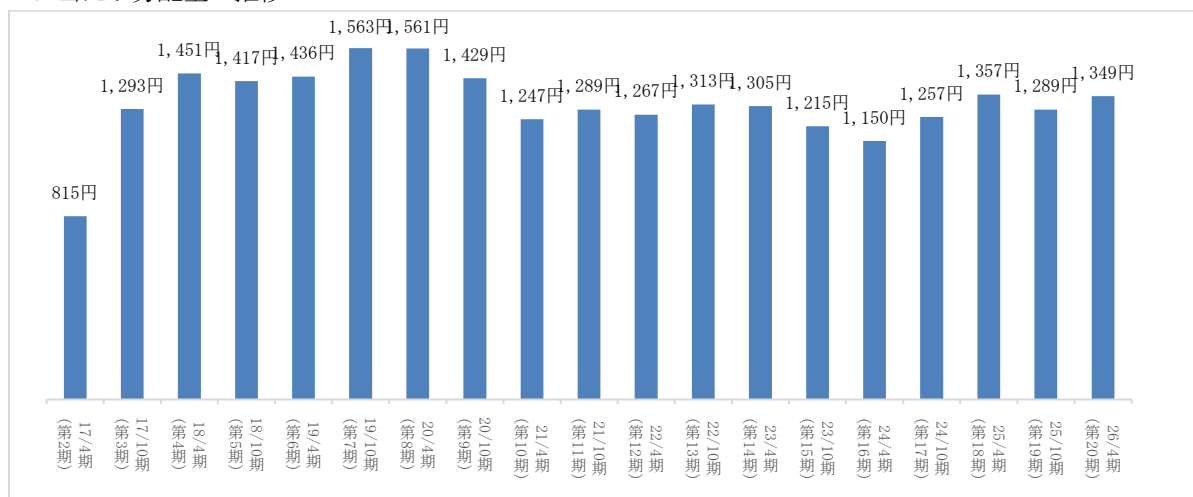


投資法人本位の業務運営に関する方針の取組状況及び成果指標（KPI）の状況

(2025年4月～2026年3月)

投資法人（顧客）の最善の利益の追求【原則2】

- 1口当たり分配金の推移



(注) 2019年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合で投資口の分割を行いました。19/4期（第6期）以前については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。

利益相反の適切な管理【原則3】

- コンプライアンス委員会の開催回数
12回
利害関係者取引：0件
- 利益相反への取り組み
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】/(1)【投資方針】/⑥強固な財務基盤と投資主とのセイムポート/(ハ)投資主利益に配慮したガバナンス体制
<https://3476.jp/file/term-1d7c4d2ff33e7a34c10d04d9b27f28647a3879e5.pdf#page=24>

手数料等の明確化【原則4】

- 資産運用報酬の総額（2025年5月～2026年4月。詳細を投資法人の決算説明会資料に開示）
1,137百万円
- 本投資法人に関連する手数料の内容
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】/4【手数料等及び税金】
<https://3476.jp/file/term-1d7c4d2ff33e7a34c10d04d9b27f28647a3879e5.pdf#page=67>

重要な情報の分かりやすい提供【原則5】/顧客に対する分かりやすい情報提供【補充原則5】

- プレスリリース/その他開示資料（有価証券報告書、決算短信、決算説明資料等）
46件
本投資法人ウェブサイト/IR ライブラリ
<https://3476.jp/ja/ir/library.html>
- 機関投資家との個別 IR 面談（電話、オンライン含む）
78件
- 個人投資家向け説明会（オンライン、動画配信含む）
5件

顧客にふさわしいサービスの提供【原則6】/金融商品の組成時の対応【補充原則3】

- 想定顧客属性とリスク
本投資法人の投資口は東京証券取引所に上場されている J-REIT であり、投資家から集めた資金を不動産等へ投資し、賃料収入や不動産売却益などから必要経費等を差し引いた利益を投資主に分配するという分かりやすくシンプルな金融商品です。
しかし、本投資口への投資には価格変動リスクや分配金減少リスクなど様々なリスクがあります。
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】/3【投資リスク】
<https://3476.jp/file/term-1d7c4d2ff33e7a34c10d04d9b27f28647a3879e5.pdf#page=43>
当社では、このような商品性をご理解いただける個人を含む幅広い投資家を本投資法人の対象投資主と想定しています。
- 本投資法人の投資主の属性（主要な投資主並びに所有者別の投資主数及び投資口）
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】/1【投資法人の概況】/(6)【主要な投資主の状況】
<https://3476.jp/file/term-1d7c4d2ff33e7a34c10d04d9b27f28647a3879e5.pdf#page=15>
- ESG 課題への取組状況（2026年3月末時点）
 - 保有物件における環境認証の取得割合（延床面積ベース。底地物件を除く）
74.2%
 - グリーンリース比率（底地物件を除く）※
14.6%※2026年3月末時点の締結済グリーンリース契約面積÷ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積

適切な動機付けの枠組み等【原則7】

- 主な資格保有状況（2025年3月時点。試験合格者を含む）

資格名	保有者数
宅地建物取引士	20
不動産証券化マスター	12
日本証券アナリスト協会認定アナリスト	5
ビル経営管理士	4
一級建築士	1

- 役職員に対するコンプライアンス研修実施状況
4回 参加率 100%

プロダクトガバナンスに関する補充原則

基本理念【補充原則1】

- プロダクトガバナンスに基づく本投資法人の運用方針
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】
<https://3476.jp/file/term-1d7c4d2ff33e7a34c10d04d9b27f28647a3879e5.pdf#page=16>

体制整備【補充原則2】

- ガバナンス体制
当社は、基本理念を踏まえ、本投資法人における運用資産の取得、譲渡及び期中運用というライフサイクル全体のプロダクトガバナンスについて実効性を確保するために、外部専門家を委員に含む投資運用委員会とコンプライアンス委員会を設置しています。利害関係者からの運用資産の取得等の重要な取引に際しては、当社のコンプライアンス・オフィサーによる事前審査、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会における各審議及び決議を経て、取締役会及び本投資法人役員会へ報告する仕組みを採用し、利益相反取引について第三者性を確保したガバナンス体制を構築しています。

<投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員>

役職名	氏名	主要略歴		兼職等
投資運用委員会 外部委員	小林 裕幸	1984年4月	松下電送株式会社 入社	(兼任・兼職等) 左記の通りです (スポンサー企業との関係) 該当ありません
		1995年11月	オリックス株式会社	
		2005年1月	株式会社クリード デューデリジェンス部長	
		2005年8月	クリード不動産鑑定株式会社 代表取締役	
		2006年8月	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 非常勤取締役	
		2009年1月	港共同鑑定株式会社 パートナー不動産鑑定士	
		2011年3月	合同会社ケイ・キャピタル 代表社員 (現任)	
		2016年9月 2017年11月	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 投資運用委員会外部委員 (現任) 港共同鑑定株式会社 取締役 (現任)	
コンプライアンス 委員会 外部委員	町田 裕紀	2004年10月	弁護士登録、赤坂シティ法律事務所 入所	(兼任・兼職等) 左記の通りです (スポンサー企業との関係) 該当ありません
		2011年4月	同事務所 パートナー	
		2013年4月	ビル経営管理士試験委員 (現任)	
		2017年5月	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 コンプライアンス委員会外部委員 (現任)	
		2018年8月	西村・町田法律事務所 設立 (現任)	

<運用資産の取得に関する意思決定フロー>

<https://3476.jp/file/term-1d7c4d2ff33e7a34c10d04d9b27f28647a3879e5.pdf#page=25>

- ガバナンスにおける PDCA サイクルの確立
当社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン、資産管理計画書及び年度運用管理計画を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、起案部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後、投資運用委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます。当社では本投資法人の決算期毎に資産管理計画書を見直し、PDCA サイクルを確立しています。

<運用ガイドライン等に関する意思決定フロー>

<https://3476.jp/file/term-1d7c4d2ff33e7a34c10d04d9b27f28647a3879e5.pdf#page=161>

金融商品の組成時の対応【補充原則3】

- 中長期的な持続可能性やリスク・リターン・コストの合理性等の検証及び情報発信
当社は、本投資法人の投資対象となる資産について、中長期的な持続可能性やリスク・リターン・コストの合理性等について、本投資法人の決算期毎に検証を行います。取得資産の概要やポートフォリオの運用状況について、取引金融機関との情報連携や意見交換等を参考にして、個人を含めた投資家の理解が深まるように決算説明資料などの公表を通じて情報発信に努めます。
本投資法人ウェブサイト/IR ライブラリ
<https://3476.jp/ja/ir/library.html>
- 資産取得に関する投資運用委員会の開催回数
1回

金融商品の組成後の対応【補充原則4】

- 商品性確保の継続的な検証
(ポートフォリオの改善や見直しの詳細を投資法人の決算説明会資料に開示)
本投資法人ウェブサイト/IR ライブラリ
<https://3476.jp/ja/ir/library.html>
- 引受証券会社からのフィードバックの活用
当社は、本投資法人の新投資口を発行した場合は、引受証券会社から実際に投資口を購入した投資家の属性や投資家からの意見などの情報のフィードバックを受けて、その内容を検証し、投資主価値の向上に活用しています。
- 金融商品取引業務関連の苦情及び紛争について
<https://www.mitsui-idera.com/ja/inquiry/>

顧客に対する分かりやすい情報提供【補充原則5】

- 運用体制
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】/(2)【運用体制】
<https://3476.jp/file/term-1d7c4d2ff33e7a34c10d04d9b27f28647a3879e5.pdf#page=157>
- 本投資法人に関する情報
本投資法人ウェブサイト
<https://3476.jp>

(注) 当社は、投資法人の資産運用会社であるため、各原則のうち、顧客に対する販売・推奨等及び運用の外部委託を行うことを前提とする部分については採択していません。

以上

三井物産・イデラパートナーズ株式会社
(投資法人みらい 資産運用会社)