

平成 30 年 5 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

森トラスト・ホテルリート投資法人

代表者名 執行役員 坂本 周

(コード : 3478)

問合せ先 TEL. 03-6435-7290

資産運用会社名

森トラスト・ホテル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 坂本 周

平成 30 年 5 月 29 日現在の森トラスト・ホテルリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の発行者等の運用体制等について次のとおり報告します。

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

① 概要

森トラスト・ホテル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。)は法令等遵守を経営方針の一つにあげ、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コンプライアンス・オフィサーを配置し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。さらに、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

確立しています。

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、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、コンプライアンスに関する基本方針、コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンスマニュアルの策定及び変更、リスク管理計画及び内部監査計画の策定並びにコンプライアンス委員及びコンプライアンス・オフィサーの選任及び解任等、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 コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、取締役会及びコンプライアンス・オフィサーと連携し、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 コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、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、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。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、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ています。

⑤ コンプライアンスに関する社内体制・コンプライアンス状況の検査

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

利害関係人等との取引については、コンプライアンス・オフィサー、投資委員会、コンプライアンス委員会、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、当該投資委員会及びコンプライアンス委員会には、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コンプライアンス・オフィサーを配置し、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が出席しない場合には、投資委員会及びコンプライアンス委員会を開催することができず、また、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手続となっています。

(2) 投資主の状況

平成 30 年 2 月 28 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 (%)
森トラスト株式会社	本資産運用会社の親会社であり、本投資法人のスポンサーです。 本資産運用会社と不動産等の情報提供に関する協定書を締結しています。 本投資法人の設立時より出資をしています。また、本投資法人の新投資口発行時(払込期日平成28年6月1日)に追加出資しています。	164,000	32.80
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	該当事項はありません。	67,176	13.44
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。	45,148	9.03
森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社	本資産運用会社の株主であり、本投資法人のスポンサーです。 本資産運用会社とスポンサーサポートに関する協定書を締結しています。 本投資法人の新投資口発行時(払込期日平成28年6月1日)より出資しています。	20,000	4.00
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	該当事項はありません。	15,353	3.07
野村信託銀行株式会社(投信口)	該当事項はありません。	12,483	2.50
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	該当事項はありません。	9,313	1.86

株式会社京都銀行	該当事項はありません。	6,427	1.29
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	該当事項はありません。	5,030	1.01
富国生命保険相互会社	該当事項はありません。	3,500	0.70
大和信用金庫	該当事項はありません。	3,500	0.70
	上位 11 名合計	351,930	70.39

(3) 資産運用会社の大株主の状況

平成 30 年 5 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 (%)
森トラスト株式会社	本資産運用会社の親会社であり、本投資法人のスポンサーです。 本資産運用会社と不動産等の情報提供に関する協定書を締結しています。 本資産運用会社の設立時に出資をしています。	7,200	90.0
森トラスト・ホテルズ&リゾーツ株式会社	本資産運用会社の株主であり、本投資法人のスポンサーです。 本資産運用会社とスポンサーサポートに関する協定書を締結しています。 本資産運用会社の設立時に出資をしています。	800	10.0
	上位 10 名合計	8,000	100.0

(4) 投資方針・投資対象

- ① 本投資法人による、「Trust Quality」が産み出す「Trust Value」(“Trust Quality creates Trust Value”)を共有するホテルアセットへの重点投資

(ア)「資産性×安定性×成長性」を備えたホテルアセット

本投資法人は、各スポンサーの開発力及びホテル運営・マネジメント力の両面から支えられる森トラストグループ^(注1)の品質を「Trust Quality」と位置づけ、それが産み出す「Trust Value」(価値又は価値観) (“Trust Quality creates Trust Value”

と表記することがあります。)を共有するホテルアセットに重点投資します。

本投資法人は、かかる「Trust Value」を共有するホテルアセットには、「資産性×安定性×成長性」が備わっており、その要素は以下のとおりであると考えています。本投資法人は、かかる要素を勘案して投資対象^(注2)を厳選します。

(注1)「森トラストグループ」とは、森トラスト株式会社(以下「森トラスト」ということがあります。)、森トラストの連結子会社及び持分法適用関連会社並びに森トラストの親会社である株式会社森トラスト・ホールディングス(以下「森トラスト・ホールディングス」ということがあります。)をいいます。以下同じです。

(注2) 森トラストグループの開発物件以外の物件も、以下の要素を勘案して、Trust Valueを共有するホテルと本投資法人が判断する物件については、本投資法人の重点投資の対象に含まれます。また、それ以外の物件についても、投資主価値の最大化の観点から、資産の着実な成長と安定した収益の確保に資すると本投資法人が判断する物件については投資を行う可能性があります。

「資産性×安定性×成長性」の要素	補足説明
1. 都心一等地又は世界的に著名な観光エリアに立地	<ul style="list-style-type: none"> ・東京、大阪、京都、福岡、仙台、札幌等のような世界的に名前が知られる場所に立地することにより、安定した集客を図ります。 ・立地に優位性があることにより、同グレードの競合ホテルより競争力が高く、また、経済環境の変化を受けにくい特徴を有します。 ・インターナショナルブランドホテルの誘致にも有利な立地に所在するホテルを選別します。
2. 世界中の顧客から上質・良質と評価されるクオリティ	「ラグジュアリー」、「アッパーアップスケール」、「アップスケール」、「アッパーミッドスケール」、「ミッドスケール」、「エコノミー」という本投資法人が策定する6分類のうち、上位4分類に位置するホテルの中で、世界中の顧客から高い評価を得ることができるホテルを選別します。
3. 日本国内のみならず世界中に広がる顧客基盤	顧客基盤を分散させることにより、顧客の属する一定の地域の経済状況に左右されない集客力の確保を図ります。
4. 実績豊富なホテル運営会社による高いホスピタリティ	ホテル開発(ハード)面だけでなく運営(ソフト)面からも高い集客力を有します。
5. 安定性と成長性とのバランスに配慮した	物件毎に立地、ホテルのグレード及び経済環境等を考慮し、安定性を確保すべきと判断し

「固定賃料+変動賃料(注)」割合	た場合には固定賃料に、成長性を享受すべきと判断した場合には変動賃料に重きを置いた賃料体系とする等、最適と考える賃料体系を導入し、ポートフォリオでバランスのとれた固定賃料及び変動賃料の比率を目指します。
6. 日本の政策やインバウンド需要の拡大を背景とした成長性を享受	観光産業の発展に向けた政府施策や訪日外国人需要の拡大の効果を楽しむことができるホテルを選別します。

(注) 固定賃料には、定額の賃料を一定期間毎に支払うこととされている場合の他、一定の期間における賃料の合計額が一定額(最低保証賃料)に満たない場合に、最低保証賃料額と当該賃料の合計額との差額を後に支払うこととされている場合を含みます。また、「変動賃料」とは、ホテル運営に関する売上や利益等の経営指標に連動して定められる賃料をいいます。以下同じです。

② ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設への投資に当たっては、ホテル・旅館等のマーケット環境を分析して当該物件の競争力及び将来性を検討するとともに、「資産性」「安定性」「成長性」を兼ね備えた運用を行うという基本方針の下、ポートフォリオ全体の成長性及び収益性と、ポートフォリオ全体におけるリスクも勘案の上、投資の可否を総合的に判断します。本投資法人は、かかる判断に当たり、以下に記載の基準で検討するものとします。

(ア) 立地、エリア

本投資法人は、本質的な不動産価値である「資産性」に着目するとともに、「資産性×安定性×成長性」を有するホテル・旅館等及びこれらの付帯施設で、将来安定的に集客が見込めるエリアとして、「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」に立地した物件であることを重視します。

エリア	基準
「全国主要都市」	東京 23 区及び政令指定都市
「著名な観光地エリア」	魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、又は将来、観光集客力が見込めると本投資法人が判断したエリア

なお、本投資法人は、当初は国内のみを投資地域とし、海外不動産の取得については、本投資法人の資産規模、ポートフォリオ分散状況、運用体制を総合的に勘案し、慎重に検討していく方針とします。

(イ) 投資不動産のタイプ

本投資法人は、提供する機能やサービス、保有する施設等の観点から、投資不動産のタイプを、「フルサービス」、「リミテッドサービス」、「リゾート」の3つに分類し、投資を行います。

タイプ	基準
フルサービス	宿泊・料飲・宴会等、複数の部門を持っている多機能施設
リミテッドサービス	宿泊機能を主体とした施設
リゾート	著名な観光地エリアに所在し、保養、避暑・避寒、行楽等が楽しめる滞在型宿泊施設

(ウ) 投資不動産のグレード

本投資法人は、価格帯やブランドの観点から、投資不動産のグレードを、「ラグジュアリー」、「アッパーアップスケール」、「アップスケール」、「アッパーミッドスケール」、「ミッドスケール」、「エコノミー」の6つに分類し、そのうちの上位4分類に重点投資を行います。

グレード	基準	タイプ	客室面積の目安(m ²)	ADRの目安(円)
ラグジュアリー	世界的なラグジュアリーブランドとして認知されている著名なホテルチェーン	フルサービス/リゾート	40～	40,000～
アッパーアップスケール	世界的な高級ホテルブランドとして認知されている著名なホテルチェーン	フルサービス/リゾート	30～40	30,000 ～40,000

アップスケール	世界的な高級ホテルブランドとして認知されている、著名なホテルチェーンの傘下でブランド展開しているクラス	フルサービス/リミテッドサービス/リゾート	20~30	20,000 ~30,000
アッパーミッドスケール	ミッドスケールよりも客室面積、インテリア等が優れ、より快適に宿泊利用できるホテル	リミテッドサービス	15~20	10,000 ~20,000
ミッドスケール	ターゲットや機能を厳選した経済的なホテル	リミテッドサービス	10~15	~10,000
エコノミー	相対的にADRが低価格帯にあるホテル	リミテッドサービス	~10	~10,000

本投資法人は、投資不動産につき、上記(ア)から(ウ)に定めるエリア、タイプ、グレードに分散化したポートフォリオとすることにより、リスクの低減を図るとともに収益の最大化を目指します。

③ 投資基準

本投資法人は、投資不動産の取得に当たり、下記「投資不動産の主要スペック」に定める基準と同等以上又は当該基準に準じるスペックを有する投資不動産を取得するよう努めます。

投資不動産の主要スペック

事 項	基 準
最低投資金額	10億円(注1)
築年数	30年以内(注1)。 ただし、大規模修繕等により、建物性能が向上したものについては、この限りではありません。
耐震性能	新耐震基準を満たす物件又はそれと同等と判断した物件。
地震PML(注2)	投資不動産単体のPMLは15%以下とします(注1)。 ポートフォリオのPMLは10%以下とします。
その他	本資産運用会社が作成するデューデリジェンスマニュアルに記載する基準を満足します。

- (注1) 形式的には当該基準を満たさない場合でも、当該基準と同等以上又は当該基準に準じるスペックを有すると本投資法人が判断した場合には、当該投資不動産を取得する場合があります。
- (注2) PML(Probable Maximum Loss：予想最大損失率)とは、想定した予定使用期間中(50年＝一般的建物の耐用年数)に想定される最大規模の地震(50年間で10%を超える確率で襲ってくると予想される大地震＝再現期間475年相当(年超過確率0.211%)の大地震)によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

本投資法人は、投資不動産の取得に当たり、的確な投資判断を行うため、資格があり、かつ実績のある専門家によって作成された不動産鑑定評価書及び各種デューデリジェンスレポート等を精査し、経済的調査・物理的調査・法律的調査の各調査項目について、十分な検討をすることはもとより、現地調査・建物管理担当者等へのヒアリング等も実施します。

本投資法人は、原則として現況稼働中の不動産等に投資しますが、現況未稼働若しくは低稼働又は建設予定若しくは建設工事中の不動産等(以下「未稼働不動産等」といいます。)の取得を検討する際には、賃借人・オペレーターの確保が十分可能と判断され、かつ、原則として資産総額の20%を限度とすること等、本投資法人の投資方針を満たすと判断される場合に限り、取得を検討します。なお、未稼働不動産等に係る各種リスク要因(完工・引渡リスク等)は負担しないものとし、リスク要因による最大損失を考慮して取得価格を決定する等、投資リスクが適切に考慮されていると認められる場合は、投資機会を確保するための売買予約契約又は停止条件付売買契約等の締結を妨げないものとします。

(4)－2 テナントの選定基準に関する事項

投資不動産の賃借人及び運営者の選定を行う場合には、信用力(財務の健全性、賃料負担能力、反社会的勢力との関係の有無)及び運営能力(組織体制、ホテル運営実績、インターナショナルブランドホテルの運営実績、ホテル市場に関する知識・経験、集客力等)を総合的に評価するとともに、運用資産の資産性・安定性・成長性の維持又は向上が図れると判断できる賃借人及び運営者を選定します。

(4)－3 海外不動産投資に関する事項

① 海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、現時点において海外不動産への投資を行う予定はありません。海外不動産の取得については、本投資法人の資産

規模、ポートフォリオ分散状況、運用体制を総合的に勘案し、慎重に検討していく方針とします。

② 海外不動産に投資する際の指針等

該当事項はありません。

③ 海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

該当事項はありません。

④ 海外不動産への投資に対するリスク管理体制

該当事項はありません。

(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

森トラストグループは、本投資法人のスポンサーである森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社(以下「森トラスト・ホテルズ&リゾート」ということがあります。)を中核に、60年以上にわたって、日本の都心部での大型複合開発や主要リゾート地でのホテル開発・運営を手掛けてきた企業グループです。都市の価値を高める全ての事業が森トラストグループの事業フィールド(事業領域)であり、森トラストグループは、このようなコンセプトに基づき、「不動産事業」、「ホテル&リゾート事業」及び「投資事業」の3事業を主軸に事業を発展させています。

(ア) 不動産事業

森トラストグループは、昭和26年のグループ創業以来、60年以上にわたり、都心部を中心とした大型都市開発を手掛け、保有・賃貸・管理運営の全てを行ってきました。都市の未来像を描き、真に必要とされる機能を提供し続けてきた、このコアビジネスの成功により、高い収益性と安定した収入を確保しグループの強い財務基盤を築いています。森トラストグループの不動産事業の概要は、以下のとおりです。

- ・ 全国主要都市(東京・仙台・大阪等)に多くの賃貸ビルを保有
- ・ 都心部での大型複合都市開発に多くの実績
- ・ 企画・設計から営業・管理運営までの一貫した体制で事業推進

(イ) ホテル&リゾート事業

森トラストグループのホテル事業は、ホテル創業の DNA を継承する森トラスト・ホテルズ&リゾートを中心に、外資系ブランド・国内ブランドのホテル開発・運営を数多く展開しています。40年以上にわたるホテル開発・運営事業を通じて蓄積してきた経営ノウハウと、日本有数の事業者にまで成長した規模や多様性を相互に連携させ、時代のニーズを捉えた革新的なホテル事業の創造を目指しています。ホテル&リゾート事業の概要は、以下のとおりです。

- ・ 都心の一等地と、日本の主要リゾート地を厳選した立地展開
- ・ 開発・経営・運営・投資・提携・誘致・コンサルティング等多様な手法で事業展開

(ウ) 投資事業

森トラストグループでは、1990年代後半より、大型物件や大規模開発用地の取得のほか、業界に先駆けて J-REIT の運用会社を設立する等、企業や事業への投資や提携等を積極的に行ってきました。「グループの最適な資産・企業ポートフォリオ」という視点から、都市に価値をもたらす事業全般まで対象を広げ、幅広く投資を展開していく方針です。投資事業の概要は、以下のとおりです。

- ・ 業種を問わず社会に価値あるビジネスへ投資
- ・ 時代に合った柔軟な形で経営資源を獲得
- ・ 純投資から政策投資まで、多様な投資手法を用いる事業体制

<森トラストの概要>

商号	森トラスト株式会社
設立	昭和45年6月10日
代表取締役会長	森 章
代表取締役社長	伊達 美和子
資本金	300億円
事業内容	不動産開発、ホテル経営及び投資事業
本社所在地	東京都港区虎ノ門2-3-17 虎ノ門2丁目タワー

<森トラスト・ホテルズ&リゾートの概要>

商号	森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社
設立	昭和48年2月7日(新設分割による設立年月日：平成18年4月3日)
代表取締役社長	伊達 美和子
資本金	1億円
事業内容	ホテル、ゴルフ場、観光案内所、貸会議室等の運営及びイノベーション事業等
本社所在地	東京都港区虎ノ門2-3-17 虎ノ門2丁目タワー

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

(ア) スポンサーサポートの概要

本投資法人は、森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾートの2社をスポンサーとし、かかる2社を含む森トラストグループによるサポートを最大限に活用した成長戦略を実現していく方針です。森トラスト及び森トラスト・ホテルズ&リゾートは、本投資法人がその資産運用を委託する本資産運用会社に対して、それぞれ90%及び10%を出資しています。

本投資法人は、平成28年3月1日付で森トラスト及び本資産運用会社との3社間で不動産等の情報提供に関する協定書を締結しており、森トラストグループ5社(森トラスト、森トラスト・ホールディングス、森トラスト・ホテルズ&リゾート、株式会社

万平ホテル及びフォレセーヌ株式会社)が保有する主たる用途がホテル(ホテル・旅館等の宿泊施設及びこれらの付帯施設)である不動産等の売却情報を優先的に入手できる体制となっています。本投資法人は、当該スポンサーサポートを最大限活用し、外部成長を図ります。

不動産等の情報提供に関する協定書の概要は、以下のとおりです。

<p>i. 対象となるグループ各社の定義</p>	<p>グループ各社とは森トラストグループに含まれる以下の4社とします。</p> <p>①森トラスト・ホールディングス</p> <p>②森トラスト・ホテルズ&リゾート</p> <p>③株式会社万平ホテル</p> <p>④フォレセーヌ株式会社</p>
<p>ii. 森トラストの不動産等の譲渡に係る情報提供</p>	<p>(a) 森トラストが自ら所有する不動産等(注)のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産等を譲渡しようとする場合、森トラストは、本資産運用会社に対し、当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとします。</p> <p>(b) 前項に従い提供された情報により、本資産運用会社が本投資法人による当該不動産等の取得を希望する場合、森トラストは誠実に協議するよう努めるものとします。</p>
<p>iii. グループ各社の不動産等の譲渡に係る情報提供</p>	<p>(a) グループ各社が所有する不動産等のうち、本投資法人の投資基準に適合する不動産等を譲渡しようとする場合において、森トラストがその旨を知った場合には、森トラストは当該グループ各社に対して、本資産運用会社に当該不動産等に関する情報を速やかに提供するように依頼するか、又はこれに代わり自らかかる情報を本資産運用会社に対し提供するものとします。</p> <p>(b) 前項に従い提供された情報により、本資産運用会社が本投資法人による当該不動産等の取得を希望する場合、森トラストは当該グループ各社をして誠実に協議に応じるよう要請し、本資産運用会社に協力するものとします。</p>

iv. 本投資法人の不動産等の譲渡に係る情報提供	<p>(a)本投資法人が自ら所有する不動産等のうち、森トラスト又はグループ各社が投資する可能性があるとは合理的に判断される不動産等を譲渡しようとする場合、本資産運用会社は森トラストに対し、当該不動産等に関する情報を優先的に提供するものとします。なお、森トラストはグループ各社に対し、かかる情報を速やかに通知するものとします。</p> <p>(b)前項に従い提供された情報により、森トラスト又はグループ各社が当該不動産等の取得を希望する場合、本資産運用会社は誠実に協議するよう努めるものとします。</p>
v. 第三者からの投資機会に係る情報提供	<p>(a)森トラスト、グループ各社及び本投資法人は、それぞれ自由に第三者からの不動産等の取得を行うことができることを原則とします。</p> <p>(b)森トラスト又は本資産運用会社が、第三者から不動産等の投資機会に関する情報(以下「第三者情報」といいます。)を得た場合、それぞれ独自の裁量でその取扱いについて決定することが可能であり、かかる情報を他方当事者へ提供する義務を負わないものとします。</p> <p>(c)グループ各社が第三者情報を得た場合、それぞれ独自の裁量でその取扱いについて決定することが可能であり、森トラスト及びグループ各社は、かかる情報を本投資法人又は本資産運用会社へ提供する義務を負わないものとします。</p> <p>(d)森トラストは、第三者情報を得た場合で、独自の判断により第三者からの特定の不動産等に関する投資機会を放棄した場合等において、当該不動産等が本投資法人の投資基準に適合する可能性があるとは合理的に判断した場合には、かかる情報を本資産運用会社に対して、任意の方法、かつ任意の内容で提供するものとします。</p> <p>(e)本資産運用会社は、第三者情報を得た場合で、独自の判断により第三者からの特定の不動産等に関する投資機会を放棄した場合等において、当該不動産等が森トラストの投資基準に適合する可能性があるとは合理的に判断した場合には、かかる情報を森トラストに対して、任意の方法、かつ、任意の内容で提供するものとします。</p> <p>(f)グループ各社が第三者情報を得た場合で、独自の判断により第三者からの特定の不動産等に関する投資機会を放棄した場合等において、森トラストが当該不動産等の情報を知り、当該不動産等が本投資法人の投資基</p>

	準に適合する可能性があるとして森トラストが合理的に判断した場合には、森トラストは、当該グループ各社に対して、本資産運用会社にかかる情報を提供するよう依頼するか、又はこれに代わり自ら、かかる情報を本資産運用会社に対し提供するものとします。
vi. 有効期間	本協定書の有効期間は、本協定書の締結の日から3年間とし、本協定書有効期間の6か月前までに、本協定書各当事者から何等の意思表示をしないときは、本協定書は3年毎に自動更新とします。

(注) 不動産等の情報提供に関する協定書において「不動産等」とは、主たる用途がホテル(ホテル・旅館等の宿泊施設及びこれらの付帯施設)であるものに限り、ます。

また、本投資法人は、平成28年11月1日付で森トラスト・ホテルズ&リゾート及び本資産運用会社との3社間でスポンサーサポートに関する協定書を締結しており、森トラスト・ホテルズ&リゾートとの間で、主たる用途を宿泊施設とするホテル・旅館等及びこれらの付帯施設の情報提供及び意見交換を行うことができる体制となっています。本投資法人は、当該スポンサーサポートを最大限活用し、外部成長及び内部成長を図ります。

スポンサーサポートに関する協定書の概要は、以下のとおりです。

i. 不動産等の情報提供・意見交換	<p>本資産運用会社又は本投資法人から要請があった場合には、森トラスト・ホテルズ&リゾートは、以下の各号について、可能な範囲で誠実に情報提供及び情報交換を行います。</p> <p>(a) 不動産等^(注)についてのマーケット概況に係る以下の情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 政府の施策に係るマーケット状況・反応 ② 国内外旅行者・宿泊者についての動向 ③ ラグジュアリーホテルを含むホテル営業マーケットの動向 ④ その他不動産等についてのマーケット概況に係る情報 <p>(b) 不動産等の取得・運営・管理に係る以下の事項についての情報交換又は意見交換(本投資法人が取得を検討する物件に係る情報交換又は意見交換も含まれます。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 本資産運用会社及び本投資法人が保有する物件データ(月次稼働率等の推移等)に基づき本資産運用会社が策定する運営計画
-------------------	--

	②リブランド・リノベーションによる営業への影響 ③その他不動産等の取得・運営・管理に係る情報
ii. 有効期間	本協定書の有効期間は、本協定書の締結の日から平成 31 年 2 月末日までとし、本協定書有効期間の 6 か月前までに、本協定書各当事者から何等の意思表示をしないときは、本協定書は 3 年毎に自動更新とします。

(注) スポンサーサポートに関する協定書において「不動産等」とは、主たる用途を宿泊施設とするホテル・旅館等及びこれらの付帯施設に限ります。

さらに、本投資法人は、平成28年10月27日付で森トラストとの間で、以下の内容の商標使用権許諾契約を締結しています。

i. 商標の使用許諾	森トラストは、本投資法人に対し、「森トラスト・ホテルリート投資法人」、「MORI\TRUST」等の商標(商標登録番号第 5881687 号、第 5518302 号等)について、非独占的な通常使用権を許諾しています。
ii. 期間	本契約書締結日から、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用業務委託契約が終了し、本投資法人が森トラストへその旨を通知するまでとします。ただし、各当事者が 1 か月前までに相手方に書面により通知することにより、本契約を解約することができるものとします。
iii. 対価	使用料は無償となっています。

(イ) 森トラスト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

a. 本投資法人と森トラスト総合リート投資法人との間の投資対象の重複に係る対応

森トラストは、本投資法人のほかに、同じく上場不動産投資法人である森トラスト総合リート投資法人もスポンサーとしてサポートしています。森トラスト総合リート投資法人は、主たる用途をオフィスとする不動産等を主な投資対象としつつ、商業施設、ホテル、住宅等への分散投資も行います。このことから、主たる投資対象がホテル(ホテル・旅館等及びこれらの付帯施設)である本投資法人と、主たる投資対象をオフィス等とする森トラスト総合リート投資法人においては、基本的には投資対象の重複が生じる可能性は低いものの、ホテルについても分散投資できる森トラスト総合リート投資法人の投資方針を踏まえると、本投資法人と森トラスト総合リート投資法人との間に、投資対象の重複が生じる可能性はあります。

この点においては、本投資法人は森トラスト及び本資産運用会社との間で、また森トラスト総合リート投資法人は森トラストとの間でそれぞれ不動産等の情報提供に関する協定書を締結していますが、森トラスト総合リート投資法人と森トラストとの間の不動産等の情報提供に関する協定書については、本投資法人設立に際して、主たる用途がホテル以外の不動産等についてのみ森トラストが森トラスト総合リート投資法人に対して情報提供することとされました。

このように、森トラストグループとして、主たる用途がホテルである不動産等については本投資法人に優先的に情報を提供することによってサポートするという方針を採用したことにより、本投資法人と森トラスト総合リート投資法人との間で投資対象の重複が生じても、実際に本投資法人と森トラスト総合リート投資法人の双方がホテルの取得を希望するような競合関係が生じる場合は限定的であると想定しています。

b. 森トラストと本投資法人との間の投資対象の重複に係る対応

森トラストは、不動産投資市場向け収益不動産の開発・取得等を行っており、本投資法人が投資対象とするホテルの開発・取得を行う可能性があります。ただし、上記不動産等の情報提供に関する協定書により、森トラスト又は森トラストグループがその所有する不動産等を売却しようとする場合においては、原則として、第三者より先に本投資法人及び本資産運用会社に通知され、本投資法人が取得検討できる仕組みとなっています。

したがって、不動産等の情報提供に関する協定書は、森トラストが、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。

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30年5月29日現在)

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	坂本 周	平成5年4月	株式会社日本長期信用銀行(現株式会社新生銀行) 入行	金融及び不動産に関する幅広い知識と経験を有しており、投資法人の執行役員として適任であると考えられるため。 なお、本投資法人の資産の運用を行う本資産運用会社の代表取締役社長であり、投資法人の執行役員を兼務することにより、投資法人役員会への的確な報告及び投資主に対する正確かつ十分な説明を行うことが可能になると考えられるため。
		平成12年3月	株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ銀行) 入行	
		平成13年5月	みずほ証券株式会社 出向	
		平成14年4月	同社 入社	
		平成23年4月	同社 不動産金融開発第1部 副部長	
		平成27年4月	同社 マーケッツソリューション部長	
		平成28年4月	森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社 出向 同社 常務取締役	
		平成29年6月	同社 代表取締役社長	
		平成29年7月	同社 転籍 代表取締役社長(現任)	
	平成29年11月	森トラスト・ホテルリート投資法人 執行役員(現任)		
補欠執行役員	山崎 拓也	昭和62年4月	森ビル株式会社 入社	不動産に関する幅広い知識と経験を有しており、投資法人の補欠執行役員として適任であると考えられるため。
		平成8年9月	森ビル開発株式会社(現森トラスト株式会社) 設計・管理部設計担当 係長	
		平成12年8月	森トラスト株式会社 ビル事業本部事業企画部基本計画担当 副参事	
		平成13年9月	同社 同部 設計担当 課長	

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
		平成18年8月	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 出向 投資運用部 シニアマネージャー	
		平成20年8月	同社 投資運用部長	
		平成23年9月	森トラスト株式会社 不動産開発部 企画開発課 部長代理	
		平成27年7月	同社 不動産開発部 アセットマネジメント課 専門部長	
		平成27年8月	Real アセットマネジメント株式会社(現森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社) 出向 代表取締役社長	
		平成27年10月	同社 取締役投資運用部長(現任)	
監督役員	橋本 聡	平成2年10月	太田昭和監査法人(現新日本有限責任監査法人)	公認会計士としての実務経験及び会計・税務上の専門知識を有しており、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると考えられるため。
		平成9年6月	橋本公認会計士事務所 代表(現任)	
		平成12年11月	株式会社コンサルティングファーム 取締役	
		平成13年1月	千代田国際公認会計士共同事務所 パートナー(現任)	
		平成23年7月	社外CFOサービス株式会社 代表取締役(現任)	
		平成25年12月	千代田税理士法人 社員(現任)	
		平成28年1月	森トラスト・ホテルリート投資法人 監督役員(現任)	
監督役員	鯉沼 希朱	平成3年4月	弁護士登録(第二東京弁護士会) 榊田江尻法律事務所(現あさひ法律事務所)入所(現任)	弁護士としての実務経験及び法務上の専門知識を有しており、本投資法人の業務執行を監督する者として適任であると考えられるため。
		平成18年6月	秩父市産業廃棄物処理施設の設置等紛争処理審査委員 (現任)	

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
		平成 23 年 12 月	東京都医療関係施設整備費補助対象事業者審査委員	
		平成 25 年 10 月	東京紛争調整委員会委員(現任)	
		平成 28 年 1 月	森トラスト・ホテルリート投資法人 監督役員(現任)	
		平成 30 年 2 月	東京都医療関係施設等整備費補助対象事業者審査委員(現任)	

② 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
坂本 周	代表取締役社長	<p>本資産運用会社の代表取締役社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。</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>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及び機関の運営に関する一般事務業務の委託のみとなっていますが、当該委託契約の変更又は解約等について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。)若しくは当該委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けるとされており、さらに本投資法人の役員会規則において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととしています。なお、投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。また、本資産運用会社には会社法による利益相反取引の規制が適用さ</p>

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
			<p>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、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外部委員を構成委員として含む、投資委員会及びコンプライアンス委員会にて審議の上、決議を得ることとしています。なお、投資委員会及びコンプライアンス委員会ともに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。</p>

- 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(平成30年5月29日現在)

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)	坂本 周	「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」 をご参照ください。		(兼任・兼職の状況) 森トラスト・ホテルリート 投資法人 執行役員 (出向の状況) 該当ありません
取締役 投資運用部長 (常勤)	山崎 拓也	「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」 をご参照ください。		(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) 森トラスト株式会社から 出向
取締役 企画財務部長 (常勤)	相澤 信之	平成4年4月	株式会社フジタ 入社	(兼任・兼職の状況) 該当ありません (出向の状況) 森トラスト株式会社から 出向
		平成14年2月	不動産シンジケーション協議会(現一般社団法人不動産証券化協会) 出向	
		平成15年11月	株式会社フジタ 都市再生推進本部 アセットコンサルティング部	
		平成17年4月	森トラスト株式会社 入社 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 出向	
		平成18年4月	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス・オフィサー	

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 19 年 7 月	同社 企画財務部 専任部長	
		平成 27 年 6 月	同社 企画財務部長	
		平成 27 年 8 月	Realアセットマネジメント株式会社(現森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社) 出向 同社 取締役企画財務部長(現任)	
監査役(非常勤)	渡邊 英之	昭和 54 年 4 月	森ビル株式会社 入社	(兼任・兼職の状況) 森トラスト株式会社 監査役 MT&ヒルトンホテル株式会社 監査役 城山熱供給株式会社 監査役 (出向の状況) 該当ありません
		平成 12 年 7 月	森ビル開発株式会社(現森トラスト株式会社) 入社	
		平成 12 年 12 月	同社 社長室 課長	
		平成 14 年 5 月	同社 経営企画部 課長	
		平成 18 年 8 月	同社 システム室 課長	
		平成 19 年 10 月	同社 財務部 次長	
		平成 23 年 6 月	MTゴルフ開発株式会社 監査役	
		平成 24 年 6 月	森トラスト・アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス・オフィサー	
		平成 27 年 6 月	森トラスト株式会社 監査役(常勤)(現任)	
		平成 27 年 6 月	MTゴルフ開発株式会社 監査役(非常勤)	
		平成 27 年 8 月	Realアセットマネジメント株式会社(現森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社) 監査役(非常勤)(現任)	
		平成 29 年 3 月	MT&ヒルトンホテル株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
		平成 29 年 6 月	城山熱供給株式会社 監査役(非常勤)(現任)	

② 資産運用会社の従業員の状況(平成30年5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
森トラスト株式会社	7名	無
出向者計	7名	—
出向者以外	—名	—
資産運用会社従業員総数(注1)	7名	—

(注1) 資産運用会社従業員総数には、上記①資産運用会社の役員の状況(平成30年5月29日現在)に記載の役員は含まれていません。

(注2) 上記人数に派遣社員は含まれていません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

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

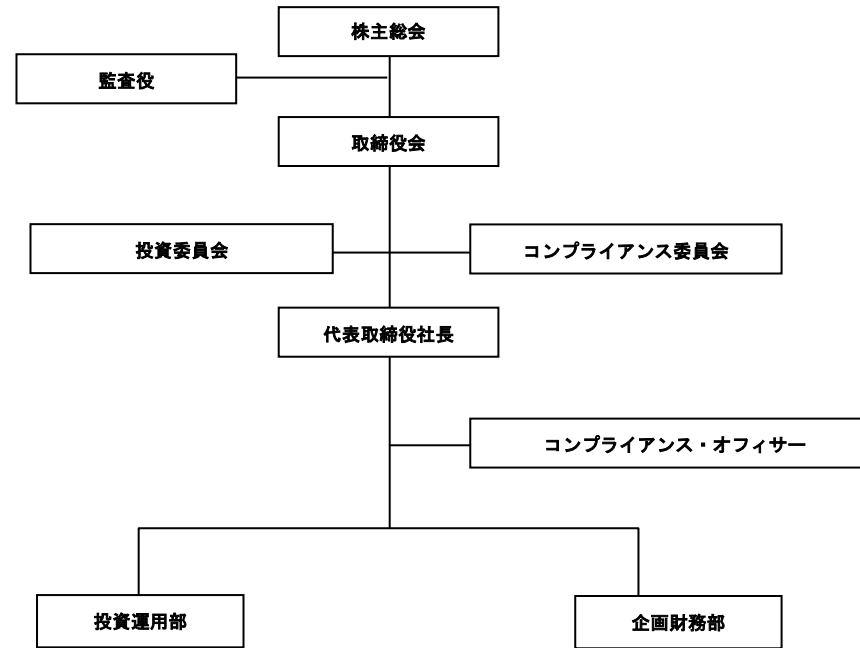
(ア) 本資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

本資産運用会社は、下記<本資産運用会社の組織図>記載の組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資運用部及び企画財務部の各部署並びにコンプライアンス・オフィサーに分掌されます。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。

<本資産運用会社の組織図>



(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

組織名称	各組織の業務の概略
取締役会	本資産運用会社の経営の意思決定機関として原則として3か月に1回開催され、法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに業務執行上の重要な事項を決定・承認し、取締役の職務の遂行を監督します。
企画財務部	本資産運用会社の機関運営及び経営等に関する業務並びに、本投資法人の機関運営、財務方針の策定、

	<p>資金調達及び情報開示等に関する業務を行います。担当業務の概略は下記のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 経営戦略・計画に関する事項 (ii) 株主総会・取締役会に関する事項 (iii) 総務、人事、経理に関する事項 (iv) 官公庁・業界団体に関する事項 (v) 資金調達・運用に関する事項 (vi) 本投資法人に関する下記事項 <ul style="list-style-type: none"> (A) 財務方針等(運用ガイドライン、その他運用計画等)に関する事項 (B) 資金調達に関する事項 (C) 機関運営に関する事項 (D) 経理に関する事項 (E) IR及び情報開示に関する事項 (vii) その他各部いずれにも属さない事項 (viii) その他上記各事項に付帯する事項
投資運用部	<p>本投資法人の資産の取得及び譲渡並びに資産の賃貸等に関する業務を行います。担当業務の概略は下記のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 投資方針等(運用ガイドライン、資産管理計画、その他運用計画等)に関する事項 (ii) 資産の取得・譲渡に関する事項 (iii) 資産の賃貸運営管理に関する事項 (iv) 所管業務のリスク管理に関する事項 (v) その他上記各事項に付帯する事項
コンプライアンス・オフィサー	<p>コンプライアンス等に関する業務を行います。担当業務の概略は下記のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 業務全般に関するコンプライアンスの統括に関する事項 (ii) コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルに関する事項

	<ul style="list-style-type: none"> (iii) 社内規程等の制定及び改廃に関する事項 (iv) 苦情等に関する事項 (v) 内部監査に関する事項 (vi) 法人関係情報管理に関する事項 (vii) リスク管理全般に関する事項 (viii) その他上記各事項に付帯する事項
--	--

(ウ) 委員会

本資産運用会社には、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

a. 投資委員会

構成員	代表取締役社長、取締役(非常勤を含みます。)、コンプライアンス・オフィサー、各部長、1名以上の不動産鑑定士資格を持つ外部委員(本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない者に限ります。)
委員長	投資委員会において別途決定する場合を除き、代表取締役社長。代表取締役社長に事故があるときは、投資委員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の投資委員会委員が委員長となります。
開催時期	原則3か月に1回、ただし委員長が必要であると認めるときに適時開催
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> (i) 投資方針及び財務方針の策定及び変更に関する事項 (ii) 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 (iii) 資産管理計画及び運用計画の策定及び変更に関する事項 (iv) 資産の取得・譲渡に関する事項 (v) 資金調達に関する事項 (vi) その他資産運用に関する事項
審議方法	投資委員会は、投資委員会委員の過半数の出席(テレビ会議システム又は電話会議システムによる出席を含みます。)があった場合に開催されます。ただし、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が

	<p>出席しない場合には、投資委員会を開催することが出来ません。</p> <p>投資委員会の決議は、出席した投資委員会委員全員の賛成により決めます。</p> <p>投資委員会での審議過程で課題が指摘されたものについては、投資委員会は、対象部署に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。ただし、コンプライアンス委員会にて決議された議案のうち、投資委員会での審議過程でコンプライアンス上の課題が指摘されたものについては、投資委員会は、コンプライアンス委員会に対して、当該議案の差戻しを命じるものとします。</p> <p>コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合には、当該議案に関する投資委員会の審議を中断することができます。また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の懸念がある場合、可決された議案に関して、差戻し、再審査、廃案等の指示を投資委員会に対して行うことができます。</p>
--	---

b. コンプライアンス委員会

構成員	代表取締役社長、取締役(非常勤を含みます。)、コンプライアンス・オフィサー、各部長、1名以上の弁護士資格又は公認会計士資格を有する者、その他コンプライアンスに精通していると認められる者である外部委員(本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係を有しない者に限ります。)
委員長	コンプライアンス委員会において別途決定する場合を除き、コンプライアンス・オフィサー。コンプライアンス・オフィサーに事故があるときは、コンプライアンス委員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他のコンプライアンス委員会委員が委員長となります。
開催時期	原則3か月に1回、ただし委員長が必要であると認めるときに適時開催
審議事項	<p>(i) 本投資法人に関する次の事項</p> <p>(A) 利害関係者取引に関する事項</p> <p>(B) 投資方針及び財務方針の策定並びに当該方針の重要事項の変更に関する事項</p> <p>(C) 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</p>

	<p>(D) 資産管理計画及び運用計画等の策定並びに当該計画等の重要事項の変更に関する事項</p> <p>(E) その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する事項</p> <p>(ii) 本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要な事項</p>
審議方法	<p>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過半数の出席(テレビ会議システム又は電話会議システムによる出席を含みます。)があった場合に開催されます。ただし、コンプライアンス・オフィサー又は外部委員が出席しない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができません。</p> <p>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全員の賛成をもって決めます。</p> <p>委員長は、必要と認めたときは、コンプライアンス委員会委員以外の者をコンプライアンス委員会に出席させ、その意見又は説明を求めることができます。</p>

(エ) コンプライアンス・オフィサー

業務	<p>(i) 業務全般に関するコンプライアンスの統括に関する事項</p> <p>(ii) コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルに関する事項</p> <p>(iii) 社内規程等の制定及び改廃に関する事項</p> <p>(iv) 苦情等に関する事項</p> <p>(v) 内部監査に関する事項</p> <p>(vi) 法人関係情報管理に関する事項</p> <p>(vii) リスク管理全般に関する事項</p> <p>(viii) その他上記各事項に付帯する事項</p>
----	---

(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) 投資法人の資産運用に係る社内規程(利益相反対策ルール)

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「利害関係者」(下記a.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者取引規程を設けています。

a. 利害関係者の定義

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- (a) 投信法第201条第1項に定めるところに従い、本資産運用会社の利害関係人等に該当する者(以下「利害関係人等」といいます。)
- (b) 利害関係人等が50%を超える出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社
- (c) 森トラスト・ホールディングスが直接又は間接に10%以上の株式を保有し、かつ、常勤役員を派遣している会社

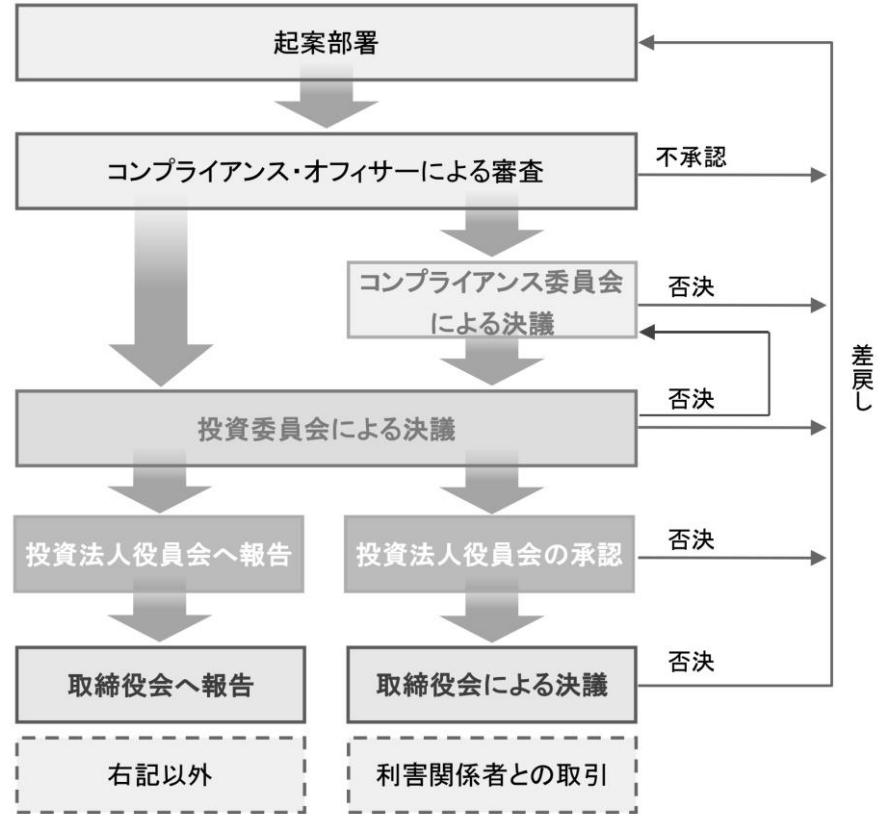
b. 利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者との取引を行う場合、利害関係者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) 所管部署は、その内容についてコンプライアンス・オフィサーに上程します。コンプライアンス・オフィサーが承認した場合は、当該行為はコンプライアンス委員会に上程されます。コンプライアンス・オフィサーにおいて、当該行為について異議がある場合は、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。
- (b) コンプライアンス委員会の可決・承認を経た後、投資委員会に上程されます。コンプライアンス委員会の可決・承認が得られなかった場合は、コンプライアンス委員会において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。

- (c) 投資委員会の可決・承認を経た後、本投資法人の役員会上程されます。投資委員会の可決・承認が得られなかった場合は、投資委員会において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。ただし、コンプライアンス委員会の可決・承認を経たもののうち、投資委員会での審議過程でコンプライアンス上の課題が指摘されたものについては、コンプライアンス委員会に差し戻します。
 - (d) 本投資法人の役員会の可決・承認を経た後、その承認決議に基づく本投資法人の執行役員の同意を得た上で、取締役会上程されます。本投資法人の役員会の可決・承認又は本投資法人の執行役員の同意が得られなかった場合は、本投資法人の役員会又は執行役員において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。
 - (e) 取締役会の可決・承認を経た後、その行為の実行が決定されます。取締役会の可決・承認が得られなかった場合は、取締役会において、中止又は内容変更の指示とともに、所管部署に差し戻します。
- 上記の意思決定フローについては下記の「意思決定手順のフローチャート」をご参照ください。

<意思決定手順のフローチャート>



c. 対象となる取引の範囲及び取引の基準

(a) 物件の取得

- i. 本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、本資産運用会社の利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を取得する場合は、原則として、利害関係者又は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244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額(税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。))以下での取得とします。なお、当該取得価格が上記鑑定評価額を上回る場合(ただし、鑑定評価額の110%を上限とします。))には、b.の審議過程において、当該取得価格が正当であると判断した理由の説明を要するものとします。
- ii. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記i.にかかわらず、当該費用を上記i.で算出した価格に加えて取得することができるものとします。
- iii. 利害関係者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を超えて取得してはならないものとし、それ以外は上記i.及び上記ii.に準ずるものとします。
- iv. 上記(a)i.乃至iii.に加え、本投資法人に対して事前若しくは事後速やかに、当該取引が利害関係者との取引であること及び当該利害関係者の属性(a.各号に記載された内容等による分類)を開示しなければならないものとします。また、(h)に従うものとします。

(b) 物件の譲渡

- i. 本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、本投資法人から本資産運用会社の利害関係者へ不動産、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不動産信託受益権を譲渡する場合は、原則として、利害関係者又は投信法施行規則第244条の2各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額(税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。))以上での譲渡とします。なお、当該譲渡価格が上記鑑定評価額を下回

る場合(ただし、鑑定評価額の90%を下限とします。)には、b.の審議過程において、当該譲渡価格が正当であると判断した理由の説明を要するものとします。

- ii. 利害関係者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に基づく適正な価格での譲渡とし、それ以外は上記i.に準ずるものとします。
- iii. 上記i.及びii.に加え、本投資法人に対して事前若しくは事後速やかに、当該取引が利害関係者との取引であること及び当該利害関係者の属性(a.各号に記載された内容等による分類)を開示しなければならないものとします。また、(h)に従うものとします。

(c) 物件の賃貸

本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係者へ資産を賃貸する場合は、原則として、市場価格、周辺相場等を調査した上で、総合的に勘案して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。また、別途、(h)に従うものとします。

(d) 不動産管理業務等委託

- i. 本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係者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し、当該利害関係者への委託が適正であることを確認するとともに、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。また、別途、(h)に従うものとします。
- ii. 取得する資産について、利害関係者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を引続き当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記i.に準ずるものとします。
- iii. 自動更新条項に従った取引期間の延長等の場合は、b.の審議等を要しないものとします。

(e) 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

- i. 本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、資産の取得又は売却の媒介を利害関係者へ委託する場合は、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するものとします。
- ii. 本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、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するものとします。
- iii. 利害関係者に支払う委託費が 1,000 万円未満の場合は、b. の審議等を要しないものとします。

(f) 工事等の発注

- i. 本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、利害関係者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の発注を行うものとします。
- ii. 利害関係者に支払う工事費が 1,000 万円未満の場合は、b. の審議等を要しないものとします。

(g) その他の業務委託

- i. 本資産運用会社が本投資法人のために行う運用において、(d) から (f) までに定める業務以外の業務を利害関係者へ発注する場合は、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業務の発注を行うものとします。
- ii. 利害関係者に支払う委託費が 1,000 万円未満の場合は、b. の審議等を要しないものとします。

(h) 本投資法人との自己取引等に関する書面交付義務

- i. 本投資法人と、本資産運用会社又は本資産運用会社の取締役若しくは執行役、利害関係者その他投信法施行規則第 247 条各号で定める者との間において、不動産の取得及び譲渡、賃貸借並びに管理の委託及び受託、不動産の賃借権の取得及び譲渡並びに地上権の取得及び譲渡その他投信法施行令第 19 条第 3 項各号及び第 5 項各号に

掲げる取引を行ったときは、遅滞なく、当該取引に係る事項を記載した書面を、当該本投資法人に交付しなければならないものとし、

- ii. 上記 i. に規定する書面の交付は、投信法施行規則第 248 条に掲げる事項について記載した書面により行うものとし、

② 運用体制の採用理由

(ア) 運用体制の採用理由

上記①で記載したとおり、利害関係人との取引においては、不動産鑑定士の鑑定評価額、市場における時価若しくは第三者の見積価格等、取引類型に応じて定められた価格基準により取引価格の妥当性を判断することとなります。これにより、取引価格を決定する際の恣意性を可能な限り排除できるものと考えています。

また、利害関係人との取引を行う場合には、本資産運用会社の投資委員会における審議及び承認等の通常の実行時に実施するプロセスに加えて、コンプライアンス委員会、役員会及び取締役会における審議及び承認という 4 つの会議体において審議を行うこととなります。これらの審議を経ることにより、取引価格に反映されない取引条件や顕在化していないリスクについて、多方面から慎重に検討を行い、取引の可否について総合的に判断することができるものと考えています。

以上、これらの基準及びプロセスを遵守することにより、本投資法人の利益に反する取引を可能な限り排除することができるものと考えています。

(イ) 利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員は本資産運用会社の代表取締役社長を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については、前記「(1) 投資法人／② 投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照ください。

(ウ) 利益相反取引に対する本資産運用会社の取締役会が果たす機能について

本資産運用会社の利害関係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者取引規程を制定しています。詳細については前記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照ください。

(エ) 利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

本資産運用会社の投資委員会及び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。投資委員会及びコンプライアンス委員会の詳細については前記「(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」をご参照ください。

コンプライアンス委員会の外部委員について

コンプライアンス委員会は、森トラストグループとは特別の利害関係のない外部の弁護士を委員とし、専門家の立場から利益相反取引に対する牽制機能を高めています。下記外部委員の森トラストグループとの取引等はなく、利害関係はありません。

なお、コンプライアンス委員会の外部委員の状況は以下のとおりです。

氏名	略歴		兼任・兼職の状況
堀 弘	平成 12 年 10 月	弁護士登録 西村総合法律事務所(現西村あさひ法律事務所) 入所	左記のとおり
	平成 17 年 10 月	金融庁・総務企画局市場課金融商品取引法令準備室 出向 専門官	
	平成 19 年 8 月	金融庁・総務企画局市場課金融商品取引法令準備室 出向終了	
	平成 24 年 9 月	丸の内国際法律事務所 開設(現任)	
	平成 25 年 11 月	株式会社 epoc 監査役(現任)	

投資委員会の外部委員について

投資委員会は、森トラスト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。下記外部委員の森トラストグループとの取引等はなく、利害関係はありません。

なお、投資委員会の外部委員の状況は以下のとおりです。

氏名	略歴		兼任・兼職の状況
吉村 真行	平成2年4月	安田信託銀行株式会社(現みずほ信託銀行株式会社) 入社 開発事業部	左記のとおり
	平成7年10月	同社 不動産企画部	
	平成8年11月	同社 不動産鑑定部	
	平成11年4月	吉村総合計画鑑定事務所 創業	
	平成13年4月	株式会社吉村総合計画鑑定 代表取締役社長(現任)	
	平成25年6月	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事(現任)	
	平成25年6月	特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会 理事長(現任)	
	平成27年5月	公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 会長(現任)	

(オ) 利益相反取引に対するコンプライアンス・オフィサーが果たす機能について

本資産運用会社はコンプライアンスに係る統括責任者をコンプライアンス・オフィサーとし、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス・オフィサーの役割の詳細については前記「1. 基本情報／(2) コンプライアンスに関する基本方針」をご参照ください。

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、コンプライアンス委員会規程及びコンプライアンス規程に基づき利益相反取引及び法令遵守に係る事項を適切に投資委員会及び／又はコンプライアンス委員会に付議することをはじめ、業務全般に関するコンプライアンスの統括、コンプライアンス・プログラムの推進状況の取締役会への定期的な報告及びコンプライアンス・マニュアルの役職員への周知徹底、コンプライアンス研修等、本資産運用会社の利益相反取引対策及びコンプライアンス態勢の充実・強化を推進することが期待されています。

なお、コンプライアンス・オフィサーの状況は以下のとおりです。

氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
伊東 誠索	昭和 57 年 4 月	森ビル株式会社 入社	(兼任・兼職の状況)
	平成 11 年 8 月	森トラスト株式会社 入社	該当ありません
	平成 13 年 9 月	同社 管理部 課長	(出向の状況)
	平成 15 年 5 月	同社 経営企画部システム担当 上席副参事	森トラスト株式会社から
	平成 16 年 5 月	MT ファシリティサービス株式会社(現森トラスト・ビルマネジメント株式会社) 出向 業務管理担当 課長	出向
	平成 18 年 8 月	同社 同担当 次長	
	平成 22 年 10 月	森トラスト株式会社 内部監査室 上席副参事	
	平成 23 年 7 月	同社 同室 課長	
	平成 27 年 7 月	同社 同室 参与	
	平成 27 年 10 月	Real アセットマネジメント株式会社(現森トラスト・ホテルアセットマネジメント株式会社) 出向 コンプライアンス・オフィサー	

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期営業期間(平成29年9月1日～平成30年2月28日)における利害関係人等との取引内容は下記のとおりです。

① 取引状況

(ア) 資産の取得

該当事項はありません。

(イ) 利害関係者への賃貸

保有資産の賃貸に関する、利害関係人等との取引の概要は以下のとおりです。

賃借人	物件名称	年間固定賃料(百万円) (注)
森トラスト株式会社	シャングリ・ラ ホテル 東京	882
森トラスト株式会社	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	310
森トラスト株式会社	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	460

(注) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、変動賃料及び最低保証賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、最低保証賃料(年額)を記載しています。なお、「年間固定賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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期営業期間(平成29年9月1日～平成30年2月28日)における利害関係人等からの物件取得等の状況について、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(平成30年2月28日現在)

① 選定方針

鑑定評価機関の選定に当たっては、本資産運用会社作成の鑑定評価機関に係る選定手順書に基づき、評価実績が豊富であり、かつ社会的信用力の高い鑑定評価機関の中から選定します。

なお、本資産運用会社の社内規定として、鑑定評価機関の選定に関する基準を制定し、鑑定評価機関の審査及び審査に適合した機関のリスト化を事前に実施し、かかるリストの中から鑑定評価機関を選定することとしています。

② 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
<ul style="list-style-type: none"> ・シャングリ・ラ ホテル 東京 ・コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション ・コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション ・ホテルサンルートプラザ新宿 	一般財団法人日本不動産研究所	〒105-0022 東京都港区海岸一丁目2番3号	261名	<p>不動産鑑定業 国土交通大臣登録(15)第8号</p> <p>国内最大手の鑑定評価機関として実績が多く、本社、支社及び支所含めて、全国で49事業所を擁していることから、国内主要都市の不動産マーケットにも精通しており、社会的な信頼性も高いことが選定の理由です。</p> <p>また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。</p>

(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っては、本資産運用会社作成のエンジニアリング・レポート作成機関に係る選定手順書に基づき、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。

② エンジニアリング・レポート作成機関の概要

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
<ul style="list-style-type: none"> ・シャングリ・ラ ホテル 東京 ・コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション ・コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション ・ホテルサンルートプラザ新宿 	東京海上日動リス スクコンサルテ ィング株式会社	〒100-0004 東京都千代田区大手町 一丁目5番1号	建物デューデリジ ェンス、環境デュー デリジェンス、耐震 診断、地震被害低減 コンサルティング 等	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リジェンスの実績も豊富で、不動産マーケットにおいて専門性及び社会的信頼性が高いことから選定しました。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IR に関する活動状況

① 基本方針

(ア) 本投資法人は、投資主に対し透明性を確保し、投資主の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。また、情報の透明性及び解りやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主のニーズに応えるべく自ら内容を検

討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。

(イ) 投資主に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。

(ウ) 専門的な見解を積極的に取り入れ、より一層、開示情報の正確さを追求します。

(エ) 投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行うものとします。

② 情報開示体制

本資産運用会社の情報開示業務の組織的かつ効率的な運営を図るとともに、本資産運用会社における情報開示手続の審査及び監視体制を確立することを目的として、受託投資法人情報適時開示規程を制定しています。本資産運用会社における適時開示に関する情報開示担当部門は企画財務部とし、企画財務部を所管する取締役を情報開示責任者として、投資家の投資判断に重要な影響を与える事実や決算情報等を把握及び管理し、迅速、正確かつ公平な情報開示を行うものとします。

③ IR スケジュール

本投資法人は、決算に係る IR 活動を以下のスケジュールで行う予定です。

- ・ 決算月：2月、8月
- ・ 決算短信発表：4月、10月
- ・ 決算アナリスト説明会：4月、10月
- ・ 資産運用報告書発送：5月、11月

④ 具体的な IR 活動の内容

本投資法人及び本資産運用会社では、次の諸施策を積極的に実施する予定です。

(ア) アナリスト・機関投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、決算説明会の開催、投資家への個別面会等

(イ) 個人投資家向け活動

ウェブサイトへの各種開示情報の掲載、証券会社等が主催する IR イベントへの参加、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、「反社会的勢力による被害を防止するための基本方針」を掲げ、コンプライアンス・オフィサーが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「反社チェック基準」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。