

「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」

ビ・ライフ投資法人 (8984)
執行役員 上田 求
モリモト・アセットマネジメント株式会社
代表取締役 浅田 利春
問合せ先 財務経理部 TEL03-5466-7303

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

ビ・ライフ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人が資産運用業務を委託するモリモト・アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）のコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意している事項及び運用体制等の特徴等については、下記のとおりです。

①基本的な考え方（特にポイントとして認識している部分について、下線を付しています。）

本投資法人及び資産運用会社は、両社が営む業務（以下「資産運用業務」といいます。）の目的を、「美しい暮らしと住まい」を提供し得る居住施設及び商業施設への投資・運用を通じ、中長期的にわたる安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主のみなさまの負託と期待に応えることであると認識しています。その資産運用業務の成果は、コンプライアンスを徹底した上で得たものでなくてはならず、また、コンプライアンスの不徹底は、市場の信任を損ない、投資主のみなさまに不測の損害を与えるとともに、資産運用会社ひいては本投資法人の経営に重大な影響を及ぼしかねないものであることから、両社ともコンプライアンス^{注1}の徹底を経営の基本原則として位置付けています。

一方、本投資法人は、わが国の上場不動産投資信託（以下「リート」ということがあります。）の中で相対的に後発であり、現状では資産規模も大きくありません。こうした中で市場等から高い評価をいただき成長を遂げていくためには、良質な資産を、コンプライアンスを徹底した体制のもとで運用管理することが必要であると考えています。コンプライアンスを徹底する上で、適切な意思決定による資産運用業務の適切性^{注2}確保と、適時適切な情報開示による資産運用業務の透明性確保という 2 点が最も重要であると認識しており、これを実践するために、資産運用業務上のすべての判断や行動の基軸を、本投資法人及び資産運用会社が投資主のみなさまに対して負う、忠実義務及び善良なる管理者としての注意義務並びに説明責任の徹底と履行に置いています。

注1 コンプライアンス

本投資法人及び資産運用会社では、コンプライアンスを「本投資法人及び資産運用会社の業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規定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。」と定義しています。

なお、反社会的勢力に対して一切の取引を未然防止、関係を遮断することもその一部です。

注2 適切性

本投資法人及び資産運用会社では、「適切性」を、法令諸規則や社内規定さらには社会的規範に適合しているか、という「適法性」はもとより、投資主のみなさまの利益に資するものであるか、という「妥当性」の観点を加えた、より高度な水準を確保すること、と整理しています。

②留意している事項

経営の基本原則であるコンプライアンス徹底のためには、表面的なルール整備等にとどまることなく、実効性を確保することが重要であると考えています。

そのため、コンプライアンスを特別なものとはせず、資産運用業務を遂行していく上で一体不可分の当然の前提となるように、資産運用会社役職員のコンプライアンス意識を浸透・向上させるべく、コンプライアンス部門がその独立性や牽制機能を堅持しつつ、各部門の業務運営について日常的に検証や指導等を行っています。さらに、資産運用会社の常勤役職員の多くが、本投資法人及び資産運用会社の意思決定に重要な影響を及ぼし得る企業であるスポンサー等からの出向者で構成されている状況も踏まえ、資産運用会社常勤役職員としての業績及びコンプライアンスへの取組みについて独自に評価し、その結果を各出向元に還元する取組みを行っています。また、本投資法人及び資産運用会社内の手続きだけでなく、資産運用業務上の各種取引の相手先等の要因に応じ、より慎重な意思決定手続きを経ることも必要であると認識しています。例えば、資産運用会社に最も大きな影響力を有する株式会社モリモトからの資産の取得においては、他の利害関係者（後記「2. (3) ① ア. (イ) 利害関係者」をご参照ください。）以上に厳格な手順によって折衝や意思決定を行うことを、同社との間で取り決めていきます。

また、前記の「適時適切な情報開示」については、迅速、正確、公平でわかりやすい情報開示に努めており、こうした姿勢に基づく適時開示が適切に行われていることを、実施後速やかに資産運用会社のコンプライアンス部門が検証し、その結果を取締役会等に報告しています。

③資産運用業務の体制

前記のようなコンプライアンスに関する考え方を実践するために、本投資法人及び資産運用会社では、以下のような体制を整備しています。

ア. 本投資法人

(ア) 規則等

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。）をはじめとする関係法令諸規則にも則して定めた「規約」に加え、本投資法人の業務を適切に遂行すべく、役員会の運営要領について定めた「役員会規則」や、内部者取引の未然防止体制について定めた「内部者取引管理規則」等の内部規則を整備しています。

(イ) 機関

a. 投資主総会

規約の規定により、2年に1回以上、所定の手続きに則り開催することとしており、平成19年2月23日に開催した第4回投資主総会において、規約の一部変更及び役員（補欠執行役員を含みます。）の選任について決議しています。

b. 役員会

役員会規則の規定により、3ヶ月に1回以上、構成員の過半数の出席を得て開催し、出席者の過半数（議案に特別な利害関係を有する者がいる場合は、当該構成員は除きます。）により決議しています。なお、これまでの役員会は月1回程度のペースで開催しており、すべて全役

員（執行役員1名、監督役員2名）が出席、審議の上で、付議事項全件について全員一致で決議しているほか、資産運用会社による役員会への業務報告等を通じ、資産運用業務の遂行状況やその適切性についても監督しています。

c. 執行役員

平成18年1月の現執行役員上田求の就任（前記a.のとおり、第4回投資主総会にて再任されています。）により、本投資法人の執行役員と資産運用会社の代表取締役社長はそれぞれ専任の体制になりました。

なお、上田執行役員は平成18年5月末日をもって株式会社デベロッパー三信の顧問を退任し、平成18年6月1日より資産運用会社の顧問に就任しています。これは、資産運用会社の業務遂行状況や不動産・金融資本市場関連の情報等を、より豊かかつタイムリーに入手し得る環境を整備し、執行役員としての判断の高度化や、資産運用会社への監督機能の強化を図ることで、投資法人及び投資主のみなさまの利益向上を目指すものです。

d. 監督役員

現監督役員は、田口和幸（弁護士）、岩崎哲也（公認会計士、税理士）の2名で、田口監督役員は平成17年6月の本投資法人設立時に、岩崎監督役員は上田執行役員と同時期の平成18年1月に就任（前記a.のとおり、第4回投資主総会にて再任されています。）しています。両監督役員は別の主業に従事していますが、本投資法人の監督役員として、役員会での審議等を通じて、執行役員及び資産運用会社の業務執行の状況や、本投資法人の運用資産の状況を的確に監督し、その役割を果たしています。

イ. 資産運用会社

(ア) 規定

資産運用会社は、投信法第6条に基づく内閣総理大臣の認可を受けた投資法人資産運用業者にふさわしく、また投資法人ひいては投資主のみなさまの負託と期待に応え得る体制を構築すべく、定款に加え、組織・業務運営上の重要な基本的事項について定めた「規程」や業務運営上の具体的取扱い等について定めた「取扱要領」等、様々な社内規定を整備しています。

(イ) 体制

a. 株主総会

資産運用会社はいわゆる非公開会社ですが、株式会社モリモト（以下「モリモト」といいます。）、大和ハウス工業株式会社（以下「大和ハウス」といいます。）、株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン、中央三井信託銀行株式会社（以下「中央三井信託銀行」といいます。）、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行という6名の株主による株主総会において、株式会社としての重要事項について決議しています。なお、平成19年2月13日付でのプレスリリース等のとおり、3月2日をもって、キャピタランド・ジャパン株式会社が（以下、「CLJ」といいます。）新たな株主として加わる予定です。

b. 取締役会

取締役会は、常勤取締役3名と非常勤取締役3名（平成19年3月2日をもって、非常勤取締役は4名となる予定です。）、非常勤監査役1名により構成され、コンプライアンスの推進に関する基本事項の決定機関として、資産運用会社の組織及び業務運営上の重要事項を定める「規程」（資産運用の具体的基準を定める運用ガイドラインを含みます。）の制定・改正や、物件の取得・処分等資産運用業務に関する重要事項等を決定しています。また、資産運用会社各部門の業務執行状況や運用資産の管理状況等の報告に加え、コンプライアンスに関する具体

的な実施計画である「コンプライアンス・プログラム」の進捗状況について、コンプライアンス・オフィサーから定期的に報告を受け、監督しています。

c. コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室

資産運用会社では、コンプライアンス全般の企画立案・推進、並びに社内のコンプライアンス状況に関する検証等（内部監査を含む。）の業務を統括するコンプライアンス・オフィサー1名を置いています。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンス体制を整備するとともに、役職員に対するコンプライアンス面の日常的な指示・指導等を行っています。また、コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社の他の機関から独立して、資産運用業務に係る各取引内容等について、コンプライアンスの観点から独自に検証しています。例えば、運用資産の取得と、それに伴う資金調達や情報開示、さらには事後の法定手続きといった業務の各過程における適切性（前記のとおり、適法性と妥当性の双方を意味します。）について、独自に策定した「コンプライアンス・チェックリスト」に即して能動的かつ適時にチェックし、必要に応じて随時、担当部門への指示や各会議体への報告や意見具申を行います。

なお、コンプライアンス・オフィサーの独立性は、運用資産の取得・処分等についての一次審議・決議機関である「投資運用委員会」において、コンプライアンス上の重要な問題があるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合、同委員会の審議中であってもこれを中断し、議案を起案部署に差し戻す権限を有していること等にも表われています。

また、資産運用会社内で法令等違反行為が発生したこと（資産運用会社の業務に関し、社外で発生したものを含みます。）、又はそのおそれがあることを知った者は、コンプライアンス・オフィサー等への報告義務を負い、コンプライアンス・オフィサーは社長への報告と、関係部署における対応等を指示する役割を担っています。

なお、コンプライアンスの強化を図るべく、コンプライアンス・オフィサーの指揮のもとでコンプライアンス推進に係る実務を担当するコンプライアンス室を設置し、平成18年1月より担当者1名を配置しています。

d. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、常勤取締役、委員長の了承を得て社長が指名する当社の役職員、及び委員長の了承を得て社長が委嘱する社外の専門家（「社外専門委員」といいます。近藤彰子法律事務所の近藤 彰子弁護士に委嘱しています。）により構成され、投資運用委員会の決議を経た運用ガイドライン等の資産運用の基本方針や具体的基準の制定・見直し、並びに個別物件の取得・処分の検討その他重要な意思決定について、コンプライアンスの観点から審議を行います。同委員会の審議の結果、各議案に関してコンプライアンス上の問題点が判明した場合には、当該議案を起案部署に差し戻すこととしています。

なお、コンプライアンス委員会各委員の検証機能の実効性を確保するため、決議については委員全員参加での全会一致を原則とし、やむを得ず委員が欠席する場合等についてはその意見を別途聴取し、審議に反映させることとしています。

また、委員長（コンプライアンス・オフィサー）は、その他コンプライアンスに関する事項について必要があると判断した場合は、コンプライアンス委員会を招集、同委員会において審議し、その結果を取締役会へ報告しています。

e. 内部監査

資産運用会社におけるこれらの管理体制の実効性を確保するため、取締役会は「内部監査規程」を定め、他機関から独立した立場にあるコンプライアンス・オフィサーの統括の下にコンプライアンス部門が行う内部監査において、法令、諸規則、規定等の遵守状況の検証、問題点の把握とその是正を図るとともに、コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人役員会に報告しています。

また、本投資法人執行役員の要請により本投資法人の業務についても同様の枠組みで監査を行い、本投資法人役員会等に報告しています。

(2) 投資主の状況

第2期末(平成18年11月30日)時点の投資法人の投資主上位10名は以下のとおりです。

平成18年11月30日現在

氏名又は名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサー会社との関係および出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%) (注)
有限会社テン・リアルティー	—	4,126	10.0
株式会社モリモト	資産運用会社の主要株主	3,460	8.4
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	—	2,962	7.2
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	—	2,120	5.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	—	1,709	4.1
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・リミテッド	—	1,601	3.9
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	—	1,399	3.4
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエイエル	—	1,079	2.6
シティグループ プリンシパル インベストメント ジャパン リミテッド	—	993	2.4
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	—	901	2.2
10名合計		20,350	49.3

(注) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

なお、平成19年2月13日、下記の内容による第三者割当による新投資口の発行を決定しております。

- ①発行新投資口数 8,000口
- ②払込期日 平成19年3月2日
- ③割当先及び口数

氏名又は名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサー会社との関係および出資の経緯	投資口数 (口)
CapitaLand Nippon Investments Private Limited	平成19年3月2日に資産運用会社の第2位の株主となるCLJと同じキャピタランドグループ(以下、「キャピタランド」といいます。)の証券投資、保有会社。キャピタランドは、本投資法人の安定投資主という立場を通じて投資主及び市場に対して強いコミットメントを明示するため、取得したものを。	3,999
CapitaLand Japan Investments Private Limited 日本支店		2,401

株式会社モリモト	資産運用会社の主要株主。本投資法人及び資産運用会社のサポート会社として、また資産運用会社の第1位株主としてキャピタランドと協働して本投資法人への強いコミットメントを明示するため取得するもの。	1,600
----------	---	-------

(3) 資産運用会社の大株主の状況

本書作成日現在

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 (%)
株式会社モリモト	本投資法人及び資産運用会社との3社間によるパイプライン・サポート等に関する基本協定書締結先	4,020	67
大和ハウス工業株式会社	本投資法人及び資産運用会社との3社間による新パイプライン・サポート等に関する基本協定書締結先	1,200	20
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	本投資法人の投資証券上場時の共同主幹事会社の1つであるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社	240	4
中央三井信託銀行株式会社	資産保管会社、一般事務受託会社、投資主名簿等管理人 本投資法人及び資産運用会社との3社間による不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書締結先 本投資法人の投資証券上場時の取引銀行 (借入先)	180	3
株式会社みずほ銀行	本投資法人の投資証券上場時の取引銀行 (借入先)	180	3
株式会社三井住友銀行	同上	180	3
合計	—	6,000	100

なお、資産運用会社は、平成19年2月21日開催の臨時株主総会において、6,000株の新株式発行を決議しました。発行後の大株主の状況は下記のとおりです。

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 (%)
株式会社モリモト	本投資法人及び資産運用会社との3社間によるパイプライン・サポート等に関する基本協定書締結先	6,012	50.1
キャピタランド・ジャパン株式会社	本投資法人及び資産運用会社との3社間によるパイプライン・サポート等に関する基本協定書締結先	4,008	33.4
大和ハウス工業株式会社	本投資法人及び資産運用会社との3社間による新パイプライン・サポート等に関する基本協定書締結先	1,200	10.0
株式会社モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン	本投資法人の投資証券上場時の共同主幹事会社の1つであるモルガン・スタンレー証券会社東京支店のグループ会社	240	2.0
中央三井信託銀行株式会社	資産保管会社、一般事務受託会社、投資主名簿等管理人 本投資法人及び資産運用会社との3社間による不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書締結先 本投資法人の投資証券上場時の取引銀行 (借入先)	180	1.5
株式会社みずほ銀行	本投資法人の投資証券上場時の取引銀行 (借入先)	180	1.5
株式会社三井住友銀行	同上	180	1.5
合計	—	12,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

本投資法人は、上質な豊かさや満足感を感じられる暮らしや住居を「美しい暮らしと住まい」と名付け、「美しい暮らしと住まい」を提供し得る物件への選択投資を行うことを基本コンセプトとしています。「美しい暮らしと住まい」を支える居住施設や商業施設には、物件自体の質の高さが確保されていることに加え、交通利便性や文化施設の存在等、立地するエリアが「活気ある街」としての魅力の有ることが求められます。

「ビ・ライフ」という投資法人名は、「ビューティフル・ライフ」という英語表現や、和英をミックスした「美・ライフ」といった表現を意識し、かかる基本コンセプトを想起させ得る名称として採用しました。

①投資方針

本投資法人は、「暮らしと住まい」に着目し、主たる用途を居住施設（賃貸住宅）とする不動産（以下「居住施設」といいます。）及び主たる用途を商業施設とする不動産（以下「商業施設」といいます。）を、投資対象として投資を行います。

本投資法人は、「暮らしと住まい」に伴う消費支出（例えば、居住、生活用品の購買、飲食等）が、人が生活する上で必要不可欠なものであることから、個人消費の中でも安定的に推移し、景気変動の影響を比較的受けにくいものと考えています。本投資法人は、こうした「暮らしと住まい」にその収益の源泉を有する不動産が、社会インフラの一部を構成しているものと考えており、このような「暮らしと住まい」に伴う消費支出を直接的な賃料収益の源泉とする居住施設と、間接的な賃料収益の源泉とする商業施設を投資対象とすることにより、中長期にわたる安定的な収益の確保を目指します。また、居住施設の投資機会は比較的豊富にあることから、本投資法人は、居住施設を主たる投資対象とする一方で、商業施設については高い収益を見込むことのできる物件もあることから、商業施設も投資対象として投資を行っていきます。

我が国においては、必要最低限の生活レベルを越えた豊かさや満足感を感じられる生活に対するニーズが高まりつつあると本投資法人は考えています。本投資法人は、入居者や消費者に対して訴求力のある、現代の生活者が求めるニーズに応えた居住施設や商業施設が、高い収益を期待できる収益用不動産であると考えています。本投資法人は、居住施設や商業施設の中でも、現代の生活者が求めるニーズに応える物件を、地域、建物の品質（グレード）、設備等の点から厳格な投資基準を用いて選択し、投資を行うことにより、ポートフォリオの着実な成長を目指します。

本投資法人は、資産運用会社の独自の物件取得に加えて、居住施設や商業施設の開発及び施設運営に関して経験と実績を有するサポート会社（自社開発・仲介）の経験とノウハウをバランスよく活用することで（後記「②成長戦略 ウ. サポート会社との協働」をご参照下さい。）、サポート会社（自社開発・仲介）が保有・開発する物件に関して安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保することを目指します。本投資法人は、このような基本方針を有する不動産投資信託であり、総合生活リートとして自らを位置付け、サポート会社と基本コンセプトを共有した上で、適切かつ実効的な協働により、基本方針を着実に実践していきます。

②成長戦略

ア. 外部成長の基本戦略

本投資法人は、資産運用会社に運用を委託し、資産運用会社の役職員が持つ多様な経験と高い専門性を活用して、資産運用会社独自の情報収集を不動産市場で行うことにより、着実な外部成長を目指します。

また、本投資法人は、サポート会社（自社開発・仲介）の物件情報を利用することで、不動産取引市場における過度の競争を回避し、適正な

取得条件による投資機会を長期的かつ安定的に確保することを目指すとともに、サポート会社及びサポート会社の取引先等といったネットワークを活用し、更なる投資機会の獲得にも積極的に努めます。

また、本投資法人は、新規開発案件に限らず、企業所有地や市街地の再生に関連した案件にも積極的に投資機会を探っていきます。更に、経済的に陳腐化した稼働率の低い物件でも、ポートフォリオの規模等を勘案し、かかる物件を取得することが投資法人に過大なリスクを負担させることはなく、適切な内部成長の施策を実施することが可能であると判断する場合には、かかる物件にも投資を行います（以下、かかる物件を「バリューアップ物件」といいます。）。

イ. 内部成長の基本戦略

本投資法人は、施設運営の経験と実績を有するサポート会社（自社開発・仲介）からの助言を活用し、施設運営管理の効率性向上、すなわち、稼働率の向上、賃料アップ及び管理コスト等の低減を図ります。

また、立地や施設の特徴を踏まえ、「サブ・リース方式／パス・スルー方式」（後記「③ ウ. アセット・マネジメント方針（エ）」をご参照下さい。）を選択することで、投資不動産のリスク・リターン特性を適切に決定することを目指します。

更に、バリューアップ物件については、リニューアル工事の実施、物件運営方法の変更、テナントの新規募集等、稼働率を高め物件の収益性を高めるために必要な施策を実施します。

ウ. サポート会社との協働

本投資法人は、サポート会社とのバランスのとれた広範な協働体制を構築することにより、安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目指します。

資産運用会社の投資運用委員会は、毎月少なくとも2回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための案件会議を開催します。案件会議では、サポート会社より売却・開発物件に関する情報を受領した場合、必要に応じ出席するサポート会社の担当者に対し、投資案件に関する要望や提案等も行います。このように資産運用会社は、効率性とチェック・アンド・バランスの効いた投資判断プロセスを確保しています。なお、資産運用会社は、案件会議において、最終的な投資判断をすることはありません。

本投資法人及び資産運用会社は、モリモトとの間でパイプライン・サポート等に関する基本協定書を、大和ハウスとの間で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を、中央三井信託銀行との間で不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書を締結しています。また、本投資法人及び資産運用会社は、平成19年2月13日にCJLとパイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しました（後記「1.（5）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」をご参照下さい。）。

なお、サポート会社から不動産等及び不動産対応証券等を取得する場合には、自主ルールとして策定した利益相反対策ルール（後記「2.（3）利益相反取引への取組み等」をご参照下さい。）を遵守します。

③ポートフォリオ構築方針

ア. ポートフォリオ・マネジメント方針

本投資法人は、投資対象物件の取得に際してはその質を重視し、取得後はポートフォリオレベルでの確なリスク・マネジメントを実施します。

(ア) 投資対象と投資地域

本投資法人は、居住施設及び商業施設を用途とする不動産について一定以上の人口を既に擁し、将来的に維持・増加が期待できる地域に原則として投資します。そこで本投資法人は、首都圏を主たる投資対象地域としますが、地域分散にも配慮し、その他の政令指定都市及びその周辺地域へも投資します。

(イ) 用途別投資比率及び地域別投資比率は、原則として、以下の通りです。

a. 用途別投資比率

	居住施設	商業施設
投資比率	70～100%	0～30%

(注) 本投資法人の取得済資産は、すべて居住施設であり、商業施設は含まれていません。

b. 地域別投資比率

地域	所在地	投資比率	
		居住施設	商業施設
エリア1	東京都主要9区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・世田谷区・大田区）	40～80%	0～40%
エリア2	上記を除く東京都区内、横浜市、川崎市、大阪市、名古屋市、福岡市、及びそれらの周辺地域	20～60%	0～40%
エリア3	首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、政令指定都市圏（エリア2を除く）、県庁所在地、人口30万人程度の都市及びそれに準ずる地域	0～30%	60～100%
エリア4	その他都市（人口10万人程度の地域）	0～10%	0～20%

(注) 本投資法人の取得済資産は、すべて居住施設であり、商業施設は含まれていません。

(ウ) 物件用途毎のタイプ別投資比率は、原則として、以下に記載の通りです。

a. 居住施設のタイプ別投資比率

<利用者ベース>

タイプ	シングル (S)	DINKS (D)	ファミリー (F)	エグゼクティブ (E)
概要	平均的な所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	子供のいない若年・共働き世帯、高所得層の単身生活者を対象にその生活スタイルを想定し企画された住宅	平均的な所得層のファミリー世帯を対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅	主として海外からの赴任者及び日本人富裕層ファミリーを対象にその生活スタイルを想定して企画された住宅

立地	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄駅との近接性 ・多様な生活スタイルの選択可能性（ビジネス街、公園、文化施設、広域商業施設、繁華街等との近接性）が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・閑静な住宅街に立地している ・近隣の文教施設が充実している ・生活利便性（近隣商業施設、文化施設、スポーツ施設等との近接性）が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・エリア1については、周辺に文化施設・生活施設が充実し、高級感のある住環境として競争力の高い「麻布・赤坂・青山」等の地域 ・エリア2、エリア3及びエリア4については、それに準じた地域 	
居住施設全体に対する投資比率	0～30%	40～100%	0～20%	0～10%

なお、タイプ別の専有面積と間取りは、以下の通りです。

間取り	専有面積				
	～25 m ²	25～35 m ²	35～50 m ²	50～100 m ²	100 m ² ～
STUDIO (1R/1K)	S	D	D	D	E
1BED (1DK/1LK)	—	D	D	D	E
2BED～ (2DK/1DK+S/2LDK～)	—	—	F	F	E

b. 商業施設のタイプ別投資比率

タイプ	駅前地域立地型	都市地域立地型	郊外地域立地型	田園地域立地型
概要	駅周辺に所在し、その交通利便性や繁華性を活かした商業ビル等	中心市街地に所在し、地域のにぎわいを活用するとともに、更なる活性化に寄与し得るショッピング・モール等	市街地郊外に所在することで周辺地域からの来店容易性が確保された集客力のあるショッピング・センター等	市街地から遠隔地で、原則として、近隣に競合施設が存在しない地域に所在し、複数の小商圈を束ねた広域商圈を対象とした、日用品中心の大型商業施設（スーパーセンター等）
主たる投資ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄駅の乗降客数等、立地の繁華度とその持続可能性 ・テナントが扱う商品の訴求力、テナントのブランド力や集客力 	<ul style="list-style-type: none"> ・商圈の人口、年齢構成、富裕度 ・中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力 ・専門店が扱う商品の訴求力、専門店のブランド力や集客力 	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路からの接近性 ・商圈内における規模の優位性 ・中核テナントとしての生鮮スーパーの競争力 ・専門店が扱う商品の訴求力、専門店のブラン 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路事情の良さ ・商圈内における競争状況と規模やテナント・ミックスの適切性

			ドカや集客力	
規模（延床面積）	500 m ² ～	3,000 m ² ～	5,000 m ² ～	10,000 m ² ～
商圏・商圏人口	～50km・約200万人	～30km・約100万人	～10km・約20万人	～10km・約5万人
商業施設全体に対する投資比率	0～40%	0～40%	60～100%	0～20%

なお、物販・飲食以外のサービスを提供する施設（スポーツ関連施設、アミューズメント・レジャー施設、ホテル等）を中核とする商業施設への投資比率は、商業施設全体の20%を上限とします。

イ. アクイジション方針

サポート会社及びその取引先等といったネットワークの活用に加え、資産運用会社独自のネットワークも活用し、適正な取得条件を長期的かつ安定的に確保することを目指します。

(ア) 投資対象物件の選別に際しては、以下に記載の選別基準に従い、十分な調査・分析を実施し、総合的な検討を行います。

<投資対象物件選別基準>

	居住施設	商業施設
立地	居住施設の入居者は、地域に対する志向性が強く、住宅タイプにより異なった賃貸市場を形成していることから、必要に応じて別途定める住宅タイプ区分毎に将来の需給動向等に関する調査・分析を行います。	投資対象物件の選別に際しては、原則として客観的な分析結果等を参考に商圏を適切に想定した上で、当該商圏の人口、年齢構成、人口動態、世帯数、平均所得等についての分析を行い、当該商圏が有する潜在購買力、成長性等について検討した上で、当該物件の規模、テナント・ミックス、業種・業態と商圏との適合性について総合的に判断します。また、競争力については、現状の競合状況に加え、近隣地域も含めた今後の競合店出店計画及び将来的な開発余地等を含めた調査・分析結果を勘案した上で、総合的に判断することを基本とします。
物件規模	物件毎に個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性、所在地域の人口動態を検討した上で、適正規模について判断します。	物件毎に個別の立地特性による現状の地域性及びその将来性、商圏の特性・規模及びその将来性、テナント又は業種・業態毎の標準的な規模を検討した上で、適正規模について判断します。
設備施設	住宅タイプにより対象とする入居者層の生活スタイルが異なることを踏まえ、外観・エントランス・内壁・内装等に関する意匠性、階高・採光・遮音等に関する快適性、防犯性、入浴・洗面・炊事等の利便性といった機能性等について、総合的に検討した上で、良質な居住施設であるか否かを判断します。	業種・業態毎の標準仕様を基に、商業施設としての汎用性、転用可能性、利用者のアクセス容易性等について総合的に検討した上で、個別に判断します。
投資額	1投資案件当たりの最小投資額	個別投資案件毎の最小投資額としては、5億円程度を目処としますが、投資価値分析作業及びポートフォリオ組入れ後の運用管理面での負担等、投資効率について総合的に検討した上で、投資の可否を判断します。

	1 投資案件当たりの最大投資額	個別投資案件毎の最大投資額としては、以下の計算式による個別投資案件毎の投資比率が 25%を超えないことを原則とし、計算式は以下の通りとします。なお、投資額には公租公課・取得費用等は含みません。 「個別投資案件毎の投資比率」=「当該個別投資額」/（「前期末における投資不動産等の評価額合計」+「当該個別投資以前又は同時に当期に投資した投資不動産等の取得価格合計」+「当該個別投資額」）
	取得価格の制限	投資不動産の取得価格については、当該投資不動産自体の投資価値と当該投資不動産を組入れた場合にポートフォリオが受ける影響を調査・分析した上で、鑑定評価を参考とし、総合的に判断します。 従って、鑑定価格を上回る価格で取得することもあり得ますが、利益相反取引のおそれに対する対応として利害関係者からの取得価格は鑑定評価額を超えないものとします。なお、取得価格には公租公課・取得費用等は含みません。
耐震性	新耐震基準適合、耐震補強工事実施済又は、地震予想損失率 15%未満の建物であることを原則とします。ポートフォリオの地震予想損失率については 10%未満を維持することを目標とします。	
権利関係	共有物件の場合、持分割合は 50%以上を基本とした上で、他の所有者の信用力等を検討した上で、個別投資案件毎に総合的に判断します。 区分所有、借地物件等の場合も、個別投資案件毎に総合的に判断します。	
開発案件投資	原則として、竣工前の未稼働物件への投資は行わず、安定的賃貸事業収入又はこれに類する収入が現に生じている又は生じる見込みがある物件への投資を基本としますが、下記については例外とします。 <竣工前の物件の取得> 竣工前の物件については、竣工後のテナントの確保が十分可能と判断され、完工と引渡しリスクが十分に抑制されていると判断される場合、建物が竣工前であっても当該案件への投資を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。 <未稼働物件の取得> 未稼働物件については、テナントの確保が十分可能と判断される場合、当該案件への投資を決定することができます。その場合、当該案件の個別リスク及びポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。 <ポートフォリオに組入れている物件の大規模修繕> 大規模修繕後のテナントの確保が十分可能であり、既存物件の価値向上に資すると判断される場合、完工と引渡しリスクが十分に抑制されていると判断されることを確認の上、工事期間中及び完工後にポートフォリオが被る影響を検討した上で、その可否を総合的に判断します。	
環境・地質等	建物内有害物質含有状況、土壌汚染状況等を十分に調査・分析した上で、現況及びその中長期的な影響を各々検討した上で、個別投資案件毎に総合的に判断します。	

(イ) ポートフォリオへの組入れに際しては、以下に記載の各項目について、詳細な調査（デューデリジェンス）を実施するものとします。当該調査においては、調査に関して十分な能力と経験を有する第三者による公正な不動産鑑定評価を参考として、ポートフォリオ全体に与える影響や価値向上への期待寄与度等についても検討を行った上で、総合的に当該物件の投資価値判断を行います。

<詳細調査項目> (注1)

項目	調査内容
経済的調査	i. 投資不動産の不動産鑑定評価(注2) ii. テナントの信用力

	<ul style="list-style-type: none"> iii. マスターレシーの運営能力 iv. 過去稼働率の推移、賃料水準の動向 v. 投資不動産の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況） vi. 投資不動産の立地するエリアの空室率の推移及び予測 vii. 投資不動産の用途・規模の適合性 viii. 鉄道等主要交通機関からの利便性 ix. 投資不動産の収益（賃料・共益費等）の適正性 x. 投資不動産の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性 xi. 投資不動産の敷金・保証金等の適正性 xii. 過去の実績（トラックレコード）のない案件（新築居住施設や新規開業商業施設）については、人口動態及び賃貸市場の分析（居住施設の場合）、商圈及びテナントの集客力の分析（商業施設の場合）
物理的調査	<ul style="list-style-type: none"> i. 建築基準法・都市計画法等関連法令に対する遵守状況 ii. 建物主要構造・規模・築年数・設計者・施工業者等 iii. 耐震性能（新耐震基準(注3)又は同等の耐震性能を有しているか） iv. 地震予想損失率の検証(注4) v. 修繕計画の検証 vi. アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況 vii. 土壌汚染状況等環境調査
法的調査	<ul style="list-style-type: none"> i. 不動産登記簿謄本・公図の調査 ii. 土地境界確定の状況、境界紛争の調査 iii. 賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 iv. 区分所有建物の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約・協定書等の調査 ・敷地権登記設定の有無・区分所有建物とその敷地の分離処分禁止の措置 v. 共有持分の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 ・共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 ・賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 vi. 借地権の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・借地権に対する対抗要件の具備の状況 ・借地権売却時の承諾料の有無及び金額 vii. テナントとの紛争の可能性 viii. 優先交渉権の有無 ix. 前所有者の状況（否認権の確認）

(注1) 上記デューデリジェンス及び鑑定評価の依頼、依頼先の選定及び変更については、投資運用委員会の審議及び決議を要するものとし、特に依頼先を変更する場合、その必要性和適切性につき慎重に判断します。また、調査・評価内容に係る重要な調整、最終調査結果・評価の取得については、同委員会に報告するものとします。

(注2) 不動産鑑定業者の選定に際して不動産投資信託に組込まれている不動産等の鑑定実績を踏まえ、総合的に判断します。

(注3) 新耐震基準とは、昭和55年建築基準法改正（昭和56年施行）に基づく構造基準をいいます。

(注4) 地震予想損失率は、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。また、ポートフォリオに関する地震予想損失率は、複数の建築物を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群中の1ないし複数の建築物に影響を与える年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する

比率 (%) で示したものをいいます。

ウ. アセット・マネジメント方針

(ア) 構築された物件ポートフォリオについては、用途毎に適切かつ効率的にプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）を行うものとし、適切かつ効率的な PM が実現できるよう、個別物件毎に、その所在地、物件売却主等の状況を踏まえ、最適なプロパティ・マネジメント会社（以下「PM 会社」といいます。）を選択し、自ら又は信託受託者をして一任委託することを基本とします。委託する PM の方針は、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理といった業務の側面毎に PM 会社に示すものとし、その項目は以下の通りとします。

テナント営業管理	<ul style="list-style-type: none"> ・投資不動産の賃貸方針の立案 ・新規契約・契約更新にかかる賃貸条件の立案 ・賃料調査等、マーケティング戦略の立案 ・テナント満足度の向上策の立案・実施 ・テナント営業管理者への指示・助言・業務管理 ・テナント誘致・契約更新・賃料改定等の交渉
施設維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・投資不動産の運営管理方針の立案 ・投資不動産の運営管理計画の立案及び実績の検証 ・投資不動産の賃貸収支管理 ・運営管理コスト配分方針の立案 ・施設運営管理者への指示・助言・業務管理
資産保全管理	<ul style="list-style-type: none"> ・投資不動産の修繕計画方針の立案 ・投資不動産の資本的支出の提案 ・建物改修工事の計画方針立案 ・工事・営繕管理者への指示・助言・業務管理

(イ) PM 会社の選定に際しては、以下に記載の各項目を調査・検討の上、総合的に判断します。PM 会社に PM 業務を委託した後は、原則として年 1 回、テナント営業管理、施設維持管理及び資産保全管理の各側面から PM 会社の運営管理実績を評価し、必要に応じて PM 会社に対する改善指示等を行います。かかる指示等を行ったにも関わらず、運営管理面の改善が認められない場合には、本投資法人は、PM 会社の変更も含め、更なる改善策について検討します。

<PM 会社調査・検討項目>

項目	内容
業 容	PM 事業概要、人員体制、専門とする不動産の用途又は事業エリア等
実 績	不動産用途別又は地域別の管理実績
財務健全性	過去 3 期における業績 (B/S、P/L、C/F 等)、信用度
PM 内容	テナント営業管理 (リーシング等)、施設維持管理 (保守・清掃・警備等)、資産保全管理 (建物の修理・修繕・更新・改修工事にかかる管理等)、これらに伴う管理企画提案、渉外業務 (含、クレーム対応)、報告業

	務等、現状のPM業務の質・機動性及びその将来性（人材及び組織・体制は質・量ともに十分か）
報酬額	PM内容との相応性
その他	近隣の競合する建物（除、本投資法人所有物件）の受託状況

(ウ) 居住施設については、テナントの分散により安定した将来賃料キャッシュフローを期待することができることから、個人を対象としたリーシングを基本とします。ただし、物件所在地のマーケット特性や物件仕様から社宅等、法人としての利用ニーズがある物件については、法人向けのリーシングも行います。

商業施設についても、長期にわたり安定的に営業し続けることが見込まれる複数テナントへのリーシング（マルチ・テナント）を基本としますが、マーケット環境の変化に応じた機動的なテナント入替を可能とするだけのフレキシビリティの確保に留意します。

(エ) 居住施設については、転借人からの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式（パス・スルー方式）でのマスターリース契約をPM会社と締結することを基本とします。なお、転貸借契約については、契約内容、物件の特性、テナントの信用力及び市場の特性を勘案し、PM会社において敷金・礼金を徴収しない方式で行うよう指図することもできるものとします。

商業施設についても、第三者への転貸を目的としたマスターリース契約を自ら又は信託受託者をしてPM会社と締結しますが、転借人からの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式（パス・スルー方式）と転貸借稼働率の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式（サブ・リース方式）のうち、マーケット特性や物件特性を踏まえ、より効率的な方式を選択することを基本とします。

なお、サブ・リース方式を選択する場合、マスターレシー（「3.（1）②マスターリース及び賃貸借取引の（注2）」をご参照ください。）の選定に際しては、i. 過去に第三者との間でサブ・リース方式でのマスターリース契約締結の実績があること、ii. マスターレシーとしての信用度・財務健全性が認められること、iii. 稼働率実績が良好である等、テナント営業管理の能力が十分であると認められること、iv. 当該投資不動産に対する施設運営能力が十分であると認められること、v. 当該投資不動産に対する理解度や関係度が高いと認められること、を調査・検討の上、総合的に判断します。なお、商業施設についてサブ・リース方式を選択する場合、マスターレシーたるPM会社は、当該商業施設賃貸事業における運営事業者としての役割を実質的に担うことになる点を十分考慮した上で、慎重に判断します。

(オ) 転貸借契約におけるテナントの選別に際しては、PM会社をして以下に記載の各項目を審査させた上で総合的に判断するといったプロセスを確保します。

a. 法人（商業施設及び居住施設の場合）

業種	業界動向の審査、必要に応じて役職員等の面談を実施
業歴	事業継続年数、上場の有無、役員異動の頻度
業績	過去3期における業績（B/S、P/L、C/F等）
信用度	資本関係、国内外の格付機関による長期又は短期格付、主要調査会社のデータベースによる信用調査評価
賃貸借内容	賃借の目的、契約期間、賃料、賃借規模、内装工事内容等、上記の内容との相応性

b. 個人（居住施設の場合）

勤務先	勤務先の内容、勤続年数
収入	年収額、賃料総額が年収額に占める割合
連帯保証人	有無、属性
契約内容	賃貸借の目的、契約期間、賃料、敷金・礼金等
その他	物件特性やターゲットとするテナント属性に応じた審査

(カ) 転貸借契約における賃料・敷金・契約期間の扱いについては、以下を基本とします。

a. 賃料

物件所在地地域のマーケット特性と当該物件の立地特性や機能等を踏まえ、その競争力を見極めた上で適正な賃料水準の設定に努めます。

b. 敷金

敷金について、居住施設の場合は賃料の2か月分、商業施設の場合は賃料の10か月分を基本としますが、賃貸契約の内容、物件の特性、テナントの信用力及び市場の特性を勘案し、柔軟に対応します。

c. 契約期間

居住施設の場合、2年間の普通借家契約を基本としますが、物件の特性・市場の状況に応じて定期借家契約によることもできるものとし、商業施設の場合、長期安定的な契約を基本とするものの、マーケット環境の変化に応じた機動的なテナント入替を可能とするだけのフレキシビリティの確保にも留意します。

エ. 修繕計画及び資本的支出に関する基本方針

(ア) 本投資法人の保有する不動産に関する修繕計画については、通常必要とされる経費的支出の他、中長年にわたり不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るための資本的支出等を考慮した営業戦略的な修繕計画を不動産毎に策定し、必要な修理・修繕・更新・改修を行います。

(イ) 上記修繕計画については、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、年一回、1年間、3年間及び10年間を対象期間とする各修繕項目（経費的修繕項目及び資本的修繕項目）についてそれぞれ策定又は見直します。

(ウ) 修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、減価償却費と修繕計画を考慮した上で必要な額を積み立てます。資本的支出については、ポートフォリオ全体の修繕積立金の範囲内で実施します。

オ. 付保方針

(ア) 損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、本投資法人の保有する不動産毎の特性に応じ、適正と判断される内容の火災保険及び包括賠償責任保険等の損害保険を付保します。

(イ) 地震保険の付保については、大規模地震等による建物への影響が特に大きいと予想される物件に関して、地震等の発生時に予想される当該物件及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性等を勘案して、総合的に判断します。

ただし、個別の地震予想損失率が 15%を超える物件をポートフォリオに組み入れる場合には、ポートフォリオ全体の地震予想損失率を改めて確認するものとし、ポートフォリオ全体の地震予想損失率が 10%を超える場合には、当該物件の地震予想損失額のうち、地震予想損失率 15%を超える部分に相当する金額を保険金額とする地震保険を付保することを検討します。

カ. 売却方針

本投資法人の保有する不動産については、中長期的に保有することを基本とし、短期的な売却は原則として行いません。

ただし、売却する場合には、不動産取引市場及び賃貸マーケットの動向並びに周辺地域における開発予測等を踏まえ、当該物件の状況や収益性の見通しとポートフォリオが受ける影響を考慮し、総合的に判断します。

キ. 財務方針

(ア) 資金調達の基本条件

本投資法人は、資金調達については、調達手段の多様化（投資法人債発行の検討等）、返済期限の分散、担保余力の確保を基本方針とし、効率的な資金調達に努めるものとし、具体的な借入条件・借入先の決定に当たっては、金利水準や動向を十分勘案して決定するとともに、借入先の適正な分散による、金利以外の部分も含めたトータルコストの抑制と、借入の機動性を両立させるよう配慮するものとし、将来の物件取得時における必要資金の調達、又は敷金・保証金の返還に備え、極度借入枠やコミットメント・ラインを設定することができるものとし、

(イ) LTV 基準

本投資法人は、金利リスクを抑制的に管理することを基本とし、LTV（資産総額に対する借入金、投資法人債及び見合い資金のない敷金・保証金の合計額の比率）の上限は 60%を目処とします。ただし、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により、一時的に 60%を超えることができるものとし、

(ウ) キャッシュ・マネジメント

本投資法人は、種々の資金需要（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、投資法人運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還並びに投資対象不動産の取得等）に対応するため、融資極度等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有するものとし、かかる余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することもできるものとし、投資対象の選別に際しては、安全性と換金性を重視するものとし、また、テナントから預かった敷金・保証金を活用することもできるものとし、

④投資対象

ア. 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資します。

(ア) 不動産等とは、次に掲げるものをいいます。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権

- c. 地上権
 - d. 不動産、不動産の賃借権及び地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みますが、有価証券（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。）において定めるものをいいます。）に該当するものを除きます。）
 - e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権及び地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
 - f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. から e. までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
 - g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- (イ) 不動産対応証券とは、資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。
- a. 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。）（以下「資産流動化法」といいます。）に規定する優先出資証券
 - b. 資産流動化法に規定する特定目的信託の受益証券
 - c. 投信法に規定する投資信託の受益証券
 - d. 投信法に規定する投資証券
- (ウ) 本投資法人は、上記（ア）及び（イ）に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次に掲げる特定資産に投資することができます。
- a. 預金
 - b. 有価証券（ただし、上記（イ）に掲げる特定資産を除きます。）
 - c. 金融先物取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
 - d. 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
 - e. 金銭債権（投信法施行令に定めるもの（ただし、預金を除きます。）をいいます。）
 - f. 信託財産を上記 a. から e. までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- (エ) 本投資法人は、不動産等への投資に付随する次に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
 - b. 慣習法上認められる温泉権（源泉権）
 - c. 不動産等への投資に付随して取得が必要となるその他の権利

(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

ア. モリモトグループの事業の内容

モリモトの企業グループ（以下「モリモトグループ」といいます。）は、モリモト、連結子会社である株式会社オー・エム・サービス、株式会社都市空間、持分法適用関連会社である有限会社フォレスト・ビーワンを営業者とする匿名組合及び非連結子会社であるモリモト・アセットマネジメント株式会社の5社により構成されており、「クレッセント」シリーズのマンション販売を主力とした不動産分譲事業、「イプセ」シリーズを中心とした賃貸不動産開発事業及び賃貸業務、分譲管理業務、仲介・受託業務を行う不動産サービス事業を営んでいます。

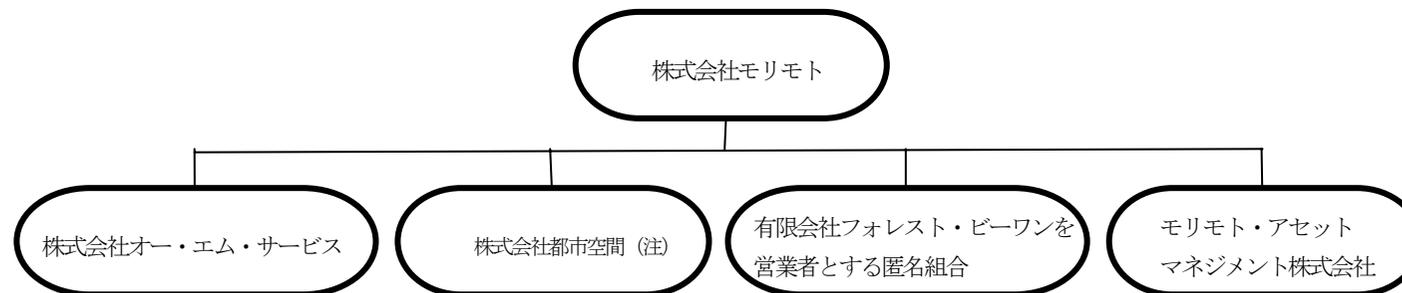
【モリモトとその連結子会社及び持分法適用関連会社並びに非連結子会社】

本書作成日現在

名 称	事 業 の 内 容
株式会社モリモト	総合マンションデベロッパー事業（分譲マンション開発・販売事業、賃貸不動産開発・販売事業）
（連結子会社）（2社）	
株式会社オー・エム・サービス	分譲管理業務、賃貸管理業務
株式会社都市空間（注）	賃貸業務
（持分法適用関連会社）（1社）	
有限会社フォレスト・ビーワンを営業者とする匿名組合	ビル建設のためのSPC
（非連結子会社）（1社）	
モリモト・アセットマネジメント株式会社	投資法人資産運用業

（注）モリモトは、平成19年2月2日開催の取締役会において、平成19年4月1日を合併の効力発生日として株式会社都市空間と合併することを決議しています。これにより、モリモトが株式会社都市空間の権利義務の一切を承継して存続し、株式会社都市空間は解散することになります。

【モリモトグループ図】

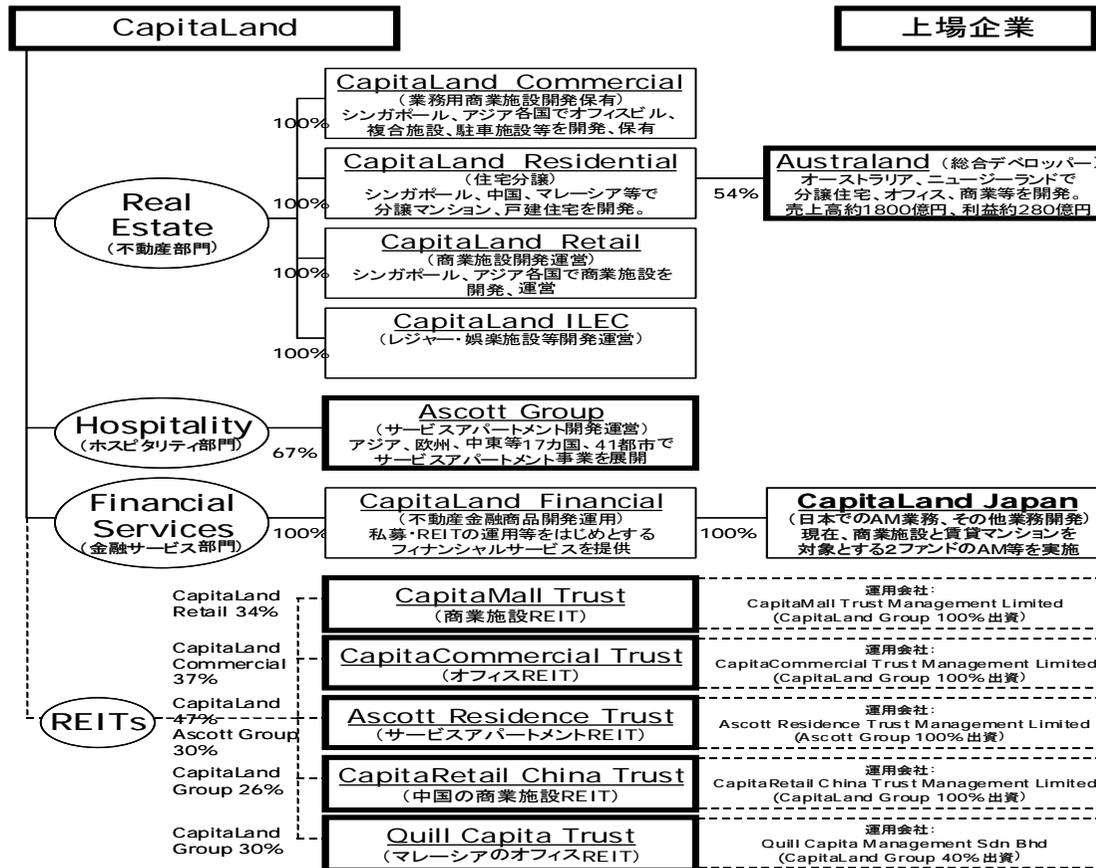


（注）モリモトは、平成19年2月2日開催の取締役会において、平成19年4月1日を合併の効力発生日として株式会社都市空間と合併することを決議しています。これにより、モリモトが株式会社都市空間の権利義務の一切を承継して存続し、株式会社都市空間は解散することになります。

イ. CLJの事業内容

- (ア) CLJ は、シンガポール法人である CapitaLand Limited が間接的に出資する 100%子会社で、キャピタランドの日本における事業展開の拠点として、平成 12 年に日本法に基づき設立されました。現在キャピタランドも出資している商業施設ファンド（日本国内の 5 物件約 452 億円、目標投資額 1,500 億円）及び賃貸マンションファンド（日本国内の 21 物件約 262 億円、目標投資額 420 億円）の投資・運用を行っています。
- (イ) CapitaLand Limited は、本社をシンガポールに置き、シンガポール証券取引所に上場しているアジア有数の不動産会社です。
- (ウ) キャピタランドは、「ラッフルズシティ等の大型複合商業施設を含む商業施設・住居・オフィスビル・サービスアパートメント等の不動産開発事業」及び「REIT や不動産私募ファンドの組成運営及び投資事業を中心とする不動産金融サービス事業」を、アジア太平洋、ヨーロッパ、中東の 20 カ国 90 都市以上で展開しています。

【キャピタランドグループ図】



ウ. 大和ハウス工業株式会社グループの事業の内容

大和ハウスグループ（大和ハウス、連結子会社 42 社及び持分法適用関連会社 10 社（平成 18 年 9 月 30 日現在）により構成）の不動産関連事業及び当該事業における主な関係会社は次のとおりです。なお、上記事業の他、リゾートホテル・ゴルフ場・スポーツクラブの経営を中心としたリゾート・スポーツ施設事業、並びにホームセンター事業等生活基盤産業への総合的な事業展開を行っています。

【住宅事業】

住宅事業においては、戸建住宅、集合住宅（寮、社宅、アパート等）、マンション等の建築請負・分譲、宅地の分譲、不動産の仲介斡旋及びアパートの賃貸・管理等を行っています。

[主な関係会社]

大和工商リース株式会社、株式会社ダイワハウス中部、株式会社ダイワハウス関東、株式会社ダイワハウス関西、日本住宅流通株式会社、大和リビング株式会社、株式会社ダイワサービス、株式会社シンクローラー、北京東苑公寓有限公司、上海国際房産有限公司

【商業建築事業】

商業建築事業においては、各種流通センター・店舗・事務所・工場等の建築請負、事業用地の分譲、仮設建物のリース及び店舗・事務所等の賃貸・管理を行っています。

[主な関係会社]

大和工商リース株式会社、大和情報サービス株式会社、ダイワロイヤル株式会社、ロック開発株式会社

【大和ハウスとその連結子会社及び持分法適用関連会社】

平成 18 年 9 月 30 日現在

名 称	事 業 の 内 容
大和ハウス工業株式会社	建築事業(住宅系・建築系) 都市開発事業(リゾートホテル・ゴルフ場・別荘地の企画・開発・設計・施工、都市の再開発・地域開発の企画・設計・施工、別荘地の販売・管理、一般土木工事の企画・設計・施工・販売代理) 観光事業(リゾートホテル・ゴルフ場の企画・運営・集客) 海外事業(海外への部材の輸出入、建設・合弁事業)
(連結子会社) (42 社)	
大和工商リース株式会社	仮設建物のリース、不動産の売買、各種機械器具・車輛等のリース・売買
ダイワラクダ工業株式会社	住宅機器・部材・オフィス家具等の製造販売、事務用機器等のリース、生損保募集代理業
大和物流株式会社	貨物自動車運送・貨物の保管・梱包、不動産の販売及び仲介
株式会社ダイワサービス	商業ビル・店舗・事務所・ホテル・マンション等の管理・営繕、人材派遣、引越荷物の梱包・運送
大和リビング株式会社	賃貸住宅の管理・運営、リフォーム工事の請負、物販、保険代理店業

大和情報サービス株式会社	不動産の賃貸借・ショッピング・センターの運営
ダイワロイヤル株式会社	不動産の利用に関する企画・コンサルティング、不動産仲介・管理、ビジネスホテルの経営
日本住宅流通株式会社	不動産の仲介・斡旋・鑑定、建設工事請負・設計施工監理、賃貸住宅管理、マンション販売代理、保険代理業
ロイヤルホームセンター株式会社	DIY用品・家庭用品・インテリア・ペット・園芸用品等の販売
大和リゾート株式会社	ホテル・ゴルフ場等リゾート施設の運営管理
その他 32 社	
(持分法適用関連会社) (10 社)	
ロック開発株式会社	ショッピング・センター等各種の企画・開発建設・管理運営
モリモト・アセットマネジメント株式会社	投資法人資産運用業
その他 8 社	

<参考>

中央三井信託銀行株式会社グループの事業の内容

サポート会社である中央三井信託銀行は、三井トラスト・ホールディングス株式会社を銀行持株会社とする三井トラスト・フィナンシャルグループの傘下銀行です。同行及び連結子会社 22 社、持分法適用関連会社 2 社（平成 18 年 9 月 30 日現在）における不動産関連業務は、次のとおりです。

【中央三井信託銀行】

不動産仲介業務、不動産流動化業務、不動産鑑定業務、不動産有効活用コンサルティング業務及び不動産ファイナンス業務を行っています。また、上場リート・不動産ファンド関連業務として、不動産管理処分信託の受託業務のほか、各種コンサルティング業務、投資主名簿等管理業務及び資産保管業務等を行っています。

【中央三井信不動産株式会社】

不動産仲介業務、不動産鑑定業務を行っています。

【CMTB ファシリティーズ株式会社】

不動産管理業務を行っています。

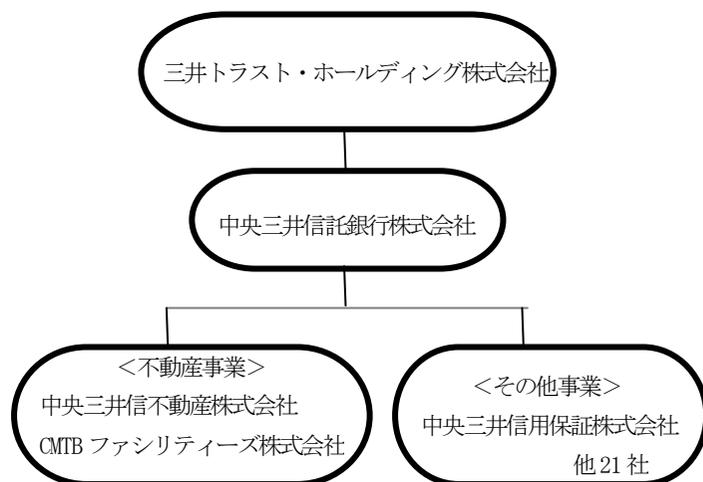
【中央三井信託銀行とその連結子会社及び持分法適用関連会社】

平成 18 年 9 月 30 日現在

名 称	事 業 の 内 容
中央三井信託銀行株式会社	銀行業務、不動産業務、証券代行業務
(連結子会社) (22 社)	
中央三井信用保証株式会社	信用保証業務
中央三井カード株式会社	クレジットカード業務

中央三井信不動産株式会社	不動産業務
中央三井リース株式会社	リース業務
中央三井キャピタル株式会社	ベンチャーキャピタル
中央三井証券代行ビジネス株式会社	事務請負業務
中央三井アセットマネジメント株式会社	証券投資信託委託業務
中央三井インフォメーションテクノロジー株式会社	システム開発業務
中央三井ビジネス株式会社	事務請負・労働者派遣業務
CMTB ファシリティーズ株式会社	不動産管理業務
その他 12 社	
(持分法適用関連会社) (2 社)	
日本トラスティ情報システム株式会社	システム開発業務
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	投資法人資産運用業務

【中央三井信託銀行グループ図】



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

ア. モリモトによるサポート・パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人、資産運用会社及びモリモトは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して平成 17 年 12 月 1 日付で、パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。

(ア) サポートの内容

本投資法人は、モリモトから以下の内容のサポートを受けます。

- ・資産運用会社及び本投資法人に対する投資対象不動産（以下に定義します。）に関する情報の提供
- ・資産運用会社及び本投資法人に対する投資対象不動産（以下に定義します。）の取得の支援
- ・資産運用会社に対する本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本ア. 項において総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務（以下、本ア. 項において「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- ・資産運用会社に対する本運用業務の遂行に必要な人材の派遣

(イ) 優先的情報提供及び優先交渉権

- ・モリモトは、モリモト若しくはモリモトが実質的に支配関係を有する法人が保有し、又は、モリモト若しくはモリモトが実質的に支配関係を有する法人が開発する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（本ア. 項において、当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者への提供に優先して資産運用会社及び本投資法人に提供します。
- ・モリモトは、第三者が開発若しくは保有する又は開発若しくは保有を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の書面による承諾を得た上で、かかる情報を最初に資産運用会社及び本投資法人に対して提供し、当該情報提供から 10 営業日間、当該情報を第三者に提供しません。
- ・資産運用会社は、上記に基づき、モリモトから投資対象不動産に係る情報を受領した場合、モリモトに対し、当該情報を受領した日から 10 営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間等について、書面により回答します。
- ・資産運用会社が、上記に基づきモリモトから受領した情報に係る投資対象不動産に関して、モリモトに対して、上記に基づき、投資対象不動産の取得を検討する旨を回答した場合、モリモトは、本投資法人に対して、当該投資対象不動産に関して優先的に売買交渉をする権利を付与し、資産運用会社による回答がなされた後、10 営業日間、第三者に対して当該投資対象不動産の情報の提供を行わず、かつ、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。また、10 営業日経過後においても、資産運用会社との間で当該投資対象不動産に関する売買を前提とした交渉が継続する場合には、モリモトは、当該交渉が継続する期間、第三者に対して当該投資対象不動産の情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該投資対象不動産に関する売買交渉を行いません。
- ・上記の情報提供は、モリモト及び資産運用会社の役職員が出席する資産運用会社の「連絡会議」において行います。当該会議において資産運用会社から投資対象不動産の開発企画に関して提案が示された場合、モリモトは当該提案について誠実に検討し、検討結果を資産運用会社に報告します。

(ウ) ノウハウ及び助言の提供

モリモトは、資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

- ・投資対象不動産の取得及び運営に関する事項（ただし、モリモトから取得する場合を除きます。）
- ・PMに関する事項
- ・投資不動産のリニューアルに関する事項
- ・コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項

(エ) 人材の派遣

モリモトは、資産運用会社に対し、取締役を1名以上派遣し、これを維持します。

(オ) PM会社の選定

資産運用会社は、居住施設に関するPM会社の選定において、モリモトのグループ企業である株式会社オー・エム・サービスに委託することを検討します。ただし、株式会社オー・エム・サービスが、資産運用会社が本運用業務のために作成する運用ガイドラインに定めるPM会社の選定基準を満たさない場合はこの限りではありません。

(カ) 対価

モリモトからのサポートの提供の対価は無償とします。ただし、モリモトによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに投資不動産のリニューアルに関する事項、コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項に対する対価については、通常の商慣習に基づき本投資法人、資産運用会社及びモリモトが協議の上、定めるものとします。

(キ) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成17年12月1日から平成20年11月30日迄です。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新され、以降も同様です。

(ク) 解約

本協定は、本投資法人、資産運用会社及びモリモトの書面による合意によらない限り有効期間中の解約は行うことができません。ただし、本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約が解約された場合には、資産運用会社は、本投資法人及びモリモトに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

イ. CLJによるサポート・パイプライン・サポート等に関する基本協定書の概要

本投資法人、資産運用会社及びCLJは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して平成19年2月13日付で、パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。

(ア) サポート内容

本投資法人は、CLJから以下の内容のサポートを受けます。

- ・資産運用会社に対する、本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本イ. 項において総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務（以下、本イ. 項において「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供

- ・資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（以下に定義します。）に関する情報の提供
- ・資産運用会社及び本投資法人に対する、投資対象不動産（以下に定義します。）の取得の支援
- ・資産運用会社に対する、本運用業務の遂行に必要な人材の派遣

(イ) 情報提供

- ・CLJは、CLJ若しくはCLJが実質的に支配関係を有する未上場の法人が保有し、又は、CLJ若しくはCLJが実質的に支配関係を有する未上場の法人が開発する日本国内の物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する居住用賃貸物件（本イ．項において、当該居住用賃貸物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を第三者への提供に優先して、資産運用会社及び投資法人に提供します。
- ・CLJは、第三者が開発若しくは保有する又は開発若しくは保有を予定する投資対象不動産につき、売却又は仲介の情報を入手した場合、当該第三者の書面による承諾を得た上で、資産運用会社及び本投資法人に対して提供します。
- ・資産運用会社は、上記に基づき、CLJから投資対象不動産に係る情報を受理した場合、CLJに対し、当該情報を受領した日から10営業日以内に、当該投資対象不動産の取得の検討の可否及び検討に要する期間の検討結果を書面により回答します。
- ・CLJは、投資対象不動産に関する情報共有と協議を目的とした資産運用会社の会議に出席します。

(ウ) ノウハウ及び助言の提供

CLJは、資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行うものとします。

- ・海外及び国内での資金調達（グローバル・オファリング等）に関する事項
- ・海外及び国内におけるIRに関する事項
- ・成長戦略等投資法人の運営方針全般に関する事項
- ・物件取得及び施設運営に関する事項
- ・投資不動産の運営売却・処分に関する事項
- ・アジアにおける不動産投資信託（REIT）市場、不動産市場、及び金融市場の不動産を含む金融商品に関する事項

(エ) 対価

CLJからのサポートの提供の対価は無償とします。ただし、CLJによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、資産運用会社及びCLJが協議の上、これを定めるものとします。

(オ) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成19年2月23日から平成21年2月22日、又はCLJが資産運用会社の株式を保有している期間の終期、のいずれか早く到来する日までとします。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新され、以降も同様です。

(カ) 解約

本協定は、本投資法人、資産運用会社及びCLJの書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことができません。ただし、本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約が解約された場合には、資産運用会社は、本投資法人及びCLJに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

ウ. 大和ハウスによる新サポーターパイプライン・サポート等に関する協定書の概要

本投資法人、資産運用会社及び大和ハウスは、不動産等の情報提供及び業務支援に関して、平成 19 年 2 月 13 日付で新パイプライン・サポート等に関する基本協定書を締結しています。

(ア) サポート内容

本投資法人は、大和ハウスから以下の内容のサポートを受けます。

- ・資産運用会社及び本投資法人に対する、大和ハウス若しくは大和ハウスが実質的に支配関係を有する法人が保有し、又は、大和ハウス若しくは大和ハウスが実質的に支配関係を有する法人が開発する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（本イ. 項において、当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。）に関する情報の提供
- ・資産運用会社及び本投資法人に対する投資対象不動産の取得の支援
- ・資産運用会社に対する本投資法人が保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託の受益権（以下、本イ. 項において総称して「投資不動産」といいます。）の資産価値の向上及び収益の向上を図る上で必要な投資不動産の運営管理業務、その他本投資法人のための投資法人資産運用業務（以下、本イ. 項において「本運用業務」といいます。）に関するノウハウ及び助言の提供
- ・資産運用会社に対する本運用業務の遂行に必要な人材の派遣

(イ) 情報提供

大和ハウスは、大和ハウス若しくは大和ハウスが実質的に支配関係を有する法人が保有し、又は、大和ハウス若しくは大和ハウスが実質的に支配関係を有する法人が開発する物件のうち、本投資法人の投資基準に適合する物件（本イ. 項において、当該物件を信託財産とする信託の受益権も含むものとし、以下「投資対象不動産」といいます。）を売却する場合、当該投資対象不動産に関する情報を次のように取り扱います。

A. 投資対象不動産が商業施設の場合

(A) 投資対象不動産の売却希望価格が 1 物件あたり 20 億円以下であるとき

- ・大和ハウスは、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、資産運用会社及び本投資法人に対して提供します。
- ・大和ハウスは、上記に従い資産運用会社及び本投資法人に対して情報提供を行った場合、資産運用会社が当該情報を受理してから 10 営業日が経過するまでは、当該投資対象不動産に関する情報を、資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に対して提供しません。
- ・大和ハウスは、上記に従い、資産運用会社及び本投資法人に対して情報提供を行った後、本投資法人の資金調達の時期、収支の状況、用途別投資比率、地域別投資比率等の当該投資対象不動産の欠陥又は瑕疵以外の理由により、資産運用会社から当該対象不動産の取得を検討しない旨の回答を受領した場合には、当該投資対象不動産に関する情報を第三者に優先して、大和ハウス・リート・マネジメント株式会社（以下「DHRM」という。）に対して提供することができます。

(B) 投資対象不動産の売却希望価格が 1 物件あたり 20 億円超であるとき

- ・大和ハウスは、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、DHRM に対して提供します。
- ・大和ハウスは、上記に従い、DHRM に対して情報提供を行った後、DHRM が設立企画人となって設立する予定の投資法人の資金調達の時期、収支の状況、用途別投資比率、地域別投資比率等の不動産の欠陥又は瑕疵以外の理由により、DHRM から当該対象不動産の取得を検討しない旨の回答を受領した場合には、当該投資対象不動産に関する情報を、第三者に優先して、資産運用会社及び本投資法人に対して提供します。

- ・大和ハウスは、上記に従い資産運用会社及び本投資法人に対して情報提供を行った場合、資産運用会社が当該情報を受理してから10営業日が経過するまでは、当該投資対象不動産に関する情報を、資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に対して提供しません。

B. 投資対象不動産が商業施設以外の場合

投資対象不動産が商業施設以外の場合の当該投資対象不動産に関する情報の取り扱い、売却希望価格に係らず上記 A (B) の取り扱いに準じることとします。

(ウ) ノウハウ及び助言の提供

大和ハウスは、資産運用会社に対して、本運用業務に関する、下記のノウハウ及び助言の提供を行います。

- ・投資対象不動産の取得及び運営に関する事項
- ・PMに関する事項
- ・投資不動産のリニューアルに関する事項
- ・コンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する事項
- ・投資不動産の売却及び処分に関する事項

(エ) 人材の派遣

大和ハウスは、資産運用会社に対し、人員を1名以上派遣します。ただし、大和ハウスの事情により派遣を終了させる必要が発生した場合は、大和ハウスと資産運用会社間で協議します。

(オ) PM会社の選定

資産運用会社は、商業施設に関するPM会社の選定において、大和ハウス又は大和ハウスの関連会社に委託することを検討します。ただし、大和ハウス又は大和ハウスの関連会社が、資産運用会社が本運用業務のために作成する運用ガイドラインに定めるPM会社の選定基準を満たさない場合はこの限りではありません。

(カ) 対価

大和ハウスからのサポートの提供の対価は無償とします。ただし、大和ハウスによる媒介に基づき本投資法人が投資対象不動産を取得する場合における手数料等並びに投資不動産のリニューアルに関する事項及びコンストラクション・マネジメント（工程管理）に関する大和ハウスからのサポートの提供に対する対価については、通常の商慣習に基づき、本投資法人、資産運用会社及び大和ハウスが協議の上、これを定めるものとします。

(キ) 有効期間

本協定に基づく合意の有効期間は、平成19年2月13日から平成21年2月12日迄です。ただし、有効期間満了の6か月前までに各当事者から特段の意思表示がない限り、同一条件により、更に1年間自動更新され、以降も同様です。

(ク) 解約

本協定は、本投資法人、資産運用会社及び大和ハウスの書面による合意によらない限り有効期間中の解約を行うことはできません。ただし、本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約が解約された場合には、資産運用会社は、本投資法人及び大和ハウスに書面による通知をすることにより、本協定を解約することができます。

<参考>

中央三井信託銀行によるサポート不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書の概要

本投資法人、資産運用会社及び中央三井信託銀行は、収益用不動産に関する売却・仲介情報の提供等に関し、平成18年1月23日付で、不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書（以下、本ウ. 項において「本協定」という。）を締結しています。

(ア) 情報の提供

中央三井信託銀行は、収益用不動産に関する売却・仲介情報（守秘義務その他の契約により資産運用会社への情報提供が禁止されている情報を除きます。）を取得した場合、速やかに資産運用会社に書面で通知します。

(イ) 売却・仲介情報の検討

資産運用会社は、中央三井信託銀行から通知を受けた売却・仲介情報に係る収益用不動産について、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を、かかる通知の受領後速やかに、書面により中央三井信託銀行に通知します。

(ウ) 期間

本協定の有効期間は、本協定の締結日から1年間とし、有効期間満了日の30日前までに他方当事者に対して期限の更新をしない旨の書面による通知を行わない限り、更に、1年間、同一の条件にて自動更新され、以降も同様です。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

①投資法人の役員状況

本書作成日現在

役職名	氏名	主要略歴 (会社名等 当時)	選任理由
執行役員	上田 求	昭和47年4月 中央信託銀行株式会社 入社 名古屋支店 平成3年4月 同社 業務部広報室長 平成4年4月 同社 沼津支店支店長 平成6年5月 同社 秘書室秘書役 平成9年6月 同社 業務部部长 平成11年6月 同社 取締役業務部部长 平成12年4月 中央三井信託銀行株式会社 執行役員証券業務部部长 平成13年5月 同社 新宿西口支店 支店長 平成15年6月 株式会社デベロッパー三信 顧問 平成15年8月 同社 常務取締役 平成17年11月 同社 顧問 平成18年1月 ビ・ライフ投資法人 執行役員 (現在に至る) 平成18年6月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 顧問 (現在に至る)	中央三井信託銀行株式会社より、金融と不動産の双方に精通し、人格・識見とも執行役員に相応しい人物として紹介を受け、平成19年2月23日開催の第4回投資主総会にて選任しました。
監督役員	田口和幸	平成元年4月 司法研修所 平成3年4月 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 平成10年1月 同事務所 パートナー (現在に至る) 平成17年6月 ビ・ライフ投資法人 監督役員 (現在に至る) 株式会社エフティコミュニケーションズ 監査役 (現在に至る) 平成17年11月 株式会社フレクソル 監査役 (現在に至る) 平成18年6月 株式会社アールテック・ウエノ 監査役 (現在に至る)	株式会社モリモトより、高い識見と豊富な実績を有する法律の専門家として紹介を受け、平成19年2月23日開催の第4回投資主総会にて選任しました。
監督役員	岩崎哲也	平成2年4月 監査法人トーマツ 入所 平成6年3月 公認会計士登録 (No.11886) 平成9年2月 エヌイーディー株式会社 (ベンチャーキャピタル) 入社 平成9年2月 岩崎哲也公認会計士事務所 開所 平成14年5月 税理士登録 (No.94737) 平成16年8月 シティア公認会計士共同事務所 (現在に至る) 平成17年6月 シグマ・ゲイン株式会社 監査役 平成18年1月 ビ・ライフ投資法人 監督役員 (現在に至る)	株式会社モリモトより、高い識見と豊富な実績を有する会計・税務の専門家として紹介を受け、平成19年2月23日開催の第4回投資主総会にて選任しました。

なお、平成19年2月23日開催の第4回投資主総会にて、補欠執行役員1名を選任しております。

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

該当ありません。

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

本書作成日現在

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（会社名等 当時）	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役（常勤）	浅田利春	昭和57年4月 三井信託銀行株式会社 入社 昭和59年4月 同社 不動産部 昭和61年10月 大蔵省財政金融研究所 出向 昭和63年10月 三井信託銀行株式会社 帰任 平成6年4月 同社 業務企画部 広報室課長 平成8年10月 同社 業務企画部 広報室長 平成12年1月 同社 不動産部 次長 平成12年4月 中央三井信託銀行株式会社 不動産企画部 次長 平成13年7月 同社 不動産営業部 次長 平成16年4月 株式会社アセットビジネスコンサルティング 出向 平成16年12月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 同社 取締役財務部長 平成17年11月 同社 専務取締役 平成18年1月 同社 代表取締役社長（現在に至る）	該当なし
専務取締役（常勤）	河野和弘	昭和63年4月 町田リハウス株式会社 入社 平成2年4月 三井不動産販売株式会社 出向 平成4年4月 町田リハウス株式会社 帰任 平成5年9月 株式会社都市開発システム 入社 平成13年11月 日本マクドナルド株式会社 入社 平成16年4月 株式会社モリモト 入社 平成18年6月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役 平成18年7月 同社 出向 平成18年10月 同社 専務取締役（現在に至る）	株式会社モリモトより出向
取締役 企画総務部長（常勤）	太田政人	平成3年4月 株式会社住友銀行 入行 平成8年2月 株式会社日本総研ビジコン 出向 平成8年3月 株式会社ヒマラヤ 出向 平成10年4月 株式会社住友銀行 帰任 平成12年10月 株式会社ケアネット 入社 平成13年8月 株式会社モリモト 入社 平成17年1月 モリモト・アセットマネジメント株式会社 出向 平成17年11月 同社 取締役企画総務部長（現在に至る）	株式会社モリモトより出向

取締役 (非常勤)	中田 正人	昭和 58 年 8 月	株式会社モリモト 入社	兼任 兼任 兼任 兼任
		平成 2 年 4 月	同社 取締役財務部長	
		平成 2 年 4 月	亜細亜建設株式会社 取締役 (現在に至る)	
		平成 2 年 4 月	株式会社オー・エム・サービス 取締役 (現在に至る)	
		平成 4 年 4 月	クリアリックス株式会社 代表取締役社長	
		平成 7 年 11 月	株式会社エテルナ 取締役	
		平成 9 年 1 月	株式会社モリモト 取締役統括本部長	
		平成 12 年 6 月	同社 常務取締役 (現在に至る)	
		平成 12 年 7 月	同社 財務部長	
		平成 12 年 9 月	クリアリックス株式会社 取締役	
		平成 15 年 6 月	株式会社モリモト 総務部長	
		平成 16 年 9 月	モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役	
		平成 17 年 6 月	同社 取締役 (現在に至る)	
平成 18 年 4 月	株式会社モリモト 執行役員 (現在に至る)			
取締役 (非常勤)	柏木 二郎	昭和 62 年 4 月	株式会社富士銀行 入行	兼任 兼任 兼任 兼任
		平成 11 年 12 月	富士キャピタルマネジメント株式会社 出向 同社 インベストメントダイレクター	
		平成 17 年 7 月	英国ロンドン大学ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス (LSE) 修士課程 及び ロンドンビジネススクール スローンフェローシップ修士課程 (経営学) 修了	
		平成 17 年 8 月	株式会社モリモト 入社	
		平成 17 年 9 月	同社 社長室長	
		平成 17 年 11 月	モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役 (現在に至る)	
		平成 18 年 3 月	株式会社モリモト 取締役 (現在に至る)	
		平成 18 年 4 月	同社 執行役員 (現在に至る)	
		平成 18 年 4 月	同社 経営管理本部長 (現在に至る)	
		平成 18 年 6 月	クリアリックス株式会社 取締役	
平成 18 年 10 月	クリアリックス株式会社 代表清算人 (現在に至る)			
取締役 (非常勤)	吉村 守	昭和 58 年 4 月	大和ハウス工業株式会社入社 大阪本社建築営業部	兼任
		平成 11 年 7 月	大和リゾート株式会社 出向	
		平成 12 年 5 月	大和ハウス工業株式会社 営業本部営業部	
		平成 14 年 10 月	同社 社長室経営戦略部新規事業開発室室長	
		平成 16 年 4 月	同社 管理本部不動産事業開発室室長 (現在に至る)	
		平成 18 年 10 月	モリモト・アセットマネジメント株式会社 取締役 (現在に至る)	

監査役（非常勤）	五月女五郎	昭和44年11月 昭和49年9月 昭和50年3月 昭和52年4月 昭和52年4月 昭和54年2月 平成18年6月	東京都公務員 司法試験 合格 最高裁判所司法研修所 入所 同研修所 終了 榊原卓郎法律事務所 入所 五月女五郎法律事務所 開所（現在に至る） モリモト・アセットマネジメント株式会社 監査役（現在に至る）	兼職（弁護士）
----------	-------	--	---	---------

取締役（非常勤）中田正人は平成19年3月1日に退任する予定です。また、平成19年3月2日に次の2名が就任する予定です。

取締役（非常勤）	陳 來勝	平成3年4月 平成8年9月 平成9年4月 平成13年4月 平成13年4月 平成17年9月 平成18年1月 平成18年11月	シンガポール共和国国防省 入省 シンガポール共和国通産省 出向 在日本シンガポール大使館 商務部 一等書記官 コメックス 事業開発部 バイスプレジデント コメックス・ジャパン株式会社 代表取締役 キャピタランド・ファイナンシャル・リミテッド バイスプレジデント キャピタランド・ジャパン株式会社 日本副支社長 同社 日本支社長兼代表取締役（現在に至る）	
取締役（非常勤）	郭 志豪	平成9年9月 平成12年1月 平成18年1月 平成18年5月 平成18年5月	シンガポール共和国外務省 在日本シンガポール大使館 一等書記官 キャピタランド・ファイナンシャル・リミテッド シニアマネジャー ペンシルバニア大学 ウォートンスクール 経営学修士（MBA） キャピタランド・ジャパン株式会社 事業開発部 シニアマネジャー（現在に至る）	

②資産運用会社の従業員の状況

本書作成日現在

従業員数（名）・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員11名（うち1名は役員と使用人を兼任）について、モリモトから7名、中央三井信託銀行から2名、大和ハウスから2名、それぞれ出向受入れしています。	該当ありません。

(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

本投資法人及び資産運用会社の意思決定に重要な影響を及ぼし得る「スポンサー企業」は、「美しい暮らしと住まい」という本投資法人の基本概念を最も深く理解する親密なパートナーであり、これらの企業との適切な協働は、資産運用業務を最も有効に遂行する手段であると認識しています。

一方、親密であればこそ、潜在的には利益相反行為を誘発しかねない関係にあることも事実であり、本投資法人及び資産運用会社では、スポンサー企業をはじめとする利害関係者との間の利益相反防止を、資産運用業務のコンプライアンス上、最も重要な事項の一つとして認識し、下記のような体制を整備しています。

ア. 利害関係者との取引に関する内部規定の概要

(ア) 基本原則

利害関係者（下記(イ)ご参照）と資産の取得及び処分並びに資金の借入れ（借入れに伴って実施する金利スワップ取引又は金利キャップ取引を含みます。）に関する取引（1件1,000万円未満の取引等を除きます。）を行う場合には、まず資産運用会社の投資運用委員会、コンプライアンス委員会の順に、それぞれ全会一致で決議を得た上で、さらに取締役会付議の前に、予め本投資法人の役員会の承認を得なければなりません。本投資法人の役員会の承認が得られない場合は、当該議案を起案部署に差し戻します。

(イ) 利害関係者

資産運用会社の社内規定に、下記のとおり定めています。

- a. 投信法、同法施行令及び同法施行規則に定められる「利害関係人等」
- b. 資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主及びその役員
- c. 資産運用会社及び本投資法人との間で、物件情報の提供等について、いわゆるパイプライン・サポート協定を締結している法人
- d. 役員又は従業員を、資産運用会社の常勤役職員として派遣している法人
- e. 上記a. からd. の各号に該当する者が重要な影響を及ぼし得るSPC（特別目的会社）
- f. その他本規定の主旨に鑑みて利害関係者として取扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

(ウ) 利害関係者との取引

利害関係者との取引条件の妥当性等を確保するため、取引の種類に応じ下記の制限等について規定するとともに、下記に該当する取引のうち、投資主の投資判断に重要な影響を及ぼすと判断されるものについて、決定後速やかに東京証券取引所の定めるところに従った適時開示、本投資法人ホームページへの資料掲載等による開示を行う旨、規定しています。

また、投信法に定められる手続きですが、利害関係者との間で物件の取得・処分等同法に定められる取引を行ったときは、同法の定めに従って、監査法人等による価格調査の結果を含む当該取引に関する事項を記載した書面を、本投資法人等に交付する旨も規定しています。

a. 物件の取得

利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託財産とする信託の受益権を取得する場合は、利害関係者ではなく、かつ実績や信用面において定評ある不動産鑑定士（法人を含みます。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得できません。ただし、消費税及び地方消費税、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

期間按分精算額等は別途考慮するものとします。また、利害関係者が本投資法人への処分を前提に、事前にSPC等を組成する等して負担した費用が存する場合は、SPC等の組成費用として相当である金額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。

b. 物件の処分

利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地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、利害関係者ではなく、かつ実績や信用面において定評ある不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満では譲渡できません。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まないものとします。

c. 物件の賃貸

利害関係者へ物件を賃貸する場合は、市場価格や周辺相場等の十分な調査、又は利害関係者ではない第三者の意見書の参照等により、適正と判断される条件で賃貸するものとします。

d. 不動産管理業務（PM業務）等の委託

利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査の上、委託先としての適格性を確認するとともに、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するものとします。

なお、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている物件を取得する場合、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料については前記のとおり市場水準等を勘案して決定するものとします。

e. 売買又は賃貸の媒介の委託

利害関係者へ特定資産の売買又は賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定される報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度、提供される役務の内容等を勘案して決定するものとします。

f. 工事等の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、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工事の発注を行うものとします。

g. 借入れ等

利害関係者から資金の借入れ等（借入れに伴って実施する金利スワップ取引又は金利キャップ取引を含みます。）を行う場合は、借入れ等の条件や付随費用の水準等の妥当性を、本投資法人の信用力や市場慣行等に照らして確認するものとします。

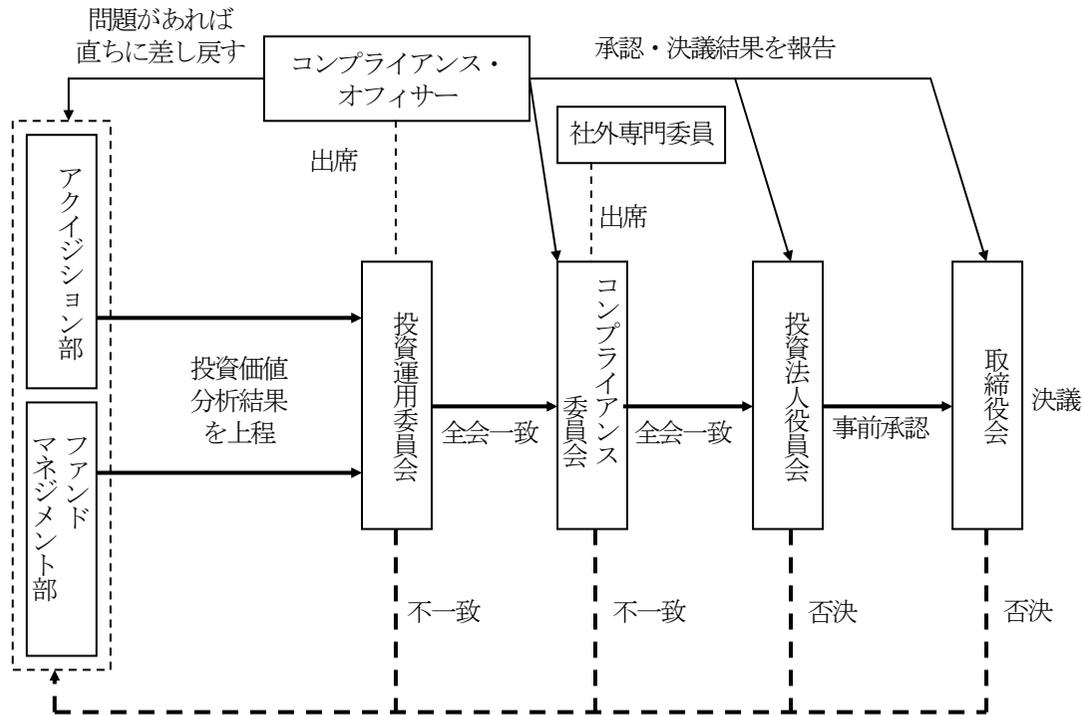
h. 信託の設定

取得しようとする物件又は取得した物件について、利害関係者を受託者とする信託を設定する場合（当該物件の売主に、利害関係者を受託者とするよう資産運用会社が要請する場合を含みます。）は、受託者としての適格性、報酬の水準の妥当性を確認するものとします。

i. その他の取引

その他上記の区分に該当しない利害関係者との間の取引で、本規定の主旨に鑑みて利害関係者との取引として取扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断したものについては、その内容に応じ上記のいずれかの規定を準用した取扱いを行うものとします。

イ. 利害関係者から物件を取得する際の意思決定フロー



(注) 投資対象物件の選定・調査からコンプライアンス委員会決議までの流れ

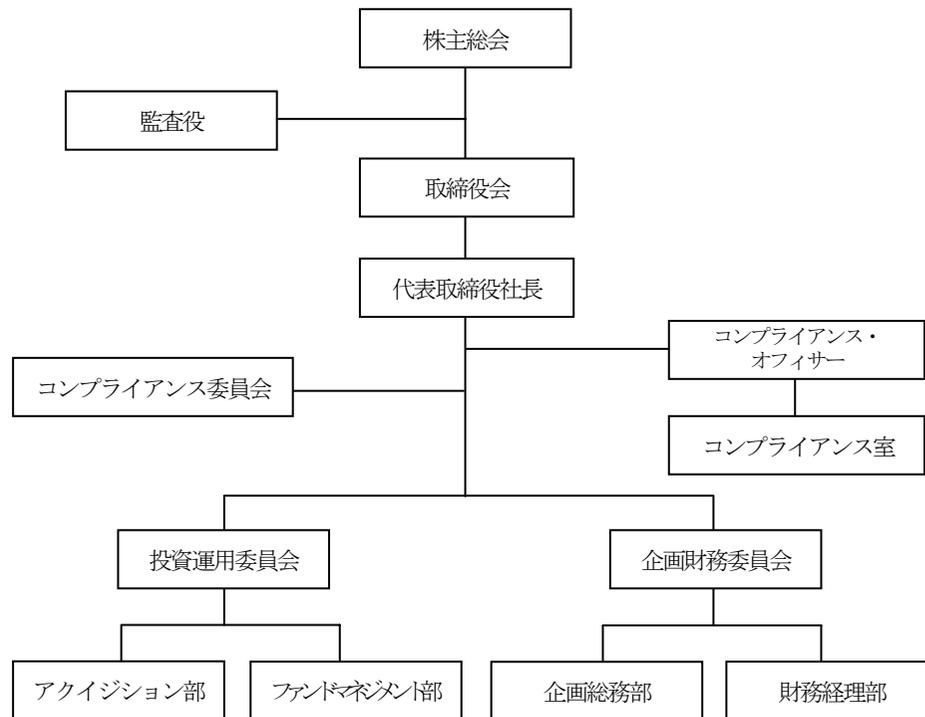
- ・運用ガイドラインに則り、アクション部が不動産取引市場における観点から投資価値分析を行い、投資対象物件を選定します。さらに、ファンドマネジメント部が金融資本市場における観点から投資価値分析を行った上で、投資対象物件を選定します。
- ・このように投資対象物件として選定された物件について、定量的・定性的手法に基づく投資価値分析結果を付して投資運用委員会に上程され、同委員会において当該物件に投資価値があるとの判断で全会一致した場合、資産の取得・処分業務等を所管するアクション部が外部専門家に対してデューデリジェンスを委託し、当該外部専門家より報告書を受領します。
- ・その上で、当該物件が投資適格であると改めて投資運用委員会が判断した後に、外部専門家の選定の経緯、成果物の作成過程及びその内容を含めて、コンプライアンス委員会に上程され、審議及び決議を経ます。

なお、資産運用会社の株式議決権の67%(平成19年3月2日をもって50.1%となる予定です。)を保有するモリモトは、資産運用会社に大きな影響力を有する利害関係者であることから、モリモト及び同社が重要な影響を及ぼし得るSPC(モリモト及びSPCを含めて、以下「モリモト等」といいます。)を相手方として物件を取得する場合には、特に下記のような厳格な手順によっています。

- (ア) 投資対象物件の取得検討の可否につき、不動産投資部門の担当取締役の決裁を受けた上で、物件の取得業務等を所管するアキュイジション部及び運用資産の管理業務等を所管するファンドマネジメント部が独自に購入希望価格を算定し、当該購入希望価格について投資運用委員会において審議・決議します。
- (イ) その後、資産運用会社が提案する当該購入希望価格に対して、モリモト等から提示される当該投資対象物件の売却希望価格を勘案して、投資運用委員会において、当該投資対象物件取得の検討継続の可否について審議・決議します。
- (ウ) 当該投資対象物件取得の検討継続が承認された場合、アキュイジション部及びファンドマネジメント部において最終購入希望価格を算定し、改めて当該最終購入希望価格を投資運用委員会において審議・決議します。
- (エ) 当該最終購入希望価格を投資運用委員会が承認した以降の意思決定プロセスは、前記の利害関係者からの資産を取得する場合の意思決定フロー図に従います。

ウ. 資産運用会社の運用体制

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。



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託をう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、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス室、企画総務部、ファンドマネジメント部、アキュイジション部及び財務経理部の各部署に分掌され、コンプライアンス室については、コンプライアンス・オフィサーが、企画総務部、ファンドマネジメント部、アキュイジション部及び財務経理部については、担当の取締役が統括しています。

企画総務部を企画・総務部門、ファンドマネジメント部及びアキュイジション部を不動産投資部門、財務経理部を財務・経理・IR部門ということがあります。

また、資産運用会社は、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、資産の運用、経営計画その他投資法人に関する重要事項についての審議を行う機関として企画財務委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(ア) 資産運用会社の各組織の業務の概要

部署名	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス全般の企画・立案・推進 ・業務全般についての法令等の遵守状況並びにリスク管理状況の検証 ・苦情等処理の適正性の検証 ・法人関係情報の管理状況の適正性の検証 ・内部監査の統括 ・コンプライアンス室の業務執行の統括
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス推進、内部監査、リスク管理状況の検証等に関する業務
企画総務部	<ul style="list-style-type: none"> ・投資主対応及び投資主総会に関する業務 ・経営計画に関する業務 ・苦情等処理の受付 ・株主総会及び取締役会の運営に関する業務 ・総務、人事及び経理に関する業務 ・（資産運用委託）契約の締結、解約及び変更に関する業務 ・官公庁及び業界団体等に対する窓口対応 ・法人関係情報の管理に関する業務 ・本投資法人の基本的事項に関する業務
ファンドマネジメント部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の資産運用に関する業務 ・不動産賃貸市場及び小売業等業界動向の調査分析 ・金融資本市場の調査分析 ・投資情報の分析 ・借入人の与信管理
アキュイジション部	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係る資産の取得及び処分に関する業務 ・不動産取引市場の調査分析 ・投資情報の収集及び分析
財務経理部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の資本政策、財務戦略及び資金調達に関する業務 ・本投資法人の経理に関する業務 ・金銭の分配に関する事項 ・本投資法人及び資産運用会社の広告、宣伝及び広報活動に関する業務 ・不動産投資信託市場の調査分析

(イ)資産運用会社の委員会

a. コンプライアンス委員会

委 員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、常勤取締役、委員長の了承を得て社長が指名する当社の役職員、及び委員長の了承を得て社長が委嘱する社外の専門家（社外専門委員）
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業のうち利害関係者との取引に関する審議及び決議 ・前号以外の取締役会付議事項についてのコンプライアンスに関する審議及び決議 ・その他コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議又は決議を求める事項のコンプライアンスに関する審議及び決議 ・投資法人資産運用業に係る資産運用に関するリスク及びリスク管理状況の検証
審議・決議方法等	原則として全員出席（事情により出席できない委員がいる場合、当該欠席委員を除いた委員全員としますが、各議案について全委員の過半数とします。）を得て委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。

b. 投資運用委員会

委 員	不動産投資部門所管取締役（委員長）、常勤取締役、アキュイジション部長、ファンドマネジメント部長、財務経理部長、コンプライアンス・オフィサー、及び委員長の了承を得て社長が指名する当社の役職員
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人資産運用業に係る運用方針に関する審議及び決議 ・投資法人資産運用業に係る資産の取得、処分及び運用管理に関する審議及び決議
審議・決議方法等	原則として全員出席（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。）の出席）を得て委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。

注 投資運用委員会は、毎月少なくとも2回、物件情報の概要を確認し、投資案件としての価値や課題に関して協議するための会議（以下「案件会議」といいます。）として開催されます。案件会議においては、必要に応じ出席するサポート会社の担当者に対し、投資案件に関する要望や提案等も行います。

c. 企画財務委員会

委員	企画・総務部門所管取締役（委員長）、財務・経理・IR 部門所管取締役（委員長）（注1）（注2）、常勤取締役、企画総務部長（注3）、財務経理部長、コンプライアンス・オフィサー、及び委員長の了承を得て社長が指名する当社の役職員
業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の基本的事項についての審議・決議 ・経営計画・人事・総務に関する重要事項についての審議・決議等 ・投資法人の経営計画、投資口又は投資法人債の発行や借入れによる資金調達等の財務・経理・IR に関する重要事項についての審議・決議等
審議・決議方法等	原則として全員出席（事情により出席できない委員がいる場合、委員の過半数（ただし、兼務している職位分は除いて算出します。）の出席）を得て委員会を開催し、出席委員全員の意見の一致で決議を行います。欠席委員の意見は、委員長が聴取の上、出席委員に説明することにより、委員会の審議に反映させるものとします。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として当該議案の審議は行いません。ただし、期限の切迫等やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合は、審議を行うことができるものとします。

注1 企画・総務部門上程の案件については同部門所管取締役が、財務・経理・IR 部門上程の案件については同部門所管取締役が、それぞれ委員長として議事を運営します。

注2 現在、代表取締役社長は、財務・経理・IR 部門の所管取締役を兼務しています。

注3 現在、企画・総務部門所管取締役は、企画総務部長を兼務しています。

②運用体制の採用理由（前記①の意思決定における内部統制上の仕組みが適切と考える理由）

前記①や1（1）のとおり、本投資法人及び資産運用会社は、利益相反のおそれを内包する利害関係者との取引について、各意思決定機関の各構成員が相互に牽制機能を発揮しつつ客観的・合理的な判断をし得る枠組みを整備することで、「意思決定過程の適切性」を確保しています。また、意思決定後には、適時適切な情報開示の実施を通じた「透明性」を確保していることから、内部統制上の仕組みを適切に整備していると認識しています。

なお、利益相反の可能性のある取引に対し、各機関が果たす機能等についての考え方は以下のとおりです。

ア. 利益相反の可能性のある取引に対し、投資法人執行役員が果たす機能について（資産運用会社役職員兼職の有無等）

前記1（1）③ア.c. のとおり、本投資法人の上田執行役員は、資産運用会社の役職員を兼職しておらず、資産運用会社の顧問に就任していません。

顧問という立場を活かして、資産運用会社の業務遂行状況や不動産・金融資本市場関連の情報等を、より豊富かつタイムリーに入手することで、執行役員としての判断をより高度化するとともに、資産運用会社に対する監督機能の発揮を図るものです。これによって、利益相反の可能性のある取引についても、牽制機能を発揮しつつ適切な意思決定を行い得る体制を整備しています。

イ. 利益相反の可能性のある取引に対し、資産運用会社の取締役会が果たす役割について

資産運用会社の取締役会構成員7名のうち、スポンサー企業からの出向者や兼任者でないのは、代表取締役社長と非常勤監査役の2名であり、モリモトからの出向者2名が常勤取締役、兼任者2名が非常勤取締役、大和ハウスとの兼任者1名が非常勤取締役に就いており、員数としては

過半数を占めています。なお、前記2(2)①のとおり、3月2日以降、取締役の総数や構成の内訳は変わりますが、スポンサー企業からの出向者や兼任者が取締役の過半数を占めていることに変わりはありません。

しかし、そもそも資産運用会社の取締役には、スポンサー企業の役職員という立場ではなく、本投資法人に対する忠実義務と善良なる管理者としての注意義務を果たし得る人材が株主総会で選任されています。また非常勤監査役には、豊富な経験と高い専門性・見識を有する社外の弁護士が就いており、取締役会における意見や助言の表明等を通じ、期待される牽制機能を発揮しています。さらに、前記①や1(1)のとおり、意思決定過程の適切性、適時適切な情報開示の実施を通じた透明性の双方を確保するための枠組みを整備しています。これらが相まって、資産運用会社の取締役会は、利益相反の可能性がある取引について適切な意思決定を行っているものと認識しています。

なお、今後の議案の内容等により、利益相反のおそれ等の観点から、ある取締役が決議に参加することが適当でないと判断される事態が発生することがあれば、当該取締役の議決権行使を制限する等、適切に対処していくこととしています。

ウ. 利益相反の可能性のある取引に対し、コンプライアンス委員会の社外委員が果たす役割等について

氏名(職業)	主要略歴		兼職の状況	スポンサー企業との関係
近藤 彰子 (弁護士、近藤彰子法律事務所)	昭和51年3月	司法修習(第28期)修了	雄鶏社 非常勤監査役	ありません。
	昭和51年4月	弁護士登録、開業		

資産運用会社のコンプライアンス委員会の「社外専門委員」として、上記の者が就任しています。同氏は、不動産取引にも精通した豊富な実績を有する弁護士として、資産運用会社のコンプライアンス委員会において、中立的な専門家の立場から、利益相反の可能性がある取引の審議を含め、さまざまな意見や助言等を的確に表明し、同委員会の公正・適切な審議に貢献しています。

エ. 利益相反の可能性のある取引に対し、コンプライアンス・オフィサーが果たす役割等について

氏名	主要略歴(会社名等 当時)		兼任・兼職、社内兼務	スポンサー企業との関係
多川 泉	昭和59年4月	中央信託銀行株式会社 入社 名古屋駅前支店	ありません。	ありません。
	昭和61年6月	同社 国際営業部		
	昭和63年4月	同社 資金証券部		
	平成4年4月	社団法人信託協会(出向) 企画部 主任調査役		
	平成6年4月	中央信託銀行 業務部 調査役		
	平成12年4月	中央三井信託銀行 経営管理部 主任調査役		
	平成14年10月	同社 京都支店 次長(内部管理推進者)		
	平成17年1月	モリモト・アセッ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(現在に至る)		

資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーとして、上記の者が就任しています。同人は、コンプライアンスに密接に関わる職務経験等を活かして、資産運用会社におけるコンプライアンス体制の整備や、資産運用業務に関する意思決定や情報開示の適切性確保等に貢献しています。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係者との取引等

「利害関係者」とは、投信法第15条第2項第1号及び投信法施行令第20条に定義される資産運用会社の利害関係人等及び社内規定により独自に取引ルールを定めているその他特別の関係にある者を言います。

①物件（信託受益権）購入取引

有限会社セレーネツは、モリモトが本投資法人の取得予定資産を一時的に所有するために設立した特別目的会社です。

平成18年11月30日現在

物件番号	物件名称	利害関係者の名称	取得価格（百万円）	総購入取引に占める割合（%）
J-3	クイズ恵比寿	有限会社セレーネツ	7,650	23.9
J-4	イプセ麻布十番七面坂	株式会社モリモト	4,500	14.1
J-5	イプセ芝公園	有限会社セレーネツ	2,630	8.2
J-6	イプセギンザ	有限会社セレーネツ	2,520	7.9
J-7	ネクストフォルム西麻布	有限会社セレーネツ	2,220	6.9
J-8	イプセ日本橋	有限会社セレーネツ	1,200	3.7
J-9	コンフォートタイム大森	有限会社セレーネツ	952	3.0
J-10	イプセ都立大学	株式会社モリモト	648	2.0
J-11	エルソル貴船坂	株式会社モリモト	450	1.4
J-12	ノブレス池田山	有限会社セレーネツ	375	1.2
J-13	コスモハイム武蔵小杉	株式会社モリモト	1,674	5.2
J-14	コンフォートタイム大塚	有限会社セレーネツ	779	2.4
合 計			25,598	79.9

※「J-9 コンフォートタイム大森」は、平成19年2月13日に譲渡の決議を行い、平成19年4月27日までに譲渡される予定です。また、「J-12 ノブレス池田山」は、平成19年1月26日に譲渡の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

②マスターリース（注1）及び賃貸借取引

ア. 株式会社オー・エム・サービス（マスターリース）

株式会社オー・エム・サービスは、モリモトの100%出資子会社です。

月30日現在

物件番号	物件名称	対象期間	賃貸収入 (千円)	総額に占める 割合 (%)	固定/パス・スルー (注2)
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	平成18年7月1日～平成18年11月30日	88,322	5.5	パス・スルー
J-3	クイズ恵比寿	平成18年3月22日～平成18年11月30日	429,269	26.9	パス・スルー
J-4	イプセ麻布十番七面坂	平成18年3月22日～平成18年11月30日	186,467	11.7	パス・スルー
J-5	イプセ芝公園	平成18年3月22日～平成18年11月30日	103,180	6.5	パス・スルー
J-6	イプセギンザ	平成18年3月22日～平成18年11月30日	109,878	6.9	パス・スルー
J-7	ネクストフォルム西麻布	平成18年3月22日～平成18年11月30日	94,930	5.9	パス・スルー
J-8	イプセ日本橋	平成18年3月22日～平成18年11月30日	63,079	3.9	パス・スルー
J-9	コンフォートタイム大森	平成18年3月22日～平成18年11月30日	53,073	3.3	パス・スルー
J-10	イプセ都立大学	平成18年3月22日～平成18年11月30日	31,697	2.0	パス・スルー
J-11	エルソル貴船坂	平成18年3月22日～平成18年11月30日	23,463	1.5	パス・スルー
J-12	ノブレス池田山	平成18年3月22日～平成18年11月30日	21,576	1.4	パス・スルー
J-14	コンフォートタイム大塚	平成18年3月22日～平成18年11月30日	41,658	2.6	パス・スルー
合 計			1,246,596	78.0	

(注1) マスターリースとは、信託受託者又は投資法人（以下「賃貸人」といいます）が転貸人（以下「マスターレシー」といいます）に一括賃貸し、マスターレシーが転借人（以下「テナント」といいます）に転貸する方式をいいます。マスターリースには、マスターレシーが賃貸人に対し支払う賃料の取り決め方として、固定方式とパス・スルー方式があります。

(注2) 固定/パス・スルー方式：固定方式は、マスターレシーが賃貸人に支払う賃料を、テナントがマスターレシーに支払う賃料の変動にかかわらず一定額とする方式です。パス・スルー方式は、テナントがマスターレシーに支払うのと同額の賃料をマスターレシーが賃貸人に支払う方式です。

(注3) 「J-9 コンフォートタイム大森」は、平成19年2月13日に譲渡の決議を行い、平成19年4月27日までに譲渡される予定です。また、「J-12 ノブレス池田山」は、平成19年1月26日に譲渡の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

<参考>

次の信託不動産は、トータルハウジング株式会社とマスターリース契約を締結していましたが、平成18年7月1日付で、株式会社オー・エム・サービスに変更しています。

平成18年11月30日現在

物件番号	物件名称	対象期間	賃貸収入 (千円)	総額に占める 割合 (%)	固定/パス・スルー
J-1	目黒かむろ坂レジデンシア	平成17年12月20日～平成18年6月30日	152,738	9.6	パス・スルー

イ. 大和リビング株式会社（マスターリース）

大和リビング株式会社は、大和ハウスの100%出資子会社です。

平成18年11月30日現在

物件番号	物件名称	対象期間	賃貸収入 (千円)	総額に占める 割合 (%)	固定/パス・スルー
J-2	フォーティーンヒルズイーストタワー	平成17年12月20日～平成18年11月30日	75,169	7.7	パス・スルー

ウ. モリモト (賃貸借)

モリモトは、表中の物件の一部を、自社で営む賃貸事業用に株式会社オー・エム・サービスから賃借しています。

平成18年11月30日現在

テナント名	業種	物件番号	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間賃料 (千円) (注2)	契約満了日
株式会社モリモト	不動産業	J-5、J-6、J-8、J-9、J-12、J-14 計6物件	1,733.48	106,800	平成19年2月24日 乃至平成20年6月19日

(注1)「賃貸面積」欄には、平成18年11月30日現在テナントとエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている賃貸面積の合計を記載しています。

(注2)「年間賃料」欄には、平成18年11月30日現在エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。)の合計を12倍した金額を記載しています。

③PM報酬その他の金銭支払い取引

平成18年11月30日現在

利害関係人等及びその他特別 の関係にある者の名称	対象期間	取引区分	金額(千円)	各取引総額に占める割合 (%)
株式会社オー・エム・サービス	平成17年12月1日～平成18年11月30日	PMフィー①	13,698	59.3
	平成17年12月1日～平成18年11月30日	媒介手数料②	42,913	88.9
	平成17年12月1日～平成18年11月30日	管理業務費(①、②を除く)	37,145	79.0
	平成17年12月1日～平成18年11月30日	修繕工事	1,680	73.2
	平成17年12月1日～平成18年11月30日	原状回復工事	14,903	80.7
大和リビング株式会社	平成17年12月1日～平成18年11月30日	PMフィー①	3,907	16.9
	平成17年12月1日～平成18年11月30日	媒介手数料②	3,357	7.0
	平成17年12月1日～平成18年11月30日	管理業務費(①、②を除く)	4,171	8.9
	平成17年12月1日～平成18年11月30日	修繕工事	439	19.1
	平成17年12月1日～平成18年11月30日	原状回復工事	3,012	16.3

④仲介手数料、借入利息等の支払い

中央三井信託銀行に対して、以下の費用を支払いました。

平成18年11月30日現在

項目	対象期間	金額(千円)	各取引総額に占める割合(%)
仲介手数料	平成17年12月1日～平成18年11月30日	313,580	100.0
借入利息	平成17年12月1日～平成18年11月30日	19,418	15.9
借入手数料	平成17年12月1日～平成18年11月30日	91,080	46.1
資産保管手数料	平成17年12月1日～平成18年11月30日	1,464	100.0
信託報酬	平成17年12月1日～平成18年11月30日	9,314	84.2
名義書換手数料	平成17年12月1日～平成18年11月30日	4,537	100.0
一般事務受託報酬	平成17年12月1日～平成18年11月30日	7,304	100.0
その他手数料	平成17年12月1日～平成18年11月30日	20	2.5

(2) 物件取得等の状況

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
J-1 目黒かむろ坂レジ デンシア 【所在地】 東京都品川区西五 反田四丁目31番23 号	③本投資法人の投資基準に合致し、 安定した収益性を確保できる物件で あるとの判断から取得しました。取 得価格は大和不動産鑑定株式会社 による鑑定評価額内であり、合理的 であると判断しています。	特別な利害関係にある者以外		
	4,500百万円			
	平成17年12月20日			
J-2 フォーティーンヒ ルズイーストタワ ー 【所在地】 愛知県名古屋市中 区新栄一丁目11番 29号	③本投資法人の投資基準に合致し、 安定した収益性を確保できる物件で あるとの判断から取得しました。取 得価格は中央不動産鑑定による鑑定 評価額内であり、合理的であると判 断しています。なお、利害関係者で ある中央三井信託銀行に対し、媒介 にかかる報酬57,600千円を支払っ ています。	特別な利害関係にある者以外		
	1,920百万円			
	平成17年12月20日			

<p>J-3 クイズ恵比寿 【所在地】 東京都渋谷区恵比寿四丁目3番1号</p>	<p>③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬76,500千円を支払っています。</p>	<p>①有限会社セレーネツ ②有限会社セレーネツは、資産運用会社の主要株主であるモリモトが、投資法人の取得予定資産の一時的な所有のために、設立した特別目的会社です。購入価格と売却価格の差は、不動産相場の上昇及び稼働率の安定を主な原因とするものと認識しております。</p>	<p>①モリモト ②モリモトは、資産運用会社の主要株主です。</p>	
	7,650 百万円	7,050 百万円		
	平成 18 年 3 月 22 日	平成 17 年 3 月 25 日		
<p>J-4 イプセ麻布十番七面坂 【所在地】 東京都港区麻布十番二丁目7番5号</p>	<p>③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は株式会社中央不動産鑑定による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬45,000千円を支払っています。</p>	<p>①モリモト ②モリモトは、資産運用会社の主要株主です。</p>		
	4,500 百万円			
	平成 18 年 3 月 22 日			
<p>J-5 イプセ芝公園 【所在地】 東京都港区芝三丁目32番10号</p>	<p>③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬26,300千円を支払っています。</p>	<p>①有限会社セレーネツ ②有限会社セレーネツは、資産運用会社の主要株主であるモリモトが、投資法人の取得予定資産の一時的な所有のために、設立した特別目的会社です。購入価格と売却価格の差は、不動産相場の上昇及び稼働率の安定を主な原因とするものと認識しております。</p>	<p>①モリモト ②モリモトは、資産運用会社の主要株主です。</p>	
	2,630 百万円	2,456 百万円		
	平成 18 年 3 月 22 日	平成 17 年 3 月 25 日		

<p>J-6 イプセギンザ 【所在地】 東京都中央区銀座 一丁目14番13号</p>	<p>③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬25,200千円を支払っています。</p>	<p>①有限会社セレーネツワ ②有限会社セレーネツワは、資産運用会社の主要株主であるモリモトが、投資法人の取得予定資産の一時的な所有のために、設立した特別目的会社です。購入価格と売却価格の差は、不動産相場の上昇及び稼働率の安定を主な原因とするものと認識しております。</p>	<p>①モリモト ②モリモトは、資産運用会社の主要株主です。</p>	
	2,520百万円	2,310百万円		
	平成18年3月22日	平成17年3月25日		
<p>J-7 ネクストフォルム 西麻布 【所在地】 東京都港区西麻布 三丁目13番3号</p>	<p>③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬22,200千円を支払っています。</p>	<p>①有限会社セレーネツワ ②有限会社セレーネツワは、資産運用会社の主要株主であるモリモトが、投資法人の取得予定資産の一時的な所有のために、設立した特別目的会社です。購入価格と売却価格の差は、不動産相場の上昇及び稼働率の安定を主な原因とするものと認識しております。</p>	<p>①有限会社ティ・エム・コーポレーション ②有限会社ティ・エム・コーポレーションは、モリモトの代表取締役の親族の資産管理会社です。購入価格と売却価格の差は、コスト相当部分を主な原因とするものと認識しております。 ③賃貸事業目的で取得</p>	<p>①モリモト ②モリモトは、資産運用会社の主要株主です。</p>
	2,220百万円	2,040百万円	2,000百万円	
	平成18年3月22日	平成16年8月27日	平成16年3月31日	
<p>J-8 イプセ日本橋 【所在地】 東京都中央区日本橋 兜町11番2号</p>	<p>③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬12,000千円を支払っています。</p>	<p>①有限会社セレーネツワ ②有限会社セレーネツワは、資産運用会社の主要株主であるモリモトが、投資法人の取得予定資産の一時的な所有のために、設立した特別目的会社です。購入価格と売却価格の差は、不動産相場の上昇を主な原因とするものと認識しております。</p>	<p>①モリモト ②モリモトは、資産運用会社の主要株主です。</p>	
	1,200百万円	1,130百万円		
	平成18年3月22日	平成17年3月25日		
<p>J-9 コンフォートタイム大森 【所在地】</p>	<p>③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所に</p>	<p>①有限会社セレーネツワ ②有限会社セレーネツワは、資産運用会社の主要株主であるモリモトが、投資法人の取得予定資産の一時</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>	

東京都大田区大森 北三丁目 43 番 4 号	よる鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬 9,520 千円を支払っています。	的な所有のために、設立した特別目的会社です。		
	952 百万円	守秘義務により記載を省略しています。		
	平成 18 年 3 月 22 日	平成 17 年 3 月 25 日		
J-10 イプセ都立大学 【所在地】 東京都目黒区緑が 丘一丁目 4 番 1 号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は株式会社中央不動産鑑定による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬 6,480 千円を支払っています。	①モリモト ②モリモトは、資産運用会社の主要株主です。		
	648 百万円			
	平成 18 年 3 月 22 日			
J-11 エルソル貴船坂 【所在地】 東京都大田区南馬 込六丁目 29 番 9 号	③本投資法人の投資基準に概ね合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬 4,500 千円を支払っています。	①モリモト ②モリモトは、資産運用会社の主要株主です。	特別な利害関係にある者以外	
	450 百万円	守秘義務により記載を省略しています。		
	平成 18 年 3 月 22 日	平成 16 年 12 月 27 日		

<p>J-12 ノブレス池田山 【所在地】 東京都品川区東五反田五丁目24番7号</p>	<p>③投資効率について総合的に検討した結果、投資可能と判断し、取得しました。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬3,750千円を支払っています。</p>	<p>①有限会社セレーネツ ②有限会社セレーネツは、資産運用会社の主要株主であるモリモトが、投資法人の取得予定資産の一時的な所有のために、設立した特別目的会社です。</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>	
	<p>375百万円</p>	<p>守秘義務により記載を省略しています。</p>		
	<p>平成18年3月22日</p>	<p>平成17年3月25日</p>		
<p>J-13 コスモハイム武蔵小杉 【所在地】 神奈川県川崎市中原区木月伊勢町2番8号</p>	<p>③投資法の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は株式会社中央不動産鑑定による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬16,740千円を支払っています。</p>	<p>①モリモト ②モリモトは、資産運用会社の主要株主です。</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>	
	<p>1,674百万円</p>	<p>守秘義務により記載を省略しています。-</p>		
	<p>平成18年3月22日</p>	<p>平成17年3月30日</p>		
<p>J-14 コンフォートタイム大塚 【所在地】 東京都豊島区北大塚二丁目19番7号</p>	<p>③投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬7,790千円を支払っています。</p>	<p>①有限会社セレーネツ ②有限会社セレーネツは、資産運用会社の主要株主であるモリモトが、投資法人の取得予定資産の一時的な所有のために、設立した特別目的会社です。</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>	
	<p>779百万円</p>	<p>守秘義務により記載を省略しています。</p>		
	<p>平成18年3月22日</p>	<p>平成17年2月25日</p>		

※ 「J-9 コンフォートタイム大森」は、平成19年2月13日に譲渡の決議を行い、平成19年4月27日までに譲渡される予定です。また、「J-12 ノブレス池田山」は、平成19年1月26日に譲渡の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

本投資法人は、平成19年2月13日、下記の資産の取得を決定しています。

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
<p>J-15 イプセ東京 EAST 【所在地】 東京都中央区八丁堀三丁目 27 番 5 号</p>	<p>③投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬 23,000 千円を支払う予定です。</p>	<p>①アルファ・レジデンシャル・ワン 有限会社 ②アルファ・レジデンシャル・ワン 有限会社は、資産運用会社の社内規定に定める利害関係者に該当しません。 ③投資運用目的</p>	<p>①モリモト ②モリモトは、資産運用会社の主要株主です。 ③開発目的</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>
	<p>2,300 百万円</p>	<p>2,100 百万円</p>		
	<p>平成19年3月7日、又は売主との間で別途協議決定する日</p>	<p>平成18年3月29日</p>		
<p>J-16 イプセ雪谷 【所在地】 東京都大田区東雪谷二丁目 13 番 3 号</p>	<p>③投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬 11,100 千円を支払う予定です。</p>	<p>①アルファ・レジデンシャル・ワン 有限会社 ②アルファ・レジデンシャル・ワン 有限会社は、資産運用会社の社内規定に定める利害関係者に該当しません。 ③投資運用目的</p>	<p>①モリモト ②モリモトは、資産運用会社の主要株主です。 ③開発目的</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>
	<p>1,110 百万円</p>	<p>1,000 百万円</p>		
	<p>平成19年3月7日、又は売主との間で別途協議決定する日</p>	<p>平成18年3月29日</p>		
<p>S-1 フォレオタウン筒井 【所在地】 奈良県大和郡山形筒井町 531 番 1</p>	<p>③投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、合理的であると判断しています。なお、利害関係者である中央三井信託銀行に対し、媒介にかかる報酬 10,000 千円を支払う予定です。</p>	<p>①大和ハウス工業株式会社 ②大和ハウス工業株式会社は、資産運用会社の社内規定に定める利害関係者に該当します。 ③開発目的</p>	<p>特別な利害関係にある者以外</p>	
	<p>1,410 百万円</p>			
	<p>平成19年3月7日、又は平成19年3月30日迄で売主との間で別途協議決定する日</p>			

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

①選定方針

証券化対象不動産の鑑定実績、規模、社会的信用力等を総合的に判断し、資産運用会社の投資運用委員会において選定しています。また、特定の不動産鑑定機関への偏り及び事業継続性に対するリスクを勘案し、複数社に依頼しています。

②不動産鑑定機関の概要

平成19年1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
目黒かむろ坂レジデンシア エルソル貴船坂	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市中央区谷町三丁目 6番4号 日土地谷町ビル	47人	鑑定実績等を総合的に判断し、選定しました。
フォーティーンヒルズイーストタワー イプセ麻布十番七面坂 イプセ都立大学 コスモハイム武蔵小杉	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	24人	同上
クイズ恵比寿 イプセ芝公園 イプセギンザ ネクストフォルム西麻布 イプセ日本橋 コンフォートタイム大森 ノブレス池田山 コンフォートタイム大塚	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島二丁目 2番7号	35人	同上

※ 「J-9 コンフォートタイム大森」は、平成19年2月13日に譲渡の決議を行い、平成19年4月27日までに譲渡される予定です。また、「J-12 ノブレス池田山」は、平成19年1月26日に譲渡の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

(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

①選定方針

調査実績、規模、社会的信用力等を総合的に判断し、資産運用会社のコンプライアンス審査を経て選定します。また、特定の調査機関への偏り及び事業継続性に対するリスクを勘案し、複数社に依頼しています。

②エンジニアリング・レポート作成機関の概要

名称：株式会社竹中工務店（下記表中：竹中工務店）

所在：大阪府大阪市中央区本町四丁目1番13号

事業内容：土木建築総合請負ほか

名称：株式会社ハイ国際コンサルタント（下記表中：ハイ国際コンサルタント）

所在：東京都港区高輪二丁目19番17号

事業内容：土壌汚染調査ほか

名称：株式会社イー・アール・エス（下記表中：ERS）

所在：東京都港区赤坂三丁目11番15号 赤坂桔梗ビル

事業内容：建物評価事業ほか

名称：清水建設株式会社（下記表中：清水建設）

所在：東京都港区芝浦一丁目2番3号 シーバンスS館

事業内容：建築・土木等建設工事の請負ほか

名称：ランドソリューション株式会社（下記表中：ランドソリューション）

所在：東京都港区北青山一丁目3番6号 S Iビル青山3F

事業内容：土壌汚染調査ほか

平成18年11月30日現在

物件名称	調査内容及び機関等		
	調査種別	調査機関	選定理由
目黒かむろ坂レジデンシア	1. 建物状況調査	竹中工務店	調査実績等を総合的に判断し、選定しました。
	2. 土壌汚染調査	ハイ国際コンサルタント	
	3. 地震リスク	ERS	
フォーティーンヒルズイーストタワー	1. 建物状況調査	竹中工務店	同上
	2. 土壌汚染調査	竹中工務店	同上
	3. 地震リスク	ERS	同上
クイズ恵比寿	1. 建物状況調査	竹中工務店	同上
	2. 土壌汚染調査	ERS	同上
	3. 地震リスク	ERS	同上
イプセ麻布十番七面坂	1. 建物状況調査	竹中工務店	同上
	2. 土壌汚染調査	竹中工務店	同上

	3.地震リスク	ERS	同上
イプセ芝公園	1.建物状況調査	竹中工務店	同上
	2.土壌汚染調査	ERS	同上
	3.地震リスク	ERS	同上
イプセギンザ	1.建物状況調査	竹中工務店	同上
	2.土壌汚染調査	ERS	同上
	3.地震リスク	ERS	同上
ネクストフォルム西麻布	1.建物状況調査	清水建設	同上
	2.土壌汚染調査	清水建設	同上
	3.地震リスク	ERS	同上
イプセ日本橋	1.建物状況調査	竹中工務店	同上
	2.土壌汚染調査	ERS	同上
	3.地震リスク	ERS	同上
コンフォートタイム大森	1.建物状況調査	竹中工務店	同上
	2.土壌汚染調査	ERS	同上
	3.地震リスク	ERS	同上
イプセ都立大学	1.建物状況調査	竹中工務店	同上
	2.土壌汚染調査	ERS	同上
	3.地震リスク	ERS	同上
エルソル貴船坂	1.建物状況調査	竹中工務店	同上
	2.土壌汚染調査	竹中工務店	同上
	3.地震リスク	ERS	同上
ノブレス池田山	1.建物状況調査	竹中工務店	同上
	2.土壌汚染調査	ERS	同上
	3.地震リスク	ERS	同上
コスモハイム武蔵小杉	1.建物状況調査	竹中工務店	同上
	2.土壌汚染調査	ランドソリューション	同上
	3.地震リスク	ERS	同上
コンフォートタイム大塚	1.建物状況調査	竹中工務店	同上
	2.土壌汚染調査	ERS	同上

	3. 地震リスク	ERS	同上
ポートフォリオPML		ERS	同上

※ 「J-9 コンフォートタイム大森」は、平成19年2月13日に譲渡の決議を行い、平成19年4月27日までに譲渡される予定です。また、「J-12 ノブレス池田山」は、平成19年1月26日に譲渡の決議を行い、平成19年3月9日までに譲渡される予定です。

(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情報開示に対する基本方針

本投資法人では、投資法人資産運用業の透明性を確保し、投資家の自己責任原則に則った投資判断に資するよう、迅速、正確、公平でわかりやすい情報開示に努めています。

証券取引法、投信法、東京証券取引所、投資信託協会等が定める内容に従った情報開示を行いますが、法令等に基づき開示する情報に該当としない場合であっても、投資家の投資判断に影響を及ぼすものと思われる情報については、積極的な開示に努めるものとします。

②情報開示体制

本投資法人の適時開示は、資産運用会社の財務経理部を情報開示担当部署とし、財務・経理・IR部門担当役員である代表取締役社長を情報取扱責任者としています。また、適時開示業務の運営の適切性をモニタリングするため、適時開示実施後速やかに、開示資料、開示の日時及び方法等の事項について、コンプライアンス部門が検証して、その結果を本投資法人の役員会に報告しています。

③適時開示の実施方法

適時開示の実施については、「適時開示情報システム (TDnet:Timely Disclosure network)」に登録する方法により行っているほか、兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門誌記者会に対して、適時開示資料を配布しています。また、開示日当日に本投資法人のホームページ上に開示資料を掲載しております。

④IRスケジュールについて

- ・決算月 毎年5月、11月
- ・決算発表 毎年1月、7月
- ・アナリスト説明会 毎年1月、7月
- ・資産運用報告発送

及び有価証券報告書提出 毎年2月、8月

- ・また、投資主総会実施時には、総会終了後、投資主宛の運用状況報告会の開催を予定しています。なお、平成19年2月23日の第4回投資主総会実施後に平成18年11月期の運用状況報告会を実施しました。

以 上