

平成 20 年 5 月 27 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

ニューシティ・レジデンス投資法人 (8965)
代表者 執行役員 新井 潤
資産運用会社 シービーアールイー・レジデンシャル・
マネジメント株式会社
代表者 代表取締役社長 新井 潤
問合せ先TEL 03-6229-3860

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

a. 体制

資産運用会社は、金融商品取引業者としての社会的責任と使命を十分に認識し、投資法人の資産の運用業務を適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンス及びリスク管理の徹底を経営の基本原則として位置づけ、コンプライアンス規程及びリスク管理規程等の社内規程を定め、コンプライアンス及びリスク管理統括責任者としてコンプライアンス・リスク管理室にコンプライアンス・オフィサーを設置し、コンプライアンス及びリスク管理にかかる基本的事項及び重要事項等を審議・決議するコンプライアンス・リスク管理委員会を設置しています。

b. 社内規程体系

コンプライアンス及びリスク管理のために実践すべき活動の基本的な内容についてはコンプライアンス規程及びリスク管理規程にそれぞれ定められ、その細目については、役職員に対するコンプライアンス・マニュアル等に定められます。また、コンプライアンス・リスク管理委員会は、コンプライアンス及びリスク管理のための具体的な実践計画として、コンプライアンス・プログラム等を策定します。

c. 投資判断におけるコンプライアンス

運用ガイドライン及び資産運用計画の決定、個別物件の取得・売却の決定プロセス、運営管理の決定プロセス等の重要な意思決定手続において、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス・リスク管理委員会が関与して、コンプライアンス及びリスク管理の状況の確認をします。コンプライアンス及びリスク管理上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該事項について修正、再提出、又は廃棄が求められます。

d. コンプライアンス・リスク管理委員会

(i) 構成員

各取締役、各本部長お及びコンプライアンス・オフィサーにより構成されます。コンプライアンス・リスク管理委員会の委員長は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーとします。委員長は必要に応じて審議事項に関係のある職員を審議に参加させることができます。また、監査役及びインターナル・オーディターは、自らの判断により、コンプライアンス・リスク管理委員会に出席して意見を述べるすることができます。

(ii) 目的

コンプライアンス・リスク管理委員会は、資産運用会社におけるコンプライアンス及びリスク管理にかかる事項を審議し、決議することを目的とします。

(iii) 審議方法等

コンプライアンス・リスク管理委員会は原則として3ヶ月に1回開催するほか、必要に応じて随時開催され、コンプライアンス・リスク管理委員会の議案は、議決権を有する委員の過半数の賛成、かつ議決権を有する社外取締役全員の賛成により承認されます。なお、委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。但し、コンプライアンス・リスク管理委員会の審議内容が、資産運用会社の利害関係者とニューシティ・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）との取引に関する事項を含む場合には、当該利害関係者に該当することとなる委員又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する委員（兼職の場合を含むが、資産運用会社に転籍又は出向している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案についての審議に出席できず、議決権も有しません。また、委員が特別利害関係人に該当する場合、当該決議対象となる

議案について議決権を有しません。

(iv) 決議事項

コンプライアンス・リスク管理委員会の決議事項は次のとおりとします。

(a) コンプライアンス・リスク管理の基本方針に関する事項

- A. コンプライアンス規程の策定及び変更
- B. コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更
- C. コンプライアンス・プログラムの策定及び変更
- D. リスク管理規程の策定及び変更
- E. リスク管理実施要領の策定及び変更
- F. その他の基本方針に係る重要な事項

(b) 個別の資産運用業務に係るコンプライアンス・リスク管理に関する事項

- A. コンプライアンス上不適切な行為又はそのおそれがある行為に対する改善措置又は将来における未然防止措置等の必要な措置
- B. 利害関係者と本投資法人との間の取引
- C. 利害関係者（法人）の役員又は使用人と本投資法人との間の取引
- D. その他の個別の資産運用業務に係る重要な事項

(c) その他のコンプライアンス・リスク管理に関する事項

- A. 取締役会の承認を要する規程の策定及び変更
- B. その他の重要な事項

(v) 権限

コンプライアンス・リスク管理委員会は、上記決議事項を審議、決議し、取締役会に上申するものとします。また、法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を確認し、問題があると判断した場合には、業務改善、取引の中止・変更を取締役会又は社長に対して勧告します。

e. コンプライアンス・オフィサー

(i) 選任方法

コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の全員一致の決議によりなされます。また、コンプライアンス・オフィサーには、コンプライアンス及びリスク管理のための十分な審査・監督能力を有する人材が選任されます。

(ii) 目的

本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する重要な行為であることから、資産運用会社は、そのコンプライアンス及びリスク管理の適切な推進に資するため、コンプライアンス及びリスク管理全般の企画立案及びその推進並びにコンプライアンス・リスク管理委員会の議事を統括するコンプライアンス及びリスク管理統括責任者として、コンプライアンス・リスク管理室にコンプライアンス・オフィサーを設置しています。

(iii) 権限

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社におけるコンプライアンス及びリスク管理統括責任者として、社内のコンプライアンス及びリスク管理態勢を確立するとともに、それらの重要性に対する社内の意識を高めることに努めます。このため、コンプライアンス・オフィサーは、取締役会において承認されたコンプライアンス規程、リスク管理規程、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムに基づく社内コンプライアンス及びリスク管理の推進に努めるとともに、国内外のコンプライアンス及びリスク管理環境等を把握し、資産運用会社内の各部へ連絡及び徹底を図り、資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、規約、その他の諸規程等に基づいていること及び適切なリスク管理態勢のもとに実施されていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス及びリスク管理状況の監視監督を行います。

また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス及びリスク管理上重要な問題が生じた場合には直ちにコンプライアンス・リスク管理委員会に報告する義務を負っており、事案及び内容の重要性等に鑑みて必要と判断したときは、適宜コンプライアンス・リスク管理委員会を招集し、コンプライアンス及びリスク管理上重要な事項について審議することができます。

f. 内部監査の方法

(i) 目的

資産運用会社の内部監査においては、資産運用会社のすべての業務及び部署を対象とするものとします。内部監査においては、内部管理態勢の適切性及び有効性を検証・評価し、その結果に基づく情報の提供及び改善への助言及び提案等を通じて、業務の健全かつ適切な運営を確保し、もって経営目標の効果的達成に寄与することを目的とします。

(ii) 主体

内部監査は取締役会の任命する内部監査室のインターナル・オーディターが行い、監査責任者となります。インターナル・オーディターは、内部監査の実施にあたり必要があると認める場合には、社長の了解を得て、内部監査の実行行為の一部を社外の第三者に委託することができます。内部監査にはあらかじめ内部監査室が策定し、取締役会及び社長の承認を得た内部監査計画書に基づき行う定期監査と取締役会又は社長の特命により随時、あるいはインターナル・オーディターが必要と認め社長の承認を得て不定期に行う特別監査があります。

(iii) 内部検査の結果に基づく是正措置

インターナル・オーディターは、内部監査終了後遅滞なく内部監査の実施中に発見した重要な指摘事項及び勧告事項を記載した内部監査報告書を作成し、取締役会及び社長にその内容を報告します。その上で、指摘事項及び改善事項についてフォローアップ表を作成し、社長の承認を得、被監査部署及び関係部署の長へ送付しなければなりません。当該部署の長はフォローアップ表に記載された要改善事項について、改善期限までに業務の改善を行い、期限経過後遅滞なくその改善状況を書面で社長及びインターナル・オーディターへ報告しなければなりません。インターナル・オーディターは、定期的に改善状況の確認を行い取締役会及び社長に報告するものとします。

(2) 投資主の状況

平成 20 年 2 月 29 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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	関係なし	12,149 口	7.40%
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	関係なし	12,019 口	7.32%
シージーエムエルアイピービーカスタマーコラテラルアカウント	関係なし	7,052 口	4.29%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	関係なし	6,845 口	4.17%
ゴールドマンサックスインターナショナル	関係なし	5,281 口	3.21%
株式会社北洋銀行	関係なし	5,090 口	3.10%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	関係なし	5,033 口	3.06%
ザバンクオブニューヨークトリティージェスデックアカウント	関係なし	4,517 口	2.75%
モルガンスタンレーアンドカンパニーインターナショナルピーエルシー	関係なし	4,325 口	2.63%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	関係なし	3,808 口	2.32%
10 名計		66,119 口	40.29%

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 20 年 2 月 29 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 (%)
シービー・リチャード・エリス・インベスターズ・ホールディングス株式会社	スポンサー	1,785	42.5
株式会社ニューシティコーポレーション	スポンサー	1,785	42.5
株式会社CSKホールディングス	投資法人との関係はなく、投資法人の設立から出資	420	10.0
みずほ信託銀行株式会社	投資法人の一般事務受託者・資産保管会社	105	2.5
三菱UFJ信託銀行株式会社	投資法人の投資主名簿等管理人	105	2.5
5 名計		4,200	100

(4) 投資方針・投資対象

① 基本方針

本投資法人は、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第 27 条）。

資産運用会社は、本投資法人の規約及び本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の規約に定める資産運用に関する投資の基本方針を踏まえ、資産運用会社の社内規程として、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理にかかる方針につき運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産にかかる運用方針を以下のとおり定めています。

かかる運用ガイドラインは、本書の日付現在における経済情勢、資本市場の動向、金利の動向、不動産を取り巻く市場環境、地域経済の発展状況、人口移動と世帯構成の推移、ライフスタイルや住環境への嗜好の変化、規制環境の変化等に鑑みて、資産運用会社が最も適切であると判断して制定されたものです。従って、運用ガイドラインは、今後、上述の経済及び不動産を取り巻く諸環境の変化等に伴い、規約に定める本投資法人の投資の基本方針を最も適切な態様で実現するため、資産運用会社の判断により機動的に変更されることがあります。

② ポートフォリオ構築方針

資産運用会社は、規約及び運用ガイドラインに基づき、以下のような方針でポートフォリオを構築します。

a. 用途

本投資法人は、全部又は一部が住居の用に供されている不動産が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産に対して投資します（規約第 28 条第 1 項及び第 2 項）。かかる規約の規定を前提としたうえ、運用ガイドラインにおいて、不動産関連資産は、住居の用に供されるものを投資の対象とすることを原則としますが、近時の用途複合型施設（オフィス、住居、商業施設等を併設する多機能施設）の増加傾向に鑑み、また本投資法人による機動的な物件取得を可能とするため、本投資法人の保有する不動産関連資産の総賃貸可能面積の 10%を限度として、住居以外の用に供される不動産関連資産に対する投資を行うことが許容されています。

本投資法人は、その主要な投資対象である住居の用に供される不動産関連資産、すなわち賃貸住宅について、その特徴を以下のように分析しています。

(i) 賃貸住宅に対する需要

わが国の総人口は将来的に減少基調にあるものと推測されていますが、一方で世帯数に関しては、総人口の減少傾向と比較して、なだらかな減少にとどまるものと推測されています。

賃貸住宅物件に対するテナント需要は、総人口の変化よりも顧客単位である世帯数の変化による影響を受けやすいものと判断しており、このように世帯数の変化が今後も安定的であるとすれば、本投資法人のポートフォリオを構成する賃貸住宅物件に対するテナント需要も安定的に推移するものと考えております。

(ii) 賃貸住宅による収益の安定性

社会に必要とされる衣食住のうち、住居の占める比重に鑑み、賃貸住宅は、景気動向・経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく、中長期的には安定した収益を見込むことができると考えています。特にいわゆるバブル経済崩壊後は、オフィスビルや商業施設との比較では賃貸住宅における賃料水準は、比較的安定的に推移していることが認められると考えています。

本投資法人は、以下のようなポートフォリオ構築方針に従って、賃貸住宅への投資をその資産運用の中核とします。

- ・ ポートフォリオ中の物件数及びテナント数における分散

賃貸住宅は、オフィス用不動産等の不動産ポートフォリオと比較した場合、1物件当たりの物件規模及び1テナントの全ポートフォリオに占める割合が小さいため、同程度の規模の不動産ポートフォリオであれば、賃貸住宅の場合には物件数及びテナント数においてより広く分散化が図られます。本投資法人は、住宅への投資に当たり、このようなポートフォリオの構築を実現し、安定的な収益の確保を図ります。

- ・ 住居タイプの分散

ライフスタイルや住環境への嗜好の変化、人口特性、世代構成の推移、地域特性と社会情勢等に応じた多様なニーズにあわせ、賃貸住宅にはシングル（単身者）向けからファミリー向けまでの幅広いユーザー層を対象としてテナントポートフォリオを構築することを目指します。特に、世帯・家族構成に応じた住替えや地域間での住替え需要を幅広く取り込むことが可能となるポートフォリオの構築を目指します。

- ・ 投資対象地域の分散

賃貸住宅は、通勤・通学を念頭に置いた交通の利便性や居住環境に優れた地域全般に需要が認められ、経営効率を優先して都市の中心部の立地を必要とするオフィスと比較して、賃貸住宅に適した地域は幅広く全国的に存在しています。このような賃貸住宅の特徴を理解したうえで、その他の地域と比較して高い家賃と強い需要の見込める東京圏を中心としつつも、地方における安定した収益の期待できる都市も投資対象地域とし、ポートフォリオ構築における地域的分散を図りつつ、さらに幅広い投資機会を追求します。

- b. 地域

投資対象地域は、主として東京圏とし、その他、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含みます（規約第 28 条第 3 項）。

また、本投資法人はそのポートフォリオ構築に当たり一定の地域的分散を図るため、取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）を基準として、以下の比率を目標に投資するものとします。但し、経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象地域が一時的に以下の比率と整合しない場合があります。

地域	比率（注）
都心主要エリア	50%以上
東京 23 区（都心主要エリアを除きます。）	30%以下
東京 23 区を除く東京圏	20%以下
東京圏（都心主要エリア、東京 23 区を含みます。）	70%以上
地方	30%以下

（注） 「都心主要エリア」とは、東京都心の 8 区（港、渋谷、新宿、千代田、中央、品川、豊島、目黒の各区）を指します。

c. 住居タイプ構成

資産運用会社は以下のとおり住居タイプを分類したうえで、ポートフォリオにおける住居タイプ毎の賃貸可能面積を基準とした構成比率につき、下表の比率に沿うことを目標としています。但し、経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する住居タイプ毎の構成比率が一時的に以下の比率と整合しない場合があります。

住居タイプ名称	比率	住居タイプの分類
シングルタイプ(S)	50%以下	<間取りと広さ> 1R、1K (+S) 又は1DK (注1)
アーバンファミリータイプ(UF)		<間取りと広さ> 1K+S、1DK (+S)、LDK+S、1LDK+S、1LDK (+S)、2DK又は2LDK (注1)
ファミリータイプ(F)		<間取りと広さ> 1DK+S、1LDK+S、2DK (+S)、2LDK (+S)、3DK、3LDK (+S) 又は4LDK (注1) なお、1DK+S、1LDK+S、2DK又は2LDKで広さが40㎡超60㎡以下の住居については、東京23区に所在する場合にはアーバンファミリータイプに分類します(注2)。
プレミアムタイプ(P)		<間取りと広さ> LDK+S、1LDK+S、2LDK (+S)、3LDK (+S) 又は4LDK (注1)

(注1) 資産運用会社では、各住居の間取りを以下のように定めたうえで、各住居の間取りと各住居の面積に応じて、原則として下表のとおり各住居を各住居タイプに分類しています。

- 1R : 住宅が一居室で構成されその居室が台所と一体となっている住宅
- 1K : 台所及びその他の1居室によって構成された住宅
- 1K+S : 台所及びその他の1居室に加えて1つの納戸(サービスルーム)によって構成された住宅

- 1（2又は3）DK : 4.5畳以上の広さの台所兼食事室及びその他の1居室（2居室又は3居室）で構成されている住宅
- 1（2又は3）DK+S : 1（2又は3）DKに加えて1つの納戸（サービスルーム）で構成されている住宅
- LDK+S : 10畳以上の広さの台所兼居間兼食事室及び1つの納戸（サービスルーム）で構成されている住宅
- 1（2、3又は4）LDK : 10畳以上の広さの台所兼居間兼食事室（又は8畳以上の広さの居間兼食事室及びそれとは独立した台所）及びその他の1居室（2居室、3居室又は4居室）で構成されている住宅
- 1（2又は3）LDK+S : 1（2又は3）LDKに加えて1つの納戸（サービスルーム）で構成されている住宅

間取り	広さ	～30㎡ 以下	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	～100㎡	100㎡超
1R又は1K		S	S	S	S	—	—	—	—	—
1DK又は 1K+S		S	UF	UF	UF	UF	—	—	—	—
1LDK又は LDK+S		—	UF	UF	UF	UF	P	P	P	P
2DK又は 1DK+S		—	UF	UF/F	UF/F	F	—	—	—	—
2LDK又は 1LDK+S		—	UF	UF/F	UF/F	F	F	P	P	P
3DK又は 2DK+S		—	—	F	F	F	—	—	—	—
3LDK又は 2LDK+S		—	—	—	F	F	F	F	P	P
4LDK又は 3LDK+S		—	—	—	—	—	F	F	F	P

(注2) 資産運用会社は、1DK+S、1LDK+S、2DK又は2LDKで広さが40㎡超60㎡以下の住居につき、想定されるテナント層や、ライフスタイルに基づき東京23区に所在する場合はアーバンファミリータイプに分類し、東京23区以外に所在する場合はファミリータイプと分類しています。以下、同様です。

③ 投資態度

本投資法人が取得する資産の組入比率は、以下の方針によります（規約第28条第5項）。

(イ) 特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上

権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします。

(ロ) 資産の総額のうち占める租税特別措置法第67条の15第9項に規定する不動産等の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上とします。

④ 投資基準

(イ) 保有期間

本投資法人は、原則として、中長期の保有を目的として不動産等を取得し、当初から短期で売却することを想定して不動産等を取得しません。なお、中長期とは、5年から15年の期間を意味します。

(ロ) 取得基準

個別の不動産等の取得基準は、以下のとおりとします。

a. 築年数

築年数については、取得時において、原則として15年以内とします。

b. 立地

各地域の実情に鑑み以下の要素も総合的に勘案して取得を決定します。

- ・ 鉄道等主要交通機関からの利便性
- ・ 生活利便施設の配置、近接性
- ・ 接道状況、視認性、地形等
- ・ 都市計画及び地域計画による当該物件への影響
- ・ 日照、眺望、騒音等環境状況
- ・ 公共サービス・インフラ整備状況

- ・ 地域の知名度、評判等の状況

c. 建物の状況

建物診断を行ったうえで、構造はRC（鉄筋コンクリート）造又はSRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造、新耐震基準に適合している建物を原則とします。また、耐久性、維持管理の適応性等の観点から、中長期にわたり良好な居住性の維持ができるものとしてとします。

d. 権利形態

原則として、敷地も含めた1棟全体の所有権が取得できる場合としますが、それ以外の以下の場合には、以下の事項を考慮して取得を決定するものとします。

(i) 共有物件

原則として、取得しません。但し、ほかの共有持分所有者が少数かつ社会的信用を有する者と認められる場合で、本投資法人が共有物件の運営管理について一定のコントロールを有し、かつほかの共有者が持分権を売却する際に、本投資法人が優先してその交渉権を得られる等、共有によるリスクをある程度低減できると判断するに十分な条件が整っている場合には、取得することができるものとします。

(ii) 区分所有物件

原則として、50%以上の持分割合を取得できる場合とします。但し、物件毎に検討を行ない、50%未満での持分割合であっても本投資法人の現在及び将来の権利者としての地位に特段の悪影響がないと判断できる場合には、50%未満の持分割合の場合にも取得できるものとします。

(iii) 借地物件

借地契約の内容を考慮のうえ、収益性、権利の安定性及び市場性に与える影響を考慮・判断をするものとします。

(iv) 担保権・用益物権付着物件

用益物権が付着している不動産等については、設定内容を確認のうえ、収益性、権利の安定性及び市場性に与える影響を考慮・判断し、取得するものとします。原則として、担保権設定物件は取得しません。

e. 投資額

(i) 不動産等一物件当たりの取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）は、原則としてポートフォリオ全体の20%以内とします。

(ii) 不動産等一物件当たりの取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）は、原則として1億円以上とします。区分所有物件の場合には、物件とは、取得する区分所有権に対応する不動産全体をいいます。

(iii) 合理的な市場価格に基づいて取得するものとします。また、利害関係者から取得する場合の取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）は、鑑定評価額と同等か又はそれ未満の金額とします。

f. 開発物件

開発中の不動産への投資は、完工・引渡しに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結することができるものとします。

⑤デュー・ディリジェンスの基準

本投資法人は、投資する個々の不動産等を選定するに当たり、当該不動産等の予想収益、立地エリアの将来性、建築仕様、耐震性能、権利関係、遵法性、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、下記の基準に従って十分な調査を実施するものとします。

a. 運用不動産の経済的調査、物理的調査及び法的調査等の詳細な調査（デュー・ディリジェンス）を実施します。

	評価項目	調査事項
経済的調査	テナント調査	①テナントの信用情報 ②テナントの賃料支払状況等 ③テナントの業種、テナント数、賃借目的、契約内容、世帯状況、用途等 ④現在及び過去の稼働率、平均入居期間、賃料推移
	市場調査	①市場賃料、稼働率 ②競合物件 ③周辺世帯数の推移
	収益関係	①費用水準 ②将来予想される費用負担の可能性 ③修繕履歴及び修繕計画との比較における実際の修繕積立状況 ④公租公課
物理的調査	立地要因	①鉄道等主要交通機関からの利便性 ②生活利便施設の配置、近接性 ③接道状況、視認性、地形等 ④都市計画及び地域計画による当該物件への影響 ⑤日照、眺望、騒音等環境状況 ⑥公共サービス・インフラ整備状況 ⑦地域の知名度、評判等の状況
	建築・設備・仕様概要	①意匠、主要構造、築年数、設計・施工業者等 ②内外装の部材の状況 <住宅> 間取り、天井高、空調設備、防犯設備、放送受信設備、インターネット配備状況、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、エントランス等その他共用設備の状況等 <オフィス・店舗> 前面道路との位置関係及び前面道路からの視認性、前面道路の繁華性、開口又は奥行等の形状と広さ、分割対応の可否、階数、天上高、空調方式、電気容量、営業可能業種、駐車場その他共有施設の利用状況、フリーアクセスフロア、床荷重等

	評価項目	調査事項
	耐震性能診断	①新耐震基準（昭和 56 年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能の確保 ②地震リスク分析及び耐震診断実施
	建物・管理診断	①関係法規（建築基準法、消防法、都市計画法その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ②建物状況報告書における将来（10～12 年程度）の修繕費見込み ③建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理会社へのヒアリング ④施工業者からの保証及びアフターサービス内容 ⑤近隣住民との協定書の有無
	環境・土壌等	①アスベスト・フロン・PCB 等の有害物質の使用・管理状況 ②地質状況、土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討します。 ①借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ②敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ③長期修繕計画に基づく積立金の方針・措置 ④共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 ⑤区分所有の区分性 ⑥本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 ⑦借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） ⑧借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性 ⑨不動産を信託する信託受益権については信託契約の内容
	境界調査	①境界確定の状況、越境物の有無とその状況

b. 個別の不動産等の調査・投資適格性の判断に関しては、デュー・ディリジェンスにおける調査を下に、取引に当たって留意すべき事項を十分に調査、認識したうえで投資適格性を判断します。

c. 専門性・客観性・透明性の観点から、建物調査（耐震判断を含みます。）、環境調査、鑑定評価については、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託します。

(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ございません。

(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

【株式会社ニューシティコーポレーショングループ】

株式会社ニューシティコーポレーション（以下「NCC」と言います。）グループは、NCC、その子会社である(株)ニューシティプロパティサービス、ニューシティ・インベストメント・マネジメント・リミテッド（中国）、ニューシティコーポレーション・コリア・エルエルシー（韓国）、ニューシティ・アジア・ファンド・マネジメント・ピーティーイー・リミテッド（シンガポール）、ニューシティ・オーストラリア・ファンド・マネジメント・リミテッド（豪州）、ニューシティ・ノースアメリカ・インク（米国）、ニューシティ・テクノロジー・エルエルシー（米国）、及び持分法適用会社であるシービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント(株)、ニューシティ・モーゲージ(株)、から構成されています。

NCCグループは、開発、サービス、IT技術が完全に一体となったネットワークを基盤とした不動産マーチャントバンキングビジネス及びインベストメント・マネジメントをコアとする企業であります。NCCグループは明確な責任の所在と高い透明性が求められる事業環境の中で、革新的な不動産金融商品を開発するとともにコスト競争力及び高い付加価値を有するサービスを多岐にわたって提供しています。NCCグループは、東京本社他に大阪、中国・上海、韓国・ソウル、シンガポール、豪州・シドニー、米国・ホノルル、及び米国・サンフランシスコに拠点を有し、この環太平洋全域ネットワークが資金の架け橋となって最適な投資商品と投資機会を提供することを可能としています。

【CBREIH及びCBREI LLC】

シービー・リチャード・エリス・インベスターズ・ホールディングス株式会社（以下「CBREIH」といいます。）及びシービー・リチャード・エリス・インベスターズ・エルエルシー（以下「CBREI LLC」といいます。）はニューヨーク証券取引所上場企業である CB Richard Ellis Group, Inc.（以下「CBRE」といいます。）が実質的に全額出資する会社です。CBREは、米国ロサンゼルスに本社を置き、世界各国の300以上の支店に29,000人を超える従業員を有しており、CBREの平成19年12月期の営業収入は約60億ドルであり、同年の営業収入の点で世界最大の商業不動産サービス会社の一つといえます。資産運用会社であるシービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社はCBREの持分法適用会社となっております。また、CBREI LLCは、不動産の投資マネジメントサービスを提供しています。

また、ご参考に、第6期有価証券報告書 第1部ファンド情報 第一ファンドの状況 1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み をご覧下さい。

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

【NCCとの基本協定】

本投資法人、資産運用会社及びNCCとの間の平成16年10月28日付「不動産の情報提供及び業務支援に関する基本協定書」は、以下のとおりです。（なお、NCCは平成12年7月に設立された住宅開発事業を行う不動産会社です。）

第三者が保有する不動産等に関する情報提供

イ. 第三者が開発・保有し又は開発・保有を予定する不動産につき、運用ガイドラインの定める投資基準を満たす不動産等にかかる処分又は仲介に関する情報（以下「不動産等処分情報」といいます。）をNCCが入手し、NCCが、当該不動産が安定的収益を生み出し得、かつNCC自体があらゆる方法（商品性変更、リース戦略、資本支出、経費管理、財務又は取引の仕組みの変更、ポートフォリオ分散化、開発及び再開発といった方法を含みます。）を用いても当該不動産等に価値を付加できないものと、真摯に判断した場合にはNCCは、当該不動産等処分情報を第三者に対して提供する前に、かかる情報を資産運用会社に通知（以

下「仲介情報提供通知」といいます。) します。但し、NCCが、当該不動産等処分情報を本投資法人に優先的に提供することがNCCと第三者の間の契約若しくは合意又は適用法令に違反する場合は、この限りではありません。

- ロ. 資産運用会社は、当該不動産処分情報にかかる不動産等の本投資法人による購入を検討するか否かについて、仲介情報提供通知の受領から10営業日以内にNCCに対して書面により回答し、NCCは、かかる期間中、かかる不動産等処分情報を資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に対して提供せず、また、自ら当該不動産等を購入するための交渉を当該不動産の所有者等との間で一切行わないものとされます。但し、NCCがかかる期間内に資産運用会社から当該不動産等の購入を検討しない旨の通知を受領した場合には、以後、NCCは当該不動産等につき、本投資法人以外への情報提供又は自らの購入につき制約を受けないものとされます。

NCCが保有する不動産等に関する情報提供

イ. NCC又はNCCが管理する特別目的会社が開発・保有する不動産等又は開発・保有を予定する不動産等（但し、建築基準法に定める建築確認取得前の不動産等及びNCCが分譲マンションとして個別に売却する目的で開発する不動産等を除きます。）のうち、運用ガイドラインの定める投資基準を満たす不動産をNCCが売却しようとする場合、NCCは、当該情報を第三者に対して提供する前に、かかる情報を資産運用会社に対して通知（以下「売却情報提供通知」といいます。）し、本投資法人に対し、市場価格に従いかつ公正な競争の下での透明性ある売却手続に基づいて当該不動産の購入を検討する機会を与えるものとされます。

ロ. この場合、資産運用会社は、当該不動産等の本投資法人による購入を検討するか否かについて、売却情報提供通知の受領から10営業日以内にNCCに対して回答し、NCCは、かかる期間中、当該不動産等に関する情報を第三者に対して提供せず、また、第三者と当該不動産等の売却に関する交渉を行わないものとされます。但し、NCCがかかる期間内に資産運用会社から当該不動産等の購入を検討しない旨の通知を受領した場合には、以後NCCは、当該不動産等の情報を第三者に提供することができるものとされます。

ハ. 資産運用会社が、上記イ. 又はロ. に従って不動産等の購入の申出を行った場合、NCCは、かかる不動産等の購入につき第三者も含めた入札を実行するか否かを決定し、入札の実行を行わない旨をNCCが決定した場合、NCCは、本投資法人に不動産等を売却するための交渉を、資産運用会社との間で誠実に行うものとされます。この場合、NCCは、資産運用会社との不動産等売却に関する交渉を停止する権利を留保していますが、将来、当該不動産等の売却を実行する旨を決定した場合には、資産運用会社との間で改めて交渉を行うこととされます。これに対し、NCCが第三者による入札の実施を決定し、第三者が不動産等につき特定の価格をもって購入申込みを行った場合、NCCは、当該第三者によって提示された購入条件（購入申出価格を含みます。）を

本投資法人の提示する購入条件と比較し、本投資法人が提示する買値が第三者の入札価格と同一若しくはそれより高価である場合又は両者から提示されたかかる条件に概ね相違がない場合、NCCは、不動産等を本投資法人に売却しなければなりません。なお、この場合、NCCと本投資法人との間で締結される不動産に関する売買契約の条件は、独立当事者間（アームスレングス）取引条件をもって行うものとされます。

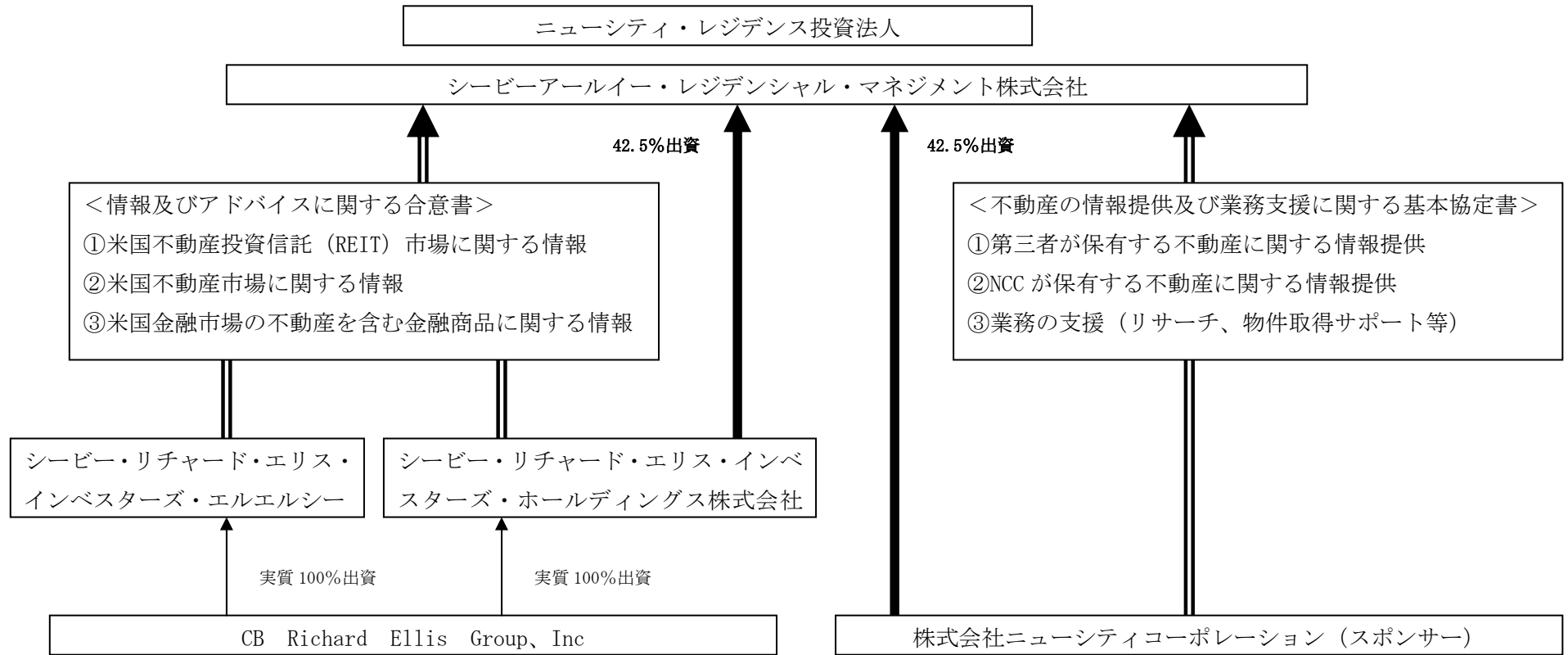
【CBREIH及びCBREI LLCからの情報提供】

資産運用会社は、資産運用会社の主要な株主であるCBREIH及びCBREI LLCとの間で、「情報及びアドバイスに関する合意書」(Agreement concerning Provision of Information and Advice) を平成16年10月28日付で締結しており、資産運用会社はかかる合意書に基づき、CBREIH及びCBREI LLCから以下の情報の提供を受けています。資産運用会社はかかる情報を活用し、内部成長及び外部成長に資するノウハウの向上に役立てています。

- ・ 米国における不動産投資信託（REIT）市場に関する情報
- ・ 米国における不動産市場に関する情報
- ・ 米国における金融市場の不動産を含む金融商品に関する情報

「情報及びアドバイスに関する合意書」の有効期間は当該合意書の締結日から5年とされていますが、資産運用契約の終了の際には当該合意書も自動的に終了します。締結日から5年が経過した場合に資産運用契約が有効であれば、1年更新されますが、当事者の一方が従前と同じ条件の下での契約の更新に障害をもたらす事由があるものと判断した場合、相手方に3ヶ月前までに通知を行います。その場合、当事者双方が合意に達した場合には新たな条件の下で本契約が継続され、合意に達しない場合には、各当事者は本契約を終了させることができます。

【スポンサー関係まとめ図】



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

本書の日付現在

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	新井 潤	昭和57年4月 昭和58年9月 昭和62年3月 平成9年7月 平成13年6月 平成17年8月 平成17年11月 平成19年2月 平成19年7月	住友不動産株式会社 住宅事業本部高層事業部 同上 秘書室 同上 住宅事業本部 同上 名古屋支店長 株式会社ランドビジネス 常務取締役 シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 投資アセットマネジメント部副部長 同上 常務取締役兼投資アセットマネジメント部長 同上 常務取締役兼投資アセットマネジメント本部長就任 同上 代表取締役社長（現在に至る） ニューシティ・レジデンス投資法人 執行役員（現在に至る）	資産運用会社の代表取締役社長で、投資法人と資産運用会社との連携をより一層強化することが可能と考え、投資法人の経営判断における妥当性の確保及び効率化に資する外、投資法人の投資主の保護という利益にも合致すると考えたからです。
監督役員	島田 耕一	昭和59年4月 平成3年4月 平成5年4月 平成16年9月	住友不動産株式会社 入社 総務部 最高裁判所司法研修所 入所 弁護士登録（第一東京弁護士会） 山分榮法律事務所 入所（現在に至る） ニューシティ・レジデンス投資法人 監督役員（現在に至る）	弁護士であり、特に法律面から執行役員の職務の執行を監督出来るように選任
監督役員	中村 里佳	昭和61年10月 平成2年2月 平成11年4月 平成16年9月	中央会計事務所 入所 公認会計士登録 株式会社さくら総合事務所 入所（現在に至る） ニューシティ・レジデンス投資法人 監督役員（現在に至る）	公認会計士であり、特に会計面から執行役員の職務の執行を監督出来るように選任

(注) 監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

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	兼職理由	利益相反関係への態勢
新井 潤	代表取締役社長	<p>投資法人とその資産の運用を行う資産運用会社は、そもそも資産運用会社が投資法人の資産の運用を包括して行うという密接な関係にあります。兼職により資産運用会社の代表取締役社長となった場合には、投資法人と資産運用会社との連携をより一層強化することが可能となります。したがって、執行役員が資産運用会社の代表取締役社長を兼職することは、投資法人の経営判断における妥当性の確保及び効率化に資する外、投資法人の投資主の保護という利益にも合致することになります。</p>	<p>兼職には左記のような利点があるものと考えられる外、かかる兼職によっても、資産運用会社と投資法人の利益相反については投信法上規定が整備されており、いずれの会社の利益も害するおそれがないものと考えます。</p> <p>例えば、投信法上、資産運用会社に対する資産運用報酬は規約記載事項（投信法第 67 条第 1 項第 13 号）であり、その変更には投資主総会の決議が必要とされているため、申請者がいずれか一方の利益を図って報酬を一方的に決することはできません。その上、投資法人と兼職資産運用会社の間で締結された資産運用委託契約の契約内容の変更、資産運用報酬の支払、執行役員に対する報酬額の決定等に関しては、役員会の決議事項となっており（投信法第 109 条第 2 項第 7 号、第 8 号、第 4 項等）、役員会において監督役員による監督が行われることとなっています。</p> <p>また、資産運用会社においても、会社法の利益相反取引に関する規制等、通常の株式会社の場合と同様の利益保護規定の適用があります。これにより、兼職による資産運用会社と投資法人の利益相反取引のおそれについては、十分な手当がなされております。</p> <p>また、後記の「(3) 利益相反取引への取組み等 利益相反取引への対応方針（投資法人の資産運用にかかるとの自主ルール）」をご参照下さい。</p>

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）

該当事項はございません。

(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	新井 潤	昭和57年4月 昭和58年9月 昭和62年3月 平成9年7月 平成13年6月 平成17年8月 平成17年11月 平成19年2月 平成19年7月	住友不動産株式会社 住宅事業本部高層事業部 同上 秘書室 同上 住宅事業本部 同上 名古屋支店長 株式会社ランドビジネス 常務取締役 シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント 株式会社 投資アセットマネジメント部副部長 同上 常務取締役兼投資アセットマネジメント部長 同上 常務取締役兼投資アセットマネジメント本部長 同上 代表取締役社長（現在に至る） ニューシティ・レジデンス投資法人 執行役員（現在に至る）	兼任

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
取締役、執行 役員兼財務経 理本部長	岩崎 和行	昭和52年4月 昭和62年7月 平成2年7月 平成5年4月 平成9年3月 平成11年5月 平成12年9月 平成14年10月 平成17年1月 平成17年11月 平成19年2月 平成19年4月	株式会社神戸製鋼所 入社 重機械営業部、資金部 三井信託銀行株式会社 (現中央三井信託銀行株式会社) 入社 国際市場資金部 同上 八重洲口支店 同上 本店審査部 同上 大阪支店不動産部 同上 玉川支店支店長 同上 岡山支店支店長 同上 浦和支店支店長 同上 新宿西口支店支店長 シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント 株式会社 入社 取締役兼ファイナンス部長 同上 取締役兼ファイナンス本部長 同上 取締役、執行役員兼財務経理本部長 (現在に至る)	

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
取締役、執行役員兼 チーフ・コンプライアンス・オフィサー	大津 啓二	昭和 58 年 4 月	大成建設株式会社 入社	
		平成 13 年 4 月	司法研修所 入所	
		平成 14 年 10 月	弁護士登録（第二東京弁護士会）	
		平成 14 年 11 月	大成建設株式会社 法務部 入社	
		平成 19 年 2 月	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメン ト株式会社 入社	
		平成 19 年 3 月	同上 チーフ・コンプライアンス・オフィサー	
		平成 19 年 6 月	同上 取締役兼チーフ・コンプライアンス・オフィ サー	
		平成 20 年 4 月	同上 取締役、執行役員兼チーフ・コンプライアン ス・オフィサー（現在に至る）	

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
取締役、執行 役員兼投資運 用本部長	吉村 克	昭和 56 年 4 月	太平住宅株式会社 業務部	
		昭和 62 年 3 月	三井不動産販売株式会社 不動産運用部鑑定課	
		平成 10 年 4 月	同上 国際事業部	
			グループリーダー	
		平成 12 年 4 月	同上 米国三井不動産販売株式会社に出向	
			シニアヴァイスプレジデント	
		平成 15 年 10 月	同上 デューデリジェンス事業部	
			グループリーダー	
		平成 17 年 6 月	株式会社ニューシティコーポレーション	
			シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメン	
			ト株式会社に出向	
			投資アセットマネジメント部シニアアセットマネジ	
			ャー	
		平成 18 年 6 月	セキュアード・キャピタル・ジャパン株式会社	
			エス・シー・ジェイ・インベストメント・マネー	
			ジメント株式会社（現 S C J インベストメント・マネ	
			ジメント株式会社）に出向	
			アセットマネジメント部 シニアマネジャー	
		平成 19 年 3 月	同上 セキュアード・キャピタル・ジャパン株式	
			会社	
			執行役員	
			同上 S C J インベストメント・マネジメント株式	
			会社	
			アセットマネジメント部 部長	
		平成 20 年 4 月	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメン	
			ト株式会社	
			取締役、執行役員兼投資運用本部長（現在に至る）	

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
取締役 (非常勤)	藤田 哲也	昭和59年4月	住友不動産株式会社 入社 住宅事業本部	兼任 兼任
		昭和63年11月	住友不動産ニューヨーク・インク 執行副社長 兼 ラソラーナ・ニューヨーク・インク 執行副社長	
		平成12年8月	同社長 兼 SRDアメリカインク 社長	
		平成13年1月	同 兼 住友不動産カリフォルニア・インク 社長	
		平成14年4月	住友不動産株式会社 ビル事業本部	
		平成14年7月	シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式 会社 シニア・ヴァイス・プレジデント兼マネジング・ディ レクター	
		平成16年4月	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント 株式会社 代表取締役社長	
		平成16年9月	ニューシティ・レジデンス投資法人 執行役員	
		平成19年7月	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント 株式会社 取締役就任（現在に至る）	
		平成19年8月	株式会社ニューシティコーポレーション 取締役上席副社長	
		平成19年8月	株式会社ニューシティプロパティサービス 取締役	
		平成19年11月	同上 代表取締役（現在に至る）	
平成20年2月	株式会社ニューシティコーポレーション 代表取締役社長（現在に至る）			

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
取締役 (非常勤)	筒井 豊春	昭和49年4月 昭和58年9月 昭和63年4月 平成8年7月 平成13年6月 平成13年6月 平成13年11月 平成14年11月 平成15年5月 平成16年7月 平成16年12月	野村証券株式会社 入社 モルガン・スタンレー証券会社 入社 クレディ・スイス・ファースト・ボストン証券会社 入社 キャピタル・パートナーズ・ホールディングス株式会社 代表取締役（現在に至る） プルデンシャル・ファイナンシャル・アドバイザーズ証券会社取締役 ヒューマン・キャピタル・ネットワークス株式会社 代表取締役（現在に至る） ら・べるびい株式会社 代表取締役会長（現在に至る） 株式会社 健康水 代表取締役（現在に至る） キャピタル・パートナーズ証券株式会社 代表取締役会長 シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 取締役（現在に至る） キャピタル・パートナーズ証券株式会社 代表取締役社長兼CEO（現在に至る）	兼任 兼任 兼任 兼任 兼任

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	
取締役 (非常勤)	久志本 一郎	昭和41年4月	日本長期信用銀行 入社		
			営業第5部配属		
		昭和48年12月	同 大阪支店資金部調査役		
		昭和51年12月	同 国際金融部調査役		
		昭和53年12月	同 ニューヨーク支店 次長		
		昭和58年7月	同 マーチャントバンキンググループ M&Aグル ープヘッド		
		昭和62年12月	同 池袋支店長		
		平成2年2月	同 営業第八部長		
		平成5年11月	ケンブリッジ・エネルギー・リサーチシニア フェロ ー		
		平成7年5月	ホテルインベストメント株式会社 代表取締役社長		
		平成10年5月	パシフィック・アドバイザー・グループ設立 株式会社ピーエーエージャパン 代表取締役社長（現在に至る）		兼任
		平成16年7月	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント 株式会社 取締役（現在に至る）		
平成17年6月	株式会社 森インベスト 監査役（現在に至る）	兼任			
平成17年6月	株式会社 エムアイゴルフ 監査役（現在に至る）	兼任			

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
取締役 (非常勤)	ウィリアム・ エム・ハリス	昭和57年5月	エトナ・リアルティ・インベスターズ、西部地域マネージャー	兼任
		平成4年8月	コール・インベストメント・マネジメント、カリフォルニア西部地域 社長	
		平成8年2月	コール・インベストメント・マネジメント、常務取締役	
		平成12年3月	シー・ビー・リチャード・エリス・インベスターズ 業務執行最高責任者	
		平成17年11月	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント 株式会社 取締役（非常勤）（現在に至る）	
		平成19年1月	シー・ビー・リチャード・エリス・インベスターズ 社長兼業務執行最高責任者（現在に至る）	
監査役 (非常勤)	兼山 嘉人	昭和58年10月	青山監査法人（プライス・ウオーターハウス）入社	兼任
		平成7年8月	兼山公認会計士事務所を開設（現在に至る）	
		平成17年6月	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント 株式会社 監査役（非常勤）（現在に至る）	
		平成17年9月	株式会社ニューシティコーポレーション 監査役（非常勤）（現在に至る）	

②資産運用会社の従業員の状況

平成20年2月29日現在

従業員数（名）・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 33 名	該当事項はございません。

(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

資産運用会社の意思決定手続

a. 投資方針（運用ガイドライン及び資産運用計画）の決定プロセス

資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める運用ガイドライン及び資産運用計画を作成します。投資方針の決定プロセスは以下のとおりです。

投資運用本部における IR 部は、投資法人の運用資産にかかる市況全体の情勢及びマクロ市況分析並びに本投資法人のポートフォリオを構成する個々の資産の分析等を行います。これらの市場分析等に基づき、詳細な検討を加えた上で、企画部が運用ガイドライン案の起案を行い、運用部が資産運用計画案の起案を行い、投資運用部長に起案を提出します。但し、その前に必ず、その起案書類及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、起案事項に関する法令・諸規則（資産運用会社が業務を遂行するに際し遵守すべき法律、政省府令、地方公共団体の定める条例、その他の命令、投資信託協会の諸規則、資産運用会社と資産運用委託契約を締結する本投資法人が上場する証券取引所の諸規則、本投資法人の規約、資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受け、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けなければなりません。

コンプライアンス・オフィサーは、起案事項に法令・諸規則への違反又は抵触が認められず、かつその他コンプライアンス上の問題がないと判断して当該起案事項を承認した場合には、その旨を当該起案を作成した部門に対して連絡します。当該部門は、承認済みの当該起案を投資運用本部長に提出します。投資運用本部長は、当該起案の内容を審査し、投資運用本部長が当該起案を承認した場合は、投資委員会に議案として提案します。

投資委員会は、立案された運用ガイドライン案又は資産運用計画案について、本投資法人が既に有する運用方針との整合性の観点等から、起案の内容を検討し、決議を行います。投資委員会の承認が得られた場合、投資委員会は、当該案に関する書類を取締役に提出し、取締役会は、不動産及び不動産投資信託その他の各市場の状況、投資戦略及び諸法令の遵守状況等を総合的

に勘案し、当該案を承認するか否かを決議します。取締役会の承認によって当該運用ガイドライン又は資産運用計画案が最終的に決定されたこととなり、決定された事項は本投資法人の役員会に報告されます。但し、利害関係者との取引制限にかかる運用ガイドライン又は資産運用計画案の策定及び変更に関しては、取締役会において承認された後、本投資法人の役員会に付議され、役員会において承認された場合に、最終決定されたこととなります。

b. 個別物件の取得の決定プロセス

本投資法人の資産の具体的な運用は、投資運用本部の投資部及び運用部並びに財務経理本部の財務部及び経理部が、それぞれの上記担当業務に応じて実行しますが、資産運用のうちで、個別物件の取得に関する具体的なプロセス（手順）は以下のとおりです。

投資部は、取得候補案件を選定し、当該案件に関する詳細な物件デュー・ディリジェンスを行い、その結果を踏まえた取得計画案を策定し、コンプライアンス・オフィサーに提出します。

コンプライアンス・オフィサーは、当該取得計画案等における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無について確認します。コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画を承認した場合（コンプライアンス・リスク管理委員会での審議・承認を必要と判断する場合があります。）は、投資部は、当該取得計画を、投資運用本部長に提出します。投資運用本部長は、当該取得計画案の内容を審査し、投資運用本部長が当該取得計画を承認した場合は、投資委員会に提出します。

投資委員会では、当該案件が本投資法人の資産運用の基本方針に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格の審議を行い、当該案件に関する取得の実行及び取引価格の承認を含めた決議を行います。投資委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を投資運用本部長に指示することができます。当該案件にかかる取引価格が10億円以上の場合又は利害関係者との取引に該当する場合（注）、投資委員会は、取得計画案を承認した後（利害関係者との取引の場合又はコンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合にはコンプライアンス・リスク管理委員会での承認を経て）、取締役会に当該取得計画案を提出します。当該取得計画案が取締役会において承認された場合、当該案が有効に資産運用会社の意思決定となり、当該案件の取得にかかる取締役会の決議内容に従って、投資運用本部の投資部は物件取得業務を行います。取締役会が当該取得計画案を承認しない場合、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を投資委員会及び投資運用本部長並びにコンプライアンス・オフィサーに指示することができます。

（注）該当しない場合には、投資委員会の承認が得られたことをもって、当該取得計画案が資産運用会社の意思決定となります。

c. 運用資産の売却及び運営管理並びにファイナンス戦略及び資金調達決定プロセス

運用資産の売却及び運営管理に関する事項は、運用部から、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た上で、投資運用本部長に提出され、投資法人のファイナンス戦略及び投資法人の資金調達に関する事項は財務部から、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た上で（いずれの場合も、コンプライアンス・リスク管理委員会の審議・承認を必要と判断する場合があります。）、財務経理本部長に提出され、その後、各本部長から投資委員会に提出され、投資委員会の審議を経ます。1取引にかかる取引価格が10億円以上の場合又は利害関係者との取引に該当する場合（注）、投資委員会が承認した後（利害関係者との取引の場合又はコンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合にはコンプライアンス・リスク管理委員会での承認を経て）、取締役会に付議され、取締役会により決定された場合、かかる決定が資産運用会社の意思決定となり、かかる決定に従って運用部が取引を実行します。

（注）該当しない場合には、投資委員会の決定が資産運用会社の意思決定となります。

d. 利害関係者との取引における意思決定プロセス

利害関係者と本投資法人との取引にかかる議案については、資産運用会社の取締役会に付され、かかる議案は取締役全員の出席の下で、出席取締役の全員一致をもって決めます。かかる決議に関して、当該利害関係者に該当することとなる取締役又は法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する取締役（兼職の場合を意味し、資産運用会社に転籍又は出向している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案について議決権を有しないものとし、その取締役の数は、この場合の取締役及び出席取締役の数に算入しません。

（注） 利害関係者とは、投信法第201条にて定義される利害関係人等、本資産運用会社の10%以上の株主及びその子会社並びにそれらの者の意向を受けて設立された特別目的会社（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。以下「資産流動化法」といいます。）において規定する特定目的会社、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号、その後の改正を含みます。）において規定する特例有限会社、株式会社等を含みます。）を意味します。

利益相反取引への対応方針（投資法人の資産運用にかかる自主ルール）

（イ）一般原則

資産運用会社は、利害関係者との取引に関しては、法令上の問題点がないのみならず、資産運用会社が運用資産の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、資産運用会社の内規である運用ガイドライン及び委員会規程に以下のような定めをおいています。

（ロ）概要

a. 資産運用会社の取締役会規則又は委員会規程に基づき、以下の要請があります。

- 利害関係者と本投資法人との取引にかかる議案については、資産運用会社の取締役の全員が出席し、出席取締役の全員一致をもって決し、かかる決議に関して、当該利害関係者に該当することとなる取締役又は法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する取締役（兼職の場合を意味し、当会社に転籍又は出向している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案について議決権を有しないものとし、その取締役の数は、この場合の取締役及び出席取締役の数に算入しません。
但し、病気、事故、その他やむを得ない事情により出席できない取締役が、かかる事実を証する書面を取締役会に提出した場合には（但し、やむを得ない事情により事前に当該書面を提出することが困難であるとほかの取締役全員が認めた場合には、可能な限り速やかに当該書面を提出すれば足りる）、当該取締役はこの場合の取締役及び出席取締役の数に算入されません。
- 投資委員会の審議内容に、利害関係者と本投資法人との間の取引に関する事項が含まれる場合には、当該利害関係者に該当することとなる委員又は法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する委員（兼職の場合を含みますが、当該会社に出向又は転籍している場合を除きます。）を、投資委員会に出席させることはできません。
- 投資委員会の決議の採択において、利害関係者と本投資法人との間の取引に関する議案については、議決権を有する委員の

議決権の過半数の賛成かつ議決権を有する社外取締役及び外部専門家の全員の賛成により採択されなければなりません。

- ・ 投資委員会（及びコンプライアンス・リスク管理委員会）の委員は、1人につき1個の議決権を有しますが、利害関係者と本投資法人との取引に関して投資委員会（又はコンプライアンス・リスク管理委員会）が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなる投資委員（又はコンプライアンス・リスク管理委員）又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する投資委員（又はコンプライアンス・リスク管理委員）（兼職の場合を含むが、当会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議対象となる議案について議決権を有しません。
- ・ 投資委員会（及びコンプライアンス・リスク管理委員会）の審議内容に、利害関係者と本投資法人との間の取引に関する事項が含まれる場合には、当該利害関係者に該当することとなる投資委員（又はコンプライアンス・リスク管理委員）又は法人たる利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する投資委員（又はコンプライアンス・リスク管理委員）（兼職の場合を含むが、当会社に出向又は転籍している場合を除きます。）を、投資委員会（及びコンプライアンス・リスク管理委員会）に出席させることはできません。
- ・ 利害関係者と本投資法人との間の取引及び法人たる利害関係者の役員又は使用人の地位を現に有する者と本投資法人との取引については、コンプライアンス・リスク管理委員会が審議し、コンプライアンス・リスク管理委員会で可決された後、取締役会に付議されなければなりません。

b. 運用ガイドラインにおいて、下記②のような基準に従って、利害関係者との取引を行うことが義務付けられています。

②基準

利害関係者との以下の取引に関しては、それぞれの以下の基準に基づいて行うものとします。但し、かかる取引が実行された後に遅滞なく、資産運用会社は本投資法人に当該取引の内容等を報告するものとします。

(イ) 利害関係者からの物件・資産の取得

a. 不動産及び不動産信託受益権の場合

1 物件当たりの「投資額」（購入金額のみを指し、税金・取得費用等は含みません。）は、鑑定評価額以下とします。但し、売主が当該不動産等の取得に要した諸費用（各種手数料、デュー・ディリジェンス費用、登録免許税等）相当額を上限として、鑑定評価額を上回る価格で取得することがあります。

b. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 a. に従うものとします。

(ロ) 利害関係者への物件・資産の売却

a. 不動産及び不動産信託受益権の場合

1 物件当たりの「売却額」（売却金額のみを指し、税金・取得費用等は含みません。）は、鑑定評価額以上とします。

b. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は上記 a. に従うものとします。

(ハ) 利害関係者への物件の賃貸

市場相場及び当該物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案し、適正な賃貸条件に基づき賃貸します。

(ニ) 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

資産運用会社は、株式会社ニューシティプロパティサービスが以下の要件を満たす限り、本投資法人が将来において組入れを行う物件のプロパティ・マネジメント業務を同社に委託することとしています。

- ・ 物件所在地域及び物件所在地域の不動産市場に精通しており、資産運用会社の定める委託業務仕様に基づき、プロパティ・マネジメント業務を遂行できる組織的体制が構築されており、許認可上の要請を満たしていること。

- ・ 新規テナント募集に関する物件所在地域の地元仲介業者とのネットワークが構築されていること。
- ・ プロパティ・マネジメント業務に対する報酬が、物件所在地域の相場の範囲内であること。

(ホ) 利害関係者による売買・賃貸の媒介又は仲介手数料

a. 売買

媒介又は仲介手数料は売買価格の3%を上限とします。

b. 賃貸

媒介又は仲介手数料は契約賃料の1ヶ月分相当を上限とします。

(ヘ) 利害関係者に対する工事の発注

第三者の見積価格、内容と比較検討したうえで発注します。但し、緊急修繕及び1件100万円以下の工事の場合は、第三者の見積を省略して市場相場に基づき発注できるものとします。

③運用体制の採用理由

利益相反取引に対応する体制として、前①で記載した投資運用の意思決定における内部統制上の仕組みが適当と考える理由を記載してください。

(イ) 利益相反取引に対する投資法人の執行役員が果たす機能について

前記、「(1) 投資法人②投資法人執行役員と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」をご参照ください。

(ロ) 利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす機能について

資産運用会社の取締役会は、株主からの委任を受けて資産運用業務全体の業務執行を監督する権限を有し、義務を負っています。ガバナンスの確保の為にスポンサー企業以外から2名の社外取締役を選任しています。また利害関係人との取引に関する決議は取締役全員の合意を要することにより、その透明性と中立性を確保しています。

(ハ) 委員会の社外委員について

a. 投資委員会

投資委員会は、社長、投資運用本部長（委員長）、財務経理本部長、非常勤取締役、社外取締役、社外専門家(1名)で構成されています。議決権の過半数以上の賛成及び社外取締役全員の賛成を要することにより、その透明性と中立性を確保しています。なお、委員1人につき1個の議決権を有します。社外取締役は、筒井豊春、久志本一郎、ウィリアム・エム・ハリスの3名です。その略歴は上記のとおりです。社外専門家の氏名・略歴は以下の通りです。

社外専門家	藤沼 幸雄	昭和50年2月 昭和62年9月 平成2年3月 平成5年12月	藤沼建築設計事務所設立 橋本不動産鑑定事務所入所 (株)九段経済研究所入社 藤沼総合事務所設立（現在に至る）	
-------	-------	---	---	--

b. コンプライアンス・リスク管理委員会

コンプライアンス・リスク管理委員会は、各取締役、各本部長およびチーフ・コンプライアンス・オフィサー（委員長）により構成されます。また、監査役およびインターナル・オーディターは、その判断により、コンプライアンス・リスク

管理委員会に出席して意見を述べることができます。議決権の過半数以上の賛成及び社外取締役全員の賛成を要することにより、その透明性と中立性を確保しています。なお、コンプライアンス・リスク管理委員1人につき1個の議決権を有しますが、決議につき特別の利害関係を有する委員、および資産運用会社が資産の運用を行う投資法人が資産運用会社の利害関係者との間で行う取引にかかる決議を行う場合、その利害関係者（個人）である委員又はその利害関係者（法人）の役員若しくは使用人の地位を現に有する委員（兼職の場合を意味し、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、その決議について議決権を有しないものとします。社外取締役は、筒井豊春、久志本一郎、ウィリアム・エム・ハリスの3名で、その略歴は上記のとおりです。監査役は兼山 嘉人でその略歴は上記のとおりです。

（二） コンプライアンス・オフィサーについて

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社におけるコンプライアンスの責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を高めることに努めています。このため、コンプライアンス・オフィサーは、取締役会において承認されたコンプライアンス規程又はコンプライアンス基本方針、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムに基づく社内コンプライアンスの推進に努めるとともに、国内外の法規制状況を把握し、資産運用会社内の各部へ連絡及び徹底を図ります。また、資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、投資法人規約、その他の諸規定等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス上重要な問題が生じた場合には直ちにコンプライアンス・リスク管理委員会に報告する義務を負っており、事案及び内容の重要性に鑑みて必要と判断したときは、適宜コンプライアンス・リスク管理委員会を招集し開催して、コンプライアンス上重要な事項について審議することができます。コンプライアンス・オフィサーの氏名・略歴は以下の通りです。

取締役、執行役員兼 チーフ・コンプライアンス・オフィサー	大津 啓二	昭和 58 年 4 月	大成建設株式会社 入社	兼任・兼職なし
		平成 13 年 4 月	司法研修所 入所	
		平成 14 年 10 月	弁護士登録（第二東京弁護士会）	
		平成 14 年 11 月	大成建設株式会社 法務部 入社	
		平成 19 年 2 月	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 入社	
		平成 19 年 3 月	同上 チーフ・コンプライアンス・オフィサー	
		平成 19 年 6 月	同上 取締役兼チーフ・コンプライアンス・オフィサー	
		平成 20 年 4 月	同上 取締役、執行役員兼チーフ・コンプライアンス・オフィサー（現在に至る）	

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6期に係る利害関係人との取引状況は以下のとおりです。

(イ) 支払手数料等

区分	支払手数料 総額 A (千円)	利害関係人との取引の内訳 (注1)		B / A (%)
		支払先	支払額 B (千円)	
修繕維持費	342,708	株式会社ニューシティ°ロパティサービズ	185,052	54.0%
物件管理委託料	153,692	株式会社ニューシティ°ロパティサービズ	153,534	99.9%
仲介手数料及び広告費等	413,971	株式会社ニューシティ°ロパティサービズ	289,112	30.4%
その他賃貸事業費用	100,286	株式会社ニューシティ°ロパティサービズ	10,840	10.8%
		ニューシティ・リーシング°ワン株式会社	562	0.6%
		ニューシティ・リーシング°ツー株式会社	896	0.9%
		ニューシティ・レジデンス°フォー株式会社	506	0.5%
		ニューシティ・リーシング°フォー株式会社	577	0.6%
		ニューシティ・リーシング°ファイヴ°株式会社	546	0.5%
		ニューシティ・リーシング°シックス株式会社	446	0.4%

(注1) 「利害関係人」とは、投信法第201条第1項にて定義される利害関係人等及び資産運用会社の10%以上の株主並びにかかる者の意向を受けて設立された特別目的会社（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。）において規定する特定目的会社、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号、その後の改正を含みます。）において規定する特例有限会社、株式会社等を含みます。）をいいます。

(注2) 当期における要支払額を記載しております。

(2) 物件取得等の状況

該当事項はございません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

不動産鑑定機関は、利害関係を有しない独立した外部業者を選定し、取得価額により区分を設けています。

①取得価額が20億円以上の物件は、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社中央不動産鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、東京建物株式会社、三井不動産販売株式会社、財団法人日本不動産研究所の選定を原則としています。

②取得価額が20億円未満の物件は、①の鑑定会社に株式会社東京合同鑑定事務所、株式会社東京カンテイの選定を加えています。

平成20年2月29日現在

物件名称（注1）		不動産鑑定士の概要			
		名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
C-1	NCR南青山	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-2	NCR西麻布ツインタワー	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-3	NCR西麻布	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-4	NCRお茶の水	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-5	NCR参宮橋	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-6	NCR新宿壹番館（注2）	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-7	NCR新宿貳番館（注2）	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-8	NCR日本橋イースト	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-9	NCR日本橋ウエスト	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-10	NCR銀座ツインⅠ	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-11	NCR銀座ツインⅡ	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-12	NCR原宿	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-13	NCR三田	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-14	NCR代々木上原	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-15	NCR千駄ヶ谷	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-16	NCR新宿7丁目	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-17	NCR市谷左内町	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-18	NCR日本橋人形町Ⅰ	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-19	NCR日本橋人形町Ⅱ	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-20	NCR新御茶ノ水	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-22	NCR日本橋人形町Ⅲ	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。

C-23	NCR神保町Ⅱ	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-24	NCR銀座イーストⅢ	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-25	NCR新宿御苑Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-26	NCR笹塚（注2）	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区霞ヶ関3-7-1	58名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-27	NCR高輪台	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-28	NCR日本橋人形町Ⅳ	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区霞ヶ関3-7-1	58名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-29	NCR新宿御苑Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-30	NCR銀座イーストⅣ	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区霞ヶ関3-7-1	58名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-31	NCR高輪台Ⅱ	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-32	NCR南麻布	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-33	NCR南麻布イースト	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-34	NCR銀座	三井不動産販売株式会社	東京都中央区日本橋室町3-1-20	13名	三井グループにおける新築大規模物件の実績を評価し選定した。
C-35	NCR日本橋水天宮	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-36	NCR高輪	三井不動産販売株式会社	東京都中央区日本橋室町3-1-20	13名	三井グループにおける新築大規模物件の実績を評価し選定した。
C-37	NCR東日本橋	東京建物株式会社	東京都中央区八重洲1-9-9	15名	（社）日本不動産鑑定協会の設立発起人であるなど長年の鑑定実績及び不動産証券化案件での鑑定実績を評価し選定した。
C-38	カテリーナ三田タワースイート（NCR）	東京建物株式会社	東京都中央区八重洲1-9-9	15名	（社）日本不動産鑑定協会の設立発起人であるなど長年の鑑定実績及び不動産証券化案件での鑑定実績を評価し選定した。
C-39	NCR新宿	三井不動産販売株式会社	東京都中央区日本橋室町3-1-20	13名	三井グループにおける新築大規模物件の実績を評価し選定した。
C-40 （M-5）	NCR目黒	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-41 （M-12）	NCR大塚	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-42 （M-17）	NCR自由が丘	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
C-43 （M-18）	NCR目白イースト	株式会社東京カンテイ	東京都品川区上大崎2-24-15	25名	自社にて賃貸・分譲の実績データベースを保有しており、マーケット評価に優れた点を評価し選定した。
C-44 （M-21）	NCR池袋	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区霞ヶ関3-7-1	58名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
C-45 （M-23）	NCR要町	三井不動産販売株式会社	東京都中央区日本橋室町3-1-20	13名	三井グループにおける新築大規模物件の実績を評価した。
C-46 （M-23）	NCR品川シーサイドタワー	三井不動産販売株式会社	東京都中央区日本橋室町3-1-20	13名	三井グループにおける新築大規模物件の実績を評価し選定した。
C-47 （M-24）	NCR八雲	三井不動産販売株式会社	東京都中央区日本橋室町3-1-20	13名	三井グループにおける新築大規模物件の実績を評価し選定した。
C-48 （M-26）	NCR戸越銀座	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区霞ヶ関3-7-1	58名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
M-2	NCR等々力	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	小規模なレジデンシャル証券化案件の鑑定をメインとしている実績を評価した。
M-3	NCR本所吾妻橋	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
M-4	NCR北沢	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
M-6	NCR洗足公園	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。

M-8	NCR門前仲町	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
M-9	NCR田園調布	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
M-10	NCR根岸	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
M-11	NCR上池台	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
M-13	NCR森下	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
M-14	NCR若林公園	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区霞ヶ関3-7-1	58名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
M-15	NCR浅草橋	株式会社中央不動産鑑定所	東京都中央区日本橋3-5-14	23名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
M-16	NCR学芸大学	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
M-19	NCR入谷	株式会社東京カンテイ	東京都品川区上大崎2-24-15	25名	自社にて賃貸・分譲の実績データベースを保有しており、マーケット評価に優れた点を評価し選定した。
M-22	NCR上野タワー	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
M-25	NCR森下ウエスト	三井不動産販売株式会社	東京都中央区日本橋室町3-1-20	13名	三井グループにおける新築大規模物件の実績を評価し選定した。
M-27	NCR三ノ輪	三井不動産販売株式会社	東京都中央区日本橋室町3-1-20	13名	三井グループにおける新築大規模物件の実績を評価し選定した。
M-28	NCR自由が丘ウエスト	三井不動産販売株式会社	東京都中央区日本橋室町3-1-20	13名	三井グループにおける新築大規模物件の実績を評価し選定した。
M-29	NCR中野	財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門1-3-2	258名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
M-30	NCR用賀	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
M-31	NCR住吉	三井不動産販売株式会社	東京都中央区日本橋室町3-1-20	13名	三井グループにおける新築大規模物件の実績を評価し選定した。
M-35	NCR押上	三井不動産販売株式会社	東京都中央区日本橋室町3-1-20	13名	三井グループにおける新築大規模物件の実績を評価し選定した。
G-1	NCR横浜イースト	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
G-2	NCR船橋本町	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
G-3	SH 元住吉	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
G-4	NCR豊田	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
G-5	NCR西船橋	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
G-6	NCR舞浜	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
G-7	NCR市川妙典	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
G-8	NCR久米川	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
G-9	NCR浦安	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
G-10	NCR南行徳Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
G-11	NCR南行徳Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所で、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
G-12	NCR野毛山	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
G-13	NCR南林間	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
G-14	NCR湘南	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
G-15	LM淵野辺本町	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。

G-16	LM東青梅第三	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
G-17	P T市川	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
G-18	P T塩焼	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
G-19	P T堀江	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
R-1	NCR大通公園	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-2	五色山ハイツ	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
R-3	NCR西公園	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-4	NCR西大濠	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-5	NCR加古川	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-6	LM前橋西片貝	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
R-7	アプリーレ垂水	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
R-9	クレスト草津	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-10	NCR本町イースト	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-11	NCR新梅田	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-12	NCR静岡鷹匠	株式会社東京合同鑑定事務所	東京都港区南青山2-22-14	1名	レジデンシャル証券化案件の豊富な実績を評価し選定した。
R-13	NCR阿倍野	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-14	NCR大手通	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島2-2-7	42名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-15	NCR栄	株式会社東京カンテイ	東京都品川区上大崎2-24-15	25名	自社にて賃貸・分譲の実績データベースを保有しており、マーケット評価に優れた点を評価し選定した。
R-16	NCR日本橋高津	三井不動産販売株式会社	東京都中央区日本橋室町3-1-20	13名	三井グループにおける新築大規模物件の実績を評価し選定した。
R-20	NCR心齋橋イーストタワー	東京建物株式会社	東京都中央区八重洲1-9-9	15名	(社)日本不動産鑑定協会の設立発起人であるなど長年の鑑定実績及び不動産証券化案件での鑑定実績を評価し選定した。
R-21	NCR三宮	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区霞ヶ関3-7-1	58名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-22	NCR勾当台公園	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区霞ヶ関3-7-1	58名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-23	NCR一番町	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区霞ヶ関3-7-1	58名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-24	NCR大町	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区霞ヶ関3-7-1	58名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-25	NCR上町台	大和不動産鑑定株式会社	東京都千代田区霞ヶ関3-7-1	58名	全国の物件に対応できる大手鑑定事務所、他REIT等証券化案件での実績を評価し選定した。
R-26	NCR肥後橋タワー	東京建物株式会社	東京都中央区八重洲1-9-9	15名	(社)日本不動産鑑定協会の設立発起人であるなど長年の鑑定実績及び不動産証券化案件での鑑定実績を評価し選定した。

(注1) 「物件名称」欄に記載の番号は、資産運用会社の内規である運用ガイドライン変更に伴う物件番号の変更後の番号を示し、「物件名称」欄に記載の括弧内の番号は、運用ガイドライン変更前の番号を示します。

(注2) NCR 新宿壱番館、NCR 新宿式番館及びNCR 笹塚は、平成19年10月30日付で譲渡しています。

(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

エンジニアリング・レポート作成機関は、利害関係を有しない独立した外部業者を選定しています。

平成 20 年 2 月 29 日現在

物件名称 (注1)		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
C-1	NCR 南青山	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-2	NCR 西麻布ツインタワー	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-3	NCR 西麻布	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-4	NCR お茶の水	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-5	NCR 参宮橋	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-6	NCR 新宿老番館 (注 2)	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-7	NCR 新宿式番館 (注 2)	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-8	NCR 日本橋イースト	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-9	NCR 日本橋ウエスト	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-10	NCR 銀座ツイン I	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-11	NCR 銀座ツイン II	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-12	NCR 原宿	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-13	NCR 三田	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-14	NCR 代々木上原	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-15	NCR 千駄ヶ谷	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。

C-35	NCR 日本橋水天宮	株式会社インデックス サルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MT ビル9階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	コンストラクション プロジェクトマネジメント業務に精通しており、 エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
C-36	NCR 高輪	株式会社インデックス サルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MT ビル9階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	コンストラクション プロジェクトマネジメント業務に精通しており、 エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
C-37	NCR 東日本橋	株式会社インデックス サルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MT ビル9階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	コンストラクション プロジェクトマネジメント業務に精通しており、 エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
C-38	カテリーナ三田タワ ースイート (NCR)	ボヴィス・レンドリース・ジ ャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタ ワー本館 10階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店 を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-39	NCR 新宿	株式会社インデックス サルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MT ビル9階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	コンストラクション プロジェクトマネジメント業務に精通しており、 エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
C-40 (M-5)	NCR 目黒	ボヴィス・レンドリース・ジ ャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタ ワー本館 10階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店 を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-41 (M-12)	NCR 大塚	ボヴィス・レンドリース・ジ ャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタ ワー本館 10階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店 を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-42 (M-17)	NCR 自由が丘	ボヴィス・レンドリース・ジ ャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタ ワー本館 10階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店 を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-43 (M-18)	NCR 目白イースト	株式会社インデックス サルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MT ビル9階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	コンストラクション プロジェクトマネジメント業務に精通しており、 エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
C-44 (M-20)	NCR 池袋	ボヴィス・レンドリース・ジ ャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタ ワー本館 10階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店 を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-45 (M-21)	NCR 要町	ボヴィス・レンドリース・ジ ャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタ ワー本館 10階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店 を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
C-46 (M-23)	NCR 品川シーサイド タワー	株式会社インデックス サルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MT ビル9階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	コンストラクション プロジェクトマネジメント業務に精通しており、 エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
C-47 (M-24)	NCR 八雲	株式会社インデックス サルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MT ビル9階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	コンストラクション プロジェクトマネジメント業務に精通しており、 エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
C-48 (M-26)	NCR 戸越銀座	株式会社インデックス サルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MT ビル9階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	コンストラクション プロジェクトマネジメント業務に精通しており、 エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
M-2	NCR 等々力	ボヴィス・レンドリース・ジ ャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタ ワー本館 10階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店 を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
M-3	NCR 本所吾妻橋	ボヴィス・レンドリース・ジ ャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタ ワー本館 10階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店 を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
M-4	NCR 北沢	ボヴィス・レンドリース・ジ ャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタ ワー本館 10階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店 を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
M-6	NCR 洗足公園	ボヴィス・レンドリース・ジ ャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタ ワー本館 10階	コンストラクション プロジェクト全般に 関する マネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店 を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。

M-8	NCR 門前仲町	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
M-9	NCR 田園調布	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
M-10	NCR 根岸	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
M-11	NCR 上池台	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
M-13	NCR 森下	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
M-14	NCR 若林公園	株式会社インデックス コンサルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MTビル 9 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	建設プロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
M-15	NCR 浅草橋	株式会社インデックス コンサルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MTビル 9 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	建設プロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
M-16	NCR 学芸大学	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
M-19	NCR 入谷	株式会社インデックス コンサルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MTビル 9 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	建設プロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
M-22	NCR 上野タワー	株式会社インデックス コンサルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MTビル 9 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	建設プロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
M-25	NCR 森下ウエスト	株式会社インデックス コンサルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MTビル 9 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	建設プロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
M-27	NCR 三ノ輪	株式会社インデックス コンサルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MTビル 9 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	建設プロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
M-28	NCR 自由が丘ウエスト	株式会社インデックス コンサルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MTビル 9 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	建設プロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
M-29	NCR 中野	株式会社竹中工務店	東京都江東区新砂 1-1-1	総合建設業及び建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	大手総合建設会社であり、設計監理業務に定評がある。エンジニアリングレポート作成においても豊富な実績を評価し選定した。
M-30	NCR 用賀	株式会社インデックス コンサルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MTビル 9 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	建設プロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
M-31	NCR 住吉	株式会社インデックス コンサルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MTビル 9 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	建設プロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
M-35	NCR 押上	株式会社インデックス コンサルティング	東京都港区虎ノ門 1-25-5 虎ノ門 34MTビル 9 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	建設プロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
G-1	NCR 横浜イースト	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂 2-17-22 赤坂ツインタワー本館 10 階	建設プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界 34 カ国で活動する企業規模と、日本国内でも 10 事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。

				るマネジメント業務	
G-2	NCR船橋本町	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-3	SH 元住吉	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-4	NCR豊田	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-5	NCR西船橋	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-6	NCR舞浜	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-7	NCR市川妙典	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-8	NCR久米川	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-9	NCR浦安	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-10	NCR南行徳 I	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-11	NCR南行徳 II	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-12	NCR野毛山	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-13	NCR南林間	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-14	NCR湘南	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-15	LM淵野辺本町	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-16	LM東青梅第三	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
G-17	P T市川	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	プロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
G-18	P T塩焼	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	プロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
G-19	P T堀江	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	プロジェクト全般に関するマネジメント業務	プロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。

				るマネジメント業務	
R-1	NCR大通公園	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
R-2	五色山ハイツ	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
R-3	NCR西公園	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
R-4	NCR西大濠	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
R-5	NCR加古川	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
R-6	LM前橋西片貝	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
R-7	アプリーレ垂水	ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社	東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館10階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	全世界34カ国で活動する企業規模と、日本国内でも10事業所・支店を設け、全国展開を図っている実績を評価し選定した。
R-9	クレスト草津	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	コンストラクションプロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
R-10	NCR本町イースト	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	コンストラクションプロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
R-11	NCR新梅田	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	コンストラクションプロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
R-12	NCR静岡鷹匠	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	コンストラクションプロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
R-13	NCR阿倍野	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	コンストラクションプロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
R-14	NCR大手通	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	コンストラクションプロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
R-15	NCR栄	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	コンストラクションプロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
R-16	NCR日本橋高津	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	コンストラクションプロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
R-20	NCR心齋橋イーストタワー	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	コンストラクションプロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
R-21	NCR三宮	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	コンストラクションプロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。
R-22	NCR勾当台公園	株式会社インデックスコンサルティング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル9階	コンストラクションプロジェクト全般に関するマネジメント業務	コンストラクションプロジェクトマネジメント業務に精通しており、エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を評価し選定した。

				るマネジメント業務	
R-23	NCR一番町	株式会社インデックス サルディング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル 9階	プロジェクト全般に 関するマネジメント 業務	プロジェクトマネジメント業務に精通しており、 エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を 評価し選定した。
R-24	NCR大町	株式会社インデックス サルディング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル 9階	プロジェクト全般に 関するマネジメント 業務	プロジェクトマネジメント業務に精通しており、 エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を 評価し選定した。
R-25	NCR上町台	株式会社インデックス サルディング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル 9階	プロジェクト全般に 関するマネジメント 業務	プロジェクトマネジメント業務に精通しており、 エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を 評価し選定した。
R-26	NCR肥後橋タワー	株式会社インデックス サルディング	東京都港区虎ノ門1-25-5 虎ノ門34MTビル 9階	プロジェクト全般に 関するマネジメント 業務	プロジェクトマネジメント業務に精通しており、 エンジニアリングレポート作成の豊富な実績を 評価し選定した。

(注1)「物件名称」欄に記載の番号は、資産運用会社の内規である運用ガイドライン変更に伴う物件番号の変更後の番号を示し、「物件名称」欄に記載の括弧内の番号は、運用ガイドライン変更前の番号を示します。

(注2) NCR 新宿壱番館、NCR 新宿式番館及びNCR 笹塚は、平成19年10月30日付で譲渡しています。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はございません。

(4) IRに関する活動状況

当社は適時開示の原則を遵守しつつ、投資家への説明責任を果たすことを目的として、本投資法人の投資主、個人投資家、機関投資家、アナリストなどの投資関係者へ、投資判断に必要な情報を適時かつ公平に、継続して提供しています。

かかる当社のIR活動は、本投資法人に対する投資関係者の理解を深め、資本市場で本投資法人が正当な評価を得ることに貢献するものと考えています。以下が、IR活動の主な内容です。

①国内の機関投資家・アナリスト向け決算説明会

決算発表後に決算説明会を開催し、決算内容・運用状況等の説明及び質疑応答を行っています。

②国内の機関投資家・アナリスト向けIR活動

決算発表後および適宜に、国内の機関投資家及びアナリストとの個別ミーティングを行い、本投資法人の運用状況の説明及び質疑応答を行っています。

③海外の機関投資家向け IR 活動

海外の機関投資家に本投資法人および J-REIT への理解を深めて頂くため、投資家訪問を行うなど機関投資家との個別ミーティングを行い、本投資法人の運用状況の説明及び質疑応答を行っています。

④国内外のコンファレンスへの参加

本投資法人では投資家に効率的な IR 活動を行える有効な場と考えており、積極的に参加をしています。

⑤マスコミ取材対応

新聞各社、経済・業界関連雑誌、「会社四季報」や「日経会社情報」等からの問合せや取材申込に対応し、機関投資家だけではなく、一般個人の方の本投資法人及び J-REIT に対する理解を深めて頂くように努めています。

⑥物件見学ツアー

保有物件を実際にご覧頂くことが投資家による適正なポートフォリオ評価につながると考えており、投資家及びアナリスト向けに、物件見学ツアーを行っています。

⑦個人投資家への IR 活動

個人投資家に対する IR 活動は、本投資法人における IR 活動の重要な柱の 1 つとして位置づけています。第 3 者機関主催の個人投資家向けセミナーへ積極的に参加をして、個人投資家層の拡大に努めています。

⑧ホームページ

投資家の皆様への有効かつ重要な IR ツールと考えており、今年 4 月に全面リニューアルを実施しました。

証券取引法施行令に定める公表措置のルールを踏まえ、同取引所が提供するインターネットサイト「適時開示情報閲覧サービス（東証ホームページ）」に開示書類が掲載された後、速やかに本投資法人のホームページに掲載しています。開示書類以外についても、運用状況やその他のお知らせなどを自発的かつ迅速に掲載して、透明性を高めることに努めています。また、最新の情報を見やすく開示するだけでなく、ホームページ上の情報が更新されると、予め登録頂いている国内外の投資家の方に配信メールを通じてお知らせを行

うなど、利便性向上に繋げる施策も講じております。

これら全ての情報開示の手段・方法に関しては、商法及び証券取引法等の法令に定められた方法にて適切に行っております。また、東京証券取引所の定める適時開示規則に該当する情報開示については、同規則に従い、同取引所の提供する「適時開示情報伝達システム (TDnet)」を通じて、速やかに報道機関に同一情報 (開示資料) を提供しています。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

当社は、行動指針として、「反社会的勢力への断固たる対応」を定め、「社会の秩序や安全に脅威を与える暴力団等の反社会的勢力に対しては、毅然とした態度で臨み、これを断固として排除します。反社会的勢力に対しては、警察等関係機関とも協力しながら、「恐れず」「冷静に」「根気強く」対応します。」という方針を宣言し、全役職員に周知徹底をしております。

当社は、反社会的勢力との関わりを一切排除するため、コンプライアンス・マニュアルにおいて以下のような内容及び注意事項を定めております。

(内容)

- ・ 役職員は、いかなる形でも反社会的勢力とは一切関係を持つてはならない。そのため、相手方が反社会勢力であるかどうかについて、常に必要な注意を払わなければならない。反社会勢力であるか疑わしい場合は報告しなければならない。反社会勢力からの不当な要求に対しては、必要に応じて警察等関係機関等と連携して断固とした姿勢で対決しなければならない。また、意図せず反社会勢力に関係する団体や個人と関係を持ってしまった場合は、すみやかにコンプライアンス・リスク管理室に報告し、爾後の対応について指示を受けなければならない。

(注意すべき事項)

- ・ 暴力団をはじめとする反社会勢力は、組織実態を隠蔽して、企業としての取引や政治活動を標榜する団体、人権団体を装うなど姿を変えて企業に接近し、うまく食い込んだら正体を現して不当要求行為を行う活動を活発化させている。
- ・ 反社会勢力の排除は社会的な要請であり、これらと一切の関わりを持たないことが当然のことである。
- ・ 当社は、反社会勢力については、一切の関係を絶ち、排除するとともに、不当な要求に対しては断固対決する確固たる方針を有して

いる。

- ・ 反社会勢力であるかどうか実態がわかりにくい形で当初は接近してくることが多いので、役職員は、投資法人の資産運用業務及び資産運用会社の個別業務を行っていく上で、反社会勢力との間で知らぬ間に関係を持つことがないように、必要な注意を払わなければならない。疑わしき場合は、コンプライアンス・リスク管理担当者またはコンプライアンス・オフィサーに報告しなければならない。
- ・ 意図せずに反社会勢力と取引等を行なってしまった場合、それが取引自体は正常であっても、反社会勢力の関係は一切絶ち、不当な要求を受けないように、ただちにコンプライアンス・オフィサーに報告した上で、爾後の対応の指示を受け、勝手に処理するようなことはあってはならない。
- ・ 役職員は、私生活においても、反社会勢力と交際してはならない。

当社は、本投資法人の資産運用業務において、反社会的勢力との関係を一切持たないように、取引業者について反社会的勢力との関係の無いことを確認するとともに、新規の取引業者との取引開始時には、反社会的勢力との関係の有無を調査しております。また、新規テナントの募集の際にも、申込者の反社会的勢力との関係の有無の調査を行い、本投資法人の保有する資産に関して、反社会的勢力との関係わりを持つことがないように注意深く運用しております。

以 上