

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

産業ファンド投資法人（コード：3249）

代表者名 執行役員 倉都 康行

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 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

産業ファンド投資法人（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。

- ・倫理規程及びコンプライアンス・ハンドブックをもって、役職員が法令・定款及び社会規範を遵守した行動をとるための行動規範とします。役職員の入社時には、コンプライアンス管理室が同ハンドブックに基づきガイダンスを行い、その内容について十分説明すると共に、必要に応じて繰り返しその必要性を役職員に伝えることにより、コンプライアンス及び社会倫理の遵守が資産運用会社の企業活動の前提であることを、周知・徹底しております。
- ・コンプライアンス管理室を設置し、全社横断的なコンプライアンス体制の整備及び問題点の把握に努める一方、社長を委員長とするコンプライアンス管理委員会を設置し、コンプライアンス上の重要な問題を定期的に審議し、必要に応じてその結果を取締役会へ報告します。
- ・コンプライアンス管理室は、年間コンプライアンス・プログラムを策定し、各本部のコンプライアンス上の重点課題を設定すると共に、

コンプライアンス管理委員会において、定期的にその改善状況について確認します。また、同プログラムは、策定時に取締役会の承認を受けると共に、年度末頃に、改善状況を社長から取締役会へ報告します。

- ・本部毎にコンプライアンス担当者を任命し、定期的なセルフ・アセスメントを実施すると共に、コンプライアンス情報の伝達等を通して、現場レベルでのコンプライアンス意識の向上・徹底を図ります。
- ・コンプライアンス違反が発生した場合またはそのおそれがある場合には、役職員はコンプライアンス・ハンドブックに基づき、直属の上司（部署責任者）経由で、または直接、コンプライアンス管理室に報告します。連絡を受けたコンプライアンス管理室は、直ちにその内容を当該本部の長と共に調査し、必要に応じて社外の顧問弁護士等から意見・アドバイス等を求め、適切な処置をすると共に、再発防止に努めます。コンプライアンス管理室、取締役、及び監査役がコンプライアンス上の問題を発見し、または報告を受けた場合は、速やかに社長に報告します。さらに、内部通報規程に基づき、報告者または通報者に対する不利益取扱いをしないことその他の適切な保護を行い、また、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・通報ルートを確保します。

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、本投資法人の他に日本リテールファンド投資法人（以下「JRF」といいます。）からもその資産の運用を受託しており、かつ、本投資法人及び日本リテールファンド投資法人以外の不動産ファンド等（投資用のビ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、本投資法人及び日本リテール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。JRF は商業施設を投資対象とする投資法人であり、産業用不動産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。

（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」をご参照ください。）

（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インダストリアル本部、JRF に係る資産運用に従事するリテー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、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。

(ロ) 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「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」に記載の通り、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、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

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。）。

a. 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（ハ）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「h. 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「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（ロ）委員会の概要 d. 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。

b. 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。

c. 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。

d. 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 a. から c. 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こととします。

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こととします。

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。

④ 上記①から③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、上記①及び②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インダストリアル本部、リテー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。

- e. 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 a. から c. 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 d. に準ずる方法により、優先検討権を付与します。
- f. 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
- g. 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、異議を述べるすることができます。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。
- h. 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。

(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、売主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、不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク）、及び各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、またこれらのリスク管理に加え、リスク管理責任者（代表取締役副社長）の下で、コンプライアンス管理室が、他の各本部・部・室（以下、本（二）において「各本部」といいます。）から独立した、全社的な立場から資産運用会社のリスク管理態勢の企画・立案を行うと共に、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。

また、資産運用会社は、資産の取得・処分・運用管理、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、社長、副社長、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て構成されるコンプライアンス管理委員会が、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。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びコンプライアンス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。なお、各委員会の内容については、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」もご参照下さい。

また、内部監査室は、全社及び各本部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、内部監査報告書を作成します。同報告書に関する改善策は、監査役監査及び会計監査人監査における指摘事項等とあわせ、コンプライアンス管理委員会における協議を経て、コンプライアンス・プログラムとして取りまとめられます。内部監査室長は、コンプライアンス管理委員会の委員として同委員会に出席し、協議を行い、その進捗状況を把握することに努めます。コンプライアンス・プログラムは、取締役会に報告され、その承認を得ます。このプログラムの進捗状況は、コンプライアンス管理委員会でモニタリングされ、更に取締役会へ報告

されています。なお、内部監査室長は、資産運用会社の副社長が兼任しており、監査員として内部監査規程に従い外部専門家を指名した上で、内部監査を実施しています。また、各本部内におけるコンプライアンス担当者により、各本部内におけるリスク管理及び業務効率化のためのセルフ・アセスメントを行い、適切な自己点検制度の確立を図っています。

(2) 投資主の状況

平成 26 年 12 月 31 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 投資口口数 (口)	比率 (%) (注)
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	26,525	16.02
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	16,730	10.10
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	13,343	8.06
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません	7,293	4.40
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	該当事項はありません	7,103	4.29
株式会社中国銀行	該当事項はありません	3,836	2.31
三菱商事株式会社	資産運用会社のスポンサー、本投資法人の上場時にて投資口を取得	3,200	1.93
ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	該当事項はありません	2,651	1.60
みずほ信託銀行株式会社	該当事項はありません	2,580	1.55
株式会社常陽銀行	該当事項はありません	2,519	1.52
上位 10 名合計		85,780	51.82

(注) 「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口口数の比率をいい、小数第 3 位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

平成 27 年 3 月 31 日現在

氏名・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・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位を切捨てて記載しています。

(4) - 1 投資方針・投資対象

①投資対象とする資産

本投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設（以下、総称して「産業用不動産」といいます。）に投資し、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の継続的な拡大を目指します。

本投資法人は、産業用不動産を、研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、企業間物流、組立・加工、販売物流、リサイクルといった一連の産業活動の拠点となる不動産（以下「インダストリアル不動産」といいます。）及びかかる産業活動を支える基盤となる不動産（以下「インフラ不動産」といいます。）とに分類し、更に、以下のアセットカテゴリーを設けています。

産業用不動産		
アセット カテゴリー	定義	具体例
インダストリアル 不動産	産業活動の拠点となる不動産	
物流施設	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	消費地向け配送センター 輸出入物流施設 製品・原材料保管型物流センター 宅配・路線業者用ハブセンター 温度帯管理型物流センター (冷凍冷蔵チルド倉庫) トランクルーム等
工場・研究開発 施設等	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	食品加工工場 飲料工場 パルプ・紙加工工場 化学品工場 石油・石炭工場 金属製品工場 一般機械・産業機械工場 輸送用機器工場 電子部品工場 印刷工場 研究開発施設等
インフラ不動産	産業活動を支える基盤となる不動産	
インフラ施設 (注)	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	鉄道関連施設 空港・港湾関連施設 自動車交通関連施設 データセンター・通信関連施設 エネルギー関連施設 水道関連施設 その他公共施設等

(注)インフラ施設には、現在、制度上本投資法人による投資が困難なものもあります。

②物件選定方針

本投資法人は、中長期にわたり、安定した収益を確保できるポートフォリオを構築するため、物件を選定するに際して、主として「継続性」と「汎用性」に着目して評価を行います。ただし、工場・研究開発施設等やインフラ施設は特定の賃借人の利用のために設計・建設されているケースが多いため、継続性の評価を重視して物件選定を行います。

具体的には、以下に記載する評価を行った上で、物件選定を行います。

(イ) 継続性の分析

継続性の分析については、将来的な賃料収入の安定性をはかる基準として、賃借人の信用力、賃料水準及び賃貸借契約の内容等について分析を行います。

工場・研究開発施設等やインフラ施設については、上記に加えて、「賃借人の属する産業分野の継続性」の観点から、賃借人となる企業の属する産業分野について、当該産業分野の特性や競合状況、顧客動向、法規制等将来的な競争力の変化について影響を与えるマクロ的要素について十分なリサーチを行います。次に「賃借人の行う事業の継続性」の観点から、当該企業のその産業分野内での位置付け、事業構成、財務体質、収益性、経営戦略等の分析を行います。更に、投資対象不動産における「賃借人の施設の継続性」の観点から、当該不動産で行われている事業の市場性や競争力、賃借人が複数の事務所にて事業を展開している場合には、当該賃借人の社内における当該施設の位置付け、将来的な統廃合の可能性等についての分析を行うことで、賃借人となる企業が継続して当該不動産を使用する見込みの高さを検討します。

また、上記の評価視点に基づき専門の調査会社から産業調査レポートを取得することや、賃借人に対するヒアリング等を実施することもあります。

(ロ) 汎用性の分析

汎用性については、上記の継続性に関する分析結果を踏まえて、賃借人の中途解約、契約期間満了後の退去等が発生した場合の投資対象不動産の汎用性について分析を行います。

産業用不動産の汎用性の分析については、具体的には以下の手法に基づき行います。

まず「産業用不動産としての立地の汎用性」の観点から、当該立地の周辺における関連インフラの整備状況やどのような産業が集積しているか等を分析し、同業他社の使用可能性、他業種の事業者における代替使用の可能性について分析します。

次に「一般的な立地の汎用性」の観点から、現に供されている用途以外の用途への転換の可能性を分析します。例えば都市近郊に立地し交通立地上の優位性・競争力を備えている物件については、マンションや商業施設等への転換可能性について検討を行います。

上記の2つの汎用性の評価を満たさない案件への投資を行うこともありますが、その際には継続性等について分析を行い、投資判断を行います。

<継続性と汎用性の分析イメージ>

	分析の観点		
継続性の分析	賃借人の 属する産業分野	賃借人の 行う事業	賃借人の 施設
汎用性の分析	産業用不動産 としての 立地の汎用性		一般的な 立地の汎用性

また、汎用性についての評価視点に基づき、本投資法人は、以下の立地カテゴリーを設け、「一般的な立地の汎用性」が見込める「都市近郊型」と、「産業用不動産としての立地の汎用性」が見込める「工業集積地型」の案件を中心にポートフォリオを構築していきます。

<立地カテゴリー>

立地カテゴリー	概要
都市近郊型	三大都市圏(注1)並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市に立地する物件
工業集積地型	原則として製造品出荷額が1兆円以上の工業地区(注2)に立地する物件
独立立地型	都市近郊型、工業集積地型には該当しないが、リスクに見合ったリターンが十分に期待できると考えられる物件

(注1) 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。

東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

大阪圏とは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。

名古屋圏とは愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

(注2) 工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。

(ハ) 権利の態様

投資対象の権利形態については、共有・準共有、区分所有の場合には、他の共有者・準共有者の信用力や共有者間取決めの有無及びその内容、借地の場合には、地主の信用力に特段の問題がないことの確認や借地契約の内容等を勘案し、投資することとします。敷地が国有地等の場合には、使用許可等の条件を勘案のうえ投資を決定します。

また、物件特性を考慮した上で適正と判断した場合、底地のみを取得することもあります。

(ニ) 賃貸借契約の内容

賃貸借期間、中途解約の条件、賃料改定等についての取決め、敷金、保証金の有無について十分に検討を行います。

(ホ) 施設の仕様について

本投資法人は、施設使用者独自の仕様の有無、また、特定の産業に特有の仕様の有無について調査分析します。

(ヘ) 開発物件の取得について

本投資法人は、優良な物件に対して有利な条件で投資を行うことを目的として、開発段階で、フォワード・コミットメントを行い、建物の竣工直後に取得する場合があります。かかる場合には、上記(イ)乃至(ホ)に加え、当該対象不動産に関する賃料水準等の将来見通しを分析・検討すると共に、竣工後に賃借人となる者との間で賃貸借予約契約を締結すること等により、開発に関わるリスクを極力排除します。

以上の分析を相互に関連付け、想定されるそれぞれのシナリオに対応したキャッシュ・フロー予測を行い、対象不動産の投資適格性を判断します。

③目標ポートフォリオ

本投資法人は、前記「②物件選定方針」の記載に基づき、当面の目標として、以下の通り目標ポートフォリオを設定しています。なお、実際の比率は一時的に当該目標比率から乖離することもあります。

目標ポートフォリオ		
アセットカテゴリー	物流施設及び工場・研究開発施設等	50～80%
	インフラ施設 (鑑定評価額ベース)	20～50%
立地カテゴリー	都市近郊型又は工業集積地型	80%以上
	独立立地型 (鑑定評価額ベース)	20%以下
賃貸借契約期間	2年未満	0～20%
	2年以上 10年未満	20～40%
	10年以上 (賃料収入ベース)	40～80%
既稼働物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする (鑑定評価額ベース)		

④デュー・ディリジェンス基準

本投資法人は、投資対象の投資適格性を判断するため、投資に先立って、投資対象の経済的、物理的、法的な精査（以下「デュー・ディリジェンス」といいます。）を原則として以下のデュー・ディリジェンス基準の項目に従って行います。特に、工場・研究開発施設等は、一般的に事故等の災害リスクが高いとみられるため、過去の事故歴の有無、現在の物件管理状況等の確認を厳格に行います。

(イ) デュー・ディリジェンス基準

評価事項		調査事項
経済的調査	産業調査	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資対象不動産に関連する産業動向と事業環境分析 ii. 投資対象不動産で行われる事業の概要と物件特性の把握 iii. 賃借人の事業計画における投資対象施設の戦略的重要性 iv. 競合物件と賃借人需要動向 v. 類似物件の収益性と稼働率、中長期の収益性と稼働率の推移及び将来見通し vi. 周辺の都市計画、港湾、空港、道路等のインフラ開発・整備計画の動向 vii. 周辺の産業立地動向 viii. 投資対象不動産周辺の産業育成方針 ix. 投資対象不動産の稼働状況、業界標準との比較
	賃借人評価	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃借人の信用情報 ii. 賃借人の賃料支払状況 iii. 賃借人の業種と業況トレンド iv. 賃借人の業界内でのポジショニング v. 賃借人と顧客企業との取決め内容 vi. 賃借目的と用途、運営内容と体制 vii. 関連法規の遵守状況
	収益性評価	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃借人誘致の競争力 ii. 現行の賃料水準、賃貸借契約の内容及び更新の可能性 iii. 賃料上昇等収益性向上の可能性 iv. 費用水準、支出関連の契約内容及び更新の可能性 v. 適正賃料・費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 vi. 修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担 vii. 公租公課

物理的調査	立地特性	<ul style="list-style-type: none"> i. 用途地域、周辺環境からの立地としての適格性 ii. 交通立地上の優位性・競争力の把握 iii. 当該施設立地としての周辺環境の地域将来性 iv. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無
	建築・設備・仕様確認	<ul style="list-style-type: none"> i. 竣工年月日、主要構造、規模、設計者、施工者等 ii. 業務の効率性確保の視点から見た当該施設の優劣の把握 iii. 業務の効率性確保の視点から見た設備の優劣の把握 iv. 電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況
	建物・管理診断	<ul style="list-style-type: none"> i. 関係法規（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。））、消防法（昭和 23 年法律第 186 号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。））、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。））その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ii. 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 iii. 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理者等へのヒアリング iv. 施工業者からの保証及びアフターサービスの内容 v. 外構、屋上、外装、内装、設備等の現地調査 vi. 建物状況報告書における将来の修繕費見込み vii. 近隣住民との協定書の有無
	耐震性診断	<ul style="list-style-type: none"> i. 新耐震基準（昭和 56 年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同等の性能を有することの確認 ii. 地震リスク分析を実施して、PML（予想最大損失率）（注 1）を算出
	安全性確認	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃借人による特殊な危険物等の使用の有無の確認 ii. 賃借人による安全管理の状況等の確認（過去の事故、災害発生の履歴等） iii. 賃借人による保険の付保状況の確認 iv. 液状化、津波等の調査（注 2）
	土壌・環境調査	<ul style="list-style-type: none"> i. アスベスト、フロン、PCB 等の有害物質の使用・管理状況 ii. 土地利用履歴、土壌等の環境調査

法的調査	権利関係	<p>売主の権利の確実性を検証します。特に借地物件等本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しないことになる場合は、以下の点を含め検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ii. 敷地権登記の有無、専有部分と敷地利用権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 iii. 使用許可等の条件 iv. 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 v. 担保の設定状況や契約内容とその継承の有無 vi. 借地権設定者等と締結された契約、特約等の内容 vii. 借地権設定者等に関する法人・個人の別その他の属性 viii. 不動産信託受益権については信託契約の内容 ix. 不動産関連資産に係わる各種契約等の内容
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

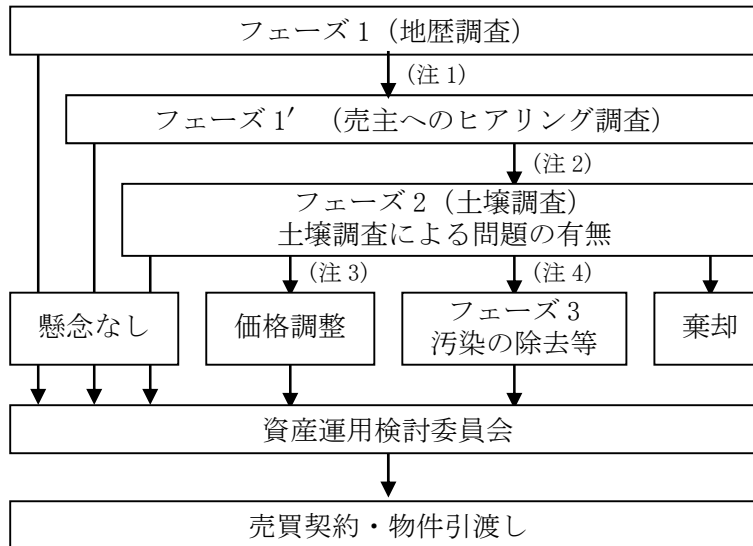
(注1) 「PML (予想最大損失率)」とは、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率 0.21% (再現期間 475 年) における、地震に対する「建物の予想損失額」/「建物再調達価格」(%) を意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物 (構造部材・非構造部材・建築設備) のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(注2) 液状化、津波等の調査については、必要に応じ専門家に依頼し、デュー・ディリジェンスを行います。

(ロ) 土壌・環境調査について

本投資法人は、土壌汚染等の環境関連リスクに関し、原則として、土壌汚染対策法 (平成 14 年法律第 53 号。その後の改正を含みます。) (以下「土壌汚染対策法」といいます。) 及びその他の環境関連法令に従って適切に処理されているものを投資対象とします。その判断をするために、売買契約締結までに専門家による環境汚染調査を実施し、資産運用会社が別途定める土壌汚染等に関するリスク管理マニュアルに基づき、調査・対策を以下の「土壌汚染調査・対策フロー」に従って行います。

<土壌汚染調査・対策フロー>



(注1) 地歴調査だけでは、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合

(過去に有害物質を使用した工場が存在していた場合等)

(注2) ヒアリング調査を行っても、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合

(注3) 個別案件の条件を勘案し汚染の除去等を選択しない場合

(汚染土壌の上に堅固な建物が存在している場合等)

(注4) 売主との協議後、技術的・経済的な観点より、汚染の除去等を行うことを決定した場合

また、本投資法人特有の事項として、当該不動産が水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正も含みます。）に規定されている有害物質使用特定施設の場合、本投資法人が保有する期間中に、賃借人等の事業活動により新たに土壌汚染等が発生する可能性が想定されます。それらについても、本投資法人は適切な対応を検討するものとします。

(ハ) 耐震性能

投資対象とする建物は、原則として、PML（予想最大損失率）が20%以下の建物とします。ただし、PMLが20%を超える建物であっても、地震保険の付保、補修工事その他の方法によって地震による損失リスクを低減することが可能なものについては、投資対象とします。

(二) その他

本投資法人の投資対象である産業用不動産は、その種類が多岐にわたり、かつ、個別物件毎に様々な特殊事情があるため、上記以外の項目に関して画一的な基準は定めていません。

ただし、上記以外にも、個別具体的な案件に応じて特に注意すべきポイントが存在しうるため、専門家（エンジニアリング調査会社や環境調査会社等）の意見を聴取しながら慎重に検討、調査を行うこととします。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

賃借人の誘致に当たっては、資産運用会社独自のネットワークに加え、三菱商事株式会社等が有する幅広いネットワークを活用しながら、民間企業及び公的セクターの産業用不動産における J-REIT 活用のニーズの把握に努めます。また、賃借人の選定に当たっては、本投資法人の投資方針に則って、賃借人の信用力、業界における競争力、地位及び取扱商品等を総合的に勘案して判断することとします。

なお、資産運用会社は、各アセットカテゴリーや各賃借人及び業界情報に精通したプロパティ・マネジメント会社等との強固な関係を構築することにより、賃借人の動向やマーケットの賃貸需要・賃料水準等を把握し、リーシング力を強化していきます。

(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

本投資法人は、本書の日付現在、海外不動産投資を行う予定はありません。

(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・エイ・ジーの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。600 社を超える連結対象会社を持つ企業グループで、約 60,000 名の従業員を有します。地球環境・インフラ事業、新産業金融事業、エネルギー事業、金属、機械、化学品、生活産業の7グループにビジネスサービス部門を加えた体制で、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・エイ・ジーは、世界最大級の金融グループの一つとして、世界約 63,500 人の従業員が 50 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 グローバル・アセット・マネジメントは、約 68 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。ユービーエス・エイ・ジーの企業グループは、世界でトップクラスの資産規模、グローバルなネットワーク、世界各国で築き上げた事業基盤それぞれを最大限に活用

しながら、様々な金融サービスを提供しております。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・ジー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（平成 27 年 3 月 31 日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	倉都 康行	昭和 54 年 4 月	株式会社東京銀行	金融の専門家としての見地から本投資法人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。
		昭和 57 年 8 月	バンク・オブ・トウキョウ・インターナショナル ロンドン	
		昭和 59 年 8 月	バンク・オブ・トウキョウ・インターナショナル ホンコン	
		昭和 60 年 12 月	株式会社東京銀行 資本市場第三部 部長代理	
		平成元年 9 月	バンク・オブ・トウキョウ・キャピタルマーケットツ ロンドン アソシエイト・ディレクター	
		平成 8 年 4 月	バンカーズ・トラスト マネージング・ディレクター	
		平成 9 年 8 月	チェース・マンハッタン銀行 マネージング・ディレクター	
		平成 13 年 4 月	リサーチアンドプライシングテクノロジー株式会社 代表取締役（現任）	
		平成 17 年 3 月	株式会社沖縄金融特区研究所 取締役	
		平成 17 年 12 月	株式会社フィスコ・コモディティー 取締役	
		平成 19 年 3 月	産業ファンド投資法人 執行役員（現任）	
		平成 19 年 6 月	セントラル短資オンライントレード株式会社 （現 セントラル短資 FX 株式会社） 非常勤監査役	
		平成 21 年 3 月	セントラル短資 FX 株式会社 監査役（現任）	

監督役員	滝口 勝昭	昭和 38 年 11 月 昭和 57 年 6 月 昭和 58 年 11 月 昭和 60 年 6 月 平成 2 年 2 月 平成 9 年 6 月 平成 13 年 6 月 平成 16 年 9 月 平成 19 年 1 月 平成 19 年 2 月 平成 19 年 3 月 平成 19 年 4 月 平成 19 年 6 月 平成 20 年 6 月 平成 22 年 2 月 平成 24 年 6 月 平成 25 年 6 月	デロイト・ハスキングズ・アンド・セルズ会計士事務所 同 パートナー 同 ニューヨーク事務所 日系企業担当部日本連絡責任者 監査法人三田会計社設立 代表社員 監査法人トーマツ 合併により監査法人トーマツ代表社員 同 常務代表社員 同 戦略ビジネス部門代表 監査法人トーマツ エグゼクティブマネジメントグループ メンバー デロイトトウシュートーマツ ボードオブディレクター メンバー デロイトトウシュートーマツ ガバナンスコミティー メンバー DTT グローバルマニュファクチャリングインダストリーグループ 会長 滝口勝昭公認会計士事務所 所長 (現任) 財団法人 (現公益財団法人) 石橋財団 監事 産業ファンド投資法人 監督役員 (現任) フェニックス・キャピタル株式会社 非常勤監査役 (現任) 日本リバイバル・インベストメンツ株式会社 常勤監査役 (現任) 中央大学専門職大学院国際会計研究科 特任教授 ゴールドバック株式会社 非常勤監査役 基礎地盤コンサルタンツ株式会社 非常勤監査役 日特建設株式会社 非常勤監査役 (現任) 財団法人 (現公益財団法人) 石橋財団 理事 (現任) オリエンタル白石株式会社 非常勤監査役 (現任) OSJB ホールディングス株式会社 非常勤監査役 (現任) 株式会社富士テクニカ宮津 非常勤監査役 (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。
------	-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

監督役員	本多 邦美	平成 11 年 4 月 平成 12 年 3 月 平成 14 年 9 月 平成 15 年 8 月 平成 19 年 3 月	常松・築瀬・関根（現 長島・大野・常松）法律事務所 春木・澤井・井上（現東京丸の内）法律事務所 モリソン・フォースター法律事務所 春木・澤井・井上（現東京丸の内）法律事務所（現任） 産業ファンド投資法人 監督役員（現任）	法律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	宇佐美 豊	昭和 59 年 10 月 平成 元年 7 月 平成 2 年 7 月 平成 5 年 7 月 平成 8 年 9 月 平成 11 年 8 月 平成 12 年 4 月 平成 18 年 10 月 平成 18 年 11 月 平成 23 年 9 月 平成 24 年 4 月 平成 24 年 7 月 平成 26 年 6 月	監査法人太田哲三事務所（現新日本有限責任監査法人）入所 国際部 アーンスト・アンド・ヤング（米国）駐在 アーンスト・アンド・ヤング（ドイツ）駐在 アーンスト・アンド・ヤング（ベルギー）駐在 太田昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人）国内監査部門 アーンスト・アンド・ヤング（米国）短期駐在 監査法人太田昭和センチュリー（現新日本有限責任監査法人）リスクマネジメント部長 新日本監査法人（現新日本有限責任監査法人）代表社員 マネジメント・パワー・エクスチェンジ株式会社 代表取締役（現任） 西川計測株式会社 社外監査役（現任） 国立大学法人 政策研究大学院大学 監事（現任） 株式会社パデコ 社外監査役（現任） 東京海上プライベートルート投資法人 監督役員（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 (平成 27 年 3 月 31 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	辻 徹	平成 2 年 4 月	三菱商事株式会社入社 (設備システム部)	(兼任・兼職) 該当事項はありません。 (出向) 三菱商事株式会社
		平成 3 年 9 月	同社 都市開発事業部	
		平成 10 年 9 月	同社 九州支社 機械・情報事業部	
		平成 14 年 7 月	同社 建設・設備ユニット	
		平成 14 年 9 月	同社 ローソン事業ユニットを兼務	
		平成 17 年 2 月	株式会社エム・シー・アーキテクト 非常勤取締役	
		平成 18 年 7 月	三菱商事株式会社 住宅事業ユニット	
		平成 22 年 10 月	同社 収益不動産開発ユニット	
		平成 23 年 6 月	三菱商事都市開発株式会社 非常勤取締役	
		平成 24 年 6 月	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	
		平成 24 年 8 月	三菱商事株式会社 不動産金融事業ユニット 不動産運用事業チームリーダー	
		平成 25 年 4 月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 常勤取締役常務執行役員	
		平成 25 年 6 月	同社 代表取締役社長 (現任) 一般社団法人投資信託協会 理事 (現任)	

代表取締役 副社長	吉本 隆信	昭和 62 年 4 月 平成 2 年 7 月 平成 8 年 5 月 平成 8 年 6 月 平成 9 年 4 月 平成 10 年 7 月 平成 12 年 10 月 平成 16 年 10 月 平成 18 年 8 月 平成 21 年 12 月 平成 22 年 2 月	株式会社日本長期信用銀行 資金為替部 同行 システム開発部 米国コロンビア大学経営大学院 経営学修士課程修了 同行 開発金融部 部長代理 長銀投資顧問株式会社 (現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社) 総務部部長代理兼運用企画部 長銀ユービーエス・プリンソン投資顧問株式会社 (現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社) 業務部長 ユービーエス・アセットマネジメント株式会社 (現ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社) 営業推進グループディレクター 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 クライアントマネジメント部長 同社 執行役員クライアントマネジメント部長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 常務執行役員 同社 代表取締役副社長 (現任)	(兼任・兼職) 該当事項はありません。 (出向) 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
--------------	-------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

取締役 (非常勤)	石川 隆次郎	昭和 58 年 4 月 平成 7 年 7 月 平成 13 年 8 月 平成 15 年 2 月 平成 17 年 2 月 平成 19 年 4 月 平成 21 年 12 月 平成 22 年 2 月 平成 22 年 10 月 平成 23 年 9 月 平成 23 年 11 月 平成 25 年 1 月 平成 25 年 4 月 平成 25 年 12 月 平成 26 年 3 月 平成 26 年 4 月	三菱商事株式会社入社 鉄鉱石部 米国三菱商事会社 鉄鋼原料部 (ニューヨーク) 三菱商事在米金融子会社 MC Financial Services Ltd. (現 MC Asset Management Americas Ltd. 以下同じです。) 副社長 同社 社長 米国三菱商事会社 投資部門担当 SVP 兼 MC Financial Services Ltd. 社長 同社 新産業金融事業グループ担当 SVP 兼 MC Financial Services Ltd. 社長 三菱商事株式会社 新産業金融事業グループ 産業金融事業本部 金融企画ユニットマネージャー エー・アイ・キャピタル株式会社 非常勤取締役 (現任) 三菱商事アセットマネジメント株式会社 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) Torrey Cove Capital Partners Holdings, Inc. 非常勤 Director MC Asset Management Holdings, Inc. 非常勤 Director MC Pavilion Alternative Investment Co., Ltd. 非常勤 Director (現任) 三菱商事株式会社 アセットマネジメント事業本部長 兼 アセットマネジメント事業開発部長 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) UBS MC GENERAL PARTNER - UBS - PREMF LIMITED 非常勤 Director (現任) ジャパン・インダストリアル・ソリューションズ株式会社 非常勤取締役 (現任) 三菱商事株式会社 執行役員 アセットマネジメント事業本部長 (現任)	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項はありません
--------------	--------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------

取締役 (非常勤)	岡本 勝治	平成元年 4 月 平成 5 年 12 月 平成 8 年 12 月 平成 12 年 4 月 平成 13 年 12 月 平成 16 年 10 月 平成 19 年 4 月 平成 20 年 5 月 平成 23 年 9 月 平成 23 年 10 月 平成 24 年 2 月 平成 25 年 4 月 平成 26 年 10 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 (現任) 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 (現任) 三菱商事アセットマネジメント株式会社 非常勤取締役 (現任) 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 (現任)	兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項はありません。
--------------	-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------

取締役	小島 雅之	平成 2 年 4 月 平成 7 年 7 月 平成 11 年 4 月 平成 12 年 4 月 平成 13 年 7 月 平成 13 年 12 月 平成 20 年 5 月 平成 22 年 6 月 平成 25 年 12 月 平成 26 年 2 月 平成 26 年 6 月 平成 26 年 9 月	三菱商事株式会社入社 本店 燃料管理部 同社 企業投資部 同社 金融サービス本部 三菱商事フィナンシャルサービス株式会社 三菱商事株式会社 金融企画ユニット 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 財務・経 理部シニアマネージャー 同社 コーポレート本部 副本部長 米国 Diamond Realty Investments, Inc. Senior Vice President (在ロサンゼルス) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 常務執行 役員 同社 常務執行役員 兼 人事総務部長 同社 常務執行役員 コーポレート本部長 兼 コーポ レート本部人事部長 (現任) 同社 取締役 (常勤) (現任)	(兼任・兼職) 該当事項はありません。 (出向) 三菱商事株式会社
取締役 (非常勤)	トーマス・ ウェルズ (Thomas Wels)	昭和 52 年 昭和 54 年 昭和 58 年 平成元年 平成 3 年 平成 16 年 平成 17 年 9 月 平成 18 年 5 月 平成 22 年 4 月 平成 24 年 12 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 (平成 9 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 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 (平成 24 年 1 月までファンド・サービス・グローバル・ヘッド兼任) 同社 グローバル不動産部門ヘッド (現任) 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。

取締役 (非常勤)	レネ・ ビュルマン (René Bühlmann)	平成 7 年 6 月 平成 12 年 6 月 平成 24 年 9 月 平成 26 年 6 月 平成 26 年 7 月	UBS (スイス本社) クライアントアドバイザーとしてコーポレート・バンキ ング入社 UBS ウェルス・マネジメント (在ニューヨーク) レンディ ング・プロダクツ・ヘッド・アメリカ UBS ウェルス・マネジメント (在香港) 投資ファンド・グローバル・ヘッド兼投資商品・サービス・ 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 グローバル・アセット・マネジメント アジア・パシフィック・ヘッド (現任)	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項はありません。
取締役 (非常勤)	グラハム・ マッキー (Graham Mackie)	平成 14 年 7 月 平成 15 年 6 月 平成 18 年 7 月 平成 20 年 6 月 平成 26 年 12 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 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 UBS グローバル・アセット・マネジメント グローバル不 動産部門 アジア・パシフィック・ヘッド (現任) 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。

監査役	倉富 正敏	昭和 56 年 4 月 平成 4 年 4 月 平成 9 年 3 月 平成 11 年 4 月 平成 13 年 3 月 平成 15 年 6 月 平成 18 年 7 月 平成 22 年 7 月 平成 24 年 6 月	日本開発銀行（現 株式会社日本政策投資銀行） 入行 営業第三部、福岡支店、基盤技術研究促進センター出向、 営業第四部、ロンドン駐在員を経て 同行 都市開発部 同行 鹿児島事務所 同行 情報通信部 同行 環境・エネルギー部 同行 ロンドン首席駐在員 国連環境計画金融イニシアチブ・ステアリングコミティメ ンバー 西日本鉄道株式会社 出向 三菱商事・ユービーエス・リアルティ 株式会社 出向 執行役員 同社 常勤監査役（現任）	（兼任・兼職） 左記の通り （出向） 該当事項はありません。
-----	-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------

<p>監査役 (非常勤)</p>	<p>野内 雄三</p>	<p>昭和 62 年 4 月 平成 4 年 6 月 平成 9 年 5 月 平成 14 年 8 月 平成 15 年 9 月 平成 18 年 12 月 平成 20 年 1 月 平成 21 年 6 月 平成 24 年 6 月 平成 25 年 9 月 平成 25 年 10 月</p>	<p>三菱商事株式会社 入社 為替部 同社 食料管理部 香港三菱商事会社 財務経理部 三菱商事フィナンシャルサービス株式会社 エネルギー 事業経理グループ 三菱商事株式会社 エネルギー事業グループ コントロー ラーオフィス 同社 トレジャラーオフィス 米国三菱商事会社 トレジャラー 同社 トレジャラー 兼 コントローラー 三菱商事株式会社 財務部 部長代行 兼 ALM 企画室長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤監 査役 (現任) 株式会社 MC アビエーション・パートナーズ 非常勤監査 役 (現任) 株式会社 MC アビエーション・パートナーズ・アジア 非 常勤監査役 (現任) 三菱商事ロジスティクス株式会社 非常勤監査役 (現任) 三菱鉱石輸送株式会社 非常勤監査役 (現任) 三菱商事株式会社 新産業金融事業グループ管理部長 (現 任) 丸の内キャピタル株式会社 非常勤監査役 (現任) エー・アイ・キャピタル株式会社 非常勤監査役 (現任) ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社 非常勤 監査役 (現任) 三菱商事アセットマネジメント株式会社 非常勤監査役 (現任) 三菱オートリース株式会社 非常勤監査役 (現任) 三菱オートリース・ホールディング株式会社 非常勤監査 役 (現任)</p>	<p>(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項はありません。</p>
----------------------	--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

<p>監査役 (非常勤)</p>	<p>長嶋 俊夫</p>	<p>昭和 51 年 4 月 昭和 54 年 1 月 昭和 55 年 6 月 昭和 57 年 6 月 昭和 59 年 4 月 昭和 62 年 8 月 昭和 63 年 4 月 平成 3 年 10 月 平成 4 年 10 月 平成 8 年 1 月 平成 9 年 6 月 平成 11 年 7 月 平成 13 年 1 月 平成 21 年 11 月 平成 21 年 12 月 平成 25 年 6 月 平成 25 年 9 月 平成 25 年 10 月</p>	<p>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 個人商品部長 兼 投信業務準備室長 ザ・パトナム・アドバイザリー・カンパニー・インク 日本における代表者 ザ・パトナム・アドバイザリー・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 常勤監査役 (現任) 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)</p>	<p>(兼任・兼職) 左記の通り</p> <p>(出向) 該当事項はありません。</p>
----------------------	--------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

②資産運用会社の従業員の状況

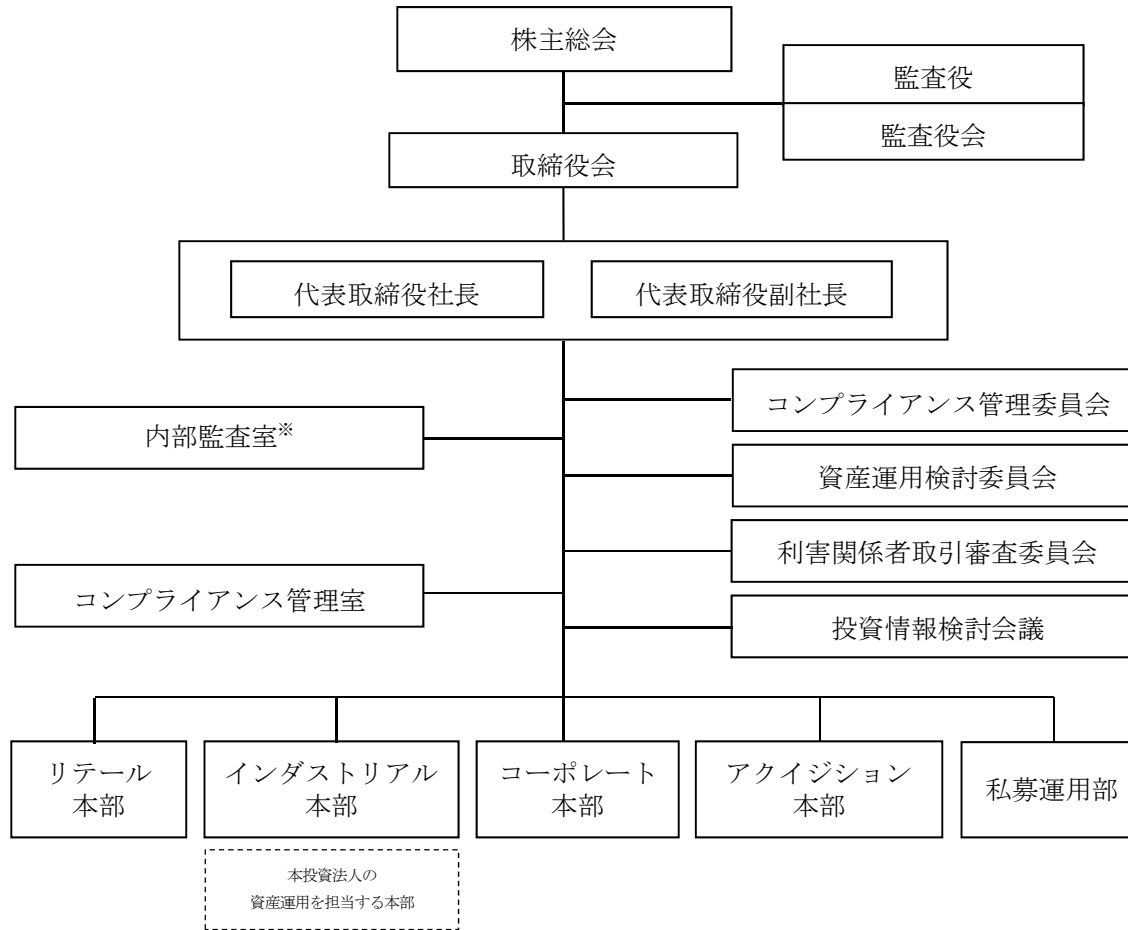
平成 27 年 3 月 31 日現在

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	5 名 無
	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	2 名 無
	その他	3 名 無
出向者計	10 名	—
資産運用会社従業員総数	108 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) 内部監査室長は、副社長が兼任しています。

【職務分掌体制】

組織	業務の概略				
インダストリアル本部	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="241 284 510 802">不動産投資・運用関連業務</td> <td data-bbox="510 284 1910 802"> <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 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="241 810 510 1407">投資法人管理業務</td> <td data-bbox="510 810 1910 1407"> <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 </td> </tr> </table>	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
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
アクイジション本部	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

組織	業務の概略				
コーポレート本部	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="241 280 510 932">経営企画関連業務</td> <td data-bbox="510 280 1910 932"> <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 ix. 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(ロ)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 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="241 932 510 1171">調査関連業務</td> <td data-bbox="510 932 1910 1171"> <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 </td> </tr> </table>	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. 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 ix. 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(ロ)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 	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
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. 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 ix. 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(ロ)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 				
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 				

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 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

(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（投信法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、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、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、以下の 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。なお、利害関係者が第三者から契約によりアセットマネジメント業務の委託を受けて取引を行う場合についても本規程を適用します。

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 項各号及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 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。）
- ・前 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

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利害関係者取引審査委員会による決議

利害関係者との間で以下に規定する各取引を行う場合は、資産運用検討委員会要綱に基づきコンプライアンス管理室による確認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、三菱商事株式会社及びユービーエス・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。）又は三菱商事株式会社及びユービーエス・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、上記①から⑨までの取引の相手方である場合には、資産運用検討委員会による決議に先立ち、利害関係者取引審査委員会における決議を要するものとします。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。

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投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債（短期投資法人債を含みます。）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。

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

投信法第 203 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき交付される書面のほか、利益相反のおそれがある取引を行った場合は、「投信法第 203 条第 2 項に関連する参考情報」として、同条第 1 項に基づく書面の交付と同時に本投資法人に対して当該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に、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、後記「(ロ) 委員会の概要」並びに「(ハ) 意思決定機構」をご参照ください。

(ロ) 委員会の概要

資産運用会社は、資産運用検討委員会、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、JRF 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。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、当該投資法人の投資運用管理に関与しないインダストリアル本部、リテー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、インダストリアル本部又はリテール本部所属の部長が申立てを行い、インダストリアル本部及びリテー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、以下の通りです。

a. 資産運用検討委員会

資産運用検討委員会は、原則としてインダストリア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、インダストリアル本部長、リテール本部長、アキュイジション本部長、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。インダストリアル本部長、リテール本部長、アキュ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

	<ul style="list-style-type: none"> iii. 資産の取得・処分関連 <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・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 iv. 資産の運用管理関連 <ul style="list-style-type: none"> (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 (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。） (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。） (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 (v) 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） (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は除きます。） (vii) 保険の付保範囲の決定、又は変更 (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 v. その他 <ul style="list-style-type: none"> (i) 投資法人資産運用委託契約に関する事項 (ii) 調停・訴訟の開始・解決に関する事項 (iii) 鑑定評価を依頼できる会社の選定 (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 (v) 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、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ます。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、資産運用会社並びに資産運用会社が委託を受けた本投資法人、JRF 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、必要に応じて、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、リテー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、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、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JRFの利益を害するものではないことを審査し、もって資産運用会社が本投資法人及びJRF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することができます。</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>

d. 投資情報検討会議

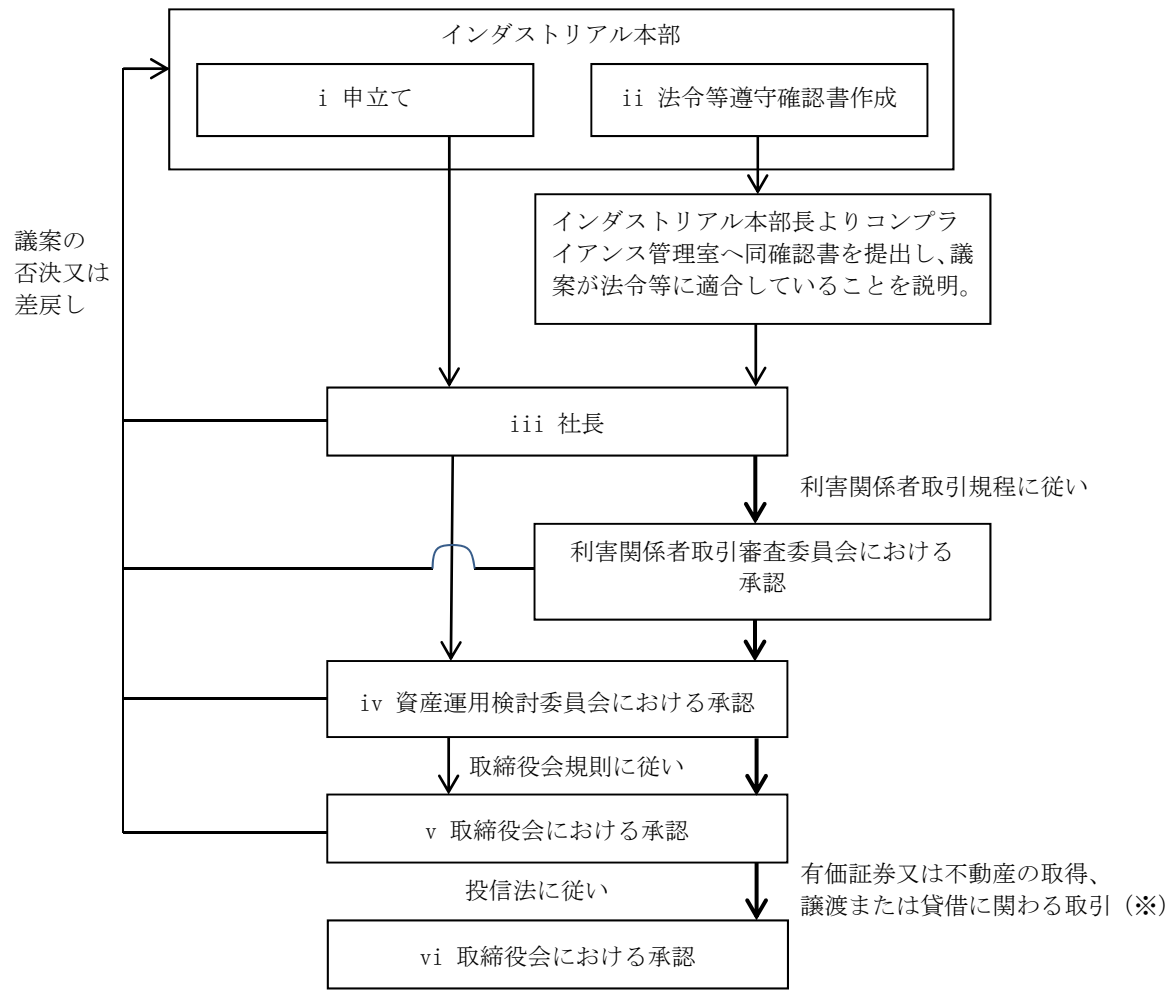
資産運用会社においては、投資対象資産に係る情報のリテール本部、インダストリアル本部又は私募運用部に対する配分が社内規程に適合するものであるかどうかを検証する機関として投資情報検討会議を置いています。投資情報検討会議は、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本投資法人、日本リテールファンド投資法人並びに不動産ファンド等の間における利益相反を防止し、本資産運用会社の各ファンドに対する業務の忠実性を確保することを目的としています。

当該会議の構成、審議の方法等は、以下のとおりです。

<p>構成員</p>	<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>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>
<p>審議事項</p>	<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>
<p>審議方法等</p>	<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>

(ハ) 意思決定機構

本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、特定資産の取得・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、資産運用会社の両株主が関連する一定の利害関係者取引に該当する場合、資産運用検討委員会による意思決定に先立ち、利害関係者取引審査委員会における決議を要するものとします。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。



※一定の軽微基準に該当するものを除きます

↓ 利害関係者取引規定に定める取引以外の事項

↓ 利害関係者取引規定に定める取引

- 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、インダストリア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. 申立者は、資産運用検討委員会の開催に先立ち、原則としてコンプライアンス管理室へ法令等遵守確認書を提出し、議案が法令等に適合していることを説明します。コンプライアンス管理室は、同確認書につき内容を確認の上、委員長、各委員及び常勤監査役に意見書を提出します。
- iii. 当委員会の開催依頼を受けた事務局は、当委員会の開催を通知し、委員を招集します。ただし、社長は委員会開催の申立てを差し戻すことができます。なお、一定の者が相手方となる取引の場合、資産運用検討委員会の開催に先立ち、利害関係者取引審査委員会による決議を行います。
- 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が検討、確認、評価され、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、否決権を有します。
- v. インダストリアル本部長は、取締役会規則に定めのある場合には、同規則に従い議案を取締役に上程し、取締役会において8人の内6人以上の賛成を以って承認を得るものとします。
- 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を行うことができるものとします。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。
- viii. 資産運用会社の株主及びその関係者との取引、その他資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する可能性がある事項や決裁権限規程にて定められている事項については、取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を以って承認を得ます。
- ix. 本投資法人が、本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。

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を行う場合は、資産運用検討委員会要綱に基づきコンプライアンス管理室による確認及び資産運用検討委員会による決議に加え、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. 不動産等の賃貸
- d. 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託
- 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

また、三菱商事株式会社及びユービーエス・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。）又は三菱商事株式会社及びユービーエス・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、上記 a. から h. までの取引の相手方である場合には、資産運用検討委員会による決議に先立ち、利害関係者取引審査委員会における決議を要するものとします。

資産運用会社では、上記①記載の通り、コンプライアンス管理室と常勤監査役との連携により確認体制を充実させています。コンプライアンス管理室長であるチーフ・コンプライアンス・オフィサー及び常勤監査役の略歴は以下の通りです。

平成 27 年 3 月 31 日現在

役職名	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
チーフ・コンプライアンス・オフィサー	播田 潤一郎	平成 22 年 6 月 日本 GE 株式会社 入社 GE キャピタル 法務本部 ディレクター 平成 25 年 12 月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 コンプライアンス管理室長（現任）	該当事項はありません
常勤監査役	倉富 正敏	前記「2.（2）①資産運用会社の役員の状況」をご参照下さい。	左記の通り

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

(i) 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。

(ii) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
建物管理委託費	86,065	株式会社レンタルのニッケン	3,433	4.0
		日本ファシリティ・ソリューション株式会社	5,312	6.2

(注) 利害関係人等とは、一般社団法人投資信託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。

(2) 物件取得等の状況

[直近営業期間：自 平成 26 年 7 月 1 日 至 平成 26 年 12 月 31 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（平成 27 年 3 月 31 日現在）

不動産鑑定評価額（調査評価額含む。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事に鑑み、不動産鑑定評価額算出の発注先に関しては取締役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 7 社へ発注することが取締役会にて決議されております。また、実際の発注先の選定に当たっては、取得予定物件の特性及び売主との関係等を総合的に勘案の上、官公庁・金融機関・REIT 等からの幅広い受託実績を有する業界最大手の一般財団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー株式会社を起用することといたしました。

- ① 一般財団法人日本不動産研究所（下記表参照）
- ② 株式会社谷澤総合鑑定所（大阪府大阪市北区中之島 2-2-7、不動産鑑定士 59 名）
- ③ 大和不動産鑑定株式会社（大阪府大阪市西区西本町 1 丁目 4 番 1 号、不動産鑑定士 99 名）
- ④ 株式会社中央不動産鑑定所（東京都中央区日本橋 3-5-14、不動産鑑定士 22 名）
- ⑤ シービーアールイー株式会社（下記表参照）
- ⑥ ジョーンズ ラング ラサール株式会社（東京都千代田区永田町 2-13-10、不動産鑑定士 12 名）
- ⑦ 東京建物株式会社（東京都中央区八重洲 1-9-9、不動産鑑定士 27 名）

(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います。

平成 27 年 3 月 31 日現在

物件名称 (注 1)	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
[A]No. 1～28 (28 物件)	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-3-2	283 名	上記の通り
[B]No. 29～36 (8 物件)	シービーアールイー株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内 2-1-1	23 名	同上

(注 1) [A] 1. IIF 東雲ロジスティクスセンター 2. IIF 野田ロジスティクスセンター 3. IIF 新砂ロジスティクスセンター 4. IIF 厚木ロジスティクスセンター

5. IIF 越谷ロジスティクスセンター 6. IIF 西宮ロジスティクスセンター 7. IIF 習志野ロジスティクスセンター (底地)

8. IIF 習志野ロジスティクスセンターII 9. IIF 厚木ロジスティクスセンターII 10. IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター

11. IIF さいたまロジスティクスセンター 12. IIF 名古屋ロジスティクスセンター 13. IIF 厚木ロジスティクスセンターIII

14. IIF 東大阪ロジスティクスセンター 15. IIF 柏ロジスティクスセンター 16. IIF 入間ロジスティクスセンター

17. IIF 戸塚テクノロジーセンター (底地) 18. IIF 横浜都筑テクノロジーセンター 19. IIF 三鷹カードセンター 20. IIF 東雲 R&D センター

21. IIF 蒲田 R&D センター 22. IIF 川崎サイエンスセンター 23. IIF 神戸地域冷暖房センター 24. IIF 座間 IT ソリューションセンター

25. IIF 品川データセンター 26. IIF 大阪豊中データセンター 27. IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター 28. IIF 名古屋港タンクターミナル (底地)

[B] 29. IIF 川口ロジスティクスセンター 30. IIF 神戸ロジスティクスセンター 31. IIF 三郷ロジスティクスセンター 32. IIF 鳥栖ロジスティクスセンター

33. IIF 印西ロジスティクスセンター 34. IIF 盛岡ロジスティクスセンター 35. IIF 広島ロジスティクスセンター

36. IIF 羽田空港メンテナンスセンター

(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

独立性と信頼性を重視し、特別な利害関係にある者には該当しない大手エンジニアリング・レポート作成機関へ発注することとしております。
なお、選定基準は以下の通りです。

基準	内容
(1)信用情報（経営状態、作業実績、信用度、営業規模等）	契約に沿ったサービス提供が可能な財務・経営内容か
(2)技術力・処理能力・業界内における評判	投資方針、基準に照らし十分なサービスを提供できる能力を有しているか
(3)内部管理体制（特に秘密保持、安全管理措置の状況、個人情報の取扱いを委託する場合には個人情報管理の内容）	機密・個人情報を的確に管理できる体制を整備しているか
(4)損害賠償能力	損害賠償負担が可能な財務・経営内容か
(5)委託費用	サービス内容と比べ妥当な報酬額か

(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への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：6月、12月
- ・決算発表（決算短信）：8月、2月
- ・資産運用報告書発送：9月、3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	計算書類等の承認（投資法人役員会）
	45 日以内	決算発表（決算短信 T Dnet 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

資産運用会社は、全役職員の行動指針として「倫理規程」及び「コンプライアンス・ハンドブック」を制定しており、当該ハンドブックにおいて、「金融商品取引業者として公共の信頼を維持し、業務の適切性及び健全性を確保するためには、反社会的勢力に対して屈することなく法令等に則して対応することが不可欠」とし、反社会的勢力との関係遮断に向けた態勢整備への取り組みを定め全役職員に周知徹底しています。

加えて、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」も制定し、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、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