2019年11月28日

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
日本リテールファンド投資法人（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　岡本　勝治
問合せ先　　℡03-5293-7000（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

日本リテールファンド投資法人（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。

・資産運用会社は、コンプライアンス規程を定め、法令･定款及び社会規範を遵守した行動をとるための内部体制整備及び問題把握に努めております。
・リスク管理委員会において、投資運用リスク、事務リスク、システムリスク及びその他のリスクについて確認しております。
・資産運用会社は、「内部通報規程」に基づき、報告者又は通報者に対する不利益な取扱いをしないことその他の適切な保護を行っています。また、親会社である三菱商事株式会社の内部通報窓口を社外の相談及び通報ルートとして確保しております。
・法令等に違反する行為が発見された場合、事務事故発生部署は、「事務事故処理規程」に基づき、コンプライアンス管理室の求めに応じて発生原因の究明を行い、これらについて処理及び解決した上で、再発防止策を策定しております。
・資産運用会社は、反社会的勢力との関係・取引の一切の排除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及びMCUBS MidCity投資法人（以下「MidCity REIT」といいます。）の資産の運用に係る業務を受託しております（本投資法人、産業ファンド投資法人及びMidCity REITを併せて、以下「各資産運用会社受託投資法人」と総称します。）。なお、産業ファンド投資法人は、産業用不動産を投資対象とする投資法人であり、MidCity REITは、主としてオフィスビルを投資対象とする投資法人であることから、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。

資産運用会社は、各資産運用会社受託投資法人の資産の運用に際して各資産運用会社受託投資法人間における利益相反が生じることのないように、（イ）資産運用会社において、本投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部、産業ファンド投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部及びMidCity REITに係る資産運用に従事するオフィス本部（以下「各資産運用会社受託投資法人本部」といいます。）を分離する、（ロ）各資産運用会社受託投資法人本部の運用意思決定に係る独立性を確保する、（ハ）資産運用会社が入手する不動産等売却情報に関して、各資産運用会社受託投資法人本部のいずれが優先して検討すべきかを決定するルールを設けて、かかるルールに則った運営を行う等による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。）

（２）投資主の状況

2019年8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	所有投資口数（口）	割合（%）
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	382,215	14.59
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	378,405	14.45
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません	106,434	4.06
STATE STREET BANK WEST CLIENT -TREATY 505234	該当事項はありません	96,898	3.70
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	84,389	3.22
JPモルガン証券株式会社	該当事項はありません	51,194	1.95
SMBC日興証券株式会社	該当事項はありません	47,356	1.80
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	該当事項はありません	38,019	1.45
日本証券金融株式会社	該当事項はありません	35,816	1.36
JP MORGAN CHASE BANK 385771	該当事項はありません	33,334	1.27
上位10名　合計	---	1,254,060	47.90

（注1）上記記載の情報は、2019年8月31日現在の本投資法人投資主名簿に記載されているもので、氏名又は名称、住所等はその後変更されている場合があります。

（注2）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

（３）資産運用会社の大株主の状況

2019年11月28日現在

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・アセット・マネジメント・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位以下を切捨てて記載しています。

（４）投資方針・投資対象

2019 年 11 月 20 日提出の第 35 期有価証券報告書「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」及び同「（２）投資対象」をご参照ください。

（５）海外不動産投資に関する事項

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ございません。

（６）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・アセット・マネジメント・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 か国に約 200 の拠点を持つ日本最大級の総合商社です。約 1,500 の連結対象会社を持つ企業グループで、約 80,000 名の従業員を有します。天然ガス、総合素材、石油・化学、金属資源、産業インフラ、自動車・モビリティ、食品産業、コンシューマー産業、電力ソリューション、複合都市開発の 10 グループ体制で、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・アセット・マネジメント・エイ・ジーは、ユービーエス・エイ・ジーの資産運用部門である UBS アセット・マネジメントの持株会社です。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 61,000 人の従業員が 51 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 アセット・マネジメントは、約 94 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。

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（2019 年 11 月 28 日現在）

役 職 名	氏　名	主　要　略　歴	
執行役員	難波 修一	1984 年 4 月	弁護士登録、尾崎・桃尾法律事務所
		1986 年 9 月	米国コロンビア大学ロースクール
		1987 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
		1988 年 2 月	米国ニューヨーク州弁護士登録
		1988 年 6 月	バンカーズ・トラスト銀行
		1988 年 12 月	米国カリフォルニア州弁護士登録
		1989 年 4 月	桃尾・松尾・難波法律事務所 パートナー（現任）
		1998 年 2 月	三信建設工業株式会社 非常勤監査役
		2001 年 9 月	本投資法人 監督役員
		2002 年 6 月	伊藤忠エネクス株式会社 非常勤監査役
		2011 年 12 月	本投資法人　執行役員（現任）
補欠執行役員	荒木　慶太	1992 年 4 月	野村不動産株式会社　住宅販売部
		1998 年 8 月	同社　国際事業部
		2001 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
		2001 年 12 月	野村不動産株式会社　法人営業部
		2003 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
		2010 年 6 月	同社　リテール本部不動産投資部
		2013 年 9 月	同社　リテール本部不動産投資部長
		2015 年 2 月	同社　リテール本部副本部長　兼　不動産運用部長
		2015 年 8 月	同社　リテール本部長（現任）
		2015 年 12 月	同社　執行役員（現任）
		2018 年 11 月	同社　リテール本部ファンド企画部長（現任）
補欠執行役員	町田　拓也	2006 年 4 月	住友信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）不動産業務部
		2006 年 10 月	同社不動産営業部
		2008 年 2 月	トップリート・アセットマネジメント株式会社出向
		2011 年 11 月	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不動産管理部
		2012 年 7 月	同社リテール本部ポートフォリオ管理部
		2013 年 4 月	同社財務部
		2014 年 6 月	同社リテール本部ファンド企画部兼コーポレート本部財務部
		2016 年 5 月	同社リテール本部ファンド企画部
		2019 年 4 月	同社リテール本部ファンド企画部次長（現任）

役 職 名	氏　名	主　要　略　歴	
監督役員	西田 雅彦	1998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
		2001年2月	朝日アーサーアンダーセン株式会社
		2003年4月	株式会社アーケイディア・グループ
		2005年4月	東京国際監査法人社員　公認会計士登録
		2005年12月	株式会社ウェブクルー　非常勤監査役
		2007年1月	マークス・グループ株式会社　代表取締役（現任）
		2008年12月	日本ファルコム株式会社　非常勤監査役
		2010年1月	本投資法人 監督役員（現任）
		2012年6月	信永東京有限責任監査法人　非常勤社員
		2012年11月	米国公認会計士登録
監督役員	臼杵　政治	1981年4月	株式会社日本長期信用銀行
		1994年4月	株式会社長銀総合研究所出向
		1998年10月	株式会社ニッセイ基礎研究所
		2000年10月	国際大学経営大学院　非常勤講師
		2003年4月	中央大学国際会計大学院　客員教授
		2003年10月	専修大学経済学研究科大学院　客員教授
		2005年4月	早稲田大学ファイナンス研究科　非常勤講師
		2011年4月	公立大学法人名古屋市立大学経済学研究科　教授（現任）
		2011年12月	本投資法人 監督役員（現任）
補欠監督役員	村山　周平	1972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
		1976年3月	公認会計士登録
		1978年8月	同　ロサンゼルス事務所
		1986年7月	同　パートナー
		1993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
		1996年8月	同　那覇事務所
		2000年8月	同　東京事務所
		2011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
		2015年2月	日本フイルコン株式会社　社外監査役（現任）
		2019年7月	学校法人星薬科大学監事（現任）

②資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏　名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
荒木　慶太 （補欠執行役員）	執行役員 リテール本部長 兼 リテール本部 ファンド企画部長	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。	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定していますが、当該資産運用委託契約の変更又は解約等については投信法又は当該資産運用委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の役員会規則において特別の利害関係を有する役員は役員会の議決に参加することができないこととされています。また、本資産運用会社の取引には会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社は利益相反取引を防止するため、内部規程として利害関係者取引規程を制定しており、本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合には、コンプライアンス委員会による決議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人以上の賛成を要し、十分な検証を重ねることとされています。
町田　拓也 （補欠執行役員）	リテール本部 ファンド企画部次長	執行役員が欠けた場合に職務を遂行する上で必要な見識･経験を有し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。	上記の本投資法人補欠執行役員の資産運用会社役職員との兼職に係る利益相反関係への態勢をご参照ください。

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（前②に記載された内容を除く）

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（2019 年 11 月 28 日現在）

2019 年 11 月 20 日提出の第 35 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報　第４関係法人の状況　１資産運用会社の概況　（４）役員の状況」をご参照ください。

② 資産運用会社の従業員の状況

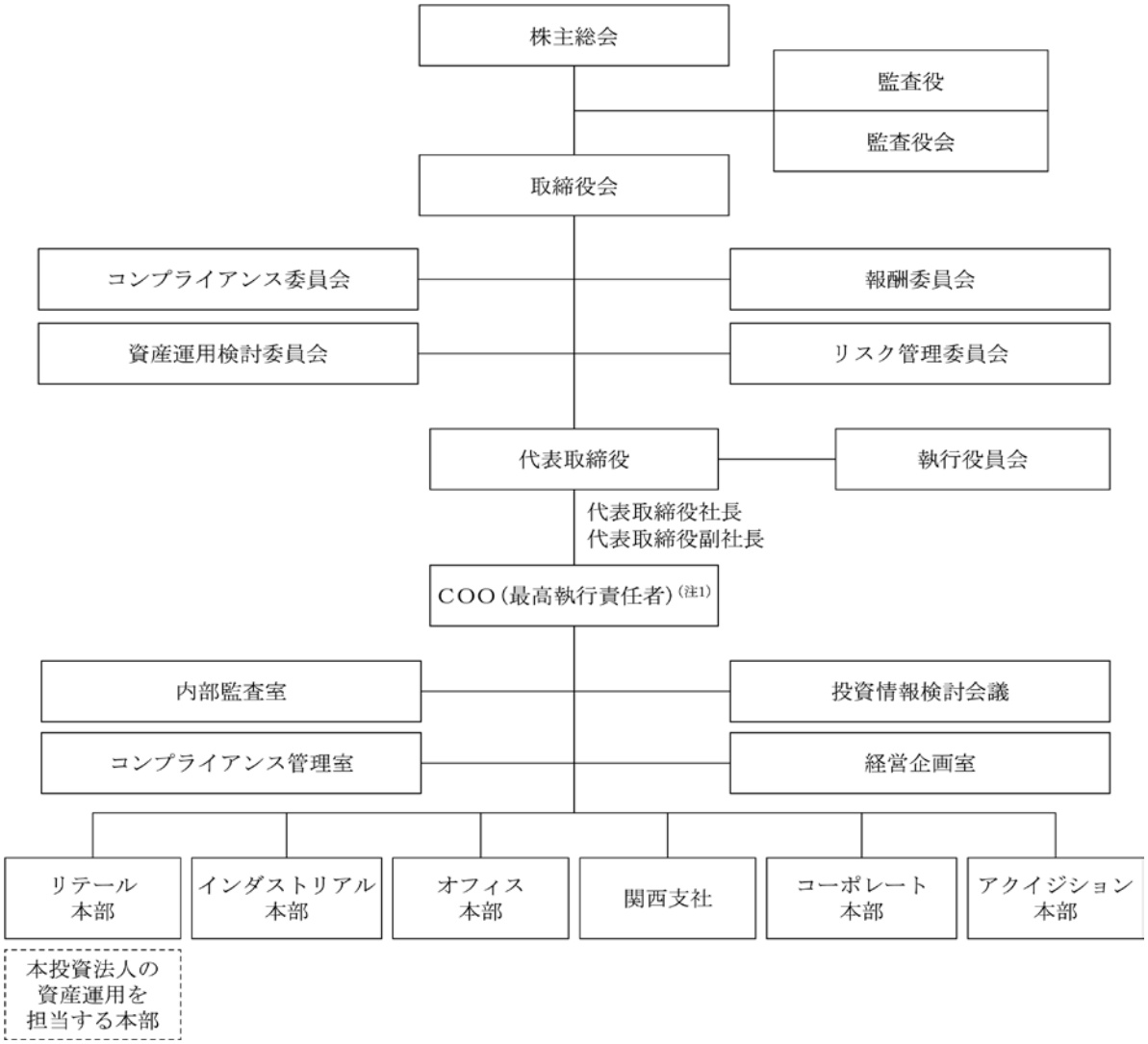
2019 年 11 月 28 日現在

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	10 名	無
	UBS アセット・マネジメント株式会社	1 名	無
	その他	2 名	無
	出向者計	13 名	－
出向者以外		133 名	－
資産運用会社従業員総数		146 名	－

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

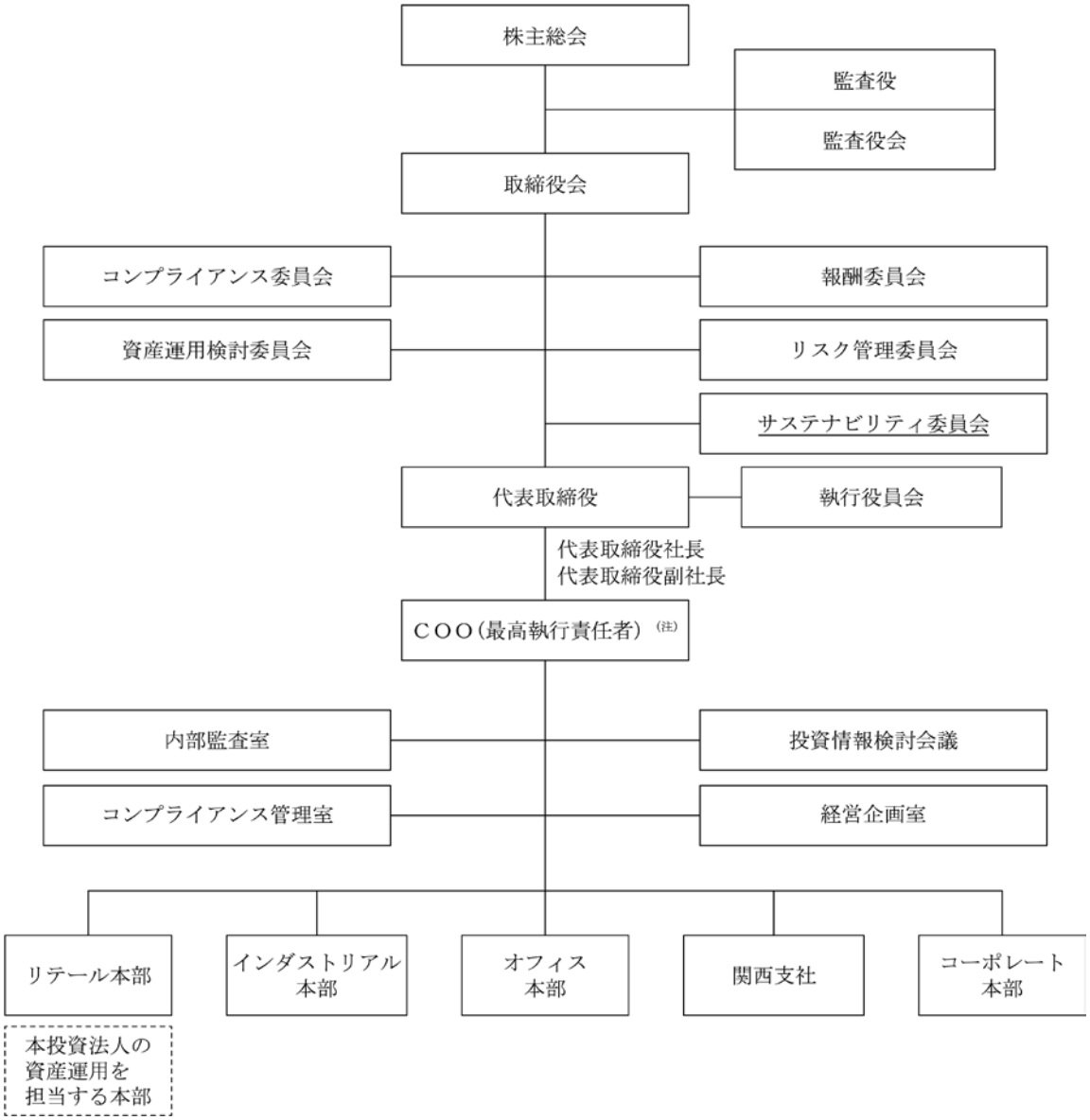
資産運用会社は、投資法人に対する善管注意義務と忠実義務を負っており、下図の運用体制の下で業務に取り組んでおります。

【運用体制図】



（注 1）ＣＯＯ(最高執行責任者)はコンプライアンス担当取締役を兼任しています。

（注 2）上図は、2020 年 1 月 1 日付で以下のとおり変更されます。



（注）ＣＯＯ(最高執行責任者)はコンプライアンス担当取締役を兼任しています。

【業務分掌体制】

リテール本部、アクイジション本部、コーポレート本部、経営企画室、コンプライアンス管理室及び内部監査室並びに関西支社の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	業務の概略
リテール本部	
不動産投資・運用関連業務	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係る事項 xii. 上記各事項に関する規程等の作成・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（注）	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. 東京証券取引所及び米国Securities & Exchange Commission等の開示規定で定められた本投資法人の報告・プレスリリースに関する事項 vii. 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 viii. 本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 ix. 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。） x. 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 xi. 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x.を除きます。） xii. 本投資法人の公告に関する事項

		xiii. 本投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 xiv. 本投資法人のポートフォリオ管理に関する事項 xv. 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 xvi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xvii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xviii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xix. 上記各事項に関連したその他の事項

（注）当項目の後に、2020年1月1日付で以下の項目が追加されます。

リテール本部	
投資関連業務	i. 投資戦略の立案に係る分析、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. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 x. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xii. 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 （注）	
投資関連業務	i. 投資戦略の立案に係る分析、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係る事項 xii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連したその他の事項

（注）2020年1月1日付で本「アクイジション本部」の項目は削除されます。

組織		業務の概略
コーポレート本部		
	業務管理関連業務	i. 資産運用会社及び本投資法人の経理・決算・税務に関する事項 ii. 資産運用会社の予算に関する事項 iii. 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計数管理 iv. 不動産投資、運用及び本投資法人の管理に関する事務 v. 資産運用会社及び本投資法人の会計監査に関する窓口 vi. 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 vii. 本投資法人の支払い指図に関する事項 viii. 本投資法人の資産運用報告、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 ix. 一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)(月次財務報告)に対する窓口 x. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 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係る事項 xiii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xiv. 上記各事項に関連したその他の事項
	財務関連業務	i. 本投資法人の財務方針の策定 ii. 本投資法人の資金調達手法に関する企画・提案 iii. 本投資法人の取引金融機関との窓口 iv. 格付機関等に対する業績説明 v. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 vi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 vii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 viii. 上記各事項に関連したその他の事項

組織	業務の概略
コーポレート本部	
総務・IT推進関連業務	i. 社内危機管理及びBCPに関する事項 ii. 資産運用会社の公告に関する事項 iii. 社内総務・庶務に関する事項 iv. 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 v. 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 vi. 文書の企画管理とファイリングに関する事項 vii. 宅地建物取引業に基づく事務 viii. 登記等に関する事項 ix. 規程等の管理に関する事項 x. 印章等の管理に関する事項 xi. 内部統制基本方針に関する事項 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係る事項 xiv. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xv. 上記各事項に関連したその他の事項
企画調査関連業務	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本投資法人の投資運用戦略策定に関するサポートに係る事項 iii. 本投資法人の投資主との関係維持／強化のサポートに係る事項 iv. サステナビリティ・コミッティー運営に関する事項（注） （注）当項目は、2020年1月1日付で以下のとおり変更されます。 iv. サステナビリティ委員会に関する事項 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. 資産運用会社及び本投資法人のホームページ等での情報開示に関する事項 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係る事項 ix. 上記各事項に関する規程等の作成・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	
人事関連業務	i. 人事戦略（人事制度、人事施策及び人材開発）の策定 ii. 人事労務の運営・管理に関する事項 iii. 採用・教育・研修に関する事項 iv. 昇格・評価・報酬に関する事項 v. 福利厚生・社会保険等に関する事項 vi. 報酬委員会に関する事項 vii. 懲戒に関する事項 viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xi. 上記各事項に関連したその他の事項
エンジニアリング関連業務	i. 建築関連法令改正等の必要情報収集の一元化と情報共有に関する事項 ii. 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 iii. 投資対象資産及び運用対象資産における大規模リニューアル、開発及びバリューアッドに係るサポートに関する事項 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係る事項 vi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 vii. 上記各事項に関連したその他の事項
リスク管理関連業務	i. リスク管理委員会及び資産運用会社のリスク管理に関する事項 ii. 資産運用検討委員会に関する事項 iii. 取引先管理に関する事項 iv. 投資対象資産の評価、分析等に対する妥当性の検証に関する事項（注） （注）当項目の後に、2020年1月1日付で以下の項目が追加され、以降の項目番号が変更されます。 v. 投資情報検討会議に係るサポートに関する事項 v. 上記各事項記載の事項におけるリスク管理に関する事項 vi. 上記各事項記載の事項に関する主務官庁に係る事項 vii. 上記各事項記載の事項に関する規程等の作成・整備 viii. 上記各事項記載に関連したその他の事項

経営企画室		
	経営企画関連業務	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る主要問題の分析及びサポートに関する事項 v. 不動産業界でのプレゼンス及び政官財産業界との連携に関する事項 vi. 潜在的影響力のある国内外の重要問題の確認と対応戦略に関する事項 vii. 新業務・新商品ラインの開発、導入管理に関する事項 viii. 経営情報の提供に関する事項 ix. 株式、株主及び株主総会に関する事項 x. 決裁権限に関する事項 xi. 取締役会に関する事項 xii. 執行役員会に関する事項 xiii. 秘書業務に関する事項 xiv. 本投資法人の不動産投資運用に関するサポート業務 xv. 一般社団法人不動産証券化協会及び投信協会等の業界団体との窓口（ただし、投信協会については会員調査部及び各種届出等、月次財務報告に対する窓口を除きます。） xvi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xvii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xviii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xix. 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	i. 法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規則施行状況の点検に関する事項 ii. 法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に関する事項 iii. 内部者取引の管理等に関する事項 iv. 個人情報管理に関する事項 v. 重要契約書の文書審査 vi. 広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査 vii. 企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事項 viii. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 ix. コンプライアンス規程に関する事項 x. コンプライアンス委員会に関する事項 xi. コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 xii. 反社会的勢力対応に関する事項（反社会的勢力との関係を遮断するための対応の統括及び反社会的勢力による被害を防止するための一元的な管理態勢の構築を含みます。） xiii. 苦情・紛争処理に関する事項 xiv. 従業員等からの問合せ、通報等への対応 xv. コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 xvi. 社内規程等の体系の検証・提案 xvii. 金融庁、国土交通省及び投信協会（会員調査部及び各種届出等）に対する窓口 xviii. 投資情報検討会議に関する事項 xix. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xx. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xxi. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xxii. 上記各事項に関連したその他の事項
内部監査室	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. 金商法上の内部統制（J-SOX）に関する事項（主要株主への報告を含みます。） v. 主要株主による業務監査の窓口 vi. 従業員等からの問合せ、通報等への対応 vii. 内部統制整備に関する事項 viii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項

	ix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 x. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xi. 上記各事項に関連したその他の事項

組織	業務の概略
関西支社	i. 関西地域における、資産運用会社並びに本投資法人の取引先及び業務委託先等との協力体制の構築・拡充又はこれら取引先及び業務委託先等からの情報収集に関する事項 ii. 関西地域における資産運用会社並びに本投資法人の取引先及び業務委託先等から収集した情報の各室長及び各本部長等への提供に関する事項 iii. コンプライアンス管理室の指導の下に行う、関西地域における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、関西地域における支社所属職員の労務管理に関する事項 v. 経営企画室の指導の下に行う、関西地域における業界団体等の窓口 vi. コーポレート本部の指導の下に行う、関西地域における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、関西地域における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、下記 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。

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。）
- 第 1 項から第 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
- 第 1 項から第 3 項のいずれかに該当する者がアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（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コンプライアンス委員会による決議

利害関係者との間で以下に規定する各取引（ただし、軽微取引を除きます。）を行う場合は、コンプライアンス委員会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、利害関係者との間で軽微取引を行う場合、当該取引について利害関係のない代表取締役（いずれの代表取締役も利害

関係を有する場合には、コンプライアンス管理室長）の承認を得るものとし、その他取締役会への報告等の利害関係者取引規程に定める手続を経るものとします。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。

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は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は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市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。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。

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

本投資法人に対して、投信法第 203 条第 2 項の規定に基づく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、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「(ホ) 投資運用の意思決定機構」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、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会及び報酬委員会の４つの委員会（このうち、リスク管理委員会は、意思決定のための取締役会の諮問機関であり、意思決定機関としての機能を有しません。）を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、産業ファンド投資法人及びMidCity REITに関する事項についても審議します。（注）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とお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。リスク管理委員会においては、個別の投資法人に係るリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、委員長は当該投資法人の投資運用管理に関与しないリテール本部、インダストリアル本部又はオフィス本部に所属する者の参加可否を決することができます。また、コンプライアンス委員会においては、委員長は利害関係のある役職員の同委員会への参加可否を決することができます。

（注）当該文は、2020年１月１日付で以下のとおり変更されます。

資産運用会社は、資産運用検討委員会、リスク管理委員会、コンプライアンス委員会、報酬委員会及びサステナビリティ委員会の５つの委員会（このうち、リスク管理委員会は、意思決定のための取締役会の諮問機関であり、意思決定機関としての機能を有しません。）を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、産業ファンド投資法人及びMidCity REITに関する事項についても審議します。

本投資法人の運用体制に関する各委員会（資産運用検討委員会及びコンプライアンス委員会）の概要は、以下のとおりです。

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、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、社内規程・法令・規則を遵守していることを確認した上で、資産運用会社による資産運用が企業統治の向上及び本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	社長を委員長とし、副社長、執行役員、コンプライアンス管理室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、社長が事故その他の理由により出席することができないときには、副社長が委員長の任に当たります。また、社長及び副社長がいずれも事故その他の理由により出席することができないときには、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。執行役員は、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・室の部室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ます。

審議事項	i.　投資方針、分配方針、運用管理方針、予決算関連 （i）　投資方針、投資基準に関する事項 （ii）　分配方針に関する事項（出資の払戻し、内部留保、内部留保の取崩しなど） （iii）運用管理方針、運用管理基準に関する事項 （iv）　投資法人の予決算に関する事項 ・大規模修繕と資本的支出の予算は、工事ごとに機能維持工事(設備機器類の更新、経年劣化対応等、修繕を主な内容とする工事をいいます。)と機能向上工事(初期性能や初期機能の向上に資する工事をいいます。)を分別して集計し、工事費総額1億円以上のものは列記の上、承認を得ます。 （v）　投資法人の運用目標と進捗に関する事項（資産の取得・処分計画、増資・投資法人債その他債券の発行・短中期借入を含む資金調達計画など） （vi）　IR計画の概要（方針、戦略など） ii.　資金調達関連 （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係る繰上げ返済 （iii）投資法人の短期借入枠の設定（借入枠内の個別の短期借入実施は除きます。） （iv）　投資法人債その他債券の発行に関する提案、期限前償還に関する提案 （v）　投資法人の増資に関する提案（投資口等の募集取扱事務委託先の選定、ロックアップ条項等を含みます。） （vi）　投資法人の資金調達に係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. 資産の取得・処分関連 （i）　資産の取得・処分に係る収益性及びリスクの評価 ・ポートフォリオ全体に与える影響 ・インベストメント・クライテリアに基づく評価 ・デュー・ディリジェンスの結果に基づく評価 ・鑑定に基づく評価 ・利益相反がないことの確認 ・売買契約における特殊な特約条項
	iv.　資産の運用管理関連 （i）　起用先プロパティ・マネジメント会社の包括選定（包括リスト承認） （ii）　承認済の包括リスト以外からのプロパティ・マネジメント会社の選定 （iii）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。） （iv）　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。） （v）　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及び原状回復工事を除くものとし、後

	記(viii)に該当するものはかかる定めに従います。） (vi)　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。）に係る修繕/資本的支出 (vii) 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。又は、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。） (viii)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 ・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。）（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、コーポレート本部エンジニアリング統括部長が必要と判断するもの (ix)　テナント延滞債権に係る償却 (x)　保険の付保範囲の決定、又は変更 (xi)　2億円超の重要な保険金請求・受取の合意・解決 (xii) 業務委託先の包括選定（物件単位・プロジェクト単位を含む包括リストの承認） (xiii)承認済の包括リスト以外からの業務委託先の選定 (xiv) 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 (i)　投資法人の合併・解散に関する事項 (ii)　投資法人資産運用委託契約に関する事項 (iii) 調停・訴訟の開始・解決に関する事項 (iv)　会計監査人の選定 (v)　その他上記の付議事項に該当しないもので、取締役会に付議する事項 (vi)　委員長が必要と判断する事項

審議方法等	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、資産運用会社による資産運用が企業統治の向上及び本投資法人の持続的成長に資する意思決定を行います。 委員会へ申立てした議案につき、委員長が再度付議すべきと判断したときは、申立者は、再審議の申立てを行います。 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（電話会議又はテレビ会議システムを用いた方法による出席を可とします。）、申立者を除く出席者の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の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。 なお、委員長は、事務局を通じ、委員会を書面の持ち回り又はメールにより開催することができますが、この場合における決議は、申立者を除く議決権を有する委員の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長及び外部の不動産鑑定士の議決権の行使を必要とします（外部の不動産鑑定士については、決算及び資金調達に係る審議事項を除きます。）。なお、この場合においても、コンプライアンス管理室長は否決権を有します。 上記のいずれの方法の決議においても、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。

b．コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、リスク管理委員会とも連携し、社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項等の決議及び報告を行う機関であるとともに、利害関係者取引の承認に関する審議・決議を行うことを目的とします。

委員	コンプライアンス管理室長を委員長とし、社長、副社長、コンプライアンス担当取締役、本部長、コーポレート本部リスク管理部長、外部専門家（以下「外部委員」といいます。）及びその他委員長が指名した者を委員とします。なお、委員長は利害関係のある役職員のコンプライアンス委員会への参加可否を決することができます。コンプライアンス管理室長が事故その他の理由により出席することができない場合又は代理人が出席する場合には、コンプライアンス担当取締役が委員長の任に当たります。また、コンプライアンス管理室長及びコンプライアンス担当取締役のいずれもが事故その他の理由により出席することができない場合又はいずれも代理人が出席する場合には、あらかじめ委員会の決議によって定められた順序に従って他の委員が委員長の任に当たります。各委員は、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。 なお、委員長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができます。更に、常勤監査役及び内部監査室長は、委員会に出席し意見を述べることができます。
審議事項	i.　本投資法人の委託を受けて行う資産の運用に係る業務のうち、利害関係者と本投資法人との間の取引（ただし、後記「(ホ) 投資運用の意思決定機構」において定義する軽微取引を除きます。）に関する事項 ii.　役職員の重大なコンプライアンス違反の処理に関する事項 iii.　訴訟（訴訟になり得る重大な事案を含みます。）の対応・処理に関する事項 iv.　苦情等のうち、資産運用会社に対する重大な苦情等の処理・取扱方針に関する事項 v.　コンプライアンス上、不適切な行為（疑義がある行為を含みます。）の処理に関する事項 vi.　資産運用会社のコンプライアンスに係る基本方針 vii.　コンプライアンス・プログラムの策定、改定に関する事項 viii.資産運用会社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項 ix.　その他、コンプライアンス担当取締役又はコンプライアンス管理室長が必要と判断する事項
審議方法等	決議は、委員の過半数が出席し、出席した委員の3分の2以上でこれを行います。ただし、コンプライアンス管理室長（コンプライアンス管理室長が、自らが事故その他の理由により出席することができないときに指名し出席させた代理人を含みます。以下同じです。）及び外部委員は、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案件がリテール本部、インダストリアル本部又はオフィス本部に対して社内規程に適合する形で適切に配分されてい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及びMidCity REITの間における利益相反を防止し、資産運用会社の各資産運用会社受託投資法人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。

構成員	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オフィス本部長をもって構成し、コンプライアンス管理室長を議長とします。コンプライアンス管理室長、リテール本部長、インダストリアル本部長及びオフィス本部長は、出席することが困難なときは、コンプライアンス管理室長の場合はその室員、リテール本部長、インダストリアル本部長又はオフィス本部長の場合はその本部員をそれぞれ指名し、指名した職員をもって、代理させることができます。 上記にかかわらず、コンプライアンス管理室長は、必要と認める場合はその室員を出席させることができるものとします。その他コンプライアンス管理室長は、必要と認める場合には、アクイジション本部長その他審議に必要と認める者を出席させ意見を述べさせることができます。(注) (注) 当該文は、2020年1月1日付で以下のとおり変更されます。 その他コンプライアンス管理室長は、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。 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。 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。
審議事項	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。 (1)不動産等売却情報に関し、各資産運用会社受託投資法人本部のいずれが優先検討権を有することとなるか及び複数の優先検討権が与えられる場合にはそれらの間の順位の決定（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規程その他の社内規程適合性の検証 (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規程その他の社内規程適合性の検証 (3)その他上記各事項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3分の2以上の賛成によるものとします。なお、コンプライアンス管理室長（代理出席者を含みます。）は、審議事項について否決権を有するものとします。

（ニ）執行役員会

執行役員会は、代表取締役社長より諮問を受け、資産運用会社の経営上の重要事項について検討することにより、資産運用会社の執行役員が有する実践的な知見や経験等を資産運用会社の経営に活用することを目的とします。

委員	代表取締役社長を議長とし、代表取締役副社長、常務執行役員及び執行役員、その他代表取締役社長が指名した者をもって構成されます。ただし、当該構成員が関連した人事評価に関する場合又は当該議案につき特別な利害関係を有する場合等、特定の構成員の出席が適当でないと議長が判断する場合、議長は当該議案につき、当該構成員の審議への参加を認めないこととすることができます。代理人による出席は原則として認められませんが、やむを得ない事由があり、議長が事前に許可した場合には、この限りではありません。 また、常勤監査役、コンプライアンス管理室長及びその他代表取締役社長が指名した者は執行役員会に陪席することができます。
審議事項	・事業戦略（組織、経営資源配分及び予決算）に関する事項 ・市場戦略に関する事項 ・経営政策（経営課題への対策、社内規程の制定・改廃等）に関する事項 ・人材開発に関する事項 ・上記事項のほか、議長が必要と認めた事項
審議方法等	審議は、議長及び審議に加わることのできるその他構成員の過半数の出席をもって行います。執行役員会の審議事項に係る意思決定権者が代表取締役社長である場合、代表取締役社長は意思決定に際し執行役員会における審議の内容及び結果を尊重するものとします。

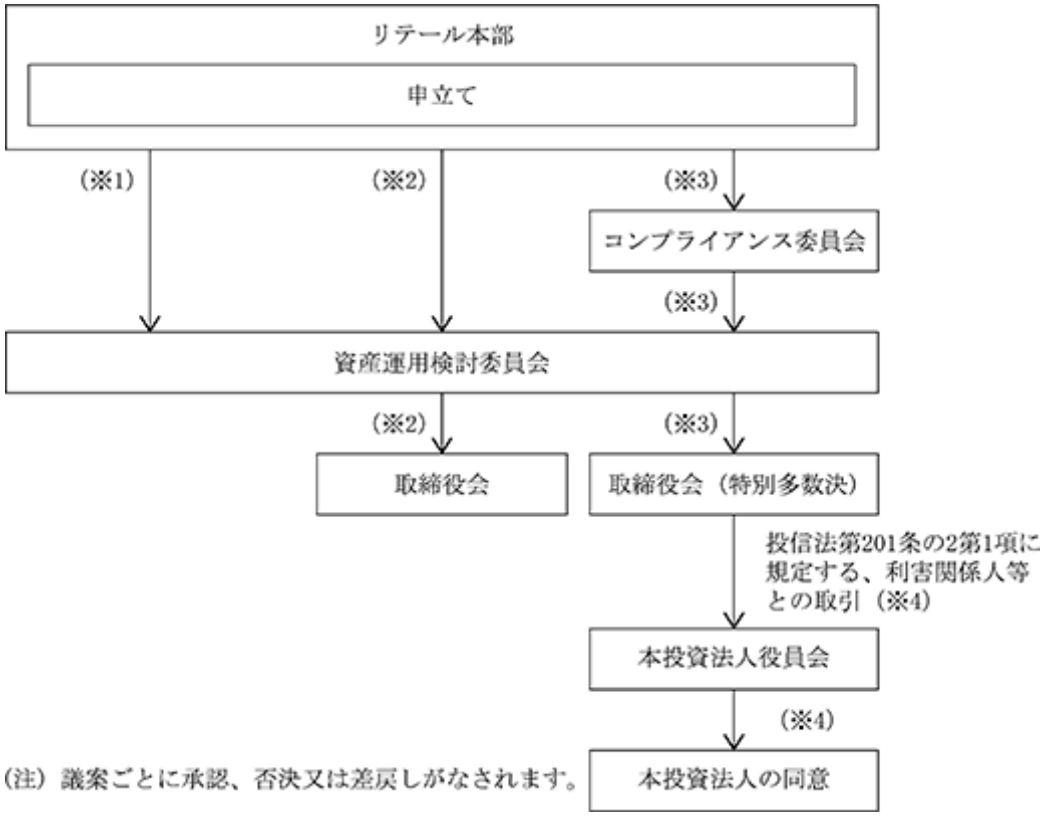
（注）2020年1月1日付で以下の記載が追加され、以降の項目番号が変更されます。

（ホ）サステナビリティ委員会

資産運用会社及び各資産運用会社受託投資法人のサステナビリティに係る方針、戦略及び体制等に関する事項（ただし、資産運用検討委員会に係属する事項を除きます。）について、決議及び報告を行うことを目的とします。また、各資産運用会社受託投資法人のサステナビリティに関する活動状況、評価結果及び分析等について情報共有する機関としての機能も有しています。

（ホ） 投資運用の意思決定機構

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規程に従い、資産運用検討委員会の承認を得るものとします。また、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、資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者（以下、本（ホ）において「利害関係者」といいます。）との間の取引（前記「(イ) 利益相反取引への対応方針」をご参照下さい。）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、コンプライアンス委員会における決議を要するものとします（ただし、利害関係者取引規程に定める一定の軽微要件を充足する取引（以下「軽微取引」といいます。）を除きます。）。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。



※1…資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、資産運用検討委員会規程に基づき、資産運用検討委員会の承認を得ます。

※2…本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達等については、資産運用検討委員会規程及び取締役会規則に従い、資産運用検討委員会及び取締役会における承認を得ます。

※3…利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に関する事項については、利害関係者取引規程、コンプライアンス委員会規程、資産運用検討委員会規程及び取締役会規則に従い、コンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会における承認並びに取締役会における承認（特別多数決）を得ます。ただし、軽微取引に該当する場合、コンプライアンス委員会における承認及び取締役会における承認（特別多数決）は不要となります。

※4…投信法第 201 条の 2 第 1 項に規定する利害関係人等との取引に関する事項については、更に、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意を得ます。ただし、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取引に該当する場合、本投資法人の役員会における承認及びそれに基づく本投資法人の同意は不要となります。

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. 資産運用検討委員会の招集依頼を受けた事務局は、同委員会の開催日時、方法及び上程事項を通知し、委員を招集します。

iii. 申立者は、資産運用検討委員会の開催に先立ち、価格検証に関する資料を添付した申立書類を事務局に提出します。コンプライアンス管理室は、申立書類及び同申立書類の根拠となった資料の現物等を確認し、申立者に対して法令等遵守に係る質疑等（取得経緯・案件スキームを含みます。）を行ったうえで、委員長、各委員及び常勤監査役に意見の根拠、理由、背景等を明記した意見書を提出します。

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及び投資効果等を審議し、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、否決権を有します。また、本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決算、資金調達等、取締役会規則に定める事項については、資産運用検討委員会における承認に加え、取締役会における承認も必要となります（この場合、取締役会においては、8 人の取締役の内 6 人以上の賛成をもって承認を得ることとなります。本（ホ）において、以下同じです。）。更に、軽微取引を除き、利害関係者との間の取引に関する事項については、資産運用検討委員会における承認及び取締役会における承認に加え、コンプライアンス委員会における承認を得る必要があり、かかる承認は原則として資産運用検討委員会の開催に先立ちなされる必要があります。なお、下記 vi.及び vii.に定める一次伺又は方針伺が行われる場合、コンプライアンス委員会による決議を行いますが、かかる決議は原則として、これらの事項の資産運用検討委員会への申立てに先立ちなされる必要があります。

v. 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。なお、一次伺を行う案件は基本的に売主等より優先交渉権を取得したものとします。また、申立者は、案件の精査を行った結果、要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、案件の実行につき、二次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、法的義務を伴う手続を行うことができるものとします。

vii. 投資法人への影響が大きい事項については、申立者は、関係者間で大枠の合意が形成されつつあり、資産運用検討委員会の意思を案件の今後の推進・検討に反映できる段階で、あらかじめ方針伺として申立てを行うものとします。申立者は、かかる方針伺として承認された事項の実行に先立ち実行伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、承認を得た行為及びそれに付随する行為を行うことができます。

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」及び「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等（１）投資法人　②資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反取引関係への態勢」をご参照ください。

なお、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主要略歴等は以下の通りです。

2019 年 11 月 28 日現在

役　職　名	氏　名	主　要　略　歴	兼任・兼職・出向・社内兼務の状況
チーフ・コンプライアンス・オフィサー	野坂　卓司	2015 年 12 月　バンガード・インベストメンツ・ジャパン株式会社 法務・コンプライアンス部長 2019 年 8 月　三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 執行役員　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	磯根　周二	前記「２．（２）①資産運用会社の役員の状況」をご参照下さい。	（出向） 株式会社日本政策投資銀行
常勤監査役	向山　民生	前記「２．（２）①資産運用会社の役員の状況」をご参照下さい。	該当事項はありません

３．スポンサー関係者等との取引等

（１）利害関係人等（注１）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	売付額等
総　額	12,520,000千円	33,110,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
三菱商事都市開発株式会社	－千円（－%）	2,175,000千円（6.6%）
合　計	－千円（－%）	2,175,000千円（6.6%）

（ⅱ） 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合（B/A）
		支払先	支払額（B）	
建物管理委託費	1,551,978千円	三菱UFJリース株式会社	450千円	0.0%
プロパティ・マネジメント報酬	769,619千円	三菱商事都市開発株式会社	18,999千円	2.5%
その他賃貸事業費用	1,016,779千円	三菱商事都市開発株式会社	2,492千円	0.2%
		三菱商事太陽株式会社	666千円	0.1%

（注1）利害関係人等とは、投信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等を記載しております。
（注3）（ ）内の数値は、買付額等・売付額等のそれぞれ総額に対する比率（%）を記載しております。
（注4）上記の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ支払った修繕工事等の金額は以下のとおりです。
三菱商事都市開発株式会社　291千円

（2）物件取得者等の状況

［直近営業期間：自　2019 年 3 月 1 日　至　2019 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	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
イトーヨーカドー 錦町店 （埼玉県蕨市）	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譲渡致しました。（注） なお、谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は 14,500 百万円です。 （注）3 期に渡る分割譲渡であり 2019 年 5 月 31 日に準共有持分 15%の譲渡（第 1 回目）を行いました。	①　三菱商事都市開発株式会社 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の 100%子会社 ③　保有目的で取得	―	―
	譲渡価格 2,175 百万円 （準共有持分 15%）	―	―	―
	譲渡時期 2019 年 5 月 （準共有持分 15%）	―	―	―

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要　（2019 年 11 月 28 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資産運用検討委員会にて承認されております。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 23 名（2019 年 11 月 1 日現在））

直近営業期間（2019 年 3 月 1 日～2019 年 8 月 31 日）に所有する物件について、物件ごとの不動産鑑定機関の概要は以下の通りです。

物件名称		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
1	G ビル代官山 01	一般財団法人	〒105-8485	266 名	上記の通り
2	G ビル北青山 01	日本不動産研究所	東京都港区海岸 1 丁目 2-3	(2019 年 11 月 1 日現在)	
3	G ビル自由が丘 01		汐留芝離宮ビルディング		
4	チアーズ銀座				
5	G ビル新宿 01				
6	G ビル神宮前 03				
7	G ビル表参道 01				
8	G ビル三軒茶屋 01				
9	G ビル銀座 01				
10	G ビル渋谷 01				
11	Cute Cube 原宿				
12	G ビル秋葉原 01				
13	G ビル秋葉原 02				
14	あびこショッピングプラザ				
15	イトーヨーカドー八柱店				
16	イトーヨーカドー綱島店				

17	イオン板橋ショッピングセンター				
18	イオンモール大和				
19	西友ひばりヶ丘店				
20	サミットストア中野南台店				
21	コリーヌ馬事公苑				
22	G ビル心斎橋 01				
23	ならファミリー				
24	京都ファミリー				
25	イオンモール鶴見緑地				
26	アリオ鳳				
27	イオンモール札幌苗穂				
28	おやまゆうえんハーヴェストウォーク				
29	ジャイル	シービーアール	〒100-0005	28 名	同上
30	ビックカメラ立川店	イー株式会社	東京都千代田区	(2019 年 11 月 1 日現在)	
31	G ビル表参道 02		丸の内 2-1-1		
32	G ビル吉祥寺 01				
33	G ビル高田馬場 01				
34	G ビル銀座中央通り 01				
35	MARINE & WALK YOKOHAMA				
36	イトーヨーカドー四街道店				
37	イオンモールむさし村山				
38	河原町オーパ				
39	G ビル心斎橋 02				
40	G ビル心斎橋 03				
41	G ビル名古屋栄 01				
42	エディオン京橋店（底地）				
43	G ビル阿倍野 01				
44	G ビル心斎橋 04				
45	G ビル御堂筋 01				
46	イオン高槻				

47	イオン八事				
48	イオンモール神戸北				
49	ライフ岸部店（底地）				
50	ライフ下寺店（底地）				
51	ライフ太平寺店（底地）				
52	泉佐野松風台（底地）				
53	DFS T ギャラリア沖縄				
54	G ビル仙台一番町 01（底地）				
55	G ビル天神西通り 01				
56	イオン那覇ショッピングセンター				
57	イオンモール札幌発寒				
58	MrMax 長崎店				
59	G ビル南青山 03				
60	G ビル神宮前 08				
61	G ビル南池袋 01	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	115 名 (2019 年 10 月 1 日時点)	同上
62	G ビル上野 01				
63	G ビル吉祥寺 02				
64	東戸塚オーロラシティ				
65	G ビル梅田 01				
66	G ビル京都河原町 01				
67	イオンモール伊丹				
68	pivo 和泉中央				
69	かみしんプラザ				
70	m-シティ豊中				
71	バロー勝川店（底地）				
72	m-シティ柏				
73	G ビル南青山 02	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	76 名 (2019 年 11 月 1 日時点)	同上
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	アーバンテラス神宮前				
80	アーカンジェル代官山（底地）				
81	ラウンドワン横浜駅西口店				
82	川崎ルフロン				
83	イトーヨーカドー錦町店				
84	幕張プラザ				
85	ラウンドワン町田店				
86	ラウンドワンスタジアム板橋店				
87	ラウンドワンスタジアム千日前店（底地）				
88	ラウンドワン京都河原町店				
89	mozo ワンダーシティ				
90	ラウンドワンスタジアム堺中央環状店				
91	ラウンドワンスタジアム高槻店				
92	ラウンドワン広島店				
93	G ビル那覇新都心 01				
94	テックランド福岡志免本店				
95	G ビル神戸三宮 01				
96	G ビル神宮前 07				
97	ラウンドワン三宮駅前店				
98	G ビル御堂筋 02				
99	ラウンドワンスタジアム川崎大師店				
100	G ビル神宮前 09				

（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おります。

（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

業務委託にあたっては、専門能力、費用対効果、第三者性等を総合的に勘案し、信用調査及び反社チェックを行い、資産運用会社の「決裁権限規程」に従い手続きを行った上で決定しております。なお、本投資法人にて費用を負担することとなる委託先については、原則、本投資法人の資産運用検討委員会にて承認された包括承認先リストより選定の上、資産運用会社の「決裁権限規程」に従い手続きを行った上で決定しております。包括承認先リストにない相手に委託する場合には、資産運用会社の社長承認となります。また、利害関係者に業務委託を行おうとする場合については、資産運用会社の「利害関係者取引規程」に基づき、所定の手続きを行います。

レポート作成機関の選定にあたっては、以下の社内選定基準を満たした業者の内、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］

- BELCA 診断実施会員、もしくは ER 作成者連絡会議のメンバーである。
- 資産運用会社実績において、過去に問題がない。
- 資産運用会社要望（監査協力等）への対応が迅速である。
- 資産運用会社調査要望項目を満たす能力がある。

直近営業期間（2019 年 3 月 1 日～2019 年 8 月 31 日）に取得した物件に係るエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下の通りです。

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	選定理由
m-シティ柏	株式会社 ERI ソリューション	東京都港区南青山 3 丁目 1 番 31 号 ＮＢＦ南青山ビル 2 階	上記選定基準参照
G ビル神宮前 09	株式会社 ERI ソリューション	東京都港区南青山 3 丁目 1 番 31 号 ＮＢＦ南青山ビル 2 階	上記選定基準参照

（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に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 45 日以内	計算書類等の承認（投資法人役員会） 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・取引の一切の排除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