

平成 22 年 9 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
クレッシェンド投資法人
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 取締役管理部長 伊藤 真也
TEL. 03-5402-8731

資産運用会社による「業務提携に関する協定書」締結及び
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

クレッシェンド投資法人（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 22 年 10 月 1 日付で、平和不動産株式会社（以下「平和不動産」といいます。）との間で「業務提携に関する協定書」を締結すること、及び資産運用会社の内部規則である「クレッシェンド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. 「業務提携に関する協定書」の締結について

資産運用会社は、平成 22 年 10 月 1 日付で、平和不動産との間で、同社から次に掲げる情報や業務等の提供を受けることを内容とする「業務提携に関する協定書」（以下「本協定書」といいます。）を締結することを決定いたしました。

これは、従来平和不動産との間で締結していた情報提供等に関する業務提携契約を発展的に解消し、平和不動産がより J-REIT 資産運用事業に注力し、本投資法人との間の利益相反の問題に適切な考慮を払いながら、本投資法人の運用資産の着実な成長と中長期的な安定収益の確保を実現することを目的としています。

- ① 平和不動産が保有または開発する物件に関する優先的情報提供
- ② 平和不動産が取り扱う仲介物件に関する優先的情報提供
- ③ 本投資法人の投資、財務、リーシングなどに関する支援業務
- ④ 本投資法人への売却を考慮した物件の先行取得
- ⑤ 平和不動産又はそのグループ企業によるプロパティ・マネジメント業務
- ⑥ 取締役等の人材派遣

2. 「運用ガイドライン」の変更について

本投資法人は、平成 22 年 10 月 1 日付でジャパン・シングルレジデンス投資法人と合併（以下「本合併」といいます。）する予定ですが、本合併に当たり、本投資法人の基本方針である運用資産の着実な成長と中長期的な

安定性の確保に向け、これらを早期且つ確実に具現化すべく、「運用ガイドライン」を変更するものです（本合併については、平成 22 年 6 月 21 日付「クレッシェンド投資法人とジャパン・シングルレジデンス投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」をご参照下さい）。

「運用ガイドライン」変更の概要は以下の通りです。

(1) 平和不動産株式会社及び平和不動産グループによるサポート体制の強化

資産運用会社の親会社である平和不動産株式会社及び平和不動産グループの経験、ノウハウ等を最大限に活かすため、「II. 基本方針」の記載内容を変更するとともに、上記 1. 記載の「業務提携契約に関する協定書」の内容を織り込むべく、「VI. 業務提携先各社とのパートナーシップ」に代えて「VI. 平和不動産とのパートナーシップ」を追加いたしました。

(2) 本合併に伴う投資基準等の変更

本合併によりポートフォリオの規模が拡大することに伴い、オフィス、レジデンスともに 1 件当たりの投資規模を見直しました。

「投資エリア」に関して、投資エリアの区分を見直すとともに、現在、オフィス及びレジデンス毎に設定している投資エリアを統一いたしました。

本合併により、「ホテル」がポートフォリオに組入れられることから、現行のポートフォリオとの整合を取るため、オフィス及びレジデンスの他、「(3) 例外的資産への投資」を追加いたしました。

本合併により、「地方投資エリア」のレジデンスが組入れられることから、ポートフォリオの投資比率を見直しました。

(3) 商号変更、機構改革に伴う変更

資産運用会社は、平成 22 年 7 月 1 日付でカナル投信株式会社から平和不動産アセットマネジメント株式会社に商号変更いたしました。また、前述の通り、本投資法人は、平成 22 年 9 月 17 日に開催された本投資法人の投資主総会において規約の一部変更議案が承認可決されたことに伴い、平成 22 年 10 月 1 日付でその商号を平和不動産リート投資法人に変更する予定です（商号変更については、平成 22 年 9 月 1 日付「規約一部変更及び補欠執行役員 1 名選任に関するお知らせ」をご参照下さい）。以上のことから、表題その他該当箇所を変更しました。

また、平成 22 年 9 月 16 日付「資産運用会社における機構改革及び役員等の変更に関するお知らせ」にてお伝えいたしました通り、資産運用会社の組織が平成 22 年 10 月 1 日付で変更されることに伴い、「X II. ガバナンス」の記載を変更いたしました。

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。）

現行	改定後
<p>【表題】 クレッシェンド投資法人 運用ガイドライン (前略)</p> <p>II. 基本方針 当社は、上記 I のとおり、運用資産の着実な成長および中長期的針（以下「本基本方針という。」とし、本基本方針を具現化すべく、以下のとおり投資物件の投資運用を行なっていく。</p> <p>(新 設)</p>	<p>【表題】 平和不動産リート投資法人 運用ガイドライン (前略)</p> <p>II. 基本方針 当社は、上記 I のとおり、<u>投資法人規約に従い、運用資産の着実な成長および中長期的な安定収益の確保を基本方針</u>（以下「本基本方針という。」とし、本基本方針を具現化すべく、以下のとおり投資物件の投資運用を行なっていく。</p> <p><u>当社は、本基本方針を具現化すべく、J-REIT 市場において養ってきた経験ならびに不動産および金融に関する専門的知識を結集して、以下のとおり投資物件の投資運用を行っていく。</u></p> <p>また当社は、親会社である平和不動産株式会社（以下「平和</p>

<p>1. 運用資産の着実な成長</p> <p>以下の通り、本投資法人のポートフォリオ(以下「本ポートフォリオ」という。)の着実な成長(外部成長・内部成長)を実現することにより、本ポートフォリオの価値の最大化を図る。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産流通マーケットにおいて豊富なストック数を有し、かつテナント需要の高い東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィスおよびレジデンスに主に投資することにより、本ポートフォリオの着実な外部成長を目指す ・ <u>これまでに関係を築いてきた多くの仲介会社から物件売却情報を入手し、継続的な投資物件の取得を図ることにより、本ポートフォリオの着実な外部成長を目指す</u> ・ 業務提携関係にある各社(本書最新改定日現在、<u>平和不動産株式会社、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社</u>および東洋プロパティ株式会社、(以下、<u>3社</u>を総称して「業務提携先各社」という))ならびに不動産会社、信託銀行およびアセット・マネジメント会社等から、本投資法人の投資基準に大要適合する投資物件の売却および仲介情報の提供を受け、投資物件の取得機会を拡大することによって本ポートフォリオの着実な外部成長を目指す <p>(中略)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理を実施すべく各種運用計画を定め、プロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」という。)の選定およびその業務についての適切な評価・管理を行うことにより、積極的且つ効率的な運営管理に基づく本ポートフォリオの着実な内部成長を目指す <p>(後略)</p> <p>2. 中長期的な安定性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 中長期にわたって安定的な稼働率と賃料水準を維持することが可能な東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフ 	<p><u>不動産」という。)との間で「業務提携に関する協定書」を締結し、平和不動産の経験とノウハウも最大限に活用して、本基本方針を具現化することを目指す。(業務提携に関する詳細については、後記VI.参照)</u></p> <p>1. 運用資産の着実な成長</p> <p>以下の通り、本投資法人のポートフォリオ(以下「本ポートフォリオ」という。)の着実な成長(外部成長・内部成長)を実現することにより、本ポートフォリオの価値の最大化を図る。</p> <p>(1) 外部成長</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産流通マーケットにおいて豊富なストック数を有し、かつテナント需要の高い東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィスおよびレジデンスに主に投資することにより、本ポートフォリオの着実な外部成長を目指す ・ <u>平和不動産の物件開発力及び情報力を最大限に活用することにより、物件の取得機会を拡大し、継続的な投資物件の取得を図ることによって、本ポートフォリオの着実な外部成長を目指す(詳細については、後記VI.参照)</u> ・ 業務提携関係にある各社(本書最新改定日現在、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社および東洋プロパティ株式会社、(以下、<u>2社</u>を総称して「業務提携先各社」という))ならびに不動産会社、信託銀行およびアセット・マネジメント会社等から、本投資法人の投資基準に大要適合する投資物件の売却および仲介情報の提供を受け、投資物件の取得機会を拡大することによって本ポートフォリオの着実な外部成長を目指す <p>(中略)</p> <p>(2) 内部成長</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ テナント満足度の向上ときめ細かな運営管理を実施すべく各種運用計画を定め、プロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」という。)の選定およびその業務についての適切な評価・管理を行うことにより、積極的且つ効率的な運営管理に基づく本ポートフォリオの着実な内部成長を目指す <p>(中略)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>平和不動産もしくは平和不動産の子会社である平和サービス株式会社(以下2社を総称して「平和不動産グループ」という。)の有する豊富な資産管理運営能力を最大限に活用して、本ポートフォリオの着実な内部成長を目指す。(詳細については、後記VI.参照)</u> <p>2. 中長期的な安定収益の確保</p> <p>(1) 東京都区部を中心とするオフィス及びレジデンスへの集中投資</p>
---	---

イスおよびレジデンスへの集中投資を行なう

- ・ 多数のオフィスおよびレジデンスに投資することにより、分散されたポートフォリオを構築し、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図る。また、オフィスおよびレジデンスという複数タイプの物件に投資することにより、経済情勢や不動産を取り巻く市場変動等による影響の抑制を目指す
- ・ PM会社と協働して積極的かつ効率的な運営管理を実行することによって、投資物件毎に、賃料収入等の維持・上昇、稼働率の向上および各種経費の低減による中長期的な安定収益の確保を目指す
- ・ 高い安定性を確保するために最適なポートフォリオ構成を目指す。“厚み（豊富なストック）”のある不動産流通マーケットを裏づけとした（運用資産の入れ替えも含めた）本ポートフォリオの機動的な見直しにより、中長期的な安定性を確保する
- ・ 着実な成長（外部成長・内部成長）を実現することにより、本ポートフォリオにおける様々なリスク（投資物件の価値低減リスク・投資物件の収入減少リスク・投資物件の偏在リスク・テナント集中にかかるリスク等）を低減し、中長期的な安定性を確保する
- ・ 中長期的な安定収益の確保を実現するための最適な財務戦略を実行していく

Ⅲ. 投資戦略

(前略)

2. 投資対象とするアセット

(1) オフィス

【オフィスの投資基準】

投資額	原則として1物件当たり10億円から50億円までとする。
-----	-----------------------------

・ 東京都区部のオフィス及びレジデンスは入居対象となる潜在的なテナントの絶対数が多いため、中長期にわたって安定的な稼働率と賃料水準を維持することが可能な東京都区部を中心とする投資エリアに存するオフィスおよびレジデンスへの集中投資を行なう。また、オフィス及びレジデンスとしてのテナント需要の高さを勘案し、近隣エリアの立地特性及びマーケット状況等に合致した、相対的競争力が強いと考えられる物件に投資する

・ 高い安定性を確保するために最適なポートフォリオ構成を目指す。“厚み（豊富なストック）”のある不動産流通マーケットを裏づけとした（運用資産の入れ替えも含めた）本ポートフォリオの機動的な見直しにより、中長期的な安定性を確保する

(2) ポートフォリオの分散効果・リスク低減

・ 多数のオフィスおよびレジデンスに投資することにより、分散されたポートフォリオを構築し、ポートフォリオの収益変動リスクの極小化を図る。また、オフィスおよびレジデンスという複数タイプの物件に投資することにより、経済情勢や不動産を取り巻く市場変動等による影響の抑制を目指す

・ 着実な成長（外部成長・内部成長）を実現することにより、本ポートフォリオにおける様々なリスク（投資物件の価値低減リスク・投資物件の収入減少リスク・投資物件の偏在リスク・テナント集中にかかるリスク等）を低減し、中長期的な安定性を確保する

(3) 積極的かつ効率的な運営管理

・ PM会社と協働して積極的かつ効率的な運営管理を実行することによって、投資物件毎に、賃料収入等の維持・上昇、稼働率の向上および各種経費の低減による中長期的な安定収益の確保を目指す

(4) 最適な財務戦略

・ 中長期的な安定収益の確保を実現するための最適な財務戦略を実行していく

・ 平和不動産の信用力を最大限に活用して、最適な財務戦略を実行していく（詳細は後記VI. 参照）

Ⅲ. 投資戦略

(前略)

2. 投資対象とするアセット

(1) オフィス

【オフィスの投資基準】

投資額	原則として1物件当たり10億円以上とする。但し、1物件の投資額は、ポートフォリオ全体（取得価格ベース）の20%以内とする。
-----	---

投資 エリ ア	第一投 資エリ ア	東京 23 区
	第二投 資エリ ア	・東京都下部における駅前至近地域 ・横浜駅および新横浜駅における駅前至 近地域
	地方投 資エリ ア	政令指定都市および首都圏主要都市の主 要市街地

但し、地方オフィスビルへの投資については、地方レジデンス（後記Ⅲ、2. (2)レジデンス参照）と併せた投資比率が、本ポートフォリオの20%以内とする。

なお、オフィスのテナント形態としては、複数のテナントが入居する、いわゆるマルチテナントビルと、同一テナントが全フロアに入居する、いわゆるシングルテナントビルがある。当社は、中長期的な安定収益の確保を実現するために、原則としてマルチテナントビルに投資するが、シングルテナントビルについても、物件の構造上、マルチテナント形態でのリーシングが可能なビルについてのみ、本ポートフォリオ構成を勘案した上で投資する場合がある。

（中略）

【注釈7】

ただし、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な収益安定性の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の本ポートフォリオに与える影響（規模およびテナント数という側面での影響）を検討したうえで、下限を5億円として、上記原則に該当しない物件に投資する場合がある。

【大規模（50億円以上）のケース】

- ・大規模オフィスビル特有の「大幅な賃料変動リスク」・「キーテナントの存在によるテナントの非分散リスク」は内在しないか
- ・大規模であることによるテナント数の多さを勘案しても、テナントニーズに即した効率的かつ迅速な運営管理の実施は可能か

【小規模（5億～10億円）のケース】

- ・小規模であることによる運営経費率の上昇等、投資効率が劣っていないか
- ・外観および建物内部（特に共用部分）の管理状態は良好であるか、および既入居テナントのクレジット等は低くないか（雑居ビル化していないか）
- ・小規模オフィスビルであるため、1物件あたりのテナント数が少なくなる可能性があるが、1テナントの規模割合が大きくなることによるテナントの非分散リスクは内在していないか

投資 エリ ア	第一投 資エリ ア	東京 23 区
	第二投 資エリ ア	第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県および埼玉県の主要市街地
	地方投 資エリ ア	第一・第二投資エリアを除く政令指定都 市の主要市街地

（削除）

（中略）

【注釈7】

①100億円以上の大規模物件に投資する場合、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の本ポートフォリオに与える影響を検討したうえで、投資することとする。

- ・大規模オフィスビル特有の「大幅な賃料変動リスク」・「キーテナントの存在によるテナントの非分散リスク」は内在しないか
- ・大規模であることによるテナント数の多さを勘案しても、テナントニーズに即した効率的かつ迅速な運営管理の実施は可能か

②但し、10億円以下の物件でも、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の本ポートフォリオに与える影響を検討したうえで、投資する場合がある。

- ・小規模であることによる運営経費率の上昇等、投資効率が劣っていないか
- ・外観および建物内部（特に共用部分）の管理状態は良好であるか、および既入居テナントのクレジット等は低くないか（雑居ビル化していないか）
- ・小規模オフィスビルであるため、1物件あたりのテナント数が少なくなる可能性があるが、1テナントの規模割合が大きくなることによるテナントの非分散リスクは内在していないか

(後略)

(2) レジデンス

投資額	原則として1物件当たり5億円から50億円 ¹⁵ までとする。	
投資エリア	第一投資エリア	東京23区
	第二投資エリア	第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県および埼玉県における <u>都心通勤圏内エリア(都心の主要ターミナル駅(東京駅、品川駅、渋谷駅、新駅、池袋駅、上野駅および秋葉原駅等)までの電車所要時間が約30分程度までのエリア)</u>
投資エリア	地方投資エリア	名古屋市・大阪市・福岡市における <u>主要ターミナル駅への通勤・通学圏内</u>

(中略)

【注釈15】

ただし、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な収益安定性の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の本ポートフォリオに与える影響(規模およびテナント数という側面での影響)を検討したうえで、下限を3億円として、上記原則に該当しない物件に投資する場合があります。

【大規模(50億円以上)のケース】

- ・大規模であることによる総戸数の多さを勘案しても、テナントリースアップは可能であるか
- ・大規模であることによる総戸数の多さを勘案しても、各テナントニーズに即したきま細かいテナント管理を実行することが可能か

【小規模(3億~5億円)のケース】

- ・小規模であることによる運営経費率の上昇等、投資効率性が劣っていないか
- ・小規模であるため「エントランスが無い」「オートロック機能がない」「共用部分等の管理状態が行き届いていない」等、建物スペック・管理状態等が劣後していないか

(後略)

(3) 投資対象としないアセット

当社は、中長期的な安定収益の確保の観点から、以下のアセットに関しては、投資対象としない(各々アセットに関しての「投資対象としない理由」に関しては、別紙2参照。)

(後略)

(2) レジデンス

【レジデンスの投資基準】

投資額	原則として1物件当たり5億円以上とする。但し、 <u>1物件当たりの投資比率は、ポートフォリオ全体(取得価格ベース)の10%以内とする¹²。</u>	
投資エリア	第一投資エリア	東京23区
	第二投資エリア	第一投資エリアを除く東京都、神奈川県、千葉県および埼玉県における <u>主要市街地</u>
投資エリア	地方投資エリア	<u>第一・第二投資エリアを除く政令指定都市の主要市街地</u>

(中略)

【注釈12】

①100億円以上の大規模物件に投資する場合、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の本ポートフォリオに与える影響を検討したうえで、投資することとする。・大規模であることによる総戸数の多さを勘案しても、テナントリースアップは可能であるか

- ・大規模であることによる総戸数の多さを勘案しても、各テナントニーズに即したきま細かいテナント管理を実行することが可能か

②5億円以下の物件でも、下記検討事項を考慮した結果、中長期的な安定収益の確保の観点から望ましいと判断した物件で、かつその物件を購入した以降の当該物件の本ポートフォリオに与える影響を検討したうえで、投資することがある。

- ・小規模であることによる運営経費率の上昇等、投資効率性が劣っていないか

- ・小規模であるため「エントランスが無い」「オートロック機能がない」「共用部分等の管理状態が行き届いていない」等、建物スペック・管理状態等が劣後していないか

(後略)

(3) 例外的資産への投資

不動産等のポートフォリオでの取得において、当該ポートフォリオが主として本ガイドラインに規定するオフィスおよびレジデンスで構成されており、かつ本基本方針の具現化に資す

- ・ ホテル
- ・ 郊外型大規模商業施設
- ・ 倉庫等の物流施設
- ・ 高級賃貸マンション
- ・ サービス付短期賃貸型マンション（サービスアパートメント）
- ・ 老人向介護療養施設、等

3. 分散されたポートフォリオの構築

(1) 各投資比率

以下の戦略に基づく運用資産の着実な成長および中長期的な安定収益の確保の観点から、本ポートフォリオの 80%以上（取得価格ベース）を第一投資エリアまたは第二投資エリアに存するオフィスまたはレジデンスに投資する。

(2) オフィスおよびレジデンスにおけるポートフォリオ構築方針

＜本ポートフォリオの投資比率（取得価格ベース）＞

オフィス	レジデンス
原則 50% (30%～70%)	原則 50% (30%～70%)
第一投資エリア 70%～	第一投資エリア 60%～
第二投資エリア ～30%	第二投資エリア ～40%
地方オフィスビル ※	地方レジデンス ※

※地方オフィスビルおよび地方レジデンスへの投資は合計で全体の 20%以内

(後略)

VI. 業務提携先各社とのパートナーシップ

1. 取得機会の拡大

当社は、投資物件売却および仲介情報の提供に関して、業務提携先各社と業務提携に関する協定書等を締結することにより、本投資法人の投資基準に大要適合する不動産等の売却および仲介情報の提供を受け、投資物件の取得機会を拡大することによって本ポートフォリオの着実な外部成長を目指すものとする。

2. 業務提携先各社とのパートナーシップ

(1) 資産運用業務の助言

当社は、業務提携先各社から自主的に提供される資産運用業務に関する助言を受けることができる。

(2) 人的派遣

るような投資を検討する場合に、本ガイドラインに規定する用途以外の物件が存在しても、かかる物件が本ガイドラインの用途以外の投資基準を概ね満たしており、その投資額がポートフォリオ全体（取得価格ベース）の 5%以内の範囲内において、例外的に投資できるものとする。

3. 分散されたポートフォリオの構築

(1) 各投資比率

以下の戦略に基づく運用資産の着実な成長および中長期的な安定収益の確保の観点から、本ポートフォリオの 70%以上（取得価格ベース）を第一投資エリアまたは第二投資エリアに存するオフィスまたはレジデンスに投資する。

(2) オフィスおよびレジデンスにおけるポートフォリオ構築方針

＜本ポートフォリオの投資比率（取得価格ベース）＞

オフィス	レジデンス
原則 50% (30%～70%)	原則 50% (30%～70%)
第一投資エリア 70%～	第一投資エリア 60%～
第二投資エリア ～30%	第二投資エリア ～40%
地方オフィスビル ※	地方レジデンス ※

※ 地方オフィスビル、地方レジデンスおよび例外的資産への投資はポートフォリオ全体の 30%以内

(後略)

VI. 平和不動産とのパートナーシップ

1. 平和不動産のサポート体制

(1) 物件情報ソースの拡大

当社独自の物件情報ソースに加え、平和不動産の情報ソースを活用することによって、中長期的な安定収益の確保に寄与するための投資物件に関する情報を、より多くかつ多角的に収集する。

当社は、平和不動産が自ら保有し、または今後開発する物件（以下、総称して「平和不動産保有物件」という。）のうち、本投資法人の投資基準に大要適合する平和不動産保有物件を売却しようとする場合、平和不動産から当該物件情報の提供を第三者への開示に先立って受けるものとする。

② 平和不動産による仲介物件

当社は、業務提携先各社から自主的に行われる取締役の派遣および投資委員会の外部委員等の人的な派遣を受けることができる。

(中略)

当社は、平和不動産が、本投資法人の投資基準に大要適合する物件の所有者その他関係者から当該物件の仲介の委託を受けた場合には、所有者等の意向等により情報提供できない場合を除き、平和不動産から当該物件情報の提供を速やかに（遅くとも第三者に開示するのと同時に）受けるものとする。当社は、平和不動産が、本投資法人の投資基準に大要適合する物件の所有者その他関係者から当該物件の仲介の委託を受けた場合には、所有者等の意向等により情報提供できない場合を除き、平和不動産から当該物件情報の提供を速やかに（遅くとも第三者に開示するのと同時に）受けるものとする。

③ 平和不動産による先行的取得物件（ウェアハウス機能の確立）

当社は、平和不動産が自己のリスクおよび投資判断に基づき、本投資法人への売却を考慮して、平和不動産自ら先行的に取得した物件の情報を優先的に受けることが出来る。

（2）平和不動産からの人的支援および財務的支援

総合的な不動産事業のノウハウを有する平和不動産の人材を最大限活用する。具体的な人的支援策および財務的支援策としては以下のとおりである。

① 平和不動産は、当社へ取締役を派遣し当社の経営を指揮する。

② 平和不動産は、当社の要請に応じてもしくは独自の判断により、必要な人材を派遣する。

③ 平和不動産は、財務方針、資金調達等に係る指導・支援を行う。

（3）PM業務の実施

平和不動産グループの有するリーシング活動から管理業務（テナント管理・建物管理）、さらには修繕工事業務等に至るまでの豊富なプロパティ・マネジメント能力を積極的に活用するため、主としてオフィスビルに関するPM業務を委託するに当たっては、平和不動産グループをPM会社の候補先として加える。

選定に当たっては、IV. 5.（1）に定める「PM会社の選定基準」に適合する他の候補先とともに委託条件の提示を受け、別に定める「PM業者選定手順書」に従い、比較検討の上、最適、最有利先を決定する。

2. 平和不動産グループとの利益相反に対する対策

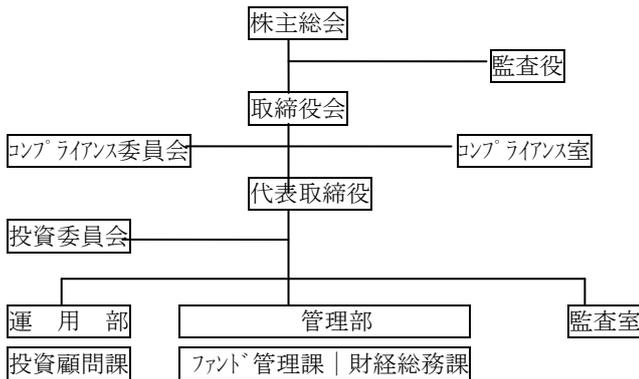
平和不動産グループとの間で、本投資法人の資産運用業務に関するサポート体制を構築することは、本基本方針の実現に繋がることになるが、その反面、常に利害関係者間取引に該当し、利益相反取引となる可能性がある。

そこで、当社は、本投資法人および投資主の利益を毀損させることのないよう、別に定める「利益相反行為防止規程」を遵

X II. ガバナンス

1. 当社組織

(1) 組織図



(3) 投資委員会

委員	代表取締役(議長)、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、運用部長、管理部長。但し、業務提携先各社が自主的に派遣する人材を外部委員とすることができる。また、議長が必要と認めた場合は、上記の職員以外の従業員及び当会社以外の識者を委員に委嘱することができる。
----	---

(4) コンプライアンス委員会

委員	チーフ・コンプライアンス・オフィサー(委員)
----	------------------------

守し、以下の措置を講じることにより、利益相反取引となる行為を防止する。

(1) 平和不動産から物件を取得する場合

予め当社により取得した、公正かつ調査能力・経験のあると認められる第三者の専門会社による不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額以下で購入する。

(2) 平和不動産の仲介により物件を取得する場合

予め業務協定書にて定めた仲介手数料水準以内の手数料を支払う

(3) 平和不動産にPM業務を委託する場合

PM会社の選定基準に従い、他のPM会社の委託条件等を比較検討する。

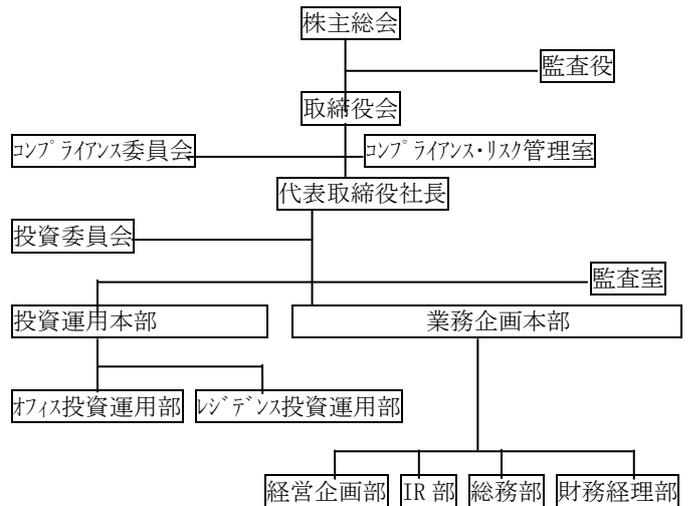
予め業務協定書にて定めたPM報酬の水準以内の報酬を支払う。

(中略)

X II. ガバナンス

1. 当社組織

(1) 組織図



(3) 投資委員会

委員	代表取締役(議長)、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、上記の職員以外の従業員及び当会社以外の識者を委員に委嘱することができる。
----	--

(4) コンプライアンス委員会

委員	チーフ・コンプライアンス・オフィサー(委員)
----	------------------------

長)、監査室長、 <u>管理部長</u> 、 <u>管理部財経総務課長</u>		長)、 <u>業務企画委本部長</u> 、 <u>業務企画本部副本部長</u> 、 <u>監査室長</u> 、 <u>経営企画部長</u> 、 <u>IR部長</u> 、 <u>総務部長</u> 、 <u>財経経理部長</u>

3. 今後の見通し

本協定書締結及び運用ガイドラインの変更による平成22年11月期及び平成23年5月期の運用状況への影響はありません。

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.c-inv.co.jp/>