

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 登張 信實

(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 伊倉 健之

問合せ先 T E L . 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（C C O）を選任し、かつ、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（C C O）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（C E O）、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（C C O）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します。

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（C E O）、取締役投資本部長（C I O）及び取締役財務本部長（C F O）が議決権を有し、委員全員の出席と賛成により決しますが、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（C C O）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（C C O）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チーム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

(平成27年2月28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) (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	—	112,103	24.29
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	—	33,349	7.22
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	—	25,523	5.53
野村信託銀行株式会社(投信口)	—	21,846	4.73
三井不動産株式会社	本資産運用会社の親会社、本資産運用会社と「不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約」を締結	15,600	3.38
株式会社中国銀行	—	8,940	1.93
みずほ信託銀行株式会社	—	7,621	1.65
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	—	7,402	1.60
三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、資産保管会社	7,200	1.56
メットライフ生命保険株式会社	—	6,994	1.51
合計		246,578	53.43

(注) 比率とは、発行済投資口数の総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

(平成27年 5月29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、本資産運用会社と「不動産情報・アドバイザーサービス提供に関する契約」を締結	6,000	100.0
合計		6,000	100.0

(注) 発行済株式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18期 有価証券報告書 (平成27年5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」をご参照ください。

#### (4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

本投資法人は、賃貸住宅及び将来取得する賃貸住宅に関するマスターリース及びプロパティ・マネジメント業務を、原則として三井不動産住宅リース株式会社に一括委託する方針です。本書の日付時点において、芝浦アイランドエアタワー以外の賃貸住宅に関する上記業務を三井不動産住宅リース株式会社に一括委託しています。物件の管理・運営に関するデータを三井不動産住宅リース株式会社が一元管理することで業務遂行の確実性の向上と効率化を図ります。

#### (4) - 3 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。

### (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

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102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、本資産運用会社
主な業務内容	<p>本資産運用会社は三井不動産に対して資産運用ガイドラインのうち取得ガイドラインを予め開示します。</p> <p><b>&lt;三井不動産が保有・開発する不動産等の情報の提供&gt;</b></p> <p>三井不動産アコモデーション事業本部が所管し、保有又は開発する売却予定の不動産等で資産運用ガイドラインに合致する不動産等を売却するため、第三者に対して情報の提供その他取得の勧誘を行おうとする場合、当該行為を開始するより前または遅くとも同時に、三井不動産は、権利関係者等の同意等を理由とする止むを得ない事情がある場合等を除き、本資産運用会社に対して当該売却予定不動産等に関する情報を通知することとします。</p> <p>これを受けて本資産運用会社が当該売却予定不動産等の購入を検討する意向を三井不動産に書面にて示した場合、三井不動産は、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><b>&lt;第三者の不動産売却情報の提供&gt;</b></p> <p>三井不動産は、取得源と取得経路を問わず、三井不動産アコモデーション事業本部が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である場合には、権利関係者等の同意等を理由とする止むを得ない事情がある場合や、開発及び保有を目的として三井不動産自身が直接取得する意向がある場合等を除き、原則としてこれを本資産運用会社に通知することとします。</p> <p><b>&lt;不動産運用情報の提供&gt;</b></p> <p>三井不動産アコモデーション事業本部が所管する不動産運用情報（注）のうち、本資産運用会社が必要と判断し、三井不動産が提供することに同意したものは本資産運用会社の要請に応じて少なくとも年に1回、書面により本資産運用会社に報告するものとしています。</p> <p>（注）ここに「不動産運用情報」とは、以下の情報を指します。</p> <p>(a) 中長期的な賃貸住宅の市場環境の動向に関して、三井不動産が認識する定性的見解（日本経済の動向、人口動態、住宅ストック動向等を踏まえたものも含まれるが、それに限らず中長期的な賃貸住宅の市場環境の動向についての定性的見解全般を含むが、これに限られない。）</p> <p>(b) 短期的な賃貸住宅の市場環境の動向に関して、三井不動産が認識する定性的見解（賃貸住宅の新規供給動向（不動産等概要、賃料水準及び初期リーシング状況に関する情報を含む。）、個別賃貸住宅の募集成約事例、エリアマーケティング調査、他の不動産投資法人の財務データ及び個別不動産等の収支データ等、賃貸住宅市場の動向（空室率及び賃料トレンドに関する情報等）も含まれるが、これに限られない。）</p> <p>(c) 過去及び現時点までの賃貸住宅の市場環境の状況に関して、三井不動産が保持する定量的データ（三井不動産及び本投資法人が保有する賃貸住宅のレントロール情報及び成約・解約情報及びそれに関連する諸費用等の付帯情報等が含まれるが、これに限らない。）</p> <p>(d) その他本資産運用会社が随時依頼する上記各号に関連し又は付随する事項</p> <p><b>&lt;アドバイザーサービスの提供&gt;</b></p> <p>三井不動産の不動産等の運用に関する知識及びノウハウ等を活用することにより、本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた資産運用業務をより効率的に行うこと並びにそれにより本投資法人及びその投資家の利益を図ることを目的として、三井不動産は、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（ただし、如何なる場合でも投資助言は含まれないものとします。）の提供を行います。</p> <p>かかる技術的な助言には、以下の内容が含まれます。</p> <p>(a) 当該不動産等の管理に関して、建物設備の日常メンテナンス計画及び長期修繕計画の立案または実施を行う際の技術的アドバイスの提供及び検討補助（計画立案または実施につき、本投資法人の支出が予定される金額の概算査定を含みます。）</p> <p>(b) 当該不動産等の管理に関して、小修繕・更新工事及び定期点検・設備機器リコール対応の計画立案または実施する際の技術的アドバイスの提供及び検討補助（計画立案または実施につき、本投資法人の支出が発生する発注金額の詳細査定を含みます。）</p>

	(c) 当該不動産等の管理に関して、大規模修繕工事の計画立案または実施についての技術的アドバイスの提供及び検討補助等（計画立案または実施につき、本投資法人の支出が予定されるまたは発生する金額の概算査定または詳細査定を含みます。）
報酬	本資産運用会社は、三井不動産に本契約にかかる報酬を別途協議の上支払います。
期間	本契約の期間満了日は平成24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（平成17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、本契約は更新されています。
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、三井不動産アコモデーション事業本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	<b>&lt;第三者の不動産売却情報の提供&gt;</b> 三井不動産リアルティは、自らが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である場合には、権利関係者等の同意等を理由とする止むを得ない事情がある場合等を除き、原則としてこれを本資産運用会社に通知することとします。
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、本契約は更新されています。
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。

契約名称	不動産情報提供に関する契約
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	<b>&lt;不動産売却情報の提供&gt;</b> 三井不動産レジデンシャルは、自らが保有し、又は開発中の不動産等の中で、本投資法人の資産運用に係る資産運用ガイドラインに合致すると同社が判断する不動産等のうち、情報提供の支障がないと自ら判断する不動産等について、本資産運用会社の要請に応じ、原則として遅くとも第三者に対して購入の勧誘その他の売却活動を開始すると同時に、当該不動産等の情報を同社が判断する範囲で本資産運用会社に提供します。また、三井不動産レジデンシャルが本資産運用会社に対し、かかる売却対象不動産等に関する情報を提供した後、同社の売却活動の支障のない時期までに、本投資法人が当該売却対象不動産等の購入を検討する意向を本資産運用会社が書面にて示した場合には、同社は、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。

期間	<p>本契約の有効期間は契約締結日から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、本投資法人与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、本契約は終了します。本書の日付現在、本契約は更新されています。</p>
投資対象の棲み分け又は重複の状況	<p>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は分譲住宅事業を主体としておりますので、本投資法人与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。</p>

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

(平成27年5月29日現在)

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	登張 信實	昭和46年4月 平成9年4月 平成13年4月 平成16年4月 平成16年6月 平成20年6月 平成25年5月	三井不動産株式会社入社 広報部長 執行役員 広報部長 顧問 常勤監査役 顧問 日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員 (現任)	不動産の運用について知識・経験・適性を有し、投資法人運営能力を併せ持つ者を選任いたしました。
執行役員	伊倉 健之	昭和59年4月 昭和62年6月 平成4年4月  平成7年4月 平成9年10月 平成12年4月 平成18年4月 平成22年4月 平成24年4月 平成27年4月  平成27年5月	三井不動産株式会社入社 総務部 ビルディング事業本部 ビルディング営業部 株式会社エム・エフ・ビルマネジメント (現三井不動産ビルマネジメント株式会社) 出向 三井不動産株式会社 資産情報運用部 三井不動産投資顧問株式会社 出向 三井不動産株式会社 総務部 総務部兼監査室 業務管理部長 企画調査部長 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 代表取締役社長 (現任) 日本アコモデーションファンド投資法人 執行役員 (現任)	

<p>監督役員</p>	<p>袖山 裕行</p>	<p>昭和55年4月 昭和58年9月 昭和62年7月 平成9年8月 平成11年3月 平成11年6月  平成15年5月  平成16年5月 平成17年3月 平成17年6月 平成17年10月 平成19年3月 平成19年4月 平成20年5月 平成21年5月 平成21年10月 平成22年6月 平成23年6月 平成25年4月 平成25年6月  平成26年2月</p>	<p>国民金融公庫（現株式会社日本政策金融公庫）入庫 朝日監査法人（現有限責任 あずさ監査法人）入社 公認会計士・税理士登録 袖山公認会計士事務所開設（現任） 株式会社日本ビジネスソリューション 取締役（現任） 公益財団法人教育資金融資保証基金 評議員（現任） 社団法人電信電話工事協会（現一般社団法人情報通信エンジニアリング協会） 監事（現任） 財団法人日本炭酸飲料検査協会（現一般財団法人日本清涼飲料検査協会） 監事（現任） 一般財団法人全国調味料・野菜飲料検査協会 監事（現任） 全国情報通信資材株式会社 監査役（現任） 一般社団法人日本ケーブルテレビ連盟 監事（現任） 日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員（現任） 公益財団法人日本ラグビーフットボール協会 監事（現任） 公益財団法人公庫団信サービス協会 評議員（現任） 一般財団法人日本木材総合情報センター 監事（現任） 公益社団法人日本給食サービス協会 監事（現任） 一般社団法人日本ケーブルラボ 監事（現任） 公益社団法人全国宅地擁壁技術協会 監事（現任） 一般財団法人大日本蚕糸会 監事（現任） 公益社団法人静岡県観光協会 監事（現任） 公益財団法人ラグビーワールドカップ2019組織委員会 監事（現任） 社会福祉法人桜ヶ丘社会事業協会 監事（現任）</p>	<p>会計・税務に関する知識に優れ、投資法人の運営の監督にふさわしいと考えられる者の中から選任いたしました。</p>
<p>監督役員</p>	<p>太田 恒久</p>	<p>昭和53年4月 平成4年3月 平成9年6月 平成14年1月 平成19年4月 平成21年6月 平成26年4月 平成27年5月</p>	<p>弁護士登録・第一東京弁護士会所属 和田良一法律事務所入所 太田・石井法律事務所開設（現任） 経営法曹会議 常任幹事（現任） 金融整理管財人（船橋信用金庫） 第一東京弁護士会 副会長 新司法試験 審査委員（労働法担当） 一般社団法人全国社会保険協会連合会 監事（現任） 日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員（現任）</p>	<p>法律に関する知識に優れ、投資法人の運営の監督にふさわしいと考えられる者の中から選任いたしました。</p>



監督役員	齋藤 弘明	昭和58年9月 昭和62年3月 昭和62年9月 平成3年1月 平成3年11月 平成11年2月 平成12年3月 平成13年1月 平成15年1月 平成16年4月 平成16年4月 平成18年1月 平成18年12月 平成19年2月 平成25年8月 平成27年5月	玉置税理士事務所入所 税理士登録 小泉税理士事務所入所 佐藤税理士事務所入所 東北総合鑑定所入所 不動産鑑定士登録 キャンベール不動産鑑定事務所（現アルタ東京不動産鑑定事務所）開設（現任） 国土交通省地価公示鑑定評価員 福島地方裁判所競売評価人 福島家庭裁判所家事調停委員 福島地方裁判所民事調停委員 福島地方裁判所借地借家法による鑑定委員 税理士法人アルタ東京会計事務所代表社員（現任） 株式会社アルタビジネスコンサルタント代表取締役（現任） アルタ東京行政書士事務所開設（現任） 日本アコモデーションファンド投資法人 監督役員（現任）	不動産鑑定評価に関する知識に優れ、投資法人の運営の監督にふさわしいと考えられる者の中から選任いたしました。
------	-------	--	--	---

(注) 伊倉健之は、本資産運用会社である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の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼職しております。

②投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の 役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
伊倉 健之	代表取締役社長	<p>本投資法人においては、資産運用業務に関する情報を早期かつ適時に入手することが可能となる等、役員会の機能の向上や、投資主への適切な情報提供といった効果が期待されます。</p> <p>また、本資産運用会社においても、運用体制の強化、投資主との意思疎通の円滑化といった効果があり、本投資法人と本資産運用会社との連携をより一層強化することが可能となるため、本投資法人と本資産運用会社の双方に利点があるものと考えております。</p>	<p>スポンサー企業である三井不動産からの出向者であり本投資法人の執行役員を兼職していますが、利益相反の問題については、投信法上規定が整備されていることに加え、後記「(3)利益相反取引への取組み等」に記載の取組みを実行しています。</p>

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

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

(平成27年5月29日現在)

役職名・常勤 非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役 社長	伊倉 健之	前記「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」をご参照 ください。		
取締役	西元 亮	昭和60年4月 平成6年3月 平成12年11月 平成20年4月 平成23年4月	株式会社埼玉銀行（現株式会社りそな銀行）入社 株式会社日本公社債研究所（現株式会社格付投資情報センター） 入社 三井不動産株式会社入社 三井不動産投資顧問株式会社 出向 三井不動産株式会社 企画調査部 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 取締役投資本部長（現任）	兼任・兼職先： 該当事項はありません。  出向元： 三井不動産
取締役	野原 聡史	昭和63年4月 平成4年4月  平成4年10月 平成9年10月 平成15年4月 平成21年4月 平成24年4月	三井不動産株式会社入社 商業施設事業部 株式会社ガーデンホテルシステム（現株式会社三井不動産ホテル マネジメント）出向 千葉支店 グループ経営企画部 不動産証券化推進部 経理部 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 取締役財務本部長（現任）	兼任・兼職先： 該当事項はありません。  出向元： 三井不動産

取締役 (非常勤)	山中 拡	昭和59年4月 平成2年4月 平成4年10月 平成9年4月 平成12年4月  平成16年4月 平成18年10月 平成20年4月 平成25年4月	三井不動産株式会社入社 住宅第二事業部 広島支店 人事部 札幌支店 三井不動産住宅サービス株式会社(現株式会社三井不動産レジデンシャルサービス) 出向 三井不動産株式会社 横浜支店 三井不動産レジデンシャル株式会社 出向 株式会社ユニリビング 出向 三井不動産株式会社 関連事業部(現任) 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(現任) 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役(現任) 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(現任)	兼任・兼職先： 左記のとおり  出向元： 該当事項はありません。
監査役 (非常勤)	國兼 洋一	昭和59年4月 昭和61年4月 平成5年4月 平成6年4月 平成12年4月 平成12年10月 平成12年12月  平成15年4月 平成21年4月 平成27年4月	三井不動産株式会社入社 住宅業務部 開発企画部 国際事業部 三井不動産ハワイ株式会社 出向 三井不動産投資顧問株式会社 出向 三井不動産株式会社 ビルディング本部 ビルファンド事業室 エム・エフ資産運用株式会社(現日本ビルファンドマネジメント株式会社) 出向 三井不動産株式会社 広報部 不動産ソリューションサービス本部 法人ソリューション部 三井不動産株式会社 関連事業部(現任) 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 監査役(現任) 日本ビルファンドマネジメント株式会社 監査役(現任) 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 監査役 (現任)	兼任・兼職先： 左記のとおり  出向元： 該当事項はありません。

(注) 代表取締役社長伊倉健之は、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役を兼職しております。

②資産運用会社の従業員の状況

(平成 27 年 5 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	8 名	無
三井不動産住宅リース株式会社	3 名	無
三井住友信託銀行株式会社	1 名	無
株式会社三井住友銀行	1 名	無
税理士法人平成会計社	1 名	無
出向者計	14 名	—
資産運用会社従業員総数 (注)	31 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 18 期 有価証券報告書 (平成 27 年 5 月 29 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」  
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

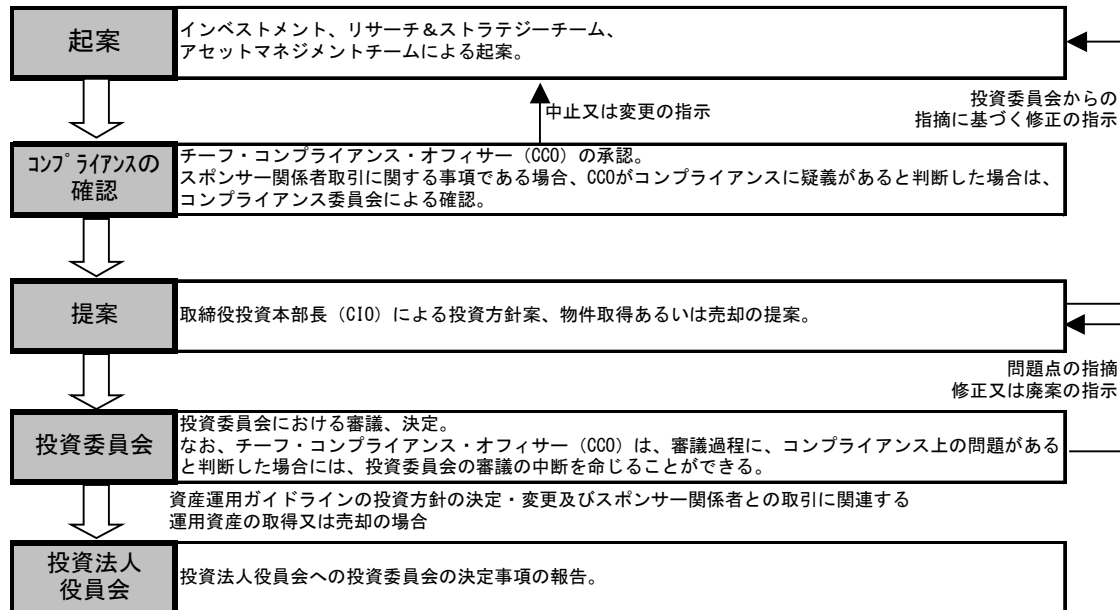
本資産運用会社は、スポンサー関係者 (注) との取引にかかる基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより、適切な本投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、本資産運用会社の内規である「スポンサー関係者との取引規程」を定めています。

(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

Chief Compliance Officer (CCO)

b. 構成員

代表取締役社長 (CEO)

Chief Compliance Officer (CCO)

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（ＣＣＯ）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（ＣＣＯ）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（ＣＣＯ）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回以上開催されますが、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出来ません。

(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が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一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) CCOの機能

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（CCO）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（CCO）の略歴については以下のとおりです。

(平成27年5月29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 (CCO)	川崎 義男	昭和58年4月 昭和61年4月 昭和62年10月 平成2年10月 平成7年4月 平成9年4月 平成14年4月 平成15年4月 平成16年4月 平成20年4月 平成27年4月	三井不動産株式会社入社 総務部 ビルディング事業部 ビルディング事業本部 ビルディング営業部 福岡支店 情報システム部 横浜支店 ビルディング本部 オフィスマネジメント二部 ビルディング本部 オフィスマネジメント一部 ビルディング本部 オフィスマネジメント部 三井不動産ビルマネジメント株式会社 出向 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）	兼任・兼職先： 該当事項はありません。  出向元： 三井不動産

(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。

(平成27年5月29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	平成11年4月 平成11年4月 平成14年9月 平成17年7月 平成22年11月 平成23年8月 平成25年9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 SSD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(現任) GLP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)	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。
コンプライアンス委員 (社外委員)	小野 慎一	平成3年10月 平成14年7月 平成17年6月 平成22年7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 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) 株式会社滝澤鉄工所 監査役(現任) 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)	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。

### 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18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	682,549	三井不動産住宅リース株式会社	682,549	100.0
建物管理委託費等	378,161	三井不動産住宅リース株式会社	373,583	98.8
		三井不動産リアルティ株式会社	4,578	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	182,578	レジデントファースト株式会社	21,844	12.0
		三井不動産リアルティ株式会社	1,826	1.0
		三井ホームエステート株式会社	1,614	0.9
		三井不動産リアルティ東北株式会社	261	0.1
		三井不動産リアルティ九州株式会社	101	0.1

##### ③ その他利害関係人等への主な支払金額

第18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。

三井不動産リフォーム株式会社	42,897 千円	(修繕費等の合計額)
株式会社アコモデーションファースト	11,889 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	8,356 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関西株式会社	1,193 千円	(修繕費等の合計額)

#### ④ 賃貸取引状況

第 18 期に係る賃貸収入等の金額は以下のとおりです。

三井不動産住宅リース株式会社	9,724,659 千円 (注 3)
三井不動産リアルティ株式会社	12,825 千円 (注 3)

(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) 売買金額等は、取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

(注 3) 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-R E I T 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

(平成 27 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
大川端賃貸棟（大川端駐車場含む） パークアクシス学芸大学 パークアクシス渋谷神南 パークアクシス青山骨董通り パークアクシス月島 パークアクシス渋谷 パークアクシス浜松町 パークアクシス本郷の杜 パークアクシス六本木檜町公園 パークアクシス御茶ノ水ステージ パークアクシス御徒町 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 パークキューブ池袋要町 パークアクシス滝野川 パークアクシス日本橋浜町 パークキューブ板橋本町 パークキューブ学芸大学 パークアクシス錦糸町 パークアクシス板橋 パークアクシス高田馬場 芝浦アイランドエアタワー パークキューブ笹塚 パークアクシス東十条 パークキューブ京王八王子Ⅱ パークキューブ北松戸	森井総合鑑定株式会社	東京都中央区日本橋 茅場町一丁目 8 番 3 号	18 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。

<p>パークキューブ武蔵小杉  パークアクシス六本松  パークアクシス博多駅南  パークアクシス中呉服町  ドーミー芦屋  河合塾京都学伸寮  駿台堀川寮  ドミトリー洛北  立教大学国際交流寮RUID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  パークアクシス清澄白河  パークキューブ春日安藤坂  パークキューブ亀戸  パークアクシス芝浦  パークアクシス浅草・蔵前</p>	<p>森井総合鑑定株式会社</p>	<p>東京都中央区日本橋  茅場町一丁目8番3号</p>	<p>18名</p>	<p>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。</p>
<p>パークアクシス神楽坂ステージ  パークアクシス白金台  パークアクシス文京ステージ  パークアクシス大塚  パークアクシス南麻布  パークアクシス日本橋ステージ  パークアクシス溜池山王  パークアクシス目黒本町  パークアクシス新板橋  パークアクシス秋葉原  パークアクシス東陽町  パークキューブ代々木富ヶ谷  パークアクシス門前仲町  パークキューブ大井町  パークアクシス西ヶ原  パークアクシス辰巳ステージ  パークアクシス亀戸  パークアクシス方南町  パークアクシス押上  パークアクシス豊洲</p>	<p>大和不動産鑑定株式会社</p>	<p>大阪府大阪市西区西本町  一丁目4番1号</p>	<p>98名</p>	<p>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。</p>

<p>         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壱番館          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貳番館          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          パークアクセス江坂広芝町          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          パークアクセス錦糸町・親水公園          パークアクセス横浜反町公園          パークキューブ北浜          パークアクセス新御徒町 East          パークアクセス横浜山下町          パークアクセス日本橋本町          パークキューブ西ヶ原ステージ       </p>	<p>大和不動産鑑定株式会社</p>	<p>大阪府大阪市西区西本町一丁目4番1号</p>	<p>98名</p>	<p>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。</p>
---	--------------------	---------------------------	------------	--

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 三丁目5番14号	22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	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2号	278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) 平成27年2月28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

すべての投資家に対して正確で偏りのない情報を遅滞なく伝達できる環境を常に整え、投資家に対しても“Accommodate”（アコモデート＝人に便宜をはかる）との基本方針に沿った情報開示に努めます。

### 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、ディスクロージャー担当チームはコーポレート・オペレーションチームとしています。



### ③活動状況

#### a. 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18期決算説明会については平成27年4月17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。

#### b. 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。

#### c. ホームページへの情報掲載

ホームページ (<http://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

本資産運用会社は、反社会的勢力との一切の関係を排除するため、「反社会的勢力対応マニュアル」を制定し、反社会的勢力との対応について、その方針及び具体的な対応の方法を定めるとともに、新たな継続的取引の開始時においては、当該取引先の信用調査に努めております。

以 上