

2019年4月15日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
産業ファンド投資法人 (コード番号 3249)
代表者名 執行役員 倉都 康行
URL : <http://www.iif-reit.com/>

資産運用会社名
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 執行役員インダストリアル本部長 上田 英彦
TEL : 03-5293-7091

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 合併契約書締結等に関するお知らせ

2019年3月22日付「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合併に係る基本合意書締結に関するお知らせ」(以下「基本合意書締結リリース」といいます。)にてお知らせしたとおり、産業ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する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(以下「本資産運用会社」といい、本合併(以下に定義します。)後の本資産運用会社を「新MCUBSR」といいます。)は、2019年4月12日に開催された株主総会において、下記のとおり、MCUBS MidCity 投資法人(以下「MMI」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるMCUBS MidCity 株式会社(以下「MidCity」といいます。)との吸収合併契約(以下「本合併契約」といい、本合併契約に基づく合併を以下「本合併」といいます。)が承認され、また、本資産運用会社とMidCityは2019年4月12日付で本合併契約を締結しましたので、お知らせいたします。なお、本合併の目的等については、基本合意書締結リリースを併せてご参照ください。

記

1. 本合併の概要

本合併の方式は、本資産運用会社を吸収合併存続会社とし、MidCityを吸収合併消滅会社とする吸収合併とします。

(1)本合併の日程

基本合意書締結日	2019年3月22日
株主総会開催日（合併契約承認）	2019年4月12日
取締役会決議日（MidCity）（合併契約承認）（注）	2019年4月12日
合併契約書締結日	2019年4月12日
本合併効力発生日	2019年7月1日（予定）
本合併登記日	2019年7月上旬（予定）
内閣総理大臣への届出日	2019年7月上旬（予定）

（注）本合併は、MidCity においては会社法第 796 条第 1 項に規定する略式合併の要件を満たすため、MidCity において本合併の承認に係る株主総会は行っていません。

(2)本合併後の本投資法人の資産運用会社（新 MCUBSR）の概要

(1)名称	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
(2)所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
(3)代表者の役職・氏名	代表取締役社長 岡本 勝治
(4)事業内容	投資運用業
(5)資本金	5 億円
(6)決算期	3月
(7)純資産	未定
(8)総資産	未定

2. 新 MCUBSR の機構

本合併に伴い、MMI の運営に係る事項を統括する部門として、「オフィス本部」の設置を行います。変更後の組織については、別紙「(1)本合併後の新 MCUBSR の組織図」をご参照ください。なお、新 MCUBSR におけるオフィス本部の設置に合わせ、2019 年 7 月 1 日付で、執行役員オフィス本部長に松尾桂が就任する予定です。詳細については、本日付「資産運用会社における重要な使用人の変更予定に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 新 MCUBSR の投資運用の意思決定機構について

本投資法人に係る意思決定機構については、本合併前の本資産運用会社の意思決定機構から変更はありません。

4. コンプライアンス・利害関係者等に関するルールの変更内容

利益相反防止体制については、本資産運用会社においては、本投資法人及び日本リテールファンド投資法人（以下「JRF」といい、本投資法人及び MMI と併せて以下「各投資法人」と総称します。）における利益相反の防止、本資産運用会社の本投資法人及び JRF に対する業務の忠実性の確保並びに MMI への適正なサポートの実現を図ることを目的として、投資情報の取扱いに関し検証を行う「投資情報検討会議」を設置し、投資情報に係る優先検討権ルールを設けていました。

本合併後も投資情報検討会議は引き続き設置されますが、新 MCUBSR が各投資法人の資産運用業務を受託することとなることに伴い、本資産運用会社は、2019 年 4 月 12 日付で、投資情報に係る優先検討権ルールを本合併の効力発生日である 2019 年 7 月 1 日付で一部変更することを決定しました。詳細については、別紙「(2)本合併後の新 MCUBSR の投資情報に係る優先検討権ルール」をご参照ください（なお、実質的な投資情報に係る優先検討権の配分の順位に変更はありません。）。

5. 本合併当事者の概要

	吸収合併存続会社	吸収合併消滅会社
(1)名称	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	MCUBS MidCity 株式会社
(2)所在地	東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号 東京ビルディング	東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号 東京ビルディング
(3)代表者の役職・氏名	代表取締役社長 岡本 勝治	代表取締役社長 松尾 桂
(4)事業内容	投資運用業	投資運用業
(5)資本金	5 億円	2 億 1,000 万円
(6)設立年月日	2000 年 11 月 15 日	2005 年 9 月 1 日
(7)大株主及び持株比率	三菱商事株式会社 51% ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジー 49%	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 100% (注)
(8)本投資法人・本資産運用会社と MidCity の関係		
資本関係	本書の日付現在、本資産運用会社は MidCity の株式の全てを保有しています。	
人的関係	本資産運用会社の役職員 17 名が MidCity に常勤役職員として出向しています。 また、本資産運用会社の代表取締役社長及び代表取締役副社長が、MidCity の非常勤取締役を兼職しており、本資産運用会社の常勤監査役及び職員 1 名が MidCity の非常勤監査役を兼職しています。	
取引関係	本資産運用会社と MidCity の間で物件情報の提供に関する覚書及び商標使用許諾契約を締結しています。 また、本資産運用会社と MMI の間で商標使用許諾契約を締結しています。	
関連当事者への該当状況	MidCity は本資産運用会社の完全子会社であることから、相互に関連当事者に該当します。なお、本投資法人は、MidCity の関連当事者に該当しません。	
(9)最近 1 年間の経営成績及び財政状態		
決算期	2018 年 3 月期	2018 年 3 月期
純資産	7,260 百万円	1,291 百万円
総資産	8,818 百万円	1,537 百万円
売上高	7,560 百万円	1,514 百万円
営業利益	4,616 百万円	973 百万円
経常利益	5,076 百万円	973 百万円
当期純利益	3,480 百万円	668 百万円

(注) 本資産運用会社は、2019 年 4 月 1 日付で MidCity の株式を追加取得し、出資比率は 100%となりました。

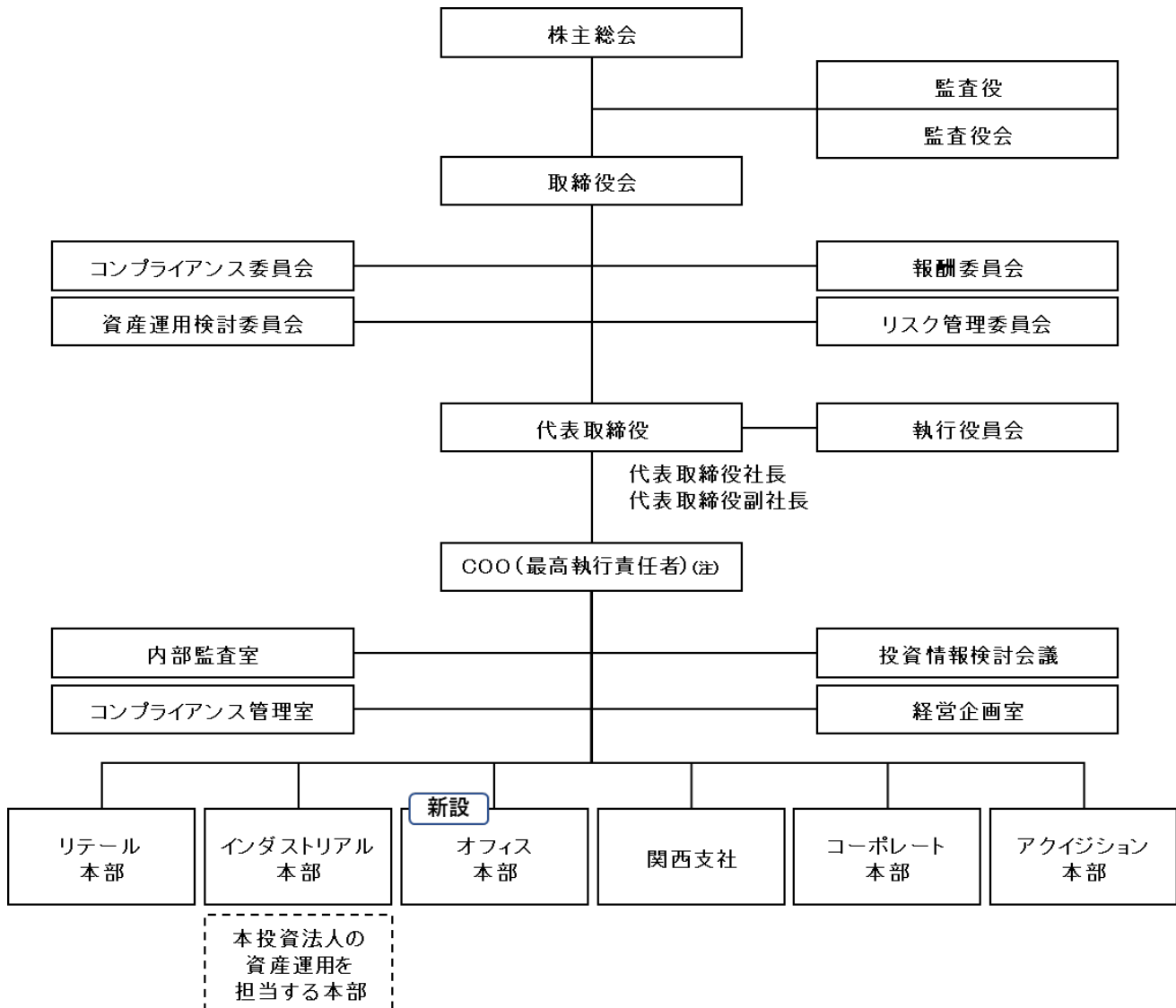
6. 今後の方針等

本合併に関しては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他関連法令の規定に従い必要な届出等の手続きを行います。

以 上

別紙

(1)本合併後の新 MCUBSR 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。

(2)本合併後の新 MCUBSR の投資情報に係る優先検討権ルール

本資産運用会社は、各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、本資産運用会社は、本資産運用会社の業務形態等に照らし、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した、各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、本資産運用会社の各投資法人本部（インダストリアル本部、リテール本部及びオフィス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、本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、各投資法人本部が他の各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(2)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(2)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(2)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(2)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(2)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(2)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(2)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(2)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(2)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(2)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(2)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(2)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。）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(2)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(2)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、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、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、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、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、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(2)において同じです。

- vi. 底地（借地権が設定された土地をいいます。以下同じです。）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(2)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、アクイ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) アクイジション本部長は、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、アクイ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、アクイ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、アクイジション本部長は、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、アクイジション本部長は、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投資法人本部を統括するインダストリアル本部長、リテール本部長又はオフィス本部長は、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投資法人本部を統括するインダストリアル本部長、リテール本部長又はオフィス本部長は、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投資法人本部を統括するインダストリアル本部長、リテール本部長又はオフィス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に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投資法人本部を統括するインダストリアル本部長、リテール本部長又はオフィス本部長は、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。