

## 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  
 MCUBS MidCity 投資法人（コード番号 3227）  
 代表者名 執行役員 土屋 勝裕  
 資産運用会社 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 岡本 勝治  
 問合せ先 TEL03-5293-7000（代表）

## 1. 基本情報

## (1) コンプライアンスに関する基本方針

## ①コンプライアンス基本方針

MCUBS MidCity 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及びその資産運用を受託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、不動産投資信託という制度の下、高い法令遵守意識に基づき、内部管理体制を充実・機能させることにより、自らの判断と責任において、運用の適正性及び業務の健全性・適正性を確保し、投資者の保護等を図るよう努めております。また、高い公共性を有し、広く経済・社会に貢献していくという社会的責任も負っております。

このような経営環境を踏まえ、資産運用会社が外国金融機関と日本企業の合弁会社という国際的な企業文化を有していることに鑑み、業界でも高水準のコンプライアンス体制を目指し、以下のようなコンプライアンス体制を構築しております。

- ・資産運用会社は、資産運用会社の取締役・使用人の職務執行が法令・定款に適合することを確保するため、コンプライアンス規程を定めており、取締役及び使用人が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための内部体制の整備及び問題点の把握に努めるものとする。
- ・リスク管理委員会は、定期的に資産運用会社全体及び投資法人の業務運営に関する投資運用リスク、事務リスク、システムリスクその他のリスクについて確認する。
- ・資産運用会社は、「内部通報規程」に基づき、報告者又は通報者に対する不利益な取扱いをしないことその他の適切な保護を行い、又、社内窓口に加え、資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社の内部通報窓口である「MC グループ弁護士目安箱」を社外の相談及び通報窓口として指定し、弁護士を活用した社外の相談・通報ルートを確保する。これにより、法令・定款等の違反行為を未然に防止するとともに、違反行為が発生した場合には、迅速に情報を把握し、その対処に努めることとする。
- ・法令・定款違反等の行為が発見された場合、事務事故発生部署は、「事務事故処理規程」に基づき、コンプライアンス管理室の求めに応じて発生原因の究明を行い、これらについて処理及び解決した上で、再発防止策を策定する。
- ・資産運用会社は、反社会的勢力からの暴力を未然に防止し、組織的な対応を明確にし、反社会的勢力との関係・取引及び反社会的勢力の利用を一切行わないことを徹底するため、「反社会的勢力対応に関する基本規程」を制定し、反社会的勢力に対し、外部の専門機関との連携を含め組織として毅然とした対応をとることを基本原則とする。

## ②複数投資法人の資産運用に係る体制等

資産運用会社は、本投資法人の他に日本リテールファンド投資法人及び産業ファンド投資法人（本投資法人、日本リテールファンド投資法人及び産業ファ

ンド投資法人を併せて以下「各資産運用会社受託投資法人」と総称します。)からも資産の運用を受託しています。なお、日本リテールファンド投資法人は、商業施設を投資対象とする投資法人であり、産業ファンド投資法人は、産業用不動産を投資対象とする投資法人であることから、主としてオフィスビルを投資対象とする本投資法人とは、本書の日付現在、その投資対象が異なっています。

資産運用会社は、各資産運用会社受託投資法人の資産の運用に際して各資産運用会社受託投資法人間における利益相反が生じることのないように、以下のように運用体制を整備しています。

(組織図等詳細につきましては、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」並びに「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」をご参照下さい。)

(イ) 資産運用部門の分離とサポート体制

資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事するオフィス本部、日本リテールファンド投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部及び産業ファンド投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部 (以下、個別に又は総称して「フロント部門」ということがあります。) という3部門を設け、各資産運用会社受託投資法人の資産運用について、運用責任を明確化しています。また、アキュイジション本部においては、投資対象資産の発掘、情報の管理及び配分並びに取得及び処分に関する交渉等を通じて、また、コーポレート本部においては、経理・継続開示業務及び資金調達業務等を通じて、フロント部門の業務をサポートする体制となっています。

(ロ) 運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各資産運用会社受託投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、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 (ホ) 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、資産運用会社の代表取締役社長による確認、資産運用検討委員会の承認並びに場合によっては取締役会の承認又はコンプライアンス委員会及び取締役会の承認が必要となりますが、かかる代表取締役社長の確認、資産運用検討委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の承認の可否においては、資産運用会社の各フロント部門の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他のフロント部門の事情は考慮しないものとしています。

(ハ) 投資情報に係る優先検討権ルール

資産運用会社は、各資産運用会社受託投資法人から資産の運用に係る業務を受託しています。これに伴い、資産運用会社は、資産運用会社の業務形態等に照らし、資産運用会社が入手する不動産等売却情報 (資産運用会社が入手した、各資産運用会社受託投資法人の投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各資産運用会社受託投資法人での投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下同じです。) に関して、資産運用会社の各資産運用会社受託投資法人本部 (オフィス本部、リテール本部及びインダストリアル本部を個別に又は総称していいます。以下同じです。) のいずれが優先して検討すべきかを決定するルールを設けており、かかるルールに則った運営を行うこととしています (以下、資産運用会社が入手した不動産等売却情報を、投資情報検討会議規程に定めるところに従い、各資産運用会社受託投資法人本部が他の各資産運用会社受託投資法人本部に優先して検討できる権利を「不動産等売却情報に係る優先検討権」といいます。)

i. 商業施設 (注1) に係る優先検討権

商業施設 (単一施設 (注2) に限ります。以下本 i. において同じです。) に関しては、リテール本部が第一優先検討権 (第一順位の優先検討権をいいます。以下本 (ハ) において同じです。) を得るものとします。

(注1) 「商業施設」とは、不動産を構成する建物が店舗その他の商業を目的とする施設の用途 (以下「商業施設用途」といいます。) のみで構成

される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち商業施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本(ハ)において同じです。

(注 2)「単一施設」とは、単一物件（当該不動産の構造・用法・機能その他の事情を総合的に勘案して単一の不動産を構成すると認められる不動産をいいます。以下本(ハ)において同じです。）のうち、単一の用途により構成される不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下本(ハ)において同じです。「複合施設」とは、単一物件のうち、複数の用途により構成される不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下本(ハ)において同じです。

ii. 産業用不動産に係る優先検討権

物流施設（注 1）、工場・研究開発施設（注 2）及びインフラ施設（注 3）（以下、本(ハ)において、併せて「産業用不動産」といいます。）（単一施設に限ります。以下本 ii. において同じです。）に関しては、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。

(注 1)「物流施設」とは、不動産を構成する建物が輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の用途（以下「物流施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち物流施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本(ハ)において同じです。

(注 2)「工場・研究開発施設」とは、不動産を構成する建物が研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の用途（以下「工場・研究開発施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち工場・研究開発施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本(ハ)において同じです。

(注 3)「インフラ施設」とは、不動産を構成する建物が交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設の用途（以下「インフラ施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちインフラ施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本(ハ)において同じです。

iii. オフィスビル（注 1）、居住用施設（注 2）及びホテル（注 3）に係る優先検討権

オフィスビル、居住用施設及びホテル（事務所用途及び住宅用途の複合施設、事務所用途及びホテル用途の複合施設、住宅用途及びホテル用途の複合施設、並びに、事務所用途、住宅用途及びホテル用途の複合施設を含みます。ただし、事務所用途、住宅用途及びホテル用途以外の用途として用いられている部分が含まれる複合施設を除きます。以下本 iii. において同じです。）に関しては、オフィス本部が第一優先検討権を得るものとします。

(注 1)「オフィスビル」とは、不動産を構成する建物が事務所用途のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち事務所用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本(ハ)において同じです。

(注 2)「居住用施設」とは、不動産を構成する建物が住宅用途のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち住宅用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本(ハ)において同じです。

(注 3)「ホテル」とは、不動産を構成する建物がホテル又は旅館の用途（以下「ホテル用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちホテル用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本(ハ)において同じです。

iv. 複合施設の不動産等売却情報に係る優先検討権

(i) 複合施設である商業施設

(a) 複合施設である商業施設に関しては、リテール本部が第一優先検討権を得るものとします。

(b) 上記(a)の規定にかかわらず、当該複合施設である商業施設の一部に、産業用不動産としての用途（以下「産業用不動産用途」といいます。）

す。)に用いられている部分が含まれている場合において、床面積を基準に商業施設が最大であると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議（詳細については、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（ハ）投資情報検討会議」をご参照下さい。以下同じです。）の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、リテール本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権（第一優先検討権に劣後する第二順位の優先検討権をいいます。以下本(ハ)において同じです。）を付与するかを決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(ii) 複合施設である産業用不動産

(a) 複合施設である産業用不動産に関しては、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。

(b) 上記(a)の規定にかかわらず、当該複合施設である産業用不動産の一部に、商業施設用途に用いられている部分が含まれている場合において、床面積を基準に産業用不動産が最大であると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、インダストリアル本部又はリテール本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(iii) オフィスビル、居住用施設及びホテル（事務用途、住宅用途及びホテル用途以外の用途として用いられている部分が含まれる複合施設に限ります。以下本(iii)において同じです。)

(a) オフィスビル、居住用施設及びホテルに関しては、オフィス本部が第一優先検討権を得るものとします。

(b) 上記(a)の規定にかかわらず、当該オフィスビル、居住用施設又はホテルの一部に、商業施設用途に用いられている部分又は産業用不動産用途に用いられている部分のいずれか一方が含まれている場合、商業施設用途が含まれている場合にはリテール本部が、産業用不動産用途が含まれている場合にはインダストリアル本部が、それぞれ第一優先検討権を得るものとします。この場合、オフィス本部には常に第二優先検討権が付与されます。

(c) 上記(a)及び(b)の規定にかかわらず、当該複合施設の一部に商業施設用途に用いられている部分及び産業用不動産用途に用いられている部分の双方が含まれている場合には、使用する床面積に係る用途を基準に、これらの用途に用いられている部分の中において商業施設用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、リテール本部が第一優先検討権を得るものとし、産業用不動産用途に用いられている延床面積の合計の方が大きい場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。ただし、床面積を基準に商業施設又は産業用不動産が最大であると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、リテール本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、オフィス本部には常に第三優先検討権（第一優先検討権及び第二優先検討権に劣後する第三順位の優先検討権をいいます。以下本(ハ)において同じです。）が付与されます。）。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

(iv) 優先検討権を付与された各資産運用会社受託投資法人本部は、次順位の優先検討権を付与されることとなる他の各資産運用会社受託投資法人本部に対して、共同優先検討権を付与することができます。

v. 複数物件（注）の不動産等売却情報に係る優先検討権

- (i) 複数物件の不動産等売却情報を検討する際、個別物件ごとの検討が可能な場合には、各物件ごとに、上記 i. から iv. までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。
- (ii) (a) 個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）で、オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれる場合には、原則として、以下①から④までに定めるところに従って第一優先検討権を付与します。オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれない場合には、以下①から③までに定めるところに従って第一優先検討権を付与します。
- ① 複数物件の全部又は一部に商業施設が含まれている場合には、リテール本部が第一優先検討権を得るものとします。
  - ② 複数物件の全部又は一部に産業用不動産が含まれている場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。
  - ③ 複数物件の全部又は一部に商業施設及び産業用不動産のいずれもが含まれている場合には、使用する床面積に係る用途を基準に、商業施設用途に用いられている延床面積の合計が最も大きい場合には、リテール本部が第一優先検討権を得るものとし、産業用不動産用途に用いられている延床面積の合計が最も大きい場合には、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。
  - ④ 上記①から③までのいずれにも該当しない場合には、オフィス本部が第一優先検討権を得るものとします。
- (b) 上記(a)の規定により第一優先検討権を付与されたリテール本部又はインダストリアル本部が当該物件を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合で、オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれる場合は、上記①及び②の場合においてはオフィス本部に第二優先検討権を付与することとします。また、上記③のうちリテール本部が第一優先検討権を得た場合においてはインダストリアル本部が、上記③のうちインダストリアル本部が第一優先検討権を得た場合においてはリテール本部が、それぞれ第二優先検討権を得るものとし、第二優先検討権を付与されたインダストリアル本部又はリテール本部が当該物件を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、オフィス本部が第三優先検討権を得ることとします。上記(a)の規定により第一優先検討権を得たリテール本部又はインダストリアル本部が当該物件を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合で、オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれない場合は、上記③の場合においては、リテール本部が第一優先検討権を得た場合においてはインダストリアル本部が、インダストリアル本部が第一優先検討権を得た場合においてはリテール本部が、それぞれ第二優先検討権を得ることとします。
- (c) 上記(a)及び(b)の規定にかかわらず、使用する床面積を基準とすると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、優先検討権者及び各優先検討権者の順位を決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければなりません。
- (d) 優先検討権を付与された各資産運用会社受託投資法人本部は、次順位の優先検討権を付与されることとなる他の各資産運用会社受託投資法人本部に対して、共同優先検討権を付与することができます。
- (注)「複数物件」とは、単一物件の集合をいい、単一施設の集合の場合、複合施設の集合の場合、又は、単一施設及び複合施設の集合の場合のいずれもが含まれます。以下本(ハ)において同じです。

vi. 底地に係る優先検討権

- (i) 底地に関しては、当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設の用途を基準に、上記 i. から iv. までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。
- (ii) 当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設が複数存在する場合には、上記 v. に準ずる方法により、優先検討権を付与します。

- vii. 開発用地（借地権が設定されていない土地をいいます。以下本(ハ)において同じです。）に係る優先検討権
- (i) 開発用地に関しては、アキュジション本部が当該開発用地に最も適切であると思われる施設の計画（以下「開発計画」といいます。）を立案し、当該開発計画において当該開発用地に係る借地権を利用するものとされている施設（以下「計画施設」といいます。）の用途を基準に、上記 i. から iv. までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。
  - (ii) 開発用地に係る計画施設が複数存在する場合には、上記 v. に準ずる方法により、優先検討権を付与します。
  - (iii) 上記(i)及び(ii)の規定にかかわらず、当該開発用地の形状・区画・土壌・地質等並びに当該開発用地の周辺の土地利用状況及び経済状況その他当該開発用地に関連する事情に照らし、上記(i)において立案された開発計画が当該開発用地に適していることが客観的に明らかであるといえない場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、開発計画を決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければなりません。
- viii. 優先検討権の適用除外
- 以下の条件に該当する不動産等売却情報は、優先検討権の適用除外とします。
- (i) 物件の売主（当該売主がファンドである場合、その投資家及び関係者を含みます。）により物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
  - (ii) 覚書等に基づきウェアハウジングされており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
  - (iii) 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- ix. 優先検討権者の決定手順
- (i) 個別物件の優先検討権者の決定については、アキュジション本部長が当該情報に係る要素を確認し、決定します。
  - (ii) アキュジション本部長は、優先検討権者を決定した場合、速やかに当該情報及び当該情報に係る優先検討権者その他関連する事項を、投資情報検討会議に報告します。
  - (iii) 投資情報検討会議の構成員は、アキュジション本部長の決定が投資情報検討会議規程その他の社内規程に反していると認めた場合、異議を述べることができます。かかる異議が述べられた場合、投資情報検討会議は、当該決定の同規程その他の社内規程適合性について審議します。
  - (iv) 投資情報検討会議の審議の結果、アキュジション本部長の決定について修正することが承認された場合、アキュジション本部長は、これに従い、改めて優先検討権者を決定します。
- x. 優先検討権の概要
- (i) 優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、原則として、優先検討権付与の日から 10 営業日とします。ただし、アキュジション本部長は、不動産等売却情報の性質に照らし、適切と判断される場合には、優先検討権者の決定に際し、当該期限を延長又は短縮することができます。
  - (ii) 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各資産運用会社受託投資法人本部を統括するオフィス本部長、リテール本部長又はインダストリアル本部長は、投資情報検討会議において、優先検討期間終了時まで、取得検討を継続するか否かを意思表示しなければなりません。
  - (iii) 優先検討権者となった各資産運用会社受託投資法人本部を統括するオフィス本部長、リテール本部長又はインダストリアル本部長は、取

得検討を継続するか否かを意思表示するにあたっては、その合理的な理由を明らかにしなければなりません。

- (iv) 投資情報検討会議において取得検討を継続する旨の意思表示が各資産運用会社受託投資法人本部を統括するオフィス本部長、リテール本部長又はインダストリアル本部長からなされ又は事務局から報告された場合には、原則として、当該取得検討が終了するまでの間、優先検討期間が自動的に延長されます。ただし、投資情報検討会議における審議の結果、合理的な理由が存在しないと判断された場合には、優先検討期間は延長されないものとします。
- (v) 投資情報検討会議に取得検討を継続しない旨の意思表示がなされた場合又は優先検討期間終了時まで何らの意思表示もなされなかった場合には、当該優先検討権者の優先検討権は失効し、当該不動産等売却情報に係る優先検討権は、次順位の優先検討権者に移転するものとします。この場合において、次順位の優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、上記(i)に定めるところによるものとします。
- (vi) 優先検討権者となった各資産運用会社受託投資法人本部を統括するオフィス本部長、リテール本部長又はインダストリアル本部長は、投資情報検討会議において一旦不動産等売却情報の取得検討を継続する旨の意思表示をした場合においても、その後、当該不動産等売却情報の取得検討を継続しないことを決定した場合には、次順位の優先検討権者がいることに鑑み、速やかに投資情報検討会議に取得検討を継続しない旨の意思表示をしなければなりません。

## (二) リスク管理体制

複数ファンドの資産運用体制の重要性に鑑み、各フロント部門においては資産の取得又は処分に伴う各種リスク（主に不動産の瑕疵に係るリスク、共有物件に係るリスク、開発物件に係るリスク、有害物質に係るリスク、売主の倒産等の影響に係るリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に不動産から得られる賃料収入に係るリスク、建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク、不動産の所有者責任に係るリスク）及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、代表取締役社長及びリスク管理統括者（コーポレート本部長）の下で、リスク管理部が、全社的な立場から資産運用会社のリスク管理態勢の仕組みを構築すると共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、資産運用会社は、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達及び資産の取得・処分・運用管理に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、COO（最高執行責任者）を委員長とし、社長、副社長、本部長、リスク管理部長、コンプライアンス管理室長及び経営企画室長を常任委員として構成されるリスク管理委員会が、原則として2か月に1度開催され、資産運用検討委員会に係属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びリスク管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。内部監査室長は、リスク管理委員会に出席し、意見を述べるすることができます。

また、内部監査室は、全社及び各本部・部・室におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施します。資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検の確認、利害関係者との利益相反行為の有無の確認、更には社内規程との整合性の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています。

## (2) 投資主の状況

2019年6月30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	投資口口数 (口)	比率 (%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はございません。	271,553	16.52
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はございません。	212,762	12.94
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	該当事項はございません。	69,622	4.23
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はございません。	63,653	3.87
関電不動産開発株式会社	該当事項はございません。	46,000	2.79
SIX SIS LTD. 常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行	36,760 口のうち 21,000 口については、2015 年 4 月 22 日付で、資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の発行済株式総数の 49% を当時保有していたユービーエス・エイ・ジー (現在はユービーエス・エイ・ジーのグループ会社であるユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーが三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の発行済株式総数の 49% を保有) が、SIX SIS LTD. 名義で第三者割当により取得した投資口です。	34,408	2.09
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234 常任代理人 株式会社みずほ銀行	該当事項はございません。	29,310	1.78
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A. 常任代理人 株式会社三井住友銀行	該当事項はございません。	27,500	1.67
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO 常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店	該当事項はございません。	21,565	1.31
三菱商事株式会社	資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の発行済株式総数の 51% を保有する資産運用会社の親会社で、2015 年 4 月 22 日付で第三者割当により新投資口 (21,000 口) を取得しています。	21,000	1.27
上位 10 名合計		797,373	48.52

(注) 「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第 2 位未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を合算した数値が「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2019年9月26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 (%) (注1)
三菱商事株式会社	資産運用会社設立時に出資	5,100	51.00
ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジー	同上	4,900	49.00
合計		10,000	100.00

(注1)「比率」とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいい、小数第3位以下を切捨てて記載しています。

(4) 投資方針・投資対象

2019年9月26日提出の第26期有価証券報告書「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」及び同「(2)投資対象」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

本投資法人は、本書の日付現在、海外不動産投資を行う予定はございません。

(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

スポンサー企業は、資産運用会社の株主である三菱商事株式会社とユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーの2社であります。

三菱商事株式会社は、国内及び海外約90か国に200超の拠点を有する日本最大級の総合商社です。約1,400の連結対象会社を持つ企業グループで、約77,000名の従業員を有します。天然ガス、総合素材、石油・化学、金属資源、産業インフラ、自動車・モビリティ、食品産業、コンシューマー産業、電力ソリューション、複合都市開発の10グループ体制で、多様な産業においてビジネスを行っています。不動産関連事業においても、マンションの開発分譲からPFI事業や海外不動産投資など、総合商社としての総合力を発揮しながら多角的に取り組んでおります。三菱商事株式会社の企業グループの内容は、同社の有価証券報告書をご参照ください。

ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーは、ユービーエス・エイ・ジーの資産運用部門であるUBSアセット・マネジメントの持株会社です。ユービーエス・エイ・ジーは、世界最大級の金融グループの一つとして、世界約61,000人の従業員が51か国で金融サービスを提供しています。中でもグループ内で資産運用を手がけるUBSアセット・マネジメントは、約94兆円の資産を運用する世界最大級の資産運用会社として、不動産を含むほぼすべての資産クラスの投資ポートフォリオによる運用機会を投資家に提供しています。不動産関連事業においては、グローバルなアセットマネジメントの一環として、欧州や米国などにおいて不動産の売買から運用管理を行っております。ユービーエス・エイ・ジーの企業グループの内容は、同社の有価証券報告書をご参照ください。

- 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  
該当事項はありません。

## 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（2019年9月26日現在）  
2019年9月26日提出の第26期有価証券報告書「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）  
本書の日付現在、各役員ともに利益相反に相当する関係及び取引はございません。

### (2) 資産運用会社

- ① 資産運用会社の役員の状況（2019年9月26日現在）  
2019年9月26日提出の第26期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の状況 （4）役員の状況」をご参照ください。
- ② 資産運用会社の従業員の状況（2019年9月26日現在）

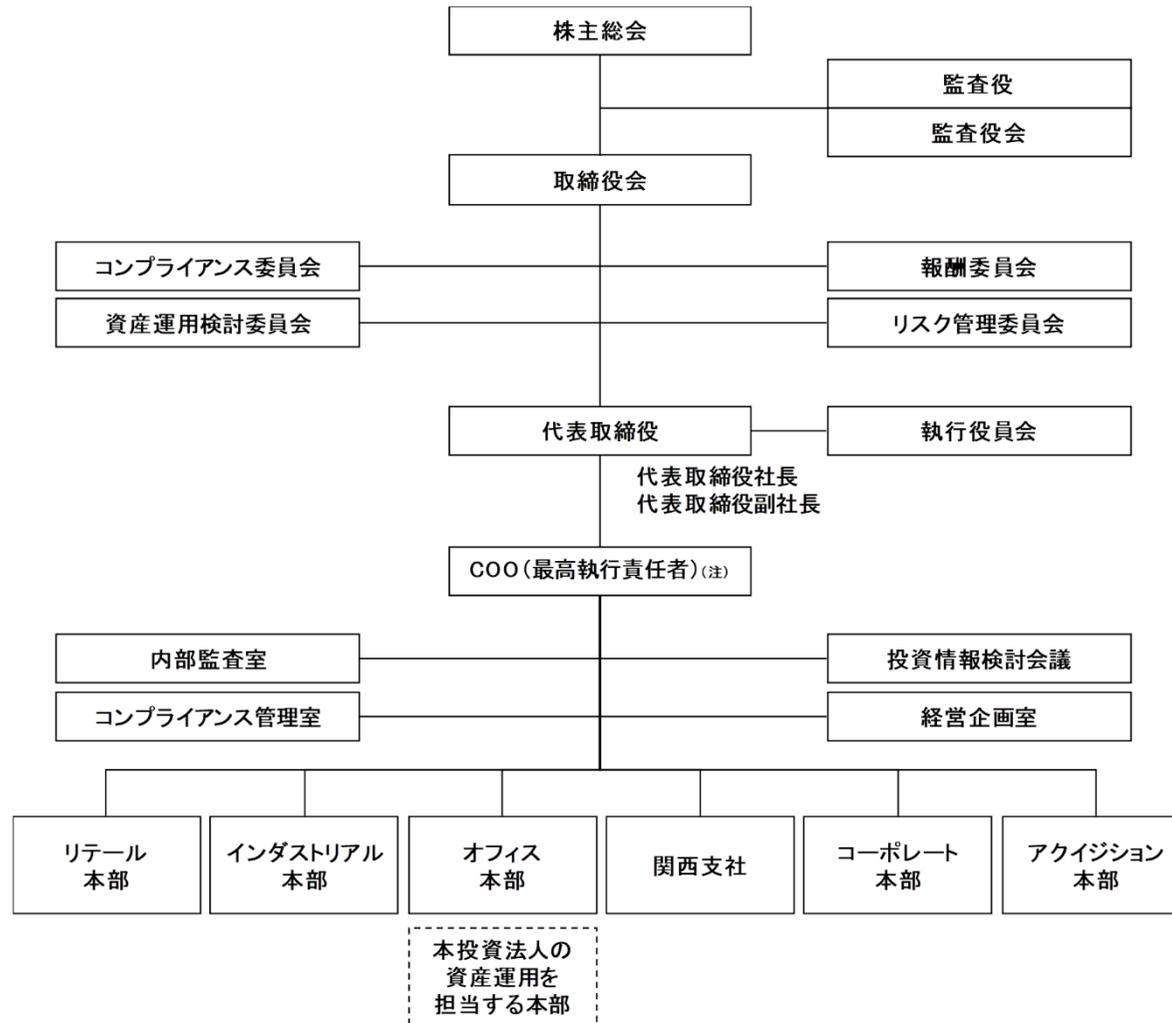
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
三菱商事株式会社	10名	無
UBS アセット・マネジメント株式会社	1名	無
その他	2名	無
出向者計	13名	—
出向者以外	131名	—
資産運用会社従業員総数（注）	144名	—

### ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

#### (イ) 資産運用会社の組織

資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める本投資法人の投資方針に沿った資産の運用等に関する事項を審議するための合議体として資産運用検討委員会を設置しています。また、コンプライアンスを実践するための企画及び推進、コンプライアンスに係る教育・研修プログラムの企画及び推進並びにコンプライアンス実践状況のモニタリング業務等を行う部署としてコンプライアンス管理室を設置するとともに、コンプライアンス管理室長を委員長としてコンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項等につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、オフィス本部、アキュジション本部、コーポレート本部、経営企画室、コンプライアンス管理室及び内部監査室並びに関西支社の分掌によって実施されています。

<資産運用会社の組織図>



(注) COO(最高執行責任者)はコンプライアンス担当取締役を兼任しています。

(ロ) 資産運用会社の業務分掌体制

組織	業務の概略
オフィス本部	
不動産投資・運用関連業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 投資戦略の立案に関する事項</li> <li>ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項</li> <li>iii. 投資対象資産の評価、選定に関する事項</li> <li>iv. 投資対象資産の取得に係る契約諸条件の判断に関する事項</li> <li>v. 運用対象資産の処分に係る判断に関する事項</li> <li>vi. 運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項</li> <li>vii. 運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建て替え・大規模修繕等を含みます。）</li> <li>viii. 運用対象資産のテナント・賃貸借契約条件等に関する事項</li> <li>ix. 運用対象資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する事項</li> <li>x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</li> </ul>
投資法人管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する事項</li> <li>ii. 本投資法人の財務戦略策定、資金管理・調達に関する事項</li> <li>iii. 本投資法人の投資主との関係維持／強化に関する事項</li> <li>iv. アナリストを含む本投資法人の投資家からの照会に対する対応に関する事項</li> <li>v. 本投資法人の決算説明会・個別IRミーティングでの決算報告に関する業務支援</li> <li>vi. 東京証券取引所及び米国Securities &amp; Exchange Commission等の開示規定で定められた本投資法人の報告・プレスリリースに関する事項</li> <li>vii. 株式会社証券保管振替機構への必要書類の作成、提出に関する事項</li> <li>viii. 本投資法人の新投資口発行に伴う有価証券届出書及び目論見書等の作成取りまとめ、提出</li> <li>ix. 本投資法人の重要書類の作成・管理に関する事項（一般事務委託契約、資産保管委託契約、投資口事務代行委託契約、資産運用委託契約、投資法人規約、資産管理計画書等を含みます。）</li> <li>x. 本投資法人の機関運営に関する一般事務委託会社との窓口</li> <li>xi. 信託銀行などの本投資法人の外部業務委託会社との窓口（上記x.を除きます。）</li> <li>xii. 本投資法人の公告に関する事項</li> <li>xiii. 本投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項</li> <li>xiv. 本投資法人のポートフォリオ管理に関する事項</li> <li>xv. 投資対象資産及び運用対象資産におけるエンジニアリングに関する事項</li> <li>xvi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>xvii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xviii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</li> </ul>

組織	業務の概略
アクイジション本部 投資関連業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 投資戦略の立案に係る分析、調査及びサポートに関する事項</li> <li>ii. 投資基準の起案及び管理に係る分析、調査及びサポートに関する事項</li> <li>iii. 投資対象資産の発掘に関する事項</li> <li>iv. 投資対象資産に係る情報の管理及び配分に関する事項</li> <li>v. 投資対象資産の評価、選定に係る分析、調査及びサポートに関する事項</li> <li>vi. 投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項</li> <li>vii. 運用対象資産の処分時における対外交渉に関する事項</li> <li>viii. 不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項</li> <li>ix. 投資情報検討会議に係るサポートに関する事項</li> <li>x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</li> <li>xiii. 上記各事項に関連したその他の事項</li> </ul>

組織	業務の概略
コーポレート本部	
業務管理関連業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 資産運用会社及び本投資法人の経理・決算・税務に関する事項</li> <li>ii. 資産運用会社の予算に関する事項</li> <li>iii. 本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する計数管理</li> <li>iv. 不動産投資、運用及び本投資法人の管理に関する事務</li> <li>v. 資産運用会社及び本投資法人の会計監査に関する窓口</li> <li>vi. 経理規程及び経理に関する手続きの策定・管理に関する事項</li> <li>vii. 本投資法人の支払い指図に関する事項</li> <li>viii. 本投資法人の資産運用報告、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取りまとめ及び提出に関する事項</li> <li>ix. 一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)(月次財務報告)に対する窓口</li> <li>x. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項</li> <li>xi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>xii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xiii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</li> <li>xiv. 上記各事項に関連したその他の事項</li> </ul>
財務関連業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の財務方針の策定</li> <li>ii. 本投資法人の資金調達手法に関する企画・提案</li> <li>iii. 本投資法人の取引金融機関との窓口</li> <li>iv. 格付機関等に対する業績説明</li> <li>v. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>vi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>vii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</li> <li>viii. 上記各事項に関連したその他の事項</li> </ul>

組織	業務の概略
コーポレート本部	
総務・IT推進関連業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 社内危機管理及びBCPに関する事項</li> <li>ii. 資産運用会社の公告に関する事項</li> <li>iii. 社内総務・庶務に関する事項</li> <li>iv. 情報システム（不動産運用関係システムを含みます。）の管理・開発監理、情報セキュリティ管理に関する事項</li> <li>v. 所管する什器・動産・不動産の管理及びそのリースに関する事項</li> <li>vi. 文書の企画管理とファイリングに関する事項</li> <li>vii. 宅地建物取引業に基づく事務</li> <li>viii. 登記等に関する事項</li> <li>ix. 規程等の管理に関する事項</li> <li>x. 印章等の管理に関する事項</li> <li>xi. 内部統制基本方針に関する事項</li> <li>xii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>xiii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xiv. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</li> <li>xv. 上記各事項に関連したその他の事項</li> </ul>
企画調査関連業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 不動産市場、産業及び経済・金融事情に関する各種データの分析に関する事項</li> <li>ii. 調査・分析結果を活かした本投資法人の投資運用戦略策定に関するサポートに係る事項</li> <li>iii. 本投資法人の投資主との関係維持／強化のサポートに係る事項</li> <li>iv. サステナビリティ・コミッティ運営に関する事項</li> <li>v. 新聞・雑誌等からの取材受付、イベント参加申込み等の広報窓口</li> <li>vi. 資産運用会社及び本投資法人のホームページ等での情報開示に関する事項</li> <li>vii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>viii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>ix. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</li> <li>x. 上記各事項に関連したその他の事項</li> </ul>
人事関連業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 人事戦略（人事制度、人事施策及び人材開発）の策定</li> <li>ii. 人事労務の運営・管理に関する事項</li> <li>iii. 採用・教育・研修に関する事項</li> <li>iv. 昇格・評価・報酬に関する事項</li> <li>v. 福利厚生・社会保険等に関する事項</li> <li>vi. 報酬委員会に関する事項</li> <li>vii. 懲戒に関する事項</li> <li>viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> </ul>

- |  |     |                    |
|--|-----|--------------------|
|  | ix. | 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 |
|  | x.  | 上記各事項に関する規程等の作成・整備 |
|  | xi. | 上記各事項に関連したその他の事項   |

組織	業務の概略
コーポレート本部	
エンジニアリング関連業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 建築関連法令改正等の必要情報収集の一元化と情報共有に関する事項</li> <li>ii. 投資対象資産及び運用対象資産におけるエンジニアリングに関する事項</li> <li>iii. 投資対象資産及び運用対象資産における大規模リニューアル、開発及びバリューアッドに係るサポートに関する事項</li> <li>iv. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>v. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>vi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</li> <li>vii. 上記各事項に関連したその他の事項</li> </ul>
リスク管理関連業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. リスク管理委員会及び資産運用会社のリスク管理に関する事項</li> <li>ii. 資産運用検討委員会に関する事項</li> <li>iii. 取引先管理に関する事項</li> <li>iv. 投資対象資産の評価、分析等に対する妥当性の検証に関する事項</li> <li>v. 上記各事項記載の事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>vi. 上記各事項記載の事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>vii. 上記各事項記載の事項に関する規程等の作成・整備</li> <li>viii. 上記各事項記載に関連したその他の事項</li> </ul>

組織	業務の概略
経営企画室	
経営企画関連業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 戦略的・長期的目標及び戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項</li> <li>ii. 全体資源配分及び組織に関する事項</li> <li>iii. 資産運用会社の予算方針の策定に関する事項</li> <li>iv. 資産運用会社全体に係る主要問題の分析及びサポートに関する事項</li> <li>v. 不動産業界でのプレゼンス及び政官財産業界との連携に関する事項</li> <li>vi. 潜在的影響力のある国内外の重要問題の確認と対応戦略に関する事項</li> <li>vii. 新業務・新商品ラインの開発、導入管理に関する事項</li> <li>viii. 経営情報の提供に関する事項</li> <li>ix. 株式、株主及び株主総会に関する事項</li> <li>x. 決裁権限に関する事項</li> <li>xi. 取締役会に関する事項</li> <li>xii. 執行役員会に関する事項</li> <li>xiii. 秘書業務に関する事項</li> <li>xiv. 本投資法人の不動産投資運用に関するサポート業務</li> <li>xv. 一般社団法人不動産証券化協会及び投信協会等の業界団体との窓口（ただし、投信協会については会員調査部及び各種届出等、月次財務報告に対する窓口を除きます。）</li> <li>xvi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>xvii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xviii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</li> <li>xix. 上記各事項に関連したその他の事項</li> </ul>

組織	業務の概略
コンプライアンス管理室	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規規則施行状況の点検に関する事項</li> <li>ii. 法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に関する事項</li> <li>iii. 内部者取引の管理等に関する事項</li> <li>iv. 個人情報管理に関する事項</li> <li>v. 重要契約書の文書審査</li> <li>vi. 広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査</li> <li>vii. 企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項</li> <li>viii. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項</li> <li>ix. コンプライアンス規程に関する事項</li> <li>x. コンプライアンス委員会に関する事項</li> <li>xi. コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項</li> <li>xii. 反社会的勢力対応に関する事項（反社会的勢力との関係を遮断するための対応の統括及び反社会的勢力による被害を防止するための一元的な管理態勢の構築を含みます。）</li> <li>xiii. 苦情・紛争処理に関する事項</li> <li>xiv. 従業員等からの問合せ、通報等への対応</li> <li>xv. コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導</li> <li>xvi. 社内規程等の体系の検証・提案</li> <li>xvii. 金融庁、国土交通省及び投信協会（会員調査部及び各種届出等）に対する窓口</li> <li>xviii. 投資情報検討会議に関する事項</li> <li>xix. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>xx. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>xxi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</li> </ul>
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 各本部・部・室・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項</li> <li>ii. 内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項</li> <li>iii. 特に定める事項の監査に関する事項</li> <li>iv. 金融商品取引法上の内部統制（J-SOX）に関する事項（主要株主への報告を含みます。）</li> <li>v. 主要株主による業務監査の窓口</li> <li>vi. 従業員等からの問合せ、通報等への対応</li> <li>vii. 内部統制整備に関する事項</li> <li>viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項</li> <li>ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項</li> <li>x. 上記各事項に関する規程等の作成・整備</li> </ul>

組織	業務の概略
関西支社	i. 関西地域における、資産運用会社並びに本投資法人の取引先及び業務委託先等との協力体制の構築・拡充又はこれら取引先及び業務委託先等からの情報収集に関する事項 ii. 関西地域における資産運用会社並びに本投資法人の取引先及び業務委託先等から収集した情報の各室長及び各本部長等への提供に関する事項 iii. コンプライアンス管理室の指導の下に行う、関西地域における支社所属職員のコンプライアンスチェック及び指導に関する事項 iv. コーポレート本部の指導の下に行う、関西地域における支社所属職員の労務管理に関する事項 v. 経営企画室の指導の下に行う、関西地域における業界団体等の窓口 vi. コーポレート本部の指導の下に行う、関西地域における支社所属職員の事務に関するサポート業務 vii. コンプライアンス管理室の指導の下に行う、関西地域におけるクレームの第一次対応窓口及びこれに関連する本社への報告 viii. 支社内における総務・庶務・秘書業務に関する事項 ix. 支社内におけるリスク管理に関する事項 x. 上記各事項に関連したその他の事項

### (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) 利益相反取引への対応方針

資産運用会社は、本投資法人と資産運用会社及び利害関係人等（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。）で定める利害関係人等をいいます。以下同じです。）その他の資産運用会社の関係者との間で利益が相反する取引について、金融商品取引法、投信法等の法令等を遵守するとともに、社内規程により以下の自主ルールを策定し対応しています。

#### a. 利害関係者取引規程

##### i. 目的

利害関係者取引規程は、資産運用会社が、本投資法人を含む委託を受けた投資法人の資産運用業務を行うに当たり、下記 ii. に規定される資産運用会社の利害関係者と当該投資法人の利害が対立する可能性がある取引につき遵守すべき手続きその他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって資産運用会社が当該投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とします。

##### ii. 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは以下のいずれかに該当する者をいいます。

- ・ 投信法第 203 条第 2 項により委任を受けた投信法施行令第 126 条第 1 項各号及び投信法施行規則第 247 条に規定される者
- ・ 資産運用会社の株主及びその役員、並びに資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元
- ・ 前項に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 8 条第 3 項及び第 5 項に定義される子会社及

び関連会社をいいます。)

- ・ 第1項から第3項のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド
- ・ 第1項から第3項のいずれかに該当する者がアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド

iii. 法令遵守

資産運用会社は、利害関係者と取引を行おうとするときは、投信法その他の関係法令を遵守してこれを行うものとします。

iv. 取締役会の特別多数決による賛成及びコンプライアンス委員会による決議

利害関係者との間で以下に規定する各取引（ただし、軽微取引を除きます。）を行う場合は、コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会による決議を行うことに加え、取締役会規則に基づき取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を要することとし（ただし、特別の利害関係を有する取締役は、議決に参加することができないものとします。）、より十分な検証を重ねることとします。

- ① 資産の取得
- ② 資産の譲渡
- ③ 不動産等の貸借
- ④ 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託
- ⑤ 不動産管理業務等の委託
- ⑥ 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引
- ⑦ 工事の発注
- ⑧ 業務の委託
- ⑨ 有価証券の貸借

また、利害関係者との間で軽微取引を行う場合、当該取引について利害関係のない代表取締役（いずれの代表取締役も利害関係を有する場合には、コンプライアンス管理室長）の承認を得るものとし、その他取締役会への報告等の利害関係者取引規程に定める手続を経るものとします。更に、本投資法人が、投信法第201条第1項に定める資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、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に定める一定の場合を除き、取締役会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の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らないものとします。

v. 資産の取得

- ・ 利害関係者から不動産等を取得する場合の取得価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を上限の指標とし、当該鑑定評価額を上回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を上回った価格での取得を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会及び取締役会にかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、取得費用、信託設定に要する費用、固定資産税等の期間按分精算額等

を含まないものとします。

- ・ 利害関係者が投資法人への譲渡を前提に一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- ・ 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

#### vi. 資産の譲渡

- ・ 利害関係者に不動産等を譲渡する場合の譲渡価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限の指標とし、当該鑑定評価額を下回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を下回った価格での譲渡を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会及び取締役会にかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう譲渡価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、売却費用、固定資産税の期間按分精算額等を含まないものとします。
- ・ 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

#### vii. 不動産等の貸借

- ・ 投資法人が運用する不動産等につき利害関係者と賃貸借契約を締結又は契約更改する場合には、適正な条件で賃貸するものとし、個別の特定資産における当該利害関係者からの賃料収入が当該特定資産の総収入（直近の決算数値又は実績がない場合は予想数値に基づきます。）の30%以上となる契約を締結する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定しなければならないものとします。

#### viii. 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託

- ・ 利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。
- ・ 利害関係者へ貸借の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

#### ix. 不動産管理業務等の委託

- ・ 利害関係者へ不動産管理業務等を委託又はその更新をする場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。
- ・ 取得しようとする物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については、上記に準ずるものとします。

#### x. 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引

- ・ 利害関係者から借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引を行う場合又は利害関係者に資産運用会社が資産運用業務の委託を受けている本投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債の引受けその他の募集等に関する業務を委託する場合には、借入期間、金利等の借入条件又は委託条件及び提案内容について、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない金融機関たる第三者からの見積り又は提案書を取得の上市場における水準等と比較して適正であることを確認し、又は利害関係者に該当しない外部専門家たる第三者から当該事実に対する意見書を手の上、決定します。

xi. 工事の発注

- ・ 利害関係者へ工事等を発注する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

xii. 業務の委託

- ・ 上記 v. 乃至 xi. に定める場合の他、利害関係者へ業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

xiii. 代替方式等

- ・ 上記viii. 乃至xii. に規定する業務を委託する場合であって、各項に定める第三者からの見積りや第三者の意見書等の入手が困難な場合は、別途取締役会にて事前に定める料率表等に基づき利害関係者への委託又は更新及びその条件を決定するか、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を資産運用検討委員会及び取締役会に説明の上、同委員会及び取締役会の承認を得るものとします。

xiv. 有価証券の取得、譲渡又は貸借

- ・ 利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（上記 v 乃至 vii に規定する取引を除きます。）は、上記 v 乃至 vii に準じて行うものとします。なお、資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、資産運用業務の委託を受けた投資法人間での利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用して、ある投資法人の利益のために他の投資法人の利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。

b. 投資法人間の利益相反防止のためのチェックリスト

資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、資産運用業務の委託を受けた投資法人間での利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用して、ある投資法人の利益のために他の投資法人の利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。

c. 利益相反のおそれのある取引に関する本投資法人への報告について

本投資法人に対して、投信法第 203 条第 2 項の規定に基づく書面の交付をもって報告します。

また、上記の他、資産運用会社は、複数の投資法人の運用を行うにあたり、各投資法人の利益を損なうことがないよう、投資法人ごとに独立した資産運用を行う部署を設置しております。本投資法人の資産運用を行う運用体制は、次の「(ロ) 委員会の概要」並びに「(ハ) 意思決定機構」をご参照下さい。

(ロ) 委員会の概要

資産運用会社は、資産運用検討委員会、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会及び報酬委員会の4つの委員会（このうち、リスク管理委員会は、意思決定のための取締役会の諮問機関であり、意思決定機関としての機能を有しません。）を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、日本リートファンド投資法人及び産業ファンド投資法人に関する事項についても審議します。ただし、意思決定の独立性を担保する観点から、各委員会の参加者にはそれぞれ以下のとおり制限を設けています。すなわち、資産運用検討委員会においては、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができません。リスク管理委員会においては、個別の投資法人に係るリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、委員長は、当該投資法人の投資運用管理に関与しないオフィス本部、リート本部又はインダストリアル本部に所属する者が当該議案の検討等に参加可否を決することができます。また、コンプライアンス委員会においては、委員長は利害関係のある役職員の同委員会への参加可否を決することができます。

本投資法人の運用体制に関する各委員会（資産運用検討委員会及びコンプライアンス委員会）の概要は、以下のとおりです。

a. 資産運用検討委員会

資産運用検討委員会は、原則としてオフィス本部長の申立てに応じて開催し、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達に係る議案について、また、資産の取得・処分・運用管理に関する議案について、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、社内規程・法令・規則を遵守していることを確認した上で、資産運用会社による資産運用が企業統治の向上及び本投資法人の持続的成長に資する意思決定を行うことを目的とします。

委員	社長を委員長とし、副社長、執行役員、コンプライアンス管理室長及び外部の不動産鑑定士、その他委員長が指名した者を委員とします。ただし、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができないものとします。なお、社長が事故その他の理由により出席することができないときには、副社長が委員長の任に当たります。また、社長及び副社長がいずれも事故その他の理由により出席することができないときには、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たるものとします。執行役員は、自らが事故その他の理由により出席できないときは、その所属する本部・室の部長を自らの代理人として指名し委員会に出席させることができます。また、コンプライアンス管理室長は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し委員会に出席させることができます。常勤監査役は、委員会に出席し意見を述べることができます。委員長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして委員会に招聘することができます。
----	---

<p>審議事項</p>	<p>i. 投資方針、分配方針、運用管理方針、予決算関連</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 投資方針、投資基準に関する事項</li> <li>(ii) 分配方針に関する事項（出資の払戻し、内部留保、内部留保の取崩しなど）</li> <li>(iii) 運用管理方針、運用管理基準に関する事項</li> <li>(iv) 投資法人の予決算に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模修繕と資本的支出の予算は、工事ごとに機能維持工事(設備機器類の更新、経年劣化対応等、修繕を主な内容とする工事をいいます。)と機能向上工事(初期性能や初期機能の向上に資する工事をいいます。)を分別して集計し、工事費総額1億円以上のものは列記の上、承認を得ます。</li> </ul> </li> <li>(v) 投資法人の運用目標と進捗に関する事項（資産の取得・処分計画、増資・投資法人債その他債券の発行・短中期借入を含む資金調達計画など）</li> <li>(vi) IR計画の概要（方針、戦略など）</li> </ul> <p>ii. 資金調達関連</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 投資法人の長期借入の実施（変動金利の場合の個別金利の決定は除きます。）</li> <li>(ii) 投資法人の長期借入に係る繰上げ返済</li> <li>(iii) 投資法人の短期借入枠の設定（借入枠内の個別の短期借入実施は除きます。）</li> <li>(iv) 投資法人債その他債券の発行に関する提案、期限前償還に関する提案</li> <li>(v) 投資法人の増資に関する提案（投資口等の募集取扱事務委託先の選定、ロックアップ条項等を含みます。）</li> <li>(vi) 投資法人の資金調達に係るデリバティブ取引の実施</li> <li>(vii) その他、投資法人の財務に重要な影響を与えると判断される事項</li> </ul> <p>iii. 資産の取得・処分関連</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 資産の取得・処分に係る収益性及びリスクの評価 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポートフォリオ全体に与える影響</li> <li>・インベストメント・クライテリアに基づく評価</li> <li>・デュー・ディリジェンスの結果に基づく評価</li> <li>・鑑定に基づく評価</li> <li>・利益相反がないことの確認</li> <li>・売買契約における特殊な特約条項</li> </ul> </li> </ul> <p>iv. 資産の運用管理関連</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 起用先プロパティ・マネジメント会社の包括選定（包括リスト承認）</li> <li>(ii) 承認済の包括リスト以外からのプロパティ・マネジメント会社の選定</li> <li>(iii) 資産の運用管理におけるリスク（投資法人による取引先への与信供与を含みます。）（ただし、当期の分配金予想額</li> </ul>
-------------	---

に与える影響が1%未満かつ営業収益に与える影響額が1億円未満と予想される場合には、報告事項とすることができます。)

- (iv) 既取得の個別の資産の運用の一環として隣接する又は密接に関連し、かつ既取得の個別の資産の価値増大につながる資産を取得し、又は、既に取得している資産の一部を処分すること(取得対象資産又は処分対象資産が5,000万円以上の場合に限ります。)
  - (v) 個別の資産において総額1億円以上の大規模修繕や資本的支出、又はテナントのために行い、かつ当該テナントの年間賃料収入を超える資本的支出(ただし、予算内の機能維持工事及び原状回復工事を除くものとし、後記(viii)に該当するものはかかる定めに従います。)
  - (vi) 個別の資産において総額1,000万円以上のテナントコンセッション(本来はテナント実施工事とされるものをオーナー側で負担するものをいいます。)に係る修繕/資本的支出
  - (vii) 主要テナント(個別の資産において総収入ベースで(直近の決算数値、又は実績がない場合には予想数値に基づき)30%以上の割合を有するテナント又は年間賃料収入が1億円以上のテナントをいいます。)との新規契約の締結及び契約条件の変更(ただし、委員長が重要性がないと判断する場合は除きます。または、当期の分配金予想額に与える影響が1%未満かつ営業収益に与える影響額が1億円未満と予想される場合には、報告事項とすることができます。)
  - (viii) 個別の資産における改修・新築・増築プロジェクトのうち、以下のいずれかに該当するもの
    - ・総額1億円以上の工事が発生するもの
    - ・建物面積の2分の1以上又は総収入ベースで30%以上のテナント入替・業態変更・模様替え(建物の仕上、造作などの更新により用途や機能の変更、改善を図るものをいいます。)(ただし、委員長が重要性がないと判断する場合は除きます。)
    - ・その他機能向上工事を伴うもの(ただし、委員長が重要性がないと判断する場合は除きます。)
    - ・その他、コンプライアンス管理室長、コーポレート本部エンジニアリング統括部長が必要と判断するもの
  - (ix) テナント延滞債権に係る償却
  - (x) 保険の付保範囲の決定、又は変更
  - (xi) 2億円超の重要な保険金請求・受取の合意・解決
  - (xii) 業務委託先の包括選定(物件単位・プロジェクト単位を含む包括リストの承認)
  - (xiii) 承認済の包括リスト以外からの業務委託先の選定
  - (xiv) その他、資産の運用管理に重要な影響を与えると判断される事項
- v. その他
- (i) 投資法人の合併・解散に関する事項
  - (ii) 投資法人資産運用委託契約に関する事項

- (iii) 調停・訴訟の開始・解決に関する事項
- (iv) 会計監査人の選定
- (v) その他上記の付議事項に該当しないもので、取締役会に付議する事項
- (vi) 委員長が必要と判断する事項

<p>審議方法等</p>	<p>資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、社内規程・法令・規則を遵守していることを確認した上で、資産運用会社による資産運用が企業統治の向上及び本投資法人の持続的成長に資する意思決定を行います。</p> <p>委員会へ申立てした議案につき、委員長が再度付議すべきと判断したときは、申立者は、再審議の申立てを行います。</p> <p>決議は、議決に加わることができる委員長及び各委員の過半数が出席し（電話会議又はテレビ会議システムを用いた方法による出席を可とします。）、申立者を除く出席者の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の出席を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除きます。）。なお、コンプライアンス管理室長は、議案が社内規程、法令、規則等に適合していないと判断する場合には単独で議案を否決する権限（以下「否決権」といいます。）を有します。</p> <p>なお、委員長は、事務局を通じ、委員会を書面の持ち回り又はメールにより開催することができますが、この場合における決議は、申立者を除く議決権を有する委員の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の議決権の行使を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除きます。）。なお、この場合においても、コンプライアンス管理室長は否決権を有します。</p> <p>上記のいずれの方法の決議においても、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることはできません。</p>
--------------	---

b. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、リスク管理委員会とも連携し、社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項等の決議及び報告を行う機関であるとともに、利害関係者取引の承認に関する審議・決議を行うことを目的とします。

委員	<p>コンプライアンス管理室長を委員長とし、社長、副社長、コンプライアンス担当取締役、本部長、コーポレート本部リスク管理部長、外部専門家（以下「外部委員」といいます。）及びその他委員長が指名した者を委員とします。なお、委員長は利害関係のある役職員のコンプライアンス委員会への参加可否を決することができます。コンプライアンス管理室長が事故その他の理由により出席することができない場合または代理人が出席する場合には、コンプライアンス担当取締役が委員長の任に当たります。また、コンプライアンス管理室長及びコンプライアンス担当取締役のいずれもが事故その他の理由により出席することができない場合またはいずれも代理人が出席する場合には、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たります。各委員は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し出席させることができます。</p> <p>なお、委員長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができます。更に、常勤監査役及び内部監査室長は、委員会に出席し意見を述べることができます。</p>
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務のうち、利害関係者と本投資法人との間の取引（ただし、後記「(ホ) 投資運用の意思決定機構」において定義する軽微取引を除きます。）に関する事項</li> <li>ii. 役職員の重大なコンプライアンス違反の処理に関する事項</li> <li>iii. 訴訟（訴訟になり得る重大な事案を含みます。）の対応・処理に関する事項</li> <li>iv. 苦情等のうち、資産運用会社に対する重大な苦情等の処理・取扱方針に関する事項</li> <li>v. コンプライアンス上、不適切な行為（疑義がある行為を含みます。）の処理に関する事項</li> <li>vi. 資産運用会社のコンプライアンスに係る基本方針</li> <li>vii. コンプライアンス・プログラムの策定、改定に関する事項</li> <li>viii. 資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</li> <li>ix. その他、コンプライアンス担当取締役又はコンプライアンス管理室長が必要と判断する事項</li> </ul>
審議方法等	<p>決議は、委員の過半数が出席し、出席した委員の3分の2以上でこれを行います。ただし、コンプライアンス管理室長（コンプライアンス管理室長が、自らが事故その他の理由により出席することができないときに指名し出席させた代理人を含みます。以下同じです。）及び外部委員は、それぞれ否決権を有します。</p>

(ハ) 投資情報検討会議

資産運用会社においては、投資対象資産に係る案件がオフィス本部、リテール本部又はインダストリアル本部に対して社内規程に適合する形で適切に配分されているかどうかを検証する機関として投資情報検討会議を置いています。投資情報検討会議は、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本投資法人、日本リテールファンド投資法人及び産業ファンド投資法人の間における利益相反を防止し、資産運用会社の各資産運用会社受託投資法人に対する業務の忠実性を確保することを目的としています。

当該会議の構成、審議の方法等は、以下のとおりです。

<p>構成員</p>	<p>コンプライアンス管理室長、オフィス本部長、リテール本部長及びインダストリアル本部長をもって構成し、コンプライアンス管理室長を議長とします。コンプライアンス管理室長、オフィス本部長、リテール本部長及びインダストリアル本部長は、出席することが困難なときは、コンプライアンス管理室長の場合はその室員、オフィス本部長、リテール本部長又はインダストリアル本部長の場合はその本部員をそれぞれ指名し、指名した職員をもって、代理させることができます。</p> <p>上記にかかわらず、コンプライアンス管理室長は、必要と認める場合はその室員を出席させることができるものとします。その他コンプライアンス管理室長は、必要と認める場合には、アキュジション本部長その他審議に必要と認める者を出席させ意見を述べさせることができます。</p> <p>常勤監査役は、投資情報検討会議に出席し意見を述べることができます。</p> <p>投資情報検討会議はコンプライアンス管理室長が招集するものとし、原則として、毎週 1 回以上開催するものとしませんが、コンプライアンス管理室長が必要と判断した場合には、臨時の投資情報検討会議を随時開催することができるものとします。</p>
<p>審議事項</p>	<p>投資情報検討会議は、不動産等売却情報に係る以下の事項について審議及び決議を行うものとします。</p> <p>(1) 不動産等売却情報に関し、各資産運用会社受託投資法人本部のいずれが優先検討権を有することとなるか及び複数の優先検討権が与えられる場合にはそれらの間の順位の設定（以下、当該決定に基づき優先検討権を与えられた者を「優先検討権者」といいます。）の投資情報検討会議規程その他の社内規程適合性の検証</p> <p>(2) 優先検討権者の優先検討の終了の決定の投資情報検討会議規程その他の社内規程適合性の検証</p> <p>(3) その他上記各事項に付随又は関連する事項</p>
<p>審議方法等</p>	<p>投資情報検討会議の開催にあたっては、構成員の全員の出席を要するものとします（なお、代理による出席も出席したものとみなされます。）。</p> <p>投資情報検討会議の決議は、コンプライアンス管理室長を含む出席構成員の 3 分の 2 以上の賛成によるものとします。なお、コンプライアンス管理室長（代理出席者を含みます。）は、審議事項について否決権を有するものとします。</p>

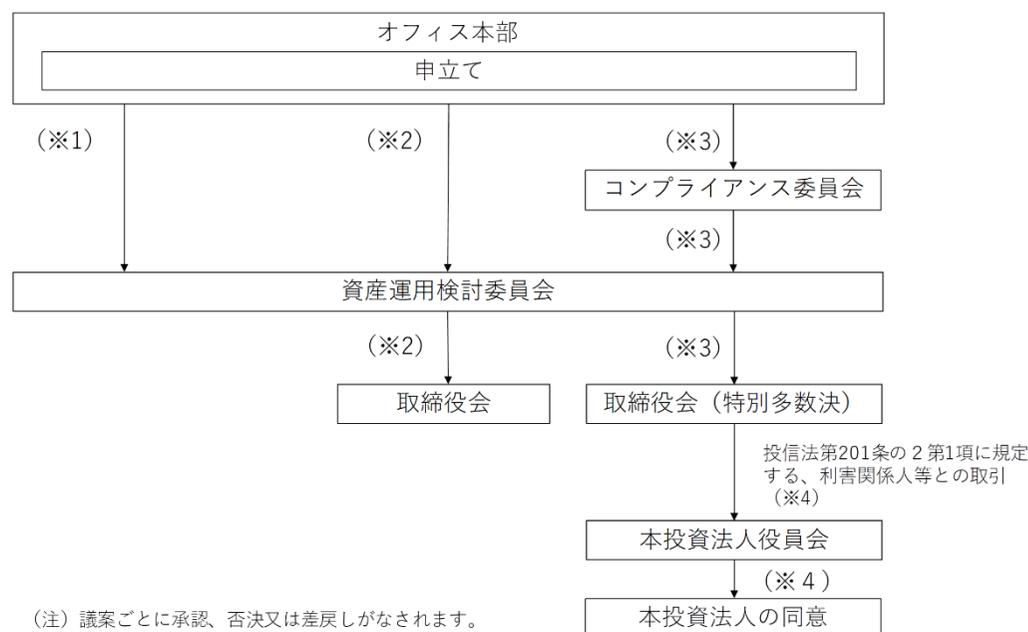
(二) 執行役員会

執行役員会は、代表取締役社長より諮問を受け、資産運用会社の経営上の重要事項について検討することにより、資産運用会社の執行役員が有する実践的な知見や経験等を当会社の経営に活用することを目的とします。

委員	代表取締役社長を議長とし、代表取締役副社長、常務執行役員及び執行役員、その他代表取締役社長が指名した者をもって構成されます。ただし、当該構成員が関連した人事評価に関する場合又は当該議案につき特別な利害関係を有する場合等、特定の構成員の出席が適当でないと議長が判断する場合、議長は当該議案につき、当該構成員の審議への参加を認めないこととすることができます。代理人による出席は原則として認められませんが、やむを得ない事由があり、議長が事前に許可した場合には、この限りではありません。 また、常勤監査役、コンプライアンス管理室長及びその他代表取締役社長が指名した者は執行役員会に陪席することができます。
審議事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業戦略（組織、経営資源配分及び予算）に関する事項</li><li>・市場戦略に関する事項</li><li>・経営政策（経営課題への対策、社内規程の制定・改廃等）に関する事項</li><li>・人材開発に関する事項</li><li>・上記事項のほか、議長が必要と認めた事項</li></ul>
審議方法等	審議は、議長及び審議に加わることでできるその他構成員の過半数の出席をもって行います。執行役員会の審議事項に係る意思決定権者が代表取締役社長である場合、代表取締役社長は意思決定に際し執行役員会における審議の内容及び結果を尊重するものとします。

(ホ) 投資運用の意思決定機構

資産の取得・処分・運用管理についての決定に際しては、資産運用検討委員会規程に従い、資産運用検討委員会の承認を得るものとします。また、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達についての決定に際しては、資産運用検討委員会が意思決定を行い、取締役会規則に従い、取締役会に上程され承認を得るものとします。なお、資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者（以下、本（ホ）において「利害関係者」といいます。）との間の取引（前記「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（イ）利益相反取引への対応方針」をご参照下さい。）に該当する場合、資産運用検討委員会による意思決定に先立ち、コンプライアンス委員会における決議を要するものとします（ただし、利害関係者取引規程に定める一定の軽微要件を充足する取引（以下「軽微取引」といいます。）を除きます。）。更に、本投資法人が、投信法第201条第1項に定める資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、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に定める一定の場合を除き、取締役会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の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らないものとします。



※1…資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、資産運用検討委員会規程に基づき、資産運用検討委員会の承認を得ます。

※2…本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達等については、資産運用検討委員会規程及び取締役会規則に従い、資産運用検討委員会及び取締役会における承認を得ます。

※3…利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に関する事項については、利害関係者取引規程、コンプライアンス委員会規程、資産運用検討委員会規程及び取締役会規則に従い、コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会における承認並びに取締役会における承認（特別多数決）を得ます。ただし、軽微取引に該当する場合、コンプライアンス委員会における承認及び取締役会における承認（特別多数決）は不要となります。

※4…投信法第201条の2第1項に規定する利害関係人等との取引に関する事項については、更に、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意を得ます。ただし、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に定める取引に該当する場合、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意は不要となります。

- i. 本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達及び資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、オフィス本部長が資産運用検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛に資産運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。

- ii. 資産運用検討委員会の招集依頼を受けた事務局は、同委員会の開催日時、方法及び上程事項を通知し、委員を招集します。
- iii. 申立者は、資産運用検討委員会の開催に先立ち、価格検証に関する資料を添付した申立書類を事務局に提出します。コンプライアンス管理室は、申立書類及び同申立書類の根拠となった資料の現物等を確認し、申立者に対して法令等遵守に係る質疑等（取得経緯・案件スキームを含みます。）を行ったうえで、委員長、各委員及び常勤監査役に意見の根拠、理由、背景等を明記した意見書を提出します。
- iv. 資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、委員による決議により意思決定を行います。決議は、議決に加わることができる委員長及び各委員の過半数が出席し、申立者を除く出席者の3分の2以上でこれを行うものとし、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができないものとし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の出席を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除きます。）。なお、コンプライアンス管理室長は、議案が社内規程、法令、規則等に適合していないと判断する場合には、否決権を有します。また、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達等、取締役会規則に定める事項については、資産運用検討委員会における承認に加え、取締役会における承認も必要となります（この場合、取締役会においては、8人の取締役の内6人以上の賛成をもって承認を得ることとなります。本（ホ）において、以下同じです。）。更に、軽微取引を除き、利害関係者との間の取引に関する事項については、資産運用検討委員会における承認及び取締役会における承認に加え、コンプライアンス委員会における承認を得る必要があります。かかる承認は原則として資産運用検討委員会の開催に先立ちなされる必要があります。なお、下記 vi. 及び vii. に定める一次伺又は方針伺が行われる場合、コンプライアンス委員会による決議を行います。かかる決議は原則として、これらの事項の資産運用検討委員会への申立てに先立ちなされる必要があります。
- v. 本投資法人が、資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項に定める者をいいます。）との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、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に定める一定の場合を除き、取締役会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の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らないものとします。
- vi. 資産の取得及び処分に関する事項については、申立者は一次伺と二次伺を申し立てます。申立者は、案件を実行する上で対処すべき項目（以下「要対処項目」といいます。）を明らかにし、案件の推進につき、一次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、商慣習上の道義的義務を伴う手続きを行うことができるものとします。なお、一次伺を行う案件は基本的に売主等より優先交渉権を取得したものとします。また、申立者は、案件の精査を行った結果、要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、案件の実行につき、二次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、法的義務を伴う手続きを行うことができるものとします。
- vii. 投資法人への影響が大きい事項については、申立者は、関係者間で大枠の合意が形成されつつあり、資産運用検討委員会の意思を案件の今後の推進・検討に反映できる段階で、あらかじめ方針伺として申立てを行うものとし、申立者は、かかる方針伺として承認された事項の実行に先立ち実行伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、承認を得た行為及びそれに付随する行為を行うことができます。

② 運用体制の採用理由

上記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針②複数投資法人の資産運用に係る体制等」をご参照ください。

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

第26期営業期間（2019年1月1日～2019年6月30日）における利害関係人等との取引は以下のとおりです。

(イ) 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はございません。

(ロ) 利害関係人等への賃貸取引

利害関係人等	賃貸収入等 (千円)(注1)(注2)
三菱商事ファッション株式会社	4,898
株式会社ローソン	8,709
関電不動産開発株式会社	1,648
関西電力株式会社	35,803

(注1) 賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他それに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しています。

(注2) 賃料収入等には消費税等が含まれていません。

(注3) 2019年4月1日付けで三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社にMCUBS MidCity株式会社の株式のすべてを譲渡し期末日現在においては利害関係人等に該当しなくなっています。そのため、取引金額には利害関係人等であった期間の金額を記載しています。

(ハ) 支払手数料等の金額

該当事項はございません。なお、支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った水道光熱費等は以下のとおりです。

関西電力株式会社 138,428 千円

2019年4月1日付けで三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社にMCUBS MidCity株式会社の株式のすべてを譲渡し期末日現在においては利害関係人等に該当しなくなっています。そのため、取引金額には利害関係人等であった期間の金額を記載しています。

(2) 物件取得者等の状況

該当事項はございません。

#### 4. その他

##### (1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要 (2019年9月1日現在)

###### ① 選定方針

既にJリート市場での実績があり、独立系で中立が保たれている大手鑑定機関のうち、下記の鑑定機関を選定対象機関として特定し、個別の鑑定評価機関の選定にあたっては、社内規程等に定める鑑定会社選定基準に基づき、対象不動産の取引関係者と利害関係がないことを確認のうえ、対象不動産の物件種別及び対象地域に関する鑑定実績、並びに市場の精通度合い等を勘案し、選定することとしています。

###### <選定対象鑑定機関(原則)>

- ・株式会社 谷澤総合鑑定所
  - ・一般財団法人 日本不動産研究所
  - ・大和不動産鑑定 株式会社
  - ・JLL 森井鑑定 株式会社
- 他2社 ※ただし、市場での実績等により適宜追加できるものとしています。

###### ② 2019年6月期末(第26期末)保有資産に係る不動産鑑定機関の概要

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
住友不動産上野ビル6号館 横浜クリエーションスクエア USCビル 横浜アイランドタワー MID今橋ビル 仙台キャピタルタワー ドリーミン博多祇園	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島2-2-7	75名	Jリート市場での実績が豊富であり、地域特性、市場性等にも精通していると判断いたしました。
ツイン21 M-C i t y江戸川橋ビル	JLL 森井鑑定 株式会社	東京都中央区日本橋茅場町 1-8-3	33名	Jリート市場での実績が豊富であり、地域特性、市場性等にも精通していると判断いたしました。
渋谷桜丘スクエア キューブ川崎 笹塚センタービル トヨタモビリティサービス本社ビル 吉安神田ビル イオンモール津田沼 コナミスポーツクラブ京橋 名古屋ルーセントタワー(注)	大和不動産鑑定 株式会社	大阪市西区西本町1-4-1	115名	Jリート市場での実績が豊富であり、地域特性、市場性等にも精通していると判断いたしました。

Gスクエア渋谷道玄坂 東日本橋グリーンビル M-C i t y赤坂一丁目ビル 北浜M I Dビル M I D西本町ビル 肥後橋M I Dビル	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区海岸1-2-3	266名	Jリート市場での実績が豊富であり、地域特性、市場性等にも精通していると判断いたしました。
---	--------------------	--------------	------	--

(注) 本投資法人は、本書の日付現在、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分 33.9% (敷地権割合 29.5%) を信託財産とする信託受益権を裏付けとする、アール 40 合同会社を営業者とする匿名組合出資持分 (B号匿名組合出資持分。持分割合 40%) を保有しており、当該信託受益権につき評価を行った鑑定機関となります。

## (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

保有物件において既に取得している調査報告書と同等の水準を継続的に保つことを目的とし、原則として、エンジニアリング・レポート作成業務において全国規模で多種多様な建物・施設等に対し経験と実績を有するとともに、Jリート市場を含む不動産証券化市場においても実績を有し、対象不動産の取引関係者と利害関係がなく、元設計会社・元施工会社でない作成機関より選定することとしています。

<選定対象エンジニアリング・レポート作成機関(原則)>

- ・日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
  - ・東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
  - ・株式会社東京建築検査機構
- 他5社 ※ただし、市場での実績等により適宜追加できるものとしています。

② 2019年6月期末（第26期末）保有資産に係るエンジニアリング・レポート作成機関の概要

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
住友不動産上野ビル6号館 ツイン21 松下IMPビル MID今橋ビル 北浜MIDビル MID西本町ビル イオンモール津田沼 コナミスポーツクラブ京橋	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	東京都文京区後楽 1-4-27	<p>【ライフサイクルマネジメント業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物運用に関する技術支援</li> <li>・バリューアップ戦略構築</li> <li>・リニューアル支援</li> <li>・BCPコンサルティング</li> <li>・環境対策支援</li> <li>・耐震診断</li> <li>・遵法性調査</li> <li>・中長期保全計画</li> <li>・エンジニアリング・レポート</li> </ul> <p>【コンストラクション・マネジメント業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンストラクション・マネジメント</li> <li>・事業性検討・ボリュームスタディ</li> <li>・設計与件整理</li> <li>・発注支援</li> <li>・コストマネジメント</li> <li>・施工技術支援</li> <li>・改修工事マネジメント</li> <li>・海外進出支援</li> </ul>	Jリート物件でのデュー・ディリジェンス実績や全国規模での設計・建築に関する経験・実績が豊富であり、成果物に対する信頼性も高いと判断いたしました。
肥後橋MIDビル ドーミーイン博多祇園	株式会社 安井建築設計事務所	大阪市中央区島町 2-4-7	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築の設計監理</li> <li>・土木の設計監理</li> <li>・都市の設計監理</li> <li>・マネジメント・コンサルタント業務</li> <li>・コンピュータ業務</li> </ul>	Jリート物件でのデュー・ディリジェンス実績や全国規模での設計・建築に関する経験・実績が豊富であり、成果物に対する信頼性も高いと判断いたしました。

<p>Gスクエア渋谷道玄坂 キューブ川崎 東日本橋グリーンビル 笹塚センタービル USCビル M-C i t y赤坂一丁目ビル 仙台キャピタルタワー 名古屋ルーセントタワー (注)</p>	<p>東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社</p>	<p>東京都千代田区 大手町1-5-1</p>	<p><b>【不動産に関わるコンサルティング】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エンジニアリングレポート（遵法性調査、中長期保全計画策定、土壌汚染調査、地震予想最大被害額算定 等）</li> <li>・耐用年数評価</li> <li>・構造計算書レビュー</li> <li>・構造再計算業務</li> <li>・耐震診断、補強計画策定</li> <li>・コンストラクションマネジメント</li> <li>・土壌汚染対策工事</li> <li>・金融機関向け土壌汚染担保評価サービス</li> <li>・事業性検討・ボリュームスタディ</li> <li>・改修工事マネジメント 等</li> </ul> <p><b>【リスクコンサルティング】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・総合的リスクマネジメント</li> <li>・事業継続マネジメント</li> <li>・コンプライアンス</li> <li>・内部統制</li> <li>・海外危機管理</li> <li>・モチベーション</li> <li>・広報</li> <li>・労災</li> <li>・自然災害</li> <li>・財産の火災・爆発</li> <li>・製品安全</li> <li>・情報セキュリティ</li> <li>・環境</li> <li>・企業の社会的責任（CSR）</li> <li>・自動車事故削減 等</li> </ul>	<p>Jリート物件でのデュー・ディリジェンス実績を有するなど、当該業務における経験・実績が豊富であり、成果物に対する信頼性も高いと判断いたしました。</p>
--	--	-----------------------------	--	--

<p>横浜クリエーションスクエア</p>	<p>株式会社 東京建築検査機構</p>	<p>東京都中央区 日本橋富沢町 10-16</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法に基づく指定確認検査業務</li> <li>・ 建築基準法に基づく指定性能評価機関業務</li> <li>・ 建築基準法に基づく指定構造計算適合性判定機関業務</li> <li>・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関業務</li> <li>・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録試験機関業務</li> <li>・ 長期優良住宅普及促進法に基づく技術的審査業務</li> <li>・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく登録建築物消費性能判定機関業務</li> <li>・ 建築物エネルギー性能表示制度（BELS）の評価業務</li> <li>・ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく技術的審査業務</li> <li>・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく指定保険法人の代理店業務及び現場検査業務</li> <li>・ 独立行政法人住宅金融支援機構の適合証明業務</li> <li>・ 一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の認定によるCASBEE評価認証業務</li> <li>・ 建造物及び建築施設の調査、診断、評価</li> </ul>	<p>Jリート物件でのデュー・ディリジェンス実績を有するなど、当該業務における経験・実績が豊富であり、成果物に対する信頼性も高いと判断いたしました。</p>
----------------------	--------------------------	------------------------------------	--	--

<p>渋谷桜丘スクエア</p>	<p>株式会社 イー・アール・エス</p>	<p>東京都港区赤坂 4-9-9</p>	<p><b>【建物評価事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エンジニアリング・レポート全般</li> <li>・建物状況調査</li> <li>・建物機能維持基本計画（長期修繕更新費用算出）</li> <li>・建物環境リスク評価</li> <li>・アスベストリスク評価</li> <li>・PCB リスク評価</li> <li>・地震リスク（簡易・詳細）評価</li> <li>・地震リスク（ポートフォリオ）評価</li> </ul> <p><b>【土壌環境評価事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土壌汚染リスク評価（Phase I）</li> <li>・土壌汚染調査（Phase II）</li> <li>・セカンドオピニオン、意見書作成</li> <li>・金融機関向け土壌汚染担保評価</li> <li>・土壌汚染リスクコンサルティング</li> </ul> <p><b>【災害リスク評価事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害履歴調査</li> <li>・ハザード分析</li> <li>・現況評価（建築、設備、ユーティリティ、ライフライン）</li> <li>・災害リスク分析（損失、事業中断、復旧期間）</li> <li>・リスク低減対策の提案</li> <li>・事業継続計画策定支援</li> <li>・事業用地選定支援、立地特性調査</li> <li>・耐震診断、耐震補強検討</li> <li>・調査研究&amp;開発支援</li> </ul>	<p>Jリート物件でのデュー・ディリジェンス実績を有するなど、当該業務における経験・実績が豊富であり、成果物に対する信頼性も高いと判断いたしました。</p>
-----------------	---------------------------	--------------------------	---	--

<p>トヨタモビリティサービス 本社ビル 吉安神田ビル 横浜アイランドタワー</p>	<p>SOMPOリスク マネジメント株式会社</p>	<p>東京都新宿区 西新宿一丁目 24番1号</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合リスク管理</li> <li>・事業継続</li> <li>・自然災害</li> <li>・海外リスク</li> <li>・サイバーリスク・情報セキュリティ</li> <li>・食品リスク対策</li> <li>・危機管理</li> <li>・防災</li> <li>・CSR・環境</li> <li>・PL</li> <li>・労働災害</li> <li>・物流リスク</li> <li>・不動産</li> <li>・交通リスク</li> <li>・医療・介護</li> <li>・認証規格取得 他</li> </ul>	<p>Jリート物件でのデュー・ディリジェンス実績や全国規模での設計・建築に関する経験・実績が豊富であり、成果物に対する信頼性も高いと判断いたしました。</p>
--	--------------------------------	------------------------------------	---	---

(注) 本投資法人は、本書の日付現在、名古屋ルーセントタワーに係る区分所有権の共有持分 33.9% (敷地権割合 29.5%) を信託財産とする信託受益権を裏付けとする、アール 40 合同会社を営業者とする匿名組合出資持分 (B号匿名組合出資持分。持分割合 40%) を保有しており、当該区分所有部分につき調査報告を行ったエンジニアリング・レポート作成機関となります。

(3) その他利益相反の可能性のある取引  
該当事項はございません。

(4) IRに関する活動状況

(イ) 情報開示の活動方針

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り自主的な開示を行うものとします。

本投資法人の資産運用を行う資産運用会社は、同旨に基づいた情報開示を行うため、「ディスクロージャーに関する規程」を制定して、適時開示を行うための指針、手順及び担当者を定める等社内体制を整えています。また、本投資法人ホームページにおいては、適時開示情報の他、各種説明会資料や運用資産の稼働率等投資家の投資判断に有用と思われる情報を適宜開示いたします。

(ロ) 適時開示に係る担当部門

投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握・管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行う業務は、資産運用会社のオフィス本部ファンド企画部が行います。

(ハ) 活動状況

(i) 国内外の機関投資家・アナリスト向けの活動状況

決算説明会（決算発表時に実施）

個別ミーティング（決算発表後、及び随時実施）

国内外開催のカンファレンスに参加（随時）

保有物件見学（随時実施）

ホームページ（決算・分配金情報、適時開示情報、運用資産の稼働率、借入の状況等の情報を適宜開示）

(ii) 個人投資家向けの活動状況

個人投資家向け説明会（随時実施）

個人投資家向けブース出展等のイベントに参加（随時）

運用状況報告会（投資主総会後に実施）

ホームページ（決算・分配金情報、適時開示情報、運用資産の稼働率、借入の状況等の情報を適宜開示）

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

反社会的勢力からの暴力を未然に防止し、組織的な対応を明確にし、反社会的勢力との関係・取引及び反社会的勢力の利用を一切行わないことを徹底するため、「反社会的勢力対応に関する基本規程」を制定し、反社会的勢力に対し、外部の専門機関との連携を含め組織として毅然とした対応をとることを基本原則に掲げております。資産運用会社の各本部においては、別途定める各部署の事務マニュアルに従い、本基本規程に基づき、取引等の相手先について事前に反社会的勢力に該当しないことを確認し、疑問のある行為や取引が直接的又は間接的に予想される場合にはコンプライアンス管理室長及び社長に報告し、社会的なリスクを十分に検討した上で、取引継続の可否を決定するものとします。

以 上