

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

MCUBS MidCity 投資法人

代表者名 執行役員 松尾 桂

(コード：3227)

資産運用会社名

MCUBS MidCity 株式会社

代表者名 代表取締役社長 松尾 桂

問合せ先 TEL. 03-5293-4150

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

A. コンプライアンス・ポリシー

MCUBS MidCity 株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、MCUBS MidCity 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社としての社会的責任と使命を十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則と位置づけています。資産運用会社は、自らの行う資産運用業務を適正かつ公正に遂行するため、以下のコンプライアンス・ポリシーを制定し、このポリシーに従い公正で透明性の高い企業活動を行っていきます。

1. 私たちは常に誠実な企業活動を行います。

私たちは、資産運用のプロとして、運用を受託する投資法人に対する信託義務を十分に自覚し、投資法人のために忠実に、また常に公正で透明な企業活動を誠実に行うことによって、最良運用を選択し、投資家の皆様の期待に応えます。

2. 私たちは社会の要請に応える企業を目指します。

私たちは、企業としての社会的責任を自覚し、すべてのステークホルダーとのコミュニケーションを深め、説明責任を果たすことで、社会から信頼され、要請に応える企業を目指します。

3. 私たちは企業活動を通じて社会に貢献します。

私たちは、経済・社会・環境のバランスに配慮した資産運用を行い、「良き企業市民」として、仕事そのものを企業の社会的責任と考え、未来に対する責任を果たすことで、社会の持続的発展に貢献する企業を目指します。

## B. 体制

資産運用会社は、資産運用会社の遂行する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス業務を専任として取り扱うコンプライアンス・オフィサーを、コンプライアンス業務の管理部署としてコンプライアンス室を設置し、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。なお、資産運用会社におけるコンプライアンス体制は以下のとおりです。

### ① コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー、代表取締役社長、代表取締役副社長、取締役(ただし、非常勤取締役を除きます。)、監査役及び取締役会が指名する外部の専門家1名以上(本書の日付現在、外部の専門家として弁護士1名が選任されています。)により構成されます。コンプライアンス委員会は、資産運用会社のコンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項につき審議・決定します。また、コンプライアンス委員会では、コンプライアンス・ポリシー及びコンプライアンス・ガイドラインの制定・改定について審議し、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを策定・改定し、コンプライアンス規程及び内部監査規程の制定・改定の審議を行います。

### ② コンプライアンス・オフィサー

資産運用会社は、コンプライアンスに関する責任者としてコンプライアンス業務を専任として扱うコンプライアンス・オフィサー1名を置きます。

コンプライアンス・オフィサーの主な業務は次のとおりです。

- (1) コンプライアンス態勢の確立及び意識の醸成に関する事項
- (2) コンプライアンス・ポリシー、コンプライアンス・ガイドライン、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの制定に関する事項
- (3) コンプライアンス委員会に関する事項
- (4) コンプライアンス遵守状況全般の監視監督
- (5) 法人関係情報の管理に関する事項
- (6) 内部監査に関する事項
- (7) 内部通報、公益通報の窓口及びハラスメントの相談窓口
- (8) コンプライアンスに関する監督官庁との渉外事務に関する事項
- (9) 前各号に付随する事項

### ③ コンプライアンス室

資産運用会社は、コンプライアンス業務の適切な推進に資するため、コンプライアンス業務の管理部署としてコンプライアンス室を置きます。

コンプライアンス室は次の業務を行います。

- (1) コンプライアンス研修に関する事項
- (2) コンプライアンス委員会の運営事務局に関する事項
- (3) 社内規程等の内容の審査、法令・諸規則・社内規程等の遵守状況の監視監督・改善・報告に関する事項
- (4) 内部管理態勢の構築に関する事項
- (5) 苦情及び紛争に関する事項
- (6) 業務改善記録及び事故取扱に関する事項
- (7) 主要株主による業務監査の窓口
- (8) その他コンプライアンス業務全般に関する事項（前記「② コンプライアンス・オフィサー」に記載するコンプライアンス・オフィサーの業務に該当するものを除きます。）
- (9) 前各号に付随する事項

### C. 社内規程体系

コンプライアンスの実現を目的として、資産運用会社は、コンプライアンスに係る基本方針及び法令等の遵守体制の整備に係る基本的な社内規程であるコンプライアンス規程を定めており、また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスに係る経営の基本方針及び遵守基準としてのコンプライアンス・ポリシーを起案し、コンプライアンス委員会の審議、取締役会の決議を経て制定するとともに、その行動指針としてのコンプライアンス・ガイドラインについても起案し、コンプライアンス委員会の承認を経て制定します。さらに、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスを実現させるための資産運用会社の役職員に対する手引書としてのコンプライアンス・マニュアル及び具体的な実践計画としてのコンプライアンス・プログラムを起案し、コンプライアンス委員会の承認を経て制定します。

### D. 投資判断におけるコンプライアンス

投資方針の決定、運用資産の取得・売却の決定プロセス、運用管理に係る契約の締結及び資金調達決定プロセス等の重要な意思決定手続において、コンプライアンス・オフィサー（及び場合によりコンプライアンス委員会）が関与して、コンプライアンス上の問題の有無の確認をします。コンプライアンス上の問題が確認された場合には当該問題の指摘がなされ、当該投資方針案や個別物件の取得・売却案等について、中止又は内容の変更が求められます。

### E. 内部監査の方法

資産運用会社における内部監査は、コンプライアンス・オフィサーが所掌し、必要に応じ他の者を監査員に指名するものとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、監査員に外部専門家を指名することができます。

なお、本投資法人のコンプライアンス体制に関しては、インサイダー取引の未然防止を図るため、「内部者取引管理規則」にて、執行役員及び監督役員がその業務に関して取得した未公表の法人関係情報の管理及び役員の服務等について定めています。また、役員会の開催に際しては、執行役員及び監督役員に加えて、原則として資産運用会社の代表取締役社長、取締役（ただし、非常勤取締役を除きます。）及びコンプライアンス・オフィサーも出席し、必要に応じてより詳細な報告や討議ができる体制を整えています。

## (2) 投資主の状況

2015年12月31日現在

氏名・名称	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	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)	該当事項はございません。	59,207	22.26
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	該当事項はございません。	37,565	14.12
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	該当事項はございません。	34,458	12.95
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はございません。	9,619	3.62
M I D都市開発株式会社	資産運用会社の主要株主で、資産運用会社の設立時及び上場時に全額を出資しています。	9,200	3.46
SIX SIS LTD. 常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行	4,511口のうち4,200口については、資産運用会社の親会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の発行済株式総数の49%を保有しているユービーエス・エイ・ジーが、SIX SIS LTD.名義で2015年4月22日付で第三者割当により取得した投資口です。	4,511	1.70
三菱商事株式会社	資産運用会社の親会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社の発行済株式総数の51%を保有する資産運用会社の親会社で、2015年4月22日付で第三者割当により新投資口(4,200口)を取得しています。	4,200	1.58
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	該当事項はございません。	4,014	1.51
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	該当事項はございません。	2,484	0.93
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO 常任代理人 シティバンク銀行株式会社	該当事項はございません。	2,070	0.78
上位10名合計		167,328	62.90

(注) 「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。そのため、記載されている数値を合算した数値が「合計」欄の記載数値とは必ずしも一致しない場合があります。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2016年3月29日現在

氏名・名称	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 (%) (注)
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	資産運用会社の親会社（メインスポンサー）で、2015年4月22日付でM I D都市開発株式会社より資産運用会社の発行済株式総数の65%を取得しています。	3,900	65
M I D都市開発株式会社	資産運用会社の主要株主で、資産運用会社の設立時に全額を出資し、2015年4月22日付で資産運用会社の発行済株式総数の65%を三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に譲渡しています。	2,100	35
	合計	6,000	100

(注) 「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

(4) 投資方針・投資対象

2016年3月29日提出の第19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」をご参照下さい。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

新規テナントに対する誘致活動に当たっては、スポンサー企業やプロパティマネジメント会社及びオフィス賃貸仲介業者と緊密に連携し、運用不動産毎にその立地・特性に合わせたテナント誘致計画を立案し、プロパティマネジメント会社等が有する独自のルートを活用しながら新規テナントの誘致を行います。

なお、新規テナントの選定に際しては、信用調査を行った上、誘致対象運用不動産の運用計画、運用方針との整合性、長期的・安定的継続の可否等を判断し、決定します。新規テナントとの賃貸借契約条件については、当該テナントの入居要望面積、業種、信用力等を総合的に判断し、決定します。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

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。

(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

本投資法人のスポンサー企業は、資産運用会社の主要株主である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「MCUBSR」といいます。）とMID都市開発株式会社（以下「MID都市開発」といいます。）（注1）の2社です。

メインスポンサーであるMCUBSRは、商業施設特化型REITである日本リテールファンド投資法人及び産業用不動産特化型REITである産業ファンド投資法人の資産運用を受託する資産運用会社です。MCUBSRは、自社が有する経験・ノウハウ及び物件情報ネットワーク並びにその株主である三菱商事株式会社（以下「三菱商事」といいます。）及びユービーエス・エイ・ジーの物件情報ネットワークを活用した外部成長面でのサポートや、親会社である三菱商事及びそのグループ会社の幅広い事業領域に基づく物件運営面でのサポートが期待できるほか、MCUBSRが有する金融機関との強固な関係を活用した安定的な資金調達を最大限に活用し、上場投資法人の安定したトラックレコードを築き上げ、継続的な外部成長によって、投資主価値の向上、資産規模の拡大及び分散効果による収益の安定性確保を果たしています。

なお、日本リテールファンド投資法人及び産業ファンド投資法人との利益相反を回避するため、本投資法人が新規に投資する場合の投資対象から商業施設（注2）及び産業用不動産（注3）を除外することとしています。MID都市開発は、大阪圏を主な事業基盤とする総合不動産企業グループであり、50年超の業歴とツイン21等を含む大阪ビジネスパーク（OBP）エリアをはじめとする不動産開発及び運用管理に多数の実績を有しています。MID都市開発グループは、企画・開発を行うMID都市開発、運用管理を行うMIDプロパティマネジメント株式会社（注4）及び建物管理を行うMIDファシリティマネジメント株式会社（注5）が一体となって、オフィスビルをはじめとする不動産に係るマネジメント業務を一貫して提供しています。なお、2009年12月1日付でMID都市開発グループ主要各社は関西電力株式会社の連結子会社となっています。

本投資法人は、スポンサー企業から後記「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」に記載の各種契約に基づくサポートを受けることを通じてスポンサー企業及びそのグループ会社が有する幅広いノウハウやネットワーク等の総合力を最大限活用することを企図した体制を構築しています。

（注1）MID都市開発株式会社は、関西電力グループの不動産事業再編に伴い、2016年4月1日を効力発生日として、関電不動産株式会社を存続会社、MID都市開発株式会社を消滅会社とする吸収合併を行い、同日付で関電不動産株式会社は商号を関電不動産開発株式会社と変更する予定です。以下同じです。

（注2）「商業施設」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち店舗用途の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。

（注3）「産業用不動産」とは、物流施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）、工場・研究開発施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）、インフラ施設（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）及びデータセンター（不動産を構成する建物の各用途の床面積のうちサーバ、データ通信機器等を設置、運用する施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。）をいいます。

（注4）MIDプロパティマネジメント株式会社は、関西電力グループの不動産事業再編に伴い、2016年4月1日を効力発生日として、商号を関電プロパティーズ株式会社と変更する予定です。以下同じです。

（注5）MIDファシリティマネジメント株式会社は、関西電力グループの不動産事業再編に伴い、2016年4月1日を効力発生日として、ビル管理事業について、

同社を存続会社、関電ビルマネジメント株式会社を消滅会社とする吸収合併を行い、同日付でM I Dファシリティマネジメント株式会社は商号を関電ファシリティーズ株式会社と変更する予定です。以下同じです。

## 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

### MCUBSR からの物件情報の提供等

資産運用会社は、MCUBSRとの間で物件情報の提供に関する覚書を締結しています。これにより、MCUBSRは、不動産等売却情報（MCUBSRが入手した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、投資の可否を検討可能な程度の情報をいいます。）を入手した場合において、①当該不動産等売却情報の資産運用会社に対する提供が、MCUBSRの社内諸規程の定めに従い可能であり、かつ、②当該不動産等売却情報が本投資法人の投資基準に適合する不動産等に関するものと判断したときは、当該不動産等売却情報を自らによる使用及び第三者への提供に優先して資産運用会社に提供するものとされています。

### M I D都市開発からの物件情報等の提供等

資産運用会社は、M I D都市開発との間で売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書を締結しています。これにより、資産運用会社は、①M I D都市開発又はその子会社等が開発・保有するオフィスビルの中で、本投資法人の投資の基本方針に合致し本投資法人が投資することができるものにつき、売却に必要とされる利害関係者の同意を得られない場合等一定の場合を除き、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該オフィスビルに係る売却情報の提供を受け交渉を行う機会を付与され（物件情報の提供）、また、②オフィスビル以外の不動産等で、M I D都市開発又はその子会社等が開発・保有するものの中で、本投資法人の投資の基本方針に合致し本投資法人が投資することができるものにつき、やむを得ない事情がある場合を除き、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該不動産等に係る売却情報の提供を受けることができることとされています。さらに、③上記のほか、M I D都市開発が、第三者の保有する不動産等の中で、本投資法人の投資の基本方針に合致し本投資法人が投資することができるものにつきその売却の代理若しくは媒介の委託を受け、又は売却がなされるとの情報を入手した場合であって、M I D都市開発若しくはその子会社による取得を行わないことを決定した場合には、守秘義務を負っている場合等一定の場合を除き、資産運用会社以外の第三者に対する通知に先立ち、資産運用会社は当該不動産等に係る売却情報の提供を受けることができることとされています。また、④M I D都市開発は、資産運用会社からの申し入れにより、第三者が保有する物件について、将来における本投資法人による物件取得を目的としてM I D都市開発又はその子会社等が取得し一時的に保有すること（ウェアハウジング機能の提供）を誠実に検討することとされています。

なお、同覚書においては、資産運用会社が本投資法人の保有する不動産等を売却しようとする場合、売却に必要とされる利害関係者の同意を得られない場合等一定の場合を除き、第三者に対して売却活動を開始する前に、M I D都市開発に対して売却を申し入れるものとされ、また、それ以外の不動産等を売却する場合においては、第三者に対する売却活動の開始に遅れることなく、当該不動産等に関する情報をM I D都市開発に対して提供するものとされています。

本投資法人は、売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書により、上記のとおり、不動産等の開発・ソーシングにノウハウや実績を有するM I D都市開発からの物件情報の提供等を通じて、本投資法人の投資方針に適合した物件の取得機会を確保し、外部成長を目指します。また、資産運用会社は、従前より継続的に受けていますサポートに関して、M I D都市開発との間で資産価値向上サポートに関する覚書を締結しています。これにより、M I D都市開発は、前述の売却不動産の情報提供等サポートに関する覚書に基づく支援に加えて、本投資法人の資産価値の向上を図る目的で、本投資法人が保有する不動産に関する豊富な知識経験（賃貸、不動産管理、テナント管理、不動産開発等を含むがこれらに限られません。）に基づいて、資産運用会社に対して、必要に応じたサポートを行うこととされています。



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 (2016年3月29日現在)

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	松尾 桂	1989年4月 1996年4月 2004年3月 2007年4月 2009年9月 2011年10月 2015年4月 2015年6月	三菱商事株式会社入社 開発建設部 同社 住宅・地域開発部 同社 不動産事業・企画ユニット 同社 新産業金融事業グループ付 人事・コンプライアンス担当 同社 都市・住宅開発ユニット 住宅第一チームリーダー 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 不動産運用部長 MCUBS MidCity株式会社 代表取締役社長 (現任) MCUBS MidCity投資法人 執行役員 (現任)	不動産業に関する知識と経験等を活かした業務の執行を行うことが期待され、適任であると判断いたしました。
補欠執行役員	鈴木 直樹	1990年4月 1992年10月 1994年8月 1998年1月 2000年7月 2007年11月 2012年1月 2015年4月 2015年10月	株式会社日本長期信用銀行入行 上野支店 同行 本店証券投資部資金財務室 株式担当 英国 LTCB and F&C Investment Management Co., Ltd出向 グローバル株式 ポートフォリオマネージャー 長銀ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式会社 (現UBSアセット・マネジメント株式会社) 日本株式アナリスト シュローダー投信投資顧問株式会社 ディレクター 日本小型株式チームヘッド ルーパスアルファ・アジア・ゲーエムベアハー マネージング・ディレクター 東京支店代表 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 調査部長 MCUBS MidCity株式会社 代表取締役副社長 財務企画部 部長 同社 代表取締役副社長 経営管理部長 (現任)	金融に関する知識と経験等を活かした業務の執行を行うことが期待され、適任であると判断いたしました。

監督役員	喜多村 晴雄	1983年9月 1987年3月 1994年5月 1996年12月 2000年6月 2002年8月 2003年2月 2004年6月 2005年12月 2006年5月 2009年6月 2010年6月 2013年6月 2015年6月 2015年10月	アーサーアンダーセン公認会計士共同事務所（現有限責任 あずさ監査法人）入所 公認会計士登録 朝日監査法人（現有限責任 あずさ監査法人）社員 朝日アーサーアンダーセン株式会社 取締役 朝日監査法人（現有限責任 あずさ監査法人）代表社員 喜多村公認会計士事務所 開設、所長（現任） チャールズウェインコンサルティング株式会社（現セルウィンコンサルティング株式会社）代表取締役（現任） ローム株式会社 監査役（非常勤）（現任） 住商グレンジャー株式会社（現株式会社MonotaRO）取締役（非常勤）（現任） MIDリート投資法人（現MCUBS MidCity投資法人）監督役員（現任） ヤマハ株式会社 監査役（非常勤） ヤマハ株式会社 取締役（非常勤） 株式会社デジタルマックス 監査役（非常勤） アスモ株式会社 社外監査役（非常勤）（現任） 株式会社リーガル不動産 社外監査役（非常勤）（現任）	会計・財務の専門家として知識と経験等を活かした業務の執行の監督を行うことが期待され、適任であると判断いたしました。
監督役員	伊藤 治	1998年4月 2005年4月 2015年4月 2015年6月	弁護士登録、虎門中央法律事務所入所 虎門中央法律事務所 パートナー 扶桑合同法律事務所入所 パートナー（現任） MCUBS MidCity投資法人 監督役員（現任）	法律の専門家として知識と経験等を活かした業務の執行の監督を行うことが期待され、適任であると判断いたしました。

補欠監督役員	織 米太郎	1969年3月	プライスウォーターハウス会計事務所 入所	会計・財務の専門家として知識と経験等を活かした業務の執行の監督を行うことが期待され、適任であると判断いたしました。
		1972年6月	公認会計士登録	
		1981年4月	プライスウォーターハウスGmbH入社	
		1985年4月	青山監査法人入社	
		1987年7月	プライスウォーターハウス税務事務所 パートナー	
		1987年7月	プライスウォーターハウス コンサルタント株式会社 取締役	
		1999年7月	プライスウォーターハウスクーパース税務事務所 パートナー	
		2002年4月	税理士法人中央青山（現PwC税理士法人）代表社員	
		2007年10月	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース（現PwC税理士法人）顧問	
		2011年1月	公認会計士・税理士織米太郎事務所 所長（現任）	

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

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
松尾 桂	代表取締役社長	本投資法人の執行役員が、資産運用会社の社長として資産運用業務を実際に行い、その業務状況を随時把握している体制となりますので、本投資法人と資産運用会社との間で緊密な連携と情報共有が可能となり、本投資法人役員会における的確な報告や説明に基づき、本投資法人の適切かつ充実した運営が可能になると判断いたしました。	本投資法人の側では、監督役員による独立した職務執行監督体制や役員会での議決権行使を通じた執行役員に対する牽制機能があり、また資産運用会社の側でもスポンサー関係者取引規程の整備や外部の独立した専門家を委員に含めたコンプライアンス委員会によるチェック体制といった取り組みを行うこととしています。

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）

本書の日付現在、各役員ともに利益相反に相当する関係及び取引はございません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (2016年3月29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 (常勤)	松尾 桂	前記「(1) 投資法人 ① 投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		本投資法人 執行役員 (兼任)  三菱商事 株式会社より 出向
代表取締役副社長 経営管理部長 (常勤)	鈴木 直樹	前記「(1) 投資法人 ① 投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		UBSアセッ ト・マネジメン ト株式会社より 出向
常務取締役 不動産運用部長 (常勤)	飯嶋 紀行	1987年3月 2002年4月 2005年4月 2005年7月  2005年9月 2006年11月  2007年4月 2007年7月 2007年11月 2008年4月 2008年5月 2009年4月 2011年4月  2011年6月 2015年10月	松下興産株式会社入社 同社 経営企画部 MIDホールディングス株式会社転籍 松下興産株式会社 (現MID都市開発株式会社) マネジメント事業本部 ファンド部 部長 MIDリートマネジメント株式会社 (現MCUBS MidCity株式会社) 取締役 (非常勤) MID都市開発株式会社 ファンド事業推進室 室長 マネジメント事業本部アセットマネジメント1部 部長 同社 投資開発本部 副本部長 同社 執行役員 MIDアセットマネジメント株式会社 取締役 (非常勤) MID都市開発株式会社 ビル事業本部 副本部長 MIDリートマネジメント株式会社 (現MCUBS MidCity株式会社) 取締役 (非常勤) MID都市開発株式会社 マネジメント事業部 事業企画部 部長 MIDリートマネジメント株式会社 (現MCUBS MidCity株式会社) 出向 常務取締役 (現任) 同社 投資運用部 部長 同社 不動産運用部長 (現任)	MID都市開発 株式会社より 出向

取締役 (非常勤)	辻 徹	1990年4月 1991年9月 1998年9月 2002年7月 2002年9月 2005年2月 2006年7月 2010年10月 2011年6月 2012年6月 2012年8月 2013年4月 2013年6月  2015年4月	三菱商事株式会社入社 設備システム部 同社 都市開発事業部 同社 九州支社 機械・情報事業部 同社 建設・設備ユニット 同社 ローソン事業ユニットを兼務 株式会社エム・シー・アーキテクト 取締役 (非常勤) 三菱商事株式会社 住宅事業ユニット 同社 収益不動産開発ユニット 三菱商事都市開発株式会社 取締役 (非常勤) 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) 三菱商事株式会社 不動産金融事業ユニット 不動産運用事業チームリーダー 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役常務執行役員 同社 代表取締役社長 (現任) 一般社団法人投資信託協会 理事 MCUBS MidCity株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	(兼職)
--------------	-----	---	--	------

取締役 (非常勤)	吉本 隆信	1987年4月 株式会社日本長期信用銀行入行 資金為替部 1990年7月 同行 システム開発部 1996年5月 米国コロンビア大学経営大学院 経営学修士課程修了 1996年6月 同行 開発金融部 部長代理 1997年4月 長銀投資顧問株式会社 (現UBS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 1998年7月 長銀ユービーエス・ブリンソン投資顧問株式会社 (現UBSアセット・マネジメント株式会社) 業務部長 2000年10月 ユービーエス・アセット・マネジメント株式会社 (現UBS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 2004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 (現UBS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 2006年8月 同社 執行役員クライアントマネジメント部長 2009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 2010年2月 同社 代表取締役副社長 (現任) 2015年4月 MCUBS MidCity株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	(兼職)
--------------	-------	--	------

<p>監査役 (非常勤)</p>	<p>杉崎 宏</p>	<p>1982年4月 住友不動産株式会社入社 住宅事業本部  1987年8月 住友不動産カリフォルニア株式会社 バイス・プレジデント&amp;チーフ・ファイナンシャル・オフィサー  1997年2月 住友不動産株式会社 マンション事業本部  2001年2月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 不動産運用部長  2004年11月 株式会社ランドビジネス 常務取締役  2006年10月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 経営企画本部長  2008年5月 同社 コーポレート本部長  2011年11月 同社 リテール本部副本部長  2014年7月 同社 理事 (新規事業担当)  2015年4月 MCUBS MidCity株式会社 監査役 (非常勤) (現任)  2015年12月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 執行役員 新規事業統括 (現任)</p>	<p>(兼職)</p>
----------------------	-------------	--	-------------

監査役 (非常勤)	鎌谷 裕史	1982年4月	株式会社三越 入社	(兼職)
		1982年7月	同社 横浜支店紳士用品部	
		1989年5月	同社 国際事業部	
		1989年6月	ドイツ三越 出向 ミュンヘン店	
		1996年3月	同社 営業本部商品企画部	
		1998年3月	同社 営業本部SI推進部	
		2002年5月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 入社 不動産運用部シニアインベストメントマネージャー	
		2004年11月	同社 不動産運用部長	
		2007年2月	同社 リテール本部不動産運用部長	
		2011年11月	同社 リテール本部不動産運用第一部長 兼 不動産管理部長	
		2012年7月	同社 リテール本部不動産運用第一部長	
		2013年10月	同社 リテール本部SCマネジメント推進室長	
		2015年3月	同社 コーポレート本部経営企画部関西支社準備室長	
		2015年9月	同社 関西支社長	
2015年10月	MCUBS MidCity株式会社 監査役(非常勤)(現任)			
2015年12月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 執行役員 関西支社長(現任)			



② 資産運用会社の従業員の状況 < (上記「① 資産運用会社の役員の状況」に記載の役員を除く) 出向受け入れの状況 > (2016年3月29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・ユービーエス・リアルティ株式会社	13名	無
MID都市開発株式会社	5名	無
出向者計	18名	—
資産運用会社従業員総数 (注)	18名	—

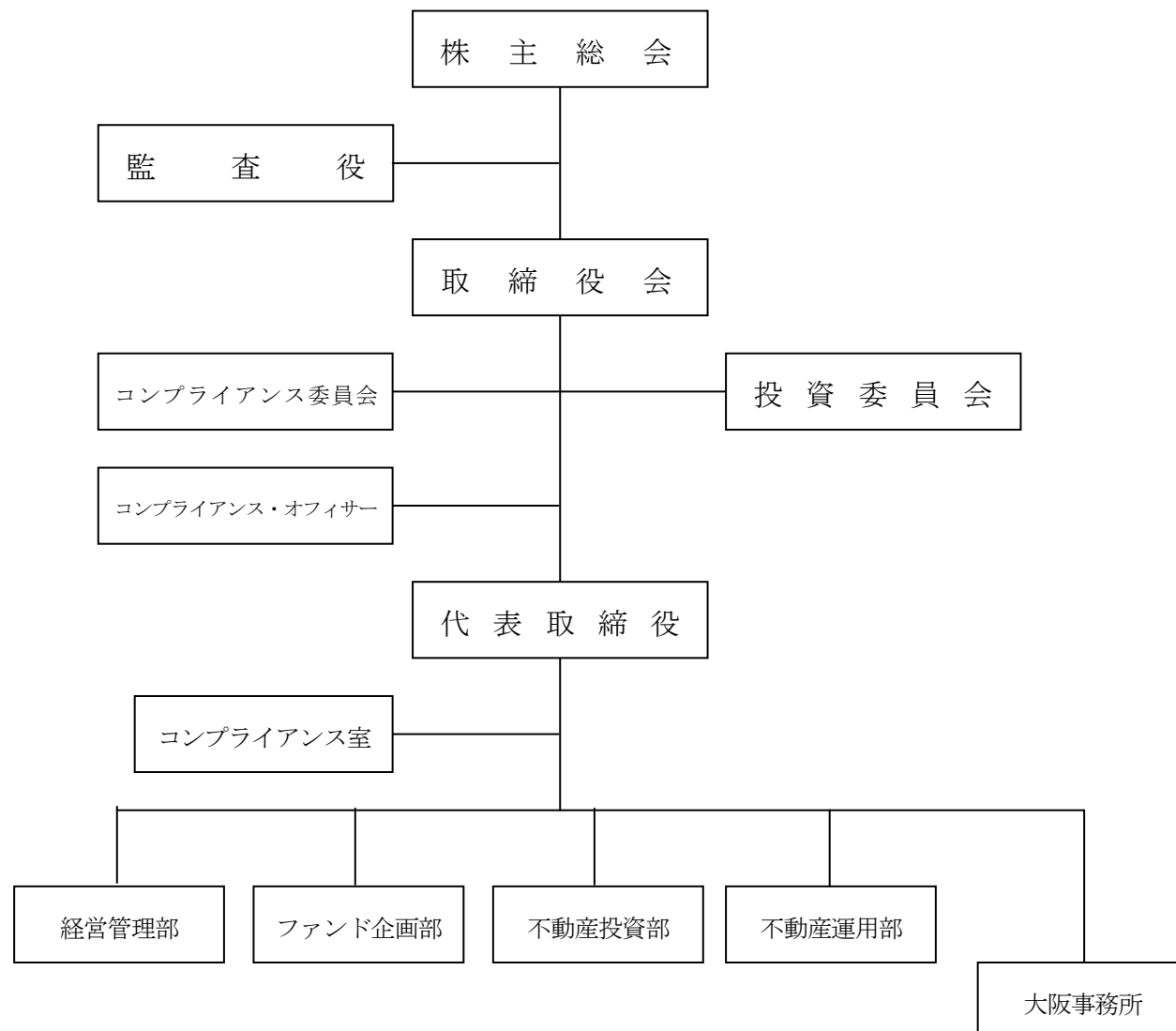
(注) 資産運用会社従業員総数には、派遣社員は含みません。

③ 資産運用会社の運用体制

(イ) 資産運用会社の組織

資産運用会社は、取締役会からの権限委譲を受けて規約に定める本投資法人の投資方針に沿った資産の運用等に関する事項を審議するための合議体として投資委員会を設置しています。また、コンプライアンス業務を専任として取り扱うコンプライアンス・オフィサーを設置するとともに、コンプライアンス業務の管理部署としてコンプライアンス室を設置し、また、コンプライアンス・オフィサーを委員長としてコンプライアンスに係る基本的事項及び重要事項等につき審議、決定するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務は、経営管理部、ファンド企画部、不動産投資部及び不動産運用部の分掌によって実施されています。

<資産運用会社の組織図>



(ロ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
経営管理部	(1) 経営企画全般に関する事項 (2) 関連諸団体との渉外に関する事項 (3) 投資法人の経理業務に関する事項 (4) 経理業務に関する事項 (5) 監督官庁との渉外（ただし、コンプライアンスに係る事項を除きます。）に関する事項 (6) 人事・総務に関する事項 (7) 株主総会、取締役会、投資委員会の運営に関する事項 (8) 情報管理に関する事項 (9) 全社規程管理に関する事項 (10) 前各号に付随する事項
ファンド企画部	(1) 投資法人のディスクロージャー・IR活動に関する事項 (2) 広報に関する事項 (3) 資本市場の調査分析に関する事項 (4) 投資法人の財務戦略に関する事項 (5) 投資法人の資金計画・資金調達に関する事項 (6) 不動産市場の調査分析に関する事項 (7) 投資法人ポートフォリオの投資・運用計画策定に関する事項 (8) 投資法人ポートフォリオの予実管理に関する事項 (9) 投資法人ポートフォリオの調査・評価に関する事項 (10) 前各号に付随する事項
不動産投資部	(1) 投資法人運用資産の取得計画策定・実行に関する事項 (2) 投資法人運用資産の売却計画策定・実行に関する事項 (3) 前各号に付随する事項
不動産運用部	(1) 投資法人運用資産の運用管理計画の策定・実行に関する事項 (2) 前号に付随する事項
コンプライアンス室	前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 B. 体制 ③ コンプライアンス室」をご参照下さい。

## (ハ) 委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

### A. 投資委員会

投資委員会は、代表取締役社長、取締役、不動産投資部長、不動産運用部長、ファンド企画部長、経営管理部長、コンプライアンス・オフィサー及び取締役会が指名する外部の専門家1名以上（本書の日付現在、外部の専門家として不動産鑑定士1名が選任されています。）（後記「(3) 利益相反取引への取組み等 ② 運用体制の採用理由 (ロ) 委員会の社外委員について」をご参照下さい。）により構成されます。投資委員会は、資産運用会社が資産の運用を行う本投資法人の資産の運用等に関する事項を審議・決定します。

### B. コンプライアンス委員会

前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 B. 体制 ① コンプライアンス委員会」をご参照下さい。

## (ニ) コンプライアンス・オフィサー

前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 B. 体制 ② コンプライアンス・オフィサー」をご参照下さい。

## (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) 利害関係人等との取引についての投資法人の役員会の承認

資産運用会社は、本投資法人の委託を受けて本投資法人の資産の運用を行う場合において、本投資法人と資産運用会社の利害関係人等との有価証券又は不動産の取得、譲渡又は賃借の取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、あらかじめ、本投資法人の同意を得なければなりません（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第201条の2第1項）。この場合、執行役員は、当該同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（同条第2項）。

#### (ロ) 投資法人の資産運用に係る自主ルール（利益相反対策ルール）

##### A. 一般原則

資産運用会社は、スポンサー関係者との取引に係る自主ルールとして、スポンサー関係者との取引に係る基準及び手続を定め、利益相反行為を排することにより適切な本投資法人の資産運用を行い、本投資法人の投資主の利益に資することを目的として、資産運用会社の内規としてスポンサー関係者取引規程を定めています。

なお、スポンサー関係者とは、以下に該当するものをいいます。

(a) 投信法に定義される利害関係人等

(b) 資産運用会社の主要株主（金融商品取引業者の主要株主として金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第29条の4第2項に定

めるものをいいます。)の連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。)における連結子会社及び関連会社((a)に該当するものは除きます。)

(c) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者に投資運用(一任)業務若しくは投資顧問(助言)業務を委託しているファンド又は法人、組合、信託その他これに類似するもの(以下総称して「法人等」(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。)上の特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。))といたします。)

(d) 上記(a)若しくは(b)に掲げる者が過半を出資している法人等(上記(a)から(c)に該当するものは除きます。)

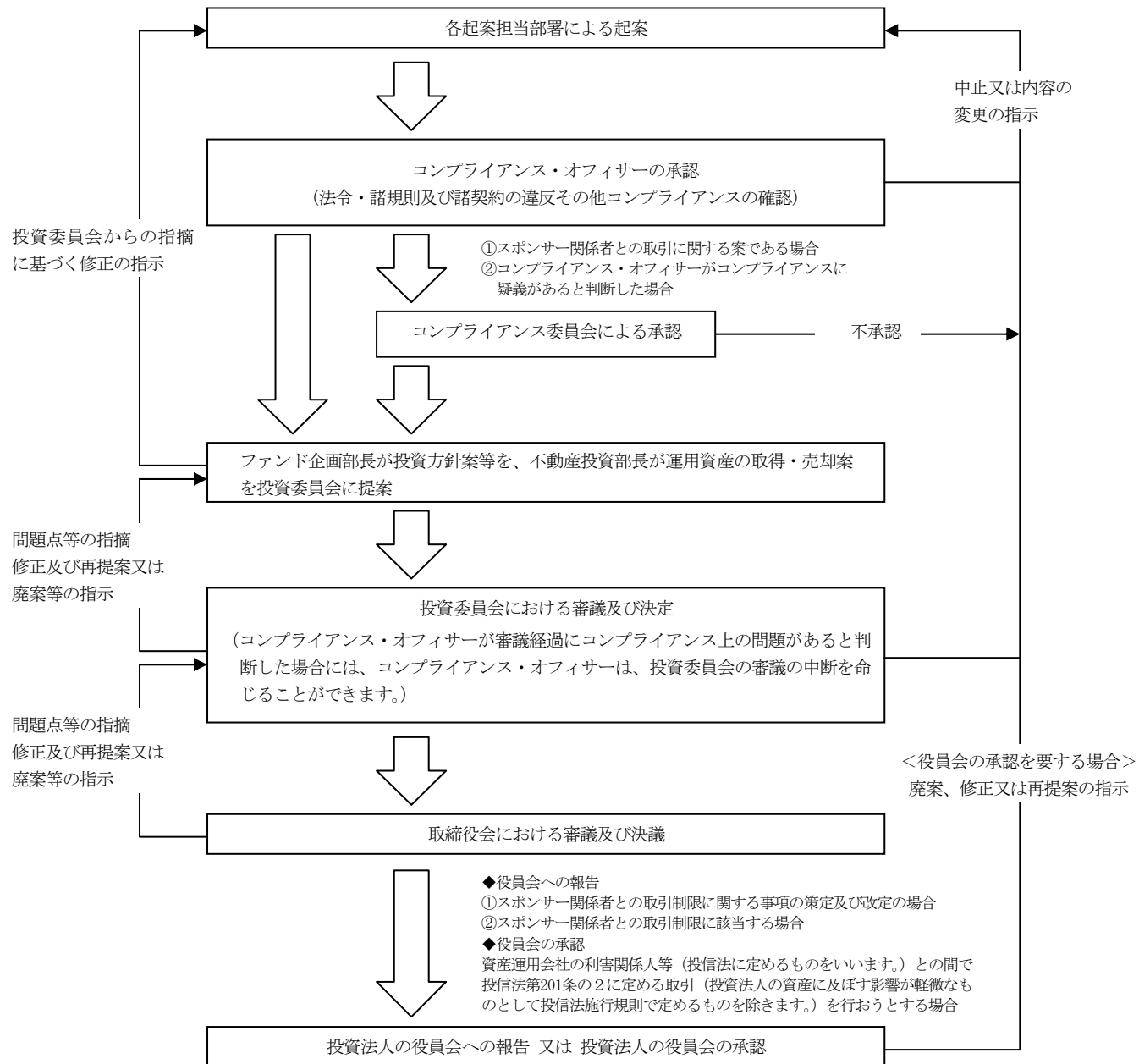
(e) 上記(a)から(d)までに該当するもののほか、コンプライアンス・オフィサーが資産運用会社のスポンサー関係者取引規程の目的に照らしスポンサー関係者として取り扱う必要があると判断した者

※ 上記(b)から(d)までに該当するものうち外国の法人その他の団体であって、国内に営業所、事務所その他これらに準ずるものを有していない者(以下「外国法人」といいます。))はスポンサー関係者には含まれないものとします。ただし、資産運用ガイドラインで投資対象エリアとして定められた海外の国又は地域内に営業所、事務所その他これらに準ずるものを有する外国法人はスポンサー関係者に含めるものとします。

## B. 手続の概要

資産運用会社は、後記「C. スポンサー関係者との取引制限の概要」記載のスポンサー関係者との取引制限に関する事項の投資の基本方針の策定若しくは改定を行おうとする場合又は本投資法人がスポンサー関係者との間で後記「C. スポンサー関係者との取引制限の概要」記載の取引を行おうとする場合には、コンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会及び取締役会における審議及び決定を受けなければならないものとします。また、当該投資の基本方針案又は当該取引案が投資委員会及び取締役会において決定された場合は、前記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制 (イ) 利害関係人等との取引についての投資法人の役員会の承認」に該当する場合を除き、本投資法人の役員会に遅滞なく報告しなければならないものとします。また、資産運用会社が本投資法人と上記A.(a)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、譲渡又は賃借の取引(本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で定めるものを除きます。)を行おうとする場合、あらかじめ(ただし、資産運用会社での社内手続を行った後で)、本投資法人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。

なお、手続の具体的な流れは以下のとおりです。



### C. スポンサー関係者との取引制限の概要

スポンサー関係者との以下の取引に関しては、それぞれ以下の基準に基づいて行うものとします。

#### (a) スポンサー関係者から運用資産を取得する場合

不動産等資産 1 物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じとします。）を上限とする金額とします。

ただし、スポンサー関係者がスポンサー関係者以外の者から一時的に取得した運用資産を、当該スポンサー関係者が取得した価額及び当該運用資産を取得するために当該スポンサー関係者が負担した諸費用（仲介手数料、信託報酬、特別目的会社組成費用、デュー・ディリジェンス費用等）相当額の合計額以下の金額で、当該スポンサー関係者から取得する場合は、この限りではありません。

#### (b) スポンサー関係者に運用資産を売却する場合

不動産等資産 1 物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限とする金額とします。

ただし、スポンサー関係者以外の者に売却することを企図し、一時的にスポンサー関係者に運用資産を売却し、当該スポンサー関係者が当該スポンサー関係者以外の者の希望する時期に当該運用資産を売却する場合（スポンサー関係者がいわゆるウェアハウジング機能を提供する場合）において、当該スポンサー関係者以外の者に対する売却価格で、当該スポンサー関係者に売却する場合は、この限りではありません。この場合、当該スポンサー関係者以外の者に対する売却が当該売却価格で合意されていること、当該売却が実行できなかった場合には、当該売却価格で当該スポンサー関係者から本投資法人に再度売却されること及びかかるスポンサー関係者への一時的な売却に合理性があることを条件とします。

#### (c) スポンサー関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合

本投資法人とスポンサー関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

#### (d) スポンサー関係者へ運用資産の運用管理及び建物管理を委託する場合

本投資法人が不動産等資産を取得した場合、当該不動産等資産に係る不動産運用管理業務及び建物管理業務に専門的に従事する会社（プロパティマネジメント会社及び建物管理会社）を比較検討して、当該業務委託先としての諸条件を具備していること及び手数料水準を総合的に検討した上で、プロパティマネジメント会社及び建物管理会社としてスポンサー関係者を選任することができるものとします。

#### (e) スポンサー関係者による不動産等資産の売買及び賃貸の媒介の場合

##### (i) 不動産等資産の売買に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

##### (ii) 不動産等資産の賃貸に係る媒介の場合

支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とし

ます。)とします。

- (f) スポンサー関係者への不動産等資産に係る契約金額 100 万円以上の工事の発注の場合（ただし、緊急を要する工事等特別な事情があるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合を除きます。）

原則としてスポンサー関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該スポンサー関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、スポンサー関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

ただし、①当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又は②継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にするおそれがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、スポンサー関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

なお、但書の規定に基づきコンプライアンス委員会の承認並びに投資委員会及び取締役会における審議及び決定を経ずにスポンサー関係者への不動産等資産に係る契約金額 100 万円以上の工事の発注を行った場合、不動産運用部長は遅滞なくコンプライアンス委員会、投資委員会及び取締役会（以下「委員会等」といいます。）及び本投資法人の役員会にその内容を報告しなければならないものとします。

## ② 運用体制の採用理由

### (イ) 委員会及び取締役会における利益相反取引に係る審議について

前記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制」に記載のとおり、資産運用会社の社内規程において、本投資法人とスポンサー関係者との取引に関しては、必ず資産運用会社の委員会等の審議を経て決議されることとされています。また、委員会等の構成員にスポンサー関係者からの出向者、兼任者が含まれることへの対策として、資産運用会社の社内規程において、委員会等にてスポンサー関係者と本投資法人との取引に関して審議を行う場合には、当該スポンサー関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員（資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）、及び当該スポンサー関係者と特別な利害関係にある法人の役員若しくは使用人の地位を現に有する構成員（資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）、又は当該スポンサー関係者に該当する構成員は、当該決議に加わることができないものとしています。また、外部の専門家を投資委員会及びコンプライアンス委員会の議決権を有する構成員とし、かかる外部専門家委員の賛成を両委員会における決議要件とするとともに、コンプライアンス・オフィサーを投資委員会及びコンプライアンス委員会の構成員とし、投資委員会の委員長たる代表取締役社長が投資委員会の決定事項に関する起案を取締役に議案として付議し、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会の決定事項を取締役に報告することにより委員会等での審議の充実を図る等、適切な意思決定に向けた牽制機能が常に働くことを企図した運用体制を構築しています。

### (ロ) 委員会の社外委員について

本書の日付現在、資産運用会社の社内規程において、コンプライアンス委員会及び投資委員会には1名以上の外部専門家が構成員となることになっています。なお、両委員会の外部の専門家は次の条件を満たす者から指名することとしています。かかる者が審議に加わることで、常に第三者の立場から適切な意思決定に向けた牽制機能を発揮し得るものと考えます。

両委員会における外部専門家の条件について



- (a) 資産の運用又はコンプライアンスに関する高い見識及び経験を有していること。
- (b) 資産運用会社の両委員会の外部専門家を兼職していないこと。
- (c) 指名日においてスポンサー関係者の役員ではなく、かつスポンサー関係者との間で雇用契約を締結していないこと。
- (d) 過去において、スポンサー関係者の役員であった場合又はスポンサー関係者との間で雇用契約を締結していた場合、役員を退任し、又は当該契約が終了し若しくは解除されてから指名日において1年以上経過していること。
- (e) その他資産運用会社の両委員会の外部専門家又はスポンサー関係者との間で特別な利害関係を有していないこと。
- (f) 弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を有していること。

本書の日付現在、取締役会により指名された外部専門家は以下のとおりです。

氏名	資格	所属
土屋 勝裕	弁護士	M&A総合法律事務所 代表弁護士
樺田 善一郎	不動産鑑定士	株式会社くにぎた不動産鑑定事務所 代表取締役

(ハ) コンプライアンス・オフィサーについて

前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 B. 体制 ② コンプライアンス・オフィサー」をご参照下さい。

本書の日付現在、取締役会により選任されたコンプライアンス・オフィサーの略歴は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・ オフィサー  コンプライアンス 室長	久保田 芳樹	1974年4月	三菱商事株式会社 入社 開発建設部
		1981年3月	同社 化学プラント部
		1986年1月	同社 サウジアラビア ジェッダ駐在事務所
		1990年11月	同社 国際開発建設部 開発建設第二部
		1999年4月	同社 中部支社機械部
		2003年10月	同社 住宅事業ユニット
			横浜市高島二丁目地区市街地再開発組合 出向 組合事務長
		2009年10月	同社 新産業金融事業グループ 人事ユニット
		2010年10月	同社 定年退職
			同社 再雇用契約
	新産業金融事業グループ 人事ユニット		
2015年11月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 入社		
	コーポレート本部新規事業開発室		
	MCUBS MidCity株式会社 出向 コンプライアンス室		
2016年1月	MCUBS MidCity株式会社 コンプライアンス・オフィサー 兼 コンプライアンス室長 (現任)		

### 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

第19期営業期間（2015年7月1日～2015年12月31日）における利害関係人等との取引は以下のとおりです。なお、本項における「利害関係人等」とは、前記「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（ロ）投資法人の資産運用に係る自主ルール（利益相反対策ルール） A. 一般原則」において記載のスポンサー関係者をいいます。

#### (イ) 利害関係人等との売買取引状況

区 分	売買金額等（注1）（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総 額	51,974,900	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社道玄坂 211	12,220,000 (23.5%)	— (—%)
合同会社桜丘 31	5,000,000 (9.6%)	— (—%)
合同会社 TCTS06	7,080,000 (13.6%)	— (—%)
合 計	24,300,000 (46.8%)	— (—%)

（注1）（ ）の数値は買付額・売付額の各々の総額に対する比率を表しています。小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）売買金額等は、当該不動産等の買付又は売付等に要した費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された金額）を記載しています。

#### (ロ) 利害関係人等への賃貸取引

利害関係人等	賃貸収入等 (千円) (注1) (注2)
三菱商事ファッション株式会社	10,480
株式会社ローソン	8,732
M I D都市開発株式会社	5,381
関西電力株式会社	71,042

（注1）賃貸収入等には賃貸借取引による賃料、共益費の他それに付随する駐車場使用料、水道光熱費、施設利用料等を含めた総額を記載しています。

（注2）賃料収入等には消費税等が含まれていません。

(ハ) 支払手数料等の金額

該当事項はございません。なお、支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った水道光熱費等は以下のとおりです。

関西電力株式会社 411,308 千円

(2) 物件取得者等の状況

※ 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・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 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	—
Gスクエア 渋谷道玄坂 (東京都 渋谷区)	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態度に合致しているため取得しました。なお、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は、13,800百万円です。	①合同会社道玄坂 211	特別な利害関係にある者以外	—
		②資産運用会社の親会社（出資比率 65%）である三菱商事ユービーエス・リアルティ株式会社の親会社（出資比率 51%）である三菱商事株式会社の子会社に該当する特別目的会社です。		
		③一時保有目的		
	12,220 百万円	12,040 百万円	—	—
	2015 年 8 月	2015 年 2 月	—	—
渋谷桜丘スクエア（底地） (東京都 渋谷区)	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態度に合致しているため取得しました。なお、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額は 5,240 百万円です。	①合同会社桜丘 31	特別な利害関係にある者以外	—
		②資産運用会社の親会社（出資比率 65%）である三菱商事ユービーエス・リアルティ株式会社の親会社（出資比率 51%）である三菱商事株式会社の子会社に該当する特別目的会社です。		
		③一時保有目的		
	5,000 百万円	4,833 百万円	—	—
	2015 年 8 月	2015 年 3 月	—	—

横浜クリエイションスクエア (横浜市 神奈川区)	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態度に合致しているため取得しました。なお、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額は、7,480 百万円です。	①合同会社 TCTS06 ②資産運用会社の親会社（出資比率 65%）である三菱商事ユービーエス・リアルティ株式会社の親会社（出資比率 51%）である三菱商事株式会社の子会社に該当する特別目的会社です。 ③一時保有目的	特別な利害関係にある者以外	—
	7,080 百万円	前々所有者より開示について同意が得られていないため非開示としています。	—	—
	2015 年 8 月	2015 年 5 月	—	—

#### 4. その他

##### (1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2016年3月1日現在）

###### ① 選定方針

既にJリート市場での実績があり、独立系で中立が保たれている大手鑑定機関のうち、下記の鑑定機関を選定対象機関として特定し、個別の鑑定評価機関の選定にあたっては、社内規程等に定める鑑定会社選定基準に基づき、対象不動産の取引関係者と利害関係がないことを確認のうえ、対象不動産の物件種別及び対象地域に関する鑑定実績、並びに市場の精通度合い等を勘案し、選定することとしています。

###### <選定対象鑑定機関（原則）>

- ・株式会社 谷澤総合鑑定所
  - ・一般財団法人 日本不動産研究所
  - ・大和不動産鑑定 株式会社
  - ・森井総合鑑定 株式会社
- 他2社 ※ただし、市場での実績等により適宜追加できるものとしています。

###### ② 2015年12月期末（第19期末）保有資産に係る不動産鑑定機関の概要

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
住友不動産上野ビル6号館 横浜クリエーションスクエア 住友不動産上野ビル6号館 松下IMPビル 御堂筋MIDビル MIDREIT京橋ビル MID今橋ビル MID御堂筋瓦町ビル ドーマーイン博多祇園	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島2-2-7	62名	Jリート市場での実績が豊富であり、地域特性、市場性等にも精通していると判断いたしました。
ツイン21	森井総合鑑定 株式会社	東京都中央区日本橋茅場町 1-8-3	20名	Jリート市場での実績が豊富であり、地域特性、市場性等にも精通していると判断いたしました。
キューブ川崎 イオンモール津田沼 コナミスポーツクラブ京橋 名古屋ルーセントタワー	大和不動産鑑定 株式会社	大阪市西区西本町1-4-1	102名	Jリート市場での実績が豊富であり、地域特性、市場性等にも精通していると判断いたしました。

Gスクエア渋谷道玄坂 渋谷桜丘スクエア（底地） 東日本橋グリーンビル 北浜MIDビル MID西本町ビル 肥後橋MIDビル	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門1-3-2 勸銀不二屋ビル	274名	Jリート市場での実績が豊富であり、地域特性、市場性等にも精通していると判断いたしました。
---	--------------------	--------------------------	------	--

(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

① 選定方針

保有物件において既に取得している調査報告書と同等の水準を継続的に保つことを目的とし、原則として、エンジニアリング・レポート作成業務において全国規模で多種多様な建物・施設等に対し経験と実績を有するとともに、Jリート市場を含む不動産証券化市場においても実績を有し、対象不動産の取引関係者と利害関係がなく、元設計会社・元施工会社でない作成機関より選定することとしています。

<選定対象エンジニアリング・レポート作成機関（原則）>

- ・日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
  - ・東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
  - ・株式会社東京建築検査機構
- 他5社 ※ただし、市場での実績等により適宜追加できるものとしています。



② 2015年12月期末(第19期末)保有資産に係るエンジニアリング・レポート作成機関の概要(2016年3月1日現在)

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
住友不動産上野ビル6号館 ツイン21 松下IMPビル 御堂筋MIDビル MID REIT京橋ビル MID今橋ビル MID御堂筋瓦町ビル 北浜MIDビル MID西本町ビル イオンモール津田沼 コナミスポーツクラブ京橋	日建設計コンストラク ション・マネジメント 株式会社	東京都文京区後楽 1-4-27	<b>【ライフサイクルマネジメント業務】</b> ・エンジニアリング・レポート ・中長期保全計画 ・遵法性調査 ・耐震診断 ・環境対策支援 ・BCPコンサルティング ・リニューアル支援 ・バリューアップ戦略構築 ・建物運用に関する技術支援 <b>【コンストラクション・マネジメント業務】</b> ・コンストラクション・マネジメント ・事業性検討・ボリュームスタディ ・設計用条件整理 ・発注支援 ・コストマネジメント ・施工技術支援 ・改修工事マネジメント ・海外進出支援	Jリート物件でのデュー・ディリジェンス実績や全国規模での設計・建築に関する経験・実績が豊富であり、成果物に対する信頼性も高いと判断いたしました。
肥後橋MIDビル ドーミーイン博多祇園	株式会社 安井建築設計事務所	大阪市中央区島町 2-4-7	・建築の設計監理 ・土木の設計監理 ・都市の設計監理 ・マネジメント・コンサルタント業務 ・コンピュータ業務	Jリート物件でのデュー・ディリジェンス実績や全国規模での設計・建築に関する経験・実績が豊富であり、成果物に対する信頼性も高いと判断いたしました。

<p>Gスクエア渋谷道玄坂 キューブ川崎 東日本橋グリーンビル 名古屋ルーセントタワー</p>	<p>東京海上日動リスク コンサルティング 株式会社</p>	<p>東京都千代田区大 手町1-5-1</p>	<p>【エンジニアリング・レポート作成業務】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中長期保全計画</li> <li>・ 遵法性調査</li> <li>・ 再調達価格</li> <li>・ 耐用年数</li> <li>・ 土壌リスク調査</li> </ul>	<p>Jリート物件でのデュー・ディリジェン 実績を有するなど、当該業務における経 験・実績が豊富であり、成果物に対する 信頼性も高いと判断いたしました。</p>
<p>横浜クリエーションスクエア</p>	<p>株式会社 東京建築検査機構</p>	<p>東京都中央区日本 橋富沢町10-1 6</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築基準法に基づく指定確認検査業務（1都8県）</li> <li>・ 建築基準法に基づく指定性能評価機関業務（全国業務）</li> <li>・ 建築基準法に基づく指定構造計算適合性判定機関業務（1都31県）</li> <li>・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関業務（1都15県）</li> <li>・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録試験機関業務（全国業務）</li> <li>・ 長期優良住宅普及促進法に基づく技術的審査業務（1都15県）</li> <li>・ エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく登録建築物調査機関業務</li> <li>・ 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく技術的審査業務</li> <li>・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づく指定保険法人の代理店業務及び現場検査業務</li> <li>・ 独立行政法人住宅金融支援機構の適合証明業務（1都15県）</li> <li>・ (財) 建築環境・省エネルギー機構の認定によるCASBEE評価認証業務（全国業務）</li> </ul>	<p>Jリート物件でのデュー・ディリジェン 実績を有するなど、当該業務における経 験・実績が豊富であり、成果物に対する 信頼性も高いと判断いたしました。</p>

(3) その他利益相反の可能性のある取引  
該当事項はございません。

(4) I Rに関する活動状況

(イ) 情報開示の活動方針

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り自主的な開示を行うものとします。

本投資法人の資産運用を行う資産運用会社は、同旨に基づいた情報開示を行うため、「ディスクロージャーに関する規程」を制定して、適時開示を行うための指針、手順及び担当者を定める等社内体制を整えています。また、本投資法人ホームページにおいては、適時開示情報の他、各種説明会資料や運用資産の稼働率等投資家の投資判断に有用と思われる情報を適宜開示いたします。

(ロ) 適時開示に係る担当部門

投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握・管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行う業務は、資産運用会社のファンド企画部が行います。

(ハ) 活動状況

(i) 国内外の機関投資家・アナリスト向けの活動状況

決算説明会（決算発表時に実施）

個別ミーティング（決算発表後、及び随時実施）

国内外開催のカンファレンスに参加（随時）

保有物件見学（随時実施）

ホームページ（決算・分配金情報、適時開示情報、運用資産の稼働率、借入の状況等の情報を適宜開示）

(ii) 個人投資家向けの活動状況

個人投資家向け説明会（随時実施）

個人投資家向けブース出展等のイベントに参加（随時）

運用状況報告会（投資主総会後に実施）

ホームページ（決算・分配金情報、適時開示情報、運用資産の稼働率、借入の状況等の情報を適宜開示）

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、倫理基本規程、企業行動基本規程及びコンプライアンス・ガイドライン等において、反社会的勢力に対しては、警察、弁護士等外部機関と連携の上、毅然とした態度で立ち向かい、一切の関係を遮断することを基本方針として定めています。

当該基本方針に従い、コンプライアンス・マニュアル（危機管理マニュアル）において、反社会的勢力対応責任者、所管部署、及び社外支援機関（顧問法律事務所、警察等）を定めるとともに、反社会的勢力に対する具体的な対応方法を定めています。また、各種業務マニュアル（物件取得業務マニュアル、運用管理業務マニュアル等）において、取引の相手方について反社会的勢力に該当するかチェックを行うことや取引開始時に反社会的勢力の排除条項を記載した契約書を使用することを定めることで、業務活動を行う上での反社会的勢力との関係遮断を図っています。

以 上