

平成 22 年 3 月 30 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

日本ビルファンド投資法人

代表者名 執行役員 阿部 定文

(コード：8951)

問合せ先 T E L. 03-6259-8681

資産運用会社名

日本ビルファンドマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 西山 晃一

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

日本ビルファンド投資法人（以下、本投資法人といいます。）及び日本ビルファンドマネジメント株式会社（以下、資産運用会社といいます。）の役職員は、高い企業倫理観に基づき、関係するあらゆる法令規則を遵守することにより、コンプライアンスの徹底を図り、誠実かつ適切に企業活動を遂行しております。

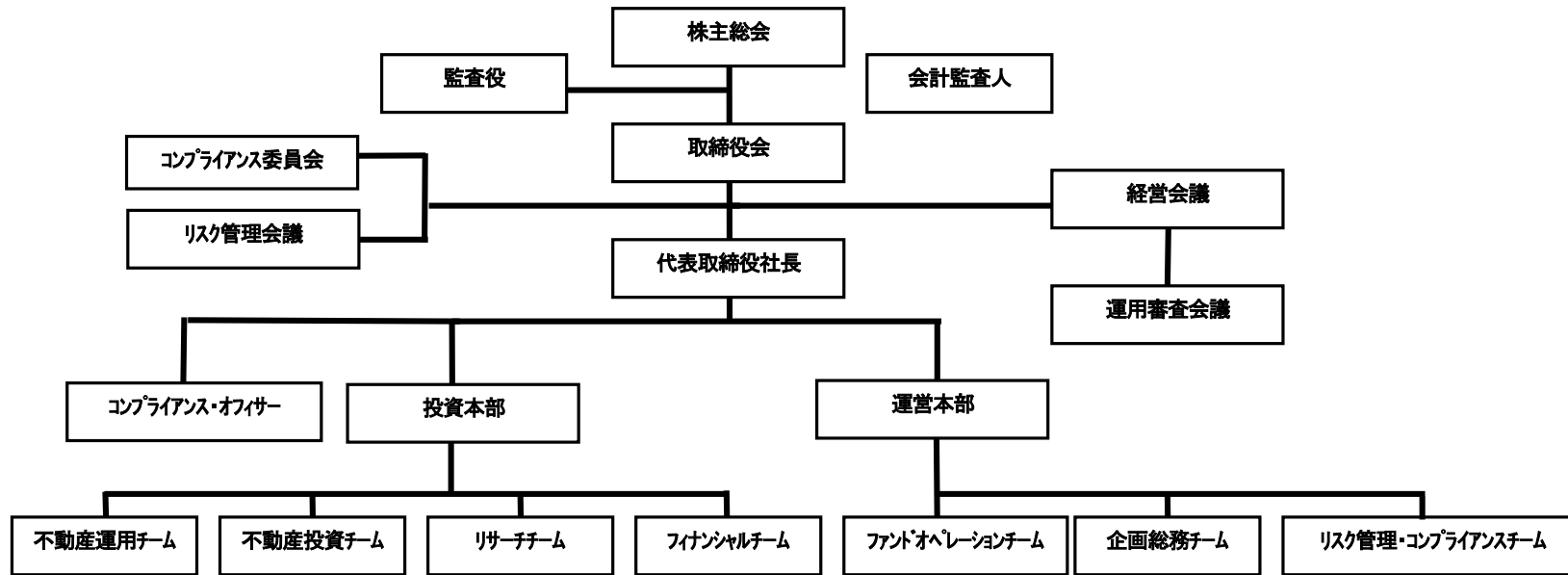
本投資法人では、「役員会規則」において、3ヶ月に1回以上開催することと定めている役員会を、実際には月1回程度の頻度で開催し、執行役員から業務の執行状況について報告を行い、監督役員による監督・牽制機能を確保しております。なお、牽制機能を高めるため、役員会は執行役員2名に対し、監督役員4名の体制としており、監督役員については、弁護士、不動産鑑定士、公認会計士等外部の専門性を有した有識者が選任されております。

資産運用会社においては、経営の基本理念を定めた「経営方針」に則り、投資家をはじめとする全ての関係者の皆様の信頼を高めるため、コンプライアンスを経営の重要課題と位置づけております。また、資産運用を受託する資産運用会社として、遵守すべき規準・プロセス・戦略等を具体的に定めることで適正な運用と運用資産の保護に努め、受託者責任を全うしております。

資産運用会社の役職員は、諸法令・社内規程等に違反・抵触するか否か疑義が生じた場合は、事実関係・発生経緯・解決方法等について、速やかにコンプライアンス・オフィサーに報告しなければならない旨「コンプライアンス規程」に定められており、重大な違反の場合には、コンプライアンス・オフィサーは速やかに社長、投資本部長、運営本部長に報告し、適切な対応について協議しなければなりません。また必要に応じて外部専門家への確認を得るほか、コンプライアンス委員会や取締役会、投資法人役員会への報告も行います。

なお、諸法令・社内規程等に照らし、コンプライアンス違反があった場合、またはそのおそれがあると認められる行為に対し、役員の場合には、取締役会の審議を経て所要の措置が講じられ、職員の場合には、就業規程に基づき、処分の対象となります。

資産運用会社におけるコンプライアンス態勢は以下のとおりです。



①取締役会

取締役会は、基本的な経営方針を決定するとともに、取締役に対する監督機関としてコンプライアンスの実践を公正かつ効果的に確保する責任を負っています。

取締役会では、「コンプライアンス規程」「コンプライアンス委員会規程」、「コンプライアンス・マニュアル」の改廃が審議・報告される他、コンプライアンスの実施に関する各チームの具体的な実施計画である「コンプライアンス・プログラム」の策定に関する審議及び進捗状況の報告が行われております。

②代表取締役社長

代表取締役社長は、業務全般の最高責任者であり、コンプライアンスに関する最高責任者であるとともに、コンプライアンスリスクを含めたリスク管理の総括責任者でもあります。

③経営会議

経営会議は、代表取締役社長、投資本部長及び運営本部長で構成されます。取締役会で決定した基本方針に基づき全般的業務執行方針及び計画並びに重要な業務の実施に関する事項を審議します。

④運用審査会議

運用審査会議は、代表取締役社長、投資本部長、運営本部長及びコンプライアンス・オフィサーの他、アソシエイト以上の職員で構成され、資産の運用に関する運用方針・計画策定並びに運用の実行について、コンプライアンス・チェックを含む検討を行います。

規則上は月1回定期的に開催することと定められておりますが、実際には毎週開催しており、細かいコンプライアンス・チェックが行われております。

⑤コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社のコンプライアンスを統括するとともに内部監査責任者として資産運用会社の内部監査に係る業務を行います。主な業務は次のとおりです。

- i. コンプライアンス・プログラムの作成及び実施状況の把握
- ii. コンプライアンス研修の企画・運営及びコンプライアンス意識の醸成
- iii. 内部公益通報の受付窓口
- iv. セクシュアルハラスメント等の相談窓口
- v. コンプライアンス委員会の招集並びに議事進行
- vi. その他コンプライアンス業務に関する事項の統括
- vii. 内部監査に関する事項
- viii. 遵守基準の周知及び相談対応並びに遵守基準違反発生時の対応

⑥コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、投資本部長、運営本部長及びコンプライアンス・オフィサーの他、取締役会が選任する外部委員により構成され、コンプライアンス上の重要事項について審議を行い、もしくは報告を受けて、コンプライアンスに係る確認を行います。

⑦リスク管理会議

リスク管理会議は、運営本部長を議長として、代表取締役社長、投資本部長及びコンプライアンス・オフィサーの他、ゼネラルマネジャー及びリスク管理・コンプライアンスチームにより構成されます。

同会議は、3ヶ月に1回定期的に開催され、リスク管理に関する検討やモニタリング等を行います。

⑧リスク管理・コンプライアンスチーム

リスク管理・コンプライアンスチームは、次の業務を行います。

- i. リスク管理の計画策定・実行に関する事項
- ii. リスク管理に係る諸規程・規則等の制定・改廃に関する事項

- iii. リスク管理会議の運営に関する事項
- iv. 運用状況の分析・評価及びリスクモニタリングに関する事項
- v. 苦情、訴訟行為、執行保全行為に関する相談・報告に関する事項
- vi. 法人関係情報の管理に関する事項
- vii. 自主点検に関する事項
- viii. コンプライアンス・オフィサーのコンプライアンスに関する業務及び内部監査に関する業務の補佐
- ix. その他リスク管理、コンプライアンス、内部監査に付随する事項

なお、コンプライアンスの徹底を図るため、各チームにおける業務に関するコンプライアンス事項については、第一次的には各チームが管理を行うこととしており、各チームのゼネラルマネジャーをコンプライアンス担当者としております。

(2) 投資主の状況

平成 21 年 12 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)	—	48,728	8.99
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	—	43,755	8.07
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	—	35,361	6.52
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	—	25,331	4.67
野村信託銀行株式会社(投信口)	—	22,171	4.09
三井不動産株式会社	本投資法人の設立企画人、資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社の親会社、スポンサー	19,735	3.64
住友生命保険相互会社	資産運用会社である日本ビルファンドマネジメント株式会社の主要株主、スポンサー	12,256	2.26
株式会社中国銀行	—	8,607	1.58
全国共済農業協同組合連合会	—	7,071	1.30
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー・ジー・イー・エル	—	6,134	1.13
上位 10 名合計		229,149	42.27

注. 比率とは、発行済投資口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第 2 位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 22 年 3 月 30 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
三井不動産株式会社	本投資法人の設立企画人、資産運用会社の親会社、スポンサー、資産運用会社の設立時に出資	4,257	43.0
住友生命保険相互会社	スポンサー、第三者割当によりに出資（平成 13 年 6 月 16 日）	3,465	35.0
中央三井信託銀行株式会社	本投資法人の設立企画人であり投資主名簿等管理人及び資産保管会社、第三者割当によりに出資（平成 13 年 6 月 16 日）	495	5.0
株式会社三井住友銀行	第三者割当によりに出資（平成 13 年 6 月 16 日）	495	5.0
大同生命保険株式会社	第三者割当によりに出資（平成 13 年 6 月 16 日）	297	3.0
三井住友海上火災保険株式会社	第三者割当によりに出資（平成 13 年 6 月 16 日）	297	3.0
三井生命保険株式会社	第三者割当によりに出資（平成 13 年 6 月 16 日）	297	3.0
ブリテル・ファンド・トラスティーズ リミテッド	第三者割当によりに出資（平成 13 年 6 月 16 日）	297	3.0
	合計	9,900	100.0

注. 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいい、小数点第 2 位未満を切捨ててにより表示しています。

(4) 投資方針・投資対象

第 17 期「有価証券報告書（平成 22 年 3 月 30 日提出） 第一部【ファンド情報】 第 1 【ファンドの状況】 2 【投資方針】 (1) 【投資方針】 及び (2) 【投資対象】」をご参照下さい。

(4) - 2 海外不動産投資に関する事項

海外不動産への投資姿勢

海外不動産への投資は行っておりません。

(5) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

(イ) 三井不動産株式会社は、ビル事業、住宅事業等を中心に都市に豊かさと潤いをもたらす空間とサービス、不動産と金融の融合したソリューションビジネスを通じ、

常に「新しい価値」を創造するグループを目指しています。三井不動産株式会社およびその関係会社が営んでいる主な事業内容等については、三井不動産株式会社の「有価証券報告書（第97期） 第一部 企業情報 第1 企業の概要 3. 事業の内容及び4. 関係会社の状況」をご参照下さい。

(ロ) 住友生命保険相互会社は、生命保険会社としての長年の実績があり、不動産への投資・運用においても豊富なノウハウを有しています。住友生命保険相互会社およびその関係会社が営んでいる主な事業内容等については、住友生命保険相互会社のディスクロージャー誌「REPORT SUMISEI 2009 平成20年度決算の概況 主要な業務の内容、主要な事業の内容及び組織の構成および子会社等に関する事項」をご参照下さい。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

本投資法人、資産運用会社ともに三井不動産グループ及び住友生命グループと物件供給や情報提供に係る契約は締結しておりません。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員状況（平成22年3月30日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	阿部 定文	昭和40年4月 平成4年4月 平成7年4月 平成10年6月 平成16年6月 平成17年3月	三井不動産株式会社入社 同社グループ経営企画本部関連事業部長 株式会社ユニリビング代表取締役社長 三井不動産株式会社常勤監査役 同社顧問 本投資法人執行役員（現職）	不動産運用に関する豊富な知識と経験を有しており、本投資法人の業務を執行するにふさわしい者として投資主総会において選任されました。
執行役員	西山 晃一	昭和49年4月 平成12年4月 平成12年9月 平成12年12月 平成13年8月 平成15年6月 平成19年5月 平成21年7月	三井不動産株式会社入社 同社ビルディング本部ビルファンド事業室長 エム・エフ資産運用株式会社（現日本ビルファンドマネジメント株式会社）代表取締役社長（現職） 同社出向 本投資法人執行役員（現職） 社団法人投資信託協会理事 社団法人不動産証券化協会理事（現職） 社団法人投資信託協会理事（現職）	不動産運用に関する豊富な知識と経験を有しており、本投資法人の業務を執行するにふさわしい者として投資主総会において選任されました。
監督役員	深澤 日出男	昭和41年4月 平成6年7月 平成7年7月 平成8年7月 平成14年7月 平成14年12月 平成17年3月 平成18年7月	建設省（現国土交通省）入省 国土庁（現国土交通省）土地局次長 同土地局長 住宅金融公庫理事 財団法人住宅改良開発公社顧問 同副理事長 本投資法人監督役員（現職） 財団法人土地情報センター理事長（現職）	不動産に関する幅広い知識と経験から、本投資法人の業務執行を監督するにふさわしい者として投資主総会において選任されました。
監督役員	小松 初男	昭和62年4月 平成2年4月 平成15年1月	第二東京弁護士会に弁護士登録 虎の門法律事務所勤務 虎の門法律事務所パートナー（現職） 最高裁判所司法研修所教官	法律の専門家としての立場から、本投資法人の業務執行を監督するにふさわしい者として投資主総会において選任されました。

		平成15年7月 平成19年3月	最高裁判所司法修習生考試委員会考査委員 本投資法人監督役員（現職）	
監督役員	神山 貞雄	昭和55年4月 昭和58年3月 昭和61年9月 昭和63年10月 平成2年1月 平成3年9月 平成9年8月 平成19年3月	監査法人朝日会計社（現あずさ監査法人）入社 公認会計士登録 株式会社ミロク情報サービス入社 公認会計士神山事務所開設 同事務所所長（現職） 大有監査法人（現大有ゼネラル監査法人）入社 同監査法人社員 税理士登録 大有監査法人（現大有ゼネラル監査法人）代表社員（現職） 本投資法人監督役員（現職）	会計の専門家としての立場から、本投資法人の業務執行を監督するにふさわしい者として投資主総会において選任されました。
監督役員	平井 良之	昭和44年4月 昭和47年11月 昭和50年6月 昭和51年3月 昭和54年4月 昭和55年11月 昭和63年3月 平成2年6月 平成7年8月 平成7年10月 平成13年7月 平成14年1月 平成20年4月 平成21年3月	新東京国際空港公団入団（現成田国際空港株式会社） 財団法人日本不動産研究所入所 国土庁（現国土交通省）地価公示鑑定評価員（現職） 不動産鑑定士登録 東京都地価調査鑑定評価員（現職） 昭和地所株式会社入社 同社鑑定部長 同社取締役・鑑定部長 東京都固定資産税鑑定評価員（現職） 東京国税局相続税評価員（現職） 平井不動産鑑定事務所設立 同事務所所長・専任鑑定士（現職） 東京地方裁判所鑑定委員（現職） 東京地方裁判所民事調停委員（現職） 本投資法人監督役員（現職）	不動産鑑定評価の専門家としての立場から、本投資法人の業務執行を監督するにふさわしい者として投資主総会において選任されました。

注. 主要略歴について平成22年3月30日現在現職のものについては、（現職）としております。

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
西山 晃一	代表取締役社長	運用業務を理解し、把握している者が兼職することにより、投資法人と資産運用会社との連携が強まり、より効率的な業務執行が図れます。また、投資法人と資産運用会社の意思疎通が図られ、役員会における的確な報告・説明に基づく、より充実した審議が可能になるというメリットがあると考えます。	投資法人の執行役員は投資主に対して、資産運用会社の代表取締役は投資法人に対する忠実義務を果たすため、それぞれ別個の立場で意思決定を行っております。さらに、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という。）の規定のみならず、「利益相反のおそれがある取引に対するガイドライン」を策定することで具体的な取引指針を定め、利益相反防止体制を構築しております。また、投資法人の役員会規則に基づき、運用会社の報酬に関する決議等には参加しておりません。さらに、執行役員を2名体制とし、監督役員には弁護士、不動産鑑定士、公認会計士等外部の有識者が就任することで、牽制機能を確保しております。

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
—	—	その他の役員において、兼任・兼職による利益相反関係はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員状況 (平成 22 年 3 月 30 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)	西山 晃一	前記「(1) 投資法人 ①投資法人の役員状況」をご参照下さい。		日本ビルファンド投資法人 執行役員 (兼職) 三井不動産㈱より出向
取締役投資本部長 (常勤)	中山 康	昭和56年4月 平成8年4月 平成9年10月 平成13年4月 平成17年4月 平成18年4月 平成19年4月 平成19年4月	三井不動産株式会社入社 同社プロジェクト企画本部プロジェクト第二企画部西新宿事業室課長 同社プロジェクト企画本部プロジェクト第二企画部汐留事業室課長 同社ビルディング本部ビルディング事業部事業課長 同社ビルディング本部千代田開発室長 同社ビルディング本部千代田開発部長 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 同社取締役 (現職)	兼任・兼職については、該当ありません。 三井不動産㈱より出向
取締役運営本部長 (常勤)	藪木 浩	昭和59年4月 平成12年10月 平成13年10月 平成16年4月 平成18年4月 平成19年1月 平成20年10月 平成21年3月 平成22年2月 平成22年2月	住友生命保険相互会社入社 同社勤労部勤労課長 同社事業企画部事業企画課長 同社新潟支社長 同社事業企画部次長 同社事業企画部担当部長 同社不動産部担当部長兼不動産運用室長 同社不動産部担当部長 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 同社取締役 (現職)	兼任・兼職については、該当ありません。 住友生命保険相互会社より出向
取締役 (非常勤)	志方 雅人	昭和58年4月 平成11年4月 平成15年4月	三井不動産株式会社入社 同社商業施設本部事務管理課長 同社商業施設本部業務推進室業務推進グループ長	㈱三井不動産アコモデーションファンド マネジメント取締役 ㈱エム・エス・ビルサポート監査役

		平成16年4月 平成21年4月 平成21年4月	同社情報システム部システム企画グループ長 同社関連事業部業務グループ長（現職） 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役（現職）	東京ミッドタウンマネジメント(株)監査役 他取締役4社、監査役7社
取締役 (非常勤)	松本 英晴	昭和58年4月 平成15年4月 平成16年7月 平成19年1月 平成21年3月 平成21年3月	住友生命保険相互会社入社 同社不動産部（東京本社）不動産課長 同社不動産部次長兼（東京本社）不動産課長 同社富山支社長 同社不動産部長（現職） 日本ビルファンドマネジメント株式会社取締役（現職）	(株)スミセイビルマネジメント取締役
監査役 (非常勤)	鈴木 徹	昭和52年4月 平成5年4月 平成6年4月 平成7年4月 平成11年4月 平成13年4月 平成16年4月 平成20年4月 平成20年4月	三井不動産株式会社入社 同社企画調査部調査課長 同社開発事業本部地域開発事業部戸建住宅事業室事業課長 同社人事部付柏開発株式会社出向 同社開発事業本部戸建住宅事業部事務管理課長 同社千葉支店事業課長 同社経理部キャッシュ・マネジメントグループ長 同社関連事業部部長補佐（現職） 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役（現職）	(株)NBF オフィスマネジメント監査役 (株)三井不動産アコモデーションファンド マネジメント監査役 三井不動産フロンティアリートマネジメ ント(株)監査役 三井不動産投資顧問(株)監査役 三井不動産ビルマネジメント(株)監査役 ファースト・ファシリティーズ(株)監査役 他監査役16社
監査役 (非常勤)	諸町 典明	昭和58年4月 平成11年10月 平成13年10月 平成15年1月 平成15年4月 平成18年4月 平成21年9月 平成22年3月	住友生命保険相互会社入社 同社運用審査部事業審査課長 同社運用審査部（東京本社）運用審査課長 同社運用審査部次長兼（東京本社）運用審査課長 日本ビルファンドマネジメント株式会社監査役（現職） 住友生命保険相互会社運用審査部長 同社運用審査部長兼運用審査室長 同社運用審査部長（現職）	兼任・兼職については、該当ありませ ん。

注. 略歴について平成22年3月30日現在現職のものについては、(現職)としております。

② 資産運用会社の従業員の状況（平成22年3月30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
三井不動産株式会社	8名	無
住友生命保険相互会社	3名	無
中央三井信託銀行株式会社	1名	無
出向者計	12名	—
資産運用会社従業員総数	20名	—

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

a) 組織図

前記「1. 基本情報（1）コンプライアンスに関する基本方針」の組織図をご参照下さい。

b) 各組織の業務の概略

各組織の業務分掌は以下の通りとなっております。

組織	業務分掌
投資本部	運用資産の運用方針策定並びに運用、インベスターリレーションズに関する業務の執行
不動産運用 チーム	*運用資産の管理運営計画策定・実行に関する事項 *運用資産の賃貸計画策定・実行に関する事項 *大規模修繕計画策定・実行に関する事項
不動産投資 チーム	*運用資産の取得計画策定・実行に関する事項 *運用資産の売却計画策定・実行に関する事項
リサーチ チーム	*調査に関しての計画策定に関する事項 *経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 *運用資産の運用手法の研究・開発に関する事項

フィナンシャル チーム	<ul style="list-style-type: none"> *ファイナンス計画策定に関する事項 *借入金に関する調達計画の策定・実行に関する事項 *投資法人債発行・償還計画策定に関する事項 *投資口発行計画策定・投資口発行に係る投資家対応に関する事項 *ファイナンスストラクチャリング全般に関する事項 *配当計画策定に関する事項 *余資の運用計画策定・実行に関する事項 *インベスターリレーションズに関する事項
運営本部	資産運用管理事務、経営方針・計画策定及びその他の会社運営全般に関する業務
ファンド オペレーション チーム	<ul style="list-style-type: none"> *投資法人対応に関する事項 *資産運用管理事務全般に関する事項 *ファンドの資金管理全般に関する事項 *ファンドの計理の統括に関する事項 *投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務に関する事項 *ディスクロージャー全般に関する事項
企画総務 チーム	<ul style="list-style-type: none"> *経営方針・予算策定等経営企画全般に関する事項 *株主総会・取締役会・経営会議・運用審査会議の運営に関する事項 *諸規程・規則等の制定改廃に関する事項 *資産運用会社の人事全般に関する事項 *資産運用会社の経理・財務全般に関する事項 *資産運用会社の総務全般に関する事項 *システム情報機器の運用・保全・管理に関する事項 *広報に関する事項 *行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項
リスク管理・ コンプライアンス チーム	<ul style="list-style-type: none"> *リスク管理の計画策定・実行に関する事項 *リスク管理に係る諸規程・規則等の制定・改廃に関する事項 *リスク管理会議の運営に関する事項 *運用状況の分析・評価及びリスクモニタリングに関する事項 *苦情、訴訟行為、執行保全行為に関する相談・報告に関する事項 *法人関係情報の管理に関する事項 *自主点検に関する事項 *コンプライアンス・オフィサーのコンプライアンスに関する業務及び内部監査に関する業務の補佐 *その他リスク管理、コンプライアンス、内部監査に付随する事項

(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

(イ) 利益相反取引に対する基本方針

資産運用会社は、資産運用に係る取引を行う上で本投資法人の利益と資産運用会社及びその関係法人若しくはその顧客の利益が相反する恐れがある取引については、本投資法人及びその投資主に対する説明責任を常に意識し、法令又は内部規程に定めた自主ルールに従い未然に利益相反を防止しております。

また、本投資法人の資産の運用業務の執行においては、資産運用会社の運用審査会議・経営会議での審議を経た上で、社長決裁で全てが決定されており、意思決定のプロセスにおいてスポンサー企業が介在する余地はなく、介在もさせておりません。

(ロ) 内部規程に定めた利益相反取引に対する自主ルール

資産運用会社は、スポンサー企業を含む利害関係人との取引に対する取組みとして内部規程に自主ルールを定めております。

なお、自主ルールにおける利害関係人等とは投信法に規定される利害関係人等の他に以下の者をいいます。

- i. 資産運用会社の株主かつ出向元
- ii. 当社の主要株主の子会社等（投信法上の利害関係人等を除く。）
- iii. 投信法上の利害関係人等及び当社の主要株主並びに当社の主要株主の子会社等（投信法上の利害関係人等を除く。）が過半を出資している、又は役員等の過半を占めている特別目的会社等
- iv. 投信法上の利害関係人等及び当社の主要株主並びに当社の主要株主の子会社等（投信法上の利害関係人等を除く。）が不動産等に係る投資一任契約を締結している特別目的会社等

A. 自主ルールの概要

【取引の分類による利益相反の防止】

資産運用会社及びその利害関係人等と本投資法人間で利益相反のおそれがある取引を行う場合には、起案者である投資本部内はもとより、経営会議、コンプライアンス部門、運用審査会議等において本投資法人及びその投資主への説明責任の観点から、内部規程に定めた自主ルールに従いその取引内容を次の様な観点から十分に検証し本投資法人の運用資産又は利益の保護を図ります。

なお、取引内容の検証にあたっては、必要に応じて弁護士又は税理士等の第三者専門家に意見を求めています。また利害関係人等との不動産の売買等については、コンプライアンス委員会において審議を行います。

a) 不動産等の売買に関する利益相反

- ・利害関係人等からの高値での物件取得、取得基準に適合しない物件の取得、利害関係人等が仲介する物件の高値取得等を行っていないか。
- ・運用報酬目当ての高値取得等を行っていないか。
- ・利害関係人等が仲介する不必要な売買を繰り返していないか。

- ・その他売買取引に関連する資産運用会社又はその利害関係人等の利益を図ることにより不当に本投資法人の資産又は利益を害する取引を行っていないか。
- b) 手数料・工事発注・保険契約等に関する利益相反
- ・管理会社の選任にあたり、利害関係人等を正当な理由なく優先したり、通常より高い報酬で契約していないか。
 - ・本来不必要である仲介人を介在させ、不必要な手数料を発生させていないか。
 - ・修繕工事等の発注にあたり、別に定める工事発注基準に違背し、正当な理由なく利害関係人等を優先したり、通常より高い発注金額で発注していないか。
 - ・保険会社の選定にあたり、利害関係人等を正当な理由なく優先していないか。
- c) テナント選定に関する利益相反
- ・利害関係人等が仲介するテナントを他の仲介人等が仲介するテナントよりも正当な理由なく優先させるよう指示していないか。
 - ・利害関係人等を不当に高い又は低い賃料でテナントとして入居させていないか。
 - ・テナント仲介会社の選任にあたり、利害関係人等を正当な理由なく優先していないか。

【利益相反のおそれのある取引先についての対処】

a) 不動産等の取得

利害関係人等から不動産等を取得する場合の取得価格は、原則として利害関係のない不動産鑑定士による鑑定評価額を上限の指標とし厳正に価格を決定する。

ただし、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、取得費用、信託設定に要する費用、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとする。

また、本投資法人による取得のために当該不動産等を取得した場合には、取得に要した諸費用相当額を加えた価格で取得することができるものとする。

b) 不動産等の売却

利害関係人等に不動産等を売却する場合の売却価格は、原則として利害関係のない不動産鑑定士による鑑定評価額を下限の指標とし厳正に価格を決定する。

ただし、ここでいう売却価格は不動産等そのものの価格とし、売却費用、信託設定に要する費用、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとする。

c) 不動産等の売買・賃貸借に係る媒介

i. 不動産等の売買

物件の情報提供、取引の交渉、売買契約・重要事項説明書の作成、取引の決済実務等の役務提供の経緯を検証し、媒介手数料の水準は一般的な売買媒介手数料をもとに予め決定する。

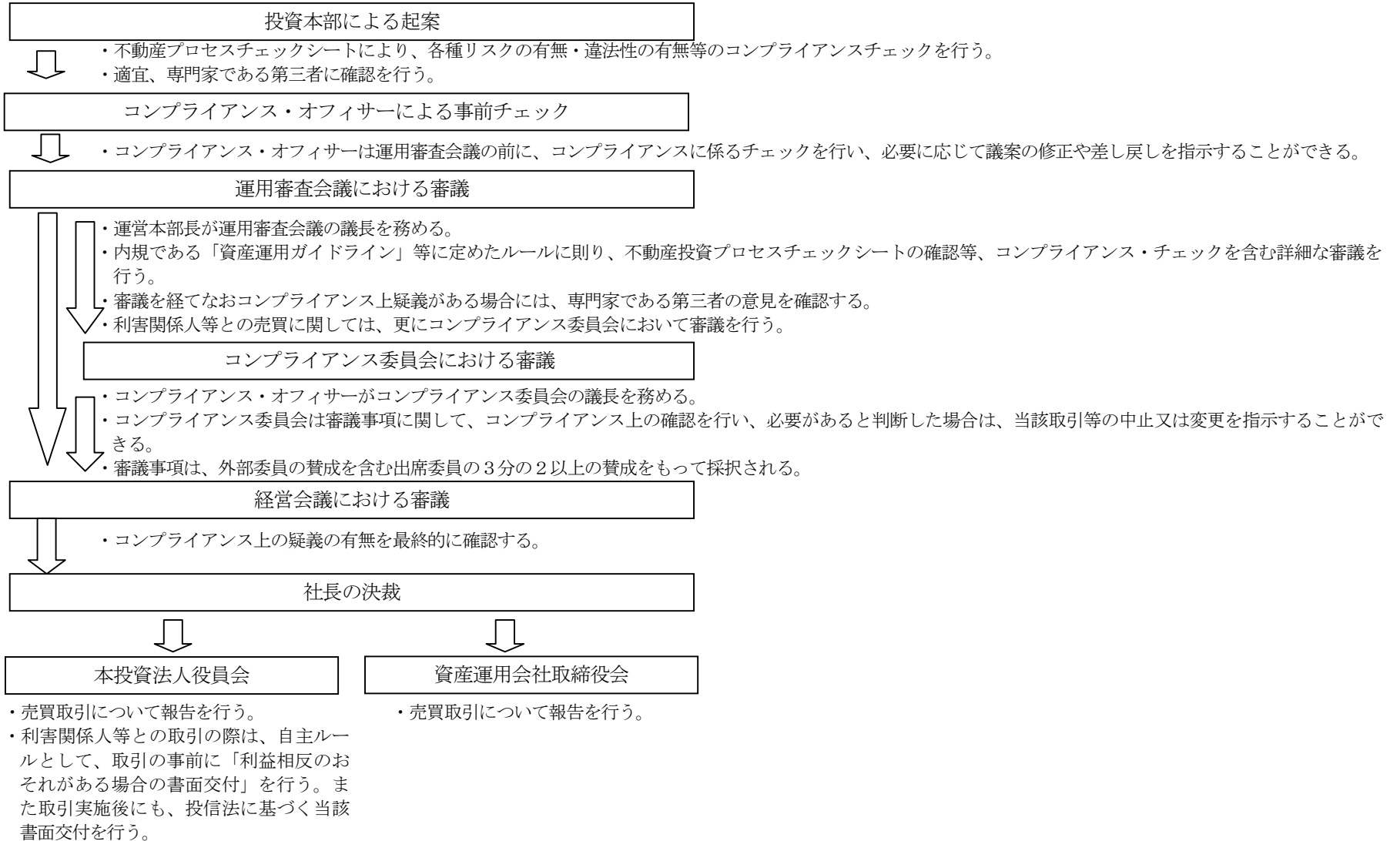
ii. 不動産等の賃貸借

媒介契約は一般媒介とし専任若しくは専属専任とせず、媒介手数料は予め賃料の1ヶ月分として合意する。

B. 資産運用会社の運用体制

a) 利益相反取引に関する投資運用の意思決定及び内部統制上の仕組み

【資産運用会社における資産の取得に係る意思決定手続】



② 運用体制の採用理由

(イ) 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切と考える理由

本投資法人は資産運用会社のスポンサー企業である三井不動産株式会社及びそのグループ会社が有するテナント斡旋力、オフィスマネジメント力及び情報収集力等を最大限活用し、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行っておりますが、一方で利益相反取引が発生するおそれがあります。

資産運用会社は、利益相反対策として内部規程に厳格な自主ルールを定め、利害関係人等との取引に際しては運用審査会議・経営会議において当該自主ルールの遵守状況に関するチェックを実施するとともに、もっとも利益相反が懸念される不動産等の売買取引に関しては、コンプライアンス委員会において審議を行うとともに、事前に本投資法人役員会へ報告を行って、牽制機能の確保に努めております。利益相反取引に関する投資運用の意思決定プロセスにおいて、コンプライアンス運営は適切に行われる体制が確保されており、内部統制上の仕組みとしては適切と判断しております。

(ロ) 利益相反取引に対する投資法人の執行役員等が果たす機能について

A. 執行役員が果たす機能について

前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 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」に記載の通りです。

B. 資産運用会社の取締役会が果たす機能について

- a) 資産運用会社の取締役会は常勤取締役3名（スポンサー企業である三井不動産株式会社からの出向者2名及び住友生命保険相互会社からの出向者1名）及び社外取締役2名（三井不動産株式会社からの兼任者1名、住友生命保険相互会社からの兼任者1名）で構成されており、常勤取締役3名はスポンサー会社との兼任を排除し、また、複数会社の出向者等で構成することによりガバナンスの確保に努めております。
- b) 利益相反取引が最も懸念される不動産等の売買取引に関しては、運用審査会議による審議⇒コンプライアンス委員会における審議⇒経営会議による審議⇒社長の承認⇒取締役会への報告を必要とする仕組みを設けており、利益相反取引に対する牽制機能の確保を図っております。
- c) また、運営本部長がリスク管理責任者として議長を務める「リスク管理会議」において、資産運用にあたり本投資法人を取り巻くリスクについてモニタリングを実施し、同モニタリングの状況を含めたリスク管理会議の内容等について取締役会に報告しております。

C. 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、資産運用会社のコンプライアンスを統括するとともに内部監査責任者として資産運用会社の内部監査に係る業務を行います。コンプライアンス・オフィサーの役割については、前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 ⑤コンプライアンス・オフィサー」に記載の通りです。

D. コンプライアンス委員会について

コンプライアンス委員会は、代表取締役社長、投資本部長、運営本部長及びコンプライアンス・オフィサーの他、取締役会が選任する外部委員により構成され、コンプライアンス上の重要事項について審議を行い、もしくは報告を受けて、コンプライアンスに係る確認を行います。

E. リスク管理・コンプライアンスチームについて

リスク管理・コンプライアンスチームの業務内容は、前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 ⑧リスク管理・コンプライアンスチーム」に記載の通りです。

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

第17期（平成21年7月1日～平成21年12月31日）に係る利害関係人等との取引状況は以下の通りです。本項における利害関係人等とは、投信法施行令第123条に定める資産運用会社の利害関係人等及び前記内部規程において定める利害関係人をいいます。

① 売買取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分		支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
			支払先	支払額B (千円)	
オフィスマネジメント報酬等	オフィスマネジメント報酬	1,230,070	三井不動産株式会社	1,191,876	96.9
	統括・調整業務報酬		株式会社NBFオフィスマネジメント	31,500	2.6
建物管理委託報酬		2,787,063	ファースト・ファシリティーズ株式会社	427,458	15.3
			三井不動産株式会社	333,002	11.9
			ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	124,994	4.5
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	109,482	3.9
			ファースト・ファシリティーズ横浜株式会社	10,676	0.4
			三井不動産住宅リース株式会社	180	0.0
賃貸借媒介手数料等		180,638	三井不動産株式会社	126,393	70.0
			株式会社NBFオフィスマネジメント	7,423	4.1
			三井不動産販売株式会社	5,118	2.8

③その他利害関係人等への主な支払い金額

その他利害関係人等へ支払ったもののうち、主なものは以下のとおりです。

支払先		支払額 (千円)
ファースト・ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	382,476
住友生命保険相互会社 (注1)	支払利息等	238,432
三井不動産株式会社	修繕工事等	228,568
中央三井信託銀行株式会社 (注1)	支払利息等	225,684
三井不動産ビルマネジメント株式会社	修繕工事等	217,029
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	修繕工事等	84,085
三井不動産住宅リース株式会社	修繕工事等	1,489
三井ホームリンケージ株式会社	修繕工事等	1,068
三井不動産販売株式会社	修繕工事等	153
三井デザインテック株式会社	修繕工事等	77

注1. 平成21年12月31日現在で住友生命保険相互会社、中央三井信託銀行株式会社からの借入金がそれぞれ25,000百万円、23,000百万円あります。

注2. 受取利息として、中央三井信託銀行株式会社から119,335円受領しております。

④賃貸取引状況 (注1)

利害関係人等との賃貸取引は、以下のとおりです。

利害関係人等	賃貸収入 (千円)
三井不動産株式会社	6,926,623
住友生命保険相互会社	130,314
三井不動産レジデンシャル株式会社	122,090
三井不動産住宅リース株式会社	102,346
三井デザインテック株式会社	92,368
三井ホーム株式会社	36,652
三井不動産販売株式会社	31,910
株式会社NBF オフィスマネジメント	30,530
三井不動産ビルマネジメント株式会社	15,889
茨城中央ホーム株式会社	9,640

三井不動産住宅サービス株式会社	8,178
三井リハウス東京株式会社	6,472
ファースト・ファシリティーズ・ウェスト株式会社	6,346
株式会社ユニリビング	5,105
株式会社セノン	4,878
ファースト・ファシリティーズ株式会社	3,015
三井不動産住宅サービス関西株式会社	2,902
ららぽーとマネジメント株式会社	170

注1. 上記記載の賃貸取引には、通常の賃貸事業収入のほかそれに付随した駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含んでおります。

注2. 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産株式会社に賃貸し、三井不動産株式会社は転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。

注3. 本投資法人は、マスターリース契約に係る物件を三井不動産住宅リース株式会社に賃貸し、三井不動産住宅リース株式会社は転借人にこれを転貸しています。転貸部分について、本投資法人が計上する賃料収入は、転借人から三井不動産住宅リース株式会社が受領する転貸賃料から一定料率の金額を控除したものととなります。

(2) 物件取得等の状況

該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成 21 年 12 月 31 日現在）

①選定方針

本鑑定評価業務以外において、本投資法人及び資産運用会社と特段の利害関係がない事を前提とし過去の実績・営業規模・経営状況・不動産鑑定士の人数等の客観的な指標から候補を選定し、担当者のインタビュー等を経て選定しています。今後継続鑑定対象の物件数の増加に伴い鑑定機関数は適切な数を確保してまいります。発注業務の性格上一貫性・継続性の観点から慎重に選定してまいります。

②概要

平成 21 年 12 月 31 日現在

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
芝NBFタワー NBFプラチナタワー NBF日本橋室町センタービル 中目黒GTタワー 新宿三井ビルディング二号館 GSKビル 興和西新橋ビルB棟 第2新日鐵ビル 渋谷ガーデンフロント NBF高輪ビル 住友電設ビル NBF須田町ヴェルデビル 横浜STビル つくば三井ビルディング シーノ大宮ノースウィング NBF松戸ビル 札幌エルプラザ NBF札幌南二条ビル	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人	本投資法人発注の業務に関して適正な対応、実績を重ねており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。

<p>NBF仙台北町ビル NBFユニックスビル NBF新潟テレコムビル サンマリオンNBFタワー NBF堺東ビル NBF四条烏丸ビル NBF広島立町ビル 広島袋町ビルディング NBF博多祇園ビル 計 27 物件</p>				
<p>NBF日比谷ビル 西新宿三井ビルディング ゲートシティ大崎 虎ノ門琴平タワー NBF銀座通りビル NBF虎ノ門ビル NBF ALLIANCE 四谷メディカルビル NBF渋谷イースト NBF芝公園ビル NBF赤坂山王スクエア NBF東銀座スクエア NBF小川町ビルディング NBF池袋タワー NBF池袋シティビル NBF恵比寿南ビル 中野坂上サンブライトツイン NBF豊洲キャナルフロント NBF豊洲ガーデンフロント</p>	<p>大和不動産鑑定 株式会社</p>	<p>大阪府中央区谷町三 丁目6番4号</p>	<p>76人</p>	<p>本投資法人発注の業務に関して適正な対応、実績を重ねており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。</p>

<p>NBF上野ビル（注1） 新川崎三井ビルディング パレール三井ビルディング NBF厚木ビル NBF宇都宮ビル NBF浦和ビル 新浦安センタービルディング NBF名古屋広小路ビル アクア堂島NBFタワー 信濃橋三井ビルディング 堺筋本町センタービル アクア堂島東館 計31物件</p>				
<p>NBF南青山ビル 三井生命御茶ノ水ビル NBF芝公園大門通りビル NBF熊本ビル 計4物件</p>	<p>財団法人 日本不動産研究所</p>	<p>東京都港区虎ノ門一 丁目3番2号</p>	<p>272人</p>	<p>最大手の鑑定機関として、不動産証券化案件における受託実績を重ねており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。</p>

注1. 平成21年12月31日現在未竣工であるため、現実には想定し得ないものの、価格時点において計画建物が竣工（オフィスビルとして賃貸）していることを前提に価格調査を行ったものです。

(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

①選定方針

エンジニアリング・レポート作成業務における実績が豊富な機関のうち、J-REITマーケットでの実績もあり、社会的信用力の高い機関の中から選定します。

②概要

平成21年12月31日現在

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
全61物件	株式会社イー・アール・エス	東京都港区 赤坂3丁目 11番15号 赤坂桔梗ビル	建物評価事業（デューデリジェンス）、土壌環境評価事業、災害リスク評価事業	エンジニアリング・レポート作成業務において実績があり、社会的な信頼性も高く、本投資法人及び資産運用会社との利害関係もなく中立性を保持していることが選定の理由です。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

①基本方針

本投資法人は「投資主との長期的かつ良好な信頼関係の維持・強化」を目指し開示内容の充実、正確性の維持向上を図り透明性の高い開示を行ってまいります。

②アナリスト・機関投資家向け説明会を実施

アナリスト・機関投資家向けに決算期毎に説明会を開催（2・8月）し、資産運用会社の代表取締役社長、取締役が決算報告と事業概要を報告しております。

③国内外機関投資家向けIR活動・個人投資家向け説明会等を実施

決算発表後、国内外の機関投資家向けにIR活動を実施しております。

個人投資家の裾野拡大のため説明会等を実施しております。

④IR資料のウェブサイト掲載

ウェブサイト (<http://www.nbf-m.com/nbf/>) に有価証券報告書、決算短信、アニュアルレポート（英文）、プレスリリース等の投資家向け情報を掲載しております。

また、平成15年11月より半期決算を開示しております。

⑤ I Rに関する部署（担当）の設置

投資本部フィナンシャルチームが担当しております。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社においては、すべての役職員が従うべき行動指針として「倫理規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定しており、当該規程等において反社会的勢力排除に係る基本方針を定めております。

また運用資産の売買や新規テナント等の選定の際は、当該取引の相手方に関して反社会的勢力との関係の有無を事前調査することにより、反社会的勢力との取引の排除に努めています。

以 上