

2015年4月30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

不動産投資信託証券発行者名

アドバンス・レジデンス投資法人

代表者名 執行役員 高坂 健司

(コード：3269)

問合せ先 TEL. 03-3518-0480

資産運用会社名

AD インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 高坂 健司

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

<コンプライアンス基本方針>

① 社会からの信頼の確立

アドバンス・レジデンス投資法人（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 AD インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立していきます。

② 法令等の厳格な遵守

本投資法人及び本資産運用会社は、社会的信頼の確立が存立基盤であることを認識し、法令等を厳格に遵守し、社会規範にもとることなく企業活動を遂行します。

## <運用体制>

本資産運用会社では、コンプライアンス体制の確立を目的として、以下の通り厳格な運用を行っています。

### ① 内部規程・マニュアル等の整備及び役職員への周知徹底

- ・コンプライアンス規程
- ・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

### ② コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス・リスク管理室の設置

コンプライアンス全般の統括者として「コンプライアンス・オフィサー」を設置し、コンプライアンス全般の推進及び関連事務を統括する部署として「コンプライアンス・リスク管理室」を設置しています。同室は、コンプライアンス全般の推進の他、コンプライアンス・オフィサーと連携して投資法人資産運用リスクその他の広範なリスクを管理しています。具体的には、リスク管理規程及びリスク管理基準に基づき、次の PDCA サイクルを継続的に実施することによりきめ細かいリスク管理を行っています。

(イ) 取引執行部門（投資開発部、資産運用部及びエンジニアリング部）及び取引事務部門（財務部、経理部及び経営管理部）が、それぞれ対象となるリスクを自主評価します。

(ロ) コンプライアンス・リスク管理室は、取引執行部門及び取引事務部門による自主評価結果をとりまとめ、分析、モニタリングを行うとともにリスク対応策の改善等について必要な指示を行います。

(ハ) 内部監査室は、コンプライアンス・リスク管理室による分析・モニタリングの結果について同室と協議を行い、協議結果を有効に反映した内部監査を行います。

### ③ 内部監査室の設置

業務量の増加や業務内容の多様化に的確に対応できる監査態勢の維持・強化を目的として「内部監査室」を設置し、コンプライアンス・リスクに係る事項を含む本資産運用会社の全ての業務を対象とした内部監査を実施しています。

### ④ コンプライアンス委員会の設置

構成メンバーに外部委員（弁護士）を含めた「コンプライアンス委員会」を設置し、内部規程で定める重要議案や、コンプライアンス・オフィサーが必要と認める事項の審議を行っています。

### ⑤ 物件取得時における法的調査（デュー・ディリジェンス）の実施

新規物件の取得に際しては、公正且つ調査能力・経験のある第三者による法的調査を実施し、関係法規との適合状況を検証しています。

## (2) 投資主の状況

2015年1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	投資口数 (口)	比率 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	359,290	27.64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	118,722	9.13
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	該当事項はありません。	75,014	5.77
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	51,350	3.95
伊藤忠商事株式会社	本資産運用会社の発行済株式総数の 66.02%を保有。 本投資法人設立時に出資。本投資法人と本資産運用会社との間で 優先交渉権等に関する覚書を締結。	34,800	2.68
野村証券株式会社	該当事項はありません。	22,782	1.75
みずほ信託銀行株式会社	本資産運用会社の発行済株式総数の 2.91%を保有。 本投資法人の投資主名簿等管理業務を受託。	18,125	1.39
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	該当事項はありません。	17,470	1.34
STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	該当事項はありません。	13,820	1.06
富士火災海上保険株式会社	該当事項はありません。	13,278	1.02
上位 10 名合計		724,651	55.74

(注) 比率とは、発行済投資口数に対する所有投資口数の割合をいいます。

小数第3位を四捨五入表記して記載しているため、各数値の合計は上記表中の合計と必ずしも一致しません。

## (3) 資産運用会社の大株主の状況

2015年4月30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 (%) (注)
伊藤忠商事株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結。	4,080	66.02
伊藤忠都市開発株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結。	1,200	19.42
株式会社あおぞら銀行	該当事項はありません。	180	2.91
三井住友信託銀行株式会社	本投資法人より一般事務、資産保管業務を受託。 本投資法人及び本資産運用会社との間で不動産等の仲介情報提供に関する協定書を締結。 本投資法人の投資法人債に係る一般事務業務を受託。	180	2.91
みずほ信託銀行株式会社	本投資法人の投資主名簿等管理業務を受託。	180	2.91
株式会社三井住友銀行	該当事項はありません。	180	2.91
株式会社三菱東京UFJ銀行	本投資法人の投資法人債に係る一般事務業務を受託。	180	2.91
合計		6,180	100.00

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の割合をいいます。

小数第3位を四捨五入表記して記載しているため、各数値の合計は上記表中の合計と必ずしも一致しません。

#### (4) 投資方針・投資対象

##### <基本方針>

本投資法人は、投資対象地域の分散化を考慮しつつ、居住の用に供されている不動産を主要な投資対象として投資を行い、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図ります。

##### <ポートフォリオ構築方針>

###### ① 用途

本投資法人は、全部又は一部が住居の用に供されている不動産が本体又は裏付けとなっている特定資産に対して投資します。ただし、住居の用に供されている部分の賃貸可能面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積の80%以上であることを維持するものとします。

###### ② 投資対象エリア

本投資法人は、東京都心を中心としながら、首都圏、政令指定都市等に所在する物件に投資し、以下の投資比率を目標に全国に分散投資を行います。

投資対象エリア	投資比率（注5）
都心主要7区（注1）	40%～60%
都心部（注2）	20%～40%
首都圏（注3）	5%～20%
政令指定都市（注4）及びこれに準ずる都市	5%～20%

（注1）「都心主要7区」とは、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区及び品川区をいいます。

（注2）「都心部」とは、都心主要7区を除く東京23区をいいます。

（注3）「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県のみをいいます。

（注4）「政令指定都市」とは、首都圏以外に存する政令指定都市をいいます。

（注5）「投資比率」は、取得価格ベースとしています。「取得価格」とは、本投資法人が取得する資産及び旧アドバンス・レジデンス投資法人保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金）を、日本レジデンシャル投資法人保有資産については、2010年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格を、それぞれ指します。

###### ③ 住戸タイプ

本投資法人は、地域特性、社会情勢の動向、賃貸住宅需要の変化等に応じて、シングル向けからファミリー向けまで幅広いテナントを対象とする物件に投資し、以下の投資比率を目標に住戸タイプの分散投資を図ります。

住戸タイプ	投資比率 (注)
シングル・タイプ	～50%
コンパクト・タイプ	20%～40%
ファミリー・タイプ	20%～40%
ラージ・タイプ	～10%

また、上記の投資比率にかかわらず、以下の投資を行うことができます。

住戸タイプ	投資比率 (注)
ドミトリー・タイプ	上限 20%

(注) 比率は、賃貸可能面積ベースとしています。

上記でいう住戸タイプの定義は以下の通りです。

間取り	専有面積							
	～30 m <sup>2</sup>	～40 m <sup>2</sup>	～50 m <sup>2</sup>	～60 m <sup>2</sup>	～70 m <sup>2</sup>	～80 m <sup>2</sup>	～90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> 超
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L
2BED	—	C	C	F	F	F	F	L
3BED	—	—	F	F	F	F	F	L
4BED	—	—	—	—	F	F	F	L

S：シングル・タイプ 主に単身者向けの住戸

C：コンパクト・タイプ 主に単身者及び小規模家族（2人～3人）向けの住戸

F：ファミリー・タイプ 主にファミリー向けの住戸

L：ラージ・タイプ 主に外国人向けの住戸

STUDIO：1R、1K、STUDIO

1BED：1DK、1LDK

2BED：2DK、2LDK、1LDK+S等

3BED：3DK、3LDK、2LDK+S等

4BED：4DK、4LDK、3LDK+S等及び居室が5以上あるもの

ドミトリー・タイプ：浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸

#### ④ 運営型賃貸住宅の組入れ

本投資法人は、一般の賃貸住宅とは異なる運営を行う物件（以下「運営型賃貸住宅」といいます。）に投資することができます。運営型賃貸住宅とは、サービス・アパートメント（短期滞在者向けの家具付賃貸住宅をいいます。）、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等で、フロントサービスや食事提供等の生活支援サービスが付加された賃貸住宅をいいます。

本投資法人は、取得に際して以下の事項に留意しながら、総合的に判断して投資を行うものとします。

(イ) 物件の特性（立地、利便性、周辺の状況等）から、社宅・寮等、物件の運営内容に照らし、将来的にエンド・ユーザーのニーズが見込めると判断されること。

(ロ) テナントである法人又はオペレーターへの一括賃貸を前提とし、テナントの信頼性、運営能力、実績等を考慮した上で、中長期的な安定収益の獲得が可能と判断されること。

上記に加え、本投資法人は、運営型賃貸住宅のうち、シニアタイプ物件（有料老人ホーム（老人福祉法（昭和38年法律第133号。その後の改正を含みます。）第29条に定める有料老人ホームをいいます。）及びサービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。その後の改正を含みます。）第5条に定めるサービス付き高齢者向け住宅をいいます。）等の高齢者向けの住宅物件を総称していいます。以下同じです。）については、以下の事項に留意します。

(ハ) シニアタイプ物件について、市場性・事業性の評価、法令遵守状況等に関するデュー・ディリジェンスを実施し、また、運営状況に係るモニタリングを実施すること。なお、これらの実施に際しては、必要に応じて外部専門家を活用すること。

(ニ) 物件に係る運営状況、入居者の状況等から、オペレーターにつき相応の賃料負担能力が認められること。

#### <投資基準>

本投資法人は、投資にあたり、以下の投資基準を満たすことを前提とします。ただし、以下の基準のうち②（イ）から（ホ）までの各項目（細目を含みます。）に適合しない要素が3つまでであり、その投資が投資主価値の増大に寄与すると判断できる場合には、運用ガイドラインに定める容認取引として投資を行うことができます。

#### ① 保有期間

本投資法人は、原則として、5～10年の中長期保有を前提に投資するものとし、短期の売却を目的とした不動産の取得を行いません。

#### ② 取得基準

##### (イ) 築年数

原則として、取得時において15年以内とします。

(ロ) 立地

以下の要素に地域及び物件の特性を加味し、総合的に勘案した上で取得の是非を判断します。ただし、運用ガイドラインに定める容認取引の基準としては、各細目を1つの要素として勘定します。

- a. 最寄駅の都心部或いは中心ターミナル駅へのアクセスの良否
- b. 最寄駅からの距離（シングル・タイプ及びコンパクト・タイプについては徒歩10分以内、ファミリー・タイプ及びラージ・タイプについては徒歩15分以内を目途とします。）
- c. 日照、眺望、景観、騒音等の住環境、嫌悪施設の有無
- d. 公共サービス、日常利便施設の有無
- e. 周辺の土地利用状況の適否

(ハ) 構造

原則として、構造は、RC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造で、新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。）に適合している、又は同程度の建物とします。

(ニ) 規模

- a. 原則として、1物件当たりの取得価格（取引価格を指し、取引に付随する費用を含みません。以下同じです。）はポートフォリオ全体の取得価格総額の10%以内とします。
- b. 原則として、1物件当たりの取得価格は5億円以上とします。

(ホ) 権利形態

原則として、敷地も含めた物件全体の所有権を取得するものとしますが、ポートフォリオ全体への影響を考慮した上で、以下の物件も取得できるものとします。

- a. 区分所有建物  
原則として、50%以上の区分所有割合の場合に取得できるものとします。
- b. 共有物件  
管理・処分自由度が確保できることを前提に、他の共有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断します。
- c. 借地物件  
原則として、借地権又は定期借地権付建物を取得できるものとします。具体的には、借地契約の内容を、収益性、安全性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断します。
- d. その他  
用益物権が付着している不動産及び担保権設定物件等については、設定内容を確認の上、収益性、安全性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断します。  
原則として、担保権設定物件は取得しません。

(ヘ) 環境・地質等



デュー・ディリジェンスの結果、土壌汚染があり、適切な処置が施されていないことが判明した物件、又は、日本国の法令（条例を含みます。）上、不動産に対する使用が禁止若しくは制限されている有害物質を含む建材等を使用し、適切な処置が施されていないことが判明した物件は取得しません。

(ト) 原所有者の属性等

原所有者又は主たる使用者が、反社会的団体又はその構成員である物件、及び社会通念に照らして公序良俗に反する使用が行われている物件は取得しません。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

<運営管理方針>

運用資産の価値の維持向上、空室率の低減、運営管理コストの削減等、安定的な賃貸収益確保のため、以下の方針でプロパティ・マネジメント（PM）業務を委託します。

① PM会社選定における基準

以下の観点から複数のPM会社を比較検討することにより、効果的且つ効率的な運営管理の実行を図ります。

(イ) 経験及び実績

(ロ) 財務体質・信用力

(ハ) リーシング能力

(ニ) 建物管理能力

(ホ) レポーティング能力

(ヘ) 報酬手数料の水準

② テナントの選定

以下の項目について総合的に評価して選定します。

(イ) 法人

a. 業種、業歴、決算等

b. 賃貸借の内容（使用目的、契約期間等）

c. 連帯保証人の有無とその属性

d. 保証会社による保証の適否

(ロ) 個人

a. 職業、勤務先の内容等

b. 年収、その他賃料負担能力の根拠

c. 賃貸借の内容（使用目的、契約期間等）

d. 連帯保証人の有無とその属性

e. 保証会社による保証の適否

(4) - 3 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

現在、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 スポンサーの企業グループの事業の内容

伊藤忠グループの概要につきましては、伊藤忠商事株式会社の第90期（2013年4月1日～2014年3月31日）有価証券報告書「第一部 企業情報 第1 企業の概況 4 関係会社の状況」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

<物件の供給・情報提供に係る契約締結先>

本投資法人は下記諸契約を承継しています。

契約締結先	契約名	契約の内容（骨子）
伊藤忠商事株式会社	2005年10月20日付 「優先交渉権等に関する覚書」	同社が、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、優先的にその売却を申し入れるものとし、本投資法人がその取得を希望し一定期間中に当事者間で売却条件に達した場合には、本投資法人に対して売却するものとする。
伊藤忠都市開発株式会社	2005年10月20日付 「優先交渉権等に関する覚書」	同社が、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、優先的にその売却を申し入れるものとし、本投資法人がその取得を希望し一定期間中に当事者間で売却条件に達した場合には、本投資法人に対して売却するものとする。
株式会社センチュリー21・ジャパン	2005年10月20日付 「加盟店による不動産情報提供に関する覚書」	同社が不動産業者加盟店のネットワークを利用して入手した物件の情報提供を受ける。
三井住友信託銀行株式会社	2005年10月20日付 「不動産等の仲介情報提供に関する協定書」	同社が入手する第三者保有の不動産等の売却に関する仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、速やかに情報提供を受ける。

なお、上記契約締結先と本投資法人との投資対象の棲み分け又は重複の状況は以下の通りです。

契約締結先	棲み分け又は重複の状況
伊藤忠商事株式会社	賃貸住宅については開発が主業務であり、原則として、長期保有する方針はとっていません。
伊藤忠都市開発株式会社	不動産開発が主業務であり、原則として、賃貸住宅を長期保有する方針はとっていません。
株式会社センチュリー21・ジャパン	加盟店は不動産仲介が主業務であり、原則として、賃貸住宅を長期保有する方針はとっていません。
三井住友信託銀行株式会社	不動産に関するファンドの運用を行っている子会社が存在し、且つ、他の投資法人との間で同種の契約を締結しているため、投資対象が重複しますが、それぞれの投資法人の投資基準に合致した物件情報を提供することにより、有効な情報提供を受けることができます。

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（2015年4月30日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	高坂 健司	1988年4月	伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設第二部	本投資法人の意思決定の大部分は本資産運用会社に委託され、本資産運用会社の判断において行われるため、本資産運用会社の代表取締役が本投資法人の執行役員を兼務することにより緊密な連携及び情報の共有化が可能となり、ひいては適切な機関運営が可能となるものと判断するため。
		1994年4月	同 大阪建設部	
		1999年4月	同 不動産事業開発部	
		2001年7月	同 大阪建設部大阪建設第四課長代行	
		2002年10月	同 建設部建設第三課長代行	
		2004年4月	同 建設部建設第二課長兼建設不動産投資顧問室長	
		2005年6月	AD インベストメント・マネジメント株式会社出向 常務取締役投資開発部長	
		2008年2月	同 代表取締役社長兼投資開発部長	
		2008年3月	旧アドバンス・レジデンス投資法人 執行役員	
		2008年4月	AD インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長	
		2010年3月	本投資法人 執行役員（現任）（注1、2）	
		2010年3月	AD インベストメント・マネジメント株式会社入社 代表取締役社長兼内部監査室長（注3）	
		2013年6月	同 代表取締役社長（現任）	

監督役員	松田 秀次郎	1964年6月 1964年12月 1969年4月 1969年6月 1971年3月 1981年5月 1981年7月  1984年11月 1992年12月  1999年10月 2001年6月 2005年3月 2005年9月 2006年6月 2010年3月	伊藤瑛介公認会計士事務所入所 プライス・ウォーターハウス会計事務所入所 公認会計士松田秀次郎事務所開設 同所長（現任） 日本アイ・ビー・エム株式会社入社 等松青木監査法人（現 有限責任監査法人トーマツ）入所 ダウ・ケミカル日本株式会社入社 予算管理担当部長 トリンプ・インターナショナル株式会社入社 取締役財務本部長 日本エー・エム・ピー株式会社入社 財務本部長 日本モレックス株式会社入社 北アジア地域担当フィナンシャルディレクター兼財務本部長 株式会社ティー・ワイ・オー 監査役（現任） 花王株式会社 監査役 株式会社ドリーミュージック 取締役 旧アドバンス・レジデンス投資法人 監督役員 曙ブレーキ工業株式会社 監査役 本投資法人 監督役員（現任）（注2）	本投資法人の監督役員としての職務を遂行するに際し必要な知識・経験を有すると判断するため。また、会計的な見地から助言を得ることで本投資法人の機関運営に資すると判断するため。
監督役員	大嶋 芳樹	1967年10月 1970年4月 1978年4月 2005年9月 2010年3月	司法試験合格 弁護士登録 赤坂総合法律事務所開設 同所長（現任） 旧アドバンス・レジデンス投資法人 監督役員 本投資法人 監督役員（現任）（注2）	本投資法人の監督役員としての職務を遂行するに際し必要な知識・経験を有すると判断するため。また、法的な見地から助言を得ることで本投資法人の機関運営に資すると判断するため。

補欠執行役員	高野 剛	1985年1月 1996年11月 2001年5月 2004年6月 2008年2月 2010年3月 2011年10月	武蔵府中青色申告会入社 ヤマト硝子株式会社（現 ヤマトマテリアル株式会社）入社 パシフィックマネジメント株式会社（現 パシフィックホールディングス株式会社）入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 取締役（注 4、5） 同 代表取締役 AD インベストメント・マネジメント株式会社 専務取締役運用 本部長（現任） 本投資法人 補欠執行役員（現任）	業務経歴等から、補欠執行役員の能力を有すると判断するため。
補欠監督役員	遠藤 今朝夫	1979年9月 1984年3月 1986年3月 1989年12月 2000年4月 2006年6月 2011年10月 2012年7月	クーパーズアンドライブランド公認会計士事務所入所 プライスウォーターハウスコンサルタント株式会社入社 デロイトアンドトウシュ公認会計士事務所入所 ロサンゼルス事務所 同事務所 ニューヨーク事務所 霞が関監査法人入所 代表社員 曙ブレーキ工業株式会社 社外監査役（現任） 本投資法人 補欠監督役員（現任） 三優監査法人 代表社員（現任）	業務経歴等から、補欠監督役員の能力を有すると判断するため。
補欠監督役員	小林 覚	1982年11月 1985年4月 2005年10月 2011年10月	司法試験合格 弁護士登録 小林覚法律事務所開設 同所長（現任） 本投資法人 補欠監督役員（現任）	業務経歴等から、補欠監督役員の能力を有すると判断するため。

(注1) 高坂健司は、2010年2月28日付で、伊藤忠商事株式会社を退職しています。

(注2) 旧アドバンス・レジデンス投資法人は、2010年3月1日付で旧日本レジデンシャル投資法人と新設合併しています。

(注3) 本資産運用会社は、2010年3月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併しています。なお高坂健司は、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役を兼務しており、金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成20年法律第65号）第1条の規定による改正前の金融商品取引法第31条の4第4項（本書の日付現在、同法第31条の4第1項）の規定に基づき、2008年3月5日付で金融庁長官に対して届け出しています。

- (注4) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、2008年6月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社に商号変更しています。
- (注5) パシフィックレジデンシャル株式会社は、2010年3月1日付で本資産運用会社に吸収合併されています。

② 投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
高坂 健司	代表取締役社長	本投資法人の意思決定の大部分は本資産運用会社に委託され、本資産運用会社の判断において行われるため、本資産運用会社の代表取締役が本投資法人の執行役員を兼務することにより緊密な連携及び情報の共有が可能となり、ひいては適切な機関運営が可能と判断するため。	本資産運用会社の内部規程（利害関係者との取引規程）に基づき、一定金額以上の利害関係者との取引については構成メンバーに外部委員（略歴については、2 (3) ② (ロ) に記載の通りです。）を加えたコンプライアンス委員会及び投資委員会での審議のみならず、執行役員 1 名及び監督役員 2 名で構成される投資法人役員会での事前承認が必要な体制としています。なお、投資法人役員会においては、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第 115 条第 1 項並びに会社法第 369 条第 1 項及び第 2 項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

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）

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等
松田 秀次郎	上記①記載の通り	兼任・兼職先との利益相反関係は無し
大嶋 芳樹	上記①記載の通り	兼任・兼職先との利益相反関係は無し



## (2) 資産運用会社

## ① 資産運用会社の役員状況 (2015年4月30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)	高坂 健司	上記2 (1) ①記載の通り		
専務取締役 運用本部長 (常勤)	高野 剛	上記2 (1) ①記載の通り		
常務取締役 管理本部長 (常勤)	東海林 淳一	1988年4月 1988年5月 1997年1月 1999年4月 2002年4月 2004年6月 2007年4月 2009年4月 2010年4月 2011年10月 2012年4月 2012年6月	伊藤忠商事株式会社入社 人事部 同 建設開発部都市開発課 同 海外建設部海外建設第三課 株式会社センチュリー21・ジャパン出向 伊藤忠商事株式会社 大阪建設部大阪建設第一課長 同 業務部コスモスクエア開発準備室長 同 建設・不動産部門企画統轄課長 同 建設第一部建設第一課長 同 建設第一部長代行 同 不動産・金融・保険・物流M&R室長 ADインベストメント・マネジメント株式会社出向 社長補佐 同 常務取締役管理本部長(現任)	左記の通り
取締役 経営管理部長 (常勤)	木村 知之	1992年4月  1997年4月 2000年4月 2005年1月  2009年2月 2010年3月  2012年4月	明治生命保険相互会社(現 明治安田生命保険相互会社) 入社 主計部 同 不動産部 同 人事部 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 入社(注1、2) パシフィックレジデンシャル株式会社 取締役 ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役資産運用部長 同 取締役経営管理部長(現任)	該当事項はありません。

<p>取締役 管理本部長代行 (常勤)</p>	<p>川上 博</p>	<p>1990年4月 1992年10月 1996年4月 2000年5月 2000年9月 2001年11月 2009年8月  2010年3月 2011年6月 2012年4月</p>	<p>伊藤忠不動産株式会社入社 大阪財務経理部 (注3) 同 建設・不動産管理部 (大阪) 同 建設・不動産管理部 (東京) 株式会社エルアシスト入社 (注4) 同 業務推進室長 同 取締役業務推進室長 ADインベストメント・マネジメント株式会社入社 財務経理部 長代行 同 財務経理部長 同 取締役財務経理部長 同 取締役管理本部長代行 (現任)</p>	<p>該当事項はありません。</p>
---------------------------------	-------------	---	--	--------------------

取締役 (非常勤)	甲本 佳徳 (注5)	1988年4月 1992年10月 1998年4月 2001年4月 2006年4月 2007年4月 2008年6月  2011年10月  2012年6月 2013年6月	伊藤忠不動産株式会社入社 住宅地事業部 (注3) 同 宅地事業部 伊藤忠都市開発株式会社出向 都市住宅事業部 同 用地企画室長 同 都市住宅事業部長代行 同 入社 総合開発部長 ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任) シーアイタウン利府葉山株式会社 代表取締役 (非常勤) (現任) 伊藤忠都市開発株式会社 執行役員 総合開発事業部長 (現任) 幕張シティ株式会社 代表取締役社長 (非常勤)	左記の通り
取締役 (非常勤)	深城 浩二	1986年4月 1996年10月 1998年2月 2001年4月 2005年4月  2006年4月 2008年5月 2009年4月 2009年7月 2011年4月 2012年4月 2012年4月 2012年6月	伊藤忠商事株式会社入社 建設第一部建設第一課 ユーロスホーム株式会社出向 伊藤忠商事株式会社 建設部 同 建設部第三課長兼建設部PFI事業推進室長 同 大阪建設部長代行兼大阪建設部大阪建設第二課長兼建設・ 不動産部門企画統轄課 同 大阪建設部長 同 大阪建設部長兼大阪建設部大阪建設事業室長 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社出向 同 執行役員 伊藤忠商事株式会社 建設・不動産部門長補佐 同 建設第一部長 (現任) 伊藤忠ハウジング株式会社 取締役 (非常勤) (現任) ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	左記の通り

取締役 (非常勤)	真木 正寿	1987年4月 1999年4月 2000年4月 2005年4月 2005年7月 2009年4月 2011年4月 2014年4月 2014年6月  2014年6月  2014年8月  2014年8月	伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設部建設第二課 同 建設部建設第四チーム長 同 建設部建設第二課長兼建設部PFI事業推進室 同 建設部長代行 同 建設部長代行兼建設部不動産投資顧問室長 同 建設第二部長 同 中国建設・不動産グループ長(上海駐在) 同 建設・金融部門長代行(現任) 中央設備エンジニアリング株式会社 取締役(非常勤) (現任) ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤)(現任) 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 取締役(非常勤) (現任) 伊藤忠建材株式会社 取締役(非常勤)(現任)	左記の通り
監査役 (常勤)	山本 宏政	1975年4月  1979年5月 1982年8月 1995年4月 1999年1月 2000年10月 2001年11月 2004年7月 2005年4月 2005年7月  2006年8月 2007年6月 2010年3月  2012年4月 2013年6月	株式会社日本不動産銀行(現 株式会社あおぞら銀行) 入行 福岡支店 同 上野支店 同 資金業務部他 同 横浜支店副支店長他 同 債券営業部副部長 同 債券営業部長 同 大阪支店大阪総務部長 同 関西支店関西総務部長 同 コンプライアンス部コンプライアンス・オフィサー ADインベストメント・マネジメント株式会社出向 コンプライアンス・オフィサー 同 入社 コンプライアンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・リスク管理室長兼コンプライア ンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・オフィサー 同 監査役(現任)	該当事項はありません。

監査役 (非常勤)	岩澤 香織	1989年4月	伊藤忠商事株式会社入社 機能樹脂部	左記の通り
		1995年1月	同 リーテイル資材部	
		1995年10月	株式会社住友銀行 (現 株式会社三井住友銀行) 出向 市場調査部	
		1998年10月	伊藤忠商事株式会社 化学品プロジェクト室	
		2004年9月	同 金融・不動産・保険・物流経営企画部	
		2006年4月	同 建設第二部	
		2010年4月	同 建設第一部建設第二課長代行	
		2013年4月	同 住生活・情報事業・リスク管理室 (現任)	
		2013年4月	株式会社千葉フィールズパートナーズ 監査役 (非常勤) (現任)	
		2013年4月	株式会社仙台天文サービス 監査役 (非常勤) (現任)	
		2013年6月	ADインベストメント・マネジメント株式会社 監査役 (非常勤) (現任)	
		2013年6月	イトーピア・アセットマネジメント株式会社 監査役 (非常勤) (現任)	
		2014年4月	株式会社東伊豆開発システム 監査役 (非常勤)	
2014年6月	伊藤忠ハウジング株式会社 監査役 (非常勤) (現任)			
2014年6月	GCキャピタル株式会社 監査役 (非常勤) (現任)			
2014年9月	イトーピアホーム株式会社 監査役 (非常勤) (現任)			

(注1) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、2008年6月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社に変更しています。

(注2) パシフィックレジデンシャル株式会社は、2010年3月1日付で本資産運用会社に吸収合併されています。

(注3) 伊藤忠不動産株式会社は、事業統合に伴い、伊藤忠商事株式会社と合併しています。

(注4) 株式会社エルアシストは、合併に伴い、株式会社ノエルに変更しています。

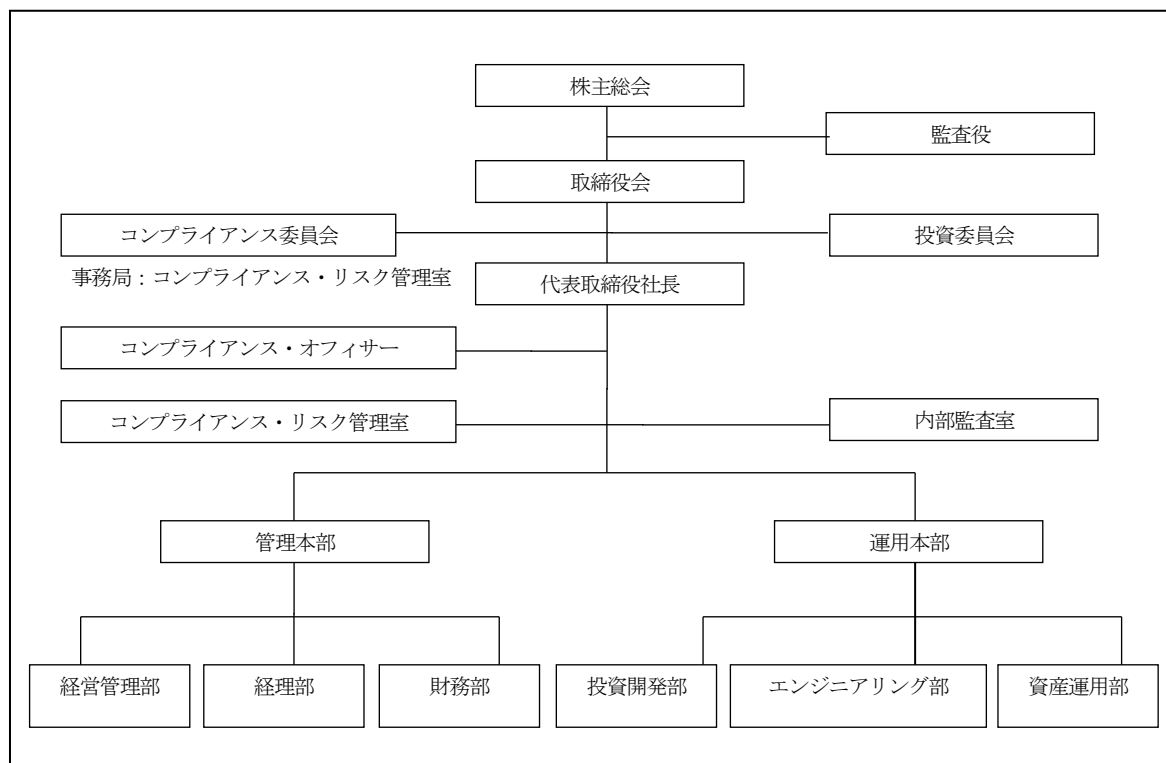
(注5) 甲本佳徳は、2015年4月30日付で、辞任を予定しています。

② 資産運用会社の従業員の状況 (2015年4月30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
伊藤忠商事株式会社	1	無
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	1	無
株式会社ハリマビシステム	1	無
出向者計	3	—
資産運用会社従業員総数	61	— (出向者3名を含み、役員は除いています。)

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

(イ) 資産運用会社の組織図及び業務の概略



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。各種業務は、コンプライアンス・リスク管理室、内部監査室、経営管理部、経理部、財務部、投資開発部、エンジニアリング部及び資産運用部の各部署に分掌されます。管理本部は、経営管理部、経理部及び財務部を統括し、運用本部は、投資開発部、エンジニアリング部及び資産運用部を統括します。

また、本投資法人の投資運用等に関する審議及び決議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議又は決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置します。

(ロ) 各組織の業務の概略

a. 管理本部

i. 経営管理部

- (i) 本資産運用会社の経営企画・立案・推進に関する事項
- (ii) 本資産運用会社の株主総会・取締役会等の機関運営に関する事項
- (iii) 本資産運用会社の総務、人事労務に関する事項
- (iv) 本資産運用会社のシステム及び情報管理に関する事項
- (v) 監督官庁、各協会その他の諸団体への対応等に関する事項
- (vi) 市場動向、制度法令等に係る調査・研究に関する事項
- (vii) IR、顧客対応等に関する事項
- (viii) 本投資法人の資産運用計画・資産管理計画書策定に関する事項
- (ix) 本投資法人の資産運用委託契約に関する事項
- (x) 本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者（機関運営等）との対応等に関する事項
- (xi) 本投資法人役員の業務補助に関する事項
- (xii) 本投資法人の資本に関する事項
- (x iii) 上記に付随する事項

ii. 財務部

- (i) 本投資法人の資金調達計画案及び余資の運用計画案に関する事項
- (ii) 本投資法人の資金運用に関する事項
- (iii) 本投資法人の財務に関する事項
- (iv) 本資産運用会社の財務に関する事項
- (v) 格付機関との渉外に関する事項
- (vi) 上記に付随する事項

iii. 経理部

- (i) 本投資法人の損益の管理（予算管理等）に関する事項
- (ii) 本投資法人の経理・決算及び税務に関する事項
- (iii) 本資産運用会社の経理・決算及び税務に関する事項
- (iv) 本投資法人の帳簿類の写しの保管に関する事項

- (v) 本資産運用会社の帳簿類の保管に関する事項
- (vi) 本資産運用会社の固定資産に関する事項
- (vii) 本投資法人の開示書類策定業務
- (viii) 本資産運用会社の開示書類策定業務
- (ix) 上記に付随する事項

## b. 運用本部

### i. 資産運用部

- (i) 本投資法人に係る運用資産の運営管理に関する事項
- (ii) 本投資法人の運用資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項
- (iii) 本投資法人に係る運営管理計画の策定及び活動報告に関する事項
- (iv) 本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性、評価に関する事項
- (v) 上記に付随する業務

### ii. エンジニアリング部

- (i) 本投資法人の運用資産に係る建物の管理に関する事項
- (ii) 本投資法人の運用資産に係る遵法性・安全性確保に関する事項
- (iii) 本投資法人に係る修繕計画の策定及び実績管理に関する事項
- (iv) 本投資法人の資産取得に係る技術的支援に関する事項
- (v) 本投資法人の運用資産の調査・評価支援に関する事項
- (vi) 上記に付随する業務

### iii. 投資開発部

- (i) 本投資法人に係る新規投資計画の策定に関する事項
- (ii) 本投資法人に係る運用資産の処分計画の策定に関する事項
- (iii) 本投資法人による新規投資及び運用資産の処分の実行
  - ・新規投資のための情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項
  - ・運用資産の処分のための処分価格、処分代り金の使途、処分交渉、及び処分に関する契約締結に関する業務
- (iv) 不動産投資理論・スキームの調査・研究に関する事項
- (v) 本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針・基準に関する事項



(vi) 上記に付随する業務

c. コンプライアンス・リスク管理室

- i. コンプライアンス委員会で決議された法令その他規則の遵守に必要な処置に関する取組方針の推進・実行
- ii. コンプライアンス委員会の事務局
- iii. 国内及び国外の法規制状況の把握及び当社内における連絡・徹底
- iv. コンプライアンスに関する役職員の指導・研修
- v. 苦情・トラブル・コンプライアンス違反行為に対する協議・対応（内部監査の結果に基づく業務の改善に関する事項を含みます。）
- vi. 個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査・報告
- vii. リスク管理状況に関する審査・改善指導・報告
- viii. 反社会的勢力への対応の総括
- ix. 社内規程類の策定及び改廃の審査
- x. 上記に付随関連する当社のコンプライアンス及びリスク管理のために必要となる事項

d. 内部監査室

- i. 内部監査計画の立案
- ii. 決定事項及び契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査
- iii. 各部における業務の内部監査・報告
- iv. 監査結果に基づく改善指示及び助言
- v. 監査役監査及び公認会計士監査との協力

e. コンプライアンス・オフィサー

- i. コンプライアンス関連全般の統括
- ii. リスク管理全般の統括
- iii. コンプライアンス委員会招集・議事統括
- iv. 決裁事項の審査
- v. 内部監査室との連携

(ハ) 各委員会の概要

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、運用本部長、管理本部長、コンプライアンス・リスク管理室長及び外部委員（注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 投資運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び修正、年度資産運用計画書の作成及び変更、中期資産運用計画書の作成及び変更等）に関する事項</li> <li>ii. 投資運用業に係る資産の取得及び処分に関する事項（運用ガイドラインに定める容認取引（例外的に一定の条件を満たさなくても行うことができる取引をいいます。以下同じです。）に関する事項を含みます。）</li> <li>iii. 投資運用業のうち、利害関係者との取引（後記「(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 (ロ)利害関係者との取引規程に定義します。以下同じです。）に関する事項（ii. に定める事項を除きます。）</li> <li>iv. 投資運用業のうち、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引に関する事項（ii. 及びiii. に定める事項を除きます。）</li> <li>v. 本投資法人の資金調達に関する事項</li> <li>vi. 投資運用業に係る運用評価、投資・運用上のリスク管理に関する事項</li> <li>vii. i. ～vi. に定める事項のほか、本資産運用会社の内部規程類に定める事項</li> </ul>
審議方法等	代表取締役社長及び外部委員を含む委員の 3 分の 2 以上が出席し、コンプライアンス・オフィサーが同席の上、代表取締役社長及び外部委員を含む出席委員の 3 分の 2 以上の賛成により決議します。ただし、外部委員が、事故・疫病その他の事由によりやむを得ず投資委員会への出席ができない場合には、代表取締役社長は、当該外部委員と同等の知識を有すると認められる者を、外部委員の代行者として、投資委員会へ出席させることができます。

（注）本書の日付現在、外部委員には、不動産鑑定士 1 名が就任しています。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、管理本部長及び外部委員（注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 投資運用業のうち、利害関係者との取引に関する事項</li> <li>ii. 投資運用業における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分のうち、運用ガイドラインに定める容認取引に関する事項</li> <li>iii. 投資運用業における利害関係者以外を相手方とする取引のうち、i. ii. に準ずる取引として、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引に関する事項</li> <li>iv. 本投資法人の資金の借入れ（基本合意契約、個別タームローン契約、極度ローン基本契約等を含み、極度ロー</li> </ul>

	<p>ン内の個別ローン契約は除きます。)に係る、利害関係者との取引のうち利益相反に関する事項</p> <p>v. 本資産運用会社の苦情等処理規程の定めに従い、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議・決議が必要であると判断した苦情等への対応方針及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項</p> <p>vi. 投資運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、年度資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更、中期資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更等）</p> <p>vii. コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する事項</p> <p>viii. コンプライアンス・プログラムの策定に関する事項</p> <p>ix. 社内諸規程等（本資産運用会社の規程類管理規程に定めるものをいいます。）の制定案及び改廃案のうち、コンプライアンスに関する事項</p> <p>x. 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス態勢に関する事項</p> <p>xi. その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した事項</p>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーがこれを招集し、議事を統括します。</li> <li>・コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。外部委員が、事故・疫病その他の事由によりやむを得ず委員会への出席ができない場合には、代表取締役社長は、当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる者を代行者として選任し、その任に当らせることができます。</li> <li>・コンプライアンス委員会の審議・決議は、出席委員全員の賛成意見一致によるものとします。また、委員長は、当該審議の経過及び結果について、投資委員会ないし取締役会に報告をします。</li> </ul>

(注) 本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

### (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) 法令に基づく制限

###### <利益相反取引の制限>

法令は、資産運用会社に対し、その親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止しています（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- a. 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号）。
- b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号）。
- c. 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。
- d. a. から c. までの掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

#### <利益相反のおそれがある場合の書面の交付>

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければならないものとされています（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

#### <利害関係人等との取引の制限>

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

#### <資産の運用の制限>

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産の運用を行う資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、④当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役

若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはならないものとされています（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託
- f. 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
  - i. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）
  - ii. 商品の生産、製造、加工、採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
  - iii. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

#### <特定資産の価格等の調査>

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限り、以下、本項において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

ここで、投信法施行令で定めるものとは、以下の者（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます（投信法施行令第124条）。

- a. 弁護士又は弁護士法人
- b. 公認会計士又は監査法人

なお、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも実施しなければなりません。

#### (ロ) 利害関係者との取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規定を大要以下の通り定めています。

##### <法令の遵守>

本資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行わない。利害関係者との間で取引を行う場合は、投信法、

投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係者との取引規程の定めを遵守する。

#### <利害関係者>

利害関係者とは次の者をいう。

- a. 投信法第201条第1項に定める利害関係人等
- b. 本資産運用会社の議決権を保有するすべての株主（上記a. に該当する者を除く。）及びその役員
- c. 上記a. 又はb. に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得るSPC（上記a. に該当する者を除く。）

#### <利害関係者との取引>

利害関係者との取引規程には、利害関係者との取引（取引金額1千万円未満の一回的取引及び年間総取引金額3千万円未満の継続的取引を除く。ただし、あらかじめ投資法人の同意を得なければならない取引として投信法第201条の2に定める取引（投信法施行細則第245条の2に定めるものを除きます。）は含む。）について以下の通り取引条件が規定されています。取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行います。

- a. 物件の取得
  - i. 本投資法人は、利害関係者から不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を超えて取得しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
  - ii. 上記i. にかかわらず、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用を、鑑定評価額に加えて取得することができます。
  - iii. 本投資法人が利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記i. に準じます。
- b. 物件の譲渡
  - i. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未満では譲渡しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
  - ii. 利害関係者にその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a. の規定に準じます。
- c. 物件の賃貸  
利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸します。
- d. 不動産管理業務等の委託

- i. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合があります。）は、委託先については、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、複数の管理会社の受注価格及び内容と比較検討の上、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
  - ii. 本投資法人が取得する不動産について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合（信託受益権を取得する場合において、信託財産たる不動産について不動産管理業務等を行っている場合があります。）は、取得後も引き続き当該不動産に係る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、委託料の決定については上記 i. に準じます。
- e. 売買又は賃貸の媒介委託
- i. 利害関係者に不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合があります。）は、委託先に支払う報酬は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）第46条に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
  - ii. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合があります。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- f. 工事等の発注
- 利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事等を信託受託者を通じて発注する場合があります。）は、実績、会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で行います。

#### <利害関係者との取引に関する手続>

利害関係者と取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該取引内容について以下の手続を経るものとします。

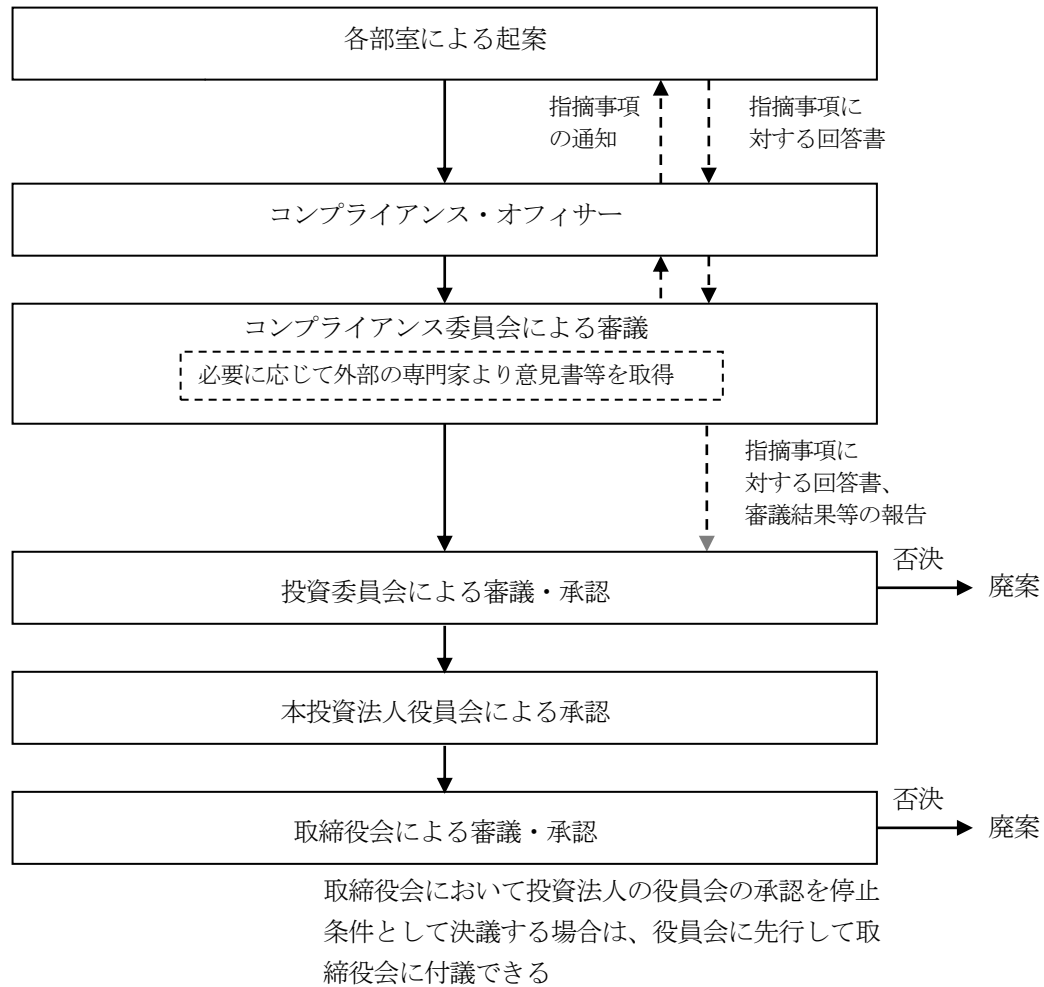
- a. 起案部は、当該取引に係る稟議書を作成の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- b. コンプライアンス・オフィサーは、当該稟議書の内容を精査の上、コンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において、当該取引を行うことの是非を審議します。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家から意見書等を徴求することができます。また、取得した意見書等は、資産取得の決定の一助として投資委員会及び取締役会に提出します。
- c. コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該取引を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。
- d. コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致しなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、起案部に対し、その旨及び指摘事項を通知します。起案部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合にはその旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答します。コンプライアンス・オフィサーは、起案部から当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領したときは、回答書の内容を検討し、起案部と協議を行い、必要

に応じて各コンプライアンス委員の意見を聴取した上で、投資委員会に対して当該審議事項を議案として提出し、コンプライアンス委員会での審議の経過とその結果及びコンプライアンス委員会での指摘事項を報告するとともに、回答書を提出します。この場合、投資委員会においては、回答書の内容も十分考慮の上、当該取引の是非につき審議を行います。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであったときは、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にてその旨を報告します。

- e. 投資委員会における審議の結果当該審議事項が承認された場合、投資委員会の委員長は本投資法人の役員会の承認を求めます。
- f. 投資委員会の委員長は、上記e. の投資委員会及び本投資法人の役員会の承認を得たときは、取締役会に対し、投資委員会等における審議の経過及び決議内容の報告を行うとともに、当該審議事項を付議します。（本投資法人の役員会の承認を停止条件として決議する場合は、本投資法人の役員会に先行して取締役会に付議することができるものとします。）また、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における審議の経過及び決議内容の報告を行います。
- g. 取締役会は、当該審議事項の是非を審議し、決議を行います。



<利害関係者取引における意思決定フロー図>



<本投資法人への報告>

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社若しくはその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係人等その他投信法施行令で定める者との間において特定資産の売買その他投信法施行令に定める取引を行ったときは、投信法

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、本投資法人又は本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）、その他投信法施行令で定める者に対して交付します。

② 運用体制の採用理由

本投資法人の利益相反取引への対応として、投資法人役員会の事前承認を要する体制としている点が最大の抑止力となっています。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行うこととなっている一方、本投資法人における役員会の構成メンバーは2(1)①に記載の通りであり、即ち2名の監督役員が反対した場合、当該議案は廃案になる体制となっています。また、本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役社長が兼任していますが、兼職による利益相反関係への態勢については2(1)②に記載の通りです。

また、本資産運用会社の内部規程（利害関係者との取引規程）で規定する利害関係者取引は、構成メンバーにコンプライアンス・オフィサー及び外部委員（コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の詳細は後述）を含んだコンプライアンス委員会及び構成メンバーに外部委員を含んだ投資委員会の双方において審議される体制となっており、当該取引に関し投信法等の関連法規・内部規程等との適合性を検証する体制が確立されています。

なお、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の詳細は以下の通りです。

(イ) コンプライアンス・オフィサー（2015年4月30日現在）

氏名	主要略歴	
日暮 和彦	1986年4月	三井不動産建設株式会社（現 みらい建設工業株式会社）入社 東北支店
	1997年2月	エイブル不動産株式会社（現 株式会社エイブル）入社
	1997年2月	エイブル保証株式会社出向 東京本店企画開発課
	2003年12月	パシフィックマネジメント株式会社（現 パシフィックホールディングス株式会社）入社
	2003年12月	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社出向 投資企画部 シニアマネージャー（注1、2）
	2004年12月	同 投資企画部不動産管理チーム チームマネージャー
	2010年7月	ADインベストメント・マネジメント株式会社 コンプライアンス・リスク管理室長代行
	2012年4月	同 コンプライアンス・リスク管理室長
	2013年6月	同 コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理室長（現任）

(注1) パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、2008年6月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社に商号変更しています。

(注2) パシフィックレジデンシャル株式会社は、2010年3月1日付で本資産運用会社に吸収合併されています。

(ロ) 外部委員 (2015年4月30日現在)

氏名	主要略歴	
大胡 誠	1986年4月  2002年6月 2005年8月 2011年4月 2013年6月 2015年3月	弁護士登録 柳田野村法律事務所 (現 柳田国際法律事務所) 入所 (現任) エヌ・アイ・エフベンチャーズ株式会社 (現 大和企業投資株式会社) 非常勤監査役 AD インベストメント・マネジメント株式会社コンプライアンス委員会外部委員 (現任) 丸善CHI ホールディングス株式会社社外監査役 (現任) 株式会社ジーテクト社外取締役 (現任) リリカラ株式会社社外監査役 (現任)

氏名	主要略歴	
福田 伸二	2003年11月 2008年2月 2010年5月 2014年5月 2014年12月 2015年4月	大和不動産鑑定株式会社 東京支社鑑定部 不動産鑑定士登録 大和不動産鑑定株式会社 東京本社鑑定・証券化部課長 同 東京本社鑑定・証券化部次長 株式会社アセツブレイン マネージングディレクター (現任) AD インベストメント・マネジメント株式会社 投資委員会外部委員 (現任)

### 3. スポンサー関係者等との取引状況等

#### (1) 利害関係人等との取引等

第9期（2014年8月1日～2015年1月31日）における利害関係人等との取引状況等は以下の通りです。

##### ① 利害関係人等との特定資産の取引状況

該当事項はありません。

##### ② 利害関係人等に対する支払手数料等の支払い状況は以下の通りです。

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
不動産売買手数料	143,590	伊藤忠都市開発株式会社	73,720	51.3
信託受益権売買手数料	458,531	伊藤忠商事株式会社	51,000	11.1
		伊藤忠都市開発株式会社	203,081	44.3
管理業務費	1,225,331	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	701,716	57.3
その他賃貸事業費用	138,827	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	72,831	52.5
広告宣伝費	5,343	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	3,210	60.1
その他手数料	125,644	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	29,062	23.1
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	90	0.1

(注1) 形式的・名目的に利害関係人等を経由した取引で、実質上の相手先が第三者であることが明確な場合には、開示対象としていません。

(注2) 投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、第9期において取引のあった者は、株式会社エドウィン、合同会社日吉プロパティーズ、伊藤忠都市開発株式会社、伊藤忠商事株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社及び伊藤忠人事総務サービス株式会社です。

(2) 物件取得等の状況

- ① 提出日の営業期間（2014年8月1日～2015年1月31日）に係る利害関係人等からの物件取得の状況は以下のとおりです。  
以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

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
	③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期	①、②、③ 取得価格 取得時期
レジディア上野 池之端 (東京都台東区 池之端二丁目1 番43号)	③本投資法人の規約に定める資産 運用の対象及び方針に基づき、中 長期にわたる安定的収益の獲得と 東京23区及び東京23区に隣接す る市部におけるポートフォリオの 分散と充実を図るため、取得しま した。  1,700百万円  2014年11月	①株式会社エドウィン ②本資産運用会社の主要株主の連 結子会社 ③投資運用目的  -  -	特別な利害関係にある者以外  -  -	-  -  -

- ② 提出日の営業期間（2014年8月1日～2015年1月31日）に係る利害関係人等への物件譲渡の状況は以下のとおりです。  
以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③譲渡経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	投資法人
	①、②、③
	譲渡時期・価格
	取得時期・価格
東京・スチューデントハウス日吉台 (神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目1番)	①合同会社日吉プロパティーズ ②本資産運用会社の主要株主が過半を出資する合同会社 ③本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、中長期にわたる安定的収益の獲得と将来の収益予想、資産価値の増減、ポートフォリオの構成等を総合的に勘案し、譲渡しました。
	3,800百万円（2015年1月譲渡）
	3,420百万円（2006年3月取得）

#### 4. その他

##### (1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2015年1月31日現在）

不動産鑑定機関の選定については、社内基準を制定し、以下の①～③の事項を満たす先の中から、納期、信頼性、個別案件ごとの適性等を総合的に勘案し選定しています。なお、鑑定業務の委託における機動性及び委託条件の妥当性を確保すること等を目的として、本投資法人では複数の不動産鑑定機関を利用しています。

- ① 反社会的勢力でないこと
- ② 本資産運用会社の「利害関係者との取引規程」に定める利害関係者に該当しない第三者であること
- ③ 上場J-REIT等における鑑定評価実績を有する等、鑑定評価能力を適切に有していると判断できること

本投資法人が本書の日付現在において利用している不動産鑑定機関は原則継続して任用する予定であり、本投資法人の保有物件における不動産鑑定機関の概要は下記の通りです。

<本投資法人の保有物件における不動産鑑定機関の概要>

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
P-2 レジディア島津山 P-3 レジディア中目黒 P-7 レジディア池尻大橋 P-10 レジディア幡ヶ谷 P-13 レジディア桜上水 P-14 レジディア北品川 P-15 レジディア代々木の杜 P-16 レジディア新宿イーストⅢ P-19 レオパレス宇田川町マンション P-21 レジディア新宿イーストⅡ P-22 レジディア新宿イースト P-43 レジディア大井町Ⅱ P-45 レジディア自由が丘 P-47 レジディア水道橋 P-62 レジディアタワー麻布十番 P-68 レジディア三軒茶屋Ⅱ P-69 レジディア西新宿Ⅱ P-70 レジディア広尾南 P-72 レジディア目白御留山 P-76 パークタワー芝浦ベイワード ーバンウイング P-84 レジディア北新宿 P-85 レジディア駒沢 P-90 レジディア笹塚Ⅱ P-91 レジディア目黒Ⅲ	一般財団法人 日本不動産研究所	〒105-0001 東京都港区虎ノ門一丁目3番2号	278名 (2015年3月 31日現在)	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。



P-93	レジディア九段下Ⅱ			
P-94	レジディア大森Ⅱ			
P-96	レジディア中落合			
P-97	レジディア中目黒Ⅱ			
C-1	レジディア三越前			
C-2	レジディア蒲田			
C-3	レジディア池袋			
C-4	レジディア文京本郷			
C-5	レジディア浅草橋			
C-7	レジディア上野御徒町			
C-8	レジディア文京本郷Ⅱ			
C-9	レジディア両国			
C-10	レジディア東銀座			
C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ			
C-13	レジディア大森東			
C-15	レジディア錦糸町			
C-17	レジディア新川			
C-18	レジディア上池袋			
C-19	レジディア新中野			
C-21	レジディア文京湯島Ⅱ			
C-22	レジディア築地			
C-34	レジディア錦糸町Ⅱ			
C-35	レジディア文京音羽			
C-36	レジディア文京千石			
C-37	レジディア文京湯島			
C-38	レジディア池上			
C-39	レジディア日本橋人形町			
C-43	レジディア新御徒町			
C-44	レジディア千鳥町			

C-45	レジディア新川II			
C-49	レジディア杉並方南町			
C-50	レジディア新板橋			
C-52	レジディア文京湯島III			
C-55	レジディア南千住			
C-56	レジディア荻窪			
C-58	レジディア御茶ノ水			
C-59	レジディア大森			
C-61	レジディア勝どき			
C-65	レジディアタワー上池袋			
C-70	レジディア池袋ウエスト			
S-4	レジディア東松戸			
S-5	レジディア新横浜			
S-7	レジディア調布			
S-11	東京・スチューデントハウス和光			
S-20	パシフィックロイヤルコートみな とみらい オーシャンタワー			
S-23	カレッジコート田無			
S-29	ココファン日吉			
R-4	レジディア東桜			
R-5	レジディア亀山			
R-6	レジディア緑地公園			
R-8	レジディア神戸ポートアイランド			
R-16	レジディア高岳			
R-17	レジディア日比野			
R-34	レジディア大通公園			
R-39	レジディア江戸堀			
R-40	レジディア京町堀			
R-41	レジディア江坂			

R-49 レジディア御所東 R-50 レジディア洛北 R-52 レジディアタワー仙台 R-54 レジディア榴岡 R-55 レジディア神戸元町 R-56 レジディア仙台北町 R-57 レジディア仙台原ノ町 R-58 レジディア南一条イースト R-66 レジディア天神 R-67 レジディア薬院大通 R-68 レジディア博多Ⅱ				
P-23 レジディア神田岩本町 P-24 レジディア麻布十番Ⅱ P-25 レジディア恵比寿 P-26 レジディア目黒 P-29 レジディア広尾Ⅱ P-30 ピアネッタ汐留 P-31 レジディア駒沢大学 P-32 レジディア代々木 P-33 レジディア西新宿 P-34 レジディア経堂 P-35 レジディア大井町 P-36 レジディア恵比寿Ⅱ P-37 レジディア上落合 P-38 レジディア東品川 P-39 レジディア目黒Ⅱ P-41 レジディア新御茶ノ水 P-53 レジディア六本木檜町公園 P-55 レジディアタワー目黒不動前	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪市西区西本町一丁目4番1号	100名 (2015年3月 31日現在)	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。

P-56	レジディア三軒茶屋			
P-59	レジディア神田東			
P-61	レジディア恵比寿南			
P-63	レジディア渋谷			
P-65	レジディア麻布台			
P-67	レジディア神田			
P-74	レジディア御殿山			
P-75	レジディア祐天寺			
P-81	ウィンザーハウス広尾			
P-92	レジディア自由が丘II			
P-99	レジディア四谷三丁目			
C-23	レジディア笹塚			
C-24	レジディア京橋			
C-26	レジディア後樂園			
C-28	レジディア王子			
C-29	レジディア目白II			
C-31	レジディア月島			
C-33	レジディア月島II			
C-41	レジディア入谷			
C-42	レジディア日本橋浜町			
C-47	レジディア葛西			
C-48	レジディア日本橋馬喰町			
C-53	レジディア文京本駒込			
C-66	レジディア高島平			
C-67	レジディア志村坂上			
C-68	レジディア志村坂上II			
C-69	レジディア志村坂上III			
S-12	レジディア国分寺			
S-14	レジディア横濱関内			

S-15	レジディア大倉山			
S-16	レジディア武蔵小杉			
S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ			
S-21	メゾン八千代台			
S-22	ライフ&シニアハウス港北2			
S-31	レジディア横濱馬車道			
R-10	レジディア博多			
R-11	レジディア天神橋			
R-13	KC21 ビル			
R-15	レジディア京都駅前			
R-19	レジディア天神南			
R-20	レジディア博多駅南			
R-21	マーレ			
R-24	レジディア南一条			
R-25	レジディア大通西			
R-26	レジディア北三条			
R-27	レジディア白壁東			
R-29	レジディア太秦			
R-30	レジディア泉			
R-31	レジディア円山北五条			
R-32	レジディア徳川			
R-36	レジディア久屋大通			
R-37	レジディア仙台宮町			
R-38	レジディア広瀬通			
R-42	レジディア西新			
R-43	レジディア鶴舞			
R-45	レジディア北二条イースト			
R-46	レジディア心齋橋ウエスト			
R-47	レジディア丸の内			

R-48	レジディア札幌駅前				
R-53	レジディア東桜Ⅱ				
R-59	レジディア新大阪				
R-63	レジディア北二条イーストⅡ				
R-64	レジディア高宮				
R-65	レジディア桑園				
R-69	レジディア警固				

<p>P-40 レジディア虎ノ門  P-42 レジディア神楽坂  P-48 レジディアタワー乃木坂  P-50 レジディア西麻布  P-51 レジディア代官山  P-52 レジディア市ヶ谷  P-58 レジディア南青山  P-60 レジディア東麻布  P-64 レジディア中延  P-66 レジディア芝大門Ⅱ  P-73 レジディア芝浦  P-79 レジディア上目黒  P-86 レジディア芝浦KA I GAN  P-87 レジディア市谷薬王寺  P-88 レジディア用賀  P-89 レジディアタワー中目黒  P-95 レジディア白金高輪  P-98 アルティスコート南青山  P-100 レジディア高輪桂坂  P-101 レジディア恵比寿Ⅲ  P-102 レジディア新宿御苑  C-16 レジディア根岸  C-25 レジディア多摩川  C-27 レジディア銀座東  C-32 レジディア蒲田Ⅱ  C-40 レジディア文京千石Ⅱ  C-51 レジディア木場  C-54 レジディア月島Ⅲ  C-57 レジディア門前仲町</p>	<p>森井総合鑑定株式会社</p>	<p>〒103-0025  東京都中央区日本橋茅場町一丁目8番3号</p>	<p>21名  (2015年3月  31日現在)</p>	<p>上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。</p>
--	-------------------	---	--------------------------------------	--

C-60	レジディア中村橋			
C-62	レジディア文京音羽Ⅱ			
C-63	レジディア錦糸町Ⅲ			
C-64	レジディア蒲田Ⅲ			
C-71	レジディア大島			
C-72	レジディア町屋			
C-73	レジディア上野池之端			
C-74	レジディア練馬			
C-75	レジディア東日本橋			
C-76	レジディア中野			
C-77	レジディア荻窪Ⅱ			
C-78	レジディア南雪谷			
S-24	レジディア浦安			
S-25	レジディア南行徳			
S-26	レジディア浦安Ⅱ			
S-27	レジディア行徳			
S-28	レジディア川崎			
S-30	レジディア相模原			
S-32	レジディア本厚木			
R-12	レジディア三宮東			
R-14	レジディア靱公園			
R-35	レジディア谷町			
R-44	レジディア神戸磯上			
R-51	レジディア都島Ⅰ・Ⅱ			
R-60	レジディア岡山駅前			
R-61	レジディア京都岡崎			
R-62	レジディア仙台一番町			
R-70	レジディア白壁			



P-4 レジディア世田谷弦巻 P-9 レジディア九段下 C-6 メゾンエクレー江古田 S-2 チェスターハウス川口 R-2 レジディア今出川	株式会社中央不動産鑑定所	〒103-0027 東京都中央区日本橋三丁目5番14号	22名 (2015年3月31日現在)	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。
P-49 レジディア赤坂 C-46 レジディア目白 S-19 レジディア吉祥寺	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪市北区中之島二丁目2番7号	59名 (2015年3月31日現在)	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。

## (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・レポート作成機関の選定については、社内基準を制定し、以下の①～④の事項のうち必要な事項を満たす先の中から、納期、信頼性、個別案件ごとの適性等を総合的に勘案し選定しています。なお、評価業務の委託における機動性及び委託条件の妥当性を確保すること等を目的として、本投資法人では複数のエンジニアリング・レポート作成機関を利用しています。

- ① 反社会的勢力でないこと
- ② 本資産運用会社の「利害関係者との取引規程」に定める利害関係者に該当しない第三者であること
- ③ 上場J-REIT等におけるエンジニアリング・レポート作成実績を有する等、エンジニアリング・レポート作成能力を適切に有していると判断できること
- ④ 当該対象物件の設計・施工会社、建築確認検査機関等でないこと

<第9期（2014年8月1日～2015年1月31日）に取得した物件のエンジニアリング・レポート作成機関の概要>

(イ) 建物状況調査報告書 (ロ) 地震リスク診断報告書

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
P-100 レジディア高輪桂坂 P-101 レジディア恵比寿Ⅲ P-102 レジディア新宿御苑 C-72 レジディア町屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	1.安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する調査、研究、情報提供、診断、コンサルティング、セミナー開催、出版、及び研修業務	上記①～④の事項を満たすほか、当該業務の調査受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼

C-73 レジディア上野池之端			2. 企業等が行う安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する業務や事務の受託	性・客観性も高いと判断し、依頼しました。
C-74 レジディア練馬			3. 建築工事・土木工事・設備工事、土壌汚染除去工事等の設計、施工、及び監理	
C-75 レジディア東日本橋			4. マーケット情報の収集・分析、リスク測定、企業価値の算定業務等のデュー・デリジェンス業務	
C-76 レジディア中野				
C-77 レジディア荻窪II				
C-78 レジディア南雪谷				
S-30 レジディア相模原				
S-31 レジディア横濱馬車道				
S-32 レジディア本厚木				
R-59 レジディア新大阪				
R-60 レジディア岡山駅前				
R-61 レジディア京都岡崎				
R-62 レジディア仙台一番町				
R-63 レジディア北二条イーストII				
R-64 レジディア高宮				
R-65 レジディア桑園				
R-66 レジディア天神				
R-67 レジディア薬院大通				
R-68 レジディア博多II				
R-69 レジディア警固				
R-70 レジディア白壁				

(ハ) 土壌汚染調査

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
P-100 レジディア高輪桂坂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目2番1号	1. 安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する調査、研究、情報提供、診断、コンサルティング、セミナー開催、出版、及び研修業務	上記①～④の事項を満たすほか、当該業務の調査受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼
P-101 レジディア恵比寿III				
P-102 レジディア新宿御苑				
C-72 レジディア町屋				

C-73	レジディア上野池之端			2. 企業等が行う安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する業務や事務の受託	性・客観性も高いと判断し、依頼しました。
C-74	レジディア練馬			3. 建築工事・土木工事・設備工事、土壌汚染除去工事等の設計、施工、及び監理	
C-75	レジディア東日本橋			4. マーケット情報の収集・分析、リスク測定、企業価値の算定業務等のデュー・ディリジェンス業務	
C-76	レジディア中野				
C-77	レジディア荻窪Ⅱ				
C-78	レジディア南雪谷				
S-30	レジディア相模原				
S-32	レジディア本厚木				
R-59	レジディア新大阪				
R-60	レジディア岡山駅前				
R-61	レジディア京都岡崎				
R-62	レジディア仙台一番町				
R-63	レジディア北二条イーストⅡ				
R-64	レジディア高宮				
R-65	レジディア桑園				
R-66	レジディア天神				
R-67	レジディア薬院大通				
R-68	レジディア博多Ⅱ				
R-69	レジディア警固				
R-70	レジディア白壁				

<p>S-31 レジディア横濱馬車道</p>	<p>株式会社東京カンテイ</p>	<p>〒141-0021 東京都品川区上大崎二丁目 24 番 15 号</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産に関する情報処理サービスならびに情報提供サービス</li> <li>2. 不動産の鑑定評価</li> <li>3. 土壌・地下水汚染情報提供サービス</li> <li>4. 土壌・地下水汚染の調査、評価、修復計画の立案、修復工事の施工、監理、技術開発およびコンサルティング</li> <li>5. 土木、建築工事の請負、企画、設計、監理、技術開発およびコンサルティング</li> </ol> <p style="text-align: right;">等</p>	<p>上記①～③の事項を満たすほか、当該業務の調査受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。</p>
------------------------	-------------------	---	--	--

(3) その他利益相反の可能性のある取引  
該当事項はございません。

(4) IRに関する活動状況

<情報開示>

本投資法人は透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報を正確かつ迅速に理解し易い情報開示に努めています。具体的には、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人のウェブサイトを通じた積極的な情報開示を行っています。

<活動方針>

本投資法人のビジョン・戦略・運用状況等を適切且つ詳細に訴求していくことにより、投資家の理解を深めていくことが本投資法人の優位性及び認知度向上につながると思え、以下の活動方針の下、積極的なIR活動を展開しています。

- ・既存投資家に対するIR強化
- ・新規投資家（海外投資家含む）の開拓
- ・投資家に訴求しうるIRメッセージの再構築（理解し易い情報開示）
- ・ホームページ等の媒体を活用した関連情報の開示

<投資法人の情報開示に係る本資産運用会社の体制>

適時開示業務については管理本部を担当部署としています。開示対象となる事項（開示要否の判断が困難な事項を含む）は全て管理本部に集約される仕組みとなっており、管理本部は、開示すべき事項に関し当該開示事項の担当部署と協議の上、開示書類を作成し、代表取締役社長の承認を得た上で開示を行っています。また、必要に応じて、弁護士及び監査法人等に対し開示要否、開示時期及び内容について意見を徴求しています。

<適時開示手続き>

① 決定事実に関する情報

本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会、投資委員会等で決定される事項については、管理本部が、開示要否、時期及び内容について判断し、代表取締役社長の承認を得た上で開示を行っています。各起案部からの稟議書は、事前に管理本部に提出される仕組みになっているため、管理本部は事前に情報を把握し、開示判断及び開示資料の作成等を行うことで、機関決定後、速やかな開示が可能な体制となっています。

② 発生事実に関する情報

自然災害等の偶発的事象に起因する損害等の外的な要因によって生ずる事実で、投資家の投資判断に影響を及ぼすおそれのある事実が発生した場合、その事実を認識した後、管理本部が担当部署から情報を収集の上、開示書類を作成し、代表取締役社長の承認を得た上で開示を行っています。

### ③ 決算に関する情報

本投資法人の決算に関する情報については、管理本部が一般事務受託者等から受領する計算書類等をもとに運用状況、次期の見通し等の必要事項を記載した上で決算短信（案）等の書類を作成し、本資産運用会社内の所要の手続き、本投資法人の役員会の承認を経た上で、決算日から45日以内に開示を行っています。

なお、適時開示の実施については、適時開示情報伝達システム（TD-Net）に登録する方法により行います。また、TD-Net 登録後直ちに記者クラブへの資料配布、本投資法人のホームページにおける開示を行うことで広範な通知を図っています。

#### <具体的な IR 活動>

##### ① 国内の機関投資家・アナリスト向け決算説明会

2015年1月期（第9期）の決算発表後、国内の機関投資家及びアナリスト向け決算説明会を開催し、決算内容・運用状況等の説明及び質疑応答を行いました。第9期決算内容についての国内機関投資家及びアナリストとの個別ミーティングも、決算発表後より随時実施しています。

##### 主な国内 IR 活動実績

- ・個別投資家面談（取材依頼を受けたもの含む）
- ・東京証券取引所、証券会社主催 各種セミナー参加
- ・国内第9期決算 IR 実施（2015年3月より実施中）

##### ② 海外の機関投資家向け IR 活動

海外の機関投資家に J-REIT 及び本投資法人への理解を深めて頂くため、年に数回、海外の機関投資家との個別ミーティングを行っています。

##### 主な海外 IR 活動実績

- ・海外第6期決算 IR 実施（2013年11月） 訪問先：計15社（香港、シンガポール）
- ・海外第7期決算 IR 実施（2014年3月、5月、7月） 訪問先：計47社（アメリカ、カナダ、スイス、英国、香港、シンガポール）
- ・海外第8期決算 IR 実施（2014年11月） 訪問先：計15社（香港、シンガポール）

##### ③ 個人投資家への IR 活動

第2期より個人投資家向けの決算説明会を東京・大阪・名古屋で開催し、J-REIT 及び本投資法人への理解をより深めて頂くことに努めています。また、第三者機関主催の個人投資家向けセミナーに積極的に参加することで、個人投資家層の拡大にも努めています。

④ マスコミ取材対応

新聞各社、経済・業界関連雑誌、「会社四季報」や「日経会社情報」等からの問い合わせや取材申込に対応し、広く本投資法人に対する理解を深めて頂くように努めています。

⑤ ホームページを活用した情報提供

本投資法人はホームページを投資家の皆様への有効かつ重要な IR ツールと位置づけ、法定開示書類、プレスリリース、決算情報、保有物件情報といったさまざまな情報・データを掲載しています。また、投資家が本投資法人の情報を取得・加工できるように、保有物件の各種データ（物件概要、収益状況、帳簿価格、鑑定評価、稼働率）をエクセル形式にて提供しています。

また、英語版ホームページ上においても、それら情報・データのほぼ全てを英訳し、開示しています。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

① 経営管理体制

(イ) 本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」に反社会的勢力への対応に関する独立条項を設けるとともに、「コンプライアンス・マニュアル」において反社会的勢力への対応方針を定め、役職員の重要な遵守基準としています。

(ロ) 「反社勢力対応基準」において、反社会的勢力に対する具体的な対応方法等を明確化しています。

② 対応体制

(イ) 対応組織体制

本資産運用会社においては、コンプライアンス・リスク管理室が、統括責任者であるコンプライアンス・オフィサー及び事務局である経営管理部と連携し、反社会的勢力への対応体制全般を統括する役割を担うとともに、リスク管理の一環として、反社会的勢力排除に取り組んでいます。

(ロ) 組織内連絡体制

コンプライアンス・オフィサーの判断に基づき、必要な場合はコンプライアンス委員会の開催、取締役会での対応策の審議・決議を行います。

(ハ) 外部専門機関の活用

公益社団法人警視庁管内特殊暴力防止対策連合会及び外部顧問弁護士との連携を図るとともに、必要に応じ「警察」「暴力追放運動推進センター」などの行政機関等に連絡・相談する旨のルールを定めています。

(ニ) 関連情報収集体制

外部情報の収集・蓄積・活用に努めています。

③ 研修体制

本資産運用会社は、次の体制により、反社会的勢力対応に関する役職員の知識・マインド向上を図っています。

(イ) 社内研修の定期的な実施

(ロ) グループウェア等により必要な関連公開情報を組織内に迅速に周知

以 上