

株式会社 東京証券取引所

平成 20 年 3 月 31 日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制に関する報告書

フロンティア不動産投資法人(コード 8964)

執行役員 西方 俊平

(資産運用会社)三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

代表取締役社長 戸谷 眞一

問合せ先TEL 03-3588-1440

1. 基本情報

(1)コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人及び本資産運用会社は、証券市場を通じた金融仲介システムとしての役割を有する上場投資法人制度の担い手として、コンプライアンスを事業運営の基本原則と位置づけ、コンプライアンスの推進に積極的に取り組みます。

本資産運用会社は社内規程としてコンプライアンス規程を制定し、コンプライアンスを「業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」と定義し、企業統治の仕組みの中にコンプライアンスの推進機能を組入れることにより、資産運用の適正性の確保を図り、投資家保護に努めます。

本投資法人は本資産運用会社と緊密に連携し、役員会等の適切な運営管理を通じて適正かつ透明性の高い資産運用を実施します。

(2) 投資主の状況

(平成 19 年 12 月末日現在)

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(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	該当無し	8,351	7.56
日本たばこ産業株式会社	資産運用会社であるフロンティア・リート・マネジメント株式会社(現「三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社」、以下同じです。)の親会社(100%出資。平成 19 年 12 月 31 日現在。)。平成 16 年 5 月に本投資法人及びフロンティア・リート・マネジメント株式会社との間でパイプライン契約を締結。本投資法人の設立時及び平成 16 年 8 月の新投資口発行時に出資。	8,200	7.43
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	該当無し	7,898	7.15
株式会社池田銀行	該当無し	5,228	4.74
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	該当無し	5,181	4.69
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	該当無し	5,065	4.59
株式会社北洋銀行	該当無し	3,649	3.31
野村信託銀行株式会社(投信口)	該当無し	3,045	2.76
株式会社群馬銀行	該当無し	2,954	2.68
ゴールドマンサックスインターナショナル(常任代理人 ゴールドマンサックス証券株式会社)	該当無し	2,868	2.60
合 計		10 名計 52,439	47.50

注) 本投資法人は平成 20 年 3 月 24 日付けで三井不動産株式会社に対し第三者割当による投資口発行(14,600 口)を行っており、また、三井不動産株式会社は資産運用会社の発行する全株式を日本たばこ産業株式会社から取得しております。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

(本書の日付現在)

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(口)	比率(%)
三井不動産株式会社	平成20年3月24日付けで資産運用会社の発行する全株式を日本たばこ産業株式会社から取得しております。また、平成20年2月18日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、「優先交渉権付与契約書」及び「物件売却に関する基本合意書」を、本投資法人との間で「SCマネジメント基本契約書」を、資産運用会社との間で「不動産等の取得に関するアドバイザリ契約書」を締結しております。	9,000	100.0

(4) 投資方針

第7期(平成19年12月期)有価証券報告書を参照ください。

(5) スポンサーに関する事項

スポンサー企業グループの事業の内容

()スポンサー企業名

三井不動産株式会社(以下、「三井不動産」といいます。)

()事業の内容

三井不動産の「有価証券報告書(第95期) 第一部 企業情報 第1 企業の概要 3. 事業の内容及び4. 関係会社の状況」をご参照ください。

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

()物件取得優先交渉権の付与について

本投資法人、本資産運用会社及び三井不動産その他以下に記載する各社は、本書の日付現在、優先交渉権付与契約書及び物件売却に関する基本合意書を締結しており、本投資法人は、同契約書及び同合意書に基づき、下記物件について優先交渉権を付与されています。

物件名	所在地	締結先	優先交渉 期間
三井アウトレットパーク入間	埼玉県入間市	三井不動産	平成 20 年 12 月 31 日まで
ララガーデン春日部	埼玉県春日部市	三井不動産	
WV SAKAE (ウーヴ サカエ)	愛知県名古屋市	サカエデベロップメント有限会社* 三井不動産投資顧問株式会社	
クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	東京都杉並区	三井不動産	
マックスバリュ田無芝久保店	東京都西東京市	三井不動産	

* 三井不動産が出資する商業施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社です。

各物件の取得価格、取得時期等は未定です。物件の取得に当たっては、必要なデューディリジェンスを行った上で、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に則り意思決定を行います。なお、本投資法人は、上記物件について優先交渉権を付与されていますが、必ずしもこれらの物件を取得できるとは限りません。

当該優先交渉権については、上記対象物件の各々に、本投資法人と本資産運用会社が三井不動産他と契約等を締結し、本投資法人が優先交渉権を取得しています。したがって、上記対象物件については、投資対象であるか否かに関し、三井不動産と棲み分けがなされています。

(ii) 物件取得に関する三井不動産とのアドバイザリ契約締結

本資産運用会社及び三井不動産は、本書の日付現在、不動産等の取得に関するアドバイザリ契約書を締結しています。かかる契約は、本投資法人の不動産等の取得及び取得検討に関するアドバイザリ業務を三井不動産が本資産運用会社に対して行うものであり、その内容は、以下の事項についての情報提供及びアドバイス行為です。

- (1) 不動産等の賃貸収支の状況
- (2) 不動産等の所有権、抵当権等の権利関係の状況
- (3) 不動産等の所有者等関係者の状況
- (4) 不動産等の賃貸借契約状況及び動向
- (5) 不動産等に含まれる建物管理の状況
- (6) 権利関係、法令制限、利用制限等の状況
- (7) 一般不動産マーケット・一般商業施設動向等
- (8) その他

当該アドバイザリ業務は、本投資法人が取得を検討する物件について、三井不動産に対してアドバイスを求めるものです。その際、三井不動産は、アドバイス対象物件について利害関係を有し又は将来有する可能性がある場合、その旨を通知する義務を負っています。三井不動産が利害関係を通知した物件は、アドバイス対象から除外されるため、当該アドバイザリ業務において投資検討対象物件が重複することはありません。

(iii) 商業施設の運営管理に関する三井不動産のノウハウ活用

本投資法人は、三井不動産との間で **SC** マネジメント基本契約書を締結し、商業施設の運営管理に関して三井不動産のノウハウを活用します。「**SC** マネジメント」とは、いわゆるプロパティマネジメント業務に加え、その他の多岐にわたる業務及びノウハウ等、商業施設における総合的なマネジメント業務を三井不動産が提供するものです。その内容は、商圈や競合店動向等商業施設を取りまく環境の把握分析、テナント動向把握、運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント、テナントのリーシング・契約管理・窓口業務、管理会社等の監督・契約管理、資産保全、会計及び経理補助等を含む商業施設の運営管理についての業務及びノウハウで、これにより中長期的な資産価値の維持及び成長を目指すものです。

今後物件毎に詳細な業務内容等を定めた **SC** マネジメント契約を締結し、今後取得する物件をはじめとして、本投資法人の既存物件にも

順次導入する予定です。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

投資法人の役員の状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	西方 俊平	昭和 41 年 4 月 平成 6 年 7 月 平成 7 年 6 月 平成 9 年 8 月 平成 10 年 6 月 平成 11 年 6 月 平成 15 年 6 月 平成 18 年 4 月 平成 19 年 4 月	大蔵省(現財務省)入省 同省 造幣局長 社団法人信託協会専務理事 日本たばこ産業株式会社 顧問 同社 専務取締役財務グループリーダー 同社 代表取締役副社長 株式会社ジェイティ財務サービス代表取締役社長(現在に至る) フロンティア不動産投資法人 執行役員就任(現在に至る) 学校法人城西大学理事(非常勤)(現在に至る)	日本たばこ産業株式会社副社長時代には不動産・財務を担当し、投資法人の執行役員としてふさわしい専門知識を有し、その他の経歴においても幅広い活躍をし、また、人格・識見ともに優れ当法人の執行役員として適任であることから選任されたものです。
監督役員	谷村 憲一	昭和 48 年 4 月 昭和 55 年 11 月 昭和 59 年 3 月 昭和 60 年 4 月 昭和 62 年 5 月 平成 16 年 5 月	安田信託銀行株式会社(現みずほ信託銀行株式会社)入社 日新監査法人(現新日本監査法人)勤務(昭和 60 年 3 月まで) 公認会計士登録 谷村公認会計士事務所開設(現在に至る) 税理士登録 フロンティア不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る)	公認会計士および税理士の資格を持ち、信託銀行業務を経験するなど、これまでの経験や知識に基づき適切な監督が期待でき、また、人格・識見ともに優れ当法人の監督役員として適任であることから選任されたものです。

監督役員	出口 尚明	昭和 53 年 4 月 昭和 55 年 6 月 昭和 57 年 10 月 昭和 60 年 4 月 昭和 62 年 4 月 昭和 63 年 4 月 平成 元年 5 月 平成 3 年 4 月 平成 16 年 4 月 平成 16 年 5 月	東京地方裁判所 判事補 パリ第二大学法学部大学院留学(昭和 57 年 6 月まで) 札幌地方裁判所 判事補 最高裁判所事務総局行政局 三井物産株式会社(民間企業研修) 名古屋地方裁判所 判事 弁護士登録・田口綜合法律事務所 弁護士(現在に至る) 横浜商科大学非常勤講師 中央大学法科大学院特任教授(現在に至る) フロンティア不動産投資法人 監督役員就任(現在に至る)	現在弁護士として活躍し、これまでの経験や知識に基づき適切な監督が期待でき、また、人格・識見ともに優れ当法人の監督役員として適任であることから選任されたものです。
------	-------	--	--	--

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体制

該当事項はありません。

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

本投資法人の執行役員である西方俊平は、各種機器のリース等を事業内容とする株式会社ジェイティ財務サービス(以下、「JTFS」といいます。)の代表取締役を兼務しております。JTFS は日本たばこ産業株式会社が 100% 出資する会社であり、平成 20 年 3 月 24 日までは本資産運用会社の利害関係人等に該当していましたが、本書の日付現在、利害関係人等に該当していません。

(2) 資産運用会社

資産運用会社の役員の状況

本書の日付現在

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 執行役員社長 共同最高経営責任者 (常勤)	戸谷 眞一	昭和48年4月 平成3年10月 平成6年7月 平成7年7月 平成10年7月 平成10年10月 平成14年6月 平成15年8月	日本専売公社（現日本たばこ産業株式会社）入社 日本たばこ産業株式会社 仙台支店 企画部長 同社資金部長 同社経理部長 同社不動産管理部長 同社不動産部長 同社執行役員 財務グループリーダー フロンティア・リート・マネジメント株式会社（現三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社）代表取締役社長就任（現在に至る）	—

<p>代表取締役副社長 執行役員副社長 共同最高経営責任者（常勤）</p>	<p>田邊 義幸</p>	<p>昭和 57 年 4 月 昭和 61 年 10 月 平成 4 年 4 月 平成 6 年 4 月 平成 7 年 10 月 平成 12 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 20 年 3 月</p>	<p>三井不動産株式会社入社 大阪支店 住宅事業課 同社 経理部 経理課 同社 開発企画部 開発事業課 同社 プロジェクト企画部 プロジェクト第二企画部事業課 株式会社ユニリビング出向 三井不動産株式会社 不動産証券化推進部 ストラクチャー ドプロダクト課長 同社 商業施設本部業務推進室長（現在に至る） 三井不動産商業プロパティファンドマネジメント株式会社 取締役（非常勤） 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 代表取締役副社長就任（現在に至る）</p>	<p>・三井不動産株式会社から 出向</p>
<p>取締役（常勤）</p>	<p>松岡 毅</p>	<p>平成 1 年 4 月 平成 5 年 4 月 平成 11 年 4 月 平成 16 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 10 月 平成 20 年 3 月</p>	<p>三井不動産株式会社入社 ビルディング事業本部 事務管理課 同社 千葉支店 事業課 同社 経理部 財務課 同社 商業施設本部 商業施設事業部 事業企画グループ 同社 商業施設本部 商業施設ファンド推 進室 事業推進グループ 三井不動産商業プロパティファンドマネジメント株式会社出 向 取締役投資本部長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 取締役就任（現在に至る）</p>	<p>・三井不動産株式会社から 出向</p>

取締役（常勤）	牧野 辰	平成1年4月 平成7年4月 平成11年4月 平成12年10月 平成17年10月 平成20年3月	三井不動産株式会社入社 開発事業本部 事務管理課 同社 名古屋支店 事業課 三井不動産住宅リース株式会社出向 三井不動産株式会社 不動産証券化推進部 ストラクチャードプロダクト課 三井不動産商業プロパティファンドマネジメント株式会社出向 取締役財務本部長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 取締役就任（現在に至る）	・三井不動産株式会社から出向
取締役（非常勤）	諏訪 公宏	昭和55年4月 昭和60年4月 昭和62年4月 平成3年4月 平成7年4月 平成10年4月 平成12年4月 平成18年4月 平成19年4月 平成20年3月	三井不動産株式会社入社 宅地事業部 事業課 同社 宅地住宅事業部 事業課 同社 人事部 人事一課 同社 名古屋支店 同社 資産情報運用部 資産運用室 流通業務課長 同社 秘書部 秘書課長 同社 人事部 人事課長 同社 関連事業部 業務グループ長 同社 関連事業部長（現在に至る） 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役（非常勤）就任 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 取締役（非常勤）就任	・三井不動産株式会社勤務

取締役（社外） （非常勤）	渡邊 孝	昭和47年4月 昭和61年10月 平成5年4月 平成9年6月 平成12年6月 平成13年6月 平成14年6月 平成15年4月 平成16年1月 平成18年4月	日本開発銀行（現日本政策投資銀行）入行 ブルッキングス研究所（アメリカ）客員研究員派遣（昭和62年3月まで） 株式会社ブレインウェアトラスト 代表取締役専務出向 日本開発銀行新規事業部長 日本政策投資銀行 設備投資研究所長 財団法人理工学振興会理事 同会顧問（現在に至る） 芝浦工業大学工学マネジメント研究科教授 フロンティア・リート・マネジメント株式会社（現三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社） 取締役就任（現在に至る） 東京工業大学大学院社会理工学研究科特任教授（現在に至る）	<ul style="list-style-type: none"> ・財団法人理工学振興会顧問 ・東京工業大学大学院社会理工学研究科特任教授
------------------	------	---	--	---

取締役（社外） （非常勤）	辻村 寛	昭和48年9月	トライデント・インターナショナル・ファイナンス・リミテッド（香港）入社	—
		昭和50年9月	野村證券株式会社入社	
		平成2年6月	同社国際審査部長	
		平成3年6月	同社業務審査部長	
		平成7年6月	野村ホールディング・アメリカ・エグゼクティヴ・マネージング・ダイレクター兼コ・チーフ・フィナンシャル・オフィサー	
		平成8年6月	野村ホールディング・アメリカ・コ・プレジデント兼コ・チーフ・エグゼクティヴ・オフィサー	
		平成8年6月	野村證券株式会社 取締役	
		平成10年6月	野村アセット・マネジメント投信株式会社 執行役員	
		平成12年7月	ウィット・キャピタル証券株式会社 チーフ・フィナンシャル・オフィサー	
		平成14年7月	プルデンシャルF A証券株式会社（現キャピタルパートナーズ証券株式会社） 監査役	
平成15年9月	日本ミューチュアルベネフィッツ株式会社 取締役			
平成16年1月	フロンティア・リート・マネジメント株式会社（現三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社） 取締役就任（現在に至る）			

監査役（社外） （非常勤）	伴 義聖	昭和46年7月 昭和47年4月 昭和48年4月 昭和52年4月 昭和54年8月 昭和55年7月 昭和56年4月 昭和59年4月 昭和61年4月 昭和63年1月 平成16年1月	東京地方検察庁検事 名古屋地方検察庁検事 東京法務局訟務部（法務省訟務局）部付検事 東京地方検察庁検事 福岡地方検察庁検事 法務大臣官房秘書課付検事 法務省刑事局付検事 千葉地方検察庁検事 草鹿・富沢法律事務所 弁護士 伴法律事務所 弁護士（現在に至る） フロンティア・リート・マネジメント株式会社（現三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社） 監査役就任（現在に至る）	・伴法律事務所 弁護士
------------------	------	---	---	-------------

資産運用会社の従業員の状況

() 従業員の状況

本書の日付現在

従業員数(名)・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 16 名のうち 4 名が現親会社である三井不動産株式会社からの、12 名が前親会社である日本たばこ産業株式会社からの出向	該当無し

()コンプライアンス・オフィサーの状況

本書の日付現在

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
コンプライアンス部長 (常勤)	寺島 彰男	昭和51年 4月	日本専売公社（現日本たばこ産業株式会社） 入社	日本たばこ産業株式会 社から出向
		平成11年 2月	日本たばこ産業株式会社浜松工場 事務担当副工場長	
		平成13年 5月	財団法人たばこ産業弘済会出向 相互扶助部長	
		平成15年 8月	日本たばこ産業株式会社 人事部調査役	
		平成16年 1月	日本たばこ産業株式会社 財務グループ調査役	
		平成16年 2月	フロンティア・リート・マネジメント株式会社 （現三井不動産フロンティアリートマネジメン ト株式会社）コンプライアンス部長（現在に至 る）	

(3) 利益相反取引への取組み等

利益相反取引への対応方針及び運用体制

() 対応方針

本投資法人は平成 16 年 5 月に日本たばこ産業株式会社(以下、「JT」といいます。)が 100%出資する本資産運用会社が設立企画人となって設立されましたが、平成 20 年 3 月に本資産運用会社の株主がJTから三井不動産に変更されました。本資産運用会社の株式譲渡に伴い、JT は本資産運用会社の株主ではなくなりましたが、本資産運用会社は利害関係人等取引規程を変更し、株主の地位を失ってから 2 年が経過していない者について、本資産運用会社の株主とみなすこととしました。それにより、本資産運用会社は、三井不動産及び JT を、今後少なくとも 2 年間、利害関係人等取引規程上の利害関係人等として取り扱うことになりま

す。現状において本投資法人は利害関係人等に該当する三井不動産及び JT が保有又は開発する商業施設を主な投資対象とし、それらのうち本投資法人が投資対象として適切と判断する物件を取得することとしています。

このため、本投資法人及び本資産運用会社は投資信託及び投資法人に関する法律に規定する利益相反取引規制の遵守に加え、独自の利益相反対策を講ずることにより利益相反取引の適正性の確保を図ることとしています。

具体的には本資産運用会社の業務運営において以下の方策を取り入れるとともに、本資産運用会社による利害関係人等との物件売買取引の実行にあたり、本投資法人の役員会が所定の関与を行う仕組みを取り入れています。

1. 社内規程として利害関係人等取引規程を制定し、利害関係人等の範囲並びに利害関係人等との取引基準及び取引決定手続を定め、その遵守徹底を図ることにより利益相反取引の適正性の確保を図ります。なお、当該規程の制定・改廃は取締役会の決議事項とするとともに、改廃に際しては本投資法人役員会の承認を必要とします。

利害関係人等取引規程に定めるルールの内容は以下の〈利益相反対策ルール〉を参照願います。

2. 取締役及び監査役のメンバーの一部に、資産運用会社及び三井不動産及び JT と利害関係をもたない外部有識者(社外取締役、社外監査役)を選任し、客観的、中立的立場から取締役会の意思決定に参画する仕組みとしています。また、利害関係人等との取引に係る取締役会の決議要件については、全取締役の3分の2以上かつ社外取締役全員の承認を要することとし、社外取締役によるチェック機能が働く仕組みとしています。

さらに、利害関係人等との物件売買取引については、取締役会の決議の前に本投資法人役員会の承認を要することとしています。社外取締役、社外監査役については前記(2)資産運用会社 役員の状況を参照願います。

3. 取締役会の諮問機関としてコンプライアンス・運用評価委員会を設置し、利害関係人等との取引を含むコンプライアンス、リスク管理に関する事項の審議を行い、審議結果を取締役に報告することとしています。同委員会は代表取締役社長、代表取締役副社長、監査役、コンプライアンス部長を構成メンバーとし、特に利害関係人等との取引の審議は社外監査役の出席を必須とし、社外監査役を含む委員全員の意見一致による了承を取締役会決議の条件とすることにより、社外監査役によるチェック機能が働く仕組みとしています。

4. 社内組織としてコンプライアンス、リスク管理を統括するコンプライアンス部を資産運用等の業務を担当する部署から独立した組織として配置し、コンプライアンス部長が利益相反取引を含む資産運用業務全般に係る法令遵守等の審査を担当します。

また、コンプライアンス部はコンプライアンス・運用評価委員会の事務局を担当し、同委員会と連携して利益相反取引の内容審査

を実施し、必要に応じて専門家(弁護士等)の意見書を活用して利益相反取引の適正性の確保を図ります。
コンプライアンス部長については前記(2)資産運用会社 コンプライアンス・オフィサーの状況を参照願います。

〈本投資法人に関する利益相反対策ルール〉

本資産運用会社は、投信法及び投信法施行令上定義されている利害関係人等に加え、本資産運用会社の株主（ただし、本資産運用会社の株主の地位を失ってから2年が経過していない者は、本資産運用会社の株主とみなす。以下同じ。）並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社、本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が合計で15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、特例有限会社及び株式会社を含む。）（以下「SPC」という。）を「利害関係人等」（以下、これらの者及びかかるSPCを含めて「利害関係人等」という。）と定め、当該利害関係人等との取引について、本投資法人の利益相反対策ルールを以下のとおり定めています。

① 取引内容の審議

- a. 利害関係人等との間で取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係人等との間の取引内容を執行役員会議で審議するものとし、コンプライアンス部長の審査を経た上でコンプライアンス・運用評価委員会（以下、「本委員会」といいます。）において審議します。
- b. 本委員会は、代表取締役社長（委員長）、代表取締役副社長（副委員長）、監査役、コンプライアンス部長を委員として構成されますが、審議には必ず社外監査役の出席を要するものとされており、やむを得ない事由により全員が出席できない場合には、委員長又は副委員長は、欠席した委員の意見を個別に聴取します。また、委員全員の意見が一致しない場合は、取締役会へ報告するとともに起案部署に対し差し戻すものとします。なお、委員長は委員会のすべての審議事項に関し、審議上の必要に応じて、専門家（弁護士、税理士等）の意見書（以下、「専門家意見書」といいます。）を取得することができます。
- c. 本委員会の審議の結果（専門家意見書があればそれを含めた内容）、委員全員の意見が一致した場合は、取締役会に報告がなされ、当該審議を考慮の上、当該利害関係人等との間で取引を行うことの可否について、取締役会が審議決定します。
- d. 取締役会における利害関係人等との間で取引を行うことの可否の決定は、全取締役の3分の2以上かつ社外取締役全員の承認を要するものとします。
- e. 利害関係人等との間の取引が単発の取引に関しては1件当たり1,000万円未満である場合、継続取引に関しては1年の支出額が

1,000万円未満である場合は、取締役会の決定を要しないものとします。ただし、取締役会規則によりその決議又は報告が必要とされているものは、取締役会規則の定めによります。

f. 利害関係人等との間で不動産等の取得及び譲渡を行う場合は、取締役会に先立ち本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

② 利害関係人等からの運用資産の取得

a. 利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を取得する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含むものとし、以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、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及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. 利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にS P C等の組成を行うなどして負担した費用（会社設立費用、デューデリジェンス費用等）が存する場合、上記a. にかかわらず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

c. 利害関係人等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a. 及びb. に準ずるものとします。

d. 利害関係人等から上記a. 乃至c. に基づく特定資産の取得を決定した場合は、直ちに開示するものとします。

③ 利害関係人等への運用資産の譲渡

a. 利害関係人等へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、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。

b. 利害関係人等へその他の特定資産を譲渡する場合は、その譲渡価格は時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a. に準ずるものとします。

c. 利害関係人等に対する上記a. 及びb. に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

④ 利害関係人等への運用資産の賃貸

a. 利害関係人等へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係人等でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

b. 利害関係人等に対する前項に基づく賃貸を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

⑤ 利害関係人等への不動産管理業務等の委託

- a. 利害関係人等へ不動産管理業務等を委託する場合は、事前に実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、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。
- b. 取得する物件について、利害関係人等が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は原則として当該利害関係人等に委託することとしますが、委託料の決定については上記 a. に準じます。
- c. 利害関係人等に対する上記 a. 及び b. に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

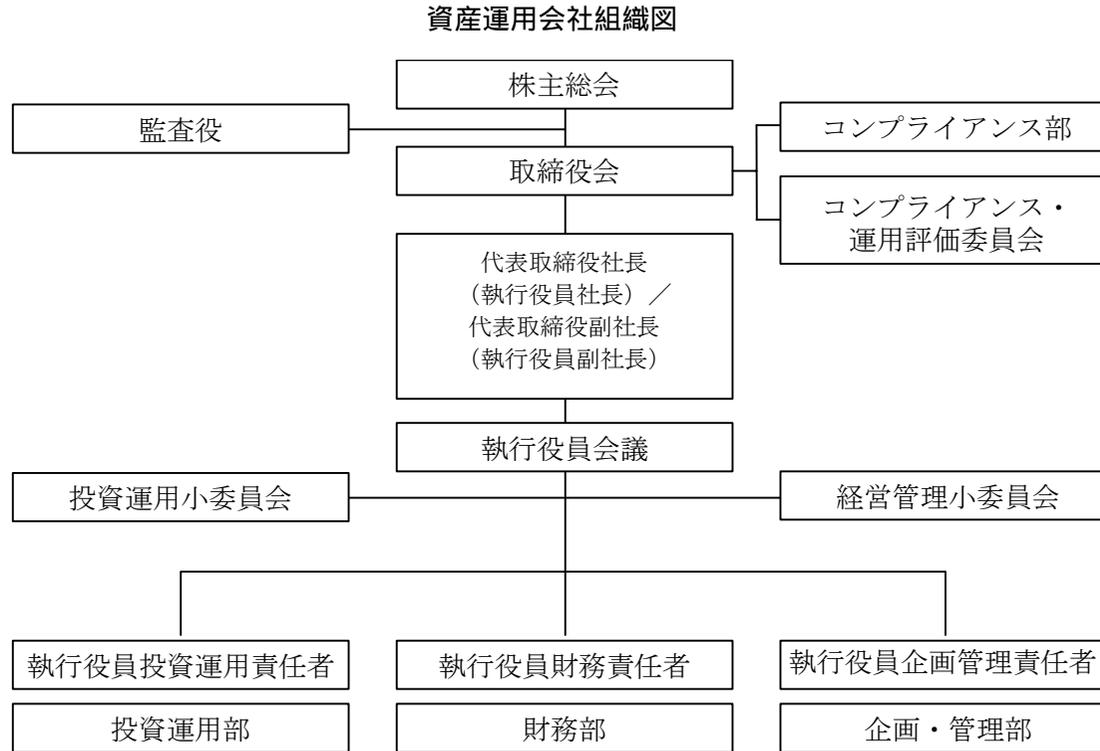
⑥ 利害関係人等への運用資産の売買、賃貸の媒介委託

- a. 利害関係人等へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法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。
- b. 利害関係人等へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- c. 利害関係人等に対する上記 a. 及び b. に基づく媒介の委託を決定した場合は、速やかに開示するものとします。

⑦ 利害関係人等への工事の発注

- a. 利害関係人等へ工事を発注する場合は、第三者の見積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工事の発注を行うものとします。但し、災害・事故等による物件の損傷復旧工事等緊急を要するときは、その実施について執行役員投資運用責任者が工事の発注を決定します。この場合の工事に関する内容及び契約金額等詳細については本項本文及び①（但し、f. を除きます。）の定めにより、別途事後承認を得なければならないものとします。
- b. 利害関係人等に対して上記 a. に基づく工事の発注を行う場合、工事別かつ営業期間毎に開示するものとします。

()運用体制



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。本資産運用会社は、執行役員執行責任者を選任し、業務執行に関する意思決定等のため、執行役員執行責任者からなる執行役員会議を設置しています。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部、企画・管理部及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、それぞれ、担当の執行役員執行責任者又は部長が統括します。

また、資産の運用に関する審議又は決定を行う機関として投資運用小委員会を、資産運用以外の事項に関する審議又は決定を行う機関として経営管理小委員会を設置し、更に、運用評価、コンプライアンス及びリスク管理を担当する機関としてコンプライアンス・運用評価委員会を設置しています。

(イ)資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織・機関の主な業務は以下の通りです。

a. 各役職及び主な業務

役職名	主な業務
代表取締役社長(執行役員社長/共同最高経営責任者)	執行役員副社長との共同による会社業務執行全般の統括
代表取締役副社長(執行役員副社長/共同最高経営責任者)	執行役員社長との共同による会社業務執行全般の統括
執行役員投資運用責任者	投資運用部業務執行の統括
執行役員財務責任者	財務部業務執行の統括
執行役員企画管理責任者	企画・管理部業務執行の統括

b. 各組織及び主な業務

組織名	主な業務
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係るコンプライアンス・リスク管理に関する事項 ・投資法人資産運用業に係る執行役員会議付議事項の事前審査 ・資産運用会社のコンプライアンス・コンプライアンス体制に関する事項
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人に係る資産の取得・処分に関する事項 ・本投資法人に係る資産の賃貸・管理に関する事項 ・不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・賃借人の与信管理
財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の経営計画・予算に関する事項 ・本投資法人の資本政策・財務戦略に関する事項 ・本投資法人のIR・広告・宣伝等に関する事項 ・本投資法人の投資主対応・投資主総会に関する事項 ・不動産投資信託市場の調査分析
企画・管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・資産運用会社の経営計画に関する事項 ・資産運用会社の株主総会・取締役会等の運営に関する事項 ・資産運用会社の総務・労務・経理に関する事項 ・業界団体等に関する事項

(ロ)委員会

本書の日付現在、資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は以下の通りです。

a. コンプライアンス・運用評価委員会

委員	代表取締役社長(委員長)、代表取締役副社長(副委員長)、監査役、コンプライアンス部長 ただし、投資法人資産運用業に係る運用評価及びリスク管理に関する審議については、上記委員に加え、執行役員投資運用責任者、執行役員財務責任者及び執行役員企画管理責任者が委員に加わりません。
業務	・投資法人資産運用業に係るコンプライアンスに関する審議 ・投資法人資産運用業に係る運用評価、リスク管理に関する検証 ・その他付随する事項
審議方法等	取締役会の要請に従い、委員全員が出席して、以下の事項を審議します。やむを得ない事由により全員が出席できない場合、委員長又は副委員長は、欠席した委員の意見を個別に聴取します。なお、委員長は委員会のすべての審議事項に関し、審議上の必要に応じて、専門家(弁護士、税理士等)の意見書を取得することができます。 ・利害関係人等との取引の審議 委員全員の意見が一致した場合は、コンプライアンス部長は取締役会へその旨を報告し、一致しなかった場合は、取締役会へその旨を報告するとともに議案を原案作成部署へ差し戻します。 ・上記以外の審議等 コンプライアンス部長は、審議結果を取締役会へ報告します。多数意見と異なる意見を支持する委員があった場合、コンプライアンス部長は、当該意見を記載した「少数意見報告書」を取締役会へ提出します。

b. 投資運用小委員会

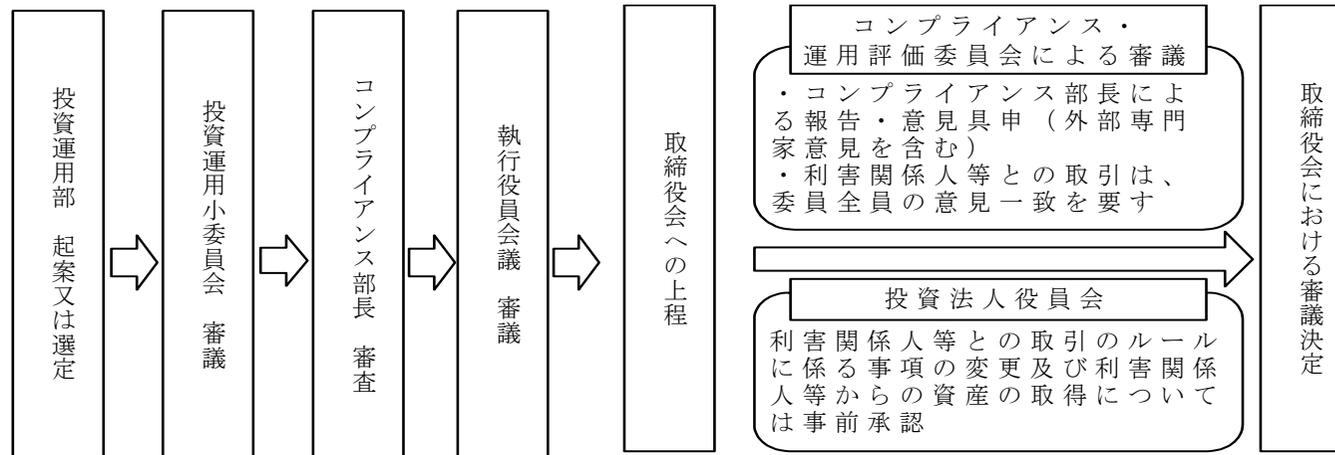
委員	執行役員社長(委員長)、執行役員副社長(副委員長)、執行役員投資運用責任者、同財務責任者
業務	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係る本投資法人の運営に関する審議 ・投資法人資産運用業に係る資産の取得、処分、運用方針に関する審議及び賃貸に関する決定 ・その他付随する事項
審議・決定方法等	委員長を含む委員の3分の2以上が出席し、関係各部より付議された委員会の審議事項又は決定事項について審議します。出席委員の過半数の賛成をもって決定します。ただし、決定事項についてはコンプライアンス部長の承認を得なければなりません。

c. 経営管理小委員会

委員	執行役員社長(委員長)、執行役員副社長(副委員長)、執行役員財務責任者、同企画管理責任者
業務	<ul style="list-style-type: none"> ・執行役員会議付議事項の事前審議(投資法人資産運用業に係る事項を除きます。) ・投資法人資産運用業に係る事項を除く、業務の執行に関する事項の決定(執行役員会議付議事項を除きます。) ・その他付随する事項
審議・決定方法等	委員長を含む委員の3分の2以上が出席し、関係各部より付議された委員会の審議事項又は決定事項について審議します。出席委員の過半数の賛成をもって決定します。

(八)投資運用の意思決定機構

利害関係人等からの資産の取得に係る業務フローは以下の通りです。



- (a) 利害関係人等からの物件取得につき、投資運用部において定められた手続に従いデュー・デリジェンスを行い物件取得議案を立案します。
- (b) 上記(a)に基づき起案された物件取得議案は、「投資運用小委員会」においてその内容及び投資適格性が審議されます。
- (c) 投資運用小委員会の審議の後、コンプライアンス部長に上程され、コンプライアンス部長が法令、社団法人投資信託協会の定める規則、規約及び社内規程(以下、「法令等」といいます。)に照らして審査します。
- (d) コンプライアンス部長による審査の後、執行役員会議に付議され、執行役員会議において審議の上、出席委員の過半数の賛成をもって決定されます。
- (e) 代表取締役社長は、その承認後、取締役会へ上程します。
- (f) 取締役会は、決議の前に、「コンプライアンス・運用評価委員会」に諮り、コンプライアンス部長より「コンプライアンス・運用評価委員会」における審議の結果について報告及び意見具申を受けます。
- 「コンプライアンス・運用評価委員会」は、審議を行う際、必要に応じて外部の意見書等を取得するものとし、取締役会における決定の一助として、コンプライアンス部長がこれを取締役に提出します。
- (g) 取締役会の決議の前に、投資法人役員会に付議され、その承認を得ます。

(h)取締役会は「コンプライアンス・運用評価委員会」の報告及び「専門家意見書」（提出された場合）並びに「投資法人役員会」の事前承認を基に、物件取得議案についての審議、決定を行います。

また、物件取得を決定した場合には直ちに情報を開示します。

運用体制の採用理由

上記 に記載した利益相反取引への対応方針及び運用体制が適切と考える理由は次のとおりです。

- ・ あらかじめ統一的な取引基準のルールを定めることにより、個々の取引の決定に際し、恣意的な判断の入る余地を防止することが可能となること
- ・ 利益相反取引を審議、決定する会議体(取締役会、コンプライアンス・運用評価委員会)の構成メンバーに、利害関係のない第三者的立場の有識者(社外取締役、社外監査役)を加え、その有識者の承認を条件とすることにより、チェック機能が働き、適正な判断が確保されること
- ・ 利益相反取引の主要な事項について投資法人役員会の事前承認を条件とすることにより、投資法人のチェック機能が発揮できること

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

取引状況

第7期に係る利害関係人等との特定資産の売買取引等は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	3,178,800 千円	
	うち利害関係人等からの買付額 3,178,800 千円(100.0%)	うち利害関係人等への売付額 ()
利害関係人等との取引状況の内訳		
日本たばこ産業株式会社	3,178,800 千円	
合計	3,178,800 千円	

②利害関係人等への支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	34,957 千円	ジェイティ不動産株式会社	3,708 千円	10.6%
その他営業費用	42,550 千円	日本たばこ産業株式会社	22 千円	0.1%

(注 1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令 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であり、第 7 期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある日本たばこ産業株式会社及びジェイティ不動産株式会社について記載しています。

(注 2) 主要株主とは、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であり、日本たばこ産業株式会社が該当します。

(注 3) 上記の支払手数料等とは別に、日本たばこ産業株式会社に対し、商標権（パピヨンプラザ）の取得価格として 396 千円（消費税等は含まない）の支払実績があります。

(2) 物件取得等の状況

物件名	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
ジョイフルタウン鳥栖(底地) (佐賀県鳥栖市)	日本たばこ産業株式会社が保有していた物件です。取得に当たっては、第三者の不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額から将来建物等を再建築する際に必要となる土壌汚染対策費及び地中障害物除去費の見積を平成 19 年 8 月 21 日付で株式会社竹中工務店から取得しており、取得価格は、取得時の鑑定評価額から当該見積額(161.2 百万円)を減じた価格としています。	日本たばこ産業株式会社 資産運用会社の前親会社	なし	なし
	取得価格:3,178.8 百万円			
	取得日:平成 19 年 11 月 8 日			

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

本投資法人が平成 19 年 12 月末時点で保有する物件に係る不動産鑑定機関の概要は以下の通りです。

物件名称	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
<ul style="list-style-type: none"> ・イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター ・イオン品川シーサイドショッピングセンター ・マイカル茨木 ・ジョイフルタウン岡山 ・ジョイフルタウン秦野 ・パピヨンプラザ ・サミットストア滝野川紅葉橋店 ・ベルタウン丹波口駅前店 ・上池台東急ストア ・スポーツクラブルネサンス広島 ・ジョイフルタウン鳥栖(底地) 	<ul style="list-style-type: none"> ・財団法人日本不動産研 究所 	<ul style="list-style-type: none"> 東京都港区虎ノ門 1-3-2 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定士 261 名 不動産鑑定士補 10 名 (2007.12.31.現在) 	<ul style="list-style-type: none"> 収益不動産評価の黎明期より評価の実績が多数あり、商業施設評価の実績も多数あること、また、評価の信頼性等日本でトップの不動産鑑定機関であることから選定したものです。

(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

本投資法人が平成19年12月末時点で保有する物件(ジョイフルタウン鳥栖(底地)を除く)に係るエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下の通りです。

物件名称	名称	住所	事業内容	選定理由
・イオンナゴヤドーム前ショッピングセンター ・イオン品川シーサイドショッピングセンター ・マイカル茨木 ・ジョイフルタウン岡山 ・ジョイフルタウン秦野 ・パピヨンプラザ ・サミットストア滝野川紅葉橋店 ・ベルタウン丹波口駅前店 ・上池台東急ストア ・スポーツクラブルネサンス広島	・清水建設株式会社(環境調査、地震リスク調査、建物状況調査) ・株式会社竹中工務店(イオンナゴヤドーム前ショッピングセンターの建物状況調査のみ)	東京都港区芝浦 1-2-3 大阪府中央区本町 4-1-13	総合建設業 総合建設業	実績、信頼性を有する会社の中から、コスト・品質等を比較し、選定したものです。

(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

本資産運用会社の定める情報開示規程に基づき、法定開示事項については法令の定めるところにより開示を実施するとともに、東京証券取引所の上場規程に定められる適時開示事項については、開示対象事項の決定若しくは発生以後速やかにプレスリリース及び本投資法人のWEBサイトへの掲載を行っております。これらの開示事項以外でも、投資家等へ適時適切な情報提供が必要と判断される事項については、自主的にWEBサイトへの掲載を行っております。

活動状況に関しては、決算期毎に機関投資家・アナリスト等を対象にした決算説明会の開催及び主要な機関投資家とのミーティングを実施して

おります。また、投資家層の裾野の拡大を目指して、定期的に全国主要都市において個人投資家説明会を開催しており、潜在的な個人投資家の需要掘り起こしに努めています。

以上