

平成 17 年 1 月 13 日

各位

不動産投信発行者名
東京都港区浜松町二丁目 4 番 1 号
オリックス不動産投資法人
代表者名 執行役員 市川 洋
(コード番号 8954)
問合せ先
オリックス・アセットマネジメント株式会社
執行役員 齊藤 裕久
TEL. 03-3435-3443

資産運用委託契約等の変更に関するお知らせ

本投資法人は平成 17 年 1 月 13 日開催の投資法人役員会におきまして、オリックス・アセットマネジメント株式会社（以下「OAM」といいます）との間で締結している資産運用委託契約およびその別紙である関係会社取引規程の内容変更を決議いたしましたので、その一部を下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 変更の理由

(1) 資産運用委託契約第 1 条関連

決算短信、有価証券報告書等の書類作成業務、IR 業務等、法令等又はその趣旨に基づき OAM が行う業務を当該契約書に明示し、本投資法人が OAM に業務委託する事項を、より明確化するためのものです。

(2) 関係会社取引規程第 2 条関連

関係会社等から不動産関係資産を取得する過程で土地上の建物が竣工していないため鑑定価格を取得することができない場合、不動産鑑定評価書に準じた方法で作成される調査報告書に基づく「調査価格」を取得し、それらを基準として取引価格を決定できることとし、資産取得の機会を増大するためのものです。

(3) 関係会社取引規程第 3 条第 2 項但書に係る取引類型関連

OAM が本投資法人を代理して行う一定金額以下の関係会社取引のうち、建物の点検、検査等、本投資法人役員会の事前の承認を要しないこととして定める類型のものを実態に即した形で追加し、資産の維持管理に係る業務の効率化を図るためのものです。

2. 変更の内容（抜粋）

現行の契約等の一部を、次のとおり変更いたしました。

（下線は変更部分を示す）

現行の条文	変更後の条文
資産運用委託契約	資産運用委託契約
第 1 条（業務委託）	第 1 条（業務委託）
1. 本投資法人は、本投資法人の資産の運用に関する下記の業務又は事務（以下「本件運用業務」と総称する。）を、本法、本規約	1. <u>（現行どおり）</u>

及び本契約に定めるところに従い、運用会社に委託し、運用会社はこれを受託する。本投資法人は、本法又は本契約において明示的に定める場合を除き、運用会社に対して、運用会社が本件運用業務を行うために必要な一切の権限を付与するものとする。但し、本契約の他のいかなる規定にもかかわらず、本投資法人が発行する投資証券の上場後において、運用会社は、別紙「関係会社取引規程」の定めに従わなければならない。

(1)～(4) (省略)

(5) 本項各号の業務に関する報告及び資産管理計画書の作成に係る業務(以下「報告・計画書作成業務」という。)を行うこと。

(6) その他本投資法人が随時委託する上記各号に関連し又は付随する業務。

(今回新設)

(今回新設)

(1)～(4) (省略 - 現行どおり)

(5) 本法、証券取引法、上場証券取引所の規則及び社団法人投資信託協会の規則その他の法令、規則、通達及びガイドライン等(以下「関係法令等」という。)に基づき本投資法人が作成ないし届出をなすべき書面(有価証券届出書、有価証券報告書、目論見書及びその訂正事項分並びに臨時報告書等を含むがこれらに限られない。)について、その作成ないし届出に係る業務(以下「書面作成・届出業務」という。)を行うこと。

(6) 関係法令等又はその趣旨に従い本投資法人が開示すべき事項(以下「開示事項」という。)について、関係法令等に従った開示に係る業務(以下「開示業務」という。)及び開示事項を含めた本投資法人に関する情報について、その広報(開示業務を除いた広報活動で、本投資法人のホームページへの掲載、報道機関への対応、アナリスト説明会の開催、投資主への訪問活動等をいう。)に係る業務(以下「広報業務」といい、開示業務及び広報業務を以下「IR業務」と総称する。)を行うこと。

(7) 本項各号の業務に関する報告及び資産管理計画書等の作成に係る業務(以下「報告・計画書作成業務」という。)を行うこと。

(8) その他本投資法人が随時委託する上記各号に関連し又は付随する業務。

関係会社取引規程

第2条（取引準則）

運用会社は、関係会社等取引等を行い又は行おうとするに際しては、以下の各号を遵守しなければならない。

～ （省略）

不動産関係資産の取得後においては、当該不動産関係資産にかかる不動産管理業務又は建物管理業務の新たな発注先の候補として関係会社等を対象とする際には、関係会社等に該当しない複数の外部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上、この検討の結果に応じて委託先を決定する。

不動産関係資産の取得時においては、当該不動産関係資産にかかる不動産管理業務又は建物管理業務の委託先が関係会社等であるか否かにかかわらず、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うほか、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上、これらの検討の結果に応じて委託先の変更の要否を決定する。

（今回新設）

関係会社取引規程

第2条（取引準則）

（現行どおり）

～ （省略 - 現行どおり）

不動産関係資産を取得しようとする場合で、その取得にかかる契約を締結する時において竣工していないため鑑定価格を取得することができないときは、まず、関係会社等から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う。）にもとづく価額（以下「調査価額」という。）を取得し、さらに他の独立した不動産鑑定業者その他の有識者あるいは専門家から、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で、当該調査価額を基準として取引価格を決定する。

不動産関係資産の取得後においては、当該不動産関係資産にかかる不動産管理業務又は建物管理業務の新たな発注先の候補として関係会社等を対象とする際には、関係会社等に該当しない複数の外部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上、この検討の結果に応じて委託先を決定する。

不動産関係資産の取得時においては、当該不動産関係資産にかかる不動産管理業務又は建物管理業務の委託先が関係会社等であるか否かにかかわらず、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うほか、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上、これらの検討の結果に応じて委託先の変更の要否を決定する。

<p>第 3 条 (リスク・コンプライアンス委員会の審議、本投資法人の役員会の承認、報告) 運用会社は、関係会社等取引等を行うとする場合、リスク・コンプライアンス委員会の審議を経るものとする。</p> <p>2. 運用会社は、前項の審議を経た上で、関係会社等取引等につき、事前に本投資法人の役員会の承認 (監督役員の過半数の同意を要する。) を得なければならない。</p> <p>但し、関係会社等取引等 (不動産関係資産の取得及び譲渡を除く。) のうち、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鑑みて、その利益相反関係により本投資法人に損害が生じるおそれが軽微であると判断される類型の取引等を定めて、それらについて個々の取引等に関する事前承認を要しないものとするを、本投資法人の役員会があらかじめ承認 (監督役員の過半数の同意を要する。) した取引等を除く。</p> <p>3~4. (省略)</p> <p>関係会社取引規程第 3 条第 2 項 但書に係る取引類型</p> <p>本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社 (「OAM」) の関係会社取引規程第 3 条第 2 項但書において、OAM が本投資法人を代理して行う関係会社等取引等 (関係会社取引規程にて定義される。) のうちで本役員会の事前の承認を要しないこととされる取引類型については、以下のとおりとする。</p> <p>~ (省略)</p> <p><u>本投資法人の運用資産に含まれる不動産の維持管理のための改修、補修又は修繕工事等に関して締結される工事請負契約に係る金 300 万円以下の工事請負代金又は請負報酬等の支払い。</u></p>	<p>第 3 条 (リスク・コンプライアンス委員会の審議、本投資法人の役員会の承認、報告) (現行どおり)</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3~4. (省略 - 現行どおり)</p> <p>関係会社取引規程第 3 条第 2 項 但書に係る取引類型</p> <p>(現行どおり)</p> <p>~ (省略)</p> <p><u>本投資法人の運用資産に含まれる不動産の維持管理 (建物の主要構造部、附属設備又は備品等の改修、補修若しくは修繕、交換若しくは新設又は点検、試験若しくは検査等を含むものとするが、これらに限られない。) に関して締結される工事請負契約その他の契約に係る、総額金 300 万円以下の工事請負報酬、交換代金又は業務委託料等の支払い。</u></p>
---	--

以上

本日資料の配布先：兜クラブ、国土交通省建設専門紙記者会