

「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

プレミア投資法人（コード：8956）

代表者名 執行役員 松澤 宏

問合せ先 T E L 03-5772-8551

資産運用会社名

プレミア・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 安武 文宏

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① プレミア投資法人の基本方針

ア. コンプライアンスに関する基本的な考え方

プレミア投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）は、健全で適切な業務運営の前提であるコンプライアンスの実効性を確保するためには、実践する上での十分な体制の整備が必要であると考えます。そして、本投資法人及びその資産運用会社に対し、その体制そのものに「真の実効性」を持たせることが社会から強く求められていることを認識しています。実効性ある体制とは、(i) 適切な基本方針や遵守基準の設定、(ii) これに基づく規程等の整備、(iii) 恒常的な監視活動及び (iv) 監視結果の新たな基本方針への反映といった一連のプロセスが有効に機能する体制を意味するものと考えます。

イ. 留意している事項、運用体制等の特徴

上記の基本的な考え方を実現するため、本投資法人は、内部規程である「法令等遵守規程」に本投資法人の企業倫理の基本方針及び役員の行動指針としての遵守基準を定め、業務運営に際し、法令やルールを厳格に遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行するとともに、自己規律に基づく経営の健全性を確保するための規範としています。遵守基準として、(i) 社会的責任と公共的使命の自覚とルールの厳格な遵守、(ii) 反社会的勢力への対応、(iii) 自己責任原則の徹底、(iv) 利害関係先等への便宜等の供与の禁止、(v) 公私の区別、(vi) 情報管理の徹底及び (vii) 利益相反の禁止等を定めており、各役員は「法令等遵守規程」を含め、法令、市場ルール、社内規定等あらゆるルールを厳格に遵守するとともに、法令遵守を具体的に実現するための手引書である「コンプライアンス・マニュアル」や、内部者取引の未然防止等を図るための内部規程である「内部者取引未然防止規程」等に則った業務運営を行うことで、厳正なガバナンスに努めます。

② プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社の基本方針

ア. コンプライアンスに関する基本的な考え方

プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）は、金融商品取引法（以下、「金商法」といいます。）に基づく金融商品取引業者として個人、企業、金融機関等幅広い投資家から運用の専門家としての信頼を受けています。資産運用会社は、業務を通じて投資家の保護を図るとともに、不動産投資信託の健全な発展に資するよう期待されるという重い社会的責任と公共的使命を負っています。

が、こうした責任、使命を全うするためには、業務の健全かつ適切な運営と、それを通じた信頼の確立が不可欠であると認識します。幅広い利用者からの信頼を確立するには多大な努力と時間が必要ですが、いったんその努力を怠れば信頼は簡単に失われます。また、個々の業者に対する信頼の喪失が業界全体の信頼低下につながる可能性があります。資産運用会社の役職員はこうした社会的責任と公共的使命を十分に自覚するとともに、資産の運用に関しては社内外の法令・規則等のルールを遵守し、反社会的行為や倫理にもとる行為を排除して責任ある行動をとるよう心がけなければならないと考えます。

イ. 留意している事項、運用体制等の特徴

資産運用会社は、代表取締役、常勤取締役、執行役員、本部長、コンプライアンス・オフィサー、部長・室長及び取締役会の承認を得て選任された外部の専門家により構成される「コンプライアンス委員会」において法令・規則等遵守状況の報告及びリスク管理の報告審議等を行います。なお、外部の専門家とは弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいいます。コンプライアンス委員会は、代表取締役社長を委員長とし、原則として1カ月に1回以上開催され(i)コンプライアンス・マニュアルの審議、(ii)コンプライアンス・プログラムの審議及び進捗状況の報告、(iii)法令・規則等の遵守状況の報告及び必要な指示、(iv)利害関係人等の特定など必要事項の承認、(v)リスク管理に関する審議、(vi)内部監査に関する審議、(vii)社規社則等の整備・検証に関する事項、(viii)その他業務上の事故及びクレーム等を含む内部管理・監査全般に関する事項等の審議・報告等を行います。コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーと外部の専門家は必ず出席の上、議決権を有する委員の3分の2以上が出席することが開催要件となります。

コンプライアンス委員会での承認決議は、コンプライアンス・オフィサーと外部の専門家が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数により決せられます(コンプライアンス委員は1人につき1個の議決権を有します)。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当該審議・報告事項について取締役会に付議・報告します。

なお、コンプライアンス・オフィサーに欠員又は事故があるときは、取締役会において予め指名した者が代行し、かかる者に欠員又は事故がある場合で緊急性があるときは委員長が指名したコンプライアンス・オフィサーの職務に適切な者が代行することができます。外部の専門家に欠員又は事故があるときも同様です。また、コンプライアンス委員長に欠員又は事故があるときは、コンプライアンス委員会が予め定めた順序により、他の委員が委員長を務めます。

(2) 投資主の状況

平成 21 年 10 月 31 日現在における本投資法人の投資主のうち保有口数上位 10 名は下表のとおりです。

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)	関係なし	12,265	9.33
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	関係なし	10,329	7.86
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	関係なし	5,921	4.50
富士火災海上保険株式会社	関係なし	5,517	4.19
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	関係なし	5,428	4.13
野村信託銀行株式会社 (投信口)	関係なし	4,375	3.32
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	関係なし	2,374	1.80
中央三井信用保証株式会社	スポンサーの中央三井信託銀行株式会社の連結子会社です。	2,050	1.56
エイアイユーインシュアランスカンパニー (エイアイユー保険会社)	関係なし	1,765	1.34
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジヤスデツク アカウント	関係なし	1,761	1.34
合計		51,785	39.41

(注) 比率は小数第二位未満切捨てにより表示しています。

(3) 資産運用会社の株主の状況

提出日現在における資産運用会社の株主は下表のとおりです。

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 (%)
株式会社ケン・コーポレーション	スポンサーです。	2,100	35.0
総合地所株式会社 (注)	スポンサーです。	2,100	35.0
中央三井アセットマネジメント株式会社	スポンサーである中央三井信託銀行株式会社の親会社 (持株会社) である中央三井トラスト・ホールディングス株式会社の連結子会社です。中央三井信託銀行株式会社からの紹介で、設立時に出資を受けました。	600	10.0
日興プロパティーズ株式会社	不動産証券化ノウハウ蓄積のため株主となりました。	306	5.1
株式会社デベロッパ三信	スポンサーの中央三井信託銀行株式会社からの紹介で、設立時に出資を受けました。	300	5.0
株式会社アクロス	スポンサーの中央三井信託銀行株式会社からの紹介があり、マンションディベロッパーとして事業参加のため、株主となりました。	300	5.0
中央三井信託銀行株式会社	スポンサーです。	294	4.9
合計		6,000	100.0

(注) 資産運用会社の株式を 300 株保有していたトータルハウジング株式会社は、平成 21 年 6 月 1 日付けで親会社である総合地所株式会社と合併しました (総合地所株式会社を存続会社とする吸収合併です)。これに伴いトータルハウジング株式会社が保有していた資産運用会社の株式については全て総合地所株式会社に承継されています。

(4) 投資方針・投資対象

平成22年1月28日に提出しました本投資法人の第14期(平成21年5月1日～平成21年10月31日)有価証券報告書の下記の箇所をご覧ください。

第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2. 投資方針

(4) - 2 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、提出日現在、海外不動産への投資の予定はありません。

(5) スポンサーに関する事項

① スポンサー企業グループの事業の内容

資産運用会社では、中央三井トラスト・グループ、ケン・コーポレーショングループ及び総合地所グループがスポンサー企業グループですが、各グループの役割・分担及び事業内容は、それぞれ以下のとおりです。

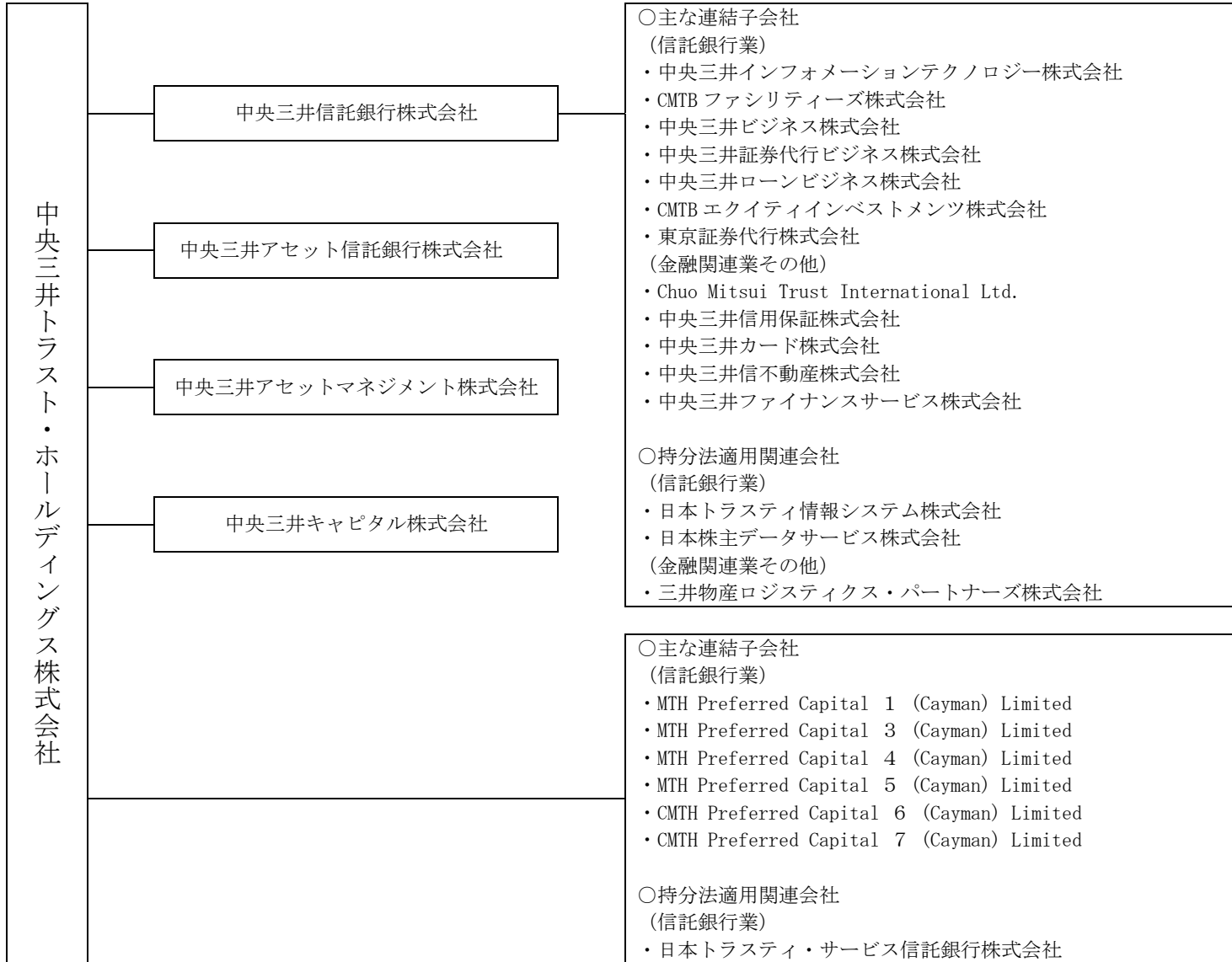
ア. 中央三井トラスト・グループ

(ア) 中央三井トラスト・グループは、持株会社である中央三井トラスト・ホールディングス株式会社の下、リテール信託業務・バンキング業務・不動産業務・証券代行業務などを担う中央三井信託銀行株式会社と、年金信託業務・証券信託業務などを担う中央三井アセット信託銀行株式会社の2つの信託銀行子会社及び投信委託業務を担う中央三井アセットマネジメント株式会社と、プライベートエクイティファンド運用業務を担う中央三井キャピタル株式会社の2つの資産運用子会社を中心に形成される金融グループです。グループの中で、不動産業務を行っているのは、中央三井信託銀行株式会社、中央三井信不動産株式会社(住宅仲介業)及びCMTB ファシリティーズ株式会社(不動産賃貸管理業)の3社ですが、本投資法人は、不動産業務に加えバンキング業務・証券代行業務を通じて、主に中央三井信託銀行株式会社と取引上の関わりを持ちます。

(イ) 中央三井信託銀行株式会社の不動産に関連する業務には、(i) 個人向けに行っている不動産の活用についての各種コンサルテーション(土地の診断から事業の企画、資金計画の策定)や自宅等の購入・売却相談、(ii) 法人向けに行っている企業財務のソリューションニーズに対応した不動産の仲介・流動化業務、不動産有効利用の提案、不動産鑑定業務、不動産ファンド関連ビジネスとしての不動産管理信託の受託、J-REITに係る資産保管業務・一般事務の受託等があります。

(ウ) 次葉の系統図は、中央三井トラスト・ホールディングス株式会社の第8期(自平成20年4月1日 至平成21年3月31日)有価証券報告書から引用したものです。

<事業系統図>



イ. ケン・コーポレーショングループ

ケン・コーポレーショングループは、東京都及び東京近郊で高級不動産の売買・賃貸の仲介・企画・管理など不動産総合コンサルティングを展開する株式会社ケン・コーポレーションを中核とする不動産企業グループです。本投資法人は、不動産売買の仲介、プロパティ・マネジメント業務、コンサルティング業務を通じて、主に株式会社ケン・コーポレーション、アール・エー・アセット・マネジメント株式会社及びケン不動産投資顧問株式会社と取引上の関わりを持ちます。同グループにおいて主に不動産に関連する業務を行うグループ会社及びその業務内容は下表のとおりです。

社名	関係	業務内容
株式会社ケン・コーポレーション	スポンサー	1. 日本人向・外国人向住居、オフィスの賃貸仲介 2. 都内近郊の高級不動産、海外不動産の売買仲介 3. 企画・管理など不動産に関する総合的コンサルティング業務 4. 土地及びその定着物、地上権、土地及びその定着物の賃借権を目的とする信託契約に基づく信託受益権の販売、その代理又は媒介の全て 等
ケン不動産リース株式会社	兄弟会社	1. 東京都内における高級住宅等のサブリース事業 2. ホテルやショッピングセンター、オフィスへ等の投資、運営 等
アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	子会社	オフィスビル、賃貸住宅等のアセット・マネジメント業務、プロパティ・マネジメント業務 等
ケン不動産投資顧問株式会社	子会社	1. 不動産投資に関する事前調査及びコンサルティング 2. 資産流動化に関するコンサルティング 3. 不動産の鑑定・評価 等
ケン賃貸保証サービス株式会社	子会社	賃貸保証サービス業務 等

ウ. 総合地所グループ

総合地所グループは、不動産総合デベロッパーの総合地所株式会社を中核とし、以下の主要4企業から形成されます。本投資法人は、不動産の取得・プロパティ・マネジメント業務を通じて、主に総合地所株式会社と取引上の関わりを持ちます。グループ各社の業務内容は下表のとおりです。

社名	関係	業務内容
総合地所株式会社	スポンサー	1. マンション・アパート・造成宅地・戸建住宅の設計・建設・分譲販売 2. マンション・オフィスビル・店舗等の賃貸・建物管理 3. 土木・建築・リフォーム・リフレッシュ工事の請負 4. 不動産仲介 5. 不動産有効活用に関する企画・設計・開発・運用コンサルティング 6. 建物新築・改修・長期修繕計画のコンサルティング 7. プロパティ・マネジメント 8. アセット・マネジメント 9. 損害保険代理業 等
総合ハウジングサービス株式会社	子会社	1. マンション、ビル、戸建の建物管理 2. 不動産の仲介、売買、賃貸 3. 損害保険代理業 4. 建築、リフォーム、リフレッシュ工事 5. 住宅機器、建設素材等の販売 6. 公庫、融資住宅調査業務 7. その他土地、建物にかかわる業務 等
ルネストーリー・アセット・マネジメント株式会社	子会社	1. 不動産ファンド事業 2. 不動産事業 3. デューデリジェンス事業 等
ルネ都市開発株式会社	孫会社	1. 管理員業務受託 2. 販売事務所受付等受託 等

- ② スポンサー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
 該当する契約等はありません。

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

提出日現在における本投資法人の執行役員・監督役員の役職名、氏名、主要略歴及び選任理由は下表のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	松澤 宏	昭和41年4月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 昭和63年5月 同行 横須賀支店長 平成1年12月 同行 梅田支店長 平成3年5月 同行 投資顧問部長 平成5年1月 同行 年金運用部長 平成7年6月 日本国土開発株式会社 常務取締役 平成11年7月 中央三井アセットマネジメント株式会社 常務取締役 平成13年9月 同社 代表取締役社長 平成16年5月 本投資法人 執行役員（現職）	金融業、証券投資信託委託業における豊富な経験などを踏まえた幅広い見地からの経営判断を行うことが期待されること。
補欠執行役員	安武 文宏	昭和63年4月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 平成13年11月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 業務企画部課長 平成14年7月 同社 執行役員投資運用部長 平成15年7月 同社 執行役員総合企画部長兼投資運用部付部長 平成16年6月 同社 代表取締役社長（現職） 平成20年5月 本投資法人 補欠執行役員に選任	本投資法人の資産運用業務について十分な知識を有しており、不測の事態により執行役員に就任した場合であっても、適切かつ円滑な業務執行が期待されること。
監督役員	飯沼 春樹	昭和51年4月 弁護士登録 昭和53年4月 飯沼総合法律事務所開設（現職） 平成12年4月 税理士登録 平成14年5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、郵便局株式会社の監査役（非常勤）を兼任しています。	法律の専門家としての豊富な経験などを踏まえた幅広い見地からの経営判断を行うことが期待されること。
監督役員	玉澤 健兒	昭和48年4月 東京国税局入局 昭和59年8月 公認会計士登録 監査法人サンワ東京丸の内事務所（現監査法人トーマツ） 平成2年6月 勝島敏明税理士事務所 平成13年8月 税理士登録 平成13年9月 玉澤健兒税理士事務所開設（現職） 平成14年5月 本投資法人 監督役員（現職） 平成18年2月 有限会社ファミリーオフィス・パートナーズ 取締役（現職） 以上に記載した他、提出日現在、宮古港湾運送株式会社など7社の監査役（非常勤）を兼任しています。	税務・会計の専門家としての豊富な経験などを踏まえた幅広い見地からの経営判断を行うことが期待されること。

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
補欠監督役員	遠藤 哲嗣	昭和51年4月 弁護士登録 昭和57年3月 遠藤法律事務所開設（現職） 平成20年5月 本投資法人 補欠監督役員に選任 以上に記載した他、提出日現在、小糸工業株式会社及び日本総合住生活株式会社の監査役（非常勤）を兼任しています。	法律の専門家としての豊富な経験などを踏まえた幅広い見地からの経営判断を行うことが期待されること。

② 投資法人執行役員（補欠執行役員）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

氏名	資産運用会社の役職	兼職理由	利益相反関係への態勢
安武 文宏	代表取締役	上記「(1) 投資法人①投資法人の役員の状況」の補欠執行役員の選任理由と同じ。	不測の事態等により、執行役員就任に至り兼職となった場合においては、本投資法人の役員及び資産運用会社の役職員それぞれの立場において、後記「(3) 利益相反取引への取組み等」に記載の取引ルール等に基づき、業務を執行することとなります。

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）
該当ありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況

提出日現在における資産運用会社の取締役・監査役の役職名、氏名、主要略歴及び兼任・兼職・出向の状況は下表のとおりです。

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	安武 文宏	昭和63年4月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 平成13年11月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 業務企画部課長 平成14年7月 同社 執行役員投資運用部長 平成15年7月 同社 執行役員総合企画部長兼投資運用部付部長 平成16年6月 同社 代表取締役社長（現職）	該当ありません。 但し、プレミア投資法人の補欠執行役員に選任されています。
取締役	永森 正行	昭和63年4月 株式会社リクルートコスモス入社 平成5年1月 株式会社ラウム計画設計研究所入社 平成10年6月 株式会社ケン・コーポレーション入社 平成13年12月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 運用管理部課長 平成14年7月 同社 執行役員運用管理部長 平成16年6月 同社 取締役（現職）	該当ありません。

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	鈴木 文夫	昭和50年4月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 平成12年7月 中央三井信託銀行株式会社 資産金融営業部長 平成13年9月 同社 人事部次長 平成16年5月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 業務部付部長 平成16年6月 同社 取締役（現職）	該当ありません。
取締役	齋藤 順一	昭和60年11月 杉山商事株式会社入社 平成16年10月 トータルハウジング株式会社（現総合地所株式会社） 賃貸営業部 賃貸管理部長 平成18年8月 ルネストーリー・アセット・マネジメント株式会社 アクイジション部長 平成21年6月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職）	総合地所株式会社より出向（兼任・兼職については該当ありません。）
取締役 （非常勤）	鶴岡 実	昭和53年4月 北野建設株式会社 入社 昭和56年4月 株式会社インテリア宮下 入社 昭和58年11月 株式会社ケン・コーポレーション 入社 平成16年12月 同社 取締役兼常務執行役員 平成17年2月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職） 平成18年2月 株式会社ケン・コーポレーション 常務取締役（現職）	株式会社ケン・コーポレーション 常務取締役 ケンプラススリー株式会社 取締役 ケンプラスファイブ株式会社 取締役 有限会社ケンプラスシックス 取締役 有限会社ケンプラスセブン 取締役 株式会社ケイエヌプロパティ 代表取締役
取締役 （非常勤）	三浦 正人	昭和48年4月 株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行） 入社 平成10年5月 トータルハウジング株式会社（現総合地所株式会社） 入社 平成19年10月 ルネストーリー・アセット・マネジメント株式会社 取締役（現職） 平成20年3月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職） 平成20年6月 トータルハウジング株式会社（現総合地所株式会社） 取締役兼専務執行役員兼企画本部長 平成21年6月 総合地所株式会社 取締役専務執行役員（現職）	総合地所株式会社 取締役専務執行役員 ルネストーリー・アセット・マネジメント株式会社 取締役

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
監査役 (非常勤)	小枝 秀	昭和49年 4月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社） 入社 平成 9年10月 同社 吉祥寺支店長 平成11年 7月 同社 仙台支店長 平成13年 3月 中央三井信用保証株式会社 入社 平成14年 6月 同社 取締役審査第四部長 平成18年 9月 株式会社デベロツパー三信 入社 平成19年 8月 同社 取締役社長（現職） シンセン建物株式会社 代表取締役（現職） 平成21年 6月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役（現職） 平成21年 8月 コトー建物管理株式会社 代表取締役（現職）	株式会社デベロツパー三信 取締役社長 シンセン建物株式会社 代表 取締役 コトー建物管理株式会社 代 表取締役

② 資産運用会社の従業員の状況

提出日現在における資産運用会社の従業員数、出向受入れ状況及び兼務の状況は下表のとおりです。

出向元	人数	出向元との兼職状況
中央三井信託銀行株式会社	1	該当ありません。
ケン・コーポレーション株式会社	1	該当ありません。
総合地所株式会社	1	該当ありません。
資産運用会社従業員総数	21	

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

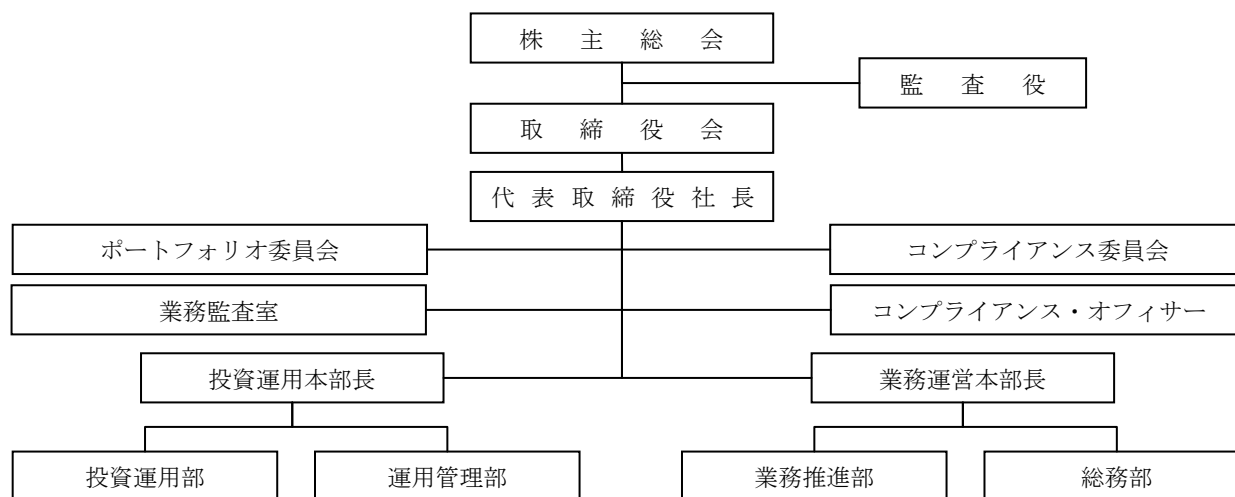
ア. 投資法人の運用体制

平成 22 年 1 月 28 日に提出しました本投資法人の第 14 期（平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日）有価証券報告書の下記の箇所をご覧ください。

「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 1. 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み

イ. 資産運用会社の運用体制

資産運用会社の組織体制と業務分掌は、以下のとおりです。



組織	業務内容の概略
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ構築・運用・判断に関する事項 ・運用対象資産の取得・売却に関する事項 ・運用対象資産の調査・評価に関する事項 ・リサーチ（マクロ、不動産市場等）に関する事項
運用管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の賃貸借に関する事項 ・不動産の管理（管理業者管理等を含みます。） ・大規模修繕計画の策定・管理・指示 ・テナント等の顧客からのクレーム対応・記録保存
業務推進部	<ul style="list-style-type: none"> ・資産運用方針及び運用基本計画の策定に関する事項 ・資本政策（エクイティ）の策定及び金融機関との借入（デット）条件交渉に関する事項 ・ディスクロージャーに関する事項 ・有価証券報告書等の各種開示書類の作成 ・投資主総会及び役員会の運営に関する事項
総務部	<ul style="list-style-type: none"> ・運用会社の経営全般に関する企画事項 ・運用会社の経理、決算、人事に関する事項 ・社内諸規定の作成と管理 ・取締役会事務局

(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

ア. 対応方針

(ア) 基本的な考え方

本投資法人の一般事務受託者又は資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあるというリスクがあります。また、スポンサー企業グループも投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）上の利害関係人等その他の立場において、本投資法人に現在関与し、そのそれぞれの立場において、自己又は第三者の利益を図ることが可能であるというリスクがあります。

法令により、一般事務受託者や資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し、善良な管理者の注意を持って事務乃至業務を遂行することが義務付けられていますが（投信法第118条、金商法第42条）、かかる法令上の義務に加えて上記のようなリスクに対応するため、本投資法人は、それらとの間の契約において、可能な限り、本投資法人に対する忠実義務及び善管注意義務を課すこととしています。

特に、本投資法人の資産の運用を行う資産運用会社は、投信法及び金商法に従って本投資法人に関する業務を遂行するにあたり、資産運用会社の利害関係人等と資産運用会社の運用指図に係る本投資法人の資産に関連して行う取引に関して、本投資法人及び本投資法人の投資主に対して忠実かつ善良なる管理者の注意義務をもって行動し、未然に利益相反を防止しなければなりません。

(イ) 取引ルール

上記の基本的な考え方を実現するため、本投資法人は「法令等遵守規程」を定めて利害関係先等への便宜等の供与を禁止し、また役員に対し本投資法人の利益と相反する立場に立つことを禁止するとともに、具体的な手引書として「コンプライアンス・マニュアル」を定めています。また、資産運用会社は、利益相反行為を排することにより適切な本投資法人の資産運用に係る業務等を行い、もって本投資法人及び本投資法人の投資主の利益に資することを目的として「利害関係人等取引規程」を定め、「利害関係人等関連取引管理マニュアル」に利害関係人等との取引に関する具体的な基準及び手続を定めています。利害関係人等の範囲として、資産運用会社では、「利害関係人等取引規程」及び「利害関係人等関連取引管理マニュアル」において、以下の(i)乃至(iii)のいずれかに該当する者を「利害関係人等」と定義しています。

- (i) 投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下、「投信法施行令」といいます。）第123条にいう「利害関係人等」に該当する者
 - (ii) 上記(i)に定める者を除く資産運用会社の全ての株主
 - (iii) 資産運用会社の総議決権の10%以上を保有している資産運用会社の主要株主の親会社等、子会社等、特定個人株主、当該親会社等の子会社等、当該特定個人株主の子会社等（以下、総称して「主要株主等」といいます。）、資産運用会社の主要株主等が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている等、重要な影響を及ぼし得るSPC等
- 取引ルールの内容の概要については、下記イ.(ア)に記載のとおりです。

イ. 運用体制（投資運用の意思決定における仕組み）

(ア) 利害関係人等に関連する取引に係る手続の概要

資産運用会社は、社内規定である「利害関係人等取引規程」及びその具体的手引書である「利害関係人等関連取引管理マニュアル」において、以下のとおり利害関係人等に関連する取引に係る手続の概要を定めています。

- (i) 利害関係人等の特定
- (ii) 「利害関係人等の状況表」の作成及び備置き
- (iii) 利害関係人等の社内周知

- (iv) 利害関係人等関連取引の特定
 - (v) 利害関係人等関連取引の実行可否判定
 - (vi) 利害関係人等関連取引の実行
 - (vii) 利害関係人等関連取引の記録保存
- (イ) 投資運用の意思決定における内部統制上の手続のフロー
- 上記(ア)に記載の(i)～(iii)の手続は、コンプライアンス・オフィサーが主管しますが、その具体的なフローは次のとおりです。コンプライアンスの専門家であるコンプライアンス・オフィサーが以下のフローに関与することにより、遵法性の確保に努めようとしています。
- (i)-1 コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度の末日毎に、以下のいずれかの方法により資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - A. 資産運用会社に係る利害関係人等については、上記の定義に従って調査が必要と考えられる全ての調査対象者に調査の目的及び内容等を説明し、各調査対象者に対して利害関係人等の特定に必要な情報の提供を求め、提供された情報を上記の定義にあてはめて、資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - B. A.の各調査対象者による情報の提供がなされず又は提供の範囲が限定されていることにより、利害関係人等の特定に十分でないと考えられる場合は、コンプライアンス委員会で協議の上、提供された情報の内容に応じてコンプライアンス委員会の承認を得た方法により、資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - (i)-2 コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度中であっても、利害関係人等の特定に必要な情報に変動があったことを認識した場合、以下の方法により、随時、資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - A. 上記(i)-1の調査対象者に、予め各事業年度中に利害関係人等の特定に必要な情報として提供される情報に変動があった場合、変動後の情報の提供を求めておくものとし、各調査対象者から変動後の情報の提供があった場合、提供された情報を上記の定義にあてはめて、変動後の資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - B. A.の各調査対象者による情報の提供の範囲が限定されていることにより、利害関係人等の特定に十分でないと考えられる場合は、コンプライアンス委員会で協議の上、提供された情報の内容に応じてコンプライアンス委員会の承認を得た方法により、変動後の資産運用会社に係る利害関係人等を特定します。
 - (ii) コンプライアンス・オフィサーは、(i)-1及び(i)-2の手続で特定した資産運用会社に係る利害関係人等の一覧表を作成し(以下、「利害関係人等の状況表」といいます。)、備え置きます。
 - (iii) また、コンプライアンス・オフィサーは、作成した利害関係人等の状況表を、各部・各室に配布・説明を行い、社内に周知徹底します。
上記(ア)記載の(iv)～(vi)の手続については、取引を行おうとする各部署が主管します。上記(ア)記載の(iv)以下の手続の具体的なフローは次のとおりです。
 - (iv) 取引を行おうとする各部署は、上記(iii)において各部に配布された利害関係人等の状況表に則り、相手先が上記(i)により特定された利害関係人等に該当しないかについて判定します。
 - (v)-1 取引の相手が資産運用会社に係る利害関係人等であると判定された場合、社内規定である「利害関係人等取引規程」に定められている利害関係人等との取引基準(以下「取引基準」といいます。)に基づくチェックリストに従い利益相反を排除するための必要なチェックを行った上で「利害関係人等関連取引申請書」(以下「申請書」といいます。)を作成します。なお、チェックを行ったチェックリストは、当該申請書に添付します。
 - (v)-2 作成された申請書は、取引の申請を行う各部署の部長・室長並びに担当取締役が確認の上、押印します。その後、かかる申請書についてコンプライアンス・オフィサーのチェックを受け、代表取締役の決裁を得た後、取引基準に定める決定権者の承認を得た上で、取引を実行します(決定権者の承認を得た場合でなければ、利害関係人等関連取引は実行できません。)

(vii) 申請書は、他の稟議・報告書とは別に全社分を一括して保存します。

ウ. 利益相反の内容及び対応策

利益相反を回避するための主な留意点は以下のとおりです。

- (i) 不動産の購入
購入価格は鑑定評価額を上限として取締役会で決定します。
- (ii) 不動産の売却
売却価格は鑑定評価額を参考に取締役会で決定します。
- (iii) 不動産の売買又は賃貸の媒介
宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし、売買価格・業務の難易度等を判断の上、取締役会で決定します。
- (iv) 不動産の賃貸
賃料相場を基準に資産運用会社が設定した適正賃料水準を前提に取締役会で決定します。

なお、上記(i)、(ii)、(iv)の取引に係る取締役会の決議については、取引の相手先となる利害関係人等から来ている取締役は当該議案について議決権を有しません。

エ. コンプライアンス委員会

資産運用会社は、同社における法令・規則等遵守状況の報告及びリスク管理の報告審議等を行うことで、内部管理体制の強化・充実を図り、もって資産運用会社の適正な業務運営に資することを目的としてコンプライアンス委員会を設置しています。コンプライアンス委員会の構成員、決定事項等については、上記1.(1)②イ. 記載のとおりです。

オ. 「利害関係人等取引規程」及び「利害関係人等関連取引管理マニュアル」

資産運用会社は、利益相反行為を排することにより適切な本投資法人の資産運用に係る業務等を行い、もって本投資法人及び本投資法人の投資主の利益に資することを目的として社内規定である「利害関係人等取引規程」及びその具体的手引書である「利害関係人等関連取引管理マニュアル」において利害関係人等に関連する取引に係る手続の概要を定めています。その概要は上記ア. 乃至ウ. 記載のとおりです。

② 運用体制の採用理由

上記①に記載した運用体制は以下の3つの段階に分かれており、各段階において中心的な役割を担う組織（含む個人）とそれに対する牽制組織が存在します。なお、「利益相反取引に対して投資法人の執行役員が果たす機能についての考え方」については、上記「(1) 投資法人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」に記載しています。

段階		中心的役割を担う組織（又は個人）	牽制組織等
1	利害関係人等の特定	コンプライアンス・オフィサー <コンプライアンス・オフィサーの氏名及び略歴> 氏名：横山 泰三 昭和47年4月 三井信託銀行株式会社（現中央三井信託	牽制組織等：コンプライアンス委員会 同委員会の構成員及び所管する事項は以下のとおりです。 <構成員> 代表取締役、常勤取締役、執行役員、本部長、コンプライ

段階	中心的役割を担う組織（又は個人）	牽制組織等
	<p>銀行株式会社） 入社 平成 10 年 10 月 中央三井信託銀行株式会社 中野支店財務相談室 室長 平成 13 年 11 月 プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社 運用管理部次長 平成 15 年 7 月 同社 コンプライアンス・オフィサー(現任)</p> <p><コンプライアンス・オフィサーが果たす役割> コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社に係る利害関係人等の特定、利害関係人等の状況表の作成・備置、利害関係人等の社内への周知徹底、利害関係人等関連取引申請書のチェック、取締役会への付議・報告等を行うことにより、利益相反取引の適切な管理に努めます。また、右記（1）乃至（8）の審議・報告事項について、取締役会への付議・報告等を通じて法令遵守状況を確保することに努めます。 なお、兼任、兼職、スポンサー企業グループとの関係はありません。</p>	<p>アンス・オフィサー、部長・室長及び取締役会の承認を得て選任された外部の専門家（注）</p> <p><所管事項> （1） コンプライアンス・マニュアルの審議 （2） コンプライアンス・プログラムの審議及び進捗状況の報告 （3） 法令・規則等への遵守状況のチェック及び必要な指示 （4） 利害関係人等の特定など必要事項の承認 （5） リスク管理に関する審議 （6） 内部監査に関する審議 （7） 社規社則等の整備・検証に関する事項 （8） その他業務上の事故及びクレーム等を含む内部管理・監査全般に関する事項等</p> <p>（注） 外部専門家の氏名及び略歴 氏名：森島 庸介 平成 2 年 4 月 弁護士登録 松尾綜合法律事務所 入所 平成 15 年 5 月 東京あおい法律事務所 入所(現職)</p> <p><外部専門家が果たす役割> 会社法その他の法令、不動産投資信託、ストラクチャー・ファイナンス業務等に精通した弁護士であり、委員会における諸手続・決定が、実効性をもって利害関係人等との取引について資産運用会社が遵守すべき事項に則しているか確認することが期待されること、また、法律家として委員会の手続・決定の違法性を牽制・阻止しうる第三者として招聘したものです。 なお、兼任、兼職、スポンサー企業グループとの関係はありません。</p>

段階		中心的役割を担う組織（又は個人）	牽制組織等
2	各取引の可否判断 （この段階では、未だ取引実行は、できません。）	取引を行おうとする各部署（以下、「所管部署」といいます。）	牽制組織等：コンプライアンス・オフィサー
3	取引実行の最終決定	所管部署（取締役会への付議は、総務部が担当）	牽制組織等：取締役会等、取引基準に定める決定権者 取締役会が決定権者となる場合、資産の取得・売却・賃貸借にかかる決議については、取引の相手方となる利害関係人等から来ている取締役は参加できません。

以上のとおり、取引を行おうとする所管部署が単独で利害関係人等との取引に係る意思決定をなしえないシステムをとっていますが、この運用体制を採用した理由は、上記の牽制機能の重要性に着目したものであり、内部統制は機能しているものと考えます。

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

本投資法人の第14期における利害関係人等との取引等の内容は次のとおりです。なお、以下の記載では、投信法施行令第123条に定め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（本書の提出日現在、該当者はありません。）及び金商法第29条の4第2項に定める資産運用会社の主要株主並びに資産運用会社が社内規定で定める利害関係人等のいずれかに該当する者に係る情報を記載しています。

① 売買取引状況

第14期において、該当する取引はありません。

② 本投資法人の第14期における利害関係人等に対する支払手数料等の内容は下表のとおりです。

区分	支払手数料 総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		支払額B (千円)	B/A (%)
		支払先	(注1)		
建物管理委託報酬等	586,181	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	内	291,580 (注2)	49.7
		総合地所株式会社	主	50,640 (注3)	8.6
		株式会社アクロス	内	6,133	1.1
信託報酬	53,878	中央三井信託銀行株式会社	内	52,500	97.4
資産保管委託報酬	13,686	中央三井信託銀行株式会社	内	13,686	100.0
一般事務委託報酬	67,279	中央三井信託銀行株式会社	内	65,779	97.8
インターネット賃貸情報サイト掲載料	1,200	株式会社ケン・コーポレーション	主	1,200	100.0
財務代理手数料	400	中央三井信託銀行株式会社	内	400	100.0
合 計	722,626			481,920	

(注1) 本欄における「主」は主要株主に該当することを、「内」は資産運用会社が社内規定で定めている利害関係人等に該当することを意味します。

(注2) うち、81,095千円については主要株主である株式会社ケン・コーポレーションに、96,711千円については第三者に、それぞれ再委託費（建物保守管理に関する外注費）として支払われています。

(注3) 支払額には、平成21年6月1日付けで総合地所株式会社と合併したトータルハウジング株式会社に支払った金額が含まれています。また、当該支払手数料等以外に当期中に総合地所株式会社へ発注した修繕工事等の支払額が10,563千円あります。

③ 本投資法人の第14期末日における利害関係人等からの借入残高は下表のとおりです。

	総額 (千円)	利害関係人等からの借入の内訳		借入額 (千円)	比率 (%)
		借入先			
長期借入金	40,982,500	中央三井信託銀行株式会社 (注)		9,850,000	24.0
短期借入金	3,480,000	中央三井信託銀行株式会社 (注)		-	-
合計	44,462,500			9,850,000	22.2

(注) 資産運用会社が社内規定で定めている利害関係人等に該当します。

(2) 物件取得等の状況

第14期において、該当する取引はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

本投資法人の投資対象地区である東京経済圏における鑑定実績が豊富で、評価依頼に速やかに対応しうる不動産鑑定士を有する信用力の高い鑑定機関であることを選定方針としています。上記の要件を充足した複数の鑑定機関を選定しています。

平成 21 年 12 月 31 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
ランディック新橋 他計 27 棟	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	273 名	業界大手で実績・信用力・調査能力に優れること
六番町ビル 他計 7 棟	日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞が関 1-4-1 日土地ビル	52 名	業界大手で実績・信用力・調査能力に優れること
プレミアムブラン代々木公園他計 9 棟	青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社	東京都港区赤坂 5-4-15 ARA 赤坂ビル	8 名	収益性物件の鑑定評価に実績を持つこと。
MEW 他計 2 棟	東京建物株式会社	東京都中央区八重洲 1-9-9	24 名	業界大手で実績・信用力・調査能力に優れること。

(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

実績が豊富で J-R E I T での実績もあり、資産運用会社がデューデリジェンスを実施するに当たり期待する情報について不足なくレポートニングする能力を有することを選定方針としています。

平成 21 年 12 月 31 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
フジビル 37 他計 40 棟	株式会社竹中工務店	大阪府大阪市中央区本町 4-1-13	土木建築総合請負 リノベーション事業 不動産事業 開発事業等	業界大手で、技術力・実績・調査能力に優れること。
ランディック 新橋ビル 他計 4 棟	清水建設株式会社	東京都港区芝浦 1-2-3 シーバンス S 館	建築・土木等建設工事の請負 (総合建設業) 等	業界大手で、技術力・実績・調査能力に優れること。
プレミアム 東陽町ビル	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	エンジニアリング・レポート作成業務、中長期保全計画作成、改修のための調査・診断業務等	業界大手で、技術力・実績・調査能力に優れること。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当ありません。

(4) IRに関する活動状況

① 情報開示方針

本投資法人は、常に投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報の開示、適時・適切な情報の開示を行うことをその開示の基本方針とし、かかる基本方針の下で、「投資家にとって分かりやすいリード」をコンセプトに以下の方針で情報開示を行うことを旨とします。

ア. 投資家に対して出来る限りの情報開示を行い、投資家に判りやすい商品を提供することを開示の方針とします。

イ. 全ての投資家に対して正確で偏りのない情報を迅速に遅滞なく伝達出来る環境を常に整えることに努めます。

ウ. 本投資法人は、投信法、金商法、株式会社東京証券取引所、社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に沿って開示を行います。

② 活動状況

ア. 本投資法人のIR活動は資産運用会社の業務推進部が所管しますが、投資家へは原則、資産運用会社社長、IR活動を統括する本部長が所属部員とともに直接訪問することで投資主とのリレーション強化を図ることとしています。

イ. 本投資法人が決算発表後、定期的実施しているIRスケジュール及び参考資料は、それぞれ以下のとおりです。

・ 決算月	: 4月、10月	
・ 決算発表	: 6月、12月	決算短信
・ アナリスト説明会	: 6月、12月	説明会資料
・ 投資家訪問	: 6～7月、12～1月	同上
・ 分配金の支払い	: 7月、1月	資産運用報告
・ 有価証券報告書提出	: 7月、1月	有価証券報告書
・ 英文レポートの公表	: 8月、2月	セミアニュアルレポート

ウ. 以上の決算期毎のスケジュールに加え、概ね年間1回の頻度で海外投資家向けのIR活動を実施してきております。

なお、公表した開示資料（決算短信・説明会資料・資産運用報告・有価証券報告書・セミアニュアルレポート等）については、本投資法人のウェブサイト上に掲載することとしています。

(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、①「コンティンジェンシープラン」を制定し反社会的勢力への対応方針を定めるとともに、②「反社会的勢力の調査に関する取扱要領」を制定し、資産運用会社及び本投資法人の取引の相手方が反社会的勢力でないことを可能な限り調査・確認することとしています。

以上