

2023年11月29日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

アドバンス・ロジスティクス投資法人

代表者名 執行役員 木村 知之

(コード：3493)

問合せ先 TEL. 03-3518-0480

資産運用会社名

伊藤忠リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 東海林 淳一

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

<コンプライアンス基本方針>

① 社会からの信頼の確立

アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の資産運用を受託している伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立していきます。

② 法令等の厳格な遵守

本投資法人及び本資産運用会社は、社会的信頼の確立が存立基盤であることを認識し、法令等を厳格に遵守し、社会規範にもとることなく企業活動を遂行します。

<運用体制>

本資産運用会社では、コンプライアンス体制の確立を目的として、以下の通り厳格な運用を行っています。

① 内部規程・マニュアル等の整備及び役職員への周知徹底

- ・コンプライアンス規程
- ・コンプライアンス・マニュアル
- ・コンプライアンス・プログラム

② コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス・リスクマネジメント室の設置

コンプライアンス全般の統括者として「コンプライアンス・オフィサー」を設置し、コンプライアンス全般の推進及び関連事務を統括する部署として「コンプライアンス・リスクマネジメント室」を設置しています。同室は、コンプライアンス全般の推進の他、コンプライアンス・オフィサーと連携して投資法人資産運用リスクその他の広範なリスクを管理しています。具体的には、リスク管理規程及びリスク管理基準に基づき、次のPDCAサイクルを継続的に実施することによりきめ細かいリスク管理を行っています。

(イ) 取引執行部門（住宅事業本部、物流事業本部、私募事業本部及びエンジニアリング事業本部）及び取引事務部門（総務管理本部及び財務経理本部）が、それぞれ対象となるリスクを自主評価します。

(ロ) コンプライアンス・リスクマネジメント室は、取引執行部門及び取引事務部門による自主評価結果をとりまとめ、分析、モニタリングを行うとともにリスク対応策の改善等について必要な指示を行います。

(ハ) 内部監査室は、コンプライアンス・リスクマネジメント室による分析・モニタリングの結果について同室と協議を行い、協議結果を有効に反映した内部監査を行います。

③ 内部監査室の設置

業務量の増加や業務内容の多様化に的確に対応できる監査態勢の維持・強化を目的として「内部監査室」を設置し、コンプライアンス・リスクに係る事項を含む本資産運用会社の全ての業務を対象とした内部監査を実施しています。

④ コンプライアンス委員会の設置

構成メンバーに外部委員（弁護士）を含めた「コンプライアンス委員会」を設置し、内部規程で定める重要議案や、コンプライアンス・オフィサーが必要と認める事項の審議を行っています。

⑤ 物件取得時における法的調査（デュー・ディリジェンス）の実施

新規物件の取得に際しては、公正且つ調査能力・経験のある第三者による法的調査を実施し、関係法規との適合状況を検証しています。

(2) 投資主の状況

2023年8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	投資口数 (口)	比率 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	本投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	139,744	20.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	109,610	16.25
伊藤忠商事株式会社	本投資法人のスポンサーであり、本資産運用会社に80%出資している親会社です。 本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約 (その後の変更を含みます。) 及びリーシングマネジメント業務委託契約 (その後の変更を含みます。) を締結しています。 本投資法人の設立時 (2018年5月1日) に1,000口出資しています。	33,635	4.98
野村信託銀行株式会社 (投信口)	本投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	32,896	4.87
JP MORGAN CHASE BANK 385771	本投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	13,237	1.96
全国信用協同組合連合会	本投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	12,999	1.92
株式会社愛知銀行	本投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	10,606	1.57
株式会社八十二銀行	本投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	10,568	1.56
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	本投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	10,102	1.49
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	本投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。	8,784	1.30
合計		382,181	56.66

(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2位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2023年11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)
伊藤忠商事株式会社 (以下「伊藤忠商事」といいます。)	本投資法人及び本資産運用会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結。	4,800	80.00
伊藤忠都市開発株式会社 (以下「伊藤忠都市開発」といいます。)	本投資法人及び本資産運用会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結。	1,200	20.00
合計		6,000	100.00

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の割合をいいます。

(4) 投資方針・投資対象

本投資法人の第10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(2) 投資対象」をご参照ください。

(5) 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、国内の投資エリアと同等の中長期的な安定収益確保の蓋然性が高いと判断し得る場合には、その他エリア(注1)の一部として、海外エリアにおいても投資を行います。海外エリアにおける投資を行うにあたっては、伊藤忠グループ(注2)が有するグローバルネットワークを最大限活用するとともに、投資対象地域、投資基準を定める等、海外不動産等への投資に係る社内規程類及び業務運営体制を整備の上、投資判断を行います。本投資法人は、本書の提出日現在、海外不動産への投資を行う具体的な予定はありません。

(注1) 「その他エリア」とは、関東エリア及び関西エリア以外のエリアをいいます。「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県を、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注2) 「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(6) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

伊藤忠グループの概要につきましては、伊藤忠商事の第99期（2022年4月1日～2023年3月31日）有価証券報告書「第一部 企業情報 第1 企業の概況 3 事業の内容」及び「第一部 企業情報 第1 企業の概況 4 関係会社の状況」をご参照下さい。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

(イ)伊藤忠商事との契約

a. スポンサーサポート契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うに当たり、伊藤忠商事との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

i. 優先交渉権の付与

伊藤忠商事は、本投資法人の投資方針及び投資基準（本資産運用会社の「運用ガイドライン」（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注1）に定める投資方針及び投資基準をいいます。以下、本「a. スポンサーサポート契約」において、投資方針と投資基準を総称して「投資方針等」といいます。）に適合すると判断され、伊藤忠商事の建設・物流部門（注2）が所管する物流不動産（注3）（伊藤忠商事が匿名組合出資、優先出資その他の手法により、出資する特別目的会社（以下、本「a. スポンサーサポート契約」において「本不動産ファンド」といいます。）が信託受益権を保有する場合を含みます。ただし、伊藤忠商事が自ら営業倉庫として事業を営む目的で保有しているものは除きます。以下、本「a. スポンサーサポート契約」において「売却検討不動産等」といいます。）を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、第三者に売却を申し入れる前に優先的にその売却を申し入れるものとします（本不動産ファンドが信託受益権を保有する場合は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーに当該売却の申入れを行わせるものとします。）。なお、本不動産ファンドが本投資法人に対して別途売却検討不動産等に関する優先交渉権付与に関する書面（以下、本「a. スポンサーサポート契約」において「優先交渉権証明書」といいます。）を提出した場合においては、優先交渉権証明書にスポンサーサポート契約第3条に関する記載がない場合でも、優先交渉権証明書の対象不動産は「売却検討不動産等」に該当するとして、スポンサーサポート契約第3条の規定が適用されるものとします。

もつとも、以下の場合には除外されます。

- (i) 伊藤忠商事が行政機関の要請に基づいて売却検討不動産等を売却する場合。
- (ii) 伊藤忠商事がスポンサーサポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要する場合。
- (iii) 伊藤忠商事が本投資法人以外の特定の第三者への売却を前提に、売却検討不動産等の開発を開始又は取得した場合。
- (iv) 伊藤忠商事が合理的な努力を行ったにもかかわらず、本投資法人への優先交渉権の付与又は売却について、売却検討不動産等に係る共有者、準共有者、共同事業者又は本不動産ファンドにおける他の出資者等から、同意が得られない場合。
- (v) その他前記(i)から(iv)に準じたやむを得ない事情がある場合。

スポンサーサポート契約に基づく、売却検討不動産等の優先交渉の詳細フローは以下のとおりです。

伊藤忠商事は、売却検討不動産等の情報の提供を、適用法令の許容する範囲において、本資産運用会社が求める資料により行うものとします。

上記申入れを受けて本投資法人がその取得を希望する場合は、上記情報の提供を受けた日から10営業日後までの期間に、本投資法人は、伊藤忠商事（本不動産ファンドが保有している場合には本不動産ファンドに係るアセット・マネージャー）に対し、取得

検討意向を表明するものとします。

伊藤忠商事及び本投資法人は、本投資法人から取得検討の意向表明を受けた日から20営業日後までの期間（以下、本「a. スポンサーサポート契約」において「条件協議期間」といいます。）中、当該売却検討不動産等の売買に向けて他者に優先して誠実に協議を行うものとします（ただし、売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有する場合には、伊藤忠商事は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーに対して、他者に優先して本資産運用会社と上記協議を行わせるものとします。）。

条件協議期間を経過しても上記協議が合意に至らない場合で、伊藤忠商事（売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有している場合には本不動産ファンドに係るアセット・マネージャー）が継続して協議する意向があるときは、協議延長通知を行った上で条件協議期間を延長することができます。

条件協議期間を経過しても上記協議が合意に至らない場合には、伊藤忠商事（売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有している場合には本不動産ファンドに係るアセット・マネージャー）は、第三者に対して当該売却検討不動産等を売却することができます。ただし、当該第三者が提示する条件が本資産運用会社により提示された条件と同等以下である場合には、伊藤忠商事は、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、再度当該売却検討不動産等の売却を当該第三者と同条件により申し入れ（売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有する場合には、伊藤忠商事は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーに対して、本資産運用会社に当該第三者と同条件で再度当該売却検討不動産等の売却を申し入れさせ）、かかる売却条件で合意した場合には、本投資法人に売却するものとします。

本投資法人又は本資産運用会社は、伊藤忠商事に対して、本投資法人の最新の規約、本資産運用会社の最新の運用ガイドライン等の伊藤忠商事が合理的に要求する本投資法人又は本資産運用会社に係る情報を提供するものとします。

ii. 売却物件等の優先情報提供

伊藤忠商事の建設・物流部門(注2)は、伊藤忠グループ又は第三者が開発・保有し、又は開発・保有を予定する物流不動産又はその他不動産(注4)（以下、本「a. スポンサーサポート契約」において「売却物件等」といいます。）に係る売却・仲介情報を取得した場合で、(i)本投資法人の投資方針等に適合する可能性があり、かつ(ii)本投資法人に情報提供することが適当であると伊藤忠商事が判断したときは、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却物件等の情報を提供するものとします。

伊藤忠商事は、上記情報提供を受けた日から10営業日が経過する日、又は本資産運用会社が売却物件等の取得を検討しない旨の意思表示を伊藤忠商事に対し行った日のいずれか早い方の日まで、これを本投資法人以外の売却候補となる第三者に提供しないものとします。

iii. ウェアハウジング機能の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人の物件取得を実現するために、第三者が保有又は運用する物流不動産又はその他不動産等について取得及び本投資法人への譲渡を前提とする保有を、伊藤忠商事に依頼することができるものとし、伊藤忠商事は、当該依頼があった場合、誠実に協議を行うものとします。

iv. 保有資産の再開発

本投資法人は、相応の築年数が経過し、再開発の必要性を認めた保有資産を売却しようとする場合、伊藤忠商事に対して、再開発の検討及び提案を要請することができるものとします。

本投資法人は、上記保有資産の情報の提供を、伊藤忠商事が求める資料により行うものとします。

v. リーシングマネジメント業務の提供

伊藤忠商事は、本投資法人が保有する又は取得を検討する物件につき、別途締結する「リーシングマネジメント業務委託契約」に基づき、既存テナントとのリレーションサポート業務、既存テナントに係る賃貸運営サポート業務、既存テナントとの再契約サポート業務、新規テナント募集業務、リーシング方針及び計画の作成業務、マーケット情報提供業務等を行うものとします。この場合、伊藤忠商事は、本投資法人及び伊藤忠商事の間で生じ得る利益相反に十分留意するものとします。

vi. 媒介契約に基づく媒介業務の提供

伊藤忠商事は、本投資法人が保有する又は取得を検討する物件につき、別途媒介契約を締結したときは、本投資法人に対する新規テナントの紹介等の賃貸借に係る媒介業務を提供するものとします。この場合、伊藤忠商事は、本投資法人及び伊藤忠商事の間で生じ得る利益相反に十分留意するものとします。

vii. プロパティマネジメント業務の提供

伊藤忠商事は、本資産運用会社から要請がなされた場合には、伊藤忠グループ（伊藤忠アーバンコミュニティを含みますが、これに限られません。）をして、本投資法人が取得を検討又は保有する不動産等につき、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づき、必要な支援を行わせます。

viii. 御用聞き（テナントに対するソリューション提供）

前記「v. リーシングマネジメント業務の提供」記載のリーシングマネジメント業務を担う伊藤忠商事は、当該業務を通じて、また、前記「vii. プロパティマネジメント業務の提供」記載のプロパティマネジメント業務を担う伊藤忠グループを通じて、テナント企業の様々な要望を把握するよう努めます。

伊藤忠商事は、上記に基づき把握したテナント企業の要望に対し、伊藤忠グループの総合力を活かして適切なソリューションを提供し、テナント満足度の向上・関係強化に努めます。具体的には、要望に関して適したノウハウを有する伊藤忠グループ及びそのサービスをテナント企業に紹介するよう努めます。

ix. セイムポート出資

伊藤忠商事は、本投資法人の投資口に関して、以下の事項を本資産運用会社に対して表明します。

- (i) 本投資法人の投資口の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）が開設するJ-REIT市場への上場時点において、投資口を伊藤忠グループが保有すること。
- (ii) 本投資法人が新たに投資口を発行する際に、本投資法人からの要請があった場合は、当該投資口の一部を自ら又は伊藤忠グループにおいて取得することを真摯に検討すること。
- (iii) 本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、当面の間、保有するように努めること。

x. 人材確保に関する協力

伊藤忠グループは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材を伊藤忠グループから本資産運用会社に向わせる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力します。上記出向の条件等については、伊藤忠商事又は伊藤忠グループと本資産運用会社が協議の上別途決定します。

xi. その他スポンサーサポート契約の当事者間で合意した支援

前記「i. 優先交渉権の付与」から「xi. 人材確保に関する協力」に定めるもののほか、伊藤忠商事は、本資産運用会社から依頼

を受けた場合には、本資産運用会社に対し、(i)不動産等の取得・売却及び運営管理（テナント対応、修繕・改修工事（建設資材・設備機器の調達等を含みます。）を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(ii)投資法人運営（資金調達、経理処理、リスク管理、コンプライアンス管理を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(iii)物流不動産に関連する情報（物流不動産開発、テナント及び荷主等の動向）の交換、並びに(iv)建築支援業務その他の必要な支援を伊藤忠グループをして行わせます。ただし、当該支援については、投資運用業に該当し得る業務を含まないものとします。

xii. 報酬

本投資法人及び本資産運用会社は、リーシングマネジメント業務、媒介業務、プロパティマネジメント業務の提供を受ける場合を除き、スポンサーサポート契約において伊藤忠商事が提供することとされている業務について伊藤忠商事に原則報酬を支払いません。

(注1)運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案し、これに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約に定める範囲内において、変更されることがあります。

(注2)伊藤忠商事の建設・物流部門は、2019年4月1日付で建設・不動産部門に改称されていますが、本「a. スポンサーサポート契約」に関しては、契約締結時の旧称に統一して記載しています。

(注3)「物流不動産」とは、主として物流施設の用に供され、又は供されることが可能なものをいいます。以下同じです。

(注4)「その他不動産」とは、物流不動産以外の工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、主として事業活動の拠点又は基盤の用に供され、又は供されることが可能なものをいいます。以下同じです。

b. リーシングマネジメント業務委託契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠商事との間で以下の内容のリーシングマネジメント業務委託契約を締結しています。

i. 業務内容

本投資法人は、伊藤忠商事に対し、本投資法人が運用中のすべての物件（以下、本「b. リーシングマネジメント業務委託契約」において「保有物件」といいます。）において保有物件のマスターリース会社（マスターリース会社が存在しない場合又はマスターリース会社が賃貸人となることについて承諾が得られていない場合には保有物件の所有者。以下、本「b. リーシングマネジメント業務委託契約」において同じです。）と賃貸借契約を締結している賃借人（以下、本「b. リーシングマネジメント業務委託契約」において「既存テナント」といいます。）とのリレーションサポート、賃貸運営サポート、再契約サポート、保有物件において保有物件のマスターリース会社と新たに賃貸借契約を締結する賃借人（以下、本「b. リーシングマネジメント業務委託契約」において「新規テナント」といいます。）募集、リーシング方針及び計画並びにマーケット情報取得のために、以下の業務を委託し、伊藤忠商事はこれを受託します。

- (i) 既存テナントとのリレーションサポート業務
 - ・既存テナントへの訪問及び既存テナントとの面談
 - ・既存テナントからの賃貸借面積拡張及び縮小要望の把握及び対応

- (ii) 既存テナントに係る賃貸運営サポート業務
 - ・既存テナントの賃貸借契約期間の管理（契約終了通知の実施を含みます。）
 - ・賃料や敷金の減額、賃貸借契約解約（一部解約を含みます。）等の既存テナントからの要望の把握及びその対応、その他賃貸借条件の交渉窓口
 - ・既存テナント（ただし、伊藤忠商事が賃貸借契約締結に関与した賃借人に限ります。）の施設利用、配送活動に起因する近隣住民及び周辺企業等からのクレーム対応サポート

- (iii) 既存テナントとの再契約サポート業務
 - ・賃貸借申込書の取得作業（本投資法人が必要とする場合）
 - ・賃貸借契約書その他の関連文書の作成
 - ・賃貸借条件の交渉窓口
 - ・賃貸借契約締結の取次窓口
 - ・賃貸借契約締結スケジュールの管理

- (iv) 新規テナント募集業務
 - ・新規テナント候補先への営業活動
 - ・新規テナント候補の現地案内
 - ・新規テナント審査サポート
 - ・新規テナント誘致活動（賃貸仲介業者との各種調整等）
 - ・新規テナント募集条件作成
 - ・賃貸借申込書の取得作業（本投資法人が必要とする場合）
 - ・賃貸借契約書その他の関連文書の作成
 - ・賃貸借条件の交渉窓口
 - ・入居関連工事の取次窓口
 - ・賃貸借契約締結の取次窓口
 - ・賃貸借契約締結スケジュールの管理

- (v) リーシング方針及び計画の作成業務
 - ・保有物件と本投資法人が取得予定の物件（取得を検討中の物件も含みます。）（以下、本「b. リーシングマネジメント業務委託契約」において「新規物件」といい、保有物件と併せて、「本物件」といいます。）に係る既存テナントが退去することが確定した場合又は既存テナントからの退去する意向を把握した場合（リテナント時）のリーシング方針及び計画の作成

- (vi) 本物件のマーケット情報提供業務
 - ・本物件のマーケットにおける評価、本物件の競合物件募集及び成約状況、本物件周辺での新規物件開発動向等、本投資法人が必要とする情報の提供

(vii) その他業務

- ・前記「(i) 既存テナントとのリレーションサポート業務」から「(v) リーシング方針及び計画の作成業務」で記載する業務に関連してプロパティマネジャーの協力を必要とする場合におけるプロパティマネジャーとの各種調整業務
- ・本投資法人及び伊藤忠商事が協議の上、伊藤忠商事が受託することを承諾した業務

(ロ) 伊藤忠都市開発との契約

a. スポンサーサポート契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠都市開発との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

i. 優先交渉権の付与

本投資法人は、伊藤忠都市開発が所管する物流不動産につき、伊藤忠都市開発から前記「(イ) 伊藤忠商事との契約 a. スポンサーサポート契約 i. 優先交渉権の付与」と同様のサポートを受けます。

ii. 売却物件等の優先情報提供

伊藤忠都市開発は、伊藤忠都市開発又は第三者が開発・保有し、又は開発・保有を予定する物流不動産又はその他不動産（以下、本「(ロ) 伊藤忠都市開発との契約」において「売却物件等」といいます。）に係る売却・仲介情報を取得した場合で、(i) 本投資法人の投資方針等に適合する可能性があり、かつ(ii) 本投資法人に情報提供することが適当であると伊藤忠都市開発が判断したときは、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却物件等の情報を提供するものとします。

伊藤忠都市開発は、上記情報提供を受けた日から10営業日が経過する日、又は本資産運用会社が売却物件等の取得を検討しない旨の意思表示を伊藤忠都市開発に対し行った日のいずれか早い方の日まで、これを本投資法人以外の売却候補となる第三者に提供しないものとします。

iii. ウェアハウジング機能の提供

本投資法人は、伊藤忠都市開発から前記「(イ) 伊藤忠商事との契約 a. スポンサーサポート契約 iii. ウェアハウジング機能の提供」と同様のサポートを受けます。

iv. 保有資産の再開発

本投資法人は、伊藤忠都市開発から前記「(イ) 伊藤忠商事との契約 a. スポンサーサポート契約 iv. 保有資産の再開発」と同様のサポートを受けます。

v. 媒介契約に基づく媒介業務の提供

本投資法人は、伊藤忠都市開発から前記「(イ) 伊藤忠商事との契約 a. スポンサーサポート契約 vi. 媒介契約に基づく媒介業務の提供」と同様のサポートを受けます。

vi. 御用聞き（テナントに対するソリューション提供）

伊藤忠都市開発は、本投資法人が保有する物件に入居するテナント企業の要望に対し、伊藤忠グループの総合力を活かして適切なソリューションを提供し、テナント満足度の向上・関係強化に努めます。具体的には、要望に関して適したノウハウを有する伊藤忠グループ及びそのサービスをテナント企業に紹介するよう努めます。

vii. 人材確保に関する協力

伊藤忠都市開発は、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材を伊藤忠都市開発から本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力します。上記出向の条件等については、伊藤忠都市開発と本資産運用会社が協議の上別途決定します。

viii. その他スポンサーサポート契約の当事者間で合意した支援

前記「i. 優先交渉権の付与」から「vii. 人材確保に関する協力」に定めるもののほか、伊藤忠都市開発は、本資産運用会社から依頼を受けた場合には、本資産運用会社に対し、(i)不動産等の取得・売却及び運営管理（テナント対応、修繕・改修工事（建設資材・設備機器の調達等を含みます。）を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(ii)投資法人運営（資金調達、経理処理、リスク管理、コンプライアンス管理を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(iii)物流不動産に関連する情報（物流不動産開発、テナント及び荷主等の動向）の交換、その他の必要な支援を行います。ただし、当該支援については、投資運用業に該当し得る業務を含まないものとします。

ix. 報酬

本投資法人及び本資産運用会社は、媒介業務の提供を受ける場合を除き、スポンサーサポート契約において伊藤忠都市開発が提供することとされている業務について伊藤忠都市開発に原則報酬を支払いません。

③ スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲分け及び重複の状況

スポンサーの企業グループである伊藤忠グループは、日本において物流不動産を所有・運営しており、その業務において本投資法人の投資対象と重複する可能性があります。

ただし、本投資法人は、以下のとおり、役割を分担する形で、本投資法人及び本資産運用会社と伊藤忠グループが相互に補完し、互いの価値向上に寄与する協力体制を構築することが可能であると考えています。

(イ)伊藤忠グループが、物流不動産に係る「開発」並びに本投資法人の保有資産を含む同グループ保有の物流不動産の「管理」及び「リーシング」を主な役割とするのに対し、本投資法人は、主に同グループの開発する物流不動産を適切な売買条件で取得し「保有」する役割を担うこと、また、本資産運用会社が本投資法人の資産を「運用」する役割を担うことから、同グループと本投資法人との間で競合を生じる可能性は極めて限定的と考えられること。

(ロ)伊藤忠グループにおける物流不動産開発事業は、上記の「開発」、「管理」及び「リーシング」と「保有」及び「運用」の役割分担を前提としたバリューチェーンの構築及び当該バリューチェーンに基づく相互の補完及び協力態勢を主要な成長戦略としていること。

また、上記それぞれのスポンサーサポート契約により、伊藤忠商事は、伊藤忠商事の建設・不動産部門が所管する物流不動産（伊藤忠商事が匿名組合出資、優先出資その他の手法により、出資する特別目的会社が物流不動産を保有する場合があります。ただし、伊藤忠商事が自ら営業倉庫として事業を営む目的で保有しているものは除きます。）を売却しようとする場合、また、伊藤忠都市開発は、伊藤忠商事の建設・不動産部門が所管する物流不動産（伊藤忠都市開発が匿名組合出資、優先出資その他の手法により、出資する特別目的会社が物流不動産を保有する場合があります。ただし、伊藤忠都市開発が自ら営業倉庫として事業を営む目的で保有しているものは除きます。）を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、第三者に売却を申し入れる前に優先的にその売却を申し入れるものとされています。また、伊藤忠商事の建設・不動産部門及び伊藤忠都市開発は、伊藤忠グループ又は第三者が開発・保有し、又は開発・保有を予定する物流不動産又はその他不動産に係る売却・仲介情報を取得したうち、本投資法人の投資方針等に適合する可能性があり、かつ本投資法人に情報提供することが適当であると伊藤忠商事の建設・不動産部門又は伊藤忠都市開発が判断した場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却物件等の情報を提供するものとされています。これにより、本投資法人は伊藤忠グループから優先的に物件的に物件情報を入手することができる立場にあります。

本資産運用会社は、本投資法人のほか、住宅不動産を主な投資対象としているアドバンス・レジデンス投資法人（以下「ADR」といいます。）及び投資対象を特定の用途に係る不動産に限定しない総合型のアドバンス・プライベート投資法人（以下「ADP」といいます。）の資産運用業務を受託しています。本資産運用会社が運用を行う投資法人のうち、物流不動産を主な投資対象とする本投資法人とADRとは、本書の日付現在、その投資対象が異なっています。本投資法人とADPの投資対象には物流不動産が含まれるため、物件取得機会の競合が生じる可能性があります。そのため、本資産運用会社においては、「資産取得の検討順位に関する規程」に則って優先検討順位を定めるとともに、コンプライアンス・オフィサーを含む「投資情報検討会議」を設置し、優先検討順位を確認することにより、各投資法人間における利益相反を防止することとします。なお、物件情報に係る各投資法人間の優先順位については、「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（ハ）資産取得の検討順位に関する規程」をご参照ください。

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 (2023年11月29日現在)

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	木村 知之	本投資法人の第10期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。
補欠執行役員	大久保 暁彦 (注2)	2002年10月 弁護士登録 2006年8月 株式会社日興コーディアルグループ 出向 2008年12月 財務省 (関東財務局証券取引等監視官部門) 任期付き公務員 2011年1月 白石綜合法律事務所 入所 パートナー 2014年4月 篠崎綜合法律事務所 入所 パートナー (現任) 2014年12月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会外部委員 (非常勤) 2016年6月 あかつき証券株式会社 社外監査役 (非常勤) (現任) 2020年3月 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 法律顧問 2020年5月 本投資法人 補欠執行役員 (現任) 2021年10月 株式会社アセットリアルティマネジメント 取締役 (非常勤) 2023年5月 株式会社アセットリアルティマネジメント コンプライアンス委員会外部委員 (非常勤) (現任)
監督役員	遠山 壮一	本投資法人の第10期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。
監督役員	島村 和也	本投資法人の第10期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。

(注1) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、2022年4月27日開催の第4回投資主総会において、補欠執行役員として大久保暁彦を選任しています。

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

氏名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
木村知之	執行役員 物流事業本部担当 物流事業本部長	本投資法人の意思決定の大部分は本資産運用会社に委託され、本資産運用会社の判断において行われるため、本資産運用会社の執行役員が本投資法人の執行役員を兼務する場合には、より緊密な連携及び情報の共有化が可能となり、ひいては適切な機関運営が可能と判断するため。	本資産運用会社の内部規程（利害関係者との取引規程）に基づき、一定金額以上の利害関係者との取引については構成メンバーに外部委員（略歴については、2 (3) ②（ロ）に記載の通りです。）を加えたコンプライアンス委員会及び投資委員会での審議のみならず、執行役員1名及び監督役員2名で構成される投資法人役員会での承認が必要な体制としています。なお、投資法人役員会においては、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115条第1項並びに会社法第369条第1項及び第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

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）

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

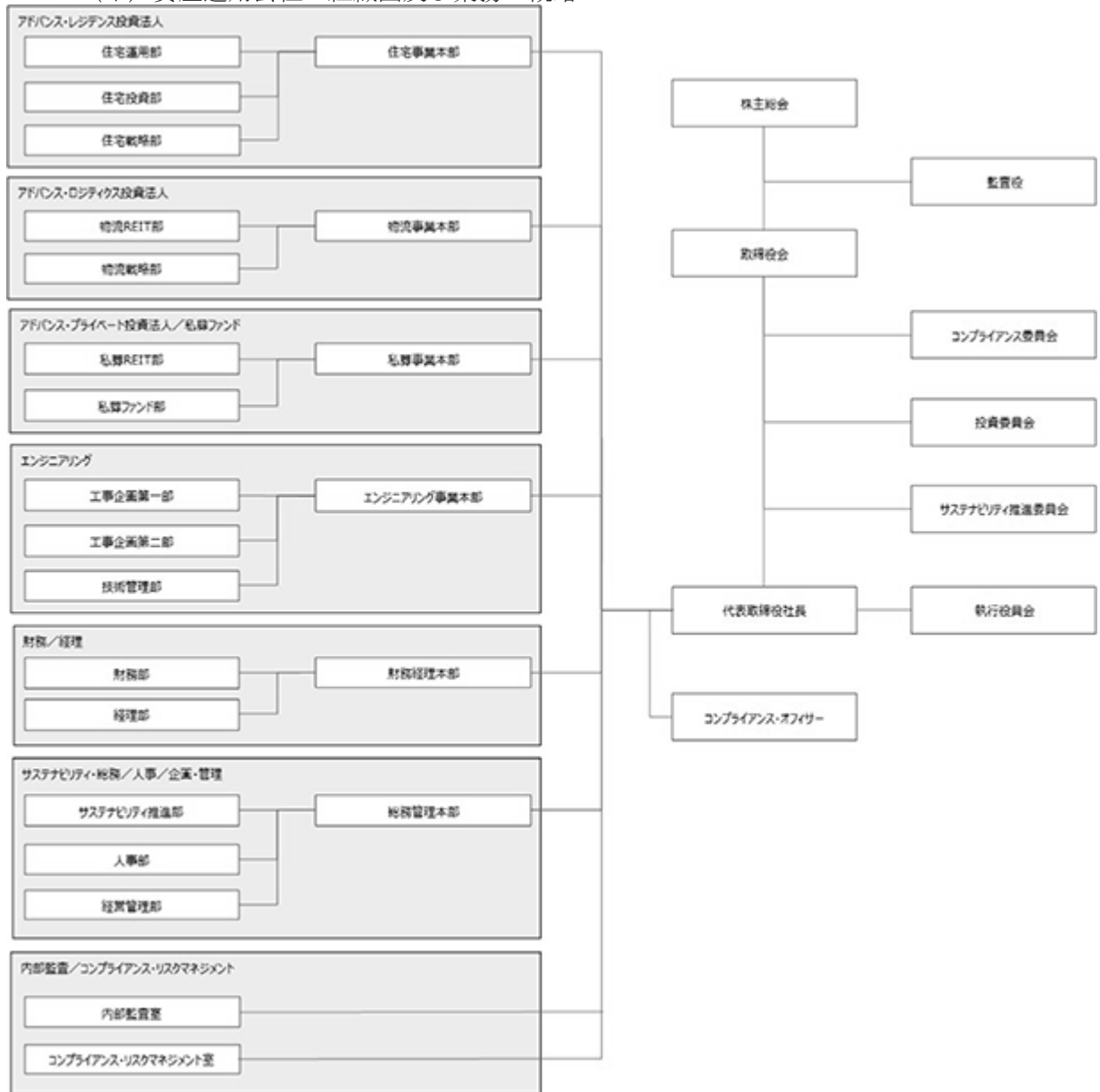
① 資産運用会社の役員の状況 (2023年11月29日現在)

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)	東海林 淳一	本投資法人の第10期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	該当事項はありません。
取締役副社長 執行役員 (常勤)	高野 剛	本投資法人の第10期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	該当事項はありません。
取締役 専務執行役員 (常勤)	高坂 健司	本投資法人の第10期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	該当事項はありません。
取締役 (非常勤)	赤松 和人	本投資法人の第10期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	左記の通り
取締役 (非常勤)	和泉 宏典	本投資法人の第10期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	左記の通り
取締役 (非常勤)	黒瀬 要	本投資法人の第10期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	左記の通り
監査役 (常勤)	鈴木 正一	本投資法人の第10期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	該当事項はありません。
監査役 (非常勤)	土田 和寛	本投資法人の第10期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	左記の通り

② 資産運用会社の従業員の状態（2023年11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
伊藤忠商事株式会社	1	無
伊藤忠都市開発株式会社	1	無
三井住友信託銀行株式会社	1	無
株式会社エルプラス	1	無
出向者計	4	—
出向者以外	79	—
資産運用会社従業員総数	83	—（役員は除いています。）

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制
 (イ) 資産運用会社の組織図及び業務の概略



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、コンプライアンス・リスクマネジメント室、内部監査室、総務管理本部、財務経理本部、エンジニアリング事業本部、住宅事業本部、物流事業本部、及び私募事業本部に分掌されますが、本投資法人の運用は主として物流事業本部が担うこととなります。

また、投資運用等に関する審議及び決議を行う機関として投資委員会(注)を、コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議又は決議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、サステナビリティに係る方針及び目標の策定、気候変動に係る戦略計画の策定及びリスク管理、施策実績の確認を行う機関としてサステナビリティ推進委員会を設置します。

(注) 本資産運用会社における投資委員会は、本投資法人の投資運用等に関する事項の審議及び決議を行う「投資委員会 (ADL)」と、アドバンス・レジデンス投資法人の投資運用等に関する事項の審議及び決議を行う「投資委員会 (ADR)」、アドバンス・プライベート投資法人の投資運用等に関する事項の審議及び決議を行う「投資委員会 (ADP)」及び受託私募ファンドの投資運用等に関する事項の審議及び決議を行う「投資委員会 (受託私募ファンド)」があります。以下、「投資委員会 (ADL)」、「投資委員会 (ADR)」、「投資委員会 (ADP)」及び「投資委員会 (受託私募ファンド)」を個別に又は総称して「投資委員会」といいます。

(ロ) 各組織の業務の概略

a. 総務管理本部

i. 人事部

- (i) 本資産運用会社の人事企画、人事制度に関する事項
- (ii) 本資産運用会社の採用に関する事項
- (iii) 本資産運用会社の教育、人材育成に関する事項
- (iv) 本資産運用会社の労務管理に関する事項
- (v) 本資産運用会社の給与・福利厚生に関する事項
- (vi) 本資産運用会社の健康、衛生管理に関する事項
- (vii) 上記に付随する事項

ii. サステナビリティ推進部

- (i) 本資産運用会社の株主総会・取締役会等の機関運営に関する事項
- (ii) 本資産運用会社の総務に関する事項
- (iii) 本資産運用会社の情報管理に関する事項
- (iv) 監督官庁、各協会その他の諸団体への対応等に関する事項
- (v) 本資産運用会社が運用業務を受託した本投資法人、ADR及びADP（以下、本投資法人、ADR及びADPを総称して「受託投資法人」といいます。）の役員会、投資主総会の運営事務に関する事項
- (vi) 受託投資法人の資産保管会社との対応等に関する事項
- (vii) 受託投資法人の資産運用委託契約に関する事項

- (viii) 受託投資法人役員の業務補助に関する事項
- (ix) 本資産運用会社が投資一任契約又は投資助言契約等に基づき業務を受託したファンド（以下「受託私募ファンド」といいます。）の関係者との対応等に関する事項の補助
- (x) サステナビリティに関する事項
- (x i) 本資産運用会社の広報に関する事項
- (x ii) 上記に付随する事項

iii. 経営管理部

- (i) システムの企画に関する事項
- (ii) システムの開発に関する事項
- (iii) システムの運用及び保守に関する事項
- (iv) 市場動向、制度法令等に係る調査・研究に関する事項
- (v) 受託投資法人の資産運用計画・資産管理計画書策定に関する事項
- (vi) 受託投資法人の損益の管理（予算管理等）に関する事項
- (vii) 本資産運用会社の経営企画・立案・推進に関する事項
- (viii) 上記に付随する事項

b. 財務経理本部

i. 財務部

- (i) 受託投資法人の資金調達計画案及び余資の運用計画案に関する事項
- (ii) 受託投資法人の資金調達（投資法人債発行及び借入等）に関する事項
- (iii) 受託投資法人の資金運用に関する事項
- (iv) 受託投資法人の財務に関する事項
- (v) 本資産運用会社のキャッシュマネジメントに関する事項
- (vi) 本資産運用会社の財務に関する事項
- (vii) 格付機関との渉外に関する事項
- (viii) 上記に付随する事項

ii. 経理部

- (i) 受託投資法人の経理・決算及び税務に関する事項
- (ii) 本資産運用会社の経理・決算及び税務に関する事項
- (iii) 受託投資法人の帳簿類の写しの保管に関する事項
- (iv) 本資産運用会社の帳簿類の保管に関する事項

- (v) 本資産運用会社の固定資産に関する事項
- (vi) 受託投資法人の開示書類策定業務
- (vii) 本資産運用会社の開示書類策定業務
- (viii) 受託私募ファンドの経理・決算及び税務に関する事項の補助
- (ix) 受託投資法人の計算・会計帳簿の作成・納税に関する事務
- (x) 上記に付随する事項

c. 住宅事業本部

i. 住宅投資部

本投資法人の資産運用には関わらないため、業務概要は省略します。

ii. 住宅運用部

本投資法人の資産運用には関わらないため、業務概要は省略します。

iii. 住宅戦略部

本投資法人の資産運用には関わらないため、業務概要は省略します。

d. 物流事業本部

i. 物流REIT部

- (i) 本投資法人に係る新規投資計画の策定に関する事項
- (ii) 本投資法人に係る運用資産の処分計画の策定に関する事項
- (iii) 本投資法人による新規投資及び運用資産の処分の実行
 - ① 新規投資のための情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項
 - ② 運用資産の処分のための処分価格、処分代り金の使途、処分交渉、及び処分に関する契約締結に関する業務
- (iv) 本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針・基準に関する事項
- (v) 当社が新規投資のために収集した情報の管理及び投資情報検討会議の運営に関する事項（ただし、いずれも本投資法人の投資対象資産にかかるものに限ります。）
- (vi) 本投資法人に係る運用資産の運営管理に関する事項
- (vii) 本投資法人の運用資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項
- (viii) 本投資法人の個別の運用資産に係る運営管理計画の策定及び活動報告に関する事項
- (ix) 本投資法人が取得を検討する資産の調査・評価支援に関する事項
- (x) 本投資法人の運用資産に係る各種契約締結に関する事項
- (xi) 個別不動産に関する市場性、評価に関する事項
- (xii) 上記に付随する業務

ii. 物流戦略部

- (i) 本投資法人の経営企画・立案・推進に関する事項
- (ii) 本投資法人の運用資産に係る全体の収支、経営指標管理及び活動報告に関する事項
- (iii) 本投資法人の運用資産に係るブランド戦略に関する事項
- (iv) 本投資法人の資産運用のための市場性、評価に関する事項
- (v) 本投資法人のインベスター・リレーションズ及び広報に関する事項
- (vi) 本投資法人のディスクロージャーに関する事項
- (vii) 本投資法人の資本に関する事項
- (viii) 上記に付随する業務

e. 私募事業本部

本投資法人の資産運用には関わらないため、業務概要は省略します。

f. エンジニアリング事業本部

i. 技術管理部

- (i) 運用資産の運用管理のうち、建物の管理に関する事項（日常修繕を除きます。）
- (ii) 運用資産に係る遵法性・安全性確保に関する事項
- (iii) 修繕計画の策定及び実績管理に関する事項
- (iv) 資産取得に係る技術的支援に関する事項
- (v) 運用資産の調査・評価支援に関する事項
- (vi) 工事関連コンサルティング及びこれらに付随するプロジェクト支援業務
- (vii) 上記に付随する業務

ii. 工事企画第一部

- (i) 受託投資法人の運用資産に係る共用部工事の企画・管理に関する事項
- (ii) 受託私募ファンドの上記に係る事項の補助
- (iii) 工事関連コンサルティング及びこれらに付随するプロジェクト実施
- (iv) 上記に付随する業務

iii. 工事企画第二部

- (i) 受託投資法人の運用資産に係る専有部工事の企画・管理に関する事項
- (ii) 受託私募ファンドの上記に係る事項の補助
- (iii) 工事関連コンサルティング及びこれらに付随するプロジェクト実施
- (iv) 上記に付随する業務

g. コンプライアンス・リスクマネジメント室

- (i) コンプライアンス委員会で決議された法令その他規則の遵守に必要な処置に関する取り組み方針の推進・実行
- (ii) コンプライアンス委員会の事務局
- (iii) 国内及び国外の法規制状況の把握及び本資産運用会社内における連絡・徹底
- (iv) コンプライアンスに関する役職員の指導・研修
- (v) 苦情・トラブル・コンプライアンス違反行為に対する協議・対応（内部監査の結果に基づく業務の改善に関する事項を含みません。）
- (vi) 個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査・報告
- (vii) リスク管理状況に関する審査・改善指導・報告
- (viii) 反社会的勢力への対応の総括
- (ix) 社内規程・規則等の策定及び改廃の審査
- (x) 上記に付随関連する本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理のために必要となる事項

h. 内部監査室

- (i) 内部監査計画の立案
- (ii) 決定事項及び契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査
- (iii) 各部における業務の内部監査・報告
- (iv) 監査結果に基づく改善指示及び助言
- (v) 監査役監査及び公認会計士監査との協力

i. コンプライアンス・オフィサー

- (i) コンプライアンス関連全般の統括
- (ii) リスク管理全般の統括
- (iii) コンプライアンス委員会招集・議事統括
- (iv) 決裁事項の審査
- (v) 内部監査室との連携

(ハ) 各委員会の概要

a. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、物流事業本部管掌執行役員（管掌執行役員には、担当執行役員を含みます。以下同じです。）、総務管理本部管掌執行役員、財務経理本部管掌執行役員、物流事業本部長、総務管理本部長、財務経理本部長、コンプライアンス・リスクマネジメント室長、本投資法人の投資運用にかかる重要な使用人及び外部委員（注）
審議内容	<p>i. 本投資法人に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び修正、年度資産運用計画書の作成及び変更、中期資産運用計画書の作成及び変更等）に関する事項</p> <p>ii. 本投資法人に係る資産の取得及び処分に関する事項のうち、物流施設等の1件50億円（取引価格を指し、取引に付随する費用は含みません。）以上の取引</p> <p>iii. 本投資法人に係る資産の取得及び処分に関する事項のうち、資産運用計画における当期純利益に5%以上の影響を与える取引</p> <p>iv. 本投資法人に係る資産の取得及び処分に関する事項のうち、第三者から鑑定評価額を超える価格での取得、又は第三者へ鑑定評価額を下回る価格での売却</p> <p>v. 本投資法人に係る運用業のうち、利害関係者との取引（取引金額1千万円未満の一次的取引及び年間総取引金額3千万円未満の継続的取引を除きます。ただし、あらかじめ投資法人の同意を得なければならない取引として投信法第201条の2に定める取引（投信法施行規則第245条の2に定めるものを除きます。）は含みます。以下同じです。）に関する事項（ii.乃至iv.に定める事項を除きます。）</p> <p>vi. 本投資法人の資金調達に関する事項（資金の借入、新投資口予約権の無償割当てに関する事項、受託投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却、自己投資口の取得に関する事項（自己投資口の消却又は処分の決定を含みます。）に限ります。）</p> <p>vii. i～viに定めるもののほか、本資産運用会社の内部規程類に定める事項</p>
審議方法等	委員の3分の2以上が出席し、コンプライアンス・オフィサーが同席の上、出席委員の3分の2以上の賛成により決議します。ただし、委員長及び外部委員の賛成を必ず要するものとします。なお、外部委員が、事故・疾病その他の事由によりやむを得ず投資委員会への出席ができない場合には、代表取締役社長は、当該外部委員と同等の知識を有すると認められる者を、外部委員の代行者として、投資委員会へ出席させることができます。また、代表取締役社長が出席できない場合には、コンプライアンス・リスクマネジメント室長を当該投資委員会における委員長とします。

(注) 本書の日付現在、外部委員には、不動産鑑定士1名が就任しています。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、総務管理本部長及び外部委員（注）
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> i. 受託投資法人及び受託私募ファンドに係る運用のうち、利害関係者との取引に関する事項 ii. 受託投資法人に係る運用における利害関係者以外を相手方とする資産の取得及び処分のうち、運用ガイドラインに定める容認取引に関する事項 iii. 受託投資法人及び受託私募ファンドに係る運用における利害関係者以外を相手方とする取引のうち、i. 又はii. に準ずる取引として、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での審議が必要であると判断した取引に関する事項 iv. 受託投資法人の資金の借入れ（基本合意契約、個別タームローン契約、極度ローン基本契約等を含み、極度ローン内の個別ローン契約は除きます。）に係る、利害関係者との取引のうち利益相反に関する事項 v. 本資産運用会社の苦情等処理規程の定めに従い、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での審議・決議が必要であると判断した苦情等への対応方針及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項 vi. 受託投資法人に係る運用に関する運用方針（運用ガイドラインの策定及び変更、年度資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更、中期資産運用計画書の作成及び重要な方針の変更等） vii. コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更に関する事項 viii. コンプライアンス・プログラムの策定に関する事項 ix. 社内諸規程等（本資産運用会社の規程類管理規程に定めるものをいいます。）の制定案及び改廃案のうち、コンプライアンスに関する事項 x. 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス態勢に関する事項 xi. i～xに定めるもののほか、本資産運用会社の他の内部規程類に定める事項 xii. その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーがこれを招集し、議事を統括します。 ・コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は必ず出席するものとします。外部委員が、事故・疾病その他の事由によりやむを得ず委員会への出席ができない場合には、代表取締役社長は、当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる者を代行者として選任し、その任に当らせることができます。 ・コンプライアンス委員会の審議又は決議は、出席委員全員の賛成意見一致によるものとします。また、委員長は、当該審議の経過及び結果について、投資委員会及び取締役会に報告をします。

（注）本書の日付現在、外部委員には、弁護士1名が就任しています。

c. サステナビリティ推進委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、執行役員、住宅事業本部長、物流事業本部長、私募事業本部長、エンジニアリング事業本部長、総務管理本部長、財務経理本部長、内部監査室長、コンプライアンス・リスクマネジメント室長、コンプライアンス・オフィサー
協議事項	<ul style="list-style-type: none"> i. サステナビリティに関する方針、目標・KPIの策定及び中長期計画・年度計画の策定 ii. 気候変動に係る戦略計画の策定及びリスク管理 iii. サステナビリティ関連規程類の制定及び改廃 iv. サステナビリティ関連規程類に基づく重要な施策決定 v. i～ivに定めるもののほか、委員長が委員会での協議が必要であると判断した事項
協議方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・委員会は、必要に応じて外部専門家を招聘することができます。 ・委員長は、委員会における協議に必要と認めた場合は、議題に関係ある業務を担当する者、その他相当と認める者を委員会に出席させ、その意見又は説明を求めることができます。 ・サステナビリティに係る具体的な目標や施策の立案は委員会が行い、代表取締役の決裁を受けます。 ・委員会は、取締役会及び投資法人役員会に対してサステナビリティに係る目標や施策の進捗状況を年1回以上報告します。残課題や指摘事項については、原則として翌期の目標に織り込むことにより、継続的にフォローアップを行います。

(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) 法令に基づく制限

<利益相反取引の制限>

法令は、資産運用会社に対し、その親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止しています（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。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- a. 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号）。
- b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号）。
- c. 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。
- d. a. から c. までの掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

<利益相反のおそれがある場合の書面の交付>

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければならないものとされています（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべ

き事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

<利害関係人等との取引の制限>

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録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。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる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（投信法第201条の2）。

<資産の運用の制限>

登録投資法人は、①その執行役員又は監督役員、②その資産の運用を行う資産運用会社、③その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、④当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはならないものとされています（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託
- f. 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - i. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。）
 - ii. 商品の生産、製造、加工、採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
 - iii. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

<特定資産の価格等の調査>

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であつて投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本項において「不動産等特定資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であつて利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（投信法施行規則第22条に定められた指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに不動産等特定資産以外の特定資産（投信法施行規則第22条に定められた指定資産を除きます。）の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

ここで、投信法施行令で定めるものとは、以下の者（投信法施行令に定める者を除きます。）をいいます（投信法施行令第124条）。

- a. 弁護士又は弁護士法人
- b. 公認会計士又は監査法人

なお、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも実施しなければなりません。

（ロ）利害関係者との取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規定を大要以下の通り定めています。

<法令の遵守>

本資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行わない。利害関係者との間で取引を行う場合は、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係者との取引規程の定めを遵守する。

<利害関係者>

利害関係者とは次の者をいう。

- a. 投信法第201条第1項に定める利害関係人等
- b. 本資産運用会社の議決権を保有する全ての株主（上記a. に該当する者を除く。）及びその役員
- c. 本資産運用会社又は上記a. b. のいずれかに該当する者が、①資産運用委託契約、投資一任契約若しくは投資助言契約等に基づき資産運用又は投資助言を行っていること、若しくは②過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っていること、又は③本資産運用会社又は上記a. b. のいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占めていること等により、その意思決定に重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含む。）において規定する特定目的会社、合同会社、株式会社等を含む。）（上記a. に該当する者を除く。）

<利害関係者との取引>

利害関係者との取引規程には、利害関係者との取引（取引金額1千万円未満の一回的取引及び年間総取引金額3千万円未満の継続的取引を除く。ただし、あらかじめ投資法人の同意を得なければならない取引として投信法第201条の2に定める取引（投信法施行規則第245条の2に定めるものを除きます。）は含む。）について以下の通り取引条件が規定されています。取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準

を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、コンプライアンス委員会において十分な検証を行います。

a. 物件の取得

- i. 本投資法人は、利害関係者から不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を超えて取得しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、取得費用、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精算額等を含みません。
- ii. 上記 i. にかかわらず、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用を、鑑定評価額に加えて取得することができます。
- iii. 本投資法人が利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準じます。

b. 物件の譲渡

- i. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未満では譲渡しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- ii. 利害関係者にその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 a. の規定に準じます。

c. 物件の賃貸

利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸します。

d. 不動産管理業務等の委託

- i. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先については、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、複数の管理会社の受注価格及び内容と比較検討の上、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- ii. 本投資法人が取得する不動産について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合（信託受益権を取得する場合において、信託財産たる不動産について不動産管理業務等を行っている場合を含みます。）は、取得後も引き続き当該不動産に係る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、委託料の決定については上記 i. に準じます。

e. 売買又は賃貸の媒介委託

- i. 利害関係者に不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合があります。）は、委託先に支払う報酬は、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「宅建業法」といいます。）第46条に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- ii. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合があります。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

f. 工事等の発注

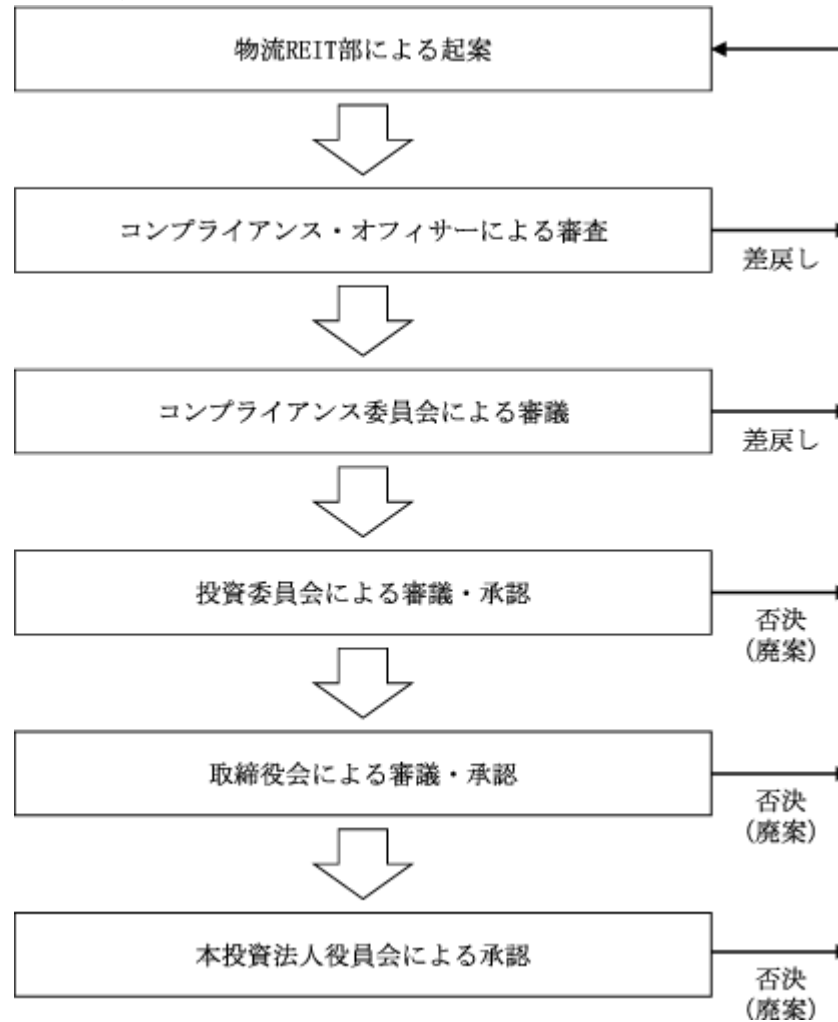
利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事等を信託受託者を通じて発注する場合があります。）は、実績、会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で行います。

<利害関係者との取引に関する手続>

利害関係者と取引を行う場合、社内規程の定めに従い、当該取引内容について以下の手続を経るものとします。

- a. 起案部は、当該取引に係る稟議書を起案します。
- b. コンプライアンス・オフィサーは、当該稟議書の内容を精査の上、コンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において、当該取引を行うことの是非を審議します。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家から意見書等を徴求することができます。また、取得した意見書等は、資産取得の決定の一助として投資委員会に提出します。
- c. コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会に付議するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を報告します。
- d. コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致しなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、起案部に対し、その旨及び指摘事項を通知します。起案部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合にはその旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答します。コンプライアンス・オフィサーは、起案部から当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領したときは、回答書の内容を検討し、起案部と協議を行い、必要に応じてコンプライアンス委員会の委員の意見を聴取した上で、コンプライアンス委員会での審議の経過とその結果及びコンプライアンス委員会での指摘事項を投資委員会に報告するとともに、回答書を提出します。この場合、投資委員会においては、回答書の内容も十分考慮の上、当該取引の是非につき審議を行います。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであったときは、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会にてその旨を報告します。
- e. 投資委員会における審議の結果当該審議事項が承認された場合、投資委員会の委員長は取締役会に対し、投資委員会における審議の経過及び承認内容の報告を行うとともに、当該審議事項を付議します。
- f. 投資委員会の委員長は、上記 e. の投資委員会及び取締役会の承認を得たときは、受託投資法人の役員会に付議し、承認を得ます。

<利害関係取引における意思決定フロー図>



(注) 利害関係者との取引のほか、別途運用ガイドラインで一部の取引について利害関係者との取引と同様の意思決定手続フローによるものと定める可能性がありますが、その場合には、当該取引についても利害関係者との取引と同様の意思決定手続フローによるものとします。

<本投資法人への報告>

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社若しくはその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産又は利害関係人等その他投信法施行令で定める者との間において特定資産の売買その他投信法施行令に定める取引を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人又は本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）、その他投信法施行令で定める者に対して交付します。

(ハ) 資産取得の検討順位に関する規程

本資産運用会社は、本投資法人の他に、ADR、ADP及び受託私募ファンド（以下、本投資法人、ADR、ADP及び受託私募ファンドを総称して「受託ファンド」といい、ADR、ADPと受託私募ファンドを総称して「他受託ファンド」といいます。）からも資産の運用を受託することがあります。本投資法人と他受託ファンドの投資対象には、それぞれ国内物流不動産が含まれ、重複する場合があります。

このため、本資産運用会社は、本投資法人の利益が害されることを防止すること、本投資法人と他受託ファンドとの間の利益相反を防止すること、並びに、本資産運用会社が適用法令及び資産運用委託契約の規定を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、以下のように運用体制を整備し、資産取得の検討順位に関する規程を定めています。

<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物流事業本部及び他受託ファンドに係る資産運用に係る住宅事業本部及び私募事業本部の3部門を設け、各ファンドの資産運用について、原則として運用責任を明確にしています。また、前記2(2)③(ロ)に記載の通り、エンジニアリング事業本部並びに総務管理本部のサステナビリティ推進部及び財務経理本部の経理部が、他受託ファンドに係る資産運用に関する事項をサポートする体制となっています。

<資産取得の検討順位ルール>

前記の通り、本投資法人と他受託ファンドの投資対象には国内物流施設が含まれるため、資産取得機会が競合し、本投資法人の利益が害される可能性や本投資法人と他受託ファンド間で利益相反が生じる可能性があります。本資産運用会社では、当該利益相反等に対処することを目的として資産取得の検討順位に関する規程を制定しました。優先検討順位に関する概要は以下の通りです。

a. 投資案件に係る情報（以下「投資情報」といいます。ただし、複数の受託ファンドにおいて投資対象と定めている資産に係る情報に限ります。）の受領と管理

本資産運用会社が投資情報を入手したときは、当該投資情報に関する管理表を作成します。

当該投資情報の検討を進める場合、投資情報の検討を行う部署にて、当該投資情報に係る機密保持契約締結等の手続を行い、詳細情報を入力します。入手した詳細情報は、速やかに当該案件を投資対象資産とする受託ファンドの投資運用を所管する部署と共有することとします。入手した詳細情報につき、各受託ファンドの投資運用を所管する部署は、それぞれ検討を行うことができます。

b. 優先検討順位

投資情報の優先検討順位は、原則以下の通りとします。

- i. 物流施設等（物流施設、工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、本投資法人が投資対象とする国内不動産等をいいます。以下同じです。）に係る優先検討権物流施設等に関しては、本投資法人に第一順位の優先検討権、ADPに第二順位の優先検討権、受託私募ファンドに第三順位の優先検討権を付与するものとします。
- ii. 賃貸住宅等（賃貸住宅、学生マンション、学生寮、シニア向け住宅（ヘルスケア施設）等、ADRが投資対象とする国内不動産等をいいます。以下同じです。）に係る優先検討権賃貸住宅等に関しては、ADRに第一順位の優先検討権、ADPに第二順位の優先検討権、受託私募ファンドに第三順位の優先検討権を付与するものとします。
- iii. その他の用途の不動産等（オフィスビル、商業施設、ホテル等をいい、賃貸住宅等及び物流施設等に該当しない不動産等をいいます。以下同じです。）に係る優先検討権その他の用途の不動産等に関しては、ADPに第一順位の優先検討権、受託私募ファンドに第二順位の優先検討権を付与するものとします。
- iv. 複合施設（二つ以上の異なる用途に供される不動産をいいます。以下同じです。）の不動産に係る優先検討権
 - (i) 投資情報が、賃貸住宅等、物流施設等及びその他の用途の不動産等の用途に供されている複合施設の場合、それぞれの用途に用いられる床面積が最も大きい不動産等に分類し、優先検討権を付与するものとします。
 - (ii) (i) の規定にかかわらず、当該複合施設の用途を床面積の大きさのみで判断した場合、適切な優先検討権の付与ができないおそれがあるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合、コンプライアンス・オフィサーは出席構成員と協議し、優先検討権を付与する受託ファンド及び優先検討順位を決定するものとします。
- v. 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ごとに優先検討権を付与するものとします。
 - (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、下記vi. に準ずる方法により優先検討権を付与するものとします。
- vi. 複数不動産等（二つ以上の不動産であって個別物件ごとの検討が不可能なものをいいます。以下同じです。）に係る優先検討権
 - (i) 賃貸住宅等、物流施設等及びその他の用途の不動産等に供されている床面積の合計が最も大きい不動産等に分類します。
 - (ii) 上記(i) の規定にかかわらず、床面積の大きさのみで判断した場合、適切な優先検討権の付与ができないおそれがあるとコンプライアンス・オフィサーが判断した場合、コンプライアンス・オフィサーは出席構成員と協議し、優先検討権を付与する受託ファンド及び優先検討順位を決定するものとします。

vii. 適用対象外

以下（i）から（iv）のいずれかの条件に該当する投資情報については、上記 i. から vi. の適用対象外とします。

- （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。）又は仲介会社により物件の取得候補者を指定又は限定されており、その理由が合理的であると判断できる場合
- （ii）契約上の優先交渉権が付与されている場合や、覚書等に基づきウェアハウジング等により、物件の取得候補が指定又は限定されている場合
- （iii）共有・区分所有・受益権の準共有等の理由により、既に権利を有している場合
- （iv）隣接する不動産等を既に所有している等、特殊な事情がある場合としてコンプライアンス・オフィサーが判断した場合

c. 検討順位決定方法

受託ファンドの投資運用を所管する部署は、投資情報検討会議開催前に投資情報の検討を辞退する場合、辞退する旨及びその理由を記載した検討辞退書をコンプライアンス・オフィサーに確認の上、一元管理部署に提出するものとします。この場合、次順位又は検討辞退書を提出していない部署が所管する受託ファンドが優先的に検討を進めることができるものとします。

上記b. i. からvii. までに定める検討順位に従い優先検討権者が決定された場合、優先検討権者とされた受託ファンドの運用に係る運用資産管理基準等に従い、当該受託ファンドを購入主体とした購入意向表明書の提出手続を行うことができるものとします。購入意向表明書を提出した優先検討権者が売主より優先交渉権等を付与された場合、投資情報検討会議に報告することとします。

優先検討権者が決定されたものの、当該優先検討権者が何らかの事情で投資検討を断念した場合、次順位の優先検討権者が優先検討権を有することとします。優先検討権を付与された次順位の優先検討権者が、売主より優先交渉権等を付与された場合、当該次順位の優先検討権者に先行して検討することが可能であった受託投資法人の投資運用を所管する部署は、当該受託投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会に投資検討を断念した理由を報告することとします。

d. 投資情報検討会議の構成

i. 投資情報検討会議の構成員及び議長は、審議する投資情報に応じて、以下の通りとします。

（i）物流施設等の場合

コンプライアンス・オフィサー、各受託ファンド（ただし、ADRを除きます。）の金融商品取引法施行令第15条の4第2号に定める使用人（以下「投資運用にかかる重要な使用人」といいます。）を構成員とし、本投資法人の投資運用にかかる重要な使用人を議長とします。また、投資情報については「物流REIT部」を一元管理部署とします。

（ii）賃貸住宅等の場合

コンプライアンス・オフィサー及び各受託ファンド（ただし、本投資法人を除きます。）の投資運用にかかる重要な使用人を構成員とし、ADRの投資運用にかかる重要な使用人を議長とします。また、投資情報については「住宅投資部」を一元管理部署とします。

（iii）その他の用途の不動産等の場合

コンプライアンス・オフィサー、各受託ファンド（ただし、ADR及び本投資法人を除きます。）の投資運用にかかる重要な使用人を構成

員とし、ADPの投資運用にかかる重要な使用人を議長とします。また、投資情報については「私募REIT部」を一元管理部署とします。

(iv) 上記 (i) から (iii) に該当しない又は不明瞭である場合

投資情報に含まれる不動産の種類に応じて、上記 (i)、(ii) 及び (iii) に準じて、コンプライアンス・オフィサーが構成員、議長及び投資情報を一元管理する部署を指名するものとします。

(v) 投資情報検討会議のオブザーバーとして、常勤監査役及び内部監査室長が参加するものとします。

- ii. 各投資情報検討会議は構成員のうち、コンプライアンス・オフィサー及び対象となる受託ファンドの投資運用にかかる重要な使用人の出席により成立するものとします。
- iii. 構成員が投資情報検討会議に出席できない場合、構成員が指名した適切な出席者（以下「代理出席者」といいます。）が参加することで投資情報検討会議は成立するものとし、代理出席者は構成員に投資情報検討会議の内容を報告するものとします。
- iv. コンプライアンス・オフィサーが事前に承認した場合、議長が投資情報検討会議の目的である事項について提案をした場合において、当該提案について構成員の全員が書面又は電磁的記録により同意の意思表示をしたときは、当該提案のとおり決定がなされたものとみなします。
- v. コンプライアンス・オフィサーは必要に応じてコンプライアンスに関する事項につき意見を述べることができます。また、構成員は、投資情報検討会議における審議に必要と認めた場合は、議題に関係ある業務を担当する者、その他相当と認める者を出席させ、その意見又は説明を求めることができるものとします。

② 運用体制の採用理由

本投資法人の利益相反取引への対応として、投資法人役員会の承認を要する体制としている点が最大の抑止力となっています。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、その構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行うこととなっている一方、本投資法人における役員会の構成メンバーは2 (1) ①に記載の通りであり、即ち2名の監督役員が反対した場合、当該議案は廃案になる体制となっています。また、本投資法人の執行役員が事故等により、本投資法人の執行役員としての職務を執行することができない場合には、本資産運用会社の執行役員が本投資法人の執行役員を兼任しますが、兼職による利益相反関係への態勢については2 (1) ②に記載の通りです。

また、本資産運用会社の内部規程（利害関係者との取引規程）で規定する利害関係者取引は、構成メンバーにコンプライアンス・オフィサー及び外部委員（コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の詳細は後述）を含んだコンプライアンス委員会及び構成メンバーに外部委員を含んだ投資委員会の双方において審議される体制となっており、当該取引に関し投信法等の関連法規・内部規程等との適合性を検証する体制が確立されています。

なお、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の詳細は以下の通りです。

(イ) コンプライアンス・オフィサー（2023年11月29日現在）

氏名	主要略歴	
永石 豪	1990年4月	株式会社ダイエー 入社
	1990年4月	株式会社ダイエー・リアルエステート（現 株式会社OPA） 出向 専門店ビル事業部
	1992年4月	一般財団法人民間都市開発推進機構 出向 開発部 調査役
	1994年4月	株式会社ダイエー 総務本部法務部文書・契約審査課
	2002年4月	株式会社フォルクス（現 株式会社アークミール） 出向 総務人事本部総務部 課長
	2003年7月	オリックス株式会社 入社
	2003年7月	オリックス・アセットマネジメント株式会社 出向 社長室 シニアマネジャー
	2006年9月	同 リスク・コンプライアンス部長
	2011年10月	オリックス不動産株式会社 出向 法務チーム長
	2014年7月	オリックス株式会社 リスク管理本部営業法務部 課長 兼 不動産事業統括本部ミドルオフィスグループ 課長
	2016年7月	イトーピア・アセットマネジメント株式会社（現 西松アセットマネジメント株式会社） 入社 コンプライアンス・オフィサー 兼 内部監査室長
	2021年10月	ADインベストメント・マネジメント株式会社（注） 入社 コンプライアンス・リスク管理室 室長代行
	2022年6月	同 コンプライアンス・リスク管理室長
	2023年1月	同 コンプライアンス・リスク管理室長 兼 コンプライアンス・リスク管理チーム長
	2023年2月	同 コンプライアンス・オフィサー 兼 コンプライアンス・リスク管理室長 兼 コンプライアンス・リスク管理チーム長
	2023年4月	同 コンプライアンス・オフィサー 兼 コンプライアンス・リスクマネジメント室長 兼 コンプライアンス・リスクマネジメントチーム長（現任）

(注) ADインベストメント・マネジメント株式会社は、2022年6月1日付で旧伊藤忠リート・マネジメント株式会社と合併し、伊藤忠リート・マネジメント株式会社に商号変更しています。

(ロ) 外部委員 (2023年11月29日現在)

a. コンプライアンス委員会

氏名	主要略歴、兼任・兼職の状況	
大胡 誠	1986年4月	弁護士登録 柳田野村法律事務所 (現 柳田国際法律事務所) 入所 (現任)
	2002年6月	エス・アイ・エフベンチャーズ株式会社 (現 大和企業投資株式会社) 非常勤監査役
	2005年8月	ADインベストメント・マネジメント株式会社 コンプライアンス委員会外部委員 (現任) (注)
	2011年4月	丸善CHIホールディングス株式会社 社外監査役
	2013年6月	株式会社ジーテクト 社外取締役
	2015年3月	リリカラ株式会社 社外監査役
	2015年6月	日本化成株式会社 社外取締役
	2016年4月	丸善CHIホールディングス株式会社 社外取締役監査等委員 (現任)
	2021年3月	リリカラ株式会社 社外取締役監査等委員
	2022年6月	リテラ・クレア証券株式会社社外監査役 (現任)

b. 投資委員会

氏名	主要略歴、兼任・兼職の状況	
鈴木正則	1987年4月	株式会社日立製作所 入社
	1995年11月	株式会社新宿不動産鑑定 入社
	1999年3月	不動産鑑定士 登録
	2000年6月	鈴木不動産鑑定 (現 株式会社エーエスマネジメント) 設立 代表
	2002年5月	株式会社エイチェス・リアルティ (現 株式会社エーエスマネジメント) 設立 代表取締役
	2003年5月	株式会社エーエスマネジメント 設立 代表取締役 (現任)
	2016年6月	アールジェイ・インベストメント株式会社 投資運用委員会外部委員
	2017年10月	旧伊藤忠リート・マネジメント株式会社 投資委員会外部委員
	2022年6月	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 投資委員会外部委員 (現任)

(注) ADインベストメント・マネジメント株式会社は、2022年6月1日付で旧伊藤忠リート・マネジメント株式会社と合併し、伊藤忠リート・マネジメント株式会社に商号変更しています。

(ハ)利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす役割について

取締役会を構成する取締役の一部は、スポンサーである伊藤忠商事又は伊藤忠都市開発との兼務者です。そのため本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性を確保する必要性が高いと考え、自主ルールである利害関係者取引規程を制定し、利害関係者との一定の取引においては、投資委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会における審議・決議を要すること、投資委員会における審議・決議後、本投資法人の役員会に付議し、本投資法人の役員会における審議・承認に基づく事前同意を要することを規定しています。

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10期（2023年3月1日～2023年8月31日）における、利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

①利害関係人との売買取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	6,540,000千円	－千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
伊藤忠商事株式会社	2,180,000千円(33.3%)	－千円(－%)
伊藤忠都市開発株式会社	4,360,000千円(66.7%)	－千円(－%)
合計	6,540,000千円(100.0%)	－千円(－%)

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条及び一般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1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下同じです。

(注2) 買付額等は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理委託費	63,674	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	32,861	51.6
その他営業費用	58,791	伊藤忠商事株式会社	28,952	49.3
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	90	0.2

③利害関係者への賃貸借状況

賃借人の名称	賃貸借の内容	賃料収入 (千円)	取引総額に占める割合 (%) (注)
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	不動産などの賃貸	3,561,222	99.5%

(注) 「取引総額に占める割合」は、保有資産の不動産賃貸事業収益の合計に占める各物件の賃料収入の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 物件取得者等の状況

第10期（2023年3月1日～2023年8月31日）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（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）及び特別な利害関係にある者に準じると考えられる者からの物件取得等の状況は、以下の通りです。（会社名又は氏名を①、特別な利害関係にあるものとの関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。）

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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
アイミッションズパーク市川塩浜 (千葉県市川市千鳥町12番地1)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 信託受益権準共有持分の取得価格は、鑑定評価額の準共有持分相当額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 伊藤忠商事（準共有持分80%）、伊藤忠都市開発（準共有持分20%） ② 本資産運用会社の親会社、本資産運用会社の株主 ③ 事業拡大を目的に、売買により土地を取得し、建物開発をおこないました。	特別な利害関係にある者以外	—
	6,540百万円（注）	1年を超えて所有しているため省略	—	—
	2023年4月3日	2017年3月（土地） 2019年8月（建物）		

（注）アイミッションズパーク市川塩浜は伊藤忠商事（準共有持分80%）、伊藤忠都市開発株式会社（準共有持分20%）の準共有持分で保有しておりましたが、2022年10月19日付で本投資法人が伊藤忠商事より準共有持分70%を取得し、2023年4月3日付で、本物件の残りの準共有持分30%（伊藤忠商事から準共有持分10%を、伊藤忠都市開発から準共有持分20%を取得）の取得を完了しております。ここでは、本投資法人が2023年4月3日付で取得した準共有持分30%の取得価格のみを記載しております。また、これに伴い受益権準共有者間協定書は終了しています。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

①選定方針

以下の事項を満たす先の中から、納期、信頼性、個別案件ごとの適性等を総合的に勘案し選定します。

- ・反社会的勢力でないこと。
- ・本資産運用会社の「利害関係者との取引規程」に定める利害関係者に該当しない第三者であること。
- ・不動産会社、投資法人及び金融機関等からの豊富な受託実績を有する等、鑑定評価能力を有していると判断できること。

②概要

2023年8月31日現在における保有資産の不動産鑑定機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
アイミッションズパーク厚木、アイミッションズパーク野田、アイミッションズパーク柏2、アイミッションズパーク三芳	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島二丁目2番7号	80名 (2023年9月30日現在)	J-REITにおける物流不動産の鑑定評価に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。
アイミッションズパーク柏、アイミッションズパーク三郷、アイミッションズパーク千葉北、アイミッションズパーク東京足立、アイミッションズパーク市川塩浜	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目3番1号	237名 (2023年9月30日現在)	J-REITにおける物流不動産の鑑定評価に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。
アイミッションズパーク守谷、アイミッションズパーク印西、アイミッションズパーク守谷2、アイミッションズパーク印西2	大和不動産鑑定株式会社	大阪市西区西本町一丁目4番1号	126名 (2023年9月30日現在)	J-REITにおける物流不動産の鑑定評価に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。

(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

以下の事項を満たす先の中から、納期、信頼性、個別案件ごとの適性等を総合的に勘案し選定します。

- ・反社会的勢力でないこと。
- ・本資産運用会社の「利害関係者との取引規程」に定める利害関係者に該当しない第三者であること。
- ・不動産会社、投資法人及び金融機関等からの豊富な受託実績を有する等、エンジニアリング・レポート作成能力を有していると判断できること。

②概要

2023年8月31日現在における保有資産のエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下のとおりです。

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
アイミッションズパーク厚木、アイミッションズパーク野田、アイミッションズパーク守谷、アイミッションズパーク印西、アイミッションズパーク守谷2、アイミッションズパーク柏2、アイミッションズパーク印西2、アイミッションズパーク東京足立、アイミッションズパーク市川塩浜	東京海上ディーアール株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	不動産のデューデリジェンス調査（建物の遵法性調査・長期修繕計画の策定・土壌汚染調査・地震予想最大被害額算定等）や、構造計算書レビュー、構造再計算業務、耐震診断、補強計画の策定、コンストラクションマネジメント等	J-REITにおける物流不動産のエンジニアリング・レポート作成に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。
アイミッションズパーク柏	株式会社イー・アール・エス	東京都港区赤坂四丁目9番9号	建物評価事業、土壌環境評価事業、災害リスク評価事業	J-REITにおける物流不動産のエンジニアリング・レポート作成に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。
アイミッションズパーク三郷、アイミッションズパーク千葉北、アイミッションズパーク三芳	株式会社ERIソリューション	東京都港区南青山三丁目1番31号	建築物に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務	J-REITにおける物流不動産のエンジニアリング・レポート作成に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。

(3) その他利益相反の可能性のある取引
該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

<情報開示>

本投資法人は透明性確保の観点から、法定開示、東京証券取引所の適時開示等に加えて、有用と判断された投資情報を本投資法人のウェブサイトを通じて積極的に開示しております。

<活動方針>

本投資法人のビジョン・戦略・運用状況等を適切且つ詳細に訴求していくことにより、投資家の理解を深めていくことが本投資法人の優位性及び認知度向上につながると考え、以下の活動方針の下、積極的なIR活動を展開しています。

- ・既存投資家に対するIR強化
- ・新規投資家（海外投資家含む）の開拓
- ・一般個人投資家に向けた広報活動の強化
- ・投資家に訴求しうる分かり易い情報開示（訴求相手により説明内容や構成を変更）
- ・ホームページ等の媒体を活用した関連情報の開示

<投資法人の情報開示に係る本資産運用会社の体制>

本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社に関する重要な情報について、当該情報が決定又は発生した場合の適時情報開示に関する事項を定め、これらの情報を適時、適切に投資家に開示することを目的として、開示規程を定めています。適時開示の内容については、必要に応じて弁護士又は監査法人等に意見を求めた上で、当該規程に定められた手続きに基づき、コンプライアンス・オフィサーの審査および物流戦略部長による開示基本要件充足の検証を経て、開示いたします。

<具体的なIR活動>

① 機関投資家・アナリスト向け

毎期決算発表後、機関投資家及びアナリスト向け決算説明会を開催し、決算内容・運用状況等の説明及び質疑応答を行っています。

なお、機関投資家及びアナリストと個別ミーティングも、決算発表日より適宜実施しており、証券会社等が主催するIRイベント（カンファレンス・プロパティーツアー等）にも積極的に参加しています。

② 個人投資家向け

運用状況報告会を開催し、個人投資家に直接説明する機会を設けています。

また、第三者機関主催のフェア・セミナーに参加することで、個人投資家層の拡大にも努めています。

当説明会でお伝えする決算概要や運用状況等をまとめた冊子を資産運用報告と共に郵送し、ホームページにも掲載しています。

③ マスコミ取材対応

新聞各社、経済・業界関連雑誌、「会社四季報」等からの問い合わせや取材申込に対応し、広く本投資法人に対する理解を深めて頂くように努めています。

④ ホームページを活用した情報提供

本投資法人はホームページを投資家の皆様への有効かつ重要なIRツールと位置づけ、法定開示書類、プレスリリース、決算情報、サステナビリティ・ESGに関する取り組み、保有物件情報といったさまざまな情報・データについて適時性を重視した情報更新を行い、掲載しています。

なお、英語版ホームページ上においても、それら情報・データのほぼ全てを英訳し、開示しています。

⑤ IRスケジュール

本投資法人は、決算にかかるIR活動を以下のスケジュールで行う予定です。

- | | |
|-------------|----------|
| ・決算月 | : 8月、2月 |
| ・決算発表（決算短信） | : 10月、4月 |
| ・決算アナリスト説明会 | : 10月、4月 |
| ・資産運用報告発送 | : 11月、5月 |

本投資法人ウェブサイトにおいて、決算短信の他、決算説明会資料、資産運用報告及び有価証券報告書等についても適宜掲載します。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

① 経営管理体制

(イ) 本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」において、「反社会的勢力に対する基本方針」を定めるとともに、本資産運用会社ホームページで公表し、反社会的勢力排除の姿勢を社内外に宣言しています。

(ロ) 「反社勢力対応基準」及び「コンプライアンス・マニュアル」において、反社会的勢力に対する具体的な対応方法を定め、対応ルールを明確化しています。

② 対応体制

(イ) 対応組織体制

本資産運用会社においては、コンプライアンス・リスクマネジメント室が、統括責任者であるコンプライアンス・オフィサー及び事務局であるサステナビリティ推進部と連携し、反社会的勢力への対応体制全般を統括する役割を担うとともに、リスク管理の一環として、反社会的勢力排除に取り組んでいます。

(ロ) 組織内連絡体制

コンプライアンス・オフィサーの判断に基づき、必要な場合はコンプライアンス委員会の開催、取締役会での対応策の審議・決議を行います。

(ハ) 外部専門機関の活用

公益社団法人警視庁管内特殊暴力防止対策連合会及び外部顧問弁護士との連携を図るとともに、必要に応じ「警察」「暴力追放運動推進センター」などの行政機関等に連絡・相談する旨のルールを定めています。

(ニ) 関連情報収集体制

外部情報の収集・蓄積・活用に努めています。

③ 研修等の体制

本資産運用会社は、次の事項を適宜実施することにより、反社会的勢力対応に関する役職員の知識・マインド向上を図っています。

(イ) 社内研修

(ロ) グループウェア等による必要な情報の組織内への周知

以 上