

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

ラサールロジポート投資法人

代表者名 執行役員 藤原 寿光

(コード：3466)

資産運用会社名

ラサール REIT アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 藤原 寿光

問合せ先 TEL 03-6367-5600

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

①基本方針

ラサールロジポート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の資産運用業務を受託しているラサール REIT 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、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社会的責任と公共的使命を認識し、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するために、コンプライアンスを最重視した経営を推進するための適正な運用体制を構築します。そのため、本資産運用会社においては、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

②コンプライアンス体制

(ア) コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが複数選任されている場合は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー。以下本（ア）にお

いて同じです。)、代表取締役社長、及び、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任されるものとします。以下同じです。)

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

- (i) コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃
- (ii) コンプライアンス・ポリシー、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改廃
- (iii) コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定
- (iv) 投資委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- (v) 利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
- (vi) 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に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- (vii) 前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
- (viii) その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員全員の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への報告

運用資産の取得及び売却以外の事項が議案である場合、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おける審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

(イ) コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、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、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

なお、本資産運用会社が複数のコンプライアンス・オフィサーを選任した場合には、コンプライアンス・オフィサーの中からチーフ・コンプライアンス・オフィサー1名を選定します。本資産運用会社の社内規程において別途定める場合を除き、コンプライアンス・オフィサーは、各自、その業務を遂行します。但し、コンプライアンス・オフィサーが客観的若しくは主観的に見て判断が容易でない意思決定を行う場合又は他のコンプライアンス・オフィサーと結論を異にする可能性がある意思決定を行う場合には、他のコンプライアンス・オフィサーと協議の上、意思決定を行います。この場合において、協議が調わないとき、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが当該意思決定を行います。

b. 内部監査に関する事項

(i) 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、コンプライアンス・オフィサーが行います。なお、コンプライアンス・オフィサーの業務に関する内部監査については、代表取締役社長が、内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（代表取締役社長には、かかるコンプライアンス・オフィサーに対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、すべての組織、部署及びその業務とします。

内部監査部門は、被監査部門における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて最低年1回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特命監査）。特命監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部門における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役社長が指示するものとします。内部監査の実施にあたって、被監査部門は、内部監査部門の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、内部監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

(ii) 内部監査の報告及び是正

内部監査部門は、監査結果について被監査部門に通知します。代表取締役社長は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部門に改善指示を行うことができます。また、被監査部門長は、改善計画を作成し、問題点の改善を行った上で、改善状況を代表取締役社長及び内部監査部門へ報告する

ものとし、代表取締役社長及び内部監査部門は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとし、

(2) 投資主の状況

2018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 (%)
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。	229,200	20.83
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。	209,026	19.00
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	53,190	4.83
NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS	Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc. (ジョーンズ ラングラサール インク (Jones Lang LaSalle Inc.) の子会社) の所有する本投資法人の投資口を保管しています。右記中の投資口数 (46,200 口) の全てについて、Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc. が実質的に保有しています。Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc. は本投資法人の 2016 年 1 月の投資口の募集 (海外募集) に際し、本投資法人の指定する販売先として、海外引受会社から 46,200 口を取得し、NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS において保管しています。	46,200	4.20
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	該当事項はありません。	25,445	2.31
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	該当事項はありません。	24,154	2.19
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	該当事項はありません。	13,072	1.18
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	該当事項はありません。	12,305	1.11

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 (%)
株式会社八十二銀行	該当事項はありません。	12,028	1.09
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	該当事項はありません。	9,113	0.82
上位 10 名合計		633,733	57.61

(注)「比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。また、小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2018年11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	株数 (株)	比率 (%)
ラサール不動産投資顧問株式会社	本資産運用会社であるラサール REIT アドバイザーズ株式会社に100%出資している親会社です。 本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約及び Business Operations Support Agreement を締結し、本投資法人との間で、商標使用に関する覚書を締結しています。 本投資法人の設立時に1,500口を出資しています。	6,200	100.0
上位 10 名合計		6,200	100.0

(4) 投資方針・投資対象

① プライム・ロジスティクスへの重点投資

本投資法人は物流施設を投資対象としますが、その中でも、「物流適地」に所在する、「大規模・高機能」な物流施設を「プライム・ロジスティクス」と呼称し、中長期にわたり安定した収益を期待できる資産として重点投資を行います。

<「プライム・ロジスティクス」の特徴>

物流適地に所在	
	消費地（人口集積地）へのアクセスに優れていること
	幹線道路及び幹線道路の結節点に近接していること
	24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在すること
	雇用確保の観点から公共交通機関から徒歩でのアクセスが容易であること
大規模・高機能	
大規模	物流拠点の集約・統合ニーズの受け皿となりうる規模（延床面積概ね16,500㎡以上）を有していること
高機能	保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高（概ね5.5m以上）、床荷重（概ね1.5t/㎡以上）、柱間隔（概ね10m × 10m）を有していること
	上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイを有していること又は十分な搬送能力を備えた垂直搬送機能を有していること
	柔軟な区画割が可能な設計となっていること
	十分なオフィススペースを有していること
	免震性能又は高い耐震性能を有し、安全性が高いこと

(注) 上表は、「プライム・ロジスティクス」について本投資法人が考える一般的特徴を記載したものであり、上表のすべての要素を満たさない物流施設についても、個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案した上で、「プライム・ロジスティクス」ということがあります。

また、本投資法人は、上記「高機能」に記載の機能に加えて、以下の点についても着目します。

- ・24時間365日稼働の防災センター
- ・アメニティ（物流施設内の食堂、コンビニエンスストア、通勤用バス等の、テナントが雇用する庫内従業員等が快適に勤務するための設備等）の充実
- ・セキュリティ対策

② ポートフォリオ構築方針

本投資法人のポートフォリオ構築方針は以下のとおりです。

(ア) 投資エリア

本投資法人は、地理的分散、人口分布、域内総生産、域内物流動向、港湾等の物流ハブ機能及び道路網等を考慮し、消費地（人口集積地）へのアクセスや、幹線道路及び幹線道路の結節点への近接性等を有する物流施設を中心に投資します。各投資エリアに対する投資比率（取得価格ベース）の目安は以下のとおりです。東京エリア及び大阪エリアを中心としつつ、他の地域にも分散投資することで、安定的なポートフォリオを構築することを目指します。

<ポートフォリオのエリア別投資方針>

エリア	投資比率 (注)
東京エリア（東京 60km 圏内） 大阪エリア（大阪 45km 圏内）	合計 80%以上
その他	20%以下

(注) 投資比率は、取得価格ベースにて算出します。

(イ) 投資基準

本投資法人は、規模、立地、テナント、建物、サステナビリティ及びキャッシュ・フロー安定性について、下表に記載の観点から総合的に判断し、長期かつ安定的な成長に資する物件への投資を行い、プライム・ロジスティクスを中心としたポートフォリオの構築を行います。

<ポートフォリオの投資基準>

投資基準		
	規模	
	延床面積 16,500 m ² 以上	
	立地（以下の観点から総合的に評価）	
		消費地（人口集積地）へのアクセス
		幹線道路及び幹線道路の結節点への近接性
		生産地、港湾、空港、鉄道、トラックターミナルへのアクセス
		物流施設の運営に支障をきたさない用途地域、周辺環境
		雇用確保の観点から公共交通機関からのアクセス
	テナント（以下の観点から総合的に評価）	
		契約条件（期間、賃料、その他特約）
		テナントの属性、信用力
		荷物の種類、オペレーション内容
		継続使用の蓋然性
	建物（以下の観点から総合的に評価）	
		PML 値原則 15%以下、15%超の場合は地震保険の付保検討
		有効天井高、床荷重、柱間隔
		トラックバース（トラックと倉庫の間で荷物の積卸しをするために、物流施設内でトラックを着車するスペース）、駐車場、車両待機場
		ランプウェイ・スロープの有無、エレベーター、垂直搬送機、空調、照明照度、電気通信容量、ドッグレベラー（トラックバースに着車したトラックの荷台と倉庫床の高さに差があるときに、レベルの差を解消するための機械）の有無
		区画割の柔軟性
		オフィススペース、アメニティ
築年数、耐用年数		

投資基準	
	サステナビリティ (持続可能性)
	環境負荷への配慮、環境認証・評価
	キャッシュ・フロー安定性 (テナント代替性)
	上記を総合的に勘案し、中長期的なキャッシュ・フローの安定性、テナント代替性
	開発物件
	<p>竣工安定稼働後に上記の投資基準を概ね充足すると見込まれること</p> <p>開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格(変動)リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害リスク等の、不動産の開発に係る各種リスクが、適切に分析及びリスク管理されていること</p> <p>優先出資証券の取得等、投資手法が当該開発物件の特性を踏まえた適切なものであること</p> <p>事業進捗のモニタリングについて適切に行われること</p> <p>開発物件は直ちにキャッシュ・フローを生まないことに鑑み、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えることがないこと</p> <p>当該開発物件の優先交渉権が得られる見込みがあるなど物件取得の蓋然性を考慮すること</p>
	底地物件
	<p>対象地が、上記「立地」に関する投資基準を充足すること</p> <p>底地上の建物が、上記「規模」「テナント」「建物」「サステナビリティ (持続可能性)」に関する投資基準を充足するか又は再開発を行うことにより将来において上記「規模」「テナント」「建物」「サステナビリティ (持続可能性)」に関する投資基準を充足すると見込まれること</p> <p>現在又は将来の底地上の建物の主たる用途が物流施設の用に供されることが可能なものであること(投資の時点において、当該底地の上に物流施設以外の用途に供される建物が存在する場合であっても、建物の将来的な建替えや転用の可能性と経済合理性等を勘案し総合的に判断する)</p> <p>建物の優先交渉権が得られる見込みがあるなど建物取得の蓋然性を考慮すること</p> <p>なお、開発を前提とする底地物件に投資する場合は上記「開発物件」の投資基準の充足性も考慮すること</p>

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

テナントの選定における検討事項は、前記「(4) 投資方針・投資対象/② ポートフォリオ構築方針/(イ) 投資基準」に記載のテナントに関する評価項目をご参照ください。

なお、テナントとの契約については中長期の賃貸借契約を基本としますが、賃貸借契約の更新に当たっては、ポートフォリオ全体の契約条件や市場賃料、物件特性等を念頭において、テナントの与信状況を踏まえて適正な賃料水準、契約期間、その他の諸条件を設定して契約更新を行います。

また、本投資法人は、市場賃料や空室率などの賃貸市場動向に関わるマクロ要因と、テナントの賃貸借条件や施設の管理運営状況等の各物件に固有のマイクロ要因を精査することを通じて、保有物件における付加価値創出の機会を見つけ出し、キャッシュ・フローの増加に結び付けていく運営手法（アクティブアセットマネジメント）のノウハウを活用することで、中長期にわたる収益の安定成長を図ります。具体的には以下のとおりです。

- ・ラサルグループは物流施設のリーシングに豊富な経験を有する専属のリーシングチームを擁しており、これまで長年の物流施設のリーシングと運営を通じて、独自のテナントリレーションやネットワークを築いてきました。テナント営業活動においては、外部の賃貸仲介業者からの情報を活用するだけでなく、ラサルグループに蓄積されたダイレクトリーシングのノウハウを活用することによって、的確かつ効果的なリーシング戦略の遂行が可能となります。
- ・保有物件の所在するエリアの市場賃料、空室率の動向といった物流マーケットに関する分析のみならず、地域の産業、雇用状況等も分析した上でリーシング戦略を立案し、ラサルグループの豊富なリーシング実績とそれによって培われたテナントとの強固なリレーションを梃子に、その着実な遂行を進めます。
- ・テナントとの賃貸条件の協議においては、テナントの施設移転スケジュールや内部造作等のニーズを把握することのみならず、テナントの業界の動向や物流施設に対するラサルグループの知見を踏まえた課題解決型の提案を行うことによって、より良い賃貸条件での成約に繋がります。
- ・マルチテナント型の物流施設においては、テナント構成や賃貸期間の分散を図ることに加え、テナントとの強固なリレーションを通じて、潜在的な館内増床や部分解約のニーズを把握し、そのマッチングを図ること等を通じて、空室リスクのコントロールを図ります。

(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

本資産運用会社の全額出資親会社であるラサル不動産投資顧問株式会社（以下「スポンサー」又は「ラサル不動産投資顧問」ということがあります。）は、ジョーンズ ラング ラサル インク（Jones Lang LaSalle Inc.）（以下「JLL」といいます。）の全額出資子会社であるラサル インベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）（以下「LIM」といいます。）を中心とする企業グループであるラサルグループに属し、その日本拠点として、事業を展開しています。

(ア) LIMの概要

LIMは、JLLの不動産投資顧問ビジネス部門として、2018年6月末日時点で、米国、欧州及びアジア太平洋地域の17か国24拠点において従業員700名以上の体制で年金基金等の機関投資家を中心とした400以上のプロ投資家(注)に不動産投資運用サービスを提供する世界有数の不動産投資顧問会社です。運用資産残高は約595億米ドル(2018年6月末日時点)の規模であり、そのうちアジア太平洋地域において84億米ドルの運用資産残高(2018年6月末日時点)を有しています。また、物流施設への運用資産残高は87億米ドル(2018年6月末日時点)であり、米国、英国、中国、オーストラリア等世界各国における物流施設の開発・投資実績と経験を有しています。

(注) 世界25か国の政府基金、年金基金、保険会社及び事業会社等を含みます。

(イ) JLLの概要

ラサールグループの親会社であるJLL(本社所在地：米国イリノイ州シカゴ、社長兼最高経営責任者：Christian Ulbrich)は、約230年の歴史を持ち、ニューヨーク証券取引所に上場する(上場コード：JLL、時価総額：約68億米ドル(2017年12月末日時点))、不動産ソリューションとサービスを包括的に提供する総合不動産サービス会社です。JLLは、北米を中心に不動産サービス事業を展開してきた米国企業であるラサールパートナーズインク(1968年創業)が、1997年7月にニューヨーク証券取引所に上場した後、欧州及びアジア太平洋地域で200年以上にわたり広範な不動産サービス事業を展開してきた英国企業であるジョーンズラングウートンと1999年3月に合併して、現在の社名になりました。この合併により、両社が保有する不動産サービスに関するノウハウ、商品ラインアップ、顧客基盤、情報ネットワーク及び事業プラットフォームの融合と拡大が図られました。JLLは、2017年12月末日時点において、従業員約8.2万人を擁し、約80か国に拠点を構える世界的ネットワークを構築し、不動産投資関連業務、プロパティ・マネジメント、不動産の売買及び賃貸仲介、不動産マーケットリサーチをはじめとする様々な不動産サービスを提供しており、2017年度の売上高は約58億米ドルです。日本においては、1985年に日本法人を設立して以降、グローバルな事業活動を通じて培った知識と経験を活かして包括的な不動産サービスを提供してきました。

(ウ) ラサール不動産投資顧問の物流施設への投資実績

ラサールグループの日本法人であるラサール不動産投資顧問は、日本において、2003年に物流施設への投資活動を開始し、それ以降、日本の物流施設に特化した私募ファンドとして、2004年に「JAPAN LOGISTICS FUND I」と呼称するファンド、2007年に「JAPAN LOGISTICS FUND II」と呼称するファンド、2013年に「JAPAN LOGISTICS FUND III」と呼称するファンド、2017年に「JAPAN LOGISTICS FUND IV」と呼称するファンド、2018年に「LRF LPS FUND(サイドカーファンド)」と呼称するファンドの組成等を行い、それらを通じてプライム・ロジスティクスを中心とした物流施設の開発・投資を行ってきました。

ラサール不動産投資顧問が、不動産投資顧問会社として、経済情勢や不動産マーケットの状況にかかわらず投資家から一定の投資リターンを求められてきた中で、継続して運用を行うことができたのは、投資家とのコミュニケーションにより強固な信頼関係を構築するとともに、ラサールグループにおいて長年にわたって培ってきたノウハウをラサール不動産投資顧問が活用してきたためであると本投資法人は考えています。具体的には、ラサール不動産投資顧問は、各種マーケットリサーチ、投資戦略立案及び投資実行(開発又は投資)、アセットマネジメント、リスク管理が包括的に統合された投資プロセスを徹底することに加えて、不動産市場・資本市場・マクロ経済を分析して環境に即した開発・投資戦略を立案する能力及びその戦略を具現化する開発力、外部取得能力、リーシング力を含む運営力、金融機関との強固なリレーションを有しています。ラサール不動産投資顧問は、日本における先進的な物流施設の開発・投資のフロントランナー(先駆者)として、2003年から2018年9月末日までの間に、約209万㎡(延床面積の合計)(注)のプライム・ロジスティクスを中心とした物流施設の開発(計画を含

みます。)、及び約182万㎡(延床面積の合計)(注)の物流施設への投資を行ってきました。

(注) 開発又は投資の対象となる土地・建物の取得に係る売買契約の締結時点を、開発又は投資の時点としています。したがって、開発又は投資の対象となる土地の取得に係る売買契約を締結済みで、今後開発を予定している物件を含みます。また、累計の開発又は投資の実績を示したものであり、既に売却した資産も含みます。

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

(ア) 投資主価値の向上に資するラサールグループのサポート

本書の日付現在、本資産運用会社は、スポンサー(ラサール不動産投資顧問)との間でスポンサーサポート契約を締結しており、本投資法人は、下記のサポートの提供を受けます。また、本投資法人は、スポンサーとの間で、本書の日付現在、商標使用に関する覚書を締結しています。本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づく以下に記載するラサールグループのサポートにより、投資主価値の向上を図ります。

a. 保有物件の売却情報の提供・優先交渉権の付与

ラサールファンド(注)が日本において保有・運用する不動産等(用途が物流施設であるものに限ります。)につき、ラサールファンドが売却をしようとする場合、スポンサーが、当該不動産等のうち本投資法人に提供することが適当であると判断した場合に、不動産等に係る売却情報の提供を受けます。また、「JAPAN LOGISTICS FUND IV」、「LRF LPS FUND(サイドカーファンド)」については、当該ファンドが保有する一定の不動産等の売却時において、本投資法人(又は本資産運用会社が本投資法人のために指定する他の法人)に、優先交渉権が付与されます。

(注) 本書において「ラサールファンド」とは、ラサールグループが組成、運用するファンドをいいます。

b. 第三者保有物件の売却情報の提供

スポンサーが、第三者が日本において保有・運用する不動産等(用途が物流施設であるものに限ります。)の売却情報のうち本投資法人に提供することが適当であると判断した売却情報を入手した場合に、当該情報を本資産運用会社に提供します。

c. ウェアハウジング(注)機能の提供

本資産運用会社は、第三者が保有・運用する不動産等の一時的な保有のアレンジをスポンサーに依頼することができます。かかる一時的な保有は、本投資法人の将来における当該不動産等の取得に向けたウェアハウジングを行うことを主たる目的とします。

(注) 本書において「ウェアハウジング」とは、本投資法人が取得を予定する資産について、収益の安定化や取得時期の調整を行うためにブリッジファンドに先行取得させることをいいます。

d. 人材供給

スポンサーは、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知識及びノウハウ等を本資産運用会社に可能な限り活用させることを目的として、人材の確保に合理的な範囲で協力を行います。

e. 投資口の継続保有

スポンサーは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行い、又はJLLが直接的若しくは間接的に株式の過半数を保有する会社に対して、かかる検討を行うよう働きかけます。また、スポンサーは、本投資法人の発行する投資口を新規に取得した場合、当面の間、本投資法人の投資口を保有します。スポンサーは、JLLが直接的若しくは間接的に株式の過半数を保有する会社が本投資法人の発行する投資口を新規に取得した場合、当該会社に対して、当面の間、本投資法人の投資口を保有させるよう努めます。

f. 市場分析等の情報の提供サービス

スポンサーは、本資産運用会社からの要請に応じて、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務（リサーチ関連業務、投資戦略に資する情報提供業務等）に関し、業務受託を行います。

g. ロジスティクス・サービス

スポンサーは、本資産運用会社に対して、ロジスティクス・サービス業務（リーシング戦略立案、マーケティング資料作成、プロモーション・イベント企画開催、仲介業者とのリレーション構築、既存テナントの要望・クレーム対応、需要調査等）及びテナント招致業務を提供します。

h. 事務・総務等のサポート

以上のほか、本資産運用会社は、その事務・総務等について、スポンサーからサポートを受けることができるBusiness Operations Support Agreementを締結しています。

(イ) 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

スポンサーであるラサール不動産投資顧問は不動産投資顧問ビジネスを行っており、当該業務において、本投資法人の事業と重複しているため、潜在的に取得物件の競合が発生する可能性があります。国内物流施設については、ラサール不動産投資顧問が運営する私募ファンドは開発物件及び低稼働物件を主たる投資対象としており、本投資法人は中長期かつ安定的な成長に資する安定稼働物件を主たる投資対象としているため、主たる投資対象の棲分けが行われていません。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況 (2018年11月30日現在)

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	藤原 寿光	1994年4月 1997年3月 2000年3月 2003年3月 2008年8月 2009年10月 2012年7月 2013年7月 2013年10月 2015年5月 2015年10月	日本生命保険相互会社 入社 Nippon Life (Deutschland) GmbH (2006年3月に解散により消滅) 出向 日本生命保険相互会社 NLI Properties East, Inc. (2009年3月に解散により消滅) 出向 MGPA Japan LLC (現 ブラックロック・ジャパン株式会社に事業譲渡) 入社 ラサールインベストメントマネジメント株式会社 (現 ラサール不動産投資顧問株式会社) 入社 アセットマネジメント部 アソシエイト・ディレクター 同社 アセットマネジメント部 ディレクター 同社 アセットマネジメント部 リージョナルディレクター 同社 執行役員 ラサール REIT アドバイザーズ株式会社 出向 代表取締役社長 (現任) ラサールロジポート投資法人 執行役員 (現任)	不動産運営、営業及び財務等の不動産投資運用業の核たる業務全般にわたる実務経験と見識に加え法人の役員の経験も有していることから、本投資法人の経営を遂行する者として適任であると考えます。
補欠執行役員	深井 聡明	1991年4月 1994年8月 2003年1月 2003年10月 2008年5月 2013年9月 2017年9月 2017年9月 2017年11月	ミサワホーム株式会社 入社 財団法人 (現 一般財団法人) 日本不動産研究所 入所 GE リアル・エステート株式会社 入社 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 入社 リテール本部 不動産投資部 シニアマネージャー 同社 リテール本部 不動産投資部長 同社 インダストリアル本部長 ラサール不動産投資顧問株式会社 入社 ラサール REIT アドバイザーズ株式会社 出向 取締役投資本部長 (現任) ラサールロジポート投資法人 補欠執行役員 (現任)	本資産運用会社の取締役投資本部長であり、執行役員が欠けた場合の本投資法人の経営を遂行する者として適任であると考えます。

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
監督役員	柴田 堅太郎	1998年4月 2001年10月 2006年10月 2014年2月 2015年10月 2017年8月	安田火災海上保険株式会社（現 損害保険ジャパン日本興亜株式会社） 長谷川俊明法律事務所 長島・大野・常松法律事務所 柴田・鈴木・中田法律事務所（現任） ラサールロジポート投資法人 監督役員（現任） 株式会社東和エンジニアリング 社外取締役（現任）	弁護士としての実務経験と見識に加え複数法人の役員等の経験も有していることから、法律の専門家の見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考えます。
監督役員	西内 幸士	1992年4月 1999年10月 2006年4月 2008年4月 2009年4月 2011年6月 2014年2月 2015年10月 2016年3月 2016年3月	東急不動産株式会社 入社 住宅事業本部 太田昭和監査法人（現 新日本有限責任監査法人） 入所 金融サービス部 パシフィックマネジメント株式会社 入社 事業戦略部 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（現 株式会社 DA インベストメンツ） 入社 企業投資部 株式会社経営共創基盤 入社 西内公認会計士事務所 代表（現任） 株式会社アカウンティング・マネジメント・サービス 代表取締役（現任） ラサールロジポート投資法人 監督役員（現任） 株式会社ダヴィンチ・ホールディングス（現 株式会社 DA ホールディングス） 取締役（非常勤）（現任） 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（現 株式会社 DA インベストメンツ） 取締役（非常勤）	公認会計士及び税理士としての実務経験と見識を有していることから、会計及び税務の専門家の見地から執行役員の業務執行を監督する者として適任であると考えます。

② 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

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
藤原 寿光	代表取締役社長	本投資法人はその主たる業務である資産運用業務を委託する本資産運用会社との連携が必要となりますが、本資産運用会社の役員が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携が一層強化されるものと考えます。また兼務により本投資法人の役員会への機動的かつ確かな報告が可能となることで業務運営の効率化を促進でき、同時に実質的かつ十分な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。	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おりますが、当該委託契約の変更若しくは解約等については投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）若しくは当該委託契約の条項により、役員会若しくは投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の「役員会規程」において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。なお、本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、資産運用会社について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「利害関係者取引規程」を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人との間で取引を行う場合には、複階層に及ぶ厳格な審査手続きを実施し、さらにいくつかの階層で外部専門家による牽制を図っています。
深井 聡明	取締役投資本部長	上記の本投資法人執行役員の本資産運用会社役職員との兼職に係る兼職理由をご参照ください。	上記の本投資法人執行役員の本資産運用会社役職員との兼職に係る利益相反関係への態勢をご参照ください。

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 (2018年11月30日現在)

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 (常勤)	藤原 寿光	「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」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」をご参照ください。
取締役 (常勤)	深井 聡明	「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」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」をご参照ください。
取締役 (常勤)	石田 大輔	2004年4月	株式会社三井住友銀行 入社	兼任・兼職・出向は左記の通り
		2006年6月	株式会社 KPMG FAS 入社	
		2010年11月	ラサールインベストメントマネジメント株式会社 (現 ラサール不動産投資顧問株式会社) 入社	
		2014年7月	同社 物流投資営業部 アソシエイト・ディレクター	
		2015年5月	ラサール REIT アドバイザーズ株式会社 出向 取締役 財務管理本部長 (現任)	
取締役 (非常勤)	キース・タカシ・フジイ	1990年3月	ユナイテッド・ステイツ・トラスト・カンパニー・オブ・ニューヨーク	兼任・兼職・出向は左記の通り
		1992年3月	ザ・ハンフォード・ヒーリー・カンパニーズ (現 GMAC コマーシャル・モーゲージ・セキュリティーズ・インク) シニア・アセット・マネージャー	
		1998年7月	リーマン・ブラザーズ・アジア・リミテッド東京支店 プリンシパル・トランザクション・グループ・アジア シニア・ヴァイス・プレジデント	
		2000年9月	株式会社新生銀行 スペシャリティー・ファイナンス部門 ジェネラル・マネージャー	

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
		<p>2003年3月 同社 クレジット・トレーディング部門 ジェネラル・マネージャー 不動産プリンシパル・インベストメント部門 ジェネラル・マネージャー</p> <p>2006年3月 同社 プリンシパル・トランザクションズサブグループ長 不動産ファイナンスサブグループ長</p> <p>2007年11月 同社 インスティテューショナルバンキンググループ 共同代表</p> <p>2011年6月 グローブ・インターナショナル・パートナーズ・エルエルピー 日本代表</p> <p>2013年5月 バンク・オブ・アメリカ・メリルリンチ マネージング・ディレクター — 不動産アジアパシフィック代表 グローバル・ローンズ アンド スペシャル・シチューエーショングループ</p> <p>2017年9月 株式会社イシン・ホテルズ・グループ 代表取締役及び最高経営責任者</p> <p>2017年9月 イシン・マネジメント・ホールディングス合同会社 代表社員の職務執行者</p> <p>2017年9月 株式会社ザ・ビー・ホテルズ・マネジメント 代表取締役</p> <p>2017年9月 株式会社イシン・ミナトロップンギ・オペレーションズ 代表取締役</p> <p>2017年9月 株式会社イシン・アカサカ・オペレーションズ 代表取締役</p> <p>2017年9月 有限会社イシン・ハチオウジ・オペレーションズ 取締役</p> <p>2017年9月 株式会社イシン・イケブクロ・オペレーションズ 代表取締役</p>	

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
		2017年9月	株式会社イシン・ハカタ・オペレーションズ 代表取締役	
		2017年9月	株式会社イシン・オチャノミズ・オペレーションズ 代表取締役	
		2017年9月	株式会社イシン・スイドウバシ・オペレーションズ 代表取締役	
		2017年9月	株式会社イシン・キョウトヒガシヤマ・オペレーションズ 代表取締役	
		2017年9月	株式会社イシン・テンジン・オペレーションズ 代表取締役	
		2017年9月	株式会社イシン・シンバシ・オペレーションズ 代表取締役	
		2017年9月	株式会社イシン・サッポロミナミ・オペレーションズ 代表取締役	
		2017年9月	株式会社イシン・アサクサ・オペレーションズ 代表取締役	
		2017年9月	株式会社イシン・キョウトホリカワ・オペレーションズ 代表取締役	
		2017年9月	株式会社イシン・シンサイバシ・オペレーションズ 代表取締役	
		2017年9月	株式会社イシン・キョウトカワラマチ・オペレーションズ 代表取締役	
		2018年3月	ラサール不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現任）	
		2018年3月	ラサール REIT アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
取締役 （非常勤）	ジェレミー ポール スノード	1990年1月	ジョーンズ・ラング・ウートン エスアー（フランス）（現ジョーンズ・ラング・ラサール エスアー）	兼任・兼職・出向は左記の通り

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
		<p>1991年4月 ウィリアム ジェフコート リミテッド (英国) 取締役 (現任)</p> <p>1992年10月 ジョーンズ・ラング・ウートン・ジャーマニー ゲーエムバーハー (ドイツ) (現ジョーンズ・ラング・ラサール・ジャーマニー ゲーエムバー ハー) 取締役 (ファイナンス)</p> <p>1999年8月 ジョーンズ・ラング・ラサール ユーエスエイ インク (米国) 取締役 (内部監査)</p> <p>2004年5月 ラサールインベストメントマネージメント株式会社 (現 ラサール不動産投資顧問株式会社) ファイナンス&オペレーションに関わるアジア・リージョナル・ディ レクター</p> <p>2005年9月 ラサール・インベストメント・マネージメント・코리아有限会社 (韓 国) 取締役 (現任)</p> <p>2009年3月 ラサールインベストメントマネージメント株式会社 (現 ラサール不動産投資顧問株式会社) 取締役 (非常勤) (現任)</p> <p>2009年11月 ラサール・インベストメント・マネージメント・エイジア・プライ ベート・リミテッド (シンガポール) 取締役 (現任)</p> <p>2011年7月 エルアイエム・エイジア・コインベストメンツ・プライベート・リミ テッド (シンガポール) 取締役 (現任)</p> <p>2015年5月 ラサール・インベストメント・マネージメント・カンパニー・リミ テッド (韓国) 取締役 (現任)</p>	

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
		2015年5月 ラサール・ジャパン・ロジスティクス・ツー・ジーピー・リミテッド (ケイマン諸島) 取締役(現任)	
		2015年5月 ラサール・アジア・オポチュニティ・スリー・ジーピー・リミテッド (ケイマン諸島) 取締役(現任)	
		2015年5月 ラサール・アジア・オポチュニティ・インベスターズ・スリー・ジー ピー・リミテッド(ケイマン諸島) 取締役(現任)	
		2015年5月 ラサール・アジア・オポチュニティ・フォー・ジーピー・リミテッド (ケイマン諸島) 取締役(現任)	
		2015年5月 ラサール・ジャパン・ロジスティクス・スリー・ジーピー・リミテッ ド(ケイマン諸島) 取締役(現任)	
		2015年5月 ラサール・ジャパン・ロジスティクス・インベスターズ・ツー・ジー ピー・リミテッド(ケイマン諸島) 取締役(現任)	
		2015年5月 ラサール REIT アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤)(現任)	
		2016年8月 エアーズ・ホールディング・ビーブイ(オランダ) マネージング・ディレクター(現任)	
		2016年12月 ラサール・インベストメント・マネジメント・オーストラリア・ ピー・ティー・ワイ・リミテッド(オーストラリア) ディレクター(現任)	
		2017年2月 ラサール・ファンズ・マネジメント・リミテッド(オーストラリア) ディレクター(現任)	
		2017年2月 エルエーシー・ナンバー1・トラスティ・ピーティーワイ・リミテッ	

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
		2017年2月	ド (オーストラリア) ディレクター (現任) エルエーシー・ナンバー2・ノミニーズ・ピーティワイ・リミテッド (オーストラリア)	
		2017年2月	ディレクター (現任) エルエーシーピーエフ・ナンバー1・トラスティ・ピーティワイ・リミテッド (オーストラリア)	
		2017年2月	ディレクター (現任) エルエーシーピーエフ・ナンバー2・ノミニーズ・ピーティワイ・リミテッド (オーストラリア)	
		2017年2月	ディレクター (現任) エルエーシーピーエフ・ナンバー3・ノミニーズ・ピーティワイ・リミテッド (オーストラリア)	
		2017年2月	ディレクター (現任) エルエーシーピーエフ・ナンバー4・ノミニーズ・ピーティワイ・リミテッド (オーストラリア)	
		2017年2月	ディレクター (現任) エルエーシーピーエフ・ナンバー5・ノミニーズ・ピーティワイ・リミテッド (オーストラリア)	
		2017年2月	ディレクター (現任) エルエーシーピーエフ・ナンバー6・ノミニーズ・ピーティワイ・リミテッド (オーストラリア)	
		2017年2月	ディレクター エルエーシーピーエフ・ナンバー7・ノミニーズ・ピーティワイ・リミテッド (オーストラリア)	
監査役 (非常勤)	有木 京子	1995年4月	東京証券株式会社 (現 東海東京証券株式会社) 入社 金融法人営業部	兼任・兼職・出向は左記の通り

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
		1996年12月 ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社（現 シティ・グループ証券株式会社） 入社 投資銀行本部	
		2002年10月 コメルツ証券株式会社 入社 法務部	
		2003年 8月 JP モルガン信託銀行株式会社（現 ニューヨークメロン信託銀行株式会社） 入社 トランザクション・マネジメント・グループ	
		2006年 5月 メリルリンチ日本証券株式会社 入社 グローバル・プリンシパル・インベストメンツ	
		2010年11月 ブラックストーン・グループ・ジャパン株式会社 入社 トランザクション・リーガル	
		2012年 7月 バークレイズ証券株式会社 入社 コンプライアンス部	
		2014年 7月 ラサール不動産投資顧問株式会社 入社 リーガル&コンプライアンス オフィサー（現任）	
		2015年 5月 ラサール REIT アドバイザーズ株式会社 監査役（非常勤）（現任）	

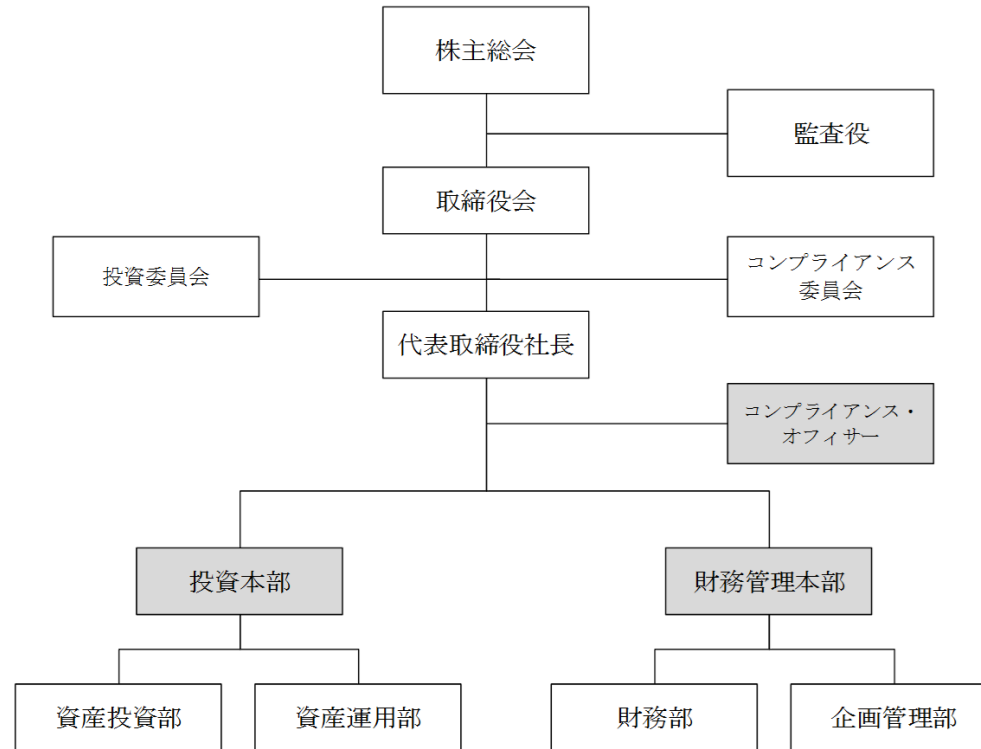
② 資産運用会社の従業員状況（2018年11月30日現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
ラサール不動産投資顧問株式会社	15名	
出向者計	15名	—
出向者以外	-名	
資産運用会社従業員総数	15名	—

（注）資産運用会社の従業員数には、前記「① 資産運用会社の役員状況」（2018年11月30日現在）に記載の非常勤取締役及び監査役並びに派遣社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

(ア) 組織



- ・ 網掛けの本部の長及びコンプライアンス・オフィサーについては、宅地建物取引業法施行規則第 19 条の 2 第 1 項第 3 号及び金融商品取引業等に関する内閣府令第 9 条第 2 号イに定める重要な使用人として登録しています。
- ・ 投資本部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士又は公認会計士）及び経験（少なくとも一般不動産投資顧問業の場合の登録申請者又は重要な使用人と同等の知識を有しており、かつ数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に 2 年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有する者を選任することとしています。

a. 取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的な重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として3ヶ月に1回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経營業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

b. コンプライアンス・オフィサー、投資本部（資産投資部、資産運用部）、財務管理本部（財務部、企画管理部）

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、投資本部（資産投資部及び資産運用部）及び財務管理本部（財務部及び企画管理部）を設置しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

投資本部（資産投資部）は、資産の取得等の業務を行います。投資本部（資産運用部）は、資産の売却及び賃貸等の業務を行います。財務管理本部（財務部）は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務を行います。財務管理本部（企画管理部）は、投資主総会及び役員会の運営、インベスターリレーションズ（IR）、広報その他各種庶務業務等に関する業務を行います。

c. コンプライアンス委員会及び投資委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、前記「(1) コンプライアンスに関する基本方針 ② コンプライアンス体制」及び後記「(ウ) 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。

(イ) 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

<各組織が担当する業務の概略一覧表>

組織	担当する業務
コンプライアンス・オフィサー	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2. 本資産運用会社のコンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3. 本資産運用会社の各部署による起案事項及び投資委員会付議事項の内容審査に関する事項 4. 本資産運用会社の法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 5. 本資産運用会社のコンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 6. 本資産運用会社の法人関係情報の管理に関する事項 7. 本資産運用会社のリスク管理の統括に関する事項 8. 本資産運用会社の自主検査に関する事項 9. 本資産運用会社の紛争処理及び訴訟行為に関する事項 10. 本資産運用会社の内部監査の統括に関する事項 11. 本資産運用会社の内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 12. 本資産運用会社の内部監査の実施に関する事項 13. 本資産運用会社の内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 14. 本資産運用会社の広告審査に関する事項 15. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 16. 本資産運用会社の行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 17. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 18. 前各号に付随する事項
投資本部 資産投資部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の運用ガイドライン及び投信協会の規則に定める資産管理計画書（以下あわせて「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、資産運用部及び財務部の所管業務を除きます。）の起案

組織	担当する業務
	<ol style="list-style-type: none"> 2. 本投資法人の不動産その他の資産の取得（取得した資産を、以下「運用資産」といいます。）に関する事項 3. 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 4. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 5. 前各号に付随する事項
投資本部 資産運用部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人が保有する運用資産の売却、賃貸、維持管理等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の運用資産の売却に関する事項 3. 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 4. 本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 5. 本投資法人の運用資産のテナントの与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 6. 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 7. 本投資法人の年度運用計画（物件別収支計画、物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 8. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 9. 前各号に付随する事項
財務管理本部 財務部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針、配当政策等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の資金調達に関する事項 3. 本投資法人の財務に関する事項 4. 本投資法人の経理及び決算に関する事項 5. 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 6. 本投資法人の配当政策に関する事項 7. 本投資法人の格付けに関する事項 8. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 9. 本資産運用会社の財務に関する事項

組織	担当する業務
	10. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 11. 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 12. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 13. 前各号に付随する事項
財務管理本部 企画管理部	1. 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 2. 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 3. 本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 4. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 5. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 6. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 7. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 8. 本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する事項 9. 本資産運用会社の規程の制定及び改廃に関する事項 10. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 11. 本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 12. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 13. 本資産運用会社の情報システム及び電算システムの管理・開発管理に関する事項 14. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 15. 本資産運用会社の庶務に関する事項 16. 本資産運用会社の苦情処理に関する事項 17. 本資産運用会社の内部監査（コンプライアンス・オフィサーの業務に関する事項に限ります。）に関する事項 18. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 19. 前各号に付随する事項

(ウ) 投資運用の意思決定機構

a. 投資委員会

(i) 構成員

代表取締役社長、投資本部長、財務管理本部長、コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが複数選任されている場合は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー。以下本（ウ）において同じです。）（出席義務はありますが、議決権は有しません。）、及び、外部委員（本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任されるものとします。以下同じです。）

(ii) 委員長

投資本部長

(iii) 開催時期・方法

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

(iv) 決議事項

(a) 資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定

(b) 資産管理計画書の策定及び改定

(c) 投資委員会規程の制定及び改廃

(d) 本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更

(e) 運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1,000万円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限り。）

(f) 本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更

(g) 利害関係者取引規程により、投資委員会の承認が必要とされる取引に関する事項

(h) その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項

(i) その他委員長が必要と認める事項

(v) 決議方法

投資委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員全員の賛成により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

(vi) 取締役会への上程及び報告

運用資産の取得及び売却が議案である場合、投資本部長は、投資委員会の承認が得られた案を取締役に上程し、その決議を得るものとします。

運用資産の取得及び売却以外の事項が議案である場合、投資委員会に付議された議案の起案部門である本部の長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

b. 運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン及び資産管理計画書を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、投資本部（資産投資部及び資産運用部）並びに財務管理本部（財務部）（以下「起案部」といいます。）により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題（下記（i）に定義します。）の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）投資委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

(i) 起案部による起案から投資委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、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を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、

コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会)は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

投資本部長及び財務管理本部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を共同で投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資本部長及び財務管理本部長は、投資委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資委員会に上程することができないものとします。

(ii) 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、投資本部長及び財務管理本部長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資本部長及び財務管理本部長に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は、当該投資委員会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。

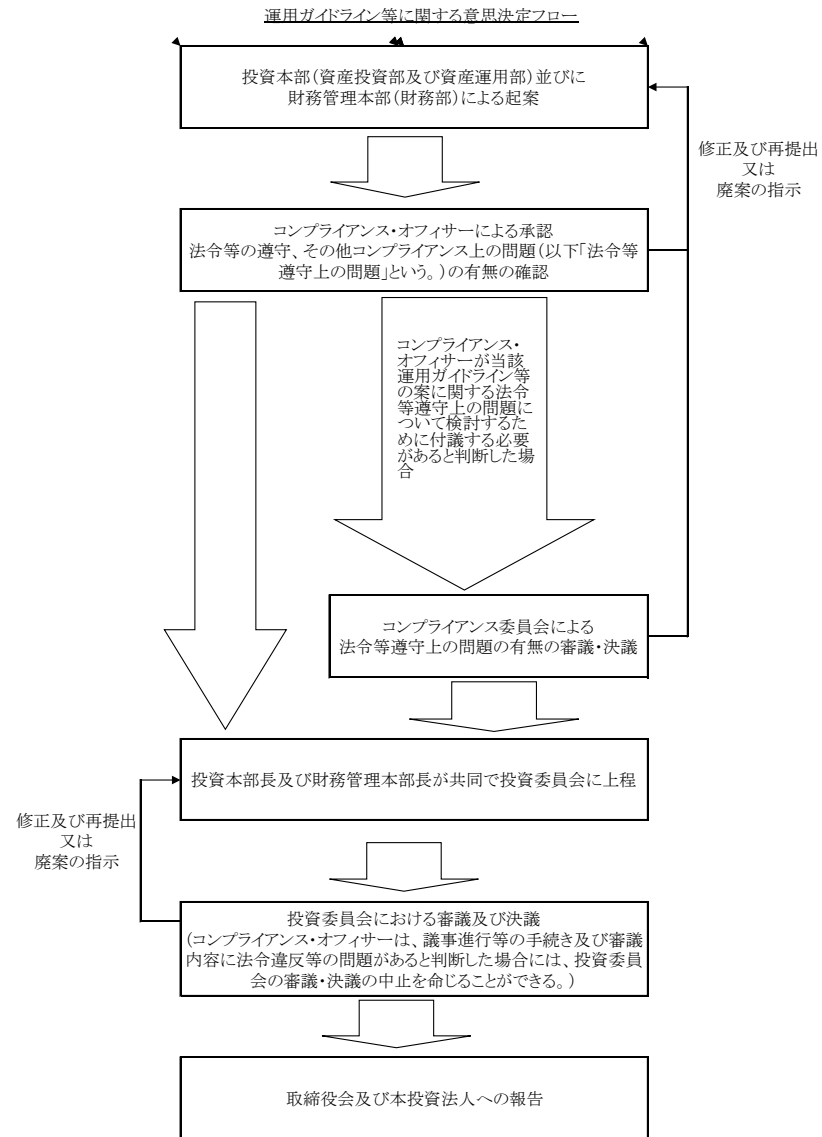
起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記 c. ないし f. のとおり、具体的な運用を行います。

(iii) 取締役会及び本投資法人への報告

投資本部長及び財務管理本部長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

投資本部長及び財務管理本部長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは次のとおりです。



c. 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

まず、運用資産の取得に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

(i) 投資本部（資産投資部）による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

(a) 投資本部（資産投資部）によるデュー・ディリジェンス

投資本部（資産投資部）は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細なデュー・ディリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。また、不動産対応証券に投資をする場合は、裏付資産のデュー・ディリジェンスに加えて、当該投資に関する法規制等、当該不動産対応証券の投資先である法人の目的、当該不動産対応証券の優先劣後の別等を勘案した経済性評価、並びにストラクチャー及び関係者の適切性等の調査を実施します。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

デュー・ディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとしします。また、DCF法を適用する場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠等に関する確認を行い、確認記録を残すものとしします。さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとしします。

(b) コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資本部（資産投資部）は、当該取得計画案及びこれらに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、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を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が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に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ず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法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとしします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資本部（資産投資部）に連絡します。

投資本部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、投資本部（資産投資部）に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資本部長は、投資委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

(ii) 投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資本部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

投資本部長は、投資委員会の承認が得られた取得計画案を取締役に上程します。

(iii) 取締役会における審議及び決議

取締役会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。なお、取締役会の承認が得られない場合は、取締役会は投資本部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該取締役会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、投資本部（資産投資部）は、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資本部長は、投資委員会及び取締役会に順次上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき投資委員会及び取締役会の各承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

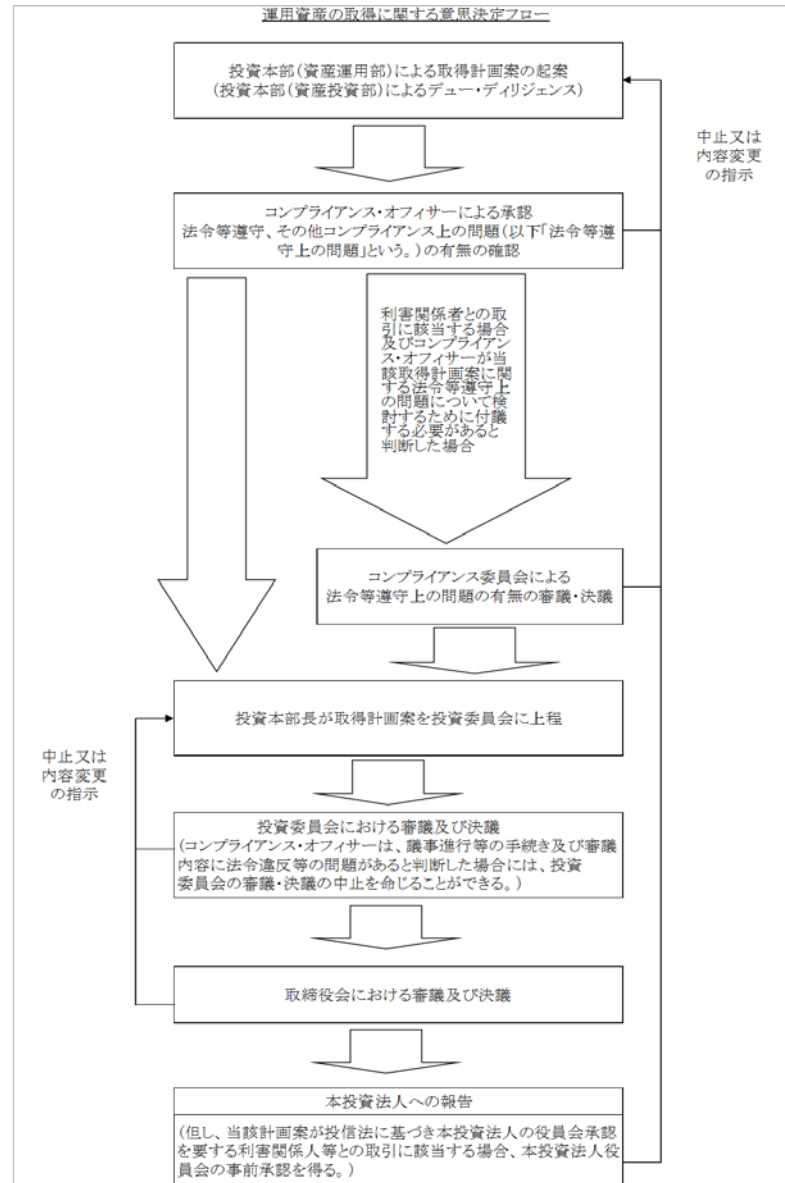
(iv) 本投資法人への報告

投資本部長は、取締役会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

(v) 取得計画の実行

当該取得計画が取締役会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資本部（資産投資部）は、当該運用資産の取得業務を行います。

運用資産の取得に関する意思決定フローは原則として次のとおりです。



d. 運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の売却に関する業務についての起案部は、投資本部（資産運用部）となります。

e. 運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

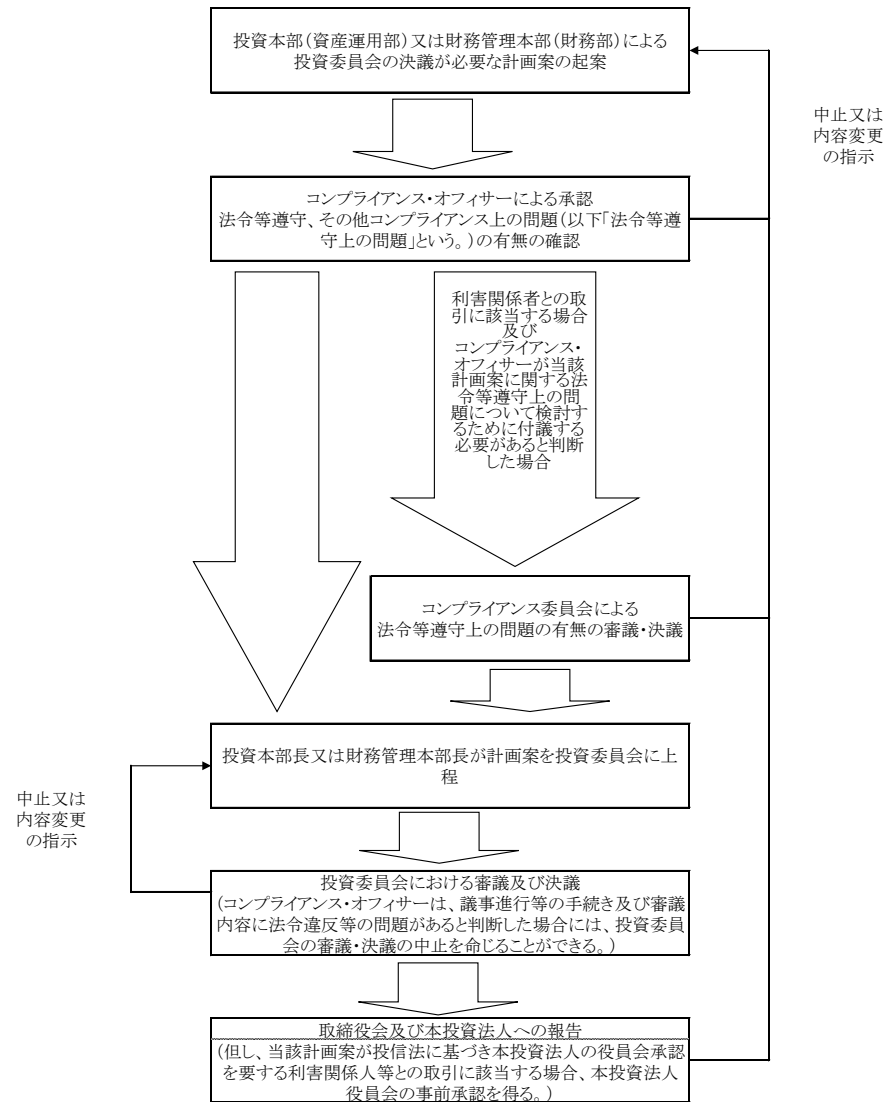
運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1,000万円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業並びに取締役会における審議及び決議を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、投資本部（資産運用部）となります。

本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別に定める「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定します。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務を含む業務の外部委託に当たっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をしないものとします。プロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての注意義務を持って業務を遂行する義務及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を標準として規定し、業務受託者の責任義務を明確にするものとします。

f. 資金調達に関する運営体制

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業並びに取締役会における審議及び決議を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務管理本部（財務部）となります。

運用資産の貸貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローは次のとおりです。



(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

本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

(ア) 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- a. 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主
- b. a. に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
- c. a. 及びb. に掲げる者のほか、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等
- d. ①a. ないし c. のいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。）、②a. ないし c. のいずれかに該当する者が、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特別目的会社、③a. ないし c. のいずれかに該当する者が、本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社、又は、④a. ないし c. 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る特別目的会社

(イ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

- a. 本資産運用会社は、利害関係者取引を行おうとする場合、当該利害関係者取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが複数選任されている場合は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー。以下本（イ）において同じです。）が、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該利害関係者取引について審議し、承認した場合には、投資委員会に上程することができます。当該利害関係者取引が運用資産の取得及び売却以外の取引である場合、投資委員会が当該利害関係者取引について審議し、承認したとき、当該承認が得られたことをもって、当該利害関係者取引の実行が決定され、また、当該利害関係者取引が運用資産の取得、引受け又は売却である場合、上記投資委員会の承認を得られた後、取締役会が当該利害関係者取引について審議し、承認したとき、当該承認が得られたことをもって、当該利害関係者取引の実行が決定されるものとされています（但し、下記c. に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。

- b. 利害関係者取引を担当する部署は、当該利害関係者取引が運用資産の取得、引受け又は売却以外の取引である場合、上記 a. の投資委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとされています。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとされています。また、投信法第 203 条第 2 項に定める書面による通知を本投資法人に対して行うものとされています。
- c. 本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡若しくは貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記 a. に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、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されています。但し、当該取引が投信法施行規則第 245 条の 2 第 1 項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。
- d. 上記 c. に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、本資産運用会社に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、投資本部長は、投資委員会に上程すること（当該取引が運用資産の取得及び売却である場合は、投資委員会及び取締役会に順次上程すること）ができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資委員会の承認（当該取引が運用資産の取得及び売却である場合は、投資委員会及び取締役会の各承認）を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求められないものとされています。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとされています。

(ウ) 対象となる取引の範囲及び取引の基準

a. 物件の取得

- (i) 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権（以下「受益権等」といいます。）を取得する場合、当該資産 1 物件当たりの取得価格（当該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。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、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。
- (ii) 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を裏付資産とする有価証券（投信法に定めるものをいい、受益権等を除きます。）並びに資産の流動化に関する法律第 2 条第 6 項に規定する特定出資（以下「不動産裏付証券等」といいます。）の取得又は引受けを行う場合、当該不動産裏付証券等又は当該不動産裏付証券等の裏付資産について取得した価格調査に基づく価格又は不動産鑑定士の鑑定評価額、その他の不動産裏付証券等の価値に影響を与える要素を総合考慮の上、算定した合理的な価格又はそれ以下の価格とします。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を取得価格又は引受価格として加えることができるものとします。
- (iii) 利害関係者から受益権等及び不動産裏付証券等以外の資産を取得する場合、時価又は上記 (i) 及び (ii) に準じて算定された合理的な価格又はそ

れ以下の価格とします。

b. 物件の譲渡

- (i) 利害関係者に受益権等を売却する場合、当該資産1物件当たりの売却価格（当該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額として決定します。
- (ii) 利害関係者に不動産裏付証券等を売却する場合、当該不動産裏付証券等又は当該不動産裏付証券等の裏付資産について取得した価格調査に基づく価格又は不動産鑑定士の鑑定評価額その他の不動産裏付証券等の価値に影響を与える要素を考慮の上、算定した合理的な価格又はそれ以上の価格とします。
- (iii) 利害関係者に受益権等及び不動産裏付証券等以外の資産を譲渡する場合、時価又は上記（i）及び（ii）に準じて算定された合理的な価格又はそれ以上の価格とします。

c. 物件の賃貸

利害関係者と受益権等その他の資産の賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客と利害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当該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とします。

d. 不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下「PM 会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM 会社として利害関係者を選任することができるものとします。

e. 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による受益権等の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建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. 工事等の発注

利害関係者への受益権等に係る工事の発注の場合、原則として利害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、当該利害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、利害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。但し、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恐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、利害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。

g. 資金調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

② 運用体制の採用理由

(ア) 利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員である藤原 寿光は本資産運用会社の役員を兼任しています。兼職による利益相反関係への体制については「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1) 投資法人 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」をご参照ください。

(イ) 利益相反取引に対する本資産運用会社の取締役会が果たす機能について

本資産運用会社の取締役会はスポンサー会社であるラサール不動産投資顧問の関係者で構成されています。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の確保が必要であると考え、自主ルール「利害関係者取引規程」を制定し、当該規程により複階層におよぶ厳格な審査を経て投資委員会で審議・決議され、取締役会に報告されること、また本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うこと等を規定しております。詳細につきましては「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」をご参照ください。

(ウ) 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。なお、投資委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員は下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		兼職等
投資委員会 外部委員	竹永 理英	2001年4月	三菱信託銀行株式会社 (現 三菱UFJ信託銀行株式会社) 入社 本社	(兼任・兼職等) 兼任・兼職は左記の通り (スポンサー企業との関係) 該当ありません
		2005年6月	鑑定部	
		2006年9月	東京建物株式会社 入社 鑑定部	
		2007年5月	株式会社アイレックス 入社	
		2012年1月	株式会社谷澤総合鑑定所 入社 業務新進部	
		2015年8月	飛鳥リアルエステートアドバイザー株式会社 入社 (現任)	
コンプライアンス 委員会 外部委員	鈴木 正人	2002年10月	長島・大野・常松法律事務所	(兼任・兼職等) 兼任・兼職は左記の通り (スポンサー企業との関係) 該当ありません
		2010年4月	金融庁・証券取引等監視委員会事務局証券検査課 出向 課長補佐 証券検査官	
		2010年7月	金融庁・証券取引等監視委員会事務局証券検査課 出向 専門検査官	
		2013年4月	岩田合同法律事務所 (現任)	

(エ) 利益相反取引に対するコンプライアンス・オフィサーが果たす機能について

また、本資産運用会社の内部監査についてはコンプライアンス・オフィサーがこれを行うものとし、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス・オフィサーの役割については前記「1. 基本情報 (1) コンプライアンスに関する基本方針 ② コンプライアンス体制 (イ) コンプライアンス体制 a. コンプライアンスに関する事項」をご参照ください。また、コンプライアンス・オフィサーの略歴については、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		兼職等
コンプライアンス・オフィサー	木本（旧姓：藤井） めぐみ	1995年5月	大野・窪木総合法律事務所（後 代々木の森法律事務所） 入所	（兼任・兼職等） 兼任・兼職は左記の通り （スポンサー企業との関係） ラサール不動産投資顧問 株式会社より出向していま す。
		2004年5月	シービー・リチャード・エリス・インベスターズ株式会社 入社	
		2005年1月	株式会社ニューシティコーポレーション 転籍	
		2006年12月	ユニファイド・パートナーズ株式会社 入社	
		2008年3月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 入社 コンプライアンス・オフィサー	
		2015年2月	同社 コーポレート本部	
		2015年10月	株式会社スプリング・インベストメント 入社	
		2015年11月	同社 コンプライアンス責任者	
		2018年4月	ラサール不動産投資顧問株式会社 入社	
		2018年4月	ラサールREIT アドバイザーズ株式会社 出向 同社 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（自 2018 年 3 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日）

(1) 利害関係人等との取引等

① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

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)	
賃貸仲介手数料	21,085	ラサール不動産投資顧問株式会社	18,555	88.0

(注) 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。

③ その他

本資産運用会社は、スポンサーとの間で、スポンサーサポート契約及び本資産運用会社の事務・総務等をサポートする目的での Business Operations Support Agreement を締結しています。また、本投資法人は、スポンサーとの間で、商標使用に関する覚書を締結しています。

(2) 物件取得等の状況

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（2018年8月31日現在）

①不動産鑑定評価機関の選定方針

(ア) 不動産鑑定発注方針

取引相手方及び資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定業者に発注する。

(イ) 鑑定業者の委託・評価基準

委託に際しては、下記の4項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定する。

- a. 不動産鑑定士が3名以上在籍すること
- b. 不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- c. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと
- d. 直近の3年間の委託者からの鑑定実績において、不適切な事実の発生がないこと

②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
ロジポート橋本 ロジポート相模原 ロジポート東扇島A棟 ロジポート東扇島B棟 ロジポート東扇島C棟 ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	67名	投資法人及び不動産会社等からの豊富な受託実績があり、物流施設においても豊富な経験を有している点を評価し選定しています。
ロジポート北柏 ロジポート流山A棟 ロジポート流山B棟	シービーアールイー株式会社	〒100-0005 東京都千代田区丸の内二丁目1番1号	17名	投資法人及び不動産会社等からの豊富な受託実績があり、物流施設においても豊富な経験を有している点を評価し選定しています。
ロジポート平塚新町 ロジポート堺南島町	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区海岸1丁目2番3号	267名	投資法人及び不動産会社等からの豊富な受託実績があり、物流施設においても豊富な経験を有している点を評価し選定しています。

(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エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

(ア) エンジニアリング・レポート発注方針

取引相手方及び資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ業務実績から信頼性の確保ができる業者に発注する。

(イ) エンジニアリング・レポートの委託・評価基準

エンジニアリング・レポートの委託に際しては、下記の4項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定する。

- a. 性能評価機関認定、国内金融商品取引所上場若しくはその子会社・関連会社、又は資本金が1千万円以上あること
- b. 不動産証券化に関連する業務の経験があり、業務が適切に遂行される能力があると認められること
- c. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと
- d. 直近の3年間の委託者からの委託業務実績において、不適切な事実の発生がないこと

②エンジニアリング・レポート作成機関の概要

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
ロジポート平塚新町 ロジポート堺南島町	株式会社アースアプレイ ザル	〒101-0063 東京都千代田区神田淡路町二 丁目4番6号	不動産鑑定評 価、エンジニア リング・レポー ト作成、環境 デュー・デリ ジェンス、地歴 調査、土壌・地 下水調査、アス ベスト調査、建 築設計等	エンジニアリング・レポート作成業務において、投資法人及 び不動産会社等からの豊富な受託実績があり、物流施設にお いても豊富な経験を有している点を評価し選定しています。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当はありません。

(4) IRに関する活動状況

① 基本方針

本投資法人は、投資家に対し透明性を確保し、投資家の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。また情報の透明性及び分かり易さに配慮し、法定開示以外の情報の開示についても、投資家のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。

② 情報開示体制

本資産運用会社の情報開示業務の組織的かつ効率的な運営を図るとともに、本資産運用会社における情報開示手続の審査及び監視体制を確立することを目的として、情報等開示規程を制定しています。本資産運用会社における適時開示に関する情報開示担当部門は企画管理部とし、企画管理部長を情報開示責任者として、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及び管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うものとします。

③ 上場後の IR 活動

(ア) 国内外機関投資家及びアナリスト向け

本投資法人の決算期毎に決算説明会を開催致します。また国内外の機関投資家との個別ミーティングを設け、直接説明を行います。

(イ) 個人投資家向け

本資産運用会社により積極的に各種フェア、セミナー等に参加し、運用状況を直接説明する機会を設けます。

(ウ) ホームページ開設

決算短信、資産運用報告、説明会資料、有価証券報告書等の決算関連情報の他、プレスリリース、運用資産状況、利害関係人等との取引状況等を本投資法人のホームページに掲載し、幅広い投資家層に公平かつ有用な情報取得機会を提供致します。

(エ) 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。

- a. 決算月： 2月、8月
- b. 決算短信発表： 4月、10月

- c. 決算アナリスト説明会： 4月、10月
- d. 資産運用報告発送： 5月、11月

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

反社会的勢力との関係遮断に関する体制整備及び反社会的勢力との対応を統括する部署（以下「反社会的勢力対応部署」という。）は企画管理部とし、統括責任者は企画管理部長とします。反社会的勢力対応部署は、反社会的勢力に関する情報を積極的に収集・分析するとともに、本資産運用会社の株主及びそのグループ会社が利用しているデータベース（外部の情報提供機関が構築し、適切に更新（情報の追加、削除、変更等）が行われているもの）を適切に活用します。また、当該情報の収集・分析等に際しては、本資産運用会社の株主及びそのグループ会社との情報の共有に努めるものとし、さらに自主規制機関等から提供された情報を適切に活用します。反社会的勢力対応部署は、継続的な研修活動の実施、対応マニュアルの策定、及び警察・暴力追放運動推進センター・弁護士等の外部専門機関等との平素からの緊密な連携体制の構築を行う等、反社会的勢力との関係遮断に関する社内体制の整備を行うものとし、特に、平素より警察とのパイプを強化し、組織的な連絡体制と問題発生時の協力体制を構築することとし、脅迫・暴力行為の危険性が高く緊急を要する場合には直ちに警察に通報する体制を整備するものとし、反社会的勢力対応部署は、反社会的勢力との取引が判明した場合及び反社会的勢力による不当要求がなされた場合等において、担当部署が当該情報を反社会的勢力対応部署へ迅速且つ適切に報告相談する体制を整備するものとし、また、反社会的勢力対応部署は、当該情報を迅速且つ適切に経営陣に対して報告する体制を整備するものとし、さらに反社会的勢力対応部署において実際に反社会的勢力に対応する担当者の安全を確保し担当部署を支援する体制を整備するものとし、

反社会的勢力とは、取引関係を含めて、一切の関係をもたず、反社会的勢力であることを知らずに関係を有してしまった場合には、相手方が反社会的勢力であると判明した時点で可能な限り速やかに関係を解消するものとし、また反社会的勢力による不当要求は拒絶します。反社会的勢力による不当要求に対しては、担当者や担当部署だけに任せずに、代表取締役社長等の経営トップ以下、組織全体として対応します。また、本資産運用会社単体のみならず、本資産運用会社の株主及びそのグループ会社と一体となって反社会的勢力の排除に取り組むものとし、反社会的勢力による不当要求に対しては、民事と刑事の両面から法的対応を行います。反社会的勢力による不当要求が、事業活動上の不祥事や役職員の不祥事を理由とする場合であっても、事案を隠蔽するための裏取引を絶対行わず、反社会的勢力への資金提供は、絶対に行いません。

以 上