2024年5月29日

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　片山　優臣

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、他のグループ、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、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 / （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」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。

（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、運用企画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、運用企画部について、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、及び運用企画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

2024年2月29日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数（口）	比率（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	－	1,207,292	25.60
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	－	682,663	14.48
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。	330,671	7.01
野村信託銀行株式会社（投信口）	－	227,983	4.84
SMBC日興証券株式会社	－	111,101	2.36
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部	－	100,132	2.12
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT 常任代理人　香港上海銀行東京支店カストディ業務部	－	60,078	1.27
JP MORGAN CHASE BANK 385771 常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部	－	56,426	1.20
日本証券金融株式会社	－	52,287	1.11
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 常任代理人　株式会社みずほ銀行決済営業部	－	49,376	1.05

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（%）
	上位10名合計	2,878,009	61.04

（注）「比率」は、本投資法人の発行済投資口総数（4,715,200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

2024 年 5 月 29 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数（株）	比率（%）
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

2024 年 5 月 29 日提出の本投資法人の第 17 期（2023 年 9 月 1 日から 2024 年 2 月 29 日まで）有価証券報告書「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

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。

（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

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 19 期）（2023 年 6 月 23 日提出）「第一部 企業情報 / 第 1 企業の概況 / ３ 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	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。 【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 ㎡以上 土地の場合は、原則として敷地面積が 10,000 ㎡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 【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 ㎡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 ㎡以上 土地の場合は、原則として敷地面積が 1,500 ㎡以上 【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 ㎡以上 【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、ヘルスケア施設をいう。） 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

	【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 【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。
投資対象の棲分け・重複の状況	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。
物件情報の利用に係る優先順位・物件情報の選別方法	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。 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。 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 / （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」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。また、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。

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野村不動産コマース株式会社
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　投資法人の役員の状況

2024 年 5 月 29 日提出の本投資法人の第 17 期（2023 年 9 月 1 日から 2024 年 2 月 29 日まで）有価証券報告書「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

役員の主要略歴については、2024 年 5 月 29 日提出の本投資法人の第 17 期（2023 年 9 月 1 日から 2024 年 2 月 29 日まで）有価証券報告書「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。

2024 年 5 月 29 日現在

役職名・常勤非常勤の別	氏名	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）	片山　優臣	（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 LIM Holdings Ltd Director 兼 Chairman Lothbury Investment Management Group Limited　Director 兼 Chairman （出向の状況） 該当ありません

役職名・常勤非常勤の別	氏名	兼任・兼職・出向の状況
取締役（代表取締役）兼専務執行役員 （常勤）	近藤　文樹	（兼任・兼職の状況） 野村不動産ホールディングス株式会社 LIM Holdings Ltd Director Lothbury Investment Management Group Limited Director Lothbury Investment Management Limited Director （出向の状況） 該当ありません
取締役兼専務執行役員 （常勤）	木村　大輔	（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
取締役兼常務執行役員 （常勤）	石郷岡　弘	（兼任・兼職の状況） 野村不動産ホールディングス株式会社 （出向の状況） 該当ありません
取締役兼常務執行役員 （常勤）	平松　剛	（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
監査役（常勤）	大平　哲也	（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

監査役（非常勤）	高山　寧	（兼任・兼職の状況） 野村不動産株式会社　監査役 株式会社隆文堂　監査役 株式会社プライムクロス　監査役 野村不動産パートナーズ株式会社　監査役 野村不動産ソリューションズ株式会社　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) 野村不動産ウェルネス株式会社　監査役 野村不動産ホテルズ株式会社　監査役 （出向の状況） 該当ありません

② 資産運用会社の従業員の状況

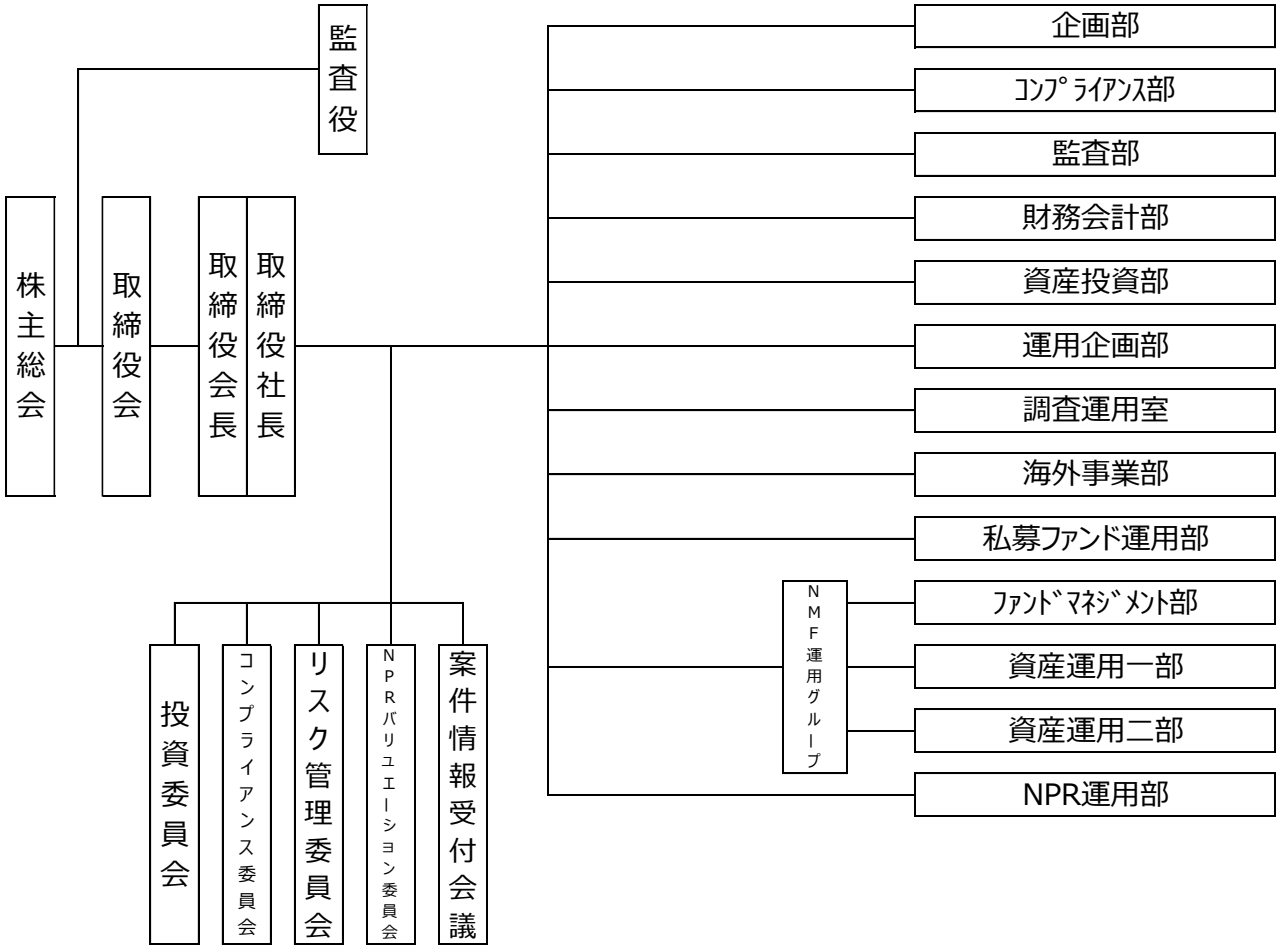
2024 年 5 月 29 日現在

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
野村不動産株式会社	161	企画部社員の内 3 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	1	
出向者 計	162	―
資産運用会社従業員総数	162	―

③　投資法人及び資産運用会社の運用体制

2024 年 5 月 29 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	以下に掲げる各事項の決議 ・　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 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　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	以下に掲げる各事項の決議 ・　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 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（なお、決裁権限規程に定める一定の要件を満たす私募不動産ファンドを除く）及び決算（なお、私募不動産ファンドの決算、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 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　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	以下に掲げる各事項の決議 ・　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 ・　犯罪による収益の移転防止に関する法律に基づく特定事業者作成書面（リスク評価書）の策定・変更 ・　「マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関する規程」に定める態勢整備の方針の策定・変更 ・　その他委員長が必要と判断した事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　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	・　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	・　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 ・　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 ・　組織、人事及び総務に関する事項 ・　経営管理に関する事項 ・　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 ・　新領域事業の調査・研究・商品企画開発に関する事項 ・　新領域事業の新商品企画開発にかかる官公庁・加盟団体との協議・相談 ・　営業支援に関する事項 ・　社内規程の新設・改廃に関する事項 ・　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 ・　ICT インフラの構築および保守に関する事項 ・　ICTに関するリスク管理およびリスク発生時の対応に関する事項 ・　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 ・　デジタル戦略の企画、立案および推進に関する事項 ・　取締役会、投資委員会に関する事項 ・　株主総会に関する事項 ・　所管事項にかかる帳簿書類・報告書等に関する業務 ・　その他上記に付随関連する事項

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス部	・　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・ロー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 ・　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 ・　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	・　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	・　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 ・　投資法人の年度事業計画の立案に関する事項（運用各課、資産運用課及び運用課が立案した運用不動産等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

組織名称	各組織の業務の概略
	・　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 ・　所管事項にかかる帳簿書類・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	・　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ィ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
運用企画部	・　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建築、環境、技術関連業務全般に関する事項 ・　サスティナビリティ方針に基づく、資産運用会社、投資法人のESG 配慮の推進にかかる業務全般の推進及びサポートに関する事項 ・　ESG 配慮にかかる外部評価及び署名（イニシアチブ）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
調査運用室	・　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

組織名称	各組織の業務の概略
NMF運用グループ	・ 本投資法人の投資運用に係る業務統括（財務会計部、資産投資部及び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 ・ 本投資法人の決算に関する事項 ・ 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	・ 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、商業施設及び宿泊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 ・ 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

組織名称		各組織の業務の概略
資産運用一部		
	運用一課	・ 運用不動産等（主としてオフィスビル及び物流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
資産運用二部		
	運用一課	・ 運用不動産等（主として居住用施設及び宿泊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	・ 運用不動産等（主として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

組織名称	各組織の業務の概略
	・ 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

【ヘルスケア施設の取引等を行うための組織体制】

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業に関して、ヘルスケア施設に投資を行うための組織体制として、外部専門家からの助言を受けるものとします。具体的には、資産運用会社は、ヘルスケア施設を取得及び賃貸するにあたり、ヘルスケア施設への投資業務、デュー・デリジェンス業務、不動産鑑定評価業務又はオペレーション業務の経験等により、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解しているコンサルタント会社等の外部専門家を選任し、当該外部専門家から取引の対象となるヘルスケア施設や対象となるヘルスケア施設のオペレーターによる運営等について助言を受けることとしています。また、当該外部専門家が作成した評価報告書を取得し、投資委員会に提出するものとしています。さらに、必要に応じて、資産運用会社自らも取引を行おうとするヘルスケア施設に赴き、施設長などのヘルスケア施設の運営責任者へのヒアリング等を通じて、オペレーターが適切に運営していることを確認するものとします。

（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職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。

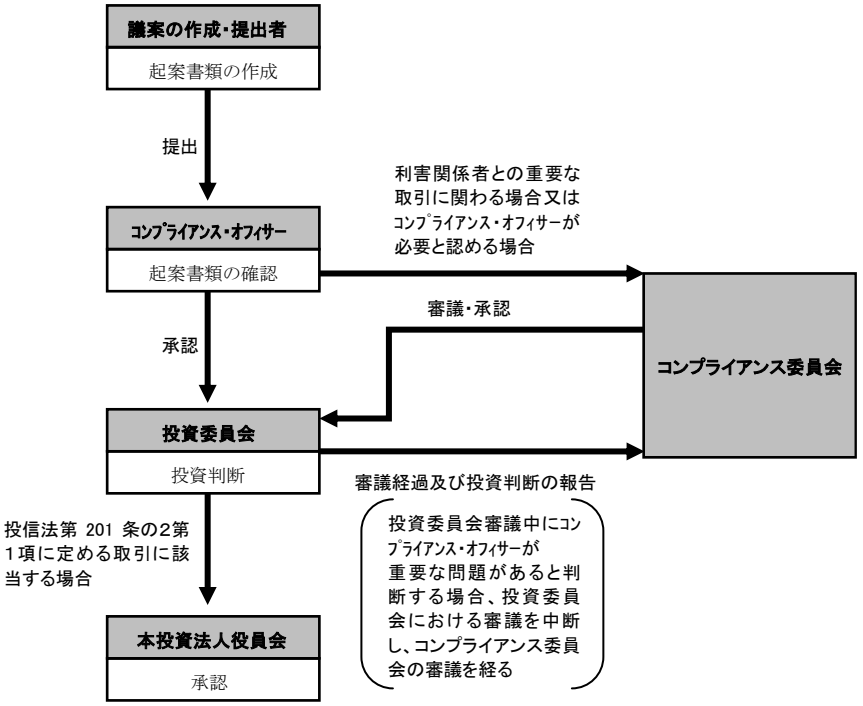
（ⅱ）物件売買価格

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に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。

(ニ) 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す。

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。

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。

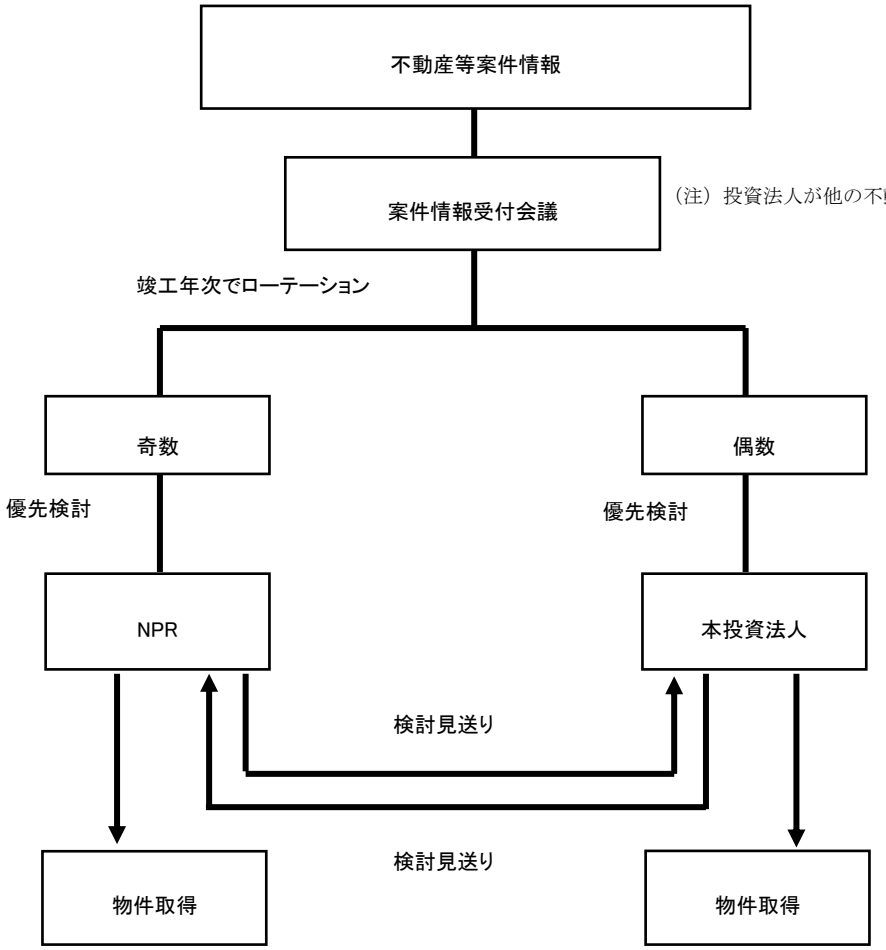
資産運用会社が物流施設、商業施設、オフィス、居住用施設、宿泊施設その他様々な用途の不動産等に係る案件情報を入手した場合、当該情報が既に案件情報受付会議において検討されたものであるか否かを確認し、既に検討されたものでない場合には、遅滞なく不動産等案件情報受付票を作成し、コンプライアンス・オフィサーに提出し、コンプライアンス・オフィサーは、不動産等案件情報受付票を受領した場合、当該不動産等案件情報受付票に係る不動産等案件情報が、特定のファンド等との関係においてのみ取得の検討が行われるべき特別案件情報（売却先のファンド等又はその範囲を限定された案件情報、及び特定のファンド等に係るファンド運用部長以外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
コンプライアンス委員会 委員長： コンプライアンス・オフィサー 委員： 委員長が指名した外部専門家	以下に掲げる各事項の決議 ・　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 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　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	（開催要件） 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。 （決議要件） 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。

組織名称	各組織の業務の概略	開催・決議要件
投資委員会 委員長： 社長執行役員 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及び非常勤の執行役員は除く） コンプライアンス・オフィサー その他委員長により指名された者 但し、コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが執行役員である場合を含む。）並びに管理部門（企画部、コンプライアンス部及び監査部をいう。）のみを担当（管掌又は部長を兼ねる場合を含む。）する執行役員は議決権を有しない。	以下に掲げる各事項の決議 ・　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 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（なお、決裁権限規程に定める一定の要件を満たす私募不動産ファンドを除く）及び決算（なお、私募不動産ファンドの決算、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 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　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	（開催要件） 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。 （決議要件） 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。

組織名称	各組織の業務の概略	開催・決議要件
リスク管理委員会 委員長： コンプライアンス部担当執行役員 委員： 副社長執行役員 専務執行役員 常務執行役員	以下に掲げる各事項の決議 ・　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 ・　犯罪による収益の移転防止に関する法律に基づく特定事業者作成書面（リスク評価書）の策定・変更 ・　「マネー・ローンダリング及びテロ資金供与対策に関する規程」に定める態勢整備の方針の策定・変更 ・　その他委員長が必要と判断した事項 以下に掲げる各報告事項の審議 ・　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	（開催要件） 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。 （決議要件） 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。

(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、取締役会をリスクの統合管理主体とした上で、取締役会、投資委員会及びリスク管理委員会がそれぞれ連携の上リスクのモニタリング、評価及び分析を行い、各部署に対して必要な指導及び助言を行うことで、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、独立にして客観的な監査部門により毎年全部門の内部監査を実施し、業務推進に係るリスク・マネジメント、コントロ

ール、ガバナンスの有効性の評価の実施と監査助言や改善提案を通じ、運用資産の保全並びに組織体の価値の向上に努めています。

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 5 名、常勤監査役 1 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、社外の弁護士及び大学教授が指名されており、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。

（ニ） 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

2024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
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） 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 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 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） ２０２１年９月 日本グロースキャピタル投資法人監督役員（現職） ２０２４年４月 SBI レオスひふみ株式会社監査役（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

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）	河村　賢治	１９９８年４月 早稲田大学法学部助手 ２００２年４月 関東学院大学経済学部専任講師 ２００５年４月 関東学院大学経済学部助教授 ２００７年４月 関東学院大学経済学部准教授 ２０１３年４月 立教大学大学院法務研究科教授 ２０２０年４月 立教大学法学部・大学院法務研究科教授 ２０２１年５月 立教大学法学部教授（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17期に係る利害関係人等（注）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	7,785,700 千円 うち利害関係人等からの買付額 3,500,000 千円（45.0%）	2,924,000 千円 うち利害関係人等への売 付額 －千円（－%）
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	3,500,000 千円（45.0%）	－千円（－%）

（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（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）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（後記「②　支払手数料等の金額」において同じです。）。

② 支払手数料等の金額

第17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	1,898,421 千円	野村不動産株式会社	41,203 千円	2.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,441,509 千円	75.9%
		野村不動産コマース株式会社	2,160 千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	966,131 千円	野村不動産株式会社	356,482 千円	36.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	345,030 千円	35.7%
		野村不動産コマース株式会社	83,518 千円	8.6%
水道光熱費	1,903,255 千円	野村不動産パートナーズ株式会社	3,704 千円	0.2%
		ＮＦパワーサービス株式会社	139,201 千円	7.3%
その他費用	1,262,821 千円	野村不動産株式会社	23,976 千円	1.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	98,405 千円	7.8%
		野村不動産コマース株式会社	31,206 千円	2.5%
		野村不動産ソリューションズ株式会社	3,497 千円	0.3%
		株式会社プライムクロス	1,332 千円	0.1%
その他営業費用	495,564 千円	野村不動産パートナーズ株式会社	294 千円	0.1%

（注）上記の支払手数料等以外に、第17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	65,897 千円
野村不動産パートナーズ株式会社	2,270,080 千円
野村不動産コマース株式会社	8,049 千円
株式会社ファーストリビングアシスタンス	7,132 千円

③　賃貸借取引の状況

第17期末（2024年2月29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	885.62	106	0.1
	野村不動産四ツ橋ビル	1,212.27	79	0.1
	プラウドフラット白金高輪他119物件合計	217,046.00	10,642	15.0
野村不動産株式会社	新宿野村ビル	7,357.56	876	1.2
	西新宿昭和ビル	256.79	23	0.0
	野村不動産四ツ橋ビル	1,387.84	80	0.1
	野村不動産広島ビル	72.15	3	0.0
	EQUINIA青葉台	192.67	11	0.0
	NMF横浜西口ビル	99.56	6	0.0
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
野村不動産ソリューションズ株式会社	新宿野村ビル	2,412.02	280	0.4
	NMF五反田駅前ビル	198.90	16	0.0
	NMF吉祥寺本町ビル	269.37	17	0.0
	NMF川崎東口ビル	216.54	13	0.0
	NMF横浜西口ビル	373.27	25	0.0
	野村不動産広島ビル	141.51	5	0.0
野村不動産コマース株式会社	野村不動産四ツ橋ビル	357.06	20	0.0
野村不動産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	4	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17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、2024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、駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。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ます。）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）物件取得者等の状況

＜記載例＞　※　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
プラウドフラット渋谷笹塚	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	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		

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
（東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目80番12号）	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。	ングス株式会社の100%子会社 ③投資運用目的で開発		
	2,200百万円	（注）		
	2023年11月	―		
プラウドフラット浅草ディアージュ （東京都台東区浅草六丁目24番4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		
	1,300百万円	（注）		
	2023年11月	―		

（注）前所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略しています。

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2024 年 5 月 29 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＞

2024 年 5 月 29 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（注）	選定理由
麹町ミレニアムガーデン 他 92 物件	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	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 39 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	83 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	127 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 51 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	29 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（注）	選定理由
川口領家ロジスティクスセンター 他10物件	JLL 森井鑑定株式会社	東京都港区新橋二丁目 6 番 2 号	57 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 15 物件	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	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）不動産鑑定士の人数は第 17 期末（2024 年 2 月期末）時点です。

（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（2024 年 5 月 29 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＞

2024年5月29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74物件	東京海上ディーアール株式会社	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86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58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42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。
プラウドフラット戸越銀座 他10物件	日本建築検査協会株式会社	東京都中央区日本橋三丁目13番11号	確認検査業務等	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。

（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。