

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2020年12月3日

【発行者名】 日本リテールファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 難波 修一

【本店の所在の場所】 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

【事務連絡者氏名】 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
執行役員リテール本部長 荒木 慶太

【連絡場所】 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

【電話番号】 03-5293-7081

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【提出理由】

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。)と、本投資法人の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。)が資産の運用を受託するMCUBS MidCity投資法人(以下「MMI」といいます。)が、2021年3月1日を効力発生日として本投資法人を吸収合併存続法人、MMIを吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。)を行うこと等に伴い、本資産運用会社は、2020年12月2日開催の本資産運用会社の取締役会において、本資産運用会社における組織体制の変更等を行うこと、及び、本合併後の本投資法人の投資方針について決定しました。これに伴い、本合併の効力発生を条件として、本投資法人の運用体制及び投資方針が変更されることとなるため、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

(1) 変更の理由

本合併に伴い、本資産運用会社は本投資法人及び産業ファンド投資法人のみの資産の運用を受託することとなることから、本資産運用会社は、本合併の効力発生を条件として、本投資法人の資産の運用に係る部署であるリテール本部と、MMIの資産の運用に係る部署であるオフィス本部を統合し、その名称を都市事業本部へ変更すること等について決定しました。かかる変更に伴い、本投資法人の運用体制が変更されることによるものです。また、本合併後の本投資法人の投資方針について、2020年12月2日開催の本資産運用会社の取締役会において決定されたことに伴い、本合併の効力発生を条件として、本投資法人の投資方針が変更されることによるものです。なお、本資産運用会社の取締役会において、2021年3月1日付で、ESG推進機能の更なる強化に向け、マネジメント直轄組織としてESG推進室を新設すること等も決定されています。

(2) 変更の内容の概要

2020年11月25日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」の一部が、本合併の効力発生を条件として、2021年3月1日付で以下のとおり変更されます。なお、一部の変更は合併の効力発生を条件としません。

特に断らない限り、2020年11月25日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況

(4) 投資法人の機構

(前略)

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社は、2019年7月1日付で、本資産運用会社を吸収合併存続会社とし、MCUBS MidCity株式会社（以下「MidCity」といいます。）を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行ったことにより、本投資法人及び産業ファンド投資法人に加えてMidCityが資産運用を受託していたMMIの資産の運用に係る業務を受託することになりましたが、本投資法人とMMIとの合併の効力発生に伴い、本資産運用会社は本投資法人及び産業ファンド投資法人（以下、併せて「各本資産運用会社受託投資法人」と総称します。）の資産の運用を受託しています。なお、産業ファンド投資法人は、産業用不動産（産業ファンド投資法人が投資対象とする「産業用不動産」の詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針 b. 投資態度（ ） ポートフォリオ運用方針 a. 主たる投資対象不動産の用途」をご参照ください。）を投資対象とする投資法人であることから、本書の日付現在、後記「2 投資方針（1）投資方針 b. 投資態度」に記載の商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設（以下「中核物件」と総称します。）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。

(中略)

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都市事業本部及び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（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2部門を設け、各本資産運用会社受託投資法人の資産運用について、運用責任を明確化しています。また、後記「(口) 業務分掌体制」に記載のとおり、コーポレート本部においては、経理・継続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。

(中略)

c. 投資情報に係る優先検討権ルール

本資産運用会社は、各本資産運用会社受託投資法人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、本資産運用会社は、本資産運用会社の業務形態等に照らし、本資産運用会社が入手する不動産等売却情報（本資産運用会社が入手した、各本資産運用会社受託投資法人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、各本資産運用会社受託投資法人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、本資産運用会社の各本資産運用会社受託投資法人本部（都市事業本部及びインダストリアル本部を個別に又は総称していいます。以下同じです。）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、投資情報検討会議規程に定めるところに従い、各本資産運用会社受託投資法人本部が他の各本資産運用会社受託投資法人本部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（注1）、オフィスビル（注2）、居住用施設（注3）及びホテル（注4）に係る優先検討権

商業施設、オフィスビル、居住用施設及びホテル（単一施設（注5）に限ります。以下本i.において同じです。）に関しては、都市事業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。以下本c.において同じです。）を得るものとします。

(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c.において同じです。

(注2)「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c.において同じです。

- (注3)「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c.において同じです。
- (注4)「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c.において同じです。
- (注5)「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c.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c.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c.において同じです。

(中略)

iii. その他の用途の単一施設に係る優先検討権

上記i.及びii.のいずれにも該当しない単一施設に関しては、コンプライアンス管理室長が投資情報検討会議(詳細については後記「(二) 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、都市事業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(第一優先検討権に劣後する第二順位の優先検討権をいいます。以下本c.において同じです。)を付与するかを決定します。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します。

iv. 複合施設の不動産等売却情報に係る優先検討権

- (i) (a) 複合施設である商業施設、オフィスビル、居住用施設及びホテルに関しては、都市事業本部が第一優先検討権を得るものとしします。
- (b) 上記(a)の規定にかかわらず、当該複合施設の一部に物流施設、工場・研究開発施設又はインフラ施設としての用途(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、オフィスビル、居住用施設又はホテル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、コンプライアンス管理室長は、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、都市事業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。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します。
- (ii) (a) 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が第一優先検討権を得るものとしします。
- (b) 上記(a)の規定にかかわらず、当該複合施設の一部に商業施設、事務所、住宅又はホテル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、コンプライアンス管理室長は、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、都市事業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。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します。
- (iii) (a) 上記(i)及び(ii)のいずれにも該当しない複合施設について、商業施設、事務所、住宅若しくはホテル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、事務所、住宅又はホテル用途が含まれている場合には都市事業本部に、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します。

- (b) 上記(i)及び(ii)のいずれにも該当しない複合施設について、商業施設、事務所、住宅又はホテル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、事務所、住宅及びホテル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、都市事業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。この場合、都市事業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都市事業本部に、それぞれ第二優先検討権を付与することとします。ただし、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、コンプライアンス管理室長は、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、都市事業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。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) 複合施設について、商業施設、事務所、住宅若しくはホテル用途に用いられている部分が存在せず、かつ、産業用不動産用途に用いられている部分も存在しない場合には、コンプライアンス管理室長は、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、都市事業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。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。
- (v) 優先検討権を付与された各本資産運用会社受託投資法人本部は、次順位の優先検討権を付与されることとなる他の各本資産運用会社受託投資法人本部に対して、共同優先検討権（優先検討権を保有する各本資産運用会社受託投資法人本部が資産運用業務を統括する投資法人と、他の本資産運用会社受託投資法人本部が資産運用業務を統括する投資法人による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。以下同じです。）を付与することができます。

v. 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、物件ごとに、上記i. からiv.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、商業施設、オフィスビル、居住用施設若しくはホテル又は産業用不動産が含まれる場合には、原則として、以下 から 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。
- 複数物件の全部又は一部に商業施設、オフィスビル、居住用施設又はホテルが含まれている場合には、都市事業本部が第一優先検討権を得るものとします。

（中略）

複数物件の全部又は一部に商業施設、オフィスビル、居住用施設又はホテル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、事務所、住宅及びホテル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、都市事業本部が第一優先検討権を得るものとし、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が第一優先検討権を得るものとします。

- (b) 上記(a) のうち都市事業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(a) 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都市事業本部に、それぞれ第二優先検討権を付与することとします。

- (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、コンプライアンス管理室長は、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(後記「(二)投資情報検討会議」において定義されます。以下同じです。)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第三者をオブザーバーとして当該会議に招聘し、その意見を聞かなければならないものとします。
- (d) 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、商業施設、オフィスビル、居住用施設若しくはホテル又は産業用不動産のいずれも含まれていないものについては、コンプライアンス管理室長は、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、都市事業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。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。
- (e) 優先検討権を付与された各本資産運用会社受託投資法人本部は、次順位の優先検討権を付与されることとなる他の各本資産運用会社受託投資法人本部に対して、共同優先検討権を付与することができます。
- (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、複数施設の集合の場合、又は、単一施設及び複数施設の集合の場合のいずれもが含まれます。以下本c.において同じです。

(中略)

- vii. 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c.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、当該開発用地に係る不動産等売却情報を最初に入手した各本資産運用会社受託投資法人本部(不動産等売却情報を最初に入手したのが各本資産運用会社受託投資法人本部でない場合、コンプライアンス管理室長が指定した各本資産運用会社受託投資法人本部)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建築される施設(以下「計画施設」といいます。)の用途を基準に、上記i.からiv.までに定めるところに従って、優先検討権を付与します。
- () 開発用地に係る計画施設が複数存在する場合には、上記v.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、コンプライアンス管理室長は、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。
- viii. 取得候補者が指定されている場合に係る優先検討権
- 上記i.からvii.までの規定にかかわらず、以下の条件に該当する不動産等売却情報については、指定された取得候補者に係る各本資産運用会社受託投資法人本部に第一優先検討権を付与し、都市事業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都市事業本部に、それぞれ第二優先検討権を付与することとします。

- (i) 物件の売主(当該売主がファンドである場合、その投資家及び関係者を含みます。)又は仲介会社(当該売主企業を紹介した証券会社や銀行を含みます。)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

(中略)

ix. 優先検討権者の決定手順

(中略)

- (iii) 投資情報検討会議の構成員は、コンプライアンス管理室長の決定が投資情報検討会議規程その他の社内規程に反していると認められた場合、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、コンプライアンス管理室長は、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ます。なお、この場合において、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、コンプライアンス管理室長(代理出席者を含みます。)は、当該会議において議決権及び否決権を有しないものとします。

(中略)

x. 優先検討権の概要

(中略)

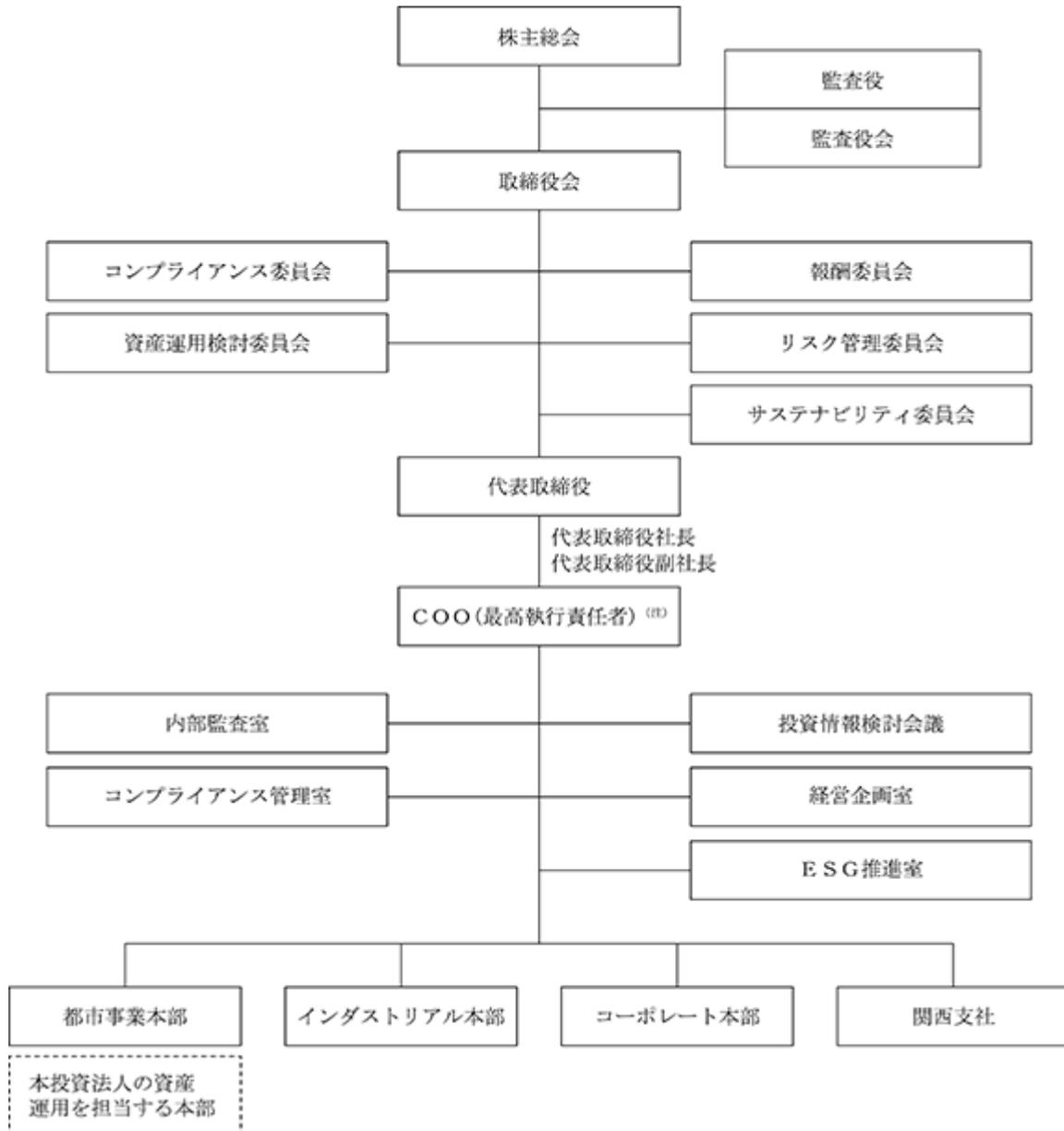
- (ii) 優先検討権者が決定した後、優先検討権者となった各本資産運用会社受託投資法人本部を統括する都市事業本部長又はインダストリアル本部長は、投資情報検討会議において、優先検討期間終了時まで、取得検討を継続するか否かを意思表示しなければならないものとします。
- (iii) 優先検討権者となった各本資産運用会社受託投資法人本部を統括する都市事業本部長又はインダストリアル本部長は、取得検討を継続するか否かを意思表示するにあたっては、その合理的な理由を明らかにしなければならないものとします。
- (iv) 投資情報検討会議において取得検討を継続する旨の意思表示が各本資産運用会社受託投資法人本部を統括する都市事業本部長又はインダストリアル本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、優先検討期間が当然に延長されます。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。

(中略)

- (vi) 優先検討権者となった各本資産運用会社受託投資法人本部を統括する都市事業本部長又はインダストリアル本部長は、投資情報検討会議において一旦不動産等売却情報の取得検討を継続する旨の意思表示をした場合においても、その後、当該不動産等売却情報の取得検討を継続しないことを決定した場合には、次順位の優先検討権者がいることに鑑み、速やかに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をしなければならないものとします。

(イ) 経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下のとおりです。



(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。

(ロ) 業務分掌体制

本資産運用会社における都市事業本部、コーポレート本部、経営企画室、ESG推進室、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
都市事業本部	
(中略)	
投資法人管理業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する事項 ii. 本投資法人の財務戦略策定、資金管理・調達に関する事項 iii. 本投資法人の投資主との関係維持/強化に関する事項 iv. アナリストを含む本投資法人の投資家からの照会に対する対応に関する事項 v. 本投資法人の決算説明会・個別IRミーティングでの決算報告に関する業務支援 vi. 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、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. 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 xvii. 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 xviii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xix. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xx. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xxi. 上記各事項に関連したその他の事項
(中略)	

組織	業務の概略		
コーポレート本部	(中略)		
	(企画調査関連業務の削除)		
	(中略)		
	(中略)		
経営企画室	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="153 353 429 1227">経営企画関連業務</td> <td data-bbox="429 353 1390 1227"> <ul style="list-style-type: none"> i. 戦略的・長期的目標及び戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 ii. 全体資源配分及び組織に関する事項 iii. 本資産運用会社の予算方針の策定に関する事項 iv. 本資産運用会社全体に係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. 秘書業務に関する事項 xiii. 本投資法人の不動産投資運用に関するサポート業務 xiv. 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。） xv. 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 xvi. 本資産運用会社のホームページ等での情報開示に関する事項 xvii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xviii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xix. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xx. 上記各事項に関連したその他の事項 </td> </tr> </table>	経営企画関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 戦略的・長期的目標及び戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 ii. 全体資源配分及び組織に関する事項 iii. 本資産運用会社の予算方針の策定に関する事項 iv. 本資産運用会社全体に係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. 秘書業務に関する事項 xiii. 本投資法人の不動産投資運用に関するサポート業務 xiv. 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。） xv. 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 xvi. 本資産運用会社のホームページ等での情報開示に関する事項 xvii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xviii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xix. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xx. 上記各事項に関連したその他の事項
	経営企画関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 戦略的・長期的目標及び戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 ii. 全体資源配分及び組織に関する事項 iii. 本資産運用会社の予算方針の策定に関する事項 iv. 本資産運用会社全体に係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. 秘書業務に関する事項 xiii. 本投資法人の不動産投資運用に関するサポート業務 xiv. 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。） xv. 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 xvi. 本資産運用会社のホームページ等での情報開示に関する事項 xvii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xviii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 xix. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 xx. 上記各事項に関連したその他の事項 	
ESG推進室	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="153 1272 429 1785">ESG推進関連業務</td> <td data-bbox="429 1272 1390 1785"> <ul style="list-style-type: none"> i. 本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ方針、戦略及び体制に関する事項 ii. 本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ目標に関する事項 iii. 本資産運用会社及び本投資法人の環境団体等への加盟及び署名等に関する事項 iv. 本資産運用会社のサステナビリティ年次報告書（ESGレポート）及びサステナビリティ関連の情報開示に関する事項 v. 本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ活動の実施に関する事項 vi. 本投資法人の環境認証の取得状況、外部評価結果の取りまとめ及び分析に関する事項 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 </td> </tr> </table>	ESG推進関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ方針、戦略及び体制に関する事項 ii. 本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ目標に関する事項 iii. 本資産運用会社及び本投資法人の環境団体等への加盟及び署名等に関する事項 iv. 本資産運用会社のサステナビリティ年次報告書（ESGレポート）及びサステナビリティ関連の情報開示に関する事項 v. 本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ活動の実施に関する事項 vi. 本投資法人の環境認証の取得状況、外部評価結果の取りまとめ及び分析に関する事項 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
	ESG推進関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ方針、戦略及び体制に関する事項 ii. 本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ目標に関する事項 iii. 本資産運用会社及び本投資法人の環境団体等への加盟及び署名等に関する事項 iv. 本資産運用会社のサステナビリティ年次報告書（ESGレポート）及びサステナビリティ関連の情報開示に関する事項 v. 本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティ活動の実施に関する事項 vi. 本投資法人の環境認証の取得状況、外部評価結果の取りまとめ及び分析に関する事項 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 	

(中略)

(八) 委員会の概要

本資産運用会社は、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都市事業本部又はインダストリアル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。

（中略）

a. 資産運用検討委員会

資産運用検討委員会は、原則として都市事業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、本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。

（中略）

(二) 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案件が都市事業本部又はインダストリアル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、もって各本資産運用会社受託投資法人の間における利益相反を防止し、本資産運用会社の各本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	<p>コンプライアンス管理室長、都市事業本部長及びインダストリアル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、都市事業本部長及びインダストリアル本部長は、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、都市事業本部長又はインダストリアル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。</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、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ますが、コンプライアンス管理室長が必要と判断した場合には、臨時の投資情報検討会議を随時開催することができるものとします。</p>
-----	---

(中略)

(ホ) サステナビリティ委員会

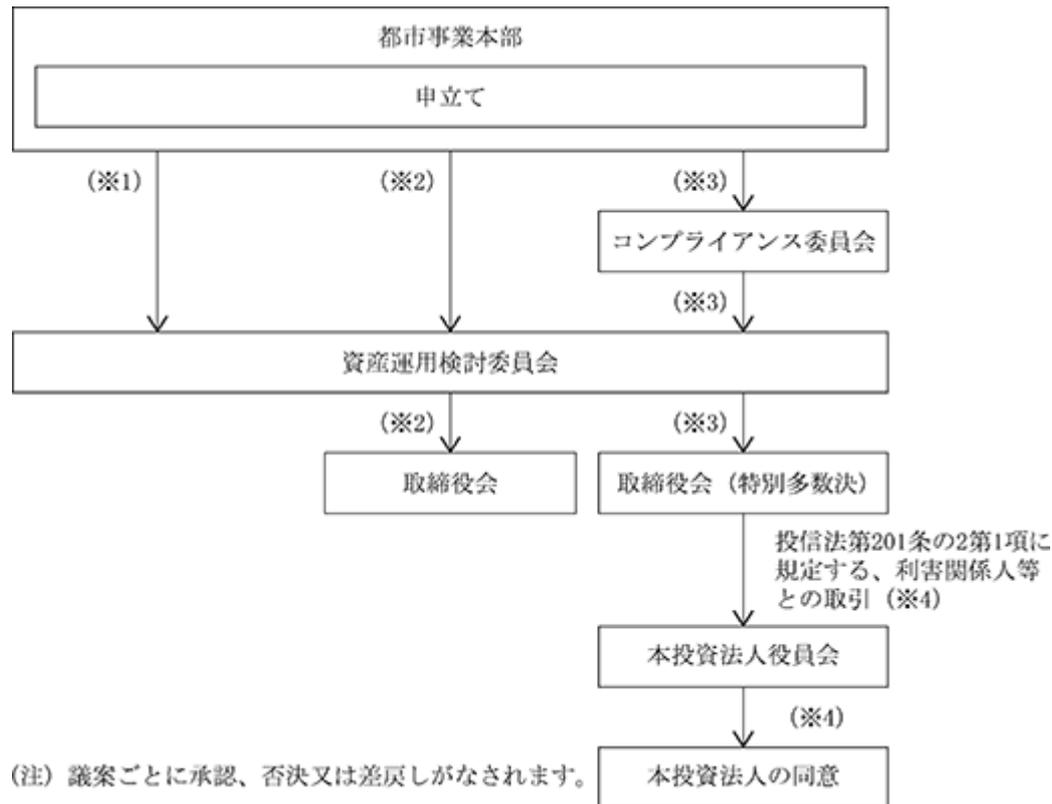
(中略)

委員	<p>代表取締役副社長であるCSO（最高サステナビリティ責任者）を委員長とし、代表取締役社長、COO（最高執行責任者）、各本部長、経営企画室長及びESG推進室長を常任委員とし、その他、委員長が非常任委員として指名した者をもって構成されます。各委員は、自らの代理人を指名して委員会に出席させることができます。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。なお、代表取締役副社長が出席できない場合は、代表取締役社長が委員長の任に当たり、両者ともに事故がある場合は、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。</p> <p>なお、委員長は、必要に応じて、社内外の有識者又は専門家をオブザーバーとして招聘することができます。</p>
----	---

(中略)

投資運用の意思決定機構

(中略)



(中略)

- i. 本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算、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、都市事業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。

(中略)

2 投資方針

(1) 投資方針

a. 基本方針

(中略)

b. 投資態度

本投資法人は、以下の方針に従って投資を行います(規約第14条)。

本投資法人は、主として中核物件に直接に又は主として中核物件を裏付けとする特定資産を介して投資します。特に、都市部に立地する中核物件を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する中核物件も投資対象とします。

本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する中核物件が、特定の地域に集中することにより増大する地域経済リスク、地震リスク等により生ずる影響を軽減させるために、その関連情報を定期的に見直して中核物件の所在場所について地域分散を図るものとします。

本投資法人は、直接に又は特定資産を介して所有する中核物件その他の不動産について、上記a.に定める基本方針に従い、原則として、賃貸借契約を締結して賃貸するものとします。なお、かかる賃貸の際には、賃借人の財務内容、営業成績、業種の将来性を慎重に調査して安定的な収益の確保に努めるものとします。また、本投資法人はその他の運用資産についても貸付けを行うことがあります。

(中略)

本投資法人は、本投資法人が適切と認めて中核物件以外の物件を保有する場合には、これらの物件についても、安定的な収益の確保に努めるものとします。

(中略)

本資産運用会社は、本投資法人の上記投資態度の下で、以下の()から()に基づき、多岐にわたる中核物件より適切な物件を選別し、キャッシュ・フローの安定化を図るべく運用管理を実施します。なお、実際の運用にあたり、経済情勢、不動産市場、資金動向等の急激な変化等予期しえない事由により、以下のような運用管理ができなくなる場合があります。

(i) 投資対象物件

本投資法人の主たる投資対象は、主として中核物件又は主として中核物件を裏付けとする特定資産とします。特に、都市部に立地する中核物件を中心に投資を行うものとし、その他、郊外部に立地する中核物件も投資対象とします。

() ポートフォリオ運用方針

本投資法人の基本方針に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、運用資産を着実に成長させるために、中核物件等への厳選投資を行います。なお、かかる投資に際しては、用途や地域、賃借人の属性による分散投資を通じ、ポートフォリオに含まれる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、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最適なポートフォリオを構築します。

また、マクロ経済情勢、社会的動向、不動産市場並びに産業動態及び生活様式等の変化が不動産の利用形態に与える影響等の把握に努め、それらの環境の変化に応じて、基本方針に従った最適なポートフォリオを構築します。

a. 主たる投資対象不動産の用途

本投資法人は、主として都市部に立地する中核物件等に投資をします。取得する投資対象不動産を決定するにあたっては、その時々々の経済情勢、不動産市場動向並びに産業動態及び生活様式等の変化が不動産の利用形態に与える影響等を考慮します。なお、産業ファンド投資法人が主として産業用不動産(倉庫・物流施設、工場・研究開発施設、運輸・通信関連施設、エネルギー関連施設、その他インフラ施設に係る不動産等及び不動産関連資産並びにその他関連資産をいいます。)を投資対象としていることに照らし、主たる用途が産業用不動産である不動産等に関しては、原則として、新規投資は行わないものとします(但し、既存保有物件の建替えやコンバージョン等は除きます。)。また、各用途について、本投資法人の主な投資ターゲットは以下のとおりとしますが、特定のターゲットに過度に依拠することなく、中長期的にバランスのとれたポートフォリオの形成を目指します。なお、個別の投資資産の価格が、ポートフォリオの資産総額に占める割合は20%以下とします。

<主な投資ターゲット>

商業施設	ハイストリート商業施設	主要商業エリアのメインストリート沿いの商業施設
	都市型商業施設	都市部に立地する、複合化の可能性又は他用途代替性を有する商業施設
	住宅地駅前商業施設	人口密集地の駅周辺に立地するスーパーマーケットを中心とする商業施設
オフィスビル	都市中心部オフィスビル	主要ビジネスエリアに立地するオフィスビル
	都市近郊部オフィスビル	主要ビジネスエリアの近郊部に立地するオフィスビル
住宅	都市部賃貸住宅	人口密集地の駅周辺に立地する賃貸住宅
ホテル	都市部に立地するホテル	都市部に立地する、原則として固定賃料形態かつ他用途代替性を有するホテル
複合施設	都市部に立地する複合施設	都市部に立地する施設で、商業施設、オフィスビル、住宅又はホテル等のうち複数の用途に供されている施設

「主要商業エリア」とは、主に日本を代表する商業地であり、商業施設を中心とした施設が集積するエリアをいいます。

「主要ビジネスエリア」とは、主に都市中心部において会社等の事務所やオフィスビルが集中して立地するエリアをいいます。

b. 地域による分散

投資対象地域は、原則として、三大都市圏(東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。)、名古屋圏(愛知県をいいます。))及び大阪圏(大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。))をいいます。以下同じです。)及び政令指定都市を中心に分散投資を行います。それ以外の地域においても個別の投資資産の施設競争力等の様々な要素を考慮し投資を行うこととします。

c. 賃借人の属性

各賃借人との賃貸借契約残存期間及び当該賃借人の信用リスクについて注視するものとし、賃貸借契約残存期間については、経済環境及び賃借人の与信状況を考慮して、定期的に見直しを行います。また、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。

（中略）

e．メザンローン債権等への投資について

メザンローン債権（主として不動産等に投資することを目的とする特別目的会社等（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に定める特定目的会社を含みますがこれに限られません。）その他の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（当該法人等が発行する社債を含みます。）で、弁済の順位がシニアローン債権に劣後するもの及びかかる金銭債権と経済的に同様の性質を有するものをいいます。）及びメザンローン債権を裏付けとする有価証券その他の資産（以下「メザンローン債権等」といいます。）への投資にあたっては、本投資法人の総資産額の3%を上限として投資を行うものとします。なお、本投資法人が投資対象とするメザンローン債権等は、原則として、都市部に立地する中核物件を裏付けとするものに限定することとし、貸倒れリスク、不動産の価格下落リスク及び収益性低下リスク等の各種リスクについて複合的に検証を行い、慎重に検討することとします。

（ ） 物件選定基準

物件の選定にあたっては、個別物件ごとに建物賃借人の状況、建物賃貸借契約及び修繕履歴の精査並びに法務調査、建物状況評価、環境調査及び不動産鑑定評価を含む物件の精査を行うほか、国内の経済情勢及び不動産市場の現況を分析し、かつ多様化する不動産の利用方法や著しく変化する企業環境を勘案しながら、当該物件の取得がポートフォリオ全体の成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンス向上に繋がるか否か、並びに資本コスト及び投資利回りを重視し、総合的な判断を行います。具体的には、以下のような点に着目します。

a．賃貸水準の動向

物件として、長期的に安定した収益性を維持し、賃料水準を維持向上させていくためには、その物件の立地、建物スペック、エリア動向等が重要な意味を持ちます。したがって、その物件が立地するエリアの人口動態や今後の開発動向等を勘案した成長性、個別の立地でみた交通利便性や視認性及び周辺環境等、建物の形状、各用途の最新の建物スペックとの比較等を調査した上で、中長期的に安定した賃料水準についての十分な分析を行うこととします。

また、投資対象物件の競争力について、現状の競合の状況、潜在的な新規競合発生の余地等も含めて、慎重に分析を行います。

b．賃貸借契約の内容

賃貸期間、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。

c．建物の状況

建物の構造、耐震性、耐久性、維持管理費用等を含めた総合的な建物診断を行うことは勿論、建物構造上の汎用性、拡張性、転用可能性等についても十分な検討を行います。

d．権利の態様

所有権、賃借権、地上権等の権利の態様、共有持分である場合の共有者との取決めの有無及びその内容等について、十分な検討を行い、投資対象の処分可能性等について、慎重に判断を行います。

（ ） 物件取得方法に関する方針

前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、本資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合や、投資対象資産についての否認リスク（後記「3 投資リスク a. リスク要因 不動産及び信託受益権に関するリスク (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク」）をご参照下さい。）を減少させるために一定の期間が必要な場合等必要と判断される場合には、本投資法人が直接原所有者から投資対象資産を取得する代わりに、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人に、一旦投資対象資産を取得させることがあります。

(v) 運営・売却方針

中長期的な運用を前提として、計画的な改装工事や新規テナントの誘致による資産価値の向上、競争力の維持・向上を図り、かつ収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上等）と費用の逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図ります。

物件運用に際しては、競争原理を導入し、個々の運用不動産の特性に適合したプロパティ・マネジメント会社の選定を行い、安定収益の確保を中心に運用します。また、個々の不動産の特性に応じて、賃貸借期間に弾力をもたせることで、次の時代の流れや最適用途構成に応じたテナントへの入替えが行えるように運用します。

保有する不動産及び保有する資産対応証券等の処分・入替えについては、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、立地エリアの将来性・安定性、不動産の劣化又は陳腐化リスク及びそれらに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮の上、総合的に判断します。

() 財務方針

本投資法人は、資産の取得、修繕等、敷金・保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含みます。）等を目的として、借入れを行い、投資法人債を発行できます。借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ2兆円とし、かつその合計額が2兆円を超えないものとします。ただし、借入先は金商法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に定めるものをいいます。）に限ります。）に限定されません。

借入れ及び投資法人債の発行に際して、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

また、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高の占める割合（以下「負債比率」といいます。）については、資金調達市場の環境を総合的に勘案し、運用レンジの目安としては40%から50%のレンジを設定します。

（中略）

() 不動産管理方針

プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人が直接に取得した不動産又は信託の受益権の裏付けとなる不動産の運営管理業務を行います。プロパティ・マネジメント会社は、各々の物件の特性に応じて個別物件毎に選定され、当該物件の運営管理業務を統括し、必要に応じて、その専門性と判断に基づき日常的な修繕、清掃等を行う会社を選定し、自ら又は信託銀行等を当事者としてこれらの会社と契約を締結し又は締結させます。

プロパティ・マネジメント会社の行う運営管理業務の具体的内容は、各々の運用資産の特性に応じて様々ですが、いずれの資産についても共通の業務として、予算管理、テナント管理（テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、建物の修繕に関する管理等が挙げられます。更に、一部のマルチテナント型の商業施設等においては、テナント売上金管理、販売促進活動の企画立案及び実施等もプロパティ・マネジメント会社の行う業務の重要な一部となっています。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社の選定に際しては、複数社に入札を打診し提案書を受領した上で面談を行い、専門知識・経験実績・報酬額等を考慮に入れながら総合的に判断します。また、本投資法人は、個別物件毎の特性、テナントニーズを常に把握し、収入の拡大（賃料の増加、稼働率の向上）と費用の逓減（外注委託費、水道光熱費等の削減等）を図るために、プロパティ・マネジメント会社との委託契約期間については柔軟性を確保することとし、業務成果等により定期的に見直しを行います。

（後略）