【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年11月28日
【計算期間】	第13期（自　2024年３月１日　至　2024年８月31日）
【発行者名】	ザイマックス・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　山口　恭司
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂一丁目11番30号
【事務連絡者氏名】	株式会社ザイマックス不動産投資顧問 公募投資運用部長　中山　達也
【連絡場所】	東京都港区赤坂一丁目11番30号
【電話番号】	03-5544-6880
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期		第４期	第５期	第６期	第７期	第８期
決算年月		2020年２月	2020年８月	2021年２月	2021年８月	2022年２月
営業収益	（百万円）	1,343	1,364	1,293	1,305	1,611
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	1,343	1,364	1,293	1,305	1,392
営業費用	（百万円）	619	592	576	604	664
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	500	469	456	481	490
営業利益	（百万円）	724	771	716	701	946
経常利益	（百万円）	672	725	651	648	871
当期純利益	（百万円）	671	724	650	647	870
総資産額	（百万円）	36,587	36,716	37,636	38,971	41,249
（対前期比）	（%）	△0.1	0.4	2.5	3.5	5.8
純資産額	（百万円）	23,257	23,310	23,236	23,233	23,456
（対前期比）	（%）	△0.0	0.2	△0.3	△0.0	1.0
有利子負債額	（百万円）	11,680	11,680	12,780	14,050	15,700
出資総額（注１）	（百万円）	22,585	22,585	22,585	22,585	22,585
発行済投資口の総口数	（口）	223,400	223,400	223,400	223,400	223,400
１口当たり純資産額	（円）	104,107	104,342	104,011	104,000	104,996
１口当たり当期純利益（注２）	（円）	3,007	3,241	2,911	2,899	3,895
分配金総額	（百万円）	671	724	650	647	870
１口当たり分配金	（円）	3,007	3,242	2,911	2,900	3,896
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	3,007	3,242	2,911	2,900	3,896
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	－	－	－	－	－
総資産経常利益率（注３）	（%）	1.8	2.0	1.8	1.7	2.2
（年換算値）	（%）	3.7	3.9	3.5	3.4	4.4
自己資本利益率（注４）	（%）	2.9	3.1	2.8	2.8	3.7
（年換算値）	（%）	5.8	6.2	5.6	5.5	7.5
自己資本比率（注５）	（%）	63.6	63.5	61.7	59.6	56.9
（対前期増減）		0.0	△0.1	△1.8	△2.1	△2.7
配当性向　（注６）	（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数	（日）	182	184	181	184	181
期末投資物件数	（件）	12	12	13	15	16
減価償却費	（百万円）	124	129	134	137	142
資本的支出額	（百万円）	131	144	72	302	54
賃貸NOI（Net Operating Income）（注７）	（百万円）	967	1,024	971	960	1,043
FFO（Funds from Operation）（注８）	（百万円）	796	853	785	784	793
１口当たりFFO（注９）	（円）	3,565	3,820	3,514	3,513	3,549
期末総資産有利子負債比率（LTV）	（%）	31.9	31.8	34.0	36.1	38.1

期		第９期	第10期	第11期	第12期	第13期
決算年月		2022年８月	2023年２月	2023年８月	2024年２月	2024年８月
営業収益	（百万円）	1,874	1,646	1,665	1,662	1,682
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	1,648	1,646	1,665	1,662	1,682
営業費用	（百万円）	752	737	782	740	747
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	557	584	621	584	589
営業利益	（百万円）	1,121	908	882	922	935
経常利益	（百万円）	1,004	815	791	824	831
当期純利益	（百万円）	1,003	814	790	823	830
総資産額	（百万円）	48,669	48,314	48,227	48,256	48,428
（対前期比）	（%）	18.0	△0.7	△0.2	0.1	0.4
純資産額	（百万円）	26,440	26,254	26,228	26,262	26,271
（対前期比）	（%）	12.7	△0.7	△0.1	0.1	0.0
有利子負債額	（百万円）	19,945	19,715	19,715	19,715	19,715
出資総額（注１）	（百万円）	25,440	25,440	25,440	25,440	25,440
発行済投資口の総口数	（口）	249,650	249,650	249,650	249,650	249,650
１口当たり純資産額	（円）	105,909	105,163	105,061	105,199	105,232
１口当たり当期純利益（注２）	（円）	4,022	3,261	3,166	3,299	3,327
分配金総額	（百万円）	1,003	814	790	823	830
１口当たり分配金	（円）	4,019	3,262	3,166	3,300	3,328
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	4,007	3,262	3,159	3,300	3,328
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	12	－	7	－	－
総資産経常利益率（注３）	（%）	2.2	1.7	1.6	1.7	1.7
（年換算値）	（%）	4.4	3.4	3.3	3.4	3.4
自己資本利益率（注４）	（%）	4.0	3.1	3.0	3.1	3.2
（年換算値）	（%）	8.0	6.2	6.0	6.3	6.3
自己資本比率（注５）	（%）	54.3	54.3	54.4	54.4	54.2
（対前期増減）		△2.6	0.0	0.1	0.0	△0.2
配当性向　（注６）	（%）	99.7	100.0	99.8	100.0	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数	（日）	184	181	184	182	184
期末投資物件数	（件）	18	18	18	18	18
減価償却費	（百万円）	158	162	168	170	174
資本的支出額	（百万円）	154	178	116	130	176
賃貸NOI（Net Operating Income）（注７）	（百万円）	1,250	1,224	1,211	1,248	1,267
FFO（Funds from Operation）（注８）	（百万円）	936	976	958	994	1,005
１口当たりFFO（注９）	（円）	3,749	3,912	3,840	3,982	4,026
期末総資産有利子負債比率（LTV）	（%）	41.0	40.8	40.9	40.9	40.7

（注１）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
（注２）１口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
（注３）総資産経常利益率＝経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100
（注４）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100
（注５）自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100
（注６）配当性向＝分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100
（注７）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
（注８）FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
（注９）１口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口の総口数
（注10）本書において特に記載する場合を除き、数値については記載未満を切り捨て、比率については小数第２位を四捨五入により表示しています。

② 運用状況

（当期（第13期）の概況）

（ア）投資法人の主な推移

本投資法人は、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。）に基づき、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。）を設立企画人として、2017年９月14日に設立され、2017年10月31日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第131号）。その後、本投資法人は、2018年２月14日を払込期日として公募による新投資口の発行を行い、2018年２月15日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3488）に上場しました。また、2018年３月20日には、第三者割当による新投資口の発行を実施しました。更に、2022年３月１日に公募増資及び2022年３月28日に第三者割当を実施しました。

これらにより、当期末日現在での発行済投資口の総口数は249,650口となっています。

本投資法人は、ザイマックスグループ（注１）の有する不動産マネジメント（注２）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）「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。なお、株式会社ザイマックスグループは、2024年４月１日付で「株式会社ザイマックス」から「株式会社ザイマックスグループ」に商号変更を行いました。

（注２）「不動産マネジメント」とは、プロパティマネジメント、総合ビルメンテナンス業務並びにプロパティマネジメント及び総合ビルメンテナンス業務の複合受託業務（サブリースを受託する場合に当該業務を受託する場合を含みます。）を総称していいます。以下同じです。

（イ）運用環境

当期における経済環境について、2024年４～６月期の実質GDP成長率は0.7％の増加（年率2.9％の増加）となりました。民間最終消費支出が５四半期ぶりにプラスに転じたことに加え、民間企業の設備投資の増加等、緩やかな景気の持ち直しの動きが見られました。また、金融市場については、日本銀行が公表している「貸出先別貸出金」によれば、2024年６月末時点での総貸出残高は609兆円、不動産向けの貸出残高は105.8兆円と増加傾向であり、非常に高い水準で推移しています。

このような環境下で、本投資法人が主として投資対象とするオフィス、商業施設及びホテルの各市場並びに不動産売買市場においては、以下の動きが見られます。

オフィスについては、株式会社ザイマックス不動産総合研究所が公表している「オフィスマーケットレポート 東京 2024Q2」（注）によれば、2024年第２四半期の東京23区の空室率は４四半期連続で減少し、前四半期比0.09ポイント減少した3.13％、募集面積率は８四半期連続で減少し、前四半期比0.26ポイント減少した4.47％となっています。出社回帰の動き等が見られる中、オフィス需要は底堅い状況が続いています。

商業施設については、経済産業省の商業動態統計によると、2024年第２四半期の小売業販売額は前年同四半期比2.8％の増加となりました。また、総務省統計局のサービス産業動向調査によると、飲食店の売上高は前年同四半期比で5.1％の増加となりました。

ホテルについては、観光庁の宿泊旅行統計調査によると、2024年上半期（１～６月）の延べ宿泊者数は前年同期比7.5％の増加となりました。

不動産売買市場については、諸外国と比較して日本は依然として低金利で利回りスプレッドが高く取れることにより、国内外投資家の旺盛な需要が継続しているため、不動産市場は引き続き活況であり、不動産価格は高値圏で推移しています。日本銀行による今後の利上げが、不動産売買市場や不動産価格に与える影響については、引き続き注視が必要です。

（注）調査結果の詳細については、株式会社ザイマックス不動産総合研究所のホームページ（https://soken.xymax.co.jp/）をご参照ください。

（ウ）運用状況

当期末日現在において本投資法人が保有する物件は18物件となっています。取得価格の合計は43,469百万円、総賃貸可能面積は85,334.24㎡、総賃貸面積は85,175.83㎡となりました。当期末日現在における稼働率は99.8％となりました。また、当期末日現在において本投資法人は、優先出資証券１銘柄（出資金額50,000,000円）を保有しています。

（エ）ESGに関する取組み

本資産運用会社は、本投資法人のESGに関するリスクや機会を適切に管理した上で、不動産投資運用事業を通じた実践を図り、ESG戦略をより推進させていくため、2022年３月にESG方針及び各種規程の整備を行いました。また、ESG最高責任者に本資産運用会社の代表取締役社長を置き、代表取締役社長自らESGの推進に向けた体制整備並びに各種ポリシー及び目標、各種施策の立案及び実行の統括を行います。

こうした方針の下、環境への取組みとして本投資法人は保有物件におけるグリーンビルディング認証（注１）の取得を推進しており、2024年８月に、ザイマックス岩本町ビル及びザイマックス新宿御苑ビルにおいてCASBEE不動産評価認証を再取得し、２物件ともに評価ランクは最上位評価である「Ｓランク」へ向上しました。当期末日現在において、CASBEE不動産評価認証を計９物件、BELS評価を計３物件で取得し、本投資法人の全保有物件におけるグリーンビルディング認証については、計11物件（注２）、取得割合（注３）85.2％となっています。

また、本投資法人では保有物件において電力需給契約をCO2排出量が実質的にゼロとなる電力プラン等に切り替える等再生可能エネルギー100％電力の導入を進めており、2024年５月にザイマックス札幌大通ビルにおいてトラッキング付非化石証書を購入しました。

社会への取組みとしては、AED・災害救援ベンダーの設置や災害時避難マップ、ESGコンテンツを放映するデジタルサイネージの設置を推進し、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展への貢献に努めています。また、本資産運用会社の従業員がその能力を最大限発揮できる働きやすい職場環境づくりのため、従業員への満足度調査の定期的な実施やフレックスタイム制の導入等に取り組んでいます。

ガバナンスへの取組みとしては、投資家の利益に重大な影響を及ぼす事項については必ず外部委員が参加する委員会を経る意思決定フローをとることで、投資主の利益保護を図っています。また、投資家と利害を一致させ、投資主価値の向上を実現するため、期中運用報酬について運用成果連動部分を設定し、スポンサーである株式会社ザイマックスグループは本投資法人の投資口を保有しています。

また、本資産運用会社は、2023年３月に「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に参加しています。TCFD提言において把握・開示が推奨されている気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」に基づき、定性的なシナリオ分析を行い、本投資法人のホームページでの開示を予定しています。

その他ESG推進活動の結果、2024年GRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により５段階で格付されるGRESBレーティングで「３スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得しました。

（注１）「グリーンビルディング認証」とは、CASBEE不動産評価認証、BELS評価、DBJ Green Building認証、又はLEED認証のいずれかを指します。

（注２）ザイマックス東麻布ビルは、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価の両認証を取得しています。

（注３）「取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、床面積（原則として延床面積を用いていますが、区分所有建物は本投資法人が保有する区分所有建物の専有部分の床面積を用いています。また、第三者と共有している建物は、当該建物の床面積に本投資法人の持分を乗じた値を用いています。）を合計して算出しています。

（注４）本投資法人のESGの取組みの詳細については、本投資法人のホームページ（https://xymaxreit.co.jp/ja/esg/index.html）をご参照ください。

（オ）資金調達の状況

（エクイティ・ファイナンス）

当期は、新投資口の発行による資金調達を実施していません。

当期末日現在における出資総額は25,440百万円となっています。

（デット・ファイナンス）

当期は、借入金の返済及び借入れを行っていません。

この結果、当期末日現在における有利子負債残高は19,715百万円、うち、借入金残高は18,715百万円、投資法人債残高は1,000百万円となっています。

なお、本投資法人が当期末日現在において取得している格付は以下のとおりです。

信用格付機関の名称	格付内容	備考
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付　：　Ａ－	格付の方向性　：　安定的

（カ）業績の概要

当期の業績は、営業収益1,682百万円、営業利益935百万円、経常利益831百万円、当期純利益830百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約第35条第１項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15）（以下「租税特別措置法」といいます。）に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、投信法第136条第１項に定める利益の金額から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額のうち、発行済投資口の総口数249,650口の整数倍の最大値である830,835,200円を利益分配金として分配することとしました。

この結果、投資口１口当たりの分配金は3,328円となりました。

（今後の見通し）

（ア）運用全般に関する見通し

ａ．外部成長戦略

不動産マネジメントの顧客基盤を通じた幅広い不動産売却ニーズの捕捉

本投資法人は、スポンサーである株式会社ザイマックスグループ、本資産運用会社及び本投資法人との間のスポンサー・サポート契約並びに株式会社マックスリアルティー及び本資産運用会社との間のパイプライン・サポート契約に基づき、ザイマックスグループの顧客基盤から得られる不動産売却ニーズを捕捉し、本投資法人の物件取得機会に繋げることを目指します。

ｂ．内部成長戦略

ザイマックスグループの不動産マネジメントの知見・ノウハウ及びネットワークの活用

本投資法人は、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から、各種不動産マネジメントに関する知見・ノウハウの提供を受けております。これにより、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の知見・ノウハウ、データベース、管理システム及び私募ファンドの運用経験等を活かした安定的かつ効率的な運用を行います。

ｃ．財務戦略

安定性及び健全性を重視した財務運営及びLTVコントロール

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を考慮し、安定性及び健全性を重視し、かつ、資金調達の機動性を確保する財務戦略を実行していきます。

（イ）決算後に生じた重要な事実

ａ．資産の譲渡について

本投資法人は、以下の国内不動産信託受益権を譲渡しました。

分類	物件 番号 （注１）	物件名称	所在地	譲渡 年月日	譲渡価格 （百万円） （注２）
オフィス	OF-08	ザイマックス 三田ビル	東京都 港区	2024年 ９月３日	890

（注１）「物件番号」は、各用途のタイプに応じて、物件毎に符号及び番号を付したものです。各符号について、OFはオフィスを、RTは商業施設を、HTはホテルを、OTはその他をそれぞれ表します。

（注２）「譲渡価格」は、譲渡資産に係る売買契約に記載された譲渡資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額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。

ｂ．資産の取得について

本投資法人は、以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件番号（注１）	物件名称	所在地	取得年月日	取得先	取得価格（百万円）（注２）	鑑定評価額（百万円）（注３）
ホテル	HT-02	からくさホテル札幌（準共有持分20%）	北海道札幌市	2024年９月６日	株式会社ザイマックスグループ	1,060	1,170

（注１）「物件番号」は、各用途のタイプに応じて、物件毎に符号及び番号を付したものです。各符号について、OFはオフィスを、RTは商業施設を、HTはホテルを、OTはその他をそれぞれ表します。

（注２）「取得価格」は、取得資産に係る売買契約に記載された取得資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに固定資産税・都市計画税の精算額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３）「鑑定評価額」は、2024年８月１日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社に委託しています。

ｃ．資金の借入れについて

本投資法人は、2024年９月６日に取得した資産の取得資金及び関連諸費用の支払資金の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分（注１）	借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	借入方法	返済期限（注２）	返済方法	担保
短期	株式会社みずほ銀行	186	基準金利に0.150%を加えた利率（注３）（注４）	2024年９月６日	左記借入先を貸付人とする金銭消費貸借契約に基づく借入れ	2025年１月31日	期限一括返済	無担保無保証

（注１）「短期」とは、借入実行日から返済期限までが１年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが１年超の借入れをいいます。

（注２）返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（注３）基準金利は、各利息期間について、直前の利払期日（最初の利払期日の場合、借入実行日）の２営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協１か月日本円TIBORとなります。但し、当該利息期間に対応するレートの表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。全銀協１か月日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（https://www.jbatibor.or.jp/）でご確認ください。

（注４）利払期日は、2024年９月30日を初回とし、以降毎月末日及び元本弁済日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日）です。

（注５）上記借入実行後、返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することが可能です。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、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、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるもののうち不動産、不動産の賃借権、地上権又はこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）に投資を行うことを通じて資産の運用を行うことを基本方針としています（規約第27条）。

②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第２条）。本投資法人の資産運用は、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。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）は、投資主の請求による払戻しが認められない、クローズドエンド型です。

（注１）　投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者（運用する特定資産に不動産が含まれている場合は、宅地建物取引業の免許及び取引一任代理等の認可を受けている者に限られます。）等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。また、投資法人は、投信法に定めるところに従って投資口予約権証券を発行することができます。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構／①　投資法人の機構」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができる他、投資主の請求による投資口の払戻しをしない旨を規約に定めた場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「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。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２　投資方針／（３）分配方針」をご参照ください。

登録投資法人は、投資運用業（金融商品取引法第２条第８項第12号イに規定されるものに限られます。）の登録を受けた資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照ください。

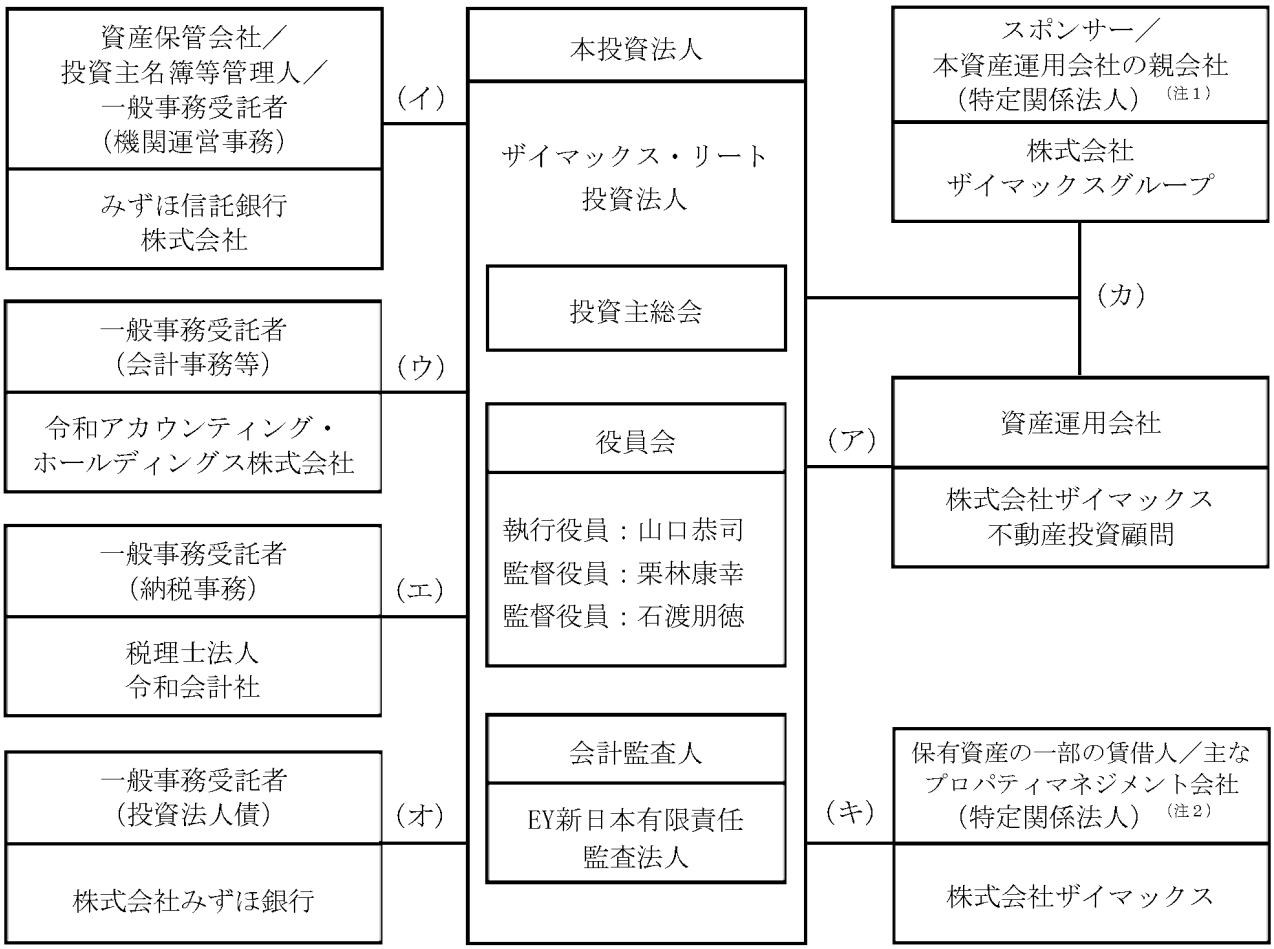
（注２）　本投資法人は、2018年１月11日の役員会において、本投資法人が発行する投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「社債株式等振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。）となります（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資口を表示する証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第１項及び第227条第１項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」といい、本投資証券には、本書において別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

③　投資ビークルへの投資を通じた資産の運用

本投資法人は、不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分、不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を特定資産とする特定目的会社の優先出資証券その他の投資ビークルに投資することがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



記号	契約名
（ア）	資産運用委託契約
（イ）	資産保管業務委託契約／投資口事務委託契約／一般事務委託契約（機関運営）
（ウ）	会計事務委託契約（会計事務等）
（エ）	会計事務委託契約（納税事務）
（オ）	財務及び発行・支払代理契約
（カ）	スポンサー・サポート契約
（キ）	（マスターリース契約兼）プロパティマネジメント業務委託契約（注３）

（注１）株式会社ザイマックスグループは、2024年４月１日付で「株式会社ザイマックス」から「株式会社ザイマックスグループ」に商号変更を行いました。

（注２）株式会社ザイマックスは、2024年４月１日付で株式会社ザイマックスグループからマスターリース業務及びプロパティマネジメント業務等の不動産マネジメント事業を吸収分割により承継し、「株式会社ザイマックス分割準備会社」から「株式会社ザイマックス」に商号変更を行いました。株式会社ザイマックスは、本資産運用会社の親会社の子会社であり、（マスターリース兼）プロパティマネジメント会社です。

（注３）本投資法人が信託受益権を保有する場合には、契約当事者は不動産管理処分信託の受託者と株式会社ザイマックスになります（上記仕組図とは異なります。）。なお、本投資法人が保有する物件によっては、契約関係及び当事者が上記仕組図と異なることがあります。

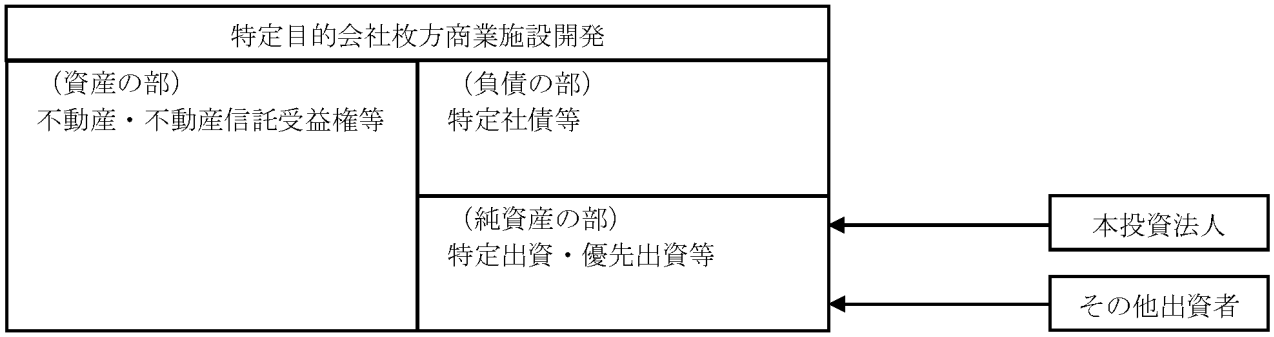
② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ザイマックス・リート投資法人	規約に基づき、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、主として不動産等資産に投資を行うことを通じて資産の運用を行います。
資産運用会社	株式会社ザイマックス不動産投資顧問	本資産運用会社は、2017年９月27日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第１項）。本資産運用会社に委託された業務は、（ア）運用資産の運用に係る業務、（イ）本投資法人が行う資金調達に係る業務、（ウ）運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務、（オ）その他本投資法人が随時委託する上記（ア）から（エ）までに付随し又は関連する業務です。
資産保管会社／ 投資主名簿等管理人 ／一般事務受託者 （機関運営事務）	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で、2017年９月27日付で、資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）、一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）及び投資口事務委託契約（その後の変更を含みます。）をそれぞれ締結しています。 投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）として、投資口事務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づき、投資主名簿の管理等の事務を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号及び第６号）として、一般事務委託契約に基づき、機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務等（但し、投資口事務委託契約で委託する事務を除きます。）を行います。
一般事務受託者 （投資法人債に関する事務）	株式会社みずほ銀行	本投資法人との間で、2024年１月18日付で、第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（本②において、以下「第１回投資法人債」といいます。）財務及び発行・支払代理契約証書（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号のうち、第１回投資法人債に関する事務）として、財務及び発行・支払代理契約に基づき、投資法人債の発行代理人事務、支払代理人事務及び投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者 （会計事務等）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	本投資法人との間で、2021年３月１日付で、会計事務委託契約（会計事務等）（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第５号及び第６号）として、会計事務委託契約（会計事務等）に基づき、（ア）本投資法人の計算に関する事務、（イ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務及び（ウ）その他、上記の事務に関連し又は付随する事務を行います。
一般事務受託者 （納税事務）	税理士法人令和会計社	本投資法人と税理士法人平成会計社との間で2017年10月１日付で会計事務委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しており、税理士法人令和会計社が本投資法人及び税理士法人平成会計社との間で2019年８月22日付で契約上の地位の承継に関する覚書を締結し、2019年９月１日付で会計事務委託契約に基づく地位及び権利義務を承継しています。その後、2021年３月１日付で会計事務委託契約を変更し、会計事務委託契約（納税事務）を締結しております。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第６号）として、会計事務委託契約（納税事務）に基づき、（ア）本投資法人の納税に関する事務及び（イ）その他、上記の事務に関連し又は付随する事務を行います。
スポンサー／ 本資産運用会社の親会社	株式会社ザイマックスグループ （注）	本資産運用会社の親会社であるため、特定関係法人に該当します。 本投資法人及び本資産運用会社との間で、2017年12月21日付で締結したスポンサー・サポート契約（その後の変更を含み、以下「スポンサー・サポート契約」といいます。）に定めるスポンサーであり、ザイマックスグループに属する会社です。 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、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。
保有資産の一部の賃借人／主なプロパティマネジメント会社	株式会社ザイマックス（注）	本資産運用会社の利害関係人等のうち、本投資法人との間で、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第３号及び第４号の取引（貸借の取引）を行い、又は行った法人であるため、特定関係法人に該当します。 本書の日付現在、信託受託者との間で保有資産のうち８物件について、また本投資法人との間で保有資産のうち１物件について、マスターリース業務を受託しています。 本書の日付現在、信託受託者との間で保有資産のうち12物件について、また本投資法人との間で保有資産のうち１物件について、プロパティマネジメント業務を受託しています。

（注）株式会社ザイマックスグループは、2024年４月１日付で「株式会社ザイマックス」から「株式会社ザイマックスグループ」に商号変更を行うとともに、マスターリース業務及びプロパティマネジメント業務等の不動産マネジメント事業を吸収分割により株式会社ザイマックス（2024年４月１日付で「株式会社ザイマックス分割準備会社」から「株式会社ザイマックス」に商号変更を行いました。本注記において、以下「株式会社ザイマックス」といいます。）に承継する組織再編を行いました。株式会社ザイマックスは、当該包括承継に伴い、マスターリース契約及びプロパティマネジメント契約における株式会社ザイマックスグループの権利及び義務並びにその地位を承継しました。そのため、2024年３月31日までの期間については株式会社ザイマックスグループが、2024年４月１日以降については株式会社ザイマックスが、マスターリース業務及びプロパティマネジメント業務を行っています。

③　特定目的会社枚方商業施設開発の仕組み



（注１）株式会社マックスリアルティーが本投資ビークルのアセットマネージャーに選任されています。
（注２）運用対象資産は、大阪府枚方市で開発中の「（仮称）枚方商業施設」を予定しています。
（注３）本投資法人の保有する優先出資額は、50百万円です。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の機構

本書の日付現在、本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第16条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名、それらの役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員１名が選任されています。なお、本投資法人の会計監査人はEY新日本有限責任監査法人です。

（ア）投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます（投信法第89条第１項）。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（投信法第93条の２第１項及び規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の２第２項）。但し、規約に定める一定の場合を除き、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項及び規約第14条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条及び規約第41条第１項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を受けることが必要となります（投信法第205条第１項及び第２項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）（なお、本投資法人の規約上、役員の選解任、資産運用会社との間の運用委託契約の締結又は解約、解散その他規約に定める一定の重要議案については、一定の要件を満たす少数投資主が所定の期限までに当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、又は、本投資法人が当該議案に反対である旨を公表した場合には、上記のみなし賛成制度の適用はないものとされています。詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／３　投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／①　投資主総会における議決権」をご参照ください。）。

投資主総会は、2019年５月10日及びその日以後、遅滞なく招集され、以降、隔年毎の５月10日及びその日以後遅滞なく招集します（規約第９条第１項）。また、法令に定めがある場合、その他必要がある場合に随時招集します（規約第９条第２項）。

投資主総会を招集するには、投資主総会の日の２か月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに投資主に対して書面をもって、又は法令の定めるところに従い電磁的方法により、その通知を発するものとします（投信法第91条第１項、規約第９条第５項）。但し、規約第９条第１項の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないものとされています（規約第９条第５項但書）。

本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします（規約第９条第６項）。また、本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち、投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができます（規約第９条第７項）。

（イ）執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項及び第５項並びに会社法（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349条第４項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第２項）。

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。

また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）他、投信法

及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項及び規約第21条）。

役員会の決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しません（投信法第115条第１項並びに会社法第369条第１項及び第369条第２項）。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（投信法第115条の６第７項及び規約第19条）。

（ウ）会計監査人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の２第１項）とともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負います（投信法第115条の６第１項）。

（エ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

役員会は、執行役員１名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員２名で構成されています。２名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び公認会計士で構成されています。

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、就任後２年とされています。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条）。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行うものとします（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項及び規約第21条）。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

（オ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から自己の職務の執行の状況について報告を受け、役員会に出席する本資産運用会社の役職員に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。

一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、その事実を監督役員に報告する職務を担っています（投信法第115条の３第１項）。

（カ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

ａ．本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。また、資産運用委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産の運用に係る業務等について本投資法人に報告するものとされており、また、本投資法人は、本資産運用会社が本投資法人のために運用する運用資産に関して保有する帳簿及び記録その他一切の資料等について、必要な調査を行う権利を有するものとされています。

ｂ．一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。

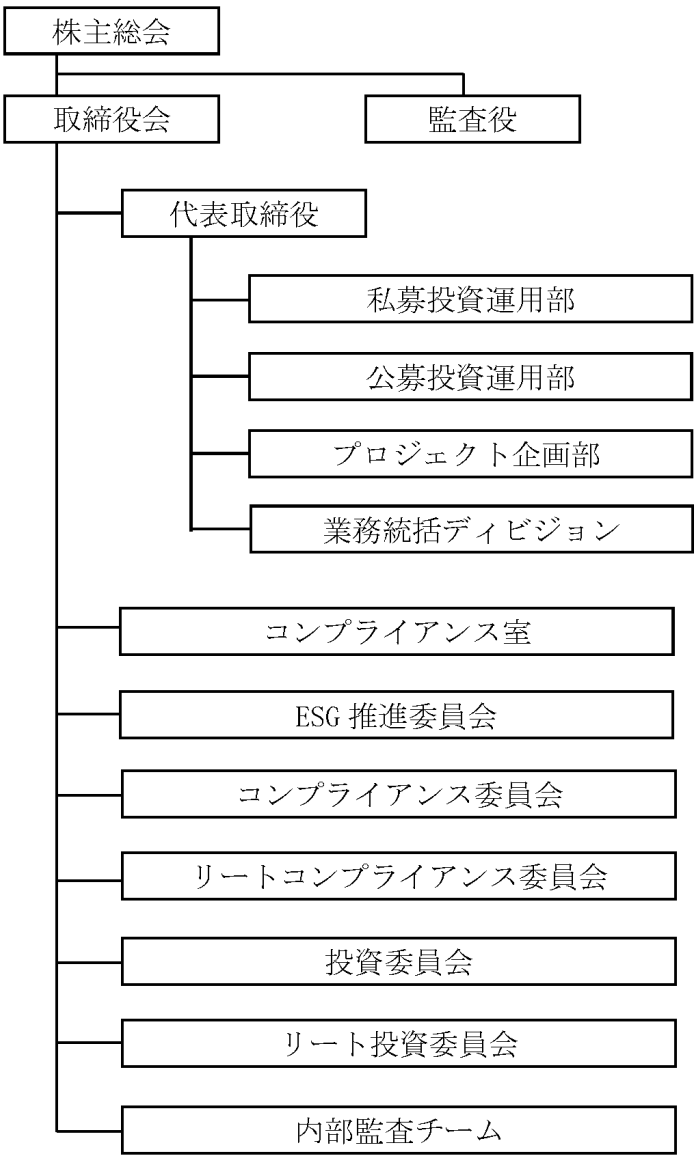
ｃ．その他の関係法人に対する管理体制

上記以外の関係法人についても、必要と認めるときは、役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。

② 投資法人の運用体制

前記①のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

（ア）本資産運用会社の組織



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

（イ）本資産運用会社の各組織の業務の概要

本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「② 投資法人の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、私募ファンドの資産運用及びその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

組織名称	各組織の業務の概略
取締役会	（ⅰ）　株主総会に関する事項 ①　株主総会の招集 ②　株主総会の付議議案の決定 ③　株主総会への報告事項の決定 （ⅱ）　役員等に関する事項 ①　代表取締役の選任及び解任 ②　取締役会長、取締役副社長、専務取締役及び常務取締役の選任及び解任 ③　取締役の担当業務及び使用人委嘱の決定 ④　執行役員の選任及び解任 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 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

組織名称	各組織の業務の概略
	（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 ③　取締役会において取締役会の決議事項と決定した事項 ④　その他業務執行に関する重要事項又はリスク管理体制に関する事項
公募投資運用部	（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等の投資方針の策定 ②　受託投資法人の運用に関する計数管理 ③　受託投資法人における資金調達・資金管理業務 ④　受託投資法人における広報・ＩＲ業務 ⑤　受託投資法人におけるESGの推進 （ⅱ）　投資法人保有資産の運用業務 ①　受託投資法人の運用資産に係わる基本方針及び物件別収支計画の策定 ②　受託投資法人の運用資産の期中運営 ③　受託投資法人の物件取得、処分 （ⅲ）　顧客管理・顧客データ管理 （ⅳ）　法人関係情報管理 （ｖ）　その他前記（ｉ）から（ⅳ）に付随する業務の運営
業務統括ディビジョン	（ｉ）　私募ファンドに係る事務処理 （ⅱ）　投資法人に係る事務処理 （ⅲ）　帳簿書類・報告書等の作成・保管 （ⅳ）　ディスクロージャー（投資法人の開示を除く） （ｖ）　情報システム管理 （ⅵ）　苦情・トラブル受付窓口及び記録管理 （ⅶ）　内部管理（経理・総務、その他の全社統括） （ⅷ）　取締役会及び委員会開催に係る補助業務 （ⅸ）　その他前記（ｉ）から（ⅷ）に付随する業務の運営
コンプライアンス室	（ｉ）　リートコンプライアンス委員会及びコンプライアンス委員会の主宰・運営 （ⅱ）　コンプライアンス・プログラムに基づく年間活動計画の策定と実施 （ⅲ）　決裁規程に基づくコンプライアンスチェック （ⅳ）　広告審査業務 （ｖ）　監督官庁対応業務 （ⅵ）　社内教育・研修 （ⅶ）　取締役会、リート投資委員会及び投資委員会の運営全般 （ⅷ）　リスク管理統括 （ⅸ）　その他、社内の法令等遵守態勢の整備に必要な事項の統括
内部監査チーム	（ｉ）　業務監査 （ⅱ）　会計監査

（ウ）委員会

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

ａ．リート投資委員会

構成員	委員長及び委員 代表取締役、取締役、公募投資運用部門長、コンプライアンス・オフィサー、本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない外部委員（不動産鑑定士）
委員長	代表取締役（代表取締役が事故その他やむを得ない事情により出席できない場合は、代表取締役に代わる者を代表取締役が指名している場合はその者が委員長を務めるものとし、かかる者がいない場合は、リート投資委員会があらかじめ定めた順序（本資産運用会社の社内規程であるリート投資委員会規程に定めます。）により、他の委員が委員長を務めるものとします。）
開催	６か月に１回、必要に応じてそれ以上開催されます。 原則として当社本店において開催します。但し、必要ある場合には、ほかの場所（日本国外を含みます。）で開催することができます。さらに、必要ある場合には、電話会議システム若しくはテレビ会議システム等の通信手段を用いて開催することもできるものとします。
審議事項	受託投資法人に関する資産運用業務に係る以下の事項 （ⅰ）　運用ガイドラインの策定及び改訂 （ⅱ）　資金管理計画・運用管理計画・資金調達計画の策定及び改定 （ⅲ）　資産の取得・売却の決定及び変更 （ⅳ）　マスターリース契約や大規模修繕の決定 （ⅴ）　不動産管理業務（PM業務及びBM業務を個別に又は総称していう。）の委託。但し、次に定める場合を除く。 ①　法令等の改正による業務内容変更に伴う報酬の増額 一契約月額委託料100万円（消費税及び地方消費税を含まない。）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む）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、起案部署の長に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。 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、代表取締役、取締役、公募投資運用部門長、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	受託投資法人に関する資産運用業務に係る以下の事項 （ｉ）　受託投資法人の資産運用業務におけるコンプライアンス及び忠実・善管注意義務の遵守に関する審議 （ⅱ）　リート投資委員会で決定することが必要な事項について法令遵守に関する事項 （ⅲ）　受託投資法人の資産運用業務における利害関係人との重要な取引を含む、リートコンプライアンス委員会の事前承認が必要と規定されているもの （ⅳ）　受託投資法人の資産運用業務において、運用ガイドラインにてリートコンプライアンス委員会の審議を必要とされている運用資産の取得及び処分（もしあれば） （ｖ）　コンプライアンス・オフィサーが必要と判断した事項 （ⅵ）　本資産運用会社取締役会においてリートコンプライアンス委員会の決議事項と決定した事項

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、起案部署の長に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。

ｃ．ESG推進委員会

構成員	ESG最高責任者、ESG執行責任者及びメンバー 代表取締役社長、常勤取締役、公募投資運用部門長及びコンプライアンス・オフィサー
議長	ESG最高責任者（代表取締役社長）
開催	３か月に１回、必要に応じてそれ以上開催されます。
審議事項	受託投資法人のESGに係る以下の事項 （ｉ）　各種ポリシーや目標、各種施策の検討及び立案 （ⅱ）　（ｉ）において立案した目標に対する残課題や指摘事項についてのフォローアップ
審議方法	構成員の合議により審議した上で、ESG最高責任者である代表取締役社長により決定します。なお、委員長は構成員以外のアドバイザーをESG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。

（エ）本資産運用会社の意思決定手続及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本資産運用会社の意思決定手続及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況の詳細については、後記「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／（２）運用体制／①本資産運用会社の意思決定手続」及び同「②　投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数、発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額（注１）	25,440,013,500円
発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	249,650口

最近５年間の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注１）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年３月１日	公募増資	25,000	248,400	2,718	25,304	（注２）
2022年３月28日	第三者割当増資	1,250	249,650	135	25,440	（注３）

（注１）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

（注２）１口当たり発行価額108,734円（発行価格113,024円）にて、新規物件の取得資金の一部等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注３）１口当たり発行価額108,734円にて、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2024年８月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（注１）（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	45,373	18.17
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目８番１号	40,778	16.33
株式会社ザイマックスグループ（注２）	東京都港区赤坂一丁目１番１号	12,500	5.00
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	11,612	4.65
福田　大志	東京都三鷹市	4,323	1.73
日本国土開発株式会社	東京都港区虎ノ門四丁目３番13号	3,000	1.20
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号 常任代理人 株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,608	1.04
大阪商工信用金庫	大阪府大阪市中央区本町二丁目２番８号	2,526	1.01
モルガン・スタンレーＭＵＦＧ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目９番７号	2,197	0.88
富国生命保険相互会社	東京都千代田区内幸町二丁目２番２号	2,055	0.82
合計		126,972	50.86

（注１）小数第３位以下を切り捨てて表示しています。

（注２）株式会社ザイマックスグループは、2024年４月１日付で「株式会社ザイマックス」から「株式会社ザイマックスグループ」に商号変更を行いました。

（参考）所有者別状況　（2024年８月31日現在）

区分	個人・その他	金融機関（証券会社を含む）	その他国内法人	外国法人・個人	計
所有者別投資主数（人）	10,958	54	192	123	11,327
比率（注）（%）	96.74	0.47	1.69	1.08	100.00
所有者別投資口数（口）	88,003	121,976	25,507	14,164	249,650
比率（注）（%）	35.25	48.85	10.21	5.67	100.00

（注）比率は、小数第３位以下を切り捨てて表示しています。

２【投資方針】

（１）【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「⑧　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。

①　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ことがあります。

②　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。

（ア）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「⑧　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。

（イ）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。

（ウ）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。

③　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ます。

④　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「⑧　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「⑧　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「⑤　商業施設投資の考え方」、「⑥　ホテル投資の考え方」及び「⑦　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。

⑤　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圏人口等、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。

⑥　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。

⑦　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。

⑧　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、フィ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ッ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るものとします。

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）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圏人口等、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。

（ｉ）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

（ⅱ）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、次項の商圏分析の結果、十分な売上が見込まれると考えられる物件

ⅱ．商圏の分析

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、適切な商圏設定を行います。また、商圏人口、人口動態、年齢構成、世帯数、平均所得、商圏世帯特性（商圏内世帯の所得水準、家族構成、持家比率等）等を吟味し、当該商圏が有する潜在性、成長性等も考慮の上、十分な売上が見込まれる商圏規模を有する物件であることを確認します。さらに、同商圏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

商圏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　安定性／（イ）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。

⑨　物件関連その他業務運用基準

（ア）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
		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条に定める管理規約（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（完全所有権の場合の項目に加え）	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
		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、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）への適合状況	売主表明・エンジニアリングレポート指摘
		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
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
		その他費用	PMレポート
		地代	借地契約書
3	その他	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

（イ）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本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（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部門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部門長による確認・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。

（ウ）テナント管理及び賃貸方針

テナントと継続的なコミュニケーションを図り、テナントの動向やニーズを把握して適切かつ迅速な対応策を実施することで、テナントの満足度向上と信頼関係の構築を図り、安定的な収入の確保を目指します。特に、テナントが退去する際には、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。

（エ）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ます。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ます。

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、本書の日付現在PM業務を委託している株式会社ザイマックス（注）、株式会社ザイマックス関西及び株式会社ザイマックス北海道は、資本金１億円以上であり、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を確認した上で、当該者に対する業務委託を行っています。

（注）株式会社ザイマックスグループは、2024年４月１日付で「株式会社ザイマックス」から「株式会社ザイマックスグループ」に商号変更を行うとともに、マスターリース業務及びプロパティマネジメント業務等の不動産マネジメント事業を吸収分割により株式会社ザイマックス（2024年４月１日付で「株式会社ザイマックス分割準備会社」から「株式会社ザイマックス」に商号変更を行いました。本注記において、以下「株式会社ザイマックス」といいます。）に承継する組織再編を行いました。株式会社ザイマックスは、当該包括承継に伴い、マスターリース契約及びプロパティマネジメント契約における株式会社ザイマックスグループの権利及び義務並びにその地位を承継しました。

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（エ）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（エ）の規定中「PM」とあるのは「BM」と読み替えるものとします。

（オ）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。

（カ）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。

（キ）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実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。

（ク）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。

⑩　財務方針

（ア）基本方針

本投資法人の財務方針は、安定性、機動性、効率性を基本とし、ファンディング・コストの低減及び適正化により投資主価値の最大化を図ります。

ａ．安定性

・財務健全性の確保のための適切なLTV（注）での運用

・本投資法人の資産特性を考慮した中長期固定資金調達

・リファイナンスリスクを低減するための複数の資金調達元の確保と返済期限の分散

（注）本投資法人の資産総額（LTV計算時点における直近の決算期における貸借対照表に記載された資産の部の金額の総額）のうち借入額及び本投資法人債発行額の残高が占める割合（Loan to Value）をいいます。以下同じです。

ｂ．機動性

・物件取得における資金調達の機動性の確保

ｃ．効率性

・効率的なキャッシュ・マネジメント

・安定運用に基づく低廉・適切な調達レートの確保

（イ）財務戦略

ａ．エクイティ・ファイナンス(募集投資口の発行)

（ａ）資産の取得、修繕費等の本投資法人の運営に要する費用の支払い又は債務の返済(敷金・保証金及び借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。)等の資金の手当てを目的として、役員会の承認を経て、募集投資口の発行を行うことができます。

（ｂ）募集投資口の発行については、投資口の希薄化、LTV等、本投資法人の財務状態を考慮し、決定します。

ｂ．デット・ファイナンス(資金の借入れ及び投資法人債の発行)

（ａ）資産の取得、修繕費等の本投資法人の運営に要する費用の支払い又は債務の返済(借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借り入れ又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じです。)を発行することができます。但し、その限度額は１兆円とします。なお、資金の借入及び投資法人債の発行は本投資法人の資産運用等の必要から行う場合に限るものとし、本投資法人の財務の健全性に留意して行うものとします。

（ｂ）前記（ａ）に基づき資金を借り入れ又は投資法人債を発行する場合は、資本市場及び金融環境を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間又は償還期限及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定し、低コストの資金調達を図ります。また、物件の新規購入、敷金等のテナント預り金の返還等の資金ニーズへの機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することができます。

（ｃ）前記（ａ）に基づき資金を借り入れる場合は、適格機関投資家(但し、機関投資家に限ります。)からの借入れに限るものとします。

（ｄ）資金の借入れ及び投資法人債の発行に際し、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

（ｅ）LTVは、上限を60％としますが、運営上は中長期的に45％から55％程度を目安に運営します。但し、新たな運用資産の取得や募集投資口の発行等に伴い、一時的にこれを超え、又は下回ることがあります。

（ｆ）資金の借入れ及び投資法人債の発行に係る契約の条項を遵守します。そのため、本書に記載した運用方針が制約を受ける場合があります。

ｃ．キャッシュ・マネジメント(現預金等)

資金需給を的確に把握し、効率的かつ適切にキャッシュ・マネジメントを行うものとします。

（２）【投資対象】

①　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、前記「１　投資法人の概況／（２）投資法人の目的及び基本的性格／①　投資法人の目的及び基本的性格」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①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（投信法第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す。）

（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ます。）

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ます。）

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

② 投資基準及び地域別等による投資比率

投資基準及び地域別等による投資比率の詳細については、前記「（１）投資方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

①　分配方針（規約第35条第１項）

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

（ア）投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除して算出した金額をいいます。本①において、以下同じです。）の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従って計算されるものとします。

（イ）利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法に定める投資法人に係る課税の特例に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。

（ウ）利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等を積み立てることができます。

②　利益を超える金銭の分配（規約第35条第２項）（注）

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により、又は投資主の利益を最大化するため、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づき役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。但し、当該金額が当該営業期間の租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。）第39条の32の３に規定される配当可能額の100分の90に相当する金額を超えない場合には、配当可能額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして役員会が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします。

（注）利益を超える金銭の分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープンエンド型の投資法人の投資口の場合に、各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズドエンド型です。

③　分配金の分配方法等（規約第35条第３項）

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から３か月以内に投資口の所有口数に応じて分配します。

④　一般社団法人投資信託協会規則（規約第35条第４項）

本投資法人は、前記①ないし③の他、金銭の分配に当たっては、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に従うものとします。

⑤　分配金請求権の除斥期間（規約第35条第５項）

分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（ア）投資制限（規約第30条）

ａ．前記「（２）投資対象／①投資対象とする資産／（ア）／ｃ．その他の特定資産」及び「（２）投資対象／①　投資対象とする資産／（イ）」に掲げる資産については、安全性及び換金性又は前記「（２）投資対象／①　投資対象とする資産／（ア）／ａ．不動産等」若しくは前記「（２）投資対象／①　投資対象とする資産／（ア）／ｂ．不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

ｂ．前記「（２）投資対象／①　投資対象とする資産／（ア）／ｃ．その他の特定資産／（ｒ）デリバティブ取引に係る権利」に掲げるデリバティブ取引に係る権利については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

（イ）組入資産の貸付の目的及び範囲（規約第31条）

ａ．本投資法人は、運用資産の効率的運用を図り、高い運用成果を獲得するため、原則として運用資産のうち不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産（不動産等及び本投資法人が取得する不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を総称していいます。以下同じです。）の裏付けとなる不動産を含みます。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします。

ｂ．本投資法人は、前記ａ．の不動産の賃貸に際して、敷金、保証金等その他これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、規約の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用します。

ｃ．本投資法人は、運用資産に属する不動産（本投資法人が取得する不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

②　金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

（ア）資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

ａ．自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

ｂ．運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第２号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

ｃ．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３号）。

ｄ．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第４号）。

ｅ．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の３）。

（ａ）金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

（ｂ）金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法施行令」といいます。）で定めるものに限ります。）

（ｃ）金融商品取引法第２条第２項第７号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

ｆ．その他業府令で定める取引

前記ａ．ないしｅ．の他、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の２第７号、第44条の３第１項第３号、業府令第130条）。

（ａ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

（ｂ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。

（ｃ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号）。

（ｄ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第４号）。

（ｅ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。

（ｆ）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。

（ｇ）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（イ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第１項、投信法施行規則第221条）。国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、投信法第193条第１項第３号ないし第５号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、かかる規定の適用はありません（投信法第194条第２項）。

（ウ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。

ａ．資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合

ｂ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

ｃ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

ｄ．その他投信法施行規則で定める場合

（エ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除く他、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項及び第２項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第４項）。

ａ．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合

ｂ．その他投信法施行規則で定める場合

③　その他の投資制限

（ア）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（イ）借入れ及び投資法人債

ａ．本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）を発行することができます。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第２条第３項第１号に定める適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定する機関投資家に該当する者に限ります。）からの借入れに限るものとします。

ｂ．借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

ｃ．借入金の限度額は１兆円とし、投資法人債発行の限度額は１兆円とします。但し、その合計額が１兆円を超えないものとします。

（ウ）集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１）投資方針」をご参照ください。

（エ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資口及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

３【投資リスク】

（１）リスク要因

以下においては、本投資口及び本投資法人の投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が新投資口予約権（以下「本新投資口予約権」といいます。）を発行する場合、これらの事項は本新投資口予約権への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資口、本投資法人債及び本新投資口予約権への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。なお、本投資法人が保有している資産に特有のリスクについては、後記「５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの」をご参照ください。

また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

本投資法人は、可能な限りこれらのリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が減少し、又は本投資口、本投資法人債及び本新投資口予約権の市場価格が下落する可能性があり、その結果、各投資家が投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書における本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資口又は本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

①　本投資法人が発行する投資口又は投資法人債に係るリスク
（ア）投資口又は投資法人債の商品性に係るリスク
（イ）換金性・流動性に係るリスク
（ウ）市場価格の変動に係るリスク
（エ）金銭の分配に係るリスク
（オ）投資口の希薄化に係るリスク
（カ）LTVに関するリスク
（キ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク
（ク）投資法人債の償還・利払に関するリスク

②　本投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク
（ア）投資法人の組織運営に係るリスク
（イ）投資法人の制度に係るリスク
（ウ）インサイダー取引規制に関するリスク
（エ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク
（オ）不動産の取得方法に係るリスク
（カ）自己投資口取得に係るリスク

③　本投資法人の運用方針に関するリスク
（ア）運用資産の地域的偏在に関するリスク
（イ）余裕資金の運用に係るリスク
（ウ）物件の取得競争に係るリスク

④　不動産に係るリスク
（ア）不動産の流動性に係るリスク
（イ）専門家報告書等に関するリスク
（ウ）不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク
（エ）土地の境界等に係るリスク
（オ）不動産から得られる賃料収入に係るリスク
（カ）マスターリースに係るリスク
（キ）PM会社、BM会社等に係るリスク
（ク）不動産の運用費用の増加に係るリスク
（ケ）建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク
（コ）建築基準法等の規制に係るリスク
（サ）法令等の変更に関するリスク

（シ）共有物件に係るリスク
（ス）区分所有建物に係るリスク
（セ）借地権に係るリスク
（ソ）開発物件に係るリスク
（タ）底地物件に係るリスク
（チ）有害物質又は放射能汚染等に係るリスク
（ツ）水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
（テ）埋立地に関するリスク
（ト）地球温暖化対策に関するリスク
（ナ）不動産の所有者責任に係るリスク
（ニ）テナント集中に係るリスク
（ヌ）テナントの業態の偏りに関するリスク
（ネ）オフィスに係るリスク
（ノ）商業施設に係るリスク
（ハ）ホテルに係るリスク
（ヒ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
（フ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
（ヘ）売主の倒産等の影響に係るリスク
（ホ）不動産の売却における制限に係るリスク
（マ）不動産の売却に伴う責任に係るリスク
（ミ）伝染病・疫病等の影響を受けるリスク
⑤　不動産信託受益権に係るリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）不動産信託受益権の流動性に係るリスク
（ウ）不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク
（エ）不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク
（オ）不動産信託受益権の準共有等に係るリスク
⑥　税制に係るリスク
（ア）導管性要件に係るリスク
（イ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（エ）一般的な税制の変更に係るリスク
⑦　減損会計の適用に係るリスク
⑧　匿名組合出資持分への投資に関するリスク
⑨　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
⑩　取得予定資産を組み入れることができないリスク

①　本投資法人が発行する投資口又は投資法人債に係るリスク
（ア）投資口又は投資法人債の商品性に係るリスク
　投資口は、株式会社における株式に類似する性質を持ち、投資法人債は、株式会社における社債に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の収益又は財産及び業務の状況に影響され、譲渡による換価時点において投資金額以上の金額の回収を図ることができる保証はありません。
　投資口は、投資額の保証がなされる商品ではなく、金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではありません。本投資法人が通常の清算又は倒産手続により清算される場合、投資主は、本投資法人の全ての債権者への弁済の後でなければ、投資口の払戻しを受けることはできず、投資金額のほとんどを回収できない可能性があります。

（イ）換金性・流動性に係るリスク
　本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しが認められないクローズドエンド型であるため、投資主が本投資口を換金するためには、原則として東京証券取引所を通じて、又は同取引所外において、第三者に売却することが必要となります。なお、本投資法人は、投資主との合意により、本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第５条第２項）。
　また、本投資口について投資家の希望する時期と条件で取引できるとの保証や、常に買主が存在するとの

保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。

本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の理由により、上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止されます。本投資口の上場市場における売却が困難又は不可能となった場合には、本投資口の売却を希望する投資主は、相対取引による他なく、本投資口を希望する時期又は条件で換価できないか、全く換価できない可能性があります。

なお、本投資法人債及び本新投資口予約権には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

（ウ）市場価格の変動に係るリスク

本投資口の市場価格は、本投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、金利動向、為替相場、市場環境や景気動向等によって左右されます。また、地震、津波、液状化等の天災や疫病の世界的拡大を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等を契機として、不動産投資信託証券の市場価格が下落するおそれがあります。

本投資法人は、不動産関連資産を主たる投資対象としていますが、それらの評価額は、不動産市況、景気動向、不動産の需給バランス、かかる需要を左右することのある経済の全般的状況、法制又は税制の変更、社会情勢その他の要因により変動します。本投資口の市場価格は、一般に本投資法人の保有に係る運用資産の評価額に影響されるため、運用資産である不動産関連資産の評価額の変動や、これに影響を及ぼすと考えられる諸要因により変動することがあります。

また、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、投資口１口当たりの純資産額が減少することがあり、さらには市場における投資口の需給バランスに影響を与えることになり、その結果、本投資口の市場価格が悪影響を受けるおそれがあります。さらに、投資口の大口保有者が大量に保有投資口を売却した場合には、需給のバランスにより市場価格が大幅に下落する可能性があります。

加えて、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

なお、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引下げによる影響を受けることがあります。

（エ）金銭の分配に係るリスク

本投資法人は前記「２　投資方針／（３）分配方針」に記載する分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。特に、不動産関連資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等の場合、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

（オ）投資口の希薄化に係るリスク

本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が投資口の追加発行により行われる場合には、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口総数に対する割合が希薄化し、また、投資口１口当たりの純資産額の減少等のため投資口の投資利回りが低下し、投資口の価値が下落する可能性があります。また、期中において投資口が追加発行される場合、その期の投資口保有期間にかかわらず、既存の投資口と同額の金銭の分配がなされるため、既存の投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、今後、追加発行がなされる場合、投資口１口当たりの純資産額が減少する場合や、市場における投資口の需給バランスに悪影響を与える場合があり、その結果、投資口の価格が悪影響を受けるおそれがあります。

（カ）LTVに関するリスク

本投資法人のLTVは原則として60％を上限としますが、資産の取得等に伴い一時的に60％を超えることがあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受けやすくなり、その結果投資主への分配額が減少するおそれがあります。

（キ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確

定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項及び規約第14条第１項）（なお、本投資法人の規約上、役員の選解任、資産運用会社との間の運用委託契約の締結又は解約、解散その他規約に定める一定の重要議案については、一定の要件を満たす少数投資主が所定の期限までに当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、又は、本投資法人が当該議案に反対である旨を公表した場合には、上記のみなし賛成制度の適用はないものとされています。詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／３　投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／①　投資主総会における議決権」をご参照ください。）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

（ク）投資法人債の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

②　本投資法人の組織及び投資法人制度に係るリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第２条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人という制度固有のリスクが存在します。

（ア）本投資法人の組織運営に係るリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．役員の職務遂行に係るリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

ｂ．本投資法人の資金調達に係るリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、借入れ及び本投資法人債の発行を行います。なお、本投資法人は、規約において、借入金及び本投資法人債発行の限度額を、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとしています（規約第36条第３項）。

借入れ及び本投資法人債を発行する場合におけるその条件は、その時々の金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況並びに信用格付業者からの格付、一般的な経済環境の他、貸付人の自己資本比率規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因による影響を受けるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入れ及び本投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。また、借入れに当たり税法上の導管性要件（後記「⑥　税制に係るリスク／（ア）導管性要件に係るリスク」をご参照ください。）を満たすためには、その借入先を租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家である適格機関投資家に限定する必要があるため、借入先が限定され機動的な資金調達ができない場合があります。

借入れ及び本投資法人債の発行を行う際には、他の債務のための担保提供の制限、本投資法人の収益状況や財務状況が一定の条件を下回った場合における担保の提供及び現金その他の一定資産の留保、一定の財務指標を基準とした追加借入制限、資産取得の制限、投資主への分配に係る制限、その他本投資法人の収益状況や財務状況及び業務に係る約束や制限が課されることがあります。このような約束や制限は、本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります（なお、本書の日付現在、本投資法人が行う金銭の借入れについて、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等を規定した財務制限条項が設けられています。）。

本投資法人は、借入れや本投資法人債について、保有する運用資産又はその裏付けとなる資産の全部又は一部を担保に供することがあります。この場合、本投資法人は、被担保債権である借入れの弁済又

は本投資法人債の償還をしない限り、担保対象たる運用資産の処分につき貸付人等の承諾を取得する等の制限を受ける可能性があります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で運用資産を処分できないおそれがあります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引下げられた場合等には、追加の担保設定や借入金の早期返済を求められることがあり、また、かかる早期返済や返済期限における返済のための資金を調達するため、本投資法人の希望しない条件での借換え資金の調達や、希望しない時期及び条件での運用資産の処分を強いられ、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや不動産関連資産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等又は償還コストがその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動が投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性もあります。

さらに、本投資法人が返済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができないことにより、本投資法人のキャッシュフロー、金利情勢その他の理由により、不動産関連資産を処分しなければ借入れ及び投資法人債の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で不動産関連資産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、契約上金利が固定されておらず一定の指標に連動するものとされている場合等には、契約期間中に金利が上昇する可能性があり、その結果分配可能金額が減少する可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押等の保全処分や差押等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

投資口の追加発行又は新投資口予約権の発行により資金調達を行う場合、投資口の発行時期及び価格はその時々の市場価格等により左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないおそれがあります。

c．投資法人の倒産リスク及び登録取消リスク

本投資法人も、一般の法人と同様、債務超過に至る可能性を否定することができません。本投資法人は、現行法上、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）及び投信法上の特別清算手続の適用を受けます。

また、本投資法人は、資産の運用を行うために投信法に基づき投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合、かかる登録を取り消される可能性があります。登録が取り消されると、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散することとなります。本投資法人が解散し、清算する場合には、投資主は、当初の投資金額の回収を期待できない可能性があります。

（イ）投資法人の制度に係るリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a．本投資法人以外の関係者への依存に係るリスク

（a）本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への依存に係るリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現は、これらの者の能力、経験及びノウハウに大きく依拠していますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財産的基盤を常に維持できるとの保証はありません。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を経営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者は、投資法人の設立時及び設立後新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われていますが、それぞれの業務受託者において、本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務に反する行為を行う場合には、結果として投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

その他、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、破産手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合においては、本投資法人はそれらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約を解約し又は解除することが求められることがあります。そのような場合、本投資法人は、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、日常の業務遂行に影響を受けることになります。また、委託契約が解約又は解除

された場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者を選定し、これらの者に対して上記各業務を委託することが必要とされます。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し、上記各業務及び事務を委託できるとの保証はなく、そのような第三者を速やかに選定できない場合には、本投資法人の存続及び損益の状況等に悪影響を及ぼす他、適切な資産運用会社を選定できない場合には、本投資口が上場廃止になる可能性もあります。

（b）ザイマックスグループへの依存に係るリスク

本投資法人は、スポンサー、本資産運用会社及び本投資法人との間のスポンサー・サポート契約により、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リー業務を行うこと、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。また、本資産運用会社は、株式会社マックスリアルティー及び本資産運用会社との間のパイプライン・サポート契約により、株式会社マックスリアルティーが、本資産運用会社に対し、自ら又は第三者が保有する物件等の売却情報を提供すること、ウェアハウジング機能の提供、共同投資及び再開発サポート業務の提供を真摯に検討すること、本資産運用会社から合理的な要請があった場合にパイプライン・サポート契約で定めるアドバイザリー業務を行えること、並びに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等に合意しています。

このように、本投資法人の新規物件の取得機会の確保及び資産規模の拡大等の外部成長は、ザイマックスグループの能力、経験及びノウハウによるところが大きいといえます。そのため、ザイマックスグループが取得する物件売却情報の質及び量並びにそれらが顧客から継続的にもたらされるか否かによって、対象不動産の情報提供の有無が左右されるため、十分な情報が提供されない場合には本投資法人の外部成長に悪影響を及ぼすおそれがあります。また、スポンサー・サポート契約及びパイプライン・サポート契約は、株式会社マックスリアルティーを含むザイマックスグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではなく、そのため、本投資法人の事業とザイマックスグループの事業が物件取得やテナント誘致の場面で競合する可能性があります。加えて、スポンサーは、スポンサー・サポート契約において、ザイマックスグループが保有・運用する対象不動産及び第三者により保有される対象不動産の売却情報を提供するものとされていますが、ザイマックスグループが保有・運用する対象不動産については、本投資法人への売却が適当であると株式会社ザイマックスグループ又はその関連会社が独自の裁量で判断する場合に、かかる情報を提供するものとされています。また、第三者により保有される対象不動産の売却情報についても、スポンサーが本資産運用会社に対する情報提供の義務を負うものではありません。さらに、株式会社マックスリアルティーは、パイプライン・サポート契約において、本資産運用会社に対して、自己又は第三者が保有する物件の売却情報を提供するとされておりますが、対象となる物件は本投資法人の投資方針に適合すると株式会社マックスリアルティ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に限定されています。したがって、スポンサー・サポート契約及びパイプライン・サポート契約により、スポンサー又は株式会社マックスリアルティーが入手する対象不動産の全ての売却情報が本投資法人又は本資産運用会社に提供されることを確約するものでもありません。

さらに、ザイマックスグループが上記のサポートの提供に必要な人的・財産的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。スポンサー・サポート契約及びパイプライン・サポート契約が何らかの理由で解除され若しくは更新されず、又はその他の理由によりザイマックスグループによるサポートが期待どおりの成果をあげない場合には、本投資法人の損益の状況及び存続に悪影響を及ぼ

すおそれがあります。また、本投資法人や本資産運用会社が、ザイマックスグループと取引を行う場合において、ザイマックスグループの利益を図るために、結果的に本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反することとなる行為を行う可能性が完全に排除されているわけではなく、その場合には本投資法人に損害が発生する可能性があります。上記のような利益相反が問題となり得る場合としては、例えばザイマックスグループからの物件取得に際しての購入価格その他の購入条件の交渉、ザイマックスグループに対する賃貸及びプロパティマネジメント業務委託の条件交渉、ザイマックスグループに対する修繕工事の発注、その他のプロパティマネジメント業務の遂行等が挙げられます。

本資産運用会社は、利益相反対策のための社内規程を設け、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、かかるリスクを完全に排除できるとの保証はありません。

b．資産の運用に係るリスク

（a）収益及び費用、キャッシュフローの変動に係るリスク

本投資法人の収益は、主として本投資法人が取得し、保有する不動産関連資産からの賃料収入に依存しています。かかる賃料収入は、不動産関連資産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。特に、テナント数が少ない物流施設、ホテル、オフィスビルやその他の用途の不動産において、テナントの退去、テナントによる賃料不払い又は遅延が生じた場合には、キャッシュフローに与える影響は大きくなります。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、良質のテナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。また、良質と判断されるテナントを確保しても、当該テナントが永続的に本投資法人の保有する不動産を賃借し続けるとの保証はなく、また、かかるテナントの財務状況が悪化する可能性もあります。

上記の賃料収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働の不動産関連資産の取得、売却損の発生による再投資の資金規模の縮小等は、キャッシュフローを減じる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入の他、不動産関連資産の売却が行われた場合には売却益が発生する可能性もありますが、不動産関連資産の売却益は、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであり、恒常的・安定的に得られる性格のものではありません。

他方、不動産関連資産に関する費用としては、減価償却費、不動産関連資産に関して課される公租公課、不動産関連資産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務に係る費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。さらに、不動産関連資産の売却に当たって売却損が生じた場合には、かかる売却損が損失として計上されます。

これらの要因により、投資主への分配金額等の減少その他の悪影響を及ぼす可能性があります。

（b）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材への依存リスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（c）本資産運用会社の運用能力に係るリスク

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務を負い、本投資法人のために忠実義務を負いますが、資産運用の結果に対して何らの保証を行うものではありません。資産運用会社となるためには金融商品取引法上の投資運用業の登録を行う必要があり、本資産運用会社は投信法及び金融商品取引法に基づく監督を受けていることから、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、投信法及び金融商品取引法はその運用能力まで保証するものではありません。

また、本資産運用会社の運用する私募ファンドやザイマックスグループのこれまでの運用実績は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用委託契約を解約することができ、また、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、本資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に、資産運用委託契約を解約し、本資産運用会社を解任することができる他、投信法上、

本資産運用会社が金融商品取引法上の金融商品取引業者でなくなったとき、その他一定の場合には、資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないものとされています。資産運用委託契約を解約又は解除する場合、それに先立ち後任の資産運用会社の選定が必要になりますが、かかる選定までの期間中は、解任すべきと判断された本資産運用会社による資産の運用が継続することになります。また、後任の資産運用会社が適切な運用能力を有することが保証されているわけでもありません。

（ｄ）本資産運用会社の利益相反行為等に係るリスク

本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務を負い、また、本投資法人のために行為すべき忠実義務を負います。さらに、本資産運用会社の行為により本投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、本資産運用会社は、金融商品取引法により、通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、本投資法人の利益を害することとなる取引を内容とした運用を行うこと等一定の行為を禁止されています。しかしながら、本資産運用会社が、上記の義務や規制に反した場合には、本投資法人に損害が発生するリスクがあります。

また、金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人、ファンド等の資産運用を受託することを禁じられておらず、今後、本資産運用会社が、本投資法人の他に、投資法人や私募ファンド等の資産運用を開始することにより、本投資法人と他の投資法人又はファンド等の投資対象が競合する可能性も排除されておりません。

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の他、複数の不動産私募ファンドからも資産の運用を受託しています。そのため、本資産運用会社は、競合する取得検討対象資産の情報の恣意的な配分を防止することを目的として、後記「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／（２）運用体制／①　本資産運用会社の意思決定手続／（ウ）顧客間の競合についての対策」記載のルールを採用しており、かかるルールに則った運営・配分を行うこととしています。

本投資法人は、かかるルールにおいては、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、他の私募ファンド等に優先して取得検討を行うことができます。しかしながら、実際に係るルールに反する資産の取得検討が行われる可能性がないことまでは保証されておらず、また、かかるルールは変更される可能性もあり、これらにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、本資産運用会社の親会社であるザイマックスグループは、本資産運用会社以外において日本での不動産関連事業を行っており、ザイマックスグループ又はザイマックスグループがその運用を行う不動産ファンド等が本資産運用会社が行う取引に関与する場合があります。そのような場合に、本資産運用会社以外のザイマックスグループ各社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引又は行為を行う可能性を否定することはできません。

本資産運用会社は、投信法の定める利害関係人等を含む一定のスポンサー関係者との取引について、利益相反対策のための社内規程を設け、利益相反の可能性のある行為に対して十分な対応をとることとしていますが、上記リスクを完全に排除できる保証はありません。

（ｅ）本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に係るリスク

規約に規定されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本資産運用会社がこれを具体化するために制定した運用ガイドラインについては、投資主総会の承認を得ることなく、その時々の市場環境等に応じ、本資産運用会社の判断により機動的に改訂することが可能であり、かかる改訂は本投資法人の投資主の意思が反映されていないことも想定されます。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインの範囲内で、随時、その時点における投資方針、投資戦略等を策定していますが、これらの変更についても同様です。かかる運用ガイドラインの改訂や投資方針、投資戦略等の変更により、意図したとおりの運用成果を収めることができるとの保証はなく、結果的に本投資法人の資産運用及び損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後その変更を行わないとは限りません。このような、本資産運用会社における社内体制等の変更によって、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

（ウ）インサイダー取引規制に関するリスク

投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引の規制対象となります。

発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係者（資産運用会社の親会社、及び投信法第201条第１項に規定する資産運用会社の利害関係人等のうち、一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として規定されており、これらの解釈・運用が定着していないことに伴い本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性がある他、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

（エ）投資法人の法律上、税制上、その他諸制度上の取扱いに係るリスク

投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い若しくは解釈は大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、損益の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（オ）不動産の取得方法に係るリスク

本投資法人は、今後不動産を取得するに当たり、投資法人としての税制上の軽減措置を受けることを目的として、当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を譲渡代金支払日後直ちに行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払い後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が当該不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があり、また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。本投資法人は、上記軽減措置に関する手続のために必要な一定期間について、仮登記を経ること等により本登記の順位を保全して上記リスクを回避する方針ですが、仮登記には順位保全効果しかなく、本登記がなされる前に売主が倒産した場合等には本投資法人が保護されない可能性があり、上記リスクを完全に排除できるわけではありません。

（カ）自己投資口取得に係るリスク

本投資法人は、資金調達環境、金融マーケットの状況、本投資法人の投資口価格の状況等を勘案し、投資主還元と資本コストの最適化に資すると判断した場合、自己投資口の取得を行うことがありますが、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも本投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、投資法人が税務上の特例要件を満たし法人税が課税されないこととなるためには、税引前当期純利益に一定の調整を加えた金額の90％超の配当を行う必要があります（以下「90％超配当要件」といいます。）が、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期純利益に比し、本投資法人が実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があり、結果として、決算期を超えて自己投資口を保有し続けた場合に90％超配当要件を満たせない可能性があります。

③　本投資法人の運用方針に関するリスク

（ア）運用資産の地域的偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針／（１）投資方針／⑧　ポートフォリオ運用基準」に記載のとおり、ポートフォリオの構築において、一定の地理的分散投資を行うものの、全国の主要都市等において一定の地理的な集中が生じた場合、当該地域における経済状況の停滞又は悪化、不動産賃貸市場の動向、地震その他の災害等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

また、本投資法人の運用資産である不動産が近接して所在する場合には、テナント獲得に際し、賃貸市場において本投資法人が保有する不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

さらに、一般に、総資産額に占める個別の運用資産の割合は、総資産額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、総資産額に占める割合が大きい運用資産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

（イ）余裕資金の運用に係るリスク

本投資法人は、不動産の賃借人から受領した賃料、預託を受けている敷金又は保証金等の余裕資金を投資資金として運用する場合があります。特に、商業施設及びホテルにおいては、賃借人が多額の敷金、保証金又は売上預り金（主に商業施設において、賃料、共益費等を控除した上、所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。）を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することがあります。そのような場合、想定した運用利益をあげることができず、又は、元本欠損が生じる可能性があります。また、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をその投資利回りよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果本投資法人の損益の状況に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（ウ）物件の取得競争に係るリスク

本投資法人は、規約において、不動産関連資産を主たる投資対象として、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています。しかしながら、J-REITによる取得活動及び国内外の投資家等による不動産に対する投資は積極化する傾向にあり、本投資法人が投資対象とするような不動産について競合する状況が今後も継続すると考えられ、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。また、本投資法人は運用資産を、一定の含み益率のある取得価格で取得することを目指していますが、常に含み益率のある取得価格で運用資産を取得できるとは限りません。さらに、本資産運用会社が新たなファンド等の運用を開始し、投資対象が本投資法人と競合する場合には、後記「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／（２）運用体制／①　本資産運用会社の意思決定手続／（ウ）顧客間の競合についての対策」記載のルール等により物件取得ができない可能性があります。また、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーとの間で、ザイマックスグループが有する対象不動産に係る売却情報を本投資法人及び本資産運用会社に提供する旨を含むスポンサー・サポート契約を締結しています。しかし、スポンサー・サポート契約は、対象不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、本投資法人及び本資産運用会社は、提供された売却情報に係る不動産の取得に関する優先交渉権等を付与されていません。また、パイプライン・サポート契約は、本資産運用会社に物件売却情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、本資産運用会社及び本資産運用会社の委託元である本投資法人は、提供された売却情報に係る不動産の取得に関する優先交渉権等を付与されていません。そのため、本投資法人は、スポンサー・サポート契約及びパイプライン・サポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで確約されているわけではないことから、これらに起因して、希望する物件の取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオを実現できない可能性があります。

これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

④　不動産に係るリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「１　投資法人の概況／（２）投資法人の目的及び基本的性格／①投資法人の目的及び基本的性格」に記載の不動産等資産です。不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産信託受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「⑤　不動産信託受益権に係るリスク」をご参照ください。

（ア）不動産の流動性に係るリスク

不動産は、その有する不動性（非移動性）及び個別性（非同質性、非代替性）等の特性から、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有します。また、取引時に実施する物理的状況や権利関係等の調査（デュー・ディリジェンス）の結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵又は契約内容との不適合等が発見された場合には、流動性が低下したり、売買価格が下落する可能性があります。不動産もそれ以外の資産と同様、経済変動等によってもその市場価格は変動します。したがって、本投資法人が不動産を処分する場合にも、希望どおりの価格や時期等で売却できない可能性があります。

不動産の中でも、特に、本投資法人のメインアセットのうち、商業施設及びホテルは、オフィス等の他の

種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売り手及び買い手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低い点に留意が必要です。

さらに、不動産が共有される場合、区分所有建物である場合、又は土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様によっては、以上の流動性等に関するリスクが相対的に増幅します。

（イ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における不動産鑑定士等による評価を示したものにとどまります。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。加えて、同じ不動産について鑑定評価等を行った場合でも、不動産鑑定士、評価方法又は調査の方法若しくは時期等によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。したがって、かかる鑑定評価及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

土壌汚染リスク評価報告書は、個々の専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

建物状況評価報告書（エンジニアリングレポート）及び地震リスク評価報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査及び施設管理者への聞取りを行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用及び再調達価格の算出並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載するものであり、また、提供される資料の内容や時間的制約等から一定の限界があり、不動産に欠陥、瑕疵又は契約内容との不適合等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ウ）不動産の瑕疵及び契約不適合に係るリスク

不動産は、物件毎に個性を持ち、代替性が低いという性質を有しています。したがって、保有資産又は今後取得する不動産に一定の欠陥や瑕疵があった場合又は当該不動産が当該不動産の売買等に関する契約の内容に適合しない場合、本投資法人は損害を被ることがあります。旧民法（民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。その後の改正を含みます。以下「民法改正法」といいます。）による改正前の民法を意味し、以下「旧民法」といいます。本項において、民法改正法による改正後の民法を単に「民法」といいます。）における欠陥や瑕疵には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、土地に含有される有害物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵等（隠れたものを含みます。また、工事における施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）があり、この他、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあります。また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、一般的に、建物の施工を受託した建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されていない可能性があり、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、想定し得ない隠れた欠陥・瑕疵等が取得後に判明するおそれもあります。その他、不動産に関する権利が第三者の権利により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることもあり得ます。また、民法上は、権利、地盤、地質、構造等が契約の内容に適合しない場合、建物が適正に施工されない場合、免震装置、制震装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合が存在する場合、及び不動産に適用される様々な法規制の違反状態が存在する場合において、目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないとされることもあり得ます。

不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合又は当該不動産の売買に関する契約の内容に適合しないものであった場合には、売主は、買主に対して瑕疵担保責任（旧民法第570条、第566条等に定める瑕疵担保責任をいいます。）又は契約不適合責任（民法第562条、第570条等に定める契約不適合責任をいいます。）を負うことになります（注）。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合において、本投資法人が売主に対してかかる旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任を追及することができる場合があります。さらに、本投資法人では、取得しようとする不動産に係る売買契約等において売主から一定の事実に関する表明及び保証を取得し、瑕疵又は契約内容との不適合の内容等について責任の所在を明確化した上で不動産を取得することを原則としています。

しかし、裁判所による競売で購入する不動産については、法律上、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任の追及ができません。さらに、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、

若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであった特別目的会社等であるためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任又は契約不適合責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任を負担する期間を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。さらに、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、個別の事情により、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が限定され、あるいは表明・保証が全く行われない場合もあります。

本投資法人では、不動産を取得しようとする場合、当該不動産について自ら調査を行う他、宅地建物取引業者が作成する重要事項説明書等の関係書類の調査、売主に対する資料の徴求を行い、かつ、建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質の有無、隣地との境界等について、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者からの建物状況評価報告書（エンジニアリングレポート）、地震リスク評価報告書等を取得し、欠陥及び瑕疵又は契約内容との不適合の有無を精査します。しかし、本投資法人による不動産の取得に際して行われる上記の調査には限界があり、提供される資料の内容、依頼を受けた専門家の能力、売主やその前所有者やテナントの協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的な制約等から、不動産に関する欠陥・瑕疵又は契約内容との不適合について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。したがって、本投資法人による取得の後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵又は契約内容との不適合等が判明する可能性があります。

このような場合には、当該欠陥、瑕疵又は契約内容との不適合等を理由として不動産の資産価値が減耗することを防ぐために買主である本投資法人がその補修その他の措置を取ることになり、予定しない補修費用等が発生し、売主からかかる費用の賠償や補償が得られないと、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該欠陥、瑕疵又は契約内容との不適合等の程度によっては、補修その他の措置を取ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

旧民法上、不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。また、民法上、売買の目的物が特定物であるか、不特定物であるかにかかわらず、不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権売買契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵又は種類、品質又は数量に関する契約の内容との不適合について旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても上記のように実効性がない場合及びそもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵又は契約内容との不適合の程度によっては、補修その他の措置を取ったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（注）原則として、2020年３月31日以前に締結された契約及び発生した債権については旧民法に基づく瑕疵担保責任の規定が適用され、2020年４月１日以後に締結された契約及び発生した債権については民法改正法による改正後の民法に基づく契約不適合責任の規定が適用されます。したがって、2020年3月31日までの売買契約を締結した不動産関連資産については2020年4月1日以降も旧民法の瑕疵担保責任の規定が適用されます。旧民法上の瑕疵担保責任は、買主が特定の不動産等を購入する場合、不動産等に隠れた瑕疵がある場合には、売主に対して契約の解除、損害賠償又は代金減額を請求することができるというものであり、民法上の契約不適合責任は、売買の目的物が特定物であるか否かにかかわらず、また、隠れた瑕疵か否かにかかわらず、引き渡された目的物の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものがある場合には、売主に対して契約の解除、損害賠償、代金減額又は追完（目的物の修補、代替物の引渡、不足分の引渡による履行の追完をいいます。）を請求することができるというものです。瑕疵担保責任又は契約不適合責任の間には上記のほかいくつかの相違点が存在しますが、本投資法人の場合、不動産関連資産の売買に関する契約において、瑕疵担保責任及び契約不適合責任の内容について特約で修正し、かつ、別途、表明保証責任により売主が負担する責任の範囲を詳細に合意しますので旧民法の瑕疵担保責任の規定が適用されるのか民法の契約不適合責任の規定が適用されるのかによって有意的な違いが生じないことが多いと考えられます。

（エ）土地の境界等に係るリスク

我が国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに実質的な障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（オ）不動産から得られる賃料収入に係るリスク

本投資法人が不動産を保有する場合には、本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接保有する不動産の賃料収入です。また、本投資法人が不動産信託受益権を保有する場合には、本投資法人の主な収益は、不動産信託受益権に基づく信託の純利益の配当ですが、その主たる原資は、不動産信託受託者が原資産たる不動産についてテナントとの間で締結する賃貸借契約に基づく賃料収入です。

このような不動産の賃料収入に影響を与える主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．不動産の稼働状況に係るリスク

不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により低下する可能性があります。

一般的な賃貸借契約では、契約期間を２年程度とするものの、テナントからの一定期間前の予告により期間中いつでも解約でき、また、期間満了時までに解約の意思表示がなされれば更新されない（意思表示がない場合には自動的に２年程度の期間をもって契約が更新される）ものとされています。このような場合、テナントは、契約期間中であっても賃貸借契約を終了させることが可能であり、かつ、期間満了時に契約の更新がなされる保証もありません。契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果賃料収入が減少する可能性があります。

期間の定めのある賃貸借契約においてテナントに中途解約権を付与していない場合、テナントは、使用の有無にかかわらず、当該賃貸借契約の有効期間中は賃料を支払う義務を負担するのが原則ですが、契約が早期に解除され、テナントが退去した場合、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない場合もあります。なお、賃貸人からの賃貸借契約（後記「ｃ．賃料の減額に係るリスク」に記載の原則的な定期建物賃貸借契約の場合を除きます。）の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

本投資法人においても、一部のテナントを除き、上記のような一般的な条件の賃貸借契約を締結し、又は承継することは避けられません。したがって、解約が増加し、又は更新がなされないことにより稼働率が低下し、不動産から得られる賃料収入が減少して、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、解約が多く発生する場合、上記収入の減少のみならず、退去するテナントへの敷金・保証金の返還等が必要となり、十分な積立金が留保されていない場合には、新たな資金調達を余儀なくされ、その結果、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、賃貸借契約で期間内の解約を制限し、違反についての違約金条項を置くこともありますが、違約金の額その他の状況によっては、裁判所によって違約金が一部減額される、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

ｂ．テナントの信用力及び賃料不払いに係るリスク

賃貸借契約が終了しない場合においても、テナントの財務状況が悪化し、又はテナントが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があります。このような延滞された賃料等（場合により原状回復費用その他の損害金を含みます。）の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超えると、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。特に、全賃料収入のうち特定のテナントからの賃料収入が占める割合が小さくない場合においては、当該テナントが賃料の支払能力を失った場合には、当該不動産の賃料収入に与える影響が大きくなります。

また、賃貸人が賃貸借契約上の債務の履行を怠った場合には、テナントは賃料不払いをもってこれに対抗することができるため、テナントが賃貸人側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払いをもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。新規のテナントを入居させるに当たっては、その信用力について調査を行いますが、かかる調査が完全であるとは限らず、また、入居後に財務状況が悪化することもあり、リスクを完全に防ぐことはできません。

ｃ．賃料の減額に係るリスク

上記のとおり、テナントとの一般的な賃貸借契約では２年程度の期間毎に契約が更新され、その都度賃料が改定される可能性があります。賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合もありますが、このような契約においては、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行う旨の定めがなされることがあります。また、契約期間中であっても、賃料相場の下落その他の様々な事情により、テナントから賃料減額の請求を受け、これに合意することを余儀なくされることがあります。また、本投資法人が保有する不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比べて低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

さらに、テナントは、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除する特約がある場合を除いては、借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく賃料減額請求をすることができます。当事者間で変更後の金額について協議が調わない場合には、賃貸人は、減額を相当とする裁判が確定するまで、テナントに対して賃貸人が相当と考える賃料の支払いを請求することができます。但し、その間に賃貸人が実際に支払いを受けた賃料の額が後に裁判で認められた額を超える場合には、当該超過額に年１割の利息を付してテナントに返還しなければなりません。したがって、テナントから賃料減額請求権の行使があった場合には、賃貸人としては、この利息支払いのリスクを避けるために従前の賃料を減額して請求をせざるを得ない場合もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入が減少するため、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

これに対し、借地借家法に定める一定の要件を満たして締結された定期建物賃貸借契約においては、当事者間の合意により、上記賃料増減額請求権を排除することができます。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利として又は違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料全てについて必ずテナントに対して請求できるか否かは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かでありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定期間の賃料に対応する分だけに限られている場合もあります。また、定期建物賃貸借契約では、通常の賃貸借契約に比べて契約期間中の賃料収入の安定が期待できますが、他方で賃料が低く抑えられる傾向にあり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができない等、不利益な面もあります。さらには、契約締結の方法又はこれをめぐる事情の如何によっては、借地借家法に定める一定の要件を満たしていないと判断され、定期建物賃貸借契約であることが否定される可能性があります。

なお、本投資法人又は信託受託者が賃貸している不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人又は信託受託者が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

ｄ．テナントの獲得競争に係るリスク

不動産関連資産は、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。需給のバランスが崩れた場合や、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の不動産関連資産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

（カ）マスターリースに係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人（マスターリース会社）に一括して賃貸することがあります。このように、マスターリース会社に当該不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人又は信託受託者は、当該不動産に入居する転借人（エンドテナント）を自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。

また、パス・スルー型マスターリース契約の場合、エンドテナントの信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、マスターリース会社が転貸借契約上の転貸人としての債務の履行を怠った場合には、エンドテナントは賃料不払いをもってこれに対抗することができるため、エンドテナントがマスターリース会社側の何らかの落ち度を理由に意図的な賃料不払いをもって対抗する可能性もあり、その場合には当該不動産から得られる賃料収入にも悪影響を及ぼすこととなります。

一方、賃料保証型マスターリース契約においては、マスターリース会社の財務状況の悪化等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産や契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合、本投資法人が所有者として、エンドテナントとの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のエンドテナントに対する権利及び義務等を承継することが必要となる場合があります。このような場合、本投資法人がエンドテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、エンドテナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人はエンドテナントに対して賃料請求ができないおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。また、転貸借契約に基づきマスターリース会社に敷金・保証金等が預託される場合であって、これらが本投資法人又は信託受託者に預託されないときは、マスターリース会社の倒産により、本投資法人又は信託受託者がエンドテナントから敷金返還請求を受けるおそれがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を与える可能性があります。

（キ）PM会社、BM会社等に係るリスク

一般に、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理が成功するか否かは、PM会社やビルメンテナンス会社（BM会社）等（以下「PM会社等」と総称します。）の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人においても、管理の良否及びその結果としての収益性の確保について、PM会社等の業務遂行能力に大きく依拠することになります。特に、オフィスや居住用施設に比べて商業施設及びホテルのテナント候補は限定されており、テナントとの良好かつ強固な関係を有するPM会社を選定し、そのリーシング能力を活用することが重要となります。

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、安定成長を目指しています。そのため、本書の日付現在、本資産運用会社は、原則として、ザイマックスグループをPM会社等に選定する方針としていますが、ザイマックスグループの人的・財産的基盤が今後も優良であるとの保証はなく、業務遂行能力が低下した場合等においては、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等が生じる可能性があります。また、ザイマックスグループとの関係性が悪化し、適切に不動産マネジメントノウハウの提供やPM会社等としての業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（ク）不動産の運用費用の増加に係るリスク

不動産の運用に関する費用においては、不動産管理費用、減価償却費、保険料、水道光熱費等、金額が比較的固定されたものが多いため、賃料が減少した場合、かかる費用の減少が実行できないことにより、本投資法人の利益が大きく減少することがあります。また、経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性もありますが、その場合に、不動産関連資産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

（ケ）建物の毀損・滅失・劣化に係るリスク

建物の全部又は一部は、突発的な事故又は地震、火災や風水害等の天災地変その他の事象によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した箇所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少し、費用が増加することで本投資法人が損害を受ける可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

そこで、本投資法人は、火災等の災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、運用資産の特性に応じた適切な損害保険（火災保険、施設賠償保険等）を付保する方針としています。こうした保険によって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険金を充てることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。但し、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされません。）が発生する可能性、又は保険会社が当該保険会社の財務状況の如何にかかわらず保険金を完全に支払わず、若しくは支払いが遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震が起った場合、本投資法人の保有する不動産のうち複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性は否定できません。本投資法人は、我が国における地震による災害の影響度の甚大性とその発生の可能性に鑑み、ポートフォリオ全体に与える影響及び保険の実効性を考慮し、PML値が15％超の各物件について、火災保険及び利益保険の特約として地震保険を付保することを検討します。但し、地震保険を付保しても人的被害の賠償については、保険でカバーされないこ

ともあります。また、個々の物件の具体的事情により、保険の提供が受けられず、当該物件につき地震保険を付保できない可能性もあります。

（コ）建築基準法等の規制に係るリスク

不動産のうち建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法等の規制に服します。このような規制には建物の構造等自体に関するものと、建築確認申請義務等の手続に関するものがあります。その他、不動産は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、道路法（昭和27年法律第180号、その後の改正を含みます。）、航空法（昭和27年法律第231号、その後の改正を含みます。）、文化財保護法（昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。）、海岸法（昭和31年法律第101号、その後の改正を含みます。）等の様々な規制のもとにあり、さらに国の法令に加えて、各地方公共団体の条例や行政規則等によって、建築に制限が加わったり、駐車場の附置義務、住宅の附置義務、福祉施設の附置義務が課される等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。これらの規制は、随時改正・変更されており、その内容によっては、不動産の管理費用等が増加したり、増改築や再建築の際に、既存の建物と建蔽率や容積率等の点で同様の建物が維持できない可能性もあります。

建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。例えば、建築基準法は、耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。本投資法人の取得・保有する不動産等には、現行の法令に一部適合していないものの違法とはならない、いわゆる既存不適格の建物を含む場合があります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・容積率・高度・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替え自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、建物の構造等が適法であっても手続に不備があった場合には、工事のやり直しを余儀なくされ、関連する費用等が増加して、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

以上の他、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）、都市再開発法（昭和44年法律第38号、その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。また、都市計画法や地区計画の変更により既存の建物が既存不適格となることによって、再建築が制限されることもあります。

（サ）法令等の変更に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、将来的には不動産関連資産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法等の不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産関連資産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、不動産関連資産について、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性もあります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（シ）共有物件に係るリスク

不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができるとされているため（民法第249条第１項）、本投資法人が自己の持分を超える使用をした場合には、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対して自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負います（民法第249条第２項）。また、共有者は、善良な管理者の注意をもって、共有物の使用をする義務を負っている（民法第249条第３項）ため、本投資法人がその義務に違反したときは、他の共有者に対して損害賠償責任を負い、結果として投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

また、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除きます。）には共有者全員の合意を要し（民法第251条第１項）、変更に当たらな

い管理行為は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条第１項）ものとされています。したがって、特に本投資法人が持分の過半を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第１項）、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。反対に、共有物を使用する共有者があるときであっても、その者に特別の影響がある場合を除いてその者の承諾を得ることなく、持分の過半数によって共有物の使用方法を含めた管理に関する事項を決定することができることから（民法第252条第１項及び第３項）、本投資法人が持分の過半数を有しない状況下で共有不動産を使用している場合に、使用方法の変更によってその使用が妨げられるおそれがあります。さらに、共有物の管理者が選任されている場合において、共有者が共有物の管理に関する事項を決定したときには、共有物の管理者はこれに従ってその職務を行わなければならないものの、仮にこれに反して共有物の管理者が取引を行った場合に、かかる管理者の行為は共有者に対してその効力を生じませんが、取引相手方が善意であれば、かかる取引相手方には取引の無効を対抗することができないことになります（民法第252条の２第３項及び第４項）。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権であり、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差押え、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差押えられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払いや返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払い又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等についても、他の共有者が債務を履行しない場合は、同様の問題があります。

また、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条第１項本文）を受ける可能性があります。現物による分割等が不可能である場合又は分割によって共有物の価値を著しく減少させるおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第３項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、合意の有効期間は５年以内とされています（民法第256条第１項ただし書）。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物の分割がなされても、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、本投資法人の共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、分割後の本投資法人の保有する不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（ス）区分所有建物に係るリスク

区分所有建物とは、区分所有法の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（建物の躯体、エントランス部分等）から構成されます。

区分所有建物の場合、建物及びその敷地（以下「区分所有物件」といいます。）若しくは付属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、区分所有法の規定に従い、また、区分所有者間で定められる管理規約その他の規則（以下「管理規約等」といいます。）がある場合にはこれに服します。管理規約は、原則として、区分所有者数及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、区分所有者の所有する専有部分の床面積の割合）の各４分の３以上の多数決によらなければ変更できません。区分所有者の集会は少なくとも毎年１回開催され、集会の議事は区分所有法又は管理規約等で別段の定めがない限り区分所有者及び議決権の各過半数で決しますが、建替決議等においてはさらに多数決の要件が加重されています。保有資産が区分所有物件の一部であって本投資法人単独では上記決議要件を満足できない場合、区分所有物件の管理

及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。また、区分所有者間での管理規約等又は権利関係に関する紛争が発生する危険もあります。

さらに、他の区分所有者が自己の負担すべき区分所有建物の共有部分に係る公租公課、修繕費又は保険料等の支払い又は積立を履行しない場合、本投資法人が保有資産の劣化を避けるため、その立替払を余儀なくされるおそれがあります。これらの場合、本投資法人は、他の区分所有者に係る立替払金の償還を請求することができ、かかる請求権については区分所有法により担保権（先取特権）が与えられていますが、当該他の区分所有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の区分所有者が変更される可能性があります。これに対し、管理規約等において、区分所有者が専有部分（所有権の共有持分その他の敷地利用権（以下に定義します。）を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合には、本投資法人が専有部分を取得する場合や処分する場合には、かかる手続を履践する（又は売主により履践される）必要があります。

また、各区分所有者は、自己の所有する専有部分を自由に賃貸し、その他使用収益することができます。また、他の区分所有者による建物への変更工事や内装の変更等により、本投資法人の専有部分を含む建物全体が建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。本投資法人の保有資産である専有部分の価値や収益は、このような他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利（所有権の共有持分等）を敷地利用権といいますが、区分所有法は、原則として、専有部分と敷地利用権を分離して処分することを禁止し、不動産登記法（平成16年法律第123号、その後の改正を含みます。）は敷地権の登記の制度を用意しています。しかし、敷地につき、敷地権の登記がなされていない場合には、専有部分と敷地利用権を分離して処分されたときに、その処分の無効を善意の第三者に主張することができません。

また、区分所有建物の敷地が数筆の土地であり、各区分所有者が、これらの土地の一部について、単独で敷地利用権を有している場合（いわゆる分有形式）には、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが可能とされています。分離処分がなされると、区分所有物件を巡る権利関係が複雑になるため、既に述べた不動産に係る流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（セ）借地権に係るリスク

本投資法人は、借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物の両方ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、期限の到来により消滅し、借地権設定者側に正当な事由がある場合には更新を拒絶されることがあり、また、借地権者側に地代不払い等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法、建物保護ニ関スル法律（明治42年法律第40号、その後の改正を含みます。）又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が借地権に先立ち対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払いを要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で借地物件を処分することができないおそれがあります。

さらに、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

その他、本書の日付現在、本投資法人の保有資産には該当するものはありませんが、地方自治法（昭和22年法律第67号、その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）に定める地方公共団体がその普通財産を貸し付けた場合、その貸付期間中であっても、当該地方公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、普通地方公共団体の長はその契約を解除できるとされています（地方自治法第238条の５第４項）。したがって、地方公共団体から土地その他の資産を賃借した場合、本投資法人は、その契約に違反がない場合であっても解除されることがあり、その場合には本投資法人の資産運用及び

収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ソ）開発物件に係るリスク

本投資法人は、原則として、取得時点において稼働している物件に投資を行います。しかし、将来、運用ガイドラインに定める投資方針に従って、竣工後に不動産等を取得するためにあらかじめ開発段階で当該不動産等の売買契約等を締結する可能性及び竣工前の不動産等を取得する可能性があります。かかる場合、既に稼働中の物件を取得する場合に比べて、a）開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見され、これらが開発の遅延、変更又は中止の原因となる可能性、b）工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行により、開発が遅延、変更又は中止される可能性、c）開発コストが当初の計画を大きく上回る可能性、d）天災地変により開発が遅延、変更又は中止される可能性、e）行政上の許認可手続により開発が遅延、変更又は中止される可能性、f）開発過程において事故が生じる可能性、g）竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃貸事業収入を得られない可能性、h）その他予期せぬ事情により開発が遅延、変更又は中止される可能性等のリスクがあります。これらの結果、竣工後における物件からの収益が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があり、そのため本投資法人の収益等が重大な悪影響を受ける可能性があります。

（タ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地物件を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶し、かつ、本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条等）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に予測することは困難であり、借地権者の行う時価での建物買取請求により時価での建物の買取りを請求される場合であっても、買取価格が本投資法人の希望する価格以下となる保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払いが、敷金及び保証金等で担保される範囲を超えて延滞する等の場合は本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。借地契約において賃料等の借地契約の内容について定期的に見直しを行うこととされている場合には、賃料の改定により賃料が減額されると、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（チ）有害物質又は放射能汚染等に係るリスク

土地については、一般的に産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や利用する地下水に有害物質が含まれている可能性は否定できず、かかる有害物質が埋蔵又は含有されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや浄化等が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

特に、物流施設の立地する地域は、工場跡地等の土壌汚染が懸念される地域であることが多く、上記リスクは他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります。

また、建物について、一般的に建材等にアスベスト、PCBその他の有害物質を含む建材又は設備が使用され、又は過去に使用されていた可能性があります。かかる場合には、当該建物の価値が下落する可能性があります。また、かかる有害物質の有無を検査する必要が生じたり、有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接的に又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかか

る損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され又は無過失責任を問われることとなる可能性があります。

さらに、原子力発電所の事故等により、保有不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該不動産の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ツ）水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得する場合において、当該不動産等に、浄化槽、厨房施設及び入浴施設等の水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号、その後の改正を含みます。）（以下「水質汚濁防止法」といいます。）に規定される特定施設が設置されている場合があります。

水質汚濁防止法によれば、特定施設の設置者は、排水基準に適合しない排出水を排出するおそれがある場合には、都道府県知事により汚水等の処理の方法等の改善や特定施設の使用若しくは排出水の排出の一時停止を命ぜられることがあり、また、特定施設の破損その他の事故が発生し、有害物質等を含む水等が排出され又は地下に浸透したことにより人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがあるときには、有害物質等を含む水の排出又は浸透の防止のための応急の措置を講ずべき義務を負い、これを講じない場合には、都道府県知事により応急の措置を命ぜられることがあります。さらに、有害物質に該当する物質を含む水の地下への浸透があったことにより、現に人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な限度において、地下水の水質の浄化のための措置を命ぜられることがあります。これらの場合、本投資法人に多額の費用の負担が生じる可能性があります。加えて、かかる有害物質が含まれた排水の排出又は地下への浸透により、人の生命又は身体を害したときは、当該排出又は地下への浸透をした者は、無過失責任を負うものとされていることから、特定施設において事故等が生じた場合には、本投資法人が第三者に対して多額の損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（テ）埋立地に関するリスク

本投資法人の運用資産及び今後取得する資産には、埋立地に立地するものが含まれる場合があります。埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります（当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、前記「（チ）有害物質又は放射能汚染等に係るリスク」をご参照ください。）。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります。さらに、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性がある他、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性がある他、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（ト）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度設計又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権又は再エネクレジット等を取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。また、近年、本投資法人に対するテナントや投資主等からの評価としてESGに対する取組みは重要性を増しており、法令又は条例等により本投資法人が温室効果ガスの削減義務を負わない場合であっても、場合によっては、本投資法人は、本投資法人のESGにかかる評価を維持・向上させるための追加的な支出等を行ったり、中長期的な視点に基づく投資主価値の最大化のため、本投資法人の収益性の向上が短期間では見込まれない投資等を行うことがあります。

（ナ）不動産の所有者責任に係るリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合

には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています。したがって、本投資法人の保有する不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。本投資法人の投資対象であるホテルは、人を宿泊させるという特質から、第三者、特に宿泊客の生命、身体又は財産等を侵害する危険性も想定されます。

本投資法人は、保有不動産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証はありません。

（ニ）テナント集中に係るリスク

本投資法人の運用資産である不動産が単一又は少数のテナントに賃貸される場合、テナントの営業状況、財務状況の悪化等による賃料支払いの遅延や賃料の減額の要求に応じざるを得ないことにより、本投資法人の収益等に影響を与える可能性があります。また、単一又は少数のテナントに賃貸される物件からかかるテナントが退去した場合には、一度に多額の敷金等の返還を余儀なくされ、かつ、稼働率が急激に低下するため、一時的に当該不動産の収益が急激に悪化すること、また、場合によっては多額の減損損失の計上が必要となることがあります。もっとも、そのようなテナントがマスターリースの形態を用いた運用不動産におけるサブレッシーである場合は、当該テナントの退去が直ちにマスターリース契約の終了に繋がるとは限りませんが、その場合においてもかかるテナントの退去を受けてマスターレッシーがマスターリース契約の更新に際して更新しない等の判断に至る可能性は否定できません。なお、不動産が土地である場合は、一続きの土地が一括して賃貸されるものと予想されますので、建物の場合に関する上記と同様のリスクが存在することになります。

また、セール・アンド・リースバック方式により取得した不動産で、テナントが自社の本社等として一棟借りしている建物について、当該テナントの当該建物からの退去に伴い当該本社仕様となっている建物を一般テナントビル仕様に改装する場合は、多額の費用を要することが予想され、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす場合があります。さらに、テナントが倒産した場合、双方未履行の双務契約としてテナントの管財人が解除権を行使し、敷金・保証金の返還を求めてくる可能性があります。この場合の解除権の行使は法律で認められたものであるため、本投資法人は、違約金条項があっても違約金を取得できない可能性があります。当該テナントが相対的に賃料収入の大きなテナントである場合は、本投資法人の収益が重大な悪影響を受ける可能性があります。広い面積を一度に賃借するテナントを誘致することは困難な場合があり、また、複数のテナントを探して稼働率を回復させるのに時間を要する可能性があり、場合によっては賃貸条件の緩和を求められ、かかる期間の長期化又は賃貸条件の悪化により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ヌ）テナントの業態の偏りに関するリスク

オフィスの場合、景気の動向に左右されるオフィスビル需要に大きく影響を受けるといえ、かかる要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。その他オフィス特有のリスクについては、後記「（ネ）オフィスに係るリスク」をご参照ください。

商業施設の場合、その立地条件により、テナントの業態を大きく変更することは困難であることが多く、保有資産のテナントの業態が、総合スーパーマーケット、百貨店等の特定の業態に偏った場合には、当該業態が、消費性向の変化に伴い小売業としての競争力を失うことにより、本投資法人の収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。また、テナントが退去した際に、用途に応じた構造の特殊性から、代替テナントとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。その他商業施設特有のリスクについては、後記「（ノ）商業施設に係るリスク」をご参照ください。

ホテルの場合、用途に応じた構造の特殊性からテナントの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、経済の動向、消費性向の変化に伴い、収益力が減退するときには業務の撤退・縮小を余儀なくされることもあり、そのような場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、テナントが退去した際に、用途に応じた構造の特殊性から、代替テナントとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。その他ホテル特有のリスクについては、後記「（ハ）ホテルに係るリスク」をご参照ください。

物流施設の場合、元々個別企業の実需を前提に施設が設置されることが多く、立地、規模、仕様等が物件毎に異なっており、テナントや用途が相対的に限定される傾向があるという特徴があります。そのため、実

需の個別企業の収益力が減退したり、事業内容が変化したとき、賃貸借条件に悪影響が及んだり、業務からの撤退を余儀なくされることがあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ネ）オフィスに係るリスク

一般的にオフィスの賃料は、景気の動向により大きく変動するため、好況期には賃料収入は増加し、不動産価格も高騰することが見込まれる一方、不況期には賃料収入は減少し、不動産価格が下落する可能性があります。また、他のアセットと比較して、賃貸借契約の賃貸借期間が比較的短く設定される場合があり、その場合には、他のオフィスビルとの競合が生じやすくなることから、稼働率の減少、賃料の減額を余儀なくされる可能性があり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

（ノ）商業施設に係るリスク

商業施設は、賃貸期間が長期にわたることが多く賃料の安定性が比較的高い反面、テナントが独自の仕様に内装、設備等を整えた上で利用することが多いため、既存テナントの退出後新規テナントの入居までの間やフロア、店舗位置の入替えの間に、相当期間の改装期間が必要となる場合があり、かかる改装期間中においては、次期入居予定のテナントや対象テナントから賃料を得られない場合もあるため、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。さらに、商業施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もあり、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、代替テナントとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。また、商業施設のテナントの収益性は、近隣の商圏からの顧客動向や人口動態、さらには地域特性にも影響され、かつ、個人消費を含む日本経済全体の景気動向にも影響される可能性があるため、それらが悪化した場合には、テナントの撤退のおそれや賃料の下方圧力となる場合もあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

（ハ）ホテルに係るリスク

本投資法人の投資対象にはホテルが含まれますが、ホテルには、前述のリスクに加えて、他の用途の不動産に比べ、以下のような特有のリスクがあります。

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のものまであり、また、賃料も固定のものからオペレーターの売上げに連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何によりホテルを用途とする不動産に係る賃料収入は影響を受けることがあります。また、賃貸借契約ではなくオペレーターとの間で運営委託契約を締結する場合もあり、この場合、当該ホテルからの収入はホテル運営収益に連動することになるため、季節的要因、経済的要因等によりその収入が大きく変動するおそれがあります。

ホテルは、装置産業としての性格が強く、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、経済の動向や他のホテルとの競合に伴いホテルの収益力が減退するときには、テナントがホテルの営業から撤退し、退去することがあります。既存テナントが退去した場合、代替テナントとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下したり、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、その結果、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

さらに、ホテルは、一般に、競争力維持のため、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産を定期的に更新する等の設備投資が必要になるところ、かかる設備投資の可否及び成否により売上げが影響を受ける場合があります。また、ホテル事業は労働集約的・資本集約的な事業であることから、固定負担が重く損益分岐点が高い場合が多く、売上げ上昇時の収益性の向上が見込みやすい反面、売上げ減の場合の利益落ち込みのリスクが相対的に高いといえ、売上げが減少した場合には本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。

（ヒ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は信託受益権を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント等を行うことがあります。売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は信託受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（フ）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力を勘案の上、賃貸借契約を締結するか否かを決定し、締結後もPM会社を通じてその利用状況を管理しますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、本投資法人の承諾なしにテナントによる転貸借や賃借権の譲渡がなされるおそれもあります。また、一部のテナントの属性により、又は、反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する場合等に、当該不動産が全体として悪影響を受けることがあります。このような場合には、当該不動産の価値が減損し、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。

加えて、テナントによる建物への変更工事、内装の変更等により建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人がその改善のための費用を負担することを余儀なくされる可能性があります。

（ヘ）売主の倒産等の影響に係るリスク

本投資法人が不動産等を取得した後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為が、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は破産財団等に取り戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、いわゆる真正売買の問題として、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とする売買取引を、その実質に従い又はその他の理由により、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われて、弁済金額が切下げられることとなり、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比べて、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶことになります。

以上のとおり、本投資法人又はその売主の売買契約が否認され、詐害行為取消権の行使を受け、又は真正売買性が否定された場合には、本投資法人に損害が生じるおそれがあります。

さらに、本投資法人が売主から不動産を取得すると同時に当該不動産を一括して売主に賃貸する取引（いわゆるセールス・アンド・リースバック取引）等、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（ホ）不動産の売却における制限に係るリスク

不動産等の売却については、上記のとおり他の区分所有者や共有者によって契約上その処分について制限が課されることがある他、賃貸借契約において賃借人に対し賃貸借契約期間中は売却をしない旨や土地と建物を分離譲渡しない旨を約したり、第三者に売却する前に賃借人に対して買取りについての優先交渉権を与えたりする場合があります。そのような場合、不動産市場の動向を見ながら最も有利な条件で売却することが難しくなり、本投資法人は、通常であれば得ることができる利益を得ることができなくなるおそれがあります。

（マ）不動産の売却に伴う責任に係るリスク

本投資法人が保有不動産を売却した場合に、当該不動産に瑕疵又は契約内容との不適合があるために、旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任を負う可能性があります。特に、本投資法人は、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。）上みなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、旧民法上負う瑕疵担保責任又は民法上負う契約不適合責任を排除することが原則としてできません。

また、法律の規定以外にも、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負う可能性があります。

これらの法律上又は契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、あるいは、買主が被った損害の賠償その他の対応をしなければならず、本投資法人の

収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、旧民法上、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予定外の出費を強いられる場合があります。

（ミ）伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

SARS（重症急性呼吸器症候群）、MARS（中東呼吸器症候群）及びCOVID-19（新型コロナウイルス感染症）等の伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられたり、来訪者の減少等により不動産の収益性が低下し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

⑤　不動産信託受益権に係るリスク

本投資法人は、不動産、地上権又は土地の賃借権を主な信託財産とする不動産信託受益権を取得することがあります。この場合、不動産信託受託者が不動産の名義上の所有者（又は地上権者若しくは賃借人）となり、信託受益者である本投資法人のために不動産を管理、運用、処分します。信託受益者である本投資法人は、不動産信託受託者に指図をすることによりその運用方針に従った運用を行うこととなります。不動産を直接所有する場合と不動産信託受益権を保有する場合とでは、税務上の取扱い、資産を担保提供する方法等に違いがあります。不動産信託受益権を取得する場合、本投資法人は、以下のような不動産信託受益権特有のリスクを負います。

なお、以下、2007年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、新信託法施行と同時に廃止された信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）第２条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは、信託の利益を享受する者とされ、信託の収益は、信託交付金等の形で信託受益者に引渡され、信託が終了するときは信託財産全てが交付されます。

他方で、旧信託法のもとでは、信託財産に関する租税、不動産信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等（以下「信託費用等」といいます。）は、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第２項）。すなわち、信託受益者は、名義上は信託財産の所有者ではありませんが、信託財産に係る経済的利益及び損失の最終的な帰属主体といえます。したがって、不動産信託受益権を保有する場合も、不動産そのものを所有する場合と同様に不動産に係るリスクを負うことになります。また、不動産信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。不動産信託受託者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができる他、信託費用未払いの場合には信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。新信託法のもとでは、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と不動産信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し不動産信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（イ）不動産信託受益権の流動性に係るリスク

本投資法人が不動産信託受益権を運用資産とする場合において、不動産信託受託者を通じて信託財産たる不動産を処分する場合には、上記の不動産の流動性に係るリスクが存在します。

また、不動産信託受益権を譲渡しようとする場合には、不動産信託受託者の事前の承諾を要求されることがあります。さらに、譲渡する不動産信託受益権については有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。また、信託受託者は旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合責任を負う可能性がある場合には信託不動産の売却を原則として行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）不動産信託受託者の破産等の倒産手続に係るリスク

不動産信託受託者につき破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続が開始された場合における信託財産の取扱いに関しては、旧信託法のもとでは、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他不動産信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は不動産信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。

但し、不動産、地上権又は土地の賃借権の場合は、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された財産について信託の公示（信託の登記）が必要とされます。

（エ）不動産信託受託者の信託違反に伴うリスク

不動産信託受託者は、信託業務を行うに当たり、信託受益者に対して忠実義務及び善管注意義務を負い、信託受益者を害するおそれのある一定の行為を行ってはならないものとされています。しかし、不動産信託受託者が、かかる義務又は信託契約上の義務に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等がないとはいいきれず、これらの場合には、不動産信託受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。また、受託者が、その権限に属しない行為又は信託財産に属する財産を固有財産に帰属させる等の利益相反行為を行うことにより、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を信託受益者に認めていますが、常にかかる権利の行使により損害を回復できるとは限りません。

（オ）不動産信託受益権の準共有等に係るリスク

不動産信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。旧信託法のもとでは所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定の一部が準用されます（民法第264条）。新信託法のもとでは信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、不動産信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている不動産信託受益権の変更に当たる行為（その効用の著しい変更を伴わないものを除きます。）には準共有者全員の合意を要し（民法第251条第１項）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条第１項）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法のもとでは、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第１項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれのもとでも、準共有者は、不動産信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差押さえ、又は他の準共有者が不動産信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払いや

支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払い又は償還を受けることができない可能性があります。

⑥　税制に係るリスク

本投資法人には、以下のような税制に関するリスクが存在します。本投資法人は、本投資法人の会計処理に関する助言を専門家に継続的に依頼して、税制についての情報や現行の税制についての税務当局の見解を収集して、できる限り事前に対応する体制を取っています。

（ア）導管性要件に係るリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除きます。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、下記に記載した要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ａ．会計処理と税務処理との不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになったことから、本リスクは軽減されています。

ｂ．資金不足により計上された利益の配当等の金額が制限されるリスク

借入先要件に基づく借入先等の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の原資となる資金の不足により支払配当要件を満たせない可能性があります。

ｃ．借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合又は本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、あるいはこの要件のもとにおける借入金の定義が税法上において明確ではないためテナント等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

ｄ．投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

（イ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ウ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第28条第４項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合には、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（エ）一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑦　減損会計の適用に係るリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号平成15年10月31日、その後の改正を含みます。）（以下「減損会計」といいます。）が、本投資法人においても適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の固定資産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑧　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については、契約上譲渡が禁止若しくは制限されていること、及び確立された流通市場が存在しないことから、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

⑨　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社の優先出資証券への投資を行うことがありますが、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が投資した当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人に損害が発生する可能性があります。また、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、希望した価格や時期その他の条件で譲渡できる保証はありません（注）。優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「④　不動産に係るリスク／（ソ）開発物件に係るリスク」に記載のリスクがあります。

（注）本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合には、本投資法人は、導管性要件（導管性要件の詳細については、前記「⑥　税制に係るリスク／（ア）導管性要件に係るリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

⑩　取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、ポートフォリオの質の向上、ひいては投資主価値の最大化に資するため、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、また、必要に応じ、資産取得の検討や関係者との協議を行っています。したがって、今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の資産の取得を行うことがあり得ます。しかしながら、契約締結後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、当該取得予定資産を購入することができず、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が設定される場合があり、しかし、何らかの理由により、取得予定資産が信託されないこともあり得ます。このような場合、停止条件付信託受益権譲渡契約の停止条件が成就しないとされるため、本投資法人が当該取得予定資産を取得することができず、その結果、投資主又は投資法人債権者は損害を被る可能性があります。

（２）投資リスクに関する管理体制

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、本投資口又は本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

①　本投資法人の体制

本投資法人は、少なくとも３か月に１回以上役員会を開催し、適宜本資産運用会社の運用状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

②　本資産運用会社の体制

（ア）本資産運用会社は、本資産運用会社の取締役会において審議、決議され、本投資法人の役員会に報告される（但し、変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、本投資法人の役員会において審議及び承認されます。）運用ガイドラインを遵守するとともに、本資産運用会社のコンプライアンス・マニュアル及びリスク管理規程に基づきコンプライアンス及びリスク管理を行います。

（イ）本資産運用会社は、利害関係人等と本投資法人との間の取引については、原則として、本資産運用会社のリートコンプライアンス委員会、リート投資委員会、取締役会に付され取引に係る議案を審議するものとされています。かつ、利害関係取引に関する自主ルールを定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。

（ウ）本資産運用会社は、金融商品取引法の改正による、投資法人に係るインサイダー取引規制導入に十分な対応を図るための内部態勢の構築を念頭におき、内部者取引の未然防止についてのインサイダー取引管理規程を定め、役職員等のインサイダー取引（インサイダー類似取引も含まれます。）の防止に努めています。

（エ）本資産運用会社は、リート投資委員会及びリートコンプライアンス委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。

（オ）本資産運用会社は、コンプライアンスを統括するコンプライアンス・オフィサーが、法令遵守の状況を監視します。

（カ）本資産運用会社は、リスクを管理するため、役員をリスク管理統括責任者とし、コンプライアンス室がリスク管理統括責任者を補佐することにより、本資産運用会社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、運用部門の担当者に当該内容を理解・認識させるよう、適切な方策を講じるものとします。公募投資運用部は、投資基準に適合しなくなった不動産がある場合には、当該不動産の入替、売却等について検討を行い、さらに、投資基準に適合しなくなった不動産の状況について、定期的かつ必要に応じ取締役会へ報告するものとします。

（キ）本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員等の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

（ク）本資産運用会社は、内部監査に関する社内体制を整備し、取締役会の監督に基づく実効的な監視活動を通じて、リスクを特定し、その最小化を図っています。内部監査に関する担当者兼責任者である内部監査責任者は、他の組織及び部署から独立した組織として維持するものとします。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主若しくは投資法人債権者に損失が生じるおそれがあります。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第５条第１項）、該当事項はありません。但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第５条第２項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

① 役員報酬（規約第18条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします。

（ア）執行役員の報酬は、１人当たり月額80万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

（イ）監督役員の報酬は、１人当たり月額50万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第19条）。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第37条）

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、本資産運用会社に対して資産運用報酬を支払います。当該報酬は、期中運用報酬、取得報酬及び譲渡報酬からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。なお、資産運用報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

（ア）期中運用報酬

ａ．総資産連動報酬

本投資法人の当該営業期間の直前の営業期間の末日の貸借対照表に記載された総資産額（但し、期中運用報酬に係る未払費用を含みません。）に対して年率１％を上限として、別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（１年を365日とした実日数による日割計算（但し、当該営業期間の初日が属する暦年が閏年である場合には、１年を366日とします。以下同じです。）。１円未満切捨て）

ｂ．NOI連動報酬

本投資法人の当該営業期間のNOIの金額に7.5％を上限として、別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（１円未満切捨て）

なお、NOIとは、当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額をいいます。

ｃ．DPU連動報酬

本投資法人の直前の営業期間の末日におけるDPU連動報酬控除前分配可能金額（日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される税引前当期純利益（DPU連動報酬及び控除対象外消費税等控除前）に繰越欠損金があるときはその金額を填補した後の金額をいいます。）を当該営業期間の末日における発行済投資口の総数で除した金額（以下「DPU連動報酬控除前１口当たり分配金」といいます。）に、NOIと年率0.01％を上限として、別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じた金額（１年を365日とした実日数による日割計算。１円未満切捨て）

DPU連動報酬＝DPU連動報酬控除前１口当たり分配金×NOI×年率0.01％（１年を365日とした実日数による日割計算。１円未満切捨て）

ｄ．本投資法人は、前記ａ．、ｂ．及びｃ．を組み合わせて計算された金額を、当該営業期間終了後３か月以内に支払うものとします。

（イ）取得報酬

ａ．本投資法人が資産を取得した場合、その取得価格（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に１％を乗じた金額（１円未満切捨て）を上限として別途本投資法人と合意する金額を取得報酬とします。

ｂ．本投資法人は、前記ａ．で計算された金額を、本投資法人による当該資産の取得の日が属する月の翌月末日までに支払うものとします。

（ウ）譲渡報酬

ａ．決算期に係る資産譲渡益から資産譲渡損を控除した金額が正の数となる場合、当該金額に15％を乗じた金額（１円未満切捨て）を上限として別途本投資法人と合意する金額を譲渡報酬とします。

ｂ．本投資法人は、前記ａ．で計算された金額を、当該営業期間終了後３か月以内に支払うものとします。

③　一般事務受託者への支払報酬

（ア）一般事務受託者（機関運営事務）

ａ．委託業務に係る報酬（本（ア）において、以下「一般事務報酬」といいます。）の計算期間は、３月又は９月の各１日から、その直後に到来する８月又は２月の各末日までとします。

ｂ．各計算期間の一般事務報酬は、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６か月分の料率又は金額を記載した後記「基準報酬額表」により計算した金額（但し、年額600万円を超えないものとします。）を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。なお、１円未満の端数は切捨てるものとします。

ｃ．本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者（機関運営事務）の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

ｄ．経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）は、互いに協議し、書面により合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

ｅ．本投資法人は、本（ア）に定める一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税（本ｅ．において、以下「消費税等」といいます。）を別途負担し、一般事務受託者（機関運営事務）に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

＜基準報酬額表＞

資産総額	算定方法（６か月分）
300億円以下の部分について	3,000,000円
300億円超の部分について	資産総額　×　0.010％

（イ）一般事務受託者（会計事務等）（計算及び会計帳簿の作成に関する事務、その他の事務（以下「会計事務等」といいます。）を行う一般事務受託者をいいます。）

ａ．会計事務等に係る報酬（本（イ）において、以下「会計事務等報酬」といいます。）の月額は、対象月の開始日の直前の本投資法人の営業期間（本投資法人の規約に定める営業期間（毎年３月１日から８月31日まで及び９月１日から翌年２月末日までとします。）をいいます。以下同じです。）末日の貸借対照表に記載された総資産額に0.045％を上限に別途定める料率を乗じた金額を１年を365日（但し、対象月の初日が属する暦年が閏年である場合には、366日）として対象月の実日数をもとに日割計算した金額（消費税及び地方消費税は別途。百円未満切捨て）とし、本投資法人は、一般事務受託者（会計事務等）に対して、３月から５月、６月から８月、９月から11月、12月から翌年２月の各３か月分を各四半期の翌月末日（末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。）までに一般事務受託者（会計事務等）の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

ｂ．新規に物件を取得した場合には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、１物件当たりの単価200,000円（消費税及び地方消費税は別途）を、本投資法人は一般事務受託者（会計事務等）に対して、固定資産台帳作成・登録作業完了時の翌々月末日（末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。）までに一般事務受託者（会計事務等）の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

ｃ．経済情勢の変動等により会計事務等報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）は、互いに協議の上、会計事務等報酬の金額を変更することができます。

（ウ）一般事務受託者（納税事務）（納税に関する事務、その他の事務（以下「納税事務」といいます。）を行う一般事務受託者をいいます。）

ａ．納税事務に係る報酬（本（ウ）において、以下「納税事務報酬」といいます。）の月額は、対象月の開始日の直前の本投資法人の営業期間（本投資法人の規約に定める営業期間（毎年３月１日から８月31日まで及び９月１日から翌年２月末日までとします。）をいいます。以下同じです。）末日の貸借対照表に記載された総資産額に0.005％を上限に別途定める料率を乗じた金額を１年を365日（但し、対象月の初日が属する暦年が閏年である場合には、366日）として対象月の実日数をもとに日割計算した金額（消費税及び地方消費税は別途。百円未満切捨て）とし、本投資法人は、一般事務受託者（納税事務）に対して、３月から５月、６月から８月、９月から11月、12月から翌年２月の各３か月分を各四半期の翌月末日（末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。）までに一般事務受託者（納税事務）の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

ｂ．前記ａ．において１か月に満たない月に係る納税事務報酬についても、１年を365日（但し、当該月の初日が属する暦年が閏年である場合には、366日）として当該月の実日数をもとに日割計算します（百円未満切捨て）。

ｃ．税務調査の立会等により法律上必要と認められる書類・資料等の作成に関する事項の業務が発生した場合における納税事務報酬は、本投資法人及び一般事務受託者（納税事務）の協議の上合意します。

ｄ．経済情勢の変動等により納税事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者（納税事務）は、互いに協議の上、納税事務報酬の金額を変更することができます。

（エ）一般事務受託者（投資法人債に関する事務）（投資法人債に関する事務、その他の事務（以下「投資法人債事務」といいます。）を行う一般事務受託者をいいます。）

・第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）

ａ．投資法人債に関する事務に関する手数料について、金1,080万円を上限として、本投資法人及び一般事務受託者（投資法人債に関する事務）間で別途合意した金額（消費税及び地方消費税は別途。）を一般事務受託者（投資法人債に関する事務）に支払うものとします。

ｂ．振替機関が定める本投資法人債の新規記録に関する手数料については、本投資法人の負担とし、一般事務受託者（投資法人債に関する事務）を経由して振替機関に納付するものとします。

ｃ．投資法人債原簿及び投資法人債券台帳の調製費並びに契約証書の作成費等に係る一切の費用は本投資法人の負担とします。

ｄ．本投資法人債の発行が中止又は延期された場合には、前記ｂ．及びｃ．を準用します。

ｅ．本投資法人は、元利金支払等手数料として、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税を、一般事務受託者（投資法人債に関する事務）を経由して、投資法人債の債権者に対して投資法人債の元利金の支払いを行った口座管理機関又は一般事務受託者（投資法人債に関する事務）へ支払います。

（ａ）元金償還の場合　元金の10,000分の0.075を乗じた金額

（ｂ）利金支払の場合　未償還元金に10,000分の0.075を乗じた金額

④　投資主名簿等管理人への支払報酬

（ア）本投資法人は委託事務手数料として、後記「委託事務手数料表」により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払うものとします。但し、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／２　その他の関係法人の概況／［資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者（機関運営事務）］／（２）関係業務の概要／（イ）投資主名簿等管理人としての業務」のｂ．、ｅ．及びｆ．に基づく委託事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、合意によりその手数料を定めるものとします。

（イ）投資主名簿等管理人は、前記（ア）の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。支払日が銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

（ウ）前記（ア）及び（イ）に定める委託事務手数料は、経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、書面で合意することにより、これを変更することができるものとします。

＜委託事務手数料表＞

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法　（消費税別）
基本料	１．投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 ２．期末統計資料の作成（所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成（全投資主、大投資主）	１．毎月の基本料は、各月末日現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の６分の１。 但し、月額最低基本料を200,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名当たりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について ---------- 480円 5,000名超　10,000名以下の部分について -------- 420円 10,000名超　30,000名以下の部分について -------- 360円 30,000名超　50,000名以下の部分について -------- 300円 50,000名超　100,000名以下の部分について -------- 260円 100,000名を超える部分について ---------- 225円 ※資料提供はWebによります。書面での提供は、別途手数料が必要です。
分配金支払管理料	１．分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続き ２．銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	１．分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 但し、１回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名当たりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について ---------- 120円 5,000名超　10,000名以下の部分について -------- 110円 10,000名超　30,000名以下の部分について -------- 100円 30,000名超　50,000名以下の部分について --------- 80円 50,000名超　100,000名以下の部分について --------- 60円 100,000名を超える部分について ---------- 50円 ２．指定口座振込分については１件につき130円を加算。 ３．各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払１件につき 450円
諸届管理料	１．投資主等からの諸届関係等の照会、受付（個人番号等の初回取得、投資主情報等変更通知の受付含む） ２．投資主等からの依頼に基づく調査、証明	１．照会、受付１件につき ---------- 600円 ２．調査、証明１件につき ---------- 600円
投資主総会関係手数料	１．議決権行使書用紙の作成及び返送議決権行使書の受理、集計 ２．投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	１．議決権行使書用紙の作成１通につき ---------- 15円 議決権行使書用紙の集計１通につき ---------- 100円 但し、１回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 ２．派遣者１名につき ---------- 20,000円 但し、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要です。
郵便物関係手数料	１．投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 ２．返戻郵便物データの管理	１．封入物３種まで期末、基準日現在投資主１名につき -- 35円 追加封入１種毎に、追加 ---------- 10円 ※手封入、名寄せする場合は別途手数料がかかります。 ハガキ　期末、基準日現在投資主１名につき ---- 23円 ２．返戻郵便物を登録する都度、郵便１通につき ------- 200円
投資主等データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ１件につき ---------- 150円
契約終了・解除に伴うデータ引継料	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費	対象投資主１名につき ---------- 2,000円

⑤　資産保管会社への支払報酬

（ア）委託業務に係る報酬（本⑤において、以下「資産保管業務報酬」といいます。）の計算期間は、３月又は９月の各１日から、その直後に到来する８月又は２月の各末日までとします。

（イ）各計算期間の資産保管業務報酬は、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６か月分の料率又は金額を記載した後記「基準報酬額表」により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。なお、１円単位未満の端数は切捨てるものとします。

（ウ）本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

（エ）経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し、書面により合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

（オ）本投資法人の保有する資産に現物不動産が含まれることになった場合には、資産保管業務報酬は、前記（イ）に定める金額に現物不動産１物件当たり月額20万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、預金又は有価証券以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。但し、本投資法人及び資産保管会社は、協議の上合意した場合に限り、報酬額を変更することができるものとします。

（カ）本投資法人は、本⑤に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税（本（カ）において、以下「消費税等」といいます。）を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

＜基準報酬額表＞

資産総額	算定方法（６か月分）
300億円以下の部分について	4,500,000円
300億円超の部分について	資産総額　×　0.015%

⑥　会計監査人報酬（規約第25条）

会計監査人の報酬は、１営業期間2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書を受領後４か月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

⑦　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問合せください。

（照会先）

株式会社ザイマックス不動産投資顧問

東京都港区赤坂一丁目11番30号

電話番号 03-5544-6880

（４）【その他の手数料等】

①　本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担するものとします（規約第39条第１項）。

②　上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第39条第２項）。

（ア）投資口及び新投資口予約権の発行、投資法人債の発行に関する費用、上場及び上場維持に関する費用（引受証券会社への手数料を含みます。）

（イ）投資口の募集に関する書面（有価証券届出書、有価証券報告書、臨時報告書及び目論見書を含みます。）の作成、印刷及び提出又は交付に係る費用

（ウ）法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）

（エ）本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用
（オ）専門家等（法律顧問、税務顧問、会計顧問、鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。）に対する報酬及び費用
（カ）執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料等、会計監査に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
（キ）運用資産の取得及び処分並びに管理・運営に関する費用（登記関連費用、デュー・ディリジェンス等の調査に係る費用、信託報酬及び信託費用、広告宣伝費、媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
（ク）借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料、引受手数料その他の諸費用
（ケ）本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
（コ）本投資法人の運営に要する費用
（サ）その他前記（ア）から（コ）までに付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

① 個人投資主の税務

（ア）利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

ａ．源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

（注１）2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
（注２）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の３%以上を保有。なお、2023年10月１日以後に支払われる上場株式等に係る配当等については、支払いがされる配当等の額に係る基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に、同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口と合算して、発行済投資口数の３%以上を保有。以下同じです。）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年１月１日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

ｂ．確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

（注１）総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。
（注２）上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、前記ａ．の源泉徴収税率と同じです。
（注３）大口個人投資主が１回に受け取る配当金額が５万円超（６か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

ｃ．源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して「源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書」を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。
（注）配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

ｄ．少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「一般NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月

１日から５年内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません（一般NISA）。但し、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。なお、2018年に一般NISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

また、2024年１月１日からは従来の制度に代わり、新たな少額投資非課税制度（新NISA）が導入されました。

新NISAは「つみたて投資枠」及び「成長投資枠」からなり、「つみたて投資枠」においては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定で取得した、つみたてNISAと同様の対象商品に係る配当等について、「成長投資枠」においては、特定非課税管理勘定で取得した上場株式等や投資信託等（整理・監理銘柄ほか、信託期間20年未満、高レバレッジ型及び毎月分配型の投資信託等を除きます。）に係る配当等で、その特定累積投資勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

なお、2023年度末までに従来のNISA制度で投資した商品については、新NISA制度の外枠で、従来のNISA制度における非課税措置が適用されることとなります。

年間投資上限額	一般NISA	ジュニアNISA	新NISA （つみたて投資枠）	新NISA （成長投資枠）
2014年～2015年	100万円	－	－	－
2016年～2023年	120万円	80万円	－	－
2024年～	－	－	120万円	240万円

（注１）一般NISA及び新NISAはその年の１月１日において成年者である者、ジュニアNISAはその年の１月１日において未成年者（2023年１月１日以降は満18歳未満）である者が非課税口座の開設が可能です。

（注２）新NISAにおいて、つみたて投資枠は総額1,800万円、成長投資枠は総額1,200万円の上限が設けられております。なお、これらを併用した場合の投資額総額の上限額は1,800万円となります。

（イ）一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法（昭和40年法律第33号、その後の改正を含みます。）上本則配当として扱われ、上記（ア）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

（ウ）その他の利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

ａ．みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、前記（ア）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ｂ．みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうち、みなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記（エ）における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注１）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※　純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注２）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注３）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

（エ）投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、「上場株式等に係る譲渡所得等」として、「一般株式等に係る譲渡所得等」とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

ａ．税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315％（所得税15.315％　住民税５％）
2038年１月１日～	20％　（所得税15％　住民税５％）

（注）2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1％相当）を含みます。

ｂ．上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

（注）繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

ｃ．源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、前記ａ．の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

ｄ．少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

一般NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、一般NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、前記ｂ．及びｃ．の損益通算や繰越控除は適用できません。

（注１）一般NISAの年間投資上限額については前記（ア）ｄ．をご参照ください。

（注２）新NISAにおいても、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その特定非課税管理勘定を設けた日以後に譲渡した場合には、一般NISAと同様の課税関係が適用されます。

② 法人投資主の税務

（ア）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

2023年10月１日以後、本投資法人の発行済投資口の総口数の３分の１超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	15.315％（復興特別所得税0.315％を含みます。）
2038年１月１日～	15％

（イ）一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法（昭和40年法律第34号、その後の改正を含みます。）上本則配当として扱われ、上記（ア）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

（ウ）その他の利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

ａ．みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、前記（ア）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（注）但し、所得税額控除においては所有期間の按分を行いません。

ｂ．みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうち、みなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

（注）譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

（エ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

③　投資法人の税務

（ア）利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90％超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90％超であること）
国内50％超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。下記の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除きます。）

（イ）不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

本投資法人が取得した、又は取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が以下のとおり軽減されます。

<table>
<tr><th>不動産の所有権の取得日</th><th>2012年４月１日
～2025年３月31日</th><th>2025年４月１日
～2026年３月31日</th><th>2026年４月１日～</th></tr>
<tr><td>土地（一般）</td><td colspan="2">1.5％</td><td rowspan="3">2.0％（原則）</td></tr>
<tr><td>建物（一般）</td><td colspan="2">2.0％（原則）</td></tr>
<tr><td>本投資法人が取得する不動産</td><td>1.3％</td><td>上記の通り</td></tr>
</table>

ｂ．不動産取得税

本投資法人が2025年３月31日までに取得した、又は取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

（注１）共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

（注２）倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の当計算期末における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域（注１）	当期（2024年８月31日現在）	
			保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）
不動産	商業施設	東京経済圏	531	1.1
不動産合計			531	1.1
信託不動産	オフィス	都心５区	15,274	31.5
		東京23区	3,252	6.7
		東京経済圏	2,638	5.4
		政令指定都市	4,669	9.6
	商業施設	東京経済圏	8,315	17.2
		政令指定都市	1,068	2.2
		その他	3,289	6.8
	ホテル	政令指定都市	4,152	8.6
	その他	東京23区	924	1.9
信託不動産合計			43,584	90.0
優先出資証券（注４）			51	0.1
預金・その他の資産			4,261	8.8
資産総額			48,428	100.0

（注１）「都心５区」とは、東京都のうち千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。
「東京23区」には「都心５区」を含みません。
「東京経済圏」とは、「都心５区」「東京23区」を除く東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（注２）「保有総額」は、当期末日時点における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、用途がホテルである信託不動産の保有総額には、ホテルに付随する動産の帳簿価額を含みます。また、用途がその他である信託不動産の保有総額には、建物に付随する動産の帳簿価額を含みます。

（注３）「対総資産比率」については、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「優先出資証券」は特定目的会社枚方商業施設開発の優先出資証券です。

	当期（2024年８月31日現在）	
	金額（百万円）（注１）	対総資産比率（%）（注２）
負債総額	22,156	45.8
純資産総額	26,271	54.2
資産総額	48,428	100.0

（注１）負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、当期末日時点における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「対総資産比率」については、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

当期末現在、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

種類	銘柄	数量（口）	帳簿価額（千円）	評価額（千円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）
優先出資証券	特定目的会社枚方商業施設開発 第１回優先出資証券（注１）	560	28,996	28,996	0.1
優先出資証券	特定目的会社枚方商業施設開発 第２回優先出資証券（注１）	440	22,112	22,112	0.0
合計		1,000	51,109	51,109	0.1

（注１）当該優先出資証券に係る運用対象資産は、本書の日付現在、大阪府枚方市で開発中の「（仮称）枚方商業施設」（以下「本物件」といいます。）を予定しています。なお、本物件について、本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、必ず取得できるという保証はありません。

（注２）「評価額」については、帳簿価額を記載しています。

（注３）「対総資産比率」については、小数第２位を四捨五入して記載しています。

②【投資不動産物件】

本投資法人が保有する不動産については、後記「③　その他投資資産の主要なもの」において不動産信託受益権と共に一括して記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

（ア）保有資産の概要

当期末日現在の保有資産の概要は、以下のとおりです。

分類	物件番号（注１）	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	当期末帳簿価額（百万円）	鑑定評価額（百万円）（注４）	所有形態（注５）
オフィス	OF-01	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	2018年２月16日	2,500	5.8	2,511	3,400	信託受益権
	OF-02	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	2018年２月16日	4,250	9.8	4,360	5,880	信託受益権
	OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	2018年２月16日	5,020	11.5	5,163	7,290	信託受益権
	OF-04	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	2018年２月16日	880	2.0	936	1,370	信託受益権
	OF-05	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	2018年２月16日	1,550	3.6	1,598	2,000	信託受益権
	OF-06	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	2018年２月16日	1,150	2.6	1,165	1,750	信託受益権
	OF-07	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	2018年２月16日	2,600	6.0	2,638	3,640	信託受益権
	OF-08	ザイマックス三田ビル（注６）	東京都港区	2021年７月１日	668	1.5	703	771	信託受益権
	OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	北海道札幌市	2022年３月２日	4,707	10.8	4,669	5,060	信託受益権
	OF-10	ザイマックス木場公園ビル	東京都江東区	2022年３月２日	2,003	4.6	2,086	2,190	信託受益権
	小計／平均		－	－	25,328	58.3	25,834	33,351	－

分類	物件番号（注１）	物件名称	所在地	取得年月日	取得価格（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	当期末帳簿価額（百万円）	鑑定評価額（百万円）（注４）	所有形態（注５）
商業施設	RT-01	ミューザ川崎	神奈川県川崎市	2018年２月16日	4,100	9.4	3,987	5,670	信託受益権
	RT-02	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	2018年２月16日	790	1.8	785	973	信託受益権
	RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	2018年２月16日	3,100	7.1	3,541	3,930	信託受益権
	RT-04	ライフ福泉店	大阪府堺市	2020年９月１日	1,065	2.5	1,068	1,090	信託受益権
	RT-05	ザ・パークハウス戸塚フロント（１階・２階商業部分）	神奈川県横浜市	2021年７月１日	540	1.2	531	670	不動産
	RT-06	バロー勝川店（底地）（注７）	愛知県春日井市	2022年１月31日	3,245	7.5	3,289	3,410	信託受益権
	小計／平均		－	－	12,840	29.5	13,204	15,743	－
ホテル	HT-01	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	2018年２月16日	4,400	10.1	4,152	5,610	信託受益権及びホテルに付随する動産
	小計／平均		－	－	4,400	10.1	4,152	5,610	－
その他	OT-02	エルプレイス西葛西	東京都江戸川区	2022年３月２日	901	2.1	924	1,060	信託受益権及び建物に付随する動産
	小計／平均		－	－	901	2.1	924	1,060	－
合計／平均			－	－	43,469	100.0	44,115	55,764	－

（注１）「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、各用途のタイプに応じて、物件毎に符号及び番号を付したものです。各符号について、OFはオフィスを、RTは商業施設を、HTはホテルを、OTはその他をそれぞれ表します。
（注２）「取得価格」は、保有資産の取得に要する諸費用（媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（各保有資産に係る売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を、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を含みません。
（注３）「投資比率」は、保有資産に係る取得価格の合計に対して各保有資産に係る取得価格が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注４）各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」は、2024年８月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
（注５）「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
（注６）「ザイマックス三田ビル」は、2024年９月３日付で譲渡しています。以下同じです。
（注７）「バロー勝川店（底地）」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。

（イ）賃貸借の概要

物件番号	物件名称	建築時期（注１）	テナント数（注２）	賃貸事業収益（百万円）（注３）	敷金・保証金（百万円）（注４）	賃貸面積（㎡）（注５）	賃貸可能面積（㎡）（注６）	稼働率（%）（注７）
OF-01	ザイマックス西新橋ビル	2000年８月22日	8	85	108	1,897.92	1,897.92	100.0
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	2001年３月22日	14	146	178	4,152.40	4,152.40	100.0
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	2001年２月28日	6	189	263	4,791.23	4,791.23	100.0
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	1991年４月30日	6	40	46	1,046.86	1,205.27	86.9
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	1999年11月30日	6	52	75	2,015.51	2,015.51	100.0
OF-06	ザイマックス東上野ビル	1999年４月９日	7	54	80	1,750.17	1,750.17	100.0
OF-07	ザイマックス八王子ビル	1993年１月26日	23	133	164	5,558.87	5,558.87	100.0
OF-08	ザイマックス三田ビル	1991年５月31日	9	21	15	741.41	741.41	100.0
OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	2020年９月30日	7	133	247	3,106.42	3,106.42	100.0
OF-10	ザイマックス木場公園ビル	1992年10月31日	7	61	81	2,587.15	2,587.15	100.0
RT-01	ミューザ川崎	2003年12月18日	18	183	233	3,703.87	3,703.87	100.0
RT-02	ライフ川崎御幸店	1997年１月13日	1	非開示（注８）	非開示（注８）	2,677.54	2,677.54	100.0
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	1999年９月17日	1	非開示（注８）	非開示（注８）	27,610.61	27,610.61	100.0
RT-04	ライフ福泉店	1996年12月17日	1	非開示（注８）	非開示（注８）	3,309.29	3,309.29	100.0
RT-05	ザ・パークハウス戸塚フロント（１階・２階商業部分）	2018年５月23日	5	27	33	861.60	861.60	100.0
RT-06	バロー勝川店（底地）	－	1	非開示（注８）	非開示（注８）	10,254.55	10,254.55	100.0
HT-01	ホテルビスタ仙台	2016年３月14日	1	非開示（注８）	非開示（注８）	7,066.25	7,066.25	100.0
OT-02	エルプレイス西葛西	1986年６月15日	1	非開示（注８）	非開示（注８）	2,044.18	2,044.18	100.0
合計／平均		－	122	1,682	1,787	85,175.83	85,334.24	99.8

（注１）「建築時期」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。
（注２）「テナント数」は、当期末日現在における各不動産等について締結されている各賃貸借契約書に基づく当該保有資産に関するテナント数（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数）の合計を記載しています。
（注３）「賃貸事業収益」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収益（その他賃貸事業収入を含みます。）の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
（注４）「敷金・保証金」は、当期末日現在における各不動産等に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき単位未満を切り捨てて記載しています。
（注５）「賃貸面積」は、当期末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。なお、「バロー勝川店（底地）」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。
（注６）「賃貸可能面積」は、当期末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。なお、「バロー勝川店（底地）」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。
（注７）「稼働率」は、当期末日現在における各不動産等に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注８）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。

なお、各期末の保有資産の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	第４期 2020年 ２月末	第５期 2020年 ８月末	第６期 2021年 ２月末	第７期 2021年 ８月末	第８期 2022年 ２月末	第９期 2022年 ８月末	第10期 2023年 ２月末	第11期 2023年 ８月末	第12期 2024年 ２月末	第13期 2024年 ８月末
テナント数の合計	225	224	231	243	247	120	121	120	120	122
総賃貸面積（㎡）	71,771.87	72,127.20	75,168.96	76,020.50	82,335.25	85,089.45	85,008.79	85,008.23	84,635.68	85,175.83
総賃貸可能面積（㎡）	72,701.04	72,701.04	76,010.33	77,616.68	82,725.73	85,317.99	85,318.01	85,319.85	85,334.25	85,334.24
稼働率（%）	98.7	99.2	98.9	97.9	99.5	99.7	99.6	99.6	99.2	99.8

（ウ）不動産鑑定評価書の概要

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関（注２）	鑑定評価額（百万円）	収益価格				
					直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
オフィス	OF-01	ザイマックス西新橋ビル	谷澤総合鑑定所	3,400	3,540	3.2	3,340	3.3	3.4
	OF-02	ザイマックス岩本町ビル	日本不動産研究所	5,880	5,950	3.3	5,810	3.1	3.4
	OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	日本不動産研究所	7,290	7,350	3.3	7,220	3.1	3.4
	OF-04	ザイマックス神谷町ビル	谷澤総合鑑定所	1,370	1,400	3.3	1,360	3.4	3.5
	OF-05	ザイマックス東麻布ビル	大和不動産鑑定	2,000	2,050	3.7	1,980	3.5	3.9
	OF-06	ザイマックス東上野ビル	大和不動産鑑定	1,750	1,770	3.8	1,740	3.6	4.0
	OF-07	ザイマックス八王子ビル	日本不動産研究所	3,640	3,670	4.5	3,610	4.3	4.6
	OF-08	ザイマックス三田ビル	日本不動産研究所	771	771	3.6	771	3.3	3.6
	OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	日本不動産研究所	5,060	5,090	3.6	5,020	3.4	3.7
	OF-10	ザイマックス木場公園ビル	日本不動産研究所	2,190	2,190	4.2	2,180	3.8	4.2
	小計／平均			33,351	33,781	－	33,031	－	－
商業施設	RT-01	ミューザ川崎	谷澤総合鑑定所	5,670	5,690	4.0	5,660	4.1	4.2
	RT-02	ライフ川崎御幸店	大和不動産鑑定	973	987	4.2	967	4.0	4.4
	RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	谷澤総合鑑定所	3,930	3,830	4.9	3,970	5.0	5.1
	RT-04	ライフ福泉店	大和不動産鑑定	1,090	1,100	4.5	1,080	4.3	4.7
	RT-05	ザ・パークハウス 戸塚フロント （１階・２階商業部分）	谷澤総合鑑定所	670	676	4.5	668	4.6	4.7
	RT-06	バロー勝川店（底地） （注３）	谷澤総合鑑定所	3,410	－	－	3,410	4.0	4.2
	小計／平均			15,743	12,283	－	15,755	－	－
ホテル	HT-01	ホテルビスタ仙台	谷澤総合鑑定所	5,610	5,720	4.6	5,560	4.7	4.8
	小計／平均			5,610	5,720	－	5,560	－	－
その他	OT-02	エルプレイス西葛西	谷澤総合鑑定所	1,060	1,080	4.3	1,050	4.4	4.5
	小計／平均			1,060	1,080	－	1,050	－	－
合計／平均				55,764	52,864	－	55,396	－	－

（注１）各不動産鑑定評価書の価格時点はいずれも2024年８月31日です。
（注２）「鑑定評価機関」については、略称を記載しています。鑑定評価機関の略称は以下のとおりです。
日本不動産研究所：一般財団法人日本不動産研究所
谷澤総合鑑定所：株式会社谷澤総合鑑定所
大和不動産鑑定：大和不動産鑑定株式会社
（注３）「鑑定評価額」及び「DCF法による価格」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。

（エ）建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書				地震リスク評価報告書		
		調査業者（注１）	調査年月日	短期修繕費（千円）（注２、注３）	長期修繕費（千円）（注２、注４）	調査業者（注１）	調査書年月	PML値（%）
OF-01	ザイマックス西新橋ビル	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2022年８月31日	－	9,525	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	6.1
OF-02	ザイマックス岩本町ビル	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2022年８月31日	－	20,598	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	5.2
OF-03	ザイマックス新宿御苑ビル	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2022年８月31日	－	27,487	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	4.5
OF-04	ザイマックス神谷町ビル	株式会社アースアプレイザル	2022年２月28日	－	8,546	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	3.8
OF-05	ザイマックス東麻布ビル	株式会社アースアプレイザル	2022年２月28日	－	7,340	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	3.4
OF-06	ザイマックス東上野ビル	株式会社アースアプレイザル	2022年２月28日	－	4,218	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	5.1
OF-07	ザイマックス八王子ビル	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2022年８月31日	－	14,024	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	3.9
OF-08	ザイマックス三田ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月10日	－	5,232	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月	2.6
OF-09	ザイマックス札幌大通ビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年１月17日	－	3,466	東京海上ディーアール株式会社	2022年１月	0.9
OF-10	ザイマックス木場公園ビル	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2022年１月18日	－	8,730	東京海上ディーアール株式会社	2022年１月	10.8
RT-01	ミューザ川崎	株式会社アースアプレイザル	2022年２月28日	－	15,756	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	1.2
RT-02	ライフ川崎御幸店	大和不動産鑑定株式会社	2022年８月31日	－	4,028	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	7.0
RT-03	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	大和不動産鑑定株式会社	2022年８月31日	－	147,397	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	2.1
RT-04	ライフ福泉店	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年８月24日	－	3,626	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年８月	14.7
RT-05	ザ・パークハウス戸塚フロント（１階・２階商業部分）	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2021年６月10日	－	2,422	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年６月	6.7
HT-01	ホテルビスタ仙台	大和不動産鑑定株式会社	2022年８月31日	－	12,462	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年11月	1.7

物件番号	物件名称	建物状況評価報告書				地震リスク評価報告書		
		調査業者（注１）	調査年月日	短期修繕費（千円）（注２、注３）	長期修繕費（千円）（注２、注４）	調査業者（注１）	調査書年月	PML値（%）
OT-02	エルプレイス西葛西	ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社	2022年１月18日	－	3,609	東京海上ディーアール株式会社	2022年１月	9.1
合計				－	298,465	ポートフォリオ全体（注５）		2.5

（注１）「調査業者」については、調査がなされた当時の名称を記載しています。
（注２）「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。
（注３）「短期修繕費」は、日常の保守よりも優先的に修繕等が必要となる不具合を修繕更新する場合の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して１年以内に必要とされる修繕費用の概算の合計額を記載しています。
（注４）「長期修繕費」は、経年劣化に対して機能維持又は完全稼働していく上での修繕更新の費用であって、建物状況評価報告書の日付から起算して12年以内に必要とされる修繕費用及び更新費用の合計額を本資産運用会社にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。
（注５）「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による2022年１月付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて保有する資産17物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。
（注６）当期末日現在、「バロー勝川店（底地）」は、底地のみの所有で建物は所有しておらず、また、ポートフォリオ全体のPMLの算出対象にも含まれていないことから、表には記載していません。

（オ）保有不動産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が当期末日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれる場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	昇降機更新工事	自2024年９月至2024年９月	108,996	－	－
ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	給排水通気配管更新工事２期	自2025年１月至2025年１月	33,884	－	－
ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	トランス・コンデンサ更新工事	自2025年３月至2025年３月	15,481	－	－
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	駐車場Ａ（施設棟）に係る2025年度改修工事	自2025年７月至2025年７月	50,448	－	－

ｂ．期中の資本的支出

本投資法人が当期末日現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する工事は176,896千円であり、当期費用に区分された修繕費35,746千円と合わせて、合計212,642千円の工事を実施しています。なお、保有資産において当期に行った主要な資本的支出は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目的	工事期間	工事金額（千円）
ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	外壁改修工事	自2024年８月至2024年８月	28,502
ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	給排水通気配管更新工事１期	自2024年８月至2024年８月	11,187

ｃ．長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

（カ）主要な不動産等の概要

保有資産のうち、当期末日現在で、主要な不動産の物件（その賃貸事業収益が保有資産の総賃貸事業収益の合計の10%以上を占めるものをいいます。）に該当するものは、以下のとおりです。当該各保有資産に係るテナント数、賃貸事業収益、賃貸面積、賃貸可能面積については、前記「（イ）賃貸借の概要」をご参照ください。

また、当該各保有資産に係る稼働率の推移は以下のとおりです。

物件名称	2020年２月末（%）	2020年８月末（%）	2021年２月末（%）	2021年８月末（%）	2022年２月末（%）	2022年８月末（%）	2023年２月末（%）	2023年８月末（%）	2024年２月末（%）	2024年８月末（%）
ザイマックス新宿御苑ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5	100.0	100.0
ミューザ川崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ホテルビスタ仙台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

（キ）主要なテナントに関する情報

当期末日現在における、当該テナント（パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント）への賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになるテナントの概要は、以下のとおりです。

テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料（百万円）（注１）	賃貸面積		契約更改の方法	敷金・保証金
					（㎡）（注２）	比率（%）（注３）		
株式会社新都市ライフホールディングス	商業施設運営	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	非開示（注４）	非開示（注４）	27,610.61	32.4	非開示（注４）	非開示（注４）
株式会社バローホールディングス	小売業	バロー勝川店（底地）	非開示（注４）	非開示（注４）	10,254.55	12.0	非開示（注４）	非開示（注４）

（注１）「年間賃料」は、当期末日現在、本投資法人が主要なテナントとの間で締結した賃貸借契約上の月額賃料の12か月分の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「賃貸面積」は、当期末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。なお、「バロー勝川店（底地）」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。

（注３）当期末日現在における運用資産の総賃貸面積に占める割合を、小数第２位以下を切り捨てて記載しています。

（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。

（ク）担保の状況

該当事項はありません。

（ケ）個別不動産の概要

当期末現在の保有資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。なお、各資産の概要を示した表中の情報は、特段の記載のない限り2024年８月31日時点のものです。

これらの表については、下記の用語をご参照ください。

ａ．「分類」欄に関する説明

・「分類」は、本投資法人が投資対象とするオフィス、商業施設、ホテル及びその他のいずれかを記載しています。

ｂ．「特定資産の概要」欄に関する説明

・「取得年月日」は、本件売買契約に記載された各不動産等（なお、「ホテルビスタ仙台」については、ホテルに付随する動産の売買を含みます。また、「エルプレイス西葛西」については、建物に付随する動産の売買を含みます。）の取得日を記載しています。
・「取得価格」は、本件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。
・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別及びこれに付随又は関連する資産を記載しています。
・「信託受託者」は、各信託不動産について信託契約を締結している者を記載しています。
・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。
・土地の「地番」は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
・土地の「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
・土地の「敷地面積」は、不動産登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
・土地及び建物の「所有形態」は、信託不動産については信託受託者が、不動産については本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
・建物の「建築年月日」は、主たる建物の不動産登記簿上の新築年月日を記載しています。
・建物の「構造／階数」は、主たる建物について不動産登記簿上の記載に基づいています。
・建物の「延床面積」は、不動産登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
・「ML会社」は、本書の日付現在においてマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
・「PM会社」は、本書の日付現在においてプロパティマネジメント契約を締結している会社を記載しています。
・「特記事項」には、本書の日付現在において各保有資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、各保有資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

ｃ．「物件収支状況」欄に関する説明

・物件収支状況は本投資法人の第13期（2024年３月１日から2024年８月31日まで）の金額を記載しています。なお、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。
・「NOI」はネット・オペレーティング・インカムを意味し、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額です。
・不動産賃貸事業損益は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額です。
・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る場合があります。

ザイマックス西新橋ビル			分類	オフィス
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2018年２月16日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		2,500百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸事業収入	76,160
所在地		東京都港区西新橋二丁目６番２号	その他賃貸事業収入	9,071
土地	地番	東京都港区西新橋二丁目10番30他	不動産賃貸事業収益　計	85,232
	建蔽率	80％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	700％	公租公課	8,188
	用途地域	商業地域	外注委託費	5,584
	敷地面積	402.53㎡	水道光熱費	7,259
	所有形態	所有権	修繕費	1,683
建物	建築年月日	2000年８月22日	損害保険料	60
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根９階建	減価償却費	3,181
	延床面積	2,517.50㎡	その他賃貸事業費用	503
	設計者	株式会社類設計室	不動産賃貸事業費用　計	26,460
	施工者	株式会社藤木工務店　東京本店	（３）NOI	61,953
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	58,771
ML会社		－		
PM会社		株式会社ザイマックス（注）		
特記事項： 本物件の南側接面道路の中心線より２ｍセットバックしていますが、敷地面積は、当該セットバック部分（33.96㎡）を含みます。				

（注）2024年４月１日付で、スポンサーである株式会社ザイマックスグループは、マスターリース業務及びプロパティマネジメント業務等の不動産マネジメント事業を吸収分割により株式会社ザイマックス（2024年４月１日付で「株式会社ザイマックス分割準備会社」から「株式会社ザイマックス」に商号変更を行いました。以下、本（ケ）において、「株式会社ザイマックス」といいます。）に承継する組織再編を行いました。株式会社ザイマックスは、当該包括承継に伴い、マスターリース契約及びプロパティマネジメント契約における株式会社ザイマックスグループの権利及び義務並びにその地位を承継しました。そのため、2024年３月31日までの期間については株式会社ザイマックスグループが、2024年４月１日以降については株式会社ザイマックスが、マスターリース業務及びプロパティマネジメント業務を行っています。以下、本（ケ）において同じです。

ザイマックス岩本町ビル			分類	オフィス
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2018年２月16日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		4,250百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸事業収入	127,479
所在地		東京都千代田区岩本町二丁目３番３号	その他賃貸事業収入	18,744
土地	地番	東京都千代田区岩本町二丁目175番２	不動産賃貸事業収益　計	146,223
	建蔽率	80％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	800％、600％	公租公課	14,654
	用途地域	商業地域	外注委託費	10,302
	敷地面積	864.83㎡	水道光熱費	10,236
	所有形態	所有権	修繕費	1,674
建物	建築年月日	2001年３月22日	損害保険料	218
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建	減価償却費	17,748
	延床面積	6,261.06㎡	その他賃貸事業費用	1,951
	設計者	株式会社日建設計	不動産賃貸事業費用　計	56,785
	施工者	熊谷・住友建設共同企業体	（３）NOI	107,186
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	89,437
ML会社		株式会社ザイマックス		
PM会社		株式会社ザイマックス		
特記事項： 該当事項はありません。				

ザイマックス新宿御苑ビル			分類	オフィス
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2018年２月16日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		5,020百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸事業収入	175,524
所在地		東京都新宿区新宿一丁目１番11号	その他賃貸事業収入	13,736
土地	地番	新宿区新宿一丁目１番８他	不動産賃貸事業収益　計	189,260
	建蔽率	80%	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	700%	公租公課	16,055
	用途地域	商業地域	外注委託費	12,117
	敷地面積	839.09㎡	水道光熱費	9,441
	所有形態	所有権	修繕費	4,367
建物	建築年月日	2001年２月28日	損害保険料	208
	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付地上９階建	減価償却費	17,546
	延床面積	6,084.32㎡	その他賃貸事業費用	751
	設計者	株式会社ユー・アソシエイツ	不動産賃貸事業費用　計	60,488
	施工者	鹿島・オリエンタル建設共同企業体	（３）NOI	146,319
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	128,772
ML会社		株式会社ザイマックス		
PM会社		株式会社ザイマックス		
特記事項： 該当事項はありません。				

ザイマックス神谷町ビル			分類	オフィス
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2018年２月16日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		880百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸事業収入	36,911
所在地		東京都港区虎ノ門五丁目12番13号	その他賃貸事業収入	3,968
土地	地番	東京都港区虎ノ門五丁目13番１他	不動産賃貸事業収益　計	40,880
	建蔽率	80%	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	600%	公租公課	5,247
	用途地域	商業地域	外注委託費	4,653
	敷地面積	228.83㎡	水道光熱費	3,358
	所有形態	所有権	修繕費	8,270
建物	建築年月日	1991年４月30日	損害保険料	45
	構造／階数	鉄骨造陸屋根８階建	減価償却費	1,963
	延床面積	1,356.51㎡	その他賃貸事業費用	686
	設計者	株式会社長谷工コーポレーションエンジニアリング事業部	不動産賃貸事業費用　計	24,225
	施工者	株式会社長谷工コーポレーション建築事業部東京支店	（３）NOI	18,618
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	16,655
ML会社		株式会社ザイマックス		
PM会社		株式会社ザイマックス		
特記事項： 該当事項はありません。				

ザイマックス東麻布ビル			分類	オフィス
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2018年２月16日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		1,550百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸事業収入	44,807
所在地		東京都港区東麻布一丁目５番２号	その他賃貸事業収入	7,276
土地	地番	東京都港区東麻布一丁目５番11	不動産賃貸事業収益　計	52,083
	建蔽率	80％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	600％	公租公課	7,186
	用途地域	商業地域	外注委託費	5,733
	敷地面積	365.05㎡	水道光熱費	3,426
	所有形態	所有権	修繕費	332
建物	建築年月日	1999年11月30日	損害保険料	80
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付９階建	減価償却費	7,174
	延床面積	2,570.13㎡	その他賃貸事業費用	4,338
	設計者	東西建築サービス株式会社　東京支社	不動産賃貸事業費用　計	28,273
	施工者	前田建設工業株式会社　関東支社	（３）NOI	30,983
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	23,809
ML会社		株式会社ザイマックス		
PM会社		株式会社ザイマックス		
特記事項： 該当事項はありません。				

ザイマックス東上野ビル			分類	オフィス
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2018年２月16日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		1,150百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸事業収入	43,893
所在地		東京都台東区東上野一丁目11番４号	その他賃貸事業収入	10,779
土地	地番	東京都台東区東上野一丁目22番11他	不動産賃貸事業収益　計	54,673
	建蔽率	80％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	600％、500％	公租公課	4,251
	用途地域	商業地域	外注委託費	4,501
	敷地面積	368.84㎡	水道光熱費	4,833
	所有形態	所有権	修繕費	2,693
建物	建築年月日	1999年４月９日	損害保険料	59
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根８階建	減価償却費	3,712
	延床面積	1,942.54㎡	その他賃貸事業費用	727
	設計者	株式会社アーキテクトファイブ	不動産賃貸事業費用　計	20,778
	施工者	鹿島建設株式会社　東京支社	（３）NOI	37,607
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	33,894
ML会社		株式会社ザイマックス		
PM会社		株式会社ザイマックス		
特記事項： 該当事項はありません。				

（注）敷地面積は、私道負担部分（48.62㎡）を含みます。

ザイマックス八王子ビル			分類	オフィス
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2018年２月16日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		2,600百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	賃貸事業収入	115,658
所在地		東京都八王子市横山町25番６号	その他賃貸事業収入	17,450
土地	地番	東京都八王子市横山町３番２他	不動産賃貸事業収益　計	133,109
	建蔽率	80％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	600％	公租公課	8,380
	用途地域	商業地域	外注委託費	16,443
	敷地面積	1,220.58㎡	水道光熱費	9,603
	所有形態	所有権	修繕費	3,565
建物	建築年月日	1993年１月26日	損害保険料	271
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付９階建	減価償却費	11,989
	延床面積	7,404.81㎡	その他賃貸事業費用	2,066
	設計者	株式会社日本設計	不動産賃貸事業費用　計	52,319
	施工者	株式会社松村組	（３）NOI	92,779
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	80,790
ML会社		株式会社ザイマックス		
PM会社		株式会社ザイマックス		
特記事項： 該当事項はありません。				

ザイマックス三田ビル			分類	オフィス
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2021年７月１日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		668百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	賃貸事業収入	20,516
所在地		東京都港区芝五丁目13番11号	その他賃貸事業収入	1,249
土地	地番	東京都港区芝五丁目３番39	不動産賃貸事業収益　計	21,765
	建蔽率	80％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	600％	公租公課	1,443
	用途地域	商業地域	外注委託費	2,727
	敷地面積	137.02㎡	水道光熱費	940
	所有形態	所有権	修繕費	1,665
建物	建築年月日	1991年５月31日	損害保険料	36
	構造／階数	鉄骨造陸屋根10階建	減価償却費	1,982
	延床面積	799.78㎡	その他賃貸事業費用	856
	設計者	株式会社公建設計	不動産賃貸事業費用　計	9,652
	施工者	東成建設株式会社	（３）NOI	14,095
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	12,113
ML会社		株式会社ザイマックス		
PM会社		株式会社ザイマックス		
特記事項： 該当事項はありません。				

ザイマックス札幌大通ビル			分類	オフィス
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2022年３月２日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		4,707百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	賃貸事業収入	123,626
所在地		北海道札幌市中央区大通西五丁目10番地	その他賃貸事業収入	9,693
土地	地番	北海道札幌市中央区大通西五丁目９番２他	不動産賃貸事業収益　計	133,319
	建蔽率	80％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	800％	公租公課	8,362
	用途地域	商業地域	外注委託費	7,607
	敷地面積	499.24㎡	水道光熱費	7,472
	所有形態	所有権	修繕費	321
建物	建築年月日	2020年９月30日	損害保険料	301
	構造／階数	鉄骨造陸屋根地下１階付10階建	減価償却費	22,794
	延床面積	4,270.89㎡	その他賃貸事業費用	948
	設計者	株式会社創建社	不動産賃貸事業費用　計	47,806
	施工者	日本国土開発株式会社　札幌営業所	（３）NOI	108,307
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	85,512
ML会社		株式会社ザイマックス北海道		
PM会社		株式会社ザイマックス北海道		
特記事項： 該当事項はありません。				

ザイマックス木場公園ビル			分類	オフィス
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2022年３月２日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		2,003百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	賃貸事業収入	52,917
所在地		東京都江東区木場五丁目11番13号	その他賃貸事業収入	8,441
土地	地番	東京都江東区木場五丁目９番20他	不動産賃貸事業収益　計	61,359
	建蔽率	80％、60％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	600％、300％	公租公課	4,217
	用途地域	商業地域、準工業地域	外注委託費	6,837
	敷地面積	851.46㎡	水道光熱費	5,506
	所有形態	所有権	修繕費	2,818
建物	建築年月日	1992年10月31日	損害保険料	112
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建	減価償却費	5,570
	延床面積	2,995.81㎡	その他賃貸事業費用	558
	設計者	住友建設株式会社一級建築士事務所東京支店	不動産賃貸事業費用　計	25,622
	施工者	住友建設株式会社 東京支店	（３）NOI	41,307
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	35,737
ML会社		株式会社ザイマックス		
PM会社		株式会社ザイマックス		
特記事項： 該当事項はありません。				

ミューザ川崎			分類	商業施設
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2018年２月16日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		4,100百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸事業収入	159,048
所在地		神奈川県川崎市幸区大宮町1310番地	その他賃貸事業収入	24,670
土地	地番	神奈川県川崎市幸区大宮町1310番	不動産賃貸事業収益　計	183,718
	建蔽率	80％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	600％、400％	公租公課	12,149
	用途地域	商業地域	外注委託費	15,029
	敷地面積	10,669.34㎡（注１）	水道光熱費	19,580
	所有形態	所有権の共有持分（敷地権割合約6.9％）	修繕費	530
建物	建築年月日	2003年12月18日	損害保険料	187
	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・ステンレス鋼板葺地下２階付27階建	減価償却費	18,169
	延床面積	108,955.90㎡（注２）	その他賃貸事業費用	527
	設計者	都市基盤整備公団　神奈川地域支社	不動産賃貸事業費用　計	66,174
	施工者	清水・大成・安藤建設工事共同企業体	（３）NOI	135,713
	所有形態	区分所有権	（４）不動産賃貸事業損益	117,544
ML会社		株式会社ザイマックス		
PM会社		株式会社ザイマックス		
特記事項： 該当事項はありません。				

（注１）本建物は区分所有建物ですが、敷地又は土地全体の敷地面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する敷地権割合に相当する敷地面積は約742.44㎡です。

（注２）本建物は区分所有建物ですが、本建物を含む一棟の建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する区分所有建物の専有部分の床面積の合計は3,671.09㎡（登記簿記載面積）です。

ライフ川崎御幸店			分類	商業施設
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2018年２月16日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		790百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	賃貸事業収入	非開示
所在地		神奈川県川崎市幸区小向西町四丁目93番地	その他賃貸事業収入	非開示
土地	地番	神奈川県川崎市幸区小向西町四丁目94番１他	不動産賃貸事業収益　計	非開示
	建蔽率	80％、60％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	200％	公租公課	非開示
	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域	外注委託費	非開示
	敷地面積	1,879.15㎡	水道光熱費	非開示
	所有形態	所有権	修繕費	非開示
建物	建築年月日	1997年１月13日	損害保険料	非開示
	構造／階数	鉄骨造陸屋根２階建	減価償却費	1,669
	延床面積	2,596.80㎡	その他賃貸事業費用	非開示
	設計者	株式会社竹中工務店　東京一級建築士事務所	不動産賃貸事業費用　計	非開示
	施工者	株式会社竹中工務店　横浜支店	（３）NOI	22,710
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	21,040
ML会社		－		
PM会社		株式会社ザイマックス		

特記事項：
テナントとの間の賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に売買による譲渡等により所有権移転を行おうとする場合には、賃借人に対し事前に通知し、賃借人が希望するときは賃借人は優先的に購入を検討することができるものとされています。

ヴィータ聖蹟桜ヶ丘			分類	商業施設
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2018年２月16日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		3,100百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	賃貸事業収入	非開示
所在地		東京都多摩市関戸四丁目72番地	その他賃貸事業収入	非開示
土地	地番	東京都多摩市関戸四丁目72番	不動産賃貸事業収益　計	非開示
	建蔽率	80％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	500％	公租公課	非開示
	用途地域	商業地域	外注委託費	非開示
	敷地面積	9,003.26㎡（注１）	水道光熱費	非開示
	所有形態	所有権の共有持分（敷地権割合約49.6％）	修繕費	非開示
建物	建築年月日	1999年９月17日	損害保険料	非開示
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下３階付27階建	減価償却費	32,627
	延床面積	62,849.56㎡（注２）	その他賃貸事業費用	非開示
	設計者	住宅・都市整備公団　東京支社一級建築士事務所	不動産賃貸事業費用　計	非開示
	施工者	戸田・東急・イチケン建設工事共同企業体	（３）NOI	172,841
	所有形態	区分所有権（但し、家屋番号72番の３及び72番の７については、それぞれ100万分の93万7,995及び100万分の59万1,485の共有持分）	（４）不動産賃貸事業損益	140,213
ML会社		－		
PM会社		株式会社ザイマックス		

特記事項：
本件建物の一部（家屋番号72番の３及び72番の７）について、当該区画の共有者との間で下記内容の協定書が締結されています。
・締結日から５年間の不分割特約（期限が経過する６か月前の日までに、共有者らの一が更新しない旨を通知しない場合には自動更新）
・共有持分を他に譲渡その他の処分をしようとする場合には、その１か月前に書面により他の共有者（本特記事項において「他方当事者」といいます。）に通知しなければなりません。当該通知から20営業日以内に限り、他方当事者は優先して当該共有持分を買い取る権利を有し、その買取請求権を行使する旨の書面（本特記事項において「買取請求権行使通知」といいます。）が譲渡希望者に到達してから、２か月後の日に買い取りの効力が発生します。この場合の価格は現状有姿のままの対価とし、対価について協議が整わないときは、買取請求権行使通知が譲渡希望者に到達した日を価格時点とする不動産鑑定評価額を対価とします。

（注１）本建物は区分所有建物ですが、敷地又は土地全体の敷地面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する敷地権割合に相当する敷地面積は約4,467.51㎡です。

（注２）本建物は区分所有建物ですが、本建物を含む一棟の建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する区分所有建物の専有部分の床面積の合計（但し、共有となっている区画（家屋番号72番の３及び72番の７）については、持分割合（それぞれ100万分の93万7,995及び100万分の59万1,485）を乗じた面積）は27,161.00㎡（登記簿記載面積）です。

ライフ福泉店			分類	商業施設
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2020年９月１日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		1,065百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	賃貸事業収入	非開示
所在地		大阪府堺市西区上444番地１	その他賃貸事業収入	非開示
土地	地番	大阪府堺市西区上444番１	不動産賃貸事業収益　計	非開示
	建蔽率	60％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	200％	公租公課	非開示
	用途地域	第一種住居地域	外注委託費	非開示
	敷地面積	6,225.21㎡	水道光熱費	非開示
	所有形態	所有権	修繕費	非開示
建物	建築年月日	1996年12月17日	損害保険料	非開示
	構造／階数	鉄骨造陸屋根２階建	減価償却費	2,223
	延床面積	3,358.26㎡	その他賃貸事業費用	非開示
	設計者	鹿島建設株式会社　関西支店 一級建築士事務所	不動産賃貸事業費用　計	非開示
	施工者	鹿島建設株式会社　関西支店	（３）NOI	26,104
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	23,881
ML会社		ザイマックス・リート投資法人		
PM会社		株式会社ザイマックス関西		

特記事項：
テナントとの間の賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に譲渡等により所有権移転を行おうとする場合には、賃借人に対し事前に通知し、賃借人が希望するときは賃借人は優先的に購入を検討することができるものとされています。

ザ・パークハウス戸塚フロント（１階・２階商業部分）			分類	商業施設
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2021年７月１日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		540百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		不動産	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		－	賃貸事業収入	23,669
所在地		神奈川県横浜市戸塚区戸塚町4018番地１	その他賃貸事業収入	4,091
土地	地番	神奈川県横浜市戸塚区戸塚町字二丁目4022番１他	不動産賃貸事業収益　計	27,760
	建蔽率	80％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	600％	公租公課	1,841
	用途地域	商業地域	外注委託費	5,089
	敷地面積	1,595.49㎡（注１）	水道光熱費	2,983
	所有形態	所有権の共有持分（敷地権割合約12.3％）	修繕費	－
建物	建築年月日	2018年５月23日	損害保険料	51
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付14階建	減価償却費	3,811
	延床面積	12,236.50㎡（注２）	その他賃貸事業費用	81
	設計者	株式会社フジタ一級建築士事務所	不動産賃貸事業費用　計	13,860
	施工者	株式会社フジタ　横浜支店	（３）NOI	17,712
	所有形態	区分所有権	（４）不動産賃貸事業損益	13,900
ML会社		株式会社ザイマックス		
PM会社		株式会社ザイマックス		

特記事項：
・物件共用部分への電力供給のため、株式会社つなぐネットコミュニケーションズ（本特記事項において「つなぐネット」といいます。）が所有する太陽光発電設備が設置されています。管理組合はつなぐネットとの間の建物一部使用貸借契約書に基づき当該物件の屋上の一部を無償でつなぐネットに対して貸与しています。

（注１）本建物は区分所有建物ですが、敷地又は土地全体の敷地面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する敷地権割合に相当する敷地面積は約197.84㎡です。

（注２）本建物は区分所有建物ですが、本建物を含む一棟の建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する区分所有建物の専有部分の床面積の合計は1,080.19㎡（登記簿記載面積）です。

バロー勝川店（底地）			分類	商業施設
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2022年１月31日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		3,245百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権（準共有持分50%）（注１）	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	賃貸事業収入	非開示
所在地		愛知県春日井市小野町二丁目１番１号	その他賃貸事業収入	非開示
土地	地番	愛知県春日井市小野町二丁目１番１	不動産賃貸事業収益　計	非開示
	建蔽率	60%	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	200%	公租公課	非開示
	用途地域	工業地域	外注委託費	非開示
	敷地面積	20,509.10㎡（注２）	水道光熱費	非開示
	所有形態	所有権	修繕費	非開示
建物	建築年月日	－	損害保険料	非開示
	構造／階数	－	減価償却費	－
	延床面積	－	その他賃貸事業費用	非開示
	設計者	－	不動産賃貸事業費用　計	非開示
	施工者	－	（３）NOI	65,690
	所有形態	－	（４）不動産賃貸事業損益	65,690
ML会社		－		
PM会社		ＪＬＬリテールマネジメント株式会社		

特記事項：

・他の準共有者との間で受益権準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結しています。本協定の主な内容は以下のとおりです。

①本信託受益権の不分割特約（本協定締結日から５年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。）

②各準共有者（本特記事項において「売却希望者」といいます。）が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者に対して、売却希望者が保有する準共有持分の購入にかかる優先交渉権が付与されています。

（注１）本投資法人は本物件の信託受益権を他の準共有者（準共有持分割合50%）と準共有しており、本投資法人は準共有持分（準共有持分割合50%）を保有しています。

（注２）土地全体の敷地面積を記載しています。なお、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する土地の敷地面積は約10,254.55㎡です。

ホテルビスタ仙台			分類	ホテル
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2018年２月16日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		4,400百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権及びホテルに付随する動産	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	賃貸事業収入	非開示
所在地		宮城県仙台市宮城野区榴岡一丁目７番３号	その他賃貸事業収入	非開示
土地	地番	宮城県仙台市宮城野区榴岡一丁目７番２他	不動産賃貸事業収益　計	非開示
	建蔽率	80％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	500％	公租公課	非開示
	用途地域	商業地域	外注委託費	非開示
	敷地面積	1,461.36㎡	水道光熱費	非開示
	所有形態	所有権（一部地上権）	修繕費	非開示
建物	建築年月日	2016年３月14日	損害保険料	非開示
	構造／階数	鉄骨造陸屋根12階建	減価償却費	19,604
	延床面積	6,977.47㎡	その他賃貸事業費用	非開示
	設計者	株式会社エーエーアンドサン	不動産賃貸事業費用　計	非開示
	施工者	前田建設工業株式会社　東北支店	（３）NOI	142,402
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	122,797
ML会社		－		
PM会社		株式会社ザイマックス		

特記事項：
本件土地の一部（地番７番18）について、仙台市を地上権者とする高速鉄道事業に要する施設の所有を目的とした区分地上権を設定しています。なお、当該地上権の地代は発生しません。

（注）敷地面積のうち524.21㎡は地上権です。

エルプレイス西葛西			分類	その他（住宅）
特定資産の概要			物件収支状況（単位：千円）	
取得年月日		2022年３月２日	運用期間	2024年３月１日～2024年８月31日
取得価格		901百万円	稼働日数	184日
特定資産の種類		信託受益権及び建物に付随する動産	（１）不動産賃貸事業収益	
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	賃貸事業収入	非開示
所在地		東京都江戸川区西葛西六丁目３番10号	その他賃貸事業収入	非開示
土地	地番	東京都江戸川区西葛西六丁目３番２	不動産賃貸事業収益　計	非開示
	建蔽率	60％	（２）不動産賃貸事業費用	
	容積率	300％	公租公課	非開示
	用途地域	第一種住居地域	外注委託費	非開示
	敷地面積	854.00㎡	水道光熱費	非開示
	所有形態	所有権	修繕費	非開示
建物	建築年月日	1986年６月15日	損害保険料	非開示
	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建	減価償却費	2,578
	延床面積	2,044.18㎡	その他賃貸事業費用	非開示
	設計者	株式会社ＫＡＮＡ建築設計事務所	不動産賃貸事業費用　計	非開示
	施工者	株式会社三平興業	（３）NOI	25,099
	所有形態	所有権	（４）不動産賃貸事業損益	22,521
ML会社		大和ライフネクスト株式会社		
PM会社		大和ライフネクスト株式会社		
特記事項： 該当事項はありません。				

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額は、以下のとおりです。

年月日	総資産額（百万円） （注１）（注２）	純資産総額（百万円） （注１）（注２）	１口当たり純資産額（円） （注２）
第８期 （2022年２月28日）	41,249 (40,378)	23,456 (22,585)	104,996 (101,100)
第９期 （2022年８月31日）	48,669 (47,666)	26,440 (25,437)	105,909 (101,890)
第10期 （2023年２月28日）	48,314 (47,500)	26,254 (25,439)	105,163 (101,901)
第11期 （2023年８月31日）	48,227 (47,437)	26,228 (25,438)	105,061 (101,895)
第12期 （2024年２月29日）	48,256 (47,432)	26,262 (25,439)	105,199 (101,899)
第13期 （2024年８月31日）	48,428 (47,597)	26,271 (25,440)	105,232 (101,904)

（注１）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を記載しています。

（注２）総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

（注３）各計算期間末に分配を行った後の額を括弧内に記載しています。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資口の価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

	回次	第８期	第９期	第10期	第11期	第12期	第13期
計算期間別最高・最低投資口価格（注）	決算年月	2022年２月	2022年８月	2023年２月	2023年８月	2024年２月	2024年８月
	最高（円）	128,200	129,900	127,200	119,400	121,600	123,700
	最低（円）	110,200	113,700	113,900	106,900	112,000	110,200

	月別	2024年３月	2024年４月	2024年５月	2024年６月	2024年７月	2024年８月
月別最高・最低投資口価格及び本投資口売買高（注）	最高（円）	120,200	122,300	123,700	120,700	120,800	120,400
	最低（円）	111,700	117,700	118,600	117,100	117,000	110,200
	売買高（口）	22,374	14,388	12,047	6,743	13,427	25,798

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

計算期間		分配総額 （千円）	１口当たり分配金 （円）
第８期	自　2021年９月１日　至　2022年２月28日	870,366	3,896
第９期	自　2022年３月１日　至　2022年８月31日	1,003,343	4,019
第10期	自　2022年９月１日　至　2023年２月28日	814,358	3,262
第11期	自　2023年３月１日　至　2023年８月31日	790,391	3,166
第12期	自　2023年９月１日　至　2024年２月29日	823,845	3,300
第13期	自　2024年３月１日　至　2024年８月31日	830,835	3,328

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率 （%） （注）	年換算値 （%）
第８期	自　2021年９月１日　至　2022年２月28日	3.7	7.5
第９期	自　2022年３月１日　至　2022年８月31日	4.0	8.0
第10期	自　2022年９月１日　至　2023年２月28日	3.1	6.2
第11期	自　2023年３月１日　至　2023年８月31日	3.0	6.0
第12期	自　2023年９月１日　至　2024年２月29日	3.1	6.3
第13期	自　2024年３月１日　至　2024年８月31日	3.2	6.3

（注）自己資本利益率＝当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2017年９月11日	設立企画人（株式会社ザイマックス不動産投資顧問）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2017年９月14日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2017年10月６日	投信法第188条に基づく登録の申請
2017年10月31日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第131号）
2018年２月15日	東京証券取引所に上場

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	山口　恭司	1984年４月 1989年11月 1999年１月 2006年４月 2012年４月 2018年４月 2024年６月	東京ビルディング株式会社　入社 日本トータルファイナンス株式会社　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グループ）　入社 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 株式会社ザイマックス不動産投資顧問 取締役 同社　取締役（現任） 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 1997年６月 1999年６月 2000年12月 2001年４月 2005年11月 2017年９月	由本・高後・森法律事務所　入所 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 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 田中・高橋法律事務所　入所 ユーワパートナーズ法律事務所（現：シティユーワ法律事務所）　パートナー弁護士（現任） 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 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 2000年４月 2014年７月 2017年６月 2017年９月 2021年６月 2024年３月	株式会社河村不動産鑑定事務所　入所 監査法人太田昭和センチュリー（現：EY新日本有限責任監査法人）　入所 ファーストブラザーズ株式会社　入社 東京共同会計事務所　入所（現任） ザイマックス・リート投資法人　監督役員（現任） 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会監事（現任） 地主株式会社　社外取締役（監査等委員）（現任）	―

（注１）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2023年５月24日開催の第４回投資主総会において、補欠執行役員として山口恭司が選任されました。また、2024年５月27日付で、執行役員金光正太郎より退任する旨の申し出を受理しました。これに伴い当該補欠執行役員である山口恭司が2024年６月１日付で執行役員に就任することになりました。執行役員である山口恭司は、本投資法人の資産運用会社である株式会社ザイマックス不動産投資顧問の取締役を兼職しています。

（注２）監督役員は、上記記載以外にも他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

３【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第17条第１項）。但し、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めたときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第２項、第225条第１項及び第６項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です。但し、投資主総会の決議によって、その期間を延長又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第２項）。なお、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（但し、当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、その直前に執行役員又は監督役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第17条第３項）。

執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有する者に限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①　規約等の重要事項の変更

規約の変更手続については後記「第３　管理及び運営／１　資産管理等の概要／（５）その他／③　規約の変更に関する手続」をご参照ください。

②　事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③　出資の状況その他の重要事項

出資の状況については前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／１　投資法人の概況／（５）投資法人の出資総額」をご参照ください。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資口は、クローズドエンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条第１項）。なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第５条第２項）。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、同取引所を通じて売買することができます。また、同取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資口の１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

１口当たりの純資産額 ＝（総資産の資産評価額 － 負債総額）÷ 発行済投資口総数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人の計算に関する規則、一般社団法人投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従い、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第33条第１項）。

（ア）不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第29条第１項第１号①ないし③に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

（イ）不動産、不動産の賃借権、地上権を信託する信託の受益権（規約第29条第１項第１号④に定めるもの）

信託財産が前記（ア）に掲げる資産の場合は前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ウ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上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（規約第29条第１項第１号⑤に定めるもの）

信託財産の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は、前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（エ）不動産関連資産（規約第29条第１項第２号①ないし⑤に定めるもの）

不動産関連資産の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様の方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（オ）有価証券等（規約第29条第１項第３号③ないし⑦、⑨、⑩、⑫、⑬、⑮、⑰及び⑲に定めるもの）

満期保有目的の債券に分類される場合には、取得原価により評価します。但し、当該債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額とします。その他有価証券に分類される場合には、時価により評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価により評価するものとします。

（カ）金銭債権（規約第29条第１項第３号⑪及び⑭に定めるもの）

取得価額から、貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

（キ）金銭の信託の受益権（規約第29条第１項第３号⑯に定めるもの）

信託財産の構成資産が前記（エ）、（オ）又は（カ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（ク）デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第１項第３号⑱に定めるもの）

ａ．デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価により評価します。

ｂ．一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（ケ）その他

上記に定めがない場合には、一般社団法人投資信託協会制定の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第33条第２項）。

（ア）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（イ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は前記（ア）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

④　資産評価の基準日は、後記「（４）計算期間」に定める各決算期とします。但し、規約第29条第１項第３号及び第２項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末日とします（規約第33条第３項）。

⑤　１口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条第１号）。貸借対照表を含む計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書は決算期毎に作成され（投信法第129条第２項）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条第２項、第３項、第５項、投資法人計算規則第81条）。また、金融商品取引法に基づいて、決算期後３か月以内に関東財務局長に提出される有価証券報告書に記載されます。

⑥　投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問合せください。

（照会先）

株式会社ザイマックス不動産投資顧問

東京都港区赤坂一丁目11番30号

電話番号　03-5544-6880

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は、振替投資口であるため、該当事項はありません。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年３月１日から８月31日まで及び９月１日から翌年２月末日までとします（規約第34条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（ア）最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第８条）。

（イ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、500万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします（規約第６条第１項、第３項）。

（ウ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第６条第２項）。

②　解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（ア）投資主総会の決議

（イ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ウ）破産手続開始の決定

（エ）解散を命ずる裁判

（オ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約に、存続期間、解散又は償還事由の定めはありません。

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利／（１）投資主の権利／①　投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

ａ．本資産運用会社：株式会社ザイマックス不動産投資顧問

＜資産運用委託契約＞

（ａ）契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第187条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日から２年間とします。但し、期間満了の６か月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に２年間延長されるものとし、以後も同様とします。

（ｂ）契約期間中の解約に関する事項

ｉ．本投資法人は、本資産運用会社に対し、６か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。本資産運用会社は、本投資法人に対し、６か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

ⅱ．前記ｉ．にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。

（ｉ）本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき。

（ⅱ）前記（ｉ）に掲げる場合の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき。

ⅲ．本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、資産運用委託契約は当然に終了します。

（ｉ）投信法に定める資産運用会社としての金融商品取引業者に該当しないこととなったとき。

（ⅱ）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。

（ⅲ）解散したとき。

（ｃ）契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

（ｄ）解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

ｂ．投資主名簿等管理人、一般事務受託者（機関運営事務）及び資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

＜投資口事務委託契約＞

（ａ）契約期間

投資口事務委託契約の有効期間は、投資口事務委託契約締結の日から本投資法人の最初の営業期間（第１期営業期間（本投資法人成立の日から2018年８月31日まで）をいいます。）の末日までとします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は投資主名簿等管理人いずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、投資口事務委託契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに２年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって投資口事務委託契約は終了します。

（ｂ）契約期間中の解約に関する事項

ｉ．本投資法人又は投資主名簿等管理人は、下記（ｉ）から（ⅳ）までに掲げる場合には、投資口事務委託契約を終了又は解除することができます。

（ｉ）本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、投資口事務委託契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。

（ⅱ）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務委託契約に違反し、投資口事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを催告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なお、投資口事務委託契約は同30日間の経過後に解除することができます。

（ⅲ）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払いの停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、投資口事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、投資口事務委託契約を直ちに解除することができます。

（ⅳ）本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は投資口事務委託契約を直ちに解除することができます。

ⅱ．本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が下記（ｉ）から（ⅶ）までのいずれかに該当（その取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）し、又は本投資法人及び投資主名簿等管理人がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、下記（ⅷ）から（ⅺ）までに該当する行為を行わないことを表明・確約したことに関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資口事務委託契約は終了するものとします。

（ｉ）暴力団

（ⅱ）暴力団員

（ⅲ）暴力団準構成員

（ⅳ）暴力団関係企業

（ｖ）総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等

（ⅵ）その他前記（i）から（v）までに準ずる者

（ⅶ）前記（ｉ）から（ⅵ）までに該当する者に自己の名義を利用させ、投資口事務委託契約を締結する者

（ⅷ）相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

（ⅸ）風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

（ｘ）法的な責任を超えた不当な要求行為

（ⅺ）その他前記（ⅷ）から（ｘ）までに準ずる行為

（ｃ）契約の内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理人は、投資主名簿等管理人が定める証券代行事務取扱要領を変更する場合であって、その変更内容が投資口事務委託契約に影響するおそれがある場合は、事前に本投資法人と協議するものとします。また、その変更により投資口事務委託契約の変更が必要であると本投資法人又は投資主名簿等管理人が判断した場合は、本投資法人及び投資主名簿等管理人は、投資口事務委託契約の変更について協議するものとします。

（ｄ）解約又は契約の変更の開示方法

投資口事務委託契約が解約され、投資主名義等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資口事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

＜一般事務委託契約＞

（ａ）契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約締結の日から３年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者（機関運営事務）のいず

れか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、一般事務委託契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに３年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって一般事務委託契約は終了します。

（ｂ）契約期間中の解約に関する事項

ｉ．前記（ａ）にかかわらず、下記（ｉ）から（iii）までに掲げる場合には、一般事務委託契約を解除することができます。

（ｉ）本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、一般事務委託契約は本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）が合意して指定した日に終了します。

（ii）本投資法人又は一般事務受託者（機関運営事務）のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、又は違反するおそれがあり、一般事務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、一般事務委託契約は同30日間の経過後に解除することができます。

（iii）本投資法人又は一般事務受託者（機関運営事務）のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者（機関運営事務）のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は一般事務委託契約を直ちに解除することができます。

ii．本投資法人又は一般事務受託者（機関運営事務）の一方について、下記（ｉ）又は（ii）のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、一般事務委託契約を解除することができるものとします。

（ｉ）下記（ア）から（エ）までの確約に反する事実が判明したとき。

（ii）一般事務委託契約締結後に自ら又は役員（下記（イ）に定義します。）が反社会的勢力（下記（ア）に定義します。）に該当したとき。

（ア）自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（本（ｂ）において、以下「反社会的勢力」と総称します。）ではないこと。

（イ）自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。本（ｂ）において、以下「役員」と総称します。）が反社会的勢力ではないこと。

（ウ）反社会的勢力に自己の名義を利用させ、一般事務委託契約を締結するものでないこと。

（エ）自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

(a) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

(b) 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(c) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(d) その他前記（a）から（c）までに準ずる行為

（ｃ）契約の内容の変更に関する事項

ｉ．本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）は、互いに協議し合意の上、一般事務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

ii．一般事務受託者（機関運営事務）が委託業務を行うに当たり本投資法人と一般事務受託者（機関運営事務）との間で別途合意の上で作成する事務規程（本ii．において、以下「事務規程」といいます。）に定める委託業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

（ｄ）解約又は契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

＜資産保管業務委託契約＞

（ａ）契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、資産保管業務委託契約締結の日から３年間とします。但し、かかる有効期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方からその相手方に対して、有効期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、資産保管業務委託契約の有効期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに３年間延長されるものとし、以後も同様とします。なお、かかる契約解除の通知があったときは、現行の有効期間の満了をもって資産保管業務委託契約は終了します。

（ｂ）契約期間中の解約に関する事項

ｉ．前記（ａ）にかかわらず、下記（ｉ）から（ⅲ）までに掲げる場合には、資産保管業務委託契約を解除することができます。

（ｉ）本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、資産保管業務委託契約は本投資法人及び資産保管会社が合意して指定した日に終了します。

（ⅱ）本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し、又は違反するおそれがあり、資産保管業務委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、資産保管業務委託契約は同30日間の経過後に解除することができます。

（ⅲ）本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は資産保管業務委託契約を直ちに解除することができます。

ⅱ．本投資法人又は資産保管会社の一方について、下記（ｉ）又は（ⅱ）のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、資産保管業務委託契約を解除することができるものとします。

（ｉ）下記（ア）から（エ）までの確約に反する事実が判明したとき。

（ⅱ）資産保管業務委託契約締結後に自ら又は役員（下記（イ）に定義します。）が反社会的勢力（下記（ア）に定義します。）に該当したとき。

（ア）自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（本（ｂ）において、以下「反社会的勢力」と総称します。）ではないこと。

（イ）自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。本（ｂ）において、以下「役員」と総称します。）が反社会的勢力ではないこと。

（ウ）反社会的勢力に自己の名義を利用させ、資産保管業務委託契約を締結するものでないこと。

（エ）自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

(a) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

(b) 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(c) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(d) その他前記 (a) から (c) までに準ずる行為

（ｃ）契約の内容の変更に関する事項

ｉ．本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務委託契約の各条項の定めを変更することができます。変更に当たっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。

ⅱ．資産保管会社が委託業務を行うに当たり本投資法人と資産保管会社との間で別途合意の上で作成する保管規程（本（ｃ）において、以下「保管規程」といいます。）又は本投資法人と資産保管会社との間で別途合意の上で作成する付随規程（本（ｃ）において、以下「付随規程」といいます。）に定める委託業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

（ｄ）解約又は契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、関東財務局長に対し資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

ｃ．一般事務受託者（会計事務等）（計算及び会計帳簿の作成に関する事務、その他の事務（以下「会計事務等」といいます。）を行う一般事務受託者をいいます。）：令和アカウンティング・ホールディングス株式会社

（ａ）契約期間

会計事務委託契約（会計事務等）の有効期間は、会計事務委託契約（会計事務等）の締結日から２年経過後に到来する最初の決算期の３か月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の６か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者（会計事務等）のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、会計事務委託契約（会計事務等）は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

（ｂ）契約期間中の解約に関する事項

ｉ．本投資法人は、一般事務受託者（会計事務等）に対して、書面による通知をすることにより、会計事務委託契約（会計事務等）を解約することができます。

ⅱ．前記ｉ．に定める他、本投資法人又は一般事務受託者（会計事務等）が、その相手方に対し会計事務委託契約（会計事務等）の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、会計事務委託契約（会計事務等）は終了します。

ⅲ．本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）は、その相手方が会計事務委託契約（会計事務等）に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約（会計事務等）を解除することができます。

ⅳ．本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）は、その相手方が下記（ｉ）から（ⅳ）までに掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時会計事務委託契約（会計事務等）を解除することができます。

（ｉ）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。

（ⅱ）支払い停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

（ⅲ）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。

（ⅳ）前記（ｉ）から（ⅲ）までに定める他、一般事務受託者（会計事務等）の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。

ｖ．本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）のいずれかの一方の当事者が暴力団員等（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者を総称していいます。本（ｂ）において、以下同じです。）若しくは下記（ｉ）から（ｖ）までのいずれかに該当（自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（本（ｂ）において、以下「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記（ⅵ）から（ｘ）までのいずれかに該当する行為をした場合、又は下記の規定に基づく表

明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に会計事務委託契約（会計事務等）は終了するものとします。なお、当該通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。

（ⅰ）暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
（ⅱ）暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
（ⅲ）自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
（ⅳ）暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること
（ⅴ）役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること
（ⅵ）暴力的な要求行為
（ⅶ）法的な責任を超えた不当な要求行為
（ⅷ）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
（ⅸ）風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
（ⅹ）その他前記（ⅵ）から（ⅸ）までに準ずる行為

（ｃ）契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、会計事務委託契約（会計事務等）の各条項の定めを書面により変更することができます。

（ｄ）解約又は契約の変更の開示方法

会計事務委託契約（会計事務等）が解約され、一般事務受託者（会計事務等）の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、会計事務委託契約（会計事務等）の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

ｄ．一般事務受託者（納税事務）（納税に関する事務、その他の事務（以下「納税事務」といいます。）を行う一般事務受託者をいいます。）：税理士法人令和会計社

（ａ）契約期間

会計事務委託契約（納税事務）の有効期間は、会計事務委託契約（納税事務）の締結日から２年経過後に到来する最初の決算期の３か月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の６か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者（納税事務）のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、会計事務委託契約（納税事務）は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

（ｂ）契約期間中の解約に関する事項

ⅰ．本投資法人は、一般事務受託者（納税事務）に対して、書面による通知をすることにより、会計事務委託契約（納税事務）を解約することができます。
ⅱ．前記ⅰ．に定める他、本投資法人又は一般事務受託者（納税事務）が、その相手方に対し会計事務委託契約（納税事務）の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、会計事務委託契約（納税事務）は終了します。
ⅲ．本投資法人及び一般事務受託者（納税事務）は、その相手方が会計事務委託契約（納税事務）に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約（納税事務）を解除することができます。
ⅳ．本投資法人及び一般事務受託者（納税事務）は、その相手方が下記（ⅰ）から（ⅳ）までに掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時会計事務委託契約（納税事務）を

解除することができます。

（ⅰ）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。

（ⅱ）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

（ⅲ）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。

（ⅳ）前記（ⅰ）から（ⅲ）までに定める他、一般事務受託者（納税事務）の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。

ｖ．本投資法人及び一般事務受託者（納税事務）のいずれかの一方の当事者が暴力団員等（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者を総称していいます。本（ｂ）において、以下同じです。）若しくは下記（ⅰ）から（ｖ）までのいずれかに該当（自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（本（ｂ）において、以下「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記（ⅵ）から（ｘ）までのいずれかに該当する行為をした場合、又は下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に会計事務委託契約（納税事務）は終了するものとします。なお、当該通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地又は相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。

（ⅰ）暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること

（ⅱ）暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること

（ⅲ）自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること

（ⅳ）暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること

（ⅴ）役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

（ⅵ）暴力的な要求行為

（ⅶ）法的な責任を超えた不当な要求行為

（ⅷ）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

（ⅸ）風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

（ｘ）その他前記（ⅵ）から（ⅸ）までに準ずる行為

（ｃ）契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者（納税事務）は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、会計事務委託契約（納税事務）の各条項の定めを書面により変更することができます。

（ｄ）解約又は契約の変更の開示方法

会計事務委託契約（納税事務）が解約され、一般事務受託者（納税事務）の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、会計事務委託契約（納税事務）の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

ｅ．一般事務受託者（投資法人債に関する事務）（第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド））：株式会社みずほ銀行

（ａ）契約期間

契約期間に関する定めはありません。

（ｂ）契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解除に関する定めはありません。

（ｃ）契約の内容の変更に関する事項

本投資法人と一般事務受託者（投資法人債に関する事務）の間の2024年１月18日付ザイマックス・リート投資法人第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）財務及び発行・支払代理契約証書（以下「財務代理契約」といいます。）に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人と一般事務受託者（投資法人債に関する事務）は相互にこれに関する協定を締結します。

（ｄ）解約又は契約の変更の開示方法

財務代理契約が解約され、一般事務受託者（投資法人債に関する事務）の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、財務代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

ｆ．スポンサー：株式会社ザイマックスグループ

（ａ）契約期間

スポンサー・サポート契約締結日から１年とします。但し、期間の満了日の時点で資産運用委託契約が効力を有する場合には、さらに１年間、同一条件にて更新されるものとし、以後も同様とします。

（ｂ）契約期間中の解約に関する事項

資産運用委託契約が解除され若しくは終了した場合又はスポンサー及び本資産運用会社を除くスポンサーによる出資子会社が本資産運用会社の過半数の議決権を有しなくなった場合には、スポンサー・サポート契約は当然に終了します。

（ｃ）契約の内容の変更に関する事項

スポンサーサポート契約上の全当事者の書面による合意による場合に限り、変更又は修正することができます。

（ｄ）解約又は契約の変更の開示方法

スポンサー・サポート契約が解約され、スポンサーの異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、スポンサー・サポート契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示される他、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

ｇ．特定関係法人（保有資産の一部の賃借人／主なプロパティマネジメント会社）：株式会社ザイマックス

株式会社ザイマックスとの（マスターリース契約兼）プロパティマネジメント業務委託契約は、信託受託者毎又は物件毎の各契約に定める条件に従います。

上記各契約が解約され、特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

ｈ．関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、上記に加えて、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤　会計監査人：EY新日本有限責任監査法人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（規約第23条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（投信法第103条第１項、規約第24条第１項）。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条第２項、規約第24条第２項）。

⑥　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行うものとします（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

① 利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

（ア）資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

（イ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

（ウ）資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。なお、本投資法人が本資産運用会社の利害関係人等と不動産の取得等の取引を行う場合には、本資産運用会社は、あらかじめ、本投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の２）。

ａ．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

ｂ．当該資産運用会社との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

ｃ．当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

ｄ．前記ａ.からｃ.までに掲げるものの他、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

（ａ）通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

（ｂ）当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

② 本投資法人の同意の取得

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との投信法第193条第１項第１号から第４号までに掲げる取引

（有価証券の取得、譲渡若しくは貸借又は不動産の取得、譲渡若しくは貸借。但し、当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則第245条の２第１項各号に定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければなりません（投信法第201条の２第１項）。また、当該登録投資法人の執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の２第２項）。

③　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本③において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

④　資産の運用の制限

登録投資法人は、ⅰ）当該投資法人の執行役員又は監督役員、ⅱ）資産運用会社、ⅲ）当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、ⅳ）資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

（ア）有価証券の取得又は譲渡
（イ）有価証券の貸借
（ウ）不動産の取得又は譲渡
（エ）不動産の貸借
（オ）不動産の管理の委託
（カ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、ⅰ）資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、ⅱ）不動産の管理業務を行う資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

（２）投資法人の資産運用に係る社内規程（利益相反対策ルール）

①　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建業法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。

②　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。

（ア）本資産運用会社に係る利害関係人については、後記③の基準に従って利害関係人を特定します。

（イ）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。

（ウ）また、コンプライアンス・オフィサーは、後記⑤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④（イ）のａ．ないしｅ．の取引を除きます。

③　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。

（ア）本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員。

（イ）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。

（ウ）前記（イ）で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。

（エ）前記（ア）ないし（ウ）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。

（オ）前記（ア）ないし（ウ）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（平成６年法律第77号、その後の改正を含みます。）（以下「不動産特定共同事業法」といいます。）に定める第三号事業の委託契約

ｄ．資産流動化法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

（カ）前記（ア）ないし（ウ）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。

（キ）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。

（ク）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。

（ケ）前記（ア）ないし（ク）に類似するものとして、コンプライアンス・オフィサーが利害関係人に指定する者。

④　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⑤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。

（ア）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。

（イ）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⑤記載の利害関係人に対する取引のうち以下下記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（ア）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⑤（ウ）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⑤（エ）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（a）ないし（c）に従います。

（a）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

（b）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

（c）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⑤（オ）に定める物件の売買及び賃貸の媒介委託

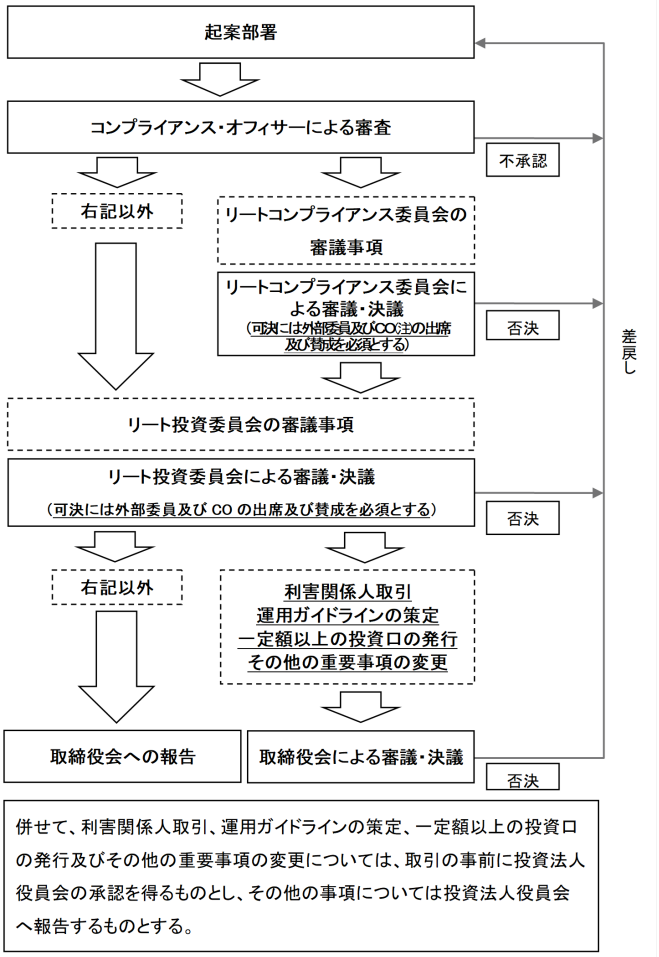
利害関係人に対する仲介手数料が5,000万円未満である売買の媒介の委託又は1,000万円未満である賃貸借の媒介の委託

d．後記⑤（カ）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

意思決定手続のフローチャート



（注）「CO」は、コンプライアンス・オフィサーを意味します。以下同じです。

⑤　対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ア）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。

（イ）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、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。

（ウ）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、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④（イ）ａ．に該当するものを除きます。）。

（エ）本投資法人における不動産管理業務等委託

利害関係人への不動産管理業務等の委託は、「運用ガイドライン」に定める委託基準に基づき実績、会社信用度等を調査して不動産管理業務等を委託します。また、委託後も年に１回以上の定期的な評価を行います。委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案します。

なお、上記による利害関係人への不動産管理業務等の委託を決定するに際しては、事前に本投資法人の役員会の承認を得るものとします（前記④（イ）ｂ．に該当するものを除きます。）。

（オ）本投資法人における物件の売買及び賃貸の媒介の委託

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

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

（カ）本投資法人における工事等の発注

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

利害関係人へ工事等を発注する場合は、利害関係人でない第三者の見積り価格及び内容等と比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします（但し、前記④（イ）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④（ア）記載の意思決定手続にかかわらず、公募投資運用部長が工事等の発注を決定することができるものとしますが、その場合にはリートコンプライアンス委員会は事後の報告を受けるものとします。

（キ）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。

（ク）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。

（３）利害関係人等との取引状況

①　取引状況

区分	売買金額等（注２）	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	22,000	－
利害関係人等（注１）との取引内訳		
特定目的会社枚方商業施設開発	22,000（100.0%）	－（－%）
合計	22,000（100.0%）	－（－%）

②　支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（千円）（A）	利害関係人等（注１）との取引内訳		総額に対する割合（B/A）
		支払先	支払金額（千円）（B）	
外注委託費	108,994	株式会社ザイマックス（注３）	77,769	71.4%
		株式会社ザイマックス北海道	7,607	7.0%
		株式会社ザイマックス関西	600	0.6%

③　その他利害関係人等への主な支払金額

株式会社ザイマックス（注３）　　144,453千円（修繕費等）

（注１）利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

（注２）売買金額等には優先出資総口数引受契約書に記載された払込金額を記載しております。

（注３）株式会社ザイマックスは、2024年４月１日付で株式会社ザイマックスグループからマスターリース業務及びプロパティマネジメント業務等の不動産マネジメント事業を吸収分割により承継し、「株式会社ザイマックス分割準備会社」から「株式会社ザイマックス」に商号変更を行いました。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

①　投資主総会における議決権

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。投資主は投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会においては、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更（投信法第140条）、その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第93条の２第２項）。

直前の決算期から３か月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって当該投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第15条第１項）。但し、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い、あらかじめ公告して定める基準日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって投資主総会において権利を行使することができる投資主とすることができます（規約第15条第２項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の２第２項、第92条第１項）。また、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の２第１項）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主１名に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項及び第２項、規約第11条第３項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。当該議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第14条第２項）。但し、（i）（ア）執行役員又は監督役員の選任又は解任、（イ）資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、（ウ）解散、（エ）投資口の併合、及び（オ）執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から２週間以内に、総発行済投資口の100分の１以上の投資口を６か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、（ii）上記（ア）から（オ）に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案についてはみなし賛成の規定の適用はありません（規約第14条第３項）。また、規約第14条を変更する規約変更議案についてはみなし賛成の規定の適用はありません（規約第14条第４項）。

本投資法人の規約には、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めがありますが、投資主は、本投資法人に対し、電子提供措置により提供される事項（以下、本①において「電子提供措置事項」といいます。）を記載した書面の交付を請求（以下、本①において「書面交付請求」といいます。）することができます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第１項）。書面交付請求がされた場合、執行役員は、書面交付請求をした投資主（当該投資主総会において議決権を行使することができる者を定めるための基準日を定めた場合にあっては、当該基準日までに書面交付請求をした者に限ります。）に対し、当該投資主総会に係る電子提供措置事項を記載した書面を交付しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第２項）。書面交付請求をした投資主がある場合において、その書面交付請求の日（当該投資主が異議を述べた場合にあっては、当該異議を述べた日）から一年を経過したときは、本投資法人は、当該投資主に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には一定の期間（以下、本①において「催告期間」といいます。）内に異議を述べるべき旨を催告することができます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第４項）。この場合、投資主が催告期間内に異議を述べない限り、書面交付請求は、催告期間を経過した時にその効力を失います（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第５項）。但し、書面交付請求を証券会社等及び保管振替機構を通じて書面交付請求をする場合は、証券会社等及び保管振替機構が定めるところによります。

② その他の共益権

（ア）代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第２項を除きます。））

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面その他の投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

（イ）投資主総会決議取消権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会につき、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から３か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

（ウ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（エ）新投資口発行差止請求権（投信法第84条第１項、会社法第210条）

投資主は、投資口の発行が法令又は規約に違反する場合、投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。

（オ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６か月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（カ）投資口併合差止請求権（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

（キ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）及び合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。また、投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合、合併が著しく不当である場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

（ク）設立無効訴権（投信法第75条第６項、会社法第828条第１項第１号、第２項第１号）

投資主は、本投資法人の設立手続につき重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から２年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

（ケ）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。但し、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる議案については、この限りではありません。

（コ）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て投資主総会を招集することができます。

（サ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

（シ）執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます。

（ス）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③　分配請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

本投資法人の投資主は、規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の保有投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（社債株式等振替法第228条、第149条）。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤　払戻請求権（規約第５条第１項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項ないし第３項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡できます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第１項）。

⑦　投資証券交付請求権（社債株式等振替法第227条第１項、第２項、投信法第85条第１項）

本投資口は、社債株式等振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

⑧　帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

⑨　少数投資主権の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（ア）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合の他、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条第１項）。但し、投信法第139条の10第２項が準用する会社法第735条の２第１項の規定により投資法人債権者集会の決議があったものとみなされる場合を除きます（投信法第139条の10第２項、会社法第735条の２第４項）。

（イ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

ａ．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合の他、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

ｂ．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上を有する議決権者が出席し、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ウ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（エ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

⑤　投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。但し、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の９の２）。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

株式会社ザイマックス不動産投資顧問

（英文でXYMAX REAL ESTATE INVESTMENT ADVISORS Corporationと表示します。）

② 資本金の額

２億円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

ａ．金融商品取引法に規定する金融商品取引業
ｂ．組合契約又は匿名組合契約の締結及びその媒介、取次ぎ、代理
ｃ．不動産への投資に関する助言業務及び投資一任業務
ｄ．不動産特定共同事業法に基づく業務
ｅ．不動産の所有、売買、賃貸、賃借、管理及びその仲介、代理、斡旋並びに鑑定
ｆ．オフィスビル・商業施設等の不動産に関する運営業務の受託
ｇ．損害保険代理業
ｈ．前各号の業務に係る顧客に対し他の事業者の斡旋又は紹介を行う業務
ｉ．前各号に付帯関連する一切の業務

（ア）会社の沿革

年月日	事項
2007年８月６日	会社設立
2007年９月22日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号　東京都知事（４）第88223号）
2008年６月17日	金融商品取引法上の投資運用業、投資助言・代理業の登録 （登録番号　関東財務局長（金商）第1907号）
2011年６月28日	金融商品取引法上の第二種金融商品取引業の登録（変更登録） （登録番号　関東財務局長（金商）第1907号）
2015年４月22日	一般社団法人日本投資顧問業協会　加入
2016年11月29日	不動産特定共同事業法上の第３号事業及び第４号事業の許可 （許可番号　金融庁長官・国土交通大臣第75号）
2017年６月30日	宅建業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第118号）
2017年９月４日	特定投資運用行為に係る兼業承認取得
2017年10月19日	一般社団法人投資信託協会　加入

（イ）株式の総数及び資本金の額の増減

ａ．発行可能株式の総数（本書の日付現在）

8,000株

ｂ．発行済株式の総数（本書の日付現在）

5,000株

ｃ．最近５年間における資本金の額の増減

該当なし

（ウ）その他

ａ．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後２年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで、監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。但し、補欠又は増員で選任された取締役の任期は、前任取締役又は他の在任取締役の任期の満了する時までとします。補欠として選任された監査役の任期は、前任者の在任期間と同一とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から２週間以内に、その旨を監督官庁に届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出ます（金融商品取引法第31条の４第１項。他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

ｂ．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

（エ）関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

ａ．運用資産の運用に係る業務

ｂ．本投資法人が行う資金調達に係る業務

ｃ．運用資産の状況についての本投資法人への報告業務

ｄ．運用資産に係る運用計画の策定業務

ｅ．その他本投資法人が随時委託する前記ａ.ないしｄ.に付随し又は関連する業務

（２）【運用体制】

①　本資産運用会社の意思決定手続

（ア）運用資産の運用を行う部門における運用体制

本投資法人の運用資産の運用を行う部門における運用体制について、意思決定手続の概要は以下のとおりです。

ａ．コンプライアンス・オフィサーによる審査

公募投資運用部長（以下「起案部署の長」といいます。）は、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付議しようとする前に、事前にその起案書類及びそれに付随関連する資料（以下「起案書類等」といいます。）をコンプライアンス・オフィサーに提出し、その承認を得るとともに当該付議事項についてリートコンプライアンス委員会への付議が必要か否かの判断を求め、コンプライアンス・オフィサーは当該付議事項がリートコンプライアンス委員会による審議が必要か否かを判断します。

ｂ．リートコンプライアンス委員会による審議

本投資法人に関する資産運用業務に係る以下の事項（すなわち、本資産運用会社業務全体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、コンプライアンス・マニュアルの策定・変更、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、利害関係人との重要な取引等、リートコンプライアンス委員会の事前承認が必要なもの、委員長が必要と判断した事項並びに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）が生じた場合は、下記の手続に従い、リートコンプライアンス委員会において審議します。

（ａ）議案の提出

前記ａ．においてコンプライアンス・オフィサーが承認し、かつ、リートコンプライアンス委員会への付議が必要と判断した場合、起案部署の長は、（リート投資委員会の審議事項を含む場合はリート投資委員会に付議する前に、）事前にその起案書類等をリートコンプライアンス委員会に提出します。

（ｂ）承認

リートコンプライアンス委員会が起案事項に法令等遵守上の問題がないと判断して当該起案事項を承認した場合は、起案部署の長は、当該起案事項をリート投資委員会に議案として提出することができます。

（ｃ）条件付承認

リートコンプライアンス委員会が当該承認に当たって条件を付した場合は、起案部署の長は、当該条件を付したままリート投資委員会に付議しなければならず、当該条件を変更又は削除してはならないものとします。なお、起案部署の長はリートコンプライアンス委員会において付された条件を踏まえて起案内容を修正した場合は、原則として、後記（ｄ）の手続に従い、コンプライアンス・オフィサーの審査及びリートコンプライアンス委員会における審議（但し、リートコンプライアンス委員会への付議が必要とコンプライアンス・オフィサーが判断した場合に限ります。以下本ｂ．において同じです。）又はコンプライアンス・オフィサー及びリートコンプライアンス委員会の全ての委員が修正後の起案内容を審査し条件を除外することに書面若しくは口頭で同意した場合は、あらためてリートコンプライアンス委員会を開催することなく、リート投資委員会へ議案を提出することができるものとします。

（ｄ）否決・差戻し・内容の変更

リートコンプライアンス委員会が起案事項に法令等遵守上の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は、起案部署の長に対して、起案の否決、差戻し又は内容の変更を命じます。否決された議案は廃案となります。差戻しを命じられた起案事項について、起案部署の長は、廃案にするか再度修正した起案を提出するかを選択するものとします。内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案部署の長は、内容の変更を行った後に再度、前記ａ．に定めるコンプライアンス・オフィサーの審査を受けた上でなければリートコンプライアンス委員会における審議を受けることができず、リートコンプライアンス委員会の承認又は条件付承認決議を得た場合でなければリート投資委員会における審議を受けることができないものとします。

ｃ．リート投資委員会による審議

本投資法人に関する資産運用業務に係る以下の事項（すなわち、運用ガイドラインの策定及び改訂、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、資産の取得・売却の決定及び変更、マスターリース契約や大規模修繕の決定、投資方針又は運用に係る重要事項並びに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）のうち、前記ａ．の手続によりコンプライアンス・オフィサーが承認した議案（リートコンプライアンス委員会における審議事項を含む場合は、コンプライアンス・

オフィサーの承認に加えて、前記ｂ．の手続によりリートコンプライアンス委員会において承認決議又は条件付承認決議を得た議案）については、下記の手続に従い、リート投資委員会において審議します。

（ａ）議案の提出

前記ａ．においてコンプライアンス・オフィサーが承認し、かつ、リートコンプライアンス委員会における審議事項ではないと判断した場合、及び前記ｂ．においてリートコンプライアンス委員会の承認又は条件付承認決議を得た場合、起案部署の長は、起案書類等をリート投資委員会に提出することができます。

（ｂ）承認

リート投資委員会が起案事項を承認した場合は、本資産運用会社において起案事項が可決されたものとなります。但し、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関する審議事項について、起案部署の長は、リート投資委員会の承認を得た起案書類等を取締役会に議案として提出しなければならないものとします。

（ｃ）条件付承認

リート投資委員会が当該承認に当たって条件を付した場合は、当該条件付で起案事項が可決されたものとなります。但し、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関する審議事項について、リート投資委員会が当該承認に当たって条件を付した場合は、起案部署の長は、当該条件を付したまま取締役会に議案として提出しなければならないものとします。（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関する審議事項以外の事項の場合は）当該条件付きで起案事項が可決された場合又は（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関する審議事項の場合は）取締役会に議案として提出した場合、当該条件を変更又は削除してはならないものとします。なお、起案部署の長はリート投資委員会において付された条件を踏まえて起案内容を修正した場合は、原則として、後記（ｄ）の手続に従い、コンプライアンス・オフィサーの審査並びに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おける審議を経るものとしますが、コンプライアンス・オフィサー、リートコンプライアンス委員会の全ての委員及びリート投資委員会の全ての委員が修正後の起案内容を審査し条件を除外することに書面又は口頭で同意した場合はあらためてリートコンプライアンス委員会及びリート投資委員会を開催することなく、取締役会へ議案を提出することができるものとします。

（ｄ）否決・差戻し・内容の変更

リート投資委員会が起案事項に投資としての経済合理性及び投資家保護の観点から問題が存在すると判断した場合には、リート投資委員会は、起案部署の長に対して、起案の否決、差戻し又は内容の変更を命じます。否決された議案は廃案となります。差戻しを命じられた起案事項について、起案部署の長は、廃案にするか再度修正した起案を提出するかを選択するものとします。内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案部署の長は、内容の変更を行った後に再度、前記ａ．に定めるコンプライアンス・オフィサーの審査及び前記ｂ．に定めるリートコンプライアンス委員会の承認又は条件付承認決議を得た上でなければリート投資委員会における審議を受けることができないものとします。

ｄ．取締役会による審議

前記ｃ．の手続によりリート投資委員会において承認決議又は条件付承認決議を得た議案のうち、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関する事項については、下記の手続に従い、取締役会において審議します。

（ａ）議案の提出

前記ｃ．においてリート投資委員会の承認又は条件付承認決議を得た場合、起案部署の長は、起案書類等を取締役会に提出することができます。

（ｂ）承認

取締役会が起案事項を承認した場合は、本資産運用会社において起案事項が可決されたものとなります。

（ｃ）条件付承認

取締役会が当該承認に当たって条件を付した場合は、当該条件付で起案事項が可決されたものとなります。当該条件付で起案事項が可決された場合、当該条件を変更又は削除してはならないものとします。なお、起案部署の長は取締役会において付された条件を踏まえて起案内容を修正した場合は、原則として、後記（ｄ）の手続に従い、コンプライアンス・オフィサーの審査並びにリートコンプライアンス委員会、リート投資委員会及び取締役会における審議を経るものとしますが、コ

ンプライアンス・オフィサー、リートコンプライアンス委員会の全ての委員、リート投資委員会の全ての委員及び全ての取締役が修正後の起案内容を審査し条件を除外することに書面又は口頭で同意した場合はあらためてリートコンプライアンス委員会、リート投資委員会及び取締役会を開催することなく、条件を除外した内容で起案事項が可決されたものとすることができるものとします。

（ｄ）否決・差戻し・内容変更

取締役会が起案事項に法令等遵守上の問題が存在し又は投資としての経済合理性を欠き若しくは投資家保護の観点から問題が存在すると判断した場合には、取締役会は、起案部署の長に対して、起案の否決、差戻し又は内容の変更を命じます。否決された議案は廃案となります。差戻しを命じられた起案事項について、起案部署の長は、廃案にするか再度修正した起案を提出するかを選択するものとします。内容の変更の命令を受けた起案事項については、起案部署の長は、内容の変更を行った後に再度、前記ａ．に定めるコンプライアンス・オフィサーの審査、前記ｂ．に定めるリートコンプライアンス委員会の承認又は条件付承認決議及び前記ｃ．に定めるリート投資委員会の承認又は条件付承認決議を得た上でなければ取締役会における審議を受けることができないものとします。

ｅ．取締役会への報告

前記ｃ．の手続によりリート投資委員会において承認決議又は条件付承認決議を得た議案のうち、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関する事項以外の事項については、取締役会に対して報告します。

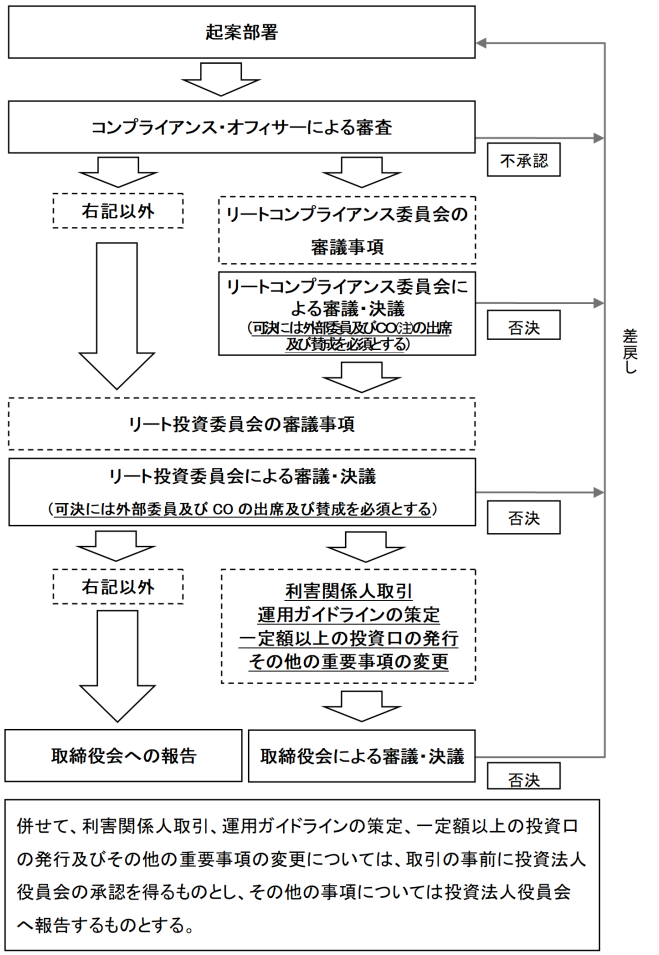
ｆ．投資法人役員会における承認

前記ｄ．の手続により取締役会において承認決議又は条件付承認決議を得た議案は、事前に投資法人役員会において承認を得るものとします。

ｇ．投資法人役員会への報告

前記ｅ．の手続により取締役会に対して報告した議案は、投資法人役員会に対して報告します。

意思決定手続のフローチャート



（注）「CO」は、コンプライアンス・オフィサーを意味します。

（イ）利害関係人との取引

本資産運用会社は、取引一任代理業務を行う上で、本資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係人」（以下に定義します。）との間で取引を行うことにより本投資法人の利益が害されることを防止すること並びに本資産運用会社が適用法令及び資産運用委託契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、自主ルールである「リート利害関係人取引管理規程」を設けています。

ａ．本投資法人における利害関係人の定義

（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。

ｉ．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

ⅱ．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

ⅲ．不動産特定共同事業法に定める第三号事業の委託契約

ⅳ．資産流動化法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。

ｂ．本投資法人における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ｃ．記載の取引を行う場合、「リート利害関係人取引管理規程」に基づき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、前記（ア）に記載のとおりとなります。

（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ています。但し、後記ｃ．記載の利害関係人に対する取引のうち下記i.ないしv.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．後記ｃ．（ｃ）記載の物件の賃貸

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賃貸

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

（ｉ）　法令等の改正による業務内容変更に伴う報酬の増額

一契約月額委託料100万円（消費税及び地方消費税を含みません。）以下の増額

（ii）　業務内容変更に伴う報酬の減額

一契約年額委託料の30％以下の減額

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

iii．後記ｃ．（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利害関係人に対する仲介手数料が1,000万円未満である賃貸借の媒介の委託

iv．後記ｃ．（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

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

ｃ．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が鑑定した鑑定評価額の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％未満の金額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、上記による利害関係人に対する物件の譲渡を決定するに際しては、事前に本投資法人の役員会の承認を得るものとします。

（ｃ）本投資法人における物件の貸借

利害関係人に対して物件を貸借する場合（本投資法人から物件をマスターリースした者から利害関係人が物件を転借する場合を含みます。）、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、上記による利害関係人に対する物件の貸借を決定するに際しては、事前に本投資法人の役員会の承認を得るものとします（但し、前記（イ）ｂ．（ｂ）ｉ．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（但し、前記（イ）ｂ．（ｂ）ⅱ．に該当するものを除きます。）。

（ｅ）本投資法人における物件の売買及び賃貸の媒介の委託

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

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

（ｆ）本投資法人における工事等の発注

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

利害関係人へ工事等を発注する場合は、利害関係人でない第三者の見積り価格及び内容等と比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします（但し、前記（イ）ｂ．（ｂ）ⅳ．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ｂ．（ａ）記載の意思決定手続にかかわらず、公募投資運用部長が工事等の発注を決定することができるものとしますが、その場合にはリートコンプライアンス委員会は事後の報告を受けるものとします。

（ｇ）本投資法人における資金の調達

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

（ｈ）本投資法人との自己取引等に関する書面交付義務

ｉ．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。

ⅱ．前ｉ．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。

（ウ）顧客間の競合についての対策

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の委託を受けている本資産運用会社の他の私募ファンドとの間で物件の取得に関する競合が発生するのを防止するため、①本投資法人は専任の物件取得担当者として公募投資運用部の担当者を選任し、他の私募ファンドを所管する私募投資運用部の担当者とは担当者を分けることとし、かつ、②本資産運用会社が入手した投資対象物件の売却情報については、原則として本投資法人（本投資法人を所管する公募投資運用部を含みます。以下本（ウ）において同じです。）が他の私募ファンド（私募ファンドを所管する私募投資運用部を含みます。以下本（ウ）において同じです。）よりも優先的に検討する権利を持つこととします。

上記②に定める具体的な検討プロセスは以下のとおりとします。

ａ．本資産運用会社は、自らが入手した投資対象物件に関する売却情報のうち、本投資法人の投資方針（運用ガイドラインに規定する投資方針をいいます。以下同じです。）に合致するもの（本（ウ）において、以下「投資法人投資対象物件」といいます。）については、本投資法人による取得について優先的に検討を行います。但し、以下（ａ）から（ｃ）までに定める場合は、以下の各規定に定めるところに従います。

（ａ）本投資法人から、他の私募ファンドに対し、当該物件のバリューアップ期間や本投資法人による当該物件取得までの期間に係る当該物件の取得依頼があった場合（ウェアハウジングサポートやブリッジファンドの組成等）。この場合、スポンサー（株式会社ザイマックスグループ）又は私募投資運用部の組成する他の私募ファンドにて当該物件を一時的に取得することを検討します。

（ｂ）投資法人投資対象物件と本投資法人の投資方針に合致しない物件の両方が含まれた複数物件の売買（例えばバルクセールにおける一括売却の場合等）の情報については、本投資法人及び他の私募ファンドの両方に伝達され、投資法人投資対象物件については本投資法人において、投資法人投資対象物件以外の物件については他の私募ファンドにおいて取得の方針、個別物件各々の取得価格等を検討します。なお、本投資法人及び他の私募ファンドでの共同購入の場合において、当該複数物件の購入の決定は、両者が算定した各物件の取得価格の合計以下の価格で交渉が可能な場合にのみ行います。

（ｃ）前記（ａ）及び（ｂ）の他、本投資法人による取得では売主（オリジネーター）若しくは売却情報提供者の提示した売却条件が満たせない場合（例えば、売主若しくは売却情報提供者が当該物件の専用ファンドでの取得を売買条件としている場合や当該物件を取得するファンドへの出資を前提条件としている場合等）。この場合、スポンサー（株式会社ザイマックスグループ）又は私募投資運用部の組成する他の私募ファンドにて、売主（オリジネーター）若しくは売却情報提供者の提示した売却条件を吟味した上で、当該物件を取得することを検討します。

ｂ．前記ａ．に基づき本投資法人が優先的に検討を行う投資対象物件については、公募投資運用部が当該物件の保有期間、用途、所在地域、物件規模、利回りの水準その他の投資方針及び本投資法人の運用管理計画との整合性並びに検討時点において想定されるポートフォリオ全体の成長性、安定性等を総合的に検証した上で、本投資法人において取得すべきか否かを判断します。

ｃ．前記ｂ．の検討の結果、本投資法人での取得の判断をした場合には、より詳細なデュー・ディリジェンス等取得実行へ向けてのプロセスに入ります。前記ｂ．の検討の結果又は上記デュー・ディリジェンス等取得実行へ向けてのプロセスの結果、本投資法人が取得見送りとの判断をした場合には、本投資法人による取得のための検討を終了します。かかる検討に関しては、以下の手続を経るものとします。

（ａ）公募投資運用部にて当該投資対象物件の取得検討資料を作成し、公募投資運用部長の決裁を経た上で本投資法人での取得の検討を開始します。

（ｂ）関係各部との協議を経て、公募投資運用部が前述の判断基準に照らして一次的な投資判断を行います。

（ｃ）本投資法人での取得の判断をした場合には、より詳細なデュー・ディリジェンス等取得実行へ向けてのプロセスに入ります。

（ｄ）前記（ｂ）又は（ｃ）において、本投資法人での取得見送りとの判断をした場合には、公募投資運用部が判断の理由等を明示の上、公募投資運用部門長の決裁を経て本投資法人での取得の検討を終了します。

ｄ．投資法人投資対象物件について、本投資法人が購入を見送った場合は私募ファンド単独での購入を検討します。

② 投資リスクに関する管理体制

前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／３　投資リスク」記載の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、本投資口又は本投資法人債への投資に関するリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

（ア）本投資法人の体制

本投資法人は、少なくとも３か月に１回以上役員会を開催し、適宜本資産運用会社の運用状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

（イ）本資産運用会社の体制

a．本資産運用会社は、本資産運用会社の取締役会において審議、決議され、本投資法人の役員会に報告される（但し、変更が、利害関係者との取引制限に関する事項の策定又は変更である場合には、本投資法人の役員会において審議及び承認されます。）運用ガイドラインを遵守するとともに、本資産運用会社のコンプライアンス・マニュアル及びリスク管理規程に基づきコンプライアンス及びリスク管理を行います。

b．本資産運用会社は、利害関係人等と本投資法人との間の取引については、原則として、本資産運用会社のリートコンプライアンス委員会、リート投資委員会、取締役会に付され取引に係る議案を審議するものとされています。かつ、利害関係取引に関する自主ルールを定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。

c．本資産運用会社は、金融商品取引法の改正による、投資法人に係るインサイダー取引規制導入に十分な対応を図るための内部態勢の構築を念頭におき、内部者取引の未然防止についてのインサイダー取引管理規程を定め、役職員等のインサイダー取引（インサイダー類似取引も含まれます。）の防止に努めています。

d．本資産運用会社は、リート投資委員会及びリートコンプライアンス委員会を設け、運用に係る年度計画や取得・売却に関する事項を審議することにより、異なる視点からリスク管理を行います。

e．本資産運用会社は、コンプライアンスを統括するコンプライアンス・オフィサーが、法令遵守の状況を監視します。

f．本資産運用会社は、リスクを管理するため、役員をリスク管理統括責任者とし、コンプライアンス室がリスク管理統括責任者を補佐することにより、本資産運用会社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、運用部門の担当者に当該内容を理解・認識させるよう、適切な方策を講じるものとします。公募投資運用部は、投資基準に適合しなくなった不動産がある場合には、当該不動産の入替、売却等について検討を行い、さらに、投資基準に適合しなくなった不動産の状況について、定期的かつ必要に応じ取締役会へ報告するものとします。

g．本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。また、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員等の行動規範を定めるのみならず、定期的にコンプライアンス研修を実施します。

h．本資産運用会社は、内部監査に関する社内体制を整備し、取締役会の監督に基づく実効的な監視活動を通じて、リスクを特定し、その最小化を図っています。内部監査に関する担当者兼責任者である内部監査責任者は、他の組織及び部署から独立した組織として維持するものとします。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生じるおそれがあります。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式（自己株式を除く）の総数に対する所有株式数の比率（%）
株式会社ザイマックスグループ（注）	東京都港区赤坂一丁目１番１号	5,000	100.0
合計		5,000	100.0

（注）株式会社ザイマックスグループは、2024年４月１日付で、「株式会社ザイマックス」から「株式会社ザイマックスグループ」に商号変更を行いました。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数（株）
代表取締役社長	深江　秀樹	1995年４月　明治生命保険相互会社（現：明治安田生命保険相互会社）　入社 2004年１月　株式会社ザイマックス（現：株式会社ザイマックスグループ）入社 2007年４月　ケネディクス株式会社　出向 2008年２月　株式会社ザイマックス不動産投資顧問　出向 2017年３月　株式会社からくさホテルズ札幌　取締役 2017年４月　株式会社からくさホテルズ関西　取締役 2018年１月　株式会社からくさホテルズ東京　取締役 2018年４月　株式会社からくさホテルズ　取締役 アビリタス ホスピタリティ株式会社　取締役 2020年４月　株式会社マックスリアルティー　執行役員 2023年４月　株式会社マックスリアルティー　常務執行役員 株式会社ザイマックス（現：株式会社ザイマックスグループ）執行役員 2023年10月　株式会社ザイマックス不動産投資顧問　代表取締役社長（現任）	－
取締役	山口　恭司	1984年４月　東京ビルディング株式会社　入社 1989年11月　日本トータルファイナンス株式会社　入社 1999年１月　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グループ）　入社 2006年４月　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 2012年４月　株式会社ザイマックス不動産投資顧問　取締役 2018年４月　同社　取締役（現任） 2024年６月　ザイマックス・リート投資法人　執行役員（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数（株）
取締役 （非常勤）	杉本　和也	1988年４月　株式会社リクルート　入社 1990年４月　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グループ）　出向 1996年10月　同社　転籍 2004年４月　株式会社ザイマックス（現：株式会社ザイマックスグループ）経営企画部　部長 2004年６月　株式会社ザイマックス（現：株式会社ザイマックスグループ）取締役 2007年６月　株式会社ザイマックス（現：株式会社ザイマックスグループ）執行役員 2011年４月　株式会社ザイマックス不動産投資顧問　取締役 2012年４月　株式会社ザイマックス（現：株式会社ザイマックスグループ）常務執行役員 2013年６月　株式会社マックスリアルティー　取締役（現任） 2017年６月　株式会社Ｋａｒａｋｓａメディアパートナー　取締役（現任） 2018年３月　株式会社ザイマックストラスト　取締役 株式会社ザイマックスグローバルパートナー　取締役（現任） 2020年４月　株式会社ザイマックス不動産投資顧問　取締役（現任） 2021年11月　株式会社ザイマックス（現：株式会社ザイマックスグループ）専務執行役員（現任） 2024年４月　株式会社ザイマックスデジタル　取締役（現任）	－
監査役 （非常勤）	髙木　章光	1996年４月　株式会社千葉銀行　入社 1997年４月　ＡＩＵ保険会社　入社 1999年11月　ソフトバンク・ファイナンス株式会社　入社 ソフトバンク・アカウンティング株式会社　出向 2000年７月　ソフトバンク株式会社　転籍 2004年２月　株式会社ザイマックス（現：株式会社ザイマックスグループ）入社 2007年12月　株式会社ザイマックス不動産投資顧問　監査役（非常勤） 2019年４月　株式会社ザイマックス（現：株式会社ザイマックスグループ）執行役員（現任） 2020年４月　株式会社マックスリアルティー　取締役（現任） 2022年６月　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） 2022年10月　ＢＳ松竹東急株式会社　監査役（非常勤）（現任）	－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、資産運用委託契約に基づき、以下の業務を行います。

（ア）運用資産の運用に係る業務

（イ）本投資法人が行う資金調達に係る業務

（ウ）運用資産の状況についての本投資法人への報告業務

（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務

（オ）その他本投資法人が随時委託する前記（ア）ないし（エ）に付随し又は関連する業務

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

２【その他の関係法人の概況】

［資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者（機関運営事務）］

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

（ア）名称

みずほ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目３番３号

（イ）資本金の額

247,369百万円（2024年３月31日現在）

（ウ）事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

（ア）資産保管会社としての業務

ａ．本投資法人の資産の保管に係る業務

ｂ．資産保管業務に付随する次の業務

（ａ）本投資法人名義の預金口座からの振込

（ｂ）本投資法人名義の預金口座の開設及び解約に係る事務

（ｃ）その他前記（ａ）及び（ｂ）に準ずる業務

（イ）投資主名簿等管理人としての業務

ａ．投資主の名簿に関する事務一般

投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

ｂ．募集投資口の発行に関する事務

ｃ．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

ｄ．投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務

（ａ）投信法第137条に定める金銭の分配（本（イ）において、以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務

（ｂ）分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務

ｅ．新投資口予約権原簿に関する事務一般

新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

ｆ．新投資口予約権の行使による本投資法人の投資口の発行に関する事務

ｇ．投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

ｈ．受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

ｉ．法令又は投資口事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

ｊ．投資主及び新投資口予約権者の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

ｋ．総投資主通知等の受理に関する事務

ｌ．投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債株式等振替法第２条第２項に定める振替機関をいいます。以下同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

ｍ．本投資法人の情報提供請求権（社債株式等振替法第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務

ｎ．振替機関からの個別投資主通知（社債株式等振替法第228条第１項で準用する同法第154条第３項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務

ｏ．「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。）に関する事務

ｐ．前記ａ．からｏ．までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付

ｑ．前記ａ．からｐ．までに掲げる委託事務に付随する事務

ｒ．前記ａ．からｑ．までに掲げる事務の他、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上定める事務

（ウ）一般事務受託者（機関運営事務）としての業務
ａ．本投資法人の機関（役員会及び投資主総会）の運営に関する事務
ｂ．その他前記ａ．に準ずる事務又は付随する事務で、事務規程に定めるもの

（３）【資本関係】
該当事項はありません。

［一般事務受託者（会計事務等）］
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
（ア）名称
令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
東京都中央区日本橋一丁目４番１号日本橋一丁目ビルディング

（イ）資本金の額
100百万円（2024年３月31日現在）

（ウ）事業の内容
財務及びコンサルティング業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要
（ア）本投資法人の計算に関する事務（投信法に規定する事務）
（イ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務（投信法及び投信法施行規則に規定する事務）
（ウ）その他、上記の事務に関連し又は付随する事務

（３）資本関係
該当事項はありません。

［一般事務受託者（納税事務）］
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
（ア）名称
税理士法人令和会計社
東京都中央区日本橋二丁目５番１号

（イ）資本金の額
該当事項はありません。

（ウ）事業の内容
税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要
（ア）本投資法人の納税に関する事務（投信法及び投信法施行規則に規定する事務）
（イ）その他、前記の事務に関連し又は付随する事務

（３）資本関係
該当事項はありません。

［一般事務受託者（投資法人債に関する事務）］
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
（ア）名称
株式会社みずほ銀行
東京都千代田区大手町一丁目５番５号

（イ）資本金の額
1,404,065百万円（2024年３月31日現在）

（ウ）事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要
第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に係る一般事務受託者としての事務
（ア）投資法人債の発行代理人事務
（イ）投資法人債の支払代理人事務
（ウ）投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

（３）資本関係
該当事項はありません。

［本投資法人の特定関係法人］
（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注１） (2024年10月１日現在)	事業の内容
株式会社ザイマックスグループ（注２）	3,666百万円	（ⅰ）不動産の所有、売買、賃貸、管理、仲介、コンサルティング及び鑑定 （ⅱ）建築工事等の企画・請負・施工・設計・工事監理・コンサルティング業 （ⅲ）金融商品取引法に規定する金融商品取引業 （ⅳ）不動産の管理運営及び不動産市場に関する調査・分析・研究 （ⅴ）サテライトオフィスサービス事業 （ⅵ）リネンサプライ事業
株式会社ザイマックス（注２）	300百万円	（ⅰ）不動産の所有、売買、賃貸、管理、仲介、コンサルティング及び鑑定 （ⅱ）オフィスビル・商業・物流施設・ホテル等の不動産に関する運営業務の受託 （ⅲ）建物及び関連設備に関する総合管理、メンテナンス業務 （ⅳ）建物の管理運営に付随する物品の販売、その代理及び仲介 （ⅴ）総合警備保障業務 （ⅵ）建築工事等の企画・請負・施工・設計・工事監理・コンサルティング業 （ⅶ）ファシリティマネジメント （ⅷ）コールセンター業務

（注１）資本金の額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注２）株式会社ザイマックスグループは、2024年４月１日付で「株式会社ザイマックス」から「株式会社ザイマックスグループ」に商号変更を行うとともに、不動産マネジメント事業及び不動産ソリューション事業を吸収分割により株式会社ザイマックス（2024年４月１日付で「株式会社ザイマックス分割準備会社」から「株式会社ザイマックス」に商号変更を行いました。本項目において、以下「株式会社ザイマックス」といいます。）に承継する組織再編を行いました。

（２）関係業務の概要

株式会社ザイマックスグループは、スポンサー・サポート契約に基づき、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、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。

株式会社ザイマックスは、本書の日付現在、信託受託者との間で保有資産のうち８物件について、また本投資法人との間で保有資産のうち１物件について、マスターリース業務を受託しています。また、本書の日付現在、信託受託者との間で保有資産のうち12物件について、また本投資法人との間で保有資産のうち１物件について、プロパティマネジメント業務を受託しています。

（３）資本関係

株式会社ザイマックスグループは、本書の日付現在、本投資法人の投資口のうち12,500口を保有しています。

株式会社ザイマックスは、本書の日付現在、本投資法人の投資口を保有していません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第13期計算期間（2024年３月１日から2024年８月31日まで）の財務諸表については、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 （2024年２月29日）	当期 （2024年８月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,279,845	1,332,410
信託現金及び信託預金	2,521,848	2,563,477
営業未収入金	33,564	42,392
前払費用	51,063	46,818
その他	741	949
流動資産合計	3,887,064	3,986,048
固定資産		
有形固定資産		
建物	311,886	311,886
減価償却累計額	△18,891	△22,444
建物（純額）	292,994	289,441
構築物	1,814	1,814
減価償却累計額	△183	△218
構築物（純額）	1,630	1,596
機械及び装置	10,659	10,659
減価償却累計額	△1,080	△1,282
機械及び装置（純額）	9,579	9,377
工具、器具及び備品	109,618	110,135
減価償却累計額	△103,357	△104,224
工具、器具及び備品（純額）	6,261	5,911
土地	230,346	230,346
信託建物	11,214,147	11,386,530
減価償却累計額	△1,374,358	△1,539,113
信託建物（純額）	9,839,788	9,847,416
信託構築物	61,049	61,049
減価償却累計額	△11,251	△12,450
信託構築物（純額）	49,798	48,599
信託機械及び装置	0	0
減価償却累計額	－	－
信託機械及び装置（純額）	0	0
信託工具、器具及び備品	45,981	49,978
減価償却累計額	△25,087	△28,823
信託工具、器具及び備品（純額）	20,894	21,154
信託土地	33,661,874	33,661,874
信託建設仮勘定	352	－
有形固定資産合計	44,113,521	44,115,717
投資その他の資産		
投資有価証券	28,996	51,109
長期前払費用	49,731	56,752
繰延税金資産	12	12
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
デリバティブ債権	－	430
その他	132,182	178,732
投資その他の資産合計	233,523	309,637
固定資産合計	44,347,045	44,425,355
繰延資産		
投資口交付費	8,997	4,498
投資法人債発行費	13,715	12,320
繰延資産合計	22,713	16,819
資産合計	48,256,823	48,428,223

（単位：千円）

	前期 （2024年２月29日）	当期 （2024年８月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	113,032	148,642
１年内返済予定の長期借入金	4,302,000	4,302,000
未払金	125,418	124,341
未払法人税等	873	805
未払消費税等	32,566	34,756
前受金	236,715	339,349
預り金	－	88
その他	1,648	6,386
流動負債合計	4,812,254	4,956,370
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	14,413,000	14,413,000
預り敷金及び保証金	33,972	33,988
信託預り敷金及び保証金	1,733,561	1,753,464
デリバティブ債務	1,095	－
固定負債合計	17,181,629	17,200,452
負債合計	21,993,884	22,156,823
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,440,013	25,440,013
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △1,997	※2 △998
出資総額控除額合計	△1,997	△998
出資総額（純額）	25,438,016	25,439,014
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	826,018	831,954
剰余金合計	826,018	831,954
投資主資本合計	26,264,034	26,270,969
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△1,095	430
評価・換算差額等合計	△1,095	430
純資産合計	※1 26,262,938	※1 26,271,399
負債純資産合計	48,256,823	48,428,223

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	当期 自　2024年３月１日 至　2024年８月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,528,816	※1 1,549,432
その他賃貸事業収入	※1 134,099	※1 132,755
営業収益合計	1,662,915	1,682,188
営業費用		
賃貸事業費用	※1 584,799	※1 589,103
資産運用報酬	97,932	99,109
資産保管手数料	1,265	1,265
一般事務委託手数料	14,528	14,836
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	39,083	40,371
営業費用合計	740,008	747,087
営業利益	922,906	935,100
営業外収益		
受取利息	18	327
未払分配金戻入	204	37
営業外収益合計	222	364
営業外費用		
支払利息	71,507	75,684
投資法人債利息	－	5,833
融資関連費用	21,939	16,418
投資口交付費償却	4,498	4,498
投資法人債発行費償却	464	1,394
営業外費用合計	98,411	103,829
経常利益	824,718	831,636
税引前当期純利益	824,718	831,636
法人税、住民税及び事業税	875	855
法人税等調整額	3	0
法人税等合計	879	856
当期純利益	823,839	830,779
前期繰越利益	2,179	1,174
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	826,018	831,954

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2023年９月１日　至　2024年２月29日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計			
当期首残高	25,440,013	△249	△249	25,439,763	790,823	790,823
当期変動額						
剰余金の配当					△788,644	△788,644
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,747	△1,747	△1,747		
当期純利益					823,839	823,839
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	－	△1,747	△1,747	△1,747	35,194	35,194
当期末残高	※1 25,440,013	△1,997	△1,997	25,438,016	826,018	826,018

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	26,230,587	△2,091	△2,091	26,228,495
当期変動額				
剰余金の配当	△788,644			△788,644
一時差異等調整引当額による利益超過分配	△1,747			△1,747
当期純利益	823,839			823,839
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		995	995	995
当期変動額合計	33,447	995	995	34,442
当期末残高	26,264,034	△1,095	△1,095	26,262,938

当期（自　2024年３月１日　至　2024年８月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計			
当期首残高	25,440,013	△1,997	△1,997	25,438,016	826,018	826,018
当期変動額						
剰余金の配当					△823,845	△823,845
一時差異等調整引当額の戻入		998	998	998	△998	△998
当期純利益					830,779	830,779
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	－	998	998	998	5,936	5,936
当期末残高	※1 25,440,013	△998	△998	25,439,014	831,954	831,954

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	26,264,034	△1,095	△1,095	26,262,938
当期変動額				
剰余金の配当	△823,845			△823,845
一時差異等調整引当額の戻入	－			－
当期純利益	830,779			830,779
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		1,526	1,526	1,526
当期変動額合計	6,934	1,526	1,526	8,461
当期末残高	26,270,969	430	430	26,271,399

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期 自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	当期 自　2024年３月１日 至　2024年８月31日
Ⅰ　当期未処分利益	826,018,280円	831,954,385円
Ⅱ　出資総額組入額	998,600円	998,600円
うち一時差異等調整引当額戻入額	998,600円	998,600円
Ⅲ　分配金の額	823,845,000円	830,835,200円
（投資口１口当たり分配金の額）	（3,300円）	（3,328円）
うち利益分配金	823,845,000円	830,835,200円
（うち１口当たり利益分配金）	（3,300円）	（3,328円）
Ⅳ　次期繰越利益	1,174,680円	120,585円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第１項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、投信法第136条第１項に定める利益の金額から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額のうち、発行済投資口の総口数249,650口の整数倍である823,845,000円を利益分配金として分配することとしました。 この結果、投資口１口当たりの分配金は3,300円となりました。	本投資法人の規約第35条第１項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、投信法第136条第１項に定める利益の金額から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した額のうち、発行済投資口の総口数249,650口の整数倍である830,835,200円を利益分配金として分配することとしました。 この結果、投資口１口当たりの分配金は3,328円となりました。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	当期 自　2024年３月１日 至　2024年８月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	824,718	831,636
減価償却費	170,479	174,348
投資口交付費償却	4,498	4,498
投資法人債発行費償却	464	1,394
受取利息	△18	△327
未払配当金戻入	△204	△37
支払利息	71,507	75,684
営業未収入金の増減額（△は増加）	4,871	△8,828
前払費用の増減額（△は増加）	△383	4,245
営業未払金の増減額（△は減少）	△27,068	35,362
未払金の増減額（△は減少）	1,222	△1,076
未払消費税等の増減額（△は減少）	△8,268	2,189
前受金の増減額（△は減少）	△11,181	102,633
長期前払費用の増減額（△は増加）	△4,077	△7,021
その他	△73,367	△69,715
小計	953,191	1,144,987
利息の受取額	18	327
利息の支払額	△71,488	△74,419
法人税等の支払額	△942	△923
営業活動によるキャッシュ・フロー	880,778	1,069,972
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	－	△517
信託有形固定資産の取得による支出	△68,749	△149,328
投資有価証券の取得による支出	－	△22,112
預り敷金及び保証金の受入による収入	623	16
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△30,182	△13,032
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	34,325	32,935
投資活動によるキャッシュ・フロー	△63,983	△152,038
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,376,000	－
長期借入金の返済による支出	△4,376,000	－
投資法人債の発行による収入	1,000,000	－
投資法人債発行費の支出	△14,180	－
分配金の支払額	△790,251	△823,740
財務活動によるキャッシュ・フロー	△804,431	△823,740
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	12,363	94,193
現金及び現金同等物の期首残高	3,789,330	3,801,694
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,801,694	※1 3,895,887

（６）【注記表】

［継続企業の前提に関する注記］

該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

１．有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 決算日等の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算出）を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　３～63年 構築物　６～51年 機械及び装置　６～27年 工具、器具及び備品　２～15年 （２）長期前払費用 定額法を採用しています。
３．繰延資産の処理方法	（１）投資口交付費 ３年間で定額法により償却しています。 （２）投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
４．収益及び費用の計上基準	（１）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①　不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②　水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 （２）固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期及び当期において該当はありません。

５．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、特例処理を採用しています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。
６．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
７．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①　信託現金及び信託預金 ②　信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③　信託預り敷金及び保証金 （２）控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

［貸借対照表に関する注記］

※１．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

前期 （2024年２月29日）	当期 （2024年８月31日）
50,000千円	50,000千円

※２．一時差異等調整引当額

前期（自　2023年９月１日　至　2024年２月29日）

１．引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,995	249	1,747	－	1,997	－

２．戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期（自　2024年３月１日　至　2024年８月31日）

１．引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	2,995	1,997	－	998	998	デリバティブ取引の時価の変動

２．戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

［損益計算書に関する注記］

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自　2023年９月１日 至　2024年２月29日		当期 自　2024年３月１日 至　2024年８月31日	
A.不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,366,808		1,388,924	
共益費収入	162,007	1,528,816	160,508	1,549,432
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	89,921		90,186	
駐車場収入	34,983		33,975	
その他賃貸収入	9,195	134,099	8,593	132,755
不動産賃貸事業収益合計		1,662,915		1,682,188
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	153,992		157,462	
外注委託費	109,298		108,994	
水道光熱費	89,659		85,560	
修繕費	29,256		35,746	
損害保険料	3,778		3,820	
減価償却費	170,479		174,348	
その他賃貸事業費用	28,334	584,799	23,170	589,103
不動産賃貸事業費用合計		584,799		589,103
C.不動産賃貸事業損益（A－B）		1,078,115		1,093,084

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	当期 自　2024年３月１日 至　2024年８月31日
発行可能投資口総口数	5,000,000口	5,000,000口
発行済投資口の総口数	249,650口	249,650口

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	当期 自　2024年３月１日 至　2024年８月31日
現金及び預金	1,279,845千円	1,332,410千円
信託現金及び信託預金	2,521,848千円	2,563,477千円
現金及び現金同等物	3,801,694千円	3,895,887千円

［リース取引に関する注記］

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 （2024年２月29日）	当期 （2024年８月31日）
１年以内	1,315,319	1,278,693
１年超	6,179,632	5,911,854
合計	7,494,951	7,190,548

［金融商品に関する注記］

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等にあたって、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。資金調達の機動性と財務安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、主に不動産等の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済期限において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成する等の方法により流動性リスクを管理しています。また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、変動金利比率と固定金利比率のバランスを取ることで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。また、ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。なお、ヘッジ会計の方法とヘッジ対象、契約額等については、「２．金融商品の時価等に関する事項」をご参照ください。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「２．金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

2024年２月29日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
（１）１年内返済予定の長期借入金	4,302,000	4,302,000	－
（２）投資法人債	1,000,000	992,300	△7,700
（３）長期借入金	14,413,000	14,544,830	131,830
負債計	19,715,000	19,839,130	124,130
デリバティブ取引	(1,095)	(1,095)	－

2024年８月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
（１）１年内返済予定の長期借入金	4,302,000	4,302,000	－
（２）投資法人債	1,000,000	988,900	△11,100
（３）長期借入金	14,413,000	14,424,251	11,251
負債計	19,715,000	19,715,151	151
デリバティブ取引	430	430	－

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

<u>負債</u>

（１）１年内返済予定の長期借入金、（３）長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記［デリバティブ取引に関する注記］をご参照ください。）及び固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期限までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

（２）投資法人債

投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

デリバティブ取引

後記［デリバティブ取引に関する注記］をご参照ください。

（注２）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2024年２月29日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	－	－	－	－	1,000,000	－
長期借入金	4,302,000	4,856,000	4,050,000	3,345,000	932,000	1,230,000
合　計	4,302,000	4,856,000	4,050,000	3,345,000	1,932,000	1,230,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2024年８月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	－	－	－	－	1,000,000	－
長期借入金	4,302,000	4,856,000	4,050,000	3,345,000	932,000	1,230,000
合　計	4,302,000	4,856,000	4,050,000	3,345,000	1,932,000	1,230,000

［有価証券に関する注記］

前期（2024年２月29日）

優先出資証券（貸借対照表計上額28,996千円）は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2020年３月31日）第５項に基づき、時価開示の対象としていません。

当期（2024年８月31日）

優先出資証券（貸借対照表計上額51,109千円）は、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号　2020年３月31日）第５項に基づき、時価開示の対象としていません。

［デリバティブ取引に関する注記］

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2024年２月29日）

該当事項はありません。

当期（2024年８月31日）

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2024年２月29日）

ヘッジ会計の方法ごとの当期末日現在における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注）		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	982,000	－	△1,095	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

（注）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

当期（2024年８月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの当期末日現在における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注）		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	982,000	－	430	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

（注）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

［退職給付に関する注記］

前期（2024年２月29日）

該当事項はありません。

当期（2024年８月31日）

該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 2024年２月29日	当期 2024年８月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	12	12
繰延ヘッジ損益	344	－
繰延税金資産小計	357	12
評価性引当額	△344	－
繰延税金資産合計	12	12
繰延税金資産の純額	12	12

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：％）

	前期 2024年２月29日	当期 2024年８月31日
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.43	△31.43
その他	0.08	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	0.10

［持分法損益等に関する注記］

前期（自　2023年９月１日　至　2024年２月29日）

該当事項はありません。

当期（自　2024年３月１日　至　2024年８月31日）

該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2023年９月１日　至　2024年２月29日）

該当事項はありません。

当期（自　2024年３月１日　至　2024年８月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自　2023年９月１日　至　2024年２月29日）

該当事項はありません。

当期（自　2024年３月１日　至　2024年８月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　2023年９月１日　至　2024年２月29日）

該当事項はありません。

当期（自　2024年３月１日　至　2024年８月31日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自　2023年９月１日　至　2024年２月29日）

属性	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）（注２）	科目	期末残高（千円）（注２）
役員	金光正太郎	－	－	本投資法人執行役員兼株式会社ザイマックス不動産投資顧問アドバイザー（注３）	－	本投資法人執行役員兼株式会社ザイマックス不動産投資顧問アドバイザー（注３）	資産運用報酬等（注４）	16,142	未払金	17,757

（注１）開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

（注２）上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注３）当期末日現在における役職を記載しています。なお、金光正太郎は、2023年10月１日付で株式会社ザイマックス不動産投資顧問の代表取締役社長を退任し、同日付で株式会社ザイマックス不動産投資顧問のアドバイザーに就任しています。

（注４）資産運用報酬等の額は、本投資法人の執行役員である金光正太郎が第三者（株式会社ザイマックス不動産投資顧問）の代表者として行った取引であり、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

（注５）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自　2024年３月１日　至　2024年８月31日）

該当事項はありません。

［セグメント情報等に関する注記］

１．セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

２．関連情報

前期（自　2023年９月１日　至　2024年２月29日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社新都市ライフホールディングス	219,000	不動産賃貸事業

当期（自　2024年３月１日　至　2024年８月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
株式会社新都市ライフホールディングス	219,000	不動産賃貸事業
株式会社ビスタホテルマネジメント	169,000	不動産賃貸事業

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、オフィスビル、商業施設及びホテル等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	当期 自　2024年３月１日 至　2024年８月31日
貸借対照表計上額		44,113,169	44,115,717
	期首残高	44,153,500	44,113,169
	期中増減額	△40,330	2,548
	期末残高	44,113,169	44,115,717
期末時価		55,288,000	55,883,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）前期の期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出（130,148千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（170,479千円）によるものです。当期の期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出（176,896千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（174,348千円）によるものです。

（注３）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、当期について2024年７月31日付で譲渡契約を締結した「ザイマックス三田ビル」に関しては譲渡価格としています。

（注４）貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記［損益計算書に関する注記］に記載のとおりです。

［収益認識に関する注記］

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自　2023年９月１日　至　2024年２月29日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	－
水道光熱費収入	89,921	89,921
その他	－	1,572,994
合計	89,921	1,662,915

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

当期（自　2024年３月１日　至　2024年８月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	－
水道光熱費収入	90,186	90,186
その他	－	1,592,001
合計	90,186	1,682,188

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自　2023年９月１日　至　2024年２月29日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自　2024年３月１日　至　2024年８月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

３．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	当期 自　2024年３月１日 至　2024年８月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	31,562	23,632
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	23,632	31,903
契約資産（期首残高）	－	－
契約資産（期末残高）	－	－
契約負債（期首残高）	－	－
契約負債（期末残高）	－	91,920

（注）当期の契約負債は、2024年７月31日に売却契約を締結した不動産等に係る手付金の額を記載しています。

（２）残存履行義務に配分した取引価格

前期（自　2023年９月１日　至　2024年２月29日）

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自　2024年３月１日　至　2024年８月31日）

2024年８月31日現在、不動産等の売却にかかる残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2024年７月31日に売却契約を締結した不動産等にかかる890,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年９月３日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

また、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

［１口当たり情報に関する注記］

	前期 自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	当期 自　2024年３月１日 至　2024年８月31日
１口当たり純資産額	105,199円	105,232円
１口当たり当期純利益	3,299円	3,327円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	当期 自　2024年３月１日 至　2024年８月31日
当期純利益（千円）	823,839	830,779
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	823,839	830,779
期中平均投資口数（口）	249,650	249,650

［重要な後発事象に関する注記］

１．資産の譲渡について

本投資法人は、以下の国内不動産信託受益権を譲渡しました。

分類	物件 番号 （注１）	物件名称	所在地	譲渡 年月日	譲渡価格 （百万円） （注２）
オフィス	OF-08	ザイマックス 三田ビル	東京都 港区	2024年 ９月３日	890

（注１）「物件番号」は、各用途のタイプに応じて、物件毎に符号及び番号を付したものです。各符号について、OFはオフィスを、RTは商業施設を、HTはホテルを、OTはその他をそれぞれ表します。

（注２）「譲渡価格」は、譲渡資産に係る売買契約に記載された譲渡資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算額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。

２．資産の取得について

本投資法人は、以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件 番号 （注１）	物件名称	所在地	取得 年月日	取得先	取得価格 （百万円） （注２）	鑑定評価額 （百万円） （注３）
ホテル	HT-02	からくさホテル 札幌 （準共有持分 20%）	北海道 札幌市	2024年 ９月６日	株式会社 ザイマックス グループ	1,060	1,170

（注１）「物件番号」は、各用途のタイプに応じて、物件毎に符号及び番号を付したものです。各符号について、OFはオフィスを、RTは商業施設を、HTはホテルを、OTはその他をそれぞれ表します。

（注２）「取得価格」は、取得資産に係る売買契約に記載された取得資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに固定資産税・都市計画税の精算額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３）「鑑定評価額」は、2024年８月１日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社に委託しています。

３．資金の借入れについて

本投資法人は、2024年９月６日に取得した資産の取得資金及び関連諸費用の支払資金の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分（注１）	借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	借入方法	返済期限（注２）	返済方法	担保
短期	株式会社みずほ銀行	186	基準金利に0.150%を加えた利率（注３）（注４）	2024年９月６日	左記借入先を貸付人とする金銭消費貸借契約に基づく借入れ	2025年１月31日	期限一括返済	無担保無保証

（注１）「短期」とは、借入実行日から返済期限までが１年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが１年超の借入れをいいます。

（注２）返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（注３）基準金利は、各利息期間について、借入実行日又は当該利息期間の末日の２営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協１か月日本円TIBORとなります。但し、当該利息期間に対応するレートの表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。全銀協１か月日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（https://www.jbatibor.or.jp/）でご確認ください。

（注４）利払期日は、2024年９月30日を初回とし、以降毎月末日及び元本弁済日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日）です。

（注５）上記借入実行後、返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することが可能です。

［一時差異等調整引当額の引当て及び戻入に関する注記］

前期（自　2023年９月１日　至　2024年２月29日）

１．戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	998

２．戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

当期（自　2024年３月１日　至　2024年８月31日）

１．戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

（単位：千円）

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	998

２．戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

投資信託及び投資法人に関する法律及び投資法人の計算に関する規則の一部改正に伴い、繰延ヘッジ損益について、配当可能利益及び純資産控除項目から除かれたことに応じて戻入れています。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（ア）株式

該当事項はありません。

（イ）株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額（注１）	評価損益	備考
優先出資証券	特定目的会社 枚方商業施設開発 第１回優先出資証券	28,000	28,996	－	－	28,996	－	（注２）
優先出資証券	特定目的会社 枚方商業施設開発 第２回優先出資証券	22,000	22,112	－	－	22,112	－	（注２）
合計		50,000	51,109	－	－	51,109	－	

（注１）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（注２）裏付資産は、本書の日付現在、大阪府枚方市で開発中の「（仮称）枚方商業施設」（以下「本物件」といいます。）を予定しています。なお、本物件について、本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、必ず取得できるという保証はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注１）		時価（注２）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 （変動受取・固定支払）	982,000	－	430
合計		982,000	－	430

（注１）金利スワップ取引の契約額等は想定元本に基づいて記載しています。

（注２）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	建物	311,886	－	－	311,886	22,444	3,553	289,441	
	構築物	1,814	－	－	1,814	218	34	1,596	
	機械及び装置	10,659	－	－	10,659	1,282	202	9,377	
	工具、器具及び備品	109,618	517	－	110,135	104,224	867	5,911	
	土地	230,346	－	－	230,346	－	－	230,346	
	信託建物	11,214,147	172,382	－	11,386,530	1,539,113	164,755	9,847,416	
	信託構築物	61,049	－	－	61,049	12,450	1,198	48,599	
	信託機械及び装置	0	－	－	0	－	－	0	
	信託工具、器具及び備品	45,981	3,996	－	49,978	28,823	3,736	21,154	
	信託土地	33,661,874	－	－	33,661,874	－	－	33,661,874	
	信託建設仮勘定	352	61	413	－	－	－	－	
合計		45,647,731	176,957	413	45,824,275	1,708,557	174,348	44,115,717	

④　その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、上記「③不動産明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

⑤　投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第１回無担保投資法人債（グリーンボンド）（注１）	2024年１月31日	1,000,000	－	1,000,000	1.000%	2029年１月31日	（注２）	無担保無保証
合計		1,000,000	－	1,000,000				

（注１）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注２）資金使途は、借入金の返済です。

（注３）投資法人債の貸借対照表日後５年以内における１年ごとの償還予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債	－	－	－	－	1,000,000

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）（%）	返済期限	使途	摘要
１年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	382,000	－	－	382,000	0.53132	2025/01/31	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	430,000	－	－	430,000	0.53132	2025/01/31		
	株式会社三菱UFJ銀行	310,000	－	－	310,000	0.53132	2025/01/31		
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	－	－	200,000	0.53132	2025/01/31		
	株式会社りそな銀行	130,000	－	－	130,000	0.53132	2025/01/31		
	株式会社SBI新生銀行	168,000	－	－	168,000	0.53132	2025/01/31		
	株式会社あおぞら銀行	100,000	－	－	100,000	0.53132	2025/01/31		
	株式会社肥後銀行	100,000	－	－	100,000	0.53132	2025/01/31		
	みずほ信託銀行株式会社	100,000	－	－	100,000	0.53132	2025/01/31		
	株式会社みずほ銀行	382,000	－	－	382,000	0.65300	2025/01/31		
	株式会社りそな銀行	240,000	－	－	240,000	0.65300	2025/01/31		
	株式会社SBI新生銀行	160,000	－	－	160,000	0.65300	2025/01/31		
	株式会社千葉銀行	200,000	－	－	200,000	0.65300	2025/01/31		
	株式会社広島銀行	200,000	－	－	200,000	0.52649	2025/01/31		
	株式会社みずほ銀行	300,000	－	－	300,000	0.49500	2025/01/31		
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000	0.49500	2025/01/31		
	株式会社三菱UFJ銀行	300,000	－	－	300,000	0.49500	2025/01/31		
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000	0.49500	2025/01/31		
	小計	4,302,000	－	－	4,302,000				
長期借入金	株式会社みずほ銀行	450,000	－	－	450,000	0.64509	2026/01/30	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	200,000	－	－	200,000	0.64509	2026/01/30		
	株式会社あおぞら銀行	200,000	－	－	200,000	0.64509	2026/01/30		
	株式会社肥後銀行	200,000	－	－	200,000	0.64509	2026/01/30		
	株式会社みずほ銀行	682,000	－	－	682,000	0.60875	2026/01/30		
	株式会社三井住友銀行	600,000	－	－	600,000	0.60875	2026/01/30		
	株式会社三菱UFJ銀行	310,000	－	－	310,000	0.60875	2026/01/30		
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	－	－	200,000	0.60875	2026/01/30		
	株式会社福岡銀行	200,000	－	－	200,000	0.60875	2026/01/30		
	株式会社りそな銀行	130,000	－	－	130,000	0.60875	2026/01/30		
	株式会社広島銀行	200,000	－	－	200,000	0.60875	2026/01/30		
	株式会社SBI新生銀行	84,000	－	－	84,000	0.60875	2026/01/30		
	株式会社みずほ銀行	450,000	－	－	450,000	0.62000	2026/01/30		
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000	0.62000	2026/01/30		
	株式会社三菱UFJ銀行	250,000	－	－	250,000	0.62000	2026/01/30		
	株式会社あおぞら銀行	200,000	－	－	200,000	0.62000	2026/01/30		
	株式会社南都銀行	100,000	－	－	100,000	0.62000	2026/01/30		
	株式会社あおぞら銀行	600,000	－	－	600,000	0.73375	2027/01/29		

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）（%）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社肥後銀行	200,000	－	－	200,000	0.73375	2027/01/29	（注２）	無担保無保証
	株式会社横浜銀行	800,000	－	－	800,000	0.73375	2027/01/29		
	株式会社南都銀行	300,000	－	－	300,000	0.73375	2027/01/29		
	株式会社関西みらい銀行	120,000	－	－	120,000	0.73375	2027/01/29		
	株式会社みずほ銀行	350,000	－	－	350,000	0.74750	2027/01/29		
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000	0.74750	2027/01/29		
	株式会社三菱UFJ銀行	200,000	－	－	200,000	0.74750	2027/01/29		
	株式会社あおぞら銀行	100,000	－	－	100,000	0.74750	2027/01/29		
	株式会社南都銀行	200,000	－	－	200,000	0.74750	2027/01/29		
	株式会社関西みらい銀行	100,000	－	－	100,000	0.74750	2027/01/29		
	株式会社福岡銀行	200,000	－	－	200,000	0.52649	2027/01/29		
	株式会社りそな銀行	280,000	－	－	280,000	0.52649	2027/01/29		
	株式会社広島銀行	200,000	－	－	200,000	0.52649	2027/01/29		
	株式会社千葉銀行	100,000	－	－	100,000	0.52649	2027/01/29		
	株式会社みずほ銀行	182,000	－	－	182,000	1.18875	2028/01/31		
	株式会社三井住友銀行	130,000	－	－	130,000	1.18875	2028/01/31		
	株式会社三菱UFJ銀行	310,000	－	－	310,000	1.18875	2028/01/31		
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	－	－	200,000	1.18875	2028/01/31		
	株式会社福岡銀行	200,000	－	－	200,000	1.18875	2028/01/31		
	株式会社SBI新生銀行	184,000	－	－	184,000	1.18875	2028/01/31		
	株式会社千葉銀行	475,000	－	－	475,000	1.18875	2028/01/31		
	株式会社みずほ銀行	350,000	－	－	350,000	1.04000	2028/01/31		
	株式会社三井住友銀行	340,000	－	－	340,000	1.04000	2028/01/31		
	株式会社三菱UFJ銀行	310,000	－	－	310,000	1.04000	2028/01/31		
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	－	－	200,000	1.04000	2028/01/31		
	株式会社福岡銀行	200,000	－	－	200,000	1.04000	2028/01/31		
	株式会社りそな銀行	180,000	－	－	180,000	1.04000	2028/01/31		
	株式会社SBI新生銀行	84,000	－	－	84,000	1.04000	2028/01/31		
	株式会社みずほ銀行	232,000	－	－	232,000	1.23000	2029/01/31		
	株式会社三井住友銀行	200,000	－	－	200,000	1.23000	2029/01/31		
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	－	－	200,000	1.23000	2029/01/31		
	株式会社福岡銀行	200,000	－	－	200,000	1.23000	2029/01/31		
	株式会社りそな銀行	100,000	－	－	100,000	1.23000	2029/01/31		
	株式会社みずほ銀行	300,000	－	－	300,000	1.57625	2030/01/31		
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000	1.57625	2030/01/31		
	株式会社りそな銀行	230,000	－	－	230,000	1.57625	2030/01/31		

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）（%）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社広島銀行	100,000	－	－	100,000	1.57625	2030/01/31	（注２）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	200,000	－	－	200,000	1.57625	2030/01/31		
	株式会社関西みらい銀行	100,000	－	－	100,000	1.57625	2030/01/31		
	小計	14,413,000	－	－	14,413,000				
合計		18,715,000	－	－	18,715,000				

（注１）利率は期中加重平均利率を小数点第６位以下を四捨五入しています。

（注２）資金使途はいずれも不動産等の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

（注３）長期借入金の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額　（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	4,302,000	4,856,000	4,050,000	3,345,000	932,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2024年８月31日現在）

Ⅰ　資産総額	48,428,223千円
Ⅱ　負債総額	22,156,823千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	26,271,399千円
Ⅳ　発行済投資口の総口数	249,650口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	105,232円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	年月日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第８期 自　2021年９月１日 至　2022年２月28日	－	－	－	223,400口
第９期 自　2022年３月１日 至　2022年８月31日	2022年３月１日	25,000口	－	248,400口
	2022年３月28日	1,250口	－	249,650口
第10期 自　2022年９月１日 至　2023年２月28日	－	－	－	249,650口
第11期 自　2023年３月１日 至　2023年８月31日	－	－	－	249,650口
第12期 自　2023年９月１日 至　2024年２月29日	－	－	－	249,650口
第13期 自　2024年３月１日 至　2024年８月31日	－	－	－	249,650口

（注１）本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。
（注２）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2024年４月１日	臨時報告書
2024年４月１日	訂正発行登録書
2024年５月30日	有価証券報告書（第12期：自　2023年９月１日　至　2024年２月29日）

独立監査人の監査報告書

2024年11月28日

ザイマックス・リート投資法人
　役員会　御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	新居　幹也
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	海上　大介

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているザイマックス・リート投資法人の2024年３月１日から2024年８月31日までの第13期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ザイマックス・リート投資法人の2024年８月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

・　財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・　経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・　財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　　上

（注）１．上記の独立監査人の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しています。
　　２．XBRLデータは監査の対象には含まれていません。