

2018年1月11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
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 稲月 伸仁
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 稲月 伸仁

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）投資法人の上場の目的

本投資法人は、不動産マネジメント（注1）のリーディングカンパニー（注2）の1社であるザイマックスグループ（注3）が手掛ける上場不動産投資法人（J-REIT）です（注4）。ザイマックスグループは、我が国の不動産投資マーケットにおいて、リクルートグループ（注5）からの独立以前の1996年におけるビル運営開始を経て、2000年のMBO（注6）以来、ビルオーナーの立場に立ったビルの運営・管理業務の実施を通じて、成長してきました。日本におけるプロパティマネジメント（以下「PM」ということがあります。）事業者として、ザイマックスグループは、2010年より6年連続で、国内No. 1のPM受託実績（注7）を有している等、国内有数の不動産マネジメント受託実績を誇っており、これまで、J-REITをはじめとした不動産投資マーケットを、本業である不動産マネジメントの面から支えてきました。

一般に、ミドルリスク・ミドルリターン（注8）といわれる不動産投資において、中長期的に安定した収益を得るためには、不動産マネジメント力が必須であると本投資法人は考えています。

本投資法人は、ザイマックスグループの有する不動産マネジメント力を活用した適切なポートフォリオ運営を行うことにより、不動産が持つ価値を最大限に引き出し、投資主価値の最大化を図ります。

（注1）「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います。

（注2）「リーディングカンパニー」とは、事業規模・人員体制・展開地域、取扱実績等の総合的な観点から一定の業種・分野を牽引する存在といい得る実績・業容を現に有している企業又は企業グループを指していいいます。ザイマックスグループが有する不動産マネジメントの受託実績やPM担当者数等を鑑みると、国内上位に位置しており、ザイマックスグループは不動産マネジメント業界を牽引する実績・業容を現に有する立場にあることから、不動産マネジメント業界におけるリーディングカンパニーの1社といい得ると本投資法人は考えています。

（注3）「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44社及び持分法適用関連会社6社（2017年3月末日現在）により構成される企業集団をいいいます。以下同じです。

（注4）本投資法人は、本書の日付現在において未上場ですが、一般募集の払込期日の翌営業日である2018年2月15日（木）を上場（売買開始）日として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいいます。）に本投資口の上場を予定しています。

（注5）「リクルートグループ」とは、株式会社リクルートホールディングスを持株会社とする企業集団をいいいます。

（注6）「MBO」とはManagement Buy Outの略称であり、自社の経営陣による企業買収をいいいます。

（注7）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（以下「BM」といふことがあります。）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。以下同じです。

（注8）一般に、市場での価格変動が相対的に大きく投資先の破綻等による元本損失リスクも包含した株式等の商品特性をハイリスク・ハイリターンと呼び、制度により一定の保証がある等、元本損失リスクが限定的である一方で運用利回りの低い預貯金等の商品特性をローリスク・ローリターンと呼びます。不動産は土地所有権等の権利がある限り価値が

消失する可能性は低い一方で、貸室の空室リスクや保有不動産の価格下落リスク等を包含しています。このため、株式等と比較してリスク・リターンは低いものの、預貯金等との比較ではリスク・リターンが高いと考えられるため、不動産はミドルリスク・ミドルリターンの投資商品であると本投資法人は考えています。

本投資法人は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場を通じて、魅力的な金融商品に投資する機会を投資家に提供するとともに、幅広い投資家から資金調達を行います。また、本投資法人は、ザイマックスグループが J-REIT からの PM 受託において、2017 年 9 月末日現在で、国内 No. 1 の実績を有する (注) 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図るとともに、不動産投資信託証券市場の更なる発展に貢献したいと考えています。

(注)「月刊プロパティマネジメント 2017 年 11 月号」において、J-REIT 資産 PM 受託企業ランキングとして掲載されている情報について、オフィス、商業施設及びホテルの受託実績のみを抽出し、本資産運用会社にて試算した結果に基づいています。以下同じです。

(2) 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す。

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。

(3) 投資主の状況

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	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社ザイマックス	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>本投資法人の設立時（2017年9月14日）に 3,000 口を出資しています。</p>	3,000	100.0
上位 10 名合計		3,000	100.0

(4) 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	<p>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「(3) 投資主の状況」をご参照ください。</p> <p>本資産運用会社の設立時に5,000株を出資しています。</p>	5,000	100.0
上位 10 名合計		5,000	100.0

(5) 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の不動産マネジメントノウハウ等の活用

＜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)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) 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、取得予定資産の区画の用途(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)」といいます。)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、2010年より6年連続で国内 No. 1 の PM 受託実績を有する他、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上場時ポートフォリオ

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、2017年9月末日現在で、国内 No. 1 の J-REIT からの PM 受託実績を有しています。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。

(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იმ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

本投資法人は、投資主価値の最大化を目的とし、後記「③ポートフォリオ運用基準／(ウ)投資基準」を満たす資産に投資することにより、中長期的観点から、透明性を確保した上で、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を目指します。

(ア) 選定基準

本投資法人は、オフィス、商業施設及びホテルをメインアセットとして位置付け、ザイマックスグループが長年蓄積してきた不動産マネジメントの知見・ノウハウを活用し、各物件のキャッシュフローの安定性及び不動産価値を見極め、投資対象とすることで、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。

メインアセットであるオフィス、商業施設及びホテルの投資比率は80%以上(取得価格ベース)とし、ザイマックスグループの知見・ノウハウが活用可能かつ安定運用可能と判断できる物件に重点投資します。

その他アセット(住宅、物流施設、データセンター及び工場・研究開発施設等をいいます。)の投資比率は20%以下(取得価格ベース)とし、メインアセット以外でも有するザイマックスグループの過去の売買仲介や投資実績に基づく物件売却情報及び不動産マネジメント実績に基づくリーシング情報や管理運営に関する知見・ノウハウを活用することにより、中長期的な安定収益の確保が可能であると判断する物件に厳選投資します。

なお、上記投資比率については、資産取得等の過程において一時的にこの比率を超え又は下回る場合があります。

(イ) 安定性

安定性の確保とは、主に以下の点による安定的な収益の確保をいいます。

a. 投資対象物件のリスク・リターン特性

本資産運用会社は、本投資法人のための資産の運用として、後記「③ポートフォリオ運用基準／(ウ)投資基準」に基づいて、賃貸収入及び稼働率の変動が相対的に小さく、安定的な収益を見込むことができる物件を投資対象とすることにより、安定的な運用を目指します。

b. 開発リスクの回避

本資産運用会社は、本投資法人のための資産の運用として、原則として竣工前の未稼働物件への投資を行いません。本資産運用会社は、開発事業及び開発事業者として開発リスクを負担する主体をザイマックスグループ又はその他の第三者とし、本投資法人に開発リスクを負担させずに物件を取得する機会を確保することを企図します。

なお、建物完成時における当該物件の取得機会を確保すること等を目的として、完成引渡し等のリスクを負っていないことを確認し、また、稼働開始時期やリーシングの見通し等を十分に検討の上、竣工前の未稼働物件への投資を行う場合があります。

c. フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等（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決済及び物件の引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。）を行う場合、市場環境、資金調達環境の変化等の事情等による悪影響をできるだけ小さくするために、契約締結日から決済及び物件の引渡し日までの期間をできるだけ短くし、原則として、当該期間が3か月を超えることがないようにするか、本投資法人が負担するリスクを小さくするための措置（例えば、資金調達ができない場合には違約金なくして又は配当原資に比して過大とにならない違約金をもって売買契約を解約することができる等の特約を締結すること等がこれに該当します。）を講じます。

(ウ) 透明性

透明性を確保するため、本投資法人は、投資主の投資判断に影響を及ぼすと認められる重要な情報を、投資主に適切に開示するものとしします。

また、投資活動全般を通じて、利害関係人に事業機会及び取引機会をもたらすことがあることに留意しつつ、個々の事業及び取引において、利害関係人との利益相反回避に配慮するものとします。具体的には、本資産運用会社は、本投資法人のための資産運用に際して遵守すべき自主ルールとして「リート利害関係人取引管理規程」を策定及び随時改定し、かつ、これを遵守します。さらに、本資産運用会社は、かかるルールの妥当性及び利害関係人との取引に関し、本資産運用会社におけるリートコンプライアンス委員会を経ることにより、その実効性を確実なものとしします。

(エ) オフィス投資の考え方 (注)

本投資法人は、概ね最寄駅徒歩5分圏内のオフィス需要が見込めるエリアに立地し、かつザイマックスグループの長期にわたるオフィスに係る不動産マネジメント業務（オフィスマネジメント業務）で培った知見・ノウハウに基づき、オフィス需要が見込まれるエリア・立地及び賃料変動が相対的に小さいと想定される、長期安定運用を見込むことができるオフィス物件を重点選定します。

(注) 本書において、「考え方」とは、本投資法人が定める運用ガイドライン（その内容については後記「③ポートフォリオ運用基準」をご参照ください。）の範囲内において、本書の日付現在、本投資法人が考えるアセットタイプ（用途）毎の投資に関する分析・検討の視点を意味するものであり、本投資法人の投資基準である運用ガイドラインそのものを意味するものではありません。かかる「考え方」は、運用ガイドラインの範囲内で、今後、変更されることがあります。本投資法人は、後記「③ポートフォリオ運用基準／(ウ) 投資基準／b. 用途別の投資基準」に従って、アセットタイプ（用途）毎の投資を行うものとします。後記「(オ) 商業施設投資の考え方」、「(カ) ホテル投資の考え方」及び「(キ) その他アセット投資の考え方」における考え方についても同様です。

(オ) 商業施設投資の考え方

本投資法人は、ザイマックスグループの豊富な商業施設マネジメント実績に基づいて、近接駅乗降客数や商圈人口等、商業動線分析を踏まえた売上予測に基づく物件選定を行うことを通じて、安定的に事業継続可能と想定される商業施設を重点選定します。

(カ) ホテル投資の考え方

本投資法人は、ホテルのアセットマネジメント実績、ホテル開発実績及びホテル運営実績に基づき立地ポテンシャルが高いと判断され、かつ主要国際空港を中心とした、増加する訪日外国人の宿泊ニーズ及びビジネスニーズを見込めるエリアに所在するホテルを重点選定します。

(キ) その他アセット投資の考え方

本投資法人は、メインアセットであるオフィス、商業施設及びホテル以外の不動産（住宅、物流施設、データセンター及び工場・研究開発施設等）については、住宅を除き具体的な立地の制限は設けず、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、代替テナント確保の容易性を総合的に考慮した上で、CRE 戦略立案を通じて得られたニーズ、不動産マネジメント実績に基づく管理運営及び中長期にわたる建物維持・修繕に関するザイマックスグループの知見・ノウハウを活用することにより、中長期的な安定収益の確保が可能であると判断する物件への厳選投資を行います。

③ ポートフォリオ運用基準

(ア) 保有期間

本投資法人は、原則として、安定的な収益確保の実現のため、5年以上の中長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件取得は行わないものとします。但し、保有期間が5年に満たない場合においても、本投資法人のポートフォリオの質の向上に資すると本資産運用会社が合理的に判断した場合は、保有資産の組換えを目的とした売却を行うことがあります。

(イ) 売却方針

本投資法人は、運用不動産を5年以上の中長期にわたり保有することで安定収益を確保することを基本方針としていますが、市場環境等を勘案し、適宜、売却について検討を行うことがあります。売却については、主に以下の観点から総合的に判断します。

- ・不動産市況の見通し
- ・当該不動産の周辺の開発予測に伴う賃貸競合の増減及び賃貸需給バランスの見通し
- ・当該不動産の収益見通し
- ・当該不動産に係る投資額予測（修繕費及び資本的支出）
- ・当該不動産の資産価値の増減見通し
- ・用途別投資比率及び取得資産の規模を勘案したポートフォリオ全体におけるメインアセットの投資比率が低減した際の構成

(ウ) 投資基準

a. 各用途共通

(a) 耐震性・PML (注)

原則として、新耐震基準又はそれと同等以上の耐震性能を有するものを投資対象とします。第三者専門機関による耐震性能評価等に基づき、原則新耐震基準と同等水準以上の性能を有していると確認ができたもの（エンジニアリングレポート等において算出された PML の値が 15%以下とされた場合を含みます。）のみを投資対象とします。例外として、検討時点では新耐震基準と同等水準以上の性能を有していない物件であっても、耐震補強工事を行うことにより、新耐震基準と同等水準以上の耐震性を有することが十分に見込める場合には、補強工事を実施することで、投資可能とします。

PML については、原則として、個別の投資対象不動産毎に 15%以下のものを投資対象とします。但し、個別の投資対象不動産で PML が 15%を超えるものがある場合であっても、当該投資対象不動産を含めたポートフォリオ PML が 15%以下である場合には、損失予想額等を検証の上、投資を行う場合があります。また、ポートフォリオ PML が 15%超となる場合には、PML15%超の当該物件には原則として当該物件における PML15%超過部分相当について地震保険を付すこととしています。

(注)「PML」とは、地震による予想損失率 (Probable Maximum Loss) を意味します。PML について、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475 年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合という定義を採用しています。PML の算出に当たっては、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。以下同じです。

(b) 遵法性

外部専門家等の意見や調査報告書を取得し、関連法令等の遵守状況等を検討・確認した上で投資判断を行います。

(c) 環境関連

アスベスト、PCB、フロン等の有害物質や土壌汚染等の有無については、客観性及び透明性確保の観点から、外部専門家等の意見や調査報告書を取得の上、検証を行い、周辺環境に与える影響、人体に与える影響、経済的な影響等を総合的に勘案の上、投資判断を行います。

(d) 権利関係

完全所有権の他、投資対象不動産に係る権利が区分所有権又は不動産の共有であっても、他の区分所有者又は共有者の属性、契約内容、持分割合、物件の希少性、ポートフォリオ構成割合等を総合的に勘案の上、投資判断を行います。また、借地又はその他の不動産の用益権又は使用権に係る物件についても、土地の賃貸人、地上権設定者又はその他の不動産の用益権若しくは使用権の設定者の属性、借地契約の内容等を総合的に勘案の上、投資判断を行います。さらに、底地についても、借地権の内容、借地権者の属性、地代の改定、借地契約更新時の更新料、建替時の承諾料又は売却の際の承諾料等収益性に与える影響等を総合的に勘案の上、投資判断を行います。

(e) テナント構成

ポートフォリオ全体における賃貸可能面積（但し、駐車場部分の賃貸可能面積を除きます。）に対する同一テナントへの賃貸面積（但し、駐車場部分の賃貸面積を除きます。）の割合を3分の1以下とし（但し、パス・スルー型マスターリース、フイー型マスターリースについてはエンドテナントを基準とし、また、ザイマックスグループがマスターリースのレシーとなる場合を除きます。）、テナント信用力、適合性及び代替性等を総合的に勘案の上、投資判断を行います。

(f) 開発物件

原則として、開発物件には投資しません。但し、建物完成時における当該物件の取得機会を確保すること等を目的として、完成引渡し等のリスクを負っていないことを確認し、また、稼働開始時期やリーシングの見通し等を十分に検討の上、竣工前の未稼働物件への投資を行う場合があります。

(g) 取得資産の規模

本投資法人の総資産が800億円を上回るまでは、ポートフォリオ・マネジメントの観点から、原則として1物件の取得価格は本投資法人の総資産の2分の1を上限とし、1物件当たりの取得価格を7億円以上とします（但し、住宅については5億円以上とします。）。但し、本投資法人の総資産の2分の1を超える取得価格の物件であっても、ポートフォリオの安定性が維持され、継続的に1口当たり分配金の向上に資すると判断される物件については、原則を適用せず、取得を行うことができる他、

1 物件当たりの取得価格が7億円を下回る物件（但し、住宅については、1物件当たりの取得価格が5億円を下回る物件とします。）（以下「小規模物件」といいます。）については、本投資法人の小規模物件の取得価格の総額が本投資法人の総資産の10分の1を上回らない範囲において、取得を行うことができますものとします。

b. 用途別の投資基準

(a) オフィス

以下の各分析を経て、オフィス需要が見込まれるエリアに立地し、賃料変動が相対的に小さいと想定される長期安定運用を見込むことができるオフィス物件を選定します。

i. 立地の分析

投資対象不動産が存するエリアの経済規模、立地特性（なお、オフィス物件の選定に際しては、オフィス需要が見込めるエリア（首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、名古屋圏（愛知県、岐阜県及び三重県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県）、福岡圏（福岡県）及びその他政令指定都市並びにこれらに含まれない県庁所在地市（以下「県庁所在地市」といいます。））に所在する、原則として、最寄駅から徒歩5分圏内の物件に限り投資します。）、需給状況等多岐にわたる要素の分析により、オフィス市場の規模や安定性及び潜在的な成長性等を的確に把握します。

ii. 物件稼働状況の分析

投資対象不動産の賃料水準、空室率、賃貸条件、建物設備の機能や管理状況等を多角的に分析します。

(b) 商業施設

以下の各分析を経て、近接駅乗降客数や商圈人口等、商業動線分析を踏まえた売上予測に基づく物件選定を行うことを通じて、賃料負担率や坪当たり売上げ効率の観点から、安定的に事業継続可能と想定される商業施設を重点選定します。

i. 立地の分析

各商業施設のタイプに応じて、次のエリアに立地する物件に投資します。

- ・駅前型、都市型商業施設の場合

駅近接又は大都市圏（首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、名古屋圏（愛知県、岐阜県及び三重県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県））、福岡圏（福岡県）に立地する物件

・郊外、ロードサイド型商業施設の場合

用途地域に留意しつつ、次項の商圈分析の結果、十分な売上が見込まれると考えられる物件

ii. 商圈の分析

各商業施設のタイプや規模、テナント業態等に応じて、投資対象不動産が存するエリアの立地特性（交通利便性・道路付け等）を考慮の上、適切な商圈設定を行います。また、商圈人口、人口動態、年齢構成、世帯数、平均所得、商圈世帯特性（商圈内世帯の所得水準、家族構成、持家比率等）等を吟味し、当該商圈が有する潜在性、成長性等も考慮の上、十分な売上が見込まれる商圈規模を有する物件であることを確認します。さらに、同商圈内の競合状況を既存の競合店舗数及び規模並びに潜在的な新規競合発生の余地等の観点から分析し、当該競合状況が当該物件に与える影響についても確認し、売上に与える影響を考慮します。

iii. テナント代替性の分析

商圈の確認及び建物形状等（リテナントやリニューアルの容易さ）を踏まえ、テナント退去時の代替テナント確保の容易性について検討します。

(c) ホテル

以下の各分析を経て、増加する訪日外国人の宿泊ニーズ及びビジネスニーズを見込めるエリア、かつホテルのアセットマネジメント実績、ホテル開発実績及びホテル運営実績に基づき立地ポテンシャルが高いと判断される不動産価値の高いホテルを重点選定します。

i. 立地の分析

競争力の観点から、個別の立地特性による地域性や機能又は業態毎の標準的な規模をベースとし、地域の将来性を考慮の上で、適正規模を判断します。また、以下のいずれかのエリアに所在する物件を選定します。

(i) 主要国際空港等所在都道府県

主要国際空港（東京国際空港（羽田空港）、成田国際空港、中部国際空港、関西国際空港、福岡空港、新千歳空港及び那覇空港）及び民営化等による活性化が期待できる空港（仙台国際空港、神戸空港、高松空港及び広島空港等）の所在する都道府県

(ii) 大都市圏（前記（i）を除きます。）

首都圏（神奈川県）、名古屋圏（岐阜県及び三重県）、大阪圏（京都府、奈良県及び滋賀県）

(iii) 主要都市（前記（i）及び（ii）を除きます。）

政令指定都市、都道府県庁所在地市

(iv) 主要新幹線ターミナル駅利用可能都市（前記（i）ないし（iii）を除きます。）

「新函館北斗」駅、「新青森」駅、「盛岡」駅、「秋田」駅、「福島」駅、「新庄」駅、「新潟」駅、「高崎」駅、「長野」駅、「金沢」駅、「敦賀」駅、「新鳥栖」駅、「長崎」駅、「鹿児島中央」駅を利用可能なエリア

ii. ホテル市場及び物件稼働状況の分析

マーケット動向（商圏・競合環境（競合ホテル数、規模）、宿泊目的・種別・人数・料金・稼働率等）、オペレーターの業績、決算内容等信用状況（開示情報に基づく財務状況の確認）、ホテルの売上状況（ADR（注1）、RevPAR（注2）、稼働率）、賃料水準、賃貸借期間、敷金金額、中途解約条件内容、代替テナント確保の容易性等から、物件毎に適正と考えられる項目について、それぞれ分析を行います。

（注1）「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。）を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除した値をいいます。

（注2）「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。

(d) その他アセット（住宅、物流施設、データセンター、工場・研究開発施設等）

原則として、住宅を除き具体的な立地の制限は設けず、投資対象不動産毎に、個別の立地特性による地域性、エリア動向（競合物件、市場賃料、周辺地域の開発計画）、代替テナント確保の容易性を総合的に考慮した上で、投資判断を行います。なおその他アセットのうち、住宅については、後記「i. 住宅の投資基準」に記載の条件を満たす物件に限り投資します。また、開発事業を伴う場合は、前記「②投資方針／（イ）安定性／b. 開発リスクの回避」を原則とします。

i. 住宅の投資基準

住宅に投資する場合は、市場の成長性を考慮し、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、名古屋圏（愛知県、岐阜県及び三重県）、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県）、福岡圏（福岡県）及びその他政令指定都市に所在する物件に投資します。原則として最寄駅から徒歩10分圏内の物件を選定します。

④ 物件関連その他業務運用基準

(ア) 各用途共通

a. デュー・ディリジェンス方針

投資対象不動産の取得に際しては、物理的調査、法的調査及び経済的調査等を行った上で、投資の可否を総合的に判断します。なお、物理的調査、法的調査及び経済的調査等を実施する際には、各種第三者専門家レポート（不動産鑑定評価書を含みます。）を取得する他、別途定めるデュー・ディリジェンスチェックシート（以下「DD チェックシート」といいます。）に記載する項目について調査し、検討することを原則とします。但し、当該 DD チェックシートに記載する項目は、投資対象不動産の用途によってその重要性が異なることがあり、本投資法人による投資対象不動産の取得に当たり、当該 DD チェックシートに記載する全ての項目について常に調査するわけではありません。

< 権利関係 >

		チェック項目	確認手段
1	完全所有権	公図・土地建物登記簿謄本	公図・土地建物登記簿謄本
		地積測量図	地積測量図・土地謄本・実測図

		チェック項目	確認手段
		境界確認書、実測図	取得・地積測量図・土地謄本・実査・売主ヒアリング
		越境・被越境物の確認	実査・越境覚書
		道路状況	道路台帳・実査
		都市計画道路の影響(同等物の再建築の可否/建物への影響)	都市計画図・エンジニアリングレポート
		その他近隣関連(行政・近隣等との間で現在及び将来の債務負担契約の有無等)	売主ヒアリング・文書確認
2	建物区分所有権の場合 (完全所有権の場合の項目に加え)	区分所有権登記建物図面と現況の確認	登記図面・実査
		建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)第30条管理規約(又は区分所有者間覚書)はあるか、区分所有法第25条に定める管理者は存在するか	売主ヒアリング・管理規約(又は覚書)
		管理規約に議決権に関する別段の定めがあるか	売主ヒアリング・管理規約
		修繕積立金等大規模修繕実施の資金手当はなされているか	売主ヒアリング
		他区分所有者の反社チェック(注)は実施済か	反社チェック
		区分所有者間相互の優先買取交渉権は存在しないか	売主ヒアリング・覚書
		議決権割合の確認	登記簿・管理規約
3	建物共有の場合	共有者間相互の優先買取交渉権は存在しないか	売主ヒアリング・覚書

		チェック項目	確認手段
	(完全所有権の場合の項目に加え)	テナント敷金の保全状況は問題ないか	売主ヒアリング・覚書
		賃貸事業運営に係る協定書等共有者間の取り決めはないか	売主ヒアリング・覚書
		共有者の信用調査、反社チェックは実施済か	帝国 DB 等、反社チェック
4	地上権／借地権	借地契約の確認	借地契約・実査
		底地人の信用調査、反社チェックは実施済か	帝国 DB 等、反社チェック
5	売主の状況	売主の信用調査・反社チェックは実施済か	帝国 DB 等、反社チェック
		売主としての権能を完全に有しているか	売主ヒアリング・表明保証
		第三者介入可能性の確認	売主ヒアリング・表明保証 賃貸借契約・管理規約
6	引渡重要書類原本の有無	売買契約締結前に重要書類の原本の有無をリスト化して確認	売主にリストを作成させ、原本を確認し、売買契約において引渡しを表明保証させる
7	確認申請対象敷地の確認	建築敷地と地積測量図（実測図）の一致状況を確認	確認申請図・竣工図・地積測量図・実測図・エンジニアリングレポート
8	その他の権利付着	抵当権等、担保権の設定有無の確認	土地建物謄本確認・売主ヒアリング
		付着権利の有無の確認	売主ヒアリング・実査

(注)「反社チェック」とは、反社会的勢力に該当するか否かの確認作業を意味します。以下同じです。

<建物状況>

		チェック項目	確認手段
1	建物等遵法性	確認申請・検査済取得状況	売主表明・エンジニアリングレポート指摘
		建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を	売主表明・エンジニアリングレポート指摘

		チェック項目	確認手段
		含みます。) (以下「建築基準法」といいます。) への適合状況	
		建物謄本チェック	対象物件特定・実査
		各種法令等への対応	売主表明・エンジニアリングレポート指摘
2	既存不適格状況	同等物の再建築の可否	都市計画図・エンジニアリングレポート
3	各種法定点検実施状況	各種報告書の確認・指摘事項への対応状況(建築基準法、消防法(昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。)(以下「消防法」といいます。)、建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和45年法律第20号、その後の改正を含みます。))等)	法定点検報告書・エンジニアリングレポート
4	テナント資産の法令順守状況	賃貸区画内外に建築基準法・消防法屋外広告物条例等に適合しないテナント資産が設置されていないか、その他法令違反はないか	法定点検報告書・エンジニアリングレポート・実査
5	緊急修繕必要箇所の有無	大規模な工事に発展する危険性の確認	修繕履歴・エンジニアリングレポート・実査

<リスク・耐震性能>

		チェック項目	確認手段
1	耐震性能	新耐震設計基準か	建築確認取得年月
2	地震・震災リスク	地震リスク調査の結果があるか	エンジニアリングレポート・地震リスク調査確認

<環境汚染調査及び有害物質調査>

		チェック項目	確認手段

		チェック項目	確認手段
1	土壌環境汚染	土壌汚染の有無	土壌調査・エンジニアリングレポート
2	アスベスト	アスベスト含有／含有資材の使用有無	アスベスト含有調査・エンジニアリングレポート
3	PCB 含有機器・含有廃棄物	PCB 含有／PCB 使用可能性の有無	PCB 含有調査・エンジニアリングレポート
		適法な保管・届出等が実施されているか	売主提示・エンジニアリングレポート

< キャッシュフロー（資金計画書） >

		チェック項目	確認手段
1	収入項目	賃料収入	売主提示資料（過去3年分以上あるのが望ましい。）実績 CF・PM レポート・賃貸借契約書
		その他施設収入	売主提示資料（過去3年分以上あるのが望ましい。）実績 CF・PM レポート・賃貸借契約書
		水光熱収入	売主提示資料（過去3年分以上あるのが望ましい。）実績 CF・PM レポート・賃貸借契約書
		その他収入	売主提示資料（過去3年分以上あるのが望ましい。）実績 CF・PM レポート・賃貸借契約書
2	費用項目	修繕費＋Capex	エンジニアリングレポート・修繕履歴
		水光熱費原価	売主提示資料（過去3年分以上あるのが望ましい。）実績 CF・PM レポート・賃貸借契約書
		BM コスト	BM 契約書
		PM コスト	PM 契約書
		公租公課	直近の評価証明書入手 過去実績も確認
		保険料	見積取得

		チェック項目	確認手段
3	その他	その他費用	PM レポート
		地代	借地契約書
		減価償却・長期前払費用	会計事務所・監査法人と事前摺合せ
		DSCR	ローン契約・資金計画書

<不動産鑑定評価書・エンジニアリングレポート>

		チェック項目	確認手段
1	鑑定評価書の適格性・妥当性確認	価格時点・宛先	鑑定評価書
		委託先の選定	
		鑑定評価基準各論第三章（証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価）の適用がなされているか	鑑定評価書
		積算価格、直接還元法による収益価格、DCF 法による収益価格がそれぞれ算定されているか	鑑定評価書
		割引率（DR）・最終還元利回り（TR）の考え方を確認したか	鑑定評価書
2	エンジニアリングレポート（建物状況調査報告書）の妥当性確認	調査報告時点・宛先・調査会社	現物調査報告書

<その他の重要事項>

その他特筆事項 担当部門で確認が出来ず対応措置が必要なもの等

b. 専門家への委託とデュー・ディリジェンスの確認

(a) 不動産鑑定業者の選定基準

不動産鑑定業者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。

- ・不動産鑑定士が3名以上在籍すること。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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、不動産鑑定業者を選定します。

(b) エンジニアリングレポート業者（本（b）において、以下「ER業者」といいます。）の選定基準

ER業者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。

- ・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。
- ・業務が適切に遂行される能力があると認められること。
- ・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。
- ・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。
- ・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、ER 業者を選定します。

(c) デュー・ディリジェンスの確認

本資産運用会社の公募投資運用ディビジョンでの検討を行います。

- ・デュー・ディリジェンスの結果について、調査を行った担当者以外の担当者又は公募投資運用ディビジョン長による確認・検証を行うものとします。
- ・デュー・ディリジェンスを経て、売主との間で内容を確認し事実を相互に認識しておくことが望ましいと判断される事項かつ売主に何らかの対応等を求める事項について、不動産売買契約・信託受益権売買契約等において、容認事項として、履行の責任の所在、費用が発生する場合の費用負担及び履行期限に留意した上で明確に記載し合意しておくものとします。
- ・対象物件の瑕疵の有無、リスク分析、マーケット評価及び取得価格の妥当性についての確認を行い、個別事象の対応方針等を明確にするものとします。

c. PM 業務

(a) PM 方針

個別物件のキャッシュフローの中長期的な極大化を目指すべく、以下の方針をプロパティマネジメント会社(以下「PM 会社」といいます。)と共有し、テナント満足度の維持・向上と経費の削減、適切な支出のコントロールを目指すものとします。

- ・テナントとの信頼関係構築・維持・向上に基づくテナントニーズの十分な把握
- ・市場動向の掌握に基づくテナント営業
- ・費用対効果を考慮した効率的管理運営
- ・リーシング方針

中長期にわたり安定的な収益を確保するため、原則として、営業期間毎に翌営業期間以降の期間に対応する賃貸募集条件の設定等のリーシング計画を運用不動産毎に策定することにより、マーケット状況の変化に応じ、機動的にリーシング活動を行

っていくものとし、リーシング活動は、主として運用不動産毎に選定された PM 会社に行わせ、必要に応じて別途リーシング専門会社も活用し、賃貸収益の維持・向上に努めるものとし、

(b) PM 会社の委託評価基準

委託に際しては、以下の点を総合的に考慮の上で検討しますが、ザイマックスグループの不動産マネジメントに係る実績と総合力を最大限活用し、テナントに関する管理ノウハウ及び規模のメリットによるコスト削減を図る観点から、原則として、本投資法人は、PM 業務をザイマックスグループに委託します。

但し、ザイマックスグループにおいて PM 業務を受託していない用途及び地域においてはザイマックスグループ以外への委託を行います。

- ・国内証券取引所上場企業若しくはその子会社、関連会社、又は資本金が 1 億円以上あること。
- ・PM 業務経験が 3 年以上あり、業務が適切に遂行される能力があると認められること。
- ・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。その他法令等の遵守態勢に問題がないこと。
- ・委託報酬が業務内容に比較して適正かつ合理的な範囲であり、委託者に不利益が生じないこと。

なお、本投資法人において、PM 業務を委託する予定の株式会社ザイマックスアルファは、資本金 1 億円であり、PM 業務経験は 3 年以上、かつ、本投資法人以外の投資法人からも豊富な PM 受託実績を有する等業務経験も豊富であることから、本資産運用会社の PM 委託基準に従い業務を適切に遂行する能力があると認められます。

また、業務委託を受ける株式会社ザイマックスアルファを含むザイマックスグループは「リート利害関係人取引管理規程」に定める利害関係人に該当することから、「リート利害関係人取引管理規程」に従い、当該者に対する委託により委託者に不利益が生じるおそれがないことが確認された場合にのみ、当該者に対する業務委託を行います。

(c) PM 契約の更新評価基準

前記「(b) PM 会社の委託評価基準」に加え、下記の更新基準を満たすこと。

- ・委託期間中に PM 業務委託契約に違反する事実がないこと。

・委託期間中に重要な事項についての報告、金銭に関する精算業務に不適切な事実がないこと。

なお、本資産運用会社は、PM委託業者の業務の品質を定期的にチェックし、本基準に達しない場合には、改善を要望し、それでも改善されない場合には契約を解除する、若しくは契約の更新を行わないものとします。

(d) 本c.の規定は、本資産運用会社がBM業務を外部に委託する場合について準用します。この場合において、本c.の規定中「PM」とあるのは「BM」と読み替えるものとします。

d. 修繕・資本的支出の方針

運用不動産に関する修繕計画については、原則として、営業期間毎に翌営業期間以降の期間に対応する修繕及び資本的支出に係る計画を運用不動産毎に策定し、必要な修理、修繕、更新及び改修を行い、運用不動産の機能的価値の維持・向上を図るものとします。

建物・設備機能の維持保全を目的とした修繕については、過去の修繕履歴、設備水準、エンジニアリングレポートの内容等を踏まえ、その実施時期及び工事金額等を検討の上、効率的な実施に努めるものとします。

また、通常必要とされる資本的支出（建物の経年劣化に伴い必要な支出、機能維持を目的とした設備更新等）の他、必要に応じて、中長期的視点に立った運用不動産の競争力維持・向上のためリニューアル工事計画を策定し、実行するものとします。当該リニューアル工事計画の策定に当たっては、競合物件との差別化や中長期にわたる市場競争力及びテナント満足度等について十分な検討を行うものとします。

e. 損害保険等の付保方針

火災等の災害及び事故等による建物の損害及び賃貸収入の減少並びに対人対物事故による第三者からの損害賠償請求に対応するため、運用不動産毎に適切な損害保険（火災保険、利益保険及び賠償責任保険等）の付保等の措置を講じるものとします。

また、地震保険についても、ポートフォリオPMLが15%超となる場合には、PML値が15%を超える個別の投資対象不動産については、原則として、投資対象不動産毎に当該超過部分相当についての付保等の措置を行うものとします。

ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

f. 工事

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、委託先に関する (i) 関連法規の遵守状況の調査（委託候補先への聞き取り調査を含みます。）による法令遵守状況の確認、(ii) 開示されている財務諸表や第三者機関作成の報告書に基づく委託候補先の信用リスクの確認、(iii) 委託候補先が有する工事实績及び人員体制に基づく業務遂行能力の確認並びに工事内容に対する価格の妥当性の検討を通じて、工事等を行う業者の選定を行います。

g. 業者の選定

物件関連業務に係る業者の選定については、「外部委託基準」の定めるところにより、恣意性を排除するとともに費用対効果の最大化を追求することとします。

なお、利害関係人に対して「リート利害関係人取引管理規程」に定める一定の業務を委託する場合は、当該規程に定める委託条件等を遵守するものとします。

⑤ 投資対象とする資産

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

(ア) 本投資法人は、規約第 27 条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

a. 不動産等（本⑤において次の (a) から (e) までを総称していいます。）

(a) 不動産

(b) 不動産の賃借権

(c) 地上権（区分地上権を含みます。）

(d) 前記 (a) から (c) までに掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

- (e) 前記 (a) から (c) までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- b. 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限ります。なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）
 - (a) 当事者の一方が相手方の行う不動産等の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分
 - (b) 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。）
 - (c) 受益証券（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第2条第7項に規定する投資信託の受益証券をいいます。）
 - (d) 投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。）
 - (e) 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に規定する特定目的信託受益証券をいいます。）
- c. その他の特定資産
 - (a) 預金
 - (b) コールローン
 - (c) 国債証券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第2条第1項第1号に定めるものをいいます。）
 - (d) 地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号に定めるものをいいます。）
 - (e) 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第2条第1項第3号に定めるものをいいます。）
 - (f) 資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に定めるものをいいます。）
 - (g) 社債券（金融商品取引法第2条第1項第5号に定めるものをいいます。但し、新株予約権付社債券及び本c. に別途定めるものを除きます。）
 - (h) 譲渡性預金証書
 - (i) 貸付信託の受益証券（金融商品取引法第2条第1項第12号に定めるものをいいます。）
 - (j) コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第2条第1項第15号に定めるものをいいます。）

- (k) 不動産等に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）
 - (l) 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券
 - (m) 不動産関連ローン等金銭債権を信託する信託の受益権
 - (n) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 7 号に定めるものをいいます。但し、本 c. に別途定めるものを除きます。以下同じです。）
 - (o) 金銭債権を信託する信託の受益権（但し、不動産等、不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び本 c. に別途定めるものを除きます。）
 - (p) 信託財産を主として前記（a）から（o）までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - (q) 株式（実質的に不動産等若しくは不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することを目的とする場合又は不動産等若しくは不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の運用に付随若しくは関連して取得する場合に限りません。）
 - (r) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第 3 条第 2 号に定めるものをいいます。）
 - (s) 有価証券（投信法施行令第 3 条第 1 号に定めるものをいいます。但し、不動産等、不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び本 c. 並びに後記（イ）に別途定めるものを除きます。）
 - (t) 地役権、地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。）、信託財産を主として地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権、当事者の一方が相手方の行う地役権の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として地役権に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分
 - (u) 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第 3 条第 11 号に定めるものをいいます。）
- (イ) 本投資法人は、前記（ア）に掲げられた資産の他、実質的に不動産等若しくは不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資すること

ができるものとします。

- a. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- b. 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- c. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号、その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- d. 動産（民法（明治 29 年法律第 89 号、その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品、車両その他の構造上又は利用上不動産に附加されたものをいいます。但し、前記「(ア) / c. / (u)」に該当するものを除きます。
- e. 前記 a. から d. までに掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f. 資産流動化法第 2 条第 6 項に定める特定出資
- g. 持分会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号、その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第 575 条第 1 項に定めるものをいいます。）の社員権
- h. 民法第 667 条に規定する組合契約に基づく権利（不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又はこれらの資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）を組合財産とし、その賃貸、運営又は管理等を目的とするものに限り。）
- i. 保険契約に基づく権利（不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に係るリスクを軽減することを目的として取得する場合に限り。）
- j. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- k. 前記 a. から j. までに掲げるものの他、不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に付随して取得するその他の権利

(5) - 2 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

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)－3 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アセットコンサルティング、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アルファ、株式会社ザイマックス関西及び株式会社ザイマックス九州、ホテル関連事業を行う株式会社からくさホテルズ及び株式会社アピリタスホスピタリティ、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S G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、2010年より6年連続で国内No. 1の受託実績を有する等、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、2017年9月末日現在で、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の合計では、J-REITにおける国内No. 1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、こ

れまで J-REIT のスポンサーでなかったにもかかわらず、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、取得予定資産（中規模オフィス（注2）7 物件、商業施設 3 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、2017 年時点で、ザイマックスグループは国内 No. 1 の PM 担当者数を擁しており（注3）、プロパティマネジメント担当者が各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）「中規模オフィス」とは、延床面積が 300 坪以上 5,000 坪以下のオフィスをいいます。

（注3）「月刊プロパティマネジメント 2017 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。2017年9月末日現在で、対象物件数は35,470件（うち、オフィス22,937件。但し、2017年9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1,458件を含みます。）、成約賃料データ件数104,238件（但し、2017年9月末日現在で解体中又は解体が完了している物件2,855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。2017年9月末日現在で、対象物件数は45,927件、募集賃料データ件数25,913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、2017年9月末日現在で、工事データ件数125,325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2017年3月31日まで、計197棟・3,755億円（約19億円/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30棟・1,148億円（約38億円/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予定のオフィス、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77.3%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、株式会社ザイマックスの海外事業部及びシンガポール支店はマーケティング活動を行い、ASEAN 各国の訪日外国人のニーズを調査しています。ザイマックスグループは、この調査結果に基づき、コネクティングルーム（注）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」及び「からくさホテル大阪心斎橋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1月に開業した「からくさスプリングホテル関西エアゲート」では、関西国際空港近辺でのホテル需要及びロードサイドの家電量販店の撤退という機会に着目し、ロードサイドの家電量販店をホテルへと改装しました。改装に当たっては、高い天井高を有していた家電量販店を二層構造へ増改築し、各階に客室を設置しました。また、当初からの天井高を利用した開放的なエントランス・ロビーや、ロードサイド店舗特有の広大な駐車場等、当該不動産が本来持っている価値をホテル用途として転用・有効活用しています。

さらに、ザイマックスグループは、2017年11月、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4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、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4件のホテルの開発実績を有しています。からくさホテルは2016年3月から運営開始し、2019年末までに合計8棟、1,141客室数を運営する予定です。また、開業時期未定の2件を含めると合計10棟、1,471客室数の開発を予定しています。

(注)「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ことと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SGAM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、SG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SGAM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、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。

さらに、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アルファ、株式会社ザイマックス関西、株式会社ザイマックス九州について、マスターリース事業における賃貸事業を展開しており、株式会社ザイマックス及び株式会社ザイマックスアルファがマスターリース事業における賃貸業を通じて東京都内で賃貸するオフィスと本投資法人の取得

予定資産の間で競合する可能性がある他、将来的に株式会社ザイマックス関西及び株式会社ザイマックス九州がマスターリース事業における賃貸業を展開する地域において本投資法人がオフィス又は商業施設を購入した場合も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	稲月 伸仁	1989年 4月 1日	ファーストファイナンス株式会社 入社	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。
		1995年 10月 1日	株式会社リクルート 入社	
		2003年 1月 1日	株式会社ザイマックス 入社	
		2003年 6月 11日	株式会社マックスリアルティ 出向	
		2007年 12月 27日	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 代表取締役	
		2011年 4月 1日	株式会社ザイマックスアクシス（現：株式会社ザイマックスアルファ） 出向	
		2012年 4月 1日	株式会社マックスリアルティ 出向	
		2012年 4月 1日	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 代表取締役（現任）	
		2017年 9月 14日	ザイマックス・リート投資法人 執行役員（現任）	
監督役員	栗林 康幸	1992年 4月 1日	由本・高後・森法律事務所 入所	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。
		1997年 6月 1日	米国ニューヨーク市クデール・ブラザーズ法律事務所 入所	
		1999年 6月 3日	栗林法律事務所（クデール・ブラザーズ法律事務所との特定共同事業） 開設	
		2000年 12月 1日	田中・高橋法律事務所 入所	
		2001年 4月 1日	ユウワパートナーズ法律事務所（現：シティユウワ法律事務所） パートナー弁護士（現任）	
		2005年 11月 2日	トップリート投資法人（現：野村不動産マスターファンド投資法人） 監督役員	

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
		2017年 9月 14日	ザイマックス・リート投資法人 監督役員(現任)	
監督役員	石渡 朋徳	1998年 4月 1日	株式会社河村不動産鑑定事務所 入所	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。
		2000年 4月 1日	監査法人太田昭和センチュリー(現:新日本有限責任監査法人) 入社	
		2014年 7月 1日	ファーストブラザーズ株式会社 入社	
		2017年 6月 1日	東京共同会計事務所 入所(現任)	
		2017年 9月 14日	ザイマックス・リート投資法人 監督役員(現任)	

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
稲月 伸仁	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を予定しておりますが、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</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>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、外部の専門家である社外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、リートコンプライアンス委員会及びリート投資委員会は社外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	稲月 伸仁	前記「(1) 投資法人／①投資法人の役員の状況（本書の日付現在）」をご参照ください。		<p>(兼任・兼職の状況) ザイマックス・リート投資法人 執行役員</p> <p>(出向の状況) 該当ありません</p>
取締役 (非常勤)	山口 恭司	1984年 4月1日	東京ビルディング株式会社 入社	<p>(兼任・兼職の状況) 株式会社ザイマックス アカウンティングパートナー</p> <p>取締役 (非常勤)</p> <p>(出向の状況) 該当ありません</p>
		1989年 11月1日	日本トータルファイナンス株式会社 入社	
		1999年 1月1日	株式会社リクルートビルマネジメント(現:株式会社ザイマックス) 入社	
		2006年 4月12日	株式会社ザイマックスアカウンティングパートナー 取締役(現任)	
		2012年 4月1日	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 取締役(非常勤)(現任)	

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)	吉村 竜一	1988年 4月 1日 1990年 4月 1日 1996年 10月 1日 2002年 11月 1日 2004年 6月 28日 2006年 4月 1日 2006年 6月 27日 2007年 1月 26日 2007年 6月 26日 2008年 11月 14日 2010年 4月 1日 2011年 4月 1日 2012年 4月 1日 2012年 10月 17日	株式会社リクルート 入社 株式会社リクルートビルマネジメント(現:株式会社 ザイマックス) 出向 同社 転籍 株式会社マックスリアルティ 出向 同社 取締役 株式会社ザイマックス ストラクチャー企画部 部 長 同社 取締役 アルファリート・アドバイザーズ株式会社 取締役 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ティアドバイザー 取 締役 株式会社ザイマックスアクシス 取締役 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 代表取締役 株式会社ザイマックス 常務執行役員 株式会社マックスリアルティ 取締役 株式会社ザイマックスフェロー 取締役 株式会社ザイマックスアセットコンサルティング 取締役 株式会社ケーマックス 取締役	(兼任・兼職の状況) 株式会社ザイマックス 常務執行役員 (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
		2013年 4月1日 2013年 4月24日 2013年 10月1日 2014年 8月1日 2015年 4月1日 2015年 10月12日 2016年 3月31日 2016年 4月1日 2017年 4月1日	株式会社ザイマックスアクシス 取締役 株式会社ザイマックスキューブ 取締役 株式会社ザイマックスサガーシア 取締役 株式会社ザイマックス・スクエア 取締役 SGアセットマックス株式会社 取締役 株式会社ザイマックス 常務執行役員（現任） 株式会社アイテックス 取締役 株式会社ザイマックスフェロー 取締役 同社 代表取締役 株式会社ザイマックスアセットコンサルティング 代表取締役 株式会社ケーマックス 取締役 オライオン資産運用株式会社 社外取締役 株式会社マックスリアルティ 取締役（非常勤） 同社 代表取締役 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 取締役（現任）	
監査役 （非常勤）	川北 茂樹	1984年 4月1日 1990年 4月1日	株式会社リクルート 入社 株式会社リクルートビルマネジメント（現：株式会社ザイマックス） 出向	（兼任・兼職の状況） 株式会社ザイマックス ジェペット

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
		1992年 2月 26日	株式会社イー・エイ・エイチ（株式会社ニュー・ステージ・エイへ商号変更） 取締役	代表取締役社長（非常勤）
		1992年 5月 19日	株式会社アール・オー・エステート 取締役	株式会社ザイマックス
		1992年 5月 22日	株式会社アール・ケー・エステート 代表取締役	アルファ
			株式会社ニュー・ステージ・エイ 監査役	監査役（非常勤）
		1996年 10月 1日	株式会社リクルートビルマネジメント（現：株式会社ザイマックス） 転籍	株式会社ザイマックス 関西
		2002年 6月 25日	株式会社ザイマックスプロパティズ（現：株式会社ザイマックスアルファ） 取締役	監査役（非常勤） 株式会社ザイマックス
		2002年 10月 1日	株式会社朝日ビルマネジメントサービス（現：株式会社ザイマックスアルファ） 出向	九州 監査役（非常勤）
		2003年 5月 27日	同社 取締役	株式会社都市開発安全 機構
		2006年 6月 23日	同社 常務取締役	監査役（非常勤）
		2006年 6月 27日	株式会社ザイマックス 取締役	S Gアセットマックス 株式会社
		2007年 6月 26日	株式会社ビイマックス 取締役（非常勤）	取締役（非常勤）
		2007年 10月 3日	株式会社ザクテクノサービス 取締役	株式会社ザイマックス 常務執行役員
		2011年 9月 29日	株式会社ザイマックスメンテナンスファクトリー 代表取締役社長	株式会社ザ・カントリー クラブ・ジャパン
		2012年 1月 11日	株式会社ザイマックスファシリティズ 取締役	
		2015年 7月 21日	株式会社ザイマックスジェペット 代表取締役社長 （非常勤）（現任）	

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
		2015年 10月 1日	株式会社ザイマックスアルファ 常務取締役	監査役（非常勤）
		2016年 1月 1日	株式会社ザイマックス 執行役員	(出向の状況) 該当ありません
			株式会社ザイマックスアルファ 監査役(非常勤)(現任)	
			株式会社ザイマックス関西 監査役(非常勤)(現任)	
			株式会社ザイマックス九州 監査役(非常勤)(現任)	
			株式会社ザイマックスファシリティズ 監査役	
			株式会社ザイマックス不動産投資顧問 監査役(非常勤)(現任)	
			株式会社ザクテクノサービス 監査役(非常勤)	
			株式会社スポーツ・クリエイション 監査役(非常勤)	
			株式会社アイテックス 監査役(非常勤)	
			株式会社都市開発安全機構 監査役(非常勤)(現任)	
		2016年 4月 1日	S Gアセットマックス株式会社 取締役(非常勤)(現任)	
			株式会社ザイマックス 常務執行役員(現任)	
			株式会社ザ・カントリークラブ・ジャパン 取締役(非常勤)	
		2017年 6月 23日	同社 監査役(非常勤)(現任)	

② 資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

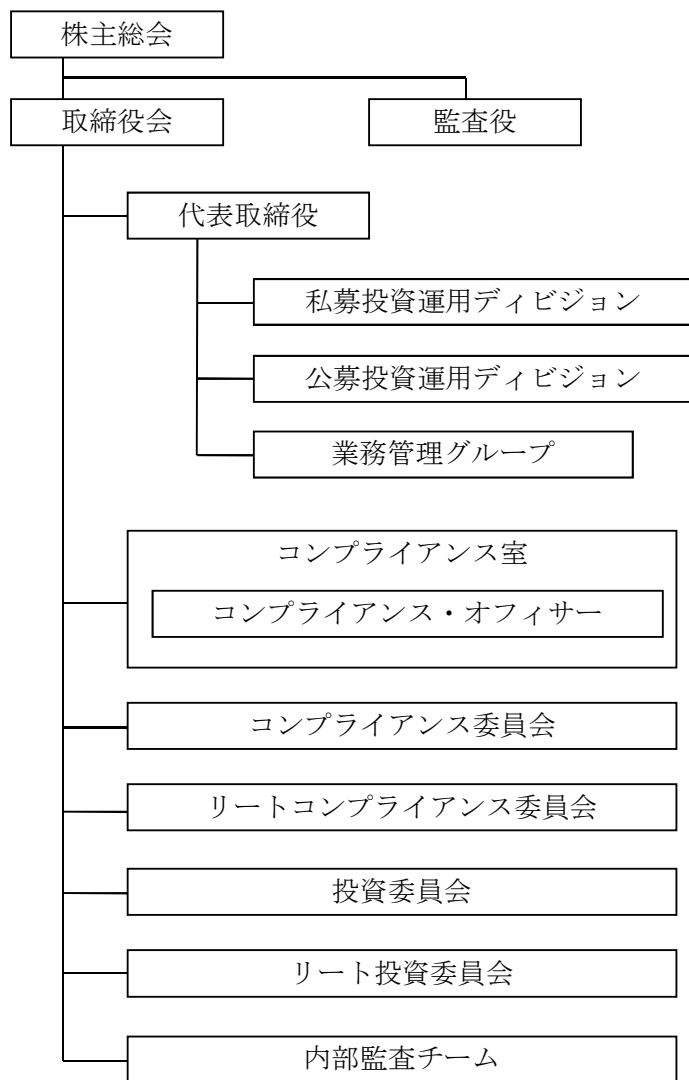
出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	株式会社ザイマックス	12名	有（2名）
	株式会社ザイマックスアルファ	3名	無
	株式会社ザイマックス・スクエア	1名	無
	アビリティスホスピタリティ株式会社	1名	有（1名）
	株式会社ザイマックスアカウンティング パートナー	10名	無
出向者計		27名	-
出向者以外		1名	無
資産運用会社従業員総数（注）		28名	-

（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ディビジョン、私募ファンドを担当する私募投資運用ディビジョン、各ファンドの共通部署である業務管理グループ及びコンプライアンス室の各部署に分掌され、私募投資運用ディビジョン、公募投資運用ディビジョン及び業務管理グループについては、担当のディビジョン長又はグループ長が統括します。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。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

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	<ul style="list-style-type: none"> (i) 株主総会に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 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

組織名称	各組織の業務の概略
	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 内部監査結果に基づく措置の決定 (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

組織名称	各組織の業務の概略
公募投資運用ディビジョン	<ul style="list-style-type: none"> (i) リート運用業務 <ul style="list-style-type: none"> ① 本資産運用会社が受託する投資法人（以下「受託投資法人」といいます。）の運用ガイドライン等の投資方針の起案 ② 受託投資法人の運用資産の取得及び処分 ③ 受託投資法人の運用資産の期中運営 ④ 受託投資法人のポートフォリオ全般に関わる基本方針及び物件別収支計画の総括並びに運用に関する計数管理 ⑤ 受託投資法人の運用資産に関わる基本方針及び物件別収支計画の策定 ⑥ リート投資委員会運営に伴う事務支援 (ii) 顧客管理・顧客データ管理 (iii) 法人関係情報管理 (iv) その他前記 (i) から (iii) までに付随する業務の運営
業務管理グループ	<ul style="list-style-type: none"> (i) 私募投資運用ディビジョンが運営する業務の事務処理 (ii) 公募投資運用ディビジョンが運営する業務の事務処理 (iii) 帳簿書類・報告書等の作成・保管 (iv) ディスクロージャー (v) リスク管理 (vi) 情報システム管理 (vii) 広告審査 (viii) 顧客管理・苦情・トラブル処理及び記録管理 (ix) 内部管理（経理・総務） (x) コンプライアンス研修実施に係る事務局 (xi) 取締役会及び委員会開催に係る事務局 (xii) 受託投資法人における資金管理業務 (xiii) 受託投資法人における広報・IR業務
コンプライアンス室及びコンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> (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) 広告審査の統括業務

組織名称	各組織の業務の概略
	(v) 監督官庁対応業務 (vi) 社内教育・研修 (vii) 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、リート投資委員会及びリートコンプライアンス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、公募投資運用ディビジョン長、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。）
開催時期	6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) 投資方針又は運用に係る重要事項 (vi) 取締役会においてリート投資委員会の決議事項と決定した事項
審議方法	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

	<p>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、公募投資運用ディビジョンに対して、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

構成員	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、公募投資運用ディビジョン長、本資産運用会社及び本資産運用会社を取り扱う事案と利害関係を有しない外部委員（弁護士）
-----	--

委員長	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。）
開催時期	6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	<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</p> <ul style="list-style-type: none"> (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
審議方法	<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。</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、ます。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ぬものとし、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</p>

	<p>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 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 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ます。</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、公募投資運用ディビジョンに対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。</p>
--	---

(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（利害関係人等との取引の場合の意思決定フロー）

(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. 投信法第 201 条第 1 項に定めるところに従い、本資産運用会社の利害関係人等に該当する者。
- b. 前記 a. で定める利害関係人等若しくはその主要株主と不動産等に係る一任型の投資顧問契約（「不動産投資顧問業登録規程（平成 12 年建設省告示第 1828 号）第 2 条第 5 項」又は「金融商品取引法第 2 条第 8 項第 12 号ロ」に規定する投資一任契約をいいます。）を締結している法人、組合、信託その他これに類似するもの（以下「法人等」といいます。）。
- c. 前記 a. で定める利害関係人等若しくはその主要株主が過半を出資している、又は役員等の過半を占めている法人等。

（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下記（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下記（a）、（b）及び（d）に定める金額を超える取引であっても、下記（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. 及び ii. 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変更

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。）以下の変更

ii. 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

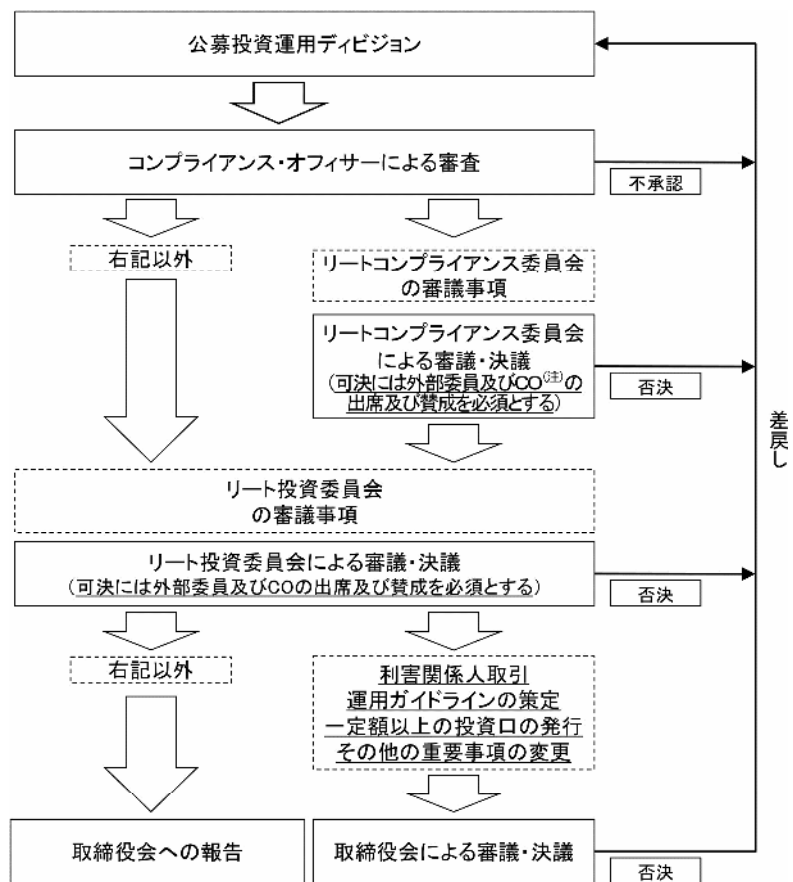
（c）後記（オ）e. に定める物件の売買及び賃貸の媒介委託

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



併せて、利害関係人取引、運用ガイドラインの策定、一定額以上の投資口の発行及びその他の重要事項の変更については、取引の事前に投資法人役員会の承認を得るものとし、その他の事項については投資法人役員会へ報告するものとする。

(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、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（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（上記（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は、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、工事等の発注を行な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、公募投資運用ディビジョン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（利害関係人等との取引の場合の意思決定フロー）」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（利害関係人等との取引の場合の意思決定フロー）」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) 株式会社三友システムアプレイザル
	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	
	2010年7月	同社 取締役(現任)	(出向の状況) 該当ありません
	2012年2月	同社 名古屋支店長(兼任)	
	2014年5月	同社 鑑定統括部長兼鑑定第一部長(現任)	
	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)	

(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）
	1990年4月	友常木村見富法律事務所 アソシエイト	隼あすか法律事務所
	1994年9月	米国コーネル大学ロースクール（LL.M.）	パートナー
	1995年9月	米国 Brown & Wood LLP 研修生	さくら不動産投資顧問株式会社
	1997年12月	野村証券株式会社	会社
	2003年3月	伊藤見富法律事務所（Morrison & Foerster LLP） パートナー	コンプライアンス委員会外部委員（非常勤）
	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）（現任）	（出向の状況）
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）	該当ありません	

(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／(2) 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
徳永 寛	1982年4月1日	安田信託銀行株式会社（現：みずほ信託銀行株式会社） 入行	(兼任・兼職の状況) 該当ありません
	2004年5月1日	株式会社ザイマックス 法務部 兼 情報システム部 担当部長	
	2014年9月1日	SGアセットマックス株式会社 出向 業務ディビジョン 担当部長	(出向の状況)
	2016年4月1日	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 出向 コンプライアンス・オフィサー（現任）	株式会社ザイマックスより 出向

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

① 資産の取得

取得予定資産の取得に関し、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の概要は以下のとおりです。

取得先の名称	取得予定資産	取得予定価格 (百万円) (注1)	取引総額に占める割合 (注2)
株式会社ザイマックス	ライフ川崎御幸店	790	2.4%
ケルス・プロパティ特定目的会社	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	3,100	9.4%
イリジウム特定目的会社	ホテルビスタ仙台	4,400	13.3%

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金について、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の諸費用を含みません。

(注2) 「取引総額に占める割合」は、取得予定価格の合計額に対する各取得予定資産の取得予定価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 取引状況等

(ア) スポンサー・サポート契約

契約の概要については、前記「1. 基本情報／(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。

(イ) 利害関係人への賃貸借及びプロパティマネジメント業務等の委託状況

取得予定資産^(注)のうち、「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」及び「ミューザ川崎」について、利害関係人である株式会社ザイマックスアルファは、信託受託者との間で、マスターリース兼プロパティマネジメント契約の締結を予定しています。また、取得予定資産のうち、「ホテルビスタ仙台」について、利害関係人である株式会社ザイマックスは、信託受託者との間で、マスターリース兼プロパティマネジメント契約の締結を予定しています。

(注) 取得予定資産取得後、速やかに物件名称を表中の名称に変更する予定であり、本書の日付現在の物件名称は下表のとおりです。以下現在の物件名称は省略します。なお、変更予定の物件名称は、本書の日付現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われぬ可能性があります。

本書の日付現在の物件名称	変更後の物件名称
友泉西新橋ビル	ザイマックス西新橋ビル
友泉岩本町ビル	ザイマックス岩本町ビル
友泉新宿御苑ビル	ザイマックス新宿御苑ビル
大手町建物神谷町ビル	ザイマックス神谷町ビル
トウセン東麻布ビル	ザイマックス東麻布ビル
ルート東上野ビル	ザイマックス東上野ビル
八王子横山町ビル	ザイマックス八王子ビル

利害関係人の名称	物件名称	賃料（百万円）（注）
株式会社ザイマックスアルファ	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	516
株式会社ザイマックス	ホテルビスタ仙台	240

（注）「賃料」は、本投資法人の取得予定日時点において効力を有する予定の上記各物件に係るマスターリース兼プロパティマネジメント契約に表示された賃料又は賃料算定式に従い、2017年10月末日現在の上記各物件の賃料収入等に基づいて算出した金額（月額であり、消費税及び地方消費税は含みません。）の合計を年換算した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「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」及び「ミューザ川崎」については、パス・スルー型のマスターリース契約です。また、「ホテルビスタ仙台」については、固定賃料型及び変動賃料型を組み合わせたマスターリース兼プロパティマネジメント契約です。「ホテルビスタ仙台」に係る賃料は、「ホテルビスタ仙台」に係るマスターリース兼プロパティマネジメント契約において、(i) 固定賃料は月額金 20 百万円、(ii) 本投資法人の取得予定日から 2018 年 8 月末日までの変動賃料は免除、(iii) 2018 年 9 月から 2019 年 2 月末日までの変動賃料は、月額 4.7 百万円、(iv) 2019 年 3 月以降の変動賃料は、当該月を含む過去 1 年間の間に発生した転借人が賃借人に支払うべき変動賃料の合計額を 12 で除した金額（1 円未満切り捨て）と規定される予定です。

また、「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」、「ホテルビスタ仙台」及び「ルネッサンス 21 千早」を除く全ての取得予定資産について、利害関係人である株式会社ザイマックスアルファは、信託受託者との間でプロパティマネジメント契約を締結する予定です。また、取得予定資産のうち、「ホテルビスタ仙台」について、利害関係人である株式会社ザイマックスは、信託受託者との間で、マスターリース兼プロパティマネジメント契約の締結を予定しています。

利害関係人の名称	物件名称	取引金額（百万円）（注）
株式会社ザイマックスアルファ	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 ザイマックス八王子ビル ミューザ川崎 ライフ川崎御幸店 ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	116
株式会社ザイマックス	ホテルビスタ仙台	3

（注）「取引金額」は、本投資法人の取得予定日時点において効力を有する予定の上記各物件に係るプロパティマネジメント契約又はマスターリース兼プロパティマネジメント契約に表示された報酬額又は報酬算定式に従い、2017年10月末日現在の上記各物件の賃料収入等に基づいて算出した金額（BM業務に係る報酬がある場合にはかかる報酬額を含みます。また、月額であり、消費税及び地方消費税は含みません。）の合計を年換算した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

（2）物件取得等の状況

※ ① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ライフ川崎御幸店	③本投資法人の投資基準に	①株式会社ザイマックス	特別な利害関係にある者以外

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
(神奈川県川崎市幸区小向西町4-93)	合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	②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。 ③投資運用目的で取得しました。	
	790 百万円	非開示 (注2)	
	2018 年 2 月	2017 年 4 月	
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘 (東京都多摩市関戸4-72)	③本投資法人の投資基準に合致し、安定した収益性を確保できる物件との判断から取得します。取得価格は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	①ケルス・プロパティ特定目的会社 ②本資産運用会社が特定資産管理処分業務を受託し、本資産運用会社の親会社である株式会社ザイマックスが出資をする特定目的会社です。 ③投資運用目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	3,100 百万円	1年を超えて所有しているため省略	
	2018 年 2 月	2014 年 3 月	
ホテルビスタ仙台 (宮城県仙台市宮城野区榴ヶ岡1-7-3)	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物件との判断から取得します。取得価格は株式	①イリジウム特定目的会社 ②本資産運用会社が特定資産管理処分業務を受託し、本資産運用会社の親会社である株式会社ザイマックス	特別な利害関係にある者以外

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断します。	が出資をする特定目的会社です。 ③開発目的で取得しました。	
	4,400 百万円	1年を超えて所有しているため省略	
	2018年2月	2014年9月	

(注1) 取得価格については、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 前所有者・信託受益者からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（本書の日付現在）

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

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 (2017年10月1日時点)	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 ホテルビスタ仙台 ルネッサンス 21 千早	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	73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。

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 (2017年10月1日時点)	選定理由
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	一般財団法人日本 不動産研究所	〒105-8485 東京都港区海岸 一丁目2番3号	265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	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	111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（本書の日付現在）

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

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
ザイマックス西新橋ビル ザイマックス八王子ビル	SOMPO リ スケアマネジ 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。
ザイマックス岩本町ビル ザイマックス新宿御苑ビル ルネッサンス 21 千早	東京海上日動 リスクコンサ ルティング株 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。
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘 ライフ川崎御幸店	大和不動産鑑 定株式会社	〒550-0005 大阪府大阪市西区	リスクマネジメ ントに関するコ	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

ホテルビスタ仙台		西本町一丁目4番 1号	ンサルティング 業務等	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業務管理グループとし、業務管理グループ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) 有価証券上場規程第 1205 条第 1 項第 2 号 c に定める適時開示に係る助言契約の有無

該当事項はありません。但し、主幹事証券会社より推薦書が提出されています。

(6) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

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。