

平成 23 年 1 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都港区愛宕二丁目 5 番 1 号  
 平和不動産リート投資法人  
 代表者名 執行役員 東原 正明  
 (コード番号：8966)

資産運用会社名  
 平和不動産アセットマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 市川 隆也  
 問合せ先 I R 部長 伊藤 真也  
 TEL. 03-5402-8731

資産運用会社の内部規則である「運用ガイドライン」の変更に関するお知らせ

平和不動産リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である平和不動産アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、本日開催された取締役会において、平成 23 年 1 月 27 日付で、資産運用会社の内部規則である「平和不動産リート投資法人運用ガイドライン」（以下「運用ガイドライン」といいます。）を変更することを決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の理由

- (1) 資産運用会社の社内規程の改定に合わせ、「**X II. ガバナンス** 1. 当社組織 (3)投資委員会 及び (4)コンプライアンス委員会」並びに「**X II. ガバナンス** 4. 利害関係者との取引制限 (3)利害関係者との取引制限」について変更しました。
- (2) 物件の取得・売却に当たり、取り纏め依頼書・買付証明書又は売付条件提示書の発行を機動的に実行できるようにするため、「**X II. ガバナンス** 2. 意思決定プロセス」を変更しました。
- (3) その他所要の修正を行いました。

2. 変更の内容

主な変更箇所は以下の通りです。（変更箇所は下線の部分です。）

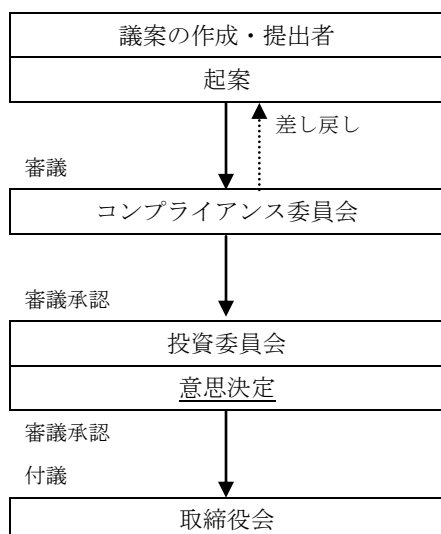
変更前		変更後	
<b>X II. ガバナンス</b>		<b>X II. ガバナンス</b>	
1. 当社組織		1. 当社組織	
(略)		(略)	
(3) 投資委員会		(3) 投資委員会	
当社には、代表取締役管轄の組織である投資委員会が設置されており、その概要は以下の通りである。		当社には、代表取締役管轄の組織である投資委員会が設置されており、その概要は以下の通りである。	
委員	代表取締役(議長)、常務取締役、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、投資運用本部長、業務企画本部長、業務企画本部副本部長、オフィス投資運用部長、レジデン	委員	代表取締役(委員長)、常務取締役、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、投資運用本部長、業務企画本部長、業務企画本部副本部長、オフィス投資運用部長、レジ

	ス投資運用部長、経営企画部長。また、議長が必要と認めた場合は、上記の役職員以外の従業員および当会社以外の識者を委員に委嘱することができる。		デンス投資運用部長、経営企画部長。また、委員長が必要と認めた場合は、上記の役職員以外の従業員および当会社以外の識者を委員に委嘱することができる。
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用ガイドラインの策定・改定</li> <li>運用資産の選定、取得および売却</li> <li>運用資産に係る各種運用計画（ポートフォリオ計画、当期事業計画、当期修繕計画）の策定</li> <li>本投資法人の資金調達等の重要な事項に関する方針の決定</li> <li>営業期間経過の都度における運用実績に対する評価分析</li> </ul>	審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用ガイドラインの策定および変更</li> <li>運用資産の取得および売却に係る契約締結</li> <li>運用資産に係る各種運用計画（ポートフォリオ計画、資産管理計画、当期事業計画、当期修繕計画、資金計画）の策定および変更</li> <li>本投資法人の資金調達等の重要な事項に関する方針の決定</li> <li>営業期間経過の都度における運用実績に対する評価分析</li> </ul>
審議方法等	委員全員が出席し、全員の賛成により決議する。 審議結果が全会一致とならない場合は、議長の権限で決議し、取締役会に付議できるものとする。但し、利害関係者との取引については、全会一致で決議されない議案は、取締役会に付議できない。	審議方法等	全委員のうち委員長を含む4分の3以上が出席し、全員の賛成により決議する。 審議結果が全会一致とならない場合は、委員長の権限で決議し、取締役会への付議を決定するものとする。但し、利害関係者との取引については、全会一致で決議されない議案は、取締役会に付議できない。
<p>(4) コンプライアンス委員会</p> <p>当社には、取締役会管轄の組織であるコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下の通りである。</p>		<p>(4) コンプライアンス委員会</p> <p>当社には、取締役会管轄の組織であるコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下の通りである。</p>	
委員	チーフ・コンプライアンス・オフィサー(委員長)、常務取締役、業務企画本部長、業務企画本部副本部長、監査室長、経営企画部長、IR部長、総務部長、財務経理部長	委員	チーフ・コンプライアンス・オフィサー(委員長)、常務取締役、業務企画本部長、業務企画本部副本部長、経営企画部長、IR部長、総務部長、財務経理部長。また、委員長が必要と認めた場合は、取締役会の承認を得て、上記の役職員以外の役職員および外部専門家を委員に委嘱することができる。
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>定款、規則等の新設改廃における法令遵守状況</li> <li>運用資産の運用管理に係る方針・計画等の策定における法令遵守状況</li> <li>運用資産の取得・売却の企画プロセスおよび実行プロセスにおける法令遵守状況等</li> <li>業務一般における法令遵守状況</li> </ul>	審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>定款、規則等の新設改廃における法令遵守状況</li> <li>運用資産の運用管理に係る方針・計画等の策定および変更における法令遵守状況</li> <li>運用資産の取得・売却の実行プロセスにおける法令遵守状況等</li> <li>業務一般における法令遵守状況</li> </ul>

	<p>・投信法および金商法上定義されている利害関係人等、当社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等ならびにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等（以下「利害関係者」という。）との取引の有無および妥当性</p>		<p>・投信法および金商法上定義されている利害関係人等、当社の総株主の議決権の100分の10超の議決権を保有している会社等、かかる会社等がその総株主等の議決権の100分の50超の議決権を保有している会社等ならびにこれらの者がその資産の運用・管理に関して助言等を行っている会社等（以下「利害関係者」という。）との取引の有無および妥当性</p>
<p>審議方法等</p>	<p>委員全員が出席し、全員の賛成により決議する。審議結果が全会一致とならない場合、または重要な契約の締結・官公庁への許認可・届出事項、利害関係者との取引について確認を要する場合は、外部弁護士の判断を仰ぐ。</p> <p>全会一致で決議されない議案であっても、委員長が、外部弁護士の確認を受けてコンプライアンス上問題がないと判断した場合は、投資委員会に付議できるものとする。</p>	<p>審議方法等</p>	<p>全委員のうち委員長を含む4分の3以上が出席し、全員の賛成により決議する。審議結果が全会一致とならない場合、または新規業務の開始・重要な契約の締結・官公庁への許認可・届出事項、利害関係者との取引（取引条件等が同一で改めて判断の必要がないものとして、利益相反行為防止規程に規定するものは除く。）について確認を要する場合は、外部弁護士の判断を仰ぐ。</p> <p>全会一致に至らない議案であっても、委員長を含む3分の2以上の委員が賛成し、かつ委員長が、当該問題点につき外部弁護士と協議し、コンプライアンス上問題がないことを確認した場合に限り、委員長の判断に基づき承認し、投資委員会に付議できるものとする。</p>

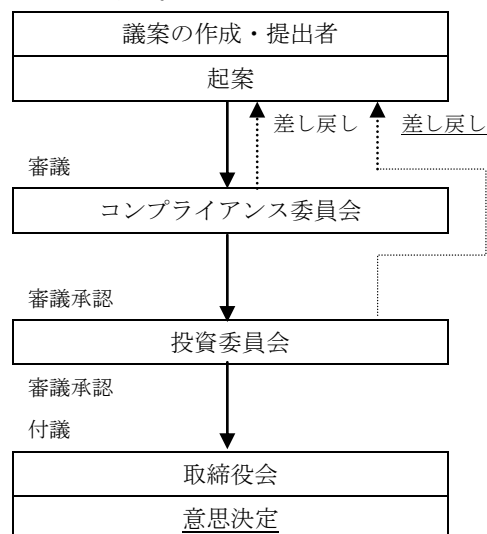
2. 意思決定プロセス

投資運用にかかる決定を行うための審議書の作成・提出から決議までのプロセスは以下のとおりとする。

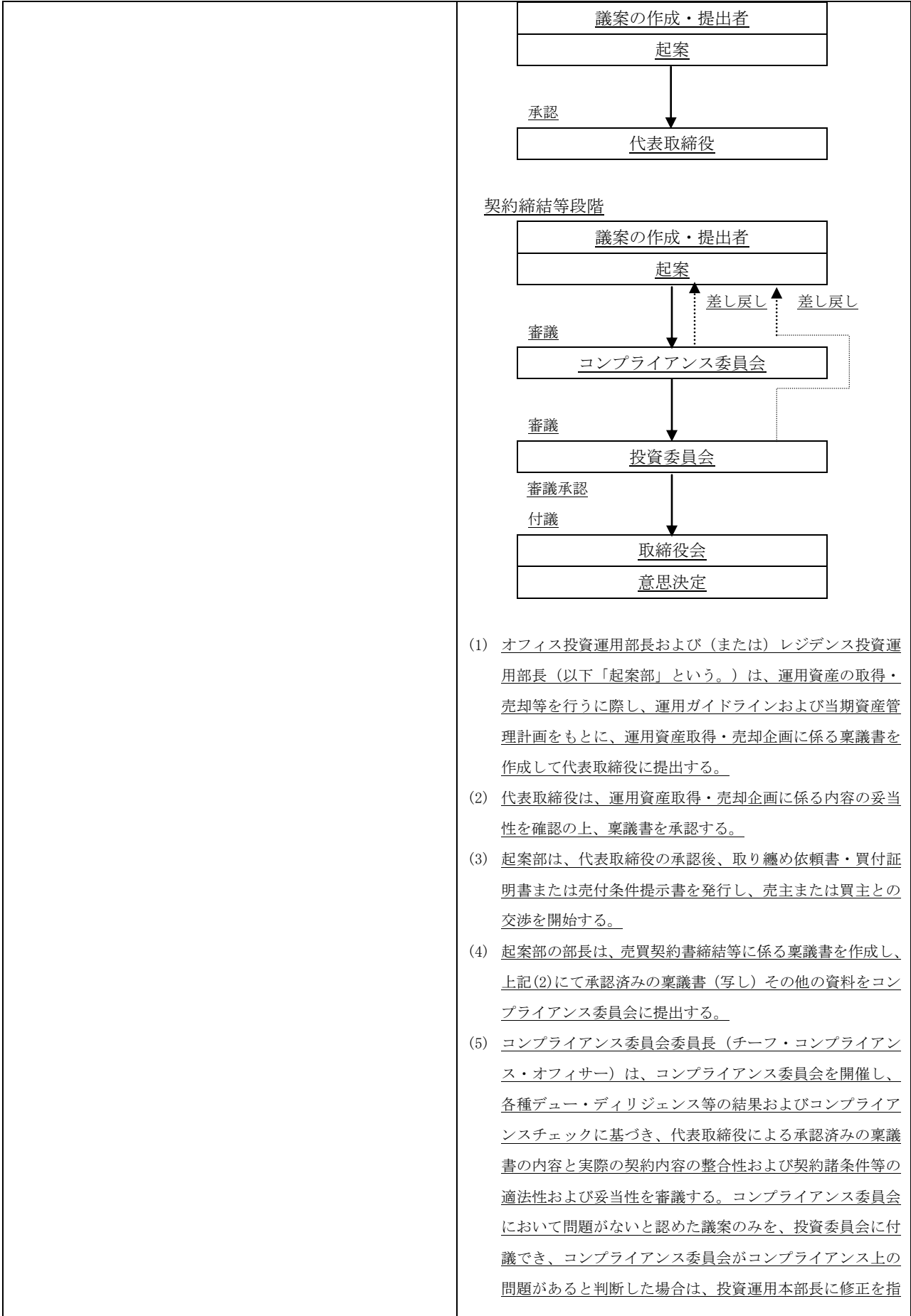


2. 意思決定プロセス

(1) 運用資産の運用管理に係る方針・計画等の決定を行うための稟議書の作成・提出から決議までのプロセスは以下のとおりとする。



<p>物件売却・取得 の場合</p> <pre> graph TD     A[物件売却・取得の場合] --&gt; B[コンプライアンス委員会]     B --&gt; C[投資委員会]     C --&gt; D[取締役会] </pre>	
<p>(1) 投資運用本部長および（または）業務企画本部長は、運用ガイドライン、ポートフォリオ計画、当期事業計画、修繕計画等の制定・改定および運用資産の取得・売却等を行うに際し、<u>審議書を作成して、コンプライアンス委員会に提出する。</u></p> <p>(2) <u>コンプライアンス委員会委員長（チーフ・コンプライアンス・オフィサー）は、コンプライアンス委員会を開催し、法令・諸規則等の遵守状況等、コンプライアンス上の問題点の有無、利害関係者と投資法人との取引の有無を確認する。</u></p> <p>(3) <u>コンプライアンス委員会において問題がないと認めた議案のみを、投資委員会に付議でき、コンプライアンス委員会がコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合は、<u>審議書を差し戻し、投資委員会に付議できない。</u></u></p> <p>(4) <u>コンプライアンス委員会において問題がないと認められ、投資委員会で決議された議案は、取締役会に付議され、取締役会で最終決議される。</u></p> <p>(5) <u>運用資産の取得・売却に関する議案については、契約書作成等取引の実行段階で、当初のコンプライアンス委員会で審議した取引条件等との整合性、各種デューデリジェンス結果の検証および契約書等の内容を確認するため、コンプライアンス委員会、投資委員会および取締役会が開催され、審議され、問題がないと認めた場合に限り、取引が実行できる。</u></p> <p>(新設)</p>	<p>(1) <u>経営企画部長および（または）オフィス投資運用部長・レジデンス投資運用部長は、運用ガイドライン、ポートフォリオ計画、当期事業計画、修繕計画等の制定および変更等を行うに際し、<u>稟議書を作成して、コンプライアンス委員会に提出する。</u></u></p> <p>(2) <u>コンプライアンス委員会委員長（チーフ・コンプライアンス・オフィサー）は、コンプライアンス委員会を開催し、法令・諸規則等の遵守状況等、コンプライアンス上の問題点の有無、利害関係者と投資法人との取引の有無を確認する。</u></p> <p>(3) <u>コンプライアンス委員会において問題がないと認めた議案のみを、投資委員会に付議でき、コンプライアンス委員会がコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、<u>所管の本部長に修正を指示する。</u></u></p> <p>(4) <u>投資委員会はコンプライアンス委員会を通過した議案について審議し、問題があると判断した場合は所管の本部長に<u>修正を指示する。利害関係者取引については、投資委員会の全会一致の承認を条件とする。</u>投資委員会で決議された議案は、取締役会に付議し、取締役会で最終決定される。<u>利害関係者取引については、取締役会の全会一致の承認を条件とする。</u></u></p> <p>(削除)</p> <p>(2) <u>運用資産の取得・売却等の決定を行うための稟議書の作成・提出から決議までのプロセスは以下のとおりとする。</u></p> <p>企画段階</p>



<p style="text-align: center;">(略)</p> <p>4. 利害関係者との取引制限</p> <p>(3) 利害関係者との取引制限</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>ただし、利害関係者に対する修繕に係る一発注案件当たり、<u>200万円未満の支出</u>については投資委員会、取締役会の審議対象から除外し、取締役会への報告事項とする。</p>	<p style="text-align: center;">示する。</p> <p>(6) <u>投資委員会は、コンプライアンス委員会を通過した議案に関し、デュー・ディリジェンス等の結果および契約諸条件等について審議する。投資委員会における審議結果の決議は全会一致を原則とする。また、利害関係者取引については、投資委員会の全会一致の承認を条件とする。問題があると判断した場合は投資運用本部長に修正を指示する。投資委員会において問題がないと認めた議案は、取締役会に付議し、取締役会で最終決定される。利害関係者取引については、取締役会の全会一致の承認を条件とする。</u></p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>4. 利害関係者との取引制限</p> <p>(3) 利害関係者との取引制限</p> <p style="text-align: center;">(略)</p> <p>ただし、利害関係者に対する修繕に係る一発注案件当たり <u>200万円未満の支出および直ちに修繕工事を行わないと運用資産に重大な損害が生じる可能性がある等、一発注案件当たり 200万円以上の当期修繕計画外の修繕工事を緊急に行う必要がある場合の当該支出</u>については投資委員会、取締役会の審議対象から除外し、取締役会への報告事項とする。</p>
--	---

### 3. 今後の見通し

運用ガイドラインの変更による平成 23 年 5 月期の運用状況への影響はありません。

以 上

\* 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.heiwa-re.co.jp/>