

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 飯野 健司
(コード：8951)

問合せ先 TEL. 03-3516-3370

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 山下 大輔

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、諸規則や社会的規範等を遵守しつつ、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部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

2025 年 6 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	所有投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	—	2, 095, 983	24. 64
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	—	1, 296, 055	15. 23
野村信託銀行株式会社（投信口）	—	402, 993	4. 73
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	288, 150	3. 38
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 5 0 5 2 3 4	—	230, 012	2. 70
J P モルガン証券株式会社	—	137, 417	1. 61
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 5 0 5 0 0 1	—	128, 362	1. 50
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	122, 560	1. 44
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2 0 2 4 - 0 9 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	—	110, 307	1. 29
ビーエヌワイエム アズ エージェンティ クライアント 1 0 パーセント	—	93, 430	1. 09
上位 1 0 名合計		4, 905, 269	57. 67

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2025 年 9 月 29 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（2000 年 9 月 22 日）、第三者割当により出資（2001 年 3 月 22 日、同年 6 月 16 日）三井生命保険株式会社（現大樹生命保険株式会社）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 48 期「有価証券報告書（2025 年 9 月 29 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。

(5) 海外不動産投資に関する事項

海外不動産への投資姿勢

海外不動産投資は行いません。

(6) 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

(ア) 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113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。

(イ) 住友生命保険相互会社は、生命保険業における資産運用の一環として、不動産投資・運用業務で長年の実績を持ち、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 2025 組織の概要『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（2025年9月29日現在）

役職名	氏 名	主要略歴（注4）	
執行役員	飯野 健司	1978年4月	三井不動産株式会社入社
		2001年6月	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
		2004年4月	三井不動産株式会社ビルディング本部ビルディング営業一部長
		2007年4月	同社執行役員人事部長
		2009年4月	同社常務執行役員人事部長
		2011年4月	同社常務執行役員
		2011年6月	同社常務取締役常務執行役員
		2013年4月	同社取締役常務執行役員
		2016年4月	同社取締役
		2016年6月	同社常任監査役
		2020年6月	同社顧問
			三井不動産リアルティ株式会社常任監査役
		2021年6月	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社社外監査役
		2022年6月	西日本旅客鉄道株式会社社外取締役（現職）
		2025年3月	本投資法人執行役員（現職）
		2025年7月	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社顧問（現職）

役職名	氏 名	主要略歴（注４）	
監督役員	岡田 理樹	1988年４月	弁護士登録 第二東京弁護士会入会 石井法律事務所入所
		1994年９月	ピルスベリー・マディソン&スートロ（現ピルスベリー・ウィンスロップ・ショウ・ピットマン）法律事務所（ロサンゼルス）入所
		1998年４月	石井法律事務所パートナー（現職）
		1999年８月	医療法人社団清新会理事
		2000年７月	公益財団法人介護労働安定センター評議員（現職）
		2004年６月	株式会社インターネットイニシアティブ監査役
		2007年４月	第二東京弁護士会副会長
		2013年４月	医療法人社団新愛会理事（現職） 法政大学法科大学院兼任教授（法曹倫理担当）
		2013年８月	N T T 東日本関東病院治験審査委員会委員（現職）
		2016年２月	社会福祉法人恩賜財団母子愛育会愛育病院倫理委員会委員
		2016年４月	東邦大学薬学部生命倫理委員会委員
		2020年４月	第二東京弁護士会会長 兼 日本弁護士連合会副会長
		2021年３月	本投資法人監督役員（現職）
		2024年４月	日本弁護士連合会事務総長（現職）
		2025年４月	東邦大学薬学部生命倫理委員会委員（現職）

役職名	氏 名	主要略歴（注４）	
監督役員	林 敬子	1986年４月	東京国税局入局
		1990年10月	監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）入所
		1994年３月	公認会計士登録
		2006年７月	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
		2011年10月	有限責任監査法人トーマツ ダイバーシティ推進室長
		2013年10月	デロイトトーマツグループ ダイバーシティ推進責任者
		2016年７月	日本公認会計士協会常務理事
		2018年11月	有限責任監査法人トーマツ特例子会社トーマツチャレンジド株式会社代表取締役
		2019年１月	防衛装備庁防衛調達審議会委員（現職）
		2019年10月	日本公認会計士協会監査・規律審査会 審査会長
		2020年６月	ライフネット生命保険株式会社社外取締役 株式会社明電舎社外取締役（監査等委員）（現職）
		2020年７月	林敬子公認会計士事務所所長（現職）
		2021年２月	日本ファイルコン株式会社社外監査役
		2021年３月	本投資法人監督役員（現職）
		2021年６月	ライフネット生命保険株式会社社外取締役（監査等委員）
		2023年４月	早稲田大学大学院会計研究科教授（現職）
		2025年６月	テルモ株式会社社外取締役（監査等委員）（現職）
監督役員	小林 一寿	1989年４月	東京佐川急便株式会社（現佐川急便株式会社）入社
		2000年９月	有限会社アイ・ティ・オー総合不動産鑑定入社
		2002年３月	不動産鑑定士登録
		2004年２月	ケイ・ツー不動産鑑定設立代表（現職）
		2005年５月	神奈川県不動産鑑定協同組合理事（現職）
		2008年４月	社団法人神奈川県不動産鑑定士協会（現一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会）理事
		2018年６月	国土交通省土地鑑定委員会地価公示神奈川県代表幹事（現職）
		2018年10月	東京国税局神奈川県統括鑑定評価員（現職）
		2019年４月	神奈川県地価調査幹事会代表幹事（現職）
		2019年５月	一般社団法人神奈川県不動産鑑定士協会理事
		2022年４月	神奈川簡易裁判所民事調停委員（現職）
		2023年３月	本投資法人監督役員（現職）

注１．執行役員（１名）及び監督役員全員（３名）は2025年３月13日開催の第14回投資主総会において選任されました。任期は、2025年３月13日から、選任後２年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員及び監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までです。

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、2025年３月13日開催の第14回投資主総会において、補欠執行役員として山下大輔及び首藤英樹が選任されました。当該選任決議が効力を有する期間は、執行役員の任期が満了する時までです。

注3. 前記「補欠執行役員」に関する役職名、氏名、主要略歴、兼任・兼職・出向の状況については（2）資産運用会社①資産運用会社の役員の状況をご参照下さい。

注4. 主要略歴について2025年9月29日現在現職のものについては、（現職）としています。

② 資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・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	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
—	—	—	本投資法人の執行役員は、資産運用会社の役職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 (2025 年 9 月 29 日現在)

役職名・常勤非常勤の別	氏 名	主要略歴 (注)		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 (常勤)	山下 大輔	1988年 4 月 2006年 4 月 2007年 4 月 2014年 4 月 2016年 4 月 2017年 4 月 2021年 4 月 2024年 4 月	三井不動産株式会社入社 同社ビルディング本部ビルディング事業企画部運用グループ長 同社ビルディング本部ビルディング事業企画部 事業企画グループ長 三井ホーム株式会社出向 経営企画部長 同社執行役員経営企画部長 三井不動産株式会社すまいとくらしの連携本部業務推進室長 三井不動産リアルティ株式会社出向 取締役常務執行役員 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 代表取締役社長 (現職)	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)	首藤 英樹	1991年 4 月 2018年 4 月 2019年 4 月 2020年 4 月 2021年 4 月 2021年10月 2022年 4 月 2023年 4 月 2024年 6 月	三井不動産株式会社入社 三井不動産アジア株式会社出向 エグゼクティブディレクター TID Pte. Ltd. 出向 マネージングディレクター 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 投資本部不動産投資チームゼネラル・マネジャー 同社取締役投資本部長 同社取締役投資本部長 兼不動産運用第一部長 同社取締役投資本部長 同社取締役投資本部長 兼 財務部長 同社取締役投資本部長 兼 財務部長 兼 不動産投資部長 (現職)	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)	中見 寛	1990年 4 月 2007年 1 月 2009年 4 月 2012年 3 月 2015年 3 月 2015年10月 2019年 4 月 2024年 4 月	住友生命保険相互会社入社 同社不動産部大阪不動産運用室長 同社不動産部不動産運用室長 株式会社スミセイビルマネジメント出向 執行役員ビルディングマネジメント本部長 住友生命保険相互会社国際業務部次長 同社国際業務部担当部長 同社不動産部次長 日本ビルファンドマネジメント株式会社出向 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

役職名・常勤非常勤の別	氏 名	主要略歴（注）		兼任・兼職・出向の状況
取締役 (非常勤)	伊藤 博文	1990年4月 2014年4月 2017年4月 2019年4月 2023年4月	三井不動産株式会社入社 同社ビルディング本部運営企画部事業グループ長 三井不動産ファシリティーズ株式会社出向 事業推進部長 同社取締役執行役員事業推進部長 三井不動産株式会社関連事業部長（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8社、監査役2社
取締役 (非常勤)	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 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取締役
監査役 (非常勤)	溝口 賢治	2001年4月 2024年4月 2025年4月	三井不動産株式会社入社 同社関連事業部業務グループ（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投資顧問株式会社監査役、その他、取締役2社
監査役 (非常勤)	丹下 知浩	1988年4月 2005年8月 2005年10月 2008年3月 2009年7月 2010年3月 2014年3月 2016年3月 2020年3月 2020年4月 2025年4月	住友生命保険相互会社入社 同社コンプライアンス統括部上席部長代理 兼 法務室上席調査役 同社コンプライアンス統括部法務室長 同社総務部文書法務室長 同社総務部次長 兼 文書法務室長 同社総務部次長 兼 経営総務室長 同社総務部長 同社公法人部長 同社調査広報部審議役 一般社団法人生命保険協会出向 企画部長 住友生命保険相互会社事業企画部担当部長（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）	左記及び株式会社スミセイビルマネジメント監査役

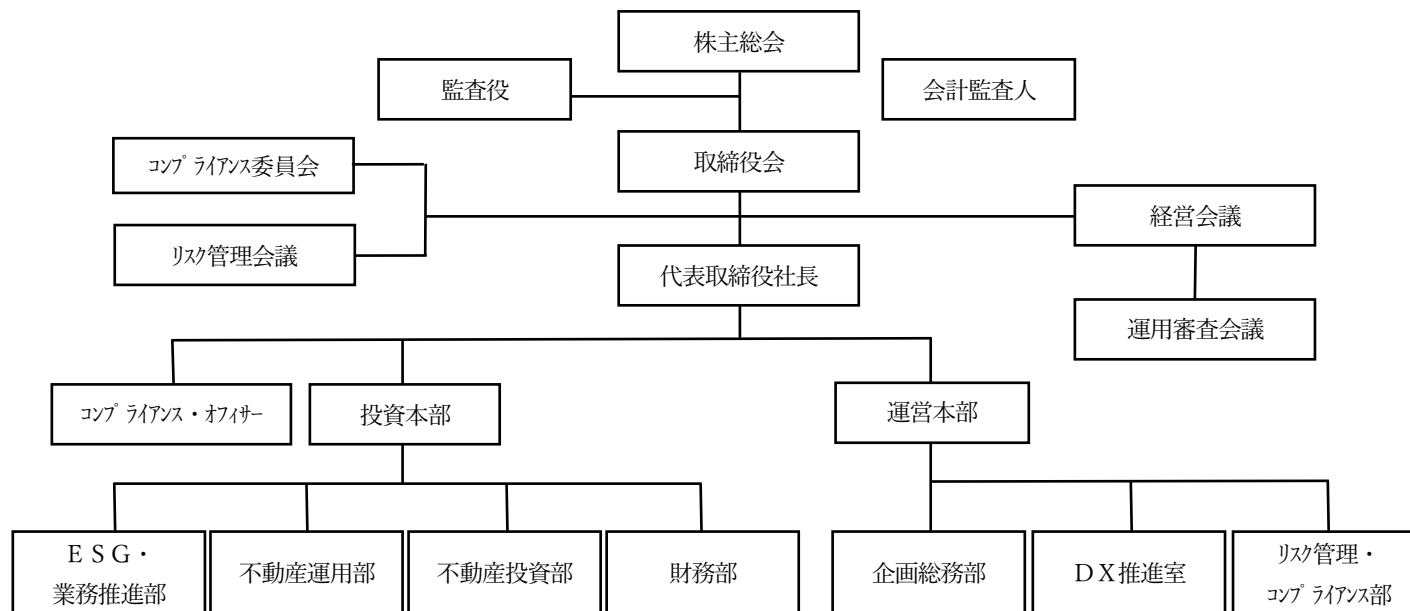
注. 主要略歴について 2025 年 9 月 29 日現在現職のものについては、（現職）としています。

② 資産運用会社の従業員の状況（2025 年 9 月 29 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	5 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
	その他	1 名	無
出向者計		9 名	—
出向者以外		26 名	—
資産運用会社従業員総数		35 名	—

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

（ア）組織図



(イ) 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。）運用の方針策定及び資産運用の実行並びに予実績管理、ファイナンス計画及びインベスターリレーションズ並びに資産運用管理事務に関する業務
E S G ・業務推進部	・ポートフォリオの構築に係る総括方針（新規投資・追加投資・資産売却）の策定に関する事項 ・単期・中長期の資産運用計画（運営管理計画を含む。）の策定、実績管理に関する事項 ・決算・業績予想に関する事項 ・事業周辺に関する調査・研究、及び事業性検証に関する事項 ・E S G ・ S D G s に関する業務の総括並びに環境方針及び環境への取り組みの企画・立案に関する事項 ・保有資産の管財業務、投資本部内の情報システムにおけるインフラ整備に関する事項 ・投資本部における課題の抽出・設定とソリューションの推進、リスクマネジメント及びコンプライアンスの総括、その他投資本部各部に属さない事項
不動産運用部	・資産の管理運営計画に基づく実行に関する事項 ・資産の賃貸計画の策定・実行に関する事項 ・資産の大規模修繕計画の策定・実行に関する事項 ・資産の防災、B C P 等に係る施策の策定・実行に関する事項 ・資産の取得計画策定・実行時の当該物件の運用面における助言に関する事項 ・資産の売却計画策定・実行時の当該物件の運用面における助言及び買主候補への当該物件に関する対応業務（情報開示・質疑応答等）に関する事項
不動産投資部	・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・実行に関する事項全般（資産の売却計画策定・実行時の当該物件の運用面における助言及び買主候補への当該物件に関する対応業務（情報開示・質疑応答等）に関する事項を除く。）
財務部	・ファイナンス計画（借入金、投資法人債の発行・償還、投資口発行及び自己投資口の取得に関する各計画）の策定・実行に関する事項 ・投資口発行に係る投資家対応に関する事項 ・資金管理全般に関する事項 ・ファイナンスストラクチャリング全般に関する事項 ・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 ・ディスクロージャーに係る管理全般に関する事項 ・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 ・資産保管業務に関する事項

組織		業務分掌
		・資産の運用手法の研究・開発に関する事項
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
	企画総務部	本投資法人の資産運用管理事務に関する次の事項（資金管理全般に関する事項・ファイナンスストラクチャリング全般に関する事項・ディスクロージャーに係る管理全般に関する事項・資産保管業務に関する事項を除く）に関する次の事項 ・本投資法人の投資主名簿管理・分配金支払等の投資主対応に関する事項 ・本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事項 ・法定帳簿の備え置き・届出等のその他資産運用管理事務全般に関する事項 ・本投資法人の計理の統括に関する事項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 ・経営方針・組織・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 ・情報セキュリティ（文書管理を含む）に係る業務の総括監理に関する事項 ・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。）
	D X推進室	・資産運用会社のD X（デジタルテクノロジーによる事業変革、働き方改革、システム先進化等）推進に係る業務の統括に関する事項 ・情報システム資産の調達、運用、保守に係る企画、推進に関する事項 ・情報システム資産の開発並びに他部門によるシステムの企画・開発に対する支援に関する事項
	リスク管理・コンプライアンス部	・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 ・資産運用会社の防災並びに災害発生時の事業継続に係る業務の総括監理に関する事項 ・苦情に関する相談・報告に関する事項 ・法人関係情報及び個人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 ・重要な法律文書及び契約書の審査、標準契約書の作成に関する事項

組織	業務分掌
	・ 訴訟行為、執行保全行為に関する事項

(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きます。）
- 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きが全て完了した後、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

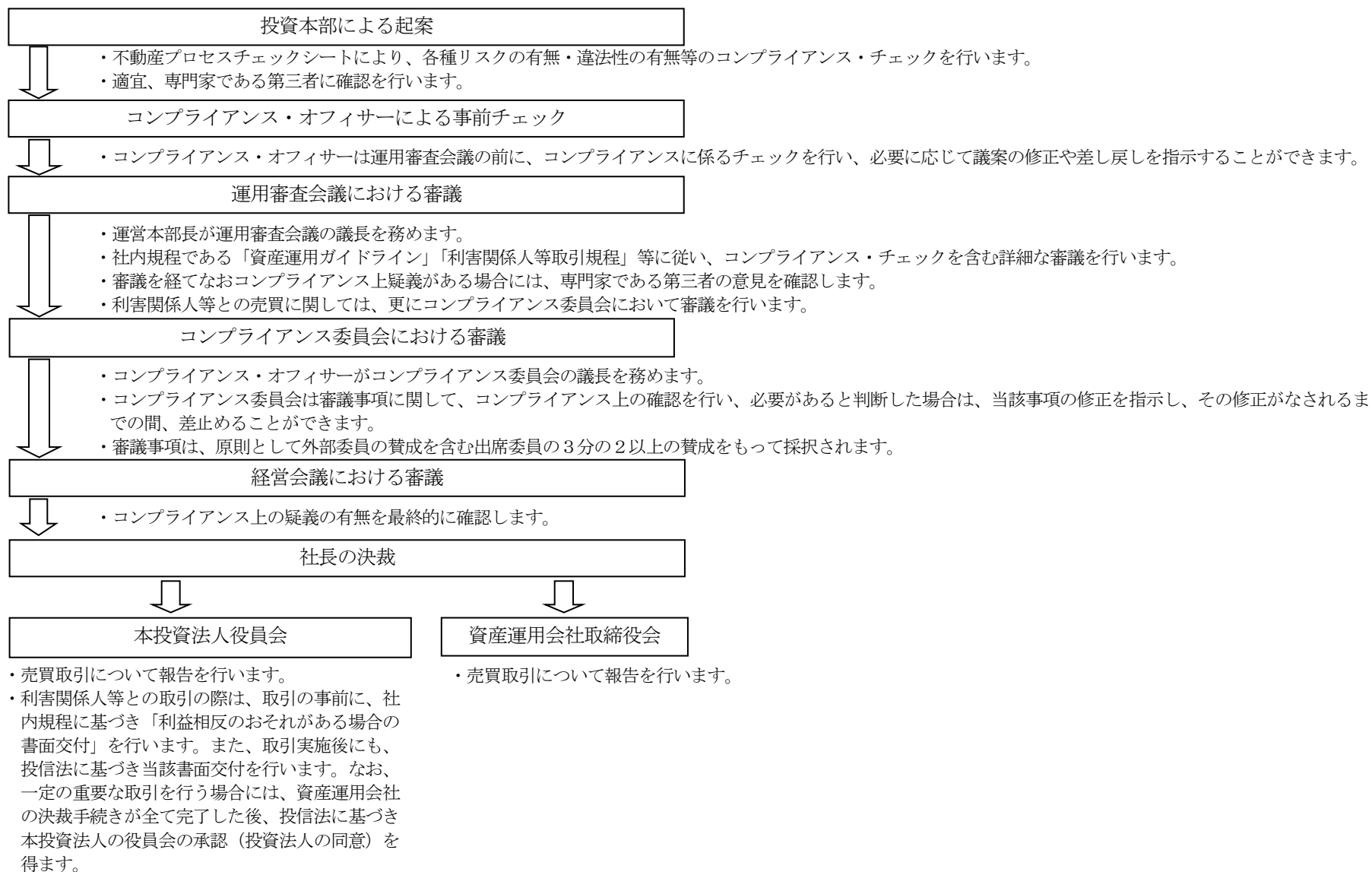
- a) 不動産及び不動産に係る信託受益権（以下、不動産と併せて「不動産等」といいます。）の取得
 - ・ 利害関係人等から不動産等を取得するまたは仲介を受ける場合、不当な高値での取得、取得基準に適合しない物件の取得を行いません。また、投資法人の投資基準・価格評価基準の範囲内で取得を行います。
 - ・ 利害関係人等から不動産等を取得する場合の価格については、利害関係のない不動産鑑定士による鑑定評価額を原則として上限の指標とします。
- b) 不動産等の売却
 - ・ 利害関係人等に不動産等を譲渡する場合の価格については、利害関係のない不動産鑑定士による鑑定評価額を原則として下限の指標とします。
- 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賃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】



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当と考える理由

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に利益相反のおそれがある場合の書面交付を行うことにより、牽制機能を確保しています。なお、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。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当と判断しています。

(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との兼任者1名、住友生命保険相互会社との兼任者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
2024年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社転籍 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

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

2019年6月 株式会社スパンクリートコーポレーション 監査役

2020年4月 最高裁判所司法研修所 民事弁護教官

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・コンプライアンス部について

リスク管理・コンプライアンス部の業務内容は、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 （イ）各組織の業務の概略 リスク管理・コンプライアンス部」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48期（2025年1月1日～2025年6月30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

区 分	売 買 金 額 等（注1）（注2）	
	買 付 額 等	売 付 額 等
総 額	52,190 百万円	32,960 百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	43,190 百万円 (82.8%)	860 百万円 (2.6%)
合 計	43,190 百万円 (82.8%)	860 百万円 (2.6%)

注1. 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

注2. 括弧内の数値は、それぞれの総額に対する比率(%)を記載しています。

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)	オフィスマネジメント報酬	1,199,597	三井不動産株式会社	1,136,353	94.7
	統括・調整業務報酬		株式会社NBFオフィスマネジメント	62,640	5.2
建物管理委託報酬		5,705,271	三井不動産株式会社	1,638,871	28.7
			三井不動産ファシリティーズ株式会社	463,240	8.1
			三井不動産ビルマネジメント株式会社	364,810	6.4
			三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	216,109	3.8
			三井不動産レジデンシャルリース株式会社	308	0.0
賃貸借媒介手数料等		33,115	三井不動産株式会社	21,684	65.5
			株式会社NBFオフィスマネジメント	4,741	14.3

注. 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（1. 新宿三井ビルディング、2. 飯田橋グラン・ブルーム、3. 六本木ティーキューブ、4. 西新宿三井ビルディング、5. セレスティン芝三井ビルディング、6. 虎ノ門琴平タワー、7. 四谷メディカルビル、8. NBF小川町ビルディング、9. 豊洲ベイサイドクロスタワー、10. ゲートシティ大崎、11. 大崎ブライトコア・ブライトプラザ、12. 中目黒GTタワー、13. 大崎ブライトタワー、14. 東五反田スクエア、15. 横浜三井ビルディング、16. パレール三井ビルディング、17. 名古屋三井ビルディング新館、18. 名古屋三井ビルディング本館、19. 中之島三井ビルディング及び20. 信濃橋三井ビルディングの20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。

上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

支払先	区分	支払額（千円）
三井不動産株式会社	修繕工事等	1,866,886
三井住友信託銀行株式会社（注）	支払利息等	374,300
三井不動産ビルマネジメント株式会社	修繕工事等	308,680
住友生命保険相互会社（注）	支払利息等	130,743
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	48,394
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	30,983
三井不動産リアルティ株式会社	修繕工事等	7,543
三井デザインテック株式会社	修繕工事等	4,320
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	1,105

注．2025年6月30日現在で住友生命保険相互会社、三井住友信託銀行株式会社からの借入金がそれぞれ45,000百万円、54,000百万円あります。

③賃貸収入の状況（注１）

利害関係人等からの賃貸収入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）	24,000,330
住友生命保険相互会社	236,816
三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	138,444
三井不動産レジデンシャル株式会社	47,711
三井不動産リアルティ株式会社	46,822
三井不動産レジデンシャルリース株式会社（注３）	38,127
株式会社セノン	25,110
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	10,263
三井不動産ファシリティーズ株式会社	2,437
株式会社NBFオフィスマネジメント	2,228
三井不動産ビルマネジメント株式会社	338

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・雑収益等も含んでいます。

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。

④その他収入の状況

賃貸収入以外に、当期中に利害関係人等から受領した金額は以下のとおりです。

利害関係人等	区分	金額（円）
三井住友信託銀行株式会社	受取利息	212,311

(2) 物件取得者等の状況

第48期(2025年1月1日～2025年6月30日)に係る利害関係人等との取引状況は以下の通りです。

※ 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

物件名(所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
※	③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
横浜三井ビルディング (神奈川県横浜市西区 高島一丁目1番2号)	③強固なポートフォリオの構築の一環として、中長期的・総合的な収益力の向上を目指すために取得を行いました。 なお、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額は、44,200百万円です。	① 三井不動産株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ 開発目的	該当なし	
	43,190百万円			
	2025年3月			
NBF虎ノ門ビル(本建物) (東京都港区西新橋一丁目6番21号)	③今後継続運用を行う上で大規模な修繕工事等の発生も見込まれることから、三井不動産にて本建物を取り壊した上で再開発する新築建物の取得に関する優先交渉権獲得を目的として、同社に鑑定評価額(大和不動産鑑定株式会社による継続鑑定評価額は827百万円)を上回る水準で売却しました。 なお、当該物件の取得時期は2004年6月、建物取得価格は1,921百万円です。	① 三井不動産株式会社 ② 資産運用会社の親会社		
	860百万円			
	2025年1月			

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2025 年 9 月 29 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
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 高輪ビル 住友電設ビル NBF 八丁堀テラス 中目黒GTタワー 横浜STビル 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 中之島セントラルタワー 淀屋橋フレックスタワー 広島袋町ビルディング Dタワー富山 計 17 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	95 人（2025 年 8 月 1 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
新宿三井ビルディング 飯田橋グラン・ブルーム 六本木ティーキューブ グラントウキョウサウスタワー 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 NBF品川タワー NBFコモディオ汐留 G-BASE田町 虎ノ門琴平タワー 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赤坂山王スクエア NBF神田須田町ビル NBF小川町ビルディング NBF東銀座スクエア 日本橋兜町M-SQUARE 龍角散ビル 神宮前M-SQUARE NBF大崎ビル 豊洲ベイサイドクロスタワー ゲートシティ大崎 NBF豊洲キャナルフロント 上野イーストタワー NBF豊洲ガーデンフロント 大崎ブライトコア・ブライトプラザ 大崎ブライトタワー 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	135人（2025年5月1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 N B F 池袋タワー N B F 池袋シティビル 調布サウスゲートビル パレール三井ビルディング N B F 浦和ビル 三井住友銀行名古屋ビル 名古屋三井ビルディング新館 名古屋三井ビルディング本館 N B F 名古屋広小路ビル 中之島三井ビルディング アクア堂島N B F タワー 信濃橋三井ビルディング 堺筋本町センタービル N B F 松山日銀前ビル 博多祇園M－S Q U A R E N B F 熊本ビル 横浜三井ビルディング 計 51 物件	大和不動産鑑定株式会社	前頁記載の通り	前頁記載の通り	前頁記載の通り

(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

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
横浜三井ビルディング Dタワー富山	株式会社イー・ アール・エス	東京都中央区銀座六丁 目17番1号	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) I Rに関する活動状況

①体制

I R活動は財務部が担当しています。

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

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。

(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）、ニュースリリース、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・コンプライアンス部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