

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 西山 晃一

(コード：8951)

問合せ先 TEL. 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 田邊 義幸

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。）は、不動産投資法人及びその資産運用の受託者として、コンプライアンスの徹底を図り、誠実かつ公正な企業活動を遂行しています。

資産運用会社は社内規程としてコンプライアンス規程等を制定し、法令等や社会的規範を遵守しつつ、確固たる倫理観に基づいて公正に行動することにより、資産運用の適正性の確保を図り、投資家保護に努めます。

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

資産運用会社における組織体制及び役割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います。

②監査役

監査役は、独立の機関として取締役の職務の執行を監査することにより、会社の健全で持続的な成長、社会的信頼に応える良質な企業統治体制を確立する責務を負っています。このために、監査役は、取締役会のほか、後記⑤のコンプライアンス委員会にオブザーバーとして出席し、必要に応じて意見を述べることをしています。また、主要な決裁書その他業務執行に関する重要な書類を閲覧し、必要に応じて取締役または使用人に対しその説明を求め、または意見を述べることをしています。

③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。

④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

⑤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、一定の利害関係人等との取引など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。

(2) 投資主の状況

2018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	所有投資口数 (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)	—	267,807	18.96
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	—	202,135	14.31
野村信託銀行株式会社 (投信口)	—	53,601	3.79
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	—	50,844	3.60
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	47,630	3.37
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント ト リーティ 505234	—	44,483	3.15
住友生命保険相互会社	資産運用会社の主要株主、スポンサー	24,512	1.73
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	—	22,670	1.60
ジェーピー モルガン チェース バンク 385771	—	18,471	1.30
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	—	17,802	1.26
	上位10名合計	749,955	53.11

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2019年3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	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、三井生命保険株式会社より株式を取得（2017年1月31日）	4,554	46.0
住友生命保険相互会社	資産運用会社の主要株主、スポンサー、第三者割当により出資（2001年6月16日）	3,465	35.0
三井住友信託銀行株式会社	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、第三者割当により出資（2001年6月16日）	495	5.0
株式会社三井住友銀行	第三者割当により出資（2001年6月16日）	495	5.0
大同生命保険株式会社	第三者割当により出資（2001年6月16日）	297	3.0
三井住友海上火災保険株式会社	第三者割当により出資（2001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	第三者割当により出資（2001年6月16日）	297	3.0
	合 計	9,900	100.0

(4) 投資方針・投資対象

第35期「有価証券報告書（2019年3月28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 テナントの選定基準に関する事項

中長期視点からの収入拡大を図るため、賃貸マーケット、賃貸状況、賃料水準等を勘案し、十分に検討を行ったうえで、入居テナントの属性審査（信用力・使用目的及び形態等）を経てテナントを選定致します。マスターリース会社の選定についても同様です。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

海外不動産投資は行いません。

(5) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

(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及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106期） 第一部 企業情報 第1 企業の概況 3. 事業の内容及び4. 関係会社の状況」をご参照下さい。

(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及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 2018 組織の概要『業務の概要』『主要な事業の内容及び組織の構成』『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いません。

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 投資法人の役員の状況 (2019年3月28日現在)

役職名	氏名	主要略歴 (注)		選任理由
執行役員	西山 晃一	1974年4月 2000年4月 2000年9月 2000年12月 2001年8月 2003年6月 2007年5月 2009年7月 2012年4月 2012年6月 2019年3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 同社出向 本投資法人執行役員 社団法人投資信託協会 (現一般社団法人投資信託協会) 理事 社団法人不動産証券化協会 (現一般社団法人不動産証券化協会) 理事 社団法人投資信託協会 (現一般社団法人投資信託協会) 理事 三井不動産株式会社顧問 同社監査役 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執行役員に選任されました。
補欠執行役員	田邊 義幸	1982年4月 2005年4月 2008年3月 2008年10月 2011年4月 2015年4月 2018年4月	三井不動産株式会社入社 同社商業施設本部業務推進室長 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社出向 同社代表取締役副社長 同社代表取締役社長 三井不動産株式会社中部支店長 兼 三井不動産レジデンシャル株式会社出向 同社中部支店長 三井不動産株式会社関連事業部長 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 同社代表取締役社長 (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補欠執行役員に選任されました。
補欠執行役員	柴田 守郎	1988年4月 2005年7月 2012年4月 2016年4月	三井不動産株式会社入社 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント出向 同社取締役財務本部長 三井不動産株式会社経理部財務グループ長 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 同社取締役投資本部長 (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補欠執行役員に選任されました。

役職名	氏名	主要略歴（注）		選任理由
監督役員	山崎 雅彦	1978年4月 1986年4月 2012年2月 2012年4月 2014年6月 2017年3月	弁護士登録 第二東京弁護士会入会 福岡清法律事務所入所 山崎雅彦法律事務所開設（現職） 第二東京弁護士会懲戒委員会委員 法政大学法科大学院教授 池上通信機株式会社社外取締役（現職） 本投資法人監督役員（現職）	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監督役員に選任されました。
監督役員	川上 豊	1976年2月 1980年3月 1984年7月 1990年6月 2007年6月 2017年3月 2018年6月	等松・青木監査法人（現有限責任監査法人トーマツ）入所 公認会計士登録 等松・青木監査法人（現有限責任監査法人トーマツ）ニューヨーク事務所 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）パートナー 同監査法人経営会議メンバー兼人事本部長 本投資法人監督役員（現職） アサヒグループホールディングス株式会社社外監査役（現職） 一般社団法人共同通信社監事（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監督役員に選任されました。
監督役員	佐藤 元彦	1987年4月 1990年10月 1993年4月 1995年8月 1998年4月 2012年4月 2015年6月 2015年6月 2015年7月 2015年7月 2015年10月 2016年4月 2018年2月 2019年3月	大蔵省関東財務局（現財務省関東財務局）入局 財団法人日本不動産研究所（現一般財団法人日本不動産研究所）入所 不動産鑑定士登録 総合財産鑑定設立 同代表（現職） 千葉地方裁判所競売評価人（現職） 千葉家庭裁判所家事調停委員（現職） 国土交通省土地鑑定委員会地価公示千葉県代表幹事（現職） 公益社団法人千葉県不動産鑑定士協会副会長（現職） 固定資産鑑定評価千葉県代表幹事（現職） 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会地価調査委員会委員（現職） 東京国税局千葉県統括鑑定評価員（現職） 千葉県地価調査代表幹事（現職） 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会業務委員会裁判所遺産分割調停定型評価ワーキンググループ専門委員（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監督役員に選任されました。

- 注1. 執行役員（1名）及び監督役員全員（3名）は2019年3月13日開催の第11回投資主総会において選任されました。任期は2019年3月17日から2年間です。
- 注2. 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2019年3月13日開催の第11回投資主総会において、補欠執行役員として田邊 義幸及び柴田 守郎が選任されました。当該選任決議が効力を有する期間は2019年3月17日から2年間です。
- 注3. 主要略歴について2019年3月28日現在現職のものについては、（現職）としています。

② 投資法人執行役員の資産運用会社役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
—	—	—	投資法人の執行役員は、資産運用会社の役員を兼職していません。

③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等
—	—	その他の役員において、兼任・兼職による利益相反関係はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (2019年3月28日現在)

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴 (注1)		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 (常勤)	田邊 義幸	前記「(1) 投資法人① 投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		兼任・兼職については、該当ありません。 三井不動産株式会社より出向
取締役投資本部長 (常勤)	柴田 守郎	前記「(1) 投資法人① 投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		兼任・兼職については、該当ありません。 三井不動産株式会社より出向
取締役運営本部長 (常勤)	高橋 幹	1988年4月 2003年10月 2007年10月 2011年7月 2014年3月 2016年3月	住友生命保険相互会社入社 同社 札幌支社グループ長・事務担当部長 同社 不動産部不動産運用室調査役兼不動産部長代理 同社 不動産部不動産運用室上席調査役兼不動産部上席部長代理 同社 不動産部上席部長代理 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 同社取締役運営本部長 (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)	岡本 正彦	1985年4月 2011年4月 2013年4月 2015年4月 2018年4月	三井不動産株式会社入社 同社アコモデーション事業本部賃貸住宅事業部事業グループ長 株式会社三井不動産ホテルマネジメント出向 同社常務取締役管理統括本部長 三井不動産株式会社 商業施設本部業務推進室長 同社関連事業部長 (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)	左記及び三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社取締役、株式会社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、三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社取締役 その他、取締役7社、監査役3社
取締役 (非常勤)	田村 文典	1987年4月 2006年4月 2008年3月 2011年5月 2014年3月 2017年3月	住友生命保険相互会社入社 同社企画部国際業務室長 同社和歌山支社紀南営業部長 同社秋田支社長 同社埼玉西支社長 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)	左記及び株式会社スミセイビルマネジメント代表取締役社長

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（注1）		兼任・兼職・出向の状況
監査役 （非常勤）	石田 真	1990年4月 2011年4月 2014年4月 2016年4月 2018年4月	三井不動産株式会社入社 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント出向 三井不動産株式会社総務部 同社関連事業部（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）	左記及び三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社監査役、株式会社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、三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社監査役 その他、監査役2社
監査役 （非常勤）	森本 紀朗	1984年4月 2001年3月 2007年10月 2013年7月 2014年7月 2015年3月 2018年3月	住友生命保険相互会社入社 Sumitomo Life Realty (N.Y.), Inc 出向 同社社長 住友生命保険相互会社 ニューヨーク駐在員事務所長 同社国際業務部担当部長 同社内部監査部次長 同社内部監査部次長・主任内部監査役 同社事業企画部審議役（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）	左記及びいづみライフデザイナーズ株式会社監査役、株式会社スミセイビルマネジメント監査役、ジャパン・ペンション・ナビゲーター株式会社監査役

注1. 主要略歴について2019年3月28日現在現職のものについては、（現職）としています。

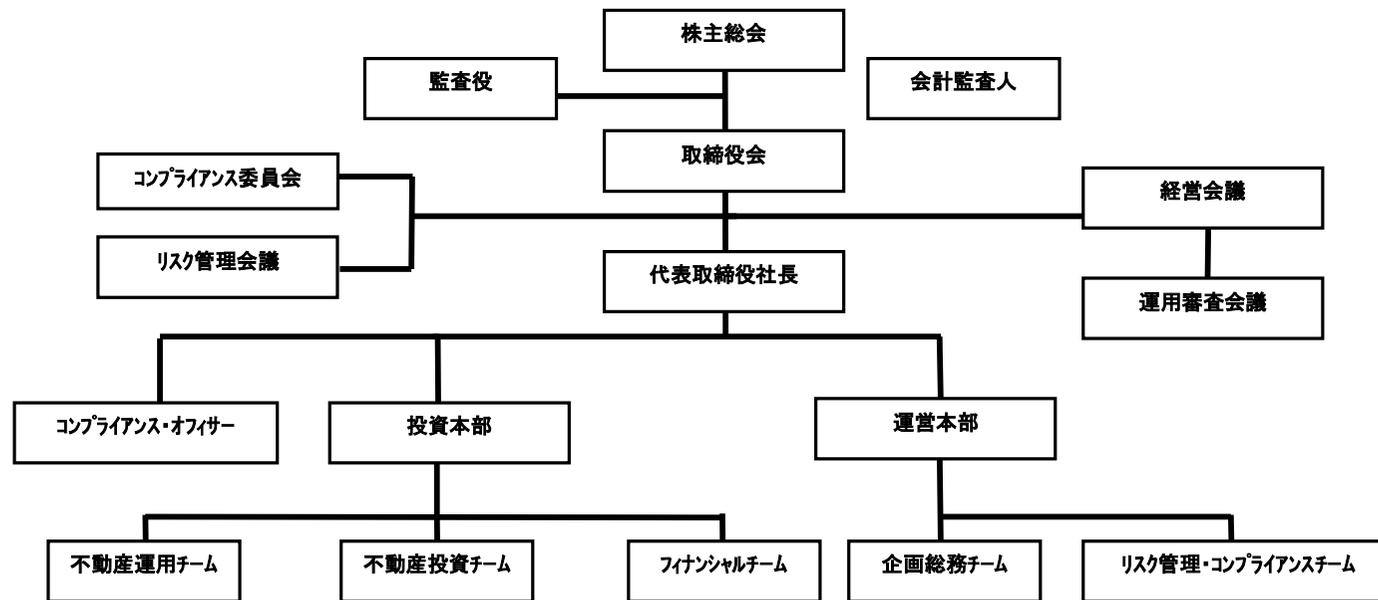
注2. 2019年3月31日付で取締役 田村文典が退任することに伴い、株主総会に代わる全株主の同意により緒方雄祐が取締役（非常勤）に選任され、2019年4月1日付で就任する予定です。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴（注1）		兼任・兼職・出向の状況
取締役 （非常勤） （予定）	緒方 雄祐	1989年 4月 2010年 9月 2011年 3月 2013年 7月 2016年 3月 2018年 7月 2019年 4月	住友生命保険相互会社入社 同社 契約サービス部ネットサービス推進室長 同社 契約サービス部ダイレクトサービス推進室長 同社 不動産部不動産企画室長 同社 不動産部上席部長代理 同社 不動産部次長（現職） 同社不動産部長就任（予定） 株式会社スミセイビルマネジメント代表取締役社長就任（予定） 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役就任（予定）	就任前につき、記載を省略します。

② 資産運用会社の従業員の状況（2019年3月28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	6名	無
	住友生命保険相互会社	2名	無
	三井住友信託銀行株式会社	1名	無
	税理士法人平成会計社	1名	無
	出向者計	10名	—
	出向者以外	13名	無
	資産運用会社従業員総数	23名	—

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制
 a) 組織図



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います。

組織	業務分掌
投資本部	本投資法人の資産（本表において、以下「資産」という。）運用の方針策定並びに資産運用の実行、インベスターリレーションズに関する業務
不動産運用チーム	<ul style="list-style-type: none"> ・資産の管理運営計画の策定・実行に関する事項 ・資産の賃貸計画の策定・実行に関する事項 ・大規模修繕計画の策定・実行に関する事項
不動産投資チーム	<ul style="list-style-type: none"> ・資産の取得計画の策定・実行に関する事項 ・資産の売却計画の策定・実行に関する事項
フィナンシャルチーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ファイナンス計画の策定に関する事項 ・借入金に係る計画の策定・実行に関する事項 ・投資法人債の発行・償還計画の策定に関する事項 ・投資口発行計画の策定・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 ・配当計画の策定に関する事項 ・余資の運用計画の策定・実行に関する事項 ・本投資法人の投資主等に対するインベスターリレーションズに関する事項 ・本投資法人の広報に関する事項 ・経済全般の動向・不動産マーケット等に係る調査計画の策定・実施・報告に関する事項 ・資産の運用手法の研究・開発に関する事項

組織	業務分掌
運営本部	本投資法人の資産運用管理事務並びに資産運用会社の経営方針・計画策定その他の会社運営全般に関する業務
企画総務チーム	<p>本投資法人の資産運用管理事務に関する次の事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資法人対応に関する事項 ・資金管理全般に関する事項 ・計理の統括に関する事項 ・機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事項 ・ディスクロージャーに係る管理全般に関する事項 ・その他資産運用管理事務全般に関する事項 <p>資産運用会社の経営方針・計画策定その他の会社運営に関する次の事項</p> <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 ・人事全般に関する事項 ・経理・財務全般に関する事項 ・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 ・株主等に対するインベスターリレーションズに関する事項 ・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・コンプライアンスに関する事項を除く） ・訴訟行為、執行保全行為に関する事項
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 ・反社会的勢力への対応の統括に関する事項 ・リスク管理・コンプライアンスに係る行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 ・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) 利益相反のおそれがある取引への対応方針及び運用体制

①利益相反のおそれがある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またはその利害関係人等の利益が相反するおそれがある取引については、本投資法人ないしその投資主に対する説明責任を常に意識し、法令及び社内規程に従い、公正・公平ではない取引を未然に防止しています。

②利益相反のおそれがある取引の適切な管理

資産運用会社は、利害関係人等取引規程に基づき、管理の対象となる利害関係人等の範囲を法令上の利害関係人等より広く定義し、利害関係人等との取引に関する意思決定手続き、対象となる取引の範囲及び取引の基準を定め、利益相反のおそれがある取引を適切に管理しています。

【利害関係人等取引規程の概要】

A. 利害関係人等の範囲

資産運用会社は、法令上の利害関係人等に加えて、資産運用会社と特に関係があると推定される以下の者を自主基準上の利害関係人等として定め、原則として法令上の利害関係人等と同様に取り扱います。

- a) 資産運用会社に従業員を出向させている株主（法定の利害関係人等を除く）
- b) 資産運用会社の主要株主の子会社等（同上）
- c) 投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」といいます。）上の利害関係人等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

B. 利害関係人等との取引に係る資産運用会社の手続き

- a) 利害関係人等との間で行う一定の取引については、運用審査会議において取引の可否及び条件につき十分に審議を行います。
- b) 運用審査会議の審議を経た後、社内規程に定めた重要な取引については、コンプライアンス委員会で審議または報告を行います。
- c) 一定の重要な取引を行う場合は、資産運用会社の決裁手続が全て完了した後、本投資法人の役員会の承認（投資法人の同意）を得ます。

C. 利害関係人等との取引に係る基準

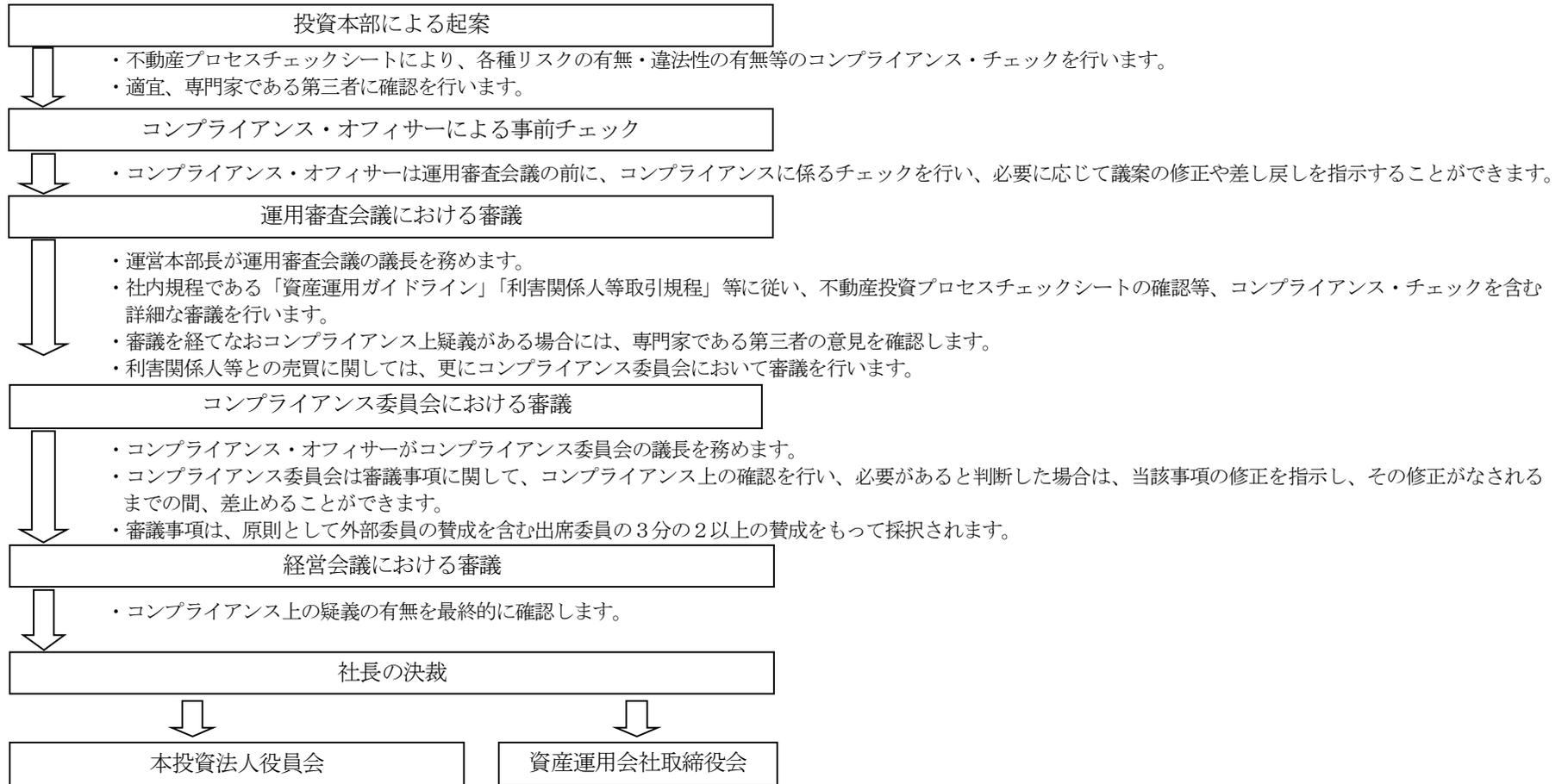
- a) 不動産及び不動産に係る信託受益権（以下、不動産と併せて「不動産等」といいます。）の取得
 - ・ 利害関係人等から不動産等を取得するまたは仲介を受ける場合、不当な高値での取得、取得基準に適合しない物件の取得を行いません。また、投資法人の投資基準・価格評価基準の範囲内で取得を行います。
 - ・ 利害関係人等から不動産等を取得する場合の価格については、利害関係のない不動産鑑定士による鑑定評価額を原則として上限の指標とします。
- b) 不動産等の売却
 - ・ 利害関係人等に不動産等を譲渡する場合の価格については、利害関係のない不動産鑑定士による鑑定評価額を原則として下限の指標とします。
- c) 不動産等の賃貸借
 - ・ 利害関係人等と不動産等を賃貸借し、または賃貸借契約の賃料その他重要な条件を変更する場合には、その不動産等及び周辺の取引事例等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸借を行います。正当な理由なく利害関係人等と不当に高いまたは低い賃料で賃貸借を行いません。
- d) 不動産等の売買・賃貸借に係る媒介
 - ・ 利害関係人等に不動産等の売買の媒介を委託する場合における当該媒介の報酬の額は、宅地建物取引業法に定める額の範囲内で決定します。また、媒介契約

締結にあたっては、提供役務の内容を検証します。

- ・ 利害関係人等に不動産等の貸借の媒介を委託する場合は一般媒介契約とし、当該媒介の報酬の額は宅地建物取引業法に定める額の範囲内で決定します。

③利益相反のおそれがある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

【資産の取得及び売却に係る意思決定手続】



- ・ 売買取引について報告を行います。
- ・ 利害関係人等との取引の際は、取引の事前に、社内規程に基づき「利益相反のおそれがある場合の書面交付」を行います。また、取引実施後にも、投信法に基づき当該書面交付を行います。なお、一定の重要な取引を行う場合には、取引の事前に、投信法に基づき本投資法人の役員会の承認を受けます。

- ・ 売買取引について報告を行います。

④運用体制の採用理由

(ア) 前記①から③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いますが、一方で利益相反が発生するおそれがあります。

資産運用会社は、利益相反防止のために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していますが、利益相反が最も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、取引の事前に本投資法人役員会へ報告を行うことにより、牽制機能を確保しています。これらの利益相反のおそれがある取引に関する投資運用の意思決定プロセスにおいて、コンプライアンス態勢が確保されており、内部統制上の仕組みは適切と判断しています。

(イ) 利益相反のおそれがある取引に対する資産運用会社の取締役会等が果たす機能について

A. 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）及び非常勤取締役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を確保しています。
- b) 利益相反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⇒取締役会へ報告する仕組みを設けることにより、牽制機能を確保しています。
- 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います。

B. 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 ④コンプライアンス・オフィサー」に記載の通りです。

氏名：藤田 一宏

略歴：1982年4月 三井不動産株式会社入社
2003年10月 同社ビルディング本部オフィスマネジメント二部オフィスマネジメントグループ長
2007年4月 同社不動産ソリューションサービス本部業務推進室長兼不動産投資運用企画室長
2009年4月 三井不動産レジデンシャル株式会社出向 総務部長
2013年4月 三井不動産株式会社 鑑定企画室長
2014年4月 三井健康保険組合出向 常務理事
2017年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 運営本部企画総務チームゼネラルマネジャー
2017年10月 同社運営本部企画総務チームゼネラルマネジャー兼リスク管理・コンプライアンスチームゼネラルマネジャー
2018年4月 同社コンプライアンス・オフィサー（現職）

兼職：なし

C. 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、一定の利害関係人等との取引など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。

＜コンプライアンス委員会の外部委員＞

氏名：中野 剛

略歴：2001年10月 弁護士登録 第二東京弁護士会入会 虎の門法律事務所入所（現職）

2008年2月 最高裁判所司法研修所 刑事弁護所付

2013年4月 学習院大学 法学部特別客員教授

2015年4月 放送倫理・番組向上機構 放送倫理検証委員会委員（現職）

2017年1月 日本ビルファンドマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会外部委員（現職）

2018年4月 学習院大学法科大学院 特別招聘教授（現職）

兼職：上記の通り

スポンサー企業グループとの関係：なし

機能：法律の専門家としての専門的知識と経験等を踏まえた幅広い見地及び第三者としての客観的な立場による検証により、利害関係人等との不動産の売買等の取引をチェックし、取引の公正性・透明性を確保しています。

D. 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「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③投資法人及び資産運用会社の運用体制 b) 各組織の業務の概略 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35期（2018年7月1日～2018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資産運用会社の利害関係人等取引規程で定める自主基準上の利害関係人等をいいます。

① 売買取引状況

特定資産の売買取引等について、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 (注1)	オフィスマネジメント報酬	1,525,383	三井不動産株式会社	1,481,283	97.1
	統括・調整業務報酬		株式会社NBFオフィスマネジメント	44,100	2.9
建物管理委託報酬		3,878,636	三井不動産株式会社	796,127	20.5
			三井不動産ファシリティーズ株式会社	497,521	12.8
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	257,126	6.6
			三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	252,888	6.5
			三井不動産レジデンシャルリース株式会社	674	0.0
賃貸借媒介手数料等		85,274	三井不動産株式会社	43,410	50.9
			株式会社NBFオフィスマネジメント	18,867	22.1
			三井不動産リアルティ株式会社	1,242	1.5

注1. 三井不動産株式会社がマスターリースを行っている等により、同社にオフィスマネジメント業務の委託が行われていない物件（六本木ティーキューブ、西新宿三井ビルディング、セレスティン芝三井ビルディング、虎ノ門琴平タワー、四谷メディカルビル、パナソニック東京汐留ビル、NBF小川町ビルディング、ゲートシティ大崎、中目黒GTタワー、大崎ブライトコア・ブライトプラザ、東五反田スクエア、新川崎三井ビルディング、パレール三井ビルディング及び信濃橋三井ビルディングの14物件）については、株式会社NBFオフィスマネジメントと締結した統括・調整業務委託契約に基づき、当該物件の所有者及び建物賃貸人（建物管理委託者）として行う業務が同社に委託されています。

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	区分	支払額（千円）
三井不動産ビルマネジメント株式会社	修繕工事等	611,956
三井不動産株式会社	修繕工事等	570,339
三井住友信託銀行株式会社（注1）（注2）	支払利息等	154,990
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	修繕工事等	74,235
住友生命保険相互会社（注1）	支払利息等	60,879
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	14,203
三井不動産リフォーム株式会社	修繕工事等	5,300
株式会社原宿の杜守	修繕工事等	4,165
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	修繕工事等	2,289
三井デザインテック株式会社	修繕工事等	820
三井ホームリンクージ株式会社	修繕工事等	46
第一園芸株式会社	修繕工事等	12

注1．2019年3月28日現在で三井住友信託銀行株式会社、住友生命保険相互会社からの借入金がそれぞれ39,000百万円、27,000百万円あります。

注2．受取利息として、三井住友信託銀行株式会社から1,233円を受領しています。

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（注2）	11,278,568
住友生命保険相互会社	233,065
三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	125,240
三井デザインテック株式会社	91,278
三井不動産レジデンシャルリース株式会社（注3）	80,283
三井不動産リアルティ株式会社	60,841
株式会社三井不動産ホテルマネジメント	34,297
株式会社セノン	27,472
三井ホームリンクージ株式会社	17,691
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	12,806
茨城中央ホーム株式会社	9,575
三井不動産ファシリティーズ株式会社	5,481
株式会社NBFオフィスマネジメント	1,832
三井不動産ビルマネジメント株式会社	644

注1. 上記の賃貸収入には、家賃・共益費のほか、駐車場使用料・付帯収益・雑収益等も含まれています。

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レジデンシャルリース株式会社に賃貸し、三井不動産レジデンシャル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レジデンシャル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なります。

(2) 物件取得者等の状況

第35期（2018年7月1日～2018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。

(イ) 取得

該当事項はありません。

(ウ) 譲渡

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 (2019年3月28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。

②提出日の最近に終了した営業期間末日現在において所有している物件にかかる不動産鑑定機関の概要

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
芝NBFタワー NBFプラチナタワー NBF渋谷ガーデンフロント 新宿三井ビルディング二号館 興和西新橋ビルB棟 NBF新川ビル NBF高輪ビル 住友電設ビル 中目黒GTタワー 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 NBFユニックスビル NBF新潟テレコムビル 中之島セントラルタワー サンマリオンNBFタワー NBF広島立町ビル 広島袋町ビルディング 計21物件	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之 島二丁目2番7号	67人(2019年2月末 日現在)	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。

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
六本木ティーキューブ 西新宿三井ビルディング NBF品川タワー（注） NBF南青山ビル NBFコモディオ汐留 虎ノ門琴平タワー セレスティン芝三井ビルディング NBF御茶ノ水ビル NBF銀座通りビル リバーシティM-SQUARE NBF虎ノ門ビル 新橋M-SQUARE 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芝公園大門通りビル NBF神田須田町ビル NBF東銀座スクエア パナソニック東京汐留ビル NBF小川町ビルディング 日本橋兜町M-SQUARE 龍角散ビル 神宮前M-SQUARE NBF大崎ビル ゲートシティ大崎 中野坂上サンブライツツイン NBF豊洲キャナルフロント NBF豊洲ガーデンフロント 上野イーストタワー NBF上野ビル NBF池袋イースト	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市西区西本町一丁目4番1号	108人（2019年2月末日現在）	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。

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
東五反田スクエア 東陽町センタービル NBF池袋タワー 大崎ブライトコア・ブライトプラザ NBF池袋シティビル 調布サウスゲートビル 新川崎三井ビルディング パレール三井ビルディング NBF宇都宮ビル NBF浦和ビル 三井住友銀行名古屋ビル 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 NBF松山日銀前ビル 博多祇園M-SQUARE NBF熊本ビル 計 51 物件	大和不動産鑑定 株式会社	大阪府大阪市西区西本 町一丁目 4 番 1 号	108 人 (2019 年 2 月末 日現在)	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。

注. 三菱重工ビルは、2019年3月1日付で「NBF品川タワー」へ名称変更しています。

(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

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-R E I T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提出日の最近に終了した営業期間に取得した物件にかかるエンジニアリング・レポート作成機関の概要

該当事項はありません。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) I Rに関する活動状況

①体制

I R活動はフィナンシャルチームが担当しています。

②活動状況

(ア)アナリスト・機関投資家向け説明会

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説明しています。

また、当該説明会の内容や使用資料を公平に開示するため、説明資料及び説明会の動画（日本語・英語）をウェブサイト（<https://www.nbf-m.com/nbf/>）にタイムリーに公開しています。

(イ)国内外機関投資家向け I R活動・個人投資家向け説明会等

決算発表後、国内外の機関投資家向けに I R活動を実施しています。

個人投資家の裾野拡大のため、説明会等の実施や、証券会社または業界団体主催の個人投資家向けセミナー等へ参加しています。

(ウ) I R資料のウェブサイト掲載

ウェブサイトに有価証券報告書、決算短信、アニュアルレポート（英文）、プレスリリース、前記（ア）の資料及び動画等の投資家向け情報を掲載しています。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

①社内規程等の整備状況

資産運用会社においては、全ての役職員が従うべき行動指針として「倫理規程」、「コンプライアンス・マニュアル」及び「反社会的勢力対策規程」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、対応統括部署、反社会的勢力に関する情報の収集・管理、外部の専門機関との連携、不当要求発生時等の社内対応等を定めています。

②対応統括部署について

資産運用会社では、リスク管理・コンプライアンスチームを反社会的勢力への対応の統括部署と定め、反社会的勢力との一切の関係の遮断・排除に向けた具体策の策定・実行・役職員への啓発等に努めています。

③反社会的勢力に関する情報の収集・管理について

資産運用会社では、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、また、既存の取引先についてもモニタリング調査を実施すること等により、反社会的勢力との取引の排除に努めています。

以 上