

平成 21 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

福岡リート投資法人（8968）

代表者氏名 執行役員 茶木 正安

資産運用会社 株式会社福岡リアルティ

代表者氏名 代表取締役社長 茶木 正安

問合せ先TEL 092-272-3900

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

- 本投資法人及び資産運用会社は、執行役員、監督役員及び役職員が遵守しなければならない基本の考え方としてコンプライアンス基本方針を定め、当該コンプライアンス基本方針の基本原則として以下の事項を定めており、公正かつ適切な経営を実現し、本事業に与えられた社会的責任を果たしていくことを目指しています。
  - 1) 私たちは、業務のもつ社会的責任と公共的使命を認識し、健全な業務運営を行っていく。
  - 2) 私たちは、法令の文言はもちろん、その精神まで遵守していく。
  - 3) 私たちは、自己責任原則を基本とし、フェアで透明なビジネスを行う。
  - 4) 私たちは、その他全ての関係者の人格を尊重し、社会経済の健全な発展に貢献する。
  - 5) 私たちは、利益と倫理が相反する場合、迷わず倫理を選択する。
  - 6) 私たちは、反社会的勢力に対しては断固とした態度で臨む。
  - 7) 私たちは、未来の世代に、より豊かで公正な社会を残すよう努力する。
  - 8) 私たちは、難解な倫理問題に直面した時、誰もが満足できるような解決策を積極的に創造していく。
- 資産運用会社は、「コンプライアンス規程」を定めて、コンプライアンス部長及びコンプライアンス評価委員会による法令遵守の確認、利害関係者（利害関係者の定義につきましては後記2.-(3)-①-1-ロをご参照下さい。）との取引についての過度の利益供与の有無の確認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。コンプライアンス評価委員会はコンプライアンス部長を委員長とし、2名以

上のコンプライアンス評価委員(弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の当社から独立した外部の専門家)をもって構成し、利害関係者との取引に関する事項の他にも、投資運用業に係る重要なコンプライアンスに関する事項、その他付随する事項について審議します。コンプライアンス評価委員会は、委員長を含む全コンプライアンス評価委員の過半数に当たる委員の出席により成立し、その決議は出席委員の全員をもってこれを行います。これによって、外部の専門家の意見が必ず反映されることとなります。

- ・資産運用会社は、コンプライアンスを実現させるための具体的な実践計画としてコンプライアンス誓約書の提出・コンプライアンス研修を含むコンプライアンス・プログラムの策定を毎年4月にコンプライアンス評価委員会の決議を経た上で取締役会の決議によって行い、コンプライアンス・プログラムの実施状況は毎年4月にコンプライアンス評価委員会及び取締役会に報告します。
- ・資産運用会社は、本投資法人又は自らの従事する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場合はコンプライアンス部長へのコンプライアンス面の報告・相談等を行い、コンプライアンス部長は重要な事項に関する案件を取締役に報告します。また、資産運用会社の代表取締役社長は本投資法人の役員会に報告を行うこととしています。
- ・資産運用会社は、法令その他の外部規制に抵触しまたは重大な社内規程違反となるような行為等の不正行為または業務上の事故等(以下「事件」といいます)について、不祥事等取扱規程を定め、事件が発生した場合はコンプライアンス部長が「事故対策連絡会」を組織し協議するものとし、重大な事件については取締役会に対して報告を行うこととしています。
- ・資産運用会社は内部監査規程を定め、コンプライアンス部が被監査部署におけるリスクの管理状況及びリスクの種類・程度を理解した上で、前年度の監査結果及び外部監査の結果を反映した年度監査計画を取締役会の承認を得た上で策定し、年度監査計画に基づいて内部監査を行います。重要な監査結果については、コンプライアンス部長が取締役に報告を行うこととしています。
- ・本投資法人は、内部者取引管理規程を定め、執行役員及び監督役員が本投資法人の発行する投資口の自己売買を禁止するとともに、投資法人関係情報その他職務上知り得た特別の情報に基づいて有価証券の自己売買を行うことを禁止し、インサイダー取引防止に努めています。また、資産運用会社においても内部者取引等管理規程を定め、役職員のインサイダー取引防止に努めています。

(2) 投資主の状況

平成 21 年 2 月 28 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 (%)
株式会社福岡リアルティホールディング	本投資法人のスポンサーである福岡地所株式会社が出資する	20,000	18.68

グス	特別目的会社。本投資法人の当初物件組み入れ時に出資(私募)したもの。		
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	本投資法人並びに資産運用会社との特段の関係はない。	9,010	8.42
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	同上	6,225	5.82
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	同上	6,191	5.78
富士火災海上保険株式会社	同上	4,578	4.28
ステート ストリート バンク アンド ド トラスト カンパニー	同上	4,506	4.21
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	同上	3,296	3.08
全国共済農業共同組合連合会	同上	2,822	2.64
野村信託銀行株式会社(投信口)	同上	2,463	2.30
株式会社広島銀行	同上	1,800	1.68
	10名計	60,891	56.88

(3) 資産運用会社の大株主の状況

提出日現在

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(%)
福岡地所株式会社	本投資法人のスポンサーとして、本投資法人及び資産運用会社と「パイプライン・サポートに関する覚書」を締結している。資産運用会社の設立時(平成15年12月)に全額を出資し、その後他の株主の出資等により現在の出資比率となった。	2,000	50.0
九州電力株式会社	本投資法人及び資産運用会社と「保有不動産資産の物件情報	400	10.0

	提供に関する覚書」を締結しており、平成 16 年 2 月に出資。		
ロイヤルホールディングス株式会社	—	200	5.0
株式会社福岡銀行	—	200	5.0
株式会社西日本シティ銀行	—	200	5.0
西日本鉄道株式会社	—	200	5.0
西部瓦斯株式会社	—	200	5.0
株式会社九電工	—	200	5.0
九州旅客鉄道株式会社	—	200	5.0
株式会社日本政策投資銀行	—	200	5.0
	10 名計	4,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

有価証券報告書参照。

(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、提出日現在、海外不動産への投資の予定はありません。

(5) スポンサーに関する事項

①スポンサー企業グループの事業の内容

スポンサー企業 福岡地所株式会社 不動産業全般  
 関連会社

不動産開発・管理・賃貸 8 社

その他（老人ホーム運営、ホテル等） 11 社

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

ア) 福岡地所株式会社との「パイプライン・サポートに関する覚書」

平成16年9月17日付で、本投資法人及び資産運用会社は、九州全域における商業ディベロッパーとしての高い開発・運営力を有する福岡地所株式会社と、パイプライン・サポートに関する覚書を締結しました。本覚書は、本投資法人の利益及び投資主の信頼を確保するため、福岡地所グループと本投資法人の間における不動産資産の売買及び情報提供に関する行為準則を定めることが必要であるとの考えに基づき、締結されたものです。

本覚書の概要は以下の通りです。

(i) 第三者からの不動産資産の取得

福岡地所株式会社が、第三者から不動産資産を購入する機会（以下「投資機会」といいます。）に関する情報を得た場合、福岡地所株式会社は、独自の裁量でその情報の取扱いについて決定することができます。福岡地所株式会社が独自の判断により投資機会の追求を放棄した場合であり、かつ本投資法人の投資基準に適合する可能性があるとして福岡地所株式会社が合理的に判断した場合、福岡地所株式会社は、当該不動産資産について入手した情報を、可能な限り速やかに、資産運用会社に対し、提供するものとします。ただし、当該不動産資産の所有者、仲介業者等の情報提供元の事前の承諾が得られない場合は、この限りではありません。

(ii) 福岡地所株式会社から第三者への資産の売却

福岡地所株式会社が運用ガイドラインの投資方針及び投資基準に合致し本投資法人が投資することができる不動産資産（以下「投資適格資産」といいます。）を売却しようとする場合、福岡地所株式会社は、まず優先的に資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却を申し入れるものとします。福岡地所株式会社は、当該投資適格資産についてその知る限りの情報を資産運用会社に提供するものとします。

福岡地所株式会社が上記に基づき投資適格資産の売却を資産運用会社を通じて本投資法人に申し入れた場合、資産運用会社は、(a) 本投資法人による当該投資適格資産購入意思の有無、及び (b) 購入する場合には購入条件を上記(a)、(b)の決定をするに必要な情報が提供された日から60営業日以内に福岡地所株式会社に対して通知するものとします。

上記に基づき、資産運用会社が当該投資適格資産の購入条件を通知した場合で、福岡地所株式会社が当該購入条件に基本的に合意した場合、福岡地所株式会社と資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとします。

福岡地所株式会社は、上記に定める通知がなかった場合又は通知がなされてから合理的な期間が経過しても売買契約が成

立しない場合、当該投資適格資産の売却を第三者に申し入れることができます。

福岡地所株式会社は、緊急やむを得ない等の正当な事由がある場合には、資産運用会社の事前の承諾を得た上で、上記の規定を適用しないことができます。

(iii) 福岡地所株式会社の協力

資産運用会社が、福岡地所グループ各社に対して、本覚書の趣旨に従い、本投資法人及び資産運用会社に協力するよう要請する場合には、福岡地所株式会社は、各々福岡地所グループ各社につき、資産運用会社が必要とする協力を行うものとします。

福岡地所株式会社は、その他、各々福岡地所グループ各社に対して、本覚書の趣旨が実現できるよう最大限努力するものとします。

福岡地所株式会社は、SPC に対しては、その事業ストラクチャーを毀損しないよう、適用ある法律その他の規則又は関連する契約を遵守して、上記の協力又は努力を行います。

(iv) 期間及び見直し

本覚書の有効期間は本覚書を取り交わした日から 5 年とします。ただし、株式会社福岡リアルティが、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合、本覚書は、直ちに終了するものとします。

福岡地所株式会社、本投資法人及び資産運用会社は、各々、有効期間満了の日より 6 か月前に、見直しのための協議の要請を他の本覚書当事者に対して書面により求めることができます。

上記にかかわらず、本覚書の有効期間内であっても、福岡地所グループ各社と本投資法人との協働体制に対する市場の評価の変化、福岡地所株式会社の業務方針並びに本投資法人及び資産運用会社の投資方針（運用ガイドラインを含みます。）の変更等の状況の重大な変化が生じた場合には、福岡地所株式会社、本投資法人並びに資産運用会社は、各々、見直しのための協議の要請を他の本覚書当事者に対して書面により求めることができます。

イ) 九州電力株式会社との「保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書」

平成 16 年 9 月 17 日付で、本投資法人及び資産運用会社は、九州電力株式会社と九州電力株式会社が保有する不動産資産の物件情報提供等に関して、「保有不動産資産の物件情報提供に関する覚書」を取り交わしています。

本覚書の概要は以下の通りです。

(i) 目的

九州電力株式会社は、本投資法人の投資主の信頼を確保するため、本投資法人が定める投資方針及び投資基準に合致し本投資法人が取得することができる不動産資産（以下「投資適格資産」といいます。）を本投資法人が取得することに協力し、九州電力株式会社が保有する投資適格資産に関する物件情報を資産運用会社を通じて本投資法人に対して優先的に提供することを約束します。

ただし、九州電力株式会社が事業の用に供する不動産資産又は会社法（平成 17 年法律第 86 号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）に規定する重要な財産に該当する不動産資産についてはその限りではありません。

(ii) 物件情報の提供方法等

九州電力株式会社は、九州電力株式会社が保有する投資適格資産を売却しようとする場合、資産運用会社を通じて本投資法人に対して優先的にその情報を提供します。

本投資法人は、九州電力株式会社が保有する投資適格資産の売却情報を得たときは、資産運用会社を通じて九州電力株式会社に対して速やかに当該投資適格資産購入意思の有無及び購入を希望する場合はその購入条件を通知します。

九州電力株式会社は、資産運用会社を通じて本投資法人から当該投資適格資産の購入意思及び購入条件の通知があった場合は、売買契約の締結に向け誠実に協議を行います。

九州電力株式会社は、上記の通知がなかった場合、又は、通知がなされてから合理的な期間が経過しても上記の協議が整わない場合は、当該投資適格資産の売却を第三者に申し入れることができます。

九州電力株式会社は、緊急やむを得ない等の正当な事由がある場合には、資産運用会社の事前の承諾を得た上で、上記の規定を適用しないことができます。

(iii) 期間及び見直し

本覚書の有効期間は本覚書を取り交わした日から 5 年とします。ただし、株式会社福岡リアルティが、本投資法人についての資産運用会社ではなくなった場合、本覚書は、直ちに終了するものとします。

九州電力株式会社、本投資法人及び資産運用会社は、各々、有効期間満了の日より 6 か月前に、見直しのための協議の要請を他の本覚書当事者に対して書面により求めることができます。

## 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

提出日現在

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	茶木 正安	昭和 44 年 4 月 株式会社日本不動産銀行（現 株式会社あおぞら銀行）入行 平成 10 年 6 月 同行専務取締役 平成 15 年 7 月 フィッチ・レーティングス・ジャパン CEO（最高経営責任者） 平成 18 年 6 月 株式会社福岡リアルティ代表取締役社長（現職） 平成 18 年 7 月 本投資法人執行役員（現職）	業務経歴等から執行役員の能力ありと判断したため
監督役員	長野 廸士	昭和 41 年 4 月 大蔵省入省 平成 8 年 1 月 証券局長 平成 14 年 11 月 西村ときわ法律事務所（現 西村あさひ法律事務所）顧問就任（現職） 平成 16 年 7 月 本投資法人監督役員（現職）	業務経歴等から監督役員の能力ありと判断したため
監督役員	篠原 俊	昭和 55 年 6 月 公認会計士篠原俊事務所開設 平成 16 年 4 月 国立大学法人九州大学監事（現職） 平成 19 年 5 月 株式会社ベスト電器監査役（現職） 平成 19 年 6 月 日本公認会計士協会北部九州会副会長 本部理事兼任（現職） 平成 19 年 10 月 本投資法人監督役員（現職）	業務経歴等から監督役員の能力ありと判断したため

②投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

提出日現在

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

茶木 正安	代表取締役社長	本投資法人の意思決定の大部分は資産運用会社の判断において行われることから、適切かつ適切な運営を迅速に行うため	<p>① 資産運用委託契約において資産運用会社の運用報酬の基準は、投資法人規約により定まっております（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）第71条第1項第2号、同法第67条第1項第13号）、その後の変更には、本投資法人役員会の同意及び投資主総会の承認が必要となりますので（投信法第109条第2項第6号、第198条第2項）、本投資法人にとって不利な報酬水準を恣意的に決定する余地はありません。</p> <p>② 執行役員には、善管注意義務及び忠実義務（投信法第97条、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）第644条、投信法第109条第5項、会社法第355条）が課せられておりますので、本投資法人にとって不利益な業務執行を行うことができません。</p> <p>③ 執行役員の業務執行においては、監督役員が執行役員の職務を監督することとされており（投信法第111条第1項）、また、本投資法人の監督役員には、公正な第三者が選任されておりますので、これにより、執行役員の不正は事前に防止されます。</p> <p>④ 執行役員に職務上の義務違反があった場合は、そのことが解任事由となります（投信法第114条第2項第1号）ので、法律上、事後的な対策も講じられていると言えます。</p> <p>⑤ 執行役員が本投資法人に損害を与えた場合、損害額を賠償する責任も負っていません（投信法第115条の6第1項）。</p> <p>⑥ 取締役の業務執行に関しては、監査役が取締役の職務を監査することとなりますので（会社法第381条第1項）、その点でも、取締役は恣意的な業務執行ができないこととなります。</p> <p>⑦ 資産運用会社では、コンプライアンス部長による事前審査の他に、資産運用会社の運用ガイドラインにおいて本投資法人と資産運用会社との利益相反事項の発生</p>
-------	---------	--	---

			<p>を防止する定めを設けています。</p> <p>⑧ 物件の取得にあたっては、資産運用会社の社内規程上、コンプライアンス部長及び外部の専門家（現在は、弁護士及び不動産鑑定士の2名）よりなるコンプライアンス評価委員会に付議することになっており、当該コンプライアンス評価委員会においては2名以上の出席のもと、全員賛成を必要としています。従って、当該コンプライアンス評価委員会においては外部専門家1名の賛成を必ず必要としていますので、価額としての妥当性、物件としての必要性・妥当性については、当該コンプライアンス評価委員会において外部専門家による監視が可能となっております。本投資法人の不利益となる取引等は排除することができます。</p> <p>⑨ 資産運用会社の社内規程上、本投資法人の予算に関する事項や業務の執行状況は本投資法人の役員会への報告を必要としており、当該役員会においては資産運用会社と全く関係のない外部の監督役員による監視が可能となっておりますので、資産運用会社が仲介等したテナントを優先させたり、売買等の相手側やテナント側の利益のために本投資法人にとって不利な条件等で取引を行ったりすることへの抑止力となっております。</p> <p>⑩ 社内規程の遵守状況については、コンプライアンス部による内部監査によって監視されることになっており、当該監査結果については、資産運用会社の取締役会に報告されますので、当該取締役会において社外取締役や監査役による監視が可能となっております。</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）

提出日現在

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
該当無し		

(2) 資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況

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 (常勤)	茶木 正安	昭和44年4月 株式会社日本不動産銀行(現 株式会社あおぞら銀行) 入行 平成10年6月 同行専務取締役 平成15年7月 フィッチ・レーティングス・ジャパンCEO(最高経営責任者) 平成18年6月 株式会社福岡リアルティ代表取締役社長(現職) 平成18年7月 本投資法人執行役員(現職)	本投資法人執行役員を兼職
取締役副社長 (常勤)	大熊 毅	昭和50年4月 日本開発銀行(現 株式会社日本政策投資銀行) 入行 平成16年6月 同行九州支店長 平成18年6月 同行設備投資研究所所長 平成19年10月 株式会社福岡リアルティ取締役副社長(現職)	—
常務取締役財務部長 (常勤)	西尾 陽一	昭和60年4月 株式会社日本債券信用銀行(現 株式会社あおぞら銀行) 入行 平成17年9月 同行不動産ファイナンス部 部長 平成21年7月 株式会社ニューシティコーポレーション入社 平成21年1月 株式会社福岡リアルティ常務取締役財務部長(現職)	—
取締役 (非常勤)	日名子 泰通	昭和43年4月 九州電力株式会社入社 平成19年6月 同社取締役常務執行役員(現職) 平成19年6月 株式会社福岡リアルティ取締役(現職)	九州電力株式会社 取締役常務執行役員を兼職
取締役 (非常勤)	重淵 聡一郎	昭和63年4月 東急建設株式会社入社 平成18年6月 株式会社福岡リアルティ取締役(現職) 平成20年6月 福岡地所商業事業本部事業統括部部長(現職)	福岡地所株式会社 商業事業本部事業 統括部部長を兼職
取締役	紫牟田 洋志	平成12年10月 弁護士登録	西村あさひ法律事

(非常勤)		平成 19 年 6 月 (現職)	西村ときわ法律事務所 (現 西村あさひ法律事務所) 入所	務所所属弁護士を 兼職
		平成 19 年 6 月	株式会社福岡リアルティ取締役 (現職)	
監査役 (非常勤)	田坂 正則	昭和 53 年 4 月	株式会社福岡相互銀行 (現 株式会社西日本シティ銀行) 入行	田坂正則税理士事 務所所長を兼職
		平成 18 年 4 月	田坂正則税理士事務所所長 (現職)	
		平成 18 年 6 月	株式会社福岡リアルティ監査役 (現職)	

## ②資産運用会社の従業員の状況

提出日現在

従業員数 (名)・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 35 名、うち 1 名は九州電力株式会社から、1 名は株式会社西日本シティ銀行から、1 名は西日本鉄道株式会社から、1 名は福岡地所株式会社から出向。1 名は田邊法律事務所より派遣。	田邊法律事務所所 属弁護士を兼職 (1 名)

## (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

#### 1 対応方針

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、下記 2 の法令に基づく制限をふまえたうえで自己又は「利害関係者」との取引に係る自主ルールを以下の通り定めております。

#### イ 基本原則

資産運用会社は、自己又は「利害関係者」の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行ってはなりません。

#### ロ 利害関係者

「利害関係者」とは、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）上定義されている親法人等及び子法人等のほか、資産運用会社に対し 10%超の出資を行っている者及びその子会社、

並びに前三者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資等を行っている特別目的会社をいいます。

#### ハ 利害関係者との取引

以下に掲げる取引を「利害関係者との取引」といいます。

##### A 利害関係者からの運用資産の取得

利害関係者より運用資産（規約第 31 条に定める特定資産をいいます。以下同じであります。）を取得する場合は、下記ニの手續に従い、コンプライアンス上の問題がないこと、投資基準に適合することの確認を十分に行った上で、これを実行するものとしたします。

この場合、当該取引における取引価格（不動産等資産そのものの取得金額のみとし、不動産評価額の対象となっていない、税金及び取得費用などの他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税などの期間按分の精算額を含まないものとしたします。）は第三者の鑑定評価額以下といたします。

##### B 利害関係者への運用資産の売却

利害関係者に対して運用資産の売却を行う場合は、下記ニの手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとしたします。

この場合、当該取引における取引価格（不動産等資産そのものの売却金額のみとし、不動産評価額の対象となっていない、税金及び取得費用などの他、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税などの期間按分の精算額を含まないものとしたします。）は第三者の鑑定評価額以上といたします。

##### C 利害関係者への運用資産の賃貸

利害関係者へ運用資産を賃貸する場合には、下記ニの手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとしたします。

当該賃貸借契約の賃料条件は、市場実勢及び対象物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、公正妥当な賃料条件に基づき賃貸するものとしたします。

##### D 利害関係者への運用資産の管理委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合には、下記ニの手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとしたします。

当該管理委託契約の条件は、委託先として諸条件を具備していること及び発注価格が市場価格と著しく乖離していない場

合に限定いたします。

E 利害関係者との間の運用資産の賃貸に関する媒介契約の締結

利害関係者との間でテナント媒介契約を締結する場合は、下記ニの手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものといたします。

当該契約の形式は一般媒介契約とし、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格をいいます。）以下といたします。

F 利害関係者との間の運用資産の取得・売却に関する媒介契約の締結

利害関係者との間で運用資産の取得・売却に関する媒介契約を締結する場合は、下記ニの手續に従い、コンプライアンス上の問題がないこと、取得・売却価格が適正であることの確認を十分に行った上で、これを実行するものといたします。

当該契約は一般媒介契約とし、媒介手数料は、一般的な媒介手数料（第三者取引価格をいいます。）以下といたします。

G 利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約の締結

利害関係者との間で運用資産に関する工事請負契約を締結する場合は、下記ニの手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものといたします。

当該契約は一般請負契約とし、請負報酬は、一般的な請負報酬額（第三者取引価格によるものといたします。）に基づき予め決定するものといたします。

H その他の取引

上記A乃至Gに記載のない取引を利害関係者との間で行う場合は、下記ニの手續に従い、コンプライアンス上の問題がないことの確認を十分に行った上で、これを実行するものとし、取引価格は社会通念上妥当な金額といたします。

ニ 利害関係者との取引に関する手續

上記ハに定める利害関係者との取引を行うにあたっては、下記の手續に従い、コンプライアンスの確認を十分に行った上で、これを行うことといたします。

A コンプライアンス部長がコンプライアンスの審査を行った結果、法令、規則その他のルールに反しないと認めた利害関係者取引に限り、投資運用委員会の審査対象取引とすることができます。

なお、利害関係者との取引についての上記審査においては、以下の点に留意いたします。

- ・ 取引は、上記ハに定める適正な価格で行われること。

- ・ 売買条件（瑕疵担保責任等）は、第三者との間における取引と同様であること。

また、当該審査に際しては、必要に応じてコンプライアンス評価委員会及び外部専門家の判断を仰ぐことといたします。

B 投資運用委員会においては、審議対象取引について、事前にAに定めるコンプライアンス部長によるコンプライアンスの審査が行われ、その結果、上記ルールに反しないとの判断が行われていることを確認した上で、投資基準に適合するか等投資判断に関する審議に入るものいたします。

当該審議に際しては、必要に応じてコンプライアンス評価委員会及び外部専門家の判断を仰ぐことといたします。

C 上記A及びBの結果、コンプライアンス部長が、利害関係者との取引が上記ルールに反しないと判断し、かつ投資運用委員会において実行が妥当と判断した取引について、コンプライアンス評価委員会にて、投資判断の決議を行います。なお、資産運用会社の取締役会規程により、取締役会決議事項とされる取引については、コンプライアンス評価委員会での決議後、資産運用会社の取締役会にて投資判断の最終的な決議を行います。

D コンプライアンス部長は、コンプライアンス評価委員会にて決議された取引について、資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会に報告いたします。なお、1件当たり200万円未満の利害関係者との取引は、下記の手続きを行います。

- a. 20万円以上の取引については、法令、規則その他のルールに反しないと認められ、かつ、著しく不当な取引でないことをコンプライアンス部長が確認した上で、当該事項を所管部長が承認
- b. 20万円未満の取引については、PM会社決裁
- c. 上記a. 及びb. の取引について3ヶ月に1回以上投資運用委員会及びコンプライアンス評価委員会に報告

## 2 利害関係人との取引制限（法令に基づく制限）

### A 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3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。以下「投信法施行令」といいます。）第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第5項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人

その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第6項）。

- a. 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号）。
- c. 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。
- d. a から c までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める以下の行為その他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業者等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。
  - ・通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
  - ・当該金融商品取引業者との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義される「金融商品取引契約」をいいます。以下同様です。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

## B 利益相反のおそれが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、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、本項において同じです。）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せん。）その他投信法施行令で定める者に対して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せん。）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に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）。

### C 資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産運用会社、c. その執行役員又は監督役員の親族、d. その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役、若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第193条、第195条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）

## 3 運用体制

### イ 投資運用委員会（資産運用会社）

投資運用に関する事項は、投資運用委員会にて決議します。投資運用委員会は、代表取締役社長を委員長とし、取締役副社

長、常務取締役（財務部長）、運用部長、投資部長、企画部長、コンプライアンス部長を委員として構成し、委員長を含む全投資運用委員の過半数に当たる委員の出席により成立し、その決議は出席委員の過半数をもってこれを行います。

利害関係者との取引に関する決議（1件あたり200万円以上）を行う場合、その決議は、委員長を含む全投資運用委員の4分の3以上の委員が出席し、その4分の3以上の賛成をもって成立します。なお、この場合、投資運用委員会は、その判断にあたり、必要に応じてコンプライアンス評価委員会又は外部専門家の意見・判断を求めるものとします。

投資運用委員会は、利害関係者との取引に関する決議があった場合及び物件取得等の重要事項について決議した場合は、必ずコンプライアンス評価委員会へ上程するものとします。

ロ コンプライアンス評価委員会（資産運用会社）

利害関係者との取引に関する事項及び物件取得等の重要事項については、現状当社のコンプライアンス部長と外部の弁護士、外部の不動産鑑定士からの3名で構成するコンプライアンス評価委員会にて、デューデリジェンスの結果をふまえ、取得基準等（価格面以外を含む）に準拠しているか検討を行い、決議を行います。委員長を含む全コンプライアンス評価委員の過半数に当たる委員の出席により成立し、決議は出席委員の全員をもってこれを行います。

ハ リスク管理委員会（資産運用会社）

資産運用会社の受託業務全般において潜在するリスクを事前に抽出し、その管理状況を定期的にモニタリングすることによりこれらリスクの発現を防止し、投資法人資産運用業務を安定的に遂行し、福岡リート投資法人に対する投資家の負託に応える目的で設置されています。

ニ 取締役会（資産運用会社）

物件取得等の重要事項については、コンプライアンス評価委員会の決議後、取締役会にて決議を行います。

また、コンプライアンス評価委員会の決議事項は取締役会に報告します。

ホ 役員会（本投資法人）

上記ハ同様、コンプライアンス評価委員会の決議事項は本投資法人の役員会に報告します。

②運用体制の採用理由

上記①の3のイで投資運用委員会での利害関係者との取引に関する決議については、通常の決議に比べて定足数及び決議要件を加重し、利益相反防止のチェック体制を強化しています。

投資法人の執行役員が資産運用会社の代表取締役社長を兼任していますが、上記①の3のコンプライアンス評価委員会においては執行役員兼代表取締役社長は決議に介入できません。また、福岡地所グループからの出向者や兼任者も介入できません。コンプライアンス評価委員会の社外委員（弁護士・不動産鑑定士の2名）は現状以下の2名ですが、福岡地所グループとの関係はありません。

提出日現在

氏名	資格	所属
田邊 俊	弁護士	田邊法律事務所
中嶋 裕二	不動産鑑定士	株式会社プライム評価研究所代表取締役社長

また、取締役会の審議においても、福岡地所グループに所属していない取締役2名・監査役1名が加わっており、福岡地所グループ外の者が加わり監督することによって利益相反の発生の防止を図っています。

### 3. スポンサー関係者等との取引等

#### (1) 利害関係人等との取引等

##### 1. 取引状況

利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等についての該当事項はありません。

##### 2. 支払手数料等の金額

平成 21 年 2 月 28 日現在

区 分	支払手数料総額 A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額 B(千円)	
不動産賃貸媒介手数料 (注3)	21,572	福岡地所株式会社	17,876	82.9
プロパティマネジメント報酬 (注2)	272,502	福岡地所株式会社	164,202	60.3
		パークプレイス大分株式会社	103,449	38.0
外注委託費 (注3) (注5)	741,567	福岡地所株式会社	414,810	55.9
		パークプレイス大分株式会社	198,376	26.8
		株式会社サン・ライフ	58,789	7.9

その他営業費用（注3）	706,654	福岡地所株式会社	40,827	5.8
		株式会社キャナルエンターテイメントワークス	719	0.1
		パークプレイス大分株式会社	50,603	7.2

注1. 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条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資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主のうち、当期に支払手数料等の支払実績のある支払先について記載しております。福岡地所株式会社は利害関係人等かつ主要株主であり、パークプレイス大分株式会社、株式会社サン・ライフ、株式会社キャナルエンターテイメントワークスは利害関係人等ではありません。

注2. プロパティマネジメント報酬には以下の工事監理手数料が含まれておりません。また、以下のうち不動産等の取得にあたり支払った工事監理手数料は当該不動産等の取得原価に算入しております。

福岡地所株式会社	18,519千円
パークプレイス大分株式会社	5,218千円

注3. 不動産賃貸媒介手数料、外注委託費及びその他営業費用には利害関係人等を経由し、第三者へ支払った不動産賃貸媒介手数料等が含まれております。

注4. 上記記載の支払手数料以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。この金額には利害関係人等を経由し、第三者へ支払った工事代金が含まれております。

福岡地所株式会社	374,028千円
パークプレイス大分株式会社	112,225千円
株式会社サン・ライフ	9,744千円

注5. 上記記載の外注委託費は建物管理委託費に関する支払手数料等であります。

注6. パークプレイス大分株式会社は、平成20年9月1日付にて株式会社エフ・ジェイ・リアルエステートが商号を変更したものであります。

### 3. 賃料収入

平成21年2月28日現在

区 分	賃料収入 総額 A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		
		借借人	受取賃料額 B (千円)	B/A (%)
賃料収入（注）	4,235,102	福岡地所株式会社	34,805	0.8
		株式会社ハックベリーパートナーズ	2,655	0.1
		パークプレイス大分株式会社	75,299	1.8
		株式会社サン・ライフ	10,887	0.3
		グラスオフ株式会社	15,950	0.4
		博多熱供給株式会社	59,823	1.4

(注) 受入共益費及び受入販売促進費は含みません。

(2) 物件取得等の状況

※ ①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等

本書の日付現在

物件名 (所在地)	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
※	③、取得（譲渡）価格、取得（譲渡）時期	①、②、③、取得価格、 取得時期	①、②、③、取得価格、 取得時期	①、②、③、取得価 格、取得時期
東比恵ビジネス センター (福岡市博多区 東比恵3丁目)	③本投資法人の取得基準に合致し、中長期に わたり安定的に収益を確保しうる競争力のあ る物件との判断から取得しております。取得 価格についても、株式会社谷澤総合鑑定所の 鑑定評価額以下であり、妥当であると判断し ております。	①野村不動産株式会 社及び福岡地所株式 会社 ②特別な利害関係に ある者以外（野村不動 産）、資産運用会社の 主要株主（福岡地所） ③開発目的（借地権の みの取得）	—	—
	5,900 百万円	—	—	—
	平成 21 年 3 月	—	—	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

物件の不動産鑑定評価は、現在及び将来の賃貸収入（見込み）の評価、管理運営契約に基づく管理費等の評価、公租公課、保険料の見込み、修繕費及び資本的支出の算定と還元利回りの評価に基づく収益還元法の評価を基本とするため、物件の地域性、個別性と還元利回りのレベル感について十分に熟知していることを前提としています。不動産鑑定機関の選定にあたっては、物件の用途や所在地、物件収支の状況と将来の見込みなど物件特性に応じて個別に検討するとともに、評価手数料等も勘案し総合的に判断、選定しています。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
パークプレイス大分、サンリブシティ小倉、サニックス博多ビル、大博通りビジネスセンター、スクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティ SC、原サティ	財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 1-3-2	260 名	<p>約 600 人の人員と全国随一のネットワークを誇る業界最大手で、J-REIT の鑑定評価実績も第 1 位。</p> <p>旧日本勧業銀行（戦前より存在の不動産金融の特殊銀行）の不動産調査・鑑定部門が母体。全ての都道府県に事務所を存していることから、物件の個別性・近隣取引事例の把握に十分な能力を有することに加え、首都圏をはじめとした全国の利回り感を熟知している。</p> <p>また、国レベルでの課題としての公共用地取得問題等における、不動産鑑定評価制度の確立に中心的な役割を果たし、不動産調査研究、鑑定評価、コンサルティングと、時代のニーズに合わせ事業を拡大し現在に至る。</p>
キャナルシティ博多、キャナルシティ・ビジネスセンタービル、呉服町ビジネスセンター、花畑 SC、久留米東櫛原 SC、ケーズデンキ鹿児島本店、東比恵ビジネスセンター	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島 2-2-7	59 名	<p>1967 年（昭和 42 年）の会社創業以来、不動産の鑑定評価を中心に行ってきた不動産の専門家集団。J-REIT における鑑定も財団法人日本不動産研究所に次ぐ実績を誇っており、また、関係会社において J-REIT に関する不動産投資インデックスの配信を Bloomberg に行うなど J-REIT についての造詣も深い。</p> <p>東京（本社）のほか名古屋、神戸、広島、福岡に事務所を有し、物件の個別性・近隣取引事例の把握に十分な能力を有することに加え、首都圏をはじめとした全国の利</p>

				回り感も熟知している。
アメックス赤坂門タワー、シティハウスけやき通り	大和不動産鑑定株式会社	大阪府中央区谷町 3-6-4	66 名	1966 年（昭和 41 年）の設立以来実績を重ね、40 年以上のノウハウを蓄積している鑑定評価会社。日本ビルファンド投資法人をはじめ 26 の投資法人の鑑定実績がある。東京、大阪のほか福岡及び北九州にも支所を構えており、物件の個別性・近隣取引事例の把握に十分な能力を有することに加え、首都圏をはじめとした全国の利回り感も熟知している。

(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

物件の購入意思決定、評価及び運営において、最も重要なポイントの一つとして、土壌汚染等や各種法令に準拠しているかどうかがあるが、売主からの表明だけではなく、第三者から遵法性についての確認を要することから、また物件売買時の土地建物の簿価の振り分けや、適切な資本的支出の積み立てスケジュール等の合理的根拠、地震リスクの定量的評価指標として必要なためエンジニアリング・レポートを活用しています。エンジニアリング・レポートを取得するにあたっては、建築基準法、消防法、土壌汚染対策法等の法制度に関する知識に加え、耐震基準やアスベストや PCB といった有害物質の処理等について十分に熟知していることを前提とします。作成会社の選定にあたっては、上述の知識量等について検討するとともに、評価手数料等も勘案し総合的に判断、選定しています。

本書の日付現在

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
キャナルシティ博多、キャナルシティ・ビジネスセンタービル、パークプレイス大分、呉服町ビジネスセン	株式会社竹中工務店	大阪府中央区本町 4-1-13	ゼネコン	デューデリジェンスの専門部隊も有しており、リートにおける実績も豊富なスーパーゼネコン。一級建築士等の有資格者による査定であり、本投資法人の必要とするレポートの内容を全て網羅する能力を有している。

ター、サンリブシティ小倉、サニックス博多ビル、大博通りビジネスセンター、アメックス赤坂門タワー、スクエアモール鹿児島宇宿、熊本インターコミュニティ SC、原サティ、花畑 SC、シティハウスけやき通り、久留米東櫛原 SC、ケーズデンキ鹿児島本店				
東比恵ビジネスセンター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京都千代田区丸の内 1-2-1	各種調査、コンサルタント	中立性及び専門性の高いデューデリジェンス部隊を有し、リートにおける調査実績も豊富。過去の保険引受等における豊富なノウハウの蓄積を背景として、一級建築士等の有資格者が査定を行うことから、本投資法人が必要とするレポートの内容を全て網羅する能力を有している。

(3) その他利益相反の可能性のある取引  
該当なし

(4) IRに関する活動状況・活動方針

ア) 機関投資家向け活動状況

- ・アナリストミーティング

決算発表時、増資時など、アナリストに対して決算等の説明を実施。

- ・ロードショー

決算発表時、増資時など、国内外の機関投資家に対して決算等の説明を実施。

- ・カンファレンス参加

国内外でのカンファレンスに随時出席し、I R活動を実施。

- ・物件見学会

本投資法人の保有物件を、投資家に対し実際に案内し説明（随時実施）。

- ・ホームページ

プレスリリース、インベスターズガイド等、適時開示及びI Rの観点からホームページを整備。

#### イ) 個人投資家向け活動状況

- ・個人投資家向け説明会

本投資法人やJ-REITに興味を持つ個人を対象に、随時会社説明会を実施。

- ・運用状況報告会

投資主総会后、主に個人投資主向けに運用状況の説明を実施。

- ・ホームページ

プレスリリース、インベスターズガイド等、適時開示及びI Rの観点からホームページを整備。

#### ウ) 活動方針

本投資法人は、投資主や投資家の皆さまに対し、投資判断に必要な本投資法人の資産運用に関する様々な情報を、適時、公平、正確、分かりやすくかつ継続的に提供していくことをI R活動の基本方針とします。

こうした基本方針に基づくI R活動を通じて、投資主及び投資家の皆さまと意見交換を行うことにより、相互理解を深め、信頼関係を構築し、資本市場での適正な価値評価を得たいと考えています。

I R活動においては、例えば、適時開示が行われた資産運用に関する情報をより分かりやすく補足的に説明したり、適時開示が求められる範囲を超えた内容の情報を自主的に提供するなどの独自の創意工夫に努めることとします。

#### (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、反社会的勢力の排除に向け、コンプライアンス基本方針において、反社会的勢力との対決を以下の通り規定しており、反社会的勢力に対する対応体制を整備しております。

- ・役職員は、反社会的勢力に対して断固とした態度で対応しなければならない。特に総会屋からの要求に対しては毅然とした態度で臨

み、株主権の行使に関し財産上の利益を供与すること等があつてはならない。

・さらに不透明な癒着と言われかねない一切の関係を排除する必要がある。もしも意図せずしてそうした団体や個人と何らかの関係を  
持ってしまった場合、その事実を迅速に関係部署に報告し、事後の行動に関して適切な指示を受ける。

以 上