

平成 29 年 2 月 24 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

大江戸温泉リート投資法人

代表者名

執行役員 今西 文則

(コード:3472)

資産運用会社名

大江戸温泉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 今西 文則

問合せ先

TEL. 03-6262-5200

1. 基本情報

(1) コンプライアンスに関する基本方針

大江戸温泉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。）において、「コンプライアンス」とは、本資産運用会社の業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程等及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ健全かつ誠実な企業活動を全うすることをいい、本資産運用会社は、本資産運用会社におけるコンプライアンス体制に係る基本的事項を定めることにより、本資産運用会社の業務に関連するあらゆる法令やルールを厳格に遵守し、健全かつ誠実な企業活動を遂行するとともに、自己規律に基づく経営の健全性を確保することを目的として、コンプライアンス規程を定めています。コンプライアンス規程の概要は以下のとおりです。

- 本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が本資産運用会社の経営基盤を揺るがしうることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとして位置付けることを基本方針とします。
- 本資産運用会社は、金融商品取引業を担う会社として、社会的に求められる本資産運用会社の業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、本資産運用会社の顧客からの信頼を得ることを通じて業務の価値を質的及び量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組みます。
- 本資産運用会社は、本資産運用会社におけるコンプライアンスの組織体系を①取締役会、②コンプライアンス・オフィサー及び③コンプライアンス委員会と定め、各組織体系の役割を以下のとおり定めます。

① 取締役会の役割

取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項の決定機関として、コンプライアンス規程その他の必要な各種社内規程の制定及び変更を決定します。

また、取締役会は、コンプライアンスの推進に関し、進捗状況等について、コンプライアンス・オフィサーに適宜報告を求めることができるものとします。

② コンプライアンス・オフィサーの役割

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

③ コンプライアンス委員会の役割

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス規程、コンプライアンス委員会規程及びコンプライアンス・プログラムに定めるところにより、コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項等に関する審議及び決議を行います。

- ・ 本資産運用会社は、コンプライアンスに関する指導・研修がコンプライアンスを徹底するための重要な機能であることを認識し、コンプライアンス・オフィサーにその企画及び実施を担わせます。
- ・ (イ) 金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第199条第7号に規定する法令等に反する行為、(ロ) 本資産運用会社又はその役職員に関する告訴又は告発等、(ハ) 本資産運用会社の業務の健全かつ適切な運営に支障を来す行為又はそのおそれのある行為であってこれらに準ずるもの並びに(ニ) その他の法令又は諸規則に違反し若しくは違反するおそれがある行為がなされたこと又はなされるおそれがあること等のコンプライアンスに関連する問題を認識した役職員は、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告しなければなりません。

(2) 投資主の状況

平成 28 年 11 月 30 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)
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。	11,668	6.62
大江戸温泉物語株式会社	大江戸温泉リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) の唯一のスポンサーであり、本資産運用会社に 100% 出資している親会社です。 平成 28 年 7 月 29 日付で、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。	9,246	5.24
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。	8,398	4.76
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。	6,852	3.88
野村信託銀行株式会社 (投信口)	該当事項はありません。	5,065	2.87
小長光 謙	該当事項はありません。	2,200	1.24
株式会社 SBI 証券	該当事項はありません。	1,450	0.82
全国共済水産業協同組合連合会	該当事項はありません。	1,333	0.75
世界心道教	該当事項はありません。	1,080	0.61
飛驒信用組合	該当事項はありません。	1,000	0.56

青木信用金庫	該当事項はありません。	1,000	0.56
一般社団法人清医会	該当事項はありません。	1,000	0.56
上位 10 名合計		50,292	28.54

(注) 比率は小数第 2 位未満を切り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 11 月 30 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 (%)
大江戸温泉物語株式会社	前記「(2) 投資主の状況」をご参照下さい。	200	100.0
1 社合計		200	100.0

(4) 投資方針・投資対象

① 本投資法人の成長戦略

本投資法人は、保有施設の運営において差別化された大江戸モデル(注 1)という事業ノウハウを有する大江戸温泉物語グループ(注 2)からのスポンサーサポートを、利益相反に適切に配慮しつつ、成長戦略の柱として最大限活用します。

大江戸温泉物語グループは、これまで 32 物件(注 3)3,170 室(注 4)の温泉・温浴関連施設(注 5)に大江戸モデルを導入してきた運営実績（平成 28 年 11 月 30 日現在）を有し、温泉・温浴関連施設への大江戸モデルの導入に関する独自のノウハウを蓄積してきました。

本投資法人は、本資産運用会社とともに大江戸温泉物語との間でスポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）を締結し、優先交渉権の付与を受けることにより、大江戸モデルが導入された温泉・温浴関連施設を継続的に取得し、また、第三者の保有する物件情報の提供及びウェアハウジング機能(注 6)の提供等の物件取得に向けたサポートを活用することで、外部成長を図る方針です。

また、本投資法人は、保有資産のテナントである大江戸温泉物語グループ各社との間で、キャッシュ・フローの安定性を長期的に確保しつつ、各施設の運営実績が良好な時期には GOP(注 7)に連動した賃料収入のアップサイドを追求することが可能となる賃料体系が設定された長期賃貸借契約(注 8)を締結しており、また、部屋数の拡大、設備更新等の施設のバリューアップ工事及び施設運営について協働し、変化する消費者ニーズを捉え、運用資産の収益並びに施設競争力及び稼働率の安定性の向上を図り、内部成長を図る方針です。

本投資法人は、これらの大江戸温泉物語グループからの多様なサポート及び大江戸温泉物語グループとの協働を、その成長戦略の柱として最大限活用し、大江戸温泉物語グループから施設を取得するとともに、取得した施設を大江戸温泉物語グループに賃貸し、その収益性の強化を図ることで、安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値の向上を目指します。

他方で、大江戸温泉物語グループが運営し、保有する温泉・温浴関連施設を本投資法人が取得することにより、大江戸温泉物語グループの運営基盤の長期的な確保及び施設の売却資金を活用することによる運営規模の拡大に寄与するものと、本投資法人は考えています。また、本資産運用会社は、第三者の保有する物件の情報を独自に入手した場合、物件情報取得時には本投資法人の投資基準には適合しない物件であっても、大江戸温泉物語グループが当該物件を取得して大江戸モデルを導入することにより、本投資法人の将来の投資対象となり得ると判断した場合等には、スポンサーサポート契約の規定に従い、大江戸温泉物語グループに対して積極的に当該物件情報の提供に努めます。

このようにして、本投資法人においては、大江戸温泉物語グループからの優先的な物件供給による資産規模の拡大及び安定的な賃料収入の長期的な確保が可能となる一方で、大江戸温泉物語グループも運営規模の拡大を実現し、外部物件の取得力を向上させることが可能となると本投資法人は考えています。

本投資法人は、大江戸温泉物語グループからのスポンサーサポート及び本投資法人による大江戸温泉物語グループの運営基盤の長期的な確保を通じて、本投資法人と大江戸温泉物語グループとの WIN-WIN の関係を構築し、相互成長を目指します。

(注 1) 「大江戸モデル」とは、大江戸温泉物語グループ（下記(注 2)において定義します。）が運営する施設に導入されている、高収益・安定稼働を維持することを可能にする、大江戸温泉物語グループが保有する競争力の高いと考えられる事業ノウハウをいいます。以下同じです。

(注 2) 「大江戸温泉物語グループ」とは、本投資法人のスポンサーである大江戸温泉物語株式会社（以下「大江戸温泉物語」といいます。）及びその連結子会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和 38 年大蔵省令第 59 号。その後の改正を含みます。）第 8 条第 3 項に規定する子会社をいい、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3) 大江戸温泉物語グループが運営する施設のうち、「大江戸温泉物語 レオマリゾート」は、「ホテルレオマの森」及び「ニューレオマワールド」から構成された一体の施設です。また、本投資法人の保有資産ではない「大江戸温泉物語 箕面観光ホテル」及び「箕面温泉スパガーデン」についても、これらを一体の施設として区分しています。以下同じです。
- (注4) 大江戸温泉物語グループが取得後にリニューアル工事のため閉館している「長崎 ホテル清風」、「大江戸温泉物語 別府」及び「大江戸温泉物語 熱海伊豆山 ホテル水葉亭」は、取得時の客室数でカウントしています。以下同じです。
- (注5) 「温泉・温浴関連施設」とは、温浴施設（温泉（地中から湧出する温水、鉱水及び水蒸気その他のガス（炭化水素を主成分とする天然ガスを除きます。）をいいます。以下同じです。）その他を使用して公衆を入浴させる施設をいいます。以下同じです。）及び温浴施設をその中心的な用途の1つとして含む旅館（和式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。）、ホテル（洋式の構造及び設備を主とする宿泊施設をいいます。以下同じです。）、リゾート施設（余暇等を利用して行うスポーツ、レクリエーション等の活動の機会を提供する施設をいいます。以下同じです。）及びアミューズメントパークその他のレジャー施設（これらの複合用途を含みます。）等、温泉又は温浴の提供をその施設の主要な機能の1つとする施設をいいます。なお、温泉又は温浴を提供している建物等のみでなく、それらに隣接又は一体として運営されている建物及び敷地等も含めて、物件全体として温泉・温浴関連施設とします。また、本投資法人が対象とする資産の用途の別に従うと、本書の提出日現在において、大江戸温泉物語グループが運営する施設は、全て温泉・温浴関連施設に分類されますが、大江戸温泉物語グループは、温泉・温浴関連施設以外にも、主たる用途が旅館、ホテル、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設（これらの複合用途を含みます。）である施設を取得し、運営することがあります（以下、これらの施設を「その他用途施設」と総称します。）。本投資法人は、本投資法人の重点的な投資対象（コアポートフォリオ）である温泉・温浴関連施設以外にも、温泉・温浴関連施設と関連性又は親和性が高い、大江戸温泉物語グループ又は第三者が運営するその他用途施設にも投資することがあります。
- (注6) 「ウェアハウジング機能」とは、大江戸温泉物語グループが、将来における本投資法人による投資適格不動産等（主たる用途が旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設である不動産等（これらの複合用途を含みます。）で、本投資法人の投資基準に適合しない不動産等を含みます。）の取得を目的として、本投資法人による取得予定時期及び取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、第三者が保有している投資適格不動産等の取得及び一時的な保有を行った後、本投資法人に当該投資適格不動産等を売却する機能をいいます。以下同じです。
- (注7) 「GOP」とは、売上高営業粗利益をいい、温泉・温浴関連施設等の売上高から、人件費、一般管理費等の、温泉・温浴関連施設等の運営に関して直接発生した費用を控除した残額をいいます。以下同じです。
- (注8) 「長期賃貸借契約」とは、契約期間が10年以上であり、かつ、契約上5年以上は中途解約が禁止されている賃貸借契約をいいます。以下同じです。

② 本投資法人のポートフォリオ構築方針

(イ) 本投資法人の投資対象資産

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保するとともに、運用資産の着実な成長を図るため、温泉・温浴関連施設を重点的な投資対象（コアポートフォリオ）とすることを基本戦略とし、その比率は80%以上（取得価格ベース）を目安とします。

また、中長期にわたり安定したキャッシュ・フロー又は安定性をベースとした資産価値の成長が期待できるレジャー施設等のコアポートフォリオと関連性又は親和性が高いその他用途施設にも投資し、投資エリアは全国における主要な観光地、温泉地として認知度の高いエリアを中心に投資していく方針です。

<用途別のポートフォリオ構築方針>

用途	比率
温泉・温浴関連施設	80%以上
その他用途施設	20%未満

(注) 上記はあくまでも目安であって、本投資法人の用途別のポートフォリオが上記比率のとおり構築されることを保証するものではありません。

以下では、本投資法人の主たる投資対象である国内不動産の投資に関して、投資対象である各用途につき、本投資法人が考える投資基準及びその特性を記載しています。

用途	投資基準
温泉・温浴関連施設	<ul style="list-style-type: none"> ・中長期にわたる、テナントにおける運営収益に対する賃料負担率が適正であるかを、施設稼働率、平均客単価等の運営指標の実績及び将来見込み、並びに施設の主要な顧客層の安定性や競合環境、立地特性等に基づいて評価し、中長期にわたり安定的な賃料収入が見込めること ・将来にわたる追加投資の必要性や建物の状況に関して想定されるリスクとその対応策等を総合的に勘案し、安定的な賃貸事業収益が見込まれること ・テナントの営業状況、財務状況に大きな懸念点がないこと ・施設が対象とする商圈の特性や人口動態、顧客の需要動向、その他の市場の動向を踏まえ、安定的な運営が期待されること
その他用途施設	<ul style="list-style-type: none"> ・温泉・温浴関連施設における投資基準に準じた評価を行い、中

用途	投資基準
	長期における安定的なキャッシュ・フローが想定されるとともに、当該施設の業界の動向、地域における優位性等を踏まえ、安定性、成長性について評価されることを前提に、投資判断を行うものとする

(ロ) 投資基準

a. 立地

全国における主要な観光地、温泉地として認知度の高いエリアを中心に投資していく方針です。

b. 取得価格

投資に際しては、鑑定評価額を参考に、本資産運用会社の評価額を基本として総合的に判断します。

利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権（以下、本「b. 取得価格」において「対象資産」と総称します。）を取得する場合は、原則として、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはなりません。ただし、当該対象資産を鑑定評価額を上回る価格で取得することに合理的な理由がある場合には、鑑定評価額の 110% の価格を上限として取得することができます。この場合、本資産運用会社の投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人の役員会において、鑑定評価額を上回って取得することの適切性について説明し、決議を得なければなりません。なお、鑑定評価額は、対象資産そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

また、利害関係人等から対象資産以外の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとしします。

c. 建物構造

建物構造については、温泉・温浴関連施設の目的に照らして必要な強度を有し、宿泊施設として安全性に問題がないと判断できる物件に投資します。特に、築年の古い建築物に投資する際には、現地での建物の目視調査を含む非破壊調査を行い、消防法等を含む関連法令に照らし必要と判断される場合は、修繕を実施する等、安全性に配慮し、また、オペレーション上の支障がないことも確認した上で、投資の是非を慎重に判断する方針です。

特に、耐震性能の観点からは、温泉旅館の特性に鑑み、宿泊施設としての安全性が確保されていることを専門家レポート（耐震診断について十分な知識と経験を有する専門家が、外観調査、使用履歴、修繕履歴等により、建物の安全性について調査した結果をまとめたレポート）等で確認していること、PML(注)を確認すること等を条件に、新耐震基準の水準以下の建物構造に投資を行うことができます。

(注) 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML 値は個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML 値についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味しま

す。以下同じです。

d. 付保方針

付保については、投資対象施設の特徴、想定されるリスクと損失予想等を総合的に勘案して、付保の方針を決定するものとし、原則として建物の再調達価格に基づき、財物保険、賠償責任保険の付保を行い、また必要に応じて利益保険の付保を検討するものとします。

また、地震発生の可能性とそれに基づき予想される個別不動産及びポートフォリオ全体への影響（ポートフォリオ PML 値が 10%以上の場合）と、保険料等の負担の収益への影響等を比較検討した上で、地震保険の付保の判断を行います。ただし、1 物件の PML 値が 20%以上の物件がある場合には、原則としてその物件について個別に地震保険を付保する方針です。

e. テナント

テナントの選定にあたっては、当該事業者の社会的信用力を確認し、営業状況、財務状況、及び投資対象施設の運営における優位性等を勘案し、中長期的な賃料収入の安定性が期待できると判断できるテナントを選定します。

f. 権利関係

当該物件の特性に照らし、本投資法人による運用に支障がないと判断できる権利関係であることを原則とします。具体的には、完全所有権、地上権、借地権、温泉権、水利権等権利の態様を確認した上で、共有、区分所有又は借地の場合は、物件の特性を総合的に勘案し、権利関係者の属性等を考慮の上、運営・管理における制約事項が少ないことを原則とします。

g. 運営実績

本投資法人は、原則として、過去の運営実績がない温泉・温浴関連施設への投資は行いません。ただし、未稼働の温泉・温浴関連施設であっても、運営開始後の安定した運営が十分に見込まれ、本投資法人が取得した後に安定した収益が得られるものと判断した場合には、未稼働の物件に対しても、投資を行うことができるものとします。

(ハ) デュー・ディリジェンス基準

本投資法人は、不動産関連資産へ投資するに際しては、本資産運用会社において、不動産関連資産の本体をなす不動産又はその裏付けとなる不動産の予想収益、立地エリアの将来性及び安定性等の経済的調査、建築仕様、建物設備、耐震性能、建物管理状況、環境及び土壌汚染調査等の物理的調査並びに建物に係る権利関係等の法的調査を行い、これらの総合的な検証を行います。

また、各調査項目について専門性を有する調査業者等の活用等を含め、本資産運用会社において、その手法、委託先選定の妥当性等につき十分な検討を行うものとします。

調査	項目	内容
事業性調査	施設・設備	<ul style="list-style-type: none"> 客室 客室数／客室タイプ／客室面積等 レストラン・大浴場(注1)・その他施設・機能 施設数・施設構成等
	マーケット	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済・マーケット全般 立地 周辺環境／立地・アクセス／周辺施設／交通インフラ／温泉湯量等
	運営実績	<ul style="list-style-type: none"> 運営主要指標の調査 運営実績に基づく賃料負担力の調査 客室稼働率(注2)、ADR(注3)、RevPAR(注4)等
	テナント	<ul style="list-style-type: none"> テナント調査 テナントの信用力／業績／実績等
物理的調査	建物の遵法性	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）や都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）等の建築関連法令等の遵守状況の確認 既存不適格の有無・程度 建築関連法令、条例、協定等による建築制限等の有無
	建物の状況	<ul style="list-style-type: none"> アスベスト、ポリ塩化ビフェニル（PCB）等の有害汚染物質の含有機器及び含有廃棄物の有無 建築基準法、消防法（昭和 23 年法律第 186 号。その後の改正を含みます。）、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20

調査	項目	内容
		号。その後の改正を含みます。)等の建物管理関連法令に沿った各種定期調査報告実施状況 <ul style="list-style-type: none"> 建物管理状況
	建物の修繕・資本的支出	<ul style="list-style-type: none"> 緊急修繕必要箇所の有無 長期修繕計画 過去の修繕状況
	地震リスク・耐震性能調査、土壌環境汚染調査	<ul style="list-style-type: none"> 個別物件のPML値の算出 ポートフォリオ全体のPML値の算出 土壌調査
法的調査	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> 境界確認の有無(境界に関する訴訟その他の紛争の有無) 越境・被越境物の有無 未登記建物の有無
	権利関係の確認	<ul style="list-style-type: none"> 土地及び建物に関する権利関係の確認(完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有等) 権利に付随する各種契約書等(温泉権又は水利権に関するものを含みます。)の内容
	テナント属性	<ul style="list-style-type: none"> テナント関連契約(賃貸借契約、転貸借契約、使用貸借契約等)の調査 運営委託関連契約の調査 反社会的勢力の調査(注5)

(注1) 「大浴場」とは、各温泉・温浴関連施設に備えられた屋内共同浴場をいいます。以下同じです。

(注2) 「客室稼働率」とは、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

$$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中の販売客室数} \div \text{対象期間中の販売可能客室数} \times 100 (\%)$$

(注3) 「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注4) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいい、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。以下同じです。

(注5) 大江戸温泉物語グループをテナントに選定する場合は、当該項目の調査は原則として行いません。

(4)-2 テナントの選定基準に関する事項

テナントの選定にあたっては、当該事業者の社会的信用力を確認し、営業状況、財務状況、及び投資対象施設の運営における優位性等を勘案し、中長期的な賃料収入の安定性が期待できると判断できるテナントを選定します。

(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おり、本資産運用会社においては海外不動産等の取得に係る規程を整備していますが、本書の提出日現在に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 大江戸温泉物語グループの事業の内容

大江戸温泉物語グループは、平成 13 年 11 月に創業し、平成 15 年に東京お台場所在の「東京・お台場 大江戸温泉物語」を開業し、以来、温泉・温浴関連施設の運営事業を推進してきました。その後、平成 19 年以降、温泉・温浴関連施設の運営ノウハウを活用することにより、全国各地の温泉旅館を中心として、テーマパーク等のレジャー施設に付随する温泉・温浴関連施設の活性化事業を展開しており、平成 28 年 11 月 30 日現在、大江戸温泉物語グループは、32 物件の温泉・温浴関連施設を運営するに至っています。

大江戸温泉物語グループは、平成 27 年にベインキャピタル・プライベートエクイティ・エルピー（Bain Capital Private Equity, LP）が投資助言を行う投資ファンドが発行済株式の全てを保有する持株会社を買収され、ベインキャピタル・グループ(注 1)に属することとなった後、平成 28 年にかけて順次グループ内再編を行っています。

本書の提出日現在、大江戸温泉物語グループは、大江戸温泉物語及び本資産運用会社を含めた連結子会社 9 社から構成されており、その保有・運営する温泉・温浴関連施設は、大江戸温泉物語及び（一部の施設については）その子会社により保有・運営がなされています(注 2)。

(注 1) 「ベインキャピタル・グループ」とは、ベインキャピタル・インベスターズ・エルエルシー（Bain Capital Investors, LLC）並びにベインキャピタル・プライベートエクイティ・エルピー（Bain Capital Private Equity, LP）が投資助言を行う投資ファンド及び当該投資ファンドの投資先からなるグループをいいます。以下同じです。

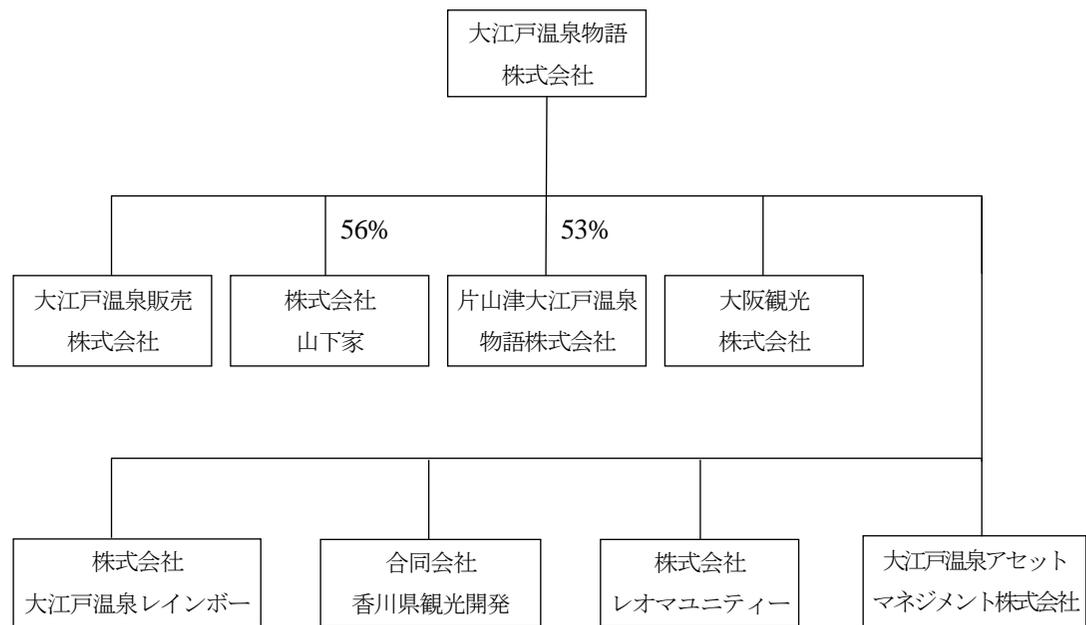
(注 2) 大江戸温泉物語グループが保有・運営する施設のうち、本投資法人の保有資産である「大江戸温泉物語 レオマリゾート」は、株式会社レオマユニティーが運営しており、「大江戸温泉物語 箕面観光ホテル」及び「箕面温泉 スパーガーデン」は、大阪観光株式会社が保有・運営しており、「山代温泉 山下家」は、株式会社山下家が保有・運営しており、「大江戸温泉物語 ながやま」は、片山津大江戸温泉物語株式会社が保有・運営しています。また、大江戸温泉販売株式会社及び株式会社大江戸温泉レインボーは、土産品店の経営を営んでいます。なお、上記各社は、いずれも大江戸温泉物語の連結子会社です。

(本資産運用会社の株式の保有先)

商号	大江戸温泉物語株式会社
本社所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号
代表者	代表取締役 森田 満昌
設立	平成26年9月26日(創業 平成13年)
資本金	112百万円(平成28年10月末日現在)
事業内容	全国で温泉旅館、ホテル、温浴施設、テーマパークの活性化事業を展開 江戸文化をモチーフにした温泉テーマパーク「大江戸温泉物語」をはじめ、平成28年11月30日現在32物件の温泉・温浴関連施設を運営
従業員数	910名(注) (平成28年2月末日現在、連結ベース)
業績・財務 (平成28年2月期)	連結売上高： 38,221百万円 連結総資産： 64,478百万円 純 資 産： 15,532百万円

(注) パートタイマーやアルバイト等の非正規雇用従業員を除きます。

<大江戸温泉物語グループの概略図>



(注) 出資比率を記載していない法人については、各親会社が100%出資しています。

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

本投資法人及び本資産運用会社は、大江戸温泉物語との間で、平成28年7月29日付でスポンサーサポート契約を締結しています。スポンサーサポート契約の概要は、以下のとおりです。

<スポンサーサポート契約の概要>

<p>i. 大江戸温泉物語グループ保有物件情報の優先的提供及び優先交渉権の付与</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大江戸温泉物語は、大江戸温泉物語グループが保有又は開発する、国内所在の不動産等（規約に定めるものをいいます。）のうち、その主たる用途が旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設であるもの（これらの複合用途を含みます。以下、本スポンサーサポート契約の概要において同じです。）（本投資法人の投資基準に適合しない不動産等を含み、以下、本スポンサーサポート契約の概要において「投資適格不動産等」といいます。）を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち、当該投資適格不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下、本スポンサーサポート契約の概要において「優先交渉権」といいます。）を付与し、又は当該投資適格不動産等を保有する大江戸温泉物語グループの他の法人をして付与させ、後記<優先交渉権の概要>の記載に従い優先的売買優先交渉権が消滅するまでの間、大江戸温泉物語は、第三者との間で当該投資適格不動産等の売却に関する交渉を行わず、また、当該投資適格不動産等を保有する大江戸温泉物語グループの他の法人をして当該投資適格不動産等の売却に関する交渉を行わせません。 <p><優先交渉権の概要></p> <ul style="list-style-type: none"> ・スポンサーサポート契約の定めに従い本投資法人及び本資産運用会社に対し優先交渉権が付与された場合、上記に従い情報の提供を受けた日（同日を含みません。）から10銀行営業日（以下、本スポンサーサポート契約の概要において「優先検討期間」といいます。）以内に、本投資法人又は本資産運用会社は、当該投資適格不動産等の取得の意向の有無を優先交渉権を付与した者（以下、本スポンサーサポート契約の概要において「優先交渉権付与者」といいます。）に回答します。なお、優先交渉権付与者と本投資法人又は本資産運用会社とが別途合意した場合、優先検討期間は、当該合意した期間延長されます。 ・優先交渉権付与者は、優先検討期間内に本投資法人又は本資産運用会社から当該投資適格不動産等の取得の意向がある旨を回答された場合、本投資法人又は本資産運用会社と当該投資適格不動産等の売却の条件について誠実に協議し、合意に達した場合、優先交渉権付与者は、本投資法人に対し、当該投資適格不動産等を売却します。 ・本投資法人又は本資産運用会社が、優先交渉権付与者に対し、(i) 優先検討期間内に取得の意向がある旨を回答しなかった場合、(ii) 取得の意向がない旨を回答した場合、又は(iii) 取得の意向がある旨を回答したものの当該回答を優先交渉権付与者が受領した日（同日を含みません。）から10銀行営業日又は優先交渉権付与者と本投資法人若しくは本資産運用会社とが別途合意して延長された期間内に売却の条件について合意に達しなかった場合、優先交渉権は消滅します。 <p><適用除外></p> <p>以下の事由がある場合には、優先交渉権の付与は行われません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・組織再編その他の理由により大江戸温泉物語グループ内において投資適格不動産等の移転を行う場合 ・大江戸温泉物語グループが組成に関与し、匿名組合出資又は優先出資その他の出資を行っているファンド等への投資適格不動産等の移転を行う場合（ただし、この場合には、当該ファンド等を大江戸温泉物語グループとみなして、優先交渉権の付
---------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>与を行います。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大江戸温泉物語グループが行政機関からの要請に基づいて投資適格不動産等を処分する場合 ・大江戸温泉物語グループが当該投資適格不動産等を取得する前からその売却について第三者との協議を開始している場合 ・大江戸温泉物語グループがスポンサーサポート契約締結前に締結済みの第三者との間の契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与する場合 ・大江戸温泉物語グループが第三者と投資適格不動産等を共有又は区分所有している場合で、当該第三者に対して当該投資適格不動産等を譲渡又は優先交渉権を付与することを予め合意している場合、又は本投資法人若しくは本資産運用会社への情報提供につき当該第三者から同意が得られない場合 ・大江戸温泉物語グループが投資適格不動産等について、第三者との間で共同事業又は共同開発を実施している場合で、当該第三者に対して当該投資適格不動産等を譲渡又は優先交渉権を付与することを予め合意している場合、又は本投資法人若しくは本資産運用会社への情報提供につき当該第三者から同意が得られない場合 ・その他やむを得ない事情のある場合
<p>ii. 第三者保有物件情報の相互提供</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・大江戸温泉物語は、第三者が所有、開発又は運営する投資適格不動産等について、当該投資適格不動産等の所有者が売却を検討していることを知った場合、売主、所有者その他関係当事者の事前承諾が得られることを条件に、その裁量で、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該投資適格不動産等に関する情報を提供するものとし、また、本投資法人及び本資産運用会社に当該情報を提供するまでは、第三者（ただし、大江戸温泉物語の貸付人及びアドバイザーを除きます。）に当該情報を提供しないものとします。また、大江戸温泉物語がスポンサーサポート契約締結前に締結済みである又はスポンサーサポート契約締結後に締結する第三者との契約に基づき優先交渉権の付与を受ける場合で、大江戸温泉物語の指定する第三者が取得主体となることが可能な場合には、本投資法人に対しても優先交渉権を付与するよう努めます。ただし、当該投資適格不動産等が大江戸温泉物語の投資基準に合致する場合には、大江戸温泉物語は、本投資法人及び本資産運用会社に先立ち、当該投資適格不動産等の取得の検討を行うことができます。 ・本資産運用会社が独自に、第三者が所有、開発又は運営する不動産等について、当該不動産等の所有者が売却を検討していることを知り、当該不動産等が大江戸温泉物語の投資基準に合致する場合には、第三者に先立ち、大江戸温泉物語に対し、当該不動産等に関する情報を提供するよう努めます。また、本投資法人又は本資産運用会社がスポンサーサポート契約締結後に締結する第三者との契約に基づき優先交渉権の付与を受ける場合で、自己又は本投資法人若しくは本資産運用会社の指定する第三者に対して優先交渉権の付与を受けることができる場合には、大江戸温泉物語に対しても優先交渉権を付与するよう努めます。ただし、当該不動産等が投資適格不動産等に該当する場合には、本投資法人又は本資産運用会社は、大江戸温泉物語に先立ち、当該不動産等の取得の検討を行うことができます。
<p>iii ウェアハウジング機能の提供</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による投資適格不動産等の取得を目的として、取得予定時期及び取得予定価格又は取得価格の決定方法等を提示した上で、第三者が保有している投資適格不動産等の取得及び一時的な保有（以下、本スポンサーサポート契約の概要において「ウェアハウジング」といいます。）を大江戸温泉物語に依頼することができます。この場合、大江戸温泉物語は、かかる依頼を真摯に検討し、当該依頼を受けた日（同日を含みません。）から10銀行営業日以内に、受諾の意向の有無を本投資法人及び本資産運用会社に対し回答します。 ・大江戸温泉物語が上記に定めるところに従いウェアハウジングの依頼を受諾する意向を表明した場合、大江戸温泉物語、本投資法人及び本資産運用会社は、ウェアハウジングによる取得、保有及び本投資法人への売却等に関する詳細について協議の上、大江戸温泉物語は、当該協議の上合意した内容に従い、必要な場合には貸付人その他の関係者から同意を取得した上

	<p>で、ウェアハウジングを実施し、当該投資適格不動産等を自ら取得して保有し、又は大江戸温泉物語グループの他の法人若しくはスポンサーが匿名組合出資、優先出資その他の投資を行う特別目的会社（以下、本スポンサーサポート契約の概要において「ウェアハウジング SPC」といいます。）をして取得、保有させるよう努めます。大江戸温泉物語は、ウェアハウジングとして投資適格不動産等を保有している間、本投資法人及び本資産運用会社と合意するところに従い、大江戸温泉物語が有するノウハウを最大限活用し、当該投資適格不動産等の魅力をより高めるよう最大限努力します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 大江戸温泉物語は、上記に基づき大江戸温泉物語又は大江戸温泉物語グループの他の法人若しくはウェアハウジング SPC が当該投資適格不動産等を取得した場合、本投資法人及び本資産運用会社の提示した取得予定時期が経過するまでの間、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾なくして、本投資法人以外の第三者に当該投資適格不動産等の売却その他の処分の申入れをすることはならず、大江戸温泉物語グループの他の法人又はウェアハウジング SPC をして、当該投資適格不動産等の売却その他の処分の申入れをさせてはならず、第三者との間で当該投資適格不動産等の売却に関する交渉を行わず、当該投資適格不動産等を保有する大江戸温泉物語グループの他の法人又はウェアハウジング SPC をして当該投資適格不動産等の売却に関する交渉を行わせません。また、かかる期間内に本投資法人及び本資産運用会社が取得を申し出た場合、大江戸温泉物語、本投資法人及び本資産運用会社との間で取得予定不動産等の売却に関する詳細を合意の上、当該投資適格不動産等を本投資法人に売却します。 本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期に当該取得予定不動産等を取得することが困難となった場合には、大江戸温泉物語に対してその旨及び希望する延長後の取得予定時期を通知することができます。この場合、大江戸温泉物語は、不合理に、取得予定時期の延長を拒絶しないものとします。
iv 賃貸借契約の締結協議	<ul style="list-style-type: none"> 本資産運用会社が必要と判断した場合、本資産運用会社は大江戸温泉物語に対して、賃料固定型その他の形態の賃貸借契約の締結を申し出ることができ、大江戸温泉物語は、自己又は大江戸温泉物語グループの他の会社をして、当該賃貸借契約を締結することを真摯に検討します。
v. 投資戦略及び物件取得に関する協力	<ul style="list-style-type: none"> 大江戸温泉物語は、本資産運用会社から要請（投資運用業又は投資助言・代理業務に該当する協力要請を含まないものとします。）されたときは、合理的かつ適用法令に反しない範囲で、本投資法人及び本資産運用会社に対し、(i) 旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設並びに宿泊、レジャー業界に関する知見、情報の提供による投資戦略に関する助言、並びに、(ii) 投資適格不動産等の取得及び運用に関するサポートを行います。ただし、本 v.は、本資産運用会社が、大江戸温泉物語に対し、資産の運用に係る権限の全部又は一部の付与を行うものではありません。
vi. 人材確保に関する協力	<ul style="list-style-type: none"> 大江戸温泉物語グループは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材を大江戸温泉物語グループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で努めます。
vii. 投資主優待制度	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人、本資産運用会社及び大江戸温泉物語は、スポンサーサポート契約締結日以降、本投資法人又は大江戸温泉物語グループが保有している旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設について、その特徴を体験し理解を深める機会を投資主に提供すること等を目的とした投資主優待制度（以下、本 vii.において「本優待制度」といいます。）の導入の有無、導入する場合の内容等についての協議を行うものとします。

	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人及び本資産運用会社が本優待制度として、大江戸温泉物語が管理運営する旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設について投資主に広く利用させる目的で、宿泊に際し宿泊代金より一定額又は一定料率の割引を受けられる優待券の贈呈その他の方法による優待を行う場合、大江戸温泉物語は、本投資法人及び本資産運用会社と誠実に協議の上合意するところに従い、当該優待券を発行する等、これに協力します。 本優待制度に伴い生じる費用等の負担については、別途合意の上定めます。
viii. 投資口の取得及び保有	<ul style="list-style-type: none"> 大江戸温泉物語は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、大江戸温泉物語が本投資法人の投資口を取得した場合、本投資法人の投資口の保有を継続するよう努めます。 大江戸温泉物語は、本投資法人の投資口の全部又は一部を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対してその旨通知し、誠実に協議します。
ix. 商標の使用許諾	<ul style="list-style-type: none"> 大江戸温泉物語は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、大江戸温泉物語の保有する商標（登録第 5694250 号を含みませんがこれに限られません。商標権の存続期間の更新登録がなされた場合の更新登録後の登録商標を含み、以下、本 ix.において「本件商標」といいます。）について、本件商標における指定役務の範囲内において使用することを非独占的に許諾します。 大江戸温泉物語は、本投資法人及び本資産運用会社が、目論見書、有価証券届出書及び資産運用報告等の開示書類並びにプレスリリース、アナリスト説明会資料及びウェブサイト等の IR 媒体において、本投資法人の投資方針及び本投資法人の保有する本件商標を冠した物件に係る情報等の記載として本件商標を記載又は掲載することができることを確認します。 本件商標に類似する商標が使用され、本件商標権が侵害されたことが判明した場合、大江戸温泉物語は、大江戸温泉物語の責任と費用負担で当該侵害行為を排除するものとし、本投資法人及び本資産運用会社は、大江戸温泉物語の請求に応じてその対応に協力します。 スポンサーサポート契約が終了した場合、スポンサーサポート契約の当事者は、スポンサーサポート契約終了後の本件商標が付された物品、資産等の取扱いについて、誠実に協議し、合意の上定めるものとします。なお、大江戸温泉物語は、かかる協議にあたり、本投資法人及び本資産運用会社に対し、本件商標の使用を中止するために必要な合理的な移行期間を提供するものとします。
x. その他の支援	<ul style="list-style-type: none"> 大江戸温泉物語は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼（投資運用業又は投資助言・代理業務に該当する業務を含まないものとし、）された場合、本資産運用会社に対し、合理的かつ適用法令に反しない範囲で、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行います。ただし、本 x.は、本資産運用会社が、大江戸温泉物語に対し、資産の運用に係る権限の全部又は一部の付与を行うものではありません。
xi. 報酬	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人及び本資産運用会社並びに大江戸温泉物語は、スポンサーサポート契約の当事者間で別途合意した場合を除き、前記 i.から x.までに定める業務について相互に報酬を支払いません。

③ スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲分け、あるいは、重複の状況

スポンサーである大江戸温泉物語は、温泉関連施設等の運営を主要な業務としていますが、当該業務において、直接又はその子会社を通じて、旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設（これらの複合用途を含みます。）を保有しており、その限度で本投資保人の投資及び資産運用と重複することになります。

もっとも、大江戸温泉物語グループは、運営を行っている旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設のうち、本投資法人の取得基準に合致するものについては、適宜本投資法人に売却し、基本的には運営、及び温泉・温浴関連施設として付加価値向上を見込むことのできる施設の取得拡充に努めていく方針です。

このような関係を通じて、本投資法人及び本資産運用会社と大江戸温泉物語グループは、「保有」と「運営」という意味において、役割を分担し、相互に補完し、互いの価値向上に寄与する協力態勢を構築することが可能であると本投資法人は考えています。

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29年2月24日現在）

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
執行役員	今西 文則	<p>昭和54年4月 株式会社ニチイ（後に株式会社マイカルに社名変更、現イオンリテール株式会社） 管理本部 財務部</p> <p>平成10年3月 同社 財務企画室長</p> <p>平成13年3月 同社 経営企画室付部長</p> <p>平成13年9月 同社 経営改革本部 経営企画担当部長</p> <p>平成13年10月 阪急電鉄株式会社 グループ経営本部 グループ政策推進室調査役</p> <p>平成14年4月 同社 不動産事業本部 不動産運用部調査役</p> <p>平成16年3月 阪急リート投信株式会社へ出向 取締役投資運用部長</p> <p>平成16年10月 株式会社阪急ファシリティーズへ出向 経営統括室調査役</p> <p>平成17年4月 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 経営企画部長</p> <p>平成19年2月 同社 リテール本部長</p> <p>平成22年9月 日本リテールファンド投資法人 執行役員</p> <p>平成27年8月 大江戸温泉ホールディングス株式会社 REIT 準備室 室長</p> <p>平成27年11月 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社へ転籍 代表取締役社長（現任）</p> <p>平成28年3月 大江戸温泉リート投資法人 執行役員（現任）</p>	<p>上場投資法人である日本リテールファンド投資法人の資産運用会社において当該投資法人の資産運用を担当するリテール本部長を長年務めた経験と、本投資法人の資産運用委託先の代表取締役として、資産運用状況を熟知する立場であることから選任しました。</p>

役職名	氏名	主要略歴	選任理由
監督役員	鈴木 健太郎	平成 13 年 10 月 長島・大野・常松法律事務所 平成 18 年 10 月 Debevoise & Plimpton LLP 平成 19 年 11 月 経済産業省経済産業政策局産業組織課 平成 26 年 2 月 柴田・鈴木・中田法律事務所 (現任) 平成 26 年 6 月 ダイヤモンド電機株式会社 監査役 平成 26 年 8 月 丸紅プライベートリート投資法人 監督役員 (現任) 平成 28 年 3 月 大江戸温泉リート投資法人 監督役員 (現任)	アセットファイナンスを含む金融関係の見識と経験、及びコーポレートガバナンスやコンプライアンスに関する専門家であり、人物、経歴、REITに対する見識等から見て適任と判断しました。
監督役員	本行 隆之	平成 10 年 10 月 センチュリー監査法人 (現 有限責任 あずさ監査法人) 平成 17 年 12 月 株式会社 KPMG FAS 平成 25 年 1 月 シロウマサイエンス 株式会社 取締役 (現任) 平成 26 年 6 月 のぞみ 監査法人 代表社員 (現任) 平成 26 年 7 月 Hamee 株式会社 監査役 (現任) 平成 26 年 11 月 株式会社 Stand by C 取締役 平成 28 年 3 月 株式会社 Stand by C 京都 代表取締役 (現任) 平成 28 年 3 月 大江戸温泉リート投資法人 監督役員 (現任) 平成 28 年 6 月 株式会社ライトアップ 監査役 (現任) 平成 28 年 6 月 株式会社 NHK ビジネスクリエイト 監査役 (現任) 平成 28 年 12 月 株式会社みらいワークス 監査役 (現任)	会計・税務・監査関係の専門家であることに加え、M&A関連等幅広い見識を有しており、人物、経歴、REITに対する見識等から見て適任と判断しました。

(注 1) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

(注 2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、近藤郁雄を補欠執行役員として選任することが第 1 回投資主総会で決議されています。なお、近藤郁雄は、平成 29 年 2 月 24 日現在、本資産運用会社の取締役兼チーフ・コンプライアンス・オフィサーです。

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
今西 文則	代表取締役社長	本資産運用会社の代表取締役社長として、本投資法人の資産運用状況を熟知する立場にあることに加	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定していますが、当該資

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>え、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職することにより、本投資法人との連携がより強化され、本投資法人における機動的な意思決定が可能となります。また、当該兼職により、本投資法人及び本資産運用会社間で情報が共有されるため、本資産運用会社から本投資法人の役員会へ速やかな報告が可能になるため、適切かつ適切な運営を行うことが可能となると考えています。</p>	<p>産運用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。）又は当該資産運用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こととされており、さらに本投資法人の役員会規程において特別の利害関係を有する役員は役員会の議決に加わることができないこととされています。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れるほか、本資産運用会社において、利害関係人等と本投資法人との間の取引について、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係人等取引規程等を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係人等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、本資産運用会社と利害関係を有さない第三者が外部委員として出席する投資委員会及びコンプライアンス委員会による審議、決議を必要としています。なお、投資委員会及びコンプライアンス委員会ともに外部委員の出席を必要とし、外部委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。さらに、取締役会による審議、決議を経て、本投資法人の役員会に報告又は一定の取引については本投資法人役員会の承認のために上程されます。</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く）

該当事項はありません。

なお、監督役員である鈴木健太郎氏は、丸紅プライベートリート投資法人の監督役員を務めており、他の投資法人関連の役職を兼任しているものの、法律上及び実態上の役割・機能を総合的に勘案の上、利益相反の可能性について懸念が生じるおそれはないものと判断しています。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（平成29年2月24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)	今西 文則	前記「(1) 投資法人 ① 投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		本投資法人 執行役員
取締役 (常勤)	近藤 郁雄	昭和54年4月	株式会社ニチイ（後に株式会社マイカルに社名変更、現イオンリテール株式会社） 人事企画部 主任	大江戸温泉物語株式会社 より出向
		昭和59年3月	同社 営業本部営業システム部 課長	
		平成元年3月	同社 営業本部販売企画部 課長	
		平成13年10月	株式会社丸和運輸機関 西日本事業部配属 課長	
		平成14年1月	同社 上場準備室 副室長	
		平成14年10月	同社 法務部（兼務：上場準備室） 部長	
		平成19年2月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 コンプライアンス室 コンプライアンス・オフィサー	
		平成26年12月	株式会社スプリング・インベストメント コンプライアンス責任者 チーフ・コンプライアンス・オフィサー	
		平成27年11月	大江戸温泉ホールディングス株式会社 REIT 準備室 室長代理 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 取締役 チーフ・コンプライアンス・オフィサー（現任）	
		平成28年4月	同社へ出向	

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 (非常勤)	古澤 周一	平成 10 年 4 月 平成 12 年 3 月 平成 17 年 1 月 平成 18 年 2 月 平成 20 年 1 月 平成 22 年 5 月 平成 24 年 1 月 平成 26 年 1 月 平成 27 年 7 月 平成 27 年 11 月	株式会社野村総合研究所 ジェミニ・コンサルティング・ジャパン（現PwCコンサルティング合同会社） スイスホテル大阪南海株式会社 株式会社パノラマホスピタリティ 同社 セール&マーケティング ディレクター IHGANA ホテルズジャパン合同会社 同社 開発統括部長 同社 フランチャイズ・パフォーマンス・サポート統括部長 大江戸温泉物語株式会社 マーケティング本部長（現任） 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 取締役（現任）	大江戸温泉物語株式会社 マーケティング本部長
監査役 (非常勤)	佐渡 功	平成 7 年 10 月 平成 12 年 4 月 平成 12 年 7 月 平成 18 年 7 月 平成 19 年 7 月 平成 19 年 8 月 平成 21 年 10 月 平成 22 年 4 月 平成 27 年 5 月 平成 27 年 11 月 平成 28 年 11 月	青山監査法人 中央監査法人と合併し、中央青山監査法人に名称変更 同監査法人 マネジャー 同監査法人 シニアマネジャー 有限責任監査法人トーマツ 同有限責任監査法人 パートナー 株式会社バロックジャパンリミテッド 執行役員 CFO 同社 取締役 CFO 大江戸温泉物語株式会社 財務本部長 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 監査役（現任） 大江戸温泉物語株式会社 経営管理本部長（現任）	大江戸温泉物語株式会社 経営管理本部長

② 資産運用会社の従業員の状況（平成 29 年 2 月 24 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
大江戸温泉物語株式会社	3	無
出向者計	3	無
出向者以外	5	—
資産運用会社従業員総数(注)	8	無

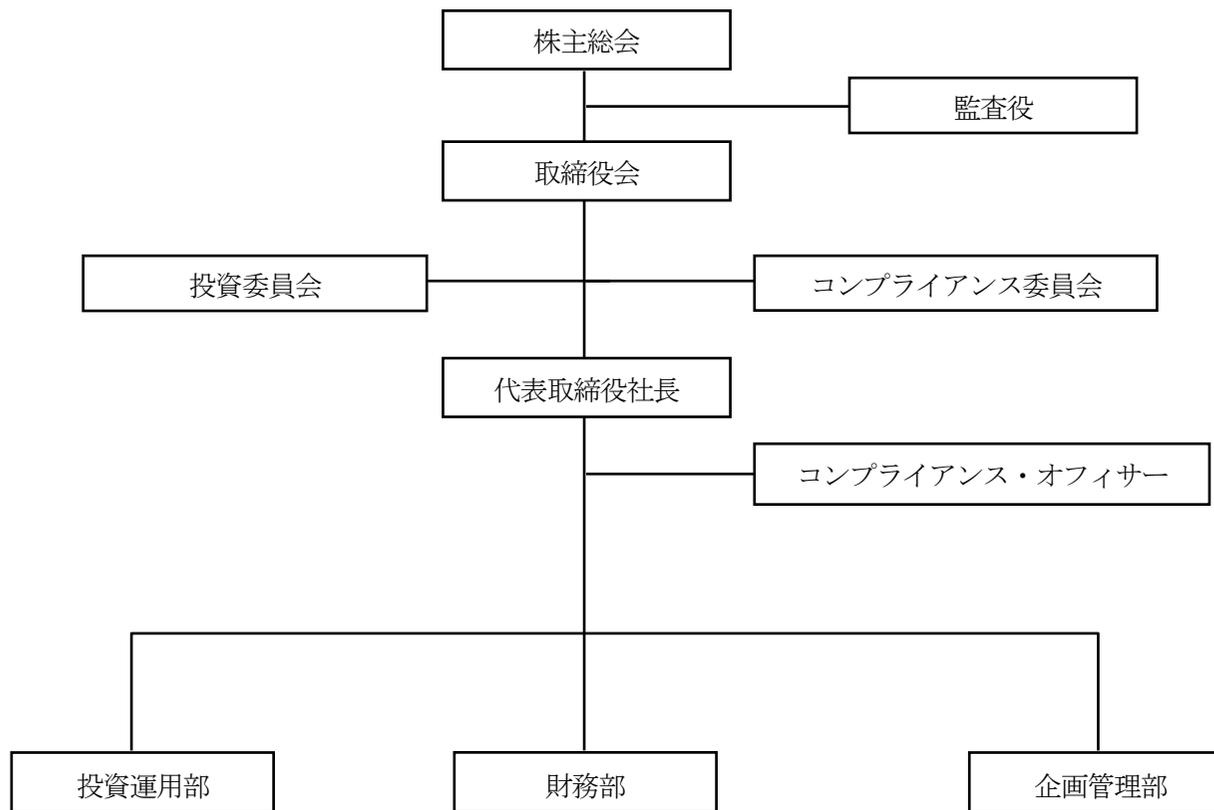
(注) 資産運用会社従業員総数には、前記「① 資産運用会社の役員の状況（平成 29 年 2 月 24 日現在）」に記載の役員は含まれていません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

(イ) 資産運用会社の運用体制

a. 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。



b. 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	業務の概略
取締役会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社の経営に関する事項の審議及び決議 2. 本投資法人の運営及び資産運用に関する事項の審議及び決議 <ol style="list-style-type: none"> a. 投資委員会の決議を経て上程される事項の審議及び決議 b. コンプライアンス委員会の決議を経て上程される事項の審議及び決議 c. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する事項の審議及び決議
投資運用部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の投資方針、運用方針及び投資対象資産の投資基準の策定に関する業務 2. 本投資法人の投資運用計画の立案に関する業務 3. 本投資法人の資産の取得に関する業務 4. 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 5. 本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務 6. 本投資法人の保有資産の運営及び管理に関する業務 7. 本投資法人の保有資産の運用状況の報告に関する業務 8. その他上記に付随する業務
財務部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の資金調達計画の策定に関する業務 2. 本投資法人の投資口の発行に関する業務 3. 本投資法人の借入、その他資金調達に関する業務 4. 本投資法人の投資主等への対応に関する業務 5. 本投資法人の余資の運用に関する業務 6. 本投資法人の証券取引所への適時開示及び本投資法人の任意開示に関する業務 7. その他上記に付随する業務
企画管理部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の運用戦略、投資方針及び運用方針の策定に関する業務 2. 資産管理計画書の策定に関する業務 3. 本投資法人の予算の立案及び執行管理に関する業務 4. 本投資法人の保有資産に係る保険契約に関する業務 5. 本投資法人の法定開示に関する業務

部署名	業務の概略
	<ul style="list-style-type: none"> 6. 本投資法人の経理に関する業務 7. 本投資法人の決算及び税務に関する業務 8. 本投資法人の機関運営に関する業務 9. 本資産運用会社の情報システム及び情報セキュリティに関する業務 10. 本資産運用会社の経理に関する業務 11. 本資産運用会社の機関運営に関する業務 12. 本資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務 13. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務 14. その他上記に付随する業務
コンプライアンス・オフィサー	<ul style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社の社内諸規程の立案及び改廃、資産運用業務に係る各種の意思決定、業務プロセス全般に係る法令等の遵守、その他コンプライアンスの観点からの確認、モニタリング及び指導 2. 本資産運用会社の各種会議体への付議事項の事前審査に関する業務 3. 本資産運用会社の各種決裁書の事前審査に関する業務 4. 本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの立案及び管理 5. 本資産運用会社のリスク管理に関する統括業務 6. 本資産運用会社の内部監査に関する業務 7. その他上記に付随する業務

また、「投資委員会」及び「コンプライアンス委員会」の概要は、以下のとおりです。

c. 投資委員会

委員	代表取締役社長、取締役、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、各部の部長及び1名以上の外部委員(注)（取締役会において、本資産運用会社と利害関係を有さない不動産鑑定士から選任されます。）
審議内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社の運用方針に関する重要な事項の審議及び決議 2. 本資産運用会社の行う金融商品取引業に係る資産の取得、処分及び運用管理に関する事項の審議及び決議（ただし、投資委員会が決定するものに限りません。） 3. 本資産運用会社の投資委員会規程の改廃に関する審議及び決議
審議方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資委員会は、議決権を有する投資委員会委員の過半数の出席があった場合に開催されます。ただし、チーフ・コンプライアンス・オフィサー及び外部委員が出席しない場合には、投資委員会を開催することができません。 ・ 上記にかかわらず、緊急かつやむを得ない場合で、投資委員会を直ちに開催しない場合に本資産運用会社又は本資産運用会社の顧客等に重大な損害が生じるおそれがある場合には、投資委員会を開催することができます。 ・ 投資委員会の決議は、外部委員の賛成を含む出席した投資委員会委員の過半数により決めます。ただし、当該議案について特別の利害関係を有する委員は、当該議決に加わることはできません。

(注) 本書の提出日現在、本資産運用会社と利害関係を有さない不動産鑑定士1名が外部委員に選任されています。

d. コンプライアンス委員会（コンプライアンス・オフィサー）

委員	代表取締役社長、取締役、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、各部の部長及び1名以上の外部委員(注)（取締役会において、本資産運用会社と利害関係を有さない弁護士又は公認会計士から選任されます。）
審議内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 利害関係人等との取引に関する事項の審議及び決議 2. 本資産運用会社のリスク管理に関する重要な事項の審議及び決議 3. 本資産運用会社のコンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の改廃に関する事項の審議及び決議 4. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する重要な事項の審議及び決議 5. チーフ・コンプライアンス・オフィサーが審議及び決議を求めた事項の審議及び決議
審議方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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があった場合に開催されます。ただし、チーフ・コンプライアンス・オフィサー及び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。 ・ 上記にかかわらず、緊急かつやむを得ない場合で、コンプライアンス委員会を直ちに開催しない場合に本資産運用会社又は本資産運用会社の顧客等に重大な損害が生じるおそれがある場合には、コンプライアンス委員会を開催することができます。 ・ コンプライアンス委員会の決議は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成を含む出席したコンプライアンス委員会委員の過半数により決めます。ただし、当該議案について特別の利害関係を有する委員は、当該議決に加わることはできません。

(注) 本書の提出日現在、本資産運用会社と利害関係を有さない弁護士1名が外部委員に選任されています。

(3) 利益相反取引への取組み等

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係人等（後記②において定義します。）との取引に係る規程（利害関係人等取引規程）を大要以下のとおり定めています。

① 基本原則

利害関係人等との間で、運用資産の取得、譲渡、賃貸借、売買若しくは賃貸の媒介委託、プロパティ・マネジメント業務等の委託、又は不動産その他の運用資産に係る修繕工事等の委託（以下、本(3)において総称して「利害関係人等との取引」といいます。）を行う場合、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）、投信法、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第180号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）

（以下「投信法施行規則」といいます。）及び利害関係人等取引規程に定めを遵守するものとし、また、コンプライアンス・オフィサーは、金融商品取引法、投信法及び宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）その他適用ある法令、一般社団法人投資信託協会の規則、本投資法人規約及び運用ガイドライン並びに運用実務ガイドラインその他の本資産運用会社の社内規程等の一切への適合性、リスク管理、コンプライアンス上の問題点につき事前に審査しなければならないものとし、

② 利害関係人等の範囲

「利害関係人等」とは、以下の(イ)から(ホ)までのいずれかに該当する者をいいます。

(イ) 金融商品取引法第31条の4第3項に定める本資産運用会社の親法人等及び同法第31条の4第4項に定める子法人等

(ロ) 本資産運用会社の株主

(ハ) 投信法第201条第1項、投信法施行令第123条、投信法施行規則第244条の3に定める利害関係人等

(ニ) 前記(イ)から(ハ)に該当する者が金融商品取引法第2条第8項第12号ロに規定する投資一任契約を締結している特別目的会社（以下本(3)において「SPC」といいます。）等（資産流動化法上の特定目的会社、会社法上の株式会社及び合同会社を含みます。）

(ホ) 前記(イ)及び(ロ)に該当する者の出資額の合計が過半数を超える SPC 等

③ 利害関係人等との取引基準

(イ) 運用資産の取得

- a. 利害関係人等から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権（以下、本(イ)及び後記(ロ)において、「対象資産」と総称します。）を取得する場合は、原則として、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとし、ただし、当該対象不動産を鑑定評価額を上回る価格で取得することに合理的な理由がある場合には、鑑定評価額の110%の価格を上限として取得することができ、この場合、本資産運用会社の投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会、並びに本投資法人の役員会において、鑑定評価額を上回って取得することの適切性について説明し、決議を得なければならないものとし、

ものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

- b. 利害関係人等から対象資産以外の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は前記 a. に準ずるものとします。
- c. 利害関係人等から前記 a. 及び b. に基づく特定資産の取得を決定した場合は、別に定める適時開示規程に従い、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）が運営する「適時開示情報システム」（TDnet : Timely Disclosure network）（以下、単に「TDnet」といいます。）に登録する方法により、速やかに開示するものとします。

(ロ) 運用資産の譲渡

- a. 利害関係人等へ対象物件を譲渡する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはならないものとします。ただし、当該対象資産を鑑定評価額を下回る価格で譲渡することに合理的な理由がある場合には、鑑定評価額の 90% の価格を下限として譲渡することができ、この場合、本資産運用会社の投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人の役員会において、鑑定評価額を下回って譲渡することの適切性について説明し、決議を得なければならないものとします。なお、鑑定評価額は、対象資産そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 利害関係人等へ対象資産以外の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は前記 a. に準ずるものとします。
- c. 利害関係人等に対する前記 a. 及び b. に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、別に定める適時開示規程に従い、TDnet に登録する方法により、速やかに開示するものとします。

(ハ) 運用資産の賃貸借

- a. 利害関係人等へ不動産その他の運用資産を賃貸又は賃借する場合（不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得することに際して新たに賃貸又は賃借する場合のほか、賃貸借契約を承継又は継承する場合を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸又は賃借しなければならないものとします。
- b. 利害関係人等に対する前項に基づく賃貸又は賃借を決定した場合は、別に定める適時開示規程に従い、TDnet に登録する方法により、速やかに開示するものとします。

(ニ) 売買又は賃貸の媒介の委託

- a. 利害関係人等へ特定資産の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引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。
- b. 利害関係人等へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引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。
- c. 利害関係人等に対する前記 a. 及び b. に基づく媒介の委託を決定した場合は、別に定める適時開示規程に従い、TDnet に登録する方法により、速やかに開示するものとします。

(ホ) プロパティ・マネジメント業務等の委託

- a. 利害関係人等へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の

内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

- b. 取得する物件について、利害関係人等が既にプロパティ・マネジメント業務等を行っている場合は、取得後のプロパティ・マネジメント業務等について当該利害関係人等に継続して委託することができますが、この場合においても、委託料の決定については前記 a. に準じて検討の上、交渉するものとします。
 - c. 利害関係人等に対する前記 a. 及び b. に基づくプロパティ・マネジメント業務等の委託を決定した場合は、別に定める適時開示規程に従い、TDnet に登録する方法により、速やかに開示するものとします。
- (へ) 不動産その他の運用資産に係る修繕工事等の委託
- a. 利害関係人等へ工事等を発注した場合は、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。ただし、1 件 100 万円未満の取引又は年額 500 万円未満の継続取引については、第三者の見積り価格及び内容等との比較検討を要しないものとします。
 - b. 利害関係人等に対して前記 a. に基づく工事の発注を行う場合、工事別に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

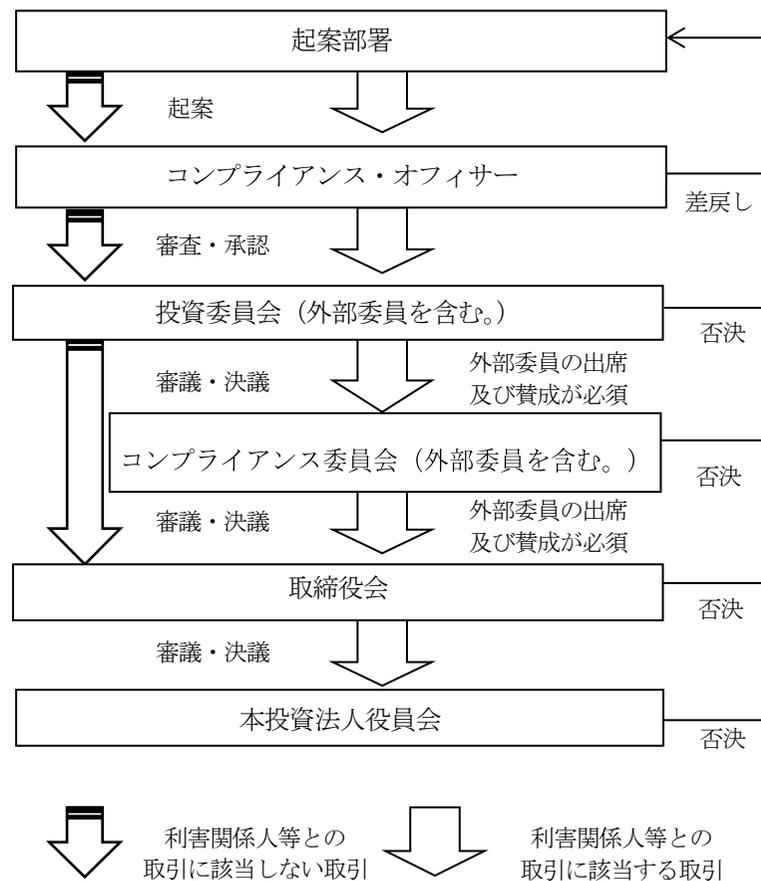
④ 投資運用の意思決定に関する仕組み

資産の取得に関しては、投資運用部長並びにその指示のもとに本投資法人の資産の取得及び譲渡その他の運用に関する業務並びに本投資法人の資産の管理に関する業務等を担当する投資運用部の役職員（以下「投資運用担当者」といいます。）は、本投資法人に関する資産の取得にあたり、取引ごとに運用実務ガイドラインに定められたデュー・ディリジェンスを行い、投資適格資産を選定します。その上で、資産の取得に関しては、以下の手続きに基づき決定します。なお、資産の譲渡に関しても、以下の手続きを準用して決定します。

- (イ) 投資運用担当者並びに企画管理部長並びにその指示のもとに本投資法人の予算の立案及び執行管理その他の管理に関する業務等を担当する企画管理部の役職員は、相互に協議の上、法令諸規則等並びに運用実務ガイドライン及び資産管理計画書その他の規程に従い、資産の取得を起案します。
- (ロ) 起案部署は、起案した資産の取得について、法令諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査のために、コンプライアンス・オフィサーに対して上程します。
- (ハ) コンプライアンス・オフィサーにより承認された資産の取得については、投資委員会に上程されます。
- (ニ) 投資委員会により承認の決議がされた資産の取得が、利害関係人等との取引に該当する場合は、コンプライアンス委員会に上程されます。
- (ホ) コンプライアンス委員会により承認の決議がされた利害関係人等との取引に該当する資産の取得及び投資委員会により承認の決議がされた利害関係人等との取引に該当しない資産の取得については、取締役会に上程されます。
- (ヘ) 取締役会により承認の決議がされた資産の取得が、利害関係人等との取引に該当する場合は、本投資法人の役員会に上程されます。
- (ト) 取締役会により承認の決議がされた資産の取得が、利害関係人等との取引に該当しない場合は、投資運用担当者は、遅滞なく本投資法人の役員会において、これを本投資法人の役員に対して報告するものとします。
- (チ) コンプライアンス・オフィサーにより承認されなかった議案並びに本投資法人の役員会、本資産運用会社の取締役会、コンプライアンス委員会及び投資委員会において否決された議案は、いずれも起案部署に差し戻されます。

(注) ただし、投信法第 201 条の 2 に定める利害関係人等との取引に該当する場合には、あらかじめ本投資法人の役員会による承認を受けた本投資法人の同意を必要とします。

<資産の取得及び譲渡に関する意思決定フロー>



⑤ 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

取締役会を構成する 3 名の取締役のうち、2 名はスポンサーである大江戸温泉物語からの出向者又は兼務者です。そのため本資産運用会社の利害関係人等と本投資法人との取引においては公正性と透明性を確保する必要性が高いと考え、自主ルールである利害関係人等取引規程を制定し、利害関係人等との一定の取引においてはコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上の問題の有無につき事前に審査すること、価格につき一定の条件に服すること及びその取引を本投資法人において開示することを規定しています。

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

(ロ) 委員会の社外委員について

a. 投資委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない外部委員として不動産鑑定士の大地克巳が就任しています。同氏については、不動産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
投資委員会委員	大地 克巳	平成 10 年 9 月 平成 14 年 4 月 平成 17 年 4 月 平成 25 年 4 月	大地不動産鑑定事務所 開業 東京簡易裁判所 民事調停委員 (現任) 国土交通省土地鑑定委員会 東京都区部 幹事 (現任) 株式会社大地不動産鑑定事務所 設立 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 同連合会 地価調査委員会 副委員長 (現任) 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 理事 (現任) 同協会 情報安全活用委員会 委員長 (現任)	株式会社大地不動産鑑定事務所 代表取締役

b. コンプライアンス委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない外部委員として、弁護士の大毅が就任しています。同氏については、弁護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
コンプライアンス委員会委員	大 毅	平成 12 年 10 月 平成 15 年 4 月 平成 17 年 10 月	森綜合法律事務所（現森・濱田松本法律事務所） 阿部井窪片山法律事務所 大毅法律事務所（現大綜合法律事務所）（現任）	大綜合法律事務所 弁護士 株式会社オロ 社外監査役 株式会社スリー・ディー・マトリックス 社外監査役 JITSUBO 株式会社 社外監査役

(ハ) チーフ・コンプライアンス・オフィサーについて

チーフ・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
チーフ・コンプライアンス・オフィサー（常勤）	近藤 郁雄	前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ① 資産運用会社の役員の状況」をご参照下さい。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

① 取引の種別：資産の取得

本投資法人の第1期（平成28年3月29日から平成28年11月30日まで）中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。

取得先の名称	物件名称	取得価格（百万円）（注）	取引総額に占める割合（%）
大江戸温泉物語株式会社	大江戸温泉物語 伊勢志摩	3,656	13.6%
	伊東ホテルニュー岡部	2,657	9.9%
	大江戸温泉物語 あたみ	2,997	11.2%
	大江戸温泉物語 土肥マリンホテル	1,910	7.1%
	大江戸温泉物語 あわら	1,901	7.1%
	大江戸温泉物語 かもしか荘	1,222	4.6%
	大江戸温泉物語 伊香保	1,299	4.8%
	大江戸温泉物語 君津の森	819	3.1%
合同会社香川県観光開発	大江戸温泉物語 レオマリゾート	10,379	38.7%

(注) 「取得価格」は、本件売買契約（保有資産について、平成28年7月29日付で、各取得資産の売主との間で各不動産の売買契約をいいます。）に記載された各不動産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載し、「取引総額に占める割合」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 取引の種別：賃貸借取引

利害関係人等との賃貸借に関する取引の概要は、以下のとおりです。

賃借人の名称	物件名称	総賃料収入（年額）（百万円）（注）	取引総額に占める割合（%）
大江戸温泉物語株式会社	大江戸温泉物語 伊勢志摩 伊東ホテルニュー岡部 大江戸温泉物語 あたみ 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル 大江戸温泉物語 あわら 大江戸温泉物語 かもしか荘 大江戸温泉物語 伊香保 大江戸温泉物語 君津の森	985	56.8%
株式会社レオマユニティー	大江戸温泉物語 レオマリゾート	750	43.2%

(注1) 上記各物件について締結されている長期賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「総賃料収入（年額）」は、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍して年換算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、変動賃料は、テナントの旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設の修正後GOP（下記(注2)で定義します。）に賃貸借契約で定める一定の料率を乗じて算出されます。ただし、旅館、ホテル、温浴施設、リゾート施設及びアミューズメントパークその他のレジャー施設の修正後GOPが一定金額を上回る場合に限り、変動賃料が発生します。

(注2) 「修正後GOP」とは、修正後GOP計算期間（当年3月から翌年2月まで及び前年9月から当年8月までの1年間をいいます。）に係る各施設のGOPから、テナントが負担する不動産関係費用（租税公課、損害保険料及び地代家賃を含みますが、これに限定されません。ただし、第二賃料相当額を除きます。）を控除した額をいいます。

③ 取引の種別：プロパティ・マネジメント業務等の委託

利害関係人等とのプロパティ・マネジメント業務等の委託に関する取引の概要は、以下のとおりです。

委託先の名称	物件名称	主な委託業務	業務委託料（年額） （百万円）（注）	取引総額に 占める割合（%）
大江戸温泉物語株式会社	大江戸温泉物語 伊勢志摩 伊東ホテルニュー岡部 大江戸温泉物語 あたみ 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル 大江戸温泉物語 あわら 大江戸温泉物語 かもしか荘 大江戸温泉物語 伊香保 大江戸温泉物語 君津の森	プロパティ・マネジメント業務	16	80.0%
株式会社レオマユニティー	大江戸温泉物語 レオマリゾート	プロパティ・マネジメント業務	4	20.0%

（注） 「業務委託料（年額）」は、本報告書の日付現在において効力を有する予定の上記各物件に係る停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書に表示された月間報酬額を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 物件取得等の状況

本投資法人の第1期（平成28年3月29日から平成28年11月30日まで）中における利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）からの物件取得等の状況は、以下のとおりです（会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。）。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者	前々所有者	前々々所有者
	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
大江戸温泉物語ホテル レオマの森／ニューレ オマワールド (香川県丸亀市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社香川県観光開発 ② 資産運用会社の親会社の子会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外	
	10,379 百万円	(注 1)		
	平成 28 年 9 月 1 日	平成元年 5 月 29 日		
大江戸温泉物語 伊勢志摩 (三重県志摩市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社（取得当時の大江戸温泉物語株式会社の地位を合併により承継）(注 2) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外	
	3,656 百万円	(注 1)		
	平成 28 年 9 月 1 日	平成 23 年 12 月 9 日		

伊東ホテルニュー岡部 (静岡県伊東市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社（取得当時の新伊東ホテルニュー岡部の地位を合併により承継） ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、会社分割により取得	① 株式会社ホテルニュー塩原 ② 利害関係人(注3) ③ 開発を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外
	2,657 百万円	(注1)		
	平成28年9月1日	平成21年7月1日	平成2年11月8日	
大江戸温泉物語 あたみ (静岡県熱海市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社（取得当時の大江戸温泉物語株式会社の地位を合併により承継）(注2) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外	
	2,997 百万円	(注1)		
	平成28年9月1日	平成23年10月13日		
大江戸温泉物語 土肥マリンホテル (静岡県伊豆市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社（取得当時の土肥マリンホテル株式会社の地位を合併により承継） ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、会社分割により取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,910 百万円	(注1)		
	平成28年9月1日	平成19年6月1日		

大江戸温泉物語 あわら (福井県あわら市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社（取得当時の大江戸温泉物語株式会社の地位を合併により承継）(注2) ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,901 百万円	(注1)		
	平成28年9月1日	平成23年9月28日		
大江戸温泉物語 かもしか荘 (栃木県那須塩原市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社（取得当時の大江戸不動産管理株式会社の地位を合併により承継） ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、会社分割により取得	① 株式会社キョウデンエリアネット ② 利害関係人(注3) ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外
	1,222 百万円	(注1)		
	平成28年9月1日	平成25年12月2日	平成19年11月1日	
大江戸温泉物語 伊香保 (群馬県渋川市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社（取得当時の草軽リゾートサービス株式会社の地位を合併により承継） ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,299 百万円	(注1)		
	平成28年9月1日	平成16年11月30日		

大江戸温泉物語 君津の森 (千葉県君津市)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 大江戸温泉物語株式会社（取得当時の大江戸不動産管理株式会社の地位を合併により承継） ② 資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、会社分割により取得	① 株式会社キョウデンエリアネット ② 利害関係人(注3) ③ 事業拡大を目的に、売買により取得	特別な利害関係にある者以外
	819 百万円	(注 1)		
	平成 28 年 9 月 1 日	平成 25 年 12 月 2 日	平成 19 年 2 月 28 日	

(注 1) 前所有者が 1 年を超えて所有していたため記載を省略しています。

(注 2) 括弧内に記載されている「大江戸温泉物語株式会社」は、平成 13 年 11 月 16 日に設立され、東京都江東区青海を本店所在地とする株式会社でしたが、平成 27 年 10 月 1 日付で大江戸温泉ホールディングス株式会社に吸収合併され、すでに解散しています。他方、現所有者である「大江戸温泉物語株式会社」は、平成 26 年 9 月 26 日に設立され、東京都中央区日本橋本町を本店所在地とする株式会社であり、両者の商号は同じですが別法人です。

(注 3) 株式会社ホテルニュー塩原及び株式会社キョウデンエリアネットは、当該物件を取得した当時の資本関係を前提とすると、本資産運用会社の親会社（合併により承継した会社を含みます。以下本(注 3)において同じです。）の関連会社となり、本資産運用会社の親会社にとって特別な利害関係を有する者に該当していたと考えられるため、記載しています。

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

J-REIT の鑑定評価の実績を有するなど鑑定評価の実績を有するなど鑑定評価能力を十分に有すると認められる業者の中から、個別案件ごとの適性、信頼性、独立性、コストの妥当性、透明性及び不動産鑑定士の人数などを総合的に勘案して、不動産鑑定業者を選定します。

② 概要

平成 28 年 11 月 30 日現在における保有資産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
大江戸温泉物語 伊勢志摩 大江戸温泉物語 かもしか荘 大江戸温泉物語 君津の森	日本ヴァリュアーズ株式会社	東京都千代田区富士見 2-4-3 朝日観光ビル 4F	18 名	鑑定業界大手であり、J-REIT の鑑定評価業務受託実績・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。
伊東ホテルニュー岡部 大江戸温泉物語 あたみ 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル 大江戸温泉物語 あわら 大江戸温泉物語 伊香保 大江戸温泉物語 レオマリゾート	株式会社立地評価研究所	東京都中央区銀座 1-14-4 プレリー銀座ビル	13 名	鑑定業界大手であり、J-REIT の鑑定評価業務受託実績・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。

(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

J-REIT の ER 作成実績を有するなど ER 作成能力を十分に有すると認められる業者の中から、個別案件ごとの適性、信頼性、独立性、コストの妥当性及び納期の信頼性などを総合的に勘案して、業者を選定します。

② 概要

平成 28 年 11 月 30 日現在における保有資産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
大江戸温泉物語 伊勢志摩 伊東ホテルニュー岡部	デロイトトーマツ PRS 株式会社	東京都千代田区丸の内 3-3-1 新東京ビル	エンジニアリング・レポートの作成、構造設計コンサルティング等	J-REIT の受託実績、加えてホテル・旅館業界に対する知見・同様にレポートの受領実績など、知見、経験、信頼性、受託実績の観点から選定を行いました。
大江戸温泉物語 かもしか荘 大江戸温泉物語 伊香保 大江戸温泉物語 君津の森	株式会社 J 建築 検査センター	東京都渋谷区渋谷 1 丁目 13-9 渋谷たくぎんビル 5F	エンジニアリング・レポート・遵法性調査・耐震診断、増築・改修の建築確認	J-REIT の受託実績、加えてホテル・旅館業界に対する知見・同様にレポートの受領実績など、知見、経験、信頼性、受託実績の観点から選定を行いました。
大江戸温泉物語 あたみ 大江戸温泉物語 土肥マリンホテル 大江戸温泉物語 レオマリゾート 大江戸温泉物語 あわら	株式会社ケー ディーアンド パートナーズ	東京都中央区八丁堀 4-10-11 ネオ神谷ビル 6F	エンジニアリング・レポート・建物調査・耐震診断・設計・監理・コンサルティング	J-REIT の受託実績、加えてホテル・旅館業界に対する知見・同様にレポートの受領実績など、知見、経験、信頼性、受託実績の観点から選定を行いました。

(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 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 :5 月、11 月
- ・ 決算発表（決算短信） :7 月、1 月
- ・ 決算説明会 :7 月、1 月
- ・ 資産運用報告書発送 :8 月、2 月

本投資法人ウェブサイトにおいて、決算短信の他、決算説明会資料、資産運用報告及び有価証券報告書等についても適宜掲載します。

また、本投資法人ウェブサイトでの開示に加え、機関投資家の皆様には個別訪問やカンファレンスを通じたミーティングの実施や物件見学会を行い、個人投資家様の皆様には個人投資家向け IR セミナーあるいは IR フェア等の活動を通じて積極的に情報開示を行い、投資家層の拡大に努めます。

② 情報開示体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示するものとし、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとし、本資産運用会社は、本資産運用会社、本投資法人及び本投資法人の運用に関する情報について、当該情報が決定又は発生した場合の適時情報開示に関する事項を定め、これらの情報を適時、適切に投資家に開示することを目的として、適時開示規程を定めています。

本資産運用会社における適時開示の担当部署は財務部とし、適時開示の情報取扱責任者は、財務部長とします。また、適時開示の内容その他のコンプライアンス上のチェックを担う責任者を、チーフ・コンプライアンス・オフィサーとします。なお、情報取扱責任者及びチーフ・コンプライアンス・オフィサーは、適時開示を行うにあたり、法律事務所又は会計事務所等に対して必要に応じて助言を求め、法令遵守に十分留意して適時開示を行うものとし、

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) 役職員は、適時開示すべき事由に該当する事実が決定される又は発生することを予見した場合には、直ちに情報取扱責任者と協議し、その指示を受けるものとし、

(ロ) 情報取扱責任者は、上記(イ)の協議を受けた場合又は適時開示すべき事由に該当する事実が決定される若しくは発生することを予見した場合には、必要に

応じて直ちに適時開示資料を立案し、別途定める業務分掌規程及び適時開示マニュアルに従い、開示を行います。なお、情報取扱責任者は、必要に応じて適時開示資料の草案の作成を、各部署の役職員に命じることができます。

適時開示は、TDnet に登録する方法により行います。また、TDnet における開示の確認後、遅滞なく本投資法人ウェブサイトへの適時開示資料の掲載を行います。東京証券取引所の有価証券上場規程等において適時開示を行うことが定められた事由に該当しない情報を開示する場合も、適時開示の趣旨を踏まえ、適切な方法により情報開示を行います。なお、東証兜倶楽部、国土交通省記者会及び国土交通省建設専門記者会への当該開示資料の投函については、情報取扱責任者の判断に基づき実施の有無を決定します。

(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対策規程において、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、反社会的勢力排除に係る信用調査実施要領に従い、取引の相手先について事前に反社会的勢力に該当しないことを確認するものとし、既存取引先についても、疑問のある行為や取引が直接的又は間接的に予想される場合には代表取締役社長及びチーフ・コンプライアンス・オフィサーに報告し、社会的なリスクを十分に検討した上で、取引継続の可否を決定するものとします。

以 上