

平成 21 年 8 月 5 日

「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」（上場投資法人用）

ジャパンリアルエステイト投資法人（コード：8952）

代表者 執行役員 山崎 建人

資産運用会社 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

代表者 代表取締役社長 荒畑 和彦

担当者 企画部長 木村 透

連絡先Tel 03-3211-7921

メールアドレス toru-kimura@j-rea.co.jp

1. 基本情報

（1）コンプライアンスに関する基本方針

① 投資法人のコンプライアンスに関する基本的な考え方

当投資法人は、事業活動にかかわる法令その他の規範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全うすることを、コンプライアンスの基本方針としています。投資法人の行う意思決定において法令その他の規範を遵守することに加え、外部委託先に対しても同様の視点で管理・監督を行っています。

② 資産運用会社のコンプライアンスに関する基本的な考え方

資産運用会社は、コンプライアンスの基本方針として、コンプライアンス規程に以下の内容を定めております。

1. 当社は、コンプライアンスの不徹底が当社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付ける。
2. 当社は、投資法人の資産の運用に係る業務を担う会社として、社会的に求められる当社業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、当社業務の価値を質的・量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組む。
3. 当社は、三菱地所株式会社、第一生命保険相互会社及び三井物産株式会社という我が国を代表する不動産、金融、リスクマネジメントのプロフェッショナルが業態を超えて共同で運営する不動産ファンドの資産運用会社であり、各企業の枢要な一員として、

高度なコンプライアンス体制を推進する。

4. 当社は、前項のコンプライアンス活動を展開し、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立する。

また、コンプライアンス基本方針に基づく具体的な行動指針として、コンプライアンスマニュアルにおいて、公益性の自覚、自己責任に基づく経営、投資者重視、ルールの遵守、事実隠蔽の禁止、反社会的勢力への断固たる対応等について定めています。

③ 運用体制の特徴

資産運用会社の運用体制には、コンプライアンス面で以下の特徴があります。

1. 独立したコンプライアンス部を設置し、全社的・継続的なコンプライアンスの推進を図ります。
2. 稟議書における合議や重要案件に関する事前検証等を通じて、各部室の業務・資産運用会社の重要な意思決定におけるコンプライアンスチェック機能を強化します。
3. 各部室長をコンプライアンス責任者に任命し、コンプライアンス主管者としての自覚を促すとともに、コンプライアンス責任者の職務を支援するため、必要に応じ各部室にコンプライアンス推進者をおき、各部室の業務・体制に即したコンプライアンスの推進に従事させます。
4. スポンサー企業グループなど資産運用会社と特別の関係にある者との主要な取引に関する意思決定においては、意思決定を行う会議体（運用会議等）の前に、外部専門家が出席するコンプライアンス委員会における審議を行う等、より慎重で、透明性の高い意思決定プロセスとすることにより、投資法人の利益を害する取引を行う可能性を排除します。
5. 資産運用会社においてコンプライアンス部は、内部監査機能も担っており、各部室の意思決定や実施した業務に対する事後的なチェックを通して、コンプライアンス面の一層の強化を図ります。

(2) 投資主の状況

平成 21 年 3 月 31 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)	—	38,899	8.78
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	—	33,217	7.50
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	—	30,819	6.96
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	—	22,817	5.15
野村信託銀行株式会社 (投信口)	—	13,031	2.94
三菱地所株式会社	①資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント (株) の親会社 (同社への出資比率 63%、「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。)) に規定される同社の利害関係人等に該当) ②当投資法人の私募設立時 (平成 13 年 5 月) に出資 (160 口)、公募による新投資口発行時 (平成 13 年 9 月) に投資口を 10,000 口取得、平成 21 年 3 月 31 日現在の所有投資口数は 10,160 口	10,160	2.29
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	—	9,640	2.18
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	—	9,254	2.09
株式会社中国銀行	—	8,325	1.88
東京海上日動火災保険株式会社	①当投資法人の私募設立時 (平成 13 年 5 月) に出資 (120 口)、公募による新投資口発行時 (平成 13 年 9 月) に投資口を 8,000 口取得、平成 21 年 3 月 31 日現在の所有投資口数は 8,120 口	8,120	1.83
計		184,282	41.60

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 21 年 3 月 31 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 (%)
三菱地所株式会社	①資産運用会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント(株)の親会社(同社への出資比率63%、投信法に規定される同社の利害関係人等に該当) ②当投資法人の私募設立時(平成13年5月)に出資(160口)、公募による新投資口発行時(平成13年9月)に投資口を10,000口取得、平成21年3月31日現在の所有投資口数は10,160口	179,997	63
第一生命保険相互会社	①当投資法人の私募設立時(平成13年5月)に出資(120口)、公募による新投資口発行時(平成13年9月)に投資口を4,800口取得、平成21年3月31日現在の所有投資口数は4,920口	77,142	27
三井物産株式会社	①当投資法人の公募による新投資口発行時(平成13年9月)に投資口を1,600口取得、平成21年3月31日現在の所有投資口数は1,600口	28,571	10
計		285,710	100

(4) 投資方針・投資対象

【投資方針】

① 投資の基本方針

当投資法人は、規約において以下の基本方針(以下「基本方針」といいます。)を定めております。

(i) 基本方針(当投資法人規約第23条関連)

当投資法人は、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(以下「不動産対応証券」といいます。)の特定資産(以下併せて「投資対象不動産等」と総称します。)に投資し、中長期の安定運用を目標とします。

ここで、「不動産等」及び「不動産対応証券」とは以下に定めるとおりです。また、不動産、不動産の賃借権又は地上権(不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託における信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権を含みます。)を併せて「不動産等資産」と総称します。

- 「不動産等」とは次に掲げるものをいいます。
 - 一 不動産
 - 二 不動産の賃借権
 - 三 地上権
 - 四 不動産、不動産の賃借権若しく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せん。）
 - 五 不動産、不動産の賃借権若しく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
 - 六 当事者の一方が相手方の行う上記一から五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。）
- 「不動産対応証券」とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（権利を表示する証券が発行されていない場合を含みます。）をいいます。
 - 一 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。）
 - 二 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
 - 三 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）
 - 四 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（前述の「不動産等」において四又は五に掲げる信託の受益権に投資するものを除きます。）をいいます。）

(ii) 投資態度（当投資法人規約第24条）

当投資法人の投資態度の基本方針、特に、投資対象不動産等の取得、保有等に係る規約上の基本方針は以下のとおりです。

- (a) 当投資法人は、資産の運用の方針として、以下に定義する特定不動産の価額の合計額の当投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上となるように運用します。ここで特定不動産とは、特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいうものとします。
- (b) 当投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産の用途は、主にオフィスビルとし、投資対象地域は、我が国の政令指定都市をはじめとする全国の主要都市とします。
- (c) 当投資法人は、不動産等への投資に際しては、十分なデュー・ディリジェンス（詳細調査等）を実施し、その投資価値を見極めた上で、投資環境等に応じてその投資を決定します。
- (d) 運用にあたっては、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、投資環境、資産規模等によっては、そ

の他の不動産等（前述の「不動産等」に掲げる資産のうち不動産及び不動産を信託する信託の受益権を除いたものをいいます。）及び不動産対応証券への投資を行います。

(iii) 組入資産の貸付け（当投資法人規約第27条）

当投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うこととし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うこととします。また、この投資法人は、資産運用の一環として、不動産を賃借した上で、当該不動産を転貸することがあります。

(iv) 借入金及び投資法人債（当投資法人規約第30条）

(a) 資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、貸付けを行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金及び運転資金を用途とし、借入れ或いは投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同様とします。）の発行を行います。

(b) 当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします。

(c) 借入れを行う場合、借入先は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。以下「適格機関投資家」といいます。）に限るものとします。

(d) 上記(a)の場合、この投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします。

② 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針

資産運用会社は、上記「① 投資の基本方針 (i) 基本方針（当投資法人規約第23条関連）ないし (iv) 借入金及び投資法人債（当投資法人規約第30条）」記載の投資の基本方針を基礎とし、かつ、当投資法人と資産運用会社との間で平成13年5月18日付けで締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）に従い、当投資法人の資産運用業務を適切に遂行することを目的として、「ジャパンリアルエステイト投資法人資産管理計画書」（以下「資産管理計画書」といいます。）を資産運用会社の社内規則として制定しており、かかる資産管理計画書に従って投資対象不動産等を運用しております。

かかる資産管理計画書は、我が国の経済環境、不動産情勢、金融環境、経済統計、当投資法人の資産状態と業績、今後の中長期的な不動産に係る予想、これまでの資産運用会社の不動産関連ノウハウ等の複合的な要素に基づくものであります。従って、資産運用会社は資産管理計画書がその時点での外的内的環境要因に適合するか否かについて随時見直しを行うこととしており、その結果、特に、現時点での資産管理計画書を変更した上で投資対象不動産等を運用することが当投資法人、ひいては投資主の利益にかなうと判断される場合には、資産管理計画書は、規約及び資産運用委託契約に適合する限りにおいて、随時変更されることがあります。

当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用に当たり、資産運用会社は、内部成長の達成、すなわち当投資法人が既に保有している不

動産等資産に係る利益率を最大化させることを目指すとともに、外部成長の達成、すなわち新たな投資対象不動産等をその時点で当投資法人の利益に最もかなうと判断される価格帯で取得することにより、収益力とその安定性の向上を目指します。また、キャッシュフローの安定性と期待利回りとを総合的な見地で勘案し、地域分散、用途、規模・築年数等によるポートフォリオ構成、キャップレート（資本的支出を含めないキャッシュフロー（修繕費控除後）を取得価格で除した利回り）等、様々な要素を考慮して運用を行っております。当投資法人は随時、かかる外部成長の達成のため、新たな不動産等資産の取得に向けた調査活動を行っており、かかる取得が決定され次第、適時に公表措置をとってまいります。

(i) 投資対象不動産等に係る取得の指針

外部成長の達成のため、投資対象不動産等に係る取得の指針は、以下のとおりとなっております。

(a) 地域に関するポートフォリオ構成

1. 当投資法人の投資対象不動産等に係る資産運用に当たり、不動産等資産の所在地域別保有割合の目安を、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県（以下併せて「首都圏」といいます。）に所在する物件を70%以上、その他の地方都市に所在する物件を30%以下として運用することを基本的な目処とします。
2. 当投資法人の資産規模の拡大過程等においては、一時的に上記1. 記載の所在地域別保有割合から乖離することがあります。

(b) 用途に関するポートフォリオ構成

資産運用会社は、用途に関するポートフォリオ構成としては、主としてオフィスビルに係る投資対象不動産等に集中して投資を行うことを原則とします。なお、主としてオフィスに利用されている投資対象不動産等でも、その一部が商業施設として利用されている場合があります。また、地域によっては条例等によりオフィスビルの建設の際に住宅付置義務の課されている場合があります。従って、当投資法人によるオフィスビルの取得に当たり、一部が商業施設又は住宅である物件を含むことがあります。

(c) 規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成

1. 資産運用会社は、規模、築年数その他の事項に関するポートフォリオ構成につき、原則として延床面積が3,000㎡以上の建物及びその敷地に投資します。
2. 資産運用会社は、原則として、新耐震基準（昭和56年施行の建築基準法による耐震基準をいいます。）又はそれと同等の耐震性を備えた建物を取得対象とします。
3. 資産運用会社は、上記1. 及び2. に加え、立地条件、躯体条件（新耐震基準等）、設備条件（天井高、床配線、1フロア当たりの面積及び電気容量等）及び権利関係の内容等を総合的に考慮して投資判断を行います。

(d) 取得時のデュー・ディリジェンス

1. 物件の取得に当たり、資産運用会社は、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にすると共に、現地調査やビル管理担当者等へのヒ

アリングを行う等、経済的・物理的・法的な調査及び検討を行います。

2. 上記1. に基づく具体的な分析事項は、以下の表のとおりです。

調査内容	分析事項（概要）	主な参考資料
経済的調査	<ul style="list-style-type: none"> ● 所在地域におけるオフィス需給（将来見通しを含む）、市場賃料の調査 ● 街路条件、交通・接近条件の調査 ● 割引率及びキャップレートの水準 ● 建物運営経費の現況確認及び削減余地 ● 物理的調査、法的調査、運営状況調査の経済的調査への反映 ● 処分性の評価 	<p>不動産鑑定評価書 マーケットレポート 現地調査</p>
物理的調査	<ul style="list-style-type: none"> ● 隣地との境界・越境の現況 ● 建物・設備の維持管理状況（劣化状況） ● 修繕・更新費の中長期予測 ● 建物・設備のスペック（貸室形状、天井高、空調方式、電気容量等） ● 建物耐震調査 ● 建物有害物質含有調査、土壌汚染調査 ● 自然災害等の被害実績の有無（台風・地震等） 	<p>売主からの開示資料 エンジニアリングレポート 地震リスク調査報告書 現地調査</p>
法的調査	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有権・抵当権等の権利関係調査 ● 賃貸借契約関係調査 ● 土地の境界確認書や越境に係る覚書等の具備 ● 建物の建築・管理に係る法令遵守状況 ● 土地・建物が単独所有でない場合、管理規約・共有者間協定書・借地契約等の確認 ● その他、電波障害対策等近隣関係者との契約内容の確認 	<p>売主からの開示資料 エンジニアリングレポート 現地調査</p>

運営状況調査	<ul style="list-style-type: none"> ● 不動産管理会社のオペレーション内容及び建物管理仕様の確認 ● テナントからの管理運営に係る要望・苦情の有無 ● テナント構成 ● 土地・建物が単独所有でない場合、物件運営管理に係る運用ルールの確認 	売主からの開示資料 現地調査
--------	---	-------------------

(e) キャップレートの目標値

1. 資産運用会社は一定のキャップレートの目標値を設定し、ポートフォリオ全体の収支を勘案し、投資対象不動産等を取得します。
2. 上記1. に定めるキャップレートの目標値は、資本政策や金利動向に応じて適宜見直すものとします。

(f) 不動産対応証券への投資

1. 資産運用会社は、資産の運用に当たり、不動産及び不動産を信託する信託の受益権への投資を基本としますが、不動産対応証券への投資を行う場合、主に以下の点を基準とします。
 - a. 投資期間満了時に、当該不動産対応証券の投資対象とされる不動産等に係る取得機会が確保されるものを投資対象として想定します。
 - b. 不動産対応証券の保有価額合計は、総資産の10%以内とします。
 - c. 当該不動産対応証券の投資スキームに関するデュー・ディリジェンスを行うとともに、投資対象とされる不動産等について上記(a)～(e)に則り採算性・投資適格性を判断します。
 - d. 開発型案件に係る不動産対応証券への投資においては、開発型プロジェクトとして、信頼性が十分に高いものを投資対象とすることとし、完工・引渡しリスク、竣工後のテナント確保リスク等の観点から、開発計画等に関するデュー・ディリジェンスを行います。

(ii) 投資対象不動産等に係る維持管理の指針

内部成長の達成のため、投資対象不動産等に係る維持管理の指針は、以下のとおりです。

(a) 維持管理方針

当投資法人の保有に係る不動産等資産については、内部成長の達成のため、継続的かつ計画的な設備投資と維持管理により、テナントの満足度を高め、競争力及び収入の維持拡大（賃料の増加、入居率の維持向上等）と費用の節減（外注管理費、水道光熱費等の削減）に努めます。

これを実現するため、物件毎にその特性を踏まえ、最適な不動産管理会社に管理業務を委託します。また、当投資法人として複数の不動産管理会社を利用しているメリットを生かし、競争原理を適切に機能させることにより、これらの目標達成を促進するよう努めます。

1. 不動産管理会社の選定

管理業務の委託に当たり、資産運用会社・一般事務受託者・資産保管会社との密接な連携、物件の取得検討段階からの検討・関与が必要となることから、不動産管理会社としての一般的な能力・実績及び物件特性との適合等の観点に加え、当投資法人における管理業務手順等に関する理解・習熟の観点から、総合的に検討のうえ、委託先とする不動産管理会社を選定します。

2. 不動産管理会社の評価

当投資法人の保有に係る不動産等資産の安定的な運営管理、及び、不動産管理会社の適切な監督の観点から、委託先の各不動産管理会社の能力・特性を把握し、そのレベルアップを図ることを目的とし、原則として、毎計算期間終了後、委託先不動産管理会社の評価を行います。

かかる評価に当たり、外部の第三者機関（専門的知識を有する評価コンサルタント）を起用の上、資産運用会社と共同で実施し評価項目は以下のとおりとします。

- ・リーシング能力
- ・ビルメンテナンス（コスト管理）能力
- ・営繕工事能力
- ・レポート能力
- ・外部評価（CS評価等）

なお、評価結果に基づく資産運用会社の指導によっても改善が見られず、現行の委託先の中に、当該物件の管理業務を継続して委託するのに適当でないと判断される不動産管理会社がある場合は、委託先の変更について検討します。

(b) 保険付保方針

災害や事故等により生じる建物の損害や収益の減少、又は第三者からの損害賠償請求によるリスクを回避するため、原則として、企業財産総合補償保険（注）1.、賠償責任補償保険（注）2.を当投資法人の保有に係る不動産等資産について付保します。地震保険の付保については、当投資法人の保有に係る不動産等資産全体の地震PML（予想最大損害額）（注）3.を踏まえ決定することとしております。

（注）1. 企業財産総合補償保険とは、地震・噴火・津波・戦争等を除く災害・事故により企業の財産に損害が発生した場合に、その損害を担保するための保険です。特約として利益補償もあります。

（注）2. 賠償責任補償保険とは、建物・設備の所有・使用・管理に起因して第三者の身体の障害又は財物の滅失・毀損・汚損について、法律上の賠償責任を負うことによって被る損害を担保する保険です。

（注）3. 地震PML（Probable Maximum Loss）：地震による予想最大損害額。50年間に10%の確率で発生する大地震（50年間10%の確率を1年間の確率に換算すると、1/475となること

から、再現期間475年の地震、あるいは、475年に1度起こり得る強さの地震をいう。)を想定した場合、被災後の建築物を被災前の状態に復旧する工事費の、再調達価格に対する比率(被害総額÷建物の再調達価格)。

(iii) 投資対象不動産等に係る売却の指針

当投資法人は中長期での運用を基本原則としており、当投資法人の保有に係る不動産等資産の短期間での売却を特に意図した運用は行いません。これら個々の不動産等資産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産等資産の所在地域の将来性・安定性、不動産等資産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ、総合的に判断します。

③ 財務上の指針

当投資法人の財務上の指針は以下のとおりです。

- (i) 資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、特定資産の取得資金、保有する不動産等資産に係る工事代金及び運転資金を用途とし、借入れ又は投資法人債の発行を行います。
- (ii) 当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円を上限とします。
- (iii) 借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家に限るものとします。
- (iv) 総資産に対する借入金(投資法人債を含みます。)残高の割合(以下「有利子負債比率」といいます。)を原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう、30%台を目安に保守的な運用を目指します。
- (v) 借換時の金融環境変化による影響を抑えつつ、低廉な資金調達コストを実現するよう、固定金利借入れの割合、借入期間、担保設定の有無等の借入諸条件を、複数の適格機関投資家との交渉のうえ比較し、優位の条件を採用します。但し、期限前返済の場合の手数料等がその時点における金利情勢によって決定される場合等、予測しがたい経済状況の変更で資金調達コストが変動する場合があります。
- (vi) 将来の特定資産の追加取得に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等、事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
- (vii) 借入れの条件によっては、当投資法人の運用資産に、担保設定を行うことがあります。

また、当面の資金の借入及び返済の計画については、以下に基づき行うものとします。

- (i) 特定資産の追加取得に際しては、長期借入もしくは投資法人債を中心に資金の調達を図ります。機動的な対応が必要な場合や金融情勢によっては短期借入金等により必要な資金の調達を行うこともあります。

(ii) 特定資産の追加取得等に際し調達した短期借入金等については、金融環境を勘案しつつ、適宜、固定金利による長期借入金あるいは投資法人債への借換えを進め、低廉かつ安定的な資金調達コストの実現を図ります。また、当該借入金を、新投資口の発行により、返済する場合があります。

【投資対象】

① 当投資法人の投資対象（以下併せて「運用資産」と総称します。）は以下のとおりです。

(i) 不動産等及び不動産対応証券

(ii) 当投資法人は、上記(i)に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

一 有価証券（投信法において定義される「有価証券」をいいます。但し、以下の二から四で明記されるものを除きます。）

二 金銭債権（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。）に定めるものをいい、普通預金、大口定期預金及び譲渡性預金も含まれます。）

三 デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）

四 株券（権利を表示する有価証券が発行されていない場合を含みます。但し、前記「【投資方針】 ① 投資の基本方針」に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる場合に投資できるものとします。）

(iii) 当投資法人は、上記(i)及び(ii)に定める特定資産のほか、商標法に基づく商標権、その専用使用権若しくは通常使用権、温泉法に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備並びにその他前記「【投資方針】 ① 投資の基本方針」に定める資産運用の基本方針のため必要又は有用と認められる資産に投資できるものとします。

② 投資基準及び種類別、地域別、業種別等による投資予定

前記「【投資方針】 ② 基本方針に基づく投資対象不動産等に係る運用・管理の指針」をご参照ください。

(4) - 2 海外不動産投資に関する事項

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

①スポンサー企業グループの事業の内容

1) 三菱地所株式会社

金融商品取引法第 24 条第 1 項に基づいて作成された「平成 20 年度 有価証券報告書（抜粋）」（添付 1）をご参照ください。

2) 第一生命保険相互会社

保険業法第 111 条に基づいて作成されたディスクロージャー誌「第一生命の現状 2009（抜粋）」（添付 2）をご参照ください。

3) 三井物産株式会社

金融商品取引法第 24 条第 1 項に基づいて作成された「第 90 期 有価証券報告書（抜粋）」（添付 3）をご参照ください。

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

スポンサー企業グループと投資法人又は資産運用会社は、物件の供給・情報提供に係る契約を締結しておりません。

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投資法人の役員の様況

平成 21 年 8 月 5 日現在

役職名	氏名	主要略歴、兼任・兼職の様況	選任理由
執行役員	山碕 建人	主要略歴： 昭和 38 年 4 月 三菱地所株式会社入社 昭和 59 年 6 月 同社社長室企画部長 昭和 61 年 10 月 同社名古屋支店長 平成 3 年 6 月 同社取締役名古屋支店長 平成 4 年 6 月 同社取締役社長室関連事業部長 平成 6 年 6 月 同社取締役社長室関連事業部長 兼 海外事業部長 平成 7 年 6 月 同社常務取締役 平成 9 年 6 月 同社常務取締役東北支店長 平成 11 年 4 月 同社常務取締役 三菱地所ホーム株式会社取締役社長兼職 平成 12 年 4 月 三菱地所株式会社取締役（常務待遇） 平成 13 年 4 月 同社取締役（専務待遇） 平成 15 年 4 月 同社取締役 三菱地所ホーム株式会社取締役社長 退任 平成 15 年 6 月 三菱地所株式会社顧問 株式会社アクアシティ（現三菱地所リアルマネジメント株式会社）取締役社長兼職 平成 17 年 5 月 ジャパンリアルエステイト投資法人執行役員 就任 平成 17 年 6 月 株式会社アクアシティ取締役社長 退任 平成 19 年 6 月 三菱地所株式会社顧問 退任	平成 21 年 3 月 17 日 第 5 回投資主総会にて選任 （再任）
		兼任・兼職の様況：無し	

監督役員	日下部 健司	<p>主要略歴：</p> <p>昭和 61 年 4 月 社団法人東京銀行協会 入社</p> <p>昭和 63 年 6 月 同協会 退社</p> <p>平成元年 10 月 太田昭和監査法人（現新日本監査法人） 入所</p> <p>平成 8 年 7 月 同監査法人 退所</p> <p>平成 8 年 9 月 日下部公認会計士事務所 設立（現職）</p> <p>平成 13 年 5 月 ジャパンリアルエステイト投資法人監督役員 就任</p>	平成 21 年 3 月 17 日第 5 回投資主総会にて選任 (再任)
		<p>兼任・兼職の状況：資産の流動化等の特定の目的のために設立された有限会社、合同会社、有限責任中間法人 32 社の取締役、職務執行者、理事を兼務。これらの法人と当投資法人との間に特別な利害関係はない。</p>	
監督役員	岡野谷 知広	<p>主要略歴：</p> <p>昭和 61 年 4 月 司法修習修了</p> <p>弁護士登録（東京弁護士会）</p> <p>河村法律事務所 入所（現職）</p> <p>平成 17 年 5 月 ジャパンリアルエステイト投資法人監督役員 就任</p>	平成 21 年 3 月 17 日第 5 回投資主総会にて選任 (再任)
		<p>兼任・兼職の状況：無し</p>	

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

投資法人の執行役員は、資産運用会社の役職員を兼職していません。

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（前②に記載された内容を除く）

提出日現在における①に記載された者のうち、投資法人の役員で兼任・兼職先との間に利益相反関係がある者はございません。

(2) 資産運用会社

①資産運用会社の役員状況

平成 21 年 8 月 5 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
代表取締役社長 (常勤)	荒畑 和彦	平成 2 年 7 月 三菱地所株式会社 入社 平成 8 年 6 月 三菱地所ニューヨーク社 出向 執行副社長 就任 平成 11 年 4 月 MEC UK 社 出向 取締役副社長 就任 平成 15 年 4 月 三菱地所投資顧問株式会社 出向 専務取締役 就任 平成 16 年 4 月 同社 取締役社長 就任 平成 17 年 4 月 三菱地所株式会社 資産開発事業本部資産開発企画部長 平成 17 年 10 月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 出向 代表取締役社長 就任 平成 19 年 3 月 ジャパンリアルエステイト投資法人 補欠執行役員 選任 (注)	出向 (三菱地所株式会社)
取締役 (非常勤)	片山 浩	昭和 56 年 4 月 三菱地所株式会社 入社 平成 17 年 4 月 同社 資産開発事業部 副長 平成 20 年 4 月 同社 投資マネジメント事業推進室長 兼 グローバル事業推進部 担当部長 平成 21 年 3 月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 取締役 就任 平成 21 年 4 月 三菱地所株式会社 投資マネジメント事業推進室長 (現職)	兼任・兼職 (三菱地所株式会社 投資マネジメント事業推進室長)
取締役 (非常勤)	佐久間 啓	昭和 58 年 4 月 第一生命保険相互会社 入社 平成 17 年 4 月 第一生命保険相互会社 財務部 部長 平成 18 年 4 月 第一生命保険相互会社 株式部長 (現職) 平成 21 年 1 月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 取締役 就任	兼任・兼職 (第一生命保険相互会社 株式部長)

取締役 (非常勤)	松本 夏寅	<p>平成元年4月 三井物産株式会社 入社</p> <p>平成18年6月 出向 (ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 ビル営業部 マネージャー)</p> <p>平成20年6月 三井物産株式会社 コンシューマーサービス事業第二本部都市開発事業第二部 不動産サービス事業室 室長</p> <p>平成21年3月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 取締役 就任</p> <p>平成21年4月 三井物産株式会社 コンシューマーサービス事業本部都市開発事業第二部 不動産サービス事業室 室長 (現職)</p>	<p>兼任・兼職</p> <p>(三井物産株式会社 コンシューマーサービス事業 本部都市開発事業第二部 不動産サービス事業室 室長)</p>
監査役 (非常勤)	井林 哲夫	<p>昭和45年4月 三菱地所株式会社 入社</p> <p>平成8年6月 同社 パートナー事業部長</p> <p>平成10年1月 株式会社菱栄ライフサービス 出向 取締役社長 就任</p> <p>平成13年6月 新宿西戸山開発株式会社 出向 専務取締役 就任</p> <p>平成14年6月 同社 取締役社長 就任</p> <p>平成17年6月 株式会社横浜スカイビル 常勤監査役 就任 (現職)</p> <p>平成18年3月 新宿西戸山開発株式会社 取締役社長 退任</p> <p>平成19年6月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社 監査役 就任</p>	<p>兼職・兼務</p> <p>(株式会社横浜スカイビル 常勤監査役)</p>

(注) 平成21年3月17日開催の当投資法人の第5回投資主総会にて、当投資法人の補欠執行役員として再任されています。

②資産運用会社の従業員の状況

平成 21 年 8 月 5 日現在

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
三菱地所株式会社	11名	無
第一生命保険相互会社	5名	無
三井物産株式会社	4名	無
出向者計	20名	—
資産運用会社従業員総数	34名	—

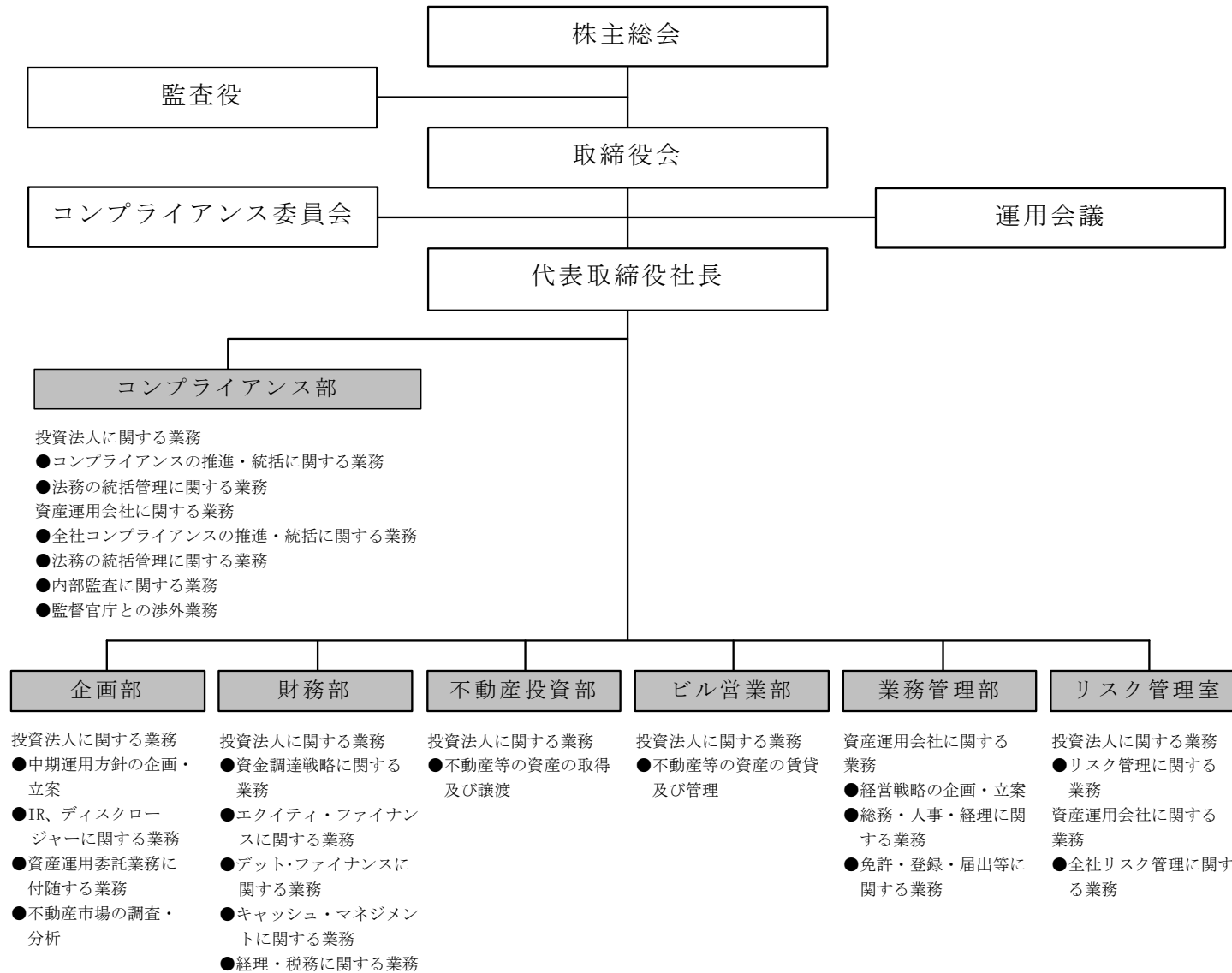
	人数	兼務がある場合にはその状況
	2名	<ul style="list-style-type: none"> ・業務管理部長（1名）が、リスク管理室長を兼務 ・財務部マネージャー（1名）が、ビル営業部マネージャーを兼務
資産運用会社従業員総数	34名	—

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

(i) 投資法人の仕組み

「有価証券報告書（平成 21 年 6 月 25 日提出） 第一部【ファンド情報】 第 1【ファンドの状況】 1【投資法人の概況】（3）【投資法人の仕組み】」をご参照ください。

(ii) 資産運用会社の運用体制



(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

(i) 利害関係者等との取引における基本的な考え方

資産運用会社は、同社の行う投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を認識し、常に運用を受託している投資法人の利益を第一に考えて忠実・公平・誠実かつ公正に資産運用業務を行うことを旨としています。全ての取引において、投資法人の利益を第一に考え、資産運用会社としての善管注意義務を果たし、公正な取引を行います。

資産運用会社は、以下のとおり、利害関係者取引規程を設けており、同規程において利害関係者の範囲を法定の利害関係人等から拡大した上で、特に利害関係者及び利害関係委託者（後記(iii)で定める利害関係者及び利害関係委託者のことを指し、以下「利害関係者等」といいます。）との間で一定の取引を行う場合には、外部専門家が出席するコンプライアンス委員会における事前承認を経た上で、会議体において意思決定を行う手続等、より厳格な手続、慎重な検証等を踏まえた透明性の高い意思決定を行います。

(ii) 利益相反取引の防止に関する社内ルール

資産運用会社は、当投資法人が利害関係者等と取引を行う際に（当投資法人が保有する信託受益権に係る信託受益者と利害関係者等との間における取引を含みます。）、当投資法人の利益が害されることを防止すること、並びに、同社が適用法令・諸規則及び資産運用委託契約等を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、独自の社内ルールである利害関係者取引規程を策定しています。

(iii) 利害関係者取引規程の内容

(a) 利害関係者の定義

1. 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
2. 資産運用会社の株主及びその役員
3. 資産運用会社の株主が過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等
4. 資産運用会社の株主が過半を出資している法人等が過半を出資している法人等
5. 上記1.～3.に該当する者の出資の合計が過半となる特別目的会社(資産流動化法において定義される特定目的会社、有限会社、株式会社等を含みます。)

(b) 利害関係委託者の定義

上記(a) 1.～4.のいずれかに該当する者に対して投資助言業務又は投資運用業務を委託している法人等

(c) 利害関係者取引の定義

当投資法人（当投資法人が保有する信託受益権に係る信託受託者を含みます。以下同様とします。）を一方当事者とし、利害関係者等を他方当事者とする、以下の取引

1. 利害関係者等からの運用資産の取得、利害関係者等への運用資産の売却及び利害関係者への売却業務の委託
2. 利害関係者への運用資産の管理の委託
3. 利害関係者への運用資産の賃貸
4. パススルー型のマスターリース契約で転借人が利害関係者である場合の転貸借契約（但し転貸借契約の対象物件に係る当投資法人の共有持分割合が過半を占める場合に限ります。）
5. 利害関係者からの金銭の借入、利害関係者を相手方とする公募によらない投資法人債又は投資口の発行
6. その他利害関係者との取引

(d) 利害関係者取引の審議

当投資法人が利害関係者等との間で上記(c)に記載した取引の内、一定の取引を行う場合、コンプライアンス部による事前検証を行った上で、コンプライアンス委員会に付議し、利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス上の問題について慎重に審議を行い、当該利害関係者等との取引につき承認を得るものとされています。コンプライアンス委員会の承認決議を経た後、運用会議又は当投資法人役員会の双方又はいずれか一方に付議し、当該機関において承認又は決定を行うものとされています。

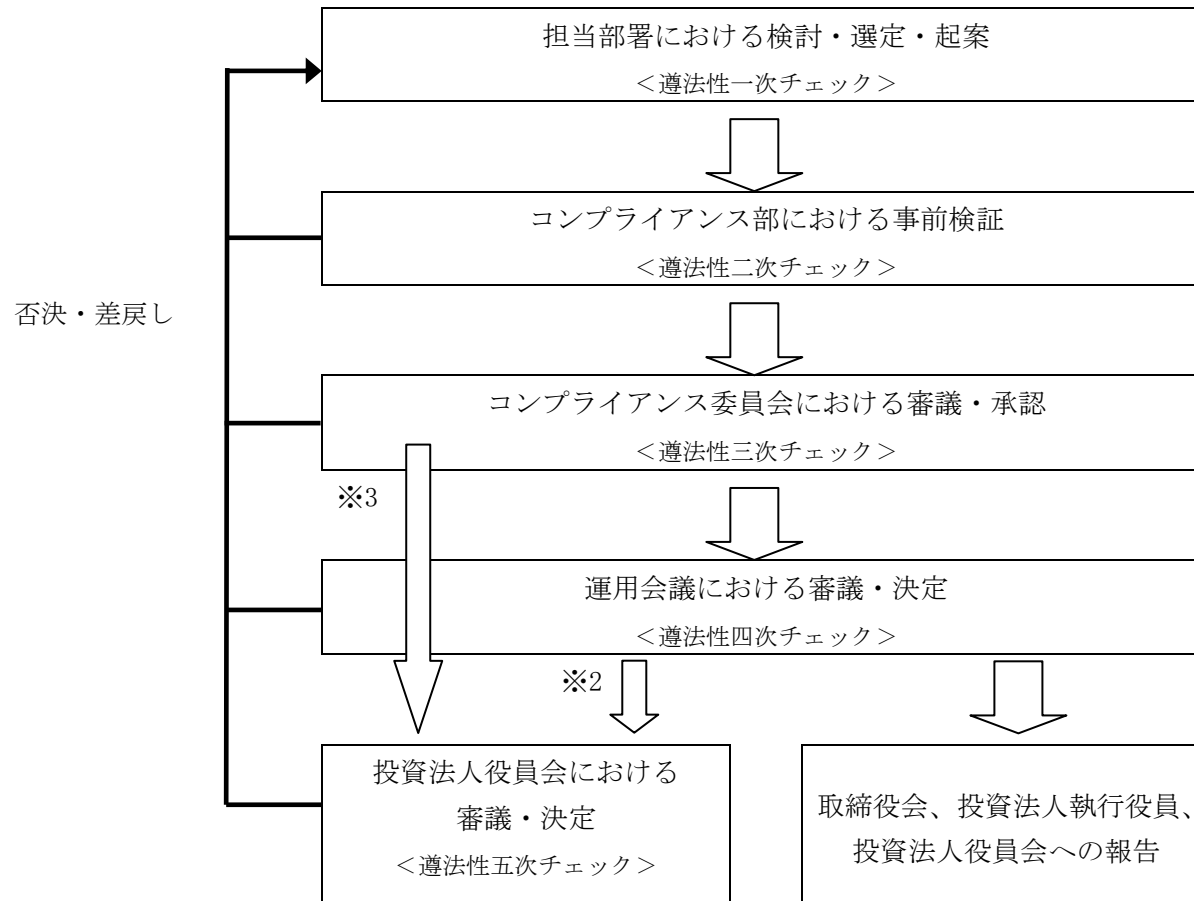
但し、当投資法人が上記(c)3.の利害関係者取引を行う場合やその他一定の利害関係者との取引を行う場合は全部長及び室長による合議を経た上で代表取締役社長が決定し、当該決定がなされた後、当該賃貸借契約の骨子をコンプライアンス委員会に報告する等の手続きを行います。

(e) 書面の交付

1. 資産運用会社の指図に基づき、当投資法人が資産運用会社又はその取締役、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等との間で、投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、資産運用会社から当投資法人等に対して交付します。
2. 資産運用会社は、上記書面交付に加え、毎期、上記(c)に記載した取引の内、3.及び4.の取引の状況について当投資法人に報

告します。なお、本取引には、転貸借契約の対象物件に係る当投資法人の共有持分割合に拘わらず、パススルー型のマスターリース方式を採用する場合における転貸人からの利害関係者への賃貸（転貸）の状況も含まれます。

(iv) 意思決定における内部統制上の仕組み（※1）



※ 1 当該フロー図は、主要な意思決定の仕組みを示しているものであり、一部の利害関係者取引については、会議体での審議等を行わず、代表取締役社長等による意思決定を行っている場合もあります。

- ※ 2 利害関係者を相手方とする投資法人債又は投資口の発行（公募によらない場合）については、運用会議にて審議・承認の後、投資法人役員会にて審議され、最終的に決定します。
- ※ 3 利害関係者からの金銭の借入については、コンプライアンス委員会における審議・承認の後、投資法人役員会にて審議され、最終的に決定します。なお、職務責任権限規程に基づき代表取締役社長の決定事項とされている一部の借入については、合議先であるコンプライアンス部長が承認した上で、代表取締役社長による決定後、当投資法人執行役員に報告します。

(a) 担当部署における検討・選定・起案等（1次チェック）

担当部署では取引を進めるに際して、特に利害関係者取引については利益相反の見地をはじめ、コンプライアンス上の問題が無いことを確認した上で起案しています。具体的には以下のとおり担当部署による1次チェックを実施しています。

1. 利害関係者等からの運用資産の取得、利害関係者等への運用資産の売却

利害関係者からの運用資産の取得に際しては、不動産投資部において、公正かつ調査能力・経験のある第三者による不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書による分析評価及びマーケットレポート等を参考にすると共に、現地調査やビル管理担当者等へのヒアリングを行う等、経済的・物理的・法的な調査及び検討を行った上で、投資方針及び投資基準に合致し、当投資法人が投資できる物件を選定します。

利害関係者への運用資産の売却についても、不動産投資部において基準書その他社内規程の定めに従い、売却対象物件の選定、売却先の検討、売却価格の妥当性の検証等を行います。

また、利害関係委託者からの運用資産の取得及び利害関係委託者への運用資産の売却についても、利害関係者からの運用資産の取得、利害関係者への運用資産の売却を行う場合と同様、投資法人の利益を第一に考え、資産運用会社としての善管注意義務を果たすことを念頭に、より厳格な手続、慎重な検証等を踏まえた透明性の高い意思決定を行います。

2. 利害関係者への運用資産の管理委託

管理業者の選定に際しては、不動産管理会社としての一般的な能力・実績等に加え、当投資法人における管理業務手順等に関する理解・習熟が重要な要素となります。

資産運用会社は社内基準書において、物件の新規取得等により当投資法人の組入れ物件に係る管理業務を不動産管理会社に委託する場合には、原則として一定の要件を満たし予め指名を受けている複数の委託先候補会社の中から、地域特性・物件特性や各不動産管理会社の特性等を総合的に勘案の上、選定することとしています。（但しマスターリース、共同ビル等の当該物件における事業スキームの一部として不動産管理会社が位置付けられている場合や、委託先候補の中に適当な不動産管理会社がない

等の場合には、物件固有の特性・事情を踏まえ、委託先候補に含まれない不動産管理会社を選定することもあります。）

当投資法人が利害関係者に運用資産の管理委託を行う際は、ビル営業部（但し運用資産の取得に伴い管理委託を行う場合は不動産投資部）は社内規程等に則り、適切に委託先を選定し、また、委託料については予め定めた報酬体系に準拠している等、適切な水準の委託料を設定します。

3. 利害関係者への運用資産の貸貸（マスターリース形態以外）

資産運用会社は社内基準書において、新規のテナントに対し貸付を行う場合の選定基準及び審査手続きを定めています。

当投資法人が利害関係者との間で新規の運用資産の貸付を行う場合は、ビル営業部は社内基準書の内容に則り、適切に貸付先の選定を行います。また、賃貸料については予め定めた賃貸条件以上とします。

4. 利害関係者からの借入

当投資法人が利害関係者との間で借入を行う場合、財務部は借入期間、金利等の借入条件について、他金融機関からの借入想定条件や市場における水準等と比較して適性であることを確認します。

(b) コンプライアンス部における事前検証

コンプライアンス部長は、運用会議へ付議予定の議案について事前検証を行います。原則としてコンプライアンス委員会開催日の3営業日前までに、当該議案の担当部署は、当該運用会議決定事項に関する事前検証に必要な資料を予めコンプライアンス部長に提出します。

事前検証の結果、議案の内容についてコンプライアンス上の問題がある場合、当該議案はコンプライアンス委員会に上程されることなく、担当部署に差し戻されます。

(c) コンプライアンス委員会における審議・承認

コンプライアンス委員会においては、議案・その他資料等に基づいて審議が行われ、全委員の過半数の賛成があり、かつ、出席した外部委員全員の賛成をもって承認されます。本委員会は、必要があると判断した場合は、本委員会の承認事項となっている取引等について不承認とした上で、当該取引等の中止又は変更を命令することができます。但し、所管の担当部署が、本委員会での指摘事項を治癒の上で、再度、当該議案を本委員会に提出すること及び本委員会が当該議案を承認することを妨げるものではありません。

(d) 運用会議における審議・決定

運用会議においては、議案・その他運用会議資料等に基づいて、審議が行われます。

利害関係者取引について付議する運用会議においては、当該運用会議で決定される内容がコンプライアンス委員会にて承認された内容と比べて投資法人に不利な内容に変更されていないか等のコンプライアンス上の問題が無いことについて、事前にコンプライアンス部長に確認するものとし、コンプライアンス部長が問題なしと認めた事項についてのみ、決定手続を行うことができることとされています。

運用会議の決定事項の決議は、代表取締役社長及び資産運用会社執行役員の過半数が出席し、代表取締役社長及び在籍する執行役員の過半数の賛成をもって決定します。なお、代表取締役社長が執行役員を兼務する場合、在籍者数、出席者数及び賛成者数の計算にあたり、執行役員を兼務する代表取締役社長は1名とみなして計算します。

(e) 取締役会及び投資法人役員会への報告

決定された事項は取締役会に報告されます。また決定事項は投資法人執行役員に報告され、投資法人執行役員より投資法人役員会に報告されます。

(v) コンプライアンス委員会の概要

(a) 委員会の構成

当委員会は、4名以上の委員をもって構成することとされています。委員は、代表取締役社長、コンプライアンス部長、リスク管理室長及び1名以上の外部専門家（以下「外部委員」といいます。）です。

本委員会の委員長はコンプライアンス部長が務め、委員長は本委員会の活動を統括します。

外部委員は、以下の要件を満たす者であることを要します。

- ① 現在及び過去において、当社又は利害関係者の役員（取締役、監査役、理事、監事又はこれに準ずるものをいう。）、支配人その他の使用人でないこと。
- ② 利害関係者から顧問契約等に基づく報酬を得ていないこと。
- ③ 資産運用会社もしくは利害関係者、又は当投資法人の株式、投資口等を保有していないこと。
- ④ 法令について一定の知識を有し、かつ、倫理意識が高いと認められる者（弁護士等）

(b) 決議方法

当委員会は、コンプライアンス部長及び1名以上の外部委員を含む委員の過半数の出席により成立し、決定事項及び承認事項の決議は、全委員の過半数の賛成があり、かつ、出席した外部委員全員の賛成をもって採決されます。

なお、当委員会の審議対象が運用会議決定事項に該当する場合は、コンプライアンス部長による事前検証で承認されたもの以外は本委員会に付議することはできません。

(c) コンプライアンス委員会決定・承認事項

1. 別途社内規程等でコンプライアンス委員会決定事項と定める事項
2. その他コンプライアンス部長が必要と認める事項
3. コンプライアンス基本方針の策定、コンプライアンスマニュアル・コンプライアンスプログラムの承認、コンプライアンス規程等の制定、改廃（承認の上取締役会へ付議）
4. 利害関係者等を相手方とする、物件の取得・売却、売却業務の委託、管理業務委託先の選定、物件の賃貸（マスターリース形態）（承認の上運用会議へ付議）
5. 利害関係者を相手方とする、公募の場合を除く投資口の発行又は投資法人債の発行、（職務責任権限規程に基づき代表取締役社長の決定事項とされている場合を除く）金銭の借入（承認の上投資法人役員会へ付議）
6. 利害関係者との取引で、当投資法人の費用負担が1件1,000万円以上の新規契約又は増額改定契約、但し営繕工事の発注については、当投資法人の費用負担が1件3,000万円以上の契約（承認の上代表取締役社長決定に付する事項）

(vi) 運用会議の概要

(a) 出席者

構成員は、代表取締役社長（資産運用会社執行役員を兼務しています。また、社長は運用会議の議長を務めます。）、資産運用会社執行役員、運用担当責任者（財務部長、不動産投資部長、ビル営業部長）、コンプライアンス部長、企画部長、業務管理部長、リスク管理室長です。

なお構成員ではありませんが監査役も原則として出席しています。

(b) 決議方法

社長及び資産運用会社執行役員の過半数が出席し、社長及び在籍する執行役員の過半数の賛成をもって決定します。なお、コンプライアンス部による事前検証で承認されたもの以外は運用会議に付議することはできません（但し、コンプライアンス委員会にて審議及び承認された審議事項は、コンプライアンス部長による改めての事前検証での承認を経ずに運用会議に付議することができます。）。

(c) 決定事項

1. 資産管理計画書及び投資法人中期運用方針の策定・変更（取締役会付議を承認）
2. 業績予想（当期及び翌期分）、投資口発行、投資法人債発行（投資法人役員会付議事項として投資法人執行役員に提案することを承認）
3. 資産運用に係る重要な意思決定・投資判断（物件の取得・売却、物件取得時の管理委託会社の選定、マスターリース形態による物件の賃貸（パススルー型と賃料保証型の双方を含みます。）、売却対象物件の選定、売却業務委託先の選定、その他資産運用に係る重要な意思決定・投資判断）
4. 運用計画（ビル別賃料基準、賃料改定方針、管理費計画、工事予算枠、ファイナンス及び余資運用計画、物件取得・売却計画、中期修繕計画・中期収支見込）の策定・変更
5. 基準書の策定・変更

② 運用体制の採用理由

既述のとおり、当投資法人並びに資産運用会社においては、以下の利益相反取引に対応する運用体制が整備され、運営されており、適切な体制が構築されていると考えています。

1. 資産運用会社の社内諸規程・基準書等により、遵法性を始めとするコンプライアンス上の問題の有無のチェック体制がルール化されており、各部における一次チェック、コンプライアンス部門による二次チェック、運用会議における第三次チェック等が規程等に基づいて運営されています。また、利害関係者等との一定の取引においては、運用会議の前に、コンプライアンス委員会によるチェックも実施されています。
2. 特に第二次チェックを担うコンプライアンス部門は他部署から独立して設置されており、第一次段階におけるチェック漏れ、ミスを適切に指摘し、精度の向上を図っています。
3. コンプライアンス委員会規程により、利害関係者等との一定の取引に関しては、コンプライアンス委員会において外部専門家が関

与して審議し、承認した上で、運用会議に付議する仕組みとなっており、意思決定の透明性向上が図られています。

4. 投信法に基づく投資法人への書面交付や、独自ルールの特約関係者取引規程に基づく投資法人への取引状況報告等により、当投資法人による事後的なモニタリング体制も構築されています。

(i) 取締役会が果たす機能

(a) 資産運用会社の取締役会は各スポンサーからバランスよく選任された取締役で構成され、スポンサー間で相互に牽制する仕組みとなっており、ガバナンス面の強化が図られています。また運用会議も各スポンサーからバランスよく選任された資産運用会社執行役員が議決権を有する形で運営されています。このように、スポンサー各社による取締役会、運用会議等における相互牽制機能を態勢構築の前提・基盤としています。

(b) 取締役会は利害関係者取引に対する組織体制・規程等を整備し、その運営状況について定期的に報告を受けることにより、継続的な体制の維持・改善を図ります。

(ii) コンプライアンス委員会の社外専門家について

氏名：栗原 正晴

略歴：平成 8 年 10 月 司法試験合格
平成 11 年 4 月 弁護士登録（東京弁護士会）
平成 16 年 1 月 八重洲総合法律事務所

兼職：無し

スポンサー企業グループとの関係：なし

機能：法律の専門家としての専門的知識と経験等を踏まえた幅広い見地及び第三者としての客観的な立場による検証により、利害関係者取引をチェックし、取引の公正性・透明性を確保しています。

(iii) コンプライアンス・オフィサーについて

当社ではコンプライアンス・オフィサーとの役職名での人員配置はしておりませんが、コンプライアンス全般の企画・立案・推進を担うコンプライアンス部長がコンプライアンスに関する統括責任者として、フロント各部から独立し、利益相反の見地を含め、取組事項の妥当性、遵法性・社内規程等との整合性等に関する検証を行っています。

氏名：相馬 克己

略歴：昭和 59 年 4 月 三菱地所株式会社入社
平成 2 年 4 月 同社 人事部

平成 7 年 6 月 同社 能力開発部
 平成 9 年 4 月 同社 関連事業部
 平成 12 年 6 月 同社 グループ企画部 兼 監査役室
 平成 14 年 4 月 同社 経営管理部 副長 兼 監査役室
 平成 17 年 4 月 同社 内部監査室 副室長 兼 監査役室
 平成 21 年 4 月 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社出向
 コンプライアンス部長就任

兼職：無し

3. スポンサー関係者等との取引等（第 15 期：平成 20 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日）

(1) 利害関係者との取引等

①利害関係者との取引状況等

区分	売買金額等				
	買付額等		売付額等		
総額	21,250,000	千円		-	千円
	うち利害関係者からの買付額		うち利害関係者への売付額		
	21,250,000	千円	(100.0%)	-	千円 (-%)
利害関係者との取引状況の内訳					
有限会社マーレ	21,250,000	千円	(100.0%)	-	千円 (-%)
合計	21,250,000	千円	(100.0%)	-	千円 (-%)

(注) 1. 利害関係者とは、投信法施行令第 123 条及び資産運用会社の利害関係者取引規程において規定している利害関係者をいいます。以下、同様とします。

(注) 2. () 内の数値は買付額・売付額の各々の総額に対する比率を表しています。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A	利害関係者との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額B	
管理業務費	2,261,861 千円	三菱地所株式会社	299,344 千円	(13.2%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	787,492 千円	(34.8%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	165,692 千円	(7.3%)
		株式会社三菱地所設計	3 千円	(0.0%)
		三菱地所リテールマネジメント株式会社	678 千円	(0.0%)
		株式会社第一ビルディング	253,429 千円	(11.2%)
		有電ビル管理株式会社	33,596 千円	(1.5%)
		物産不動産株式会社	42,202 千円	(1.9%)
水道光熱費	1,570,674 千円	みなとみらい二十一熱供給株式会社	72,492 千円	(4.6%)
損害保険料	44,090 千円	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	40,048 千円	(90.8%)
		三菱地所株式会社	5 千円	(0.0%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	83 千円	(0.2%)
その他 営業費用	100,668 千円	三菱地所株式会社	6,682 千円	(6.6%)
		株式会社三菱地所プロパティマネジメント	14,359 千円	(14.3%)
		三菱地所ビルマネジメント株式会社	4,657 千円	(4.6%)
		株式会社第一ビルディング	263 千円	(0.3%)
支払利息	1,132,259 千円	第一生命保険相互会社	71,968 千円	(6.4%)

(注) 上記記載の取引・支払手数料等以外に、当期中に利害関係者へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

支払先	支払額
三菱地所株式会社	79,456 千円
株式会社三菱地所プロパティマネジメント	229,073 千円
三菱地所ビルマネジメント株式会社	27,349 千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	746 千円
有電ビル管理株式会社	70,445 千円
株式会社第一ビルディング	55,018 千円
物産不動産株式会社	5,492 千円
物産ファシリティサービス株式会社	26,223 千円

③利害関係者からの賃貸収入等の状況

取引先名称	取引金額
三菱地所株式会社	5,962,659 千円
第一生命保険相互会社	236,000 千円
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	65,704 千円
株式会社三菱地所プロパティマネジメント	53,975 千円
株式会社メック・デザイン・インターナショナル	46,917 千円
有電ビル管理株式会社	8,920 千円
三菱地所ビルマネジメント株式会社	4,534 千円
株式会社第一ビルディング	2,730 千円

(注) 平成 21 年 3 月 31 日時点における利害関係者についてのみ記載しております。

(2) 物件取得等の状況

※ 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

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者	前々所有者	前々々所有者
汐留ビルディング（東京都港区海岸一丁目2番20号）	③本物件の受益者である有限会社マーレより、本物件にかかる信託受益権の準共有持分10%を売却するとの話を受け、当投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき取得したもの。	①有限会社マーレ ②資産運用会社の株主である三菱地所株式会社（資産運用会社への出資比率36%（注））及び三井物産株式会社（資産運用会社への出資比率10%）が同社へ匿名組合出資 ③平成19年12月新築	なし	なし
	21,250 百万円			
	平成 20 年 12 月売買			

（注）上記記載の出資比率は物件取得当時のものであり、平成21年3月31日現在、同社による資産運用会社への出資比率は63%となっております。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成21年3月31日現在）

不動産鑑定機関の概要（添付4）をご参照ください。

(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（平成21年3月31日現在）

エンジニアリング・レポート作成機関の概要（添付5）をご参照ください。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当する取引はありません。

(4) IRに関する活動状況

①最近におけるIRに関する活動状況(2008年度以降)

(i) 機関投資家向けIR

○投資家・アナリストに対する説明会開催

(各期決算説明会)

○国内・海外投資家との個別IRミーティングを実施

(各期決算終了後)

○証券会社主催の国内外投資家向けカンファレンスに参加(IRプレゼンテーション及び個別IRミーティングを実施)

(2008年9月及び12月)

○証券会社主催の国内投資家向け物件見学会に参加(保有物件を現地で案内)

(2008年5月及び12月)

(ii) 個人投資家向けIR

○個人投資主向け決算説明会を開催

(2008年7月、2009年2月及び2009年8月)

○証券会社又は業界団体主催の個人投資家向けIRセミナーに参加

(2008年9月及び2009年3月)

(iii) その他

○投資法人英文ホームページをリニューアル

(2008年12月)

②IRに関する活動方針

資産運用会社は、「投資家の皆様への適時・適切なディスクロージャーにより、運用活動の透明性を高めること」を経営方針の1つとしており、また、ディスクロージャーの基本方針として、「情報開示にあたっては、ジャパンリアルエステイト投資法人が東京証券取引所に上場していることを認識し、透明性と公平性を維持すること。」並びに「常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報の発信(投資者への適時適切な情報開示)に注力すること。」を掲げております。

上記基本方針を受けた具体的なIR活動についての主な方針は以下に記載のとおりです。

(i) 投資家に対し定期的に決算説明会或いは個別ミーティングを行い、また、情報伝達のため有益と判断される投資家向けセミナー等に参加する機会を積極的に捉えて参加し、投資法人に関する正確な情報の伝達に努め、投資法人に対する理解を深めること。

(ii) 投資家との対話の中で、運用に対し投資家が何を期待しているのか、また、どのような事項につき開示或いは説明が求められている

のかを的確に把握し、決算説明資料等のディスクロージャー資料にフィードバックをすること。

(iii) ディスクロージャー資料については、正確性を期することは勿論のこと、データの羅列にとどまらず、図表等を用いたデータ分析等、分かりやすさにも主眼をおいて作成し、これを公平にホームページにおいて公開すること。

(iv) 投資家が容易に投資法人の情報を取得或いは加工分析できるよう、保有物件の入居率・賃貸面積や収支実績等のデータを格納した電子ファイル（エクセル）を公平にホームページにおいて提供すること。

なお、情報開示に係る業務は、資産運用会社企画部が担当し、企画部長を情報取扱責任者としており、資産運用会社の各部門は部門毎の担当業務に従い、投資法人及び資産運用会社に関わる重要な資産運用・経営情報及び既に開示された情報の過誤記載について、当該情報の判明・確定後直ちに、情報取扱責任者である企画部長に対し報告し、情報の集約を行っております。

情報取扱責任者は、これらの情報に関し、適宜、コンプライアンス部長、弁護士、監査法人及び税理士法人等に意見を求めこれらを十分斟酌の上、速やかに開示の要否につき検討を行い、資産運用会社の代表取締役の決定のもと、開示を行います。

(5) 反社会的勢力の排除に向けた体制整備

資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアルにおいて、行動指針の一項目として、反社会的勢力の排除に向けた取組みを定めています。また、個別の取引に関するレベルでも、各基準書・手順書において「反社会的勢力及びその虞がある先を取引対象から除外する」等と規定しています。

個別取引を行う際には、各業務の所管部署が取引先について反社会的勢力との関係の有無に関する一次判断を行った上で、コンプライアンス部が二次的なチェックを行う形で、個別取引におけるチェック体制を構築しています。

以 上

(添付 1)

三菱地所株式会社

平成 2 0 年度 有価証券報告書 (抜粋)

平成20年度 有価証券報告書

(金融商品取引法第24条第1項に基づく報告書)

自 平成20年4月1日
至 平成21年3月31日

三菱地所株式会社

(E03856)

3【事業の内容】

連結財務諸表提出会社（以下当社という）及び当社関係会社（あわせて以下当社グループという）においては、所有ビルの賃貸を中心とするビル事業、マンション・建売住宅の販売を中心とする住宅事業、資産開発事業、海外事業、設計監理事業、注文住宅事業、ホテル事業、不動産サービス事業等幅広い事業分野で事業活動を行っております。各事業分野につきまして、当社グループの営む主な事業内容、当該事業における位置付け、及び事業の種類別セグメントとの関係は次の通りであります。

(1) ビル事業

当社グループはビルの開発・賃貸事業を中心に、運営・管理事業、駐車場事業、地域冷暖房事業などを行っております。

① ビル賃貸事業

- ・当社は、東京都内及び全国の主要都市において、オフィスを主とする当社の単独又は共同事業としてビルを開発・建設し、直接賃貸するほか、他のビル所有者からビルを賃借し、これを転貸しております。また、「建設業法」に基づく許可を取得し、当社所有ビルの賃借人より室内造作工事等の請負を行っております。
- ・連結子会社である㈱サンシャインシティ、㈱横浜スカイビル、㈱東京交通会館は、所有するビルを賃貸しております。
- ・連結子会社であるチェルシージャパン㈱は、「御殿場プレミアム・アウトレット」ほかの商業施設を所有し、これを賃貸しております。
- ・連結子会社である匿名組合メックデベロップメント他1社は、収益用不動産（信託受益権）の保有・開発等を行っております。

② ビル運営・管理事業

- ・連結子会社である三菱地所ビルマネジメント㈱、㈱三菱地所プロパティマネジメント及び持分法適用会社であるオー・エー・ピー マネジメント㈱は、当社ビルほかの運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱メック・ビルファシリティーズ、㈱北菱シティサービス、サンシャインビーエス㈱、有電ビル管理㈱は、当社ほかの所有ビルの管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である三菱地所リテールマネジメント㈱、㈱イムズは、当社商業施設ほかの運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である㈱サンシャインエンタプライズは、㈱サンシャインシティより展望台・水族館等の運営・管理業務を受託しております。

③ 駐車場事業

- ・連結子会社である㈱グランドパーキングセンター、東京ガレージ㈱は、駐車場事業を直営にて行うと共に、三菱地所ビルマネジメント㈱ほかより運営管理業務を受託しております。

④ 地域冷暖房事業

- ・連結子会社である丸の内熱供給㈱、池袋地域冷暖房㈱及び持分法適用会社であるオー・エー・ピー熱供給㈱、みなとみらい二十一熱供給㈱は、各供給区域において地域冷暖房事業を行っております。

⑤ その他事業

- ・連結子会社である丸の内ダイレクトアクセス㈱は、丸の内エリアに光ファイバー網を敷設し、通信事業者等に賃貸しております。
- ・持分法適用会社である㈱丸ノ内ホテルは、当社ほかと建物を所有し、ホテルを経営しております。

ビル事業はビル事業セグメントに区分しております。

(2) 住宅事業

当社グループはマンション、建売住宅等の建設、販売、賃貸等を行うほか、マンション・住宅の管理、ニュータウンの開発、ゴルフ場の経営等の余暇事業を行っております。

① 不動産販売事業

- ・当社はマンション、建売住宅等の建設、販売、賃貸等を行っております。
- ・連結子会社である藤和不動産㈱はマンション等の建設、販売等を行っております。

② 住宅管理事業

- ・連結子会社である㈱泉パークタウンサービス、三菱地所藤和コミュニティ㈱、MTコミュニティスタッフ㈱は、当社ほかの供給したマンション・住宅の管理等を行っております。

③ 開発事業

- ・当社は、泉パークタウンや猪名川パークタウン等のニュータウンの開発事業を行っております。

④ 余暇事業

- ・当社は、宮城県においてゴルフ場並びにテニスクラブ等を経営しております。
- ・連結子会社である東日本開発㈱は、静岡県においてゴルフ場を経営しております。
- ・連結子会社である㈱メックアーバンリゾート東北は、宮城県において当社よりゴルフ場の運営・管理業務を受託しております。
- ・連結子会社である藤和那須リゾート㈱は、遊園地及び別荘地の管理・運営を行っております。
- ・持分法適用会社である佐倉ゴルフ開発㈱は、千葉県においてゴルフ場の経営を行っております。

⑤ その他事業

- ・当社は、「パートナー事業」として建物の建設等に係る事業受託を行っております。
- ・連結子会社である㈱メックecoライフは、住宅事業におけるエコ推進、先進的R&Dへの取り組み、また、住宅設備機器の共通化を中心としたコストマネジメントの推進を行っております。
- ・連結子会社である㈱菱栄ライフサービスは、当社より建物を賃借し、高齢者向け住宅「ロイヤルライフ奥沢」を経営しております。
- ・連結子会社である藤和不動産流通サービス㈱は、不動産に関するプロパティマネジメント事業、不動産コンサルティング事業を行っております。
- ・持分法適用会社である㈱つなぐネットコミュニケーションズは、集合住宅に対して、インターネット接続事業を行っております。

住宅事業は住宅事業セグメントに区分しております。

(3) 資産開発事業

当社グループは収益用不動産の開発、並びに資産運用事業等を行っております。

- ・当社は、竣工・稼働開始後に投資商品として不動産投資市場で売却することを基本的戦略とする収益用不動産の開発を行っております。
- ・連結子会社である三菱地所投資顧問㈱は、不動産投資家のためのアセットマネジメント業務、資産取得のサポート業務等、不動産投資に関する総合的サービスを提供しております。
- ・連結子会社であるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント㈱は、金融商品取引法に基づく投資運用業の登録を受け、ジャパンリアルエステイト投資法人（東京証券取引所不動産投資信託証券市場上場）の資産運用を行っております。
- ・連結子会社である匿名組合まちづくりインベストメント他1社は、収益用不動産（信託受益権）の保有・開発等を行っております。
- ・持分法適用会社である㈱アスコットジャパンは、サービスアパートメントの運営・管理業務、高級賃貸マンションのフロント業務を受託しております。

資産開発事業は資産開発事業セグメントに区分しております。

(4) 海外事業

当社グループは海外において、主に不動産開発事業、不動産投資顧問事業を行っております。

- ・連結子会社であるロックフェラーグループ社及びその子会社112社並びに持分法適用会社20社は、全米各地及び英国ロンドンにおいて、オフィスビルの保有・運営を含む不動産開発事業並びに不動産投資顧問事業を行っております。

海外事業は海外事業セグメントに区分しております。

(5) 設計監理事業

当社グループは建築・土木工事の設計監理等を行っております。

- ・連結子会社である㈱三菱地所設計は、建築・土木工事の設計監理のほか、建築・土木全般に亘る各種コンサルティング業務を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・デザイン・インターナショナルは、ビル、マンション等の内装工事請負ほか、インテリア関連工事の設計監理等を行っております。

設計監理事業は設計監理事業セグメントに区分しております。

(6) 注文住宅事業

当社グループは住宅建築工事の請負等を行っております。

- ・連結子会社である三菱地所ホーム㈱は、「建設業法」に基づく許可を取得し、注文住宅「三菱ホーム」の受注並びに当社ほかより建売住宅を請負建築しております。
- ・連結子会社である㈱三菱地所住宅加工センター、及び持分法適用会社であるプライムトラス㈱は、建築資材を製造・加工し、三菱地所ホーム㈱ほかに供給しております。

注文住宅事業は注文住宅事業セグメントに区分しております。

(7) ホテル事業

当社グループはホテル事業を「ロイヤルパークホテルズ」として展開しております。

- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツは、グループホテルの統括管理、運営支援並びにコンサルティングを含めた新規ホテル開発を行っております。また、当社より建物を賃借し、ホテルを運営しております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークホテルは、建物を所有し、ホテル（「ロイヤルパークホテル」）を運営しております。
- ・連結子会社である㈱ロイヤルパークイン名古屋、㈱東北ロイヤルパークホテル、㈱ロイヤルパーク汐留タワー、㈱横浜ロイヤルパークホテルは、㈱ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツよりホテル（「ロイヤルパークイン名古屋」「仙台ロイヤルパークホテル」「ロイヤルパーク汐留タワー」「横浜ロイヤルパークホテル」）の運営業務を受託しております。

ホテル事業はホテル事業セグメントに区分しております。

(8) 不動産サービス事業

当社グループは不動産の販売代理業務、不動産仲介事業等を行っております。

- ・連結子会社である三菱地所リアルエステートサービス㈱は、当社ほかより不動産の販売代理業務を受託するほか、不動産仲介事業等を行っております。

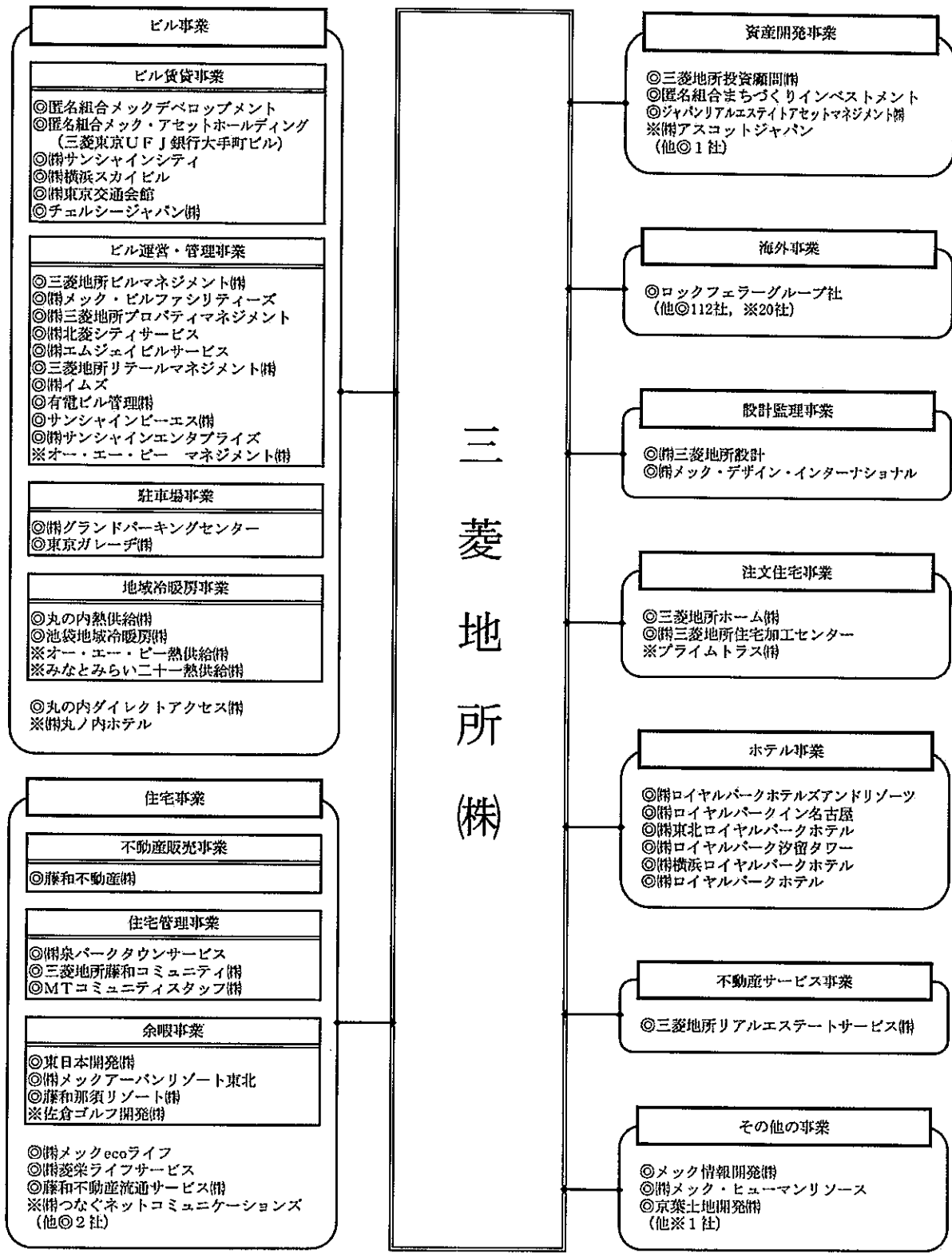
不動産サービス事業は不動産サービス事業セグメントに区分しております。

(9) その他の事業

- ・連結子会社であるメック情報開発㈱は、主として当社グループの利用に供する情報システムの開発、保守管理を行っております。
- ・連結子会社である㈱メック・ヒューマンリソースは、当社グループの給与厚生研修関連業務の受託を行っております。
- ・連結子会社である京葉土地開発㈱は、商業施設「パット稲毛」を所有し、これを賃貸しております。

その他の事業はその他の事業セグメントに区分しております。

上記事項を事業系統図により示すと次頁の通りとなります。



(参考) ◎ : 連結子会社 ※ : 持分法適用会社

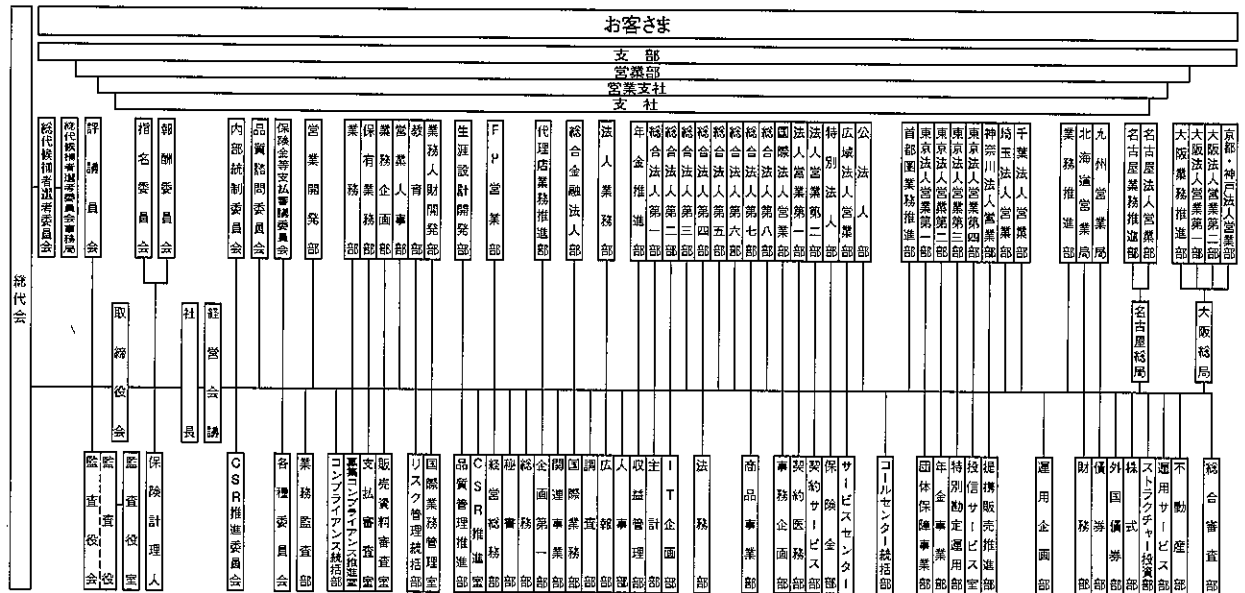
(添付2)

第一生命保険相互会社

第一生命の現状2009(抜粋)

会社組織の概要

1. 会社組織図 (平成21年4月1日現在)



●本社組織の推移

		平成19年度	平成20年度	平成21年度
本社	総局	3	3	2
	部・営業局	84	82	80
	室・センター	10	11	8

●支社組織の推移

		平成19年度	平成20年度	平成21年度
支社	支社	102	102	88
	営業支社	—	—	6
	営業部	6	6	10
	支店	1,603	1,548	1,414

2. 主要な業務の内容

(1) 会社の目的

当社は次の業務を行うことを目的としています。

- ①生命保険業
- ②他の保険会社(外国保険業者を含む)その他金融業を行う者の代理または事務の代行、債務の保証その他の前号の業務に付随する業務
- ③国債、地方債または政府保証債の売買、地方債または社債その他の債券の募集または管理の受託その他の保険業法により行うことのできる業務及び保険業法以外の法律により生命保険会社が行うことのできる業務
- ④その他前各号に掲げる業務に付帯または関連する事項

(2) 業務の概要

当社が実施している業務の概要は次のとおりです。

- ①当社は、生命保険業免許に基づく次の(ア)～(カ)にある各種保険の引受けを行うとともに、保険料として収受した金銭その他の資産の運用を以下の(キ)～(ソ)により行っています。

〈各種保険の引受け〉

- (ア) 個人保険
- (イ) 個人年金保険
- (ウ) 団体保険
- (エ) 団体年金保険
- (オ) その他の保険
- (カ) 上記各種保険の再保険

〈資産の運用〉

- (キ) 有価証券の取得
 - (ク) 不動産の取得
 - (ケ) 金銭債権の取得
 - (コ) 金銭の貸付(コールローンを含む)
 - (サ) 有価証券の貸付
 - (シ) 預金または貯金
 - (ス) 金銭、金銭債権、有価証券または不動産等の信託
 - (セ) 有価証券店頭デリバティブ取引、有価証券指数等先物取引、有価証券オプション取引、外国市場証券先物取引、金融先物取引等、金融等デリバティブ取引または先物外国為替取引
 - (ソ) その他保険業法施行規則第47条に定められている方法
- ②他の保険会社(外国保険業者を含む)その他金融業を行う者の代理または事務の代行
当社は、株式会社損害保険ジャパン、アメリカンファミリー生命保険会社、第一フロンティア生命保険株式会社等の業務の代理または事務の代行を行っています。
 - ③公共債ディーリング業務および投資信託の窓口販売業務等
当社は、公共債(国債、地方債、政府保証債)のディーリング業務ならびに証券投資信託受益証券等の窓口販売業務などを行っています。

(添付3)

三井物産株式会社

第90期 有価証券報告書 (抜粋)

有価証券報告書

第 90 期

自 平成20年4月1日
至 平成21年3月31日 事業年度

東京都千代田区大手町一丁目2番1号

三井物産株式会社

E02513

3【事業の内容】

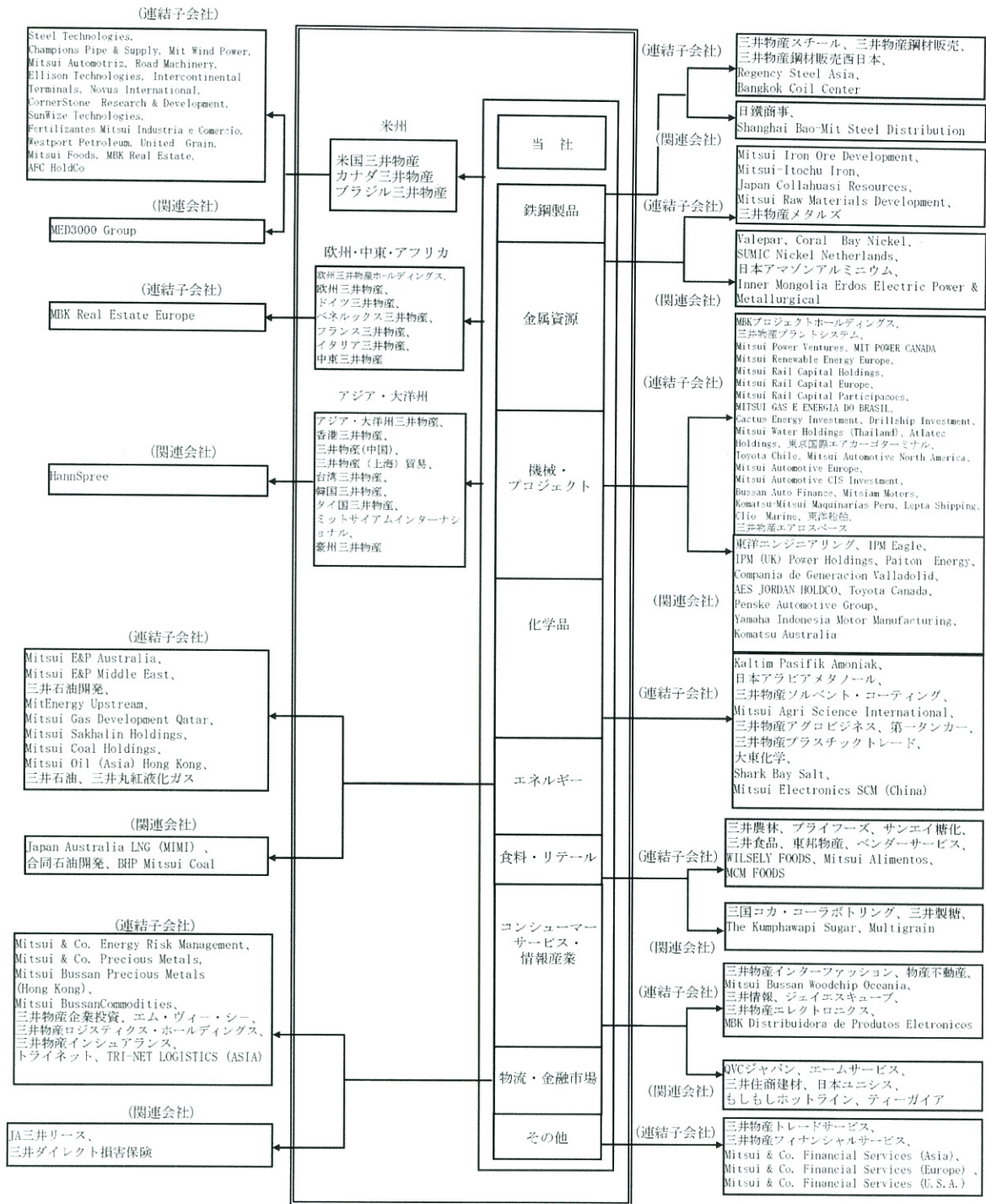
当社及び連結子会社は、総合商社である当社を中心として全世界に広がる営業拠点とその情報力を活用し、世界各地の販売先及び仕入先に対する多種多様な商品の売買及びこれに伴うファイナンスなどに関与し、また、国際的なプロジェクト案件の構築などに取り組んでおります。鉄鋼製品、金属資源、機械・プロジェクト、化学品、エネルギー、食料・リテール、コンシューマーサービス・情報産業などの分野で商品の販売、輸出入・外国間貿易及び製造を行うほか、リテール、情報通信、技術、輸送、ファイナンスなどの総合的なサービスの提供、更にはエネルギー・鉄鋼原料などの資源開発事業、また、IT、バイオテクノロジー、環境テクノロジーに代表される新分野への事業投資などの幅広い取組を展開しております。

当社はこれらの事業を、取扱商品、サービスの内容、または地域に応じて複数の事業部門に区分けしていますが、それぞれの事業は各事業部門、現地法人及び直轄関係会社との密接な連携により多面的に推進しております。

当社グループの連結決算対象企業総数は533社であり、その内訳は連結子会社が海外226社、国内100社、持分法適用会社(関連会社)が海外142社、国内65社となっています。

〔事業系統図〕

事業の状況を系統図により示せば次のとおりです。



(添付 4)

不動産鑑定機関の概要

物件名称	不動産鑑定機関（物件取得時に評価業務を委託した先）の概要			選定方法・理由 (物件取得時の鑑定評価業務及び期末算定価格の評価業務)
	名称	住所	不動産鑑定士の数	
1 芝二丁目大門ビルディング 2 大森駅東口ビルディング 3 名古屋広小路ビルヂング 4 日之出天神ビルディング 5 小伝馬町新日本橋ビルディング 6 コスモ金杉橋ビル 7 高輪台ビルディング 8 大塚東池袋ビルディング 9 池袋二丁目ビルディング 10 川崎砂子ビルディング 11 東晴天神ビルディング 12 仙台本町ホンマビルディング 13 堺筋本町ビル 14 御堂筋ダイワビル 15 さいたま浦和ビルディング 16 渋谷クロスタワー 17 京都四条河原町ビル 18 金沢パークビル 19 MD神田ビル 20 ビュレックス京橋 21 神田橋パークビルヂング 22 こころとからだの元気プラザ 23 ダヴィンチ原宿 24 青山クリスタルビル 25 有楽町電気ビルヂング 26 名古屋御園ビル 27 代々木1丁目ビル 28 池袋YSビル	財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門1-3-2	261人	<p>[選定方針] ■同一基準による評価の観点から、取得時の鑑定評価は原則1社に委託。 ■期末算定価格の評価業務については、継続性の観点から取得時の委託先に委託。</p> <p>[選定理由] ①国内全域の物件を評価しうる組織・体制 ②鑑定評価機関としての実績</p> <p>※31～34の4物件については、取得検討時に既に他社又は売主側から同社が受託していた為、鑑定法人エイ・スクエア及び大和不動産鑑定に鑑定評価を委託。 ※期末算定価格については、委託報酬のコスト的優位性を考慮し、大和不動産鑑定に平成16年9月末分から委託先を変更。</p>
29 神宮前メディアスクエアビル 30 恵比寿ネオナート	株式会社鑑定法人エイ・スクエア	東京都中央区日本橋4-3-15	6人 ※全国97の鑑定事務所と業務提携	<p>[選定理由] ①業務提携による国内全域の物件を評価しうる体制 ②鑑定評価機関としての実績 ③委託報酬のコスト的優位性</p> <p>※期末算定価格については、継続性の観点から同社宛に委託を継続。</p>
31 日本ブランドウィックビル 32 NHK広島放送センタービル 33 新和ビルディング 34 東五反田1丁目ビル 35 定禅寺パークビル 36 山王グランドビル 37 ハーモニータワー 38 銀座三和ビル 39 菱進銀座イーストミラービル 40 八王子ファーストスクエア 41 二番町ガーデン 42 天神クリスタルビル 43 ビュレックス麹町 44 東京オペラシティビル 45 リットシティビル 46 北の丸スクエア 47 仙台本町ホンマビルディング（持分追加取得） 48 広小路栄ビル 49 錦パークビル 50 三菱UFJ信託銀行本店ビル 51 8・3スクエア北ビル 52 晴海センタービル 53 MMパークビル 54 武蔵小杉STMビル 55 菱進銀座イーストミラービル隣接の土地・建物 56 新藤田ビル 57 汐留ビルディング	大和不動産鑑定株式会社	(本社) 大阪府大阪市中央区谷町3-6-4 (東京本社) 東京都千代田区霞ヶ関3-7-1	66人	<p>[選定理由] ①国内全域の物件を評価しうる組織・体制 ②鑑定評価機関としての実績 ③委託報酬のコスト的優位性</p> <p>※取得時の鑑定評価を委託。 ※期末算定価格については、29・30の物件を除き全て同社に委託。</p>

(添付5)

エンジニアリング・レポート
作成機関の概要

