

平成 20 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

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TEL 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

本投資法人は、内部規程として「内部者取引管理規程」を制定し、本投資法人又はその関係会社の法人関係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による内部者取引の未然防止を図っております。また、執行役員及び監督役員は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。）及び金融商品取引法等の関係諸法令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（電話会議の活用等）を確保しております。監督役員 3 名については、弁護士、不動産鑑定士、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。

本資産運用会社は、投資運用業の本旨に従い、本投資法人のために忠実に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・管理を遂行して参ります。

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）、コンプライアンス委員会、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）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管理（法令等遵守状況の管理）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、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定期的に報告を受けます。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「(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、取締役会の決議が必要です。

② 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」に定める以下の各事項について、コンプライアンス確保の観点から審議、承認の決議を行います。なお、コンプライアンス委員会での承認の決議は、原則として委員全員の賛成によることとしています。

【参考】 コンプライアンス委員会の主な審議・決議事項等

（審議・決議事項）

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 投資法人与利害関係者との間における次の取引
 - (i) 不動産等（業務方法書第7条1項1号乃至9号の資産を意味します。以下同じです。）の取得
 - (ii) 不動産等の売却
 - (iii) 不動産等の賃貸借
 - (iv) 不動産管理委託契約の締結及び変更
 - (v) 不動産等の取得・売却及び賃貸にかかる媒介契約の締結及び変更

（報告事項）

- ・ コンプライアンス・プログラムの進捗状況
- ・ 法令及び社内規程等の遵守状況

③ 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。

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す。またコンプライアンス委員会の委員長です。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おり、コンプライアンスの観点に照らし問題がある場合又はその可能性がある場合は、関係部署等に、必要な意見・指示を行います。

⑤ 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。

(2)投資主の状況

平成20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20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）を締結しております。	19,518	15.0
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	—	9,770	7.5
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	—	8,482	6.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	—	8,235	6.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	—	6,841	5.3
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。	5,600	4.3
ザバンクオブニューヨーク トリーティージェスデックアカウント	—	4,001	3.1
富士火災海上保険株式会社	—	3,527	2.7
野村信託銀行株式会社（投信口）	—	2,661	2.1

株式会社三井住友銀行	—	2,222	1.7
合計	—	70,857	54.6

(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」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（「MBUF」といいます。)) です。

(3) 資産運用会社の株主の状況

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 20 年 4 月 28 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用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) を締結しております。本投資法人の大口投資主です。	4,000	100
合計	—	4,000	100

(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」をご参照下さい。

(4)投資方針・投資対象

本投資法人は、森ビルグループの総合力を活用することで、「都市」を構成する不動産関連資産への集中的な投資、即ち『『都市』への投資』によってポートフォリオの着実な成長を図るとともに、運用資産の管理運営を通じて、その価値を最大限に引き出すことにより、投資主価値の最大化を目指した運用を行います。

① 運用戦略

本投資法人は、以下の戦略を重点的に採用します。

- a. プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築
- b. 森ビルグループの総合力の最大活用

かかる重点戦略の実行に際して、本資産運用会社は、投資主にとり有用かつ重要な情報を積極的に開示し、運用の透明性を確保する等、高いレベルでのガバナンスとコンプライアンスを確立するとともに、森ビルグループとの関係から派生する潜在的な利益相反防止の徹底に努めます。

- a. プレミアム物件をコアとした都市型ポートフォリオの構築
 - i. プレミアム物件を重視した投資

本投資法人は、投資物件のキャッシュフローの安定性及び成長性に関して他の地域と比較して相対的に優位にあると考えられ、森ビルグループのブランド力、営業力及び施設運営能力等が十分に発揮できるプレミアムエリア、即ち東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区をいい、以下同様とします。）及びその周辺地域に所在する物件を中心に投資を行います。更に、多彩な都市機能が高度に複合した同エリアにおいて、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、住宅及び商業施設を「プレミアム物件」として定義付け、これらを主な投資対象とします。また、特に港区については、本資産運用会社の株主である森ビル株式会社が、多くの不動産を開発及び所有している地域であり、資産の取得や運営管理においても高い競争力を発揮できると考えられることから、より積極的な投資対象地域とします。

なお、本投資法人は、オフィスビルを投資対象の中心に置きつつ、住宅及び商業施設も投資対象とすることにより、投資機会の多様化及び最大化を図ります。

プレミアム物件の内容は、以下の通りです。

主たる用途	内容
オフィスビル	<p>立地： 東京都心5区及びその周辺地区。</p> <p>延床面積： 一棟当たり延床面積10,000㎡以上。</p> <p>基準階面積： 基準階賃貸可能面積1,000㎡以上。</p> <p>スペック： フロア形状、天井高、床仕様、床荷重、空調方式、電気容量、セキュリティシステム等を総合的に勘案して強い競争力を保持していると認められるもの。</p>
住宅	<p>立地： スリーA エリア（赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア）を中心とした東京都心5区及びその周辺地区。</p> <p>延床面積： 一棟当たり延床面積2,000㎡以上。</p> <p>スペック： 外観、エントランス仕様、間取り、セキュリティシステム、フロントサービス、住戸内サービス、インターネット回線、スパ施設又はフィットネス施設等の利用サービス等を総合的に勘案して強い競争力を保持していると認められるもの。</p>
商業施設	<p>(i) 百貨店、都心型ショッピング・センター、大型専門店及び複合商業施設</p> <p>立地： 東京都心5区及びその周辺地区で、繁華性の高い地域。</p> <p>延床面積： 一棟当たり延床面積10,000㎡以上。</p> <p>(ii) 高級ブランド店等の路面型店舗</p> <p>立地： 銀座周辺エリア、青山・表参道周辺エリア等、希少性・社会的認知性が極めて高い地域。</p> <p>延床面積： 一棟当たり延床面積1,000㎡以上。</p>

なお、本投資法人は、上記プレミアム物件の各内容に加えて、組み入れる物件自体の耐震性能、物件が立地するエリアの安全性や震災対策等を重視して投資を行います。

ii. 複合性を重視した投資

本投資法人は、職・住・遊・憩・学など都市機能の複合化が進む中、かかる複合性が顧客満足度を高め、資産価値を高める重要な要素であると考えています。

職住が近接し、多彩な都市機能が集約されることにより、経済、文化、教育、エンターテインメント等様々な要素が高度に融合し、空間的、時間的ゆとりが生まれることで、豊かな都市型ライフスタイルやワークスタイルを可能にします。知識情報社会では、こうした特徴を有するエリアに、人、モノ、情報が集積する傾向が高まっており、多種多様な人的交流やモノのやりとり、情報の共有が一段と進むことで、都市における新しい価値が生み出されていくものと考えます。そして、新しい価値の創出は、更に多くの人や情報を引き寄せることにつながります。このような好循環を生み出すポテンシャルを備えたスペースやサービスを提供することが、都市における個々の物件のプレゼンスを高め、ひいてはその資産価値の維持・向上につながるものと考えています。

例えば、同じようなスペックのオフィスビルであったとしても、充実したサービスやアクセスの良さに加え、周辺に商業施設、教育・文化施設や緑溢れる公園など様々な環境が備わっていることが、充実したオフィスライフを送る上でのプラスアルファの魅力となり、より高い需要を確保する上で差別化になるものと考えられます。

更に、この複合性の効果は周辺地域にも波及し、より広がりを持った形で価値を創出すると考えています。

このように、本投資法人は、多彩な都市機能の相乗効果によって都市における価値の創出がもたらされると考えており、そのことが複合性に着目した投資を行うことの大きな理由でもあります。

b. 森ビルグループの総合力の最大活用

本投資法人は、森ビルグループがこれまで物件開発・大規模再開発やPM業務を通じて培ってきた不動産関連のノウハウを積極的かつ最大限活用することを、成長戦略の核と位置付けています。

こうした森ビルグループの総合力、即ち開発力、情報力、管理運営能力及びブランド力の活用を実効性のあるものにするため、本投資法人、本資産運用会社及び森ビル株式会社の間でサポート契約を、また、本資産運用会社及び森ビル株式会社の間でアドバイザー業務委託契約を締結しています。また、本投資法人は、森ビル株式会社のPM力を活用するため、本書の日付現在、取得済資産のすべてについて森ビル株式会社との間でPM委託契約（契約当事者は不動産管理处分信託の受託者と森ビル株式会社となります。）を締結しています。

更に、本投資法人は、森ビル株式会社のブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、森ビル株式会社との間でブランドライセンス契

約を締結することにより、「森ヒルズリート／MORI HILLS REIT」及び「m」マークの商標の使用許諾を受けています。

② ポートフォリオ構築方針

(イ) 物件クオリティ別投資

本投資法人は、以下の物件クオリティ別の組入比率（取得価格ベース）を目処として資産運用を行います。

不動産関連資産のクオリティ	組入比率（取得価格ベース）
プレミアム物件	50%以上
プレミアム物件以外	50%以下

プレミアム物件の定義については前記「① a. i. プレミアム物件を重視した投資」をご参照下さい。

なお、プレミアム物件以外の物件については、オフィスビル及び住宅の用に供される不動産関連資産に関して、以下の基準を満たし、市場規模及び流動性の点で相対的に優れていると考えられる場合には、収益機会の確保のため当該不動産関連資産を投資対象に加えることができるものとします。

a. オフィスビル

i. 立地

東京都心5区及びその周辺地区を中心に、東京圏及び地方主要都市部の都市機能の高い地域に所在すること

ii. 物件規模

原則として、建物の延床面積が3,000㎡以上、かつ建物の基準階賃貸可能面積が330㎡以上であること

b. 住宅

i. 立地

スリーAエリア（赤坂・六本木エリア、青山・原宿エリア及び麻布・広尾エリア）を中心とした東京都心5区及びその周辺地区に所在すること

ii. 物件規模

原則として、建物の延床面積が1,000㎡以上であること

(ロ) 用途別投資

本投資法人は、オフィスビルに重点を置きつつ、住宅及び商業施設への投資を行います。用途別の構成につきましては、以下の用途別の組入比率（取得価格ベース）を目処として資産運用を行います。

なお、不動産関連資産の一部が、異なる用途として利用されている場合には、その供される賃貸可能面積の比率が最も高い用途を当該不動産関連資産の主たる用途として取り扱います。

投資対象タイプ	組入比率（取得価格ベース）
オフィスビル	50%以上
住宅及び商業施設	50%以下

(ハ) 地域別投資

本投資法人は、東京圏を主な投資対象エリアとします。その上で、東京都心5区及びその周辺地区に重点的に投資を行い、その中でも港区に積極的に投資を行っていきます。

また、地方主要都市部（東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準じる全国主要都市のことをいいます。）の不動産関連資産についても、ポートフォリオ合計額の20%以下を目処に投資を行うものとします。

投資対象エリア	具体的なエリア	組入比率 (取得価格ベース)
東京圏	東京都心5区（港区、千代田区、中央区、新宿区及び渋谷区）及びその周辺地区	50%以上
	東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県	80%以上
地方主要都市部	東京圏以外にある政令指定都市及びこれに準じる全国主要都市	20%以下

(二) 取得基準

a. 構造

投資対象とする不動産関連資産に係る建物の構造は、原則として、主たる部分において鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造とします。

b. 築年数

投資対象とする不動産関連資産に係る建物は、原則として、新耐震基準が採用された昭和56年6月以降に建築された建物とします。ただし、新耐震基準が採用される前に建築された建物であっても、新耐震基準と同水準以上の性能が確保されていると認められる場合には、投資対象に加えることができるものとします。

c. 耐震性能

投資対象とする不動産関連資産に係る建物は、原則として、新耐震基準に適合し、予想最大損失率（PML）が15%以下の建物とします。ただし、予想最大損失率（PML）が15%を超える建物であっても、地震保険の付保や耐震補強工事を実施する等の対応を施すことにより、地震による損失リスクを低減することが可能であると判断する場合、投資対象に加えることができるものとします。

d. 権利関係

投資対象とする不動産関連資産に係る不動産は、原則として、単独所有不動産、並びに以下の点を検討した上で、権利関係においてリスクが低いと判断される共有物件、区分所有物件、借地権、被担保物件及び被用益物件とします。

i. 共有

物件の運営管理上の観点から、原則として、持分割合が50%を超える物件を投資対象とします。ただし、持分割合が50%以下の物件であっても、他の共有者の信用力及び属性、並びに対象となる物件の特性等を総合的に勘案し、当該物件を投資対象に加えることができるものとします。なお、必要に応じて、共有物件の取得に際して、諸手当（共有物不分割特約の締結、登記の具備及び敷地の相互利用に関する取決めを含みますが、これらに限られません。）を講じるものとします。

ii. 区分所有

物件の運営管理上の観点から、原則として、専有部分の床面積の割合が50%を超える物件を投資対象とします。ただし、専有部分の床面積の割合が50%以下の物件であっても、他の区分所有者の信用力及び属性、並びに対象となる物件の特性等を総合的に勘案し、当該物件を投資対象に加えることができるものとし、なお、必要に応じて、区分所有物件の取得に際して、諸手当（本投資法人内での積立金の増額、管理組合とは別の共用部分に対する付保や敷地権の登記の具備を含みますが、これらに限られません。）を講じるものとし、

iii. 借地権

原則として、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）上の借地権を投資対象とします。

iv. 被担保物件及び被用益物件

取得時に抵当権等の担保権の抹消が可能な場合、並びに第三者による借地権及び地役権等の用益権が収益性に与える影響が軽微である場合には、被担保物件及び被用益物件を投資対象とすることができるものとし、

e. 開発物件

以下の条件を満たし、本投資法人が実質的に開発リスクを極力排除できると判断する場合、竣工後に当該物件に係る不動産関連資産を取得するために、開発中の段階であっても、売買契約を締結することができるものとし、

- i. 本投資法人が必要と判断するデュー・デリジェンスを、竣工時点で実施できること
- ii. 物件の引渡しを竣工を停止条件としていること
- iii. 売買代金の支払が竣工後であること（ただし、手付金を引渡し前に支払う場合は売主の財務状況、その他の状況を総合的に勘案し、売買契約に基づき手付金を支払うことができます。）
- iv. 停止条件付賃貸借契約が締結されている場合や入居申込みがなされている等の場合を含め、立地条件及び設備環境等を勘案の上、竣工後のテナントの入居が合理的に見込めると判断されること

f. 駅距離

投資対象とする不動産関連資産に係る不動産は、原則として、電車その他の主要な交通機関の拠点から徒歩圏内に所在する不動産とします。

g. 物件選定基準

前記「(イ)物件クオリティ別投資」をご参照ください。

③ 投資対象

本投資法人の主要な投資対象は、不動産関連資産とします（規約第 31 条）。

(イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 地役権
- e. 不動産、土地の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含みます。）
- f. 信託財産を主として上記 a. 乃至 e. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- g. 匿名組合出資持分（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 3 条第 8 号に定めるもの）のうち、当事者の一方が相手方の行う前各号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（有価証券（投信法施行令第 3 条第 1 号に定めるものをいいます。以下同じです。）に該当するものを除きます。）
- h. 信託財産を主として上記 g. に掲げる匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ロ) 不動産対応証券

不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とし、以下に掲げるものをいいます。

- a. 資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第 2 条第 9 項に定める優先出資証券
- b. 資産流動化法第 2 条第 13 項及び第 15 項に定める特定目的信託の受益証券
- c. 投信法第 2 条第 7 項に規定する受益証券
- d. 投信法第 2 条第 15 項に規定する投資証券

(ハ) 本投資法人は、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 譲渡性預金証書
- d. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるもの）
- e. 金銭債権（d.及びj.に該当するものを除きます。投信法施行令第3条第7号に定めるもの）
- f. 匿名組合出資持分（投信法施行令第3条第8号に定めるもの）のうち、上記(イ)g.に掲げるものを除いたもの（有価証券に該当するものを除きます。）
- g. 実質的に不動産等に投資（間接的に不動産等に投資することを目的とするものを含みます。）することを目的とした、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号。その後の改正を含みます。）に規定する特例有限会社の出資持分、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）に規定する合同会社の出資持分、投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。）に規定する投資事業有限責任組合の出資持分、有限責任事業組合契約に関する法律（平成17年法律第40号。その後の改正を含みます。）に規定する有限責任事業組合その他の法人等の出資持分（有価証券に該当するものに限りません。）
- h. 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第667条に規定する組合の出資持分（ただし、不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を出資することにより設立され、その賃貸、運用又は管理等を目的としたものに限りません。）（有価証券に該当するものに限りません。）
- i. 前各号、j.及び(ニ)a.乃至c.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- j. 有価証券（(ロ)、(ハ)及び前各号において有価証券に該当するものを除きます。）

(ニ) 本投資法人は、不動産等への投資に付随する以下に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます。

- a. 特定の不動産に付随する商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）第18条第1項に規定する商標権、温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び中間法人法（平成13年法律第49号。その後の改正を含みます。）に基づく中間法人の社員たる地位
- b. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- c. 動産（民法で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものをいいます。）

- d. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資（実質的に不動産等に掲げる資産に投資することを目的とする場合に限ります。）
- e. 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）
- f. その他不動産等の運用に付随するもので、当該不動産と併せて取得することが適当と株式会社東京証券取引所が認める権利及び資産

(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、娯楽などが高度に融合したコンパクトシティを形成し、地震などの災害に強く、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である「上海環球金融中心」がアジアの新たな国際金融の拠点としてオープンします。

森ビル株式会社とその関連会社 25 社（うち、連結子会社 21 社、持分法適用関連会社 4 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）》

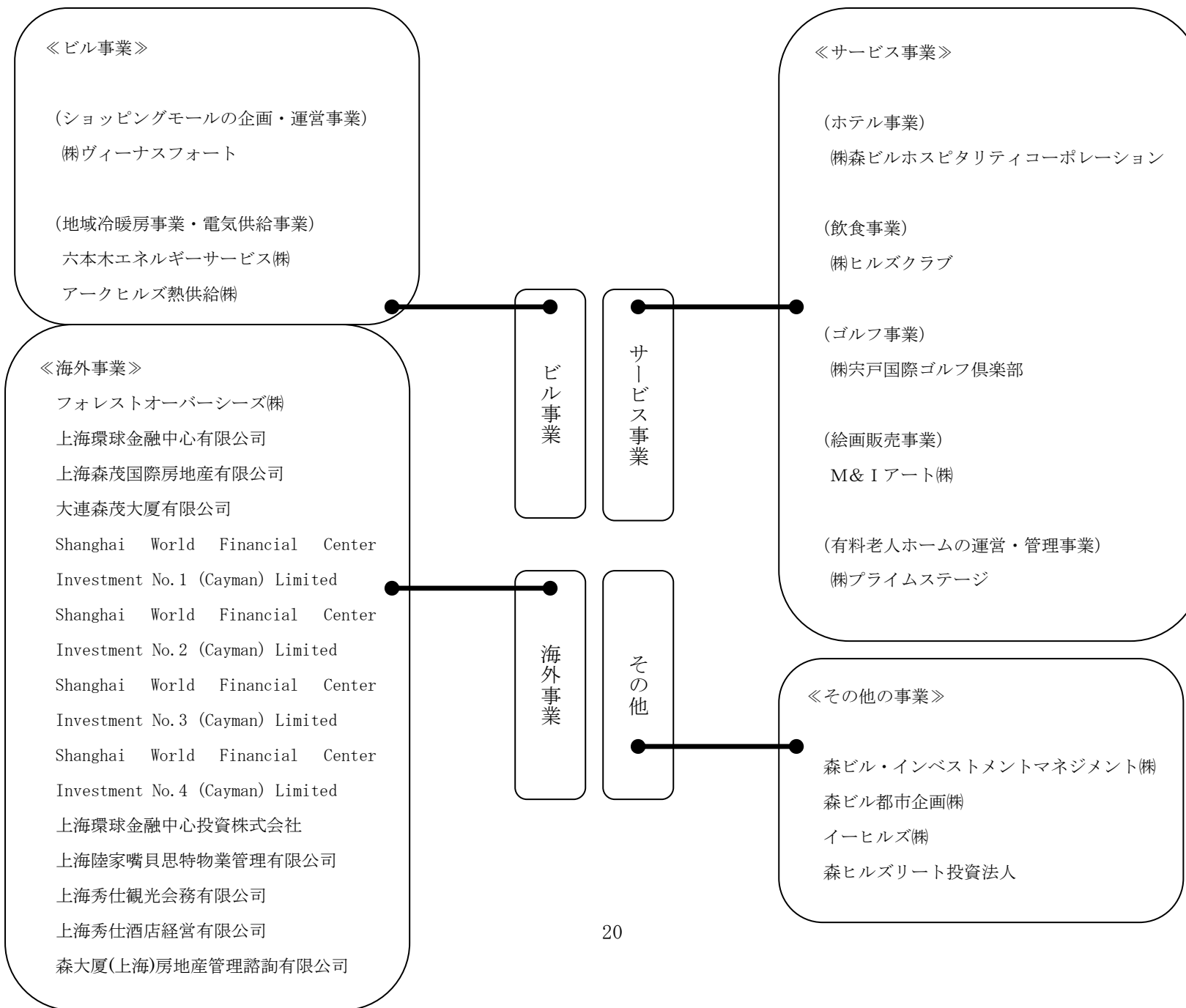
名称	主要な事業内容
森ビル株式会社	総合ディベロッパー ・ 都市再開発事業 ・ 不動産賃貸管理事業（オフィスビル、住宅、商業施設、ホテル、ゴルフ場、リゾート等の営業・運営管理） ・ 文化・芸術・タウンマネジメント事業（タウンマネジメント、美術館、ギャラリー、展望台、アカデミー、カンファレンス施設、会員制クラブ等の企画・運営） ・ アセットマネジメント業務
フォレストオーバーシーズ株式会社	海外における外国籍不動産業に対する出資
株式会社宍戸国際ゴルフ倶楽部	ゴルフ場・ホテル・レストランの経営
株式会社ヒルズクラブ	会員制クラブ・レストラン等の企画開発・運営等

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	コンピュータのソフトウェアの開発・開発受託・販売・賃貸等
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、ディーリング、コンサルティング等
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）	本投資法人に係る投資運用業 他
上海環球金融中心有限公司	上海における不動産賃貸業
上海森茂国際房地產有限公司	上海における不動産賃貸業
大連森茂大廈有限公司	大連における不動産賃貸業
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・管理その他
上海秀仕酒店經營有限公司	ホテルの経営その他
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	S P C（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	S P C（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	S P C（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	S P C（上海環球金融中心有限公司に対する出資）
森大廈（上海）房地產管理諮詢有限公司	不動産管理業、営業仲介業務その他

《持分法適用関連会社（3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
株式会社ヴィーナズフォート	ショッピングモールの企画・運営
上海陸家嘴貝思特物業管理有限公司	上海における不動産管理業
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

【森ビルグループ鳥瞰図】



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森ビル株式会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）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を含みます。）

- 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を含みます。）
- 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、適格不動産及び適格不動産の候補となり得る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に（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20年8月10日付の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（募集及び制約）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、構造及び設備の状況（耐震補強及び耐用年数等）
- v. 将来の大規模改修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業務

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人 (総務部)

① 投資法人の役員の状況

平成 20 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こと。
執行役員	鈴木統一郎	昭和 53 年 4 月 昭和 57 年 4 月 昭和 62 年 4 月 平成 12 年 4 月 平成 14 年 1 月	森ビル株式会社 設計部建築設計グループ 同社 企画部開発グループ 森ビル商事株式会社 営業部営業グループ 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	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こと。

		平成 17 年 3 月 平成 17 年 6 月 平成 18 年 2 月	同社 代表取締役会長 同社 取締役会長（現任） 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 事務部法規担当 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こと。
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（現任）	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こと。
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	三井建設株式会社 株式会社シグマ開発計画研究所 同社 取締役 株式会社アークブレイン代表取締役（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

		平成 18 年 2 月	本投資法人 監督役員（現任）	ること。
--	--	-------------	----------------	------

② 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職	兼職理由	利益相反関係への態勢
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も、資産運用会社の資産運用業務に対する「監督」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タッチしないまま、監督機能を果たすことを期待される訳です。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、運用をスムーズ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がベターであると考えています。</p> <p>森については、以前より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、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、自主ルールとして「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も、</p>	<p>本投資法人の執行役員と本資産運用会社の取締役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</p>

		<p>資産運用会社の資産運用業務に対する「監督」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タッチしないまま、監督機能を果たすことを期待される訳です。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、運用をスムーズ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がベターであると考えています。</p> <p>鈴木については、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。）、MBUF 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 24 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て、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>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、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、自主ルールとして「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
		提出日現在において、各役員ともに、兼任・兼職先との間に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

平成 20 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。		森ヒルズリート投資法人 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。		森ヒルズリート投資法人 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
		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	ブレイクモア法律事務所	
		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 (現任)	

		平成 18 年 9 月 平成 19 年 5 月 平成 19 年 6 月 平成 19 年 6 月 平成 20 年 2 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） アイング株式会社 社外取締役 年金記録確認中央第三者委員会 委員（現任） 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）	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 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コーパ 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 中国財務局長 近畿財務局長 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 20 年 4 月 28 日現在

従業員数（名）・出向受入れの状況	兼務の状況
従業員 21 名	該当なし
内 出向（親会社である森ビル株式会社から） 3 名	
派遣 3 名	

(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従い、本投資法人のために忠実に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、利益相反取引防止とコンプライアンスの徹底に努めております。

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

利害関係人（利害関係者）たる関係法人との利益相反の回避については、以下の通りの社内ルールを定めています。

(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を目的として、利益相反の回避の観点から、内部規則として「利害関係取引規程」を策定しています。

なお、「利害関係者」とは、次の者をいい、以下同様とします。

- a. 投信法、投信法施行令に定める利害関係人等に該当する者、並びに、本資産運用会社及び当該利害関係人等に該当する者の役員
- b. 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10%以上の議決権を保有し、かつ、当該株主の役員又は従業員が常勤の役員を兼務している法人
- c. 本資産運用会社又は前記 a. 及び b. に該当する者が、合計で過半の匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- d. 上記 a. 及び b. に該当する者に運用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、コンプライアンス委員会の承認及び取締役会の承認等を受けなければならないこととしています。

a. 不動産等の取得

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。

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。

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。

c. 不動産等の賃貸

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。

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。

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。

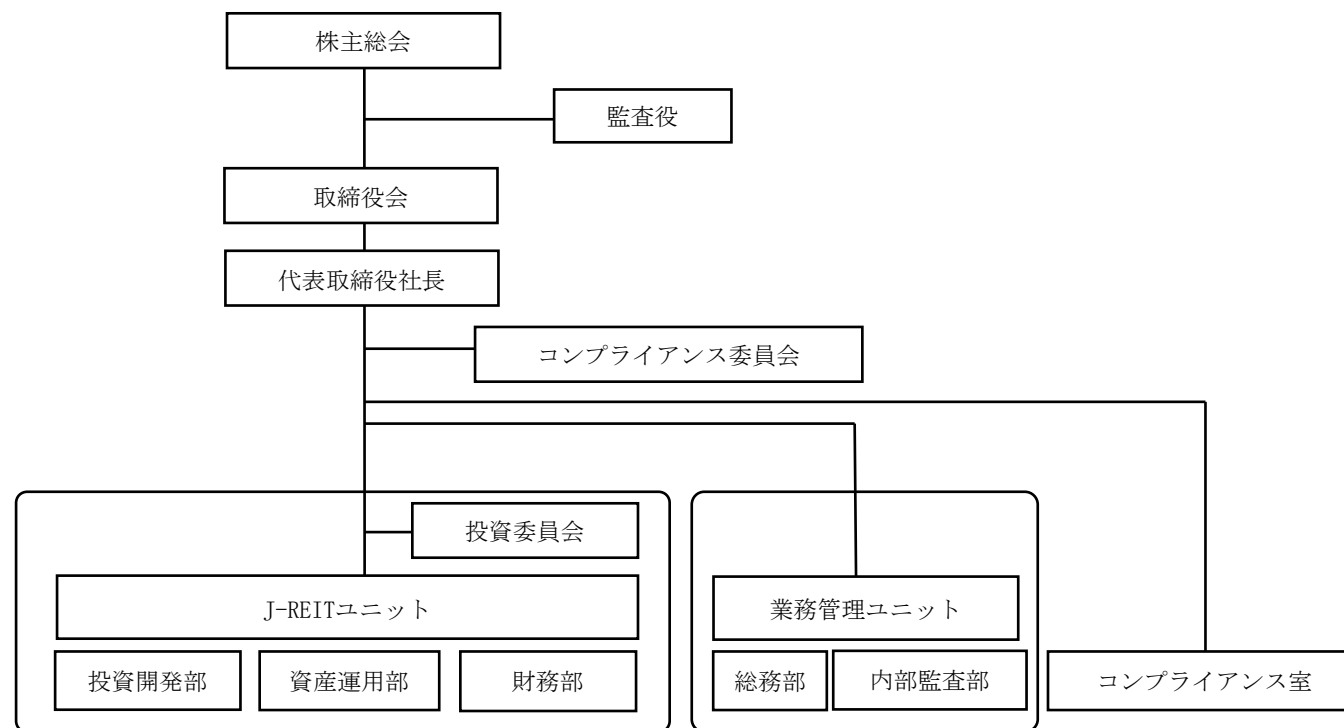
利害関係者に対して信託受益権の売買の媒介を委託する場合は、その報酬は、宅建業法に準じて算定される報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定しなければなりません。

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。

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、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。

(ロ) 資産運用会社の運用体制

【社内組織体制及び人員構成】



各組織の主な業務は、以下の通りです。

投資開発部 3名

- ・ 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 4名（内、派遣1名）

- ・ 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 5名

- ・ 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

総務部 6名 (内、派遣2名)

- ・ 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 1名

- ・ 内部監査に関する業務

コンプライアンス室 2名 (コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス室長を兼務)

- ・ 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
- ・ 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可否の判断
- ・ 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・クレームの処理の統括に関する業務
- ・ 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、資産運用部及び財務部（以下、かかる三つの部署を併せて「J-REIT ユニット」ということがあります。）、総務部及び内部監査部（以下、かかる二つの部署を併せて「業務管理ユニット」ということがあります。）の各部署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定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、更に、コンプライアンスの問題を担当する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「(ニ) 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「(ホ) 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、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。

本資産運用会社に以前設置されていたアドバイザリーユニットは、平成 19 年 11 月 1 日付で廃止され、本書の日付現在では、本資産運用会社における兼業業務はありません。

(ハ) 投資運用の意思決定における仕組み

<資産の取得に関する事項>

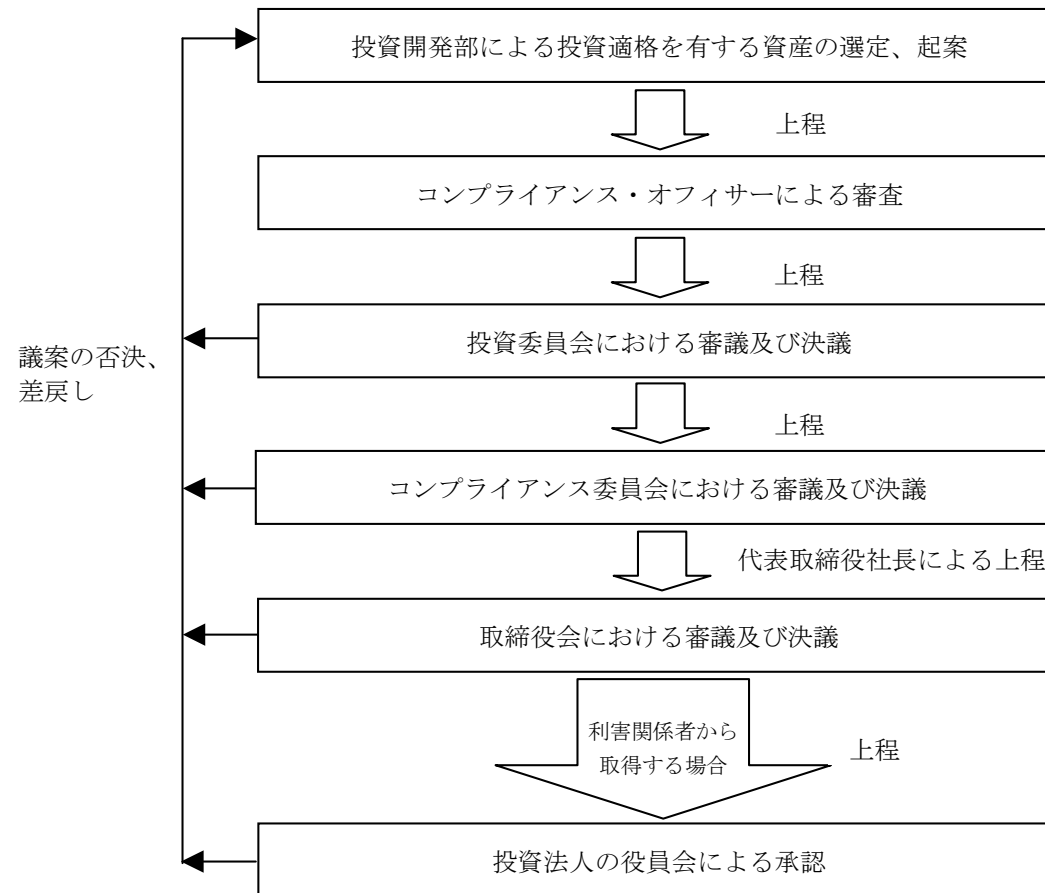
利害関係者からの資産の取得及び売却に関する決定は以下の手続に従うものとします。

- 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。決議の結果、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上、決議において承認された場合、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、決議において承認された場合、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上、決議において承認された場合、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続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とおりです。



<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・オフィサーへ上程します。
- 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、決議において承認された場合、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。
- iv. 取締役会において審議の上、決議において承認された場合、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、委託手数料については前述の通りとします。

(二) 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"> ・ 委員の全員の出席を要します。ただし、委員本人の意思によらない止むを得ない事情により欠席と委員長が判断した場合は除きます。その場合も、委員長及び社外専門家の出席は要します。 ・ 決議は、出席委員の過半数の賛成によります。

（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。

(ホ) 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

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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及び変更 ・ その他投資法人の利益を害することとなる取引 ・ 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。 ・ 決議は、委員全員の賛成によります。欠席した委員については、欠席委員全員について事後承認をもって、決議とします。なお、全会一致とならない場合は、コンプライアンス・オフィサーは、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「(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、株主からの委任を受けて資産運用業務全体の業務執行を監督する権限を有し、義務を負担しています。スポンサー企業が本資産運用会社の親会社であることから、取締役会を構成する3名の取締役に關して、1名については社外取締役を選任し、常勤取締役2名（うち1名（鈴木 統一郎）については、スポンサー会社からの出向になります。）については、会計監査及び業務監査を行う監査役2名についても外部より選任することで、ガバナンスの確保に努めています。

また、本資産運用会社の自主的設置機関として、資産の運用に關する審議及び決定並びに運用評価等を行う投資委員会、コンプライアンスに關する事項についてコンプライアンスの観点から審議、承認の決議を行うコンプライアンス委員会を設置することで、より強固なガバナンス体制の構築に努めています。これら各委員会には、社外専門家を1名ずつ選任しています。

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う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、コンプライアンス委員会、コンプライアンス室、コンプライアンス・オフィサーがそれぞれの権限と責任において、コンプライアンスに關する様々な事項の決定やコンプライアンスの管理（法令等遵守状況の管理）を行っています。

前述の通り、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を目的として、利益相反の回避の観点から、内部規則として「利害関係取引規程」を策定しています。「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を禁止しています。また、「利害関係者」との間で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行い、不動産等の取得・売却等については、投資委員会の承認⇒コンプライアンス委員会の承認⇒取締役会の承認⇒本投資法人役員会の承認を必要とする仕組みを設けており、その過程において、社外専門家（2名）、社外取締役（1名）、非常勤監査役（2名）、及び外部監督役員（3名）といった複数の社外メンバーが関与するといった利益相反対策に対する厳格なプロセスを設けることにより、牽制機能の確保を図っています。

(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、資産運用に関する意思決定において、その審議及び決定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、開催は、原則として委員全員の出席を要し、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1名が就任しています。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、牽制を効かしうる第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。なお、当初委員就任の際の契約における取決めに基づき、同委員に関する情報の開示は行っておりません。

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、本投資法人と利害関係者との取引等において審議及び決議を行うことで、利益相反取引の回避を図ります。

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名で構成されておりますが、開催は委員の過半数の出席を要し、かつ代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー及び社外専門家は原則として出席することを要します。また、決議は委員全員の賛成により、欠席した委員についても欠席委員全員について事後承認を得るものとしております。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おります。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、牽制を効かしうる第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形で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（社外専門家）	清水 浩幸	昭和 60 年 4 月 平成 3 年 9 月 平成 4 年 10 月 平成 5 年 6 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 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 12 年 3 月	(株)NEC ディスプレイソリューションズ監査役 (現任)
		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・オフィサーには、現在、小澤嘉一が就任しております。

役職名	氏名	略 歴	
コンプライアンス・オフィサー	小澤 嘉一	昭和 55 年 4 月	株式会社第一勧業銀行 京橋支店
		平成 5 年 4 月	同社 麴町支店 課長
		平成 11 年 10 月	同社 新宿支店 副支店長
		平成 13 年 1 月	株式会社第一勧業銀行 ビジネスサービス 企画部長
		平成 14 年 4 月	みずほビジネスサービス株式会社 経営企画部長
		平成 15 年 5 月	株式会社みずほ銀行 業務監査部 参事役
		平成 18 年 4 月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 コンプライアンス室長兼コンプライアンス・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。

本投資法人は、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不動産について森ビル株式会社をマスターリース会社とするマスターリース（注）契約を締結するとともに、本投資法人が保有する信託受益権に係る不動産のすべてにつき、PM業務を委託しています。

物件名称	パススルー／ 固定	賃貸借契約の内容	本投資法人取得後の収支状況	
			対象期間	賃貸収入（千円）
アーク森ビル	固定	普通借家契約	平成19年8月1日～ 平成20年1月31日	148,591
六本木ヒルズゲートタワー	パススルー	定期建物賃貸借契約	平成19年8月1日～ 平成20年1月31日	982,094
後楽森ビル	パススルー	定期建物賃貸借契約	平成19年8月1日～ 平成20年1月31日	885,055
虎ノ門35森ビル （オムロン東京本社ビル）	パススルー	定期建物賃貸借契約	平成19年8月1日～ 平成20年1月31日	400,375
元麻布ヒルズ	パススルー	定期建物賃貸借契約	平成19年8月1日～ 平成20年1月31日	813,218
アークフォレストテラス	パススルー	定期建物賃貸借契約	平成19年8月1日～ 平成20年1月31日	171,717
六本木ファーストプラザ	パススルー	定期建物賃貸借契約	平成19年8月1日～ 平成20年1月31日	76,154

（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、転借人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をいいます。

また、森ビル株式会社への手数料の支払い額は538,686千円（税抜き額）（平成19年8月～平成20年1月分）（注）です。

（注）対象物件 ① 六本木ヒルズゲートタワー

- ② 六本木ファーストビル
- ③ 六本木ファーストプラザ
- ④ 六本木ビュータワー
- ⑤ 後楽森ビル
- ⑥ アークフォレストテラス
- ⑦ 元麻布ヒルズ
- ⑧ アーク森ビル
- ⑨ 虎ノ門35森ビル（オムロン東京本社ビル）

- ・ 支払手数料のうち管理委託報酬において、①～⑦については、物件運営管理委託契約に基づき、個別物件毎に定める料率を3ヶ月間毎のNOIに乗じて算定されます。（変動額）
- ・ 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。

本投資法人は、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	本投資法人取得後の収支状況	
			対象期間	賃貸収入(千円)
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)	平成19年8月1日～ 平成20年1月31日	2,257
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	平成19年8月1日～ 平成20年1月31日	300

本投資法人は、本投資法人が保有する信託受益権に係る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	本投資法人取得後の収支状況	
				対象期間	賃貸収入(千円)
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 (注)	貸ホール「ラフォーレミュージアム六本木」の運営	平成19年8月1日～ 平成20年1月31日	25,684

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	平成19年8月1日～ 平成20年1月31日	2,520
--------	------	---------------	-----	--------------------------	-------

(注)森ビル流通システム株式会社は、本資産運用会社の株主である森ビル株式会社の株主2社(当該2社で森ビル株式会社の議決権の過半数を保有しております。)が議決権を保有することから、これは本資産運用会社の利害関係取引規程に定める利害関係者に該当しないものの、それに準ずる相手先として対応しました。

(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

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 20 年 4 月 28 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 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） 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	252 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

該当事項（提出日の最近営業期間に取得した物件）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) 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、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時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業務は、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決議事項、本資産運用会社の取締役会、投資委員会等における決定事項のうち、開示対象となる事項（開示についての判断が難しい場合も含まれます。）については、開示すべき事項が明らかになった時点で、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し、ディスクロージャー担当者は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項で、投資家の投資判断に重要な影響を及ぼすと思われる事項が発生した場合も、当該事項の担当者は当該情報の開示の要否にかかわらず直ちにディスクロージャー担当者に報告し、ディスクロージャー担当者はディスクロージャー責任者へ報告します。
- b. 報告を受けたディスクロージャー責任者及びディスクロージャー担当者は、その事項について情報の集約を行います。また必要に応じて弁護士、監査法人及び税理士等に意見を求め、適時開示の要否、時期及び内容等について検討した上で、開示の要否の決定を行い、開示が必要であれば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もとで開示資料の作成を行います。この作業の過程においては、開示の必要性の有無及び必要とされる開示内容の正確性について、コンプライアンス・オフィサーが事前に確認、助言を行う体制をとっています。
- c. 開示資料の内容については、コンプライアンス・オフィサーの事前確認を経た後、ディスクロージャー責任者が確認し、本資産運用会社の代表取締役社長への最終確認を行います。

適時開示の実施については、「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 への登録後速やかに、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。これにより適時・適切に投資家に対し

て情報開示する体制を構築していく方針です。

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。IR 責任者である財務部長のほか、本資産運用会社の社長、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外、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月後半頃～6月中旬頃、9月後半頃～12月中旬頃に定例 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) 上記国内機関投資家向け IR の他、海外投資家向け IR や個人投資家向け説明会を実施します。

以 上