

「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

トップリート投資法人

代 表 者 名 執 行 役 員 天 野 弘 明

(コード番号:8982)

資産運用会社名

トップリート・アセットマネジメント株式会社

代 表 者 名 代表取締役社長 遠 藤 晋 民

問 い 合 せ 先 取締役財務部長 村 田 耕 治

TEL. 03-3243-2181

1. 基本情報

(1)コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人は、業務執行状況等の報告体制を確立することなどにより、業務運営を監督する役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を執行するよう努めています。また、本投資法人が資産運用会社との間で締結した資産運用委託契約には、資産運用会社が本投資法人の規約に従って投資運用ガイドラインを作成すること、本投資法人が委託業務に関して報告を要求した場合、資産運用会社はかかる要求に従い報告を行うこと、及び資産運用委託契約、投資運用ガイドライン及び資産運用会社の内部規則に従って本投資法人の資産の運用を行うことなどを定めコンプライアンス等に関するガバナンス体制を構築しています。

資産運用会社は、運用理念の一つとして「投資家指向の運用体制」を掲げ、コンプライアンス及びリスク管理を徹底する内部管理体制の構築に努めています。これらに基づき資産運用会社では、内部統制システム構築の基本方針及びコンプライアンスに関する各種規程を制定する他、コンプライアンス室やリスク・コンプライアンス委員会を設置するなど強固なコンプライアンス体制を構築しています。コンプライアンスに関する事項等に関しては概要以下のおりとなっています。なお、コンプライアンス室及びリスク・コンプライアンス委員会の役割等については、後記2.(3)＜運用体制＞をご参照下さい。

① コンプライアンスに関する事項

- (i) 資産運用会社は、コンプライアンス室を設置し、コンプライアンス室長が、社内のコンプライアンスに関する事項を統括します。コンプライアンス室は、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。

- (ii) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムはコンプライアンス室により作成され、取締役会において制定及び決定され、コンプライアンス・プログラムの進捗状況は定期的にと取締役会に報告されます。
- (iii) コンプライアンス室は、「投資運用ガイドライン」及び各種計画の決定及び見直し、各運用計画の実行段階において、コンプライアンスの観点から審査を行います。審査の結果コンプライアンス上問題点が発見された場合には、立案部署に対し差し戻すものとします。またコンプライアンス室長が必要と認める場合は、代表取締役社長を通じてリスク・コンプライアンス委員会を招集し審議を行います。
- (iv) コンプライアンスに関する重要な事項は、コンプライアンス室と協議し、また必要に応じてリスク・コンプライアンス委員会を招集の上協議決定を行い、取締役会へ報告又は付議するものとします。

② 内部監査等に関する事項

- (i) 資産運用会社の監査役は、取締役とはその職責を異にする独立した会社の機関として、取締役の職務の執行を監査し、違法な事態を未然に防止することに努めます。
- (ii) 監査役は、監査又は調査等の結果、法令等に違反する事実又は著しく不当な事実を発見した場合並びにそのようなおそれがあると認められる場合には、取締役に対し、必要な勧告、助言又は意見の表明を行います。
- (iii) また、監査役は取締役会に出席し、資産運用会社の重要事項の決定に対し必要な意見の表明を行います。
- (iv) 上記に加え、資産運用会社は「社内検査規程」を制定し、法令・諸規則及び資産運用会社の諸規程違反並びに事故の発生を防ぐとともに、業務改善・能率向上・経営合理化に資することを目的として、コンプライアンス室及び各部長が、定期的に、業務遂行及び事務処理の状況の検査を行います。また、「内部監査規程」を制定し、コンプライアンス室長等の内部監査責任者が、定期的に、内部管理態勢等の適切性及び有効性を検証し、被監査部門の事務処理等の問題点の発見及び指摘並びに内部管理態勢の評価、問題点の改善方法の提言等を行います。

(2) 投資主の状況

平成 21 年 10 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)	—	13,661	8.81
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	—	12,270	7.92
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	—	8,711	5.62
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	—	7,851	5.07
株式会社北洋銀行	—	6,139	3.96
野村信託銀行株式会社 (投信口)	—	5,492	3.54
株式会社池田銀行	—	4,540	2.93
アメリカン・ライフ・インシュアランス・ カンパニージーエイエール	—	3,847	2.48
富士火災海上保険株式会社	—	3,465	2.24
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	—	3,259	2.10
住友信託銀行株式会社	資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の主要株主、トップリート・アセットマネジメント株式会社と不動産等の仲介情報提供に関する協定書、ウェアハウジング機能の提供に関する協定書を締結	3,176	2.05
株式会社新日鉄都市開発	資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の主要株主、トップリート・アセットマネジメント株式会社と不動産等の情報提供に関する協定書、ウェアハウジング機能の提供に関する協定書を締結	3,162	2.04
王子不動産株式会社	資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の主要株主、トップリート・アセットマネジメント株式会社と不動産等の情報提供に関する協定書、ウェアハウジング機能の提供に関する協定書を締結	3,162	2.04
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	—	2,172	1.40
株式会社京都銀行	—	1,852	1.19
合計		82,759	53.39

(注) 比率とは、発行済投資口の総数に対する所有投資口口数の割合をいい、小数点第 3 位を四捨五入して記載しております。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 22 年 1 月 29 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(%)
住友信託銀行株式会社	資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の主要株主	2,280	38
株式会社新日鉄都市開発	資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の主要株主	1,860	31
王子不動産株式会社	資産運用会社であるトップリート・アセットマネジメント株式会社の主要株主	1,860	31
		6,000	100

(4) 投資方針・投資対象

第 7 期有価証券報告書(平成 22 年 1 月 29 日提出)「第一部 ファンド情報－第 1 ファンドの状況－2 投資方針」をご参照下さい。

(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

本書の日付現在、海外不動産への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

<住友信託銀行株式会社>

住所 大阪市中央区北浜四丁目 5 番 33 号

代表者 取締役社長 常陰 均

事業内容及び企業グループの概要

第 138 期有価証券報告書の「第一部 企業情報－第 1 企業の概況」「3【事業の内容】及び「4【関係会社の状況】」をご参照下さい。

<株式会社新日鉄都市開発>

住所 東京都中央区日本橋一丁目 13 番 1 号

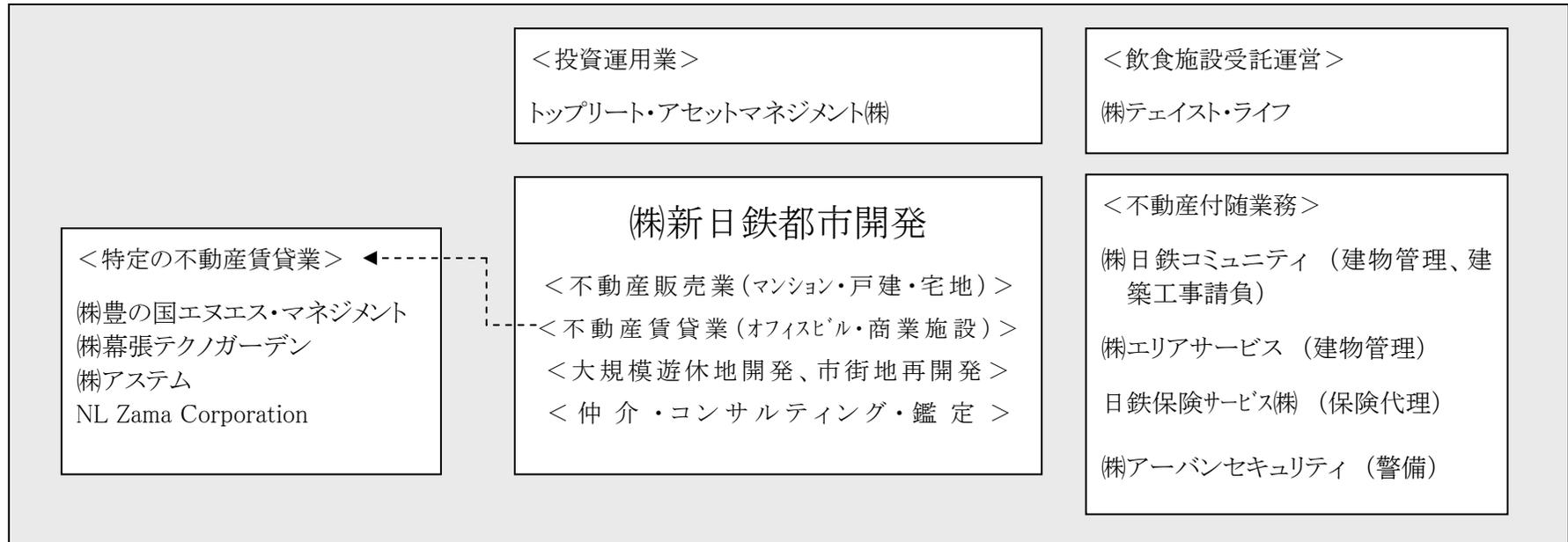
代表者 代表取締役社長 正賀 晃

事業内容 (i) 不動産販売事業 マンション・戸建住宅・宅地の販売

- (ii) 不動産賃貸事業 オフィスビル・商業施設
- (iii) その他事業 大規模遊休地開発、市街地再開発、仲介・コンサルティング

新日鉄都市開発グループの概要(平成 21 年 9 月末時点)

会社名	業務内容
株式会社日鉄コミュニティ	建物管理受託、建築工事請負
株式会社テイスト・ライフ	飲食施設受託運営
日鉄保険サービス株式会社	保険代理
株式会社エリアサービス	建物管理受託
株式会社豊の国エヌエス・マネジメント	ビル賃貸
NL Zama Corporation	不動産賃貸
株式会社幕張テクノガーデン	ビル賃貸・管理
株式会社アーバンセキュリティ	警備受託
株式会社アステム	商業施設賃貸
トップリート・アセットマネジメント株式会社	投資運用業



<王子不動産株式会社>

住所 東京都中央区銀座五丁目 12 番 8 号

代表者 代表取締役社長 山田 信雄

事業内容 (1)住宅開発事業、仲介・鑑定、コンサルタント事業

(2)賃貸・管理事業

(3)建設事業

王子不動産グループの概要(平成 21 年 3 月末時点)

該当事項はありません。

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

(i) パイプライン・サポートに関する協定書

本投資法人及び資産運用会社は、株式会社新日鉄都市開発と王子不動産株式会社との間でそれぞれ「不動産等の情報提供に関する協定書」を締結し、住友信託銀行株式会社との間で「不動産等の仲介情報提供に関する協定書」を締結しています。

これにより、本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー企業から不動産等の仲介情報のほか、株式会社新日鉄都市開発及び王子不動産株式会社からは、両社及び両社のグループ企業がそれぞれ保有又は開発する不動産等の売却に関する情報を速やかに入手し、投資に向けた検討をすることができます。

<不動産等の情報提供に関する協定書の概要>

(株式会社新日鉄都市開発及び王子不動産株式会社が有する不動産等の譲渡にかかる情報提供)

株式会社新日鉄都市開発及び王子不動産株式会社がそれぞれ保有又は開発する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する可能性がある不動産等を売却しようとする場合、両社は資産運用会社に当該不動産等に関する情報を速やかに提供するように努めるものとし、売買条件について基本的に合意した場合、両社は売買契約締結に向けて誠実に協議するものとします。

(グループ会社が有する不動産等の譲渡にかかる情報提供)

株式会社新日鉄都市開発及び王子不動産株式会社は、それぞれのグループ会社(各々の親会社及びかかる親会社の連結子会社並びにそれらの関係会社をいいます。以下同じです。)が保有又は開発する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する可能性がある不動産等を売却する意向であることを知った場合には、資産運用会社に対し当該不動産等に関する情報を提供することについて当該グループ会社の了

解が得られるよう努めるものとし、売買条件について基本的に合意した場合、資産運用会社は売買契約締結に向けて誠実に協議し、両社はそれぞれ当該グループ会社をして売買契約締結に向けて必要な協力を行うものとし、

(不動産等の売却に関する仲介情報の提供)

株式会社新日鉄都市開発及び王子不動産株式会社は、それぞれ不動産等の売却に関する仲介情報を得た場合で、かつ当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があるかと判断する場合には、当該情報の提供が可能な限りにおいて資産運用会社に当該情報を速やかに提供するよう努めるものとし、

<不動産等の仲介情報提供に関する協定書の概要>

住友信託銀行株式会社は、不動産等の売却に関する仲介情報を得た場合で、かつ当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があるかと判断する場合には、当該情報の提供が可能な限りにおいて資産運用会社に当該情報を速やかに提供するよう努めるものとし、

なお、両協定書において各社が独自の裁量によって、その入手した情報の取扱いについての決定をすることができるものと定められています。

(ii) ウェアハウジング機能の提供に関する協定書

本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー企業3社との間で「ウェアハウジング機能の提供に関する協定書」を締結し、これにより、本投資法人の取得機会を幅広く確保し、機動的な物件取得を図ります。

<ウェアハウジング機能の提供に関する協定書の概要>

資産運用会社は、スポンサー企業にウェアハウジング機能の提供を依頼する場合には、その理由、当該不動産等の概要、本投資法人による当該不動産等の取得予定時期(原則として6か月を超えないものとします。)及び取得計画を提示し、スポンサー企業はこれを誠実に検討し、かかる依頼に応諾するか否かを、資産運用会社に対して遅滞なく通知するものとします。

スポンサー企業が上記依頼に応諾した場合には、スポンサー企業の指定する法人(特別目的会社等)は、資産運用会社の依頼に係る不動産等を取得し保有するものとし、スポンサー企業は、当該不動産等を取得するに際し必要な協力(スポンサー企業の指定する法人への投融資又は当該不動産を取得するためのスキーム組成等を含むが、これらに限りません。)を行うものとし、

スポンサー企業は、スポンサー企業の指定する法人が上記に基づいて不動産等を取得した場合、ウェアハウジング期間を経過するまでの間は、原則として、提示された取得計画に基づきスポンサー企業の指定する法人に対して当該不動産等の本投資法人への譲渡について、資産運用会社と優先的に交渉を行わせるよう努めるものとし、資産運用会社と売買条件について基本的に合意した場合、スポンサー企業の指定する法人に売買契約締結に向けて誠実に協議させるよう努めるものとし、

(iii) スポンサー企業グループと投資法人の投資対象の棲み分け或いは重複の状況について

スポンサーである株式会社新日鉄都市開発並びに王子不動産株式会社は不動産賃貸業を行っており、またスポンサーの保有する物件のタイプと本投資法人の保有する物件のタイプとが重複する可能性があります。

ただし、前述の通り、パイプライン・サポートに関する協定書の内容は、スポンサーが自ら保有乃至は開発する不動産のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産又は適合する可能性のある不動産(以下「適格不動産」といいます。)を売却する際には本投資法人に速やかに情報提供するものであり、また、スポンサーが入手した第三者の物件情報については適格不動産について速やかに本投資法人に情報提供を行うものであり、明確な棲み分けがなくとも本協定書に従い有効な情報提供がなされると考えております。

また、物件の賃貸管理に関しては、株式会社新日鉄都市開発並びに王子不動産株式会社自体も自社若しくは新日本製鐵グループ又は王子製紙グループ保有物件についての賃貸管理事業を行っており、テナント誘致に際して競合関係が生じる可能性はあります。ただし、リーシング活動も含め投資法人の管理物件のパフォーマンス向上が不動産管理委託報酬に反映されるような工夫を行っております。

また、資産運用会社としては、定期的に賃貸管理会社のパフォーマンスを検証し、賃貸管理会社の見直しを行うことも表明しており、スポンサー企業に対する牽制機能を働かせております。

スポンサー企業の住友信託銀行株式会社については、他の投資法人とも不動産等の売却情報の提供に関する覚書を締結しておりますが、本投資法人への情報提供との優先劣後関係があるものではなく、それぞれの投資法人の投資基準に従い、適格不動産に関する情報を速やかに提供することを定めるものです。

なお、住友信託銀行株式会社の100%子会社である住信不動産投資顧問株式会社では、不動産に関する私募ファンドの資産運用業務を行っており投資対象について重複する可能性があります。

ただし、本投資法人と住友信託銀行株式会社との間で締結しているパイプライン・サポートに関する協定書では、本投資法人の適格不動産の情報について速やかに提供を受けることを取り決めており、明確な棲み分けがなくとも本協定書に従い有効な情報提供がなされると考えております。

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 投資法人の役員状況

平成 22 年 1 月 29 日現在

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	天野 弘明	昭和 45 年 4 月 平成 6 年 6 月 平成 7 年 6 月 平成 9 年 6 月 平成 10 年 6 月 平成 11 年 6 月 平成 11 年 6 月 平成 13 年 6 月 平成 17 年 6 月 平成 21 年 7 月 平成 21 年 8 月	住友信託銀行株式会社入社 同社 山口防府支店長 同社 証券代行部長 同社 福岡支店長 同社 取締役 福岡支店長 同社 取締役 本店営業第一部長 同社 執行役員 本店営業第一部長 若築建設株式会社入社 常務執行役員 同社 取締役兼常務執行役員 トップリート・アセットマネジメント株式会社 顧問 トップリート投資法人執行役員就任（現任）	金融及び不動産に関する幅広い知識と経験を評価
監督役員	栗林 康幸	平成 4 年 4 月 平成 9 年 6 月 平成 9 年 12 月 平成 11 年 6 月 平成 12 年 12 月 平成 13 年 5 月 平成 15 年 2 月 平成 17 年 10 月	弁護士登録(東京弁護士会) 由本・高後・森法律事務所所属弁護士 米国ニューヨーク市クデール・ブラザーズ法律事務所アソシエイト弁護士 米国ニューヨーク州弁護士登録(現在まで) 栗林法律事務所(米国クデール・ブラザーズ法律事務所との特定共同事業)弁護士 田中・高橋法律事務所所属弁護士 ユーワパートナーズ法律事務所パートナー弁護士 シティユーワ法律事務所パートナー弁護士(現任) トップリート投資法人監督役員就任(現任)	金融分野を専門とする弁護士として、幅広い知識と経験を有することを評価

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
監督 役員	常山 邦雄	昭和 48 年 10 月	辻監査法人(合併して、旧みずぎ監査法人)勤務	税務・会計を専門とする公認会計士として、幅広い知識と経験を有することを評価
		昭和 55 年 9 月	武蔵監査法人(合併して、現新日本有限責任監査法人)勤務	
		昭和 57 年 3 月	常山公認会計士事務所開業 常山公認会計士事務所所長(現任)	
		昭和 63 年 4 月	常山邦雄税理士事務所開業 常山邦雄税理士事務所所長(現任)	
		平成 17 年 10 月	トップリート投資法人監督役員就任(現任)	

(注) 平成21年7月29日開催の本投資法人の第3回投資主総会において、天野弘明が平成21年8月1日付で執行役員に選任され、就任しました。なお遠藤晋民は、平成21年7月31日付にて、執行役員を辞任しました。

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

現時点では、投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職の状況はございません。

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)

現時点では、その他の兼任・兼職の状況はございません。

(2)資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況

平成 22 年 1 月 29 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)	遠藤 ^{のぶひと} 晋民	昭和 53 年 4 月 平成 13 年 10 月 平成 14 年 6 月 平成 16 年 4 月 平成 18 年 4 月 平成 19 年 6 月 平成 19 年 7 月	住友信託銀行株式会社入社 同 不動産営業部次長 同 不動産情報開発部副部長 同 不動産管理部長 同 不動産情報開発部長 トップリート・アセットマネジメント株式会社出向 取締役 同 代表取締役社長(現任)	住友信託銀行株式会社より出向
取締役 (常勤)	村田 耕治	昭和 57 年 4 月 平成 7 年 6 月 平成 8 年 10 月 平成 12 年 6 月 平成 16 年 6 月 平成 19 年 6 月 平成 19 年 7 月	神崎製紙株式会社入社 新王子製紙株式会社 財務部 調査役(平成5年 10 月 1 日王子製紙株式会社と合併) 王子製紙株式会社 総務部管財室(平成8年 10 月1日 に本州製紙株式会社と合併) 同 総務部 グループマネージャー 同 経営管理本部財務部 グループマネージャー 王子不動産株式会社出向 トップリート・アセットマネジメント株式会社出向 財務部長 同 取締役財務部長(現任)	王子不動産株式会社より出向

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 (常勤)	谷山 喜彦	平成 3年 4月 平成 11年 9月 平成 13年 4月 平成 15年 4月 平成 17年 4月 平成 20年 7月 平成 21年 4月	新日本製鐵株式会社入社 同 都市開発事業部 住宅部事業第三グループ マネジャー 株式会社新日鉄都市開発出向 同 首都圏住宅事業部 企画調整グループリーダー 同 住宅事業部 都市創造ユニット長 トップリート・アセットマネジメント株式会社出向 不動産投資部長 同 取締役不動産投資部長(現任)	株式会社新日鉄都市開発より出向
取締役 (常勤)	林 弘幸	昭和 60年 4月 平成 11年 6月 平成 13年 10月 平成 14年 6月 平成 14年 10月 平成 19年 2月 平成 19年 6月 平成 19年 7月	住友信託銀行株式会社入社 同 静岡支店 法人営業室 不動産課長 同 不動産営業部 主任調査役 同 不動産情報開発部 主任調査役(改組) 同 不動産業務部 主任調査役 同 不動産業務部 不動産審査室長 トップリート・アセットマネジメント株式会社出向 企画・管理部長 同 取締役企画・管理部長(現任)	住友信託銀行株式会社より出向

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)	北口 善裕	昭和 52 年 4 月 平成 10 年 7 月 平成 13 年 4 月 平成 14 年 4 月 平成 19 年 6 月 平成 20 年 7 月	新日本製鐵株式会社入社 同 都市開発事業部 企画調整部 経理グループリーダー 同 都市開発事業部 企画調整部 関連会社管理グループリーダー 株式会社新日鉄都市開発 マネジメントサポート本部 財務部長 同 取締役就任 マネジメントサポート本部 財務部長 (現任) トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	(兼職)
取締役 (非常勤)	後藤 智之	昭和 60 年 4 月 平成 12 年 4 月 平成 15 年 4 月 平成 17 年 6 月 平成 18 年 10 月 平成 21 年 5 月 平成 21 年 6 月	住友信託銀行株式会社入社 同 不動産投資顧問部 投資顧問チームリーダー 同 不動産業務部 企画グループマネージャー 同 不動産投資顧問部 次長 住信不動産投資顧問株式会社出向 常務取締役 住友信託銀行株式会社 不動産投資事業部長 (現任) トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	(兼職)
取締役 (非常勤)	櫻井 友志	昭和 58 年 4 月 平成 8 年 7 月 平成 13 年 7 月 平成 16 年 4 月 平成 17 年 6 月 平成 19 年 6 月 平成 21 年 6 月 平成 21 年 6 月	王子不動産株式会社入社 同 業務部 調査役 同 不動産管理部 ビル管理グループ マネージャー 同 業務部 管理グループ マネージャー 同 業務部 管理グループ グループマネージャー 同 管理部長 同 総務部長兼管理部長 (現任) トップリート・アセットマネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	(兼職)

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)	宮川 美則	昭和 49 年 4 月 平成 11 年 10 月 平成 13 年 7 月 平成 15 年 7 月 平成 17 年 6 月 平成 18 年 6 月 平成 20 年 4 月 平成 20 年 6 月 平成 20 年 7 月	本州ビルディング株式会社入社 合併により王子不動産株式会社に改称 同 富士営業所 担当部長 同 北海道支店 建設部長 株式会社本州リビングセンター出向 王子不動産株式会社 執行役員 建設部長 同 執行役員 富士支店長 同 執行役員 富士ショッピングセンターパピー・ パピーテニスクラブ担当 同 監査役就任(現任) 王子製紙保険サービス株式会社 監査役(非常勤) トップリート・アセットマネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)	(兼職)

②資産運用会社の従業員の状況

資産運用会社の従業員数(使用人兼務取締役及び契約社員を含みます。)、出向受入れ状況及び兼務の状況は以下の通りです。

平成 22 年 1 月 29 日現在

従業員数(名)・出向受入れの状況	出向元と兼務がある場合にはその状況
資産運用会社従業員数 26 名	該当無し
内 出向(住友信託銀行株式会社) 6 名	—
内 出向(株式会社新日鉄都市開発) 6 名	—
内 出向(王子不動産株式会社) 7 名	—
内 契約社員 7 名	—

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

下記「(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」をご参照下さい。

(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

＜利益相反取引への対応＞

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利益相反取引規程を大要以下の通り定めています。

(イ)法令等の遵守

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ってはなりません。利害関係者と取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利益相反取引規程の定めを遵守するものとします。

(ロ)利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- a. 投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に定義される、資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者
- b. 資産運用会社の発行済み株式の 100 分の 5 超を保有している株主並びに当該株主の関係会社(財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和 38 年大蔵省令第 59 号、その後の改正を含みます。)第 8 条第 8 項に定義される意味を有します。当該株主が同規則に定める財務諸表提出会社であるか否かにかかわらず、財務諸表提出会社とみなして関係会社を判断するものとします。)
- c. 上記 a.若しくは b.の該当会社が不動産に関する資産運用委託契約を締結する、又は上記 a.若しくは b.の該当会社の役員及び従業員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記 a.又は b.の該当会社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社(資産の流動化に関する法律(平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含みます。)法第 2 条第 3 項に規定する特定目的会社を含みます。以下同じです。)
- d. 上記 a.又は b.の該当会社が、その保有していた資産を証券化した際に設立した特別目的会社

(ハ)利害関係者との取引

利益相反取引規程における取引は以下に規定するものをいい、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、通常の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、リスク・コンプライアンス委員会において十分な検証を行うこととします。

a.運用資産の取得

- i. 資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権、地役権及び不動産、土地

の賃借権、地上権又は地役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士(法人を含みます。以下同じです。)から不動産鑑定評価書を取得することを要し、原則として当該不動産鑑定評価書に記載される鑑定評価額を超えて取得してはなりません。なお、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、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

- ii. 資産運用会社からスポンサー企業への依頼に基づくウェアハウジング機能の提供等により、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、前項にかかわらず、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。
- iii. 利害関係者からその他の運用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、それ以外は前2項に準ずるものとします。

b.運用資産の譲渡

- i. 資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者に対し不動産、不動産の賃借権、地上権、地役権及び不動産、土地の賃借権、地上権又は地役権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を取得することを要し、原則として当該不動産鑑定評価書に記載される鑑定評価額未滿で譲渡してはなりません。なお、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まないものとします。
- ii. 利害関係者へその他の運用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、それ以外は前項に準ずるものとします。

c.運用資産の賃貸

資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ運用資産を賃貸する場合は、利害関係者でない第三者作成のマーケットデータ又は意見書等により市場水準を調査の上、当該マーケットデータ等の調査内容、個別特性等を勘案し、適正な条件で賃貸します。

d.不動産管理業務委託

- i. 資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ不動産管理業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査の上、当該不動産の個別特性等を勘案の上妥当性を検証するものとし、委託料については、委託条件に係わる客観的な資料に基づき当該不動産の個別特性等を勘案の上、妥当性を比較検証し、適正な条件で委託します。
- ii. 取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務を行っている場合は、取得後の不動産管理業務は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料の決定については前項に準じます。

e.運用資産の売買及び賃貸の媒介委託

- i. 資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ運用資産の売買の媒介を委託する場合は、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。)に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、提供業務の内容等を勘案して決定します。

- ii. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、提供業務の内容等を勘案して決定します。

f. 工事等発注

資産運用会社が、資産の運用を行う本投資法人について、利害関係者へ工事等を発注する場合は、原則として、利害関係者でない第三者より見積書又は意見書等の検証資料を取得の上、当該内容、個別特性等を勘案し、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。

(ニ) 利害関係者との取引に関する手続

本投資法人が利害関係者との間で、運用資産の取得、運用資産の譲渡、運用資産の賃貸又は運用資産に関する不動産管理業務等の委託に係る取引(以下「利害関係者との重要な取引」と総称します。)を行う場合は、下記の方法によるものとします。

- a. 利害関係者との重要な取引を含む議案について、コンプライアンス室において法令、社団法人投資信託協会の定める規則、本投資法人規約及び社内規程等に照らして審査した上で問題ないと判断した場合、リスク・コンプライアンス委員会にて利害関係者との重要な取引について審議及び決議を行います。なお、当該取引の決議に際しては同委員会の出席委員全員の合意を必要とします。
- b. リスク・コンプライアンス委員会にて決議した後、投資運用委員会にて当該利害関係者との重要な取引について審議及び決議を行います。なお、リスク・コンプライアンス委員会で承認された条件より利害関係者に有利な条件で決議することはできません。
- c. 投資運用委員会にて決議した後、取締役会において当該利害関係者との重要な取引について審議の上決議します。ただし、当該利害関係者にて職務を有する取締役は決議に参加することはできません。

(ホ) 本投資法人への報告

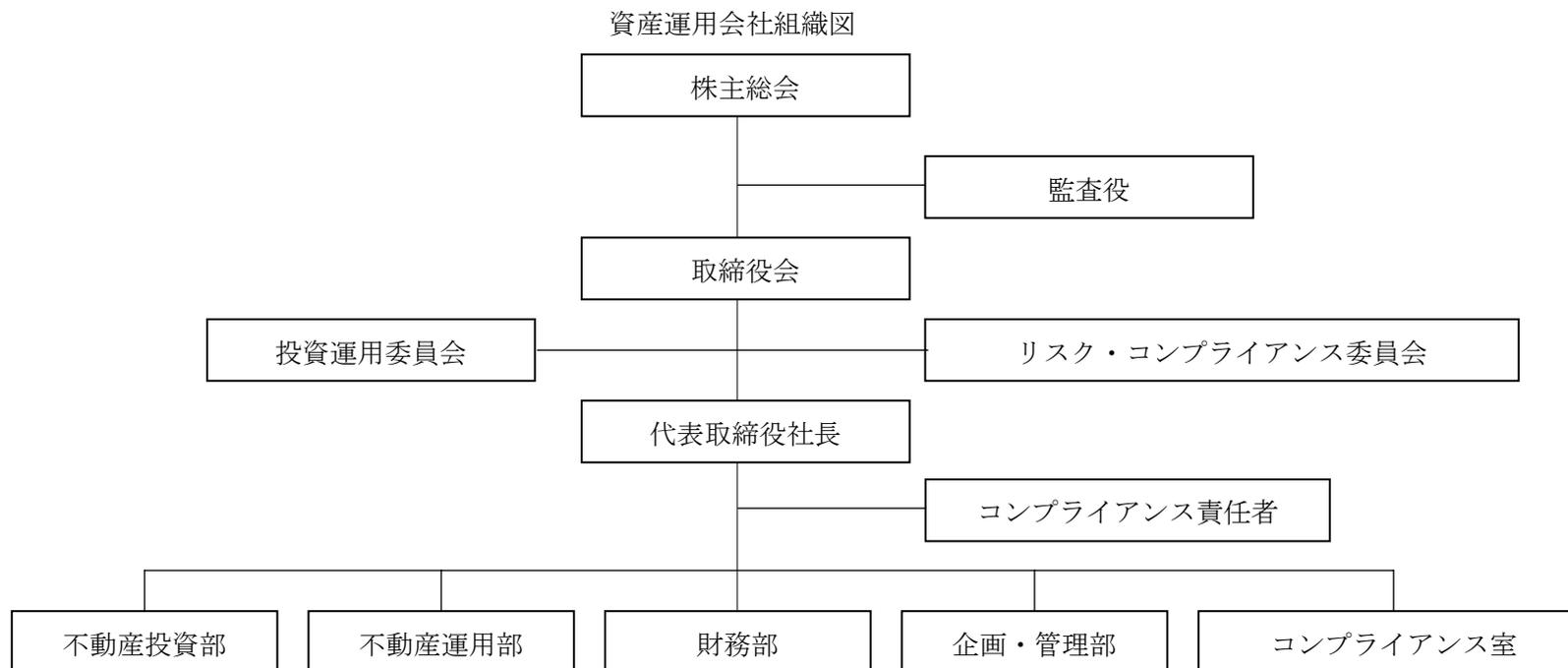
本投資法人が資産運用会社若しくはその取締役、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係人等との間において特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

<運用体制>

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

なお、平成 22 年 1 月 21 日開催の取締役会において、組織図の一部を変更しました。



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。資産運用会社の各種業務は、不動産投資部、不動産運用部、財務部、企画・管理部及びコンプライアンス室の各部署に分掌され、不動産投資部、不動産運用部、財務部及び企画・管理部については担当部長、コンプライアンス室についてはコンプライアンス室長が統括します。さらに、コンプライアンス責任者を設置し、コンプライアンス室長が兼務しています。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、リスク管理及びコンプライアンスに関する審議を行う機関としてリスク・コンプライアンス委員会を設置しています。

(イ)資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下の通りです。

部署名	分掌業務
不動産投資部	<ul style="list-style-type: none"> ・投資運用ガイドラインのうち資産の取得及び売却等に関する方針等に関する部分の原案の策定 ・本投資法人の運用資産に関する中期運用計画のうちの中期の投資計画の原案の策定 ・本投資法人の運用資産に関する年間運用計画のうちの中期の投資計画の策定及び実行 ・本投資法人の個別資産に関する取得又は処分案の策定及び実行
不動産運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・投資運用ガイドラインのうち資産の運営管理等に関する方針等に関する部分の原案の策定 ・本投資法人の運用資産に関する中期運用計画のうちの中期の保有資産の運用計画の原案の策定 ・本投資法人の運用資産に関する年間運用計画のうちの中期の保有資産の運用計画の策定及び実行 ・本投資法人の運用資産に関する運営管理の実行 ・本投資法人の運用資産に関する修繕の実行 ・本投資法人の運用資産に関する運用評価
財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・投資運用ガイドラインの策定（ただし、他の部に策定権限が属する部分を除きます。） ・本投資法人の中期運用計画の策定（ただし、他の部に策定権限が属する部分を除きます。） ・本投資法人の年間運用計画の策定及び実行 ・本投資法人の財務、経理及び決算 ・本投資法人の開示書類策定 ・本投資法人のIR及び投資主対応 ・不動産市場の調査及び分析 ・本資産運用会社の開示書類策定業務

部署名	分掌業務
企画・管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の投資主総会への対応 ・本投資法人の秘書、人事、庶務及び渉外に関する事務 ・監督官庁、税務官署、各種協会その他諸団体への対応 ・監督官庁宛申請書、届出書等の提出 ・リスク管理 ・本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営 ・本資産運用会社の企画業務 ・本資産運用会社の人事・総務 ・本資産運用会社の財務・経理及び決算 ・その他各部室いずれにも属さない事務
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンスに関するリスク管理 ・コンプライアンスに関する取組方針の策定と実行 ・本資産運用会社各部からの起案事項に対するコンプライアンスに関する審査 ・本資産運用会社の各業務に対するコンプライアンスの遵守状況の監査 ・本資産運用会社の各部室の業務に対する内部監査（ただし、コンプライアンス室を除きます。）

(ロ) 委員会

各委員会の概要は、以下の通りです。

a. 投資運用委員会

委員	代表取締役社長(委員長)、不動産投資部長、不動産運用部長、財務部長(なお、コンプライアンス室長がオブザーバーとして投資運用委員会に同席します。)
審議内容	<ul style="list-style-type: none">・ 投資運用ガイドラインに関する審議及び決議・ 本投資法人の中期運用計画の審議及び決議・ 本投資法人の年間運用計画の審議及び決議・ 本投資法人の個別資産の取得と処分に関する審議及び決議・ 本投資法人の運用資産の運営管理・修繕に関する重要な事項についての審議及び決議・ 本投資法人の資金調達に関する審議及び決議・ 本投資法人の運用資産の運用状況のモニタリング(投資運用ガイドラインにて定義するモニタリングと同義)・ その他付随する事項の審議
審議方法等	<ul style="list-style-type: none">・ 委員の過半数の出席を要する。・ 決議は、出席委員の過半数による多数決の方法によります。なお、コンプライアンス室長は、本委員会の審議及び決議の過程で法令、社団法人投資信託協会の定める規則、投資法人規約及び社内規程等(以下「法令等」といいます。)に照らして問題があると判断するときは、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

b. リスク・コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス室長(委員長)、代表取締役社長、企画・管理部長、コンプライアンス室長が選定し委員長が指名する外部委員として1名以上の社外有識者(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 以下に関するリスク管理及びコンプライアンス上の問題点に関する審議及び決議 <ul style="list-style-type: none"> － 投資運用ガイドラインの策定 － 本投資法人の中期運用計画の策定 － 本投資法人の年間運用計画の策定 － 利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引の実行 － 個別資産の取得又は処分、資金調達、運営管理の実行等に関する重要な事項(コンプライアンス室長がリスク・コンプライアンス委員会における審議及び決議が必要と認めた場合を含みます。) ・ 資産運用会社のコンプライアンス体制及びリスク管理体制並びにこれらに関する取組方針の審議及び決議 ・ コンプライアンス及びリスク管理に関するモニタリング ・ コンプライアンスに関する重要な事項の審議及び決議 ・ 資産運用会社のマニュアルの制定及び改廃 ・ その他付随する事項の審議
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各委員の過半数の出席(ただし、コンプライアンス室長は必ず出席することを要します。) ・ 決議は、出席した委員の過半数による多数決の方法によります。なお、本委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会(開催を要する場合)に報告されます。また、利害関係者との重要な取引の決議方法については全会一致の決議を要します。

(注) 本書の日付現在、リスク・コンプライアンス委員会の外部委員には、弁護士1名が就任しています。

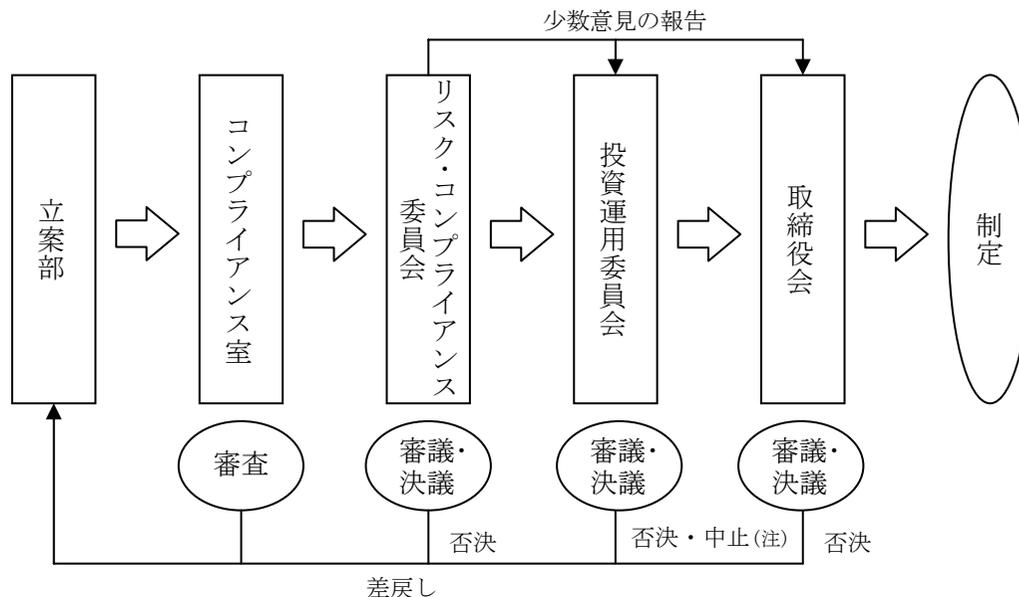
<投資運用の意思決定機構>

資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、投資運用ガイドラインを作成し、ポートフォリオの構築方針、資産の取得、運営管理及び売却等に関する方針、財務に関する方針、情報開示に関する方針及び利害関係者との取引方針並びにこれらに関する基準等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、資産運用会社は、投資運用ガイドラインに従い、資産運用計画書等(中期運用計画及び年間運用計画をいいます。以下同じです。)を作成し、投資運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者との取引方針に従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

投資運用ガイドライン及び資産運用計画書等の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下の通りです。

<投資運用ガイドライン及び資産運用計画書等の制定に係る意思決定フロー>



(注) コンプライアンス室長は、投資運用委員会における審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

(イ) 投資運用ガイドラインの制定に関する意思決定

資産運用会社は、本投資法人から資産運用の委託を受け、本投資法人の資産の運用に関する基本的な考え方に関して、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針等に沿って投資運用ガイドラインを制定します。

投資運用ガイドラインは、(i) 不動産投資部は資産の取得・処分について、不動産運用部は資産の運営・管理について、それぞれ原案を作成し、財務部において、資金調達、分配金水準等資産運用会社としての総合的な適合性等の観点で検証し同部が立案します。(ii) 財務部において立案された投資運用ガイドラインは、コンプライアンス室に上程されます。(iii) コンプライアンス室において法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、リスク・コンプライアンス委員会に付議され、審議後決議されます(なお、リスク・コンプライアンス委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会に報告されます。)。 (iv) その後、投資運用委員会に付議され、審議後決議します。なお、コンプライアンス室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議、決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。(v) 投資運用委員会において審議の上、決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決議され、制定されます。

なお、各手続において、問題点があるとの判断が下されたり、決議の結果否決された場合には、立案部に差し戻されます。

投資運用ガイドラインについては、年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果によっては変更を行わないこともあります。また、各種市況及び法制等が変動した場合等には機動的に見直しを行います。

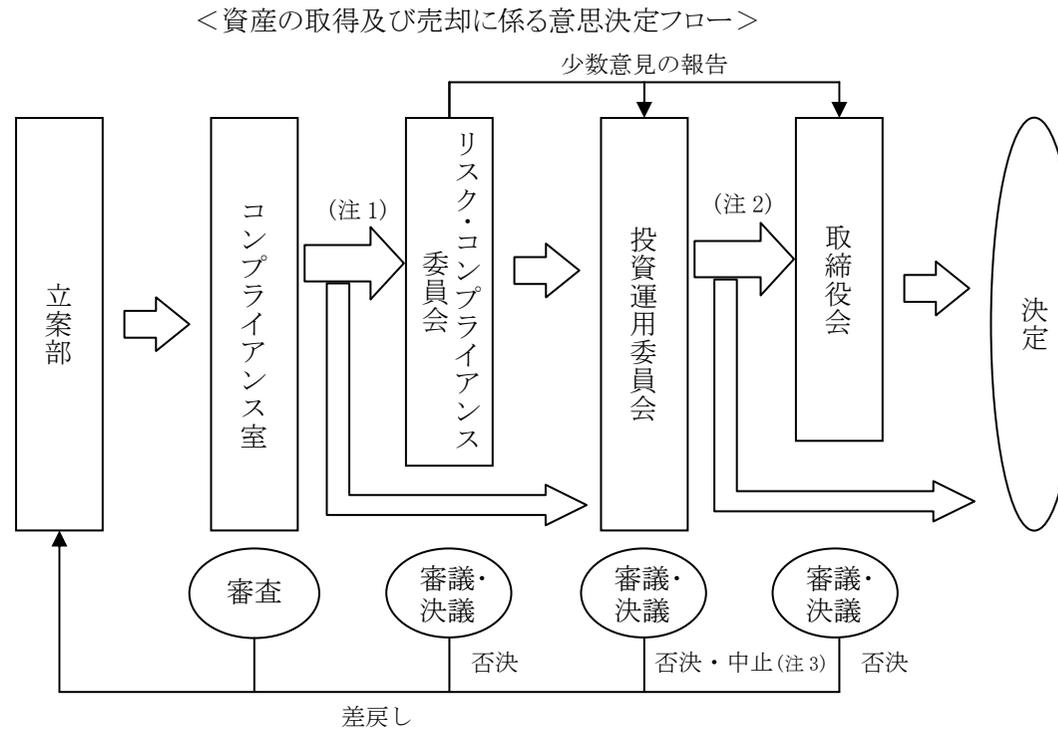
投資運用ガイドラインの変更は、上記の制定手続に準じて行われます。

(ロ) 資産運用計画書等の制定に関する意思決定

(i) 財務部は、不動産投資部、不動産運用部と協議の上、投資運用ガイドラインに従い、中期運用計画(3年)を立案します。また、不動産投資部、不動産運用部は、協働して中期運用計画に則った年間運用計画を営業期間毎に立案します。(ii) 立案された中期運用計画及び年間運用計画は、コンプライアンス室に上程されます。(iii) コンプライアンス室において法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、リスク・コンプライアンス委員会に付議され、審議後決議されます(なお、リスク・コンプライアンス委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会に報告されます。)。 (iv) その後、投資運用委員会に付議され、審議後決議します。なお、コンプライアンス室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議、決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。(v) 投資運用委員会において審議の上決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決議し、決定します。

なお、各手続において、問題点があるとの判断が下されたり、決議の結果否決された場合には、立案部に差し戻されます。

(ハ) 資産の取得及び売却に関する意思決定



(注1) 以下のいずれかに該当する場合にはリスク・コンプライアンス委員会に付議します。

- ・ 利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引(この場合、全会一致の議決が必要)
- ・ コンプライアンス室長がリスク・コンプライアンス委員会での審議を必要と認める場合

(注2) 以下のいずれかに該当する場合には取締役会に付議します。

- ・ 取得又は売却予定額が100億円超かつ本投資法人の総資産額の10%を超える場合
- ・ 資金調達計画(資金調達に関する最終意思決定は本投資法人の役員会にて行われます。)
- ・ 利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引

(注3) コンプライアンス室長は、投資運用委員会における審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差戻すことができます。

(i) 不動産投資部は、資産の取得のために、投資運用ガイドライン及び年間運用計画に従い投資対象物件を選定し、当該投資対象物件

の取得を立案します。(ii) 不動産投資部において立案された投資対象物件の取得は、コンプライアンス室に上程されます。(iii) コンプライアンス室において法令等に照らして審査した上で問題点がないと判断した場合、投資運用委員会に付議され、審議の上、決議し、決定します。なお、コンプライアンス室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議及び決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。なお、コンプライアンス室の審査において、同室長がリスク・コンプライアンス委員会での審議を必要と認める場合には、投資運用委員会への付議に先立ちリスク・コンプライアンス委員会での審議及び決議を要します。リスク・コンプライアンス委員会の審議において決議に反対する少数意見があった場合には、当該意見は投資運用委員会及び取締役会(開催を要する場合)に報告されます。また、利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引に該当する場合には、必ずリスク・コンプライアンス委員会に付議され同委員会において、出席委員の全会一致の決議を要します。(iv) また、投資対象物件に対する投資予定額が100億円超かつ本投資法人の総資産額の10%を超える場合又は利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引に該当する場合には、取締役会での決議を要し、投資運用委員会において審議の上、決議された後、取締役会へ上程され、審議の上、決議し、決定されます。(v) 資産の取得については、資金調達計画の決定を伴いますが、資金調達計画についても、上記(i)から(iv)の手続の後、取締役会に上程され、審議の上、決議されます。その上、更に、本投資法人の役員会に上程され、審議の上、決議され、決定されます。

なお、各手続において、問題点があるとの判断が下されたり、決議の結果否決された場合には、立案部に差し戻されます。

資産の売却に関しては、資産の取得と同様に、不動産投資部で立案し、コンプライアンス室の審査を経て売却の是非についてリスク・コンプライアンス委員会(開催を要する場合)及び投資運用委員会で審議された後、取締役会(開催を要する場合)において両委員会での審議内容を精査して決議が行われます。リスク・コンプライアンス委員会及び取締役会の開催を要する場合並びに審議及び決議方法等の意思決定フローはすべて、資産の取得の場合と同様です。

②運用体制の採用理由

(イ) 利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす役割について

本投資法人の執行役員は資産運用会社の役員を兼任していますが、利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能については上記2(1)②の記載をご参照下さい。また、資産運用会社の取締役会の構成員は現在のところ、常勤取締役4名及び非常勤取締役3名の計7名となっております。また、全取締役ともスポンサー企業からの出向者又は兼職者ですが、住友信託銀行株式会社、株式会社新日鉄都市開発、王子不動産株式会社の3社から取締役を受け入れ、また1社で過半数を超えない構成となっていることで牽制機能を確保しております。

また、本投資法人がスポンサー企業等利害関係者との間で、運用資産の取得、運用資産の譲渡、運用資産の賃貸又は運用資産に関する不動産管理業務等の委託に係る取引(以下「利害関係者との重要な取引」と総称します。)を行う場合は、取締役会において、当該利害関係者にて職務

を有する取締役は決議に参加することはできないことを定めており、利益相反への対応を図っております。

(ロ) 委員会の社外委員について

リスク・コンプライアンス委員会において1名の社外委員を設置しております。

役職名	氏名	略歴
リスク・コンプライアンス委員会 社外委員	原田 崇史	平成6年 慶應義塾大学法学部法律学科卒業 平成8年 慶應義塾大学大学院法学研究科修士課程修了 平成11年 司法研修所(第53期) 平成12年 弁護士登録(第一東京弁護士会)、阿部・井窪・片山法律事務所入所

社外委員には、不動産流動化案件等も手掛ける弁護士である原田崇史氏(スポンサー企業グループとの関係はございません。)が就任しておりますが、法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、牽制を効かしうる第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

また、本投資法人が利害関係者との間で、利害関係者との重要な取引を行う場合は、必ず、リスク・コンプライアンス委員会での審議及び決議を要しますが、当該取引の決議に際しては同委員会の出席委員全員の合意を必要とすることを定めており、決議要件を高めることで利益相反への対応を図っております。

(ハ) コンプライアンス責任者について

コンプライアンス責任者は、コンプライアンスに関する統括責任者として取締役会により選任され、コンプライアンス全般の企画・立案・推進を行うコンプライアンス室長を兼務しています。

役職名	氏名	略歴
コンプライアンス責任者 コンプライアンス室長	よろ 丁 敏 郎	昭和56年4月 株式会社日本長期信用銀行(現株式会社新生銀行) 入社
		平成17年3月 同 総務部 部長
		平成19年3月 住友信託銀行株式会社 入社 不動産投資企画部 審議役
		平成19年3月 トップリート・アセットマネジメント株式会社 出向
		平成19年4月 同 コンプライアンス責任者(現任) 同 コンプライアンス室長(現任)

運用上の意思決定プロセスにおいて、コンプライアンス室長がまず各議案の審議を行います。問題点があるとの判断が下された場合には、立案部に差し戻されます。また、同室長は、投資運用委員会にオブザーバーとして同席し、同委員会の審議及び決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

このようにコンプライアンス室長の権限・機能を高めることで、法令遵守体制を確保しております。

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

利害関係人等とは、投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 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を意味しますが、「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (3) 利益相反取引への取組等 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」において定めた利害関係者との取引を加えて記載しております。

①取引状況(第 7 期:平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日)

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額(第 7 期:平成 21 年 5 月 1 日～平成 21 年 10 月 31 日)

(単位:千円)

区 分	支払手数料等 総額 (A) (注 1)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 B/A(%) (注 2)
		支払先	支払金額(B)	
管理業務費	382,788	株式会社新日鉄都市開発	55,034	14.4
		株式会社日鉄コミュニティ	18,497	4.8
		王子不動産株式会社	34,332	9.0
		住友信託銀行株式会社	1,250	0.3
信託報酬	21,818	住友信託銀行株式会社	18,918	86.7
資産保管委託報酬	7,766	住友信託銀行株式会社	7,766	100.0
一般事務委託報酬	59,841	住友信託銀行株式会社	59,841	100.0
その他支払手数料	21,218	住友信託銀行株式会社	1,493	7.0
		株式会社新日鉄都市開発	17	0.1
融資手数料	48,089	住友信託銀行株式会社	25,735	53.5
その他営業費用	3,189	住友信託銀行株式会社	605	19.0
その他営業外費用	4,231	住友信託銀行株式会社	342	8.1
その他貸貸事業費用	5,491	株式会社新日鉄都市開発	300	5.5

(注1) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。なお当該支払額には、工事監理に係る報酬も含まれています。

株式会社新日鉄都市開発	10,828 千円
株式会社日鉄コミュニティ	12,629 千円
王子不動産株式会社	1,921 千円

(注2) 総額に対する割合B/Aの数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

③貸貸借取引(第7期:平成21年5月1日～平成21年10月31日)

貸貸事業収入合計 (A)(注1) (千円)	利害関係人等との貸貸借取引状況		総額に対する割合 B/A(% (注3)
	利害関係人等の名称	貸貸事業収入(注1) (B)(千円)	
5,585,128	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	555,514	9.9
	株式会社新日鉄都市開発	345,053	6.2
	住信振興株式会社	14,970	0.3
	住信グローバルインベスターサービス株式会社	13,349	0.2

(注1) 貸貸事業収入合計には本投資法人保有資産全体の貸貸事業収入の合計額を記載し、貸貸事業収入欄には、当該利害関係人等より得られた貸貸事業収入を記載しています。また、貸貸事業収入合計及び貸貸事業収入は、貸貸借取引による賃料、共益費の他それに付随する水道光熱費、付加施設利用料、駐車場使用料などを含めた総額を記載しております。

(注2) 当該貸貸借取引は、株式会社新日鉄都市開発が一括して賃借し、マスターリース会社としてエンドテナントに転貸しているものも含まれています。なお、この転貸借には、エンドテナントの支払賃料がマスターリース会社の支払う賃料とされるいわゆるパススルー型のマスターリースと、エンドテナントの支払賃料に左右されない固定型のものがあります。

(注3) 総額に対する割合B/Aの数値は、小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(2)物件取得等の状況(第7期:平成21年5月1日～平成21年10月31日)

※ ①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等

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
該当事項はありません	該当事項はありません	該当事項はありません	該当事項はありません	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

以下の選定基準で鑑定機関を複数選択し、案件毎に取得スケジュールに即した対応が可能な鑑定機関に依頼しております。

また、対象不動産の鑑定を既に行った実績がある場合は効率性を考え、当該鑑定機関に依頼する場合があります。

1. 投資判断に役立つ、マーケットを反映した的確な鑑定評価の能力があると思われること。
2. 上場J-REIT等における鑑定評価の実績があること。
3. 鑑定報酬が相応の水準であると思われること。
4. 反社会的勢力でないこと。当該取引相手先又は当社の利害関係人でないこと。

平成 22 年 1 月 29 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
晴海アイランドトリトンスク エア オフィスタワーY 晴海アイランドトリトンスク エア オフィスタワーZ ファーレイーストビル 深沢ハウスHI棟 エコロジー豊洲プロセンチュリー	財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目3番2号 勸銀不二屋ビル	不動産鑑定士 261名 不動産鑑定士補 8名 (同社HPより、平成21年2月現在)	前述の選定方針及び概要の通りです。
日本電気本社ビル 赤坂王子ビル 日鉄本町ビル	株式会社 谷澤総合鑑定所	<本社> 大阪市北区中之島二丁目2番7号(中之島セントラルタワー) <東京本社> 東京都千代田区丸の内2丁目1番1号(明治安田生命ビル)	不動産鑑定士 59名 不動産鑑定士補 5名 (同社HPより、平成21年4月現在)	前述の選定方針及び概要の通りです。
神田パークプラザ イトーヨーカドー東習志野店 OAK PLAZA(オークプラザ)	株式会社 中央不動産鑑定所	東京都中央区日本橋三丁目5番14号	不動産鑑定士 30名 不動産鑑定士補 0名 (同社HPより、平成21年4月現在)	前述の選定方針及び概要の通りです。

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
相模原ショッピングセンター 武蔵浦和ショッピングスクエア	大和不動産鑑定株式会社	<本社> 大阪府中央区谷町三丁目6番4号(日土地谷町ビル) <東京本社> 東京都千代田区霞が関三丁目7番1号(大東ビル)	不動産鑑定士 77名 不動産鑑定士補 7名 (同社HPより、平成21年7月現在)	前述の選定方針及び概要の通りです。
芝公園ビル	日本土地建物株式会社	東京都千代田区霞ヶ関一丁目4番1号	不動産鑑定士 52名 不動産鑑定士補 8名 (平成22年1月現在)	前述の選定方針及び概要の通りです。

(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

以下の選定基準でエンジニアリング・レポート作成機関を複数選択し、案件毎に取得スケジュールに即した対応が可能なエンジニアリング・レポート作成機関に依頼しております。

また、対象不動産のエンジニアリング・レポート作成を既に行った実績がある場合は効率性を考え、当該作成機関に依頼する場合があります。

なお、原則として当該建物の設計施工会社と異なる場所を選定することが望ましいと考えております。

1. 的確なエンジニアリング・レポートの能力があると思われること。
2. 原則として、当該物件の設計・施工会社でないこと。起用する場合は、「第三者性」に留意する。
3. 上場J-REIT等におけるエンジニアリング・レポートの実績があること。
4. 報酬が相応の水準であると思われること。
5. 反社会的勢力でないこと。当該取引相手先の利害関係人にあたらないこと。

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
日本電気本社ビル ファーレイーストビル 日鉄本町ビル 相模原ショッピングセンター OAK PLAZA (オークプラザ)	株式会社 竹中工務店	<本社> 大阪市中央区本町四丁目 1 番 13 号 <東京本店> 東京都江東区新砂一丁目 1 番 1 号	総合建設業	前述の選定方針及び概要の通り です。
晴海アイランドトリトンスクエ ア オフィスタワーY	株式会社 日建設計	東京都千代田区飯田橋二丁目 18 番 3 号	建築の企画・設計監理、都 市・地域計画及びこれらに 関連する調査・企画コンサル タント業務	前述の選定方針及び概要に加 えて、本物件が大規模一体開発 の区分所有物件である等の特性 を考慮し、元設計会社の1社で ある株式会社日建設計を選定し ました。
赤坂王子ビル	鹿島建設 株式会社	東京都港区元赤坂一丁目 2 番 7 号	総合建設業	前述の選定方針及び概要の通り です。
神田パークプラザ イトーヨーカドー東習志野店 深沢ハウスHI棟	清水建設 株式会社	東京都港区芝浦一丁目 2 番 3 号 シーバンス S 館	総合建設業	前述の選定方針及び概要の通り です。
芝公園ビル	株式会社 イー・アール・エス	東京都港区赤坂三丁目 11 番 15 号 赤坂桔梗ビル	建物評価事業、 土壌環境評価事業、 災害リスク評価事業	前述の選定方針及び概要の通り です。
晴海アイランドトリトンスクエ ア オフィスタワーZ 武蔵浦和ショッピングスクエ ア エコロジー豊洲プロセンチュ リー	日建設計コンスト ラクション・マネジ メント株式会社	東京都千代田区飯田橋二丁目 18 番 3 号	建築基準法に基づく指定確 認 検査業務 構造物及び建築物の調査・ 診断・評価等	前述の選定方針及び概要の通 り。

(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

① IR スケジュール

本投資法人の IR スケジュールは以下の通りです。

- ・決算月 :4 月、10 月
- ・決算発表(決算短信) :6 月、12 月 決算短信を適時開示します。
- ・決算説明会 :6 月、12 月 決算説明会を適宜開催するとともに、ホームページにより適宜情報開示します。
- ・資産運用報告発送 :7 月、1 月

IR 関係資料については、決算短信のほか、資産運用報告、有価証券報告書等についてもホームページにより開示します。

② 情報開示体制

適時開示体制概要書をご参照下さい。

③ 情報開示プロセス

適時開示体制概要書をご参照下さい。

④ IR 活動方針

基本的には本投資法人の IR 活動については、資産運用会社の財務部が窓口的な役割を果たします。IR 責任者である財務部長のほか、資産運用会社の社長、各担当部長等が投資家のもとに直接出向き、決算に関する説明の外、投資法人の運用報告等につき情報開示を積極的に行うことにより、投資家とのリレーション構築に努めるものとします。主な活動時期は以下の通りです。

(イ) 各決算発表後、それぞれ 6 月～7 月頃、12 月～1 月頃に定例 IR(国内機関投資家向け)を実施します。

(ロ) その他、適宜、国内機関投資家向け IR を実施します。

(ハ) 上記国内機関投資家向け IR の他、海外投資家向け IR や個人投資家向け説明会などを適宜実施します。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は「企業理念」において、反社会的勢力との取引防止、毅然とした対応を行うことを明確に定め、「反社会的勢力対応マニュアル」に基づき反社会的勢力との防止等に向けた取り組みを定めています。より具体的には、個別取引を行う場合には事前に、また継続的取引先については定期的に反社会的勢力に該当しない旨の調査・確認を行い、コンプライアンス室のチェックを受けることとしております。また、不当要求防止対应手引書を作成し、研修等を実施することにより上記取り組みについて役職員への徹底を図っております。

以 上