平成 21 年 11 月 26 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
日本コマーシャル投資法人
代表者名　執行役員　牧野　知弘
（コード：3229）
問合せ先　TEL.03-3518-0288
資産運用会社名
パシフィックコマーシャル株式会社
代表者名　代表取締役社長　齋藤　徹也

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

日本コマーシャル投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）では、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し、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する事を目的として、利益相反の防止、内部取引の禁止等を規定した倫理規程を定めて、コンプライアンスの徹底を図ることを本投資法人の基本理念としています。

パシフィックコマーシャル株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）では、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（以下、「金商法」といいます。）、宅地建物取引業法（以下、「宅建業法」といいます。）、その他資産運用会社の業務を遂行するに際して関係する法令及び社団法人投資信託協会の定める諸規則並びに社内規則を遵守し、誠実に業務を遂行することを原則とするとともに、資産運用会社としての業務の運営並びに日々の役職員の業務遂行が適切に行われるための指針として、コンプライアンス規程を制定しています。このコンプライアンス規程は、社内規則として定款に次ぐ上位に位置付けられるもので、コンプライアンスに関する、取締役会、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサーの責務として、次のように定めています。

①コンプライアンス運営における体制について

（A）取締役会

取締役会におけるコンプライアンス関連の審議、決議事項及び報告事項は以下の通りとしています。

a. 審議、決議事項

イ.「コンプライアンス規程」、「コンプライアンス・マニュアル」の制定、改定

ロ.「コンプライアンス・プログラム」の制定、改定
ハ.関係法令違反、刑事法令違反等、重大な不祥事件に係る対応方針の審議、決定
ニ.その他コンプライアンスに関する重要事項の審議、決定
b.報告事項
イ.コンプライアンス・プログラムの進捗状況
ロ.重大なコンプライアンス違反等に関する事後対策の状況
ハ.顧客等からの全ての苦情、その対応及び事後対策の状況
ニ. コンプライアンス委員会審議事項のうち、取締役会への報告が必要と認められる事項

（B）コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンスを統括する責任者として、取締役会の選任に基づき、コンプライアンス・オフィサー1名を置き、以下の事項について企画、実行しています。

a.社内諸規程・規則等の新案及び改廃案審査並びにその遵守状況のチェック
b.組織会議体の付議事項の事前審査
c.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
d.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
e.コンプライアンスに関する教育及び啓蒙に関する計画の策定及び実行
f.コンプライアンスに関する審査及び判断
g.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及び関係各部への報告
h.コンプライアンス違反等発生時の調査、事後対策の検討及び関係部への改善指示
i.コンプライアンスに関する関係当局及び外部専門家（弁護士、会計監査人等）の対応
j.業務全般についての法令及び規則の遵守状況のモニタリング
k.顧客サポート等の処理の統括
l.自己検査の実施計画の策定
m.内部監査の方針案及び実施計画の立案及び策定
n.内部監査のモニタリング
o.その他付随する業務

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス又はリスクの管理に関して問題が発生している又は発生するおそれがあると判断したときは、速やかに代表取締役社長に報告するとともに、関係部署等に対し必要な意見又は指示を行うことができます。

また、コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社の他の内部機関（コンプライアンス委員会及び経営管理室を含む。）から独立した機関として、他の内

部機関の判断に影響を受けることなく、金融商品取引業に係る各取引内容又は決定内容を、コンプライアンスの観点から独自に検証します。

（C）コンプライアンス委員会

資産運用会社では、コンプライアンスに関する事項について審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。コンプライアンス委員会は、委員長であるコンプライアンス・オフィサーの招集により開催し、以下の審議、決議及び検証等を行います。

a. 金融商品取引業のうち利害関係者（資産運用会社の社内規則である「利害関係者取引規程」に定める「利害関係者」を意味します。以下、「利害関係者」といいます。）との取引に関する審議及び決議

b. 上記 a. 以外のコンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議及び決議を求める投資委員会又は取締役会付議事項に係るコンプライアンスに関する審議及び決議

c. その他コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議及び決議を求める事項のコンプライアンスに関する審議及び決議

d. 金融商品取引業に係る資産運用に関するリスク及びリスク管理状況の検証

e. コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の改廃に関する審議及び決議

f. その他付随する業務

（D）経営管理室

コンプライアンス及びリスクの管理を行う実務担当部門として、経営管理室を設置しています。経営管理室は、以下の事項について企画し、コンプライアンス・オフィサーの確認を経て、実行します。

a. 業務全般についての法令及び規則の遵守状況のチェック

b. 業務全般についてのリスク管理に関する基本事項の策定

c. 業務全般についてのリスク管理の実践

d. 法人関係情報の管理

e. その他付随する業務

②コンプライアンスの運営について

（A）コンプライアンス案件の発生と報告・相談

資産運用会社の役職員は、その所管する部門の又はその他の業務執行に当たって下記の事項が発生した場合には、速やかにコンプライアンス・オフィサーに報告し、コンプライアンス面からの指示を仰がなければならないこととしています。

a. 何らかの理由により法令諸規則等に反する行為を行い、法的リスク・社会的リスクが顕在化している案件

b. 取引に際して法令諸規則等に関して明確でない事項が存在し、対応方法に係る判断が必要な案件

c. 顧客等からの苦情及び照会等

d. 利害関係者との間における取引に係る案件

コンプライアンス・オフィサーはこれらの報告事項の中で、「コンプライアンス規程」において規定する取締役会における審議、決議事項に該当すると判断される案件のうち、関係法令違反、刑事法令違反等、重大な不祥事件に係る対応方針の審議、決定及びその他コンプライアンスに関する重要事項の審議、決定に該当すると判断される案件については、速やかに代表取締役社長に報告し、代表取締役社長は取締役会を招集し、当該案件について審議・決議を行います。このように取締役会において審議・決議を行った案件については、コンプライアンス・オフィサーはその事後対策の状況についても取締役会に対し報告を行います。

（B）コンプライアンス案件に関する判断・記録

コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス態勢の運営に当たり、以下の事項を行います。

a. コンプライアンス事項に関する処理の判断
b. コンプライアンス案件管理の徹底を目的とした、コンプライアンス案件記録の作成・管理
c. コンプライアンス上の判断を行う場合の必要に応じた意見書の作成
d. 関係当局又は外部専門家（弁護士、会計監査人等）の意見・判断を求めた場合は、その記録の作成・管理

利害関係者との取引に係る案件については、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を招集し、当該案件について審議を行います。また、上記 c. の意見書には、法令諸規則等への抵触の有無、対応方法・処理方針、判断根拠等を明記し、関係書類とともに関係部に回覧し、保管します。さらに、関係当局又は外部専門家より法令諸規則等違反の意見・判断が付された場合には、それに反する起案は不可とします。

（C）モニタリング

コンプライアンス・オフィサーは以下の状況について定期的（少なくとも３ヶ月に１回）にモニタリングを実施し、その結果について、速やかに代表取締役社長に報告します。

a. 各部の業務遂行における法令諸規則等の遵守状況
b. コンプライアンス・プログラムの進捗状況
c. コンプライアンス・マニュアルの内容

（D）コンプライアンス・マニュアル

資産運用会社は、コンプライアンス活動を実践するための役職員向けの具体的な手引書として、コンプライアンス・マニュアルを制定しています。コンプライアンス・マニュアルは、資産運用会社のコンプライアンスに関する基本的な指針･法令等をもって構成します。なお、コンプライアンス・マニュアルの制定及び変更は、取締役会の決議により行います。

（E）コンプライアンス・プログラム

コンプライアンス・オフィサーは、良好なコンプライアンス態勢を実現するために、以下の事項を含むコンプライアンス・プログラムを策定しなければならないこととしています。

a. コンプライアンス・マニュアルの整備計画

b. 内部統制の実施計画（体制整備、法令諸規則等の遵守状況のモニタリング）

c. 教育・研修計画

（２）投資主の状況

本投資法人の投資主上位 10 名は以下の通りです。　　平成 21 年８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）（%）
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	－	20,303	7.88
ゴールドマンサックスインターナショナル	－	16,552	6.43
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	－	14,525	5.64
更生会社パシフィックホールディングス株式会社（注２）	資産運用会社の親会社であり、本投資法人設立時（平成 18 年２月 22 日）に出資	12,400	4.81
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ンツ 613	－	11,045	4.29
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	－	10,296	4.00
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	－	10,118	3.93
ノーザントラストカンパニー（エイブイエフシー）サブアカウントアメリカンクライアント	－	9,064	3.52
富士火災海上保険株式会社	－	8,137	3.16
オーエム 01 エスエスビークライアントオムニバス	－	6,174	2.39
上位１０名合計		118,614	46.08

（注１）発行済投資口総数(257,400 口)に対する所有投資口数の割合を、小数第２位未満を切り捨てて記載しています。

（注２）更生会社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に対し会社更生手続開始の申立てを行い、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。以下同じです。

（３）資産運用会社の大株主の状況

本書提出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（注１） (%)
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 ・本投資法人及び資産運用会社とサポートライン契約を締結（注２） ・資産運用会社設立時（平成 17 年２月９日）に出資	10,000	100.0
合計		10,000	100.0

（注１）発行済株式総数に対する所有株式数の割合を記載しています。

（注２）サポートライン契約については、後記「（５）スポンサーに関する事項　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」をご参照下さい。

（４）投資方針・投資対象

投資方針及び投資対象については、第７期（自　平成 21 年３月１日　至　平成 21 年８月 31 日）有価証券報告書「２【投資方針】（１）【投資方針】」及び「２【投資方針】（２）【投資対象】」をご参照下さい。

（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

本投資法人は、平成 20 年２月 21 日付第２回投資主総会において、わが国以外に所在する不動産及び主として当該不動産を裏づけとする資産（以下、「海外不動産等」といいます。）への投資制限が緩和若しくは解除される事を踏まえ、必要な場合に機動的な対応を行うことを可能とするため、従前まで海外不動産等への投資を制限していた本投資法人規約を変更しました。

一方で、投資方針や投資対象を具体的に定める「運用ガイドライン」には、海外不動産等に関する定めがありません。このため、海外不動産等への投資に際しては、海外不動産等に投資する際の投資方針、投資対象、運用体制及び適時開示体制、リスク管理体制等を定めた上で、「運用ガイドライン」を改定する必要があります。

なお、今後上記の海外不動産等への投資に関する投資方針等を定め、「運用ガイドライン」を改定する場合には、速やかに開示します。

②海外不動産に投資する際の指針等

本書提出日現在、海外不動産等へ投資する予定がないことから、当該事項について定めていません。

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

本書提出日現在、海外不動産等へ投資する予定がないことから、当該事項について定めていません。

④海外不動産への投資に対するリスク管理体制

本書提出日現在、海外不動産等へ投資する予定がないことから、当該事項について定めていません。

（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

資産運用会社は、持株会社である更生会社パシフィックホールディングス株式会社と傘下の事業会社で構成されるパシフィックホールディングスグループに属しています。パシフィックホールディングスグループは、不動産投資ファンド事業を中核に、不動産投資コンサルティングサービス事業及び不動産投資事業などの３つの事業領域において主に事業を展開していましたが、更生会社パシフィックホールディングス株式会社及び傘下の事業会社のうち更生会社パシフィックリアルティ株式会社並びに更生会社有限会社パシフィック・プロパティーズ・インベストメントは、平成 21 年３月 10 日、東京地方裁判所に会社更生手続開始の申立てを行い、平成 21 年３月 31 日に、同裁判所より会社更生手続の開始決定を受けています。

本書提出日現在、同社は更生計画案を策定しており、事業内容についても策定中です。

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

（A）物件の供給・情報提供に係る契約の締結

平成 18 年８月９日付で、本投資法人及び資産運用会社は、スポンサー企業である更生会社パシフィックホールディングス株式会社との間で、サポートライン契約を締結しています。

（注１）更生会社パシフィックホールディングス株式会社は更生会社パシフィックリアルティ株式会社との間で平成 20 年６月１日付で吸収分割を実施しており、かかる吸収分割に伴い、サポートライン契約上の地位の一部は、両社間の平成 20 年４月 24 日付吸収分割契約に定めるところに従って更生会社パシフィックリアルティ株式会社が承継しています。

（注２）本投資法人及び資産運用会社は平成 21 年３月 24 日付で更生会社パシフィックホールディングス株式会社及び更生会社パシフィックリアルティ株式会社に対し、サポートライン契約の解約を申し入れており、本書提出日現在協議中です。なお、更生会社パシフィックホールディングス株式会社及び更生会社パシフィックリアルティ株式会社は、本書提出日現在、会社更生手続中であるため、両社との間のサポートライン契約は実質的に機能していません。

（B）スポンサー企業グループにおける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

スポンサー企業が自ら保有する不動産等、スポンサー企業が全額出資する法人が保有する不動産等、スポンサー企業若しくはスポンサー企業が全額出資する法人

が全額出資するファンドが保有する不動産等のうち、スポンサー企業が本投資法人の投資基準に該当すると判断する不動産等の譲渡が予定されている場合若しくは開発する場合、若しくは第三者から取得した不動産等の売却に関する情報について、当該不動産が本投資法人の投資基準に該当すると判断する場合、当該不動産等の所有者の承諾が必要な場合には承諾を得た上で、当該情報は、スポンサー企業より第三者に先立ち本投資法人に優先的に提供されることになります。

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投資法人の役員の状況（本書提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	牧野　知弘	昭和 58 年 4 月	株式会社第一勧業銀行（現：株式会社みずほ銀行）四谷支店	不動産業を中心とする経験から、REIT の事業内容・事業戦略等に関する知識を充分に有し、執行役員として、職務を全うするに相応しい見識を有するためです。 なお、平成 20 年 6 月付で資産運用会社代表取締役社長を退任しています。
		昭和 60 年 10 月	同行　池袋西口支店	
		昭和 61 年 8 月	株式会社ボストンコンサルティンググループ	
		平成 元年 3 月	三井不動産株式会社　レッツ事業企画部	
		平成 6 年 10 月	同社　ビルディング営業本部ビルディング営業部	
		平成 10 年 7 月	同社　ビルディング本部ビルディング事業企画部	
		平成 14 年 4 月	同社　人事部付　株式会社ガーデンホテルズ（現：株式会社三井不動産ホテルマネジメント）出向	
		平成 16 年 10 月	同社　ビルディング営業部	
		平成 17 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）執行役員（投資企画本部　ファンド統括部所管） 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）出向　代表取締役社長	
		平成 17 年 10 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）代表取締役社長	
		平成 18 年 2 月	日本コマーシャル投資法人　執行役員（現任）	
		平成 21 年 3 月	株式会社オフィス・牧野　代表取締役（現任）	
		平成 21 年 9 月	オラガＨＳＣ株式会社　代表取締役（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
監督役員	日野　正晴	昭和36年 4 月 平成 9 年 2 月 平成10年 6 月 平成12年 7 月 平成13年 1 月 平成20年 2 月	検事任官 名古屋高等検察庁検事長 金融監督庁長官 金融庁長官 金融庁顧問 第一東京弁護士会登録 日野正晴法律事務所　所長（現任） 日本コマーシャル投資法人　監督役員（現任）	法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地を充分に有し、監督役員として、経営の監督を行うに相応しい見識を有するためです。
	栗林　勉	平成 5 年 4 月 平成 9 年 8 月 平成11年11月 平成15年 4 月 平成18年 2 月	東京弁護士会登録 あさひ法律事務所（現：西村あさひ法律事務所） Haynes & Boone 法律事務所 米国ニューヨーク州弁護士登録 栗林総合法律事務所　所長（現任） 日本コマーシャル投資法人　監督役員（現任）	法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地を充分に有し、監督役員として、経営の監督を行うに相応しい見識を有するためです。
	岩﨑　潤也	平成 7 年10月 平成10年 4 月 平成19年 8 月 平成20年 2 月	中央監査法人 公認会計士登録 岩﨑公認会計士事務所　所長（現任） 株式会社みのり会計　執行役員（現任） 日本コマーシャル投資法人　監督役員（現任）	会計・監査の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地を充分に有し、監督役員として、経営の監督を行うに相応しい見識を有するためです。

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

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
－	－	－	該当する事項はありません。

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（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
牧野　知弘	株式会社オフィス・牧野 オラガＨＳＣ株式会社	株式会社オフィス・牧野は、不動産の開発・運用コンサルティング等をその事業目的とする株式会社であり、不動産の有効活用や相続対策、開発業務などのアドバイザリー業務を主たる業務としています。また、オラガＨＳＣ株式会社は、ホテル、旅館等の経営及び管理並びにこれらに関するコンサルティング等をその事業目的とする株式会社です。本投資法人および資産運用会社においては、①業務の対象となっている不動産が、本投資法人の投資対象となっている不動産等と関連しないこと、②投信法第 198 条により、登録投資法人は資産の運用にかかる業務を資産運用会社に委託しなければならないものとされており、執行役員は不動産をはじめとする各種の資産の運用にかかる業務を行う権限を有しないこと、および③投信法第 195 条において、投資法人と執行役員との間で資産の運用に関する取引を行うことは、原則として禁止されていること等から、同社と本投資法人および資産運用会社との間には利益相反関係が生じる可能性はないものと考えています。 なお、株式会社オフィス・牧野およびオラガＨＳＣ株式会社においては、業務の受注にあたり、本投資法人および資産運用会社との利益相反の有無について慎重に考慮したうえで受託するものとされています。 また、資産運用会社においては、かかる投信法第 195 条の趣旨に鑑み、執行役員がその発行済株式総数の過半数を保有する株式会社との間で資産の運用に関する取引を行わない旨定めています。

（2）資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況（本書提出日現在）

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 兼財務企画部管掌取締役(常勤)	齋藤　徹也	平成 4 年 4 月 平成 9 年 10 月 平成 10 年 1 月 平成 11 年 1 月 平成 12 年 4 月 平成 13 年 7 月 平成 14 年 3 月 平成 17 年 2 月 平成 17 年 7 月 平成 19 年 6 月 平成 20 年 6 月 平成 21 年 2 月	三井信託銀行株式会社（現：中央三井信託銀行株式会社） 同社　業務企画部 同社　不動産部　法人営業グループ 同社　不動産部　企画グループ 同社　不動産企画部　企画グループ 同社　不動産業務部　企画グループ シティバンク、エヌ・エイ　インベストメント ファイナンス部 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）ファンド運用部　ゼネラルマネージャー 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）出向　取締役 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）転籍　取締役（現任） パシフィックコマーシャル株式会社　代表取締役（現任） パシフィックホールディングス株式会社（現：更生会社パシフィックホールディングス株式会社）取締役（非常勤）（現任）（注）	左記をご参照ください。
資産運用第１部・第２部兼投資企画部管掌取締役（常勤）	下堂前　史彦	平成 3 年 4 月 平成 5 年 1 月 平成 6 年 4 月 平成 10 年 4 月 平成 13 年 4 月 平成 16 年 9 月	株式会社大塚商会 株式会社エム・エフ・ビルマネジメント（現：三井不動産ビルマネジメント株式会社） 同社　新宿エリアオフィス 同社　ビジネスサポート事業部 同社　営業部営業課 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）アセットマネジメント第２部　シニアマネージャー	該当する事項はありません。

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
		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）出向　資産運用部　ゼネラルマネージャー	
		平成 19 年 6 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）転籍　資産運用第１部・第２部管掌取締役	
		平成 20 年 9 月	同社　資産運用第１部・第２部　管掌取締役　兼　投資企画部　管掌取締役（現任）	
経営管理室管掌取締役（常勤）	大下　雅司	昭和 56 年 4 月	株式会社協和銀行（現：株式会社りそな銀行）	該当する事項はありません。
		平成 6 年 1 月	同社　天六支店　副支店長	
		平成 7 年 12 月	同社　国際部　次長	
		平成 8 年 3 月	同社　ボンベイ駐在員事務所　所長	
		平成 11 年 3 月	同社　検査部　検査役	
		平成 11 年 6 月	同社　彦根支店　支店長	
		平成 13 年 7 月	同社　りそな総合研究所株式会社　出向　東京コンサルティング部長	
		平成 17 年 4 月	同社　スミダコーポレーション株式会社　出向　広報室長	
		平成 18 年 6 月	同社　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）出向	
		平成 19 年 6 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）監査役	
		平成 21 年 2 月	パシフィックコマーシャル株式会社　コンプライアンス・リスク管理室（現：経営管理室）管掌取締役（現任）	
監査役（非常勤）	寺田　芳彦	平成 5 年 4 月	三菱信託銀行株式会社（現：三菱 UFJ 信託銀行株式会社）	左記をご参照ください。
		平成 13 年 11 月	KPMG ピートマーウィック株式会社	
		平成 14 年 9 月	有限会社マスターズ・トラスト会計社	
		平成 16 年 1 月	株式会社ユナイテッド・パートナーズ会計事務所　取締役	
		平成 18 年 4 月	トラスティーズ・寺田松崎会計事務所　パートナー・公認会計士・税理士（現任）	
			トラスティーズ・アドバイザリー株式会社　代表取締役（現任）	
		平成 21 年 2 月	パシフィックコマーシャル株式会社　監査役（現任）	

（注）平成 21 年３月 10 日付で、非常勤取締役の辞任届を提出していますが、受理されていません。

②資産運用会社の従業員の状況（本書提出日現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
出向者計	０名	―
資産運用会社従業員総数	30 名	―

（注）資産運用会社の従業員は、いずれも資産運用会社に籍を置いています。
資産運用会社では取締役が、従業員兼務役員として業務に従事していますが、上記人数のいずれにも当該兼務職数を含めていません。

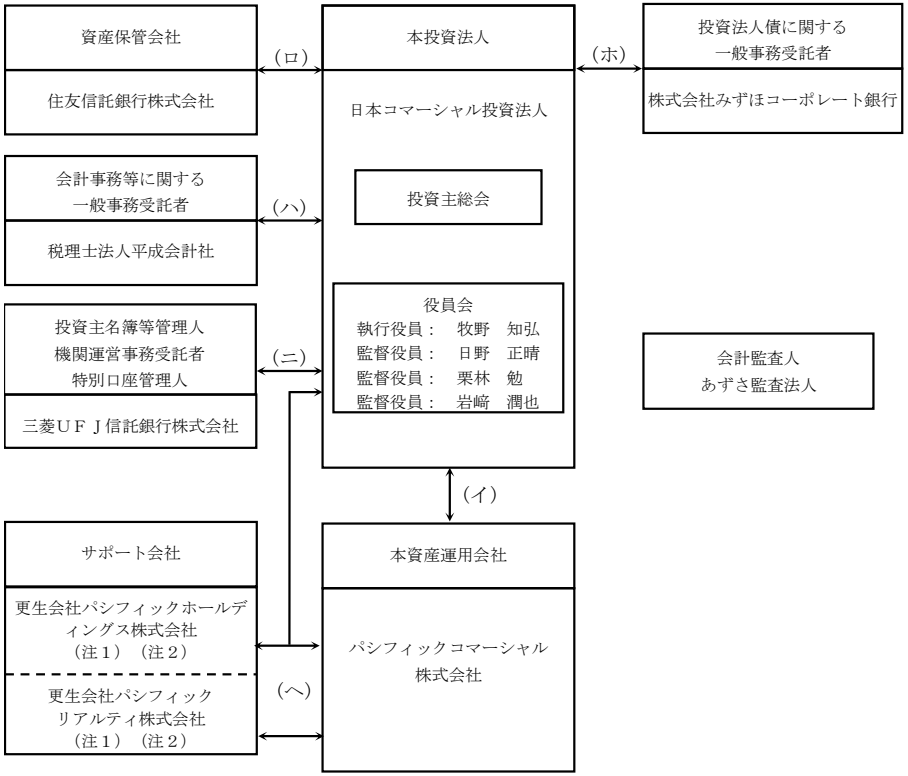
	人数	兼務がある場合にはその状況
	３名	・代表取締役社長が、財務企画部管掌取締役、財務企画部ゼネラルマネージャーを兼務 ・資産運用第１部・第２部管掌取締役 兼 投資企画部管掌取締役が、資産運用第１部ゼネラルマネージャー、資産運用第２部ゼネラルマネージャー、並びに投資企画部ゼネラルマネージャーを兼務 ・経営管理室管掌取締役が、経営管理室ゼネラルマネージャーを兼務
資産運用会社従業員総数	30 名	―

（注）上記の兼務の状況の人数は、いずれも取締役が従業員兼務役員として従事するもののため、資産運用会社従業員総数にはその人数を含めていません。

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

（A）投資法人の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。なお、本投資法人の仕組みは下記の図表の通りです。また、本投資法人の関係法人の運営上の役割及び関係業務の内容、並びに本投資法人の機関の内容、統治に関する事項及び投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況等については、第７期（自　平成 21 年３月１日　至　平成 21 年８月 31 日）有価証券報告書「１【投資法人の概況】（３）【投資法人の仕組み】」及び「１【投資法人の概況】（４）【投資法人の機構】」をご参照下さい。



＜契約の名称＞
（イ）資産運用委託契約
（ロ）資産保管委託契約
（ハ）会計事務等に関する業務委託契約
（ニ）投資口事務代行委託契約／一般事務委託契約
　　／特別口座の管理に関する契約
（ホ）財務及び発行・支払代理契約
（ヘ）サポートライン契約（注３）

（注１）更生会社パシフィックホールディングス株式会社は更生会社パシフィックリアルティ株式会社との間で平成 20 年６月１日付で吸収分割を実施しており、かかる吸収分割に伴い、更生会社パシフィックホールディングス株式会社のサポートライン契約上の地位の一部は、更生会社パシフィックホールディングス株式会社と更生会社パシフィックリアルティ株式会社との間の平成 20 年４月 24 日付吸収分割契約に定めるところに従って更生会社パシフィックリアルティ株式会社が承継しています。

（注２）更生会社パシフィックホールディングス株式会社及び更生会社パシフィックリアルティ株式会社は、平成 21 年３月 10 日に東京地方裁判所に対し会社更生手続開始の申立てを行い、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。

（注３）本投資法人及び資産運用会社は平成 21 年３月 24 日付で更生会社パシフィックホールディングス株式会社及び更生会社パシフィックリアルティ株式会社に対し、当該契約の解約を申し入れており、本書提出日現在協議中です。なお、更生会社パシフィックホールディングス株式会社及び更生会社パシフィックリアルティ株式会社は本書提出日現在、会社更生手続中であるため、両社との間のサポートライン契約は実質的に機能していません。

（注４）資産運用会社は、サポート会社であったスマート･アセットマネジメント・システムズ株式会社との間で締結されていた平成 18 年８月９日付「システム構築に係るアドバイザリー契約」を、平成 21 年５月 31 日付で解約しました。これに伴い、資産運用会社は、スマート･アセットマネジメント・システムズ株式会社の開発するポートフォリオマネジメントシステムの運用を終了し、平成 21 年６月１日より新たに汎用的な不動産情報管理支援システムの運用を開始しました。

（B）資産運用会社の運用体制

資産運用会社の組織体系、各部の業務分掌及び意思決定機構は、以下の通りです。

a. 資産運用会社の組織体系

組織・機関	主な業務の概略
投資企画部	a. 本投資法人の企画及び組成業務 b. 本投資法人へ組み入れる運用資産の選定及び評価業務 c. 本投資法人へ組み入れる運用資産の取得に関する業務 d. 本投資法人が所有する運用資産の譲渡に関する業務 e. その他付随する業務
資産運用第１部 資産運用第２部	a. 本投資法人が所有する運用資産のアセットマネジメントに係る業務 ・本投資法人が所有する個別運用資産のビジネスプラン作成 ・本投資法人が所有する個別運用資産の賃貸管理会社の選定、指示及び監督 ・本投資法人が所有する個別運用資産の建物管理会社の選定、指示及び監督 ・本投資法人が所有する運用資産に係る管理状況の把握及び確認 b. 本投資法人のポートフォリオ戦略の立案・運営管理全般に関する業務 c. 本投資法人に対する営業活動報告及びレポート作成業務 d. 本投資法人が所有する運用資産の債権債務管理業務 e. 資産運用会社の資産運用に関するシステムの開発及び保守に関する業務 f. 資産運用に関する顧客サポート等の処理の受付 g. その他付随する業務
財務企画部	a. 本投資法人の経理業務に関する業務 b. 本投資法人の予算の管理 c. 本投資法人のポートフォリオ戦略の立案及び管理に必要な情報提供業務 d. 本投資法人の決算、配当及び税務に関する業務

組織・機関	主な業務の概略
	e. 本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務 f. 本投資法人の投資主への対応 g. 本投資法人の資金調達全般に関する業務 ・投資口の発行に関する業務 ・本投資法人の借入れに関する業務 ・本投資法人債券の発行及び償還に関する業務 h. 本投資法人の余資の運用方針、計画策定及び実行に必要な情報提供業務 i. 資産運用会社の経理、出納に関する業務 j. 資産運用会社の中期経営計画（予算）の立案 k. 資産運用会社の事業計画の策定に関する立案 l. 顧客サポート等（資産運用に関するものを除きます。）の処理の受付 m. その他付随する業務
経営管理室	a. 本投資法人の関係官公署への届出、報告、許認可、承認及び登録申請等に関する業務 b. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務の補助に関する業務 c. 資産運用会社の関係官公署への届出、報告、許認可、承認及び登録申請等に関する業務 d. 資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務 e. 資産運用会社の総務、人事等の経営管理全般に関する業務 f. 資産運用会社のシステム（資産運用に関するものを除きます。）の開発及び保守に関する業務 g. 業務全般についてのリスク管理に関する基本事項の策定及び統括 h. 資産運用会社の社内諸規程、規則等の新案及び改廃案の方針策定 i. 業務全般についての法令及び規則の遵守状況のチェック j. 法人関係情報の管理に関する業務 k. コンプライアンス・オフィサーの業務のサポート l. その他付随する業務
コンプライアンス・オフィサー	a. 社内諸規程、規則等の新案及び改廃案審査並びにその遵守状況のチェック b. 組織会議体の付議事項の事前審査 c. 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 d. 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

組織・機関	主な業務の概略
	e. コンプライアンスに関する教育及び啓蒙に関する計画の策定及び実行 f. コンプライアンスに関する審査及び判断 g. 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及び関係各部への報告 h. コンプライアンス違反等発生時の調査、事後対策の検討及び関係部への改善指示 i. コンプライアンスに関する関係当局及び外部専門家（弁護士、会計監査人等）の対応 j. 業務全般についての法令及び規則の遵守状況のモニタリング k. 顧客サポート等の処理の統括 l. 自己検査の実施計画の策定 m. 内部監査の方針案及び実施計画の立案及び策定 n. 内部監査のモニタリング o. その他付随する業務

b. 委員会

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。

イ. 投資委員会

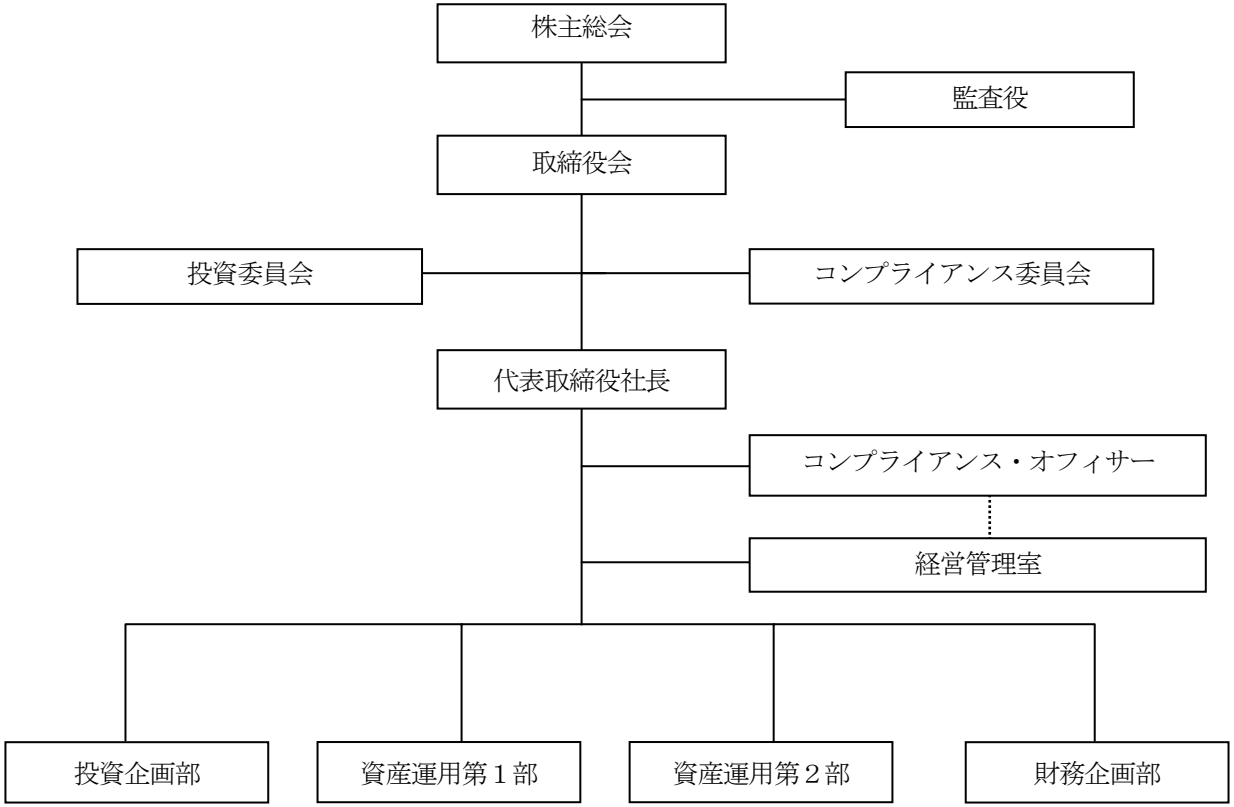
委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー、及び各部署のゼネラルマネージャー
審議内容	・金融商品取引業に係る運用方針に関する審議及び決議 ・金融商品取引業に係る資産の取得、処分及び運用管理に関する審議及び決議 ・金融商品取引業に係る資産管理計画書に関する審議及び決議 ・投資委員会規程の改定に関する審議及び決議 ・その他付随する業務
審議方法等	投資委員会の審議は、委員の３分の２以上（兼務職位分は除きます。）の出席により成立しますが、コンプライアンス・オフィサーの出席は必須とします。委員長は、個別に当該欠席委員の意見を聴取の上、出席委員に説明し投資委員会の審議に反映させます。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則として投資委員会は開催されませんが、やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合、委員長は、１名以上の社外専門家（注）の出席がある場合に限り、投資委員会を開催することができます。 投資委員会の決議は、出席した投資委員会の委員の議決権の過半数をもって行います。 また、監査役は、投資委員会に出席して意見を述べることができることとされています。

（注）投資委員会の社外専門家として１名（不動産鑑定士）が指名されています。

ロ. コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、議案を所管しない常勤取締役、及び社外委員（委員長の了承を得て代表取締役社長が委嘱します。）（注）
審議内容	・ 金融商品取引業のうち利害関係者との取引に関する審議及び決議 ・ 上記以外の、コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議及び決議を求める投資委員会又は取締役会付議事項に係るコンプライアンスに関する審議及び決議 ・ その他コンプライアンス・オフィサーが同委員会での審議及び決議を求める事項のコンプライアンスに関する審議及び決議 ・金融商品取引業に係る資産運用に関するリスク及びリスク管理状況の検証 ・コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の改廃に関する審議及び決議 ・ その他付随する業務
審議方法等	コンプライアンス委員会は、原則として委員全員が出席して開催されます。 事情により出席できない委員がいる場合、委員会の審議は、各議案についての委員の３分の２以上の出席により成立しますが、委員長は、個別に当該欠席委員の意見を聴取の上、出席委員に説明しコンプライアンス委員会の審議に反映させます。欠席委員の意見を委員長が聴取できない場合には、原則としてコンプライアンス委員会は開催されませんが、やむを得ない事情により必要があると委員長が判断した場合、委員長は、１名以上の社外委員の出席がある場合に限り、コンプライアンス委員会を開催することができます。 また、委員長は必要に応じて、社外の専門家を含む委員以外の者の出席を求め、その意見を聞くことができ、また、外部の意見書等を取得して審議の一助とすることができます。 コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会の委員の全会一致とします。 加えて、議案を所管する常勤取締役、非常勤取締役、監査役及び経営管理室ゼネラルマネージャーは、コンプライアンス委員会に出席して意見を述べることができることとされています。

（注）コンプライアンス委員会の社外委員として１名（不動産鑑定士）が指名されています。



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。資産運用会社の各種業務は、投資企画部、資産運用第１部、資産運用第２部、財務企画部、経営管理室の各部、室に分掌され、それぞれ、担当の取締役又はゼネラルマネージャーが統括します。また、コンプライアンスを統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを、資産の運用に関する審議及び決定等を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する事項について審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。

（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、投信法上定義された利害関係人等に加えて、これらの者が重要な影響を及ぼしうるＳＰＣ（特別目的会社）を利害関係者取引規程において「利害関係者」と定め、これら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。

（Ａ）利害関係者からの物件の取得

イ. 資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産信託受益権を取得させる場合、その取得価格は利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額を超えてはならないものとします。ただし、消費税及び地方消費税、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は別途考慮するものとします。

ロ. 上記イ．に関わらず、本投資法人への処分を前提に、利害関係者において事前にＳＰＣ等を組成するなどして負担した費用が存する場合には、資産運用会社は、本投資法人をして、ＳＰＣ等の組成費用として相当である金額を鑑定評価額に加えて取得させることができるものとします。

ハ. 資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者から上記イ．に規定する特定資産以外の特定資産を取得させる場合は、時価が把握できるものは時価で取得させるものとし、それ以外は上記イ．及びロ．に準ずるものとします。

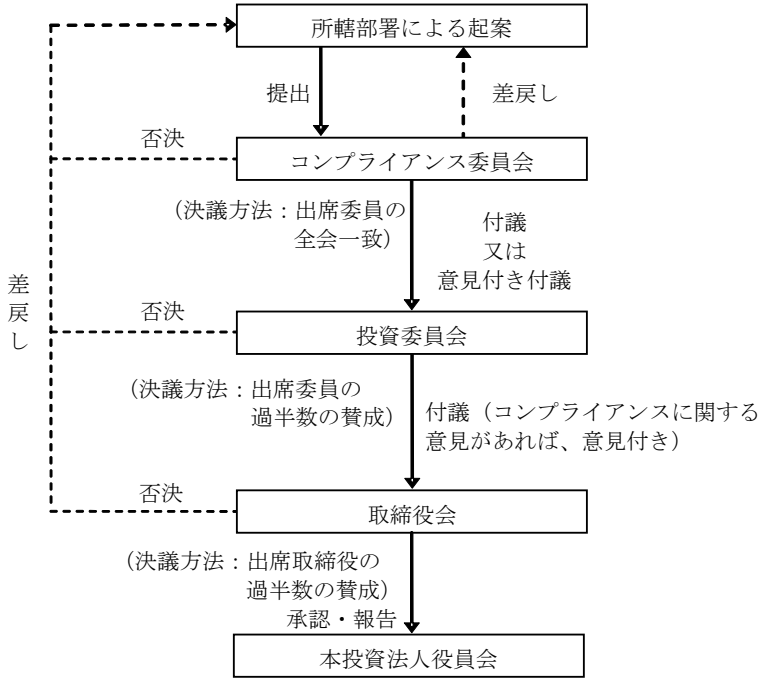
ニ. 資産運用会社は、利害関係者からの上記イ．乃至ハ．に基づく特定資産の取得に関する指図を決定した場合は、当該決定後に最初に開催される本投資法人役員会に報告するものとします。

（Ｂ）利害関係者への物件の売却

イ. 資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産信託受益権を譲渡させる場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡させてはならないものとします。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、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。

ロ. 資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し上記イ．に規定する特定資産以外の特定資産を譲渡させる場合は、時価が把握できるものは時価で譲渡させるものとし、それ以外は前項に準ずるものとします。

ハ. 資産運用会社は、利害関係者に対する上記イ．及びロ．に基づく特定資産の譲渡に関する指図を決定した場合は、当該決定後に最初に開催される本投資法人役員会に報告するものとします。



（C）利害関係者への物件の賃貸

イ. 資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し運用資産を賃貸させる場合は（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を賃貸させる場合を含みます。）、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させなければならないものとします。

ロ. 本投資法人が取得する特定資産に関して、既に利害関係者との間に賃貸借契約が存在する場合は、取得後の賃貸借契約は継続することとしますが、賃料の決定については前項に準ずるものとします。

ハ. 資産運用会社は、利害関係者に対する上記イ．及びロ．に基づく賃貸に関する指図を決定した場合は、当該決定後に最初に開催される本投資法人役員会に報告するものとします。

（D）利害関係者への物件に関する不動産管理業務等委託

イ. 資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し不動産管理業務等を委託させる場合は（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不動産管理業務等を委託させる場合を含みます。）、当該利害関係者の不動産管理業務等の実績、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。

ロ. 本投資法人が取得する特定資産に関して、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者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イ．に準ずるものとします。

ハ. 資産運用会社は、利害関係者に対する上記イ．及びロ．に基づく不動産管理業務等の委託を決定した場合は、当該決定後に最初に開催される本投資法人役員会に報告するものとします。

（E）利害関係者への物件の売買又は賃貸の媒介委託

イ. 資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し特定資産の取得又は譲渡の媒介を委託させる場合は、宅地建物取引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。

ロ. 資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し賃貸の媒介を委託させる場合は、宅地建物取引業法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。

ハ. 資産運用会社は、利害関係者に対する上記イ．及びロ．に基づく媒介の委託を決定した場合は、当該決定後に最初に開催される本投資法人役員会に報告するものとします。

（F）利害関係者への工事等の発注

イ. 資産運用会社が、本投資法人をして、利害関係者に対し工事等を発注させる場合は（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。）、工事内容、市場水準等を勘案した上で、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。

ロ. 利害関係者に対して上記イ．に基づく工事の発注を行う場合、資産運用会社は、かかる発注の内容を、工事別に期ごとに本投資法人役員会に報告するものとします。

（G）利益相反のおそれの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、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（G）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で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）。

（H）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等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ときは、本投資法人、資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の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。

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。

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、実施しなければならないことに留意します。

②運用体制の採用理由

（A）スポンサー企業との取引

スポンサーは資産運用会社の親会社ですが、利害関係者との取引を行う際は、上記①記載の通り、投資委員会での審議及び決議の内容並びにこれに先立つコンプライアンス委員会の審議及び決議において当該議案が利益相反取引に該当しないことの検証が行われた上で、初めて取締役会で審議されることとなります。

また、本書提出日現在、投資委員会の社外専門家として不動産鑑定士１名を、コンプライアンス委員会の社外委員として不動産鑑定士１名を、それぞれ指名しており、指名を受けた不動産鑑定士はいずれもパシフィックホールディングスグループとの利害関係がなく、利益相反をおこすことなく独立した立場から、不動産業務における優れた知識、経験等を各委員会の審議、決議に活かしています。

なお、投資委員会の社外専門家及びコンプライアンス委員会の社外委員の略歴については、同意が得られていないため開示を行っておりません。

（B）コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサー小堺　信は、司法書士としての業務経験や第２種金融商品取引業者における不動産の証券化に係る業務経験を活かし、資産運用会社の運営全体を見渡せる視野を有しています。

主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
平成 15 年 3 月	司法書士・税理士 大島敏雄事務所	該当する事項はありません。
平成 17 年 10 月	司法書士 小堺信事務所 代表	
平成 19 年 10 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）　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　管理部	
平成 20 年 6 月	同社　パシフィックリアルティ株式会社（現：更生会社パシフィックリアルティ株式会社）出向　管理部	
平成 21 年 3 月	パシフィックコマーシャル株式会社　転籍　コンプライアンス・リスク管理室（現：経営管理室）	
平成 21 年 10 月	同社　コンプライアンス・オフィサー（現任）	

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

第７期営業期間（平成 21 年３月１日から平成 21 年８月 31 日まで）における利害関係者との取引状況については、以下の通りです。

①取引状況（売買）

該当する取引はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳（注１）		総額に対する割合 (B) ／ (A)（注２）
		支払先	支払金額 (B)（千円）	
業務委託費用	27,803	日本コマーシャルプロパティーズ株式会社	1,260	4.5%

（注１）利害関係人等及び主要株主とは、投信法第 201 条第１項及び投信法施行令第 123 条に規定される資産運用会社の利害関係人等及び金商法第 29 条の４第２項に定義される資産運用会社の主要株主をいい、当期に支払手数料等の支払実績のある日本コマーシャルプロパティーズ株式会社について記載しています。

（注２）小数第１位未満を切り捨てて記載しています。

（2）物件取得等の状況

第７期営業期間（平成21年３月１日から平成21年８月31日まで）における利害関係者からの物件取得等の取引はありません。

４．その他

（1）不動産鑑定機関の選定方針及び概要

不動産鑑定機関については、恣意的な選定を排除するために、下記の基準を勘案し、鑑定機関候補として選定しています。

a.鑑定報酬売上高

b.他の投資法人からの鑑定受託実績

c.会社概要（風評や反社会的勢力に関するチェックを含みます。）

上記鑑定機関候補の中から検討物件順に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、依頼先を決定します。

複数の不動産鑑定機関に依頼を行うことについては、

a.取得予定資産の売主が同一鑑定機関を利用している場合、鑑定を依頼することができないこと

b.鑑定機関に鑑定の依頼が集中している場合に、鑑定評価書を取得するまで長時間かかる可能性があること

c.対象地域のマーケットに精通している鑑定機関を選定する必要があること

等の理由により、鑑定機関を１社に絞ることが現実的ではないと考えています。

平成21年８月31日現在において保有する物件の不動産鑑定機関の概要は、以下の通りです。

＜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
Office A-1　日立ハイテクビルディング Office A-2　パシフィックマークス新宿パークサイド Office A-25 パシフィックマークス川崎 Office A-29 大塚HTビル Office B-2　パシフィックマークス肥後橋 Office B-3　名古屋錦シティビル Office C-2　新札幌センタービル Retail C-2　ニトリ横浜狩場インター店	株式会社立地評価研究所	東京都中央区銀座一丁目19番14号	東京８名、大阪７名 （平成21年８月現在）	前述のプロセスに従って選定いたしました。
Office A-3　パシフィックマークス築地	株式会社全国不動産鑑定士	東京都千代田区神田	10名	前述のプロセスに従って

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
Office A-4　パシフィックマークス月島 Office A-7　パシフィックマークス新浦安 Office A-9　赤坂氷川ビル Office A-11 パシフィックマークス日本橋富沢町 Office A-22 パシフィックマークス新川 Office A-24 パシフィックマークス目白 Office B-4　パシフィックマークス江坂 Office C-1　パシフィックマークス札幌北一条 Retail A-3　パシフィーク天神 Retail A-4　アルボーレ天神	ネットワーク	錦町二丁目７番地	(平成 21 年８月現在)	選定いたしました。
Office A-5　パシフィックマークス西新宿 Office A-8　大森シティビル Office A-28 パシフィックマークス青葉台	財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目３番２号	273 名 (平成 21 年８月現在)	前述のプロセスに従って選定いたしました。
Office A-6　パシフィックマークス横浜イースト Office A-16 パシフィックマークス新横浜	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島二丁目２番７号	57 名 (平成 21 年８月現在)	前述のプロセスに従って選定いたしました。
Office A-10 パシフィックマークス渋谷公園通 Office A-15 横浜相生町ビル Retail C-1　イトーヨーカドー尾張旭店	株式会社不動産投資研究所	神奈川県横浜市山下町 31	10 名 (平成 21 年８月現在)	前述のプロセスに従って選定いたしました。
Office A-12 パシフィックマークス赤坂見附 Retail A-1　心斎橋 OPA 本館 Retail A-2　心斎橋 OPA きれい館 Retail A-6　アルボーレ神宮前	株式会社ヒロ＆リーエスネットワーク	東京都千代田区五番町２番 13 号	東京 12 名、名古屋２名 (平成 21 年８月現在)	前述のプロセスに従って選定いたしました。
Office B-1　パシフィックマークス西梅田	森井総合鑑定株式会社	東京都中央区日本橋一丁目７番９号	16 名 (平成 21 年８月現在)	前述のプロセスに従って選定いたしました。
Office A-26 藤和浜松町ビル Office A-27 リーラヒジリザカ Office A-30 パシフィックマークス新宿サウスゲート	大和不動産鑑定株式会社	大阪市中央区谷町三丁目６番４号	77 名 (平成 21 年８月現在)	前述のプロセスに従って選定いたしました。

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
Retail A-7　アルボーレ仙台 Retail B-2　ベルファ宇治				
Retail B-1　モラージュ柏	東洋プロパティ株式会社	東京都港区虎ノ門一丁目４番２号	東京６名、大阪６名 (平成 21 年８月現在)	前述のプロセスに従って選定いたしました。

（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あたっては、下記の基準を勘案し、作成機関候補として選定しています。

a. 不動産証券化市場（プライベートファンドおよび他の投資法人など）での実績

b. 本投資法人及び資産運用会社との利害関係がなく、中立性が保たれていること

c. 会社概要（風評や反社会的勢力に関するチェックを含みます。）

上記作成機関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、対象地域や対象不動産における精通度、依頼した業務の遂行能力等を勘案の上、依頼先を決定します。

＜エンジニアリング・レポート作成機関の概要＞

第７期営業期間（平成 21 年３月１日から平成 21 年８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

該当する取引はありません。

（４）ＩＲに関する活動状況

①基本方針及び目的

本投資法人では、法令・諸規則の規定及び様式に従って正確かつ迅速な開示を行い、また、投資家に対して本投資法人の運用資産の状況について正確な情報を伝えることを目的に、制度開示情報以外の情報についても、わかりやすさに配慮した適時開示を行うことを方針としています。

②情報開示体制

本投資法人は、投信法及び投資法人規約に従い資産運用会社に資産運用業務を委託しています。従いまして、本投資法人は、資産運用会社に対しても上記開示方針の準拠と徹底を求めており、運用資産の状況について適切な開示が行える体制整備と業務手順を確認しています。

【資産運用会社の情報集約体制】

資産運用会社の役職員等が、管掌業務で意思決定を要する場合には稟議を起案する必要があり、起案された稟議は情報開示責任者に回付され、情報開示責任者が情報の集約を行う体制を整えています。また、資産運用会社は、役職員に対して研修教育を通じて開示基準を明示し、管掌業務に開示基準に該当する虞がある場合には、情報開示責任者に報告するよう義務付けています。また、本投資法人の役員会に付議を要する事案においても、当該付議事案は資産運用会社の情報開示責任者に回付された後に付議されます。

【情報開示の必要性の決定】

情報開示責任者は、資産運用会社の役職員等から集約した情報について開示基準に照らすとともに、必要に応じて、法律顧問、会計監査人及び税務顧問等に意見を求め、適時開示の要否、時期及び内容等を検討し、必要に応じて資産運用会社の代表取締役社長が開示の要否を判断した後、開示を行います。また、コンプライアンス・オフィサーが各種開示の実施内容の審査を行います。加えて内部監査において監査を行い、当該内部監査結果について取締役会に報告するものとしています。

【適時開示の担当部門及び情報開示責任者】

投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握・管理し、迅速かつ正確な情報開示を行う業務は、資産運用会社の財務企画部及び経営管理室の協働となっています。また、情報開示責任者は、開示該当事項があると判断した場合には、当該事項を財務企画部のゼネラルマネージャーに報告し、財務企画部ゼネラルマネージャーは報告を受けた事項の開示のための手続きに関し、財務企画部を指揮します。

③適時開示の実施

適時開示の実施については、TDnet（適時開示情報伝達システム、Timely Disclosure network ）に登録する方法により行います。また、TDnet への登録後速やかに、記者クラブへ適時開示資料を配布するとともに、本投資法人のホームページへ適時開示資料を掲載します。

④適時開示の実施状況のモニタリング

適時開示の実施状況については、本投資法人の役員会に対して、業務執行状況の報告とあわせて資産運用会社より報告が行われます。本投資法人は、その実施状況について、当該報告を通じたモニタリングを実施します。

⑤ＩＲスケジュールと活動方針

【ＩＲスケジュール】

・決算月　：２月、８月
・決算発表（決算短信）：４月、10 月　決算短信を TDnet 開示後にホームページにより適宜情報開示します。
・決算説明会：４～５月、10～11 月　決算説明会資料をホームページにより適宜情報開示します。
・資産運用報告発送：５月、11 月

・国内機関投資家、海外機関投資家、個人投資家向けIR：決算期末付近～決算発表日までを除く時期

ＩＲ関係資料については、決算短信のほか、資産運用報告、有価証券報告書等についてもホームページにおいて掲載します。

【ＩＲ活動方針】

ＩＲ活動については、資産運用会社の財務企画部が窓口となります。ＩＲ責任者である財務企画部管掌取締役の他、代表取締役社長並びに常勤取締役が、投資家に対して、決算に関する説明、本投資法人の運用状況等の情報開示に積極的に取り組むことで、投資家とのリレーションの構築に努めます。

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社では、経営の基本方針として、反社会的勢力との関係、取引、利用を一切しないことと定め、反社会的勢力からの暴力の未然防止、組織的な対応を明確にするため、「反社会的勢力対応マニュアル」を制定しています。

「反社会的勢力対応マニュアル」では、反社会的勢力の全社的な排除体制を整備し、役職員の教育を実施することとしています。また、発生した不当要求に対して、その報告、協議及び対応に関する体制を整備して適切に対応することとしています。

排除体制の一環として、不当要求防止責任者（以下「防止責任者」といいます。）を設置し、これにコンプライアンス・オフィサーを任命し、不当要求防止担当者（以下「防止担当者」といいます。）として、各部署のゼネラルマネージャーを任命しています。防止責任者は、資産運用会社における反社会的勢力に関する情報を一元的に管理・蓄積し、当該情報を集約したデータベースを構築し、取引先の審査や投資主の属性判断等を行う際に活用します。

また、防止責任者及び防止担当者は、以下のとおり、外部専門家との連絡を行って排除体制を整備し、役職員の教育を実施することとしています。

・所轄の警察署・暴力追放運動推進センター等と連絡を密にして、情報交換、指導及び支援が受けられるように連携体制を保ちます。

・防止責任者に異動が生じた場合は、所轄の警察署に速やかに届け出ます。

・弁護士等の外部専門家のアドバイスも得ながら、組織的に対応します。

・防止責任者及び防止担当者は、日頃から、情報誌、セミナー等を通じて情報収集に努め、最新の動向を把握し、的確に対応できるよう研鑽を積みます。また、適宜収集した情報を役職員へ連絡し、役職員の教育を実施するとともに、反社会的勢力への全社的な排除体制の強化に努めます。

加えて、資産運用会社の全役職員は、不当要求を受けた場合、又はその虞がある場合は、速やかに、所属部署の防止担当者に報告することとしています。報告を受けた防止担当者は、「反社会的勢力不当要求発生報告書」に必要事項を記載し、防止責任者及び各常勤取締役に報告する体制を整備しています。

資産運用会社の反社会的勢力への対応の基本原則は次のとおりです。

・不当要求には応じないという基本方針を堅持します。

・不当要求に対して、防止責任者は、原則として防止担当者を含む、複数の対応者を決定し、その対応者（以下「防止対応者」といいます。）が終始応対します。なお、相手との面談は複数名で応対し、一人では応対しないものとします。防止対応者は、「毅然（きぜん）と断る。」、「組織的に対応する。」を基本方針として応対に当たります。

・防止責任者は、防止対応者と対応方針、対応結果その他の事項の協議を十分に行い、防止対応者等を孤立させないこととし、組織的対応を徹底するとともに、必要に応じて取締役会に報告します。

以　上