2024 年 10 月 30 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
日本ロジスティクスファンド投資法人
代表者名　執行役員　鈴木　靖一
（コード：8967）

資産運用会社名
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
代表者名　代表取締役社長　鈴木　靖一
問合せ先　TEL.　03-3238-7171

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

①投資法人のコンプライアンス体制

本投資法人は、内部規程として「内部者取引管理規程」を制定し、本投資法人及び関係会社の法人情報の管理ならびにかかる情報の扱いに関する執行役員及び監督役員の服務について、必要な基本事項を明記することにより、各役員による内部者取引の未然防止を図るとともに、法令諸規則の遵守によるコンプライアンスの徹底を図っています。さらに、役員会を原則として月例開催するとともに、役員会決議事項以外の重要な事項等について執行役員が監督役員宛て個別に通知することとしており、監督役員が執行役員の職務執行状況を監督する機会の確保に努めています。また、監督役員 4 名については、弁護士、公認会計士・税理士及び不動産鑑定士の有資格者等、外部の有識者を選任し、牽制機能を充実させて強固なガバナンス体制の構築に努めています。

②資産運用会社のコンプライアンス体制

（ア）法令等遵守規程の制定

資産運用会社は、内部規程として「法令等遵守規程」を制定し、その社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会からの信頼を確立するべく、法令等を厳格に遵守し、社会的規範にもとることのない企業活動を遂行することを基本方針としています。

（イ）コンプライアンス・オフィサーの設置

資産運用会社は、専任のコンプライアンス・オフィサーを任命しており、コンプライアンス・オフィサーが、下記「内部管理委員会」の委員長として、社内のコンプライアンスに関する事項を統括しています。コンプライアンス・オフィサーは、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令やルールを遵守する企業風土を醸成することに努めます。また、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムは、コンプライアンス・オフィサーにより立案され、内部管理委員会の審議を経て取締役会の承認に基づき制定しています。

コンプライアンス・オフィサーは、「運用ガイドライン」及び「資産管理計画」の制定･見直し、各取得物件の検討その他に係る審議を行う下記「投資委員会」にオブザーバーとして出席します。

また、内部管理委員会は、下記の審議事項について、外部専門家の意見を踏まえつつ、コンプライアンス上の観点から審議を行い、外部専門家又はコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上の観点から重大な問題があると判断した場合には、各立案部に差し戻すこととしています。その他コンプライアンスに関する重要な事項は、内部管理委員会で審議し、取締役会へ報告することとしています。

内部管理委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、外部専門家（注）、取締役社長、各常勤取締役、各部部長及び内部監査室長
審議内容	取締役会審議事項 ・ 諸規程連番登録簿において法令等遵守・管理に区別される規程の制定及び改定、内部管理委員会規程及び役職員行動規範の改定並びにコンプライアンス・プログラムの制定 ・ リスク管理に関する基本方針の策定 ・ 内部監査に関する事項 （1）内部監査方針の策定・変更 （2）内部監査計画の策定・変更 ・ 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（ウ）利害関係者との取引」において定義されている利害関係者との取引で、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（エ）利害関係者との取引に関する手続 b.」に定める取引以外の取引に関する事項（ただし、取締役会があらかじめ設定を承認したコミットメントライン契約に基づく個別の借入れは除きます。） ・ 取締役の競業取引、自己取引及び利益相反取引の承認 ・ 投資委員会における審議事項において以下の事項 （1）運用ガイドラインの策定・改定 （2）資産管理計画の策定・改定 （3）個別物件の取得・売却・建替え ・ コンプライアンス・オフィサー及び内部監査室長が上記に準じるコンプライアンス上、重要と判断した事項 その他審議事項 ・ 諸規程連番登録簿において、法令等遵守・管理に区別される規則及び要領の制定及び改定（但し軽微なものを除く。）
審議方法等	・ コンプライアンス・オフィサーの出席を必須とし、かつ、委員の3分の2以上の出席を要します。また、外部専門家が欠席する場合は、事前にその意見を委員長が聴取し、委員会の審議に反映させることを要します。 ・ 委員長が必要と認める場合、構成員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。 ・ 審議事項につき審議の結果、出席委員の過半数が賛成した意見を集約された意見とします。ただし、外部専門家又はコンプライアンス・オフィサーが、コンプライアンス上の観点から重大な問題があると判断した場合には、各立案部に差し戻すものとします。 ・ 委員長は、審議の後速やかに取締役会審議事項については取締役会に、その他審議事項については取締役社長に審議結果（少数意見がある場合には、当該意見も含みます。）を上申するものとします。

（注） 本書の日付現在、外部専門家は、外部の弁護士（1名）です。

投資委員会

委員	取締役社長（委員長）、外部専門家（注）、各常勤取締役及び各部部長 なお、コンプライアンス・オフィサー及び内部監査室長がオブザーバーとして参加することができます。
審議内容	・ 運用ガイドラインの策定・改定 ・ 資産管理計画の策定・改定 ・ 個別物件の取得・売却・建替え ・ 個別物件の管理・運用 ・ その他本委員会での審議が適切と判断される事項
審議方法等	・ 委員長及び外部専門家の出席を必須とし、かつ委員の過半の出席を要します。 ・ コンプライアンス・オフィサー及び内部監査室長がオブザーバーとして参加することができますが、本委員会における議決権等は有しません。 ・ 委員長が必要と認める場合、構成員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。 ・ 審議事項につき審議の結果、出席委員の過半数が賛成した意見を集約された意見とします。 ・ 委員長は、審議の後速やかに、取締役会に審議結果（少数意見がある場合には、当該意見も含みます。）を上申します。ただし、審議事項において内部管理委員会の審議を要する事項については、内部管理委員会の審議を経て、上申するものとします。

（注） 本書の日付現在、外部専門家は、外部の不動産鑑定士（1 名）です。

開示委員会

委員	取締役社長（委員長）、各常勤取締役、各部部長及びコンプライアンス・オフィサー なお、内部監査室長がオブザーバーとして参加することができます。
審議内容	・ 開示基本原則、同原則に付帯関連する諸規程、並びにその他の開示に関する原則・基本方針の制定・改廃 ・ 有価証券報告書等の重要な開示物の妥当性評価 ・ 重要性のある情報の適時開示の要否及び開示内容の妥当性の審議 ・ 開示に関する社内体制の整備に関する事項 ・ その他開示基本原則において開示委員会が行うべきと定める事項
審議方法等	・ 委員の過半の出席を要します。 ・ 委員長が必要と認める場合、構成員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。 ・ 開示委員会に付議された事項は、委員の審議の結果を徴して委員長が決定します。

（２）投資主の状況

2024 年 7 月 31 日現在

氏名・名称	本投資法人、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（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	―	243,081	26.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	―	166,886	17.93
野村信託銀行株式会社（投信口）	―	44,014	4.72
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	―	15,387	1.65
明治安田生命保険相互会社	―	14,348	1.54
JP MORGAN CHASE BANK 385771	―	13,859	1.48
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	―	13,047	1.40
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	―	9,530	1.02
メットライフ生命保険株式会社　一般	―	9,100	0.97
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	資産運用会社の親会社です。	8,220	0.88
	上位 10 名合計	537,472	57.74

（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

2024 年 10 月 30 日現在

氏名・名称	本投資法人、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（%）
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社（注）	資産運用会社の親会社です。2016 年 4 月 27 日付で、資産運用会社の設立時に出資していた三井物産株式会社から資産運用会社の株式を全て（3,060 株）取得しています。その後、2018 年 3 月 13 日付で三井住友信託銀行株式会社から 540 株、ケネディクス株式会社から 600 株、資産運用会社の株式を取得しています。	4,200	70.0
三井住友信託銀行株式会社	資産運用会社の主要株主です。 本投資法人及び資産運用会社との間で、「不動産等の仲介情報提供に関する協定書」及び「開発型物件取得のサポートに関する協定書」を締結しています。 資産運用会社の設立時に出資し、資産運用会社の株式 1,740 株を所有しました。その後、2018 年 3 月 13 日付で三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社に 540 株を譲渡しています。	1,200	20.0
ケネディクス株式会社	資産運用会社の主要株主です。 資産運用会社の設立時に出資し、資産運用会社の株式 1,200 株を所有しました。その後、2018 年 3 月 13 日付で三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社に 600 株を譲渡しています。なお、当該株式の一部譲渡に伴い、本投資法人及び資産運用会社との間で 2005 年 3 月 18 日付で締結していた「物流不動産取得のサポートに関する協定書」について、2018 年 3 月 13 日付で解約合意書を締結しています。	600	10.0
	合計	6,000	100.0

（注）　三井物産株式会社の完全子会社です。

（４）投資方針・投資対象

直近の有価証券報告書（第 38 期（自 2024 年 2 月 1 日　至 2024 年 7 月 31 日）　2024 年 10 月 30 日付で関東財務局長に提出）から変更がないため、記載を省略します。

（５）海外不動産投資に関する事項

海外不動産への投資は予定していません。

（６）スポンサーに関する事項

①スポンサー企業グループの事業の内容

スポンサーである三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社の企業グループの事業の内容については各社の有価証券報告書をご参照ください。同じく、スポンサーのケネディクス株式会社が属するケネディクス・グループは、三井住友ファイナンス＆リース株式会社の子会社であるケネディクス株式会社と、その子会社 60 社（非連結を含みます。）及び関連会社 13 社により構成されています。ケネディクス・グループの中核事業は、アセットマネジメント事業、不動産管理事業、不動産運営事業、不動産投資事業であり、顧客投資家に対する不動産や不動産担保付債権等への投資戦略の立案・投資アドバイス、投資案件の運営・管理によるアセットマネジメントなど一連の投資プロセスに対して総合的で包括的な投資サービスの提供を行っています。

②スポンサー企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

本投資法人及び資産運用会社がスポンサーとの間で物件の供給・情報提供について締結している契約等は、以下のとおりです。

（ア）三井物産株式会社による情報提供

三井物産株式会社は、その保有する広範なネットワークから収集される不動産情報を有しています。また、その顧客基盤と情報ネットワークを活用して企業の物流拠点新設ニーズを早期に入手し、かかるニーズに合致した物流施設について、特別目的会社等の開発主体となる法人への出資を通じた開発を企図しています。本投資法人及び資産運用会社は、これらの情報を活用するため、三井物産株式会社との間で、「物流不動産取得のサポートに関する協定書」を締結しています。

・情報の提供

三井物産株式会社は、収益用不動産の売却・仲介情報又は開発型物件情報を取得した場合、資産運用会社に提供する情報として適切と判断する情報を速やかに資産運用会社に書面で通知します。

・売却・仲介情報及び開発型物件情報の検討

資産運用会社は、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を書面で通知します。

・優先交渉権

検討の結果、対象不動産の購入を意図する場合はその旨通知し、三井物産株式会社は、資産運用会社に対し、対象不動産の取得に関して他に優先して交渉を行う権利を付与し、又は第三者をして付与せしめるよう努力するものとします。

（イ）三井住友信託銀行株式会社による情報提供等

本投資法人及び資産運用会社は、三井住友信託銀行株式会社の保有する広範なネットワークから収集される不動産情報を活用するとともに、開発型物件取得に関して三井住友信託銀行株式会社の支援を受けるため、同社との間で、「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」及び「開発型物件取得のサポートに関する協定書」を締結しています。

a. 仲介情報提供

・情報の提供

三井住友信託銀行株式会社が収益用不動産の売却・仲介情報を取得した場合、速やかに資産運用会社に書面で通知します。

・売却・仲介情報の検討

資産運用会社は、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を書面で通知します。

b. 開発型物件取得のサポート

・開発型物件取得に関する協力

三井住友信託銀行株式会社は、本投資法人による開発型物件の取得に関するスキームに対し助言するとともに、三井物産株式会社と協力して、特別目的会社等の対象不動産の開発主体となる法人への投融資又はその募集を前向きに検討します。

・優先交渉権

三井住友信託銀行株式会社は、当該開発法人が、資産運用会社に対して対象不動産に関して他に優先して交渉を行う権利を付与することに協力します。

（ウ）三井物産株式会社の業務支援

本投資法人及び資産運用会社は、三井物産株式会社が保有する人的・物的資源、物流分野における知識・経験・ノウハウ及び国内外のネットワークを利用して、本投資法人の資産取得業務を効率的かつ効果的に行うべく、同社との間で「物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書」を締結しています。

・マーケットリサーチサービス

国内外の物流市場動向、物流ニーズの現況と将来動向の情報収集及び分析に対するサポート業務

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（2024年10月30日現在）

直近の有価証券報告書（第38期（自2024年2月1日　至2024年7月31日）　2024年10月30日付で関東財務局長に提出）から変更がないため、記載を省略します。

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	兼職理由	利益相反関係への態勢
鈴木　靖一	代表取締役社長	投資法人の意思決定の大部分は、投信法に基づく委託により資産運用会社の判断において行われるため、投資法人の経営陣と資産運用会社の経営陣との緊密な連携、情報共有が必要となります。 執行役員の職務としては、役員会へ業務執行の報告をする必要がありますが、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います。 また、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いますが、兼職によって、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います。 以上のとおり、本投資法人と資産運用会社との関係、執行役員の職務の性質などに鑑み、兼職によって、適切かつ妥当な運営を迅速に行うことが可能となるものと考えています。	本投資法人の執行役員は資産運用会社の代表取締役社長を兼職していますが、以下のとおり利益相反行為が回避される仕組みとなっています。 投資法人の執行役員としては、投信法及び規約により投資法人の利益を害する取引を行うことができず、また、弁護士・公認会計士・不動産鑑定士等の公正な第三者が監督役員として執行役員の職務を監督することで、十分な牽制が図られています。 資産運用会社の代表取締役社長としても、善管注意義務及び忠実義務により資産運用会社の利益を害する取引を行うことができず、また、法令により重要な事項については取締役会の承認なしに業務を執行することができません。 さらに、資産運用会社は、本投資法人の利益が害されることを防止するため、「利益相反対策ルール」を策定することにより、スポンサー関連との取引における利益相反を回避する仕組みを設けています。

③その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）

氏名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等
―	―	現在のところ、各役員ともに、利益相反に相当する関係及び取引はありません。

（２）資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況（2024 年 10 月 30 日現在）

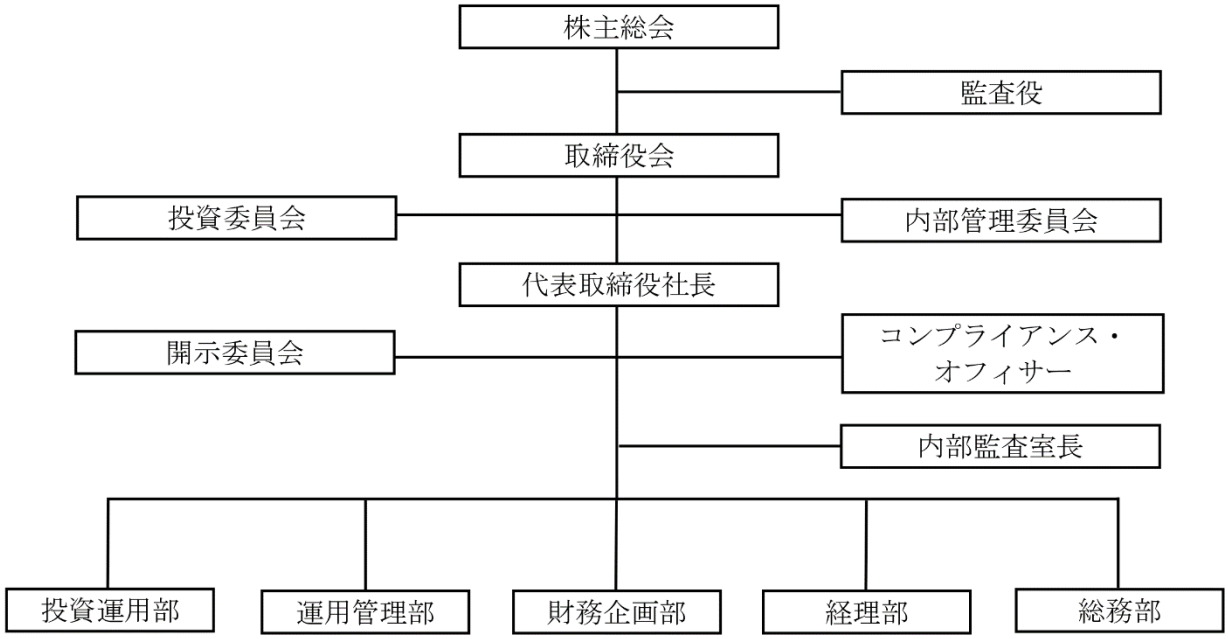
直近の有価証券報告書（第 38 期（自 2024 年 2 月 1 日　至 2024 年 7 月 31 日）2024 年 10 月 30 日付で関東財務局長に提出）から変更がないため、記載を省略します。

②資産運用会社の従業員の状況（2024 年 10 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
三井物産株式会社	0 名	無
三井住友信託銀行株式会社	2 名	無
ケネディクス株式会社	0 名	無
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	33 名	無
出向者計	35 名	―
資産運用会社従業員総数	35 名	―

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

（ア）組織



資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社の各種業務は、投資運用部、運用管理部、財務企画部、経理部及び総務部の各部署並びにコンプライアンス・オフィサー及び内部監査室長に分掌され、投資運用部、運用管理部、財務企画部、経理部及び総務部については、担当の部長が統括します。

（イ）資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

部署名	分掌業務
投資運用部	・運用基本方針の策定に関する事項 ・不動産市場、物流市場等の調査・分析に関する事項 ・運用資産の取得・売却・建替に関する事項 ・運用資産の調査・評価に関する事項 ・新規取得予定資産のテナントリーシングに関する事項 ・新規取得予定資産に係るプロパティ・マネジメント会社等の選定と監督に関する事項 ・その他付随する事項
運用管理部	・運用資産の運用・管理に係る基本方針及び建替え計画の策定に関する事項 ・投資対象不動産に係る年度運用・管理計画の策定に関する事項 ・運用資産に係るプロパティ・マネジメント会社等の選定と監督に関する事項 ・投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告に関する事項 ・中長期的な修繕計画の策定と実施に関する事項 ・運用資産のテナントリーシングに関する事項 ・その他付随する事項
財務企画部	・本投資法人に係る経営戦略の企画・立案に関する事項 ・本投資法人の資金調達に関する事項 ・本投資法人の予算管理に関する事項 ・本投資法人のディスクロージャー・IR・広報に関する事項 ・投資主からの照会への対応に関する事項 ・ESG 関連業務に関する各部との連携・調整の統括 ・その他付随する事項
経理部	・本投資法人の決算・出納に関する事項 ・運用資産の計数管理に関する事項 ・その他付随する事項
総務部	・本資産運用会社に係る経営戦略の企画・立案に関する事項 ・本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項 ・本資産運用会社の株主総会、取締役会の運営に関する事項 ・監督官庁、関係諸団体への対応に関する事項 ・本資産運用会社の総務・人事に関する事項 ・本資産運用会社の経理に関する事項 ・情報機器の運用・管理に関する事項 ・その他付随する事項
コンプライアンス・オフィサー	・法令等遵守に関する事項 ・その他付随する事項
内部監査室長	・内部監査に関する事項 ・リスク管理に関する事項 ・その他付随する事項

（ウ）委員会

各委員会の概要は 2～3 ページをご参照下さい。

（エ）投資運用の意思決定機構

a. 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、投資法人の規約に沿った投資運用を行うため、社内規程として「運用ガイドライン」を作成し、投資方針等について定めます。「運用ガイドライン」の策定及び改定は、投資運用部において立案された後、取締役会の諮問機関としての投資委員会に提出され、不動産市場、資本市場の動向及び経済環境を踏まえ、「運用ガイドライン」記載の投資方針が本投資法人の規約に沿った運用を行うにあたって適切か否かについて詳細に審議されます。

結果、「運用ガイドライン」が適切とされた場合、内部管理委員会に提出され、コンプライアンス上の観点から詳細に審議されます。

両委員会での審議内容（少数意見の内容を含みます。）は、コンプライアンス・オフィサー又は外部専門家により投資運用部に差し戻された場合を除いて、取締役会に両委員会の意見として上申されます。取締役会においては、これらを精査して決議を行い決定され、その後、本投資法人の役員会にて報告されます。

「運用ガイドライン」は、一年に一度見直しの検討を行うことを原則とします。ただし、検討の結果、変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直しを行うものとします。

b. 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

・資産管理計画に関する事項

資産運用会社は、「運用ガイドライン」に従って、本投資法人の運用資産の運用管理に係る基本方針として、長期資産管理計画及び年度資産管理計画から構成される資産管理計画の立案及び管理を行います。本資産管理計画は、運用管理部において立案された後、いずれも取締役会の諮問機関としての投資委員会に提出され、資産管理計画が中長期的な安定収益の実現及び資産価値の向上という観点から適切かどうかについて詳細に審議されます。

結果、資産管理計画が適切とされた場合、内部管理委員会に提出され、コンプライアンス上の観点から詳細に審議されます。

両委員会での審議内容（少数意見の内容を含みます。）は、コンプライアンス・オフィサー又は外部専門家により運用管理部に差し戻された場合を除いて、取締役会に両委員会の意見として上申されます。取締役会においては、これらを精査して決議を行い決定され、その後、本投資法人役員会にて報告され、本投資法人の年度予算に反映されます。

年度資産管理計画と実績に乖離がみられる場合には、その原因を明らかにして適切な対応を行うとともに、年度資産管理計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに変更年度資産管理計画を策定します。また、長期資産管理計画は、年に一度見直しを行うものとします。

運用管理部は、取締役会で決定された資産管理計画に従って、資産の管理及び運用を行います。

・資産の取得及び売却並びに建替えに関する事項

資産の取得に関しては、各物件について投資運用部において定められた手続に従いデューデリジェンスを行い、投資適格物件を選定の上、取締役会の諮問機関としての投資委員会にその取得の是非を諮り、当該物件が資産運用会社の「運用ガイドライン」等に照らし投資適格であるか否かについて詳細に審議されます。

当該物件が投資適格であるとされた場合、内部管理委員会に提出され、コンプライアンス上の観点から詳細に審議されます。

両委員会での審議内容（少数意見の内容を含みます。）は、コンプライアンス・オフィサー又は外部専門家により投資運用部に差し戻された場合を除いて、取締役会に両委員会の意見として上申されます。取締役会においては、これらを精査して決議を行い決定され、その後、本投資法人の役員会にて報告されます（ただし、利害関係者との間で行う有価証券の取得若しくは譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得若しくは譲渡又は不動産の貸借に係る取引が、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。）第 245 条の 2 に定める取引に該当し、かつ 1 件当たりの契約金額が 5 千万円を下回る場合、及び、利害関係者との間で行うその他の取引につき 1 件当たりの契約金額が 5 千万円を下回る場合、内部管理委員会への審議及び取締役会の承認は不要とされます。資産の売却についても同様です。）。

資産の売却については、資産の取得と同様に投資運用部で立案する一方、資産の建替えについては投資運用部と運用管理部が協働で立案します。資産の売却及び建替えについても、資産の取得と同様に投資委員会及び内部管理委員会でそれらの是非について審議され、その後、取締役会において両委員会での審議内容を精査して決議を行い決定されますが、具体的な審議・決議方法等はすべて資産の取得と同様です。その後、本投資法人の役員会にて報告されます。

ただし、利害関係者との間で、有価証券の取得若しくは譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得若しくは譲渡又は不動産の貸借に係る取引を行う場合には、当該取引が投信法施行規則第 245 条の 2 に定める取引に該当する場合を除いて、取締役会の承認を得た後、投資法人の役員会の承認と、これに基づく投資法人の同意を得ることとされています。

（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

（ア）基本原則

資産運用会社は、本投資法人をして資産運用会社の利害関係者と取引を行わせる場合に、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わせてはなりません。

（イ）利害関係者

「利害関係者」とは、以下に掲げるものをいいます。

a. 投信法第201条第1項に規定される利害関係人等
b. 資産運用会社の発行済み株式の100分の5以上を保有している株主
c. 前記b. に該当する者の議決権の50％超を保有する法人
d. 前記b. 又はc. に該当する者が、直接又は間接に議決権の50％超を保有する法人
e. 前記a. 又はb. に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
f. 前記a. 又はb. に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人

（ウ）利害関係者との取引

以下に掲げる取引を「利害関係者との取引」といいます。

a. 利害関係者からの運用資産の取得

資産運用会社が本投資法人をして、資産運用会社の利害関係者から運用資産を取得させる場合の代金は、運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。資産運用会社は、本投資法人をして、それ以上の金額で運用資産を取得させてはならないものとされています。

・不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

なお、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡を行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）を行う場合には、物件の種類に応じて以下のとおりとします。

・ 稼働物件（注）

先日付での売買契約に基づく売買金額は、売買契約時の不動産鑑定士（ただし、資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

・ 開発物件（注）

先日付での売買契約に基づく売買金額は、売買契約時の不動産鑑定士（ただし、資産運用会社から独立した者であることを要します。）による価格調査の金額又は未竣工建物等鑑定評価に係る鑑定評価額。

（注）竣工している物件を稼働物件、それ以外を開発物件とします。

・その他の資産

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

b. 利害関係者への運用資産の売却

資産運用会社が、本投資法人をして、資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を売却させる場合の代金は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。資産運用会社は、本投資法人をして、それ以下の金額で運用資産を売却させてはならないものとされています。

・不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

なお、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡を行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）を行う場合には、物件の種類に応じて以下のとおりとします。

・ 稼働物件（注）

先日付での売買契約に基づく売買金額は、売買契約時の不動産鑑定士（ただし、資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

・ 開発物件（注）

先日付での売買契約に基づく売買金額は、売買契約時の不動産鑑定士（ただし、資産運用会社から独立した者であることを要します。）による価格調査の金額又は未竣工建物等鑑定評価に係る鑑定評価額。

（注）竣工している物件を稼働物件、それ以外を開発物件とします。

・その他の資産

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

c. 利害関係者への運用資産の賃貸

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

d. 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

資産運用会社は、本投資法人をして、資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託又はその更新を行わせる場合は、複数の業者からの見積を取得の上、役務提供の内容及び業務量（更新の場合には、これらに加えて、それ以前における委託先の業務実績）を勘案した合理的な委託条件によらなければならないものとされています。

e. 利害関係者との間の売買及び賃貸の媒介

資産運用会社の利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、宅地建物取引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。）として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければならないものとされています。

また、資産運用会社の利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、宅地建物取引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。）として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければならないものとされています。

f. 利害関係者への工事の発注

資産運用会社は、本投資法人をして、資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、複数の業者からの見積を取得の上、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければならないものとされています。

g. 匿名組合出資持分等への投資

資産運用会社が、本投資法人をして、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わせる場合で、当該匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体（以下、本「g. 匿名組合出資持分等への投資」においてこれらの主体を総称して「出資先」といいます。）が資産運用会社の利害関係者に該当する場合は、出資先に対する投資の条件は、合理性・妥当性ある条件によらなければならないとされています。

資産運用会社が、本投資法人をして、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わせる場合で、出資先が資産運用会社の利害関係者から不動産及び不動産信託受益権を取得する場合の取得代金については前記 a. の規定を、出資先が資産運用会社の利害関係者に対して不動産及び不動産信託受益権を売却する場合の売却代金については前記 b. の規定を、法令及び契約において許される範囲内でそれぞれ準用します。

h. 利害関係者との間のその他の取引

資産運用会社は、本投資法人をしてその資産運用のため、a. から g. に掲げる取引以外の取引を利害関係者との間で行わせる場合には、取引条件が公平性、妥当性のある条件によらなければならないものとされています。

（エ）利害関係者との取引に関する手続

a. 資産運用会社は、本投資法人をして、利害関係者との間で上記（ウ）に定める取引を行わせる場合には、その取引条件が上記（ウ）に記載する取引条件規制の範囲内であることを確認しなければならず、下記b.に定める軽微な取引の場合を除いて、内部管理委員会の審議、及び取締役会の承認を得ることとされています。なお、各部署は利害関係者との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、所定の書類を取締役会に提出するものとします。

b. 内部管理委員会の審議、及び取締役会の承認を得ることを要しない軽微な取引とは、以下に定める取引とします。

・有価証券の取得若しくは譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得若しくは譲渡又は不動産の貸借に係る取引の場合

投信法施行規則第245条の2に定める取引であり、かつ、1件あたりの契約金額が5千万円を下回る取引

・前号に定める取引以外の取引の場合

1件あたりの契約金額が5千万円を下回る取引

c. 利害関係者との取引を行う場合において、当該取引が以下に定める取引に該当する場合には、上記 a.及び b.に基づく取締役会の承認を得た後、利害関係者との取引の実施前に役員会の承認と、これに基づく投資法人の同意を得ることとします。

・有価証券の取得又は譲渡
・有価証券の貸借
・不動産の取得又は譲渡
・不動産の貸借

d. 上記 c.に係らず、以下の取引においては役員会の承認と、これに基づく投資法人の同意は必要としません。

投信法施行規則第 245 条の 2 に定める取引

②運用体制の採用理由

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は、前記「２．(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。

スポンサー企業グループとの利益相反取引に対する取締役会が果たす機能について、当該取締役会は、株主からの委任を受けて資産運用業務全体の業務執行を監督する権限を有し、義務を負担しています。また、当該取締役会は資産運用会社のスポンサーである三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社出身者の他、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社から出向する取締役で構成され、スポンサー間で相互に牽制する仕組みとなっており、利益相反防止が図られています。更に、利害関係者との取引の実行につき審議を行う場合には、当該利害関係者の役職員を兼職している取締役は決議に参加することができないこととして利益相反防止を図っています。なお、取締役会の構成は以下のとおりです。

三井物産株式会社：取締役 3 名（うち常勤 1 名＜代表取締役＞、非常勤 2 名）

三井住友信託銀行株式会社：取締役 1 名（非常勤 1 名）

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社：取締役 2 名（常勤 2 名）

内部管理委員会及び投資委員会には、前述のとおり、それぞれ外部専門家が 1 名就任しています。

役職名	氏名	主要略歴	
内部管理委員会委員 （外部専門家）	根岸　岳彦	2001 年　5 月 2010 年　7 月 2012 年　4 月 2016 年　9 月 2017 年　1 月 2021 年　10 月	濱田松本法律事務所入所（現　森・濱田松本法律事務所） 増田パートナーズ法律事務所入所 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 内部管理委員会　委員（外部専門家）（現任） 投資法人みらい　監督役員（現任）（注） ヴァンダーファルケ法律事務所入所（現任） 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会　外部委員（現任）（注）
投資委員会委員 （外部専門家）	小林　潮	1996 年　4 月 2008 年　4 月 2014 年　2 月 2015 年　2 月 2018 年　1 月 2023 年　4 月	日本生命保険相互会社 青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社 JFEライフ株式会社 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 運用委員会　外部委員 青山リアルティー・アドバイザーズ株式会社　取締役 （現在に至る） 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 投資委員会　委員（外部専門家）（現在に至る）

（注）内部委員会の外部専門家である根岸岳彦は、投資法人みらいの監督役員を務めていますが、監督役員は執行役員の職務の執行を監督するものであり、当該投資法人の資産の運用全般に関わる意思決定の権限を有するものではありません。また、同氏は三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社のコンプライアンス委員会の外部委員を務めていますが、三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社のコンプライアンス委員会は、同社の業務に関しコンプライアンス上の観点から審議を行う機関であり、同社の業務執行に関する意思決定の権限を有するものではありません。以上の理由から、本投資法人は、いずれも利益相反等の懸念はないものと考えています。

コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンスに関する統括責任者で、内部管理委員会の委員長です。

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・オフィサー	河村　勝史	1983 年　4 月	三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）
		2003 年　11 月	中央三井トラスト・ホールディングス株式会社（現三井住友トラスト・ホールディングス株式会社）秘書室次長
		2008 年　1 月	中央三井ファイナンスサービス株式会社　業務管理部長
		2008 年　2 月	同　監査役
		2011 年　12 月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社内部監査室長
		2012 年　7 月	同　コンプライアンス･オフィサー（現在に至る）

３．スポンサー関係者等との取引等（自　2024 年 2 月 1 日　至　2024 年 7 月 31 日）

（１）利害関係人等との取引等

①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	支払手数料総額 A（千円）	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A（%）
		利害関係人等	取引金額 B（千円）	
保険料	27,576	三井物産インシュアランス株式会社	26,258	95.2
資産保管手数料	26,437	三井住友信託銀行株式会社	26,437	100.0
一般事務委託手数料	38,266	三井住友信託銀行株式会社	38,266	100.0
その他雑経費	27,001	三井住友信託銀行株式会社	16,366	60.6

（注１）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。

（注２）上記の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ媒介手数料を支払いましたがその相手先及び支払額は以下のとおりです。
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社　133,620 千円

（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（2024 年 7 月 31 日現在）

①選定方針

鑑定業界において定評のある実績と、全国をカバーできる体制を有していること、また、物流施設の評価に理解あること。

②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
下記 29 物件を除く 24 物件	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市 北区 中之島二丁目 2 番 7 号	88 名	大手鑑定機関として物流施設不動産の鑑定実績も豊富で、社会的な信頼性も高いことから選定しました。
・浦安千鳥物流センター ・柏物流センター ・柏物流センターⅡ ・三郷物流センター ・浦安千鳥物流センターⅢ ・春日井物流センター ・愛西物流センター ・摂津物流センター ・石狩物流センター	大和不動産鑑定 株式会社	大阪府大阪市 西区 西本町一丁目 4 番 1 号	132 名	大手鑑定機関として物流施設不動産の鑑定実績も豊富で、社会的な信頼性も高いことから選定しました。
・新木場物流センター ・新子安物流センター ・相模原物流センター ・座間物流センター ・新木場物流センターⅡ ・埼玉騎西物流センター ・仙台港北物流センター	一般財団法人 日本不動産 研究所	東京都港区 虎ノ門一丁目 3 番 1 号	276 名	大手鑑定機関として物流施設不動産の鑑定実績も豊富で、社会的な信頼性も高いことから選定しました。
・板橋物流センター ・清須物流センター ・小牧物流センター ・小牧物流センターⅡ	JLL 森井鑑定 株式会社	東京都港区 新橋二丁目 6 番 2 号	63 名	大手鑑定機関として物流施設不動産の鑑定実績も豊富で、社会的な信頼性も高いことから選定しました。
・辰巳物流センター ・久喜物流センター ・福岡箱崎ふ頭物流センター ・高槻物流センター ・大阪西淀川物流センター	日本ヴァリュアーズ株式会社	東京都千代田区 富士見二丁目 4 番 3 号	31 名	大手鑑定機関として物流施設不動産の鑑定実績も豊富で、社会的な信頼性も高いことから選定しました。
・横浜町田物流センター ・羽生物流センター ・大阪福崎物流センター ・前橋物流センター	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	47 名	大手鑑定機関として物流施設不動産の鑑定実績も豊富で、社会的な信頼性も高いことから選定しました。

（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（2024 年 7 月 31 日現在）

①選定方針

同業務遂行に対する信頼性､特に REIT において定評のある技術水準及び評価報告体制を有していること。

②概要

当期（自　2024 年 2 月 1 日　至　2024 年 7 月 31 日）中に取得した物件におけるエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下の通りです。

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
・石狩物流センター	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	不動産鑑定、エンジニアリング・レポートの作成、環境デューデリジェンス等	既存 REIT において豊富な実績を有しており、専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。
・摂津物流センター	株式会社 竹中工務店	大阪市中央区 本町四丁目 1 番 13 号	総合建設業	既存 REIT において豊富な実績を有しており、専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。

（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

①基本方針

本投資法人は、常に投資者の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を適切に行うことを基本方針とし、資産運用会社には、当該方針に則った適切な情報開示を行うことを要請しています。

資産運用会社においては、東京証券取引所において適時開示事項として定める資産運用会社及びその運用資産等に関する情報が生じた場合、遅滞なく本投資法人に連絡するとともに、適時開示に必要十分な資料を作成し、提供することとしています。また、資産運用会社内において、情報開示に係る業務は財務企画部が所管することとしており、前述の組織図に記載された各部門は、開示が必要とされる資産運用、経理、コンプライアンス等に係る重要な情報すべてについて判明次第直ちに財務企画部宛報告することにより、情報開示の所管部である財務企画部への情報の集約と一元的な管理が行われることになっています。財務企画部においては、これらについて適時開示の要否、時期等を速やかに検討し、必要に応じてリーガルチェックの上、更に詳細な検討が必要な事案については開示委員会を開催した上で検討し、開示が必要と判断するものについては取締役社長の承認を得て開示致します。

本投資法人は、資産運用会社による情報開示に係るこれらの体制を通じて、迅速、正確かつ公平な情報開示を確保する体制となっています。

②IR についての具体的取組

（ア）アナリスト・機関投資家向け IR

・決算期毎に資産運用会社の代表取締役社長による説明会を開催しています。

・決算発表後、国内外の機関投資家との個別ミーティングを実施しています。

（イ）個人投資家向け IR

・証券会社主催の個人投資家向け説明会や、各種 IR イベントへの積極的な参加を行っています。

・投資主向けの決算説明会や、投資主総会開催後の運用状況報告会等を実施しています。

（ウ）IR 資料のウェブサイトへの掲載

・本投資法人のウェブサイトに有価証券報告書、決算短信、プレスリリースなどの IR 資料を掲載しています。

・本投資法人のウェブサイト　https://8967.jp/

（エ）開示委員会の設置

・法定開示及び適時開示に関する原則・基本方針の策定及び社内体制の整備を行っています。

・緊急性の高いIR上の重要案件の検討及び対策の策定を行っています。

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

資産運用会社においては、すべての役職員が従うべき行動指針として「役職員行動規範」、「反社会的勢力に対する基本方針」及び「コンプライアンス・マニュアル」等を定め、当該規程等において反社会的勢力排除に係る基本方針を定めています。

また、取引先の反社会勢力との関係の有無に関する事前確認のための「取引先事前確認等取扱要領」を定め、個別取引を行う際には、これに従い各部署が取引先について一次判断を行った上で、コンプライアンス・オフィサーが二次的なチェックを行うことにより、反社会的勢力との取引を排除する体制を整えています。

以　上