

平成 23 年 10 月 27 日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

アドバンス・レジデンス投資法人

代表者名 執行役員 高坂 健司

(コード：3269)

問合せ先 TEL. 03-3518-0480

資産運用会社名

AD インベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 高坂 健司

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

<コンプライアンス基本方針>

1. 社会からの信頼の確立

アドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の資産運用を受託している AD インベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会からの信頼を確立していきます。

2. 法令等の遵守

本投資法人及び本資産運用会社は、社会的信頼の確立が本投資法人及び本資産運用会社存立の基盤であることを認識し、法令等を遵守し、社会規範にもとることなく企業活動を遂行します。

<運用体制>

本資産運用会社では、コンプライアンス体制の確立を目的として、以下の通り、厳格な運用を行っています。

①内部規程・マニュアル等の策定及び役職員への周知徹底

- ・コンプライアンス規程
- ・コンプライアンス・マニュアル
- ・コンプライアンス・プログラム

②コンプライアンス・リスク管理室の設置

コンプライアンスを統括する部署としてコンプライアンス・オフィサーを責任者とする「コンプライアンス・リスク管理室」を設置し、投資法人資産運用リスクその他の広範なリスクを管理しています。具体的には、リスク管理規程及びリスク管理基準に基づき、次のPDC Aサイクルを継続的に実施することによりきめ細かいリスク管理を行っています。

- (i) 取引執行部門（投資開発部、資産運用部）及び取引事務部門（財務経理部、経営管理部）が、それぞれ対象となるリスクを自主評価します。
- (ii) コンプライアンス・リスク管理室は、取引執行部門及び取引事務部門にとる自主評価結果をとりまとめ、分析、モニタリングを行うとともにリスク対応策の改善等について必要な指示を行います。
- (iii) 内部監査室は、コンプライアンス・リスク管理室による分析・モニタリングの結果について同室と協議を行い、当該協議結果を有効に反映した内部監査を行います。

③内部監査室の設置

業務量の増加や業務内容の多様化に的確に対応できる監査態勢の維持・強化を目的として「内部監査室」を設置し、コンプライアンス・リスクに係る事項を含む本資産運用会社の全ての業務を監査対象とした内部監査を実施しています。

④コンプライアンス委員会の設置

構成メンバーに外部委員（弁護士）を含めた「コンプライアンス委員会」を設置し、内部規程で定める重要議案や、コンプライアンス・オフィサーが必要と認める事項につき審議を行っています。

⑤物件取得時における法的調査（デューデリジェンス）の実施

新規物件の取得に際しては、公正且つ調査能力・経験のある第三者による法的調査を実施し、当該物件における関係法規との適合状況を検証しています。

(2) 投資主の状況

平成23年7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 (%) (注1)
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	178,824	18.25
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	82,357	8.40
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	該当事項はありません。	78,696	8.03
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はありません。	47,308	4.83
伊藤忠商事株式会社	本資産運用会社の発行済株式総数の46.6%を保有。 本投資法人設立時に出資。本投資法人と本資産運用会社との間で 優先交渉権等に関する覚書を締結。	34,800	3.55
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	該当事項はありません。	25,399	2.59
JP MORGAN CHASE BANK 385174	該当事項はありません。	17,630	1.80
みずほ信託銀行株式会社	本資産運用会社の発行済株式総数の2.9%を保有。 本投資法人の投資主名簿等管理業務を受託。	14,511	1.48
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	該当事項はありません。	11,862	1.21
THE BANK OF NEW YORK, TREATY JASDEC ACCOUNT	該当事項はありません。	10,187	1.04
上位10名合計		501,574	51.18

(注1) 比率とは、発行済総投資口総数に対する所有投資口総数の割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注2) 四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計と必ずしも一致しません。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成23年7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	株数 (株)	比率 (%)
伊藤忠商事株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結。	2,880	46.60
伊藤忠都市開発株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結。	1,200	19.42
日本土地建物株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結。	1,200	19.42
株式会社あおぞら銀行	該当事項はありません。	180	2.91
住友信託銀行株式会社	本投資法人より一般事務、資産保管業務を受託。 本投資法人及び本資産運用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。	180	2.91
みずほ信託銀行株式会社	本投資法人の投資主名簿等管理業務を受託。	180	2.91
株式会社三井住友銀行	該当事項はありません。	180	2.91
株式会社三菱東京UFJ銀行	本投資法人の投資法人債に係る一般事務を受託。	180	2.91
合計		6,180	100.00

(注1) 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) 小数第2位の四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計と必ずしも一致しません。

(4) 投資方針・投資対象

<基本方針>

本投資法人は、投資対象地域の分散化を考慮しつつ、居住の用に供されている不動産を主要な投資対象として投資を行い、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図っています。

<ポートフォリオ構築方針>

(1) 用途

本投資法人は、全部又は一部が住居の用に供されている不動産が本体又は裏付けとなっている特定資産に対して投資します。ただし、住居の用に供されている部分の賃貸可能面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積の80%以上であることを維持するものとしています。

(2) 投資対象エリア

本投資法人は、東京都心を中心としながら、首都圏、政令指定都市等に所在する物件に投資し、以下の投資比率を目標に全国に分散投資を行っています。

投資対象エリア	投資比率（注4）
都心主要7区（注1）	40%～60%
都心部（注2）	20%～40%
首都圏（注3）	5%～20%
政令指定都市及びこれに準ずる都市	5%～20%

（注1）都心主要7区とは、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区をいいます。

（注2）都心部とは、都心主要7区を除く東京23区をいいます。

（注3）首都圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県をいいます。

（注4）比率は投資金額ベースとしています。

(3) 住戸タイプ

本投資法人は、地域特性、社会情勢の動向、賃貸住宅需要の変化等に応じて、シングル（単身世帯や学生等を指します。）向けからファミリー向けまで幅広いテナントを対象とする物件に投資し、以下の投資比率を目標に住戸タイプの分散投資を図っています。

住戸タイプ	投資比率 (注)
シングル・タイプ	～50%
コンパクト・タイプ	20%～40%
ファミリー・タイプ	20%～40%
ラージ・タイプ	～10%

また、上記の投資比率にかかわらず、以下の投資を行うことができます。

住戸タイプ	投資比率 (注)
ドミトリー・タイプ	上限20%

(注) 比率は、賃貸可能面積ベースとしています。

上記でいう住戸タイプの定義は以下の通りです。

	～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	90㎡超
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L
2BED	—	C	C	F	F	F	F	L
3BED	—	—	F	F	F	F	F	L
4BED	—	—	—	—	F	F	F	L

- S：シングル・タイプ 主に単身者向けの住戸
 C：コンパクト・タイプ 主に単身者及び小規模家族（2人～3人）向けの住戸
 F：ファミリー・タイプ 主にファミリー向けの住戸
 L：ラージ・タイプ 主に外国人向けの住戸

STUDIO：1R、1K、STUDIO

1BED：1DK、1LDK

2BED：2DK、2LDK、1LDK+S等

3BED：3DK、3LDK、2LDK+S等

4BED：4DK、4LDK、3LDK+S等及び居室が5以上あるもの

ドミトリー・タイプ：浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸

<投資基準>

本投資法人は、投資にあたり、以下の投資基準を満たすことを前提とします。ただし、以下の基準のうち(2)①乃至⑤の各項目（細目を含みます。）に適合しない要素が3つまでであり、その投資が投資主価値の増大に寄与すると判断できる場合には、運用ガイドラインに定める容認取引として投資を行うことができるものとします。

(1) 保有期間

本投資法人は、原則として、5～10年の中長期保有を前提に投資するものとし、短期の売却を目的とした不動産の取得を行っていません。

(2) 取得基準

① 築年数

原則として、取得時において15年以内としています。

② 立地

以下の要素に地域及び物件の特性を加味し、総合的に勘案した上で取得の是非を判断します。ただし、運用ガイドラインに定める容認取引の基準としては、各細目を1つの要素として勘定しています。

- a. 最寄駅の都心部或いは中心ターミナル駅へのアクセスの良否
- b. 最寄駅からの距離（シングル・タイプ及びコンパクト・タイプについては徒歩10分以内、ファミリー・ラージタイプについては徒歩15分以内を目途としています。）
- c. 日照、眺望、景観、騒音等の住環境、嫌悪施設の有無
- d. 公共サービス、日常利便施設の有無
- e. 周辺の土地利用状況の適否

③ 構造

原則として、構造は、RC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造で、新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じ。）に適合している、もしくは同程度の建物としています。

④ 規模

- a. 原則として、1物件当たりの取得価格（取引価格を指し、取引に付随する費用を含みません。以下同じです。）はポートフォリオ全体の取得価格総額の10%以内としています。
- b. 原則として、1物件当たりの取得価格は5億円以上としています。

⑤ 権利形態

原則として、敷地も含めた物件全体の所有権を取得するものとしますが、ポートフォリオ全体への影響を考慮した上で、以下の物件も取得できるものとしています。

a. 区分所有建物

原則として、50%以上の区分所有割合を取得できる場合としています。

b. 共有物件

管理・処分の自由度が確保できることを前提に、他の共有者の属性、信用力等を総合的に考慮し、個別に判断しています。

c. 借地物件

原則として、借地権又は定期借地権付建物を取得できるものとします。具体的には、借地契約の内容を、収益性、安全性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断しています。

d. その他

用益物権が付着している不動産及び担保設定物件等については、設定内容を確認の上、収益性、安全性、流動性等の観点から検討した上で取得の是非を判断します。

原則として、担保権設定物件は取得していません。

⑥ 環境・地質等

デュー・ディリジェンスの結果、土壌汚染があり、あるいは、日本国の法令（条例を含みます。）上、不動産に対する使用が禁止又は制限されている有害物質を含む建材を使用し、適切な処置が施されていないことが判明した物件は取得していません。

⑦ 原所有者の属性等

原所有者、あるいは、主たる使用者が反社会的団体またはその構成員である物件、及び社会通念に照らして公序良俗に反する使用が行われている物件は取得しません。

(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

現在、海外不動産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

- a. 伊藤忠グループの概要につきましては、伊藤忠商事株式会社の第 87 期（平成 22 年 4 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日）有価証券報告書「第一部 企業情報 第 1 企業の概況 4 関係会社の状況」をご参照下さい。
- b. 日本土地建物グループの概要につきましては、日本土地建物株式会社の第 69 期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 10 月 31 日）有価証券報告書「第一部 企業情報 第 1 企業の概況 4 関係会社の状況」をご参照下さい。

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

<物件の供給・情報提供に係る契約締結先>

本投資法人は下記諸契約を承継しています。

契約締結先	契約名	契約の内容（骨子）
伊藤忠商事株式会社	平成 17 年 10 月 20 日付「優先交渉権等に関する覚書」	同社が、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、優先的にその売却を申し入れるものとし、本投資法人がその取得を希望し一定期間中に当事者間で売却条件に達した場合には、本投資法人に対して売却するものとする。
伊藤忠都市開発株式会社	平成 17 年 10 月 20 日付「優先交渉権等に関する覚書」	同社が、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、優先的にその売却を申し入れるものとし、本投資法人がその取得を希望し一定期間中に当事者間で売却条件に達した場合には、本投資法人に対して売却するものとする。
日本土地建物株式会社 日本土地建物販売株式会社	平成 17 年 10 月 20 日付「優先交渉権等に関する覚書」	同社が自ら又は関連 SPC を通じて、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致する不動産等を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、優先的にその売却を申し入れるものとし、本投資法人がその取得を希望し一定期間中に当事者間で売却条件に達した場合には、本投資法人に対して売却するものとする。
株式会社ベンチャー 21・ジャパン	平成 17 年 10 月 20 日付「加盟店による不動産情報提供に関する覚書」	同社が、首都圏、関西圏、中部圏及び九州圏に有する不動産業者加盟店のネットワークを利用した物件の情報提供を受ける。

住友信託銀行株式会社	平成 17 年 10 月 20 日付「不動産等の仲介情報提供に関する協定書」	同社が入手する第三者保有の不動産等の売却に関する仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、速やかに情報提供を受ける。
------------	--	---

なお、上記契約締結先と本投資法人との投資対象の棲み分け又は重複の状況は以下の通りです。

契約締結先	棲み分け又は重複の状況
伊藤忠商事株式会社	賃貸住宅については開発が主業務であり、原則として、長期保有する方針はとっていません。
伊藤忠都市開発株式会社	不動産開発が主業務であり、原則として、賃貸住宅を長期保有する方針はとっていません。
日本土地建物株式会社 日本土地建物販売株式会社	日本土地建物(株)については不動産（事務所）開発・保有等が主業務であるが、賃貸住宅の保有も行っており、投資対象が一部重複します。ただし、本投資法人の投資基準に合致した物件については速やかに（保有物件については優先的に）情報提供することが取り決められているため、有効な情報提供を行うことができます。 日本土地建物販売(株)については不動産仲介が主業務であり、原則として、賃貸住宅を長期保有する方針はとっていません。
株式会社セブチー 21・ジャパン	加盟店は不動産仲介が主業務であり、原則として、賃貸住宅を長期保有する方針はとっていません。
住友信託銀行株式会社	不動産に関する私募ファンドの運用を行っている子会社が存在し、且つ、他の投資法人との間で同種の契約を締結しているため、投資対象が重複しますが、それぞれの投資法人の投資基準に合致した物件情報を提供することにより、有効な情報提供を行うことができます。

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 投資法人の役員の状況（平成 23 年 10 月 27 日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	高坂 健司	昭和 63 年 4 月 平成 6 年 4 月 平成 11 年 4 月 平成 13 年 7 月 平成 14 年 10 月 平成 16 年 4 月 平成 17 年 6 月 平成 20 年 2 月 平成 20 年 3 月 平成 20 年 4 月 平成 22 年 3 月 平成 22 年 3 月 平成 23 年 4 月	伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設第二部 同 大阪建設部 同 不動産事業開発部 同 大阪建設部大阪建設第四課長代行 同 建設部建設第三課長代行 同 建設部建設第二課長兼建設不動産投資顧問室長 AD インベストメント・マネジメント株式会社出向 常務取締役投資開発部長 同 代表取締役社長兼投資開発部長 アドバンス・レジデンス投資法人 執行役員 AD インベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長 本投資法人 執行役員（現任） AD インベストメント・マネジメント株式会社入社 代表取締 役社長兼内部監査室長（注 1、2） 同 代表取締役社長兼内部監査室長兼管理本部長（現任）	本投資法人の意思決定の大部分は本資産運用会社に委託され、本資産運用会社の判断において行われるため、本資産運用会社の代表取締役が本投資法人の執行役員を兼務することにより緊密な連携及び情報の共有化が可能となり、ひいては適切な機関運営が可能となるものと判断するため。
監督役員	松田 秀次郎	昭和 39 年 6 月 昭和 39 年 12 月 昭和 44 年 4 月 昭和 44 年 6 月 昭和 46 年 3 月 昭和 56 年 5 月 昭和 56 年 7 月	伊藤瑛介公認会計士事務所入所 プライス・ウォーターハウス会計事務所入所 公認会計士松田秀次郎事務所開設 同所長（現任） 日本アイビーエム株式会社 入社 等松青木監査法人（現有限責任監査法人トーマツ） 入所 ダウケミカル日本株式会社入社 予算管理担当部長 トリンプ・インターナショナル株式会社 入社 取締役財務本部長	本投資法人の監督役員としての職務を遂行するに際し必要な知識・経験を有すると判断するため。また、会計的な見地から助言を得ることで本投資法人の機関運営に資すると判断するため。

		昭和 59 年 11 月 平成 4 年 12 月 平成 11 年 10 月 平成 13 年 6 月 平成 17 年 3 月 平成 17 年 9 月 平成 18 年 6 月 平成 22 年 3 月	日本エー・エム・ピー株式会社入社 財務本部長 日本モレックス株式会社入社 北アジア地域担当フィナンシャルディレクター兼日本モレックス株式会社 財務本部長 株式会社ティ・ワイ・オー 監査役（現任） 株式会社花王 監査役 株式会社ドリーミュージック 取締役（非常勤） アドバンス・レジデンス投資法人 監督役員 曙ブレーキ工業株式会社 監査役（非常勤） 本投資法人 監督役員（現任）	
監督役員	大嶋 芳樹	昭和 42 年 10 月 昭和 45 年 4 月 昭和 53 年 4 月 平成 17 年 9 月 平成 22 年 3 月	司法試験合格 弁護士登録 赤坂総合法律事務所開設 同所長（現任） アドバンス・レジデンス投資法人 監督役員 本投資法人 監督役員（現任）	本投資法人の監督役員としての職務を遂行するに際し必要な知識・経験を有すると判断するため。また、法的な見地から助言を得ることで本投資法人の機関運営に資すると判断するため。

(注1) 高坂健司は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成 20 年法律第 65 号）第 1 条の規定による改正前の金融商品取引法第 31 条の 4 第 4 項（本書の日付現在、同法第 31 条の 4 第 1 項）の規定に基づき、平成 20 年 3 月 5 日付で金融庁長官に対して届け出ています。

(注2) 高坂健司は、平成 22 年 2 月 28 日付で伊藤忠商事株式会社を退職しました。

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

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
高坂 健司	代表取締役社長兼内部監査室長兼管理本部長	本投資法人の意思決定の大部分は本資産運用会社に委託され、本資産運用会社の判断において行われるため、本資産運用会社の代表取締役が本投資法人の執行役員を兼務することにより緊密な連携及び情報の共有が可能となり、ひいては適切な機関運営が可能と判断するため。	本資産運用会社の内部規程（利害関係者との取引規程）に基づき、一定金額以上の利害関係者との取引については構成メンバーに外部委員（本書の日付現在で弁護士）を加えたコンプライアンス委員会での審議のみならず、執行役員1名及び監督役員2名で構成される投資法人役員会での事前承認が必要な体制としています。なお、投資法人役員会においては、投信法の規定（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第115条第1項並びに会社法第369条第1項及び第2項）に基づき、決議について特別の利害関係を有する執行役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等
松田 秀次郎	上記①記載の通り	兼任・兼職先との利益相反関係は無し
大嶋 芳樹	上記①記載の通り	兼任・兼職先との利益相反関係は無し

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (平成 23 年 10 月 27 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 社長兼内部監査室長兼管理 本部長 (常勤)	高坂 健司	上記 2 (1)①記載の通り		アドバンス・レジデンス投資法人 執行役員を兼務
専務取締役 運用本部長 (常勤)	高野 剛	昭和60年1月 平成8年11月 平成13年5月 平成16年6月 平成20年2月 平成22年3月	武蔵府中青色申告会入社 ヤマト硝子株式会社 (現 ヤマトマテリアル株式会社) 入社 パシフィックマネジメント株式会社 (現 更生会社 パシフィックホールディングス株式会社) 入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (注1, 2) 取締役 同社 代表取締役 ADインベストメント・マネジメント株式会社 専務取締役運用本部長 (現任)	該当事項はありません。
取締役 コンプライアンス・リスク 管理室長兼コンプライア ンス・オフィサー (常勤)	山本 宏政	昭和50年4月 昭和54年5月 昭和57年8月 平成7年4月 平成11年1月 平成12年10月 平成13年11月 平成16年7月 平成17年4月 平成17年6月 平成18年8月 平成19年6月 平成22年3月	株式会社日本不動産銀行 (現 株式会社あおぞら銀行) 入行 福岡支店 同 上野支店 同 資金業務部他 同 横浜支店副支店長他 同 債券営業部副部長 同 債券営業部長 同 大阪支店大阪総務部長 同 関西支店関西総務部長 同 コンプライアンス部コンプライアンス・オフィサー ADインベストメント・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 同 入社 コンプライアンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・オフィサー 同 取締役コンプライアンス・リスク管理室長兼コンプライ アンス・オフィサー (現任)	該当事項はありません。

取締役 資産運用部長（常勤）	木村 知之	平成4年4月 平成17年1月 平成21年2月 平成22年3月	明治生命保険相互会社（現 明治安田生命保険相互会社）入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 （注1）入社 パシフィックレジデンシャル株式会社（注2） 取締役 ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役資産運用部長（現任）	該当事項はありません。
取締役 経営管理部長（常勤）	福沢 達也	平成元年4月 平成5年4月 平成7年4月 平成8年10月 平成9年4月 平成14年10月 平成17年4月 平成19年7月 平成20年10月 平成22年4月 平成22年8月 平成23年6月	伊藤忠商事株式会社入社 建設開発部 同 法務部 同 海外建設部海外建設第二課 Earth-Wind Enterprise Inc. 出向（香港駐在） 伊藤忠香港会社（香港駐在） 伊藤忠商事株式会社 金融・建設・保険・物流経営管理部事業・審査課 同 金融・不動産・保険・物流経営管理部事業審査課長 同 建設第二部新分野施設開発課長 株式会社三井住友銀行出向 ADインベストメント・マネジメント株式会社出向 同 経営管理部長 同 取締役経営管理部長（現任）	該当事項はありません。
取締役 財務経理部長（常勤）	川上 博	平成2年4月 平成4年10月 平成8年4月 平成12年5月 平成12年9月 平成13年11月 平成21年8月 平成22年3月 平成23年6月	伊藤忠不動産株式会社入社 大阪財務経理部 （事業統合に伴う合併により）伊藤忠商事株式会社 建設・不動産管理部（大阪） 同 建設・不動産管理部（東京） 株式会社エルアシスト入社 （合併により）株式会社ノエル入社 業務推進室長 同 取締役業務推進室長 ADインベストメント・マネジメント株式会社入社 同 財務経理部長 同 取締役財務経理部長（現任）	該当事項はありません。
取締役 （非常勤）	松 典男	昭和58年4月 平成9年3月 平成12年4月 平成15年4月 平成16年4月	伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設部 同 建設部建設第一課 同 建設部建設第一課長 同 建設部長代行 同 大阪建設部長	左記のとおり

		平成18年4月 平成18年6月 平成18年6月 平成18年7月 平成20年3月 平成20年6月 平成21年4月 平成22年4月	同 建設第一部長 AD インベストメント・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任) 伊豆大仁開発株式会社 取締役 (非常勤) (現任) イトーピアゴルフ滋賀株式会社 (現 株式会社春日ゴルフ) 取締役 (非常勤) 西室見開発株式会社 清算人 (現任) 伊藤忠ビルディング株式会社 清算人 (現任) 伊藤忠商事株式会社 建設・不動産部門長代行兼建設第一部長 同 建設・不動産部門長代行 (現任)	
取締役 (非常勤)	甲本 佳徳	昭和63年4月 平成4年10月 平成10年4月 平成13年4月 平成18年4月 平成19年4月 平成20年6月	伊藤忠不動産株式会社入社 住宅宅地事業部 (事業統合に伴う合併により) 伊藤忠商事株式会社 宅地事業部 伊藤忠都市開発株式会社出向 都市住宅事業部 同 用地企画室長 同 都市住宅事業部長代行 同 入社 総合開発部長 (現任) ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	左記のとおり
取締役 (非常勤)	杉江 康次	昭和59年4月 昭和62年1月 平成9年4月 平成10年4月 平成12年4月 平成12年10月 平成15年4月 平成20年4月 平成21年4月 平成21年10月 平成22年4月 平成22年5月	伊藤忠商事株式会社入社 人事部 同 建設本部開発チーム 同 大阪建設部大阪建設第二課 同 大阪建設部大阪建設第二課長代行 同 大阪建設部大阪建設第三課長 同 金・不・保・物経営企画部建設・不動産チーム長 同 業務部 同 ITOCHU DNA プロジェクト室長 同 建設第一部長代行 パシフィックレジデンシャル株式会社 取締役 (非常勤) (注2) 伊藤忠商事株式会社 建設第一部長 (現任) ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	左記のとおり

		平成22年6月 平成22年6月 平成22年6月 平成22年6月 平成23年4月 平成23年6月	伊藤忠ハウジング株式会社 取締役 (非常勤) (現任) 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 取締役 (非常勤) (現任) 株式会社仙台天文サービス 代表取締役社長 (非常勤) (現任) ITCインベストメント・パートナーズ株式会社 取締役 (非常勤) (現任) アイ・ピー管理株式会社 取締役 (非常勤) (現任) 伊藤忠建材株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	
取締役 (非常勤)	高原 伸生	昭和54年4月 平成7年11月 平成10年12月 平成13年4月 平成13年12月 平成17年8月 平成17年11月 平成18年10月 平成20年3月 平成21年11月 平成23年1月 平成23年2月	株式会社第一勧業銀行入行 下谷支店 第一勧業信託銀行株式会社出向 企画部次長 ルクセンブルグ第一勧業銀行出向 副社長 みずほ信託銀行株式会社出向 参事役 資産管理サービス信託銀行株式会社 出向 業務監査部長 日本土地建物株式会社 出向 資産開発運用部担当部長 同 入社 同 アセットマネジメント部長 日土地アセットマネジメント株式会社出向 執行役員資産管理部長 日本土地建物株式会社 財務部部長 同 投資事業開発部長 (現任) ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	左記のとおり
監査役 (常勤)	服部 雅充	昭和54年4月 昭和57年11月 昭和59年4月 平成3年12月 平成8年9月 平成11年4月 平成12年11月 平成14年4月	株式会社第一勧業銀行入行 本所支店 同 東新宿支店 同 ロンドン支店 同 国際金融部プロジェクトファイナンスグループ DKBアジアリミテッド (香港) 出向 副社長 株式会社第一勧業銀行 国際金融部シンジケーショングループ次長 同 投資銀行部ストラクチャードファイナンスグループ次長 株式会社みずほコーポレート銀行 不動産ファイナンス営業部次長	該当事項はありません。

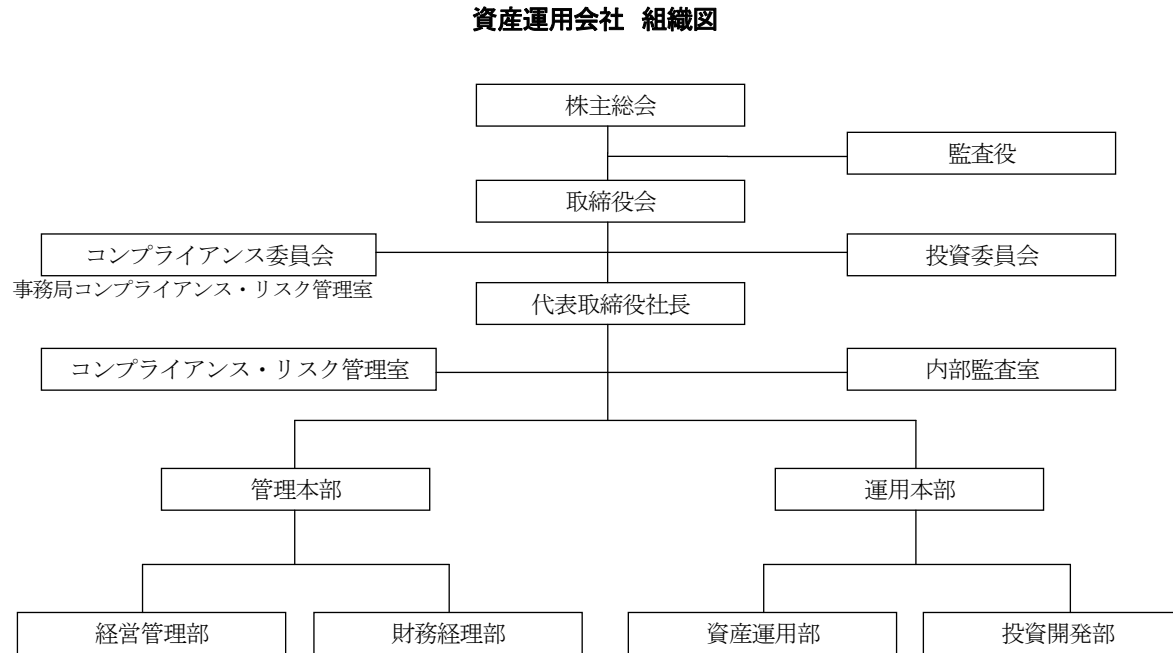
		平成15年5月 平成18年6月 平成18年9月 平成19年1月 平成22年3月	みずほ証券株式会社出向 インベストメントバンキングプロダクツグループ統括部長 ADインベストメント・マネジメント株式会社出向 財務経理部担当部長 同 財務経理部長 同 入社 常務取締役財務経理部長 同 監査役（現任）	
監査役 （非常勤）	鈴木 正一	昭和59年4月 平成5年10月 平成9年4月 平成10年4月 平成13年4月 平成15年4月 平成16年1月 平成18年4月 平成19年4月 平成20年5月 平成22年4月 平成22年11月 平成23年4月 平成23年4月 平成23年4月 平成23年4月 平成23年5月 平成23年5月 平成23年6月 平成23年6月 平成23年6月 平成23年6月	伊藤忠商事株式会社入社 海外建設部海外建設第二課 伊藤忠香港会社出向（香港駐在） 伊藤忠商事株式会社 海外建設部海外建設第二課 同 海外建設部海外建設第二課長代行 同 海外建設部海外開発事業室長代行 同 海外建設部海外開発事業室長 同 海外建設部海外建設第一課長 同 建設第二部建設第四課長 同 建設第二部長代行 同 中国金不保物グループ長代行（北京駐在） 同 中国金不保物グループ長代行（上海駐在） 寧波都市房産開発有限公司出向（寧波駐在） 伊藤忠商事株式会社 不動産・金融・保険・物流事業・リスク統括室長代行（現任） イトーピアホーム株式会社 監査役（非常勤）（現任） 伊藤忠オリコ保険サービス株式会社 監査役（非常勤）（現任） イトーピアゴルフ滋賀株式会社 （現 株式会社春日ゴルフ） 監査役（非常勤） 伊藤忠ビルディング株式会社 監査役（非常勤）（現任） 西室見開発株式会社 監査役（非常勤）（現任） 株式会社東伊豆開発システム 監査役（非常勤）（現任） AD インベストメント・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任） 株式会社仙台天文サービス 監査役（非常勤）（現任） 株式会社千葉フィールドパートナーズ 監査役（非常勤）（現任）	左記のとおり

(注1)パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、平成20年6月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社に商号変更しています。
 (注2)パシフィックレジデンシャル株式会社は、平成22年3月1日付で本資産運用会社に吸収合併されています。

② 資産運用会社の従業員の状況（平成23年10月27日現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
伊藤忠商事株式会社	1	無
株式会社ハリマビシステム	1	無
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	1	無
住友信託銀行株式会社	1	無
出向者計	4	—
資産運用会社従業員総数	49	—（出向者4名を含み、役員は除いています。）

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制
 A. 資産運用会社の組織図及び業務の概略



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。各種業務は、コンプライアンス・リスク管理室、内部監査室、経営管理部、財務経理部、資産運用部及び投資開発部の各部署に分掌されます。管理本部は、経営管理部及び財務経理部を統括し、運用本部は、資産運用部及び投資開発部を統括します。また、資産の運用に関する審議及び決議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議又は決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。

B. 各組織の業務の概略

	部署名	分掌業務
運用本部	投資開発部	(1)本投資法人に係る新規投資計画の策定に関する事項 (2)本投資法人に係る保有資産の処分計画の策定に関する事項 (3)本投資法人による新規投資及び保有資産の処分の実行に関する事項 ①新規投資のための情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項 ②保有資産の処分のための処分価格、処分代り金の使途、処分交渉、及び処分に関する契約締結に関する事項 (4)国内外の一般経済及び不動産、証券又は金融等の市場の動向等に係る調査及び分析に関する事項 (5)本投資法人の制度、法令等の調査及び研究に関する事項 (6)不動産投資理論及びスキームの調査及び研究に関する事項 (7)本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針及び基準に関する事項 (8)上記に付随する事項
	資産運用部	(1)本投資法人に係る年度修繕計画の策定に関する事項 (2)本投資法人に係る運用・管理の実行に関する事項 (3)本投資法人の保有資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項 (4)本投資法人に係る保有資産の収支及び活動報告に関する事項 (5)本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性、評価に関する事項 (6)上記に付随する事項
管理本部	経営管理部	(1)本資産運用会社の経営全般についての企画及び立案に関する事項（本資産運用会社の経営計画の策定を含みません。） (2)資産運用委託契約の締結、変更又は解約に関する事項 (3)運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 (4)IRに関する事項（プレス・リリース、ホームページの更新を含みます。） (5)本資産運用会社が資産運用業務を受託した本投資法人の投資主総会に関する事項 (6)本投資法人の資産保管会社・一般事務受託会社の選定及び契約締結に関する事項 (7)本投資法人に係る年度資産運用計画書案及び中期（3年）資産運用計画書案の策定及び変更に関する事項（資産運用、新規投資、保有資産の処分及び修繕にかかる計画案を含みます。） (8)本投資法人の資産運用の受託範囲における総務、印章管理、人事及び経営管理に関する事項 (9)投資委員会の事務局、取締役会の事務局に関する事項 (10)本資産運用会社のコンプライアンス・リスク管理室との相互協調に関する事項 (11)外部の顧客からの苦情受付に関する事項

	<ul style="list-style-type: none"> (12) 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 (13) 本資産運用会社の給与及び厚生に関する事項 (14) 本資産運用会社の労務に関する事項 (15) 本資産運用会社の文書に関する事項 (16) 本投資法人の法定帳簿書類の保管に関する事項 (17) 本資産運用会社の法定帳簿書類の保管に関する事項 (18) 本資産運用会社の株式、株主及び株主総会に関する事項 (19) 監督官庁、税務官署、各協会その他諸団体への対応に関する事項 (20) 監督官庁宛申請書及び届出書の提出に関する事項 (21) 本投資法人及び本資産運用会社の情報資産保護に関する事項 (22) 法人関係情報（本資産運用会社の内部者取引等管理規程にて定義される法人関係情報をいいます。）の管理に関する事項 (23) 広告宣伝に関する事項 (24) 本資産運用会社のシステム（情報システム・運用管理システム・分析システム等）に関する事項 (25) 上記に付随する事項
財務経理部	<ul style="list-style-type: none"> (1) 本投資法人の資金調達計画案及び余資の運用計画案に関する事項 (2) 本投資法人の資金調達の実行（デット・ファイナンス（ローン及び投資法人債）、及びエクイティ・ファイナンス） (3) 本投資法人の財務に関する事項 (4) 本投資法人の損益の管理（予算管理等）に関する事項 (5) 本投資法人の経理、決算及び税務に関する事項 (6) 本資産運用会社の財務に関する事項 (7) 本資産運用会社の経理、決算及び税務に関する事項 (8) 本投資法人の帳簿類の写しの保管に関する事項 (9) 本資産運用会社の帳簿類の保管に関する事項 (10) 本資産運用会社の固定資産に関する事項 (11) 格付機関との渉外に関する事項 (12) 本投資法人の開示書類策定に関する事項 (13) 本資産運用会社の開示書類策定に関する事項 (14) 上記に付随する事項

コンプライアンス・リスク管理室	<ul style="list-style-type: none"> (1) コンプライアンス委員会で決議された法令その他規則の遵守に必要な処置に関する取組み方針の推進及び実行に関する事項 (2) コンプライアンス委員会の事務局に関する事項 (3) 国内及び国外の法規制状況の把握及び本資産運用会社内における連絡及び徹底に関する事項 (4) コンプライアンスに関する役職員の指導・研修 (5) 苦情、トラブル及びコンプライアンス違反行為に対する協議及び対応に関する事項（内部監査の結果に基づく業務の改善に関する事項を含みます。） (6) 個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査及び報告に関する事項 (7) リスク管理状況に関する審査、改善指導及び報告に関する事項 (8) 反社会的勢力への対応の総括に関する事項 (9) 社内規程、規則等の策定及び改廃の審査に関する事項 (10) 組織会議体の運営の審査及び審議内容の審査に関する事項 (11) 上記に付随関連する本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理のために必要となる事項
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> (1) 内部監査計画の立案に関する事項 (2) 決定事項及び契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査に関する事項 (3) 各部における業務の内部監査及び報告に関する事項 (4) 監査結果に基づく改善指示及び助言に関する事項 (5) 監査役監査及び公認会計士監査との協力に関する事項

C. 各委員会の概要

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、運用本部長、管理本部長、コンプライアンス・リスク管理室長
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> (1) 投資運用業に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び修正、年度資産運用計画書の作成及び変更、中期資産運用計画書の作成及び変更等）に関する事項 (2) 投資運用業に係る資産の取得及び処分に関する事項（運用ガイドラインに定める容認取引（例外的に一定の条件を満たさなくても行うことができる取引をいいます。以下同じです。）に関する事項を含みます。） (3) 投資運用業のうち、利害関係者（後記「(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 (ii) 利害関係者との取引規程に定義します。以下同じです。）との取引に関する事項（(2)に定める

	<p>事項を除きます。)</p> <p>(4)投資運用業のうち、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引に関する事項 ((2) 及び (3) に定める事項を除きます。)</p> <p>(5)本投資法人の資金調達に関する事項</p> <p>(6)投資運用業に係る運用評価、投資・運用上のリスク管理に関する事項</p> <p>(7)その他付随する業務に関する事項</p>
審議方法等	代表取締役社長を含む委員の3分の2以上が出席し、コンプライアンス・オフィサーが同席の上、代表取締役社長を含む出席委員の3分の2以上の賛成により決議します。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー (委員長)、管理本部長及び外部委員
審議内容	<p>(1)投資運用業のうち、利害関係者との取引に関する事項</p> <p>(2)投資運用業における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分のうち、運用ガイドラインに定める容認取引に関する事項</p> <p>(3)投資運用業における利害関係者以外を相手方とする取引のうち、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引に関する事項</p> <p>(4)本投資法人の資金の借入れ (基本合意契約、個別タームローン契約、極度ローン基本契約等を含み、極度ローン内の個別ローン契約は除きます。)に係る、利害関係者との取引のうち利益相反に関する事項</p> <p>(5)苦情等 (本資産運用会社の苦情等処理規程にて定義する苦情等をいいます。以下同じです。)への対応方針のうちコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断したもの及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項</p> <p>(6)投資運用業に関する運用方針 (運用ガイドラインの策定及び変更、年度資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更、中期資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更等)</p> <p>(7)コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する事項</p> <p>(8)コンプライアンス・プログラムの策定に関する事項</p> <p>(9)規程類 (本資産運用会社の規程類管理規程にて定義する規程類をいいます。)の制定案及び改廃案に関する事項</p> <p>(10)社内のコンプライアンス及びコンプライアンス態勢に関する事項</p> <p>(11)その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に関するコンプライアンスに関する事項</p> <p>(12)その他付随する業務に関する事項</p>

審議方法等	コンプライアンス・オフィサー及び外部委員を含む委員の3分の2以上が出席し、上記各項目について、それぞれ所定の審議手続を履践します。
-------	---

(注1)本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

(注2)上記(6)から(12)までの事項については、コンプライアンス委員会において審議がなされた後、コンプライアンス・オフィサーが直ちに取締役会又は投資委員会に対して、当該審議事項を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告するものとします。

上記(5)の事項のうち、コンプライアンス・オフィサーが重要性に鑑み、(i)取締役会への付議を要するものと判断する苦情等への対応方針については、コンプライアンス委員会の審議を経た後コンプライアンス・オフィサーが直ちに取締役会に付議するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告し、取締役会の決議により決定するものとします。また、(ii)取締役会への付議を要しないものと判断する事項については、コンプライアンス委員会において苦情等への対応方針の決議を行うものとします。上記(ii)の場合、コンプライアンス委員会における決議は全会一致によるものとします。

(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

(i) 法令に基づく制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています(金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。))第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。))第130条第2項)。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい(金融商品取引法第31条の4第3項)、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます(金融商品取引法第31条の4第4項)

- (イ) 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第1号)。
- (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること(金融商品取引法第44条の3第1項第2号)。
- (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第3号)。
- (ニ) (イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為(金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。))第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行規則」といいます。))第267条)。

<利益相反のおそれがある場合の書面の交付>

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

<資産の運用の制限>

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産の運用を行う資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

<特定資産の価格等の調査>

投信法第201条及びこれに関する法令により定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係人等及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。ここで、外部の所定の第三者とは、以下の者（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます（投信法施行令第124条）。

- a. 弁護士又は弁護士法人
- b. 公認会計士又は監査法人
- c. 不動産鑑定士

なお、調査する資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します（投信法第201条第2項）。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければなりません。

（ii）利害関係者との取引規程

本資産運用会社は、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規程を大要以下の通り定めています。

a. 法令の遵守

本資産運用会社は、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。利害関係者との間で取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係者との取引規程の定めを遵守するものとします。

b. 利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

（イ）投信法第201条第1項に定める利害関係人等

（ロ）本資産運用会社の議決権を保有するすべての株主（上記（イ）に該当する者を除きます。）及びその役員

（ハ）上記（イ）又は（ロ）に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得るSPC（上記（イ）に該当する者を除きます。）

<利害関係者との取引>

利害関係者との取引規程には、利害関係者との取引について以下の通り取引条件が規定されています。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、通常と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、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。なお、利害関係者との取引規程における取引には、取引金額1千万円未満の一回的取引及び年間総取引金額3千万円未満の継続的取引は含まれません。

（イ）資産の取得

a. 本投資法人が利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、若しくは地上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業者による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、不動産そのものの価格を評価したものであり、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みません。

b. 上記 a. にかかわらず、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用については、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. 本投資法人が利害関係者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. に準ずるものとします。

(ロ) 資産の譲渡

- a. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による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、不動産そのものの価格を評価したものであり、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. 利害関係者にその他の特定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、それ以外は上記 a. の規定に準ずるものとします。

(ハ) 不動産の賃貸

利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

(ニ) 不動産管理業務等の委託

- a. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先については、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、複数の管理会社の受注価格及び内容と比較検討の上、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. 本投資法人が取得する不動産について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合（信託受益権を取得する場合において、信託財産たる不動産について不動産管理業務等を行っている場合を含みます。）は、取得後も引き続き当該不動産に係る不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとし、委託料の決定については上記 a. に準ずるものとします。

(ホ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- a. 利害関係者に不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、若しくは地上権を信託する信託受益権の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、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。）第46条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. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ヘ) 工事等の発注

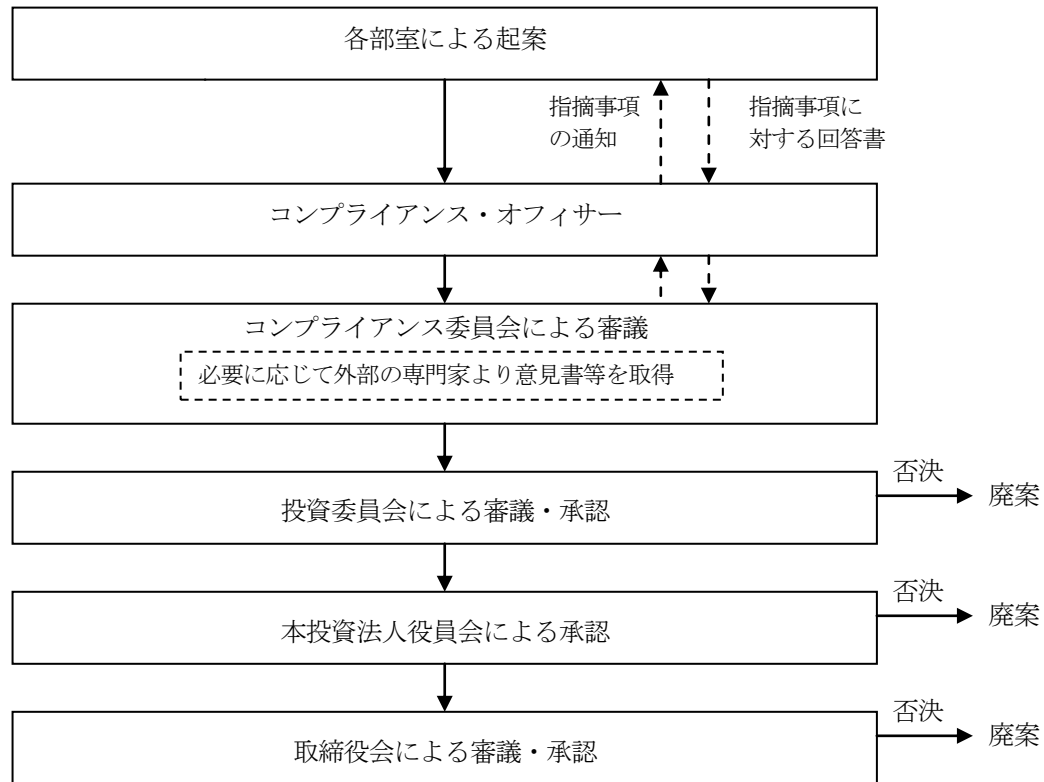
利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事等を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、実績、会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で行うものとします。

<利害関係者との取引に関する手続>

利害関係者との間で取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該利害関係者との間の取引内容につき、以下の手続を経るものとします。

- (イ) 起案部は、当該取引に係る稟議書を作成の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。
- (ロ) コンプライアンス・オフィサーは、当該稟議書の内容を精査の上、コンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において、当該取引を行うことの是非を審議するものとします。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家より意見書等を徴求することができます。また、取得した意見書等は、資産取得の決定の一助として投資委員会及び取締役会に提出するものとします。
- (ハ) コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、直ちに投資委員会に対して、当該取引を議案として提出するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告するものとします。
- (ニ) コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致しなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、起案部に対し、その旨及び指摘事項を通知するものとします。起案部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合には、その旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答するものとします。コンプライアンス・オフィサーが起案部より当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領したときは、コンプライアンス・オフィサーは回答書の内容を検討し、起案部と協議を行い、必要に応じて各コンプライアンス委員の意見を聴取した上で、投資委員会に対して当該審議事項を議案として提出し、コンプライアンス委員会での審議の経過とその結果、及びコンプライアンス委員会での指摘事項を報告するとともに、回答書を提出するものとします。この場合、投資委員会においては、回答書の内容も十分考慮の上、当該取引の是非につき審議を行わなければなりません。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであったときは、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会にてその旨を報告するものとします。
- (ホ) 投資委員会における審議の結果、当該審議事項につき承認された場合には、投資委員会の委員長は、本投資法人の役員会の承認を求めるものとします。
- (ヘ) 投資委員会の委員長は、上記（ホ）の投資委員会及び本投資法人の役員会の承認を得たときは、取締役会に対し、コンプライアンス委員会及び投資委員会等における審議の経過及び決議内容の報告を行うとともに、当該審議事項を付議するものとします。
- (ト) 取締役会は、当該審議事項の是非を審議し、決議を行うものとします。

<利害関係者取引における意思決定フロー図>



<本投資法人への報告>

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社若しくはその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本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者との間において特定資産の売買その他投信法に定める取引を行ったときは、投信法の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人又は本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）、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。

② 運用体制の採用理由

本投資法人の利益相反取引への対応として、投資法人役員会の事前承認を要する体制としている点が最大の抑止力となっています。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行うこととなっている一方、本投資法人における役員会の構成メンバーは 2(1)①に記載の通りであり、即ち2名の監督役員が反対した場合、当該議案は廃案になる体制となっています。また、本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役社長が兼任していますが、投信法の規定に基づき、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができず、また、当該執行役員及び監督役員の数は出席者数に算入しないことが定められています。

また、本資産運用会社の内部規程（利害関係者との取引規程）で規定する利害関係者取引については、全て、構成メンバーにコンプライアンス・オフィサー及び外部委員（コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の詳細は後述）を加えたコンプライアンス委員会において審議され、同委員会における審議の経過、その結果及び指摘事項については投資委員会に報告される体制となっているため、当該取引に関し、投信法等の関連法規・内部規程等との適合性を検証する体制が確立されています。

なお、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の詳細は以下の通りです。

a. コンプライアンス・オフィサー

氏名	主要略歴
山本 宏政	上記 2(2)①記載の通り

b. 外部委員

氏名	主要略歴	
大胡 誠	昭和 61 年 4 月	弁護士登録 柳田野村法律事務所（現 野村国際法律事務所）入所（現任）
	平成 14 年 6 月	エヌ・アイ・エフベンチャーズ株式会社（現大和企業投資株式会社）監査役
	平成 17 年 8 月	AD インベストメント・マネジメント株式会社コンプライアンス委員会外部委員（現任）
	平成 23 年 4 月	丸善 CHI ホールディングス株式会社監査役（現任）

3. スポンサー関係者等との取引状況等

(1) 利害関係人等との取引等

第2期における利害関係人等及び主要株主との取引状況等は以下の通りです。

① 利害関係人等との特定資産の取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額(第2期)	12,237,700千円	13,555,100千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 4,874,700千円 (39.8%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —千円 (—%)

② 利害関係人等に対する支払手数料等の支払状況

区 分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引内訳		割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
不動産売買手数料	108,608	伊藤忠商事株式会社	18,560	17.1
信託受益権売買手数料	114,997	伊藤忠商事株式会社	33,091	28.8
		住友信託銀行株式会社	12,700	11.0
		伊藤忠都市開発株式会社	5,080	4.4
管理業務費	1,082,825	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	540,923	50.0
その他賃貸事業費用	133,833	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	70,981	53.0
広告宣伝費	4,549	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	2,160	47.5
その他手数料	113,018	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	18,732	16.6
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	90	0.1

(注1) 形式的・名目的に利害関係人等を経由した取引で、実質上の相手先が第三者であることが明確な場合には、開示対象としていません。

(注2) 投信法第201条第1項及び同法施行令第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本資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される本資産運用会社の主要株主の内、第2期において取引のあった者は、伊藤忠商事株式会社、住友信託銀行株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、伊藤忠人事総務サービス株式会社です。

(2) 物件取得等の状況

提出日の営業期間（平成23年2月1日～平成23年7月31日）に係る利害関係人等からの物件取得等の状況は以下の通りです。

以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

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
※	③	①、②、③	①、②、③	①、②、③
	取得価格	取得価格	取得価格	取得価格
	取得時期	取得時期	取得時期	取得時期
レジディア文京 湯島Ⅲ (東京都文京区 湯島三丁目10 番3号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、中長期にわたる安定的収益の獲得と東京23区及び東京23区に隣接する市部におけるポートフォリオの分散と充実を図るため、取得しました。	①伊藤忠都市開発株式会社 ②本資産運用会社の主要株主である伊藤忠商事株式会社の子会社 ③賃貸住宅の開発目的で取得	-	-
	1,129百万円	-	-	-
	平成23年3月	-	-	-
レジディア久屋 大通 (愛知県名古屋 市東区泉一丁目 10番18号)	③本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、中長期にわたる安定的収益の獲得と全国におけるポートフォリオの分散と充実を図るため、取得しました。	①伊藤忠商事株式会社 ②本資産運用会社の主要株主 ③短期保有目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	652百万円	636百万円	-	-
	平成23年3月	平成22年12月	-	-

レジディア仙台 宮町 (宮城県仙台市 青葉区宮町四丁 目3番26号)	③本投資法人の規約に定める資産運用 の対象及び方針に基づき、中長期にわ たる安定的収益の獲得と全国における ポートフォリオの分散と充実を図るた め、取得しました。	①伊藤忠商事株式会社 ②本資産運用会社の主要株主 ③賃貸住宅の開発目的で取得	-	-
	529 百万円	-	-	-
	平成 23 年 3 月	-	-	-
レジディア広瀬 通 (宮城県仙台市 青葉区立町 5 番 13 号)	③本投資法人の規約に定める資産運用 の対象及び方針に基づき、中長期にわ たる安定的収益の獲得と全国における ポートフォリオの分散と充実を図るた め、取得しました。	①伊藤忠商事株式会社 ②本資産運用会社の主要株主 ③賃貸住宅の開発目的で取得	-	-
	494 百万円	-	-	-
	平成 23 年 3 月	-	-	-
レジディア市谷 薬王寺 (東京都新宿区 市谷薬王寺町 59 番地)	③本投資法人の規約に定める資産運用 の対象及び方針に基づき、中長期にわ たる安定的収益の獲得と東京 23 区及 び東京 23 区に隣接する市部における ポートフォリオの分散と充実を図るた め、取得しました。	①伊藤忠都市開発株式会社 ②本資産運用会社の主要株主であ る伊藤忠商事株式会社の会社 ③賃貸住宅の開発目的で取得	-	-
	2,070 百万円	-	-	-
	平成 23 年 5 月	-	-	-

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成 23 年 7 月 31 日現在）

不動産鑑定機関の選定については、社内基準を制定し、以下の①～③の事項を満たす先の中から、納期、信頼性、個別案件ごとの適性等を総合的に勘案し選定しています。なお、鑑定業務の委託における機動性及び委託条件の妥当性を確保すること等を目的として、本投資法人では複数の不動産鑑定機関を利用しています。

- ①反社会的勢力でないこと
- ②本資産運用会社の「利害関係者との取引規程」に定める利害関係者に該当しない第三者であること
- ③上場 J-REIT 等における鑑定評価実績を有する等、鑑定評価能力を適切に有していると判断できること

本投資法人が本書の日付現在において利用している不動産鑑定機関は原則継続して任用する予定であり、本投資法人の保有物件における不動産鑑定機関の概要は下記の通りです。

<本投資法人の保有物件における不動産鑑定機関の概要>

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
レジディア島津山 レジディア中目黒 レジディア池尻大橋 レジディア幡ヶ谷 レジディア桜上水 レジディア北品川 レジディア代々木の杜 レジディア新宿イーストⅢ レジディア芝大門 レオパレス宇田川町マンション レジディア新宿イーストⅡ レジディア新宿イースト レジディア大井町Ⅱ	一般財団法人 日本不動産研究所	〒105-0001 東京都港区虎ノ門一丁目 3 番 2 号	292 名 (平成 23 年 9 月 1 日現在)	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。

レジディア自由が丘 レジディア水道橋 レジディアタワー麻布十番 レジディア三軒茶屋Ⅱ レジディア西新宿Ⅱ レジディア広尾南 レジディア目白御留山 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング レジディア北新宿 レジディア駒沢 レジディア三越前 レジディア蒲田 レジディア池袋 レジディア文京本郷 レジディア浅草橋 レジディア上野御徒町 レジディア文京本郷Ⅱ レジディア両国 レジディア東銀座 レジディア上野 レジディア日本橋人形町Ⅱ レジディア大森東 レジディア錦糸町 レジディア新川 レジディア上池袋 レジディア新中野 レジディア文京湯島Ⅱ レジディア築地				
---	--	--	--	--

レジディア錦糸町Ⅱ レジディア文京音羽 レジディア文京千石 レジディア文京湯島 レジディア池上 レジディア日本橋人形町 レジディア新御徒町 レジディア千鳥町 レジディア新川Ⅱ レジディア杉並方南町 レジディア新板橋 レジディア文京湯島Ⅲ レジディア東松戸 レジディア新横浜 レジディア調布 和光学生ハイツ パシフィックロイヤルコートみな とみらい オーシャンタワー カレッジコート田無 レジディア東桜 レジディア亀山 Zeus 緑地 PREMIUM レジディア神戸ポートアイランド レジディア高岳 レジディア日比野 レジディア大通公園				
レジディア神田岩本町 レジディア麻布十番Ⅱ レジディア恵比寿	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪市西区西本町一丁目4番 1号	89名 (平成23年8月 現在)	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績 (上場投資法人からの受託実績を含む)が相当数あり、信頼 性・客観性も高いと判断し、依頼しました。

レジディア目黒				
レジディア広尾				
レジディア広尾Ⅱ				
ピアネッタ汐留				
レジディア駒沢大学				
レジディア代々木				
レジディア西新宿				
レジディア経堂				
レジディア大井町				
レジディア恵比寿Ⅱ				
レジディア上落合				
レジディア東品川				
レジディア目黒Ⅱ				
レジディア新御茶ノ水				
レジディア大岡山				
レジディア六本木檜町公園				
レジディアタワー目黒不動前				
レジディア三軒茶屋				
レジディア神田東				
レジディア恵比寿南				
レジディア渋谷				
レジディア麻布台				
レジディア神田				
レジディア御殿山				
レジディア祐天寺				
元麻布ブレイス				
レジディアタワー六本木				
レジディア代々木公園				
ウィンザーハウス広尾				

レジディア笹塚				
レジディア京橋				
レジディア後楽園				
レジディア王子				
レジディア目白II				
レジディア月島				
レジディア月島II				
レジディア入谷				
レジディア日本橋浜町				
レジディア葛西				
レジディア日本橋馬喰町				
レジディア文京本駒込				
レジディア国分寺				
レジディア横濱関内				
レジディア大倉山				
レジディア武蔵小杉				
レジディア船橋 I・II				
メゾン八千代台				
ライフ&シニアハウス港北2				
レジディア博多				
レジディア天神橋				
KC21 ビル				
レジディア京都駅前				
レジディア天神南				
レジディア博多駅南				
マーレ				
レジディア南一条				
レジディア大通西				
レジディア北三条				

レジディア白壁東 レジディア太秦 レジディア泉 レジディア円山北五条 レジディア徳川 レジディア久屋大通 レジディア仙台宮町 レジディア広瀬通				
レジディア虎ノ門 レジディア神楽坂 レジディアタワー乃木坂 レジディア西麻布 レジディア代官山 レジディア市ヶ谷 レジディア南青山 レジディア東麻布 レジディア中延 レジディア芝大門Ⅱ レジディア芝浦 レジディア上目黒 レジディア大井 レジディア代官山猿楽町/代官山 パークサイドビレッジ レジディア芝浦KAI GAN レジディア市谷薬王寺 レジディア用賀 レジディア根岸 レジディア多摩川 レジディア銀座東	森井総合鑑定株式会社	〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町一丁目8番3号	17名 (平成23年4月1日現在)	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績(上場投資法人からの受託実績を含む)が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。

レジディア蒲田Ⅱ レジディア文京千石Ⅱ レジディア木場 レジディア浦安 レジディア三宮東 レジディア靱公園 レジディア谷町				
レジディア世田谷弦巻 レジディア麻布十番 レジディア九段下 メゾンエクレー江古田 日吉台学生ハイツ チェスターハウス川口 レジディア今出川	株式会社中央不動産鑑定所	〒103-0027 東京都中央区日本橋三丁目 5 番 14 号	25 名 (平成 23 年 6 月 1 日現在)	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績 (上場投資法人からの受託実績を含む) が相当数あり、信頼 性・客観性も高いと判断し、依頼しました。
レジディア赤坂 レジディア目白 レジディア吉祥寺	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号	64 名 (平成 23 年 10 月 1 日現在)	上記①～③の事項を満たすほか、鑑定評価業務の受託実績 (上場投資法人からの受託実績を含む) が相当数あり、信頼 性・客観性も高いと判断し、依頼しました。

(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

エンジニアリング・レポート作成機関の選定については、社内基準を制定し、以下の①～④の事項を満たす先の中から、納期、信頼性、個別案件ごとの適性等を総合的に勘案し選定しています。なお、評価業務の委託における機動性及び委託条件の妥当性を確保すること等を目的として、本投資法人では複数のエンジニアリング・レポート作成機関を利用しています。

- ①反社会的勢力でないこと
- ②本資産運用会社の「利害関係者との取引規程」に定める利害関係者に該当しない第三者であること
- ③上場 J-REIT 等におけるエンジニアリング・レポート作成実績を有する等、エンジニアリング・レポート作成能力を適切に有していると判断できること
- ④当該対象物件の設計・施工会社、建築確認検査機関等でないこと

<提出日の最近営業期間（平成 23 年 2 月 1 日～平成 23 年 7 月 31 日）に取得した物件のエンジニアリング・レポート作成機関の概要>
ア. 建物状況調査報告書（下記、イ・ウの内容を除きます。）

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
レジディア芝浦K A I G A N レジディア用賀 レジディア文京本駒込 レジディア谷町 レジディア久屋大通 レジディア仙台宮町 レジディア広瀬通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目 2 番 1 号	1. 安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する調査、研究、情報提供、コンサルティング、セミナー開催、出版、及び研修業務 2. 企業等が行う安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する業務や事務の受託 3. 建築工事・土木工事・設備工事、土壌汚染除去工事等の設計、施工、及び監理 4. マーケット情報の収集・分析、リスク測定、企業価値の算定業務等のデューデリジェンス業務 等	上記①～④の事項を満たすほか、当該業務の調査受託実績（上場投資法人からの受託実績を含む）が相当数あり、信頼性・客観性も高いと判断し、依頼しました。
レジディア市谷薬王寺 レジディア文京湯島Ⅲ	NK S J リスクマネジメント株式会社	〒160-0023 東京都新宿区西新宿一丁目 24	1. 安全・防災及び環境保全に関する研究・調査・診断・情報提供及びコンサルティング業	上記①～④の事項を満たすほか、当該業務の調査受託実績

		番1号	務 2. リスクマネジメントに関する研究・調査・ 診断・情報提供及びコンサルティング業務 等	(上場投資法人からの受託実績 を含む) が相当数あり、信頼 性・客観性も高いと判断し、依 頼しました。
--	--	-----	---	--

イ. 地震リスク診断報告書

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
レジディア芝浦K A I G A N レジディア市谷薬王寺 レジディア用賀 レジディア文京湯島Ⅲ レジディア文京本駒込 レジディア谷町 レジディア久屋大通 レジディア仙台宮町 レジディア広瀬通	NK S J リスクマネジメ ント株式会社	〒160-0023 東京都新宿区西新宿一丁目 24 番 1 号	1. 安全・防災及び環境保全に関する研究・調 査・診断・情報提供及びコンサルティング業 務 2. リスクマネジメントに関する研究・調査・ 診断・情報提供及びコンサルティング業務 等	地震リスク診断 (PML 値の算出 等) については、全物件を依頼 しています。

ウ. 土壌汚染調査

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
レジディア芝浦K A I G A N レジディア市谷薬王寺 レジディア用賀 レジディア文京湯島Ⅲ レジディア文京本駒込 レジディア谷町	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目 2 番 1 号	1. 安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理 等に関する調査、研究、情報提供、コンサルティ ング、セミナー開催、出版、及び研修業務 2. 企業等が行う安全・防災・衛生・環境・製品安 全・情報管理等に関する業務や事務の受託 3. 建築工事・土木工事・設備工事、土壌汚染除去 工事等の設計、施工、及び監理	上記①～④の事項を満たすほ か、当該業務の調査受託実績 (上場投資法人からの受託実績 を含む) が相当数あり、信頼 性・客観性も高いと判断し、依 頼しました。

レジディア久屋大通 レジディア仙台宮町 レジディア広瀬通			4. マーケット情報の収集・分析、リスク測定、企業価値の算定業務等のデューデリジェンス業務 等	
------------------------------------	--	--	--	--

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はございません。

(4) IRに関する活動状況

<情報開示>

本投資法人は透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報を正確かつ迅速に理解しやすい情報開示に努めています。具体的には、東京証券取引所の適時開示に加えて、本投資法人のウェブサイトを通じた積極的な情報開示を行っています。

<活動方針>

本投資法人のビジョン・戦略・運用状況等を適切且つ詳細に訴求していくことにより、投資家の理解を深めていくことが本投資法人の優位性及び認知度向上につながると考え、以下の活動方針の下、積極的なIR活動を展開しています。

- ・ 既存投資家に対するIR強化
- ・ 新規投資家（海外投資家含む）の開拓
- ・ 投資家に訴求しうるIRメッセージの再構築
- ・ ホームページ等の媒体を活用した関連情報の開示

<投資法人の情報開示に係る本資産運用会社の体制>

適時開示業務については管理本部を担当部署としています。開示対象となる事項（開示要否の判断が困難な事項を含む）は全て管理本部に集約される仕組みとなつて

おり、管理本部は、開示すべき事項に関し当該開示事項の担当部署とも協議の上、開示書類を作成し、代表取締役社長の承認を得た上で開示を行っています。また、必要に応じて、弁護士及び監査法人等に対し開示要否、開示時期及び内容について意見を徴求しています。

<適時開示手続き>

① 決定事実に関する情報

本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会、投資委員会等で決定される事項については、管理本部が、開示要否、時期及び内容について判断し、代表取締役社長の承認を得た上で開示を行っています。各起案部からの稟議書は、事前に管理本部に提出される仕組みになっているため、管理本部は事前に情報を把握し、開示判断及び開示資料の作成等を行うことで、機関決定後、速やかな開示が可能な体制となっています。

② 発生事実に関する情報

自然災害等の偶発的事象に起因する損害等の外的な要因によって生ずる事実で、投資家の投資判断に影響を及ぼすおそれのある事実が発生した場合、その事実を認識した後、管理本部が当該事実の担当部署から情報を収集の上、開示書類を作成し、代表取締役社長の承認を得た上で開示を行っています。

③ 決算に関する情報

本投資法人の決算に関する情報については、管理本部が一般受託者等から受領する計算書類等をもとに運用状況、次期の見通し等の必要事項を記載した上で決算短信(案)等の書類を作成し、本資産運用会社内の所要の手続き、本投資法人の役員会の承認を経た上で、決算日から45日以内に開示を行っています。

なお、適時開示の実施については、適時開示情報伝達システム(TD-Net)に登録する方法により行います。また、TD-Net登録後直ちに記者クラブへの資料配布、本投資法人のホームページにおける開示を行うことで広範な通知を図っています。

<具体的なIR活動>

a. 国内の機関投資家・アナリスト向け決算説明会

平成23年7月期(第2期)の決算発表後、国内の機関投資家及びアナリスト向け決算説明会を開催し、決算内容・運用状況等の説明及び質疑応答を行いました。第2期決算内容についての国内機関投資家及びアナリストとの個別ミーティングも、決算発表後より随時実施しています。

主な国内IR活動実績

- ・ 個別投資家面談(取材依頼を受けたもの含む)
- ・ 機関投資家・アナリスト向け物件見学会
- ・ 証券会社主催 各種セミナー参加
- ・ 国内決算第2期決算IR実施 (2011年9月より実施中)

b. 海外の機関投資家向け IR 活動

海外の機関投資家に J-REIT 及び本投資法人への理解を深めて頂くため、年に数回の海外の機関投資家との個別ミーティングを行っています。

主な海外 IR 活動実績

- ・海外第 1 期決算 IR 実施 (2011 年 6 月) 訪問先: 計 14 社 (スコットランド、イギリス、スイス、フランス)
- ・海外第 2 期決算 IR 実施 (2011 年 10 月) 訪問先: 計 14 社 (シンガポール、香港)
- ・海外第 2 期決算 IR 実施 (2011 年 10 月) 訪問先: 計 20 社 (アメリカ、カナダ)

)

c. 個人投資家への IR 活動

個人投資家に J-REIT への理解を深めて頂くため、第三者機関主催の個人投資家向けセミナーに積極的に参加し、個人投資家層の拡大に努めています。

d. マスコミ取材対応

新聞各社、経済・業界関連雑誌、「会社四季報」や「日経会社情報」等からの問い合わせや取材申込に対応し、広く本投資法人に対する理解を深めて頂くように努めています。

e. マスコミ取材対応

本投資法人はホームページを投資家の皆様への有効かつ重要な IR ツールと位置づけ、法定開示書類、プレスリリース、決算情報、保有物件情報といったさまざまな情報・データを掲載しています。また、投資家が本投資法人の情報を取得・加工できるように、保有物件の各種データ (物件概要、収益状況、帳簿価格、鑑定評価、稼働率) をエクセル形式にて提供しています。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

① 経営管理体制

イ. 本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」に反社会的勢力への対応に関する独立条項を設けるとともに、「コンプライアンス・マニュアル」において反社会的勢力への対応方針を定め、役職員の重要な遵守基準としています。

ロ. 「反社会的勢力情報収集・対応基準」において、反社会的勢力に対する具体的な対応方法等を明確化しています。

②対応体制

イ. 対応組織体制

本資産運用会社においては、コンプライアンス・オフィサーを統括責任者としたコンプライアンス・リスク管理室が、事務局である経営管理部と連携して対応体制全般を統括し、リスク管理の一環として、反社会的勢力排除に取り組んでいます。

ロ. 組織内連絡体制

コンプライアンス・オフィサーの判断に基づき、必要な場合はコンプライアンス委員会の開催、取締役会での対応策の審議・決議を行っています。

ハ. 外部専門機関の活用

公益社団法人警視庁管内特殊暴力防止対策連合会及び外部顧問弁護士との連携を図るとともに、必要に応じ「警察」「暴力追放運動推進センター」などの行政機関等に連絡・相談する旨のルールを定めています。

ニ. 関連情報収集体制

外部情報の収集・蓄積・活用に努めています。

③研修体制

本資産運用会社は、次の体制により、反社会的勢力対応に関する役職員の知識・マインド向上を図っています。

イ. 社内研修の定期的な実施

ロ. グループウェア等により必要な関連公開情報を組織内に迅速に周知。

以 上