

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
日本アコモデーションファンド投資法人
代表者名 執行役員 池田 孝

(コード 3226)

資産運用会社名
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
代表者名 代表取締役社長 小島 浩史
問合せ先 TEL. 03-3246-3677

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

日本アコモデーションファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、法令規則を遵守し、常に公正な取引を行う組織体制を整備するとともに、高い倫理観をもって行動し、投資家の皆様から信頼を得られるよう努めることを基本方針としております。

本投資法人は、監督役員に弁護士1名、公認会計士1名、不動産鑑定士1名といった外部の有識者を選任し、牽制機能が十分に働くような体制を構築しています。

また、本資産運用会社は、自らが遂行する投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス業務を専任に取り扱うチーフ・コンプライアンス・オフィサーを選任し、かつ、チーフ・コンプライアンス・オフィサーを委員長として、利益相反のおそれのある取引及び法令遵守等のコンプライアンス上重要な事項につき審議及び承認するコンプライアンス委員会を設置しています。

コンプライアンス委員会は代表取締役社長、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの他外部専門家2名が議決権を有し、委員の3分の2以上の出席と賛成があり、かつ外部専門家1名以上が賛成したことにより決めます。

コンプライアンス委員会の承認が得られた場合、議案は次に投資委員会にて審議されます。

投資委員会は、代表取締役社長、投資本部長及び財務本部長が議決権を有し、委員全員の出席と賛成により決めますが、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは投資委員会に出席し、その審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議を中断するよう命じることができるものとしています。

チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社の内規である「内部監査規程」に基づき、全ての組織及び職種を対象とし、各組織の業務及び運営が法令・諸規程・諸規則に従って、適正に行われているかについて内部監査を実施し、監査結果について監査対象部門に通知するとともに、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告を行います。

(2) 投資主の状況

(2023年8月31日現在)

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) (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	—	151,369	30.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	—	71,833	14.26
野村信託銀行株式会社 (投信口)	—	22,587	4.48
三井不動産レジデンシャル株式会社	本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社の完全子会社	15,600	3.09
SMBC日興証券株式会社	—	9,727	1.93
株式会社中国銀行	—	9,276	1.84
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 505234	—	7,659	1.52
メットライフ生命保険株式会社 一般	—	6,957	1.38
ステート ストリート バンク アンド トラスト カン パニー505103	—	6,666	1.32
ジェーピー モルガン チェース バンク 385771	—	5,521	1.09
合 計		307,195	61.01

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

(3) 資産運用会社の大株主の状況

(2023年8月31日現在)

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)
三井不動産株式会社	本資産運用会社の親会社	6,000	100.0
合 計		6,000	100.0

(注) 発行済株式 (自己株式を除く。) の総数に対する所有株式数の比率を表しています。

(4) 投資方針・投資対象

「第35期 有価証券報告書 (2023年11月30日提出) 第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照ください。

(5) 海外不動産投資に関する事項

海外不動産への投資は行っておりません。

(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

三井不動産株式会社 (以下「三井不動産」といいます。) の「有価証券報告書 (第111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」をご参照ください。

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

契約名称	不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約
契約当事者	三井不動産レジデンシャル株式会社（以下「三井不動産レジデンシャル」といいます。）、本資産運用会社
主な業務内容	<p><資産運用ガイドラインの開示></p> <p>本資産運用会社は三井不動産レジデンシャルに対して資産運用ガイドラインを開示します。</p> <p><三井不動産レジデンシャルが保有・開発する不動産等の情報の提供></p> <p>三井不動産レジデンシャルは、自らが保有又は開発する不動産等を売却する場合は、本資産運用会社に対して当該売却に関する情報を提供します。</p> <p>これを受けて本資産運用会社が当該不動産等の購入を検討する意向を三井不動産レジデンシャルに書面にて示した場合には、三井不動産レジデンシャルは本投資法人を少なくとも第三者と同順位の購入候補者として取り扱うものとします。</p> <p><第三者の不動産売却情報の提供></p> <p>三井不動産レジデンシャルは、入手した第三者保有の不動産等に関する情報で、資産運用ガイドラインに合致するものを本資産運用会社に提供します。</p> <p><不動産運用情報の提供></p> <p>三井不動産レジデンシャルは、賃貸住宅等運用情報（賃貸住宅及び寮・社宅の市場環境に関する定性的見解及び定量的データ）のうち、情報提供が可能なものを本資産運用会社に提供します。</p> <p><アドバイザーサービスの提供></p> <p>三井不動産レジデンシャルは、本投資法人が取得検討する不動産等及び本投資法人が既に取得した不動産等の建物設備に関する技術的な助言（投資助言は含まない）を本資産運用会社に提供します。</p>
報酬	本資産運用会社は、三井不動産レジデンシャルに本契約にかかる報酬を支払います。
期間	本契約の期間満了日は2019年3月31日となっています。期間満了日の3ヶ月前までに互いに相手方に対し書面による本契約更新拒絶の通知を送付した場合を除き、本契約の有効期間は期間満了日より1年間、同一の条件にて更新され、以後も同様となります。但し、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約（2005年10月13日締結。その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）が解除又は終了した場合には、本契約は終了します。本書の日付現在、本契約は有効に成立しています。
投資対象の棲み分け又は重複の状況	本投資法人は、自ら土地取得後建物の建築を行う開発型物件への投資は原則として行わず、安定稼働している完成物件を取得して長期的に賃貸事業を行うことを基本的な投資方針としております。一方、三井不動産レジデンシャル賃貸住宅事業部は賃貸住宅の開発を事業として行っていますが、原則として完成後の住宅について長期的に賃貸事業を行うことはせず、一定の賃貸期間を経て、投資家に売却し分譲収益を得ることを基本的な事業形態としており、本投資法人と三井不動産レジデンシャルとは棲み分けができております。

契約名称	不動産仲介情報提供等に関する覚書
契約当事者	三井不動産リアルティ株式会社（以下「三井不動産リアルティ」といいます。）、本資産運用会社
主な業務内容	<p><第三者の不動産売却情報の提供></p> <p>三井不動産リアルティは、入手した第三者保有の不動産等に関する情報のうち、本資産運用会社が定めた資産運用ガイドラインに合致するものを本資産運用会社に提供します。</p>
期間	本覚書の有効期間は覚書締結日から1年間となっています。期間満了日の3ヶ月前までに互いに相手方に対し書面による本覚書更新拒絶の通知を送付した場合を除き、本覚書の有効期間は期間満了日より1年間、同一の条件にて更新され、以後も同様となります。但し、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約が解除又は終了した場合には、本覚書は終了します。本書の日付現在、本契約は有効に成立しています。
投資対象の棲み分け又は重複の状況	三井不動産リアルティは、不動産の流通・仲介と駐車場事業に特化した会社であり、開発事業及び住宅等の賃貸事業を行わないことを基本としておりますので、本投資法人との棲み分けができております。

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

「第 35 期 有価証券報告書（2023 年 11 月 30 日提出） 第二部 投資法人の詳細情報 第 1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。

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
該当事項はありません。

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）
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

「第 35 期 有価証券報告書 (2023 年 11 月 30 日提出) 第二部 投資法人の詳細情報 第 4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。

② 資産運用会社の従業員の状況

(2023 年 11 月 30 日現在)

出 向 元	人 数	出向元と兼務がある場合にはその状況
三井不動産株式会社	7 名	無
三井不動産レジデンシャルリース株式会社	2 名	無
出向者計	9 名	—
出向者以外	18 名	—
資産運用会社従業員総数 (注)	27 名	—

(注) 非常勤役員を除いた人数を記載しています。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

「第 35 期 有価証券報告書 (2023 年 11 月 30 日提出) 第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 1 投資法人の概況」及び「2 投資方針」をご参照ください。

(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

本投資法人の資産運用に関しては、スポンサーの企業グループとの取引その他利益相反関係について、本資産運用会社は以下のとおり自主ルールを定め、運用しています。

(イ) 一般原則

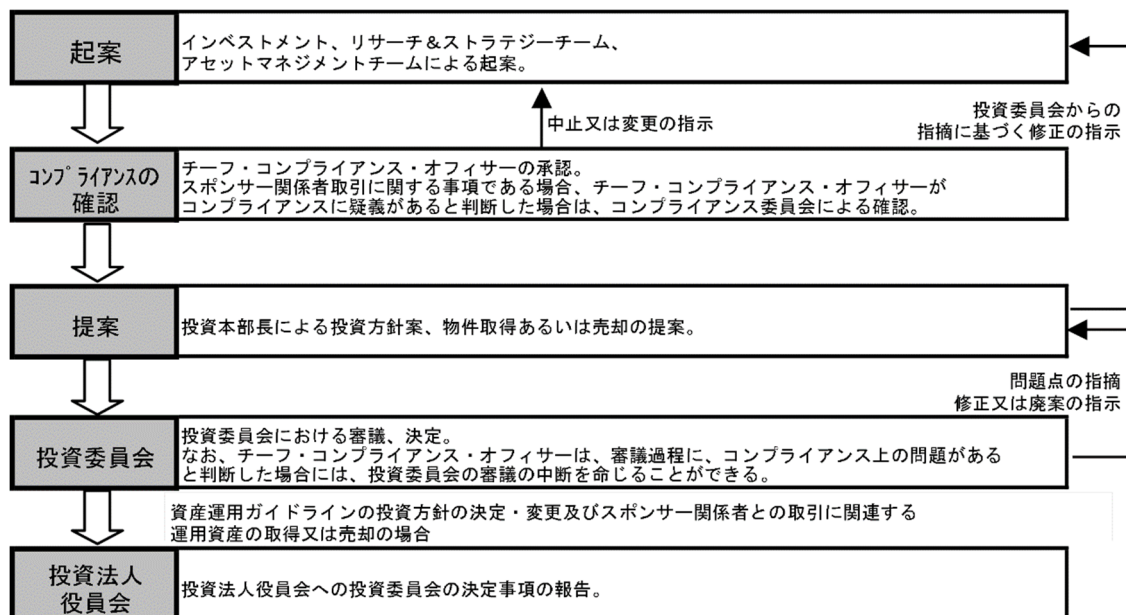
本資産運用会社は、スポンサー関係者 (注) との取引にかかる基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより適切な本投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、本資産運用会社の内規である「スポンサー関係者との取引規程」を定めています。

(注) 「スポンサー関係者」とは以下に該当するものをいいます。

- (1) 投資信託及び投資法人に関する法律に定義される利害関係人等
- (2) 本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社
- (3) 本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が 15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社 (資産の流動化に関する法律上の特定目的会社、株式会社等を含みます。)

(ロ) 手続きの概要

本資産運用会社は、本投資法人がスポンサー関係者との間で下記「(ハ) 基準」に記載の各取引を行う場合、コンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会における審議及び決定を受けなければなりません。



(注) 本投資法人が投信法に定義される利害関係人等との間で、運用資産の取得・売却を行おうとする場合には、本資産運用会社はその投資委員会における審議の前に、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければなりません(但し、物件取得価格が固定資産の帳簿価額の10%未満の不動産の取得等、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則第245条の2第1項に定めるものを除きます)。

コンプライアンス委員会の構成等については、本資産運用会社が定める委員会規程に規定されておりますが、その概要は下記のとおりです。

a. 委員長

チーフ・コンプライアンス・オフィサー (一定の場合には、代表取締役社長又は外部の専門家)

b. 構成員

代表取締役社長

チーフ・コンプライアンス・オフィサー

取締役会が指名する外部専門家2名

c. 審議・決定事項

(i) 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改定

(ii) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置

(iii) 投資委員会において決定することを必要とする事項でスポンサー関係者と本投資法人との取引に関するもののコンプライアンス

上の問題の有無

- (iv) 投資委員会において決定することを必要とする事項でチーフ・コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンスに疑義があると判断したもののコンプライアンス上の問題の有無
- (v) その他、チーフ・コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無
- (vi) チーフ・コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任に関する事項
- (vii) 上記各号に準ずるコンプライアンス上重要な事項

d. 開催頻度

原則として3ヶ月に1回開催されますが、その他各委員の要請により必要に応じて随時開催されます。

e. 決定方法

議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、議決権を有する委員の3分の2以上の賛成があり、かつ、外部専門家1名以上が賛成したことにより決せられます。委員は全て議決権を有するものとします。

なお、本資産運用会社のスポンサー関係者との取引に関して審議を行う場合、当該スポンサー関係者の役職員に該当する委員（但し、本資産運用会社へ出向・転籍している役職員を除きます。）は決定に加わることはできません。

(ハ) 基準

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

a. スポンサー関係者からの不動産等の取得

不動産等（本（ハ）において、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらのみを信託する信託の受益権を意味します。以下同じです。）

1 物件当たりの取得価格（不動産等そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等の他、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の精算額等を含みません。）は、売買契約締結にあたり取得した不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含むものとします。以下同じです。）を上限とする金額とします。

但し、スポンサー関係者以外の者から、スポンサー関係者に該当する特別目的会社が、本投資法人が最終的に取得するために一時的に取得した不動産等を当該特別目的会社が取得した価額で、当該特別目的会社から取得する場合、及び複数の不動産等をまとめて同時に取得する場合において、単体の不動産等の取得価額は鑑定評価額を超えているが、取得する全ての不動産等の取得価額の合計額が、当該取得する全ての不動産等の鑑定評価額の合計額を超えない場合は、この限りではありません。

b. スポンサー関係者への不動産等の売却

不動産等1物件当たりの売却価格（不動産等そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等の他、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の精算額等を含みません。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限とする金額とします。

但し、スポンサー関係者に該当する特別目的会社に一時的に不動産等を売却し、当該特別目的会社がスポンサー関係者以外の者に売却する場合において、当該特別目的会社が当該スポンサー関係者以外の者に対する売却価額で、当該特別目的会社に売却する場合、及び複数の不動産等をまとめて同時に売却する場合において、単体の不動産等の売却価額は鑑定評価額を下回っているが、売却する全ての不動産等の売却価額の合計額が、当該売却する全ての不動産等の鑑定評価額の合計額を下回らない場合は、この限りではありません。

c. スポンサー関係者との不動産等の賃貸借

市場実勢及び対象の不動産等の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

d. スポンサー関係者へ不動産等の管理を委託する場合

本投資法人は、スポンサー関係者が以下の要件を全て満たしていることを条件として、不動産管理業務（プロパティ・マネジメント業

務)を委託することができるものとします。

- (i) 本投資法人が求める運用業務仕様に基づき、プロパティ・マネジメント業務を遂行できる組織的体制が構築されていること。
- (ii) 新規テナント募集業務を円滑に遂行することが可能な体制が構築されていること。
- (iii) 管理業務報酬が市場水準と比較して妥当な範囲であること。

なお、本資産運用会社はプロパティ・マネジメント会社が上記要件を維持しているかを定期的にモニタリングし、その結果をコンプライアンス委員会へ報告を行うものとします。

e. スポンサー関係者による不動産等の取得に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

f. スポンサー関係者による不動産等の売却に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

g. スポンサー関係者による不動産等の賃貸に係る媒介

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

h. スポンサー関係者への不動産等に係る契約金額 5,000,000 円（消費税を除く。）以上の工事を発注する場合（但し、緊急修繕及び原状回復を目的とする工事は除きます。）

スポンサー関係者に対する工事発注の際には、スポンサー関係者以外の第三者による見積り、本投資法人が過去に発注した類似工事の実績、公表された建設物価資料等による算定金額のいずれか以上の項目に基づき、金額及び工事内容の比較検討を行った上で、妥当と判断される条件にて発注します。

i. スポンサー関係者への不動産等の運用に係る契約金額 5,000,000 円（消費税を除く。）以上の単発業務の委託・発注

スポンサー関係者に対する不動産等の運用に係る単発業務を委託・発注する際には、スポンサー関係者以外の第三者による見積り、本投資法人が過去に発注した類似業務の実績のいずれかの項目に基づき、金額及び委託・発注内容の比較検討を行った上で、妥当と判断される条件にて発注します。

② 運用体制の採用理由（内部統制上の仕組みが適切と考える理由）について

(イ) スポンサーの企業グループとの利益相反取引に対して取締役会が果たす機能

前記「1. 基本情報(1)コンプライアンスに関する基本方針」に記載のとおり、本資産運用会社の各取締役は本資産運用会社の遂行する投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、その業務に従事しております。本資産運用会社は、金融商品取引法（以下「金商法」といいます。）に定める金融商品取引業者として投資運用業を行っていますので、金商法第36条に基づく誠実義務、及び金商法第42条に基づく忠実義務を負っております。したがって、取締役会の構成員である各取締役は、係る誠実義務及び忠実義務が本資産運用会社の負う金商法上の義務であること及びこの義務の遂行が各取締役の責務であることを十分に認識しておりますので、本資産運用会社の取締役会は有効に機能しているものと考えています。

なお、スポンサーの企業グループとの取引については、前記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制」に記載のとおり、本資産運用会社が策定した自主ルールに従い、コンプライアンス委員会の承認（その承認には外部専門家1名以上の賛成が不可欠となっています。）及び投資委員会の決定が必要であり、かつ、前記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制 (ハ) 基準」に記載の詳細な基準を充たした取引でなければ実行ができない仕組みとなっております。よって、取締役会が本忠実義務の履行を確保するためにコンプライアンスに関して決定した自主ルールに従い、厳格な手続きのもとで一定の条件を充たした取引のみの実行が可能となっており、利益相反行為を防ぐ仕

組みが存在します。

また、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、「コンプライアンス規程」、「コンプライアンス・マニュアル」等各種規程及び「コンプライアンス・プログラム」の策定・改定において、審議・承認を行います。各取締役が本忠実義務に従い、本投資法人の資産運用の適切な遂行の観点から、これらの審議・承認を行います。

さらには、本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会による決定内容は取締役会に報告され、かつ取締役会には3ヶ月に1度以上本資産運用会社各担当者よりリスク管理の状況も報告され、それらにより取締役会は業務内容を本忠実義務の履行の観点から監視する体制となっております。

(ロ) チーフ・コンプライアンス・オフィサーの機能

チーフ・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。

チーフ・コンプライアンス・オフィサーの略歴については以下のとおりです。

(2023年11月30日現在)

役職名	氏名	主要略歴		兼任・兼職、出向の状況
チーフ・コンプライアンス・オフィサー	川崎 義男	1983年4月	三井不動産株式会社入社	兼任・兼職先： 該当事項はありません。 出向元： 三井不動産
		1986年4月	ビルディング事業部	
		1987年10月	ビルディング事業本部 ビルディング営業部	
		1990年10月	福岡支店	
		1995年4月	情報システム部	
		1997年4月	横浜支店	
		2002年4月	ビルディング本部 オフィスマネジメント二部	
		2003年4月	ビルディング本部 オフィスマネジメント一部	
		2004年4月	ビルディング本部 オフィスマネジメント部	
		2008年4月	三井不動産ビルマネジメント株式会社 出向	
		2015年4月	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 チーフ・コンプライアンス・オフィサー（現任）	

(ハ) コンプライアンス委員会社外委員の機能

コンプライアンス委員は下記の条件を満たす者を取締役会が指名します。現在弁護士1名、公認会計士1名が選任されています。

- a. コンプライアンスに関する高い見識及び経験を有していること。
- b. 指名される日においてスポンサー関係者の役員ではなく、かつスポンサー関係者との間で雇用契約を締結していないこと。
- c. 過去において、スポンサー関係者の役員であった場合又はスポンサー関係者との間で雇用契約を締結していた場合、役員を退任し、又は当該契約が終了し若しくは解除されてから指名される日において1年以上経過していること。
- d. その他スポンサー関係者との間で特別な利害関係を有していないこと。

上記の条件を充足した者のみがコンプライアンス委員会社外委員になる仕組みにより、スポンサー企業と利害関係を有しない外部専門家が、その専門的な知識と経験及び高い見識に基づいて、利益相反のおそれがある取引について適切な審査を行うことが可能であると考えております。コンプライアンス委員会社外委員2名のプロフィール、兼務状況等については以下のとおりです。

(2023年11月30日現在)

役職名	氏名	主要略歴		兼任・兼職の状況及び スポンサーの企業グループとの関係
コンプライアンス委員 (社外委員)	松本 宗大	1999年4月 1999年4月 2002年9月 2005年7月 2010年11月 2011年8月 2013年9月 2017年9月 2020年1月 2021年6月 2023年4月	最高裁判所司法研修所修了 日本国弁護士登録 長谷川俊明法律事務所入所 S S D法律事務所（現 スクワイヤ外国法共同事業法律事務所）入所 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 コンプライアンス委員（現任） 大阪大学大学院基礎工学研究科 招へい 准教授 G L P ジャパン・アドバイザーズ株式会社 コンプライアンス委員（現任） 松本宗大法律事務所開業（現任） カナディアン・ソーラー・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員（現任） 株式会社EXORPHIA 研究倫理審査委員会委員（現任） 株式会社EXORPHIA 社外取締役（現任） 第一東京弁護士会副会長（現任）	兼任・兼職先： 左記のとおり スポンサーの企業グループとの関係： 該当事項はありません。

(2023年11月30日現在)

役職名	氏名	主要略歴		兼任・兼職の状況及びスポンサーの企業グループとの関係	
コンプライアンス委員 (社外委員)	小野 慎一	1991年10月	監査法人朝日新和会計社(現 有限責任 あずさ監査法人) 入社	兼任・兼職先： 左記のとおり スポンサーの企業グループとの関係： 該当事項はありません。	
		2002年 7月	公認会計士小野慎一事務所(現 公認会計士税理士 小野慎一事務所) 開業 (現任)		
		2005年 6月	株式会社滝澤鉄工所 監査役		
		2010年 7月	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 コンプライアンス委員(現任)		
		2016年 6月	株式会社滝澤鉄工所 社外取締役(監査等委員)		
		2023年 6月	東京税理士会 理事(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

① 売買取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

第35期に係る利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
プロパティ・マネジメント業務委託費	817,601	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	817,601	100.0
建物管理委託費等	419,211	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	414,207	98.8
		三井不動産リアルティ株式会社	5,004	1.2
オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	三井不動産投資顧問株式会社	4,557	100.0
テナント募集関係費	181,453	レジデントファースト株式会社	12,837	7.1
		三井不動産リアルティ東北株式会社	1,327	0.7
		三井不動産リアルティ株式会社	995	0.5
		三井不動産リアルティ九州株式会社	148	0.1
		三井不動産リアルティ札幌株式会社	74	0.0

③ その他利害関係人等への主な支払金額

第 35 期に係るその他利害関係人等への主な支払金額は以下のとおりです。

株式会社アコモデーションファースト	18,409 千円	(修繕費等の合計額)
三井不動産ファシリティーズ株式会社	9,286 千円	(修繕費等の合計額)
三井不動産レジデンシャルサービス北海道株式会社	2,700 千円	(修繕費等の合計額)
三井不動産レジデンシャルサービス株式会社	1,231 千円	(修繕費等の合計額)

④ 賃貸取引状況

第 35 期に係る賃貸収入等の金額は以下のとおりです。

三井不動産レジデンシャルリース株式会社	11,867,803 千円	(注 2)
三井不動産リアルティ株式会社	13,980 千円	(注 2)

(注 1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条に規定される本資産運用会社の利害関係人等その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第 26 条第 1 項第 27 号に規定される利害関係人等をいいます。当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等について記載しています。

(注 2) 金額には、賃料等、施設使用料、賃貸一時金収入、雑収益を含みます。

(2) 物件取得者等の状況

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

過去の実績が豊富である不動産鑑定機関のうち、J-REIT市場での受注実績も勘案した上で、社会的信用力の高い鑑定機関の中から選定します。なお、複数の物件を同時期に取得する際には、鑑定機関の業務処理能力を考慮し、取得業務を円滑に推進するために複数の鑑定機関を選択することもあります。

② 概要

(2023年8月31日現在)

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
大川端賃貸棟（大川端駐車場含む） パークアクセス学芸大学 パークアクセス渋谷神南 パークアクセス青山骨董通り パークアクセス月島 パークアクセス浜松町 パークアクセス本郷の杜 パークアクセス六本木檜町公園 パークアクセス御茶ノ水ステージ パークアクセス御徒町 パークキューブ本郷 パークキューブ神田 パークキューブ市ヶ谷 パークキューブ浅草田原町 パークキューブ上野 パークアクセス滝野川 パークアクセス日本橋浜町 パークキューブ板橋本町 パークキューブ学芸大学 パークアクセス錦糸町 パークアクセス板橋 パークアクセス高田馬場 芝浦アイランドエアタワー パークキューブ笹塚 パークアクセス東十条 パークキューブ京王八王子Ⅱ パークキューブ北松戸 パークキューブ武蔵小杉 パークアクセス六本松 パークアクセス博多駅南	JLL 森井鑑定株式会社	東京都港区新橋 二丁目6番2号	55名	本投資法人の物件取得時において選定しており、鑑定機関としての実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。

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
パークアクセス中呉服町 ドーミー京都二条 駿台堀川寮 立教大学国際交流寮R U I D志木 ドーミー中板橋 フィロソフィア西台 ドーミー武蔵小杉 パークキューブ日本橋水天宮 パークキューブ銀座イースト パークキューブ茅場町 パークキューブ本所吾妻橋 パークアクセス清澄白河 パークキューブ春日安藤坂 パークキューブ亀戸 パークアクセス芝浦 パークアクセス浅草・蔵前 パークアクセス蒲田ステーションゲート パークアクセス錦糸町レジデンス パークアクセス押上・隅田公園 グランダ金沢八景 ドーミー上杉 パークキューブ新板橋 パークキューブ西新宿 パークアクセス金山 WEST パークアクセス押上テラス パークアクセス赤塚 パークアクセス大船 キャンパステラス早稲田	JLL 森井鑑定株式会社	東京都港区新橋 二丁目6番2号	55名	本投資法人の物件取得時において選定しており、鑑定機関としての実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。
パークアクセス神楽坂ステージ パークアクセス白金台 パークアクセス文京ステージ パークアクセス大塚 パークアクセス南麻布 パークアクセス日本橋ステージ パークアクセス溜池山王 パークアクセス目黒本町 パークアクセス新板橋 パークアクセス秋葉原 パークアクセス東陽町	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	127名	本投資法人の物件取得時において選定しており、鑑定機関としての実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。

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
パークキューブ代々木富ヶ谷 パークアクセス門前仲町 パークキューブ大井町 パークアクセス西ヶ原 パークアクセス辰巳ステージ パークアクセス亀戸 パークアクセス方南町 パークアクセス押上 パークアクセス豊洲 パークアクセス八丁堀 パークアクセス板橋本町 パークアクセス住吉 パークキューブ四谷三丁目 パークキューブ八丁堀 パークアクセス蒲田壺番館 パークアクセス台東根岸 パークアクセス駒込 パークアクセス板橋本町式番館 パークキューブ東品川 パークアクセス西船橋 パークアクセス横浜井土ヶ谷 パークアクセス千葉新町 パークアクセス千葉 パークアクセス名駅南 パークアクセス丸の内 パークアクセス白壁 パークアクセス仙台 パークアクセス博多美野島 パークアクセス高宮東 パークアクセス札幌植物園前 パークアクセス新さっぽろ パークアクセスうつぼ公園 アルティス仙台花京院 アルティス仙台木町通 パークキューブ平和台 パークキューブ目黒タワー パークアクセス浅草橋二丁目 パークアクセス西巢鴨 パークアクセス上野 パークアクセス秋葉原 East パークアクセス茅場町	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	127名	本投資法人の物件取得時において選定しており、鑑定機関としての実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。

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
パークアクシス錦糸町・親水公園 パークアクシス横浜反町公園 パークキューブ北浜 パークアクシス新御徒町 East パークアクシス横浜山下町 パークアクシス日本橋本町 パークキューブ西ヶ原ステージ パークアクシス東高円寺 ドーミー小田原 チサンホテル広島 パークキューブ大井町レジデンス パークアクシス菊川ステーションゲート パークアクシス木場キャナル ウェスト パークアクシス木場キャナル イースト パークアクシス菊川	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	127名	本投資法人の物件取得時において選定しており、鑑定機関としての実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。
パークアクシス浅草橋	株式会社中央不動産 鑑定所	東京都中央区日本橋茅場町 三丁目11番10号	23名	本投資法人の物件取得時において選定しており、鑑定機関としての実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。
パークキューブ愛宕山タワー メディカルホームグランダ三軒茶屋 (底地) パークアクシス馬込レジデンス パークアクシス東上野 パークアクシス池上 パークアクシス東陽町・親水公園	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 一丁目3番1号	272名	本投資法人の物件取得時において選定しており、鑑定機関としての実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。
ドーミー西荻窪	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	81名	本投資法人の物件取得時において選定しており、鑑定機関としての実績も多く、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。

(注) 2023年8月31日現在において所有している物件全てについて記載しています。

(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

過去の実績が豊富であるエンジニアリング・レポート作成機関のうち、J-REITマーケットでの受注実績も勘案した上で、社会的信用力の高い機関の中から選定します。なお、複数の物件を同時期に取得する際には、エンジニアリング・レポート作成機関の業務処理能力を考慮し、取得業務を円滑に推進するために複数の機関を選択することもあります。

② 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) IRに関する活動状況

① 活動方針

本資産運用会社は、「顧客本位の業務運営に関する方針」に則り、透明性確保の観点から法令等にそった情報開示を行い、重要な情報の分かりやすい提供を行うものとします。

② 適時開示体制

本投資法人及び本資産運用会社に係る情報について、常に投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な開示を行う体制を整えることを目的として、本資産運用会社において「ディスクロージャーに関する規程」を定めています。なお、法定開示に関する担当チームはコーポレート・オペレーションチーム、法定開示以外の情報開示に関する担当チームはファイナンスチームとしています。

③ 活動状況

(イ) アナリスト・機関投資家向け活動

通常は、各決算期（2月・8月）の決算発表（4月・10月）にあわせて説明会を行うこととしております。第35期決算説明会については2023年10月20日に行いました。また、国外投資家も含め適宜個別面会等によるIR活動を行っております。

(ロ) 個人投資家向け活動

証券会社等が主催するIRイベントへの参加等、個人投資家向け活動も実施しております。

(ハ) ウェブサイトへの情報掲載

ウェブサイト (<https://www.naf-r.jp/>) に、適時開示情報を掲載するとともに、月末の稼働率データを1週間以内に公開するなど財務関連情報、ポートフォリオ関連情報についても適時性を重視した情報更新を行い、本投資法人に関する最新の情報を掲載するよう努めております。また、決算短信、アニュアルレポート（英文）、アナリスト説明会資料、資産運用報告、有価証券報告書等、公開したあらゆる開示資料を閲覧できるようにしております。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

① 社内規程等について

本資産運用会社は、「コンプライアンス・マニュアル」や反社会的勢力に対する対応を定めた社内規程等において、反社会的勢力との取引の未然防止措置や不当要求等への対処方法等、実際の手続きを定めて、全役職員が遵守すべき行動指針としています。

② 管理体制について

反社会的勢力との関係を遮断するための対応として、チーフ・コンプライアンス・オフィサーを統括責任者に定める等、一元的な管理態勢を構築し、反社会的勢力による被害の防止に努めております。

③ 情報収集等について

反社会的勢力に関する情報の収集・蓄積・活用、外部の専門機関との連携及び審査の厳格化等により、反社会的勢力との取引の排除に取り組んでいます。

以 上