

2025 年 9 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

CRE ロジスティクスファンド投資法人

代表者名 執行役員 伊藤 毅

(コード：3487)

問合せ先 TEL. 03-5575-3600

資産運用会社名

CRE リートアドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 伊藤 毅

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

CRE リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、以下の事項を目的として、コンプライアンス規程を定めています。

- ・本資産運用会社は、法令及び社内規則等を厳格に遵守した上で、健全かつ適切な業務運営に努め、顧客（本資産運用会社が資産の運用を受託する投資法人の投資主を含みます。以下同じです。）からの信頼を確立するものとします。
- ・本資産運用会社は、適正な業務運営を確保する観点から、法令等遵守に係る基本的な方針、具体的な実践計画や行動規範等を規定した社内規則を定め、収益目標に偏重することなくコンプライアンスを重視し、役職員に対して社内教育を行い、その周知を図るとともに、法令等遵守状況を検証し、不適切な取扱い等を確認した場合には、社内規則の見直しを行い、かつ、再発を防止するためにコンプライアンス規程の改正を含めた必要な措置を講じることとします。
- ・いわゆる不祥事件が発生した際は、コンプライアンス規程に則ったコンプライアンス部への迅速な報告並びに経営陣（本資産運用会社の取締役及び監査役をいいます。以下同じです。）及び当局への報告を実施し、また、内部牽制機能の適切な発揮及び再発防止のための改善策が講じられているか等を検証するとともに、責任の明確化を図ることとします。

本資産運用会社において、金融商品取引業を適切に行うために遵守すべき諸法令とは、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）、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。）等の関連法令、事務ガイドライン及び社内諸規程・規則等とします。コンプライアンス規程の概要は以下のとおりです。

- ・本資産運用会社の役職員は、以下に掲げる方針を法令等遵守のための基本方針として遵守するものとします。

① 顧客の利益の保護を重視した適正なサービスの提供

金融商品取引法その他の関連法令、社内規則を遵守し、顧客の利益の保護に十分配慮して金融商品取引業に係るサービスを提供し、顧客の満足と信頼

を獲得します。

② 公正な取引の実施

公正、透明、自由な競争及び適正な取引を行い、政治、行政との健全かつ正常な関係を維持します。

③ 従業員の労働環境の確保

労働関係法令を遵守し、従業員の多様性、人格及び個性を尊重するとともに、安全で働きやすい環境を確保します。

④ コンプライアンス態勢の整備

経営陣は、基本方針の実現が自らの役割であることを認識し、その内容を社内に周知するとともに、その実践のために必要な社内態勢を整備します。

⑤ 反社会的勢力からの企業防衛

市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは、毅然とした態度で対決する姿勢を貫き、企業価値を守ります。

⑥ 説明責任の実践

顧客に影響を与えるような業務変更等が行われる場合は、予め、情報提供を行うとともに、問合せに対し、十分な対応を行います。

- ・経営陣は、法令遵守に係る基本方針を推進するにあたり、その担当者として、企画部長及び投資運用部長を含む各部長を内部管理担当者に任命するとともに、法令等遵守状況における必要な報告をコンプライアンス部に行うものとします。また、経営陣は、コンプライアンス部から法令等遵守状況について報告を受けるとともに、必要に応じて社内規則等を見直すものとします。
- ・役職員は、業務の遂行に際し、法令、諸規則、社内規程、社会規範等に照らして明確でない部分があり、対応に係る判断が必要な事項が発生した場合には、弁護士又は公認会計士等の外部専門家、監督官庁への照会を行うものとし、その照会結果を踏まえて対応方法等を検討するものとします。
- ・本資産運用会社における法令遵守等の管理に関する業務は、取締役会及びコンプライアンス・オフィサーが行うものとし、コンプライアンス・オフィサーを統括責任者として定めます。
- ・コンプライアンス・オフィサーの任務は、次のとおりとします。なお、コンプライアンス・オフィサーは、各部門長にコンプライアンスに関する調査・法務コンプライアンス報告を求めることができ、また、コンプライアンス上重要な問題を発見した場合には、速やかに代表取締役と協議して、コンプライアンス委員会の招集を促し、当該委員会で報告しなければなりません。コンプライアンス・オフィサーに事故あるときは、速やかに取締役会が新しいコンプライアンス・オフィサーを任命します。
 - ① 社内規則が法令諸規則に整合していることを確認し、必要に応じてコンプライアンス上の手続について解説し、改訂を提言します。
 - ② コンプライアンスの推進を図るため、教育・研修の計画を立て、コンプライアンス関連事項について役職員に対して社内教育を行います。
 - ③ 役職員にコンプライアンスに関する助言を行います。
 - ④ 法令諸規則の新設及び改廃をモニターし、必要に応じて担当部門に業務手続の変更を提言します。
 - ⑤ 取引が法令諸規則に適合していることを確認します。
 - ⑥ 苦情処理・紛争解決に対応します。
 - ⑦ 本資産運用会社の風評リスク、資産運用リスク、事務リスク、システムリスク、法務リスクその他のリスクを管理します。
 - ⑧ 広告等の審査を行います。

- ・取締役会は、本資産運用会社におけるコンプライアンスの徹底を経営上の最重要課題とし、コンプライアンスの推進に関する基本的な事項の決定機関として、コンプライアンス関連規程の制定及び改廃の決定を行うこととします。取締役会は、業務運営の際にコンプライアンスが確実に実践されるようにコンプライアンスに必要な体制を整備しなければならず、また、コンプライアンス推進状況について、コンプライアンス・オフィサーに適宜報告を求めることができるものとします。
- ・取締役は、コンプライアンスは経営の基本原則であることを認識して、自らコンプライアンスの推進に率先して取り組むとともに、役職員に対してその重要性を十分に認識させるよう努め、業務の執行にあたらなければなりません。取締役は、業務執行においてコンプライアンスが徹底されていることを確認し、業務手続の見直しや職員に対して教育・訓練等を行うことによりコンプライアンスの一層の徹底を図らなければならず、また、コンプライアンス違反が生ずるおそれがあることを認識したときには、コンプライアンス・オフィサー及び代表取締役に報告し、対策を講じなければなりません。
- ・監査役は、取締役がコンプライアンスに従って業務執行を行っていることを確認することにより、自らコンプライアンスの推進に率先して取り組むとともに、役職員に対してその重要性を十分に認識させるよう努めなければなりません。
- ・職員は、コンプライアンス意識をもって業務を遂行しなければなりません。また、職員は、本資産運用会社のコンプライアンスの理解を深めるよう努めなければなりません。
- ・役職員は、業務運営に係る倫理、法令違反行為を行い若しくは確認したとき又は違反行為が行われていると疑惑が生じたときは、直ちにコンプライアンス部に報告しなければなりません。また、コンプライアンス部は、定期的に、取締役会に対し、当該部門が行っている業務に関し、以下の事由についてコンプライアンス規程に違反する行為の有無等について報告をしなければならないものとします。
 - ① 経営管理等
 - ② 法令等遵守態勢
 - ③ 個人顧客情報の安全管理措置等
 - ④ 外部委託
 - ⑤ 取引時確認、疑わしい取引の届出
 - ⑥ 苦情等対応態勢
 - ⑦ 禁止行為
 - ⑧ 勧誘
 - ⑨ 広告の取扱い
 - ⑩ 書面の交付義務
 - ⑪ 取引履歴の開示
 - ⑫ 反社会的勢力への対応

(2) 投資主の状況

2025 年 6 月 30 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数 (口)	比率 (%) (注 1)
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。	144,872	23.42
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。	110,844	17.92
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	30,172	4.88
株式会社シーアールイー	本投資法人のスポンサーであり、本資産運用会社に 100%出資している親会社です。 2017 年 9 月 26 日付で、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています（注 2）。保有資産の全てについて、プロパティマネジメント業務委託契約に基づき、プロパティマネジメント会社となっています。また、本書の提出日現在、ロジスクエア羽生以外の保有資産について、マスターリース契約に基づき、マスターリース会社となっています。また、保有資産の一部の売主です。本投資法人の設立時（2016 年 5 月 12 日）に出資しています。また、本投資法人の新投資口発行時（払込期日 2016 年 7 月 26 日及び 2023 年 4 月 3 日に追加出資しています。さらに、2024 年 8 月から同年 9 月までの間の市場買付けによる投資口追加取得により、本投資法人に追加出資しています。	25,050	4.05
BNP PARIBAS LONDON BRANCH FOR PRIME BROKERAGE CLEARANCE ACC FOR THIRD PARTY	該当事項はありません。	9,658	1.56
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	該当事項はありません。	9,389	1.52

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 (%) (注1)
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	該当事項はありません。	9,102	1.47
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	該当事項はありません。	8,507	1.38
JP MORGAN CHASE BANK 385781	該当事項はありません。	7,952	1.29
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)	該当事項はありません。	7,701	1.24
10 社合計		363,247	58.72

(注1) 「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(注2) 本投資法人及び本資産運用会社は、2017年9月26日付でスポンサーサポート契約を締結していましたが、2022年9月22日付で、当該スポンサーサポート契約並びにこれに関連する覚書及び確認書を統合し、その一部を変更する新たなスポンサーサポート契約を締結しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

2025年9月24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 (%)
株式会社シーアールイー	前記「(2) 投資主の状況」をご参照ください。	1,000	100.0
1 社合計		1,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

2025年9月24日提出の第18期有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」及び同「(2) 投資対象」をご参照ください。

(5) 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、本書の提出日現在、海外不動産投資を行う方針はありません。

(6) スポンサーに関する事項

① CREグループの事業の内容

2025年7月末日現在、CREグループ（注1）（注2）は、CRE並びにその子会社及び関連会社により構成されており、物流不動産の賃貸、管理、開発、仲介並びに投資助言及び投資運用を主たる業務としています。

（注1）「CREグループ」とは、株式会社シーアールイー（以下「CRE」といいます。）及びそのグループ会社をいいます。CREグループは、CRE並びにその子会社及び関連会社で構成されます。以下同じです。

（注2）2025年1月29日より実施していたCRE株式に対するSMFLみらいパートナーズ株式会社による公開買付け及びこれに引き続く一連のスクイーズアウト手続きの結果、CREは非公開化され、SMFLみらいパートナーズ株式会社及びSMFLみらいパートナーズ株式会社の完全親会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社は本資産運用会社の親会社（特定関係法人）に該当することになりました。なお、CREの本投資法人及び本資産運用会社のスポンサーとしての立場に変更はなく、引き続き本投資法人及び本資産運用会社はCREからの幅広いサポートを受けながら、投資主価値の向上を目指します。

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

本投資法人及び本資産運用会社は、CREとの間で、2022年9月22日付でスポンサーサポート契約を締結しています。

スポンサーサポート契約の概要は、以下のとおりです。

＜スポンサーサポート契約の概要＞

パイプライン・サポート	■ 優先交渉権の付与 i. CREは、CRE及びCRE子会社等（注1）が保有適格不動産等（注2）を売却しようとする場合に、当該保有適格不動産等についての優先交渉権（注3）を、自ら又はCRE子会社等をして、本投資法人のために本資産運用会社に対して付与します。 （注1）「CRE子会社等」とは、CREを除くCREグループ、CREグループが出資割合の全部を出資（匿名組合出資を含みますがこれに限られません。以下同じです。）している特別目的会社及びCREグループが出資割合の一部を出資している特別目的会社でCREグループが実質的に意思決定権限を有するもの並びにCREグループが不動産のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社をいいます。以下同じです。 本「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概要＞」において、「CREグループ」とは、CRE及びCREの子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則第2条第3号に定める子会社をいいます。）をいいます。ただし、CREが匿名組合出資を行う特別目的会社、本資産運用会社、本投資法人及びストラテジッ
-------------	--

	ク・パートナーズ株式会社（以下「ストラテジック・パートナーズ」といいます。）を除きます。本「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概要>」において以下同じです。 （注２）「保有適格不動産等」とは、スポンサーサポート契約締結日現在においてCREグループ等が保有する国内の適格不動産等及びスポンサーサポート契約締結日以降にCREグループ等が保有することになる国内の適格不動産等をいいます。以下同じです。 「CREグループ等」とは、CRE、CRE子会社等、及びCREグループ一部出資SPCをいいます。以下同じです。 「CREグループ一部出資SPC」とは、CREグループが出資割合の一部を出資している特別目的会社で、CREグループが実質的に意思決定権限を有しないものをいいます。ただしストラテジック・パートナーズがアセットマネジメントを受託する特別目的会社に対してCREグループがセイムポート出資を行う場合を除きます。以下同じです。 「適格不動産等」とは、本投資法人の投資基準に適合する主たる用途を物流関連施設とする不動産等（物流関連施設が所在する底地（借地権が設定された土地）及び開発中のものを含みます。）をいいます。以下同じです。 「物流関連施設等」とは、①不動産を構成する建物が物品の輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の用途（以下「物流施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち物流施設用途の床面積が最大である複合施設、又は、②不動産を構成する建物が消費者との間の寄託契約に基づき物品の保管の用途（以下「寄託保管用途」といいます。）のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち寄託保管用途の床面積が最大である複合施設をいい、これらに付帯する設備及び事務所を含みます。 （注３）「優先交渉権」とは、第三者に先立ち国内の適格不動産等に関する情報をCREグループ等より優先的に提供され、当該適格不動産等について優先的に売買交渉をする権利をいいます。なお、優先交渉権を付与することには、CREが自ら付与する場合だけでなく、CREがCRE以外のCREグループ等をして付与させることを含みます。以下同じです。 ii. CREは、CREグループ一部出資SPCが保有適格不動産等を売却しようとする場合に、当該保有適格不動産等についての優先交渉権を、CREグループ一部出資SPCをして、本投資法人のために本資産運用会社に対して付与するよう最大限努力します。 iii. なお、以下の事由がある場合には、CREは、自ら又はCRE以外のCREグループ等をして、本資産運用会社に対し、優先交渉権の付与を行いません。 ① CREグループ等が第三者との共同事業に基づき開発・取得した適格不動産等で、当該第三者との間にて、本資産運用会社に対し優先交渉権を付与しないことを予め合意している場合 ② 適格不動産等の共有持分、CREグループが出資割合の一部出資（匿名組合出資を含みますがこれに限られません。）している特別目的会社の出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先交渉権を付与することを、CREグループ等が他の共有者又は出資者との間で予め合意している場合 ③ CREグループ等が行政機関の要請に基づいて当該適格不動産等を売却する場合 ④ CREグループ等が当該適格不動産等を取得する前からその売却について第三者との協議を開始している場合及び当該適格不動産等の
--	---

開発中にテナント候補者とその売却について協議を開始した場合（ただし、当該テナント候補者が当該適格不動産等を自ら利用する場合（即ち、当該テナント候補者が当該適格不動産等の賃貸を主たる目的とする場合は含まれません。）で、CREが本資産運用会社に事前に通知し本資産運用会社が書面により承諾した場合に限ります。）

⑤ CREグループ等が2017年9月26日以前に既に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要する場合

⑥ CREを除くCREグループ等であって、スポンサーサポート契約に従った取扱いを行うことが、CREグループ以外の第三者たる出資者に対する善管注意義務及び忠実義務に反することになると認められる場合

■ 優先的売買交渉期間

- i. スポンサーサポート契約の規定に従い、本資産運用会社に情報が提供された場合には、情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から20営業日（以下「第一次検討期間」といいます。）以内に、本資産運用会社は当該適格不動産等の取得の検討の可否を本資産運用会社所定の様式の書面（物件検討可否回答書）にて、優先交渉権を付与した者（以下「優先交渉権付与者」といいます。）に通知します。なお、物件情報提供書に最低売却価格又は最高売却利回りの記載がある場合、本資産運用会社は、購入可能な価格又は利回りを可能な限り物件検討可否回答書に記載します。
- ii. 第一次検討期間以内に、本資産運用会社から、当該適格不動産等の取得を検討しない旨を書面にて通知された場合、物件情報提供書に記載された最低売却価格若しくは最高売却利回り（もしあれば）での購入が困難であると判断した旨を書面にて通知された場合、又は検討の可否を書面にて通知されなかった場合には、CREは、自ら又は優先交渉権付与者をして、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者（疑義を避けるために付言すると、当該優先交渉権付与者以外のCREグループ等を含みます。以下、本「優先的売買交渉期間」において同じです。）に提供することができます。
- iii. 第一次検討期間以内に、本資産運用会社から当該適格不動産等の取得を検討する旨を書面にて通知された場合には、CREは、自ら又は優先交渉権付与者をして、当該適格不動産等への投資判断のために必要な資料として本資産運用会社が要請する資料（投資判断資料）を提供します。本資産運用会社は、当該資料が本投資法人又は本資産運用会社に届いた日（同日を含みます。）から20営業日又は優先交渉権付与者と本資産運用会社とが別途合意する期間（以下「第二次検討期間」といいます。）以内に、取得意向の有無を書面にて通知します。なお、投資判断資料に最低売却価格又は最高売却利回りの記載がある場合、本資産運用会社は、購入可能な価格又は利回りを可能な限り書面にて通知し、合わせて当該書面に記載します。
- iv. 第二次検討期間以内に、本資産運用会社から、検討の結果取得の意向がない旨を書面にて通知された場合、投資判断資料に記載された最低売却価格又は最高売却利回り（もしあれば）での購入が困難であると判断した旨を書面にて通知された場合、又は検討結果を書面にて通知されなかった場合には、CREは、自ら又は優先交渉権付与者をして、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供することができます。
- v. 第二次検討期間中に、本資産運用会社から、取得の意向がある旨を書面にて通知された後、当該意向表明を受けた日から20営業日又は優先交渉権付与者と本資産運用会社とが別途合意する期間（以下「条件協議期間」といいます。）中、CREは自ら又は優先交渉権付与者を

	して、本資産運用会社との間で当該適格不動産等の売買に向けて第三者に優先して誠実に協議を行うものとします。条件協議期間中に、本資産運用会社から取得の条件の交渉を終了する旨を書面にて通知された場合、又は、条件協議期間を経過しても売買の協議が合意に至らない場合には、CREは自ら又は優先交渉権付与者をして、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供することができます。 vi. 前記 ii. iv. 又は v. に基づく第三者に対する情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件若しくはCREが自ら又は優先交渉権付与者をして当該第三者に提示する売却条件が本資産運用会社の提示した条件（前記 i. 又は iii. に基づいて通知された購入可能な価格又は利回りを含みます。）若しくは優先交渉権付与者が本資産運用会社に提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、CREは、自ら又は優先交渉権付与者をして、本資産運用会社に対しその取得の意向を再度確認し、本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じるものとします。 ■ 優先的物件情報の提供 i. CREは、自らの取引先が所有又は開発する国内の適格不動産等について、当該取引先が売却を具体的に検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発者の意向等で適格不動産等の売却に関する情報を提供することができない場合やCREが自ら当該不動産の取得を検討する場合を除き、本資産運用会社に対し、遅くともCREから第三者に当該情報を提供すると同時に当該不動産等の売却に関する情報を提供します。 ii. なお、CRE子会社等又はCREグループ一部出資SPCが本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとし、前記 i. の規定は、当該CRE子会社等又はCREグループ一部出資SPCに対して適用しません。 ■ 売却物件に関する情報の提供 i. CREは、スポンサーサポート契約に別途定める場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社が保有資産の売却を予定している旨をCREに通知した場合には、当該売却予定の不動産等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、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。 ■ 投資法人による譲受資産の売却 i. 本資産運用会社は、2022年3月30日以降にCREグループ等から本投資法人に対して売却（CREグループ等が保有する不動産資産をブリッジファンド（注）の活用により売却する場合を含みます。）された不動産資産（以下「譲受資産」といいます。）を売却する決定をしようとする場合、本資産運用会社は、第三者に先立ち当該譲受資産に関する情報を優先的にCREに提供し、優先的に売買交渉する権利をCREに付与します。本資産運用会社とCREが購入条件について基本的に合意した場合、CREと本資産運用会社は、売買契約締結に向けて誠実に協議を行うものとします。スポンサーサポート契約に定める期間内にCREが提示した購入条件に本資産運用会社が合意しなかった場合や協議が不調に終わった場合等一定の場合には、本資産運用会社は当該譲受資産の売却を第三者に申し入れることができます（ただし、第三者との間で提示された条件がCREとの間で提示された条件と同等又はそれ以下であった場合、本資産運用会社は、CREに対しその取得の意向を再度確認し、CREが当該第三者が提示する購入条件又は本資産運用会社が当該第三者に提示する売却条件以上の条件で再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じる必要があります。）。本資産運用会社は、その裁量により、スポンサーサポート契
--	--

	約に定める一定の場合には、本規定を適用しないことができます。 (注) 「ブリッジファンド」とは、CREグループ、本資産運用会社若しくはストラテジック・パートナーズが出資している特別目的会社又はストラテジック・パートナーズが不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社で、その保有物件についてその保有に先立ち又は同時に本投資法人が優先交渉権を持つものをいいます。以下同じです。
ウェアハウジング	■ ウェアハウジング機能の提供 i. 本投資法人及び本資産運用会社は、取得予定時期並びに取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、スポンサーサポート契約当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産等（以下「取得予定不動産等」といいます。）のウェアハウジング（注）をCRE又はストラテジック・パートナーズに依頼することができます。 (注) 「ウェアハウジング」とは、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、CRE又はCREが出資し若しくはアセットマネジメント業務を受託する特別目的会社が、適格不動産等を取得し、一時的に保有することをいいます。以下同じです。 ii. なお、スポンサーサポート契約に基づき取得予定不動産等のウェアハウジングが行われる場合であっても、ウェアハウジング取得者（注）と本投資法人の間で売買契約が締結されるまでは、本投資法人及び本資産運用会社は、当該取得予定不動産等を取得する義務を負うものではありません。 (注) 「ウェアハウジング取得者」とは、ウェアハウジングにより、適格不動産等を取得し、保有する者をいいます。 iii. CRE、ストラテジック・パートナーズ、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート契約に定めるウェアハウジングが、本投資法人の投資主の利益を図ることをその目的としつつ、CRE及びストラテジック・パートナーズに適正な事業上の機会を与えるものであることを確認し、当該ウェアハウジングにより、各当事者及び本投資法人の投資主の利益を不当に害することのないよう、適切な措置を講じるものとします。
土壌汚染に係る支援	■ 土壌汚染に係る調査、改良に関する支援 i. CREは、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。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）その他の環境関連法令等に基づき本投資法人に対しその保有する土地につき土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課され、又は課されるおそれが生じた場合において、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又はその指名する者をして当該義務の履行その他の対応について本投資法人のために最大限協力し支援します。 ii. 本投資法人がCREグループ等から土地を購入又は賃借する場合（借地権等の承継を行う場合を含みます。以下、本「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概要>」において同じです。）であって、本投資法人による購入又は賃借前の調査の結果、土壌、地下水等の汚染に関する問題が生じる蓋然性が高いと合理的に認められるとき、その他これに準ずる事由（以下「土壌汚染問題等」といいます。）があると本投資法人又は本資産運用会社が判断し、CREに要請したときは、CREは、当該土地等の譲渡人又は賃貸人等となるCREグループ等が、本投資法人との間で締結する土地等の売買契約又は賃貸借契約において、当該問題を解決するために本投資法人が要請する土壌汚染対策法その他の環境関連法令等に鑑みた合理的な措置を講じるよう最大限努力する旨を約するよう、自ら又はその指名する者をして必要な措置を講じます。

	iii. 本投資法人がCREグループから土地を購入又は賃借する場合であって、土壤汚染問題等に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、CREは、本投資法人との間で締結する土地等の売買契約又は賃貸借契約において、当該土地等の譲渡人又は賃貸人等となるCREグループが、本投資法人に対し、かかる損害等を合理的な範囲で賠償する旨を約するよう、必要な措置を講じます。また、本投資法人がCREグループ等（CREグループを除きます。以下本iiiにおいて同じです。）から土地を購入又は賃借する場合（スポンサーサポート契約締結前に購入又は賃借した場合を含みます。）であって、土壤汚染問題等に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、CREは、①当該CREグループ等へのCREグループの出資持分に応じた損害額を合理的な範囲で賠償する責任を本投資法人に対して負うとともに、②当該CREグループ等に出資するCREグループ以外の第三者の出資持分に応じた損害額については、本投資法人が当該損害額を当該第三者から合理的な範囲で回収できる旨を約するよう、CREが本投資法人のために最大限努力します。
リーシングサポート業務及びプロパティマネジメント業務等	■ リーシングサポート業務の提供 i. CREは、本投資法人のために、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産等及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力します。 ii. リーシングサポート業務の提供を受ける場合の報酬については、提供される業務の内容に応じて、本投資法人、本資産運用会社及びCRE又はCREグループの他の法人との間で協議し、合意の上定めます。 ■ プロパティマネジメント業務の提供 i. CREは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本投資法人が保有する不動産等につき、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づくプロパティマネジメント業務その他の必要な支援を行い、又はCREグループをして行わせます。 ii. プロパティマネジメント業務の提供を受ける場合の報酬については、通常の商慣習に従い、プロパティマネジメント業務の内容に応じて、本投資法人、本資産運用会社及びCRE又はCREグループの他の法人との間で協議の上、本投資法人の保有資産に関して締結するプロパティマネジメント業務委託契約において定めます。 ■ 賃料固定型マスターリース契約の締結 i. 本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討している物件について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合には、投信法その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程（利害関係人との取引の規制に係るものを含みますが、これらに限られません。）に従うことを条件として、本投資法人又は信託受託者（本投資法人が信託受益権を取得する場合における当該取得対象信託受益権にかかる信託受託者）との間で当該物件について賃料固定型のマスターリース契約を締結することを検討するようCREに対して申し入れることができ、CREはかかる申入れを真摯に検討するものとします。
保有資産の再開発その他の再生に係る支援等	■ 本投資法人の保有資産の再開発その他の再生に関する支援 i. 本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の保有資産の再開発その他の再生（以下「再生」といいます。）のサポート（以下「再生サポート」といいます。）を希望する場合にはCREに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する再生計画の検討・提案を要請するものと

	します。この場合、CREは、再生計画案を真摯に検討するものとします。ただし、本投資法人及び本資産運用会社が適切と認めない限り、CREに再生を行う権利が生じることはないものとします。 ii. 当該要請に応じてCREが再生サポートを提供するに際して、本投資法人が当該不動産等をCREグループ等に売却した場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、再生計画が実施された当該不動産等について優先交渉権が付与されるものとします。 iii. 再生サポートの提供を受ける場合の報酬については、提供される業務の内容に応じて、本投資法人、本資産運用会社及びCRE又はCREグループの他の法人との間で協議し、合意の上定めます。 ■ 本投資法人の保有資産の価値向上のための修繕・改築に関する支援 i. 本投資法人の保有資産の中に、保有資産の価値向上のために修繕・改築工事等が必要なものがある場合には、CREは、当該修繕・改築工事等に対して適切なアドバイスを提供するものとします。
施設運営に関するアドバイザリー業務	■ 施設の運営に関するアドバイザリー業務の提供 i. CREは、建物・設備のメンテナンス、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発等のコスト並びに運営費用（以下「ライフサイクルコスト」といいます。）を最適化し、本投資法人の保有する不動産等につき効率的に競争力を維持することを目的に、本投資法人のために、修繕・リニューアルに関するノウハウの提供その他の施設運営に関するアドバイザリー業務を提供するものとし、本投資法人の保有する不動産等のライフサイクルコストの最適化に協力します。
商標の使用許諾	■ 商標の使用許諾 i. CREは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、CREがスポンサーサポート契約締結日現在保有するすべての商標及びスポンサーサポート契約締結日以降に保有することになるすべての商標（商標権の存続期間の更新登録がなされた場合の更新登録後の登録商標を含み、以下「本件商標」といいます。）について、本件商標における指定役務の範囲内において使用することを非独占的に許諾し、また当該使用に関して本件商標への侵害行為に関して行使しうる差止請求権、損害賠償請求権等一切の請求権を行使しません。
投資口の取得及び保有	■ 投資口の取得及び保有 i. CREは、本投資法人の発行済投資口数の3%以上をCREが保有するよう最大限努力します。 ii. CREは、本投資法人の投資口を取得した場合、特段の事情がない限り、本投資法人の投資口の保有を継続することとします。
その他	■ 本資産運用会社に対する人材確保支援 i. CREグループは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材をCREグループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で努めます。 ■ 不動産市場に係る情報提供 i. CREは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナントニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場に係る情報を提供するものとします。 ■ その他の支援

	i. CREは、本投資法人及び本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、（i）不動産等取得及び運用に関する助言・補助並びに（ii）投資判断に必要な資料及び情報の提供、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行います。
有効期間等	■ 有効期間は、2022年9月22日から10年間とします。 ■ 契約期間満了の1か月前までに、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より5年間延長するものとし、その後も同様とします。 ■ スポンサーサポート契約は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合には終了するものとします。ただし、この場合であっても、前記「投資法人による譲受資産の売却」の規定は引き続きCRE及び本投資法人間で有効なものとして存続します。この場合、前記「投資法人による譲受資産の売却」において「本資産運用会社」とあるのは、「投資法人についてのその時点での資産運用会社」と読み替えるものとします。
報酬	■ 本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート契約に定める支援業務について、リーシングサポート業務の提供を受ける場合、プロパティマネジメント業務の提供を受ける場合、本投資法人の保有資産の再開発に関する支援を受ける場合、又は、CREと個別業務に関し合意する場合を除き、CREに報酬を支払いません。

また、本資産運用会社は、SMFLみらいパートナーズ株式会社との間で、2025年7月22日付でサポート契約を締結しています。
サポート契約の概要は、以下のとおりです。

<サポート契約の概要>

保有物件の情報提供	SMFLみらいパートナーズ株式会社は、自らが保有する、又は、SMFLみらいパートナーズ株式会社が関与する特別目的会社等が保有する物流関連不動産等（①不動産を構成する建物が物品の輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の用途（以下「物流施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち物流施設用途の床面積が最大である複合施設、又は、②不動産を構成する建物が消費者との間の寄託契約に基づき物品の保管の用途（以下「寄託保管用途」といいます。）のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち寄託保管用途の床面積が最大である複合施設（以下、本「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 <サポート契約の概要>」において「物流関連施設」といいます。）を主たる用途とする、又は物流関連施設が所在する底地（借地権が設定された土地）であるもので、本投資法人の規約に定める本投資法人が資産運用の対象とする資産（開発中のもの及び不動産を裏付とする信託受益権、匿名組合出資等の投資法人が取得可能な資産を含みますが、これらに限られません。）をいいます。）の内、対象不動産（本投資法人の投資基準に適合する物流関連不動産等をいいます。以下、本「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 <サポート契約の概要>」において同じです。）に該当するとSMFLみらいパートナーズ株式会社が判断した物流関連不動産等を売却しようとする場合には、本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を提供するものとします。この場合に、SMFLみらいパートナーズ株式会社は、本資産運用会社
-----------	--

	からの要請があれば、当該対象不動産に関し、可能な限り最大限の情報を提供します。但し、次の i. から v. に掲げる場合はこの限りではありません。 i. 当該不動産等に係る地権者等に対し、譲渡に係る優先交渉権が付与され、若しくは将来の譲渡が合意され、又は本資産運用会社への情報提供につきそれら地権者等から同意が得られない（又は得られない可能性があるとは合理的に判断される）場合 ii. SMF L みらいパートナーズ株式会社の事業のため、又はその事業機会獲得のために必要な取引に関連する場合 iii. 行政機関等の要請に基づいて譲渡する場合 iv. SMF L みらいパートナーズ株式会社が本資産運用会社以外の第三者に当該情報を優先的に提供する理由があるものとその裁量で判断する場合 v. 上記の他、SMF L みらいパートナーズ株式会社が業務遂行上、当該情報の提供が不適切であると合理的に判断した場合
第三者保有物件の売却情報の提供	SMF L みらいパートナーズ株式会社は、第三者が保有し、又は今後開発して保有することになる物流関連不動産等の売却に関する情報の提供を受け、当該物流関連不動産等が対象不動産に該当すると SMF L みらいパートナーズ株式会社が判断した場合で、SMF L みらいパートナーズ株式会社が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、本資産運用会社に対し、法令に反しない限度において、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。但し、次の i. から vi. に掲げる場合はこの限りでないものとします。 i. 当該情報提供が SMF L みらいパートナーズ株式会社の締結する他の契約に違背する場合 ii. 本投資法人への当該情報提供につき売主その他の地権者等の同意が得られない（又は得られない可能性があるとは合理的に判断される）場合 iii. 売主が売却先を本投資法人以外の第三者に限定する旨の意向を有している（又はその可能性があるとは合理的に判断される）場合 iv. 当該不動産等の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性があるとは合理的に判断される場合 v. SMF L みらいパートナーズ株式会社が第三者に当該情報を優先的に提供する理由があるものとその裁量で判断する場合 vi. 上記の他、SMF L みらいパートナーズ株式会社が業務遂行上、当該情報の提供が不適切であると判断した場合
再開発サポートの提供	■ 築年数が一定以上経過した本投資法人が保有する物流関連不動産等（以下「再開発物件」といいます。）について、本資産運用会社にて再開発が必要と認める場合には、本資産運用会社は、SMF L みらいパートナーズ株式会社に対して、再開発計画の検討及び提案を要請することができるものとします。かかる要請を受けた場合、SMF L みらいパートナーズ株式会社は、再開発物件について再開発計画を真摯に検討し、再開発が可能かつ有益であると SMF L みらいパートナーズ株式会社が判断した場合に限り、本投資法人の投資対象となる収益不動産の再開発を行うことを内容とする再開発計画案を提示するものとします。 ■ 本資産運用会社が、SMF L みらいパートナーズ株式会社の提示した再開発計画案について適切と判断した場合には、SMF L みらいパートナーズ株式会社に対して、再開発物件に関する優先交渉権（優先的に開発業務受託又は売買の交渉を行う権利）を付与します。優先交渉期間は、本資産運用会社と SMF L みらいパートナーズ株式会社が別途合意する期間とします。 ■ 優先交渉期間内に本資産運用会社と SMF L みらいパートナーズ株式会社との間で開発業務委託又は売却の条件が合意に達しなかった場合、本資産運用会社は、第三者との間で再開発物件の開発業務受託又は売却につき協議を開始することができるものとします。

	■ 本投資法人がSMF Lみらいパートナーズ株式会社に再開発物件を売却する場合に、本資産運用会社が再開発後の当該物件の取得について優先交渉権を求めた場合は、SMF Lみらいパートナーズ株式会社は応じるものとします。
ブリッジによる取得機会の提供及びSPCブリッジに対する資金調達手段の提供	■ 本資産運用会社は、将来における本投資法人による物流関連不動産等の取得を目的として、取得予定時期並びに取得予定価格又は取得価格の決定方法等を提示した上で、第三者が保有している物流関連不動産等の取得及び一定期間の保有（以下「ブリッジ」といいます。）をSMF Lみらいパートナーズ株式会社に依頼することができるものとします。さらに、本資産運用会社が他の特別目的会社等に物流関連不動産等を取得させ、一定期間保有させた後に、本投資法人に対して取得の機会を提供する場合（以下「SPCブリッジ」といいます。）、SMF Lみらいパートナーズ株式会社に対し、その資金調達手段の提供を依頼することができるものとします。これらの場合、SMF Lみらいパートナーズ株式会社は、かかる依頼を誠実に検討し、当該依頼を受けて検討に必要な資料を受領した日（同日を含みます。）から30日以内に受諾の可否を本資産運用会社に対し回答するものとします。 ■ SMF Lみらいパートナーズ株式会社が前記に従いブリッジの依頼又はSPCブリッジに対する資金調達手段の提供を受諾した場合、当該依頼を受けたSMF Lみらいパートナーズ株式会社及び本資産運用会社は、協議し、合意の上、ブリッジによる取得、保有及び本投資法人への売却及びSPCブリッジに対する資金調達手段等に関する詳細を定め、SMF Lみらいパートナーズ株式会社は、当該定めに従いブリッジ又は資金調達手段の提供を検討します。なお、SMF Lみらいパートナーズ株式会社及び本資産運用会社は、SMF Lみらいパートナーズ株式会社が前記に従いブリッジの依頼を受諾した場合であっても、合意がない限り、SMF Lみらいパートナーズ株式会社はブリッジ又は資金調達手段の提供を実施する義務を負わないことを相互に確認します。 ■ SMF Lみらいパートナーズ株式会社は、前記に基づき物流関連不動産等を取得した場合、本資産運用会社があらかじめ提示した取得予定時期を経過するまでの間、第三者に当該物流関連不動産等の売却その他の処分の手入れをしてはならず、また、かかる期間内に本資産運用会社が取得を申し出た場合、SMF Lみらいパートナーズ株式会社及び本資産運用会社との間で取得予定不動産等の売却に関する詳細について合意の上、当該物流関連不動産等を本投資法人に売却します。但し、不動産市況の大幅な変動時等、SMF Lみらいパートナーズ株式会社が当該物流関連不動産等を早期に売却する合理的な理由が発生し、かつ、本資産運用会社が予定の取得時期に取得することが困難と判断した場合で、更に第三者との別途の合意等がある場合には当該合意が充足されることを前提に、本資産運用会社の予定取得時期の経過を待たずに、SMF Lみらいパートナーズ株式会社による独自の判断において、当該物流関連不動産等を任意に売却することができるものとします。但し、この場合には、SMF Lみらいパートナーズ株式会社は、当該物流関連不動産等を売却するのに先立って、本資産運用会社及び本投資法人との間で、対応策について事前に誠実に協議しなければなりません。 ■ 本資産運用会社は、提示した取得予定時期に当該物流関連不動産等を取得することが困難となった場合には、SMF Lみらいパートナーズ株式会社に対してその旨及び希望する延長後の取得予定時期を通知し、SMF Lみらいパートナーズ株式会社が承諾した場合には取得予定時期を延長することができます。 ■ SMF Lみらいパートナーズ株式会社及び本資産運用会社は、本条に定めるブリッジ及びSPCブリッジが、本投資法人の投資主の利益を図ることをその目的としつつ、SMF Lみらいパートナーズ株式会社及びブリッジファンドに適正な事業上の機会を与えるものであることを確認し、当該ブリッジ及びSPCブリッジにより、各当事者及び本投資法人の投資主の利益を不当に害することのないよう、誠実に協力します。

報酬	■ 別途個別に書面により合意する場合を除き、本契約上の業務に係る報酬は、発生しないものとします。
有効期間	■ 本契約の有効期間は、本契約の締結日から2年間とします。但し、本契約は、SMF Lみらいパートナーズ株式会社又は本資産運用会社のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合、又はSMF Lみらいパートナーズ株式会社がCREの株主ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 ■ 本契約は、有効期間満了日の3か月前までに、各当事者が他の当事者に対して本契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに2年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

③ スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲分け、あるいは、重複の状況

スポンサーの企業グループであるCREグループは、物流不動産の賃貸、管理、開発、仲介並びに投資助言及び投資運用を主たる業務とし、不動産の取得、開発、保有・運営、再生、リーシング、CREグループ以外の第三者からのマスターリース業務、プロパティマネジメント業務等の受託、ファンド（投資法人を含みます。）組成及びそのファンドからの運用業務又はアセットマネジメント業務の受託又はそのファンドが保有する物件に対するプロパティマネジメント業務の提供等を行っていますが、当該事業において、直接又はその子会社を通じて、物流不動産を保有・運営しており、その事業の一部が本投資法人の行う投資及び資産運用と重複する可能性があります。

ただし、本投資法人は、以下のとおり、役割を分担する形で、本投資法人及び本資産運用会社とCRE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り、CREグループと本投資法人の間で競合が生じる可能性は限定的であると考えています。

（イ）CREグループが、（i）物流不動産の「開発」の役割及び（ii）本投資法人の保有資産を含む物流不動産の「管理」についてマスターリース会社及びプロパティマネジメント会社の役割を担うことを主たる業務とすること。また、本資産運用会社が行う本投資法人の資産運用に係る事業を除き、CREグループのアセットマネジメント事業は、本投資法人が投資対象としていない物流関連施設以外のアセットタイプとそれに応じた地域も含めた比較的ハイリスク・ハイリターンな不動産も投資対象としていること。更に、スポンサーサポート契約に基づき付与される優先的売買交渉権の付与により、原則として、本資産運用会社はCREグループの他のアセットマネジメント事業を行う会社に先立って、CREから本投資法人の投資基準に適合する主たる用途を物流関連施設とする不動産等について優先的に情報を提供されること。

（ロ）本投資法人が、首都圏及び関西圏（注）を中心とする物流関連施設に特化したポートフォリオを構築することにより、首都圏及び関西圏を中心とする物流不動産の「保有」の役割を担い、本資産運用会社がその安定的な「運用」の役割を担うことを主たる業務とすること。

かかる協力体制は、上記スポンサーサポート契約に基づく優先的売買交渉権の付与及びプロパティマネジメント業務等の提供等を通じて構築されることになります。

（注）「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を指し、「関西圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県を指します。以下同じです。

なお、CREグループであるストラテジック・パートナーズに運用を委託する私募リートであるCREインダストリアルアセット投資法人（以下「本私募リート」といいます。）は、本投資法人の主な投資対象である物流関連施設に投資することを目的としているため、物件取得機会の競合等、本投資法人と利益

が相反する可能性があります。しかしながら、本私募リートの資産運用会社であるストラテジック・パートナーズと本投資法人の資産運用会社である本資産運用会社は、独立して運用を行っており、また、本投資法人がCRE及びストラテジック・パートナーズと締結したスポンサーサポート契約において、CREは、CRE及びCRE子会社等が保有適格不動産等を売却しようとする場合に、当該保有適格不動産等についての優先交渉権を、自ら又はCRE子会社等（ストラテジック・パートナーズは含まれません。）をして、本投資法人のために本資産運用会社に対して付与するとされているため、同契約の適用除外に該当しない限り、本私募リートに優先して本投資法人が優先交渉権の付与を受けることができます。そのため、本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的であると、本投資法人は考えています。

また、2025年1月29日より実施していたCRE株式に対するSMFLみらいパートナーズ株式会社による公開買付け及びこれに引き続く一連のスクイーズアウト手続きの結果、CREは非公開化され、SMFLみらいパートナーズ株式会社及びSMFLみらいパートナーズ株式会社の完全親会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社の子会社となりました。三井住友ファイナンス&リース株式会社及びその子会社は、本投資法人の主な投資対象である物流関連施設に投資することがありますが、本投資法人がCRE及びストラテジック・パートナーズと締結したスポンサーサポート契約において、CREは、CRE及びCRE子会社等が保有適格不動産等を売却しようとする場合に、当該保有適格不動産等についての優先交渉権を、自ら又はCRE子会社等（ストラテジック・パートナーズは含まれません。）をして、本投資法人のために本資産運用会社に対して付与するとされているため、同契約の適用除外に該当しない限り、三井住友ファイナンス&リース株式会社及びその子会社に優先して本投資法人が優先交渉権の付与を受けることができます。そのため、本投資法人との間で競合が生じる可能性は限定的であると、本投資法人は考えています。また、SMFLみらいパートナーズ株式会社が有する物件情報についても、同社と本資産運用会社の間で締結されたサポート契約に基づき一定の範囲で本資産運用会社が提供を受けることになっているなど、本投資法人はSMFLみらいパートナーズ株式会社からもサポートを受けることが前提となっています。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況（2025年9月24日現在）

役職名	氏 名	主要略歴
執行役員	伊藤 毅	2025年9月24日提出の第18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。
監督役員	磯部 健介	同上
監督役員	中村 健一	同上
補欠 執行役員	戸田 裕久	2025年9月24日提出の第18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。
補欠 監督役員	中尾 彩子	2001年11月 株式会社九段都市鑑定（現株式会社九段緒方総合鑑定）入社 2004年11月 株式会社九段都市鑑定（現株式会社九段緒方総合鑑定）不動産鑑定部調査役 2011年5月 不動産鑑定士登録 2015年6月 株式会社九段ホールディングス（現株式会社九段緒方ホールディングス）代表取締役（現任） 2016年11月 株式会社九段都市鑑定（現株式会社九段緒方総合鑑定）不動産鑑定部鑑定役 2020年11月 株式会社九段都市鑑定（現株式会社九段緒方総合鑑定）取締役（現任）

（注）主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

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
伊藤 毅	代表取締役社長	(1) 選任理由 長年の不動産投資実務に関する経験を有することから、本投資法人の執行役員として、適切な業務遂行を期待できることを考慮し、選任に至りました。 (2) 兼職理由 本資産運用会社の代表取締役社長として、本投資法人の資産運用状況を熟知する立場にあることに加え、本資産運用会社の代表取締役社長が本投資法人の執行役員を兼職することにより、本投資法人との連携がより強化され、本投資法人における機動的な意思決定が可能となります。また、当該兼職により、本投資法人及び本資産運用会社間で情報が共有されるため、本資産運用会社から本投資法人の役員会へ速やかな報告が可能になるため、適切かつ妥当な運営を行うことが可能となると考えています。	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を予定していますが、当該資産運用委託契約の変更又は解約等については投信法又は当該資産運用委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、更に本投資法人の役員会規程において特別の利害関係を有する役員は役員会の議決に加わることができないこととされています。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による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において、利害関係者と本投資法人との間の取引について、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者取引規程等を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーによる承認、本資産運用会社と利害関係を有さない第三者が外部委員として出席するコンプライアンス委員会及び投資委員会による審議、決議を必要としています。なお、投資委員会及びコンプライアンス委員会ともに外部委員の出席を必要とし、外部委員の賛成がなければ議案の承認が得られない仕組みとしています。更に、本資産運用会社取締役会による審議、決議、本投資法人役員会による審議・承認に基づく事前同意を経て、当該取引の実施後、本投資法人の役員会に報告されます。
戸田 裕久	取締役執行役員 総務部長	(1) 選任理由 執行役員が欠けた場合又は法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員として選任しています。金融業及び J-REIT の幅広い知識と経験等から経営を行うことが期待できることを考慮し、選任に至りました。 (2) 兼職理由 本資産運用会社の取締役執行役員総務部長として、本投資法人の資産運用状況を熟知する立場にあることに加え、本資産運用会社の代表取締役社	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を予定していますが、当該資産運用委託契約の変更又は解約等については投信法又は当該資産運用委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、更に本投資法人の役員会規程において特別の利害関係を有する役員は役員会の議決に加わることができないこととされています。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による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において、利害関係者と本投資法人との間の取引について、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者取引規程等を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合

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
		長が本投資法人の執行役員を兼職する場合と同様に本投資法人との連携がより強化され、本投資法人における機動的な意思決定が可能となると考えられます。また、当該兼職により、本投資法人及び本資産運用会社間で情報が共有されるため、本資産運用会社から本投資法人の役員会へ速やかな報告が可能になるため、適切かつ妥当な運営を行うことが可能となると考えています。	には、コンプライアンス・オフィサーによる承認、本資産運用会社と利害関係を有さない第三者が外部委員として出席するコンプライアンス委員会及び投資委員会による審議、決議を必要としています。なお、投資委員会及びコンプライアンス委員会ともに外部委員の出席を必要とし、外部委員の賛成がなければ議案の承認が得られない仕組みとしています。更に、本資産運用会社取締役会による審議、決議、本投資法人役員会による審議・承認に基づく事前同意を経て、当該取引の実施後、本投資法人の役員会に報告されます。

- ③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）
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 (2025 年 9 月 24 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)	伊藤 毅	2025 年 9 月 24 日提出の第 18 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。	本投資法人 執行役員
代表取締役 副社長 (常勤)	岡 武志	2025 年 9 月 24 日提出の第 18 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。	該当事項はありません。
取締役執行役員 (常勤)	戸田 裕久	2025 年 9 月 24 日提出の第 18 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。	本投資法人 補欠執行役員
取締役 (非常勤)	亀山 忠秀	同上	株式会社シーアールイー 代表取締役社長 (常勤) 株式会社CREアライアンス 取締役 (非常勤) CRE ASIA PTE, LTD. 取締役 (非常勤) 株式会社エンバイオ・ホールディングス 取締役 (非常勤) ストラテジック・パートナーズ株式会社 取締役 (非常勤) PT.Cella Emerald Logistik 監査役 (非常勤) 株式会社GCE インスティテュート 取締役 (非常勤) PT.Cella Gemilang Logistik 監査役 (非常勤) CRE (Thailand) Co., Ltd. 取締役 (非常勤) CELLA MANAGEMENT PTE. LTD. 取締役 (非常勤) PT. Bukit Inti Lestari 監査役 (非常勤) PT.CRE Bil Indonesia 監査役 (非常勤) PT.Cella Argya Logistik 監査役 (非常勤) PT.Cella Management Logistik 監査役 (非常勤) PT.Cella Cakra Logistik 監査役 (非常勤) Sembcorp Infra Services Pte. Ltd. 取締役 (非常勤) Sembcorp Infra Holdings Pte. Ltd. 取締役 (非常勤)

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)	田中 慎一郎	同上	ストラテジック・パートナーズ株式会社 監査役（非常勤）

② 資産運用会社の従業員の状況（2025年9月24日現在）

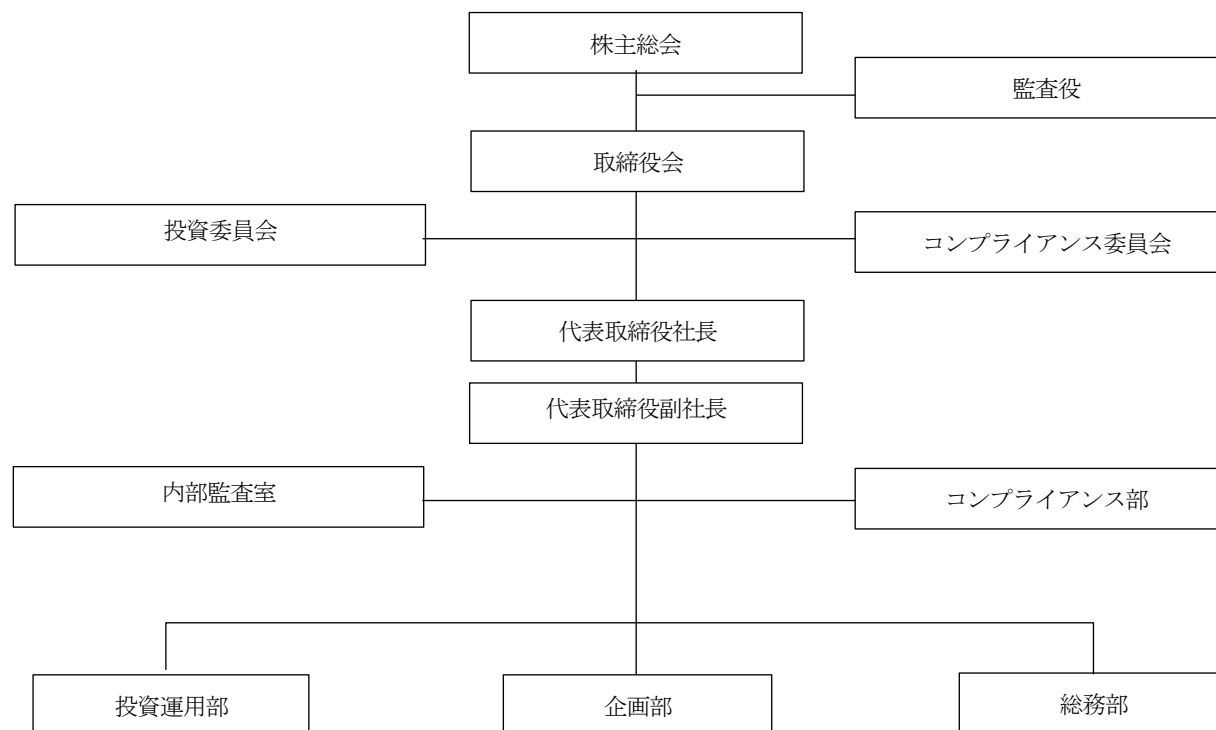
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
株式会社シーアールイー	1	なし
出向者計	1	—
出向者以外（注）	16	総務部員4名が株式会社シーアールイーの子会社であるストラテジック・パートナーズ株式会社と兼務。
資産運用会社従業員総数（注）	17	—

（注）出向者以外及び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（2025年9月24日現在）」に記載の役員は含まれていません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

a. 本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略

本資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、取締役会と、投資運用部、企画部、総務部、コンプライアンス部及び内部監査室の各部署に分掌されます。

また、本資産運用会社は、本投資法人の重要な意思決定に関する審議及び決定を行う機関として投資委員会を、利害関係者取引の適切性に関する審議及び承認を行う機関としてコンプライアンス委員会をそれぞれ設置しています。

b. 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

(イ) 取締役会

- a. 本投資法人に係る基本的な投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画書）の策定及び変更等
- b. 本投資法人に係る資産の取得及び処分に関する事項
- c. 本投資法人に係る資産の運用に関する事項
- d. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項
- e. 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項
- f. その他、取締役会が必要と認めた決裁事項

(ロ) 投資運用部

- a. 本投資法人の運用資産の取得、処分に関する事項
- b. 本投資法人の運用資産の管理その他の運用に関する事項
- c. 本投資法人のための不動産市場等の調査分析
- d. 本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項
- e. 本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項
- f. 本投資法人に係る運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項
- g. 本投資法人の保有不動産等に係る予算策定及び実績の管理に関する事項
- h. 本投資法人の保有不動産等に係るアセットマネジメント関連業務
- i. 本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項
- j. 投資運用部が分掌する業務に係る得意先情報・市場情報などの入手、分析
- k. 投資運用部が分掌する業務に係る新規得意先の開拓
- l. 投資運用部が分掌する業務に係る取引条件の決定及び改善
- m. 投資運用部が分掌する業務に係る得意先の信用状況把握・信用調査
- n. 投資運用部が分掌する業務に係る債権保全に関する業務
- o. 投資運用部が分掌する業務に係る売買管理・顧客管理
- p. 投資運用部が分掌する業務に係る顧客情報管理
- q. 投資運用部が分掌する業務に係る取引時確認及び疑わしい取引の届出の実施
- r. 投資運用部が分掌する業務に係る顧客及び不動産のテナント等の個人情報の保護に関する業務
- s. 投資運用部が分掌する業務に係る外部委託業務の管理

- t. 投資委員会の事務局に関する事項
- u. その他上記に付随又は関連する事項

(ハ) 企画部

- a. 経済環境の調査（受託投資法人関連を含む）
- b. 市場・業界動向の調査分析及び戦略提案（受託投資法人関連を含む）
- c. 新規事業の企画立案
- d. 取締役会に関する業務
- e. 本投資法人の経営計画・経営目標・年度計画起案
- f. 本投資法人の資金計画・資金管理
- g. 本投資法人の年度計画遂行状況の管理と問題提起及び助言
- h. 本投資法人の予算策定に関する事項
- i. 本投資法人の経理・決算に関する事項
- j. 本投資法人の資金調達に関する事項
- k. 本投資法人の分配金支払・余資運用に関する事項
- l. 本投資法人の適時開示及び IR 活動に関する事項
- m. 本投資法人の投資主への対応
- n. 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項
- o. 本投資法人に係る監督官庁との折衝及び業界団体等の対応
- p. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項
- q. 本投資法人の総務・事務管理に関する事項
- r. 本投資法人の役員の業務補助
- s. 本投資法人に係る苦情・紛争の処理
- t. その他上記に付随又は関連する業務

(二) 総務部

- a. 経営計画・経営目標・年度計画起案
- b. 資金計画・資金管理
- c. 年度計画遂行状況の管理と問題提起及び助言
- d. その他上記に付随又は関連する業務

(ホ) コンプライアンス部

- a. 業務に関する契約・債権保全・訴訟などの法務並びに指導
- b. コンプライアンス規程、コンプライアンス基本方針の立案
- c. コンプライアンス・プログラム案の策定とプログラムの進捗管理
- d. コンプライアンスに関する教育、啓蒙に関する計画の策定、実行
- e. コンプライアンスに関する判断
- f. コンプライアンス遵守状況に関する情報の収集と対応策の検討
- g. コンプライアンス違反等発生時の調査、事後対策の検討
- h. 関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）の対応
- i. 広告審査
- j. リスク管理
- k. 関係法令の改正等に関する情報収集（必要に応じて社内規程の改正を提案）
- l. 取引時確認及び疑わしい取引の届出の総括管理
- m. 法人関係情報の管理
- n. 個人情報取扱いの総括管理
- o. 苦情紛争処理の確認
- p. 不祥事件の統括管理
- q. 反社会的勢力への対応の統括
- r. 反社会的勢力排除に関する業務
- s. コンプライアンス委員会の事務局に関する事項
- t. コンプライアンス・オフィサーの業務補助
- u. 内部監査部門の業務補助
- v. その他上記に付随又は関連する業務

(ヘ) 内部監査室

- a. 内部監査方針・内部監査計画の企画、立案
- b. 所管する社内諸規則の新設・改廃の企画、立案
- c. 内部監査の実施、及び改善事項の指摘・勧告
- d. 内部監査結果の改善指摘事項に係る管理・提言・検証
- e. 内部監査業務の運営に関する調査、研究

- f. 自主検査の企画・管理
- g. 監査役が行う業務への協力
- h. 外部監査・当局検査等への対応
- i. その他上記に付随又は関連する業務

c. 委員会の概要

本書の提出日現在、本投資法人の資産運用に関して本資産運用会社に設定されている委員会及びその概要は、以下のとおりです。

(イ) 投資委員会

a. 委員

投資委員会は、代表取締役社長（委員長）、常勤取締役、投資運用部長、企画部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家である外部委員（本資産運用会社から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員、又は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者若しくはその役職員の、いずれか又は複数に該当する者でない不動産鑑定士とします。）によって構成されます。本書の提出日現在、外部委員は不動産鑑定士1名です。

b. 審議事項

投資委員会は以下の事項につき審議及び決定を行います。

- ・資産運用業務に係る基本的な投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画書）の策定及び変更等
- ・資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項
- ・資産運用業務に係る資産の運用に関する事項
- ・本投資法人の予算策定及び決算に関する事項
- ・本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項
- ・資産運用業務に係るリスク管理に関する事項
- ・その他、委員長が必要と認める決議事項

c. 定足数・決議方法

投資委員会は、委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、委員長及び外部委員の出席を必須とします。）。ただし、委員が会社法に定める特別利害関係人に該当する場合、又は議案に本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者と本投資法人の間の取引に関する事項が含まれている場合で、その利害関係者若しくはその役員若しくは使用人の地位を現に有するときには、当該委員は当該議案について議決権を有しません。また、投資委員会の議案は、議決権を有する出席委員の全員の賛成により承認されます。

(ロ) コンプライアンス委員会

a. 委員

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（委員長）、代表取締役社長及び外部専門家である外部委員（本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者又はその役職員に該当しない、不動産投資及び運用に関して専門的な知識を有する弁護士とします。）によって構成されます。本書の提出日現在、外部委員は弁護士1名です。

b. 審議事項

コンプライアンス委員会は以下の事項につき審議及び決定を行います。

i. コンプライアンス・リスク管理の基本方針に関する事項

- ・コンプライアンス・プログラムの策定及び変更
- ・コンプライアンス部が所管する規程並びに委員会規程の策定及び変更
- ・その他のコンプライアンス及びリスク管理体制に関する重要な事項

ii. 個別の資産運用業務に係るコンプライアンス・リスク管理に関する事項

- ・資産運用業務のうち、本投資法人と利害関係者との取引に関する事項
- ・本資産運用会社、本資産運用会社が資産の運用業務を受託する投資法人、及び利害関係者の2者以上が、双方の当事者として行う契約の締結・改廃に関する事項
- ・運用ガイドラインにおいて規定外である取引又は条件付きで認められている取引に関する事項
- ・資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画書）の策定及び変更等に関する事項

iii. その他のコンプライアンス・リスク管理に関する事項

- ・金融商品取引法及び投資信託及び投資法人に関する法律等に関し、コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンス・リスク管理に関する事項
- ・その他、委員長が必要と認める決議事項

c. 定足数・決議方法

コンプライアンス委員会は全委員が出席して行うものとします。ただし、委員が会社法に定める特別利害関係人に該当する場合、又は議案に本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者と本投資法人の間の取引に関する事項が含まれている場合で、その利害関係者若しくはその役員若しくは使用人の地位を現に有するときには、当該委員は当該議案について議決権を有しません。また、コンプライアンス委員会の議案は、議決権を有する出席委員の全員の賛成により承認されます。

(3) 利益相反取引への取組み等

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に際し、金融商品取引業及び宅地建物取引業法等に規定する取引を行う上で、利害関係者との取引に係る行為基準を定めることにより、当該取引を公正ならしめ、もって、本資産運用会社の業務の健全性を確保するとともに、投資者利益の保護に資することを目的として、利害関係者取引規程を以下のとおり定めています。

① 基本原則

本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行うに際し利害関係者と取引を行う場合は、利害関係者のために本投資法人及び本投資法人の投資者の利益が害されることなどの無いよう、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 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号。その後の改正も含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）及び利害関係者取引規程の定めを遵守し、当該利害関係者取引を適法かつ適正ならしめるものとします。

② 利害関係者

「利害関係者」とは、次のいずれかに該当する者をいいます。

(イ) 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員

(ロ) 金融商品取引法に定める本資産運用会社の親法人等及び子法人等並びにその役職員

(ハ) 投信法及び投信法施行規則に定める本資産運用会社の利害関係人等

(ニ) 上記（イ）から（ハ）までに定める者が過半数出資しているか又は上記（イ）から（ハ）までに掲げる者と投資一任契約若しくは不動産管理・処分等業務委託契約を締結している事業会社、特別目的会社、組合等及びその役職員

③ 利害関係者との取引

利害関係者取引規程において、本投資法人が利害関係者との間で行う以下に掲げる取引に関する基準等を定めます。

(イ) 利害関係者からの運用資産の取得

(ロ) 利害関係者への運用資産の売却

(ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸

(ニ) 利害関係者への運用資産のプロパティマネジメント業務の委託

(ホ) 利害関係者による売買及び賃貸の媒介

(ヘ) 利害関係者への工事の発注

(ト) 利害関係者とのその他契約の締結

④ 利害関係者との取引基準

利害関係者との取引に関する基準は、以下のとおりとします。

(イ) 利害関係者からの運用資産の取得

本資産運用会社が、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者から運用資産を取得させる場合の価格は、原則として運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。なお、利害関係者が本投資法人への売却を前提に、一時的に別法人を利用したスキームの組成を行うなどして負担した費用が存在する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

i. 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

ii. その他の資産

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

(ロ) 利害関係者への運用資産の売却

本資産運用会社が、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を売却させる場合の価格は、原則として運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。

i. 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

ii. その他の資産

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

(ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸

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

(ニ) 利害関係者への運用資産のプロパティマネジメント業務の委託

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産のプロパティマネジメント業務を委託させる場合には、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

(ホ) 利害関係者による売買及び賃貸の媒介

本資産運用会社の利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の3.00%（消費税等相当額別。）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。また、本資産運用会社の利害関係者が運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の1か月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

(ヘ) 利害関係者への工事の発注

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

(ト) 利害関係者とのその他契約の締結

上記（イ）から（へ）の取引以外で、本資産運用会社が本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者と運用資産に係る契約を締結させる場合には、事業者の実績、費用等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

⑤ 利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社が、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき行う運用業務の内容が利害関係者との取引に該当する場合には、運用資産管理規程及び決裁権限表の定めるところにより、以下に定める手続に基づき、意思決定を行います。

（イ）投資運用部により立案された利害関係者取引となる事案は、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。

（ロ）コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者取引案について、法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上問題がないものとして、コンプライアンス・オフィサーに承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。

（ハ）コンプライアンス委員会は、利害関係者取引案について、法令等への適合性やリスクの観点等に立った審議を行います。コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、投資委員会に付議します。

（ニ）投資委員会は、利害関係者取引案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性及び経済合理性等についての観点から審議します。投資委員会において決議の結果可決された場合には、取締役会に付議します。

（ホ）取締役会は、利害関係者取引案について総合的な観点から審議を行います。取締役会において承認がなされた場合には、その後取引実施前に予め投資法人役員会に付議します。

（ヘ）本投資法人役員会において利害関係者取引案の審議を行い、承認に基づく本投資法人の事前同意がなされた場合には、利害関係者取引が実行され、その後、本投資法人の役員会に報告されます。

（ト）なお、上記（ロ）の手続において、コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、立案部に差し戻す権限を有します。

（チ）また、上記（ハ）若しくは（ニ）の手続において決議の結果否決された場合、又は、上記（ホ）若しくは（ヘ）の手続において承認がなされなかった場合には、投資運用部に差し戻されます。

⑥ 投資運用の意思決定に関する仕組み

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の資産運用に係る重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

（イ）運用ガイドラインの策定及び変更に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用部及び企画部は、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下「投信協会規則」といいます。）並びに本投資法人の投資方針及び規約等に従い、運用ガイドライン案を作成します。運用ガイドライン案は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た後、コンプライアンス委員会及び投資委員会において承認されることにより本資産運用会社の

取締役会に付議されます。本資産運用会社の取締役会において審議の上、承認された場合には、運用ガイドラインは策定又は変更されるものとします。なお、運用ガイドラインが策定又は変更された場合には、遅滞なく本投資法人の役員会へ報告するものとします。

コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会又は取締役会において承認されなかった議案については、投資運用部及び企画部へ差し戻すものとします。

(ロ) 資産管理計画書の策定及び変更に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用部は、企画部と協議の上、運用ガイドライン及び投信協会規則等に従い、必要な資産管理計画（以下「資産管理計画書」といいます。）案を作成します。資産管理計画書案は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た後、コンプライアンス委員会及び投資委員会において承認されることにより本資産運用会社の取締役会へ付議されます。本資産運用会社の取締役会で審議の上、承認された場合には、資産管理計画書案は策定又は変更されるものとします。また、投資運用部は、資産管理計画書が策定された場合には、遅滞なく本投資法人の役員会へ報告するものとします。

コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会又は取締役会において承認されなかった議案については、投資運用部へ差し戻すものとします。

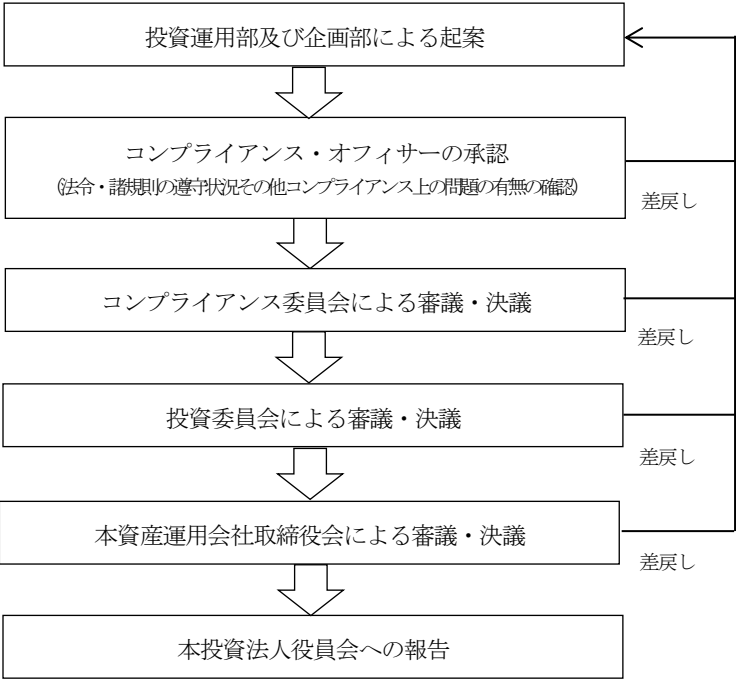
(ハ) 投資資産の取得及び売却に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用部は、本投資法人に関する資産の取得にあたり、運用ガイドラインに定められたデュー・デリジェンスを行い、投資適格資産を選定します。

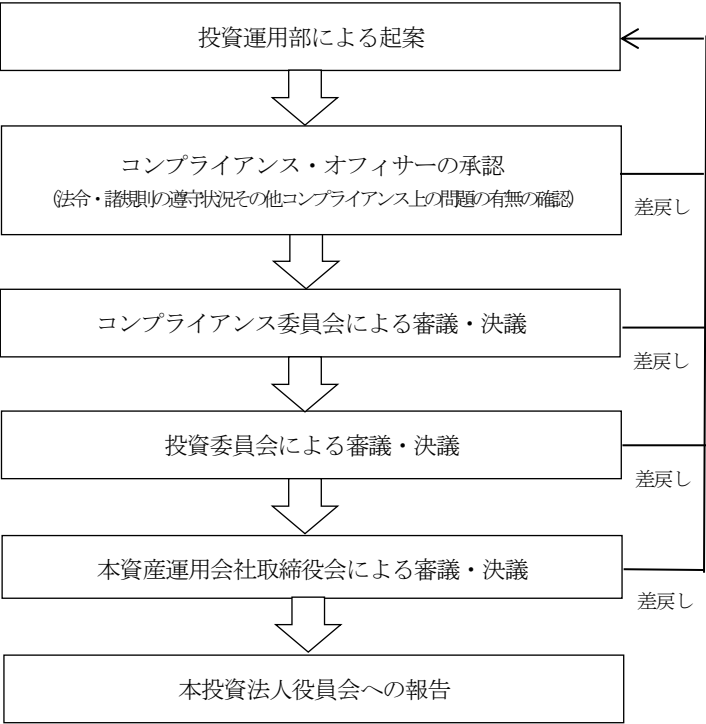
運用資産の取得又は売却について、投資運用部は、資産の取得又は売却案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認後、投資委員会に付議します（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引の場合、又はその他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会へ付議する必要があると認めた場合には、投資委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会へ付議され、コンプライアンス委員会で審議・承認された後、投資委員会へ付議されます。）。投資委員会で審議・承認された場合は、本資産運用会社の取締役会に付議されます。本資産運用会社の取締役会において審議・承認された場合には、当該取引は実施されます（ただし、利害関係者との取引の場合には、取引の実施前に予め本投資法人役員会へ付議され、役員会承認に基づく本投資法人の事前同意を得た後に当該取引は実施されます。）。当該取引の内容について、投資運用部は、当該取引の実施後速やかに、本投資法人の役員会に報告するものとします。

本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会若しくは取締役会又は本投資法人の役員会において承認されなかった議案については、投資運用部へ差し戻すものとします。

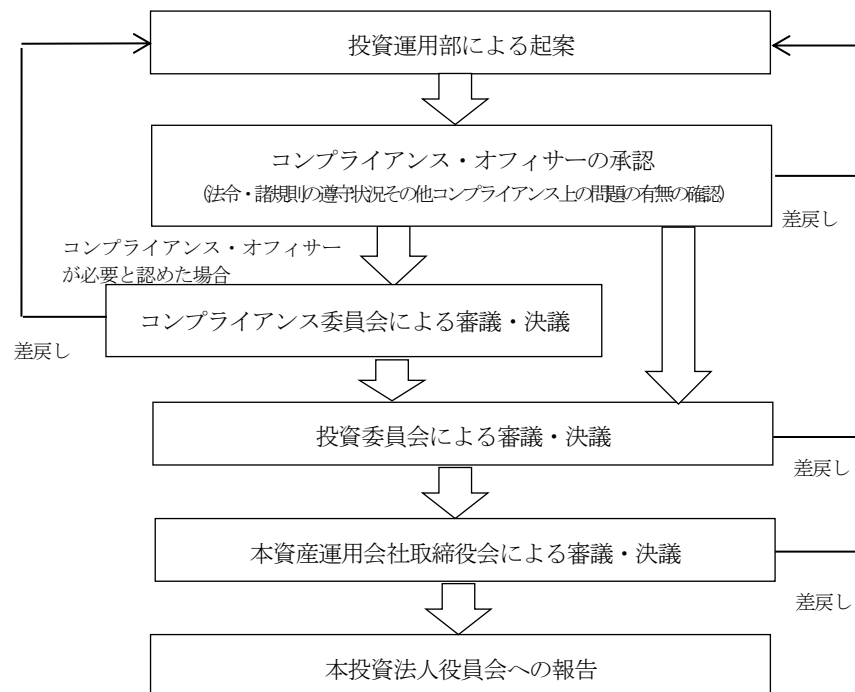
前記（イ）の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



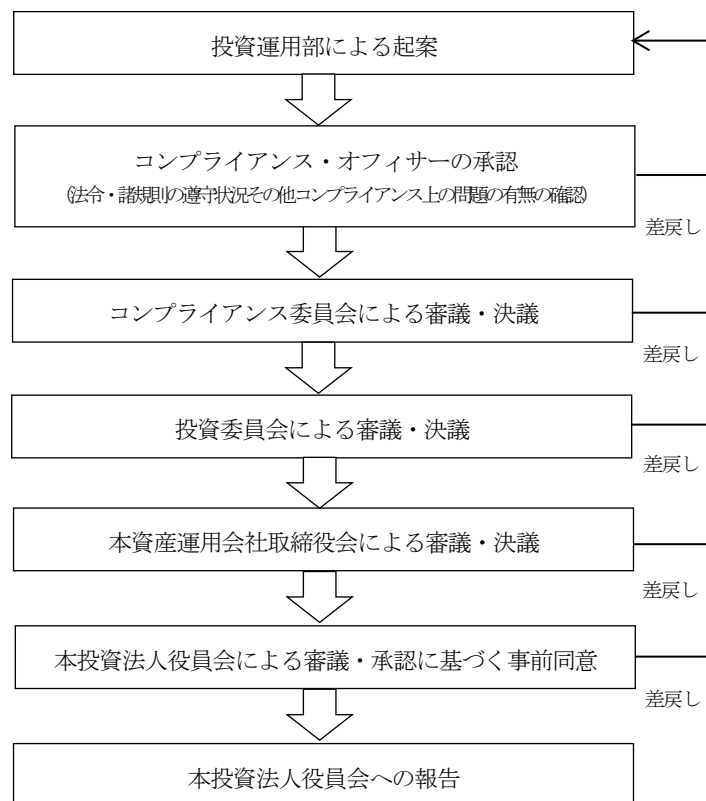
前記（ロ）の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



前記（ハ）の事項（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取得又は売却の場合を除きます。）に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



前記（ハ）の事項（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取得又は売却の場合に限ります。）に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



⑦ 運用体制の採用理由

(イ) 利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす役割について

取締役会を構成する4名の取締役のうち、1名はスポンサーであるCREとの兼務者です。そのため本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性を確保する必要性が高いと考え、自主ルールである利害関係者取引規程を制定し、利害関係者との一定の取引においては、投資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ける審議・決議を要すること、投資委員会における審議・決議後、本投資法人の役員会に付議し、本投資法人の役員会における審議・承認に基づく事前同意を要することを規定しています。

(ロ) 委員会の社外委員について

a. 投資委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない外部委員として浅利隆文が就任しています。同氏については、不動産鑑定士としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、牽制を効かしうる第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職の状況
投資委員会 外部委員 (非常勤)	浅利 隆文	1993年 3月 不動産鑑定士登録(第5396号) 1994年 4月 和光大学経済学部(現経済経営学部) 非常勤講師(現任) 1998年 3月 株式会社生駒データサービスシステム(現シービーアールイー株式会社) 入社 2000年 3月 株式会社不動産市場科学研究所 設立 代表取締役(常勤)(現任) 2017年12月 CREリートアドバイザーズ株式会社 投資委員会外部委員(現任)	和光大学経済経営学部非常勤講師 株式会社不動産市場科学研究所 代表取締役

b. コンプライアンス委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない外部委員として、増田薫則が就任しています。同氏については、弁護士としての知識と経験に基づき、本投資法人における運用資産の取得、処分、運用管理において、利害関係者取引規程に基づき利害関係人取引における価格の妥当性の確認等、牽制を効かすうる第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職の状況
コンプライアンス委員会 外部委員 (非常勤)	増田 薫則	2006年10月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 2006年11月 シティ法律事務所 入所 2011年 2月 預金保険機構 転籍 2013年 6月 武智総合法律事務所 転籍 2015年 1月 シティ法律事務所 復帰 2017年 1月 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CRE リートアドバイザーズ株式会社）コンプライアンス 委員会 外部委員（現任） 2018年10月 レックス法律事務所（現TXL法律事務所 紀尾井 坂オフィス） 参画（現任） 2020年 7月 インテググループ株式会社 取締役（監査等委員・非 常勤）（現任） 2021年 7月 弁護士法人レックス法律事務所（現弁護士法人TX L） 社員（現任）	TXL法律事務所 紀尾井坂オ フィス） 弁護士 インテググループ株式会社 取締 役（監査等委員・非常勤） 弁護士法人TXL 社員

(ハ) 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・オフィサーはコンプライアンスに関する統括責任者であり、コンプライアンス全般に係る企画・立案・推進、社内のコンプライアンス体制の整備等の業務を統括します。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・ オフィサー (常勤)	小野 博義	2004 年 10 月	ジャパン・シングルレジデンス・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理室長
		2010 年 10 月	平和不動産アセットマネジメント株式会社 チーフ・コンプライアンス・オフィサー 兼 コンプライアンス・リスク管理室長兼監査室長
		2015 年 9 月	株式会社イデラ・キャピタル・マネジメント コンプライアンス室長
		2016 年 11 月	ストラテジック・パートナーズ株式会社 (現CREリートアドバイザーズ株式会社) コンプライアンス部 コンプライアンス・オフィサー
		2019 年 10 月	CREリートアドバイザーズ株式会社 コンプライアンス部 コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長 (現任)

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

第18期（自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日）における、利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）、並びに特別な利害関係にある者に準じると考えられる者との取引状況は、以下のとおりです。

- ① 取引の種別：資産の取得
該当事項はありません。

- ② 取引の種別：賃貸借取引

賃借人の名称	賃貸借の内容	賃料収入（千円）	取引総額に占める割合（％）
株式会社シーアールイー	不動産などの賃貸	3,969	0.1

（注）「取引総額に占める割合」は、保有資産の不動産賃貸事業収益の合計に占める各物件の賃料収入の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- ③ 取引の種別：管理委託

委託先の名称	主な委託業務	業務委託料（千円）（注1）	取引総額に占める割合（％）
株式会社シーアールイー	管理業務	249,392	98.6

（注1）「業務委託料」は、管理業務委託契約に定められた報酬をいい、当該契約において委託されているビルマネジメント関連業務に対する対価部分を含みますが、当該契約において業務委託者が負担し委託先に支払うべき費用として定められた金銭を含みません。

（注2）上記記載の手数料以外に、当期中に利害関係者等へ支払った支払額は下記の通りです。

株式会社シーアールイー 17,832千円（修繕費等）

(2) 物件取得者等の状況

第18期（自 2025 年 1 月 1 日 至 2025 年 6 月 30 日）において、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

① 選定方針

実績があり信用度の高い会社を対象に企業内容・組織体制・鑑定評価書作成プロセス・コンプライアンス体制等を総合的に勘案して不動産鑑定業者を選定します。

② 概要

2025 年 6 月 30 日現在における保有資産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
ロジスクエア久喜 ロジスクエア羽生 ロジスクエア久喜Ⅱ ロジスクエア浦和美園 ロジスクエア新座 ロジスクエア守谷 ロジスクエア鳥栖 ロジスクエア三芳 ロジスクエア大阪交野 ロジスクエア白井 ロジスクエア枚方	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目 3 番 1 号	273 名（2025 年 4 月 1 日時点）	J-REIT における物流不動産の鑑定評価に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。
ロジスクエア川越 ロジスクエア春日部 ロジスクエア草加 ロジスクエア八潮 ロジスクエア上尾 ロジスクエア狭山日高 ロジスクエア川越Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号	95 名（2025 年 8 月 1 日時点）	J-REIT における物流不動産の鑑定評価に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。
ロジスクエア瑞穂A ロジスクエア瑞穂B ロジスクエア神戸西	大和不動産鑑定株式会社	大阪市西区西本町一丁目 4 番 1 号	135 名（2025 年 5 月 1 日時点）	J-REIT における物流不動産の鑑定評価に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。

(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 選定方針

エンジニアリング・レポート業者を選定する際は、実績があり信用度の高い会社を対象に企業内容、組織体制、エンジニアリング・レポート作成プロセス及びコンプライアンス体制等を総合的に勘案して選定します。

② 概要

該当事項はありません。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

第18期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）において、該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

① IR スケジュール

本投資法人の IR スケジュールは以下のとおりです。

- ・決算月 : 6月、12月
- ・決算発表（決算短信） : 8月、2月
- ・決算説明会 : 8月、2月
- ・資産運用報告発送 : 9月、3月

本投資法人ウェブサイトにおいて、決算短信の他、決算説明会資料、資産運用報告及び有価証券報告書等についても適宜掲載します。

また、本投資法人ウェブサイトでの開示に加え、機関投資家の皆様には個別訪問、電話会議及びカンファレンスを通じたミーティングの実施や物件見学会を行い、個人投資家様の皆様には個人投資家向け IR セミナーあるいは IR フェア等の活動を通じて積極的に情報開示を行い、投資家層の拡大に努めます。

② 情報開示体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、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、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。本資産運用会社は、本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の資産の運用に関する情報について、当該情報が決定又は発生した場合の適時情報開示に関する事項を定め、これらの情報を適時、適切に投資家に開示することを目的として、適時開示規程を定めています。

本資産運用会社における適時開示の担当部署は企画部とし、適時開示の情報取扱責任者は、企画部管掌の取締役又は企画部長とします。また、適時開示の内容及びその他についてコンプライアンス上のチェックを担う責任者を、コンプライアンス・オフィサーとします。なお、情報取扱責任者及びコンプライア

ンス・オフィサーは、適時開示を行うに当たり、法律事務所又は会計事務所等に対して必要に応じて助言を求め、法令遵守に十分留意して適時開示を行うものとします。

③ 情報開示プロセス

適時開示についての本資産運用会社内のプロセスは以下のとおりです。

- (イ) 役職員は、適時開示すべき事由に該当する事実が決定又は発生することを予見した場合には、直ちに情報取扱責任者と協議し、その指示を受けるものとします。
- (ロ) 情報取扱責任者は、上記（イ）の協議を受けた場合又は適時開示すべき事由に該当する事実が決定又は発生することを予見した場合には、必要に応じて直ちに適時開示資料を立案し、別に定める「適時開示規程」に従い、開示を行います。なお、情報取扱責任者は、必要に応じて適時開示資料の草案の作成を、各部署の役職員に命じることができます。

適時開示は、東京証券取引所が運営する「適時開示情報伝達システム（Timely Disclosure network）（以下「TDnet」といいます。）に登録する方法により行います。また、TDnet における開示の確認後、遅滞なく本投資法人のウェブサイトにも適時開示資料の掲載を行います。東京証券取引所の有価証券上場規程等において適時開示を行うことが定められた事由に該当しない情報を開示する場合も、適時開示の趣旨を踏まえ、適切な方法により情報開示を行います。記者倶楽部への適時開示資料の配布については、必要に応じて実施します。

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、コンプライアンス規程の基本方針を踏まえ「反社会的勢力による被害の防止のための基本方針」及び「反社会的勢力排除規程」において、反社会的勢力の排除に向けた取組みを定め、組織全体として断固とした姿勢で対応しています。

各業務の所管部署が新規取引を行う際には、取引等を行おうとする顧客及びその取引先（物件の取得先やテナント、プロパティマネジメント会社、ビルマネジメント会社等を含みます。）について、反社会的勢力に該当するか否か予め審査するよう努めることとし、また、取引等に関する顧客及び取引先について、反社会的勢力に該当する者がいないか定期的に審査するよう努めることとしています。また、顧客及び取引先が反社会的勢力に該当する者であるとの疑いが生じた場合には、当該顧客について反社会的勢力に該当するか否か審査することとしています。更に、１年に１回、本資産運用会社の株主に反社会的勢力が存在するか否かを確認することとしています。

以 上