

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

いちごホテルリート投資法人

代表者名

執行役員 宮下 修

(コード:3463)

資産運用会社名

いちご投資顧問株式会社

代表者名

代表執行役社長 織井 渉

問合せ先

TEL. 03-3502-4886

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

いちごホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、法人関係情報の管理及び役員の服務等について必要な基本的事項を定めた「内部者取引管理規程」を制定し、役員による本投資法人の発行する特定有価証券等の売買を禁止し、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。）、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。）、その他関係法令、一般社団法人投資信託協会又は株式会社東京証券取引所の定める諸規則及び本投資法人の規則規程を遵守し、誠実に本投資法人の業務を遂行するものとしています。また本投資法人は、「役員会規則」を制定し、定時役員会において執行役員が資産運用会社の業務執行状況を報告すると共に、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものと定め、法令等遵守態勢の強化を図っています。

いちご投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）においては、「コンプライアンス規程」を制定し、その中でコンプライアンスを「当社に関連するあらゆる市場ルール、法令等を厳格に遵守することはもとより、社会規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」と定義した上で、「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によるインサイダー取引について、役職員がその業務に関して取得した未公表の重要事実等の管理及び役職員の服務等について定めた「内部情報管理規程」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

機関設計を指名委員会等設置会社とし、実質的な議論を活発化するとともに実効性のある内部統制システムを構築するため、社外取締役3名を含む取締役5名にて取締役会を構成しています。

取締役会は、コンプライアンスを含む内部統制に係る体制、重要な規程、重大な法令違反への対応方針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変更等の基本的事項について報告を受けます。

② リスク・コンプライアンス委員会

リスク・コンプライアンス委員会は、社外有識者を委員長とし、「リスク・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。

- ・重要なリスク管理、コンプライアンス関係の規程の新設・改廃
- ・コンプライアンス・プログラムの策定及び変更の承認
- ・本資産運用会社と資産運用委託契約を締結している本投資法人与「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引の妥当性
- ・行政処分、重要な事故・不祥事件に対する改善措置及び再発防止策
- ・その他リスク管理上若しくはコンプライアンス上重要な事項として職務権限一覧表で付議が必要とされる事案又はそれと同等の重要事案の審議

③ コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、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、社内のコンプライアンスの状況に関する検証・報告等の業務を統括し、社内の各部署との連携を図り、コンプライアンス関連情報の収集・管理に努めると共に、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、関係部署への勧告・指示及びリスク・コンプライアンス委員会及び取締役会への報告を行います。またコンプライアンスに関する指導・研修を定期的実施し、全ての役職員に対し、コンプライアンスの基本方針・遵守基準、遵守すべき法令・諸規則の内容等を周知徹底させます。

(2) 投資主の状況

平成 29 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	投資口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	—	29,913	11.61
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	—	23,406	9.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	—	17,685	6.86
SIX SIS LTD.	—	14,392	5.58
野村信託銀行株式会社 (投信口)	—	9,343	3.62
いちご株式会社	本投資法人のスポンサー 本投資法人とスポンサーサポート契約を締結	6,500	2.52
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	本投資法人のスポンサーの大株主	6,424	2.49
モルガン・スタンレーMUFG 証券株式会社	—	5,086	1.97
THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	—	4,009	1.55
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	—	3,956	1.53
上位 10 名合計		120,714	46.86

(注) 「比率」とは、発行済投資口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第 2 位未満を切捨てて記載しています。

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 29 年 10 月 27 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) (%)
いちご株式会社	本資産運用会社の親会社。 同社と経営管理契約、スポンサーサポート契約及び取得資産情報のグループ内優先順位に関する覚書を締結。	8,000	100.00
	上位 10 名合計	8,000	100.00

(注)「比率」とは、発行済株数に対する所有株数の比率をいい、小数点第 2 位未満を切捨てて記載しています。

(4) 投資方針・投資対象

第 4 期有価証券報告書（平成 29 年 10 月 27 日提出）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(2)【投資対象】をご参照ください。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

① ホテル賃借人の選定基準

ホテル用不動産等の場合、原則として、当該不動産等においてホテル事業を行う第三者（以下「ホテル賃借人」といいます。）に当該不動産等を一括して賃借します。ホテル賃借人の選定・対応については、以下を基本とします。

- (イ) ホテル賃借人は、その業歴、財務内容、運営ブランド、ホテル運営の実績、各地域経済への精通度及び取得予定物件に係る当該ホテル賃借人の算定する予想収支、賃料負担力、当該物件の周辺地域における当該ホテル賃借人のホテル運営ノウハウ、反社会勢力との関係の有無等の諸要素を勘案し、慎重に選定します。
- (ロ) ホテル賃借人との間の賃貸借契約の解除による、空室又は不稼働期間の長期化による損失拡大の回避を図ることを目的として、可能な範囲でバックアップオペレーター（ホテル賃借人）の準備を行います。

② ホテル賃借人以外のテナントの選定基準

入居予定テナントについては、下表に掲げる各審査項目についてチェックを行います。必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果、問題がないと判断される場合、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他テナントとのバランス、要求されるスペースの規模及び形状等を総合的に検討し、賃貸借契約締結の可否を判断します。

属性区分	審査項目
法人	1. 業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等 2. 賃貸借の内容（使用目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、賃借面積、内装工事内容等） 3. 保証人の有無及びその属性 4. 反社会的勢力との関係の有無
個人	1. 勤務先とその内容、勤続年数等 2. 年収（年収に占める賃料総額の割合等） 3. 賃貸借の内容（使用目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、入居人数等） 4. 保証人の有無及びその属性（本人との続柄等） 5. 反社会的勢力との関係の有無

③ マスターリース会社の選定基準

投資不動産の効率的な運営管理を行う上で合理的と判断される場合、マスターリース会社（エンドテナントに転貸することを目的として賃貸借契約（いわゆる、マスターリース契約）を締結する賃借会社。賃料保証型と賃料保証をしないパス・スルー型があります。）を利用することも検討します。マスターリース会社の選定にあたっては、投資不動産及び地域不動産市場の特性を勘案し、マスターリース候補会社の特徴・実績等を総合判断のうえ決定します。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、規約では海外不動産への投資を可能としていますが、本書の提出日現在は海外不動産投資を行う具体的な予定はありません。

(5) 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

いちごグループ（注1）は、「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」という理念の実現を最大の目標とし、信条「心で築く、心を築く。」のもと新しい不動産価値を創造する「心築」（しんちく）（注2）機能を軸とした事業モデルを展開しており、J-REITの運用をはじめとしたアセットマネジメント事業、不動産技術およびノウハウを最大限に活かすことで資産価値の向上を図る「心築」事業、太陽光発電を中心とするクリーンエネルギー事業を行っています。

いちご株式会社は、これらの事業を担うグループ傘下各社の株式を保有する上場持株会社として、いちごブランド戦略の推進、グループ経営戦略の立案、経営資源の最適配分などの経営管理と、グループ各社への不動産サービスや事務サービスの提供などの受託業務を通じ、グループ価値の向上を追求しています。

（注1）「いちごグループ」は、いちご株式会社及びその連結子会社（本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

（注2）「心築」とは、いちごグループが推進する事業を指すセグメント名として、平成28年2月に従来の「不動産再生」から改称した造語であり、「心で築く、心を築く」を信条に、いちごグループの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、新しい不動産価値を創造する事業をいいます。以下同じです。

（本資産運用会社の株式の保有先）

商号	いちご株式会社
代表者	代表執行役会長 スコット キャロン 代表執行役会長 岩崎 謙治 代表執行役社長 長谷川 拓磨
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
資本金	26,655 百万円（平成29年8月末日時点）
事業の内容	いちごグループの持株会社（アセットマネジメント、心築、クリーンエネルギー事業）

なお、本書の提出日現在におけるいちごグループの主要な連結子会社の状況を図示すると以下のとおりです。

		アセット マネジメント	心築	クリーン エネルギー	その他
いちご(株)	いちご投資顧問(株) (連結子会社)	○	○		
	いちご地所(株) (連結子会社)	○	○		
	いちごECOエナジー(株) (連結子会社)			○	
	いちごオーナーズ(株) (連結子会社)	○	○		
	いちごマルシェ(株) (連結子会社)	○	○		
	(株)宮交シティ (連結子会社)	○	○		
	いちごグローバルキャピタル(株) (連結子会社)				○
	いちご不動産サービス福岡(株) (連結子会社)		○		

(注) いちご株式会社は、平成 29 年 7 月 3 日付で合同会社カルペ・ティエム匿名組合を通じて新築事業を行う株式会社セントロの全株式を取得しています。
また株式会社セントロの全株式を取得したことに伴い、屋内型レンタル収納事業を主業務とするストレージプラス株式会社を連結子会社化しています。

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

(イ) スポンサーサポート契約

契約名称	契約当事者	業務の内容
スポンサーサポート契約	いちご株式会社、本投資法人	<p>平成27年10月2日付で、本投資法人との間でスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。かかるスポンサーサポート契約は、スポンサーサポート会社が、本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を目的として、(i)本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、(ii)本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、(iii)本投資法人が取得検討する物件及び取得先の紹介、本投資法人が保有する物件の売却先の紹介、並びにそれらの実現に向けた協力、(iv)本投資法人による取得機会の確保のための物件の取得及び保有、(v)本投資法人及び本資産運用会社の事業全般に関するコンサルタント業務、他の事業者の紹介及びその他の補助的業務を無償で行うことを内容としています。なお、スポンサーサポート会社は、スポンサーサポート会社の判断により、スポンサーサポート会社の子会社又は関連会社（本資産運用会社を除きます。）をして、これらの業務を行わせることができることとしています。</p> <p>また、本投資法人は、(i)本投資法人に対する金融機関による融資、(ii)本投資法人に対する投資家による出資、(iii)本投資法人による不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得、(iv)前(i)から(iii)までに関連する事項、(v)その他本投資法人の運営に資する事項に関し、スポンサーサポート会社より本投資法人の信用補完を得る必要があると判断した場合、スポンサーサポート会社に対し、当該信用補完を得る必要のある具体的事項及び当該信用補完の提供に係る合理的な対価を事案に応じて検討の上、通知し、スポンサーサポート会社との協議により決定した金額でスポンサーサポート会社による本投資法人の信用補完を要請することができることとしています。なお、信用補完の対価は、信用補完の対象となる取引内容及び市場環境等により異なるため、個別案件ごとに当事者間の協議によって決定することとなりますが、主に以下の要素等を考慮の上決定することとなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ スポンサーが物件を代替取得するために要する下記の取得コスト等 取得のためのデュー・ディリジェンスコスト

		<p>取得ビークルの設立及び維持管理費用 取引のために支払う仲介手数料 関連契約締結等に伴う法務専門家への委託コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ スポンサーが代替で負担する下記の資金コスト又は与信枠の設定維持コスト等 <p>取得費用立替のための資金調達コスト 取得のための与信の設定及び維持コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 信用補完によってスポンサーが負う下記のリスク量に関する対価 売主がスポンサーに対して要求する補償のための債務負担等の可能性 ・ 取引実行により投資法人が享受する下記の経済的利益等 <p>対象物件取得のために既に投下した費用が無駄なものとなることの回避 再取得に係る取引手数料等の削減 物件取得が遅れることによる収益減少の回避</p> <p>なお、上記対価の支払いを伴う信用補完は、利害関係者取引規程第4条第2項（9）に該当するため、その対価の支払いについては利害関係者取引規程第5条に基づき本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の投資運用委員会の順に審議されます。</p>
--	--	---

(ロ) 企業グループ内における物件情報の利用に係る契約

<p>取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書</p>	<p>いちご株式会社、いちご地所株式会社、いちご ECO エナジー株式会社、いちごオーナーズ株式会社、本資産運用会社</p>	<p>本資産運用会社、いちご株式会社、並びにいちご株式会社の子会社であるいちご地所株式会社（以下、「いちご地所」といいます。）、いちご ECO エナジー株式会社（以下、「いちご ECO エナジー」といいます。）及びいちごオーナーズ株式会社（以下、「いちごオーナーズ」といいます。）は、本資産運用会社の業務の内容及び方法書に定める不動産関連資産及び再生可能エネルギー発電設備関係資産の取得に係る利益相反を防止することを目的として、平成 29 年 3 月 16 日付にて、取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書を締結しています。同覚書の概要は以下のとおりです。</p> <p>(i) 契約当事者は、情報提供者から取得資産情報を受領した場合、下記「検討優先順位表」の順位に従い、当該取得資産情報の取得検討を優先的に行う権利が与えられるものとします。</p> <p><検討優先順位表></p> <table border="1" data-bbox="1070 722 2033 1401"> <thead> <tr> <th rowspan="2">情報受領者</th> <th colspan="2" rowspan="2">取得資産情報の種類</th> <th colspan="4">検討優先順位</th> </tr> <tr> <th>1 位</th> <th>2 位</th> <th>3 位</th> <th>4 位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">ICH (※)</td> <td rowspan="2">不動産 関連資産</td> <td>取引予想価格（消費税込）が 5 億円以上</td> <td>IIA</td> <td>IES</td> <td>IOS</td> <td>IEE</td> </tr> <tr> <td>取引予想価格（消費税込）が 5 億円未満</td> <td>IOS</td> <td>IES</td> <td>IEE</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">再エネ資産 (※)</td> <td>電力受給契約に基づく電力の供給開始前</td> <td>IEE</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>電力受給契約に基づく電力の供給開始後</td> <td>IIA</td> <td>IEE</td> <td>IOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">IIA (※)</td> <td rowspan="2">不動産 関連資産</td> <td>取引予想価格（消費税込）が 5 億円以上</td> <td>IIA</td> <td>IES</td> <td>IOS</td> <td>IEE</td> </tr> <tr> <td>取引予想価格（消費税込）が 5 億円未満</td> <td>IOS</td> <td>IES</td> <td>IEE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>再エネ資産</td> <td>電力受給契約に基づく</td> <td>IEE</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	情報受領者	取得資産情報の種類		検討優先順位				1 位	2 位	3 位	4 位	ICH (※)	不動産 関連資産	取引予想価格（消費税込）が 5 億円以上	IIA	IES	IOS	IEE	取引予想価格（消費税込）が 5 億円未満	IOS	IES	IEE		再エネ資産 (※)	電力受給契約に基づく電力の供給開始前	IEE				電力受給契約に基づく電力の供給開始後	IIA	IEE	IOS		IIA (※)	不動産 関連資産	取引予想価格（消費税込）が 5 億円以上	IIA	IES	IOS	IEE	取引予想価格（消費税込）が 5 億円未満	IOS	IES	IEE		再エネ資産	電力受給契約に基づく	IEE			
情報受領者	取得資産情報の種類					検討優先順位																																																
			1 位	2 位	3 位	4 位																																																
ICH (※)	不動産 関連資産	取引予想価格（消費税込）が 5 億円以上	IIA	IES	IOS	IEE																																																
		取引予想価格（消費税込）が 5 億円未満	IOS	IES	IEE																																																	
	再エネ資産 (※)	電力受給契約に基づく電力の供給開始前	IEE																																																			
		電力受給契約に基づく電力の供給開始後	IIA	IEE	IOS																																																	
IIA (※)	不動産 関連資産	取引予想価格（消費税込）が 5 億円以上	IIA	IES	IOS	IEE																																																
		取引予想価格（消費税込）が 5 億円未満	IOS	IES	IEE																																																	
	再エネ資産	電力受給契約に基づく	IEE																																																			

			産	電力の供給開始前				
				電力受給契約に基づく 電力の供給開始後	IIA	IEE	IOS	
		IES (※)	不動産関連資産		IES	IOS	IIA	IEE
			再エネ資 産	電力受給契約に基づく 電力の供給開始前	IEE			
				電力受給契約に基づく 電力の供給開始後	IIA	IEE	IOS	
		IEE (※)	不動産 関連資産	取引予想価格（消費税 込）が5億円以上	IEE	IIA	IES	IOS
				取引予想価格（消費税 込）が5億円未満	IEE	IOS	IES	
			再エネ資 産	電力受給契約に基づく 電力の供給開始前	IEE			
				電力受給契約に基づく 電力の供給開始後	IEE	IIA	IOS	
		IOS (※)	不動産関連資産		IOS	IES	IIA	IEE
			再エネ資 産	電力受給契約に基づく 電力の供給開始前	IEE			
				電力受給契約に基づく 電力の供給開始後	IOS	IIA	IEE	
<p>(※) 上表において、「ICH」とはいちご株式会社、「IIA」とは本資産運用会社、「IES」とはいちご地所、「IEE」とはいちごECOエナジー、「IOS」とはいちごオーナーズを、「再エネ資産」は再生エネルギー発電設備関係資産をそれぞれ表します。</p>								
<p>(ii) 前項に定める場合において、第1順位の契約当事者が取得検討することを辞退した場合</p>								

		には、第2順位の契約当事者に優先検討権が与えられ、それ以降の順位についても同様に取 り扱うものとし、いずれの契約当事者も当該対象資産の取得検討を行わなかった場合は、 情報受領者がこれを情報提供者へ返還します。
--	--	--

(ハ) 本投資法人・いちごオフィスリート投資法人・いちごグリーンインフラ投資法人・私募ファンド間の資産運用に関する特徴の違い

a. 各投資法人及び私募ファンドの基本的性格

本資産運用会社が資産の運用を行う各投資法人及び私募ファンドの基本的性格は下記のとおりです。

名称	いちごホテルリート投資法人	いちごオフィスリート投資法人	いちごグリーンインフラ投資法人	私募ファンド
基本的性格	いちごホテルリート投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して運用することをその基本方針としています。かかる基本方針に基づき、その用途が主として宿泊施設及びその付帯施設・設備である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	いちごオフィスリート投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して運用することをその基本方針としています。かかる基本方針に基づき、その用途が主として中規模オフィスである不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	いちごグリーンインフラ投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して運用することをその基本方針としています。かかる基本方針に基づき、再生可能エネルギー発電設備等に投資を行い、資産の運用を行います。	私募ファンドは、個別案件毎に投資家と協議の上運用方針を策定し、資産の運用を行います。

b. 各投資法人及び私募ファンドの管掌部門の区分

各投資法人及び私募ファンドの管掌部門の区分は、下記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 ③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制」のとおりです。本資産運用会社において、ホテルリート本部がいちごホテルリート投資法人の運用を、オフィスリート本部がいちごオフィスリート投資法人の運用を、グリーンインフラ本部がいちごグリーンインフラ投資法人の運用を、私募ファンド本部が私募ファンドの運用をそれぞれ行います。

c. 各投資法人及び私募ファンド間の物件情報の取扱いについて

投資対象となる取得資産情報の収集及びファンドによる購入に関しては、投資機会の競合による利益相反を防止する観点から、本資産運用会社が定める「取得資産情報の取扱いに関する規程」により、本資産運用会社が入手した取得資産情報の恣意的な配分を防止することとしています。取得資産情報の取扱いに関する規程の概要については、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (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 (イ) 取得資産情報の取扱いに関する規程」をご参照下さい。

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（平成29年10月27日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	宮下 修	昭和49年4月 昭和51年4月 昭和59年4月 昭和61年4月 平成3年10月 平成8年12月 平成12年6月 平成17年6月 平成23年4月 平成26年6月 平成26年7月 平成27年7月	株式会社帝国ホテル 同社 営業企画部 同社 人事部 同社 経営企画室 株式会社帝国ホテルエンタープライズ出向 ザ・クレストホテル津田沼 株式会社帝国ホテル 総務部テナント課長 同社 不動産事業部長 同社 取締役不動産事業部長 株式会社帝国ホテルハイヤー 代表取締役社長 宮下アソシエイツ合同会社 代表社員（現任） 株式会社遠藤総合研究所 顧問（現任） 本投資法人 執行役員（現任）	ホテル業界に関して、知識と経験を踏まえた幅広い見地から経営を行うことが期待されること
監督役員	飯田 善	平成元年4月 平成5年5月 平成13年4月 平成18年4月 平成21年12月 平成22年1月 平成23年6月 平成23年7月 平成25年5月 平成27年3月 平成27年7月	株式会社住友銀行（現 株式会社三井住友銀行） 米国ペンシルバニア大学法科大学院修士課程（L.L.M.）修了 株式会社三井住友銀行 市場営業統括部部長代理 一橋大学法科大学院（法務博士） 弁護士登録 増田パートナーズ法律事務所・弁護士 株式会社ディー・エヌ・エー社外監査役（現任） 飯田経営法律事務所 設立・弁護士（現任） 株式会社スタッツインベストメントマネジメント社外取締役（現任） アーキアエナジー株式会社 社外監査役（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	法律の専門家として、知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されること

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
		平成 27 年 8 月	株式会社西東京リサイクルセンター 監査役 (現任)	
		平成 28 年 6 月	メディケア生命保険株式会社 社外監査役 (現任)	
監督役員	鈴木 智子	平成 8 年 10 月	監査法人トーマツ (現 有限責任監査法人トーマツ)	会計の専門家として、知識と経験等を踏まえた幅広い見地から経営の監督を行うことが期待されること
		平成 12 年 9 月	有限会社遊楽舎 取締役	
		平成 17 年 8 月	鈴木智子公認会計士事務所 代表 (現任)	
		平成 18 年 7 月	特定非営利活動法人 プラネットファイナンスジャパン (現特定非営利活動法人 ポジティブプラネットジャパン) 監事 (現任)	
		平成 22 年 9 月	特定非営利活動法人 まちづくり情報センターかながわ 監事 (現任)	
		平成 24 年 9 月	特定非営利活動法人 NPO 会計税務専門家ネットワーク 理事 (現任)	
		平成 27 年 7 月	本投資法人 監督役員 (現任)	

② 投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢
該当事項はありません。

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。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (平成 29 年 10 月 27 日現在)

(イ) 取締役の状況

役職名・常勤非 常勤の別	氏 名	主要略歴	兼任・兼職・出 向の状況
取締役 取締役会議長 指名委員長 報酬委員長 (常勤)	織井 渉	平成 2 年 4 月 東急不動産株式会社 平成 10 年 11 月 パシフィックマネジメント株式会社 平成 13 年 6 月 同社 取締役投資企画本部担当 平成 17 年 12 月 同社 取締役営業本部担当 平成 21 年 2 月 同社 代表取締役社長 平成 22 年 8 月 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 (現いちご株式会社) 顧問 平成 22 年 9 月 同社 常務執行役営業戦略部長 平成 23 年 1 月 同社 執行役副社長営業戦略部担当 いちごリートマネジメント株式会社 (現いちご投資顧問株式会社) 代表取締役社長 平成 24 年 7 月 同社 代表執行役社長 (現任) 平成 25 年 3 月 同社 営業本部長 平成 27 年 5 月 同社 取締役 (現任) 平成 28 年 5 月 同社 指名委員長 (現任) 兼報酬委員長 (現任) 平成 29 年 5 月 同社 営業本部長 (現任)	—
取締役 (非常勤)	石原 実	平成 2 年 4 月 株式会社間組 (現株式会社安藤・間) 平成 17 年 10 月 株式会社クリード 平成 19 年 5 月 アセット・マネジャーズ株式会社 (現いちご株式会社) 総務人事部長 平成 20 年 3 月 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 (現いちご株式会社) 執行役総務 人事部長 平成 20 年 10 月 同社 執行役最高管理責任者兼経営管理部長 平成 20 年 11 月 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現いちご投資顧問株式会社) 取締役	・いちご株式会 社 取締役兼執 行役副社長兼 C00 ・株式会社宮交 シティ 代表取 締役会長兼社長

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
		平成 21 年 5 月 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 取締役（現任）兼常務執行役兼管理部門責任者兼コンプライアンス委員（現任）	<ul style="list-style-type: none"> ・いちご不動産サービス福岡株式会社 代表取締役社長 いちごマルシェ株式会社 代表取締役会長兼社長
		平成 21 年 10 月 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 常務取締役管理統括	
		平成 21 年 11 月 アセット・ロジスティックス株式会社（現いちごマルシェ株式会社） 代表取締役社長	
		平成 22 年 5 月 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 専務執行役 兼管理部門責任者	
		平成 23 年 1 月 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 専務執行役兼管理本部 長兼環境・建築ソリューション部担当 いちごリートマネジメント株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 常務取締役管理統括	
		平成 23 年 4 月 株式会社宮交シティ 代表取締役社長	
		平成 23 年 5 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 専務取締役兼管理統括	
		平成 23 年 11 月 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 執行役副社長（現任） 管理本部長	
		平成 24 年 7 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 取締役（現任）兼執行役 副社長兼管理統括 いちごグローバルキャピタル株式会社 取締役	
		平成 24 年 11 月 いちご ECO エナジー株式会社 取締役	
		平成 25 年 3 月 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 不動産本部長（現任） 株式会社宮交シティ 代表取締役会長兼社長（現任） いちごマルシェ株式会社 取締役会長 タカラビルメン株式会社 取締役会長 日米ビルサービス株式会社（現タカラビルメン株式会社） 取締役会長 日米警備保障株式会社（現タカラビルメン株式会社） 取締役会長	
		平成 27 年 5 月 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 兼執行役副社長兼 COO （現任） いちご不動産サービス福岡株式会社 取締役	

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
		平成 29 年 3 月 いちご不動産サービス福岡株式会社 代表取締役社長（現任） 平成 29 年 4 月 いちごマルシェ株式会社 代表取締役会長兼社長（現任）	
社外取締役 指名委員 監査委員長 報酬委員 （非常勤）	藤田 勝	昭和 43 年 4 月 株式会社日本長期信用銀行（現株式会社新生銀行） 平成 7 年 6 月 同行 取締役情報システムグループ統括部長兼システム企画部長 平成 9 年 6 月 石原産業株式会社 常務取締役財務本部長 平成 14 年 6 月 同社 専務取締役 経営企画管理本部長 平成 20 年 5 月 アセット・マネジャーズホールディングス株式会社（現いちご株式会社）社外取締役 兼 指名委員長兼報酬委員長 平成 20 年 11 月 同社 監査委員長兼指名委員兼報酬委員兼コンプライアンス委員長 平成 24 年 7 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）社外取締役兼監査委員長 兼指名委員兼報酬委員 平成 27 年 5 月 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 特別顧問 平成 28 年 5 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）社外取締役（現任）兼監査 委員長（現任）兼指名委員（現任）兼報酬委員（現任）	
社外取締役 指名委員 監査委員 報酬委員 （非常勤）	高橋 壮介	平成 16 年 10 月 渥美総合法律事務所（現渥美坂井法律事務所・外国法共同事業）、第二東京弁護士会登録 平成 17 年 5 月 三菱 UFJ 証券株式会社（現三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社）勤務（出向） 平成 19 年 5 月 弁護士法人御堂筋法律事務所入所、東京弁護士会登録 平成 22 年 5 月 University of Michigan Law School 卒業（LL.M.） 平成 22 年 8 月 University of Michigan Law School 客員研究員 平成 23 年 4 月 Butzel Long 法律事務所（ミシガン州デトロイト市）勤務（研修） 平成 23 年 8 月 米国カリフォルニア州弁護士登録 平成 24 年 1 月 株式会社 JQ 社外監査役 平成 25 年 1 月 弁護士法人御堂筋法律事務所 パートナー 平成 27 年 7 月 かなめ総合法律事務所開設 平成 27 年 9 月 株式会社 JQ 社外取締役（現任） 平成 28 年 5 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）社外取締役（現任）兼監査 委員（現任）兼指名委員（現任）兼報酬委員（現任）	・かなめ総合法 律事務所 代表 弁護士 ・株式会社 JQ 社外取締役 ・株式会社 T.S コーポレーショ ン 社外取締役

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
		平成 28 年 11 月 株式会社 T.S カンパニー（現株式会社 T.S コーポレーション） 社外取締役（現任）	
社外取締役 監査委員 （非常勤）	小林 知之	平成 7 年 4 月 かん澤公認会計士事務所 平成 16 年 1 月 株式会社 エー・ジー・エス・コンサルティング（現株式会社 AGS コンサルティング） 平成 16 年 4 月 株式会社 バックワンソリューション 平成 18 年 9 月 株式会社 AGS コンサルティング 平成 20 年 12 月 AGS 税理士法人 社員税理士（現任） 平成 22 年 1 月 株式会社 AGS コンサルティング 第 3 事業部部長 平成 23 年 1 月 同社 名古屋支社支社長 平成 26 年 1 月 同社 MA 事業本部本部長 平成 27 年 1 月 同社 MA 事業本部副本部長 兼 第 6 事業部部長 平成 29 年 1 月 同社 CA 事業本部本部長（現任） 平成 29 年 5 月 いちご投資顧問株式会社 社外取締役（現任）兼監査委員（現任）	・ AGS 税理士 法人 社員税理 士 ・ 株式会社 AG S コンサルティ ング CA 事業 本部本部長

(ロ) 執行役の状況

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
執行役会長 全社統括 (非常勤)	スコット キャ ロン	<p>昭和63年4月 MIPS Computer Systems, Inc.</p> <p>平成3年9月 スタンフォード大学アジアパシフィックリサーチセンター</p> <p>平成6年3月 日本開発銀行 設備投資研究所 客員研究員</p> <p>平成6年8月 バンカーズ・トラスト・アジア証券会社 東京支店</p> <p>平成9年3月 モルガン・スタンレー証券会社</p> <p>平成12年6月 プルデンシャル plc 日本駐在員事務所 駐日代表</p> <p>平成13年5月 プルデンシャル plc 傘下のピーシーエー・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役</p> <p>平成14年4月 モルガン・スタンレー証券会社</p> <p>平成15年1月 同社 株式統括本部長</p> <p>平成18年5月 いちごアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 (現任)</p> <p>平成20年10月 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 (現いちご株式会社) 代表執行役会長 (現任)</p> <p>平成20年11月 同社 取締役 (現任) 兼指名委員長兼報酬委員長兼コンプライアンス委員会副委員長</p> <p>平成20年12月 クリッド・リート・アドバイザーズ株式会社 (現いちご投資顧問株式会社) 取締役</p> <p>平成23年11月 いちごグループホールディングス株式会社 (現いちご株式会社) 指名委員兼報酬委員</p> <p>平成24年5月 一般社団法人日本取締役協会 幹事 株式会社チヨダ 社外監査役</p> <p>平成24年7月 いちご不動産投資顧問株式会社 (現いちご投資顧問株式会社) 取締役兼指名委員兼報酬委員 いちごグローバルキャピタル株式会社 取締役 (現任)</p> <p>平成26年3月 Gwynnie Bee Inc. External Director (現任)</p> <p>平成27年5月 株式会社チヨダ 社外取締役 (現任)</p> <p>平成27年9月 いちごグループホールディングス株式会社 (現いちご株式会社) コンプライアンス委員会委員長</p> <p>平成28年5月 同社 指名委員長兼報酬委員長</p> <p>平成28年10月 同社 指名委員 (現任) 兼報酬委員 (現任)</p>	<p>・いちごアセット トマネジメント 株式会社 代表 取締役社長</p> <p>・いちご株式会 社 取締役兼代 表執行役会長</p> <p>・いちごグロー バルキャピタル 株式会社 取締 役</p> <p>・Gwynnie Bee Inc. External Director</p> <p>・株式会社チヨ ダ 社外取締役</p>

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
		平成29年7月 同社 IT本部長(現任) いちご投資顧問株式会社 執行役会長(現任)	
代表執行役社長 全社統括 営業本部管掌	織井 渉	上記「(イ)取締役の状況」のとおり	—
専務執行役 私募ファンド本 部管掌	芝崎 憲次	平成6年11月 ファーストクレジット株式会社 平成13年4月 株式会社ピーアイテクノロジー(現いちご株式会社) 平成15年5月 同社 ストラクチャード・ファイナンス部長 平成18年5月 同社 執行役兼ストラクチャード・ファイナンス部長 平成20年3月 同社 常務取締役兼ストラクチャード・ファイナンス部長 平成21年3月 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 常務取締役兼ストラクチャード・ファイナンス部長 平成21年9月 同社 代表取締役副社長 平成24年7月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 専務執行役(現任) 財務 本部長 平成29年3月 同社 私募ファンド本部長(現任) 兼私募ファンド運用部長(現任)	株式会社SKY・ パートナーズ 代表取締役
常務執行役 オフィスリート 本部管掌	深澤 真一	平成9年4月 野村証券株式会社 平成11年10月 株式会社谷澤総合鑑定所 平成14年5月 モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン(現モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社) 平成18年2月 ファーストブラザーズ株式会社 平成18年6月 同社 不動産投資企画部長 平成20年8月 同社 投資運用部ディレクター 平成22年3月 同社 投資企画部ディレクター 平成22年11月 いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社) 投資運用部長 平成23年1月 同社 取締役投資運用部長	—

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
		平成 24 年 7 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 上席執行役兼営業本部副 本部長兼営業第一部長 平成 27 年 3 月 同社 リート本部長兼リート運用部長 平成 27 年 7 月 同社 オフィスリート本部長（現任）兼オフィスリート管理部長（現任） 平成 28 年 3 月 同社 常務執行役（現任）	
上席執行役 グリーン インフラ本部管 掌	日色 隆善	昭和 63 年 4 月 野村証券株式会社 平成 9 年 5 月 メリルリンチ証券株式会社 株式本部ディレクター 平成 14 年 4 月 モルガン・スタンレー証券株式会社 エグゼクティブディレクター 平成 25 年 4 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 上席執行役（営業部担 当）営業本部副本部長兼営業部部長 平成 25 年 6 月 同社 上席執行役（営業部担当）営業本部副本部長 平成 25 年 9 月 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社） 事業推進部部長 平成 25 年 9 月 いちご ECO エナジー株式会社 常務取締役営業本部長 平成 28 年 3 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 上席執行役（現任）プロ ジェクト室長 平成 28 年 6 月 同社 グリーンインフラ本部長（現任）兼グリーンインフラ運用管理部長（現任）	—
執行役 財務本部管掌	久保田 政範	平成 7 年 4 月 株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行） 平成 17 年 4 月 株式会社クリード 平成 21 年 2 月 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 平成 23 年 1 月 同社 取締役財務部長 平成 24 年 7 月 同社 執行役（現任）財務本部副本部長兼財務本部財務部長（現任）兼財務本部経理部長 平成 28 年 5 月 同社 財務本部財務部財務チームチームリーダー（現任） 平成 29 年 3 月 同社 財務本部長（現任）	—
執行役 管理本部管掌	田實 裕人	平成 4 年 4 月 三菱信託銀行株式会社（現三菱 UFJ 信託銀行株式会社） 平成 19 年 12 月 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 平成 21 年 7 月 アセット証券株式会社（現いちご地所株式会社） 監査部長	—

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
		平成 21 年 10 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 取締役（資産管理部担当） 資産管理部長 平成 24 年 7 月 同社 企画管理部長（現任） 兼リスク管理部長（現任） 平成 25 年 3 月 同社 管理統括 平成 27 年 3 月 同社 管理本部長（現任） 平成 27 年 5 月 同社 執行役（現任）	
執行役 ホテルリート 本部管掌	岩井 裕志	平成 13 年 4 月 株式会社ケン・コーポレーション 平成 18 年 1 月 シンプレクス不動産投資顧問株式会社 平成 22 年 9 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 平成 24 年 7 月 いちご地所株式会社 平成 27 年 3 月 同社 取締役（運用部管掌） 運用部長 平成 27 年 7 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 執行役（現任） ホテルリート本部長（現任） 兼ホテルリート運用部長（現任）	—

② 資産運用会社の従業員の状況（平成 29 年 10 月 27 日現在）

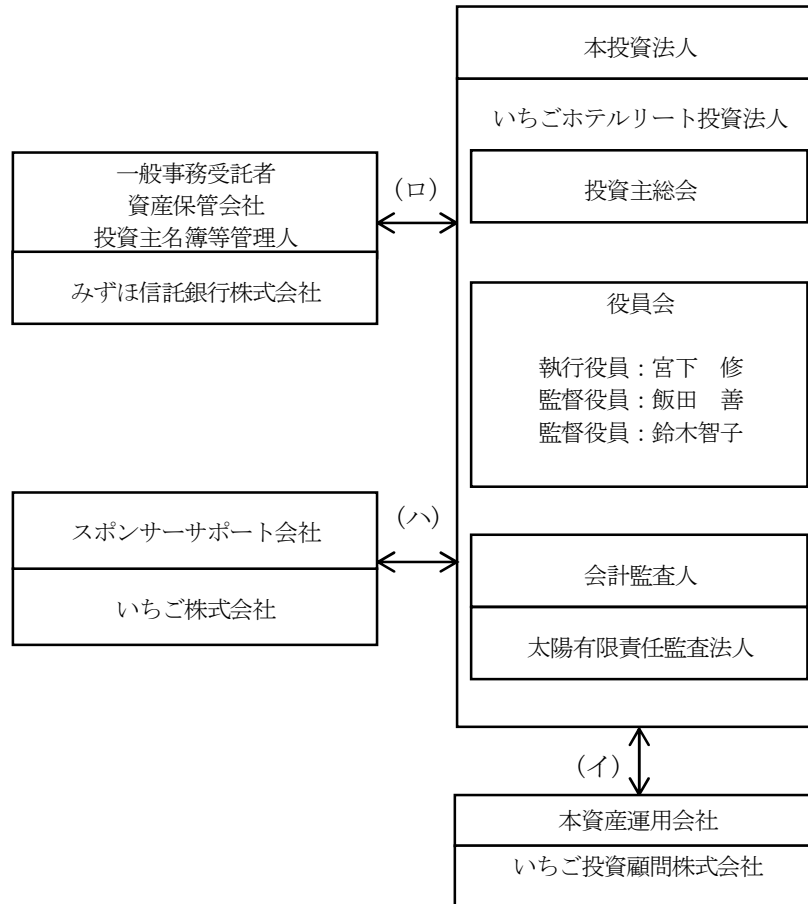
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
いちご株式会社	36	監査部長が出向元の執行役（監査部管掌）を兼務 監査部員 2 名が出向元の監査部を兼務 コンプライアンス部員 1 名が出向元の執行役（コンプライアンス部管掌）を兼務 企画管理部兼リスク管理部員 1 名が出向元の総務人財本部総務部を兼務
出向者計	36	—
資産運用会社従業員総数	36	—

(注) 上記、従業員の人数は就業員数（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

(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

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／事務委託契約（投資口事務受託契約）

(ハ) スポンサーサポート契約

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概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	いちごホテルリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社	<p>平成27年7月22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。）を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社（投信法第198条第1項）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。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(i)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ii)本投資法人の資金調達に係る業務、(iii)本投資法人への報告業務及び(iv)その他本投資法人が随時委託する上記(i)から(iii)までに関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	<p>平成27年7月22日付で、本投資法人との間で一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び事務委託契約（投資口事務受託契約）（いずれもその後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号、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。）第169条第2項第6号及び第7号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(i)計算に関する事務、(ii)会計帳簿の作成に関する事務、(iii)本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務、(iv)納税に関する事務並びに(v) (i)から(iv)までに準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人及び一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める事務を行います。</p> <p>また、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に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p> <p>さらに、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、投信法施行規則第169条第2項第1号及び第3号。ただし、投資法人債に関する事務及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、事務委託契約（投資口事務受託契約）に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を行います。</p>

<p>特定関係法人 資産運用会社の親 会社 スポンサーサポ ート会社</p>	<p>いちご株式会社（注）</p>	<p>平成27年10月2日付で、本投資法人との間でスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。スポンサーサポート契約の内容については、前記「1. 基本情報 （6） スポンサーに関する情報 ② スポンサーの企業グループとの物件供給や物件情報に係る契約等の状況 （イ） スポンサーサポート契約」をご参照下さい。</p> <p>さらに、平成29年3月16日付で、本資産運用会社、いちご株式会社並びにいちご株式会社の子会社であるいちご地所、いちごECOエナジー及びいちごオーナーズとの間で、不動産等に関する情報の取扱い等を定めることを目的として、不動産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書を締結しています。同覚書の概要については、前記「1. 基本情報 （6） スポンサーに関する情報 ② スポンサーの企業グループとの物件供給や物件情報に係る契約等の状況 （ロ） 企業グループ内における物件情報の利用に係る契約」をご参照下さい。</p>
--	-------------------	---

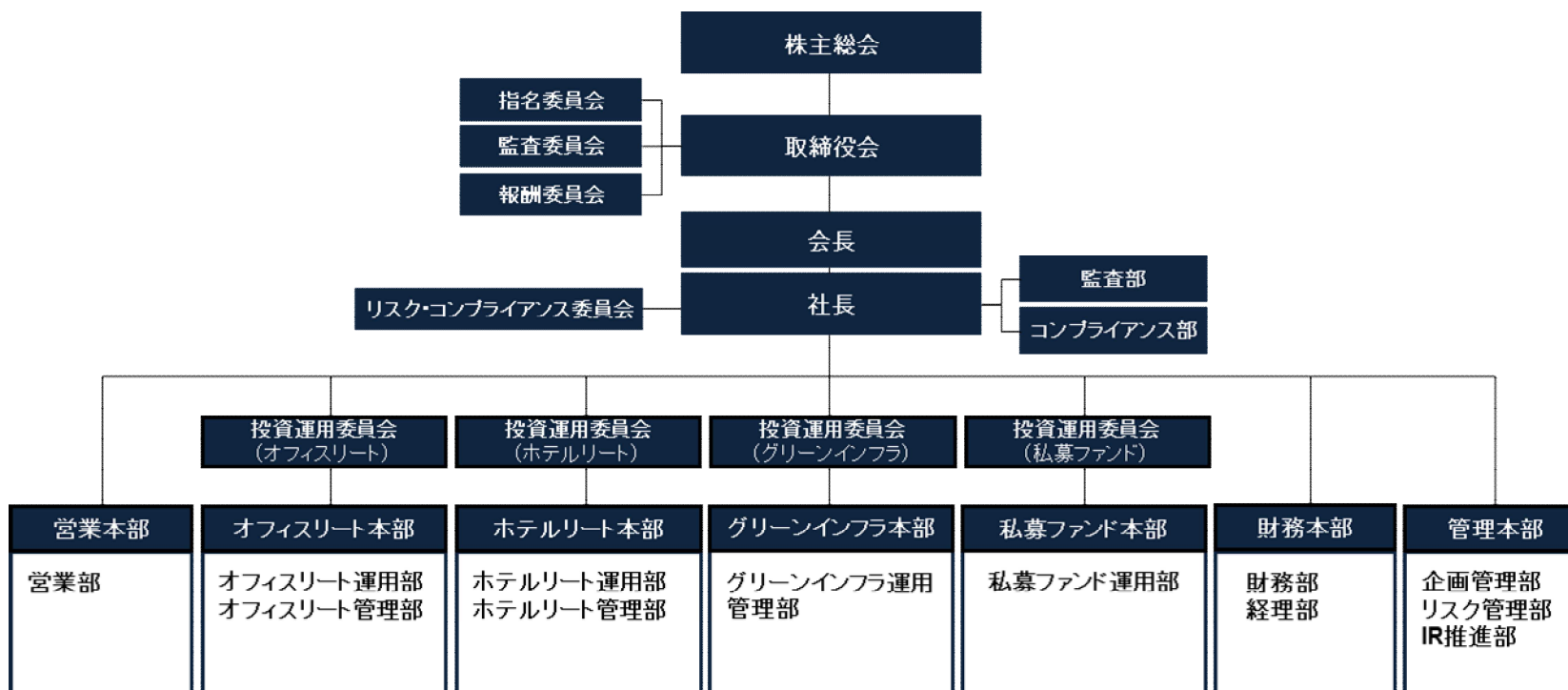
(注) いちご株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和 38 年大蔵省令第 59 号。その後の改正を含みます。）第 8 条第 3 項に定める親会社をいいます。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成 5 年大蔵省令第 22 号。その後の改正を含みます。）第 12 条第 3 項に定める本投資法人の特定関係法人に該当します。

(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。

本資産運用会社組織図



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「(ロ) 資産運用会社の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけでなく、いちごオフィスリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人及び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。

統括単位・組織単位名		分掌業務
監査部		<ul style="list-style-type: none"> ・内部監査の企画・立案・実施統括 ・内部監査規程及び内部監査計画の立案 ・内部監査結果の取り纏めと要改善事項の事後フォロー ・その他内部監査に係る業務
コンプライアンス部		<ul style="list-style-type: none"> ・コンプライアンスに関する態勢の整備・運営 ・コンプライアンスに係る教育・研修 ・事故等報告態勢（含む苦情・紛争処理態勢）の整備・運用 ・広告等（含む勧誘資料）審査、受託審査（適合性原則） ・利益相反管理・弊害防止態勢の整備・運営 ・反社会的勢力の排除態勢の整備・運営 ・リスク・コンプライアンス委員会の運営 ・上記に係るリスクの管理
営業本部	営業部	<ul style="list-style-type: none"> ・資産の取得に係る態勢の整備・運営 ・取得対象資産に関する情報収集（ソーシング）・情報管理 ・投資家・取引先の開拓・管理 ・出資に関する勧誘、私募の取扱 ・有価証券及び不動産の売買の媒介・取次・代理等 ・取得対象資産の取引市場・賃貸市場に関する調査 ・取得対象資産の投資調査（デュー・デリジェンス）・価格査定（アンダーライティング） ・資産の取得に関する契約等の事務 ・不動産及び再生可能エネルギー発電設備を対象とした金融商品の企画・開発 ・ファンドストラクチャーの企画・開発・上記に係るリスクの管理
ホテルリート本部	ホテルリート運用	<ul style="list-style-type: none"> ・運用ガイドライン・投資方針・運用方針等の策定

統括単位・組織単位名		分掌業務
	部	<ul style="list-style-type: none"> ・運用資産の取得に関する投資判断及びその他取得に関する業務 ・運用資産の運営・管理・維持・修繕・賃貸等に関する業務 ・運用資産の売却判断及びその他売却に関する業務 ・投資運用委員会の運営 ・上記に係るリスクの管理
	ホテルリート管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ戦略の立案 ・財務戦略・資本政策の策定 ・経営計画・経営予算の策定及び実績の管理 ・資金調達・新投資口発行の判断 及びその他資金調達・新投資口発行に関する業務 ・ポートフォリオの調査・評価及びパフォーマンス分析業務 ・IR 活動・情報開示 ・投資主からの照会・苦情等への対応 ・上記に係るリスクの管理
財務本部	財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達・投資口発行の立案・実施 ・財務戦略・資本政策・予算等の立案 ・借入金の管理（元利金管理・契約管理） ・資金繰りの管理 ・運用資産の取得に関する契約等の事務 ・金融機関の窓口対応・既存・新規レンダーの管理・営業 ・上記に係るリスクの管理
	経理部	<ul style="list-style-type: none"> ・経理・会計・税務に係る業務 ・上記に係るリスクの管理
管理本部	企画管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・本資産運用会社の運営企画全般に関する事項 ・本資産運用会社の株主総会、取締役会の運営 ・投資法人の投資主総会、役員会の運営 ・本資産運用会社の総務・人事・財務・経理・会計・税務業務 ・情報管理態勢の整備・運営 ・コンピューターシステムの開発・保守業務

統括単位・組織単位名		分掌業務
		<ul style="list-style-type: none"> ・官公庁及び業界団体等の窓口対応 ・上記に係るリスクの管理
	リスク管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・リスク管理全般の企画・立案・推進 ・全社的なリスク管理体制の整備 ・業務全般についてのリスク管理状況の検証・報告 ・リスク管理上の不適切な行為の改善・指導 ・個別案件の契約内容の審査 ・事故、紛争、訴訟対応 ・その他リスク管理に係る業務
	I R 推進部	<ul style="list-style-type: none"> ・投資法人の IR 活動・情報開示の推進・支援 ・上記に係るリスクの管理
投資運用委員会		<ul style="list-style-type: none"> ・運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議 ・各種資産運用管理計画の策定・変更に関する審議及び決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証・評価
リスク・コンプライアンス委員会		<ul style="list-style-type: none"> ・リスク管理全般に関する審議及び決議 ・コンプライアンス全般に関する審議及び決議 ・リスク管理、コンプライアンスに関する重要な規程等の制定・改廃に関する審議及び決議 ・本投資法人と「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引の妥当性の審議及び決議 ・重要な個別事案の審議 ・資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価

(3) 利益相反取引への取組み等

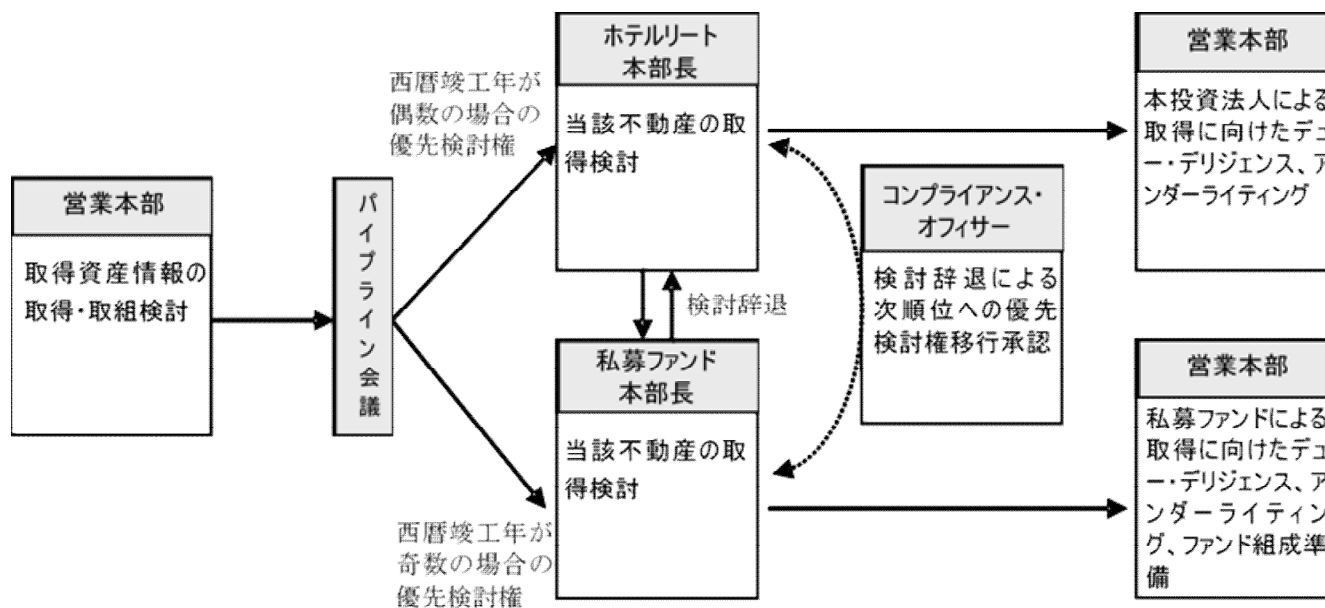
本資産運用会社は、投資運用業務の本旨に従い、本投資法人のために忠実にその業務を遂行する必要があるとあり、コンプライアンスの不徹底、特にスポンサー企業グループとの不適切な取引や利益相反取引が、証券市場に対する投資家の信頼を揺るがし、また投資法人及び資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、以下のとおり、利益相反取引防止とコンプライアンスの徹底に努めています。

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

以下のとおり利益相反取引の防止に関する社内規程を定めています。

(イ) 取得資産情報の取扱いに関する規程

本資産運用会社は、本資産運用会社が行う資産運用業務において、投資機会の競合による利益相反を防止する観点から、本資産運用会社が入手した取得資産情報についての明確な取扱いルールとして「取得資産情報の取扱いに関する規程」を定め、競合する取得資産情報の恣意的な配分を防止しています。



a. 初期判断

本資産運用会社において取得資産情報を入手した場合には、営業本部において検討を進めるべき不動産かどうかの初期判断を行います。

b. ローテーション・ルール

- i. 営業本部が初期判断を行った資産は、営業部長より、パイプライン会議にて、社長、ホテルリート本部長、オフィスリート本部長、グリーンインフラ本部長、私募ファンド本部長、営業本部長に対し、不動産概要の説明を行います。当該資産を詳細検討すべき資産と判断した場合、以下のローテーション・ルールに基づき、当該資産の取得検討を優先的に行う権利（以下「優先検討権」といいます。）が与えられます。

<ローテーション・ルール>

当該資産の種類及び主たる用途毎に、西暦竣工年を基準とした優先検討機会のローテーションを実施します。

種類区分 (注1)	用途区分 (注2)	西暦 竣工年 (注3)	第1順位	第2順位	第3順位	第4順位
不動産等	オフィスビル(注4)	偶数	オフィスリート本部	私募ファンド本部	ホテルリート本部	—
		奇数	私募ファンド本部	オフィスリート本部	ホテルリート本部	—
	ホテル(注5)	偶数	ホテルリート本部	私募ファンド本部	オフィスリート本部	—
		奇数	私募ファンド本部	ホテルリート本部	オフィスリート本部	—
	その他	—	私募ファンド本部	ホテルリート本部	オフィスリート本部	—
再生可能エネルギー発電設備等	—	偶数	グリーンインフラ本部	私募ファンド本部	ホテルリート本部	オフィスリート本部
		奇数	私募ファンド本部	グリーンインフラ本部	ホテルリート本部	オフィスリート本部

(注1) 再生可能エネルギー発電設備等が不動産等の付属設備である場合は当該不動産等を含めます。

(注2) 「用途区分」は、当該物件（区分所有権の場合は、その専有部分）の最大の床面積の用途によって区分します。

(注3) 「西暦竣工年」は、増改築がある場合にはその竣工年とし、債権の場合は裏付不動産の竣工年とし、土地の場合には該当不動産の最大地積の地番に置き換え、法人の場合には設立年とします。また、再生可能エネルギー発電設備等の西暦竣工年は、当該再生可能エネルギー発電設備等に係る電力受給契約に規定される受給開始日の属する年とします。

(注4) 「オフィスビル」とは、事務所を主な用途とする不動産等をいいます。

(注5) 「ホテル」とは旅館業を営むための宿泊施設及びその付帯施設・設備（宿泊施設に付随するプール、会議場、結婚式場、物販店舗、その他レジャー施設等を含みます。）の用に供される不動産等をいいます。また、家具等の備置その他一定の環境整備等がなされた上で賃貸される住居若しくは提供される宿泊施設、賃借人若しくは利用者に対してフロントサービス等一定のサービスを提供することのある住居若しくは宿泊施設並びにこれらの付帯施設・設備の用に供される不動産等を含みます。

(注6) 当該取得資産情報が、複数の資産を一として取得することを前提としている場合、各個別資産ごとに種類区分・用途区分を判断したときに、該当する資産数（資産数が同数の場合、不動産等が再生可能エネルギー発電設備等に優先し、不動産等の間では延床面積で判断する）が最も多い種類区分・用途区分について、その中で西暦竣工年が直近の資産を基準としてローテーション・ルールを適用します。

(注7) 私募ファンド本部による取得検討の結果、私募ファンドではなくいちご株式会社等の事業会社が資産を取得することも可能です。

ii. i.にかかわらず、当該資産の売主が、本投資法人、いちごオフィスリート投資法人及びいちごグリーンインフラ投資法人のスポンサーであるいちご株式会社、その子会社又はいちご株式会社若しくはその子会社が出資する法人（出資割合が過半以上の場合に限り、）であり、当該売主より取得候補者を本投資法人、いちごオフィスリート投資法人又はいちごグリーンインフラ投資法人に指定されている場合には、種類区分、用途区分、西暦竣工年にかかわらず、それぞれ、ホテルリート本部、オフィスリート本部又はグリーンインフラ本部を第1順位とするローテーション・ルールに従い、当該各本部の本部長に当該資産の優先検討権が与えられます。

c. b.に定める場合において、当該第1順位の各本部長において取得検討を辞退することを決定した場合には、第2順位の本部長に優先検討権が与えられるものとし、それ以降の順位についても同様に扱うものとします。

d. 取得検討辞退時の取扱

b.、c.のプロセスの決定には、コンプライアンス・オフィサーの承認を要します。

e. 本投資法人役員会への報告

ホテルリート本部は、定期的に本投資法人の役員会に取得検討の結果を報告します。

(ロ) 利害関係者取引規程

本資産運用会社は、本投資法人が資産運用会社の「利害関係者」との間で取引を行うに際して本投資法人の利益が害されることを防止することを目的として、利益相反回避の観点から、「利害関係者取引規程」を策定しています。

なお、利害関係者とは、次の者をいい、以下同様とします。

- a. 本資産運用会社
- b. 本資産運用会社役員（社外取締役を含みます。）
- c. 投信法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。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定める利害関係人等（本資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の本資産運用会社と密接な関係を有する者として政令で定める者（投信法第 201 条、投信法施行令第 123 条））
- d. 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及びその役員
- e. 前 a. から d. までに該当する者が過半の出資を行う、あるいは投資一任契約（投資運用業）等に基づき実質的に経営の決定権者となっている等重要な影響を及ぼし得る法人及び特別目的会社（資産の流動化に関する法律において定義される特定目的会社、有限会社、合同会社等を含みます。（前各号に該当するものを除きます。））

【利害関係者取引規程の概要】

「利害関係者取引規程」により、「利害関係者」との間における本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を禁止し、取引の種類ごとに以下の定めを遵守することとされています。また、本資産運用会社は、「利害関係者」との間の不動産等の取得・譲渡、再生可能エネルギー発電設備等の取得・譲渡、有価証券の取得・譲渡及び利害関係者からの借入・融資枠の設定等の場合は、「リスク・コンプライアンス委員会」の承認を受けた後、本投資法人の役員会の承認を得たうえで「投資運用委員会」の承認を受けなければならないこととしています。利害関係者との間の不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託、不動産等の賃貸借、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、有価証券の貸借の場合は、「リスク・コンプライアンス委員会」の承認を得た後、本投資法人の役員会の承認を得たうえで、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。それ以外の利害関係者取引については、単発の取引等に関しては 1 件当たり 1,000 万円以上である場合、継続する取引等に関しては 1 年間の取引額が 1,000 万円以上である場合は、「リスク・コンプライアンス委員会」の承認を受けなければなりません。

- a. 運用資産の取得
 - i. 利害関係者から不動産等（不動産、不動産の賃借権及び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いいます。ただし、再生可能エネルギー発電設備に伴う土地・建物、土地・建物の賃借権及び土地に係る地上権（以下「再生可能エネルギー発電設備用不動産」といいます。）並びに再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託受益権を除きます。以下同じです。）を取得する場合は、売買契約締結日前の 3 か月以内に独立の不動産鑑定士（利害関係者の役員又は使用人でない不動産鑑定士をいい、法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（建物が未竣工の場合には、不動産価格調査報告書に記載された価額）以下の価額により購入しなければなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、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については、別途考慮します。また、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件取得意思決定前にセカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。以下同じです。）を独立の第三者の不動産鑑定士から取得することとします。
 - ii. 利害関係者から再生可能エネルギー発電設備等（再生可能エネルギー発電設備、再生可能エネルギー発電設備用不動産並びに再生可能エネルギー発

電設備及び再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託受益権をいいます。以下同じです。)を取得する場合は、売買契約締結日前の3か月以内に独立の公認会計士(利害関係者の役員又は使用人でない公認会計士をいい、法人を含みます。以下同じです。)が算出した評価額(一定の幅により表示されている場合は、その上限額)以下の価額により取得しなければなりません。ただし、当該評価額に含まれない税金、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については、別途考慮します。

- iii. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等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.及びii.にかかわらず、当該費用を評価額に加えて取得することができるものとします。この場合には、客観的な資料に基づいて費用の金額を確認することとします。
- iv. 利害関係者から有価証券その他の特定資産(i.又はii.に掲げるものを除きます。以下同じです。)を取得する場合には、時価が把握できるものはその価額以下の価額にて取得するものとし、時価が把握できない場合は公正な第三者によって提示された適正な価額により取得するものとします。

b. 運用資産の譲渡

- i. 利害関係者へ不動産等を譲渡する場合には、独立の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額以上の価額(複数の不動産等を一とした取引を前提とした譲渡の場合には、譲渡価額の合計額が個々の不動産等の不動産鑑定評価額の合計額以上の価額でも可)にて譲渡しなければなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、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については、別途考慮します。また、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件譲渡意思決定前に、セカンド・オピニオンを独立の第三者の不動産鑑定士から取得することとします。
- ii. 利害関係者へ再生可能エネルギー発電設備等を譲渡する場合には、独立の公認会計士による評価額(一定の幅により表示されている場合は、その下限額)以上の価額(複数の資産を一とした取引を前提とした譲渡の場合には、譲渡価額の合計額が個々の資産の評価額(一定の幅により表示されている場合は、その下限額)の合計額以上の価額でも可)にて譲渡しなければなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、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については、別途考慮します。
- iii. 利害関係者へ有価証券その他の特定資産を譲渡する場合には、時価が把握できるものは時価により譲渡するものとし、それ以外の場合は公正な第三者によって提示された適正な価額により譲渡するものとします。

c. 不動産等の運営に係る委託

運営実績、会社信用度、当該不動産等の特色、委託業務の内容及び経営環境等を勘案し、類似不動産等における同種の営業に関する通常の運営委託条件によるものとします。ただし、取得する不動産等において、利害関係者が既に運営業務を行っている場合は、取得後の当該運営業務について当該利害関係者に継続して委託することができるものとしますが、この場合においても、委託条件については上記に準じて検討のうえ、交渉するものとします。

d. 再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託(賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。)

運営実績、体制、財務状況、委託業務の内容、発電事業者に対する売電収入に関する保証の有無等を勘案し、同種の再生可能エネルギー発電設備等における運営管理に関する通常の運営管理委託条件によるものとします。ただし、取得する再生可能エネルギー発電設備等において、利害関係者が既に運営管

理業務を行っている場合は、取得後の当該運営管理業務について当該利害関係者に継続して委託することができるものとしますが、この場合においても、委託条件については上記に準じて検討のうえ、交渉するものとします。

e. 運用資産の貸借

利害関係者との間で不動産等の賃貸借を行う場合は、市場実勢又は対象の不動産等の通常の賃貸条件によるものとします。再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借を行う場合は、当該発電設備の発電量、調達価格、残りの調達期間等をふまえた将来の予想発電量を調査し、適正と判断される賃貸条件によるものとします。有価証券の貸借を行う場合は、貸借料その他の取引条件が市場実勢等の通常の貸借条件によるものとします。

f. 不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託

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、利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し、決定します。

g. 不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託

手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし（不動産等に係る場合に限り）、市場水準、役務の内容等を勘案し、利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し、決定します。

h. 工事の発注

利害関係者へ不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等に係る工事を発注する場合には、見積価格、役務提供の内容等を利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し判断します。ただし、緊急工事、利害関係者が設備関係工事における工事対象設備等の設置メーカー系列会社又は保守・メンテナンスの委託先に対して発注する場合、及び工事見積金額 50 万円未満の場合はこの限りではありません。

i. 利害関係者からの借入、融資枠の設定等（スポンサーサポート契約に基づく対価の支払いを伴う信用補完を含みます。）

金利水準その他の融資条件が市場における標準的なものであること等を、利害関係者に該当しない外部金融機関との比較等を通し判断します。

なお、利害関係者との取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう十分な検証を行うこととしています。

また、「投資運用委員会」及び「リスク・コンプライアンス委員会」の概要は以下のとおりです。

i. 投資運用委員会

委員	社長、営業本部長、ホテルリート本部長（委員長）、財務本部長、管理本部長、社外有識者（注）、コンプライアンス・オフィサー [議決権なし]、監査委員長又は監査委員会室長 [議決権なし]
審議内容	本投資法人に係る運用財産の運用に関し、 <ul style="list-style-type: none"> ・運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議 ・資産運用管理計画の策定及び変更に関する審議及び決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に関する検証、評価
開催、審議及び決議方法等	委員会は、コンプライアンス・オフィサー、監査委員長又は監査委員会室長を除いた委員の過半数かつ社外有識者の出席により成立します。 委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。 決議は、コンプライアンス・オフィサー及び監査委員長又は監査委員会室長を除く出席委員の過半数の賛成によります。 コンプライアンス・オフィサーは、定足数に勘定されず議決権も持ちませんが、リスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、審議を中止し当該議案を起案部署に差し戻すよう求めることができます。 投資運用委員会に付議する議案については、原則として、コンプライアンス・オフィサー及びリスク管理部長が事前に検証し、リスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。

(注) 社外有識者として不動産鑑定士1名が選任されています。

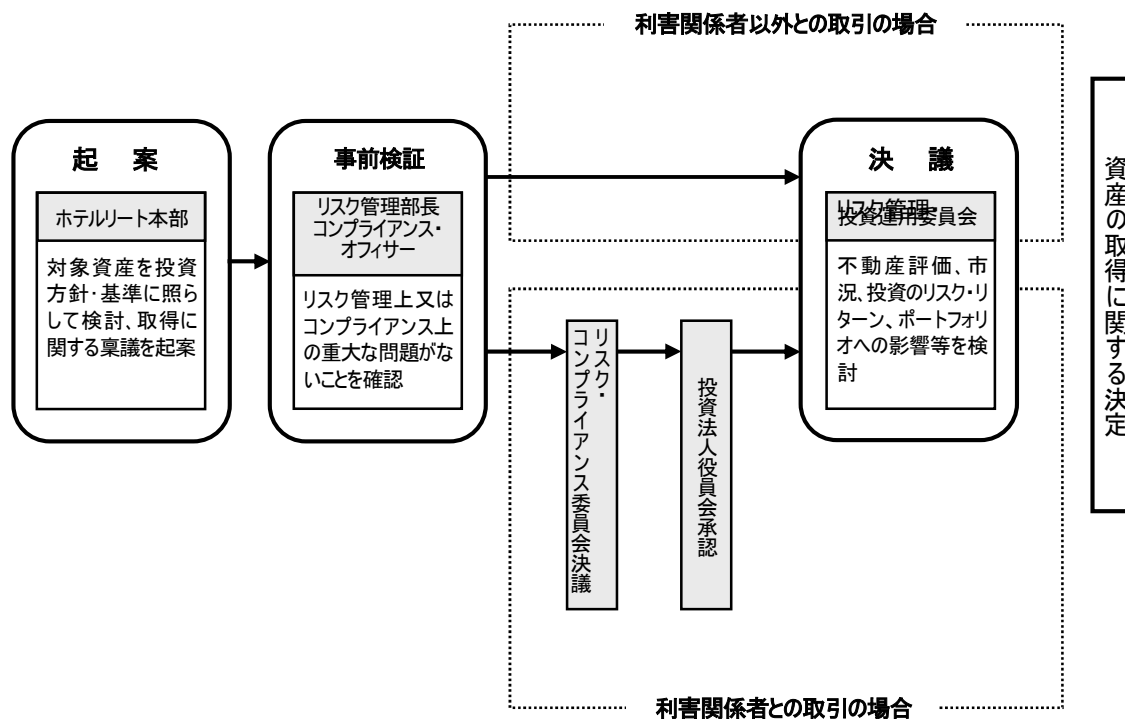
ii. リスク・コンプライアンス委員会

委員	社長、管理本部長、コンプライアンス・オフィサー、社外有識者（委員長）（注）、監査委員会室長
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> ・リスク管理全般に関する審議及び決議 ・コンプライアンス全般に関する審議及び決議 ・リスク管理、コンプライアンスに関する方針及び方法の整備 ・本投資法と「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引の妥当性の審議及び決議 ・資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価
開催、審議及び決議方法等	<p>委員会は、必ず1名以上の社外有識者を含む委員の過半数の出席により成立し、その決議は出席委員の全会一致によります。ただし、予め書面（電磁的方法を含みます。）により意見を委員長に提出している場合は出席したものとみなします（ただし、社外委員は、原則として委員会の討議に参加（電話等の手段による参加を含みます。）することを要し、事前の書面による意見の提出により出席したものとみなされるものとするはやむを得ない場合を除き行いません。）。電話等の手段により委員会の討議に参加した委員も、委員会に出席したものとみなし、議決権が与えられます。全会一致で承認決議ができなかった議案は、起案部に差し戻されます。</p> <p>事情により委員会への出席が困難な委員がいる場合、委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。</p> <p>委員長は社外有識者の委員が務め、委員長に事故あるときは、社長、コンプライアンス・オフィサーの順位で委員長を務めることとしています。</p>

（注） 社外有識者（委員長）として弁護士1名が選任されています。

(ハ) 投資運用の意思決定に関する仕組み

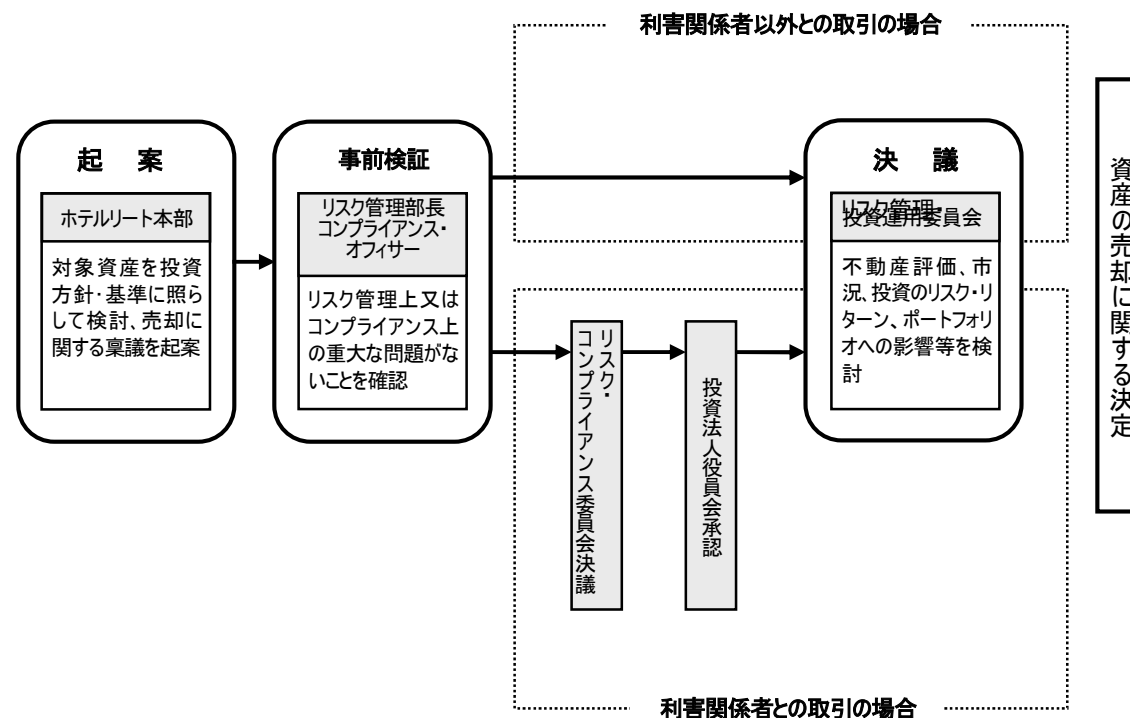
a. 利害関係者との間で不動産等の取得取引を行う場合における審議の方法



- i. ホテルリート本部の運用担当者は、営業本部の運用担当者との協議により慎重に対象資産を精査し、本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の取得に関する稟議を起案します。起案はホテルリート本部の運用担当者が行い、取引一任代理等に係る投資判断を統括する重要な使用人の付議承認を経て、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、ホテルリート本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、取得が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合は、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をホテルリート本部の運用担当者に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。

- iii. 利害関係者との取引に該当する場合、ホテルリート本部がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案をホテルリート本部の運用担当者に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、取得が決定されます。
- iv. 上記 i. から iii. までにおいて議案が差し戻された場合にはホテルリート本部の運用担当者は資産の取得を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

b. 利害関係者との間で不動産等の売却取引を行う場合における審議の方法

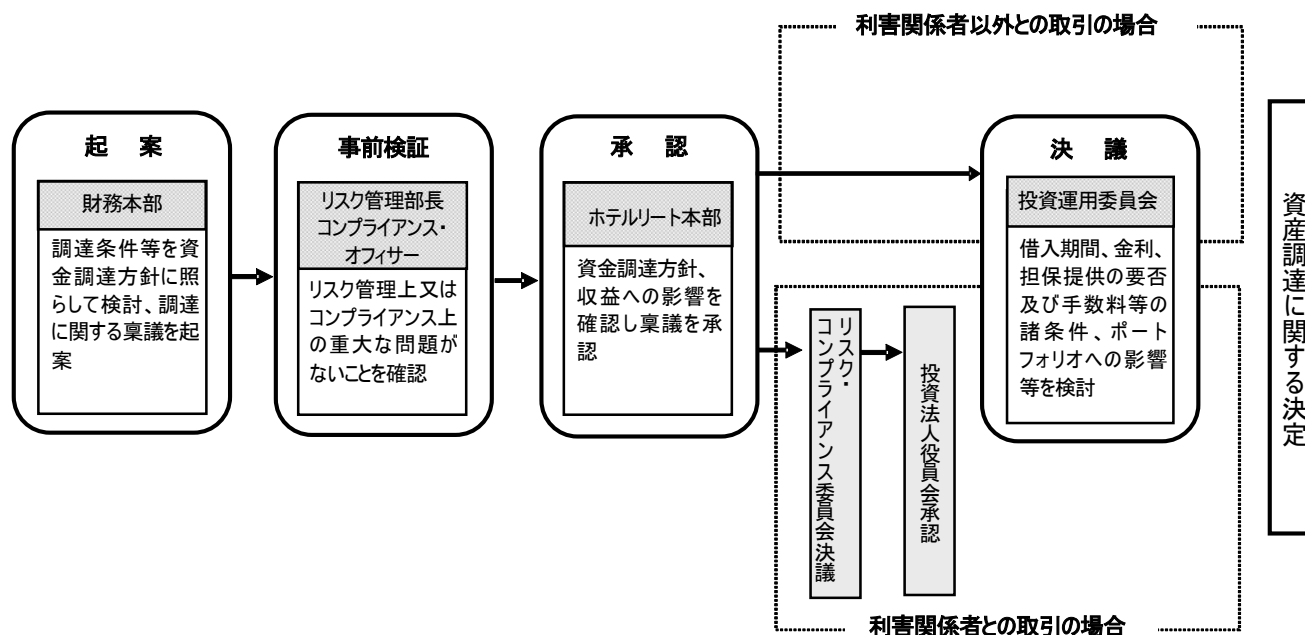


- i. ホテルリート本部の運用担当者は、慎重に対象資産を精査し、本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の売却に関する稟議を起案します。起案はホテルリート本部の運用担当者が行い、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、ホテルリート本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、売却が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をホテルリート本部の運用担当者に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。
- iii. 利害関係者との取引に該当する場合、ホテルリート本部がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案をホテルリート本部の運用担当者に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、

投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、売却が決定されます。

- iv. 上記 i. から iii. までにおいて議案が差し戻された場合には、ホテルリート本部の運用担当者は資産の売却を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

c. 利害関係者との間で資金調達を行う場合における審議の方法



- i. 財務本部（財務部）は、調達条件等を精査し、本投資法人の資金調達方針に照らして検討の上、ホテルリート本部（ホテルリート管理部）との協議により資金調達に関する稟議を起案します。起案にあたっては、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、財務本部（財務部）はホテルリート本部（ホテルリート管理部）の付議承認を経て投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、資金調達が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案を財務本部（財務部）に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。
- iii. 利害関係者との取引に該当する場合、財務本部（財務部）はホテルリート本部（ホテルリート管理部）の付議承認を経てリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案を財務本部（財務部）に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が

審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、資金調達が決定されます。

- iv. 上記 i. から iii. までにおいて議案が差し戻された場合には、財務本部（財務部）は資金調達を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

② 運用体制の採用理由

(イ) 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

本資産運用会社は指名委員会等設置会社であり、取締役会の決議により業務執行の決定（会社法第416条第4項に定める事項を除きます。）を執行役に委任しています。一方、取締役会は、本資産運用会社の経営に関する基本方針の他、法令、定款及び社内規程に定める重要事項を決定するとともに、執行役の職務の執行を監督します。

取締役会は少なくとも3月に1回は定例で開催されており、執行役による業務執行状況の報告、投資運用委員会及びリスク・コンプライアンス委員会の決議に関する報告、その他社内規程に基づきコンプライアンス及びリスク管理状況の報告が行われ、コンプライアンス・リスク管理に関する重要事項の決議がなされる等、資産運用会社としてのガバナンスの確保に努めています。

(ロ) 委員会の社外委員について

a. 投資運用委員会（ホテルリート）

本資産運用会社に利害関係を有しない社外委員として、不動産鑑定士の松原 慎一郎が就任しています。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
投資運用委員会委員 (社外有識者)	松原 慎一郎	平成10年4月	一般財団法人日本不動産研究所	むさしアドバイザリー株式会社 代表取締役 インベスターズ・サービス株式会社 取締役 松原公認会計士事務所
		平成15年10月	監査法人トーマツ	
		平成19年2月	新日本監査法人	
		平成20年2月	公認会計士登録 不動産鑑定士登録	
		平成20年7月	インベスターズ・サービス株式会社	
		平成21年1月	有限責任あずさ監査法人	
		平成27年6月	税理士登録	
		平成28年1月	むさしアドバイザリー株式会社 代表取締役 (現任)	
			インベスターズ・サービス株式会社 取締役 (現任) 松原公認会計士事務所 (現任)	

b. リスク・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社外委員として弁護士の川西 拓人が就任しています。また、リスク・コンプライアンス委員会規程に基づき委員長（議長）に選任されています。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
リスク・コンプライアンス委員会委員（委員長） （社外有識者）	川西 拓人	平成 15 年 10 月	弁護士登録 弁護士法人御堂筋法律事務所	のぞみ総合法律事務所 パートナー 株式会社F I S取締役（社外）
		平成 20 年 1 月 （至平成 22 年 2 月）	金融庁検査局（金融証券検査官、専門検査官）	アクトアドバイザーズ株式会社取締役（社外）
		平成 24 年 1 月	弁護士法人御堂筋法律事務所 パートナー	
		平成 27 年 7 月	のぞみ総合法律事務所 オブカウンセル	
		平成 28 年 8 月	のぞみ総合法律事務所 パートナー（現任）	

(ハ) 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）	川西 淳一	昭和 53 年 4 月 平成 3 年 4 月 平成 7 年 4 月 平成 9 年 4 月 平成 12 年 4 月 平成 13 年 10 月 （至平成 14 年 3 月） 平成 17 年 11 月 平成 18 年 12 月 平成 20 年 1 月 平成 20 年 2 月 平成 21 年 4 月 平成 21 年 5 月 平成 21 年 6 月 平成 23 年 1 月 平成 23 年 9 月 平成 23 年 11 月 平成 24 年 7 月	朝日生命保険相互会社 同社 総合企画部調査課課長 同社 国際部国際投資管理課長 朝日ライフアセットマネジメント株式会社 年金運用部長 同社 考査部長 同社 コンプライアンス・オフィサー 株式会社クリード リスク統括部 コンプライアンス担当 同社 コーポレート・ディビジョン シニアマネージャー コンプライアンス担当 クリード・リート・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社） コンプライアンス・オフィサー 兼 内部監査室長 株式会社クリード コーポレート・ディビジョン シニアマネージャー コンプライアンス担当 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 同社 内部監査室長 同社 コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長 いちごリートマネジメント株式会社（現いちご投資顧問株式会社） コンプライアンス・オフィサー ファンドクリエーション不動産投信株式会社 コンプライアンス・オフィサー いちごリートマネジメント株式会社 コンプライアンス・オフィサー いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） コンプライアンス部長（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4期における利害関係人との取引状況は、以下のとおりです。

なお、利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第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本資産運用会社の利害関係人等をいいます。

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(2) 物件取得等の状況

第4期（平成29年2月1日～平成29年7月31日）に係る利害関係人等からの物件取得の状況は以下のとおりです。

以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
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

① 選定方針

実績が豊富でJ-REITマーケット等での実績もあり、社会的信用力の高い機関の中から選定します。

② 概要

平成29年7月31日時点における所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
ヴァリエホテル天神	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区海岸 1 丁目 2-3	271 名	鑑定業界最大手であり、過去の実績・陣容・手数料水準・社内審査体制・鑑定価格の信頼性等を勘案して選定しています。
ホテルビスタプレミオ京都、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、チサンイン大阪ほんまち、ネストホテル札幌大通、ネストホテル大阪心斎橋、コンフォートホテル中部国際空港、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル那覇、スマイルホテル浅草、ネストホテル松山、ホテルリブマックス日本橋箱崎、コンフォートホテル岡山、コンフォートホテル釧路、コンフォートホテル鈴鹿、グランパーク・イン横浜	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市西区西本町一丁目 4 番 1 号	100 名	鑑定業界における過去の実績・陣容・手数料水準・社内審査体制・鑑定価格及び代表者の信頼性等を勘案して選定しています。
スマイルホテル京都四条、コンフォートホテル浜松、ホテルサーブ神戸アスタ	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号	71 名	鑑定業界における過去の実績・陣容・手数料水準・社内審査体制・鑑定価格及び代表者の信頼性等を勘案して選定しています。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① 選定方針

実績が豊富で J-REIT マーケット等での実績もあり、社会的信用力の高い機関の中から選定します。

② 概要

平成 29 年 7 月 31 日時点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
ホテルサーブ神戸アスタ、グランパーク・イン横浜	清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目 16 番 1 号	建築・土木等建設工事の請負（総合建設業）	大手企業として J-REIT マーケットでの実績も多く、社会的な信頼性も高いことから選定しています。
スマイルホテル京都四条、ホテルピスタプレミオ京都、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、チサンイン大阪ほんまち、コンフォートホテル浜松、ネストホテル札幌大通、ヴァリエホテル天神、ネストホテル大阪心斎橋、コンフォートホテル中部国際空港、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル那覇、スマイルホテル浅草、ネストホテル松山、ホテルリブマックス日本橋箱崎、コンフォートホテル岡山、コンフォートホテル釧路、コンフォートホテル鈴鹿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京都千代田区大手町 1-5-1	企業・組織リスク、ビジネスリスク、企業財産、製品安全・環境等に関わるコンサルティング業務	大手企業の子会社として J-REIT マーケットでの実績も多く、社会的な信頼性も高いことから選定しています。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

① IR スケジュール

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 : 1 月、7 月
- ・決算短信 : 3 月、9 月 決算短信をホームページより適宜情報開示します
- ・決算アナリスト説明会 : 3 月、9 月 アナリスト説明会資料をホームページより適宜情報開示します

・資産運用報告書発送 :4月、10月

IR 関連資料については、決算短信の他、資産運用報告、有価証券報告書等についてもホームページより開示します。

② 情報開示体制

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やす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自主開示するものとします。

また、本投資法人の不動産投資信託に関する情報の適時開示は、本資産運用会社に委託してこれを行います。本資産運用会社においては、投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握・管理し、適時・適切な情報開示を行う業務は、ホテルリート管理部（以下「情報開示担当部署」といいます。）が担当し、管理本部長がその情報取扱責任者（以下「情報取扱責任者」といいます。）となります。

③ 情報開示プロセス

適時開示についての本資産運用会社内のプロセスは以下のとおりです。

- (イ) 情報取扱責任者は、投資法人に係る決定事実、発生事実及び決算情報に関する情報を網羅的に収集するとともに重要情報若しくは任意開示情報に該当するかどうかを選別します。
- (ロ) 情報取扱責任者は、前項に規定する選別結果について重要情報若しくは任意開示情報に該当する場合、速やかに情報開示担当部署に指示して開示資料を作成し、開示情報の内容及び開示時期等について決定するものとします。開示文書の作成にあたっては、必要に応じて弁護士及び監査法人など外部の専門家に相談します。
- (ハ) 情報開示担当部署は、東証の「有価証券上場規程（不動産投資信託証券）」その他関連諸法令を遵守し、開示の迅速性を十分に意識しつつ、正確、明瞭かつ投資判断資料として十分な情報が記載された開示資料の作成に努めています。
- (ニ) 情報開示担当部署が作成した開示資料は、コンプライアンス・オフィサーが内容の適切性、遵法性につき確認を行います。ただしコンプライアンス・オフィサーが不在等やむを得ない場合は、事後確認とすることができます。
- (ホ) 決算情報の開示に際しては、本資産運用会社財務本部にて決算情報を作成し、会計監査人による内容の確認を行い、投資法人役員会の承認を得るものとします。
- (ヘ) 情報取扱責任者は開示文書を精査の上承認し、代表執行役社長に報告後、情報開示担当部署に指示して開示を行います。
重要情報の開示は、東証の TDnet（適時開示情報伝達システム）経由で東証へ提出し、任意開示情報の開示は、任意開示ルールに従い開示します。開示情報については、東証による情報開示後速やかにホームページに開示します。重要度が高く、情報取扱責任者が必要と認めた開示情報については、記者クラブに開示資料の投函を行います。

④ IR活動

本投資法人のIR活動については、本資産運用会社の代表執行役社長、ホテルリート管掌執行役、その他各執行役等が投資家のもとに直接出向き、決算に関する説明の他、投資法人の運用報告等につき情報開示を積極的に行うことにより、投資家とのリレーション向上に努めるものとします。主な活動内容は、以下のとおりです。

- (イ) 各決算発表後、それぞれ3月後半頃から4月後半頃、9月後半頃から10月後半頃に、機関投資家向けの定例IRを実施します。
- (ロ) その他、決算発表日の2週間前から決算発表日までを除くタイミングで、適宜機関投資家・個人投資家向けIRを実施します。

(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「反社会的勢力排除基本規程」において、反社会的勢力の排除に向けた取組みを定め、組織全体として断固とした姿勢で対応しています。

各業務の所管部署が新規取引を行う際には、取引先（東証一部・二部上場企業等を除きます。）について反社会勢力では無いことを信用できる外部機関の調査等により確認を行った上で、コンプライアンス・オフィサーのチェックを受ける体制を整えています。また、テナント入居者については賃貸借契約更新時に、それ以外の継続的に契約関係がある取引先については1年半ごとに、外部機関による反社会的勢力でないことの定期的な調査を行います。

以 上