2026年11月24日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
三菱地所物流リート投資法人（コード：3481）
代表者名　執行役員　横田　拓哉
資産運用会社名
三菱地所投資顧問株式会社
代表者名　代表取締役社長執行役員　増田　哲弥
問合せ先　TEL. 03-3218-0030

三菱地所物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の発行者等の運用体制等について次のとおり報告します。

１．　基本情報

（１）　コンプライアンスに関する基本方針

①　概要

本投資法人が、その資産運用を委託する三菱地所投資顧問株式会社（以下「三菱地所投資顧問」又は「本資産運用会社」ということがあります。）はコンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして位置付け、経営陣が積極的に法令遵守体制、内部管理体制の整備・強化に努めています。適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する責任者としてコンプライアンス部長を配置し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。さらに、コンプライアンス・リスク管理委員会の設置運営により、本資産運用会社の法令等遵守体制を重層的に確立しています。

② 社長執行役員等

社長執行役員は、誠実に、かつ率先してコンプライアンスに取り組み、本資産運用会社における役職員のコンプライアンスに関する意識の向上に努め、コンプライアンスに関する最終責任者としてコンプライアンス体制の確立と実践の責任を担います。取締役会は、本資産運用会社の業務運営全般について、コンプライアンスという観点から議論を行うとともに、コンプライアンスについて、具体的かつ積極的に関与します。

③ 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、コンプライアンス全般に関する事項及びリスク管理に関する一定の事項の審議、承認の決議を行います。その具体的な業務はコンプライアンス・リスク管理委員会規程に規定されています。

④ コンプライアンス部長

コンプライアンス部長は、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を統括し、本資産運用会社における役職員が果たすべきコンプライアンスに関する意識の向上に努めます。このため、コンプライアンス部長は、本資産運用会社の各種業務執行が、法令等に基づいていることを常に精査し、コンプライアンスを円滑かつ効率的に実施するための監視・監督を行います。

なお、本資産運用会社は、コンプライアンス部長には、業務経歴、知識等を踏まえ、その業務に適した人材を選任しています。

⑤ コンプライアンスに関する社内体制・コンプライアンス状況の検査

コンプライアンス部長は、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為又は法令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確保しています。

また、コンプライアンス状況について、必要に応じて、外部の第三者によるチェックを受けつつ、検査を行います。

利害関係人等との取引については、コンプライアンス・リスク管理委員会及び本投資法人役員会における審議等を経て、十分に審査が行われた上で取引に係る判断がなされる体制となっています。また、コンプライアンス・リスク管理委員会には、本資産運用会社に所属しない専門的知識を有する社外の法律顧問１名を配置し、社外の法律顧問１名が当該審議に係る事項についてコンプライアンス上の問題がある旨の意見を表明した場合には、コンプライアンス・リスク管理委員会は起案部署に対して、当該審議に係る事項を差し戻す手続となっています。

（２） 投資主の状況

2026年８月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数 （口）	比率 （%）
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。	361,757	24.36
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。	232,257	15.64
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	77,492	5.21
三菱地所株式会社	本資産運用会社の発行済株式を100%保有している親会社であり、本投資法人のスポンサーです。 スポンサーサポート契約に基づき、優先交渉権の付与及び情報提供、保有資産に係るテナントとのリレーションサポートの提供並びにその他の関連業務及び支援を行います。本投資法人及び本資産運用会社との間で、2017年６月15日付で、「三菱」及び「ＭＩＴＳＵＢＩＳＨＩ」の商標（商標登録番号第4853087号及び第4853088号）に関する商標使用許諾契約（本書において「商標使用許諾契約（三菱)」といいます。)、2017年７月５日付で、「ロジクロス（ロゴマーク)」の商標（商標登録番号第5674165号）に関する商標使用許諾契約（本書において「商標使用許諾契約（ロジクロス)」といいます。）を締結しています。本投資法人の設立時（2016年７月14日）に2,000口、私募増資時（2016年９月28日）に18,000口を出資しています。なお、本投資法人は2017年６月15日に、投資口１口につき0.4口の割合による投資口の併合を行いました。その後、第１回の公募増資時（2018年９月10日）に2,000口を、第２回の公募増資時（2019年10月７日）に2,450口を、第３回の公募増資時（2020年９月１日）に1,750口を、第４回の公募増資時（2021年３月５日）に1,750口を、第５回の公募増資時（2022年３月１日）に2,400口を、第６回の公募増資時（2022年10月25日）に2,200口を出資しています。	61,650	4.15

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 （%）
東京センチュリー株式会社	該当事項はありません。	35,817	2.41
ＳＴＡＴＥ　ＳＴＲＥＥＴ　ＢＡＮＫ　ＡＮＤ　ＴＲＵＳＴ　ＣＯＭＰＡＮＹ　５０５００１	該当事項はありません。	21,096	1.42
ＪＰ　ＭＯＲＧＡＮ　ＣＨＡＳＥ　ＢＡＮＫ　３８５７８１	該当事項はありません。	20,215	1.36
株式会社日本カストディ銀行（信託口４）	該当事項はありません。	14,890	1.00
ＳＴＡＴＥ　ＳＴＲＥＥＴ　ＢＡＮＫ　ＡＮＤ　ＴＲＵＳＴ　ＣＯＭＰＡＮＹ　５０５１０３	該当事項はありません。	13,940	0.93
ＪＰ　ＭＯＲＧＡＮ　ＣＨＡＳＥ　ＢＡＮＫ　３８５６４２	該当事項はありません。	11,449	0.77
上位10名合計		850,563	57.27

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第２位未満を切り捨てて表示しています。

（３） 資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在

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（％）
三菱地所株式会社	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの関係については、前記「（２）投資主の状況」をご参照ください。 本資産運用会社の設立時に2,250株を出資し、2017年３月24日付で、三菱地所リアルエステートサービス株式会社から750株を取得しています。	3,000	100.0
	上位10名合計	3,000	100.0

（４） 投資方針・投資対象

① 投資法人の基本理念

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所株式会社（以下「三菱地所」又は「スポンサー」ということがあります。）及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである本資産運用会社の両社の強みをハイブリッド（注１）活用し、物件の「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、テナントニーズを捉え、サステナビリティにも配慮された競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。また、本投資法人は、東京・丸の内をはじめとする「まちづくり」によって得た信頼を基盤とする三菱地所グループ（注２）の総合力を活かした運用により投資主価値の最大化を目指すとともに、物流施設事業を取り巻く環境変化に適応することによって、我が国における物流プラットフォーム（注３）の一翼を担うとともに、人々の生活を支える物流機能の発展を通じて豊かな社会の実現に貢献します。

（注１）「ハイブリッド」とは、英語で２つのものを掛け合わせることを意味し、本書において「ハイブリッド」又は「ハイブリッド活用」とは、三菱地所及び三菱地所投資顧問の、それぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することをいいます。

（注２）「三菱地所グループ」とは、三菱地所並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

（注３）「プラットフォーム」とは、事業基盤を意味し、本書において、「物流プラットフォーム」とは、物流における事業基盤という意味で用います。

② ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、物件の「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、物流利便性に加え、雇用確保のしやすさや使い勝手の良さ等のテナントニーズを捉え、サステナビリティにも配慮されたマーケットにおいて長期にわたり高い競争力が期待できる物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築を目指します（注）。

（注）本投資法人は、後記「③投資基準」にある基準に従い、個別の投資対象不動産の総合的な分析を踏まえて、投資判断を行いますが、さらに、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼してポートフォリオ全体の構築を目指します。

本投資法人は、主として、物流施設を投資対象としています。また、本投資法人は、その他に、「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」（工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産を含みます。）も投資対象としています。これにより、本投資法人の将来の収益力補完を企図するものです。アセットタイプ別の目標投資比率は以下のとおりとします。但し、資産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。

アセットタイプ別投資比率

アセットタイプ	目標投資比率（注１）
物流施設（注２）	80%以上
その他（注３）	20%以下

（注１）「目標投資比率」は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金は含みません。）に基づきます。以下、同じです。

（注２）付随する不動産（物流施設の運営上、不可分と判断される不動産）を含みます。

（注３）「その他」に区分される工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産を含む不動産は、長期の賃貸借契約期間を特徴とし、中長期的に安定した収益を生み出すと考えられることから、当該不動産を「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」と位置付けます。

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及び天災リスク等）を軽減し、安定した収益を確保するため、首都圏（注１）、近畿圏（注２）及び中部圏（注３）を中心に、以下のとおり、投資対象地域毎に目標投資比率を設定して分散投資を行うものとします。但し、資産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。

（注１）「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。以下同じです。

（注２）「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県をいいます。以下同じです。

（注３）「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。以下同じです。

地域別投資比率

投資対象地域	目標投資比率
首都圏	50%以上
その他（注）	50%以下

（注）「その他」には海外を含みますが、海外に所在する資産に係る地域別投資比率はポートフォリオ全体の10%以下とします。なお、本書の日付現在、海外に所在する資産を取得する予定はありません。

なお、経済動向、金融情勢及び不動産市場の動向等を分析し、中長期的な観点から、ポートフォリオの構成が適切であるかを検討した上で、ポートフォリオ構築方針の定期的な見直しを行うものとします。

（ア）「立地」に関する着眼点

本投資法人は、安定的な人口動態を有し、多数の商圏人口を有する大消費地に所在あるいは近接する「消費者立地」及び企業や工場群が集積する「産業立地」に着眼し、それぞれの所在する地域並びに双方を繋ぐ高速道路や空港、港湾等の物流網の結節点に重点投資を行います。なお、本投資法人は、「消費者立地」及び「産業立地」の観点から、かかる物流網の結節点が多く含まれ、重要度が高いと考える首都圏、近畿圏及び中部圏の三大都市圏を中心に重点投資を行います。上記の観点に加え、本投資法人は、域内の企業や個人によって生み出された付加価値額の合計を表す都道府県別県内総生産の観点からも、首都圏に加え、近畿圏、中部圏は有望な投資対象地域であると考えており、これら地域に対して投資を行うことで、地域分散が図られた長期安定的なポートフォリオを構築することを目指します。

また、本投資法人は、IC（インターチェンジ）を含む、主要幹線道路からのアクセスのしやすさ等物流拠点としての優位性に加え、物流施設の競争力を維持する上で重要度が高まっている従業員確保の容易性にも着眼し、物流施設の周囲に住宅地が近接・隣接するかや、最寄駅からアクセスがしやすいか等の交通利便性も考慮しつつ投資対象の立地を厳選します。

さらに、本投資法人はスポンサーである三菱地所の本店・支店が所在するエリアを中心に三菱地所が培ってきた地場のネットワークに着目し、その活用を目指します。

（イ）「建物特性」に関する着眼点

本投資法人は、原則として、延床面積10,000㎡以上の規模を有し、気候変動問題をはじめとする環境課題への対応といったサステナビリティにも配慮した長期安定稼働の見込める物流施設に投資を行います。また、テナントが扱う荷物の種類や物流施設の使用目的が多様化していることに鑑み、将来にわたり幅広いテナントニーズに対応できる汎用性のあるスペックを備えたマルチテナント型（注１）物流施設への投資を積極的に検討します。加えて、BTS型（注２）の物流施設や、冷凍冷蔵設備を備えた物流施設への投資も検討します。さらに、テナント分散を実現しやすい柔軟な区画割りが可能な構造、仕様となっているかにも着目します。その他、「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」（工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産を含みます。）への投資も行います。

（注１）「マルチテナント型」とは、複数のテナントによる利用を想定した汎用性の高い物流施設をいいます。

（注２）「BTS型」とは、ビルド・トゥ・スーツ型の略称であり、特定の企業向けにその要望を取り入れた仕様とした物流施設をいいます。

（ウ）「安定性」に関する着眼点

本投資法人は、ポートフォリオ全体の分散状況も踏まえつつ、収益の安定性を考慮し、テナントと将来にわたり安定した賃貸借契約が締結可能と判断される物流施設を厳選の上、積極的な投資を行います。また、テナントとの契約については、安定した賃料収入が期待できる賃貸借契約種別である定期借家契約の締結及び長期の残存賃貸借期間の確保に努めるとともに、ポートフォリオにおけるテナント分散の実現を目指します。さらに、三菱地所グループの法人顧客リレーションを積極的に活用していくことで、物流事業者や荷主と良好な関係を構築し、ポートフォリオの安定的な運用を目指します。

③　投資基準

（ア）立地

以下の点を含む投資対象不動産の総合的な分析を踏まえ、投資判断を行います。

- 物流拠点としての立地の特性（消費者立地・産業立地の該当有無）、用途地域、周辺環境の適格性
- 物流拠点としての交通立地上の優位性・競争力の有無（高速道路及び主要幹線道路からの近接性等）
- 雇用確保の優位性・競争力の有無（後背地の人口集積度、通勤利便性等）
- 物流拠点としての周辺環境における地域将来性（新設道路計画の有無等）

（イ）規模

原則として、１物件当たりの規模として、延床面積約 10,000 ㎡以上の施設とします。但し、規模が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施設はこの限りではありません。

なお、本投資法人の本書の日付現在の保有資産である「MJ ロジパーク愛西 1」については、本投資法人の投資基準である「延床面積約 10,000 ㎡以上」に合致しない物件ですが、信用力の高いテナントと比較的長期間の賃貸借契約を締結していること、また、当該物件は、複数の高速道路・幹線道路が利用可能であり、将来にわたり高い競争力が期待できること等を総合的に勘案し、中長期的な観点から、安定した収益の確保が期待できる施設であると判断し、本投資法人が取得しました。

また、築年数の他、天井高や床荷重特殊仕様等の建物スペック全般を考慮して投資判断を行います。

（ウ）建物特性

主として、床荷重 1.5t/㎡、梁下天井有効高 5.5m以上、柱スパン 10m以上等といったテナントニーズを捉えた汎用性の高い仕様を備えた施設への投資を行います。また、築年数の他、その他建物スペック全般を考慮します。

（エ）耐震性・PML

原則として、新耐震基準又はそれと同等以上の耐震性能を有するものを投資対象とします。

PML（注）については、原則として、個別の投資対象不動産毎に 15%以下のものを投資対象とします。但し、個別の投資対象不動産で PML が 15%を超えるものがある場合であっても、当該投資対象不動産を含めたポートフォリオ PML が 15%以下である場合には、損失予想額等を検証の上、投資を行う場合があります。

（注）「PML」とは、英文の Probable Maximum Loss の頭文字をとった呼称であり、最大予想損失率をいいます。PML は一般的に「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の 90%信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。なお、実際には、PML として再現期間 475 年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90%信頼性水準）の再調達価格に対する割合で表されます。

（オ）遵法性

後記「④デュー・ディリジェンス方針」に従ったデュー・ディリジェンスを実施するとともに、外部専門家等の意見や調査報告書を取得し、関連法令等の遵守状況等を検討・確認した上で投資判断を行います。

（カ）環境関連

アスベスト、PCB（ポリ塩化ビフェニルをいいます。以下同じです。）、フロン等の有害物質や土壌汚染等の有無、グリーンビルディング認証の取得有無については、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。なお、エネルギー、CO2、水、廃棄物等の省エネルギー・省資源化の状況についても確認します。

（キ）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不動産の共有であっても、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、投資判断を行います。また、借地（借地権付建物を含みます。）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、投資判断を行います。

（ク）テナント構成

テナントの財務・事業将来性を確認するとともに、分散を考慮した上で投資判断を行うものとします。また、テナントの選定に際しては、後記「④デュー・ディリジェンス方針」に記載のテナント調査項目を確認し、賃料水準、賃貸借契約期間、賃貸面積、ポートフォリオ全体におけるテナント構成等を総合的に検討します。

（ケ）開発物件

原則として、当面は開発物件には投資しません。但し、将来的に運用不動産の老朽化に伴い再開発が必要となる場合等で、開発利益の外部流出回避、大規模物件への転換による資産価値の最大化、賃貸可能面積の増加によるポートフォリオ収益力の向上を目的として開発物件への投資を行う場合があります。

④ デュー・ディリジェンス方針

投資対象不動産の取得に際しては、ESG の観点も含めた物理的調査、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。）を取得する他、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。但し、以下の表に記載する項目は、投資対象不動産のアセットタイプによってその重要性が異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について常に調査するわけではありません。

	項　　目	調査事項
物理的調査	立地	① 接面街路の状況、主要幹線道路への系統・連続性 ② 主要交通機関の利便性・接近性 ③ 周辺の土地利用に係る現状及び将来動向 ④ 水害等の発生履歴 ⑤ 眺望・採光・通風等の状態 ⑥ 物流施設等の集積度　等
	建築・設備仕様	① 躯体構造、築年数、施工業者 ② 専有部の間取り・形状、天井高、使用資材・設備等の状況 ③ 建物の劣化状況（緊急修繕の必要性） ④ 共用部の充実度　等
	建物管理関係	① 管理会社の質及び建物管理仕様の良否 ② 維持管理の状態 ③ 管理規約の有無及びその内容　等
	耐震性能・PML	① 新耐震基準又はそれと同等以上の性能の確保 ② 構造設計会社、建築確認検査機関の確認 ③ PML 値の把握（地震保険付保の検討）　等

	項　　目	調査事項
	環境・土壌等	① アスベスト、PCB、フロン等の有害物質の使用状況 ② 土地利用履歴（周辺土地を含みます。） ③ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号、その後の改正を含みます。）の指定区域の有無 ④ 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（昭和 33 年法律第 79 号、その後の改正を含みます。）の特定施設の有無 ⑤ グリーンビルディング認証の取得有無　等
法的調査	権利関係	① 権利の態様（所有権、区分所有権、地上権、共有等） ② 担保権設定の有無とその状況 ③ 賃貸借契約、転貸借契約、使用貸借契約　等
	境界関係	① 境界確定の状況 ② 越境物の有無とその状況 ③ 隣接地権者との紛争の有無　等
	法令上の制限	① 関係法令・条例等の遵守状況 ② 既存不適格の有無　等
経済的調査	収入関係	① 現行賃料と市場賃料の乖離 ② テナント異動の可能性 ③ 過去の稼働率・賃料水準に係る実績　等
	支出関係	① 運営費用の現状と削減余地 ② 公租公課の推移 ③ 修繕費・資本的支出に係る中長期計画　等

	項　　目	調査事項
	マーケット調査	① 周辺エリアの市場賃料及び中長期的な賃料動向 ② 競合物件の稼働状況 ③ 競合物件の開発計画の動向 ④ 賃貸マーケット需給動向 ⑤ 代替テナント確保の難易度　等
	テナント調査	① 賃貸借契約形態・目的等 ② テナント・クレジット（反社会的勢力の排除） ③ 賃料支払・滞納の状況 ④ 他テナント及び近隣住民との紛争の有無　等

（ア）不動産鑑定業者の選定基準

不動産鑑定業者の選定に当たっては、本資産運用会社の社内規程であるファンド関係者選定規程に従うものとします。

（イ）エンジニアリング・レポート（注）業者の選定基準

エンジニアリング・レポート業者の選定に当たっては、本資産運用会社の社内規程であるファンド関係者選定規程に従うものとします。

（注）「エンジニアリング・レポート」とは、個々の運用資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等についての専門家の報告書をいいます。以下同じです。

⑤ フォワード・コミットメント等に関する方針

フォワード・コミットメント等（注）の実行に際しては、本資産運用会社の社内規程である三菱地所物流リート投資法人フォワード・コミットメント等に係るマニュアルに従うものとします。

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から１か月以上経過した後に資金決済・物件引渡しを行うこととしている契約及びこれに類する契約をいいます。

⑥ 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、本資産運用会社において、前記「④デュー・ディリジェンス方針」に記載のテナント調査項目を確認し、賃料水準、賃貸借契約期間、賃貸面積、ポートフォリオ全体におけるテナント構成等を総合的に検討します。

（５） 海外不動産投資に関する事項

① 海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、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。海外不動産の取得については、本投資法人の資産規模、ポートフォリオ分散状況、運用体制等を総合的に勘案し、慎重に検討していく方針とします。

② 海外不動産に投資する際の指針等

該当事項はありません。

③ 海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

該当事項はありません。

④ 海外不動産への投資に対するリスク管理体制

該当事項はありません。

（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

三菱地所グループは、オフィスビル、商業施設、物流施設、ホテル・空港等の開発・賃貸・管理運営を中心とするコマーシャル不動産事業、マンション・戸建住宅等の販売を中心とする住宅事業、海外事業、投資マネジメント事業、設計監理事業・不動産サービ

ス事業等幅広い事業分野で事業活動を行っています。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

（ア）スポンサーサポートの概要

ａ．本投資法人に対する優先交渉権の付与及び情報提供並びにテナントリレーションサポート（TRS）業務の提供等

（ａ）本投資法人は、三菱地所とスポンサーサポート契約を締結しており、三菱地所が自ら所有する物流施設等（注）を売却する場合には、優先的に取得に向けた交渉を行うことができます。具体的には、三菱地所が自ら所有する（三菱地所が匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する特別目的会社が所有する場合及び三菱地所の関係会社が保有する場合を含みます。）国内の不動産等のうち、投資対象不動産（本投資法人の投資基準（本資産運用会社の資産運用ガイドラインに定める投資基準をいいます。）に適合すると合理的に判断される不動産等をいいます。以下本（ａ）において同じです。）が対象となりますが、以下の場合には除外されます。

i. 三菱地所が当該投資対象不動産を取得した時点又は当該投資対象不動産の開発を開始した時点において、将来の売却先が決定していた場合又はその売却について第三者と協議が開始されていた場合

ii. 当該投資対象不動産に共有者、準共有者又は共同事業者（当該投資対象不動産を保有する特別目的会社への匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する者）が存在する場合であって、優先交渉者への優先交渉権の付与又は売却につきそれらの者の同意が得られない場合

iii. 当該投資対象不動産の売却について、優先交渉者以外の第三者が本契約締結前に既に締結済みの契約に基づき優先交渉権を有し、かつ当該第三者が優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合

iv. その他ｉ．ないしｉｉｉ．に準じたやむを得ない事情がある場合

スポンサーサポート契約に基づく、投資対象不動産の優先交渉の詳細フローは以下のとおりです。

三菱地所は、投資対象不動産を売却しようとする場合、第三者に売買の申込の意思表示を行う前に、本投資法人に対して、当該投資対象不動産を売却する意向を有する旨を書面により通知します（本ａ．において「売却希望通知」といいます。）。また、三菱地所は、売却希望通知を行う際には、本投資法人に対して、本投資法人が当該投資対象不動産の取得検討を行うために合理的に必要な資料及び情報を提供します。

①本投資法人は売却希望通知を受領した場合には、その受領日から25営業日後までの間（本ａ．において「優先交渉期間①」といいます。）、三菱地所との間で当該投資対象不動産の取得について優先的に交渉することができ、また、②本投資法人が当該投資対象不動産を購入しない旨の判断をした場合、本資産運用会社は、優先交渉期間①中に、本資産運用会社がアセットマネジメント等業務を受託し、若しくは受託を予定する私募ファンド等、又は本資産運用会社が指定する事業法人（本投資法人を含め、以下「優先交渉者」といいます。）をして、又はこれらの者を代理して自らが、スポンサーとの間で当該投資対象不動産の取得について優先的に交渉することができるものとします。優先交渉者又は本資産運用会社（以下「優先交渉者等」と総称します。）は、三菱地所に対し、当該投資対象不動産を購入する意思があるか否かの意思表示、購入希望価格（購入価格希望帯である場合を含みます。）、（本資産運用会社が交渉を行う場合には）購入主体、購入希望時期及びその他売買条件（もしあれば）を書面により通知します（優先交渉者等が購入の意思を通知した場合における当該通知を本ａ．において「購入希望通知」といいます。）。

優先交渉者等が優先交渉期間①中に購入希望通知を提出した場合において、三菱地所は、当該購入希望通知に記載された売買条件に合理的に満足する場合には、当該投資対象不動産の第三者への売却活動を開始せず、当該優先交渉者等との間で、優先的に当該投資対象不動産の売買条件につき協議を行うものとし、三菱地所及び当該優先交渉者等が別途協議して定める交渉期間（本ａ．において「優先交渉期間②」といいます。）中に売買条件について合意に至った場合には当該優先交渉者（本資産運用会社が代理する者を含みます。）に対して当該投資対象不動産を売却するものとします。（１）優先交渉期間①中に本投資法人及び本資産運用会社により各優先交渉者が当該投資対象不動産を購入しない旨の意思の書面による通知がなされた場合、（２）優先交渉期間①中に優先交渉者等より購入希望通知が提出されない場合、又は（３）優先交渉期間①中に購入希望通知の受領がなされた場合において優先交渉期間②中に当該投資対象不動産の売買条件について合意が成立しない場合には、三菱地所は、当該投資対象不動産の第三者に対する売却活動を開始することができるものとされています。

なお、本資産運用会社は、本資産運用会社の最新の資産運用ガイドラインその他三菱地所が合理的に要求する本投資法人又は本資産運用会社に係る情報及び資料を三菱地所に提供するものとされています。

（注）「物流施設等」とは、本投資法人が投資対象用途とする物流施設、並びに「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」（工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産を含みます。）をいいます。本②において同じです。

（ｂ）本投資法人は、三菱地所に対し、全ての保有資産（国内のものに限ります。以下本ａ．において同じです。）に係るテナントとのリレーションサポートのために、以下のテナントリレーションサポート（TRS）業務を委託します（但し、テナントリレーション業務及び賃貸方針提案業務の一部については、本投資法人が指定する保有資産に限り、テナントリレーションサポート（TRS）

業務を委託します。また、共有者又は準共有者が存在する保有資産に係るテナントリレーションサポート（TRS）業務の委託は、他方共有者又は他方準共有者の同意が得られることを条件とし、本投資法人と三菱地所が協議の上、合意した場合には、テナントリレーションサポート（TRS）業務の全部又は一部について、その業務の対象から除外されるものとされています。）。

i. テナントリレーション業務

- 本投資法人が指定する保有資産に係る既存テナントへの訪問

ii. 賃貸募集業務

- 新規テナント候補先への営業活動
- 募集条件（案）の内容作成
- 募集のための広告宣伝の実施
- テナント候補現地案内
- テナント審査サポート
- 誘致活動（仲介業者との調整）
- 貸室申込書取得
- 賃貸借契約書案その他の関連文書の作成
- 賃貸条件の折衝窓口及び貸付伺いの作成
- 入居関連工事の取次
- 賃貸借契約締結の取次
- 賃料改定及び更新折衝窓口

iii. 賃貸方針提案業務

- 保有資産全体の賃貸借に係る契約期間の管理・リテナント戦略提案
- 本投資法人が指定する保有資産に入居するテナントに係る預託金、賃料減額、解約（一部解約を含みます。）の対応窓口・交渉方針提案
- PM レポート作成補助

iv. その他情報交換等に係る業務

（ｃ）本投資法人は、再開発の必要性を認めた保有資産を売却しようとする場合、第三者に売買の申込の意思表示を行う前に、三菱地所に対して、当該保有資産を売却する意向を有する旨を書面により通知しなければならないとされています（本（ｃ）において、かかる通知を「売却希望通知（再開発）」といいます。）。なお、本投資法人は、売却希望通知（再開発）を行う際には、三菱地所に対して、三菱地所が当該保有資産の取得検討を行うために合理的に必要な資料及び情報を提供するものとします。

三菱地所は、売却希望通知（再開発）を受領した場合には、その受領日から 40 営業日後までの間（以下「優先交渉期間（再開発）①」といいます。）、本投資法人との間で当該投資対象不動産の取得について優先的に交渉することができるものとされています。三菱地所は、優先交渉期間（再開発）①中に、本投資法人に対し、当該保有資産を購入する意思があるか否かの意思表示、購入希望価格（購入希望価格帯の提示である場合を含みます。）、購入希望時期、再開発計画及びその他売買条件（もしあれば）を書面により通知するものとされています（三菱地所が購入の意思を通知した場合における当該通知を以下「購入希望通知（再開発）」といいます。）。

三菱地所が優先交渉期間（再開発）①中に購入希望通知（再開発）を提出した場合、本投資法人は、当該購入希望通知（再開発）に記載された売買条件に合理的に満足する場合は、当該保有資産の第三者への売却活動を開始せず、三菱地所との間で、優先的に当該保有資産の売買条件につき協議を行うものとし、三菱地所及び本投資法人が別途協議して定める交渉期間（以下「優先交渉期間（再開発）②」といいます。）中に売買条件について合意に至った場合には、三菱地所に対して当該保有資産を売却するものとされています。但し、三菱地所に対する当該保有資産の売却は、再開発後の保有資産について、本投資法人が合理的に満足する内容の優先交渉権が本投資法人に付与されることが条件とされています。（１）優先交渉期間（再開発）①中に三菱地所が当該保有資産を購入しない旨の意思を書面により通知した場合、（２）優先交渉期間（再開発）①中に三菱地所より購入希望通知（再開発）が提出されない場合、又は（３）優先交渉期間（再開発）①中に購入希望通知（再開発）の受領がなされた場合において優先交渉期間（再開発）②中に当該保有資産の売買条件及び再開発計画について合意が成立しない場合には、本投資法人は、当該保有資産の第三者に対する売却活動を開始することができるものとされています。

なお、（１）当該保有資産に共有者、準共有者又は共同事業者が存在する場合であって、三菱地所への優先交渉権の付与又は売却につきそれらの者の同意が得られない場合、又は（２）その他上記（１）に準じたやむを得ない事情がある場合には、本（ｃ）の内容は適用されないとされています。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人において自ら保有資産の再開発を行うことを決定した場合には、三菱地所に対し、第三者に先立ち、当該再開発に係るプロジェクト・マネージャーへの就任について検討の機会を付与するものとされています。

（ｄ）三菱地所は、三菱地所及び本資産運用会社以外の第三者が所有又は開発する国内の投資対象不動産について、当該所有者又は開発者が売却を検討していることを知った場合には、当該投資対象不動産の所有者又は開発者の意向で情報を提供することができない場合その他やむを得ない場合を除き、本投資法人に対し、当該投資対象不動産に関する情報を提供するよう努めるものとされています。

（ｅ）三菱地所及び本投資法人は、三菱地所による投資対象不動産の開発状況、本投資法人による投資対象不動産の取得検討状況、不動産等の売買マーケットに係る事項等についての情報をお互いに提供するものとし、かかる情報交換を目的として、定期的（原則として１か月に１回以上とします。）に会議を開催するものとされています。また、三菱地所は、本投資法人の保有資産について、本投資法人より購入希望者の情報提供を書面で要請された場合には、当該売却予定の保有資産を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、当該購入希望者が承諾した場合に、本投資法人に対して提供するものとされています。

（イ）三菱地所グループと本投資法人間の投資対象の重複とその対応について

三菱地所グループは、不動産開発事業や不動産賃貸事業を営んでおり、かかる業務に関する不動産の中には本投資法人の主たる投資対象である物流施設も含まれていますが、三菱地所は、原則、物流施設事業を回転型事業と位置付け、主に開発機能等を担っており、売却に際してはスポンサーサポート契約に基づき本投資法人が取得を検討する立場であると整理していることから、本投資法人との間で競合を生じる可能性は限定的であると考えています。また、物流事業を推進するグループ会社である株式会社東京流通センターは、本投資法人保有資産の一部を含め、他社から運営管理業務を受託していますが、賃貸業務は東京都大田区平和島にて保有する物流施設・オフィスビルに限られており、本投資法人との間で競合を生じる可能性は限定的であると考えています。

一方、三菱地所グループでは、国内外で投資マネジメント事業を推進しており、国内ではジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社が資産運用会社となっているジャパンリアルエステイト投資法人が上場していますが、主たる投資対象はオフィスビルであり、本投資法人と投資対象で重複しないものと考えています。さらに、国内では、本資産運用会社において、本投資法人以外にオフィス・商業施設・賃貸住宅又は宿泊施設を主たる用途とする物件を投資対象としたオープンエンド型非上場私募不動産投資

法人（注）である日本オープンエンド不動産投資法人及び複数の私募ファンドの資産運用を受託していますが、物流施設等の取得に当たっては、本資産運用会社において優先検討順位のルールを定め、当該ルールにより本投資法人に第１位の優先検討順位が付与されるため、本投資法人と日本オープンエンド不動産投資法人及び複数の私募ファンドの間で投資対象は重複しないものと考えています。投資マネジメント事業においては、複数の海外運用子会社を保有し、当該海外運用子会社において多種の不動産ファンドを組成・運用していますが、日本における三菱地所開発の物流施設等については、本投資法人がスポンサーサポート契約を締結しており、三菱地所の売却検討時には、本投資法人に優先交渉権が付与されるため、利益相反行為は適切に防止されるものと考えています。

本投資法人は、規約上、海外物流施設等も投資対象としているため、海外物流施設等の取得に当たっては、上記海外子会社が運用を受託するファンド等と競合する可能性はありますが、本書の日付現在、本投資法人にて、海外の物流施設等の取得予定はございません。また、将来、本投資法人にて海外物流施設等の組み入れを検討する際には、三菱地所との利益相反を防止するための体制の構築等を検討する予定です。

（注）「オープンエンド型非上場私募不動産投資法人」とは、従来の公募不動産投資法人とクローズドエンド型不動産私募ファンドのいずれとも異なり、投資口が非上場であり、投資口価格が保有不動産等の価値により決定することから、証券市場の影響による投資口価格の変動リスクが低い他、運用期間が無期限であるため、投下資本回収時点の短期的な不動産市況や金融市場の動向に運用成果が影響を受けにくい不動産ファンドの形態をいいます。

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（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴	選任理由
執行役員	横田　拓哉	三菱地所物流リート投資法人の第 20 期有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第１　投資法人の追加情報／２　役員の状況」をご参照ください。	金融及び不動産の投資運用等に関する幅広い知識と経験を有しており、投資法人の執行役員として適任であると考えられるため。 また、本投資法人の資産の運用を行う本資産運用会社の物流リート部長であり、投資法人の執行役員を兼務することにより、投資法人役員会への的確な報告及び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と考えられるため。
補欠執行役員	武田　和之	三菱地所物流リート投資法人の第 20 期有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（４）　役員の状況」をご参照ください。	金融及び不動産の投資運用等に関する幅広い知識と経験を有しており、不測の事態が生じた際には、執行役員の職分を即時に遂行するに足る能力を有すると判断されるため。

役職名	氏　名	主要略歴	選任理由
補欠執行役員	麻生　健	三菱地所物流リート投資法人の第20期有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（４）　役員の状況」をご参照ください。	金融及び不動産の投資運用等に関する幅広い知識と経験を有しており、不測の事態が生じた際には、執行役員の職分を即時に遂行するに足る能力を有すると判断されるため。
監督役員	齋藤　創	三菱地所物流リート投資法人の第20期有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第１　投資法人の追加情報／２　役員の状況」をご参照ください。	弁護士としての実務経験及び法務上の専門知識を持ち、加えて不動産取引及び不動産証券化商品に対する造詣も深いことから、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると考えられるため。
監督役員	深野　章		公認会計士としての実務経験及び会計・税務上の専門知識を持ち、上場不動産投資法人の会計実務にも精通していることから、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると考えられるため。
監督役員	谷中　直子		弁護士としての実務経験及び法務上の専門知識を持ち、加えて不動産取引、コーポレート、M&Aやファイナンス等広範な分野における見識を有することから、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると考えられるため。

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
横田　拓哉	物流リート部長	本資産運用会社の物流リート部長が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携が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のと考えます。	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみですが、当該委託契約の変更又は解約等については投資信託及び投資法人に関する法律（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。）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、さらに本投資法人の役員会規程において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。なお、投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。また、本資産運用会社には会社法（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、本資産運用会社において利害関係人等取引規程等を制定し、本投資法人と本資産運用会社との間で取引を行う場合には、コンプライアンス部長による確認の他、社外の法律顧問１名を構成員として含むコンプライアンス・リスク管理委員会にて審議の上、決議を得ることとしています。なお、コンプライアンス・リスク管理委員会は前述の社外委員の賛成を要件とし、原則出席委員全員の賛成により議案の承認を得る仕組みとしています。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（本書の日付現在）

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 社長執行役員 （常勤）	増田　哲弥	三菱地所物流リート投資法人の第 20 期有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（４）　役員の状況」をご参照ください。	（兼任・兼職の状況） 三菱地所株式会社　グループ執行役員 （出向の状況） 三菱地所株式会社より出向
取締役 上級執行役員 コンプライアンス 部長（常勤）	桑原　直樹		（兼任・兼職の状況） 該当ありません。 （出向の状況） 三菱地所株式会社より出向
取締役 上級執行役員 投資営業部長 （常勤）	前野　進吾		（兼任・兼職の状況） 該当ありません。 （出向の状況） 三菱地所株式会社より出向

役職名・常勤 非常勤の別	氏　名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
取締役 (非常勤)	稲川　純路	三菱地所物流リート投資法人の第 20 期有価証券報告書 「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（４）　役員の状況」をご参照ください。	（兼任・兼職の状況） 三菱地所株式会社 　投資マネジメント事業部長 三菱地所株式会社　執行役員 TA Realty LLC 　Member of the Board of Managers MEC Global Partners　Holdings Asia Ltd. 　Director MEC Global Partners Asia Ltd. 　Director MEC Global Partners Holdings LLC 　Member of the Board of Managers, President & CEO MEC Group International Inc. 　Director Patron Capital Advisers Investments Ltd. Director （出向の状況） 三菱地所株式会社より出向

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
監査役 （非常勤）	吉津　耕次郎	三菱地所物流リート投資法人の第 20 期有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１資産運用会社の概況／（４）　役員の状況」をご参照ください。	（兼任・兼職の状況） 丸の内供給熱株式会社　常勤監査役 MEC Industry 株式会社　非常勤監査役 （出向の状況） 三菱地所株式会社より出向
監査役 （非常勤）	田中　博久		（兼任・兼職の状況） 三菱地所株式会社 法務・コンプライアンス部長 （出向の状況） 三菱地所株式会社より出向
上級執行役員 私募リート部長 （常勤）	関　武久		（兼任・兼職の状況） 日本オープンエンド不動産投資法人　執行役員 （出向の状況） 三菱地所株式会社より出向
執行役員 事業企画部長 （常勤）	藤原　笙一		（兼任・兼職の状況） 該当ありません。 （出向の状況） 三菱地所株式会社より出向
執行役員 経営管理部長 （常勤）	麻生　健		（兼任・兼職の状況） 該当ありません。 （出向の状況） 三菱地所株式会社より出向

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
執行役員 人事総務部長 （常勤）	武田　和之	三菱地所物流リート投資法人の第 20 期有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（４）　役員の状況」をご参照ください。	（兼任・兼職の状況） 該当ありません。 （出向の状況） 該当ありません。

② 資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
三菱地所株式会社	14 名	経営管理部員１名が出向元 DX 推進部を兼務
三菱地所ヒューマンリソース株式会社	１名	無
渥美坂井法律事務所弁護士法人	１名	無
出向者計	16 名	－
出向者以外	136 名	無
資産運用会社従業員総数（注）	152 名	－

（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（本書の日付現在）」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

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

（ア）本資産運用会社の組織

本資産運用会社は、その社内組織として、取締役会、経営会議、コンプライアンス・リスク管理委員会、バリュエーション委員会、投資環境分析会議、運用状況報告会議及びサステナビリティ委員会の各会議体及び委員会を設置しています。

取締役会は、本資産運用会社の業務執行に関する基本方針及び重要な業務執行の決定並びに報告を行うことを目的として設置しています。

経営会議は、本資産運用会社の経営方針、経営計画及び重要な業務執行に関する審議及び報告を行うことを目的として設置しています。

コンプライアンス・リスク管理委員会は、本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理全般に関する事項を審議し、決議を行うことを目的として設置しています。

バリュエーション委員会は、本資産運用会社が資産運用委託契約を締結する日本オープンエンド不動産投資法人が保有する不動産等について取得した不動産鑑定評価書等及び監査済み計算関係書類について、その内容を確認し、日本オープンエンド不動産投資法人の投資口の基準価額を審議し、決定することを目的として設置しています。

投資環境分析会議は、不動産ファンド等が直面する各種市場環境の現状に関する報告等を行い、取締役会及び経営会議にて適時適切な運用方針の策定及び投資判断が行えるよう、情報共有を行うことを目的として設置しています。

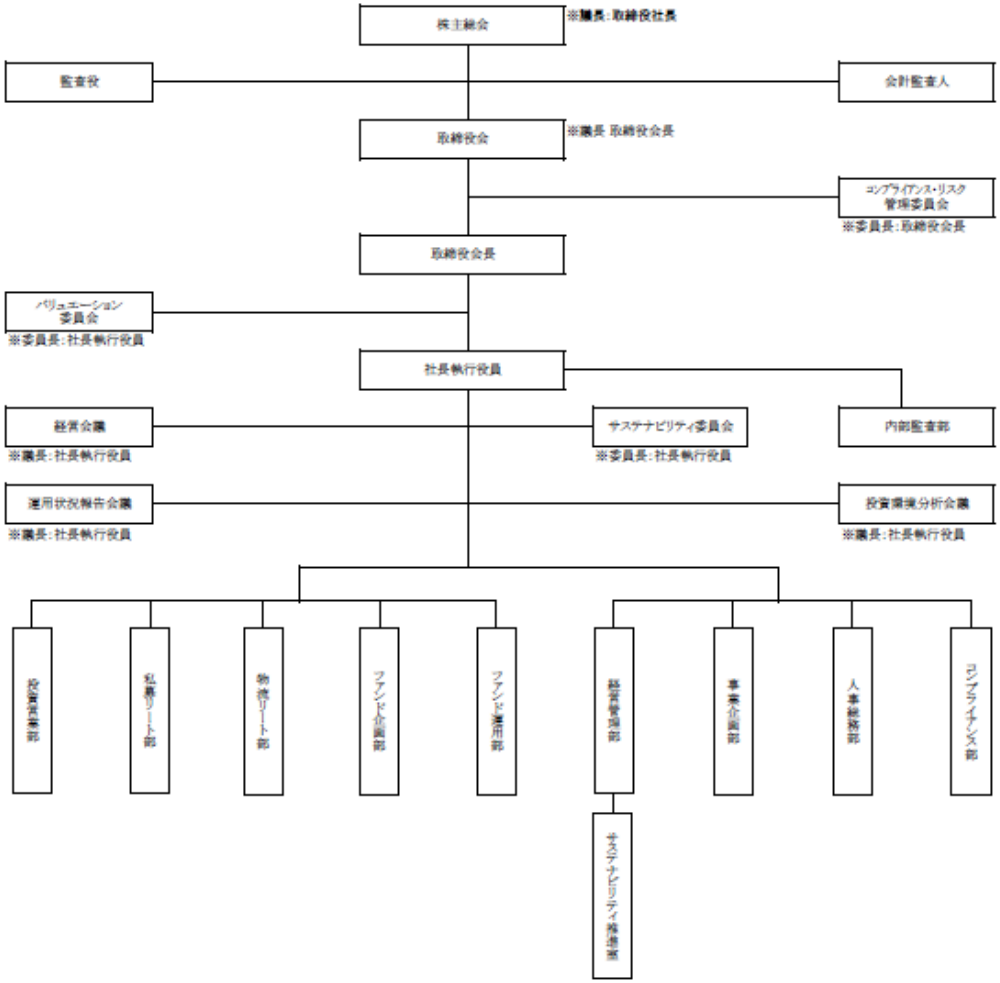
運用状況報告会議は、本資産運用会社の運用する不動産ファンド等に係る個々のファンド又は投資対象資産毎の運用評価に関する報告等を行い、経営会議にて適時適切な運用判断が行えるよう、情報共有を行うことを目的として設置しています。

サステナビリティ委員会は、本資産運用会社及び本資産運用会社が指定するファンドのサステナビリティに係る重要課題や目標・施策に関する審議及び実施状況の報告、並びにこれらに係る評価・分析やサステナビリティに係る最新の知見の共有等を行うことを目的として設置しています。

なお、経営会議、コンプライアンス・リスク管理委員会、バリュエーション委員会及びサステナビリティ委員会は、その一部又は全部について外部有識者を取り込んだ編成を整え、客観的な判断の下に運営されます。

また、資産運用業務は、主に投資営業部、私募リート部、物流リート部、ファンド企画部及びファンド運用部の分掌によって実施されます。投資営業部は、投資対象資産の売買関連業務並びに業務委託契約に基づく第三者に対する物件の取得及び売却の補助に関する業務を所管しています。私募リート部は日本オープンエンド不動産投資法人に関する業務、物流リート部は本投資法人に関する業務及び業務委託契約に基づく第三者に対する物件の期中運用の補助に関する業務、ファンド企画部は投資対象資産の取得関連業務、私募ファンドの組成に係る業務、私募及び私募の取扱いに関する業務及びこれに付随又は関連する業務並びに私募ファンドの運用に係る業務、ファンド運用部は私募ファンドの運用に係る業務並びに業務委託契約に基づく第三者に対する物件の期中運用及び売却の補助に関する業務を所管しています。

＜本資産運用会社の組織図＞



本書の日付現在、取締役会長は欠員であるため、本資産運用会社の社内規程である取締役会規程及びコンプライアンス・リスク管理委員会規程に従い、取締役社長が取締役会の議長、社長執行役員がコンプライアンス・リスク管理委員会の委員長を務めます。

（イ）本資産運用会社の各組織の業務の概要

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務の概要は、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、日本オープンエンド不動産投資法人及び私募ファンド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・名称	各組織の業務の概略
取締役会	(i) 株主総会・取締役会等に関する事項 (ii) 株式及び社債等に関する事項 (iii) 役員に関する事項 (iv) 組織、人事及び社則に関する事項 (v) 経理に関する事項 (vi) 経営計画に関する事項 (vii) コンプライアンスに関する事項 (viii) リスク管理に関する事項 (ix) 内部監査に関する事項 (x) 資産の得喪及び投融資等に関する事項 (xi) 本投資法人における物件運営に係る１件１億円以上の債務免除等又は特別な負担行為に関する事項 (xii) 本投資法人の期中運用に関する事項（①資産運用ガイドラインの改廃（本投資法人規約の改廃に該当するもの）、②資産運用委託契約に係る報酬料率の改定） (xiii) サステナビリティに関する事項 (xiv) その他重要事項
投資営業部	1.以下の投資対象資産の売買関連業務に係る事項 (i) 投資対象資産の調査・デュー・ディリジェンスに関する事項 (ii) 投資対象資産の取得関連業務に関する事項 (iii) 投資対象資産の売却関連業務に関する事項 (iv) その他上記附帯事項 2.業務委託契約に基づく第三者に対する物件の取得及び売却の補助に関する事項

組織・名称	各組織の業務の概略
物流リート部	1.以下の本投資法人に係る業務に関する事項 (i)　本投資法人の運用方針の策定及び管理に関する事項 (ii)　本投資法人の年間運用計画の策定・管理、決算及び会計に関する事項 (iii)　本投資法人の資金調達に関する事項 (iv)　本投資法人の資本政策に関する事項 (v)　本投資法人の投資主総会・役員会等の機関運営に関する事項 (vi)　本投資法人のIR活動に関する事項 (vii)　本投資法人の投資対象資産の取得の決定に関する事項 (viii)　本投資法人の保有資産の売却の決定に関する事項 (ix)　本投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項 (x)　本投資法人の期中運用に関する関係者宛て指図等に関する事項 (xi)　本投資法人の期中運用に関する決定に関する事項 (xii)　上記に付随又は関連する事項 2.業務委託契約に基づく第三者に対する物件の期中運用の補助に関する事項
経営管理部	(i)　経営計画の策定及び管理に関する事項 (ii)　年次計画・予算の策定・管理、決算及び会計に関する事項 (iii)　ITの企画・保守に関する事項 (iv)　サステナビリティに関する事項 〈サステナビリティ推進室〉 (i)　サステナビリティに関する事項
事業企画部	(i)　事業企画に関する事項
人事総務部	(i)　人事、給与、厚生及び能力開発に関する事項 (ii)　危機管理に関する事項 (iii)　庶務及びその他他部に属さない事項
コンプライアンス部	(i)　コンプライアンスに関する事項 (ii)　リスク管理に関する事項
内部監査部	(i)　内部監査に関する事項

（ウ）会議体及び委員会

本資産運用会社には、本書の日付現在、経営会議、コンプライアンス・リスク管理委員会、投資環境分析会議、運用状況報告会議及びサステナビリティ委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

a. 経営会議

構成員	社長執行役員、上級執行役員、執行役員、経営管理部長、コンプライアンス部長及び社長執行役員の指名する若干名（投資法人の資産の取得及び売却に関する事項の審議に際しては、第三者不動産鑑定士を構成員とします。）
議長	社長執行役員
開催時期	原則として毎週火曜日に開催します。
審議事項	(i)　株主総会・取締役会等に関する事項 (ii)　株式及び社債等に関する事項 (iii)　役員に関する事項 (iv)　組織、人事、社則及び本資産運用会社における業務発注、購買等に関する事項 (v)　経理に関する事項 (vi)　経営計画に関する事項 (vii)　資産の得喪及び投融資等に関する事項 (viii)　本投資法人に係る訴訟に関する事項等 (ix)　本投資法人における運用計画に関する事項 (x)　本投資法人における投資対象資産の取得関連業務に関する事項 (xi)　本投資法人におけるアセットマネジメント（投資対象不動産の運営管理関連事項）に関する事項 (xii)　本投資法人におけるファンドマネジメントに関する事項 (xiii)　本投資法人における投資対象資産の売却に関する事項 (xiv)　本投資法人における借入れに関する事項 (xv)　本投資法人における投資法人債の発行に関する事項 (xvi)　本投資法人の期中運用に関する事項（①資産運用ガイドラインの改廃（軽微な改正を除く）、②資産運用委託契約における報酬料率の改定） (xvii)　IT、情報システムに関する事項 (xviii)　その他重要事項
審議方法	経営会議の承認は、構成員の過半数が出席し、出席構成員の全員一致を原則としますが、全員一致を見ない場合は出席構成員の過半数の同意を得て社長執行役員が決定します。なお、本投資法人における投資対象資産の取得関連業務に関する事項（物件の取得）及び本投資法人における投資対象資産の売却に関する事項（物件の売却）に関する承認においては、コンプライアンス部長及び第三者不動産鑑定士の出席及び賛成を必須とします。

b. コンプライアンス・リスク管理委員会

構成員	社長執行役員、上級執行役員、執行役員、常勤監査役及び各部の部長。なお、利害関係人との取引に係る審議については、社外の法律顧問１名の出席及び意見聴取を必須とします。また、必要に応じて社外の法律顧問又は監査役等委員以外の者を出席させることができます。
委員長	取締役会長（本書の日付現在、取締役会長は欠員となりますが、本資産運用会社の社内規程であるコンプライアンス・リスク管理委員会規程に従い、社長執行役員が委員長を務めます。）
開催時期	原則として、毎月１回開催するものとします。
審議事項	(i)　取締役の競業取引の承認 (ii)　取締役・会社間の取引の承認 (iii)　取締役・監査役及びその候補の他会社役員兼務 (iv)　コンプライアンス・リスク管理関連規程及びコンプライアンス・マニュアルの制定及び改廃（軽微な改正を除きます。） (v)　コンプライアンス・リスク管理関連細則の制定及び改廃（軽微な改正を除きます。）並びにリスク管理実施細則 別紙の制定及び廃止 (vi)　職員の懲戒の決定 (vii)　コンプライアンス・プログラムの策定及び変更 (viii)　コンプライアンスに関する研修計画の策定 (ix)　コンプライアンス違反への対応方針及び再発防止策の策定 (x)　利害関係人等取引に関する承認 (xi)　その他コンプライアンスに関する事項 (xii)　リスク管理プログラムの策定及び変更、リスク分析シートの更新 (xiii)　リスク管理に関する研修計画の策定 (xiv)　情報セキュリティリスク分析の実施 (xv)　その他リスク管理に関する事項
審議方法	委員の過半数が出席し、出席委員全員の一致を原則としますが、全員一致を見ない場合は出席委員の３分の２以上の同意を得て委員長が決定できます（原則として、コンプライアンス部長の出席及び賛成は必須とします。）。なお、利害関係人等取引については社外の法律顧問１名の出席及び意見聴取を必須とします。当該法律顧問が法令等の観点から問題ある旨の意見表明を行った場合、コンプライアンス・リスク管理委員会は、起案部署に対して当該審議事項を差し戻すものとします。その他、利益相反の見地から慎重に当該取引の可否について検討を行うものとします。

c. 投資環境分析会議

構成員	取締役会長、社長執行役員、上級執行役員、執行役員、投資営業部長及び同部次長、私募リート部長及び同部次長、物流リート部長及び同部次長、ファンド企画部長及び同部次長、ファンド運用部長及び同部次長、経営管理部長、事業企画部長、人事総務部長、コンプライアンス部長、内部監査部長
議長	社長執行役員
開催時期	原則として半年に１回開催します。
報告事項	(i)　マクロ経済環境の現況分析 (ii)　資本市場の現況分析 (iii)　不動産投資市場の現況分析 (iv)　不動産賃貸市場の現況分析

d. 運用状況報告会議

構成員	取締役会長、社長執行役員、上級執行役員、執行役員、投資営業部長及び同部次長、私募リート部長及び同部次長、物流リート部長及び同部次長、ファンド企画部長及び同部次長、ファンド運用部長及び同部次長、経営管理部長及び同部次長、事業企画部長及び同部次長、人事総務部長及び同部次長、コンプライアンス部長及び同部次長、内部監査部長及び同部次長
議長	社長執行役員
開催時期／報告時期	原則として毎月１回開催します。 また、原則として四半期単位で本投資法人に係る運用報告を実施します。
報告事項	(i)　本投資法人の収入に係る報告 (ii)　本投資法人の支出（不動産廻り）に係る報告 (iii)　本投資法人のローンに関する報告 (iv)　本投資法人のコンプライアンスに関する報告

e. サステナビリティ委員会

構成員	社長執行役員、上級執行役員、執行役員、投資営業部長、私募リート部長、物流リート部長、ファンド企画部長、ファンド運用部長、コンプライアンス部長、経営管理部長、人事総務部長、サステナビリティ推進室長及び社長執行役員の指名する若干名
委員長	社長執行役員
開催時期／報告時期	原則として、半期に１回開催します。
審議事項	(i) 本資産運用会社又は本投資法人におけるサステナビリティに関する重要課題・目標の決定及び変更 (ii) 資産運用会社又は本投資法人におけるサステナビリティに関する対応方針の決定及び変更 (iii) 本資産運用会社におけるサステナビリティに関するイニシアティブへの加盟・脱退、新規要件への賛同 (iv) 本投資法人におけるサステナビリティに関するイニシアティブへの加盟・脱退、新規要件への賛同 (v) サステナビリティ関連規程・サステナビリティ細則の制定及び改廃（軽微な改正を除く） (vi) サステナビリティ関連細則の制定及び改廃（軽微な改正を除く） (vii) サステナビリティ委員会の委員長代行者の決定 (viii) その他委員長が必要と認めた事項
審議方法	サステナビリティ委員会の承認は、構成員の過半数が出席し、出席構成員の全員一致を原則としますが、全員一致を見ない場合は出席構成員の過半数の同意を得て社長執行役員が決定します。

（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（利害関係人等との取引の場合の意思決定フロー）

（ア）基本原則

本資産運用会社が行う取引一任代理等に係る業務においては、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程及び資産運用ガイドラインにより「利害関係人」を定義し、当該利害関係人が関わる利益相反のおそれのある取引について、利害関係人等取引規程、業務分掌規程及び職務権限規程等により業務運営を行います。また、本資産運用会社は自己又は自己の利害関係人等の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引又は不必要な取引は行いません。

（イ）利害関係人の定義

本資産運用会社における利害関係人の定義は以下のとおりです（ａ．、ｂ．、ｄ．、ｅ．及びｆ．を「本資産運用会社関係法人等」と、ｃ．を「本資産運用会社受託ファンド等」といいます。）。

ａ．投信法並びに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。）で定義される利害関係人等

ｂ．本資産運用会社の株主

ｃ．本資産運用会社が以下に掲げる業務を受託しているファンド又は当該ファンドにより設立された法人若しくは団体

（ａ）投資助言業務

（ｂ）資産運用委託契約による投資運用業務

（ｃ）投資一任契約による投資運用業務

（ｄ）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。）に基づく特定目的会社がその特定資産の管理及び処分を委託する業務

（ｅ）その他前記（ａ）から（ｄ）に準じた業務

ｄ．上記ａ．又はｂ．に該当する者に以下の業務等を委託しているファンド又は当該ファンドにより設立された法人若しくは団体

（ａ）投資助言業務

（ｂ）資産運用委託契約による投資運用業務

（ｃ）投資一任契約による投資運用業務

（ｄ）資産流動化法に基づく特定目的会社がその特定資産の管理及び処分を委託する業務

（ｅ）その他前記（ａ）から（ｄ）に準じた業務

ｅ．上記ａ．又はｂ．に該当するものが 50％を超える出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（合同会社、株式会社、資産流動化法上の特定目的会社を含みます。）

ｆ．その他利害関係人等取引規程に定めるもの

（ウ）利益相反のおそれのある取引の定義

本資産運用会社における利益相反のおそれのある取引の定義は以下のとおりです。

利益相反のおそれのある取引とは利害関係人が関わる以下の取引（利害関係人等取引）をいい、売買に限らず、賃貸借、媒介、業務の代理、業務の請負、業務の委託等を含むものとします。

ａ．本投資法人と他の本資産運用会社受託ファンド等との取引

ｂ．本投資法人と本資産運用会社関係法人等との取引

ｃ．本投資法人の運用対象不動産について、本資産運用会社が宅地建物取引業者として顧客の代理又は媒介の業務を行う場合における、本投資法人と本資産運用会社との取引

（エ）利害関係人との取引に関する手続

ａ．本資産運用会社における利害関係人との取引実施に係る意思決定プロセスは以下のとおりです。

（ａ）業務担当部署となる物流リート部による起案、コンプライアンス部（及び必要に応じて関連する他部署）による審査の上、コンプライアンス・リスク管理委員会の承認（以下のⅰ．からⅴ．に掲げる場合を除くものとしますが、本投資法人の資産運用ガイドラインにて個別の定めがある場合はそれに従います。）を要します。

i.　取引金額１件１千万円（継続的取引については年間１千万円）未満の場合

ii.　本資産運用会社関係法人等が不動産又は不動産信託受益権等の取得の媒介を行おうとするときに、媒介手数料が宅地建物取引業法（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。）第 46 条に定める範囲内である場合

iii.　本資産運用会社の親法人が本資産運用会社受託ファンド等へセイムボート出資をしようとするときに、出資条件等が当該本資産運用会社受託ファンド等に対する他の投資者と異ならない等公正妥当な内容であることをコンプライアンス部長が事前に確認した場合

iv.　投資者が本資産運用会社の親法人のみである本資産運用会社受託ファンド等が本資産運用会社関係法人等と取引を行おうとするときに、投資者である当該親法人の承諾があることをコンプライアンス部長が事前に確認した場合

v.　上記の他、利害関係人等を不当に利するものでないことについて、別途定める「利害関係人等取引に関する社内手続きに係る手引き（コンプライアンス・リスク管理委員会細則第４条関連)」に従い、コンプライアンス部長がその責任において判断した場合

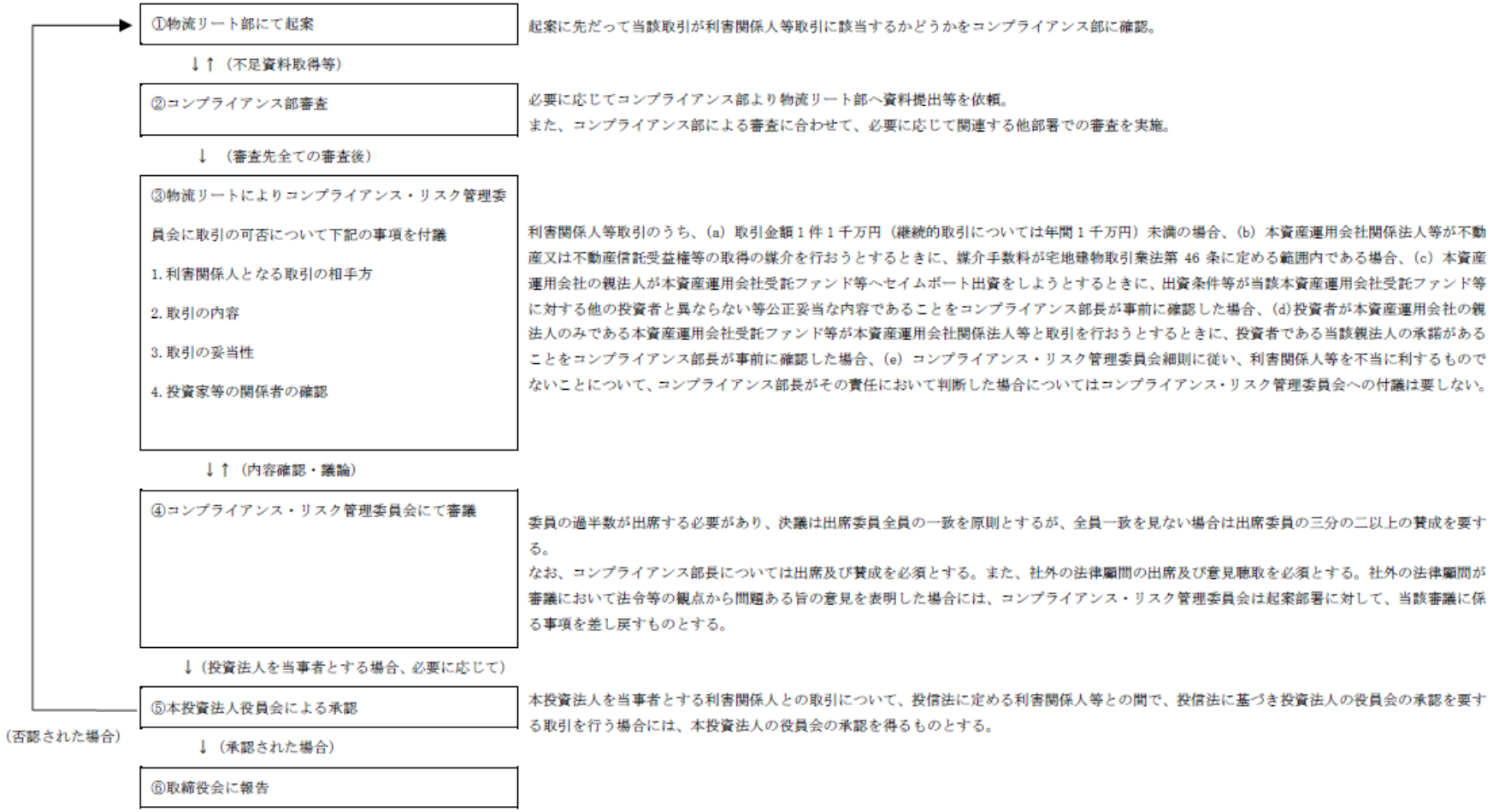
（ｂ）当該承認においては、コンプライアンス部長の出席及び承認を必須とします。またこれに加え、利害関係人等取引に関する審議の場合には、社外の法律顧問１名の出席及び意見聴取を必須とします。社外の法律顧問１名が審議にコンプライアンス上の問題がある旨の意見を表明した場合には、コンプライアンス・リスク管理委員会は起案部署に対して、当該審議に係る事項を差し戻すものとします。

（ｃ）コンプライアンス・リスク管理委員会の承認を得た上であっても、本投資法人を除く本資産運用会社受託ファンド間売買に関しては双方の本資産運用会社受託ファンド等の投資家の同意を得ること等を原則とし、利害関係人等取引に係る利益相反回避を図ることとしています。

（ｄ）本投資法人を当事者とする利害関係人等取引について、投信法に定める利害関係人等との間で、投信法に基づき本投資法人の役員会の承認を要する取引を行う場合には、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

（ｅ）なお、コンプライアンス・リスク管理委員会の承認を得た当該利害関係人等取引については取締役会に報告します。

（利害関係人との取引に関する業務フロー）



b．本投資法人の物件の取得又は売却に係る意思決定プロセスについては、本資産運用会社の社内規程である不動産ファンド等業務規程、業務分掌規程及び職務権限規程により以下のとおり定めています。なお、投資法人の物件の取得又は売却において利害関係人等取引に該当する行為の意思決定を行う場合は、前記のフロー図に従うこととなります。

（a）その契約の相手方である本投資法人及び本投資法人の投資家に対して開示・交付する投資方針及び運用計画に沿った投資対象の選定を行うものとします。

（b）投資の決定に際しては、あらかじめ当該投資対象資産たる不動産の価値の判断のために、取引条件等の制約がない場合には原則としてデュー・ディリジェンスを実施するものとし、デュー・ディリジェンス結果を踏まえて不動産の価値の評価を行い、かかる評価に基づき、投資の可否について判断をするものとします。

（c）当該デュー・ディリジェンスにおいては、各種第三者専門家レポート（不動産鑑定評価を含みます。）を取得し、これを検証することとしています。

（d）物件の取得又は売却に係る社内手続、意思決定プロセスは、以下のとおりです。

i.　1物件あたりの取得価格が300億円以上又は本投資法人内の同一物件の取得価格の累計が300億円以上となる追加取得及び資産価格300億円以上での売却に関する意思決定は、物流リート部が起案し、投資営業部、経営管理部及びコンプライアンス部の事前審査を経て、物流リート部より経営会議に付議され、経営会議審議、社長執行役員決裁により決定された後、取締役会に報告されます。

ii.　前記i.以外の物件の取得又は売却に関する意思決定は、物流リート部が起案し、投資営業部、経営管理部及びコンプライアンス部の事前審査を経て、物流リート部より経営会議に付議され、経営会議審議、社長執行役員決裁により決定されます。

物件の取得又は売却については、経営会議審議事項となり、経営会議による意思決定プロセスは、①経営会議付議前のコンプライアンス部等による事前審査等、②第三者鑑定評価の取得・検証及び個別取引毎に起用する弁護士による遵法性確認等、③経営会議における第三者不動産鑑定士の意見具申等により、客観性・合理性を確保することとしています。

物件の取得・売却に係る経営会議の審議においては、コンプライアンス部長及び第三者不動産鑑定士の出席及び賛成を必須とします。

この他、本資産運用会社の社内規程であるデューディリジェンス実施規程により業務運営を行います。

（物件の取得又は売却に係る業務フロー）

ⅰ．１物件あたりの取得価格が 300 億円以上又は本投資法人内の同一物件の取得価格の累計が 300 億円以上となる追加取得及び資産価格 300 億円以上での売却の場合



（物件の取得又は売却に係る業務フロー）

ii. 前記 i.以外の物件の取得又は売却の場合



ｃ．利害関係人との取引に関する規律

本資産運用会社における利害関係人との取引に関する規律は、以下のとおりです。

本資産運用会社は、利害関係人との間で取引を行う場合は、原則として、次の各場面において下記記載の事項を満たすことを要します。

（ａ）不動産の取得について

取得の場合には、原則として第三者による不動産鑑定評価額を取得上限価格とし、乖離がある場合には、当該乖離につき客観的合理性を持った説明ができることを要します。

（ｂ）不動産の売却について

売却の場合には、原則として第三者による不動産鑑定評価額を売却下限価格とし、乖離がある場合には、当該乖離につき客観的合理性を持った説明ができることを要します。

（ｃ）不動産の賃貸について

賃貸条件等につき検討の結果、賃貸候補先たる利害関係人の取引条件が第三者と同等であり、市場における賃貸条件と著しく乖離していないことを要します。

（ｄ）不動産の管理の委託について

複数業者見積もり等、取引条件につき検討の結果、委託候補先たる利害関係人の取引条件が第三者と同等であることを要します。また、当該管理委託が本投資法人の運営に必要不可欠であること、業務委託候補先の実績・経験・品質・技術力等の観点から適切であることを要します。

（ｅ）特定資産の取得及び売却に係る媒介の委託

特定資産の取得及び売却に係る媒介の委託については、取引条件につき検討の結果、業務委託候補先たる利害関係人の取引条件が第三者と同等であることを要します。

（ｆ）賃貸の媒介

賃貸の媒介に係る業務委託候補先たる利害関係人の取引条件が第三者と同等であることを要します。また、当該業務が本投資法人の運営に必要不可欠であること、業務委託候補先の実績・経験・品質・技術力等の観点から適切であることを要します。

（ｇ）工事等の発注

複数業者見積もり等、工事等に係る取引条件につき検討の結果、工事等発注候補先たる利害関係人の取引条件が第三者と同等

であることを要します。また、当該工事等発注が本投資法人の運営に必要不可欠であること、工事等発注候補先の実績・経験・品質・技術力等の観点から適切であることを要します。

（ｈ）不動産鑑定評価業務の委託

不動産鑑定評価業務の委託は原則として行わないこととします。

② 運用体制の採用理由

（ア）運用体制の採用理由

前記「①利益相反取引への対応方針及び運用体制（利害関係人等との取引の場合の意思決定フロー)」のとおり、利害関係人との取引においては、不動産鑑定士の鑑定評価額、市場における時価又は第三者の見積価格等、取引類型に応じて定められた価格基準により取引価格の妥当性を判断することとなります。これにより、取引価格を決定する際の恣意性を可能な限り排除できるものと考えています。

また、利害関係人との取引を行う場合には、コンプライアンス・リスク管理委員会における審議及び承認を必須とします。当該審議を経ることにより、多方面から慎重に検討を行い、取引の可否について総合的に判断することができるものと考えています。

以上、これらの基準及びプロセスを遵守することにより、本投資法人の利益に反する取引を可能な限り排除することができるものと考えています。

（イ）利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員は本資産運用会社の執行役員を兼職しています。兼職による利益相反関係への態勢については、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」をご参照ください。

（ウ）利益相反取引に対する本資産運用会社の取締役会が果たす機能について

本資産運用会社の利害関係人と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルールとして「利害関係人等取引規程」を制定しています。詳細については前記「①利益相反取引への対応方針及び運用体制（利害関係人等との取引の場合の意思決定フロー)」をご参照ください。

（エ）利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

本資産運用会社の経営会議及びコンプライアンス・リスク管理委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として社長執行役員及びコンプライアンス・リスク管理委員会により選任することを規定しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、会議体及び委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。経営会議及びコンプライアンス・リスク管理委員会の詳細については前記「（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／（ウ）会議体及び委員会」をご参照ください。

（オ）コンプライアンス・リスク管理委員会の外部委員について

コンプライアンス・リスク管理委員会は、社外の法律顧問（弁護士）を委員とし、専門家の立場から利益相反取引に対する牽制機能を高めています。下記外部委員は、三菱地所株式会社との間で法律顧問契約を締結し、不動産関連の相談を受けることを企図した法律事務を受託していますが、三菱地所株式会社及び三菱地所投資顧問株式会社の双方から同一案件の依頼を受けないことにしています（本書の日付現在、双方の依頼を受けた事例はありません。）。

なお、本書の日付現在、コンプライアンス・リスク管理委員会の外部委員の状況は、以下のとおりです。

氏　名	略歴		兼任・兼職・出向の状況
渡辺　晋	1980年　4月	三菱地所株式会社　入社	（兼任・兼職の状況） 山下・渡辺法律事務所　代表 （出向の状況） 該当ありません。
	1990年　3月	三菱地所株式会社　退社	
	1992年　4月	弁護士登録	
	2001年10月	三菱地所投資顧問株式会社　法律顧問就任	
	2002年　4月	山下・渡辺法律事務所　開設　代表就任（現任）	
	2007年12月	三菱地所投資顧問株式会社　コンプライアンス・リスク管理委員会外部委員就任	

（カ）経営会議の外部委員について

経営会議は、本投資法人における物件の取得及び売却の決定に係る審議において、三菱地所グループとは特別の利害関係のない不動産鑑定士を委員とし、不動産鑑定評価に精通した専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から本会議の審議及び決議に参加し、本資産運用会社の意思決定に対する牽制機能を発揮することが期待されています。下記外部委員の三菱地所グループとの取

引等はなく、特別の利害関係はありません。なお、経営会議の外部委員の状況は、以下のとおりです。

氏　名	略歴		兼任・兼職・出向の状況
高田　昌治	1995年　4月	三井不動産販売株式会社（現：三井不動産リアルティ株式会社）　入社	（兼任・兼職の状況） 東京ベイアプレイザル株式会社 代表取締役 タカラアセットマネジメント株式会社（現：ＭＩＲＡＲＴＨアセットマネジメント株式会社） 投資運用委員会　外部委員 （出向の状況） 該当ありません。
	1999年　8月	株式会社二十一鑑定　入社	
	2000年　9月	株式会社日経財務・不動産鑑定　入社	
	2005年　1月	株式会社リサ・パートナーズ　入社	
	2005年12月	モルガン・スタンレー証券株式会社（現：モルガン・スタンレーＭＵＦＧ証券株式会社）　入社	
	2006年12月	ＥＹトランザクション・アドバイザリー・サービス株式会社（現：ＥＹストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社）　入社	
	2014年11月	東京ベイアプレイザル（現：東京ベイアプレイザル株式会社）　代表就任	
	2015年　9月	タカラアセットマネジメント株式会社（現：ＭＩＲＡＲＴＨアセットマネジメント株式会社）　投資運用委員会外部委員（現任）	
	2016年　9月	東京ベイアプレイザル株式会社　代表取締役（現任）	

（キ）利益相反取引に対するコンプライアンス部長が果たす機能について

本資産運用会社は、コンプライアンス統括部署であるコンプライアンス部の長をコンプライアンス部長とし、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス部長の役割の詳細については、前記「１．　基本情報／（１）コンプライアンスに関する基本方針」をご参照ください。

（ク）コンプライアンス部長について

コンプライアンス部長は、コンプライアンス・リスク管理委員会規程及びコンプライアンス規程に基づき、利益相反取引及び法令遵守に係る事項を適切に経営会議及び／又はコンプライアンス・リスク管理委員会に付議することをはじめ、コンプライアンス・マニュアルの策定・変更、コンプライアンス・プログラムの策定・変更、コンプライアンス研修、各部の法令等の遵守状況の定期的な検証・確認等、本資産運用会社の利益相反取引対策及びコンプライアンス体制の充実・強化を推進することが期待されています。なお、コンプライアンス部長の状況は、以下のとおりです。

氏　名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
桑原　直樹	前記「（２）資産運用会社／①資産運用会社の役員の状況（本書の日付現在）」をご参照ください。	（兼任・兼職の状況） 該当ありません。 （出向の状況） 三菱地所株式会社より出向

３．　スポンサー関係者等との取引等

（１）　利害関係人等（注）との取引等

（注）本３．において利害関係人等とは、投信法第 201 条第１項及び投信法施行令第 123 条、一般社団法人資産運用業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 号に規定される利害関係人等並びに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人をいいます。

①　取引状況

第 20 期営業期間において、該当事項はありません。

②　支払手数料等の金額

区分	支払手数料の総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B/A）（%）
		支払先	支払額（B）（千円）	
管理業務費	291,755	三菱地所株式会社	25,099	8.6
		株式会社東京流通センター	125	0.0
その他賃貸事業費用	29,587	三菱地所株式会社	3,600	12.2

支払手数料	163,768	三菱地所株式会社	140,569	85.8
その他営業費用	75,855	三菱地所株式会社	413	0.5

③ その他利害関係人等への主な支払金額

第 20 期営業期間において、該当事項はありません。

④ 取引状況等

（ア）スポンサーサポート契約

契約の概要については、本書の「１．　基本情報／（６）スポンサーに関する事項／②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況／（ア）スポンサーサポートの概要」をご参照ください。

（イ）商標使用許諾契約（三菱）

ａ．商標使用許諾

三菱地所は、本投資法人に対し、「三菱」及び「ＭＩＴＳＵＢＩＳＨＩ」の商標（商標登録番号第 4853087 号及び第 4853088 号）について通常使用権を許諾しています。

ｂ．期間

2017 年６月 15 日から５年間とされています。但し、契約期間満了日の６か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに２年間更新されるものとし、それ以後も同様とされています。

ｃ．契約の終了

（ａ）相手方に以下の事由が生じた場合、何らの催告を要せずして、書面による通知をもって直ちに契約を解除することができるとされています。

i. 支払の停止があった場合又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに類する倒産手続の申立てがなされた場合

ii. 手形又は小切手の不渡があった場合

iii. その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立てがあった場合

iv. 解散を決議した場合

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. 上記に準じる信用状態の悪化が生じた場合

vii. 商標の使用が適用法令等に違反し、当該相手方に書面により違反の是正を催告してから 30 日以内に当該違反が治癒されない場合

viii. 契約上の義務に違反し、当該相手方に書面により違反の是正を催告してから 30 日以内（但し、本投資法人による商標使用に関する義務の違反の場合は 14 日以内とします。）に当該違反が治癒されない場合

（b）本投資法人に以下の各号の事由が生じた場合、三菱地所は、書面による通知をもって、契約を解除することができるとされています。

i. 本投資法人が、商号変更、合併その他の事由により商標の使用につき適格性を欠くに至った又は至るおそれがあると三菱地所が認定した場合

ii. 三菱地所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三菱地所以外の特定の第三者が取得した場合

iii. 本資産運用委託契約が、理由の如何を問わず終了した場合

（c）商標の商標権者その他商標の利害関係者の請求により、三菱地所が、契約を解除する必要があると判断した場合、三菱地所は、書面による通知をもって契約を解除することができるとされています。

（d）商標を無効とし、又は商標の登録を取り消す旨の審決又は決定が確定した場合、本投資法人は、書面による通知をもって契約を解除することができるとされています。

（ウ）商標使用許諾契約（ロジクロス）

ａ．商標使用許諾

三菱地所は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、「ロジクロス（ロゴマーク）」の商標（商標登録番号第 5674165 号）について通常使用権を許諾しています。

ｂ．期間

2017 年７月５日から５年間とされています。但し、契約期間満了日の６か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに２年間更新されるものとし、それ以後も同様とされています。

ｃ．契約の終了

（ａ）以下の事由が生じた場合、以下に定める日に契約は当然に終了するものとされています。

i.　当該商標が消滅した場合には、その消滅の日（但し、当該商標について無効審判が出された場合には、当該審判のあった日）

ii.　本資産運用委託契約が終了した場合は、本資産運用委託契約が終了した日

iii.　本資産運用会社が本資産運用委託契約上の地位を第三者に譲渡し又は承継した場合は、本資産運用委託契約上の地位を第三者に譲渡又は承継した日

（ｂ）相手方が契約に定める合意事項に違反した場合、契約当事者は相手方に対する催告の上、解除することができるとされています。

（エ）屋根賃貸借契約

ａ．屋根賃貸借

三菱地所は、保有資産であるロジクロス福岡久山に係る屋上・屋根部分等（本（エ）において「本物件」といいます。）について、太陽光発電事業を行うことを目的として、賃貸人たる信託受託者三井住友信託銀行株式会社（本（エ）において「賃貸人」といいます。）から本物件の賃貸を受けています。

b．期間

2017 年９月 14 日から 2035 年３月１日までとされています。但し、賃貸借期間満了の３か月前までに、契約当事者から何らの申出がないときは、賃貸借期間満了の日から同条件でさらに１年間更新されるものとし、以後も同様とされています。

c．契約の終了

（a）地震・台風・津波等の天災事変・戦争・暴動・騒乱等の社会的混乱その他の賃貸人又は三菱地所の責めによらない不可抗力により物件が滅失又は毀損し、物件を利用することが不可能又は著しく困難となり、本契約の目的を達成することができなくなった場合は、契約は当然に終了するものとされています。

（b）賃貸人及び三菱地所は、相手方について以下の事由（i. については三菱地所に発生した場合に限ります。）が発生し、賃貸人の書面による催告から１か月以上経過しても当該不履行又は義務違反が治癒されない場合（なお、iii. 又は v. の場合には１か月の経過を要しません。）には、相手方に対して書面で通知することにより、本契約を解除することができるとされています。

i. 太陽光発電事業目的以外で物件を使用した場合

ii. 本契約に定める義務を履行しない場合又は本契約に違反した場合

iii. 手形又は小切手を不渡としたとき、その他支払を停止したとき

iv. 差押、仮差押、仮処分、競売、租税滞納処分、その他公権力の処分を受けたとき

v. 破産手続、特別清算手続、若しくは民事再生手続その他の法的倒産手続（本契約締結後に制定されたものを含みます。）開始の申立てがあったとき、私的整理手続の開始があったとき

vi. 監督官庁より営業停止、又は営業免許若しくは営業登録の取消処分を受けたとき（再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成 23 年法律第 108 号、その後の改正を含みます。）第９条第４項に規定する経済産業大臣の認定が取り消された場合を含みます。）

vii. 営業の廃止若しくは変更、又は解散の決議（法令に基づく解散も含みます。）をしたとき、あるいは清算又は私的整理の手続に入ったとき

viii. 法令違反又は不公正な営業等の行為により著しく社会的信用を失墜したとき

（ｃ）三菱地所に以下の事由が生じたときは、賃貸人は何らの催告等を行うことなく、直ちに契約を解除することができるとされています。

i.　賃料その他の賃貸人に対する債務の支払いを２か月以上延滞したとき

ii.　賃貸人の承諾を得ずに、合理的理由なく本物件を継続して２か月以上使用しないとき

iii.　三菱地所と電気事業者との間の発電設備に係る売電に関する契約が終了し、当該終了後２か月以内に代替となる契約が締結されないとき

iv.　i.ないしiii.に準ずる事由により、本契約を継続することが認めがたいとき

（オ）土地（駐車場用地）転貸借契約

ａ．土地（駐車場用地）転貸借

三菱地所は、保有資産であるロジクロス福岡久山のテナント向け駐車場等として利用することのみを目的として、三菱地所が第三者より賃借する土地（本（オ）において「本物件」といいます。）を信託受託者三井住友信託銀行株式会社（本（オ）において「転借人」といいます。）に対して転貸しています。

ｂ．期間

2017年９月14日から2025年５月31日までとされています。但し、期間満了日の６か月前までに相手方に対し特段の書面による意思表示のない限り、期間満了日の翌日から同一条件にて10年間継続するものとし、以後も同様とされています。

ｃ．契約の終了

（ａ）相手方が本契約の各条項に違反した場合、契約当事者は相手方に対する書面による２週間の期間を定めた催告をなし、２週間以内にかかる違反行為が改善されない場合は解除することができるとされています。

（ｂ）相手方に以下の事由が生じた場合、何らの催告を要せず直ちに契約を解除することができるとされています。

i.　破産、民事再生、会社更生の開始決定があったとき、又は支払不能になったとき

ii.　電子交換所の取引停止処分を受けたとき

iii.　本契約の履行に重大な影響を及ぼす仮差押、仮処分、差押、強制執行、競売、滞納処分等の申立てを受けたとき

iv.　公序良俗に反する行為があったとき

v.　本物件内にて暴行、脅迫、暴言、騒乱、粗暴な行為その他本物件の秩序風紀を乱す行為を行ったとき

vi.　本物件を反社会的勢力の活動の拠点に供したとき

vii.　本物件を反社会的勢力に使用させ、又は反復継続して出入りさせたとき

viii.　その他著しく信用が失墜したとき

（ｃ）理由の如何にかかわらず、三菱地所が有する篠栗町土地の占用許可の効力が失効する等、本物件を利用できなくなった場合、三菱地所は転借人たる信託受託者三井住友信託銀行株式会社に対し書面により通知することにより、本契約を解除できるものとされています。

（ｄ）天災地変その他の不可抗力により、転借人による本物件の駐車場運営管理に重大な支障をきたし、本物件において使用目的を達成できなくなったと転借人が判断した場合、三菱地所及び転借人は相手方に通知することにより本契約を解除することができるものとされています。

（カ）プロパティマネジメント業務委託契約書（ロジクロス厚木、ロジクロス神戸三田、ロジクロス大阪、ロジクロス名古屋笠寺、ロジクロス習志野、ロジクロス厚木Ⅱ、ロジクロス横浜港北、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 A 棟、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 B 棟）

ａ．プロパティマネジメント業務等委託

三菱地所は、本投資法人の保有資産であるロジクロス厚木、ロジクロス神戸三田、ロジクロス大阪、ロジクロス名古屋笠寺、ロジクロス習志野、ロジクロス厚木Ⅱ、ロジクロス横浜港北、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 A 棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都 B 棟（本（カ）において「本物件」といいます。）について、信託受託者三井住友信託銀行株式会社（本（カ）において「信託受託者」といいます。）及び本資産運用会社との間でプロパティマネジメント業務委託契約書を締結し、本物件に係るプロパティマネジメント業務等を受託しています。

ｂ．期間

ロジクロス厚木及びロジクロス神戸三田については、2018年９月３日から2019年８月31日までとされています。但し、期間満了日の90日前までに相手方に対して書面による通知を行わない限り、2019年９月１日から2020年８月31日までの１年間同一条件で更新されるものとし、以降も同様とされています。

ロジクロス大阪については、2020年１月15日から2021年３月末日までとされています。但し、期間満了日の90日前までに相手方に対して書面による通知を行わない限り、2021年４月１日から2022年３月末日までの１年間同一条件で更新されるものとし、以降も同様とされています。

ロジクロス名古屋笠寺については、2020年１月31日から2021年３月末日までとされています。但し、期間満了日の90日前までに相手方に対して書面による通知を行わない限り、2021年４月１日から2022年３月末日までの１年間同一条件で更新されるものとし、以降も同様とされています。

ロジクロス習志野については、2019年４月12日から2020年３月末日までとされています。但し、期間満了日の90日前までに相手方に対して書面による通知を行わない限り、2020年４月１日から2021年３月末日までの１年間同一条件で更新されるものとし、以降も同様とされています。

ロジクロス厚木Ⅱについては、2021年４月23日から2022年３月末日までとされています。但し、期間満了日の90日前までに相手方に対して書面による通知を行わない限り、2022年４月１日から2023年３月末日までの１年間同一条件で更新されるものとし、以降も同様とされています。

ロジクロス横浜港北については、2022年３月28日から2023年３月末日までとされています。但し、期間満了日の90日前までに相手方に対して書面による通知を行わない限り、2023年４月１日から2024年３月末日までの１年間同一条件で更新されるものとし、以降も同様とされています。

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟については、2022年10月25日から2023年３月31日までとされています。但し、期間満了日の90日前までに相手方に対して書面による通知を行わない限り、2023年４月１日から2024年３月31日までの１年間同一条件で更新されるものとし、以降も同様とされています。

ｃ．契約の終了

（ａ）信託受託者及び三菱地所は、相手方が契約に定める債務を履行しない場合、期間を定めて履行を催告の上で契約を解除することができるとされています。

（ｂ）信託受託者及び三菱地所は、相手方が以下の各号に該当する場合、履行・是正を催告することなく直ちに契約を解除することができるとされています。

i.　差押、滞納処分を受けたとき

ii.　破産、民事再生、会社更生、特別清算等の申立てがあったとき

iii.　手形又は小切手が不渡りとなったとき

iv.　合併によらずして会社が解散したとき

v.　営業を廃止したとき

vi.　相手方に対する著しい背信行為があったとき

vii.　その他前記に類する行為があったとき

（ｃ）天災地変その他の不可抗力により、プロパティマネジメント業務等を遂行することが明らかに不可能である場合、信託受託者及び三菱地所は、契約を解除することができるとされています。

（キ）プロパティマネジメント業務委託契約書（ロジクロス大阪交野）

ａ．プロパティマネジメント業務等委託

三菱地所は、本投資法人の保有資産であるロジクロス大阪交野（本（キ）において「本物件」といいます。）について、信託受託者三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（本（キ）において「信託受託者」といいます。）及び本資産運用会社との間でプロパティマネジメント業務委託契約書を締結し、本物件に係るプロパティマネジメント業務等を受託しています。

ｂ．期間

2024年２月29日から2025年３月末日までとされています。但し、期間満了日の90日前までに相手方に対して書面による通

知を行わない限り、2025 年４月１日から 2026 年３月末日までの１年間同一条件で更新されるものとし、以降も同様とされています。

ｃ．契約の終了

（ａ）信託受託者及び三菱地所は、相手方が契約に定める債務を履行しない場合、期間を定めて履行を催告の上で契約を解除することができるとされています。

（ｂ）信託受託者及び三菱地所は、相手方が以下の各号に該当する場合、履行・是正を催告することなく直ちに契約を解除することができるとされています。

i.　差押、滞納処分を受けたとき

ii.　破産、民事再生、会社更生、特別清算等の申立てがあったとき

iii.　手形又は小切手が不渡りとなったとき

iv.　合併によらずして会社が解散したとき

v.　営業を廃止したとき

vi.　相手方に対する著しい背信行為があったとき

vii.　その他前記に類する行為があったとき

（ｃ）天災地変その他の不可抗力により、プロパティマネジメント業務等を遂行することが明らかに不可能である場合、信託受託者及び三菱地所は、契約を解除することができるとされています。

（２）　物件取得者等の状況

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（2026 年８月 31 日現在）

①　選定方針

鑑定評価機関の選定に当たっては、本資産運用会社作成のファンド関係者選定規程に基づき、評価実績が豊富であり、かつ社会的信用力の高い鑑定評価機関の中から選定します。また、いわゆる入札案件等、不動産購入希望者が複数となる案件において、鑑定評価会社側が同時に複数の会社からの受注を行わない場合があるため、複数の鑑定評価機関を利用しています。

なお、本資産運用会社の社内規程として、ファンド関係者選定要領を制定し、鑑定評価機関の審査及び審査に適合した機関のリスト化を事前に実施し、かかるリストの中から鑑定評価機関を選定することとしています。

また、鑑定機関の選定に際しては、評価実績、社会的信用力の他下記の５項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定します。

ａ．本資産運用会社受託ファンド事業での実績、業務成果物の品質

ｂ．経済性

ｃ．コンプライアンス等の企業体制

ｄ．業務に必要な権能、組織・人的要件

ｅ．売主その他関係者とのコンフリクトの有無

②　　不動産鑑定機関の概要

直近営業期間（2026 年３月１日～2026 年８月 31 日）の末日現在に所有する物件について、物件毎の不動産鑑定機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名　称	住　所	不動産 鑑定士の人数	選定理由
ロジクロス大阪 ロジクロス名古屋笠寺 ロジクロス習志野 ロジクロス大阪交野 ロジポート橋本 ロジポート大阪大正 ロジポート川崎ベイ ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 A 棟 ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 B 棟 MJ ロジパーク船橋 1 MJ ロジパーク厚木 1 MJ ロジパーク福岡 1 MJ ロジパーク土浦 1 MJ ロジパーク加古川 1 MJ ロジパーク一宮 1 MJ ロジパーク大東 1 ＭＪインダストリアルパーク堺(底地)	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 3 番 1 号	284 名	投資法人及び不動産会社等からの豊富な受託実績があり、物流施設においても豊富な経験を有している点を評価し選定しています。
ロジクロス福岡久山 ロジクロス厚木 ロジクロス神戸三田 ロジクロス厚木Ⅱ ロジクロス横浜港北 MJ ロジパーク大阪 1 MJ ロジパーク西宮 1 MJ ロジパーク春日井 1 MJ ロジパーク印西 1 MJ ロジパーク高槻 1 MJ ロジパーク東大阪 1 MJ ロジパーク船橋 2	株式会社谷澤 総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市北区 中之島二丁目２番７号	90 名	投資法人及び不動産会社等からの豊富な受託実績があり、物流施設においても豊富な経験を有している点を評価し選定しています。

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
MJ ロジパーク愛西 1 ＭＪインダストリアルパーク神戸（底地） ＭＪインダストリアルパーク千葉北（底地） ＭＪインダストリアルパーク川西（底地） ＭＪインダストリアルパーク郡山（底地） ＭＪインダストリアルパーク神戸西（底地）				
ロジポート相模原	大和不動産 鑑定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区 西本町一丁目４番１号	139 名	投資法人及び不動産会社等からの豊富な受託実績があり、物流施設においても豊富な経験を有している点を評価し選定しています。

（２）　エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要（2026 年８月 31 日現在）

①　選定方針

エンジニアリング・レポート作成機関の選定に当たっては、本資産運用会社作成のファンド関係者選定規程及びファンド関係者選定要領に基づき、本資産運用会社からの第三者性が確保でき、投資法人を含む受託実績が豊富であり信用性の確保ができる適切な業者に発注します。また、エンジニアリング・レポート作成機関候補は複数確保し、取引の内容及び相手先等を勘案し、適切な業者を選定し、委託を行います。

また、エンジニアリング・レポート作成機関の選定に際しては、評価実績、社会的信用力の他下記の４項目に掲げる内容を考慮し、適切な委託先を選定します。

ａ．本資産運用会社受託ファンド事業での実績、業務成果物の品質

ｂ．経済性

ｃ．コンプライアンス等の企業内容

ｄ．業務に必要な権能、組織・人的要件

②　　エンジニアリング・レポート作成機関の概要

直近営業期間（2026年３月１日～2026年８月31日）に取得した物件に係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
MJロジパーク大東1	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町一丁目４番１号	不動産鑑定業・一級建築士事 務所・補償コンサルタント・ 土壌汚染調査等	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、証券化不動産等のデュー・ディリジェンスの実績や不動産マーケットにおける高い専門性及び社会的信頼性を考慮し選定しました。

（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

（ア）本投資法人は、投資主及び投資家に対し透明性を確保し、投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。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開示についても、投資主及び投資家のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。

（イ）投資主及び投資家に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。

（ウ）専門的な見解を積極的に取り入れ、より一層、開示情報の正確さを追求します。

（エ）投信法、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。）、株式会社東京証券取引所、一般社団法人資産運用業協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。

② 情報開示体制

本資産運用会社の情報開示業務の組織的かつ効率的な運営を図るとともに、本資産運用会社における情報開示手続を確立することを目的として、三菱地所物流リート投資法人情報適時開示規程を制定しています。本資産運用会社における適時開示に関する情報開示担当部署は物流リート部とし、物流リート部長を情報開示責任者として、投資主及び投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握及び管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うものとします。

③ IR スケジュール

本投資法人は、決算に係る IR 活動を以下のスケジュールで行います。

- 決算月：２月、８月
- 決算短信発表：４月、10 月
- 決算アナリスト説明会：４月、10 月
- 資産運用報告発送：５月、11 月

④ 具体的な IR 活動の内容

本投資法人及び本資産運用会社では、次の諸施策を積極的に実施します。

（ア）アナリスト・機関投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、決算説明会の開催、投資家への個別面会等

（イ）個人投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、証券会社等が主催する IR イベントへの参加等

（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、反社会的勢力による被害を防止するための基本方針を定め、反社会的勢力との一切の関係を排除するための体制を整備しています。

具体的には、「反社会的勢力対応方針」を掲げ、反社会的勢力による不当要求が発生した場合の対応を統括するために、反社会的

勢力対応統括管理部署を設置します。統括管理部署は、反社会的勢力に関する情報を一元的に管理し、反社会的勢力との関係を遮断するための取組みを支援するとともに、社内体制の整備、研修活動の実施、対応マニュアルの整備、外部専門機関（弁護士又は警察その他関係機関）との連携等を行います。また、取引関係者の事前確認等の対象及び方法について「反社会的勢力対応マニュアル」を定め、反社会的勢力との取引を未然に防止するよう努めています。