

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

日本プロロジスリート投資法人

代表者名 執行役員 坂下 雅弘

(コード：3283)

資産運用会社名

プロロジス・リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 坂下 雅弘

問合せ先 TEL. 03-6867-8585

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

日本プロロジスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及びプロロジス・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、以下の考え方及び運用体制の整備を通じて、関係する法令規則を遵守し、コンプライアンスの徹底を図っています。

① 投資法人としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意している事項又は運用体制等の特徴

本書の日付現在、本投資法人の役員体制は執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員3名で構成されています。監督役員は、物流業、不動産業及び金融業における深い知見と経験に基づき、執行役員の職務執行につき監督を行っています。本投資法人は、役員会規則、内部者取引の管理等に関する規則等の諸規則を整備し、また、少なくとも3か月に1回以上の頻度で役員会を開催するとともに、適時に臨時の役員会を招集することで意思決定を適切に行っています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。

また、本資産運用会社は、本投資法人の役員会の要請に基づき、役員会において資産運用業務遂行状況に関する報告等を実施し、役員会の意思決定にあたっての十分な判断材料を提供することで、本投資法人の本資産運用会社に対する監督が十分に機能する体制を整備しています。

② 資産運用会社としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意している事項又は運用体制等の特徴

本資産運用会社は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルその他の諸規程により本資産運用会社におけるコンプライアンス体制に係る基本的事項を定め、資産運用会社の業務に関連する法令やルールを厳格に遵守し、健全かつ誠実な企業活動を遂行するとともに、自己規律に基づく経営の健全性を確保するための体制を整備しています。

i) コンプライアンス体制の概略

- ・取締役会、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサーをコンプライアンスの組織体系とします。
- ・取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本方針その他の基本的事項の決定、コンプライアンス委員会の外部委員の選任及び解任、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定を行います。
- ・コンプライアンス委員会は、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定の審議、その他コンプライアンスに係る事項の審議・決議を行います(注)。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、法令等遵守の統括者としてコンプライアンス全般の企画、立案及び推進を行います(注)。
- ・コンプライアンス活動を実践するため、コンプライアンス・オフィサーは、役職員の行動の準則となる行動規範としてコンプライアンス・マニュアルその他のコンプライアンスに関連する社内規程等を立案し、整備します。コンプライアンス・オフィサーは、少なくとも1年に1度、コンプライアンス・マニュアルの内容を精査し、変更の要否を検討します。
- ・コンプライアンスを推進するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・プログラムを策定し、実施します。コンプライアンス・プログラムは、原則として、本資産運用会社の事業年度ごとに策定し、コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じ随時、コンプライアンス・プログラムの内容を精査し、変更の要否を検討します。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス・プログラムその他のコンプライアンスに関する方針に基づき、コンプライアンスを推進するためにすべての役職員に対して行う指導及び研修を定期的に企画し、実施します。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスの観点に照らし問題が発生している又は発生するおそれがあると判断したときは、関係部署等に対し必要な意見又は指示を行うことができます。

(注) 主な業務の概略については、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制 ii) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制」をご参照ください。

ii) 内部監査体制の概略

- ・内部監査は、他の部署から独立した役職として維持されているコンプライアンス・オフィサーが担当します。なお、コンプライアンス・オフィサーの業務に対する内部監査は代表取締役が行います。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度の初めに年次の内部監査計画を起案し、取締役会に審議及び決議を求めます。
- ・内部監査の内容は、(i)各組織の業務及び運営が、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。)、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。)及び宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。)等の法令、一般社団法人投資信託協会が定める諸規則及び本資産運用会社の社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、(ii)不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、(iii)個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査、(iv)その他必要な事項の内部監査とし、各組織に対し原則として年1回以上の割合

で実施します。

- コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これを取締役会に提出します。
- コンプライアンス・オフィサーは、内部監査の結果を踏まえ、内部監査対象部署に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行います。
- 取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。
- コンプライアンス・オフィサーの業務に対する代表取締役による内部監査は、コンプライアンス・オフィサーによる内部監査に準じて実施します。

(2) 投資主の状況

2019年5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。	342,960	15.68
プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	スポンサー・サポート会社である Prologis, Inc. の間接的子会社です。	327,590	14.98
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。	294,837	13.48
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	71,661	3.27
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリー ティ 505234	該当事項はありません。	71,133	3.25
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。	55,218	2.52
エスエスピーティージー クライアント オムニバス アカウ ント	該当事項はありません。	31,317	1.43
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 5 05223	該当事項はありません。	24,778	1.13
楽天損害保険株式会社	該当事項はありません。	23,980	1.09
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 5 05103	該当事項はありません。	23,667	1.08
上位 10 名合計		1,267,141	57.96

(注) 「比率」は、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

2019年8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 (%)
株式会社プロロジス	本資産運用会社の完全親会社です。 本投資法人、本資産運用会社及びPrologis, Inc. とスポンサー・サポート契約を締結しています。本資産運用会社の設立時に全額を出資（2012年6月14日付）しています。	2,000	100.0
	合計	2,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とした上場不動産投資法人として、安定的な収益の確保並びに保有する特定資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指します。本投資法人は、主として物流施設の中でも特に品質の高いAクラス物流施設への重点投資を行います。

重点投資の対象であるAクラス物流施設とは、テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設であると本投資法人は考えています。

本投資法人は、プロロジス・グループ(注)のサポートを活用して、着実な資産規模の拡大とその価値の向上に努めます。そして、物流施設の堅実な運営を行うことにより、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントだけでなく、荷主を含む物流施設の利用者、消費者及び地域社会などの様々なステークホルダーと良好な関係を構築していき、これにより投資主価値の最大化を実現することを目指します。

詳細については、本投資法人の第13期営業期間にかかる2019年8月29日提出の有価証券報告書をご参照ください。

(注) Prologis, Inc. (プロロジス・インク) (世界本社) 及びそのグループ会社 (日本法人である株式会社プロロジスを含みます。また、プロロジス・グループ側の出資割合が過半に満たない共同投資ビークルも含みます。) 全体を総称して、プロロジス・グループといいます。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

テナントの選定に際しては、信用度及び反社会的勢力との関係をチェックし、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、業種、テナント構成、必要とされる賃貸面積等を総合的に判断します。具体的には、以下の事項等を勘案の上、テナントの選別を行います。

- 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

また、運用資産に係る物件毎の状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性を総合的に勘案し、テナントとの直接契約、パススルー型マスターリース、サブリース型マスターリースの中からより効率的な方法を選択することを基本とします。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

海外不動産投資を行う予定はありません。

(5) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

スポンサーの企業グループであるプロロジス・グループは、Prologis, Inc. (プロロジス・インク) 及びそのグループ会社により構成されています。

プロロジス・グループの世界本社であり、その最終持株会社である Prologis, Inc. は、物流不動産に特化した米国の REIT (US-REIT) であり、ニューヨーク証券取引所に上場しています。プロロジス・グループは、世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社として、2019年6月末日現在、アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパの19か国にわたる地域において、合計して約7,300万㎡(賃貸可能面積の合計(注1))の物流不動産を開発、所有及び運営しています。また、棟数にして3,771棟の物流施設を製造業、小売業、運送業、3PL事業、インターネット通販事業等、物流業務に携わる約5,100社の企業に賃貸しており、世界最大規模の物流不動産のネットワークを展開しています。

プロロジス・グループは、日本においては、1999年に活動を開始し、それ以降、カスタマーニーズに合致するソリューションを提供するために設計・仕様の工夫・改良を重ねて、日本国内のカスタマーに浸透していなかった高付加価値の賃貸用物流施設を提供することで、着実に事業基盤を成長させてきました。プロロジス・グループは、日本におけるAクラス物流施設の開発・運営のパイオニアとして、2002年から2019年5月末日までの約17年間に、40物件のビルド・トゥ・スーツ型物流施設を含む、93物件、約620万㎡(延床面積の合計)(注2)に及ぶAクラス物流施設を中心とした開発と豊富なリーシング実績の積上げを行ってきました。

プロロジス・グループの日本における事業地位確立の背景には、世界最大規模の物流施設開発・所有・運営会社としての実績・専門的知識に加え、世界的に事業展開するプロロジス・グループが日本市場を重要なものとして位置付けていること及び日本国内のカスタマーに付加価値の高い新たなサービスを提供することによって確立した、実績・信頼の蓄積があり、有力カスタマーとの間で強固なリレーションシップを構築していると、本投資法人は考えています。

(注1) 2019年6月末日現在、プロロジス・グループが開発中である物流不動産及び保有・運営する物流不動産(売却済物件は含まれません。)の賃貸可能面積の合計です。また、プロロジス・グループの連結財務諸表の対象となっているもの及び連結対象ではない共同投資物件の双方を含みます。

(注2) プロロジス・グループが開発した又は開発中である物流不動産(売却済物件を含みます。)の物件数及び延床面積の合計です。

そのうち、株式会社プロロジスにつき、以下のとおり記します。

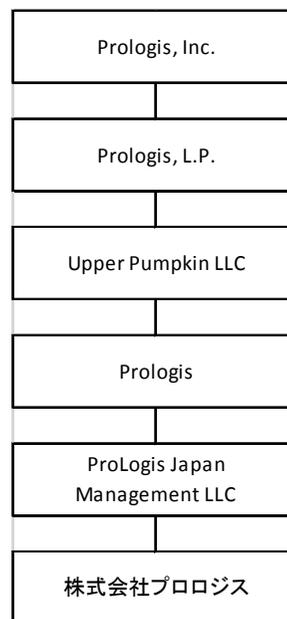
住所 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

社名 株式会社プロロジス

代表者名 代表取締役社長 山田 御酒

Prologis, Inc. と株式会社プロロジスの資本関係については、以下のとおりです。

<資本関係図> (2019年8月29日現在)



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

スポンサー・サポート契約に定められているサポートの概要は、以下のとおりです。

a. 外部成長へのサポート	
優先交渉権の付与	<ul style="list-style-type: none"> Prologis, Inc. は、プロロジス・グループが保有し又は今後開発する日本国内の物流施設で、プロロジス・グループが管理するもののうち、本投資法人の投資基準を満たし、本投資法人による取得に適すると Prologis, Inc. が判断した物流施設について、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該物流施設に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供します。 本資産運用会社が当該物流施設の取得を検討する旨の通知をした場合、本投資法人及び Prologis, Inc. は、優先交渉権の内容を記載した覚書を締結できるよう誠意をもって協議し、株式会社プロロジス及び本資産運用会社は、当該覚書の締結に尽力するものとします。 当該覚書が締結された場合、Prologis, Inc. は、一定期間、当該物流施設の売却等の交渉を第三者と行ってはならず、本投資法人及び Prologis, Inc. は、当該期間中、当該物流施設の売買契約の締結に向けて誠意をもって協議し、株式会社プロロジス及び本資産運用会社は、当該売買契約の締結に尽力するものとします。 本投資法人は、当該物流施設の不動産鑑定評価を取得し、当該物流施設の売買価格は原則として当該不動産鑑定評価の鑑定評価額とします。ただし、本投資法人とプロロジス・グループ又は当該物流施設の所有者等との間で鑑定評価額と異なる額を売買価格とすることに合意した場合は、当該額を売買価格とすることができます。この場合、当該額は鑑定評価額を上回ることはできません。
優先的情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> 優先交渉権の対象とならない物流施設であっても、プロロジス・グループが当該物件を売却する場合等には、原則として、本投資法人に対して優先的に売却情報の提供が行われます。

b. 内部成長へのサポート	
マスター・プロパティ・マネジメント	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、パイプライン・サポートを受けて取得した物流施設については、株式会社プロロジスにプロパティ・マネジメント業務を委託するものとし、また、それ以外の物流施設についても同社にプロパティ・マネジメント業務を委託することができます。 本投資法人と株式会社プロロジスとの間で締結する個別のプロパティ・マネジメント契約は、原則、契約期間を1年間とし、プロパティ・マネジメント業務が不適格なものと認められる場合、報酬水準について協議がまとまらなかった場合等には更新しないことができるものとしします。
人材サポート	<ul style="list-style-type: none"> プロロジス・グループは、本資産運用会社が要請した場合、本資産運用会社に対して合理的に可能な範囲において、その役職員を出向又は派遣するよう協力します。
マーケット・リサーチ・サポート	<ul style="list-style-type: none"> プロロジス・グループは、本資産運用会社に対し、物流市場におけるマクロリサーチ（物流市場動向、物流施設ニーズの動向等の調査及び分析等）及び物流市場におけるミクロ・リサーチ（エリア別のカスタマーニーズの動向、新規物流施設供給動向等の調査及び分析等）を提供します。
プロロジスブランドの使用	<ul style="list-style-type: none"> Prologis, Inc. は、本投資法人及び本資産運用会社がプロロジス及びPrologis の名称並びにプロロジス・グループのロゴを無償で使用することを許諾します。
c. その他	
投資口の取得及び保有 (セიმボート出資)	<ul style="list-style-type: none"> Prologis, Inc. は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はプロロジス・グループにおいて取得することを真摯に検討する意向を有していることを確認します。また、Prologis, Inc. は、本投資法人の投資口を自ら保有する場合には、長期保有し、またプロロジス・グループが保有する場合には、長期保有させる意向を有していることを確認します。
d. スポンサー・サポート契約の存続期間	
契約期間	<ul style="list-style-type: none"> スポンサー・サポート契約の契約期間は、契約締結日から10年間とします。 契約期間満了の3か月前までに、スポンサー・サポート契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して契約を更新しない旨の書面による通知がな

	<p>れなかったときは、契約期間満了の日の翌日より 10 年間、同一の条件にて更新されるものとし、その後も同様とします。</p> <ul style="list-style-type: none">・ ただし、本資産運用会社が Prologis, Inc. の子会社若しくは関連会社でなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社でなくなった場合には、スポンサー・サポート契約は事前の通知を要することなく当然に終了します。
--	---

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プロロジス・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プロロジス・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。

- a. プロロジス・グループが、(i)比較的高リスクからミドルリスクの物流不動産「開発」の役割及び(ii)本投資法人の保有資産を含むグループ保有物件の「管理」についてプロパティ・マネージャーの役割を担うことを主たる業務とすること。
- b. 本投資法人が、安定稼働中の又は安定稼働が見込まれるAクラス物流施設を適切な売買条件で取得し、保有することにより、比較的高リスクからローリスクの物流不動産「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。

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（2019年8月29日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	坂下 雅弘	1984年4月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社） 入社	金融業と不動産業の双方の知見と経験を活かした本投資法人の運営が期待できるため。
		2005年9月	株式会社プロロジス 開発部部长 バイスプレジデント	
		2007年1月	同社 開発統括部部长 ファーストバイスプレジデント	
		2009年1月	同社 事業企画・オペレーション本部部长 シニアバイスプレジデント	
		2011年6月	同社 チーフインベストメントオフィサー マネージング ディレクター	
		2012年6月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役 社長（現任）	
		2012年11月	日本プロロジスリート投資法人 執行役員（現任）	
補欠執行役員	戸田 淳	1987年4月	株式会社三菱銀行（現 株式会社三菱UFJ銀行） 入行	金融業における深い知見と経験を活かした本投資法人の運営が期待できるため。
		1998年8月	モルガン・スタンレー証券会社（現 三菱UFJモルガン・ スタンレー証券株式会社） 投資銀行本部 バイスプレジ デント	
		2001年2月	日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社（現 シティグ ループ証券株式会社） 投資銀行本部 ディレクター	
		2004年5月	UBS証券会社（現 UBS証券株式会社） 投資銀行本部 マネージング・ディレクター	
		2010年9月	ケネディクス株式会社 経営企画部部长	
		2012年11月	株式会社プロロジス シニアバイスプレジデント	
		2012年12月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 出向 企画 財務部部长	
		2014年4月	同社 取締役（現任） 同社 財務企画部部长（現任）	

監督役員	濱岡 洋一郎	1976年4月 2000年4月 2012年4月 2012年7月 2012年8月 2012年10月 2012年11月 2013年6月 2014年6月 2015年6月 2016年6月 2017年3月 2017年7月	三井不動産株式会社 入社 ジョーンズ ラング ラサール株式会社 代表取締役社長 同社 取締役会長 NS ホールディングス株式会社 代表取締役 株式会社トータルエステート 取締役 (非常勤) (現任) トーセイ株式会社 顧問 日本プロロジスリート投資法人 監督役員 (現任) EW アセットマネジメント株式会社 代表取締役 (現任) ドリームバイザー・ホールディングス株式会社 (現 ウェ ルズ・マネジメント株式会社) 監査役 同社 取締役 株式会社トータルエステート住宅販売 監査役 (非常勤) 株式会社トータルテック 監査役 (非常勤) あかつきフィナンシャルグループ株式会社 (現 株式会社あかつき本社) 取締役 (非常勤) 同社 取締役会長 (非常勤) (現任) 株式会社トータルテック 取締役 (非常勤) (現任)	不動産業における深い知見と経験を活 かした本投資法人の運営の監督が期待 できるため。
監督役員	島村 勝巳	1969年4月 2004年6月 2005年5月 2005年6月 2005年11月 2008年2月 2012年11月 2014年5月 2018年9月	日本通運株式会社 入社 同社 執行役員 第3ブロック地域統括兼千葉支店長 日本通運健康保険組合 理事長 東京健康保険組合連合会 副会長 厚生労働省 社会保障審議会 医療部会委員 国土交通省 運輸審議会委員 日本プロロジスリート投資法人 監督役員 (現任) 株式会社安研 取締役 (現任) 特定非営利活動法人 寺子屋子ども食堂・王子 理事長 (現 任)	物流業における深い知見と経験を活か した本投資法人の運営の監督が期待で きるため。
監督役員	田崎 真美	1984年4月 1988年5月	株式会社日本マーケティングセンター (現 株式会社船井 総研ホールディングス) 入社 ジョージ・ワシントン大学 (米国) 経営学修士 (MBA)	金融業における深い知見と経験を活か した本投資法人の運営の監督が期待で きるため。

		<p>1988年8月</p> <p>1990年12月</p> <p>2003年8月</p> <p>2006年11月</p> <p>2009年4月</p> <p>2014年12月</p> <p>2015年5月</p> <p>2017年8月</p> <p>2018年9月</p> <p>2018年10月</p>	<p>住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社） 東京本社 海外審査部</p> <p>同社 ニューヨーク支店</p> <p>同社 東京本社 海外審査部 主任審査役</p> <p>エービーエヌアムロ銀行 東京支店</p> <p>シティバンク銀行株式会社 内部監査部門 法人監査部</p> <p>同社 監査部門 法人監査室室長 シニアオーディットマネジャー</p> <p>オーストラリア・ニュージーランド銀行 東京支店 監査部長 シニアオーディットマネジャー</p> <p>バークレイズ証券株式会社 内部監査部 ヴァイスプレジデント</p> <p>オーストラリア・ニュージーランド銀行 東京支店 監査部長 ジャパンヘッド（現任）</p> <p>日本プロロジスリート投資法人 監督役員（現任）</p>	
補欠監督役員	奥 国範	<p>2001年10月</p> <p>2005年10月</p> <p>2007年4月</p> <p>2012年12月</p> <p>2014年4月</p> <p>2017年3月</p> <p>2018年5月</p> <p>2018年10月</p>	<p>弁護士登録 小沢・秋山法律事務所 入所</p> <p>慶應義塾大学大学院法務研究科 非常勤講師</p> <p>奥綜合法律事務所 設立 代表弁護士</p> <p>株式会社 eight 監査役（非常勤）（現任）</p> <p>日本弁護士連合会 常務理事</p> <p>一般社団法人MHインベストメント（現 一般社団法人OKS）代表理事（非常勤）（現任）</p> <p>スリーエススタイルプロ株式会社 監査役（非常勤）（現任）</p> <p>奥・片山・佐藤法律事務所 設立 代表弁護士（現任）</p> <p>日本弁護士連合会 事務次長（現任）</p>	<p>法律の専門家としての深い知見と経験を活かした本投資法人の運営の監督が期待できるため。</p>

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
坂下 雅弘	代表取締役社長	<p>(1) 兼職の必要性</p> <p>本投資法人の意思決定の大部分は本資産運用会社への業務委託に基づき本資産運用会社の判断において行われるため、本資産運用会社の経営陣と本投資法人の経営陣との緊密な連携、情報共有が必要です。</p> <p>また、本投資法人の執行役員の職務としては、以下のものが挙げられ、下記職務を全うするためにも、情報の共有は不可欠です。</p> <p>① 執行役員は、一定の業務を執行するに際し、役員会の承認を受ける必要があります（投信法第 109 条第 2 項）。その中には、資産の運用に係る委託契約の締結、資産運用報酬その他の資産運用にかかる費用の支払等、本資産運用会社の業務に関連する事項も含まれております。兼職によって、役員会への正確かつ十分な説明が可能となり、役員会の適切な意思決定に資するものと考えております。</p> <p>② 執行役員は、業務の執行状況を役員会に報告する必要があります（投信法第 109 条第 3 項）。兼職によって、役員会への詳細かつ的確な報告が可能になるものと考えております。</p> <p>③ 執行役員は、投資主総会において、投資主に対する説明責任を負っております（投信法第 94 条第 1 項、会社法第 314 条）。上記のとおり、本資産運用会社は、本投資法人から委託を受け、資産運用会社として資産運用を行っておりますので、本資産運用会社の代表取締役が本投資法人の執行役員を兼職することによって、投資主に対する正確かつ十分な説明を行うことが可能になるものと考えております。</p>	<p>(1) 執行役員は、本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない監督役員による監督を受けます。さらに、本投資法人においては、投信法に定める書面の交付に加え、役員会において本資産運用会社より利害関係者との取引の内容等について報告を受け、これらの取引が適正に行われているか確認を行っています。なお、利害関係者との取引のうち、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投資信託及び投資法人に関する法律施行規則に定める取引を除きます。）を行おうとするとき、その他コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、本資産運用会社は、コンプライアンス委員会の審議を経るとともに、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りません。</p> <p>(2) 本資産運用会社においては、利害関係人等取引規程等の内部規程によって、利害関係者との取引の承認はコンプライアンス委員会における承認が前提となっています。</p> <p>コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（弁護士）全員が出席しなければ開催することができず、また、コンプライアンス委員会の決議は、議決権を有する委員の過半数が出席しかつコンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつ外部委員全員の賛成によらなければならないこととなっています。</p>

		<p>④ 本資産運用会社は、本投資法人に対し、委任契約の受任者として、委任事項に関して報告をする義務を負っておりますが、兼職によって、かかる義務をも十分に全うすることができます。</p> <p>以上のとおり、本資産運用会社と本投資法人との間の契約関係、本投資法人の執行役員の職務の性質などに鑑み、本資産運用会社の代表取締役が、本投資法人の執行役員を兼職することによって、適切かつ妥当な運営を迅速に行うことが可能となり、兼職の必要性は高いものと考えております。</p> <p>(2) 兼職の許容性</p> <p>右利益相反関係への態勢記載の通りの取組みを行っており、本資産運用会社の代表取締役が本投資法人の意思決定を担う執行役員を兼ねることによる、特段の利益相反は認められません。</p>	<p>また、投資の基本方針、個別の資産運用に関する重要事項については、投資運用委員会における承認が前提となっています。</p> <p>投資運用委員会は、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（不動産鑑定士）全員が出席しなければ開催することができず、また、投資運用委員会の決議は、議決権を有する委員の過半数が出席しかつコンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつ外部委員全員の賛成によらなければならないこととなっています。</p> <p>(3) 利害関係者との一定の取引については、透明性の確保の観点から、適用ある法令、規則及び利害関係人等取引規程等に従って、適切な方法により速やかに開示するものとします。</p>
--	--	---	--

- 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）
 該当する事項はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (2019年8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)	坂下 雅弘	前記「(1) 投資法人 ① 投資法人の役員の状況」をご参照ください。		株式会社プロロジスより出向 日本プロロジスリート投資法人 執行役員 (兼職)
取締役 (常勤)	戸田 淳	前記「(1) 投資法人 ① 投資法人の役員の状況」をご参照ください。		株式会社プロロジスより出向 兼任・兼職については、該当ありません。
取締役 (常勤)	石井 彩子	1998年4月	日商岩井株式会社 (現 双日株式会社) 入社	株式会社プロロジスより出向 兼任・兼職については、該当ありません。
		2004年1月	AMBブラックパイン・リミテッド	
		2006年9月	AMBプロパティジャパンインク (現 株式会社プロロジス)	
		2011年6月	同社 事業企画部 トランザクションオフィサー バイスプレジデント	
		2012年2月	同社 事業企画部 部長 バイスプレジデント	
		2012年12月	同社 開発部 部長 バイスプレジデント	
		2013年3月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 出向 投資運用部 副部長	
		2018年7月	同社 投資運用部長 (現任)	
		2018年7月	同社 取締役 (現任)	

取締役 (非常勤)	山口 哲	1990年4月 2006年10月 2008年8月 2010年1月 2012年6月 2018年7月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社） 入社 トップリート・アセットマネジメント株式会社 出向 企画管理部及び投資運用部 マネージャー 株式会社プロロジス 事業企画部長 バイスプレジデント 同社 事業企画部長 ファーストバイスプレジデント プロロジス・リート・マネジメント株式会社 出向 取締役投資運用部長 同社 取締役（現任） 株式会社プロロジス オペレーション本部長 シニアバイスプレジデント（現任）	株式会社プロロジス オペレーション本部長 シニアバイスプレジデント（兼職）
監査役 (非常勤)	新庄 雄介	2004年9月 2006年12月 2008年6月 2011年4月 2017年1月 2018年4月	N I Sグループ株式会社 入社 クレディ・アグリコル銀行 ストラクチャード・ファイナンス部 株式会社プロロジス 法務・ストラクチャリング室（現 トランザクション・マネジメント部） マネージャー 同社 財務部 ファイナンスマネージャー 同社 財務部長 バイスプレジデント（現任） プロロジス・リート・マネジメント株式会社 監査役（現任）	株式会社プロロジス 財務部長 バイスプレジデント（兼職）

② 資産運用会社の従業員の状況（2019年8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
株式会社プロロジス	16名	無
出向者計	16名	—
資産運用会社従業員総数	16名	—

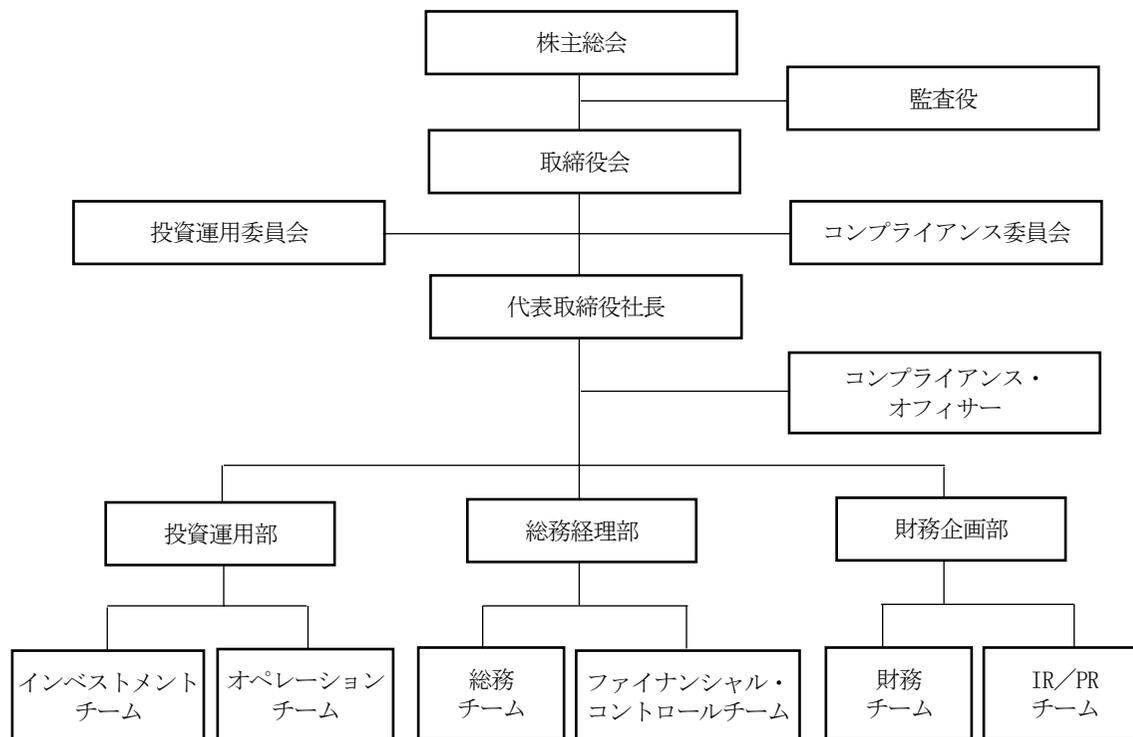
(注) 非常勤役員数・派遣社員数を含みません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人は、資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

i) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、本書の日付現在、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。

また、本投資法人の資産の運用等に関する事項を審議し、決定すること等を目的とする機関として投資運用委員会を、本資産運用会社における法令、諸規程、諸規則その他に係るコンプライアンス上の問題の有無を審議することを目的とする機関として、コンプライアンス委員会を、それぞれ設置しています。

ii) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制
各組織の業務分掌体制は、本書の日付現在、以下のとおりです。

組織	主な業務の概略
取締役会	<p>以下に掲げる事項に関する重要な決定その他の重要な業務執行の決定、取締役の職務の執行の監督並びに代表取締役の選定及び解職を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 株主総会関係 ・ 株式及び社債等関係 ・ 取締役会・役員・重要な使用人関係 ・ 組織、規程等関係 ・ 決算・会計関係 ・ 業務関係 ・ 重要な財産の処分及び譲受 ・ 多額の借財 ・ 社内監査（検査）計画及び改善計画の承認 ・ 投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員の選任及び解任
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> a. インベストメントチーム <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 ・ 本投資法人運用資産の譲渡計画策定及び資産の譲渡実行に関する業務 ・ その他付随する業務 b. オペレーションチーム <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人運用資産の管理運用計画策定及び実行に関する業務 ・ 本投資法人運用資産の賃貸計画策定及び実行に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産の管理に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産のビル・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務 ・ 不動産市場・物流市場の調査分析に関する業務 ・ その他付随する業務

<p>総務経理部</p>	<p>a. 総務チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務 ・ コンプライアンス・オフィサーの補助業務に関する事項 ・ 本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・ 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務の補助に関する業務 ・ 本資産運用会社の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・ 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業務 ・ 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理に関する業務 ・ 法人関係情報その他の情報管理に関する業務 ・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務 ・ その他付随する業務 <p>b. ファイナンシャル・コントロールチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の経理業務に関する業務 ・ 本投資法人の決算及び税務に関する業務 ・ 本資産運用会社の経理に関する業務 ・ その他付随する業務
<p>財務企画部</p>	<p>a. 財務チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の予算の立案及び執行に関する業務 ・ 本投資法人の投資口の発行、投資法人債の発行及び借入その他の資金調達に関する業務 ・ 本投資法人の余資の運用に関する業務 ・ その他付随する業務 <p>b. IR/PRチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務 ・ 本投資法人の投資主等への対応に関する業務 ・ その他付随する業務

<p>コンプライアンス・オフィサー</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本資産運用会社のコンプライアンスに関する業務 ・ 本資産運用会社の内部監査に関する業務 ・ 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理の審査並びにその遵守状況の確認に関する業務 ・ 本資産運用会社の各種稟議等の事前審査に関する業務 ・ 本資産運用会社のコンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルその他のコンプライアンスに関する社内規程等の立案及び管理に関する業務 ・ 本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの立案及び管理その他本資産運用会社のコンプライアンス体制の管理に関する業務 ・ 苦情等の処理に関する業務 ・ 本資産運用会社のリスク管理に関する業務 ・ その他付随する業務
-----------------------	--

投資運用委員会	<p>a. 投資の基本方針に関わる事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資産の運用に係る基本方針（運用ガイドライン及び資産管理計画書を含みます。）の策定及び改定 ・ 本投資法人の年度管理計画の策定及び改定 ・ その他の投資方針に係る重要事項 <p>b. 個別の資産運用に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人による運用資産の取得及び売却についての決定及び変更 ・ 本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係者取引の実施に関する審議及び決議 ・ 年度管理計画に予定されていない運用資産の管理についての決定及び変更 ・ 本投資法人による資金調達案の承認 ・ その他の本投資法人の資産の運用・資金調達に係る重要事項 <p>c. 本資産運用会社の投資運用委員会規程の改廃に関する審議</p> <p>d. 投資運用委員会が必要と認める事項</p> <p>e. その他付随する事項の審議及び決議</p> <p><審議方法等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資運用委員会は、投資運用委員会委員の過半数以上の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（注1）全員が出席しない場合には、投資運用委員会を開催することができないものとします。 ・ コンプライアンス・オフィサーは、審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議を中止することができるものとします。 ・ 投資運用委員会の決議は、議決権を有する委員の過半数以上が出席しかつコンプライアンス・オフィサー及び外部委員全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつ外部委員全員の賛成により決します。ただし、利害関係者と本投資法人との間の取引に関して投資運用委員会が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有する委員又は利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。
コンプライアンス委員会	<p>a. 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定に係る審議</p> <p>b. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項の審議及び決議</p> <p>c. 本資産運用会社の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改廃に関する事項の審議</p>

- d. 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
 - e. 本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係者取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無の審議
 - f. 投資運用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、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他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もののコンプライアンス上の問題の有無の審議
 - g. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項の審議及び決議
 - h. コンプライアンス・オフィサーが審議及び決議を求めた事項の審議及び決議
 - i. コンプライアンス委員会が必要と認める事項
 - j. その他付随する事項の審議及び決議
- <審議方法等>
- ・ コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の過半数以上の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（注2）全員が出席しない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができないものとします。
 - ・ コンプライアンス委員会の決議は、議決権を有する委員の過半数が出席しかつコンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつ外部委員全員の賛成により決めます。ただし、利害関係者と本投資法人との間の取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無を審議する場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有する委員又は利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。

（注1）投資運用委員会の外部委員は、不動産鑑定士の資格を有する者の中から本資産運用会社の取締役会において選任されます。本書の日付現在、不動産鑑定士1名が外部委員に選任されています。

（注2）コンプライアンス委員会の外部委員は、弁護士、公認会計士等の資格を有する者の中から本資産運用会社の取締役会において選任されます。本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

iii) 投資運用の意思決定

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。本書の日付現在、本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは以下のとおりです。
<本投資法人の資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン）の策定及び変更に関する意思決定>

（イ）投資運用担当者は、運用ガイドライン案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は改廃を行う場合、及びコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他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場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用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いて審議の上承認された後に投資運用委員会に付議します。）。

- (ロ) 投資運用委員会において審議の上承認された後に取締役会に付議され、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されます。策定された運用ガイドラインの内容について、本投資法人の役員会への報告が必要な場合、投資運用部長（ただし、CIOが任命されている場合にはCIO）は、策定後、速やかに本投資法人の役員会に報告します。
- (ハ) 運用ガイドラインの変更の手続は、策定の手続と同様です。

<資産管理計画書の策定及び変更に関する意思決定>

- (イ) 投資運用担当者は、運用管理担当者及び財務担当者は相互に確認の上、運用ガイドライン及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従い、必要な資産管理計画案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、コンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他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場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用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いて審議の上承認された後に投資運用委員会に付議します。）。
- (ロ) 投資運用委員会において審議の上承認された場合には、資産管理計画書は策定されます。策定された資産管理計画書の内容について、投資運用部長（ただし、CIOが任命されている場合にはCIO）は、策定後、速やかに取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。

<本投資法人の資産の取得に関する意思決定>

- (イ) 投資運用担当者は、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。
- (ロ) 投資運用担当者は、資産の取得案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、利害関係者からの取得の場合又はコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他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場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用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いて審議の上承認された後、投資運用委員会に付議します。）。
- (ハ) 投資運用委員会において審議の上承認された場合には、当該取引は実施されます。当該取引の内容について、投資運用部長（ただし、CIOが任命されている場合にはCIO）は、実施に先立ち又は実施後速やかに、取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。ただし、利害関係者からの資産の取得の場合（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下、「投信法施行規則」といいます。）に定める取引を除きます。）、その他コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得る必要があります。

<本投資法人の資産の譲渡に関する意思決定>

- (イ) 投資運用担当者は、投資法人に関する資産の譲渡にあたり、運用ガイドラインに定められた売却方針に従い、譲渡適格資産を選定します。
- (ロ) 投資運用担当者は、資産の譲渡案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、利害関係者へ

の譲渡の場合又はコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他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場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用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いて審議の上承認された後、投資運用委員会に付議します。)

- (ハ) 投資運用委員会において審議の上承認された場合には、当該取引は実施されます。当該取引の内容について、投資運用部長（ただし、CIO が任命されている場合は CIO）は、実施に先立ち又は実施後速やかに、取締役会及び対応する投資法人の役員会に報告します。ただし、利害関係者への資産の譲渡の場合（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引を除きます。）、その他コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得る必要があります。

(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

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者との取引に関する自主ルール（以下「利害関係人等取引規程」といいます。）を大要以下の通り定め、利害関係者間で取引を行うに際して、本投資法人の利益が害されることを防止すること、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を遵守して業務を遂行することを確保しています。

i) 法令の遵守

本資産運用会社は、本投資法人と利害関係者又は本資産運用会社の間において、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ものとします。利害関係者又は本資産運用会社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 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。）、投信法施行規則、宅地建物取引業法及び利害関係人等取引規程の定めを遵守するものとします。

ii) 利害関係者の範囲

利害関係者とは次の各号のいずれかに該当する者をいいます。

- a. 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これらに準ずるもの
- b. 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
- c. 前記 a. 又は b. に該当する者が重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（以下「SPC」といいます。）

iii) 利害関係者との取引基準

(イ) 利害関係者からの物件の取得

- a. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又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士（法人を含みます。以下本（イ）及び後記（ロ）において同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、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。利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行うなどして負担した費用が存する場合、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- b. その他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は前 a. に準じるものとします。
- c. 利害関係者から前記 a. 又は b. に基づく特定資産の取得を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ロ) 利害関係者への物件の譲渡

- a. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、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。

- b. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は前記 a. に準ずるものとします。
 - c. 利害関係者に対する前記 a. 又は b. に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。
- (ハ) 利害関係者への物件の賃貸
- a. 利害関係者へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸するものとします。
 - b. 利害関係者に対する前記 a. に基づく賃貸を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。
- (ニ) 利害関係者との間の有価証券の取得、譲渡又は貸借
- a. 利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（前記（イ）から（ハ）に定める取引を除きます。）は、前記（イ）から（ハ）までの定めに従うものとします。
- (ホ) 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務等の委託
- a. 運用ガイドラインに定めるところに従い、運用ガイドライン所定の条件で、利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。
 - b. 前記 a. に記載する以外の場合に利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、実績、会社信用度を調査するとともに、委託料については、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。
 - c. 取得する物件について、利害関係者が既にプロパティ・マネジメント業務等を行っている場合は、取得後のプロパティ・マネジメント業務等について当該利害関係者に継続して委託することができるものとしますが、この場合においても、委託料の決定については前記 a. 又は b. に準じて検討の上、交渉するものとします。
 - d. 利害関係者に対する前記 a. から c. に基づくプロパティ・マネジメント業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。
- (ヘ) 利害関係者への売買又は賃貸の媒介委託
- a. 利害関係者へ特定資産の売買の媒介を委託する場合の媒介手数料は、宅地建物取引業法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。
 - b. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合の媒介手数料は、宅地建物取引業法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。
 - c. 利害関係者に対する前記 a. 又は b. に基づく媒介の委託を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。
- (ト) 利害関係者への工事等発注
- a. 利害関係者へ工事等を発注した場合は、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工事の発注を行うものとします。
 - b. 利害関係者に対して前記 a. に基づく工事の発注を行う場合、期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

iv) 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で取引を行おうとする場合、コンプライアンス・オフィサーは、法令、政令、規則、規約及び本資産運用会社の社内規程等に照らしコンプライアンス上の問題の有無につき事前に審査します。コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該取引案は、コンプライアンス委員会に付議されます。コンプライアンス委員会において審議の上承認された場合には、当該取引案は投資運用委員会に付議されます。投資運用委員会において審議の上承認された場合には、当該取引は実施されます。当該取引の内容について、投資運用部長は、実施に先立ち又は実施後速やかに、取締役会及び対応する投資法人の役員会に報告します。ただし、利害関係者との取引のうち、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引を除きます。）を行おうとするとき、その他コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得る必要があります。

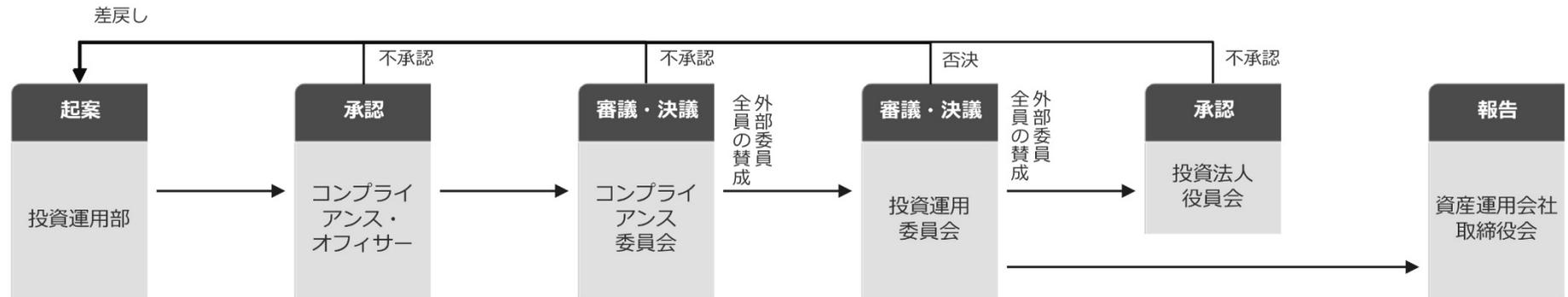
v) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、本投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、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いて特定資産（投信法で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。）の売買その他投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則の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、本投資法人その他投信法施行令で定める者に対して交付します。

vi) 利害関係者取引に関する意思決定フロー

本投資法人における資産の取得等の取引においては、利害関係者取引に該当する場合やコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合には、コンプライアンス委員会における承認が必要とされ、かつ、投資運用委員会における審議及び決定が必要とされます。本資産運用会社は、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会の双方に外部専門家を委員として選任し、決議に際しては外部委員全員の賛成が必要とされています。さらに、当該資産の取得等の取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引を除きます。）の相手方が利害関係者に該当する場合、その他コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得る必要があるとされています。本投資法人は、本投資法人及び本資産運用会社においてこれらの会議体における審議及び決議を要求することにより、利害関係者取引において適切な価格・条件での資産取得を行うべく、強固な意思決定フローを構築することで、利益相反対策を講じています。

<利害関係者取引に関する意思決定フロー>



vii) 投資主価値と連動した運用報酬体系の採用

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う運用報酬の一部については、各営業期間の特定資産から生ずる運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）（NO I）及び当期純利益に連動した運用報酬体系を採用しています。当該運用報酬体系の採用は、本資産運用会社に本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを付与することにつながると、本投資法人は考えています。

② 運用体制の採用理由

i) 利益相反取引に対する本投資法人の執行役員が果たす機能についての考え方

前記「(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」に記載のとおりです。

ii) 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の考え方

本資産運用会社の取締役会は、取締役4名及び監査役1名で構成されています（詳細は前記「(2) 資産運用会社 ① 資産運用会社の役員の状況」に記載のとおりです）。代表取締役坂下雅弘、取締役戸田淳及び取締役石井彩子はいずれもスポンサー企業からの出向者です。また、取締役山口哲及び監査役新庄雄介はいずれもスポンサー企業の従業員です。

そのため、本資産運用会社では、取締役会の承認により、利害関係人等取引規程を定め、同規程に基づき、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禁止するとともに、後記「iii) 委員会の外部委員について」に記載のとおり、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会の外部委員を選任しております。さらに、本資産運用会社の社内規程に定める利害関係者との取引に当たっては、前記「(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 iv) 利害関係者との取引に関する手続」に記載のとおり厳格な手続を定めており、利益相反取引に対して、十分に牽制機能が働いているものと判断しています。

iii) 委員会の外部委員について

コンプライアンス委員会及び投資運用委員会の外部委員は、それぞれ弁護士及び不動産鑑定士であり、豊富な知識と経験を踏まえた法律又は不動産鑑定の専門家としての意見を頂いています。また、委員会における意思決定に当たっては、外部委員及びコンプライアンス・オフィサーの賛成がなければ承認されない仕組みであることから、利益相反取引に関して外部委員の牽制機能は十分に発揮されているものと判断しています。略歴及び兼職は下表のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス委員会委員	黒木 資浩	1999年 2007年 2012年11月	弁護士登録 牛島総合法律事務所 同事務所 パートナー（現任） プロロジス・リート・マネジメント株式会社 コンプライアンス委員会委員（現任）
投資運用委員会委員	角張 敏郎	1985年4月 1989年3月 1996年11月 1996年11月 2005年6月 2006年4月 2012年11月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社） 不動産鑑定士登録 角張不動産鑑定士事務所 設立 事務所代表（現任） 角産サービス有限会社（現 株式会社ミッドランズ） 取締役 有限会社ビルテックホームズ（現 株式会社ミッドランズプロパティ） 代表取締役（現任） 株式会社ミッドランズ 代表取締役（現任） プロロジス・リート・マネジメント株式会社 投資運用委員会委員（現任）

iv) 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、利益相反取引及び法令遵守に対しては、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 資産運用会社としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意している事項又は運用体制等の特徴」に記載のとおり職務遂行を求められており、コンプライアンス規程において法令遵守責任者として「法令等遵守推進の統括責任者」、「法令等遵守に関する指導・研修の企画・推進責任者」、「コンプライアンス・プログラムの立案及び推進」、「コンプライアンス委員会の委員長としての同委員会の適切な開催・運営」及び「関連する法令の調査・研究」という機能を果たしています。

略歴は下表のとおりであり、2012年12月14日付でコンプライアンス・オフィサーに就任しています。なお、兼任・兼職及び社内での兼務はありません。

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・オフィサー	村上 隆二	1986年4月 2005年5月 2006年2月	安田生命保険相互会社（現 明治安田生命保険相互会社） 入社 シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 ファンドクリエーション不動産投信株式会社

		2006年5月	同社 執行役員管理部長
		2006年9月	同社 取締役投資管理部長
		2009年2月	同社 取締役コンプライアンス・オフィサー
		2010年7月	ファンドクリエーション・アール・エム株式会社 コンプライアンス・オフィサー
		2012年11月	株式会社プロロジス バイスプレジデント
		2012年12月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 出向 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

第13期営業期間における利害関係人等（注1）及びその他特別の関係にあるものとの取引内容は以下のとおりです。

① 取引状況

区 分	売買金額等（注2）（注3）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	12,900,000	-
利害関係人等との取引状況の内訳		
筑波特定目的会社	12,900,000 (100.0)	- (-)
合 計	12,900,000 (100.0)	- (-)

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)（注3）
		支払先	支払額(B)（千円）	
プロパティ・マネジメント報酬	346,253	株式会社プロロジス	346,253	(100.0)

(注1) 投信法施行令第123条及び投信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本資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記数値は、受益権譲渡契約書に記載された売買価格を記載しています。

(注3) 括弧内の数値は、総額に対する比率(%)を記載しています。

(2) 物件取得者等の状況

第13期営業期間における利害関係人等及びその他特別の関係にあるものからの物件取得等の状況は以下のとおりです。

※ ① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

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
プロロジス パークつくば1-A (所在地) 茨城県つくば市東光台五 丁目6番2 茨城県つくば市東光台五 丁目6番地2	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得しました。取得価格は、不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	① 筑波特定目的会社 ② 筑波特定目的会社は、本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、株式会社プロロジスの関連会社が出資する特定目的会社です。 ③ 開発及び投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	—
	12,900百万円	非開示 (土地については、前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。また、建物については、前所有者・信託受益者の開発物件であるため省略します。)	—	—
	2018年12月	2016年9月(土地) 2018年9月(建物完成)	—	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2019年5月31日現在）

① 不動産鑑定機関の選定方針

- i) 外部委託先を選定する際には、別に定める反社会的勢力対応マニュアルに定める反社会的勢力でないこと、組織及び業務執行体制が十分と認められること、当該業務に関する経験・実績を十分に有すると認められること、その他所管部長が定める必要な要件をすべて満たす業者の中から、当該物件に対する実績、適性、信頼性、及び報酬手数料の水準などを総合的に勘案して、業者を選定します。
- ii) 選定しようとする外部委託先が利害関係者の場合には、前項に規定する内容に加え、別に定める利害関係人等取引規程の基準に従うものとします。なお、前 i) の規定と利害関係人等取引規程の基準が矛盾又は抵触する場合には、利害関係人等取引規程の基準を優先して適用するものとします。

なお、本投資法人は、不動産鑑定業務の外部委託における機動性及び委託条件の妥当性を確保すること等を目的として、複数の不動産鑑定機関を利用するものとします。

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
プロロジスパーク大阪2 プロロジスパーク舞洲3 プロロジスパーク春日井 プロロジスパーク北名古屋 プロロジスパーク東京新木場 プロロジスパーク横浜鶴見 プロロジスパーク大阪4 プロロジスパーク岩沼1 プロロジスパーク習志野5 プロロジスパーク茨木 プロロジスパーク鳥栖2 プロロジスパーク鳥栖4 プロロジスパーク習志野4 プロロジスパーク海老名	シービーアールイー株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号 明治安田生命ビル	28名	鑑定評価機関としての社会的信頼性が高く、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があり、特に物流不動産に関する豊富なデータ並びに鑑定実績がある点を評価して選定しています。
プロロジスパーク市川1 プロロジスパーク座間1	JLL 森井鑑定株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目8番3	31名	鑑定評価機関としての社会的信頼性が高く、不動産会社及び金融機関等からの豊富な受託実績があり、特に物流不動産

<p>プロロジスパーク川島 プロロジスパーク東京大田 プロロジスパーク座間2 プロロジスパーク船橋5/(別棟) プロロジスパーク川島2 プロロジスパーク常総 プロロジスパーク大阪5 プロロジスパーク市川3 プロロジスパーク吉見 プロロジスパーク高槻 プロロジスパーク川西 プロロジスパークつくば1-A</p>		<p>号 郵船茅場町ビル</p>		<p>産に関する豊富なデータ並びに鑑定実績がある点を評価して選定しています。</p>
<p>プロロジスパーク成田1-A&B プロロジスパーク成田1-C プロロジスパーク尼崎1 プロロジスパーク尼崎2 プロロジスパーク北本 プロロジスパーク成田3 プロロジスパーク成田1-D プロロジスパーク尼崎3 プロロジスパーク神戸 プロロジスパーク仙台泉 プロロジスパーク古河1 プロロジスパーク神戸2 プロロジスパーク古河2 プロロジスパーク古河3</p>	<p>一般財団法人 日本不動産研究所</p>	<p>東京都港区海岸一丁目2番3号 汐留芝離宮ビルディング</p>	<p>266名</p>	<p>鑑定評価機関としての社会的信頼性が高く、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があり、特に物流不動産に関する鑑定実績が豊富にある点を評価して選定しています。</p>

(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

- i) 外部委託先を選定する際には、別に定める反社会的勢力対応マニュアルに定める反社会的勢力でないこと、組織及び業務執行体制が十分と認められること、当該業務に関する経験・実績を十分に有すると認められること、その他所管部長が定める必要な要件をすべて満たす業者の中から、当該物件に対する実績、適性、信頼性、及び報酬手数料の水準などを総合的に勘案して、業者を選定します。
- ii) 選定しようとする外部委託先が利害関係者の場合には、前項に規定する内容に加え、別に定める利害関係人等取引規程の基準に従うものとします。なお、前 i) の規定と利害関係人等取引規程の基準が矛盾又は抵触する場合には、利害関係人等取引規程の基準を優先して適用するものとします。
- iii) エンジニアリング・レポート作成業者の選定基準については、さらに詳細な基準として、エンジニアリング・レポート作成業者選定等に係る基準（以下「特別基準」といいます。）を定め、外部委託先選定基準に加え、特別基準を適用するものとします。なお、外部委託先選定基準と特別基準とが矛盾又は抵触する場合には、特別基準を優先して適用するものとします。

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	エンジニアリング・レポート作成機関の概要	事業内容	選定理由
プロロジスパーク市川1 プロロジスパーク座間1 プロロジスパーク川島 プロロジスパーク大阪2 プロロジスパーク舞洲3 プロロジスパーク春日井 プロロジスパーク北名古屋 プロロジスパーク東京大田 プロロジスパーク座間2 プロロジスパーク船橋5/（別棟） プロロジスパーク成田1-A&B プロロジスパーク成田1-C プロロジスパーク尼崎1 プロロジスパーク尼崎2	株式会社アースアプレイザル	東京都千代田区神田淡路町二丁目4番6号 F & Fロイヤルビル4F	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、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があり、その他環境デューデリジェンス等の分野においても豊富な受託実績がある点を評価して選定しています。

プロロジスパーク東京新木場 プロロジスパーク横浜鶴見 プロロジスパーク大阪4 プロロジスパーク岩沼1 プロロジスパーク川島2 プロロジスパーク北本 プロロジスパーク常総 プロロジスパーク大阪5 プロロジスパーク成田3 プロロジスパーク習志野5 プロロジスパーク茨木 プロロジスパーク市川3 プロロジスパーク成田1-D プロロジスパーク高槻 プロロジスパーク鳥栖2 プロロジスパーク鳥栖4 プロロジスパーク習志野4 プロロジスパーク海老名 プロロジスパーク川西 プロロジスパーク尼崎3 プロロジスパーク神戸 プロロジスパーク仙台泉 プロロジスパーク古河1 プロロジスパーク神戸2 プロロジスパーク古河2 プロロジスパーク古河3 プロロジスパークつくば1-A				
プロロジスパーク吉見	東京海上日動リス クコンサルティン グ株式会社	東京都千代田区大手町一 丁目5番1号大手町 ファーストスクエア ウ	不動産のデューデリ ジェンス調査（建物遵 法性調査・長期修繕計	エンジニアリング・レポート作成業務において、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 績があり、その他環境デューデリジェンス等の分野に

		エストタワー23F	画策定・土壌汚染調査・地震予想最大被害額算定等)、構造計算書レビュー、構造再計算業務、耐震診断、補強計画策定、コンストラクションマネジメント等	においても豊富な受託実績がある点を評価して選定しています。
--	--	-----------	---	-------------------------------

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

以下の基本方針に基づき、開示及びIR活動を行います。

① IRの基本方針

- ・積極的なIR活動により、幅広い投資家に対して情報提供を行います。
- ・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ます。
- ・可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。
- ・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ます。

② 適時開示

- ・東京証券取引所のTDnetへの登録及びプレスリリースによる適時開示を行っています。
- ・「決定事実に関する情報」及び「発生事実に関する情報」を適切に開示しています。

③ IR活動

i) 投資法人のホームページによる情報提供

- ・TDnetへの登録及びプレスリリースにて配布した情報につき、迅速に本投資法人ホームページ上での開示を行っています。
- ・アナリスト説明会等の資料についても、原則として本投資法人ホームページ上にて開示しています。

ii) 各種説明会（決算説明会等）－1月、7月

事例：アナリスト向け説明会、機関投資家向け説明会

iii) 投資家向け決算説明 I R 等

事例：国内機関投資家・国内個人投資家及び海外機関投資家を対象に決算 I R を実施しています。

iv) 各種メディアへの対応（雑誌、新聞等）

④ I R 手段の概要

・投資主構成等（外国人保有比率、機関投資家保有比率、個人投資主数、売買高等）を踏まえ、I R ターゲット（国内機関投資家、個人投資家、海外投資家等）にあわせた I R 手段を設定します。

⑤ 体制

・情報開示に係る業務は、財務企画部が担当し、財務企画部長を責任者とします。

(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、反社会的勢力からの暴力を未然に防止し、組織的な対応を明確にし、反社会的勢力との関係、取引、利用を一切しないことを徹底するために、反社会的勢力に対する基本方針及び反社会的勢力対応マニュアルを制定しています。本資産運用会社の役職員は、業務遂行に際し、同方針及び同マニュアルに基づき誠実に業務を遂行しています。

以 上