

【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28年4月11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 荒木 慶太

【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28年4月8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の廃止が決定されたこと等に伴い、本投資法人の運用体制が平成28年5月1日付で以下のとおり変更されますので、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28年4月8日付で、以下の事項が決定されました。

本資産運用会社はこれまで、本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等を理由として、私募運用部を設置していました。今般、本資産運用会社は、助言型のファンドを志向する投資家に対してもグループ全体としてサービスを提供できる体制を整備し、また、不動産私募ファンド事業につき、より一層の独立性の確保を求める投資家のニーズに応えるため、私募運用部を廃止し、同部の業務を、新たに助言型の私募ファンド事業を行う目的で設立した本資産運用会社の完全子会社であるMCUBSジャパン・アドバイザーズ株式会社（以下「MJA」といいます。）に移管することとしました。

これに伴い、本投資法人の運用体制が平成28年5月1日付で変更されるものです。

（2）変更の内容の概要

平成27年11月24日付で提出された有価証券報告書の「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」、同「投資運用の意思決定機構」、同「投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況」及び同「3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制」が平成28年5月1日付で以下のとおり変更されます。

なお、特に断らない限り、平成27年11月24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（本投資法人及び産業ファンド投資法人を併せて以下「各投資法人」と総称します。）からも資産の運用を受託しています。また、本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」といいます。）から資産の運用に係る業務を受託しています。さらに、本資産運用会社の子会社であるMJAは、私募ファンド（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、これらに限りません。以下「私募ファンド」といい、本投資法人、産業ファンド投資法人及びMidCity REITと併せて以下「各ファンド」と総称します。）等の顧客からアセット・マネジメント業務を受託する予定です。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、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、本書の日付現在、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りますが、私募ファンドの投資対象は、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、各投資法人の資産の運用並びにMidCity及びMJAへの投資情報の提供に際して各投資法人、MidCity REIT及び私募ファンド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。

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ート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、後記「（口）業務分掌体制」に記載のとおり、アク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・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、各投資法人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」に記載の通り、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コンプライアンス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、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。

c. 投資情報に係る優先検討権ルール

本資産運用会社は、各投資法人から資産の運用に係る業務を受託し、又は今後受託する予定です。また、本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。さらに、本資産運用会社の子会社であるMJAは、私募ファンド等の顧客からアセット・マネジメント業務を受託する予定です。これに伴い、本資産運用会社は、本資産運用会社、MidCity及びMJAの業務形態、並びに、本資産運用会社がMidCity及びMJA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、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、本資産運用会社の各投資法人本部（リート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又はMJA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、本資産運用会社が入手した不動産等売却情報を、投資情報検討会議要綱に定めるところに従い、各投資法人本部、MidCity又はMJAが、(i)各投資法人本部の場合はMidCity及びMJAに当該不動産等売却情報を提供することなく、かつ、他の各投資法人本部に優先して、(ii)MidCityの場合は本資産運用会社から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が各投資法人本部及びMJAに優先して、(iii)MJAの場合は本資産運用会社からMJAに対して当該不動産等売却情報を提供するとともにMJAが各投資法人本部及びMidCity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

- (i) 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、リート本部に第一優先検討権（第一順位の優先検討権をいいます。以下本c.において同じです。）を付与します。
- (ii) リート本部が当該商業施設を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、MJAに第二優先検討権（第二順位の優先検討権をいいます。以下本c.において同じです。）を付与します。

（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c.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c.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c.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c.において同じです。

ii. 産業用不動産に係る優先検討権

(i) 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に第一優先検討権を付与します。

(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、MJAに第二優先検討権を付与します。

(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c.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c.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c.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

(i) オフィスビル、居住用施設及びホテル（事務用途及び住宅用途の複合施設、事務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に第一優先検討権を付与します。

(ii) MidCityが当該オフィスビル、居住用施設及びホテル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、MJAに第二優先検討権を付与します。

(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用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本c.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c.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c.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、リテール本部に第一優先検討権を付与します。

(b) リテール本部が当該複合施設である商業施設を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、MJAに第二優先検討権を付与します。

(c) 上記(a)及び(b)の規定に関わらず、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「（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、MJA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。

(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に第一優先検討権を付与します。

- (b) インダストリアル本部が当該複合施設である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、MJAに第二優先検討権を付与します。
- (c) 上記(a)及び(b)の規定に関わらず、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(なお、この場合、MJAには常に第三優先検討権が付与されます。)。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りません。
- (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、MidCityに第一優先検討権を付与します。
- (b) MidCityが当該オフィスビル、居住用施設及びホテル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、MJAに第二優先検討権を付与します。
- (c) 上記(a)及び(b)の規定に関わらず、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に、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に、それぞれ第一優先検討権を付与することとします。この場合、MidCityには常に第二優先検討権が付与され、MJAには常に第三優先検討権が付与されます。
- (d) 上記(a)から(c)の規定に関わらず、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、リテール本部に第一優先検討権を付与することとし、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に第一優先検討権を付与することとします。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が付与され、MJAには常に第四優先検討権(第一優先検討権、第二優先検討権及び第三優先検討権に劣後する、第四順位の優先検討権をいいます。以下同じです。))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りません。
- (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。)、MJA(MJA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と各投資法人本部が資産運用業務を統括する各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

(中略)

- (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 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。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 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、リテール本部に第一優先検討権を付与することとします。
- 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に第一優先検討権を付与することとします。
- 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、リテール本部に第一優先検討権を付与することとし、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に第一優先検討権を付与することとします。
- 上記 から までのいずれにも該当しない場合には、MidCityに第一優先検討権を付与することとします。
- (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 及び の場合においてはMidCityに第二優先検討権を付与し、MidCity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、MJAが第三優先検討権を得ることとします。また、上記 のうちリテール本部に第一優先検討権を付与した場合においてはインダストリアル本部に、上記 のうちインダストリアル本部に第一優先検討権を付与した場合においてはリテール本部に、それぞれ第二優先検討権を付与することとし、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に第三優先検討権を付与し、MidCity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、MJAに第四優先検討権を付与することとします。さらに、上記(a)の規定により第一優先検討権を付与されたMidCity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、MJAに第二優先検討権を付与することとします。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ない場合は、上記 及び の場合においてはMJAに第二優先検討権を付与するものとし、上記 の場合においては、リテール本部に第一優先検討権を付与した場合においてはインダストリアル本部に、インダストリアル本部に第一優先検討権を付与した場合においてはリテール本部に、それぞれ第二優先検討権を付与することとし、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、MJAに第三優先検討権を付与します。
- (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、)及びMJA(MJAが次順位の優先検討権を有する場合に限り、)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と各投資法人本部が資産運用業務を統括する各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c.において同じです。

(中略)

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) 本資産運用会社からMidCity又はMJA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

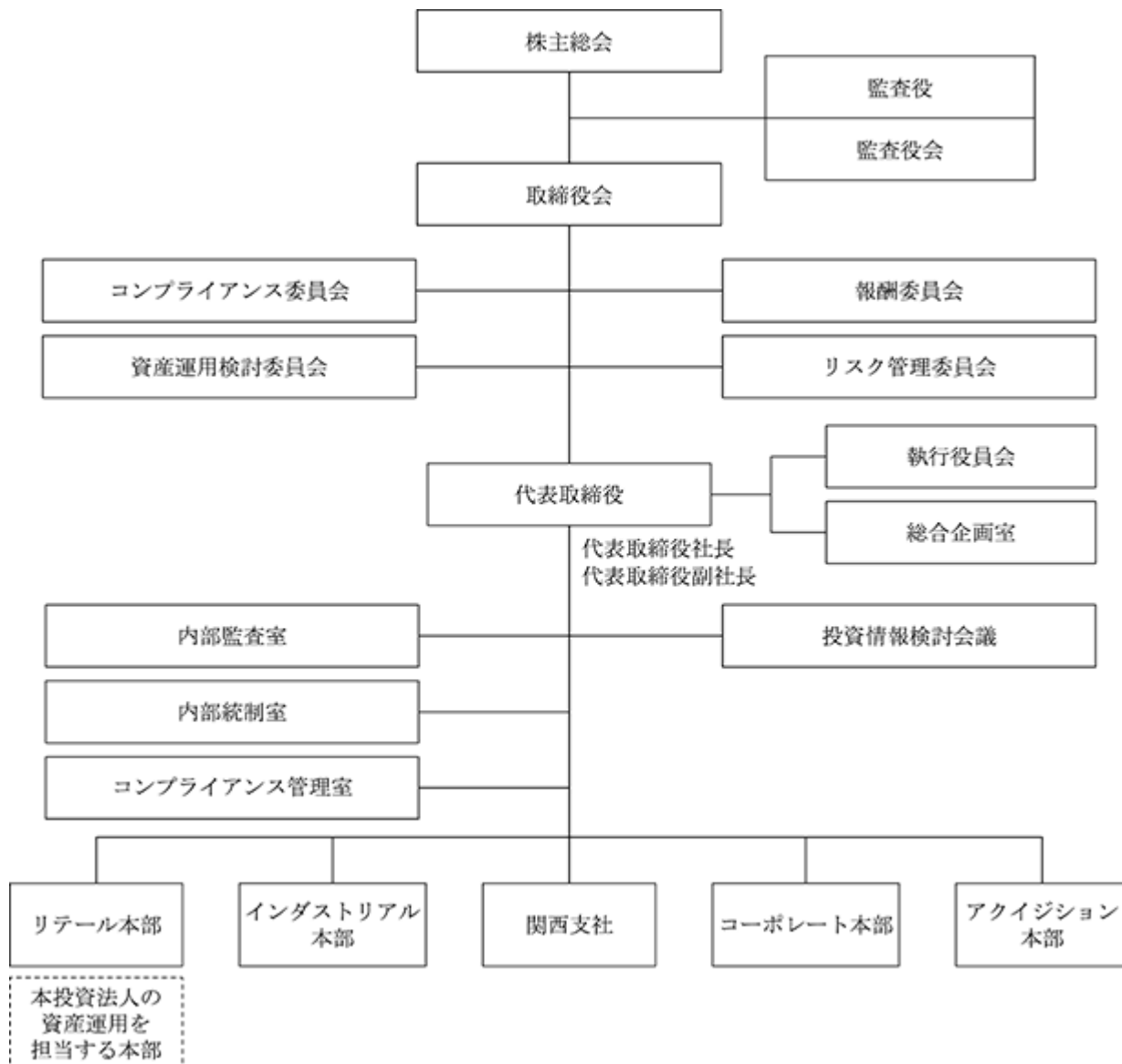
（中略）

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及びMJA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及びMJA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及びMJA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及びMJA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。

(イ) 経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下の通りです。



(注1) 内部監査室長は、副社長が兼任しています。

(注2) 平成27年9月1日付で関西支社を、平成27年12月1日付で執行役員会、総合企画室及び内部統制室を、それぞれ設置しました。また、平成28年3月1日付で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を廃止するとともに、同日付でリスク管理委員会及びコンプライアンス委員会を設置しています。加えて、平成28年5月1日付で私募運用部を廃止する予定です。

(ロ) 業務分掌体制

リテール本部、アキュジション本部、コーポレート本部、総合企画室、コンプライアンス管理室、内部監査室及び内部統制室並びに関西支社の業務分掌体制は、以下の通りです。

(中略)

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. 本資産運用会社及び本資産運用会社がその資産を運用する投資法人(以下、本(ロ)において「投資法人」といいます。)の経理・決算・税務に関する事項 ii. 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 iii. 不動産投資、運用及び投資法人の管理に関する事務 iv. 本資産運用会社及び投資法人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きの策定・管理に関する事項 vi. 投資法人の支払い指図に関する事項 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 ix. 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. 投資法人の財務方針の策定 ii. 投資法人の資金調達手法に関する企画・提案 iii. 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. 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 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
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. 昇格・評価・報酬に関する事項 iv. 福利厚生・社会保険等に関する事項 v. 報酬委員会のサポートに関する事項 vi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 vii. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 viii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 ix. 上記各事項に関連したその他の事項

(中略)

組織	業務の概略
総合企画室	
経営企画関連業務	<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. 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. 取締役会に関する事項 xi. 資産運用検討委員会のサポートに関する事項 xii. 執行役員会に関する事項 xiii. 秘書業務に関する事項 xiv. 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 xv. 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 xvi. 報酬委員会に関する事項 xvii. 投資法人の不動産投資運用に関するサポート業務 xviii. 一般社団法人不動産証券化協会及び一般社団法人投資信託協会等の業界団体との窓口 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かかる事項 xxi. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xxii. 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. 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. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 vi. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 vii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 viii. 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. 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・ハンドブックに関する事項 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. 苦情・紛争処理に関する事項 xiii. 従業員等からの問合せ、告発等への対応 xiv. コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 xv. 投資法人の規程及び投資法人の不動産投資運用に関する本資産運用会社の社内規程等の体系の検証・提案 xvi. 金融庁及び国土交通省に対する窓口 xvii. 投資情報検討会議に関する事項 xviii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xix. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xx. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xxi. 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
内部統制室	<ul style="list-style-type: none"> i. 子会社を含む内部統制に関する事項（主要株主への報告を含みます。） ii. 主要株主による業務監査の窓口 iii. 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 iv. 本資産運用会社の社内規程等（投資法人の不動産投資運用に関する本資産運用会社の社内規程等を除きます。）の体系の検証・提案 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

組織	業務の概略
関西支社	<ul style="list-style-type: none"> i. 本資産運用会社並びに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. 本資産運用会社並びに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、支社所属職員の労務管理に関する事項 v. コーポレート本部の指導の下に行う、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、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、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

(八) 委員会の概要

本資産運用会社は、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通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、代表取締役社長は、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。また、コンプライアンス委員会において個別の投資法人と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(八)において「利害関係者」といいます。）との間の取引について審議する場合は、リテール本部又はインダストリアル本部のうち付議事項の内容に関係のある本部の本部長及び外部専門家が委員として参加することとされています。

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、以下の通りです。

a. 資産運用検討委員会

（中略）

審議事項	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資方針、分配方針、運用管理方針、予決算関連 <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）
------	---

	<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> <ul style="list-style-type: none"> (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"> ・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
--	--

(中略)

	<p>v. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 投資法人の合併・解散又は新規顧客運用の開始に関する事項 (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、本資産運用会社による資産運用が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>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、テレビ会議等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、決議は書面の持ち回り又はメールにより行うことも認められるものとし、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>

b. コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、利害関係者との取引に関し審議及び決議を行うこと並びに本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムその他のコンプライアンスに関する事項について報告を受け、総合的な経営運営の立場から検討、計画、確認、評価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、副社長及び内部統制室長その他委員長が指名した者を委員とし、利害関係者との取引に関し審議及び決議を行う場合には、これらの委員に加え、本投資法人の資産の運用を所管する本部の本部長及び外部専門家（以下「外部委員」といいます。）も委員とします。コンプライアンス管理室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、コンプライアンス管理室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ります。更に、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>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>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「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</p>
審議方法等	<p>決議は、委員の3分の2以上が出席し、出席した委員の3分の2以上でこれを行います。</p> <p>なお、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。）及び外部委員は必ず出席することを要するものとし、かつ、コンプライアンス管理室長及び外部委員は、それぞれ否決権を有するものとします。</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又はインダストリアル本部に対する配分及びMidCity又はMJAに対する提供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投資法人に対する業務の忠実性を確保すること並びにMidCity及びMJA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	<p>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。</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ク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>常勤監査役は、投資情報検討会議に出席し意見を述べるすることができます。</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すが、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>
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)不動産等売却情報に関し、MidCity、MJA又は個別の各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要綱その他の社内規程との適合性の検証</p> <p>(2)優先検討権者の優先検討の終了の決定の投資情報検討会議要綱その他の社内規程との適合性の検証</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>

(後略)

投資運用の意思決定機構

(前略)

- 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ます。申立者は、かかる方針伺として承認された事項の実効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。

(後略)

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

（前略）

更に、社長、副社長、本部長、副本部長、コンプライアンス管理室長、内部監査室長及び内部統制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3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。

（後略）

3 投資リスク

（中略）

b. 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のような投資リスクを踏まえ、その上でこのようなリスクに最大限対応できるように以下のリスク管理体制を整備しています。

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう年初において1年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として毎月2回開催します。本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求めており、同社による資産運用業務の状況を確認しています。その上で、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として役員会には毎回顧問法律事務所へも出席を求めています。また、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、社長、副社長、本部長、副本部長、コンプライアンス管理室長、内部監査室長及び内部統制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3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。

（後略）