

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
日本リテールファンド投資法人（コード番号 8953）
代表者名 執行役員 難波 修一
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

日本リテールファンド投資法人（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、本投資法人の他に産業ファンド投資法人（本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。また、資産運用会社の子会社である MCUBS MidCity 株式会社（以下「MidCity」といいます。）は、MCUBS MidCity 投資法人（以下「MidCity REIT」といい、本投資法人及び産業ファンド投資法人と併せて以下「各リート」と総称します。）から資産の運用に係る業務を受託しています。なお、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り、MidCity REIT は、主としてオフィスビルを投資対象とする投資法人であることから、商業施設を投資対象とする本投資法人とはその投資対象が異なります。

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及びMidCity への投資情報の提供に際して各資産運用会社受託投資法人及びMidCity REIT 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。）

（注）前記「(1) 主要な経営指標等の推移②当期の資産の運用の経過 e. 決算後に生じた重要な事実(参考情報) (3) 本資産運用会社による合併契約の締結」に記載のとおり、本資産運用会社はMidCity との間で、本合併を2019年7月1日付で行うことを内容とする合併契約を同年4月12日付で締結しています。また、本資産運用会社は、本合併に伴い、MidCity REIT の資産運用に係る業務を所管する部署として、同年7月1日付で本資産運用会社にオフィス本部を設置すると共に、投資情報の配分先をMidCity から本資産運用会社のオフィス本部に変更することを主な内容とする投資情報に係る優先検討権ルールの変更を行うことについて、同年4月12日付で決定しています。

（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2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、各本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「(ホ) 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、本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、本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。また、資産運用会社の子会社であるMidCityは、MidCity REIT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、資産運用会社及びMidCityの業務形態、並びに、資産運用会社がMidCityに対して親会社として物件情報の提供等のサポートを行うこと等に照らし、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、各リート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、各リート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（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。）が優先して検討すべきか、MidCityに対する情報の提供の対象と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又はMidCityが、(i)各資産運用会社受託投資法人本部の場合はMidCityに当該不動産等売却情報を提供することなく、かつ、他の各資産運用会社受託投資法人本部に優先して、(ii)MidCityの場合は資産運用会社からMidCityに対して当該不動産等売却情報を提供するとともにMidCityが各資産運用会社受託投資法人本部に優先して、それぞれ検討できる権利を「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、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、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、MidCity 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。）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、MidCity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、MidCity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、MidCity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リテール本部又はインダストリアル本部は、MidCity (MidCity が次順位の優先検討権を有する場合に限ります。) 又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。なお、MidCity に対して優先検討権を付与した場合において、MidCity より、MidCity REIT と各資産運用会社受託投資法人本部が資産運用業務を統括する各資産運用会社受託投資法人との共同投資の提案があった場合、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おいてこれを検討するものとします。

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、MidCity 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MidCity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、MidCity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(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」において定義されます。以下同じです。)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リテール本部又はインダストリアル本部は、MidCity (MidCityが次順位の優先検討権を有する場合に限ります。)又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。なお、MidCityに対して優先検討権を付与した場合において、MidCityより、MidCity REITと各資産運用会社受託投資法人本部が資産運用業務を統括する各資産運用会社受託投資法人との共同投資の提案があった場合、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おいてこれを検討するものとします。

(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(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 c. 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、アキュイ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
- (iv) 資産運用会社から MidCity に対する不動産等売却情報の提供が守秘義務その他の法令又は契約上の義務により禁止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、当該期限を伸長又は短縮することができます。なお、優先検討権者の決定に関する MidCity への連絡は、事務局が行います。
- (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。なお、MidCity の意思表示の内容については、事務局が報告します。
- (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。また、事務局は、MidCity から取得検討を継続するか否かの意思表示を受ける場合には、その合理的な理由についても確認することとし、MidCity の意思表示の内容を報告する際に、当該確認結果についても併せて報告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リテール本

部長若しく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（主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売手の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク）、資産の運用管理に伴う各種リスク（主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）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、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、資産の取得・処分・運用管理、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達等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2月28日現在

氏名又は名称	本投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	所有投資口数(口)	割合(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	該当事項はありません	415,000	15.85
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	該当事項はありません	406,198	15.51
野村信託銀行株式会社(投信口)	該当事項はありません	103,634	3.95
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	該当事項はありません	101,258	3.86
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	該当事項はありません	85,256	3.25
JP モルガン証券株式会社	該当事項はありません	56,961	2.17
三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社	該当事項はありません	48,241	1.84
JP MORGAN CHASE BANK 385771	該当事項はありません	37,551	1.43
SMBC 日興証券株式会社	該当事項はありません	37,304	1.42
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	該当事項はありません	32,552	1.24
上位 10 名 合計	---	1,323,955	50.57

(注)「割合」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3位以下を切捨てて記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2019年5月29日現在

名称	本投資法人、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(%)
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)「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) - 1 投資方針・投資対象

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目指して、主として不動産等資産（投信法施行規則第105条第1号へに定める不動産等資産をいいます。）に投資して、本投資法人の資産を運用します（規約第11条）。

本投資法人は、商業施設の投資にあたっては、中長期的な人口動態や消費トレンドの変化を見据え、より長期的な視点を持って立地やテナントの代替性及び継続性、商業施設の業種・業態を慎重に見極めながら、商業不動産の保有・賃貸事業を展開することが重要と考えており、社会構造・小売環境の変化に対応できる立地優位性の高いポートフォリオを構築することを基本とします。

(i) 投資対象物件

本投資法人の主たる投資対象は、主として都心型商業店舗ビル（注1）から郊外型ショッピングセンター（注2）、ロードサイド型店舗（注3）等の商業施設（以下「商業施設」といいます。）に直接に又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資します。

（注1）都心型商業店舗ビルとは、主に、鉄道等主要交通機関からのアクセスが容易な都心の好立地にある高級ブランド店や最新の消費者動向を捉えて展開している物販・サービス関連店舗等を含んだ商業施設をいいます。

（注2）郊外型ショッピングセンターとは、例えば、車でのアクセスが容易な郊外の敷地に立地する商業施設をいいます。なお、ショッピング（買物）に加え飲食・映画・スポーツ施設等を含む総合的なエンターテインメント施設として提供されている高度集積型商業施設、並びに各種サービス関連施設も含まれます。

（注3）ロードサイド型店舗とは、主に、主要幹線道路に面して低価格路線や個性的な品揃え等を武器にチェーン展開している店舗をいいます。

(ii) ポートフォリオ運用方針

本投資法人の基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために、消費者動向等のトレンドに対応した多種多様な商業施設の業種及び業態への厳選投資及び地域や賃借人の属性による分散投資を通じ、ポートフォリオに含まれる地震等の災害リスク及びテナント退出による空室リスク等を軽減し、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できる最適なポートフォリオを構築します。

また、マクロ経済情勢、社会的動向、不動産市場及び小売業の動態変化の把握に努め、それらの環境の変化に応じて、基本方針に従っ

た最適なポートフォリオを構築します。

詳細については、本投資法人の有価証券報告書 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】をご参照下さい。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

テナントの選定に際しては、テナントの信用力及び小売業者・サービス業者としての競争力、賃貸借期間、中途解約の条件、賃料改定についての取決め、敷金、保証金の有無等について十分に検討を行った上で、成長性、安定性の両面から分析を行います。また、各テナントとの賃貸借契約残存期間、信用リスク、経済環境及び賃借人の売上高等を考慮して、賃貸借契約については定期的に内容等の見直しを行います。債務履行の確実性に関しては、常に注意を払い、必要に応じて信用調査等を実施します。

(4) - 3 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

海外不動産への投資にあたっては、当該国及び地域における経済成長及び人口動態等に加え、法制度、税制度、会計制度、政治制度及び文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、カントリー・リスク、オペレーショナル・リスク及び為替リスクについても考慮しながら、慎重に判断することとします。

(5) スポンサーに関する事項

①スポンサーの企業グループの事業の内容

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 超の拠点を持つ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・ジは、ユービーエス・エイ・ジ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5月29日現在)

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	難波 修一	1984年4月 弁護士登録、尾崎・桃尾法律事務所 1986年9月 米国コロンビア大学ロースクール 1987年9月 ウェイル、ゴッシャル・アンドメインジス法律事務所勤務 1988年2月 米国ニューヨーク州弁護士登録 1988年6月 バンカーズ・トラスト銀行 1988年12月 米国カリフォルニア州弁護士登録 1989年4月 桃尾・松尾・難波法律事務所 パートナー (現任) 1998年2月 三信建設工業株式会社 非常勤監査役 2001年9月 本投資法人 監督役員 2002年6月 伊藤忠エネクス株式会社 非常勤監査役 2011年12月 本投資法人 執行役員 (現任)	法律の専門家であり且つ本投資法人の監督役員を長きに渡り担当した実績から本投資法人の執行役員としての業務を執行することにおいて、適任者と判断し選任したものです。
補欠執行役員	荒木 慶太	1992年4月 野村不動産株式会社 住宅販売部 1998年8月 同社 国際事業部 2001年3月 東洋信託銀行株式会社 (現三菱UFJ信託銀行株式会社) 出向 2001年12月 野村不動産株式会社 法人営業部 2003年3月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 不動産運用部 2010年6月 同社 リテール本部不動産投資部 2013年9月 同社 リテール本部不動産投資部長 2015年2月 同社 リテール本部副本部長 兼 不動産運用部長 2015年8月 同社 リテール本部長 (現任) 2015年12月 同社 執行役員 (現任) 2018年11月 同社 リテール本部ファンド企画部長 (現任)	執行役員が欠けた場合に不動産の専門家としての見地から本投資法人の業務を速やかに執行することにおいて適任者と判断し選任したものです。

監督役員	西田 雅彦	1998年11月 中央コーパス・アンド・ライブランドコンサルティング株式会社 2001年2月 朝日アーサーアンダーセン株式会社 2003年4月 株式会社アーケイディア・グループ 2005年4月 東京国際監査法人社員 公認会計士登録 2005年12月 株式会社ウェブクルー 非常勤監査役 2007年1月 マークス・グループ株式会社 代表取締役（現任） 2008年12月 日本ファルコム株式会社 非常勤監査役 2010年1月 本投資法人 監督役員（現任） 2012年6月 信永東京有限責任監査法人 非常勤社員 2012年11月 米国公認会計士登録	会計の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任したものです。
監督役員	臼杵 政治	1981年4月 株式会社日本長期信用銀行 1994年4月 株式会社長銀総合研究所出向 1998年10月 株式会社ニッセイ基礎研究所 2000年10月 国際大学経営大学院 非常勤講師 2003年4月 中央大学国際会計大学院 客員教授 2003年10月 専修大学経済学研究科大学院 客員教授 2005年4月 早稲田大学ファイナンス研究科 非常勤講師 2011年4月 公立大学法人名古屋市立大学経済学研究科 教授（現任） 2011年12月 本投資法人 監督役員（現任）	会計の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任したものです。
補欠監督役員	村山 周平	1972年4月 等松・青木監査法人（現有限責任監査法人トーマツ）入所 1976年3月 公認会計士登録 1978年8月 同 ロサンゼルス事務所 1986年7月 同 パートナー 1993年8月 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）ニューヨーク事務所 1996年8月 同 那覇事務所 2000年8月 同 東京事務所 2011年8月 公認会計士村山周平事務所所長（現任） 日本オラクル株式会社 社外取締役 2015年2月 日本ファイルコン株式会社 社外監査役（現任）	監督役員に欠員が生じた場合において、会計の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任したものです。

②投資法人執行役員の資産運用会社役員との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
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 (2019年5月29日現在)

役職名・常勤 非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の 状況
代表取締役 社長	岡本 勝治	1989年4月 1993年12月 1996年12月 2000年4月 2001年12月 2004年10月 2007年4月 2008年5月 2011年9月 2011年10月 2012年2月 2013年4月 2014年10月 2016年10月 2017年4月 2019年2月	三菱商事株式会社入社 (機械管理部) 同社ブエノスアイレス・プロジェクト (アルゼンチン) 事務所 同社 本店 財務部 同社 本店 天然ガス事業本部 豪州ユニット 同社 本店 金融事業本部 金融企画ユニット ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 取締役 (投資運 用部長) 同社 代表取締役 三菱商事株式会社 シンガポール支店 新産業金融事業部長 同社 本店 不動産金融事業ユニット 同社 本店 不動産金融事業ユニット 戦略企画室長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役 MC Real Estate Investment Inc. 非常勤 Director 三菱商事株式会社 アセットマネジメント事業本部 不動産アセッ トマネジメント事業部長 三菱商事アセットマネジメント株式会社 非常勤取締役 ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社 非常勤取締役 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 非常勤取締役 三菱商事株式会社 不動産事業本部 不動産運用部長 UBS MC GENERAL PARTNER - UBS-PREMF LIMITED 非常勤 Director 欧州三菱商事会社 欧州・アフリカ部門担当 (新産業金融) 兼 新産 業金融事業部長 MCAP Europe Limited 非常勤 Director 欧州三菱商事ロジスティクス 非常勤 Director 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 代表取締役社長 (現 任) MCUBS MidCity株式会社 非常勤取締役 (現任)	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 三菱商事株式会社

役職名・常勤 非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の 状況
代表取締役 副社長	鈴木 直樹	1990年 4月 1992年 10月 1994年 8月 1998年 1月 2000年 7月 2007年 11月 2012年 1月 2015年 4月 2015年 10月 2016年 6月 2017年 10月 2019年 2月 2019年 4月	株式会社日本長期信用銀行入行 上野支店 同行 本店証券投資部資金財務室 株式担当 英国 LTCB and F&C Investment Management Co.,Ltd 出向 グローバル株式 ポートフォリオマネージャー 長銀ユービーエス・プリンソン投資顧問株式会社(現 UBS アセット・マネジメント株式会社) 日本株式アナリスト シュローダー投信投資顧問株式会社 (現シュローダー・インベストメント・マネジメント株式会社) ディレクター 日本小型株式チームヘッド ループスアルファ・アジア・ゲーエムベアハー マネージング・ディレクター 東京支店代表 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 調査部長 MCUBS MidCity 株式会社 代表取締役副社長 財務企画部 部長 同社 代表取締役副社長 経営管理部長 同社 代表取締役副社長 同社 代表取締役副社長 ファンド企画部長 同社 代表取締役副社長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 代表取締役副社長(現任) MCUBS MidCity 株式会社 非常勤取締役(現任)	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) UBS アセット・マネジメント株式会社

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
取締役	松谷 忠嗣	1997年 4月 1999年 5月 2000年 4月 2003年 4月 2005年 5月 2007年 4月 2008年12月 2009年 7月 2010年 7月 2013年 4月 2014年 6月 2015年 6月 2016年 6月 2016年 10月 2017年 3月 2018年 4月 2018年 10月 2019年 1月	三菱商事株式会社入社 本店開発建設第一部 同社 開発建設企画部 三菱商事証券株式会社（現 三菱商事アセットマネジメント株式会社）出向 スカイホースマネジメント（在ニュージャージー）出向 三菱商事証券株式会社（現 三菱商事アセットマネジメント株式会社）出向 三菱商事株式会社 本店不動産・事業金融ユニット Harvard Business School, Executive Education PLD 派遣（2008年12月～2009年6月） ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 出向 三菱商事株式会社 本店金融企画ユニット 同社 アセットマネジメント事業開発部 チームリーダー 同社 リスクマネジメント部投融資諮問委員会事務局 部長代理 同社 リスクマネジメント部投融資管理第二チーム 次長 同社 不動産アセットマネジメント事業部 第一チームリーダー ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 非常勤取締役 三菱商事株式会社 不動産運用部 不動産運用第一チームリーダー 一橋大学大学院国際企業戦略研究科 金融戦略・経営財務コース修了 三菱商事株式会社 不動産事業統括室 統括マネージャー 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役常務執行役員COO（現任） 同社 コンプライアンス担当取締役 兼 経営企画室長（現任）	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 三菱商事株式会社

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
取締役 (非常勤)	荻久保 直志	1989年 4月 1994年 2月 1998年 6月 1998年 6月 1999年 1月 2001年 1月 2007年 2月 2009年 1月 2009年 7月 2012年 11月 2013年 4月 2014年 2月 2017年 1月 2018年 4月 2018年 6月 2019年 2月 2019年 4月	三菱商事株式会社入社（為替部） 同社 燃料管理部 米国ペンシルバニア大学ウォートン校 経営学修士課程修了 同社 財務部 同社 金融企画部 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 不動産投資部長 同社 インダストリアル本部長 三菱商事株式会社 不動産・事業金融ユニット 次長 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 代表取締役社長 三菱商事株式会社 新産業金融事業グループ CEO オフィス 事業投資・リスクマネジメントユニットマネージャー 同社 新産業金融事業グループ CEO オフィス 事業投資担当 北米三菱商事会社 新産業金融事業部門担当 三菱商事株式会社 北米不動産開発部長 同社 企業投資部長 同社 企業投資部長 兼 （企業投資・リース事業本部）戦略企画室 長 同社 企業投資部長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役（現任） 三菱商事都市開発株式会社 非常勤取締役（現任） ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 非常勤取締役（現 任） DIAMOND REALTY INVESTMENTS, INC. 非常勤 Director（現任） 三菱商事株式会社 複合都市開発グループ 都市開発本部長（現任） MITBANA PTE. LTD 非常勤 Director（現任）	（兼任・兼職） 左記の通り （出 向） 該当事項はありません

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
取締役 (非常勤)	下山 洋一	1991年 4月 1994年 4月 1996年 5月 1998年 5月 2001年 4月 2001年 6月 2002年12月 2009年 5月 2010年 1月 2012年 4月 2013年 4月 2013年10月 2014年 4月 2017年 6月 2018年 4月 2018年 12月 2019年 1月 2019年 2月 2019年 3月 2019年 4月	三菱商事株式会社入社 ディベロッパー事業部 同社 都市開発部 同社 機械管理部 同社 国際開発建設部 同社 海外不動産ユニット 同社 海外不動産ユニット 兼 トランスプラントユニット MC Realty, Inc. (現 DIAMOND REALTY INVESTMENTS, INC.) 出向 三菱商事株式会社 海外不動産ユニット 同社 建設・設備ユニット 同社 海外不動産ユニット 同社 建設事業部 同社 ヤンゴン駐在事務所 副所長 同社 ヤンゴン駐在事務所 副所長 兼 Myanmar Japan Thilawa Development Ltd. 副社長 同社 ヤンゴン駐在事務所 副所長 兼 Myanmar Japan Thilawa Development Ltd. 副社長 兼 Meeyahta Development Ltd. 非常勤取締役 同社 不動産事業本部付不動産事業統括室長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役(現任) ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 非常勤取締役 DIAMOND REALTY INVESTMENTS, INC. 非常勤 Director (現任) UBS MC GENERAL PARTNER - UBS-PREMF LIMITED 非常勤Director (現任) DIAMOND REALTY MANAGEMENT AMERICA INC. 非常勤 Director (現任) MC UK GP Limited 非常勤 Director (現任) MC UK INVESTMENT LTD 非常勤 Director (現任) 三菱商事株式会社 不動産事業本部 国内不動産開発部長 兼 不 動産事業本部付不動産事業統括室長 三菱商事都市開発株式会社 非常勤取締役(現任) 株式会社CROSS元岡 非常勤代表取締役(現任) 三菱商事株式会社 都市開発本部 不動産事業統括部長(現任)	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項はありません

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
取締役 (非常勤)	トーマス・ ウェルズ (Thomas Wels)	1977年 1979年 1983年 1989年 1991年 2004年 2005年 9月 2006年 5月 2010年 4月 2012年11月 2012年12月 2013年12月 2017年 1月 2018年 5月 2018年 9月 2019年 4月	リューベック銀行 アプレントイスシップ・バンキング・クラーク ザンクトガレン大学 BWV/SGZZ-調査・経済モデリング・予測 (共同経営者) プライス・ウォーターハウス・コンサルティング コンサルタント/ マネージャー マッキンゼーアンドカンパニー コンサルタント (1997年～パートナー) ローランド・ベルガー シニア・パートナー UBS グローバル・アセット・マネジメント (現 UBS アセット・マネジ メント) シニア・ストラテジスト、ストラテジック・プランニング 同社 ストラテジック・プランニング&ビジネス・ディベロップメン ト・グローバル・ヘッド 同社 チーフ・オペレーティング・オフィサー (2012年1月までファ ンド・サービス・グローバル・ヘッド兼任) UBS/Gemdale インベストメント マネジメント リミテッド 非常 勤 Director (現任) UBS グローバル・アセット・マネジメント (現 UBS アセット・マネジ メント) グローバル不動産部門ヘッド 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役 (現任) UBS MC GENERAL PARTNER-UBS-PREMF LIMITED 非常勤 Director (現 任) UBS アセット・マネジメント リアル・エステート・プライベート・ マーケットヘッド 同社 欧州・中東・アフリカ担当ヘッド UBS アセット・マネジメント (ドイツ) GmbH Chairman (現任) UBS アセット・マネジメント Vice Chairman (現任)	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項はありま 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
取締役 (非常勤)	三木 桂一	1982年 4月 1984年10月 1990年 9月 2000年 8月 2002年 6月 2005年12月 2008年 2月 2010年 3月 2014年 2月 2018年10月 2019年 4月	大和証券株式会社 株式アナリスト ハンプロ・パシフィック投資顧問 (香港) ポートフォリオ・マネージャー ジャーディン・フレミング投資顧問株式会社 (現：JP モルガン・アセット・マネジメント) シニア・ポートフォリオ・マネージャー 同社 代表取締役社長 JP モルガン信託銀行株式会社 代表取締役社長 JP モルガン・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役社長 同社 顧問 ラザード・ジャパン・アセット・マネジメント 代表取締役社長 UBS アセット・マネジメント株式会社 代表取締役社長 (現任) UBS ジャパン・アドバイザーズ株式会社 非常勤取締役 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役 (現任)	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項はありません。

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
取締役 (非常勤)	グラハム・マッキー (Graham Mackie)	2002年 7月 2003年 6月 2006年 7月 2008年 6月 2014年12月 2017年 1月 2018年10月	アクサ・インベストメント・マネージャーズ フランス インターナショナルグラデュエート・トレーニーとして入社 アクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネージャーズ プロパティ・トラスト・アナリスト アクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネージャーズ 日本 マネージャー UBS グローバル・アセット・マネジメント (現 UBS アセット・マネジメント) グローバル・リアル・エステート グローバル・マルチ・マネージャーズ アジア・パシフィック・ヘッド 同社グローバル不動産部門 アジア・パシフィック・ヘッド 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役 (現任) UBS アセット・マネジメント リアル・エステート アジア・パシフィック・ヘッド (現任) UBS ジャパン・アドバイザーズ株式会社 非常勤取締役 (現任)	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項はありません。

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
監査役	磯根 周二	1990年 4月 1991年 3月 1994年 3月 1996年 4月 1998年 3月 2002年 3月 2004年11月 2009年 5月 2010年 6月 2012年 5月 2014年 3月 2014年 9月 2014年10月 2016年 6月 2017年 6月	日本開発銀行（現 株式会社日本政策投資銀行） 入行 営業第四部 同行 金沢支店 経済企画庁（派遣） 日本開発銀行（現 株式会社日本政策投資銀行） 審査部 副調査役 同行 関西支店 調査役 同行 環境・エネルギー部 調査役 日本カーボンファイナンス株式会社 企画部企画課長 兼 開発部 ディールマネージャー（出向） 米国マサチューセッツ工科大学経営大学院 経営学修士課程修了（留学） 株式会社日本政策投資銀行 ストラクチャードファイナンスグループ 次長 同行 審査部 次長 同行 企業金融第3部 次長 国土交通省（派遣） 株式会社海外交通・都市開発事業支援機構 事業推進部 ディレクター（出向） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 常勤監査役（現任） MCUBS MidCity株式会社 非常勤監査役（現任）	（兼任・兼職） 左記の通り （出向） 株式会社日本政策 投資銀行

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
監査役	向山 民生	1983年 4月 1987年 5月 1989年10月 1992年11月 1996年 5月 2001年 5月 2001年 7月 2002年10月 2003年10月 2008年12月 2011年 2月 2015年10月 2016年 9月 2019年 1月 2019年 4月	三菱商事株式会社入社（機械管理部） 同社 主計第一部 同社 税務部 同社 関西支社 経理部 オランダ三菱商事会社 三菱商事株式会社 金属管理部 同社 金属管理部 兼 金属グループ付 三菱商事フィナンシャルサービス株式会社 同社 兼 三菱商事株式会社 トレジャーオフィス 三菱商事フューチャーズ証券株式会社 三菱商事石油開発株式会社 エム・シー・カーボン株式会社 三菱商事ファッション株式会社 三菱商事株式会社 退職 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 常勤監査役（現任）	（兼任・兼職） 該当事項はありません。 （出向） 該当事項はありません。

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
監査役 (非常勤)	長嶋 俊夫	1976年 4月 1979年 1月 1980年 6月 1982年 6月 1984年 4月 1987年 8月 1988年 4月 1991年10月 1992年10月 1996年 1月 1997年 6月 1999年 7月 2001年 1月 2009年11月 2009年12月 2013年 6月 2013年 9月 2013年10月 2018年10月 2019年 3月	株式会社住友銀行 入行 同行銀座支店配属 同行 赤坂支店 米国コロンビア大学留学 同行 市場開発部 同行 業務開発部長代理 住銀バンカース投資顧問株式会社 出向 株式会社住友銀行 業務開発部長代理 同行 業務開発部次長 同行 業務企画部次長 同行 青葉台支店長 同行 投信業務準備室長、個人商品部長 ザ・パトナム・アドバイザー・カンパニー・インク 日本における 代表者 ザ・パトナム・アドバイザー・カンパニー・エルエルシー 日本に おける代表者 パトナム・インベストメンツ証券株式会社 代表取締役 エリーパワー株式会社 常務執行役員 同社 取締役常務執行役員 同社 顧問 同社 退社 ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社 (現 UBS アセット・マネジメント株式会社) 常勤監査役 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤監査役 (現任) UBS ジャパン・アドバイザーズ株式会社 非常勤取締役 (現任) UBS アセット・マネジメント株式会社 監査役 (現任)	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項はありま せん。

② 資産運用会社の従業員の状況

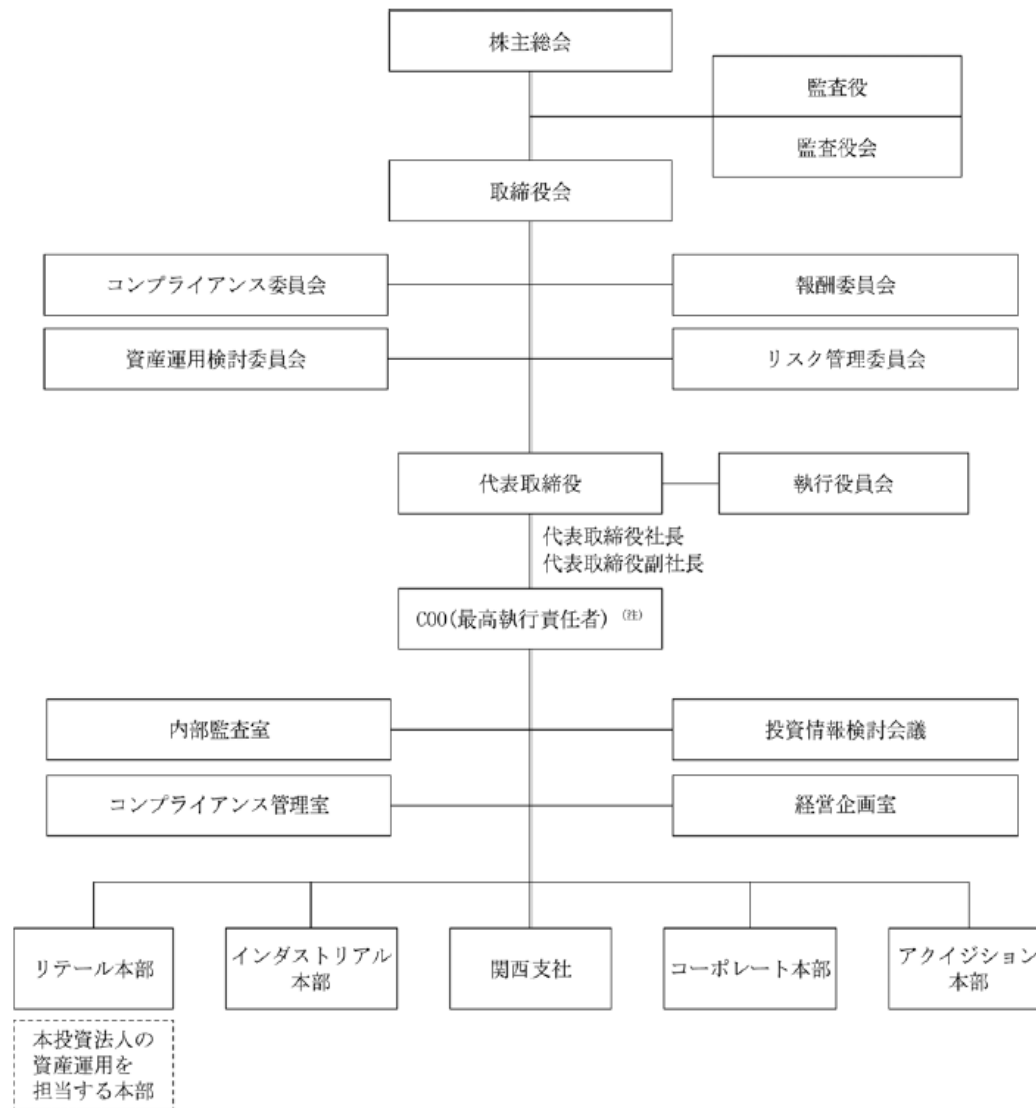
2019年5月29日現在

出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	三菱商事株式会社	10名	無
	UBS アセット・マネジメント株式会社	0名	無
	その他	3名	無
	出向者計	13名	—
	出向者以外	116名	執行役員計1名が以下内容にて兼務 ・MCUBS MidCity(株) 非常勤監査役 内部監査室長1名が以下内容にて兼務 ・MCUBS MidCity(株) 非常勤内部監査室長
	資産運用会社従業員総数	129名	—

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

資産運用会社は、投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負っており、下図の運用体制の下で業務に取り組んでおります。

【運用体制図】



(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。

【業務分掌体制】

組織	業務の概略
リテール本部 不動産投資・ 運用関連業務	i. 投資戦略の立案に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項 iii. 投資対象資産の評価、選定に関する事項 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 v. 運用対象資産の処分に係る判断に関する事項 vi. 運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項 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。） 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 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 x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項
投資法人管理 業務	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 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 iii. 本投資法人の投資主との関係維持／強化に関する事項 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 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 vi. 東京証券取引所及び米国 Securities & 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 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 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 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。） 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 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。） xii. 本投資法人の公告に関する事項 xiii. 本投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 xiv. 本投資法人のポートフォリオ管理に関する事項 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 xvi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xvii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xviii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xix. 上記各事項に関連したその他の事項

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"> i. 投資戦略の立案に係わる分析、調査及びサポートに関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に係わる分析、調査及びサポートに関する事項 iii. 投資対象資産の発掘に関する事項 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 v. 投資対象資産の評価、選定に係わる分析、調査及びサポートに関する事項 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 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 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 ix. 投資情報検討会議に係わるサポートに関する事項 x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiii. 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	
業務管理 関連業務	<ul style="list-style-type: none"> 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 ii. 子会社を含む本資産運用会社の予算に関する事項 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 iv. 不動産投資、運用及び本投資法人の管理に関する事務 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 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 vii. 本投資法人の支払い指図に関する事項 viii. 本投資法人の資産運用報告書、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 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 x. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 xi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiv. 上記各事項に関連したその他の事項
財務関連 業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人の財務方針の策定 ii. 本投資法人の資金調達手法に関する企画・提案 iii. 本投資法人の取引金融機関との窓口 iv. 格付機関等に対する業績説明 v. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項

	<ul style="list-style-type: none"> vi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 vii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 viii. 上記各事項に関連したその他の事項
総務・IT推進 関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 社内危機管理及びBCPに関する事項 ii. 資産運用会社の公告に関する事項 iii. 社内総務・庶務に関する事項 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 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 vi. 文書の企画管理とファイリングに関する事項 vii. 宅地建物取引業に基づく事務 viii. 登記等に関する事項 ix. 規程等の管理に関する事項 x. 印章等の管理に関する事項 xi. 内部統制基本方針に関する事項 xii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xiii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xiv. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xv. 上記各事項に関連したその他の事項
企画調査 関連業務	<ul style="list-style-type: none"> 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 ii. 調査・分析結果を活かした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 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 iv. サステナビリティ・コミッティー運営に関する事項 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 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 vii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 viii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 ix. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 x. 上記各事項に関連したその他の事項
人事関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 子会社を含む人事戦略（人事制度、人事施策及び人材開発）の策定 ii. 人事労務の運営・管理に関する事項 iii. 採用・教育・研修に関する事項 iv. 昇格・評価・報酬に関する事項 v. 福利厚生・社会保険等に関する事項 vi. 報酬委員会に関する事項 vii. 懲戒に関する事項 viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項

	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
エンジニアリング関連業務	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
	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
	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
	iv.	上記各事項におけるリスク管理に関する事項
	v.	上記各事項に関する主務官庁に係る事項
	vi.	上記各事項に関する規程等の作成・整備
	vii.	上記各事項に関連したその他の事項
リスク管理 関連業務	i.	リスク管理委員会及び本資産運用会社のリスク管理に関する事項
	ii.	資産運用検討委員会に関する事項
	iii.	取引先管理に関する事項
	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
	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
	vi.	上記各事項記載の事項に関する主務官庁に係る事項
	vii.	上記各事項記載の事項に関する規程等の作成・整備
	viii.	上記各事項記載に関連したその他の事項

組織	業務の概略	
経営企画室		
経営企画 関連業務	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
	ii.	子会社を含む全体資源配分及び組織に関する事項
	iii.	子会社を含む本資産運用会社の予算方針の策定に関する事項
	iv.	本資産運用会社全体に係わる主要問題の分析及びサポートに関する事項
	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
	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
	vii.	新業務・新商品ラインの開発、導入管理に関する事項
	viii.	経営情報の提供に関する事項
	ix.	株式、株主及び株主総会に関する事項
	x.	決裁権限に関する事項
	xi.	取締役会に関する事項
	xii.	執行役員会に関する事項
	xiii.	秘書業務に関する事項
	xiv.	本投資法人の不動産投資運用に関するサポート業務

	<ul style="list-style-type: none"> 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。） xvi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xvii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xviii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xix. 上記各事項に関連したその他の事項
--	---

組織	業務の概略
コンプライアンス管理室	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 iii. 内部者取引の管理等に関する事項 iv. 個人情報管理に関する事項 v. 重要契約書の文書審査 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 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 viii. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 ix. コンプライアンス規程に関する事項 x. コンプライアンス委員会に関する事項 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 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む。） xiii. 苦情・紛争処理に関する事項 xiv. 従業員等からの問合せ、通報等への対応 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 xvi. 社内規程等の体系の検証・提案 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 xviii. 投資情報検討会議に関する事項 xix. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xx. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xxi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xxii. 上記各事項に関連したその他の事項
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 iii. 特に定める事項の監査に関する事項 iv. 子会社を含む金商法上の内部統制（J-SOX）に関する事項（主要株主への報告を含みます。） v. 主要株主による業務監査の窓口

	vi.	従業員等からの問合せ、通報等への対応
	vii.	内部統制整備に関する事項
	viii.	上記各事項におけるリスク管理に関する事項
	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
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、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、本資産運用会社が、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、並びに本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入手の上、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、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はできません。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リテール本部又はインダストリアル本部に所属する者の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、原則としてリテール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、本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は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・室の部室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。
----	--

審議
事項

- i. 投資方針、分配方針、運用管理方針、予決算関連
 - (i) 投資方針、投資基準に関する事項
 - (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）
 - (iii) 運用管理方針、運用管理基準に関する事項
 - (iv) 投資法人の予決算に関する事項
 - ・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。
 - (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）
 - (vi) IR計画の概要（方針、戦略など）
- ii. 資金調達関連
 - (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。）
 - (ii) 投資法人の長期借入に係る繰上げ返済
 - (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。）
 - (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
 - (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。）
 - (vi) 投資法人の資金調達に係るデリバティブ取引の実施
 - (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
- iii. 資産の取得・処分関連
 - (i) 資産の取得・処分に係る収益性及びリスクの評価
 - ・ポートフォリオ全体に与える影響
 - ・インベストメント・クライテリアに基づく評価
 - ・デュー・ディリジェンスの結果に基づく評価
 - ・鑑定に基づく評価
 - ・利益相反がないことの確認
 - ・売買契約における特殊な特約条項
- iv. 資産の運用管理関連
 - (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）
 - (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
 - (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を除きます。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を除きます。）
 - ・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を除きます。）
 - ・その他、コンプライアンス管理室長、アキュジション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

審議方法等	<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することができます。</p>
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> 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「③ 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 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 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 iv. 苦情等のうち、本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 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 vi. 本資産運用会社のコンプライアンスに係る基本方針 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 viii. 本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 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
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

本資産運用会社においては、投資対象資産に係る案件がリテール本部又はインダストリアル本部及びMidCity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、本資産運用会社の各本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及びMidCityへの適正なサポートの実現を図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。

構成員	コンプライアンス管理室長、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、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、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。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、アキュイ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。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。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、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。
審議事項	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、 (1)不動産等売却情報に関し、MidCity又は個別の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決定（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 (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 (3)その他上記各事項に付随又は関連する事項
審議方法等	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、（なお、代理による出席も出席したものとみなされます。）。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、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、

(二) 執行役員会

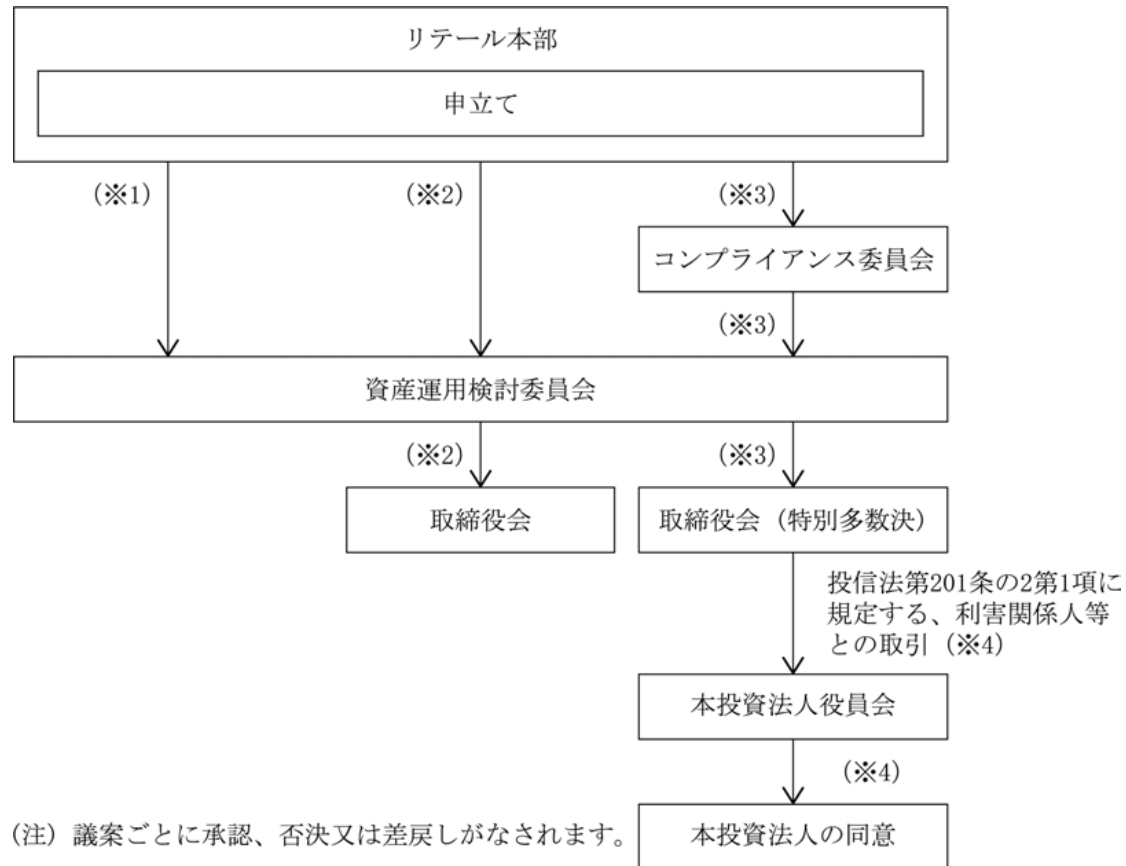
執行役員会は、代表取締役社長より諮問を受け、資産運用会社の経営上の重要事項について検討することにより、資産運用会社の執行役員が有する実践的な知見や経験等を当会社の経営に活用することを目的とします。

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">・ 事業戦略（組織、経営資源配分及び予算）に関する事項・ 市場戦略に関する事項・ 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・ 人材開発に関する事項・ 上記事項のほか、議長が必要と認めた事項
審議方法等	審議は、議長及び審議に加わることの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、本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項に定める本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、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、資産運用検討委員会及び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、リテール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、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。なお、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。なお、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利益相反取引に対する取締役会が果たす機能

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。

- a. 資産の取得
- b. 資産の譲渡
- c. 不動産等の貸借
- d. 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託
- e. 不動産管理業務等の委託
- f. 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引
- g. 工事の発注
- h. 業務の委託
- i. 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、更に、本投資法人が、投信法第 201 条第 1 項に定める本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。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等（注1）との取引等

① 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合（B/A）
		支払先	支払額（B）	
建物管理委託費	1,498,798千円	三菱UFJリース株式会社	443千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	789,994千円	三菱商事都市開発株式会社	19,000千円	2.4%
その他賃貸事業費用	866,597千円	三菱商事都市開発株式会社	2,633千円	0.3%
		三菱商事太陽株式会社	1,003千円	0.1%

(注1) 利害関係人等とは、投信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27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の金額は以下のとおりです。
三菱商事都市開発株式会社 792千円

(2) 物件取得等の状況

[直近営業期間：自 2018年9月1日 至 2019年2月28日]

※ 直近営業期間における利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者からの物件取得等について、該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2019年5月29日現在）

不動産鑑定評価額（調査価額含む。以下同じ。）は資産取得及び運用における最も重要な指標であることに鑑み、不動産鑑定評価額算出の発注先に関しては資産運用検討委員会決議事項としており、独立性と信頼性を重視し、現時点においては以下の特別な利害関係にある者には該当しない大手5社へ発注することが資産運用検討委員会にて承認されております。また、実際の発注先の選定に当たっては、物件の特性や売主との関係等を総合的に勘案の上、当該5社の中から決定しております。

① 一般財団法人日本不動産研究所（下記表参照）

② シービーアールイー株式会社（下記表参照）

③ 大和不動産鑑定株式会社（下記表参照）

④ 株式会社谷澤総合鑑定所（下記表参照）

⑤ 株式会社中央不動産鑑定所（〒103-0027 東京都中央区日本橋 3-5-14、不動産鑑定士 23 名（2019 年 4 月 1 日現在））

直近営業期間（2018 年 9 月 1 日～2019 年 2 月 28 日）に所有する物件について、物件ごとの不動産鑑定機関の概要は以下の通りです。

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
1	Gビル代官山 01	一般財団法人	〒105-8485	267 名	上記の通り
2	Gビル北青山 01	日本不動産研究所	東京都港区海岸 1 丁目 2-3	(2019 年 5 月 1 日現在)	
3	Gビル自由が丘 01		汐留芝離宮ビルディング 19 階		
4	チアーズ銀座				
5	Gビル新宿 01				
6	Gビル神宮前 03				
7	Gビル表参道 01				
8	Gビル三軒茶屋 01				
9	Gビル銀座 01				
10	Gビル渋谷 01				
11	Cute Cube 原宿				
12	Gビル秋葉原 01				
13	Gビル秋葉原 02				
14	あびこショッピングプラザ				
15	イトーヨーカドー八柱店				
16	イトーヨーカドー綱島店				
17	イオン板橋ショッピングセンター				
18	イオンモール大和				
19	西友ひばりヶ丘店				
20	サミットストア中野南台店				
21	コリーヌ馬事公苑				

22	Gビル心齋橋 01				
23	なるぱーく				
24	ならファミリー				
25	京都ファミリー				
26	イオンモール鶴見緑地				
27	アリオ鳳				
28	イオン仙台中山				
29	イオンモール札幌苗穂				
30	おやまゆうえんハーヴェストウォーク				
31	ジャイル	シービーアール	〒100-0005	28名	同上
32	ビックカメラ立川店	イー株式会社	東京都千代田区	(2019年5月1日現在)	
33	Gビル表参道 02		丸の内 2-1-1		
34	Gビル吉祥寺 01		明治安田生命ビル 18階		
35	Gビル高田馬場 01				
36	Gビル銀座中央通り 01				
37	MARINE & WALK YOKOHAMA				
38	イトーヨーカドー四街道店				
39	イオンモールむさし村山				
40	河原町オーパ				
41	Gビル心齋橋 02				
42	Gビル心齋橋 03				
43	Gビル名古屋栄 01				
44	エディオン京橋店 (底地)				
45	Gビル阿倍野 01				
46	Gビル心齋橋 04				
47	Gビル御堂筋 01				
48	イオン高槻				
49	イオン八事				
50	イオンモール神戸北				
51	ライフ岸部店 (底地)				

52	ライフ下寺店 (底地)				
53	ライフ太平寺店 (底地)				
54	泉佐野松風台 (底地)				
55	DFS T ギャラリーア沖縄				
56	Gビル仙台一番町 01 (底地)				
57	Gビル天神西通り 01				
58	イオン那覇ショッピングセンター				
59	イオンモール札幌発寒				
60	MrMax 長崎店				
61	Gビル南青山 03				
62	Gビル神宮前 08				
63	Gビル南池袋 01	大和不動産鑑定 株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区 西本町 1-4-1 オリックス本町ビル 11階	111名 (2019年4月30日時点)	同上
64	Gビル上野 01				
65	Gビル吉祥寺 02				
66	東戸塚オーロラシティ				
67	Gビル梅田 01				
68	Gビル京都河原町 01				
69	イオンモール伊丹				
70	pivo 和泉中央				
71	かみしんプラザ				
72	m-シティ豊中				
73	パロー勝川店 (底地)				
74	Gビル南青山 02	株式会社 谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区 中之島 2-2-7 中之島セントラルタワー	76名 (2019年5月1日時点)	同上
75	Gビル神宮前 06				
76	Gビル神宮前 01				
77	Gビル神宮前 02				
78	Gビル南青山 01				
79	ラ・ポルト青山				
80	アーバンテラス神宮前				
81	アーカンジェル代官山 (底地)				

82	ラウンドワン横浜駅西口店			
83	川崎ルフロン			
84	イトーヨーカドー錦町店			
85	幕張プラザ			
86	ラウンドワン町田店			
87	ラウンドワンスタジアム板橋店			
88	大阪心斎橋 8953 ビル			
89	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）			
90	ラウンドワン京都河原町店			
91	mozo ワンダーシティ			
92	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店			
93	ラウンドワンスタジアム高槻店			
94	ラウンドワン広島店			
95	Gビル那覇新都心 01			
96	テックランド福岡志免本店			
97	Gビル神戸三宮 01			
98	Gビル神宮前 07			
99	ラウンドワン三宮駅前店			
100	Gビル御堂筋 02			
101	ラウンドワンスタジアム川崎大師店			

(注) 上記「不動産鑑定士の人数」は、各社ホームページ等に基づく数値を記載しております。

(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

業務委託にあたっては、専門能力、費用対効果、第三者性等を総合的に勘案し、信用調査及び反社チェックを行い、資産運用会社の「決裁権限規程」に従い手続きを行った上で決定しております。なお、本投資法人にて費用を負担することとなる委託先については、原則、本投資法人の資産運用検討委員会にて承認された包括承認先リストより選定の上、資産運用会社の「決裁権限規程」に従い手続きを行った上で決定しております。包括承認先リストにない相手に委託する場合には、資産運用会社の社長承認となります。また、利害関係者に業務委託を行おうとする場合については、資産運用会社の「利害関係者取引規程」に基づき、所定の手続きを行います。

レポート作成機関の選定にあたっては、以下の社内選定基準を満たした業者の内、前回レポート作成機関を優先し、見積金額を検討した上で選定する方針です。

[選定基準]

- ・ BELCA 診断実施会員、もしくは ER 作成者連絡会議のメンバーである。
- ・ 当社実績において、過去に問題がない。
- ・ 当社要望（監査協力等）への対応が迅速である。
- ・ 当社調査要望項目を満たす能力がある。

直近営業期間（2018年9月1日～2019年2月28日）に取得した物件に係るエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下の通りです。

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
Gビル南青山03	株式会社東京建築検査機構	〒103-0006 東京都中央区日本橋富沢町10-16 MY ARK 日本橋ビル4階	建造物及び建築施設の調査、診断、評価、法定検査点検等	上記選定基準参照
Gビル神宮前08	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町1-5-1 大手町ファーストスクエア ウエストタワー23F	企業財産リスク分析・評価、不動産デューデリジェンス業務等	上記選定基準参照
ラウンドワンスタジアム川崎大師店	株式会社東京建築検査機構	〒103-0006 東京都中央区日本橋富沢町10-16 MY ARK 日本橋ビル4階	建造物及び建築施設の調査、診断、評価、法定検査点検等	上記選定基準参照

(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活動に関する基本方針

透明性を確保して投資主の皆様到的確な情報をタイムリーに提供することを目的として、IR活動に注力し、積極的に情報開示を行うことで、投資家層の拡大を目指した精力的な活動を展開する方針です。

② IR 活動

本投資法人の IR スケジュールは以下の通りです。

- ・決算月：2月、8月
- ・決算発表（決算短信）：4月、10月
- ・資産運用報告書発送：5月、11月

<決算発表（決算短信）に係るタイムスケジュール>

決算月	月末	期末締め
翌月	1週目	現金異動明細の確認 / 総勘定元帳明細の入手開始 / 未払請求書の入手開始
	2週目	個別不動産の総勘定元帳を一般事務受託者（信託銀行）に送付開始
	3・4週目	計算書類等の原案の作成開始
翌々月	1週目	計算書類の完成 会計監査人（監査法人）による実証的監査手続きの終了
	2週目	計算書類にかかる監査報告書の提出
	決算日から 45日以内	計算書類等の承認（投資法人役員会） 決算発表（決算短信 TDnet 登録）

機関投資家の方々には個別訪問やカンファレンス等を通じたミーティングの実施や物件見学会の開催などを行います。また、個人投資家の方々にはウェブサイトを通じて決算短信、資産運用報告書、有価証券報告書等を掲載するなど、積極的に情報開示を行い、投資家層の拡大を目指した活動に努めます。

（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