

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

マリモ地方創生リート投資法人

代表者名 執行役員 北方 隆士
(コード:3470)

問合せ先 TEL. 03-6205-4755

資産運用会社名

マリモ・アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 北方 隆士

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

マリモ地方創生リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及びマリモ・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、「コンプライアンス」とは、「業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程等及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ健全かつ誠実な企業活動を全うすること」と考えており、コンプライアンスの不徹底が会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとして位置付けると共に、役員及び従業員に対してはその遵守を求めています。

それを踏まえ、本投資法人は、「内部者取引等防止規程」を制定し、役員による本投資法人の発行する投資証券、新投資口予約権証券及び投資法人債券の売買を原則として禁止し、インサイダー取引の防止に努めると共に、役員は本投資法人の公共性を認識し、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。）等の関係諸法令、金融商品取引所の定める諸規則及び内部者取引等防止規程を遵守し、法人関係情報等の適切な管理と内部者取引の未然防止に努めるものとしています。また本投資法人は、「役員会規程」を制定し、3か月に1回以上、役員会において執行役員が本資産運用会社の業務執行状況を報告すると共に、本投資法人及び本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を報告事項とし、法令等遵守態勢の強化を図っています。

本資産運用会社においては、「コンプライアンス規程」を制定し、役員及び従業員へのコンプライアンス・マインドの周知、醸成に努めると共に、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、当該各種規程類を遵守することにより投資運用リスクの管理に努めています。また、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引について、「内部者取引等防止規程」を遵守する

ことにより、その未然防止に努めています。

なお、本資産運用会社におけるコンプライアンスの組織体系とその役割は以下のとおりです。

① 取締役会

取締役4名にて取締役会を構成しています。

取締役会は、規程の制定、人事等の極めて重要な事項を決定するほか、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の制定及び改定等を決定します。

② コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、「コンプライアンス委員会規程」に定める以下の各事項を決議します。なお、コンプライアンス委員会の開催要件を委員総数の3分の2以上（コンプライアンス・オフィサーと外部委員は必須）の出席、決議要件を出席委員の全会一致とすることにより、審議の妥当性を確保しています。

- ・コンプライアンスに関する規程等の制定及び改定に関する事項の審議及び決議
- ・利害関係人等取引規程に定義する利害関係人等との取引に関する事項の審議及び決議
- ・資産運用に関するリスク及びコンプライアンスに関する事項の審議及び決議
- ・その他コンプライアンス・オフィサー又は取締役が必要と認めた事項の審議及び決議

③ コンプライアンス・オフィサー/コンプライアンス室

コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室は、コンプライアンスの統括部署としてコンプライアンス全般の企画、立案及び推進を行います。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスの観点に照らし問題が発生している又は発生するおそれがあると判断したときは、関係部署等に対し必要な意見又は指示を行うことができます。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスに関連し、コンプライアンスの推進に関する進捗状況その他の本資産運用会社の業務のコンプライアンスに関する事項について、少なくとも3か月に1回、取締役会に報告します。

(2) 投資主の状況

2025年12月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	特段の関係はありません。	27,838	9.9
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	特段の関係はありません。	24,860	8.8
株式会社マリモ	株式会社マリモ (以下「マリモ」ということがあります。) は、本投資法人のスポンサーであり、本資産運用会社に 100%出資しています。2016年2月24日付で、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーパイプライン・サポート契約を締結しています。当該契約において、マリモは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら (マリモグループ (マリモ及びその子会社をいいます。以下同じです。)) によるものも含みます。) において取得することを真摯に検討すること、本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するように努めることを表明しています。	17,293	6.1
野村信託銀行株式会社 (投信口)	特段の関係はありません。	11,126	4.0
福田 大志	特段の関係はありません。	4,767	1.7
福岡 靖介	特段の関係はありません。	4,600	1.6
富士伊豆農業協同組合	特段の関係はありません。	2,270	0.8
渡邊 秀三	特段の関係はありません。	2,200	0.8
米沢信用金庫	特段の関係はありません。	2,000	0.7
株式会社SBI証券	特段の関係はありません。	1,934	0.7
上位10名合計		98,888	35.1

(注1) 「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(注2) 「スポンサー」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーパイプライン・サポート契約を締結している者をいいます。以下同じです。

(3) 資産運用会社の株主の状況

2025年12月31日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社マリモ	2025年12月31日現在、本資産運用会社の親会社です。 2016年2月24日付で、本投資法人及び本資産運用会社との間で、 スポンサーパイプライン・サポート契約を締結しています。	2,000	100.0
	上位10名合計	2,000	100.0

(注)「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株数の比率をいいます。

(4) 投資方針・投資対象

第19期有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針 (1)投資方針」及び同「(2)投資対象」をご参照ください。

(5) 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、本書の提出日現在、海外不動産投資を行う方針はありません。

(6) スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

i. マリモの事業の内容

マリモは、設計事務所をルーツに持つ企業です。1990年に自社分譲マンションの販売を開始して以来、全国各地の地方主要都市を中心に事業を展開し、地方の不動産マーケット環境、エリア特性、地域の社会・経済的状況、テナントのニーズ及び属性、訴求力のある物件の仕様・設備、適切な賃料水準等に関する知識、経験を蓄積してきました。2008年のリーマンショック、2011年の東日本大震災等、国内外の景気を揺さぶるトピックが多々あり、不動産業界全体は低迷を余儀なくされましたが、商品・サービスの付加価値を高めて地域の価値向上に努め、近年は地方都市に加えて首都圏や関西圏でも魅力ある不動産開発を進めています。

商号	株式会社マリモ
代表者	代表取締役会長 深川 真 代表取締役社長 谷本 勝秀

所在地	広島県広島市西区庚午北一丁目 17 番 23 号
資本金	1 億円 (2025 年 7 月末日時点)
事業内容	分譲マンション事業、収益不動産事業

ii. サポート会社(注)

商号	株式会社三十三銀行
代表者	取締役頭取 道廣 剛太郎
所在地	三重県四日市市西新地 7 番 8 号
資本金	374 億円 (2025 年 9 月 30 日現在)
事業内容	銀行業務

商号	株式会社青森みちのく銀行
代表者	取締役頭取 石川 啓太郎
所在地	青森県青森市橋本一丁目 9 番 30 号
資本金	195 億円 (2025 年 1 月 1 日時点)
事業内容	銀行業務

商号	株式会社東京スター銀行
代表者	取締役兼代表執行役頭取 最高経営責任者 (CEO) 伊東 武
所在地	東京都港区赤坂二丁目 3 番 5 号
資本金	260 億円 (2025 年 3 月末日時点)
事業内容	銀行業務

商号	株式会社中国銀行
代表者	取締役頭取 加藤 貞則
所在地	岡山県岡山市北区丸の内一丁目 15 番 20 号
資本金	151 億円 (2024 年 9 月末日時点)
事業内容	銀行業務

商号	株式会社関西みらい銀行
代表者	代表取締役社長 西山 和宏

所在地	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号
資本金	389億71百万円(2025年3月末日時点)
事業内容	銀行業務

商号	株式会社広島銀行
代表者	代表取締役頭取 清宗 一男
所在地	広島市中区紙屋町一丁目3番8号
資本金	545億73百万円(2025年3月末日時点)
事業内容	銀行業務

商号	株式会社足利銀行
代表者	取締役頭取 清水 和幸
所在地	栃木県宇都宮市桜四丁目1番25号
資本金	1,350億円(2025年3月末日時点)
事業内容	銀行業務

商号	株式会社リビタ
代表者	代表取締役 長谷川 和憲
所在地	東京都目黒区三田一丁目12番23号
資本金	1億円(2025年6月末日時点)
事業内容	分譲事業、投資事業、運営事業

商号	アルファコート株式会社
代表者	代表取締役 川村 裕二
所在地	北海道札幌市中央区北一条東一丁目7番地1
資本金	1億円(2025年7月末日時点)
事業内容	総合不動産業(不動産貸付業・デベロッパ業)

(注) 本投資法人及び本資産運用会社との間でサポート協定を締結している者をいいます。以下同じです。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

(イ) サポートの提供 (2025年12月31日現在)

a. スポンサーパイプライン・サポート契約

契約名称	契約当事者	業務の内容
スポンサーパイプライン・サポート契約	株式会社マリモ、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・優先的物件情報の提供 ・優先的売買交渉権の付与 ・ウェアハウジング機能の提供 ・コンストラクション・マネジメントサポートの提供 ・PM業務等の提供 ・リーシングサポートの提供 ・保有資産の再生サポートの提供 ・賃料固定型マスターリース契約の提供 ・商標の使用許諾 ・投資口の継続保有及びセიმボート出資 ・本資産運用会社に対する人材確保支援 (人材に関する協力)

b. サポート協定

契約名称	契約当事者	業務の内容
サポート協定	株式会社三十三銀行、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注) ・商標の使用許諾
サポート協定	株式会社青森みちのく銀行、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注) ・商標の使用許諾
サポート協定	株式会社東京スター銀行、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注) ・商標の使用許諾
サポート協定	株式会社中国銀行、本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注) ・ファイナンスに関する助言・補助

サポート協定	株式会社関西みらい銀行、 本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注) ・ファイナンスに関する助言・補助
サポート協定	株式会社広島銀行、 本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注)
サポート協定	株式会社足利銀行、 本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注)
サポート協定	株式会社リビタ、 本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注) ・商標の使用許諾
サポート協定	アルファコート株式会社、 本資産運用会社、本投資法人	<ul style="list-style-type: none"> ・物件情報の提供(注) ・PM業務等の提供 ・リーシングサポートの提供 ・マスターリース業務等の提供 ・媒介業務の提供 ・商標の使用許諾 ・投資口の継続保有 ・本資産運用会社に対する人材確保支援（人材に関する協力）

(注)「物件情報の提供」により、アルファコート株式会社（以下「アルファコート」といいます。）、株式会社三十三銀行（以下「三十三銀行」といいます。）、株式会社青森みちのく銀行（以下「青森みちのく銀行」といいます。）、株式会社東京スター銀行（以下「東京スター銀行」といいます。）、株式会社中国銀行（以下「中国銀行」といいます。）、株式会社関西みらい銀行（以下「関西みらい銀行」といいます。）、株式会社広島銀行（以下「広島銀行」といいます。）、株式会社足利銀行（以下「足利銀行」といいます。）及び株式会社リビタ（以下「リビタ」といいます。）から、本投資法人に対して優先的に物件情報が提供されるものではありません。特に、青森みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行とのサポート協定においては、青森みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行の判断により、任意で、物件情報の提供を行う内容となっています。また、アルファコート、三十三銀行、関西みらい銀行及びリビタとのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時に行われるものとはされていません。

① 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与

マリモグループが保有又は運営する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）のうち、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するもの（以下「適格不動産等」といいます。）を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該適格不動産等に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供し、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に売買を検討できる期間（情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から10銀行営業日又は本投資法人若しくは本資産運用会社とマリモが

合意により延長する期間)を設定します(注1)。

また、マリモは、自らの取引先その他の関係先である個人又は法人が保有、開発又は運営する適格不動産等について、当該適格不動産等の保有者が売却を検討していることを知った場合には、当該適格不動産等の保有者の意向等で情報を提供することができない場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該適格不動産等に関する情報を提供します(注2)。

(注1) 以下に定める事由がある場合には、この限りではありません。

- ・マリモグループが行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合。
- ・マリモグループが本契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的売買交渉権を付与することを要する場合。
- ・マリモグループが第三者と適格不動産等を共有又は区分所有している場合。
- ・マリモグループが第三者と適格不動産等について、共同事業又は共同開発を実施している場合。
- ・マリモグループ内において適格不動産等の売買を実施する場合。
- ・その他やむを得ない場合。

(注2) ただし、マリモがスポンサーバイブライン・サポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的に情報提供することを要する場合（優先的売買交渉権を付与することを要する場合を含みます。）はこの限りではありません。

② ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等の取得を目的として、マリモに対し、一時的な保有（ウェアハウジング）を依頼でき、マリモは、かかる依頼を真摯に検討します。マリモは、ウェアハウジングとして適格不動産等を保有している間、本投資法人及び本資産運用会社と合意するところに従い、マリモが有するノウハウを最大限活用し、当該適格不動産等の魅力をより高めるよう最大限努力するものとされています。

③ コンストラクション・マネジメントサポートの提供

本投資法人が取得を検討する物件に関し、マリモが本投資法人に代わり一時的に当該物件を取得し、所有者としての改修・改装工事等又はリースアップを実施することについて、マリモに相談した場合には、マリモはこれを真摯に検討するものとします。また、本投資法人の保有資産の中に、改修・改装工事等が必要なものがある場合には、マリモは、当該改修・改装工事等に対して適切なアドバイスを提供するものとします。

④ 物件情報の提供(注1)

サポート会社のうち、アルファコート、三十三銀行、東京スター銀行、関西みらい銀行及びリビタは、適格不動産等を売却しようとする場合、当該適格不動産等に関する情報を本投資法人及び本資産運用会社に提供します(注2)が、東京スター銀行においては、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に提供するとされています。

青森みちのく銀行は、不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。以下、本④において同じです。）を売却しようとする場合、青森みちのく銀行が必要と認めた場合に限り、当該適格不動産等に関する情報を本資産運用会社に提供します。

中国銀行は、中国銀行の取引先が中国銀行に対し情報提供先を特に限定することなく提供した不動産情報を本投資法人及び本資産運用会社に提供するように最大限努めます。

広島銀行は、適格不動産等を売却しようとする場合、広島銀行の判断により任意で、かつ書面で適格不動産等の所有者の同意を得たうえで、当該適格不動産等に関する情報を本投資法人及び本資産運用会社に提供します。

足利銀行は、適格不動産等と足利銀行が判断するものを売却しようとする場合、当該適格不動産等に関する情報を本投資法人及び本資産運用会社に提供するように努めるものとされています。

(注1) 「物件情報の提供」により、アルファコート、三十三銀行、青森みちのく銀行、東京スター銀行、中国銀行、関西みらい銀行、広島銀行、足利銀行及びリビタから、本投資法人に対して優先的に物件情報が提供されるものではありません。特に、青森みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行とのサポート協定においては、青森みちのく銀行、中国銀行、広島銀行及び足利銀行の判断により、任意で、物件情報の提供を行う内容となっています。また、アルファコート、三十三銀行、関西みらい銀行及びリビタとのサポート協定においては、本投資法人への情報提供は、第三者に先立つもの又は第三者と同時にされるものとはされていません。

(注2) 以下に定める事由がある場合には、この限りではありません。

- ・アルファコート、三十三銀行、東京スター銀行、関西みらい銀行又はリビタが行政機関の要請に基づいて適格不動産等を売却する場合。
- ・東京スター銀行が第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的に情報提供することを要する場合。
- ・アルファコート、三十三銀行、東京スター銀行、関西みらい銀行又はリビタが第三者と適格不動産等を共有又は区分所有している場合。
- ・アルファコート、三十三銀行、東京スター銀行、関西みらい銀行又はリビタが第三者と適格不動産等について、共同事業又は共同開発を実施している場合。
- ・アルファコート、三十三銀行、東京スター銀行、関西みらい銀行又はリビタがグループ内において適格不動産等の売買を実施する場合。
- ・アルファコート、三十三銀行又はリビタにおいては、その他アルファコート、三十三銀行又はリビタが適当でないと判断する場合。
- ・東京スター銀行においては、その他やむを得ない場合。
- ・関西みらい銀行においては、関西みらい銀行が当該適格不動産等の情報を提供することが不適切であると合理的に判断する場合。

⑤ PM 業務等の提供

マリモ及びアルファコートは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本投資法人が保有する不動産等につき、別途締結する PM 業務委託契約（アルファコートにおいては、マスターリース兼 PM 委託契約）に基づく PM 業務その他の必要な支援を行います（マリモにおいては、マリモの子会社をして行わせることを含み、アルファコートにおいては、アルファコートグループの他の法人をして行わせることを含みます。）。

⑥ リーシングサポートの提供

マリモ及びアルファコートは、本投資法人が取得を検討又は保有する物件につき、本投資法人が稼働率を中長期的に安定させることを目的として、本資産運用会社からリーシングサポートの要請がなされた場合には、媒介、管理等のサポートを行うものとされています。

⑦ 保有資産の再生サポートの提供

本投資法人の保有資産について、一定以上の築年数が経過し、本資産運用会社が再開発その他の再生計画の必要を認めた場合には、本資産運用会社は第三者（同様の合意をしている第三者を除きます。）に先立ち、マリモに当該不動産に関する再生計画の検討・提案を要請するものとします。マリモは、当該要請を真摯に検討するものとされています。当該要請に応じてマリモが再開発その他の再生サポートを提供するに際して、本投資法人がいったん当該不動産を売却した場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、再生計画が実施された当該不動産について優先的売買交渉権が付与されます。

⑧ 賃料固定型マスターリース契約の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討している物件について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合（以下の各事由に該当する場合を含みますが、これらに限られません。）には、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。）、その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程（利害関係人との取引の規制に係るものを含みますが、これらに限りません。）に従うことを条件として、マリモに対し、本投資法人（本投資法人が信託受益権を取得する場合には信託受託者）との間で賃料固定型マスターリース契約の締結の検討をマリモに対して申し入れることができ、マリモはかかる申入れを真摯に検討するものとします。かかる申入れについて、本投資法人及び本資産運用会社とマリモが合意した場合には、マリモは自ら又はその子会社をして、本投資法人又は当該信託受託者との間で、当該合意に基づき、賃料固定型マスターリース契約を締結するものとします。

- ・本投資法人の取得を行う時期における当該物件の稼働率が80%を下回る見込みであると本資産運用会社が判断した場合
- ・本投資法人が物件を取得するに際して上記③記載のコンストラクション・マネジメントサポートが実施される場合
- ・本投資法人が上記⑦記載の再生計画が実施された物件を取得する場合

⑨ マスターリース業務の提供

アルファコートは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本投資法人が保有する不動産等につき、別途締結するマスターリース兼プロパティマネジメント業務委託契約に基づく業務その他の必要な支援を行い、又はアルファコートグループの他の法人をして行わせるものとされています。

⑩ 媒介業務の提供

アルファコートは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、アルファコートグループの適格不動産等に関する情報を提供し、本投資法人が当該適格不動産等を取得する場合で本投資法人及び本資産運用会社から依頼されたとき（ただし、本投資法人及び本資産運用会社は、アルファコートの取引執行能力、法令等遵守状況、信用リスク及び取引コスト等を勘案して適切と判断される場合に限り依頼するものとします。）には、特段の事情がない限り、当該取得について媒介業務を行うものとされています。

⑪ ファイナンスに関する助言・補助

中国銀行及び関西みらい銀行は、本資産運用会社から本投資法人の運営又は適格不動産等の取得に係る資金調達の要請があった場合には、可能な限り以下の事項を実施することに努めます(注)。

- ・ 資金調達に係る融資条件等の相談
- ・ 融資団の組成等ファイナンスストラクチャーの構築に係る相談
- ・ 上記の事項に付随又は関連する手続の助言

(注) ただし、銀行法（昭和51年法律第59号。その後の改正を含みます。）その他関係法令に照らし、実施することが合理的に困難である場合を除きます。

⑫ 商標の使用許諾

マリモ及び東京スター銀行は、スポンサーパイプライン・サポート契約又はサポート協定において定める商標について、指定役務の範囲内において使用することを非独占的に許諾しています。また、アルファコート、三十三銀行、青森みちのく銀行及びリビタは、サポート協定において定める商標について、目論見書、有価証券届出書及び資産運用報告等の開示書類において記載又は掲載することを非独占的に許諾しています。

⑬ 投資口の継続保有及びセイムポート出資

マリモは、本書の日付現在において本投資法人の発行済投資口の総口数の6.1%を保有しています。

また、マリモは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら（その子会社によるものも含みます。）において取得することを真摯に検討することを表明しています。また、マリモは、本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、特段の事情がない限り、継続して保有するよう努めることを表明しています。アルファコートは、本書の日付現在において本投資法人の発行済投資口の総口数の0.1%を保有しています。また、アルファコートは、本投資法人の投資口を取得した場合、特段の事情がない限り、当面の間、本投資法人の投資口の保有を継続する意向であることを表明しています。

⑭ 人材確保支援の提供（人材に関する協力）

マリモグループは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理ノウハウ(注 1)を本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材をマリモグループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に最大限協力します。また、アルファコートは、必要とされる人材をアルファコートグループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされるノウハウ(注 2)を指導するための人材面の協力を最大限行います。

(注 1) マリモは、全国各地に所在する収益不動産の運営管理に関して、各地域の拠点を通じて当該地域の不動産会社及び管理業者と密接な関係を築いており、かかる関係において得られる協力体制、資産の安定運用に向けた助言を受けることができます。

(注 2) アルファコートは、北海道における収益不動産の運営管理に関して、地域に根付いた活動を通じて当該地域の不動産会社及び管理業者と密接な関係を築いており、かかる関係において得られる協力体制、資産の安定運用に向けた助言を受けることができます。

(ロ) マリモグループと本投資法人の間の投資対象の棲み分け等

マリモグループは、住宅に限定することなく、地域別・用途別のさまざまなニーズに合致した収益不動産の開発、運営、バリューアップを行っており、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とマリモグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、運営管理、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

しかしながら、①マリモグループが保有又は運営する適格不動産等を売却しようとする場合には、原則、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該物件に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供し、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に売買を検討できる期間（情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から10銀行営業日又は本投資法人若しくは本資産運用会社とマリモが合意により延長する期間）を設定し、また、②マリモは、自らの取引先その他の関係先である個人又は法人が保有、開発又は運営する適格不動産等について、当該適格不動産等の保有者が売却を検討していることを知った場合には、当該適格不動産等の保有者の意向等で情報を提供することができない場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該適格不動産等に関する情報を提供することとされており、マリモは、本投資法人の投資主価値の中長期的な向上のため、本投資法人及び本資産運用会社に優先的に情報提供を行います。

また、本資産運用会社は、私募ファンドに係る運用業務にも関与しています。本資産運用会社が運用業務を受託する私募ファンドと本投資法人は投資対象資産が競合する可能性があるため、本資産運用会社は、本投資法人と私募ファンド間の物件取得の検討の優先順位に関して「資産の取得に係る検討順位に関する規程」を制定し、原則として私募ファンドの資産取得の検討順位は、本投資法人に劣後するものとしています。

加えて、マリモは、本資産運用会社が運用業務を受託するものではない私募ファンドに出資を行うとともに、マリモが所有する商業施設等を当該私募ファンドに売却しており、今後も売却する可能性があります。本投資法人と当該私募ファンドはその投資対象が重複していることから、特定の資産の取得等に関して競合する可能性があり、また、今後、マリモが本投資法人と投資対象が重複する私募ファンドを組成し、本投資法人と私募ファンドとが、特定の資産の取得等に関して競合する可能性もあります。もっとも、本投資法人とマリモとの間で締結しているスポンサーパイプライン・サ

ポート契約では、上記①の通り適格不動産等に関する優先的物件情報提供や優先的売買交渉権の付与を受けることができることとされており、本投資法人は、同契約に従い、当該私募ファンドに優先してマリモから適格不動産等に係る情報提供や優先的売買交渉権の付与を受けることができます。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

a. (1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	北方 隆士	第19期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。
監督役員	藤間 義雄	第19期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。
監督役員	田中 美穂	第19期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。
補欠執行役員	徳納 優収 (注1)	第19期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況(4) 役員の状況」をご参照ください。
補欠監督役員	海野 隆善 (注2)	1986年4月 監査法人中央会計事務所 入所
		1989年3月 公認会計士登録
		2000年8月 中央青山監査法人 社員
		2007年8月 新日本監査法人 代表社員
		2013年7月 新日本有限責任監査法人 戦略マーケット事業部 副事業部長
		2015年7月 同法人 第4事業部 副事業部長
		2018年9月 EY 新日本有限責任監査法人 パートナー

(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て、本投資法人の2025年9月26日開催の投資主総会において、本資産運用会社の取締役である徳納優収が、本投資法人の補欠執行役員に選任されています。

(注2) 監督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て、本投資法人の2025年9月26日開催の投資主総会において、海野隆善が、本投資法人の補欠監督役員に選任されています。

② 資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
北方 隆士	代表取締役社長 (常勤)	<p>本投資法人は、その主たる業務である資産運用業務を受託する本資産運用会社との連携が必要となりますが、本資産運用会社の役員が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携がより一層強化されるものと考えます。</p> <p>また、兼職により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることにより業務運営の効率化を促進でき、同時に実態に即した詳細な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。</p> <p>以上を踏まえ、同氏が不動産投資実務経験に加え、不動産における国内外問わず幅広い知識・経験を有していることから、本投資法人の執行役員として、適切な業務遂行を期待できることを考慮し、選任に至りました。</p>	<p>本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定していますが、当該委託契約の変更又は解約等については役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の役員会規程において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に加わることができないこととしています。なお、本投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。</p> <p>また、本資産運用会社については会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において利害関係人等取引規程等を制定し、本投資法人が本資産運用会社の利害関係人等との間で資産の取得及び譲渡を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、コンプライアンス委員会、投資運用委員会、取締役会にそれぞれ上程され、審議及び承認の決議がされた後、投資法人役員会に上程され、投資法人役員会の承認に基づき、本投資法人の同意を得た上で決定されます。</p>
徳納 優収	取締役 投資部長 (常勤)	<p>本投資法人は、その主たる業務である資産運用業務を受託する本資産運用会社との連携が必要となりますが、本資産運用会社の役員が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携がより一層強化されるものと考えます。</p> <p>また、兼職により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることにより業務運営の効率化を促進でき、同時に実態に即した詳細な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。</p> <p>以上を踏まえ、同氏が不動産投資実務経験に加</p>	<p>補欠執行役員が執行役員に就任した場合、本投資法人の執行役員は資産運用会社の取締役を兼職することとなりますが、本投資法人においては上記の通り利益相反行為が回避される仕組みとなっています。</p>

氏名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
		え、不動産における国内外問わず幅広い知識・経験を有していることから、本投資法人の執行役員として、適切な業務遂行を期待できることを考慮し、選任に至りました。	

- ③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）
該当事項はありません。

b. (2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（本書の日付現在）

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 (常勤)	北方 隆士 (注)	第19期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。	前記「(1) 投資法人 ①投資法人の役員の状況（本書の日付現在）」をご参照下さい。
取締役 投資部長 (常勤)	徳納 優収	第19期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	前記「(1) 投資法人 ①投資法人の役員の状況（本書の日付現在）」をご参照下さい。
取締役 ファンド 運用部長 (常勤)	矢田 強	第19期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	該当事項はありません。
取締役 (非常勤)	白畑 敦則	第19期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	株式会社マリモホールディングス 取締役 株式会社マリモ 取締役副社長 株式会社グリーンスピリットキャピタル 代表取締役社長 株式会社 JC ブラザーズ 代表取締役社長
監査役 (非常勤)	梅本 智子	第19期有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (4) 役員の状況」をご参照ください。	株式会社マリモ 経営戦略室チーフ

(注) 北方隆士は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、2016年2月17日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

② 資産運用会社の従業員の状況（本書の日付現在）

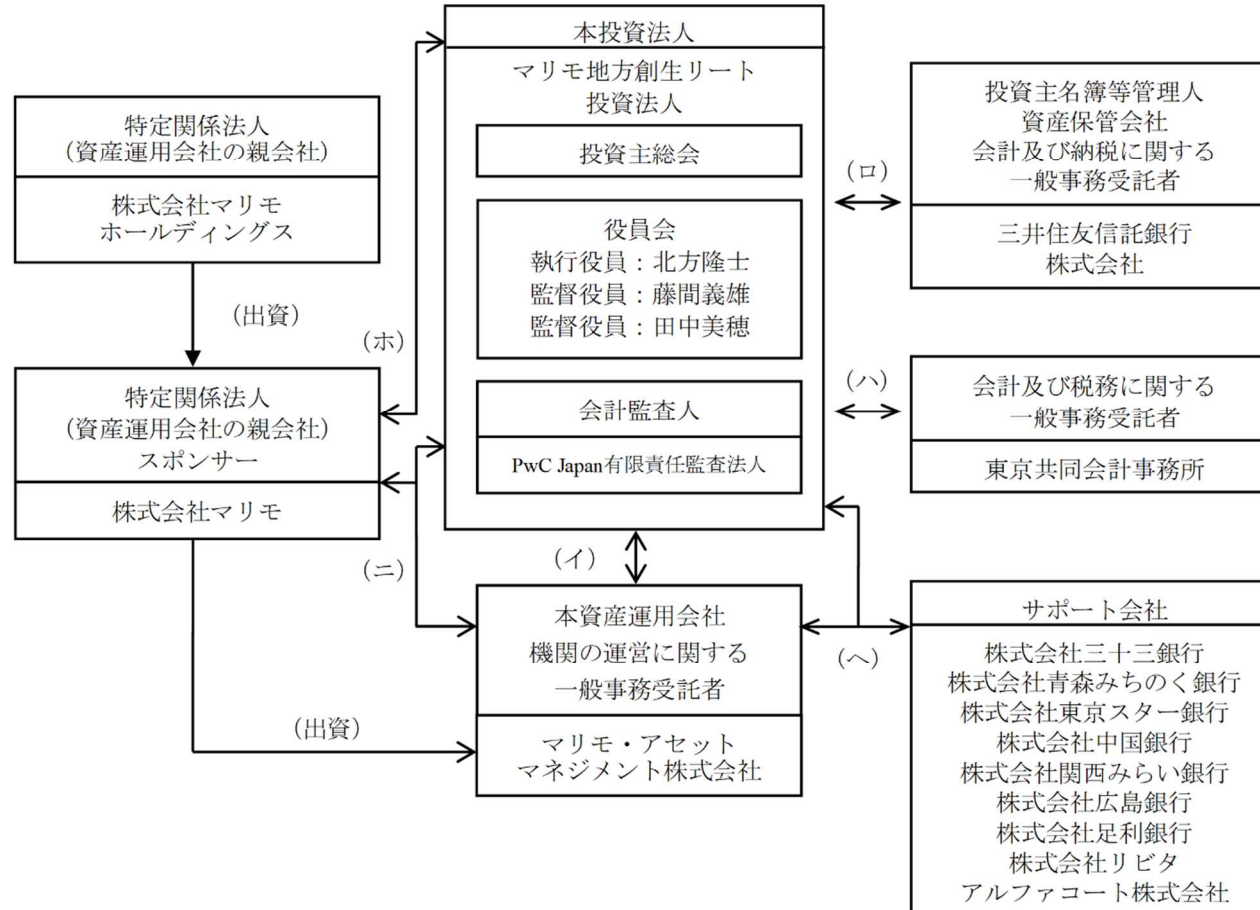
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	—	—
出向者計	—	—
出向者以外	22名	—
資産運用会社従業員総数	22名	

(注) 「資産運用会社従業員総数」は、従業員数（本資産運用会社から社外への出向者を除き、社外から本資産運用会社への出向者を含みます。）であり、使用人兼務役員を含みません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制（本書の日付現在）

(イ) 投資法人の仕組み

a. 本投資法人の仕組み



- (イ) 資産運用委託契約／一般事務委託契約
- (ロ) 資産保管委託契約／一般事務委託契約／投資主名簿等管理事務委託契約
- (ハ) 税務事務等委託契約
- (ニ) スポンサーパイプライン・サポート契約
- (ホ) 不動産信託受益権売買契約／保有資産に係る信託受託者との間における当該信託の信託財産である不動産に係るマスターリース契約／プロパティマネジメント業務委託契約
- (ヘ) サポート協定(注)

(注) サポート協定は各サポート会社との間で本投資法人及び本資産運用会社が個別に締結しています。

b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	マリモ地方創生リート投資法人	規約に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、不動産関連資産を主たる投資対象として、運用資産の運用を行うものとします。
資産運用会社 一般事務（機関運営）受託者	マリモ・アセットマネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で2016年2月5日付で資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)ないし(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会（以下「役員会」といいます。）に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p> <p>また、本投資法人との間で2019年6月26日付で一般事務委託契約を締結しており、一般事務委託契約に基づき、機関の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書面の受理、集計に関する事務を除きます。）を行います。</p>
投資主名簿等管理人 一般事務（会計及び納税）受託者 資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人の設立企画人としての本資産運用会社との間で2016年1月29日付で投資主名簿等管理事務委託契約を締結し（本投資法人は2016年2月5日付で本資産運用会社から同契約上の地位を承継しています。）、また、本投資法人との間で2016年2月5日付で一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、(イ)投資主名簿及</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
		<p>び新投資口予約権原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、(ロ)投資証券及び新投資口予約権証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、(ニ)投資主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並びに(ホ)新投資口予約権者の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者からの申出の受付に関する事務等を行います。また、一般事務委託契約に基づき、(イ)計算に関する事務、(ロ)会計帳簿の作成に関する事務及び(ハ)納税に関する事務等を行います。</p> <p>さらに、投信法上の資産保管会社(投信法第208条第1項)として、資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p>
一般事務(会計及び税務)受託者	東京共同会計事務所	<p>本投資法人と東京共同会計事務所との間で2022年1月1日付で税務業務等に係る事務委託に関する税務事務等委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、税務事務等委託契約に基づき、会計帳簿の作成及び納税に関する事務を行います。</p>
特定関係法人 スポンサー (資産運用会社の親会社)	株式会社マリモ(注)	<p>本投資法人及び本資産運用会社との間で2016年2月24日付でスポンサーパイプライン・サポート契約を締結しており、物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。</p> <p>本投資法人との間で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、本投資法人に対して運用資産の一部を譲渡しました。</p> <p>さらに、信託受託者との間で締結したマスターリース契約(その後の変更を含みます。)に基づき、信託受託者から保有資産の一部を賃借しています。なお、当該契約は、パス・スルー型マスターリース契約です。加えて、信託受託者との間で締結したプロパティマネジメント業務委託契約(その後の変更を含みます。)に基づき、保有資産の一部のプロパティマネジメント業務を受託しています。本書の日付現在、マリモ・アセットマネジメント株式会社の親会社です。</p>
特定関係法人 (資産運用会社の親会社)	株式会社マリモ ホールディングス(注)	本資産運用会社の親会社である株式会社マリモの親会社です。

(注) 株式会社マリモ及び株式会社マリモホールディングスは、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

c. 上記以外の本投資法人の主な関係者

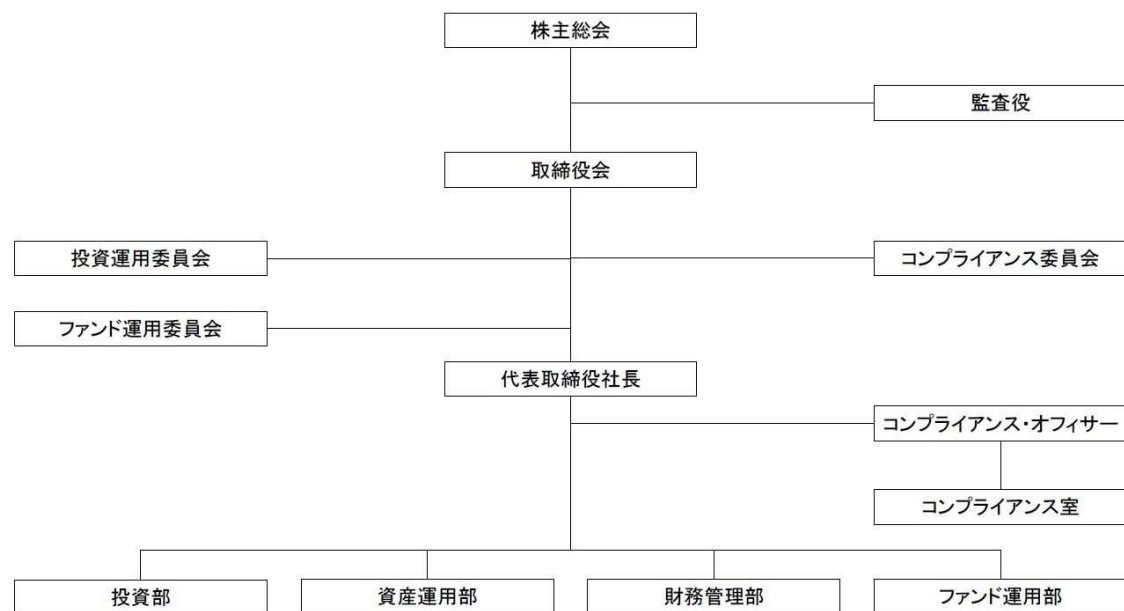
運営上の役割	名称	関係業務の内容
サポート会社	株式会社三十三銀行 株式会社青森みちのく銀行 株式会社東京スター銀行 株式会社中国銀行 株式会社関西みらい銀行 株式会社広島銀行 株式会社足利銀行 株式会社リビタ アルファコート株式会社	サポート協定に基づきサポートの提供を行います。

(ロ) 資産運用会社の運用体制

a. 業務運営の組織体制

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

本資産運用会社の本投資法人の資産運用に関連する業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



b. 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。なお、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用だけでなく、私募ファンドに係る運用業務にも関与していますが、以下では、私募ファンドの運用業務のみに関連する事項を省略しています。

組織	分掌業務
取締役会	<ul style="list-style-type: none"> a. 本資産運用会社の経営に係る事項の審議及び決議 b. 投資運用委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 c. コンプライアンス委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 d. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する事項の審議及び決議 e. 本投資法人への報告 f. その他前記に付随する業務
投資部	<ul style="list-style-type: none"> a. 運用ガイドライン及び本投資法人の運用資産の投資運用計画書の策定及び改定に関する事項 b. 投資運用委員会の運営、管理全般に関する事項 c. 本投資法人の運用資産の取得、処分に関する事項 d. 本投資法人のための不動産市場等の調査分析 e. その他前記に付随又は関連する事項
資産運用部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の運用資産の資産管理計画書の策定及び改定に関する事項 b. 本投資法人の運用資産の管理、その他の運用に関する事項 c. 本投資法人の運用資産の貸貸、維持管理に関する事項 d. 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 e. 本投資法人の運用資産の取得、処分に関する投資部との協議に関する事項 f. その他前記に付随又は関連する事項

組織	分掌業務
財務管理部	<ul style="list-style-type: none"> a. 本投資法人の資産管理計画書・投資運用計画書の運用資産の投資運用・資産管理に関する計画の策定及び改定に関する事項 b. 本投資法人の投資主総会及び役員会等に関する事項 c. 本投資法人の決算及び税務に関する事項 d. 本投資法人の投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行、並びに本投資法人の借入れその他の資金調達に関する業務 e. 本投資法人の投資口に関する事項 f. 本投資法人の経理に関する事項 g. 本投資法人の予算の立案及び執行に関する事項 h. 本投資法人の関連省庁との折衝に関する事項 i. 本投資法人の投資主等への情報開示に関する事項 j. 本投資法人の投資主等への対応に関する事項 k. 本投資法人の余資の運用に関する事項 l. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会に関する事項並びに取締役等に関する事項 m. 本資産運用会社の決算に関する事項 n. 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理に関する事項 o. 本資産運用会社の人事・労務に関する事項 p. 本資産運用会社の経理に関する事項 q. 本資産運用会社の関連省庁との折衝に関する事項 r. 本資産運用会社の電算システムに関する事項 s. 法人関係情報その他の情報管理に関する事項 t. 苦情等処理に関する事項 u. その他前記に付随又は関連する事項

組織	分掌業務
コンプライアンス・オフィサー / コンプライアンス室	a. コンプライアンスの推進及び統括に関する事項 b. コンプライアンス委員会の運営・管理に関する事項 c. コンプライアンス・プログラムの策定及び見直しの起案に関する事項 d. 法務に関する事項 e. 社内諸規程及び諸規則等の整備及び遵守状況に関する事項 f. 苦情等処理の統括に関する事項 g. リスク管理に関する事項 h. 内部監査に関する事項 i. 監査役の職務補助の実施及び監査役との業務の連携に関する事項 j. その他前記に付随又は関連する事項

また、各委員会の概要は、以下のとおりです。なお、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用だけでなく、私募ファンドに係る運用業務にも関与していますが、以下では、私募ファンドの運用業務のみを行う委員会に関する事項を省略しています。

(a) コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、取締役、コンプライアンス・オフィサー（委員長）及び1名以上の本資産運用会社と利害関係のない外部委員（注）
審議内容	a. コンプライアンスに関する規程等の制定及び改定に関する事項の審議及び決議 b. 利害関係人等取引規程に定義する利害関係人等との取引に関する事項の審議及び決議 c. 資産運用に関するリスク及びコンプライアンスに関する事項の審議及び決議 d. その他コンプライアンス・オフィサー又は取締役が必要と認めた事項の審議及び決議
審議方法	コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。）。コンプライアンス委員会の決議は、出席したコンプライアンス委員会委員の全会一致により決めます。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合においては、利害関係人等と利害関係を有する委員は当該審議及び決議に加わることができません。

(注) 外部委員は、弁護士又は公認会計士の有資格者であり、かつ、コンプライアンスに関する知識及び経験があると本資産運用会社が判断した、本資産運用会社と利害関係のない者を、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

(b) 投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、取締役、コンプライアンス・オフィサー、投資部長及び1名以上の外部委員（注）
----	--

審議内容	<ul style="list-style-type: none"> a. 運用方針（運用ガイドラインを含みます。）の策定及び改定に関する事項の審議及び決議 b. 資産管理計画書の策定及び改定に関する事項の審議及び決議 c. 資産の取得・売却に関する事項の審議及び決議 d. 資金調達に関する事項の審議及び決議 e. その他前記に付随する事項の審議及び決議
審議方法	<p>投資運用委員会は、投資運用委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします）。投資運用委員会の決議は、出席した投資運用委員会委員の全会一致により決めます。ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に関して投資運用委員会が審議を行う場合においては、利害関係人等と利害関係を有する委員は当該審議及び決議に加わることはできません。</p>

（注） 外部委員は、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員、又は本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等若しくはその役職員の、いずれか又は複数に該当する者でない不動産鑑定士であることを要するものとし、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。本書の日付現在、不動産鑑定士1名が外部委員に選任されています。

（3）利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係人等（後記(ロ)において定義します。）との取引に係る規程（以下「利害関係人等取引規程」といいます。）を大要以下のとおり定めています。

（イ） 基本原則

利害関係人等との間で、物件の取得、譲渡、賃貸、PM 業務等の委託、売買若しくは賃貸の媒介委託又は工事等の発注（以下、本（3）において総称して「利害関係人等との取引」といいます。）を行う場合、金融商品取引法、投信法、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第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。）、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。）及び利害関係人等取引規程の定めを遵守するものとします。

（ロ） 利害関係人等の範囲

利害関係人等取引規程における「利害関係人等」とは、以下の a. から h. までのいずれかに該当する者をいいます。

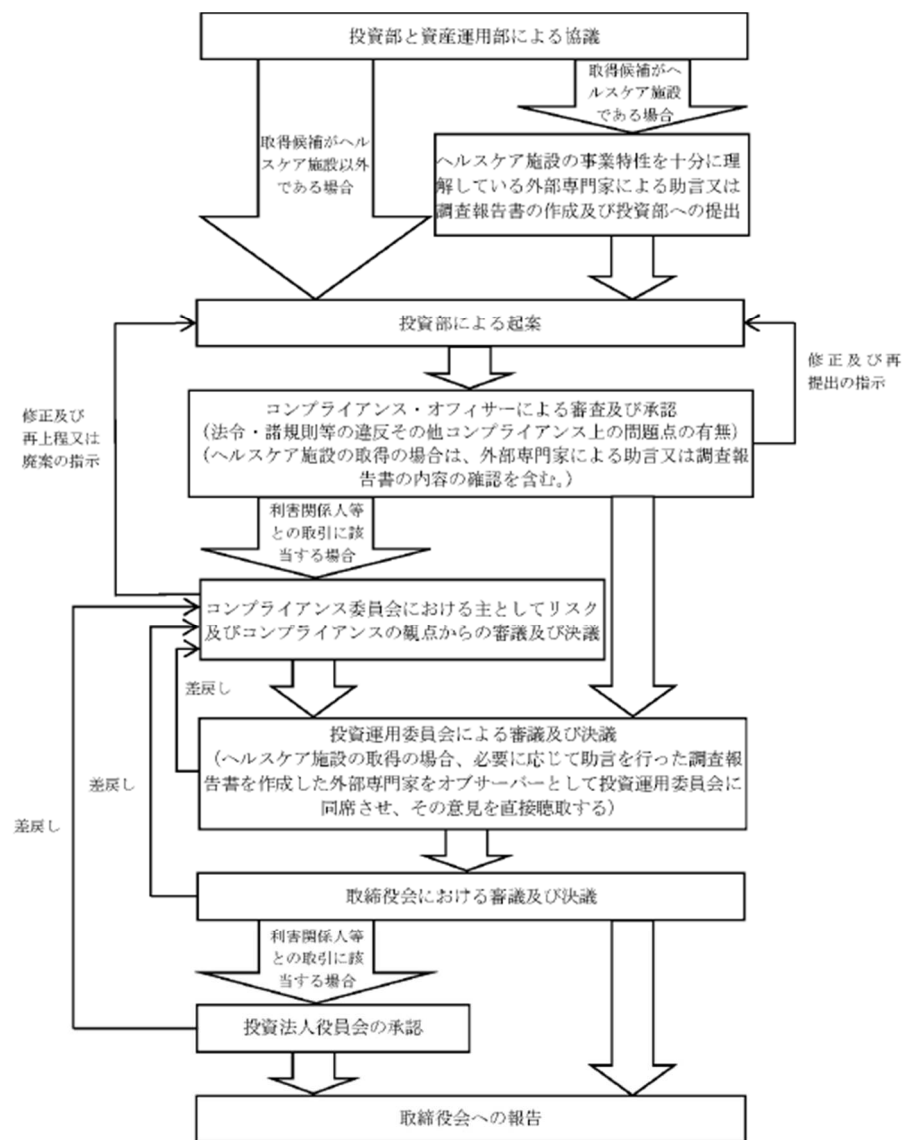
- a. 本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主
- b. 投信法第201条第1項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の3に定める利害関係人等

- c. 上記 a. 又は b. に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人（以下「SPC」といいます。）
- d. 投資顧問（助言）契約による投資助言業務又は資産運用委託契約若しくは投資一任契約による投資運用業務を上記 a. 又は b. に該当する者に委託している法人
- e. 投資顧問（助言）契約による投資助言業務又は資産運用委託契約若しくは投資一任契約による投資運用業務を上記 a. 又は b. に該当する者から受託している法人
- f. 本資産運用会社の役員及び従業員等
- g. 本資産運用会社の役員又は従業員が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている法人
- h. 本資産運用会社との間で、本投資法人に対し自ら保有する物件の優先的売買交渉権を付与する内容の契約を締結している法人

(ハ) 利害関係人等との間の資産の取得及び譲渡に関する意思決定手続

本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との間の取得の場合、投資部は投資適格資産を選定の上、資産運用部と長期安定稼働の観点から踏まえ協議を行った上で、起案を行います。ヘルスケア施設（注）の取得の場合は、投資部は、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している外部専門家による助言又は調査報告書の作成及び投資部への提出を受けたのち、資産の取得を起案を行います。投資部及び資産運用部は、かかる協議の議事録を作成し、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会並びに取締役会に回付します。また、ヘルスケア施設の取得の場合、外部専門家による助言の内容又は調査報告書を投資運用委員会及びコンプライアンス委員会並びに取締役会に回付します。取得案及び譲渡案は、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査（ヘルスケア施設の取得の場合は、外部専門家による助言又は調査報告書の内容の確認を含みます。）及び承認の後、コンプライアンス委員会に上程され、主としてリスク及びコンプライアンスの観点から審議及び決議され、コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後投資運用委員会に上程されます。コンプライアンス委員会が必要と認めるときは、投資部に差し戻されます。投資運用委員会及びコンプライアンス委員会において、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の審議の中断を命じることができます。投資運用委員会で審議及び決議され、投資運用委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより決定され、投資部は遅滞なく投資法人の役員会に報告します。なお、取締役会又は投資運用委員会が必要と認めるときは、いずれもコンプライアンス委員会に差し戻されます。役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得るものとし、本投資法人の同意を得られた場合、取締役会に報告されます。なお、役員会の承認に基づく本投資法人の同意が得られなかった議案は、コンプライアンス委員会に差し戻されるものとし、投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意が得られた場合、投資部は、当該取引を実行するものとし、かかる取引は取締役会に報告されます。資産の譲渡に関する手続きについては、デュー・ディリジェンスに関する事項及びヘルスケア施設に関する事項を除き、上記同様とします。

（注） 「ヘルスケア施設」とは、国土交通省 土地・建設産業局が2014年6月27日に公表した「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」（その後の改定も含みます。）に規定するヘルスケア施設をいいます。



(注1) 本図において「利害関係人等」とは本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等をいいます。
 (注2) コンプライアンス委員会及び投資運用委員会においては、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、審議の中断を命じることができます。

(二) 利害関係人等との取引基準

a. 物件の取得

- i. 利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権（以下、本 a.において「対象物件」と総称します。）を取得する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- ii. 利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に SPC の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記 i. に拘らず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- iii. 利害関係人等からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. 及び ii. に準ずるものとします。
- iv. 利害関係人等から上記 i.、ii. 及び iii. に基づく特定資産の取得を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。

b. 物件の譲渡

- i. 利害関係人等へ不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備並びに不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権（以下、本 b.において「対象物件」と総称します。）を譲渡する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- ii. 利害関係人等へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。
- iii. 利害関係人等に対する上記 i. 及び ii. に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。

c. 物件の賃貸

- i. 利害関係人等へ物件を賃貸する場合（不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得することに際して新たに賃貸する場合のほか、賃貸借契約を承継する場合を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければならないものとします。
- ii. 利害関係人等に対する上記 i. に基づく賃貸を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。

d. 物件の PM 業務等の委託

- i. 利害関係人等へ PM 業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

- ii. 取得する物件について、利害関係人等が既に PM 業務等を行っている場合は、取得後の PM 業務等について当該利害関係人等に継続して委託することができるが、この場合においても、委託料の決定については上記 i. に準じて検討の上、交渉するものとします。
- iii. 利害関係人等に対する上記 i. 及び ii. に基づく PM 業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- e. 物件の売買又は賃貸の媒介委託
 - i. 利害関係人等へ特定資産の売買の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法第 46 条に規定する範囲内とし、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。
 - ii. 利害関係人等へ賃貸の媒介を委託する場合は、報酬を宅地建物取引業法に規定する範囲内とし、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。
 - iii. 利害関係人等に対する上記 i. 及び ii. に基づく媒介の委託を決定した場合は、本資産運用会社の「適時開示規程」に従い、速やかに開示するものとします。
- f. 工事等の発注
 - i. 利害関係人等へ工事等を発注する場合は、第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。
 - ii. 利害関係人等に対して上記 i. に基づく工事等の発注を行う場合、工事別に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

(ホ) 本投資法人と私募ファンドの間の物件の取得検討順位

本資産運用会社が運用業務を受託する私募ファンド（以下本（ホ）において「私募ファンド」といいます。）と本投資法人は投資対象資産が競合する可能性があるため、本資産運用会社は、本投資法人と私募ファンド間の物件取得の検討の優先順位に関して「資産の取得に係る検討順位に関する規程」を制定し、両者間の利益相反を防止します。その内容は概要以下のとおりです。

- a. 原則として私募ファンドの資産取得の検討順位は、本投資法人に劣後するものとします。ただし、私募ファンドに組み入れることを条件に当該資産に係る物件情報を入手した場合、当該資産が共有若しくは区分所有（受益権の準共有等を含みます。）である場合又はその他の理由によって、私募ファンドが当該所有者との間で当該資産の全部又は一部の取得に関して優先的に交渉する権利を有している場合には、当該私募ファンドを担当する投資責任者（以下「私募ファンド投資責任者」といいます。）は、本投資法人に優先して当該資産の取得について検討を行うことができるものとします。
- b. 本投資法人又は私募ファンドが優先権を持つ資産の取得について、本投資法人を担当する投資責任者（以下「本投資法人投資責任者」といいます。）又は当該私募ファンド投資責任者が取得検討を進めた結果、取得を辞退する場合は、「物件一覧表」に辞退する旨及びその理由を記載し、コンプライアンス・オフィサーの確認を得るものとします。ただし、物件一覧表に辞退の記載がなくとも、優先検討順位を持つ投資責任者が資産に係る取得情報等を入手した日から10営業日を過ぎた場合は、当該取得情報について取得検討を辞退したものとみなすものとします。

- c. 上記b.において、辞退の報告を受けたコンプライアンス・オフィサーは、次順位の取得検討順位を有する私募ファンド投資責任者（ただし、上記a.の但書の適用を受けた資産についての次順位は本投資法人投資責任者とします。）に対して当該取得情報等について、検討できることを速やかに通知します。
- d. 上記b.の但書により、本投資法人投資責任者及び私募ファンド投資責任者が取得検討を辞退したものとみなされた案件を再度検討する場合は、上記b.に定める「物件一覧表」に再度検討する旨を記入の上、コンプライアンス・オフィサーに報告し、確認を受けるものとします。

② 運用体制の採用理由

(イ) 利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については、上記①（ハ）利害関係人等の取引に関する意思決定手続のとおり、コンプライアンス・オフィサーの承認、コンプライアンス委員会による審議及び決議、投資運用委員会による審議及び決議、投資法人役員会の承認を必要としており、コンプライアンス・オフィサー及び各委員会の構成メンバーである外部委員並びに投資法人の監督役員の全員に拒否権を与えており、利益相反取引を未然に防ぐ仕組みとしています。

(ロ) 利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす役割について

当社の利害関係人等と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルールである利害関係人等取引規程を制定し、利害関係人等との一定の取引においてはコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上の問題の有無につき事前に審査すること、価格につき一定の条件に服すること及びその取引を本投資法人において開示することを規定しています。

また、当該規程の改定についてはコンプライアンス委員会及び取締役会の承認を得るものとしています。

(ハ) 委員会の社外委員について

a. コンプライアンス委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない外部委員として弁護士の滝 琢磨が就任しています。同氏については、法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名・ 常勤非常勤の別	氏 名	主要略歴		兼任・兼職の状況
コンプライアンス 委員会 外部委員 (非常勤)	滝 琢磨	2006年4月 2007年9月 2010年10月 2013年5月 2016年1月 2020年9月 2022年1月	最高裁判所司法研修所入所 第二東京弁護士会登録 TMI 総合法律事務所勤務 金融庁総務企画局市場課勤務 TMI 総合法律事務所復帰 TMI 総合法律事務所 パートナー就任（現任） 一橋大学法学部非常勤講師（現任） マリモ・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会外部委員就任（現任）	TMI 総合法律事務所 パートナー 一橋大学法学部非常勤講師

b. 投資運用委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない外部委員として、不動産鑑定士の島原 慎司が就任しています。同氏については、不動産鑑定士としての知識と経験に基づき、本投資法人における運用資産の取得、処分、運用管理において、利害関係者取引規程に基づき利害関係人取引における価格の妥当性の確認等、牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名・ 常勤非常勤の別	氏 名	主要略歴		兼任・兼職の状況
投資運用委員会 外部委員兼ファンド 運用委員会 外部委員 (非常勤)	島原 慎司	1996年4月 2004年11月 2005年11月 2006年12月 2007年2月 2018年3月 2018年9月 2021年4月 2022年4月	YKK株式会社 入社 YKK株式会社 退社 株式会社再開発評価 入社 株式会社再開発評価 退社 株式会社中央不動産鑑定所 入社 株式会社中央不動産鑑定所 取締役 執行役員 評価本部 証券化部長 兼 総務室長 マリモ・アセットマネジメント株式会社 投資運用委員会外部委員就任 (現任・非常勤) マリモ・アセットマネジメント株式会社 ファンド運用委員会外部委員就任 (現任・非常勤) 株式会社中央不動産鑑定所 取締役 執行役員 評価本部長 (現任)	株式会社中央不動産鑑定所 取締役 執行役員 評価本部長

(二) コンプライアンス・オフィサーについて

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスに関する統括責任者であり、コンプライアンス全般に係る企画・立案・推進、社内のコンプライアンス体制の整備等の業務を統括します。

役職名・ 常勤非常勤の別	氏 名	主要略歴	
コンプライアンス ・オフィサー (常勤)	若林 精	1986年4月 1988年6月 1999年12月 2001年5月 2003年7月 2007年9月 2012年1月 2014年1月 2017年4月 2021年7月 2023年1月 2024年1月 2025年9月 2026年3月	株式会社ニッセイコンピュータ（現 ニッセイ情報テクノロジー株式 会社） 入社 東洋不動産株式会社 入社 三和銀行 出向 東京建物株式会社 入社 同社 投資事業開発部 グループリーダー 東京建物不動産投資顧問株式会社 出向 一般社団法人不動産証券化協会 出向 東京建物不動産投資顧問株式会社 出向 投資運用第一部長 東京建物不動産販売株式会社 出向 東京建物株式会社 投資事業推進部 担当部長 株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（現 株式会社東京建物リアル ティ・インベストメント・マネジメント） 出向 コンプライアンス室長代理 同社 コンプライアンス室長 マリモ・アセットマネジメント株式会社 入社 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 兼 コンプライアンス室長（現任）

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

① 資産の取得・譲渡

保有資産の取得・譲渡に関し、第19期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

なお、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本資産運用会社の利害関係人等をいいます。

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理業務費 (注)	164,020	株式会社マリモ	65,124	39.7
その他賃貸事業費用	39,153	株式会社マリモ	1,840	4.7

(注) 管理業務費には、PM業務に係る業務委託料が含まれております。

③ 資産の賃貸借

保有資産の賃貸借に関し、第19期における利害関係者への賃貸借の概要は、以下のとおりです。

なお、マリモは、一部の物件においてマスターリース会社です。また、各マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約は、スターシップ神戸学園都市を除き、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリース契約です。

賃借人の名称	物件名称	不動産賃貸事業収益 (百万円) (注1)
株式会社マリモ	アルティザ仙台花京院	127
	アルティザ上前津	17
	アルティザ博多プレミア	51
	アルティザ東別院	22
	アルティザ上前津II	23
	アルティザ東島田	24
	アルティザ鶴舞	13

アルティザ淡路駅東	38
アルティザ松本	29
アルティザ浅間町	17
アルティザ北通町	29
スターシップ神戸学園都市	非開示
アルティザ水戸泉町	23
アルティザ小倉	61
アルティザ倉敷	22
アルティザ熊本新町	18
アルティザ水戸白梅	28
アルティザ長崎水辺の森	非開示
アルティザ池尻	18
アルティザ相武台	54
垂水駅前ゴールドビル	20
F o o d a l y 青葉店	15
ヤマダデンキテックランド三原店	非開示
ヤマダデンキテックランド時津店	非開示
MR Rくまもと	125
MR Rさせぼ	56
MR Rいとしま	39
MR Rあきた	32
スーパーセンタートライアル時津店 (底地)	非開示
MR RあきたII	43
光明池アクト	132
M r M a x 伊勢崎店	非開示
ミラキタシティ花北	26
リソラ大府クリニックモール	21
フジグラン宇部	非開示
MR Rいちはら (底地)	21
ケーズデンキ北本店 (底地)	非開示
ルートイン一宮駅前	非開示
KOKO HOTEL 飛騨高山	非開示
ホテル SUI 浜松 by ABEST	非開示
天然温泉ホテルリブマックス PREMIU 長野駅前	非開示
MR Rデルタビル	57
プレスト博多祇園ビル	47
MR R宇都宮	89

	太田清原ロジスティクスセンター	非開示
	千代田町ロジスティクスセンター	非開示
	下妻冷凍冷蔵物流センター	非開示

(注1) 「不動産賃貸事業収益」は、各保有資産の第19期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含み、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。

(注2) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

④ PM業務の委託

本投資法人は、保有資産の一部について、PM業務をマリモに委託しています。本書の日付現在における利害関係者への業務委託料の概要は、以下のとおりです。

PM業務委託先	報酬項目	業務委託料
株式会社マリモ	基本報酬	当月に請求した賃料、共益費（その他、駐車場使用料、会議室使用料等を含みます。）の合計金額にテナント数、管理方法等に応じて1.00%～3.00%を乗じて算出した金額（1円未満切捨て）（一部物件は固定金額）並びにこれにかかる消費税・地方消費税との合計額
	新規賃貸報酬	新規テナントと契約した場合（内部テナントとの貸増しを含みます。）、賃料の1ヶ月分相当額。
	更新報酬	当月中のテナントとの更新契約に際し、テナントから受領する更新料または更新手数料の50%相当額並びにこれにかかる消費税・地方消費税との合計額。

(2) 物件取得者等の状況

本投資法人における利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）からの第19期における物件取得等の状況は、以下のとおりです（会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係（本書の日付現在）を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。）。

物件名	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者
	③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
下妻冷凍冷蔵物流センター	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	-
	785 百万円	-	-
	2025 年 7 月 1 日	-	-
アルティザ長崎水辺の森	鑑定価格と比較して、安価に取得することができ、かつ中長期に渡り安定運用が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	-
	870 百万円	-	-
	2025 年 8 月 27 日	-	-
ヤマダデンキテックランド時津店 (追加取得)	本物件の安定運用とコスト低減による分配金水準の向上が見込め、投資基準にも合致することから取得しました。	特別な利害関係にある者以外	-
	166 百万円	-	-
	2025 年 12 月 26 日	-	-

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

①選定方針

不動産鑑定機関の選定にあたっては、本資産運用会社作成の運用ガイドラインに定める以下の選定基準に基づき選定します。

- (1) 本資産運用会社からの第三者性を確保できること。
- (2) 本投資法人を含む受託実績が豊富であり、十分な能力を有すると認められること。
- (3) 経営及び資金状況が良好であること。
- (4) 組織体制等に特段の問題が認められないこと。

(5) 依頼する不動産鑑定評価についての報酬が、その業務内容及び鑑定評価の作成にあたり相応の水準であること。
 なお、業務の繁忙度等の実務的な実情等を勘案して、複数の不動産鑑定会社を選定することがあります。

② 概要

2025年12月31日現在における保有物件の不動産鑑定機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
アルティザ仙台花京院、アルティザ上前津、アルティザ池尻、アルティザ相武台、ルートイン一宮駅前、アルティザ熊本新町	大和不動産鑑定株式会社	大阪本社 大阪府大阪市西区西本町1丁目4番1号オリックス本町ビル11F 東京本社 東京都千代田区一ツ橋一丁目1番1号パレスサイドビル3F	135名	不動産鑑定業 国土交通大臣登録(15)第30号 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会加盟 全国10ヶ所の主要都市に拠点を配しており、マーケットの認識、地方の都市の評価業務委託において優位性、迅速性があります。また情報管理体制、並びに品質保証としてISO27001、9001の認証を取得しており体制整備されています。専門的資格者として不動産鑑定士135名を擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となっています。業務執行能力並びに経験において信頼性が高いことが選定の理由です。またコスト面においても業務内容及び鑑定評価の作成にあたり相応の水準であると判断しました。
アルティザ博多プレミア、アルティザ東別院、アルティザ上前津Ⅱ、アルティザ淡路駅東、アルティザ松本、アルティザ浅間町、MR RあきたⅡ、MR Rいちはら(底地)、垂水駅前ゴールドビル、F o o d a l y 青葉店、ヤマダデンキテックランド三原店、ヤマ	日本ヴァリュアーズ株式会社	東京本社 東京都千代田区富士見二丁目4番3号朝日観光ビル4F 名古屋本社 愛知県名古屋市中区泉一丁目21番27号泉ファーストスクエア9F	31名	不動産鑑定業 国土交通大臣登録(5)第183号 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会加盟 東京、名古屋に拠点を配しており、マーケットの認識、地方の都市の評価業務委託において優位性、迅速性があります。また情報管理体制としては、ISO27001を取得しており体制整備されています。専門的資格者として不動産鑑定士31名を擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となっています。業務執行能力並びに経験において信頼性が高いことが選定の理由です。またコスト面においても業務内容及び鑑定評価の作成にあたり相応の水準であると判断しました。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
ダデンキテックランド時津店、MR Rくまもと、MR Rいとしま、MR Rあきた、MR Rデルタビル、プレスト博多祇園ビル、アルティザ北通町、スターシップ神戸学園都市、アルティザ小倉、アルティザ倉敷、光明池アクト、MR R宇都宮、池下E Sビル、コープさっぽろ恵み野店、日本通運駒ヶ根物流センター、MR R岩見沢、MR R函館、M r M a x伊勢崎店、スターシップ石橋阪大前、MR R江別、ミラキタシティ花北、グランエターナ北大前II、KOKO HOTEL 飛騨高山、アルティザ長崎水辺の森、アルティザ水戸白梅、アルファスクエア南4条東、MR R千歳、ドーミー弘前、MR R麻生クリ				

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
ニックビル、リソラ大府クリニックモール、MR R江別Ⅱ、フジグラン宇部、ホテル SUI 浜松 by ABEST、天然温泉ホテルリブマックスPREMIUM長野駅前、太田清原ロジスティクスセンター、千代田町ロジスティクスセンター、下妻冷凍冷蔵物流センター				
アルティザ東島田、アルティザ鶴舞、MR Rさせぼ、スーパーセンタートライアル時津店（底地）、ケーズデンキ北本店（底地）、アルティザ水戸泉町	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪本社 大阪市北区中之島2丁目2番7号中之島セントラルタワー 東京本社 東京都港区赤坂1丁目11番44号赤坂インターシティ	95名	不動産鑑定業 国土交通大臣登録（16）第19号（社）日本不動産鑑定士協会連合会加盟 全国7ヶ所の主要都市に拠点を配しており、マーケットの認識、地方都市の評価業務受託において優位性、迅速性があります。また情報管理体制としてはISO27001の認証を取得しており体制整備されています。 専門的資格者として不動産鑑定士95名を擁しており、業務を的確に遂行できる組織及び態勢となっています。 受託実績としては、投資法人から継続的に業務を受託しており業務執行能力並びに経験において信頼性は高いと考えられます。 コスト面においても他社との比較から妥当若しくは優位性があると判断しました。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

①選定方針

エンジニアリング・レポートの作成機関の選定にあたっては、本資産運用会社作成の運用ガイドラインに定める以下の選定基準に基づき、選定します。

- (1) 本資産運用会社からの第三者性を確保できること。
- (2) 本投資法人を含む受託実績が豊富であり、十分な能力を有すると認められること。
- (3) 経営及び資金状況が良好であること。
- (4) 組織体制等に特段の問題が認められないこと。
- (5) 依頼するエンジニアリング・レポートの作成についての報酬が、その業務内容及びエンジニアリング・レポートの作成にあたり相応の水準であること。

なお、業務の繁忙度等の実務的な実情等を勘案して、複数のエンジニアリング・レポート作成機関を選定することがあります。

③ 概要

2025年12月31日現在における所有物件のエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
アルティザ浅間町、スターシップ神戸学園都市、アルティザ水戸泉町、アルティザ小倉、アルティザ倉敷、アルティザ熊本新町、スターシップ石橋阪大前、アルティザ水戸白梅、グランエターナ北大前Ⅱ、アルファスクエア南4条東、ドーマー弘前、アルティザ長崎水辺の森、コープさっぽろ恵み野店、MRR千歳、MRR岩見沢、MRR函館、MRR江別、MrMax伊勢崎店、ミラキタシティ花北、MRR麻生クリニックビル、リソラ大府クリニックモール、MRR江別Ⅱ、KOKO HOTEL 飛騨高山、ホテル SUI 浜松 by ABEST、天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前、池下 ES ビル、日本通運 駒ヶ根物流センター、下妻冷凍冷蔵物流センター	東京海上ディーアール株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号 大手町ファーストスクエア ウエストタワー23F	建物診断業務、土壌環境調査業務、耐震Pre診断コンサルティング、耐震診断・耐震補強コンサルティング、リスクマネジメント推進体制構築支援、環境経営コンサルティング	東京海上ホールディングスのグループ会社であり、他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、証券化不動産等のデュー・ディリジェンスの実績も豊富で、年間約4,600件のデュー・ディリジェンス業務を受託しています。不動産マーケットにおいて専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。またコスト面においても業務内容及びエンジニアリング・レポートの作成にあたり相応の水準であると判断しました。
ヤマダデンキテックランド三原店	株式会社ハイ国際コンサルタント	東京都港区東麻布三丁目10番3号 マルベリービル6階	エンジニアリング・レポート作成業務（建物診断、耐震診断、環境診断、修繕費用算出、再調達価格算出）、土地建物の現状実測	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、証券化不動産等のデュー・ディリジェンスの実績も豊富で、年間約600件のデュー・ディリジェンス業務を受託しています。不動

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
			及び現況図作成、各種建築変更手続き代行	産マーケットにおいて専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。またコスト面においても業務内容及びエンジニアリング・レポートの作成にあたり相応の水準であると判断しました。
アルティザ浅間町、スターシップ神戸学園都市、アルティザ水戸泉町、アルティザ小倉、アルティザ倉敷、池下ESビル、アルティザ熊本新町、コープさっぽろ恵み野店、日本通運駒ヶ根物流センター、MR R岩見沢、MR R函館、Mr Max伊勢崎店、スターシップ石橋阪大前、MR R江別、ミラキタシティ花北、グランエターナ北大前Ⅱ、ホテルウィングインターナショナル飛騨高山、アルティザ水戸白梅、アルファスクエア南4条東、MR R千歳、MR R江別Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	大阪本社 大阪府大阪市西区西本町1丁目4番1号オリックス本町ビル11F 東京本社 東京都千代田区一ツ橋一丁目1番1号パレスサイドビル3F	不動産鑑定業、一級建築士事務所、補償コンサルタント、指定調査機関（土壌汚染対策法）、建設コンサルタント、CASBEE 評価認証機関	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、証券化不動産等のデュー・ディリジェンスの実績も豊富で、年間約 850 件のデュー・ディリジェンス業務を受託しています。不動産マーケットにおいて専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。またコスト面においても業務内容及びエンジニアリング・レポートの作成にあたり相応の水準であると判断しました。
アルティザ北通町、光明池アクト、MR R宇都宮	日本建築検査協会株式会社	東京都中央区日本橋三丁目13番11号 油脂工業会館	確認検査業務、省エネ適合性判定業務、造計算適合性判定業務、性能評価業務 構造レビュー業務、住宅性能評価業務、BELS 評価業務（住宅）、デュー・ディリジェンス業務、遵法性調査業務インスペクション（既存住宅状況調査）業務、CASBEE 評価認証業務	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、証券化不動産等のデュー・ディリジェンスの実績も豊富で、年間約 600 件のデュー・ディリジェンス業務を受託しています。不動産マーケットにおいて専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。またコスト面においても業務内容及びエンジニアリング・レポートの作成にあたり相応の水準であると判断しました。
太田清原ロジスティクスセンター、千代田町ロジスティクスセンター	株式会社 ERI ソリューション	東京都港区南青山三丁目1番31号 2F	建築物、土木構築物等に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業	他上場投資法人を含む豊富な受託実績を有しており、証券化不動産等のデュー・ディリジェンスの実績も豊富

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
			務、共同住宅・区分所有建物等の管理に関する評価・格付・鑑定・監査業務、環境・省エネルギー分野に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務、「建築基準法」に基づく定期調査業務等他	で、年間約 500 件のデュー・ディリジェンス業務を受託しています。不動産マーケットにおいて専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。またコスト面においても業務内容及びエンジニアリング・レポートの作成にあたり相応の水準であると判断しました。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

① 基本方針

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示するものとし、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとしします。

② 情報開示体制

本資産運用会社は、上記を基本方針とする適時開示規程を策定しています。適時開示の担当部署は財務管理部とし、適時開示の情報取扱責任者は、財務管理部長とします。適時開示における法令遵守態勢を維持し、適時開示の内容その他についてコンプライアンス上のチェックを担う責任者を、コンプライアンス・オフィサーとします。情報取扱責任者及びコンプライアンス・オフィサーは、適時開示を行うに当たり、随時法律事務所又は会計事務所等に対して必要に応じて助言を求め、法令遵守に十分留意して適時開示を行うものとしします。

また、本資産運用会社は、適時開示及び自主開示に係る詳細を記載した「適時開示マニュアル」を作成しています。

③ IR活動

本投資法人のIRスケジュールは、以下のとおりです。

・決算月 : 6月、12月

- ・決算短信 : 2月、8月
- ・決算アナリスト説明会 : 2月、8月
- ・資産運用報告書発送 : 3月、9月

④ 具体的な IR 活動の内容

本投資法人及び本資産運用会社では、次の諸施策を積極的に実施する予定です。

(ア) アナリスト・機関投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、決算説明会の開催、投資家への個別面談等

(イ) 個人投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報（決算説明会動画を含みます。）の掲載、個人投資家向け会社説明会等

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、コンプライアンス規程の基本方針を踏まえ「反社会的勢力対応マニュアル」において、反社会的勢力の排除に向けた取組みを定め、組織会社全体として手順に従い、対応しています。

各業務の所管部署が新規取引を行う際には、新規取引先、検討物件の前所有者(前受益権者を含みます。)、仲介業者、入居者、テナント、既存物件の入居者・テナントについてコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室にて確認することとしています。また、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス室にて年1回継続取引先調査を行うこととしています。

以 上