

## 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

日本リートファンド投資法人（コード番号 8953）

代表者名 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

代表者名 代表取締役社長 久我 卓也

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

日本リートファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。
- ・ コンプライアンス管理室を設置し、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管理委員会を設置し、コンプライアンス及びリスク管理に関連する事項について定期的に審議し、必要に応じその結果を取締役会へ報告します。
- ・ コンプライアンス管理室は、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、コンプライアンス管理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管理室は、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とサポート体制

資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部と産業ファンド投資法人（以下「IIF」といいます。）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2本部制を導入し、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ています。また、コーポレート本部において、財務・経理関連業務及びIR関連業務等を通じて各本部の業務をサポートする体制となっています。

### （ロ） 運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各々の投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、各本部が独立して、各本部長が行うこととしています。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」に記載の通り、各々の投資法人に係る資産運用の意思決定に際しては資産運用会社の社長による承認及び場合によっては取締役会の承認が必要となりますが、かかる社長の承認及び取締役会の承認の可否においては、資産運用会社の各本部の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他の本部の事情は考慮しないものとしています。

### （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、各本部においては、資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリ

スク)、資産の運用管理に伴う各種リスク(主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク)、及び各投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行い、またこれらのリスク管理に加え、コンプライアンス管理室が各担当部門から独立した立場で、全社的な立場からリスク管理に関するノウハウの共有、蓄積を行い、リスク管理の方法等について提案を行います。

また、資産運用会社は、不動産投資リスクに関するリスク項目を、投資運用検討委員会及びポートフォリオ検討委員会においてそれぞれ検証し、同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。なお、各委員会の内容については、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 ①利益相反取引への対応方針及び運用体制」もご参照下さい。

社長、副社長、各本部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員として構成されるコンプライアンス管理委員会が、原則として3か月に1度開催され、本投資法人の資産の運用に関する不動産投資リスク以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

さらに、常勤監査役は、投資運用検討委員会、ポートフォリオ検討委員会及びコンプライアンス管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べるすることができます。

また、内部監査室は、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成します。同報告書の指摘事項は、監査役監査及び会計監査人監査における指摘事項とあわせ、コンプライアンス管理委員会における協議を経て、コンプライアンス・プログラムとして取りまとめられます。内部監査室長は、コンプライアンス管理委員会の委員として同委員会に出席し、協議を行い、その進捗状況を把握することに努めます。コンプライアンス・プログラムは、取締役会に報告され、その承認を得ます。このプログラムの進捗状況は、コンプライアンス管理委員会でモニタリングされ、更に取締役会へ報告されています。なお、内部監査室長は、資産運用会社の社長が兼任しており、監査員として内部監査規程で認められた外部業者を指名した上で、内部監査を実施しています。また、各部門内におけるコンプライアンス担当者により、部門内におけるリスク管理及び業務効率化のためのセルフ・アセスメントを行い、適切な報告体制を取っています。

## (2) 投資主の状況

平成21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 (%)
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	---	31,325	8.10
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	---	27,164	7.02
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	---	26,146	6.76
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	---	13,953	3.61

ーションピーリミテッド			
野村信託銀行株式会社（投信口）	---	12,046	3.11
CBLDN STICHTING PGGM DEPOSITORY	---	11,432	2.95
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	---	10,865	2.81
富士火災海上保険株式会社	---	10,140	2.62
ザバンクオブニューヨークトリートイージヤスデツクア カウント	---	7,739	2.00
上位 10 名 計	---	164,785	42.63

(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 21 年 11 月 30 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) - 1 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（以下「商業施設」といいます。）に直接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し、キャッシュフローの安定を図るために、商業施設の業態、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。

#### (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

本投資法人は、平成18年11月22日付第5回投資主総会において、本投資法人の規約を変更し、海外不動産への投資制限を解除しましたが、本書の日付現在、海外不動産投資を行う具体的な予定はありません。

#### (5) スポンサーに関する事項

##### ①スポンサーの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スポンサーの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投資法人の役員の状況

平成 21 年 11 月 30 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（現三菱 UFJ 信託銀行株式会社。以下同じです。）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（現三菱 UFJ 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（現任）	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 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（現任） 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 住商アセットマネジメント証券株式会社 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。

		平成 21 年 1 月	株式会社 F2U 非常勤監査役（現任）	
監督役員	佐藤 真良	昭和 51 年 4 月	クーパーズ・ライブランド（現プライス・ウォーターハウ ス・クーパーズ）東京事務所	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。
		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 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	
		平成 15 年 7 月	本投資法人 監督役員就任（現任）	
		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	
		平成 19 年 6 月	セメダ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）	
		平成 21 年 6 月	日興コーディアル証券分割準備株式会社（平成 21 年 10 月 日興コーディアル証券株式会社に商号変更）非常勤監査役 （現任）	
	平成 21 年 7 月	佐藤公認会計士事務所所長（現任）		

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 21 年 11 月 30 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	久我 卓也	昭和 61 年 4 月 三菱商事株式会社 入社 本店 (汎用機器部) 昭和 63 年 4 月 同社 本店 開発建設第一部 平成 元年 7 月 同社 本店 設備システム部 平成 6 年 4 月 同社 本店 住宅・地域開発部 平成 8 年 10 月 同社 本店 国際開発建設部 平成 9 年 12 月 MC Realty, Inc. (米国テキサス州ダラス) 出向 平成 11 年 6 月 MC Realty, Inc. (米国カリフォルニア州ロサンゼルス) 出向 平成 15 年 3 月 三菱商事株式会社 本店 海外不動産ユニット 平成 15 年 4 月 同社 本店 不動産事業・企画ユニット 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取締役 (非常勤) 平成 19 年 4 月 三菱商事株式会社 本店 不動産開発事業ユニット 平成 20 年 5 月 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 代表取締役社長 平成 21 年 6 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役 (常勤) 平成 21 年 10 月 同社 代表取締役社長 (現任)	(兼任・兼職) 該当事項はありま 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 株式会社東京銀行キャピタルマーケット ロンドン アソシエート ディレクター 平成 2 年 3 月 同 資本市場第一部部長代理 平成 3 年 4 月 同 資本市場第一部審議役 平成 7 年 2 月 同 資本市場第一部次長	(兼任・兼職) 該当事項はありま せん  (出 向) ユービーエス・ グローバル・



		<p>平成 8 年 4 月 東京三菱証券株式会社引受第三部長</p> <p>平成 10 年 2 月 HSBC 証券東京支店 資本市場ヘッド オブ キャピタル マーケットセールス ディレクター</p> <p>平成 12 年 6 月 ユービーエス・ブ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</p> <p>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</p> <p>平成 13 年 4 月 同 常務取締役</p> <p>平成 15 年 5 月 同 取締役副社長</p> <p>平成 16 年 1 月 欧州ビジネス協会委員長</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>平成 17 年 6 月 日本証券投資顧問業協会副会長</p> <p>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)</p>	アセット・マネジ メント株式会社
取締役 (非常勤)	坂田 保之	<p>昭和 53 年 4 月 三菱商事株式会社 (燃料管理部)</p> <p>昭和 58 年 11 月 同 大阪支社管理第二部</p> <p>昭和 60 年 5 月 同 大阪支社経理部</p> <p>昭和 61 年 9 月 同 国際金融部</p> <p>平成 元年 12 月 Mitsubishi Acceptance Corporation 出向 (アーヴァイン)</p> <p>平成 3 年 5 月 Mitsubishi Motors Credit of America, Inc. 出向 (アーヴァイン)</p> <p>平成 6 年 2 月 米国三菱商事会社 (ニューヨーク)</p> <p>平成 10 年 2 月 三菱商事株式会社 財務部</p> <p>平成 11 年 1 月 同 金融企画部</p> <p>平成 14 年 4 月 同 金融事業本部金融企画ユニットマネージャー</p> <p>平成 16 年 10 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 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</p>	<p>(兼任・兼職) 左記の通り</p> <p>(出 向) 該当事項はありま せん</p>

		<p>(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</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)</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> <p>平成 20 年 4 月 三菱商事株式会社 執行役員 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</p> <p>平成 20 年 6 月 三菱商事都市開発株式会社 非常勤取締役 (現任)</p> <p>平成 20 年 8 月 株式会社MCアビエーション・パートナーズ 非常勤取締役 (現任)</p> <p>平成 21 年 1 月 三菱商事株式会社 執行役員 新産業金融事業グループ 産業金融事業本部長 (現任)</p> <p>平成 21 年 10 月 三菱商事証券株式会社 非常勤取締役 (現任)</p>	
取締役 (非常勤)	廣本 裕一	<p>昭和 55 年 4 月 三菱商事株式会社</p> <p>昭和 62 年 12 月 同 資本市場部 (資本市場関連業務)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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</p> <p>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)</p> <p>平成 11 年 1 月 同 金融企画部 (不動産証券化・不動産投資)</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 代表取締役社長</p> <p>平成 13 年 9 月 日本リテールファンド投資法人執行役員</p> <p>平成 21 年 10 月 三菱商事株式会社新産業金融事業グループ産業金融事業本部副本部長 (現任) 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) 三菱商事証券株式会社 非常勤取締役 (現任)</p>	<p>(兼任・兼職) 左記の通り</p> <p>(出 向) 該当事項はありません</p>
取締役 (非常勤)	石川 斉	<p>昭和 59 年 4 月 三菱商事株式会社 入社 (機械管理部)</p> <p>平成 4 年 6 月 同社 資金部</p> <p>平成 8 年 4 月 同社 財務部</p>	<p>(兼任・兼職) 左記の通り</p> <p>(出 向)</p>

		<p>平成10年 6月 Mitsubishi Corporation Finance PLC(在英国)出向</p> <p>平成15年 8月 三菱商事株式会社 金融事業本部キャピタルマーケット ユニット</p> <p>平成17年 4月 同社 新機能事業グループ CEO オフィス経営計画担当</p> <p>平成19年 4月 同社 新産業金融事業グループ CEO オフィス 経営計画・ 地域戦略総括担当</p> <p>平成19年 11月 同社 新産業金融事業グループ 産業金融事業本部 金融企画ユニットマネージャー 三菱商事証券株式会社 非常勤取締役</p> <p>平成19年 12月 Diamond Financial Solutions Ltd. Director(非常勤)(現任) Diamond Alternative Investment Ltd. Director(非常勤) (現任) New Century Insurance Co., Ltd. Director(非常勤)(現任)</p> <p>平成20年 5月 MC Financial Services Ltd. Director(非常勤)(現任)</p> <p>平成20年 6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20年 10月 Pentelia Diamond Capital Management Ltd. Director (非常勤)(現任)</p> <p>平成20年 11月 Eolia Diamond Ltd. Non-Executive Director(非常勤)(現任)</p> <p>平成21年 1月 同社 新産業金融事業グループ 産業金融事業本部 不動 産・事業金融ユニットマネージャー 兼 金融企画ユニット マネージャー</p> <p>平成21年 2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) MC GIP Holdings, Inc. Director(非常勤)(現任)</p> <p>平成21年 4月 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21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 (現任)</p> <p>平成21年 10月 三菱商事株式会社 新産業金融事業グループ 産業金融事 業本部 不動産・事業金融ユニットマネージャー (現任)</p>	該当事項はありま せん
--	--	--	----------------

取締役 (非常勤)	ジェームズ・オキーフ (James W. O'Keefe)	<p>昭和 47 年 6 月 モルガン・スタンレー証券</p> <p>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</p> <p>平成 5 年 2 月 エトナ・リアルティ・インベスターズ社長・CEO</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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取締役 (現任)</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</p> <p>平成 20 年 4 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 (現任)</p>	<p>(兼任・兼職) 左記の通り</p> <p>(出 向) 該当事項はありません</p>
取締役 (非常勤)	ポール・マキュース (Paul W. Marcuse)	<p>昭和 55 年 ファースト・ダラス・リミテッド (ロンドン)</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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 ヘッドロダムコ・グループ</p> <p>平成 10 年 8 月 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・ リミテッド マネージング・ディレクター</p>	<p>(兼任・兼職) 左記の通り</p> <p>(出 向) 該当事項はありません</p>

		平成 12 年 3 月 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 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) 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) 平成 20 年 3 月 ユービーエス・グループ経営委員会メンバー (現任)	
取締役 (非常勤)	岡村 進	昭和 60 年 4 月 第一生命保険相互会社 入社 財務審査部/国際投資審査室 平成 3 年 4 月 第一ライフ・インターナショナル (USA) コーポレート・ファイナンス部 平成 7 年 4 月 第一生命保険相互会社人事部 平成 10 年 4 月 同社 有価証券投資部外国為替課長 平成 12 年 4 月 興銀第一ライフ・アセットマネジメント USA (現 DIAM USA Inc.) 社長兼 CEO 平成 16 年 4 月 第一生命保険相互会社企画第一部次長 平成 17 年 4 月 興銀第一ライフ・アセットマネジメント株式会社 (現 DIAM アセットマネジメント株式会社) 運用企画グループリーダー 平成 17 年 11 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 入社 運用商品開発部長 平成 18 年 6 月 同社 取締役 平成 20 年 2 月 同社 機関投資家営業部門長 兼 商品部門長 平成 20 年 11 月 同社 代表取締役社長 平成 21 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 (現任) 平成 21 年 8 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 代表取締役社長 兼 運用本部長 (現任)	(兼任・兼職) 左記の通り  (出向) 該当事項はありません
監査役	今井 高司	昭和 48 年 3 月 デロイト・ハスキングズ・アンド・セルズ東京事務所監査部門 昭和 55 年 10 月 同 ホノルル勤務	(兼任・兼職) 左記の通り

		<p>昭和 56 年 4 月 同 監査部門マネージャー</p> <p>昭和 63 年 11 月 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)</p> <p>平成 2 年 6 月 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)</p> <p>平成 14 年 5 月 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)</p> <p>平成 15 年 10 月 公認会計士・税理士今井高司事務所 (現任)</p> <p>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 常勤監査役 (現任)</p>	<p>(出 向)</p> <p>該当事項はありません</p>
監査役 (非常勤)	小山 琢磨	<p>昭和 63 年 4 月 三菱商事株式会社 入社 投資総括部</p> <p>平成 6 年 1 月 同社 化学品グループ経理部</p> <p>平成 8 年 5 月 同社 投融資審査部</p> <p>平成 9 年 6 月 米国三菱商事出向 (在ニューヨーク)</p> <p>平成 14 年 12 月 三菱商事株式会社 トレジャーラーオフィス</p> <p>平成 21 年 4 月 同社 新産業金融事業グループコントローラーオフィス (現任)</p> <p>平成 21 年 5 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監査役 (現任)</p> <p>平成 21 年 6 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤監査役 (現任)</p>	<p>(兼任・兼職)</p> <p>左記の通り</p> <p>(出 向)</p> <p>該当事項はありません</p>
監査役 (非常勤)	久世 光昭	<p>昭和 48 年 4 月 株式会社日本長期信用銀行</p> <p>昭和 51 年 4 月 大蔵省 (理財局国債課) 転出</p> <p>昭和 53 年 4 月 株式会社日本長期信用銀行国際金融部</p> <p>昭和 56 年 3 月 長銀インターナショナル社 (ロンドン) 出向</p> <p>昭和 60 年 10 月 株式会社日本長期信用銀行企画部、証券企画部</p> <p>平成 4 年 4 月 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</p> <p>平成 6 年 6 月 株式会社日本長期信用銀行米州部 (在ニューヨーク) ジョイント・ジェネラルマネージャー</p>	<p>(兼任・兼職)</p> <p>左記の通り</p> <p>(出 向)</p> <p>該当事項はありません</p>

		平成 9 年 6 月 長銀投資顧問株式会社出向 年金運用第一部長	
		平成 10 年 4 月 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)・ 法規管理室長	
		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

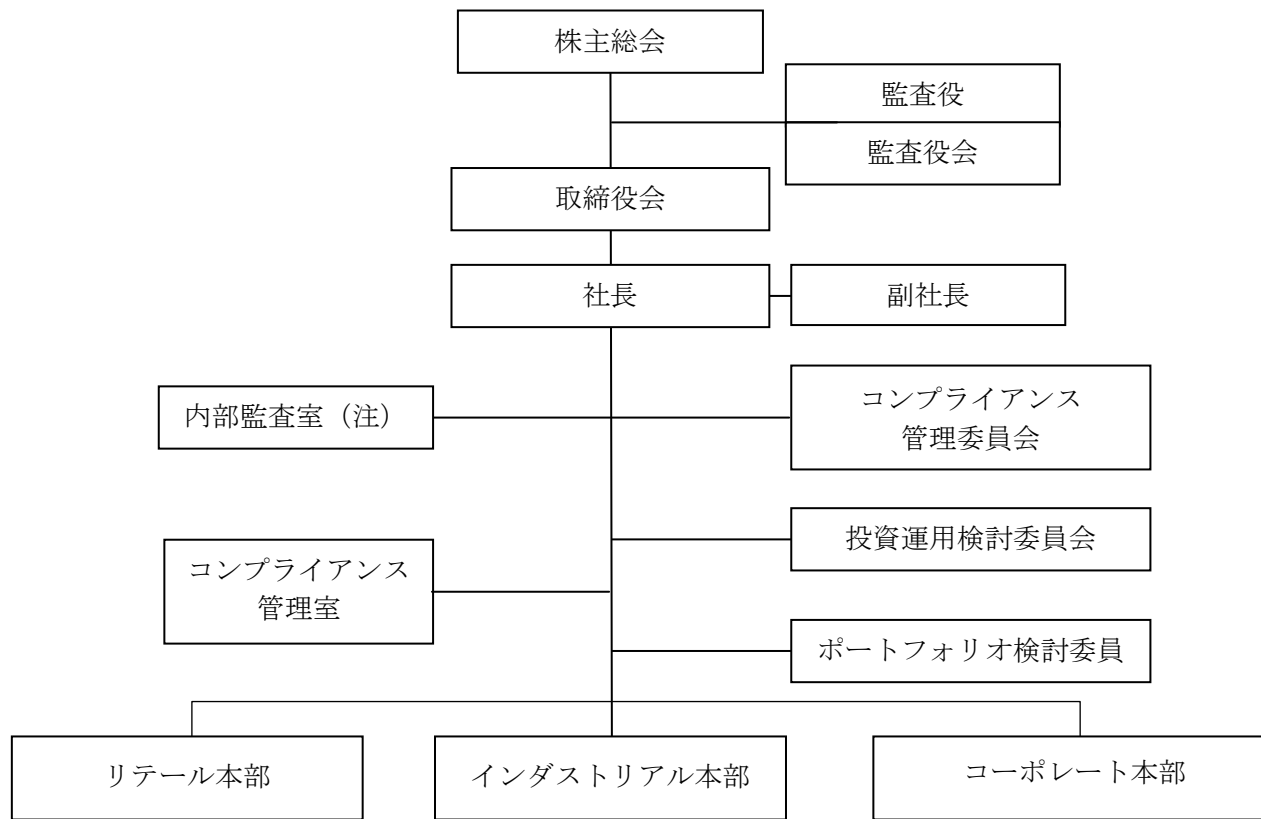
平成 21 年 11 月 30 日現在

従業員数 (名)・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 89 名、うち 13 名は出向 (三菱商事株式会社 9 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 4 名)	---

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

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で業務に取り組んでおります。

【運用体制図】



本投資法人の資産運用を担当する本部

(注) 内部監査室長は、社長が兼任しています。



【職務分掌体制】

組織	業務の概略
リテール本部	
不動産投資・運用 関連業務	<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. 投資対象資産の処分に関する事項</li> <li>vi. 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>vii. 運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項</li> <li>viii. 運用対象資産のポートフォリオ管理に関する事項</li> <li>ix. 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>x. 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>xi. 運用対象資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する事項</li> <li>xii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>xiii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xiv. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>xv. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>
投資法人管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の予算、収益予想及び差異分析に関する事項</li> <li>ii. 本投資法人の財務戦略策定、資金管理・調達に関する事項</li> <li>iii. 運用対象資産の物件管理信託に関する事項（指図書を含みます。）</li> <li>iv. 本投資法人の支払指図に関する事項</li> <li>v. 本投資法人の重要書類の作成・管理に関する事項（一般事務委託契約、資産保管委託契約、投資口事務代行委託契約、資産運用委託契約、投資法人規約、資産管理計画書等を含みます。）</li> <li>vi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>vii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>viii. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>
コーポレート本部	
人事・総務関連業務	<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. 情報システム（不動産運用関係システムを含みます。）の管理・開発 監理、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>vi. 投資運用検討委員会及びポートフォリオ検討委員会に関する事項</li> <li>vii. 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>viii. 文書の企画管理とファイリングに関する事項</li> <li>ix. 宅地建物取引業法、金融商品取引法に基づく免許、登録等に関する事項</li> <li>x. 投資法人の機関運営事務委託会社との窓口</li> <li>xi. 公告に関する事項</li> <li>xii. 人事労務の運営・管理に関する事項</li> <li>xiii. 採用・教育・研修に関する事項</li> <li>xiv. 福利厚生・社会保険等に関する事項</li> <li>xv. 上記各事項に関する登記・登録・届出等に関する事項</li> <li>xvi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xvii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>xviii. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>
経営企画・調査・情報開発業務	<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. 予算方針の策定に関する事項</li> <li>iii. 戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項</li> <li>iv. 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>v. 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の分析、経営情報の提供に関する事項</li> <li>vi. 不動産市場調査、産業調査及び経済・金融事情に関する調査等に関する事項</li> <li>vii. 不動産投資情報の発掘・情報管理に関する事項</li> <li>viii. 投資法人の不動産投資に関するサポート業務</li> <li>ix. 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>x. 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>xi. 新業務・新商品ラインの開発、導入管理に関する事項</li> <li>xii. 不動産証券化協会、社団法人投資信託協会等の業界団体との窓口</li> <li>xiii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xiv. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>xv. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>
IR 関連業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. ホームページなど広報や情報開示に関する事項</li> <li>ii. 投資法人の資産運用報告書、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取りまとめ及び提出に関する事項</li> <li>iii. 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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>iv. 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まとめ及び提出に関する事項</li> <li>v. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項</li> <li>vi. 投資法人の投資主との関係維持／強化に関する事項</li> <li>vii. アナリストを含めた投資法人の投資家よりの照会に対する対応に関する事項</li> <li>viii. 投資法人の決算説明会・個別 IR ミーティングでの決算報告に関する業務支援</li> <li>ix. 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>x. 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>xi. 格付機関等に対する業績説明</li> <li>xii. 投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項</li> <li>xiii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xiv. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>xv. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>
財務・経理関連業務	<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. 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>v. 外部会計監査人との窓口</li> <li>vi. 投資法人の経理・決算・税務に関する事項</li> <li>vii. 投資法人の財務戦略策定支援</li> <li>viii. 投資法人の資金調達手法に関する企画・提案</li> <li>ix. 投資法人の取引金融機関との窓口</li> <li>x. 株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）への必要書類の作成、提出に関する事項</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>
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 各本部・各室・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>

コンプライアンス管理室	<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. 法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に関する事項</li> <li>iii. 重要契約書の文書審査</li> <li>iv. 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>v. 内部統制に関する事項（主要株主への報告を含みます。）</li> <li>vi. 主要株主による業務監査の窓口</li> <li>vii. 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>viii. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項</li> <li>ix. コンプライアンス・ハンドブックに関する事項</li> <li>x. コンプライアンス管理委員会に関する事項</li> <li>xi. 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>xii. リスク管理に関する事項（ただし、不動産投資リスクに関する事項を除きます。）</li> <li>xiii. 苦情・紛争処理に関する事項</li> <li>xiv. 従業員等からの問合せ、告発等への対応</li> <li>xv. 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>xvi. 社内規程等の体系の検証・提案</li> <li>xvii. 金融庁に対する窓口</li> <li>xviii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xix. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備</li> <li>xx. 上記各事項に関連するその他の事項</li> </ul>
-------------	--

### (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。以下同じです。）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203条第2項により委任を受けた投信法施行令第126条第1項各号及び投信法施行規則第247条に規定される者
- ・ 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決による賛成

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、コンプライアンス管理室による確認、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します。）、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 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引
- 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等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運用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、投資運用検討委員会及び取締役会にかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、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特別目的会社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運用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、投資運用検討委員会及び取締役会にかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、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。

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、宅地建物取引業法等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て、他事例や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、宅地建物取引業法等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て、他事例や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。
- ・ 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. 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引
- ・ 利害関係者から借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引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。
- 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。
- xii. 業務の委託
- ・ 上記 v.から xii.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。
- xii. 代替方式等
- 上記 v.乃至 xii.に規定する業務を委託する場合であって、各項に定める第三者からの見積りや第三者の意見書等の入手が困難な場合は、別途取締役会にて事前に定める料率表等に基づき利害関係者への委託又は更新及びその条件を決定するか、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の委託について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に、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) 委員会の概要」並びに「(ハ) 意思決定機構」をご参照下さい。

#### (ロ) 委員会の概要

資産運用会社は、投資運用検討委員会、ポートフォリオ検討委員会及びコンプライアンス管理委員会の3つの委員会（各委員会は、意思決定のための諮問機関であり、意思決定機関ではありません。）を有していますが、投資法人毎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、IIF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、各委員会の参加者にはそれぞれ以下の通り制限を設けています。すなわち、投資運用検討委員会においては、インダストリアル本部及びリテール本部に所属する者は、各々が投資運用管理を行う投資法人に係る議案の審議にのみ申立者として参加できるものとし、所属本部が投資運用管理を行っていない投資法人に係る議案の検討等に参加することができません。ポートフォリオ検討委員会においては、インダストリアル本部及びリテール本部に所属する者は、原則として各々が投資運用管理を行う投資法人に係る議案の審議にのみ申立者として参加できるものとし、所属本部が投資運用管理を行っていない投資法人に係る議案の検討等に参加することができません。ただし、社長は、必要に応じて、コーポレート本部長を申立者とする、またリテール本部長とインダストリアル本部長を共同申立者としてことができ、この場合、社長は、リテール本部又はインダストリアル本部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。コンプライアンス管理委員会においては、個別の投資法人に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、社長は、当該投資法人の投資運用管理に関与しないリテール本部又はインダストリアル本部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。

本投資法人に関する各委員会の概要は、以下の通りです。



a. 投資運用検討委員会

投資運用検討委員会は、リテール本部長の申立てに応じて開催し、特定資産の取得又は処分及び運用管理に関する案件について審議します。

委員	<p>社長を委員長とし、副社長、コーポレート本部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員とします。社長は、適宜、非常任委員を指名することができます。また、コンプライアンス管理室長は、コンプライアンス・シニア・マネージャーを自らの代理人として出席させることができるほか、非常任委員に指名することができます。</p> <p>また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘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することができます。</p> <p>リテール本部に所属する者は、申立者として参加します。</p>
審議事項	<p>i. 特定資産の取得・処分関連</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特定資産の取得・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>・ 特定資産の取得・処分におけるリスク</li> <li>・ 特定資産の取得・処分が本投資法人のポートフォリオ全体に与える影響</li> </ul> <p>ii. 特定資産の運用管理関連</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 個別の特定資産における PM 会社の選定</li> <li>・ 特定資産の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、既に取得している特定資産の一部を処分すること（取得対象資産又は処分対象資産が 5,000 万円以上の場合）</li> <li>・ 個別の特定資産において直近の期末算定価格の 5%かつ総額 5 億円以上の大規模修繕や資本的支出を行うこと</li> <li>・ 個別の特定資産において総収入ベースで（直近の決算数値、又は実績がない場合には予想数値に基づき）30%以上の割合を有する賃借人と契約条件を変更すること（ただし、経済条件以外の変更で社長が重要性がないと判断する場合を除きます。）</li> </ul>

	・ その他、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
審議方法等	申立者が、議題及び関係資料を作成し、委員会に諮り、委員長が委員会の検討結果を取りまとめ、委員会の意見を集約します。

b. ポートフォリオ検討委員会

ポートフォリオ検討委員会は、リテール本部長の申立てに応じて開催し、投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達に関する事項について、具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、ポートフォリオ全体の総合的なリスクを検討、確認、評価するために開催されます。

委員	上記 a. 投資運用検討委員会と同様です。
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 投資方針、運用管理方針、予算関連 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資方針、投資基準に関する事項</li> <li>・ 運用管理方針、運用管理基準に関する事項</li> <li>・ 投資法人の予算に関する事項</li> </ul> </li> <li>ii. 資金調達関連 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の長期借入れの実施（変動金利の場合の個別金利の決定は除きます。）</li> <li>・ 本投資法人の長期借入れにかかる繰上げ返済</li> <li>・ 本投資法人の短期借入枠の設定（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> <li>・ 本投資法人の増資に関する提案</li> <li>・ 本投資法人の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と判断される事項で社長が認める事項</li> </ul> </li> </ul>
審議方法等	上記 a. 投資運用検討委員会と同様です。

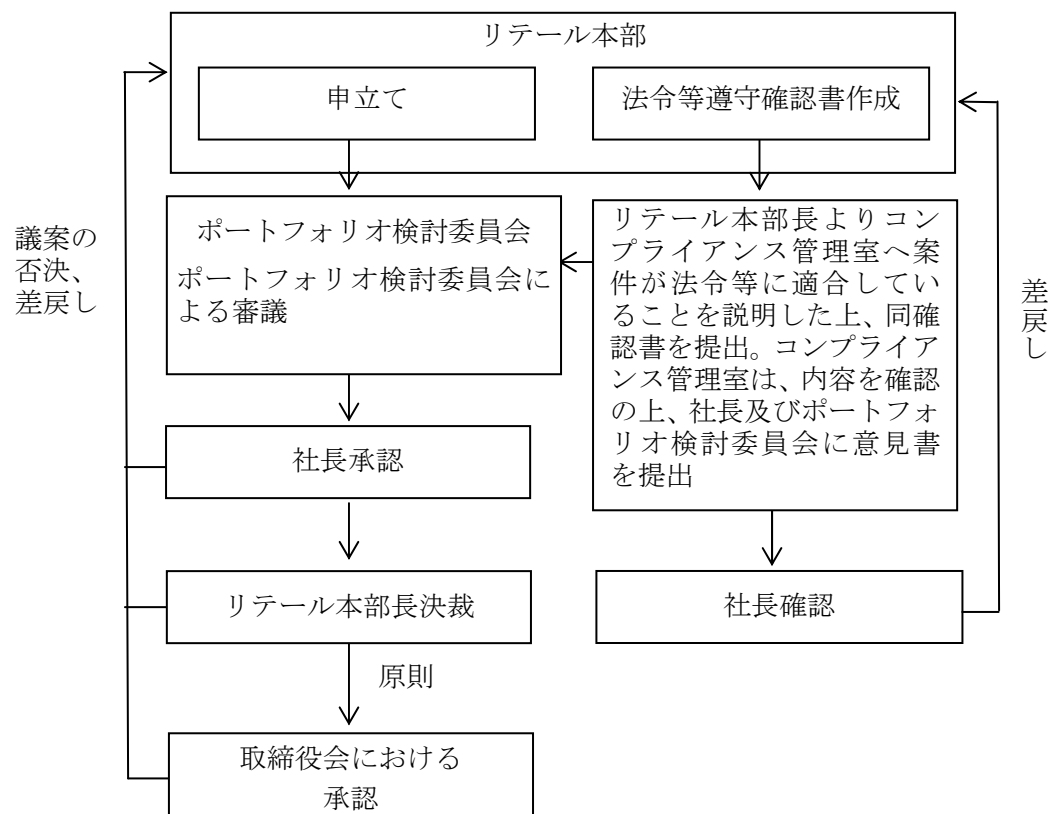
c. コンプライアンス管理委員会

コンプライアンス管理委員会は、資産運用会社並びに資産運用会社が委託を受けた本投資法人及び IIF のコンプライアンス上の問題の防止及び対策並びにリスク管理（ただし、不動産投資リスクに関する事項を除きます。）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検討、計画、確認、評価するために開催されます。なお、深刻なコンプライアンス上の問題（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があります。

委員	<p>社長を委員長とし、副社長、各本部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員とします。社長は、適宜、非常任委員を指名することができます。また、コンプライアンス管理室長は、コンプライアンス・シニア・マネージャーを自らの代理人として出席させることができるほか、非常任委員に指名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・専門家をオブザーバーとして招聘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することができます。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> <p>本投資法人に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、社長は、インダストリアル本部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決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>・ 内部監査室との連携を要する事項の協議</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 規程等の評価、検討、見直し</li> </ul>
審議方法等	<p>委員会は、コンプライアンス及びリスク管理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を行う場です。集約された委員会意見はコンプライアンス及びリスク管理に関する意思決定に当たり尊重されます。</p>

(ハ) 意思決定機構

a. 投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達に関する事項

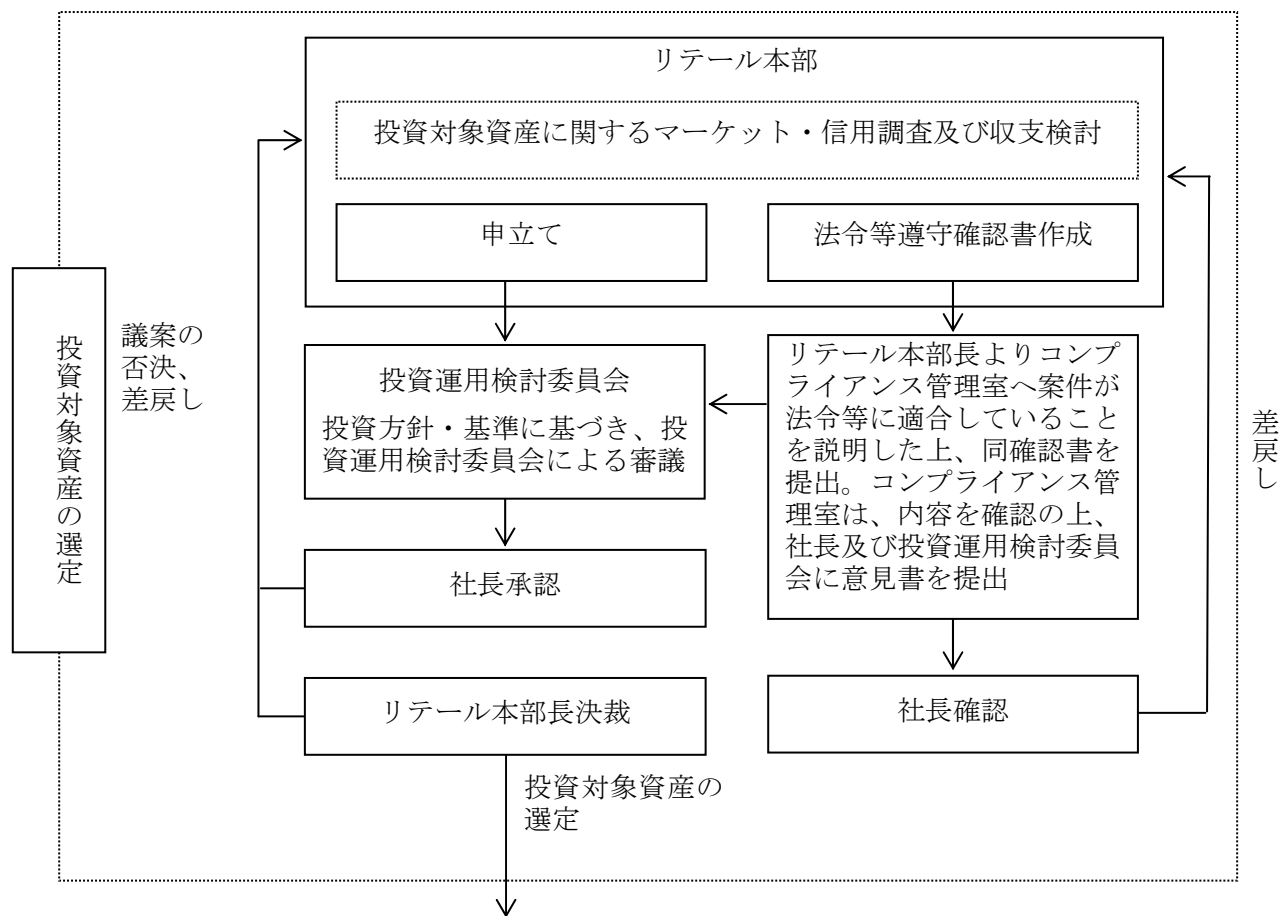


本投資法人の全般的な投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達についての決定に際しては、意思決定の独立性を担保するため、ポートフォリオ検討委員会による審議を経て、リテール本部長が意思決定を行い、原則として取締役会に上程され承認を得るものとします。

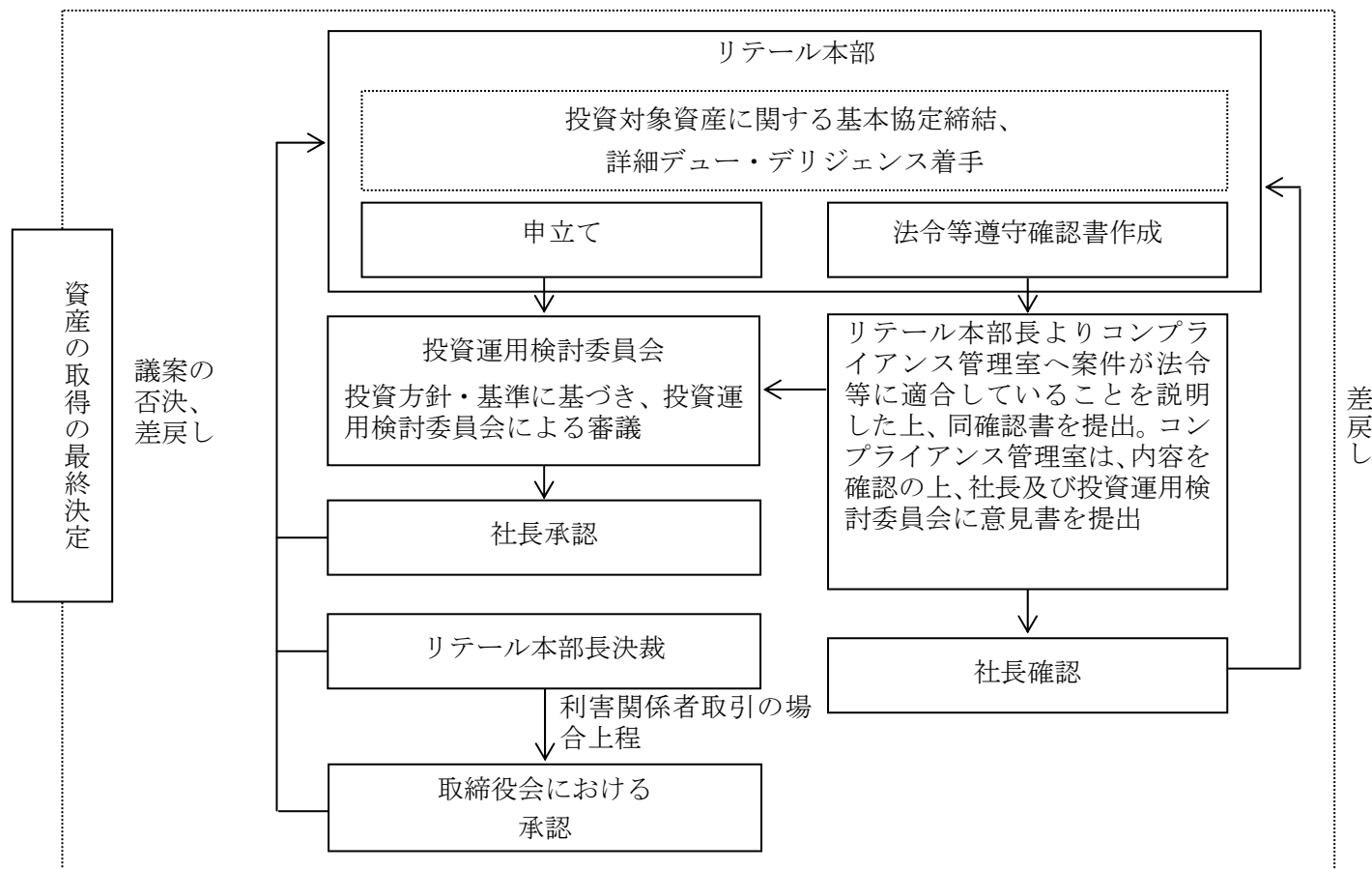
- i. 本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達に係る事項については、リテール本部長がポートフォリオ検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛にポートフォリオ検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。

- ii. リテール本部長は、ポートフォリオ検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス管理室へ案件が法令等に適合していることを説明した上、法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス管理室は、同確認書につき内容を確認の上、社長及びポートフォリオ検討委員会に意見書を提出します。
- iii. 当委員会の開催依頼を受けた事務局は、当委員会の開催を通知し、委員を招集します。ただし、社長は委員会開催の申立てを差戻すことができます。
- iv. ポートフォリオ検討委員会では、上程された案件につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスクが検討、確認、評価され、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ます。
- v. リテール本部長は、原則として案件を取締役に上程し、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を得るものとします。

b. 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、意思決定の独立性を担保するため、それぞれ投資運用検討委員会による審議を経て、リテール本部長が最終の意思決定を行うものとし、原則として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運用検討委員会への申立てを行います。申立者は、事務局宛に投資運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。

- ii. リテール本部長は、投資運用検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス管理室へ案件が法令等に適合していることを説明した上、法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス管理室は、同確認書につき内容を確認の上、社長及び投資運用検討委員会へ意見書を提出します。
- iii. 当委員会の開催依頼を受けた事務局は、当委員会の開催を通知し、委員を招集します。ただし、社長は委員会開催の申立てを差戻すことができます。
- iv. 投資運用検討委員会では、投資方針・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. リテール本部にて、必要に応じ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運用検討委員会への申立てを行います。申立者は、事務局宛に投資運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。
- vi. リテール本部長は、投資運用検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス管理室へ案件が法令等に適合していることを説明した上、法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス管理室は、同確認書につき内容を確認の上、社長及び投資運用検討委員会へ意見書を提出します。
- vii. 当委員会の開催依頼を受けた事務局は、当委員会の開催を通知し、委員を招集します。ただし、社長は委員会開催の申立てを差戻すことができます。
- viii. 投資運用検討委員会では、投資方針・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. に該当する場合は下記の取締役会の承認が必要となります。）。
- 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を得ます。

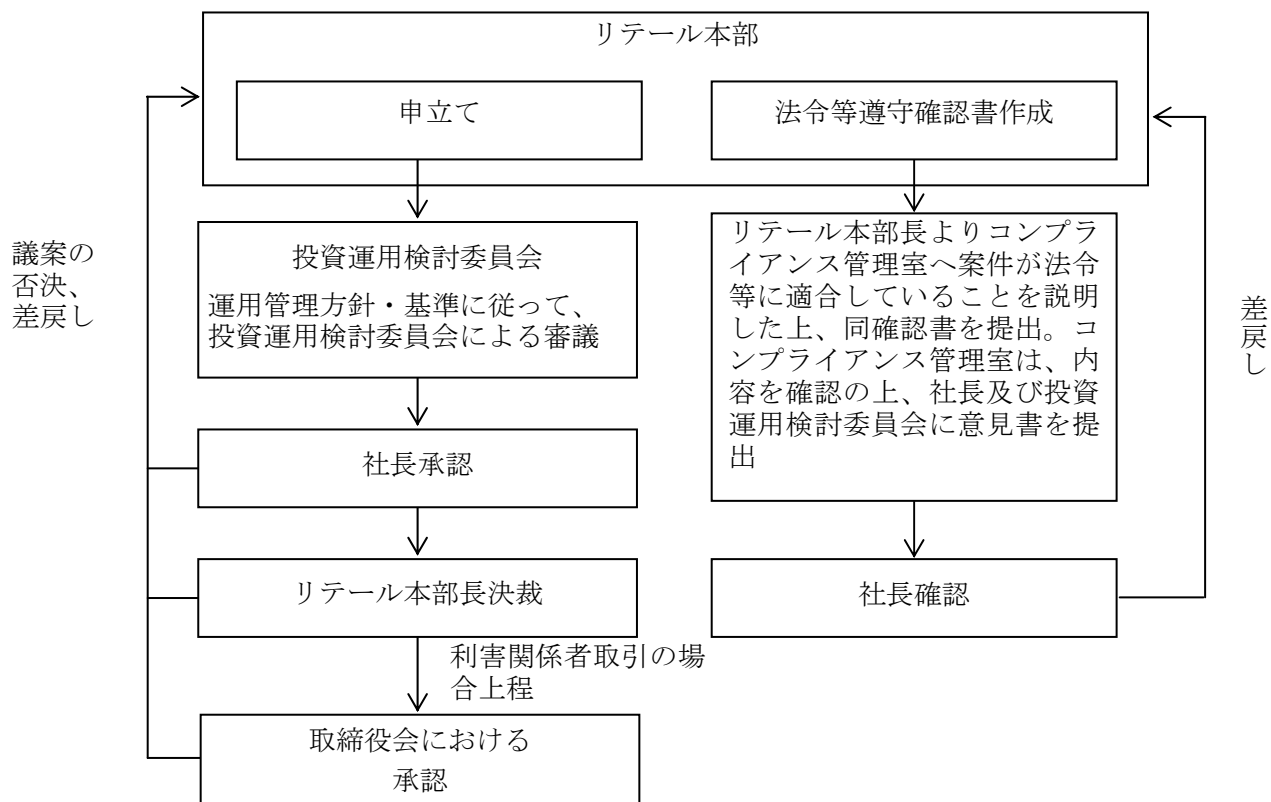
なお、資産運用会社では、上記に加えて、その利害関係者から投資対象資産を取得する場合に遵守すべき社内規程（自主ルール）を定めています。前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（3）利益相反取引への取組み等①利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照下さい。

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。かかる法人等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。



c. 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、意思決定の独立性を担保するため、投資運用検討委員会による審議を経て、リテール本部長が最終の意思決定を行うものとし、原則として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、リテール本部長が投資運用検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛に投資運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。

- ii. リテール本部長は、投資運用検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス管理室へ案件が法令等に適合していることを説明した上、法令等遵守確認書を提出します。コンプライアンス管理室は、同確認書につき内容を確認の上、社長及び投資運用検討委員会に意見書を提出します。
- iii. 当委員会の開催依頼を受けた事務局は、当委員会の開催を通知し、委員を招集します。ただし、社長は委員会開催の申立てを差戻すことができます。
- iv. 投資運用検討委員会では、運用管理方針・基準に従って、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.に該当する場合は下記の取締役会の承認が必要となります。）。
- 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を得ます。

d. 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、リテール本部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。また、資産の管理・運用に関しては、リテール本部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、投資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、コンプライアンス管理委員会が定期的開催され、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、コンプライアンス管理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、それぞれの資産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、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・バックオフィスであるコーポレート本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。

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、コンプライアンス管理室による確認、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します。）、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. 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引
- 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、コンプライアンス管理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。コンプライアンス管理室長であるチーフ・コンプライアンス・オフィサー及び常勤監査役の略歴は以下のとおりです。

平成21年11月30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	飯泉 憲二	平成18年1月 株式会社三菱東京UFJ銀行 業務監査室 上席調査役 平成20年1月 三菱商事・ユービー・エス・リアルティ株式会社 コンプライアンス室長（現コンプライアンス管理室長）	該当事項はありません
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

##### (i) 取引状況

利害関係人との取引状況	売買金額等	
	買付額等 (注1)	売付額等
三菱商事株式会社	6,430,000 千円 (70.0%)	－千円 (－)
合計	6,430,000 千円 (70.0%)	－千円 (－)

(注1) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(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 (%) を記載しています。

##### (ii) 支払手数料等

支払先	取引内容	支払額 (千円)	各取引総額に占める割合
三菱商事株式会社	不動産売買委託手数料等	15,850	8.6
三菱 UFJ リース株式会社	建物管理委託費	4,163	0.5
日本ファシリティ・ソリューション株式会社	水道光熱費	14,883	2.1
三菱商事太陽株式会社	その他賃貸事業費用	456	0.1
三菱商事株式会社		223	0.1
日本ケンタッキー・フライド・チキン株式会社		24	0.0
三菱 UFJ リース株式会社		1	0.0
三菱商事株式会社		その他営業費用	283

(注3) 不動産等の取得にあたり、三菱商事株式会社に対して支払った業務委託報酬15,850千円は不動産等の取得原価に算入しています

#### (2) 物件取得等の状況

[直近営業期間：自 平成 21 年 3 月 1 日 至 平成 21 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

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
G ビル南青山 01 (東京都港区)	③ 本投資法人が規約に定める資産運用の基本方針及	① 三菱商事株式会社	－	－

る資産運用の基本方針及 ② 資産運用会社の親会社です。

	<p>び投資対象に合致し、ポートフォリオに占める政令都市部物件及びインカム型資産の充実を図るため取得しました。</p> <p>なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は、6,430百万円です。</p>	③ 開発目的（所有期間1年2ヶ月）		
	6,430百万円	—	—	—
	平成21年3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（下記表参照）
- 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30名）

平成21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. 1～27 (27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	261名	上記の通り
[B]No. 27～39 (12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	18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	77名	同上
[C]No. 43～50 (8物件)	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	59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. エスパル川崎 3. 博多リブレイン  
 4. イトーヨーカドー鳴海店 5. ならファミリー 6. あびこショッピングプラザ  
 7. イトーヨーカドー八柱店 8. イトーヨーカドー上福岡東店 9. 代官山8953ビル  
 10. 原宿フェイス8953ビル 11. イオンモール東浦 12. イオン札幌苗穂ショッピングセンター

13. エスキス表参道アネックス 14. イトーヨーカドー網島店 15. 板橋サティ  
 16. 北青山 8953 ビル 17. イオンモール大和 18. 西友ひばりヶ丘店  
 19. 戸畑サティ 20. 自由が丘 8953 ビル 21. チアーズ銀座 22. 京都ファミリー 23. ロックシティ大垣  
 24. イオンモール鶴見リーファ 25. おやまゆうえんハーヴェストウォーク 26. アリオ鳳 27. G DINING 札幌
- [B] 28. ビックカメラ立川店 29. ジャスコシティ高槻 30. ジャスコシティ八事  
 31. ジャスコ那覇店 32. ジャスコシティ西大津 33. 大宮サティ 34. 河原町オーパ  
 35. イトーヨーカドー四街道店 36. イオン八千代緑が丘ショッピングセンター 37. ジャイル  
 38. さいたま浦和 8953 ビル 39. イオン札幌発寒ショッピングセンター
- [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
- [D] 43. 南青山 8953 ビル 44. イトーヨーカドー錦町店 45. 神宮前 6 8953 ビル  
 46. Gビル神宮前01 47. Gビル神宮前02 48. Gビル南青山01 49. 大阪心斎橋 8953 ビル  
 50. イオン香椎浜ショッピングセンター

## (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

エンジニアリング・レポートは、物件取得後原則として定期的に更新する方針です。  
 レポート作成機関は、以下の社内選定基準を満たした対象機関リスト業者の内、前回レポート作成機関を優先し、見積金額を検討した上で選定する方針です。

### [選定基準]

- ・ 信用調査結果において財務的に問題がない。
- ・ 信託物件における情報管理能力に信頼性がある。
- ・ BELCA 診断実施会員もしくは国交省指定確認申請検査機関である。
- ・ 当社実績において過去に問題がない。
- ・ 当社調査要望項目を満たす能力がある。

尚、新規取得物件に関しては、ポートフォリオ PML の算定を効率的に行うため、株式会社イーアールエスに依頼する事とします。

### [対象機関リスト]

(株)イーアールエス、(株)日本イーアールアイ、(株)竹中工務店、大成建設(株)、清水建設(株)、(株)東京建築検査機構、  
 (株)日建設計、(株)久米設計、(株)プロパティリスクソリューション、(株)シティエボリューション、(株)インデックスコンサルティング  
 その他、選定基準を満たしリテール本部長が妥当と認めた業者は随時リストに加えます。

当期中に取得したエンジニアリング・レポートの概要は以下の通りです。

エンジニアリング・レポートの作成機関の概要

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
原宿フェイス 8953 ビル 代官山 8953 ビル イトーヨーカドー錦町店	清水建設株式会社	〒105-8007 東京都港区芝浦 1-2-3 シーバンス S 館 03-5441-1111	建築・土木等建設工事の請負 (総合建設業)	上記選定方針参照
G ビル南青山 01 (新規取得)	株式会社イー・アール・ エス	〒107-0052 東京都港区赤坂 3-11-15 赤坂桔梗ビル 03-3568-8151	建物評価事業、土壌環境評価 事業、災害リスク評価事業	上記選定方針参照
大阪心斎橋 8953 ビル イオン札幌苗穂ショッピングセンター	株式会社竹中工務店	〒541-0053 大阪府大阪市中央区本町 4-1-13 06-6252-1201	建築工事及び土木工事に 関する請負、設計及び管理他	上記選定方針参照
仙台中山ショッピングセンター イトーヨーカドー上福岡東店	株式会社プロパティ・リ スク・ソリューション	〒102-0075 東京都千代田区三番町 5-24 三番町 I-N ビル 03-3239-5919	建物調査、土壌汚染調査、 土壌汚染コンサルティング	上記選定方針参照
イトーヨーカドー八柱店	株式会社インデックス コンサルティング	〒107-0052 東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 03-6234-1491	コンストラクションプロジ ェクトマネジメント、リアル エステイトソリューション ズ、ビジネスサポートリエン ジニアリング	上記選定方針参照

(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 IR活動に関する基本方針

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、IR活動に注力し、積極的に情報開示を行うことで、投資家層の拡大を目指した精力的な活動を展開する方針です。

##### ② IR活動

本投資法人のIRスケジュールは以下の通りです。

- ・決算月：2月、8月
- ・決算発表（決算短信）：4月、10月
- ・資産運用報告書発送：5月、11月

##### <決算発表（決算短信）に係るタイムスケジュール>

決算月	月末	期末締め
翌月	1週目	現金異動明細の確認 / 総勘定元帳明細の入手開始 / 未払請求書の入手開始
	2週目	個別不動産の総勘定元帳を一般事務受託者（信託銀行）に送付開始
	3・4週目	計算書類等の原案の作成開始
翌々月	1週目	計算書類の完成 会計監査人（監査法人）による実証的監査手続きの終了
	2週目	計算書類にかかる監査報告書の提出
	決算日から	計算書類等の承認（投資法人役員会）
	45日以内	決算発表（決算短信TDnet登録）

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の実施や物件見学会の開催などを行います。また、個人投資家の方々にはウェブサイトを通じて決算短信、資産運用報告書、有価証券報告書等を掲載するなど、積極的に情報開示を行い、投資家層の拡大を目指した活動に努めます。

## (5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、全役職員の行動指針として「倫理規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定しており、当該マニュアルにおいて、「金融商品取引業者として公共の信頼を維持し、業務の適切性及び健全性を確保するためには、反社会的勢力に対して屈することなく法令等に即して対応することが不可欠」とし、反社会的勢力との関係遮断に向けた態勢整備への取り組みを定め全役職員に周知徹底しています。

加えて、反社会的勢力からの暴力を未然に防止し、組織的な対応を明確にし、反社会的勢力との関係・取引及び反社会的勢力の利用を一切行わないことを徹底するため、「反社会的勢力対応に関する基本規程」も制定し、反社会的勢力に対し、外部の専門機関との連携を含め組織として毅然とした対応をとることを基本原則に掲げております。資産運用会社の各本部においては、別途定める各部署の事務マニュアルに従い、本基本規程に基づき、取引等の相手先について事前に反社会的勢力に該当しないことを確認し、疑問のある行為や取引が直接、間接的に予想される場合にはコンプライアンス管理室長及び社長に報告し、社会的なリスクを十分に検討した上で、取引継続の可否を決定するものとします。

以 上