

平成 27 年 4 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
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20階  
日本リテールファンド投資法人  
代表者名 執行役員 難波 修一  
(コード番号 8953)

資産運用会社名  
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
代表者名 代表取締役社長 辻 徹  
問合せ先 リテール本部長 今西 文則  
TEL. 03-5293-7081 E-mail: jrf-8953.ir@mc-ubs.com

## 資産運用会社による MID リートマネジメント株式会社の株式の取得に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の通り MID リートマネジメント株式会社（以下、「対象会社」といいます。）の発行済株式の 65%を取得して子会社化すること（以下、「本株式取得」といいます。）について決定いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 株式の取得の理由

本資産運用会社は、商業施設特化型上場投資法人である本投資法人（保有物件数 89 件・取得価格合計 850,924 百万円）及び産業用不動産特化型上場投資法人である産業ファンド投資法人（保有物件数 41 件・取得価格合計 202,979 百万円）を運用し、安定したトラックレコードを築き上げ、継続的な外部成長によって、投資主価値の向上、資産規模の拡大及び分散効果による収益の安定性確保を果たしてきております。

この度、大阪圏のオフィスビルを重点的な投資対象とする MID リート投資法人（保有物件数 12 件・取得価格合計 157,670 百万円）が資産の運用を委託する対象会社の発行済株式総数のうち 65%を取得し、新たなメインスポンサーとなり、本資産運用会社の有する物件取得等に係る経験・ノウハウや情報ネットワークの活用等を通じて、対象会社の運用資産の更なる成長を目指すことといたしました。なお、本株式取得及び MID リート投資法人が本日付で公表した取得予定資産の取得後における、本資産運用会社とその子会社となる対象会社の J-R E I T の運用資産残高（取得価格ベース）は 1,219,033 百万円となる予定であり、上場不動産投資法人の資産運用会社及びその子会社における、上場不動産投資法人の運用資産残高としてはトップとなる見込みです。

#### 2. 新たに子会社となる会社の概要

(平成 27 年 4 月 10 日現在)

(1) 名称	MID リートマネジメント株式会社
(2) 所在地	大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 後藤 智之
(4) 事業内容	投資運用業
(5) 資本金	2 億 1,000 万円
(6) 設立年月日	平成 17 年 9 月 1 日
(7) 純資産	882 百万円 (平成 26 年 3 月 31 日現在)
(8) 総資産	997 百万円 (平成 26 年 3 月 31 日現在)
(9) 大株主及び持株比率	MID 都市開発株式会社 100.0%
(10) 投資法人・資産運用会社と相手先の関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と対象会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。 また、対象会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。
人的関係	
取引関係	
関連当事者への該当状況	



### 3. 株式取得先の概要

(1) 名称	MID 都市開発株式会社
(2) 所在地	大阪市北区堂島浜一丁目4番4号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 花井 良一
(4) 事業内容	ビル事業、住宅事業
(5) 資本金	1億円
(6) 設立年月日	平成11年4月1日

### 4. MID リートマネジメント株式会社の株主構成

		MID 都市開発株式会社	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
本株式取得前	所有株式数	6,000株	—
	議決権の数	6,000個	—
	総株主の議決権の数に対する割合	100.0%	—
	株主順位	第1位	—
本株式取得後	所有株式数	2,100株	3,900株
	議決権の数	2,100個	3,900個
	総株主の議決権の数に対する割合	35.0%	65.0%
	株主順位	第2位	第1位

### 5. 異動の日程

平成27年4月10日	<ul style="list-style-type: none"> <li>・MID 都市開発株式会社 取締役会にて対象会社株式の譲渡を承認</li> <li>・対象会社 取締役会にて対象会社株式の譲渡を承認</li> <li>・三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役会にて本株式取得を承認</li> <li>・株式譲渡契約を締結</li> </ul>
平成27年4月22日	本株式取得を実施（予定）

### 6. 利益相反に関する考え方

本資産運用会社においては、本投資法人、産業ファンド投資法人及び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、投資情報の取扱いに関し検証を行う「投資情報検討会議」を設置しています（詳細は、平成27年2月16日付「資産運用会社における組織の変更に伴う業務の内容又は方法についての変更届出提出の決定及び重要な使用人の異動に関するお知らせ」の別紙「1. 組織変更に関する補足説明資料」をご参照ください。）。

今般、新たにMIDリート投資法人の運用会社である対象会社の親会社となり、MIDリート投資法人のスポンサーとなることに伴い、本資産運用会社は、対象会社との間で本日付で物件情報の提供に関する覚書を締結しています。当該覚書の締結と併せて、本資産運用会社は、当該別紙「1. 組織変更に関する補足説明資料」のうち「(2) 新設される組織の役割概要 c. 投資情報に係る優先検討権ルール」に記載のルールを、本株式取得を条件として、平成27年4月22日付で一部変更する予定です。

なお、具体的な変更箇所及び変更内容については、別紙「本株式取得に伴う変更後の投資情報に係る優先検討権ルールについて」をご参照ください。



## 7. 今後の見通し

本株式取得による本投資法人の運用に係る影響は軽微であると考えております。なお、本株式取得後における、対象会社の運営に係る本資産運用会社の方針等につきましては、MID リート投資法人及び対象会社より本日付で開示された以下のリリースをご参照下さい。

(参照リリース)

MID リート投資法人及び対象会社 平成 27 年 4 月 10 日付

- ① 「資産運用会社における主要株主、親会社及び特定関係法人の異動に関するお知らせ」
- ② 「資産運用会社における取締役、監査役及び重要な使用人の変更に関するお知らせ」
- ③ 「資産運用会社における資産運用ガイドライン等の変更に関するお知らせ」
- ④ 「資産運用会社における商号の変更に関するお知らせ」
- ⑤ 「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」
- ⑥ 「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ<住友不動産上野ビル6号館>」
- ⑦ 「資金の借入れに関するお知らせ」
- ⑧ 「平成 27 年 6 月期（第 18 期）及び平成 27 年 12 月期（第 19 期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」
- ⑨ 「三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社との一連の取組みに関するお知らせ」

以 上

【別紙】本株式取得に伴う変更後の投資情報に係る優先検討権ルールについて

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。また、当社の子会社である MID リートマネジメント株式会社 (MCUBS MidCity 株式会社への名称変更を予定しており、以下「MidCity」という。) は、MID リート投資法人 (以下「MIDREIT」という。) から資産の運用に係る業務を受託している。これに伴い、本資産運用会社は、本資産運用会社及び MidCity の業務形態、並びに、当社が 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予定であること等に照らし、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、当社の各ファンド本部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、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。)。

1. 商業施設に係る優先検討権

- (1) 商業施設 (単一施設に限る。以下本項において同じ。) に関しては、リテール本部に第一優先検討権を付与する。
- (2) 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、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、私募運用部に第二優先検討権を付与する。

2. 産業用不動産に係る優先検討権

- (1) 物流施設、工場・研究開発施設、インフラ施設及びデータセンター (以下、併せて「産業用不動産」という。) (単一施設に限る。以下本項において同じ。) 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する。
- (2) 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、私募運用部に第二優先検討権を付与する。

3. オフィスビル、居住用施設及びホテルに係る優先検討権

- (1) 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む。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く。以下本項において同じ。) に関しては、MidCity に第一優先検討権を付与する。
- (2) 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、私募運用部に第二優先検討権を付与することができる。

4. 複合施設の不動産等売却情報に係る優先検討権

- (1) 複合施設である商業施設
  - (i) 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する。
  - (ii) 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、私募運用部に第二優先検討権を付与する。
  - (iii) 上記(i)及び(ii)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」という。) に用いられている部分が含まれている場合において、床面積を基準に商業施設が最大であると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、リテール本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定する (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。)。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。

(2) 複合施設である産業用不動産

- (i) 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する。
- (ii) 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、私募運用部に第二優先検討権を付与する。
- (iii) 上記(i)及び(ii)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する（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。）。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。

(3) 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る。以下本項において同じ。）

- (i) 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する。
- (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、私募運用部に第二優先検討権を付与する。
- (iii) 上記(i)及び(ii)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する。この場合、MidCity には常に第二優先検討権が付与され、私募運用部には常に第三優先検討権が付与される。
- (iv) 上記(i)から(iii)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する。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する（なお、この場合、MidCity には常に第三優先検討権が付与され、私募運用部には常に第四優先検討権が付与される。）。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。

(4) 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る。) 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ファンド本部に対して、共同優先検討権を付与することができる。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、MIDREIT と各ファンド本部が当社資産運用業務を統括する各ファンド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ファンド本部においてこれを検討するものとする。

5. 複数物件の不動産等売却情報に係る優先検討権

- (1) 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1.から4.までに定めるところに従って、優先検討権を付与する。

- (2) (i) 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む。）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する。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する。
- 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、リテール本部に第一優先検討権を付与することとする。
  - 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に第一優先検討権を付与することとする。
  - 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する。
  - 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 に第一優先検討権を付与することとする。
- (ii) 上記(i)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、私募運用部が第三優先検討権を得ることとする。また、上記場合において上記③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③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、私募運用部に第四優先検討権を付与することとする。さらに、上記(i)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、私募運用部に第二優先検討権を付与することとする。上記(i)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①及び②の場合においては私募運用部に第二優先検討権を付与するものとし、上記③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、私募運用部に第三優先検討権を付与する。
- (iii) 上記(i)及び(ii)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する。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らない。
- (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る。）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ファンド本部に対して、共同優先検討権を付与することができる。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、MIDREIT と各ファンド本部が当社資産運用業務を統括する各ファンド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ファンド本部においてこれを検討するものとする。

#### 6. 底地に係る優先検討権

- (1) 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 1.から 4.までに定めるところに従って、優先検討権を付与する。
- (2) 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 5.に準ずる方法により、優先検討権を付与する。

#### 7. 開発用地に係る優先検討権

- (1) 開発用地に関しては、アク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」という。）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」という。）の用途を基準に、上記 1.から 4.までに定めるところに従って、優先検討権を付与する。
- (2) 開発用地に係る計画施設が複数存在する場合には、上記 5.に準ずる方法により、優先検討権を付与する。
- (3) 上記(1)及び(2)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(1)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、開発計画を決定する。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らない。

#### 8. 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する。

- (1) 当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
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 当社から MidCity に対する不動産等売却情報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

#### 9. 優先検討権者の決定手順

- (1) 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、決定する。
- (2) 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する。
- (3) 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本要綱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る。かかる異議が述べられた場合、投資情報検討会議は、当該決定の本要綱その他の社内規程適合性について審議する。
- (4) 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する。

#### 10. 優先検討権の概要

- (1) 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 営業日とする。ただし、アクイジション本部長は、不動産等売却情報の性質に照らし、適切と判断される場合には、優先検討権者の決定に際し、当該期限を延長又は短縮することができる。なお、優先検討権者の決定に関する MidCity への連絡は、事務局が行う。
- (2) 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各ファンド本部を統括するリテール本部長、



インダストリアル本部長又は私募運用部長は、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らない。なお、MidCity の意思表示の内容については、事務局が報告する。

- (3) 優先検討権者となった各ファンド本部を統括するリテール本部長、インダストリアル本部長又は私募運用部長は、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らない。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らない。
- (4) 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ファンド本部を統括するリテール本部長、インダストリアル本部長又は私募運用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る。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する。
- (5) 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。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(1)に定めるところによるものとする。

#### 【参考】

##### (1) 商業施設に係る優先検討権

種類	第1順位	第2順位	第3順位	第4順位
1. 単一施設	JRF	私募ファンド	-	-
2. 複合施設 1 (※1)	JRF	私募ファンド	-	-
3. 複合施設 2 (※1)	JRF (※3)	IIF (※3)	私募ファンド	-
4. 複数物件 1 (※2)	JRF	MidCity	私募ファンド	-
5. 複数物件 2 (※2)	JRF (※3)	IIF (※3)	MidCity	私募ファンド

※1：複合施設 1 とは、複合施設 2 以外の複合施設をいい、複合施設 2 とは、商業施設の床面積が最大、かつ、産業用不動産が一部含まれる複合施設をいう。

※2：複数物件 1 とは、商業施設の床面積が最大である複数物件 2 以外の複数物件をいい、複数物件 2 とは、商業施設の床面積が最大、かつ、産業用不動産が一部含まれる複数物件で個別検討不可のものをいう。なお、当該物件にオフィスビル、居住用施設又はホテルが含まれない場合には次順位の私募ファンドが MidCity の順位に繰り上がるものとする。

※3：床面積基準が適切でない場合には社長・副社長・社外専門家含めた別会議により決定

##### (2) 産業用不動産に係る優先検討権

種類	第1順位	第2順位	第3順位	第4順位
6. 単一施設	IIF	私募ファンド	-	-
7. 複合施設 1	IIF	私募ファンド	-	-
8. 複合施設 2 (※1)	IIF (※3)	JRF (※3)	私募ファンド	-
9. 複数物件 1	IIF	MidCity	私募ファンド	-
10. 複数物件 2 (※2)	IIF (※3)	JRF (※3)	MidCity	私募ファンド

※1：複合施設 1 とは、複合施設 2 以外の複合施設をいい、複合施設 2 とは、産業用不動産の床面積が最大、かつ商業施設が一部含まれる複合施設をいう。

※2：複数物件 1 とは、産業用不動産の床面積が最大である複数物件 2 以外の複数物件をいい、複数物件 2 とは、産業用不動産の床面積が最大、かつ、商業施設が一部含まれる複数物件で個別検討不可のものをいう。なお、当該物件にオフィスビル、居住用施設又はホテルが含まれない場合には次順位の私募ファンドが MidCity の順位に繰り上がるものとする。

※3：床面積基準が適切でない場合には社長・副社長・社外専門家含めた別会議により決定





(3) オフィス・住宅・ホテルに係る優先検討権

	種類	第1順位	第2順位	第3順位	第4順位
11.	単一施設	MidCity	私募ファンド	-	-
12.	複合施設 1 (※1)	MidCity	私募ファンド	-	-
13.	複合施設 2 (※2)	JRF	MidCity	私募ファンド	-
14.	複合施設 3 (※3)	IIF	MidCity	私募ファンド	-
15.	複合施設 4 (※4)	JRF (※11)	IIF (※11)	MidCity	私募ファンド
16.	複合施設 5 (※5)	IIF (※11)	JRF (※11)	MidCity	私募ファンド
17.	複数物件 1 (※6)	MidCity	私募ファンド	-	-
18.	複数物件 2 (※7)	JRF	MidCity	私募ファンド	-
19.	複数物件 3 (※8)	IIF	MidCity	私募ファンド	-
20.	複数物件 4 (※9)	JRF (※11)	IIF (※11)	MidCity	私募ファンド
21.	複数物件 5 (※10)	IIF (※11)	JRF (※11)	MidCity	私募ファンド

※1：オフィス、住宅又はホテルのみで構成される複合施設

※2：オフィス、住宅又はホテルが最大床面積、かつ、商業施設が一部含まれる複合施設

※3：オフィス、住宅又はホテルが最大床面積、かつ、産業用不動産が一部含まれる複合施設

※4：オフィス、住宅又はホテルが最大床面積、かつ、商業施設及び産業用不動産がいずれも一部含まれ、かつ、産業用不動産より商業施設の床面積が大きい複合施設

※5：オフィス、住宅又はホテルが最大床面積、かつ、産業用不動産及び商業施設がいずれも一部含まれ、かつ、商業施設より産業用不動産の床面積が大きい複合施設

※6：オフィス、住宅又はホテルのみで構成される複数物件で個別検討不可のもの

※7：オフィス、住宅又はホテルが最大床面積、かつ、商業施設が一部含まれる複数物件で個別検討不可のもの

※8：オフィス、住宅又はホテルが最大床面積、かつ、産業用不動産が一部含まれる複数物件で個別検討不可のもの

※9：オフィス、住宅又はホテルが最大床面積、かつ、商業施設及び産業用不動産がいずれも一部含まれ、かつ、産業用不動産より商業施設の床面積が大きい複数物件で個別検討不可のもの

※10：オフィス、住宅又はホテルが最大床面積、かつ、産業用不動産及び商業施設がいずれも一部含まれ、かつ、商業施設より産業用不動産の床面積が大きい複数物件で個別検討不可のもの

※11：床面積基準が適切でない場合には社長・副社長・社外専門家含めた別会議により決定

