

平成 27 年 2 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング21階

産業ファンド投資法人
代表者名 執行役員 倉都 康行
(コード番号 3249)

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 インダストリアル本部長 深井 聡明
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

資産運用会社における組織の変更に伴う業務の内容又は方法についての変更届出提出の決定及び重要な使用人の異動に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催の取締役会において、組織の変更及び重要な使用人の異動について決定し、また、組織の変更に関し、金融商品取引法第 31 条第 3 項に基づく「業務の内容又は方法についての変更届出」を金融庁長官宛に行うことを決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、上記の組織変更及び重要な使用人の異動は、いずれも本日付で効力が発生しております。

記

1. 組織変更

(1) 変更の内容

本資産運用会社において、平成 27 年 2 月 16 日付で、これまでの本投資法人及び日本リテールファンド投資法人の運用実績を活かした不動産投資商品の拡大や、本資産運用会社の運用不動産に係るセクター拡大及び運用資産の増大による不動産投資情報量の更なる拡大を通じた物件ソーシング及び運用ノウハウの更なる向上を理由として、「私募運用部」及び「アキュイジション本部」の設置、私募運用部の設置に伴う本資産運用会社における投資情報の取扱いの明確化、並びに、本資産運用会社の投資情報の取扱いについて検証を行う「投資情報検討会議」の設置を行います。

なお、変更後の組織については、別紙をご参照下さい。

(2) 変更日

平成 27 年 2 月 16 日

2. 重要な使用人の異動

平成 27 年 2 月 16 日付

氏名	役職（新）	役職（旧）
北島 幸夫	私募運用部長	リテール本部 ファンド企画部 シニアマネージャー

3. 業務の内容又は方法についての変更届出の概要

組織の変更に関し、金融商品取引法第 31 条第 3 項に基づく「業務の内容又は方法についての変更届出」を金融庁長官宛に行います。

4. 利益相反に関する考え方

今回、新たに「私募運用部」を設置するに伴い、本資産運用会社においては、本投資法人、日本リート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する「投資情報検討会議」を設置しています。詳細は、別紙「1. 組織変更に関する補足説明資料（3）投資情報検討会議」をご参照ください。

5. 業績への影響等

本件による本投資法人の平成27年6月期（第16期：平成27年1月1日～平成27年6月30日）の運用状況に与える影響は軽微です。なお、平成27年6月期の運用状況の予想は、平成27年2月25日に開示する予定の「平成26年12月期 決算短信（REIT）」にてお知らせする予定です。

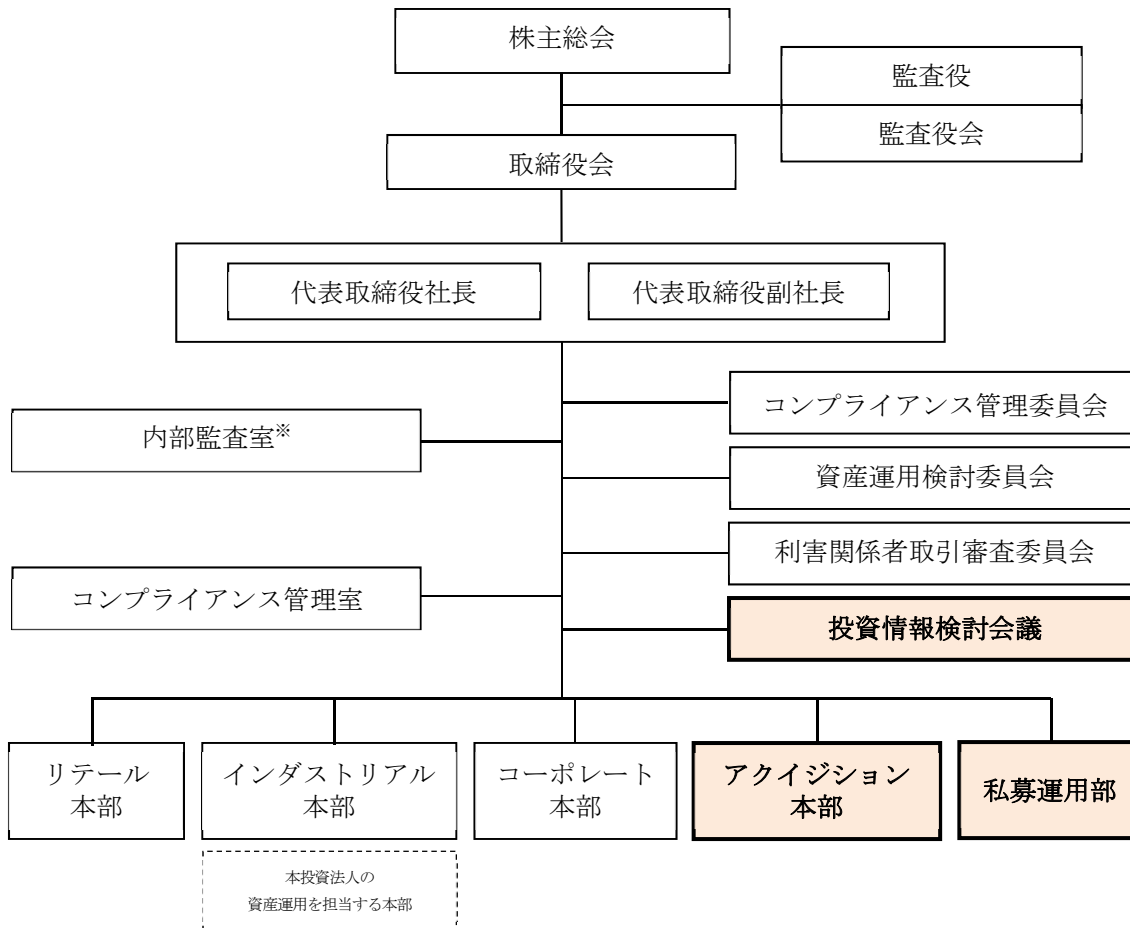
以上

本投資法人のホームページ：<http://www.iif-reit.com/>

1. 組織変更に関する補足説明資料

(1) 変更後組織図

: 平成 27 年 2 月 16 日付で新設



※内部監査室長は、副社長が兼任しています。

(2) 新設される組織の役割概要

本資産運用会社は、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。日本リテールファンド投資法人は、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。

a. 資産運用部門の分離とサポート体制

本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部、日本リテールファンド投資法人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、機関運営、市場調査、経理・適時開示業務及び資金調達業務等を通じて、フロント部門の業務をサポートする体制となっています。

b. 運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各ファンドに係る資産運用に関する意思決定は、本資産運用会社の代表取締役社長による確認、資産運用検討委員会の承認及び場合によっては利害関係者取引審査委員会又は取締役会の承認が必要となりますが、かかる代表取締役社長の確認、資産運用検討委員会、利害関係者取引審査委員会及び取締役会の承認の可否においては、本資産運用会社の各フロント部門の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他のフロント部門の事情は考慮しないものとしています。

c. 投資情報に係る優先検討権ルール

本資産運用会社は、各ファンドから資産の運用にかかる業務を受託し、又は今後受託する予定であることに伴い、資産運用業務において各ファンド間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報(本資産運用会社が入手した、各ファンドの投資対象となりうる不動産又は不動産を裏付けとする資産に関する、購入希望者の探索に関する情報であり、かつ、各ファンドでの投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。以下同じです。)に関して、取得について優先して検討すべき各ファンドを決定するルールを設けており、かかるルールに則った運営を行うこととしています(以下、本資産運用会社が入手した不動産等売却情報を、他のフロント部門に優先して検討できる権利を「不動産等売却情報に係る優先検討権」といいます。)

i. 商業施設に係る優先検討権

- (i) 商業施設(不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下、本 c. において同じです。)に関しては、リテール本部が第一優先検討権(第一順位の優先検討権をいいます。以下同じです。)を得るものとします。
- (ii) リテール本部が当該商業施設を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間(詳細については後記「viii. 優先検討権の概要」をご参照ください。以下同じです。)内に購入することを決定しない場合は、私募運用部が第二優先検討権(第一優先検討権に劣後する優先検討権をいいます。以下同じです。)を得るものとします。
- (iii) 上記(i)及び(ii)に関わらず、当該商業施設の一部に、産業用不動産(以下に定義します。)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「(3) 投資情報検討会議」をご参照下さい。以下同じです。)の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、リテール本部又はインダストリアル本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します(なお、この場合、私募運用部には常に第三優先検討権(第一優先検討権及び第二優先検討権に劣後する、第三順位の優先検討権をいいます。以下同じです。)が付与されるものとします)。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

ii. 産業用不動産に係る優先検討権

- (i) 物流施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）、工場・研究開発施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）、インフラ施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）及びデータセンター（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちサーバ、データ通信機器等を設置、運用する施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）（以下、併せて「産業用不動産」といいます。）に関しては、インダストリアル本部が第一優先検討権を得るものとします。
- (ii) インダストリアル本部が当該産業用不動産を購入しないことを決定した場合、又は優先検討期間内に購入することを決定しない場合は、私募運用部が第二優先検討権を得るものとします。
- (iii) 上記(i)及び(ii)に関わらず、当該産業用不動産の一部に、商業施設としての用途に用いられている部分が含まれている場合において、床面積を基準に産業用不動産が最大であると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、インダストリアル本部又はリテール本部のいずれに第一優先検討権を付与し、いずれに第二優先検討権を付与するかを決定します（なお、この場合、私募運用部には常に第三優先検討権が付与されるものとします）。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

iii. オフィスビル、居住用施設及びホテルに係る優先検討権

- (i) オフィスビル（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち事務用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）、居住用施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち住宅の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）及びホテル（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちホテル又は旅館の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）に関しては、私募運用部が優先検討権を得るものとします。ただし、当該オフィスビル、居住用施設又はホテルの一部に、商業施設又は産業用不動産としての用途に用いられている部分が含まれている場合において、床面積を基準にオフィスビル、居住用施設又はホテルが最大であると判断すると優先検討権を適切に付与することができないおそれがあると認められる場合には、投資情報検討会議の構成員に代表取締役社長及び代表取締役副社長を加えた会議を別途開催し、その協議により、優先検討権を付与するフロント部門及びその順位を決定します。この場合において、コンプライアンス管理室長は、専門家であって当該決定について特別の利害関係を有しない第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。

iv. 複数物件の不動産等売却情報に係る優先検討権

- (i) 複数物件の不動産等売却情報を検討する際、個別物件毎の検討が可能な場合には、各物件毎に、上記 i. から iii. までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。
- (ii)
- (a) 個別物件毎の検討が不可能な場合（バルクセールにおける一括売却の場合等を含みます。）には、原則として、以下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。

v. 底地に係る優先検討権

- (i) 底地（借地権が設定された土地をいいます。以下同じです。）に関しては、当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設の用途を基準に、上記 i. から iii. までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。
- (ii) 当該底地に建築され、かつ、当該底地に係る借地権を利用する施設が複数存在する場合には、上記 iv. に準ずる方法により、優先検討権を付与します。

vi. 優先検討権の適用除外

以下の条件に該当する不動産等売却情報は、優先検討権の適用除外とします。

- (i) 本資産運用会社が運用する不動産ファンド等において、不動産ファンド等の投資家及び関係者により、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- (ii) 物件の売主により物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- (iii) 覚書等に基づきウェアハウジングされており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報
- (iv) 契約上の優先交渉権又は将来の取得検討機会が付されており、物件の取得候補者を指定されている不動産等売却情報

vii. 優先検討権者の決定手順

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

viii. 優先検討権の概要

- (i) 優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、原則として、優先検討権付与の日から10営業日とします。ただし、アクイジション本部長は、不動産等売却情報の性質に照らし、適切と判断される場合には、優先検討権者の決定に際し、当該期限を伸長又は短縮することができます。
- (ii) 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各フロント部門を統括する本部長又は部長は、投資情報検討会議において、優先検討期間終了時まで、取得検討を継続するか否かを意思表示しなければなりません。
- (iii) 優先検討権者となった各フロント部門を統括する本部長又は部長は、取得検討を継続するか否かを意思表示するにあたっては、その合理的な理由を明らかにしなければなりません。
- (iv) 投資情報検討会議において取得検討を継続する旨の意思表示がなされた場合には、原則として、当該取得検討が終了するまでの間、優先検討期間が自動的に延長されます。ただし、投資情報検討会議における審議の結果、合理的な理由が存在しないと判断された場合には、優先検討期間は延長されないものとします。
- (v) 投資情報検討会議に取得検討を継続しない旨の意思表示がなされた場合又は優先検討期間終了時まで何らの意思表示もなされなかった場合には、当該優先検討権者の優先検討権は失効し、当該不動産等売却情報に係る優先検討権は、次順位の優先検討権者に移転するものとします。この場合において、次順位の優先検討権に基づく不動産等売却情報の優先検討期間は、上記(i)に定めるところによるものとします。

(3) 投資情報検討会議

本資産運用会社においては、投資対象資産に係る情報のリテール本部、インダストリアル本部又は私募運用部に対する配分が社内規程に適合するものであるかどうかを検証する機関として投資情報検討会議を置いています。投資情報検討会議は、恣意的な不動産等売却情報の配分を防止し、もって本投資法人、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、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</p>

	の適合性の検証 (3)その他上記各号に付随又は関連する事項
審議方法等	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。）。 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。

2. 重要な使用人の主要略歴

平成27年2月16日現在

役職名	氏名	主要略歴	
私募 運用部長	北島 幸夫 (きたばたけ ゆきお)	昭和 60 年 4 月 平成 2 年 6 月 平成 13 年 1 月 平成 18 年 10 月 平成 19 年 2 月 平成 20 年 4 月 平成 21 年 1 月 平成 21 年 8 月 平成 22 年 3 月 平成 27 年 2 月	株式会社西武百貨店入社 営業企画室 清水建設株式会社 開発事業本部 同社 投資開発本部 米国コロンビア大学・建築都市計画保存大学院 不動産開発修士課程修了 株式会社ニューシティコーポレーション 住宅開発事業部 開発管理部長 株式会社ニューシティディベロップメント 企画管理部長 ラサール インベストメント アドバイザーズ株式会社 投資運用部 同社 投資運用部長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 リテール本部 同社 私募運用部長（現任）