

## 顧客本位の業務運営に関する方針

プロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下、「当社」といいます。）は、2017年3月30日に金融庁より公表された「顧客本位の業務運営に関する原則」に基づき、「顧客本位の業務運営に関する方針」（以下、「本方針」といいます。）を定めます。

### (1) 顧客本位の業務運営に関する方針の策定・公表等

当社は、金融事業者として、顧客本位の業務運営を実現するため、本方針を策定・公表するとともに、本方針及びその取り組み状況について定期的に確認します。

### (2) 投資主の最善の利益の追求

当社は、金融事業者として、高度の専門性と職業倫理を保持し、日本プロロジスリート投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）及び投資主をはじめとした顧客に対して誠実・公正に業務を行い、投資主価値の最大化を目指します。また、当社はこうした業務運営が企業文化として定着するよう努めます。

### (3) 利益相反の適切な管理

当社は、利害関係者との利益相反の可能性について正確に把握し、利益相反の可能性がある場合には、法令及び社内規程等に則り、当該利益相反を適切に管理します。

### (4) 手数料等の明確化

当社は、本投資法人が負担する資産運用報酬その他の費用の詳細について、当該報酬等がどのようなサービスの対価に関するものかを含め、投資家の皆様が理解できるよう情報提供します。

### (5) 重要な情報の分かりやすい提供

当社は、当社及び本投資法人に係る重要な情報について、投資家の皆様の視点に立ち、分かりやすく提供します。

### (6) 顧客にふさわしいサービスの提供

当社は、投資家のニーズ等を把握することに努め、そのニーズ等を意識した資産運用及び情報開示を行います。

### (7) 従業員に対する適切な動機づけの枠組み等

当社は、投資主価値の最大化を追求するための行動、利益相反の適切な管理等を徹底するため、本方針並びにコンプライアンス・プログラムに基づき、コンプライアンス及び業務関連研修開催等の施策の実施により、適切なガバナンス体制の整備に努めています。

## < 取組状況 >

### (1) 顧客本位の業務運営に関する方針の策定・公表等

当社は、本方針及びその取組み状況について、定期的に確認し、公表します。

本方針の策定・改定の状況	2018年6月26日 策定・公表
取組状況	2018年6月26日 第1回公表
	2019年6月18日 第2回公表
	2020年6月26日 第3回公表

### (2) 投資主の最善の利益の追求

当社は、投資主の最善の利益の追求のため、以下の取組みを行っています。

#### ① 専門資格保有状況

当社は、宅地建物取引士をはじめとした当社業務の遂行に有用な専門資格の取得を奨励しています。  
当社役職員における主な専門資格の保有状況は次表のとおりです。

資格名	保有割合
不動産鑑定士	11.1 %
宅地建物取引士	61.1 %
不動産証券化協会認定マスター	27.7 %
日本証券アナリスト協会検定会員	16.6 %
公認会計士	5.5 %

※2020年5月31日現在。試験合格者を含みます。

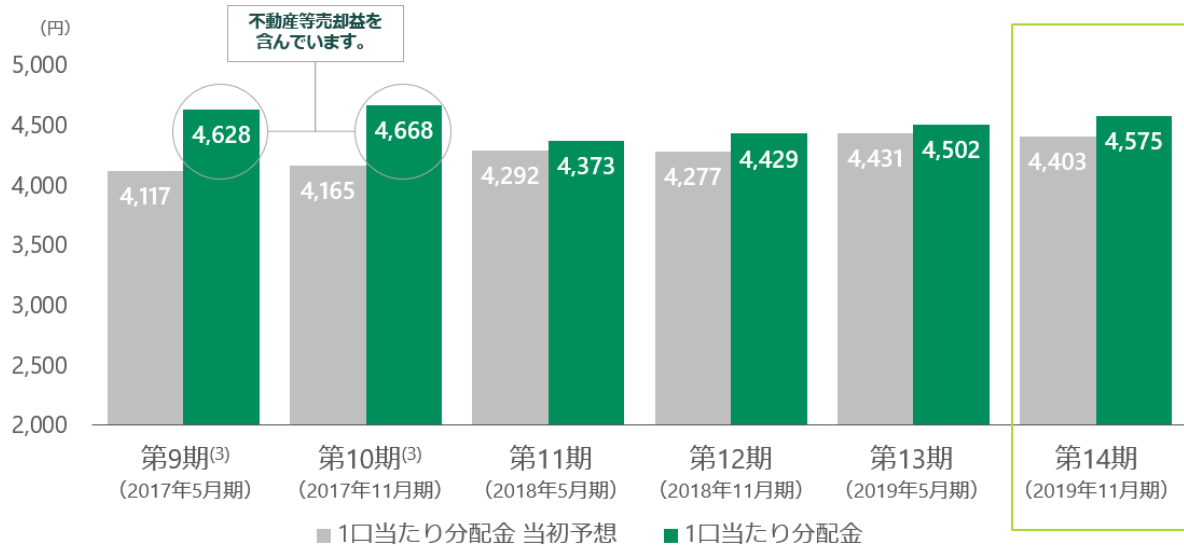
## ②投資主価値の最大化

当社は、資産運用委託契約に基づき、本投資法人の安定的な収益の確保並びに保有する特定資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指します。

### 1口当たり分配金の推移

第14期（2019年11月期）決算ハイライト

第14期 1口当たり分配金<sup>(1)</sup> 4,575円（予想比<sup>(2)</sup>+1.6%、前期比+1.6%）

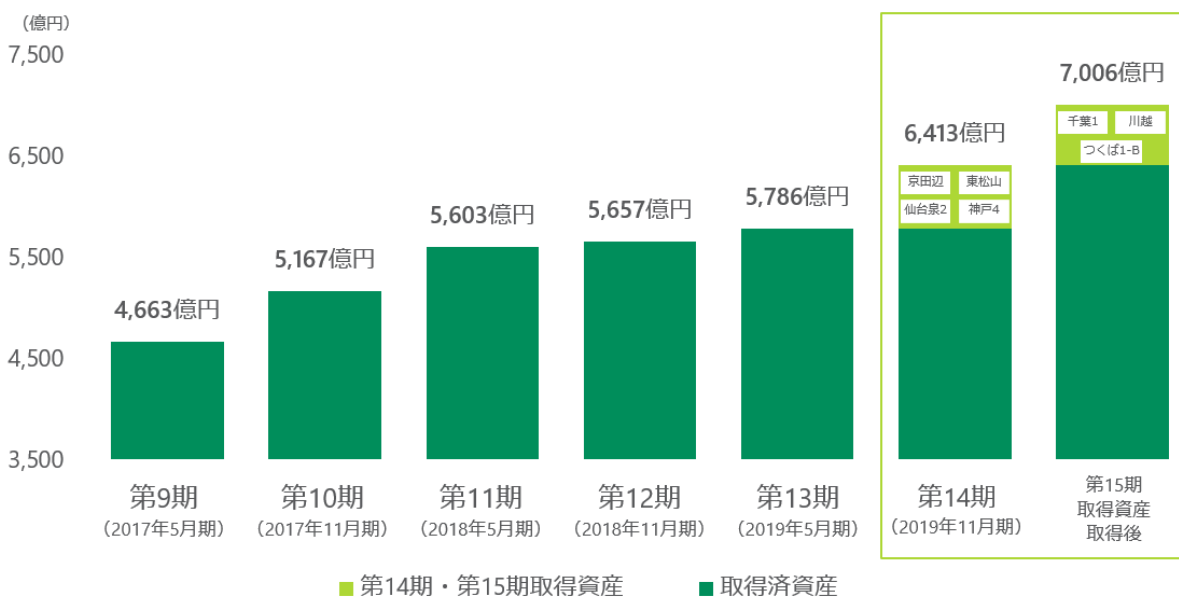


1. 利益超過分配金を含みます
2. 2019年7月18日付で公表済の予想分配金をベースに算出しています
3. 不動産等売却益を反映した利益の水準を勘案し利益超過分配を見送りました



### 資産規模の推移

第14期（2019年11月期）決算ハイライト



### (3) 利益相反の適切な管理

当社は、資産運用業務を適正に遂行するために、当社と一定の利害関係を有する利害関係者との取引に関する自主ルールを定め、利害関係者間で取引を行うに際して、本投資法人の利益が害されることを防止すること、並びに、当社が適用法令及び資産運用委託契約を遵守して業務を遂行することを確保しています。

取組状況については、下記のとおりです。

#### ■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

当社は、資産運用業務を適正に遂行するために、当社と一定の利害関係を有する利害関係者との取引に関する自主ルール（以下「利害関係人等取引規程」といいます。）を大要以下の通り定め、利害関係者間で取引を行うに際して、本投資法人の利益が害されることを防止すること、並びに、当社が適用法令及び資産運用委託契約を遵守して業務を遂行することを確保しています。

##### i) 法令の遵守

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

##### ii) 利害関係者の範囲

利害関係者とは次の各号のいずれかに該当する者をいいます。

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

##### iii) 利害関係者との取引基準

###### (イ) 利害関係者からの物件の取得

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

###### (ロ) 利害関係者への物件の譲渡

- a. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未滿で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は前記 a. に準ずるものとします。
- c. 利害関係者に対する前記 a. 又は b. に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、当社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

###### (ハ) 利害関係者への物件の賃貸

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

###### (ニ) 利害関係者との間の有価証券の取得、譲渡又は貸借

- a. 利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（前記（イ）から（ハ）に定める取引を除きます。）は、前記（イ）から（ハ）までのために準ずるものとします。

###### (ホ) 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務等の委託

- a. 運用ガイドラインに定めるところに従い、運用ガイドライン所定の条件で、利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。

- b. 前記 a.に記載する以外の場合に利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、実績、会社信用度を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- c. 取得する物件について、利害関係者が既にプロパティ・マネジメント業務等を行っている場合は、取得後のプロパティ・マネジメント業務等について当該利害関係者に継続して委託することができるものとし、この場合においても、委託料の決定については前記 a.又は b.に準じて検討の上、交渉するものとし、
- d. 利害関係者に対する前記 a.から c.に基づくプロパティ・マネジメント業務等の委託を決定した場合は、当社社内規程に従い、速やかに開示するものとし、

(ハ) 利害関係者への売買又は賃貸の媒介委託

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

(ト) 利害関係者への工事等発注

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

iv) 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者との間で取引を行おうとする場合、コンプライアンス・オフィサーは、法令、政令、規則、規約及び当社の社内規程等に照らしコンプライアンス上の問題の有無につき事前に審査します。コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該取引案は、コンプライアンス委員会に付議されます。コンプライアンス委員会において審議の上承認された場合には、当該取引案は投資運用委員会に付議されます。投資運用委員会において審議の上承認された場合には、当該取引は実施されます。当該取引の内容について、投資運用部長は、実施に先立ち又は実施後速やかに、取締役会及び対応する投資法人の役員会に報告します。ただし、利害関係者との取引のうち、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引を除きます。）を行おうとするとき、その他コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得る必要があります。

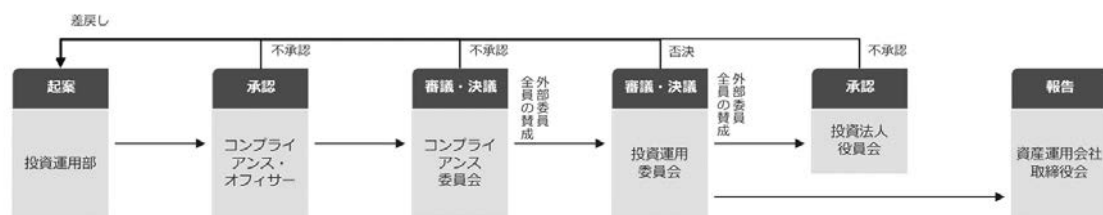
v) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

当社は、本投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間において特定資産（投信法で定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。）の売買その他投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則の定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人その他投信法施行令で定める者に対して交付します。

vi) 利害関係者取引に関する意思決定フロー

本投資法人における資産の取得等の取引においては、利害関係者取引に該当する場合やコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合には、コンプライアンス委員会における承認が必要とされ、かつ、投資運用委員会における審議及び決定が必要とされます。当社は、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会の双方に外部専門家を委員として選任し、決議に際しては外部委員全員の賛成が必要とされています。さらに、当該資産の取得等の取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引を除きます。）の相手方が利害関係者に該当する場合、その他コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得る必要があるとされています。本投資法人は、本投資法人及び当社においてこれらの会議体における審議及び決議を要求することにより、利害関係者取引において適切な価格・条件での資産取得を行うべく、強固な意思決定フローを構築することで、利益相反対策を講じています。

<利害関係者取引に関する意思決定フロー>



## (4) 手数料等の明確化

当社が本投資法人より受領する資産運用報酬の体系及びその実績額は次のとおりです。

### ① 資産運用報酬の体系

本投資法人が当社に支払う報酬の金額、計算方法及び支払日はそれぞれ以下のとおりとします。

なお、本投資法人は、かかる報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を当社に支払うものとします。

#### (イ) 期中運用報酬

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬として、下記の期中運用報酬Ⅰと期中運用報酬Ⅱを当社に対して支払うものとします。

##### a. 期中運用報酬Ⅰ

本投資法人の決算期毎に算定される当該営業期間における本投資法人の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）を控除した金額（NOI）と、本投資法人と当社の間で別途合意する料率（7.5%を上限とします。）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てるものとします。）を期中運用報酬Ⅰとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

$$\text{期中運用報酬Ⅰ} = \left( \text{「不動産賃貸事業収益」} - \text{「不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）} \right) \\ \times 7.5\% \text{（上限料率の場合）（1円未満切捨て）}$$

上記に基づき計算された金額を当該決算期から3か月以内に支払うものとします。

なお、本書の日付現在、料率は、7.5%で合意しています。

##### b. 期中運用報酬Ⅱ

本投資法人の決算期毎に算定される当該営業期間における本投資法人の期中運用報酬Ⅱ等控除前当期純利益（期中運用報酬Ⅱ並びにそれに伴う消費税及び地方消費税の納付差額計上前の税引前当期純利益から特定資産の売却損益及び固定資産除却損の金額を除いた金額をいいます。以下、本b.において同じです。）に、本投資法人と当社の間で別途合意する料率（6%を上限とします。）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てるものとします。）を期中運用報酬Ⅱとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

$$\text{期中運用報酬Ⅱ} = \text{「期中運用報酬Ⅱ等控除前当期純利益」} \times 6\% \text{（上限料率の場合）（1円未満切捨て）}$$

上記に基づき計算された金額を当該決算期から3か月以内に支払うものとします。

なお、本書の日付現在、料率は、6%で合意しています。

#### (ロ) 取得報酬

対象資産（不動産等及び不動産対応証券に限ります。以下本(ロ)並びに後記(ハ)及び(ニ)において同じです。）の取得価格（譲渡契約等に定める代金額をいい、消費税及び地方消費税並びに取得報酬その他の取得に要する費用を除きます。以下本(ロ)において同じです。）に本投資法人と当社の間で別途合意する料率（1.0%を上限とします。）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てるものとします。）とし、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

ただし、当社の利害関係者（当社の定める利害関係者等取引規程において定義します。以下本(ロ)及び後記(ハ)において同じです。）からの取得については、対象資産の取得価格に本投資法人と当社の間で別途合意する料率（0.5%を上限とします。）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てるものとします。）とします。

なお、本書の日付現在、利害関係者以外の者からの取得に係る料率は、1.0%で、利害関係者からの取得に係る料率は0.5%で合意しています。

#### (ハ) 譲渡報酬

対象資産の譲渡価格（譲渡契約等に定める代金額をいい、譲渡報酬その他の譲渡に要する費用及び消費税及び地方消費税を除きます。以下本(ハ)において同じです。）に本投資法人と当社の間で別途合意する料率（0.5%を上限とします。）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てるものとします。）とし、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末日までに支払うものとします。ただし、当社の利害関係者に対する譲渡については、対象資産の譲渡価格に本投資法人と当社の間で別途合意する料率（0.25%を上限とします。）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てるものとします。）とします。また、対象資産の譲渡に際し、譲渡損を計上する場合には、譲渡報酬は支払わないものとします。

なお、本書の日付現在、利害関係者以外の者に対する譲渡に係る料率は、0.5%で、利害関係者に対する譲渡に係る料率は0.25%で合意しています。

(二) 合併報酬

本投資法人と他の投資法人との間の新設合併又は吸収合併（以下本(二)において「合併」と総称します。）において、当社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合には、合併の効力発生日から3か月以内に、合併時において当該他の投資法人が保有していた対象資産の合併時における評価額に本投資法人と当社の間で別途合意する料率（0.5%を上限とします。）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てるものとします。）を支払うものとします。

なお、本書の日付現在、合併報酬に係る料率は、0.5%で合意しています。

②資産運用報酬額の実績（単位：千円）

種類	第9期 (2017年5月期)	第10期 (2017年11月期)	第11期 (2018年5月期)	第12期 (2018年11月期)
期中運用報酬Ⅰ	976,285	1,022,649	1,095,985	1,163,719
期中運用報酬Ⅱ	254,875	481,105	515,531	555,994
取得報酬	153,100	279,150	217,800	27,206
譲渡報酬	78,500	35,775	0	23
合計	1,462,761	1,818,680	1,829,317	1,746,944

種類	第13期 (2019年5月期)	第14期 (2019年11月期)
期中運用報酬Ⅰ	1,168,055	1,287,673
期中運用報酬Ⅱ	549,127	595,169
取得報酬	64,500	313,350
譲渡報酬	0	0
合計	1,781,683	2,196,193

## (5) 重要な情報の分かりやすい提供・(6) 顧客にふさわしいサービスの提供

当社は、積極的なIR活動により、幅広い投資家に対して情報提供を行うとともに、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よう努めています。

### <IR活動の状況>

活動内容	2017年	2018年	2019年
プレスリリース数（和文）	34件	32件	19件
（英文）	32件	32件	18件
決算説明会（機関投資家向け）	2回	2回	2回
（個人投資家向け）	3回	2回	2回
運用状況報告会	-	1回	-
カンファレンス・セミナー参加	10回	9回	8回

## (7) 従業員に対する適切な動機づけの仕組み等

当社では、コンプライアンス及び業務関連の各種研修等の受講を推奨し、従業員に対する適切な動機付けを行っています。

### <役職員の各種研修等の受講状況>

研修等	2017年	2018年	2019年
コンプライアンス・業務関連	22件	28件	26件

以上