

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
ザイマックス・リート投資法人（コード：3488）
代表者名 執行役員 金光 正太郎
問合せ先 TEL. 03-5544-6880
資産運用会社名
株式会社ザイマックス不動産投資顧問
代表者名 代表取締役 金光 正太郎

本書の日付現在のザイマックス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の発行者等の運用体制等について次のとおり報告します。

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① 概要

株式会社ザイマックス不動産投資顧問（以下「本資産運用会社」といいます。）はコンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして位置付け、経営陣が積極的に法令遵守体制、内部管理体制の整備・強化に努めています。適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを配置し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。さらに、リートコンプライアンス委員会の設置運営により、本資産運用会社の法令等遵守体制を重層的に確立しています。

② 取締役会

取締役会は、本資産運用会社の業務運営全般について、コンプライアンスという観点から議論を行うとともに、コンプライアンスについて、具体的かつ積極的に関与します。

③ リートコンプライアンス委員会

リートコンプライアンス委員会は、本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理全般に関する事項を審議し、決議を行います。その具体的な業務はリートコンプライアンス委員会規程に規定されています。

④ コンプライアンス・オフィサー

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

なお、本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサーには、業務経歴、知識等を踏まえ、その業務に適した人材を選任していません。

⑤ コンプライアンスに関する社内体制・コンプライアンス状況の検査

コンプライアンス・オフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為又は法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において、直ちに報告を受けることのできる体制を確保しています。

利害関係人等との取引については、リートコンプライアンス委員会、リート投資委員会、取締役会及び本投資法人役員会における審議等を経て、十分に審査が行われた上で取引に係る判断がなされる体制となっています。また、リートコンプライアンス委員会及びリート投資委員会には、本資産運用会社に所属しない専門的知識を有する第三者の外部委員を配置し、委員会として問題が存在すると判断した場合にはリートコンプライアンス委員会及びリート投資委員会は起案部署に対して、当該審議に係る事項を差し戻す手続となっています。

(2) 投資主の状況

2023年2月28日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	該当事項はありません。	43,334	17.35
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。	39,804	15.94
株式会社ザイマックス	本資産運用会社の発行済株式を100%保有している親会社であり、本投資法人のスポンサーです。 スポンサー・サポート契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社に対し、売却情報提供、ウェアハウジング機能（スポンサーによる一時的な物件保有）の提供、共同投資、人材確保に関する協力、アドバイザー業務の提供、商標使用の許諾、看板等の設置並びにその他の関連業務及び支援を行います。	12,500	5.00
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	10,131	4.05
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	該当事項はありません。	6,341	2.53
BNP PARIBAS FRANKFURT/2S/JASDEC/GERMAN RESIDENTS-AIFM	該当事項はありません。	5,176	2.07
金塚 孝助	該当事項はありません。	4,734	1.89
日本国土開発株式会社	該当事項はありません。	3,000	1.20
大阪商工信用金庫	該当事項はありません。	2,526	1.01
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	該当事項はありません。	2,123	0.85
上位10名合計		129,669	51.94

(3) 資産運用会社の大株主の状況

本書の日付現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%)
株式会社ザイマックス	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの関係については、前記「(2) 投資主の状況」をご参照ください。 本資産運用会社の設立時に5,000株を出資しています。	5,000	100.0
上位10名合計		5,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

① 本投資法人の特徴

本投資法人は、本投資法人を特徴付けるものとして、以下の3点が挙げられると考えています。

(ア) ザイマックスグループ(注1)の不動産マネジメント(注2)ノウハウ等の活用

<ザイマックスグループの不動産マネジメント力を活用した安定運用>

本投資法人は、ザイマックスグループの不動産マネジメントノウハウの蓄積が相対的に豊富なオフィス、商業施設及びホテルを主用途(注3)とする物件を重点投資対象(メインアセット)として組み入れます。本投資法人の保有物件について、不動産マネジメントをザイマックスグループに委託することや、スポンサー・サポート契約に基づきザイマックスグループが有するノウハウを活用すること等により、ザイマックスグループがこれまで培ってきた不動産マネジメント力を用いて、安定した資産運用を目指します。

(注1)「ザイマックスグループ」とは、株式会社ザイマックス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2)「不動産マネジメント」とは、プロパティマネジメント、総合ビルメンテナンス業務並びにプロパティマネジメント及び総合ビルメンテナンス業務の複合受託業務(サブリースを受託する場合に当該業務を受託する場合を含みます。)を総称していいます。また、「不動産総合マネジメント」とは、不動産マネジメント並びにファシリティマネジメント、アセットマネジメント及びコンストラクションマネジメント業務を総称していいます。以下同じです。なお、「コンストラクションマネジメント」とは、建物の修繕工事又は大規模改修工事において、工事発注者から委託を受け、第三者の立場で工事発注者、設計者、施工業者及び入居テナント等の関係者を調整し、当該工事プロジェクトを差配することをいいます。

(注3)2つ以上の異なる用途に供されている複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における賃貸可能面積割合に応じ、その割合の最も高い用途を当該不動産における該当用途とします。但し、区分所有建物の場合、保有資産の区画の用途(当該区画が2つ以上の異なる用途に供されている複合用途不動産の場合には、それぞれの用途における賃貸可能面積割合に応じ、その割合の最も高い用途)を当該不動産における該当用途とします。以下同じです。

<ザイマックスグループが長期間蓄積した知見・ノウハウを活用した物件選定>

本投資法人は、物件の新規取得に際し、不動産利用の視点(以下「利用の側面(注1)」)及び利用の側面を踏まえた不動産有効活用の視点(注1)から、スポンサー・サポート契約に基づき提供される、ザイマックスグループが蓄積してきた不動産マネジメントに関するオフィス賃貸マーケット情報、商業賃貸マーケット情報、ホテルマーケット情報及び管理運営コストの査定等に対する知見・ノウハウやデータを踏まえ、慎重な分析を行うことにより、物件取得後の安定運用が見込める物件の選定を行います。本投資法人は、ザイマックスグループが豊富な不動産マネジメント受託実績を有するオフィス、商業施設及びホテルの3アセットタイプ(用途)をメインアセットに据えることで、物件の新規取得に際して、ザイマックスグループが持つ不動産マネジメントの知見・ノウハウを有効に

活用できるものと考えています。なお、物件取得に係るスポンサー・サポートの詳細は、後記「(6) スポンサーに関する事項/②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況/ (ア) スポンサー・サポート契約」をご参照ください。

オフィスについては、テナント実需が窺える立地に存する、賃料単価が安定的で長期安定運用可能と見込める物件（長期安定的な賃料収入を見込むことができる物件）、商業施設については、生活における確かな商業動線が見込まれ、ザイマックスグループの知見・ノウハウを基にした売上予測を通じ、商業施設として安定的な事業継続が見込める物件（安定的に事業継続可能と想定される物件）、ホテルについては、訪日外国人及びビジネス双方のニーズに対応し、かつ不動産価値が損なわれにくい長期的な資産価値維持が見込める物件（訪日外国人及びビジネス需要の見込めるエリアに所在する物件）を重点選定します。

また、企業のCRE戦略（注2）の重要性も高まっている中、ザイマックスグループはその不動産総合マネジメント力の応用として、CRE戦略立案・実行サービスの領域にも事業を拡げています。企業が保有又は利用する不動産に対し、アセットタイプを横断した広範な利用方法から、新規取得及び売却を含めた総合的な投資戦略の検討まで、幅広い提案を行っています。本投資法人は、ザイマックスグループの提案によるCRE戦略の実行時に発生する物件売却機会を本投資法人の物件取得機会に活用します。

（注1）「利用の側面」とは、テナントを含む不動産利用者が不動産を利用するに当たり、不動産に対して有する様々な要望等に基づく不動産の見方をいい、「利用の側面を踏まえた不動産有効活用の視点」とは、不動産利用者の需要を踏まえた不動産活用がなされているかという観点をいいます。

（注2）「CRE戦略」とは、企業における不動産の利用（賃借による利用を含みます。）、投資及び保有不動産の有効活用方策をいいます。以下同じです。

<ザイマックスグループの豊富な顧客基盤を活用したソーシング（注）>

ザイマックスグループは、プロパティマネジメント（以下単に「PM」ということがあります。）、マスターリース、ビルメンテナンス、ファシリティマネジメント、CRE戦略立案・実行サービス及びアセットマネジメント等、不動産に関する総合的なマネジメントサービスを、幅広いお客様へ提供しています。本投資法人は、これらの業務を通じてザイマックスグループがこれまで築き上げてきた豊富な顧客基盤及び実績に基づいた情報力を活用したソーシング（注）を通じて、資産規模の拡大を図ります。

（注）「ソーシング」とは、物件情報探索から実際の物件取得までを含めた一連の流れをいいます。以下同じです。

(イ) 着実な成長と安定性が期待されるポートフォリオ

ザイマックスグループは、オフィス、商業施設及びホテルにおいて、J-REIT から国内有数の PM 受託実績を有しています (注)。本投資法人は、これらオフィス、商業施設及びホテルをメインアセットと位置付け、同グループの不動産マネジメントに関する知見・ノウハウを最大限活用できる資産への厳選投資を通じ、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を実現し、投資主価値の最大化を目指します。

(注) 2010 年から 2015 年までの各「月刊プロパティマネジメント 11月号」において、2010 年より 6 年連続で PM 受託面積上位企業第 1 位とされています。但し、2015 年の当該調査においては、調査対象会社のうちザイマックスグループのみ、総受託管理延床面積 (PM のほか、ビルメンテナンス等の PM 以外の受託に係る面積を含みます。) による回答を行っており、これと他社の総受託延床面積 (PM の受託に係る面積) による回答とを比較しています。また、「月刊プロパティマネジメント 2022 年 11月号」において、J-REIT からの PM 受託資産額で国内有数の実績を有しているとされています。

(ウ) 投資主価値の継続的な向上に資する取組み

本投資法人は、1 口当たり分配金の向上に資する運用を行うことで、投資主価値の継続的な向上を目指します。

本投資法人の投資主と本資産運用会社の利益を合致させる運用報酬体系の導入及び株式会社ザイマックスによるセイムボート出資等の施策を通じて、本投資法人の投資主とザイマックスグループの利益を一致させることで、投資主価値の最大化を目指します。

② 投資方針

2023 年 5 月 30 日提出の第 10 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①乃至⑦」をご参照ください。

③ ポートフォリオ運用基準

2023 年 5 月 30 日提出の第 10 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⑧」をご参照ください。

④ 物件関連その他業務運用基準

2023年5月30日提出の第10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⑨」をご参照ください。

⑤ 投資対象とする資産

2023年5月30日提出の第10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／（2）投資対象①」をご参照ください。

⑥ テナントの選定基準に関する事項

テナントと継続的なコミュニケーションを図り、テナントの動向やニーズを把握して適切かつ迅速な対応策を実施することで、テナントの満足度向上と信頼関係の構築を図り、安定的な収入の確保を目指します。特に、テナントが退去する際には、本資産運用会社の親会社であり、本投資法人のスポンサーである株式会社ザイマックス及びザイマックスグループのネットワークを最大限活用し、早期に新たなテナントとの契約を締結するよう努めることで、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行います。

テナント選定に際しては、反社会的勢力に該当するか否かの確認に加え、テナントの種類に応じて、上場の有無等企業与信の確認、第三者機関からの報告書の取得、敷金保証金の金額及び保証会社への委託の有無等から財務状況、支払能力を検討します。また、個人のテナントについては、敷金の差入れの増額依頼や保証会社による賃料保証の有無、テナント関係者からの連帯保証の有無等を勘案して選定します。テナントとの契約については中長期の賃貸を基本としますが、賃貸借契約の更新に当たっては、ポートフォリオ全体の契約条件等を念頭において、テナントの信用状況を踏まえて適正な賃料水準、契約期間、その他の諸条件を設定して契約更新を行います。

(5) 海外不動産投資に関する事項

① 海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、現時点において海外不動産への投資を行う予定はありません。海外不動産の取得については、本投資法人の資産規模、ポートフォリオ分散状況、運用体制等を総合的に勘案し、慎重に検討していく方針とします。

② 海外不動産に投資する際の指針等

該当事項はありません。

③ 海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

該当事項はありません。

④ 海外不動産への投資に対するリスク管理体制

該当事項はありません。

(6) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

ザイマックスグループは、不動産総合マネジメント会社として、後記「(ア) ザイマックスグループの国内有数の不動産マネジメント力」に記載のとおり、豊富な不動産マネジメントサービスの受託実績を有しています。

ザイマックスグループは、CRE 戦略や資金調達等の相談や企画業務等の不動産コンサルティングを行う、株式会社ザイマックス及び株式会社ザイマックストラスト、プロパティマネジメントとビルメンテナンスの融合サービス、ファシリティマネジメント等の不動産マネジメントサービスを提供する株式会社ザイマックス、株式会社ザイマックス関西、株式会社ザイマックス九州、株式会社ザイマックス北海道及び株式会社ザイマックス東海、ホテル関連事業を行う株式会社からくさホテルズ、資産管理業務を行う本資産運用会社、株式会社マックスリアルティ及びSGアセットマックス株式会社等により構成されます。

また、ザイマックスグループは、これまでの不動産総合マネジメントサービスの提供の過程で、不動産マネジメントに関する多くのデータ・ノウハウを蓄積しており、得られた知見を活用して不動産総合マネジメント力の更なる向上・拡大を図っている他、各種の調査分析結果を社内外に向け公表しております。詳細は、後記「(イ) ザイマックスグループの不動産マネジメントのノウハウ及び顧客基盤の活用実績／a. 不動産マネジメントノウハウの蓄積」をご参照ください。

さらに、不動産総合マネジメント事業から得られる豊富な顧客基盤及びノウハウを背景に、不動産に関連する様々な相談の受付、提案を行っています。収集される情報には不動産取得・売却ニーズも含まれ、これらのニーズに応える形で物件売却・売買仲介実績を積み上げています。詳細は、後記「(イ) ザイマックスグループの不動産マネジメントのノウハウ及び顧客基盤の活用実績／b. 不動産総

合マネジメント顧客基盤の活用とノウハウの発展」をご参照ください。

(ア) ザイマックスグループの国内有数の不動産マネジメント力

ザイマックスグループは、本投資法人の重点投資対象（メインアセット）であるオフィス、商業施設及びホテルをはじめとして、日本全国に所在する多様な資産に関する豊富な不動産マネジメント受託実績を有しています。特に、プロパティマネジメントの分野においては、国内有数の不動産マネジメント受託実績を誇っています。

また、ザイマックスグループは、本投資法人のメインアセットであるオフィス、商業施設及びホテルにおいて、J-REIT における国内有数の PM 受託事業者となっています。ザイマックスグループの J-REIT における PM 受託実績は、本投資法人の上場まで J-REIT のスポンサーでなかったにもかかわらず、他の J-REIT のスポンサーになっている会社（注1）の PM 受託実績を大きく上回っています。

さらに、ザイマックスグループは上述のように国内有数の不動産マネジメント受託実績を有しています。本投資法人は、本書の日付現在の保有資産（オフィス 10 物件、商業施設 6 物件、ホテル 1 物件及び住宅 1 物件）において、ザイマックスグループの有する知見・ノウハウをより活用することができるものと考えています。

加えて、ザイマックスグループは国内有数の PM 担当者数を擁しており（注2）、PM 担当者が物件毎の特徴を把握することで、きめ細やかな物件管理を行っています。

本投資法人は、豊富な受託実績及びサポート陣容に裏付けられたザイマックスグループの不動産マネジメントに関する知見・ノウハウを活用することにより、安定的かつ効率的なポートフォリオ運営を行い、投資主価値の最大化を図ります。

（注1）当該会社の親会社が J-REIT のスポンサーとなっている会社を含みます。

（注2）「月刊プロパティマネジメント 2022 年 11 月号」の記載より、本資産運用会社にて試算しています。

(イ) ザイマックスグループの不動産マネジメントのノウハウ及び顧客基盤の活用実績

a. 不動産マネジメントノウハウの蓄積

ザイマックスグループは、本投資法人のメインアセットであるオフィス、商業施設及びホテルから、イベント施設、学校及び病院まで、多種多様な不動産マネジメント経験により蓄積された「賃料」、「建物管理」、「修繕」及び「水道光熱費」等のデータベースと、ビルオーナーの実態調査や賃貸面積の推定方法の研究を含む産学共同研究等による専門的な分析で得られた具体的な論拠をもって、収益性・安定性・継続性を兼ね備えた理想的な不動産マネジメント業務を目指します。ザイマックスグループは、このようなデータに基づいたマネジメントを「科学的ビル経営」と呼んでいます。

(a) ザイマックスグループのデータストック

ザイマックスグループは、各種社内データベースを活用した総合物件管理を行っており、多岐にわたる物件データベースを活用した不動産マネジメントを行っています。

ザイマックスグループは、「PANDA」と称するマーケットの物件情報及び成約賃料動向の把握・分析用のデータベースを構築し、1995年10月からデータの収集に取り組んでいます。2023年3月末日現在で、対象物件数は41,718件（うち、オフィス27,575件。但し、2023年3月末日現在で解体中又は解体が完了しているオフィス物件を含みます。）、成約賃料データ件数142,373件（但し、2023年3月末日現在で解体中又は解体が完了している物件を含みます。）を保有しています。

また、ザイマックスグループは、「SALSA」と称する空室募集情報（募集賃料データ）の把握・分析用データベースも構築しており、2011年4月からデータの収集に取り組んでいます。2023年3月末日現在で、対象物件数は59,151件、募集賃料データ件数19,254件を保有しています。

さらに、ザイマックスグループは、「ARC」と称する過去実施工事データの把握・分析、修繕計画の立案用データベースも構築しており、2000年4月からデータの収集に取り組み、2023年2月末日現在で、工事データ件数173,316件を保有しています。

(b) 株式会社ザイマックス不動産総合研究所

株式会社ザイマックス不動産総合研究所は、ザイマックスグループにおける不動産に関わる幅広い事業を通じて得られた豊富なデータ・ノウハウについて、前記「(a) ザイマックスグループのデータストック」に記載の各種社内データベースにより管理した上、情報について各種の調査分析を行い、公表しています。情報発信の内容は、オフィスマーケットの将来の需給バランスへの影響を分析する「オフィス新規供給量調査」、マーケットに存在するオフィスの賃貸面積をオフィスの規模や築年数毎に分析し、将来のマーケット動向の予測に用いる「オフィスピラミッド」、ビルオーナーが持つ賃貸ビル事業上の課題や期待を調査した「ビルオーナーの実態調査」をはじめとして、不動産市場の調査分析、入居テナントに関する調査分析、エネルギーに関する調査分析等にわたります。

b. 不動産総合マネジメント顧客基盤の活用とノウハウの発展

(a) 不動産売却及び不動産売買仲介実績

ザイマックスグループは、既存顧客企業及び不動産総合マネジメント受託実績を基にしたネットワークにより、不動産に関連する様々な相談の受付、提案及びニーズの収集を行っています。寄せられる相談や収集されるニーズには不動産総合マネジメントに関するものだけでなく、不動産の利用に係る相談（賃借を含みます。）、保有資産の有効活用、不動産取得・売却ニーズも含まれています。ザイマックスグループは、この内、売却ニーズに応える形で物件の取得及び取得後の売却、その他売買仲介実績を積み上げています。国内有数の不動産マネジメント受託実績等に裏付けられた不動産マネジメント力、不動産オーナーとの強力なネットワーク、強固な物件ソーシングの体制を背景に、ザイマックスグループ又は本資産運用会社の運用する私募ファンドからの不動産（信託受益権を含みます。）の売却及び不動産売買仲介業務（信託受益権媒介業務を含みます。）において、2010年4月1日から2023年3月末日まで、計388棟・6,108億円（約15億円/棟）の不動産売却及び不動産売買仲介を行ってきました。そのうち、投資法人等^(注)に対しても計39棟・1,582億円（約40億円/棟）の不動産売却及び不動産売買仲介実績を有しています。また、不動産売却及び不動産売買仲介業務を行った物件の用途はオフィス、商業施設、ホテル、住宅等多様な用途に及んでおり、エリアも都心、主要都市及び地方を幅広くカバーしています。

特に、本投資法人がメインアセットとして重点投資するオフィス、商業施設及びホテルの不動産売却及び不動産売買仲介実績が全体の74.5%を占めています（取引価格ベース）。

(注)「投資法人等」とは、不動産投資法人及び不動産投資法人への譲渡を企図して物件を取得・保有するビークルをいいます。

(b) 不動産有効活用事例

ザイマックスグループは、CRE戦略立案及び実行業務等を通じて、立地等の理由から従来の用途においてはテナント需要が低下してしまった不動産について、既存用途に捉われない発想での活用方法の検討を行ってきました。社外へのCRE戦略立案のみに留まらず、グループ内でもかかる取組みを進めており、ホテル事業への進出はその一例となります。

具体的には、ザイマックスグループは、2012年7月、ホテル・旅館の運営管理、コンサルティング、マスターリース等を行うアビリティスホスピタリティ株式会社^(注1)をグループに加え、ホテル運営ノウハウを取り込んできました。また、オフィスや商業施設として利用する場合のテナント需要に比較して、ホテルとして利用する場合の宿泊ニーズが見込める立地であれば、既存

ストックの有効活用可能性があるとの判断から、空室となったオフィスや商業施設を取得し、ホテルへのコンバージョン（転用）を行ってきました。

加えて、ザイマックスグループによる ASEAN 各国の訪日外国人のニーズ調査の結果に基づき、コネクティングルーム（注2）の設置や独立した水回り、収納スペースの確保等の訪日外国人旅行者のニーズに即して、自社ブランドで展開するホテルの仕様を策定しています。宿泊特化型ホテルにおいて、シングルタイプのホテルが多い日本のホテル総ストックの中で、かかる訪日外国人旅行者のニーズに対応するという新しいコンセプトのホテルを提供しています。

2016年3月に開業した「からくさホテル京都Ⅰ」は、テナントが退去したオフィスビルについて、そのホテル立地としてのポテンシャルに着目し、ホテルへの改装を実施したものです。

2017年11月には、からくさホテル初の新築ホテルとして、「からくさホテル大阪なんば」を開業しています。既存ホテルで培われた設計ノウハウや運営ノウハウ等を凝縮し、訪日外国人旅行者ニーズや効率的な運営に適した建物構成（2～3名利用を前提とした客室プラン、間口や水回り配置の再検討等）を追求しています。上記ホテルにおける設備内容検討を含むホテル運営の立ち上げにおいては、清掃・ベッドメイクの内製化に取り組み、不動産マネジメントの実務の中で培われてきた知見・ノウハウを応用して床材にタイルを利用する等、効率化の図られた仕様を導入しています。また、ザイマックスグループにおいて自社採用を行っているホテルスタッフのマルチタスク化等を進め、ビルメンテナンス領域同様、人手不足への対応を図っているほか、ホテルのリネンサプライについてもザイマックスグループで内製化することで、運営の適正化を行っています。

ザイマックスグループは、上記のようなノウハウ蓄積をもとにその後もホテル開発を進め、本書の日付現在、他用途物件のコンバージョン（転用）を含む7件（1,024客室数）のホテルの開発実績を有しています。

（注1）株式会社からくさホテルズとアピリティス ホスピタリティ株式会社は、効力発生日を2022年7月1日とし、株式会社からくさホテルズを吸収合併存続会社とする吸収合併を行いました。

（注2）「コネクティングルーム」とは、ホテルの客室タイプの一類型で、隣接し合う客室の内側をドアで繋げた続き部屋のことをいいます。廊下に出ることなく隣室間を行き来することが可能であり、主に家族旅行者やグループ旅行者向けに提供されますが、隣接し合う客室は互いに独立しているため、それぞれ単独の客室として提供することも可能です。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

(ア) スポンサー・サポート契約

ザイマックスグループが、対象不動産（本投資法人の投資方針に適合するとスポンサーにおいて合理的に判断する不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等をいいます。以下同じです。）の売却に関する一定の情報を本資産運用会社及び本投資法人に提供すること（売却情報提供）、ザイマックスグループが本資産運用会社から将来における本投資法人による円滑な取得を推進することを目的として取得対象不動産（本投資法人の投資方針に適合し、本投資法人が取得を希望する対象不動産をいいます。以下同じです。）の一時的な保有の依頼を受けた場合には真摯に検討すること（ウェアハウジング機能）、ザイマックスグループが、本投資法人が取得対象不動産につき全体を取得できない等の場合に共同投資の依頼を受けた場合には真摯に検討すること（共同投資）、ザイマックスグループが本投資法人の必要な人材の確保に協力すること（人材確保に関する協力）、ザイマックスグループが本投資法人が既に保有し又は取得を検討している不動産等の運営・管理、賃貸、コンバージョン、リニューアル、開発等に係る補助業務及び助言業務等のアドバイザー業務を行うこと、ザイマックスグループが不動産等の売買マーケット及び不動産等の賃貸マーケットに係る事項等につき情報提供を行い、意見及び情報を交換すること（情報交換）、商標使用の許諾並びに看板等の設置等に合意しています。

(イ) ザイマックスグループと本投資法人間の投資対象の重複とその対応について

ザイマックスグループは、不動産の開発・保有・運営、PM業務の提供、投資法人の資産運用、不動産売買・賃貸の媒介等、多様な不動産関連業務を行っています。また、本投資法人、本資産運用会社が投資助言業務及び投資運用業務を受託する私募ファンド（不動産特定共同事業法第2条第4項第3号に定める不動産特定共同事業並びに資産流動化法に基づきその特定資産の管理及び処分を委託する特定目的会社を含みます。以下同じです。）及びザイマックスグループは、ザイマックスグループの不動産マネジメントノウハウの活用という共通する特徴を有しており、かかるノウハウを活用した投資機会を探索しています。そのため、本投資法人並びにザイマックスグループ及びザイマックスグループが運営するファンドの間で投資対象を明確に区分することは困難であり、特定の資産の取得、賃貸借、運営管理、処分等に関して、買い手として競合する可能性があるとして本投資法人は考えています。

但し、本投資法人及びザイマックスグループの間には、前記の重複状況はあるものの、自己の事業の用に供する等の投資目的、開発案件や空室リスク等の投資リスクの許容度、意思決定プロセスの相違に由来する取得の意思決定に至るまでに要する時間の差、中長期保有を前提とする本投資法人と投資期間が異なることから、各主体間で一定程度投資対象の区分がなされるものと本投資法人は考えています。

次に、株式会社マックスリアルティにおいて運用を受託する私募ファンドやS G AM投資法人について、本投資法人と投資対象が重複する可能性はあるものの、その運用資産の用途及びエリアを勘案すると、投資リスクの許容度、投資目的、投資期間が異なることが多く、これらの観点から各主体間で投資対象の区分が一定程度可能であると本投資法人は考えています。なお、株式会社マックスリアルティについて、不動産投資顧問業、助言代理・投資運用業を行っており、S G アセットマックス株式会社については、投資運用業、取引一任代理業を行っていることから、当該各事業において、本投資法人と競合する可能性があると考えております。

本投資法人と、本資産運用会社が投資助言業務及び投資運用業務を受託する私募ファンド及びザイマックスグループ並びに株式会社マックスリアルティにおいて運用を受託する私募ファンド及びS G AM投資法人との物件取得における競合の可能性を踏まえ、株式会社ザイマックスはスポンサー・サポート契約において、同社が保有する対象不動産（本投資法人の投資方針に適合すると同社において合理的に判断する物件）の売却情報や購入検討を依頼してきた第三者が保有する対象不動産の売却情報について、本投資法人以外の特定の会社（スポンサー及び SPC を含みますがこれに限られません。）による取得を前提として、スポンサーが情報を受領している場合、当該対象不動産の他の区分所有者若しくは共有者又は隣地所有者へ提供することが適当であると考えられる場合、その他本資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に物件情報を提供することが、スポンサーにとって有益であると考えられる場合を除き、本資産運用会社及び本投資法人に対しかかる情報を提供するものとされており、本投資法人の物件売却情報の獲得を支援しています。また、株式会社マックスリアルティ及び本資産運用会社の間で締結されたパイプライン・サポート契約書に基づき、株式会社マックスリアルティは、同社が保有する対象不動産（本投資法人の投資方針に適合すると同社において合理的に判断する物件）の売却情報を保有している場合等には、当該対象不動産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当該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して合理的に判断される）場合、当該情報提供が株式会社マックスリアルティの締結する他の契約に違背する（又は違背する可能性があるとして合理的に判断される）場合、株式会社マックスリアルティの事業のため、又はそれらの事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却、区画整理事業等を含むがこれらに限られません。）に関連する場合、行政機関等の要請に基づいて譲渡する場合、本資産運用会社以外の第三者に物件情報を提供することが、株式会社マックスリアルティにとって有益であると考えられる場合等を除き、本資産運用会社に対しかかる情報を提供するものとされており、本投資法人の物件売却情報の獲得を支援しています。さらに、本資産運用会社は、本投資法人の投資方針に合致する資産に関し、本資産運用会社が取得した売却情報について、原則として本投資法人が他の私募ファンドに優先して取得検討を行うルールを採用しています。

加えて、物件取得以外の分野における競合としては、株式会社ザイマックス、株式会社ザイマックス関西、株式会社ザイマックス九

州、株式会社ザイマックス北海道及び株式会社ザイマックス東海について、マスターリース事業における賃貸事業を展開しており、本投資法人の保有資産及び将来購入する資産との間で競合する可能性があると考えております。但し、本投資法人及びザイマックスグループの間には、前記の重複状況はあるものの、入居物件の選択権はテナントが有していることから本投資法人及びザイマックスグループが賃貸事業において競合することによる弊害は軽微であると本投資法人は考えております。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	金光 正太郎	2023年5月30日提出の第10期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報／第1投資法人の追加情報／2役員の状況」をご参照ください。	金融及び不動産の投資運用等に関する幅広い知識と経験を有しており、投資法人の執行役員として適任であると考えられるため。また、本投資法人の資産の運用を行う本資産運用会社の代表取締役であり、投資法人の執行役員を兼務することにより、投資法人役員会への的確な報告及び投資主に対する正確かつ十分な説明を行うことが可能になると考えられるため。
監督役員	栗林 康幸	2023年5月30日提出の第10期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報／第1投資法人の追加情報／2役員の状況」をご参照ください。	弁護士としての実務経験及び法務上の専門知識を持ち、加えて不動産取引及び不動産証券化商品に対する造詣も深いことから、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると考えられるため。
監督役員	石渡 朋徳	2023年5月30日提出の第10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。	公認会計士としての実務経験及び会計・税務上の専門知識を持ち、上場不動産投資法人の会計実務にも精通していることから、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると考えられるため。

② 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
金光 正太郎	代表取締役	<p>本資産運用会社の代表取締役が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携がより一層強化されるものと考えます。</p> <p>また、兼職により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることにより業務運営の効率化を促進でき、同時に実態に即した詳細な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。</p>	<p>本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみですが、当該委託契約の変更又は解約等については投信法若しくは当該委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の役員会規程において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。なお、投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。また、本資産運用会社には会社法による利益相反取引の規制が適用される他、本資産運用会社においてリート利害関係人取引管理規程等を制定し、本投資法人と本資産運用会社との間で取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーによる審査の他、本投資法人及び資産運用会社と利害関係を有しない専門家である外部委員を構成委員として含む、リートコンプライアンス委員会及びリート投資委員会にて審議の上、決議を得ることとしています。なお、リートコンプラ</p>

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
			<p>イアンス委員会及びリート投資委員会は外部委員の出席を必要とし、リートコンプライアンス委員会及びリート投資委員会は出席委員全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。詳細については、後記「(2) 資産運用会社」をご参照ください。</p>

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

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（本書の日付現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長	金光 正太郎	2023年5月30日提出の第10期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報／第4関係法人の状況／1資産運用会社の概況／（4）役員の状況」をご参照ください。	（兼任・兼職の状況） ザイマックス・リート投資法人 執行役員 （出向の状況） 該当ありません
取締役	山口 恭司	2023年5月30日提出の第10期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報／第4関係法人の状況／1資産運用会社の概況／（4）役員の状況」をご参照ください。	（兼任・兼職の状況） 該当ありません （出向の状況） 該当ありません

役職名・常勤非常勤 の別	氏 名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状 況
取締役 (非常勤)	杉本 和也	2023年5月30日提出の第10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)役員の様 況」をご参照ください。	(兼任・兼職の状況) 株式会社ザイマックス 専務執行役員 株式会社マックスリア ルティール 取締役 株式会社K a r a k s a メディアパートナー 取締役 株式会社ザイマックス トラスト 取締役 株式会社ザイマックス グローバルパートナー 取締役 (出向の状況) 該当ありません

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)	高木 章光	2023年5月30日提出の第10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)役員の状態」をご参照ください。	(兼任・兼職の状況) 株式会社ザイマックス 執行役員 株式会社マックスリアル ルティアー 取締役 B S 松竹東急株式会社 監査役 (非常勤) (出向の状況) 該当ありません

② 資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
株式会社ザイマックス	28名	無
株式会社アセット・サービス	1名	無
出向者計	29名	-
資産運用会社従業員総数（注）	29名	-

（注）資産運用会社従業員総数には、前記「①資産運用会社の役員の状況（本書の日付現在）」に記載の役員並びに、本資産運用会社における業務委託者及び派遣社員は含まれていません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

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

(ア) 本資産運用会社の組織



本資産運用会社は、上記組織のもと、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本投資法人を担当する公募投資運用部、私募ファンドを担当する私募投資運用部、各ファンドの共通部署である業務統括ディビジョン及びコンプライアンス室の各部署に分掌され、私募投資運用部、公募投資運用部及び業務統括ディビジョンについては、担当の部門の責任者が統括します。また、本投資法人及び私募ファンドの投資運用等に関する審議及び決議を行うことを目的として、各々について投資委員会（本投資法人についてはリート投資委員会、私募ファンドについては投資委員会）を設置しています。また、本資産運用会社社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する審議及び決議を行うことを目的として、各々についてコンプライアンス委員会（本投資法人についてはリートコンプライアンス委員会、私募ファンドについてはコンプライアンス委員会）を設置しています。また、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)（以下「ESG」といいます。）に関するリスク・機会の適切な管理を本投資法人にて実践し、投資主価値の最大化に寄与することを目的として、ESG推進委員会を設置しています。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

本書の日付現在、本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務の概要は以下のとおりです。なお、本「③投資法人及び資産運用会社の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、私募ファンドの資産運用及びその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

組織名称	各組織の業務の概略
取締役会	(i) 株主総会に関する事項 ① 株主総会の招集 ② 株主総会の付議議案の決定 ③ 株主総会への報告事項の決定 (ii) 役員等に関する事項 ① 代表取締役の選任及び解任 ② 取締役会長、取締役副社長、専務取締役及び常務取締役の選任及び解任 ③ 取締役の担当業務及び使用人委嘱の決定 ④ 執行役員を選任及び解任 ⑤ コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任 ⑥ 取締役と本資産運用会社との間の利益相反取引の承認

組織名称	各組織の業務の概略
	<ul style="list-style-type: none"> ⑦ 取締役の競業取引の承認及び介入権の行使 (iii) 経営計画に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ① 経営方針の策定 ② 長期経営計画の策定 ③ 年度計画の決定 (iv) 組織及び規程に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ① 重要な組織の新設及び改廃 ② 重要な社内規程の制定及び改廃 ③ 法令等遵守に関する実践計画（コンプライアンス・プログラム）及び行動規範（コンプライアンス・マニュアル）の決定 (v) 人事に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ① 重要な職員の採用、異動及び考課の決定 ② 職員の表彰及び懲戒の決定 (vi) 財務に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ① 新株及び新株予約権の発行に関する事項 ② 社債及び新株予約権付社債の発行に関する事項 ③ 重要な投資又は融資に関する事項 ④ 多額の借入に関する事項 ⑤ 債務の保証に関する事項 ⑥ 重要な契約の締結に関する事項 ⑦ 重要な財産の取得処分に関する事項 ⑧ 予算及び決算に関する事項 ⑨ 株式の分割に関する事項 ⑩ 自己株式の取得、処分及び消却に関する事項 ⑪ 株式譲渡の承認 (vii) 重大な損失の負担 (viii) リート投資委員会又はリートコンプライアンス委員会にて可決された取引一任代理業務に係る審議事項のうち、以下に該当する決議事項 <ul style="list-style-type: none"> ① 利害関係人取引 ② 運用ガイドラインの策定

組織名称	各組織の業務の概略
	<ul style="list-style-type: none"> ③ 一定額以上の投資口の発行 ④ その他の重要事項の変更 (ix) 内部監査 <ul style="list-style-type: none"> ① 内部監査責任者の任命 ② 内部監査計画の基本事項の承認 ③ 内部監査報告書の承認 (x) その他 <ul style="list-style-type: none"> ① 株主総会の決議により授権された事項 ② 重要な訴訟の処理に関する事項 ③ 取締役会において取締役会の決議事項と決定した事項 ④ その他業務執行に関する重要事項又はリスク管理体制に関する事項
公募投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> (i) 投資法人（全般）の運用業務 <ul style="list-style-type: none"> ① 受託投資法人の運用ガイドライン等の投資方針の策定 ② 受託投資法人の運用に関する計数管理 ③ 受託投資法人における資金調達・資金管理業務 ④ 受託投資法人における広報・IR業務 ⑤ 受託投資法人におけるESGの推進 (ii) 投資法人保有資産の運用業務 <ul style="list-style-type: none"> ① 受託投資法人の運用資産に係わる基本方針及び物件別収支計画の策定 ② 受託投資法人の運用資産の期中運営 ③ 受託投資法人の物件取得、処分 (iii) 顧客管理・顧客データ管理 (iv) 法人関係情報管理 (v) その他前記（i）から（iv）に付随する業務の運営
業務統括ディビジョン	<ul style="list-style-type: none"> (i) 私募ファンドに係る事務処理 (ii) 投資法人に係る事務処理 (iii) 帳簿書類・報告書等の作成・保管 (iv) ディスクロージャー（投資法人の開示を除く） (v) 情報システム管理 (vi) 苦情・トラブル受付窓口及び記録管理

組織名称	各組織の業務の概略
	(vii) 内部管理（経理・総務、その他の全社統括） (viii) 取締役会及び委員会開催に係る補助業務 (ix) その他前記（i）から（viii）に付随する業務の運営
コンプライアンス室	(i) リートコンプライアンス委員会及びコンプライアンス委員会の主宰・運営 (ii) コンプライアンス・プログラムに基づく年間活動計画の策定と実施 (iii) 決裁規程に基づくコンプライアンスチェック (iv) 広告審査業務 (v) 監督官庁対応業務 (vi) 社内教育・研修 (vii) 取締役会、リート投資委員会及び投資委員会の運営全般 (viii) リスク管理統括 (ix) その他、社内の法令等遵守態勢の整備に必要な事項の統括
内部監査チーム	(i) 業務監査 (ii) 会計監査

(ウ) 委員会

本資産運用会社には、本書の日付現在、リート投資委員会、リートコンプライアンス委員会及び ESG 推進委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

a. リート投資委員会

構成員	委員長及び委員 代表取締役、取締役、公募投資運用部長、コンプライアンス・オフィサー、本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない外部委員（不動産鑑定士）
委員長	代表取締役（代表取締役が事故その他やむを得ない事情により出席できない場合は、代表取締役に代わる者を代表取締役が指名している場合はその者が委員長を務めるものとし、かかる者がいない場合は、リート投資委員会があらかじめ定めた順序（本資産運用会社の社内規程であるリート投資委員会規程に定めます。）により、他の委員が委員長を務めるものとします。）
開催	6か月に1回、必要に応じてそれ以上開催されます。 原則として当社本店において開催します。但し、必要ある場合には、ほかの場所（日本国外を含みます。）で開催することができます。さらに、必要ある場合には、電話会議システム若しくはテレビ会議システム等の通信手段を用いて開催することもできるものとします。
審議事項	受託投資法人に関する資産運用業務に係る以下の事項 (i) 運用ガイドラインの策定及び改訂 (ii) 資金管理計画・運用管理計画・資金調達計画の策定及び改定 (iii) 資産の取得・売却の決定及び変更 (iv) マスターリース契約や大規模修繕の決定 (v) 不動産管理業務（PM業務及びBM業務を個別に又は総称していいます。）の委託。但し、次に定める場合を除く。 ① 法令等の改正による業務内容変更に伴う報酬の増額 一契約月額委託料100万円（消費税及び地方消費税を含みません。）以下の増額 ② 業務内容変更に伴う報酬の減額 一契約月額委託料の30%以下の減額 ③ 災害、事故（これらの予防措置を含みます。）等への緊急対応に伴う報酬支払い (vi) その他投資方針又は運用に係る重要事項

<p>審議方法</p>	<p>リート投資委員会の決議は、全ての委員の3分の2以上が出席し、出席委員全員の賛成により承認決議がなされるものとします。但し、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が出席しない場合には、リート投資委員会を開催することができないものとします。また、決議につき特別の利害関係を有する委員は、その審議及び決議に加わることができないものとし、この場合、リート投資委員会の委員の総数から当該委員を除くものとし、かつ、議決権総数の算定から当該委員の議決権を除くものとします。なお、複数の職務を兼職する委員の保有する議決権については、職務毎に1個の議決権ではなく、委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。</p> <p>委員が事故その他やむを得ない事情により出席できない場合は、当該委員があらかじめ委員長の承認を得た上で当該委員に代わる者を指名している場合はその者が委員となるものとします。かかる者がいない場合は、委員長が当該委員に代わる者を委員として指名することができるものとします。やむを得ない事情により当該委員に代わる委員が指名されないときは、リート投資委員会の委員の総数から当該委員を除くものとし、かつ、議決権総数の算定から当該委員の議決権を除くものとします。</p> <p>また、やむを得ない理由によりリート投資委員会にコンプライアンス・オフィサー又は外部委員の出席を得られない見込みである場合は、委員長は、リート投資委員会の開催に先立って、当該コンプライアンス・オフィサー又は外部委員の意見を書面により求めなければならないものとします。当該コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が書面により意見表明をした場合、定足数との関係では当該コンプライアンス・オフィサー又は外部委員は出席したのものとして取り扱い、その賛成又は反対の意見は、議決権の行使として取り扱うものとします。また、リート投資委員会に出席しなかった委員が存在する場合は、リート投資委員会の決議があった後速やかに、委員長から当該委員に対して、リート投資委員会の審議及び決議の内容及び結果について報告するものとします。</p> <p>リート投資委員会で承認されなかったものについては、リート投資委員会は、起案部署の長に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。</p> <p>コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合には、当該議案に関するリート投資委員会の審議を中断することができます。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合、可決された議案に関して、差戻し、再審議、廃案等の指示をリート投資委員会に対して行うことができます。</p>
-------------	---

b. リートコンプライアンス委員会

<p>構成員</p>	<p>委員長及び委員 コンプライアンス・オフィサー、代表取締役、取締役、公募投資運用部長、本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない外部委員（弁護士）</p>
<p>委員長</p>	<p>コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが事故その他やむを得ない事情により出席できない場合は、コンプライアンス・オフィサーに代わる者をコンプライアンス・オフィサーが指名している場合はその者が委員長を務めるものとし、かかる者がいない場合は、リートコンプライアンス委員会があらかじめ定めた順序（本資産運用会社の社内規程であるリートコンプライアンス委員会規程に定めます。）により、他の委員が委員長を務めるものとします。）</p>
<p>開催</p>	<p>6か月に1回、必要に応じてそれ以上開催されます。 原則として当社本店において開催します。但し、必要ある場合には、ほかの場所（日本国外を含みます。）で開催することができます。さらに、必要ある場合には、電話会議システム若しくはテレビ会議システム等の通信手段を用いて開催することもできるものとします。</p>
<p>審議事項</p>	<p>受託投資法人に関する資産運用業務に係る以下の事項 (i) 受託投資法人の資産運用業務におけるコンプライアンス及び忠実・善管注意義務の遵守に関する審議 (ii) リート投資委員会で決定することが必要な事項について法令遵守に関する事項 (iii) 受託投資法人の資産運用業務における利害関係人との重要な取引を含む、リートコンプライアンス委員会の事前承認が必要と規定されているもの (iv) 受託投資法人の資産運用業務において、運用ガイドラインにてリートコンプライアンス委員会の審議を必要とされている運用資産の取得及び処分（もしあれば） (v) コンプライアンス・オフィサーが必要と判断した事項 (vi) 本資産運用会社取締役会においてリートコンプライアンス委員会の決議事項と決定した事項</p>
<p>審議方法</p>	<p>リートコンプライアンス委員会の決議は、全ての委員の3分の2以上が出席し、出席委員全員の賛成により承認決議がなされるものとします。但し、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が出席しない場合には、リートコンプライアンス委員会を開催することができないものとします。なお、複数の職務を兼職する委員の保有する議決権については、職務毎に1個の議決権ではなく、委員1人につき1個の議決権を有するものとします。 委員が事故その他やむを得ない事情により出席できない場合は、当該委員があらかじめ委員長の承認を得た上で当該委員に代わる者を指名している場合はその者が委員となるものとします。かかる者がいない場合は、委員長が当該委員に代わる者を委員として指名することができるものとします。やむ</p>

	<p>を得ない事情により当該委員に代わる委員が指名されないときは、リートコンプライアンス委員会の委員の総数から当該委員を除くものとし、かつ、議決権総数の算定から当該委員の議決権を除くものとし。やむを得ない理由によりリートコンプライアンス委員会にコンプライアンス・オフィサー又は外部委員の出席を得られない見込みである場合は、委員長は、リートコンプライアンス委員会の開催に先立って、当該コンプライアンス・オフィサー又は外部委員の意見を書面により求めなければならないものとし。当該コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が書面により意見表明をした場合、定足数との関係では当該コンプライアンス・オフィサー又は外部委員は出席したものとして取り扱い、その賛成又は反対の意見は、議決権の行使として取り扱うものとし。また、リートコンプライアンス委員会に出席しなかった委員が存在する場合は、リートコンプライアンス委員会の決議があった後速やかに、委員長から当該委員に対して、リートコンプライアンス委員会の審議及び決議の内容及び結果について報告するものとし。</p> <p>リートコンプライアンス委員会で承認されなかったものについては、リートコンプライアンス委員会は、起案部署の長に対して、当該議案の差戻しを命じるものとし。</p>
--	---

c. ESG 推進委員会

構成員	ESG最高責任者、ESG執行責任者及びメンバー 代表取締役社長、常勤取締役、公募投資運用部長及びコンプライアンス・オフィサー
議長	ESG最高責任者（代表取締役社長）
開催	3か月に1回、必要に応じてそれ以上開催されます。
審議事項	受託投資法人のESGに係る以下の事項 (i) 各種ポリシーや目標、各種施策の検討及び立案 (ii) (i)において立案した目標に対する残課題や指摘事項についてのフォローアップ
審議方法	構成員の合議により審議した上で、ESG最高責任者である代表取締役社長により決定します。なお、委員長は構成員以外のアドバイザーを本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。また、投資法人の役員会对して各種ポリシーや目標、各種施策等について報告を行います。決定した施策を実行するに際しては、その内容及び実施規模に応じ必要な場合には、規程に基づきリートコンプライアンス委員会及びリート投資委員会の審議を経るものとし。

(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

(ア) 目的

本資産運用会社の社内規程であるリート利害関係人取引管理規程は、本資産運用会社が宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号、その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）に規定する取引一任代理等及び投信法に規定する資産運用会社としての業務を、法令等に従って遂行するに当たり、本資産運用会社の利害関係人と行おうとする取引に係る手続において利益相反の弊害を防止し、法令等の遵守の実効性を高めることを目的とします。役職員は、本資産運用会社の利害関係人と取引を行うことが顧客との利益相反に強く結びつきやすいことを認識し、利害関係人取引を適切に認識し、顧客の利益を損ねると判断した場合にはこれを行ってはならないものとします。

(イ) 利害関係人の特定

本資産運用会社の利害関係人を特定する業務は、コンプライアンス・オフィサーが主管し、利害関係人に該当する者の調査及び特定を担当します。

コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度の末日毎に、以下のいずれかの方法により利害関係人を特定します。

- a. 本資産運用会社に係る利害関係人については、後記（ウ）の基準に従って利害関係人を特定します。
- b. コンプライアンス・オフィサーは、利害関係人の範囲が十分でないと考えられる場合は、利害関係人を指定する権限を有するものとします。
- c. また、コンプライアンス・オフィサーは、後記（オ）に定める取引を行う都度、当該取引の相手方が利害関係人に該当するか否かを確認します。但し、後記（エ）b. の（a）ないし（e）の取引を除きます。

(ウ) 利害関係人の範囲

本資産運用会社においては、次の者を利害関係人と定めます。

- a. 本資産運用会社及びその役職員
- b. 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
- c. 前記 b. に定める者以外で投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等

- d. 前記 a. ないし前記 c. に定める者が過半数出資している法人、組合、信託その他これに類似するもの
- e. 前記 a. ないし前記 c. に定める者と以下の契約を締結している法人
 - (a) 金融商品取引法に定める投資顧問契約又は投資一任契約
 - (b) 不動産投資顧問業登録規程に定める投資顧問契約又は投資一任契約
 - (c) 不動産特定共同事業法に定める第三号事業の委託契約
 - (d) 資産の流動化に関する法律に定める特定資産の管理及び処分に係る業務の委託契約
- f. 前記 a. ないし前記 c. に定める者と資産の運用に係る委託契約を締結している投資法人
- g. ある法人の役職員の半数以上を、本資産運用会社の取締役（過去5年以内に取締役であった者を含む。）、監査役及び重要な使用人が占める場合の、当該法人又はその子会社
- h. 本資産運用会社の取締役（常勤者に限る。また、過去5年以内にそうであった者を含む。）がその取締役、監査役及び重要な使用人となっている法人で、本資産運用会社と同種の業務を取り扱っている法人
- i. 前記 a. ないし前記 h. に類似するものとして、コンプライアンス・オフィサーが利害関係人に指定する者

(エ) 利害関係人との取引に関する意思決定手続

利害関係人との間で後記（オ）記載の取引を行う場合、以下の意思決定手続によるものとします。

- a. 利害関係人との間の取引に関する意思決定手続は、後記フロー図に記載のとおり、「リート利害関係人取引管理規程」、「リートコンプライアンス委員会規程」、「リート投資委員会規程」及び「取締役会規程」に定めるとおりとします。
- b. 本資産運用会社は、資産運用業務に係る取引に際しては、「運用ガイドライン」に則り、アームスレングス性を確保し、鑑定評価の取得、相見積りの取得、類似案件における事例等の市場価格との比較検証を行うことを原則とします。但し、後記（オ）記載の利害関係人に対する取引のうち以下（a）ないし（e）の取引については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性、危機管理対応及び業務効率性の観点から、リートコンプライアンス委員会に対する四半期毎の事後報告をもって、前記 a. 記載の意思決定手続に代えることができるものとします。また、本投資法人が区分所有又は（準）共有持分等を保有する物件における後記（a）、（b）及び（d）の取引については、本投資法人の議決権又は持分割合等を考慮し、本投資法人の意思決定のみによっては当該取引を行うことができない場合には後記（a）、（b）及び（d）に定める金額を超える取引であっても、後記（a）、（b）及び（d）に定める軽微基準に該当する取引として扱うものとします。

(a) 後記(オ) c. 記載の物件の賃貸のうち以下の取引

一 契約月額賃料 100 万円(消費税及び地方消費税を含みません。)以下の新規賃貸借契約の締結、契約更新又は賃料改定取引で管理計画に定める賃料水準以上で行われる取引賃貸

(b) 後記(オ) d. に定める不動産管理業務等(PM 業務及び BM 業務を個別に又は総称していいます。)委託については、以下の i. ないし iii. に従います。

i. 法令等の改正による業務内容変更に伴う報酬の増額

一 契約月額委託料 100 万円(消費税及び地方消費税を含みません。)以下の増額

ii. 業務内容変更に伴う報酬の減額

一 契約年額委託料の 30%以下の減額

iii. 災害、事故(これらの予防措置を含みます。)等への緊急対応に伴う報酬支払い

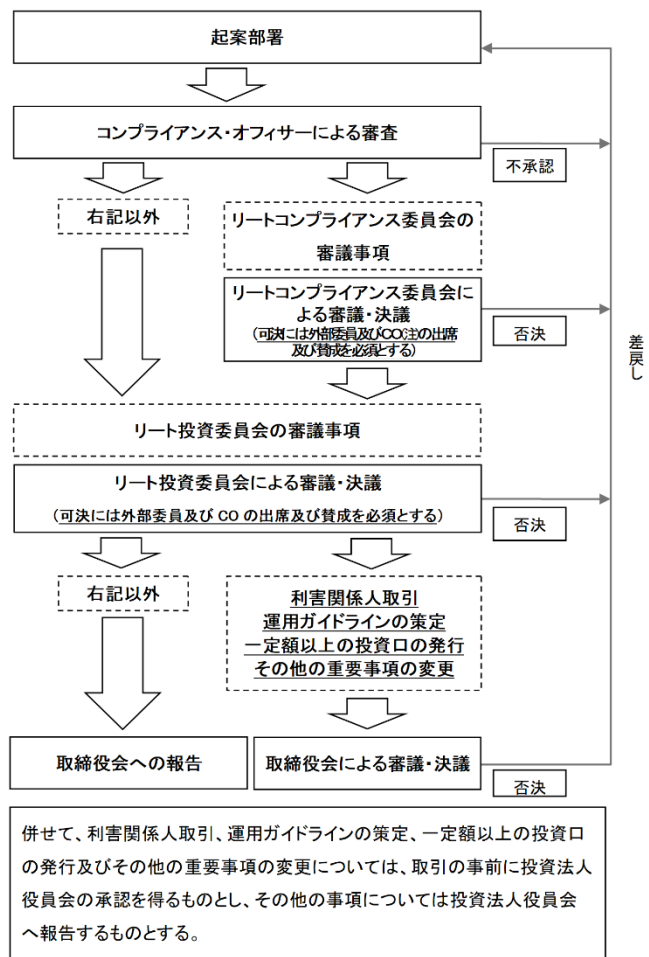
(c) 後記(オ) e. に定める物件の売買及び賃貸の媒介委託

利害関係人に対する仲介手数料が 5,000 万円未満である売買の媒介の委託又は 1,000 万円未満である賃貸借の媒介の委託

(d) 後記(オ) f. 記載の工事等の発注

一 工事又は一発注単位 3,000 万円(消費税及び地方消費税を含みません。)以下の取引又は緊急を要する修繕の発注

(e) 前記(a)ないし(d)までの他、リートコンプライアンス委員会にて決議された内容に基づく権利の行使及び義務の履行並びに自動更新条項に従った取引期間等の延長



(注) 「CO」は、コンプライアンス・オフィサーを意味します。

(オ) 対象となる取引の範囲及び取引の基準

a. 本投資法人における物件の取得

利害関係人から不動産等を取得する場合は、原則として、利害関係人その他投信法施行規則第 244 条の 2 各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（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。以下同じです。）の 100%を超えた金額で取得してはならないものとします。但し、利害関係人が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等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の 100%を超えない額に加えた金額で取得することができるものとします。

また、利害関係人からその他の資産を取得する場合は、原則として、時価が把握できるものは時価を超えてはならないものとし、それ以外のものについては前段落の規定に準じるものとします。

なお、上記による利害関係人からの物件の取得を決定するに際しては、事前に本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

b. 本投資法人における物件の譲渡

利害関係人に対して不動産等を譲渡する場合は、原則として、利害関係人その他投信法施行規則第 244 条の 2 各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（税金、譲渡費用、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。）の 100%未満で譲渡してはならないものとします。但し、同一の者に対して、複数の不動産等を一括で譲渡する場合、個別の不動産等の売買金額が当該不動産等の鑑定評価額の 100%未満となるものがあつたとしても、譲渡対象となる不動産等に係る譲渡金額の合計金額が当該不動産等の鑑定評価額の合計金額の 100%以上であれば、全ての不動産等について一括で譲渡できるものとします。

利害関係人に対してその他の資産を譲渡する場合は、原則として、時価が把握できるものは時価を下回ってはならないものとし、それ以外については前段落の規定に準じるものとします。

なお、上記による利害関係人に対する物件の譲渡を決定するに際しては、事前に本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

c. 本投資法人における物件の貸借

利害関係人に対して物件を貸借する場合（本投資法人から物件をマスターリースした者から利害関係人が物件を転借する場合を含む）、周辺相場等を調査し、利害関係人でない不動産鑑定士等の第三者の意見等を参考とした上、適正と判断される条件で貸借しなければならないものとします。但し、賃料固定型マスターリース契約を締結する場合には、エンドテナントの賃料に関して周辺相場等を調査・参考とした上、適正と判断される条件を決定します。

なお、上記による利害関係人に対する物件の貸借を決定するに際しては、事前に本投資法人の役員会の承認を得るものとします（但し、前記（エ）b.（a）に該当するものを除きます。）。

d. 本投資法人における不動産管理業務等委託

利害関係人への不動産管理業務等の委託は、「運用ガイドライン」に定める委託基準に基づき実績、会社信用度等を調査して不動産管理業務等を委託します。また、委託後も年に1回以上の定期的な評価を行います。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ます。

なお、上記による利害関係人への不動産管理業務等の委託を決定するに際しては、事前に本投資法人の役員会の承認を得るものとします（前記（エ）b.（b）に該当するものを除きます。）。

e. 本投資法人における物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係人に対して物件の売買の媒介を委託する場合は、利害関係人に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

また、利害関係人に対して物件の賃貸の媒介を委託する場合、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

f. 本投資法人における工事等の発注

本資産運用会社は、本資産運用会社の社内規程で定める外部委託基準に基づき、工事等の発注を行う業者の選定を行います。

利害関係人へ工事等を発注する場合は、利害関係人でない第三者の見積り価格及び内容等と比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします（但し、前記（エ）b.（d）に該当するものを除きます。）。

緊急を要する場合等特別な事情がある場合は、前記(エ) a. 記載の意思決定手続にかかわらず、公募投資運用部長が工事等の発注を決定することができるものとしますが、その場合にはリートコンプライアンス委員会は事後の報告を受けるものとします。

g. 本投資法人における資金の調達

資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

h. 本投資法人との自己取引等に関する書面交付義務

(a) 本投資法人と、本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、利害関係者その他投信法施行規則第 247 条各号で定める者との間において、不動産の取得及び譲渡、賃貸借並びに管理の委託及び受託、不動産の賃借権の取得及び譲渡並びに地上権の取得及び譲渡その他投信法施行令第 19 条第 3 項各号及び第 5 項各号に掲げる取引を行ったときは、遅滞なく、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人に交付しなければならないものとします。

(b) 前記(a)に規定する書面の交付は、投信法施行規則第 248 条に掲げる事項について記載した書面により行うものとします。

② 運用体制の採用理由

(ア) 運用体制の採用理由

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

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

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

(イ) 利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員は本資産運用会社の代表取締役を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については、前記「(1)

投資法人／②投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照ください。

(ウ) 利益相反取引に対する本資産運用会社の取締役会が果たす機能について

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

(エ) リート投資委員会の外部委員について

リート投資委員会は、外部の不動産鑑定士を委員とし、専門家の立場から利益相反取引に対する牽制機能を高めています。

なお、リート投資委員会の外部委員の状況は以下のとおりであり、スポンサーグループとの継続的な取引等はなく、特別な利害関係はありません。

氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
神山 大典	1987年 4月	株式会社海陽社 入社	(兼任・兼職の状況) 昭和アセットリサーチ株式会社 代表取締役
	2000年 12月	株式会社三友システムアプレイザル 本社業務部	
	2003年 7月	同社 大阪支店 鑑定部長	
	2008年 4月	同社 大阪支店長	(出向の状況) 該当ありません
	2010年 7月	同社 取締役	
	2012年 2月	同社 名古屋支店長	
	2014年 5月	同社 鑑定統括部長兼鑑定第一部長	
	2017年 9月	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 リート投資委員会外部委員 (非常勤)(現任)	
	2018年 4月	株式会社九段経済研究所 代表取締役	
	2020年 10月	昭和アセットリサーチ株式会社 代表取締役(現任)	

(オ) リートコンプライアンス委員会の外部委員について

リートコンプライアンス委員会は、外部の弁護士を委員とし、専門家の立場から利益相反取引に対する牽制機能を高めています。

なお、リートコンプライアンス委員会の外部委員の状況は以下のとおりであり、スポンサーグループとの継続的な取引等はなく、特別な利害関係はありません。

氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
伊藤 慎司	1988年4月	最高裁判所 司法研修所 司法修習生（第42期）	（兼任・兼職の状況） 隼あすか法律事務所 パートナー
	1990年4月	友常木村見富法律事務所 アソシエイト	
	1994年9月	米国コーネル大学ロースクール（LL.M.）	
	1995年9月	米国 Brown & Wood LLP 研修生	（出向の状況） 該当ありません
	1997年12月	野村証券株式会社	
	2003年3月	伊藤見富法律事務所（Morrison & Foerster LLP） パートナー	
	2010年3月	隼あすか法律事務所 パートナー（現任）	
	2016年2月	さくら不動産投資顧問株式会社 コンプライアンス委員会外部委員（非常勤）	
2017年10月	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 リートコンプライアンス委員会外部委員（非常勤）（現任）		

(カ) 利益相反取引に対するコンプライアンス・オフィサーが果たす機能について

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

(キ) 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、業務分掌規程及びリートコンプライアンス委員会規程に基づき、利益相反取引及び法令遵守に係る事項を適切に取締役会及びリートコンプライアンス委員会に付議することをはじめ、コンプライアンス・マニュアルの策定・変更、コンプライアンス・プログラムに基づく年間活動計画の策定と実施、決裁上のコンプライアンスチェック、広告審査の統括業務、社内教育・研修等、本資産運用会社の利益相反取引対策及びコンプライアンス体制の充実・強化を推進することが期待されています。

なお、コンプライアンス・オフィサーの状況は以下のとおりです。

氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
檜崎 貴志	1996年 4月 1日	株式会社フジタ 入社	(兼任・兼職の状況) 該当ありません
	2005年 2月 1日	株式会社コマーシャル・アールイー 入社	
	2012年 12月 1日	SGリアルティ株式会社 管理部 課長	
	2018年 3月 1日	株式会社インベスターズクラウド (現 株式会社TATERU)	(出向の状況)
	2018年 7月 1日	株式会社TATERU Funding 転籍 チーフ・コンプライアンス・オフィサー	株式会社ザイマックスより 出向
	2019年 4月 1日	CREリートアドバイザーズ株式会社 入社 ストラテジック・パートナーズ株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー	
	2019年 12月 1日	株式会社ザイマックスアセットコンサルティング 入社	
	2019年 12月 1日	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 出向 私募投資運用部	
	2020年 4月 1日	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 チーフ・コンプライアンス・オフィサー (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状況

第10期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）における、本資産運用会社の社内規程であるリート利害関係人取引管理規程に定める利害関係人との取引状況は以下のとおりです。

① 資産の取得

該当事項はありません。

② 賃貸借取引

賃借人の名称	賃貸借の内容	賃料収入 (百万円)	取引総額に占める割合 (注)
株式会社ザイマックス	不動産の賃貸	402	26.3%
株式会社ザイマックス北海道	不動産の賃貸	127	8.3%

(注) 「取引総額に占める割合」は、保有資産の賃料収入の合計額に対する各賃借人から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 支払手数料等

支払先の名称	主な委託業務等	支払手数料等 (百万円)	取引総額に占める割合 (注1)
株式会社ザイマックス	管理業務	77	71.3%
株式会社ザイマックス	賃貸借媒介等	4	100.0%
株式会社ザイマックス北海道	管理業務	7	7.1%
株式会社ザイマックス関西	管理業務	0	0.5%

(注1) 「取引総額に占める割合」は、保有資産に係る業務委託料の合計額に対する各委託先への業務委託料の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上記支払手数料等以外に利害関係人へ支払ったもののうち、主なものは以下のとおりです。

株式会社ザイマックス 114 百万円 (修繕費等)

(2) 物件取得者等の状況

該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2023年2月28日現在）

① 選定方針

不動産鑑定評価機関の選定に当たっては、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会に加入している組織的な不動産鑑定事務所であること、及び本投資法人又は資産運用会社の利害関係人等に該当せず、第三者性を確保できる不動産鑑定事務所であること等をその選定の条件とします。具体的な選定基準については以下の項目を満たすことを想定しています。

ア. 不動産鑑定士が3名以上在籍すること。

イ. 不動産証券化関連業務経験を中心に、業務が適切に遂行される能力があると認められること。

ウ. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと。

エ. 直近の3年間の本資産運用会社からの鑑定実績において、不適切な事実の発生がないこと。

オ. 委託先が不動産の売主等取引当事者の利害関係者に該当しないこと。

その他、委託候補先及び委託先の選定に関する詳細は「外部委託基準」等の本資産運用会社の社内規程に従います。独立・第三者性の確認に重点を置きつつ、経済性及び作業効率等を総合的に勘案の上、不動産鑑定機関を選定します。

② 不動産鑑定機関の概要

直近営業期間（2022年9月1日～2023年2月28日）の末日現在に所有する物件について、物件毎の不動産鑑定機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要（2023年5月1日時点）			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
ザイマックス西新橋ビル ザイマックス神谷町ビル ミューザ川崎 ヴィータ聖蹟桜ヶ丘 ザ・パークハウス 戸塚フロント （1階・2階商業部分） バロー勝川店（底地） ホテルビスタ仙台 エルプレイス西葛西	株式会社 谷澤総合鑑定所	〒530-0005 大阪府大阪市 北区中之島 二丁目2番7号	84名	証券化案件の評価実績及び経験が豊富であり、第三者評価機関としての業務遂行能力は高いと判断しています。
ザイマックス岩本町ビル ザイマックス新宿御苑ビル ザイマックス八王子ビル ザイマックス三田ビル ザイマックス札幌大通ビル ザイマックス木場公園ビル	一般財団法人 日本不動産研究所	〒105-0001 東京都港区 虎ノ門一丁目 3番1号	271名	証券化案件の評価実績及び経験が豊富であり、第三者評価機関としての業務遂行能力は高いと判断しています。
ザイマックス東麻布ビル ザイマックス東上野ビル ライフ川崎御幸店 ライフ福泉店	大和不動産鑑定 株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市 西区西本町 一丁目4番1号	127名	証券化案件の評価実績及び経験が豊富であり、第三者評価機関としての業務遂行能力は高いと判断しています。

(2) エンジニアリングレポート作成機関の選定方針及び概要 (2023年2月28日現在)

① 選定方針

エンジニアリングレポート作成機関の選定に当たっては、一級建築士を擁している組織的な設計事務所、建設会社（但し、原則として対象物件の施工会社は除きます。）、確認検査機関、コンサルティング会社等であること等をその選定の条件とします。具体的な選定基準については、以下の項目を満たすことを想定しています。

ア. 性能評価機関認定、国内証券取引所上場又はその子会社・関連会社又は資本金が1千万円以上あること。

イ. 業務が適切に遂行される能力があると認められること。

ウ. 直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと。

エ. 直近の3年間の本資産運用会社からの委託業務実績において、不適切な事実の発生がないこと。

オ. 委託先が不動産の売主等取引当事者の利害関係者に該当しないこと。また、当該物件の設計又は施工を請負った会社等を委託先として選定しないこと。但し、特別な事情により当該物件の設計又は施工を請負った会社等を委託先として選定せざるを得ない合理的な理由がある場合は、当該合理的理由をコンプライアンス・オフィサーに説明するとともに、利益相反の観点に留意の上、コンプライアンス・オフィサーとの合議を経て、発注先を決定します。

その他、委託候補先及び委託先の選定に関する詳細は「外部委託基準」等の本資産運用会社の社内規程に従うものとします。独立・第三者性の確認に重点を置きつつ、経済性及び作業効率等を総合的に勘案の上、エンジニアリングレポート作成機関を選定します。

② エンジニアリングレポート作成機関の概要

直近営業期間（2022年9月1日～2023年2月28日）の末日現在に所有する物件について、物件毎のエンジニアリングレポート作成機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	エンジニアリングレポート作成機関の概要（2023年5月1日時点）			
	名称	住所	事業内容	選定理由
ザイマックス西新橋ビル ザイマックス岩本町ビル ザイマックス新宿御苑ビル ザイマックス八王子ビル ザイマックス木場公園ビル ザ・パークハウス戸塚フロント（1階・2階商業部分） エルプレイス西葛西	SOMPOリスクマネジメント株式会社	〒160-0023 東京都新宿区西新宿一丁目24番1号	リスクマネジメントに関するコンサルティング業務等	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、証券化不動産等のデュー・ディリジェンスの実績も豊富で、不動産マーケットにおいて専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。
ザイマックス三田ビル ザイマックス札幌大通ビル ライフ福泉店	東京海上ディーアール株式会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町一丁目5番1号	リスクマネジメントに関するコンサルティング業務等	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、証券化不動産等のデュー・ディリジェンスの実績も豊富で、不動産マーケットにおいて専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。
ザイマックス神谷町ビル ザイマックス東麻布ビル ザイマックス東上野ビル ミューザ川崎	株式会社アースアプレイザル	〒101-0063 東京都千代田区神田淡路町二丁目4番6号	リスクマネジメントに関するコンサルティング業務等	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、証券化不動産等のデュー・ディリジェンスの実績も豊富で、不動産マーケットにおいて専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。
ライフ川崎御幸店 ヴィータ聖蹟桜ヶ丘 ホテルビスタ仙台	大和不動産鑑定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区西本町一丁目4番1号	リスクマネジメントに関するコンサルティング業務等	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、証券化不動産等のデュー・ディリジェンスの実績も豊富で、不動産マーケットにおいて専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。

(3) その他利益相反の可能性のある取引
該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

① 基本方針

- (ア) 本投資法人は、投資主及び投資家に対し透明性を確保し、投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。また、情報の透明性及び分かりやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主及び投資家のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。
- (イ) 投資主及び投資家に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。
- (ウ) 専門的な見解を積極的に取り入れ、より一層、開示情報の正確さを追求します。
- (エ) 投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。

② 情報開示体制

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

③ IR スケジュール

本投資法人は、決算に係る IR 活動を以下のスケジュールで行う予定です。

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

④ 具体的な IR 活動の内容

本投資法人及び本資産運用会社では、次の諸施策を積極的に実施する予定です。

(ア) アナリスト・機関投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、決算説明会の開催、投資家への個別面会等

(イ) 個人投資家向け活動

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

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

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

具体的には、「基本方針」を掲げ、コンプライアンス室は、反社会的勢力による不当要求が発生した場合の対応を統括します。コンプライアンス室は、反社会的勢力に関する情報を一元的に管理し、反社会的勢力との関係を遮断するための取組みを支援するとともに、社内体制の整備、研修活動の実施、対応マニュアルの整備、外部専門機関（弁護士又は警察その他関係機関）との連携等を行います。また、取引関係者の事前確認等の対象及び方法について「反社会的勢力との関係遮断に関する規則」を定め、反社会的勢力との取引を未然に防止するよう努めています。