

株式会社 東京証券取引所

平成 19 年 3 月 27 日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制に関する報告書

フロンティア不動産投資法人(コード 8964)

執行役員 西方 俊平

(資産運用会社)フロンティア・リート・マネジメント株式会社

代表取締役社長 戸谷 眞一

問合せ先TEL 03-3588-1440

1. 基本情報

(1)コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人及び資産運用会社は、証券市場を通じた金融仲介システムとしての役割を有する上場投資法人制度の担い手として、コンプライアンスを事業運営の基本原則と位置づけ、コンプライアンスの推進に積極的に取り組みます。

資産運用会社は社内規程としてコンプライアンス規程を制定し、コンプライアンスを「業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程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こと」と定義し、企業統治の仕組みの中にコンプライアンスの推進機能を組入れることにより、資産運用の適正性の確保を図り、投資家保護に努めます。

本投資法人は資産運用会社と緊密に連携し、役員会等の適切な運営管理を通じて適正かつ透明性の高い資産運用を実施します。

(2) 投資主の状況

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(%)
日本たばこ産業株式会社	資産運用会社であるフロンティア・リート・マネジメント株式会社の親会社(100%出資)。本投資法人及びフロンティア・リート・マネジメント株式会社との間でパイプライン契約を締結。本投資法人の設立時及び平成16年8月の新投資口発行時に出資。	8,200	7.43
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	該当無し	8,160	7.39
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	該当無し	7,376	6.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	該当無し	6,882	6.23
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	該当無し	6,693	6.06
株式会社北洋銀行	該当無し	3,735	3.38
株式会社りそな銀行	該当無し	3,300	2.99
株式会社親和銀行	該当無し	3,207	2.90
野村信託銀行株式会社(投信口)	該当無し	3,087	2.80
株式会社群馬銀行	該当無し	2,954	2.68
合 計		10名計 53,594	48.55

(3) 資産運用会社の大株主の状況

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(口)	比率(%)
日本たばこ産業株式会社	本投資法人及び資産運用会社(フロンティア・リート・マネジメント株式会社)との間でパイプライン契約を締結。本運用会社の設立時に出資。	9,000	100.0

(4) 投資方針

第5期(平成18年12月期)有価証券報告書を参照ください。

(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

()スポンサー企業名

日本たばこ産業株式会社(以下、「JT」といいます。)

()事業の内容

国内たばこ事業、海外たばこ事業、医薬事業、食品事業、その他事業。(詳細はJTが提出している第21期(平成18年3月期)の有価証券報告書(第一部【企業情報】第1【企業の概況】3【事業の内容】)を参照ください。

()不動産関連事業について

JTは現在、中核事業(たばこ、医薬、食品)へ経営資源を集中することを経営方針とし、資産ポートフォリオの再構成及び保有資産の最適化に向けて、遊休不動産(工場跡地を含む)の売却を進めています。遊休地の売却については、単純売却の方法以外に賃貸用商業施設を建設し、土地、建物一体で資産価値を向上させ、売却する方法も取り入れています。

この方針のもと、不動産関連事業については既設の不動産施設の賃貸及び運営の外、遊休不動産の売却並びにその一環として

の遊休地の開発等を事業内容としております。主な関係会社は、資産運用会社以外にジェイティ不動産株式会社、株式会社ジェイティ開発コンサルティング等があります。

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

()パイプライン契約について

本投資法人は、平成 16 年 5 月 31 日付で、スポンサー企業である JT 及び資産運用会社との間で、パイプライン契約を締結しています。

パイプライン契約は、JT においては、現在所有する遊休地及び将来遊休化が見込まれる土地について、賃貸用商業施設の建築等により有効活用を図り、その資産価値を向上させること及びその後当該土地に建築された施設と共に当該土地を売却することを企図したものであり、本投資法人においては、不動産及び不動産を信託財産とする不動産信託受益権を安定的、中長期的、継続的に取得することを通して資産規模の拡大を企図したものです。パイプライン契約に基づき、本投資法人は、投資対象として適切であると判断する物件を優先的に取得する機会が与えられています。

パイプライン契約の概要は以下の通りです。

1. 優先交渉権

JT は、本投資法人に対し、下記 2. に記載される対象不動産の取得に関して他に優先して交渉を行う権利(優先交渉権)を付与し、JT 及び資産運用会社は、かかる優先交渉権に基づき、対象不動産の売買の予約契約の締結に向けて協議を行います。かかる協議により合意に達しなかった場合、又は JT がやむをえない事由の発生により当該優先交渉権の対象となる土地の開発を中止した場合、JT は、上記優先交渉権の付与を撤回することができます。ただし、JT は、優先交渉権の付与を撤回した場合であっても、かかる撤回の後に、上記協議において提示した条件より購入者側にとって有利な条件で、対象不動産の取得者の募集を行う場合には、当該有利な条件を、相当な検討期間を付した上で、他に優先して資産運用会社を通じて本投資法人に提示します。

2. 対象不動産

優先交渉権の対象となる不動産又は不動産信託受益権に係る不動産は、JT が所有する遊休地及び将来遊休化が見込まれる土地のうち、JT 及び資産運用会社が個別又は共同でその開発可能性及び開発後における本投資法人の投資対象としての適性等につき検討した結果、JT がその判断に基づき開発を行った土地及びこれに基づき建築された建物とします。

3. 期間

パイプライン契約の有効期間は、原則としてパイプライン契約の締結日から 1 年間ですが、本投資法人が解散した場合又は資産運用

会社に対する資産の運用に係る業務の委託が終了した場合には、当該有効期間にかかわらず終了します。なお、JT、本投資法人及び資産運用会社は、随時、パイプライン契約の見直しのための協議を要請することができます。かかる要請が行われない場合又は要請が行われたものの有効期間満了日までに協議が調わなかった場合には、パイプライン契約は同一の内容でさらに1年間更新され、以後も同様とします。

() JTと本投資法人の投資対象及び物件情報の取扱いについて

JT は中核事業(たばこ、医薬、食品)へ経営資源を集中する経営方針のもと、不動産関連事業としてはパイプライン契約に基づく遊休地の不動産開発を除き、新規の収益不動産(商業施設)に対する投資(物件取得等)は行わないことから、JTと投資対象が競合することはありません。また、JT と本投資法人とは物件情報の提供に関する契約は締結していません。投資対象及び物件情報に関しては、JT の不動産関係会社と本投資法人との関係についてもJTと同様の関係にあります。なお、JT の不動産関係会社である株式会社ジェイティ開発コンサルティングは商業施設開発(開発企画及び開発物件の設計・監理)業務をJTより受託の上行っていますが、当該開発はパイプライン契約に基づき JT 及び資産運用会社が個別又は共同でその開発可能性及び開発後における本投資法人の投資対象としての適性等につき検討した結果、JT がその判断に基づき商業施設開発を決定の上実施しているものです。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

投資法人の役員の状況

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	西方 俊平	昭和 41 年 4 月	大蔵省(現財務省)入省	JT副社長時代には不動産・財務を担当し、投資法人の執行役員としてふさわしい専門知識を有し、その他の経歴においても幅広い活躍をし、また、人格・識見ともに優れ当法人の執行役員として適任であることから選任されたものです。
		平成 6 年 7 月	同省 造幣局長	
		平成 7 年 6 月	社団法人信託協会専務理事	
		平成 9 年 8 月	日本たばこ産業株式会社 顧問	
		平成 10 年 6 月	同社 専務取締役財務グループリーダー	
		平成 11 年 6 月	同社 代表取締役副社長	
		平成 15 年 6 月	株式会社ジェイティ財務サービス代表取締役社長(現在に至る)	
		平成 18 年 4 月	フロンティア不動産投資法人 執行役員就任(現在に至る)	

監督役員	谷村 憲一	昭和 48 年 4 月 昭和 55 年 11 月 昭和 59 年 3 月 昭和 60 年 4 月 昭和 62 年 5 月 平成 16 年 5 月	安田信託銀行株式会社(現みずほ信託銀行株式会社)入社 日新監査法人(現新日本監査法人)勤務(昭和 60 年 3 月まで) 公認会計士登録 谷村公認会計士事務所開設(現在に至る) 税理士登録 フロンティア不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る)	公認会計士および税理士の資格を持ち、信託銀行業務を経験するなど、これまでの経験や知識に基づき適切な監督が期待でき、また、人格・識見ともに優れ当法人の監督役員として適任であることから選任されたものです。
監督役員	出口 尚明	昭和 53 年 4 月 昭和 55 年 6 月 昭和 57 年 10 月 昭和 60 年 4 月 昭和 62 年 4 月 昭和 63 年 4 月 平成 元年 5 月 平成 3 年 4 月 平成 16 年 4 月 平成 16 年 5 月	東京地方裁判所 判事補 パリ第二大学法学部大学院留学(昭和 57 年 6 月まで) 札幌地方裁判所 判事補 最高裁判所事務総局行政局 三井物産株式会社(民間企業研修) 名古屋地方裁判所 判事 弁護士登録・田口綜合法律事務所 弁護士(現在に至る) 横浜商科大学非常勤講師 中央大学法科大学院特任教授(現在に至る) フロンティア不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る)	現在弁護士として活躍し、これまでの経験や知識に基づき適切な監督が期待でき、また、人格・識見ともに優れ当法人の監督役員として適任であることから選任されたものです。

投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への体制

該当事項はありません。

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

本投資法人の執行役員である西方俊平は、各種機器のリース等を事業内容とする株式会社ジェイティ財務サービス(以下、「JTFS」といいます。)の代表取締役を兼務しております。JTFS は JT が 100% 出資する会社であり、資産運用会社の利害関係人等に該当することから、JTFS と本投資法人との取引は利益相反関係にあたりますが、取引が生ずる場合は資産運用会社が定める利益相反対策ルールに従って執り行われます。

(2) 資産運用会社

資産運用会社の役員の状況

本書の日付現在

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 執行役員社長 最高経営責任者 (常勤)	戸谷 眞一	昭和48年4月 平成3年10月 平成6年7月 平成7年7月 平成10年7月 平成10年10月 平成14年6月 平成15年8月	日本専売公社（現日本たばこ産業株式会社）入社 日本たばこ産業株式会社 仙台支店 企画部長 同社資金部長 同社経理部長 同社不動産管理部長 同社不動産部長 同社執行役員 財務グループリーダー フロンティア・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長就任（現在に至る）	—
取締役（常勤）	荒谷 文彦	昭和59年4月 平成3年10月 平成8年7月 平成12年10月 平成15年7月 平成17年10月 平成18年6月	日本専売公社（現日本たばこ産業株式会社）入社 同社総務部総務課調査役補 同社医薬事業部調査役 （出向）株式会社ライフィックス 同社経営企画部調査役補 同社医薬事業部調査役 （出向）鳥居薬品株式会社 フロンティア・リート・マネジメント株式会社 執行役員企画・管理部長（現在に至る） 同社取締役就任（現在に至る）	・日本たばこ産業株式会社 から出向

取締役 (非常勤)	土田 英樹	平成元年4月 平成9年10月 平成13年9月 平成14年7月 平成16年7月 平成17年6月	日本たばこ産業株式会社 入社 同社ロンドン事務所調査役 同社財務企画部調査役補 同社資金部次長 同社財務部次長 (現在に至る) フロンティア・リート・マネジメント株式会社 取締役就任 (現在に至る)	・日本たばこ産業株式会社 財務部次長
取締役 (非常勤)	辻田 淑乃	昭和62年3月 平成元年1月 平成11年6月 平成13年2月 平成14年3月 平成18年6月 平成18年6月	スイス銀証券会社入社 ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社入社 チェース・マンハッタン銀行入行 (出向) JPモルガン証券会社 日本たばこ産業株式会社入社 同社経営戦略部部長 (現在に至る) フロンティア・リート・マネジメント株式会社 取締役就任 (現在に至る)	・日本たばこ産業株式会社 経営戦略部部長
取締役(社外) (非常勤)	渡邊 孝	昭和47年4月 昭和61年10月 平成5年4月 平成9年6月 平成12年6月 平成13年6月 平成14年6月 平成15年4月 平成16年1月 平成18年4月	日本開発銀行(現日本政策投資銀行)入行 ブルッキングス研究所(アメリカ)客員研究員派遣(昭和62年3月まで) 株式会社ブレインウェアトラスト 代表取締役専務出向 日本開発銀行新規事業部長 日本政策投資銀行 設備投資研究所長 財団法人理工学振興会理事 同会顧問(現在に至る) 芝浦工業大学工学マネジメント研究科教授(現在に至る) フロンティア・リート・マネジメント株式会社 取締役就任(現在に至る) 東京工業大学大学院社会理工学研究科特任教授(現在に至る)	・財団法人理工学振興会顧問 ・芝浦工業大学工学マネジメント研究科教授 ・東京工業大学大学院社会理工学研究科特任教授

取締役（社外） （非常勤）	辻村 寛	昭和48年9月 昭和50年9月 平成2年6月 平成3年6月 平成7年6月 平成8年6月 平成8年6月 平成10年6月 平成12年7月 平成14年7月 平成15年9月 平成16年1月	トライデント・インターナショナル・ファイナンス・リミテッド（香港）入社 野村証券株式会社入社 同社国際審査部長 同社業務審査部長 野村ホールディング・アメリカ・エグゼクティブ・マネージング・ダイレクター兼コ・チーフ・フィナンシャル・オフィサー 野村ホールディング・アメリカ・コ・プレジデント兼コ・チーフ・エグゼクティブ・オフィサー 野村証券株式会社 取締役 野村アセット・マネジメント投信株式会社 執行役員 ウィット・キャピタル証券株式会社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー プルデンシャルF A証券株式会社（現キャピタルパートナーズ証券株式会社） 監査役 日本ミューチュアルベネフィッツ株式会社 取締役 フロンティア・リート・マネジメント株式会社 取締役就任（現在に至る）	—
監査役 （非常勤）	中村 秀記	昭和52年4月 平成11年7月 平成15年9月 平成17年3月 平成17年3月 平成17年6月	日本専売公社（現日本たばこ産業株式会社）入社 日本たばこ産業株式会社 不動産部次長 フロンティア・リート・マネジメント株式会社 投資運用部長 ジェイティ不動産株式会社 不動産事業部長 同社取締役不動産事業部長（現在に至る） フロンティア・リート・マネジメント株式会社 監査役就任（現在に至る）	・ジェイティ不動産株式会社取締役不動産事業部長 （日本たばこ産業株式会社から出向）

監査役（社外） （非常勤）	伴 義聖	昭和46年7月 昭和47年4月 昭和48年4月 昭和52年4月 昭和54年8月 昭和55年7月 昭和56年4月 昭和59年4月 昭和61年4月 昭和63年1月 平成16年1月	東京地方検察庁検事 名古屋地方検察庁検事 東京法務局訟務部（法務省訟務局）部付検事 東京地方検察庁検事 福岡地方検察庁検事 法務大臣官房秘書課付検事 法務省刑事局付検事 千葉地方検察庁検事 草鹿・富沢法律事務所 弁護士 伴法律事務所 弁護士（現在に至る） フロンティア・リート・マネジメント株式会社 監査役就任 （現在に至る）	・伴法律事務所 弁護士
------------------	------	---	--	-------------

資産運用会社の従業員の状況

() 従業員の状況

本書の日付現在

従業員数(名)・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 11 名全てが親会社である日本たばこ産業株式会社からの出向	該当無し

()コンプライアンス・オフィサーの状況

本書の日付現在

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
コンプライアンス部長 (常勤)	寺島 彰男	昭和51年4月	日本専売公社（現日本たばこ産業株式会社） 入社	日本たばこ産業株式会 社から出向
		平成11年2月	日本たばこ産業株式会社浜松工場 事務担当副工場長	
		平成13年5月	財団法人たばこ産業弘済会出向 相互扶助部長	
		平成15年8月	日本たばこ産業株式会社 人事部調査役	
		平成16年1月 平成16年2月	日本たばこ産業株式会社 財務グループ調査役 フロンティア・リート・マネジメント株式会社 コンプライアンス部長（現在に至る）	

(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

()対応方針

本投資法人はJTをスポンサー会社とし、JTが100%出資する資産運用会社が設立企画人となって設立された商業施設特化型リートです。現状において本投資法人は利害関係人等に該当するJTが保有又は開発する商業施設を主な投資対象とし、それらのうち本投資法人が投資対象として適切と判断する物件を取得することとしています。

このため、本投資法人及び資産運用会社は投資信託及び投資法人に関する法律に規定する利益相反取引規制の遵守に加え、独自の利益相反対策を講ずることにより利益相反取引の適正性の確保を図ることとしています。

具体的には資産運用会社の業務運営において以下の方策を取り入れるとともに、資産運用会社による利害関係人等との物件売買取引の実行にあたり、本投資法人の役員会が所定の関与を行う仕組みを取り入れています。

1. 社内規程として利害関係人等取引規程を制定し、利害関係人等の範囲並びに利害関係人等との取引基準及び取引決定手続を定め、その遵守徹底を図ることにより利益相反取引の適正性の確保を図ります。なお、当該規程の制定・改廃は取締役会の決議事項とするとともに、改廃に際しては本投資法人役員会の承認を必要とします。

利害関係人等取引規程に定めるルールの内容は以下の〈利益相反対策ルール〉を参照願います。

2. 取締役及び監査役メンバーの一部に、資産運用会社及び JT と利害関係をもたない外部有識者(社外取締役、社外監査役)を選任し、客観的、中立的立場から取締役会の意思決定に参画する仕組みとしています。また、利害関係人等との取引に係る取締役会の決議要件については、全取締役の3分の2以上かつ社外取締役全員の承認を要することとし、社外取締役によるチェック機能が働く仕組みとしています。

さらに、利害関係人等との物件売買取引については、取締役会の決議の前に本投資法人役員会の承認を要することとしています。社外取締役、社外監査役については前記(2)資産運用会社 役員の状況を参照願います。

3. 取締役会の諮問機関としてコンプライアンス・運用評価委員会を設置し、利害関係人等との取引を含むコンプライアンス、リスク管理に関する事項の審議を行い、審議結果を取締役に報告することとしています。同委員会は社長、監査役、コンプライアンス部長を構成メンバーとし、特に利害関係人等との取引の審議は社外監査役の出席を必須とし、社外監査役を含む委員全員の意見一致による了承を取締役会決議の条件とすることにより、社外監査役によるチェック機能が働く仕組みとしています。

4. 社内組織としてコンプライアンス、リスク管理を統括するコンプライアンス部を資産運用等の業務を担当する部署から独立した組織として配置し、コンプライアンス部長が利益相反取引を含む資産運用業務全般に係る法令遵守等の審査を担当します。

また、コンプライアンス部はコンプライアンス・運用評価委員会の事務局を担当し、同委員会と連携して利益相反取引の内容審査を実施し、必要に応じて専門家(弁護士等)の意見書を活用して利益相反取引の適正性の確保を図ります。

コンプライアンス部長については前記(2)資産運用会社 コンプライアンス・オフィサーの状況を参照願います。

〈本投資法人に関する利益相反対策ルール〉

資産運用会社は、投信法上定義されている利害関係人等に加え、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及びその役員並びにこれらの者が重要な影響を及ぼし得る特別目的会社(以下、「SPC」といいます。)を「利害関係人等」(以下、これらの者及びSPCを含めて「利害関係人等」といいます。)と定め、当該利害関係人等との取引について、本投資法人に関する利益相反

対策ルールを以下の通り定めています。

① 取引内容の審議

- a. 利害関係人等との間で取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係人等との間の取引内容を執行役員会議で審議するものとし、コンプライアンス部長の審査を経た上でコンプライアンス・運用評価委員会（以下、「本委員会」といいます。）において審議します。
- b. 本委員会は、代表取締役社長（委員長）、監査役、コンプライアンス部長を委員として構成されますが、審議には必ず社外監査役の出席を要するものとされており、やむを得ない事由により全員が出席できない場合には、委員長は、欠席した委員の意見を個別に聴取します。また、委員全員の意見が一致しない場合は、取締役会へ報告するとともに起案部署に対し差し戻すものとし、なお、委員長は委員会のすべての審議事項に関し、審議上の必要に応じて、専門家（弁護士、税理士等）の意見書（以下、「専門家意見書」といいます。）を取得することができます。
- c. 本委員会の審議の結果（専門家意見書があればそれを含めた内容）、委員全員の意見が一致した場合は、取締役会に報告がなされ、当該審議を考慮の上、当該利害関係人等との間で取引を行うことの可否について、取締役会が審議決定します。
- d. 取締役会における利害関係人等との間で取引を行うことの可否の決定は、全取締役の3分の2以上かつ社外取締役全員の承認を要するものとします。
- e. 利害関係人等との間の取引が単発の取引に関しては1件当たり1,000万円未満である場合、継続取引に関しては1年の支出額が1,000万円未満である場合は、取締役会の決定を要しないものとします。ただし、取締役会規則によりその決議又は報告が必要とされているものは、取締役会規則の定めによります。
- f. 利害関係人等との間で不動産等の取得及び譲渡を行う場合は、取締役会に先立ち本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

② 利害関係人等からの運用資産の取得

- a. 利害関係人等から不動産、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する不動産信託受益権を取得する場合は、利害関係人でない不動産鑑定士（法人を含むものとし、以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 利害関係人等が本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（会社設立費用、デュー・デリジェンス費用等）が存する場合、上記a.にかかわらず、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。

- c. 利害関係人等からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 a. 及び b. に準ずるものとします。
 - d. 利害関係人等から上記 a. 乃至 c. に基づく特定資産の取得を決定した場合は、直ちに開示するものとします。
- ③ 利害関係人等への運用資産の譲渡
- a. 利害関係人等へ不動産、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、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。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みません。
 - b. 利害関係人等へその他の特定資産を譲渡する場合は、その譲渡価格は時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 a. に準ずるものとします。
 - c. 利害関係人等に対する上記 a. 及び b. に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- ④ 利害関係人等への運用資産の賃貸
- a. 利害関係人等へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係人等でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。
 - b. 利害関係人等に対する前項に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- ⑤ 利害関係人等への不動産管理業務等の委託
- a. 利害関係人等へ不動産管理業務等を委託する場合は、事前に実績、会社信用度等を調査するとともに、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します。
 - b. 取得する物件について、利害関係人等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原則として当該利害関係人等に委託することとしますが、委託料の決定については上記 a. に準じます。
 - c. 利害関係人等に対する上記 a. 及び b. に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。
- ⑥ 利害関係人等への運用資産の売買、賃貸の媒介委託
- a. 利害関係人等へ特定資産の取得又は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の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
 - b. 利害関係人等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以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案し

て決定します。

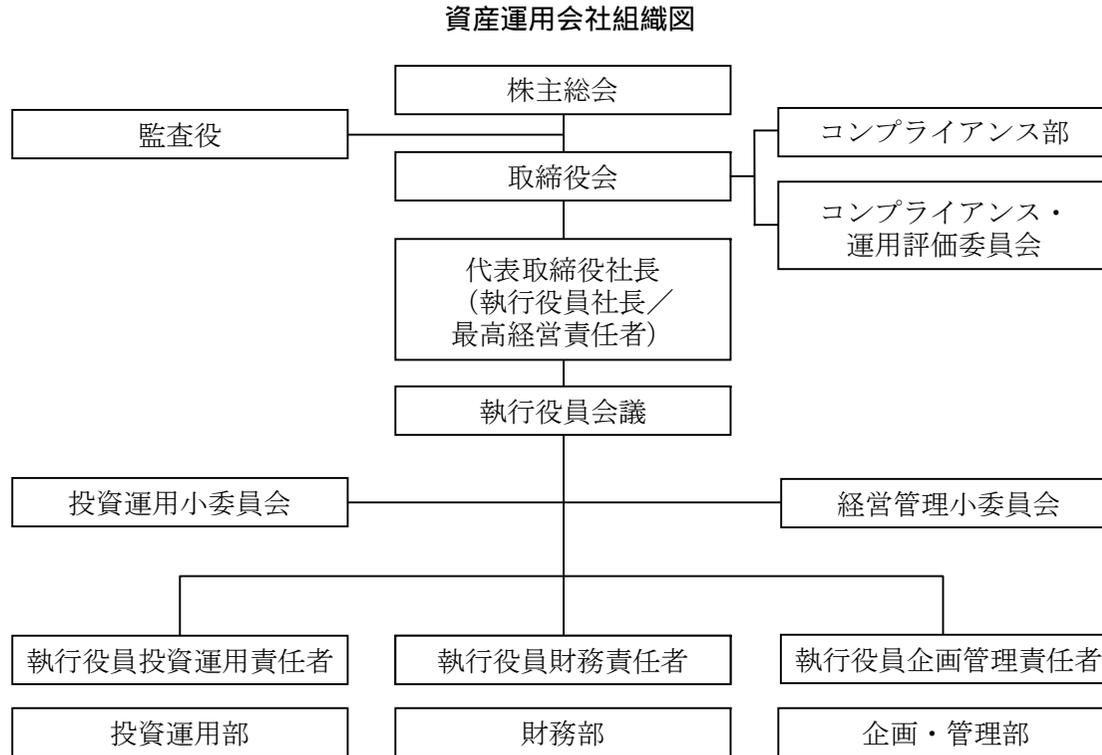
c. 利害関係人等に対する上記 a. 及び b. に基づく媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

⑦ 利害関係人等への工事の発注

a. 利害関係人等へ工事を発注する場合は、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。但し、災害・事故等による物件の損傷復旧工事等緊急を要するときは、その実施について執行役員投資運用責任者が工事の発注を決定します。この場合の工事に関する内容及び契約金額等詳細については本項本文及び①（但し、f. を除きます。）の定めに則り、別途事後承認を得なければならないものとします。

b. 利害関係人等に対して上記 a. に基づく工事の発注を行う場合、工事別かつ営業期間毎に開示するものとします。

()運用体制



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、執行役員執行責任者を選任し、業務執行に関する意思決定等のため、執行役員執行責任者からなる執行役員会議を設置しています。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部、企画・管理部及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、それぞれ、担当の執行役員執行責任者又は部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議又は決定を行う機関として投資運用小委員会を、資産運用以外の事項に関する審議又は決定を行う機関として経営管理小委員会を設置し、更に、運用評価、コンプライアンス及びリスク管理を担当する機関としてコンプライアンス・運用評価委員会を設置しています。

(イ)資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織・機関の主な業務は以下の通りです。

a. 各役職及び主な業務

役職名	主な業務
代表取締役社長(執行役員社長最高経営責任者)	会社業務執行全般の統括
執行役員投資運用責任者	投資運用部業務執行の統括
執行役員財務責任者	財務部業務執行の統括
執行役員企画管理責任者	企画・管理部業務執行の統括

b. 各組織及び主な業務

組織名	主な業務
コンプライアンス部	・投資法人資産運用業に係るコンプライアンス・リスク管理に関する事項 ・投資法人資産運用業に係る執行役員会議付議事項の事前審査 ・資産運用会社のコンプライアンス・コンプライアンス体制に関する事項
投資運用部	・本投資法人に係る資産の取得・処分に関する事項 ・本投資法人に係る資産の賃貸・管理に関する事項 ・不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・賃借人の与信管理

財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の経営計画・予算に関する事項 ・本投資法人の資本政策・財務戦略に関する事項 ・本投資法人のIR・広告・宣伝等に関する事項 ・本投資法人の投資主対応・投資主総会に関する事項 ・不動産投資信託市場の調査分析
企画・管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・資産運用会社の経営計画に関する事項 ・資産運用会社の株主総会・取締役会等の運営に関する事項 ・資産運用会社の総務・労務・経理に関する事項 ・業界団体等に関する事項

(ロ)委員会

本書の日付現在、資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は以下の通りです。

a. コンプライアンス・運用評価委員会

委員	<p>代表取締役社長(委員長)、監査役、コンプライアンス部長</p> <p>ただし、投資法人資産運用業に係る運用評価及びリスク管理に関する審議については、上記委員に加え、執行役員投資運用責任者、執行役員財務責任者及び執行役員企画管理責任者が委員に加わりま</p> <p>す。</p>
業務	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係るコンプライアンスに関する審議 ・投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する検証 ・その他付随する事項

審議方法等	<p>取締役会の要請に従い、委員全員が出席して、以下の事項を審議します。やむを得ない事由により全員が出席できない場合、委員長は、欠席した委員の意見を個別に聴取します。なお、委員長は委員会のすべての審議事項に関し、審議上の必要に応じて、専門家(弁護士、税理士等)の意見書を取得することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利害関係人等との取引の審議 <p>委員全員の意見が一致した場合は、コンプライアンス部長は取締役会へその旨を報告し、一致しなかった場合は、取締役会へその旨を報告するとともに議案を原案作成部署へ差し戻します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記以外の審議等 <p>コンプライアンス部長は、審議結果を取締役会へ報告します。多数意見と異なる意見を支持する委員があった場合、コンプライアンス部長は、当該意見を記載した「少数意見報告書」を取締役会へ提出します。</p>
-------	---

b. 投資運用小委員会

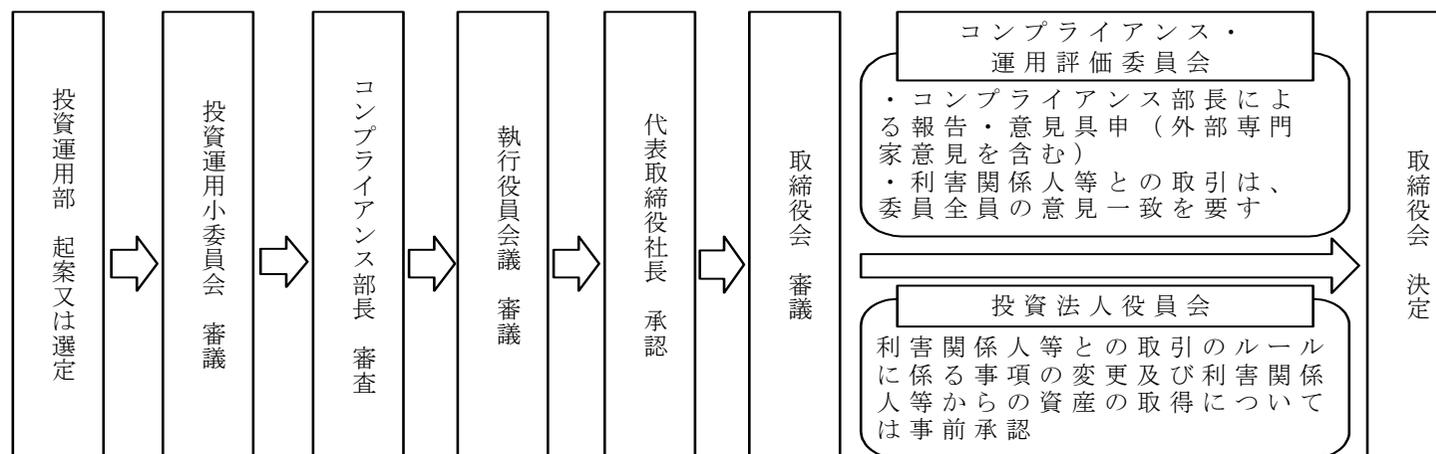
委員	代表取締役社長(委員長)、執行役員投資運用責任者、同財務責任者
業務	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係る本投資法人の運営に関する審議 ・投資法人資産運用業に係る資産の取得、処分、運用方針に関する審議及び賃貸に関する決定 ・その他付随する事項
審議・決定方法等	<p>委員長を含む委員の3分の2以上が出席し、関係各部より付議された委員会の審議事項又は決定事項について審議します。審議内容を踏まえ委員長が承認又は決定します。ただし、決定事項についてはコンプライアンス部長の承認を得なければなりません。</p>

c. 経営管理小委員会

委員	代表取締役社長(委員長)、執行役員財務責任者、同企画管理責任者
業務	・執行役員会議付議事項の事前審議(投資法人資産運用業に係る事項を除きます。) ・投資法人資産運用業に係る事項を除く、業務の執行に関する事項の決定(執行役員会議付議事項を除きます。) ・その他付随する事項
審議・決定方法等	委員長を含む委員の3分の2以上が出席し、関係各部より付議された委員会の審議事項又は決定事項について審議します。審議内容を踏まえ委員長が承認又は決定します。

(八) 投資運用の意思決定機構

利害関係人等からの資産の取得に係る業務フローは以下の通りです。



(a) 利害関係人等からの物件取得につき、投資運用部において定められた手続に従いデュー・デリジェンスを行い物件取得議案を立案します。

- (b) 上記(a)に基づき起案された物件取得議案は、「投資運用小委員会」においてその内容及び投資適格性が審議されます。
- (c) 投資運用小委員会の審議の後、コンプライアンス部長に上程され、コンプライアンス部長が法令、社団法人投資信託協会の定める規則、規約及び社内規程(以下、「法令等」といいます。)に照らして審査します。
- (d) コンプライアンス部長による審査の後、執行役員会議に付議され、執行役員会議において審議の上、代表取締役社長の承認を仰ぎます。
- (e) 代表取締役社長は、その承認後、取締役会へ上程します。
- (f) 取締役会は、決議の前に、「コンプライアンス・運用評価委員会」に諮り、コンプライアンス部長より「コンプライアンス・運用評価委員会」における審議の結果について報告及び意見具申を受けます。
- 「コンプライアンス・運用評価委員会」は、審議を行う際、必要に応じて外部の意見書等を取得するものとし、取締役会における決定の一助として、コンプライアンス部長がこれを取締役に提出します。
- (g) 取締役会の決議の前に、投資法人役員会に付議され、その承認を得ます。
- (h) 取締役会は「コンプライアンス・運用評価委員会」の報告及び「専門家意見書」(提出された場合)並びに「投資法人役員会」の事前承認を基に、物件取得議案についての審議、決定を行います。
- また、物件取得を決定した場合には直ちに情報を開示します。

運用体制の採用理由

上記 に記載した利益相反取引への対応方針及び運用体制が適当と考える理由は次のとおりです。

- ・ あらかじめ統一的な取引基準のルールを定めることにより、個々の取引の決定に際し、恣意的な判断の入る余地を防止することが可能となること
- ・ 利益相反取引を審議、決定する会議体(取締役会、コンプライアンス・運用評価委員会)の構成メンバーに、利害関係のない第三者的立場の有識者(社外取締役、社外監査役)を加え、その有識者の承認を条件とすることにより、チェック機能が働き、適正な判断が確保されること
- ・ 利益相反取引の主要な事項について投資法人役員会の事前承認を条件とすることにより、投資法人のチェック機能が発揮できること

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

取引状況

第5期に係る利害関係人等との特定資産の売買取引等は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	3,100,000 千円	うち利害関係人等への売付額 ()
	うち利害関係人等からの買付額 3,100,000 千円(100.0%)	
利害関係人等との取引状況の内訳		
日本たばこ産業株式会社	3,100,000 千円	
合計	3,100,000 千円	

②利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	38,258 千円	ジェイティ不動産株式会社	3,708 千円	9.7%
その他営業費用	34,832 千円	日本たばこ産業株式会社	100 千円	0.3%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、第5期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある日本たばこ産業株式会社及びジェイティ不動産株式会社について表示しています。

(注2) 本投資法人の利益相反対策ルールにおいて法定の利害関係人等に加えて定義している利害関係者については、第5期末時点で該当する者はなく、取引の実績もありません。

(2) 物件取得等の状況

物件名	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
サミットストア滝野川紅葉橋店 (東京都北区)	本投資法人が取得することを前提に日本たばこ産業株式会社が自社所有土地を開発した物件です。取得価格は、第三者の不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額と同額であり、利回りを含め、同様の物件と比較して妥当な水準であること等、投資基準に合致することから取得しました。	日本たばこ産業株式会社 資産運用会社の親会社	なし	なし
	取得価格:3,100 百万円			
	取得日:平成 18 年 9 月 29 日			

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

本投資法人が平成 18 年 12 月末時点で保有する物件に係る不動産鑑定機関の概要は以下の通りです。

物件名称	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
<ul style="list-style-type: none"> ・イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター ・イオン品川シーサイドショッピングセンター ・マイカル茨木 ・ジョイフルタウン岡山 ・ジョイフルタウン秦野 ・パピヨンプラザ ・サミットストア滝野川紅葉橋店 ・ベルタウン丹波口駅前店 ・上池台東急ストア 	<ul style="list-style-type: none"> ・財団法人不動産研究所 	<ul style="list-style-type: none"> 東京都港区虎ノ門 1-3-2 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定士 281 名 不動産鑑定士補 22 名 (2006.5.31.現在) 	<ul style="list-style-type: none"> 収益不動産評価の黎明期より評価の実績が多数あり、商業施設評価の実績も多数あること、また、評価の信頼性等日本でトップの不動産鑑定機関であることから選定したものです。

(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

本投資法人が平成 18 年 12 月末時点で保有する物件に係るエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下の通りです。

物件名称	名称	住所	事業内容	選定理由
・イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター ・イオン品川シーサイドショッピングセンター ・マイカル茨木 ・ジョイフルタウン岡山 ・ジョイフルタウン秦野 ・パピヨンプラザ ・サミットストア滝野川紅葉橋店 ・ベルタウン丹波口駅前店 ・上池台東急ストア	・清水建設株式会社(環境調査、地震リスク調査、建物状況調査) ・株式会社竹中工務店(イオンナゴヤドーム前ショッピングセンターの建物状況調査のみ)	東京都港区芝浦 1-2-3 大阪市中心区本町 4-1-13	総合建設業 総合建設業	実績、信頼性を有する会社の中から、コスト・品質等を比較し、選定したものです。

(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

資産運用会社の定める情報開示規程に基づき、法定開示事項については法令の定めるところにより開示を実施するとともに、東京証券取引所の上場規程に定められる適時開示事項については、開示対象事項の決定若しくは発生以後速やかにプレスリリース及び本投資法人のWEBサイトへの掲載を行っております。これらの開示事項以外でも、投資家等へ適時適切な情報提供が必要と判断される事項については、自主的にWEBサイトへの掲載を行っております。

活動状況に関しては、決算期毎に機関投資家・アナリスト等を対象にした決算説明会及び主要な機関投資家とのミーティングを実施しております。また、投資家層の裾野の拡大を目指して、定期的に全国主要都市において個人投資家説明会を開催しており、潜在的な個人投資家の需要掘り起こしに努めています。

以上