2026年10月29日

# 不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
サムティ・レジデンシャル投資法人
代表者名　執行役員　松尾　貴之
（コード：3459）
資産運用会社名
サムティアセットマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役　阿部　浩亮
問合せ先　ＴＥＬ．03-5220-3841

2026年10月29日現在のサムティ・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の発行者等の運用体制等について次のとおり報告します。

## １．基本情報

### （１）　コンプライアンスに関する基本方針

#### ①　概要

サムティ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。）は法令遵守を経営方針にあげ、経営陣が積極的に法令遵守体制、内部コントロール体制の整備・強化に努めています。適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する責任者としてシニア・コンプライアンスオフィサーを配置し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な本投資法人の法令等遵守体制を確立します。

#### ②　取締役会

取締役会は、業務執行の最終責任を負う機関として、コンプライアンスの徹底を図り、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会等における承認事項等の報告を受けるとともに、本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要事項について決議します。

#### ③　レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会

レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会は、取締役会及びシニア・コンプライアンスオフィサーと連携し、「レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会規程」に定める業務を担います。

#### ④　シニア・コンプライアンスオフィサー

シニア・コンプライアンスオフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。このため、シニア・コンプライアンスオフィサーは、本資産運用会社による資産運用における業務執行が、法令、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。かかるシニア・コンプライアンスオフィサーの職責の重大性に鑑み、シニア・コンプライアンスオフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

#### ⑤　コンプライアンスに関する社内体制・コンプライアンス状況の検査

シニア・コンプライアンスオフィサーは、各役職員等が本資産運用会社内において業務運営に係る法令違反行為、又は法令違反の可能性が高い行為を発見した場合において直ちに報告を受けることのできる体制を確保するものとします。また、コンプライアンス状況につい

て、必要に応じて、外部の第三者によるチェックを受けつつ、検査を行います。利害関係人等との取引については、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会、レジデンシャルリート・投資委員会、取締役会及び本投資法人役員会における審議等を経て、十分に審査が行われた上で取引に係る判断がなされる体制となっています。また、当該レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会及びレジデンシャルリート・投資委員会には、本資産運用会社に所属しない専門的知識を有する第三者の外部委員及び本資産運用会社に所属せず本資産運用会社と利害関係等を有しない弁護士資格を有するチーフ・コンプライアンスオフィサーを配置し、当該外部委員及びチーフ・コンプライアンスオフィサーの賛成が得られない場合は、当該取引を行えない手続となっています。

（２） 投資主の状況

2026 年 7 月 31 日現在

| 氏名・名称 | 投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯 | 投資口口数（口） | 比率（%）（注） |
|---|---|---|---|
| 株式会社大和証券グループ本社 | 本資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社を関連会社としています。本投資法人のサブスポンサーとして本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 | 342,668 | 40.18 |
| サムティ株式会社 | 本資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社です。また、本投資法人のメインスポンサーとして本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。 | 128,605 | 15.08 |
| 株式会社日本カストディ銀行（信託口） | 該当事項はありません。 | 53,269 | 6.24 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 該当事項はありません。 | 51,616 | 6.05 |
| 野村信託銀行株式会社（投信口） | 該当事項はありません。 | 19,748 | 2.31 |
| 近畿産業信用組合 | 該当事項はありません。 | 18,400 | 2.15 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 該当事項はありません。 | 6,567 | 0.77 |
| 大同信用組合 | 該当事項はありません。 | 6,044 | 0.70 |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781 | 該当事項はありません。 | 5,772 | 0.67 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505309 | 該当事項はありません。 | 4,243 | 0.49 |
| | 上位 10 名合計 | 636,932 | 74.69 |

（注）「比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。また、小数第３位以下を切り捨てて表示しています。

（３） 資産運用会社の大株主の状況

2026 年 10 月 29 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（%） |
|---|---|---|---|
| サムティホールディングス株式会社 | 本資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社の親会社であり、メインスポンサーであるサムティ株式会社の完全親会社となります。 | 2,814 | 67.00 |
| 株式会社大和証券グループ本社 | 「１.基本情報　（２）投資主の状況」をご参照下さい。 | 1,386 | 33.00 |
| | 上位２名合計 | 4,200 | 100.00 |

(注)サムティホールディングス株式会社に対する Song Bidco 合同会社による公開買付けが 2024 年 11 月 27 日に成立したことに伴い、同年 12 月３日付で、Song Bidco 合同会社（サムティホールディングス株式会社の親会社)、Song Holdings 合同会社（Song Bidco 合同会社の 100%親会社)、RS HCO Investment HK Holdings, Limited（Song Holdings 合同会社の 100%親会社）は、本資産運用会社の親会社（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。）第８条第３項に規定する親会社をいいます。）に該当し、また、Song Bidco 合同会社、Song Holdings 合同会社及び RS HCO Investment HK Holdings, Limited は、本投資法人の特定関係法人（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項に定める特定関係法人をいいます。）に該当しておりました。
その後、2025 年８月１日付で株式会社大和証券グループ本社が保有するサムティホールディングス株式会社の株式を Song Holdings 合同会社が取得し、株式会社大和証券グループ本社が Song Holdings 合同会社の持分を取得する株式交換が行われ、かつ、Song Holdings 合同会社を吸収合併存続会社とし、Song Bidco 合同会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併が行われました。これにより、同日以降は Song Holdings 合同会社がサムティホールディングス株式会社の直接の親会社となるとともに、Song Bidco 合同会社は本投資法人の特定関係法人に該当しないこととなりました。

（４） 投資方針・投資対象

2026 年 10 月 29 日提出の第 22 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」をご参照下さい。

（５） 海外不動産投資に関する事項

①海外不動産への投資姿勢
　海外不動産への投資を行う予定はありません。

②海外不動産に投資する際の指針等
　該当事項はありません。

③海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制
　該当事項はありません。

④海外不動産への投資に対するリスク管理体制
　該当事項はありません。

（６） スポンサーに関する事項

①スポンサーの企業グループの事業の内容
　（ア）サムティグループの事業の内容
　　サムティ株式会社（以下「サムティ」又は「メインスポンサー」ということがあります。）は、自社ブランド「S-RESIDENCE」シリー

ズ等の企画開発・販売を行う「不動産開発事業」、収益不動産等の取得・再生・販売を行う「不動産ソリューション事業」、海外における投資、住宅分譲事業を行う「海外事業」、マンション、オフィスビル、商業施設等の賃貸を行う「不動産賃貸事業」、ホテルの賃貸及び管理を行う「ホテル賃貸・運営事業」を行っています。
本投資法人は2015年３月27日付で、スポンサーサポート契約（以下、「メインスポンサーサポート契約」といい、かかる契約に基づき、メインスポンサーがサムティグループ（メインスポンサーであるサムティ、メインスポンサーの連結子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号。その後の改正を含みます。）第２条第４号に定める連結子会社を総称していいます。）及びメインスポンサー自らが出資しているメインスポンサーの連結子会社以外の特別目的会社（以下「グループＳＰＣ」といいます。）を合わせていい、本投資法人を除きます。以下同じです。）を通じて行うサポート業務に限らず、メインスポンサーが本投資法人に対して行う資産運用等に関する多種のサポートを包括的に「メインスポンサーサポート」といいます。）を締結しています。

（イ）株式会社大和証券グループ本社の事業の内容
株式会社大和証券グループ本社（以下「サブスポンサー」といい、メインスポンサーとあわせて、以下「スポンサー」といいます。）の事業の内容の詳細については、サブスポンサーが2026年６月17日に提出した第89期有価証券報告書「第一部企業情報 第１企業の概況 ３事業の内容」及び「４関係会社の状況」をご参照下さい。
本投資法人は2018年１月15日付で、スポンサーサポート契約（以下、「サブスポンサーサポート契約」といい、かかる契約に基づき、サブスポンサーが行うサポート業務に限らず、サブスポンサーが本投資法人に対して行う資産運用等に関する多種のサポートをメインスポンサーのメインスポンサーサポートとあわせて「スポンサーサポート」といいます。）を締結しています。

②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況
本投資法人は、各スポンサー並びに本投資法人及び本資産運用会社との間の各スポンサーサポート契約に基づき、スポンサーからの多岐にわたる支援を活用し、外部成長及び内部成長を目指します。

（ア）メインスポンサーサポート契約の概要
a. 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与
メインスポンサーは、以下の場合に、自ら又は一定の者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下本a.において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します（注１）。
（ⅰ）メインスポンサー又はグループＳＰＣが保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産（注２）（本投資法人から取得した不動産等を含みます。）を売却しようとする場合
（ⅱ）メインスポンサーを除くサムティグループに属する会社（本資産運用会社及びグループＳＰＣを除きます。以下本 a.において、「グループ会社」といいます。）が保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産を売却しようとする場合
＜優先的売買交渉権の概要＞
（ⅰ）所定の期間、本投資法人及び本資産運用会社が優先的に取得を検討できます。
（ⅱ）上記所定の期間の経過まで、メインスポンサーは、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはなりません。
（ⅲ）情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先的売買交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本投資法人及び本資産運用会社の提示した条件と同等又はそれよりも有利な条件であった場合、本投資法人及び本資産運用会社に対しその取得の意向を再度確認し、本投資法人及び本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じます。
＜優先的売買交渉権の期間＞
（ⅰ）本投資法人及び本資産運用会社に優先的売買交渉権が付与された場合には、本資産運用会社は、情報の提供を受けた日（同日

を含みます。）から所定の期間（以下「第一次検討期間」といいます。）内に、当該適格不動産の取得の検討の可否をメインスポンサーに対して通知します。

（ⅱ）第一次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から、当該適格不動産の取得を検討しない旨を書面にて通知された場合、又は、検討の可否を書面にて通知されなかった場合には、メインスポンサー、グループＳＰＣ及びグループ会社は、当該適格不動産の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

（ⅲ）第一次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から当該適格不動産の取得を検討する旨を書面にて通知された場合には、メインスポンサーは、当該適格不動産への投資判断のために必要な資料として本資産運用会社が要請する資料を提供します。本投資法人及び本資産運用会社は、当該資料を受領した日（同日を含みます。）から所定の期間（以下「第二次検討期間」といいます。）内に、当該適格不動産の取得意向の有無をメインスポンサーに対して通知します。

（ⅳ）第二次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から検討の結果取得の意向がない旨を書面にて通知された場合、又は、検討結果を書面にて通知されなかった場合には、メインスポンサー、グループＳＰＣ及びグループ会社は、当該適格不動産の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

（ⅴ）第二次検討期間内に、本投資法人又は本資産運用会社から、取得の意向がある旨を書面にて通知された後、本投資法人又は本資産運用会社から、取得の条件の交渉を終了する旨を書面にて通知された場合には、メインスポンサー、グループＳＰＣ及びグループ会社は、当該適格不動産の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

（ⅵ）上記（ⅱ）、（ⅳ）又は（ⅴ）に基づく第三者に対する情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先的売買交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本投資法人及び本資産運用会社の提示した条件と同等又はそれよりも有利な条件であった場合、メインスポンサーは、自ら又は優先的売買交渉権付与者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対してその取得の意向を再度確認し、本投資法人及び本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じるものとします。

＜適用除外＞

以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。

（ⅰ）第三者との共同事業に基づき開発・取得した不動産等で、当該第三者に譲渡又は優先的売買交渉権を付与することをあらかじめ合意している場合

（ⅱ）共有持分、出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先的売買交渉権を付与することを他の共有者又は出資者との間であらかじめ合意している場合

（ⅲ）行政機関の要請に基づいて不動産等を売却する場合

（ⅳ）メインスポンサーサポート契約締結前に既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

また、メインスポンサーは、自らの取引先である個人又は法人（デベロッパーを含みます。）が所有又は開発する国内の適格不動産について、当該個人又は法人が売却を検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発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不動産等に関する情報を提供します。

（注１）グループ会社が本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとされており、当該グループ会社に対して適用されません。

（注２）「適格不動産」とは、本投資法人の投資基準（本資産運用会社の資産運用ガイドライン）に合致すると合理的に判断される不動産等をいいます。

b.　再開発に関する支援

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の保有資産の再開発を希望する場合にはメインスポンサーに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとされています。

＜メインスポンサーに対する優先的物件情報提供の概要＞

（ⅰ）所定の期間、メインスポンサーが当該不動産等に係る再開発計画案（当該不動産等をメインスポンサーが買い取り、収益不動産（毎月一定の賃料収入のある不動産等のうち適格不動産に該当するものをいいます。）の再開発を行うことを内容とする再開発計画案に限ります。）による取得を優先的に検討できます。

（ⅱ）上記所定の期間の経過まで、本投資法人及び本資産運用会社は、当該優先的売買交渉権の対象となる物件の情報を第三者に提供してはなりません。

（ⅲ）所定の期間内に、メインスポンサーから、本投資法人及び本資産運用会社が合理的に満足する内容の再開発計画案の提出を受けた場合には、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関して優先的に売買交渉をする権利（以下本 b. において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。

＜優先的売買交渉権の概要＞

（ⅰ）所定の期間経過まで、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサー以外の第三者との間で、当該不動産等に関する売買その他の処分に関する交渉を行ってはならず、かつ、当該不動産等に関する情報も提供してはならず、また、メインスポンサーとの間で、当該不動産等の売買交渉をします。

（ⅱ）情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は本投資法人及び本資産運用会社が当該第三者に提示する売却条件がメインスポンサーの提示した条件と同等又はそれよりも有利であった場合、メインスポンサーに対しその購入意思を再度確認し、メインスポンサーが再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じます。

c.　ウェアハウジング機能の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産の取得を目的として、メインスポンサーサポート契約当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産（以下本 c. において、「取得予定不動産等」といいます。）の取得及び一時的な保有（以下本 c. において、「ウェアハウジング」といいます。）をメインスポンサーに依頼することができます。

＜メインスポンサーが提供するウェアハウジング機能の概要＞

（ⅰ）本投資法人及び本資産運用会社は、取得予定時期並びに取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、ウェアハウジングをメインスポンサーに依頼することができます。

（ⅱ）メインスポンサーが上記の依頼を受諾した場合、メインスポンサー、本投資法人及び本資産運用会社は、基本的事項について書面により合意し、メインスポンサーは、かかる合意に基づきメインスポンサーにおいて当該取得予定不動産等を取得し、保有します。

（ⅲ）メインスポンサーは、取得予定不動産等を取得した場合、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期を経過するまでの間、本投資法人以外の第三者に当該取得予定不動産等の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本投資法人及び本資産運用会社が取得を申し出た場合、メインスポンサー、本投資法人及び本資産運用会社との間で取得予定不動産等の売却に関する詳細を合意の上、当該取得予定不動産等を本投資法人に売却します。

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期に当該取得予定不動産等を取得することが困難となった場合には、メインスポンサーに対してその旨及び希望する延長後の取得予定時期を通知し、取得予定時期を延長することができます。ただし、かかる通知による取得予定時期の延長は、メインスポンサーの同意を得た場合を除き、原則として、通算で１年間を超えることはできません。

d.　売却先候補者等に関する情報の提供

メインスポンサーは、原則として、本投資法人及び本資産運用会社が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。

e. 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適格不動産について、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（利害関係人等との取引の規制に係るものを含みますが、これに限られません。）に従うことを条件として、サムティグループと本投資法人又は本投資法人が受益者となる信託受益権に係る信託受託者との間で賃料固定型のマスターリース契約の締結の検討をメインスポンサーに申し入れることができ、メインスポンサー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メインスポンサーが合意した場合には、メインスポンサーは自ら又はグループ会社をして、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、賃料固定型のマスターリース契約を締結するものとします。

f. リーシングサポート業務の提供
メインスポンサーは、本投資法人のために、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力します。

g. プロパティ・マネジメント業務の提供
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するか又は保有する不動産等について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合には、投信法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（利害関係人等との取引の規制に係るものを含みますが、これに限られません。）に従うことを条件として、サムティグループと本投資法人又は本投資法人が受益者となる信託受益権に係る信託受託者との間で、プロパティ・マネジメント契約の締結の検討をメインスポンサーに申し入れることができ、メインスポンサー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メインスポンサーが合意した場合には、メインスポンサーは自ら又はグループ会社をして、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、プロパティ・マネジメント契約を締結するものとします。

h. 物件管理・運用管理に係るサポートの提供
サムティグループは、建物・設備のメンテナンス、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発等のコスト並びに運営費用を最適化し、当該不動産等につき効率的に競争力を維持することを目的に、本投資法人及び本資産運用会社に対して、本投資法人のために、修繕・リニューアルに関するノウハウの提供その他物件の管理・運営に関するアドバイザリー業務を提供するものとします。

i. セイムボート出資
メインスポンサーは、本投資法人の投資主の利益と本投資法人のメインスポンサーである自社の利益を共通のものとするという観点から、メインスポンサーサポート契約において、（ⅰ）本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該投資口の一部を取得することについて真摯に検討する意向であること、及び（ⅱ）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は、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを本投資法人及び本資産運用会社との間で確認しています。

j. 商標使用の許諾
メインスポンサーは、メインスポンサーのブランド力とサポート機能を積極的に活用する一環として、本投資法人に対してメインスポンサーが別途指定する各種商標の使用を許諾するものとします。

k. 不動産の共同保有の機会の提供
本投資法人又は本資産運用会社は、本投資法人が保有又は取得する予定の不動産等についてメインスポンサーと共有することを望む場合には、メインスポンサーに対してこれを申し入れることができ、メインスポンサーは当該申し入れを受けた場合には、当該不動産等の共有の可否について真摯に検討するものとします。

l. 人材の派遣及びノウハウの提供
メインスポンサーは、本投資法人及び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の運営管理の知識及びノウハウ等を本投資法人及び本資産運用会社に活用させるために、法令に反しない限度において、本資産運用会社に対するメインスポンサーからの人材の派遣を含めて、本資産運用会社が必要と考える人材を確保すること、及び本投資法人及び本資産運用会社が必要と考えるメインスポンサーのノウハウを提供することについて最大限の協力をするものとします。人材の派遣にはメインスポンサーからの転籍及び出向を含むものとし、派遣の条件等については、メインスポンサーと本資産運用会社とで協議の上別途決定するものとします。

m. その他の関連業務及び支援
メインスポンサーは、本投資法人又は本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、法令に反しない範囲で、上記 a. から l. までに掲げる業務に関連する業務又はその他の必要な支援を行うものとします。

n. 有効期間
メインスポンサーサポート契約の有効期間は、契約の締結日から 10 年間とします。期間満了の３か月前までに、契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より５年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合等の一定の場合には、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。

（イ）サブスポンサーサポート契約の概要

a. 各種情報の提供
サブスポンサーは、物件情報その他本資産運用会社の運営に関連する情報で、本投資法人又は本資産運用会社にとって有用であると判断する情報を法令等に反しない範囲で、随時提供するものとします。

b. ブリッジファンドの組成等のサポート
サブスポンサーは、本投資法人への売却を前提として物件への投資を行うファンドを組成する際には、法令、内部規則及び諸契約に違反しない範囲で、サブスポンサーが適当と認める方法により、ブリッジファンドの組成等に関して、商業上合理的な範囲内で、協力するものとします。

c. 本資産運用会社の人材確保への協力
サブスポンサーは、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本資産運用会社の役員及び従業員等の確保に関し、商業上合理的な範囲内で、協力するものとします。

d. 有効期間
サブスポンサーサポート契約の有効期間は、2025 年３月 27 日までとされています。期間満了の３か月前までに、契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申出がなされなかったときは、期間満了日より５年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合等の一定の場合には、当該有効期間にか

かわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。

（ウ）サムティグループと本投資法人間の投資対象の重複とその対応について

サムティグループは、不動産の開発、所有、運営、PM 業務の提供、上場投資法人の資産運用等、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メインスポンサー及びそのグループ会社とが、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。

この点、上記「(ア) メインスポンサーサポート契約の概要　a.　優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与」に記載のとおり、メインスポンサーサポート契約においては、(ⅰ) サムティグループが保有し又は今後開発して保有することになる国内の適格不動産を売却しようとする場合に、自ら又は一定の者をして、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利を付与すること、並びに、(ⅱ) メインスポンサーが自らの取引先である個人又は法人（デベロッパーを含みます。）が所有又は開発する国内の適格不動産について、当該個人又は法人が売却を検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発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不動産等に関する情報を提供すること、の２点を規定しています。これらの規定に基づき、メインスポンサーは本投資法人の投資家の利益の最大化のために本投資法人に優先的に情報提供を行い、その検討及び購入の機会を提供できるように支援しています。

上記のように、メインスポンサーサポート契約は、サムティグループが、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ありませんが、本投資法人の行う不動産投資運用業務を支援する役割を果たしています。

（エ）大和証券グループと本投資法人間の投資対象の重複とその対応について

大和証券グループ（サブスポンサーである株式会社大和証券グループ本社及びその連結子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和 51 年大蔵省令第 28 号。その後の改正を含みます。）第２条第４号に定める連結子会社）を総称していいます。）は、投資法人の資産運用及びそれに関連する業務等を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と大和証券グループ（大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社が資産の運用を行う上場 REIT である大和証券リビング投資法人を含みますがこれに限られません。）が、特定の資産の取得、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。

この点、上記「(イ) サブスポンサーサポート契約の概要」に記載のとおり、株式会社大和証券グループ本社は、サブスポンサーサポート契約により、本投資法人又は本資産運用会社にとって有用であると判断する情報を随時提供し、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確保への協力を行うこと、またブリッジファンドの組成等に協力を行うことに合意しております。

上記のように、サブスポンサーサポート契約は、大和証券グループが、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ありませんが、本投資法人の行う不動産投資運用業務を支援する役割を果たしています。なお、大和証券グループの大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社が資産の運用を行う上場 REIT である大和証券オフィス投資法人は、オフィスを主たる投資対象としており、主たる投資対象がアコモデーションアセットである本投資法人とは、主たる投資対象の重複はありません。

## ２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等

### （１）　投資法人

①投資法人の役員の状況（2026 年 10 月 29 日現在）

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 |
|---|---|---|
| 執行役員 | 松尾　貴之 | 本書と同日付にて提出の第 22 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」記載のとおり |
| 補欠執行役員（注１） | 長島　幸久 | 本書と同日付にて提出の第 22 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」記載のとおり |
| 監督役員（注２） | 藤木　隆弘 | 本書と同日付にて提出の第 22 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」記載のとおり |
| 監督役員（注２） | 中原　健夫 | 本書と同日付にて提出の第 22 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」記載のとおり |

（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った場合に備え、本投資法人の 2026 年 10 月 28 日開催の投資主総会において、2026 年 11 月 1 日以降の補欠執行役員として阿部浩亮が選任されています。本書の日付現在における阿部浩亮の主要略歴は、以下のとおりです。

（注２）監督役員の藤木隆弘及び中原健夫は、2026 年 10 月 31 日をもって任期満了となります。本投資法人の 2026 年 10 月 28 日開催の投資主総会において、2026 年 11 月 1 日付で就任する監督役員として安達桂一及び宮本康平が選任されています。本書の日付現在における安達桂一及び宮本康平の主要略歴は、以下のとおりです。

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 |
|---|---|---|
| 補欠執行役員 | 阿部　浩亮 | 1996 年 ４月　株式会社日栄<br>2004 年 ６月　サムティ開発株式会社　経理部<br>2008 年 ４月　同　内部統制室長<br>2013 年 ４月　サムティ管理株式会社　取締役（非常勤）<br>2018 年 ４月　サムティ株式会社　経営管理本部　経理部長<br>2022 年 ２月　サムティアセットマネジメント株式会社　取締役　アセットマネジメント本部長<br>2024 年 11 月　同　代表取締役社長（現任） |
| 監督役員 | 安達　桂一 | 2000 年 10 月　弁護士登録（東京弁護士会）<br>2000 年 10 月　岩崎法律事務所<br>2002 年 ４月　東京弁護士会民事介入暴力対策特別委員会（現任）<br>2005 年 10 月　岩崎・安達法律事務所　パートナー<br>2006 年 ４月　東京弁護士会常議員、日本弁護士連合会代議員<br>2008 年 ９月　東京弁護士会非弁提携弁護士対策本部<br>2016 年 12 月　岩崎・安達・岡本法律事務所　パートナー（現任）<br>2023 年 ４月　東京弁護士会常議員、日本弁護士連合会代議員 |

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 |
|---|---|---|
| 監督役員 | 宮本　康平 | 2007年 4月　オリックス株式会社<br>2012年 2月　有限責任監査法人トーマツ<br>2013年11月　公認会計士登録<br>2019年 1月　宮本公認会計士事務所　代表（現任）<br>2021年11月　株式会社農業総合研究所　社外取締役<br>2023年 6月　株式会社オープンドア　社外監査役（現任） |

（注）会社名等は、原則として当時のものを記載しています。ただし、当社の旧商号については現商号を併記しています。以下同じです。

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（2026年10月29日現在）

| 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 |
|---|---|---|---|
| 松尾　貴之 | 取締役<br>レジデンシャルリート運用本部長<br>兼<br>レジデンシャルリート投資運用部 部長 | 不動産の投資運用等に関する幅広い知識と経験を有していることから、本投資法人の執行役員として適任であると考えます。<br>本資産運用会社の取締役 レジデンシャルリート運用本部長 兼 レジデンシャルリート投資運用部 部長が本投資法人の執行役員を兼務することによって本資産運用会社と本投資法人との連携がより一層強化されるものと考えます。<br>また、兼職により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることにより業務運営の効率化を促進でき、同時に実態に即した詳細な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。 | 本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定しておりますが、当該委託契約の変更又は解約等については投信法若しくは当該委託契約の条項により、本投資法人の役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の役員会規程において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。<br>なお、投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。また、本資産運用会社には会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において利害関係人等との取引規程等を制定し、本投資法人と本資産運用会社との間で取引を行う場合には、シニア・コンプライアンスオフィサーによる審査の他、外部の専門家である社外委員を構成委員として含む、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会及びレジデンシャルリート・投資委員会にて審議の上、決議を得ることとしています。<br>なお、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会及びレジデンシャルリート・投資委員会ともに事故その他やむを得ない事情により委員会に出席できない委員を除き、社外委員の出席を必要とし、いずれも出席委員全員の賛成がなければ、議案の承認が得られない仕組みとしています。 |

| 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 |
|---|---|---|---|
| 長島　幸久 | 取締役<br>経営管理本部管掌<br>兼<br>私募ファンド運用本部<br>私募ファンド<br>資産管理部 部長 | 不動産の投資運用等に関する幅広い知識と経験を有していることから、本投資法人の補欠執行役員として適任であると考えます。<br>本資産運用会社の取締役 経営管理本部管掌 兼 私募ファンド運用本部 私募ファンド資産管理部 部長が本投資法人の補欠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。<br>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。 | 同上 |

（注）新補欠執行役員の阿部浩亮の資産運用会社との利益相反関係への態勢については、上記と同様です。

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

（２）　資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況（2026 年 10 月 29 日現在）
2026 年 10 月 29 日提出の第 22 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」記載のとおりです。

②資産運用会社の従業員の状況（2026 年 10 月 29 日現在）

| 出向元 | 人数 | 出向元と兼務がある場合にはその状況 |
|---|---|---|
| サムティ株式会社 | ８名 | 無 |
| サムティプロパティマネジメント株式会社 | ４名 | 無 |
| 資産運用会社従業員総数（注） | 132 名 | － |

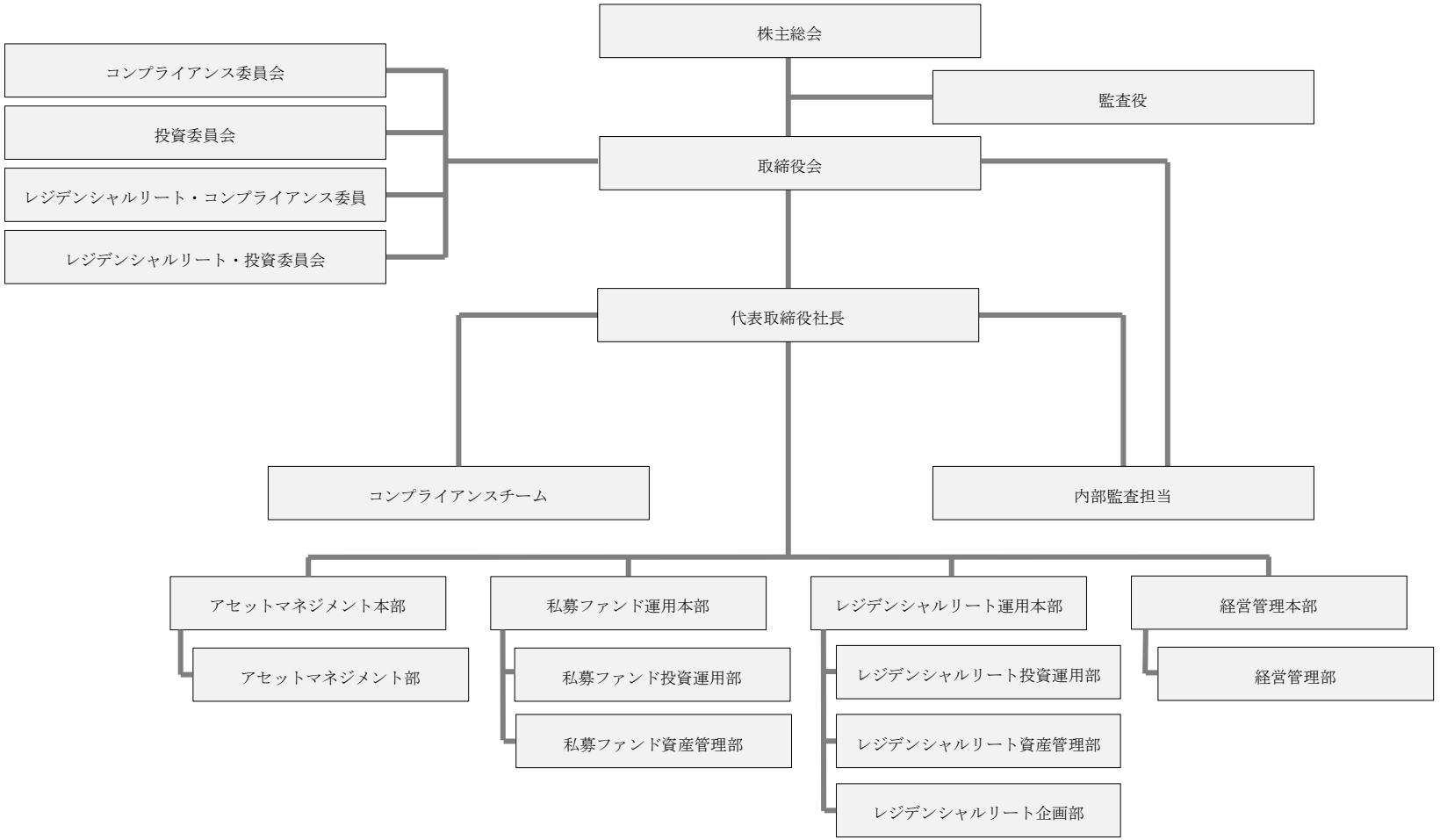
（注）資産運用会社従業員数には、上記「①資産運用会社の役員の状況（2026 年 10 月 29 日現在）」に記載の役員は含まれていません。

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

本投資法人の資産の運用は、本資産運用会社に委託して行います。本書の日付現在、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。

（ア）業務運営の組織体制

＜本資産運用会社組織図＞



本資産運用会社は、上記組織の下、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レジデンシャルリート投資運用部、レジデンシャルリート資産管理部及びレジデンシャルリート企画部からなるレジデンシャルリート運用本部、私募ファンドを担当する私募ファンド投資運用部及び私募ファンド資産管理部からなる私募ファンド運用本部、本資産運用会社の親法人等が保有する不動産のうち委託を受けたもののリーシング等を担当するアセットマネジメント本部、経営管理本部、コンプライアンスチーム、並びに内部監査担当の各部署に分掌され、私募ファンド運用本部及び経営管理本部については、担当の取締役が統括します。また、本投資法人及び私募ファンドの各案件につき、投資運用等に関する２つの投資委員会、コンプライアンスに関する２つのコンプライアンス委員会を設置しています。
本資産運用会社は、内部監査に関する社内体制を整備し、内部監査及びモニタリングを通じて、リスクを特定し、その最小化を図っています。

（イ）本資産運用会社の各組織の業務の概要
各組織の主な業務は以下のとおりです。

| 組織・機関 | 主な業務の概略 |
|---|---|
| 私募ファンド運用本部 | 私募ファンド投資運用部<br>・　私募ファンドの投資方針の策定<br>・　私募ファンドの組成並びに資産の取得及び譲渡に関する事項<br>・　不動産、その他資産の売買、交換又は賃貸借に係る媒介に関する事項<br>・　私募の取扱い・媒介等に関する事項<br>・　自己勘定投資に関する事項<br>・　不動産マーケットの調査・分析<br>・　その他上記に付随又は関連する事項<br><br>私募ファンド資産管理部<br>・　私募ファンドの資産管理・運用方針の策定<br>・　私募ファンドの運用資産の期中管理（管理・維持・修繕・賃貸・保険の付保に係る業務等）並びに資産価値の維持向上<br>・　私募ファンドの運用計画及び物件別収支計画の策定<br>・　運用資産の評価に関する事項<br>・　その他上記に付随又は関連する事項 |

| 組織・機関 | 主な業務の概略 |
| --- | --- |
| レジデンシャルリート運用本部 | レジデンシャルリート投資運用部<br>・　本投資法人の資産運用方針の策定<br>・　本投資法人の資産の取得及び譲渡に関する事項（対象物件の選定、取引相手方との交渉及びデューデリジェンスに関する事項を含みます。）<br>・　不動産マーケットの調査・分析<br>・　本投資法人の運用資産の評価手法の研究・開発<br>・　その他上記に付随又は関連する事項<br><br>レジデンシャルリート資産管理部<br>・　本投資法人の資産管理方針の策定<br>・　本投資法人の投資物件のリーシング、期中管理（指図、修繕、管理業者の選定、保険契約等を含みます。）並びに内部成長の推進<br>・　本投資法人の資産の運用の基本方針及び物件別収支計画の策定<br>・　不動産等の評価方法に関する事項<br>・　その他上記に付随又は関連する事項<br><br>レジデンシャルリート企画部<br>・　本投資法人の財務に関する事項<br>・　本投資法人の投資家対応に関する事項<br>・　本投資法人の投資主への資産運用報告による通知に関する事項<br>・　本投資法人の投資口の追加発行に関する事項<br>・　上場不動産投資市場の調査分析に関する事項<br>・　本投資法人の一般事務受託者との対応に関する事項<br>・　本投資法人の広報・ＩＲに関する事項<br>・　本投資法人のディスクロージャーに関する事項<br>・　本投資法人の経営企画業務<br>・　本投資法人の投資主総会に関する事項<br>・　本投資法人のホームページの運営に関する事項<br>・　その他上記に付随又は関連する事項 |

| 組織・機関 | 主な業務の概略 |
| --- | --- |
| 経営管理本部 | 経営管理部<br>・　株主総会に関する事項<br>・　取締役会等に関する事項<br>・　投資委員会及びレジデンシャルリート・投資委員会の運営に関する事項<br>・　コンプライアンス委員会及びレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会の運営に関する事項<br>・　決算に関する事項<br>・　株式に関する事項<br>・　組織に関する事項<br>・　人事に関する事項<br>・　労務に関する事項<br>・　重要な職務執行に関する事項<br>・　印章に関する事項<br>・　備品、消耗品、経費等に関する事項<br>・　情報取扱及び情報システムに関する事項<br>・　契約締結に関する事項<br>・　契約書式に関する事項<br>・　契約書管理に関する事項<br>・　経理に関する事項<br>・　投資法人の会計に関する事項<br>・　外注先の管理に関する事項<br>・　総務関係費用支払に関する事項<br>・　自社のホームページの運営に関する事項<br>・　危機管理等に関する事項<br>・　その他上記に付随又は関連する事項 |
| アセットマネジメント本部 | アセットマネジメント部<br>・本資産運用会社の親法人等が保有する不動産のうち委託を受けたもの（以下「対象不動産」といいます。）の資産管理方針の策定<br>・対象不動産のリーシング、期中管理（修繕、管理業者の選定、保険契約等を含みます。）及び内部成長の推進<br>・対象不動産の運用の基本方針及び物件収支計画の策定<br>・対象不動産等の評価方法に関する事項<br>・対象不動産の処分に必要な事務手続<br>・レンダー及び出資者（以下「対象者」といいます。）に対する事務手続<br>ⅰ）計画書（年度事業計画書及び年間資金計画書等）及び報告書の作成・提出<br>ⅱ）必要な通知手続<br>ⅲ）対象者の同意・承諾を必要とする場合における事務作業<br>・本資産運用会社の親法人等の経営に関する相談の実施、必要な情報の提供及び助言並びにこれらに関連する事務の受託<br>・その他上記に付随又は関連する事項 |

| 組織・機関 | 主な業務の概略 |
| --- | --- |
| コンプライアンスチーム | ・　投資法人の資産の取得・売却に関する訴訟関連、官公庁、自主規制機関等に対する届出・報告<br>・　コンプライアンスに関する事項<br>・　法務に関する事項<br>・　苦情等及び事故対応に関する事項<br>・　リスク管理に関する事項<br>・　内部統制に関する事項<br>・　規程等に関する事項<br>・　その他上記に付随又は関連する事項 |
| 内部監査担当 | ・　内部監査に関する事項<br>・　モニタリングに関する事項<br>・　その他上記に付随又は関連する事項 |

（ウ）委員会

各委員会の概要は以下のとおりです。

a.　レジデンシャルリート・投資委員会

| | |
|---|---|
| 構成員 | 代表取締役社長（委員長）、取締役（非常勤、私募ファンド運用本部管掌、私募ファンド運用本部長、チーフ・インベストメントオフィサー及び私募ファンド資産管理部部長を除きます。）、レジデンシャルリート運用本部長、経営管理本部長、チーフ・コンプライアンスオフィサー（本資産運用会社と利害関係等を有しない社外の弁護士資格を有するコンプライアンスオフィサー１名をいいます。以下同じです。）、シニア・コンプライアンスオフィサー（本資産運用会社のコンプライアンスチームの長となるコンプライアンスオフィサー１名をいいます。以下同じです。）及び外部専門家（レジデンシャルリート・投資委員会で選任され、取締役会の決議により承認された者であって、本資産運用会社と利害関係を有しない不動産鑑定士に限ります。） |
| 決議事項 | ・　資産運用ガイドラインの作成及び改定<br>・　資産管理計画・運用管理計画・資金調達計画の策定及び改定<br>・　資産の取得・売却の決定及び変更、媒介業者の選定及び媒介契約締結<br>・　不動産の評価方法の策定・変更<br>・　マスターリース契約や500万円超の大規模修繕の決定、延滞債権への対応<br>・　本投資法人の財務に関する事項<br>・　本投資法人に係る規程、規程の細則、規程別表・別紙、マニュアル等の制定及び改廃 |
| 審議方法 | レジデンシャルリート・投資委員会の決議は、委員の全員（事故その他やむを得ない事情によりレジデンシャルリート・投資委員会に出席できない委員を除きます。）が出席し（テレビ会議システム等を用いたリモート参加を含みます。）、決議に参加することができる出席委員の全員一致をもって行います。また、対象となる決議について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。なお、委員が事故その他やむを得ない事情によりレジデンシャルリート・投資委員会に出席できない場合で、当該委員が書面又は電磁的記録により議決権行使の意思表示を行ったときは、当該委員はレジデンシャルリート・投資委員会に出席し、決議に加わったものとみなします。 |

b.　レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会

| | |
|---|---|
| 構成員 | 代表取締役社長、取締役（非常勤、私募ファンド運用本部管掌、私募ファンド運用本部長、チーフ・インベストメントオフィサー及び私募ファンド資産管理部部長を除きます。）、レジデンシャルリート運用本部長、チーフ・コンプライアンスオフィサー、シニア・コンプライアンスオフィサー（委員長） |

| | |
|---|---|
| 決議事項 | ・　本投資法人の運用資産の運用方針・計画の策定・変更、不動産等の取得基準及び売却基準の策定・変更<br>・　本投資法人の資産の取得・売却の決定及び変更、媒介業者の選定及び媒介契約締結<br>・　不動産の評価方法の策定・変更<br>・　マスターリース契約や500万円超の大規模修繕の決定、延滞債権への対応<br>・　本投資法人の財務に関する事項<br>・　本投資法人の訴訟に関連する事項<br>・　開示に関する事項<br>・　コンプライアンスに関する事項<br>・　リスク管理に関する事項<br>・　本投資法人に係る規程、規程の細則、規程別表・別紙、マニュアル等の制定及び改廃<br>・　レジデンシャルリート・投資委員会で決定することが必要な事項<br>・　利害関係人等との取引に該当し、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会の事前承認が必要なもの<br>・　その他シニア・コンプライアンスオフィサーが必要と認める事項 |
| 審議方法 | レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会の決議は、委員の全員（事故その他やむを得ない事情によりレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に出席できない委員を除きます。）が出席し（テレビ会議システム等を用いたリモート参加を含みます。）、決議に参加することができる出席委員の全員一致をもって行います。また、対象となる決議について特別の利害関係を有する委員は、その決議に加わることができないものとします。なお、委員が事故その他やむを得ない事情によりレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に出席できない場合で、当該委員が書面又は電磁的記録により議決権行使の意思表示を行ったときは、当該委員はレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に出席し、決議に加わったものとみなします。 |

（３）　利益相反取引への取組み等

①利益相反取引への対応方針及び運用体制

（ア）利害関係人等との取引に関する意思決定手続

本資産運用会社は、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。）の取引一任代理等及び投信法上の資産運用会社としての業務を行う上で、本資産運用会社と一定の関係を有する「利害関係人等」（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業務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、自主ルールである利害関係人等との取引規程を設けています。

a.　利害関係人等の定義

利害関係人等との取引規程における「利害関係人等」とは次の者をいいます。

（ⅰ）投信法第 201 条第１項及び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。）第 123 条に定める「利害関係人等」

（ⅱ）本資産運用会社の役員（金商法第 29 条の２第１項第３号に規定する役員をいい、役員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。）又は使用人

（ⅲ）上記（ⅰ）又は（ⅱ）に該当する者が重要な影響を及ぼし得るＳＰＣ（特別目的会社）

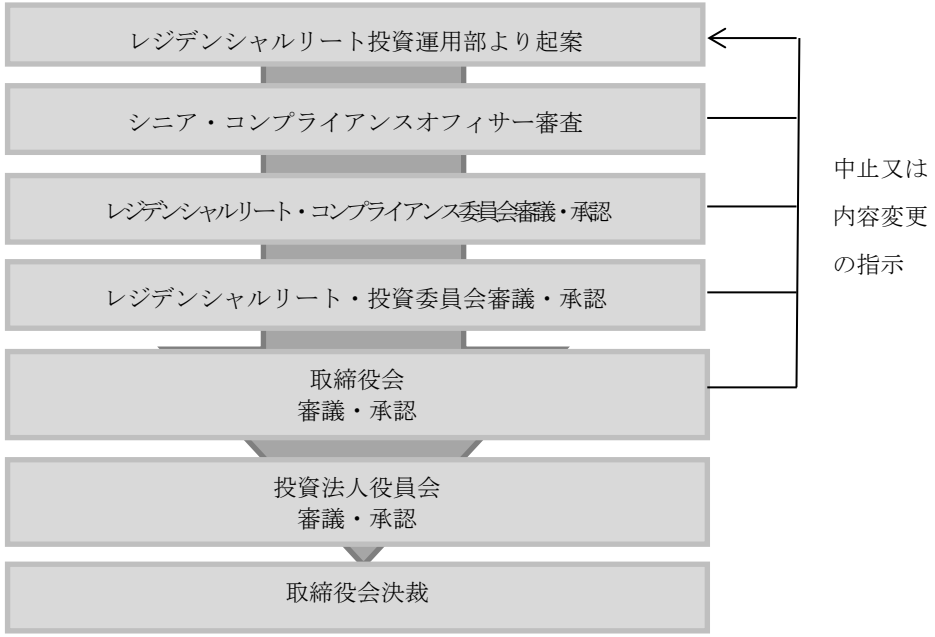
（ⅳ）その他利益相反取引が起こり得る可能性のある取引相手方として本資産運用会社が認めた者

b.　利害関係人等との取引に関する意思決定手続

（ⅰ）本投資法人と利害関係人等との間で下記 c. 記載の取引を行う場合、利害関係人等との取引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) 利害関係人等との間で取引を行う場合、レジデンシャルリート投資運用部は、稟議書の作成を行い、レジデンシャルリート投資運用部 部長からシニア・コンプライアンスオフィサーに提出します。
(b) シニア・コンプライアンスオフィサーは、法令等遵守状況の確認を行い、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に上程します。
(c) レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会は、稟議書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、審議の結果をレジデンシャルリート・投資委員会に上程します。
(d) レジデンシャルリート・投資委員会は、稟議書の審議を行い、審議の結果を取締役会に上程します。
(e) 取締役会は、上程された内容を審議し、審議の結果を本投資法人の役員会に上程します。
(f) 本投資法人の役員会は、上程された内容に係る事前承認の可否を審議し、審議の結果を取締役会に上程します。なお、かかる意思決定手続の過程において否決された議案は、起案部署に差し戻されるものとされています。
(g) 取締役会は、本投資法人の承認を確認した上、当該利害関係人等との取引を決裁します。

（受託投資法人と利害関係人等との取引における基本的な意思決定フロー）




（ⅱ）本資産運用会社は、運用に係る取引に際しては、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則とします。ただし、下記 c. 記載の取引のうち以下の取引については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性及び業務効率性の観点から、上記（ⅰ）記載の意思決定手続を、本投資法人の業務に関する取引の場合はレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に（それ以外の場合はコンプライアンス委員会に）対する四半期毎の事後報告に代えることができるものとします。

(a) 下記 c.（ⅵ）記載の利害関係人等に対する物件の賃貸の媒介委託
一契約当たりの報酬額が 100 万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約の媒介契約

(b) 下記 c.（ⅴ）記載の利害関係人等に対する工事等の発注のうち以下の取引
一工事又は一発注当たりの報酬額が 500 万円（消費税を含みません。）以下の取引、及び緊急修繕

c. 対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ⅰ）物件の取得

(a) 利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得する場合であって、本投資法人が買主となる場合は、原則として、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含むものとします。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らないものとします。ただし、下記の「利害関

係人等からの不動産等取得にかかる例外要件」を全て満たす場合は、本投資法人は、鑑定評価額の 103%を上限として当該不動産等を取得することができるものとします。なお、鑑定評価額は、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。なお、利害関係人等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に加えて取得することができるものとします。

「利害関係人等からの不動産等取得にかかる例外要件」

①サムティが企画・開発を行う「S-RESIDENCE」シリーズにかかる不動産等であること

②所在地が次に掲げる地域のいずれかに存すること

・主要地方都市（札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市）

・首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）

③売主たる利害関係人等に対し、利害関係人等に該当しない第三者より、当該不動産等につき、本投資法人又は本資産運用会社が取得する鑑定評価額を超える金額にて取得する意思を表明した書面が提出されていること

(b) 利害関係人等からその他の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（a）に準ずるものとします。

(c) 取得日から６か月を経過した鑑定評価書の鑑定評価額を基準とする場合には、当該鑑定価格が市況に鑑み適切であるかを検討した上で、取得するものとします。

（ⅱ）物件の譲渡

(a) 利害関係人等へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合であって、本投資法人が売主となる場合は、原則として、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を下回る価額で譲渡してはならないものとします。なお、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、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。

(b) 利害関係人等へその他の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（a）に準ずるものとします。

(c) 取得日から６か月を経過した鑑定評価書の鑑定評価額を基準とする場合には、当該鑑定価格が市況に鑑み適切であるかを検討した上で、譲渡するものとします。

（ⅲ）物件の賃貸

(a) 利害関係人等へ物件を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、物件の規模等を考慮の上、必要に応じて利害関係人等でない第三者のマーケットレポート等を参考の上、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。

(b) 取得する物件について、利害関係人等へ既に賃貸している場合は、取得後も当該利害関係人等に賃貸することができることとしますが、賃貸料の決定については（a）に準ずるものとします。

（ⅳ）不動産管理業務等委託

(a) 利害関係人等へ不動産管理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、適正と判断される条件で決定するものとします。

(b) 取得する物件について、利害関係人等が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係人等に委託することができることとしますが、委託料の決定については（a）に準ずるものとします。

（ⅴ）工事等発注

利害関係人等へ工事等を発注する場合は、工事規模等を考慮の上、必要に応じて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の発注を行うものとします。ただし、見積価格が 20 万円以下の場合を除きます。

（vi）売買・賃貸の媒介委託

(a) 資産の取得又は売却の媒介を利害関係人等へ委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(b) 賃貸の媒介を利害関係人等へ委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

（vii）損害保険の契約締結

利害関係人等と損害保険の新規加入、既契約の補償内容・保険料その他既契約の変更（契約条件の変更を伴わない更新等を除く。）等を行う場合は、適正と判断される条件で行うものとします。

（viii）その他重要な取引

（イ）本投資法人及び私募ファンドとの間の物件取得に関する検討順位

本資産運用会社は、本投資法人の運用を行うレジデンシャルリート運用本部及び私募ファンドの運用を行う私募ファンド運用本部との間で利益相反が生じないよう、社内体制を確立しています。具体的には、本投資法人の運用を行うレジデンシャルリート運用本部、レジデンシャルリート投資運用部及びレジデンシャルリート資産管理部と私募ファンドの運用を行う私募ファンド運用本部、私募ファンド投資運用部及び私募ファンド資産管理部とを分け、将来においても各本部及び部の間において本部長及び部長の兼務（ただし、レジデンシャルリート運用本部、レジデンシャルリート投資運用部及びレジデンシャルリート資産管理部の間並びに私募ファンド運用本部、私募ファンド投資運用部及び私募ファンド資産管理部の間の兼務は除きます。）が生じないよう徹底します。

本書の日付現在、本投資法人及び私募ファンドとの間の物件取得に関する検討順位は以下の意思決定手続によるものとします。

a. アコモデーションアセット（賃貸住宅、ホテル・旅館その他宿泊施設及びヘルスケア施設等の賃貸住宅周辺領域の不動産をいいます。以下同様です。）の場合

（ⅰ）アコモデーションアセットのうち、賃貸住宅、宿泊施設（（ⅰ）1 取得対象あたりの取得価格が 10 億円未満のホテル・旅館その他宿泊施設（旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号。その後の改正を含みます。以下「旅館業法」といいます。）上の宿泊施設を経営するための宿泊施設で、ホテル・旅館以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等を含みますが、民泊（家具等の備置その他一定の環境整備等をした上で宿泊サービスを提供する住居若しくは宿泊施設をいいます。以下同じです。）を含みません。）及びこれらの付帯施設、並びに（ⅱ）民泊及びこれらの付帯施設をいいます。）及びヘルスケア施設（主たる用途を、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」並びに老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号。その後の改正を含みます。）に規定する「有料老人ホーム」及び「認知症高齢者グループホーム」とする建物を含むがこれらに限られません。）等については、本投資法人による取得の検討を優先し、その売買情報については、レジデンシャルリート運用本部に優先的に伝達します。

（ⅱ）アコモデーションアセットのうち、ホテル・旅館その他宿泊施設（旅館業法上の宿泊施設を経営するための宿泊施設で、ホテル・旅館以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等を含み、1 取得対象あたりの取得価格が 10 億円以上のものに限ります。なお、民泊は含まないものとします。）及びこれらの付帯施設については、私募ファンドによる取得の検討のみを行い、その売買情報については、私募ファンド運用本部に伝達します。

（ⅲ）私募ファンド運用本部において取得したアコモデーションアセット売買情報についてもレジデンシャルリート運用本部に優先的に伝達します。

（ⅳ）レジデンシャルリート運用本部は、アコモデーションアセット売買情報を受領した場合には、遅滞なく取得の方針等を決定します。

（ⅴ）レジデンシャルリート運用本部が購入を見送った場合、私募ファンド運用本部に情報がリリースされます。

（vi）レジデンシャルリート運用本部より、バリューアップ期間や次回 PO（公募増資）までの期間に係るブリッジ依頼があった場

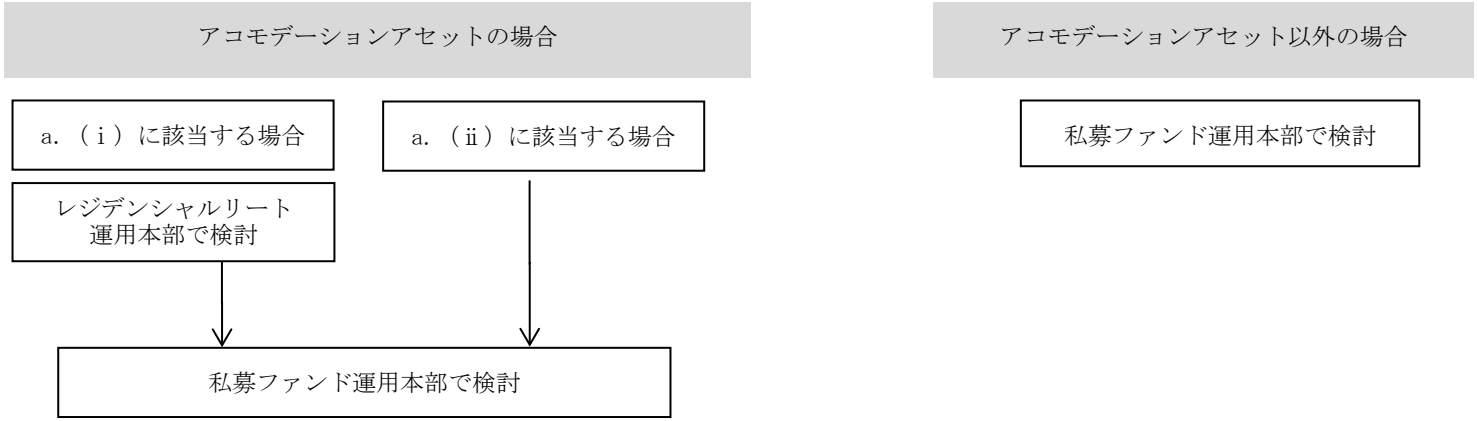
合、スポンサー又は本資産運用会社が投資顧問契約を締結する私募ファンドにて一時的に取得することを検討します（ウェアハウジングサポート、ブリッジファンド組成）。

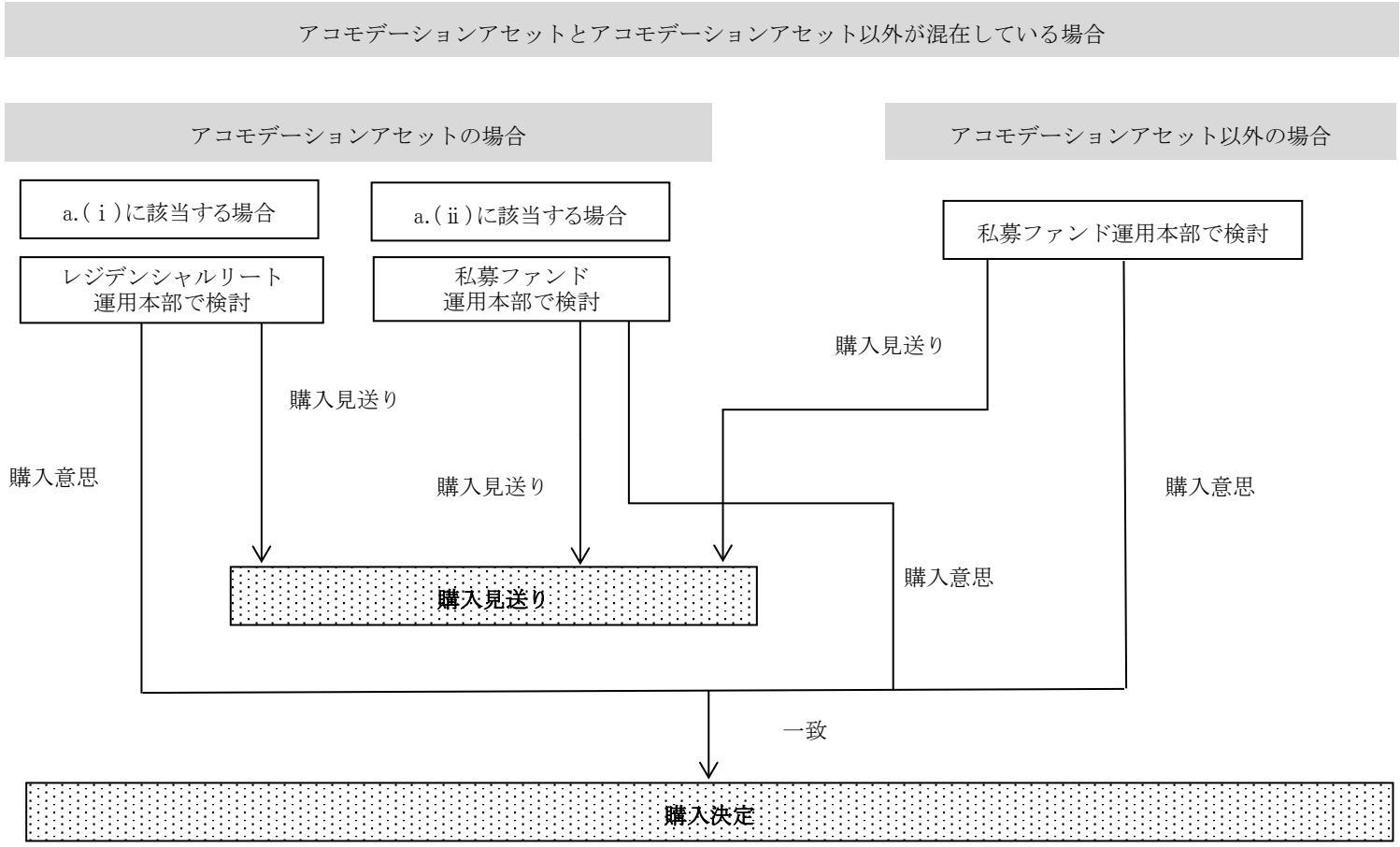
b. アコモデーションアセット以外については、私募ファンドによる取得の検討のみを行い、その売買情報は、私募ファンド運用本部に伝達し、私募ファンド投資運用部は、遅滞なく取得の方針等を決定します。

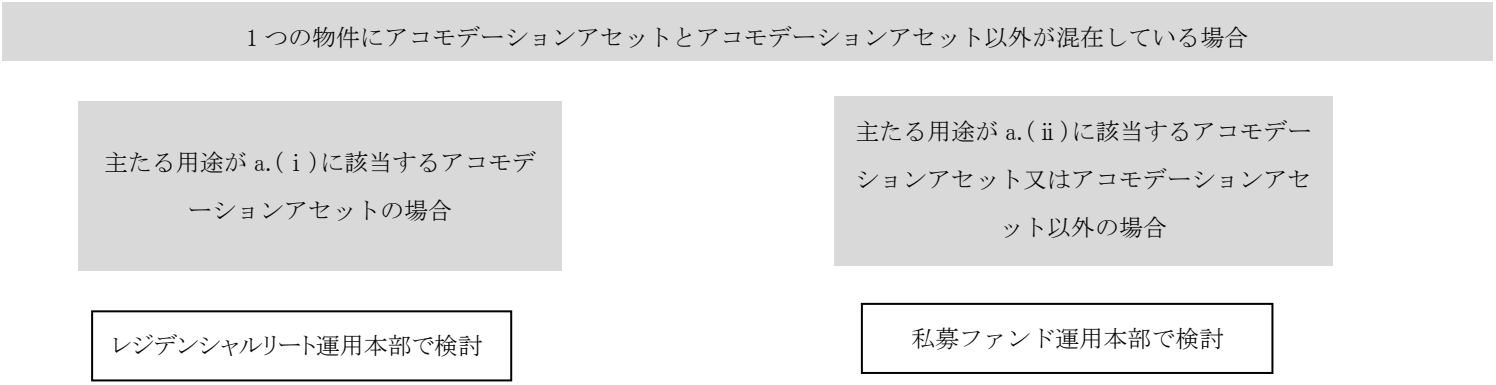
c. アコモデーションアセットとアコモデーションアセット以外の両方が含まれた複数物件の売買（例えばバルクセールにおける一括売却の場合等）の情報については、レジデンシャルリート運用本部（上記a.（ⅰ）に該当するアコモデーションアセットが含まれる場合）及び私募ファンド運用本部のいずれにも伝達され、アコモデーションアセットのうちa.（ⅰ）に該当するアコモデーションアセット（もしあれば）についてはレジデンシャルリート運用本部において、それ以外については私募ファンド運用本部において取得の方針、個別物件各々の取得価格等を検討します。当該物件の購入の決定は、各本部が算定した個別物件の取得価格の合計以下の価格で交渉が可能な場合にのみ行い、レジデンシャルリート運用本部又は私募ファンド運用本部のいずれかが各アセットについて購入を見送った場合には、当該物件の購入は見送ることとなります。

d. １つの物件中に、アコモデーションアセットとアコモデーションアセット以外が含まれている場合の物件の売買情報については、主たる用途（注）がa.（ⅰ）記載のアコモデーションアセットの場合は、レジデンシャルリート運用本部に、主たる用途がa.（ⅱ）記載のアコモデーションアセット又はアコモデーションアセット以外の場合は、私募ファンド運用本部に情報が伝達され、伝達された本部において取得の方針、取得価格等を検討し、購入の決定を行います。

（注）「主たる用途」とは、当該１物件当たりの賃貸可能面積に対する当該用途に対応する賃貸面積比率が50%以上である場合をいいます。




アコモデーションアセットとアコモデーションアセット以外が混在している場合
アコモデーションアセットの場合
アコモデーションアセット以外の場合
a.(ⅰ)に該当する場合
a.(ⅱ)に該当する場合
私募ファンド運用本部で検討
レジデンシャルリート
運用本部で検討
私募ファンド
運用本部で検討
購入見送り
購入見送り
購入意思
購入見送り
購入意思
購入意思
購入見送り
一致
購入決定




②運用体制の採用理由

（ア）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取締役 レジデンシャルリート運用本部長 兼 レジデンシャルリート投資運用部 部長を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については、上記「（１）投資法人　②資産運用会社役職員と兼職する本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」をご参照下さい。

（イ）利益相反取引に対する本資産運用会社の取締役会が果たす機能について
本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルールとして「利害関係人等との取引規程」を制定しています。詳細については上記「①利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照下さい。

（ウ）利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について
本資産運用会社のレジデンシャルリート・投資委員会及びレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任することを規定しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。レジデンシャルリート・投資委員会及びレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会の詳細については上記「（２）資産運用会社　③投資法人及び資産運用会社の運用体制　（ウ）委員会」をご参照下さい。

レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会の社外委員について
レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会は、スポンサー企業グループとは特別の利害関係のない社外弁護士を委員とし、専門家の立場から利益相反取引に対する牽制機能を高めています。
なお、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会の社外委員の状況は以下のとおりです。

| 氏名 | 略歴 | |
|---|---|---|
| 大川　治 | 1996年 4月 | 弁護士登録　堂島法律事務所 |
| | 2007年11月 | 燦アセットマネージメント株式会社（現　サムティアセットマネジメント株式会社）<br>コンプライアンス委員会　社外委員（現任） |
| | 2009年10月 | 弁護士法人堂島法律事務所（現任） |
| | 2023年12月 | GMOペイメントゲートウェイ株式会社　社外取締役（現任） |

レジデンシャルリート・投資委員会の社外委員について
レジデンシャルリート・投資委員会は、スポンサー企業グループとは特別の利害関係のない不動産鑑定士を委員とし、不動産鑑定評価に精通した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本委員会の審議及び決議に参加し、本資産運用会社の意思決定に対する牽制機能を発揮することが期待されています。
なお、レジデンシャルリート・投資委員会の社外委員の状況は以下のとおりです。

| 氏名 | 略歴 | |
|---|---|---|
| 小林　達哉 | 1980年 4月 | 三井信託銀行株式会社 |
| | 1988年 3月 | 不動産鑑定士　登録 |
| | 2003年12月 | 株式会社アセッツアールアンドディー |
| | 2009年12月 | 同　取締役 |
| | 2011年 7月 | 燦アセットマネージメント株式会社（現　サムティアセットマネジメント株式会社）<br>投資委員会　社外委員（現任） |
| | 2017年 4月 | 都市デザイン鑑定株式会社　代表取締役（現任） |

（エ）利益相反取引に対するシニア・コンプライアンスオフィサーが果たす機能について
本資産運用会社はコンプライアンスチームの長をシニア・コンプライアンスオフィサーとし、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。シニア・コンプライアンスオフィサーの役割の詳細については上記「1.基本情報　（1）コンプライアンスに関する基本方針」をご参照下さい。

シニア・コンプライアンスオフィサーについて
シニア・コンプライアンスオフィサーは、レジデンシャルリート・コンプライアンス委員会規程に基づき利益相反取引並びに法令遵守に係る事項を適切にレジデンシャルリート・コンプライアンス委員会に付議することをはじめ、コンプライアンスマニュアル及びコンプライアンス・プログラム等を作成し、それを踏まえたコンプライアンス研修の実施及び法務・コンプライアンス相談等を実施する等、本資産運用会社の利益相反取引対策及びコンプライアンス態勢の充実・強化を推進することが期待されています。
なお、シニア・コンプライアンスオフィサーの状況は以下のとおりです。畠　将明の兼任・兼職及びスポンサー企業グループとの関係はありません。

| 氏　名 | 主要略歴 | |
|---|---|---|
| 畠　将明 | 2019年 1月 | 藤井文夫法律事務所 |
| | 2019年12月 | 弁護士法人みずきパートナーズ法律事務所 |
| | 2022年12月 | 麹町大通り総合法律事務所 |
| | 2024年 5月 | サムティアセットマネジメント株式会社　コンプライアンスチーム |
| | 2025年 6月 | 同　シニア・コンプライアンスオフィサー（現任） |

３．スポンサー関係者等との取引等
（１）利害関係人等との取引等

第 22 期計算期間における利害関係者との取引状況は、以下のとおりです。

① 賃貸借取引及びプロパティ・マネジメント業務の委託取引

| 物件名称 | | | | 賃借人（マスターリース会社を含む） | プロパティ・マネジメント会社 |
|---|---|---|---|---|---|
| S-RESIDENCE難波Briller | S-RESIDENCE神戸磯上通 | S-RESIDENCE神戸元町 | S-RESIDENCE緑橋駅前 | サムティプロパティマネジメント株式会社 | サムティプロパティマネジメント株式会社 |
| S-FORT大須観音 | S-RESIDENCE新大阪Ridente | S-FORT福島La Luna | S-FORT福島Libre | | |
| S-RESIDENCE葵 | S-RESIDENCE志賀本通 | S-FORT神戸小河通 | S-FORT桜川南 | | |
| S-FORT福島EBIE | S-FORT都島KERS | S-FORT大今里西 | S-RESIDENCE千種 | | |
| S-FORT大阪同心 | S-FORT熱田六番 | S-FORT北千種 | S-FORT西郊通 | | |
| S-FORT熱田花町 | S-FORT堀田通 | S-RESIDENCE葵Ⅱ | S-RESIDENCE名駅南 | | |
| S-FORT金山 | S-RESIDENCE浄心Ⅱ | S-RESIDENCE浅間町 | S-FORT大正リヴィエール | | |
| S-RESIDENCE円山表参道 | S-RESIDENCE桑園 | S-FORT桜川 | S-FORT弁天町 | | |
| S-RESIDENCE近代美術館前 | S-RESIDENCE名駅 | S-FORT浄心 | S-FORT桜ノ宮 | | |
| S-RESIDENCE堀田 | S-FORT月寒 | S-RESIDENCE南円山 | S-RESIDENCE上飯田West | | |
| S-RESIDENCE西町 | S-RESIDENCE熱田一番 | S-RESIDENCE東海通 | S-FORT難波西 | | |
| S-FORT新大阪East | BONコンドミニアム難波恵美須 | オーステイ新大阪駅前ホテルアパートメント | S-FORT西九条 | | |
| S-FORT古出来fiore | S-RESIDENCE熱田Ⅱ | S-RESIDENCE堀田North | S-RESIDENCE山王 | | |
| S-FORT四日市元町 | S-FORT鈴鹿 | S-FORT四日市西新地 | S-FORT津新町 | | |
| S-FORT三重大学前 | S-FORT江坂垂水町 | S-FORT江坂LIBERTS | S-FORT乙川 | | |
| S-FORT湖南梅影Ⅰ(注) | S-FORT四日市arcam | S-FORT四日市zeal | S-FORT一宮本町 | | |
| S-RESIDENCE千里丘 | S-RESIDENCE高井田Central | S-RESIDENCE堺市駅前 | S-RESIDENCE一宮駅前 | | |
| S-FORT江坂Fiore | S-RESIDENCE勝川駅前 | S-FORT高松中野町 | S-FORT栗林公園北 | | |
| S-FORT鹿児島Blossom | S-FORT鹿児島鴨池 | S-FORT大分岩田町 | S-RESIDENCE表町 | | |
| S-RESIDENCE堺浜寺broad | S-FORT大分長浜町 | S-FORT蒔田公園 | S-FORT日本橋箱崎 | | |
| S-FORT潮見 | S-FORT湘南平塚 | S-FORT茅ヶ崎 | S-FORT富士見台 | | |
| S-RESIDENCE松戸 | S-RESIDENCE本八幡 | S-FORT錦糸町 | S-FORT駒沢大学 | | |
| S-FORT横浜青葉台 | S-FORT川崎神明町 | S-FORT本八幡Mairie | S-FORT船橋roots | | |
| S-FORTたまプラーザ | S-FORT中板橋 | S-FORT亀戸 | S-FORT行徳 | | |
| S-FORT船橋海神 | S-FORT船橋本町 | S-FORT八王子 | S-RESIDENCE北千住reiz | | |
| S-FORT大森山王 | S-FORT上池台 | S-FORT鶴見中央 | S-RESIDENCE三田慶大前 | | |
| S-RESIDENCE玉川学園前 | S-RESIDENCE横浜大通り公園 | S-FORT横須賀海岸通り | S-FORT八王子南 | | |
| S-FORT西船橋libre | S-FORT板橋本町 | S-FORT船橋海神East | S-FORT八王子堀之内 | | |
| S-RESIDENCE横濱吉野町 | | | | | |

(注) 本物件は、S-FORT 湖南梅影Ⅰ、S-FORT 湖南梅影Ⅱ、S-FORT 梅影町で構成されています。

② 支払手数料等の金額

（単位：千円）

| 区分 | 支払手数料等総額（A） | 利害関係人等との取引内訳 | | 総額に占める割合（B／A）（注） |
|---|---|---|---|---|
| | | 支払先 | 支払額（B） | |
| 管理委託費 | 155,403 | サムティプロパティマネジメント株式会社 | 93,058 | 59.9% |
| ＰＭ報酬 | 151,542 | | 92,928 | 61.3% |
| リーシング促進費 | 214,028 | | 131,044 | 61.2% |
| 修繕費 | 288,485 | | 160,092 | 55.5% |

（注）支払手数料等総額に対する各区分の支払額の割合の小数第２位を四捨五入して記載しています。

③ その他利害関係人等及び主要株主への主な支払金額

該当事項はありません。

（２）物件取得者等の状況

該当事項はありません。

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2026 年７月 31 日時点）

①選定方針

不動産鑑定機関の選定に当たり、本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ投資法人の不動産鑑定機関採用社数、鑑定実績、所属不動産鑑定士数等から信用性の確保ができる不動産鑑定機関に発注します。

②鑑定事務所の委託・評価基準

委託に際しては、後記に掲げる項目を全て満たす委託先を選定します。

・不動産鑑定士が３名以上在籍すること。
・不動産証券化に関連する業務の経験があり、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。
・直近の３年間の本投資法人又は本資産運用会社からの実績において、不適切な事実の発生がないこと。
・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当たり相応の水準であること。

③不動産鑑定機関の概要

| 物件名称 | | | 不動産鑑定機関の概要 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 名称 | 住所 | 不動産鑑定士の人数 | 選定理由 |
| S-RESIDENCE 難波 Briller | S-RESIDENCE 神戸磯上通 | S-RESIDENCE 新大阪駅前 | 株式会社 谷澤総合鑑定所 | 東京都 港区赤坂 一丁目 11 番 44 号 | 89 名 | 不動産鑑定業 国土交通大臣登録 第 19 号<br>（社）日本不動産鑑定士協会連合会加盟<br>全国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 ISO 27001 の認証を取得しており体制整備されています。<br>専門的資格者として不動産鑑定士を多数擁しており、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であると判断しました。 |
| S-RESIDENCE 神戸元町 | S-FORT 神戸神楽町 | S-RESIDENCE 緑橋駅前 | | | | |
| S-FORT 鶴舞 reale | S-FORT 北円山 | S-FORT 青葉上杉 | | | | |
| S-RESIDENCE 新大阪 Ridente | S-RESIDENCE 葵 | S-RESIDENCE 志賀本通 | | | | |
| S-RESIDENCE 千種 | S-FORT 熱田六番 | S-FORT 北千種 | | | | |
| S-FORT 熱田花町 | S-FORT 堀田通 | S-FORT 名駅南五丁目 | | | | |
| S-RESIDENCE 名駅南 | S-RESIDENCE 浅間町 | S-FORT 大正リヴィエール | | | | |
| S-RESIDENCE 名駅 | S-RESIDENCE 熱田一番 | S-RESIDENCE 東海通 | | | | |
| S-RESIDENCE 熱田Ⅱ | S-RESIDENCE 堀田 North | S-RESIDENCE 山王 | | | | |
| S-RESIDENCE 江坂 | S-FORT 四日市西新地 | S-FORT 大分大手町 | | | | |
| S-FORT 新潟本町 | S-FORT 一宮本町 | S-RESIDENCE 千里丘 | | | | |

| 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 |
| S-FORT 新潟笹口 | S-RESIDENCE 四日市元町 | S-RESIDENCE 一宮駅前 | | | | |
| S-FORT 高松中野町 | S-FORT 新潟白山公園 | S-FORT 鹿児島 Blossom | | | | |
| S-FORT 鹿児島鴨池 | S-FORT 日本橋箱崎 | S-FORT 湘南平塚 | | | | |
| S-FORT 西船橋 | S-FORT 舞浜 | S-RESIDENCE 横浜反町 | | | | |
| S-FORT 茅ヶ崎 | S-FORT 川口並木 | S-FORT 戸田公園 | | | | |
| S-RESIDENCE 松戸 | S-RESIDENCE 本八幡 | S-FORT 中板橋 | | | | |
| S-RESIDENCE 玉川学園前 | S-RESIDENCE 横浜大通り公園 | S-FORT 八王子南 | | | | |
| S-RESIDENCE 横濱吉野町 | | | | | | |
| S-FORT 筑紫通り | S-FORT 榴岡公園 | S-FORT 六番町 | 大和不動産鑑定株式会社 | 東京都千代田区一ツ橋一丁目１番１号 | 139 名 | 不動産鑑定業 国土交通大臣登録 第 30 号<br>（社）日本不動産鑑定士協会連合会加盟<br>全国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、並びに品質保証として ISO 27001、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を多数擁しており、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であると判断しました。 |
| S-FORT 中島公園 | S-FORT 二条城前 | S-FORT 知恩院前 | | | | |
| S-FORT 大須観音 | S-FORT 新瑞橋 | S-FORT 豊平三条 | | | | |
| S-FORT 福島 La Luna | S-FORT 福島 Libre | S-FORT 上社 | | | | |
| S-RESIDENCE 宮の森 | S-FORT 東札幌 Nordo | S-FORT 大阪同心 | | | | |
| S-RESIDENCE 葵Ⅱ | S-RESIDENCE 桑園 EAST | S-FORT 八事 | | | | |
| S-FORT 札幌元町 | S-RESIDENCE 浄心Ⅱ | S-RESIDENCE 京都竹田 Dormitory | | | | |
| S-FORT 桜ノ宮 | S-FORT 月寒 | S-RESIDENCE 西町 | | | | |
| S-FORT 難波西 | S-FORT 佐賀本庄 | S-FORT 佐賀医大前 | | | | |
| S-FORT 西宮上ヶ原 | S-FORT 高砂町 | S-FORT 江坂垂水町 | | | | |

| 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 |
| S-FORT 新潟駅前 | S-FORT 四日市 arcam | S-FORT 四日市 zeal | | | | |
| S-FORT 宇都宮南大通り | S-RESIDENCE 堺市駅前 | S-RESIDENCE 勝川駅前 | | | | |
| S-FORT 栗林公園北 | S-FORT 駒沢大学 | S-FORT 青葉しらとり台 | | | | |
| S-FORT 川崎神明町 | S-FORT たまプラーザ | S-FORT 行徳 | | | | |
| S-FORT 船橋海神 | S-FORT 八王子 | S-RESIDENCE 北千住 reiz | | | | |
| S-FORT 西船橋 libre | | | | | | |
| S-FORT 鶴舞 arts | S-FORT 鶴舞 cube | S-FORT 中広通り | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | 東京都千代田区麹町５丁目１番地 | 35名 | 不動産鑑定業 国土交通大臣登録第183号<br>（社）日本不動産鑑定士協会連合会加盟<br>東京、名古屋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プライバシーマーク制度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を多数擁しており、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であると判断しました。 |
| S-FORT 鶴見町 | S-FORT 神戸小河通 | S-FORT 都島 KERS | | | | |
| S-FORT 桜山 | S-FORT 札幌 N15 | S-FORT 南郷通 | | | | |
| S-FORT 神宮南 | S-FORT 西郊通 | S-FORT 福住 | | | | |
| S-FORT 室見 | S-FORT 警固タワー | S-FORT 箱崎東 | | | | |
| S-FORT 金山 | S-FORT 泉中央 | S-FORT 弁天町 | | | | |
| S-FORT 浄心 | S-RESIDENCE 南円山 | S-FORT 新大阪 East | | | | |
| BON コンドミニアム難波恵美須 | オーステイ新大阪駅前ホテルアパートメント | S-FORT 津新町 | | | | |
| S-FORT 三重大学前 | S-FORT 熊本呉服町 | S-FORT 乙川 | | | | |
| S-FORT 長崎大学病院前 | S-FORT 熊本慶徳 | S-FORT 熊本県立大学前 | | | | |
| S-FORT 春日井 | S-FORT 小倉 | S-FORT 江坂 Fiore | | | | |
| S-FORT 長崎興善町 | S-FORT 大分長浜町 | S-FORT 潮見 | | | | |

| 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 |
| S-FORT 市川 | S-RESIDENCE 横須賀中央 | S-FORT 船橋塚田 | | | | |
| S-FORT 柏 | S-FORT 錦糸町 | S-FORT 横浜青葉台 | | | | |
| S-FORT 本八幡 Mairie | S-FORT 船橋 roots | S-FORT 小田原 | | | | |
| S-FORT 亀戸 | S-FORT 船橋本町 | S-FORT 小田原栄町 | | | | |
| S-FORT 大森山王 | S-FORT 上池台 | S-FORT 鶴見中央 | | | | |
| S-RESIDENCE 三田慶大前 | S-FORT 横須賀海岸通り | S-FORT 板橋本町 | | | | |
| S-FORT 船橋海神 East | S-FORT 八王子堀之内 | | | | | |
| S-FORT 鶴舞 marks | S-FORT 北大前 | S-FORT 四日市元町 | 一般財団法人 日本不動産 研究所 | 東京都 港区虎ノ門 一丁目３番 １号 | 278 名 | 不動産鑑定業 国土交通大臣登録 第８号<br>（社）日本不動産鑑定士協会連合会加盟<br>日本全国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圧倒的な優位性、迅速性があります。また情報管理体制として、所内文書管理規定、所内情報セキュリティ基本方針等に基づき運用されており体制整備されています。専門的資格者として、不動産鑑定士を多数擁しており、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であると判断しました。 |
| S-FORT 鈴鹿 | S-FORT 宇都宮 | S-FORT 水戸中央 | | | | |
| S-RESIDENCE 堺浜寺 broad | S-FORT 蒔田公園 | S-FORT 保谷 | | | | |
| S-FORT 玉川学園前 | S-FORT 鶴川 | S-FORT 富士見台 | | | | |
| S-FORT 桜川南 | S-FORT 福島 EBIE | S-FORT 大今里西 | JLL 森井鑑定 株式会社 | 東京都 千代田区 大手町 一丁目５番 １号 | 71 名 | 不動産鑑定業 国土交通大臣登録 第 139 号<br>（社）日本不動産鑑定士協会連合会加盟<br>マーケットの認識、地方都市の評価業務受託において圧倒的な優位性、迅速性があります。専門的資格者として、不動産鑑定士を多数擁しており、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 |
| S-FORT 札幌北５条 | S-RESIDENCE 円山表参道 | S-RESIDENCE 桑園 | | | | |
| S-FORT 桜川 | S-RESIDENCE 近代美術館前 | S-RESIDENCE 堀田 | | | | |
| S-RESIDENCE 上飯田 West | S-FORT 西九条 | S-FORT 古出来 fiore | | | | |

| 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 |
| S-FORT 江坂 LIBERTS | S-FORT 湖南梅影Ⅰ(注) | S-FORT 大分寿町 | | | | 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であると判断しました。 |
| S-FORT 保田窪 | S-FORT 平成けやき通り | S-RESIDENCE 高井田 Central | | | | |
| S-FORT 大分岩田町 | S-RESIDENCE 表町 | | | | | |

(注) 本物件は、S-FORT 湖南梅影Ⅰ、S-FORT 湖南梅影Ⅱ、S-FORT 梅影町で構成されています。

（２） エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

①選定方針

エンジニアリング・レポート作成機関の選定に当たり、本資産運用会社からの第三者性が確保でき、投資法人を含む受託実績が豊富であり信用性の確保ができる適切な業者に発注します。また、エンジニアリング・レポート作成機関候補は複数確保し、取引の内容及び相手先等を勘案し、適切な業者を選定し、委託を行います。

②エンジニアリング・レポート作成機関の委託・評価基準

委託に際しては、後記に掲げる項目を全て満たす委託先を選定します。

・性能評価機関認定、国内証券取引所上場若しくはその子会社・関連会社、又は資本金１千万円以上であること。
・不動産証券化に関連する業務の経験があり、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。
・直近の３年間の本投資法人又は本資産運用会社からの実績において、不適切な事実の発生がないこと。
・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・レポートの作成に当たり相応の水準であること。

（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

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かり易く開示することに努めるとともに、投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り積極的かつ自主的な開示を行うものとします。
なお、開示を行うに際しては、投信法、金商法、株式会社東京証券取引所及び一般社団法人資産運用業協会等がそれぞれ規定する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。

②IR スケジュール

本投資法人は、決算に係る IR 活動を以下のスケジュールで行う予定です。

・決算月：１月、７月
・決算短信発表：３月、９月

・決算アナリスト説明会：３月、９月
・資産運用報告発送：４月、10 月
・有価証券報告書の提出：４月、10 月

③具体的な IR 活動の内容
本投資法人及び本資産運用会社では、次の諸施策を積極的に実施する予定です。
（ア）アナリスト・機関投資家向け活動
ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、決算説明会の開催、投資家への個別面会等
（イ）個人投資家向け活動
ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、証券会社等が主催する IR イベントへの参加、運用状況報告会の開催等

（５）　反社会的勢力排除に向けた体制整備
本資産運用会社は反社会的勢力による被害を防止するための基本方針を定め、反社会的勢力との一切の関係を排除するための体制を整備しています。
具体的には、シニア・コンプライアンスオフィサーが適宜研修を実施し反社会的勢力排除の周知徹底を行うとともに、事前確認等の対象及び方法についてマニュアルを定め、反社会的勢力との取引を未然に防止するよう努めています。