2026年11月27日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
セントラル・リート投資法人（コード：3488）
代表者名　執行役員　牧田　英介
問合せ先　TEL. 03-5544-6880
資産運用会社名
名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役　安藤　和弘

本書の日付現在のセントラル・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

名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は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。

（２） 投資主の状況

2026年８月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口口数（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。	36,102	13.73
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。	24,432	9.29
名鉄都市開発株式会社	本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式を51.0%保有している特定関係法人であり、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、アドバイザリー業務の提供、投資口の新規取得及び継続保有、マスターリース契約の提供、再開発サポート・バリューアップサポートの提供、リーシングサポートの提供、環境配慮技術情報及びノウハウの提供、商標使用の許諾並びにその他の関連業務及び支援を行います。	13,140	5.00
株式会社ザイマックスグループ	本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式を49.0%保有している特定関係法人であり、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、アドバイザリー業務の提供、投資口の新規取得及び継続保有、マスターリース契約の	12,500	4.75

	提供、再開発サポート・バリューアップサポートの提供、リーシングサポートの提供、環境配慮技術情報及びノウハウの提供、商標使用の許諾並びにその他の関連業務及び支援を行います。		
野村信託銀行株式会社（投信口）	該当事項はありません。	11,833	4.50
福田　大志	該当事項はありません。	4,323	1.64
日本国土開発株式会社	該当事項はありません。	3,000	1.14
株式会社新居浜鉄工所	該当事項はありません。	3,000	1.14
大阪商工信用金庫	該当事項はありません。	2,526	0.96
福岡　靖介	該当事項はありません。	2,500	0.95
	上位10名合計	113,356	43.13

（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 （%）
名鉄都市開発株式会社	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの関係については、前記「（２）投資主の状況」をご参照ください。2025 年 10 月 1 日付で本資産運用会社の株式の一部（全株式の 51.0%に相当）を株式会社ザイマックスグループから取得し、その後 2026 年 9 月 30 日付で 1,020 株を追加出資しました。 現在、本資産運用会社の発行済株式を 51.0%保有しています。	3,060	51.0
株式会社ザイマックスグループ	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 2,000 株を出資し、2025 年 9 月 17 日付で 2,000 株を追加出資しました。2025 年 10 月 1 日付で本資産運用会社の株式の一部（全株式の 51.0%に相当）を名鉄都市開発株式会社に譲渡し、その後 2026 年 9 月 30 日付で 980 株を追加出資しました。 現在、本資産運用会社の発行済株式を 49.0%保有しています。	2,940	49.0
	上位 10 名合計	6,000	100.0

（４） 投資方針・投資対象

2026 年 11 月 27 日提出の第 17 期有価証券報告書「第一部ファンド情報／第１ファンドの状況／２投資方針／（１）投資方針」及び「同（２）投資対象」をご参照ください。

（５） 海外不動産投資に関する事項

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

（ア）名鉄都市開発株式会社及び名古屋鉄道グループ（注）の概要

名鉄都市開発株式会社は、名古屋鉄道グループの総合不動産デベロッパーとして、名古屋鉄道沿線を中心に、まちづくりの推進を担っています。事業は多岐にわたり、住宅分譲事業、オフィスビルや商業施設の開発・運営を行う賃貸事業が中心です。単なる建物の供給に留まらず、「まちの魅力をつくり、地域の未来をひらく」という Purpose（＝志）のもと、地域価値の向上を目指しています。また、名古屋鉄道グループでは、親会社である名古屋鉄道を中心に、鉄軌道事業をはじめ、バス・タクシーなどの交通事業、流通事業、ホテル・レジャー事業など、多岐にわたる事業を複合的に展開し、中部圏の生活と経済を支えています。

（注）「名古屋鉄道グループ」とは、名古屋鉄道株式会社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、名鉄都市開発株式会社も含みます。以下同じです。

（イ）ザイマックスグループ（注１）の概要

ザイマックスグループは、総合不動産サービス（注２）会社として、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（以下単に「PM」ということがあります。）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おります（注３）。また、ザイマックスグループは、これまでの不動産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。さらに、ザイマックスグループは、不動産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、企業の資産戦略をサポートするための不動産への多種多様なニーズに対応する不動産ソリューションサービスを行っています。その過程で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。

（注１）「ザイマックスグループ」とは、株式会社ザイマックスグループ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）「総合不動産サービス」とは、不動産マネジメントサービス及び不動産ソリューションサービスを総称していいます。以下同じです。なお、「不動産マネジメントサービス」とは、プロパティマネジメント、ビルメンテナンス、プロパティマネジメント及びビルメンテナンスの複合受託業務（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。）並びにファシリティマネジメント等を総称していいます。また、「不動産ソリューションサービス」とは、企業の資産戦略をサポートするための不動産への多種多様なニーズに対応する、保有不動産の有効活用、売買仲介並びに賃貸仲介等の各種専門サービスを総称していいます。

（注３）「月刊プロパティマネジメント　2026 年 11 月号」において、PM 受託面積で国内有数の実績を有しているとされています。

②　スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

（ア）スポンサー・サポート契約

名鉄都市開発株式会社及び株式会社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）、名鉄都市開発株式会社及び株式会社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）、名鉄都市開発株式会社及び株式会社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）、名鉄都市開発株式会社及び株式会社ザイマッ

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）、名鉄都市開発株式会社及び株式会社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リー業務を行うこと、名鉄都市開発株式会社及び株式会社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）、投資口の新規取得及び継続保有、マスターリース契約の提供、再開発サポート・バリューアップサポートの提供、リーシングサポートの提供、環境配慮技術情報及びノウハウの提供、商標使用の許諾並びにその他の関連業務及び支援に合意しています。

（イ）名古屋鉄道グループ及び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

名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループ（以下「スポンサーグループ」と個別に又は総称していいます。）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、名鉄都市開発株式会社又はザイマックスグループが投資助言業務又は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。）及びスポンサーグループは、スポンサーグループの不動産マネジメントノウハウを活用する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、スポンサーグループ並びに名鉄都市開発株式会社又は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本投資法人は考えています。

但し、本投資法人及びスポンサーグループの間には、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ーにおいて運用を受託する私募ファンドやＳＧアセットマックス株式会社が運用を受託する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ーについて、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います。

本投資法人と、名鉄都市開発株式会社又はザイマックスグループが投資助言業務又は投資運用業務を受託する私募ファンド、株式会社マックスリアルティーにおいて運用を受託する私募ファンド及びＳＧアセットマックス株式会社が運用を受託する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、名鉄都市開発株式会社及び株式会社ザイマックスグループは各スポンサー・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ー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ーは、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ー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合理的に判断される）場合、株式会社マックスリアルティーの事業のため、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ー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。

加えて、物件取得以外の分野における競合としては、スポンサーグループについて、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、本投資法人及びスポンサーグループの間には、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スポンサー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	牧田　英介	2026 年 11 月 27 日提出の第 17 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総合企画部長であり、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。なお、牧田英介は、2025 年 11 月 21 日開催の投資主総会において第二順位の補欠執行役員に選任されておりましたが、2026 年 8 月 31 日をもって前任の執行役員であった武田直と第一順位の補欠執行役員であった中山達也が辞任したため、2026 年 9 月 1 日付で執行役員に就任しました。
監督役員	栗林　康幸	2026 年 11 月 27 日提出の第 17 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	2026 年 11 月 27 日提出の第 17 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
牧田　英介	総合企画部長	本資産運用会社の総合企画部長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。 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。	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、本投資法人及び本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。

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。）

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

（２）　資産運用会社

①　資産運用会社の役員の状況（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	安藤　和弘	2026 年 11 月 27 日提出の第 17 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
代表取締役 副社長	小竹　久美子	2026 年 11 月 27 日提出の第 17 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）	久米　拓海	2026年11月27日提出の第17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） 名鉄都市開発株式会社　経営企画部長兼AM事業部マネージャー兼経営企画グループ長兼ポートフォリオ企画グループ長 名古屋鉄道株式会社　地域活性化推進本部　まちづくり推進部　企画担当 エイトデザイン株式会社　監査役 （出向の状況） 該当ありません
取締役 （非常勤）	福渡　毅志	2026年11月27日提出の第17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） 株式会社ザイマックスグループ　執行役員 株式会社ザイマックスリンクス　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）	川津　智典	2026年11月27日提出の第17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） 名鉄都市開発株式会社　常務取締役　経営企画部統括ＡＭ事業部担当 （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）

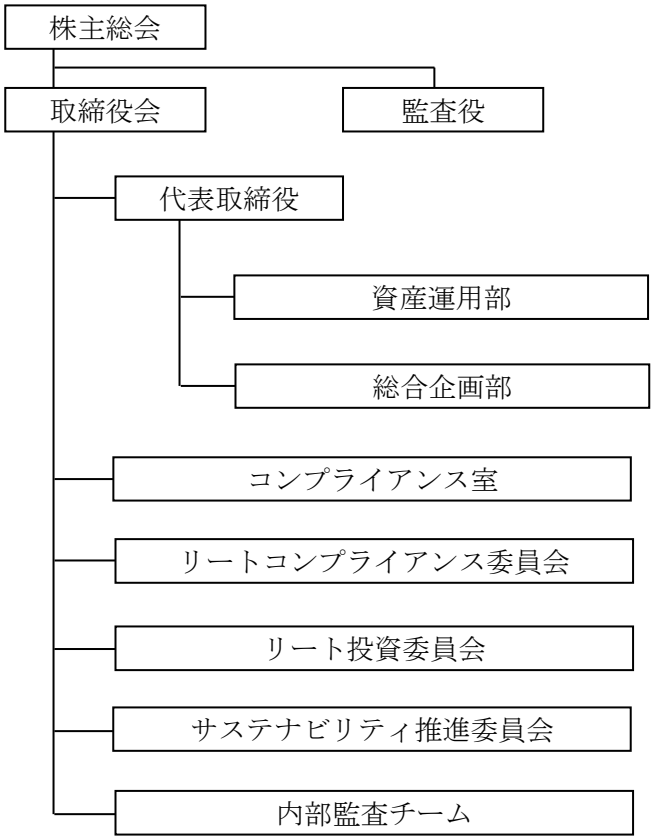
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
名鉄都市開発株式会社	９名	無
株式会社ザイマックスグループ	10名	無
株式会社千葉銀行	１名	無
出向者計	20名	－
資産運用会社従業員総数（注）	20名	－

（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資産運用部、総合企画部及びコンプライアンス室の各部署に分掌され、資産運用部及び総合企画部については、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、リート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、リート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）等のサステナビリティに関するリスク・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、サステナビリティ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。

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　執行役員の選任及び解任 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 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 ①　重要な組織の新設及び改廃

組織名称	各組織の業務の概略
	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 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 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 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 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 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

組織名称	各組織の業務の概略
	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態勢に関する事項
資産運用部	（ⅰ）投資法人保有資産の運用業務 ①　受託投資法人の運用資産の期中運営（大規模修繕、リーシング等を含みます。） ②　受託投資法人の運用資産の物件別収支計画の策定 （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）に付随する業務の運営
総合企画部	（ⅰ）投資法人（全般）の運用業務 ①　受託投資法人の運用ガイドライン、運用資産に係る基本方針等の投資方針の立案 ②　受託投資法人の物件取得、処分 ③　受託投資法人の運用に関する計数管理 ④　受託投資法人における資金調達・資金管理業務 ⑤　受託投資法人における広報・ＩＲ業務 ⑥　受託投資法人におけるサステナビリティの推進 （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きます。） （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 （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運営全般 （ⅸ）顧客管理・顧客データ管理 （ⅹ）法人関係情報管理 （ⅺ）その他前記（ⅰ）から（ⅹ）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の主宰・運営 （ⅱ）コンプライアンス・プログラムの策定と実施 （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）リスク管理統括

組織名称	各組織の業務の概略
	（ⅷ）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サステナビリティ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、その他の各取締役、資産運用部門長（以下「資産運用部門」と記載のあるものは資産運用部を指し、「資産運用部門長」は資産運用部長を指します。）、企画統括部門長（以下「企画統括部門」と記載のあるものは総合企画部を指し、「企画統括部門長」は総合企画部長を指します。）、コンプライアンス・オフィサー（チーフ・コンプライアンス・オフィサーを定めた場合はチーフ・コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス・オフィサーのいずれか１名。本a.において、以下同じです。）、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訂 （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きます。 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

	一契約年額委託料の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
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。 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前二文の規定による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。 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。 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、当該議案を起案した資産運用部門又は企画統括部門に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。 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。

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（チーフ・コンプライアンス・オフィサーを定めた場合はチーフ・コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス・オフィサーのいずれか１名。本b.において、以下同じです。）、代表取締役、その他の各取締役、資産運用部門長、企画統括部門長、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）
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	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	（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
審議方法	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

	を得ない事情により前文の規定による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。 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、当該議案の起案部門の長（資産運用部門長又は企画統括部門長）に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。

c. サステナビリティ推進委員会

構成員	サステナビリティ最高責任者、サステナビリティ執行責任者及びメンバー 代表取締役社長、常勤取締役、資産運用部門長、企画統括部門長及びコンプライアンス・オフィサー
議長	サステナビリティ最高責任者（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	受託投資法人のサステナビリティに係る以下の事項 （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、サステナビリティ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サステナビリティ推進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、投資法人の役員会に対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ます。

（３） 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

（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（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）利害関係人の指定

本資産運用会社の利害関係人を指定する業務は、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指定を担当します。コンプライアンス・オフィサーは、後記の基準に従い、毎年３月末及び９月末時点における利害関係人を指定し、社内に周知します。本資産運用会社の役職員は、後記（エ）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。

（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本資産運用会社の役職員

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みます。）、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みます。）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ｈ．に類似するもののほか、顧客の利益が損なわれるおそれがあるものとして、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）対象となる取引の範囲及び取引の基準

ａ．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。

ｂ．「リート利害関係人取引管理規程」の適用を受ける本投資法人と利害関係人との取引の範囲及び当該取引の基準は、以下のとおりとします。役職員は、下記ｉ．ないしviii．のいずれの取引（下記（オ）の軽微基準に該当する取引を含みます。）を行う場合において、前記（ウ）ｃ．の定めに基づき当該取引の相手方が利害関係人に該当するか否かの確認（一次確認）を行い、事前にコンプライアンス・オフィサーにその結果及び取引内容を報告・回覧して、確認（二次確認）を受けるものとします。

ｉ．本投資法人における物件の取得

利害関係人から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権（本（エ）において、以下「不動産等」といいます。）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。本（エ）において、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。本（エ）において、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、前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。

ⅱ．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ったとしても、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、前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。

ⅲ．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みます。）、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、前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。

ⅳ．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、前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。

ⅴ．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、提供役務の内容、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。

ⅵ．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。

ⅶ．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。

ⅷ．本投資法人における前記ⅰ．ないしⅶ．以外の取引

役職員は、事前にコンプライアンス・オフィサーに取引の内容を説明の上、コンプライアンス・オフィサーの指示に従うものとします。

ｃ．前記ｂ．に定める取引のうち、本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員との間の取引については、投信法第 195 条の定めに従うものとします。

ｄ．前記ｂ．記載の取引を行う場合の意思決定手続は、リート利害関係人取引管理規程で別途定めがある場合を除き、「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」、「取締役会規程」及び「決裁規程」の定めに従うものとします。

（オ）軽微基準

ａ．本資産運用会社は下記 ⅰ．ないしⅴ．の取引を行う場合の意思決定手続については、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、軽微基準を設けるものとします。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ⅰ.、ⅱ．及びⅳ．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ⅰ.、ⅱ．及びⅳ．に定める金額を超える取引であっても、下記ⅰ.、ⅱ．及びⅳ．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。

ⅰ．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もの

ⅱ．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。）委託のうち以下の取引

（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

ⅲ．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（消費税及び地方消費税を含みません。）未満である売買の媒介の委託又は 1,000 万円（消費税及び地方消費税を含みません。）未満である賃貸借の媒介の委託

ⅳ．工事等の発注

（ⅰ）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。）以下の工事等の発注

（ⅱ）人命又は資産の保護のために緊急を要する修繕の発注

ⅴ．前記ⅰ．ないしⅳ．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

b．前記ａ．記載の取引を行う場合の意思決定手続は、「決裁規程」の定めに従うものとし、これらの取引を行った場合には、事後的にリートコンプライアンス委員会にて報告するものとします。

（カ）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、利害関係人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総合企画部長を兼任しています。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「リート利害関係人取引管理規程」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 （出向の状況） 該当ありません
	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	
	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）	
	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）	
	2025年10月	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社　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　愼司	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 （出向の状況） 該当ありません
	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	
	1997年12月	野村證券株式会社	
	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）	
	2025年10月	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社　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
楢﨑　貴志	1996年４月	株式会社フジタ 入社	（兼任・兼職の状況） 該当ありません （出向の状況） 株式会社ザイマックスグループより出向
	2005年２月	株式会社コマーシャル・アールイー 入社	
	2010年４月	ＳＧリアルティ株式会社　入社	
	2018年３月	株式会社インベスターズクラウド　入社	
	2018年７月	株式会社TATERU Funding 転籍　チーフ・コンプライアンス・オフィサー	
	2019年４月	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	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	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	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	
	2025年５月	株式会社ザイマックスアセットマネジメント（現　名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社）　チーフ・コンプライアンス・オフィサー（現任）	

寺西　正樹	2004年11月	名鉄不動産株式会社（現　名鉄都市開発株式会社）入社	（兼任・兼職の状況） 該当ありません （出向の状況） 名鉄都市開発株式会社より出向
	2025年10月	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社　出向 コンプライアンス室　マネジャー	
	2026年10月	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社 コンプライアンス・オフィサー（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 17 期（自　2026 年３月１日　至　2026 年８月 31 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　　売買取引状況

取引先の名称	取得資産	取得価格（百万円）（注１）	取引総額に占める割合（注２）
名鉄都市開発株式会社	エニシオ名駅（準共有持分10%）	3,410	50.7%
名鉄都市開発株式会社	上前津ＫＤビル	3,320	49.3%

（注１）「取得価格」は、取得資産に係る各売買契約に記載された売買代金（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。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「取引総額に占める割合」は、第 17 期における取得資産の取得価格の合計額に対する取得資産の取得価格の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

②　　賃貸借状況

賃借人の名称	賃貸借の内容	賃料収入（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	不動産の賃貸	非開示（注４）	非開示（注４）
株式会社ザイマックスインターナショナル（注３）	不動産の賃貸	非開示（注４）	非開示（注４）
名古屋鉄道株式会社	不動産の賃貸	非開示（注４）	非開示（注４）
名鉄プロパティマネジメント株式会社	不動産の賃貸	非開示（注４）	非開示（注４）
株式会社名鉄生活創研	不動産の賃貸	非開示（注４）	非開示（注４）

（注１）賃料収入は、賃借人との有効な賃貸借契約書に基づき支払われる金額を記載しています。

（注２）「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。
（注３）2026 年７月１日付で株式会社からくさホテルズから株式会社ザイマックスインターナショナルに商号を変更しています。
（注４）賃借人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。
（注５）利害関係人等との賃貸借取引がパス・スルー型のマスターリースである場合には、実質的、経済的な取引関係ではないことから、記載していません。

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	78	60.0%
株式会社ザイマックス東海	管理業務	19	15.0%
株式会社ザイマックス北海道	管理業務	8	6.4%
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　　86 百万円（修繕費等）

（２） 物件取得者等の状況

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

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者等	前々所有者等
※	③ 取得（譲渡）価格（注１） 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格（注１） 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
エニシオ名駅 （準共有持分 10%） （愛知県名古屋市中村区名駅四丁目８番 26 号）	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した。取得価格は一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①名鉄都市開発株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③再開発事業の一環として取得しました	特別な利害関係にある者以外
	3,410 百万円	34,010 百万円（注２）	
	2026 年３月	2025 年３月	
上前津ＫＤビル （愛知県名古屋市中区大須四丁目 10 番 32 号）	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した。取得価格は一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額内であり、妥当であると判断しています。	①名鉄都市開発株式会社 ②本資産運用会社の親会社 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
	3,320 百万円	１年を超えて所有しているため省略	
	2026 年３月	2015 年９月	

（注１）取得価額については、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

（注２）本投資法人は前所有者から準共有持分の 10%を取得していますが、前所有者の当該物件の取得価格は 100%分の価格を記載しています。

４．　その他

（１）　不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2026 年８月 31 日現在）

①　選定方針

不動産鑑定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人に該当しないこと。

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（2026 年３月１日～2026 年８月 31 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（2026 年 11 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	88 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 ザイマックス札幌大通ビル ザイマックス木場公園ビル エニシオ名駅 上前津ＫＤ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	282 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	138 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（2026年11月1日時点）			
	名　称	住　所	不動産鑑定士の人数	選定理由
からくさホテル札幌	JLL森井鑑定 株式会社	〒100-0004 東京都千代田区 大手町一丁目 5番1号	68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（2026年８月31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人に該当しないこと。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（チーフ・コンプライアンス・オフィサーを定めた場合はチーフ・コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス・オフィサーのいずれか１名。本①において、以下同じです。）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するものとします。

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（2026 年３月１日～2026 年８月 31 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（2026 年 11 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	〒163-6028 東京都新宿区西新宿六丁目８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	〒101-0041 東京都千代田区神田須田町一丁目１番４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。
からくさホテル札幌	株式会社東京建築検査機構（注）	〒103-0006 東京都中央区日本橋富沢町10番16号	建造物及び建築施設の調査、診断、評価業務等	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。
エニシオ名駅 上前津ＫＤビル	株式会社ＥＲＩソリューション	〒107-0062 東京都港区南青山 三丁目１番31号	建造物及び建築施設の調査、診断、評価業務等	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。

（注）株式会社東京建築検査機構のエンジニアリングレポート作成等業務は、2025年４月１日付で連結子会社である株式会社ＥＲＩソリューションに移管されています。

（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、一般社団法人資産運用業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総合企画部とし、企画統括部門長（総合企画部長）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「反社会的勢力排除規程」「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。