

平成 20 年 8 月 25 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 03-5251-8529

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20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 (%)
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	—	17,836	7.21
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	—	15,309	6.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	—	9,539	3.85
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	—	8,810	3.56
全国共済農業協同組合連合会	—	7,930	3.20
野村信託銀行株式会社（投信口）	—	7,575	3.06
株式会社北洋銀行	—	6,498	2.62
ゴールドマンサックスインターナショナル	—	4,544	1.83
ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー	—	4,393	1.77
野村證券株式会社	—	4,378	1.77
10名合計		86,812	35.12

(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20年8月25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 (%)
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

(4) 投資方針・投資対象

第9期「有価証券報告書（平成20年8月25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、不動産投資ファンド事業を中核事業と位置付け、不動産投資コンサルティングサービス事業（デューデリジェンス事業、アセットマネジメント事業）及び不動産投資事業を展開しております。

(1) 不動産投資ファンド事業

スポンサー企業グループでは、投資家の立場で不動産投資価値の最大化を目的とし、これまでの国内外機関投資家との取引により培ってきた不動産の投資適格性判断能力・不動産管理・運営ノウハウを活かして、ファンド事業（不動産投資ファンドのアレンジメント業務及び不動産投資ファンドのマネジメント業務）及びファンド投資事業を行っております。

①ファンド事業（不動産投資ファンドのアレンジメント業務及びマネジメント業務）

投資家のニーズに合致した不動産投資ファンドを組成するにあたっては、投資した不動産から生み出される収益を、SPVが獲得した

段階と投資家に分配される段階とで二重に課税されることを排除し、SPV をオリジネーター（不動産所有者）側及び不動産投資ファンドを組成する側の倒産リスクから隔離させることが重要であります。そのため、スポンサー企業グループでは、法務・税務等の分野における専門家を選定し、そのアドバイザーの力を結集させながら、投資収益の最大化のために最適な不動産投資ファンドの組成に関する業務を行っております。また、不動産投資ファンドは投資家からの出資を受け、アレンジメント（組成）が完了いたしますが、その後、投資対象となる不動産を購入してから運営、売却し最終的に配当されるまでの資金の流れを管理し、投資効率を最大化することが重要であります。スポンサー企業グループでは、投資効率を最大化するために、不動産投資ファンドのマネジメント（管理・運営）業務を行っております。

②ファンド投資事業

スポンサー企業グループが行うファンド投資事業は、今後組成する不動産投資ファンドやアセットマネジメント事業の一環として関与する不動産投資ファンドに対して、出資金総額の一部を自己資金にて出資を行い、その投資収益を得ております。これは不動産投資顧問の立場として、より明確に投資家との利害を一致させることを目的としております。また、収益性の高い不動産を案件別に SPV を使用したスキームで保有し、当該 SPV に対して匿名組合出資方式で複数の投資家と共同投資を行っております。さらに、新規の不動産投資ファンドを組成するまでの間、当該不動産投資ファンドが投資対象とする不動産を先行確保し、一時的にスポンサー企業グループの自己資金を原資として、匿名組合出資形式にて出資を行っております。当該出資金は投資家の募集が完了するまでに得られる匿名組合員に対する利益分配金や、投資家募集終了後にファンドの組成を行い、スポンサー企業グループの持分を他の投資家に売却し投資収益を得ることを目的としております。当該事業を遂行することにより、投資家に対し、投資家の立場で不動産投資価値の最大化を図る不動産投資ファンド事業をスポンサー企業の中核事業として成長させていくことができるものと考えております。

(2) 不動産投資コンサルティングサービス事業

①デューデリジェンス事業

スポンサー企業グループでは、投資家に対して不動産投資における投資判断のために必要である詳細な調査・アドバイスやレンダーに対してノンリコースローン調達のための対象担保不動産の評価、さらに事業会社等に対して保有する資産を売却するための評価を行い、最適な出口戦略の提案を行っております。

②アセットマネジメント事業

スポンサー企業グループは、スポンサー企業が組成した不動産投資ファンド及び他の国内外機関投資家が投資する不動産に対して、資産価値の向上を図るために、投資対象となる不動産の発掘からビジネスプランの策定・投資実行・保有期間中の運営・保有不動産の売却による利益の実現に至るまでの業務を行っております。

スポンサー企業グループでは、当該事業を効率的に遂行するために、ほぼ日本全国に点在する不動産をカバーする、地域に密着した不動産会社及び大手の不動産仲介業者、賃貸管理業者及び建物管理業者等のネットワークを活用しております。

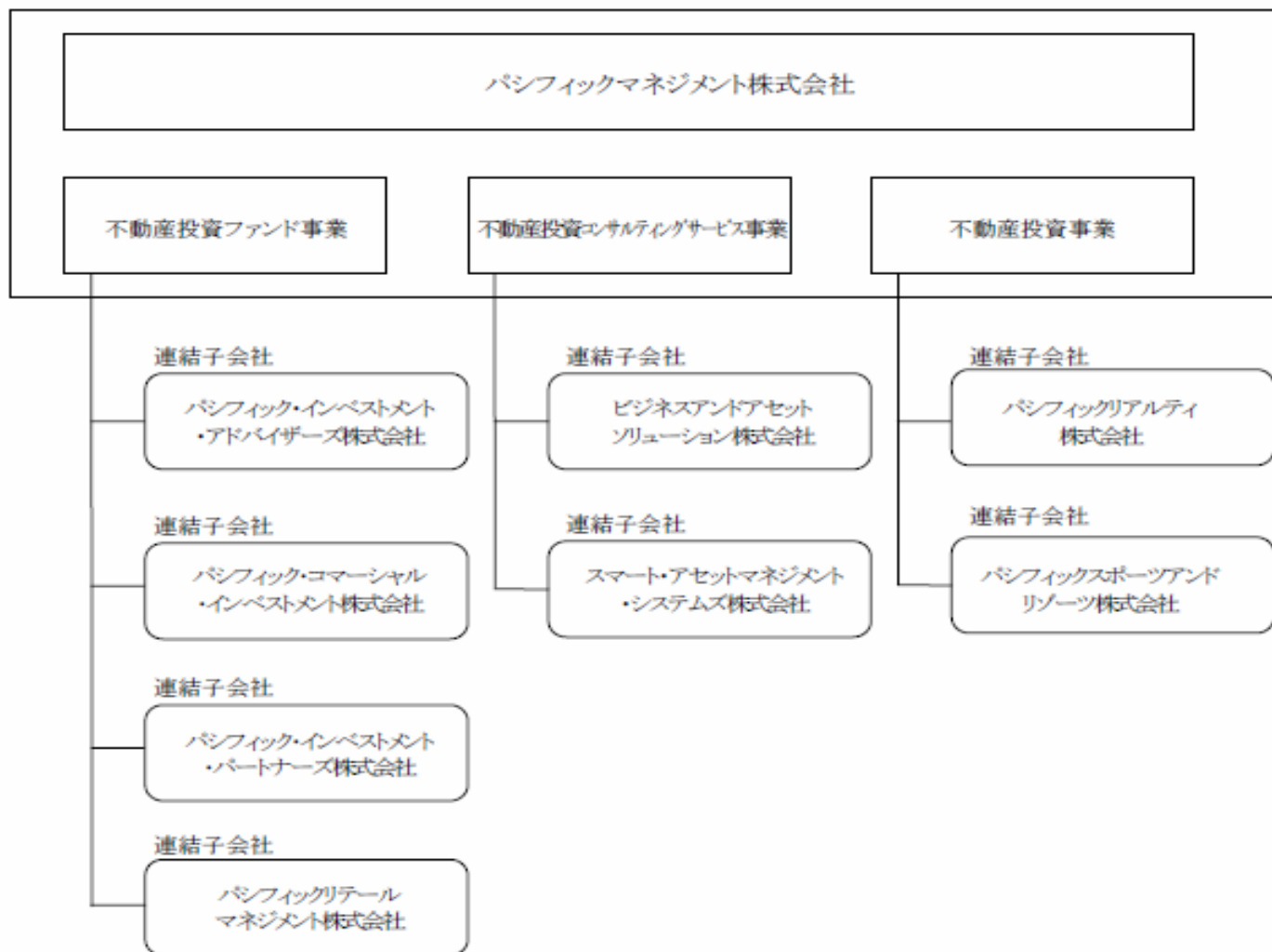
(3) 不動産投資事業

スポンサー企業グループが組成・運用を行う「不動産投資ファンド」においては、当該ファンドへの投資家に対し、より多くの利益を分配できるように収益性の高い不動産を買い付けることが重要であります。そのため、スポンサー企業グループは対象となる不動産の発掘・選定及び投資適格度についての情報提供を当該ファンドに対して行っております。この他にもスポンサー企業グループは不動産投資ファンドの投資ガイドラインに適合する不動産を購入し、売却することを行っております。具体的には当該ファンドにて不動産の投資を行う場合に、オリジネーターの売却希望時期と当該不動産投資ファンドの購入時期にズレが生じ、収益性の高い優良な不動産に対する投資機会を逸することを回避させるために、一時的にスポンサー企業グループで不動産投資ファンドの投資対象となる不動産を先行取得し、その後当該ファンドに売却するケースがあります。

また、将来的に様々な種類の不動産を投資対象とする不動産投資ファンドを組成することを計画しており、現時点においてキャッシュ・フローを生み出せていないものの、キャッシュ・フローを高めることが可能と判断した不動産についてのみ、自らの体力の範囲内で当該不動産を取得し、テナントの確保・建物管理オペレーションの構築等を行い、空室率を下げ賃料収入等を確保しつつ収益性の高い不動産として蘇生させ、個人及び機関投資家等に対し売却することにより、スポンサー企業グループにおけるトラックレコード（不動産投資運用実績）の積み上げと収益獲得能力、運用ノウハウを社内に蓄積させております。

当該事業を通じ、不動産投資ファンド事業における投資ノウハウ、効率的・安定的な資金運用ノウハウの蓄積に寄与しております。

営業期間末日（平成 20 年 5 月末）現在におけるスポンサー企業グループの事業系統図は下記のとおりであります。



- (注) 1. 上記の他に連結子会社 36 社があります。
 2. 平成 20 年 2 月 1 日付で、有限会社パシフィック・グロース・リアルティはパシフィックリアルティ株式会社に商号を変更

いたしました。

3. 平成 20 年 6 月 1 日付で、会社分割（簡易分割）により当社の事業の一部をパシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社及びパシフィックリアルティ株式会社に承継し、持株会社体制へ移行しております。
4. 平成 20 年 6 月 1 日付で、パシフィックマネジメント株式会社はパシフィックホールディングス株式会社に、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パシフィックレジデンシャル株式会社に、パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社はパシフィックコマーシャル株式会社に、パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社はパシフィックインベストメント株式会社に、パシフィックリテールマネジメント株式会社はパシフィックリテイリング株式会社にそれぞれ商号を変更しております。

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、及び係る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。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

①投資法人の役員状況

平成 20 年 8 月 25 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) 平成 18 年 8 月 本投資法人執行役員就任(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
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 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)	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
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 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)	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

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 20 年 8 月 25 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・非常勤	織井 渉	平成 2 年 4 月 東急不動産株式会社入社 平成 10 年 11 月 パシフィックマネジメント株式会社（現パシフィックホールディングス株式会社）入社 平成 13 年 6 月 同社 取締役就任（現任） 平成 13 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（現任） 平成 17 年 7 月 パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現パシフィックコマーシャル株式会社）取締役就任（現任） 平成 19 年 9 月 パシフィックホテル・マネジメント株式会社代表取締役就任（現任）	左記参照

取締役・非常勤	小林 雅之	昭和 59 年 4 月 平成 13 年 8 月 平成 14 年 6 月 平成 17 年 7 月 平成 19 年 10 月 平成 20 年 1 月 平成 20 年 2 月	東急建設株式会社入社 株式会社日本ルミナス入社 パシフィックマネジメント株式会社（現パシフィックホールディングス株式会社）入社 同社 執行役員就任 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） パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社（現パシフィックコマーシャル株式会社）取締役就任（現任） パシフィックマネジメント株式会社（現パシフィックホールディングス株式会社）取締役就任（現任）	左記参照
監査役・非常勤	村松 成一	昭和 46 年 9 月 平成 5 年 3 月 平成 14 年 2 月 平成 14 年 7 月 平成 15 年 3 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 スイス・ユニオン銀行（現UBS銀行）入行 日本ドレーク・ビーム・モリン株式会社入社 パシフィックマネジメント株式会社（現パシフィックホールディングス株式会社）常勤監査役就任（現任） 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）	左記参照

②資産運用会社の従業員の状態

平成 20 年 8 月 25 日現在

従業員数（名）・出向受入れの状態	兼務の状態
従業員 36 名 うち 31 名は親会社であるパシフィックホールディングス(株)から出向	高野代表取締役が投資企画部及び資産運用部管掌取締役を兼務

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

「有価証券報告書（平成 20 年 8 月 25 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

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

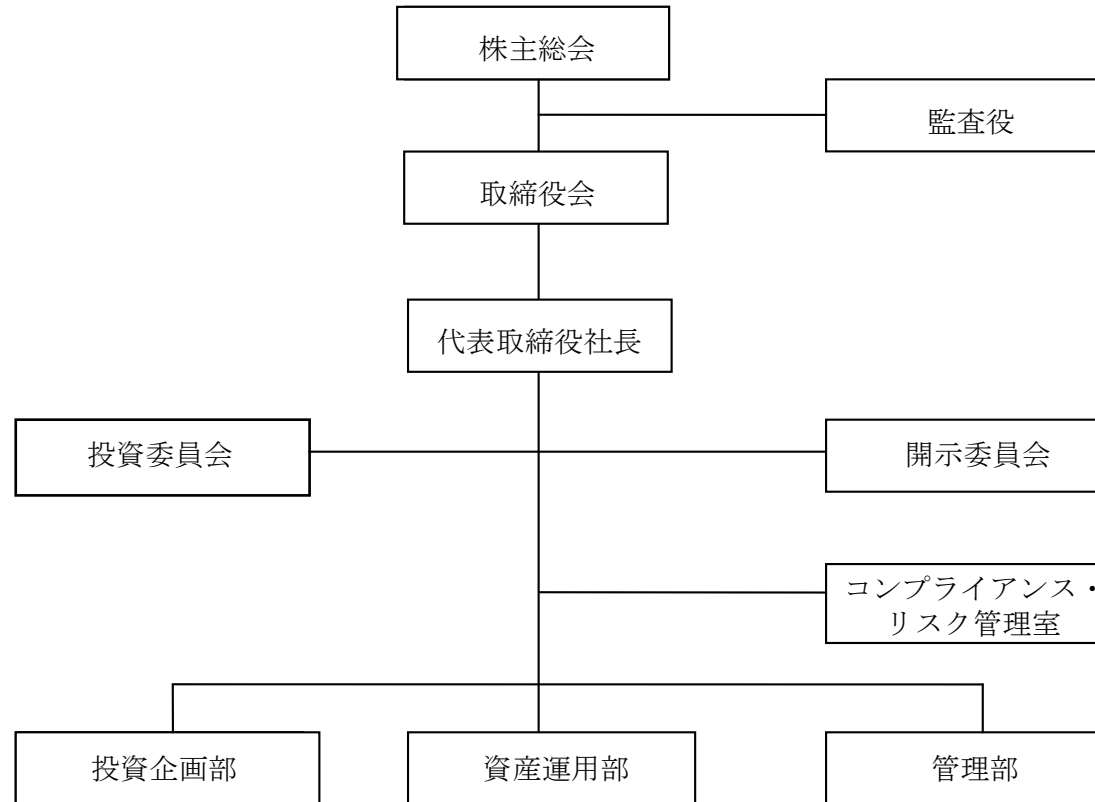
利害関係者に対し工事等を発注する場合（本投資法人が保有する不動産信託受益権の信託受託者をして発注させる場合を含みます。）は、他の規程類に定めるほか、下記の手続に従い、コンプライアンス面での確認を十分に行ったうえで、工事内容、市場水準等を勘案、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

- 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 項の規定に基づく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・リスク管理室を設置し、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。

なお、資産運用会社は、平成 20 年 6 月 1 日付けで、親法人であるパシフィックホールディングス株式会社に内部監査機能を集約しております。親法人の内部監査部門は、組織上の独立性が確保されております。

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"> ・ 投資法人の企画及び組成業務 ・ 本投資法人が所有する運用資産の売却に関する業務 ・ 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
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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） ・ 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
管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 本投資法人の経理全般に関する業務 ・ 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 ・ 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 ・ 資産運用会社の経営管理全般に関する業務
コンプライアンス・リスク管理室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 社内諸規程・規則等の遵守状況のチェック ・ 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 ・ リスク管理に関する基本事項の決定 ・ 事業計画の策定・実行に伴うリスク管理の実践

委員会	委員・業務内容・審議方法等
投資委員会	<p>【委員】 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>【業務内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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） ・ 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） ・ 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） <p>【審議方法等】 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>【委員】 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>【業務内容】 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・オフィサー三根公博は、スポンサー会社からの出向者であり、証券会社におけるコンプライアンス担当責任者の経験を活かし、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	日本興業銀行株式会社入社
平成 13 年 5 月	松井証券株式会社入社 取締役経営企画部長 兼 コンプライアンス担当取締役
平成 19 年 7 月	SBI イー・トレード証券株式会社（現 株式会社 SBI 証券）入社 経営企画・総務人事担当 執行役員
平成 20 年 3 月	パシフィックマネジメント株式会社（現 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（現 パシフィックレジデンシャル株式会社）出向 コンプライアンス・リスク管理室ゼネラルマネージャー 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19年12月1日から平成20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9期)	29,731,852 千円	7,700,000 千円
	うち利害関係人等及びその他特別の関係にある者からの買付額 - 千円 (-%)	うち利害関係人等及びその他特別の関係にある者への売付額 - 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		
	- 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	812,662	パンフィックマネジメント株式会社	180	0.02%
		小田急不動産株式会社	17,821	2.19%
		株式会社中川工務店	5,472	0.67%
開発物件監理業務委託費用(注2)	21,350	パンフィックマネジメント株式会社	21,350	100.00%
不動産売買媒介手数料(注3)	687,655	パンフィックマネジメント株式会社	687,655	100.00%
信託受益権売買媒介手数料(注3)	145,100	パンフィックマネジメント株式会社	145,100	100.00%

- (注 1) 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、その後の改正を含む。）第 123 条に定め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（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含む。）第 32 条第 1 項に定める、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パシフィックマネジメント株式会社(現パシフィックホールディングス株式会社)及び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。
- (注 2) 不動産及び不動産信託受益権の取得にあたり支払った開発物件監理業務委託費用は、当該不動産及び不動産信託受益権の取得原価に算入しています。
- (注 3) 不動産及び不動産信託受益権の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料及び信託受益権売買媒介手数料は、当該不動産及び不動産信託受益権の取得原価に算入しています。また、不動産及び不動産信託受益権の売却にあたり支払った不動産売買媒介手数料及び信託受益権売買媒介手数料は、当該不動産及び信託受益権の売却原価に算入しています。

(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 19 年 12 月 1 日から平成 20 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

不動産鑑定機関の選定方針

(1) 下記の基準を勘案し、選定しています。

- 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本投資法人からの依頼実績

(2) 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。

不動産鑑定機関が複数社ある理由

①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、②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、③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 20 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 トミトリ原町田 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 グランドハイム日比野 PR 向陽町 PR 水道橋 PR 人形町 PT 麻布十番 コスモグラフィ新御徒町 PR 三軒茶屋 II PR 千鳥町	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	261 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 西新宿 PR 広尾南 PR 桜丘 PR 目白御留山 PR 新川 スカイツ平針 PR 東山元町 PR 大通公園 ルクセル北新宿 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	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 メゾン後樂園 ルーション王子 第6セルコハママンション 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	大和不動産鑑定 株式会社	大阪市中央区 谷町3丁目6番4号	66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
ヒアネット汐留 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 メロティハイム新大阪 メロティハイム松原 PL 入谷 PR 恵比寿南 PR 南一条	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 大通西 PR 北三条 コスモグレイシア渋谷 PR 麻布台 グレーナ日本橋 ノステルコート神田 PR 白壁東 PR 堺東 ムゾン八千代台 アプレスト葛西 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 ウィンザーハウス広尾 ライフ&シェアハウス港北2	同上	同上	同上	同上
パークハビオ京橋 PR 三宮東 PL 鞠公園 PR 虎ノ門 PR 蒲田 I PR 早大通 PT 乃木坂 アパートマンツ西麻布 PR 代官山	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	15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 市ヶ谷 PR 文京千石 VPR 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	52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	6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20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。

- 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本投資法人からの依頼実績

(2) 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。

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。

①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、②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19年12月1日から平成20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>

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
PRC みなとみらい オシャンター パークタワー芝浦 ベイワートアーバン インク	株式会社 東京建築検査機 構	東京都中央区 東日本橋1丁目 1番4号	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基準法に基づく指定確認検査業務 2. 建築基準法に基づく指定性能評価機関業務 3. 建築基準法に基づく指定構造計算適合性判定機関業務 4. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価業務 5. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録試験機関業務 6. 独立行政法人住宅金融支援機構の適合証明業務 7. 土壌汚染対策法に基づく指定調査機関業務 8. 建造物及び建築施設の管理、保守並びに有効活用に関する企画、提案 9. 建造物及び建築施設の調査、診断、評価 10. 建造物及び建築施設の法定検査点検 11. 各種資格取得講座の開設、講習会の開催及び講座担 	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。

			<p>当講師の指導、養成</p> <p>12. 各種資格取得のための教材の企画、製作及び販売</p> <p>13. 各種情報の収集、分析、処理並びに情報提供サービス</p> <p>14. 前各号に付帯関連する一切の事業</p>	
PRC みなとみらい いおセンター パークタワー芝浦 ベイ ワートアーバンウイング	株式会社 インターリスク 総研	東京都千代田 区神田駿河台4 丁目2番5号	<p>1. 個人・企業・団体等が直面するリスク及びリスクマネジメントに関する調査研究の受託並びにコンサルティング業務</p> <p>2. 経済、金融、社会、生活文化、科学技術、自然科学等に関する調査研究の受託並びにコンサルティング業務</p> <p>3. 前二号に関する情報収集・提供、教育及びそのコンサルティング業務</p> <p>4. 前各号に関する各種講演会・セミナーの開催及び出版物等の刊行業務</p> <p>5. その他前各号の業務に付帯又は関連する事項</p>	地震リスク診断 (PML 値の算出等) については、全物件を依頼しております。
PRC みなとみらい いおセンター パークタワー芝浦 ベイ ワートアーバンウイング	株式会社 東京カンテイ	東京都品川区 上大崎3丁目8 番3号	<p>1. 不動産に関する情報処理サービスならびに情報提供サービス</p> <p>2. 不動産の鑑定評価</p> <p>3. 土壌・地下水汚染情報提供サービス</p> <p>4. 土壌・地下水汚染の調査、評価、修復計画の立案、修復工事の施工、監理、技術開発およびコンサルティング</p> <p>5. 土木、建築工事の請負、企画、設計、監理、技術開発およびコンサルティング</p> <p>6. コンピュータソフトウェアの開発および販売</p> <p>7. コンピュータ、情報機器類の販売および賃貸借</p> <p>8. コンピュータによる業務処理の受託</p> <p>9. 地図、書籍、調査資料等の制作および販売</p> <p>10. 市場調査ならびに価格動向調査</p> <p>11. 不動産取引のコンサルタント</p> <p>12. 不動産の保有、賃貸</p> <p>13. 前各号の目的達成に関連のある一切の業務</p> <p>当社は、前項各号に関連する一切の事業その他前項の目的を達成するために必要な事業を営むことができる。</p>	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。

※ PRC＝パシフィックロイヤルコート

(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・投資家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 20 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)
- ・ 投資主向け決算説明会 (3 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