

株式会社東京証券取引所

平成 26 年 9 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

フロンティア不動産投資法人(コード 8964)

執行役員 永田 和一

(資産運用会社)三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

代表取締役社長 田中 浩

問合せ先TEL 03-3289-0440

1. 基本情報

(1)コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人及び本資産運用会社は、証券市場を通じた金融仲介システムとしての役割を有する上場投資法人制度の担い手として、コンプライアンスを事業運営の基本原則と位置づけ、コンプライアンスの推進に積極的に取り組みます。

本資産運用会社は社内規程としてコンプライアンス規程を制定し、コンプライアンスを「業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」と定義し、企業統治の仕組みの中にコンプライアンスの推進機能を組入れることにより、資産運用の適正性の確保を図り、投資家保護に努めます。

本投資法人は本資産運用会社と緊密に連携し、役員会等の適切な運営管理を通じて適正かつ透明性の高い資産運用を実施します。

(2) 投資主の状況

(平成 26 年 6 月末日現在)

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)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	該当無し	132,025	26.62%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	該当無し	45,082	9.09%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	該当無し	32,555	6.56%
三井不動産株式会社	資産運用会社である三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社の親会社(100%出資)。本投資法人は、平成 20 年 3 月 24 日付で三井不動産株式会社に対し、第三者割当による新投資口発行を実施。	29,200	5.89%
野村信託銀行株式会社(投信口)	該当無し	22,039	4.44%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	該当無し	8,814	1.78%
株式会社中国銀行	該当無し	7,562	1.52%
みずほ信託銀行株式会社	該当無し	6,800	1.37%
富士火災海上保険株式会社	該当無し	5,744	1.16%
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	該当無し	5,730	1.16%
合 計		10 名計 295,551	59.59%

(注) 小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

(本書の日付現在)

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(%)
三井不動産株式会社	平成 20 年 3 月 24 日付で本資産運用会社の発行する全株式を日本たばこ産業株式会社から取得しております。また、本書の日付現在、本投資法人との間でSCマネジメント基本契約書(その後の変更を含みます。)を、本資産運用会社との間で不動産等に関する調査業務委託契約書(旧名称 不動産等の取得に関するアドバイザー契約書。その後の変更を含みます。以下同じです。)を、それぞれ締結しています。	9,000	100.00

(4) 投資方針・投資対象

第 20 期(平成 26 年 6 月期)有価証券報告書を参照ください。

(4)－2テナントの選定基準に関する事項

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を確保するために、主要テナントについてはマーケット競争力を有し、信用力が一般的に高いテナントを中心としつつ、特定のテナントのクレジットリスクに偏ることのないようテナント分散にも配慮し、テナントを選定します。

(4)－3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

本投資法人は、本書の日付現在、海外不動産への投資を行う予定はありません。

② 海外不動産に投資する際の指針等

③ 海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

④ 海外不動産への投資に対するリスク管理体制

上記②から④について、本投資法人は海外不動産への投資を行う予定がないため、記載を省略します。

(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

(i) スポンサー企業名

三井不動産株式会社(以下、「三井不動産」ということがあります。)

(ii) 事業の内容

三井不動産の「有価証券報告書(第 102 期) 第一部 企業情報 第1 企業の概況 3. 事業の内容及び4. 関係会社の状況」をご参照ください。

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

(i) 物件供給及び情報提供に係る契約について

本投資法人及び本資産運用会社は、本書の日付現在、三井不動産グループと物件供給や情報提供に係る契約は締結しておりません。

(ii) 三井不動産との不動産等に関する調査業務委託契約締結

本資産運用会社及び三井不動産は、本書の日付現在、不動産等に関する調査業務委託契約書を締結しています。かかる契約は、本投資法人の不動産等の取得に関する調査業務を三井不動産が本資産運用会社に対して行うものであり、その内容は以下の事項です。

- (1) 不動産等の賃貸収支の状況
- (2) 不動産等の所有権、抵当権等の権利関係の状況
- (3) 不動産等の所有者等関係者の状況
- (4) 不動産等の賃貸借契約状況及び動向
- (5) 不動産等に含まれる建物管理の状況
- (6) 権利関係、法令制限、利用制限等の状況
- (7) 一般不動産マーケット
- (8) 一般商業施設動向等
- (9) その他

(iii) 商業施設の運営管理に関しての三井不動産グループのノウハウを活用した資産価値の維持・向上

本投資法人のポートフォリオは、本書日現在において 100.0%の稼働率を維持しており、賃貸収入も安定的に推移しています。これは、ポートフォリオを構成する物件の多くが長期固定の賃貸借契約を締結していることに加え、それぞれの商圈内において中長期的に高い競争力を有する、いわゆる地域一番店や特筆すべき性格を有する物件を中心としていることが大きな要因であると考えています。ただし、商業施設の競争力を中長期的に維持していくには、商圈動向や建物の状況だけではなく、多種多様な要素を把握した上で、内外環境の変化への適切な対応を実施する必要があるため、商業施設の運営管理についての非常に高い専門性が求められます。

本投資法人は、底地のみ取得している物件を除く全物件(注 1)において、三井不動産との間で SC マネジメント契約を締結する等により取引関係を構築することを通じて(注 2)、商業施設の運営管理に関して日本有数の実績をもつ企業グループである三井不動産及びその連結子会社のサポートを受けられる体制を構築しています。「SC マネジメント」とは、プロパティマネジメント業務を包含する、商業施設における総合的なマネジメント業務であり、専門性の高い業務を提供するものです。

(注 1) イオン秦野ショッピングセンターにつきましては、平成 25 年 11 月 29 日に信託受益権の準共有持分の 55%相当分を一部売却したことに伴い、SC マネジメント契約を合意解約しています。

(注 2) 三井不動産は、SC マネジメント業務の一部を、三井不動産グループの同業務専門の会社であるフロンティアリート SC マネジメント株式会社に再委託しています。

本投資法人は、引き続き SC マネジメント契約委託先の三井不動産グループが有する商業施設運営管理ノウハウを活用し、内外の環境の変化を適切に把握し対処することで、現在のポートフォリオの質と収益性及び安定性の更なる維持・向上を目指します。

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 投資法人の役員状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	永田 和一	昭和44年 4月 平成2年 4月 平成8年 4月 平成10年6月 平成13年4月 平成13年6月 平成15年4月 平成15年6月 平成17年4月 平成19年4月 平成19年6月 平成23年6月 平成26年4月	三井不動産株式会社 入社 同社 関西支社業務施設事業部長 同社 グループ経営企画本部 グループ経営企画部長 同社 取締役 グループ経営企画本部 グループ経営企画部長 同社 取締役 常務執行役員 グループ経営本部長 同社 常務執行役員 グループ経営本部長 同社 専務執行役員 関連事業本部長 同社 専務取締役 専務執行役員 関連事業本部長 同社 専務取締役 専務執行役員 商業施設本部長 同社 専務取締役 同社 常任監査役 同社 顧問 本投資法人 執行役員就任(現在に至る)	本投資法人の執行役員としてふさわしい専門知識を有し、その他の経歴においても幅広い活躍をし、また、人格・識見ともに優れ当法人の執行役員として適任であることから選任されたものです。

監督役員	片柳 昂二	昭和60年 4月 平成14年 4月 平成16年 6月 平成20年 4月	弁護士登録(第二東京弁護士会所属) 東京簡易裁判所・民事調停委員 (現在に至る) 協同乳業株式会社 監査役(非常勤) (現在に至る) 本投資法人 監督役員就任 (現在に至る)	現在弁護士として活躍し、これまでの経験や知識に基づき適切な監督が期待でき、また、人格・識見ともに優れ当法人の監督役員として適任であることから選任されたものです。
監督役員	落合 孝彰	昭和50年 1月 昭和53年 3月 平成元年 5月 平成11年 5月 平成20年 6月 平成22年 7月 平成23年 6月 平成23年 7月 平成24年 4月 平成25年 6月	監査法人朝日会計社(現 有限責任_あずさ監査法人) 入社 公認会計士登録 監査法人朝日親和会計社(現 有限責任_あずさ監査法人) 社員 朝日監査法人(現 有限責任_あずさ監査法人) 代表社員 あずさ監査法人(現 有限責任_あずさ監査法人) 監事 有限責任_あずさ監査法人 パートナー 有限責任_あずさ監査法人 退職 落合公認会計士事務所開設(現在に至る) 本投資法人 監督役員就任(現在に至る) 日本電産コパル電子株式会社 監査役(非常勤)(現在に至る)	公認会計士の資格を持ち、監査法人業務を経験するなど、これまでの経験や知識に基づき適切な監督が期待でき、また、人格・識見ともに優れ当法人の監督役員として適任であることから選任されたものです。

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等

その他の役員において、兼任・兼職による利益相反関係はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況

(本書の日付現在)

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	田中 浩	昭和56年 4月 平成10年10月 平成13年10月 平成16年 4月 平成19年 4月 平成 22 年 4 月 平成 23 年 4 月	三井不動産株式会社入社 同社 資産マネジメント本部開発企画一部事業課長 日本ビルファンドマネジメント株式会社 出向 株式会社りそな銀行 出向 三井不動産株式会社 不動産ソリューションサー ビス本部事業開発部長 同社 アコモデーション事業本部事業推進室長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式 会社 出向 代表取締役社長 就任(現在に至る)	三井不動産株式会社 から出向

取締役	鹿島 義之	昭和60年 4月 平成 4年 4月 平成12年 4月 平成13年 4月 平成14年 4月 平成16年 4月 平成22年 4月 平成25年 4月	三井不動産株式会社入社 株式会社ユニリビング出向 店舗開発企画課長 三井不動産株式会社 商業施設事業本部 SC事業部 アウトレット事業室 課長 同社 商業施設本部 商業施設運営部 アウトレット室 ラ・フェット多摩南大沢事務所長 同社 商業施設本部 商業施設運営部 SC運営室 運営企画課長 同社 商業施設本部 商業施設運営部 運営グループ長 ららぽーとマネジメント株式会社（現：三井不動産商業マネジメント株式会社） 出向 アウトレット運営本部長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 取締役就任（現在に至る）	三井不動産株式会社 から出向
取締役	牧野 辰	平成元年 4月 平成12年10月 平成17年10月 平成20年 3月	三井不動産株式会社入社 同社 不動産証券化推進部 ストラクチャードプロダクト課 三井不動産商業プロパティファンドマネジメント株式会社 出向 取締役財務本部長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 取締役就任（現在に至る）	三井不動産株式会社 から出向

取締役 (非常勤)	山中 拡	昭和59年 4月 平成12年 4月 平成13年 4月 平成16年 4月 平成18年10月 平成20年 4月 平成25年 4月	三井不動産株式会社入社 三井不動産住宅サービス株式会社 出向 高層住宅事業部 部長代理 同社 総務部人材開発室長 三井不動産株式会社横浜支店 事業グループ長 三井不動産レジデンシャル株式会社 出向 横浜支店 開発グループ長 株式会社ユニリビング 取締役 三井不動産株式会社関連事業部業務グループ長 (現在に至る) 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役(非常勤) (現在に至る) 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 取締役(非常勤) 就任(現在に至る)	三井不動産株式会社 勤務
監査役 (非常勤)	秋元 康志	昭和58年 4月 平成10年 4月 平成18年 4月 平成20年 4月 平成23年 4月 平成25年 4月	三井不動産株式会社入社 第一園芸株式会社 出向 三井不動産株式会社 ビルディング本部業務推進 室 グループ長 日本ビルファンドマネジメント株式会社 出向 同社 取締役投資本部長 三井不動産株式会社関連事業部 部長補佐 (現在に 至る) 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役(非常 勤) (現在に至る) 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式 会社 監査役(非常勤) 就任(現在に至る)	三井不動産株式会社 勤務

② 資産運用会社の従業員の状況

(i) 従業員の状況

(本書の日付現在)

従業員数(名)・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 18 名のうち 6 名が親会社である三井不動産株式会社からの出向	該当無し

(ii) コンプライアンス・オフィサーの状況

(本書の日付現在)

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
コンプライアンス部長 (常勤)	水橋 紳	昭和55年 4月 平成14年 4月 平成18年10月 平成20年 3月	三井不動産株式会社入社 三井不動産株式会社 監査室 三井不動産商業プロパティファンドマネジメント株式 会社 出向 チーフ・コンプライアンス・オフィサー 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 出向 コンプライアンス部部長(現コンプライアンス部 長)就任(現在に至る)	三井不動産株式会社 から出向

(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) 対応方針

本投資法人は、本資産運用会社の全株式を保有する三井不動産等を、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に利害関係人等と定め、本投資法人及び本資産運用会社は投資信託及び投資法人に関する法律に規定する利益相反取引規制の遵守に加え、独自の利益相反対策を講ずることにより利益相反取引の適正性の確保を図ることとしています。(利害関係人等取引規程の詳細は、以下の<利益相反対策ルール>を参照ください。

具体的には本資産運用会社の業務運営において以下の方策を取り入れるとともに、本資産運用会社による利害関係人等との物件売買取引の実行にあたり、本投資法人の役員会が所定の関与を行う仕組みを取り入れています。

- (イ) 社内規程として利害関係人等取引規程を制定し、利害関係人等の範囲、利害関係人等との取引基準及び取引決定手続を定め、その遵守徹底を図ることにより利益相反取引の適正性の確保を図ります。なお、当該規程の改廃はコンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項とするとともに、本投資法人役員会の承認を必要とします。
- (ロ) 利害関係人等との取引に関する事項は投資運用部が社内規程に従って議案を立案し、コンプライアンス部長が法令等に照らしコンプライアンス上の問題の有無につき事前審査し、経営会議に付議します。経営会議の審議においてコンプライアンス部長がコンプライアンス上疑義があると判断した場合は、審議及び決議を中止し、当該議案は投資運用部に差し戻されます。経営会議で審査、決議された場合は、コンプライアンス委員会に付議されます。
- (ハ) 法令及び社内規程への適合性その他コンプライアンス確保の観点から審議及び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、利害関係人等取引規程の改廃や利害関係人等との取引に関する事項の審議及び決議を行います。コンプライアンス委員会は社長、三井不動産と利害関係を持たない社外専門委員 2 名、コンプライアンス部長を構成委員とし、特に利害関係人等との取引に関する事項は構成委員全員の賛成を決議の条件として、社外専門委員によるチェック機能が働く仕組みとしています。現在、コンプライアンス委員会の社外専門委員として弁護士 1 名、公認会計士 1 名が選任されています。社外専門委員 2 名の略歴等については以下のとおりです。

(本書の日付現在)

氏名	主要略歴		選任理由
清水 俊彦	昭和56年 4月 平成 4年 4月 平成10年10月 平成10年10月 平成12年 8月 平成16年12月 平成23年 7月	三菱商事株式会社入社 大阪地方裁判所等勤務(判事補) 弁護士登録 長谷川俊明法律事務所勤務 三井安田法律事務所 三井法律事務所 二重橋法律事務所(現在に至る)	現在弁護士として活躍し、これまでの経験や知識に基づき適切な審議が期待でき、また、人格・識見ともに優れ当委員会の社外専門委員として適任であることから選任されたものです。

駕海 量明	平成 2年 4月	監査法人朝日新和会計社（現 有限責任あずさ監査法人）	公認会計士および税理士の資格を持ち、監査法人業務を経験するなど、これまでの経験や知識に基づき適切な審議が期待でき、また、人格・識見ともに優れ当委員会の社外専門委員として適任であることから選任されたものです。
	平成 5年 3月	公認会計士登録	
	平成 5年 7月	公認会計士・税理士山田淳一郎事務所（現：税理士法人山田 & パートナーズ）	
	平成 8年 9月	駕海量良公認会計士事務所	
	平成 8年12月	税理士登録	
	平成11年 4月	優成監査法人社員就任	
	平成12年 9月	おしうみ総合会計事務所	
	平成12年11月	優成監査法人代表社員就任（現在に至る）	
平成22年 1月	税理士法人おしうみ総合会計事務所代表社員就任（現在に至る）		

(ニ) 利害関係人等取引規程の改廃や利害関係人等との取引に関する事項は、コンプライアンス委員会の決議を経て、取締役会で審議し、全取締役の3分の2以上の賛成で決定され、さらに取締役会の決議の前に本投資法人役員会の承認を要することとしています。

(ホ) 社内組織としてコンプライアンス、リスク管理を統括するコンプライアンス部を資産運用等の業務を担当する部署から独立した組織として配置し、コンプライアンス部長が利益相反取引を含む資産運用業務全般に係る法令遵守等の審査を担当します。

また、コンプライアンス部はコンプライアンス委員会の事務局を担当します。

コンプライアンス部長については前記(2) 資産運用会社②資産運用会社の従業員の状況(ii)コンプライアンス・オフィサーの状況を参照ください。

〈本投資法人に関する利益相反対策ルール〉

本資産運用会社は、利害関係人等との取引について、本投資法人に関する利益相反対策ルールを以下の通り定めています。

① 利害関係人等

利害関係人等とは以下の者をいいます。

a. 投信法施行令に定める本資産運用会社の利害関係人等

b. その他の利害関係人

- i. 本資産運用会社の株主(ただし、本資産運用会社の株主の地位を失ってから2年が経過していない者は、本資産運用会社の株主とみなされます。以下同じです。)並びに連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和51年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)(以下「連結会計基準」といいます。)における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社
- ii. 本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が合計で15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。))上の特定目的会社、特例有限会社及び株式会社等を含みます。)

② 取引内容の審議

a. 不動産等の取得等の取引

- i. 利害関係人等との間で(i)不動産等の取得、(ii)不動産等の売却、(iii)不動産等の賃貸借、(iv)不動産管理委託契約の締結・変更、(v)不動産等の売買・賃貸借にかかる一般媒介契約の締結・変更、又は(vi)上記(i)から(v)まで記載の取引以外の取引で、1件1千万円以上の単発取引又は年額1千万円以上の継続取引を行う場合(ただし、本投資法人の資産の運用にかかる業務に関連しない取引を除きます。)、社内規程の定めに従い、投資運用部は、議案を立案し、コンプライアンス部長の事前審査を受けます。
- ii. コンプライアンス部長は、法令等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、経営会議に付議します。経営会議の審議において、コンプライアンス部長がコンプライアンス上疑義があると判断した場合は、審議及び決議を中止し、当該議案は直ちに投資運用部に差し戻されます。
- iii. 経営会議は、当該議案について審議し、可決した場合、コンプライアンス委員会に付議します。
- iv. コンプライアンス委員会は、当該議案について審議し、全委員の賛成により可決した場合、取締役会に付議します(ただし、上記(i)及び(ii)記載の取引については、取締役会への付議に先立ち、本投資法人役員会に付議するものとし、本投資法人役員会の承認を得た場合、取締役会に付議します。)
- v. 取締役会は、当該議案について審議し、取締役会規則の定めるところに従い、当該取引の可否を決定するものとします。
- vi. なお、いずれかの審査又は決議等において否決された場合には、当該議案は、直ちに立案した部に差し戻されます。

b. その他の取引

- i. 利害関係人等との間で上記a. 記載の取引以外の取引(ただし、1件1百万円未満の取引、投資運用業務に関連しない取引を除きま

す。)で、1件1千万円未満の単発取引又は年額1千万円未満の継続取引を行う場合、社内規程の定めに従い、投資運用部は、議案を立案し、コンプライアンス部長の事前審査を受けます。

- ii. コンプライアンス部長は、法令等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき審査し、コンプライアンス委員会に付議します。
- iii. コンプライアンス委員会は、当該議案について審議し、全委員の賛成により可決した場合、経営会議に付議します。経営会議の審議において、コンプライアンス部長がコンプライアンス上疑義があると判断した場合は、審議及び決議を中止し、当該議案は直ちに投資運用部に差し戻されます。
- iv. 経営会議は、当該議案について審議し、当該取引の可否を決定するものとします。
- v. なお、いずれかの審査又は決議等において否決された場合には、当該議案は、直ちに立案した部に差し戻されます。

③ 利害関係人等の取引に関する開示

利害関係人等との間で後記④乃至⑨に基づく取引を行うことを決定した場合には、別に定める情報開示規程に基づき開示するものとします。

④ 利害関係人等からの運用資産の取得

- a. 利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を取得する場合には、利害関係人等でない不動産鑑定士(法人を含むものとし、以下同様とします。)が鑑定した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、物件そのものの価格であり、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及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用(会社設立費用、デュー・ディリジェンス費用等)が存する場合、上記a. にかかわらず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- c. 利害関係人等からその他の特定資産を取得する場合には、その取得価格は時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a. 及びb. に準ずるものとします。

⑤ 利害関係人等への運用資産の譲渡

- a. 利害関係人等へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合には、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した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、物件そのもの

の価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金及び信託収益並びに固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. 利害関係人等へその他の特定資産を譲渡する場合には、その譲渡価格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。

⑥ 利害関係人等への運用資産の賃貸

利害関係人等へ物件を賃貸する場合には、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係人等でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

⑦ 利害関係人等への不動産管理業務等の委託

a. 利害関係人等へ不動産管理業務等を委託する場合には、事前に実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、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. 取得する物件について、利害関係人等が既に不動産管理業務等を行っている場合には、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係人等に委託することとしますが、委託料の決定については上記a. に準じます。

⑧ 利害関係人等への運用資産の売買、賃貸の媒介委託

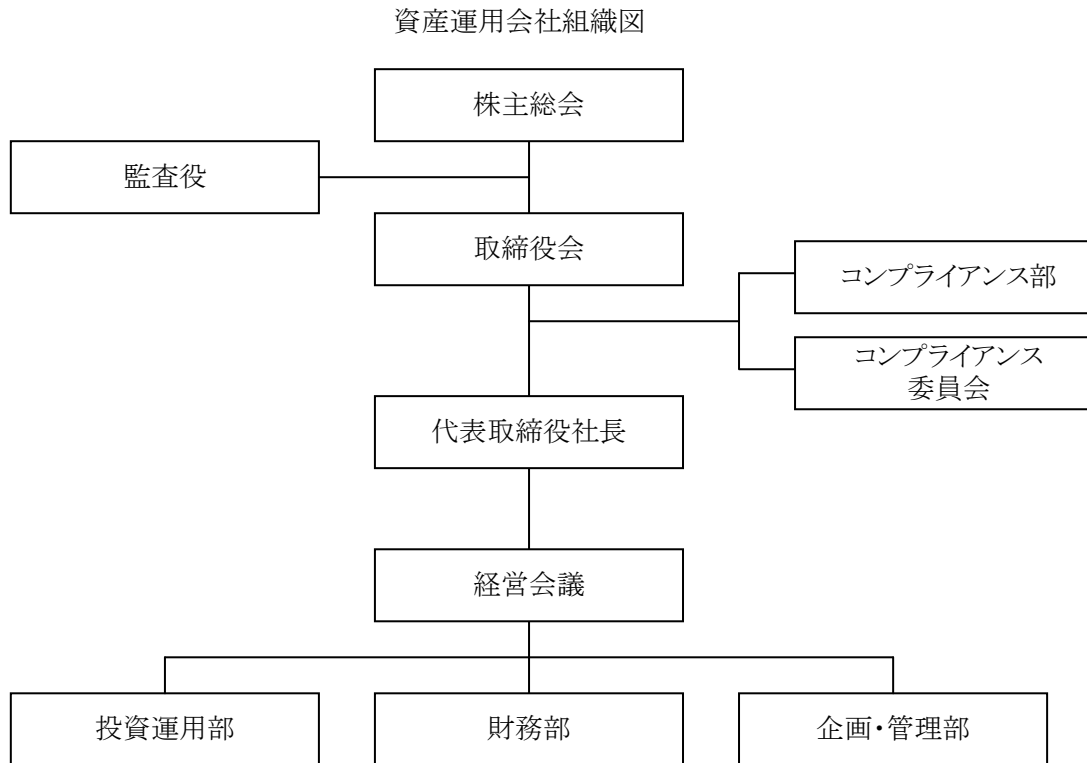
a. 利害関係人等へ特定資産の取得又は譲渡の媒介を委託する場合には、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

b. 利害関係人等へ賃貸の媒介を委託する場合には、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

⑨ 利害関係人等への工事の発注

利害関係人等へ工事等を発注する場合には、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。ただし、災害・事故等による物件の損傷復旧工事等緊急を要するときは、その実施について投資運用部長が工事の発注を決定します。この場合の工事等に関する内容及び契約金額等詳細については本⑨及び上記②の定めに則り、別途承認を得なければならないものとします。

(ii)運用体制



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投資運用業務を行います。本資産運用会社は、業務執行に関する意思決定等のため、社長及びその他常勤取締役を構成員とする経営会議を設置しています。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、財務部、企画・管理部及びコンプライアンス部の各部署に分掌され、それぞれの担当部長が統括します。

また、本資産運用会社の業務執行に関してコンプライアンス確保の観点から審議及び決議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

(イ)本資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

各組織・機関の主な業務は以下の通りです。

部署名	主な業務
経営会議	<p>以下の i . から iv . までに掲げる事項の審議及び決議</p> <p>i . 取締役会の提出議案に関する事項(コンプライアンス部が所管する規程及びコンプライアンス・マニュアルの改廃並びにコンプライアンスに関する方針等の策定・変更を除きます。)</p> <p>ii . 本資産運用会社の個別業務執行に関する事項</p> <p>iii . 投資運用業に関する事項</p> <p>(i) 取締役会承認が不要な不動産等及び不動産対応証券の取得・処分</p> <p>(ii) 運用資産の設備投資、修繕及び保全に関する事項</p> <p>(iii) 次期修繕計画(設備投資、修繕及び保全を含みます。)の立案</p> <p>(iv) 取締役会承認が不要な利害関係人等との取引</p> <p>(v) 資金調達(募集投資法人債の発行及び投資口の募集によるものを除きます。)</p> <p>(vi) 募集投資法人債(短期投資法人債を含みます。)の発行案の決定</p> <p>(vii) 募集投資口の発行案の決定</p> <p>(viii) 投資口の分割案の決定</p> <p>(ix) 計算書類(貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び個別注記表)、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の案の決定</p> <p>(x) 賃貸営業計画の立案</p> <p>(xi) 広告・宣伝に関する事項、広報活動方針</p> <p>(xii) 投資主総会に関する事項</p> <p>iv . その他経営会議に付議することが必要と認められる事項</p>

<p>コンプライアンス部</p>	<ul style="list-style-type: none"> i. コンプライアンスに関連する規程、マニュアル等の立案、整備に関する事項 ii. コンプライアンス・プログラムの立案と実施に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> (i) コンプライアンス推進のための指導、研修に関する事項 (ii) 内部監査に関する事項 iii. 経営会議付議事項の事前審査及び審議・決議の過程の審査に関する事項 iv. コンプライアンス委員会の運営に関する事項 v. 本資産運用会社のリスク管理の統括に関する事項 vi. 法令違反等の問題発生時の対応に関する事項 vii. その他付随する事項
<p>企画・管理部</p>	<ul style="list-style-type: none"> i. 経営計画に関する事項 ii. 株主総会・取締役会の運営に関する事項 iii. 総務・労務・経理に関する事項 iv. 広告・宣伝、広報に関する事項 v. 資産運用委託契約の締結・解約・変更 vi. 官公庁・業界団体等に関する事項 vii. 内部監査(コンプライアンス部を対象)に関する事項 viii. コンプライアンス部の所管する業務に関する補助 ix. その他付随する事項

財務部	<ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人の資産運用実績の分析、評価 ii. 本投資法人の広告・宣伝・広報活動に関する事項 iii. 本投資法人の上場及び増資に関する事項 iv. 投資主対応及び投資主総会に関する事項 v. 本投資法人の資本政策、財務戦略に関する事項 vi. 本投資法人の資金調達、金銭の分配に関する事項 vii. 本投資法人の経営計画、経営予算に関する事項 viii. 不動産投資信託市場の調査分析 ix. その他付随する事項
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資運用業に係る資産の取得・処分に関する事項 ii. 投資運用業に係る資産の賃貸に関する事項 iii. 投資運用業に係る資産の管理に関する事項 iv. 不動産市場及び小売業等業界動向の調査分析 v. 賃借人の与信管理 vi. その他付随する事項

(ロ)コンプライアンス委員会

本資産運用会社の業務執行に関してコンプライアンス確保の観点から審議及び決議する機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。本書の日付現在、同委員会は社外専門委員2名を構成員に含んでおり、その概要は以下の通りです。

委員	代表取締役社長(委員長)、社外専門委員2名及びコンプライアンス部長
業務	以下の i. から vi. までに掲げる事項の審議及び決議 i. コンプライアンスに関する規程、方針、制度等の策定又は改廃に関する事項 ii. 利害関係人等取引に関する規程、方針、制度等の策定又は改廃に関する事項 iii. 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、その他のコンプライアンスに関する規則の策定又は変更に関する事項 iv. 利害関係人等以外との間の特定資産(1億円以上)の取得又は譲渡の取引に関する事項 v. 利害関係人等取引規程に定める事項 vi. その他コンプライアンス委員会で審議することが必要であるとコンプライアンス委員長又はコンプライアンス部長が認める事項
審議方法等	コンプライアンス委員会は、社外専門委員1名以上の出席及び構成委員の3分の2以上の出席をもって開催し、その決議は、社外専門委員1名以上の賛成及び出席者の3分の2以上の賛成によるものとします。ただし、利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に係る事項の決議については、構成委員全員の賛成によるものとします。なお、利害関係人等との取引に係る事項の決議において、欠席の構成委員は当該事項の賛否を書面又は電磁的方法によって委員長に通知し、委員長はこれを決議に加えます。

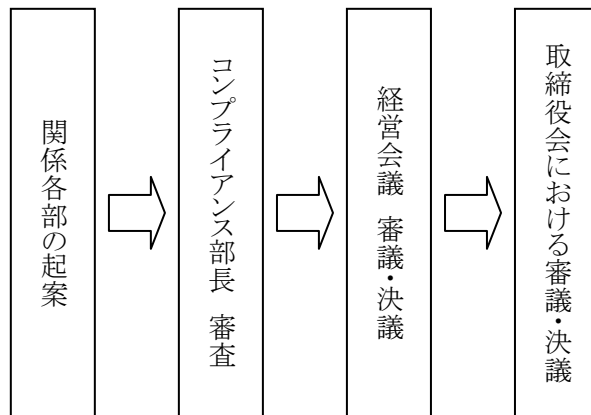
(iii) 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、運用ガイドラインを作成し、投資方針、利害関係人等との取引のルール、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書を作成し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係人等との取引のルールに従い、取得資産を選定し、その取得を決定します。

本書の日付現在における本資産運用会社における運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定及び変更に係る意思決定機構並びに資産の取得又は処分に係る意思決定機構は以下の通りです。

<運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定・変更に係る意思決定機構>



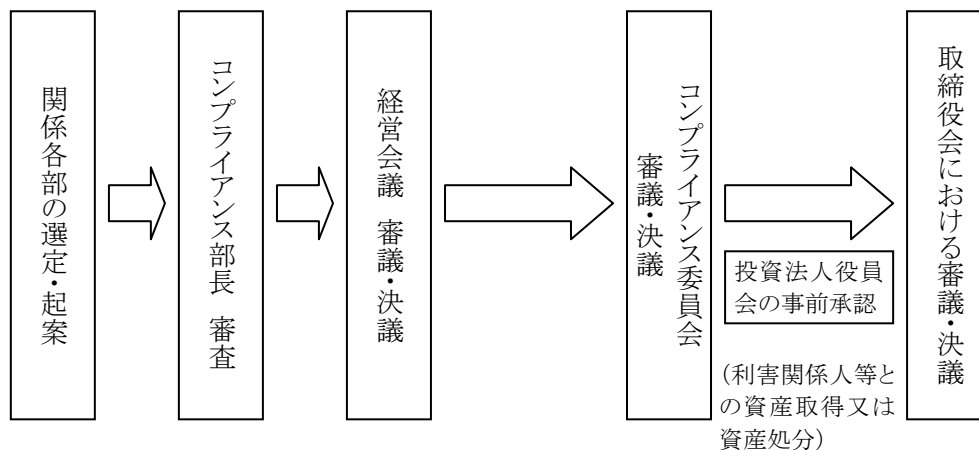
(イ) 関係各部が業務分掌に従って、起案等の業務を行います。

運用ガイドライン及び資産管理計画書は、投資運用部又は財務部がそれぞれの担当部分について起案します。

(ロ) 上記(イ)に基づき起案された運用ガイドライン及び資産管理計画書は、コンプライアンス部長が法令等に照らして審査します。

- (ハ) コンプライアンス部長による審査の後、起案された運用ガイドライン及び資産管理計画書は、経営会議に付議され、審議及び決議されます。コンプライアンス部長は、経営会議に同席し、付議議案の審議及び決議につきコンプライアンス上疑義があると判断した場合には、審議又は決議を中止し、当該議案を起案部署に差し戻す権限を有します。
- (ニ) 運用ガイドライン及び資産管理計画書の制定及び変更は、経営会議の決議を経て取締役会に付議され、審議され、全取締役の3分の2以上の賛成をもって決議されます。
- (ホ) 運用ガイドライン及び資産管理計画書は、一年に一度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直し及び変更を行うことがあります。

<資産の取得又は処分に係る意思決定機構>



- (イ) 関係各部が業務分掌に従って、起案等の業務を行います。
資産の取得又は処分に関しては、各物件について投資運用部において定められた手続に従いデュー・ディリジェンスを行い、投資運用部が投資適格物件を選定します。
- (ロ) 上記(イ)に基づき選定された投資適格物件は、コンプライアンス部長が法令等に照らして審査します。

(ハ)コンプライアンス部長による審査の後、経営会議に付議され、審議及び決議されます。コンプライアンス部長は、経営会議に同席し、付議議案の審議及び決議につきコンプライアンス上疑義があると判断した場合には、審議又は決議を中止し、当該付議議案を起案部署に差し戻す権限を有します。

(ニ) 資産の取得又は処分は経営会議の決議を経た後にコンプライアンス委員会に付議され、同委員会での審議及び決議を経た後に取締役会に上程され、取締役会で審議及び決議されます。コンプライアンス委員会の決議は、社外専門委員1名以上の賛成及び出席者の3分の2以上の賛成を必要とします。ただし、利害関係人等との間で行われる資産の取得又は処分については構成委員全員の賛成を必要とします。また、利害関係人等との間で行われる資産の取得又は処分については取締役会の決議の前に、本投資法人役員会における事前承認が必要とされます。

(ホ) 資産の取得又は処分の取締役会決議に際しては、全取締役の3分の2以上の賛成を必要とします。

(iv) 投資運用に関するリスク管理態勢の整備状況

本資産運用会社は管理対象とするリスクの種類、リスク管理に関する基本的考え方及び社内のリスク管理体制等に関するリスク管理規程を定め、当該規程に基づいて管理体制を整備し各種リスクに対する適切な管理を実施しています。加えて、利益相反リスクに対しては利害関係人等取引規程を定め厳格な利益相反対策ルールを定めています。

リスク管理規程の制定・改廃は、経営会議の審議を経て取締役会で決定します。

また、本資産運用会社は具体的なリスク管理の実施方法として、本投資法人の事業計画に合わせて各種リスクの重点管理課題と対策を設定したリスク管理計画を策定し、経営会議の決定を経て管理を実施し、その結果は経営会議及び取締役会へ報告しています。

さらに、本資産運用会社におけるリスク管理の仕組みとして、社内の各部門長を当該部門のリスク管理担当として配置するとともに、全体のリスクを統括する部署としてコンプライアンス部を配置し、リスクを統合して管理できる体制を整備しています。コンプライアンス部は社内各部門から独立した組織として配置され、相互牽制機能を十分発揮できるものとされています。

② 運用体制の採用理由

上記に記載した利益相反取引への対応方針及び運用体制が適当と考える理由は次のとおりです。

- ・ あらかじめ統一的な取引基準のルールを定めることにより、個々の取引の決定に際し、恣意的な判断の入る余地を防止することが可能となること
- ・ 最初に利益相反取引を審議、決議する経営会議において、コンプライアンス部長が付議前の事前審査を行い、さらに当該審議についてコンプライアンス上疑義があると判断した場合は審議または決議を中止し当該議案を起案部署に差し戻すことにより、二重のコンプライアンス上のチェック機能が確保されること
- ・ 利益相反取引を審議、決議するコンプライアンス委員会の構成委員に、専門的かつ利害関係のない第三者的立場の社外専門委員(弁護士・公認会計士)を加え、特に利害関係人等との間で行われる資産の取得または処分については、その社外専門委員を含む全委員の承認を委員会決議の条件とすることにより、専門的なチェック機能が働き、適正な判断が確保されること
- ・ 利益相反取引の主要な事項について投資法人役員会の事前承認を条件とすることにより、投資法人のチェック機能が発揮できること

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

第 20 期に係る利害関係人等（注 1）との特定資産の売買取引等は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	10,930,000 千円	2,950,000 千円
	うち利害関係人等からの買付額 3,930,000 千円 (36.0%)	うち利害関係人等への売付額 —(—)
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	3,930,000 千円 (36.0%)	—
合計	3,930,000 千円 (36.0%)	—

② 利害関係人等への支払手数料等の金額

第 20 期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(注3) (B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費等(注2)	526,665 千円	三井不動産株式会社	231,939 千円	44.0%

(注1) 「利害関係人等」とは投信法第 201 条第1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。)第 123 条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則 26 条第 27 号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であり、第 20 期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある三井不動産について記載しています。

(注2) 外注委託費等の支払手数料総額、支払金額には、三井不動産株式会社に対する資産工事に係る工事管理料 5,275 千円が含まれています。

(注3) 小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(2) 物件取得等の状況

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

物件名	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
三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス	③本投資法人の投資基準に合致し、ポートフォリオの成長性及び安定性の向上に寄与することから取得しました。 取得価格:3,930 百万円 取得日:平成 26 年 3 月 25 日	①三井不動産株式会社	—	—
		②本資産運用会社の 100%親会社	—	—
		取得価格:—(注)	—	—
		取得日: 平成 24 年 4 月 13 日(建物新築) 平成 18 年 7 月 20 日(土地)	—	—

(注) 前所有者が 1 年を超えて保有していたため、記載を省略しています。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

本投資法人が平成 26 年 6 月末時点で保有する物件に係る不動産鑑定機関の概要は以下の通りです。

物件名称	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
<ul style="list-style-type: none"> ・イオン品川シーサイドショッピングセンター ・イオン茨木ショッピングセンター ・ジョイフルタウン岡山 ・イオン秦野ショッピングセンター ・パピヨンプラザ ・上池台東急ストア ・ベルタウン丹波口駅前店 ・イオンモールナゴヤドーム前 ・サミットストア滝野川紅葉橋店 ・スポーツクラブルネサンス広島 ・フレスポ鳥栖(底地) ・ゆめタウン広島 ・クイーンズ伊勢丹杉並桃井店 ・三井アウトレットパーク入間 ・コストコホールセール入間倉庫店(底地) ・Desigual Harajuku ・イトーヨーカドー東大和店 ・イオンタウン田無芝久保 ・TSUTAYA BOOK STORE TENJIN ・三井ショッピングパークららぽーと磐田 ・ギンザ・グラッセ 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般財団法人日本不動産研究所 ・株式会社谷澤総合鑑定所(志村ショッピングセンターおよびVIORO) ・森井総合鑑定株式会社(サミットストア横浜岡野店(底地)およびコーナン川崎小田栄モール(底地)) 	<ul style="list-style-type: none"> 東京都港区虎ノ門 1-3-2 大阪府大阪市北区中之島 2-2-7 東京都中央区日本橋 茅場町 1-8-3 	<ul style="list-style-type: none"> 不動産鑑定士 284 名 不動産鑑定士補 0 名 (2014.6.30 現在) 不動産鑑定士 61 名 不動産鑑定士補 0 名 (2014.6.30 現在) 不動産鑑定士 18 名 不動産鑑定士補 0 名 (2014.6.30 現在) 	<p>本投資法人発注の業務に関して適正な対応、実績を重ねており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。</p>

<ul style="list-style-type: none"> ・志村ショッピングセンター ・三井ショッピングパーク ララガーデン春日部 ・サミットストア横浜岡野店(底地) ・VIORO ・カナート洛北 ・池袋スクエア ・三井ショッピングパーク アルパーク(東棟) ・コーナン川崎小田栄モール(底地) ・三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷アネックス 				
---	--	--	--	--

(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

本投資法人が平成26年6月末時点で保有する物件(フレスポ鳥栖(底地)、コストコホールセール入間倉庫店(底地)、サミットストア横浜岡野店(底地)、コーナン川崎小田栄モール(底地)を除く)に係るエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下の通りです。

物件名称	名称	住所	事業内容	選定理由
<ul style="list-style-type: none"> ・イオン品川シーサイドショッピングセンター ・イオン茨木ショッピングセンター ・ジョイフルタウン岡山 ・イオン秦野ショッピングセンター ・パピヨンプラザ ・上池台東急ストア ・ベルタウン丹波口駅前店 ・イオンモールナゴヤドーム前 ・サミットストア滝野川紅葉橋店 ・スポーツクラブルネサンス広島 ・ゆめタウン広島 ・クイーンズ伊勢丹杉並桃井店 ・三井アウトレットパーク入間 ・Desigual Harajuku ・イトーヨーカドー東大和店 ・イオンタウン田無芝久保 ・TSUTAYA BOOK STORE TENJIN ・三井ショッピングパークららぽーと磐田 ・ギンザ・グラッセ ・志村ショッピングセンター ・三井ショッピングパーク ララガーデン春日 	<ul style="list-style-type: none"> ・清水建設株式会社(建物 状況調査、環境調査、地震リス ク調査) 	東京都中央区京橋 2-16-1	総合建設業	実績、信頼性を有する会社の中 から、コスト・品質等を比較し、 選定したものです。

部 ・VIORO ・カナート洛北 ・池袋スクエア ・三井ショッピングパーク アルパーク(東棟) ・三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷 アネックス				
---	--	--	--	--

(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

本資産運用会社の定める情報開示規程に基づき、法定開示事項については法令の定めるところにより開示を実施するとともに、東京証券取引所の上場規程に定められる適時開示事項については、開示対象事項の決定若しくは発生以後速やかにプレスリリース及び本投資法人のWEBサイトへの掲載を行っております。これらの開示事項以外でも、投資家等へ適時適切な情報提供が必要と判断される事項については、自主的にWEBサイトへの掲載を行っております。

活動状況に関しては、決算期毎に機関投資家・アナリスト等を対象にした決算説明会の開催及び主要な機関投資家とのミーティングを実施しております。また、投資家層の裾野の拡大を目指して、適宜全国主要都市において個人投資家説明会を開催しており、潜在的な個人投資家の需要掘り起こしに努めています。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、内部規則として反社会的勢力対応マニュアルを定め、反社会的勢力に対する全社的な排除体制を整備することとしています。かかる排除体制の一環として、本資産運用会社の全役職員は、反社会的勢力との関係、取引、利用を一切しないために取引の開始にあたり、所定の取引審査基準に従い、取引先及び株主の属性判断等を行うほか、本人確認を徹底することとされています。

以上