由は、エンジニアリング・レポート作成機関の受注状況等により、納期・費用その他の資産運用会社が要望する条件による発注依頼ができない場合等があるためです。

資産運用会社の投資運用部業務マニュアルとして、エンジニアリング・レポート作成機関の選定基準及び実施手順を制定し、そのマニュアルに則り選定しております。

(概要)

平成 21 年 2 月 28 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
市川ロジスティクスセンター	日本管財株式会社	兵庫県西宮市六湛寺町 9 番 16 号	ビルメンテナンス業務、下水道処理施設・焼却施設の運転維持管理、マンション管理・事務管理、建物診断・耐震診断業務他	1965 年に設立された東証 1 部上場のビル管理等に豊富な実績のある会社。証券化不動産等のデュ・デリティブの実績も豊富で、専門性、信頼性の高いことが選定の理由です。
オリックス名古屋錦ビル	西松建設株式会社	東京都港区虎ノ門1-20-10	土木建築及び機器装置その他建設工事全般に関する請負・建設工事に関する調査、企画、診断、測量、設計、監理及びマネジメント他	1891 年に設立された東証 1 部上場の豊富な実績のある総合建設会社。証券化不動産等のデュ・デリティブの実績も豊富で、専門性、信頼性の高いことが選定の理由です。

(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
(活動方針)

本投資法人は IR 活動において、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報の開示を適切に行う方針です。その実行手段として、本投資法人は使用人を雇用することができず資産運用その他の業務を一定の外部者に対して委託することが投信法により定められていることから、本投資法人の資産運用会社に対して、資産の運用に含まれる情報の適時開示に係る業務（以下「情報開示業務」といいます。）を委託しており、また、資産運用会社に対して、常に不動産投資信託証券の投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報の開示を適切に行うことができるような社内体制の整備を要請しています。かかる要請を受け、資産運用会社は、かかる情報開示業務を適切に行うべく、「法令等に基づく情報の開示に関する規則」（以下「情報開示規則」といいます。）を定めるとともに、投資主等への情報開示を行う組織として、総合企画部を設置しています。情報開示規則は、本投資法人に関する情報を含め、資産運用会社が開示する情報の種類を明確にし、もってかかる情報の重要性に対して、資産運用会社の役職員間において共通の認識を図ること、及びかかる本投資法人の重要な情報（重要な開示書類、株式会社東京証券取引所の定める上場に関する諸規則に基づくプレスリリースの内容等を含みます。）が全て総合企画部に提供されることを目的としており、総合企画部は、情報開示規則に従って迅速、正確かつ公平な情報開示を行う責務を負っています。

資産運用会社の役職員が本投資法人に関する資産運用、財務、経理、コンプライアンスその他に関する重要な情報を取得した場合には、情報開示規則に従い、直ちにそれが総合企画部に対して提供されます。また、総合企画部によるかかる重要な情報の開示に際しては、情報開示規則に従い、その開示内容について代表取締役等から所要の決裁を受けることにより、適切な情報開示を確保する体制となっています。

(活動状況)

年間スケジュール

本投資法人の年間 IR スケジュールは、以下のとおりです。

- ・ 決算月 2 月・8 月
- ・ 決算発表 4 月・10 月
- ・ 決算説明会 決算発表日の翌日
- ・ 資産運用報告書発送 5 月・11 月
- ・ 適時開示 随時
- ・ 投資法人ウェブサイト更新 随時

各決算説明会の終了後、資産運用会社の代表取締役、執行役員等を中心に国内機関投資家を訪問し、いわゆるワンオンワンミーティングにより、決算内容、今後の運用方針等について直接説明する機会を設けます。また、概ね年1回の頻度で海外機関投資家を訪問し、同様のミーティングを行います。この他、適宜、個人投資家向け説明会を実施します。これらの活動により、本投資法人に対する投資家への理解の深化を図っていきます。

主要なIRツールとしては、以下のものがあります。

- ・ ニュースリリース
- ・ 決算説明会資料
- ・ 資産運用報告書
- ・ ORIX JREIT REPORT (英文)
- ・ ウェブサイト

本投資法人ウェブサイトについて

URL <http://www.orixjreit.com>

本投資法人のウェブサイトでは、投資方針など基本的な仕組みの解説のほか、以下のコンテンツ等を提供し、必要に応じて随時更新しています。

- ・ 最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料
- ・ 分配金に関する情報
- ・ 月次の稼働率の情報
- ・ 保有物件の情報
- ・ 決算説明会等の最新のスケジュール、資料等の掲示

(4) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、反社会的勢力には断固とした対応を行っていくことを明確化するため、「反社会的勢力による被害を防止するための基本方針」を制定しております。

また、資産運用会社若しくは本投資法人が第三者との間で取引を開始する場合、資産運用会社若しくは本投資法人の取引の相手方が反社会的勢力であることが明らかとなった場合、及び資産運用会社又は本投資法人に対し反社会的勢力からの不当要求が行われた場合の対応について、資産運用会社の社内規程である「反社会的勢力への対応に関する要領」においてその具体的な手続きを定めることにより、反社会的勢力の排除に向けた体制を整備しております。

以上