

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

日本プロロジスリート投資法人

代表者名 執行役員 坂下 雅弘

(コード：3283)

問合せ先 TEL. 03-6867-8585

資産運用会社名

プロロジス・リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 坂下 雅弘

1. 基本情報

(1) 投資法人の上場の目的

日本プロロジスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、国内外の経済、産業構造、社会情勢が大きく変化し、我が国のサプライチェーンの再構築が進む中、物流施設の中でも特に品質（Quality）の高い A クラス物流施設（テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、一定の条件を充足しているものをいいます。以下「A クラス物流施設」といいます。）への投資を重点的に行い、安定的な収益の確保及び保有する特定資産の成長を通じ、収益性（Economics）、安定性（Stability）、将来性（Growth）を確保し、これにより投資主価値の最大化を目指します。また、本投資法人は、着実な資産規模の拡大を目指して物流施設の堅実な運営を行うことで、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントだけでなく、荷主を含む物流施設の利用者（以下、テナント、荷主その他の物流施設の利用者を総称して「カスタマー」といいます。）、消費者及び地域社会などの様々なステークホルダーとの良好な関係を構築し、これにより投資主価値の最大化を実現することを目指していきます。これらの目的を達成するため、世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループ（Prologis, Inc.（プロロジス・インク）（世界本社）及びそのグループ会社（日本法人である株式会社プロロジスを含みます。また、プロロジス・グループ側の出資割合が過半に満たない共同投資ビークルも含みます。なお、かかる共同投資ビークルが保有する物件を「共同投資物件」といいます。）全体を総称して、「プロロジス・グループ」といいます。）による全面的なスポンサー・サポートを受け、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用します。本投資法人は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場することにより円滑な資金調達の手段を確保するとともに、「柔軟性」と「機動性」を持った A クラス物流施設への投資による安定的な収益確保及び安定した配当の還元を通じて、投資主利益を最大化することを目指すとともに、不動産投資信託証券市場の更なる発展に貢献したいと考えています。

(2) コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人及びプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、関係する法令規則を遵守することにより、コンプライアンスの徹底を図ってまいります。

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

本投資法人の役員体制は執行役員1名及び執行役員の職務を監督する監督役員2名で構成されております。監督役員は、不動産業又は物流業における深い知見と経験に基づき、執行役員の職務執行につき監督を行なっております。本投資法人は、役員会規則、内部者取引の管理等に関する規則等の諸規則を整備し、また、少なくとも3か月に1回の頻度で役員会を開催するとともに、適時に臨時の役員会を招集することで意思決定を適切に行う予定です。また、資産運用会社は、本投資法人の役員会の要請に基づき、役員会において資産運用業務遂行状況に関する報告等を実施し、役員会の意思決定にあたっての十分な判断材料を提供することで、本投資法人の資産運用会社に対する監督が十分に機能する体制の整備を行う予定です。

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

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

i) コンプライアンス体制の概略

- ・取締役会、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサーをコンプライアンスの組織体系とします。
- ・取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本方針その他の基本的事項を決定します。
- ・コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定、その他の審議・決議を行います（具体的な業務は以下の「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③投資法人及び資産運用会社の運用体制 ii) 各組織の業務の概略」に記載されたとおりです。）。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスの統括部署としてコンプライアンス全般の企画、立案及び推進を行います（具体的な業務は以下の「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③投資法人及び資産運用会社の運用体制 ii) 各組織の業務の概略」に記載されたとおりです。）。
- ・コンプライアンス活動を実践するため、コンプライアンス・オフィサーは、役職員の行動の準則となる行動規範として「コンプライアンス・マニュアル」その他のコンプライアンスに関連する社内規程等を立案し、整備します。コンプライアンス・オフィサーは、少なくとも一年に一度、コンプライアンス・マニュアルの内容を精査し、変更の要否を検討します。
- ・コンプライアンスを推進するための具体的な実践計画として、コンプライアンス・オフィサーは、「コンプライアンス・プログラム」を策定し、実施します。「コンプライアンス・プログラム」は、原則として、資産運用会社の事業年度ごとに策定し、コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じ随時、コンプライ

アンス・プログラムの内容を精査し、変更の要否を検討します。

- ・コンプライアンス・オフィサーは、「コンプライアンス・プログラム」その他のコンプライアンスに関する方針に基づき、コンプライアンスを推進するためにすべての役職員に対して行う指導及び研修を定期的に企画し、実施します。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスの観点に照らし問題が発生している又は発生するおそれがあると判断したときは、関係部署等に対し必要な意見又は指示を行うことができます。

なお、コンプライアンス委員会及びコンプライアンス・オフィサーの業務の概略は、下記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ③投資法人及び資産運用会社の運用体制 ii)各組織の業務の概略」の該当箇所記載のとおりです。

ii) 内部監査体制の概略

- ・内部監査は、他の部署から独立した役職としてのコンプライアンス・オフィサーが担当します。コンプライアンス・オフィサーの業務に対する内部監査は代表取締役が行います。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度の初めに年次の内部監査計画の概要を起案し、取締役会に審議及び決議を求めます。
- ・内部監査の内容は、(i)各組織の業務及び運営が、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）及び宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含みます。）等の法令、社団法人投資信託協会が定める諸規則及び資産運用会社の社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、(ii)不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、(iii)個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査、(iv)その他必要な事項の内部監査とし、各組織に対し原則として半年に一回以上の割合で実施します。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これを取締役に提出します。
- ・コンプライアンス・オフィサーは、内部監査の結果を踏まえ、内部監査対象部署に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行います。
- ・取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社の業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。
- ・コンプライアンス・オフィサーの業務に対する代表取締役による内部監査は、コンプライアンス・オフィサーによる内部監査に準じて実施します。

(3) 投資主の状況

平成 25 年 1 月 10 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社プロロジス	資産運用会社の完全親会社です。 本投資法人及び資産運用会社とスポンサー・サポート契約を締結 しています。 資産運用会社の設立時に全額を出資（平成 24 年 6 月 14 日付）し ています。	400	100.0
1 社合計		400	100.0

(4) 資産運用会社の大株主の状況

平成 25 年 1 月 10 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
株式会社プロロジス	「1. 基本情報（3）投資主の状況」をご参照下さい。	2,000	100.0
1 社合計		2,000	100.0

(5) 投資方針・投資対象

<本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した上場不動産投資法人として、安定的な収益の確保並びに保有する特定資産の規模及び価値の成長を通じ、投資主価値の最大化を目指します。本投資法人は、物流施設の中でも特に品質（Quality）の高いAクラス物流施設への投資を重点的に行います。

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

物流機能は、大きく輸送、保管、荷役、包装及び流通加工の各機能に分類されますが、これらのすべての機能にとって重要な拠点となるのが物流施設です。人々が日常生活で利用する食料、衣料、日用品、電化製品等の多くの生活必需品が、生産地と消費地を結ぶ結節点である物流施設を経由して人々の手元に届けられています。すなわち、物流機能、ひいては物流施設は、人々の日常生活を支える重要な基幹インフラであり、どのような時代、状況においても不可欠な施設であるため、長期的な運用対象に適した不動産であると、本投資法人は考えています。また、近年、国内外の経済、産業構造、社会情勢が大きく変化し、我が国のサプライチェーンの再構築が進む中、物流施設の中でも特にAクラス物流施設に対する需要が今後より一層強まっていくものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、道路・鉄道・港湾等と同様の重要な基幹インフラである物流施設のうち、Aクラス物流施設を中心に、中長期的な観点に立って保有・運営することにより、我が国の物流機能の発展に貢献しつつ、保有する特定資産の収益性（Economics）、安定性（Stability）、将来性（Growth）を確保し、投資主価値の最大化を目指していきます。

この目的を達成するため、本投資法人は、世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを受け、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用します。

プロロジス・グループは、アジア、アメリカ大陸及びヨーロッパにまたがるグローバルな物流の重要性に着目して、平成25年1月10日現在、21か国（注1）において物流不動産の開発、所有及び運営を行い、世界的なカスタマーネットワークを有している世界最大規模の物流不動産企業グループです。また、日本におけるAクラス物流施設の開発及び運営のパイオニアでもあり、日本において最大の賃貸用物流不動産開発の実績を有しています。

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

（注1）日本、中国及びシンガポール（以下、総称して「アジア」といいます。）、アメリカ合衆国、カナダ、メキシコ及びブラジル（以下、総称して「アメリカ大陸」といいます。）、並びにベルギー、フランス、ドイツ、オランダ、ポーランド、スペイン、イギリス、イタリア、チェコ、スロバキア、スウェーデン、ハンガリー、オーストリア及びルーマニア（以下、総称して「ヨーロッパ」といいます。）です。

<ポートフォリオ構築方針>

① ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準

本投資法人は、主たる用途が物流施設である不動産を投資対象とします。本投資法人は、対象物流施設が所在するエリアと施設の仕様・機能を重視して、投資を行います。投資対象エリアとしては、特定地域への集中投資は図らず、物流拠点として競争力のある地域における戦略的物流拠点として優位性を有する不動産への厳選投資を行います。

i) 投資対象エリア

本投資法人は、日本国内をグローバル・マーケットとリージョナル・マーケットに区分し、それぞれを投資対象として、地域の経済変動及び災害等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を最小化するべく、地域分散を図ったポートフォリオを構築します。

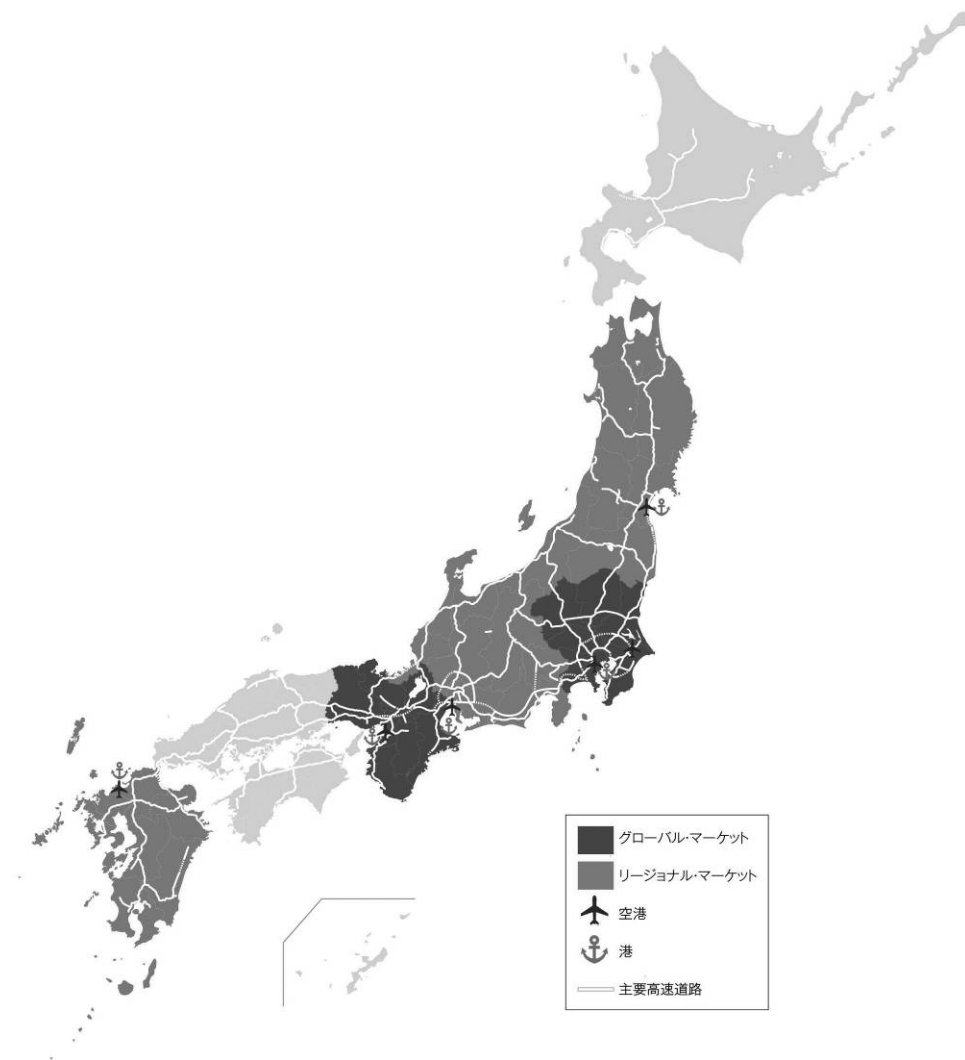
グローバル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国際的な貿易・物流の重要拠点／エリアであることから、国内の最大消費地を背後に控えた、国内物流の最重要拠点に対して投資を行います。

また、リージョナル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国内物流の重要拠点／エリアであることから、グローバル・マーケットに次ぐ規模の国内消費地を背後に控えた、国内広域物流に必須のエリアに対して投資を行います。

更に、本投資法人は、グローバル・マーケット又はリージョナル・マーケット以外のエリアで、消費地若しくは生産地に近接しているか、又はその他の理由で物流拠点に適しているエリアに投資することがあります。

投資対象エリア		比率
グローバル・マーケット		70%以上
	関東エリア	
	関西エリア	
リージョナル・マーケット		30%以下
	中部エリア	
	東北エリア	
	九州エリア	
その他の消費地や生産地に近い等、 物流拠点として適地である地域		

- (注) ・ 「関東エリア」は、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指します。
「関西エリア」は、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指します。
「中部エリア」は、愛知県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県及び岐阜県を指します。
「東北エリア」は、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県を指します。
「九州エリア」は、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県を指します。
・ 上記比率は、投資金額ベースのものです。



ii) 物件タイプ

本投資法人は、マルチテナント型物流施設とビルド・トゥ・スーツ型物流施設（その特徴及び具体例は、以下のとおりです。）の両タイプの物件を取得することにより、ポートフォリオの収益性と安定性の向上を目指します。各物件タイプに対する投資比率は、以下のとおりです。

マルチテナント型物流施設 (複数の企業向け物流施設)	ビルド・トゥ・スーツ型物流施設 (特定の企業向け物流施設)
<ul style="list-style-type: none"> ・ A クラス物流施設としての機能を有し、幅広いカスタマーのニーズに対応可能な設計・仕様 ・ 5年を基本とした賃貸借契約 ・ 複数のテナントに賃貸することによるテナントと業種の分散化とキャッシュフローの安定化 ・ プロロジス・グループの国内外のカスタマーとのリレーションに基づくリーシング力の活用（複数国でプロロジス・グループの施設を利用するカスタマーも数多く存在） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ A クラス物流施設としての機能を有し、カスタマー固有の要望を取り入れた施設 ・ 当初のテナントとの賃貸借契約満了後に新しいテナントへの対応を可能にする、又はマルチテナント型物流施設への転換を可能にする物件の汎用性を確保 ・ 10～15年を基本とした賃貸借契約とし、シングルテナントから中長期安定的なキャッシュフローを獲得 ・ 個別のカスタマーのニーズを満たす株式会社プロロジスの開発に関する専門的知識の活用

物件タイプ	比率
マルチテナント型物流施設	80%程度
ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	20%程度

(注) 上記比率は、投資金額ベースのものであります。

② ポートフォリオ分散の状況（平成 24 年 9 月末日現在）

取得予定資産に係るポートフォリオの分散の状況は、以下のとおりです。

i) 投資対象エリア別

投資対象エリア (注 1)	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率 (%) (注 2)
グローバル・マーケット	7	141,810	82.0
関東エリア	3	87,400	50.5
関西エリア	4	54,410	31.4
リージョナル・マーケット	5	31,210	18.0
中部エリア	2	19,000	11.0
東北エリア	1	5,370	3.1
九州エリア	2	6,840	4.0
その他の消費地や生産地に近い等、 物流拠点として適地である地域	—	—	—
合計	12	173,020	100.0

(注 1) 「投資対象エリア」については、前記「① ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 i) 投資対象エリア」をご参照下さい。

(注 2) 「比率」は、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する、各項目に該当する取得予定資産の取得予定価格の比率を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

ii) 物件タイプ別

物件タイプ (注1)	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
マルチテナント型物流施設	8	150,270	86.9
ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	4	22,750	13.1
合計	12	173,020	100.0

(注1) 「物件タイプ」については、前記「① ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 ii) 物件タイプ」をご参照下さい。

(注2) 「比率」は、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する、各項目に該当する取得予定資産の取得予定価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

iii) 築年数別

築年数 (注1)	物件数	取得予定価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
3年未満	5	48,350	27.9
3年以上5年未満	6	99,670	57.6
5年以上10年未満	1	25,000	14.4
10年以上	—	—	—
合計	12	173,020	100.0

(注1) 「築年数」は、取得予定資産の平成24年9月末日までの築年数に基づいて記載しています。

(注2) 「比率」は、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する、各項目に該当する取得予定資産の取得予定価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

iv) 規模（賃貸可能面積）別

規模（賃貸可能面積(注1)）	物件数	取得予定価格 （百万円）	比率 （%） （注2）
50,000 m ² 未満	5	23,120	13.4
50,000 m ² 以上 100,000 m ² 未満	3	37,500	21.7
100,000 m ² 以上	4	112,400	65.0
合計	12	173,020	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計をいいます。

(注2) 「比率」は、取得予定資産の取得予定価格の総額に対する、各項目に該当する取得予定資産の取得予定価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

v) 賃貸借契約期間別

(物件タイプ(注1)別)

平均賃貸借契約期間(注2)	7.7年
マルチテナント型物流施設	6.9年
ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	12.8年
平均賃貸借残存期間(注3)	5.2年

(注1) 「物件タイプ」については、前記「① ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 ii) 物件タイプ」をご参照下さい。

(注2) 「平均賃貸借契約期間」は、平成24年9月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に規定された契約期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「平均賃貸借残存期間」は、平成24年9月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(賃貸借契約期間別)

賃貸借契約期間	年間賃料 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
5年未満	2,106	17.9
5年以上10年未満	5,357	45.6
10年以上	4,276	36.4
合計	11,740	100.0

(注1) 「年間賃料」は、平成24年9月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている、倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の各物件の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「比率」は、取得予定資産の年間賃料の総額に対する、各項目に該当する取得予定資産の年間賃料の総額の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(賃貸借残存期間別)

賃貸借残存期間	年間賃料 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
3年未満	5,224	44.5
3年以上5年未満	2,021	17.2
5年以上10年未満	2,983	25.4
10年以上	1,511	12.9
合計	11,740	100.0

(注1) 「年間賃料」は、平成24年9月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結されている、倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の各物件の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「比率」は、取得予定資産の年間賃料の総額に対する、各項目に該当する取得予定資産の年間賃料の総額の比率を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

③ 投資対象物件の投資基準

本投資法人は、原則として賃貸事業収入若しくはこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある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投資対象とし、当該不動産の収益性、立地特性、テナント確保の競争力、建物及び設備の状況、耐震性、権利関係等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、中長期的な競争優位性、収益安定性に優れた物件に投資を行います。

i) テナント

ポートフォリオでの収益性確保の観点から、テナントの信用状況、業種及びその業況トレンド、継続使用の蓋然性、賃料水準及び賃貸借条件について評価します。

ii) 立地

以下のポイント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。

(イ) 物流拠点としての用途地域、周辺環境の適格性（自然環境や夜間操業の可否等）

(ロ) 物流拠点としての交通立地上の優位性・競争力の把握（消費地及び生産地への近接性、高速道路及び主要道路へのアクセス、港湾・空港・鉄道・トラックターミナルへのアクセス等）

(ハ) 施設利用者の通勤の利便性

(ニ) 物流拠点としての周辺環境における地域将来性

(ホ) 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無

iii) 規模

原則として、延床面積 16,500 m² (5,000 坪) 以上の大型施設とします。また、1 物件当たりの取得価格がポートフォリオ全体に占める割合は、原則として当該物件取得後の投資総額の 20%以内とします。

iv) 建物の状況

・ 耐震性

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。

・ 以下のポイント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。

(イ) 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。

(ロ) 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、レベルの差を解消するための機械をいいます。

(ハ) 汎用性

他テナントへの汎用性

v) 環境への配慮

不動産の設計、施工などにおいて、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。

vi) 築年数

築年数については、個別物件の耐用年数を考慮して中長期の安定運用に耐え得るものとしします。

vii) 土壌

土壌について、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。）及び環境関連法令、各地方自治体の条例等に従って適切に処理されているものに限り取得対象とします。

viii) 権利関係

- 共有物件及び区分所有物件

不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の共有者及び区分所有者の状況等を考慮して取得不動産としての適否を個別に判断します。

- 借地物件

借地契約の内容と収益性、権利の安定性を考慮して取得不動産としての適否を個別に判断します。

- 担保権付着物件

原則として、物件取得にあたり当該不動産に付着している権利関係の安全な解消が可能なものに限定します。

ix) 開発物件

開発中の不動産への投資については、建物の竣工やリーシングに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結することができるものとしします。

(5) - 2 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おりません。

(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

スポンサーの企業グループであるプロロジス・グループは、Prologis, Inc.（プロロジス・インク）（世界本社）及びそのグループ会社（日本法人である株式会社プロロジスを含みます。また、プロロジス・グループ側の出資割合が過半に満たない共同投資ビークルも含みます。）により構成されています。

プロロジス・グループの世界本社であり、その最終持株会社である Prologis, Inc. は、物流不動産に特化した米国リート（US-REIT）であり、ニューヨーク証券取引所に上場しています。プロロジス・グループは、世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社として、平成 24 年 9 月末日現在、アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパの 21 か国にわたる世界の GDP の 7 割以上をカバーする地域において、合計して約 5,250 万㎡（賃貸可能面積の合計（注 1））の物流不動産を開発、所有及び運営しています。また、3,000 物件以上の物流施設を製造業、小売業、運送業、3PL 事業、インターネット通販事業等、物流業務に携わる約 4,500 社の企業に賃貸しており、世界最大規模の物流不動産のネットワークを展開しています。平成 21 年以降の各地域別の開発実績は、以下のとおりで、特にアジアにおける展開に注力し、平成 22 年以降アジアにおいて継続的かつ安定した開発を行っています。

プロロジス・グループは、日本においては、平成 11 年に活動を開始し、それ以降、顧客ニーズに合致するソリューションを提供するために設計・仕様の工夫・改良を重ねて、日本国内の顧客に浸透していなかった高付加価値の賃貸用物流施設を提供することで着実に事業基盤を成長させてきました。プロロジス・グループは、日本における物流不動産開発のリーディング企業・パイオニアとして、平成 14 年から平成 25 年 1 月 10 日現在までで、29 物件のビルド・トゥ・スーツ型物流施設を含む、67 物件、約 400 万㎡（延床面積の合計（注 2））に及ぶ A クラス物流施設を中心とした開発を行ってきました。また、プロロジス・グループは、平成 24 年 9 月末日現在、東北から九州まで全国に 50 物件、約 240 万㎡（延床面積の合計（注 3））の大型物流不動産を所有、運営し、日本の主要なグローバル・マーケット及びリージョナル・マーケットにおける物流不動産の主導的な開発・所有・運営会社になっています。

プロロジス・グループの日本における事業地位確立の背景には、世界最大規模の物流施設開発・所有・運営会社としての実績・専門的知識に加え、世界的に事業展開するプロロジス・グループが日本市場に重要な位置付けを与えていること及び日本国内の顧客企業に対する差別化された対応と新たな付加価値を提供することを通じて確立した実績・信頼の蓄積があると、本投資法人は考えています。加えて、株式会社プロロジスのスタッフは、物流不動産の開発から運営までのすべてを統合したワンストップ・サービスによるサポートを提供しています。これらにより、プロロジス・グループは有力カスタマーとの間で強固なリレーションシップを構築していると、本投資法人は考えています。

（注 1）平成 24 年 9 月末日現在、プロロジス・グループが開発中である物流不動産及び保有・運営する物流不動産（売却済物件は含まれません。）の賃貸可能面積の合計です。また、プロロジス・グループの連結財務諸表の対象となっているもの及び連結対象ではない共同投資物件の双方を含みます。

（注 2）本書の日付現在で、株式会社プロロジスが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です。

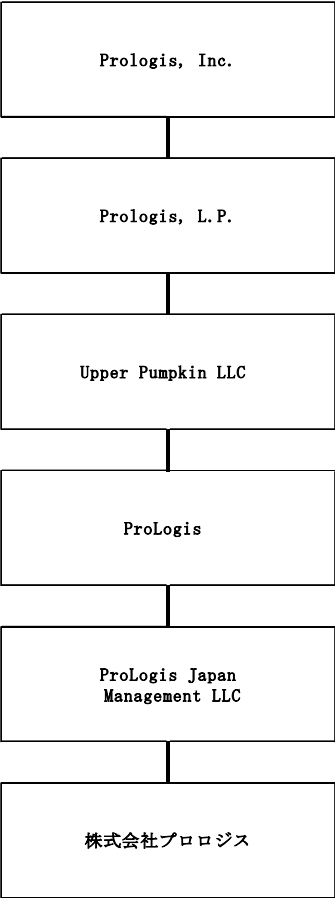
（注 3）平成 24 年 9 月末日現在で、株式会社プロロジスが開発、所有、運営する物流不動産（売却済物件は含まれません。）の物件数及び延床面積の合計です。

そのうち、株式会社プロロジスにつき、以下のとおり記します。

住所 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
社名 株式会社プロロジス
代表者名 代表取締役社長 山田 御酒

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

<資本関係図> (平成 25 年 1 月 10 日現在)



② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

<スポンサー・サポート契約の活用>

本投資法人は、着実な外部成長及び内部成長を実現するために、本投資法人、資産運用会社、Prologis, Inc. 及び株式会社プロロジスの間で締結されたスポンサー・サポート契約を最大限に活用します。

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

a. 外部成長へのサポート	
パイプライン・サポート	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優先交渉権の付与 <ul style="list-style-type: none"> i 優先交渉権に関する覚書の締結 <ul style="list-style-type: none"> (i) Prologis, Inc. は、プロロジス・グループが保有（直接又はファンド等を通じて間接的に保有するかを問わず、また第三者と共同で保有する場合を含みます。）し又は今後開発する日本国内の物流施設で、プロロジス・グループが管理するもののうち、本投資法人の投資基準を満たし、本投資法人による取得に適すると Prologis, Inc. が判断した物流施設について、毎年 10 月末日までに、当該物流施設に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供します。 (ii) 資産運用会社が当該物流施設の取得を検討する旨の通知をした場合、本投資法人及び Prologis, Inc. は、当該通知の翌月末までに、後記 ii. の優先交渉権の内容を記載した覚書を締結できるよう誠意をもって協議し、株式会社プロロジス及び資産運用会社は、当該覚書の締結に尽力するものとします。 (iii) ただし、当該物流施設に関する情報の提供に関して別途の契約等が締結されている場合には、当該契約等の定めるところによります。 ii 優先交渉権の概要 <ul style="list-style-type: none"> (i) Prologis, Inc. は、優先交渉権に関する覚書の締結日から物流施設の売却準備が整った旨の通知をした後 2 か月を経過するまでの間、当該物流施設の売却等の交渉を第三者と行ってはならず、本投資法人及び Prologis, Inc. は、当該期間中、当該物流施設の売買契約の締結に向け

	<p>て誠意をもって協議し、株式会社プロロジス及び資産運用会社は、当該売買契約の締結に尽力するものとします。</p> <p>(ii) 本投資法人は、物流施設の不動産鑑定評価を取得し、当該物流施設の売買価格は原則として当該不動産鑑定評価の鑑定評価額とします。ただし、本投資法人とプロロジス・グループ又は当該物流施設の所有者等との間で鑑定評価額と異なる額を売買価格とすることに合意した場合は、当該額を売買価格とすることができます。この場合、当該額は鑑定評価額を上回ることはできません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既に優先交渉権に関する覚書が締結されている物流施設に関する支援 ・ Prologis, Inc. は、既に優先交渉権に関する覚書が締結されている 8 物件(注)について、当該物件の売買契約の締結に向けて尽力するものとします。 <p>・ 優先的情報の提供</p> <p>(i) Prologis, Inc. は、プロロジス・グループが保有し又は今後開発する日本国内の物流施設であって、プロロジス・グループが管理するものを売却する場合には、遅くとも第三者に当該売却情報が提供される時までに当該売却情報を提供するものとします。</p> <p>(ii) Prologis, Inc. は、プロロジス・グループ以外の第三者が保有する物流施設の売却情報を取得した場合で、本投資法人の投資基準を満たし、本投資法人及び資産運用会社に提供することが適当であると判断した場合、当該売却情報を速やかに提供するものとします。</p> <p>(iii) ただし、当該売却情報の提供が法令等に違反する場合は除きます。</p>
b. 内部成長へのサポート	
<p>マスター・プロパティ・マネジメント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人は、パイプライン・サポートを受けて取得した物流施設について、株式会社プロロジスにプロパティ・マネジメント業務を委託するものとします。 ・ 本投資法人は、パイプライン・サポートを受けることなく取得した物流施設について、株式会社プロロジスにプロパティ・マネジメント業務を委託することができます。 ・ 本投資法人と株式会社プロロジスとの間で締結する個別のプロパティ・マネ

	<p>ジメント契約においては、別段の合意がある場合を除き、以下の事由を定めるものとします。</p> <p>i. 契約期間は1年間。</p> <p>ii. 契約更新にあたっては、契約期間満了の3か月前から、株式会社プロロジスによるプロパティ・マネジメント業務の遂行状況等及び報酬水準が妥当かどうかについて検討します。</p> <p>iii. 上記による検討の結果、</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 株式会社プロロジスによるプロパティ・マネジメント業務が不適格なものと判断された場合、株式会社プロロジスは、プロパティ・マネジメント業務に関する改善計画を提出します。1か月以内に改善計画通りの改善が見られなかった等の場合、本投資法人は、株式会社プロロジスとのプロパティ・マネジメント契約を更新しないことができます。 ▶ 株式会社プロロジスの報酬水準が妥当ではないと判断された場合、株式会社プロロジスと資産運用会社は報酬水準の変更について協議します。1か月以内に協議がまとまらなかった場合、本投資法人は、株式会社プロロジスとのプロパティ・マネジメント業務を更新しないことができます。 <p>iv. 株式会社プロロジスが、故意又は重過失により、義務を履行しない場合、本投資法人は、プロパティ・マネジメント契約を解除することができます。ただし、故意による不履行でない場合で、解除日までに株式会社プロロジスが義務を履行した場合、解除は効力を生じないものとします。</p>
<p>マーケット・リサーチ・サポート</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prologis, Inc. は、物流市場におけるマクロリサーチ（物流市場動向、物流施設ニーズの動向等の調査及び分析等）及び物流市場におけるミクロリサーチ（エリア別の顧客ニーズの動向、新規物流施設供給動向等の調査及び分析等）を提供します。
<p>人的サポート</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prologis, Inc. は、資産運用会社が出向又は派遣を要請した場合、合理的に可能な範囲において、プロロジス・グループの役職員を出向又は派遣するよう協力します。
<p>プロロジスブランドの使用</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prologis, Inc. は、本投資法人及び資産運用会社がプロロジス及び Prologis

	の名称並びにプロロジス・グループのロゴを無償で使用することを許諾します。
その他の支援	<ul style="list-style-type: none"> Prologis, Inc. は、本投資法人又は資産運用会社の依頼に基づき、(i)不動産等の取得及び運用に関する助言及び補助、(ii)投資判断に必要な資料及び情報の提供、(iii)資産運用会社の役職員に対する研修の提供並びにその他の必要な支援を行います。
c. その他	
投資口の取得及び保有 (セイムポート出資)	<ul style="list-style-type: none"> Prologis, Inc.、本投資法人及び資産運用会社は、次の事項について確認します。 <ul style="list-style-type: none"> i. Prologis, Inc. は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はプロロジス・グループにおいて取得することを真摯に検討する意向であること ii. Prologis, Inc. は、投資口を自ら保有する場合には、長期保有し、またプロロジス・グループが保有する場合には、長期保有させる意向であること
d. スポンサー・サポート契約の存続期間	
スポンサー・サポート契約の解除	<ul style="list-style-type: none"> Prologis, Inc. が、故意又は重過失により、義務を履行しない場合、本投資法人は、スポンサー・サポート契約を解除することができます。ただし、解除日までに Prologis, Inc. が義務を履行した場合、解除は効力を生じないものとします。 資産運用会社が Prologis, Inc. の子会社若しくは関連会社でなくなった場合又は資産運用会社が本投資法人の資産運用会社でなくなった場合には、スポンサー・サポート契約は事前の通知を要することなく当然に終了します。
契約期間	<ul style="list-style-type: none"> スポンサー・サポート契約の契約期間は、契約締結日から10年間とします。 契約期間満了の3か月前までに、スポンサー・サポート契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して契約を更新しない旨の書面による通知がなされなかったときは、契約期間満了の日の翌日より10年間、同一の条件にて更新されるものとし、その後も同様とします。

(注) プロロジスパーク東京新木場、プロロジスパーク横浜鶴見、プロロジスパーク岩沼1、プロロジスパーク座間2、プロロジスパーク習志野4、プロロジスパーク尼崎3、プロロジスパーク川西及びプロロジスパーク神戸です。

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

スポンサーの企業グループであるプロロジス・グループは、日本において大型物流不動産を所有・運営しており、その業務において本投資法人の投資対象と重複する可能性があります。

本投資法人は、以下のとおり、役割を分担する形で、本投資法人及び資産運用会社とプロロジス・グループが相互に補完し、互いの価値向上に寄与する協力体制を構築することが可能であると考えています。

- a. プロロジス・グループが、(i)比較的高リスクからミドルリスクの物流不動産「開発」の役割及び(ii)本投資法人の取得予定資産を含むグループ保有物件の「管理」についてプロパティ・マネージャーの役割を担うこと。
- b. 本投資法人が、安定稼働中のAクラス物流施設を適切な売買条件で取得し、保有することにより、比較的低リスクからローリスクの物流不動産「保有」の役割を担い、資産運用会社はその安定的な「運用」の役割を担うこと。

また、上記スポンサー・サポート契約により、Prologis, Inc. は、プロロジス・グループが保有（直接又はファンド等を通じて間接的に保有するかを問わず、また第三者と共同で保有する場合を含みます。）し又は今後開発する国内の物流施設で、プロロジス・グループが管理するもののうち、本投資法人の投資基準を満たし、本投資法人による取得に適すると Prologis, Inc. が判断した物流施設について、毎年 10 月末日までに、当該物流施設に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供するものとし、また、Prologis, Inc. は、プロロジス・グループ以外の第三者が保有する物流施設の売却情報を取得した場合で、本投資法人の投資基準を満たし、本投資法人及び資産運用会社に提供することが適当であると判断した場合、当該売却情報を速やかに提供するものとします。

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（平成25年1月10日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	坂下 雅弘	昭和59年4月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）	金融業と不動産業の双方の知見と経験を活かした本投資法人の運営が期待できるため。
		昭和59年8月	同社 本店不動産営業部	
		昭和62年12月	同社 開発不動産業務部	
		平成3年5月	同社 ロスアンゼルス支店	
		平成8年10月	同社 東京中央営業部	
		平成11年2月	同社 本店営業第三部 課長	
		平成13年2月	同社 不動産業務部 企画課長	
		平成15年4月	同社 不動産情報開発部 室長	
		平成16年10月	同社 審査第一部 主任審査役	
		平成17年9月	株式会社プロロジス 開発部部長	
			バイスプレジデント	
		平成19年1月	同社 開発統括部長	
			ファーストバイスプレジデント	
		平成21年1月	同社 事業企画・オペレーション本部長 シニアバイスプレジデント	
		平成23年6月	同社 チーフインベストメントオフィサー マネージングディレクター	
		平成24年6月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長に就任（現任）	
		平成24年9月	同社に出向	
		平成24年11月	日本プロロジスリート投資法人 執行役員に就任（現任）	
監督役員	島村 勝巳	昭和44年4月	日本通運株式会社	物流業における深い知見と経験を活か

		<p>平成2年10月 平成4年10月 平成6年4月 平成10年10月 平成11年6月 平成13年6月 平成14年6月 平成15年6月</p> <p>平成16年6月</p> <p>平成17年5月 平成17年6月 平成17年11月</p> <p>平成20年2月 平成22年1月 平成24年11月</p>	<p>同社 北海道支店 総務次長 同社 岩見沢支店長 同社 第一営業部 化学石油担当部長 同社 業種別部長 同社 新潟支店長 同社 業務部長 同社 大阪支店副支店長 同社 常務理事 第3ブロック地域統括兼千葉支店長 同社 執行役員 第3ブロック地域統括兼千葉支店長 日本通運健康保険組合 理事長 東京健康保険組合連合会 副会長 厚生労働省 社会保障審議会 医療部会委員 国土交通省 運輸審議会委員（現任） 株式会社プロロジス 顧問 日本プロロジスリート投資法人 監督役員に就任（現任）</p>	<p>した本投資法人の運営の監督が期待できるため。</p>
監督役員	濱岡 洋一郎	<p>昭和51年4月</p> <p>昭和54年8月 昭和57年7月 昭和60年4月 昭和61年4月</p> <p>昭和63年4月</p>	<p>三井不動産株式会社 ビルディング営業部中央事務所 同社 ビルディング事業部計画課 同社 ビルディング事業部営業課 同社 海外事業部業務課 米国三井不動産・ロサンゼルスオフィス ヴァイスプレジデント 米国三井不動産・サンフランシスコオフィス 支店長・シニア・ヴァイスプレジデント</p>	<p>不動産業における深い知見と経験を活かした本投資法人の運営の監督が期待できるため。</p>

		<p>平成5年4月</p> <p>平成7年4月</p> <p>平成12年4月</p> <p>平成24年4月</p> <p>平成24年7月</p> <p>平成24年8月</p> <p>平成24年10月</p> <p>平成24年10月</p> <p>平成24年11月</p> <p>平成24年11月</p>	<p>三井不動産株式会社 ビルディング事業部業務推進室課長</p> <p>同社 資産情報運用部 部長代理</p> <p>ジョーンズ ラング ラサール株式会社 代表取締役社長</p> <p>同社 取締役会長</p> <p>NS ホールディングス株式会社 代表取締役 (現任)</p> <p>株式会社トータルエステート 取締役 (非常勤) (現任)</p> <p>トーセイ株式会社 顧問 (現任)</p> <p>株式会社レーサム 顧問 (現任)</p> <p>日本プロロジスリート投資法人 監督役員に就任 (現任)</p> <p>EW アセットマネジメント株式会社 代表取締役 (現任)</p>	
補欠執行役員	山口 哲	<p>平成2年4月</p> <p>平成2年8月</p> <p>平成10年2月</p> <p>平成13年6月</p> <p>平成18年10月</p> <p>平成20年8月</p> <p>平成23年1月</p>	<p>住友信託銀行株式会社 (現 三井住友信託銀行株式会社)</p> <p>同社 本店開発事業部</p> <p>同社 本店営業第三部 調査役</p> <p>同社 不動産投資顧問部 調査役・チームリーダー</p> <p>トップリート・アセットマネジメント株式会社に出向 企画管理部及び投資運用部 マネージャー</p> <p>株式会社プロロジス 事業企画部長</p> <p>バイスプレジデント</p> <p>同社 事業企画部長</p> <p>ファーストバイスプレジデント</p>	<p>物流業における深い知見と経験を活かした本投資法人の運営が期待できるため。</p>

		平成 24 年 6 月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 に出向 取締役就任 (現任)	
--	--	-------------	--	--

② 投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
坂下 雅弘	代表取締役社長	<p>(1) 兼職の必要性</p> <p>本投資法人の意思決定の大部分は資産運用会社への業務委託に基づき資産運用会社の判断において行われるため、資産運用会社の経営陣と本投資法人の経営陣との緊密な連携、情報共有が必要です。</p> <p>また、本投資法人の執行役員の職務としては、以下のものが挙げられ、下記職務を全うするためにも、情報の共有は不可欠です。</p> <p>①執行役員は、一定の業務を執行するに際し、役員会の承認を受ける必要があります(投信法第 109 条第 2 項)。その中には、資産の運用に係る委託契約の締結、資産運用報酬その他の資産運用にかかる費用の支払等、資産運用会社の業務に関連する事項も含まれております。兼職によって、役員会への正確かつ十分な説明が可能となり、役員会の適切な意思決定に資するものと考えております。</p> <p>②執行役員は、業務の執行状況を役員会に報告する必要があります(投信法第 109 条第 3 項)。兼職によって、役員会への詳細かつ的確な報告が可能になるものと考えております。</p> <p>③執行役員は、投資主総会において、投資主に対する説明責任を負っております(投信法第 94 条第 1 項、会社法第 314 条)。上記のとおり、資産運用会社は、本投資法人から委託を受け、資産運用会社として資産運用を行っておりますので、資産運用会社の代表</p>	<p>(1) 執行役員は、監督役員 2 名による監督を受けません。さらに、本投資法人においては、投信法に定める書面の交付に加え、役員会において資産運用会社より利害関係者との取引の内容等について報告を受け、これらの取引が適正に行われているか確認を行っています。</p> <p>(2) 資産運用会社においては、利害関係人等取引規程等の内部規程によって、利害関係者との取引の承認はコンプライアンス委員会における承認が前提となっています。</p> <p>コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員(弁護士)全員が出席しなければ開催することができず、また、コンプライアンス委員会の決議は、議決権を有する委員の過半数が出席し、かつコンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつ外部委員全員の賛成によらなければならないこととなっています。</p> <p>また、投資の基本方針、個別の資産運用に関する重要事項については、投資運用委員会における承認が前提となっています。</p> <p>投資運用委員会は、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員(不動産鑑定士)全員が出席しなければ開催することができず、また、コンプライアンス委員</p>

		<p>取締役が本投資法人の執行役員を兼職することによって、投資主に対する正確かつ十分な説明を行うことが可能になるものと考えております。</p> <p>④資産運用会社は、本投資法人に対し、委任契約の受任者として、委任事項に関して報告をする義務を負っておりますが、兼職によって、かかる義務をも十分に全うすることができます。</p> <p>以上のとおり、資産運用会社と本投資法人との間の契約関係、本投資法人の執行役員の職務の性質などに鑑み、資産運用会社の代表取締役が、本投資法人の執行役員を兼職することによって、適切かつ妥当な運営を迅速に行うことが可能となり、兼職の必要性は高いものと考えております。</p> <p>(2) 兼職の許容性</p> <p>右利益相反関係への態勢記載の通りの取組みを行っており、資産運用会社の代表取締役が本投資法人の意思決定を担う執行役員を兼ねることによる、特段の利益相反は認められません。</p>	<p>会の決議は、議決権を有する委員の過半数が出席しかつコンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつ外部委員全員の賛成によらなければならないこととなっています。</p> <p>また、利害関係者との取引について意思決定を行った場合には速やかに開示を行っています。</p>
--	--	--	---

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

監督役員である濱岡洋一郎氏は、不動産業、不動産流動化事業等を行っている NS ホールディングス株式会社、株式会社トータルエステート、トーセイ株式会社、株式会社レーサム及び EW アセットマネジメント株式会社の役員や顧問を務めていますが、これらの会社の業務内容等を総合的に勘案した結果、実質的に問題となる利益相反関係が生じる可能性は低いものと判断しています。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（平成25年1月10日現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 (常勤)	坂下 雅弘	前記「(1) 投資法人 ①投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		株式会社プロロジスより出向 日本プロロジスリート投資法人 執行役員 (兼職)
取締役 (常勤)	山口 哲	前記「(1) 投資法人 ①投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		株式会社プロロジスより出向 兼任・兼職については、該当ありません。
取締役 (常勤)	戸田 淳	昭和62年4月	株式会社三菱銀行（現、株式会社三菱東京UFJ銀行）長原支店	株式会社プロロジスより出向 兼任・兼職については、該当ありません。
		平成4年6月	同行より米国カリフォルニア大学バークレー校 経営学大学院に派遣	
		平成6年8月	同行 米州本部米州営業部 調査役	
		平成10年8月	モルガン・スタンレー証券会社（現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）投資銀行本部 バイスプレジデント	
		平成13年2月	日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社（現 シティグループ証券株式会社）投資銀行本部 ディレクター	
		平成16年5月	UBS証券会社（現 UBS証券株式会社）投資銀行本部 マネージング・ディレクター	
		平成22年9月	ケネディクス株式会社 経営企画部長	
		平成24年2月	タッチストーン・キャピタル証券株式会社に出向 投資銀行部 マ	

		平成24年6月	ネーシング・ディレクター タッチストーン・キャピタル・マ ネージメント株式会社に出向 投 資アドバイザー部	
		平成24年11月	マネーシング・ディレクター 株式会社プロロジス シニアバイ スプレジデント	
		平成24年12月	プロロジス・リート・マネジメン ト株式会社に出向 取締役就任 (現任)	
取締役 (常勤)	田中 均	昭和59年4月	フジタ工業株式会社(現 株式会 社フジタ) 東京支店 建築工事部	株式会社プロロジスより出向 兼任・兼職については、該当ありません。
		平成元年5月	同社 本社企画設計部	
		平成6年12月	同社 本社営業本部 海外コンス トラクションマネジメントチーム	
		平成15年2月	株式会社プロロジス 開発本部 建設部 プロジェクトマネー ジャー	
		平成16年1月	同社 開発本部 建設部 シニア プロジェクトマネージャー	
		平成18年1月	同社 開発本部 建設部 プロ ジェクトマネジメントチームリー ダー バイスプレジデント	
		平成21年1月	同社 コンストラクション・マネ ジメント部統括部長 バイスプレ ジデント	
		平成22年1月	同社 コンストラクション・マネ ジメント部統括部長 ファースト バイスプレジデント	

		平成24年12月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社に出向 取締役(現任)	
取締役 (非常勤)	田所 広有	平成9年4月 平成13年1月 平成16年3月 平成19年1月 平成22年1月 平成24年6月	株式会社三和銀行(現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 目黒支店 同行 池袋支店 株式会社プロロジス 資産運用部 アセットマネージャー 同社 財務部 ファイナンスチーム・チームリーダー バイスプレジデント 同社 財務部長 ファーストバイスプレジデント(現任) プロロジス・リート・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)に就任(現任)	株式会社プロロジス 財務部長 ファーストバイスプレジデント(兼職)
監査役 (非常勤)	高木 健	平成5年4月 平成9年12月 平成12年3月 平成13年3月 平成15年2月	大和ハウス工業株式会社 東京本社 集合住宅事業部 アーサーアンダーセン クライアントアカウントティングサービス部門 アイビージェイ・ノムラ・ファイナンシャルプロダクツ証券会社 財務部 クレディリヨネ銀行 ファイナンシャルコントロール部 経理課 株式会社プロロジス ファイナンシャル・コントロール部 アカウ ンティングチーム アカウナン	株式会社プロロジス 財務部 アカウ ンティングチー ム・チームリー ダー バイスプレ ジデント(兼職)

		平成19年1月	ト 同社 ファイナンシャル・コントロール部 アカウンティングチーム・チームリーダー バイスプレジデント (現任)	
		平成24年6月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 監査役 (非常勤) に就任 (現任)	

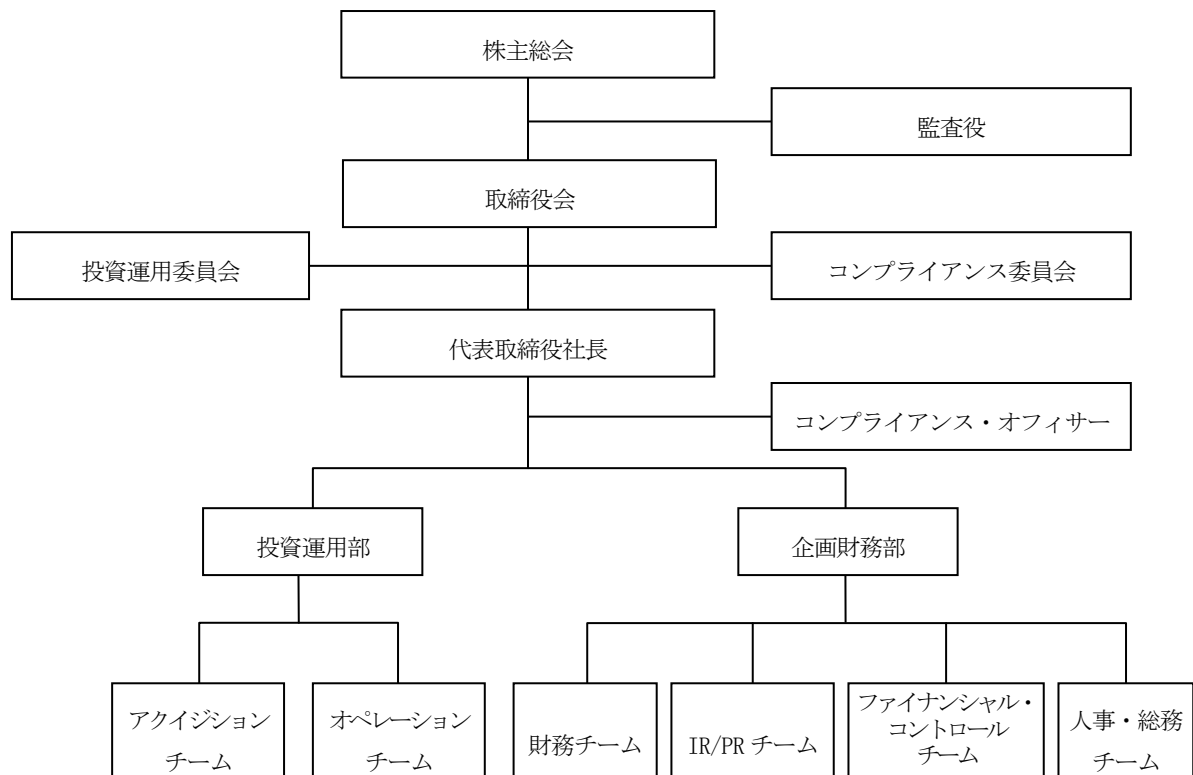
② 資産運用会社の従業員の状況（平成 25 年 1 月 10 日現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
株式会社プロロジス	13 名	—
出向者計	13 名	—
資産運用会社従業員総数	13 名	—

(注) 上記人数に非常勤役員、派遣社員は含みません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

i) 資産運用会社の組織図



ii) 各組織の業務の概略

各組織の業務分掌は以下の通りとなっています。

組織	主な業務の概略
取締役会	<p>以下に掲げる事項に関する重要な決定その他の重要な業務執行の決定、取締役の職務の執行の監督並びに代表取締役の選定及び解職を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 株主総会関係 ・ 株式及び社債等関係 ・ 取締役会・役員・重要な使用人関係 ・ 組織、規程等関係 ・ 決算・会計関係 ・ 業務関係 ・ 重要な財産の処分及び譲受 ・ 多額の借財 ・ 社内監査（検査）計画及び改善計画の承認 ・ 投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員の選任及び解任

投資運用部	<p>a. アクイジションチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 ・ 本投資法人運用資産の譲渡計画策定及び資産の譲渡実行に関する業務 ・ その他付随する業務 <p>b. オペレーションチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人運用資産の管理運用計画策定及び実行に関する業務 ・ 本投資法人運用資産の賃貸計画策定及び実行に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産の管理に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産のビル・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務 ・ 不動産市場・物流市場の調査分析に関する業務 ・ その他付随する業務
企画財務部	<p>a. 財務チーム</p> <p>本投資法人の予算の立案及び執行に関する業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の投資口の発行、投資法人債の発行及び借入その他の資金調達に関する業務 ・ 本投資法人の余資の運用に関する業務 ・ その他付随する業務 <p>b. IR/PR チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務 ・ 本投資法人の投資主等への対応に関する業務 ・ その他付随する業務 <p>c. ファイナンシャル・コントロールチーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の経理業務に関する業務 ・ 本投資法人の決算及び税務に関する業務 ・ 資産運用会社の経理に関する業務

	<ul style="list-style-type: none"> ・ その他付随する業務 <p>d. 人事・総務チーム</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務 ・ コンプライアンス・オフィサーの補助業務に関する事項 ・ 本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・ 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務の補助に関する業務 ・ 資産運用会社の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・ 資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務 ・ 資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理に関する業務 ・ 法人関係情報その他の情報管理に関する業務 ・ 資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務 ・ その他付随する業務
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産運用会社のコンプライアンスに関する業務 ・ 資産運用会社の内部監査に関する業務 ・ 資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理の審査並びにその遵守状況の確認に関する業務 ・ 資産運用会社の各種稟議等の事前審査に関する業務 ・ 資産運用会社のコンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルその他のコンプライアンスに関する社内規程等の立案及び管理に関する業務 ・ 資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの立案及び管理その他資産運用会社のコンプライアンス体制の管理に関する業務 ・ 苦情等の処理に関する業務 ・ 資産運用会社のリスク管理に関する業務 ・ その他付随する業務
投資運用委員会	<p>a. 投資の基本方針に関わる事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人の資産の運用に係る基本方針（運用ガイドライン及び資産管理計画書を含みます。）の策定及び改定 ・ 本投資法人の年度管理計画の策定及び改定 ・ その他の投資方針に係る重要事項

	<p>b. 個別の資産運用に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人による運用資産の取得及び売却についての決定及び変更 ・ 年度管理計画に予定されていない運用資産の管理についての決定及び変更 ・ 本投資法人による資金調達案の承認 ・ その他の本投資法人の資産の運用・資金調達に係る重要事項 <p>c. 資産運用会社の投資運用委員会規程の改廃に関する審議及び決議</p> <p>d. その他付随する事項の審議及び決議</p> <p><審議方法等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資運用委員会は、投資運用委員会委員の過半数以上の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（外部委員は、不動産鑑定士の資格を有する者の中から資産運用会社の取締役会において選任されます。平成25年1月10日現在、不動産鑑定士1名が外部委員に選任されています。）全員が出席しない場合には、投資運用委員会を開催することができないものとします。 ・ コンプライアンス・オフィサーは、審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議を中止することができるものとします。 ・ 投資運用委員会の決議は、議決権を有する委員の過半数以上が出席しかつコンプライアンス・オフィサー及び外部委員全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつ外部委員全員の賛成により決めます。ただし、利害関係者と本投資法人との間の取引に関して投資運用委員会が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有する委員又は利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。
コンプライアンス委員会	<p>a. コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定</p> <p>b. 資産運用会社のリスク管理に関する事項の審議及び決議</p> <p>c. 資産運用会社のコンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の改廃に関する事項の審議及び決議</p> <p>d. コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定</p> <p>e. 投資運用委員会において決定することを必要とする事項で利害関係者と本投資法人との取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無の審議</p> <p>f. 投資運用委員会において決定することを必要とする事項でコンプライアンス・オフィサーが法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると</p>

認めたもののコンプライアンス上の問題の有無の審議

- g. 資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項の審議及び決議
- h. コンプライアンス・オフィサーが審議及び決議を求めた事項の審議及び決議
- i. その他付随する事項の審議及び決議

<審議方法等>

- ・ コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の過半数以上の出席があった場合に開催されるものとしします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員（外部委員は、弁護士、公認会計士等の資格を有する者の中から資産運用会社の取締役会において選任されます。平成25年1月10日現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。）全員が出席しない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができないものとしします。
- ・ コンプライアンス委員会の決議は、議決権を有する委員の過半数が出席しかつコンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつ外部委員全員の賛成により決します。ただし、利害関係者と本投資法人との間の取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無を審議する場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有する委員又は利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとしします。

iii) 投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

<運用ガイドラインに関する事項>

- (イ) 投資運用担当者は、運用ガイドライン案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、利害関係者との取引制限に関する事項の制定又は改廃を行う場合、及びコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において審議の上承認された後に投資運用委員会に付議します。）。
- (ロ) 投資運用委員会において審議の上承認された場合には、運用ガイドラインは制定されます。制定された運用ガイドラインの内容について、投資運用部長（ただし、CIO が任命されている場合はCIO）は、制定後、速やかに取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。

<資産管理計画書に関する事項>

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

<資産の取得に関する事項>

- (イ) 投資運用部アクイジションチームは、投資法人に関する資産の取得にあたり、運用ガイドラインに定められたデューデリジェンスを行い、投資適格資産を選定します。
- (ロ) 投資運用担当者は、資産の取得案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、利害関係者からの取得の場合又はコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において審議の上承認された後、投資運用委員会に付議します。）。
- (ハ) 投資運用委員会において審議の上承認された場合には、当該取引は実施されます。当該取引の内容について、投資運用部長（ただし、CIO が任命されている場合はCIO）は、実施に先立ち又は実施後速やかに、取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。

<資産の売却に関する事項>

- (イ) 投資運用部アクイジションチームは、投資法人に関する資産の譲渡にあたり、運用ガイドラインに定められた調査及び検討を行い、譲渡資産を選定します。

- (ロ) 投資運用担当者は、資産の譲渡案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、利害関係者への売却の場合又はコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において審議の上承認された後、投資運用委員会に付議します。）。
- (ハ) 投資運用委員会において審議の上承認された場合には、当該取引は実施されます。当該取引の内容について、投資運用部長（ただし、CIO が任命されている場合はCIO）は、実施に先立ち又は実施後速やかに、取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。

(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

資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係る規程（以下「利害関係人等取引規程」といいます。）を大要以下の通り定め、利害関係者間で取引を行うに際して、本投資法人の利益が害されることを防止すること、並びに、資産運用会社が適用法令及び資産運用委託契約を遵守して業務を遂行することを確保しています。

i) 法令の遵守

資産運用会社は、本投資法人と利害関係者又は資産運用会社の間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行わないものとします。利害関係者又は資産運用会社と取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令 480 号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）、投信法施行規則、宅地建物取引業法及び利害関係人等取引規程の定めを遵守するものとします。

ii) 利害関係者

利害関係者とは次の各号のいずれかに該当する者をいいます。

- a. 金融商品取引法に定める資産運用会社の親法人等及び子法人等並びにこれらに準ずるもの
- b. 投信法及び投信法施行規則に定める資産運用会社の利害関係人等
- c. 前記 a. 又は b. に該当する者が重要な影響を及ぼしうる特別目的会社（以下「SPC」といいます。）

iii) 利害関係者との取引

(イ) 物件の取得

- a. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権を取得する場合利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下本 a. 及び後記 b. において同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に SPC の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- c. その他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は前 a. から b. までに準じるものとします。
- d. 利害関係者から前 a. から c. までに基づく特定資産の取得を決定した場合は、資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ロ) 物件の譲渡

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

信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

- b. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は前項に準ずるものとします。
- c. 利害関係者に対する前 a. から b. までに基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ハ) 物件の賃貸

- a. 利害関係者へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸するものとします。
- b. 利害関係者に対する前項に基づく賃貸を決定した場合は、資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ニ) プロパティ・マネジメント業務等の委託

- a. 運用ガイドラインに定めるところに従い、運用ガイドライン所定の条件で、利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合には、実績や管理の効率性等を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。
- b. 上記 a. に記載する以外の場合に利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- c. 取得する物件について、利害関係者が既にプロパティ・マネジメント業務等を行っている場合は、取得後のプロパティ・マネジメント業務等について当該利害関係者に継続して委託することができますが、この場合においても、委託料その他の条件の決定については上記 a. から b. までに準じて検討の上、交渉するものとします。
- d. 利害関係者に対する上記 a. から c. までに基づくプロパティ・マネジメント業務等の委託を決定した場合は、資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ホ) 売買又は賃貸の媒介委託

- a. 利害関係者へ特定資産の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- b. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- c. 利害関係者に対する上記 a. から b. までに基づく媒介の委託を決定した場合は、資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ヘ) 工事等発注

- a. 利害関係者へ工事等を発注した場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。
- b. 利害関係者に対して前項に基づく工事の発注を行う場合、期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

iv) 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で取引を行おうとする場合、コンプライアンス・オフィサーは、法令、政令、規則、投資法人規約及び資産運用会社の社内規程等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき事前に審査します。コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該取引案は、コンプライアンス委員会に付議されます。コンプライアンス委員会において審議の上承認された場合には、当該取引案は投資運用委員会に付議されます。投資運用委員会において審議の上承認された

場合には、当該取引は実施されます。当該取引の内容について、投資運用部長は、実施に先立ち又は実施後速やかに、取締役会及び対応する投資法人の役員会に報告します。

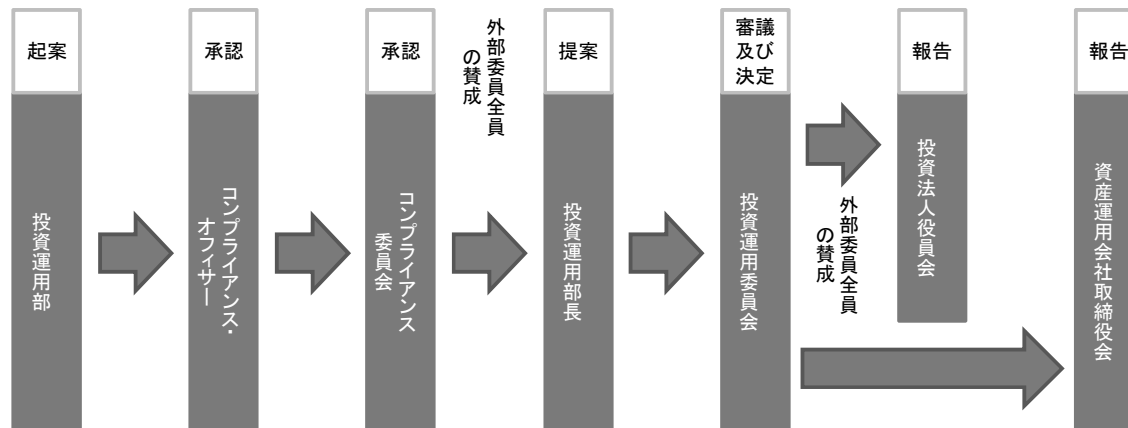
v) 本投資法人への報告

資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が資産運用会社、利害関係人等その他の投信法で定める者との間において特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人その他投信法施行令で定める者に対して交付します。

vi) 利害関係者取引に関する意思決定フロー

本投資法人における資産の取得等の取引においては、利害関係者取引に該当する場合やコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合には、コンプライアンス委員会における承認が必要とされ、かつ、投資運用委員会における審議及び決定が必要とされます。資産運用会社は、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会の双方に外部専門家を委員として選任し、決議に際しては外部委員全員の賛成が必要とされています。本投資法人は、利害関係者取引において適切な価格・条件での資産取得を行うべく、強固な意思決定フローを構築することで、利益相反対策を講じています。

<利害関係者取引に関する意思決定フロー>



vii) 投資主価値と連動した運用報酬体系の採用

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、資産運用会社に支払う運用報酬の一部については、各営業期間の特定資産から生ずる運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）（NOI）及び当期純利益に連動した運用報酬体系を採用しています。当該運用報酬体系の採用は、資産運用会社に本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを付与することにつながると、本投資法人は考えています。

② 運用体制の採用理由

i) 利益相反取引に対する投資法人の執行役員が果たす機能についての考え方

前記「(1) 投資法人 ②投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」に記載のとおりです。

ii) 利益相反取引に対する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 5 名及び監査役 1 名で構成されています（詳細は前記「(2) 資産運用会社 ①資産運用会社の役員の状況」に記載のとおりです。）。代表取締役坂下雅弘並びに取締役山口哲、取締役戸田淳及び取締役田中均はいずれもスポンサー企業からの出向者です。また、取締役田所広有及び監査役高木健はいずれもスポンサー企業の従業員です。

資産運用会社の利害関係人等取引規程において、利害関係者との間において本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を禁止しています。

資産運用会社の社内規程に定める利害関係者との取引に当たっては、コンプライアンス委員会の承認を経なければ取締役会に上程できない仕組みとなっており、コンプライアンス委員会における承認は「前記(3) 利益相反取引への取組み等 ①利益相反取引への対応方針及び運用体制 iv) 利害関係者との取引に関する手続」に記載のとおり厳格な手続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。

iii) 委員会の外部委員について

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

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス委員会委員	黒木 資浩	平成 11 年 平成 19 年 平成 24 年 11 月	弁護士登録 牛島総合法律事務所 同事務所 パートナー (現任) プロロジス・リート・マネジメント株式会社 コンプライアンス委員会委員に就任 (現任)
投資運用委員会委員	角張 敏郎	昭和 60 年 4 月 平成 8 年 11 月 平成 8 年 11 月 平成 8 年 11 月 平成 17 年 6 月 平成 18 年 4 月 平成 24 年 11 月	住友信託銀行株式会社 (現、三井住友信託銀行株式会社) 不動産事業部 麻布不動産株式会社 有限会社赤坂興産 (現、株式会社ビルテック) 取締役 角産サービス有限会社 (現、株式会社ミッドランズ) 取締役 有限会社ビルテックホームズ (現、株式会社ミッドランズプロパティ) 代表取締役 (現任) 株式会社ミッドランズ 代表取締役 (現任) プロロジス・リート・マネジメント株式会社 投資運用委員会委員に就任 (現任)

iv) コンプライアンス・オフィサーについて

コンプライアンス・オフィサーは、利益相反取引及び法令遵守に対しては、前記「1. 基本情報 (2) コンプライアンスに関する基本方針 ②資産運用会社としてのコンプライアンスに関する基本的な考え方、留意事項又は運用体制等の特徴」記載のとおり職務遂行を求められており、コンプライアンス・マニュアルにおいて法令遵守責任者として「法令等遵守推進の統括責任者」「法令等遵守に関する指導・研修の企画・推進責任者」「コンプライアンス・プログラムの立案及び推進」「コンプライアンス委員会の委員長としての同委員会の適切な開催・運営」「関連する法令の調査・研究」という機能を果たしています。

略歴は下表のとおりであり、平成 24 年 12 月 14 日付でコンプライアンス・オフィサーに就任しています。なお、兼任・兼職及び社内での兼務はありません。

役職名	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・オフィサー	村上 隆二	昭和 61 年 4 月	安田生命保険相互会社 (現 明治安田生命保険相互会社)
		昭和 61 年 10 月	同社 横浜北支社 保土ヶ谷営業所
		平成 2 年 10 月	同社 融資部 財務業務課
		平成 5 年 4 月	同社 融資部 融資開発課
		平成 11 年 4 月	同社 運用企画部 運用企画課
		平成 16 年 1 月	明治安田生命保険相互会社 企画部 総合資本管理政策グループ
		平成 17 年 5 月	シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社
		平成 17 年 7 月	同社 ファイナンス部長
		平成 18 年 2 月	ファンドクリエーション不動産投信株式会社 管理部長
		平成 18 年 5 月	同社 執行役員管理部長
		平成 18 年 9 月	同社 取締役投資管理部長
		平成 21 年 2 月	同社 取締役コンプライアンス・オフィサー
		平成 22 年 7 月	ファンドクリエーション・アール・エム株式会社 コンプライアンス・オフィサー
		平成 24 年 11 月	株式会社プロロジス バイスプレジデント
		平成 24 年 12 月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社に出向 コンプライアンス・オフィサーに就任 (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

本書提出時において第1期営業期間を終了していないことから、該当事項はありません。なお、運用開始後は、プロロジス・グループに対して、マスターリース業務及びプロパティ・マネジメント業務を委託する予定であり、これらに伴う手数料等の支払が生じる見込みです。

(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	前々々々所有者・ 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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
プロロジス パーク市川1 (所在地) 千葉県市川市 塩浜一丁目7 番2号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は、不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	(土地のみ) ①市川1特定目的会社 ②市川1特定目的会社は、資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、プロロジス・グループに属する特定目的会社です。 ③開発及び投資運用目的で取得。	(土地のみ) ①プロロジス・パーク大阪1有限会社 ②プロロジス・パーク大阪1有限会社は、プロロジス・グループに属する特別目的会社です。 ③開発目的で取得。	特別な利害関係にある者以外	—
	33,900 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。)	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。)	—	—
	平成25年2月	平成20年1月	平成19年3月	—	—

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	前々々々所有者・ 信託受益者
プロロジス パーク座間1 (所在地) 神奈川県座間 市広野台二丁 目10番7号	③本投資法人の投資基準に 合致し、安定した収益性 を確保できる物件である との判断から取得しま す。取得価格は、不動産 鑑定機関による鑑定評価 額以下であり、合理的か つ妥当であると判断して おります。	(土地のみ) ①座間1 特定目的会社 ②座間1 特定目的会社は、 資産運用会社の親法人で ある株式会社プロロジス がアセット・マネジメン ト業務を受託し、プロロ ジス・グループに属する 特定目的会社です。 ③開発及び投資運用目的で 取得。	(土地のみ) ①プロロジス座間1 有限会 社 ②プロロジス座間1 有限会 社は、プロロジス・グ ループに属する特別目的 会社です。 ③開発目的で取得。	特別な利害関係にある者以 外	—
	27,900 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年 を超えて所有しているため省略 します。)	非開示 (前所有者・信託受益者が1年 を超えて所有しているため省略 します。)	—	—
	平成25年2月	平成20年11月	平成20年3月	—	—
プロロジス パーク川島 (所在地) 埼玉県比企郡 川島町かわじ ま二丁目1番 1号	③本投資法人の投資基準に 合致し、安定した収益性 を確保できる物件である との判断から取得しま す。取得価格は、不動産 鑑定機関による鑑定評価 額以下であり、合理的か つ妥当であると判断して おります。	(土地のみ) ①川島特定目的会社 ②川島特定目的会社は、資 産運用会社の親法人であ る株式会社プロロジスが アセット・マネジメン ト業務を受託し、プロロ ジス・グループに属する特 定目的会社です。 ③開発及び投資運用目的で 取得。	(土地のみ) ①プロロジス川島有限会社 ②プロロジス川島有限会社 は、プロロジス・グ ループに属する特別目的会社 です。 ③開発目的で取得。	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	前々々々所有者・ 信託受益者
	25,600 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年 を超えて所有しているため省略 します。)	非開示 (前所有者・信託受益者が1年 を超えて所有しているため省略 します。)	—	—
	平成 25 年 2 月	平成 22 年 3 月	平成 20 年 4 月	—	—
プロロジス パーク大阪 2 (所在地) 大阪府大阪市 此花区北港白 津一丁目 5 番 73 号	③本投資法人の投資基準に 合致し、安定した収益性 を確保できる物件である との判断から取得しま す。取得価格は、不動産 鑑定機関による鑑定評価 額以下であり、合理的か つ妥当であると判断して おります。	(土地のみ) ①プロロジス大阪 2 特定目 的会社 ②プロロジス大阪 2 特定目 的会社は、資産運用会社 の親法人である株式会社 プロロジスがアセット・ マネジメント業務を受託 し、プロロジス・グルー プに属する特定目的会社 です。 ③開発及び投資運用目的で 取得。	(土地のみ) ①プロロジス海老名有限会 社 ②プロロジス海老名有限会 社は、プロロジス・グル ープに属する特別目的 会社です。 ③開発目的で取得。	特別な利害関係にある者以 外	—
	25,000 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年 を超えて所有しているため省略 します。)	非開示 (前所有者・信託受益者が1年 を超えて所有しているため省略 します。)	—	—
	平成 25 年 2 月	平成 18 年 12 月	平成 17 年 3 月	—	—
プロロジス パーク舞洲 3 (所在地) 大阪府大阪市	③本投資法人の投資基準に 合致し、安定した収益性 を確保できる物件である との判断から取得しま	(土地のみ) ①舞洲 3 特定目的会社 ②舞洲 3 特定目的会社は、 資産運用会社の親法人で	(土地のみ) ①プロロジス関東 2 有限会 社 ②プロロジス関東 2 有限会	(土地のみ) ①プロロジス柱本有限会社 ②プロロジス柱本有限会社 は、プロロジス・グルー	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	前々々々所有者・ 信託受益者
此花区北港緑 地二丁目 1 番 37 号	す。取得価格は、不動産 鑑定機関による鑑定評価 額以下であり、合理的か つ妥当であると判断して おります。	ある株式会社プロロジス がアセット・マネジメン ト業務を受託し、プロロ ジス・グループに属する 特定目的会社です。 ③開発及び投資運用目的で 取得。	社は、プロロジス・グ ループに属する特別目的 会社です。 ③開発目的で取得。	ブに属する特別目的会社 です。 ③開発目的で取得。	
	13,500 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年 を超えて所有しているため省略 します。)	非開示 (前所有者・信託受益者が1年 を超えて所有しているため省略 します。)	非開示 (前所有者・信託受益者が1年 を超えて所有しているため省略 します。)	—
	平成 25 年 2 月	平成 19 年 8 月	平成 19 年 3 月	平成 17 年 6 月	—
プロロジス パーク春日井 (所在地) 愛知県春日井 市明知町字西 之洞 1189 番 19 他 16 筆 (住居表示未 実施)	③本投資法人の投資基準に 合致し、安定した収益性 を確保できる物件である との判断から取得しま す。取得価格は、不動産 鑑定機関による鑑定評価 額以下であり、合理的か つ妥当であると判断して おります。	(土地のみ) ①春日井特定目的会社 ②春日井特定目的会社は、 資産運用会社の親法人で ある株式会社プロロジス がアセット・マネジメン ト業務を受託し、プロロ ジス・グループに属する 特定目的会社です。 ③開発及び投資運用目的で 取得。	特別な利害関係にある者以 外	—	—
	12,500 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年 を超えて所有しているため省略 します。)	—	—	—

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	前々々々所有者・ 信託受益者
	平成 25 年 2 月	平成 18 年 10 月	—	—	—
プロロジス パーク北名古屋 (所在地) 愛知県北名古屋 市沖村権現 34 番 1 他 3 筆 (住居表示 未実施)	③本投資法人の投資基準に 合致し、安定した収益性 を確保できる物件である との判断から取得しま す。取得価格は、不動産 鑑定機関による鑑定評価 額以下であり、合理的か つ妥当であると判断して おります。	①春日井特定目的会社 ②春日井特定目的会社は、 資産運用会社の親法人で ある株式会社プロロジス がアセット・マネジメン ト業務を受託し、プロロ ジス・グループに属する 特定目的会社です。 ③投資運用目的で取得。	(土地のみ) ①兵庫川西特定目的会社 ②兵庫川西特定目的会社 は、資産運用会社の親法 人である株式会社プロロ ジスがアセット・マネジ メント業務を受託し、プ ロロジス・グループに属 する特別目的会社です。 ③開発及び投資運用目的で 取得。	(土地のみ) ①プロロジス・パーク春日 井有限会社 ②プロロジス・パーク春日 井有限会社は、プロロジ ス・グループに属する特 別目的会社です。 ③開発目的で取得。	特別な利害関係にある者以 外
	6,500 百万円	6,470 百万円	非開示 (前々所有者・信託受益者が 1 年を超えて所有しているため省 略します。)	非開示 (前々所有者・信託受益者が 1 年を超えて所有しているため省 略します。)	—
	平成 25 年 2 月	平成 24 年 4 月	平成 20 年 12 月	平成 20 年 3 月	—
プロロジス パーク多賀城 (所在地) 宮城県多賀城 市栄二丁目 1 番 1 号	③本投資法人の投資基準に 合致し、安定した収益性 を確保できる物件である との判断から取得しま す。取得価格は、不動産 鑑定機関による鑑定評価 額以下であり、合理的か つ妥当であると判断して おります。	①春日井特定目的会社 ②春日井特定目的会社は、 資産運用会社の親法人で ある株式会社プロロジス がアセット・マネジメン ト業務を受託し、プロロ ジス・グループに属する 特定目的会社です。 ③投資運用目的で取得。	(土地のみ) ①多賀城特定目的会社 ②多賀城特定目的会社は、 資産運用会社の親法人で ある株式会社プロロジス がアセット・マネジメン ト業務を受託し、プロロ ジス・グループに属する 特別目的会社です。 ③開発及び投資運用目的で	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	前々々々所有者・ 信託受益者
			取得。		
	5,370 百万円	4,885 百万円	非開示 (前々所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。)	—	—
	平成 25 年 2 月	平成 24 年 4 月	平成 20 年 3 月	—	—
プロロジス パーク舞洲 4 (所在地) 大阪府大阪市 此花区北港白 津一丁目 4 番 53 号	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は、不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	(土地のみ) ①舞洲 4 特定目的会社 ②舞洲 4 特定目的会社は、資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、プロロジス・グループに属する特定目的会社です。 ③開発及び投資運用目的で取得。	(土地のみ) ①プロロジス舞洲 4 有限会社 ②プロロジス舞洲 4 有限会社は、プロロジス・グループに属する特別目的会社です。 ③開発目的で取得。	特別な利害関係にある者以外	—
	11,500 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。)	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。)	—	—
	平成 25 年 2 月	平成 21 年 8 月	平成 20 年 1 月	—	—
プロロジス パーク高槻 (所在地) 大阪府高槻市 柱本七丁目 26	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は、不動産	(土地のみ) ①高槻 2 特定目的会社 ②高槻 2 特定目的会社は、資産運用会社の親法人である株式会社プロロジス	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	前々々々所有者・ 信託受益者
番8号	鑑定機関による鑑定評価額以下であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	がアセット・マネジメント業務を受託し、プロロジス・グループに属する特定目的会社です。 ③開発及び投資運用目的で取得。			
	4,410百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。)	—	—	—
	平成25年2月	平成22年12月	—	—	—
プロロジス パーク鳥栖2 (所在地) 佐賀県鳥栖市 幡崎町字平田 1713番	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件であるとの判断から取得します。取得価格は、不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	(土地のみ) ①鳥栖2特定目的会社 ②鳥栖2特定目的会社は、資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、プロロジス・グループに属する特定目的会社です。 ③開発及び投資運用目的で取得。	(土地のみ) ①プロロジス鳥栖有限公司 ②プロロジス鳥栖有限公司は、プロロジス・グループに属する特別目的会社です。 ③開発目的で取得。	特別な利害関係にある者以外	—
	3,030百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。)	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。)	—	—
	平成25年2月	平成22年3月	平成19年7月	—	—

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	前々々々所有者・ 信託受益者
プロロジス パーク鳥栖4 (所在地) 佐賀県鳥栖市 姫方町字百々 田 1603 番地 他1筆	③本投資法人の投資基準に 合致し、安定した収益性 を確保できる物件である との判断から取得しま す。取得価格は、不動産 鑑定機関による鑑定評価 額以下であり、合理的か つ妥当であると判断して おります。	(土地のみ) ①鳥栖4 特定目的会社 ②鳥栖4 特定目的会社は、 資産運用会社の親法人で ある株式会社プロロジス がアセット・マネジメン ト業務を受託し、プロロ ジス・グループに属する 特定目的会社です。 ③開発及び投資運用目的で 取得。	(土地のみ) ①プロロジス鳥栖4 合同会 社 ②プロロジス鳥栖4 合同会 社は、プロロジス・グ ループに属する特別目的 会社です。 ③開発目的で取得。	特別な利害関係にある者以 外	—
	3,810 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年 を超えて所有しているため省略 します。)	非開示 (前所有者・信託受益者が1年 を超えて所有しているため省略 します。)	—	—
	平成25年2月	平成22年3月	平成20年8月	—	—

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成 25 年 1 月 10 日現在）

① 不動産鑑定機関の選定方針

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

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

② 不動産鑑定機関の概要

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
プロロジスパーク大阪2 プロロジスパーク舞洲3 プロロジスパーク舞洲4 プロロジスパーク春日井 プロロジスパーク北名古屋 プロロジスパーク鳥栖4 プロロジスパーク鳥栖2	シービーアールイー株式会社	東京都港区浜松町二丁目2番12号 JEI 浜松町ビル	28名	鑑定評価機関としての社会的信頼性が高く、不動産会社、投資法人及び金融機関等からの豊富な受託実績があり、特に物流不動産に関する豊富なデータ並びに鑑定実績がある点を評価して選定しています。
プロロジスパーク座間1 プロロジスパーク市川1 プロロジスパーク川島 プロロジスパーク高槻 プロロジスパーク多賀城	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	東京都千代田区永田町二丁目13番10号 プルデンシャルタワー3F	7名	鑑定評価機関としての社会的信頼性が高く、不動産会社、投資法人及び金融機関等からの豊富な受託実績があり、特に物流不動産に関する豊富なデータ並びに鑑定実績がある点を評価して選定しています。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

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

② エンジニアリング・レポート作成機関の概要

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要	事業内容	選定理由
プロロジスパーク市川1 プロロジスパーク座間1 プロロジスパーク川島 プロロジスパーク大阪2 プロロジスパーク舞洲3 プロロジスパーク春日井 プロロジスパーク北名古屋 プロロジスパーク多賀城 プロロジスパーク舞洲4 プロロジスパーク高槻 プロロジスパーク鳥栖2 プロロジスパーク鳥栖4	株式会社アースア プレイザル	東京都千代田区神田淡路 町二丁目4番6号 F&F ロイヤルビル 4F	不動産鑑定評 価、エンジニア リング・レポー ト作成、環境 デューデリジェ ンス、地歴調 査、土壌・地下 水調査、アスペ スト調査、建築 設計等	エンジニアリング・レポート作成業務において、不動産会 社、投資法人及び金融機関等からの豊富な受託実績があり、 その他環境デューデリジェンス等の分野においても豊富な受 託実績がある点を評価して選定しています。

(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) I Rに関する活動状況

以下の基本方針に基づき、開示及びI R活動を行います。

① I Rの基本方針

- ・積極的なI R活動により、幅広い投資家に対して情報提供を行います。／常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示するものとします。
- ・可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。／投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとします。

② 適時開示

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

③ I R活動

i) 投資法人のホームページによる情報提供

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

ii) 各種説明会（決算説明会等）－1月、7月

事例：アナリスト向け説明会、機関投資家向け説明会

iii) 投資家向け決算説明I R等

事例：国内機関投資家及び海外機関投資家を対象に決算I Rを実施します。

iv) 各種メディアへの対応（雑誌、新聞等）

④ I R手段の概要

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

⑤ 体制

情報開示に係る業務は、企画財務部が担当し、企画財務部長を責任者とします。

(5) 有価証券上場規程第 1205 条第 1 項第 2 号 c に定める適時開示に係る助言契約の有無
該当事項はありません。但し、主幹事証券会社より推薦書が提出されています。

(6) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

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

以 上