

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
日本賃貸住宅投資法人
代表者名 執行役員 トシヤ・クロダ
(コード:8986)
問合せ先 TEL.03-5425-5600

資産運用会社名
株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 東野 豊

1. 基本情報

(1)コンプライアンスに関する基本方針

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)及び株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)においては、コンプライアンスの定義を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。)、金融商品取引法、宅地建物取引業法、その他業務の遂行に係る諸法令、諸規則及び社内規則等の遵守にとどまらず、社会的ルール等の遵守を含む幅広い意味で捉えており、経営の最重要課題の一つとしてコンプライアンスの徹底・定着化を位置づけ、さまざまな施策を実行しています。

本投資法人においては、執行役員及び監督役員に金融、会計、法律等の専門的知識・経験の豊富な人材を選任し、牽制機能の強化を図っています。

本資産運用会社においては、代表取締役をコンプライアンスの最高推進責任者としてコンプライアンスの徹底を図っています。具体的なコンプライアンス態勢及び役職員の責務は以下の通りです。

I. コンプライアンス態勢

① コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス室長、代表取締役、常勤取締役、執行役員、経営管理部長、外部委員2名(弁護士及び公認会計士)から構成されます。また、同委員会は外部委員全員の出席によって成立し(特段の事由がある場合を除きます。)、全会一致をもって承認されるため、外部委員による牽制機能が働く仕組みになっています。同委員会の主な審議・承認事項は、利害関係者との取引に関する事項、コンプライアンス態勢及びリスク管理態勢に関する事項、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、その他付随する業務に関する事項等です。

② コンプライアンス室

コンプライアンス室は、社内のコンプライアンス態勢を確立するとともに、法令等を遵守する企業風土を醸成する役割を担っています。コンプライアンス態勢の維持・向上のために、コンプライアンス・プログラムの推進はもとより、コンプライアンス・マニュアルを始めとした各種マニュアル等に基づいた業務の適正性の検証等を通じて日々の業務における指導・監督を行います。また、内部監査の役割も担っており、定期的に法令遵守状況及び業務の適切性について検証を行い、コンプライアンス委員会及び取締役

役会へ報告します。

③ コンプライアンス担当

各部門長は、コンプライアンス担当者として各部のコンプライアンス態勢の確保、維持、向上に努める役割を担います。

II. 役職員の責務

① 取締役、取締役会

- ・ 取締役は、コンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして認識した上で、業務執行にあたらなければならない。
- ・ 取締役は、自らコンプライアンスの推進に率先して取り組むとともに、従業員に対してその重要性を十分に認識させるよう努めなければならない。
- ・ 取締役会は、コンプライアンスに必要な態勢を整備し、また、コンプライアンス・プログラムを策定してその実践を推進することにより、コンプライアンスの実現及び確保を図らなければならない。

② 監査役

監査役は、取締役及び取締役会の法令等の遵守を監督する役割を担っています。監査役は、取締役会及びコンプライアンス委員会に出席し、法令遵守等の観点から各議案の内容及びコンプライアンスに係る遂行状況について意見を述べるすることができます。

③ 従業員

- ・ 従業員は、コンプライアンスを確保しつつ業務を遂行しなければならない。
- ・ 従業員は、業務上必要となる法令等について十分な知識を修得するように努めなければならない。
- ・ 従業員は、法令等に違反する事例(不正行為、顧客等からの苦情及び照会等を含みます。)又は、そのおそれのある事例を発見した場合には、コンプライアンス室に報告しなければならない。
- ・ 従業員は、職位や立場に応じた責任ある業務遂行に努め、すべての業務を厳正かつ公正・誠実に行わなければならない。
- ・ 従業員は、広く社会と公正な関係の維持に努め、業務遂行上公正さに懸念を抱かれるような行動は行ってはならない。
- ・ 従業員は、働きやすい職場環境の確保に努めると共に、各役職員が個人として尊重され、お互いに信頼し合える職場秩序の維持に努めなければならない。
- ・ 従業員は、常に節度ある行動に努め、公私の区別を明確にしなければならない。

(2) 投資主の状況 本投資法人の投資主上位 10 名は、次のとおりです。

平成 23 年 9 月 30 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(%)
アップルリンゴホールディングスビービィ	<p>(スポンサー会社との関係) マスター会社グループの一事(「後記(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」をご参照ください。)</p> <p>(出資の経緯) 平成20年8月に第三者割当増資により投資口を取得するとともに、平成20年11月に投資法人の投資口に対する公開買付けにより投資口を追加取得。また、平成21年10月及び平成22年6月に第三者割当増資により投資口を追加取得。さらに、平成23年3月にリンゴ・レジデンシャル特定目的会社及び市場から市場外取引・市場内取引にて投資口を追加取得。</p> <p>(運用会社との関係) 「後記(3)資産運用会社の大株主の状況」をご参照ください。</p>	526,215	39.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)		308,849	23.2
野村信託銀行株式会社(投信口)		72,059	5.4
ゴールドマンサックスインターナショナル		59,726	4.4
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	<p>(スポンサー会社との関係) マスター会社グループの一事(「後記(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」をご参照ください)</p> <p>(出資の経緯) 平成 20 年 8 月 及び 平成 22 年 6 月 に 第 三 者 割 当 増 資 に よ り 投資口を取得。</p>	47,956	3.6
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)		36,892	2.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)		28,354	2.1
ノムラバンクルクセンブルグエスエー		16,035	1.2
ビービーエイチ オープンハイマー クエスト インターナショナル バリュース ファンド		11,332	0.8
ビーエヌピー パリバ セキュリティーズ サービス ルクセンブルグ ジャスデック セキュリティーズ		6,984	0.5
合 計		1,114,402	83.7

(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、小数第 2 位以下を切り捨てて記載しております。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

提出日現在における資産運用会社の大株主の状況は、次のとおりです。

平成 23 年 9 月 30 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(%)
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	平成20年8月、旧スポンサー会社である株式会社リプラスより2,100株取得。 平成21年2月、第三者割当により3,200株追加取得。 平成22年6月、第三者割当により21,819株追加取得。	27,119	87.4
アップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィ	平成20年10月、旧スポンサー会社である株式会社リプラスより株式異動	3,300	10.6
株式会社三菱東京 UFJ 銀行	平成17年7月増資時に財務面での事業パートナーとして出資	300	0.9
株式会社三井住友銀行	平成17年7月増資時に財務面での事業パートナーとして出資	300	0.9
	4 名計	31,019	100.0

(注) 比率は、小数第 2 位以下を切り捨てて記載しております。

(4) 投資方針・投資対象

「第11期有価証券報告書(平成23年6月20日提出)」の「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」をご参照ください。

(4)ー2 海外不動産投資に関する事項

本報告書提出日現在、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

本投資法人及び資産運用会社は、以下マスター会社グループとの協力体制を構築してまいりました。

マスター会社グループとは、マスター会社(オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー)及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます。マスター会社は、オークツリー・キャピタルマネジメント・エルピー(以下「オークツリー」といいます。)より助言を受けています。マスター会社への助言を行うオークツリーは、運用資産約795億ドル(平成23年6月末現在)を運用管理し、オルタナティブ投資及び最先端投資への運用・助言を行う米国私設価値証券市場上場の業界大手です。オークツリーは、オポチュニスティックかつ堅実なリスク管理を重視しながら、ディストレスト、ハイ・イールド、転換社債、プライベート・エクイティ(エネルギー・インフラストラクチャー投資を含みます。)、不動産、エマージング市場、日本株及びメザニン・ファイナンスなどの投資商品の運営・助言を行っています。オークツリーは、1980年代中頃より組成されたチームによって1995年に設立され、米国ロサンゼルスに本拠地を構え、世界10カ国において13のオフィスと約770名の従業員(平成23年6月末現在)を有しており、日本市場には平成10年に東京オフィスを設立以来、不動産投資を含めて様々な投資案件に係る実績を有しています。

平成23年9月30日時点において、マスター会社グループは、本投資法人の発行済み投資口数の約43%を保有する筆頭投資主となっております。

さらに、本資産運用会社との関係においても、マスター会社グループは、平成23年9月30日時点において本資産運用会社の発行済み株式の98.0%を保有するとともに、社外取締役を派遣し、本投資法人の運営の支援を行っています。

今後もマスター会社グループとの協業により、さらなる資産規模の拡大と、個別運用資産の収益安定化、財務体質の健全化を目指してまいります。

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

名 称	契約の内容
マスター会社グループ(上記①参照)	本投資法人と契約は締結していませんが、オークツリーは不動産投資についても十分な知識・経験を有しており、今後は、オークツリーより助言を受けているマスター会社グループとの連携により、新たな物件取得機会を確保し、本投資法人のポートフォリオの更なる拡大により、一層の安定運用を目指します。

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 12 月 21 日現在

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	トシヤ・クロダ	平成6年5月	米国ニューヨーク州弁護士登録	・不動産投資に関する豊富な知識・経験・実績を有しているため。
		平成6年8月	さくら銀行ロサンゼルス支店 ヴァイス・プレジデント	
		平成11年2月	KPMGエルエルピー不動産コンサルティング部(ロサンゼルス)シニア・マネジャー	
		平成13年4月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) シニア・ヴァイス・プレジデント	
		平成17年5月	KWインベストメント株式会社 ディレクター	
		平成18年12月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) シニア・ヴァイス・プレジデント	
		平成21年1月	日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任)	
		平成23年1月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) マネージング・ディレクター(現任)	
執行役員	ロバート・ズル コスキー	昭和58年4月	キダー・ピーボディ証券会社 リアルエステイト・キャピタル・マーケット・グループ ヴァイス・プレジデント	・不動産投資に関する豊富な知識・経験・実績を有しているため。
		平成元年4月	ゼネラル・エレクトリック・キャピタル・コーポレーション アジア・コマーシャル・リアルエステイト・ファイナンス&サービス・グループ マネージング・ディレクター	
		平成8年11月	オークウッド・アジア・パシフィック エグゼクティブ・ディレクター(アジア・パシフィック&ヨーロッパ)	
		平成10年5月	コロニー・キャピタル・アジア・パシフィック 創業パートナー チーフ・エグゼクティブ・オフィサー	
		平成16年5月	パンゲア・キャピタル・マネジメント 会長兼チーフ・エグゼクティブ・オフィサー	
		平成19年10月	オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピー マネージング・ディレクター アジア・リアルエステイト&スペシャル・シチュエーション・グループ代表	
		平成19年11月	アジア・クリーンテック・キャピタル・リミテッド ディレクター(現任)	
		平成20年8月	リプラス・リート・マネジメント株式会社(現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント)取締役(非常勤)	
		平成20年9月	アネックス・パワー・ホールディングス・ピーティーイー・エルティーディー ディレクター(現任)	
		平成20年11月	アジア・クリーンテック・キャピタル・ピーティーイー・エルティーディー 会長(現任)	
		平成21年1月	日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任)	
		平成22年1月	オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピー マネージング・ディレクター	
		平成22年1月	ゼコ・システムズ・ピーティーイー・エルティーディー ディレクター(現任)	
平成23年3月	ローラシア・キャピタル・マネジメント 会長兼チーフ・エグゼクティブ・オフィサー(現任)			
監督役員	藪田 広平	平成3年3月	司法研修(43期)修了	・弁護士として、長年にわたり金融法務、証券取引及び証券関連業務に携わり当該
		平成3年4月	第一東京弁護士会に登録 外立法律事務所入所	
		平成9年4月	外立総合法律事務所 パートナー弁護士(現任)	

		平成18年1月	リプラス・レジデンシャル投資法人 (現 日本賃貸住宅投資法人) 監督役員(現任)	分野に係る専門知識、及び豊富な経験・実績を有しているため。
監督役員	永峰 潤	昭和55年9月	等松・青木監査法人	・会計士・税理士として、長年にわたり金融法務、証券取引及び証券関連業務に携わり当該分野に係る専門知識、及び豊富な経験・実績を有しているため。
		昭和58年9月	等松トーシュロスコンサルティング	
		昭和62年9月	公認会計士登録	
		昭和62年9月	バンカーストラスト銀行	
		平成元年9月	永峰公認会計士事務所設立 代表	
		平成2年2月	税理士登録	
		平成13年10月	株式会社ティーピーアイ 代表取締役(現任)	
		平成20年3月	GCAサヴィアングループ株式会社 監査役(現任)	
		平成21年1月	日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任)	
		平成21年3月	永峰・三島会計事務所 パートナー(現任)	
監督役員	ダンフォース・トーマス	昭和57年5月	CSファーストボストン証券会社	・本邦所在の外国企業の現地法人の経営に携わり、当該分野における豊富な知識・経験・実績を有しているため。
		昭和61年12月	ゴールドマン・サックス証券会社 ヴェイス・プレジデント	
		平成元年5月	アイバックス・インターナショナル株式会社 マネージャー	
		平成5年2月	シャイアンソフトウェア株式会社 代表取締役	
		平成6年10月	チップコム・ジャパン株式会社 代表取締役	
		平成8年3月	株式会社国際投資コンサルタンツ 代表取締役(現任)	
		平成12年7月	トップ・レイヤー・ネットワークス・ジャパン株式会社 代表取締役(現任)	
		平成12年10月	ジャパン・ベンチャー・パートナーズ・エルエルシー マネージャー(現任)	
		平成15年11月	ファブリカル・コーポレーション 取締役(非常勤)(現任)	
		平成18年3月	日本ストライカー・ホールディング株式会社 取締役(非常勤)	
		平成18年6月	ベルキン株式会社 代表取締役(現任)	
		平成19年6月	WISECOM株式会社 代表取締役	
		平成20年10月	ミラポイントジャパン株式会社 取締役(非常勤)(現任)	
		平成21年1月	日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任)	
		平成21年4月	ワイズコム株式会社 取締役(非常勤)(現任)	
平成22年5月	AMIC株式会社 取締役(非常勤)(現任)			
監督役員	塚田 清彦	昭和56年4月	株式会社日本長期信用銀行	・金融機関に長年勤務し、当該分野に係る専門知識、及び豊富な経験・実績を有しているため。
		平成11年9月	農林中央金庫	
		平成13年11月	ジーイーキャピタルリーシング株式会社 事業開発部ディレクター	
		平成17年1月	同 執行役員事業開発本部長マネージング・ディレクター	
		平成19年2月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) マネージング・ディレクター(現任)	
平成21年1月	日本賃貸住宅投資法人 監督役員(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
該当事項はありません。

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について

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り組み、今後の方針等
トシヤ・クロダ	オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピーの本邦におけ	利益相反の問題については、後記「(3) 利益相反取引への取組み等」に記載の取組を実行しています。
塚田清彦	る現地法人(オークツリージャパン合同会社)の従業員	

(2)資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況

平成23年12月21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	東野 豊	昭和51年4月	株式会社三和銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 東恵比寿支店支店長、ストラクチャード・ファイナンス部部長等	該当なし
		平成14年1月	株式会社大京(株式会社三和銀行より出向)経営企画部部長等	
		平成17年7月	NTN株式会社(株式会社UFJ銀行より出向)財務部副部長	
		平成18年3月	株式会社三菱東京UFJ銀行 審議役	
		平成18年7月	オリックス不動産株式会社 投資企画事業部長	
		平成19年7月	モルガン・スタンレー証券株式会社 不動産投資銀行部エグゼクティブディレクター	
		平成19年8月	エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ株式会社(モルガン・スタンレーより出向)代表取締役社長	
		平成21年8月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 代表取締役社長(現任)	
取締役(非常勤)	中村 博	昭和50年4月	株式会社東京銀行	左記参照
		昭和62年8月	バンカース・トラスト銀行 ヴァイス・プレジデント	
		平成2年10月	メルリンチ証券会社 ディレクター	
		平成9年8月	モルガン・スタンレー証券会社 プリンシパル	
		平成11年7月	ムーア・ストラテジック・バリュアー・パートナーズ・ジャパン、エル・エル・シー日本における代表者	
		平成16年11月	ストラテジック・バリュアー・パートナーズ・ジャパン、エル・エル・シー日本における代表者	
		平成19年11月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) 代表取締役マネージングディレクター(現任)	
		平成20年8月	リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント)取締役(非常勤)(現任)	
		平成23年10月	オークツリー・ジャパン合同会社 代表者 マネージングディレクター(現任)	
取締役(非常勤)	中村 大	平成8年4月	モルガン銀行東京支店(現 JPモルガン・チェース銀行東京支店)	左記参照
		平成13年4月	株式会社MKSコンサルティング	
		平成14年10月	株式会社MKSパートナーズ プリンシパル	
		平成19年5月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) ヴァイス・プレジデント	
		平成21年8月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 取締役(非常勤)(現任)	
		平成21年12月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) シニア・ヴァイス・プレジデント(現任)	

取締役(非常勤)	高橋 秀弥	平成9年4月	チェース・マンハッタン銀行東京支店	左記参照
		平成11年4月	ブロードビュー・インターナショナル・アジア LLC	
		平成13年10月	アジア・アドバイザー・サービス株式会社	
		平成16年8月	株式会社ラザード フレール	
		平成18年5月	株式会社パンゲア・キャピタル・マネジメント・ジャパン	
		平成19年10月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) アシスタント・ヴァイス・プレジデント	
		平成21年10月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 取締役(非常勤)(現任)	
		平成23年1月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) シニア・ヴァイス・プレジデント(現任)	
取締役(非常勤)	梶 聡一朗	平成8年4月	総務省(旧 郵政省)	左記参照
		平成13年8月	株式会社クリード	
		平成17年4月	ハイポ・リアル・エステート・キャピタル・ジャパン株式会社	
		平成20年6月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) アシスタント・ヴァイス・プレジデント	
		平成21年10月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 取締役(非常勤)(現任)	
		平成23年1月	オークツリー・ジャパン株式会社(現オークツリー・ジャパン合同会社) シニア・ヴァイス・プレジデント(現任)	
取締役(非常勤)	田中 一光	昭和 39 年4月	株式会社東京銀行	該当なし
		平成元年6月	同行 ジャカルタ支店長	
		平成3年6月	同行 ニューヨーク支店長	
		平成4年6月	同行 取締役ニューヨーク支店長	
		平成5年6月	同行 取締役為替資金部長	
		平成6年6月	同行 取締役営業第一部長	
		平成8年4月	株式会社東京三菱銀行 取締役第2本部営業第一部長	
		平成8年6月	同行 常任参与	
		平成14年7月	株式会社東京リサーチインターナショナル チーフエコノミスト	
		平成14年7月	ピーシーエー生命保険株式会社 監査役(非常勤)	
		平成14年9月	早稲田大学大学院 非常勤講師	
		平成14年11月	株式会社国際イルバ機構 会長	
		平成16年1月	同社 顧問	
		平成20年8月	リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 取締役(非常勤)(現任)	
監査役(非常勤)	矢野 国明	昭和 49 年4月	日興証券株式会社	左記参照
		平成 13 年4月	ファイナンシャル・ネットワーク・テクノロジーズ株式会社 執行役員	
		平成 14 年4月	日興シティ信託銀行株式会社 取締役	

	平成 16 年4月	日興コーディアル証券株式会社
	平成 17 年7月	ライブドア証券株式会社 執行役員、内部管理統括責任者 兼 管理本部長
	平成 18 年1月	同 執行役員副社長、内部管理統括責任者 兼 管理本部長
	平成 19 年3月	株式会社リプラス 監査役 リプラス・インベストメンツ株式会社 監査役 リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 監査役 (現任) リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式会社 監査役 リプラス・アドバイザーズ株式会社 監査役 リプラス・インシュアランス株式会社 監査役
	平成 19 年5月	リプラス・ホフ・コンフォート株式会社(現 リプラス・ホスピタリティ株式会社) 監査役
	平成 20 年1月	リプラス・リニューアルサービス株式会社 監査役(現任)
	平成 20 年7月	株式会社ビジュアルリサーチ 監査役

(注1) 取締役中村博、中村大、高橋秀弥、梶聡一郎及び田中一光は、会社法第2条第15号の社外取締役に該当します。

(注2) 監査役矢野国明は、会社法第2条第16号の社外監査役に該当します。

②資産運用会社の従業員の状態

平成 23 年 9 月 30 日現在

従業員数(名)・出向受入れの状態	兼務の状態
従業員 30 名 (出向者なし)	該当なし

④ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

「第 11 期有価証券報告書(平成 23 年 12 月 20 日提出)」の「第一部ファンド情報 第 1 ファンドの状態 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み」及び「同(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

本資産運用会社は、自己又は利害関係者(下記(ロ)で定義されます。)の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行いません。

(イ)利益相反取引に関する内部規程

本資産運用会社は、利害関係者取引規則を制定し、利害関係者との取引に係る自主ルールを定めています。

(ロ)利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の者を指します。

- A.投信法(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)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条各号に規定される利害関係人等(ただし、「利害関係人等」の定義に関する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)第32条第3号に係らず、国内に営業所、事務所その他これらに準ずるものを有しているか否かを問わず、外国の法人その他の団体を含みます。)
- B.本資産運用会社の発行済株式の5%以上を保有する株主及びその役員
- C.前記A.又はB.に該当する者に資産運用業務を委託している法人
- D.前記A.又はB.に該当する者が出資若しくは匿名組合出資を行っていることなどにより実質的に重要な影響を及ぼし得ると本資産運用会社が判断する特別目的会社(資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社のみならず、資産の流動化その他の目的のために設立された合同会社、株式会社等を含みます。)

(ハ)利害関係者との取引条件

利害関係者との間において以下の取引を行う場合、それぞれ以下の基準に基づいて判断し、下記(ニ)の手続を経てこれを実行するものとします。

A.利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、1物件当たりの「取得価額」は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以下とします。ただし、運用資産の取得に係る諸費用については「取得価額」に含めません。

B.利害関係者への運用資産の売却

利害関係者へ運用資産を譲渡する場合、1物件当たりの「譲渡価額」は不動産鑑定士の不動産鑑定評価額以上とします。ただし、運用資産の譲渡に係る諸費用については「譲渡価額」に含めません。

C.利害関係者への運用資産の賃貸

利害関係者へ運用資産を賃貸する場合、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。

D.利害関係者への運用資産の管理委託

利害関係者へ運用資産の管理業務を委託するに際しては、相見積等を行い、適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。契約に際しては能力とコストとを勘案して決定します。

E.利害関係者との間の運用資産の賃貸に関する媒介契約

利害関係者へ運用資産の賃貸に関する媒介業務を委託するに際しては、一般媒介契約によるものとします。なお、媒介手数料は、宅建業法の定めに基づいて決定するものとします。

F.利害関係者との間の運用資産の取得・売却に関する媒介契約

利害関係者へ運用資産の取得・売却に関する媒介業務を委託するに際しては、一般媒介契約によるものとします。なお、媒介手数料は、宅建業法の定めに基づいて決定するものとします。

G.利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約

利害関係者へ運用資産に関する工事業務を委託するに際しては、相見積等を行い、適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。契約に際しては能力とコストとを勘案して決定します。

H. 利害関係者からの資金調達

利害関係者からの資金調達に関する条件は、市場実勢等を勘案して、適正と判断される条件によるものとする。

I.その他の取引(軽微な取引を除きます。)

利害関係者とのその他の取引に際しても適正と判断される条件で契約を行わなければなりません。

(二)利害関係者取引の検証プロセス

利害関係者との取引を行うにあたっては、下記の手続を経るものとします。

A.利害関係者との取引を行おうとする部門は利害関係者との取引に係る稟議書を起案し、部門長の承認を得ます。

B.コンプライアンス室は取引の担当部門で承認された取引の審査を行います。

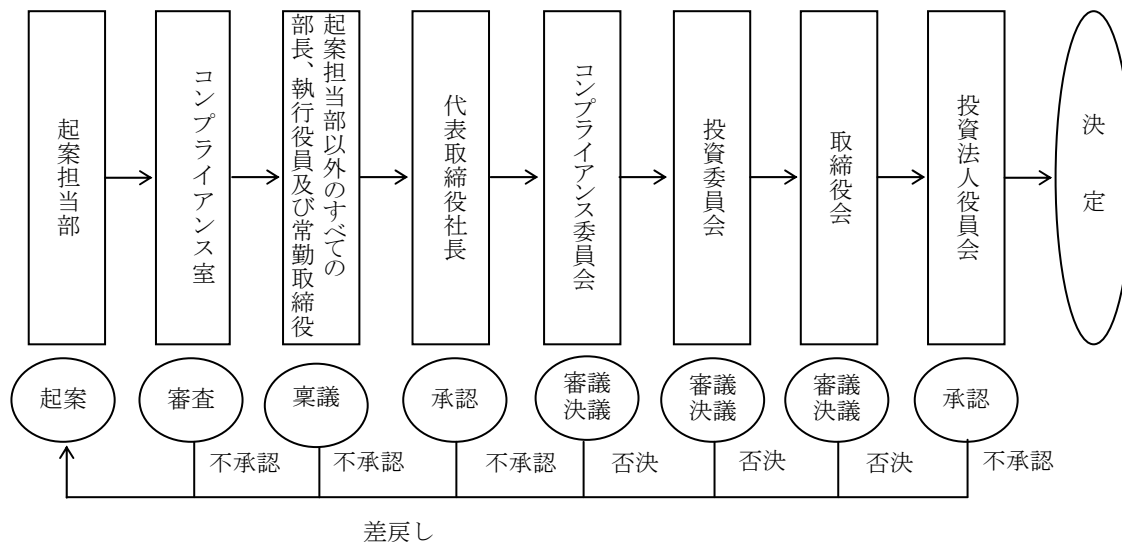
C.利害関係者との取引に関する稟議書について、取引の担当部門以外のすべての部門長、執行役員、常勤取締役及び代表取締役の承認を得ます。

D.コンプライアンス委員会及び投資委員会の決議を得ます。

E.取締役会の決議を得ます。

F.本投資法人の役員会において、資産運用会社の社内手続が適切に完了していることの承認を得ます。(物件取得及び売却の場合)

(ホ)利害関係者取引の業務フロー



担当部門において作成された稟議書は担当部門長の承認後、コンプライアンス室の審査を受けます。コンプライアンス室は、コンプライアンス基本規程等に従って審査を行い、法令、社内諸規程・諸規則の遵守状況を確認します。コンプライアンス室の審査によりコンプライアンス上の問題点が確認されなかった場合、起案担当部以外のすべての部長、執行役員及び常勤取締役に稟議された後、代表取締役社長の承認を受けます。

代表取締役社長の承認を受けた議案は、コンプライアンス委員会に付議されます。コンプライアンス委員会における審議の結果問題がないと決議された場合、投資委員会に付議されます。投資委員会は、コンプライアンス委員会の決議結果の報告を受けた上で審議及び決議をし、その結果を取締役に提出し、取締役会は稟議書並びにコンプライアンス委員会及び投資委員会の審議結果(少数意見を含みます。)を参考に審議を行い、承認が決議されます。

利害関係者と本投資法人との物件の取得、譲渡に係る意思決定は、上記と同様の手続に加えて、資産運用会社の内部手続が適切に完了していることについての本投資法人の役員会の承認がなされることを条件として行われます。

なお、上記の各手続において承認を得られなかった場合又は問題点を指摘された場合、当該議案は起案担当部に差し戻されます。

(へ)各種委員会の構成

本報告書の提出日現在、本資産運用会社に設置されている委員会及びその概要は以下の通りです。

A.投資委員会

委員	代表取締役社長(委員長)、取締役、執行役員、投資運用部長、経営管理部長、外部委員(注)(なお、コンプライアンス室長及び監査役もオブザーバーとして参加することができます。)
審議内容	<ul style="list-style-type: none">・本投資法人の運用資産に係る運用方針及び資産運用計画の策定に関する審議・本投資法人へ組み入れる運用資産の取得に関する審議・本投資法人が所有する運用資産の売却に関する審議・本投資法人の資金調達計画の策定に関する審議
審議方法等	<ul style="list-style-type: none">・代表取締役社長を含む委員の3分の2以上が出席し、出席委員の過半数の賛成により決定します(ただし、委員長の出席を要します。)。可否同数の場合は、かかる事実を取締役に報告し、取締役会で決議を行います。・決議結果(少数意見を含みます。)は委員長が取締役に報告します。・利害関係者との取引の場合、コンプライアンス委員会の決議結果の報告を受けた上で、投資委員会で審議します。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ないものとします。

(注)外部委員とは、不動産投資に関する専門的知識を有する者として、必要に応じて当会社の取締役が認める者とし、取締役会がこれを選任します。

B.コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス室長(委員長)、代表取締役社長、常勤取締役、執行役員、経営管理部長、外部委員(注)
審議内容	<ul style="list-style-type: none">・利害関係者取引に関するリスク管理及び遵法性等の審議・全社的な法令遵守及びリスク管理
審議方法等	<ul style="list-style-type: none">・委員の3分の2以上が出席し、出席委員の全会一致により決定します。・委員会の開催には、委員長の出席を要します。また、委員長の認める特段の事由がある場合を除き、外部委員全員の出席を要します。・決議結果は委員長が投資委員会及び取締役会に報告します。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ないものとします。

(注)本書の日付現在、外部委員として弁護士(1名)及び公認会計士(1名)が選任されています。

②運用体制の採用理由

(イ)コンプライアンス室長

コンプライアンス室長は、利益相反取引について起案部門の起案直後にチェックを行い、不適切な取引があれば、起案部門に差し戻します。また、コンプライアンス室長は、全会一致を要するコンプライアンス委員会の委員長でもあり、利益相反取引及びコンプライアンスに係る議案を否決し、起案部門に差し戻すことができます。

役職名	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
コンプライアンス室長	奈良 恵一	平成 3年 4月 平成19年 4月 平成19年11月 平成20年 2月 平成20年10月	警察庁入庁 日拓リアル・エステート株式会社 経営管理部長 株式会社リプラス入社 リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) コンプライアンス室(出向) 同 コンプライアンス室長(出向) 同 コンプライアンス室長(現任)	該当なし

(ロ)コンプライアンス委員会の外部委員の状況

コンプライアンス委員会の外部委員は、弁護士、公認会計士その他の専門的知識を有する者のうち、本資産運用会社の取締役及び監査役(これらの者であった者を含みます。)並びに使用人及び使用人であった者を除き、委員長が適切と認める者とし、取締役会にて決定します。

現在、コンプライアンス委員会の社外委員として、本資産運用会社及びマスター会社グループと利害関係を有しない下記の公認会計士及び弁護士の2名を選任しています。全会一致の決議を要するコンプライアンス委員会において、これらの社外委員の専門的知識、長年の経験及びコンプライアンスに対する高い見識により、利益相反のおそれのある取引に係る審議・決議が適切に行われることが可能になると考えています。

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
コンプライアンス委員 (非常勤)	八木 健太郎	昭和60年～平成15年	監査法人中央会計事務所	該当なし
		平成元年	公認会計士三次試験合格 公認会計士登録	
		平成10年	税務業務開始	
		平成15年～平成23年	健 公認会計士共同事務所 構成員、税理士登録	
		平成23年～現在	八木公認会計士事務所(現任)	
コンプライアンス委員 (非常勤)	土屋 勝裕	平成8年	司法試験合格	MID リートマネジメント株式会社及び私募ファンドの運用会社(注)のコンプライアンス委員会の社外委員
		平成9年～平成11年	司法修習生	
		平成11年	弁護士登録(東京弁護士会所属)	
		平成11年～平成17年	長島・大野・常松法律事務所(旧 常松築瀬関根法律事務所)	
		平成14年～平成16年	慶応ビジネススクール留学(M.B.A)	
		平成17年～平成20年	弁護士法人キャスト糸賀	
平成20年～現在	シティユーワ法律事務所(現任)			

(注)MIDリートマネジメント株式会社(本店:大阪市北区堂島浜1丁目4番4号、事業内容:投資運用業)及び私募ファンドの運用会社(名称については、兼職先の意向により非開示とさせていただきます。)のコンプライアンス委員会の社外委員を務めています。なお、将来、仮に、これらの会社の運用する投資法人等と当社が運用する投資法人との間に物件の売買等何らかの取引が生じる場合においては、当該委員はコンプライアンス委員会の決議に参加しないことを明確にしております。
その他に、投資主、株主及びこれらが関与する特別目的会社等との利害関係はありません。

(ハ)取締役会が果たす機能

取締役会は、会社の重要な業務執行について決定を行うとともに、取締役の業務執行を監督します。

取締役会は、常勤取締役1名、非常勤取締役5名の計6名で構成されております。そのうち5名は、アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィが指名する取締役ですが、うち1名はより高いレベルのガバナンスを実現するためにマスター会社グループと関係を有しない独立の立場にある取締役が選任されています。

利益相反取引については、コンプライアンス委員会及び投資委員会で承認を得た案件につき、取締役会において取引の可否を決定する手続きを取ることにより慎重な意思決定を行っております。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

該当事項はありません。

(2) 物件取得等の状況

該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

①選定方針

不動産鑑定機関の選定方針は、次のとおりです。

- 1) 不動産鑑定に関する十分な実績を有していること
- 2) 高度な鑑定業務を行うに足りる態勢を構築できていること
- 3) 鑑定業務を継続して行えるだけの十分な資力を有していること
- 4) 不動産証券化に際しての鑑定評価に見合う高度な鑑定技術を有していること。鑑定評価を算出するに当たり、直接還元法、DCF法、積算法を算出し評価額を分析していること
- 5) 全国に分散する多数の不動産について決算期ごとの時点修正業務を将来にわたって継続していけること

②概要

平成 23 年 9 月 30 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
サテラ北 34 条 スカイヒルズ N15 スカイヒルズ栄町 ドーム千歳 スカイヒルズ高台 I willDo 越谷 ジョイフル狭山 ルミエール八王子 ターキーズ田園調布第 2 willDo 本千葉 willDo 横浜南 カレッジスクエア東久留米 カレッジスクエア茗荷谷 カレッジスクエア木場 カレッジスクエア錦糸町 カレッジスクエア早稲田 ガーラプレイス新宿御苑 willDo 太閤通 willDo 勝川 ドーム高峰 ドーム四ツ谷 willDo 今福西 willDo 大日 willDo 塚本 willDo 天満橋	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島 2-2-7	68 名	上記選定方針に基づき、選定したものです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
willDo 堺筋本町 willDo 難波 w II willDo 難波 w I willDo 鶴見諸口 willDo 南森町 willDo 新大阪 アprest新大阪 プロスペクト中之島 グランシス江坂 willDo 岡山駅西口 willDo 岡山大供 パレドール円山 ジョアンナマンション 入間駅前ビル 入間駅前第二ビル セレーノ大宮 すずらん館 プロフィットリンク竹ノ塚 ドリームハイツ グリーンヒルズ飛鳥山 王子ハイツ 阪上ロイヤルハイツ第二 シェモア桜ヶ丘 リーベスト西千葉 茅ヶ崎ダイカンプラザ リーベスト東中山 グリーンヒルズ芦花 ロフティ平井 プロスペクト日本橋小網町 パークテラス恵比寿 プロスペクト恩賜公園 BELNOS34 プロスペクト川崎 プロスペクト浦和常磐 ステラートシティ桜山 willDo 黒川 グランカーサ代官町 グランカーサ御器所 ラ・ヴィータ日本橋				

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
willDo 上杉 3 丁目 グランメゾン七福 リビングステージ東仙台 カレッジスクエア北池袋 カレッジスクエア東武練馬 カレッジスクエア赤塚 カレッジスクエア早稲田 II カレッジスクエア新小岩 レキシントン・スクエア新宿御苑 プロスペクト門前仲町 プロスペクト荻窪 エクセリア池袋 WEST II プロスペクト武蔵新城 プロスペクト中央林間 willDo 千代田 willDo 金山 willDo 金山沢下 willDo 稲永 ウインドフォー南本町 willDo 浜崎通 プロスペクト下鴨 プロスペクト河原町五条 スターズ内山 内山南小倉駅前ビル willDo 唐人町 ストリームライン大濠 willDo 呉服町 ロイヤルガーデン森林公園 グリーンパーク小松島 ダイアパレス泉崎 リビングステージ南仙台 コロネード春日 ザ・パームス代々木上原コスモテラス サンテラス代々木上原 プロスペクト初台 プロスペクト森下 ディム橋本 プロスペクト桂 イマージュ霞ヶ丘	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪市西区西本町 1-4-1	91 名	上記選定方針に基づき、選定したものです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
c-MA3 n-OM1 ストーリーア神宮前				
カレラ 2.9 サッポロヒルズ サテラ永山 willDo 南 12 条 willDo 北 24 条 フラットカレラ S13w9 h+ S9w12 h+ willDo 南平岸 willDo 西下台町 willDo 礎町 willDo 笹口 willDo 清澄 サイトピア VISTAシュプリーム ジョイ尾山台 willDo 大塚 willDo 新座 東信松濤マンション ハーモニー上北沢 willDo 南浦和 プロスペクト日本橋本町 メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂 六本木ライズハウス TKフラッツ渋谷 メゾン・ド・ヴィレ中目黒 プロスペクトKALON三ノ輪 プロスペクト東雲橋 プロスペクト大森海岸 フレグランス川崎 ジョイスコート willDo 金山正木 エクセルシオール栄 willDo 日比野 ステージア黄金 willDo 東別院 willDo 稲永	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-0001 東京都港区虎ノ門1丁目3-2 勸銀不二屋ビルディング	293 人	上記選定方針に基づき、選定したものです

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
willDo 松原 willDo 四日市鶴の森 willDo 代官町 willDo 高畑 willDo 市岡 willDo 海老江 メゾンフローラ willDo 新大阪s I グランメール東淀川 willDo 深江南 willDo 谷町 是空弁天 willDo 松屋町 willDo 三宮イースト willDo 上新庄w I スチューデントハイツ九条 アプレスト桜川 プロスペクト美章園 プロスペクト豊中服部 willDo 中州 willDo 高砂 高砂関式番館 アークハイム新潟 ボヌール常磐 willDo 等々力 コリンヌ津田沼 ウインベルコーラス平塚第13 MGA 金町 プロスペクト道玄坂 プロスペクト・グラサ広尾 プロスペクト西巢鴨 プロスペクト町屋 プロスペクト清澄庭園 SKレジデンス エンゼルハイム西六郷第2 グラナーナ上野 willDo 伝馬町 グレースマンション藤 willDo 西明石				

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
クラウンハイム西田辺 c-MA1				

(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

エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針は次のとおりです。

- 1) ER作成に関する十分な実績を有していること
- 2) 高度な建物診断業務を行うに足る態勢を構築できていること
- 3) 建物診断業務を継続して行えるだけの十分な資力を有していること
- 4) 不動産証券化に際しての建物診断を実施できる高度な技術を有していること
- 5) 全国に分散する多数の不動産について、依頼があった際に迅速に調査に入り短期間でER等を作成できること。特に、災害等が発生した場合、迅速に現地調査を行い、補強工事等の提案が出来ること

なお、複数の物件を同時期に取得する際には、短期間による業務受託量、又は対象地域、対象不動産における精通度を勘案の上、複数の作成機関を利用しています。

②概要

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
ジョイスコート グラナーナ上野	株式会社 ERI ソリュー ション	〒107-0052 東京都港区赤坂8丁目10番24 号	建築物及び建築施設の 調査・診断・評価 等	上記選定方針に基づき、選定したのものとあります。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

本書日付現在、本投資法人及び本資産運用会社で該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

(基本方針)

- ①投資法人及び資産運用会社の情報開示に関しては、投資家に対して十分な説明責任を果たすため、可能な限り迅速、正確、公平かつ分かりやすい情報開示を行うものとします。特に、デリバティブ取引等専門性が高い事項の開示については、一般投資家でも理解できるような用語を用いたり、説明を充実させたりするなど、特段の配慮を行うよう努めます。
- ②投資法人及び資産運用会社の情報開示に関しては、投資信託及び投資法人に関する法律、金融商品取引法、株式会社東京証券取引所及び社団法人投資信託協会等がそれぞれ規定する内容及び様式に従って行います。
- ③②に規定されていない情報開示に関しても、投資家に対して投資判断上有用な情報の開示及び、投資対象物件のエンドテナント層や間接的に投資家に影響を与える有用な情報等の開示に関しては、可能な限り迅速かつ正確な情報開示を自主的に行うものとします。
- ④情報開示に当たっては、開示の要否及び開示内容の正確性について、社内で組織的に確認及び検討を行い、必要に応じて外部専門家の意見を求めるなどして、適時適切な開示がなされるように徹底します。

(情報開示体制)

資産運用会社は、経営管理部にて適時開示及びIRに係る業務を行います。責任者及び担当者は以下の通りです。

- ①情報取扱責任者: 執行役員(経営管理部長)
- ②決算業務担当者人数: 4名
- ③開示業務担当者人数: 3名

(その他)

本投資法人及び資産運用会社では、各投資家向けに次の諸施策を積極的に実施しております。

- ①機関投資家向け活動
和英文ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、決算説明会の開催、IRミーティング等
- ②個人投資家向け活動
和英文ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、J-REITフェアにおけるブースの出展や説明会の開催、運用状況報告会の開催等

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

①反社会的勢力排除に向けた基本姿勢

本投資法人は、法令・社会規範の遵守を基本方針としており、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対しては、警察等関係機関と連携し、毅然とした態度で対応することとしております。

②反社会的勢力排除に向けた整備状況

(イ) 法令遵守のための体制

本資産運用会社において、法令遵守体制の実践を徹底するために、コンプライアンス室を設けております。また、公認会計士及び弁護士を外部委員としたコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項を審議することとしております。

(ロ) 社内規程の整備状況

本資産運用会社において、コンプライアンス基本規程、コンプライアンス・マニュアル、反社会的勢力対応マニュアル等を定め、以下の事項について徹底することとしております。

- A. 反社会的勢力との関係根絶のために、企業倫理の確立、徹底を図る。また、企業のトップが意識改革を行い、反社会的勢力との関係を断つという決意を表明する。
 - B. 反社会的勢力に毅然とした態度で臨むことは企業の倫理的使命であり、企業活動の健全な発展のために不可欠な条件であるとの認識を持つ。
 - C. 集団の威力を背景とした反社会的勢力による組織的暴力に対しては、組織で対抗するのが基本姿勢であり、担当者個人に対応を任せるようなことは絶対に回避する。
- (ハ) 反社会的勢力の排除のための施策

本資産運用会社では、物件の売主や買主、プロパティーマネジメント会社やビルメンテナンス会社等に関し、必要な調査等を行って、反社会的勢力であるか否かの審査を行っております。また、テナント入居審査の審査基準として、反社会的勢力に所属又は関係していないことを要件としており、これらの調査等を通じて反社会的勢力の排除を図っております。

以 上