

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

野村不動産マスターファンド投資法人

代表者名 執行役員 吉田 修平

(コード：3462)

問合せ先 TEL. 03-3365-8767

資産運用会社名

野村不動産投資顧問株式会社

代表者名 代表取締役社長 安部 憲生

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① コンプライアンスに対する考え方

野村不動産投資顧問株式会社（以下「当社」又は「資産運用会社」といいます。）は、当社の遂行する野村不動産マスターファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金運用に関与する行為であるという基本的な認識のもと、法令の遵守状況の確認、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。）に定める利害関係人等との取引、利害関係人等がその資産の運用を行っている又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方との取引等に関する利益相反の排除等の十分な確保が投資主の利益保護及び投資主からの信頼確保に極めて重要であると考えています。かかる観点から、当社はそのコンプライアンスにつき、以下の体制を整備するとともに、これが着実に運用されるよう十分に配慮して参る所存です。

② コンプライアンス体制

(イ) コンプライアンス委員会

当社は、法令・諸規則の遵守状況の確認、利害関係人等との取引等について審議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。コン

プライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は委員長が指名する社外の専門家から構成されます。コンプライアンス委員会の決議は、決議の対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択されます。コンプライアンス委員会での審議事項が当社の社内規程である利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」（投信法に定める利害関係人等との取引を含みますが、それに限られません。）に関するものである場合、利害関係者に該当することとなるコンプライアンス委員又は法人たる関係者の役員若しくは使用人であるコンプライアンス委員は、その議案に関する決議について議決権を有しません。但し、コンプライアンス・オフィサーはこの限りではありません。

なお、コンプライアンス委員会における決議事項は以下のとおりです。

- (i) コンプライアンス規程の改廃
- (ii) コンプライアンス・マニュアルの策定・改定
- (iii) コンプライアンス・プログラムの策定・改定
- (iv) 利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認
- (v) コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、当社の業務に関する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対応
- (vi) コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、当社の投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応
- (vii) 上記各事項に準ずるコンプライアンス上の重要な事項

(ロ) コンプライアンス部及びコンプライアンス・オフィサー

当社は、当社の遂行する各ファンド等（注）のための資産の運用又は投資助言に係る業務が各ファンド等に係る投資家の資金運用に関与する行為であるという基本的な認識のもと、適正な運用体制を構築するため、また第二種金融商品取引業等における業務の適正化を確保し、顧客に対し誠実かつ公正に当該業務を遂行するため、コンプライアンス担当部門として各ファンド等に共通のコンプライアンス部を設置することにより、他の部、室又は課に対する社内牽制機能の実効性を確保します。

また、コンプライアンス部の部長を当社におけるコンプライアンス責任者であるコンプライアンス・オフィサーとし、当社の投資運用業、投資助言業及び第二種金融商品取引業等における業務執行が、法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。このため、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の全ての起案事項について、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を行います。また、コンプライアンス・オフィサーは、各ファンド等の運用方針等を決定する組織（意思決定機関）である投資委員会に出席し、同委員会に立案される

全ての案件について、その審議過程及び結論におけるコンプライアンス状況を確認し、意見を述べることができます。但し、コンプライアンス・オフィサーは、意思決定に係る中立性を確保するため、同委員会における議決権を有しないものとします（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含みます。）。

（注）当社は、複数の投資法人（本投資法人及び野村不動産プライベート投資法人（以下「NPR」といいます。））並びに投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のピークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託委託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の資産の運用や投資助言に係る業務を受託しています。これら複数の投資法人及び投資法人以外の不動産ファンド等を併せて以下「ファンド等」と総称します。

③ ファンド等の運用体制

当社は、各ファンド等の運用又は各ファンド等に対する助言を行うために、各ファンド等の利益を損ねることがないように、以下の運用体制を整備しています。（詳細は、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 / （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」をご参照ください。）

（イ）投資方針

（i）本投資法人と NPR の投資対象について

NPR は、総合型かつ非上場のオープンエンド型の不動産投資法人であり物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設、宿泊施設その他様々な用途の施設を投資対象に含んでいるため、本投資法人との取得機会の競合が想定されます。

そこで、競合する取得検討対象物件については、取得検討に関する後記「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 / （二）物件情報に関するローテーション・ルール」に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な物件情報の配分を防止することとしています。もっとも、ローテーション・ルールの採否にかかわらず、NPR との関係では、上場不動産投資法人である本投資法人は、資本市場を通じた公募増資によるエクイティ性資金の調達及び LTV（ローン・トゥー・バリュー）（総資産に対する有利子負債の比率をいいます。以下同じです。）の機動的なコントロールを前提としたデット性資金の調達を基本としており、一方、非上場不動産投資法人である NPR は、適格機関投資家等から私募によりエクイティ性資金を調達し、定常的に LTV を低位に維持するデット性資金の調達を行っていきます。このような資金調達の性質及び財務戦略並びに投資家の志向する投資リターンの違いにより、物件タイプが競合しても、実際に NPR と本投資法人の双方が取得を希望する競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

(ii) 本投資法人と投資法人以外の不動産ファンド等の投資対象について

投資法人以外の不動産ファンド等には、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設、宿泊施設その他様々な用途の施設を投資対象に含むものがあるため、本投資法人との取得機会の競合が想定されます。

しかしながら、競合する取得検討対象物件については、取得検討に関する後記「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) 物件情報に関するローテーション・ルール」に記載の「ローテーション・ルール」において、原則として不動産ファンド等の取得優先順位は本投資法人に劣後するものと定められており、本投資法人とは競合関係に立たない仕組みが設けられています。

(ロ) 情報管理体制の整備

当社においては、投資マネジメント部が上場投資法人の投資証券等を投資対象とする投資信託の投資助言業務を行っています。そこで、当社は、投資マネジメント部について、他の部門が取得した未公表の法人関係情報（内部者情報、公開買付情報、その他金融商品取引業等に関する内閣府令第1条第4項第14号に規定する法人関係情報に該当する情報をいいます。）を利用した投資助言業務が行われることを防止するため、及び投資マネジメント部が取得した未公表の法人関係情報を利用した他の部門による資産運用等が行われることを防止するため、サーバ内のフォルダ、電子情報等へのアクセス制限等の情報遮断措置を講じています。

(ハ) 各ファンド運用部長の設置

ファンド等毎の運用責任体制を明確化し投資運用判断の適正性を確保するため、ファンド等の投資対象や商品特性に応じてファンド等毎にその運用を担当する部門（各ファンド運用部）を設置したうえ、その長（各ファンド運用部長）を当該ファンド等の投資判断に係る責任者としています。投資法人については、ファンド運用部長として、運用を行う投資法人毎に「NMF 運用グループ統括部長」及び「NPR 運用部長」を設置しています。

(2) 投資主の状況

2018年2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	投資口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	—	920,651	22.01
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	—	564,057	13.48
野村不動産株式会社	資産運用会社の100%出資親会社である野村不動産ホールディングス株式会社の100%出資子会社です。 資産運用会社との間で、2013年3月25日付で「不動産等の情報提供に関する基本協定書」を締結しています。また、2015年5月27日付で「賃貸バリューチェーンに関する基本合意書」を締結しています。	210,671	5.04
野村信託銀行株式会社 (投信口)	—	176,394	4.22
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	—	159,538	3.81
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行	—	124,399	2.97
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. 常任代理人 株式会社三井住友銀行	—	95,872	2.29
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233 常任代理人 株式会社みずほ銀行	—	82,976	1.98

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 (%)
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 常任代理人 株式会社みずほ銀行	—	54,826	1.31
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012 常任代理人 香港上海銀行東京支店	—	47,133	1.13
上位 10 名合計		2,436,517	58.25

(注)「比率」は、本投資法人の発行済投資口総数(4,183,130口)に対する「投資口数」の割合を記載しています。なお、小数点第3位以下を四捨五入しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2018年5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	株数 (株)	比率 (%)
野村不動産ホールディングス株式会社	資産運用会社を含む野村不動産グループにおける純粋持株会社です。 資産運用会社設立時の出資者である野村不動産株式会社（上記「(2) 投資主の状況」参照）が会社分割の方法により子会社管理営業を分割したことに伴い、2004年12月1日付で資産運用会社株式の全てを承継しました。	6,000	100.0
	合計	6,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

① 基本方針

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則に定めるものをいいます。）のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を目指した運用を行うことを基本方針としています（規約第27条）。かかる基本方針のもと、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設その他様々な用途の施設への投資により、多様な投資機会を通じた着実な外部成長と、用途毎の収益特性等の違いを背景とした収益の安定化の両面を追求する「総合型戦略」、物件やテナントの分散効果を強化し、収益性と資産価値のボラティリティを抑制した安定的なポートフォリオ構築を目指す「大型化戦略」、更にスポンサーである野村不動産グループとともに、同グループの開発する賃貸収益不動産の取得を通じた外部成長と各用途の不動産の特徴を活かしたマネジメントによる内部成長を図るための枠組みである「賃貸バリューチェーンの活用」を組み合わせることで、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現し、投資主価値の向上を目指していきます。

また、本投資法人は、テナント需要に厚みのある東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）を中心に、三大都市圏及び政令指定都市等への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。

(注)「三大都市圏」とは、次に掲げる首都圏、中京圏及び近畿圏をいいます。

首都圏：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、栃木県、群馬県、茨城県、山梨県

中京圏：愛知県、岐阜県、三重県

近畿圏：大阪府、京都府、兵庫県、奈良県

また、「政令指定都市等」とは、東京圏、中京圏及び近畿圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。

A. 多様な不動産への投資を通じた安定した成長の実現（総合型戦略）

本投資法人は、総合型戦略を通じて、用途の分散効果による収益の安定性と成長性の両面の追求と、物件情報収集力の向上による優良物件への厳選投資及び投資機会の拡大を図ることを目指しています。

本投資法人のポートフォリオは、景気変動に左右されにくく収益の安定化が見込める物流施設、商業施設（居住地立地）及び居住用施設等と、景気変動による収益の上昇が期待できるオフィス及び商業施設（駅前立地）等で構成されており、契約期間や契約形態（普通借家・定期借家）といった賃貸借取引の慣行や用途毎の収益特性の違いに着目した投資によって、収益の安定化と成長性の両面を追求することが可能であると考えています。

また、J-REIT市場における投資対象は、当初のオフィス中心から、商業施設、居住用施設及び物流施設、更にはホテル、工場、インフラやヘルスケア施設にまで多様化が進んでおり、今後更なるJ-REIT市場の成長とともにその拡がりも期待されています。本投資法人は、このようなJ-REIT市場を取り巻く環境を踏まえ、総合型REITとしての特性を活かして投資対象の多様化に対応し、投資機会の拡大を実現することにより、更なる成長を追求していきます。

B. 分散効果を活かしたポートフォリオ運用（大型化戦略）

本投資法人は、ポートフォリオの分散効果を通じて、保有資産の収入減少リスクや偏在リスク及びテナント集中に係るリスク等を低減させることができるものと考えています。かかるリスクの低減を背景として、本投資法人は、ポートフォリオの価値向上に向けた様々な施策を積極的に推進します。具体的には、不動産等を長期保有する投資法人にとって、保有資産の経年劣化は避けられない課題であり、減価償却費を活用したバリューアップ工事の実施、物件入替え、スポンサーと協働した建替え等、ポートフォリオの価値向上に向けた施策を積極的に推進していきます。更に、大型化（スケールメリット）を活かして、物件運営の集約化と効率化を進め、各種経費の低減にも努めることで内部成長の充実を図ります。

これらに加え、資産規模や時価総額の拡大による金融コストの削減や資金調達手段の多様化を促進し、資金調達力の向上を裏付けとした財務安定性の向上を目指します。

C. 野村不動産グループとの相互成長の推進（賃貸バリューチェーンの活用）

野村不動産グループは、野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産ホールディングス株式会社の連結子会社等からなる企業集団であり、その事業セグメントは「住宅事業」「賃貸事業」「資産運用事業」「仲介・CRE事業」「運営管理事業」「その他の事業」に区分されており、総合不動産会社として多岐に

わたる事業を展開しています。

本投資法人は、野村不動産株式会社からの不動産等の情報提供による「物件取得パイプライン」を通じた外部成長サポートに加え、野村不動産グループ各社との間で賃貸不動産に関して有する情報・ノウハウを相互に共有するとともに、ハード・ソフト両面におけるブランド価値と物件収益性の双方を高めるために必要な施策を共同して検討し、推進する双方向機能を有した「マネジメントパイプライン」を確立し、「PMO」、「PROUD FLAT」、「GEMS」及び「Landport」といったスポンサー開発物件のブランド力強化と本投資法人の保有資産の価値向上を積極的に推進していきます。また、これらにより、本投資法人と野村不動産グループ各社との間で相互成長の好循環サイクルを構築し、投資主価値の向上を目指します。

本投資法人は、野村不動産グループの各用途不動産に係る企画・開発・運営力を最大限に活用することで、最適なポートフォリオ運用と豊富なパイプラインに裏打ちされた資産規模の着実な成長を図り、中長期の安定した収益の確保を目指していきます。

② 投資方針

A. ポートフォリオ構築基準

本投資法人は、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設その他様々な用途の施設（不動産を除く不動産等及び不動産対応証券（いずれも規約第28条第1項に定める意味を有します。）の裏付けとなる不動産を含みます。）に投資します。不動産市場動向を踏まえた資産運用会社の判断に基づき、これらの資産にバランスよく分散投資していくことで中長期の安定した収益の確保を目指す方針です（なお、本投資法人においては、用途毎の投資比率に関する制限は設けないものとします。）。

また、本投資法人は、三大都市圏（首都圏、中京圏及び近畿圏）を中心として政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域を主たる投資対象地域とし、投資に際しては、地震リスク並びに地域経済及び賃貸市況の変動等のリスクを軽減することによりキャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、取得する運用資産の地域分散を図ることとしています。

本投資法人は、テナント需要の厚みを最重視しつつ、かかる地域分散にも留意し、以下の地理的構成を目安としてポートフォリオを構築します。

東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）	75%以上
中京圏（愛知県、岐阜県、三重県）	25%以下
近畿圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県）	
その他の都市	

（注1）比率は、取得価格（合併により承継した物件については承継時の資産計上額を意味します。）を基準とし、消費税その他の取得に係る費用は除きます。また、一時的に上記比率から乖離する可能性があります。

(注2)「その他の都市」とは、東京圏、中京圏及び近畿圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。

B. 投資基準

(イ) 用途毎の物件選定基準

(i) 物流施設

a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、主たる用途が物流施設(注)であると判断されるものをいいます。

なお、建物の敷地又は当該敷地に係る地上権若しくは賃借権(建物の敷地又は当該敷地に係る地上権又は賃借権の本体をなす不動産を以下「敷地等」といいます。)のみに投資する場合には、敷地等上の建物の用途がかかる基準を満たすもの又は満たすことが見込まれるものをいいます(以下、他の用途についても同じです。)

(注)その他、一般消費者向け倉庫(トランクルーム、レンタル収納スペースなど)にも投資を行うことができるものとし、この場合は後記b)の物件規模基準は適用しないものとします。

b) 物件規模(注1)

原則として延床面積が10,000㎡以上(注2)であること。

土地に投資する場合は、原則として敷地面積が10,000㎡以上であること。

(注1)延床面積及び敷地面積が上記の選定基準に満たない物件であっても、当該物件の取得により既に保有する物件との相乗効果、物件取得機会の確保又は拡大への寄与その他のメリットが見込まれる場合(以下の場合を含みます。)には、投資を行うことができるものとします(以下、他の用途についても同じです。)

- ・既に保有する物件に隣接する物件などで、既に保有する物件の増築や一体での建替え等によって、より高い価値の追求が見込まれると判断されるもの
- ・バルク取引に含まれる物件
- ・継続取引が見込まれるプロバイダーが開発する物件

(注2)延床面積(登記簿又は登記記録の記載)を基本とし、建築基準法に定める延床面積も考慮して判断します(以下、他の用途についても同じです。)

(ii) 商業施設

a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、主たる用途が商業施設（注）であると判断されるものをいいます。

（注）本投資法人は、商業施設を以下の2つのタイプに分類します。

分類	駅前立地型	居住地立地型
概要	(ターミナル) 駅の集客力に依拠した施設	周辺居住者を後背人口に抱えた施設
主な評価項目	<ul style="list-style-type: none"> ・駅の乗降客数 ・駅距離（アクセス性） ・商業集積状況（繁華性） ・視認性 ・他の商業施設との相乗効果 ・建物設備のスペック 	<ul style="list-style-type: none"> ・商圈人口 ・交通アクセス性 ・競合店動向 ・テナント及び用途の代替性 ・賃貸借契約期間 ・テナントクレジット
主なテナント層	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス系テナント ・物販店舗 ・飲食店舗等 	<ul style="list-style-type: none"> ・食品スーパー ・総合スーパー ・家具量販店 ・スポーツクラブ等

b) 物件規模

分類	駅前立地型	居住地立地型
建物	原則として、延床面積が1,000㎡以上であること	原則として、延床面積が1,500㎡以上であること
土地	土地に投資する場合は、敷地面積にかかわらず投資対象とする	土地に投資する場合は、原則として敷地面積が1,500㎡以上であること

c) 物件選定方針

商業施設への投資にあたっては、後記「(ロ) 用途にかかわらず適用される物件選定基準」に加え、物件選定方針として収益性と安定性のバランスを考慮して投資を行うものとします。

商業施設については、商業集積状況（繁華性）や商圈人口に加え、消費者の選好の変化による収益性のボラティリティが高いことに留意し、アクセス、代替性、賃貸借契約条件やテナント信用力を重視した物件選定を行います。

(iii) オフィス

a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、主たる用途がオフィス（注）であると判断されるものをいいます。

（注）飲食・物販を目的としたテナントの入居部分は含まれないものとします。

b) 物件規模

原則として、延床面積が3,300㎡以上であること。

(iv) 居住用施設

a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、主たる用途が居住用施設（注）であると判断されるものをいいます。

（注）居住用施設とは以下の施設等をいいます。なお、賃貸住宅以外の居住用施設については、物件の運営形態に基づき、通常の賃貸方式に加え、施設運営を行う専門のオペレーターへの運営委託方式を検討します。

賃貸住宅 （社宅（法人へ一括賃貸されるもの）、学生マンション（入居者を学生に限定したもの）を含む。）	一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいう。
短期滞在型マンション	家具付きで、週から月単位（1年未満）の短期滞在を目的とした居住用施設をいう。
サービスアパートメント	家具付きで、リネン（寝具）交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいう。
寮	パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、所謂「寮」としての形態で利用される居住用施設をいう。
高齢者向け住宅	介護サービスの提供を伴う居住用施設をいう。

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積等に照らし、主たる用途が居住用施設（注）であると判断されるものをいいます。

(注) 居住用施設とは以下の施設等をいいます。なお、賃貸住宅以外の居住用施設については、物件の運営形態に基づき、通常の賃貸方式に加え、施設運営を行う専門のオペレーターへの運営委託方式を検討します。

賃貸住宅 (社宅(法人へ一括賃貸されるもの)、学生マンション(入居者を学生に限定したもの)を含む。)	一般的な住居としての利用を目的として、原則として1年以上の期間を賃貸する居住用施設をいう。
短期滞在型マンション	家具付きで、週から月単位(1年未満)の短期滞在を目的とした居住用施設をいう。
サービスアパートメント	家具付きで、リネン(寝具)交換、フロントサービス、コンシェルジュサービス等の提供を伴う居住用施設をいう。
寮	パブリックスペースの設置、食事の提供施設の設置等、所謂「寮」としての形態で利用される居住用施設をいう。
高齢者向け住宅	介護サービスの提供を伴う居住用施設をいう。

(v) 宿泊施設

a) 建物用途の判断基準

取得時点において、取得対象とする不動産の用途毎の賃貸可能面積、賃料収入等に照らし、主たる用途が宿泊施設であると判断されるものをいいます。なお、宿泊施設には、付随するレストラン、会議室、宴会場、スパ等を含むものとします。

b) 契約形態の判断基準

取得対象とする宿泊施設は、原則として賃貸借方式(変動賃料形態を含みます。)により運用する形態のものとし、投資法人による直接的な運営委託方式は採用しないものとします。

c) 物件選定方針

宿泊施設への投資にあたっては、後記「(ロ) 用途にかかわらず適用される物件選定基準」に加え、物件選定方針として収益性と安定性のバランス型投資を行うものとします。

特に宿泊施設については、経済情勢をはじめ、訪日外国人の動向、周辺地域における自然災害等の影響に留意した立地選定をするとともに、運営者（オペレーター）の能力、ブランド力が収益性に与える影響が大きいことを勘案し、賃貸借契約条件や運営者の信用力、代替性を重視した物件選定を行います。また、運営者との間のFF&E（注）を含む資産区分と修繕更新義務の負担区分にも留意します。

（注） FF&EとはFurniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、宿泊施設運営に必要な資産をいいます。

(vi) その他の用途

その他の投資対象不動産については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な規模等の制限は設けないものとしますが、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性、設備の汎用性等を総合的に考慮した上で、投資を行います。

(ロ) 用途にかかわらず適用される物件選定基準

その用途にかかわらず、全ての物件の取得に当たり以下の各項目につき検討します。

(i) 立地について

いずれの用途に係る物件についても、投資対象地域は、三大都市圏を中心として、政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域とします。

上記に加え、物件の立地するマイクロエリアについて、賃貸需要を勘案し十分な安定性が見込めることを原則とします。

(ii) 権利関係について

所有権であることを原則とします。共有されている不動産又は区分所有建物である不動産への投資を検討するに際しては、

- ① 共有の場合、共有物の分割請求や持分の売却を制限する措置の有無
- ② 他の共有者又は区分所有者の属性、持分割合
- ③ 他の区分所有者の負担部分も含めた修繕積立金及び敷金等の管理方法及び積立状況

- ④ 他の共有者の持分又は他の区分所有者の専有部分についての担保設定の有無及び時期等を総合的に勘案のうえ、物件毎に判断するものとします。

また、土地の権利が借地権である物件への投資を検討する際には、土地の賃貸借契約の条件を考慮します。

(iii) 土地（底地を含みます。）への投資について

敷地等のみに投資する際には、敷地等上の建物の所有者の信用力や属性、当該所有者との地上権設定契約又は土地の賃貸借契約の条件に加え、用途の転用可能性、開発可能性並びに売却時の流動性等を勘案のうえ、投資判断します。

底地は、一般的に保守管理費や修繕投資負担が少なく安定的な収入が期待できることに加え、減価償却費が不要であることにより賃料収入に対する配当割合を高めることが期待できるという特性を有することから、かかる底地の特性を踏まえ、投資を行います。

(iv) 築年数について

建物の築年数については、築年数に応じた経年劣化等に伴う資本的支出額（コスト）を予測し、ポートフォリオ全体での資本的支出の平準化に留意します。

(v) 環境・地質等について

以下の基準を満たすことを原則とします。

- ・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）において、有害物質の使用状況、管理状態に関する問題が指摘されていないこと
- ・土壌汚染のおそれがないこと（但し、利用者、近隣に対する健康被害リスクが低いことが調査において確認できている場合を含みます。）

上記の基準を満たさない場合であっても、対応工事を行ってかかる基準を満たすことが可能であり、かつかかる工事の費用を加えた上でも十分な収益性が見込め、本投資法人のキャッシュ・フローへの影響が軽微である場合には、投資を行うことができるものとします。

(vi) 耐震性について

原則として新耐震基準適合又はそれと同水準以上の耐震性能を有し、PMLが20%未満であることを基準とします。

かかる基準を満たさない場合であっても、耐震補強工事を行ってかかる基準を満たすことが可能であり、かつ、かかる工事の費用を加えた上でも

十分な収益性が見込め、本投資法人のキャッシュ・フローへの影響が軽微である場合には、投資を行うことができることとします。

(vii) 転用を前提とする投資について

既存の用途以外の用途への転用を前提として投資を検討する場合には、収益性及びテナント構成については現況及び転用後の状態を想定して判断します。また、転用のための工事及びテナントの変更に要する費用及び期間に照らして、転用が容易であるか否かを検討します。

(viii) テナント構成について

テナントの信用力、使用目的が適正である物件に投資を行います。

なお、宿泊施設を除き、原則としてマルチテナントを対象とする物件に投資を行うものとし、単独又は少数のテナントに賃貸される物件については、賃貸借契約の内容、当該法人等の商業登記簿や企業調査会社による調査による当該法人等の信用力、退去後のテナント誘致の見込み、用途の特殊性等を総合的に勘案した上で、投資判断することとします。

(ix) 未稼働（開発中）不動産への投資について

本投資法人の安定収益の確保という基本方針に基づき、原則として、取得時点において既に賃貸され、収益を上げている不動産に投資を行います。

未稼働（開発中）の不動産への投資については、建物の完工・引渡し等のリスク及び稼働開始時期やテナント確保等の見通しに基づく稼働開始後の収益見込み等がポートフォリオ全体に与える影響、並びに後記「(x) フォワード・コミットメントを行う際の留意点について」記載の事項を考慮の上、慎重に投資判断を行います。

(x) フォワード・コミットメントを行う際の留意点について

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から1ヶ月以上経過した後に決済及び物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。）を行う場合には、以下の点に留意することとします。

・解約違約金の設定に関する留意点

契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響（株式会社東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）を十分検証のうえ、慎重な投資判断を行うものとします。

- ・期間の上限・決済資金の調達方法等

売買契約締結から物件引渡しまでの期間については、個別物件毎に、開発型案件等における取組みに比して妥当な期間を上限とし、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクがあることを十分認識のうえ、慎重な検討を行うこととします。決済資金の調達方法については、取得を決定する時点においては、コミットメントライン等の融資枠の利用等、取得額に応じた決済時の取得資金の調達方法及びその実現性を検証し、決済時においては、金融市場、取引先金融機関との関係、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）市場等の資金調達環境の変化に応じて最適な資金調達方法を選択することとします。

- ・資産価値変動に関する留意点

売買契約締結から物件引渡しまでの期間に、経済情勢の変化等により鑑定評価額に大幅な変動がある可能性がある場合においては、鑑定評価を再取得の上、鑑定評価額を見直すこととします。また、鑑定評価額が取得価額を下回った場合においては、違約金の支払いによる契約解除又は売買価格の再協議の必要性等について判断の上、適切な対応を行います。

- ・現状変更

売買契約締結から物件引渡しまでの期間に、売主が現状変更を行う場合及び未収テナントが発生し賃貸借契約の解除事由に該当する場合等には、その対応につき買主の事前承諾を得ることを条件とし、売買価格やポートフォリオ全体に与える影響を十分検証のうえ、慎重に判断します。

C. 物件調査（デューディリジェンス）基準

不動産関連資産への投資にあたっては、運用不動産の物件特性（立地の優位性、建物の性能及び規模、賃料水準、競合物件の有無等）の把握を目的として、物件調査（デューディリジェンス）を行います。デューディリジェンスの調査項目は、以下のとおりです。

<主なデューデリジェンス項目>

調査項目		内容
物理的調査	土地調査	<ul style="list-style-type: none"> ・地積、境界の確認 ・周辺環境、地域特性、交通アクセス性
	建物調査	<ul style="list-style-type: none"> ・建物状況調査報告書（エンジニアリング・レポート）による確認 ・建物及び設備仕様、建物瑕疵、耐震性・地震リスク等 ・修繕履歴、修繕計画（CAPEX）、管理契約、管理状況
	環境調査	<ul style="list-style-type: none"> ・地質地盤・埋蔵物、土壌汚染 ・有害物質（アスベスト、PCB等）の状況
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ・所有権、抵当権等の権利関係 ・共有、区分所有等の所有形態 ・訴訟の有無とその状況、紛争可能性
	法令上の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・法令（条例や協定を含む）等による制限 ・遵法性、既存不適格の有無
	契約関係	<ul style="list-style-type: none"> ・売主状況調査（売買否認リスク等） ・売買契約、賃貸借契約等各種契約書の内容
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> ・契約内容（契約形態、賃料、契約期間等） ・未収金の有無、テナント信用力
	マーケット調査	<ul style="list-style-type: none"> ・商圈、産業構造、テナント需要の分析 ・競合物件動向（売上、賃料、稼働率等） ・周辺の開発計画
	収益性調査	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定士による鑑定評価（価格調査） ・物件の過去収支分析

③ 投資対象資産

A. 本投資法人は、以下の特定資産に投資します。

(イ) 不動産

(ロ) 次に掲げる各資産

- (i) 不動産の賃借権
- (ii) 地上権
- (iii) 外国の法令に基づく上記 (i) 又は上記 (i) 若しくは (ii) に掲げる資産
- (iv) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は上記 (iii) に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
- (v) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は (iii) 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
- (vi) 当事者の一方が相手方の行う上記 (i) 不動産又は上記 (i) 乃至 (v) 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、当該運用から生じ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（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- (vii) 信託財産を主として不動産に関す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
- (viii) 外国の法令に準拠して組成された上記 (iv) 乃至 (vii) に掲げる資産と同様の性質を有する資産
- (ハ) 不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとします。）
 - (i) 優先出資証券（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。）に定めるものをいいます。）
 - (ii) 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
 - (iii) 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）
 - (iv) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記 (ロ) (iv)、(v) 又は (vii) に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
 - (v) 匿名組合出資持分証券（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。以下「金商法」といいます。）第2条第2項第5号に定める匿名組合出資持分をいいます。但し、上記 (ロ) (vi) に掲げる資産に該当するものを除きます。）
 - (vi) 外国の法令に準拠して組成された上記 (i) 乃至 (v) に掲げる資産と同様の性質を有する資産

B. 本投資法人は、上記A. に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。

(イ) 次に掲げる特定資産

- (i) 預金

- (ii) 譲渡性預金
- (iii) 金銭債権（本B. においては、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。）に定めるものをいいます。）
- (iv) 国債証券（金商法に定めるものをいいます。）
- (v) 地方債証券（金商法に定めるものをいいます。）
- (vi) 特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいいます。）
- (vii) 株券（金商法に定めるものをいいます。）
- (viii) コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいいます。）
- (ix) 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）
- (x) 信託財産を主として上記（i）乃至（ix）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
- (xi) 有価証券（投信法にて定義される「有価証券」をいいます。但し、上記A. 及び本B. に明記されたもののうち有価証券に該当するものを除きます。以下同じです。）
- (ロ) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- (ハ) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

C. 本投資法人は、不動産関連資産に付随して取得が必要又は有用と認められる以下に定める各権利等に投資することができます。

- (イ) 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- (ロ) 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
- (ハ) 動産等（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）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物件等をいいます。但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
- (ニ) 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- (ホ) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- (ヘ) その他不動産関連資産等への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

D. 本投資法人は、上記A.乃至C.に定める資産のほか、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号に係る商標権その他本投資法人の組織運営に伴い保有するものについては、これを取得することができます。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

居住用施設を除く各物件の入居テナント(転賃を含みます。)の選定にあたっては、運用不動産毎に策定する年間リーシング計画に基づきこれを行うものとし、当該テナントの信用力及び使用目的が、当該物件及びポートフォリオ全体に及ぼす影響を考慮し、当該物件が商業施設及び店舗等であって当該テナントと同業種のテナントが既に入居している場合にはその業種にも留意の上、原則として業種及び属性、信用調査機関の評価等に関して総合的に判断します。

居住用施設の入居テナントの選定にあたっては、原則として、転賃人であるPM会社においてこれを行うものとしますが、選定に際しては以下に掲げる項目を総合的に判断するよう指導するものとします。

① 法人の場合

・業種、業歴、業績、転賃の目的 等

② 個人の場合

・勤務先、勤続年数、収入及び収入に占める賃料総額の割合、連帯保証人の有無とその属性

③ 選定対象外

・宗教団体、破壊活動防止法の被適用団体、暴力団、風俗営業者、マルチ商法とみなされる行為を行う団体、反社会的行為により刑事訴追中又は社会的問題となっている等の事情或いはその他の事情により反社会的勢力との関係が推測される団体その他これらに類するもの及びその関係者

(4) - 3 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

本書の日付現在、海外不動産への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 スポンサーの企業グループの事業の内容

野村不動産ホールディングス株式会社及び野村不動産株式会社を始めとする傘下の関係会社の事業の内容については、野村不動産ホールディングス株式会社の有価証券報告書(第13期)(2017年6月29日提出)「第一部 企業情報 / 第1 企業の概況 / 2 事業の内容」及び同「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

野村不動産グループとの情報提供に係る契約の概要等は以下のとおりです。

契約等の締結先	野村不動産株式会社
契約名	不動産等の情報提供に関する基本協定書
契約等の内容	<p>野村不動産株式会社は、自ら保有し又は今後開発して保有することとなる不動産等のうち、以下の基準に該当する不動産等を売却しようとする場合、その情報を原則として第三者より先に資産運用会社に通知します。</p> <p>【基準①】 用途：物流施設（主たる用途が物流施設であること） エリア：三大都市圏を中心として、政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域 規模：原則として、延床面積が 10,000 m²以上 土地の場合は、原則として敷地面積が 10,000 m²以上 その他条件：・建物の敷地又は当該敷地に係る地上権若しくは賃借権（建物の敷地又は当該敷地に係る地上権又は賃借権の本体をなす不動産を以下「敷地等」という。）のみに投資する場合には、敷地等上の建物の用途が上記基準を満たすもの又は満たすことが見込まれるもの（以下の用途についても同じ。） ・上記の他、一般消費者向け倉庫（トランクルーム、レンタル収納スペースなど）については、物件規模に拘らない</p> <p>【基準②】 用途：商業施設（主たる用途が商業施設であること） エリア：三大都市圏を中心として、政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域 規模：駅前立地型 — 原則として、延床面積が 1,000 m²以上 土地の場合は、面積基準なし 居住地立地型 — 原則として、延床面積が 1,500 m²以上 土地の場合は、原則として敷地面積が 1,500 m²以上</p> <p>【基準③】 用途：オフィス（主たる用途がオフィスであること） エリア：三大都市圏を中心として、政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域 規模：原則として、延床面積 3,300 m²以上</p> <p>【基準④】 用途：居住用施設（主として居住用施設であること。居住用施設とは、賃貸住宅、短期滞在型マンション、サービスアパートメント、寮、高齢者向け住宅をいう。） エリア：三大都市圏を中心として、政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域</p>

	<p>【基準⑤】 用 途：宿泊施設（主たる用途が宿泊施設（付随するレストラン、会議室、宴会場、スパ等を含む）であること） エ リ ア：三大都市圏を中心として、政令指定都市を含むその他主要都市又はその周辺地域 その他条件：原則として、賃貸借方式（変動賃料形態を含む。）により運用する形態のものとし、投資法人による直接的な運営委託方式は採用しない</p> <p>【基準⑥】 用 途：その他 条 件：その他の対象物件については様々な用途があり、用途によって投資基準が多様であることに鑑み、具体的な規模等の制限は設けない。</p>
<p>投資対象の棲分け・重複の状況</p>	<p>野村不動産株式会社は、不動産投資市場向け収益不動産の開発・販売を行っており、本投資法人が投資対象とする物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設、宿泊施設その他様々な用途の施設と同じタイプの物件の開発・販売を行う可能性があります。但し、「不動産等の情報提供に関する基本協定書」により、野村不動産株式会社が保有・開発する物件の売却に際しては、原則として第三者より先に資産運用会社に通知され、本投資法人が取得を検討できる仕組みとなっています。</p>
<p>物件情報の利用に係る優先順位・物件情報の選別方法</p>	<p>上記「契約等の内容」に記載のとおり、基準①、基準②、基準③、基準④、基準⑤又は基準⑥に適合する保有・開発する物件に係る物件情報については、原則として第三者より先に資産運用会社に通知されることになっています。</p> <p>また、資産運用会社では、本投資法人のほかに NPR 及び投資法人以外の不動産ファンド等の資産の運用又は投資助言を受託しています。</p> <p>NPR は、総合型であり物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設、宿泊施設その他様々な用途の施設を投資対象に含んでいるため、本投資法人との取得機会の競合が想定されます。そこで、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 / (二) 物件情報に関するローテーション・ルール」に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な物件情報の配分を防止することとしています。もっとも、ローテーション・ルールの採否にかかわらず、NPR との関係では、前記「(1) コンプライアンスに対する基本方針 / ③ファンド等の運用体制 / (イ) 投資方針 / (iii) 本投資法人と NPR の投資対象について」に記載のとおり、物件タイプが競合しても、実際に NPR と本投資法人の双方が取得を希望する競合が生じる場合は限定的であると想定しています。</p> <p>さらに、投資法人以外の不動産ファンド等には、物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設、宿泊施設その他様々な用途の施設を投資対象に含むものがあるため、本投資法人との取得機会の競合が想定されます。しかしながら、上記の「ローテーション・ルール」において、原則として不動産ファンド等の取得優先順位は本投資法人に劣後するものと定められており、本投資法人とは競合関係に立たない仕組みが設けられています。</p>

契約等の締結先	野村不動産株式会社、野村不動産パートナーズ株式会社及び株式会社ジオ・アカマツ
契約名	賃貸バリューチェーンに関する基本合意書
契約等の内容	賃貸不動産に関して当該合意書の各当事者が有する情報・ノウハウを他の当事者と共有するとともに、ハード・ソフト両面におけるブランドの価値向上及び資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人の保有する物件の価値向上のために必要な施策を共同して検討し、推進すること（マネジメントパイプライン機能）を目的とし、賃貸バリューチェーン委員会、ブランド戦略会議、バリュー向上会議その他当該合意書の当事者間において合意する会議体を設置し、賃貸不動産に係る情報等の共有及び推進すべき施策についての協議を行います。各定例会議体の開催頻度、構成員及び運営方法等の詳細については、当該合意書の当事者において随時協議し、合意するところによります。

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 投資法人の役員状況

2018年5月31日現在

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	吉田 修平	1982年4月	弁護士登録（第一東京弁護士会）	旧野村不動産マスターファンド投資法人及び本投資法人の監督役員であり、また、弁護士として投信法等の関係法令に精通していることに加え、不動産、特に借地借家関係、更に、定期借地権、定期借家権及び終身借家権など最新の法律関係を得意分野としていることなど、その豊富な経験を考慮した結果、投資法人の代表者として権限を行使し、その職務を履行するに十分な知識と経験を有していると判断し、執行役員に選任しました。
		同年同月	設楽敏男法律事務所にて弁護士業務に従事	
		1986年4月	吉田修平法律事務所 代表弁護士（現職）	
		1994年4月	東京家庭裁判所 調停委員	
		1994年6月	株式会社サテライト・コンサルティング・パートナーズ 監査役	
		1995年8月	株式会社アセットパートナーズ 監査役	
		1998年4月	神奈川大学法学部 講師	
		2000年3月	社会福祉法人八広会 理事	
		2005年4月	神奈川大学法科大学院 非常勤講師（「倒産処理法特論」）	
		2005年8月	野村不動産オフィスファンド投資法人 監督役員	
		2006年11月	野村不動産レジデンシャル投資法人 監督役員	
		2007年12月	政策研究大学院大学 客員教授（現職）	
		2008年2月	ビジネス会計人クラブ株式会社 監査役（現職）	
		2008年11月	特定非営利活動法人会計参与支援センター 監事	
		2009年9月	株式会社エム・エイチ・グループ 監査役（現職）	
		2010年5月	特定非営利活動法人首都圏定期借地借家権推進機構 副理事長（現職）	

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	吉田 修平	<p>2013年1月 旧野村不動産マスターファンド投資法人 監督役員</p> <p>2013年4月 一般財団法人高齢者住宅財団 評議員（現職）</p> <p>2013年9月 一般社団法人日本相続学会 副会長（現職）</p> <p>2014年5月 公益社団法人日本不動産学会 理事（現職）</p> <p>2014年7月 法と経済学会 理事（現職）</p> <p>2014年12月 社会福祉法人八広会 監事（現職）</p> <p>2014年12月 株式会社アスコット 監査役（現職）</p> <p>2015年6月 日成ビルド工業株式会社 社外取締役（現職）</p> <p>2015年10月 本投資法人 監督役員</p> <p>2017年6月 本投資法人 執行役員（現職）</p> <p>その他の兼職状況： 該当事項はありません</p>	

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
監督役員	内山 峰男	<p>1985年10月 監査法人芹沢会計事務所（現 仰星監査法人） 入所</p> <p>2000年4月 内山峰男公認会計士事務所 設立（現職）</p> <p>同 年 同 月 株式会社ピーアイテクノロジー 常勤監査役</p> <p>2004年7月 株式会社バリューコマース 常勤監査役</p> <p>2008年4月 東北大学経済学部 教授</p> <p>2010年4月 青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科 特任教授</p> <p>2011年4月 駒澤大学経済学部 客員教授（現職）</p> <p>2016年7月 清流監査法人 社員（現職）</p> <p>2017年6月 本投資法人 監督役員（現職）</p> <p>その他の兼職状況： 該当事項はありません</p>	<p>公認会計士として会計・税務に精通していることに加え、上場企業の会計監査に関する経験を有しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な知識・経験を備えていると判断し、監督役員に選任しました。</p>

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
監督役員	大和田 公一	1994年10月 足立不動産鑑定士事務所（現 足立不動産鑑定株式会社） 入所 1999年2月 不動産鑑定士登録 2003年4月 多摩総合不動産鑑定有限会社 設立 同社 代表取締役（現職） 2015年3月 府中市固定資産評価審査委員（現職） 2015年5月 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 理事 公的土地評価委員長（現職） 2015年6月 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 公的土地評価委員（現職） 2017年3月 東京都土地評価協議会委員（現職） 2017年6月 本投資法人 監督役員（現職） その他の兼職状況： 該当事項はありません	不動産鑑定士として、不動産取引の公正性・透明性にかかる広い見識を有していることに加え、複数法人での理事等としての経験を有しており、本投資法人の監督役員として、執行役員の職務の執行を監督し、本投資法人の役員会の構成員としての職務を行うに十分な知識・経験を備えていると判断し、監督役員に選任しました。

（注）上記各新監督役員は、いずれも本投資法人との間に特別の利害関係はありません。

- 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
 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

2018年5月31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
取締役社長(代表 取締役) 兼社長執行役員 (常勤)	安部 憲生	1980年4月 2001年7月 2005年12月 2006年4月 2008年4月 同年同月 同年同月 2009年4月 2010年4月 2013年4月	野村証券株式会社 入社 同社 機関投資家営業部長 野村アセットマネジメント株式会社 金融法人マーケティング部長 同社 執行役員 プロダクト・サービス部、金融法人マーケティング部担当兼金融法人マーケティング部長 同社 執行役員 ノムラ・アセット・マネジメント・シンガポール・リミテッド会長 ノムラ・アセット・マネジメント・ホンコン・リミテッド会長 野村アセットマネジメント株式会社 常務執行役員 クライアント・サービス本部長 同社 常務執行役員 グローバル・インスティテューショナル・クライアント本部長 同社 執行役 専務 インスティテューショナル・クライアント本部、海外クライアント本部管掌	(兼任・兼職の状況) 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産運用部門長嘱託 (出向の状況) 該当ありません

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
取締役社長（代表 取締役） 兼社長執行役員 （常勤）	安部 憲生	2014年4月	野村不動産投資顧問株式会社 代表取締役兼副社長執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マーケティング部、財務部管掌	<p style="text-align: center;">（兼任・兼職の状況）</p> 野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産運用部門長嘱託 <p style="text-align: center;">（出向の状況）</p> 該当ありません
		2014年10月	同社 代表取締役兼副社長執行役員 財務部、営業部、投資マネジメント部、プロダクト・マネジメント部管掌	
		2015年4月	野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産運用事業担当	
		同 年 同 月	野村不動産投資顧問株式会社 取締役社長（代表取締役）兼社長執行役員（現職）	
		2016年4月	野村不動産ホールディングス株式会社 執行役員 資産運用部門長嘱託（現職）	

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
取締役（代表取締役）兼専務執行役員 海外業務企画室、 営業部、投資マネ ジメント部管掌 企画部、財務会計 部担当 （常勤）	近藤 文樹	1988年4月 野村証券株式会社 入社 1999年7月 同社 機関投資家営業部 課長 2004年3月 野村ブラックロック・アセット・マネジメント株式会社 取締役 副社長 2006年12月 ノムラ・セキュリティーズ・インターナショナル 米州エクイティ部門 マネージング・ディレクター 2007年6月 インスティネット・インコーポレーテッド 取締役 最高経営責任者 2009年11月 野村ホールディングス株式会社 シニア・マネージング・ディレクター グローバル・マーケット部門 インスティネット担当 2014年4月 野村アセットマネジメント株式会社 常務執行役員 海外クライアント本部長 2016年4月 野村ファンド・リサーチ・アンド・テクノロジー株式会社 取締役 ソリューション開発担当 2017年4月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役（代表取締役）兼専務執行役員 投資マネジメント部管掌、企画部、海外業務企画室、財務会計部担 当 2018年4月 同社 取締役（代表取締役）兼専務執行役員 海外業務企画室、営業部、投資マネジメント部 管掌 企画部、財務会計部 担当（現職）	（兼任・兼職の状況） 該当ありません （出向の状況） 該当ありません

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
取締役兼常務執行役員 海外業務企画室、 投資マネジメント部担当 (常勤)	木村 大輔	1990年4月 野村不動産株式会社 入社 2005年10月 同社 資産開発事業部長 2010年4月 同社 ビルディング事業部長 2011年4月 同社 法人カンパニー企画室長 2012年10月 同社 都市開発事業本部 企画室長兼開発事業二部長 2013年4月 同社 開発企画部長 2014年4月 同社 開発企画本部 プロジェクト開発二部長兼海外事業部長 2014年10月 同社 開発企画本部 海外事業部長 2015年4月 同社 執行役員 開発企画本部 海外事業部長嘱託 NOMURA REAL ESTATE ASIA PTE. LTD. Managing Director 野村不動産諮詢(北京)有限公司 董事 2018年4月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼常務執行役員 海外業務 企画室、投資マネジメント部担当(現職)	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) 野村不動産株式会社

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
取締役兼常務執行 役員 コンプライアンス 部担当 監査部長嘱託 (常勤)	古瀬 康彦	1984年4月 野村証券株式会社 入社 1995年6月 同社 法務部 文書課長 2003年4月 同社 ウェルス・マネジメント業務部 管理課長 2009年12月 野村アセットマネジメント株式会社 企業法務室 室長 2012年10月 野村不動産投資顧問株式会社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 2014年4月 同社 取締役兼執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託 2015年4月 同社 取締役兼常務執行役員 コンプライアンス部担当 監査部長嘱託 (現職)	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) 該当ありません

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
取締役兼常務執行 役員 NMF運用グループ 統括部長嘱託 (常勤)	岡田 賢一	1991年4月 野村不動産株式会社 入社 1998年4月 不動産シンジケーション協議会(現 不動産証券化協会) 出向 2003年1月 野村不動産投信株式会社 ファンドマネジメントグループマネージャー 2007年12月 三菱UFJ信託銀行株式会社 派遣 2009年4月 野村不動産株式会社 資産運用カンパニー 運用企画部 副部長 兼運用企画課長 2012年5月 野村不動産投資顧問株式会社 企画部長 2012年10月 同社 執行役員 企画部長嘱託 2014年10月 同社 執行役員 NPR運用部長嘱託 2016年4月 同社 取締役兼常務執行役員 NMF運用グループ統括部長、NMF運用グループ資産運用一部長嘱託 2017年4月 同社 取締役兼常務執行役員 NMF運用グループ統括部長 嘱託(現職)	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) 該当ありません

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
取締役兼常務執行役員 営業部、プロダクト開発部、NPR運用部担当 (常勤)	井戸 規昭	1992年4月 野村不動産株式会社 入社 同社 ビルディング事業部 2000年4月 同社 資産運用事業部 2005年6月 同社 人事部 人材開発課長 2008年4月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 商業施設事業部長 2009年4月 同社 オフィス事業部長 2012年4月 野村不動産投資顧問株式会社 営業部長 2013年4月 同社 資産投資部長 2014年4月 同社 執行役員 資産投資部長嘱託 2017年4月 同社 取締役兼常務執行役員 営業部、投資マネジメント部、プロダクト開発部担当 2018年4月 同社 取締役兼常務執行役員 営業部、プロダクト開発部、NPR運用部 担当 (現職)	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) 該当ありません

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
監査役（常勤）	高越 忠尚	1981年4月 野村不動産株式会社 入社 1997年6月 同社 札幌支店長 2002年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 取締役 2006年4月 株式会社メガロス 常務取締役 営業本部副本部長嘱託 2007年4月 同社 常務取締役 営業本部・事業開発本部担当 2009年1月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業開発本部長嘱託 2009年6月 同社 常務取締役 管理本部長嘱託 2012年6月 同社 常務取締役 営業本部担当 事業本部長嘱託 2013年9月 同社 常務取締役 事業本部長嘱託 2014年4月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職） 2017年4月 野村不動産リフォーム株式会社 監査役（現職）	（兼任・兼職の状況） 野村不動産リフォーム株式会社 監査役 （出向の状況） 該当ありません

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
監査役（非常勤）	藤谷 茂樹	1981年4月 野村証券株式会社 入社 2008年4月 野村アセットマネジメント株式会社 執行役 2008年10月 野村ホールディングス株式会社 執行役員 トランジション・グループ担当 2009年4月 同社 執行役員 Deputy CFO、経営企画副担当 2011年4月 同社 執行役員 Deputy CFO 2012年4月 同社 執行役員 Co-Deputy CFO 2013年4月 野村不動産株式会社 監査役（現職） 2013年6月 野村不動産アーバンネット株式会社 監査役（現職） 同年同月 野村リビングサポート株式会社 監査役 同年同月 野村ビルマネジメント株式会社 監査役（現職） （2014年4月1日付野村リビングサポート株式会社と合併により、野村不動産パートナーズ株式会社へ社名変更） 同年同月 野村不動産ホールディングス株式会社 監査役 2014年4月 株式会社プライムクロス 監査役（現職） 2014年6月 NREG東芝不動産株式会社 監査役（現職） 同年同月 野村不動産投資顧問株式会社 監査役（現職） 2015年6月 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役監査等委員（現職） 2016年6月 野村不動産リフォーム株式会社 監査役（現職）	（兼任・兼職の状況） 野村不動産株式会社 監査役 野村不動産アーバンネット株式会社 監査役 野村不動産パートナーズ株式会社 監査役 野村不動産ホールディングス株式会社 取締役監査等委員 株式会社プライムクロス 監査役 NREG東芝不動産株式会社 監査役 野村不動産リフォーム株式会社 監査役 （出向の状況） 該当ありません

① 資産運用会社の従業員の状況

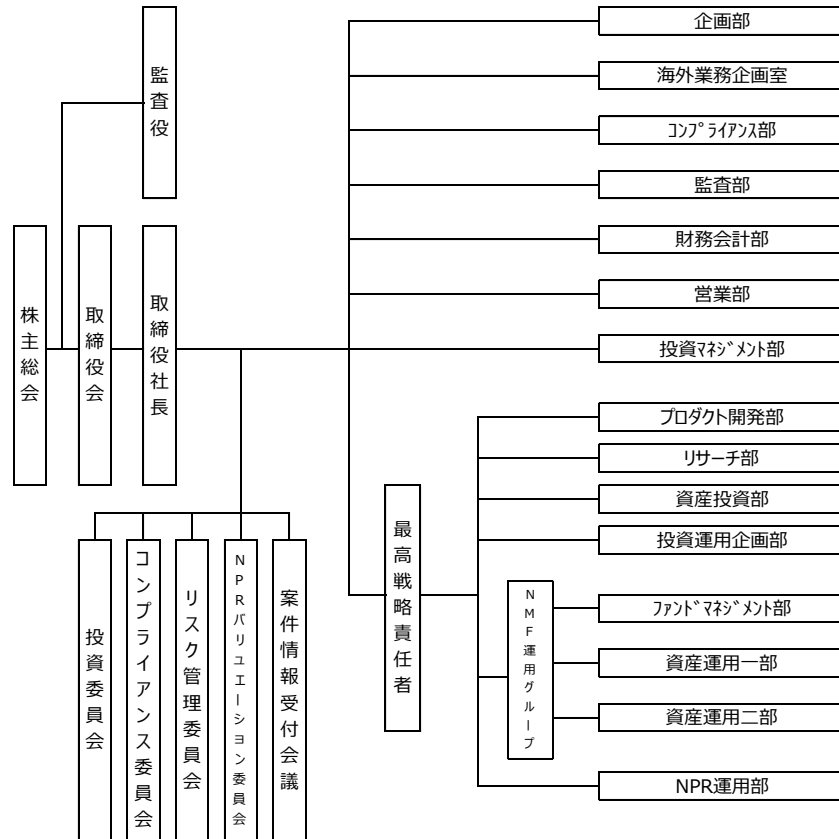
2018年5月31日現在

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
野村不動産株式会社	148	企画部社員の内4名は、出向元の運用管理部の業務を兼務しています。
野村不動産パートナーズ株式会社	2	
野村不動産アーバンネット株式会社	1	
出向者 計	151	—
資産運用会社従業員総数	151	—

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

2018年5月31日現在の資産運用会社の組織図及び各組織の業務の概略は以下のとおりです。

【組織図】



【各組織の業務の概略】

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス規程の改廃 ・ コンプライアンス・マニュアルの策定・改定 ・ コンプライアンス・プログラムの策定・改定 ・ 利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、資産運用会社の業務に関する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対応 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応 ・ 上記各号に準ずるコンプライアンス上の重要な事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス・オフィサーが必要と認める、利害関係者取引規程に定める利害関係者との間で実施した取引（コンプライアンス委員会決議事項を除く。）の状況 ・ 主要法令の制定改廃の動向 ・ 制度・ルール等に対応するために改善を要する事例の発生及び講じた措置 ・ コンプライアンス・プログラムの進捗及び達成状況 ・ 各部門の所管事項に関するコンプライアンスに関し報告が必要と認められる事項

組織名称	各組織の業務の概略
投資委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除く。）の改廃 ・ ファンド等のための投資運用、機関運営に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られない。）の決定及び重要な変更 <ul style="list-style-type: none"> a. 運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） b. ファンド等の年度事業計画及び決算（なお、ファンド等が自ら又は子ファンド等（ファンド等が出資するファンド等をいう。以下同じ）を通じて保有する不動産等（不動産及び不動産信託受益権を総称していう。以下同じ。）に係る個別の不動産等毎の年度事業計画、並びに当該子ファンド等の年度事業計画及び決算を除く。） c. ファンド等の資金調達 d. その他投資、運用、機関運営、インベスターズ・リレーションに関する重要事項（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） ・ 案件情報取扱規程に定める案件情報を入手した場合における優先検討ファンド等が取得検討を辞退し、かつ次順位以降のファンド等が取得検討を継続する場合における優先検討ファンド等による取得検討辞退理由の審議 ・ 上記に準ずる重要な事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 委員長が必要と判断した投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項

組織名称	各組織の業務の概略
リスク管理委員会	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理規程及びリスク管理マニュアルの策定・改廃 ・ リスク管理に関する年間計画（各部門において追加リスク対策が必要であると判断したリスク項目、対応案、対応期限等）の策定・変更 ・ その他委員長が必要と判断した事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理に関する年間計画の進捗状況 ・ 重大なリスクへの対応状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項
案件情報受付会議	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用会社が案件情報を入手した場合における、案件情報取扱規程に基づく、当該案件の取得検討を優先的に行う投資法人等の決定や、それらの間での割振額の算出等

組織名称	各組織の業務の概略
企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中期経営計画の立案に関する事項 ・ 経営戦略の企画立案に関する事項 ・ 資産運用会社の予算編成方針決定のための意見具申に関する事項 ・ 資産運用会社の年度予算策定及び決算に関する事項 ・ 資産運用会社の会計、出納及び税務に関する事項 ・ 組織及び人事に関する事項 ・ 経営管理に関する事項 ・ 新規投資戦略の策定及び商品企画に関する事項 ・ 諸官庁及び業界諸団体との渉外連絡及び広報に関する事項 ・ 役職員の研修等に関する事項 ・ 社内規程の新設・改定に関する事項 ・ 資産運用会社に係る官公庁及び金融商品取引業協会等の対応に関する事項 ・ ファンドマネジメント及びアセットマネジメントに係る報酬請求に関する事項 ・ 取締役会、投資委員会に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 株主総会に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理に関する事項 ・ リスク管理委員会に関する事項 ・ 苦情対応に関する指導、監督又は助言に関する事項 ・ コンプライアンスに関する事項 ・ コンプライアンス委員会に関する事項 ・ 個人情報、法人関係情報、マネー・ロンダリング及び疑わしい取引に関する情報その他の情報の管理に関する事項 ・ 役職員の研修等に関する事項

組織名称	各組織の業務の概略
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広告審査に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
監査部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内部監査に関する事項 ・ 財務報告に係る内部統制の評価手続に関する事項 ・ 内部監査規程に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
財務会計部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人の年度事業計画の立案に関する事項（（運用各課、資産運用課及びプロダクト・マネジメント課が立案した運用不動産等（不動産等の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産をいう。以下本表において同じ。）の年度事業計画案の取り纏めを含む主に定量面） ・ 投資法人の決算に関する事項 ・ 投資法人の会計、出納、税務及び資金管理に関する事項 ・ 投資法人の配当金・分配金計算に関する事項 ・ 所管事項にかかるディスクロージャーに関する事項 ・ 投資法人における借入金による資金調達に関する事項 ・ 投資法人が借入人となるローン契約の管理に関する事項 ・ 投資法人が借入人となるローン契約上の貸付人承諾事項の対応、その他貸付人に対する義務の履行手続に関する事項 ・ 投資法人における投資法人債発行（短期投資法人債を含む。）に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
最高戦略責任者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人の投資運用に係る助言業務（リサーチ部、資産投資部、投資運用企画部及び各投資法人運用部に助言し、その他適宜指導することができる。）

組織名称	各組織の業務の概略
	<ul style="list-style-type: none"> ・ マクロ経済動向や不動産市場動向を踏まえた投資運用及び投資助言に係る基本方針の策定に係る支援 ・ その他上記に付随関連する事項
リサーチ部	<ul style="list-style-type: none"> ・ マクロ経済動向（株式市場・金融市場）、不動産市場動向（賃料・キャップレート）等の調査・分析を踏まえた投資環境の調査・分析に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ その他上記に付随関連する事項
資産投資部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人の組入れ対象となる不動産関連資産の情報収集 ・ 投資法人の組入れ対象となる不動産関連資産のデューデリジェンスに関する事項 ・ 案件情報受付会議に関する事項 ・ 投資法人の組入れ対象となる不動産関連資産の取得手続に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する事項 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項
投資運用企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・ ファンド運用部が所管する投資運用業務全般のサポートに関する事項 ・ 投資法人の運用資産たる運用不動産等の建築、環境、技術関連業務全般に関する事項 ・ 投資法人の運用資産たる運用不動産等の継続鑑定評価書の確認に関する事項 ・ 投資法人の運用資産（又は投資助言対象資産）たる運用不動産等の運用管理のための情報システムの開発・改定・保守に関する事項 ・ 不動産関連資産の取得手続に関する事項 ・ 所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・ 所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・ その他上記に付随関連する事項

組織名称	各組織の業務の概略
NMF運用グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の投資運用に係る業務統括（財務会計部、リサーチ部、資産投資部及び投資運用企画部に指示を出し、その他適宜用いることができる。） ・本投資法人の運用資産の取得、運営管理、処分、財務等の運用戦略の策定 ・本投資法人の投資主名簿の管理に関する事項 ・その他上記に付随関連する事項
ファンドマネジメント部	
ファンドマネジメント課	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の年度事業計画の立案に関する事項 ・本投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況の管理に関する事項 ・本投資法人の適時開示、投資主総会、インベスターリレーションに関する事項 ・本投資法人に係る官公庁・加盟団体との渉外連絡に関する事項 ・本投資法人の投資口発行による資金調達に関する事項 ・所管事項に係る顧客管理に関する事項 ・所管事項に係る顧客情報管理に関する事項 ・所管事項に係るディスクロージャーに関する事項 ・所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・その他本投資法人の管理・運営に係る業務及び事務に関する事項 ・ファンドマネジメント業務全般に関する事項 ・本投資法人のストラクチャー関連契約（資産運用委託契約、資産保管契約、一般事務委託契約等を含むがこれに限らない。）の締結及び改定手続に関する事項 ・その他上記に付随関連する事項 ・運用不動産等の年度事業計画のポートフォリオ全体を通じた取り纏めに関する事項 ・運用不動産等のポートフォリオの構築及び運営戦略に関する事項（主として、オフィスビル、居住用施設、物流施設及び商業施設のいずれにも該当しない不動産関連資産への投資に関する検討に関する事項） ・運用不動産等のポートフォリオ運営業務全般に関する事項 ・その他上記に付随関連する事項
資産運用一部	
運用一課	<ul style="list-style-type: none"> ・運用不動産等（主としてオフィスビルを対象とするが、これに限られず NMF 運用グループ統括部長が当課の所管として指定したものを含む。以下本欄において同じ。）の年度事業計画の立案に関する事項

組織名称	各組織の業務の概略				
	<ul style="list-style-type: none"> ・運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 ・運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・運用不動産等の継続鑑定評価書の取得に関する事項 ・所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・その他上記に付随関連する事項 				
資産運用二部	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td data-bbox="304 539 568 879">運用一課</td> <td data-bbox="568 539 2063 879"> <ul style="list-style-type: none"> ・運用不動産等（主として居住用施設を対象とするが、これに限られず NMF 運用グループ統括部長が当課の所管として指定したものを含む。以下本欄において同じ。）の年度事業計画の立案に関する事項 ・運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 ・運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・運用不動産等の継続鑑定評価書の取得に関する事項 ・所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・その他上記に付随関連する事項 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="304 879 568 1216">運用二課</td> <td data-bbox="568 879 2063 1216"> <ul style="list-style-type: none"> ・運用不動産等（主として物流施設及び商業施設を対象とするが、これに限られず NMF 運用グループ統括部長が当課の所管として指定したものを含む。以下本欄において同じ。）の年度事業計画の立案に関する事項 ・運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 ・運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・運用不動産等の継続鑑定評価書の取得に関する事項 ・所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・その他上記に付随関連する事項 </td> </tr> </table>	運用一課	<ul style="list-style-type: none"> ・運用不動産等（主として居住用施設を対象とするが、これに限られず NMF 運用グループ統括部長が当課の所管として指定したものを含む。以下本欄において同じ。）の年度事業計画の立案に関する事項 ・運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 ・運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・運用不動産等の継続鑑定評価書の取得に関する事項 ・所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・その他上記に付随関連する事項 	運用二課	<ul style="list-style-type: none"> ・運用不動産等（主として物流施設及び商業施設を対象とするが、これに限られず NMF 運用グループ統括部長が当課の所管として指定したものを含む。以下本欄において同じ。）の年度事業計画の立案に関する事項 ・運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 ・運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・運用不動産等の継続鑑定評価書の取得に関する事項 ・所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・その他上記に付随関連する事項
運用一課	<ul style="list-style-type: none"> ・運用不動産等（主として居住用施設を対象とするが、これに限られず NMF 運用グループ統括部長が当課の所管として指定したものを含む。以下本欄において同じ。）の年度事業計画の立案に関する事項 ・運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 ・運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・運用不動産等の継続鑑定評価書の取得に関する事項 ・所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・その他上記に付随関連する事項 				
運用二課	<ul style="list-style-type: none"> ・運用不動産等（主として物流施設及び商業施設を対象とするが、これに限られず NMF 運用グループ統括部長が当課の所管として指定したものを含む。以下本欄において同じ。）の年度事業計画の立案に関する事項 ・運用不動産等の賃貸借、運営管理及び処分等に関する事項 ・運用不動産等の管理委託先及び工事発注先等の推薦、管理、監督に関する事項 ・運用不動産等が信託受益権の場合における信託受託者への追加金銭信託手続に関する事項 ・運用不動産等の継続鑑定評価書の取得に関する事項 ・所管事項に係る帳簿書類・報告書等に関する業務 ・所管事項に係る顧客からの苦情の受付に関する事項 ・その他上記に付随関連する事項 				

(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) 利害関係人等の範囲

(i) 投信法上の利害関係人等

投信法上の利害関係人等とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を指します。

(ii) 社内規程による利害関係者

資産運用会社では、(i)に加え、社内規程である投資委員会規程、コンプライアンス規程及び利害関係者取引規程において、資産運用会社及びその役員等並びにこれらの者や投信法上の利害関係人等がその資産の運用を行っている又は運用若しくは管理に係る助言を行っている相手方についても、投信法上の利害関係人等と同様の取扱いとすることを定めています(投信法第201条の2に従った投資法人の役員会の事前承認に係る手続を除きます。)

(ロ) 利害関係人等との取引制限

(i) コンプライアンス委員会及びコンプライアンス・オフィサー

上記の利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」については、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則を遵守しているか否かの確認を経た上で、コンプライアンス委員会において、審議・検討します。かかる審議・検討の結果、コンプライアンス委員会において、法令・諸規則に照らしてコンプライアンス上の問題がないと判断された場合に限り、当該取引の内容に応じて当該取引についての議案が決裁権限者に申請されるか又は投資委員会に提案され、決裁権限者又は投資委員会の承認が得られた場合に限り、当該取引に係る運用又は助言を行うことができます。但し、当該取引が投信法第201条の2第1項に定める当社が運用を受託する投資法人と当社の利害関係人等との取引に該当する場合は、上記の手続に加え、当該投資法人の役員会の同意を得た後に、当該取引に係る運用を行うことができます。

また、利害関係者取引規程に定める「利害関係者との取引」のうち、「利害関係者との重要な取引」に該当しないものについては、コンプライアンス・オフィサーの承認(なお、コンプライアンス・オフィサーは法令・諸規則を遵守しているか否かを確認し、当該取引を承認するか否かを決定します。)及び当該取引の内容に応じた決裁権限者の承認が得られた場合に限り、当該取引に係る運用又は助言を行うことができます(但し、①当該取引が上場有価証券に係るものであり、かつ、当該取引に係る運用若しくは助言の方針に係る起案事項についてあらかじめコンプライアンス・オフィサーの承認が得られている場合、又は②当該取引が発注金額100万円未満(消費税抜き)の工事発注の場合には、個別の取引に係る運用又は助言を行うにあたりコンプライアンス・オフィサーの承認は不要とします。)。いずれの場合も、コンプライアンス上の問題があると判断された取引については、本投資法人は当該取引を行わない仕組みとなっています。

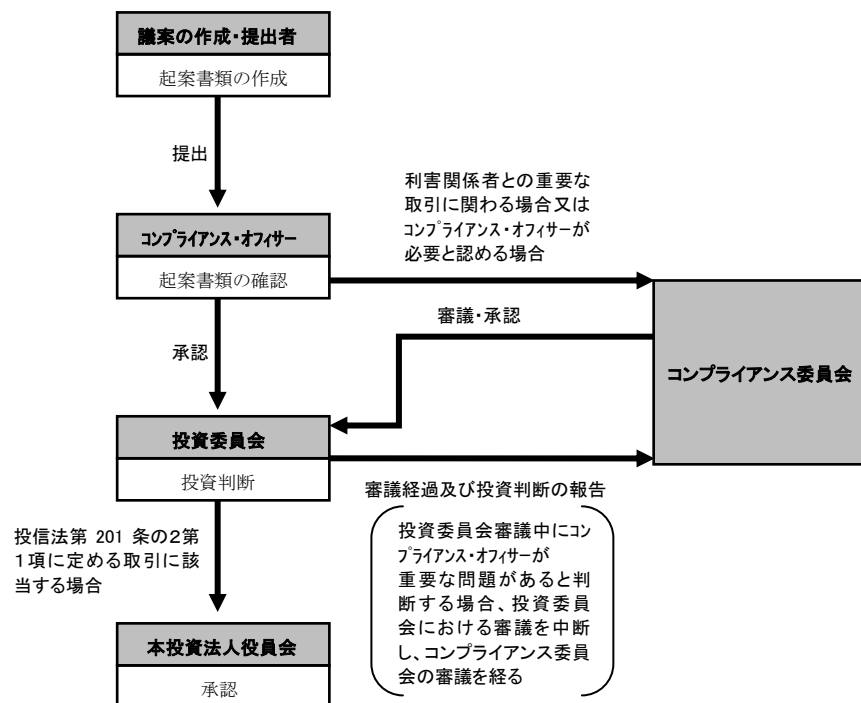
(ii) 物件売買価格

本投資法人が利害関係者から不動産等を取得する場合の取得価格（消費税その他取得に係る費用は除きます。）は、利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当しない不動産鑑定士又は該当する法人に所属しない不動産鑑定士による鑑定評価額（未稼働（開発中）不動産である場合については、その価格は、原則として売買契約締結時まで外部の不動産鑑定士が鑑定手法を適用して求めた価格調査の金額。）を参考としつつ、個別の不動産の状況や市場動向を勘案し、適切・妥当と判断される価格とします。但し、鑑定評価額を超える場合にも、鑑定評価額の110%相当額を上限とします。なお、当該上限が市況に鑑み、適切であるかについて、市況の実勢にあわせて投資委員会において定期的に（年1回）見直すこととし、当該上限について変更した場合は、その理由についても併せて投資主に開示するものとします。但し、変更する場合においても、上限は鑑定評価額の110%相当額を超えないものとします。

また、本投資法人は、利害関係者へ不動産等を売却することがあります。この場合の不動産等の売却価格（消費税その他売却に係る費用は除きます。）は、鑑定評価額を参考としつつ、個別の不動産の状況や市場動向を勘案し、適切・妥当と判断される価格とします。但し、鑑定評価額を下回る場合であっても、鑑定評価額の90%相当額を下限とします。なお、当該下限が市況に鑑み、適切であるかについて、市況の実勢にあわせて投資委員会において定期的に（年1回）見直すこととし、当該下限について変更した場合は、その理由についても併せて投資主に開示するものとします。当該鑑定評価額は、原則として、直近の継続鑑定又はこれがない場合には取得時鑑定によるものとします。但し、変更する場合においても、下限は鑑定評価額の90%相当額を下回らないものとします。

(ハ) 利害関係人等との取引に係る意思決定プロセス

利害関係人等との取引に係る意思決定プロセスは、以下のとおりです。



- 起案部の担当者は、投資委員会に起案を提出する前に、起案書類等をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する確認を受けなければなりません。

- 利害関係者との重要な取引に関わる場合、又はコンプライアンス・オフィサーが必要と認める場合には、コンプライアンス・オフィサーによる上記確認に加え、コンプライアンス委員会の審議及び承認を得なければなりません。

- 投資委員会の審議の経過及び投資判断については全てこれをコンプライアンス委員会に報告し同委員会の審議を経るものとします。

- コンプライアンス・オフィサーが、投資委員会の審議中に法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題があると判断する場合には、投資委員会における審議を中断し、コンプライアンス委員会を開催します。この場合、コンプライアンス委員会において法令・諸規則その他コンプライアンス上の問題がないと認めた場合に限り、投資委員会における審議を再開します。

- 投信法第201条の2第1項に定める本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引については、当該取引に係る運用に先立って、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

(二) 物件情報に関するローテーション・ルール

資産運用会社は本投資法人の他に、投資対象の用途を限定しない総合型の投資法人である NPR の資産運用業務を受託しています。また、資産運用会社は投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、投資信託委託会社、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。）の運用又は投資助言の受託も行っています。

本投資法人は、投資対象の用途を限定しない総合型の投資法人であるため、NPR 及び投資法人以外の不動産ファンド等との取得機会の競合が想定されません。

そこで、NPR や不動産ファンド等との間で競合する取得検討対象物件については、取得検討に関する以下に記載の「ローテーション・ルール」を採用することにより、恣意的な不動産等案件情報の配分を防止することとしています。「ローテーション・ルール」とは、不動産等案件情報を入手した時点で、客観的かつ明確である登記簿記載の「竣工年次」（西暦：以下同じです。）を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施するものであり、原則的な考え方としては、後記のルールに従って NPR との優先検討順位を定めるものとしています。

- ・取得検討対象物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行います。
- ・取得検討対象物件の竣工年次が奇数の場合、NPR が優先して物件の取得検討を行います。

(注) 複数の不動産等案件情報を検討する場合（たとえばバルクセールにおける一括売却の場合等）には、(a)それらのうち過半数の物件の竣工年次が偶数の場合、本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、(b)それらのうち過半数の物件の竣工年次が奇数の場合、NPR が優先して物件の取得検討を行います（偶数・奇数が同数の場合には、最大の公簿面積を有する物件の竣工年次が偶数であれば本投資法人が優先して物件の取得検討を行い、奇数であれば NPR が優先して物件の取得検討を行います。）。また、土地(当該土地上に建物が存する場合に限ります。)のみに係る個別又は複数の不動産等案件情報を検討する場合には、当該土地上の建物の竣工年次に基づき、上記ルールを準用します。上記ルールの適用により優先的に取得検討を行うファンド等が定まらない場合には、コンプライアンス・オフィサーが優先順位の決定を行います。

ローテーション・ルールの採否にかかわらず、NPR との関係では、上場不動産投資法人である本投資法人は、資本市場を通じた公募増資によるエクイティ性資金の調達及び LTV の機動的なコントロールを前提としたデット性資金の調達を基本としており、一方、非上場不動産投資法人である NPR は、適格機関投資家等から私募によりエクイティ性資金を調達し、定常的に LTV を低位に維持するデット性資金の調達を行っていきます。このような資金調達の性質及び財務戦略並びに投資家の志向する投資リターンの違いにより、物件タイプが競合しても、実際に NPR と本投資法人の双方が取得を希望する競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

また、投資法人以外の不動産ファンド等との関係では、ローテーション・ルールにおいて、原則として不動産ファンド等の取得優先順位は本投資法人に

劣後するものと定められており、本投資法人とは競合関係に立たない仕組みが設けられています。

なお、不動産等案件情報のうち、当該物件が共有又は区分所有建物（受益権の準共有等を含みます。）である又はその他の理由によって、いずれかのファンド運用部長が運用又は投資助言を担当するファンド等が他の所有者との間で当該物件の残部の全部又は一部の取得に関して優先交渉権を有している場合には、当該ファンド等を担当するファンド運用部長が優先的に取得検討を行うものとします。

上記ローテーション・ルールの具体的な運用の概要は、次のとおりです。

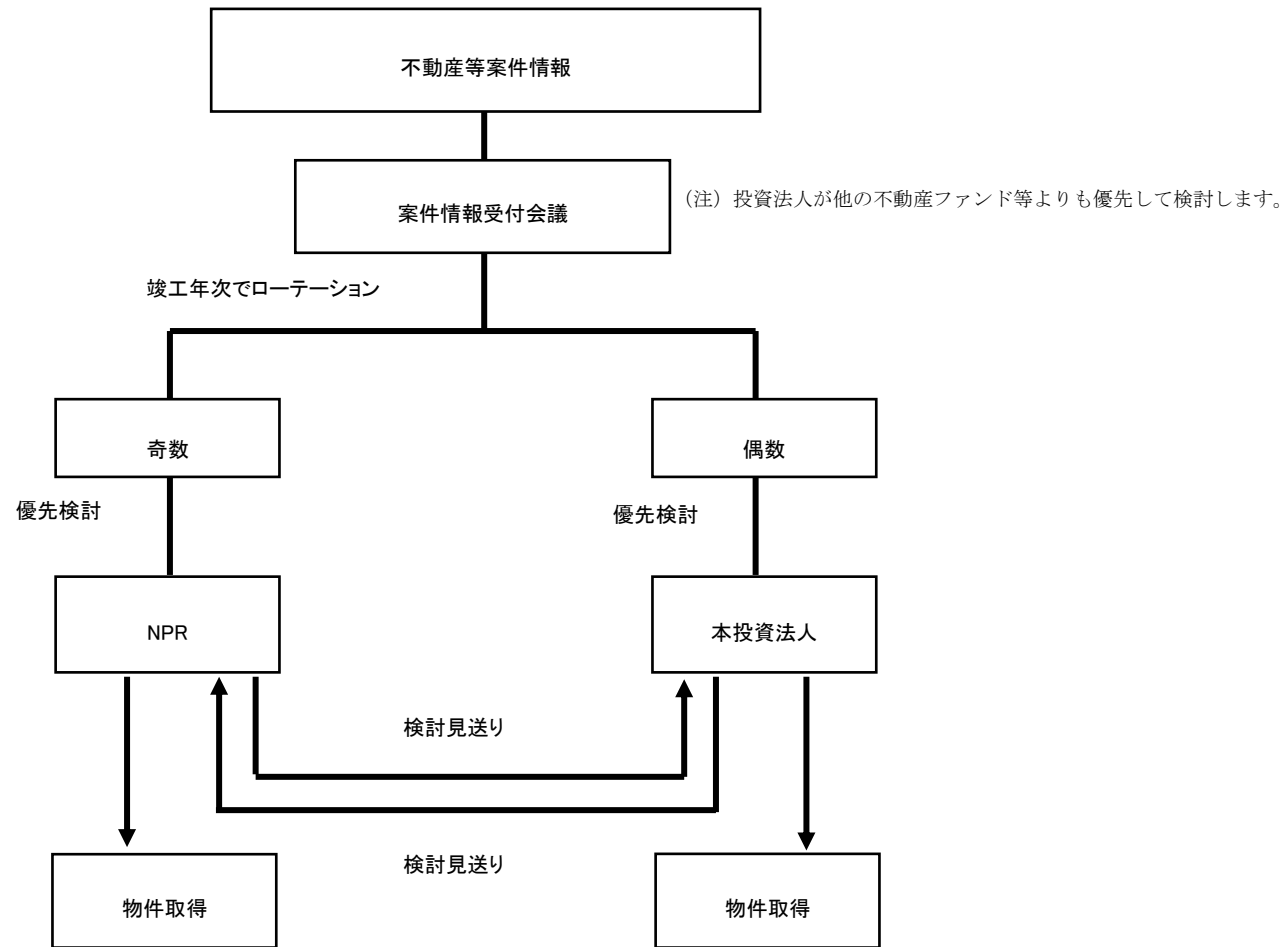
資産運用会社が物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設、宿泊施設その他様々な用途の不動産等に係る案件情報を入手した場合、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものでない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出し、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、当該不動産等案件情報受付票に係る不動産等案件情報が、特定のファンド等との関係においてのみ取得の検討が行われるべき特別案件情報（売却先のファンド等又はその範囲を限定された案件情報、及び特定のファンド等に係るファンド運用部長以外のファンド運用部長が取得検討を行うことが売主若しくは資産運用会社の顧客（潜在的顧客を含みます。）に対する義務に違反し又は売主若しくは資産運用会社の顧客に対する背信的行為にあたる又はあたるおそれのある案件情報をいいます。以下同じです。）に該当すると判断した場合を除き、遅滞なく案件情報受付会議を開催し、当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等を決定します。案件情報受付会議において、各ファンド運用部長は、各々が運用又は投資助言を担当するファンド等の投資方針等を踏まえた初期判定を行うものとします。

本投資法人が優先権を持つ物件の取得について、本投資法人を担当するファンド運用部長（NMF 運用グループ統括部長）が取得検討を辞退する場合、辞退する旨及びその理由を記載した「不動産等案件情報検討辞退書」をコンプライアンス・オフィサーに提出します。この場合、コンプライアンス・オフィサーは取得検討の次順位のファンド運用部長に対して速やかに本投資法人を担当するファンド運用部長の検討結果を通知し、その次順位のファンド運用部長は取得検討を継続するか辞退するかを決定します。当該検討の結果、次順位のファンド運用部長が取得検討を継続し、次順位のファンドが当該不動産等案件情報に係る物件につき相手方から売渡承諾書又はこれと同等の意思表示（以下「売渡承諾書等」といいます。）を受領した場合は、当該ファンド運用部長は売渡承諾書等を受領した旨をコンプライアンス・オフィサーに報告するものとし、報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは、投資委員会の招集を請求しなければならず、同投資委員会で本投資法人が取得を辞退した理由を承認する決議を行います。同投資委員会において承認が得られない場合には、その旨をコンプライアンス・オフィサーが次順位のファンド運用部長に通知し、次順位のファンド運用部長は当該物件の取得検討を継続することはできないものとします。この場合、本投資法人を担当するファンド運用部長は、本投資法人のために当該物件の取得に関して再検討を行います。また、資産運用会社は、本投資法人を担当するファンド運用部長が取得を辞退し、かつ、その次順位以降のファンド等による取得が投資委員会により決議された場合、本投資法人を担当するファンド運用部長は、本投資法人に対して、取得辞退に係る投資委員会の審議及び決議の内容を含む当該不動産等案件情報の検討経緯

及び取得辞退の理由を報告します。

ローテーション・ルールに従い、他のファンド等のファンド運用部長に優先して取得検討を行うことができる期間は、案件情報受付会議を経て優先的に案件情報の検討を行うこととされたファンド等のファンド運用部長が案件情報受付会議において当該物件の取得検討を優先的に行うファンド等のファンド運用部長として決定された日から 10 営業日、又は、優先的に取得検討を行うことができるファンド等のファンド運用部長が取得検討を辞退した旨の通知をコンプライアンス・オフィサーから受領した日から 10 営業日とされています。但し、当該期間中に取得検討を継続する決定をした場合には、以後取得の辞退を表明するまでは、当該ファンド等のファンド運用部長の優先期間は継続します。

(図) ローテーション・ルールの概要



(ホ) 委員会の概要

組織名称	各組織の業務の概略	開催・決議要件
<p>コンプライアンス委員会</p> <p>委員長： コンプライアンス・オフィサー</p> <p>委員： 委員長が指名した外部専門家</p>	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス規程の改廃 ・ コンプライアンス・マニュアルの策定・改定 ・ コンプライアンス・プログラムの策定・改定 ・ 利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の承認 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、資産運用会社の業務に関する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対応 ・ コンプライアンス・オフィサーからの要請に基づく、投資委員会による審議に際して、その審議中の手続経過における法令・諸規則の遵守状況その他コンプライアンス上の重要な問題に対する対応 ・ 上記各号に準ずるコンプライアンス上の重要な事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンプライアンス・オフィサーが必要と認める、利害関係者取引規程に定める利害関係者との間で実施した取引（コンプライアンス委員会決議事項を除く。）の状況 ・ 主要法令の制定改廃の動向 ・ 制度・ルール等に対応するために改善を要する事例の発生及び講じた措置 ・ コンプライアンス・プログラムの進捗及び達成状況 ・ 各部門の所管事項に関するコンプライアンスに関し報告が必要と認められる事項 	<p>(開催要件)</p> <p>原則3ヶ月に1回、委員長が招集し開催する。ただし、必要のあるときは随時開催することができる。</p> <p>(決議要件)</p> <p>決議の対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上の賛成により採択される。</p>

組織名称	各組織の業務の概略	開催・決議要件
<p>投資委員会</p> <p>委員長： 最高戦略責任者 委員： その他の執行役員（ファンド運用部長又はNMF運用グループ内に設置される各部の部長を兼ねる執行役員は除く） コンプライアンス・オフィサー</p>	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ファンド運用に係るマニュアル等（業務手順書を除く。）の改廃 ・ ファンド等のための投資運用、機関運営に関する重要事項（以下に掲げるものを含むがこれに限られない。）の決定及び重要な変更 <ul style="list-style-type: none"> a. 運用資産の取得又は処分等（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） b. ファンド等の年度事業計画及び決算（なお、ファンド等が自ら又は子ファンド等を通じて保有する不動産等に係る個別の不動産等毎の年度事業計画、並びに当該子ファンド等の年度事業計画及び決算を除く。） c. ファンド等の資金調達 d. その他投資、運用、機関運営、インベスターズ・リレーションに関する重要事項（信託受益者指図代理人としての指図権の行使を含む。） ・ 案件情報取扱規程に定める案件情報を入手した場合における優先検討ファンド等が取得検討を辞退し、かつ次順位以降のファンド等が取得検討を継続する場合における優先検討ファンド等による取得検討辞退理由の審議 ・ 上記に準ずる重要な事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 委員長が必要と判断した投資法人の運用資産の運用状況、ポートフォリオ及び財務状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項 	<p>（開催要件）</p> <p>原則毎週1回、委員長が招集し開催する。ただし、必要のあるときは随時開催することができる。</p> <p>（決議要件）</p> <p>決議対象となる議案について議決権を有する委員の全員一致により採択される。</p>

組織名称	各組織の業務の概略	開催・決議要件
<p>リスク管理委員会</p> <p>委員長： コンプライアンス部担当執行役員</p> <p>委員： コンプライアンス部管掌執行役員 コンプライアンス・オフィサー 企画部長 営業部長 投資運用企画部長 資産投資部長 各ファンド運用部長 財務会計部長 委員長が指名した外部専門家</p>	<p>以下に掲げる各事項の決議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理規程及びリスク管理マニュアルの策定・改廃 ・ リスク管理に関する年間計画（各部門において追加リスク対策が必要であると判断したリスク項目、対応案、対応期限等）の策定・変更 ・ その他委員長が必要と判断した事項 <p>以下に掲げる各報告事項の審議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リスク管理に関する年間計画の進捗状況 ・ 重大なリスクへの対応状況 ・ その他委員長が必要と判断した事項 	<p>（開催要件）</p> <p>3ヶ月に1回以上、委員長が招集し開催する。ただし、必要のあるときは随時開催することができる。</p> <p>（決議要件）</p> <p>決議対象となる審議事項にかかる議案について議決権を有する委員の議決権の3分の2以上の賛成により採択される。</p>

(へ) 内部統制の仕組み

- (i) 当社は、投資委員会規程を定めてその顧客であるファンド等のための投資運用、投資助言、機関運営に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っている他、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めています。
- (ii) 当社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル及び利害関係者取引規程を定めて、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会による利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」の審議及び承認を行い、これによって、法令違反のリスク、利益相反のリスクの防止に努めています。
- (iii) 当社は、リスク管理規程を定めて、リスクの管理、モニタリング等の手法を具体的に定め、適切なリスク管理体制を確保するように努めているほか、リスク管理委員会が行うリスク管理に関する組織体制及び規程等の制定・改廃の協議・検討及びリスクのモニタリング等を通じて、当社のリスク管理の徹底に努めています。
- (iv) 当社は、内部者取引管理規程を定めて、役員及び従業員によるインサイダー取引の防止に努めています。
- (v) 当社は、内部監査規程を定めて、内部監査の実施により、当社の業務全般を適法性及び合理性等の観点から調査及び検討し、内在するリスク及びリスク管理の状況等の評価を行い、その結果に基づく情報の提供と改善への助言及び提案等を通じて、会社財産及び運用資産の保全並びに経営活動の適正化等を図ることに努めています。

② 運用体制の採用理由

(イ) 利害関係人等との取引に関する社内規程の有効性

利害関係者取引規程に定める「利害関係者との重要な取引」（物件取得や業務委託等）に際しては、資産運用会社において以下の手続き等を取引の条件として定めています。

- ・外部の専門家を含むコンプライアンス委員会による、取引の妥当性に関する事前審議及び承認
- ・投信法第 201 条の 2 第 1 項に定める投資法人と資産運用会社の利害関係人等との取引については、当該投資法人の役員会の事前承認
- ・意思決定に係る投資委員会の審議状況及び投資判断に関する、コンプライアンス委員会への事後審議
- ・物件の取得価格は原則として外部の鑑定機関による鑑定評価額を参考としつつ、個別の不動産の状況や市場動向を勘案し、適切・妥当と判断される価格とする（但し、取得価格については鑑定評価額の 110%相当額を上限とし、売却価格については鑑定評価額の 90%相当額を下限とします。）等の内部規則の遵守

資産運用会社では、上記の手続きを含めて利害関係人等との取引の透明性向上及び当該手続きの厳格な運用に努めています。

(ロ) スポンサーと資産運用会社との関係

当社の株主は野村不動産ホールディングス株式会社です。当社の取締役会は常勤取締役 7 名、常勤監査役 2 名、非常勤監査役 1 名により構成されており、いずれも野村不動産グループ関係者です。

当社の組織上、取締役会は資産運用会社の経営の基本的かつ重要な事項について意思決定を行う機関であり、投資法人の資産の投資・運用・助言に係る重要事項は全て投資委員会において決定されます。本投資法人とスポンサーである野村不動産グループとの取引については、コンプライアンス委員会が、法令上の問題点の有無の他、資産運用又は投資助言の受託者としての責務を遵守しているか否かを、当該取引についての議案が投資委員会に提出される前に審議・検討することとし、これにより野村不動産グループと本投資法人との利益相反による不公正・不透明な取引の防止を図っています。

(ハ) コンプライアンス・オフィサー及び独立の第三者によるチェック体制

コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを委員長とし、委員は委員長が指名した社外の専門家から構成されます。当社は、他のグループ、部、室又は課に対する法令遵守に係る社内牽制機能の実効性確保のため、常設のコンプライアンス担当部門として各ファンド等に共通のコンプライアンス部を設置しており、その部長がコンプライアンス・オフィサーに指名されます。当社におけるコンプライアンス責任者であり、コンプライアンスに精通するコンプライアンス・オフィサーは、本投資法人の資産運用における業務執行が法令・諸規則に基づいていることを常に監視します。

また、現在、コンプライアンス委員会の委員には、社外の弁護士（2 名）が指名されており、社外委員として委員会に出席します。いずれも当社及びスポ

ンサー企業グループと利害関係のない第三者です。当社には、このようなコンプライアンスに精通した独立の第三者によるチェック体制があるため、コンプライアンスの遵守の実効性が確保されると考えています。

(二) コンプライアンス・オフィサー及び社外委員の氏名・略歴等

2018年5月31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
執行役員 コンプライアンス部長嘱託 (コンプライアンス・オフィサー) (常勤)	川西 伸明	1989年4月 野村不動産株式会社 入社 1991年4月 同社 野村ホーム事業本部総務部 2001年4月 同社 総務部 2010年10月 野村不動産インベストメント・マネジメント株式会社 法務コンプライアンス部 2011年10月 野村不動産投資顧問株式会社 コンプライアンス部長 (コンプライアンス・オフィサー) 2016年4月 同社 執行役員コンプライアンス部長嘱託 (コンプライアンス・オフィサー) (現職)	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) 野村不動産株式会社

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
社外委員 (コンプライアンス委員)	遠藤 美光	1982年4月 千葉大学法経学部助教授 1994年2月 同 教授 2002年4月 司法試験第二次試験考査委員 (商法) 2003年8月 野村不動産投信株式会社 (現野村不動産投資顧問株式会社) コンプライアンス委員会 社外委員 (現職) 2004年4月 千葉大学大学院専門法務研究科教授 千葉大学附属図書館長 2006年4月 千葉大学大学院専門法務研究科長 2009年8月 東京海上不動産投資顧問株式会社 (現東京海上アセットマネジメント株式会社) コンプライアンス委員会 社外委員 (現職) 2011年4月 弁護士登録 (東京弁護士会) (現職) 2014年4月 カルビー株式会社コンプライアンス・リスク諮問委員会 社外委員 (現職) 2017年4月 千葉大学大学院専門法務研究科名誉教授 (至現在)	(兼任・兼職の状況) 左記の通り (出向の状況) 該当ありません
社外委員 (コンプライアンス委員)	安田 和弘	1998年4月 弁護士登録 (第一東京弁護士会) 2000年10月 金融庁検査部 (現 検査局) 2001年7月 堀 裕 法律事務所勤務 (現 堀総合法律事務所) 2003年8月 野村不動産投信株式会社 (現野村不動産投資顧問株式会社) コンプライアンス委員会 社外委員 (現職) 2010年11月 公益財団法人渋沢栄一記念財団監事 (現職) 2011年3月 農林漁業保険審査会委員 2015年4月 農漁業保険審査会委員 漁船再保険部会部会長代理 (現職) 2015年9月 レオス・キャピタルワークス株式会社監査役 (現職)	(兼任・兼職の状況) 左記の通り (出向の状況) 該当ありません

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 特定資産の売買取引等の状況

第5期（自 2017年9月1日 至 2018年2月28日）における利害関係人等との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	16,510,000 千円	23,480,000 千円
	うち利害関係人等からの買付額 11,410,000 千円 (69.1%)	うち利害関係人等への売付額 18,000,000 千円 (76.7%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	11,410,000 千円 (100.0%)	18,000,000 千円 (100.0%)

(注) 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条に定める利害関係人等その他の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号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下、「3. スポンサー関係者等との取引等」において同じです。

② 支払手数料等の金額

第5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	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	1,592,435千円	野村不動産株式会社	8,545千円	0.5%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,163,009千円	73.0%
		株式会社ジオ・アカマツ	1,059千円	0.1%
プロパティ・ マネジメント報酬	888,375千円	野村不動産株式会社	321,597千円	36.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	312,116千円	35.1%
		株式会社ジオ・アカマツ	92,849千円	10.5%
水道光熱費	1,784,615千円	野村不動産パートナーズ株式会社	18,527千円	1.0%
		NFパワーサービス株式会社	83,136千円	4.7%
その他費用	1,071,669千円	野村不動産株式会社	30,704千円	2.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	101,800千円	9.5%
		株式会社ジオ・アカマツ	195千円	0.0%
		株式会社プライムクロス	1,144千円	0.1%
その他営業費用	374,816千円	野村不動産株式会社	20千円	0.0%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,570千円	0.4%
		株式会社ジオ・アカマツ	173千円	0.0%

(注) 上記の支払手数料等以外に、第5期中に利害関係人等へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村不動産株式会社	26,414千円
野村不動産パートナーズ株式会社	1,293,041千円
株式会社ジオ・アカマツ	9,114千円
野村不動産アメニティサービス株式会社	55千円
野村不動産リフォーム株式会社	12,088千円

③ 賃貸借取引の状況

5 期末（2018 年 2 月 28 日）時点における利害関係人等との賃貸借取引の状況は以下のとおりです。

テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	年間賃料収入 (百万円) (注2)	取引総額に 占める割合 (%) (注3)
野村不動産パートナーズ株式会社	新宿野村ビル	1,021.25	117	0.2
	野村不動産四ツ橋ビル	1,024.91	52	0.1
	プラウドフラット白金高輪 他115物件合計	198,702.26	9,188	17.1
野村不動産株式会社	新宿野村ビル	6,625.91	762	1.2
	NMF横浜西口ビル	94.83	5	0.0
	野村不動産四ツ橋ビル	1,369.84	73	0.1
野村不動産ライフ&スポーツ株式会社	メガロス神奈川店	6,217.85	78	0.1
野村不動産 アーバンネット株式会 社	新宿野村ビル	1,740.51	181	0.3
	NMF五反田駅前ビル	198.90	13	0.0
	NMF吉祥寺本町ビル	269.37	16	0.0
	NMF川崎東口ビル	216.54	11	0.0
	NMF横浜西口ビル	373.27	22	0.0
	野村不動産西梅田ビル	404.41	24	0.0
株式会社ジオ・アカマツ	野村不動産四ツ橋ビル	357.06	13	0.0
野村アメニティサービ ス株式会社	野村不動産四ツ橋ビル	80.01	3	0.0

(注1)「賃貸面積」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、

マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。)を記載しています。なお、新宿野村ビルについては建物全体の賃貸面積に第5期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。

(注2)「年間賃料収入」は、個々の資産において、実際にエンドテナントとの間で締結されている、2018年2月末日現在において有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費(賃貸借契約上、共用部分等を賃借している場合には当該面積を含み、賃料に駐車場使用料相当分が含まれる場合には、当該駐車場使用料相当分を含みます。また、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分についてはマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいてい)の合計を12倍した金額(百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表では当該免除期間は考慮せず、当該免除期間終了直後の1ヶ月分の賃料及び共益費に基づき算出しています。

(注3) 小数点第2位を四捨五入しています。

④ 商標ライセンス契約の状況

契約先	取引内容	報酬	取引総額に占める割合
野村不動産投資顧問株式会社 野村不動産株式会社	投資法人の商号、ロゴ及び保有する物件の名称等を使用するための使用許諾	(注)	-

(注) 商標使用料は無償とされています。

(2) 物件取得等の状況

※ ① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者 (譲渡先)	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	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
PMO 新日本橋 (東京都中央区 日本橋本町四丁)	③当該物件の立地、商品性、これまでの稼働状況等を総合的に鑑み、中長期の安定した収益の確保が見込めると判断したことから取得することとしました。取得価	①野村不動産株式会社 ②資産運用会社の100%出資親会社である野村不動産ホールディングス株式会社の100%子会社	なし	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者 (譲渡先)	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
目3番6号)	格は鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると判断しています。	③投資運用目的で開発		
	4,440百万円			
	2017年9月			
PMO 平河町 (東京都千代田区平河町二丁目7番3号)	③当該物件の立地、商品性、これまでの稼働状況等を総合的に鑑み、中長期の安定した収益の確保が見込めると判断したことから取得することとしました。取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると判断しています。	①野村不動産株式会社 ②資産運用会社の100%出資親会社である野村不動産ホールディングス株式会社の100%子会社 ③投資運用目的で開発	なし	
	3,410百万円			
	2017年9月			
GEMS 大門(東京都港区大門一丁目15番3号)	③当該物件の立地、商品性、これまでの稼働状況等を総合的に鑑み、中長期の安定した収益の確保が見込めると判断したことから取得することとしました。取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると判断しています。	①野村不動産株式会社 ②資産運用会社の100%出資親会社である野村不動産ホールディングス株式会社の100%子会社 ③投資運用目的で開発	なし	
	2,060百万円			
	2017年9月			
GEMS 神田 (東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号)	③当該物件の立地、商品性、これまでの稼働状況等を総合的に鑑み、中長期の安定した収益の確保が見込めると判断したことから取得することとしました。取得価格は鑑定評価額以下であり、妥当	①野村不動産株式会社 ②資産運用会社の100%出資親会社である野村不動産ホールディングス株式会社の100%子会社 ③投資運用目的で取得	なし	

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者 (譲渡先)	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	な価格であると判断しています。			
	1,500 百万円			
	2017 年 9 月			
Morisia 津田沼 (千葉県習志野 市谷津一丁目 16 番 1 号)	③当該物件は、優れた立地に所在するものの、築年数が経過していることから、譲渡により本投資法人のポートフォリオの質的向上に資すること、またスポンサーへ譲渡することにより再開後の取得機会が得られることから、野村不動産株式会社へ譲渡しました。なお、当該物件は 2015 年 10 月に旧野村不動産マスターファンド投資法人から 16,600 百万円で承継したものであり、鑑定評価額以上であることから譲渡価格は妥当なものと考えております。	①野村不動産株式会社 ②資産運用会社の 100%出資親会社である野村不動産ホールディングス株式会社の 100%子会社 ③投資運用目的で取得		
	18,000 百万円			
	2017 年 9 月			

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2018年5月31日現在）

<不動産鑑定機関の選定方針>

金融機関・REIT等からの受託を始めとした幅広い不動産鑑定評価実績を有することに加え、その鑑定手法等を総合的に評価し、選定します。具体的に新規案件を依頼する場合には、数社にヒアリングを行い、入札案件において他の応札者から既に鑑定依頼を受けている鑑定会社や、業務過多によりスケジュール的に対応不可能である鑑定会社を除外し、対象物件の立地エリアに精通しているか否かなど物件毎の適性も考慮のうえ、最終決定します。

<不動産鑑定機関の概要>

2018年2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
麹町ミレニアムガーデン 他 83 物件	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区海岸一丁目 目目 2 番 3 号	261 名	金融機関・REIT等から幅広い受託実績を有しており、豊富な事例・データ及び複数鑑定士による相互チェック等に基づく適正な鑑定を行っている点を評価しました。
新宿野村ビル 他 35 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	72 名	金融機関・REIT等から幅広い受託実績を有しており、豊富な事例・データ及び複数鑑定士による相互チェック等に基づく適正な鑑定を行っている点を評価しました。
日本電気本社ビル 他 76 物件	大和不動産鑑定 株式会社	大阪府大阪市西区西 本町一丁目 4 番 1 号	108 名	金融機関・REIT等から幅広い受託実績を有しており、豊富な事例・データ及び複数鑑定士による相互チェック等に基づく適正な鑑定を行っている点を評価しました。
ユニバーサル・シティウォーク大阪 他 45 物件	日本ヴァリュアーズ 株式会社	東京都千代田区富士 見二丁目 4 番 3 号	17 名	金融機関・REIT等から幅広い受託実績を有しており、豊富な事例・データ及び複数鑑定士による相互チェック等に基づく適正な鑑定を行っている点を評価しました。

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
川口領家ロジスティクスセンター 他3物件	JLL 森井鑑定株式会社 (注)	東京都中央区日本橋 茅場町一丁目8番3号	25名	金融機関・REIT等から幅広い受託実績を有しており、豊富な事例・データ等に基づく適正な鑑定を行っている点を評価しました。
西新宿昭和ビル 他1物件	株式会社鑑定法人 エイ・スクエア	東京都中央区日本橋 室町四丁目3番15号	7名	金融機関・REIT等から幅広い受託実績を有しており、豊富な事例・データ等に基づく適正な鑑定を行っている点を評価しました。
プライムアーバン勝どき 他21物件	株式会社 中央不動産鑑定所	東京都中央区日本橋3 丁目5番14号	22名	官公庁・金融機関・REIT等から幅広い受託実績を有しており、豊富な事例・データ等に基づく適正な鑑定を行っている点を評価しました。

(注) 第5期末時点での名称は「森井総合鑑定株式会社」ですが、2018年4月1日付で「JLL 森井鑑定株式会社」へ変更しています。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要 (2018年5月31日現在)

<エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針>

デューディリジェンス及びエンジニアリング・レポート作成の受託実績並びに社会的信用力等を総合的に評価し、選定します。具体的に新規案件を依頼する場合には、数社にヒアリングを行い、入札案件において他の応札者から既に依頼を受けている会社や、業務過多によりスケジュール的に対応不可能である会社を除外し、最終決定します。

<エンジニアリング・レポート作成機関の概要>

2018年2月28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
麹町ミレニアムガーデン 他 56 物件	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	リスクマネジメントに係る各種コンサルティング・調査研究業務	多くの調査研究業務の受託実績があり、建物劣化診断、建築法規の遵法性、修繕・更新費の算出、環境リスク評価等に精通した人的・組織的基盤が確立しており、業務処理能力が優れている点を評価しました。
新宿野村ビル 他 103 物件	清水建設株式会社	東京都中央区 京橋二丁目 16 番 1 号	総合建設業	大手総合建設会社であり、豊富なデューディリジェンス受託実績を有し、建物劣化診断、建築法規の遵法性、修繕・更新費の算出、環境リスク評価等に精通した人的・組織的基盤が確立しており、業務処理能力が優れている点を評価しました。
Landport 柏沼南Ⅱ 他 43 物件	株式会社東京建築検査機構	東京都中央区日本橋富沢町 10 番 16 号	建築基準法に基づく指定確認検査業務等	建築基準法に基づく指定確認検査機関であり、豊富なデューディリジェンス受託実績を有しています。建物劣化診断、建築法規の遵法性、修繕・更新費の算出、環境リスク評価等に精通した人的・組織的基盤が確立しており、業務処理能力が優れている点を評価しました。
日本電気本社ビル 他 49 物件	株式会社竹中工務店	大阪府大阪市中央区本町四丁目 1 番 13 号	総合建設業	大手総合建設会社であり、豊富なデューディリジェンス受託実績を有する。建物劣化診断、建築法規の遵法性、修繕・更新費の算出、環境リスク評価等に精通した人的・組織的基盤が確立しており、業務処理能力が優れている点を評価した。

(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・決算スケジュール

- 2月・8月：決算月
- 4月・10月：決算発表（決算短信公表）、決算説明会開催
- 5月・11月：資産運用報告を各期末投資主へ発送、有価証券報告書提出

② 情報開示を通じたIR活動方針・活動状況

本投資法人に係る情報開示に際しては、法令・諸規則の要請する内容及び様式に従って、迅速かつ正確な開示を行います。また、情報の透明性及びわかり易さに配慮し、ウェブサイト等を活用するなどして、法定開示以外の内容又は方法での情報の開示も積極的に実施します。

<法令及び株式会社東京証券取引所が定める有価証券上場規程等で要請される情報開示>

以下の主な書類又は情報については関係機関に公表・提出した後、速やかに本投資法人のホームページに掲載します。

- ・ 有価証券届出書
- ・ 有価証券報告書
- ・ 臨時報告書
- ・ 決算短信及び運用状況の予想
- ・ 決算説明会資料
- ・ 資産運用報告
- ・ プレスリリース

<その他ホームページを活用した主な情報開示>

- ・ 保有物件に関する情報（物件概要等）
- ・ 月次稼働率等
- ・ 借入金・投資法人債・出資金等財務の状況
- ・ 決算説明会の音声配信
- ・ 海外投資家向けアニュアルレポートの掲載

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針（平成19年6月19日犯罪対策閣僚会議幹事会申合せ）」を踏まえ、反社会的勢力に断固たる態度で対応し、関係を遮断するため、反社会的勢力に対する基本方針を次のとおり定めており、この基本方針の実効性を担保するため、反社会的勢力による被害を防止するための社内規程を定めることにより、反社会的勢力に対する対応体制を整備しています。

- ① 反社会的勢力による不当要求に対しては、組織として対応し、断固として拒絶します。
- ② 反社会的勢力への対応に際し、適切な助言、協力を得ることができるよう、平素より外部専門機関との連携強化を図ります。
- ③ 反社会的勢力排除に向けた社会的責任及び反社会的勢力による苦情・相談を装った圧力等からの企業防衛の重要性を十分認識し、反社会的勢力との関係遮断を重視した業務運営を行います。
- ④ 反社会的勢力による苦情・相談を装った圧力等、不当要求があった場合には、法的対抗措置を講じる等、断固たる態度で対応を行います。
- ⑤ 反社会的勢力に対しては、いかなる理由であれ、資金提供及び不適切・異例な便宜供与は行いません。
- ⑥ 資産運用会社は、基本方針を社内に周知するとともに、当該基本方針又はその概要を公表するものとします。

(注) 外部専門機関とは、警察、弁護士、暴力追放運動推進センター等、反社会的勢力への対応を専門に行う機関をいいます。