

平成 21 年 4 月 28 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

森ヒルズリート投資法人（コード：3234）

代表者 執行役員 森 寛

資産運用会社 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社

代表者 代表取締役社長 森 寛

問合せ先 ☎ 03-6406-9300（代表）

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

森ヒルズリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、社内規程として「内部者取引管理規程」を策定し、本投資法人又はその関係会社の未公表の法人関係重要情報について適正な管理を行うことにより、執行役員及び監督役員（以下併せて「役員」といいます。）による内部者取引の未然防止を図っています。本投資法人の役員は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。）及び金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。）等の関係諸法令、社団法人投資信託協会の定める諸規則並びに社内規程を遵守することにより、コンプライアンスの徹底を図っています。更に、監督役員の監督権や調査権の行使を確実にするため、監督役員への執行役員からの業務執行の報告体制を確立し、そのため役員会の機動的開催（電話会議又はこれと類似する通信手段の活用）を確保しています。監督役員 3 名については、弁護士、不動産鑑定士及び経営コンサルタントの外部の有識者を選任し、牽制機能を十分に働かせることにより、強固なガバナンス体制の構築に努めています。

森ビル・インベストメントマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、投資運用業の本旨に則し、本投資法人のために忠実にかつ善良な管理者の注意をもってその業務を遂行する必要があり、本投資法人が証券市場及び投資者から高い信頼を得るため、適切なコンプライアンス体制と内部統制のもと、不動産物件に係る誠実な運用及び管理を遂行します。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が、証券市場に対する投資者の信頼を揺るがし、また本投資法人及び本資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けており、取締役会を頂点に、代表取締役社長（コンプライアンスに関する最終責任者）、コンプライアンス室、コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンスに関する統括責任者）及びコンプライアンス委員会がそれぞれの権

限と責任において、コンプライアンスに関する様々な事項の決定やコンプライアンスの検証（法令等遵守状況の検証）を行っています。
本資産運用会社の「コンプライアンス体制」は次の通りです。

① 取締役会

取締役会は、2名の取締役並びに外部より選任を行った1名の社外取締役及び2名の監査役で構成し、取締役の監視機能を果たすとともに、コンプライアンスの推進に関する基本事項の決定機関として、コンプライアンスに関する基本方針の策定及び変更並びに「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」の策定及び変更を行います。取締役会は、コンプライアンス・プログラムの進捗状況について、コンプライアンス室より少なくとも3ヶ月に1回、及び必要の都度、報告を受けます。また、投資運用業に係る資産の取得及び売却、運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更、本投資法人与一定の利害関係者（後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（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）利益相反取引の防止に関する社内ルール」に定めるところに従います。以下同じです。）との間の利害関係取引は、原則として取締役会の決議が必要です。

② 代表取締役社長

コンプライアンスに関する最終責任者です。

③コンプライアンス室

コンプライアンス室は、コンプライアンスの統括部署としてコンプライアンス全般の企画・立案・推進を行います。また、コンプライアンスの観点に照らし問題が発生している又は発生するおそれがあると判断したときは、関係部署等に対し必要な意見又は指示を行います。

④ コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンスに関する統括責任者であり、コンプライアンス委員会の委員長です。また、現在、コンプライアンス全般の企画・立案・推進を行うコンプライアンス室長を兼務しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の審議事項等に関し、法令等に照らした審査を行う等、一定の審査機能を果たしています。

⑤ コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、「コンプライアンス委員会規程」に定める事項について、コンプライアンス確保の観点から審議及び決議を行います。詳細は、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (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 (ニ) コンプライアンス委員会の概要」をご参照下さい。

(2)投資主の状況

平成 21 年 1 月期末現在における本投資法人の投資主上位 10 名は以下の通りです。

平成 21 年 1 月 31 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数 (口)	比率 (%) (注 1)
森ビル株式会社	本資産運用会社の親会社です。本投資法人及び本資産運用会社とサポート契約（注 2）を締結しています。	48,918	30.7
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	—	13,223	8.3
富士火災海上保険株式会社	—	10,450	6.6
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	—	8,654	5.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	—	6,943	4.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	—	6,941	4.4
野村信託銀行株式会社（投信口）	—	3,172	2.0
農林中央金庫	MBUF（注 3）の匿名組合員であった投資主です。MBUF に係る特別目的会社であるフォレスト・アーバンファンド有限会社は、本投資法人への信託受益権の譲渡に際して行われた投資口の追加発行において、本投資法人の投資口を取得しましたが、匿名組合契約の終了に伴い、当該投資主に対して、匿名組合出資の価額の返還として、その保有する本投資法人の投資口を現物交付しました。	3,000	1.9
全国共済農業協同組合連合会	—	2,748	1.7
株式会社広島銀行	MBUF（注 3）の匿名組合員であった投資主です。MBUF に係る特別目的会社である	2,228	1.4

	フォレスト・アーバンファンド有限会社は、本投資法人への信託受益権の譲渡に際して行われた投資口の追加発行において、本投資法人の投資口を取得しましたが、匿名組合契約の終了に伴い、当該投資主に対して、匿名組合出資の価額の返還として、その保有する本投資法人の投資口を現物交付しました。		
合計	—	106,277	66.8

(注1) 「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 詳細は後記「(5)スポンサーに関する事項 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(イ)サポート契約の概要」をご参照下さい。

(注3) 本資産運用会社が運用を行っていたフォレスト・アーバンファンド有限会社を特別目的会社として、同社との間で匿名組合契約を締結する手法による私募形式の不動産ファンド（通称：森ビル・アーバンファンド）です。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

提出日現在における本資産運用会社の株主は以下の通りです。

平成21年4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 (%) (注1)
森ビル株式会社	スポンサー。本投資法人及び本資産運用会社とサポート契約(注2)を締結しています。本投資法人の大口投資主です。	4,000	100.0
合計	—	4,000	100.0

(注1) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) 詳細は後記「(5)スポンサーに関する事項 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(イ)サポート契約の概要」をご参照下さい。

(4) 投資方針・投資対象

平成21年4月28日提出の本投資法人の第5期(平成20年8月1日から平成21年1月31日まで)有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針」をご参照下さい。

(4)-2 海外不動産投資に関する事項

① 海外不動産への投資姿勢

海外不動産投資を行う予定はありません。

(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

スポンサーである森ビル株式会社は、港区を中心とした東京都心部、その他多くの地域で再開発事業の実績を積み重ね、都市再開発の経験と技術とノウハウを蓄積してきました。また、エリア全体の価値を高めるためのタウンマネジメントや広範な用途の物件のプロパティ・マネジメントにおいて定評があります。同社は、「Vertical Garden City (立体的な緑園都市)」の開発理念のもと、オフィス、住宅、商業、文化、娯楽等が高度に融合したコンパクトシティを形成し、地震等の災害に強く、地球環境に優しい緑あふれた都市づくりに取り組んでいます。平成 15 年にオープンした六本木ヒルズは、この都市づくりへの想いを結実させた国内最大規模の都市再開発であり、平成 20 年には国境を越えたプロジェクトとして、中国の上海に「上海環球金融中心」をアジアの新たな国際金融の拠点を目指してオープンしました。

森ビル株式会社とその関係会社 23 社（うち、連結子会社 21 社、持分法適用関連会社 2 社）の主要な事業内容は以下の通りです。

《森ビル株式会社とその連結子会社（21 社）》

名称	主要な事業内容
森ビル株式会社	総合ディベロッパー ・ 都市再開発事業 ・ 不動産賃貸・管理事業（オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル、ゴルフ&リゾート等の営業・運営管理） ・ 文化・芸術・タウンマネジメント事業（タウンマネジメント、美術館・ギャラリー・展望台・アカデミー・カンファレンス施設・会員制クラブ等の企画、運営）

株式会社宍戸国際ゴルフ倶楽部	宍戸ヒルズカントリークラブ及び静ヒルズカントリークラブの2ゴルフ場の経営
株式会社ヒルズクラブ	会員制クラブ・レストラン等の企画開発・運営等
株式会社森ビルホスピタリティコーポレーション	ホテルの経営その他
六本木エネルギーサービス株式会社	特定電気事業及び熱供給事業
イーヒルズ株式会社	インターネットを利用した通信販売、各種情報の提供・収集・販売・販売代理、広告業 広告宣伝に関する企画、制作、広告代理業 コンピュータのソフトウェアの開発、開発受託、販売、賃貸
アークヒルズ熱供給株式会社	熱供給事業法に定める熱供給事業
森ビル都市企画株式会社	都市開発コンサルティング
M&Iアート株式会社	美術品の評価・鑑定 企業・個人コレクターの美術品管理、収集等に関するコンサルティング 美術品の売買 美術館設立、運営に関するコンサルティング 公共、企業空間及び文化施設に対するアートプロデュース 版画の企画、制作、販売 美術展の企画、プロデュース
森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 (本資産運用会社)	不動産、信託受益権、その他金融資産の運用業務
上海環球金融中心有限公司	上海環球金融中心ビルの開発建設、運営(賃貸、販売)、管理及び関連サービス施設の運営
上海森茂国際房地產有限公司	オフィスビルの建設・管理・運営
大連森茂大廈有限公司	オフィスビルの建設・管理・運営

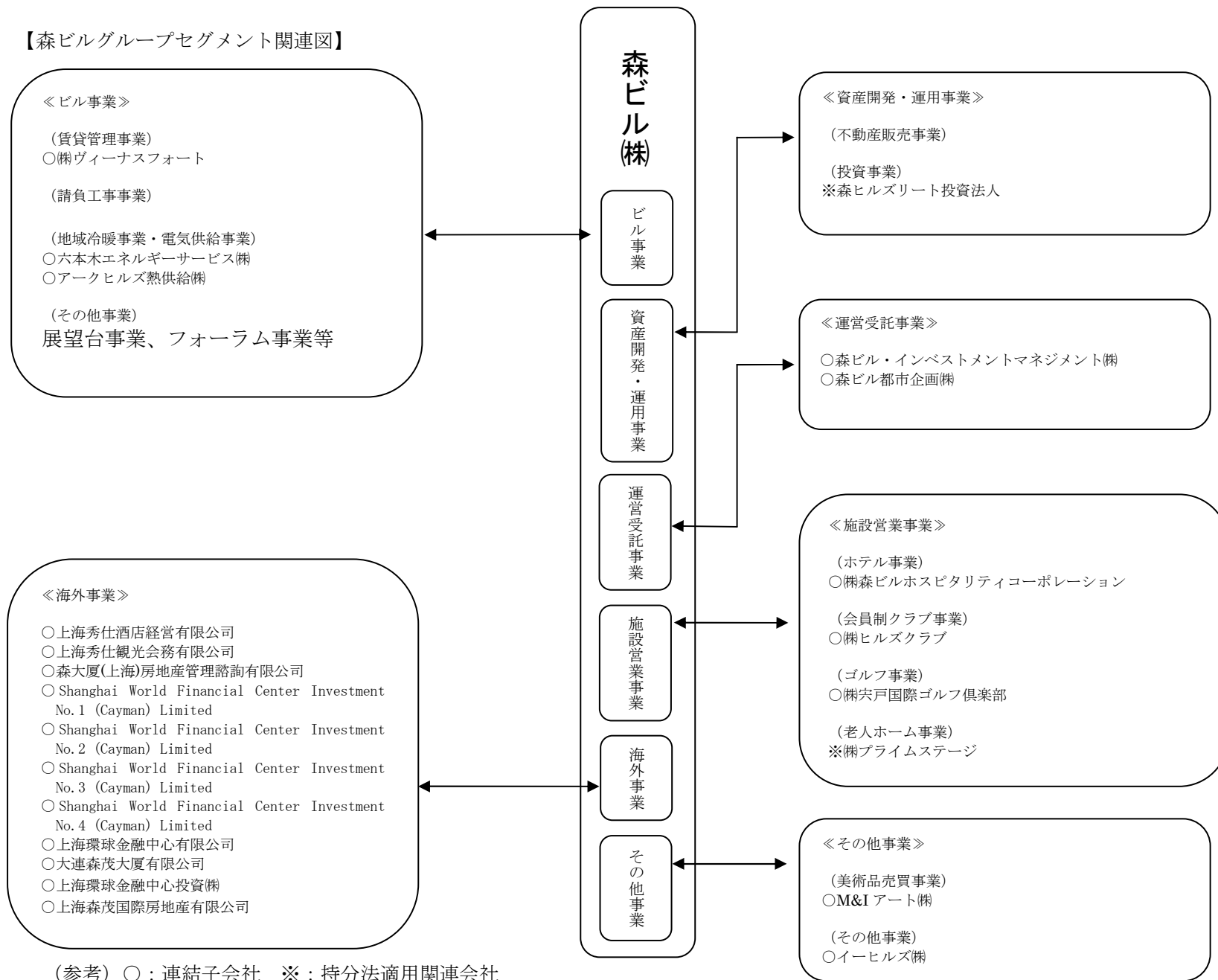
上海秀仕観光会務有限公司	展望台・カンファレンスの経営・管理、レストラン、カフェー、バー等の経営・管理、上海ヒルズ内の旅行観光アテンドサービス、カンファレンスサービス
上海秀仕酒店経営有限公司	ホテル客室の経営、付設するボールルーム・ショップ・レストラン・カフェ・バー・スパ・ジム・プール・駐車場、カンファレンスサービス等のホテル関連サービスの企画・運営・管理、ホテル運営・管理に関するコンサルティング業務
上海環球金融中心投資株式会社	上海環球金融中心有限公司に対する出資
Shanghai World Financial Center Investment No. 4 (Cayman)Limited	上海環球金融中心有限公司に対する出資
Shanghai World Financial Center Investment No. 3 (Cayman)Limited	上海環球金融中心有限公司に対する出資
Shanghai World Financial Center Investment No. 2 (Cayman)Limited	上海環球金融中心有限公司に対する出資
Shanghai World Financial Center Investment No. 1 (Cayman)Limited	上海環球金融中心有限公司に対する出資
森大厦（上海）有限公司	ビル管理 不動産仲介及びコンサルティング カンファレンスサービス ビジネスサービス 駐車場経営 出資者、出資者が出資した企業及び関連企業の委託を受けての企業管理サービス及びコンサルティング

株式会社ヴィーナフオート	ショッピングモールの企画・運営
--------------	-----------------

《持分法適用関連会社（2社）》

名称	主要な事業内容
株式会社プライムステージ	有料老人ホーム「サクラビア成城」の営業・運営・管理
森ヒルズリート投資法人（本投資法人）	本資産運用会社が資産を運用する不動産投資法人

【森ビルグループセグメント関連図】



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

(イ) サポート契約の概要

本投資法人及び本資産運用会社が、森ビル株式会社との間で締結した平成18年8月10日付サポート契約に基づき同社から提供を受けるサポートの内容は、以下の通りです。

a. 本投資法人及び本資産運用会社への優先交渉権の付与

森ビル株式会社は、自らが保有又は開発する不動産（竣工前であるか竣工後であるかを問いません。）のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産（当該不動産の種類や用途、地域、築年数等については、平成21年4月28日提出の本投資法人の第5期（平成20年8月1日から平成21年1月31日まで）有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針」をご参照下さい。又は適合する可能性のある不動産（不動産を裏付け資産とする信託受益権及び匿名組合出資持分を含みますが、これらに限られません。）（以下「適格不動産」といいます。）及び適格不動産の候補となり得る不動産（開発中の不動産を含みます。）（以下、適格不動産と併せて「対象不動産」といいます。）に該当する不動産の売却を予定する場合、当該不動産に関する情報を、第三者に先立ち本投資法人及び本資産運用会社に提供の上、本投資法人に対して、優先的に売買交渉を行う権利（以下「優先交渉権」といいます。）を付与します。森ビル株式会社が本投資法人に対して付与する優先交渉権の有効期間（以下「優先交渉期間」といいます。）は、売買交渉に必要な合理的期間として別途本資産運用会社及び森ビル株式会社が協議することにより決定する期間（ただし、当該情報提供をした日から起算して10営業日以上の間）とされています。本資産運用会社は、優先交渉期間内に、森ビル株式会社に対し、本投資法人による購入の意思の有無（購入する場合は、購入条件を含みます。）を通知します。森ビル株式会社が、本資産運用会社により通知された購入条件に合意する場合、森ビル株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、売買契約締結に向けて誠実に協議します。森ビル株式会社は、優先交渉期間中（ただし、優先交渉期間が経過するまでに本資産運用会社が購入の意思がない旨を通知した場合は当該時点までの間）、第三者に対して当該不動産情報を提供せず、かつ、第三者との間で当該不動産に関する売買交渉を行いません。優先交渉期間経過後において、本投資法人及び本資産運用会社と森ビル株式会社との間で当該不動産に関する売買契約締結に向けた協議が継続する場合には、当該協議のために必要な合理的な期間として別途本資産運用会社及び森ビル株式会社が協議することにより決定する期間中も同様です。ただし、かかる制限は、対象不動産が以下に該当する場合には適用されないものとします。

- i. 森ビル株式会社が第三者との共同事業（法定再開発事業における参加組員、特定建築者、特定事業協力者等又は一般の開発事業におけるプロジェクトマネジメント受託者、事業コンサルタント等として関与する場合を含みます。）に基づき開発又は取得した不動産であって、その一部を、当該共

同事業における関係権利者である第三者に譲渡すること又は優先交渉権を付与することを約している場合（当該サポート契約締結後に約する場合があります。）

- ii. 不動産に係る共有持分又は不動産を保有する法人に対する出資持分（匿名組合出資持分を含みますがこれに限られません。また、直接的出資に係る持分であるか間接的出資に係る持分であるかを問いません。）を一定の条件のもとで、当該不動産の他の共有者又は当該法人に対する他の出資者（間接的出資者を含みます。）に譲渡すること又は優先交渉権を付与することを約している場合（当該サポート契約締結後に約する場合があります。）
- iii. 森ビル株式会社自らの事業のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業を含みます。）の対象である場合
- iv. 行政機関の要請に基づいて対象不動産を売却する場合

b. 本投資法人及び本資産運用会社への情報提供

森ビル株式会社は、第三者から森ビル株式会社に不動産の売却に関する情報が提供された場合において、その裁量により森ビル株式会社にて当該不動産を取得しない旨を決定し、かつ、当該不動産が対象不動産に該当するときは、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、当該不動産に関する情報を本資産運用会社及び本投資法人に可及的速やかに提供します。

c. その他のサポート

森ビル株式会社は、本資産運用会社の要請があった場合、投信法その他の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社に対して人材の派遣（転籍及び出向を含みます。）、その他必要なサポートを行います。

(ロ) スポンサー企業グループと投資法人の投資対象の棲み分け或いは重複の状況について

スポンサーである森ビル株式会社の業務の性質を考えると、その保有する物件のタイプと本投資法人の保有する物件のタイプとが重複する可能性はあります。

ただし、前述の通り、森ビル株式会社と本投資法人はサポート契約を締結しており、森ビル株式会社が自ら保有又は開発する不動産のうち、対象不動産に該当する不動産を売却する際には本投資法人に優先交渉権があるととも（一部例外あり）、森ビル株式会社が入手した第三者の物件情報については、森ビル株式会社が投資を行わないと判断した物件で、本投資法人の投資基準に合致するものについては、本投資法人に情報提供を行う仕組みになっています。

また、物件の賃貸管理に関しては、森ビル株式会社自体も自社保有物件についての賃貸管理事業を営んでいるため、独立した別々の法人であることを考えれば、本投資法人の保有物件と重複する可能性はあります。しかし、本投資法人保有物件のPM会社でもある森ビル株式会社においては、同社保有物件には一切関与せず、本投資法人保有物件のパフォーマンスを維持向上させることを専任とする部署（プロパティマネジメントチーム）がPM業務を行うことにより、利益相反行為を回避するための体制を整備しています。

また、本投資法人から運用を委託されている本資産運用会社としては、定期的に森ビル株式会社の保有物件の稼働率をヒアリングし、本投資法人保有物件と比較して乖離の幅や理由を検証し、合理的な理由なき不均衡が生じていた場合は改善の申し入れ等を行うことで、森ビル株式会社保有物件のリーシングが優先されるといった可能性に対して牽制機能を働かせています。

(ハ) アドバイザリー業務委託契約の概要

本資産運用会社が、森ビル株式会社との間で締結した平成18年8月10日付アドバイザリー業務委託契約に基づき同社から提供を受けるアドバイザリー業務の内容は、以下の通りです。

a. リサーチ関連業務

以下に掲げる事項についての調査、分析及び報告

i. マーケット関連

賃料水準（募集及び成約）の動向

不動産売買の動向

新規物件供給量の動向

大口テナントの成約及び解約の動向

ii. テナント意識等

立地、施設、周辺環境及びサービス等に対するテナント満足度、在館人口、来館者数、来街者数及び周辺交通機関乗降客数等

iii. その他、上記各項目に関連又は付随する事項

b. 不動産の取得及び運用に関する助言及び補助業務

本投資法人が取得を検討する不動産、又は、現に所有し運営管理を行っている不動産に関する以下に掲げる事項についての助言及び補助（ただし、本資産運用会社が本投資法人による不動産の取得に関する決定・判断を行うに当たっての助言及び補助に留まります。）

- i. デュー・デリジェンス
- ii. 区分所有、賃貸借、その他債権債務等の権利関係
- iii. 各種法令制限
- iv. 建築、構造及び設備の現況（耐震強度及び耐用年数等）
- v. 将来の大規模修繕又は模様替等のバリューアッププラン
- vi. 将来の建替又は再開発等
- vii. 賃貸営業企画の立案及び賃貸条件の設定
- viii. 施設運営管理計画の策定（運営管理仕様及びコストの設定）
- ix. 施設運営管理における費用対効果の予測又は検証
- x. 長期修繕計画及び予算の策定（優先順位の設定）
- x i. その他、上記各項目に関連又は付随する事項

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

平成 21 年 4 月 28 日現在

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	森 寛	昭和 57 年 4 月 平成 11 年 6 月 平成 14 年 4 月 平成 15 年 6 月 平成 16 年 4 月 平成 16 年 10 月 平成 19 年 4 月 平成 19 年 6 月 平成 19 年 10 月	阪急電鉄株式会社 入社 同社 総合企画室調査役 阪急不動産株式会社 出向 同社 経営統括室長 同社 取締役経営統括室長 阪急リート投信株式会社 出向 同社 取締役財務企画部長 同社 取締役財務企画部長兼投資運用部長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 入社 同社 顧問 同社 代表取締役社長（現任） 本投資法人 執行役員（現任）	J-REIT に関する知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営を行うことが期待されるため。
執行役員	鈴木 統一郎	昭和 53 年 4 月 昭和 62 年 4 月 平成 12 年 4 月 平成 14 年 1 月 平成 17 年 3 月 平成 17 年 6 月	森ビル株式会社 入社 森ビル商事株式会社 出向 森ビル株式会社 アセット&プロパティマネジメントプロジェクトグループ 担当部長 森ビル・アーバンファンド株式会社（現：森ビル・インベストメントマネジメント株式会社）出向 同社 代表取締役社長 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 代表取締役会長 同社 取締役会長（現任）	不動産業に関する知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営を行うことが期待されるため。

		平成 18年 3月	本投資法人 執行役員 (現任)	
監督役員	箭内 昇	昭和 45年 4月 昭和 63年 4月 平成 9年 6月 平成 9年10月 平成 10年 4月 平成 10年 9月 平成 15年 6月 平成 15年 6月 平成 18年 2月	株式会社日本長期信用銀行 入社 同社 ニューヨーク支店 副支店長 同社 取締役 営業第二部長 同社 取締役 新宿支店長 同社 執行役員 新宿支店長 アローコンサルティング事務所代表 (現任) 株式会社りそな銀行 取締役 株式会社りそなホールディングス 取締役 (現任) 本投資法人 監督役員 (現任)	コンプライアンスに関する知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されるため。(経営コンサルタント)
監督役員	小杉 丈夫	昭和 43年 4月 昭和 47年 9月 昭和 49年 6月 平成 8年10月 平成 11年 4月 平成 13年 9月 平成 16年11月 平成 17年 1月 平成 18年 2月 平成 19年 1月	大阪地方裁判所 判事補 釧路地方・家庭裁判所 判事補 松尾法律事務所 金融法学会監事 (現任) 船員中央労働委員会 公益委員 日米法学会 理事 (現任) 弁護士法人松尾総合法律事務所 社員弁護士 (現任) 船員中央労働委員会 会長代理 本投資法人 監督役員 (現任) 船員中央労働委員会 会長	法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されるため。(弁護士)
監督役員	田村 誠邦	昭和 52年 4月 昭和 61年10月 平成 2年 9月 平成 9年 4月 平成 18年 2月 平成 20年 6月	三井建設株式会社 入社 株式会社シグマ開発計画研究所 入社 同社 取締役 株式会社アークブレイン 代表取締役 (現任) 本投資法人 監督役員 (現任) 学校法人上野学園 監事 (現任)	不動産の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されるため。(不動産鑑定士)

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	兼職理由	利益相反関係への態勢
森 寛	代表取締役社長	<p>J-REITの資産保有法人である投資法人は、投資運用業を金融庁から登録を受けた資産運用会社にほぼ全面的に委託しなければならない法律的な建て付けになっています。投資法人の執行役員や監督役員につきましては、資産運用会社の資産運用業務に対する監督業務がその主な役割となりますが、上記のような J-REIT の仕組み上、執行役員や監督役員は運用の日常業務に全く触れないまま、監督機能を果たすことを期待されています。</p> <p>従って、J-REIT の運用業務を十分に理解し、資産運用会社と投資法人とのコミュニケーションを深め、運用を円滑に行うという観点からは、資産運用会社役員と執行役員を同一人物が兼ね、それを監督役員が監督するという方法が適切であると考えています。</p> <p>同人は、前職より J-REIT の運用業務に従事していたことから、J-REIT に関する広い知識、経験、ノウハウ等を踏まえ、幅広い見地から経営を行うことが期待されています。</p>	<p>本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役社長を兼務していますが、意思決定については、夫々の立場で別個に行うことによって、本投資法人の執行役員としては利益相反行為を回避するよう努め、投資主の利益に対して忠実に職務を全うします。また、本投資法人の役員会は2名の執行役員のほか、3名の監督役員で構成されていますが、監督役員については、弁護士、不動産鑑定士、経営コンサルタントといった何れも外部の有識者であり、十分な牽制機能を確保した形となっています。</p> <p>更に、本資産運用会社はスポンサーの連結子会社ですが、本投資法人の利益が害されることを防止するため、社内規程として「利害関係取引規程」を策定することにより、スポンサーとの間での取引における利益相反を回避する仕組みを設けています。</p>
鈴木 統一郎	取締役会長	<p>J-REITの資産保有法人である投資法人は、投資運用業を金融庁から登録を受けた資産運用会社にほぼ全面的に委託しなければならない法律的な建て付けになっています。投資法人の執行役員や監督役員につきましては、資産運用会社の資産運用業務に対する監督業務がその主な役割となりますが、上記のような J-REIT の仕組み上、執行役員や監督役員は運用の日常業務に全く触れない</p>	<p>本投資法人の執行役員と本資産運用会社の取締役会長を兼務していますが、意思決定については、夫々の立場で別個に行うことによって、本投資法人の執行役員としては利益相反行為を回避するよう努め、投資主の利益に対して忠実に職務を全うします。また、本投資法人の役員会は2名の執行役員のほか、3名の監督役員で構成されていますが、監督役員については、弁護士、不動産鑑定士、経営コ</p>

		<p>いまま、監督機能を果たすことを期待されています。</p> <p>従って、J-REIT の運用業務を十分に理解し、資産運用会社と投資法人とのコミュニケーションを深め、運用を円滑に行うという観点からは、資産運用会社役員と執行役員を同一人物が兼ね、それを監督役員が監督するという方法が適切であると考えています。</p> <p>同人は、スポンサーである森ビル株式会社からの出向という立場ではありますが（兼任はしていません。）、私募ファンドの運用業務を通じて培った不動産金融に関するノウハウのみならず、特に、約 30 年に渡る不動産会社における業務経験を通じて培った不動産業に関する深い知識と経験等を踏まえ、幅広い見地から経営を行うことが期待されています。</p>	<p>ンサルタントといった何れも外部の有識者であり、十分な牽制機能を確保した形となっています。</p> <p>更に、本資産運用会社はスポンサーの連結子会社ですが、本投資法人の利益が害されることを防止するため、社内規程として「利害関係取引規程」を策定することにより、スポンサーとの間での取引における利益相反を回避する仕組みを設けています。</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）

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
		該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況

平成 21 年 4 月 28 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)	森 寛	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。		本投資法人 執行役員 (兼務)
取締役会長 (常勤)	鈴木 統一郎	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。		本投資法人 執行役員 (兼務) 森ビル株式会社より出向
社外取締役 (非常勤)	高野 利雄	昭和 43 年 4 月	札幌地方検察庁 検事	兼任 兼任 兼任
		昭和 62 年 3 月	東京地方検察庁 特別捜査部副部長	
		平成元 年 4 月	東京地方検察庁 刑事部副部長	
		平成 4 年 4 月	東京地方検察庁 総務部長	
		平成 5 年 4 月	東京地方検察庁 刑事部長	
		平成 8 年 12 月	最高検察庁 検事	
		平成 10 年 2 月	東京高等検察庁 次席検事	
		平成 11 年 12 月	最高検察庁 刑事部長	
		平成 12 年 11 月	東京地方検察庁 検事正	
		平成 13 年 11 月	仙台高等検察庁 検事長	
		平成 16 年 1 月	名古屋高等検察庁 検事長	
		平成 17 年 4 月	ブレークモア法律事務所 弁護士	
		平成 17 年 4 月	財団法人国際研修協力機構 理事長 (現任)	
		平成 18 年 2 月	高野法律事務所 弁護士 (現任)	
		平成 18 年 9 月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 社外取締役 (現任)	
		平成 19 年 5 月	アイング株式会社 社外取締役	
		平成 19 年 6 月	年金記録確認中央第三者委員会 委員 (現任)	

		平成 19 年 6 月 平成 20 年 2 月 平成 20 年 6 月 平成 20 年 6 月	株式会社リヴァンプ 非常勤監査役（現任） シグマ・ゲイン株式会社 非常勤監査役（現任） 長瀬産業株式会社 非常勤監査役（現任） ダイワ精工株式会社 非常勤監査役（現任）	兼任 兼任 兼任 兼任
監査役 （非常勤）	柴山 高一	昭和 35 年 4 月 昭和 41 年 10 月 平成 14 年 7 月 平成 15 年 1 月	山一証券株式会社 入社 プライスウォーターハウス 税理士法人中央青山（現：税理士法人プライスウォーターハウスクー パース） 顧問（現任） 森ビル・アーバンファンド株式会社（現：森ビル・インベストメント マネジメント株式会社） 非常勤監査役（現任）	兼任
監査役 （非常勤）	大橋 宗夫	昭和 55 年 6 月 昭和 56 年 6 月 昭和 57 年 11 月 昭和 59 年 6 月 昭和 60 年 6 月 昭和 61 年 6 月 昭和 62 年 8 月 平成 元年 6 月 平成 8 年 6 月 平成 14 年 7 月 平成 17 年 4 月	大蔵省 国際金融局 総務課長 同省 中国財務局長 同省 近畿財務局長 同省 大臣官房審議官（銀行局担当） 日本銀行政策委員会 大蔵省代表委員 大蔵省 関税局長 日本輸出入銀行 理事 日本電信電話株式会社 常務取締役 株式会社安田総合研究所 理事長 株式会社損保ジャパン総合研究所 顧問 森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 非常勤監査役（現 任）	

② 資産運用会社の従業員の状況

平成 21 年 4 月 28 日現在

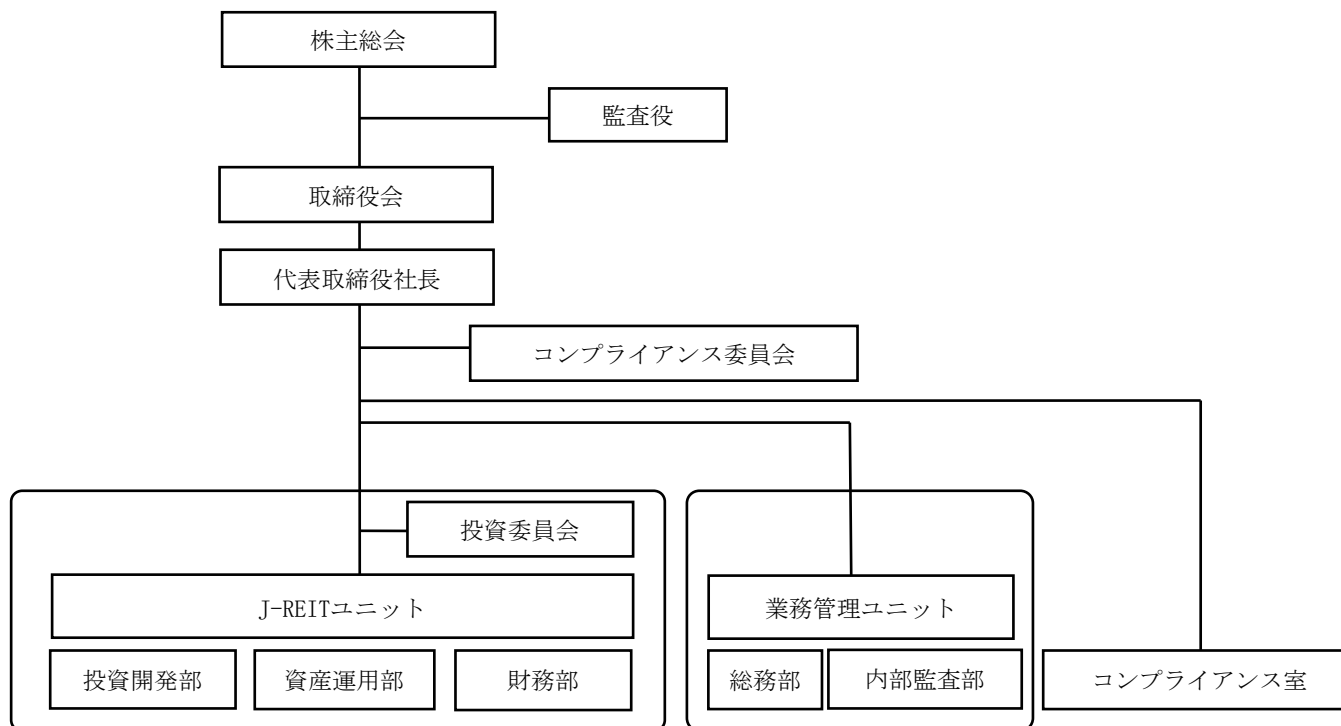
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
森ビル株式会社	3 名	該当なし
出向者計	3 名	—
資産運用会社従業員総数(注)	23 名	—

	人数	兼務がある場合にはその状況
	2 名	財務部員が資産運用部員を兼務 コンプライアンス室員が内部監査部員を兼務
資産運用会社従業員総数 (注)	23 名	—

(注) 資産運用会社従業員総数には、役員を除きます。ただし、派遣社員 2 名を含みます。

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

(イ) 本資産運用会社の組織図



(ロ)本資産運用会社の各組織の業務の概略

組 織	業 務 の 概 略 (業 務 分 掌)
J-REITユニット	
投資開発部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資運用業に係る資産の取得及び売却に関する業務 ・ 投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・ 不動産市場に関する調査・分析業務 ・ その他付随する業務
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資運用業に係る資産の運用及び管理に関する業務 ・ 投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・ 投資運用業に係る運用評価に関する業務 ・ 不動産市場に関する調査・分析業務 ・ その他付随する業務
財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人に関する資金計画案の策定及び変更に関する業務 ・ 本投資法人の資本政策及び財務戦略に関する業務 ・ 本投資法人の金銭の分配に関する業務 ・ 本投資法人の資金調達方針の策定及び変更に関する業務 ・ 本投資法人の年度資金調達計画の策定及び変更に関する業務 ・ 本投資法人の資金調達の実施に関する業務 ・ 本投資法人の格付取得に関する業務 ・ 本投資法人の会計及び税務並びに資金管理に関する業務 ・ 本投資法人の決算の分析及び評価に関する業務 ・ 投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更に関する業務 ・ 本投資法人の IR 活動及びディスクロージャーに関する業務 ・ 不動産市場に関する調査・分析業務 ・ その他付随する業務
業務管理ユニット	
総務部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総務、計理、人事及び調査に関する業務 ・ その他付随する業務
内部監査部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内部監査に関する業務
コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の策定及び変更に関する業務 ・ コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの策定及び変更、その他コンプライアンスに関する統括 ・ 各部署の業務運営における法令等の遵守状況の確認

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令等の遵守に関する基本方針の策定及び実施 ・ コンプライアンス委員会に対して行う法令等の遵守状況の報告業務 ・ 法令等の遵守のための各種アドバイス ・ リスク管理に関する事項 ・ 各種取引に関する法令その他規制の遵守状況の検証 ・ 各種取引のコンプライアンス委員会への付議の要否の判断 ・ コンプライアンスに関する教育・研修の実施に関する事項 ・ 苦情・クレームの処理の総括に関する業務 ・ その他付随する業務
--	--

本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の本投資法人に係る各種業務は、投資開発部、資産運用部、財務部、総務部、内部監査部及びコンプライアンス室に分掌され、それぞれ、担当の執行役員、部長、室長が統括します。また、資産の運用に関する審議及び決議並びに運用評価等を行う機関として投資委員会を設置し、コンプライアンスに関する事項の審議及び決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。投資委員会は、本資産運用会社の投資運用業の執行に関して、的確性及び妥当性の観点から、後記「(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 (ハ)投資委員会の概要」の各事項の審議及び決議を行う組織として設置されています。また、コンプライアンス委員会は、本資産運用会社の業務執行に関して、法令等及び各種手続の遵守、その他コンプライアンス確保の観点から、後記「(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 (ニ)コンプライアンス委員会の概要」の各事項の審議及び決議を行う組織として設置されています。

また、情報管理体制については、本資産運用会社の社内規程として「情報管理規程」、「個人情報保護規程」及び「内部者取引等管理規程」を定め、情報漏えいを未然に防止するよう努めるとともに、内部監査部における内部監査にて事後的なチェックを行うことで、情報管理の徹底を図っています。

なお、本資産運用会社において、今後新たな組織体制が必要となった場合には、その都度、取締役会の決議によりこれを設置又は改廃します。

(3) 利益相反取引への取組み等

本資産運用会社は、投資運用業の本旨に則し、本投資法人のために忠実にかつ善良な管理者の注意をもってその業務を遂行する必要があり、コンプライアンスの不徹底、特に、スポンサー企業グループとの不適切な取引や利益相反取引が、証券市場に対する投資者の信頼を揺るがし、また本投資法人及び本資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、以下の通り、利益相反取引防止及びコンプライアンスの徹底に努めています。

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

(イ) 利益相反取引の防止に関する社内ルール

本資産運用会社は、本投資法人が本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行うに際して、本投資法人の利益が害されることを防止すること、並びに、本資産運用会社が適用法令及び資産運用委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、利益相反の回避の観点から、社内規程として「利害関係取引規程」を策定しています。

なお、「利害関係取引規程」に定める利害関係者とは、次の者をいいます。

- a. 投信法第 201 条第 1 項及び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 123 条に定める本資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者
- b. 本資産運用会社及び本資産運用会社の「利害関係人等」に該当する者の役員
- c. 本資産運用会社の発行済株式の 20%以上を保有する株主及びその役員、並びに、当該株主が直接又は間接に 15%以上の議決権を保有する、又は、当該株主の代表権を有する者が役員を兼務している等、当該株主が重要な影響を及ぼし得る法人（ただし、外国法人を除きます。以下 d. 及び e. において同じです。）
- d. 本資産運用会社又は上記 a. 及び c. に該当する者が、合計で過半の出資を行っている等、重要な影響を及ぼし得る特別目的会社
- e. 上記 a. 及び c. に該当する者に運用業務又は助言・代理業務を委託している法人

【利害関係取引規程の概要】

「利害関係取引規程」により、利害関係者との間における本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引が禁止され、取引の種類毎に以下の定めを遵守することとされています。また、本資産運用会社は、本投資法人が利害関係者との間で以下の各取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーの審査を経た後、コンプライアンス委員会の審議において委員全員の賛成による承認決議を得、取締役会の審議において承認決議を得なければならないこととしています。

- a. 不動産等（平成 21 年 4 月 28 日提出の本投資法人の第 5 期（平成 20 年 8 月 1 日から平成 21 年 1 月 31 日まで）有価証券報告書「第一部ファンド情報 第 1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ①投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）の

取得

利害関係者から不動産等を取得する場合、その取得価額は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。以下同じです。）による鑑定評価額の 110%を超えないものとしています。ただし、ここでいう取得価額は不動産等そのものの価格とし、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。また、売主が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、鑑定評価額の 110%に加算した金額を上限とする価格で取得することができるものとします。

なお、利害関係者から不動産等を取得する場合における上限価額の基準については、定期的に見直しを行うルールとしています。

利害関係者からその他の特定資産を取得する場合の取得価額について、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。また、上記取引の決定をした場合は、速やかに開示するものとします。

b. 不動産等の売却

利害関係者に対して不動産等を売却する場合、その売却価額は、利害関係者でない不動産鑑定士による鑑定評価額を下回らないものとしています。

利害関係者へその他の特定資産を売却する場合の売却価額について、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

また、上記取引の決定をした場合は、速やかに開示するものとします。

c. 不動産等の賃貸借

利害関係者に対して不動産等を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

また、上記取引の決定をした場合は、速やかに開示するものとします。

d. 不動産管理委託契約の締結・変更

利害関係者に対して不動産管理業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しなければなりません。

また、取得する不動産等について、利害関係者が既に不動産管理業務を行っている場合は、取得後の不動産管理業務は当該利害関係者に委託することができるものとしていますが、委託料の決定については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定しなければなりません。

さらに、上記取引の決定をした場合は、速やかに開示するものとします。

e. 不動産等の取得・売却及び賃貸に係る媒介契約の締結・変更

利害関係者に対して不動産等（信託受益権を除きます。）の売買の媒介を委託する場合は、その報酬は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定しなければなりません。

利害関係者に対して信託受益権の売買の媒介を委託する場合は、その報酬は、宅建業法に準じて算定される報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定しなければなりません。また、利害関係者に対して賃貸の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定しなければなりません。

また、当該取引の決定をした場合は、速やかに開示するものとします。

- f. 資金貸借、出資等の資金に係る取引
- g. その他、一定の取引を除く、本投資法人の利益を害するおそれのある取引

なお、利害関係者との取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則及び「利害関係取引規程」に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう十分な検証を行うこととしています。また、内部監査等においても、利益相反の防止に関して、法令や諸規則及び社内ルールの遵守状況等につき確認・検証を行っています。

(ロ) 投資運用の意思決定における仕組み

<資産の取得及び売却に関する事項>

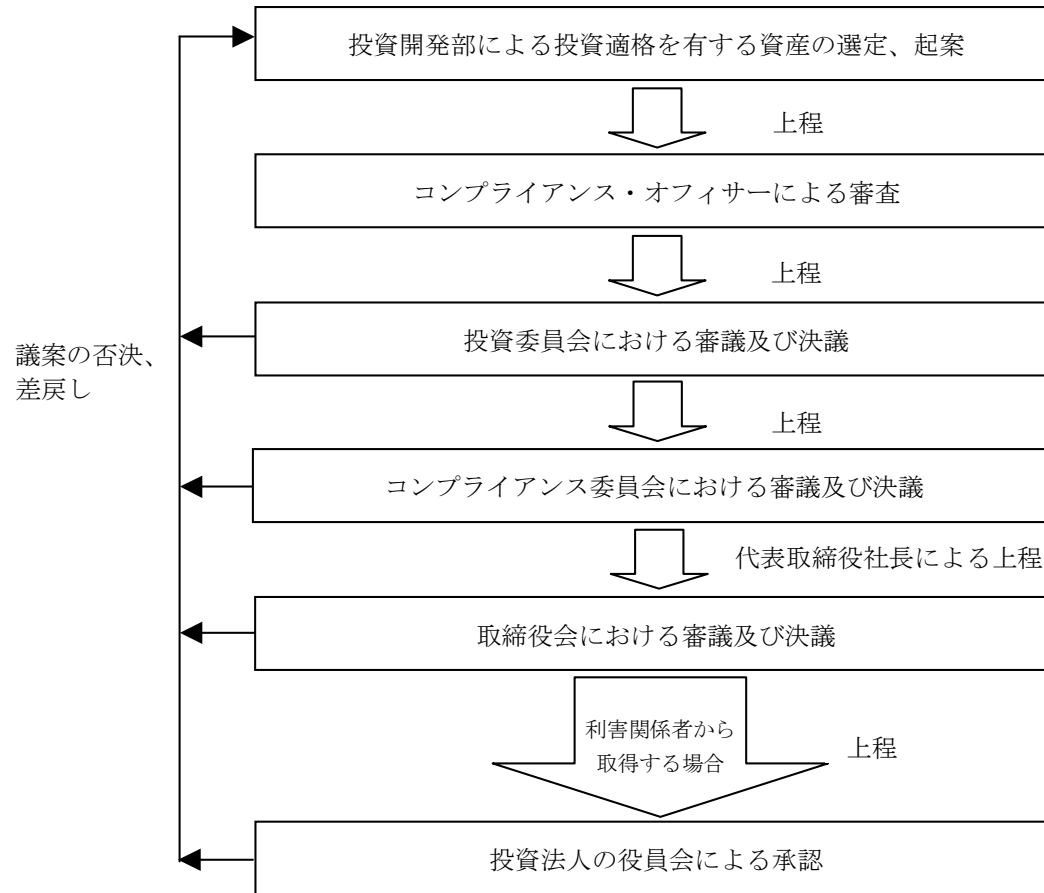
利害関係者からの資産の取得に関する決定は以下の手順に従うものとします。

- i. 投資開発部は、投資適格を有する資産を選定後、かかる取得に関してコンプライアンス・オフィサーに上程します。なお、投資適格を有する資産の選定方法の詳細については運用ガイドラインに定められます。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果と共に投資委員会に上程します。
- iii. 投資委員会において、コンプライアンス・オフィサーの審査結果が報告された後、審議の上決議されます。決議承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。なお、投資委員会の委員長（代表取締役社長）は、投資委員会の審議の内容及び経過についてコンプライアンス委員会に報告します。
- iv. コンプライアンス委員会における審議のうえ決議承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、代表取締役社長は、投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- v. 取締役会において審議の上決議承認された場合、本投資法人の役員会に上程されます。
- vi. 本投資法人の役員会において審議のうえ決議承認された場合、利害関係者からの運用資産の取得が承認されます。

なお、各委員会若しくは取締役会の決議において否決された場合又は本投資法人の役員会により承認されない場合には、当該議案は投資開発部に差し戻されます。

利害関係者に対する資産の売却については、上記の利害関係者からの資産の取得と同様の手順を経るものとします。

資産の取得に係る意思決定フローは以下の通りです。



<不動産等管理業務の委託に関する事項>

利害関係者に対する不動産管理業務の委託に関する決定は以下の手続に従うものとします。

- i. 資産運用部は、コンプライアンス・オフィサーに上程します。
- ii. コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らして審査を行い、審査結果をと共にコンプライアンス委員会へ上程します。
- iii. コンプライアンス委員会における審議の上決議承認された場合、代表取締役社長により取締役会に上程されます。なお、代表取締役社長は、コンプライアンス委員会の審議の内容及び経過について取締役会に報告します。
- iv. 取締役会において審議の上決議承認された場合、決定されます。

なお、利害関係者に対して不動産管理業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

また、取得する不動産等について、利害関係者が既に不動産管理業務を行っている場合は、取得後の不動産管理業務は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料については前述の通りとします。

(ハ) 投資委員会の概要

委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、投資開発部長、資産運用部長及び代表取締役社長が指名する不動産投資に精通した社外専門家1名（注）
審議・決議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資運用業に係る資産の取得及び売却 ・ 投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更 ・ 運用資産管理規程等、投資運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定及び変更 ・ その他社内規程又は投資委員会にて必要と認めた事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員会の開催には、委員の全員の出席（電話又はビデオコンファレンス等の媒体を通じての出席を含みます。）を要します。ただし、出席委員全員が、欠席委員本人の意思によらないやむを得ない事情と判断する場合は、委員の過半数の出席により開催します。 ・ 承認の決議は、出席委員の過半数の賛成によります。なお、承認の決議がなされない場合には、委員長は、当該議案を起案部署に差し戻します。

（注）本報告書提出日現在、社外専門家には、不動産専門家1名が就任しています。

(二) コンプライアンス委員会の概要

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、内部監査部長、社外専門家1名（注）及び非常勤監査役
審議・ 決議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンスに関する基本方針の策定及び変更 ・ コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更 ・ 重要と判断される苦情処理の対応策 ・ 投資運用業に係る資産の取得及び売却 ・ 投資運用業に係る運用方針（運用ガイドライン、資産運用計画等）の策定及び変更 ・ 運用資産管理規程等、投資運用業に係る資産の運用管理において重要な規程の策定及び変更 ・ 本投資法人与利害関係者との間における、以下に掲げる取引 <ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産等の取得 ・ 不動産等の売却 ・ 不動産等の賃貸借 ・ 不動産管理委託契約の締結・変更 ・ 不動産等の取得・売却及び賃貸に係る媒介契約の締結・変更 ・ 資金貸借、出資等の資金に係る取引 ・ その他、一定の取引を除く、本投資法人の利益を害するおそれのある取引 ・ その他社内規程又はコンプライアンス委員会にて必要と認めた事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員会の開催には、代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家を含む委員の過半数の出席（電話又はビデオコンファレンス等の媒体を通じての出席を含みます。）を要します。ただし、出席委員全員が、欠席委員本人の意思によらないやむを得ない事情と判断する場合は、委員の過半数の出席により開催します。 ・ 承認の決議は、委員全員の賛成によります。欠席した委員がある場合には、欠席委員全員の事後承認をもって、承認の決議がなされたものと扱います。なお、承認の決議がなされない場合には、委員長は、当該議案を起案部署に差し戻します。

（注） 本報告書提出日現在、社外専門家には、弁護士1名が就任しています。

② 運用体制の採用理由（内部統制上の仕組みが適当と考える理由）について

(イ) 利益相反取引に対する投資法人の執行役員が果たす役割について

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。

(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役割について

本資産運用会社の取締役会は、常勤取締役2名、非常勤取締役1名及び非常勤監査役2名により構成されています。常勤取締役2名（うち1名（鈴木 統一郎）はスポンサー企業である森ビル株式会社からの出向になります。）は、いずれも本投資法人の執行役員を兼務していることから、非常勤取締役1名及び非常勤監査役2名は外部より選任を行うことで、ガバナンスの確保を図り、決議の妥当性を確保することが期待されています。

また、前述の通り、本資産運用会社は、利益相反取引の防止・回避の観点から、社内規程として「利害関係取引規程」を策定し、本投資法人が利害関係者との間で取引を行う際には、厳格な手続きのもとで一定の条件を充たした取引のみが実行可能となる仕組みを設けています。

例えば、特に利益相反が懸念される利害関係者との不動産等の売買取引については、投資委員会（社外専門家1名）、コンプライアンス委員会（社外専門家1名、非常勤監査役2名）、取締役会（非常勤取締役1名、非常勤監査役2名）及び本投資法人の役員会（監督役員3名）の審議及び決議を要するものと定め、各意思決定過程において牽制機能を有する複数の社外メンバーを重層的に関与させることにより、利益相反につながる不公正・不透明な取引の防止を図っています。

(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、本資産運用会社の投資運用業の執行に関して、的確性及び妥当性の観点から、資産の運用に関する審議及び決議並びに運用評価等を行う機関として機能します。

投資委員会は、現在、代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、投資開発部長、資産運用部長及び代表取締役社長が指名する不動産投資に精通した社外専門家1名の計5名で構成されていますが、開催には原則として委員全員の出席（電話又はビデオコンファレンス等の媒体を通じての出席を含みます。）を要し、承認の決議は出席委員の過半数の賛成によります。

社外委員には、現在、不動産を専門とする大学教授が就任しています。同委員については、不動産の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、スポンサー企業グループと特段の関係を持たない独立した立場から牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与える形で利益相反取引に関する適正な審議及び決議を可能とする等ガバナンスの強化に資するものと考えます。なお、同氏に対する当該委員委任の際の契約により、同委員に関する情報の開示は行いません。

b. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、本資産運用会社の業務執行に関して、法令等及び各種手続の遵守その他コンプライアンス確保の観点から、コンプライアンスに関する審議及び決議を行う機関として機能します。

コンプライアンス委員会は、現在、代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、内部監査部長、社外専門家1名（弁護士）及び非常勤監査役2名の計6名で構成されていますが、開催には代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家を含む委員の過半数の出席（電話又はビデオコンファレンス等の媒体を通じての出席を含みます。）を要します。また、承認の決議は委員全員の賛成によるものとし、欠席した委員がある場合には、欠席委員全員の事後承認を得るものとしています。こうしたルールにより牽制機能の確保を図っています。

社外委員には、現在、弁護士の清水浩幸氏が就任しています。同委員については、法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、スポンサー企業グループと特段の関係を持たない独立した立場から牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与える形で利益相反取引に関する適正な審議及び決議を可能とする等ガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名	氏名	略 歴	
コンプライアンス委員（社外委員）	清水 浩幸	昭和 60年 4月 平成 3年 9月 平成 4年10月	弁護士登録（第一東京弁護士会所属）、西村眞田法律事務所（現：西村ときわ法律事務所）入所 デビィボイス・アンド・プリンプトン法律事務所（米ニューヨーク） 西村ときわ法律事務所 弁護士

		平成 5 年 6 月	西村ときわ法律事務所 パートナー弁護士
		平成 6 年 4 月	青山総合法律事務所 弁護士
		平成 19 年 6 月	笠原国際法律事務所 弁護士 (現任)

(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、コンプライアンスに関する統括責任者であり、コンプライアンス委員会の委員長です。また、現在、コンプライアンス全般の企画・立案・推進を行うコンプライアンス室長を兼務しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスに関する統括責任者として、本資産運用会社の組織体制上、他部門から独立した立場において、本資産運用会社の法令等遵守状況の審査・検証等を行っています。また、スポンサー企業グループとの取引に際しては、取引内容の事前審査を行うとともに、コンプライアンス委員会の委員長として公正な観点から審議及び決議を行うことにより、利益相反取引防止のための牽制機能としての役割を担っています。

役職名	氏名	略 歴	
コンプライアンス・オフィサー	鎌田 博	昭和 58 年 4 月	株式会社太陽神戸銀行 入社
		平成 4 年 1 月	株式会社さくら銀行 池袋支店 課長代理
		平成 8 年 6 月	同社 蒲田東支店 課長
		平成 11 年 7 月	同社 蒲田法人営業第二部 課長
		平成 12 年 4 月	同社 ローン商品事業部 グループ長
		平成 13 年 4 月	株式会社三井住友銀行 融資管理部 上席部長代理 (SMBC ビジネス債権回収株式会社 出向)
		平成 16 年 1 月	同社 本店 上席調査役 (SMBC コンサルティング株式会社 出向)
		平成 18 年 4 月	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長
		平成 20 年 1 月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 入社
		平成 20 年 2 月	同社 内部監査部長
		平成 20 年 7 月	同社 コンプライアンス室長 (コンプライアンス・オフィサー) 兼内部監査部長
		平成 21 年 4 月	同社 コンプライアンス室長 (コンプライアンス・オフィサー) (現任)

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

本項にて記載の「利害関係者」とは、前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (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)利益相反取引の防止に関する社内ルール」において定める、投信法及び投信法施行令に定義される本資産運用会社の利害関係人等及びその他特別の関係にある者をいいます。

① 取引状況（平成20年8月1日～平成21年1月31日）

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	42,700,000 千円	423,000 千円
	うち利害関係者からの買付額 42,700,000 千円 (100.0%)	うち利害関係者への売付額 423,000 千円 (100.0%)
利害関係者との取引状況の内訳		
森ビル株式会社	42,700,000 千円 (100.0%)	423,000 千円 (100.0%)
合計	42,700,000 千円 (100.0%)	423,000 千円 (100.0%)

② 支払手数料等の金額（平成20年8月1日～平成21年1月31日）

区分	支払手数料等総額(A)	利害関係者との取引内訳		総額に対する割合 (B / A)%
		支払先	支払金額(B)	
物件運営管理費 (注1)	628,098 千円	森ビル株式会社 (注2)	574,293 千円	91.4
		六本木ファースト ビル株式会社	43,658 千円	7.0
		赤坂溜池タワー 管理株式会社	9,970 千円	1.6
		ラフォーレ エンジニアリング 株式会社	175 千円	0.0

IR 関係費	569 千円	森ビル株式会社	569 千円	100.0
--------	--------	---------	--------	-------

(注1) 上表の支払先「森ビル株式会社」物件運営管理費には費用として処理されていない資産計上された工事代金(483千円)及び施工管理報酬(1,964千円)が含まれています。

(注2) 対象物件

- ① アーク森ビル(固定型)
- ② アーク森ビル(パススルー型)
- ③ 六本木ヒルズゲートタワー
- ④ 六本木ファーストビル
- ⑤ 後楽森ビル
- ⑥ 虎ノ門35森ビル(オムロン東京本社ビル)
- ⑦ 赤坂溜池タワー
- ⑧ 元麻布ヒルズ
- ⑨ アークフォレストテラス
- ⑩ 六本木ファーストプラザ
- ⑪ 六本木ビュータワー

- ・物件運営管理費の中の管理委託報酬のうち、②乃至⑤及び⑦乃至⑪の物件に係る管理委託報酬については、物件運営管理委託契約に基づき、(⑦は、建物賃貸借契約(ただし、PM業務の委託を含みます。))に基づき個別物件毎に定める料率を3ヶ月間毎のNOIに乗じて算定しています。(変動額)
- ・②及び⑤は信託受益権持分により按分された本投資法人負担額にて算入しています。(②は、平成20年9月30日付追加取得により持分割合は100%になりました。)

③ 各取引の概要

本投資法人は、平成21年1月31日現在、本資産運用会社の100%株主であり利害関係者に該当する森ビル株式会社との間で、信託受託者を通じて以下の本投資法人が保有する信託受益権に係る不動産(以下「信託不動産」といいます。)について同社をマスターリース会社とするマスターリース契約(注)を締結するとともに、以下の信託不動産を含むすべての信託不動産につき、PM業務を委託しています。

信託不動産 (物件名称)	マスターリース会社	賃貸方式	賃貸借契約の内容
アーク森ビル(固定型)	森ビル株式会社	固定型マスターリース	普通借家契約

アーク森ビル (パススルー型)	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約
六本木ヒルズゲートタワー	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約
後楽森ビル	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約
虎ノ門35森ビル (オムロン東京本社ビル)	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約
赤坂溜池タワー	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	普通借家契約
元麻布ヒルズ	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約
アークフォレストテラス	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約
六本木ファーストプラザ	森ビル株式会社	パススルー型マスターリース	定期建物賃貸借契約

(注) マスターリースとは、信託受託者又は本投資法人がマスターレシー（転貸人）に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント（転借人）に転貸する方式をいいます。マスターリースには、以下の通りのパススルー型と固定型があり、上記表はこれに従っています。

- ・ パススルー型マスターリース：マスターレシーが支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式
- ・ 固定型マスターリース：マスターレシーが支払う賃料を、エンドテナントがマスターレシーに支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式

なお、上記において、マスターレシーとは信託受託者又は本投資法人から各物件を一括して借り受け、各物件の区画を他の第三者に転貸する者をいい、また、エンドテナントとは、借り受けた各物件の区画につき、賃貸人に対して実質的に賃料を支払う者（固定型マスターリースにおけるマスターレシーを含みます。）をいいます。

本投資法人は、平成21年1月31日現在、信託不動産の一部につき、以下の通り、本資産運用会社の100%株主であり利害関係者に該当する森ビル株式会社に自己使用の目的で賃貸しています。

信託不動産 (物件名称)	賃貸部分	使用目的
後楽森ビル	建物2階の区画の一部	テナント向けサービス施設（飲食店）
元麻布ヒルズ	建物地下2階の区画の一部	スパの従業員控室

本投資法人は、平成21年1月31日現在、信託不動産の一部につき、以下の通り利害関係者をエンドテナントとして賃貸しています。

信託不動産 (物件名称)	賃貸部分	エンドテナント	使用目的
六本木ファーストビル	建物地下1階部分の区画 (ホール)	森ビル流通システム 株式会社	貸ホール「ラフォーレ ミュージアム六本木」の運営
元麻布ヒルズ	住戸1室	森ビル株式会社の取 締役1名	居住

(2) 物件取得等の状況

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
アーク森ビル (パススルー型) (東京都港区赤坂一丁目 12 番 32 号)	③ポートフォリオの拡大を図り、 東京都心部におけるプレミアム 物件(注1)及びオフィスビルの 投資比率を高めるため取得しま した。取得価格については今後の 内部成長余地等も勘案して算出 したものであり妥当なものと考え ています。	①森ビル株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③当初開発者として取得	—
	取得価格	5,500 百万円	—
	取得時期	平成 20 年 9 月	昭和 61 年 3 月
赤坂溜池タワー (東京都港区赤坂二丁目 17 番 7 号)	③ポートフォリオの拡大を図り、 東京都心部におけるプレミアム 物件及びオフィスビルの投資比 率を高めるため取得しました。取 得価格については今後の内部成 長余地等も勘案して算出したも のであり妥当なものと考えてい ます。	①森ビル株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③当初開発者として取得	—
	取得価格	37,200 百万円	—
	取得時期	平成 20 年 9 月	平成 12 年 8 月

物件名 (所在地)	投資法人	譲渡先	—
元麻布ヒルズ (東京都港区元麻布一丁目 3 番 1 号、2 号及び 3 号)	③ポートフォリオのクオリティ 及びバランスを損なうことなく 機動的な譲渡益を見込めること から住戸数全 110 戸のうちの 1 住戸を森ビル株式会社に譲渡し ました。譲渡価格については不動 産市場における取引事例等を勘 案して算出したものであり妥当 なものと考えています。	①森ビル株式会社 ②本資産運用会社の親会社	
	譲渡価格	423 百万円	—
	譲渡時期	平成 20 年 10 月	—

(注 1) 「プレミアム物件」とは、本資産運用会社が定める運用ガイドラインにおいて、「東京都心 5 区及びその周辺地区に所在し、クオリティ、規模、スペック等から見て、将来にわたり競争力を維持できるオフィスビル、住宅及び商業施設」と定義付けられた物件です。

(注 2) 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（譲渡）経緯・理由等

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

① 選定方針

実績が豊富で J-REIT マーケットでの実績もあり、社会的信用力の高い大手鑑定機関の中から選定します。

② 概要

平成 21 年 3 月 1 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
アーク森ビル（固定型） アーク森ビル（パススルー型） 六本木ヒルズゲートタワー 六本木ファーストビル 後楽森ビル 虎ノ門 35 森ビル（オムロン東京本社ビル） 赤坂溜池タワー 元麻布ヒルズ アークフォレストテラス 六本木ファーストプラザ 六本木ビュータワー	財団法人日本不動産研究所	港区虎ノ門 1-3-2 勸銀不二屋ビル	262 名	取得時鑑定・定時鑑定において選定しており、最大手の機関として J-REIT マーケットでの実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。

(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

実績が豊富で 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 4 月 1 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
アーク森ビル（パススルー型） 赤坂溜池タワー	株式会社東京建築検査機構	東京都中央区東日本橋 1-1-4 東日本橋 M-1 ビル	建築確認・検査、構造計算適合性判定、住宅性能評価、性能評価・評定、耐震診断・改修評定ピアレビュー、住宅金融支援機構適合証明業務、建物調査診断、不動産鑑定評価、環境調査	J-REIT マーケットでの実績も多く、社会的な信頼性も高い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 IR スケジュール

本投資法人の IR スケジュールは以下の通りです。

- ・決算月 : 1月、7月
- ・決算発表（決算短信） : 3月、9月 決算短信をホームページより適宜情報開示します。
- ・決算説明会 : 3月、9月 説明会資料をホームページより適宜情報開示します。
- ・資産運用報告発送 : 4月、10月

IR関係資料については、決算短信のほか、資産運用報告、有価証券報告書等についてもホームページより開示します。

② 情報開示体制

本投資法人は、透明性確保の観点から、法令等の要請に基づく場合に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適切にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り自主開示を行うものとします。

また、本投資法人の不動産投資信託証券に関する情報の適時開示は、本資産運用会社に委託してこれを行います。本資産運用会社においては、投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握・管理し、適時・適切かつ公平な情報開示を行う担当部門は財務部とし、財務部長（以下「ディスクロージャー責任者」といいます。）及び財務部 IR 担当者（以下「ディスクロージャー担当者」といいます。）が担当します。

③ 情報開示プロセス

適時開示についての社内プロセスは以下の通りです。

（イ） 決算に関する情報

本投資法人の決算に関する情報については、財務部決算担当者が本投資法人の一般事務受託者等から受領する会計帳簿等を基に計算書類等を作成し、本投資法人の役員会の承認を得るとともに、本資産運用会社が分配予想等に係る情報、運用状況等を含む決算短信等を作成し、ディスクロージャー担当者がディスクロージャー責任者の下で開示書類の作成を行い、コンプライアンス・オフィサーの事前の確認を経た後、本資産運用会社の代表取締役社長の決裁を受け、開示を行います。

（ロ） 決定事実及び発生事実に関する情報

a. 本投資法人の役員会並びに本資産運用会社の取締役会及び投資委員会等における決議事項のうち、開示対象となる事項については、開示すべき事項が

決議された時点で、当該事項の担当者は直ちにディスクロージャー担当者に報告の上、開示資料を作成するものとします。ディスクロージャー担当者は、当該開示情報についてディスクロージャー責任者へ報告します。また、本投資法人又は本資産運用会社等に発生した事実で、投資家の投資判断に重要な影響を及ぼす等、開示対象となる事項が発生した場合も、当該事項の担当者は直ちにディスクロージャー担当者に報告の上、開示資料を作成します。ディスクロージャー担当者は、当該開示情報についてディスクロージャー責任者へ報告します。

- b. 当該事項の担当者が作成した開示資料の内容については、当該事項の所管部長及びディスクロージャー責任者が確認し、コンプライアンス・オフィサーの確認を経た後、本資産運用会社の代表取締役社長の決裁を受け、開示を行います。
- c. ディスクロージャー担当者及びディスクロージャー責任者は、開示資料の内容について必要と判断される場合は、適宜株式会社東京証券取引所の担当者、弁護士、監査法人及び税理士等に意見を求めるものとします。

(ハ) その他、重要な情報として定める情報

資産運用会社の社内規程（又はディスクロージャーマニュアル）において、その他重要な情報として定める情報についても、(ロ) a.乃至 c. に記載の開示プロセスに準じて行います。

(ニ) 開示情報として取り決められていない情報

開示情報として取り決められていない事項、又は開示の判断が難しい事項の場合、ディスクロージャー担当者及びディスクロージャー責任者は、当該事項について情報の集約を行い、必要に応じて株式会社東京証券取引所の担当者、弁護士、監査法人及び税理士等に意見を求め、開示の必要性の有無、時期及び内容について検討を行うものとし、検討の結果開示が必要と判断した場合は、自主開示として(ロ) a.乃至 c. のプロセスに準じて開示を行うものとします。検討の結果、開示を行わないと判断した場合は、当該事項及び検討内容、判断根拠等について記録に残し、コンプライアンス・オフィサー及び代表取締役社長に報告します。

株式会社東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」及び「有価証券上場規程施行規則」において適時開示を行うことが定められた事項に該当する情報開示は、同規程及び同規則に従い、同取引所が運営する「適時開示情報システム (TD net : Timely Disclosure network)」に登録する方法により行います。また、TD net への登録後遅滞なく、記者クラブへの適時開示資料の配布及び本投資法人のホームページへの適時開示資料の掲載を行います。有

価証券上場規程において適時開示を行うことが定められた事項に該当しない情報を開示する場合も、適時開示の趣旨を踏まえ、適切な方法により情報開示を行います。

④ IR 活動方針

基本的には本投資法人の IR 活動については、本資産運用会社の財務部が窓口的な役割を果たします。ディスクロージャー責任者である財務部長のほか、本資産運用会社の代表取締役社長、各担当部長等が投資家のもとに直接出向き、決算に関する説明のほか、本投資法人の運用報告等につき情報開示を積極的に行うことにより、投資家とのリレーション構築に努めるものとします。主な活動時期は以下の通りです。

- (イ) 各決算発表後、それぞれ3月後半～4月中、9月後半～10月中に定例 IR（国内機関投資家向け）を実施します。
- (ロ) その他、決算期末付近～決算発表日までを除くタイミングで、適宜、国内機関投資家向け IR を実施します。
- (ハ) 1月期決算発表後、3月後半～4月中に定例 IR（海外機関投資家向け）を実施します。
- (ニ) 上記国内及び海外機関投資家向け IR のほか、個人投資家向け説明会を実施します。

(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、「反社会的勢力対応に係る社内ルール」において、「社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力及び団体とは断固として対決する」旨を定め、反社会的勢力対策に関する統括管理責任者及び不当要求防止責任者を配置する等、社内体制の整備に努めると共に、全役職員に対し、社内研修等を通じ反社会的勢力への対応方法等の周知徹底を図っています。

以 上