2026年10月27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
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
代表者名　執行役員　浅井　裕史
（コード：3471）
問合せ先　ＴＥＬ．03－6327－5160

資産運用会社名
三井不動産ロジスティク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　坂ノ下　忍

## １．基本情報

### （１）コンプライアンスに関する基本方針

#### ① 基本方針

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人の資産運用に係る業務において、社会的責任と公共的使命を十分に認識し、これを適正かつ公正に遂行するため、コンプライアンスの徹底を経営の基本原則として位置付けています。また、本資産運用会社は、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立していくものとします。

#### ② コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（ア）コンプライアンス委員会

a. 構成員

構成員は、本資産運用会社のチーフ・コンプライアンス・オフィサー、取締役社長及び外部委員（スポンサー関連会社（本資産運用会社の株主並びに本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）をいいます。以下同じです。）と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任されるものとします。以下同じです。）とします。

b. 委員長

チーフ・コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

原則として３ヶ月に１回以上開催するほか、委員長が必要と判断したときは随時開催することができます。

d. 決議事項

（ⅰ） コンプライアンスに関する規程（コンプライアンス委員会規程、コンプライアンス規程、インサイダー取引防止規程、個人情報保護規程、内部相談・通報制度規程、苦情処理規程、内部監査規程を含みますが、これらに限られません。）、方針、制度等の策定又は改廃に関する事項

（ⅱ）コンプライアンス・マニュアル、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規則の策定又は変更に関する事項

（ⅲ）利害関係者取引に関する規程（利害関係者取引規程を含みますが、これに限られません。）、方針、制度等の策定又は改廃に関する事項

（ⅳ）利害関係者との間の取引に関する事項

（ⅴ）利害関係者取引規程に定める事項

（ⅵ）その他コンプライアンス委員会で審議することが必要であるとチーフ・コンプライアンス・オフィサーが認める事項

e. 決議方法

（ⅰ） コンプライアンス委員会は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席並びに議決権を有する構成員の３分の２以上の出席により成立し、対象となる議案について議決権を有する出席委員のうちチーフ・コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成並びに出席者の３分の２以上の賛成により決議されるものとします。但し、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に係る事項については、出席委員全員の賛成によるものとします。このように、チーフ・コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

（ⅱ）対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

（ⅲ）各委員は、１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。

（ⅳ）委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

（ⅴ） コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

（ⅵ） コンプライアンス委員会は、その審議の結果、起案書類について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、当該議案を起案した部署に対して当該起案書類の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた起案書類については、修正後に再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得なければならないものとします。

（ⅶ） チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の決議事項に関し、必要に応じて取締役会に報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（イ）コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、

本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の責任者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、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確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるチーフ・コンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

b. 内部監査に関する事項

（ⅰ）内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社の内部監査は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが内部監査責任者としてこれを行います。取締役社長は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの要請に基づき、内部監査の対象部署（以下「被監査部門」といいます。）に属さない職員等の中から必要な数の担当者（以下「内部監査担当者」といい、内部監査責任者及び内部監査担当者を、以下、個別に又は総称して「内部監査人」といいます。）を臨時に任命し、内部監査を行わせることができます。但し、臨時の内部監査担当者は、直近１年以内に担当した業務の内部監査を行うことはできません。

また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの業務に関する内部監査については、財務本部が担当し、財務本部長が内部監査責任者としてこれを行います。

さらに、取締役社長は、社外の専門家等を内部監査担当者として任命し、内部監査を行わせることができます。この内部監査については、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが内部監査責任者となりますが、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの業務に関する内部監査については、財務本部が担当し、財務本部長が内部監査責任者としてこれを行います。

内部監査の対象は本資産運用会社の全ての組織、部署及びその業務とします。チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度の初めに、コンプライアンス・プログラムの一環として、年度内部監査計画の概要を起案し、コンプライアンス委員会の審議及び決議の上、取締役会に審議及び決議を求めるものとします。なお、取締役会にて決定された後、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、同計画に基づき具体的な内部監査の時期、項目、方法等を内容とする個別の内部監査実施計画を作成し、取締役社長の決裁で決定します。

内部監査人は、年度内部監査計画及び内部監査実施計画に基づき内部監査を実施します。なお、内部監査人は、効率的かつ効果的な監査の実施に努めるものとします。

内部監査責任者は、内部監査計画に定める定期監査のほか、取締役社長の指示により、特別監査を行うものとし、特別監査は予告無しで行うことができるものとします。

（ⅱ）内部監査の報告及び是正

内部監査責任者は、内部監査終了後速やかに、監査結果について「内部監査報告書」を作成してこれを取締役社長及び取締役会に提出し、報告します。

また、その写しをもって被監査部門に通知するものとします。内部監査報告書には、内部監査実施中に発見した重要な指摘事項及び改善指摘事項を記載するものとします。

取締役社長は、「内部監査報告書」記載の監査結果を踏まえて、必要と判断される場合は「改善指示書兼報告書」をもって、当該被監査部門に改善指示を行うことができるものとします。

改善指示を受けた被監査部門長は、「改善指示書兼報告書」で指摘された問題点について、遅滞なく問題点の改善計画を作成し、取締役社長及び内部監査責任者へ報告するものとします。

内部監査責任者は、改善状況の確認を行わなければならないものとし、被監査部門長からの報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

（2）投資主の状況

2026年7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 | 投資口数（口） | 比率（注）（%） |
|---|---|---|---|
| 株式会社日本カストディ銀行（信託口） | 本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。 | 693,431 | 21.53 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。 | 496,985 | 15.43 |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。 | 166,070 | 5.15 |
| 三井不動産株式会社 | 本資産運用会社に77%出資している親会社であり、本投資法人のスポンサーです。<br>本投資法人との間で、商標使用許諾契約、並びに、保有資産の一部につきロジスティクスマネジメント契約、リーシングマネジメント契約、統括・調整業務委託契約、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約及び賃貸借契約を締結しています。また、本資産運用会社との間で優先情報提供に関する契約、不動産等に関する調査業務委託契約及び商標使用許諾契約等を締結しています。<br>本投資法人の設立時に600口を出資しています。本投資法人は | 115,600 | 3.59 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 2016年６月15日を基準日、同日を効力発生日として、投資口１口につき２口の割合による投資口分割を行っています。<br>本投資法人の2016年８月の公募による新投資口発行に際し、本投資法人の指定する販売先として、27,700口を取得しています。本投資法人は、2024年10月31日を基準日、2024年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口分割を行っています。 | | |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 511010 | 本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。 | 76,193 | 2.36 |
| STATE STREET BANK AND TRUST CLIENT OMNIBUS ACCOUNT OM02 505002 | 本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。 | 57,287 | 1.77 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。 | 51,628 | 1.60 |
| みずほ証券株式会社 | 本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。 | 49,508 | 1.53 |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781 | 本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの特別な関係はありません。 | 44,428 | 1.37 |
| 伊藤忠商事株式会社 | 本資産運用会社に23%出資しているその他の関係会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「IRM」ということがあります。）の親会社であり、本投資法人のスポンサーです。<br>本資産運用会社との間で、優先情報提供に関する契約を締結しています。<br>本投資法人を吸収合併存続法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本吸収合併」といいます。）に伴い、本吸収合併の効力発生日である2024年11月１日付で、39,285口の割当交付を受けています。 | 39,285 | 1.22 |
| 上位１０名合計 | | 1,790,415 | 55.60 |

（注）比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第２位未満を切り捨てて記載しています。

（３）資産運用会社の大株主の状況

2026年10月27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<br>(株) | 比率<br>(%) |
|---|---|---|---|
| 三井不動産株式会社 | 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、「１．基本情報／（２）投資主の状況」をご参照ください（注１）。<br>本資産運用会社の設立時に8,000株を出資しています。 | 8,000 | 77.0 |
| 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 | 本資産運用会社のその他の関係会社です。また、本投資法人のスポンサーである伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）の子会社です（注２）。<br>本投資法人との間で、商標使用許諾契約を締結しています。<br>吸収分割承継会社である本資産運用会社が吸収分割会社であるIRMからIRMがアドバンス・ロジスティクス投資法人から受託する物流施設等に係る資産運用に関する事業を承継した吸収分割（以下「本吸収分割」といいます。）に伴い、本吸収分割の効力発生日である2024年11月１日付で、2,389株の割当交付を受けています。 | 2,389 | 23.0 |
| | 上位１０名合計 | 10,389 | 100.0 |

（注１）以下、三井不動産株式会社（以下「三井不動産」ということがあります。）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「三井不動産グループ」といいます。

（注２）以下、伊藤忠商事並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社（JR東日本伊藤忠不動産開発株式会社（以下「JR東日本伊藤忠不動産開発」（注３）といい、伊藤忠商事及びJR東日本伊藤忠不動産開発を併せて「伊藤忠商事等」といいます。）を含みます。）により構成される企業集団を「伊藤忠グループ」といいます。

（注３）伊藤忠商事の連結子会社であった伊藤忠都市開発株式会社（以下「伊藤忠都市開発」といいます。）は、2026年10月１日付で伊藤忠都市開発を吸収合併存続会社、JR東日本不動産株式会社（以下「JR東日本不動産」といいます。）を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、JR東日本伊藤忠不動産開発株式会社に商号変更しました。

（４）投資方針・投資対象

① ポートフォリオ構築方針

（ア）投資対象用途

本投資法人は、主として物流施設の用途に供され、又は供されうると判断され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（以下「物流不動産等」といいます。）を主たる投資対象とし、その中でもMFLP（注１）を重点投資対象とします。

その他に、企業活動の基盤となるインダストリアル不動産（注２）及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権（以下「インダストリアル不動産等」といいます。）に投資するものとします。

なお、物流不動産等及びインダストリアル不動産等には、施設の底地を含むものとします。

（注１）「MFLP」とは、英文のMitsui Fudosan Logistics Park（三井不動産ロジスティクスパーク）の頭文字をとった略称であり、以下のような標準仕様を満たす三井不動産が開発する先進的物流施設であって、かつ、三井不動産クオリティ（注３）を備えた物流施設をいいます。但し、例外的に、MFLPには、標準仕様と同等の仕様を満たす三井不動産以外の第三者が開発した先進的物流施設であって、かつ、三井不動産クオリティを備えた物流施設を含むものとします。運用資産のうち、「MFLP横浜大黒」及び「MFLPつくば」の既存棟がそのような物流施設に該当します。

＜標準仕様＞

・物流機能の集約・統合が可能な、概ね延床面積10,000㎡以上の規模を有すること

・効率的な保管と荷役作業を可能にする十分な床荷重（原則1.5ｔ／㎡以上）、有効天井高（原則5.5m以上）、柱間隔（原則10m以上）が確保されていること

・搬送：上層階の倉庫スペースへ直接貨物輸送トラックがアクセス可能な車路（ランプウェイ又はスロープ）を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えていること

・防災：高い免震性能又は高い耐震性能、非常用発電機等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されていること

（注２）「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業の基盤となる不動産をいいます。以下同じです。

（注３）三井不動産の物流施設事業においては、三井不動産グループが掲げる「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という理念のもと、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりをはじめとする革新的な先行事例を通じて培ったノウハウ等を取り入れることにより、物流施設に関わる様々な主体（テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会）の時代に応じて変化する多様なニーズを取り込み、物流施設の空間提供にとどまらず、既存の枠にとらわれない価値づくりを目指した取組みを続けています。本投資法人は、このような取組みから実現した物流施設のクオリティを「三井不動産クオリティ」と呼称しています。

「三井不動産クオリティ」を備えた物流施設には、具体的には、以下のような特徴を備えたものが含まれており、本投資法人は、前記注１記載の標準仕様に加え、三井不動産が総合不動産会社として培った様々なノウハウを物流施設にも応用した「三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設」に重点的に投資を行います。

＜特徴＞

・&Tenant：テナント満足度の高い運営管理と質の高いBCP対策を行います。

・&Worker：施設で働く従業員に快適で機能的な職場と、安全安心を提供します。

・&Community：施設周辺の地域社会との調和を図ります。

・&Earth：環境に配慮し、地球に優しい施設を提供します。

・&Investor：中長期にわたる安定した収益の確保に資する物流不動産としての適性を備えています。

（イ）投資対象地域

本投資法人は、大消費地の輸送圏や交通結節点を志向する物流不動産の地域的特性に鑑みて、首都エリア及び関西エリアを中心として投資を行うものとし、当該地域の占める割合を70%以上（取得価格ベース）とします。その他のエリアの不動産については、消費地や生産地への近接度、物流不動産の需要動向やインフラの

整備状況等に留意して、中長期的に安定的な収益が見込めるものについて投資を行うものとします。

（ウ）海外不動産

本投資法人は、さらなる外部成長を目指し、海外不動産についても、三井不動産グループ（海外現地法人を含みます。）のサポート及び顧客ネットワークを通じて、中長期的に取得を検討していく方針です。投資対象地域は原則として、シンガポール、台湾、マレーシア、タイ、中国等のアジア地域を中心に、中長期的に安定した経済基盤や、人口増加による経済成長が見込める地域とします。また、海外不動産に対する投資割合は、原則として15%以下（取得価格ベース）とします。

なお、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している海外の不動産はありません。

| 類型 | 用途別投資比率 | 地域別投資比率(注) | |
|---|---|---|---|
| | | 国内不動産 | 海外不動産 |
| 物流不動産 | 80%以上 | 85%以上 | 15%以下 |
| インダストリアル不動産 | 20%以下 | | |

（注）「用途別投資比率」及び「地域別投資比率」は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。

| 国内不動産投資対象地域 | 投資比率（注） |
|---|---|
| 首都エリア<br>（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県） | 70%以上 |
| 関西エリア<br>（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県） | |
| その他エリア | 30%以下 |

（注）「投資比率」は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。

② 個別投資基準

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、中長期にわたる収益性、立地エリアの将来性及び安定性、現行テナントの属性（財務内容、経営状況及び業種の将来性等）及び賃貸借契約内容等、テナント誘致競争力、建物及び設備の状況（耐震性等）を総合的に判断し、長期安定的な収益が見込める物件に投資を行います。

投資対象の選定に当たっては、以下の基準に基づき判断します。

（ア）立地

本投資法人は、消費地、生産拠点、交通インフラへのアクセスが良好で、労働力の確保が可能な物流不動産に投資するものとし、以下の基準に基づき判断します。

・交通立地の優位性（幹線道路、高速道路インターチェンジ、港湾、空港、トラック路線便ターミナル、生産地及び消費地との交通利便性の高さ）

・周辺環境の適格性（操業時間、トラック通行の可否及び労働者確保の容易性）

・周辺地域の将来性（人口、労働者人口及び物流不動産・インダストリアル不動産の需給）

・法規制、公的助成制度の有無

インダストリアル不動産については、物件特性に応じて個別に判断します。

（イ）投資規模

本投資法人は、物流機能の集約・統合が可能な規模を有する、原則として延床面積 10,000 ㎡以上の物流不動産を投資対象とします。また、インダストリアル不動産については、物件特性に応じて個別に判断します。

（ウ）投資額

本投資法人は、投資効率を考慮の上、原則として１物件当たりの投資金額の下限を 10 億円とします。

また、単一物件がポートフォリオ全体に占める割合については、当該物件取得後の投資総額の 30%を上限とします。なお、投資対象とする複数の不動産が社会経済上一体的に利用されうる場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途が物流不動産又はインダストリアル不動産であると判断される場合には、単一物件とみなします。

（エ）物件スペック

本投資法人は、物流不動産については、十分な搬送機能を確保できるよう、トラックバース、スロープ、ランプウェイ、垂直搬送設備を備え、効率的な保管と荷役作業を可能にする機能が確保されている、原則として柱間隔 10m以上、有効天井高 5.5m以上かつ床荷重 1.5ｔ／㎡以上を満たす施設を中心に投資を行います。また、環境面では、地球環境への影響や、建物内環境（従業員のアメニティ（注）等）にも配慮された施設、防災上の観点では、免震・耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性やBCP 機能（非常用発電機等）が確保されている施設を中心に投資を行います。

インダストリアル不動産については、物件特性に応じて個別に判断します。

（注）「従業員のアメニティ」とは、物流施設内の食堂、コンビニエンスストア、通勤用バス等のテナントが雇用する庫内作業員等が快適に勤務するための設備等をいいます。

（オ）築年数

本投資法人は、個別物件の実情に応じて、維持管理の状況、修繕更新工事の履歴、経過年数及び残存耐用年数を考慮の上、中長期の安定的な収益が見込まれる物件に投資を行います。

（カ）開発物件

本投資法人は、原則として、自ら土地を取得し建物建設を行う開発型物件への投資は行わないものとします。但し、開発中又は未稼働の物件であっても、開発リスク、テナント確保に係るリスクへの対応がなされ、稼働後の中長期的に安定的な収益が見込まれる場合には取得をすることができるものとします。

（キ）耐震性

本投資法人は、原則として、新耐震基準（注１）又は同等水準以上のものを対象とします。PML 値（注２）は 15%以下とし、これを超える場合は地震保険の付保を検討します。

（注１）「新耐震基準」とは、1981 年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準（1981 年６月１日施行）をいいます。

（注２）「PML」とは、英文の Probable Maximum Loss の頭文字をとった略称であり、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%信頼水準）の再調達価格に対する割合で表されます。

③ デュー・ディリジェンス基準

投資対象資産の選定に当たっては、経済的調査、物理的調査及び法的調査（以下「デュー・ディリジェンス」と総称します。）を行います。以下は、主として物流不動産に係るデュー・ディリジェンスの内容を記載しています。デュー・ディリジェンスに当たっては、第三者である専門家（弁護士、不動産鑑定士、一級建築士等）から、各種評価書・報告書等を取得して客観的な調査を実施します。

◇経済的調査

| | |
|---|---|
| 市場 | ・当該物件周辺地域の物流ニーズ（荷主、３PL 事業者等）の動向把握<br>・賃料水準、稼働状況の推移、動向の把握<br>・現状の競合状況、競合物件の供給計画、開発余地の把握<br>・周辺地域の都市計画、インフラ（高速道路、港湾、空港等）の将来動向 |
| テナント | ・賃貸借契約の内容（設備・費用負担区分等）、転貸、滞納の有無<br>・テナントの賃借目的、用途、利用状況、遵法性の確保<br>・テナントの属性（業種・業態・業界動向）、信用状況・財務状況の確認 |
| 収益性調査 | ・現行賃料水準と想定市場賃料の関係と、中長期的な賃料水準見通し<br>・契約更新の見通し、新規テナント誘致の競争力<br>・費用水準（公租公課、管理費等）の妥当性と将来見通し<br>・修繕費、更新費等の工事項目の履歴と計画、積立金の有無 |

◇物理的調査

| | |
|---|---|
| 立地 | ・主要消費地、生産地、駅、高速インターチェンジへの接近性<br>・物流施設立地としての法規制（用途地域、開発計画、港湾労働法等）と将来見通し<br>・周辺道路との関係（交通量、幅員、規制）<br>・周辺環境との適合性（近隣との関係、嫌悪施設の有無等） |
| 建物・設備・管理 | ・竣工時期、構造、規模、設計者、施工者、法規制、建築確認手続、登記等の確認<br>・耐震性、耐久性、破損状況、法令適合性及び建物維持管理費用等を含めた建物診断の実施（ER の取得）<br>・建物仕様の確認（フロア面積、柱間隔、天井高、床荷重、事務室、休憩室、カフェテリアや売店等のアメニティ施設、スロープ、ランプウェイ、トラックバース、車路等）<br>・設備仕様の確認（空調、照明、衛生、昇降機、電気容量、ドックレベラー等）<br>・管理の状態、管理規約、近隣住民との協定書の有無<br>・施工業者からの保証及びアフターサービス内容及びその承継の可否<br>・BCP 設備（非常用発電機等） |
| 耐震性 | ・新耐震基準に適合又は同等の性能を有すること（耐震工事実施済み等）の確認<br>・PML 値の算定<br>・免震、耐震等の設備 |
| 環境 | ・地歴の調査<br>・建物内の有害物質（アスベスト、フロン、PCB 等）使用・管理状況<br>・土壌汚染に関する指定等の有無、敷地内の土壌汚染状況等の調査確認、対策の有無とその内容<br>・CASBEE 等の環境関係認証の有無 |

◇法的調査

| | |
|---|---|
| 権利関係 | ・登記事項の確認<br>・所有権、賃借権、地上権等の権利関係、共有持分・区分所有の場合における他所有者との間の取決め<br>・信託契約とその内容<br>・訴訟の有無とその状況<br>・その他の公法上及び私法上の制約の有無 |
| 境界調査 | ・境界確定の状況と境界確認書、境界標の有無<br>・境界確認図面と現地の実際の状況との整合性<br>・越境物の有無と、越境覚書等の締結状況 |

◇その他

| | |
|---|---|
| 取得価格 | ・不動産鑑定士による鑑定評価額、取引事例等を参考に取得価格の妥当性の調査及び分析 |
| 開発物件 | ・建築中の物件の完工リスク、賃料等の経済条件、竣工後のテナントの確保の有無及び予定されているテナントの信用リスク等の調査及び分析 |

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

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

| | |
|---|---|
| 海外不動産固有のデュー・ディリジェンス項目 | ・所在国の政治・経済・社会動向の調査<br>・所在国の司法制度・会計制度・税務制度<br>・所在国の外国為替相場動向 |

④ 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、フォワード・コミットメント等が本投資法人の損益・財務に与える影響を勘案し、以下の点に留意して対応するものとします。

（ア）解約金・違約金の金額と契約条件の内容を確認するものとします。

（イ）不動産売買マーケット変動リスクを踏まえた価格評価を行うものとします。

（ウ）金融マーケット変動に伴う資金調達リスクについて検証、把握するものとします。

（エ）速やかにその事実及び設定理由、解除条件並びに履行できない場合の本投資法人に与える財務への影響等の概要を開示するものとします。

（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。

⑤ テナントの選定基準

テナントの選定に際しては、前記「（４）投資方針・投資対象／③ デュー・ディリジェンス基準」に記載のテナントに関する評価項目及び反社会的勢力との関係を確認し、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

本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している海外の不動産はありません。

（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

（ア）三井不動産グループ

三井不動産グループは、オフィスビル賃貸事業、商業施設賃貸事業及び住宅分譲事業を主軸として、ホテル・リゾート事業、ロジスティクス事業、コンサルティング事業、管理受託事業及び海外事業等といった事業活動を行っています。事業の内容については、三井不動産株式会社の有価証券報告書（第 114 期）「第一部　企業情報　第１　企業の概況　３．事業の内容」及び同「４．関係会社の状況」をご参照ください。

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/ir/library/fs/pdf/YUHO_2603.pdf

（イ）伊藤忠グループ

伊藤忠グループは、繊維や食料、住生活、情報・金融等の生活消費分野、機械や化学品、石油製品、鉄鋼製品等の基礎産業分野、そして金属資源、エネルギー資源等の資源分野において、多角的な事業活動を展開しています。事業の内容については、伊藤忠商事の有価証券報告書（第 102 期）「第一部　企業情報　第１　企業の概況　３．事業の内容」及び同「４．関係会社の状況」をご参照ください。

https://www.itochu.co.jp/ja/files/security_102.pdf

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）三井不動産グループ

a. 優先情報提供に関する契約

三井不動産は、情報提供対象不動産（三井不動産又は三井不動産が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンド（本 a. において、以下「本不動産ファンド」といいます。）が保有する不動産等のうち、三井不動産が通知日において三井不動産の裁量により本投資法人に売却する可能性があると判断するもの。）についての情報を、毎年１月末に書面にて本資産運用会社に通知するものとします。また、毎年１月末以外の三井不動産が任意に選択する時点に書面にて本資産運用会社に通知されることもあります。

三井不動産は、情報提供対象不動産の全部又は一部について売却活動を計画して本資産運用会社以外の第三者に対して情報の提供その他取得の勧誘を行おうとする場合、当該行為を開始するより前に、本資産運用会社に対して取得意向の確認通知を行います。本資産運用会社がその通知受領後５営業日以内に三井不動産に対し本投資法人の取得検討意向を書面にて通知した場合、三井不動産及び本資産運用会社は、本協議期間（三井不動産が本資産運用会社から取得検討意向を書面にて受領した日の翌日から 15 営業日後の応当日までの期間（本協議期間が延長された場合には、延長された期間を含みます。）。）中、当該売却計画不動産の売買に向けて他者に優先して誠実に協議を行うものとします（但し、売却計画不動産を本不動産ファンドが保有する場合には、三井不動産は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセットマネージャーに対して他者に優先して本資産運用会社と上記協議を行わせるよう努めるものとします。）。

但し、売却計画不動産に付与された優先交渉権やその他の権利が行使された場合、必要な利害関係者の同意が得られない場合、その他やむを得ない事情がある場合等はこの限りではありません。

b. 不動産等に関する調査業務委託契約

本資産運用会社と三井不動産とは、本資産運用会社が資産の運用を行う予定の本投資法人による不動産等の取得及び取得の検討に関し、調査業務を三井不動産に委託する旨の不動産等に関する調査業務委託契約を締結しています。

三井不動産が実施する本調査業務は、以下に記載する本資産運用会社が取得を検討する不動産等に関する取得のために必要な情報提供を業務の内容とします。但し、三井不動産は本調査業務については、①一般に入手可能な情報源から入手したもの、②本資産運用会社若しくは仲介会社から提供されたもの、又は③三井不動産が現に有するもののうち秘密保持義務を負わない限度で本資産運用会社に対して提供すれば足りるものとします。また、本調査業務には、①宅地建物取引業に該当する行為、及び②金融商品取引業に該当する行為を含まないものとし、三井不動産はこれらに該当する行為を行う義務を負わないものとします。

・不動産等の売買マーケット・賃貸マーケットに関する一般情報の調査・報告
・物流施設等（三井不動産又は三井不動産が出資持分を有する会社等が保有又は開発する物流施設等（但し、本資産運用会社及び三井不動産の間の 2016 年６月 30 日付優先情報提供に関する契約（その後の変更等を含みます。）に基づき情報提供される物流施設等を除きます。）を含みます。）の保有・賃貸・売買全般に関する事項の調査又は情報提供
・その他経済全般、不動産マーケットに関連する情報の調査
・その他本資産運用会社及び三井不動産が合意する業務

（イ）伊藤忠グループ

a. 優先情報提供に関する契約（伊藤忠商事）

伊藤忠商事は、情報提供対象不動産（伊藤忠商事又は伊藤忠商事が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンド（本 a. において、以下「本不動産ファンド」といいます。）が保有する不動産等のうち、伊藤忠商事が通知日において伊藤忠商事の裁量により本投資法人に売却する可能性があると判断するもの。）についての情報を、毎年１月末（又は別途合意した日）に書面にて本資産運用会社に通知するものとします。また、毎年１月末（又は別途合意した日）以外の伊藤忠商事が任意に選択する時点に書面にて本資産運用会社に通知されることもあります。

伊藤忠商事は、情報提供対象不動産の全部又は一部について売却活動を計画して本資産運用会社以外の第三者に対して情報の提供その他取得の勧誘を行おうとする場合、当該行為を開始するより前に、本資産運用会社に対して取得意向の確認通知を行います。本資産運用会社がその通知受領後５営業日以内に伊藤忠商事に対し本投資法人の取得検討意向を書面にて通知した場合、伊藤忠商事及び本資産運用会社は、本協議期間（伊藤忠商事が本資産運用会社から取得検討意向を書面にて受領した日の翌日から 15 営業日後の応当日までの期間（本協議期間が延長された場合には、延長された期間を含みます。）。）中、当該売却計画不動産の売買に向けて他者に優先して誠実に協議を行うものとします（但し、売却計画不動産を本不動産ファンドが保有する場合には、伊藤忠商事は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセットマネージャーに対して他者に優先して本資産運用会社と上記協議を行わせるよう努めるものとします。）。

但し、(i)売却計画不動産に付与された優先交渉権やその他の権利が行使された場合、(ii)必要な利害関係者の同意が得られない場合、(iii)行政機関の要請に基づいて売却計画不動産を売却する場合、(iv)当該優先情報提供契約締結前に締結済みの第三者（IRM 受託投資法人等（注）を除きます。）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、(v)(a)本投資法人以外の特定の第三者（IRM 受託投資法人等を除きます。）への売却を前提に

売却計画不動産の開発を開始又は取得した場合、(b)IRM 受託投資法人等の依頼に基づき IRM 受託投資法人等への売却を前提に売却計画不動産の開発を開始又は取得した場合、(vi)その他やむを得ない事情がある場合等はこの限りではありません。

伊藤忠商事は、本投資法人に係る本資産運用会社の資産運用ガイドライン及びそれに定める投資基準等の投資対象に合致する不動産（以下「投資対象合致不動産」といいます。）について、IRM 受託投資法人等に優先して、本資産運用会社に対して、情報提供及びそれに続く手続きを行うものとし、本資産運用会社に対して前記の情報提供対象不動産の情報に係る通知をすることなく、IRM 受託投資法人等に対して、情報の提供その他取得の勧誘をし、本不動産ファンドをして情報の提供その他取得の勧誘をさせてはならないものとします（但し、情報提供対象不動産の情報に係る通知が不要となる前記の例外に該当する場合を除きます。）。

（注）　「IRM 受託投資法人等」とは、IRM 及び IRM との間で資産運用委託契約を締結する投資法人又は投資一任契約若しくは投資助言契約等を締結している私募ファンドをいいます。以下同じです。

伊藤忠商事は、本資産運用会社に対し、実務上合理的な範囲内で、本投資法人が伊藤忠グループ又は伊藤忠グループが出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドから取得した不動産について以下のサポートを自ら提供し、又は伊藤忠グループに属する伊藤忠商事以外の会社等をして提供させます。但し、当該サポートには、投資運用業に該当しうる業務を含まないものとします。

・テナント候補のリストの提供及び当該テナント候補との取次ぎ
・上記のテナント候補がテナントとなった場合は、当該テナントとの間で問題が生じた際の問題の解決に向けた支援
・不動産等の取得・売却及び運営管理（テナント対応、修繕・改修工事（建設資材・設備機器の調達等を含む。）を含むが、これらに限られません。）に関する助言・補助
・建築支援
・行政対応（土地区画整理事業に伴う対応を含むが、これに限られません。）に関する支援

b.優先情報提供に関する契約（JR 東日本伊藤忠不動産開発（注１））

JR 東日本伊藤忠不動産開発は、情報提供対象不動産（JR 東日本伊藤忠不動産開発又は JR 東日本伊藤忠不動産開発が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンド（本 b.において、以下「本不動産ファンド」といいます。）が保有する不動産等のうち、JR 東日本伊藤忠不動産開発が通知日において JR 東日本伊藤忠不動産開発の裁量により本投資法人に売却する可能性があると判断するもの。）についての情報を、毎年１月末（又は別途合意した日）に書面にて本資産運用会社に通知するものとします。また、毎年１月末以外の JR 東日本伊藤忠不動産開発が任意に選択する時点に書面にて本資産運用会社に通知されることもあります。

JR 東日本伊藤忠不動産開発は、情報提供対象不動産の全部又は一部について売却活動を計画して本資産運用会社以外の第三者に対して情報の提供その他取得の勧誘を行おうとする場合、当該行為を開始するより前に、本資産運用会社に対して取得意向の確認通知を行います。本資産運用会社がその通知受領後５営業日以内に JR 東日本伊藤忠不動産開発に対し本投資法人の取得検討意向を書面にて通知した場合、JR 東日本伊藤忠不動産開発及び本資産運用会社は、本協議期間（JR 東日本伊藤忠不動産開発が本資産運用会社から取得検討意向を書面にて受領した日の翌日から 15 営業日後の応当日までの期間（本協議期間が延長された場合には、延長された期間を含みます。）。）中、当該売却計画不動産の売買に向けて他者に優先して誠実に協議を行うものとします（但し、売却計画不動産を本不動産ファンドが保有する場合には、JR 東日本伊藤忠不動産開発は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセットマネージャーに対して他者に優先して本資産運用会社と上記協議を行わせるよう努めるものとします。）。

但し、(i)売却計画不動産に付与された優先交渉権やその他の権利が行使された場合、(ii)必要な利害関係者の同意が得られない場合、(iii)行政機関の要請に基づいて売却計画不動産を売却する場合、(iv)当該優先情報提供契約締結前に締結済みの第三者（IRM 受託投資法人等及び JRAM 受託投資法人等（注２）を除きます。）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、(v)(a)本投資法人以外の特定の第三者（IRM 受託投資法人等及び JRAM 受託投資法人等を除きます。）への売却を前提に売却計画不動産の開発を開始又は取得した場合、(b)IRM 受託投資法人等又は JRAM 受託投資法人等の依頼に基づき IRM 受託投資法人等又は JRAM 受託投資法人等への売却を前提に売却計画不動産の開発を開始又は取得した場合、(vi)(a)売却計画不動産が、JR 東日本グループ（注３）に属する会社等が JR 東日本伊藤忠不動産開発に対して拠出した不動産等（注４）若しくは本統合に伴い JR 東日本伊藤忠不動産開発が JR 東日本不動産から承継した不動産等又は当該不動産等を開発用地として JR 東日本伊藤忠不動産開発が開発した不動産等である場合、(b)売却計画不動産が、JR 東日本グループに属する会社等の寄与により JR 東日本伊藤忠不動産開発が取得した不動産等（注５）又は当該不動産等を開発用地として JR 東日本伊藤忠不動産開発が開発した不動産等である場合、(vii)その他やむを得ない事情がある場合等はこの限りではありません。

JR 東日本伊藤忠不動産開発は、投資対象合致不動産について、IRM 受託投資法人等及び JRAM 受託投資法人等に優先して、本資産運用会社に対して、情報提供及びそれに続く手続きを行うものとし、本資産運用会社に対して前記の情報提供対象不動産の情報に係る通知をすることなく、IRM 受託投資法人等及び JRAM 受託投資法人等に対して、情報の提供その他取得の勧誘をし、本不動産ファンドをして情報の提供その他取得の勧誘をさせてはならないものとします（但し、情報提供対象不動産の情報に係る通知が不要となる前記の例外に該当する場合を除きます。）。

（注１）JR 東日本伊藤忠不動産開発（旧伊藤忠都市開発。前記「（３）資産運用会社の大株主の状況」の（注３）に記載のとおり、JR 東日本不動産との吸収合併に伴い商号変更）は、伊藤忠商事の持分法適用関連会社かつ東日本旅客鉄道株式会社（以下「東日本旅客鉄道」といいます。）の連結子会社ですが、伊藤忠グループとして当該契約に基づきサポートを提供しています。当該契約における JR 東日本グループ（注３）の取扱いについては、本「b.優先情報提供に関する契約（JR 東日本伊藤忠不動産開発）」に記載のとおりです。

（注２）「JRAM 受託投資法人等」とは、JR 東日本不動産投資顧問株式会社並びに JR 東日本不動産投資顧問株式会社との間で資産運用委託契約を締結する投資法人及び投資一任契約又は投資助言契約等を締結している私募ファンドをいいます。以下同じです。

（注３）「JR 東日本グループ」とは、東日本旅客鉄道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４）JR 東日本伊藤忠不動産開発に対して譲渡、賃貸、承継等した不動産等を指します。

（注５）JR 東日本グループに属する会社等が、JR 東日本伊藤忠不動産開発に対し、当該不動産等若しくはその売主、仲介者その他の取引関係者を具体的に紹介したこと又は当該不動産等の取得機会に関する具体的な情報を直接提供したことを主たる契機として、JR 東日本伊藤忠不動産開発が取得検討を開始して取得した不動産等を指します。なお、これらの事実が客観的な資料により確認できるものに限ります。

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

（ア）三井不動産グループ

三井不動産は、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、三井不動産は、物流施設事業について主に開発機能とマネジメント機能の一部を担っており、保有機能は本投資法人が中核的役割を果たすことから、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、本資産運用会社は考えております。

三井不動産グループの三井不動産投資顧問株式会社は、不動産投資運用業として物流施設を投資対象の一部とする三井不動産プライベートリート投資法人及び不動

産私募ファンド（以下「三井不動産不動産私募ファンド等」といいます。）を運営していますが、投資判断は本資産運用会社とは別の意思決定に基づき行っています。また、本資産運用会社は、三井不動産と優先情報提供に関する契約を締結しており、三井不動産又は三井不動産が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、三井不動産が売却する可能性があると判断する不動産の情報が、三井不動産不動産私募ファンド等より優先して本資産運用会社に三井不動産から提供されることとなっております（詳細は前記「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）三井不動産グループ/a.優先情報提供に関する契約」をご参照ください)。加えて、当該不動産私募ファンドは、三井不動産の物流施設開発を目的に行っており、本投資法人と競合することは無いと考えております。

その他、三井不動産グループにおいては、既に、日本ビルファンド投資法人、三井不動産アコモデーションファンド投資法人及び三井不動産商業ファンド投資法人の３投資法人が上場していますが、主たる投資対象は、各々オフィス、住宅、商業施設であり、本投資法人と主たる投資対象の重複はありません。不動産投資としてのリスク・リターンが異なる本投資法人の組成により、投資家の皆様に新たな投資機会を提供することができるものと考えています。

(イ）伊藤忠グループ

伊藤忠グループは、その事業の一部として日本において本投資法人の主たる投資対象である物流施設を所有・運営していますが、伊藤忠グループが、物流施設に係る「開発」並びに本投資法人の保有資産を含む伊藤忠グループ保有の物流施設の「管理」及び「リーシング」を主な役割とするのに対し、本投資法人は、主に伊藤忠グループの開発する物流施設を適切な売買条件で取得し「保有」する役割を担うこと、また、本資産運用会社が本投資法人の資産を「運用」する役割を担うことから、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、本資産運用会社は考えております。

本資産運用会社の株主であり伊藤忠グループの IRM は、不動産投資運用業を営んでいます。IRM は、本投資法人及び本資産運用会社に対して物件情報の提供を行わず、本資産運用会社と IRM は相互に独立して資産運用を行います。

IRM は、賃貸住宅を主たる投資対象とする上場投資法人であるアドバンス・レジデンス投資法人の資産の運用を受託していますが、本投資法人と主たる投資対象の重複はありません。これに加え、IRM は、投資対象を特定の用途に係る不動産に限定しない総合型の私募リートであるアドバンス・プライベート投資法人（以下「ADP」といいます。）の資産の運用を受託しており、また、投資法人以外の不動産私募ファンド（以下「IRM 私募ファンド」といいます。）の資産の運用又は投資助言業務を受託しています。物流施設を主な投資対象とする本投資法人と物流施設を投資対象に含む ADP 及び IRM 私募ファンドとの間では、物件取得機会の競合が生じる可能性があります。しかしながら、本資産運用会社は、本投資法人の運用を行うにあたり、伊藤忠グループの伊藤忠商事（IRM の親会社）及び JR 東日本伊藤忠不動産開発（伊藤忠商事の持分法適用関連会社）との間でそれぞれ優先情報提供に関する契約を締結し、伊藤忠商事若しくは JR 東日本伊藤忠不動産開発又はそれらが出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち伊藤忠商事又は JR 東日本伊藤忠不動産開発が売却する可能性があると判断する不動産の情報が、本資産運用会社に伊藤忠商事及び JR 東日本伊藤忠不動産開発から優先的に提供されることとされており、さらに、かかる物件情報の提供等にあたっては、伊藤忠商事及び JR 東日本伊藤忠不動産開発は、本投資法人に係る本資産運用会社の資産運用ガイドライン及びそれに定める投資基準における投資対象に合致する不動産（投資対象合致不動産）について、原則として、IRM、ADP 及び IRM 私募ファンド（IRM 受託投資法人等）に優先して、本投資法人に対して情報提供等を行うものとされています（詳細は前記「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／（イ）伊藤忠グループ/a.優先情報提供に関する契約（伊藤忠商事)」及び同「b.優先情報提供に関する契約（JR 東日本伊藤忠不動産開発)」をご参照ください)。

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（2026 年 10 月 27 日現在）

第 20 期有価証券報告書（2026 年 10 月 27 日提出）「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」に記載の本投資法人の役員の状況から変更はありません。

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 |
|---|---|---|---|
| － | － | － | 本投資法人の執行役員は、資産運用会社の役職員を兼職しておりません。 |

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

| 氏　名 | 兼任・兼職先 | 利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等 |
|---|---|---|
| － | － | その他の役員において、兼任・兼職による利益相反関係はありません。 |

（2）資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（2026 年 10 月 27 日現在）

第 20 期有価証券報告書（2026 年 10 月 27 日提出）「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。

② 資産運用会社の従業員の状況（2026 年 10 月 27 日現在）

| 出向元 | 人数 | 出向元と兼務がある場合にはその状況 |
|---|---|---|
| 三井不動産株式会社 | ５名 | 無 |
| 株式会社三井住友銀行 | １名 | 無 |
| 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 | ２名 | 無 |
| 出向者計 | ８名 | |
| 出向者以外 | 23 名 | |
| 資産運用会社従業員総数 | 31 名 | |

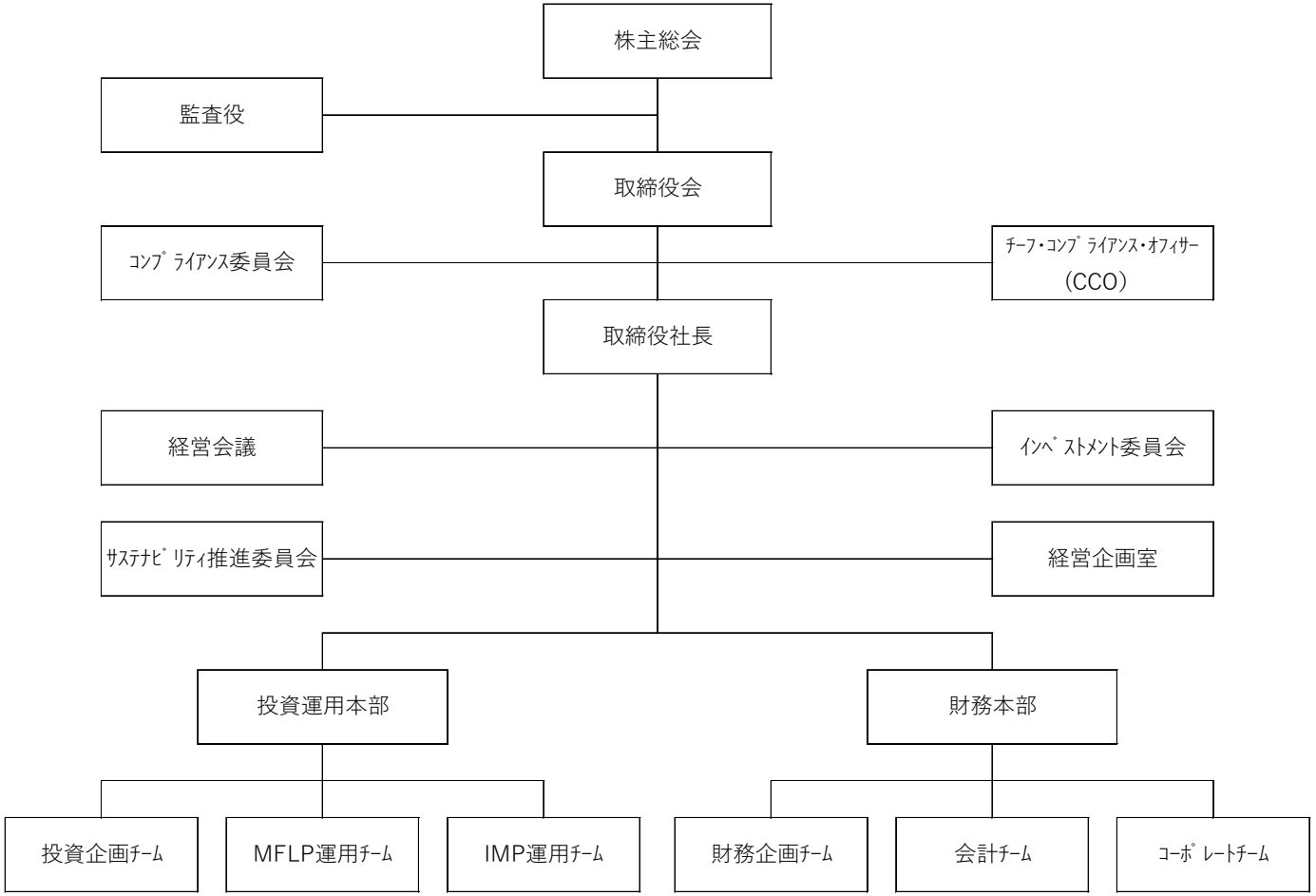
(注)資産運用会社従業員総数には、前記「①資産運用会社の役員の状況（2026 年 10 月 27 日現在）」に記載の役員は含まれていません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

（ア）組織



a. 取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として３ヶ月に１回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

b. チーフ・コンプライアンス・オフィサー、経営企画室、投資運用本部（投資企画チーム、MFLP 運用チーム及び IMP 運用チーム）、財務本部（財務企画チーム、会計チーム及びコーポレートチーム）

本資産運用会社は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、経営企画室、投資運用本部（投資企画チーム、MFLP 運用チーム及び IMP 運用チーム（以下 MFLP 運用チームと IMP 運用チームをあわせて「運用チーム」といいます。））及び財務本部（財務企画チーム、会計チーム及びコーポレートチーム）を設置しています。

チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

経営企画室は、経営に係る企画全般等に関する業務を行います。

投資運用本部（投資企画チーム）は、資産の取得及び売却等の業務を行います。投資運用本部（運用チーム）は、資産の賃貸等の業務を行います。財務本部（財務企画チーム）は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務を行います。財務本部（会計チーム）は、資金管理事務等に関する業務を行います。財務本部（コーポレートチーム）は、投資主総会及び役員会の運営、情報開示全般に関する事項その他各種庶務業務等に関する業務を行います。

c. コンプライアンス委員会、インベストメント委員会、経営会議及びサステナビリティ推進委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し、一定の事項についてはインベストメント委員会を開催し、その承認を得ることとしています。そして、本資産運用会社は、投資判断に際し、経営会議を開催しその決議を得ます。さらに、本資産運用会社は、サステナビリティに関する事項について、サステナビリティ推進委員会を開催して審議します。

（イ）業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞

| 組織 | 担当する業務 |
|---|---|
| チーフ・コンプライアンス・オフィサー | 1．本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立に関する事項<br>2．本資産運用会社の社内諸規程・規則等の制定及び改廃、並びにその遵守状況の監視監督・報告・改善<br>3．本資産運用会社の業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善<br>4．本資産運用会社のコンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項<br>5．コンプライアンス委員会の運営に関する事項<br>6．本資産運用会社の内部監査方針の立案、計画の策定及び実行に関する事項<br>7．コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項<br>8．紛争処理、訴訟行為、執行保全行為の管理に関する事項<br>9．法人関係情報の管理に関する事項<br>10．本資産運用会社のリスク管理の統括に関する事項<br>11．本資産運用会社の広告審査に関する事項<br>12．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項<br>13．前各号に付随する事項 |
| 経営企画室 | 1．本投資法人の経営方針（中長期の経営計画を含む。）の策定等経営に係る企画全般に関する事項<br>2．本投資法人の資産運用に係る各種計画の横断的な調整及び進捗管理に関する事項<br>3．前各号に付随する事項 |
| 投資運用本部<br>投資企画チーム | 1．本投資法人の運用ガイドライン及び一般社団法人資産運用業協会の規則に定める資産管理計画書（以下併せて「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、運用チーム、財務企画チーム、会計チーム及びコーポレートチームの所管業務を除きます。）に関する事項<br>2．運用資産の取得計画策定・実行に関する事項<br>3．運用資産の売却計画策定・実行に関する事項<br>4．物件又はマーケットの調査に関しての計画策定に関する事項<br>5．経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項<br>6．運用資産の運用手法の研究開発に関する事項<br>7．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項<br>8．前各号に付随する事項 |

| | |
|---|---|
| 投資運用本部<br>運用チーム（MFLP運用チーム・IMP運用チーム） | MFLP運用チームは主としてMFLP（三井不動産ロジスティクスパーク）物件に係る業務を行い、IMP運用チームは主としてIMP（アイミッションズパーク）物件に係る業務を行います。<br>１．運用ガイドライン等のうち、本投資法人が保有する運用資産の管理、賃貸、大規模修繕等に係る項目に関する事項<br>２．運用資産の管理計画策定・実行の承認に関する事項<br>３．運用資産の賃貸計画策定・実行に関する事項<br>４．大規模修繕計画策定・実行に関する事項<br>５．本投資法人の運用資産のテナントの与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項<br>６．本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項<br>７．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項<br>８．前各号に付随する事項 |
| 財務本部<br>財務企画チーム | １．運用ガイドライン等のうち、本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目に関する事項<br>２．本投資法人のファイナンス計画策定に関する事項<br>３．本投資法人の借入金調達計画策定・実行に関する事項<br>４．投資法人債発行・償還計画策定に関する事項<br>５．投資口等（新投資口予約権を含みます。以下同じです。）発行計画策定・投資口等発行に係る投資家対応に関する事項<br>６．本投資法人による自己の投資口の取得計画等（その投資口の処分又は消却に係る計画を含みます。）策定に関する事項<br>７．本投資法人のファイナンスストラクチャリング全般に関する事項<br>８．本投資法人の分配計画策定に関する事項<br>９．本投資法人の余剰資金の運用計画策定・実行に関する事項<br>10．本投資法人のインベスターリレーションズに関する事項<br>11．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項<br>12．前各号に付随する事項 |
| 財務本部<br>会計チーム | １．運用ガイドライン等のうち、本投資法人の分配方針に係る項目に関する事項<br>２．本投資法人の資金管理事務全般に関する事項<br>３．本投資法人の経理の統括（予算策定を含みます。）に関する事項<br>４．本資産運用会社の予算策定等経営企画全般の補佐に関する事項<br>５．本資産運用会社の経理全般に関する事項<br>６．本資産運用会社の配当政策の補佐に関する事項<br>７．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項<br>８．前各号に付随する事項 |

| | |
|---|---|
| 財務本部<br>コーポレートチーム | １．運用ガイドライン等のうち、本投資法人の開示方針に係る項目に関する事項<br>２．本投資法人の諸対応の支援に関する事項<br>３．本投資法人の資産運用管理事務全般に関する事項<br>４．本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務に関する事項<br>５．本投資法人の情報開示全般に関する事項<br>６．本資産運用会社の経営方針・予算策定等経営企画全般に関する事項<br>７．本資産運用会社の株主総会・取締役会の運営に関する事項<br>８．本資産運用会社の経営会議及びインベストメント委員会の運営に関する事項<br>９．本資産運用会社の諸規程・規則等の制定改廃に関する事項<br>10. 本資産運用会社の人事全般に関する事項<br>11. 本資産運用会社の総務全般に関する事項<br>12. 本資産運用会社の配当政策に関する事項<br>13. 本資産運用会社の業務上の文書の管理及び保存に関する事項<br>14. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項<br>15. 本資産運用会社のシステム情報機器の運用・保全・管理に関する事項<br>16. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項<br>17. 本資産運用会社の広報に関する事項<br>18. 本資産運用会社の行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項<br>19. チーフ・コンプライアンス・オフィサーの業務の補佐に関する事項<br>20. 本資産運用会社の問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項<br>21. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項<br>22. 前各号に付随する事項 |

（ウ）投資運用の意思決定機構

a. 経営会議

（ⅰ）構成員

構成員は、取締役社長及びその他の常勤取締役とします。また、構成員以外に、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの出席を必須とします（出席義務はありますが、議決権は有しません。）。但し、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが病気又は事故その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず且つその期間中に経営会議を開催することについて緊急その他正当な理由が認められる場合を除きます。

（ⅱ）議長

取締役社長

（iii）開催時期・方法

取締役社長が必要と認める場合に、随時これを開催することができます。

（iv）決議事項

(ｱ) 本資産運用会社の経営に関する事項（取締役会への提出議案を含みます。）

(ｲ) 本資産運用会社の個別業務執行に関する事項

(a) 多額の固定資産（１件１千万円以上５千万円未満の有形・無形固定資産（工事費等を含みます。））の取得

(b) 経営会議規程その他重要な規程等の制定、改廃（取締役会による制定、改廃が必要なものを除きます。）

(c) 少額の資金調達及び運用の実施（１件１千万円以上１億円未満）

(d) 重要な賃貸借（１件月額 10 万円以上４百万円未満又は年額 150 万円以上５千万円未満の賃貸借（リース契約を含みます。））

(e) 多額の出資（１件１百万円以上１千万円未満）

(f) 重要な契約（年間における最大出資額が１千万円以上１億円未満の契約）及びこれに伴う対外交渉

(g) 重要性のある財産の処分及び譲受け（１件１千万円以上５千万円未満の財産の処分及び譲受け）

(h) 多額の貸付（１件２百万円以上２千万円未満又は貸付残高が５百万円以上５千万円未満の貸付）

(i) 多額の寄付（１件 10 万円以上１百万円未満の寄付。但し、本資産運用会社経営に重要な影響を与えるものを除きます。）

(j) 少額の債務保証（１件２百万円以上２千万円未満の債務保証又は債務保証残高が５百万円以上５千万円未満の債務保証）

(k) 広告・宣伝に関する事項、広報活動方針（重要なものに限ります。）

(l) リスク管理に関する計画の策定、修正等

(ｳ) 本投資法人の資産運用に関する事項

(a) 投資運用に関する方針・計画の策定

(b) 運用資産の取得・売却（１件１億円以上）

(c) 運用資産の設備投資、修繕及び保全に関する事項（１件１千万円以上）

(d) 重要な契約（本投資法人が締結する資産運用委託契約、会計監査契約、資産保管業務委託契約、一般事務委託契約）の締結

(e) 経営計画（業績予想に関する決算見込みを含みます。）

(f) 利害関係者との取引（発注金額が１千万円未満の工事等の発注を除きます。）

(g) 借入金調達

(h) 投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行案の決定

(i) 投資口の発行案の決定

(j) 投資口の分割案の決定

(k) 計算書類（貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び個別注記表）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の案の決定

(l)　修繕計画（設備投資、修繕及び保全を含みます。）、賃貸営業計画の立案
(m)　広告・宣伝に関する事項、広報活動方針　（重要なものに限ります。）
(n)　投資主総会に関する事項

(ｴ)　その他経営会議に付議することが必要と認められる事項

（ｖ）決議方法

(ｱ)　各構成員は、１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても、議決権は各構成員につき１個とします。

(ｲ)　経営会議は構成員の過半数の出席をもって成立するものとし、その出席した構成員の過半数の賛成をもって決議するものとします。

(ｳ)　対象となる議案について特別の利害関係を有する構成員は、決議に加わることができないものとします。

(ｴ)　上記(ｲ)にかかわらず、チーフ･コンプライアンス･オフィサーは、議案における議事進行等の手続き及び審議内容について、法令違反等の問題があると判断した場合には、審議及び決議を中止し、当該議案を起案部署へ差し戻すことを命じることができるものとします。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じてコンプライアンス上の観点から意見を述べることができるものとします。

(ｵ)　議長は、経営会議における審議に必要と認めた場合は、議案に関係ある業務を担当する者、その他相当と認める者を経営会議に出席させ、その意見又は説明を求めることができます。但し、かかる者は、決議には参加できないものとします。

(ｶ)　経営会議の構成員が欠席した場合には、議長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

（vi）取締役会への報告

取締役社長は、経営会議における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料につき、必要に応じて取締役会に報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に事後遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

b. インベストメント委員会

（ｉ）構成員

構成員は、取締役社長、投資運用本部長、及び、外部委員（スポンサー関連会社と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任されるものとします。以下、本 b. において同じです。）とします。また、構成員以外に、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの出席を必須とします（出席義務はありますが、議決権は有しません。）。但し、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが病気又は事故その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず且つその期間中にインベストメント委員会を開催することについて緊急その他正当な理由が認められる場合を除きます。

（ⅱ）委員長

取締役社長

（ⅲ）開催時期・方法

委員長が必要と判断したときに随時開催することができます。

（ⅳ）決議事項

(ｱ) 本投資法人における運用ガイドライン及び資産管理計画書の投資方針の策定又は変更に関する事項

(ｲ) 不動産等及び不動産対応証券の取得又は譲渡の取引に関する事項（１件１億円以上）

(ｳ) その他インベストメント委員会で審議することが必要と認められる事項

（ⅴ）決議方法

(ｱ) インベストメント委員会は、外部委員の出席及び議決権を有する構成員の３分の２以上の出席により成立し、対象となる議案について議決権を有する出席委員のうち外部委員の賛成及び出席者の３分の２以上の賛成により決議されるものとします。但し、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に係る事項については、出席委員全員の賛成によるものとします。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

(ｲ) 対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

(ｳ) 各委員は、１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。

(ｴ) 上記(ｱ)にかかわらず、チーフ･コンプライアンス･オフィサーは、議案における議事進行等の手続き及び審議内容について、法令違反等の問題があると判断した場合には、審議及び決議を中止し、当該議案を起案部署へ差し戻すことを命じることができるものとします。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じてコンプライアンス上の観点から意見を述べることができるものとします。

(ｵ) 委員長は、インベストメント委員会の構成員以外のオブザーバーをインベストメント委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

(ｶ) インベストメント委員会は、その審議の結果、起案書類について本投資法人における投資方針・計画、又は不動産等の評価を含め取引内容に関して問題が存在すると判断した場合には、当該議案を起案した部署（以下「起案部」といいます。）に対して当該起案書類の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた起案書類については、修正後に再度、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人資産運用業協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関する審査を受け、その承認を得た後に、インベストメント委員会による審査を受け、その承認を得なければならないものとします。

(ｷ) インベストメント委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

(ｸ) 委員長は、インベストメント委員会の決議事項に関し、必要に応じて取締役会に報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

c. サステナビリティ推進委員会

（ⅰ）構成員及び委員長

構成員は、「サステナビリティ最高責任者」である取締役社長を委員長とし、「サステナビリティ執行責任者」である投資運用本部長及び財務本部長を常任委員とし、その他委員長が非常任委員として指名した者とします。

（ⅱ）議長

委員長である取締役社長

（ⅲ）開催時期・方法

開催回数は年 4 回以上とし、委員長が必要と判断したときは随時開催することができます。

（ⅳ）審議事項

(ｱ) 本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティに関する方針、戦略及び体制
(ｲ) 本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティに関する各種ポリシー及び目標
(ｳ) 本資産運用会社及び本投資法人の環境団体等への加盟及び署名等
(ｴ) 本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティに関する開示内容
(ｵ) 本投資法人の ESG 債の発行をはじめとする ESG/SDGs ファイナンス等の実施
(ｶ) その他委員長が必要と判断する事項

（ⅴ）決議方法

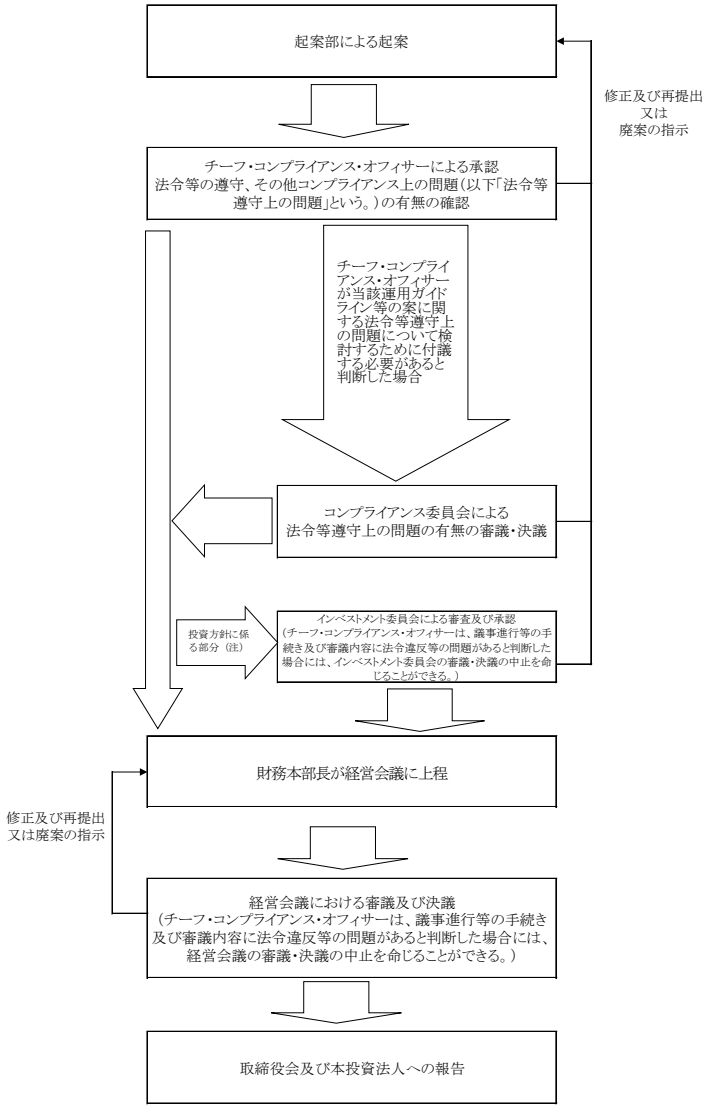
(ｱ) サステナビリティ推進委員会は、構成員の３分の２の出席をもって成立するものとします。
(ｲ) チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、委員会に出席し意見を述べることができるものとします。
(ｳ) 委員長は、必要に応じて、社内外の有識者又は専門家をオブザーバーとして招聘することができます。但し、かかる者は、決議には参加できないものとします。
(ｴ) 各構成員は、１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても、議決権は各構成員につき１個とします。
(ｵ) サステナビリティ推進委員会に付議された議案は、その審議を経て、出席した構成員の３分の２以上の賛成をもって決議するものとします。
(ｶ) 対象となる議案について特別の利害関係を有する構成員は、決議に加わることができないものとします。
(ｷ) サステナビリティ推進委員会の構成員が欠席した場合には、議長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。
(ｸ) 取締役社長は、サステナビリティ推進委員会における審議及び決議を経てサステナビリティ最高責任者である取締役社長により決定された議案及びその付随関連資料につき、必要に応じて取締役会に報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に事後遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

d. 運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン及び資産管理計画書を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、コーポレートチーム（以下、本 d. において「起案部」といいます。）が起案し、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）（インベストメント委員会が招集された場合は、その審議・決議後）、経営会議における審議・決議をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。

運用ガイドライン等に関する意思決定フロー




（注）運用ガイドラインの案（投資方針に係る部分）の当初の策定は除く。

e. 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

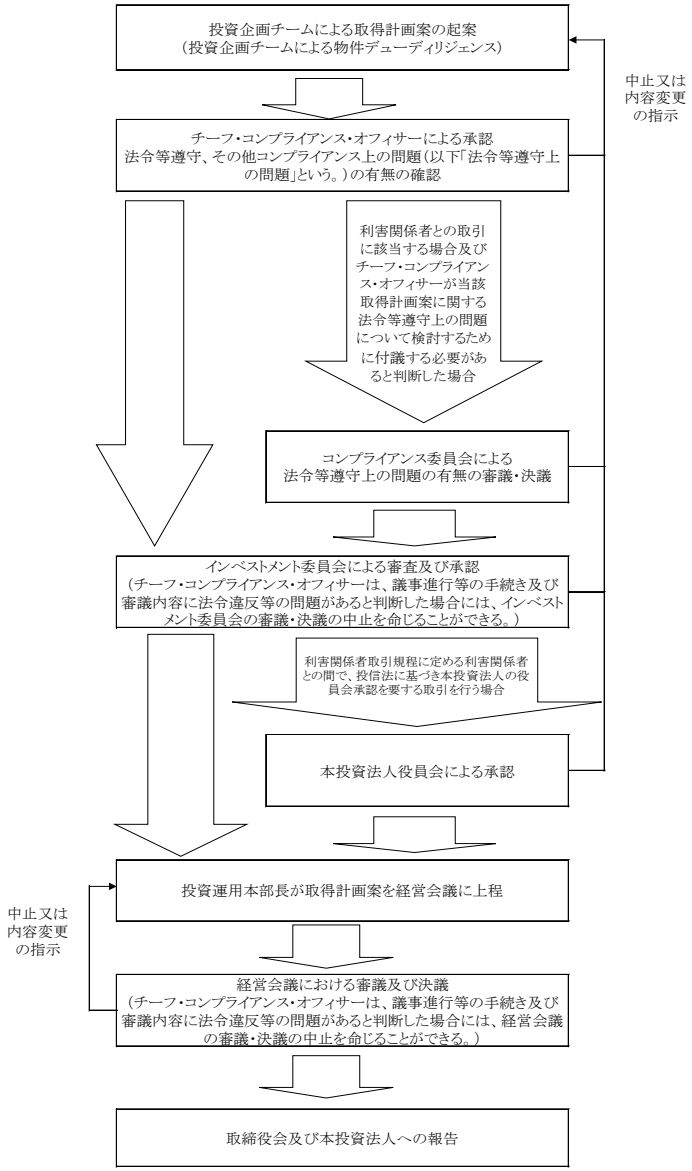
運用資産の取得については、起案部署である投資企画チームが物件デュー・ディリジェンスを踏まえた取得候補の選定、取得計画案の起案を行い、チーフ・コンプライアンス・オフィサーによる審査・承認を受けた案件について（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認が必要）、投資運用本部長がインベストメント委員会に上程します。投資運用本部長はインベストメント委員会の承認を受けた取得計画案について、経営会議に上程します。

経営会議では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。但し、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、議案における議事進行等の手続き及び審議内容について、法令違反等の問題があると判断した場合には、審議及び決議を中止し、当該議案を起案部署へ差し戻すことを命じることができるものとします。なお、経営会議の承認が得られない場合は、経営会議は投資運用本部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該経営会議の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。

運用資産の取得に関する意思決定フローの概要は次のとおりです。

運用資産の取得に関する意思決定フロー



f. 運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デュー・ディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。

g. 運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

運用資産の賃貸及び管理（賃貸及び管理については年度資産管理計画に規定されていない場合で、且つ本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合とします。）に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デュー・ディリジェンスの作業並びにインベストメント委員会における審議及び決議を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、運用チームとなります。

h. 資金調達に関する運営体制

資金調達に関する業務についても、運用資産の賃貸及び管理と同様の運営体制で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務企画チームとなります。

（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

本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する体制を構築しています。

（ア）利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

a. 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主

b. 前記 a. に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）

c. 前記 a. 及び b. に掲げる者のほか、投信法第 201 条第１項で定義される利害関係人等

d. 前記 a. から c. のいずれかに該当する者（伊藤忠商事及び IRM を除きます。）が、合計で 15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等を含むものとし、以下「SPC」といいます。）

e. 伊藤忠商事、IRM 及び JR 東日本伊藤忠不動産開発が、合計で過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている SPC

f. JR 東日本伊藤忠不動産開発、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、株式会社日本アクセス、伊藤忠エネクス株式会社その他必要に応じ指定する会社

（イ）利害関係者との取引に関する意思決定手続

a. 後記(ウ)a.及びb.に定める利害関係者取引に関する意思決定手続

（ⅰ）後記(ウ)a.及び b.に定める利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にチーフ・コンプライアンス・オフィサーが、法令等の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。

（ⅱ）コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、インベストメント委員会に上程することができます。

（ⅲ）インベストメント委員会が、不動産等の評価を含め当該取引について審議し、承認した場合には、本投資法人役員会に上程することができます（但し、当該取引が、投信法 193 条第１項第１号から第４号までに掲げる取引に該当しない場合、又は当該取引に該当するものの投信法施行規則第 245 条の２に定める軽微な取引に該当する場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを要せず、経営会議に上程します。）。

（ⅳ）本投資法人役員会が当該取引について審議し、承認した場合には、経営会議に上程することができます。

（ⅴ）経営会議が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

b. 後記(ウ)c.に定める利害関係者取引に関する意思決定手続

（ⅰ）本資産運用会社は、後記(ウ)c.に定める利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にチーフ・コンプライアンス・オフィサーが、法令等の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。

（ⅱ）コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、本投資法人役員会に上程することができます（但し、当該取引が、投信法 193 条第１項第１号から第４号までに掲げる取引に該当しない場合、又は当該取引に該当するものの投信法施行規則第 245 条の２に定める軽微な取引に該当する場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを要せず、経営会議に上程します。）。

（ⅲ）本投資法人役員会が当該取引について審議し、承認した場合には、経営会議に上程することができます。

（ⅳ）経営会議が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

c. 後記(ウ)d.ないし f.に定める利害関係者取引に関する意思決定手続

（ⅰ）後記(ウ)d.ないし f.に定める利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にチーフ・コンプライアンス・オフィサーが、法令等の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。

（ⅱ）コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、経営会議に上程することができます。

（ⅲ）経営会議が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

d. 前記 a.（ⅲ）又は b.（ⅱ）に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該役員会の承認の対象となった取引を承認せず、本資産運用会社に対して当該役員会の承認の対象となった取引の中止又は内容の変更を指示した場合、本資産運用会社の起案部は、内容の変更の指示を受けた役員会の承認の対象となった取引については、内容の変更を行った後に再度、チーフ・コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、また当該取引が運用資産の取得及び売却である場合には、さらにインベストメント委員会による審議・承認を受けた後でなければ、本投資法人役員会に上程することができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた役員会の承認の対象となった取引は、廃案にするものとします。

（ウ）対象となる取引の範囲及び取引の基準

a. 運用資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、時価による取引を原則とし、特に不動産等資産については、１物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、利害関係のない不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に SPC 等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、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。

なお、対象とする運用資産の取得は、１件１億円以上のものに限ります。

b. 運用資産の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、時価による取引を原則とし、特に不動産等資産については、１物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。）は、利害関係のない不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

なお、対象とする運用資産の売却は、１件１億円以上のものに限ります。

c. 物件の賃貸借契約の締結・変更

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

なお、対象とする物件の賃貸借には、原則として本投資法人（又は本投資法人が信託受益権を保有する場合の信託受託者）が契約当事者とならない転貸借契約は含まないものとしますが、マスターリース契約が賃料パススルー型の場合で、（ⅰ）月額賃料が１千万円以上の転貸借契約において、エンドテナントが利害関係者に該当する場合、又は（ⅱ）太陽光パネル設置のための屋根の転貸借契約において、屋根転借人が利害関係者に該当する場合に限り、転貸借契約を含むものとします。

d. 不動産管理業務等委託契約の締結・変更

利害関係者へ不動産等資産の管理を委託する場合、市場水準と比較した手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務委託先としての組織的体制及び諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、妥当と判断されることを条件に、不動産管理業務委託先として利害関係者を選任することができるものとします。

e. 物件の売買及び賃貸の代理・媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る代理・媒介の場合、支払うべき代理・媒介手数料の金額は、宅建業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

f. 工事の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額１千万円未満の工事は除きます。）、原則として利害関係のない第三者である外部専門業者から、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していないとの適正な意見書等を取得した場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、災害・事故等による物件の損傷復旧工事等緊急を要する場合等については、外部専門業者の意

見書等を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

（エ）書面の交付

本投資法人が、前記（ア）に定める利害関係者（投信法上の利害関係人等を含みますが、これに限りません。但し、前記（ア）f.に定める利害関係者については、JR 東日本伊藤忠不動産開発に限ります。）との間において、物件の売買その他の投信法施行令で定める取引（但し、JR 東日本伊藤忠不動産開発との取引については、投信法施行令で定める取引のうち、特定資産の取得又は譲渡の取引に限ります。）を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、投信法第 203 条第２項に定める書面を、本投資法人に対して交付するものとします。

② 運用体制の採用理由

（ア）利益相反取引に対して本資産運用会社の取締役会が果たす機能

本資産運用会社の取締役会はスポンサーである三井不動産株式会社、スポンサーである伊藤忠商事及び伊藤忠商事の子会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社の関係者で構成されています。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公正性と透明性を確保するため、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。また、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

詳細につきましては「２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等／（３）利益相反取引への取組み等／① 利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照ください。

（イ）利益相反取引に対して外部委員が果たす機能

本資産運用会社のインベストメント委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会で選任しています。これにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、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。また、インベストメント委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員の略歴及び兼職は下表のとおりです（2026 年 10 月 27 日時点）。

| 役職名 | 氏　名 | 主要略歴 | 兼職等 |
|---|---|---|---|
| インベストメント委員会<br>外部委員 | 松岡　貴史 | 1988 年４月　丸紅エネルギー株式会社<br>1995 年 11 月　不動産調査株式会社<br>1999 年１月　不動産鑑定士三次試験合格<br>2003 年１月　総合都市鑑定株式会社　設立　代表取締役（現任）<br>2003 年６月　国土交通省地価公示評価員（現任）<br>2011 年 10 月　不動産鑑定士試験委員 | スポンサー企業との関係：<br>該当ありません |
| コンプライアンス委員会<br>外部委員 | 下田　一郎 | 2005 年 10 月　弁護士登録<br>2005 年 10 月　長谷川俊明法律事務所勤務 | スポンサー企業との関係：<br>該当ありません |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 2011年４月　松井・下田法律事務所（現　下田法律税務事務所）　開設　共同代表<br>2015年１月　同事務所　代表（現任） | |

（ウ）利益相反取引に対してチーフ・コンプライアンス・オフィサーが果たす機能

チーフ・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事項の責任者として、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。チーフ・コンプライアンス・オフィサーの役割については、前記「１．基本情報／（１）コンプライアンスに関する基本方針／② コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）／（イ）コンプライアンス体制／a．コンプライアンスに関する事項」をご参照ください。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの略歴については、下表のとおりであり、兼任・兼職はありません（2026年10月27日時点）。

| 役職名 | 氏　名 | 主要略歴 | 兼職等 |
|---|---|---|---|
| チーフ・コンプライアンス・オフィサー | 安井　清史 | 1987年４月　三井不動産株式会社入社<br>2000年４月　株式会社エム・エフ・ビルマネジメント　出向<br>2003年４月　株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント　出向<br>2006年10月　三井不動産株式会社　ビルディング本部　運営企画室　品質管理グループ　グループ長<br>2012年４月　同社　総務部　総務グループ　グループ長<br>2015年４月　同社　総務部　リスクマネジメントグループ　グループ長<br>2016年４月　同社　監査室　室長<br>2022年４月　三井不動産ファシリティーズ株式会社　出向　代表取締役社長<br>2025年４月　一般社団法人不動産協会　出向　理事・事務局長<br>2026年４月　三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社　出向　チーフ・コンプライアンス・オフィサー（現任） | 出向元：<br>三井不動産株式会社 |

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

本投資法人の第20期営業期間（2026年２月１日～2026年７月31日）における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。本項における「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び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号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに、本資産運用会社の利害関係者取引規程で定める利害関係者をいいます。

① 利害関係人等との売買取引状況

| 区　分 | 売買金額等（注） |
|---|---|

| | 買付額等（千円） | 売付額等（千円） |
|---|---|---|
| 総　　額 | 26,366,000 | |
| 利害関係人等との取引状況の内訳 | | |
| 三井不動産株式会社 | 22,546,000　(85.5%) | －　(－%) |
| 伊藤忠都市開発株式会社（注１） | 764,000　(2.8%) | －　(－%) |
| 合　　計 | 23,310,000　(88.4%) | －　(－%) |

（注１）本投資法人による当該不動産等取得時点の状況に基づいて記載しています。本書の日付現在では、JR 東日本不動産との間の吸収合併及び商号変更により、伊藤忠商事の持分法適用関連会社となっており、商号を JR 東日本伊藤忠不動産開発株式会社としています。

（注２）「買付額等」又は「売付額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税及び都市計画税を含んでいません。

② 支払手数料等の金額

| 区　　分 | 支払手数料等総額（A）（千円） | 利害関係人等との取引内訳 | | 総額に対する割合（B/A） |
|---|---|---|---|---|
| | | 支払先 | 支払金額（B）（千円） | |
| ロジスティクスマネジメント報酬 | 380,079 | 三井不動産株式会社 | 319,983 | 84.2% |
| | | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | 27,741 | 7.3% |
| 建物管理委託費 | 729,162 | 三井不動産ファシリティーズ株式会社 | 251,880 | 34.5% |
| | | 三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社 | 208,474 | 28.6% |
| | | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | 20,826 | 2.9% |
| | | 第一園芸株式会社 | 120 | 0.0% |

③ その他利害関係人等への主な支払金額

その他利害関係人等への主な支払金額は、以下のとおりです。

| 支払先 | 区　　分 | 支払金額<br>（千円） |
|---|---|---|
| 三井不動産株式会社 | 修繕工事等 | 34,392 |
| 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | その他賃貸事業費用等 | 4,133 |
| 三井不動産ファシリティーズ株式会社 | 修繕工事等 | 82,453 |
| 三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社 | 修繕工事等 | 51,277 |
| 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 | 修繕工事等 | 7,226 |
| 第一園芸株式会社 | 修繕工事等 | 5,170 |

④ 賃貸取引等

利害関係人等との賃貸取引は、以下のとおりです。

| 賃借人の名称 | 区　　分 | 賃料収入<br>（千円） |
|---|---|---|
| 三井不動産株式会社 | 賃貸収入等 | 666,965 |
| 株式会社日本アクセス | 賃貸収入等 | 77,550 |
| 伊藤忠エネクス株式会社 | 賃貸収入等 | 441 |

（2）物件取得者等の状況

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<br>（所在地） | 投資法人 | 前所有者等 | 前々所有者等 | 前々々所有者等 |
|---|---|---|---|---|
| ※ | ③<br>取得（譲渡）価格<br>取得（譲渡）時期 | ①、②、③<br>取得（譲渡）価格<br>取得（譲渡）時期 | ①、②、③<br>取得（譲渡）価格<br>取得（譲渡）時期 | ①、②、③<br>取得（譲渡）価格<br>取得（譲渡）時期 |
| MFLP つくばみら | ③本投資法人の投資基準に合致し、 | ①三井不動産 | 特別な利害関係にある者以外 | ― |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| い（茨城県つくばみらい市台1801番ほか）（準共有持分41%） | 安定した収益性を確保できるとの判断から取得しました。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。 | ②本資産運用会社の親会社<br>③開発を目的として取得 | | |
| | 9,676百万円 | 建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については１年を超えて所有していたため、記載を省略します。 | ― | ― |
| | 2026年２月 | 2025年４月（建物新築）<br>2022年６月（土地） | ― | ― |
| MFLP新木場Ⅱ（東京都江東区新木場二丁目12-3） | 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との判断から取得しました。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、妥当な価格であると考えています。 | ①三井不動産<br>②本資産運用会社の親会社<br>③開発を目的として取得 | 特別な利害関係にある者以外 | ― |
| | 7,090百万円 | 建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については前所有者において特別な利害関係にある者とは関係のない第三者から事業用定期借地権の設定を受けているため、記載を省略します。 | ― | ― |
| | 2026年２月 | 2023年４月（建物新築）<br>2021年８月（土地事業用定期借地権） | ― | ― |
| MFLP・OGUD大阪 | ③本投資法人の投資基準に合致し、 | ①三井不動産 | 特別な利害関係にある者以外 | ― |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 酉島（大阪府大阪市此花区酉島五丁目121-2ほか）（準共有持分50%） | 安定した収益性を確保できるとの判断から取得しました。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。 | ②本資産運用会社の親会社<br>③開発を目的として取得 | | |
| | 5,780百万円 | 建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については前所有者において特別な利害関係にある者とは関係のない第三者から一般定期借地権の設定を受けているため、記載を省略します。 | ― | ― |
| | 2026年２月 | 2024年２月（建物新築）<br>2022年12月（土地一般定期借地権） | ― | ― |
| IMP春日井（愛知県春日井市六軒屋町西三丁目3）（準共有持分80%） | 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との判断から取得しました。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、妥当な価格であると考えています。 | 特別な利害関係にある者以外 | ①伊藤忠商事<br>②本資産運用会社の主要株主<br>③開発を目的として取得 | 特別な利害関係にある者以外 |
| | 3,056百万円 | ― | 建物については前々所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については１年を超えて所有していたため、記載を省略します。 | ― |
| | 2026年２月 | 2025年３月 | 2023年１月（建物新築）<br>2021年４月（土地） | ― |
| IMP春日井（愛知 | ③本投資法人の投資基準に合致し、 | ①伊藤忠都市開発（注） | 特別な利害関係にある者以外 | ― |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 県春日井市六軒屋町西三丁目3)（準共有持分20%） | 安定した収益性を確保できるとの判断から取得しました。取得価格は不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、妥当な価格であると考えています。 | ②本資産運用会社の主要株主である伊藤忠商事の子会社（注）<br>③開発を目的として取得 | | |
| | 764百万円 | 建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については１年を超えて所有していたため、記載を省略します。 | ― | ― |
| | 2026年２月 | 2023年１月（建物新築）<br>2021年４月（土地） | ― | ― |

（注） 本投資法人による当該物件に係る売買契約締結及び当該物件取得時点の状況に基づいて記載しています。本書の日付現在では、JR 東日本不動産との間の吸収合併及び商号変更により、伊藤忠商事の持分法適用関連会社となっており、商号を JR 東日本伊藤忠不動産開発株式会社としています。

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2026年７月31日現在）

① 不動産鑑定機関の選定方針

取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定機関に発注します。

また、不動産鑑定業務を委託する不動産鑑定機関の候補は常時複数を登録しておき、取引の内容、相手先などから、個別案件毎に適切な不動産鑑定機関を選定し、委託を行います。

その他、不動産鑑定業務の委託に際しては、以下の不動産鑑定機関の外部委託・評価基準を総合的に考慮し、適切な委託先を登録及び選定します。

・信用調査の結果、財務状況等に問題がなく、業務の継続的な遂行が確実であると認められること
・委託業務遂行に関する登録・許認可や、必要な公的資格等が取得されていること
・不動産証券化に関連する業務の相応な実績があり、業務が適切かつ継続的に遂行される能力があると認められること
・委託料が業界他社等と比較して適正であること
・委託業務の適切な遂行に支障をきたすと認められる重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと、又は重大な法令違反、不祥事等の発生した事実がある場合においては、委託業務の適切な遂行に支障をきたすことがない体制等に改善されたと判断できること
・委託者からの委託業務実績において、委託業務の適切な遂行に支障をきたすと認められる不適切な事実の発生がないこと、又は不適切な事実の発生があった場合にお

いては、委託業務の適切な遂行に支障をきたすことがない体制等に改善されたと判断できること

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 |
| Marq・MFLP 市川塩浜<br>(注)<br>MFLP 八潮<br>MFLP 厚木<br>MFLP 船橋西浦<br>MFLP 柏<br>MFLP 平塚<br>MFLP つくば<br>MFLP 稲沢<br>MFLP 福岡Ⅰ<br>MFLP プロロジスパーク川越<br>MFLP 広島Ⅰ<br>MFLP 川口Ⅰ<br>MFLP 八千代勝田台<br>MFLP 平塚Ⅱ<br>MFLP 東名綾瀬<br>MFLP 所沢<br>MFLP 平塚Ⅲ<br>MFLP つくばみらい<br>MFLP 新木場Ⅱ<br>IMP 厚木<br>IMP 野田<br>IMP 柏 2 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 〒105-8485<br>東京都港区虎ノ門一丁目３番１号 | 284 人 | 日本全国に拠点を配しており、マーケットの認識、地方都市の評価業務受託において圧倒的な優位性、迅速性があります。また情報管理体制として、所内文書管理規定、所内情報セキュリティ基本方針等に基づき運用されており体制整備されています。不動産鑑定士を左記の人数擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となっています。受託実績としては、投資法人から継続的に業務を受託しており業務執行能力及び経験において最も信頼性は高いと考えられます。コスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| IMP 印西２<br>IMP 三芳<br>IMP 厚木２<br>IMP 加須<br>IMP 吉川美南<br>IMP 春日井 | | | | |
| MFLP 久喜<br>MFLP 堺<br>MFLP 小牧<br>MFLP 日野<br>MFLP 厚木Ⅱ<br>MFLP 茨木<br>MFLP 大阪Ⅰ<br>MFLP 大阪交野<br>MFLP 新木場Ⅰ<br>MFLP・SG リアルティ福岡粕屋<br>MFLP・OGUD 大阪酉島<br>IMP 柏<br>IMP 守谷<br>IMP 三郷<br>IMP 千葉北<br>IMP 守谷２<br>IMP 東京足立<br>IMP 市川塩浜 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 〒530-0005<br>大阪府大阪市北区中之島二丁目２番７号 | 88 人 | 全国７ヶ所の主要都市に拠点を配しており、マーケットの認識、地方都市の評価業務受託において優位性、迅速性があります。特に本社がある大阪のマーケットに精通しております。また、情報管理体制としては ISO27001 の認証を取得しており体制整備されています。不動産鑑定士を左記の人数擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となっています。受託実績としては、投資法人から継続的に業務を受託しており業務執行能力及び経験において信頼性は高いと考えられます。コスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。 |
| MFLP 横浜大黒 | 大和不動産鑑定株式会社 | 〒550-0005<br>大阪府大阪市西区西本町一丁目４番１号 | 139 人 | 本物件の準共有者が採用しております。また、全国 10 ヶ所の主要都市に拠点を配しており、マーケットの認識、地方都市の評価業務受託において優位性、迅速性があります。その他、情報管理体制、並びに品質保証として ISO27001 及 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | びISO9001の認証を取得しており体制整備されています。不動産鑑定士を左記の人数擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となっています。受託実績としては、投資法人から継続的に業務を受託しており業務執行能力及び経験において信頼性は高いと考えられます。コスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。 |
| MFIP印西<br>MFIP印西Ⅱ | シービーアールイー株式会社 | 〒100-0005<br>東京都千代田区丸の内二丁目１番１号 | 48人 | データセンターの評価実績があり、外資系テナントの動向等、海外関連の情報収集において優位性、迅速性があります。不動産鑑定士を左記の人数擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となっています。受託実績としては、投資法人から継続的に業務を受託しており業務執行能力及び経験において信頼性は高いと考えられます。コスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。 |

(注)「GLP・MFLP市川塩浜」は、2026年９月１日付で物件名称を「Marq・MFLP市川塩浜」に変更しました。

（2）エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ業務実績から信頼性の確保ができるエンジニアリング・レポート作成機関に発注します。

また、デュー・ディリジェンス及びエンジニアリング・レポートの作成業務を委託するエンジニアリング・レポート作成機関の候補は常時複数を登録しておき、取引の内容、相手先などから、個別案件毎に適切なエンジニアリング・レポート作成機関を選定し、委託を行います。

その他、デュー・ディリジェンス及びエンジニアリング・レポートの作成業務の委託に際しては、下記のエンジニアリング・レポート機関の外部委託・評価基準を総合的に考慮し、適切な委託先を登録及び選定します。

・信用調査の結果、財務状況等に問題がなく、業務の継続的な遂行が確実であると認められること
・委託業務遂行に関する登録・許認可（性能評価機関認定等）や、必要な公的資格等が取得されていること
・不動産証券化に関連する業務の相応な実績があり、業務が適切かつ継続的に遂行される能力があると認められること
・委託料が業界他社等と比較して適正であること
・委託業務の適切な遂行に支障をきたすと認められる重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと、又は重大な法令違反、不祥事等の発生した事実がある場合

においては、委託業務の適切な遂行に支障をきたすことがない体制等に改善されたと判断できること

・委託者からの委託業務実績において、委託業務の適切な遂行に支障をきたすと認められる不適切な事実の発生がないこと、又は不適切な事実の発生があった場合においては、委託業務の適切な遂行に支障をきたすことがない体制等に改善されたと判断できること

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 | 住　所 | 事業内容 | 選定理由 |
| MFLP つくばみらい、MFLP 新木場Ⅱ、MFLP・OGUD 大阪酉島、IMP 春日井 | 東京海上ディーアール株式会社 | 〒100-0004<br>東京都千代田区大手町一丁目５番１号 | 安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する調査、研究、情報提供、診断、コンサルティング、セミナー開催、出版、及び研修業務 他 | 一級建築士をはじめとする多種に及ぶ専門的資格者を擁しており、複数の投資法人からもデュー・ディリジェンス業務を受託しているため業務執行能力は十分と考えられます。また、コスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。 |

（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

資産運用については、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めるものとし、法定開示及び適時開示に関する事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報は、自らの判断で積極的に開示します。

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の審査及び監視体制を確立することを目的として、情報等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門は財務本部コーポレートチームとし、財務本部長を情報開示責任者として、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活動

（ア）国内外機関投資家及びアナリスト向け

本投資法人の決算期毎に国内外機関投資家及びアナリスト等を対象にした決算説明会を開催いたします。また、国内外の機関投資家との個別ミーティングを設け、

直接説明を行います。

（イ）個人投資家向け

投資家層の裾野の拡大を目指して、個人投資家を対象にした各種フェア、セミナー等に積極的に参加し、運用状況を直接説明する機会を設けます。

（ウ）ＷＥＢサイト開設

決算関連情報（決算短信、資産運用報告書、決算説明会資料、有価証券報告書等）、プレスリリース、ポートフォリオ情報、財務情報等を本投資法人のＷＥＢサイトに掲載し、幅広い投資家層に公平かつ有用な情報取得機会を提供いたします。

（エ）ＩＲスケジュール

本投資法人は、決算に係るＩＲ活動を原則として以下のスケジュールで行う予定です。

a. 決算月： １月、７月
b. 決算短信発表： ３月、９月
c. 決算アナリスト説明会： ３月、９月
d. 資産運用報告発送： ４月、10 月

（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、反社会的勢力との一切の関係を排除するための体制その他の対応に関する事項を定めることにより、経営の適正性を確保するとともに、役職員等や株主を含めたステークホルダーへの反社会的勢力による被害を防止し、もって社会的責任を果たすことを目的とし、「反社会的勢力排除規程」を制定しています。また、具体的な反社会的勢力への応対についての注意事項・対処方法として、「反社会的勢力対応マニュアル」を定めております。

反社会的勢力との関係遮断に関する体制整備及び反社会的勢力との対応を統括する部署は財務本部コーポレートチーム、統括責任者は財務本部長とし、対応部署は、平素から警察等の外部専門機関や三井不動産グループとの緊密な連携体制の構築を行い、反社会的勢力に関する情報を積極的に収集・分析するとともに、当該情報を集約したデータベースを一元的に管理し、反社会的勢力との取引防止に活用します。

反社会的勢力対応部署は、反社会的勢力対応に係る規程等の整備状況の監督や役職員に対する継続的な研修を行い、反社会的勢力への対応方針に関する知識の啓蒙を図り、反社会的勢力との関係を遮断するための取り組みの実行性を確保します。

以　上