

平成 27 年 11 月 13 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

グローバル・ワン不動産投資法人

代表者名 執行役員 北島 洋一郎

(コード：8958)

資産運用会社名

グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社

代表者名 代表取締役社長 和田 康

問合せ先 TEL. 03-3262-1494

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

①投資法人の役員会における審議及び決議機会の確保について

グローバル・ワン不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、役員会を役員会規則に基づき3か月に1回以上開催することとしておりますが、実際の役員会運営においては1か月に最低1回開催する方針で取り組むことで、役員会の開催頻度を高め、役員会による審議及び決議の機会を確保しています。

②資産運用会社のコンプライアンスに関する基本方針

資産運用会社は、本投資法人に係る投資運用業（金融商品取引法第2条第8項第12号イに掲げる契約を締結し当該契約に基づき行う同号に掲げる行為に係る業務。以下「投資法人資産運用業務」といいます。）に求められる高い公共性に鑑み、かかる業務について法令等を遵守し、適切かつ健全に運営することによって、本投資法人をはじめとした社会から得られる信用及び信頼を確立、維持及び向上させていくことをコンプライアンスの基本方針としています。

③資産運用会社のコンプライアンスに関し留意している事項

資産運用会社は、以下（i）から（vii）までの点に留意しコンプライアンスに取り組んでいます。

- （i）資産運用会社の取締役及び執行役員は、コンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして認識したうえで、業務執行にあたります。
- （ii）取締役は、自らコンプライアンスの推進に率先して取り組むとともに、従業員に対してその重要性を十分に認識させるよう努めます。
- （iii）取締役会は、コンプライアンスに必要な体制を整備し、また、コンプライアンス・プログラムを策定してその実践を推進することにより、コンプライアンスの実現及び確保を図ります。
- （iv）従業員は、コンプライアンスを確保しつつ業務を遂行します。
- （v）従業員は、業務上必要となる法令等について十分な知識を修得するように努めます。
- （vi）従業員は、法令等に違反する事例（不正行為を含みます。）又はそのおそれのある事例を発見した場合には、自らが所属する本部又は部を担当するリスク管理・コンプライアンス担当者に報告します。
- （vii）（vi）にかかわらず、従業員は、法令等に違反する事例（不正行為を含みます。）又はそのおそれのある事例を発見した場合には、コンプライアンス・オフィサーに直接報告することができるものとし、当該報告を行った場合には、（vi）の報告義務は免除されます。

④資産運用会社の運用体制等の特徴

A. リスク管理・コンプライアンス委員会

資産運用会社では、資産運用の意思決定に係る機関である投信業務執行委員会の議案に関し、主にコンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当で構成されるリスク管理・コンプライアンス委員会が原則として開催され、コンプライアンス上の問題の有無について審議を行い、又は書面により決議が行われます。

B. コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者

資産運用会社では、運用、決済関係業務についての誤謬・脱漏及び職員の不正取引を未然に防止するため、コンプライアンスに係る職務を運用、決済関係業務から分離し、かつダブルチェックを実施する体制を敷いています。コンプライアンスチェックは、法令等遵守責任者としてのコンプライアンス・オフィサー及び各部署において任命されたリスク管理・コンプライアンス担当者が行います。また、コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者は、その他の日常業務におけるリスクの管理及び法令等遵守状況のチェックも行います。

(2) 投資主の状況

平成 27 年 9 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	投資口口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社 (信託口)	—	47,335	24.42
日本マスタートラスト信託銀 行株式会社 (信託口)	—	27,338	14.10
資産管理サービス信託銀行株 式会社 (証券投資信託口)	—	19,977	10.30
野村信託銀行株式会社 (投信 口)	—	5,030	2.59
株式会社横浜銀行	—	2,323	1.19
株式会社八十二銀行	—	1,612	0.83
株式会社愛知銀行	—	1,430	0.73
UBS AG LONDON A/C IPB SEGRE GATED CLIENT ACCOUNT	—	1,320	0.68
BBH FOR DEUT SCHE GLOBAL R EAL ESTATE SE CURITIES FUND	—	1,232	0.63
学校法人岩崎学園	—	1,224	0.63
合 計		108,821	56.15

(注)「比率」は、発行済投資口数に対する当該投資主の所有投資口数の比率を表しており、小数点第2位未満を切捨てて表示しております。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 27 年 11 月 13 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)
明治安田生命保険相互会社	資産運用会社設立発起人	800	10.0
近鉄グループホールディングス株式会社	資産運用会社設立発起人	800	10.0
森ビル株式会社	資産運用会社設立発起人であるキャップマークジャパン株式会社から株式を譲り受けました。	800	10.0
株式会社三菱東京UFJ銀行	資産運用会社設立発起人	400	5.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	資産運用会社設立発起人	400	5.0
明治安田システム・テクノロジー株式会社	明治安田生命保険グループ会社	392	4.9
近鉄保険サービス株式会社	近鉄グループホールディングスグループ会社	392	4.9
森喜代株式会社	森ビルグループ会社	392	4.9
三菱UFJリース株式会社	三菱UFJフィナンシャル・グループグループ会社	392	4.9
株式会社三菱総合研究所	資産運用会社の事業に賛同を得て出資を受けました。	304	3.8
合 計		5,072	63.4

(注)「比率」は、発行済株式総数に対する当該株主の所有株式数の比率を表しております。資産運用会社は、本投資法人と資本関係はありません。

(4) 投資方針・投資対象

本投資法人の第 23 期「有価証券報告書 第一部【ファンド情報】第 1 【ファンドの状況】 2 【投資方針】(1)【投資方針】及び(2)【投資対象】」をご参照ください。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

収入の安定化を目指し、既稼働部分については入居テナントの満足度を向上させ、中長期的な入居継続を図ります。また、未稼働部分についても、新規テナント入居に際して可能な限り中長期契約等（定期借家契約を含みます。）の締結・導入を検討します。

稼働率の向上を目指し、新規テナント募集については、常時テナント仲介業者と連携し、テナント情報の入手に努めると共に、適時テナント誘致計画を立案、実施します。新規テナント選定に際しては、主として以下の項目を調査し、検討します。

信用情報	業種、業容、業績、決算内容及び財務状況等（外部調査機関を活用します。）
賃貸内容	賃借目的、賃料及び賃貸期間等

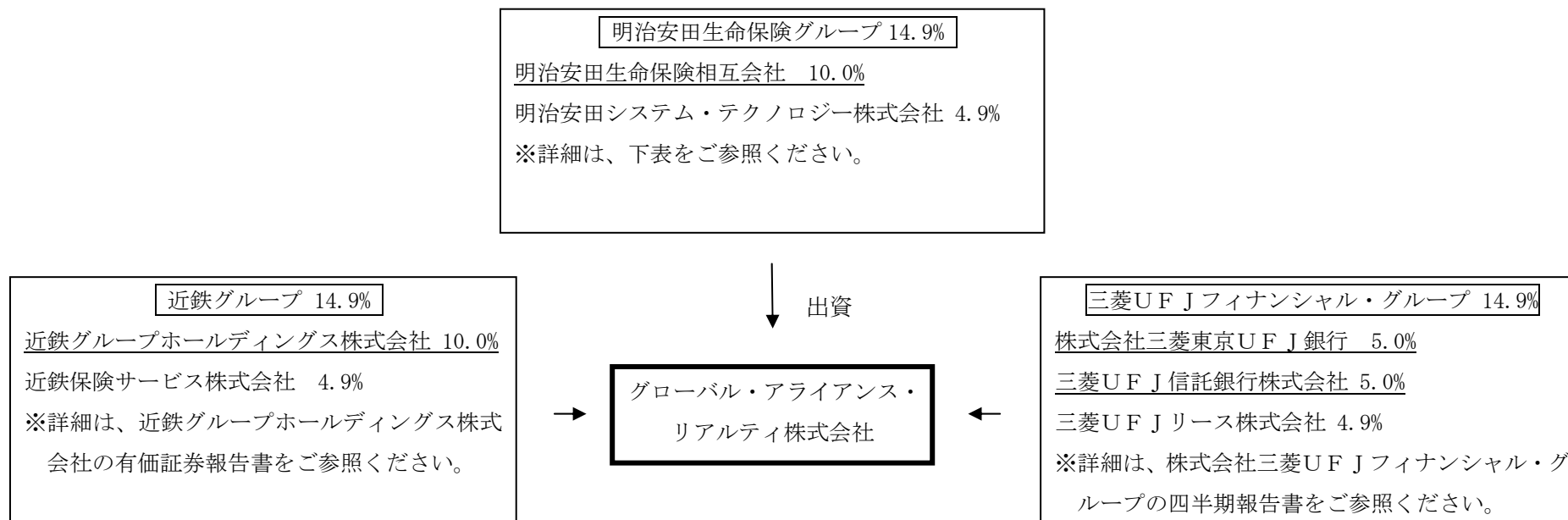
(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

①海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、平成 20 年 2 月 29 日付第 4 回投資主総会において、本投資法人の規約を変更し海外不動産への投資制限を解除しましたが、本書の日付現在、海外不動産投資を行う具体的な予定はありません。

(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



・近鉄グループの概要

近鉄グループホールディングス株式会社の第104期有価証券報告書によると、近鉄グループホールディングス株式会社、その子会社133社及び関連会社18社にて構成されています。

・三菱UFJフィナンシャル・グループの概要

第11期第1四半期 四半期報告書によると、株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ、その連結子会社227社（株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社を含みます。）及び持分法適用関連会社62社で構成されています。

・明治安田生命保険グループの概要 (主なグループ会社)

(平成 27 年 3 月 31 日現在)

企 業 名	中核企業との関係	中核企業の子会社等との関係	資産運用会社との関係	不動産に関連する事業の内容
明治安田生命保険相互会社	グループ 中核企業	—	10.0%	不動産投資業・管理運営業務
(国 内)				
明治安田システム・テクノロジー株式会社	6.6%	37.4%	4.9%	システム開発等
明治安田ビルマネジメント株式会社	100%	0%	0%	ビル管理業
明治安田損害保険株式会社	100%	0%	0%	損害保険業
株式会社MY J	100%	0%	0%	印刷・製本・梱包・配送業務
明治安田アセットマネジメント株式会社	92.9%	0%	0%	投資助言・代理業、投資運用業
安田企業投資株式会社	50%	0%	0%	ベンチャーキャピタル業
三菱アセット・ブレインズ株式会社	25%	0%	0%	投資信託の調査・評価、投資助言・代理業
株式会社ケイエスピーコミュニティ	10%	5%	0%	かながわサイエンスパークビルの管理業
(海 外)				
Meiji Yasuda Realty USA Incorporated	100%	0%	0%	米国における不動産投資
Meiji Yasuda America Incorporated	100%	0%	0%	融資開拓支援、金融経済調査
Meiji Yasuda Europe Limited	100%	0%	0%	金融経済調査、融資開拓支援
Meiji Yasuda Asia Limited	100%	0%	0%	保険募集、投資助言業、投資運用業、金融経済調査、融資開拓支援

各スポンサー企業グループの役割

スポンサー企業グループ名	役 割
明治安田生命保険グループ	人的資源及び不動産投資・管理ノウハウの提供
三菱UFJフィナンシャル・グループ	人的資源及び金融・証券・信託業務ノウハウの提供
近鉄グループ	人的資源及び不動産投資・管理ノウハウの提供

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

スポンサーの企業グループとの間で物件供給や情報提供に係る契約等は締結していません。

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投資法人の役員状況（平成27年11月13日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	北島 洋一郎	昭和42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 平成3年4月 同社 東京第七法人部長 平成7年4月 同社 不動産事業部長 平成9年4月 明生投資顧問株式会社（現明治安田アセットマネジメント株式会社）取締役 平成10年4月 東菱不動産株式会社 取締役 平成13年4月 明生不動産管理株式会社 取締役 平成16年1月 明治安田ビルマネジメント株式会社 取締役 平成17年1月 本投資法人執行役員（現職）	不動産分野における実務経験等を考慮
執行役員	齊藤 利雄	昭和54年4月 森ビル株式会社入社 昭和54年4月 森ビル建設管理株式会社（現森ビル株式会社）出向 昭和61年5月 株式会社日本インテリジェントビルシステムズ出向 平成6年1月 株式会社インターナショナルデザインイクスチェンジ 監査役 平成11年7月 株式会社日本インテリジェントビルシステムズ 企画部長 平成11年8月 森ビル開発株式会社（現森トラスト株式会社）入社 （森ビル株式会社から森ビル開発株式会社へ転籍） 平成14年11月 MTファシリティサービス株式会社 出向 平成15年11月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社入社 同社 不動産運用マネジメント部 担当部長 平成16年3月 同社 調査部長 平成17年7月 同社 不動産運用マネジメント本部 副本部長兼不動産運用第1部長 平成18年4月 同社退職 平成18年6月 株式会社PMアドバイザーズ設立 取締役社長（現職） 平成20年4月 本投資法人執行役員（現職）	不動産分野における実務経験等を考慮

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
監督役員	立石 則文	昭和 54 年 4 月 弁護士登録 昭和 54 年 4 月 不二法律事務所所属 昭和 56 年 4 月 小中・外山・細谷法律事務所所属 昭和 60 年 6 月 ハーバード大学ロースクール修士課程修了 昭和 60 年 6 月 デービス・ポーク・ウォードウェル法律事務所所属 昭和 61 年 9 月 アンダーソン・毛利法律事務所所属 平成 6 年 9 月 東西総合法律事務所設立（現職） 平成 13 年 3 月 最高裁判所司法研修所教官 平成 15 年 4 月 本投資法人監督役員（現職） 平成 24 年 6 月 八洲電機株式会社監査役（現職）	弁護士としての専門知識の 発揮を期待
監督役員	西村 裕	昭和 57 年 11 月 監査法人中央会計事務所勤務 昭和 57 年 11 月 会計士補登録 昭和 61 年 9 月 公認会計士登録 昭和 62 年 9 月 Coopers&Lybrand（シンガポール）出向 平成元年 12 月 中央新光監査法人監査第一部勤務 平成 3 年 9 月 西村公認会計士事務所（現総合会計事務所マネジメント・サポ ート）開設（現職） 平成 5 年 10 月 税理士登録 平成 11 年 8 月 有限会社マネジメント・サポート（現有限会社マネジメント・ サポート）設立 取締役（現職） 平成 15 年 4 月 本投資法人監督役員（現職） 以上に記載した他、提出日現在、株式会社トップ・パートナーズの取締役、有限 会社アイディーユーパワーズの取締役、その他 11 社の理事、監査役等を兼任して います。	公認会計士及び税理士として の専門知識の発揮を期待

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
監督役員	伊藤 紀幸	昭和 63 年 4 月 三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）入社 平成 3 年 11 月 不動産鑑定士補登録 平成 7 年 5 月 不動産鑑定士登録 平成 11 年 12 月 株式会社日本格付研究所入社 チーフアナリスト 平成 13 年 10 月 ムーディーズ・ジャパン株式会社入社 アシスタント・ヴァイス・プレジデント・アナリスト 平成 14 年 11 月 有限会社不動産投資研究所（現株式会社不動産投資研究所）を設立し（取締役）、株式会社へ組織変更後代表取締役（現職） 平成 17 年 1 月 本投資法人監督役員（現職） 平成 17 年 6 月 Ex・Partners 有限会社（現 ABC Partners 株式会社）設立 取締役 平成 24 年 9 月 一般社団法人 AOH 設立 代表理事（現職） 平成 27 年 7 月 株式会社 ショコラボ 代表取締役会長（現職）	不動産鑑定士としての専門知識の発揮を期待

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
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）
該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況（平成27年11月13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	和田 康	昭和52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 平成17年4月 明治安田生命保険相互会社 不動産部長 平成17年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役（非常勤） 平成20年4月 明治安田生命保険相互会社 執行役 平成21年4月 明治安田生命保険相互会社 常務執行役 平成25年4月 明治安田生命保険相互会社 専務執行役 平成27年4月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 入社 特別顧問 平成27年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 代表取締役社長（現職）	
取締役・常勤	小森 義文	昭和56年4月 株式会社三菱銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行） 入行 平成2年2月 株式会社三菱銀行 企画部 調査役 平成6年11月 財団法人日本不動産研究所 出向 平成9年12月 株式会社東京三菱銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行） 営業情報部 調査役 平成11年2月 不動産鑑定士登録 平成12年3月 ダイヤモンド不動産調査株式会社（現エム・ユー不動産調査株式会社） 出向 企画部長 平成14年6月 株式会社東京三菱銀行 金融商品開発部 主任調査役 平成14年7月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 執行役員 企画総務部長 平成17年2月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役 執行役員 企画総務部長 平成24年7月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役 常務執行役員 企画総務部長（現職）	平成21年6月30日付で株式会社三菱東京UFJ銀行を退職し、平成21年7月1日付でグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社に入社

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
取締役・非常勤	倉橋 孝壽	<p>昭和55年4月 近畿日本鉄道株式会社（現近鉄グループホールディングス株式会社）入社</p> <p>平成4年11月 近畿日本鉄道株式会社 企画室 課長</p> <p>平成6年6月 近畿日本鉄道株式会社 秘書室 課長</p> <p>平成13年12月 近畿日本鉄道株式会社 秘書室秘書部 秘書室秘書部長</p> <p>平成15年6月 近畿日本鉄道株式会社 秘書広報部 秘書広報部長</p> <p>平成16年4月 近畿日本鉄道株式会社 経営企画部 経営企画部長</p> <p>平成22年6月 近畿日本鉄道株式会社 総合企画部 総合企画部長</p> <p>平成22年11月 近畿日本鉄道株式会社 鉄道事業本部 企画統括部 営業企画部長</p> <p>平成24年6月 近畿日本鉄道株式会社 執行役員 生活関連事業本部 不動産事業統括部長</p> <p>平成25年1月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役（現職）</p> <p>平成27年1月 近畿日本鉄道分割準備株式会社（現近畿日本鉄道株式会社）執行役員</p> <p>平成27年4月 近鉄グループホールディングス株式会社 執行役員（事業開発・グループ連携推進部、東京支社及び名古屋支社担当）</p> <p>平成27年4月 近畿日本鉄道株式会社 執行役員</p> <p>平成27年6月 近鉄グループホールディングス株式会社 取締役 常務執行役員（事業開発・グループ連携推進部、東京支社及び名古屋支社担当）（現職）</p> <p>平成27年6月 近畿日本鉄道株式会社 取締役 常務執行役員（現職）</p>	<p>兼職先：近鉄グループホールディングス株式会社 近畿日本鉄道株式会社</p>
取締役・非常勤	加藤 公美	<p>昭和57年4月 安田生命保険相互会社（現明治安田生命保険相互会社）入社</p> <p>平成8年4月 安田生命保険相互会社 不動産部 担当課長</p> <p>平成12年4月 安田生命保険相互会社 運用開発部 不動産企画課長</p> <p>平成14年4月 安田生命保険相互会社 運用開発部 運用開発業務課長</p> <p>平成16年1月 明治安田生命保険相互会社 不動産部 不動産業務グループ グループマネージャー</p> <p>平成18年10月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 出向 執行役員 不動産運用マネジメント本部長</p> <p>平成24年7月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 常務執行役員 不動産運用マネジメント本部長</p> <p>平成26年4月 明治安田生命保険相互会社 不動産部長（現職）</p> <p>平成26年4月 明治安田ビルマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現職）</p>	<p>兼職先：明治安田生命保険相互会社</p>

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
		平成26年6月 株式会社ケイエスピー 取締役（非常勤）（現職） 平成26年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役（現職）	
取締役・非常勤	俣野 弘	昭和63年4月 株式会社東京銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行） 入行 平成18年7月 三菱UFJ証券株式会社（現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社） 出向 投資銀行本部 セクターカバレッジ部 副部長 兼次長 平成21年4月 三菱UFJ証券株式会社 投資銀行本部 セクターカバレッジ部長 平成21年6月 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 投資銀行本部 コーポレートファイナンスグループ長 平成23年4月 三菱UFJ証券ホールディングス株式会社 出向 アライアンス戦略部長 平成25年4月 株式会社三菱東京UFJ銀行 欧州CIB部 副部長（特命担当） 平成25年5月 株式会社三菱東京UFJ銀行 欧州CIB部 部長（特命担当） 平成26年10月 株式会社三菱東京UFJ銀行 欧州本部 副本部長（特命担当） 平成27年5月 株式会社三菱東京UFJ銀行 ソリューション本部 ストラクチャードファイナンス部長 平成27年6月 株式会社三菱東京UFJ銀行 執行役員 ソリューション本部 ストラクチャードファイナンス部長（現職） 平成27年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役（現職）	兼職先：株式会社三菱東京UFJ銀行
取締役・非常勤	谷川 和路	平成元年4月 三菱信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社） 入社 平成14年10月 三菱信託銀行株式会社 不動産部 グループマネージャー 平成17年10月 三菱UFJ信託銀行株式会社 不動産企画部 グループマネージャー 平成21年10月 三菱UFJ信託銀行株式会社 法人企画推進部 統括マネージャー 平成24年5月 三菱UFJ信託銀行株式会社 経営企画部 副部長 平成27年6月 株式会社日本プロパティ・ソリューションズ 取締役（非常勤）（現職） 平成27年6月 三菱UFJ信託銀行株式会社 執行役員 法人統括部 不動産事業部長（現職） 平成27年6月 株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ 執行役員 信託企画部 部長（現職） 平成27年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 取締役（現職）	兼職先：三菱UFJ信託銀行株式会社

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
		平成27年6月 三菱UFJ不動産販売株式会社 取締役（非常勤）（現職）	
監査役・非常勤	山田 徳昭	平成元年10月 公認会計士第二次試験合格 平成2年4月 中央監査法人 勤務 平成5年3月 公認会計士第三次試験合格 平成9年7月 公認会計士山田徳昭事務所（現クリフィックス税理士法人） 設立 平成11年11月 税理士登録 平成14年7月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 監査役（現職） 平成15年1月 クリフィックス税理士法人 代表社員（現職）	兼職先：クリフィックス 税理士法人

②資産運用会社の従業員の状態（平成27年11月13日現在）

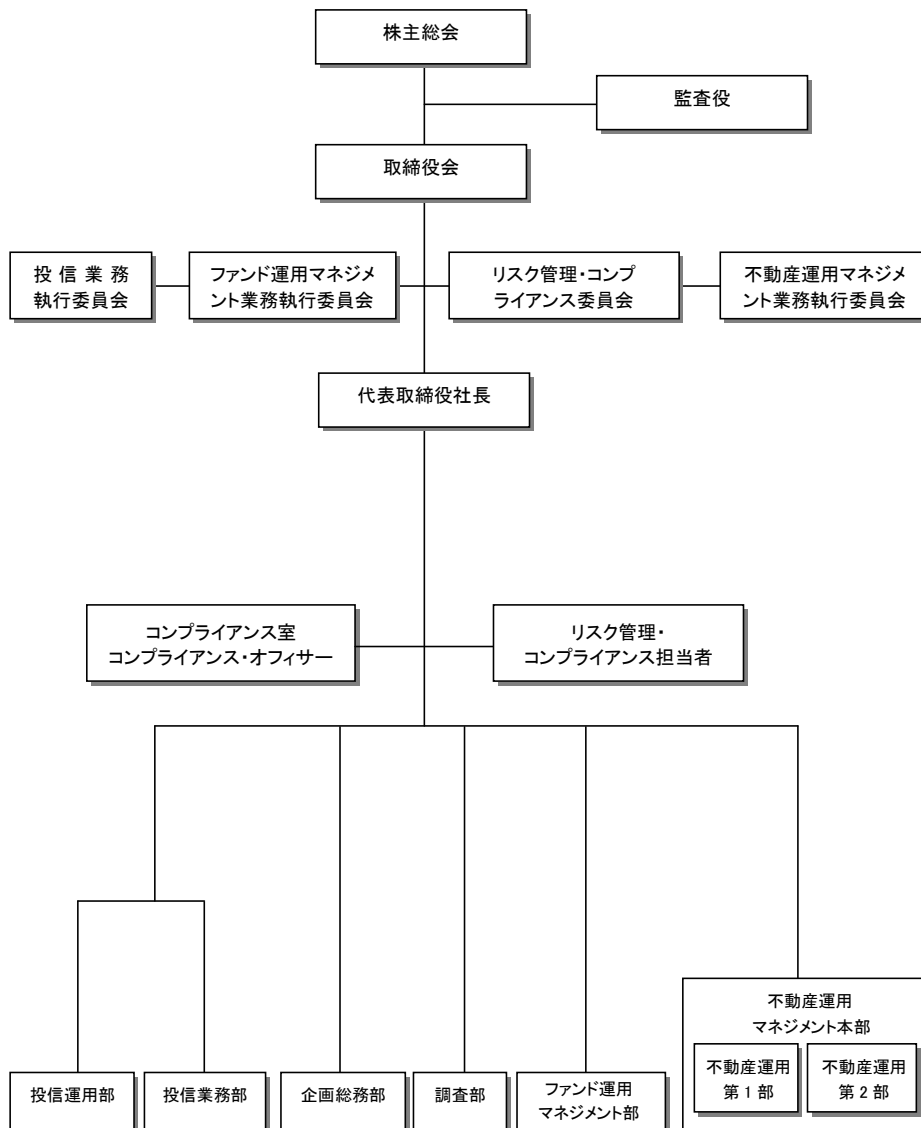
従業員数（名）・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 39 名（常勤取締役を含み、非常勤取締役を除きます。） 出向受入れ状況（非常勤取締役を除きます。） 明治安田生命保険相互会社 1 名 株式会社三菱東京UFJ銀行 1 名 近鉄グループホールディングス株式会社 1 名	該当なし

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各組織の業務の概略

資産運用会社の組織図及び各組織の業務の概略は以下のとおりです。

(組織図)



(各組織の業務の概略)

リスク管理・コンプライアンス委員会	リスク管理及びコンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 日常業務におけるリスクの管理及び法令等遵守状況のチェックの事後確認
企画総務部	資産運用会社の経営方針及び予算の立案 資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営 資産運用会社の人事・総務・経理及び財務全般に関する事項 資産運用会社の情報開示及び広報に関する事項 資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の遂行管理
コンプライアンス室	コンプライアンスに関する事項
投資法人資産運用業務関連組織	
投信業務執行委員会	投資法人資産運用業務に係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 投資法人資産の運用に係る実績又は状況の評価及び管理
投信運用部	投資法人資産の運用方針・計画策定及び実行 投資法人の資産取得に係るデュー・ディリジェンス プロパティマネジャーの選任の検討並びに指揮及び監督
投信業務部	投資法人の資金調達及び金銭の分配に係る助言 投資法人の情報開示に関する基本方針・計画の策定に係る助言 投資法人資産（不動産及び不動産関連資産並びに不動産等への投資に付随する資産を除きます。）の運用の 実行 投資法人資産の計理の統括
投資一任業務等関連組織	
ファンド運用マネジメント業務執行委員会	投資一任業務等（注1）に係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 投資一任運用不動産等の運用に係る実績又は状況の評価及び管理
ファンド運用マネジメント部	顧客資産の運用方針・計画策定及び実行 顧客の資産取得に係るデュー・ディリジェンス プロパティマネジャーの選任の検討並びに指揮及び監督 顧客の資金調達に係る計画立案及び実行 顧客資産の計理の統括
投資助言業務等関連組織	
不動産運用マネジメント業務執行委員会	投資助言業務等（注2）に係る基本的事項及び重要事項等の審議及び決定 顧客に対して行った投資助言業務等の内容及びその成果の評価・管理
不動産運用マネジメント本部	不動産運用第1部及び第2部の分掌業務の統括

不動産運用第1部及び第2部	顧客の不動産等資産入替計画及び収支計画策定に係る助言 顧客が保有する不動産等の管理及び運営に係る助言 顧客が保有する不動産等の賃貸及び補改修に係る助言 顧客による宅地又は建物の売買若しくは貸借等に係る助言、代理又は媒介業務（投資運用業に直接関連するものを除きます。） 顧客が保有する不動産等の管理業務（投資運用業に直接関連するものを除きます。） 信託受益権の売買若しくはその媒介、取次ぎ又は代理業務
調査部	経済動向・不動産マーケットに関する調査 不動産の運営管理に関する調査

(注1) 金融商品取引法第2条第8項第12号ロに掲げる契約を締結し当該契約に基づき行う同号に掲げる行為に係る業務、金融商品取引法第35条第2項第7号及び金融商品取引法等に関する内閣府令第68条第19号に規定する有価証券又はデリバティブ取引に係る権利以外の資産に対する投資として他人のため金銭その他の財産の運用を行う業務、金融商品取引法第35条第2項第4号に規定する宅地建物取引業法第2条第2号の宅地建物取引業務等をいいます。

(注2) 金融商品取引法第28条第3項に規定する投資助言・代理業、金融商品取引法第35条第2項第7号及び金融商品取引法等に関する内閣府令第68条第15号に規定する不動産に係る投資に関し助言を行う業務、金融商品取引法第35条第2項第4号に規定する宅地建物取引業法第2条第2号の宅地建物取引業務、金融商品取引法第28条第2項に規定する第二種金融商品取引業務等をいいます。

(ロ) 投資方針・計画案及び運用の起案

運用資産に関する投資方針・計画案の起案及び運用資産に係る運用の起案は、法令、本投資法人の規約、各種社内規程等に則り、投信運用部において行います。投信運用部の担当者は起案の際、運用内容の明確化に留意するとともに、金融商品取引法第42条の2、第44条及び第44条の3第1項に規定する行為準則にも留意します。投信運用部の部署長は、運用に係る当該起案に誤謬・脱漏がないか、内容が上記に照らし適正であるかを確認のうえ、リスク管理・コンプライアンス委員会及び投信業務執行委員会に付議します。

(ハ) 投信業務執行委員会

(i) 委員会の役割

投信業務執行委員会は、投資法人の資産の運用に係る投資の基本方針の策定に関する事項（以下「投資方針に係る事項」といいます。）の審議・決定及び運用資産の運用の審議・決定を行います。

(ii) 委員会の構成

投信業務執行委員会は、資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、①投信部門（投信運用部及び投信業務部をいい、以下同様です。）の全部又は一部を担当する執行役員、②投信部門の部長及び担当部長、③企画総務部を担当する執行役員、④企画総務部長、⑤コンプライアンス室を担当する執行役員、⑥コンプライアンス室長、⑦コンプライアンス・オフィサー、並びに⑧投信部門の副部長及び課長のうち同委員会が任命する者により構成されます。

(iii) 委員会の運営

投信業務執行委員会は、各委員の要請に基づき随時開催され、又は書面により決議が行われます。投信業務執行委員会の事務局は投信業務部とし、同委員会が審議の対象とする投資方針・計画案の起案及び決定事項の遂行管理は、投信運用部が行います。

(iv) 委員会の審議・決定事項

投信業務執行委員会は、投資方針に係る以下 (a) から (g) までを含む基本的事項及び重要事項等につき審議し、決定を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の観点から問題がある場合、決議を否決することができます。なお、投信業務執行委員会が決議した投資方針に係る事項のうち、取締役会への付議を要する事項については取締役会において審議・決定されます。

(a) 投資法人の資産の運用に係る基本方針の策定に関する事項

(b) 投資法人の資産の運用方針及び運用計画（取得及び譲渡その他の処分に係る計画を含みます。）の策定に関する事項

(c) 投資法人運用不動産等の管理運営計画、賃貸計画（一定の範囲をもって定める標準賃貸料水準の設定を含みます。）、資本的支出計画及び修繕計画の策定に関する事項

(d) 投資法人運用不動産等以外の資産の運用（取得、譲渡及び貸借を含みますが、これらに限られません。）に係る計画の策定に関する事項

(e) 投資法人の資産の運用として行う10億円以上の投資法人運用不動産等の取得（増改築を含むものとします。）又は譲渡に関する事項

(f) 投資法人運用不動産等以外の資産の運用（同委員会が別途定める基準に該当するものに限られます。）に関する事項

(g) 投資法人による資金調達及び金銭の分配に関する投資法人への助言に関する事項

(二) 資産運用の実行

資産運用会社は本書の日付現在、投資一任業務等及び投資助言業務等を除き、本投資法人以外の投資法人の資産運用に係る業務を受託していません。しかしながら、将来において本投資法人以外の投資法人の資産運用に係る業務に従事することがあり得ます。その場合には、資産運用会社は、投資法人資産ごとに運用担当者を定め、運用の実績を明らかにする等、投資法人ごとにそれぞれの資産の実質的な分別運用管理の徹底を図り、各担当者間での責任体制を明確化します。なお、運用を外部に再委託することもあり得ますが、この場合には、外部委託先の担当者と必要に応じ直接連絡をとることにより、外部委託先による運用が資産運用会社の決定事項に沿って行われているかを常時モニターすることができる体制とします。

なお、運用の外部委託とは別に不動産の管理に係る事実行為（不動産のテナント候補に関する情報の整理等の選定作業に係る事実行為を含みますが、これに限られません。）の代行を外部に委託することがあり得ます。かかる外部委託先の選定に関し

ては、当該業務に関する経験とノウハウ、実績、調査能力、内部検査体制、人材、財務体質、会社規模（資本金の額等）等の総合力を基準として、適切な経験、知識の有無等に照らして選定する方針です。

(ホ) 運用に係る実績又は状況の評価及び管理

投信業務執行委員会は、運用資産の運用に係る実績又は状況の評価及び管理を行い、運用実績、運用手法及び実績管理手法の向上のための方策の検討を投信運用部に対して指示することができます。

投信運用部の部署長は、かかる評価の結果、投信業務執行委員会から指示される場合や運用方法に変更が必要と認める場合には、適宜同委員会において報告し、同委員会は、かかる報告の内容を踏まえ、運用計画等の変更を審議・決定します。かかる同委員会の審議の結果、投資基本方針に変更が必要と認められる場合など取締役会への付議を要する事項がある場合には、投信業務執行委員会は速やかに取締役会に上程するほか、同委員会において決議された事項のうち、重要なものについては、取締役会に報告します。

(ヘ) 投資運用の意思決定に係るフロー図

投資運用の意思決定に係るフローは、以下のとおりです。

<投信運用部による付議> → <コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者によるチェック>
→ <リスク管理・コンプライアンス委員会及び投信業務執行委員会による決議> → <取締役会での決議又は報告>

(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

A. 利益相反取引への対応方針

(イ) スポンサー企業グループ間の相互牽制

スポンサー企業グループによる資産運用会社に対する出資比率は、明治安田生命保険グループ、三菱UFJフィナンシャル・グループ、近鉄グループの3グループともに14.9%であり、全てのスポンサーと資産運用会社は、親会社、子会社及び関連会社の関係に該当しません。出資比率を均等にするにより、スポンサー企業グループ間の相互牽制が働く体制を確保しております。かかる体制は、資産運用会社による本投資法人の資産運用に関して、特定のスポンサー企業グループへの不当な利益の供与、特定のスポンサー企業グループからの不利益な取引の強要など、本投資法人の利益を害する取引の未然防止に有効な機能を果たしています。

(ロ) 取締役会における相互牽制

不動産に係る売買を決定する機関である資産運用会社の取締役会において、上記3グループ4社(明治安田生命保険相互会社、

株式会社三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社及び近鉄グループホールディングス株式会社をいいます。) から各1名の取締役(非常勤)を選任する体制としており、本投資法人と特定のスポンサー企業グループとの間の不動産取引における本投資法人の利益を害する取引を未然に防止するために、スポンサー企業グループ間の相互牽制が有効に機能する体制となっております。

(ハ) 部門間における利益相反防止措置

資産運用会社の投信部門、ファンド運用マネジメント部門(ファンド運用マネジメント部をいいます。)及び不動産運用マネジメント部門(不動産運用マネジメント本部、不動産運用第1部及び不動産運用第2部をいいます。)の間における利益相反防止措置に関する社内規程を整備し、投信部門における投資法人資産運用業務の公正かつ的確な遂行が阻害されることのないよう適切な措置を講じております。利益相反防止措置の内容は、情報隔壁(チャイニーズウォール)を設けて情報を遮断することや、取得した新規の物件情報に係る投資是非の判断については、投信部門が他の2部門に優先して検討することなどです。

B. 資産運用会社におけるコンプライアンス体制

(イ) リスク管理・コンプライアンス委員会

(i) 委員会の役割

投信業務執行委員会の資産運用に関する議案に関し、主にコンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当で構成されるリスク管理・コンプライアンス委員会が原則として開催され、コンプライアンス上の観点から問題の有無を審議し、又は書面により決議が行われます。リスク管理・コンプライアンス委員会は、審議・考査の結果、不適切な取引又は業務執行に該当すると判断された場合、関連部署又は従業員から事情を聴取する等の調査をしたうえで、これらに対して必要な措置(改善措置又は将来における防止措置)を講じること等を命じます。リスク管理・コンプライアンス委員会は、下記(iv)の(a)に定める事後確認の結果、継続して行うべきでないとの決定がなされた事項につき、当該事項を所管する本部又は部に対して、その再検討(実行の取止めを含みます。)を指示することができます。また、下記(iv)の(b)に係る事項で否認したものについても同様です。

(ii) 委員会の構成

リスク管理・コンプライアンス委員会は、資産運用会社の代表取締役社長を委員長とし、企画総務部を担当する執行役員、企画総務部長、コンプライアンス室を担当する執行役員、コンプライアンス室長、コンプライアンス・オフィサー及び複数のリスク管理・コンプライアンス担当者により構成されます。

(iii) 委員会の運営

リスク管理・コンプライアンス委員会は、各委員の要請に基づき随時開催され、又は書面により決議が行われます。さら

に投信業務執行委員会が招集されるべき事項が生じた場合にも原則として開催され、又は書面により決議が行われます。リスク管理・コンプライアンス委員会の事務局及び同委員会による決定事項（取締役会に上程され、決議された事項を含みます。）の遂行管理は、企画総務部が行います。

(iv) 委員会の審議・決定事項

リスク管理・コンプライアンス委員会は、リスク管理及びコンプライアンスに係る以下(a)から(f)までの事項の審議・決定を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の観点から問題がある場合、決議を否決することができます。

(a) コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者が各々行う日常業務におけるリスクの管理及び法令等遵守状況のチェックの事後確認その他資産運用会社の業務一般に関する事後的なチェック及び考査に関する事項

(b) 法令等に違反する事例又はそのおそれがある事例が発見された場合その他リスク管理又はコンプライアンスのうえで重要な事項があった場合に、コンプライアンス・オフィサー又はリスク管理・コンプライアンス担当者により行われた報告の事前承認又は否認に関する事項

(c) 取締役会が行うコンプライアンス・プログラムの策定及び変更のために具申する意見に関する事項

(d) 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

(e) 発生した不祥事等に係る原因の究明、処分、改善措置、再発防止策等に関する事項

(f) 上記(a)から(e)までに準じる重要な事項

(ロ) コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者によるチェック

資産運用会社では、運用、決済関係業務の誤謬・脱漏及び職員の不正取引を未然に防止するため、法令等遵守責任者としてのコンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者が法令等遵守等の観点から案件のチェックを行います。具体的には、(a)コンプライアンス・オフィサー、(b)投信運用部を担当するリスク管理・コンプライアンス担当者（リスク管理・コンプライアンスに係る職務遂行については、投信運用部の上位者は指揮命令の権限を有しません。）及び(c) (b)以外の企画総務部に所属し、投信運用部を担当するリスク管理・コンプライアンス担当者が、各々独立した立場で投信運用部により付議された案件のコンプライアンスチェックを実施しています。コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者は、かかるチェックの結果、当該案件について法令等に違反する事例又はそのおそれがある事例を発見した場合その他リスク管理又はコンプライアンス上の重要な事項があった場合は、投信運用部に対してその旨の指摘を行ったうえで、速やかにリスク管理・コンプライアンス委員会の開催を要請します。

(ハ) リスク管理・コンプライアンスに関する社内規程等

(i) コンプライアンス

資産運用会社は、コンプライアンス基本規程を制定し、これを基本原則として倫理規則及びコンプライアンス・マニュアルを制定しているほか、取締役会において年度ごとにコンプライアンス・プログラムを策定し、コンプライアンス研修及び社内検査を実施しております。

(ii) リスク管理

資産運用会社は、リスク管理基本規程を制定して、あらかじめ管理すべきリスクの種類を定義し、かかるリスクについて、年度ごと、各部署別に分析を実施することにより、的確にリスクを把握し、かかるリスク分析の結果に基づき各リスクの管理を行っております。

C. 資産運用会社における社内検査体制

(イ) 内部監査

資産運用会社は、内部監査規程を制定し、客観性を確保するため外部専門家である外部監査人と共同して、年度ごとに内部監査計画を策定し、コンプライアンス及びリスク管理全般にわたる検査・検証を行っております。内部監査で指摘された課題については、取締役会及びリスク管理・コンプライアンス委員会に報告され、当該課題の改善案の立案とその実行に取り組むことによって、内部管理体制及び態勢の強化を図っています。

(ロ) コンプライアンス検査

資産運用会社は、社内重要文書等（稟議書、議事録等）の整備保管状況等に係る法令等遵守状況について検査を実施します。検査の結果は、取締役会及びリスク管理・コンプライアンス委員会に報告されます。

(ハ) 内部検査

資産運用会社は、定期的に資産運用会社の手持現金残高、預金残高その他の現物の照合及び勘定の照合を行い、それらの正確性を確認すると同時に不正の防止に努めます。検査の結果は、取締役会及びリスク管理・コンプライアンス委員会に報告されます。

②運用体制の採用理由

A. スポンサー企業グループ間の相互牽制

3つのスポンサー企業グループによる資産運用会社に対する出資比率を均等にすることは、資産運用会社の経営において、特定のスポンサー企業グループへの不当な利益の供与、特定のスポンサー企業グループからの不利益な取引の強制など、本投資法人の利益を害する取引を未然に防止するために有効であります。

B. 取締役会における相互牽制

資産運用会社の取締役会において3グループ4社から各1名取締役（非常勤）を選任する体制としていることは、本投資法人の資産運用に係る不動産取引における、特定のスポンサー企業グループへの不当な利益の供与、特定のスポンサー企業グループからの不利益な取引の強制など、本投資法人の利益を害する取引を未然に防止するために有効であります。

C. リスク管理・コンプライアンス委員会によるチェック体制

投信業務執行委員会に上程される議案は、リスク管理・コンプライアンス委員会により、法令等違反の未然防止等の観点からチェックされます。また、法令等に違反する又はそのおそれがある事例等がリスク管理・コンプライアンス担当者により発見・報告され、同委員会における考査の結果、不適切な取引又は業務執行に該当すると判断された場合には、同委員会は、関連部署又は従業員から事情を聴取する等の調査をしたうえで、これらに対して必要な措置（改善措置又は将来における防止措置）を講じること等を命じることができます。かかる体制は法令等遵守を推進していくうえで有効な体制であります。

D. コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理・コンプライアンス担当者によるチェック体制

法令等遵守責任者としてのコンプライアンス・オフィサーをコンプライアンス室に配置し、かつリスク管理・コンプライアンス担当者を各部署に配置する体制を敷くことにより、コンプライアンスに係る職務を運用、決済関係業務から分離し、投信運用部又は投信業務部から付議された案件のダブルチェックを実施しています。かかる体制は法令等遵守を推進していくうえで有効な体制であります。

なお、コンプライアンス・オフィサーの状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
執行役員 コンプライアンス室長 コンプライアンス・オフィサー	山口 昌伸	昭和54年4月 住友生命保険相互会社 入社 平成11年10月 住友生命保険相互会社 本社第2法人営業部 渉外部長 平成14年10月 住友生命保険相互会社 京都支社 法人担当部長 平成15年10月 株式会社モンテローザ 入社 総務本部 副部長 平成16年11月 日本ジーエムエーシー・コマーシャル・モーゲージ株式会社 入社 不動産投資グループ ヴァイス・プレジデント 平成17年8月 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 入社 企画財務部長 平成19年7月 株式会社ニューシティコーポレーション 入社 執行役員 シニア・ヴァイス・プレジデント	

役職名	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
		平成20年9月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 入社 業務企画担当部長 平成21年4月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 執行役員（業務企画担当） 平成25年2月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 執行役員 不動産運用マネジメント本部 副本部長 平成26年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 コンプライアンス室 副室長 平成27年6月 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 執行役員 コンプライアンス室長 コンプライアンス・オフィサー（現職）	

E. 社外委員

本書の日付現在、投信業務執行委員会及びリスク管理・コンプライアンス委員会に社外委員はおりません。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

該当事項はありません。

(2) 物件取得等の状況

該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

収益還元価格による不動産鑑定には相当の知識・経験を要することから、不動産鑑定機関の選定には実績・規模等を勘案すべきと考えております。現在、以下3社の鑑定機関を利用しておりますが、いずれも業界大手といわれる先です。新規取得検討時において、当該対象物件について他社から鑑定依頼受託済の場合には、本投資法人又は資産運用会社からの鑑定依頼を受託できないケースがあることから、大手3、4社に対して鑑定依頼できる体制をとっております。

<不動産鑑定機関の概要>

平成27年9月30日現在

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
大手町ファーストスクエア、横浜プラザビル	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル	不動産鑑定士 282名 不動産鑑定士補 0名	収益還元価格による鑑定に関して相当の知識・経験を有する先であり、鑑定実績・規模等も充分であると判断されたこと。また、当社鑑定依頼時において他上場投資法人に対する鑑定実績を有していたこと。
平河町森タワー、銀座ファーストビル、淀屋橋フレックスタワー、アークヒルズ 仙石山	大和不動産鑑定株式会社	大阪市西区西本町 1-4-1 オリックス本町ビル	不動産鑑定士 102名 不動産鑑定士補 0名	収益還元価格による鑑定に関して相当の知識・経験を有する先であり、鑑定実績・規模等も充分であると判断されたこと。また、当社鑑定依頼時において他上場投資法人に対する鑑定実績を有していたこと。

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
森タワー、アルカセントラル				
TK南青山ビル、明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社中央不動産鑑定所	東京都中央区日本橋3-5-14	不動産鑑定士 21名 不動産鑑定士補 0名	収益還元価格による鑑定に関して相当の知識・経験を有する先であり、鑑定実績・規模等も充分であると判断されたこと。また、当社鑑定依頼時において他上場投資法人に対する鑑定実績を有していたこと。

(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

建物状況調査業務に関して一定の実績を有する会社から選定しておりますが、調査の中立性を確保するべく調査対象建物の関係者（施工会社及び設計会社をいい、以下同様です。）には調査を依頼しません。

個別案件ごとのエンジニアリング・レポート作成機関の選定は、調査の対象となる建物の個別性や納期の信頼性等を総合的に勘案して決定しております。

<エンジニアリング・レポート作成機関の概要>

平成27年9月30日現在

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
大手町ファーストスクエア	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	東京都文京区後楽1-4-27 日建設計後楽園ビル	建設コンサルタント業	建物状況調査業務に関して一定の実績を有する先であり、調査対象建物の関係者ではないこと。また、当社調査依頼時において他上場投資法人に対する調査実績を有していたこと。
平河町森タワー	株式会社イー・アール・エス	東京都港区赤坂4-9-9 赤坂MKビル	建物評価事業	建物状況調査業務に関して一定の実績を有する先であり、調査対象建物の関係者ではないこと。また、当社調査依頼時において他上場投資法人に対する調査実績を有していたこと。
銀座ファーストビル、TK南青山ビル、淀屋橋フレックスタワー	清水建設株式会社	東京都中央区京橋2-16-1	総合建設業	建物状況調査業務に関して一定の実績を有する先であり、調査対象建物の関係者ではないこと。また、当社調査依頼時において他上場投資法人に対する調査実績を有していたこと。

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
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	大阪市中央区 本町 4-1-13	総合建設業	建物状況調査業務に関して一定の実績を有する先であり、調査対象建物の関係者ではないこと。また、当社調査依頼時において他上場投資法人に対する調査実績を有していたこと。
アークヒルズ 仙石山森タワー、アルカセントラル、横浜プラザビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京都千代田区丸の内 1-2-1	調査研究事業	建物状況調査業務に関して一定の実績を有する先であり、調査対象建物の関係者ではないこと。また、当社調査依頼時において他上場投資法人に対する調査実績を有していたこと。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

本投資法人では、株式会社東京証券取引所が定める「有価証券上場規程（不動産投資信託証券）」等の規則に基づいた適時開示に加え、本投資法人ホームページ上での積極的な情報開示を行っています。

また、資産運用会社におきまして、投資法人決算発表後にアナリスト等に対してアナリスト・ミーティングを実施しております。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、反社会的勢力排除に向け、「反社会的勢力との関係遮断に関する規則」及び「反社会的勢力との関係遮断に関する基本方針」（これらの実施に関するマニュアル類を含みます。）を制定して、取引契約の適切な事前審査及び事後検証、反社会的勢力との取引解消、不当要求への対処等、反社会的勢力対応部署（企画総務部）による一元的な管理体制のもとに組織的な対応を行っています。

以上