

2019年9月24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

CRE ロジスティクスファンド投資法人

代表者名 執行役員 伊藤 毅

(コード：3487)

問合せ先 TEL. 03-5575-3600

資産運用会社名

CRE リートアドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 伊藤 毅

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

CRE リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、以下の事項を目的として、コンプライアンス規程を定めています。

- ・本資産運用会社は、法令及び社内規則等を厳格に遵守した上で、健全かつ適切な業務運営に努め、顧客（本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人の投資主を含みます。以下同じです。）からの信頼を確立するものとします。
- ・本資産運用会社は、適正な業務運営を確保する観点から、法令等遵守に係る基本的な方針、具体的な実践計画や行動規範等を規定した社内規則を定め、収益目標に偏重することなくコンプライアンスを重視し、役職員に対して社内教育を行い、その周知を図るとともに、法令等遵守状況を検証し、不適切な取扱い等を確認した場合には、社内規則の見直しを行い、かつ、再発を防止するためにコンプライアンス規程の改正を含めた必要な措置を講じることとします。
- ・いわゆる不祥事件が発生した際は、コンプライアンス規程に則ったコンプライアンス部への迅速な報告並びに経営陣（本資産運用会社の取締役及び監査役をいいます。以下同じです。）及び当局への報告を実施し、また、内部牽制機能の適切な発揮及び再発防止のための改善策が講じられているか等を検証するとともに、責任の明確化を図ることとします。

本資産運用会社において、金融商品取引業を適切に行うために遵守すべき諸法令とは、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。）、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。）等の関連法令、事務ガイドライン及び社内諸規程・規則等とします。コンプライアンス規程の概要は以下のとおりです。

- ・本資産運用会社の役職員は、以下に掲げる方針を法令等遵守のための基本方針として遵守するものとします。

① 顧客の利益の保護を重視した適正なサービスの提供

金融商品取引法その他の関連法令、社内規則を遵守し、顧客の利益の保護に十分配慮して金融商品取引業に係るサービスを提供し、顧客の満足と信頼を獲得します。

② 公正な取引の実施

公正、透明、自由な競争及び適正な取引を行い、政治、行政との健全かつ正常な関係を維持します。

③ 従業員の労働環境の確保

労働関係法令を遵守し、従業員の多様性、人格及び個性を尊重するとともに、安全で働きやすい環境を確保します。

④ コンプライアンス態勢の整備

経営陣は、基本方針の実現が自らの役割であることを認識し、その内容を社内に周知するとともに、その実践のために必要な社内態勢を整備します。

⑤ 反社会的勢力からの企業防衛

市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは、毅然とした態度で対決する姿勢を貫き、企業価値を守ります。

⑥ 説明責任の実践

顧客に影響を与えるような業務変更等が行われる場合は、予め、情報提供を行うとともに、問合せに対し、十分な対応を行います。

・経営陣は、法令遵守に係る基本方針を推進するにあたり、その担当者として、企画部長及び投資運用部長を含む各部長を内部管理担当者に任命するとともに、法令等遵守状況における必要な報告をコンプライアンス部に行うものとします。また、経営陣は、コンプライアンス部から法令等遵守状況について報告を受けるとともに、必要に応じて社内規則等を見直すものとします。

・役職員は、業務の遂行に際し、法令、諸規則、社内規程、社会規範等に照らして明確でない部分があり、対応に係る判断が必要な事項が発生した場合には、弁護士又は公認会計士等の外部専門家、監督官庁への照会を行うものとし、その照会結果を踏まえて対応方法等を検討するものとします。

・本資産運用会社における法令遵守等の管理に関する業務は、取締役会及びコンプライアンス・オフィサーが行うものとし、コンプライアンス・オフィサーを統括責任者として定めます。

・コンプライアンス・オフィサーの任務は、次の通りとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、各部門長にコンプライアンスに関する調査・法務コンプライアンス報告を求めることができ、また、コンプライアンス上重要な問題を発見した場合には、速やかに代表取締役と協議して、コンプライアンス委員会の招集を促し、当該委員会で報告しなければなりません。コンプライアンス・オフィサーに事故あるときは、速やかに取締役会が新しいコンプライアンス・オフィサーを任命します。

① 社内規則が法令諸規則に整合していることを確認し、必要に応じてコンプライアンス上の手続について解説し、改訂を提言します。

② コンプライアンスの推進を図るため、教育・研修の計画を立て、コンプライアンス関連事項について役職員に対して社内教育を行います。

③ 役職員にコンプライアンスに関する助言を行います。

④ 法令諸規則の新設及び改廃をモニターし、必要に応じて担当部門に業務手続の変更を提言します。

⑤ 取引が法令諸規則に適合していることを確認します。

⑥ 苦情処理・紛争解決に対応します。

⑦ 本資産運用会社の風評リスク、資産運用リスク、事務リスク、システムリスク、法務リスクその他のリスクを管理します。

⑧ 広告等の審査を行います。

- ・取締役会は、本資産運用会社におけるコンプライアンスの徹底を経営上の最重要課題とし、コンプライアンスの推進に関する基本的な事項の決定機関として、コンプライアンス関連規程の制定及び改廃の決定を行うこととします。取締役会は、業務運営の際にコンプライアンスが確実に実践されるようにコンプライアンスに必要な体制を整備しなければならない、また、コンプライアンス推進状況について、コンプライアンス・オフィサーに適宜報告を求めることができるものとします。
- ・取締役は、コンプライアンスは経営の基本原則であることを認識して、自らコンプライアンスの推進に率先して取り組むとともに、役職員に対してその重要性を十分に認識させるよう努め、業務の執行にあたらなければなりません。取締役は、業務執行においてコンプライアンスが徹底されていることを確認し、業務手続の見直しや職員に対して教育・訓練等を行うことによりコンプライアンスの一層の徹底を図らなければならない、また、コンプライアンス違反が生ずるおそれがあることを認識したときには、コンプライアンス・オフィサー及び代表取締役へ報告し、対策を講じなければなりません。
- ・監査役は、取締役がコンプライアンスに従って業務執行を行っていることを確認することにより、自らコンプライアンスの推進に率先して取り組むとともに、役職員に対してその重要性を十分に認識させるよう努めなければなりません。
- ・職員は、コンプライアンス意識をもって業務を遂行しなければなりません。また、職員は、本資産運用会社のコンプライアンスの理解を深めるよう努めなければなりません。
- ・役職員は、業務運営に係る倫理、法令違反行為を行い若しくは確認したとき又は違反行為が行われていると疑惑が生じたときは、直ちにコンプライアンス部に報告しなければなりません。また、コンプライアンス部は、定期的に、取締役会に対し、当該部門が行っている業務に関し、以下の事由についてコンプライアンス規程に違反する行為の有無等について報告をしなければならないものとします。

- ① 経営管理等
- ② 法令等遵守態勢
- ③ 個人顧客情報の安全管理措置等
- ④ 外部委託
- ⑤ 取引時確認、疑わしい取引の届出
- ⑥ 苦情等対応態勢
- ⑦ 禁止行為
- ⑧ 勧誘
- ⑨ 広告の取扱い
- ⑩ 書面の交付義務
- ⑪ 取引履歴の開示
- ⑫ 反社会的勢力への対応

(2) 投資主の状況

2019年6月30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)	該当事項はありません。	44,503	19.25
株式会社シーアールイー	<p>本投資法人のスポンサーであり、本資産運用会社に100%出資している親会社です。</p> <p>2017年9月26日付で、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。）を締結しています。保有資産の全てについて、プロパティマネジメント業務委託契約に基づき、プロパティマネジメント会社となっています。また、ロジスクエア久喜、ロジスクエア羽生、ロジスクエア久喜Ⅱ及びロジスクエア新座以外の保有資産について、マスターリース契約に基づき、マスターリース会社となっています。</p> <p>本投資法人の設立時（2016年5月12日）に出資しています。また、本投資法人の新投資口発行時（払込期日2016年7月26日）に追加出資しています。</p>	33,100	14.32
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。	25,967	11.23
福岡地所株式会社	該当事項はありません。	10,000	4.33
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	5,128	2.22
株式会社九州リースサービス	該当事項はありません。	5,000	2.16
近畿産業信用組合	該当事項はありません。	4,380	1.89

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)
GOLDMAN, SACHS&CO. REG	該当事項はありません。	3,381	1.46
松村 直典	該当事項はありません。	3,340	1.44
株式会社あおぞら銀行	該当事項はありません。	3,204	1.39
10 社合計		138,003	59.70

(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。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2019年9月24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 (%)
株式会社シーアールイー	前記「(2) 投資主の状況」をご参照下さい。	1,000	100.0
1 社合計		1,000	100.0

(注)「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 投資方針・投資対象

① 本投資法人とCREグループ（注1）との強力なコラボレーション

本投資法人は、CREとの間でスポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）（スポンサーサポート契約については、後記「(5) スポンサーに関する事項 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」をご参照下さい。）を締結しており、当該契約の活用により、CREグループの総合力（注2）が生み出す「テナントニーズに応える良質な物流関連施設（注3）」を取得し、保有・運用することで、投資主価値の最大化のみならず、物流不動産の利用者ひいては日本の物流機能の発展に貢献することを目指します。

他方では、CREは、良質な物流関連施設の開発とそれらの管理・運営に関する業務の拡大を通じて、物流不動産市場の更なる進化に貢献することを目指します。

本投資法人は、「保有・運用」の機能に特化し、主にCREが開発したテナントニーズに応える良質な物流関連施設の取得を行います。これにより、CREは更なる開発に向けた資金の確保ができます。本投資法人から資金を得たCREが良質な物流関連施設の開発を促進し、本投資法人にこれらの物件を供給することによって、本投資法人はその成長戦略を推進することができます。

また、本投資法人は、その保有物件の管理・運営をCREに対して委託することにより、CREに管理・運営に関するノウハウ等が更に蓄積され深化することが期待でき、本投資法人は、そのようなCREの管理・運営能力を最大限に取り込むことも可能となると考えています。

（注1）「CREグループ」とは、株式会社シーアールイー（以下「CRE」といいます。）及びそのグループ会社をいいます。CREグループは、CRE並びにその子会社及び関連会社で構成されます。以下同じです。

（注2）CREグループは、管理・運営（土地の有効活用の提案、マスターリース、プロパティマネジメント（以下「PM」ということがあります。）及びリーシング）から開発（取得・企画・コンストラクションマネジメント（開発プロジェクトにおける品質、工期、コスト等の管理をいいます。）・売却）、保有・運用（運用・外部取得）までの物流不動産に係るトータルサービスの提供を特徴とするCREグループの独自のノウハウを有しており、これを「CREグループの総合力」といっています。

（注3）「物流関連施設」とは、不動産を構成する建物が物品の輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の用途（以下「物流施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち物流施設用途の床面積が最大である複合施設又は不動産を構成する建物が消費者との間の寄託契約に基づき物品の保管の用途（以下「寄託保管用途」といいます。）のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち寄託保管用途の床面積が最大である複合施設をいい、これらに付帯する設備及び事務所を含みます。また、本投資法人が考える「テナントニーズに応える良質な物流関連施設」とは、テナントニーズを満たすために必要である、立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備えた物流関連施設をいいます。以下同じです。

② 本投資法人の特徴

本投資法人は、本投資法人を特徴づけるものとして、以下の戦略があると考えています。

- a. ロジスクエアに重点をおいたポートフォリオ（テナントニーズを満たすために必要である立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備えている良質な物流関連施設に投資）

ロジスクエアとは、CREによって開発された、テナントニーズに応える良質な物流関連施設を指す名称です。テナントニーズに応える良質な物流関連施設とは、テナントニーズを満たすために必要である、立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備えた施設と、本投資法人は考えます。本投資法人は良質な物流関連施設であるロジスクエアへ重点投資することで、長期安定的な運用を実現するポートフォリオの構築を目指します。

- b. 長期安定的な資産運用（長期賃貸借契約とCREの高い管理能力）

本投資法人は、原則として運用資産については長期賃貸借契約を締結することにより安定的なキャッシュ・フローを創出し、更に、CREの管理・運営能力により管理コストの圧縮、平準化を進め、CREのテナントリーシング能力により、テナント退去後の空室リスクを低減することで長期安定的な運用を目指します。

- c. 明確な外部成長戦略（CREとの強力なスポンサーサポート契約）

本投資法人は、CREとのスポンサーサポート契約により、CREが自社で開発し保有する物流関連施設の全てについて取得する機会の提供を受けます（注）。

（注）スポンサーサポート契約に定める適用除外事由に該当する場合は除きます。

③ ポートフォリオの構築方針

（イ）ポートフォリオの構築方針

- a. 投資資産の用途別投資比率

本投資法人は、不動産等（規約第32条第2項各号に掲げる資産をいいます。）又は不動産対応証券（規約第32条第3項各号に掲げる資産をいいます。）のうち、主たる用途を、物流関連施設とするもの（物流関連施設が所在する底地（借地権が設定された土地）を含みます。）に重点投資し、そのポートフォリオ全体に占める組入比率は、原則として100%（取得価格ベース）としますが、将来の物流関連施設の開発を目的として、物流関連施設以外の施設が所在する底地に投資することがあります。

- b. 投資エリア

本投資法人は、首都圏（注1）を重点的な投資対象地域とし、労働力確保の点も踏まえて立地を厳選した物件を取得します。

首都圏は、世界有数の人口と経済規模を有しているとともに、国際コンテナ戦略港湾である京浜港や成田国際空港、東京国際空港（羽田空港）等といった物流ハブ機能を擁し、それらの物流ハブ機能と日本最大の消費地でもある首都圏が道路網等で繋がれている物流の結節点といえ、物流不動産への大きな需要が見込まれる地域であると、本投資法人は考えています。

また、物流不動産においては、多頻度小口配送に対応するための商品の仕分け作業等の大量の庫内作業を行う必要があり、雇用確保の観点はとりわけ近年における物流不動産選定の際の重要な基準の一つとなっていることから、公共交通機関によるアクセスが容易なエリアを多く擁する首都圏は、今後も堅調な物流不動産需要が見込まれるものと本投資法人は考えています。

具体的には、本投資法人は、首都圏の物件に 70%以上（取得価格ベース）、その他のエリア（首都圏以外であっても、消費地との近接性が認められる等、物流拠点としての立地的な優位性が確保できる地域）の物件に 30%以下（取得価格ベース）の投資を行い、ポートフォリオを構築する方針です。

（注1）「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を指します。以下同じです。

地域	比率
首都圏	70%以上（取得価格ベース）
その他	30%以下（取得価格ベース）

（注2）上記割合はあくまでも目安であって、本投資法人の地域別のポートフォリオが上記比率のとおり構築されることを保証するものではありません。

（ロ）投資対象物件の投資基準

a. 物件規模

延床面積 5,000 m²以上とします。

b. 築年数

築年数は、30 年以内とします（新規投資時点において判断します。）。

c. 耐震性能

原則として、新耐震基準（1981年に施行された建築基準法（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。）の構造基準に適合しているものをいいます。以下同じです。）又はそれと同水準以上の耐震性能を有するものとし、地震予想損失率 PML 値（再現期間 475 年で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。以下同じです。）が 15%以下の投資資産に投資することとします。ただし、投資資産の地震予想損失率 PML 値が 15%を上回る場合においても、当該投資資産の地震予想損失率 PML 値が 30%を超過せず、かつ、投資資産に対する投資後のポートフォリオ全体の地震予想損失率 PML 値（複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群中の 1 ないし複数の建築物に影響を与える再現期間 475 年で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。）が 15%以下となることを見込まれる場合には、耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討の上、例外的に投資を検討することがあります。

d. 開発物件

本投資法人は、竣工前の未稼働不動産等への投資を原則として行いません。ただし、未竣工ではあるものの、建物の竣工、引渡し、その後のテナント確保についてのリスクが極小化されている（当該建物の竣工後のテナントが確保できているもののみならず、当該建物の引渡し後一定期間は賃料が発生しないことが想定されている場合を含みます。）と判断できる投資資産については、当該物件未竣工時点での売買契約の締結を検討することがあり、また、建物が竣工しており、テナントとの賃貸借に係る書面による合意がなされているものの、賃料が未発生かつ相当期間後には賃料が発生することが確実な投資資産（いわゆるフリーレント期間中の投資資産）については、投資を行うことがあります。また、建替えにより競争力の向上が見込まれる場合や経年劣化に伴い維持管理コスト負担が増加した場合等には、建替えがポートフォリオに過大な影響を与えない範囲で、建替えを行うことができるものとし、ます。

なお、本投資法人は、開発物件を取得する場合には、投資案件の選定時のみならず、不動産等の引渡しを受ける前にも、後記「(ハ) デュー・デリジェンス基準」記載の各項目の確認を行います。また、当該物件未竣工時点で締結する売買契約がフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、売買契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当する場合には、後記「f. フォワード・コミットメント等」に記載の方針に従い、適切なリスク管理に努めます。

e. 物流関連施設以外の施設が所在する底地

本投資法人は、CREグループ各社が関与する物流関連施設以外の施設が所在する底地に限り投資対象とすることができるものとし、そのポートフォリオ全体に占める組入比率は、原則として10%（取得価格ベース）を上限とします。

f. フォワード・コミットメント等

本投資法人は、フォワード・コミットメント等を締結する場合において、分配原資又は本投資法人のポートフォリオの規模に比して多額の解約違約金を要することとなる場合には、フォワード・コミットメント等締結のリスクについて、慎重に検討します。また、フォワード・コミットメント等において、売主に対し、過度の責任等を負担することのないよう、責任負担の範囲についても慎重に検討します。なお、フォワード・コミットメント等を行った物件のうち、フォワード・コミットメント等に先立って取得した鑑定評価書（当該物件が竣工前の未稼働不動産等であり、鑑定評価書が取得できない場合は、価格調査とします。以下、本「f. フォワード・コミットメント等」において同じです。）の価格時点から物件引渡し時点までの期間が6か月を超える物件については、改めて鑑定評価書を取得し、その結果を開示するものとし、ます。

フォワード・コミットメント等に関する詳細は、別途定める「フォワード・コミットメント等取扱規程」で定めるものとし、ます。

g. テナント

ポートフォリオでの収益性確保の観点から、テナントの信用状況、業種及びその業況トレンド、継続使用の蓋然性、賃料水準及び賃貸借条件について評価の上、選定するものとし、ます。

h. 環境・地質等

建物内有害物質含有状況、土壌汚染・地下水汚染状況等を十分に調査・分析した上で、現況及びその中長期的な影響を検討し、個別物件ごとに総合的に判断します。形質変更時要届出区域として指定されている土地その他土壌の特定有害物質による汚染状態が基準に適合しない土地であっても、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。）に従った措置が講じられている場合等、健康被害等の観点からリスクが小さいと判断される場合には取得を行うことができるものとしします。

i. 権利関係

完全所有権を原則とします。共有物件の場合、持分割合は原則として50%以上とし、他の所有者の信用力等を検討の上、個別物件ごとに総合的に判断します。区分所有等の場合も同様に判断します。ただし、持分割合が50%未満であっても、他の所有者の持分を将来において取得できる機会が存する場合においては、投資を行うことができるものとしします。

また、借地物件については、原則として、建物所有を目的とする借地権付の建物のみを投資対象とし、借地権設定者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料負担の有無その他の借地契約の内容等を総合的に検討して判断します。

j. 遵法性

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。）、建築基準法等の関係諸法令を遵守している物件に投資します。

(ハ) デュー・デリジェンス基準

本資産運用会社は、投資資産の選定にあたっては、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・デリジェンスを行います。

デュー・デリジェンスを行うに際して、第三者である専門家より不動産鑑定評価書、建物診断報告書等を取得し、これらの内容を参考に、原則として下記事項を調査の上、本資産運用会社が投資の可否を総合的に判断します。

評価事項		調査事項
経済的調査	テナント調査	i. テナントの信用状況 ii. テナントの賃料支払状況 iii. テナントの業種・業態、業界動向、業界内でのポジショニング及び収益実績等 iv. テナントの賃借目的と用途、物流作業内容と体制 v. テナントの契約形態、契約期間、契約内容、過去の賃借実績 vi. 関連法規の遵守状況 vii. テナントに係る反社会的勢力その他の確認
	市場調査	i. 当該物件の周辺地域の物流動向と物流ニーズ分析 ii. 当該物件の周辺地域のマーケットの賃料と稼働率、中長期の賃料と稼働率の推移及び将来見通し iii. 当該物件の周辺地域の競合物件とテナント需要動向

評価事項		調査事項
		iv. 当該物件の周辺地域の都市計画、港湾、空港、道路等の物流インフラ開発・整備計画の動向
	収益性調査	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃貸借契約形態及び更新の可能性 ii. 現行賃料と想定市場賃料の乖離状況及びその将来見通し iii. 修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担 iv. 公租公課の変動可能性 v. 費用水準、支出関連の契約の妥当性
	立地評価	<ul style="list-style-type: none"> i. 物流拠点としての用途地域、周辺環境の適格性 ii. 物流拠点としての交通立地上の優位性・競争力の把握 iii. 物流拠点としての周辺環境における地域将来性 iv. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無
物理的調査	建築・設備・仕様調査	<ul style="list-style-type: none"> i. 竣工年月日、主要構造、規模、設計・施工者等 ii. 建築仕様の確認 (構造、有効天井高、有効柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、トラックバース、駐車スペース・トラックヤード、庇、事務室、休憩室、スロープ、ランプウェイ (2階以上のフロアに直接大型車両がアクセスすることができる円形の傾斜路をいいます。) 等) iii. 主要設備の状況 (エレベーター、垂直搬送機、空調・照明・電気通信容量、ドックレベラー等) 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. 建物状況報告書における将来の修繕費見込み v. 施工業者からの保証及びアフターサービス内容 vi. 外構、屋上、外装、内装、設備等への現地調査 vii. 近隣住民との協定書の有無
	耐震性能診断	<ul style="list-style-type: none"> i. 新耐震基準又はそれと同等の性能を有することの確認 ii. PML 値 (予想最大損失率) の状況 iii. 地歴調査、地質調査に基づく液状化発生の蓋然性の把握
	環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> i. アスベスト、フロン、ポリ塩化ビフェニル (PCB) 等の有害物質の使用・管理状況 ii. 土地利用履歴 iii. 土壌等の環境調査
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> i. 所有権、地上権、借地権等の賃借権、共有・準共有、区分所有、担保の設定状況等の権利関係 ii. 登記関係 (登記簿、公図等) iii. テナントとの賃貸借契約の内容 iv. 信託契約の内容 v. 行政法規関係 (都市計画法等) vi. 訴訟の有無とその状況、相手方との取決め、協定書等 vii. 前所有者等の状況
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況及び隣接地権者等との紛争の有無

a. エンジニアリング・レポート業者（以下「ER 業者」といいます。）の選定基準

ER 業者を選定する際は、実績があり信用度の高い会社を対象に企業内容、組織体制、ER レポート作成プロセス及びコンプライアンス体制等を総合的に勘案して選定します。

b. 不動産鑑定業者（以下「鑑定業者」といいます。）の選定基準

鑑定業者を選定する際は、実績があり信用度の高い会社を対象に企業内容・組織体制・鑑定評価書作成プロセス・コンプライアンス体制等を総合的に勘案して選定します。

(4) -2 テナントの選定基準に関する事項

ポートフォリオでの収益性確保の観点から、テナントの信用状況、業種及びその業況トレンド、継続使用の蓋然性、賃料水準及び賃貸借条件について評価の上、選定するものとします。

(4) -3 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、本書の提出日現在、海外不動産投資を行う方針はありません。

(5) スポンサーに関する事項

① CREグループの事業の内容

2019年7月末日現在、CREグループは、CRE並びにその子会社及び関連会社により構成されており、物流不動産の賃貸、管理、開発、仲介並びに投資助言及び投資運用を主たる業務としています。

CREは2009年に創業し、その後2010年に株式会社コマーシャル・アールイーから事業系不動産に関するマスターリース事業及び賃貸管理事業を譲り受け、2011年には物流不動産のマスターリース事業及び賃貸管理事業を営んでいた株式会社天幸総建を吸収合併し営業基盤を拡大してきました。また、賃貸・管理のノウハウを生かし、物流不動産の開発も行っています。なお、株式会社コマーシャル・アールイーは2006年3月期から、CREは2013年7月期から物流不動産の開発を行っています。

2014年には、本資産運用会社の全株式を取得することによりCREグループはアセットマネジメント事業に進出し、グループ内で開発からテナント誘致、売却、運用・管理を一貫して行うことにより、不動産販売収入、アセットマネジメントフィー、プロパティマネジメント受託収入を安定的に確保できる体制を構築しています。

(本資産運用会社の株式の保有先)

商号	株式会社シーアールイー
本社所在地	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
代表者	代表取締役社長 亀山 忠秀
設立	2009年12月22日
資本金	2,195百万円(2019年7月末日現在)
事業内容	物流不動産の賃貸、管理、開発、仲介、投資助言及び投資運用
連結従業員数	208名(2018年7月末日現在)
業績・財務 (2019年7月期)	連結売上高：23,941百万円 連結総資産：54,712百万円 連結純資産：17,545百万円

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

本投資法人及び本資産運用会社は、CREとの間で、2017年9月26日付でスポンサーサポート契約を締結しています。スポンサーサポート契約の概要は、以下のとおりです。

<スポンサーサポート契約の概要>

■ 優先的売買交渉権の付与

- i. CREは、自ら又は自らが出資割合の全部を出資（匿名組合出資を含みますがこれに限られません。）している特別目的会社（以下「サポート会社SPC」といいます。）が本契約締結日（2017年9月26日をいいます。以下同じです。）現在保有する国内の適格不動産等（本投資法人の投資基準に適合する主たる用途を物流関連施設とする不動産等（物流関連施設が所在する底地（借地権が設定された土地）を含みます。）をいいます。以下同じです。）及び本契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等（いずれも開発中のものを含みます。）について、当該適格不動産等を売却しようとする場合に、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下「優先的売買交渉権」といいます。）を自ら又は当該サポート会社SPCをして、本投資法人のために本資産運用会社に対して付与します。また、CREは、自らが出資割合の一部を出資（匿名組合出資を含みますがこれに限られません。）している特別目的会社（以下「サポート会社SPC（一部出資）」といいます。）が本契約締結日現在保有する国内の適格不動産等及び本契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等（いずれも開発中のものを含みます。）についての優先的売買交渉権を自ら又は当該サポート会社SPC（一部出資）をして、本投資法人のために本資産運用会社に対して付与するよう最大限努力します。ただし、CREが当該サポート会社SPC（一部出資）の意思決定権限を実質的に有しているときは、自ら又は当該サポート会社SPC（一部出資）をして、本資産運用会社に対し、優先的売買交渉権を付与するものとします。
- ii. CREは、CREを除くCREグループ（本②においては、CRE及びCREの連結子会社（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）第2条第4号に定める連結子会社を総称していいます。）をいい、本資産運用会社、本投資法人及びCREが匿名組合出資を行う特別目的会社を除きます。）又はCREを除くCREグループが出資割合の全部を出資し若しくは不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（以下、総称して「その他のCREグループ会社」といい、本資産運用会社及び本投資法人は含まれません。）が本契約締結日現在保有する国内の適格不動産等及び本契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等（いずれも開発中のものを含みます。）について、その他のCREグループ会社をして（又は当該その他のCREグループ会社に代わり自ら）、本投資法人のために本資産運用会社に対して優先的売買交渉権を付与します。また、CREは、CREを除くCREグループが出資割合の一部出資（匿名組合出資を含むがこれに限られません。）している特別目的会社（以下「その他のCREグループ会社（一部出資）」といいます。）が本契約締結日現在保有する国内の適格不動産等及び本契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等（いずれも開発中のものを含みます。）について、当該その他のCREグループ会社（一部出資）をして（又は当該その他のCREグループ会社（一部出資）に代わり自ら）、本投資法人のために本資産運用会社に対して出資又は保有割合に応じた当該不動産等の割合に対する優先的売買交渉権を付与するよう最大限努力します。ただし、CREグループが当該その他のCREグループ会社（一部出資）の意思決定権限を実質的に有しているときは、自ら又はその他のCREグループ会社（一部出資）をして（又はCREグループをして）、本資産運用会社に対し、優先的売買交渉権を付与するものとします。なお、その他のCREグループ会社又はその他のCREグループ会社（一部出資）が本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとし、本ii.の規定は、当該その他のCREグループ会社又はその他のCREグループ会社（一部出資）に対して適用しません。

iii. なお、以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。

- ① CRE若しくはサポート会社 SPC、サポート会社 SPC（一部出資）並びにその他のCREグループ会社及びその他のCREグループ会社（一部出資）（以下、サポート会社 SPC、サポート会社 SPC（一部出資）、その他のCREグループ会社及びその他のCREグループ会社（一部出資）を総称して「サポート会社 SPC 等」といいます。）が、第三者との共同事業に基づき開発・取得した適格不動産等で、当該第三者に譲渡又は優先交渉権を付与することをあらかじめ合意している場合
- ② 適格不動産等の共有持分、CREグループが出資割合の一部出資（匿名組合出資を含むがこれに限られません。）している特別目的会社の出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先交渉権を付与することを、CRE若しくはサポート会社 SPC 等が他の共有者又は出資者との間であらかじめ合意している場合
- ③ CRE若しくはサポート会社 SPC 等が行政機関の要請に基づいて当該適格不動産等を売却する場合
- ④ CRE若しくはサポート会社 SPC 等が当該適格不動産等を取得する前からその売却について第三者との協議を開始している場合及び当該適格不動産等の開発中にテナント候補者とその売却について協議を開始した場合（ただし、当該テナント候補者が当該適格不動産等のオペレーターとなる場合に限りません。）
- ⑤ CRE若しくはサポート会社 SPC 等がスポンサーサポート契約締結前に既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
- ⑥ サポート会社 SPC 等であって、スポンサーサポート契約に従った取扱いを行うことが、CREグループ以外の第三者たる出資者に対する善管注意義務及び忠実義務に反することになると認められる場合

■ 優先的売買交渉期間

- i. スポンサーサポート契約の規定に従い、本資産運用会社に情報が提供された場合には、情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から 20 営業日（以下「第一次検討期間」といいます。）以内に、本資産運用会社は当該適格不動産等の取得の検討の可否を本資産運用会社所定の様式の書面（物件検討可否回答書）にて、優先的売買交渉権を付与した者（以下「優先交渉権付与者」といいます。）に通知します。
- ii. 第一次検討期間以内に、本資産運用会社から、当該適格不動産等の取得を検討しない旨を書面にて通知された場合又は検討の可否を書面にて通知されなかった場合には、CRE及びサポート会社 SPC 等は、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供することができます。
- iii. 第一次検討期間以内に、本資産運用会社から当該適格不動産等の取得を検討する旨を書面にて通知された場合には、CREは、自ら又は優先交渉権付与者をして、当該適格不動産等への投資判断のために必要な資料として本資産運用会社が要請する資料を提供します。本資産運用会社は、当該資料が本投資法人又は本資産運用会社に届いた日（同日を含みます。）から 20 営業日又は優先交渉権付与者と本資産運用会社とが別途合意する期間（以下「第二次検討期間」といいます。）以内に、取得意向の有無を通知します。
- iv. 第二次検討期間以内に、本資産運用会社から、検討の結果取得の意向がない旨を書面にて通知された場合又は検討結果を書面にて通知されなかった場合には、CRE及びサポート会社 SPC 等は、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

	<p>v. 第二次検討期間中に、本資産運用会社から、取得の意向がある旨を書面にて通知された後、本資産運用会社から、取得の条件の交渉を終了する旨を書面にて通知された場合には、CRE及びサポート会社SPC等は、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供することができます。</p> <p>vi. 第三者に対する情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本資産運用会社の提示した条件又は優先交渉権付与者が本資産運用会社に提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、CREは、自ら又は優先交渉権付与者をして、本資産運用会社に対しその取得の意向を再度確認し、本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じるものとします。</p> <p>■ 優先的物件情報の提供</p> <p>i. CREは、自らの取引先である個人又は法人（デベロッパーを含みます。）が所有又は開発する国内の適格不動産等について、当該個人又は法人が売却を具体的に検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発者の意向等で適格不動産等の売却に関する情報を提供することができない場合を除き、本資産運用会社に対し、遅くともCREから第三者に当該情報を提供すると同時に当該不動産等の売却に関する情報を提供します。</p> <p>ii. なお、その他のCREグループ会社又はその他のCREグループ会社（一部出資）が本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとし、前記i.の規定は、当該その他のCREグループ会社又はその他のCREグループ会社（一部出資）に対して適用しません。</p> <p>■ 売却物件に関する情報の提供</p> <p>i. CREは、スポンサーサポート契約に別途定める場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。</p>
ウェアハウジング	<p>■ ウェアハウジング機能の提供</p> <p>i. 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による適格不動産等（以下「取得予定不動産等」といいます。）の取得を目的として、取得予定時期並びに取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、スポンサーサポート契約当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産等の取得及び一時的な保有（以下「ウェアハウジング」といいます。）をCREに依頼することができます。</p> <p>ii. なお、スポンサーサポート契約に基づき取得予定不動産等のウェアハウジングが行われる場合であっても、売買契約が締結されるまでは、本投資法人及び本資産運用会社は、当該取得予定不動産等を取得する義務を負うものではありません。</p> <p>iii. CRE、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート契約に定めるウェアハウジングが、本投資法人の投資主の利益を図ることをその目的としつつ、CREに適正な事業上の機会を与えるものであることを確認し、当該ウェアハウジングにより、各当事者及び本投資法人の投資主の利益を不当に害することのないよう、適切な措置を講じるものとします。</p>

<p>土壌汚染に係る支援</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 土壌汚染に係る調査、改良に関する支援 <ul style="list-style-type: none"> i. CREは、土壌汚染対策法その他の環境関連法令等に基づき本投資法人に対しその保有する土地につき土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課され、又は課されるおそれが生じた場合において、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又はその指名する者をして当該義務の履行その他の対応について本投資法人のために最大限協力し支援します。 ii. 本投資法人がCREグループ又はサポート会社 SPC 等から土地を購入又は賃借する場合（借地権等の承継を行う場合を含みます。以下、本項において同じです。）であって、本投資法人による購入又は賃借前の調査の結果、土壌、地下水等の汚染に関する問題が生じる蓋然性が高いと合理的に認められるとき、その他これに準ずる事由（以下「土壌汚染問題等」といいます。）があると本投資法人又は本資産運用会社が判断し、CREに要請したときは、CREは、当該土地等の譲渡人又は賃貸人等となるCREグループに属する者又はサポート会社 SPC 等が、本投資法人との間で締結する土地等の売買契約又は賃貸借契約において、当該問題を解決するために本投資法人が要請する土壌汚染対策法その他の環境関連法令等に鑑みた合理的な措置を講じるよう最大限努力する旨を約するよう、自ら又はその指名する者をして必要な措置を講じます。 iii. 本投資法人がCREグループから土地を購入又は賃借する場合であって、土壌汚染問題等に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、CREは、本投資法人との間で締結する土地等の売買契約又は賃貸借契約において、当該土地等の譲渡人又は賃貸人等となるCREグループに属する者が、本投資法人に対し、かかる損害等を合理的な範囲で賠償する旨を約するよう、必要な措置を講じます。また、本投資法人がサポート会社 SPC 等から土地を購入又は賃借する場合であって、土壌汚染問題等に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、CREは、①当該サポート会社 SPC 等へのCREグループの出資持分に応じた損害額を合理的な範囲で賠償する責任を本投資法人に対して負うとともに、②当該サポート会社 SPC 等に出資するCREグループ以外の第三者の出資持分に応じた損害額については、本投資法人が当該損害額を当該第三者から合理的な範囲で回収できる旨を約するよう、CREが本投資法人のために最大限の努力をするものとします。
<p>リーシングサポート業務及びプロパティマネジメント業務等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ リーシングサポート業務の提供 <ul style="list-style-type: none"> i. CREは、本投資法人のために、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産等及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力します。 ii. リーシングサポート業務の提供を受ける場合の報酬については、提供される業務の内容に応じて、本投資法人、本資産運用会社及びCRE又はCREグループの他の法人との間で協議し、合意の上定めます。 ■ プロパティマネジメント業務の提供 <ul style="list-style-type: none"> i. CREは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本投資法人が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くプロパティマネジメント業務その他の必要な支援を行い、又はその他のCREグループ会社をして行わせます。 ii. プロパティマネジメント業務の提供を受ける場合の報酬については、通常の商慣習に従い、プロパティマネジメント業務の内容に応じて、

	<p>本投資法人、本資産運用会社及びCRE又はCREグループの他の法人との間で協議の上、本投資法人保有資産に関して締結するプロパティマネジメント業務委託契約において定めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 賃料固定型マスターリース契約の締結 <ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討している物件について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合には、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。）その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程（利害関係人との取引の規制に係るものを含みますが、これらに限られません。）に従うことを条件として、本投資法人又は本投資法人が信託受益権を取得する場合には信託受託者との間で当該物件について賃料固定型のマスターリース契約を締結することを検討するようCREに対して申し入れることができ、CREはかかる申入れを真摯に検討するものとします。
保有資産の再開発その他の再生に係る支援等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人の保有資産の再開発その他の再生に関する支援 <ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の保有資産の再開発その他の再生（以下「再生」といいます。）のサポート（以下「再生サポート」といいます。）を希望する場合にはCREに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する再生計画の検討・提案を要請するものとします。この場合、CREは、再生計画案を真摯に検討するものとします。ただし、本投資法人及び本資産運用会社が適切と認めない限り、CREに再生を行う権利が生じることはないものとします。 ii. 当該要請に応じてCREが再生サポートを提供するに際して、本投資法人が当該不動産等をCREグループ又はサポート会社SPC等に売却した場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、再生計画が実施された当該不動産等について優先的売買交渉権が付与されるものとします。 iii. 再生サポートの提供を受ける場合の報酬については、提供される業務の内容に応じて、本投資法人、本資産運用会社及びCRE又はCREグループの他の法人との間で協議し、合意の上定めます。 ■ 本投資法人の保有資産の価値向上のための修繕・改築に関する支援 <ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人の保有資産の中に、保有資産の価値向上のために修繕・改築工事等が必要なものがある場合には、CREは、当該修繕・改築工事等に対して適切なアドバイスを提供するものとします。
施設運営に関するアドバイザー業務	<ul style="list-style-type: none"> ■ 施設の運営に関するアドバイザー業務の提供 <ul style="list-style-type: none"> i. CREは、建物・設備のメンテナンス、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発等のコスト並びに運営費用（以下「ライフサイクルコスト」といいます。）を最適化し、本投資法人の保有する不動産等につき効率的に競争力を維持することを目的に、本投資法人のために、修繕・リニューアルに関するノウハウの提供その他の施設運営に関するアドバイザー業務を提供するものとし、本投資法人の保有する不動産等のライフサイクルコストの最適化に協力します。
商標の使用許諾	<ul style="list-style-type: none"> ■ 商標の使用許諾 <ul style="list-style-type: none"> i. CREは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、CREの保有し別途定める商標（商標権の存続期間の更新登録がなされた場合の更新登

	録後の登録商標を含み、以下「本件商標」といいます。) について、本件商標における指定役務の範囲内において使用することを非独占的に許諾し、また当該使用に関して本件商標への侵害行為に関して行使しうる差止請求権、損害賠償請求権等一切の請求権を行使しません。
投資口の取得及び保有	<ul style="list-style-type: none"> ■ 投資口の取得及び保有 <ul style="list-style-type: none"> i. 本投資法人の投資口の東京証券取引所が開設する J-REIT 市場への上場時点において、発行済投資口数の約 1% から最大約 10% を CRE が保有することを真摯に検討します。 ii. CRE が本投資法人の投資口を取得した場合、特段の事情がない限り、本投資法人の投資口の保有を継続することとします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本資産運用会社に対する人材確保支援 <ul style="list-style-type: none"> i. CRE 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 CRE グループ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努めます。 ■ 不動産市場に係る情報提供 <ul style="list-style-type: none"> i. CRE は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナントニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場に係る情報を提供するものとします。 ■ その他の支援 <ul style="list-style-type: none"> i. CRE は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、(i) 不動産等取得及び運用に関する助言・補助並びに (ii) 投資判断に必要な資料及び情報の提供、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行います。
有効期間等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 有効期間は、2017 年 9 月 26 日から 10 年間とします。 ■ 契約期間満了の 1 か月前までに、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より 5 年間延長するものとし、その後も同様とします。 ■ スポンサーサポート契約は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合には終了するものとします。
報酬	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート契約に定める支援業務について、リーシングサポート業務の提供を受ける場合、プロパティマネジメント業務の提供を受ける場合、本投資法人の保有資産の再開発に関する支援を受ける場合を除き、CRE に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、あるいは、重複の状況

スポンサーの企業グループである CRE グループは、マスターリース事業、プロパティマネジメント事業、資産活用事業、開発事業、リーシング事業、アセットマネジメント事業及び土壌改良事業を主要な事業としていますが、当該事業において、直接又はその子会社を通じて、物流不動産を保有・運営しており、その事業の一部が本投資法人の行う投資及び資産運用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CRE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り、CREグループと本投資法人の間で競合が生じる可能性は限定的であると考えています。

(イ) CREグループが、(i) 物流不動産の「開発」の役割及び(ii) 本投資法人の保有資産を含む物流不動産の「管理」についてマスターリース会社及びプロパティマネジメント会社の役割を担うことを主たる業務とすること。また、本資産運用会社が行う本投資法人の資産運用に係る事業を除き、CREグループのアセットマネジメント事業は、本投資法人が投資対象としていない物流関連施設以外のアセットタイプとそれに応じた地域も含めた比較的ハイリスク・ハイリターンな不動産も投資対象としていること。更に、スポンサーサポート契約に基づき付与される優先的売買交渉権の付与により、原則として、本資産運用会社はCREグループの他のアセットマネジメント事業を行う会社に先立って、CREから本投資法人の投資基準に適合する主たる用途を物流関連施設とする不動産等について優先的に情報を提供されること。

(ロ) 本投資法人が、首都圏を中心とする物流関連施設に特化したポートフォリオを構築することにより、首都圏を中心とする物流不動産の「保有」の役割を担い、本資産運用会社はその安定的な「運用」の役割を担うことを主たる業務とすること。

かかる協力体制は、上記スポンサーサポート契約に基づく優先的売買交渉権の付与及びプロパティマネジメント業務等の提供等を通じて構築されることになります。

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 投資法人の役員状況 (2019年9月24日現在)

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	伊藤 毅	1997年 4月 株式会社日本興業銀行（現株式会社みずほ銀行） 入行 2002年 5月 グラウンド・ファイナンシャル・アドバイザー株式会社 2006年 7月 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CREリートアドバイザー株式会社） 設立 代表取締役（常勤）（現任） 2007年 4月 株式会社玄海キャピタルマネジメント 取締役 2007年 12月 株式会社インダストリアル・ディシジョンズ 取締役 伊藤機電株式会社監査役 2009年 11月 株式会社天幸総建（公共シーアールイー株式会社（現株式会社シーアールイー）と合併） 取締役 2009年 12月 株式会社CRE投資顧問（現公共投資顧問株式会社） 取締役 2014年 7月 株式会社シーアールイー 取締役 2015年 8月 株式会社CREアライアンス 取締役 2016年 5月 本投資法人 執行役員（常勤）（現任）	長年の不動産投資実務に関する経験と、本投資法人の資産運用委託先の代表取締役として、資産運用状況を熟知する立場であることから選任しました。
監督役員	磯部 健介	1993年 4月 東京弁護士会に弁護士登録 1993年 4月 湯浅法律特許事務所（現ユアサハラ法律特許事務所） 入所 1997年 7月 平川・佐藤・小林法律事務所（現シティニューワ法律事務所） 入所 1999年 11月 柳田野村法律事務所 入所 2004年 3月 シティニューワ法律事務所 入所（常勤）（現任） 2016年 5月 本投資法人 監督役員（非常勤）（現任）	法律関係の専門家であり、人物、経歴、REITに対する見識等から見て適任と判断しました。

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
監督役員	中村 健一	2002年10月	中央青山監査法人 入社	会計・税務・監査関係の専門家であり、人物、経歴、REITに対する見識等から見て適任と判断しました。
		2006年4月	公認会計士登録	
		2007年8月	新日本監査法人 入社	
		2009年7月	中村健一公認会計士事務所 所長（常勤）（現任）	
		2010年8月	税理士登録	
		2013年5月	株式会社ティムス 監査役（非常勤）（現任）	
		2014年1月	株式会社ヒューマネティクス・イノベティブ・ソリューションズ・ジャパン 監査役（非常勤）（現任）	
		2016年4月	東京地方裁判所 調停委員（非常勤）（現任）	
		2016年5月	本投資法人 監督役員（非常勤）（現任）	

（注）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。

② 投資法人執行役員の資産運用会社役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
伊藤 毅	代表取締役社長	本資産運用会社の代表取締役社長として、本投資法人の資産運用状況を熟知する立場にあることに加え、本資産運用会社の代表取締役社長が本投資法人の執行役員を兼職することにより、本投資法人との連携がより強化され、本投資法人における機動的な意思決定が可能となります。また、当該兼職により、本投資法人及び本資産運用会社間で情報が共有されるため、本資産運用会社から本投	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定していますが、当該資産運用委託契約の変更又は解約等については投信法又は当該資産運用委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、更に本投資法人の役員会規程において特別の利害関係を有する役員は役員会の議決に加わることができないこととされています。なお、投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。また、本資産運用会社には会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において、利害関係者と本投資法人との間の取引について、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者取引規程等を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーによる承認、本資産運用会社と利害関係を有さない第三者が外部委員として出席するコンプライアンス委員会及び投資委員会による審議、決議を必要としています。なお、投資委員会及びコン

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
		資法人の役員会へ速やかな報告が可能になるため、適切かつ妥当な運営を行うことが可能となると考えています。	プライアンス委員会とともに外部委員の出席を必要とし、外部委員の賛成がなければ議案の承認が得られない仕組みとしています。更に、本資産運用会社取締役会による審議、決議、本投資法人役員会による審議・承認に基づく事前同意を経て、当該取引の実施後、本投資法人の役員会に報告されます。

- 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 (2019年9月24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)	伊藤 毅	前記「(1) 投資法人 ① 投資法人の役員の状況 (2019年9月24日現在)」をご参照下さい。		本投資法人 執行役員
常務取締役 (常勤)	岡 武志	2000年 7月	アフラック生命保険 入社	ストラテジック・パートナーズ株式会社 取締役 (非常勤)
		2005年 3月	モニターグループ東京支店 入社	
		2006年 9月	シーエー・モバイル株式会社 入社	
		2007年 8月	ストラテジック・パートナーズ株式会社 (現CREリートアドバイザーズ株式会社) 入社	
		2013年 10月	ストラテジック・パートナーズ株式会社 (現CREリートアドバイザーズ株式会社) 執行役員	
		2016年 2月	ストラテジック・パートナーズ株式会社 (現CREリートアドバイザーズ株式会社) 投資運用部長	
		2016年 9月	ストラテジック・パートナーズ株式会社 (現CREリートアドバイザーズ株式会社) 取締役執行役員投資運用部長	
		2018年 9月	CREリートアドバイザーズ株式会社 常務取締役 兼 執行役員投資運用部長	
		2019年 8月	CREリートアドバイザーズ株式会社 常務取締役 (常勤) (現任)	
		2019年 8月	ストラテジック・パートナーズ株式会社 取締役 (非常勤) (現任)	
取締役 (非常勤)	亀山 忠秀	1998年 4月	日商岩井株式会社 (現株式会社双日) 入社	株式会社シーアールイー 代表取締役社長 (常勤) 株式会社CREアライア ンス 取締役 (非常勤) CRE ASIA PTE, LTD. 取締 役 (非常勤) 株式会社エンバイオ・ ホールディングス 取締
		2000年 1月	日商岩井証券株式会社 (現株式会社SBI証券) 出向	
		2002年 7月	株式会社幸洋コーポレーション (旧株式会社コマースャル・アールイー) 入社	
		2005年 10月	株式会社CRE投資顧問 (現公共投資顧問株式会社) 代表取締役	
		2006年 6月	株式会社コマースャル・アールイー 取締役	
		2007年 6月	株式会社コマースャル・アールイー 常務取締役	
		2010年 8月	公共シー・アール・イー株式会社 (現株式会社シーアールイー) 入社	
		2011年 7月	公共シー・アール・イー株式会社 (現株式会社シーアールイー) 常務取締役	

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
		2014年 8月 2015年 8月 2016年 4月 2016年 6月 2016年 9月 2017年 1月 2017年 8月 2017年10月	ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CREリートアドバイザーズ株式会社） 取締役（非常勤）（現任） 株式会社CREアライアンス 取締役（非常勤）（現任） CRE ASIA PTE, LTD. 取締役（非常勤）（現任） 株式会社エンバイオ・ホールディングス 取締役（非常勤）（現任） NCF 不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社） 代表取締役 CRE (Thailand) Co., Ltd. 取締役（非常勤）（現任） 株式会社シーアールイー 代表取締役社長（常勤）（現任） ストラテジック・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任）	役（非常勤） CRE (Thailand) Co., Ltd. 取締役（非常勤） ストラテジック・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤）
取締役 （非常勤）	水野 康之	1995年 4月 2008年 7月 2013年10月 2016年 2月 2016年 9月 2016年 9月 2017年 9月 2017年10月 2018年 4月 2018年 4月 2018年 6月	日本通運株式会社 入社 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CREリートアドバイザーズ株式会社） 入社 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CREリートアドバイザーズ株式会社） 執行役員 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CREリートアドバイザーズ株式会社） 企画部長 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CREリートアドバイザーズ株式会社） 取締役執行役員企画部長 NCF 不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社） 取締役 CREリートアドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任） ストラテジック・パートナーズ株式会社 代表取締役（常勤）（現任） CRE ASIA PTE, LTD. 取締役（非常勤）（現任） CRE (Thailand) Co., Ltd. 取締役（非常勤）（現任） SEMBCORP INFRA SERVICES PTE, LTD. 取締役（非常勤）（現任）	ストラテジック・パートナーズ株式会社 代表取締役（常勤） CRE ASIA PTE, LTD. 取締役（非常勤） CRE (Thailand) Co., Ltd. 取締役（非常勤） SEMBCORP INFRA SERVICES PTE, LTD. 取締役（非常勤）

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
取締役 (非常勤)	寺本 光	1994年 4月 2000年 7月 2001年 4月 2007年 9月 2010年 6月 2012年 6月 2012年 8月 2013年 10月 2014年 2月 2017年 3月 2017年 3月 2017年 9月 2017年 9月 2017年 10月 2019年 3月	株式会社さくら銀行（現株式会社三井住友銀行） さくら証券株式会社（現大和証券株式会社） 大和証券 SMBC 株式会社（現大和証券株式会社） ゴールドマン・サックス証券株式会社 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社（現ケネディクス不動産投資顧問株式会社） 財務企画部財務担当部長 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社（現ケネディクス不動産投資顧問株式会社） 取締役財務企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 KRI ファンド本部企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部企画部長 ケネディクス株式会社 経営企画部長 CREリートアドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任） ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） ケネディクス・エンジニアリング株式会社 取締役（非常勤）（現任） 株式会社シーアールイー 取締役（非常勤）（現任） ケネディクス株式会社 執行役員経営企画部長（現任）	ケネディクス株式会社 （注） 執行役員経営企画部長 ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 取締役（非常勤） ケネディクス・エンジニアリング株式会社 取締役（非常勤） 株式会社シーアールイー 取締役（非常勤）
監査役 (非常勤)	永浜 英利	2007年 4月 2010年 8月 2011年 7月 2013年 10月 2014年 8月 2015年 8月	株式会社コマースシャル・アールイー 入社 公共シー・アール・イー株式会社（現株式会社シーアールイー） 管理本部経理部長 公共シー・アール・イー株式会社（現株式会社シーアールイー） 取締役管理本部長 公共シー・アール・イー株式会社（現株式会社シーアールイー） 執行役員管理本部長 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CREリートアドバイザーズ株式会社） 監査役（非常勤）（現任） 株式会社CREアライアンス 監査役（非常勤）（現任）	株式会社シーアールイー 取締役執行役員（常勤） 株式会社CREアライアンス 監査役（非常勤） NCF 不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社） 監査役（非常勤） 株式会社ロジコム 監査役（非常勤）

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
		2016年 9月	NCF 不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社） 監査役（非常勤）（現任）	
		2016年 10月	株式会社シーアールイー 取締役	
		2018年 8月	株式会社シーアールイー 取締役執行役員（常勤）（現任）	
		2018年 12月	株式会社ロジコム 監査役（非常勤）（現任）	

（注）CREとケネディクス株式会社は、2017年2月6日付で業務提携契約を締結しました。ケネディクス株式会社は、2017年3月にCREの議決権の15.18%を取得の上、本資産運用会社（同年3月）及びCRE（同年10月）に社外取締役として寺本氏を派遣しました。

② 資産運用会社の従業員の内訳（2019年9月24日現在）

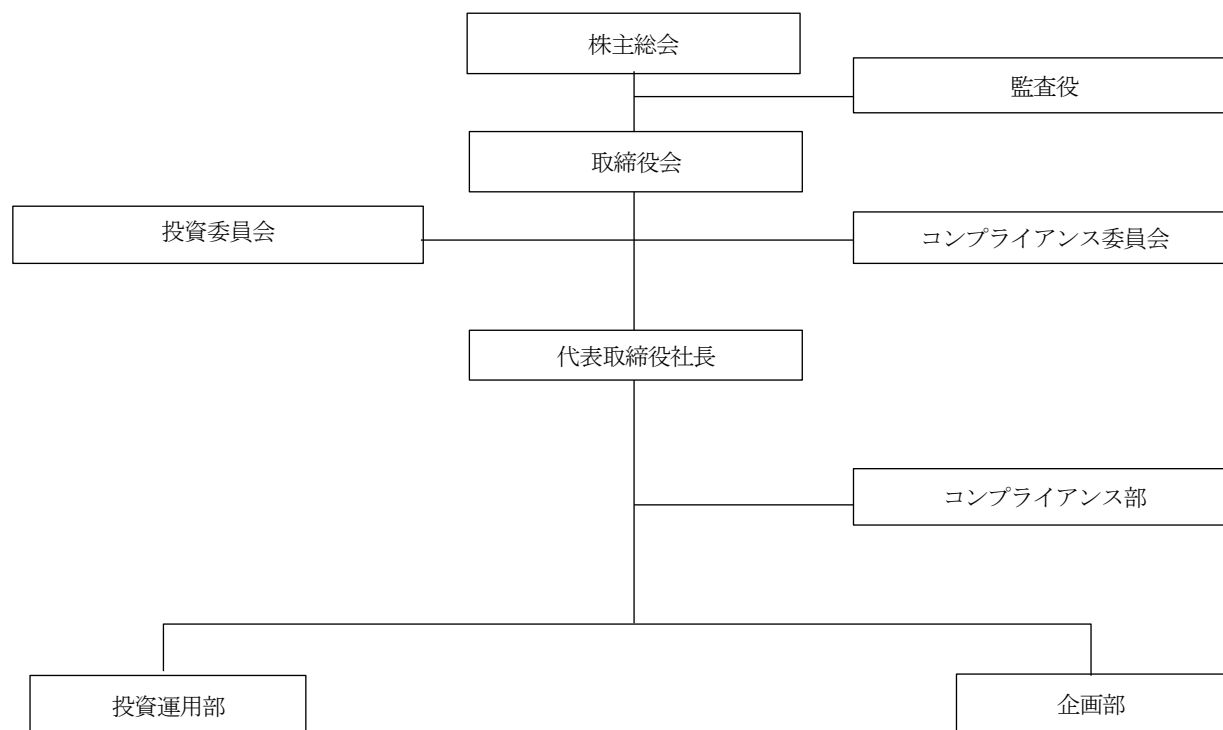
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
株式会社シーアールイー	1	無
出向者計	1	—
出向者以外（注）	8	企画部員3名が株式会社シーアールイーの子会社であるストラテジック・パートナーズ株式会社と兼務。
資産運用会社従業員総数（注）	9	—

（注）出向者以外及び資産運用会社従業員総数には、前記「① 資産運用会社の役員の内訳（2019年9月24日現在）」に記載の役員は含まれていません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

a. 本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略

本資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。



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の運用に係る業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、取締役会と、投資運用部、企画部及びコンプライアンス部の各部署に分掌されます。

また、本資産運用会社は、本投資法人の重要な意思決定に関する審議及び決定を行う機関として投資委員会を、利害関係者取引の適切性に関する審議及び承認を行う機関としてコンプライアンス委員会をそれぞれ設置しています。

b. 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

(イ) 取締役会

- a. 本投資法人に係る基本的な投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画書）の策定及び変更等
- b. 本投資法人に係る資産の取得及び処分に関する事項
- c. 本投資法人に係る資産の運用に関する事項
- d. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項
- e. 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項
- f. その他、取締役会が必要と認めた決裁事項

(ロ) 投資運用部

- a. 本投資法人の運用資産の取得、処分に関する事項
- b. 本投資法人の運用資産の管理その他の運用に関する事項
- c. 本投資法人のための不動産市場等の調査分析
- d. 本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項
- e. 本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項
- f. 本投資法人に係る運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項
- g. 本投資法人の保有不動産等に係る予算策定及び実績の管理に関する事項
- h. 本投資法人の保有不動産等に係るアセットマネジメント関連業務
- i. 本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項
- j. 投資運用部が分掌する業務に係る得意先情報・市場情報などの入手、分析
- k. 投資運用部が分掌する業務に係る新規得意先の開拓
- l. 投資運用部が分掌する業務に係る取引条件の決定及び改善
- m. 投資運用部が分掌する業務に係る得意先の信用状況把握・信用調査
- n. 投資運用部が分掌する業務に係る債権保全に関する業務
- o. 投資運用部が分掌する業務に係る売買管理・顧客管理
- p. 投資運用部が分掌する業務に係る顧客情報管理
- q. 投資運用部が分掌する業務に係る取引時確認及び疑わしい取引の届出の実施
- r. 投資運用部が分掌する業務に係る顧客及び不動産のテナント等の個人情報の保護に関する業務

- s. 投資運用部が分掌する業務に係る外部委託業務の管理
- t. 投資委員会の事務局に関する事項
- u. その他上記に付随又は関連する事項

(ハ) コンプライアンス部

- a. 業務に関する契約・債権保全・訴訟などの法務並びに指導
- b. コンプライアンス規程、コンプライアンス基本方針の立案
- c. コンプライアンス・プログラム案の策定とプログラムの進捗管理
- d. コンプライアンスに関する教育、啓蒙に関する計画の策定、実行
- e. コンプライアンスに関する判断
- f. コンプライアンス遵守状況に関する情報の収集と対応策の検討
- g. コンプライアンス違反等発生時の調査、事後対策の検討
- h. 関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）の対応
- i. 広告審査
- j. リスク管理
- k. 関係法令の改正等に関する情報収集（必要に応じて社内規程の改正を提案）
- l. 取引時確認及び疑わしい取引の届出の総括管理
- m. 個人情報取扱いの総括管理
- n. 苦情紛争処理の確認
- o. 不祥事件の統括管理
- p. 反社会的勢力への対応の統括
- q. 反社会的勢力排除に関する業務
- r. コンプライアンス委員会の事務局に関する事項
- s. コンプライアンス・オフィサーの業務補助
- t. 内部監査部門の業務補助
- u. その他上記に付随又は関連する業務

(二) 企画部

- a. 経済環境の調査
- b. 市場・業界動向の調査分析及び戦略提案
- c. 新規事業の企画立案
- d. 経営計画・経営目標・年度計画起案
- e. 資金計画・資金管理
- f. 年度計画遂行状況の管理と問題提起及び助言
- g. 本投資法人の予算策定に関する事項
- h. 本投資法人の経理・決算に関する事項
- i. 本投資法人の資金調達に関する事項
- j. 本投資法人の分配金支払・余資運用に関する事項
- k. 本投資法人の適時開示及び IR 活動に関する事項
- l. 本投資法人の投資主への対応
- m. 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項
- n. 本投資法人に係る監督官庁との折衝及び業界団体等の対応
- o. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項
- p. 本投資法人の総務・事務管理に関する事項
- q. 本投資法人の役員の業務補助
- r. 本投資法人に係る苦情・紛争の処理
- s. その他上記に付随又は関連する業務

c. 委員会の概要

本書の提出日現在、本投資法人の資産運用に関して本資産運用会社に設定されている委員会及びその概要は、以下のとおりです。

(イ) 投資委員会

a. 委員

投資委員会は、代表取締役（委員長）、常勤取締役、投資運用部長、企画部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家である外部委員（本資産運用会社から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員、又は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者若しくはその役職員の、いずれか又は複数に該当する者でない不動産鑑定士とします。）によって構成されます。本書の提出日現在、外部委員は不動産鑑定士1名です。

b. 審議事項

投資委員会は以下の事項につき審議及び決定を行います。

- ・資産運用業務に係る基本的な投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画書）の策定及び変更等
- ・資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項
- ・資産運用業務に係る資産の運用に関する事項
- ・本投資法人の予算策定及び決算に関する事項
- ・本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項
- ・資産運用業務に係るリスク管理に関する事項
- ・その他上記に付随又は関連する事項

c. 定足数・決議方法

投資委員会は、委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、委員長及び外部委員の出席を必須とします。）。ただし、委員が会社法に定める特別利害関係人に該当する場合、又は議案に本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者と本投資法人の間の取引に関する事項が含まれている場合で、その利害関係者若しくはその役員若しくは使用人の地位を現に有するときには、当該委員は当該議案について議決権を有しません。また、投資委員会の議案は、議決権を有する出席委員の全員の賛成により承認されます。

(ロ) コンプライアンス委員会

a. 委員

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（委員長）、代表取締役及び外部専門家である外部委員（本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者又はその役職員に該当しない、不動産投資及び運用に関して専門的な知識を有する弁護士とします。）によって構成されます。本書の提出日現在、外部委員は弁護士1名です。

b. 審議事項

コンプライアンス委員会は以下の事項につき審議及び決定を行います。

- i. コンプライアンス・リスク管理の基本方針に関する事項
 - ・コンプライアンス・プログラムの策定及び変更
 - ・コンプライアンス規程の策定及び変更
 - ・コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更
 - ・リスク管理規程の策定及び変更
 - ・その他のコンプライアンス及びリスク管理体制に関する重要な事項

- ii. 個別の資産運用業務に係るコンプライアンス・リスク管理に関する事項
 - ・資産運用業務のうち、本投資法人と利害関係者との取引に関する事項
 - ・運用ガイドラインにおいて規定外である取引又は条件付きで認められている取引に関する事項
 - ・資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画書）の策定及び変更等に関する事項
- iii. その他のコンプライアンス・リスク管理に関する事項
 - ・取締役会の承認を要する規程の策定及び変更
 - ・その他コンプライアンス・オフィサーが定める事項に係るコンプライアンスに関する重要な事項
 - ・その他の委員長が必要と認める決議事項
- c. 定足数・決議方法

コンプライアンス委員会は全委員が出席して行うものとします。ただし、委員が会社法に定める特別利害関係人に該当する場合、又は議案に本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者と本投資法人の間の取引に関する事項が含まれている場合で、その利害関係者若しくはその役員若しくは使用人の地位を現に有するときには、当該委員は当該議案について議決権を有しません。また、コンプライアンス委員会の議案は、議決権を有する出席委員の全員の賛成により承認されます。

(3) 利益相反取引への取組み等

本資産運用会社は、金融商品取引業、取引一任代理及び不動産投資顧問業に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者（後記②において定義します。）との取引に係る規程（利害関係者取引規程）を大要以下のとおり定めています。

① 基本原則

本資産運用会社は、自己又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ってはならず、利害関係者と取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、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。）、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。その後の改正も含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）及び利害関係者取引規程の定めを遵守します。

② 利害関係者

「利害関係者」とは、次のいずれかに該当する者をいいます。

(イ) 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員

(ロ) 金融商品取引法に定める本資産運用会社の親法人等及び子法人等並びにその役職員

(ハ) 投信法及び投信法施行規則に定める本資産運用会社の利害関係人等

(ニ) 上記（イ）から（ハ）までに定める者が過半数出資しているか又は本資産運用会社若しくは上記（イ）から（ハ）までに掲げる者と投資一任契約若しくは不動産管理・処分等業務委託契約を締結している特別目的会社及びその役職員

なお、本投資法人に関連する取引以外の取引においては、上記（ハ）に掲げる者は利害関係者として取り扱いません。

③ 利害関係者との取引

利害関係者取引規程において、本投資法人が利害関係者との間で行う以下に掲げる取引に関する基準等を定めます。

(イ) 利害関係者からの運用資産の取得

(ロ) 利害関係者への運用資産の売却

(ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸

(ニ) 利害関係者への運用資産のプロパティマネジメント業務の委託

(ホ) 利害関係者による売買及び賃貸の媒介

(ヘ) 利害関係者への工事の発注

④ 利害関係者との取引基準

利害関係者との取引に関する基準は、以下のとおりとします。

(イ) 利害関係者からの運用資産の取得

本資産運用会社が、SPC（本資産運用会社が投資一任契約に基づき受託する資産運用業務を行う特別目的会社若しくは組合等、本資産運用会社が投資事業有限責任組合契約等の出資契約に基づき自らその資産の運用を行う特別目的会社若しくは組合等、本資産運用会社が投資顧問契約に基づく助言業務を行う特別目的会社若しくは組合等又は本投資法人をいいます。以下同じです。）をして、本資産運用会社の利害関係者から運用資産を取得させる場合の価格は、原則として運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。なお、利害関係人が本投資法人への売却を前提に、一時的に SPC 等の組成を行うなどして負担した費用が存在する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

i. 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

ii. その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額。

(ロ) 利害関係者への運用資産の売却

本資産運用会社が、SPC をして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を売却させる場合の価格は、原則として運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。

i. 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

ii. その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額。

(ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸

本資産運用会社は、SPC をして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を賃貸させる場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

(ニ) 利害関係者への運用資産のプロパティマネジメント業務の委託

本資産運用会社は、SPC をして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産のプロパティマネジメント業務を委託させる場合には、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

(ホ) 利害関係者による売買及び賃貸の媒介

本資産運用会社の利害関係者が SPC の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、SPC から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の 3.00%（消費税等相当額別。）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。また、本資産運用会社の利害関係者が運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、SPC から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の 1 か月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

(ヘ) 利害関係者への工事の発注

本資産運用会社は、SPC をして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

⑤ 利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社が、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき行う運用業務の内容が利害関係者との取引に該当する場合には、運用資産管理規程及び決裁権限表の定めるところにより、以下に定める手続に基づき、意思決定を行います。

- (イ) 投資運用部により立案された利害関係者取引となる事案は、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。
- (ロ) コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者取引案について、法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上問題がないものとして、コンプライアンス・オフィサーに承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。
- (ハ) コンプライアンス委員会は、利害関係者取引案について、法令等への適合性やリスクの観点等に立った審議を行います。コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、投資委員会に付議します。
- (ニ) 投資委員会は、利害関係者取引案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性及び経済合理性等についての観点から審議します。投資委員会において決議の結果可決された場合には、本資産運用会社取締役会に付議します。
- (ホ) 取締役会は、利害関係者取引案について総合的な観点から審議を行います。取締役会において承認がなされた場合には、その後取引実施前に予め投資法人役員会に付議します。
- (ヘ) 本投資法人役員会において利害関係者取引案の審議を行い、承認に基づく本投資法人の事前同意がなされた場合には、利害関係者取引が実行され、その後、本投資法人の役員会に報告されます。
- (ト) なお、上記（ロ）の手続において、コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、立案部に差し戻す権限を有します。
- (チ) また、上記（ハ）若しくは（ニ）の手続において決議の結果否決された場合、又は、上記（ホ）若しくは（ヘ）の手続において承認がなされなかった場合には、投資運用部に差し戻されます。

⑥ 投資運用の意思決定に関する仕組み

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の資産運用に係る重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

(イ) 運用ガイドラインの策定及び変更に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用部及び企画部は、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下「投信協会規則」といいます。）並びに本投資法人の投資方針及び規約等に従い、運用ガイドライン案を作成します。運用ガイドラ

イン案は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た後、コンプライアンス委員会及び投資委員会において承認されることにより本資産運用会社の取締役会に付議されます。本資産運用会社の取締役会において審議の上、承認された場合には、運用ガイドラインは策定又は変更されるものとします。なお、運用ガイドラインが策定又は変更された場合には、遅滞なく本投資法人の役員会へ報告するものとします。

コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会又は取締役会において承認されなかった議案については、投資運用部及び企画部へ差し戻すものとします。

(ロ) 資産管理計画書の策定及び変更に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用部は、企画部と協議の上、運用ガイドライン及び投信協会規則等に従い、必要な資産管理計画（以下「資産管理計画書」といいます。）案を作成します。資産管理計画書案は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た後、コンプライアンス委員会及び投資委員会において承認されることにより本資産運用会社の取締役会へ付議されます。本資産運用会社の取締役会で審議の上、承認された場合には、資産管理計画書案は策定又は変更されるものとします。また、投資運用部は、資産管理計画書が策定された場合には、遅滞なく本投資法人の役員会へ報告するものとします。

コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会又は取締役会において承認されなかった議案については、投資運用部へ差し戻すものとします。

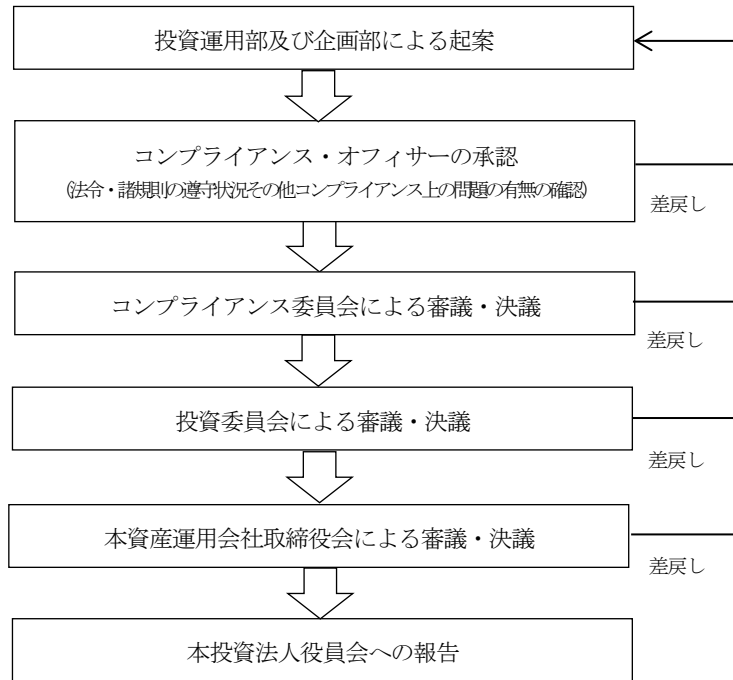
(ハ) 投資資産の取得及び売却に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用部は、本投資法人に関する資産の取得にあたり、運用ガイドラインに定められたデュー・デリジェンスを行い、投資適格資産を選定します。

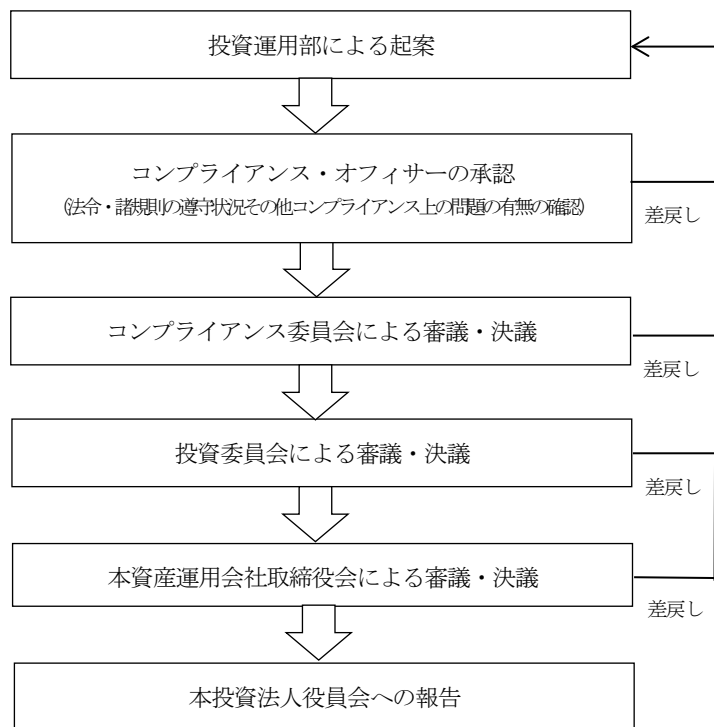
運用資産の取得又は売却について、投資運用部は、資産の取得又は売却案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認後、投資委員会に付議します（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引の場合、又はその他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会へ付議する必要があると認めた場合には、投資委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会へ付議され、コンプライアンス委員会で審議・承認された後、投資委員会へ付議されます。）。投資委員会で審議・承認された場合は、本資産運用会社の取締役会に付議されます。本資産運用会社の取締役会において審議・承認された場合には、当該取引は実施されます（ただし、利害関係者との取引の場合には、取引の実施前に予め本投資法人役員会へ付議され、役員会承認に基づく本投資法人の事前同意を得た後に当該取引は実施されます。）。当該取引の内容について、投資運用部は、当該取引の実施後速やかに、本投資法人の役員会に報告するものとします。

本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会若しくは取締役会又は本投資法人の役員会において承認されなかった議案については、投資運用部へ差し戻すものとします。

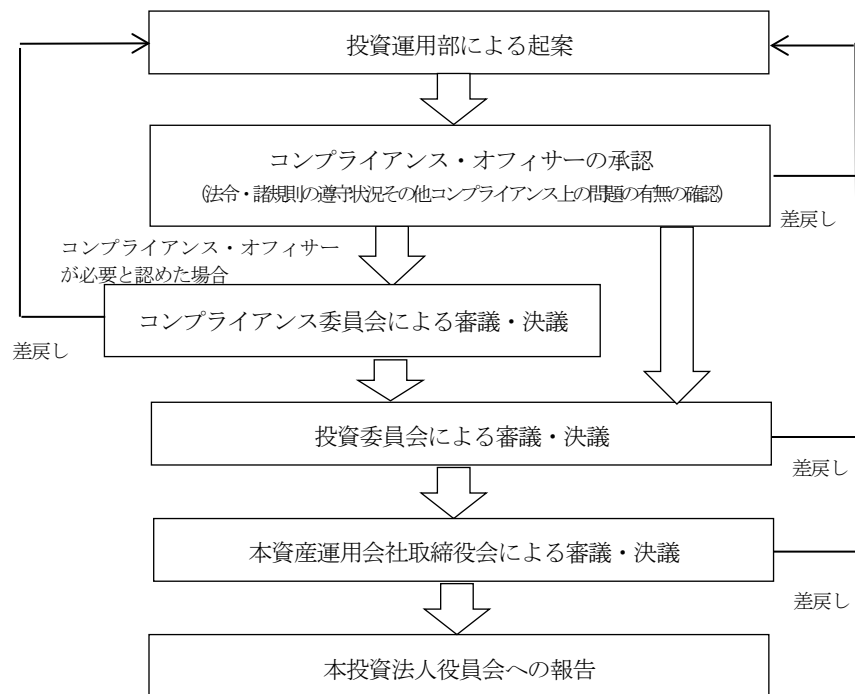
前記（イ）の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



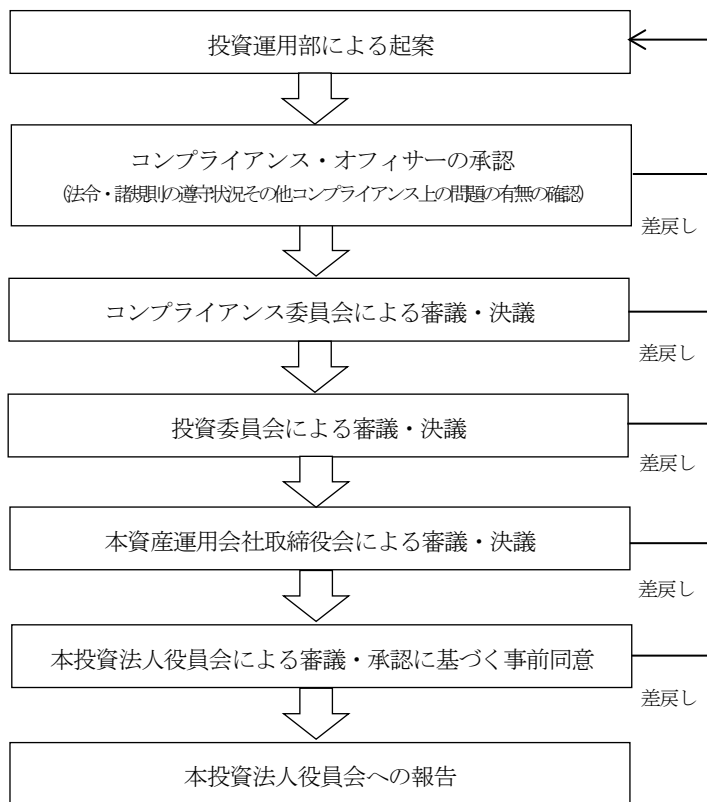
前記（ロ）の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



前記（ハ）の事項（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取得又は売却の場合を除きます。）に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



前記（ハ）の事項（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取得又は売却の場合に限ります。）に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



⑦ 運用体制の採用理由

(イ) 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5名の取締役のうち、2名はスポンサーであるCRE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。

(ロ) 委員会の社外委員について

a. 投資委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない外部委員として浅利隆文が就任しています。同氏については、不動産鑑定士としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職の状況
投資委員会 外部委員 (非常勤)	浅利 隆文	1993年 3月	不動産鑑定士登録(第5396号)	和光大学経済学部非常勤講師 株式会社不動産市場科学研究所 代表取締役
		1994年 4月	和光大学経済学部非常勤講師(現任)	
		1998年 3月	株式会社生駒データサービスシステム(現シービー アールイー株式会社) 入社	
		2000年 3月	株式会社不動産市場科学研究所 設立 代表取締役(常勤)(現任)	
		2017年 12月	CREリートアドバイザーズ株式会社 投資委員会 外部委員(現任)	

b. コンプライアンス委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない外部委員として、増田薫則が就任しています。同氏については、弁護士としての知識と経験に基づき、本投資法人における運用資産の取得、処分、運用管理において、利害関係者取引規程に基づき利害関係人取引における価格の妥当性の確認等、牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職の状況
コンプライアンス委員会 外部委員 (非常勤)	増田 薫則	2006年10月	弁護士登録（第一東京弁護士会）	レックス法律事務所 弁護士
		2006年11月	シティ法律事務所 入所	
		2011年2月	預金保険機構 転籍	
		2013年6月	武智総合法律事務所 転籍	
		2015年1月	シティ法律事務所 復帰	
		2017年1月	ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CREリートアドバイザーズ株式会社）コンプライアンス委員会 外部委員（現任）	
		2018年10月	レックス法律事務所 参画（現任）	

(ハ) コンプライアンス・オフィサーについて

コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンスに関する統括責任者であり、コンプライアンス全般に係る企画・立案・推進、社内のコンプライアンス体制の整備等の業務を統括します。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・ オフィサー (常勤)	小野 博義	2004年10月	ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理室長
		2010年10月	平和不動産アセットマネジメント株式会社 チーフ・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 兼監査室長
		2015年9月	株式会社イデラ・キャピタル・マネジメント コンプライアンス室長
		2016年11月	ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CREリートアドバイザーズ株式会社） コンプライアンス部 コンプライアンス・オフィサー（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

① 取引の種別：資産の取得

第6期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）において、該当事項はありません。

② 取引の種別：賃貸借取引

第6期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）における、利害関係者との賃貸借に関する取引の概要は、以下のとおりです。

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（％）
株式会社シーアールイー	不動産などの賃貸	2,693	0.2

(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。

③ 取引の種別：管理委託

第6期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）における、利害関係者との管理委託に関する取引の概要は、以下のとおりです。

委託先の名称	主な委託業務	業務委託料（千円）（注）	取引総額に占める割合（％）
株式会社シーアールイー	管理業務	67,632	99.0

(注) 「業務委託料」は、管理業務委託契約に定められた報酬をいい、当該契約において委託されているビルマネジメント関連業務に対する対価部分を含みますが、当該契約において業務委託者が負担し委託先に支払うべき費用として定められた金銭を含みません。

(2) 物件取得者等の状況

第6期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）において、該当事項はありません。

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

実績があり信用度の高い会社を対象に企業内容・組織体制・鑑定評価書作成プロセス・コンプライアンス体制等を総合的に勘案して不動産鑑定業者を選定します。

② 概要

2019年6月30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
ロジスクエア久喜 ロジスクエア羽生 ロジスクエア久喜Ⅱ ロジスクエア浦和美園 ロジスクエア新座 ロジスクエア守谷 ロジスクエア鳥栖	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区海岸一丁目2番3号	267名（2018年10月1日時点）	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

ER業者を選定する際は、実績があり信用度の高い会社を対象に企業内容、組織体制、ERレポート作成プロセス及びコンプライアンス体制等を総合的に勘案して選定します。

② 概要

該当事項はありません。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

第6期（自2019年1月1日 至2019年6月30日）において、該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

① IR スケジュール

本投資法人の IR スケジュールは以下のとおりです。

- ・決算月 : 6月、12月
- ・決算発表（決算短信） : 8月、2月
- ・決算説明会 : 8月、2月
- ・資産運用報告発送 : 9月、3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。

また、本投資法人ウェブサイトでの開示に加え、機関投資家の皆様には個別訪問やカンファレンスを通じたミーティングの実施や物件見学会を行い、個人投資家様の皆様には個人投資家向け IR セミナーあるいは IR フェア等の活動を通じて積極的に情報開示を行い、投資家層の拡大に努めます。

② 情報開示体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示するものとし、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとし、本資産運用会社は、本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の資産の運用に関する情報について、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、適時開示規程を定めています。

本資産運用会社における適時開示の担当部署は企画部とし、適時開示の情報取扱責任者は、企画部長とします。また、適時開示の内容及びその他についてコンプライアンス上のチェックを担う責任者を、コンプライアンス・オフィサーとします。なお、情報取扱責任者及びコンプライアンス・オフィサーは、適時開示を行うに当たり、法律事務所又は会計事務所等に対して必要に応じて助言を求め、法令遵守に十分留意して適時開示を行うものとし、

③ 情報開示プロセス

適時開示についての本資産運用会社内のプロセスは以下のとおりです。

- (イ) 役職員は、適時開示すべき事由に該当する事実が決定又は発生することを予見した場合には、直ちに情報取扱責任者と協議し、その指示を受けるものとします。
- (ロ) 情報取扱責任者は、上記（イ）の協議を受けた場合又は適時開示すべき事由に該当する事実が決定又は発生することを予見した場合には、必要に応じて直ちに適時開示資料を立案し、別に定める「適時開示規程」に従い、開示を行います。なお、情報取扱責任者は、必要に応じて適時開示資料の草案の作成を、各部署の役職員に命じることができます。

適時開示は、東京証券取引所が運営する「適時開示情報伝達システム (Timely Disclosure network) (以下「TDnet」といいます。) に登録する方法により行います。また、TDnet における開示の確認後、遅滞なく本投資法人のウェブサイトに適時開示資料の掲載を行います。東京証券取引所の有価証券上場規程等において適時開示を行うことが定められた事由に該当しない情報を開示する場合も、適時開示の趣旨を踏まえ、適切な方法により情報開示を行います。記者倶楽部への適時開示資料の配布については、必要に応じて実施します。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、コンプライアンス規程の基本方針を踏まえ「反社会的勢力による被害の防止のための基本方針」及び「反社会的勢力排除規程」において、反社会的勢力の排除に向けた取組みを定め、組織全体として断固とした姿勢で対応しています。

各業務の所管部署が新規取引を行う際には、取引等を行おうとする顧客及びその取引先（物件の取得先やテナント、プロパティマネジメント会社、ビルマネジメント会社等を含みます。）について、反社会的勢力に該当するか否かあらかじめ審査するよう努めることとし、また、取引等に関する顧客及び取引先について、反社会的勢力に該当する者がいないか定期的に審査するよう努めることとしています。また、顧客及び取引先が反社会的勢力に該当する者であるとの疑いが生じた場合には、当該顧客について反社会的勢力に該当するか否か審査することとしています。更に、1年に1回、本資産運用会社の株主に反社会的勢力が存在するか否かを確認することとしています。

以 上