

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

産業ファンド投資法人（コード：3249）

代表者名 執行役員 倉都 康行

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 久我 卓也

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

産業ファンド投資法人（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同時に、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。
- ・コンプライアンス管理室を設置し、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、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項について定期的に審議し、必要に応じその結果を取締

役会へ報告します。

- ・コンプライアンス管理室は、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同時に、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。また、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へ報告します。
- ・各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・ハンドブックに基づき、直属の上司（部署責任者）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ともに、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、本投資法人の他に日本リテールファンド投資法人（以下「JRF」といいます。）からもその資産の運用を受託していますが、JRF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。更に、資産運用会社は、それぞれの投資法人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」をご参照ください。）

（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インダストリアル本部と JRF に係る資産運用に従事するリテール本部（以下、併せて「両本部」ということがあります。）という2本部制を導入し、各投資法人の資産運用について、各本部の専担制にすることにより、運用体制を強化するとともに運用責任を明確化しています。また、コーポレート本部において、財務・経理関連業務及び IR 関連業務等を通じて各本部の業務をサポートする体制となっています。

（ロ） 運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各々の投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、各本部が独立して、各本部長において行うこととしています。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、各々の投資法人に係る資産運用の意思決定に際しては資産運用会社の社長による承認及び場合によっては取締役会の承認が必要となりますが、かかる社長の承認及び取締役会の承認の可否においては、資産運用会社の各本部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、他の本部の事情は考慮しないものとしています。

（ハ） リスク管理体制

複数投資法人の資産運用体制の重要性に鑑み、各本部においては、資産の取得又は処分に伴う各種リスク、資産の運用管理に伴う各種リスク、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、またこれらのリスク管理に加え、コンプライアンス管理室が各担当部門から独立した立場で、全社的な立場からリスク管理に関するノウハウの共有、蓄積を行い、リスク管理の方法等について提案を行います。

また、資産運用会社は、不動産投資リスクに関するリスク項目を、投資運用検討委員会及びポートフォリオ検討委員会においてそれぞれ検証・議論し、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。

社長、副社長、各本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、本投資法人の資産の運用に関する運用リスク、資産運用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等の不動産投資リスク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。

さらに、常勤監査役は、投資運用検討委員会、ポートフォリオ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、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。同報告書の指摘事項は、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、コンプライアンス管理委員会における協議を経て、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で認められた外部業者を指名した上で、内部監査を実施しています。また、各部門内におけるコンプライアンス担当者により、部門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、適切な報告体制を取っています。

(2) 投資主の状況

平成 23 年 6 月 30 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 投資口口数 (口)	比率 (%) (注)
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。	11,789	12.59
三菱商事株式会社	資産運用会社の親会社、本投資法人の上場時にて投資口を取得	9,600	10.25
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません	6,190	6.61
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	5,814	6.20
UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	資産運用会社の親会社、本投資法人の上場時にて投資口を取得	5,200	6.55
株式会社日本政策投資銀行	該当事項はありません	5,000	5.34
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	4,388	4.68
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	該当事項はありません	3,007	3.21
株式会社北洋銀行	該当事項はありません	2,235	2.38
株式会社徳島銀行	該当事項はありません	1,492	1.59
上位 10 名合計		54,715	58.43

(注) 「比率」とは、発行済投資口口数に対する所有投資口口数の比率をいい、小数点第 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 23 年 9 月 30 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、小数点第2位未満の切捨てにより表示しています。

(4) 投資方針・投資対象

①投資対象とする資産

本投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設（以下、総称して「産業用不動産」といいます。）に投資し、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の継続的な拡大を目指します。

本投資法人は、産業用不動産を、研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、企業間物流、組立・加工、販売物流、リサイクルといった一連の産業活動の拠点となる不動産（以下「インダストリアル不動産」といいます。）及びかかる産業活動を支える基盤となる不動産（以下「インフラ不動産」といいます。）とに分類し、更に、以下のアセットカテゴリーを設けています。

産業用不動産		
アセット カテゴリー	定義	具体例
インダストリアル 不動産	産業活動の拠点となる不動産	
物流施設	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	消費地向け配送センター 輸出入物流施設 製品・原材料保管型物流センター 宅配・路線業者用ハブセンター 温度帯管理型物流センター (冷凍冷蔵チルド倉庫) トランクルーム等
工場・研究開発 施設等	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	食品加工工場 飲料工場 パルプ・紙加工工場 化学品工場 石油・石炭工場 金属製品工場 一般機械・産業機械工場 輸送用機器工場 電子部品工場 印刷工場 研究開発施設等
インフラ不動産	産業活動を支える基盤となる不動産	
インフラ施設 (注)	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	鉄道関連施設 空港・港湾関連施設 自動車交通関連施設 データセンター・通信関連施設 エネルギー関連施設 水道関連施設 その他公共施設等

(注)インフラ施設には、現在、制度上本投資法人による投資が困難なものもあります。

②物件選定方針

本投資法人は、中長期にわたり、安定した収益を確保できるポートフォリオを構築するため、物件を選定するに際して、主として「継続性」と「汎用性」に着目して評価を行います。ただし、工場・研究開発施設等やインフラ施設は特定の賃借人の利用のために設計・建設されているケースが多いため、継続性の評価を重視して物件選定を行います。

具体的には、以下に記載する評価を行った上で、物件選定を行います。

(イ) 継続性の分析

継続性の分析については、将来的な賃料収入の安定性をはかる基準として、賃借人の信用力、賃料水準及び賃貸借契約の内容等について分析を行います。

工場・研究開発施設等やインフラ施設については、上記に加えて、「賃借人の属する産業分野の継続性」の観点から、賃借人となる企業の属する産業分野について、当該産業分野の特性や競合状況、顧客動向、法規制等将来的な競争力の変化について影響を与えるマクロ的要素について十分なりサーチを行います。次に「賃借人の行う事業の継続性」の観点から、当該企業のその産業分野内での位置付け、事業構成、財務体質、収益性、経営戦略等の分析を行います。更に、投資対象不動産における「賃借人の施設の継続性」の観点から、当該不動産で行われている事業の市場性や競争力、賃借人が複数の事務所にて事業を展開している場合には、当該賃借人の社内における当該施設の位置付け、将来的な統廃合の可能性等についての分析を行うことで、賃借人となる企業が継続して当該不動産を使用する見込みの高さを検討します。

また、上記の評価視点に基づき専門の調査会社から産業調査レポートを取得することや、賃借人に対するヒアリング等を実施することもあります。

(ロ) 汎用性の分析

汎用性については、上記の継続性に関する分析結果を踏まえて、賃借人の中途解約、契約期間満了後の退去等が発生した場合の投資対象不動産の汎用性について分析を行います。

産業用不動産の汎用性の分析については、具体的には以下の手法に基づき行います。

まず「産業用不動産としての立地の汎用性」の観点から、当該立地の周辺における関連インフラの整備状況やどのような産業が集積しているか等を分析し、同業他社の使用可能性、他業種の事業者における代替使用の可能性について分析します。

次に「一般的な立地の汎用性」の観点から、現に供されている用途以外の用途への転換の可能性を分析します。例えば都市近郊に立地し交通立地上の優位性・競争力を備えている物件については、マンションや商業施設等への転換可能性について検討を行います。

上記の2つの汎用性の評価を満たさない案件への投資を行うこともありますが、その際には継続性等について分析を行い、投資判断を行います。

<継続性と汎用性の分析イメージ>

	分析の観点		
継続性の分析	賃借人の 属する産業分野	賃借人の 行う事業	賃借人の 施設
汎用性の分析	産業用不動産 としての 立地の汎用性	一般的な 立地の汎用性	

また、汎用性についての評価視点に基づき、本投資法人は、以下の立地カテゴリーを設け、「一般的な立地の汎用性」が見込める「都市近郊型」と、「産業用不動産としての立地の汎用性」が見込める「工業集積地型」の案件を中心にポートフォリオを構築していきます。

<立地カテゴリー>

立地カテゴリー	概要
都市近郊型	三大都市圏(注1)並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市に立地する物件
工業集積地型	原則として製造品出荷額が1兆円以上の工業地区(注2)に立地する物件
独立立地型	都市近郊型、工業集積地型には該当しないが、リスクに見合ったリターンが十分に期待できると考えられる物件

(注1) 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。

東京圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

大阪圏とは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。

名古屋圏とは愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

(注2) 工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。

(ハ) 権利の態様

投資対象の権利形態については、共有・準共有、区分所有の場合には、他の共有者・準共有者の信用力や共有者間取決めの有無及びその内容、借地の場合には、地主の信用力に特段の問題がないことの確認や借地契約の内容等を勘案し、投資することとします。敷地が国有地等の場合には、使用許可等の条件を勘案のうえ投資を決定します。

また、物件特性を考慮した上で適正と判断した場合、底地のみを取得することもあります。

(ニ) 賃貸借契約の内容

賃貸借期間、中途解約の条件、賃料改定等についての取決め、敷金、保証金の有無について十分に検討を行います。

(ホ) 施設の仕様について

本投資法人は、施設使用者独自の仕様の有無、また、特定の産業に特有の仕様の有無について調査分析します。

(ヘ) 開発物件の取得について

本投資法人は、優良な物件に対して有利な条件で投資を行うことを目的として、開発段階で、フォワードコミットメントを行い、建物の竣工直後に取得する場合があります。かかる場合には、上記(イ)乃至(ホ)に加え、当該対象不動産に関する賃料水準等の将来見通しを分析・検討すると共に、竣工後に賃借人となる者との間で賃貸借予約契約を締結すること等により、開発に関わるリスクを極力排除します。

以上の分析を相互に関連付け、想定されるそれぞれのシナリオに対応したキャッシュ・フロー予測を行い、対象不動産の投資適格性を判断します。

③目標ポートフォリオ

本投資法人は、当面の目標として、以下の通り目標ポートフォリオを設定しています。なお、実際の比率は一時的に当該目標比率から乖離することもあります。

目標ポートフォリオ		
アセットカテゴリー	物流施設及び工場・研究開発施設等 インフラ施設 (鑑定評価額ベース)	50～80% 20～50%
立地カテゴリー	都市近郊型又は工業集積地型 独立立地型 (鑑定評価額ベース)	80%以上 20%以下
賃貸借契約期間	2年未満 2年以上10年未満 10年以上 (賃料収入ベース)	0～20% 20～40% 40～80%
既稼働物件の割合は、ポートフォリオ全体の80%以上とする (鑑定評価額ベース)		

④デュー・デリジェンス基準

本投資法人は、投資対象の投資適格性を判断するため、投資に先立って、投資対象の経済的、物理的、法的な精査（以下「デュー・デリジェンス」といいます。）を原則として以下のデュー・デリジェンス基準の項目に従って行います。特に、工場・研究開発施設等は、一般的に事故等の災害リスクが高いとみられるため、過去の事故歴の有無、現在の物件管理状況等の確認を厳格に行います。

(イ) デュー・デリジェンス基準

評価事項		調査事項
経済的調査	産業調査	<ul style="list-style-type: none"> i. 投資対象不動産に関連する産業動向と事業環境分析 ii. 投資対象不動産で行われる事業の概要と物件特性の把握 iii. 賃借人の事業計画における投資対象施設の戦略的重要性 iv. 競合物件と賃借人需要動向 v. 類似物件の収益性と稼働率、中長期の収益性と稼働率の推移及び将来見通し vi. 周辺の都市計画、港湾、空港、道路等のインフラ開発・整備計画の動向 vii. 周辺の産業立地動向 viii. 投資対象不動産周辺の産業育成方針 ix. 投資対象不動産の稼働状況、業界標準との比較
	賃借人評価	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃借人の信用情報 ii. 賃借人の賃料支払状況 iii. 賃借人の業種と業況トレンド

		<ul style="list-style-type: none"> iv. 賃借人の業界内でのポジショニング v. 賃借人と顧客企業との取決め内容 vi. 賃借目的と用途、運営内容と体制 vii. 関連法規の遵守状況
	収益性評価	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃借人誘致の競争力 ii. 現行の賃料水準、賃貸借契約の内容及び更新の可能性 iii. 賃料上昇等収益性向上の可能性 iv. 費用水準、支出関連の契約内容及び更新の可能性 v. 適正賃料・費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 vi. 修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担 vii. 公租公課
物理的調査	立地特性	<ul style="list-style-type: none"> i. 用途地域、周辺環境からの物流立地としての適格性 ii. 交通立地上の優位性・競争力の把握 iii. 当該施設立地としての周辺環境の地域将来性 iv. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無
	建築・設備・仕様確認	<ul style="list-style-type: none"> i. 竣工年月日、主要構造、規模、設計者、施工者等 ii. 業務の効率性確保の観点から見た当該施設の優劣の把握 iii. 業務の効率性確保の観点から見た設備の優劣の把握 iv. 電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況
	建物・管理診断	<ul style="list-style-type: none"> i. 関係法規（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。））、消防法（昭和 23 年法律第 186 号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。））、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。））その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ii. 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 iii. 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理者等へのヒアリング iv. 施工業者からの保証及びアフターサービスの内容 v. 外構、屋上、外装、内装、設備等の現地調査 vi. 建物状況報告書における将来の修繕費見込み vii. 近隣住民との協定書の有無
	耐震性診断	<ul style="list-style-type: none"> i. 新耐震基準（昭和 56 年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）又はそれと同等の性能を有することの確認 ii. 地震リスク分析を実施して、PML（予想最大損失率）（注）を算出
	安全性確認	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃借人による特殊な危険物等の使用の有無の確認 ii. 賃借人による安全管理の状況等の確認（過去の事故、災害発生の履歴等） iii. 賃借人による保険の付保状況の確認
	土壌・環境調査	<ul style="list-style-type: none"> i. アスベスト、フロン、PCB 等の有害物質の使用・管理状況 ii. 土地利用履歴、土壌等の環境調査

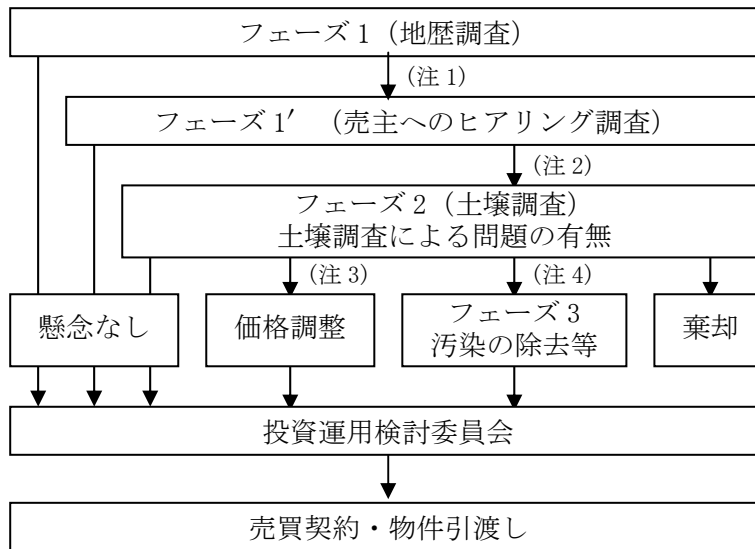
法的調査	権利関係	<p>売主の権利の確実性を検証します。特に借地物件等本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しないことになる場合は、以下の点を含め検討します。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ii. 敷地権登記の有無、専有部分と敷地利用権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 iii. 使用許可等の条件 iv. 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 v. 担保の設定状況や契約内容とその継承の有無 vi. 借地権設定者等と締結された契約、特約等の内容 vii. 借地権設定者等に関する法人・個人の別その他の属性 viii. 不動産信託受益権については信託契約の内容 ix. 不動産関連資産に係わる各種契約等の内容
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

(注) 「PML (予想最大損失率)」とは、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率 0.21% (再現期間 475 年) における、地震に対する「建物の予想損失額」/「建物再調達価格」(%) を意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物 (構造部材・非構造部材・建築設備) のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(ロ) 土壌・環境調査について

本投資法人は、土壌汚染等の環境関連リスクに関し、原則として、土壌汚染対策法 (平成 14 年法律第 53 号。その後の改正を含みます。) (以下「土壌汚染対策法」といいます。) 及びその他の環境関連法令に従って適切に処理されているものを投資対象とします。その判断をするために、売買契約締結までに専門家による環境汚染調査を実施し、資産運用会社が別途定める「土壌汚染対策基準等に関する規定」に基づき、調査・対策を以下の「土壌汚染調査・対策フロー」に従って行います。

< 土壌汚染調査・対策フロー >



(注1) 地歴調査だけでは、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合

(過去に有害物質を使用した工場が存在していた場合等)

(注2) ヒアリング調査を行っても、土壌汚染の懸念はないと判断できない場合

(注3) 個別案件の条件を勘案し汚染の除去等を選択しない場合

(汚染土壌の上に堅固な建物が存在している場合等)

(注4) 売主との協議後、技術的・経済的な観点より、汚染の除去等を行うことを決定した場合

また、本投資法人特有の事項として、当該不動産が水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正も含みます。）に規定されている有害物質使用特定施設の場合、本投資法人が保有する期間中に、賃借人等の事業活動により新たに土壌汚染等が発生する可能性が想定されます。それらについても、本投資法人は適切な対応を検討するものとします。

(ハ) 耐震性能

投資対象とする建物は、原則として、PML（予想最大損失率）が20%以下の建物とします。ただし、PMLが20%を超える建物であっても、地震保険の付保、補修工事その他の方法によって地震による損失リスクを低減することが可能なものについては、投資対象とします。

(二) その他

本投資法人の投資対象である産業用不動産は、その種類が多岐にわたり、かつ、個別物件毎に様々な特殊事情があるため、上記以外の項目に関して画一的な基準は定めていません。

ただし、上記以外にも、個別具体的な案件に応じて特に注意すべきポイントが存在しうするため、専門家（エンジニアリング調査会社や環境調査会社等）の意見を聴取しながら慎重に検討、調査を行うこととします。

(4) - 2 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80か国に200超の拠点を持つ日本最大級の総合商社です。500社を超える連結対象会社を持つ企業グループで、約60,000名の従業員を有します。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6グループに無事ネスサービス、地球環境事業開発の2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65,000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48兆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 23 年 9 月 30 日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	倉都 康行	昭和 54 年 4 月 昭和 57 年 8 月 昭和 59 年 8 月 昭和 60 年 12 月 平成元年 9 月 平成 8 年 4 月 平成 9 年 8 月 平成 13 年 4 月 平成 17 年 3 月 平成 17 年 12 月 平成 19 年 3 月 平成 19 年 6 月 平成 21 年 3 月	株式会社東京銀行 バンク・オブ・トウキョウ・インターナショナル ロンドン バンク・オブ・トウキョウ・インターナショナル ホンコン 株式会社東京銀行資本市場第三部 部長代理 バンク・オブ・トウキョウ・キャピタルマーケット ロンドン アソシエイト・ディレクター バンカーズ・トラスト マネージング・ディレクター チェース・マンハッタン銀行 マネージング・ディレクター リサーチアンドプライシングテクノロジー株式会社 代表取締役（現任） 株式会社沖縄金融特区研究所 取締役 株式会社フィスコ・コモディティ 取締役（現任） 産業ファンド投資法人 執行役員（現任） セントラル短資オンライントレード株式会社 （現 セントラル短資 FX 株式会社） 非常勤監査役 セントラル短資 FX 株式会社 監査役（現任）	金融の専門家としての見地から本投資法人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	西川 嘉人	昭和62年4月 平成2年4月 平成7年4月 平成9年1月 平成11年4月 平成12年10月 平成15年10月 平成18年11月 平成19年2月 平成21年1月	東京建物株式会社 同 都市開発事業本部 同 ビル営業部 株式会社東京建物アメニティサポート 出向 東京建物株式会社 投資事業開発部 同 ビル事業本部 ラサール・インベストメント・マネジメント株式会社 ナショナルダイレクター 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 経営企画部 新規事業担当部長 同 インダストリアル本部 不動産投資部長 同 インダストリアル本部長 (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	滝口 勝昭	昭和38年11月 昭和57年6月 昭和58年11月 昭和60年6月 平成2年2月 平成9年6月 平成13年6月 平成16年9月 平成19年1月 平成19年2月 平成19年3月 平成19年4月	デロイト・ハスキング・アンド・セルズ会計士事務所 同 パートナー 同 ニューヨーク事務所 日系企業担当部日本連絡責任者 監査法人三田会計社設立 代表社員 監査法人トーマツ 合併により監査法人トーマツ代表社員 同 常務代表社員 同 戦略ビジネス部門代表 監査法人トーマツ エグゼクティブマネジメントグループ メンバー デロイトトウシュートーマツ ボードオブディレクター メンバー デロイトトウシュートーマツ ガバナンスコミティー メンバー DTT グローバルマニュファクチャリングインダストリー グループ会長 滝口勝昭公認会計士事務所 所長 (現任) 財団法人石橋財団 監事 産業ファンド投資法人 監督役員 (現任) フェニックス・キャピタル株式会社 非常勤監査役 (現任) 日本リバイバル債権回収株式会社 常勤監査役 (現任) 中央大学専門大学院国際会計研究科 教授 (現任) ゴールドパック株式会社 非常勤監査役	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。

		平成19年6月 平成20年6月 平成22年2月	基礎地盤コンサルタンツ株式会社 非常勤監査役 日特建設株式会社 非常勤監査役 (現任) 財団法人石橋財団 理事 (現任) オリエンタル白石株式会社 非常勤監査役 (現任)	
監督役員	本多 邦美	平成11年4月 平成12年3月 平成14年9月 平成15年8月 平成19年3月	常松・築瀬・関根 (現長島・大野・常松) 法律事務所 春木・澤井・井上 (現東京丸の内) 法律事務所 モリソン・フォースター法律事務所 春木・澤井・井上 (現東京丸の内) 法律事務所 (現任) 産業ファンド投資法人 監督役員 (現任)	法律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	宇佐美 豊	昭和59年10月 平成元年7月 平成2年7月 平成5年7月 平成8年9月 平成11年8月 平成12年4月 平成18年10月 平成18年11月	監査法人太田哲三事務所 (現新日本有限責任監査法人) 入所 国際部 アーンスト・アンド・ヤング (米国) 駐在 アーンスト・アンド・ヤング (ドイツ) 駐在 アーンスト・アンド・ヤング (ベルギー) 駐在 太田昭和 (現新日本有限責任) 監査法人 国内監査部門 アーンスト・アンド・ヤング (米国) 短期駐在 監査法人太田昭和センチュリー (現新日本有限責任監査法人) リスクマネジメント部長 新日本 (現新日本有限責任) 監査法人 代表社員辞任 マネジメント・パワー・エクスチェンジ株式会社 代表取締役 (現任)	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。

②投資法人執行役員の資産運用会社役職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 23 年 9 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	久我 卓也	昭和 61 年 4 月 昭和 63 年 4 月 平成 元年 7 月 平成 6 年 4 月 平成 8 年 10 月 平成 9 年 12 月 平成 11 年 6 月 平成 15 年 3 月 平成 15 年 4 月 平成 16 年 10 月 平成 19 年 4 月 平成 20 年 5 月 平成 21 年 6 月 平成 21 年 10 月	三菱商事株式会社 入社 本店 (汎用機器部) 同社 本店 開発建設第一部 同社 本店 設備システム部 同社 本店 住宅・地域開発部 同社 本店 国際開発建設部 MC Realty, Inc. (米国テキサス州ダラス) 出向 MC Realty, Inc. (米国カリフォルニア州ロサンゼルス) 出向 三菱商事株式会社 本店 海外不動産ユニット 同社 本店 不動産事業・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 (非常勤) 三菱商事株式会社 本店 不動産開発事業ユニット ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 代表取 締役社長 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役(常 勤) 同社 代表取締役社長 (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 平成 2 年 7 月 平成 8 年 5 月 平成 8 年 6 月 平成 9 年 4 月 平成 10 年 7 月 平成 12 年 10 月	株式会社日本長期信用銀行 資金為替部 同行 システム開発部 米国コロンビア大学経営大学院 経営学修士課程修了 同行 開発金融部 部長代理 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 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 務部長兼コンプライアンス室次長 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	(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）	
取締役 （非常勤）	廣本 裕一	昭和55年4月	三菱商事株式会社（主計部）	（兼任・兼職） 左記の通り （出向） 該当事項はありません。
		昭和62年12月	同社 資本市場部	
		平成2年6月	ビジネススクール研修生（Wharton）（フィラデルフィア）	
		平成4年5月	三菱商事株式会社 資本市場部	
		平成6年12月	Mitsubishi Corporation Finance Plc 出向（ロンドン）	
		平成10年5月	三菱商事株式会社財務部	
		平成11年1月	同社 金融企画部	
		平成12年11月	エム・シー・アセット・マネジメント株式会社（現三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社）代表取締役社長	
		平成13年9月	日本リテールファンド投資法人 執行役員	
		平成21年10月	三菱商事株式会社 産業金融事業本部副本部長 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） 三菱商事証券株式会社（現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）	
		平成22年4月	三菱商事株式会社 執行役員 産業金融事業本部長 株式会社 MC アビエーション・パートナーズ 非常勤取締役（現任） エー・アイ・キャピタル株式会社 非常勤取締役（現任） MC Financial Services Ltd. Director（非常勤）（現任）	
		平成22年6月	三菱オートリース株式会社 非常勤取締役（現任） 三菱オートリース・ホールディング株式会社 非常勤取締役（現任）	
		平成22年9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）	
		平成22年10月	三菱商事株式会社 執行役員 産業金融事業本部長 兼 インフラ・事業金融ユニットマネージャー（現任）	

取締役 (非常勤)	ジェームズ・ オキーフ (James W. O' Keefe)	昭和 47 年 6 月 昭和 62 年 7 月 平成 5 年 2 月 平成 8 年 6 月 平成 11 年 12 月 平成 16 年 4 月 平成 19 年 1 月 平成 20 年 4 月	モルガン・スタンレー証券 キダー・ピーボディ証券不動産投資銀行部マネージングデ ィレクター エトナ・リアルティ・インベスターズ社長・CEO アリージスリアルティ・インベスターズ (ユービーエス・ リアルティ・インベスターズの前身) 社長・CEO ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント不動 産部門グローバル・ヘッド/ユービーエス・リアルティ・ インベスターズ・エルエルシー会長 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) ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント シ ニア・アドバイザー、グローバル不動産部門マネージング・ ディレクター ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメント シ ニア・アドバイザー (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)	ポール・ マキユース (Paul W. Marcuse)	昭和 55 年 昭和 57 年 平成 4 年 4 月 平成 9 年 1 月 平成 10 年 8 月	ファースト・ダラス・リミテッド (ロンドン) ゴールドマン・サックス・インターナショナル・リミテッ ド (ロンドン) 投資銀行不動産部門エグゼクティブ・ディレクター バークレイズ・デズート・ウェッド・リミテッド (ロンド ン) プライベート・エクイティ部門マネージング・ディレクタ ー ユービーエス・リミテッド (ロンドン) 投資銀行部マネージング・ディレクター 欧州プロパティ・ホテル・グループヘッド ロダムコ・グループ ロダムコ・ユナイテッド・キングダム BV 財務ディレクター ロダムコ・ベンチャー・キャピタル・マネージャーズ・リ ミテッド マネージング・ディレクター	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項はありません。

		平成12年3月	アクサ・インベストメント・マネージャーズ アクサ・リアルエステイト・インベストメント・マネージャーズ チーフ・エグゼクティブ アクサ・インベストメント・マネージャーズ 経営執行委員会メンバー	
		平成19年1月	ユービーエス・グローバル・アセット・マネジメントグローバル不動産部門ヘッド、経営執行委員会メンバー（現任）	
		平成19年4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）	
		平成20年3月	ユービーエス・グループ経営委員会メンバー（現任）	
取締役 (非常勤)	岡村 進	昭和60年4月	第一生命保険相互会社（現 第一生命保険株式会社。以下同じです。） 入社 財務審査部/国際投資審査室	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項はありません。
		平成3年4月	第一ライフ・インターナショナル (USA) コーポレート・ファイナンス部	
		平成7年4月	第一生命保険相互会社 人事部	
		平成10年4月	同社 有価証券投資部 外国為替課長	
		平成12年4月	興銀第一ライフ・アセットマネジメントUSA (現 DIAM USA Inc.) 社長兼CEO	
		平成16年4月	第一生命保険相互会社 企画第一部 次長	
		平成17年4月	興銀第一ライフ・アセットマネジメント株式会社 (現 DIAMアセットマネジメント株式会社) 運用企画グループリーダー	
		平成17年11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 入社 運用商品開発部長	
		平成18年6月	同社 取締役	
		平成20年2月	同社 機関投資家営業部門長 兼 商品部門長	
		平成20年11月	同社 代表取締役社長	
		平成21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)	
		平成21年8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 代表取締役社長 兼 運用本部長	
		平成23年3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 代表取締役社長 (現任)	

		平成 23 年 6 月	社団法人投資信託協会理事（現任）	
取締役 (非常勤)	村田 弘一	昭和 54 年 4 月 昭和 56 年 6 月 昭和 58 年 11 月 平成 2 年 3 月 平成 3 年 9 月 平成 6 年 9 月 平成 8 年 11 月 平成 16 年 11 月 平成 19 年 4 月 平成 19 年 5 月 平成 22 年 10 月 平成 22 年 12 月	三菱商事株式会社 入社（開発建設第二部） 同社 バグダッド支店 同社 本店 米国三菱商事会社本店（ニューヨーク） 出向 米国三菱商事会社ロスアンゼルス支店 出向 MC Realty, Inc.（ロスアンゼルス） 出向 三菱商事株式会社 本店 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 代表取締役社長 三菱商事株式会社開発建設プロジェクト本部 不動産開発事業ユニットマネージャー ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 三菱商事都市開発株式会社 取締役（非常勤） 三菱商事株式会社 新産業金融事業グループ CEO 補佐（兼）不動産金融事業ユニットマネージャー（現任） 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役（非常勤）（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)	鈴木 一行	昭和 57 年 4 月 昭和 61 年 7 月 昭和 63 年 11 月 平成 4 年 6 月 平成 10 年 1 月 平成 12 年 4 月 平成 15 年 3 月 平成 17 年 3 月 平成 18 年 3 月 平成 19 年 12 月	三菱商事株式会社 入社（保険部） 株式会社エム・エス・ケー保険センター 出向 三菱商事株式会社 保険部 米国三菱商事会社 出向 三菱商事株式会社 運輸・保険部 同社 物流ソリューション SCM ユニット 同社 物流ソリューション SCM ユニットマネージャー 同社 物流ソリューション SCM ユニットマネージャー（兼）リスクエンジニアリングユニットマネージャー 株式会社エム・シー インシュアランスセンター 取締役（非常勤） 三菱商事株式会社 リスクエンジニアリングユニットマネージャー 同社 新産業金融事業グループ CEO オフィス 経営計画・地域戦略総括担当	(兼任・兼職) 左記の通り (出向) 該当事項はありません。

		平成22年10月	同社 不動産金融事業ユニット ユニットマネージャー補佐(兼)不動産運用事業チームリーダー(現任)	
		平成22年12月	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)	
監査役	今井 高司	昭和48年3月	デロイト・ハスキング・アンド・セルズ東京事務所 監査部門	(兼任・兼職) 左記の通り
		昭和55年10月	同 ホノルル勤務	
		昭和56年4月	同 監査部門マネージャー	(出向)
		昭和63年11月	三田会計社パートナー(デロイト・ハスキング・アンド・セルズ東京事務所が監査法人に改組)	該当事項はありません。
		平成2年6月	勝島敏明税理士事務所パートナー(三田会計社と等松青木監査法人が合併し監査法人トーマツを設立、その税務部門が分離された勝島敏明税理士事務所を設立)	
		平成14年5月	税理士法人トーマツ理事(勝島敏明税理士事務所が税理士法人トーマツに改組)	
		平成15年10月	公認会計士・税理士今井高司事務所(現任)	
		平成16年6月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 常勤監査役(現任)	
監査役 (非常勤)	北本 高宏	昭和57年4月	三菱商事株式会社 入社 審査部	(兼任・兼職) 左記の通り
		平成6年12月	米国三菱商事会社出向 ニューヨーク本店	
		平成11年11月	三菱商事フィナンシャルサービス株式会社出向	
		平成12年4月	三菱商事株式会社 リスクマネジメント部ポートフォリオ管理チーム	(出向)
		平成16年7月	同社 コントローラーオフィス投融資管理チーム	該当事項はありません。
		平成17年10月	香港三菱商事会社 取締役営業管理・審査・IT部長	
		平成20年1月	上海三菱商事会社 取締役副社長 CFO	
		平成23年5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)	
		平成23年6月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
監査役 (非常勤)	久世 光昭	昭和48年4月	株式会社日本長期信用銀行	(兼任・兼職)
		昭和51年4月	大蔵省(理財局国債課) 転出	左記の通り
		昭和53年4月	株式会社日本長期信用銀行国際金融部	

	昭和 56 年 3 月	長銀インターナショナル社（ロンドン） 出向	(出向) 該当事項はありません。
	昭和 60 年 10 月	株式会社日本長期信用銀行企画部、証券企画部	
	平成 4 年 4 月	グリニッチ・キャピタル・マーケット社（米国） 出向 取締役エグゼクティブ・ヴァイス・プレジデント	
	平成 6 年 6 月	株式会社日本長期信用銀行米州部（在ニューヨーク） ジョイント・ジェネラルマネジャー	
	平成 9 年 6 月	長銀投資顧問株式会社出向 年金運用第一部長	
	平成 10 年 4 月	長銀ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式会社 執行役員（平成 10 年 10 月 ユービーエス・ブリンソン投 資顧問株式会社に商号変更）	
	平成 11 年 4 月	同社 取締役（アカウントマネジメント担当）	
	平成 11 年 12 月	ユービーエス信託銀行株式会社 エグゼクティブ・ディレクター	
	平成 12 年 3 月	同行 取締役（コンプライアンス、リスク管理担当）・法規 監理室長	
	平成 14 年 8 月	同行 常勤監査役	
	平成 16 年 3 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）	
	平成 16 年 4 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）	

②資産運用会社の従業員の状況

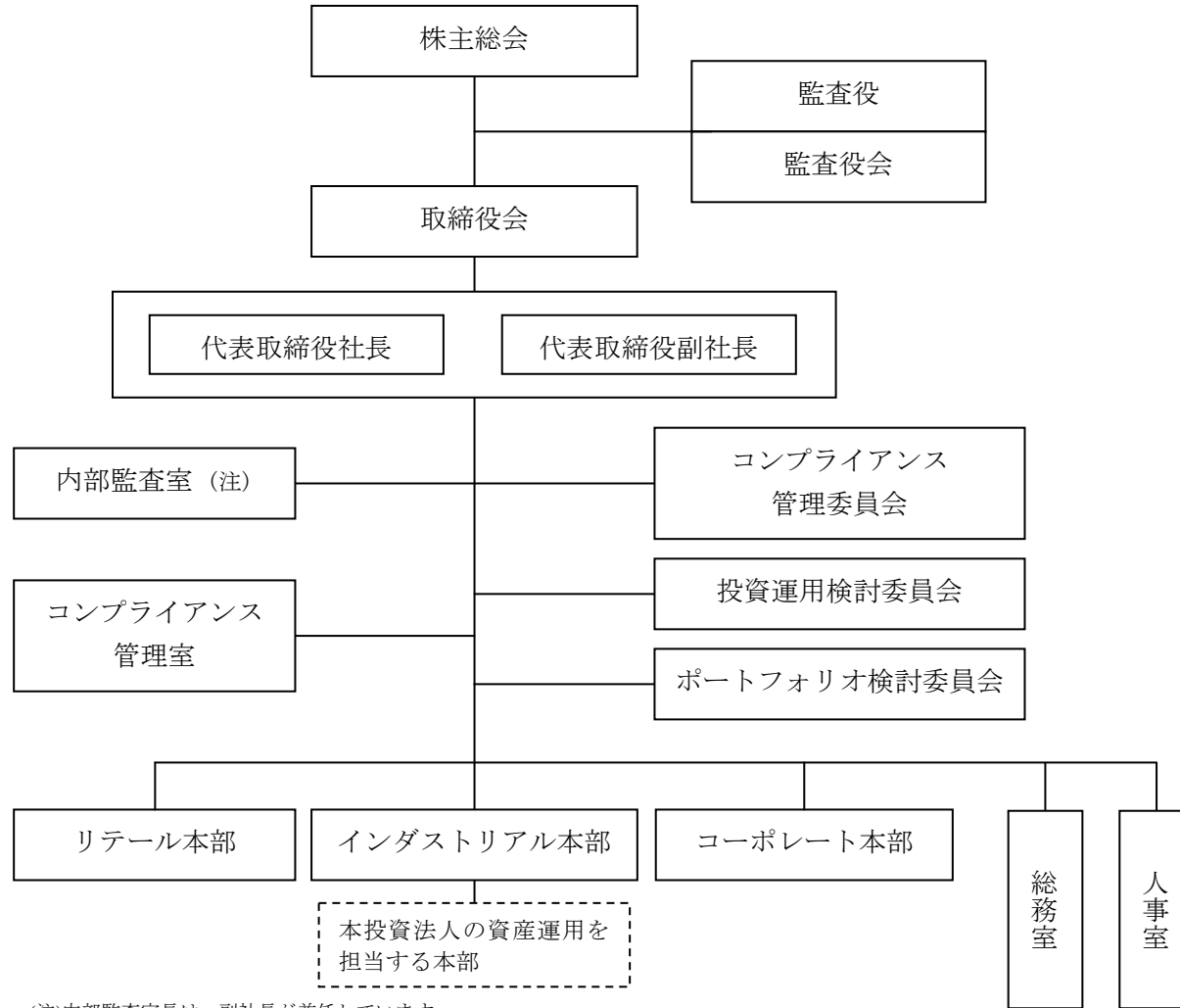
平成 23 年 9 月 30 日現在

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	7 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	2 名	無
	その他	3 名	無
	出向者計	12 名	—
	資産運用会社従業員総数	83 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)内部監査室長は、副社長が兼任しています。

【職務分掌体制】

組織	業務の概略
インダストリアル本部	
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. 投資対象資産の発掘、評価、選定に関する事項 iv. 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 v. 投資対象資産の処分に関する事項 vi. 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 vii. 運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項 viii. 運用対象資産のポートフォリオ管理に関する事項 ix. 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替え・大規模修繕を含みます。） x. 運用対象資産の賃借人・賃貸借契約条件等に関する事項 xi. 運用対象資産のプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）会社の選定に関する事項 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・規則の作成・整備 xv. 上記各事項に関連するその他の事項
投資法人管理業務	i. 本投資法人の予算、収益予想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. 運用対象資産の物件管理信託に関する事項（指図書を含みます。） iv. 本投資法人の支払指図に関する事項 v. 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。）

	<ul style="list-style-type: none"> 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・規則の作成・整備 viii. 上記各事項に関連するその他の事項
コーポレート本部	
経営企画・調査・情報 開発業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 戦略的・長期的目標及び全体資源配分に関する事項 ii. 予算方針の策定に関する事項 iii. 戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 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. 投資法人の投資対象及び資産運用対象資産に関する各種データの分析、経営情報の提供に関する事項 vi. 不動産市場調査、産業調査及び経済・金融事情に関する調査等に関する事項 vii. 不動産投資情報の発掘・情報管理に関する事項 viii. 投資法人の不動産投資に関するサポート業務 ix. 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 x. 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 xi. 新業務・新商品ラインの開発、導入管理に関する事項 xii. 不動産証券化協会、社団法人投資信託協会等の業界団体との窓口 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・規則の作成・整備 xv. 上記各事項に関連するその他の事項

IR 関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. ホームページなど広報や情報開示に関する事項 ii. 投資法人の資産運用報告書、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 iii. 東京証券取引所及び米国 Securities and Exchange Commission 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 iv. 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 v. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 vi. 投資法人の投資主との関係維持／強化に関する事項 vii. アナリストを含めた投資法人の投資家よりの照会に対する対応に関する事項 viii. 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 ix. 投資法人の新投資口発行に伴うロードショー及び開示等の支援 x. 投資証券販売会社に対する社内販売員への説明、個人投資家説明会開催等の支援 xi. 格付機関等に対する業績説明 xii. 投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 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・規則の作成・整備 xv. 上記各事項に関連するその他の事項
財務・経理関連業務	<ul style="list-style-type: none"> i. 資産運用会社の予算、収益予想及び差異分析に関する事項 ii. 資産運用会社の経理・決算・税務に関する事項 iii. 経理規程及び手続の策定・管理に関する事項 iv. 信託銀行、会計事務所などの外部業務委託会社との窓口 v. 外部会計監査人との窓口 vi. 投資法人の経理・決算・税務に関する事項 vii. 投資法人の財務戦略策定支援 viii. 投資法人の資金調達手法に関する企画・提案 ix. 投資法人の取引金融機関との窓口 x. 保管振替機構への必要書類の作成、提出に関する事項

	<ul style="list-style-type: none"> 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・規則の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連するその他の事項
総務室	<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. 組織、その他重要事項の総合調整に関する事項 iv. 社内総務・庶務・秘書業務に関する事項 v. 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 vi. 投資運用検討委員会及びポートフォリオ検討委員会に関する事項 vii. 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 viii. 文書の企画管理とファイリングに関する事項 ix. 宅地建物取引業法、金融商品取引法に基づく免許、登録等に関する事項 x. 投資法人の機関運営事務委託会社との窓口 xi. 公告に関する事項 xii. 上記各事項に関する登記・登録・届出等に関する事項 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・規則の作成・整備 xv. 上記各事項に関連するその他の事項
人事室	<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. 上記各事項に関する登記・登録・届出等に関する事項 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・規則の作成・整備 vii. 上記各事項に関連するその他の事項
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> i. 各本部・各室・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係る事項

	v. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備
	vi. 上記各事項に関連するその他の事項
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. 重要契約書の文書審査 iv. 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 v. 内部統制に関する事項（主要株主への報告を含みます。） vi. 主要株主による業務監査の窓口 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・ハンドブックに関する事項 x. コンプライアンス管理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. リスク管理に関する事項（ただし、不動産投資リスクに関する事項を除きます。） xiii. 苦情・紛争処理に関する事項 xiv. 従業員等からの問合せ、告発等への対応 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. 金融庁に対する窓口 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・規則の作成・整備 xx. 上記各事項に関連するその他の事項

(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、本投資法人の利益と資産運用会社及び利害関係人等（投信法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、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規定し対応しています。

a. 利害関係者取引規程

資産運用会社は、以下の利害関係者取引規程を策定しています。

i. 目的

本規程は、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

本規程において、「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 項各号及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第 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

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、コンプライアンス管理室による確認、各委員会による審議、社長による承認及び起案本部の本部長による決裁に加え、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 不動産等の賃貸
- ④ 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託
- 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

v. 資産の取得

- ・利害関係者から不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権（以下「不動産等」といいます。）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が当該案件を議論する投資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、投資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が当該案件を議論する投資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、投資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. 不動産等の賃貸

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賃貸の媒介業務の委託

- ・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。
- ・利害関係者へ賃貸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（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 vii 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当該業務の委託について審議する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。

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、同条第 1 項に基づく書面の交付と同時に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、後記「(ロ) 委員会の概要」並びに「(ハ) 意思決定機構」をご参照ください。

(ロ) 委員会の概要

資産運用会社は、投資運用検討委員会、ポートフォリオ検討委員会及びコンプライアンス管理委員会の 3 つの委員会（各委員会は、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。）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、JRF 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、投資運用検討委員会においては、インダストリアル本部及びリテール本部に所属する者は、各々が投資運用管理を行う投資法人に係る議案の審議にのみ申立者として参加できるものとし、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検討等に参加することができません。ポートフォリオ検討委員会においては、インダストリアル本部及びリテール本部に所属する者は、原則として各々が投資運用管理を行う投資法人に係る議案の審議にのみ申立者として参加できるものとし、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検討等に参加することができません。ただし、社長は、必要に応じて、コーポレート本部長を申立者とする、またインダストリアル本部長とリテール本部長を共同申立者とする、この場合、社長は、インダストリアル本部又はリテール本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。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、当該投資法人の投資運用管理に関与しないインダストリアル本部又はリテール本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。

本投資法人に関する各委員会の概要は、以下の通りです。

a. 投資運用検討委員会

投資運用検討委員会は、インダストリアル本部長の申立てに応じて開催し、特定資産の取得又は処分及び運用管理に関する案件について審議します。

委員	<p>社長を委員長とし、副社長、コーポレート本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。</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することができます。</p> <p>インダストリアル本部に所属する者は、申立者として参加します。</p>
審議事項	<p>i. 特定資産の取得・処分関連</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定資産の取得・処分に係る収益性の評価 ・インベストメント・ガイドラインに基づく評価 ・デュー・デリジェンス手続に基づく評価 ・利益相反がないことの確認 ・特定資産の価額等の調査 ・特定資産の取得・処分におけるリスク ・特定資産の取得・処分が本投資法人のポートフォリオ全体に与える影響 <p>ii. 特定資産の運用管理関連</p> <ul style="list-style-type: none"> ・個別の特定資産における PM 会社の選定 ・特定資産の運用管理におけるリスク ・既取得の個別の特定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特定資産の価値増大につながる資産を取得し、あるいは、既に取得している特定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） ・個別の特定資産において直近の期末算定価格の 5% かつ総額 5 億円以上の大規模修繕や資本的支出を行うこと ・個別の特定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借借人と契約条件を変更すること（ただし、経済条件以外の変更で社長が重要

	性がないと判断する場合を除きます。) <ul style="list-style-type: none"> ・その他、特定資産運用管理において社長又は各本部長が重要と判断する事項
審議方法等	申立者が、議題及び関係資料を作成し、委員会に諮り、委員長が委員会の検討結果を取りまとめ、委員会の意見を集約します。

b. ポートフォリオ検討委員会

ポートフォリオ検討委員会は、インダストリア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、予算及び資金調達に関する事項について、具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、ポートフォリオ全体の総合的なリスクを検討、確認、評価するために開催されます。

委員	上記 a. 投資運用検討委員会と同様です。
審議事項	i. 投資方針、運用管理方針、予算関連 <ul style="list-style-type: none"> ・投資方針、投資基準に関する事項 ・運用管理方針、運用管理基準に関する事項 ・投資法人の予算に関する事項 ii. 資金調達関連 <ul style="list-style-type: none"> ・本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。） ・本投資法人の長期借入にかかる繰上げ返済 ・本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。） ・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 ・本投資法人の増資に関する提案 ・本投資法人の資金調達にかかるデリバティブ取引の実施 ・その他、本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で社長が認める事項
審議方法等	上記 a. 投資運用検討委員会と同様です。

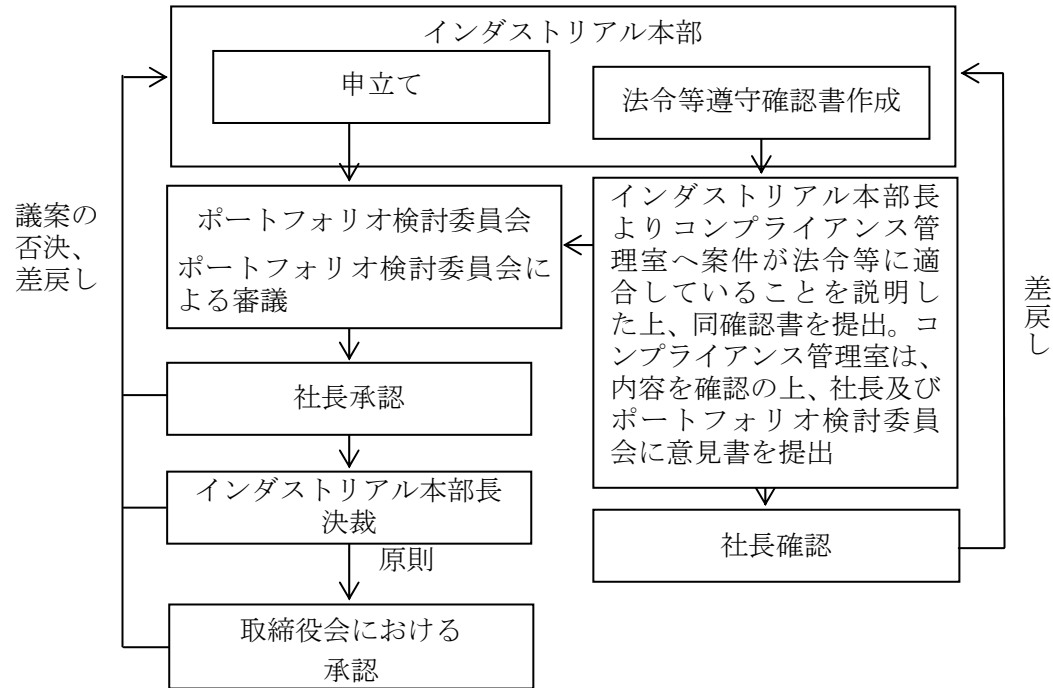
c. コンプライアンス管理委員会

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JRF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、不動産投資リスクに関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、当委員会がコンプライアンス本部となることがあります。

委員	<p>社長を委員長とし、副社長、各本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。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。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、リテール本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>
審議事項	<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对应すべく管理・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	<p>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す。</p>

(ハ) 意思決定機構

a. 投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達に関する事項

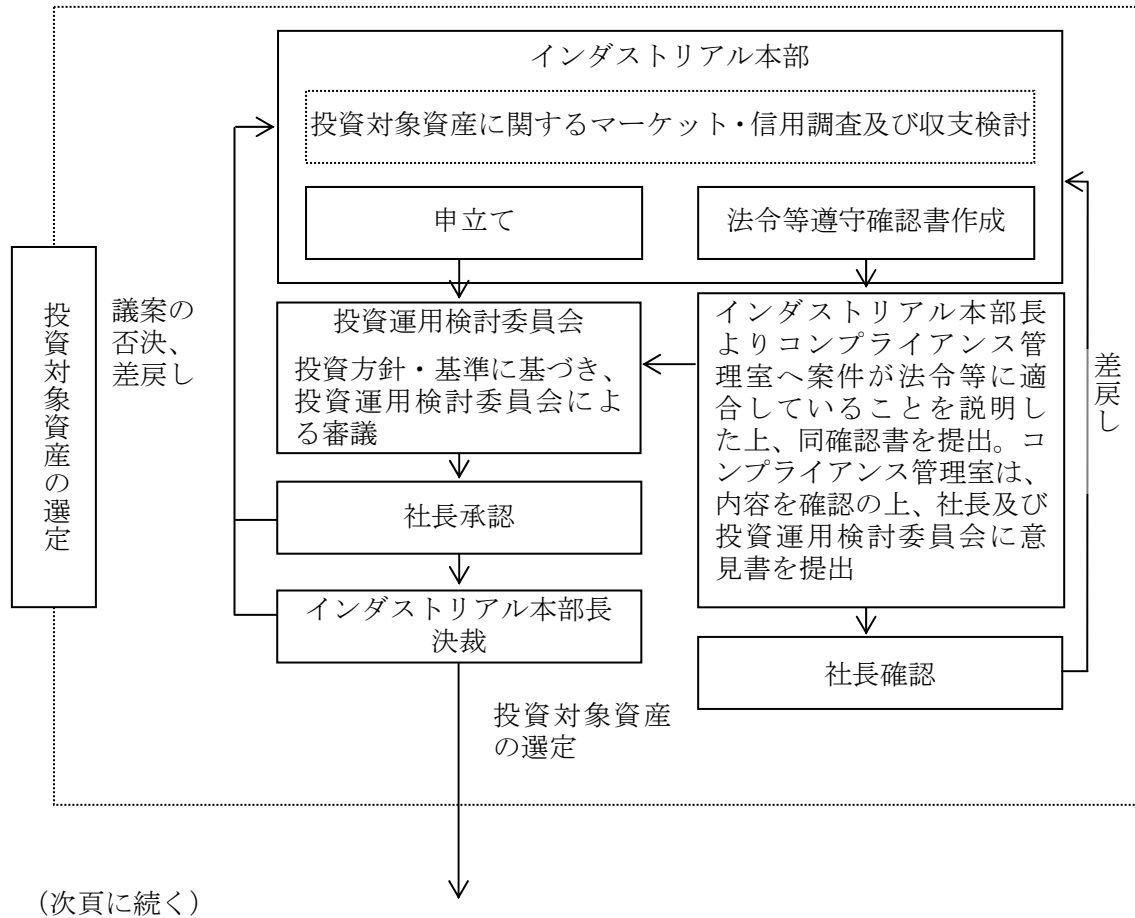


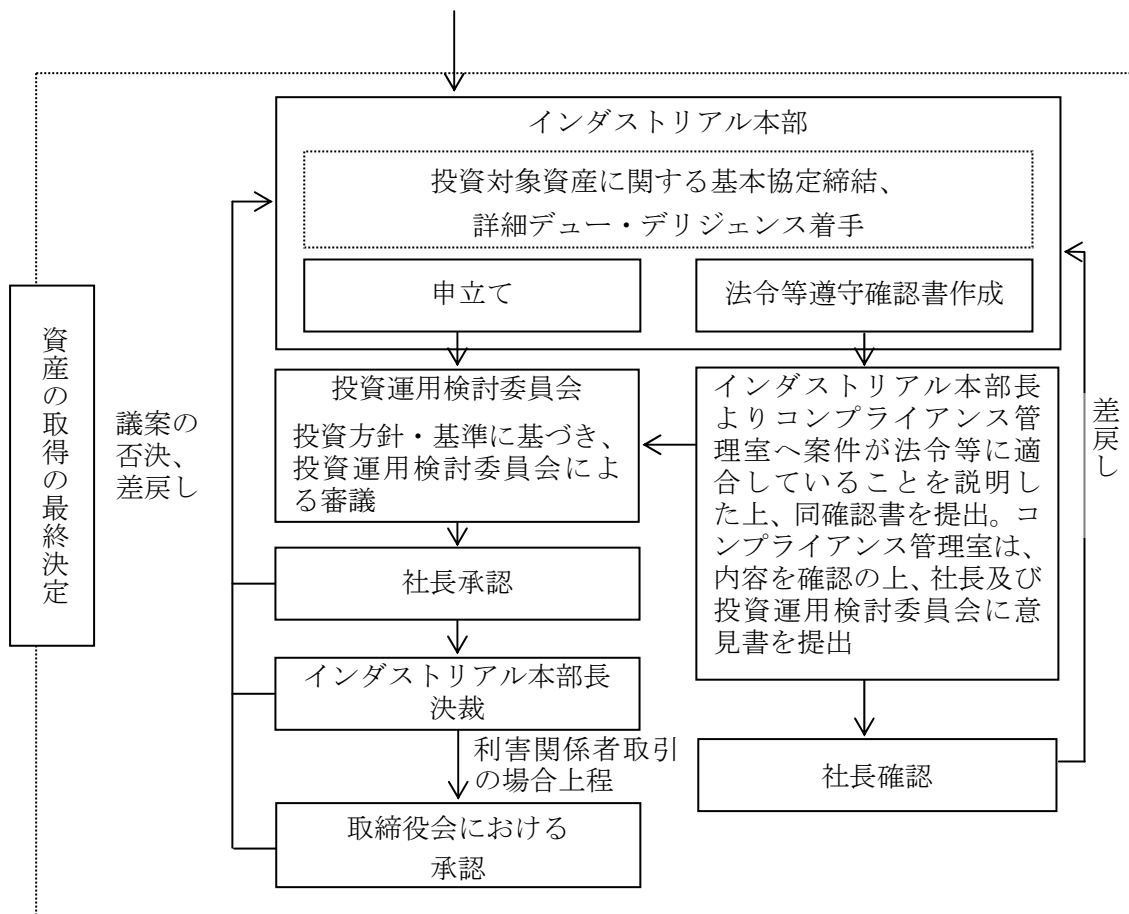
本投資法人の全般的な投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達についての決定に際しては、意思決定の独立性を担保するため、ポートフォリオ検討委員会による審議を経て、インダストリアル本部長が意思決定を行い、原則として取締役会に上程され承認を得るものとします。

- i. 本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達に係る事項については、インダストリアル本部長がポートフォリオ検討委員会への申立てを行います。申立者は、事務局宛にポートフォリオ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. インダストリアル本部長は、ポートフォリオ検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス管理室へ案件が法令等に適合していることを説明した上、法令等遵守確認書を提出します。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、社長及びポートフォリオ検討委員会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。
- iv. ポートフォリオ検討委員会では、上程された案件につき、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、同委員会の意見を尊重した上で、案件について、社長の承認を基にインダストリアル本部長が決裁します。
- v. インダストリアル本部長は、原則として案件を取締役に上程し、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るものとします。

b. 資産の取得又は処分に関する事項





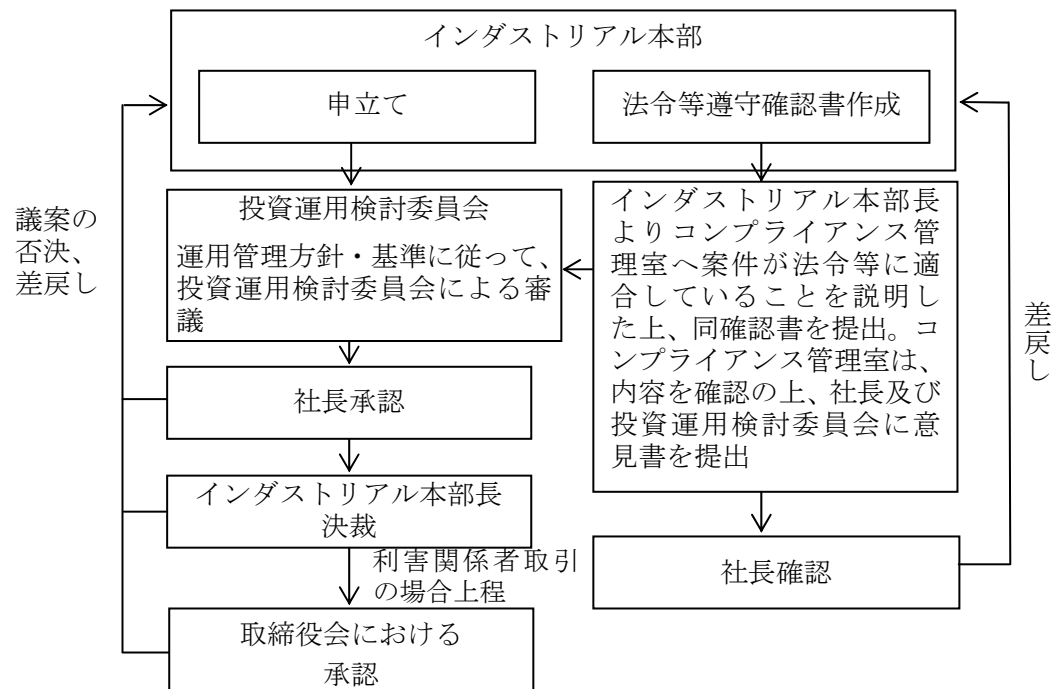
投資対象資産の選定及び当該資産の取得の最終決定に際しては、意思決定の独立性を担保するため、それぞれ投資運用検討委員会による審議を経て、インダストリアル本部長が最終の意思決定を行うものとし、原則として以下のようなフローで意思決定が行われます。

- i. インダストリアル本部が投資対象資産についてマーケット・信用調査及び収支検討など実施の上、インダストリアル本部長が投資運用検討委員会への申立てを行います。申立者は、事務局宛に投資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. インダストリアル本部長は、投資運用検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス管理室へ案件が法令等に適合していることを説明した上、法令等遵守確認書を提出します。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、社長及び投資運用検討委員会へ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。
- iv. 投資運用検討委員会では、投資方針・基準に基づき、投資対象資産が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、具体的な投資対象資産について、社長の承認を基にインダストリアル本部長が決裁し、投資対象資産を選定します。
- v. インダストリアル本部にて、必要に応じて投資対象資産に関する基本協定を締結し、詳細なデュー・デリジェンスに着手し、デュー・デリジェンスの結果をふまえてインダストリアル本部長が投資運用検討委員会への申立てを行います。申立者は、事務局宛に投資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。
- vi. インダストリアル本部長は、投資運用検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス管理室へ案件が法令等に適合していることを説明した上、法令等遵守確認書を提出します。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、社長及び投資運用検討委員会へ意見書を提出します。
- vii. 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。
- viii. 投資運用検討委員会では、投資方針・基準に基づき、投資対象資産が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、資産取得について、社長の承認を基にインダストリアル本部長が最終決裁し、資産の取得の最終決定を行います（ただし、下記 ix.に該当する場合は下記の取締役会の承認が必要となります。）。
- ix. 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。資産の処分の場合にも、上記取得と同様の手続を経るものとします。

なお、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等には、資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社等が匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人等に一旦投資対象を取得させることがありますが、かかる法人等からの当該投資対象資産の取得についても、上記と同様、資産運用会社は、その自由な意思に基づき、投資決定プロセスに従い、投資の意思決定を行います。かかる投資の意思決定については、上記投資決定プロセスに従い、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事項として、資産運用会社の取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を必要とします。

c. 資産の運用管理に関する事項



本投資法人が保有する資産の運用管理に関する一定の重要事項の決定に際しては、意思決定の独立性を担保するため、投資運用検討委員会による審議を経て、インダストリアル本部長が最終の意思決定を行うものとし、原則として以下のようなフローで意思決定が行われます。

- i. 本投資法人が保有する資産の運用管理に関する案件（物件管理・維持（運用の一環として行う建替え・大規模修繕を含みます。）及び重要な賃借人との契約条件の変更等）については、インダストリアル本部長が投資運用検討委員会への申立てを行います。申立者は、事務局宛に投資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. インダストリアル本部長は、投資運用検討委員会の開催に先立ち、コンプライアンス管理室へ案件が法令等に適合していることを説明した上、法令等遵守確認書を提出します。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、社長及び投資運用検討委員会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。
- iv. 投資運用検討委員会では、運用管理方針・基準に従って、案件が審議され、同委員会の意見を尊重した上で、案件について、社長の承認を基にインダストリアル本部長が決裁し、案件の決定を行います（ただし、下記 v.に該当する場合は下記取締役会の承認が必要となります。）。
- v. 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。

d. 株主及びその関係者との重要な取引等

資産運用会社は、上記の通り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人以上の賛成を必要とする承認決議を要するものとし、ガバナンスの強化を図っています。

資産の取得・処分に関しては、不動産投資部にて鑑定評価書の取得等の第三者機関による調査を行った上で、投資検討委員会において利益相反のないことを確認しております。また、資産の管理・運用に関しては、不動産運用部にて相見積の取得や入札の実施等を行った上で、投資運用検討委員会において利益相反のないことを確認しております。手続の詳細は、上記の資産運用会社の利害関係者取引規程に定められております。更に、コンプライアンス管理委員会が定期的開催され、体制の確立・向上に貢献する体制を敷いております。

その他、資産運用会社では、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、さらには利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク確認体制を充実させています。

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」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、コンプライアンス管理室による確認、各委員会による審議、社長による承認及び起案本部の本部長による決裁に加え、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. 不動産等の賃貸
- d. 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託
- 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

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。略歴は以下の通りです。

平成23年9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	飯泉 憲二	平成18年1月 株式会社三菱東京UFJ銀行 業務監査室 上席調査役 平成20年1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室長 (現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	今井 高司	上記「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	
	買付額等 (注 2)	売付額等 (注 2)
総額	11,340,000 千円	－千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額 3,350,000 千円 (29.5%)	うち利害関係人等及び主要株主への売付額 －千円 (－)
利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳		
合同会社インダストリアル茜浜	3,350,000 千円 (29.5%)	－千円 (－)
合計	3,350,000 千円 (29.5%)	－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)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B / A (%)
		支払先	支払額 B (千円)	
調査費	12,666	三菱商事株式会社	2,175	17.2

なお、支払手数料等の他、当期中に三菱商事株式会社に対する投資法人債利息 115,678 千円及び「IIF さいたまロジスティクスセンター」の取得原価に含まれる調査費 435 千円を計上しています。

(注 1) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条及び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並びに金融商品取引法第 29 条の 4 第 2 項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

(注 2) 上記数値は、売買契約書に記載された売買価格を記載しています。

(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を記載しています。

(2) 物件取得等の状況

[直近営業期間：自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 日]

直近営業期間における利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者からの物件取得等については、以下の通りです。

※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
取得

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		
IIF 習志野ロジスティクスセンター II（底地） （千葉県習志野市）	③投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資方針に基づき、ポートフォリオに占める物流施設の充実を図るために取得。	①合同会社インダストリアル茜浜 ②資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が出資する特別目的会社 ③ウェアハウジング目的の取得	—	—
	3,350 百万円	—	—	—
	平成 23 年 4 月	—	—	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成 23 年 6 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事に鑑み、不動産鑑定評価額算出の発注先に関しては取締役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 7 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、取得予定物件の特性及び売主との関係等を総合的に勘案の上、官公庁・金融機関・REIT 等からの幅広い受託実績を有する業界最大手の財団法人日本不動産研究所及びシービー・リチャードエリス株式会社を起用することといたしました。

- ① 財団法人日本不動産研究所（下記表参照）
- ② 株式会社谷澤総合鑑定所（大阪府大阪市北区中之島 2-2-7、不動産鑑定士 65 名）

- ③ 大和不動産鑑定株式会社（大阪府大阪市中央区谷町 3-6-4、不動産鑑定士 89 名）
- ④ 株式会社中央不動産鑑定所（東京都中央区日本橋 3-5-14、不動産鑑定士 25 名）
- ⑤ シービー・リチャードエリス株式会社（下記表参照）
- ⑥ ジョーンズ ラング ラサール株式会社（東京都千代田区永田町 2-13-10、不動産鑑定士 7 名）
- ⑦ 東京建物株式会社（東京都中央区八重洲 1-9-9、不動産鑑定士 23 名）

(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います。

平成 23 年 6 月 30 日現在

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
IIF 東雲ロジスティクスセンター	財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 1-3-2	292 名 (平成 23 年 9 月 1 日現在)	上記の通り
IIF 野田ロジスティクスセンター	同上	同上	同上	同上
IIF 新砂ロジスティクスセンター	同上	同上	同上	同上
IIF 厚木ロジスティクスセンター	同上	同上	同上	同上
IIF 越谷ロジスティクスセンター	同上	同上	同上	同上
IIF 西宮ロジスティクスセンター	同上	同上	同上	同上
IIF 習志野ロジスティクスセンター (底地)	同上	同上	同上	同上
IIF 習志野ロジスティクスセンターII (底地)	同上	同上	同上	同上

IIF 厚木ロジスティクスセンターII	同上	同上	同上	同上
IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	同上	同上	同上	同上
IIF さいたまロジスティクスセンター	同上	同上	同上	同上
IIF 名古屋ロジスティクスセンター	同上	同上	同上	同上
IIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）	同上	同上	同上	同上
IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	同上	同上	同上	同上
IIF 神戸地域冷暖房センター	同上	同上	同上	同上
IIF 羽田空港メンテナンスセンター	シービー・リチャードエリス株式会社	東京都港区浜松町 2-2-12	31名	同上

(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

独立性と信頼性を重視し、特別な利害関係にある者には該当しない大手エンジニアリング・レポート作成機関へ発注することとしております。なお、選定基準は以下の通りです。

基準	内容
(1) 信用情報（経営状態、作業実績、信用度、営業規模等）	契約に沿ったサービス提供が可能な財務・経営内容か
(2) 技術力・処理能力・業界内における評判	投資方針、基準に照らし十分なサービスを提供できる能力を有しているか
(3) 内部管理体制（特に秘密保持、安全管理措置の状況、個人情報の取扱を委託する場合には個人情報管理の内容）	機密・個人情報を的確に管理できる体制を整備しているか
(4) 損害賠償能力	損害賠償負担が可能な財務・経営内容か
(5) 委託費用	サービス内容と比べ妥当な報酬額か

当期中に取得したエンジニアリング・レポート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	事業内容	選定理由
IIF 厚木ロジスティクスセンターII	日本管財株式会社	〒662-8588 兵庫県西宮市六湛寺町 9-16	建物管理運営事業、環境施設 管理事業、不動産ファンドマ ネジメント事業他	上記選定方針参照
IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	同上	同上	同上	同上
IIF さいたまロジスティクスセンター	同上	同上	同上	同上
IIF 名古屋ロジスティクスセンター	同上	同上	同上	同上

(3) その他利益相反の可能性のある取引

元引受証券会社等からの物件取得等の取引等について、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への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：6月、12月
- ・決算発表（決算短信）：8月、2月
- ・資産運用報告書発送：9月、3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 T Dnet 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

資産運用会社は、全役職員の行動指針として「倫理規程」及び「コンプライアンス・ハンドブック」を制定しており、当該ハンドブックにおいて、「金融商品取引業者として公共の信頼を維持し、業務の適切性及び健全性を確保するためには、反社会的勢力に対して屈することなく法令等に則して対応することが不可欠」であるとし、反社会的勢力との関係遮断に向けた態勢整備への取り組みを定め全役職員に周知徹底しています。

加えて、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」も制定し、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、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