

平成 19 年 12 月 21 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京グロースリート投資法人
代表者名 執行役員 角替 隆志
東京都千代田区五番町 6 番地 2
(コード番号 : 8963)

資産運用会社名
グロースリート・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 芝辻 直基
問合せ先 取締役 弘中 英世
(TEL 03-3238-5341)

資産運用会社における内規「利害関係人等との取引規則」の変更に関するお知らせ

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるグロースリート・アドバイザーズ株式会社の取締役会において、平成 19 年 12 月 21 日、その内規である「利害関係人等との取引規則」の変更について承認決議がなされましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の理由

平成 19 年 11 月 22 日付「資産運用会社における内規「利害関係人等との取引規則」の変更に関するお知らせ」で公表した内容から利益相反の虞を払拭するために、ウェアハウジングの定義を次のように定め、利害関係人等との取引規則には該当しない旨、変更を行うものです。

ウェアハウジングの定義

ウェアハウジングとは、本来であれば本投資法人が第三者から直接取得したい物件を、収益の安定化や取得時期の調整を行うためにスポンサー関係者に先行取得させることをいいます。本取引において、スポンサー関係者が第三者から取得する際の本体価格は資産運用会社の指図によるものとします。その後本投資法人が取得する場合には、当該本体価格に、スポンサー関係者が当該物件取得のために負担した諸費用およびウェアハウジング手数料を加算した金額をもって取得します。

2. 変更の内容

変更点は下記のとおりです。

(下線は変更部分を示します。)

変更前	変更後
<p>(ハ) スポンサー関係者取引基準</p> <p>本投資法人がスポンサー関係者取引を行う場合、以下に定める取引基準に基づいて判断されるものとします。</p> <p>a. スポンサー関係者からの物件の取得</p> <p>(i) 不動産および不動産信託受益権の場合</p>	<p>(ハ) スポンサー関係者取引基準</p> <p>本投資法人がスポンサー関係者取引を行う場合、以下に定める取引基準に基づいて判断されるものとします。</p> <p>a. <u>スポンサー関係者からの物件の取得</u></p> <p>(i) <u>不動産および不動産信託受益権の場合</u></p>



変更前	変更後
<p>スポンサー関係者以外が作成する鑑定評価書を参照し、1投資案件当たりの本体価格（売買契約書に記載される物件そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額の対象になっていない、税金および諸費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものをいいます。）が鑑定評価額を超える場合には、次の(ii)の場合を除き、取得しないものとします。</p> <p><u>但し、本投資法人の投資適格物件をスポンサー関係者が本投資法人への譲渡を前提として一時的に取得し、その後本投資法人が取得する場合には、1投資案件当たりの本体価格に、スポンサー関係者が当該物件取得のために負担した諸費用（不動産又は不動産信託受益権を取得する際に発生する、特別目的会社(SPC)組成費用、仲介手数料、不動産鑑定評価書作成費用、建物状況調査報告書作成費用、その他のデューデリジェンス費用、専門家報酬および信託設定費用等をいいます。）を加算した金額をもって、取得することができます。</u></p> <p>(ii) <u>ウェアハウジング・スキームに係る取引の場合ウェアハウジング・スキームによりスポンサー関係者が一旦先行取得した物件を投資法人に譲渡する場合で、一定の条件に合致する案件については、本体価格が鑑定評価額の110%以内であれば取得することを可能とします。なお、当該取得については個々に審議し決定するものとし、スポンサー関係者がウェアハウジングによらず、保有もしくは独自の判断に基づき取得した物件は対象外とします。</u> <u>(制限緩和時の条件)</u> <u>原則、以下の条件全てに合致することを前提とします。</u> <u>1. 本体価格については、SPC等が取得した価格をそのまま譲渡価格とし、本体価格において譲渡益を発生させない場合</u> <u>2. 当該物件がポートフォリオ構築上、鑑定評価額を超えてもなお取得したい物件である場合。なお、取得理由は対外的に納得性のあるものとします。</u> <u>当該物件取得により、ポートフォリオ全体の利回りに大きな影響を与えない場合</u></p> <p><u>(iii) その他の特定資産の場合</u> (記載省略)</p>	<p>スポンサー関係者以外が作成する鑑定評価書を参照し、1投資案件当たりの本体価格（売買契約書に記載される物件そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額の対象になっていない、税金および諸費用等の他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものをいいます。）が鑑定評価額を超える場合には、次に定めるウェアハウジングの場合を除き、取得しないものとします。</p> <p><u>ウェアハウジングとは、本来であれば本投資法人が第三者から直接取得したい物件を、収益の安定化や取得時期の調整を行うためにスポンサー関係者に先行取得させることをいいます。本取引において、スポンサー関係者が第三者から取得する際の本体価格は資産運用会社の指図によるものとします。その後本投資法人が取得する場合には、当該本体価格に、スポンサー関係者が当該物件取得のために負担した諸費用（不動産又は不動産信託受益権を取得する際に発生する、特別目的会社(SPC)組成費用、媒介手数料、不動産鑑定評価書作成費用、建物状況調査報告書作成費用、その他のデューデリジェンス費用、専門家報酬および信託設定費用等をいいます。）およびウェアハウジング手数料を加算した金額をもって取得します。</u></p> <p>(削除)</p> <p><u>(ii) その他の特定資産の場合</u> (現行どおり)</p>

3. 変更実施日

平成 19 年 12 月 21 日

4. その他

資産運用会社における内規「運用ガイドライン」においても、利害関係人等との取引規則の内容について記載があるため、併せて変更を行います。

以 上

* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.tgr-inv.co.jp/>

【別紙】

変更後の利害関係人等との取引規則は以下の通りです。

利害関係人との取引における自主ルール（利害関係人等との取引規則）

資産運用会社は、資産運用会社と一定の利害関係を有する者との取引等に関する自主ルールとして、利害関係人等との取引規則を以下の通り定めています。スポンサー関係者と本投資法人との取引に係る投資委員会および取締役会の審議・承認については、当該スポンサー関係者の役職員である委員および取締役は当該取引に係る決議に参加できないものとし、また、出席した委員および取締役の数に参入しないこととされています。

(イ) 利害関係者等の範囲

投信法上定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の全ての株主及びこれらの者が過半数以上の議決権を有するなど、支配権が形式的及び実質的に認められる法人を利害関係者等を含めます（以下「スポンサー関係者」と総称します。）。

(ロ) スポンサー関係者取引

本投資法人がスポンサー関係者との間で行う以下に掲げる取引を「スポンサー関係者取引」と定義し、次の（ハ）以下の規定に基づいて実施するものとします。また、金融商品取引法、金融商品取引所の規則その他の法令等の定めに従い、適切に取引実績等について開示を行うものとします。

- (i) スポンサー関係者からの物件の取得
- (ii) スポンサー関係者への物件の売却
- (iii) スポンサー関係者への物件の賃貸
- (iv) スポンサー関係者へのPM業務（プロパティ・マネジメント業務）の委託
- (v) スポンサー関係者による売買・賃貸の媒介
- (vi) スポンサー関係者への工事発注

(ハ) スポンサー関係者取引基準

本投資法人がスポンサー関係者取引を行う場合、以下に定める取引基準に基づいて判断されるものとします。

a. スポンサー関係者からの物件の取得

(i) 不動産および不動産信託受益権の場合

スポンサー関係者以外が作成する鑑定評価書を参照し、1投資案件当たりの本体価格（売買契約書に記載される物件そのものの購入金額のみとし、鑑定評価額の対象になっていない、税金および諸費用等他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額を含まないものをいいます。）が鑑定評価額を超える場合には、次に定めるウェアハウジングの場合を除き、取得しないものとします。

ウェアハウジングとは、本来であれば本投資法人が第三者から直接取得したい物件を、収益の安定化や取得時期の調整を行うためにスポンサー関係者に先行取得させることをいいます。本取引において、スポンサー関係者が第三者から取得する際の本体価格は資産運用会社の指図によるものとします。その後本投資法人が取得する場合には、当該本体価格に、スポンサー関係者が当該物件取得のために負担した諸費用（不動産又は不動産信託受益権を取得する際に発生する、特別目的会社(SPC)組成費用、媒介手数料、不動産鑑定評価書作成費用、建物状況調査報告書作成費用、その他のデューデリジェンス費用、専門家報酬および信託設定費用等をいいます。）およびウェアハウジング手数料を加算した金額をもって取得します。

- (ii) その他の特定資産の場合
市場における適正な時価が評価できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記(i)に準じるものとします。
 - b. スポンサー関係者への物件の売却
 - (i) 不動産および不動産信託受益権の場合
スポンサー関係者以外が作成する鑑定評価書を参照し、1投資案件当たりの本体価格が鑑定評価額未満となる場合には、売却しないものとします。
 - (ii) その他の特定資産の場合
市場における適正な時価が評価できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記(i)に準じるものとします。
 - c. スポンサー関係者への物件の賃貸
市場相場および対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件に基づき賃貸するものとします。
 - d. スポンサー関係者へのPM業務(プロパティ・マネジメント業務)の委託
 - (i) PM受託会社(プロパティ・マネジメント受託会社)の選定基準
スポンサー関係者とのPM契約(プロパティ・マネジメント契約)の委託報酬については、スポンサー関係者以外の第三者の見積価格、役務提供の内容等を比較検討し、マーケット水準、役務提供の内容、業務量を勘案のうえ適正な条件で決定します。なお、相見積もりに対して、スポンサー関係者以外の業者から見積もりが提出されなかった場合は、既に依頼している又は依頼した業者のトラックレコードおよびマーケット水準を勘案して、適正と判断する条件のもと、利害関係者に委託します。
 - (ii) PM契約(プロパティ・マネジメント契約)の更新
資産運用会社がパフォーマンス・チェックを定期的に行い、資産運用会社の定める基準に達しない場合には、契約を更新しないものとします。
 - e. スポンサー関係者による売買・賃貸の媒介
 - (i) 売買
媒介手数料は宅地建物取引業法(昭和27年法第176号、その後の改正を含みます。)に規定する報酬に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、提供業務の内容等を勘案して決定するものとします。
 - (ii) 賃貸
媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬に規定する報酬の範囲内とし、賃料の水準、提供業務の内容等を勘案して決定するものとします。
 - f. スポンサー関係者への工事発注
 - (i) 工事(発注金額(消費税および地方消費税を除きます。)が1件当たり200万円未満の場合を除きます。)については、スポンサー関係者以外の第三者による見積価格および役務提供の内容等を含め総合的に比較検討した上で、スポンサー関係者の見積価格の水準が第三者の水準と著しく乖離していないことを条件として当該工事を発注することができるものとします。
 - (ii) 資産運用上緊急を要する工事の場合については、合理的な対価をもってスポンサー関係者に対して当該工事を発注し、発注後にコンプライアンス委員会に報告するものとします。
- (二) スポンサー関係者との取引の実行プロセス

a. スポンサー関係者からの運用資産の取得及びスポンサー関係者への運用資産の売却

スポンサー関係者より運用資産を取得する場合、又はスポンサー関係者へ運用資産を売却する場合は、下記の手続きに従い、取引を行います。

(i) コンプライアンスオフィサーは、投資運用部長から提出された個別運用資産取得・売却に係る案件について、スポンサー関係者取引に該当する場合、運用ガイドラインの遵守、その他の法令諸規則の適合性等についてコンプライアンスの観点から審議・審査を行い、コンプライアンスオフィサーが議案を承認した場合にのみ第1回目の投資委員会に当該議案を提出します。

(ii) 次に、第1回目の投資委員会においては、運用資産取得・売却に係る案件について、コンプライアンスオフィサーの審議結果の確認を行います。

(iii) コンプライアンス委員会は、法令および運用ガイドラインとの適合性のチェック、スポンサー関係者取引の妥当性のチェック等コンプライアンスの観点から審議を行い、また、あわせて、上記 (ハ)

a. 記載のスポンサー関係者からの物件の取得の取引基準、又は上記 (ハ) b. 記載のスポンサー関係者への物件の売却の取引基準について審議を行います。

(iv) 第2回目の投資委員会においても、コンプライアンスオフィサーは、当該投資委員会に出席し、コンプライアンス面のチェックを行い、コンプライアンス上の問題が新たに発生した場合には、かかる問題点の是正を命じることができます。

(v) 次に、取締役会が、運用資産の取得・売却に係る案件について審議・決議を行い、運用資産の取得・売却が、スポンサー関係者取引に該当する場合、取締役会の決議は全会一致とし、本投資法人の役員会決議をもって、かかる取引を実行できるものとします。

(vi) なお、いわゆるウェアハウジング・スキームにおいて、本投資法人が運用資産を利害関係人等が設立に関与した特別目的会社から取得する場合には、売買価格その他の売買契約の条件の妥当性について慎重に判断し、売主である特別目的会社との間で、対等な立場において交渉を行い、かつ、再度改めて売買価格その他の売買契約の条件について交渉を行うものとします。

b. スポンサー関係者への建物保守管理・テナント管理業務（PM業務）の委託

スポンサー関係者に、建物保守管理、テナント管理等のPM業務を委託する場合は、以下の基準に従って、取引を行います。

(i) コンプライアンス委員会は、投資運用部長から起案された不動産管理会社等のPM受託会社の選定又は変更に係る案件について、スポンサー関係者取引に該当する場合、運用ガイドラインの遵守、法令諸規則の適合性等についてコンプライアンスの観点から審議を行い、また、あわせて、上記 (ハ)

d. 記載のスポンサー関係者へのPM業務の委託の取引基準についても審議を行い、議案がコンプライアンス委員会で承認された場合にのみ投資委員会に提出します。

(ii) 投資委員会は、コンプライアンス委員会から提出された案件について、PM受託会社の選定又は変更計画の審議およびコンプライアンス委員会での審議結果の確認等を行います。

(iii) スポンサー関係者取引に該当するPM受託会社の選定又は変更は、取締役会の決議をもって決裁を行うものとし、取締役会の決議は全会一致とします。

(iv) 資産運用会社は、スポンサー関係者取引に該当するPM受託会社の選定又は変更については、本

投資法人が役員会において事前に承認した後、当該取引を実行することができます。

(ホ) スポンサー関係者取引の本投資法人に対する書面の交付

資産運用会社は、以上に規定した要件を満たすものとしてスポンサー関係者取引が行われた場合、かかるスポンサー関係者が投信法の利害関係人等に該当しない場合であっても、投信法第34条の6第2項に規定される内容につき、同条項に基づいて当該取引に関する事項を記載した書面を作成し、遅滞なく本投資法人に対し交付するものとします。ただし、特定資産の売買に係る価格調査の結果について、速やかに価格調査の結果が取得できないやむを得ない理由がある場合は、かかる価格調査の結果を取得次第遅滞なく通知するものとします。

(ヘ) スポンサー関係者取引の開示

資産運用会社は、以上に規定するスポンサー関係者取引については、金融商品取引所の規則に基づき、決定後遅滞なく適時開示を行うものとします。また、スポンサー関係者への運用資産の賃貸状況については、有価証券届出書および有価証券報告書への記載が要求されている主要なテナント(賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントをいいます。)に加えて、スポンサー関係者への賃貸条件を開示するものとします。