2022 年 1 月 27 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
いちごオフィスリート投資法人
代表者名　執行役員　髙塚　義弘
（コード:8975）
資産運用会社名
いちご投資顧問株式会社
代表者名　代表取締役社長執行役員　岩井　裕志
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

いちごオフィスリート投資法人（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、投資信託及び投資法人に関する法律（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「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。

本投資法人の資産運用を行う資産運用会社である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「当社業務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

本資産運用会社は機関設計を取締役会・監査役・会計監査人設置会社とするとともに執行役員制度を導入し、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

・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また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恐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・研修を定期的に実施し、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　　2021 年 10 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)（%）
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	本資産運用会社の親会社であるいちご株式会社の主要株主。本投資法人とスポンサーサポート契約を締結。	331,190	21.88
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	—	237,126	15.66
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	—	186,454	12.32
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	—	73,643	4.86
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	—	57,025	3.76
野村信託銀行株式会社（投信口）	—	53,471	3.53
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	—	34,379	2.27
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	—	22,061	1.45
SMBC 日興証券株式会社	—	18,748	1.23
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	—	15,271	1.00
上位 10 名合計		1,029,368	68.01

（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 位未満を切捨てにより記載しています。

（３）資産運用会社の大株主の状況　　2022 年 1 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（%）
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検討順位に関する覚書を締結。	8,000	100.00
	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 位未満を切捨てにより記載しています。

（４）投資方針・投資対象

第 32 期「有価証券報告書（2022 年 1 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。

（５）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。

（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

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、既存不動産に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。

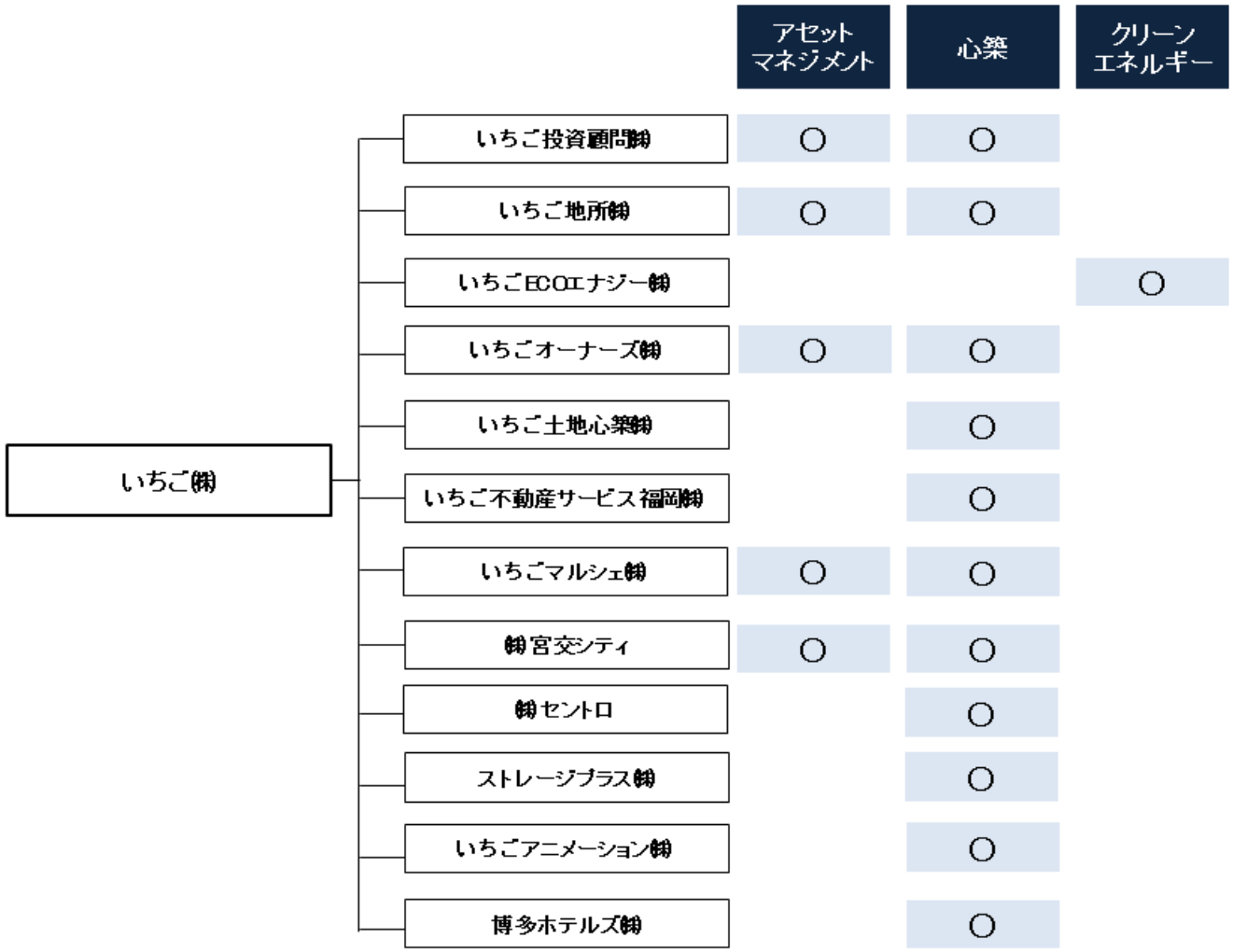
（注 1）「いちごグループ」は、いちご株式会社及びその連結子会社（本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

（注 2）心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100 年不動産」の実現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	26,888 百万円（2021 年 11 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株式会社の主要な連結子会社の状況を図示すると以下の通りです。



②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

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	いちごトラスト、本投資法人	旧いちご不動産投資法人といちごトラストは、2009 年 2 月 24 日付でスポンサーサポート契約を締結しています。合併に伴い、本投資法人はスポンサーサポート契約を承継しています。 スポンサーサポート契約は、いちごトラストが（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) 本投資法人が運用する物件の売却先又は取得先の紹介、及びその実現に向けた協力、(iv) 本投資法人のビジネスの成長・発展に必要と目される人材確保に向けた協力、(v) 本投資法人及び本資産運用会社のビジネス全般（資金の借入及び財務戦略を含むがこれに限らない）に対するコンサルタント業務を行うことを内容としています。
スポンサーサポート契約	いちご株式会社、本投資法人	本投資法人及びいちご株式会社（以下、本②において「スポンサーサポート会社」といいます。）は、2019年12月26日付でスポンサーサポート契約を締結しています。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行うことを内容としています。 さらに、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）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。 スポンサーサポート会社は、当該要請があった場合において、本投資法人の要請に応じることが法令その他の規則・ガイドライン等に反することなく、かつ、同契約の目的に合致するとその裁量によって判断した場合には、本投資法人との間で個別合意書を締結した上で、当該個別合意書において定められた事項に関し、スポンサーレターの提出、保証契約の締結、資産取得における代替買主としての役割の提供等の方法により、有償で、本投資法人の信用を補完する措置をとります。 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。

取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書	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、いちご土地心築株式会社、本資産運用会社	また、本資産運用会社、いちご株式会社（以下、本項において「ICH」といいます。）、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、本項において「IES」といいます。）、いちごECOエナジー株式会社（以下、本項において「IEE」といいます。）、いちごオーナーズ株式会社（以下、本項において「IOS」といいます。）及びいちご土地心築株式会社は、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、2021 年 4 月 1 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。 (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。 ＜検討優先順位表＞

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	5 位
ICH	不動産関連資産（更地除く）	取引予想価格(消費税込)が 10 億円以上	ICH	IIA	IES	IOS	IEE
		5 億円以上 10 億円未満			IOS	IES	
		5 億円未満		IOS	IES	IEE	
	〃（更地限る）	取引予想価格が 10 億円以上		IES	IOS	IIA	IEE
		10 億円未満		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	IIA	IEE	IOS		
IIA	不動産関連資産（更地除く）	取引予想価格(消費税込)が 10 億円以上	IIA	IES	IOS	ICH	IEE
		5 億円以上 10 億円未満		IOS	IES		
		5 億円未満	IOS	IES	ICH	IEE	
	〃（更地限る）	取引予想価格が 10 億円以上	IIA	IES	IOS	ICH	IEE
		10 億円未満		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	IIA	IEE	IOS		
IES	不動産関連資産		IES	IOS	IIA	ICH	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 10 億円以上	IEE	IIA	IES	IOS	ICH
		5 億円以上 10 億円未満			IOS	IES	

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td rowspan="5"></td><td>（更地除く）</td><td>5 億円未満</td><td></td><td>IOS</td><td>IES</td><td>ICH</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">〃
（更地限る）</td><td>取引予想価格が 10 億円以上</td><td rowspan="2">IEE</td><td>IES</td><td>IOS</td><td rowspan="2">ICH</td><td rowspan="2">IIA</td></tr>
<tr><td>10 億円未満</td><td>IOS</td><td>IES</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 rowspan="2">IEE</td><td></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>IOS</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">IOS</td><td colspan="2">不動産関連資産</td><td>IOS</td><td>IES</td><td>IIA</td><td>ICH</td><td>IEE</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><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>IOS</td><td>IIA</td><td>IEE</td><td></td><td></td></tr>
</table>
(ⅱ)前(ⅰ)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。
</td></tr>
</table>

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（2022 年 1 月 27 日現在）

第 32 期「有価証券報告書（2022 年 1 月 27 日提出）第二部【投資法人の詳細情報】第１【投資法人の追加情報】２【役員の情報】をご参照ください。

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

本書の提出日現在、投資法人執行役員の本資産運用会社役職員との兼職はありません。

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

本書の提出日現在、その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係はありません。

（２）資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況（2022 年 1 月 27 日現在）

各役員の主要略歴につき、第 32 期「有価証券報告書（2022 年 1 月 27 日提出）第二部【投資法人の詳細情報】第 1【投資法人の追加情報】2【役員の情報】をご参照ください。

（ｉ）取締役及び監査役の状況

役職名・常勤非常勤の別	氏名	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役 取締役会議長 （常勤）	岩井　裕志	―
取締役 （非常勤）	石原　実	（兼任・兼職） いちご株式会社　取締役兼執行役副社長兼 COO いちご不動産サービス福岡株式会社　代表取締役社長（全社統括） いちごマルシェ株式会社　代表取締役会長（全社統括） 株式会社宮交シティ　代表取締役会長兼社長（全社統括） 博多ホテルズ株式会社　代表取締役会長 株式会社宮崎サンシャインエフエム　代表取締役社長 いちご株式会社　サステナブルインフラ本部長代行

社外取締役 （非常勤）	高橋　壮介	（兼任・兼職） かなめ総合法律事務所　代表 株式会社 JQ　社外取締役 株式会社リアライズコーポレーション　社外取締役 株式会社エータイ　社外監査役 株式会社 TechVoice　社外取締役 株式会社リアライズ証券設立準備　社外取締役
社外取締役 （非常勤）	小林　知之	（兼任・兼職） AGS 税理士法人　社員税理士 株式会社 AGS コンサルティング　CA 事業本部本部長 同社 FA 部門部門長
社外取締役 （非常勤）	チャド　アイヴァーソン	（兼任・兼職） いちごアセットマネジメント株式会社　副社長　パートナー
監査役 （非常勤）	藤田　勝	—

（ⅱ）執行役員の状況

役職名・常勤非常勤の別	氏名	兼任・兼職・出向の状況
社長執行役員（全社統括） （常勤）	岩井　裕志	いちご株式会社より出向
副社長執行役員（社長補佐） （非常勤）	吉松　健行	（兼任・兼職） いちご株式会社　常務執行役（コーポレート本部管掌）
執行役員（オフィスリート本部担当） （常勤）	長嶺　法雄	いちご株式会社より出向
執行役員（ホテルリート本部担当） （常勤）	岩坂　英仁	いちご株式会社より出向
執行役員（グリーンインフラ本部担当） （常勤）	新田　貴生	いちご株式会社より出向
執行役員（私募ファンド本部担当） （常勤）	和泉　雅大	いちご株式会社より出向

②資産運用会社の従業員の状況（2022 年 1 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	28	監査部長が出向元の執行役（監査部管掌）を兼務、監査部所属 3 名が出向元の監査部を兼務 企画管理部長が出向元のコーポレート本部副本部長を兼務 オフィスリート本部所属 1 名が出向元の財務本部企画経理部を兼務、同じくオフィ

			スリート本部所属 1 名が財務本部 IR 推進部を兼務
出向者計		28	—
出向者以外		0	—
資産運用会社従業員総数		28	—

（注）従業員数は就業員数（運用会社から社外への出向者を除き、社外から運用会社への出向者を含む）であり、使用人兼務役員を含んでおりません。

③投資法人及び資産運用会社の運用体制

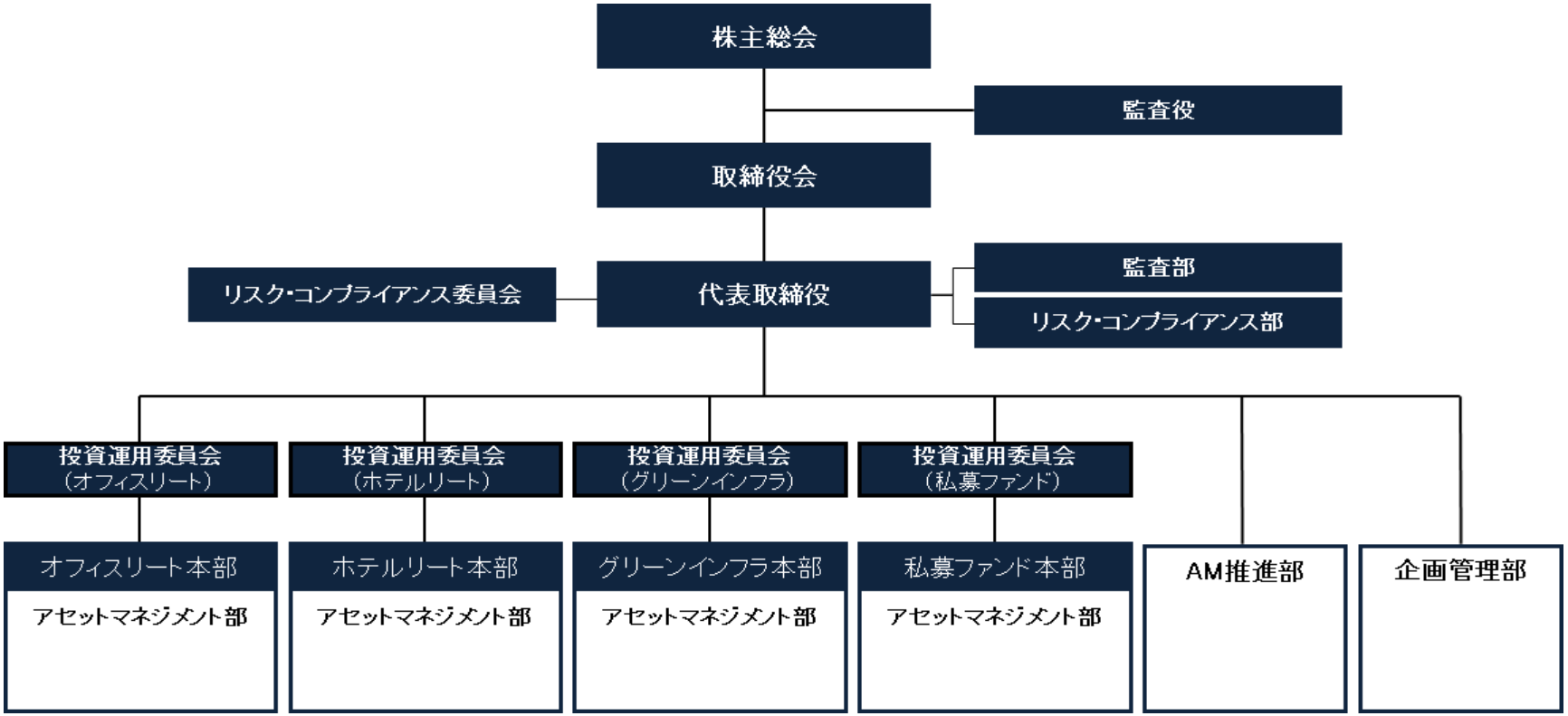
（ｉ）投資法人の仕組み

第 32 期「有価証券報告書（2022 年 1 月 27 日提出）第一部【ファンド情報】第 1【ファンドの状況】1【投資法人の概況】(3)【投資法人の仕組み】をご参照ください。

（ⅱ）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業務の概略は以下のとおりです。



b.　本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は以下の通りです。なお、本「（ⅱ）資産運用会社の運用体制 a.業務運営の組織体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、いちごホテルリート投資法人、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並びに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		業務の概略
監査部		・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
リスク・コンプライアンス部		・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 ・リスク・コンプライアンス委員会の運営
オフィスリート本部	アセットマネジメント部	・運用ガイドライン・投資方針・運用方針等の決定 ・ポートフォリオ戦略の決定 ・財務戦略・資本政策の決定 ・経営計画・経営予算・分配計画の決定及び実績の管理 ・取得対象資産に関する情報収集（ソーシング）及び情報管理 ・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） ・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 ・資金調達・投資法人債の発行に関する業務 ・投資口の発行に関する業務 ・ポートフォリオの調査・評価・管理及びパフォーマンス分析業務 ・借入金・投資法人債の管理に関する業務 ・資金繰りの管理・余資運用に関する業務 ・投資法人の経理・会計・税務に関する業務 ・投資口の管理・分配金に関する業務

		・投資法人の有価証券報告書等の作成に関する業務 ・IR 活動に関する業務 ・投資法人の役員会の運営 ・投資運用委員会の運営 ・上記に係るリスクの管理
AM 推進部		・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 ・資産運用業務に係る契約事務 ・投資法人・私募ファンドに係るＩＲ活動の推進・支援 ・投資法人の情報開示に関する業務 ・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
企画管理部		・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 ・本投資法人の投資主総会の運営 ・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 ・本資産運用会社及び投資法人の許認可に関連する業務 ・官公庁及び業界団体等の窓口対応 ・事故・紛争・訴訟対応 ・上記に係るリスクの管理
投資運用委員会（オフィスリート）		・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		・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 ・利害関係者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、また投資法人およ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おります。

①利益相反取引への対応方針及び運用体制

以下の通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。

(i) 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（規約第 31 条第 2 項に定める不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等（注）をいいます。以下、同じです。）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. 本資産運用会社において取得資産情報を入手した場合、以下のローテーション・ルールに基づき、オフィスリート本部、ホテルリート本部、グリーンインフラ本部又は私募ファンド本部の本部長に対し、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＞

① オフィスリート本部、ホテルリート本部、グリーンインフラ本部又は私募ファンド本部が自らのソーシング活動により受領した取得資産情報については、資産の種類・用途区分を問わず、受領した各本部が第 1 順位の優先検討権を持ち、第 2 順位以下については下記②の優先検討権順位を準用します。

② ①の各本部以外の役職員が取得資産情報を受領した場合（「取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書」を結んだグループ会社から受領した場合を含みます。）は、資産の種類・用途区分ごとに、以下の優先検討機会のローテ―ションを実施します。

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

（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に含めます。

（注 2）不動産等の用途区分は、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）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 4）ホテルとは、旅館業を経営する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 5）その他の不動産等とは、オフィスビル、ホテル及び再生可能エネルギー発電設備等以外の不動産等をいいます。

（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、各個別資産毎に種類・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します。）

が最も多い種類・用途区分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。

③ ①及び②にかかわらず、当該資産の売主が、本投資法人、いちごホテル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ます。）であり、当該売主より取得候補者を本投資法人、いちごホテルリート投資法人又はいちごグリーンインフラ投資法人のいずれかに指定されている場合には、それぞれ、オフィスリート本部、ホテルリート本部又はグリーンインフラ本部の本部長に当該資産の優先検討権が与えられます。

b. a.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取り扱うものとします。

c. a.及び b.記載のプロセスの遵守状況についてはコンプライアンス・オフィサーの確認を要します。

d. オフィスリート本部は、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。

（ⅱ）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. 本資産運用会社役職員（社外取締役を含む。）

c. 投信法及び投信法施行令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. 前各号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いけ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関する委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、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（工事見積金額が 50 万円未満の工事の発注を除きます。）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用不動産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。なお、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等とは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う。以下同じです。）を取得する場合は、売買契約締結日前の 3 ヶ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。なお、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. 利害関係者に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、当該評価額に含まれない税金、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。また、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、賃貸に係る媒介の委託

手数料は宅地建物取引業法（昭和 27 年法第 176 号、その後の改正を含みます。以下、「宅建業法」といいます。）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ます。）、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

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、通常の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」の概要は以下の通りです。

【投資運用委員会の概要】

委員	社長、オフィスリート本部長（委員長）、AM 推進部長、企画管理部長、社外有識者（注）、コンプライアンス・オフィサー［議決権なし］、監査役又は監査部長［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、 ・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対する検証、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、監査役又は監査部長を除いた委員の過半数かつ社外有識者の出席（電話等の手段による参加を含む。）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役又は監査部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、リスク管理もしく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に差し戻すことができます。 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・コンプライアンス部長が事前に検証し、重要な問題がないことが確認されます。

（注）社外委員として不動産鑑定士 1 名が選任されています。

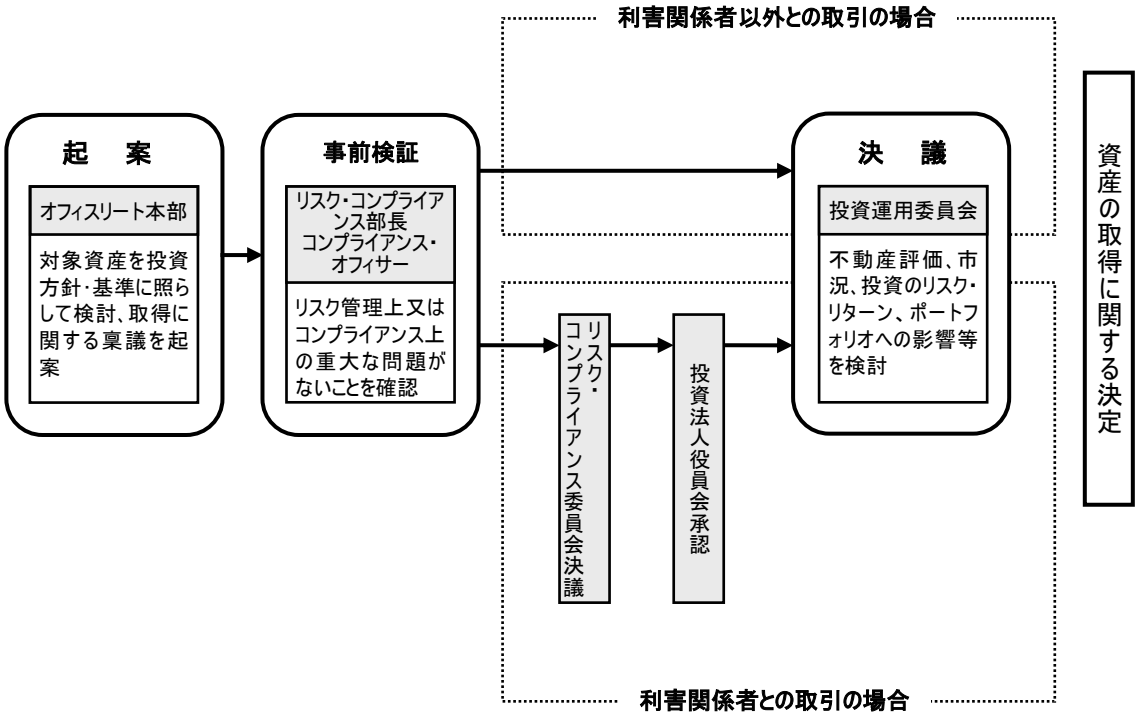
【リスク・コンプライアンス委員会の概要】

委員	社長、コンプライアンス・オフィサー、リスク・コンプライアンス部長、企画管理部長、社外有識者（委員長）（注）、監査部長
審議内容	・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 ・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	委員会は、必ず1名以上の社外委員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こと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。 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。 議長は委員長が務め、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議長を務めることとしています。

（注）社外委員として弁護士1名が選任されています。

（iii）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.　オフィスリート本部は、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、当該資産の取得に関する稟議を起案します。起案はオフィスリート本部が行い、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・コンプライアンス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。

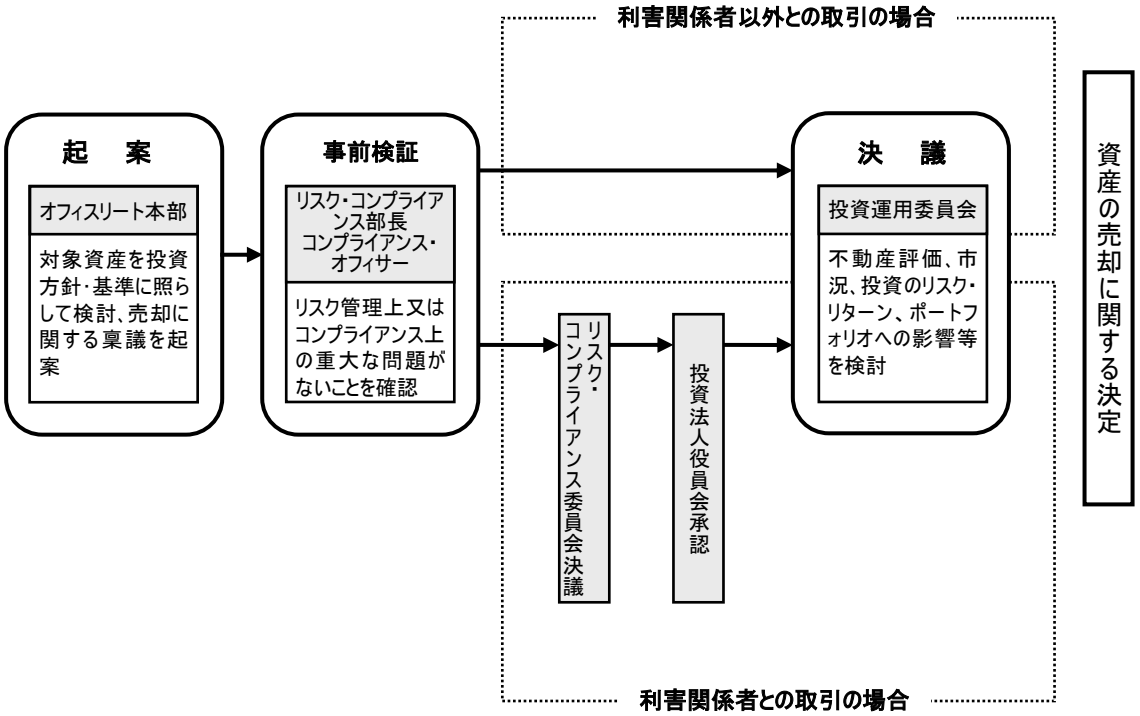
ii.　利害関係者以外との取引の場合、オフィスリート本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、取得が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をオフィスリート本部に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の付議対象とすることができます。

iii.　利害関係者との取引に該当する場合、オフィス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、当該議案をオフィスリート本部に差し戻します。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、取得が決定されます。

iv. 上記i.乃至iii.において議案が差し戻された場合には、オフィスリート本部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. オフィスリート本部は、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。起案はオフィスリート本部が行い、リスク・コンプライアンス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。

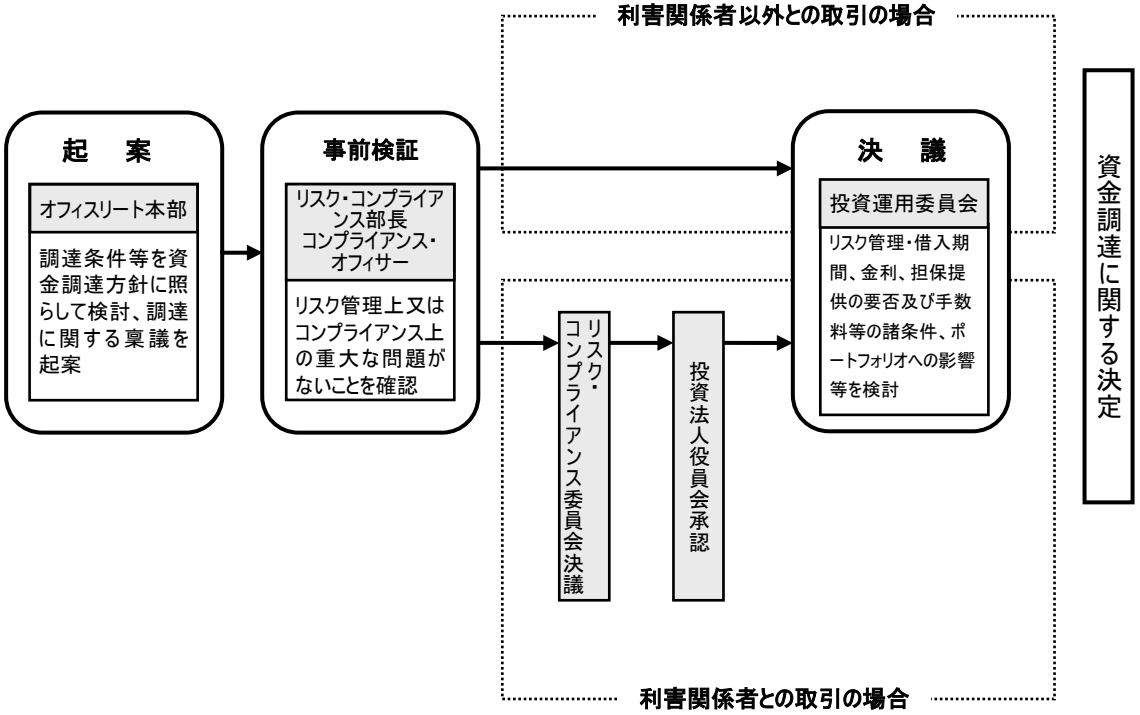
ii. 利害関係者以外との取引の場合、オフィスリート本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、売却が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をオフィスリート本部に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の付議対象とすることが

できます。

iii. 利害関係者との取引に該当する場合、オフィス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、当該議案をオフィスリート本部に差し戻します。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、売却が決定されます。

iv. 上記ⅰ.乃至ⅲ.において議案が差し戻された場合には、オフィスリート本部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. オフィスリート本部は、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、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・コンプライアンス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、オフィスリート本部は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オフィスリート本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付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、オフィスリート本部はリスク・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、当該議案をオフィスリート本部に差し戻します。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.乃至ⅲ.において議案が差し戻された場合には、オフィスリート本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

（ⅰ）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、実効性ある内部統制システムを構築し、取締役会による監督機能と重要な業務執行の決定の適正性を高めるため、取締役の過半数を社外取締役とした上で、その決議によって執行役員を定める執行役員制度を採用し、本資産運用会社の業務を各執行役員に分担して執行させることとしております。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、業務執行取締役等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。

（ⅱ）委員会の社外委員について

a.　投資運用委員会（オフィスリート）

本資産運用会社に利害関係を有しない社外委員として、不動産鑑定士の谷澤　哲也氏が就任しております。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のおける価格の妥当性の確認等、牽制を効かしう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）	谷澤　哲也	1997 年 5 月 2001 年 10 月 2003 年 9 月 2009 年 3 月 2009 年 4 月	小川不動産鑑定事務所 パシフィックマネジメント株式会社　専任不動産鑑定士 ビジネスアンドアセットソリューション株式会社出向　専任不動産鑑定士 ビジネスアンドアセットソリューション株式会社転籍 ビジネスアンドアセットソリューション株式会社代表取締役	ビジネスアンドアセットソリューション株式会社　代表取締役

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　拓人氏が就任しております。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）に選任されております。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、牽制を効かしう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	2003 年 10 月 2008 年 1 月 (至 2010 年 2 月) 2012 年 1 月 2015 年 7 月 2016 年 8 月	弁護士登録 弁護士法人御堂筋法律事務所 金融庁検査局（金融証券検査官、専門検査官） 弁護士法人御堂筋法律事務所　パートナー のぞみ総合法律事務所　オブカウンセル のぞみ総合法律事務所　パートナー（現任）	のぞみ総合法律事務所　パートナー 株式会社 FIS　社外取締役 楽天インシュアランスホールディングス株式会社　社外監査役 株式会社スカラ　社外取締役 株式会社アイチコーポレーション　社外取締役（監査等委員） アクトホールディングス株式会社　社外取締役

（ⅲ）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	1978 年 4 月	朝日生命保険相互会社
		1991 年 4 月	同社　総合企画部調査課課長
		1995 年 4 月	同社　国際部国際投資管理課長
		1997 年 4 月	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
		2000 年 4 月	同社　考査部長
		2001 年 10 月（至 2002 年 3 月）	同社　コンプライアンス・オフィサー
		2005 年 11 月	株式会社クリード リスク統括部　コンプライアンス担当
		2006 年 12 月	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
		2008 年 1 月	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）出向　コンプライアンス・オフィサー 兼 内部監査室長
		2008 年 2 月	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
		2009 年 4 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）
		2009 年 5 月	同社　内部監査室長
		2009 年 6 月	同社　コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長
		2011 年 1 月	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
		2011 年 9 月	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
		2011 年 11 月	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
		2012 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）　コンプライアンス部長（コンプライアンス・オフィサー）
		2019 年 10 月	同社　リスク・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 32 期における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

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。

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

（２）物件取得者等の状況

第 32 期（2021 年 5 月 1 日～2021 年 10 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（2021 年 10 月 31 日現在）

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

2021 年 10 月 31 日現在における所有物件の不動産鑑定機関の概要は以下の通りです。

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
いちご赤坂五丁目ビル、いちご永代ビル、いちご池尻ビル、いちご西池袋ビル、いちご高松ビル、いちご渋谷文化村通りビル	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	279 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おります。
いちご聖坂ビル、いちご芝公園ビル、いちご内神田ビル、いちご四谷四丁目ビル、いちご溜池ビル、いちご神保町ビル、いちご箱崎ビル、いちご九段二丁目ビル、いちご九段三丁目ビル、いちご中野ノースビル、いちご西五反田ビル、いちご吉祥寺ビル、いちご神田錦町ビル、いちご秋葉原ノースビル、いちご堺筋本町ビル、いちご神田小川町ビル、いちご八丁堀ビル、いちご恵比寿グリーングラス、いちご高田馬場ビル、いちご大宮ビル、いちご相模原ビル、いちご熊本ビル、いちご神宮前ビル、いちご広尾ビル、いちご笹塚ビル、いちご日本橋イーストビル、いちご九段ビル、いちご東五反田ビル、いちご東池袋ビル、いちご川崎ビル、いちご西本町ビル、いちご博多ビル、いちご錦ファーストビル、いちご名古屋ビル、いちご伏見ビル、いちご錦ビル、いちご南森町ビル、いちご渋谷宇田川町ビル、ＭＩＦビル、いちご内本町ビル、いちご南大塚ビル、いちご立川ビル、フチュール和泉、トワイシア横濱磯子（商業区画）、いちご蒲田ビル	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	124 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おります。
いちご南平台ビル、いちご半蔵門ビル、いちご五反田ビル、いちご南池袋ビル、いちご丸の内ビル、いちご富山駅西ビル、いちご・みらい信金ビル、いちご大森ビル、いちご大船ビル、いちご仙台イーストビル、いちご渋谷道玄坂ビル、いちご桜橋ビル、いちご新川ビル、アクシオール三田、郡山ビッグアイ（オフィス区画）、いちご渋谷イーストビル、いちご人形町ビル、いちご池之端ビル、いちご池袋イーストビル、いちご元麻布ビル、いちご大塚ビル、ウィン五反田ビル、いちご本郷ビル、大井町センタービル、ウィン第２五反田ビル、いちご乃木坂ビル、いちご博多イーストビル、いちご中目黒ビル	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	86 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おります。
いちご西参道ビル、いちご三田ビル、いちご渋谷神山町ビル、いちご恵比寿西ビル、いちご銀座６１２ビル、いちご新横浜ビル、いちご栄ビル	株式会社立地評価研究所	大阪府大阪市中央区北浜三丁目2番25号	15 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おります。

（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（2021 年 10 月 31 日現在）

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

2021 年 10 月 31 日現在における所有物件のエンジニアリング･レポート作成機関の概要は以下の通りです。

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
いちご西参道ビル、いちご三田ビル、いちご南平台ビル、いちご半蔵門ビル、いちご聖坂ビル、いちご渋谷神山町ビル、いちご赤坂五丁目ビル、いちご芝公園ビル、いちご恵比寿西ビル、いちご銀座６１２ビル、いちご内神田ビル、いちご溜池ビル、いちご神保町ビル、いちご箱崎ビル、いちご九段二丁目ビル、いちご九段三丁目ビル、いちご五反田ビル、いちご新横浜ビル、いちご南池袋ビル、いちご中野ノースビル、いちご永代ビル、いちご池尻ビル、いちご西池袋ビル、いちご吉祥寺ビル、いちご栄ビル、いちご丸の内ビル、いちご富山駅西ビル、いちご・みらい信金ビル、いちご相模原ビル、いちご東池袋ビル、郡山ビッグアイ（オフィス区画）、ウィン五反田ビル、いちご蒲田ビル	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おります。
いちご西五反田ビル、いちご高松ビル、いちご神田錦町ビル、いちご秋葉原ノースビル、いちご堺筋本町ビル、いちご神田小川町ビル、いちご八丁堀ビル、いちご恵比寿グリーングラス、いちご大森ビル、いちご高田馬場ビル、いちご大宮ビル、いちご大船ビル、いちご仙台イーストビル、いちご熊本ビル、いちご神宮前ビル、いちご渋谷道玄坂ビル、いちご広尾ビル、いちご笹塚ビル、いちご日本橋イーストビル、いちご桜橋ビル、いちご新川ビル、いちご九段ビル、いちご東五反田ビル、アクシオール三田、いちご川崎ビル、いちご渋谷イーストビル、いちご人形町ビル、いちご西本町ビル、いちご博多ビル、いちご錦ファーストビル、いちご池之端ビル、いちご池袋イーストビル、いちご元麻布ビル、いちご大塚ビル、いちご名古屋ビル、いちご伏見ビル、いちご錦ビル、いちご南森町ビル、いちご渋谷宇田川町ビル、いちご本郷ビル、大井町センタービル、ウィン第２五反田ビル、ＭＩＦビル、いちご内本町ビル、いちご南大塚ビル、いちご乃木坂ビル、いちご博多イーストビル、いちご中目黒ビル、いちご立川ビル、フチュール和泉、いちご渋谷文化村通りビル、トワイシア横濱磯子（商業区画）	東京海上ディーアール株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番 1 号	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おります。
いちご四谷四丁目ビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	東京都港区東麻布三丁目 10 番3号マルベリービル 6 階	不動産コンサルティング事業、デュー･デリジェンス事業､コンストラクションマネジメント事業	大手企業からの受注の他､J-REIT マーケットにおける受注実績もあり、社会的な信頼性も高いことから選定しております。

（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

①IR スケジュール

本投資法人の IR スケジュールは以下の通りです。

・決算月	:4 月、10 月	
・決算短信	:6 月、12 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	:6 月、12 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	:7 月、1 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、AM 推進部（以下「情報開示担当部」といいます。）が担当し、オフィスリート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通りです。

（ｉ）決定事実及び発生事実に関する情報

a. 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もしくは任意開示情報に該当するか否かを選別します。

b. 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もしくは任意開示情報に該当する場合、速やかに開示資料を作成し、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。開示文書の作成に当たっては、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。

c. 情報開示担当部は、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文書の作成に努めています。

d. 情報開示担当部が作成した開示文書は、コンプライアンス・オフィサー及び必要に応じて外部専門家が内容の適切性、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。

e. 決算情報の開示に際しては、オフィスリート本部が決算情報を作成し、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。

f. 情報取扱責任者は開示文書を精査の上承認し、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。

④IR 活動

本投資法人の IR 活動については、本資産運用会社の社長、オフィスリート本部長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、以下の通りです。

（ⅰ）各決算発表後、それぞれ 12 月後半頃から 1 月後半頃、6 月後半頃から 7 月後半頃に、機関投資家向けの定例 IR を実施します。

（ⅱ）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おります。

各業務の所管部署が新規取引を行う際には、取引先（東証第一部・第二部上場企業及びその関係会社等を除く。）について反社会的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 年半に 1 回のサイクルで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