

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成27年2月17日

【発行者名】 日本リテールファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 難波 修一

【本店の所在の場所】 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

【事務連絡者氏名】 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
リテール本部長 今西 文則

【連絡場所】 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

【電話番号】 03-5293-7081

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【提出理由】

平成27年2月16日開催の、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。）の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」といいます。）取締役会において、本資産運用会社における私募運用部及びアキュイジション本部の設置、私募運用部の設置に伴う本資産運用会社における投資情報の取扱いの明確化、並びに、本資産運用会社の投資情報の取扱いについて検証を行う投資情報検討会議の設置が決定されたこと等に伴い、本投資法人の運用体制が同日付で以下のとおり変更されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

（1）変更の理由

本資産運用会社において、平成27年2月16日付で、これまでの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運用実績を活かした不動産投資商品の拡大や、本資産運用会社の運用不動産に係るセクター拡大及び運用資産の増大による不動産投資情報量のさらなる拡大を通じた物件ソーシング及び運用ノウハウのさらなる向上を理由として、私募運用部及びアキュイジション本部の設置、私募運用部の設置に伴う本資産運用会社における投資情報の取扱いの明確化、並びに、本資産運用会社の投資情報の取扱いについて検証を行う投資情報検討会議の設置が決定されました。

これに伴い、本投資法人の運用体制が変更されたものです。

（2）変更の内容の概要

平成26年11月17日付で提出された有価証券報告書（平成27年1月15日付の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。以下同じ。）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」が平成27年2月16日付で以下のとおり変更されました。

なお、特に断らない限り、平成26年11月17日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

「第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況

(4) 投資法人の機構

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社は、本投資法人の他に産業ファンド投資法人からもその資産の運用を受託しており、かつ、本投資法人及び産業ファンド投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のピークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限られません。以下単に「不動産ファンド等」といい、本投資法人及び産業ファンド投資法人と併せて「各ファンド」と総称します。）からも資産の運用を受託することがあります。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、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度」に記載の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っていますが、不動産ファンド等の投資対象は、本投資法人の投資対象と重複することがあります。

このため、本資産運用会社は、各ファンドの資産の運用に際して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。

a. 資産運用部門の分離とサポート体制

本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部、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及び不動産ファンド等に係る資産運用に従事する私募運用部(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、各ファンドの資産運用について、運用責任を明確化しています。また、後記「(ロ)業務分掌体制」に記載のとおり、アキュ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、機関運営、市場調査、経理・適時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。

b. 運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各ファンドに係る資産運用に関する意思決定は、後記「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及び場合によっては利害関係者取引審査委員会又は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、利害関係者取引審査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。

c. 投資情報に係る優先検討権ルール

本資産運用会社は、各ファンドから資産の運用にかかる業務を受託し、又は今後受託する予定であることに伴い、資産運用業務において各ファンド間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、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、各ファンド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、各ファンド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、取得について優先して検討すべき各ファンド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、他のフロント部門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. 商業施設に係る優先検討権

(i) 商業施設(不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大であ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c.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。以下同じです。)を得るものとします。

(ii) リテール本部が当該商業施設を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間(詳細については後記「viii. 優先検討権の概要」をご参照ください。以下同じです。)内に購入することを決定しない場合は、私募運用部が第二優先検討権(第一優先検討権に劣後する優先検討権をいいます。以下同じです。)を得るものとします。

(iii) 上記(i)及び(ii)に関わらず、当該商業施設の一部に、産業用不動産(以下に定義します。以下同じです。)としての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「(二)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を付与するかを決定します(なお、この場合、私募運用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。以下同じです。)が付与されるものとします)。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. 産業用不動産に係る優先検討権

- (i) 物流施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち輸・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床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）、工場・研究開発施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち研究開発、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床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）、インフラ施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち交通、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床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）及びデータセンター（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちサーバ、データ通信機器等を設置、運用する施設の床面積が最大であ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、併せて「産業用不動産」といいます。）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。
- (ii) インダストリアル本部が当該産業用不動産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、私募運用部が第二優先検討権を得るものとします。
- (iii) 上記(i)及び(ii)に関わらず、当該産業用不動産の一部に、商業施設としての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（なお、この場合、私募運用部には常に第三優先検討権が付与されるものとします）。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に係る優先検討権

- (i) オフィスビル（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち事務用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）、居住用施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち住宅の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）及びホテル（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちホテル又は旅館の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）に関しては、私募運用部が優先検討権を得るものとします。ただし、当該オフィスビル、居住用施設又はホテルの一部に、商業施設又は産業用不動産としての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、床面積を基準にオフィスビル、居住用施設又はホテル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、優先検討権を付与するフロント部門及びそ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らないものとします。

iv. 複数物件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、個別物件毎の検討が可能な場合には、各物件毎に、上記 i. から iii. 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) 個別物件毎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。）には、原則として、以下 から 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。
- 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こととします。
- 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こととします。
- 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、商業施設としての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こととし、産業用不動産としての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こととします。
- 上記 から のいずれにも該当しない場合には、私募運用部が優先検討権を得ることとします。
- (b) 上記(a)の規定により第一優先検討権を付与されたり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、上記 及び の場合においては私募運用部が第二優先検討権を得ることとします。上記 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 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こととし、第二優先検討権を付与されたり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、私募運用部が第三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、各フロント部門に付与する優先検討権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りテール本部、インダストリアル本部又は私募運用部は、次順位の優先検討権を付与されることとなる他のフロント部門に対して、共同優先検討権（優先検討権を保有するフロント部門との共同での投資のみを目的とする、同順位の優先検討権をいいます。）を付与することができます。

v. 底地に係る優先検討権

- (i) 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iii.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iv.に準ずる方法により、優先検討権を付与します。

vi. 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) 本資産運用会社が運用する不動産ファンド等において、不動産ファンド等の投資家及び関係者により、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) 物件の売主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
- (iii) 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
- (iv) 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

vii. 優先検討権者の決定手順

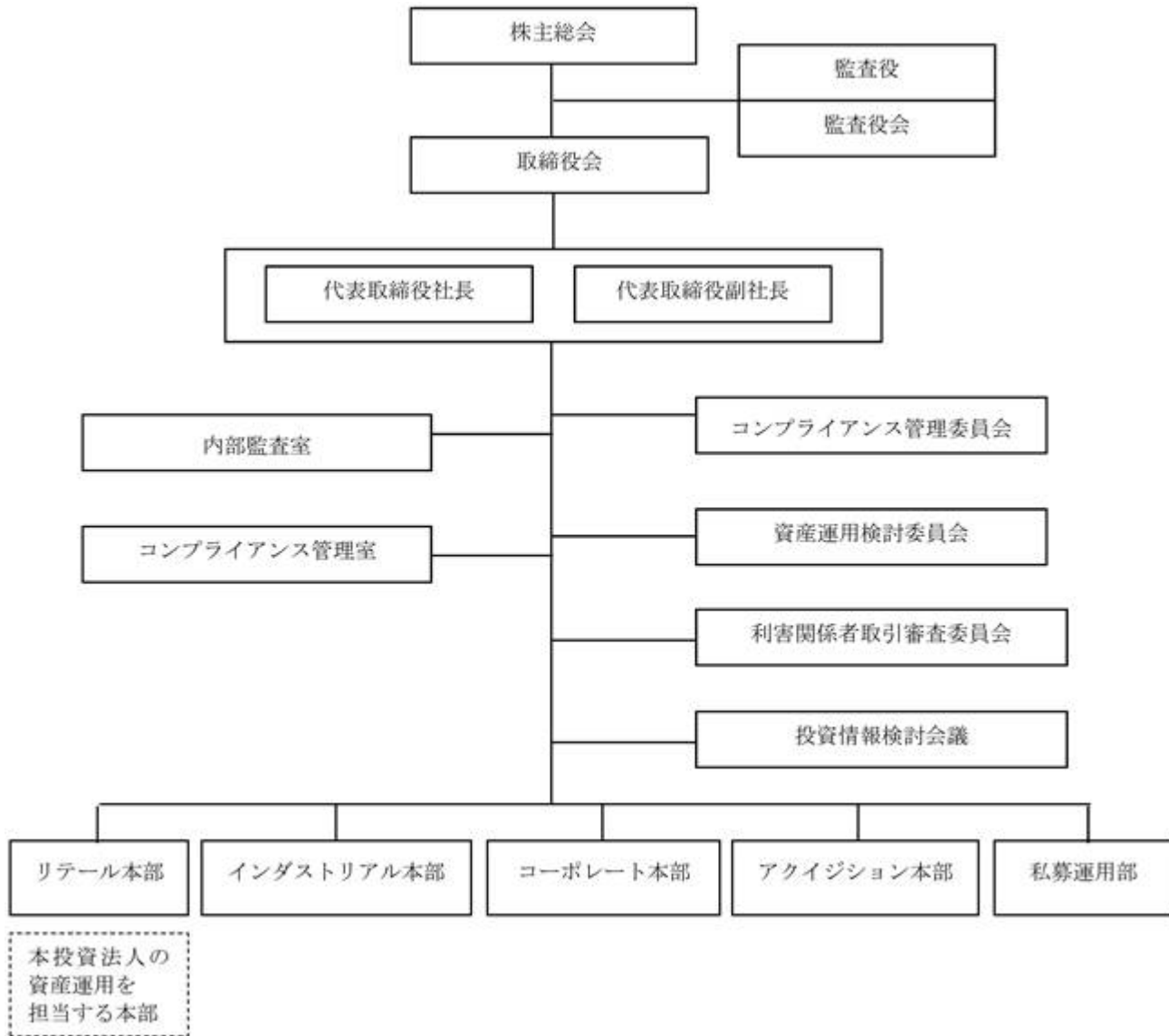
- (i) 個別物件の優先検討権者（不動産等売却情報に係る優先検討権を有することとなるフロント部門をいいます。以下同じです。）の決定については、アクイジション本部長が当該情報に係る要素を確認し、決定します。
- (ii) アクイジション本部長は、優先検討権者を決定した場合、速やかに当該情報及び当該情報に係る優先検討権者その他関連する事項を、投資情報検討会議に報告します。
- (iii) 投資情報検討会議の構成員は、アクイジション本部長の決定が社内規程に反していると認めた場合、異議を述べることができます。かかる異議が述べられた場合、投資情報検討会議は、当該決定の社内規程適合性について審議します。
- (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。

viii. 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。
- (ii) 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各フロント部門を統括する本部長又は部長は、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フロント部門を統括する本部長又は部長は、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なされた場合には、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。

(イ) 経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下のとおりです。



(注) 内部監査室長は、副社長が兼任しています。

(ロ) 業務分掌体制

リテール本部、アキュイジション本部、コーポレート本部、コンプライアンス管理室及び内部監査室の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	業務の概略
リテール本部	
不動産投資・運用関連業務	<ul style="list-style-type: none"> 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かかる事項 xii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・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	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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。） vii. 信託銀行などの外部業務委託会社との窓口 viii. 本投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 ix. 本投資法人のポートフォリオ管理に関する事項 x. 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 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かかる事項 xiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiv. 上記各事項に関連したその他の事項

組織	業務の概略
<p>アキュジション本部</p>	<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かかる事項 xii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項
<p>コーポレート本部</p>	<p>経営企画関連業務</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 全体資源配分及び組織に関する事項 iii. 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. 一般社団法人不動産証券化協会、一般社団法人投資信託協会、一般社団法人日本投資顧問業協会等の業界団体との窓口 xi. 経営情報の提供に関する事項 x. 株主総会、取締役会、資産運用検討委員会に関するサポートに関する事項 xi. 本資産運用会社がその資産を運用する投資法人（以下、本(口)において「投資法人」といいます。）その他の顧客の不動産投資運用に関するサポート業務 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かかる事項 xiv. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xv. 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	
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その他の顧客の投資運用戦略策定に関するサポートにかかる事項 iii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 iv. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 v. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vi. 上記各事項に関連したその他の事項
業務管理関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 本資産運用会社及び投資法人その他の顧客の経理・決算・税務に関する事項 ii. 投資法人その他の顧客の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する計数管理 iii. 不動産投資、運用及び投資法人その他の顧客管理に関する事務 iv. 本資産運用会社及び投資法人その他の顧客の会計監査に関する窓口 v. 経理規程及び経理に関する手続の策定・管理に関する事項 vi. 投資法人その他の顧客の支払指図に関する事項 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かかる事項 xi. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 x. 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. 投資法人その他の顧客の財務方針の策定 ii. 投資法人その他の顧客の資金調達手法に関する企画・提案 iii. 投資法人その他の顧客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. 投資法人その他の顧客の資産運用報告書、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 vi. 東京証券取引所及び米国Securities and Exchange Commission等の開示規定で定められた投資法人の報告・プレスリリースに関する事項 vii. 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 viii. 本資産運用会社及び投資法人その他の顧客のホームページ等での情報開示に関する事項 ix. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 x. 株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）への必要書類の作成、提出に関する事項 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かかる事項 xiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiv. 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	
人事関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 人事労務の運営・管理に関する事項 ii. 採用・教育・研修に関する事項 iii. 福利厚生・社会保険等に関する事項 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かかる事項 vi. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vii. 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. 株式、株主及び株主総会に関する事項 ii. 取締役会に関する事項 iii. 資産運用検討委員会に関する事項 iv. 投資法人の機関運営事務委託会社との窓口 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. 本資産運用会社及び投資法人その他の顧客の公告に関する事項 vii. 社内総務・庶務・秘書業務に関する事項 viii. 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 ix. 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 x. 文書の企画管理とファイリングに関する事項 xi. 宅地建物取引業に基づく事務 xii. 登記等に関する事項 xiii. 規程等の管理に関する事項 xiv. 印章等の管理に関する事項 xv. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xvi. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xvii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xviii. 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. 内部統制に関する事項（主要株主への報告を含みます。） viii. 主要株主による業務監査の窓口 ix. 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 x. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 xi. コンプライアンス・ハンドブックに関する事項 xii. コンプライアンス管理委員会に関する事項 xiii. コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 xiv. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 xv. 苦情・紛争処理に関する事項 xvi. 従業員等からの問合せ、告発等への対応 xvii. コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 xviii. 社内規程等の体系の検証・提案 xix. 金融庁及び国土交通省に対する窓口 xx. 利害関係者取引審査委員会に関する事項 xxi. 投資情報検討会議に関する事項 xxii. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xxiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xxiv. 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. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 v. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vi. 上記各事項に関連したその他の事項

(八) 委員会の概要

本資産運用会社は、資産運用検討委員会、コンプライアンス管理委員会及び利害関係者取引審査委員会の3つの委員会（このうち、コンプライアンス管理委員会は、意思決定のための諮問機関であり、意思決定機関ではありません。）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及びその他の顧客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。コンプライアンス管理委員会においては、個別の投資法人又はその他の顧客に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、社長は、当該投資法人又はその他の顧客の投資運用管理に関与しないリテール本部、インダストリアル本部又は私募運用部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。利害関係者取引審査委員会においては、原則として、リテール本部又はインダストリアル本部所属の部長が申立てを行い、リテール本部及びインダストリアル本部に所属する者は、申立者のほか、当該取引の担当者に限り陪席できるものとし、所属本部が投資運用管理を行っていない投資法人に係る議案の審議には参加又は陪席することができません。

本投資法人に関する各委員会の概要は、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、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、企業統治の向上及び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	<p>社長を委員長とし、副社長、リテール本部長、インダストリアル本部長、アクイジション本部長、コンプライアンス管理室長及びコーポレート本部長、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、社長に事故がある場合には、副社長が委員長の任に当たります。また、社長及び副社長に事故がある場合には、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るものとします。リテール本部長、インダストリアル本部長、アクイジション本部長及びコーポレート本部長は、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るものとします。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することができます。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るものとします。</p>
審議事項	<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"> (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、内部留保の取り崩しなど） (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 <ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕と資本的支出の予算は、工事毎に機能維持工事（機器類の更新、経年劣化対応等）と機能向上工事（増築を含み、Value UPに資するもの）を分別して集計し、工事総額1億円以上のものは列記して行う。 (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） <p>ii. 資金調達関連</p> <ul style="list-style-type: none"> (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かかる繰上げ返済 (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かか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

	<p>iii. 資産の取得・処分関連</p> <p>(i) 資産の取得・処分に係る収益性及びリスクの評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ全体に与える影響 ・インベストメント・ガイドラインに基づく評価 ・デュー・ディリジェンス手続に基づく評価 ・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 <p>iv. 資産の運用管理関連</p> <p>(i) 個別の資産におけるプロパティ・マネジメント会社の選定</p> <p>(ii) 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。）</p> <p>(iii) 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。）</p> <p>(iv) 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う資本的支出で当該テナントの年間賃料収入を超える資本的支出のうち、(i)機能維持工事で予算を超えるもの、(ii)機能向上工事は実施の都度、(iii)予算外のもの</p> <p>(v) 個別の資産において総額1,000万円以上のテナントセッションにかかる修繕、資本的支出（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）</p> <p>(vi) 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との新規契約の締結及び契約条件の変更（ただし、経済条件以外の変更で委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。）</p> <p>(vii) 保険の付保範囲の決定、又は変更</p> <p>(viii) 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</p> <p>v. その他</p> <p>(i) 投資法人資産運用委託契約に関する事項</p> <p>(ii) 調停・訴訟の開始・解決に関する事項</p> <p>(iii) 鑑定評価を依頼できる会社の選定</p> <p>(iv) 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</p> <p>(v) 委員長が必要と判断する事項</p>
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、企業統治の向上及び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>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、ただし、決議のためには、委員長の出席を必要とします。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>

b. コンプライアンス管理委員会

コンプライアンス管理委員会は、本資産運用会社並びに本資産運用会社が委託を受けた本投資法人、産業ファンド投資法人及びその他の顧客のコンプライアンス上の問題の防止及び対策並びにリスク管理（ただし、資産運用検討委員会に係属する事項を除きます。）を、具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、総合的な経営運営の立場から検討、計画、確認、評価するために開催されます。なお、深刻なコンプライアンス上の問題（不祥事・苦情等）が発生した時には、当該委員会がコンプライアンス本部となることがあります。

委員	<p>社長を委員長とし、副社長、本部長、副本部長、部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員とします。社長は、適宜、非常任委員を指名することができます。また、コンプライアンス管理室長は、コンプライアンス・シニア・マネージャーを自らの代理人として出席させることができるほか、非常任委員に指名することができます。</p> <p>また、社長は、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るものとします。更に、常勤監査役は、委員会に出席し意見を述べるすることができます。内部監査室長は、内部監査室長の立場で、必要に応じ、出席することができます。</p> <p>本投資法人に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、社長は、インダストリアル本部又は私募運用部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。</p>
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス対策についての検討、確認、評価 ・コンプライアンス態勢/体制の把握、評価 ・コンプライアンス・プログラムの内容や改善策の検討、確認、評価 ・コンプライアンス関連問題・事件の防止策、対処策の検討、確認、評価 ・内部監査室との連携を要する事項の協議 ・会社の業務運営に関する事務リスク及びシステムリスクに関する諸問題の適時の把握、検討と、必要な対応策・管理方針の策定 ・リスク管理方針・対策の、社内周知徹底のための施策の検討・評価 ・戦略目標や許容リスクの変更に対応すべく管理・報告マニュアル、重要な自主点検手法及び業務・組織体制などの適時の評価、検討、見直し ・規程等の評価、検討、見直し
審議方法等	<p>委員会は、コンプライアンス及びリスク管理に関連する事項の審議・協議機関又は遵守規定の周知徹底を行う場です。集約された委員会意見はコンプライアンス及びリスク管理に関する意思決定に当たり尊重されます。</p>

c. 利害関係者取引審査委員会

利害関係者取引審査委員会は、資産運用検討委員会の審議対象となる取引のうち、本資産運用会社の両株主が絡む利害関係者取引について、かかる取引が、本資産運用会社がその資産運用の委託を受けた本投資法人及び産業ファンド投資法人の利益を害するものではないことを審査し、もって本資産運用会社が本投資法人及び産業ファンド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。

委員	<p>社長を委員長とし、副社長、申立者が所属する本部の本部長、コンプライアンス管理室長及び外部専門家その他委員長が指名した者を委員とします。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出席させることができます。</p> <p>また、社長は、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るものとします。更に、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。</p>
審議事項	<p>資産運用検討委員会の審議対象となる取引のうち、三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーの双方の子会社若しくは関連会社（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。以下本c.において同じです。）又は三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーの双方の子会社若しくは関連会社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が、資産の取得、資産の譲渡、不動産等の貸借、不動産等の売買若しくは貸借の媒介業務の委託、不動産管理業務等の委託、資金調達若しくはそれに付随するデリバティブ取引、工事の発注、業務の委託又は有価証券の貸借の相手方である場合に、当該取引に利益相反性がないことを審査します。</p>
審議方法等	<p>決議は、委員長及び各委員の過半数が出席し（電話会議による出席を可とします。）、出席した委員の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、コンプライアンス管理室長及び外部専門家の出席を必要とし、コンプライアンス管理室長及び外部専門家は、それぞれ否決権を有します。</p>

(二) 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情報のリテール本部、インダストリアル本部又は私募運用部に対する配分が社内規程に適合するものであ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、産業ファンド投資法人並びに不動産ファンド等の間における利益相反を防止し、本資産運用会社の各ファンド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。

構成員	<p>コンプライアンス管理室長、リテール本部長、インダストリアル本部長及び私募運用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、インダストリアル本部長及び私募運用部長は、自ら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不動産運用部員を、私募運用部長の場合はその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。また、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。</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、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>
審議事項	<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)優先検討権者の決定の、本資産運用会社の社内規程への適合性の検証</p> <p>(2)優先検討権者の優先検討の終了の決定の、本資産運用会社の社内規程への適合性の検証</p> <p>(3)その他上記各事項に付随又は関連する事項</p>
審議方法等	<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4分の3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>