

平成 21 年 8 月 31 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

日本レジデンシャル投資法人 (8962)  
代表者 執行役員 西村 賢  
パシフィックレジデンシャル株式会社  
代表者 代表取締役社長 高野 剛  
問合せ先 TEL 03-3518-0482

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

日本レジデンシャル投資法人 (以下「本投資法人」といいます) は、法令遵守に関して倫理規程に次のように定めています。

本投資法人の役員は、その不正行為により、本投資法人に対する信頼が著しく損なわれる虞があり、そして、一旦信頼が損なわれた場合には、それを回復するのがどれほど困難かを認識する必要がある。したがって、本投資法人の役員は、インサイダー取引、贈賄に関する法令を含む、すべての適用ある法令諸規則及びその趣旨を正しく理解し、これを遵守しなければならない。

また、パシフィックレジデンシャル株式会社 (以下「資産運用会社」といいます) は、コンプライアンスを実践するに当たり、基本的な方針を以下の通り定めています。

当社は、金融商品取引業者としての社会的責任を認識し、投資信託及び投資法人に関する法律、金融商品取引法等関係法令及び投資信託協会の定める諸規則ならびに社内の規程等を遵守し、誠実且つ公正に企業活動を遂行するものとする。

資産運用会社は、業務運営や役職員の行動がコンプライアンスに基づいて日々具体的に実践されるよう、コンプライアンス・マニュアルを定めております。コンプライアンス・マニュアルは他の諸規程体系の上位概念に位置付けられるもので、諸規程等の前提となる法令上の背景・考え方、さらに経営判断や日々の業務遂行がコンプライアンスに沿って適正に行われるために踏まえるべき指針を記しております。また資産運用会社は、適正な業務運営に資することを目的として、「コンプライアンス規程」を定め、関係法令を遵守し、誠実に業務を遂行する体制を整えております。

資産運用会社は、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・リスク管理室を設置し、その責任者としてコンプライアンス・オフィサーを置いております。コンプライアンス・オフィサーは、以下に掲げる業務に係る決定又は承認を行うとともに、コンプライアンス・リスク管理室を統括してこれらの業務を推進します。

- ① コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルの作成及び改定の立案
- ② コンプライアンス・プログラム案の策定とプログラムの進捗管理
- ③ コンプライアンスに関する教育、啓蒙に関する計画の策定、実行
- ④ コンプライアンスに関する判断
- ⑤ コンプライアンス遵守状況に関する情報の収集と対応策の検討、関係者への報告
- ⑥ コンプライアンス違反等発生時の調査、事後対策の検討、関係部への指示
- ⑦ 関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）の対応
- ⑧ 刑罰法令に抵触している不祥事等についての警察等関係機関への通報

## (2) 投資主の状況

営業期間末日現在（平成 21 年 5 月 31 日現在）における投資法人の投資主上位 10 名は以下の通りです。

氏名又は名称	投資法人、資産運用会社又は スポンサー企業との関係及び出資の経緯	投資口口数 (口)	比率 (%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	—	25,253	10.21
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	—	19,282	7.80
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	—	14,660	5.93
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	—	11,005	4.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	—	10,120	4.09
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	—	8,526	3.44
モルガンスタンレーアンドカンパニーインク	—	5,420	2.19
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアーツ 6 1 3	—	4,656	1.88
ジェーピー モルガン チェース バンク 3 8 0 0 8 4	—	3,236	1.30
野村信託銀行株式会社（投信口）	—	3,159	1.27
合 計		105,317	42.61

(注) 比率とは、発行済投資口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第 2 位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

提出日現在（平成 21 年 8 月 31 日現在）における資産運用会社の大株主の状況は以下の通りです。

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
更生会社パシフィックホールディングス株式会社	・資産運用会社の親会社 ・資産運用会社と業務提携基本協定書を締結 ・平成 13 年 6 月、平成 13 年 11 月及び平成 15 年 3 月に 出資 ・平成 19 年 11 月に既存株主より合計 1,000 株を取得	6,000	93.8
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	・平成 15 年 12 月に 出資	200	3.1
小田急不動産株式会社	・平成 15 年 11 月に 出資	200	3.1
合計		6,400	100.0

(注) 更生会社パシフィックホールディングス株式会社（以下「PHI」といいます。）及びADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「ADIM」といいます。）は、平成 21 年 8 月 6 日付で、PHI の有する資産運用会社の発行済株式 6,000 株の全てを PHI が ADIM に譲り渡し、ADIM がこれを買受けることを内容とする株式譲渡契約を締結しました。これにより、資産運用会社は、ADIM の子会社になる予定です。また、平成 21 年 8 月 12 日付で、小田急不動産株式会社の有する資産運用会社の発行済株式 200 株の全てを小田急不動産株式会社が ADIM に譲り渡し、ADIM がこれを買受けることを内容とする株式譲渡契約を締結しました。

(4) 投資方針・投資対象

第 11 期「有価証券報告書（平成 21 年 8 月 31 日提出）第一部【ファンド情報】第 1 【ファンドの状況】 2 【投資方針】（1）【投資方針】及び（2）【投資対象】」をご覧ください。

(4) - 2 海外不動産投資に関する事項

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 スポンサー企業グループの事業の内容

スポンサー企業グループであるパシフィックホールディングス株式会社は、平成 21 年 3 月 10 日に東京地方裁判所への会社更生手続開始の申立を行い、平成 21 年 3 月 31 日に、同裁判所より会社更生手続開始決定を受けました。

現在、同社は更生計画案を策定しており、事業の内容についても策定中です。

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

A. 物件の供給・情報提供に係る契約の締結

平成 20 年 7 月 10 日付で、資産運用会社とスポンサー企業であるパシフィックホールディングス株式会社、及びスポンサー企業のグループ会社であるパシフィックリアルティ株式会社の 3 社間で「サポートライン契約」を締結し、スポンサー企業が入手する多くの投資用不動産に関する売却情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものについて、その情報の優先的な提供を受けることが出来ます。また、投資法人の売却候補物件の情報をスポンサー企業に提供することにより、資産運用会社は、スポンサー企業が保有する独自の賃貸住宅の売却情報及び本投資法人の売却候補物件の売却先候補情報を活用し、本投資法人の投資機会の逸失を防ぎ、取得及び売却機会の拡大を図ります。

B. スポンサー企業グループにおける本投資法人又は資産運用会社に提供する物件や物件情報の選別方法

当該契約により、スポンサー企業が入手した物件情報のうち、本投資法人の物件購入基準（資産の種類や用途、地域、価格帯、築年数など）に大要適合するものを資産運用会社に優先的に提供しております。

C. スポンサー企業グループ内で複数の上場投資法人と物件の供給・情報提供に係る契約の締結

スポンサー企業グループ内では、パシフィックコマーシャル株式会社が資産運用を行う日本コマーシャル投資法人（証券コード：3229）が東京証券取引所に上場しており、スポンサー企業との間で物件の供給・情報提供に係る契約を締結しております。日本コマーシャル投資法人は投資対象を「都市型商業不動産」（オフィスビル・商業施設等）に特化しておりますので、本投資法人と投資対象は異なるため、提供される物件や物件情報の範囲など事業区分は異なります。

（注）① スポンサー企業グループの事業の内容に記載のように、本書の日付現在スポンサー企業等は更生手続中であるため、事実上機能していない状態にあります。新スポンサー会社の選定については、第 11 期（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）有価証券報告書、第一部【ファンド情報】、第 1 【ファンドの状況】、1 【投資法人の概況】、(1) 【主要な経営指標等の推移】、② 事業の概要、(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題、b. 今後の運用方針について、(i) 新スポンサー会社の選定をご参照下さい。

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 21 年 8 月 31 日現在
役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	西村 賢	平成 12 年 10 月	日本弁護士連合会弁護士登録 成和共同法律事務所入所(現 成和明哲法律事務所)(現任)	人柄・能力・経験を十分に考慮し、執行役員としての職務を全うするに十分な、REIT の事業内容・法的事象・事業戦略等においての見識を有する為
		平成 18 年 8 月	本投資法人執行役員就任(現任)	
監督役員	榎本 幸雄	昭和 52 年 4 月	アーサーアンダーセン アンド カンパニー入社	人柄・能力・経験を十分に考慮し、監督役員として十分な、コンプライアンスやリスクマネジメントに豊富な経験を有する為
		昭和 55 年 3 月	公認会計士登録	
		昭和 62 年 3 月	ジェム アソシエイツ株式会社設立 代表取締役就任(現任)	
		平成 7 年 10 月	スターバックス コーヒー ジャパン株式会社監査役就任(現任)	
		平成 14 年 12 月	本投資法人監督役員就任(現任)	
監督役員	都 賢治	昭和 58 年 4 月	アーサーアンダーセン会計事務所入所	人柄・能力・経験を十分に考慮し、監督役員として十分な、コンプライアンスやリスクマネジメントに豊富な経験を有する為
		昭和 61 年 11 月	税理士登録	
		平成 元年 3 月	都会計事務所開設 所長就任(現任)	
		平成 2 年 8 月	株式会社アルタス設立代表取締役就任(現任)	
		平成 4 年 9 月	株式会社グロービス取締役就任(現任)	
		平成 8 年 4 月	有限会社ケーエスパートナーズ設立 取締役就任(現任)	
		平成 14 年 12 月	本投資法人監督役員就任(現任)	
		平成 15 年 9 月	株式会社マクロミル監査役就任(現任)	

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

提出日現在、投資法人の執行役員と資産運用会社の役職員の兼職はございません。

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

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

平成 21 年 8 月 31 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・常勤	高野 剛	昭和 60 年 1 月 武蔵府中青色申告会入社 平成 8 年 11 月 ヤマト硝子株式会社（現ヤマトマテリアル株式会社）入社 平成 13 年 5 月 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 平成 16 年 6 月 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（現パシフィックレジデンシャル株式会社）取締役就任 平成 20 年 2 月 同社 代表取締役就任（現任）	なし
取締役・常勤	平山 滋樹	昭和 63 年 4 月 大日本インキ化学工業株式会社（現 DIC 株式会社）入社 平成 14 年 1 月 株式会社ジー・モード入社 平成 16 年 4 月 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 平成 20 年 4 月 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（現パシフィックレジデンシャル株式会社）取締役就任（現任）	なし
取締役・常勤	木村 知之	平成 4 年 4 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 平成 17 年 1 月 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（現パシフィックレジデンシャル株式会社）入社 平成 21 年 2 月 同社 取締役就任（現任）	なし
監査役・非常勤	村松 成一	昭和 46 年 9 月 ファースト・ナショナル・シティ・バンク（現シティバンク銀行株式会社）入行 平成 5 年 3 月 スイス・ユニオン銀行（現 UBS 銀行）入行 平成 14 年 2 月 日本ドレーク・ビーム・モリン株式会社入社 平成 14 年 7 月 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 平成 15 年 3 月 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（現パシフィックレジデンシャル株式会社）監査役就任（現任）	なし

②資産運用会社の従業員の状況

平成 21 年 8 月 31 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
—	—	無
出向者計	0 名	—
資産運用会社従業員総数	33 名	—

	人数	兼務がある場合にはその状況
	0 名	無
資産運用会社従業員総数	33 名	—

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

「第 11 期（平成 20 年 12 月 1 日～平成 21 年 5 月 31 日）有価証券報告書（平成 21 年 8 月 31 日提出） 第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（4）投資法人の機構」をご参照ください。

（3）利益相反取引への取組み等

①利益相反取引への対応方針及び運用体制

資産運用会社は、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。）及び金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）に定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の全ての株主及びその役員、資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元、投資委員会の出席者又は、これらいずれかに該当する者が不動産投資顧問業等（不動産投資顧問業登録規程（建設省告示第 1828 号。その後の改正を含みます。）に定める意味を有します。）を受託している、或いは過半の出資を行っているなど重要な影響を及ぼし得ると資産運用会社が判断した特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンドを「利害関係者」と定め、当該利害関係者との取引に関する本投資法人の自主ルールを以下の通り定めています。また、利害関係者との間での運用資産の売買等に係る投資委員会及び取締役会の審議・承認については、当該利害関係者の役職員である委員

及び取締役はその決議に参加できないこと、並びに、出席した委員及び取締役の数に算入しないこととしています。

A. 利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者より運用資産を取得する場合は、下記の手続に従い、コンプライアンス面での確認を十分に行ったうえで、取引を行うこととします。

a. コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引についてコンプライアンス上の審査を行ったうえで、その結果を代表取締役社長に報告します。なお、利害関係者との利益相反取引に関する審査においては、かかる取引が投信法、金融商品取引法その他適用ある法令（以下「法令等」といいます。）に抵触しないかを確認し、特に以下の点に留意し、必要に応じて外部専門家の判断を仰ぐこととします。

- ・取引は、適正な時価で行うこと。
- ・適正な時価とは、独立した鑑定人の評価額又は鑑定評価と同様の手法を用いて算定した調査価格以下であること。
- ・売買条件（瑕疵担保責任等）は、一般的な取引と同様とすること。
- ・資産運用会社又は利害関係者の利益を図ることにより不当に本投資法人の資産又は利益を害する取引でないことが明らかであること。
- ・その他本投資法人の投資主の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は投資法人資産運用業の信用を失墜させるおそれがないこと。

b. 投資委員会においては、審議対象取引について、事前に a. のコンプライアンス・オフィサーによるコンプライアンスの審査が行われ、その結果、法令等に抵触し又は a. 各号のいずれかの項目を充足しない取引（以下「不当な利害関係取引」といいます。なお、C. 以下において用いられる場合、当該各項において a. に準拠した手続により適当でないと認められた取引をいうものとします。）に該当するものではないとの判断が行われていることを確認した上で、投資判断に関する審議に入ることとします。

c. 上記 a. 及び b. の結果、コンプライアンス・オフィサーが不当な利害関係取引ではないと判断し、かつ投資委員会において実行が妥当と判断した取引について、取締役会にて、投資判断の最終決議を行います。

d. 取締役会にて決議された取引について、本投資法人の役員会の事前承認事項として付議します。

B. 利害関係者への運用資産の売却

利害関係者に対して運用資産の売却を行う場合は、A. a. から d. の手続に従い、コンプライアンスの確認を十分に行ったうえで実行するものとします。

C. 利害関係者との間のテナント一般媒介契約

利害関係者との間でテナント媒介契約を締結する場合は、当該契約は一般媒介契約によるものとします。また、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格によるものとします。）に基づき予め決定するものとします。



なお、コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引において、A. a. に準拠した手続を実施し、不当な利害関係取引に該当するものではない旨の確認を行うものとします。

D. 利害関係者との間の不動産売買に関する媒介契約

利害関係者との間で不動産売買に関する媒介契約を締結する場合は、当該契約は一般媒介契約によるものとします。また、媒介手数料は、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。）に規定する報酬以下とし（売買価格の 3%に 6 万円を加算した額を上限とします。）、売買価格及び業務の難易度等を判断の上決定されます。

コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引に係る適正性を審査し、不当な利害関係取引に該当するものではない旨の確認を行うものとします。

E. 利害関係者との間の賃貸管理業務委託契約

利害関係者に対し運用資産の賃貸管理業務またはこれに類する業務を委託する場合（本投資法人が保有する不動産信託受益権の信託受託者をして信託財産の管理業務を委託させる場合を含みます。）は、他の規程類に定めるほか、下記の手続に従い、コンプライアンス面での確認を十分に行ったうえで、取引を行うこととします。

a. コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引においてコンプライアンス上の審査を行ったうえで、その結果を代表取締役社長に報告します。なお、利害関係者との利益相反取引に関する審査においては、法令等に抵触しないかを確認し、特に以下の点に留意し、必要に応じて外部専門家の判断を仰ぐこととします。

- ・委託条件（報酬水準・契約期間・解約条件等）は、役務の内容及び業務量等から見て本投資法人の利益を損なうものでないこと
- ・運用ガイドラインに定める不動産管理・運営方針に則った選定手続きを経ていること
- ・その他本投資法人の投資主の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は投資法人資産運用業の信用を失墜させるおそれがないこと

b. 投資委員会においては、審議対象取引について、事前に a. のコンプライアンス・オフィサーによるコンプライアンスの審査が行われ、その結果、不当な利害関係取引に該当するものではないとの判断が行われていることを確認した上で、当該契約内容の妥当性に関する審議に入るものとします。

c. 上記 a. 及び b. の結果、コンプライアンス・オフィサーが不当な利害関係取引に該当するものではないと判断し、かつ投資委員会において実行が妥当と判断した取引について、取締役会にて最終決議を行います。

d. 取締役会にて決議された取引について、速やかに本投資法人に通知します。

F. 利害関係者への開発案件監理業務等の委託

利害関係者に対し開発案件の監理業務等を委託する場合（本投資法人が保有する不動産信託受益権の信託受託者をして委託させる場合を含みます。）は、他の規程類に定めるほか、下記の手続に従い、コンプライアンス面での確認を十分に行ったうえで、取引を行うこと

とします。

- a. コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者との当該取引においてコンプライアンス上の審査を行ったうえで、その結果を代表取締役社長に報告します。なお、利害関係者との利益相反取引に関する審査においては、法令等に抵触しないかを確認し、特に以下の点に留意し、必要に応じて外部専門家の判断を仰ぐこととします。
  - ・委託条件（報酬水準・契約期間・解約条件等）は、役務の内容及び業務量等から見て本投資法人の利益を損なうものでないこと
  - ・当該業務内容に関する定期的な報告を受ける体制にあること
  - ・その他本投資法人の投資主の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は投資法人資産運用業の信用を失墜させるおそれがないこと
- b. 上記 a. の結果、コンプライアンス・オフィサーが不当な利害関係取引に該当するものではないと判断した取引について、取締役会にて最終決議を行います。
- c. 取締役会にて決議された取引について、速やかに本投資法人に通知します。

#### G. 利害関係者への工事発注

利害関係者に対し工事等を発注する場合（本投資法人が保有する不動産信託受益権の信託受託者をして発注させる場合を含みます。）は、他の規程類に定めるほか、下記の手続に従い、コンプライアンス面での確認を十分に行ったうえで、工事内容、市場水準等を勘案、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。

- a. 本投資法人と利害関係者との間の取引が、単発の取引に関しては1件当たり1,000万円未満、継続取引に関しては1年間の支出額が1,000万円未満である場合、あらかじめその取引条件等についてコンプライアンス・オフィサーの審査を受け、かつ取締役会の決定がなされているものについては、取引ごとの取締役会の承認を省略することができます。
- b. 上記 a. にかかる利害関係者との利益相反取引に関する取引条件等の審査にあたっては、コンプライアンス・オフィサーは取引条件等が本投資法人の利益を損なうものでないかどうか留意し、その結果を代表取締役社長に報告します。
- c. 上記 a. にかかる取引条件等は少なくとも1年ごとに見直し、コンプライアンス・オフィサーの審査及び取締役会の決定を得るものとします。
- d. 上記 a. に該当しない取引については、F. a. から c. の手続を実施します。

#### H. 利益相反のおそれのある取引に関する投資法人に対する書面の交付

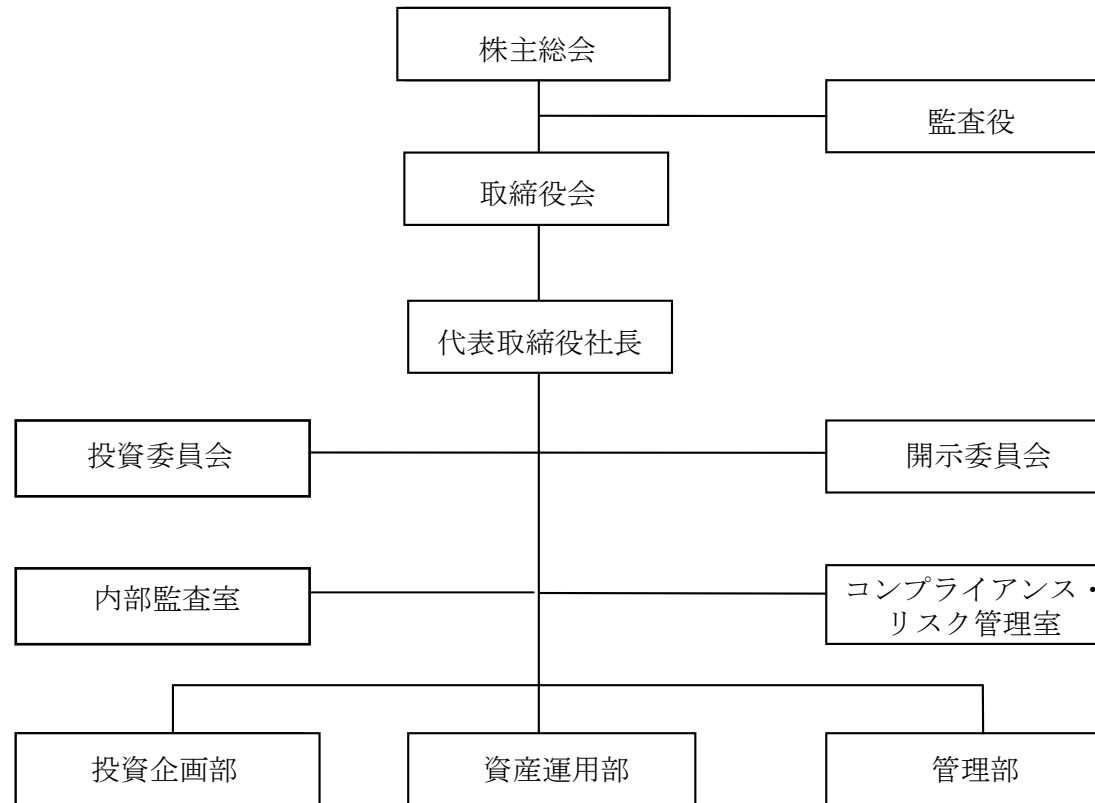
資産運用会社は、自己又は利害関係人等と本投資法人との間で特定資産の取引が行われた場合には、投信法第203条第2項の規定に基づき当該取引に関する事項を記載した書面を作成し、本投資法人に対して交付します。

#### I. 資産運用会社の意思決定に関するスポンサーの企業グループ（親法人等）の位置付け

パシフィックホールディングス株式会社並びにその子会社（資産運用会社を除きます。）及び関連会社は、それぞれ資産運用会社の利害関係者に該当します（投信法上定義される「利害関係人等」のうち「親法人等」に該当します。）が、本投資法人の資産運用業務の執行においては、資産運用会社の投資委員会での審議、取締役会での審議・決裁及び社長等決裁、並びに本投資法人の役員会での審議・決裁ですべて意思決定がなされており、当該意思決定について資産運用会社の親法人等の介在する余地がないことに留意しています。

## J. 資産運用会社の体制

本投資法人は、資産の運用に係る業務を資産運用会社であるパシフィックレジデンシャル株式会社に委託しています。資産運用会社の組織体制は以下の通りです。



資産運用会社は、上記の組織体系において、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。資産運用会社は、運用資産の取得、売却、管理の計画案の審議並びに運用資産の取得及び売却に関する事項の審議、決議及び取締役会に対する答申を行うため投資委員会を設置しています。また、各種業務を投資企画部、資産運用部及び管理部の各組織に分掌し、各部の統括者としてゼネラルマネージャーの役職を設置しています。更に、コンプライアンス（法令遵守）及びリスク管理を担当する機関としてコンプライアンス・リスク管理室を、内部監査を担当する機関として内部監査室を、本投資法人における開示の適正性の検証を担当する機関として開示委員会を設置しています。

資産運用会社の各組織・機関及び委員会の業務の概要

各組織・機関及び委員会の主な業務・権限は以下の通りです。

組織・機関	主な業務の概略
投資企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資法人の企画及び組成業務</li> <li>・ 本投資法人が所有する運用資産の売却に関する業務</li> <li>・ 本投資法人へ組み入れる運用資産の選定・評価及び取得に関する業務</li> </ul>
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人が所有する個別の運用資産に関するアセット・マネジメント（AM）業務（資産運用計画の作成、PM業務受託者の選定及び指示・監督、管理状況の把握・確認）</li> <li>・ 本投資法人のポートフォリオ運営・管理全般に関する業務</li> </ul>
管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人の資金調達（投資口及び投資法人債の発行、借入れ）全般に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の経理全般に関する業務</li> <li>・ 本投資法人のIR及びディスクロージャー全般に関する業務</li> <li>・ 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営企画に関する業務</li> <li>・ 資産運用会社の経営管理全般に関する業務</li> </ul>
コンプライアンス・リスク管理室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 社内諸規程・規則等の遵守状況のチェック</li> <li>・ 業務全般についての法令諸規則等の遵守状況のチェック</li> <li>・ リスク管理に関する基本事項の決定</li> <li>・ 事業計画の策定・実行に伴うリスク管理の実践</li> </ul>
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内部監査計画に基づく内部監査の実施</li> <li>・ 内部監査報告書の作成及び内部監査結果の取締役会への報告</li> </ul>

委員会	委員・業務内容・審議方法等
投資委員会	<p><b>【委員】</b> 代表取締役社長、常勤取締役、並びに投資企画部及び資産運用部の各ゼネラルマネージャー、チームマネージャー及び管理部ゼネラルマネージャー</p> <p><b>【業務内容】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人へ組み入れる運用資産の取得業務に関する審議（運用資産の運用方針等に係る運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）に照らした、物件の概要、取得価格等に関する審議）</li> <li>・ 本投資法人が所有する運用資産の売却業務に関する審議（運用ガイドラインに照らした、売却価格等に関する審議）</li> <li>・ 本投資法人が所有する運用資産に係る運用方針、運用ガイドライン及び資産運用計画の作成に係る業務に関する審議（取得・売却の目的、規模、地域、時期、予算・資金計画、管理を委託する会社、その他必要事項に関する審議）</li> </ul> <p><b>【審議方法等】</b> 委員の3分の2が出席し、出席した委員の過半数の賛成により取締役会に答申する意見を決議します。但し、かかる決議を経た意見を取締役会に答申する際には、少数意見についても取締役会に併せて提出します。なお、利害関係者との取引を審議する際、利害関係を持つ委員は、当該決議に参加できません。また、運用資産の取得及び売却に関する協議を行う際には社外の不動産鑑定士等の専門家が出席し、当該専門家を交えた議論を行わなければなりません。</p>
開示委員会	<p><b>【委員】</b> 管理部管掌取締役（委員長）、管理部ゼネラルマネージャー（副委員長）及び委員長が指名する役職員</p> <p><b>【業務内容】</b> 開示の適正性の検証</p>

## ②運用体制の採用理由

利益相反取引においては、投信法に定義されている利害関係人等に加え、資産運用会社の全ての株主及びその役員、資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元、投資委員会の出席者、これらいずれかに該当する者が不動産投資顧問業等を受託している、或いは過半の出資を行っているなど重要な影響を及ぼし得ると資産運用会社が判断した特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンドを「利害関係者」と定め、対象範囲を拡大してとらえるとともに、その意思決定においては、必要に応じて外部専門家の判断を仰ぐことを前提とした審議体制のもと、利害関係者に対する不当な利益供与を排除することが必須であるとの観点から、前述の運用体制にしております。

また、前述の通り、利害関係者との間での運用資産の売買等に係る投資委員会及び取締役会の審議・承認については、当該利害関係者の役職員である委員及び取締役はその決議に参加できないこと、並びに、出席した委員及び取締役の数に算入しないこととしています。

以上のことから、当社の内部統制上の仕組みは、利益相反取引に対応する体制として適切であると考えます。

コンプライアンス・オフィサー 今井 秀行 は、前述の利害関係者との取引に関するコンプライアンスの審査を行うほか、資産運用会社の運営全体を見渡します。また、コンプライアンス・オフィサーが統括するコンプライアンス・リスク管理室は、内部監査部門のモニタリングを受けながら、不動産投資運用に関する業務フロー等をチェックしてまいります。

なお、主要略歴は以下の通りです。

平成 3 年 4 月	株式会社オリエントコーポレーション入社 ・福岡支店、立川支店を経て平成10年3月より財務部配属 ABSによる資金調達に従事。途中、平成 11 年 4 月より 2 年間、財団法人日本資産流動化研究所（「特定債権等に係る事業の規制に関する法律（特債法）」に基づく調査機関）へ出向、平成 14 年に約 1 年間 Mizuho International plc(ロンドン)へ出向。
平成 19 年 1 月	住商リース株式会社（現三井住友ファイナンス&リース株式会社）入社 ・レバレッジドリース（JOL）の組成を担当
平成 20 年 1 月	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・パートナーズ株式会社（現クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社）出向 ・ 運用部（ストラクチャードファイナンス部へ組織変更）シニアエキスパート
平成 20 年 11 月	・ 管理部 シニアエキスパート
平成 21 年 2 月	パシフィックレジデンシャル株式会社へ転籍 ・コンプライアンス・リスク管理室チームマネージャー兼コンプライアンス・オフィサー

### 3. スポンサー関係者等との取引等

#### (1) 利害関係人等との取引等

##### ①取引状況

提出日の最近営業期間（平成20年12月1日から平成21年5月31日まで）に係る利害関係人等及びその他特別の関係にある者との取引状況は以下の通りです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額(第11期)	— 千円	709,368 千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 —千円 (—%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 —千円 (—%)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
	—千円 (—%)	—千円 (—%)

##### ②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及びその他特別の関係にある者との取引状況の内訳		総額に対する割合 (B) / (A)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
管理業務等委託費用	799,603	小田急不動産株式会社	14,846	1.86%
		株式会社中川工務店	5,209	0.65%

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される金融商品取引業者としての資産運用会社の主要株主の内、当期において取引のあった者は、株式会社中川工務店です。また、小田急不動産株式会社は、本投資法人の自主ルールにより定めている利害関係者に該当します。



## (2) 物件取得等の状況

提出日の最近に終了した営業期間（平成 20 年 12 月 1 日から平成 21 年 5 月 31 日まで）に係る利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者との間における物件の取得・譲渡に係る取引はありません。

## 4. その他

### (1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

#### ①不動産鑑定機関の選定方針

下記の基準を勘案し、選定しています。

- A. 不動産証券化市場（プライベートファンドおよび他 REIT など）での実績
- B. 会社概要（風評や反社会的勢力チェックを含みます。）
- C. 本投資法人からの依頼実績

上記で選定した候補の中から依頼することを原則とし、依頼時における各社の業務受託量や対象地域におけるマーケットの精通度等を勘案の上、依頼します。

#### ②不動産鑑定機関が複数社ある理由

A. 取得予定資産の売主が同一鑑定機関を利用しているときは、不動産鑑定を依頼することができない場合があること、B. 依頼する不動産鑑定機関に依頼が集中することにより、不動産鑑定評価書を取得するまで長時間かかる可能性を回避する必要があること、C. 対象地域のマーケットに精通している不動産鑑定機関を選定する必要があること等の理由により、不動産鑑定機関を 1 社に絞ることが現実的ではないと考えております。

< 提出日の最近営業期間末日（平成 21 年 5 月 31 日）現在において所有している物件について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
PL 新川 PL 芝大門 グレソパーク参宮橋 レオパレス宇田川町マンション エスコート上池袋 PR 新中野 吉塚 AGビル 6 号館・7 号館 PL 白金台 Jステージ 方南町 PR 湯島三丁目 PR 新宿イースト PL 新宿東 PR 築地 PR 大井町 I PR 高岳 PR 文京音羽 PR 千石 PL 自由が丘 PR 湯島 ZESTY 池上 A 棟・B 棟 PL 八王子 グラントハイツ日比野 PR 向陽町 PR 水道橋 PR 人形町 PT 麻布十番 コスモグレイシア新御徒町 PR 三軒茶屋 II PR 千鳥町 PR 西新宿	財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 1 丁目 3 番 2 号	279 名	①不動産証券化市場（プライベートフ ァンドおよび他 REIT など）での実績、 ②会社概要（風評や反社会的勢力チェ ックを含みます。）、③投資法人の依頼 実績などを考慮し、依頼時における各 社の業務受託量や対象地域におけるマ ーケットの精通度等を勘案の上、依頼 しました。

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
PR 広尾南 PR 桜丘 PR 目白御留山 PR 新川 PR 東山元町 PR 大通公園 ルクシエル北新宿 PRC みなとみらいオシャンタワー パークタワー芝浦ベイコートアーバン ウイング コスモグランド錦糸町アクヴェル	同上	同上	同上	同上
グランブルー博多 PL 天神橋 PR 神田岩本町 PR 笹塚 PR 南麻布 PR 恵比寿東 PR 目黒西 PR 広尾三丁目 PL 京橋 メゾン後楽園 ルラシオン王子 第6ゼブルコバマンション PL 早稲田西 KC21ビル PL 広尾 コスモ西船橋II PL 横濱関内 K2 フラッツ大倉山 ピアネット汐留	大和不動産鑑定株式会社	大阪府中央区 谷町3丁目6番4号	76名	①不動産証券化市場（プライベートファンドおよび他 REIT など）での実績、②会社概要（風評や反社会的勢力チェックを含みます。）、③投資法人の依頼実績などを考慮し、依頼時における各社の業務受託量や対象地域におけるマーケットの精通度等を勘案の上、依頼しました。

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
ZESTY 駒澤大学 ZESTY 代々木 ZESTY 西新宿 ZESTY 経堂 PR 月島 I CYNTHIA 大井町 PR 恵比寿 PR 上落合 PR 東品川 LUKE PR 武蔵小杉 PR 神田小川町 PL 京都駅前 PR 月島 II PR 船橋 I・II PR 大岡山 PL 永田町 PR 天神南 PL 博多駅南 PR 赤坂檜町 PR 高輪 PT 目黒不動前 PR 三軒茶屋 I マーレ PL 神田東 メロテ`イム新大阪 メロテ`イム松原 PL 入谷 PR 恵比寿南 PR 南一条 PR 大通西	同上	同上	同上	同上

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
PR 北三条 コスモグラーシア渋谷 PR 麻布台 グラーナ日本橋 ノステルコート神田 PR 白壁東 PR 堺東 メゾン八千代台 アブレスト葛西 PR 太秦 PR 泉 PR 日本橋馬喰町 PR 御殿山 PR 円山北五条 PR 徳川 PR 祐天寺 元麻布プレイス PT 六本木 PR 代々木公園 ウインザーハウス広尾 ライフ&シェアハウス港北2	同上	同上	同上	同上
PR 三宮東 PL 鞆公園 PR 虎ノ門 PR 蒲田 I PR 早大通 PT 乃木坂 アパートメント西麻布 PR 代官山 PR 市ヶ谷 PR 文京千石	森井総合鑑定株式会社	大阪府中央区 道修町1丁目7番10号	16名	①不動産証券化市場（プライベートファンドおよび他 REIT など）での実績、②会社概要（風評や反社会的勢力チェックを含みます。）、③投資法人の依頼実績などを考慮し、依頼時における各社の業務受託量や対象地域におけるマーケットの精通度等を勘案の上、依頼しました。

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
レアル南青山 PR 東麻布 PL 中延 PR 芝大門 PR 芝浦 PR 上目黒 PR 大井 PR 代官山猿楽町/代官山パークサイドレジデンス	同上	同上	同上	同上
PR 赤坂Ⅱ PR 赤坂Ⅰ PR 吉祥寺 PR 目白	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪市北区 中之島2丁目2番7号	59名	①不動産証券化市場（プライベートファンドおよび他REITなど）での実績、②会社概要（風評や反社会的勢力チェックを含みます。）、③投資法人の依頼実績などを考慮し、依頼時における各社の業務受託量や対象地域におけるマーケットの精通度等を勘案の上、依頼しました。
PL 多摩川 PL 銀座東 PL 長者丸	株式会社アースア プレイザル	東京都千代田区 神田淡路町2丁目4番6号	5名	①不動産証券化市場（プライベートファンドおよび他REITなど）での実績、②会社概要（風評や反社会的勢力チェックを含みます。）などを考慮し、依頼時における各社の業務受託量や対象地域におけるマーケットの精通度等を勘案の上、依頼しました。

※1 PR=パシフィックレジデンス、PL=パシフィックレビュー、PT=パシフィックタワー、PRC=パシフィックロイヤルコート

※2 不動産鑑定士の人数は、平成21年6月1日現在の状況を指します。

(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下記の基準を勘案し、選定しています。

- A. 不動産証券化市場（プライベートファンドおよび他 REIT など）での実績
- B. 会社概要（風評や反社会的勢力チェックを含みます。）
- C. 本投資法人からの依頼実績

上記で選定した候補の中から依頼することを原則とし、依頼時における各社の業務受託量や対象地域や対象不動産における精通度等を勘案の上、依頼します。

②エンジニアリング・レポート作成機関が複数ある理由

取得予定物件が同時期に複数存在する場合、短期間に正確な報告書の取得が必要であるため複数の作成機関に発注を行います。

A. エンジニアリング・レポート作成機関に依頼が集中することにより、レポートを取得するまで長時間かかる可能性を回避する必要があること、B. 対象地域や業務に精通している作成機関を選定する必要があること等の理由により、作成機関を1社に絞ることが現実的ではないと考えております。

<提出日の最近営業期間（平成20年12月1日から平成21年5月31日まで）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>  
当該期間中に取得した物件のエンジニアリング・レポートはありません。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

①IR活動方針

A. 基本方針及び目的

本投資法人では、投資主をはじめとするあらゆるステークホルダー（以下「投資主等」といいます）の本投資法人の資産運用について、その理解並びに適正な評価を促進するために、本投資法人に関する重要な情報を適時・適切且つ公正に開示します。

B. 情報開示

本投資法人は、金融商品取引法、投信法、その他の法令及び本投資法人の投資口を上場している証券取引所の規則（以下「関連法令等」といいます）を遵守するとともに、関連法令等に義務付けられた情報開示に限らず、その他の重要な情報についても適時・適切且つ公正に

開示します。

#### C. 情報伝達

本投資法人は、関連法令等に定められた情報伝達手段のほか、投資主総会、決算説明会、投資家との個別面談、ホームページ等のインターネット媒体、各種印刷物および IR 資料等を通じて投資主等とコミュニケーションを行います。

#### D. 開示体制

本投資法人は、上記の情報開示を適切に実施するため、当該業務運営を資産運用会社に委託しており、資産運用会社においては開示規程を制定し、開示委員会の設置、情報管理責任者及び開示・IR 業務担当者の任命等、開示体制の充実に努めます。

#### E. 開示規程のポイント

- ・ 本投資法人における重要な情報をその内容や重要性により「制度開示情報」「適時開示情報」「その他の開示情報」に分類し、定義しています。
- ・ 情報開示の基本要件として「透明性と説明責任」「関連法令及び規則の遵守」「機密性確保と開示の適時性」「公正性」を定め、これらの充足を義務付けています。
- ・ 開示委員会を設置し、本投資法人の開示に関する権限及び機能を定めるとともに、開示統制手続きを定めております。なお、情報管理責任者及び開示・IR 業務担当者の配置を求めており、開示委員会の委員長は当該業務管掌取締役が務めております。



## ②IR 活動状況

平成 21 年 5 月期の IR 活動状況は以下のとおりです。

(決算発表及び説明会の開催)

- ・ 決算発表 (1 月)
- ・ 決算アナリスト説明会 (1 月)
- ・ 機関投資家向け決算説明 (決算発表後随時)
- ・ 海外機関投資家向け決算説明 (決算発表後随時)
- ・ 個人投資家向け説明会 (決算発表後随時)

(電子媒体並びに印刷物による情報提供)

- ・ 適時開示情報システム (TDnet : Timely Disclosure Network) による情報開示
- ・ ホームページ (英語版を含む) への各種情報掲載
- ・ 資産運用報告、アニュアルレポート、決算説明会用資料

## (5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、コンプライアンス・マニュアルにおいて、役職員の遵守事項の一項目として反社会的勢力への対応について定めるとともに、「反社会的勢力に対する基本的方針」を定め、反社会的勢力と一切の関りを持たないこと及び反社会的勢力の排除に向けた体制整備に尽力すること等を宣言しています。

これら、コンプライアンス・マニュアル及び「反社会的勢力に対する基本的方針」を踏まえ、各マニュアル・基準書を策定し、コンプライアンス・リスク管理室を反社会的勢力に関する総括部署に設定するとともに、個別取引を行う際の取引先における反社会的勢力との関係の有無に関するチェック体制や報告体制を整備する等、反社会的勢力の排除体制の構築をしています。

以 上