2021年2月25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
SOSiLA物流リート投資法人
代表者名　　執行役員　矢野　正明
（コード：2979）
問合せ先　ＴＥＬ．03－4346－0579

資産運用会社名
住商リアルティ・マネジメント株式会社
代表者名　　代表取締役社長　矢野　秀樹

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

SOSiLA物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び住商リアルティ・マネジメント株式会社（以下「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

本投資法人の役員会は、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2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び資産運用会社と利害関係のない公認会計士及び弁護士で構成されています。

本投資法人の役員会は、執行役員と監督役員により構成され、少なくとも3か月に一度開催されるものと定められています。役員会においては、執行役員による業務執行状況等に関する報告に加え、必要に応じて資産運用会社や一般事務受託者等の役職員から業務執行状況の詳細について報告が行われます。

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

ｉ．　概要

資産運用会社は、投資家の保護及び資産運用会社の業務の適正化を図るため、法令等の定めるところに従い、業務を遂行することを目的に、「コンプライアンス規程」、「コンプライアンス・リスク管理委員会規程」及び「リスク管理規程」を定め、法令等遵守体制を整備しています。

具体的には、資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス室を設置し、またコンプライアンスに関する事項を統括する責任者としてコンプライアンス室長を任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。更に、コンプライアンス・リスク管理委員会の設置及び運営により、重層的な法令等遵守体制を確立しています。

ⅱ. 取締役会

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、コンプライアンス・リスク管理委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。

ⅲ. コンプライアンス・リスク管理委員会

コンプライアンス・リスク管理委員会は、取締役会、コンプライアンス室長及びコンプライアンス室と連携し、「コンプライアンス・リスク管理委員会規程」に定める業務を担います。

ⅳ. コンプライアンス室長

コンプライアンス室長は、資産運用会社におけるコンプライアンスに関する事項を統括する責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令等を遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。このため、コンプライアンス室長は、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法令等の遵守状況の監視監督を行います。

ⅴ. コンプライアンス室

コンプライアンス室は、資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当し、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 （イ） 資産運用会社の運用体制 b. 資産運用会社の各組織の業務分掌体制」に定める業務を担います。

ⅵ. コンプライアンスに関する社内体制

コンプライアンス室は、各役職員等が資産運用会社内において業務運営に係る法令等違反行為又は法令等違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる体制を整備しています。

（２）投資主の状況

2020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	投資口口数（口）	比率（%）（注1）
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。	61,074	11.87
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	該当事項はありません。	59,602	11.58

住友商事株式会社	本投資法人のスポンサーであり、資産運用会社の 100%親会社です。資産運用会社との間では、2019 年 10 月 25 日付でスポンサーサポート契約を締結しています。また、本投資法人は、2019 年 6 月 26 日付で住友商事株式会社との間で商標使用許諾契約を締結しており、住友商事株式会社は本投資法人に対して「SOSiLA」の商標の使用を許諾しています。また、本投資法人は、2019 年 10 月 25 日付で住友商事株式会社との間でロジスティクスマネジメント契約を締結しています。本投資法人の設立時（2019 年 6 月 26 日）に出資しています。	24,500	4.76
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	15,411	2.99
PERSHING SECURITIES LTD CLIENT SAFE CUSTODY ASSET ACCOUNT	該当事項はありません。	11,880	2.30
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	該当事項はありません。	11,342	2.20
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	該当事項はありません。	9,940	1.93
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE COLONIAL FIRST STATE INVESTMENTS LIMITED	該当事項はありません。	8,232	1.60
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	該当事項はありません。	8,152	1.58
株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	該当事項はありません。	7,436	1.44
	上位 10 名合計	217,569	42.29

（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割合をいい、小数第 2 位未満を切り捨てて記載しています。

（3）資産運用会社の大株主の状況

2021年2月25日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%) (注)
住友商事株式会社	前記「(2)　投資主の状況」をご参照ください。 2007年9月20日付で資産運用会社の普通株式60株を取得し、2007年9月21日付で資産運用会社から第三者割当による方法で資産運用会社の普通株式1,940株の割当を受けています。	2,000	100.00
	合計	2,000	100.00

(注)　「比率」とは、発行済株式総数に対する株数の比率をいいます。

（4）投資方針・投資対象

①　投資方針

（イ）本投資法人の基本理念

a. 本投資法人の基本理念

本投資法人は、住友商事グループ（注 1）が有する不動産事業における知見及び開発力、並びに、SC リアルティプライベート投資法人（以下「私募リート」ということがあります。）及び私募ファンド等（注 2）の運用を通じて蓄積したノウハウの活用により、投資主価値の最大化を追求します。また、本投資法人は、住友商事が開発した SOSiLA（ソシラ）シリーズに重点的に投資することにより、その事業コンセプトである社会とのつながり（＝Sociability）・環境への配慮や持続的成長（＝Sustainability）・人と労働環境への配慮（＝Individuality）の 3 つのコンセプトを重視した事業精神を受け継ぎ、豊かな社会の実現に貢献するとともに、投資法人という透明性の高いスキームで、幅広い投資家に ESG（注 3）投資の機会を提供し続けていきたいと考えています。

(注 1)「住友商事グループ」とは、住友商事株式会社（以下「住友商事」ということがあります。）並びにその子会社及び関連会社からなる企業集団をいいます。以下同じです。
(注 2)「私募ファンド等」とは、資産運用会社が投資一任業務又は投資助言業務を受託した私募ファンド及び事業会社をいいます。以下同じです。
(注3)「ESG」とは、Environmental（環境）、Social（社会）、Governance（企業統治）の頭文字を繋げた用語であり、企業経営や成長において、各々の観点を持った上で配慮が必要であるとの考え方を意味します。以下同じです。

b. スポンサーである住友商事の祖業・中核事業としての「不動産事業」

本投資法人のスポンサーである住友商事は、1919 年に大阪港湾エリアの土地開発事業を祖業としてスタートしました。その後商社活動に進出し、総合商社として発展していく過程においても、不動産事業は住友商事の中核事業としてあり続け、蓄積された不動産事業における知見・ノウハウを活用して、現在もまた、次の 100 年を目指して成長し続けています。

本投資法人は、住友商事グループから提供される物件情報並びに住友商事グループの豊富な知見及びノウハウを活用して、物件の継続的な取得と、運用資産の価値の維持及び向上を図り、投資主価値の最大化を目指します。

（ロ）基本方針

a. 本投資法人の成長戦略

本投資法人は、本投資法人のスポンサーである住友商事が、SOSiLAシリーズに代表される物流不動産等の開発を行うと共に、リーシング・サービスの提供を行い、本投資法人が当該開発した物流不動産等を取得・保有することで、SOSiLAシリーズを中心としたポートフォリオを構築し、資産運用会社が私募リート及び私募ファンド等の運用において蓄積した豊富な実績とノウハウを活用して当該物流不動産等を運用するという、3社がそれぞれの役割を担うことで互いに成長するビジネスモデルを描いています。

本投資法人は、スポンサーサポート契約及びロジスティクスマネジメント契約に基づき、住友商事グループから提供される、不動産事業における豊富な知見・ノウハウを活用し、安定的な成長を図ります。

b. 外部成長戦略

本投資法人は、住友商事グループが多様な不動産開発において培った様々なノウハウが応用された先進的物流施設であるSOSiLAシリーズに重点投資を行います。本投資法人は、蓄積した不動産開発ノウハウを活かし今後も継続的な物流不動産の開発が見込まれる住友商事と資産運用会社との間で締結されたスポンサーサポート契約に基づく、将来的な優先交渉権付与の対象となるSOSiLAシリーズを中心として、今後も継続的にポートフォリオを成長させることを目指します。

また、本投資法人は、住友商事グループが開発から運営管理まで一気通貫して行うビジネスモデルによって、様々な手法で物流不動産の用地に係る権利を取得している点も、外部成長に資するものと考えています。

c. 内部成長戦略

本投資法人は、住友商事グループの土地の仕込みから施設開発、管理に至るまでの一貫したマネジメント体制、及び総合商社としての住友商事グループのネットワークによって実現される安定的なリーシング力を活用して、持続的な成長を目指します。

住友商事は、グループの顧客ネットワークを活かし、荷主と3PL（注）業者の双方へアプローチが可能です。物流施設の賃貸借形態が、物流施設の所有者とテナントである荷主との間の契約の場合及び3PL業者が物流施設の所有者と賃貸借契約を締結し、荷主は3PL業者と物流業務委託契約を締結する場合のいずれの場合でも、住友商事グループは、総合商社として幅広い取引先と取引関係にあることから、かかる取引関係を活かして、3PL業者及び荷主に対し、直接、テナントとしての入居に向けた働きかけを行うことが可能です。

本投資法人及び資産運用会社は、ロジスティクスマネジメント契約に基づき、このような住友商事のネットワークを活用することで、保有資産に係る適切なロジスティクスマネジメントを行います。具体的には、保有資産について、適切な賃料を設定し、空室部分のリーシングに向けた営業活動を行い、成約を目指す等、戦略的なリーシング活動を行うと共に、保有資産の適切な管理運営、維持修繕及び資本的支出の実施によるテナント満足度の向上を通じ、既存テナントとの間で信頼関係を構築することにより、賃料改定時及び更新時の賃料上昇又は適正な賃料水準の維持を図ります。

（注）「3PL」とは、サード・パーティー・ロジスティクスの略称であり、荷主からその物流機能の一部又は全部を請け負う物流サービスをいいます。以下同じです。

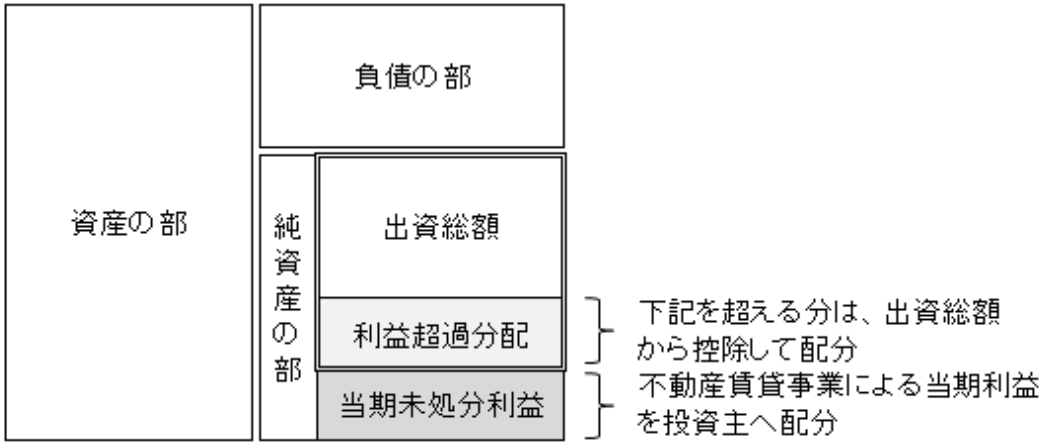
d. 財務戦略

本投資法人は、住友商事の高い信用力を活かした効率的な財務運営を基本とし、成長性に配慮してLTV（注）コントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値の向上を実現します。

（注） 「LTV」とは、本投資法人の貸借対照表上の資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の合計）の占める割合をいいます。以下同じです。

エクイティ・ファイナンス	投資口の追加発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。
デット・ファイナンス	主要金融機関との良好なリレーションに基づく盤石なバンクフォーメーションを構築します。更に、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス、返済期限の分散を図りながら、無担保・無保証での借入れを目指します。
LTV水準	資金余力の確保に留意し、成長性に配慮してコントロールをしつつ、原則として平常時の運用において、35～45%台で運用することとします。

また、一般的に他アセットと比較して建物割合が高く減価償却費が大きい一方、設備割合が低く資本的支出が限定的である物流不動産の特性を踏まえ、本投資法人は、安定的な分配金水準を確保する観点から一定のルールのもと利益超過分配を実施します。



減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として毎期継続的に実施

(ハ) ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、スポンサーである住友商事が開発するSOSiLAシリーズを中心としたポートフォリオを構築します。

住友商事が開発するSOSiLAシリーズは、人口密度が高く、消費地に近い都市部をカバーできる立地戦略をとっています。本投資法人は、このような立地戦略に基づき開発されたSOSiLAシリーズをはじめとする住友商事グループが開発する物流不動産（注1）及びインダストリアル不動産（注2）を主として取得していく方針であり、中でも消費地近接型物流施設（注3）を中心とする物流不動産へ重点的に投資を行います。

ただし、本投資法人は、消費地近接型物流施設に該当しない物流施設であっても、後記「a.ポートフォリオ構築方針の基本的な考え方及び投資基準」記載の方針及び基準に該当する場合には、投資対象とします。

また、本投資法人は、インダストリアル不動産についても、後記「a.ポートフォリオ構築方針の基本的な考え方及び投資基準」記載の方針及び基準に該当し、かつ、インダストリアル不動産への投資比率が全体の20%を超えない限りにおいて、投資対象とします。本投資法人は、データセンター、通信施設、研究施設、工場、資材・車輌ヤード及び空港・港湾関連施設等、物流不動産以外の資産も戦略的に取得する予定です。

(注1)「物流不動産」とは、主として物流施設の用途に供され、又は供されることが可能であるものをいいます。以下同じです。なお、物流施設に該当する施設としては、主として物品の保管及び発送を目的としている施設が想定されます。

(注2)「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、資材・車輌ヤード、空港・港湾関連施設、エネルギー関連施設、水道関連施設、自動車交通関連施設、流通・加工施設、リサイクル施設等の用に供され、又は供されることが可能であるものをいいます。以下同じです。なお、流通・加工施設に該当する施設としては、主として商品の価値を高めるため物品に加工を施すことを目的としている施設が想定されます。

(注3)「消費地近接型物流施設」とは、消費地、生産拠点及び交通インフラへのアクセスが良好で、労働力の確保に有利な物流不動産をいいます。更に、都心配送対応型の消費地近接型物流施設とは、関東エリア・関西エリアを中心とする大規模消費地へラストワンマイル（注4）のエリアに立地する物流不動産で、住宅集積地の近隣に立地するため、即納性が高く、配送効率の向上と環境負荷低減を実現できると、本投資法人が考えるものをいいます。

(注4)「ラストワンマイル」とは、物流事業者・荷主の最終配送拠点から消費者である配送先までの最終区間をいいます。

a.ポートフォリオ構築方針の基本的な考え方及び投資基準

本投資法人は、本投資法人の投資主価値の最大化を目的として、中長期的な収益の安定性及び成長性を重視したポートフォリオの構築を目指すものとします。そのため、住友商事グループから提供される物件情報並びに住友商事グループの知見及びノウハウを活用し、投資機会の拡大とリスク分散の観点から適切な用途及び地域並びにそれらの分散状況を勘案して、物流不動産を主たる投資対象としたポートフォリオの構築を行うものとします。

取得に係る投資判断は、(a) 当該物件が存するエリアの経済規模、立地特性（消費地、生産拠点への近接性、主要道路へのアクセス等）及び需給状態、並びに(b) 当該物件の規模・仕様、賃料水準、空室率、テナントの業種及び賃貸借契約の内容等多岐にわたる要素の分析により、当該物件の競争力や潜在的な成長性等を把握した上で行うものとします。

i.用途分散

本投資法人は、物流不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を主たる投資対象とし、その中でも社会とのつながり（＝Sociability）・

環境への配慮や持続的成長（＝Sustainability）・人と労働環境への配慮（＝Individuality）の3つのテーマを基に、新たな物流施設のあり方（Logistic Aspect）を目指す事業コンセプトの下、開発されたSOSiLAシリーズを重点投資対象とします。その他に、企業活動の基盤となるインダストリアル不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権に投資します。ただし、物理的乃至経済的な利用形態等に照らし、複数の不動産を一体としてみた場合の用途が、主として物流不動産又はインダストリアル不動産の用に供され、又は供されることが可能なものと評価される場合には、当該一体としての複数の不動産の全部又は一部に係る不動産等又は不動産対応証券（規約第29条第1項第2号に定義されるものをいいます。本（ハ）ポートフォリオ構築方針において以下同じです。）を取得することができます。

なお、用途別投資比率（注）の目標は以下のとおりですが、物件取得等の過程で、一時的にこの比率を超過し又は下回ることがあります。

（注） 「用途別投資比率」とは、各用途に該当する各物件の取得価格の合計額を全物件の取得価格の総額で除したものをいい、用途は以下のとおり区分するものとします。

資産運用会社があらかじめ定める基準に基づき主たる用途と合理的に判断する用途をもって区分します。

単一の物件においても、それが複合施設である場合等、資産運用会社が特に必要と判断する場合には、合理的な用途別の投資比率を算出することができます。

本投資法人が土地のみを保有する物件について、土地上に建物が存在する場合は、当該建物の用途によって区分し、土地上に建物が存在せず、かつ、土地そのものが特定の用途に用いられている場合は、当該土地そのものの用途によって区分します。土地上に建物が存在せず、かつ、土地そのものが特定の用途に用いられていない土地(開発予定の土地）については、当該土地の開発目的によって区分します。

用途別投資比率の目標

用途	目標投資比率（取得価格ベース）
物流不動産	80%以上
インダストリアル不動産	20%以下

ⅱ.地域分散

市場規模を考慮し、関東エリア及び関西エリアへの投資を中核としつつ、投資エリアの一極集中による様々なリスク（賃貸市場の変動リスク、天災リスク等）を軽減し、中長期的に安定した収益を確保するため、以下の地域別投資比率（注）を目標として一定の分散投資を行うものとします。ただし、物件取得等の過程で、一時的にこの比率を超過又は下回ることがあります。

なお、海外不動産はその他の地域に含まれるものとします。

（注） 「地域別投資比率」とは、各地域に所在する各物件の取得価格の合計額を全物件の取得価格の総額で除したものをいいます。

地域別投資比率の目標

	地域（注）	目標投資比率（取得価格ベース）
ポートフォリオ	関東エリア及び関西エリア	70%以上
	その他の地域	30%以下

（注） 地域の定義は以下のとおりとします。

地域	定義
関東エリア	東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県をいいます。
関西エリア	大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県をいいます。
その他の地域	関東エリア及び関西エリアに該当しない都市をいい、海外の都市も含まれます。

iii. 保有期間・売却方針

・本投資法人は、安定的収益を確保するため、原則として運用資産の短期的な売却は行わず、中長期にわたりこれを継続保有するものとします。

・運用資産について、以下の(i)乃至(iv)に該当する事象が発生した場合は、当該運用資産の売却を検討及び実施することができるものとします。

（ｉ）以下の要素を考慮し、本投資法人のポートフォリオ構成上、売却を行うことが本投資法人の運用状況から適切であると判断される場合

(a) 当該運用不動産の将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測

(b) 当該運用不動産の立地する地域分類及び地域特性の変動

（ⅱ）平均的な実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望先が現れた場合等、売却を行うことが本投資法人の収益獲得に寄与する場合

（iii）経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損、劣化、陳腐化等により、当初想定した賃貸事業収支の確保が困難となり、追加的な措置によっても回復の見込みがないと判断される場合

（iv）本投資法人の支払資金の調達を行う上で合理的と判断される場合

iv. 匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資

不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行う場合は、主として以下の内容を基準にします。

・不動産に関する匿名組合出資持分及び不動産対応証券の取得価格の合計が、全不動産関連資産の取得価格の総額の10%以内となること。

・不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券の運用対象とされる不動産等が、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致していること。

b. その他投資基準

本投資法人は、上記のポートフォリオ構築方針の他、以下に記載の投資基準に従い、不動産関連資産に分散して投資を行います。

i . 投資規模

最低投資規模	本投資法人は、原則として、物流機能の集約・統合が可能な規模である、延床面積10,000㎡以上の物流不動産を投資対象とします。ただし、規模が上記基準を満たさない場合でも、中長期的な観点から、安定した収益の確保が期待できる物流不動産については、延床面積10,000㎡未満でも投資対象とします。 インダストリアル不動産については、物件特性に応じて個別に判断します。
最高投資規模	本投資法人の総資産が安定的水準である2,000億円に達してからは、ポートフォリオ・マネジメントの観点から、原則として1件の取得価格は総資産の30%を上限とします。

ⅱ.個別投資基準

立地	本投資法人は、消費地、生産拠点、交通インフラへのアクセスが良好で、労働力の確保に有利な物流不動産に投資するものとし、以下の基準に基づき判断します。 ・交通立地の優位性（幹線道路、高速道路インターチェンジ、港湾、空港、トラック路線便ターミナル、生産拠点及び消費地との交通利便性の高さ） ・周辺環境の適格性（操業時間、トラック通行の可否及び労働者確保の容易性） ・周辺地域の将来性（人口、労働者人口及び物流不動産の需給） ・法規制、公的助成制度の有無 インダストリアル不動産については、以下の点を考慮し、物件特性に応じて個別に判断します。 ・交通立地の優位性 ・周辺環境の適格性 ・周辺地域の将来性 ・法規制、公的助成制度の有無
建物の状況	・耐震性については、個別物件のPML値は原則15%以下とし、15%を超えた場合には、地震保険の付保を検討します。 ・物流不動産については、以下の点に関して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て投資対象としての適否を判断します。 ⅰ．主要施設 有効天井高、柱間隔、車路、床荷重、トラックバース、駐車場・トラックヤード（注）の広さ、事務所、休憩室等 （注）「トラックヤード」とは、トラックがトラックバースに着車する前に一時待機する場所をいいます。 ⅱ．設備 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（注）等 （注）「ドックレベラー」とは、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、高さの差を解消するための機械をいいます。以下同じです。 ⅲ．汎用性 他テナントへの汎用性 ・インダストリアル不動産については、以下の点に関して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て投資対象としての適否を判断します。 ⅰ．主要施設 ⅱ．設備 ⅲ．テナントの事業との適合性

環境への配慮	不動産の設計、施工等において、環境の負荷を減らすことについて配慮がなされており、運営管理においても資産運用会社の基準から環境への負荷が相対的に低いと評価される不動産については、投資対象として積極的な評価をした上で、その他の要素も総合的に勘案して取得を決定します。
権利関係	完全所有権の他、投資対象不動産に係る権利が区分所有権又は共有持分であっても、他の区分所有者又は共有者の属性、契約内容、持分割合、物件の希少性及びポートフォリオ構成割合等を総合的に勘案の上、投資対象としての適否を判断します。 また、借地又はその他の不動産の用益権又は使用権に係る物件についても、土地の賃貸人、地上権設定者又はその他の不動産の用益権若しくは使用権の設定者の属性、借地契約の内容等を総合的に勘案の上、投資対象としての適否を判断します。
環境・ 土壌関連	アスベスト、PCB、フロン等の有害物質や土壌汚染等の有無については、客観性及び透明性確保の観点から、外部専門家等の意見や調査報告書を取得の上、検証を行い、周辺環境に与える影響、人体に与える影響、経済的な影響等を総合的に勘案の上、投資判断を行います。
テナント構成	物流不動産については、原則としてマルチテナントとし、テナントの分散を考慮した上で投資判断を行います。ただし、シングルテナントであっても、属性、信用力、業種、使用目的、賃貸借契約の条件、テナントの入替えの可能性等を総合的に勘案の上、投資を行うことができます。 インダストリアル不動産については、特定のテナントの利用のための仕様となっているケースが多いことから、当該テナントの信用力、事業の継続性、賃貸借契約の条件等を総合的に勘案の上、投資判断を行います。
開発案件	本投資法人は、原則として、自ら土地を取得し建物建設を行う開発型物件への投資は行わないものとします。ただし、開発中又は未稼働の物件であっても、開発リスク、テナント確保に係るリスクへの対応がなされ、稼働後の中長期的に安定的な収益が見込まれる場合には取得をすることができるものとします。

iii. 海外不動産の個別投資基準

海外に所在する物流不動産及びインダストリアル不動産については、国内不動産の基準を参考として、当該不動産が所在する国の政治・経済情勢及び都市の不動産マーケット動向を踏まえ投資判断を行います。なお、海外不動産への投資にあたっては、所要の体制整備が行われることを前提とします。

c. デュー・ディリジェンス方針

物件の取得に際しては物理的調査、法的調査及び経済的調査等を行った上で、投資の可否を総合的に判断します。なお、物理的調査、法的調査及び経済的調査等を実施する際には、各種第三者専門家レポート（不動産鑑定評価を含みます。）を取得するほか、以下の表に記載する項目について調査し検討することを原則とします。

ただし、以下の表に記載する項目は、物件の用途・個別的特性によってその重要性が異なることがあり、本投資法人による物件の取得にあたり、全ての項目について常に調査するわけではなく、また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

評価項目		調査事項
物理的 調査	立地	・接面街路の状況、主要幹線道路への系統・連続性、主要交通機関の利便性、近接性 ・周辺の土地利用状況 ・水害等の発生履歴 ・主要消費地、生産拠点、駅、高速道路インターチェンジ、交通結節点への接近性 ・物流施設立地としての法規制（用途地域、開発計画、港湾労働法等）と将来見通し ・周辺道路との関係（交通量、幅員、規制） ・周辺環境との適合性（近隣との関係、嫌悪施設の有無等）
	建築・ 設備仕様	・竣工時期、構造、規模、設計者、施工者、法規制、建築確認手続、登記等の確認 ・専有部の間取り、形状、天井高、仕様及び共用部設備 ・建物の劣化状況（緊急修繕の必要性等） ・耐震性、耐久性、破損状況、法令適合性及び建物維持管理費用等を含めた建物診断の実施（ERの取得） ・建物仕様の確認（フロア面積、柱間隔、天井高、床荷重、事務室、休憩室、カフェテリアや売店等のアメニティ施設、スロープ、ランプウェイ、トラックバース、車路等） ・設備仕様の確認（空調、照明、衛生、昇降機、電気容量、ドックレベラー等） ・BCP設備（非常用発電機等）
	建物管理 関連	・管理会社の質及び建物管理仕様の内容 ・維持管理の状態 ・管理規約の有無及びその内容等 ・近隣住民との協定書の有無 ・施工業者からの保証及びアフターサービス内容及びその承継の可否
	耐震性・PML	・新耐震基準又はそれと同等以上の性能の確保 ・構造設計会社、建築確認検査機関の確認 ・PML値の把握（地震保険付保の検討）
	環境・ 土壌等	・アスベスト、PCB、フロン等の有害物質の使用及び管理状況 ・土地利用履歴、土壌等の環境調査、土壌汚染対策法の指定区域の有無、水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正を含みます。） ・下水道法の特定施般の有無等 ・CASBEE（建築環境総合性能評価システム）等の環境関係認証の有無

評価項目		調査事項
法的調査	権利関係	・権利の態様（所有権、区分所有権、共有等） ・担保権設定の有無とその状況 ・賃貸借契約、転貸借契約、使用貸借契約の内容 ・信託契約の内容（信託受益権の場合） ・登記事項の確認 ・所有権、賃借権、地上権等の権利関係、共有持分・区分所有の場合における他所有者との間の取決め ・訴訟の有無とその状況 ・その他の公法上及び私法上の制約の有無
	境界関係	・境界確定の状況と境界確認書、境界標の有無 ・越境物の有無と、越境覚書等の締結状況、隣接地権者との紛争の有無等 ・境界確認図面と現地の実際の状況との整合性
	法令上の制限	・関係法令、条例等の遵守状況 ・既存不適格の有無
経済的調査	マーケット調査	・当該物件周辺地域の物流ニーズ（荷主、3PL事業者等）の動向把握 ・賃料水準、稼働状況の推移動向の把握 ・現状の競合状況、競合物件の供給計画、開発余地の把握 ・周辺地域の都市計画、インフラ（高速道路、港湾、空港等）の将来動向
	テナント調査	・賃貸借契約の内容（設備・費用負担区分等）、転貸、滞納の有無 ・テナントの賃借目的、用途、利用状況、遵法性の確保 ・テナントの属性（業種・業態・業界動向）、信用状況の確認
	収益性調査	・現行賃料水準と想定市場賃料の関係と、中長期的な賃料水準見通し ・契約更新の見通し、新規テナント誘致の競争力 ・費用水準（公租公課、管理費等）の妥当性と将来見通し ・修繕費、更新費等の工事項目の履歴と計画、積立金の有無
その他	取得価格	・不動産鑑定士による鑑定評価額、取引事例等を参考に取得価格の妥当性の調査及び分析
	開発物件	・建築中の物件の完工リスク、賃料等の経済条件、竣工後のテナントの確保の有無及び予定されているテナントの信用リスク等の調査及び分析

海外不動産への投資にあたっては、国内不動産取得の場合に必要とされる、国内での、（ⅰ）不動産鑑定評価書、（ⅱ）エンジニアリング・レポート、（ⅲ）法務デュー・ディリジェンスによる調査と同等の調査を行うこととし、現地の制度に精通し、かつ信頼性ある専門家に依頼して調査結果を得るものとします。

物件調査の体制として、取得の際のデュー・ディリジェンスにあたっては、基本的に日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、所在国固有の法制度や実務慣行等の特殊事情を勘案して総合的に判断した上でデュー・ディリジェンスを実施します。

d. フォワード・コミットメント等に関する基本方針

フォワード・コミットメント等を締結する場合において、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、慎重に検討を行います。

契約不履行に関する解約違約金に関して、当該解約違約金の水準が、ポートフォリオ全体の収支及び分配金水準等に与える影響を十分検証の上、慎重な投資判断を行います。

売買契約締結から物件引渡しまでの期間については、個別物件毎に、市場における同種取引や開発型案件等における取組みに比して妥当な期間を上限とし、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクがあることを十分認識の上、慎重な検討を行うこととします。

また、取得額の上限は、ポートフォリオ全体の規模を勘案し、過大なものとならない範囲に留めるものとします。

決済資金の調達方法については、取得を決定する時点においては、取得額に応じた決済時の取得資金の調達方法及びその実現性を検証し、決済時においては、金融市場、取引先金融機関との関係等の資金の調達環境の変化に応じて最適な資金調達方法を選択することとします。

解約違約金の設定条件その他の解約条件を適切に開示する等、物件の取得中止の場合又は契約不履行の場合における本投資法人の財務への影響を明らかにします。また、売買契約締結から物件引渡しまでの期間が6か月を超える場合には、保有する運用資産の継続鑑定と併せ、当該物件の鑑定評価の結果（当該物件が未竣工建造物であり、鑑定評価を取得できない場合には、価格調査の結果）を開示します。

先日付の買付け意向表明等を行う場合も、当該意向表明が取引への実質的な拘束力を持つ場合は、これに準じた取扱いを行うこととします。

e. 運営管理方針

ⅰ. 基本方針

運用資産の中長期にわたる資産価値の維持向上、競争力の維持向上、テナント満足度の向上と収益の安定の実現に向け、資産運用会社が培ってきた不動産運用における知見とノウハウ、住友商事グループの知見とノウハウを活用して、運用不動産の稼働率及び収益の維持及び向上を目指し、内部成長を図るよう努めるものとします。

ⅱ. プロパティ・マネジメントに係る方針

本投資法人は、上記a. の基本方針に基づき、効率的かつ効果的な運営管理体制を構築することで、運用資産の物理的・機能的価値向上を図るとともに、入居テナントの動向及びニーズを把握し、適切な対応の実施を通じて、テナントの満足度の向上とリレーションの強化を図ることで、賃料収入の維持・向上を図り、安

定的な収入の確保を目指します。そして、個別物件の運営管理計画を策定の上、適切な施設運営管理の実施と管理コストの適正化を図るとともに、中長期的な視点から資産価値の維持・向上を図るため、必要な修繕工事及び更新工事を、費用対効果を意識して適宜実施することで、中長期的な収益安定を図ります。

また、新規テナントリーシングにおいては、住友商事グループのネットワークを最大限活用するとともに、主要仲介会社等と定期的な情報交換を図ることで、市場動向の掌握に基づくリーシング活動を行い、賃料発生期間と賃料水準の最大化に努めます。

ⅲ.プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」ということがあります。）の選定方針

本投資法人は、上記a.の基本方針を実現し、個別物件のキャッシュフローの中長期的な極大化を目指すべく、運用不動産毎にその特性を踏まえ、最適なPM会社等を選定し、適切な施設運営管理の実施と管理コストの適正化、賃貸収入と稼働率の維持及び向上のための賃貸営業管理及び適時適切な修繕と工事費用削減のための工事営繕管理等を委託するものとします。

なお、上記方針を踏まえ、住友商事グループが開発した物流不動産のプロパティ・マネジメント業務に関しては、以下の事由を十分に斟酌し、原則として、当該物流不動産の開発・施設運営管理に参画している住商ビルマネージメント株式会社（以下「住商ビルマネージメント」ということがあります。）に委託するものとします。

・物流施設のプロパティ・マネジメントは、テナントとの信頼関係の構築が極めて重要であるが、住商ビルマネージメントは、開発者である住友商事のグループ会社としてプロパティ・マネジメント業務を行う中で、既に既存テナントとの信頼関係を構築しており、既存テナントとの信頼関係の強化、併せて契約の継続と賃料水準の維持改善にも貢献できるとの相当の蓋然性が認められること。

・賃貸募集業務に係るサポートを内容とするロジスティクスマネジメント契約を本投資法人との間で締結している住友商事との連携により、リーシングにおいて、新規テナント営業並びに賃料発生期間及び賃料水準の最大化に貢献できるとの相当の蓋然性が認められること。

また、住友商事グループが開発したインダストリアル不動産のプロパティ・マネジメント業務に関しては、以下の事由を十分に斟酌し、原則として、当該インダストリアル不動産の開発・施設運営管理に参画している住商ビルマネージメント、住商アーバン開発株式会社（以下「住商アーバン開発」ということがあります。）又は住商建物株式会社（以下「住商建物」ということがあります。）に委託するものとします。

・インダストリアル不動産は、特定のテナントの利用のための仕様となっているケースが多いことから、そのプロパティ・マネジメントに関しては、テナントとの信頼関係の構築が極めて重要であるが、開発者である住友商事のグループ会社としてプロパティ・マネジメント業務を行う中で、既に既存テナントとの信頼関係を構築しており、既存テナントとの信頼関係の強化、併せて契約の継続と賃料水準の維持改善にも貢献できるとの相当の蓋然性が認められること。

本投資法人は、住商ビルマネージメント、住商アーバン開発及び住商建物以外のプロパティ・マネジメント会社に業務委託を行う場合には、以下の項目に掲げる内容を総合的に考慮し、適切な委託先を選定します。

・業歴、社会的属性、財務体質及び組織体制
・物件所在地域の不動産市場に関する知識及び経験
・物件に関する精通度合い及びテナントとの関係
・新規テナントの募集能力
・物件に関するレポーティング能力

ⅳ.　損害保険等付保方針（火災、地震）

火災等の災害及び事故等による建物の損害及び賃貸収入の減少並びに対人対物事故による第三者からの損害賠償請求に対応するため、運用不動産毎に適切な損害保険（火災保険、利益保険及び賠償責任保険等）の付保等の措置を講じるものとします。

地震保険の付保の要否については、前記「b.その他投資基準　ⅱ.個別投資基準　建物の状況」に記載のとおり、個別物件のPML値が15%を超えた場合に検討を行うものとし、地震発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に与える影響と負担すべき保険料の収益に及ぼす影響等を検討の上決定します。

ⅴ.運用計画等の策定

・本投資法人の営業期間毎に年度運用管理計画（ポートフォリオ全体の収支予算及び物件別収支計画により構成するもの）を策定し、計画的な資産運用を行います。
・一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」ということがあります。）の規則に基づき、資産管理計画書を策定します。
・収支実績を随時検証し、月次又は期中の収支予算と実績に著しい乖離が見られる等、計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正計画を策定します。
・物件の取得又は売却、市場環境の変化等、物件やポートフォリオの状況に大きな変化が　生じた場合についても、適宜、各計画の修正や見直しを行います。
・年度運用管理計画の策定及び変更は上場リート事業部により、資産管理計画書の策定及び変更はリートマネジメント部により、コンプライアンス室長に対し、審査・承認申請され、コンプライアンス室長がコンプライアンス上の問題（後記「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等　（３）　利益相反取引への取組み等　① 利益相反取引への対応方針及び運用体制　（ハ）　利害関係者取引に関する意思決定手続」に定義します。以下同じです。）の有無について審査・承認し（コンプライアンス室長がコンプライアンス上の問題について検討するためにコンプライアンス・リスク管理委員会に付議する必要があると判断した場合、コンプライアンス室長はコンプライアンス・リスク管理委員会を招集し、コンプライアンス・リスク管理委員会においてコンプライアンス上の問題の有無を審議します。）、上場リート投資委員会における審議・決議を経た上で、最終的に決定されます。
・各計画は、以下に記載の対象期間毎に、以下に記載の策定時期に策定します。

対象計画	対象期間	策定時期
(1) 年度運用管理計画	1年間 毎年12月1日から翌年11月末日まで（12月1日から始まる2営業期間を対象とします。）及び毎年6月1日から翌年5月末日まで（6月1日から始まる2営業期間を対象とします。） ただし、第1期及び第2期に係る年度運用管理計画は、本投資法人成立の日から第2期末日までを対象とします。	毎年5月及び11月末日までに本投資法人に提出 ただし、第1期及び第2期に係る年度運用管理計画は、運用開始までに策定します。
(2) 資産管理計画書	10年間	毎年5月末日及び11月末日までに本投資法人に提出

vi. 海外不動産への投資に対する運用管理方針等

管理・運営にあたっては、現地の事情に精通した信頼のおけるプロパティ・マネジメント会社への委託が可能となる体制を構築します。

管理方針及びその管理体制として、国内のプロパティ・マネジメント会社選定基準に準じて現地のプロパティ・マネジメント会社の選定を行い、必要に応じ、住友商事グループの海外現地法人等のサポートを受けつつ管理・運営を行うものとします。

f. 財務方針

ⅰ. 基本方針

本投資法人は、中長期の安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長による投資主価値の最大化の実現のために、安定的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行することを基本方針とします。

ⅱ. エクイティ・ファイナンス

本投資法人が投資口の発行を行う場合、役員会の承認を得るものとします。投資口の新規発行については、新たな不動産関連資産の取得時期、全運用資産を規約第33条に記載の方法で評価した価格の合計金額に占めるLTV、分配金への影響、経済環境等を総合的に勘案し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で判断を行うものとします。

ⅲ. デット・ファイナンス

本投資法人が資金の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、規約第34条を遵守し、中長期にわたり安定的かつ調達コストを抑えた適正な条件による資金調達を行います。有利子負債に占める長期の有利子負債の残高や、固定金利（デリバティブ取引による金利固定化を含みます。）の有利子負債の割合、返済期限の分散、調達先等を総合的に勘案し、財務の安定性を確保します。

借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、その合計額は1兆円を超えないものとします。

・借入先

資金の借入先は、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。）に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15に規定する機関投資家に該当する者に限ります。）からの借入れに限定します。なお、安定的な資金調達ルートの確保のため、信用力や実績等を総合的に勘案し、安定的な取引を継続することが可能な借入先を選定するとともに、特定の借入先に集中せず、運用資産の規模の拡大に伴い借入先の分散・拡大を検討します。

・LTV

本投資法人のLTVの上限は60%とします。ただし、物件の取得等に伴い、一時的に60%を超えることは妨げないものとします。

・コミットメントライン等の融資枠の設定

本投資法人は将来の物件の追加取得等に係る資金の安定的かつ機動的な調達を目的として、コミットメントライン契約等の融資枠の設定を行うことがあり

ます。

・デリバティブ取引

本投資法人は、借入金から生じる金利変動リスク等をヘッジすることを目的として、デリバティブ取引を行うことがあります。

・担保

本投資法人の借入れは、原則として、無担保とするものの、金融環境や経済条件等を考慮し、運用資産を担保として提供することがあります。

ⅳ. 利益超過分配

本投資法人が主たる投資対象とする物流不動産は、他アセットと比較して一般的に土地建物価格に占める建物価格比率が高く減価償却費が大きい一方、建物価格に占める設備割合が低く資本的支出が限定的との特性を有しています。こうした物流不動産の特性を踏まえ、本投資法人は、効率的なキャッシュマネジメント及び安定的な分配金水準を確保する為、一定のルールのもと利益超過分配を実施し、投資主価値の最大化に努めることとします。

本投資法人は、当面の間、対象営業期間の減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、毎期継続的に利益超過分配を実施することを原則とします。ただし、経済環境、不動産市場等の動向、保有資産の状況、本投資法人のLTV水準、財務状況等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配を実施しない場合もあります。

また、継続的な利益超過分配に加え、新投資口発行等の資金調達や大規模な修繕等により投資口の希薄化又は多額の費用が発生し、一時的に1口当たり分配金の水準が一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と合わせて対象営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限とします。

ⅴ. 自己投資口の取得

本投資法人は、資本効率の向上と投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を実施できるものとします。なお、経済環境や市場状況に加え、本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況等を総合的に勘案し、中長期的な投資主価値の向上に資するかを慎重に判断した上で実施するものとします。

g. 投資主への開示方針

資産運用会社は、本投資法人について、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。）、金融商品取引法等の法令、東京証券取引所の諸規則、投信協会の諸規則等の要請する内容及び様式に従って、資産運用会社の社内規程である情報等開示規程に基づいて、迅速かつ正確な情報開示を行います。また、情報の透明性及び分かりやすさに配慮し、法定開示以外の情報の開示も可能な限り実施します。

② 投資対象

投資対象とする資産の種類は、以下のとおりです。

（イ）本投資法人は、前記「① 投資方針　（ロ） 基本方針」に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します（規約第29条第1項乃至第3項）。

a. 次に掲げる各資産（以下、総称して「不動産等」といいます。）

ⅰ. 不動産

ⅱ. 不動産の賃借権

ⅲ. 地上権

ⅳ. 外国の法令に基づく前ⅰ.、ⅱ.又はⅲ.に掲げる資産

ⅴ. 前ⅰ.乃至ⅳ.に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

ⅵ. 前ⅰ.乃至ⅳ.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ⅶ. 不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う前ⅰ.乃至ⅵ.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。）

ⅷ. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ⅸ. 外国の法令に準拠して組成された前ⅴ.乃至ⅷ.に掲げる資産と同様の性質を有する資産

ⅹ. 投信法第194条第2項に規定する場合において、海外不動産保有法人のうち、資産の全てが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人（外国金融商品市場に上場されているもの及び外国において開設されている店頭売買金融商品市場に登録等をされているものを除きます。）が発行する株式又は出資

b. 資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとします。）（以下「不動産対応証券」といい、不動産等と不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）

ⅰ. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券をいいます。）

ⅱ. 投資信託の受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）

ⅲ. 投資法人の投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）

ⅳ. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいいます。）（前a.ⅴ.、ⅵ.及びⅷ.に該当するものを除きます。）

ⅴ. 外国の法令に準拠して組成された前ⅰ.乃至ⅳ.に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（ロ）本投資法人は、不動産関連資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資します。

a. 特定資産のうち次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとします。）

ⅰ. 預金

ⅱ. コールローン

iii. 国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
iv. 地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
v. 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
vi. 特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）
vii. 社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
viii. 譲渡性預金証書
ix. 貸付信託の受益証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
x. コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
xi. 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
xii. 株券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
xiii. 外国又は外国の者の発行する証券又は証書で前iii乃至vii、ix、x又はxiiに掲げる証券又は証書の性質を有するもの
xiv. 海外不動産保有法人に対する金銭債権
xv. 信託財産を主として前i乃至xivに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
xvi. 有価証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。ただし、前i乃至xvに該当するものを除きます。）

b. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
c. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）
d. 公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ハ） 本投資法人は、前記（イ）乃至（ロ）に定める特定資産のほか、不動産関連資産に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等を取得することができます。

a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
b. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
c. 動産（再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
d. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
e. 特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）
f. 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）上の組合の出資持分（前（ロ）xviに定める有価証券に該当するものを除きます。）
g. 各種の保険契約及びそれに基づく権利又は利益
h. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

i. 地役権

j. 規約の定めに基づき本投資法人が投資を行う国又は地域の法令に基づいて組成される権利等（当該国又は地域における法令に基づく不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする信託の受益権と同様又は類する性質を持つ権利等を含みます。ただし、前各号に該当するものを除きます。）

k. 国外の資産について、専ら当該資産に係る資産運用を行うことを目的とする国内外の法人の発行する株式（その他の出資を含みます。ただし、前各号に該当するものを除きます。）

l. 上記のほか、不動産関連資産への投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

（ニ） 本投資法人は、前記（イ）乃至（ハ）のほか、投資法人の組織運営に伴い保有が必要となるその他の権利及び資産を取得することができます。

（4）－2 テナントの選定基準に関する事項

賃貸借契約の内容（設備・費用負担区分等）、転貸、滞納の有無、テナントの賃借目的、用途、利用状況、遵法性の確保、テナントの属性（業種・業態・業界動向）、信用状況・財務状況等を総合的に判断した上で決定します。

（5）海外不動産投資に関する事項

本書の日付現在で本投資法人が取得を予定している海外の不動産はなく、現時点において海外不動産への投資を行う予定はありません。

（6）スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

住友商事グループは、長年培ってきた信用、国内外のグローバルネットワーク、あらゆる分野の取引先とのグローバルリレーション、知的資産といったビジネス基盤と、ビジネス創出力、ロジスティクス構築力、金融サービス提供力、IT 活用力、リスク管理力、情報収集・分析力といった機能を統合することにより、顧客の多様なニーズに応え、多角的な事業活動をグローバル連結ベースで展開しており、不動産事業に関しては、ビル・商業施設・住宅・物流施設・ファンドの運営等の不動産事業を推進しています。

本投資法人は、かかる住友商事グループが有するグローバルに広がる強固なビジネス基盤と多様なリソースを活用したサポート、並びに、住友商事、資産運用会社及び本投資法人それぞれの機能を組み合わせることによる相乗効果を通じて、持続的な成長を目指します。本投資法人と住友商事グループとの関わりの詳細については、前記「（4） 投資方針・投資対象 （ロ） 基本方針 a. 本投資法人の成長戦略」をご参照ください。

また、住友商事グループの事業の内容の詳細については、住友商事の「有価証券報告書（第 152 期） 第一部 企業情報 第１ 企業の概況 ３ 事業の内容」を、住友商事グループの子会社及び関連会社の状況の詳細については、「有価証券報告書（第 152 期） 第一部 企業情報 第１ 企業の概況 ４ 関係会社の状況」をご参照ください。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

住友商事と資産運用会社との間のスポンサーサポート契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）の概要は、以下のとおりです。

サポートの内容	ⅰ．パイプラインサポート（優先交渉権の付与） （ⅰ） 住友商事は、自らが保有（信託受益権等による保有を含みます。以下本表において同じです。）し（住友商事が匿名組合出資、優先出資その他の手法により、出資する特別目的会社が対象不動産（本投資法人の投資基準を満たす不動産又は当該不動産に係る不動産信託受益権その他の資産をいいます。以下同じです。）を保有する場合を含みます。）、住友商事の生活資材・不動産本部が所管する対象不動産（生活資材・不動産本部の物流施設事業部が通常の業務遂行過程で情報を入手できないものを除きます。）を売却しようとする場合、第三者に売却を申し入れる前に、資産運用会社に対して売却を申し入れるものとし、資産運用会社が取得を希望する場合には、資産運用会社に対して優先交渉権を付与するものとします（注）。 （注）以下の場合には、優先交渉権は付与されません。 (a) 住友商事が行政機関の要請に基づいて対象不動産を売却する場合。 (b) 住友商事が、本契約締結前に締結済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している又は付与することを要する場合。 (c) 住友商事が本投資法人以外の特定の第三者への売却を前提に、対象不動産の開発を開始又は取得した場合。 (d) 対象不動産の共有者等、対象不動産の優先交渉権の付与に関し利害関係を有する関係者から、優先交渉権の付与について同意が得られない場合。 (e) その他、対象不動産に関して優先交渉権を付与することができないことについてやむを得ない事情が存在する場合。 （ⅱ） 本契約に基づく、優先交渉権の付与及びその後の交渉等に係る詳細フローは以下のとおりです。 (a) 住友商事は資産運用会社に対し、対象不動産について売却する意向である旨を通知します。 (b) 上記（a）に定める通知を受けた場合、資産運用会社は、通知を受けた日（当日を含みます。）から 10 営業日が経過するまでに、住友商事に対し、取得の意向である旨を通知するものとします。 （ⅲ） 住友商事は、上記（ⅱ）(a) の通知を受けた日（当日を含みます。）から 20 営業日が経過するまでの期間（以下、本表において「条件協議期間」といいます。）中、当該対象不動産の売却に関し、資産運用会社と誠実に協議を行うものとし、資産運用会社以外の第三者と売却に向けた協議を行わないものとします。 （ⅳ） 条件協議期間を経過しても上記（ⅲ）に定める協議が合意に至らない場合で、住友商事が引き続き協議を行うことを希望する場合、条件協議期間を延長することができます。 （ⅴ） 条件協議期間（上記（ⅳ）に基づく延長後の条件協議期間を含みます。）を経過しても上記（ⅲ）に定める協議が合意に至らない場合には、住友商事は、第三者に対して対象不動産を売却することができます。

	ⅱ． 売却情報の優先提供 住友商事の生活資材・不動産本部は、住友商事以外の第三者が保有する既開発の物流不動産に係る売却情報（対象不動産の売却に関する情報をいいます。）を取得した場合、当該情報を、資産運用会社に対し、第三者に優先して提供するよう努力する義務を負います。 ⅲ． ウェアハウジング機能の提供 資産運用会社は、将来における本投資法人による物件取得を実現するために、第三者が保有又は運用する対象不動産について、本投資法人への譲渡を前提とする取得及び保有を、住友商事に依頼することができるものとし、住友商事は、当該依頼があった場合、資産運用会社と誠実に協議を行うものとします。 ⅳ． 保有資産の再開発のための売却 （ⅰ） 資産運用会社は、相応の築年数が経過し、再開発の必要性を認めた本投資法人の保有資産を売却しようとする場合、住友商事に対して、当該保有資産の買取りを要請することができるものとします。 （ⅱ） 資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産のうち、住友商事が開発したもの又は住友商事から取得したものを売却しようとする場合、第三者に売却を申し入れる前に、住友商事に対して売却を申し入れるものとし、住友商事が取得を希望する場合には住友商事に対して優先交渉権を付与するものとします。 ⅴ． 賃料固定型マスターリース契約の締結 資産運用会社は、住友商事に対し、必要に応じて、本投資法人の保有資産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申し入れることができ、住友商事はかかる申入れがあった場合、当該申入れについて誠実に検討するものとします。 ⅵ． セイムボート出資 住友商事は、本投資法人の投資口に関して、以下の事項を資産運用会社に対して表明します。 （ⅰ） 本投資法人の投資口の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、本投資法人の発行済投資口数の 5%程度を保有すること。 （ⅱ） 本投資法人が新たに投資口を発行する際に、本投資法人からの要請があった場合は、当該投資口の一部を自らにおいて取得することを誠実に検討すること。 （ⅲ） 本投資法人の投資口を取得する場合には、取得した投資口について、当面の間、保有するように努めること。 ⅶ. 人材確保に関する協力 住友商事は、資産運用会社の運営に関して必要であるとして資産運用会社から要請された場合に、当該要請に応じて必要とされる人材を資産運

	用会社に出向させる等、必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力します。 viii. その他スポンサーサポート 住友商事は、資産運用会社に対して、資産運用会社の要請に応じ、以下に掲げるサポートを行います。 （ⅰ） 物流不動産に関連する情報（物流不動産開発、テナント及び荷主等の動向）の提供 （ⅱ） 物流不動産のバリューアップ・再開発等に関する専門的知見の提供 （ⅲ） 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 （ⅳ） 投資法人が保有する不動産に関して締結されたPBM（プロパティ・マネジメント／ビルマネジメント）契約における受託者の監督・指導 （ⅴ） その他上記に付随する業務
期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から5年間とします。
更新	本契約は、有効期間満了日の3か月前までにいずれかの本契約当事者が更新しない旨を文書で通知した場合を除き、同一の内容で更に5年間有効なものとして更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	本契約は、住友商事、本投資法人若しくは資産運用会社のいずれかが解散した場合、資産運用会社が住友商事の子会社でなくなった場合、資産運用会社が投資運用業登録を有する金融商品取引業者ではなくなった場合又は資産運用会社が本投資法人の資産を運用する資産運用会社ではなくなった場合は、本契約の有効期間にかかわらず、当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。
変更等	本契約の規定は、本契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。
報酬	住友商事及び資産運用会社は、スポンサーサポート契約において住友商事が提供することとされている業務について住友商事に報酬を支払いません。

住友商事と本投資法人との間のロジスティクスマネジメント契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）の概要は、以下のとおりです。

サポートの内容	本投資法人は、本投資法人が保有（信託受益権等による保有を含みます。）する本契約に定める不動産について、以下に定めるリーシング業務及びテナントマネジメント業務を住友商事に委託し、住友商事はこれを受託します。 ⅰ. リーシング業務一覧 （ⅰ） 新規テナント候補先への営業活動 （ⅱ） 募集のための広告宣伝の実施 （ⅲ） テナント候補現地案内 （ⅳ） 誘致活動（仲介業者との調整） （ⅴ） 貸室申込書取得 （ⅵ） 賃貸条件の折衝窓口及び貸付伺いの作成

	(vii)　賃貸借契約締結の取次 (viii)　更新折衝窓口 (ix)　賃貸借契約書案その他の関連文書の作成 (x)　その他上記に付随する業務 ii.　テナントマネジメント業務一覧 (i)　テナント審査サポート (ii)　募集条件の内容作成 (iii)　入居関連工事の取次 (iv)　賃料改定折衝窓口 (v)　既存テナントへの訪問及び既存テナントとの面談 (vi)　既存テナントの拡張・縮小等のニーズの把握及び対応 (vii)　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 (viii)　既存テナントへの物流効率化ソリューションの提案 (ix)　空室発生時や既存テナントの契約期間満了を見据えてのリーシング方針及び計画の策定 (x)　その他上記に付随する業務
期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から5年間とします。
更新	本契約は、有効期間満了日の3か月前までにいずれかの本契約当事者が更新しない旨を文書で通知した場合を除き、同一の内容で更に5年間有効なものとして更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	本契約は、住友商事、本投資法人若しくは資産運用会社のいずれかが解散した場合、資産運用会社が住友商事の子会社でなくなった場合、資産運用会社が投資運用業登録を有する金融商品取引業者ではなくなった場合又は資産運用会社が本投資法人の資産を運用する資産運用会社ではなくなった場合は、本契約の有効期間にかかわらず、当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。
変更等	本契約の規定は、書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

住友商事と本投資法人との間の商標使用許諾契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）の概要は、以下のとおりです。

契約の内容	住友商事は本投資法人に対し、本契約の対象となる「SOSiLA」の商標（以下、本表において「本件商標」といいます。）について、その指定役務及び適用法令の範囲内における通常使用を許諾します。
期間	2019年6月26日から2029年6月25日まで（以下、本表において「使用期間」といいます。）
更新	本契約は、使用期間満了の6か月前までに、住友商事又は本投資法人から相手方への特段の意思表示がない限り、同一の条件で2年間更新され、以後も同様とします。
解約	i.　住友商事及び本投資法人は、相手方に以下の事由が生じた場合、何らの催告なく直ちに本契約を解除することができます。

	（ⅰ） 手形又は小切手が不渡となったとき （ⅱ） その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立があったとき （ⅲ） 支払の停止があった場合、又は破産、会社更生、民事再生の各手続開始若しくは特別清算開始その他これらに類する倒産手続の申立を自ら行ったとき、若しくは申立てられたとき （ⅳ） 解散を決議したとき （ⅴ） 公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合 （ⅵ） 本契約の条項に違反した相手方が、書面による催告を受領した後1か月後以内にかかる違反を治癒しなかった場合 ⅱ． 住友商事は、本投資法人に以下の事由が生じた場合、何らの催告なく直ちに本契約を解除することができます。 （ⅰ） 本件商標の使用が適用法令等に違反し、住友商事が本投資法人に書面により違反の是正を勧告した後1か月以内に当該違反が治癒されない場合 （ⅱ） 住友商事及びその連結子会社以外の特定の第三者が、本投資法人の投資口の過半数を直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権を住友商事以外の特定の第三者が取得した場合 （ⅲ） 本投資法人と資産運用会社との間の2019年6月26日付「資産運用委託契約書」（その後の変更を含みます。）が終了した場合 （ⅳ） 住友商事が資産運用会社の主要株主でなくなった場合等、住友商事において本投資法人による本件商標の使用が適切でないと判断した場合 ⅲ． 住友商事及び本投資法人は、それぞれ、自己又は自己の役員（取締役、監査役、執行役員及び監督役員をいいます。）が、（ⅰ）暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団員・暴力団準構成員でなくなった日から5年を経過しない者、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力団、その他これらに準ずる者でないこと、（ⅱ）暴力的要求行為、不当要求行為、脅迫的言動、暴力行為、風説流布・偽計による信用毀損行為、業務妨害行為、その他これらに準ずる行為を行わないこと（第三者を利用して行う場合を含みます。）を表明し、保証する。住友商事又は本投資法人が本（ⅰ）及び（ⅱ）に一つでも違反した場合、その相手方は、何らの催告なく直ちに本契約を解除することができます。
変更等	該当事項はありません。
使用料	本件商標の使用料は無償とします。

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、あるいは、重複の状況

住友商事グループは、不動産開発事業や不動産賃貸事業を営んでおり、かかる事業の対象となる不動産には本投資法人の投資基準を満たす不動産又は当該不動産に係る不動産信託受益権その他の資産も含まれますが、前記「（4） 投資方針・投資対象 （ロ） 基本方針 a. 本投資法人の成長戦略」に記載のとおり、住友商事が「開発」機能を、資産運用会社が私募リート及び私募ファンド等の運用において蓄積した豊富な実績とノウハウを活用した「運用」機能を、本投資法人が「保有」機能を担うこととされており、住友商事と本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的と考えられます。実際、本投資法人の投資基準を満たす不動産又は当該不動産に係る不動産信託受益権その他の資産であって、住友商事が保有し、住友商事の生活資材・不動産本部が所管するものについては、住友商事は、スポンサーサポート契約に基づき、第三

者に売却を申し入れる前に、資産運用会社に対して売却を申し入れるものとし、資産運用会社が取得を希望する場合には資産運用会社に対して優先交渉権を付与するものとされていることから、本投資法人と住友商事グループとの間で競合が生じる可能性は限定的であると考えられます。また、住友商事が、住友商事以外の第三者が保有する既開発の物流不動産に係る売却情報を取得した場合についても、スポンサーサポート契約に基づき、住友商事は、当該情報を、資産運用会社に対し、第三者に優先して提供するよう努力する義務を負うとされていることからも、本投資法人と住友商事グループとの間で競合が生じる可能性は限定的であると考えられます。

また、資産運用会社は、本投資法人以外に SC リアルティプライベート投資法人及び私募ファンド等の資産運用を受託しており、本投資法人、SC リアルティプライベート投資法人及び私募ファンド等の間では、物流不動産及びインダストリアル不動産が投資対象として重複していますが、資産運用会社においては、本投資法人設立にあたり、SC リアルティプライベート投資法人及び私募ファンド等とのアセットタイプの重複による利益相反を避けるため、本投資法人の資産の運用を所管する部門に優先的に物流不動産・インダストリアル不動産の物件情報が提供されるローテーションルールを設定しています。

2．投資法人及び資産運用会社の運用体制等

（1）投資法人

① 投資法人の役員の状況（2021 年 2 月 25 日現在）

役職名	氏　名	主要略歴	
執行役員	矢野　正明	1990 年 4 月	住友商事株式会社　建設不動産本部　ビル事業部
		1994 年 10 月	同社　建設不動産本部　海外不動産事業部
		1995 年 9 月	同社　建設不動産本部（ジャカルタ駐在）
			P.T.SUMMITMAS PROPERTY 事務従事
		1999 年 5 月	同社　建設不動産本部　ビル事業部
		2003 年 4 月	同社　建設不動産本部　ビル事業部長付（東京）
			兼　エス・シー・プロパティーズ株式会社事務従事
		2004 年 6 月	同社　建設不動産本部　ビル事業部長付（ニューヨーク）
		2005 年 9 月	米州住友商事会社　SCOA 生活産業グループ（ニューヨーク）
		2007 年 9 月	米州住友商事会社事務従事　SCOA 生活産業グループ（アトランタ）
			兼　同社アトランタ店長
		2009 年 4 月	北米住友商事グループ　北米生活産業グループ（アトランタ）
			米州住友商事会社事務従事　同社アトランタ店長
		2010 年 4 月	住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役投資営業部長
		2011 年 4 月	住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役投資営業第一部長

		2013年10月	住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役資産運用部長
		2015年4月	住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役リート事業部長
		2017年4月	住友商事株式会社　生活資材・不動産本部　不動産戦略事業部長付（東京）
		2019年3月	同社　生活資材・不動産本部　不動産投資開発事業部長付（東京）
			兼　住商リアルティ・マネジメント株式会社社長付
		2019年4月	住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役
		2019年6月	住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役上場リート事業部長（現任）
		2019年6月	本投資法人　執行役員（現任）
補欠執行役員	松本　展彦	1986年4月	住友商事株式会社　建設不動産本部　東京建設第一部（東京）
		1995年5月	同社　建設不動産本部　大阪建設部（大阪）
		1997年4月	同社　建設不動産本部　大阪建設部長付（大阪）
		1999年10月	同社　建設不動産本部　大阪開発建設部長付（大阪）
		2005年4月	同社　建設不動産本部　大阪住宅・都市事業部長付（大阪）
		2006年3月	同社　建設不動産本部　住宅・都市事業部長付（大阪）　兼　大阪不動産建設部長付
		2007年9月	同社　建設不動産本部　不動産戦略事業部長付（大阪）　兼　大阪不動産建設部長付
		2008年4月	同社　建設不動産本部　不動産戦略事業部長付（大阪）
		2011年4月	住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役投資運用第二部長
		2013年10月	住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役投資営業部長
		2014年4月	住友商事株式会社　生活資材・不動産本部　不動産戦略事業部長付（大阪）
		2016年4月	同社　生活資材・不動産本部　不動産戦略事業部長付（大阪） 兼 大阪不動産建設部長付
		2018年4月	同社　生活資材・不動産本部　不動産投資開発事業部長付（大阪）
		2019年4月	住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役
		2020年4月	住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役コーポレート本部長（現任）

監督役員	堂場　学	1997年4月	住友金属工業株式会社
			鹿島製鉄所 総務部 グループ事業室
		2002年10月	新日本監査法人　東京事務所　監査第四部
		2006年5月	公認会計士登録
		2006年7月	同法人 金融サービス部
		2015年7月	同法人 アカウンティング・ソリューション事業部　FIDS
		2017年8月	堂場公認会計士事務所 所長（現任）
		2018年3月	株式会社キッズコーポレーションホールディングス　社外監査役（非常勤）
		2019年6月	本投資法人　監督役員（現任）
監督役員	緑川　芳江	2007年12月	弁護士登録（第二東京弁護士会）
		2008年1月	森・濱田松本法律事務所
		2014年9月	シンガポールAllen & Gledhill 法律事務所（出向）
		2015年1月	ニューヨーク州弁護士登録
		2016年10月	Freshfields Bruckhaus Deringer 法律事務所
		2017年10月	のぞみ総合法律事務所オブ・カウンセル
		2019年1月	三浦法律事務所パートナー（現任）
		2019年6月	株式会社アイ・ピー・エス　社外監査役（非常勤）（現任）
		2019年6月	本投資法人　監督役員（現任）

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

氏　名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
矢野　正明	取締役	資産運用会社の取締役が本投資法人の執行役員を兼務することによって資産運用会社と本投資法人との連携がより一層強化されるものと考えます。 また、兼職により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることにより業務運営の効率化を促進でき、同時に実態に即した詳細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	本投資法人と資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみですが、当該委託契約の変更又は解約等については投信法若しくは当該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、役員会の議決に参加できないこととしています。なお、投資法人の

		のと考えます。	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、資産運用会社には会社法（平成 17 年法律第 86 号。その後の改正を含みます。）による利益相反取引の規制が適用される他、資産運用会社において利害関係者取引規程等を制定し、本投資法人と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、コンプライアンス室長がコンプライアンス上の問題の有無につき承認した後、必ずコンプライアンス・リスク管理委員会においてコンプライアンス上の問題の有無を審議しその承認を得なければならないものとしています。なお、コンプライアンス・リスク管理委員会において利害関係者との取引に係る議案を審議する際には、外部委員が出席し、かつ、当該外部委員が賛成しない限り、承認されない仕組みとなっています。詳細については、後記「（３） 利益相反取引への取組み等」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（2021年2月25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）	矢野　秀樹	1983年4月	住友商事株式会社　建設不動産本部　大阪不動産第一部（大阪）	（兼任・兼職の状況） 該当はありません。 （出向の状況） 住友商事株式会社より出向
		1984年5月	同社　建設不動産本部　建設不動産開発室（大阪）	
		1984年9月	同社　建設不動産本部　東京不動産第一部（東京）	
		1988年4月	同社　建設不動産本部　東京不動産開発室（東京）	
		1991年4月	同社　建設不動産本部　東京不動産開発室（東京） 兼　みなとみらい２１プロジェクト企画室（東京）	
		1992年6月	米州住友商事会社　ＳＣＯＡ不動産部（ニューヨーク）	
		1996年2月	同社　ＳＣＯＡ物資・不動産部門（アトランタ）	
		2000年11月	住友商事株式会社　建設不動産本部　東京住宅事業部長付（東京）	
		2003年11月	同社　建設不動産本部　不動産企画開発部長付（東京）	
		2005年4月	同社　建設不動産本部　不動産戦略事業推進部長（東京）	

		2007年9月 2008年2月 2010年4月 2013年10月 2015年4月 2015年6月	同社　建設不動産本部　不動産戦略事業部長 兼　住商リアルティ・マネジメント株式会社代表取締役社長 住友商事株式会社　建設不動産本部　不動産戦略事業部長（東京） 同社　北米住友商事グループ北米生活産業グループ長（ニューヨーク） 同社　生活資材本部　生活資材事業推進部長（東京） 住商リアルティ・マネジメント株式会社代表取締役社長（現任） SCリアルティプライベート投資法人　執行役員	
取締役 （常勤）	松本　展彦	前記「（1）　投資法人　① 投資法人の役員の状況（2021年2月25日現在）」をご参照ください。		（兼任・兼職の状況） 該当はありません。 （出向の状況） 住友商事株式会社より出向
取締役 （常勤）	原嶋　英行	1990年4月 1993年10月 1995年7月 2003年4月 2005年4月 2008年5月	住友商事株式会社　投資事業本部　国内事業部（東京） 同社　建設不動産本部（東京） 同社　建設不動産本部　大阪住宅事業部 同社　建設不動産本部　大阪不動産事業部長付 同社　建設不動産本部　商業施設事業部長付（大阪） 住商リアルティ・マネジメント株式会社	（兼任・兼職の状況） 該当はありません。 （出向の状況） 住友商事株式会社より出向

		2009年4月 2010年4月 2013年4月 2014年6月 2016年10月 2017年4月 2020年4月	住商リアルティ・マネジメント株式会社投資営業部長 住友商事株式会社　生活産業・建設不動産総括部長付（東京） 同社　メディア・生活関連総括部長付（東京） 住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役業務企画部長 住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役事業企画部長 住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役投資営業部長 住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役私募ファンド本部長 兼 投資運用第1部長（現任）	
取締役 (常勤)	矢野　正明	前記「(1)　投資法人　① 投資法人の役員の状況（2021年2月25日現在)」をご参照ください。		（兼任・兼職の状況） 本投資法人 執行役員 （出向の状況） 住友商事株式会社より出向
取締役 (常勤)	長田　重治	1991年4月 1996年8月 1998年4月 2001年4月	住友商事株式会社　建設不動産本部　東京不動産開発室 兼　東京ベイエリアプロジェクト企画室 同社　建設不動産本部　仙台不動産事業部（仙台） 同社　仙台不動産事業部（仙台）　住商エステート株式会社事務従事（出向） 同社　仙台不動産事業部（仙台）　住商アーバン開発株式会社事務従事（出向）	（兼任・兼職の状況） SC リアルティプライベート投資法人 執行役員 （出向の状況） 住友商事株式会社より出向

		2002年10月 2003年6月 2004年7月 2006年6月 2007年10月 2010年4月 2016年4月 2018年4月 2019年4月 2019年6月	同社　建設不動産本部　不動産企画開発部長付（東京） 同社　建設不動産本部　不動産企画開発部長付（ニューヨーク） 米州住友商事会社におけるトレイニー 同社　建設不動産本部　不動産企画開発部長付（東京） 同社　建設不動産本部　商業施設事業部長付（東京） 同社　建設不動産本部　商業施設事業部参事（東京） 住商アーバン開発株式会社事務従事（出向） 住友商事株式会社　建設不動産本部　商業施設事業部長付（大阪） 同社　生活資材・不動産本部　商業施設事業部参事（東京） 住商アーバン開発株式会社事務従事（出向） 住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役リート事業部長 SCリアルティプライベート投資法人 執行役員（現任） 住商リアルティ・マネジメント株式会社取締役私募リート事業部長（現任）	
取締役 (非常勤)	西谷　剛彦	1991年4月 1994年4月	住友商事株式会社　建設不動産本部　大阪不動産第一部（大阪） 同社　建設不動産本部　大阪住宅事業部（大阪）	（兼任・兼職の状況） 住友商事株式会社 生活・不動産事業部門 生活資材・不動産本部長付（東京）

		1996年1月 1999年10月 2003年4月 2005年4月 2007年4月 2009年11月 2013年4月 2015年4月 2018年4月 2019年10月	同社　建設不動産本部　大阪住宅・都市開発事業部（大阪） 同社　建設不動産本部　大阪住宅事業部（大阪） 同社　建設不動産本部　大阪不動産事業部長付（大阪） 同社　建設不動産本部　住宅・都市事業部長付（東京） 同社　建設不動産本部　住宅・都市事業部長付（東京） 兼　建設不動産本部長付 同社　建設不動産本部長付（東京） 同社　メディア・生活関連事業部門　建設不動産本部長付（東京） 同社　メディア・生活関連事業部門　生活資材・不動産本部長付（東京） 同社　生活・不動産事業部門　生活資材・不動産本部長付（東京）（現任） 住商リアルティ･マネジメント株式会社取締役（非常勤）（現任）	（出向の状況） 該当はありません。
監査役 (非常勤)	石原　進	1999年4月 2004年7月 2009年10月 2014年10月 2016年4月	住友商事株式会社　管理協力部門　管理・投資事業グループ 同社　中部ブロック 中部ブロック総括部 同社　コーポレート部門　フィナンシャル・リソーシズグループ 同社　メディア・生活関連事業部門　メディア・生活関連総括部 同社　コーポレート部門　リスクマネジメント第五部（現任）	（兼任・兼職の状況） 住友商事株式会社 コーポレート部門　リスクマネジメント第五部 （出向の状況） 該当はありません。

		2019年4月	住商リアルティ・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	
監査役 (非常勤)	野本　明彦	2003年4月 2018年11月 2019年1月	新日本監査法人 住友商事株式会社　メディア・生活関連経理部参事（東京） 住友商事フィナンシャルマネジメント株式会社事務従事（出向）（現任） 住商リアルティ・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	（兼任・兼職の状況） 住友商事株式会社 メディア・生活関連経理部参事（東京） 住友商事フィナンシャルマネジメント株式会社　事務従事 （出向の状況） 住友商事株式会社より住友商事フィナンシャルマネジメント株式会社に出向

② 資産運用会社の従業員の状況（2021 年 2 月 25 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
	住友商事株式会社	1	無
	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	1	無
出向者計		2	―
出向者以外計		56	
資産運用会社従業員総数		58	―

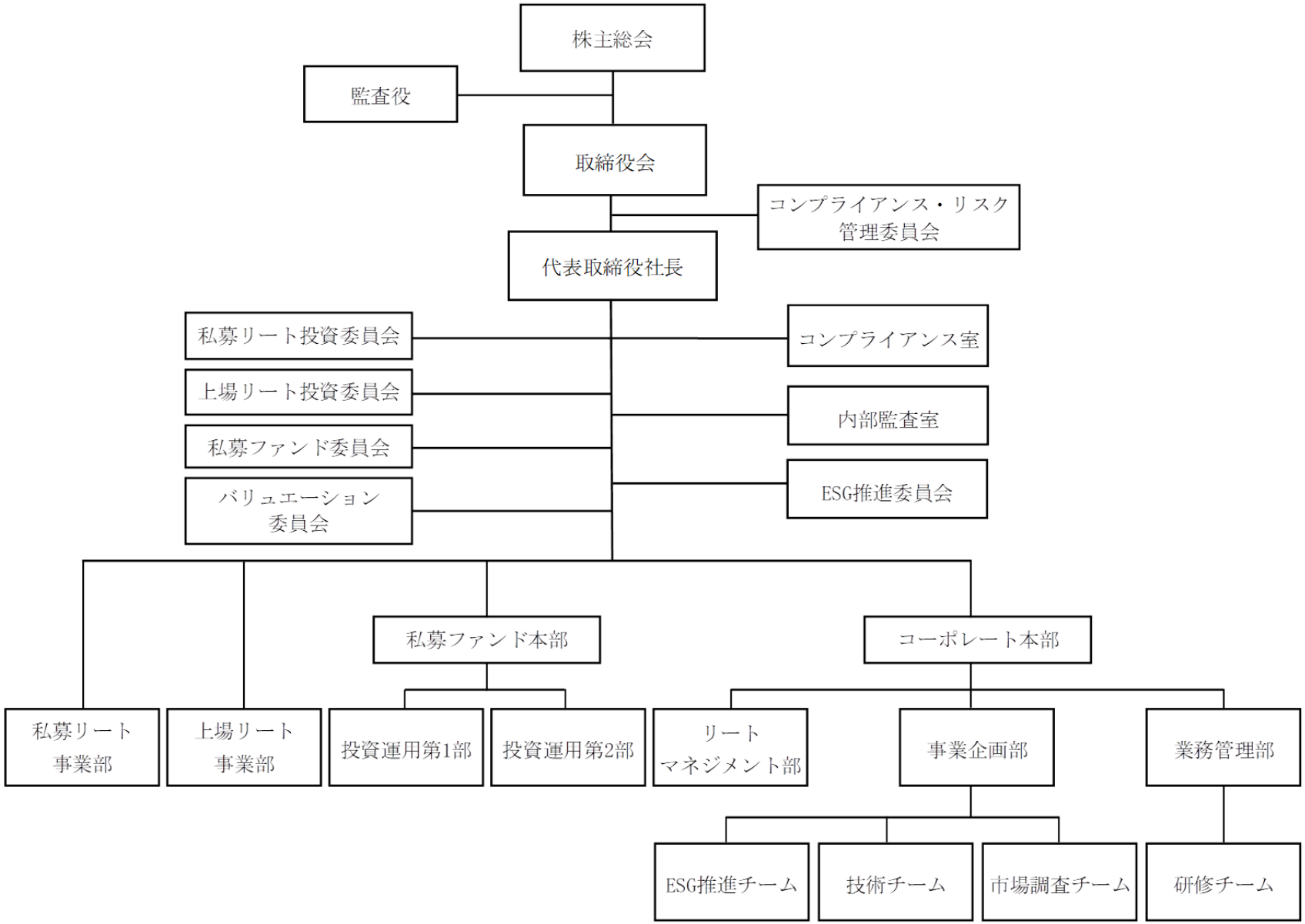
(注)資産運用会社従業員総数には、前記「①資産運用会社の役員の状況（2021 年 2 月 25 日現在)」に記載の役員は含まれていません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

（イ） 資産運用会社の運用体制

a. 業務運営の組織体制

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。


株主総会
監査役
取締役会
コンプライアンス・リスク管理委員会
代表取締役社長
私募リート投資委員会
上場リート投資委員会
私募ファンド委員会
バリュエーション委員会
コンプライアンス室
内部監査室
ESG推進委員会
私募ファンド本部
コーポレート本部
私募リート事業部
上場リート事業部
投資運用第1部
投資運用第2部
リートマネジメント部
事業企画部
業務管理部
ESG推進チーム
技術チーム
市場調査チーム
研修チーム

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。

資産運用会社の各種業務は、本投資法人を担当する上場リート事業部、SCリアルティプライベート投資法人を担当する私募リート事業部、私募ファンド等を担当する投資運用第1部及び投資運用第2部並びにその上位組織である私募ファンド本部、各部の共通部署である業務管理部及び事業企画部、上場リート事業部と私募リート事業部の共通部署であるリートマネジメント部及び共通部署である各部の連携を図り監督する業務を担うコーポレート本部に分掌されます。

また、本投資法人の資産の運用に関する審議を行う機関として上場リート投資委員会を、私募リートの資産の運用に関する審議を行う機関として私募リート投資委員会を、私募ファンド等の資産の運用に関する審議を行う機関として私募ファンド委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス・リスク管理委員会を設置します。

b. 資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の主な業務は、以下のとおりです。なお、本「③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、私募リート及び私募ファンド等の資産運用並びにその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

組織	担当する業務
取締役会	＜決議事項＞ ・株式、株主総会に関する事項 ⅰ.株式に関する取扱い ⅱ.株主総会の招集の決定並びにこれに提出する議案 ・組織、人事に関する事項 ⅰ.支店その他の重要な組織の設置、変更及び廃止 ⅱ.支配人その他の重要な使用人の選任及び解任 ⅲ.内部統制に関する体制の整備 ・財務、経理に関する事項 ⅰ.計算書類及び事業報告並びにこれらの附属明細書の承認 ⅱ.中間配当の決定 ・重要な財産の処分及び譲受け、多額の借財 ・取締役、取締役会に関する事項 ⅰ.代表取締役の選定及び解職 ⅱ.役付取締役の選定及び解職 ⅲ.取締役の競業取引の承認 ⅳ.会社と取締役間の利益相反取引の承認 ⅴ.取締役会の組織、運営に関する事項 ・その他の重要な業務執行 ・株主総会の決議によりその決定を委任された事項 ・その他法令又は定款に定める事項及び取締役会又は取締役社長において必要と認める事項
上場リート 事業部	・本投資法人の資産運用ガイドラインの策定に関する事項 ・本投資法人の年度運用管理計画の起案に関する事項 ・本投資法人の運用資産の取得及び売却業務に関する事項 ・本投資法人の運用資産の運営管理業務（賃貸及び維持管理等）に関する事項 ・所管業務に係る苦情等の処理についての対応に関する事項 ・所管業務に係る帳簿書類、報告書の作成及び管理に関する事項 ・その他付随、関連する事項

<table>
<tr><th colspan="3">組織</th><th>担当する業務</th></tr>
<tr><td colspan="3">コーポレート本部</td><td>・リートマネジメント部、事業企画部及び業務管理部の業務の監督に関する事項
・リートマネジメント部、事業企画部及び業務管理部の相互連携の促進に関する事項
・所管業務に係る帳簿書類、報告書の作成及び管理に関する事項
・その他付随、関連する事項</td></tr>
<tr><td></td><td>リート
マネジメント部</td><td></td><td>・本投資法人の財務運営業務（資金調達、経理及び決算、配当政策、資金管理等）に関する事項
・本投資法人の投資主総会及び役員会の運営支援並びに役員の業務支援に関する事項
・上場リート投資委員会の運営に関する事項
・本投資法人に関する投資主からの照会への対応、本投資法人に関するＩＲ、情報開示等に関する事項
・本投資法人の資産管理計画書の起案に関する事項
・所管業務に係る苦情等の処理についての対応に関する事項
・所管業務に係る帳簿書類、報告書の作成及び管理に関する事項
・その他付随、関連する事項</td></tr>
<tr><td></td><td>事業企画部</td><td></td><td>・資産運用会社の全社方針、経営計画等の経営管理に関する事項
・新規事業企画に関する事項
・資産運用会社の中長期計画の企画、立案、策定に関する事項
・資産運用会社の広報に関する事項
・物件情報の入手及び一元管理に関する事項
・所管業務に係る苦情等の処理についての対応に関する事項
・所管業務に係る帳簿書類、報告書の作成及び管理に関する事項
・その他付随、関連する事項</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>技術
チーム</td><td>・建物関連の技術サポートに関する事項
・その他付随、関連する事項</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>市場調査
チーム</td><td>・市場調査に関する事項
・その他付随、関連する事項</td></tr>
</table>

組織			担当する業務
		ESG推進 チーム	・ESGの推進に関する事項 ・その他付随、関連する事項
	業務管理部		・資産運用会社の予算管理等に関する事項 ・資産運用会社の総務関連業務（株式、株主総会、取締役会、商業登記、公印の管理、組織、社内規程・規則の制定改廃及び管理、行政機関及び自主規制機関等への届出、文書管理等）に関する事項 ・資産運用会社の人事関連業務（社員の採用、給与服務管理等）に関する事項 ・資産運用会社の資金調達、財務、配当政策、主計、会計、税務、決算及び監査対応に関する事項 ・資産運用会社の情報システム及び情報セキュリティに関する事項 ・資産運用会社の防災、安全対策及び危機管理に関する事項 ・資産運用会社の契約管理、ライセンス管理に関する事項 ・所管業務に係る帳簿書類、報告書の作成及び管理に関する事項 ・その他資産運用会社の業務で他の部又は室に属しない事項 ・その他付随、関連する事項
		研修 チーム	・資産運用会社の社員の研修（コンプライアンスに関する事項を除きます。）に関する事項 ・その他付随、関連する事項

組織	担当する業務
コンプライアンス室	・コンプライアンス全般に関する事項 ・コンプライアンスに関する各種施策の立案、実施に関する事項 ・コンプライアンスに関する社内ルールの策定並びに管理に関する事項 ・金融商品取引関連法規（法令、諸規則、社内規程、コンプライアンス・マニュアル等（本「③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制」において、以下「法令諸規則」と総称します。））及びコンプライアンスに関する情報の周知に関する事項 ・法令諸規則の遵守状況の検証及び監督指導に関する事項 ・上場リート投資委員会付議事項の法令諸規則準拠性に係る審査に関する事項 ・法人関係情報の管理に関する事項 ・内部情報の漏洩防止等、内部情報の管理に関する事項 ・広告審査に関する事項 ・資産運用会社のリスク管理の統括に関する事項 ・コンプライアンス・リスク管理委員会の運営に関する事項 ・苦情処理の統括に関する事項 ・法務関連業務（契約・法律に係る相談、法務に係る企画、情報収集、社内啓蒙等）に関する事項 ・所管業務に係る帳簿書類、報告書の作成及び管理に関する事項 ・その他付随、関連する事項
内部監査室	・内部監査の統括に関する事項 ・内部監査計画の立案に関する事項 ・内部監査の実施に関する事項 ・内部監査報告に関する事項 ・所管業務に係る帳簿書類、報告書の作成及び管理に関する事項 ・その他付随、関連する事項

組織	担当する業務
上場リート 投資委員会	・上場リート投資委員会規程の制定及び改廃 ・本投資法人の資産の運用に係る基本方針である資産運用ガイドラインの策定及び改定 ・投信協会の規則に定められる本投資法人に係る資産管理計画書の策定及び改定 ・本投資法人の年度運用管理計画の策定及び改定 ・本投資法人による運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更 ・年度運用管理計画に規定されていない本投資法人の運用資産の賃貸（年間賃料が100百万円以下のものを除きます。また、かかる賃貸借契約の更新又は再契約（更新前後又は再契約前後の賃料が前記金額以下のもの）を除きます。）及び管理（緊急修繕工事に関するもの及び発注金額が30百万円以下の取引を除きます。）についての決定及び変更 ・本投資法人の資金調達に関する事項 ・本投資法人の分配金政策に係る基本的な方針の策定及び変更に関する事項 ・資産運用会社の利害関係者取引規程に定める本投資法人と利害関係者との取引の審議及び決議 ・その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項 ・その他投資法人資産運用業務に関して委員長が必要と認める事項
コンプライアンス・ リスク管理委員会	・コンプライアンス・マニュアルの策定及び改定 ・コンプライアンス・プログラムの策定及び改定 ・コンプライアンス規程、リスク管理規程その他コンプライアンス・リスク管理委員会の決議事項とされた社内規程の制定及び改廃 ・資産運用会社の利害関係者取引規程によりコンプライアンス・リスク管理委員会の承認が必要とされる利害関係者との取引に係る承認 ・上場リート投資委員会の決議事項のうち、コンプライアンス室長がコンプライアンス上の問題があると判断した事項についてのコンプライアンス又はリスク管理上の問題の有無に関する事項 ・コンプライアンス又はリスク管理上、不適切な行為又は不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の決定及び改定 ・重要な苦情・事故処理の対応策の承認 ・その他、コンプライアンス室長がコンプライアンス又はリスク管理に疑義があると判断した事項についてのコンプライアンス又はリスク管理上の問題の有無に関する事項 ・その他、社内規程によってコンプライアンス・リスク管理委員会の承認を要するとされた事項 ・上記各号に準ずるコンプライアンス上の重要な事項

c.　委員会の概要

上場リート投資委員会及びコンプライアンス・リスク管理委員会の概要は、以下のとおりです。

i. 上場リート投資委員会

委員	取締役社長（委員長）、上場リート事業部長、リートマネジメント部長、コーポレート本部長、コンプライアンス室長及び外部委員（資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とします。必要に応じ補欠外部委員を選任することができ、補欠外部委員は事故その他の事情により外部委員が本委員会に出席できないとき等に外部委員に代わって本委員会の委員となります。）（注）
審議内容	ⅰ. 上場リート投資委員会規程の制定及び改廃 ⅱ. 本投資法人の資産の運用に係る基本方針である資産運用ガイドラインの策定及び改定 ⅲ. 投信協会の規則に定められる本投資法人に係る資産管理計画書の策定及び改定 ⅳ. 本投資法人の年度運用管理計画の策定及び改定 ⅴ. 本投資法人による運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更 ⅵ. 年度運用管理計画に規定されていない本投資法人の運用資産の賃貸（年間賃料が100百万円以下のものを除きます。また、かかる賃貸借契約の更新又は再契約（更新前後又は再契約前後の賃料が前記金額以下のもの）を除きます。）及び管理（緊急修繕工事に関するもの及び発注金額が30百万円以下の取引を除きます。）についての決定及び変更 ⅶ. 本投資法人の資金調達に関する事項 ⅷ. 本投資法人の分配金政策に係る基本的な方針の策定及び変更に関する事項 ⅸ. 資産運用会社の利害関係者取引規程に定める本投資法人と利害関係者との取引の審議及び決議 ⅹ. その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項 ⅺ. その他投資法人資産運用業に関して委員長が必要と認める事項
審議方法等	上場リート投資委員会は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数（ただし、不動産関連資産の取得又は売却に係る議案に関しては、必ず外部委員を含むものとします。）及びコンプライアンス室長の出席（電話会議等によって参加した者の人数を含みます。以下同じです。）により成立し、対象となる議案について議決権を有する出席委員の過半数（ただし、3人以上の委員の賛成を必要とし、不動産関連資産の取得又は売却に係る議案に関しては、外部委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。 委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。ただし、コンプライアンス室長は議決権を有しないものとします。また、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。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。 委員長は、上場リート投資委員会の議案に関する有識者を上場リート投資委員会に同席させて、その意見を求めることができます。また、委員長は、起案部室等の役職員に議案の説明を行わせることができます。 コンプライアンス室長は、上場リート投資委員会における議事進行等の手続及び審議内容について、コンプライアンス上の問題があると判断した場合、上場リート投資委員会の審議・決議を中止することができます。

（注）　本書の日付現在、外部委員には、本投資法人及び資産運用会社との間に特別の利害関係を有していない不動産鑑定士１名が就任しています。

ⅱ．コンプライアンス・リスク管理委員会

委員	取締役社長、コーポレート本部長、コンプライアンス室長（委員長）及び外部委員（資産運用会社と利害関係のない弁護士とします。必要に応じ補欠外部委員を選任することができ、補欠外部委員は事故その他の事情により外部委員が本委員会に出席できないとき等に外部委員に代わって本委員会の委員となります。）（注）
審議内容	ⅰ.コンプライアンス・マニュアルの策定及び改定 ⅱ.コンプライアンス・プログラムの策定及び改定 ⅲ.コンプライアンス規程、リスク管理規程その他コンプライアンス・リスク管理委員会の決議事項とされた社内規程の制定及び改廃 ⅳ.資産運用会社の利害関係者取引規程によりコンプライアンス・リスク管理委員会の承認が必要とされる利害関係者との取引に係る承認 ⅴ.上場リート投資委員会の決議事項のうち、コンプライアンス室長がコンプライアンス上の問題があると判断した事項についてのコンプライアンス又はリスク管理上の問題の有無に関する事項 ⅵ.コンプライアンス又はリスク管理上、不適切な行為又は不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置又は将来における防止措置等の決定及び改定 ⅶ.重要な苦情・事故処理の対応策の承認 ⅷ.その他、コンプライアンス室長がコンプライアンス又はリスク管理に疑義があると判断した事項についてのコンプライアンス又はリスク管理上の問題の有無に関する事項 ⅸ.その他、社内規程によってコンプライアンス・リスク管理委員会の承認を要するとされた事項 ⅹ.上記ⅰ.からⅸ.までに準ずるコンプライアンス上の重要な事項
審議方法等	コンプライアンス・リスク管理委員会は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数（ただし、必ず委員長を含むものとします。また、利害関係者との取引に係る議案に関しては、必ず外部委員を含むものとします。）の出席（電話会議等によって参加した者の人数を含みます。以下同じです。）により成立し、対象となる議案について議決権を有する出席委員の過半数（ただし、3人以上の委員の賛成を必要とし、かつ委員長の賛成を必要とします。また、利害関係者との取引に係る議案に関しては、必ず外部委員の賛成を必要とします。）の賛成により決定されます。 委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。ただし、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。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。 委員長は、コンプライアンス・リスク管理委員会の議案に関する有識者をコンプライアンス・リスク管理委員会に同席させて、その意見を求めることができます。また、委員長は、起案部室等の役職員に議案の説明を行わせることができます。

（注） 本書の日付現在、外部委員には、本投資法人及び資産運用会社との間に特別の利害関係を有していない弁護士１名が就任しています。

（３）利益相反取引への取組み等

①　利益相反取引への対応方針及び運用体制

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を大要以下のとおり定めています。

（イ）　利害関係者の定義

「利害関係者」とは、以下のa.乃至d.に該当するものをいいます。

a.　資産運用会社の役員及び株主

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（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に定義される子会社及び同規則第8条第5項に定義される関連会社を意味します。）

c.　a.及びb.に掲げる者のほか、資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項に定義される利害関係人等を意味します。）

d.　資産運用会社又はa.乃至c.のいずれかに該当する者が、①投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約に基づき投資助言又は投資運用を行っていること、②過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っていること、③当該者の役職員がその役員の過半数を占めていること、又は④その他の関係を有することにより、その意思決定に重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（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。）

（ロ）　利害関係者取引の定義及び取引基準

資産運用会社は、本投資法人と利害関係者との間で以下のa.乃至f.に定める取引が発生する場合には、以下のa.乃至f.にそれぞれ定める基準に基づかなければなりません。

a.　物件の取得

利害関係者から資産を取得する場合の取得価格（不動産関連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、鑑定評価額（調査価額を含みます。本（ロ）において以下同じです。ただし、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合理的かつ適正な費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額とします。）を上限とします。

b.　物件の譲渡

利害関係者に資産を売却する場合の売却価格（不動産関連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、鑑定評価額を下限とします。

c.　物件の賃貸（月額賃料100万円以下の契約を除きます。）

利害関係者に対して物件を賃貸する場合、市場実勢、周辺相場及び対象の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、また、利害関係のない独立した第三者による価格調査書等を取得する等、適正な水準についての客観性を確保した上で、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（月額委託料100万円以下の契約を除きます。）

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合（プロパティ・マネジメント業務及びビルマネジメント業務の委託を含むがこれらに限られません。）、資産運用ガイドライン等所定の条件に基づき、実績、管理の効率性を検討し、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で委託しなければならないものとします。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、また、利害関係のない独立した第三者による価格調査書等を取得する等、適正な水準についての客観性を確保した上で、決定するものとします。取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、条件及び委託料については、上記を勘案の上交渉、決定するものとします。

e. 物件の売買及び賃貸の媒介の委託（1件当たり1,000万円以下の取引を除きます。）

利害関係者に物件の売買又は賃貸に係る媒介を委託する場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）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、役務業務の内容等を勘案した上で、適正と判断される条件とします。

f. 工事等の発注（1工事又は1発注当たり1,000万円以下の取引を除きます。）

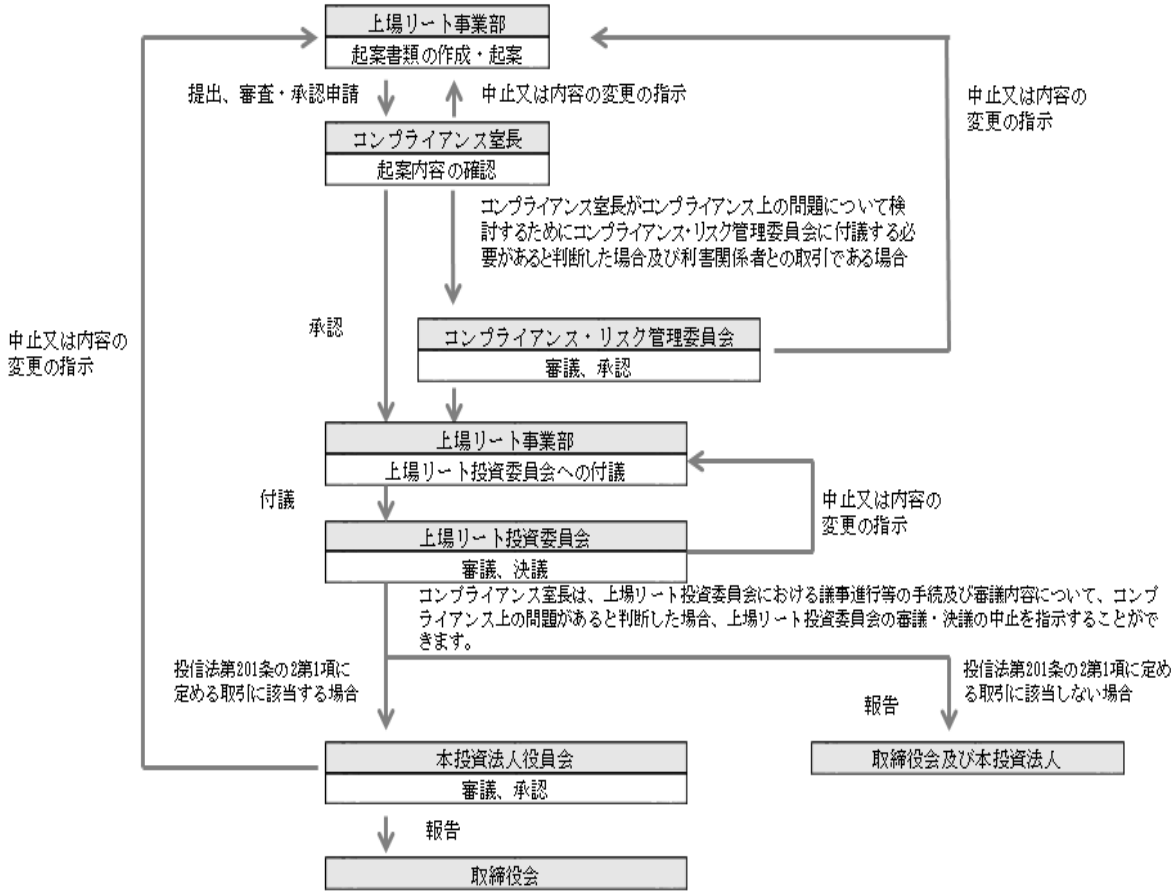
利害関係者に不動産等資産に係る工事を発注する場合、原則として利害関係者以外の第三者の複数の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等を比較検討した上で適正と判断される条件とします。

（ハ） 利害関係者取引に関する意思決定手続

a. 利害関係者取引を行おうとする場合、上場リート投資委員会規程その他の社内規程に定める手続に従いコンプライアンス室長が法令等（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、一般社団法人投資顧問業協会その他の自主規制機関の諸規則、本投資法人の規約、資産運用会社の定款及び社内規程並びにこれらに基づき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。本（ハ）において以下同じです。）の遵守、その他コンプライアンスに関連する問題（以下「コンプライアンス上の問題」といいます。）の有無につき承認した後、コンプライアンス室長は、必ずコンプライアンス・リスク管理委員会を招集し、コンプライアンス・リスク管理委員会においてコンプライアンス上の問題の有無を審議し、その承認を得なければならないものとします。なお、当該取引が投信法第201条の2第1項に定める本投資法人と資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第1項に定義される利害関係人等を意味します。）との取引に該当する場合は、上場リート投資委員会規程に定めるところ従い、上記の手続に加え、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認を得なければならないものとします。

b. 利害関係者取引を担当する部署は、当該議案に係る上場リート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します。ただし、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。


上場リート事業部
起案書類の作成・起案
提出、審査・承認申請
中止又は内容の変更の指示
コンプライアンス室長
起案内容の確認
コンプライアンス室長がコンプライアンス上の問題について検討するためにコンプライアンス・リスク管理委員会に付議する必要があると判断した場合及び利害関係者との取引である場合
中止又は内容の変更の指示
承認
コンプライアンス・リスク管理委員会
審議、承認
中止又は内容の変更の指示
上場リート事業部
上場リート投資委員会への付議
付議
中止又は内容の変更の指示
上場リート投資委員会
審議、決議
コンプライアンス室長は、上場リート投資委員会における議事進行等の手続及び審議内容について、コンプライアンス上の問題があると判断した場合、上場リート投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。
投信法第201条の2第1項に定める取引に該当する場合
投信法第201条の2第1項に定める取引に該当しない場合
報告
本投資法人役員会
審議、承認
取締役会及び本投資法人
報告
取締役会

② 運用体制の採用理由

（イ） 利益相反取引に対する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 資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢」に記載のとおりです。

（ロ） 利益相反取引に対する取締役会が果たす機能についての考え方

取締役会は、取締役 6 名及び監査役 2 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（2021 年 2 月 25 日現在）」に記載のとおりです。）。

利害関係者取引にあたっては、コンプライアンス・リスク管理委員会の承認を得なければならない仕組みとなっており、コンプライアンス・リスク管理委員会における承認は前記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制 （ハ） 利害関係者取引に関する意思決定手続」に記載のとおり厳格な手続となっており十分に牽制機能が働いているものと判断しています。

（ハ） 委員会の外部委員について

コンプライアンス・リスク管理委員会及び上場リート投資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、上場リート投資委員会における意思決定にあたっては、外部委員の賛成がなければ承認されない仕組みであり、コンプライアンス・リスク管理委員会における意思決定にあたっては、外部委員及びコンプライアンス室長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。外部委員の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・リスク管理委員会委員	長谷川 紘之	2001 年 10 月	弁護士登録 長島・大野・常松法律事務所入所
		2007 年 8 月	三菱 UFJ 信託銀行株式会社資産金融第一部常駐顧問弁護士
		2011 年 4 月	証券取引等監視委員会事務局市場分析審査課課長補佐（任期付公務員） （同年 8 月より取引調査課国際取引等調査室調査官併任）
		2013 年 2 月	片岡総合法律事務所入所
		2014 年 7 月	住商リアルティ・マネジメント株式会社 コンプライアンス・リスク管理委員会委員 外部委員（現任）
		2016 年 3 月	サイオステクノロジー株式会社 社外監査役
		2017 年 3 月	同社取締役監査等委員（現任）
		2019 年 5 月	株式会社ティムス 社外監査役（現任）

上場リート投資委員会 委員	武田　昌之	1997 年 10 月	株式会社立地評価研究所
		2001 年 3 月	不動産鑑定士登録
		2003 年 5 月	株式会社立地評価研究所　取締役東京支社長
		2009 年 9 月	同所　専務取締役
		2011 年 9 月	同所　顧問
		2011 年 9 月	株式会社国際都市鑑定設立、代表取締役　（現任）
		2019 年 6 月	住商リアルティ・マネジメント株式会社 上場リート投資委員会　外部委員　（現任）

（ニ）コンプライアンス室長について

本書の日付現在、コンプライアンス室長には、宮本信一郎が就任しています。宮本信一郎の兼任・兼職及びスポンサー企業グループとの関係はありません。

役職名	氏　名	主要略歴	
コンプライアンス室長	宮本　信一郎	2001 年 6 月	松井証券株式会社
		2006 年 8 月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社
		2008 年 8 月	株式会社シンプレクス・インベストメント・アドバイザーズ
		2011 年 4 月	シンプレクス不動産投資顧問株式会社（出向）
		2012 年 6 月	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（出向）
		2013 年 4 月	株式会社シンプレクス・リート・パートナーズ（出向）　法務コンプライアンス部長兼内部監査部長
		2015 年 8 月	住商リアルティ・マネジメント株式会社　コンプライアンス室長（現任）

3．スポンサー関係者等との取引等

（1）利害関係人等との取引等

利害関係人等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 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（注）との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理業務費	75,490	エス・シー・ビルサービス株式会社	907	1.2
		住商建物株式会社	1,650	2.2
		住商ビルマネージメント株式会社	72,554	96.1
その他支払手数料	56,494	住友商事株式会社	11,415	20.2

（注）「利害関係人等」とは、投信法施行令第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。

（2）物件取得等の状況

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

物件名（所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
（仮称）平塚ラストマイルセンター	③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との判断から取得しました。取得	特別な利害関係にある者以外	―	―

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
(神奈川県平塚市)	価格は鑑定評価額(1,230 百万円)を 2%下回る金額であり、妥当な価格であると考えています。			
	1,200 百万円	―	―	―
	2020 年 10 月	―	―	―

4．その他

（1）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2021 年 2 月 25 日現在）

① 不動産鑑定機関の選定方針

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鑑定業者に発注します。

② 鑑定業者の委託・評価基準

委託に際しては、下記の項目に掲げる内容を総合的に考慮し、適切な委託先を選定します。

ⅰ．不動産鑑定士が 3 名以上在籍すること

ⅱ．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

ⅲ．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

ⅳ．直近の 3 年間の委託者又は委託者の把握している第三者からの鑑定実績において、不適切な事実がないこと

なお、鑑定業務の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、本投資法人では複数の不動産鑑定機関を利用しています。

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
SOSiLA 横浜港北 (準共有持分 80%)	一般財団法人 日本不動産研究所	〒105-8485 東京都港区虎ノ門一丁目	267 名 (2020 年	本社（東京）と全国 8 支社 41 支所からなる全国ネットワークを持ち、また、特定分野のより高い専門性・先進性

SOSiLA 川越 南港乗下船ヤード （土地）		3 番 1 号	1 月 1 日 時点）	に裏打ちされたサービス提供を行う専門チームを持ち、物流施設についても、インダストリアル系不動産の専門チームが担当するなど、より専門軸を集約した組織体制を持つ他、証券化不動産の評価実績等を勘案した結果、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。
SOSiLA 相模原 SOSiLA 西淀川Ⅰ	株式会社 谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区中之島 2 丁目 2 番 7 号	80 名 （2021 年 2 月 1 日 時点）	本社（東京、大阪）と全国 5 支社からなる全国ネットワークを持ち、エンジニアリング・レポート等業務、デュー・ディリジェンス等業務、ホテル、レジャー関連施設等専門の評価業務などを請負うグループ会社を有し、それぞれの専門性から公正・中立的な立場に立ち、迅速かつ的確な判断が行える組織体制を擁する他、J-REIT における物流施設の評価実績を勘案して、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。

SOSiLA 春日部	大和不動産 鑑定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町 1 丁目 4 番 1 号	123 名 （2020 年 5 月 1 日 時点）	本社（東京、大阪）と全国 6 支社、海外 2 支社からなるネットワークを持ち、不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポートに加えて、各種マーケットレポート、インデックスの公表など不動産マーケット上の様々な有益なサービスや情報を提供しており、また、物流施設については、専門チーム有するなどの組織体制を持つ他、証券化不動産の評価実績等を勘案した結果、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。
（仮称）平塚ラストマイルセンター 北港油槽所（底地）	JLL 森井鑑定株式会社	〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-8-3	36 名 （2020 年 8 月 1 日 時点）	J-REIT など国内有数の証券化不動産の評価実績を持つ他、包括的な不動産サービスをグローバルに提供する総合不動産サービス会社の一員であることから、国内外の不動産に精通する不動産鑑定士が在籍しているほか、物流施設の他、オペレーショナルアセットの鑑定評価実績なども勘案し、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（2021 年 2 月 25 日現在）

① デュー・ディリジェンス、エンジニアリング・レポート選定方針

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します。

② デュー・ディリジェンス、エンジニアリング・レポート委託・評価基準

委託に際しては、下記の項目に掲げる内容を総合的に考慮し、適切な委託先を選定します。

ⅰ． 性能評価機関認定を受けていること

ⅱ． 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

ⅲ． 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

ⅳ． 直近の 3 年間の委託者又は委託者の把握している第三者からの委託業務実績において、不適切な事実がないこと

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
（仮称）平塚ラストマイルセンター	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2-4-6　F&F ロイヤルビル 4F	リスクマネジメントに関するコンサルティング業務等	J-REIT における物流不動産のエンジニアリング・レポート作成に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。

（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

資産運用会社における本投資法人の適時開示に関する情報開示担当部門は、リートマネジメント部とし、リートマネジメント部長を情報開示責任者とします。資産運用会社の情報開示責任者及び情報開示担当部門は、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適切に把握及び管理し、投資家の投資判断に重要な影響を与える情報については、正確かつ公平な情報開示を適時かつ適切に行うものとします。

②　適時開示

資産運用会社の役職員は、本投資法人及び資産運用会社に関わる重要な経営情報及び資産運用に関する情報（開示すべき事項かどうかの判断が難しい場合も含みます。）について、当該情報の判明後、所管部室長に当該情報の確認を求め、直ちに、所管部室長経由で情報開示責任者に対して報告し、情報の集約を行います。

情報開示責任者は、当該報告を受けた情報に関する開示の要否について、必要に応じてコンプライアンス室長と協議の上速やかに検討し、開示の要否を決定します。情報開示責任者は、当該決定内容を各部室長に報告します。

上記手続の結果、開示することとされた情報については、情報開示担当部門がその開示内容を検討し、開示資料を作成します。その際に、情報開示が本投資法人、資産運用会社又は役職員その他の関係者の守秘義務に違反するものではないかを確認します。また、上場リート事業部の役職員その他開示内容を把握している部署の役職員は、情報開示担当部門の要請に応じ、開示資料の作成に協力します。

③　ＩＲ活動

ⅰ．投資法人のホームページによる情報提供

ⅱ．各種説明会（決算説明会等）

・アナリスト、国内機関投資家、レンダー向け決算説明会・東証、ARES、証券会社等主催のイベントを通じた個人投資家向けセミナーや説明会

iii．投資家向け決算説明ＩＲ等

・国内機関投資家及び海外機関投資家を対象に個別ミーティングを中心とした決算ＩＲ

・レンダー、債券投資家を対象とした個別ミーティング、スモールミーティング

iv．各種メディアへの対応（雑誌、新聞、Web 等）

④　ＩＲ手段の概要

投資主構成等（属性別保有比率、属性別投資主数、売買高等）を踏まえ、ＩＲターゲットにあわせたＩＲ手段を設定します。

（5）反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社は、反社会的勢力との関係の遮断に関し、必要な事項を定め、資産運用会社の健全な業務の遂行の確保並びに反社会的勢力の金融商品取引及び金融商品市場からの排除を図り、もって金融商品取引業及び宅地建物取引業の健全な発展及び投資者の保護に資することを目的として、反社会的勢力との関係遮断に関する規程を制定しています。当該規程に基づき、資産運用会社において、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」といいます。）はコンプライアンス室とし、統括責任者はコンプライアンス室長とする旨、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、当該情報の収集・分析等に際しては、自主規制機関等から提供された情報を適切に活用する旨を定めています。また、当該規程において、資産運用会社は、役職員に対し、反社会的勢力への対応要領及び反社会的勢力に関する情報の管理等について、社内研修を実施するなど、役職員の啓発に努めるものとすることとされています。

この他にも、資産運用会社は、反社会的勢力との一切の関わりを排除すべく、「反社会的勢力に対する基本方針」を宣言し、また、犯罪による収益の移転防止に関する法律並びに同法施行令及び同法施行規則に基づく顧客の取引時確認、取引記録の保存及び疑わしい取引の届出の実施等に関する取扱基準を整備することを目的として、取引時確認及び疑わしい取引の届出の取扱基準に関する規程を制定するなど、反社会的勢力排除に向けた体制整備に努めています。

以　上