

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
日本リートファンド投資法人（コード番号 8953）
代表者名 執行役員 難波 修一
資産運用会社 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 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

日本リートファンド投資法人（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。また、役職員に、毎期、法令等の遵守についての表明書をコンプライアンス管理室宛に提出させております。
- ・コンプライアンス管理室を設置し、また、当該室長にチーフ・コンプライアンス・オフィサーを任命します。かかる体制に基づき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。
- ・毎年5月頃までに、各本部、部及び室（(1)において、以下合わせて「各本部」といいます。）が抽出した課題や、内部監査・監査役業務監査・会計監査における改善提案事項等を基に、コンプライアンス管理室が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。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、社長から取締役会に報告します。

- ・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・ハンドブック及び事務事故処理規程に基づき、直属の上司（部署責任者）等経由で、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ております。

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、本投資法人の他に産業ファンド投資法人（以下「IIF」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 IIF 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 IIF 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。また、資産運用会社の子会社である MCUBS MidCity 株式会社（以下「MidCity」といいます。）は、MCUBS MidCity 投資法人（以下「MidCity REIT」といいます。）から資産の運用に係る業務を受託しています。IIF は産業用不動産を投資対象とする投資法人であり、MidCity REIT は、主としてオフィスビルを投資対象とする投資法人であることから、商業施設を投資対象とする本投資法人とはその投資対象が異なっていますが、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、資産運用会社は、各ファンドの資産の運用に際して、各ファンド間及び MidCity REIT 間における利益相反が生じることのないように、以下のように運用体制を整備しています。

（組織図等詳細につきましては、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（2）資産運用会社 ③投資法人及び資産運用会社の運用体制」並びに「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等（3）利益相反取引への取組み等」をご参照下さい。）

（イ）資産運用部門の分離とサポート体制

資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部、IIF に係る資産運用に従事するインダストリアル本部及び不動産ファンド等に係る資産運用に従事する私募運用部（以下、個別に又は総称して「フロント部門」ということがあります。）という3部門を設け、各ファンドの資産運用について、運用責任を明確化しています。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、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。

（注）資産運用会社は、平成27年10月9日付で、MidCityの子会社化を含む資産運用会社における事業範囲の拡大等を踏まえ、効果的かつより着実な意思決定体制を構築するとともに、MidCityを含む資産運用会社のグループ全体の内部統制体制の充実を図るべく、平成27年12月1日を効力発生日として、総合企画室及び内部統制室の新設並びに諮

問機関として執行役員会を設置すること等が決定されています。

(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

資産運用会社は、各ファンド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、資産運用会社の子会社であるMidCityは、MidCity REITから資産の運用に係る業務を受託しています。これに伴い、資産運用会社は、資産運用会社及びMidCityの業務形態、並びに、資産運用会社がMidCityに対して親会社として物件情報の提供等のサポートを行う予定であること等に照らし、資産運用会社が入手する不動産等売却情報（資産運用会社が入手した、各ファンド又はMidCity REIT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、各ファンド又はMidCity REITでの投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下同じです。）に関して、資産運用会社の各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、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、MidCity又は各ファンド本部が、(i) MidCityの場合は資産運用会社からMidCityに対して当該不動産等売却情報を提供するとともにMidCityが各ファンド本部に優先して、(ii)各ファンド本部の場合はMidCityに当該不動産等売却情報を提供することなく、かつ、他の各ファンド本部に優先して、それぞれ検討できる権利を「不動産等売却情報に係る優先検討権」といいます。）。

a. 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a.において同じです。）に関しては、リテール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（ハ）において同じです。）を付与します。
- 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（第二順位の優先検討権をいいます。以下本（ハ）において同じです。）を付与します。

（注1）「商業施設」とは、不動産を構成する建物が店舗その他の商業を目的とする施設の用途（以下「商業施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち商業施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本（ハ）において同じです。

（注2）「単一施設」とは、単一物件（当該不動産の構造・用法・機能その他の事情を総合的に勘案して単一の不動産を

構成すると認められる不動産をいいます。以下本（ハ）において同じです。）のうち、単一の用途により構成される不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下本（ハ）において同じです。「複合施設」とは、単一物件のうち、複数の用途により構成される不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下本（ハ）において同じです。

b. 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）、インフラ施設（注3）及びデータセンター（注4）（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 b. 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、私募運用部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（ハ）において同じです。

（注2）「工場・研究開発施設」とは、不動産を構成する建物が研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の用途（以下「工場・研究開発施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち工場・研究開発施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本（ハ）において同じです。

（注3）「インフラ施設」とは、不動産を構成する建物が交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設の用途（以下「インフラ施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちインフラ施設用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本（ハ）において同じです。

（注4）「データセンター」とは、不動産を構成する建物がサーバ、データ通信機器等を設置、運用する施設の用途（以下「データセンター用途」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データセンター用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本（ハ）において同じです。

c. 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 c. 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、私募運用部に第二優先検討権を付与することができます。

（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（ハ）において同じです。

(注2)「居住用施設」とは、不動産を構成する建物が住宅用途のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち住宅用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本（ハ）において同じです。

(注3)「ホテル」とは、不動産を構成する建物がホテル又は旅館の用途（以下「ホテル用途」といいます。）のみで構成される単一施設、又は、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちホテル用途の床面積が最大である複合施設をいいます。以下本（ハ）において同じです。

d. 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

- ① 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。
- ② 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します。
- ③ 上記①及び②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「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

- ① 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。
- ② 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します。
- ③ 上記①及び②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、私募運用部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。）
 - ① 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。
 - 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します。
 - ③ 上記①及び②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、私募運用部には常に第三優先検討権が付与されます。
 - ④ 上記①から③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、私募運用部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。) 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 と各ファンド本部が資産運用会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します。
 - e. 複数物件（注）の不動産等売却情報に係る優先検討権
 - i. 複数物件の不動産等売却情報を検討する際、個別物件ごとの検討が可能な場合には、各物件ごとに、上記 a. から d. までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。
 - ii. (a) 個別物件ごとの検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）で、オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれる場合には、原則として、以下①から④までに定めるところに従って第一優先検討権

を付与します。オフィスビル、居住用施設及びホテルが含まれない場合には、以下①から③までに定めるところに従って第一優先検討権を付与します。

- ① 複数物件の全部又は一部に商業施設が含まれている場合には、リテール本部に第一優先検討権を付与することとします。
 - 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に第一優先検討権を付与することとします。
 - 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。
 - 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します。
- (b) 上記(a)の規定により第一優先検討権を付与されたりテール本部又はインダストリアル本部が当該物件を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合で、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します。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、私募運用部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りテール本部又はインダストリアル本部が当該物件を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合で、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者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければなりません。

- (d) 優先検討権を付与されたりテール本部又はインダストリアル本部は、MidCity (MidCity が次順位の優先検討権を有する場合に限ります。) 又は次順位の優先検討権を付与されることとなる他の各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 と各ファンド本部が資産運用会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します。

(注)「複数物件」とは、単一物件の集合をいい、単一施設の集合の場合、複合施設の集合の場合、又は、単一施設及び複合施設の集合の場合のいずれもが含まれます。以下本 (ハ) において同じです。

- f. 底地 (借地権が設定された土地をいいます。以下本 (ハ) において同じです。) に係る優先検討権
- i. 底地に関しては、当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設の用途を基準に、上記 a. から d. 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 e. に準ずる方法により、優先検討権を付与します。
- g. 開発用地 (借地権が設定されていない土地をいいます。以下本 (ハ) において同じです。) に係る優先検討権
- i. 開発用地に関しては、ア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」といいます。) を立案し、当該開発計画において当該開発用地に係る借地権を利用するものとされている施設 (以下「計画施設」といいます。) の用途を基準に、上記 a. から d. までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。
 - ii. 開発用地に係る計画施設が複数存在する場合には、上記 e. に準ずる方法により、優先検討権を付与します。
 - iii. 上記 i. 及び ii. の規定にかかわらず、当該開発用地の形状・区画・土壌・地質等並びに当該開発用地の周辺の土地利用状況及び経済状況その他当該開発用地に関連する事情に照らし、上記 i. において立案された開発計画が当該開発用地に適していることが客観的に明らかであるといえない場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、開発計画を決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない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。
- h. 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. 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
 - v. 資産運用会社から 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

る不動産等売却情報

- i. 優先検討権者の決定手順
 - i. 個別物件の優先検討権者の決定については、アキュ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. アキュ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、アキュイジション本部長の決定が投資情報検討会議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ます。かかる異議が述べられた場合、投資情報検討会議は、当該決定の同要綱その他の社内規程適合性について審議します。
 - iv. 投資情報検討会議の審議の結果、アキュ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、アキュ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。
- j. 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、アキュイジション本部長は、不動産等売却情報の性質に照らし、適切と判断される場合には、優先検討権者の決定に際し、当該期限を伸長又は短縮することができます。なお、優先検討権者の決定に関する MidCity への連絡は、事務局が行います。
 - ii. 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各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りません。なお、MidCity の意思表示の内容については、事務局が報告します。
 - iii. 優先検討権者となった各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りません。また、事務局は、MidCity から取得検討を継続するか否かの意思表示を受ける場合には、その合理的な理由についても確認することとし、MidCity の意思表示の内容を報告する際に、当該確認結果についても併せて報告しなければなりません。
 - iv. 投資情報検討会議において取得検討を継続する旨の意思表示が各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。

(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す。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、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・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もモニタリングされ、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 27 年 8 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	投資口数（口）	比率（％）
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	384,794	15.83
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	190,224	7.82
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	170,744	7.02
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません	96,554	3.97
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	該当事項はありません	87,697	3.60
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	該当事項はありません	75,778	3.11
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	該当事項はありません	47,240	1.94
みずほ証券株式会社	該当事項はありません	42,864	1.76
CBLDN-STICHTING PGGM DEPOSITARY - LISTED REAL ESTATE PF FUND	該当事項はありません	42,763	1.75
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	該当事項はありません	41,549	1.70
上位 10 名 合計	---	1,180,207	48.56

(注) 「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、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 8 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

中長期にわたり安定した収益を確保し、また運用資産を着実に成長させることを目指して資産を運用することを基本方針とします。

また、本投資法人は、主として都心型商業店舗ビル、郊外型ショッピングセンター及びロードサイド型店舗等の商業施設（以下「商業施設」といいます。）に直接又は主として商業施設を裏付けとする特定資産を介して投資するものとします。

ポートフォリオについては、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローが期待できるインカム型資産と物件価値の成長やテナントの入替え等によりキャッシュ・フローの成長が期待できるグロース型資産から構成されるものとし、定期的に国内の経済情勢、不動産市場及び小売業界動向を分析し、地震等の災害リスク及びテナント退出による空室リスク等を軽減し、キャッシュ・フローの安定を図るために、商業施設の業態、地域及び賃借人の属性による分散投資を行います。詳細については、本投資法人の有価証券報告書 第一部【ファンド情報】第1【ファンドの状況】2【投資方針】(1)【投資方針】をご参照下さい。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

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

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

①海外不動産への投資姿勢

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72,000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60,000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80兆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11月30日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	難波 修一	昭和59年4月 弁護士登録、尾崎・桃尾法律事務所 昭和61年9月 米国コロンビア大学ロースクール 昭和62年9月 ウェイル、ゴッシャル・アンドメインジス法律事務所勤務 昭和63年2月 米国ニューヨーク州弁護士登録 昭和63年6月 バンカーズ・トラスト銀行 昭和63年12月 米国カリフォルニア州弁護士登録 平成元年4月 桃尾・松尾・難波法律事務所 パートナー（現任） 平成10年2月 三信建設工業株式会社 非常勤監査役（現任） 平成13年9月 本投資法人 監督役員 平成14年6月 伊藤忠エネクス株式会社 非常勤監査役 平成23年12月 本投資法人 執行役員（現任）	法律の専門家であり且つ本投資法人の監督役員を長きに渡り担当した実績から本投資法人の執行役員としての業務を執行することにおいて、適任者と判断し選任したものです。
補欠執行役員	荒木 慶太	平成4年4月 野村不動産株式会社 住宅販売部 平成10年8月 同社 国際事業部 平成13年3月 東洋信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社）出向 平成13年12月 野村不動産株式会社 法人営業部 平成15年3月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 不動産運用部 平成22年6月 同社 リテール本部不動産投資部 平成25年9月 同社 リテール本部不動産投資部長 平成27年2月 同社 リテール本部副本部長 兼不動産運用部長 平成27年8月 同社 リテール本部長（現任）	執行役員が欠けた場合に不動産の専門家としての見地から本投資法人の業務を速やかに執行することにおいて適任者と判断し選任したものです。

監督役員	西田 雅彦	平成 10 年 11 月 平成 13 年 2 月 平成 15 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 17 年 12 月 平成 19 年 1 月 平成 20 年 12 月 平成 22 年 1 月 平成 24 年 6 月 平成 24 年 11 月	中央クーパース・アンド・ライブランドコンサルティング株式会社 朝日アーサーアンダーセン株式会社 株式会社アーケイディア・グループ 東京国際監査法人社員 公認会計士登録 株式会社ウェブクルー 非常勤監査役 マークス・グループ株式会社 代表取締役（現任） 日本ファルコム株式会社 非常勤監査役 本投資法人 監督役員（現任） 信永東京有限責任監査法人 非常勤社員 米国公認会計士登録	会計の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任したものです。
監督役員	臼杵 政治	昭和 56 年 4 月 平成 6 年 4 月 平成 10 年 10 月 平成 12 年 10 月 平成 15 年 4 月 平成 15 年 10 月 平成 17 年 4 月 平成 23 年 4 月 平成 23 年 12 月	株式会社日本長期信用銀行 株式会社長銀総合研究所出向 株式会社ニッセイ基礎研究所 国際大学経営大学院 非常勤講師 中央大学国際会計大学院 客員教授 専修大学経済学研究科大学院 客員教授 早稲田大学ファイナンス研究科 非常勤講師 公立大学法人名古屋市立大学経済学研究科教授（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	会計の専門家としての見地から執行役員の活動状況を監督することにおいて適任者と判断し選任したものです。

補欠監督 役員	村山 周平	昭和 47 年 4 月	等松・青木監査法人（現有限責任監査法人トーマツ） 入所	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。
		昭和 51 年 3 月	公認会計士登録	
		昭和 53 年 8 月	同 ロサンゼルス事務所	
		昭和 61 年 7 月	同 パートナー	
		平成 5 年 8 月	監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ） ニューヨーク事務所	
		平成 8 年 8 月	同 那覇事務所	
		平成 12 年 8 月	同 東京事務所	
		平成 23 年 8 月	公認会計士村山周平事務所所長（現任） 日本オラクル株式会社 社外取締役（現任）	
平成 27 年 2 月	日本フィルコン株式会社 社外監査役（現任）			

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 11 月 30 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 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 平成 27 年 4 月 MCUBS MidCity 株式会社 非常勤取締役 (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

代表取締役 副社長	吉本 隆信	昭和 62 年 4 月	株式会社日本長期信用銀行 資金為替部	(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
		平成 2 年 7 月	同行 システム開発部	
		平成 8 年 5 月	米国コロンビア大学経営大学院 経営学修士課程修了	
		平成 8 年 6 月	同行 開発金融部 部長代理	
		平成 9 年 4 月	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	
		平成 10 年 7 月	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	
		平成 12 年 10 月	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	
		平成 16 年 10 月	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	
		平成 18 年 8 月	同社 執行役員クライアントマネジメント部長	
		平成 21 年 12 月	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	
平成 22 年 2 月	同社 代表取締役副社長 (現任)			
平成 27 年 4 月	MCUBS MidCity 株式会社 非常勤取締役 (現任)			

取締役 (非常勤)	石川 隆次郎	<p>昭和 58 年 4 月 三菱商事株式会社入社 鉄鉱石部</p> <p>平成 7 年 7 月 米国三菱商事会社 鉄鋼原料部 (ニューヨーク)</p> <p>平成 13 年 8 月 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</p> <p>平成 15 年 2 月 同社 社長</p> <p>平成 17 年 2 月 米国三菱商事会社 投資部門担当 SVP 兼 MC Financial Services Ltd. 社長</p> <p>平成 19 年 4 月 同社 新産業金融事業グループ担当 SVP 兼 MC Financial Services Ltd. 社長</p> <p>平成 21 年 12 月 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</p> <p>平成 22 年 2 月 エー・アイ・キャピタル株式会社 非常勤取締役 (現任)</p> <p>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)</p> <p>平成 22 年 10 月 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)</p> <p>平成 25 年 1 月 MC Pavilion Alternative Investment Co., Ltd. 非常勤 Director (現任)</p> <p>平成 25 年 4 月 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)</p> <p>平成 25 年 12 月 UBS MC GENERAL PARTNER - UBS - PREMF LIMITED 非常勤 Director (現任)</p> <p>平成 26 年 3 月 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)</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>
--------------	--------	--	--

取締役 (非常勤)	石川 隆次郎	平成 26 年 4 月 平成 27 年 9 月	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) MC Asset Management Holdings, LLC 非常勤 Member of the board (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 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) 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) 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	<p>平成 2 年 4 月 三菱商事株式会社入社 本店 燃料管理部</p> <p>平成 7 年 7 月 同社 企業投資部</p> <p>平成 11 年 4 月 同社 金融サービス本部</p> <p>平成 12 年 4 月 三菱商事フィナンシャルサービス株式会社</p> <p>平成 13 年 7 月 三菱商事株式会社 金融企画ユニット</p> <p>平成 13 年 12 月 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</p> <p>平成 20 年 5 月 同社 コーポレート本部 副本部長</p> <p>平成 22 年 6 月 米国 Diamond Realty Investments, Inc. Senior Vice President (在ロサンゼルス)</p> <p>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 常務 執行役員</p> <p>平成 26 年 6 月 同社 常務執行役員 コーポレート本部長 (現任)</p> <p>平成 26 年 9 月 同社 取締役 (現任)</p>	<p>(兼任・兼職) 左記の通り</p> <p>(出 向) 三菱商事株式会社</p>
-----	-------	---	--

取締役 (非常勤)	トーマス・ ウェルズ (Thomas Wels)	<p>昭和 52 年 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</p> <p>昭和 54 年 ザンクトガレン大学</p> <p>昭和 58 年 BWV/SGZZ-調査・経済モデリング・予測 (共同経営者)</p> <p>平成元年 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</p> <p>平成 3 年 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)</p> <p>平成 16 年 ローランド・ベルガー シニア・パートナー</p> <p>平成 17 年 9 月 UBS グローバル・アセット・マネジメント (現 UBS アセット・マネジメント) シニア・ストラテジスト、 ストラテジック・プランニング</p> <p>平成 18 年 5 月 同社 ストラテジック・プランニング&ビジネス・デ イベロップメント・グローバル・ヘッド</p> <p>平成 22 年 4 月 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)</p> <p>平成 24 年 12 月 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)</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>
取締役 (非常勤)	レネ・ ビュルマン (René Bühlmann)	<p>平成 7 年 6 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</p> <p>平成 12 年 6 月 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</p> <p>平成 24 年 9 月 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</p> <p>平成 26 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 (現任)</p> <p>平成 26 年 7 月 UBS グローバル・アセット・マネジメント (現 UBS ア セット・マネジメント) アジア・パシフィック・ヘッ ド (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>

取締役 (非常勤)	グラハム・マッキー (Graham Mackie)	平成 14 年 7 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	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項はありません。
		平成 15 年 6 月	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	
		平成 18 年 7 月	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	
		平成 20 年 6 月	UBS グローバル・アセット・マネジメント (現 UBS アセット・マネジメント) グローバル・リアル・エステート グローバル・マルチ・マネージャーズ アジア・パシフィック・ヘッド	
		平成 26 年 12 月	UBS グローバル・アセット・マネジメント (現 UBS アセット・マネジメント) グローバル不動産部門 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)	

監査役	倉富 正敏	昭和 56 年 4 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	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項は ありません。
		平成 4 年 4 月	同行 都市開発部	
		平成 9 年 3 月	同行 鹿児島事務所	
		平成 11 年 4 月	同行 情報通信部	
		平成 13 年 3 月	同行 環境・エネルギー部	
		平成 15 年 6 月	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	
		平成 18 年 7 月	西日本鉄道株式会社 出向	
		平成 22 年 7 月	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	
平成 24 年 6 月	同社 常勤監査役（現任）			

<p>監査役 (非常勤)</p>	<p>野内 雄三</p>	<p>昭和 62 年 4 月 三菱商事株式会社入社 為替部 平成 4 年 6 月 同社 食料管理部 平成 9 年 5 月 香港三菱商事会社 財務経理部 平成 14 年 8 月 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 平成 15 年 9 月 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 平成 18 年 12 月 同社 トレジャーオフィス 平成 20 年 1 月 米国三菱商事会社 トレジャー 平成 21 年 6 月 同社 トレジャー 兼 コントローラー 平成 24 年 6 月 三菱商事株式会社 財務部 部長代行 兼 ALM 企画室長 平成 25 年 9 月 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) 平成 25 年 10 月 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</p> <p>(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 株式会社住友銀行入行 同行銀座支店配属 昭和 54 年 1 月 同行 赤坂支店 昭和 55 年 6 月 米国コロンビア大学留学 昭和 57 年 6 月 同行 市場開発部 昭和 59 年 4 月 同行 業務開発部長代理 昭和 62 年 8 月 住銀バンカース投資顧問株式会社 出向 昭和 63 年 4 月 株式会社住友銀行 業務開発部長代理 平成 3 年 10 月 同行 業務開発部次長 平成 4 年 10 月 同行 業務企画部次長 平成 8 年 1 月 同行 青葉台支店長 平成 9 年 6 月 同行 個人商品部長 兼 投信業務準備室長 平成 11 年 7 月 ザ・パトナム・アドバイザー・カンパニー・インク 日本における代表者 平成 13 年 1 月 ザ・パトナム・アドバイザー・カンパニー・エルエルシー 日本における代表者 パトナム・インベストメンツ証券株式会社 代表取締役 平成 21 年 11 月 エリーパワー株式会社 常務執行役員 平成 21 年 12 月 同社 取締役常務執行役員 平成 25 年 6 月 同社 顧問 平成 25 年 9 月 同社 退社 平成 25 年 10 月 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 11 月 30 日現在）

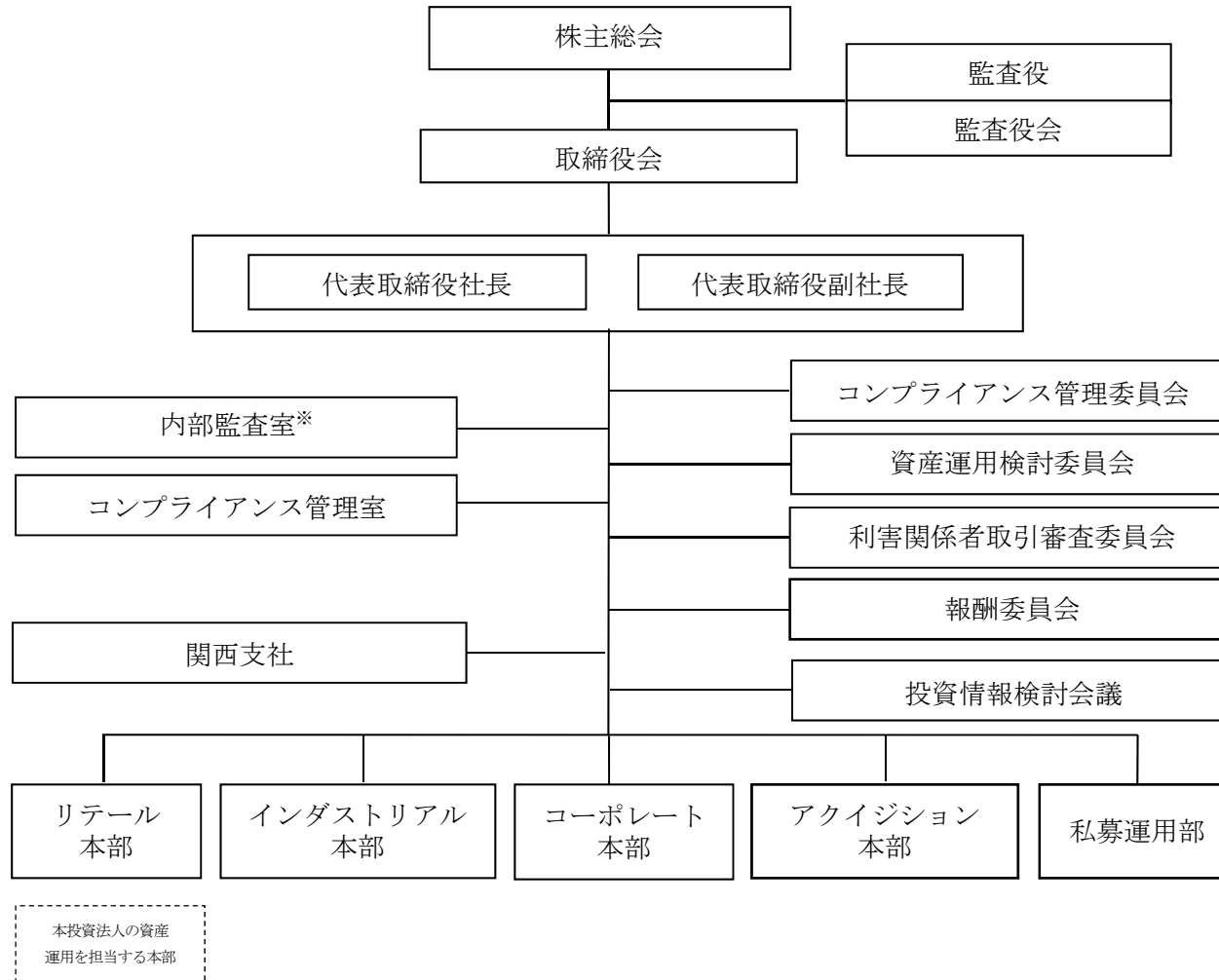
出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	三菱商事株式会社	6 名	無
	ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント株式会社	1 名	無
	その他	5 名	無
出向者計		12 名	—
資産運用会社従業員総数		106 名	—

(注) 上記人数に役員、臨時社員、派遣社員、インターンは含みません。

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】



(※)内部監査室長は、副社長が兼任しています。

【業務分掌体制】

組織	業務の概略
<p>リテール本部</p> <p>不動産投資・運用関連業務</p>	<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
<p>投資法人管理業務</p>	<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. 本投資法人の機関運営に関する一般事務委託会社との窓口 viii. 信託銀行などの本投資法人の外部業務委託会社との窓口（上記vii.を除きます。） ix. 本投資法人の公告に関する事項 x. 本投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 xi. 本投資法人のポートフォリオ管理に関する事項 xii. 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 xiii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xiv. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xv. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xvi. 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	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資戦略の立案に係わる分析、調査及びサポートに関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に係わる分析、調査及びサポートに関する事項 iii. 投資対象資産の発掘に関する事項 iv. 投資対象資産に係る情報の管理及び配分に関する事項 v. 投資対象資産の評価、選定に係わる分析、調査及びサポートに関する事項 vi. 投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項 vii. 運用対象資産の処分時における対外交渉に関する事項 viii. 不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項 ix. 投資情報検討会議に係わるサポートに関する事項 x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項

組織	業務の概略
コーポレート本部	
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. 資産運用会社の予算方針の策定に関する事項 iv. 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. 資産運用会社とその資産を運用する投資法人（以下、本業務分掌体制において「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
業務管理関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 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. 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きの策定・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

組織	業務の概略
コーポレート本部	
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. 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
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. 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 v. 資産運用会社の公告に関する事項 vi. 社内総務・庶務・秘書業務に関する事項 vii. 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 viii. 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 ix. 文書の企画管理とファイリングに関する事項 x. 宅地建物取引業に基づく事務 xi. 登記等に関する事項 xii. 規程等の管理に関する事項 xiii. 印章等の管理に関する事項

総務・IT推進関連業務	<ul style="list-style-type: none"> xiv. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xv. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xvi. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xvii. 上記各事項に関連したその他の事項
-------------	---

組織	業務の概略
コンプライアンス管理室	<ul style="list-style-type: none"> i. 法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規則施行状況の点検に関する事項 ii. 法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に関する事項 iii. 内部者取引の管理等に関する事項 iv. 個人情報管理に関する事項 v. 重要契約書の文書審査 vi. 広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査 vii. 内部統制に関する事項（主要株主への報告を含みます。） viii. 主要株主による業務監査の窓口 ix. 企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項 x. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 xi. コンプライアンス・ハンドブックに関する事項 xii. コンプライアンス管理委員会に関する事項 xiii. コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 xiv. 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

組織	業務の概略
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
関西支社	<ul style="list-style-type: none"> i. 資産運用会社並びに投資法人その他の顧客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. 資産運用会社並びに投資法人その他の顧客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

(3) 利益相反取引への取組み等

①利益相反取引への対応方針及び運用体制

(イ) 利益相反取引への対応方針

資産運用会社は、本投資法人と資産運用会社及び利害関係人等（投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）で定める利害関係人等をいいます。以下同じです。）その他の資産運用会社の関係者との間で利益が相反する取引について、金融商品取引法、投信法等の法令等を遵守するとともに、社内規程により以下の自主ルールを策定し対応しています。

a. 利害関係者取引規程

i. 目的

利害関係者取引規程は、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きその他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって資産運用会社が当該投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とします。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 項各号及び投信法施行規則第 247 条に規定される者
- ・ 資産運用会社の株主及びその役員、並びに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。以下本iv.において同じです。）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、更に、本投資法人が、投信法第201条第1項に定める資産運用会社の利害関係人等との間で有価証券又は不動産の取得、譲渡又は貸借に係る取引を行う場合には、投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める一定の場合を除き、取締役会による承認の後、当該取引の実施までに、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとし、

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、
- ・ 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、
- ・ 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、

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、
- ・ 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、
- 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、
- 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、委託料の決定については、上記に準ずるものとし、
- 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。なお、資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、資産運用業務の委託を受けた投資法人間での利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用して、ある投資法人の利益のために他の投資法人の利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。

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、3 ヶ月に一度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、次の「(ロ) 委員会の概要」並びに「(ハ) 意思決定機構」をご参照下さい。

(ロ) 委員会の概要

資産運用会社は、資産運用検討委員会、コンプライアンス管理委員会、利害関係者取引審査委員会及び報酬委員会の4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。また、報酬委員会は、資産運用会社の役職員の報酬等の承認機関であり、本投資法人の資産運用に関する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なく、IIF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ができません。コンプライアンス管理委員会においては、個別の投資法人又はその他の顧客に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、代表取締役社長は、当該投資法人又はその他の顧客の投資運用管理に関与しないリテール本部、インダストリアル本部又は私募運用部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。利害関係者取引審査委員会においては、原則として、リテール本部又はインダストリアル本部所属の部長が申立てを行い、リテール本部及びインダストリアル本部に所属する者は、申立者のほか、当該取引の担当者に限り陪席できるものとし、所属本部が投資運用管理を行っていない投資法人に係る議案の審議には参加又は陪席することができません。

本投資法人の運用体制に関する各委員会（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、原則としてリテール本部長の申立てに応じて開催し、投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算及び資金調達に係る議案について、また、資産の取得・処分・運用管理に関する議案について、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、企業統治の向上及び投資法人の持続的成長に資する意思決定を行うことを目的とします。

委員	<p>社長を委員長とし、副社長、リテール本部長、インダストリアル本部長、アキュイジション本部長、コンプライアンス管理室長、コーポレート本部長及び外部の不動産鑑定士その他委員長が指名した者を委員とします。ただし、決議について特別の利害関係を有する委員は議決に加わることができないものとします。なお、社長に事故がある場合には、副社長が委員長の任に当たります。また、社長及び副社長に事故がある場合には、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たるものとします。リテール本部長、インダストリアル本部長、ア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。）

	<ul style="list-style-type: none"> (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
iii.	<p>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・ガイドラインに基づく評価 ・デュー・ディリジェンス手続きに基づく評価 ・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.	<p>資産の運用管理関連</p> <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。）（ただし、当期の分配金予想額に与える影響が1%未満かつ営業収益に与える影響額が1億円未満と予想される場合には、報告事項とすることができます。） (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い、かつ、当該テナントの年間賃料収入を超える資本的支出（ただし、予算内の機能維持工事を除くものとし、後記(vii)に該当するものはかかる定めに従います。） (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（本来はテナント実施工事とされるものをオーナー側で負担するものをいいます。）にかかる修繕/資本的支出 (vi) 主要テナント（個別の資産において総収入ベースで（直近の決算数値、又は実績がない場合には予想数値に基づき）30%以上の割合を有するテナント又は年間賃料収入が1億円以上のテナントをいいます。）との新規契約の締結及び契約条件の変更（ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。また、当期の分配金予想額に与える影響が1%未満かつ営業収益に与える影響額が1億円未満と予想される場合には、報告事項とすることができます。)) (vii) 個別の資産における改修・新築・増築プロジェクトのうち、以下のいずれかに該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ・総額1億円以上の工事が発生するもの ・建物面積の2分の1以上又は総収入ベースで30%以上のテナント入替・業態変更・模様替え（建物の仕上、造作などの更新により用途や機能の変更、改善を図るものをいいます。）

	<p>す。) (ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他機能向上工事を伴うもの (ただし、委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。) ・その他、コンプライアンス管理室長、エンジニアリング統括室長が必要と判断するもの <p>(viii) 保険の付保範囲の決定、又は変更</p> <p>(ix) その他、資産の運用管理に重要な影響を与えると判断される事項</p> <p>v. その他</p> <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（電話会議その他社内規程に定める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ます。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の出席を必要とします。（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除きます。）なお、コンプライアンス管理室長は、議案が社内規程、法令、規則等に適合していないと判断する場合には単独で議案を否決する権限（以下「否決権」といいます。）を有します。</p>

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及び IIF 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

<p>委員</p>	<p>社長を委員長とし、副社長、本部長、副本部長、私募運用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。リテール本部長、インダストリアル本部長、コーポレート本部長及び私募運用部長は、出席することが困難なときは、リテール本部長、インダストリアル本部長又はコーポレート本部長の場合はその本部に属する部長、私募運用部長の場合はその部員をそれぞれ指名し、指名した者をもって、代理させることができます。</p> <p>また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができるものとします。更に、常勤監査役は、委員会に出席し意見を述べることができます。内部監査室長は、内部監査室長の立場で、必要に応じ、出席することができます。</p> <p>本投資法人に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、社長は、インダストリアル本部又は私募運用部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。</p>
<p>審議事項</p>	<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	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せん。
-------	---

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、資産運用会社とその資産運用の委託を受けた本投資法人及びIIF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IIF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	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。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。
審議事項	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。以下本c.において同じです。）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、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。
審議方法等	決議は、委員長及び各委員の過半数が出席し（電話会議その他社内規程に定める方法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。

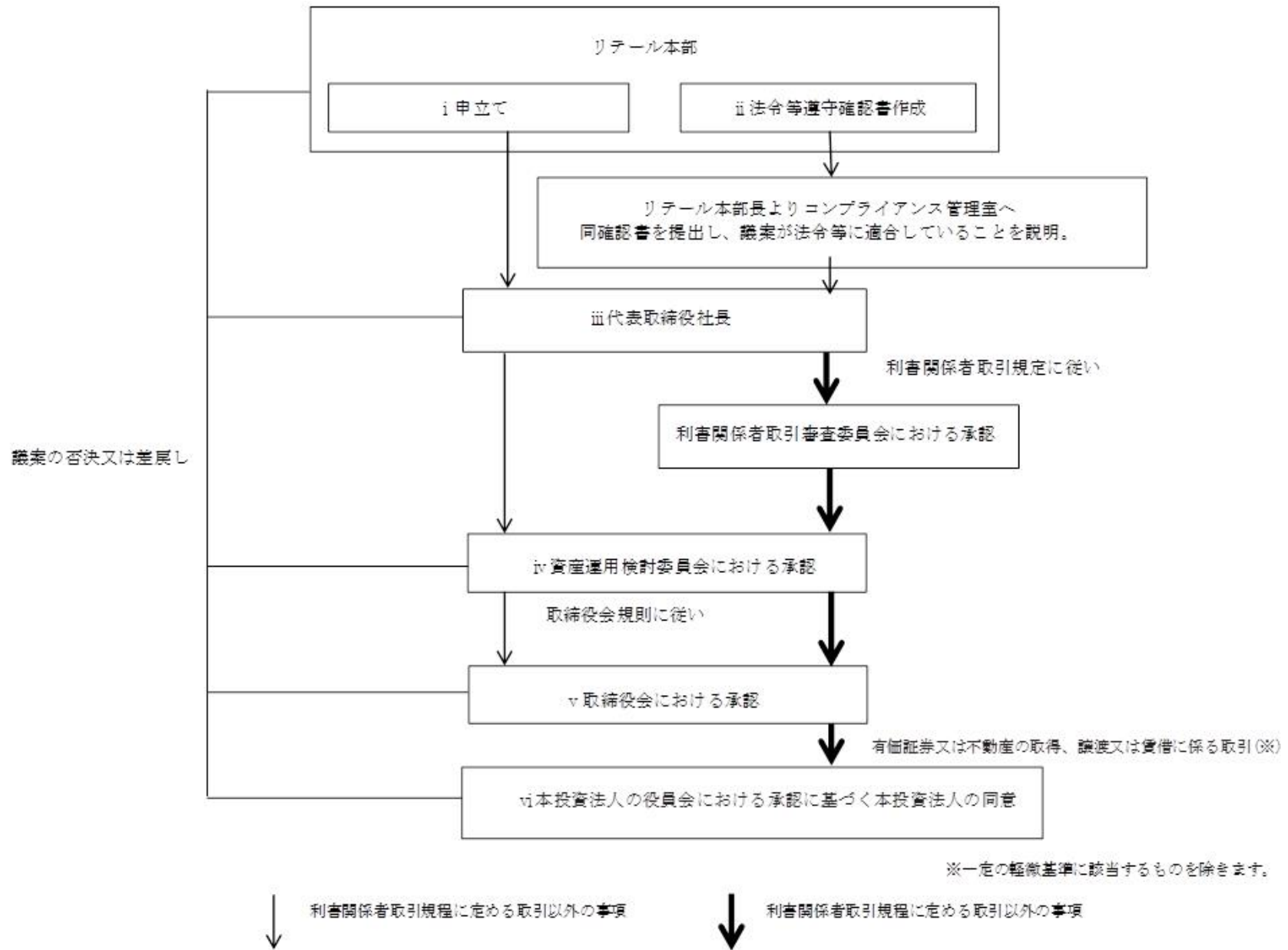
(ハ) 投資情報検討会議

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、私募運用部又はMidCityに対する配分が社内規程に適合するものであるかどうかを検証する機関として投資情報検討会議を置いています。投資情報検討会議は、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本投資法人、産業ファンド投資法人並びに不動産ファンド等の間における利益相反を防止し、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。

構成員	<p>コンプライアンス管理室長、リテール本部長、インダストリアル本部長及び私募運用部長をもって構成し、コンプライアンス管理室長を議長とします。コンプライアンス管理室長、リテール本部長、インダストリアル本部長及び私募運用部長は、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長、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。その他コンプライアンス管理室長は、必要と認める場合には、アキュイジション本部長その他審議に必要と認める者を出席させ意見を述べさせることができます。</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ことができます。</p> <p>投資情報検討会議はコンプライアンス管理室長が招集するものとし、原則として、毎週1回以上開催するものとし、コンプライアンス管理室長が必要と判断した場合には、臨時の投資情報検討会議を随時開催することができるものとします。</p>
審議事項	<p>投資情報検討会議は、不動産等売却情報に係る以下の事項について審議及び決議を行うものとします。</p> <p>(1) 不動産等売却情報に関し、MidCity又は個別の各ファンド本部(リテール本部、インダストリアル本部及び私募ファンド本部をいいます。)のいずれが優先検討権を有することとなるか及び複数の優先検討権が与えられる場合にはそれらの間の順位決定(以下、当該決定に基づき優先検討権を与えられた者を「優先検討権者」といいます。)の投資情報検討会議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>

(二) 投資運用の意思決定機構

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資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正を含みます。）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。



- i. 本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達及び資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、リテール本部長が資産運用検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛に資産運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。
- ii. 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、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. リテール本部長は、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、
- 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、
- 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、
- 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、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、

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を行うことに加え、取締役会規則に基づき取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を要することとし（ただし、特別の利害関係を有する取締役は、議決に参加することができないものとします。）、より十分な検証を重ねることとします。

- a. 資産の取得
- b. 資産の譲渡
- c. 不動産等の貸借
- d. 不動産等の売買及び貸借の媒介業務の委託
- e. 不動産管理業務等の委託
- f. 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引
- g. 工事の発注
- h. 業務の委託
- i. 有価証券の貸借

また、三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジ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③において同じです。）又は三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジ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 i. 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。

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 11 月 30 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

区分	売買金額等 (注2) (注3)	
	買付額等	売付額
総額	8,960,000千円	－千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社EDN1910	5,640,000千円 (62.9%)	－千円 (－%)
合計	5,640,000千円 (62.9%)	－千円 (－%)

(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	1,365,744	三菱UFJリース株式会社	457	0.0%
水道光熱費	1,965,732	日本ファシリティ・ソリューション株式会社	18,111	0.9%
その他賃貸事業費用	779,382	三菱商事都市開発株式会社	2,703	0.3%
		三菱商事太陽株式会社	1,166	0.1%
		三菱商事株式会社	500	0.1%
その他営業費用	155,925	三菱商事株式会社	122	0.1%

(注1) 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。

(注2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を含みません。）に記載しています。

(注3) ()内の数値は、買付額・売付額のそれぞれ総額に対する比率(%)に記載しています。

(注4) 上記の他、不動産等の取得原価に算入した調査報酬として三菱商事株式会社に対して142千円を支払っています。

(2) 物件取得等の状況

[直近営業期間：自 平成 27 年 3 月 1 日 至 平成 27 年 8 月 31 日]

※ ①会社名・氏名 ②特別な利害関係にある者との関係 ③取得経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所 有者・ 信託受益 者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③	①、②、③	—
エディオン 京橋店 (大阪府 大阪市)	③本投資法人が規約に定める 資産運用の基本方針及び投資 方針に合致しているため取得 しました。なお、シービーアー ルイー株式会社による鑑定評 価額は、5,760 百万円です。	①合同会社 EDN1910 ②資産運用会社の親会社（出資比率 51%）である三 菱商事株式会社が匿名組合出資する不動産信託受 益権の取得、保有及び処分を目的とした合同会社で す。 ③一時保有目的	特別な利害関係にある もの以外	—
	5,640 百万円	5,550 百万円	—	—
	平成 27 年 3 月	平成 26 年 9 月	—	—

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11月30日現在）

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

- ① 一般財団法人日本不動産研究所（下記表参照）
- ② シービーアールイー株式会社（下記表参照）
- ③ 大和不動産鑑定株式会社（下記表参照）
- ④ 株式会社谷澤総合鑑定所（下記表参照）
- ⑤ 株式会社中央不動産鑑定所（〒103-0027 東京都中央区日本橋3-5-14、不動産鑑定士21名）

平成27年11月30日現在

物件名称 (注2)	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数 (注1)	選定理由
[A]No. 1～35 (35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	282名	上記の通り
[B]No. 36～60 (25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
[C]No. 61～69 (9物件)	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町1-4-1	101名	同上
[D]No. 70～92 (23物件)	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島2-2-7	61名	同上

(注1) 上記「不動産鑑定士の人数」は、各社ホームページ等に基づく数値を記載しております。

(注2) [A] 1. イオン仙台中山 2. イトーヨーカドー川崎店 3. なるばーく 4. ならファミリー 5. あびこショッピングプラザ 6. イトーヨーカドー八柱店
7. イトーヨーカドー上福岡東店 8. Gビル代官山01 9. イオンモール東浦 10. イオンモール札幌苗穂 11. イトーヨーカドー網島店
12. イオン板橋ショッピングセンター 13. Gビル北青山01 14. イオンモール大和 15. 西友ひばりヶ丘店 16. イオン戸畑ショッピングセンター
17. Gビル自由が丘01 18. チアーズ銀座 19. 京都ファミリー 20. イオンモール鶴見緑地 21. おやまゆうえんハーヴェストウォーク 22. アリオ鳳
23. Gビル新宿01 24. Gビル神宮前03 25. Gビル心齋橋01 26. Gビル三軒茶屋01 27. Gビル表参道01 28. Gビル銀座01 29. コリーヌ馬事公苑
30. サミットストア中野南台店 31. Gビル渋谷01 32. Cute Cube 原宿 33. Gビル秋葉原01 34. 高田馬場(底地) 35. Gビル秋葉原01
[B] 36. ビックカメラ立川店 37. イオン高槻 38. イオン八事 39. イオン那覇ショッピングセンター 40. 河原町オーバ
41. イトーヨーカドー四街道店 42. ジャイル 43. イオンモール札幌発寒 44. イオンモールむさし村山 45. イオンモール神戸北
46. ライフ太平寺店(底地) 47. ライフ下寺店(底地) 48. ライフ岸部店(底地) 49. 岸和田カンカンベイサイドモール 50. MrMax 長崎店
51. Gビル心齋橋02
52. 泉佐野松風台(底地) 53. Gビル心齋橋03 54. Gビル表参道02 55. Gビル吉祥寺01 56. DFS T ギャラリーア沖縄 57. Gビル名古屋栄01
58. エディオン京橋店(底地) 59. Gビル阿倍野01 60. Gビル心齋橋04

- [C] 61. 東戸塚オーロラシティ 62. イオンモール伊丹 63. Gビル南池袋01 64. 寝屋川(底地) 65. pivo 和泉中央 66. かみしんプラザ
67. m-シティ豊中 68. Gビル上野01 69. Gビル梅田01
- [D] 70. 大阪心斎橋8953ビル 71. Gビル南青山02 72. イトーヨーカドー錦町店 73. イオンモール香椎浜 74. Gビル神宮前06 75. Gビル神宮前01
76. Gビル神宮前02 77. Gビル南青山01 78. ラ・ポルト青山 79. 幕張プラザ 80. アーバンテラス神宮前 81. ラウンドワンスタジアム板橋店
82. ラウンドワン町田店 83. アーカンジェル代官山(底地) 84. ラウンドワンスタジアム千日前店(底地) 85. mozo ワンダーシティ
86. ラウンドワン横浜駅西口店 87. ラウンドワンスタジアム堺中央環状店 88. テックランド福岡志免本店 89. ラウンドワン京都河原町店
90. ラウンドワン広島店 91. 川崎ルフロン 92. ラウンドワンスタジアム高槻店

(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

エンジニアリング・レポートは、物件取得時に取得し、物件取得後は原則として定期的に更新しています。

レポート作成機関は、以下の社内選定基準を満たした対象機関リスト業者の内、前回レポート作成機関を優先し、見積金額を検討した上で選定する方針です。

[選定基準]

- ・ 信用調査結果において財務的に問題がない。
- ・ 信託物件における情報管理能力に信頼性がある。
- ・ BELCA 診断実施会員もしくは国交省指定確認申請検査機関である。
- ・ 当社実績において過去に問題がない。
- ・ 当社調査要望項目を満たす能力がある。

[対象機関リスト]

(株)イー・アール・エス、(株)ERI ソリューション、(株)竹中工務店、大成建設(株)、清水建設(株)、(株)東京建築検査機構、
(株)日建設計マネジメントソリューションズ、(株)久米エンジニアリングシステム、デロイトトーマツ PRS(株)、(株)シティエボリューション、
(株)インデックスコンサルティング、(株)東京カンテイ、東京海上日動リスクコンサルティング(株)
その他、選定基準を満たしリテール本部長が妥当と認めた業者は随時リストに加えます。
当期中に取得したエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下の通りです。

エンジニアリング・レポート作成機関の概要

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
チアーズ銀座 京都ファミリー イオン戸畑ショッピングセンター	デロイトトーマツ PRS 株式会社	〒102-0075 東京都千代田区一番町五番地 アトラスビル 2階	建物調査、土壌汚染調査、土壌 汚染コンサルティング	上記選定方針参照
Gビル南池袋 01	株式会社東京建築検査機構	〒103-0006 東京都中央区日本橋富沢町10 番16号 MY ARK 日本橋ビル 4階	建造物及び建築施設の調査、診 断、評価、法定検査点検等	上記選定方針参照
Gビル上野 01	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内 1-2-1 東京海上日動ビル新館 8階	企業財産リスク分析・評価、 不動産デューデリジェンス業務 等	上記選定方針参照

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

① IR活動に関する基本方針

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

② IR活動

本投資法人のIRスケジュールは以下の通りです。

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

<決算発表（決算短信）に係るタイムスケジュール>

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

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

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

反社会的勢力からの暴力を未然に防止し、組織的な対応を明確にし、反社会的勢力との関係・取引及び反社会的勢力の利用を一切行わないことを徹底するため、「反社会的勢力対応に関する基本規程」を制定し、反社会的勢力に対し、外部の専門機関との連携を含め組織として毅然とした対応をとることを基本原則に掲げております。資産運用会社の各本部においては、別途定める各部署の事務マニュアルに従い、本基本規程に基づき、取引等の相手先について事前に反社会的勢力に該当しないことを確認し、疑問のある行為や取引が直接的又は間接的に予想される場合にはコンプライアンス管理室長及び社長に報告し、社会的なリスクを十分に検討した上で、取引継続の可否を決定するものとします。

以 上