

平成 25 年 9 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号
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 登張 信實
(コード番号 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 村上 公成
問合せ先 取締役財務本部長 野原 聡史
(TEL. 03-3246-3677)

不動産管理委託契約の一部変更に関するお知らせ

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。）は、本日、マスター・プロパティ・マネジメント会社である三井不動産住宅リース株式会社（以下「MFHL」といいます。）との間で締結済の不動産管理委託契約のうち、平成 25 年 2 月期以前に取得し保有する 79 物件（芝浦アイランドエアタワーを除きます。）について、管理報酬の変更に関する覚書を締結することを決定しましたのでお知らせいたします。

1. 変更の趣旨及び概要

現行のプロパティ・マネジメント業務委託費（以下「PMフィー」といいます。）は、本投資法人の賃貸事業収入に連動する部分と、テナントの新規成約及び契約更新等にかかる業務に伴い発生する部分からなるため、例えば解約・成約件数が集中的に増加する期においては、投資法人の賃貸事業利益が減少する一方で、PMフィーが増加することがあり、投資法人の賃貸事業利益とPMフィーの動向が、必ずしも連動しないといった事象が想定されました。

そこで、投資法人の賃貸事業利益と連動するPMフィー体系を導入すべく、MFHLと協議を進めてまいりましたが、今般、平成 25 年 11 月 1 日より従来のPMフィー体系を変更し、賃貸事業収入及び賃貸事業利益（PMフィー、償却費及び公租公課等を除く）に連動したPMフィー体系に変更することで合意に至りました。

これにより、投資法人の賃貸事業利益とPMフィーの動向が連動することとなり、投資主価値の最大化を目指すという本投資法人の基本方針をMFHLとこれまで以上に強く共有し、更なる運営力の向上及び三井不動産グループのバリューチェーンの強化・活用が期待できると考えております。

なお、MFHLは利害関係人等（注）に該当するため、利害関係人等との取引に関する本投資法人の資産運用にかかる自主ルールに従い、本件覚書の締結に関して、資産運用会社のコンプライアンス委員会による審議及び承認と投資委員会による審議及び決定を経ております。

（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 条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等を行います。

2. 今後の見通し

本変更が、平成 26 年 2 月期（平成 25 年 9 月 1 日～平成 26 年 2 月 28 日）における本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以 上

* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.naf-r.jp>

(参考)

■PMフィー計算体系の変更イメージ

※ PMフィーとは、マスターPM会社である三井不動産住宅リースに対して支払うプロパティ・マネジメント業務委託費を指し、建物管理委託費は含みません。



三井不動産グループのバリューチェーン強化

- ・投資主価値の最大化という目的をマスターPM会社である三井不動産住宅リースとこれまで以上に強く共有
- ・更なる運営力の向上及び三井不動産グループのバリューチェーンの強化・活用に期待

(*1) 第14期末保有の79物件(芝浦アイランドエアタワーを除く)を対象とし、平成25年11月1日より変更します。

(*2) 賃貸事業利益からPMフィー、減価償却費及び公租公課等を除いたものを指します。