

2020年12月3日

各 位

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
URL : <https://www.jrf-reit.com/>

不動産投資信託証券発行者名
MCUBS MidCity 投資法人 (コード番号 3227)
代表者名 執行役員 土屋 勝裕
URL : <https://www.midcity-reit.com/>

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 岡本 勝治
問合せ先 執行役員リート本部 荒木 慶太
TEL : 03-5293-7081
執行役員オフィス本部長 松尾 桂
TEL : 03-5293-4150

資産運用会社における組織変更及び

合併後の日本リートファンド投資法人の投資方針等に関するお知らせ

日本リートファンド投資法人(以下「JRF」といいます。)及びMCUBS MidCity 投資法人(以下「MMI」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、2020年12月2日に開催した取締役会において、下記のとおり、JRFとMMIの合併(以下「本合併」といいます。)に伴い組織の変更を行うこと(以下「本組織変更」といいます。)について決定し、本合併後のJRF(日本都市ファンド投資法人に商号変更予定。以下「JMF」といいます。)の投資方針等について決議すると共に、本合併後の本資産運用会社における投資情報に係る優先検討権ルールについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本組織変更

(1)本組織変更の内容

2020年8月28日付「日本リートファンド投資法人とMCUBS MidCity投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、JRF及びMMIは、2021年3月1日を合併の効力発生日として、本合併を行う予定です。

本合併に伴い、本資産運用会社はJRF及び産業ファンド投資法人(以下「IIF」といいます。)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、JRFの資産の運用に係る部署であるリート本部と、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。

なお、これと併せて、ESG機能の更なる強化に向け、本資産運用会社のマネジメント直轄組織として2021年3月1日付でESG推進室を新設することも決定されています。

なお、本組織変更後の本資産運用会社の組織及び運用体制等については、別紙「説明資料」をご参照下さい。

(2)変更日(予定)

2021年3月1日

2. JMFの投資方針について

(1)変更の内容

JRFはこれまで、JRFの基本方針に基づき、主として商業施設に投資を行ってきました。本合併に伴い、JMFは、商業施設に加えオフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの複合施設を主たる投資対象とすることから、本資産運用会社は、JMFに係る投資方針を定める資産管理計画書について、本合併の効力発生を条件として、2021年3月1日付で変更することを決定しました。

なお、変更後の投資方針については、別紙「説明資料」をご参照下さい。

(2)変更日（予定）

2021年3月1日

3. 本合併後の本資産運用会社における投資情報に係る優先検討権ルール

(1)変更の内容

本資産運用会社においては、JRF、MMI及びIIF（以下「各投資法人」と総称します。）における利益相反の防止並びに本資産運用会社の各投資法人に対する業務の忠実性の確保を目的として、投資情報の取扱いに関し検証を行う「投資情報検討会議」を設置し、投資情報に係る優先検討権ルールを設けています。

本資産運用会社は、本組織変更によるリテール本部とオフィス本部の統合及び本合併によるJRFの主たる投資対象の変更を踏まえ、本合併の効力発生を条件として、投資情報に係る優先検討権ルールを定める投資情報検討会議規程等の社内規程を変更することを決定しました。

なお、本合併後の本資産運用会社における投資情報に係る優先検討権ルールの詳細については、別紙「説明資料」をご参照下さい。

(2)変更日（予定）

2021年3月1日

4. 法令に基づく諸届出

本件に関しては、金融商品取引法及び宅地建物取引業法その他適用される法令諸規則に従い、必要な届出等の手続を行います。

5. 業績への影響等

本件によるJRFの2021年2月期（第38期：2020年9月1日～2021年2月28日）及びMMIの2021年2月期（第29期：2020年7月1日～2021年2月28日）並びに本合併後の初回期であるJMFの2021年8月期（第39期：2021年3月1日～2021年8月31日）の運用状況に与える影響はなく、運用状況の予想に変更はありません。

以 上

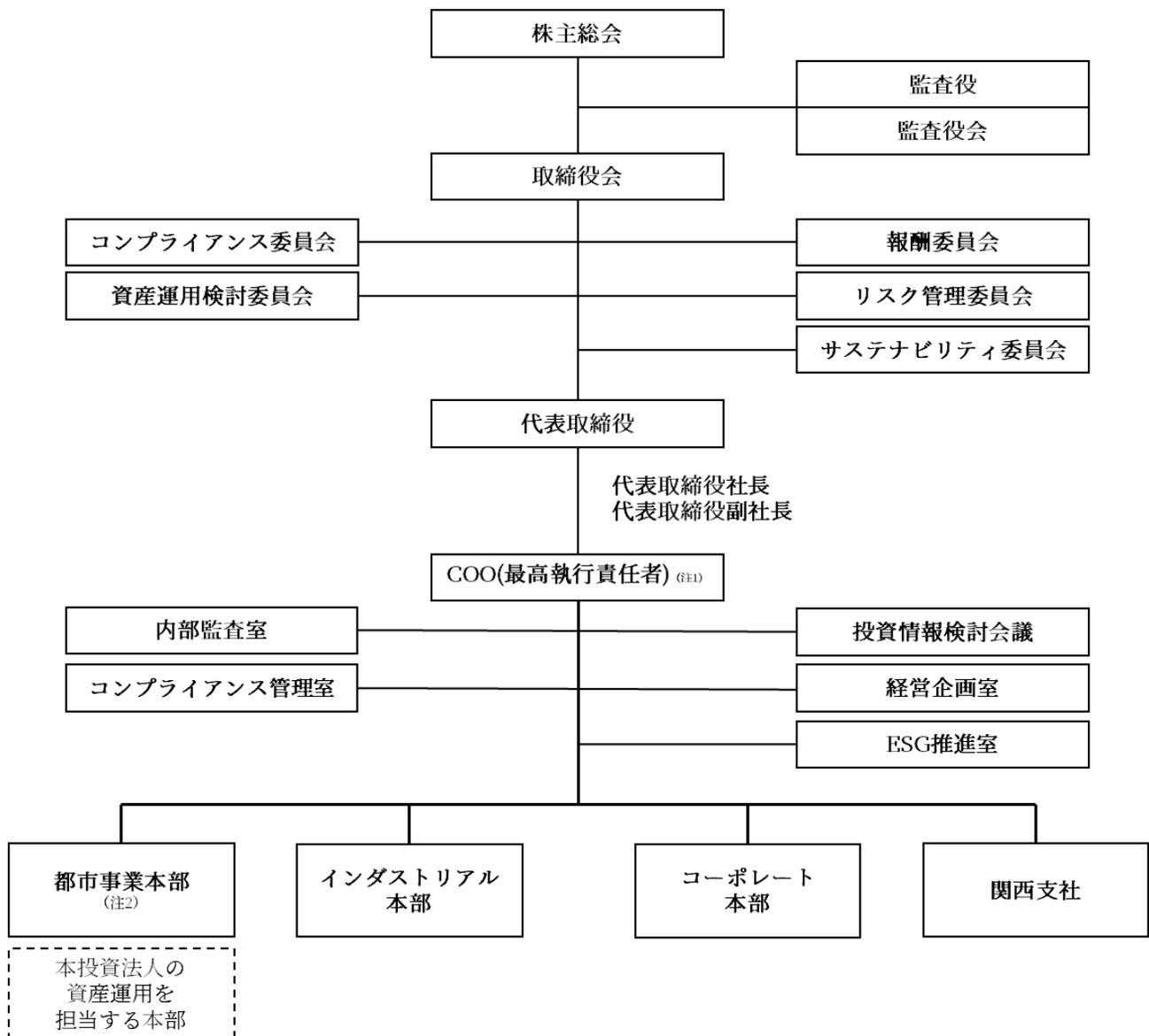
(別紙)説明資料

(注)本別紙において、「本投資法人」はJMFを意味します。

1. 本組織変更について

(1) 本組織変更後の本資産運用会社の組織図

本組織変更後の本資産運用会社の組織図は以下のとおりです。



(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) 本組織変更後、リテール本部長である荒木慶太が都市事業本部長となり、引き続き重要な使用人に該当する予定です。

(2) 本組織変更後の本資産運用会社の業務分掌

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	
不動産投資・運用関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資戦略の立案に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項 iii. 投資対象資産の評価、選定に関する事項 iv. 投資対象資産の取得に係る契約諸条件の判断に関する事項 v. 運用対象資産の処分に係る判断に関する事項 vi. 運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項 vii. 運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建て替え・大規模修繕等を含みます。） viii. 運用対象資産のテナント・賃貸借契約条件等に関する事項 ix. 運用対象資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する事項 x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 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	<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

都市事業本部	
投資関連業務	<ul style="list-style-type: none"> 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
コーポレート本部	
業務管理関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 本資産運用会社及び本投資法人の経理・決算・税務に関する事項 ii. 本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. 本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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> i. 社内危機管理及びBCPに関する事項 ii. 本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
人事関連業務	<ul style="list-style-type: none"> 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

組織	業務の概略
コーポレート本部	
エンジニアリング関連業務	<ul style="list-style-type: none"> 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プ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	<ul style="list-style-type: none"> i. リスク管理委員会及び本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 v. 投資情報検討会議に係るサポートに関する事項 vi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 vii. 上記各事項に関する主務官庁に係る事項 viii. 上記各事項に関する規程等の作成・整備 ix. 上記各事項に関連したその他の事項

経営企画室	
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	
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

組織	業務の概略
コンプライアンス管理室	<ul style="list-style-type: none"> i. 法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並びに新規規則施行状況の点検に関する事項 ii. 法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に関する事項 iii. 内部者取引の管理等に関する事項 iv. 個人情報管理に関する事項 v. 重要契約書の文書審査 vi. 広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査 vii. 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	<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・内部監査計画の立案及び内部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
<p>関西支社</p>	<ul style="list-style-type: none"> i. 関西地域における、本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. 関西地域における本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

2. JMFの投資方針について

JMFは、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」といいます。）を投資対象とします。これにより、2020年11月25日付で提出されたJRFの有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 b. 投資態度」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（変更点には下線を付しています。）。

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）。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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）

- ⑥ 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(i)から(vii)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。

(ii) 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。

(後略)

3. 本合併後の本資産運用会社における投資情報に係る優先検討権ルール

本合併後の本資産運用会社における投資情報に係る優先検討権ルールは以下のとおりです。

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3.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3.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3.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3.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3.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3.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3.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3.において同じです。

ii. 産業用不動産に係る優先検討権

物流施設（注1）、工場・研究開発施設（注2）及びインフラ施設（注3）（以下、本3.において、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ii.において同じです。）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。

(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3.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3.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3.において同じです。

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する第二順位の優先検討権をいいます。以下本3.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おいて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、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。
- 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ものとします。
- ③ 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)③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)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(パルクセ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3.において同じです。

- vi. 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) 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v. に準ずる方法により、優先検討権を付与します。
- 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3.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。
- (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
 - (ii) 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
 - (iii) 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
- ix. 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、コンプライアンス管理室長が当該情報に係る要素を確認し、決定します。
 - (ii) コンプライアンス管理室長は、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、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、
 - (iv) 上記(iii)の会議の結果、コンプライアンス管理室長の決定について修正することが承認された場合、コンプライアンス管理室長は、これに従い、改めて優先検討権者を決定します。
- x. 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、コンプライアンス管理室長は、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、
 - (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、
 - (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、
 - (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、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、
 - (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、