

平成 27 年 11 月 30 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

いちごホテルリート投資法人

代表者名

執行役員 宮下 修

(コード:3463)

資産運用会社名

いちご不動産投資顧問株式会社

代表者名

代表執行役社長 織井 渉

問合せ先

TEL. 03-3502-4886

1. 基本情報

(1) 投資法人の上場の目的

いちごホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、いちごグループ（注 1）の不動産再生を軸としたビジネスモデルを最大限活用してホテル用不動産等（注 2）に投資を行う、ホテル特化型リートです。

日本政府による観光政策の推進、訪日外国人旅行者（以下「インバウンド旅行者」といいます。）の増加等を背景に、日本における宿泊施設の需要が増加する一方、ホテル用不動産等の供給は限定的であり、ホテル用不動産等の重要性は今後ますます高まると本投資法人は考えています。

日本国内のホテル・旅館等の宿泊施設のうち、J-REIT（注 3）が保有するホテル・旅館等の宿泊施設は一部に限られており、今後も J-REIT の取得対象資産として、ホテル用不動産等には、大きな成長ポテンシャルが存在するものと本投資法人は考えています。また、日本に所在するホテルは築 20 年以上経過した物件が多く、今後も築古物件は増加していくことが想定されます。このような状況下において、本投資法人は、いちごグループが有する不動産再生のノウハウを活用することで、日本のホテルのボリュームゾーンである築古物件の資産価値を向上させ、安全で質の高い宿泊施設として中長期的に運用を行っていくことが可能であると考えています。

本投資法人は、ホテル用不動産等は、各種不動産の中でもハード・ソフトの両面を改善することで収益増加が相対的に高く期待できるアセットタイプであると考えています。そこで、本投資法人はこれまでいちごグループが培ってきた不動産再生のノウハウやソーシング力（注 4）を最大限活用し、社会生活に必要不可欠なインフラで、高い付加価値を持つホテル用不動産等への重点投資、安定性及び成長性の両面を追求した中長期的な運用により、投資主価値の最大化を目指すことを基本理念としています。

（注 1） 「いちごグループ」は、いちごグループホールディングス株式会社（以下「いちごグループホールディングス」といいます。）及びその連結子会社（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不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を含みます。）で構成されます。以下同じです。

(注2) 「ホテル用不動産等」とは、(i) 主たる用途が旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。以下「旅館業法」といいます。）に定める旅館業を経営するための宿泊施設及びその付帯施設・設備の用に供される不動産等、(ii) 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及び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、又は、(iii) 複数の不動産等が社会経済上の観点において一体的に利用され得る場合において、そのいずれかが(i)及び(ii)に掲げる用に供されるものであるときに、本投資法人が、関連する(i)及び(ii)に掲げる不動産等の取得又は保有を条件として、取得する当該複数の不動産等をいいます。以下同じです。

(注3) 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。

(注4) 「ソーシング力」とは、投資対象となり得る物件情報の収集力及び物件取得に向けた交渉力等の投資対象物件を取得するための総合的な力をいいます。以下同じです。

## (2) コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人は、法人関係情報の管理及び役員の服務等について必要な基本的事項を定めた「内部者取引管理規程」を制定し、役員による本投資法人の発行する特定有価証券等の売買を禁止し、インサイダー取引の防止に努めると共に、役員は本投資法人の公共性を認識し、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）、その他関係法令、一般社団法人投資信託協会又は株式会社東京証券取引所の定める諸規則及び本投資法人の規則規程を遵守し、誠実に本投資法人の業務を遂行するものとしています。また本投資法人は、「役員会規則」を制定し、定時役員会において執行役員が資産運用会社の業務執行状況を報告すると共に、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものと定め、法令等遵守態勢の強化を図っています。

本資産運用会社においては、「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

機関設計を指名委員会等設置会社とし、実質的な議論を活発化するとともに実効性のある内部統制システムを構築するため、社外取締役5名を含む取締役9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、役員人事、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、事故・不祥事件に対する改善措置及び再発防止策
- ・その他リスク管理上若しくはコンプライアンス上重要な事項として職務権限一覧表で付議が必要とされる事案又はそれと同等の重要事案の審議

③ コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス全般に係る企画・立案・推進、社内のコンプライアンス体制の整備、社内のコンプライアンスの状況に関する検証・報告等の業務を統括し、社内の各部署との連携を図り、コンプライアンス関連情報の収集・管理に努めると共に、コンプライアンスの観点に照らし問題が発生している又は発生するおそれがあると判断したときは、関係部署への勧告・指示及びリスク・コンプライアンス委員会及び取締役会への報告を行います。またコンプライアンスに関する指導・研修を定期的実施し、全ての役職員に対し、コンプライアンスの基本方針・遵守基準、遵守すべき法令・諸規則の内容等を周知徹底させます。

(3) 投資主の状況

平成 27 年 10 月 26 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 (%)
いちごグループホールディングス株式会社	本投資法人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 27 年 10 月 2 日付で、本投資法人との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。 平成 24 年 7 月 1 日付で、本資産運用会社及びいちご地所株式会社（以下「いちご地所」といいます。）との間で不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書を締結しています。また、本投資法人の設立（平成 27 年 7 月 22 日）に際し、3,000 口を出資しています。	3,000	100.0
上位 10 名合計		3,000	100.0

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

(4) 資産運用会社の大株主の状況

平成 27 年 10 月 26 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 (%)
いちごグループホールディングス株式会社	前記「(3) 投資主の状況」をご参照下さい。	8,000	100.0
上位 10 名合計		8,000	100.0

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

## (5) 投資方針・投資対象

### ① 本投資法人の成長戦略

#### (イ) いちごグループの不動産再生モデルと強力な運用体制

いちごグループは、「安心の創造、誠実な経営。」を経営理念として掲げ、J-REIT 及び私募不動産ファンドを運用するアセットマネジメント、いちごグループの不動産技術、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不動産再生、メガソーラー（太陽光発電）を始めとしたクリーンエネルギー事業等を行っています。いちごグループは、平成 27 年 8 月末日時点で 1.6 兆円以上の累積運用資産残高、累積約 200 本の不動産ファンド組成本数を有しています（平成 27 年 8 月末日現在の運用資産残高は約 3,661 億円）。特に各投資家の投資基準に応じた案件のソーシング、不動産・金融技術や建築技術、オペレーションマネジメント力及びバリューアップ技術を活かした不動産再生を強みとしています。

##### a. いちごグループの再生を軸としたビジネスモデル

いちごグループは、その不動産再生の機能を活かし、「資産の順回転」を通じ、物件取得、資産価値向上、物件譲渡、再投資を繰り返すビジネスモデルを有しています。

本投資法人は、かかるいちごグループのビジネスモデルを最大限に活用し、成長を実現することを目指します。

##### b. 再生を軸としたビジネスモデルに係る運用体制

本資産運用会社といちごグループとの協働により、本資産運用会社のホテルリート本部の人員（3 人）に加え、いちごグループの物件管理及びテナントリレーションに関わる専門チームと建築・開発の専門チームの計 16 人の人員が携わり、テナント（オペレーター）に「顔」が見える強固な運用体制を構築し、資産運用を行います。

#### (ロ) いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現

本投資法人は、いちごグループがこれまで培ってきた不動産再生のノウハウや強力な運用体制を活用し、効果的かつ戦略的な CAPEX（注 1）の実施（注 2）を通じて収益力の向上を図ります。また、本投資法人は、規模の経済性を重視した着実な資産規模の成長に向けて、ホテル用不動産等における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごグループの強力なソーシング力を最大限に活用しながら、積極的な外部成長を目指します。

本投資法人は、ホテル用不動産等は効果的かつ戦略的な CAPEX の実施等を通じて物件のバリューアップを図ることで、テナント（オペレーター）の売上の安定や増加に直接的に貢献し得るアセットタイプであると考えています。本投資法人は、いちごグループに蓄積された不動産の再生を軸としたビジネスモデルを活用し、効果的かつ戦略的な CAPEX を実施することでアセットのポテンシャルを引き上げ、安全で質の高いホテル用不動産等を中長期的に運用することが可能であると考えています。本投資法人は、ホテル用不動産等への投資・運用を通じて、今後さらにその市場規模の拡大が期待される観光・宿泊産業の成長を反映し、投資主とテナント（オペレーター）が WIN-WIN の関係になり得る成長モデルを追求します。

(注 1) 「CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出をいいます。以下同じです。

(注 2) 本投資法人は、CAPEX を原則として各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施します。また、本投資法人は、物件の特性を踏まえた運営方針に基づき、費用対効果に優れた CAPEX を的確に行うことにより、効果的かつ戦略的な CAPEX を実施することを目指します。

(ハ) いちごグループのソーシング力を活用した外部成長

本投資法人は、いちごグループによる強力なスポンサーサポートを通じて、いちごグループのソーシング力及びウェアハウジング機能(注 1)を活用した物件取得による外部成長を目指します。

a. J-REIT の取得対象としてのホテル等の宿泊施設

ホテル・旅館等の宿泊施設は、国内全体の資産ストックと比較して J-REIT が保有する施設数が限られており、今後も J-REIT の取得対象資産として、適切なリノベーション等によって再生した後に取得対象となり得るホテル用不動産等を含め、大きな拡大ポテンシャルが存在するものと本投資法人は考えています。

b. ホテルの築年数

国内のホテルは築 20 年以上経過した物件が多く、今後も築古物件は増加していくことが想定されます。いちごグループによるスマイルホテル京都四条やヴァリエホテル天神の再生実績に代表されるように、一定程度築年数が経過した物件であっても、適切なバリューアップ等の投資を実施(注 2)することにより、資産価値を向上させ、その付加価値を高めることが可能です。本投資法人は、いちごグループが蓄積した不動産の再生に係る豊富なノウハウを活用することにより、本投資法人の将来的な取得可能物件が広がり、取得後のダウンタイム(注 3)を最小限にする効率的な運用も可能となるものと考えています。本投資法人は、宿泊施設としての機能及び資産の質を考慮し、いちごグループによる必要なリノベーションの実施も含め総合的に判断して、築年数にかかわらず投資対象物件を選定します。

(注 1) 「ウェアハウジング機能」とは、いちごグループ又はいちごグループが組成するビークルが物件を取得し、一定期間保有したのち、本投資法人に当該物件を売却する機能をいいます。

(注 2) いちごグループによる適切なバリューアップ等の投資の実施例としては、「スマイルホテル京都四条」における、客室改装、外壁修繕等のリノベーションの実施や、「ヴァリエホテル天神」における WiFi の設置や共用部電気の LED 化などが挙げられます。

(注 3) 「ダウンタイム」とは、リノベーションの実施やオペレーターの変更等バリューアップのための施策に伴い、ホテル営業の一部又は全部を一時的に休止することによって対象物件からの収益が減少する期間をいいます。

c. いちごグループ及び本資産運用会社のソーシング力

いちごグループ及び本資産運用会社は強力なソーシング力を背景に、多岐にわたるアセットタイプの物件を、様々な手法を活用して調達してきました。また、本資産運用会社が運用を受託してきたいちごオフィスリート投資法人との一体的な成長戦略を推し進め、同投資法人による物件取得を継続してきた実績を有しています。

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

本投資法人は、ホテル用不動産等を主な投資対象とし、安定的なキャッシュフローを確保するとともに、宿泊需要の増加を背景に収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。本投資法人は、投資対象とするホテル用不動産等を「宿泊主体・特化型ホテル」、「フルサービスホテル」、「リゾートホテル」、「その他宿泊施設」の各ホテルタイプに分類し、個別物件の特性及び競争力等を見極めるためのデュー・ディリジェンスを行った上で、ポートフォリオの質

又は収益性の向上に資することが期待されるホテル用不動産等に対して厳選投資を行います。

本投資法人は、昨今のインバウンド旅行者の増加に着目し、ホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行います。上場当初は成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響力等を考慮し、景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能であると本投資法人が考えている宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います。また、本投資法人は、上場以降、いちごグループのソーシング力とサポート体制を最大限に活用し、積極的な外部成長による資産規模の拡大に併せて、投資地域、ホテルタイプ、賃料契約形態等の観点から投資対象となるホテル用不動産等の分散を図り、収益の安定性と成長性を追求するポートフォリオの構築を目指します。そして、ポートフォリオの安定運用が可能となったタイミングを総合的に判断し、より成長性を追求することが可能なリゾートホテルやフルサービスホテルの取得を目指します。本投資法人が主な投資対象とする各ホテルタイプは以下のとおりです。

a. 宿泊主体・特化型ホテル（上場時投資対象）

駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、又は最小限にして宿泊を主体としたホテル及び宿泊に特化したホテル。

b. フルサービスホテル

駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市及び市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル。

c. リゾートホテル

観光地、景勝地、レジャー施設近隣に位置し、比較的ゆとりのある宿泊施設とレストラン、宴会場、会議場、スポーツ施設などより多様な付帯施設・設備を有するホテル。

d. その他宿泊施設

交通の利便性が高い都市部、都市近郊、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣等に位置し、旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設で、ホテル以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等。

本投資法人の投資対象地域は、国内の主要都市及びそれらに準ずる都市並びに有力な観光資源を有する国内外の都市とし、収益の変動リスクを軽減するため、地域分散等を図るものとします。また、ホテル用不動産等の営業部門収入の構成や所在地の特性による分類においても、賃料収入が変動するリスクを軽減するため、投資対象の分散を図るものとします。

(ロ) 物件選定の基準

本投資法人は、物件選定にあたっては、それぞれ下記の5点に着目して、総合的な判断を基に投資を行います。

a. 立地 (Hard) : ホテル立地としての高い競争力

十分な集客が見込める主な都市圏の駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、景勝地、観光地、レジャー施設等の近隣に所在

- b. 建物 (Hard) : ホテル用不動産等としての物件クオリティ  
宿泊設備及びその他必要な付帯設備が整っている点、改修によって利用可能な状態となり得る点を加味し、ホテル用不動産等として競争力が高い設備を有しているかを総合的に判断
- c. バリューアップ余地 (Hard) : いちごグループの実績、ノウハウを活用したバリューアップ余地  
効果的かつ戦略的な CAPEX を実施することで、安定的な運営又はアップサイドを獲得する可能性を考慮
- d. オペレーター (Soft) : オペレーターとしての信用力と高い運営能力  
オペレーターとしての信用力、適切な運営を可能とする運営能力については、これまでのオペレーターの運営実績及び今後の成長性等を総合的に判断
- e. キャッシュフロー分析 (Soft) : 個別ホテルごとに異なるキャッシュフロー (賃料収入) の詳細な分析と、賃料契約形態の適切な設定  
ポートフォリオ全体のキャッシュフローの安定と成長を図るため、個別ホテルごとのキャッシュフロー分析と適切な賃料契約形態による契約の締結を実施

(ハ) 投資対象物件のデュー・ディリジェンス

a. 投資対象物件の取得における検討項目

投資対象物件の取得にあたっては、下記「投資対象物件の取得における検討項目」に挙げる調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を実施し、十分なデュー・ディリジェンスを行います。

【投資対象物件の取得における検討項目】

調査項目	調査内容
経済的調査	<ul style="list-style-type: none"><li>① 投資対象物件の不動産鑑定評価(注1)</li><li>② テナントの信用力、過去の賃料収入状況</li><li>③ 過去稼働率の推移、賃料水準の動向</li><li>④ 投資対象物件の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況、商圈分析等）</li><li>⑤ 投資対象物件の立地するエリアの空室率の推移及び予測</li><li>⑥ 投資対象物件の用途・規模の適合性</li><li>⑦ 鉄道等主要交通機関や官公署等の利便施設からの利便性</li><li>⑧ 投資対象物件の収益（賃料・共益費等）の適正性</li><li>⑨ 投資対象物件の敷金・保証金等の適正性</li><li>⑩ 投資対象物件の建物管理状況の適正性</li><li>⑪ 投資対象物件の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性</li></ul>
物理的調査	<ul style="list-style-type: none"><li>① 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。）・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。以下「都市計画法」といいます。）等関連法令に対する遵守状況</li><li>② 建物主要構造・規模・築年数・設計者・確認検査機関・施工業者等</li><li>③ 賃貸可能面積・貸室形状・防災設備・警備方法・共用部分（エレベーターホール、トイレ、給湯室、共用廊下等）・駐車場・昇降機設備等の状況</li><li>④ 耐震性能</li><li>⑤ 地震PML(注2)（予想最大損失率）の検証</li><li>⑥ 緊急修繕の必要性や長期修繕計画の検証</li><li>⑦ アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況</li><li>⑧ 土壌汚染状況等環境調査</li></ul>

法律的調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 不動産登記簿謄本・公図の調査</li> <li>② 土地境界確定の状況、境界紛争の調査</li> <li>③ 賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査</li> <li>④ 区分所有建物の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>(ア) 管理規約・協定書等の調査</li> <li>(イ) 敷地権登記設定の有無・専有部分とその敷地利用権の分離処分禁止の措置</li> <li>(ウ) 他の区分所有者の属性</li> </ul> </li> <li>⑤ 共有持分の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>(ア) 共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査</li> <li>(イ) 共有者の属性や共有者間における特約・協定・債権債務等の有無</li> <li>(ウ) 賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査</li> </ul> </li> <li>⑥ 借地権の場合 <ul style="list-style-type: none"> <li>(ア) 借地権に対する対抗要件の具備の状況</li> <li>(イ) 借地権売却時の承諾料の有無及び金額</li> <li>(ウ) 借地権設定者の属性や特約等の有無</li> </ul> </li> <li>⑦ テナントとの紛争の可能性</li> <li>⑧ 優先交渉権の有無</li> <li>⑨ 前所有者の状況（否認権及び許害行為取消権の確認）</li> <li>⑩ 不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容</li> </ul>
-------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(注1) 不動産鑑定評価は、適正な投資採算価値をあらわす特定価格とします。なお、不動産鑑定業者は、特定価格の鑑定実績、又は不動産投資信託に組込まれている不動産等の鑑定実績に乏しい鑑定業者は選定しません。

開発案件で対象建物が未竣工のため不動産鑑定評価を得ることが困難な場合、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた不動産価格調査報告書をもって不動産鑑定評価に代えることがあります。その場合、建物竣工後速やかに不動産鑑定評価を取得するものとします。

(注2) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率をいいます。PML には個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PML についての統一的な定義はありませんが、上記においては、PML と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（%）で示したものをいいます。以下同じです。

b. 投資対象物件の取得における事業調査

また、ホテル用不動産等で経営されるホテル事業に関しては下記「投資対象物件の取得における事業調査」に挙げる各項目について、可能な限りの調査を実施するとともに、当該結果を踏まえたうえで、当該ホテル事業の生み出すキャッシュフロー、賃料収入の予想及びそれに基づく収益価格等の投資採算性についての検証を実施し、投資判断を行います。

【投資対象物件の取得における事業調査】

調査項目		調査内容
事業調査	設備・施設	① 客室 客室数/客室タイプ/客室面積等 ② レストラン・料飲施設 施設数/施設構成等 ③ 宴会施設 施設数/施設構成/結婚式場等 ④ その他施設・機能等
	ホテルマーケット	① 地域経済・マーケット全般 主要経済指標、地域統計、観光関連データ、宿泊需給等 ② ホテル立地 周辺環境/アクセス/周辺施設/交通インフラ等 ③ 競合マーケット 競合ホテルの営業動向/競合の新規参入・開発計画等
	ホテル各部門のオペレーション	① 部門売上 主要指標（宿泊部門の客室稼働率（注1）、ADR（注2）、RevPAR（注3）等、宴会部門の一般宴会・婚礼件数等、レストラン部門の利用客数、客単価等）/セールスマーケティングの実施状況と費用対効果等 ② 部門費用 主要指標（各部門の原価率、人件費率、一般管理費率、保守管理費等） ③ その他
	テナント部門のオペレーション	① テナント調査 テナント信用力・賃料延滞状況等 ② テナント構成

	その他費用項目	① リース資産の保有状況 ② 損害保険の付保状況 ③ 公租公課（固定資産税、都市計画税） ④ ライセンス料、フランチャイズ手数料等 ⑤ FF&E(注4)更新費用
	許認可	① 営業の許認可の確認 旅館業法/食品衛生法（昭和22年法律第233号。その後の改正を含みます。）/酒類販売免許/たばこ事業法（昭和59年法律第68号。その後の改正を含みます。）/風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）/その他営業許可・届出
	重要契約	① 運営に関する重要契約 ホテル賃借人、テナント又は運営受託者との間の賃貸借契約/運営委託契約/業務委託契約等

(注1) 「客室稼働率」は、一定期間中における、稼働した延べ客室数の、全営業日における全延べ客室数に対する割合をいいます。以下同じです。

(注2) 「ADR（平均客室販売単価）」（Average Daily Rate）とは、一定期間中における、宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。）の、販売客室数（稼働した延べ客室数）合計に対する割合をいいます。

(注3) 「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（料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。）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。

(注4) FF&Eは、Furniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。

c. 投資不動産の基本スペック

投資対象物件の取得にあたっては、原則として、専門性・客観性・透明性確保のため、建物状況評価、耐震性調査、環境調査、不動産鑑定評価及び市場調査を利害関係を有しない独立した外部業者へ委託し、その結果を基に詳細に検討し、原則として下記「投資不動産の基本スペック」に定める「基本スペック」の基準を考慮のうえ、投資判断を行います。ただし、「基本スペック」の一部を満たさない物件であっても、物件の競争力・収益性等を勘案した上で総合的に判断して取得することがあります。

【投資不動産の基本スペック】

事 項	基 準	
立地	用途（ホテル用不動産等の場合そのタイプ）、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行うこととします。	
築年数	宿泊施設としての機能及び資産の質等を考慮し、必要なりノベーションを行うことも含め総合的に判断します。	
面積・仕様・設備	用途（ホテル用不動産等の場合そのタイプ）、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行うこととします。	
遵法性	都市計画法・建築基準法等の各種公法上の法規制を遵守していることを原則とします。ただし、既存不適格物件、また各種法規制に適合していない物件であっても、将来的にその違法性が是正されることが見込まれている物件については、投資することがあります。	
耐震性能	新耐震基準(注1)又は同等の耐震性能を有するものとします。	
地震PML (予想最大損失率)	非超過確率 90%信頼値で投資不動産単体の PML20%以下。ポートフォリオの PML は 10%以下を維持するものとします。	
アスベスト・PCB 等の 有害物質についての基準	アスベスト	原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とします。ただし、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており飛散の可能性が極めて低いと判明した場合は、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して、取得することも可能とします。 アスベストに関する法的規制の動向を、注意深く見守り、将来的に規制が変更強化された場合には、本スペックも速やかに見直すこととします。
	PCB	PCB がポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号。その後の改正を含みます。）に従って保管されていれば投資不動産の対象とします。ただし、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。
	その他	上記以外の有害物質についても十分に考慮します。

土壌汚染	<p>投資不動産の所在土地が、指定区域（注 2）に指定、又は過去に指定区域に指定されていた場合は投資対象外とします。</p> <p>また、投資不動産について、環境調査により土壌汚染（注 3）が存することが判明した場合は、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとします。</p>
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- (注 1) 新耐震基準とは、建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和 55 年政令第 196 号）による改正（昭和 56 年施行）後の建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。その後の改正を含みます。）に基づく構造基準をいいます。
- (注 2) 指定区域とは、土壌汚染対策法の一部を改正する法律（平成 21 年法律第 23 号）第 1 条の規定による改正前の土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号。その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対策法」といいます。）第 5 条第 4 項で定義される指定区域並びに土壌汚染対策法第 6 条第 4 項で定義される要措置区域及び同法第 11 条第 2 項で定義される形質変更時要届出区域をいいます。
- (注 3) 土壌汚染は、土壌汚染対策法及び国・地方公共団体により施行（公布後の場合は予定も含みます。）された土壌汚染にかかる法令・指針等によって定められた有害物質についての基準値を超過する状態であることを指します。

(二) 不動産等を投資対象とする場合は、原則として、5 億円を最低投資額とし、不動産対応証券を投資対象とする場合は、原則として、1 千万円を最低投資額とします。ただし、物件特性や収益性等を考慮の上、これ以外の物件にも投資することができるものとします。

#### (5) - 2 テナントの選定基準に関する事項

##### ① ホテル賃借人の選定基準

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

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

##### ② ホテル賃借人以外のテナントの選定基準

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

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

### ③ マスターリース会社の選定基準

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

### (5) - 3 海外不動産投資に関する事項

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

(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

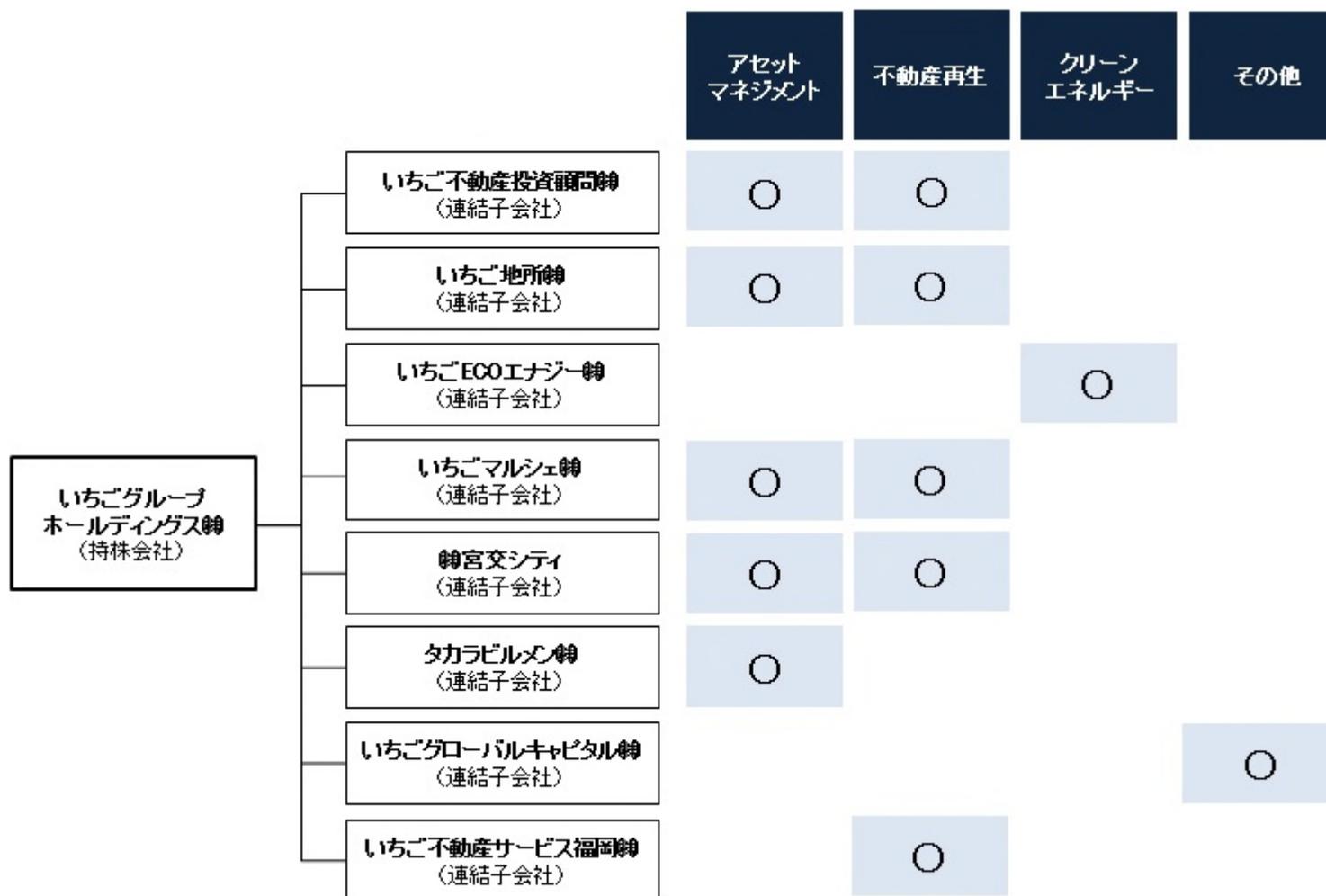
いちごグループは、本投資法人の運用をはじめとした総合不動産サービス事業と、メガソーラー等のクリーンエネルギー事業を展開する企業集団です。

いちごグループホールディングスは、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。

(本資産運用会社の株式の保有先)

商号	いちごグループホールディングス株式会社
代表者	代表執行役会長 スコット キャロン 代表執行役会長 岩崎 謙治 代表執行役社長 長谷川 拓磨
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
資本金	26,504 百万円 (平成 27 年 5 月 31 日時点)
事業の内容	いちごグループの持株会社 (グループ経営戦略、経営管理、総合不動産サービス、クリーンエネルギー事業)

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



② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

(イ) スポンサーサポート契約

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

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

(ロ) 企業グループ内における物件情報の利用に係る契約

<p>不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書</p>	<p>いちごグループホールディングス株式会社、いちご地所株式会社、本資産運用会社</p>	<p>本資産運用会社、いちごグループホールディングス及びいちご地所は、いちごグループ内の利益相反のおそれのある取引等の管理のため、平成 24 年 7 月 1 日付で不動産情報の取扱いに関する覚書（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>i. いちごグループホールディングスが不動産情報を入手した場合</p> <p>① いちごグループホールディングスが取引先、いちごグループ、その他の不動産情報保有者（以下「情報提供者」といいます。）から不動産情報を受領した場合（ただし、不動産情報の返還を受けた不動産情報は除きます。）、速やかに当該不動産情報を本資産運用会社に提供します。ただし、当該不動産情報が、取引予想価格（消費税込）が 5 億円未満のものである場合には、いちご地所に提供します。</p> <p>② 本資産運用会社は、前項に基づいていちごグループホールディングスから不動産情報を受領した場合、速やかに当該不動産情報の要否を検討し、不要と判断した場合（ただし、不動産情報の返還を受けた不動産情報は除きます。）、当該不動産情報をいちごグループホールディングスに返還します。</p> <p>③ いちごグループホールディングスは、前項に基づき本資産運用会社から返還を受けた不動産情報については、速やかにこれをいちご地所に提供します。</p> <p>ii. 本資産運用会社及びいちご地所が不動産情報を入手した場合</p> <p>① 本資産運用会社及びいちご地所が情報提供者から不動産情報を受領した場合、本資産運用会社及びいちご地所は速やかに当該不動産情報の要否を検討します。ただし、本資産運用会社が受領した当該不動産情報が、取引予想価格（消費税込）が 5 億円未満のものである場合には、原則としていちご地所に提供します。</p> <p>② 本資産運用会社及びいちご地所は、前項の不動産情報を不要と判断した場合、当該不動産情報を速やかに本資産運用会社はいちご地所に提供し、いちご地所は本資産運用会社に提供します。</p>
--------------------------------	----------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(ハ) 本投資法人・いちごオフィスリート投資法人・私募ファンド間の不動産投資に関する特徴の違い

a. 各投資法人及び私募ファンドの基本的性格

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

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

b. 各投資法人及び私募ファンドの管掌部門の区分

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

c. 各投資法人及び私募ファンド間の物件情報の取扱いについて

投資対象となる不動産情報の収集及びファンドによる購入に関しては、投資機会の競合による利益相反を防止する観点から、本資産運用会社が定める「不動産情報の取扱いに関する規程」により、本資産運用会社が入手した取得不動産（不動産関連企業若しくは不動産保有企業を含みます。以下同じです。）情報の恣意的な配分を防止することとしています。不動産情報の取扱いに関する規程の概要については、後記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (3) 利益相反取引への取組み等 ① 利益相反取引への対応方針及び運用体制 (イ) 不動産情報の取扱いに関する規程」をご参照下さい。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員の状況（平成27年10月26日現在）

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

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

② 投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

該当事項はありません。

③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）

該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (平成 27 年 10 月 26 日現在)

(イ) 取締役の状況

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
取締役 取締役会議長 指名委員 報酬委員 (非常勤)	スコット キャロン	昭和 63 年 4 月 平成 3 年 9 月 平成 6 年 3 月 平成 6 年 8 月 平成 9 年 3 月 平成 12 年 6 月 平成 13 年 5 月  平成 14 年 4 月 平成 15 年 1 月 平成 18 年 5 月 平成 20 年 10 月  平成 20 年 11 月  平成 20 年 12 月  平成 21 年 7 月 平成 23 年 11 月  平成 24 年 5 月  平成 24 年 7 月	MIPS Computer Systems, Inc スタンフォード大学アジアパシフィックリサーチセンター 日本開発銀行 設備投資研究所 客員研究員 バンカーズ・トラスト・アジア証券会社 東京支店 モルガン・スタンレー証券会社 プルデンシャル plc 日本駐在員事務所 駐日代表 プルデンシャル plc 傘下のピーシーイー・アセット・マネジメント株式会社 代表取締役 モルガン・スタンレー証券会社 同社 株式統括本部長 いちごアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 (現任) アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 (現いちごグループホールディングス株式会社) 代表執行役会長 (現任) 同社 取締役 (現任) 兼指名委員長兼報酬委員長兼コンプライアンス委員会副委員長 (現任) クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 (現いちご不動産投資顧問株式会社) 取締役 CITIC International Assets Management Limited. Director (現任) いちごグループホールディングス株式会社 指名委員 (現任) 兼報酬委員 (現任) 一般社団法人日本取締役協会 幹事 株式会社チヨダ 社外監査役 いちご不動産投資顧問株式会社 取締役 (現任) 兼指名委員 (現任) 兼報	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いちごアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長</li> <li>・いちごグループホールディングス株式会社 取締役、代表執行役会長</li> <li>・いちごグローバルキャピタル株式会社 社外取締役</li> <li>・ CITIC International Assets Management Limited Director</li> <li>・ Gwynnie Bee Inc. External Director</li> <li>・株式会社チヨダ 社外取締役</li> </ul>

		平成 26 年 3 月 平成 27 年 5 月 平成 27 年 9 月	酬委員（現任） いちごグローバルキャピタル株式会社 取締役（現任） Gwynnie Bee Inc. External Director（現任） 株式会社チヨダ 社外取締役（現任） いちごグループホールディングス株式会社 コンプライアンス委員長（現任）	
取締役 指名委員長 報酬委員長 執行役会長 （非常勤）	岩崎 謙治	平成 4 年 4 月 平成 13 年 5 月  平成 16 年 5 月  平成 17 年 5 月 平成 19 年 5 月 平成 20 年 10 月 平成 20 年 11 月 平成 20 年 12 月  平成 21 年 5 月  平成 23 年 11 月 平成 24 年 7 月  平成 24 年 11 月 平成 26 年 4 月 平成 27 年 5 月	株式会社フジタ 株式会社ピーアイテクノロジー（現いちごグループホールディングス株式会社）入社 同社 取締役 マーチャント・バンキンググループ ディレクター ファンド事業統括部長 同社 代表取締役副社長 同社 取締役兼指名委員長兼報酬委員長 同社 代表執行役社長 同社 コンプライアンス委員会副委員長（現任） クリード・リート・アドバイザーズ株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社） 取締役 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちごグループホールディングス株式会社） 取締役（現任）兼指名委員兼報酬委員 同社 指名委員長（現任）兼報酬委員長（現任） いちご不動産投資顧問株式会社 取締役（現任）兼指名委員長（現任）兼報酬委員長（現任）兼執行役会長（現任） いちごグローバルキャピタル株式会社 社外取締役 いちご ECO エナジー株式会社 取締役会長 いちご不動産サービス福岡株式会社 取締役 いちごグループホールディングス株式会社 代表執行役会長（現任）	・いちごグループホールディングス株式会社 取締役兼代表執行役会長

取締役 (常勤)	織井 渉	平成2年4月	東急不動産株式会社
		平成10年11月	パシフィックマネジメント株式会社
		平成13年6月	同社 取締役投資企画本部担当
		平成17年12月	同社 取締役営業本部担当
		平成21年2月	同社 代表取締役社長
		平成22年8月	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちごグループ ホールディングス株式会社） 顧問
		平成22年9月	同社 常務執行役営業戦略部長
		平成23年1月	同社 執行役副社長営業戦略部担当 いちごリートマネジメント株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社） 代表取締役社長
		平成24年7月	いちご不動産投資顧問株式会社 代表執行役社長（現任）
		平成25年3月	同社 営業本部長
平成27年5月	同社 取締役（現任）		

取締役 (非常勤)	石原 実	平成2年4月 平成17年10月 平成19年5月  平成20年3月  平成20年10月 平成20年11月  平成21年5月  平成21年10月  平成21年11月  平成22年5月  平成23年1月   平成23年4月 平成23年5月  平成23年11月  平成24年5月	株式会社間組 (現株式会社安藤・間) 株式会社クリード アセット・マネジャーズ株式会社 (現いちごグループホールディングス株式会社) 総務人事部長 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 (現いちごグループホールディングス株式会社) 執行役総務人事部長 同社 執行役最高管理責任者兼経営管理部長 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現いちご不動産投資顧問株式会社) 取締役 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 (現いちごグループホールディングス株式会社) 取締役 (現任) 兼常務執行役兼管理部門責任者兼コンプライアンス委員 (現任) アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現いちご不動産投資顧問株式会社) 常務取締役管理統括 アセット・ロジスティックス株式会社 (現いちごマルシェ株式会社) 代表取締役社長 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 (現いちごグループホールディングス株式会社) 専務執行役兼管理部門責任者 いちごグループホールディングス株式会社 専務執行役兼管理本部長兼環境・建築ソリューション部担当 いちごリートマネジメント株式会社 (現いちご不動産投資顧問株式会社) 常務取締役管理統括 株式会社宮交シティ 代表取締役社長 いちご不動産投資顧問株式会社 (現いちご不動産投資顧問株式会社) 専務取締役兼管理統括 いちごグループホールディングス株式会社 執行役副社長 (現任) 管理本部長 Asset Managers (Taiwan) Co., Ltd. 董事長 (現任)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いちごグループホールディングス株式会社 取締役兼執行役副社長兼COO</li> <li>・株式会社宮交シティ 代表取締役会長兼社長</li> <li>・Asset Managers (Taiwan) Co., Ltd. 董事長</li> <li>・いちご不動産サービス福岡株式会社 取締役</li> </ul>
--------------	------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		平成 24 年 7 月  平成 24 年 11 月 平成 25 年 3 月    平成 27 年 5 月	いちご不動産投資顧問株式会社 取締役（現任）兼執行役副社長兼管理統括 いちごグローバルキャピタル株式会社 取締役 いちご ECO エナジー株式会社 取締役 いちごグループホールディングス株式会社 不動産本部長 株式会社宮交シティ 代表取締役会長兼社長（現任） いちごマルシェ株式会社 取締役会長 タカラビルメン株式会社 取締役会長 日米ビルサービス株式会社（現タカラビルメン株式会社） 取締役会長 日米警備保障株式会社（現タカラビルメン株式会社） 取締役会長 いちごグループホールディングス株式会社 執行役副社長兼 COO（現任） いちご不動産サービス福岡株式会社 取締役（現任）	
社外取締役 指名委員 監査委員長 報酬委員 （非常勤）	藤田 哲也	昭和 51 年 4 月 平成 13 年 4 月 平成 14 年 4 月  平成 18 年 10 月 平成 19 年 4 月  平成 21 年 10 月 平成 22 年 5 月  平成 23 年 2 月 平成 23 年 3 月 平成 23 年 5 月 平成 24 年 5 月 平成 24 年 7 月	大正海上火災保険株式会社（現三井住友海上火災保険株式会社） 同社 マレーシア現地法人社長 スカンディア生命保険株式会社（現東京海上日動あんしん生命保険株式会社） 取締役 アクサ生命保険株式会社 常務執行役員 アクサフィナンシャル生命保険株式会社（現アクサ生命保険株式会社） 代表取締役社長兼 CEO アクサ生命保険株式会社 シニアアドバイザー アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちごグループホールディングス株式会社） 社外取締役（現任）兼監査委員兼コンプライアンス委員 学校法人英知学院 監事（現任） リマークジャパン株式会社 代表取締役社長（現任） いちごグループホールディングス株式会社 コンプライアンス委員長 同社 指名委員（現任）兼報酬委員（現任） いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役（現任）兼指名委員（現任）兼監査委員兼報酬委員（現任）	・いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役 ・学校法人英知学院 監事 ・リマークジャパン株式会社 代表取締役社長

		平成 26 年 5 月	いちごグループホールディングス株式会社 監査委員長 (現任) 兼コンプライアンス委員 (現任) いちご不動産投資顧問株式会社 監査委員長 (現任)	
社外取締役 (非常勤) 指名委員 監査委員 報酬委員	熊谷 真喜	平成 12 年 4 月 平成 15 年 5 月 平成 17 年 5 月 平成 20 年 1 月 平成 23 年 5 月  平成 23 年 7 月 平成 24 年 7 月  平成 25 年 6 月 平成 26 年 5 月  平成 26 年 12 月 平成 27 年 5 月	弁護士登録 三井安田法律事務所 外務省国際法局 任期付公務員 三井法律事務所 三井法律事務所 パートナー いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役(現任) 兼指名委員兼報酬委員兼コンプライアンス委員 二重橋法律事務所設立 パートナー (現任) いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役 (現任) 兼指名委員兼報酬委員 明治機械株式会社 社外取締役 いちごグループホールディングス株式会社 コンプライアンス委員長 ジャパンベストレスキューシステム株式会社 社外取締役 (現任) いちごグループホールディングス株式会社 指名委員 (現任) 兼監査委員 (現任) 兼報酬委員 (現任) いちご不動産投資顧問株式会社 指名委員 (現任) 兼監査委員 (現任) 兼報酬委員 (現任)	・いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役 ・二重橋法律事務所 パートナー ・ジャパンベストレスキューシステム株式会社 社外取締役

<p>社外取締役 指名委員 監査委員 報酬委員 (非常勤)</p>	<p>川手 典子</p>	<p>平成 11 年 4 月 平成 13 年 7 月 平成 16 年 8 月 平成 16 年 11 月 平成 20 年 2 月 平成 21 年 1 月 平成 23 年 5 月  平成 23 年 11 月 平成 24 年 7 月 平成 25 年 6 月 平成 26 年 5 月  平成 27 年 2 月</p>	<p>監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）国際部 公認会計士登録 弁護士法人キャスト糸賀（現瓜生・糸賀法律事務所） 税理士登録 クレアコンサルティング株式会社 代表取締役（現任） 税理士法人グラシア 社員 いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役（現任）兼監査委員（現任） 米国公認会計士登録 いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役（現任）兼監査委員（現任） 明治機械株式会社 社外監査役（現任） いちごグループホールディングス株式会社 指名委員（現任）兼報酬委員（現任） いちご不動産投資顧問株式会社 指名委員（現任）兼報酬委員（現任） キャストグループ パートナー（現任）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役</li> <li>・クレアコンサルティング株式会社 代表取締役</li> <li>・明治機械株式会社 社外監査役</li> <li>・キャストグループ パートナー</li> </ul>
<p>社外取締役 (非常勤)</p>	<p>吉田 憲一郎</p>	<p>平成 60 年 4 月 平成 8 年 8 月  平成 18 年 3 月 平成 22 年 6 月 平成 22 年 8 月 平成 26 年 1 月 平成 26 年 5 月  平成 26 年 9 月</p>	<p>日興証券株式会社（現SMB C日興証券株式会社） ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社（現シティグループ証券株式会社） ゴールドマン・サックス証券会社 日興コーディアル証券株式会社（現SMB C日興証券株式会社） 同社 株式調査部長 いちごアセットマネジメント株式会社 シニアアドバイザー いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役（現任） いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役（現任） 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（現任）</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役</li> </ul>

<p>社外取締役 (非常勤)</p>	<p>鈴木 行生</p>	<p>昭和50年4月 平成8年6月 平成9年6月 平成11年6月  平成12年6月 平成15年6月 平成17年6月 平成20年6月 平成22年7月 平成22年8月 平成24年6月 平成 27 年 5 月  平成 27 年 9 月</p>	<p>株式会社野村総合研究所 同社 取締役 野村証券株式会社 取締役金融研究所長 野村アセットマネジメント投信株式会社 (現野村アセットマネジメント株式会社) 執行役員調査本部担当 同社 常務執行役員調査本部担当 同社 常務執行役 野村ホールディングス株式会社 取締役監査特命取締役 野村証券株式会社 顧問 株式会社日本ベル投資研究所 代表取締役 (現任) 有限責任監査法人トーマツ 顧問 (現任) 株式会社システナ 社外取締役 (現任) いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役 (現任) いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役 (現任) いちごグループホールディングス株式会社 コンプライアンス委員 (現任)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・株式会社日本ベル投資研究所 代表取締役</li> <li>・有限責任監査法人トーマツ 顧問</li> <li>・株式会社システナ 社外取締役</li> <li>・いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役</li> </ul>
------------------------	--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(ロ) 執行役の状況

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	兼任・兼職・出向の状況	役職名・常勤非常勤の別
執行役会長 全社統括 (非常勤)	岩崎 謙治		上記「(イ) 取締役の状況」参照	
代表執行役社長 全社統括 (常勤)	織井 渉		上記「(イ) 取締役の状況」参照	
代表執行役副社長 私募ファンド本部管 掌 (常勤)	内藤 卓巳	昭和 63 年 4 月 平成 7 年 9 月 平成 13 年 8 月 平成 14 年 4 月  平成 22 年 4 月  平成 22 年 5 月 平成 22 年 9 月 平成 24 年 7 月 平成 27 年 3 月	住友不動産株式会社 日本マクドナルド株式会社 株式会社クリード モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン (現モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社) アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現いちご不動産投資顧問株式会社) 入社 同社 取締役投資運用部長 同社 代表取締役社長 いちご不動産投資顧問株式会社 代表執行役副社長 (現任) 運用本部長 同社 私募ファンド本部長 (現任)	

<p>専務執行役 財務本部管掌 (常勤)</p>	<p>芝崎 憲次</p>	<p>平成6年11月 平成13年4月  平成15年5月 平成18年5月 平成20年3月 平成21年3月  平成21年9月 平成24年7月</p>	<p>ファーストクレジット株式会社 株式会社ピーアイテクノロジー (現いちごグループホールディングス株式会社) 同社 ストラクチャード・ファイナンス部長 同社 執行役兼ストラクチャード・ファイナンス部長 同社 常務取締役兼ストラクチャード・ファイナンス部長 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現いちご不動産投資顧問株式会社) 常務取締役兼ストラクチャード・ファイナンス部長 同社 代表取締役副社長 いちご不動産投資顧問株式会社 専務執行役 (現任) 財務本部長 (現任)</p>	<p>株式会社 SKY・パートナーズ 代表取締役</p>
<p>上席執行役 オフィスリート本部管掌 (常勤)</p>	<p>深澤 真一</p>	<p>平成9年4月 平成11年10月 平成14年5月  平成18年2月 平成18年6月 平成20年8月 平成22年3月 平成22年11月  平成23年1月 平成24年7月  平成27年3月 平成27年7月</p>	<p>野村證券株式会社 株式会社谷澤総合鑑定所 モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン (現モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社) ファーストブラザーズ株式会社 同社 不動産投資企画部長 同社 投資運用部ディレクター 同社 投資企画部ディレクター いちご不動産投資顧問株式会社 (現いちご不動産投資顧問株式会社) 投資運用部長 同社 取締役投資運用部長 いちご不動産投資顧問株式会社 上席執行役 (現任) 営業本部副本部長兼営業第一部長 同社 リート本部長兼リート運用部長 同社 オフィスリート本部長 (現任) 兼オフィスリート管理部長 (現任)</p>	

<p>執行役 財務部・経理部担 当 (常勤)</p>	<p>久保田 政範</p>	<p>平成7年4月 平成17年4月 平成21年2月  平成23年1月 平成24年7月</p>	<p>株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行） 株式会社クリード ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社）入社 同社 取締役財務部長 いちご不動産投資顧問株式会社 執行役（現任）財務本部副本部長（現任）兼財務本部財務部長（現任）兼財務本部経理部長</p>	
<p>執行役 営業本部管掌 (常勤)</p>	<p>島田 光隆</p>	<p>平成9年9月 平成19年9月  平成23年1月 平成23年11月 平成25年6月 平成27年3月</p>	<p>大栄不動産株式会社 モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン株式会社（現モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社） いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社） いちごソリューションズ株式会社 取締役不動産営業部長 いちご不動産投資顧問株式会社 営業本部営業部長 同社 執行役（現任）営業本部長（現任）兼営業部長（現任）</p>	
<p>執行役 大阪支店管掌 (常勤)</p>	<p>司 昭彦</p>	<p>昭和62年4月 平成6年1月 平成14年3月 平成17年9月 平成19年11月  平成23年9月  平成24年7月 平成27年3月</p>	<p>株式会社フジタ 同社 大阪支店高槻再開発プロジェクト課長代理 同社 大阪支店企画営業部次長 オリックス株式会社 不動産プロジェクト開発部（大阪駐在）課長代理 アセット・マネジャーズ株式会社（現いちごグループホールディングス株式会社） いちごソリューションズ株式会社（現いちご地所株式会社）不動産営業部大阪支店長 いちご不動産投資顧問株式会社 大阪支店長（現任） 同社 執行役（現任）</p>	

<p>執行役 管理本部管掌 (常勤)</p>	<p>田實 裕人</p>	<p>平成4年4月 平成19年12月  平成21年7月 平成21年10月 平成24年7月 平成25年3月 平成27年3月 平成27年5月</p>	<p>三菱信託銀行株式会社 (現三菱UFJ信託銀行株式会社) アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現いちご不動産投資顧問株式会社) アセット証券株式会社 (現いちご地所株式会社) 監査部長 いちご不動産投資顧問株式会社 取締役 (資産管理部担当) 資産管理部長 同社 企画管理部長 (現任) 兼リスク管理部長 (現任) 同社 管理統括 同社 管理本部長 (現任) 同社 執行役 (現任)</p>	
<p>執行役 ホテルリート本部 管掌 (常勤)</p>	<p>岩井 裕志</p>	<p>平成13年4月 平成18年1月 平成22年9月 平成24年7月 平成27年3月 平成27年7月</p>	<p>株式会社ケン・コーポレーション シンプレクス不動産投資顧問株式会社 いちご不動産投資顧問株式会社 いちご地所株式会社 同社 取締役 (運用部管掌) 運用部長 いちご不動産投資顧問株式会社 執行役 (現任) ホテルリート本部長 (現任) 兼ホテルリート運用部長 (現任)</p>	

(注) 藤田哲也、熊谷真喜、川手典子、吉田憲一郎、鈴木行成は、会社法第2条第15号に定める社外取締役であります。

(注) 本資産運用会社は指名委員会等設置会社であり、委員会体制は次のとおりであります。

指名委員会 委員長：岩崎謙治、委員：スコット キャロン、藤田哲也、熊谷真喜、川手典子

監査委員会 委員長：藤田哲也、委員：熊谷真喜、川手典子

報酬委員会 委員長：岩崎謙治、委員：スコット キャロン、藤田哲也、熊谷真喜、川手典子

② 資産運用会社の従業員の状況（平成 27 年 10 月 26 日現在）

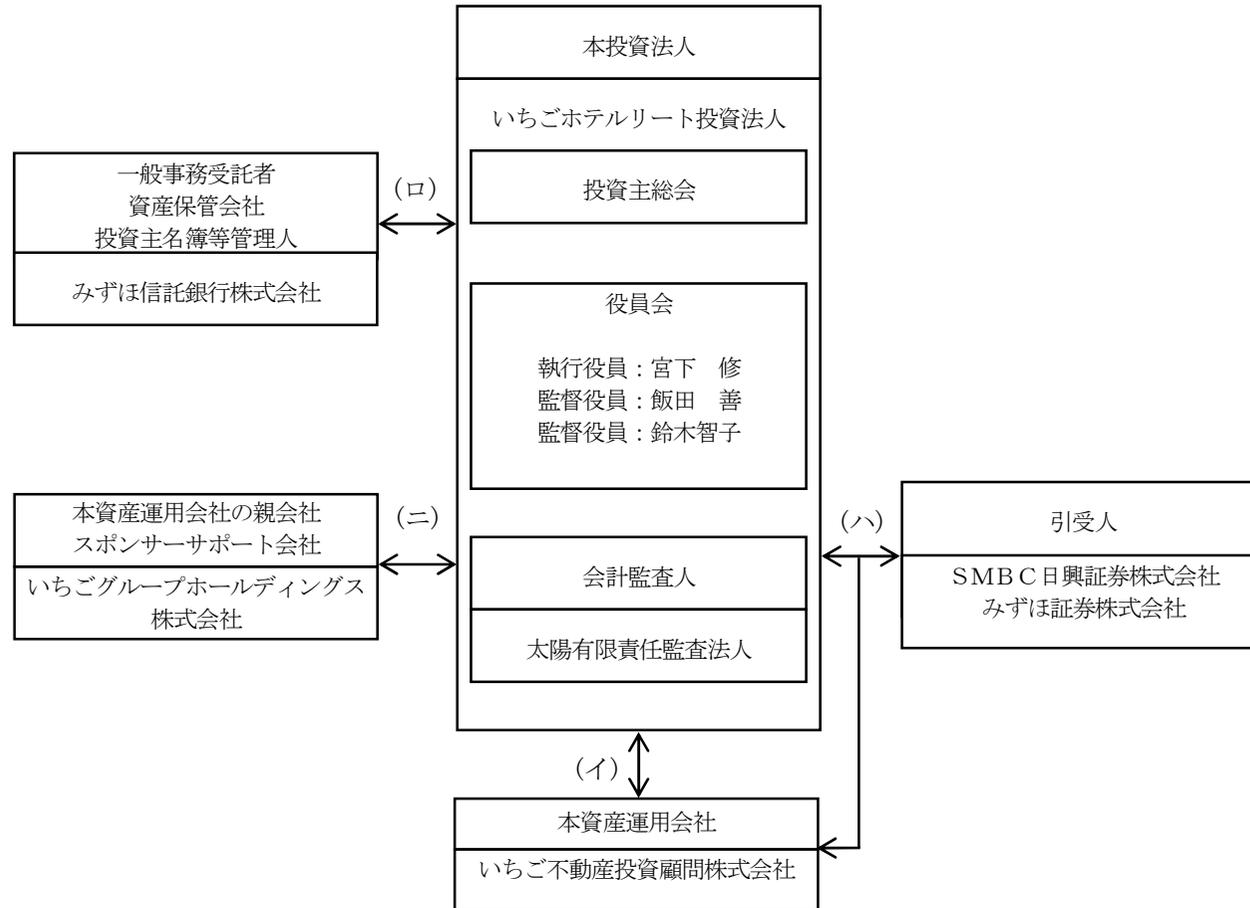
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
いちごグループホールディングス株式会社	45	監査部長が出向元の執行役（監査部管掌）を兼務 監査部員 3 名が出向元の監査部を兼務 コンプライアンス部所属 1 名が出向元の執行役（コンプライアンス部管掌）を兼務 大阪支店所属 2 名が出向元の不動産サービス本部不動産第一部を兼務 企画管理部所属 1 名が出向元の財務本部経理部を兼務
出向者計	45	—
資産運用会社従業員総数	47	—

（注）従業員数は就業員数（本資産運用会社から社外への出向者を除き、社外から本資産運用会社への出向者を含みます。）であり、使用人兼務役員を含みません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

(イ) 投資法人の仕組み

a. 本投資法人の仕組み図



(イ) 資産運用委託契約

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

(ハ) 新投資口引受契約

(ニ) スポンサーサポート契約

b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

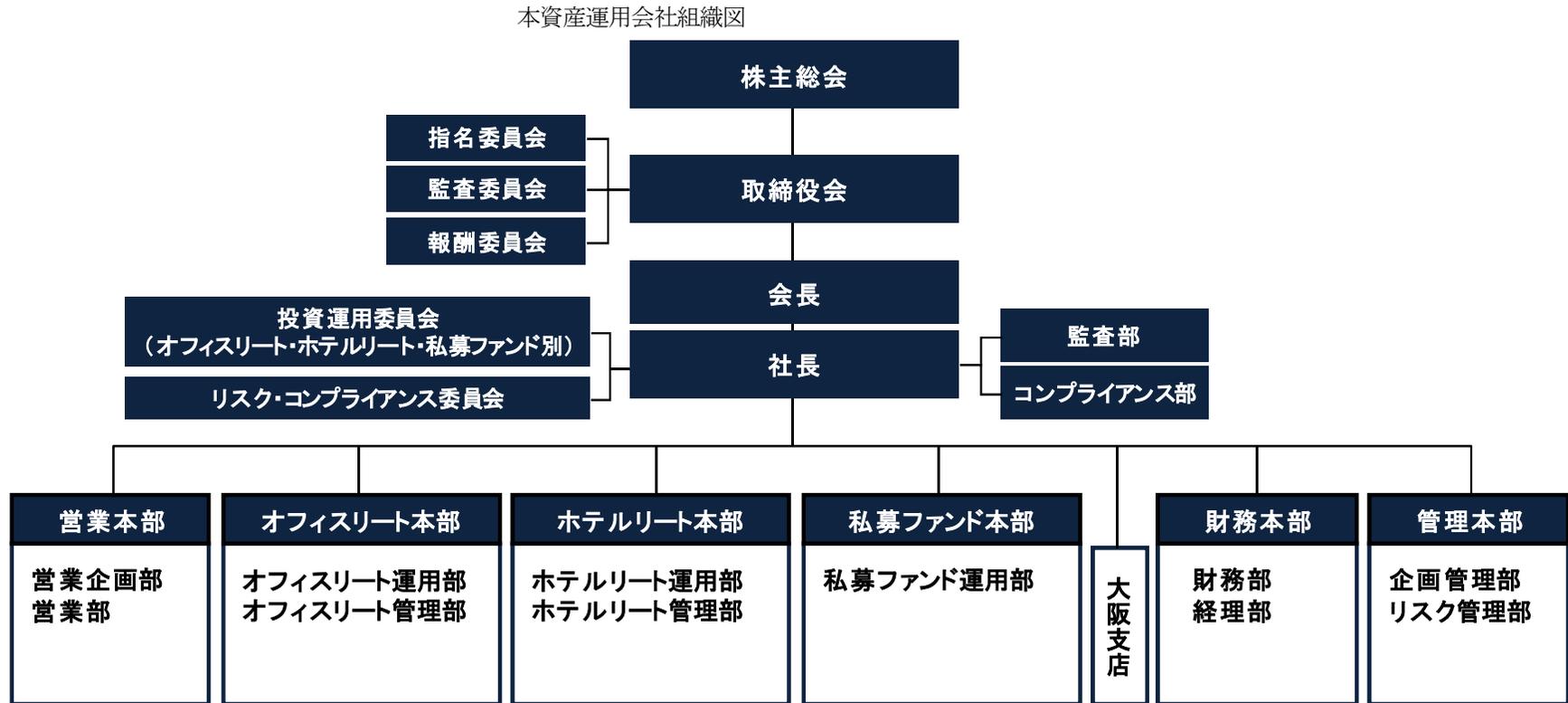
運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	いちごホテルリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	いちご不動産投資顧問株式会社	<p>平成27年7月22日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社（投信法第198条第1項）として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(i)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ii)本投資法人の資金調達に係る業務、(iii)本投資法人への報告業務及び(iv)その他本投資法人が随時委託する上記(i)から(iii)までに関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	<p>平成27年7月22日付で、本投資法人との間で一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び事務委託契約（投資口事務受託契約）（いずれもその後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第169条第2項第6号及び第7号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(i)計算に関する事務、(ii)会計帳簿の作成に関する事務、(iii)本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務、(iv)納税に関する事務並びに(v) (i)から(iv)までに準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人及び一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p> <p>さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、投信法施行規則第169条第2項第1号及び第3号。ただし、投資法人債に関する事務及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、事務委託契約（投資口事務受託契約）に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を行います。</p>
引受人	SMB C日興証券株式会社 みずほ証券株式会社	<p>発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結します。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。</p>

<p>特定関係法人 資産運用会社の親 会社 スポンサーサポ ート会社</p>	<p>いちごグループホールディ ング株式会社</p>	<p>平成27年10月2日付で、本投資法人との間でスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。スポンサーサポート契約の内容については、前記「1. 基本情報 (6) スポンサーに関する情報 ② スポンサーの企業グループとの物件供給や物件情報に係る契約等の状況 (イ) スポンサーサポート契約」をご参照下さい。</p> <p>さらに、平成24年7月1日付で、本資産運用会社、スポンサーサポート会社及びスポンサーサポート会社の子会社であるいちご地所との間で、不動産等に関する情報の取扱い等を定めることを目的として、不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書を締結しています。同覚書の概要については、前記「1. 基本情報 (6) スポンサーに関する情報 ② スポンサーの企業グループとの物件供給や物件情報に係る契約等の状況 (ロ) 企業グループ内における物件情報の利用に係る契約」をご参照下さい。</p>
--------------------------------------------------------	--------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(ロ) 資産運用会社の運用体制

a. 業務運営の組織体制

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。



b. 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は以下のとおりです。なお、本「(ロ) 資産運用会社の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、私募ファンドの資産運用及びその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

統括単位・組織単位名		分掌業務
監査部		<ul style="list-style-type: none"> <li>内部監査の企画・立案・実施統括</li> <li>内部監査規程及び内部監査計画の立案</li> <li>内部監査結果の取り纏めと要改善事項の事後フォロー</li> <li>その他内部監査に係る業務</li> </ul>
コンプライアンス部		<ul style="list-style-type: none"> <li>コンプライアンスに関する態勢の整備・運営</li> <li>コンプライアンスに係る教育・研修</li> <li>事故等報告態勢（含む苦情・紛争処理態勢）の整備・運用</li> <li>広告等（含む勧誘資料）審査、受託審査（適合性原則）</li> <li>利益相反管理・弊害防止態勢の整備・運営</li> <li>反社会的勢力の排除態勢の整備・運営</li> <li>リスク・コンプライアンス委員会の運営</li> <li>上記に係るリスクの管理</li> </ul>
営業本部	営業企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産取引市場・賃貸市場に関する調査</li> <li>不動産の投資調査（デュー・デリジェンス）</li> <li>不動産の価格査定（アンダーライティング）</li> <li>不動産の取得に関する契約等の事務</li> <li>不動産を対象とした金融商品の企画・開発</li> <li>ファンドストラクチャーの企画・開発</li> <li>上記に係るリスクの管理</li> </ul>
	営業部	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産（不動産に限らず、受益権、CMBS 等の不動産への投資を目的とした債権などを含みます。以下、本 b. において同じです。）の取得に係る態勢の整備・運営</li> <li>不動産に関する情報収集（ソーシング）・情報管理</li> <li>新規投資家・取引先の開拓</li> <li>既存投資家・取引先の管理</li> </ul>

統括単位・組織単位名		分掌業務
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・出資に関する勧誘、私募の取扱</li> <li>・有価証券及び不動産の売買の媒介・取次・代理等</li> <li>・上記に係るリスクの管理</li> </ul>
ホテルリート本部	ホテルリート運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用ガイドライン・投資方針の策定</li> <li>・不動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</li> <li>・運用資産の運営・管理・維持・修繕・賃貸等に関する業務</li> <li>・運用資産の売却判断及びその他売却に関する業務</li> <li>・投資運用委員会の運営</li> <li>・上記に係るリスクの管理</li> </ul>
	ホテルリート管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ポートフォリオ戦略の立案</li> <li>・運用計画・予算の策定及び実績の管理</li> <li>・ポートフォリオの調査・評価及びパフォーマンス分析業務</li> <li>・IR活動・開示</li> <li>・投資主からの照会・苦情等への対応</li> <li>・上記に係るリスクの管理</li> </ul>
大阪支店		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテルリート運用部の業務のうち関西地区の不動産に係る事項</li> </ul>
財務本部	財務部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の資金調達の立案・実施</li> <li>・本投資法人の財務戦略・資本政策・予算等の立案</li> <li>・本投資法人の運用資産の取得に関する契約等の事務</li> <li>・金融機関の窓口対応・既存・新規レンダの管理・営業</li> <li>・上記に係るリスクの管理</li> </ul>
	経理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の予算の取りまとめ・経理・会計・税務に係る業務</li> <li>・本投資法人の機関運営業務</li> <li>・上記に係るリスクの管理</li> </ul>
管理本部	企画管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本資産運用会社の運営企画全般に関する事項</li> <li>・本資産運用会社の株主総会、取締役会の運営</li> <li>・本投資法人の投資主総会、役員会の運営</li> <li>・本投資法人の開示に関する業務の統括</li> </ul>

統括単位・組織単位名		分掌業務
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人の投資主からの照会・苦情等への対応</li> <li>・本資産運用会社の総務・人事・財務・経理・会計・税務業務</li> <li>・情報管理態勢の整備・運営</li> <li>・コンピューターシステムの開発・保守業務</li> <li>・官公庁及び業界団体等の窓口対応</li> <li>・上記に係るリスクの管理</li> </ul>
	リスク管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク管理全般の企画・立案・推進</li> <li>・全社的なリスク管理体制の整備</li> <li>・業務全般についてのリスク管理状況の検証・報告</li> <li>・リスク管理上の不適切な行為の改善・指導</li> <li>・個別案件の契約内容の審査</li> <li>・事故、紛争、訴訟対応</li> <li>・その他リスク管理に係る業務</li> </ul>
投資運用委員会		<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議</li> <li>・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</li> <li>・資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証・評価</li> </ul>
リスク・コンプライアンス委員会		<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク管理全般に関する審議及び決議</li> <li>・コンプライアンス全般に関する審議及び決議</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・重要な個別事案の審議</li> <li>・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</li> </ul>

(3) 利益相反取引への取組み等

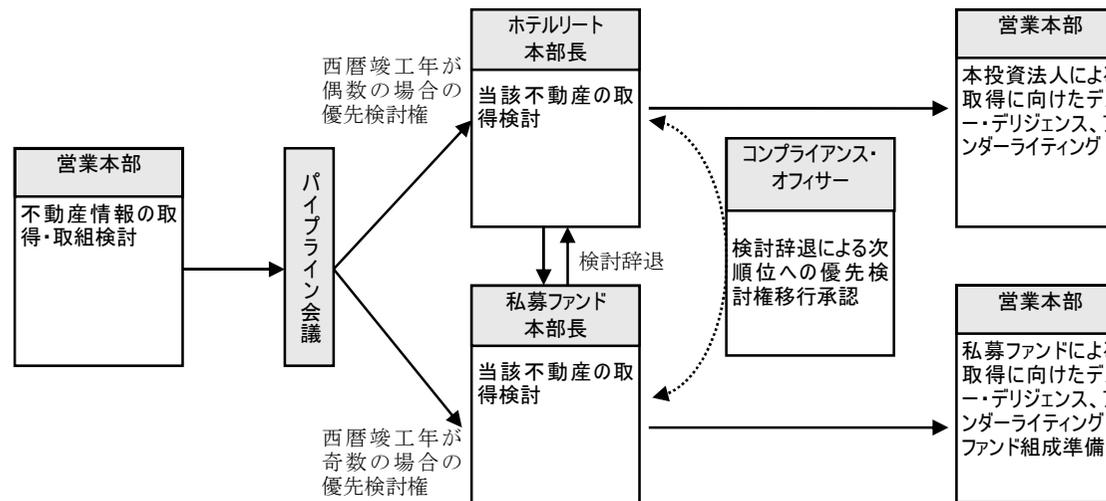
本資産運用会社は、投資運用業務の本旨に従い、本投資法人のために忠実にその業務を遂行する必要があり、コンプライアンスの不徹底、特にスポンサー企業グループとの不適切な取引や利益相反取引が、証券市場に対する投資家の信頼を揺るがし、また投資法人及び資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、以下のとおり、利益相反取引防止とコンプライアンスの徹底に努めています。

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

以下のとおり利益相反取引の防止に関する社内規程を定めています。

(イ) 不動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不動産情報（不動産関連企業若しくは不動産保有企業を含みます。以下同じです。）についての明確な取扱いルールとして「不動産情報の取扱いに関する規程」を定め、競合する取得不動産情報の恣意的な配分を防止しています。



(注) 上図は、ホテル物件に関する通常の不動産情報の取扱いについて記載しています。ホテルリート本部長、私募ファンド本部長のいずれも取得検討を辞退することを決定した場合、オフィスリート本部長に優先検討権が与えられます。

a. 初期判断

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

b. ローテーション・ルール

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

<ローテーション・ルール>

当該不動産の主たる用途毎に、西暦竣工年を基準とした優先検討機会のローテーションを実施します。

用途区分(注1)	西暦竣工年 (注2)	第1順位	第2順位
オフィスビル (注3)	偶数	オフィスリート本部	私募ファンド本部
	奇数	私募ファンド本部	オフィスリート本部
ホテル(注4)	偶数	ホテルリート本部	私募ファンド本部
	奇数	私募ファンド本部	ホテルリート本部
その他	—	私募ファンド本部	ホテルリート本部

(注1) 「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2) 「西暦竣工年」は、増改築がある場合にはその竣工年とし、債権の場合は裏付不動産の竣工年とし、土地の場合には該当不動産の最大地積の地番に置き換え、企業の場合には設立年とします。

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

(注5) 当該取得不動産情報が、複数の不動産を一として取得することを前提としている場合、各個別不動産ごとに用途区分を判断したときに、該当する物件数（物件数が同数の場合延床面積）が最も多い用途区分について、その中で西暦竣工年が直近の不動産を基準としてローテーション・ルールを適用します。

(注6) 私募ファンド本部による取得検討の結果、私募ファンドではなくいちごグループホールディングス等の事業会社が物件を取得することも可能です。

- ii. i.にかかわらず、当該不動産の売主が、本投資法人及びいちごオフィスリート投資法人のスポンサーであるいちごグループホールディングス、その子会社又はいちごグループホールディングス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ホテルリート又はオフィスリートに指定されている場合には、当該ホテルリート本部又はオフィスリート本部を第 1 順位とし、私募ファンドを第 2 順位として当該各本部の本部長に当該不動産の優先検討権が与えられます。
- c. b.に定める場合において、当該第 1 順位の各本部長において取得検討を辞退することを決定した場合には、第 2 順位の本部長に優先検討権が与えられます。また、当該第 2 順位の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 1 順位及び第 2 順位のいずれにも該当しない本部を第 3 順位とし、その本部長に優先検討権が与えられます。
- d. 取得検討辞退時の取扱
  - b.、c.のプロセスの決定には、コンプライアンス・オフィサーの承認を要します。
- e. 本投資法人役員会への報告
  - ホテルリート本部は、定期的に本投資法人の役員会に取得検討の結果を報告します。

(ロ) 利害関係者取引規程

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

なお、利害関係者とは、次の者をいい、以下同様とします。

- a. 本資産運用会社
- b. 本資産運用会社役員（社外取締役を含みます。）
- c. 投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定める利害関係人等（本資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の本資産運用会社と密接な関係を有する者として政令で定める者（投信法第 201 条、投信法施行令第 123 条）
- d. 本資産運用会社の総株主の議決権の 10%以上を保有する株主及びその役員
- e. 前 a. から d. までに該当する者が過半の出資を行う、あるいは投資一任契約（投資運用業）等に基づき実質的に経営の決定権者となっている等重要な影響を及ぼし得る法人及び特別目的会社（資産の流動化に関する法律において定義される特定目的会社、有限会社、合同会社等を含みます。（前各号に該当するものを除きます。）

## 【利害関係者取引規程の概要】

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

### a. 運用資産の取得

- i. 利害関係者から不動産等（不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権をいいます。以下同じです。）を取得する場合は、売買契約締結日前の3か月以内に独立の不動産鑑定士（利害関係者の役員又は使用人でない不動産鑑定士をいい、法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（建物が未竣工の場合には、不動産価格調査報告書に記載された価額）以下の価額により購入しなければなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。また、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件取得意思決定前にセカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。以下同じです。）を独立の第三者の不動産鑑定士から取得することとします。
- ii. 利害関係者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.にかかわらず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。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。
- iii. 利害関係者から有価証券その他の特定資産（i.に掲げるものを除きます。以下同じです。）を取得する場合には、時価が把握できるものはその価額以下の価額にて取得するものとし、時価が把握できない場合は公正な第三者によって提示された適正な価額により取得するものとします。

### b. 運用資産の譲渡

- i. 利害関係者へ不動産等を譲渡する場合には、独立の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額以上の価額（複数の不動産等を一とした取引を前提とした譲渡の場合には、譲渡価額の合計額が個々の不動産等の不動産鑑定評価額の合計額以上の価額でも可）にて譲渡しなければなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。また、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件譲渡意思決定前に、セカンド・オピニオンを独立の第三者の不動産鑑定士から取得することとします。
- ii. 利害関係者へ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. 不動産等の運営委託

利害関係者との間で不動産等の運営委託契約を締結する場合は、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. 運用資産の貸借

利害関係者との間で不動産等の賃貸借契約を締結する場合は、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。利害関係者との間で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。

e. 不動産等管理業務委託

利害関係者へ不動産等管理業務を委託する場合には、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、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。

f. 売買及び賃貸の媒介委託

利害関係者へ不動産等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介を委託する場合、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。）に規定する報酬の範囲内とし、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。

g. 工事の発注

利害関係者へ不動産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。

h. 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」の概要は以下のとおりです。

i. 投資運用委員会

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

(注) 社外有識者として不動産鑑定士1名が選任されています。

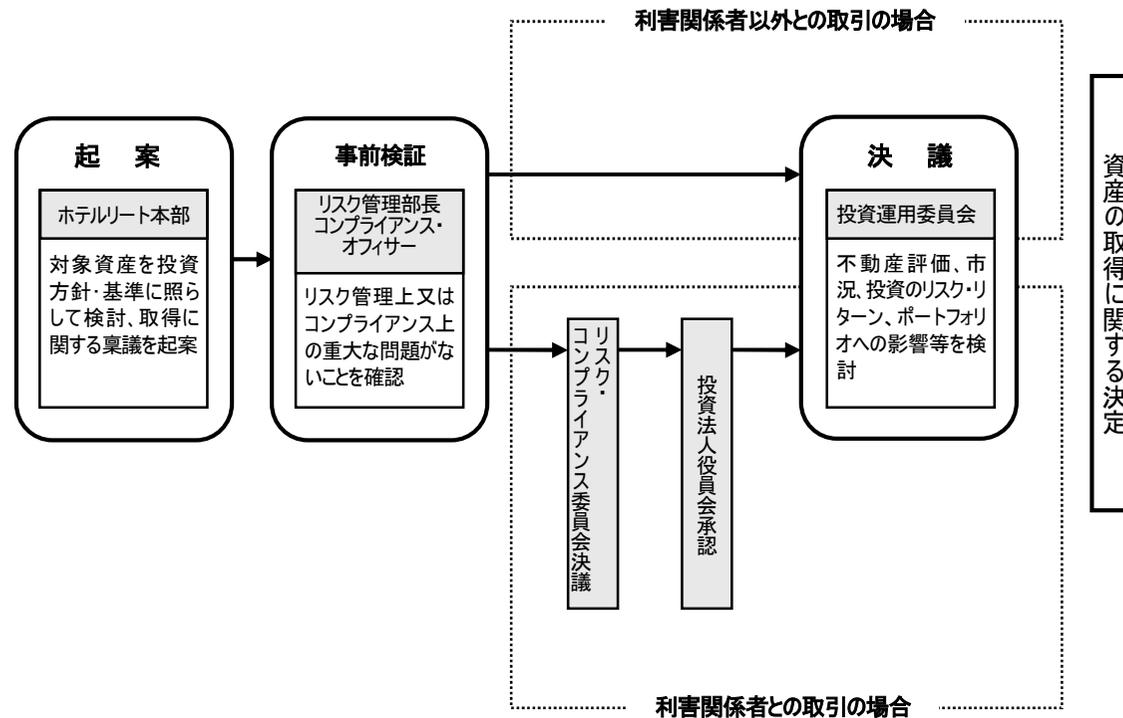
ii. リスク・コンプライアンス委員会

委員	社長、営業本部長、オフィスリート本部長、ホテルリート本部長、私募ファンド本部長、財務本部長、管理本部長、コンプライアンス・オフィサー、社外有識者（委員長）（注）、監査委員会室長
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リスク管理全般に関する審議及び決議</li> <li>・コンプライアンス全般に関する審議及び決議</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
開催、審議及び決議方法等	<p>委員会は、必ず1名以上の社外有識者を含む委員の過半数の出席により成立し、その決議は出席委員の全会一致によります。ただし、予め書面（電磁的方法を含みます。）により意見を委員長に提出している場合は出席したものとみなします（ただし、社外委員は、原則として委員会の討議に参加（電話等の手段による参加を含みます。）することを要し、事前の書面による意見の提出により出席したものとみなされるものとするはやむを得ない場合を除き行いません。）。電話等の手段により委員会の討議に参加した委員も、委員会に出席したものとみなし、議決権が与えられます。全会一致で承認決議ができなかった議案は、起案部に差し戻されます。</p> <p>事情により委員会への出席が困難な委員がいる場合、委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。</p> <p>委員長は社外有識者の委員が務め、委員長に事故あるときは、社長、コンプライアンス・オフィサーの順位で委員長を務めることとしています。</p>

（注） 社外有識者（委員長）として弁護士1名が選任されています。

(ハ) 投資運用の意思決定に関する仕組み

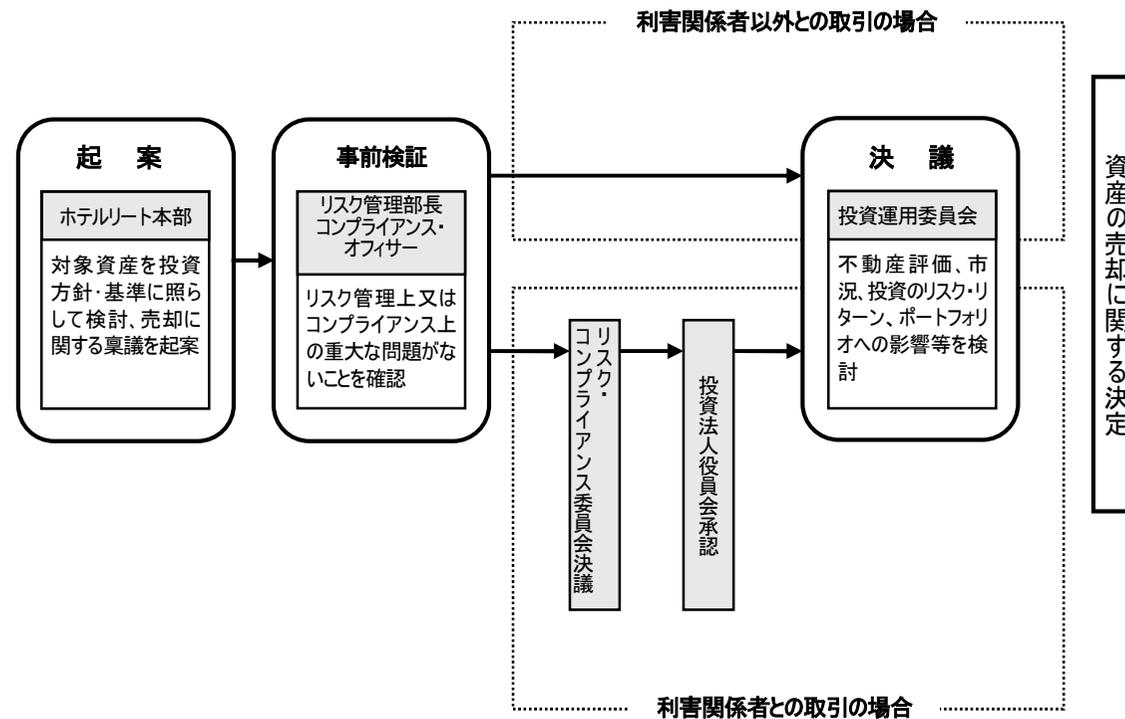
a. 利害関係者との間で不動産等の取得取引を行う場合における審議の方法



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

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

b. 利害関係者との間で不動産等の売却取引を行う場合における審議の方法

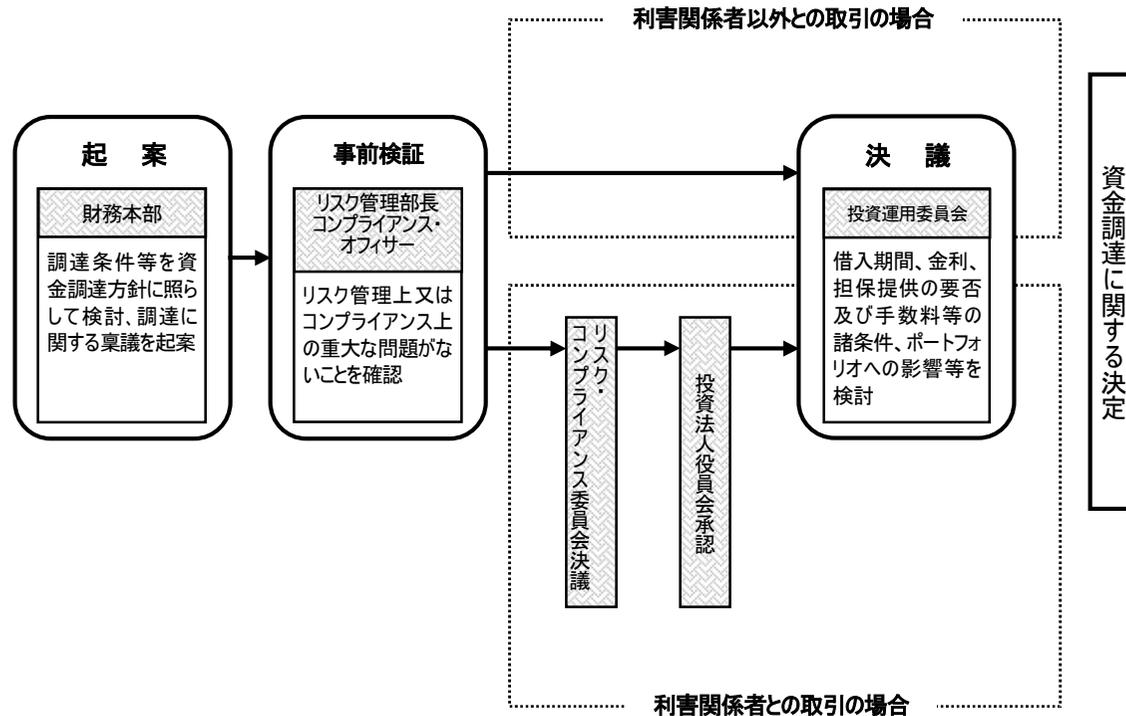


- i. ホテルリート本部の運用担当者は、慎重に対象資産を精査し、本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の売却に関する稟議を起案します。起案はホテルリート本部の運用担当者が行い、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、ホテルリート本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、売却が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断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

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

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

c. 利害関係者との間で資金調達を行う場合における審議の方法



- i. 財務本部（財務部）は、調達条件等を精査し、本投資法人の資金調達方針に照らして検討の上、資金調達に関する稟議を起案します。起案にあたっては、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、財務本部（財務部）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、資金調達が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案を財務本部（財務部）に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。
- iii. 利害関係者との取引に該当する場合、財務本部（財務部）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、当該議案を財務本部（財務部）に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運

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

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

② 運用体制の採用理由

(イ) 利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす役割について

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

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

(ロ) 委員会の社外委員について

a. 投資運用委員会（ホテルリート）

本資産運用会社に利害関係を有しない社外委員として、不動産鑑定士の高井 猛史が就任しています。同氏については、不動産鑑定士としての知識と経験に基づき、本投資法人における運用資産の取得、処分、運用管理において、利害関係者取引規程に基づき利害関係人取引における価格の妥当性の確認等、牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職の状況
投資運用委員会委員 (社外有識者)	高井 猛史	平成10年4月	一般財団法人日本不動産研究所	インベスターズ・サービス株式会社 代表取締役
		平成13年10月	株式会社あおぞら銀行	
		平成15年2月	パシフィックマネジメント株式会社（パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社出向）	
		平成16年6月	大和証券 SMBC 株式会社（大和証券 SMBC プリンシパル・インベストメント株式会社出向）	
		平成18年12月	インベスターズ・サービス株式会社 代表取締役（現任）	

b. リスク・コンプライアンス委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない社外委員として弁護士の森 駿介が就任しています。また、リスク・コンプライアンス委員会規程に基づき委員長（議長）に選任されています。同氏については、法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名・常勤非常勤の別	氏 名	主要略歴		兼任・兼職の状況
リスク・コンプライアンス委員会委員（委員長） （社外専門家）	森 駿介	平成 23 年 12 月	弁護士登録	二重橋法律事務所 アソシエイト
		平成 24 年 1 月	西村あさひ法律事務所	
		平成 25 年 6 月	二重橋法律事務所	

(ハ) コンプライアンス・オフィサーについて

コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンスに関する統括責任者であり、コンプライアンス全般に係る企画・立案・推進、社内のコンプライアンス体制の整備等の業務を統括します。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴	
コンプライアンス・オフィサー（常勤）	川西 淳一	昭和53年4月 平成3年4月 平成7年4月 平成9年4月 平成12年4月 平成13年10月 (至平成14年3月) 平成17年11月 平成18年12月 平成20年1月 平成20年2月 平成21年4月 平成21年5月 平成21年6月 平成23年1月 平成23年9月 平成23年11月 平成24年7月	朝日生命保険相互会社 同社 総合企画部調査課課長 同社 国際部国際投資管理課長 朝日ライフアセットマネジメント株式会社 出向 年金運用部長 同社 考査部長 同社 コンプライアンス・オフィサー  株式会社クリード リスク統括部 コンプライアンス担当 同社 コーポレート・ディビジョン シニアマネージャー コンプライアンス担当 クリード・リート・アドバイザーズ株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社）出向 コンプライアンス・オフィサー 兼 内部監査室長 株式会社クリード コーポレート・ディビジョン シニアマネージャー コンプライアンス担当 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社） 同社 内部監査室長 同社 コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長 同社 コンプライアンス・オフィサー ファンドクリエーション不動産投信株式会社 コンプライアンス・オフィサー いちごリートマネジメント株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社） コンプライアンス・オフィサー いちごリートマネジメント株式会社がいちご不動産投資顧問株式会社に商号変更 コンプライアンス部長（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

##### ① 利害関係人との取引状況

取得予定資産の取得に関し、利害関係人との取引状況は、以下のとおりです。

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

区分	売買金額等 (注)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総額	20,410,000	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社四条ホールディングス	4,480,000 (22.0%)	— (—%)
合同会社河原町ホールディングス	3,600,000 (17.6%)	— (—%)
合同会社札幌ホールディングス	6,280,000 (30.8%)	— (—%)
合同会社浜松ホールディングス	1,550,000 (7.6%)	— (—%)
いちご不動産サービス福岡株式会社	1,380,000 (6.8%)	— (—%)
いちごグループホールディングス株式会社	1,490,000 (7.3%)	— (—%)
いちご地所株式会社	1,630,000 (8.0%)	— (—%)
合計	20,410,000 (100.0%)	— (—%)

(注) 上記記載の売買金額等は、売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

##### 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

本投資法人が本報告書の日付現在、上場時に予定してい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・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
	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
スマイルホテル 京都四条 (京都府京都市)	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競争力のある物件との判断から取得します。取得予定価格は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社四条ホールディングス ② 資産運用会社の親会社が出資するSPC ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	4,480百万円	(注)		
	2015年11月	2014年2月		
ホテルビスタブ レミオ京都 (京都府京都市)	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競争力のある物件との判断から取得します。取得予定価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。なお、前所有者の取得価格と本投資法人の取得価格の差異は、1階及び地下のテナント入替え及びホテル収益の増加による賃料増加が主要因です。	① 合同会社河原町ホールディングス ② 資産運用会社の親会社が出資するSPC ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	3,600百万円	3,150百万円		
	2015年11月	2015年1月		

ホテルウイング インターナショナル名古屋 (愛知県名古屋 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競争力のある物件との判断から取得します。取得予定価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。なお、前所有者の取得価格と本投資法人の取得価格の差異は、前所有者による修繕工事実施による資産価値の向上、ホテル収益の増加に伴う賃料増加が主要因です。	① 合同会社札幌ホールディングス ② 資産運用会社の親会社が出資する SPC ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	2,670 百万円	2,500 百万円		
	2015 年 11 月	2015 年 6 月		
ネストホテル札幌駅前 (北海道札幌 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競争力のある物件との判断から取得します。取得予定価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。なお、前所有者の取得価格と本投資法人の取得価格の差異は、前所有者による修繕工事実施による資産価値の向上、ホテル収益の増加に伴う賃料増加が主要因です。	① 合同会社札幌ホールディングス ② 資産運用会社の親会社が出資する SPC ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	2,160 百万円	1,665 百万円		
	2015 年 11 月	2014 年 12 月		

チサンイン大阪 ほんまち（大阪府大阪市）	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競争力のある物件との判断から取得します。取得予定価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。なお、前所有者の取得価格と本投資法人の取得価格の差異は、前所有者による遵法性是正工事による資産価値の向上、ホテル収益の増加に伴う賃料増加が主要因です。	① いちご地所株式会社 ② 資産運用会社の親会社の子会社 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,630 百万円	1,148 百万円		
	2015 年 11 月	2015 年 2 月		
コンフォートホテル浜松 （静岡県浜松市）	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競争力のある物件との判断から取得します。取得予定価格は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社浜松ホールディングス ② 資産運用会社の親会社が出資する SPC ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,550 百万円	(注)		
	2015 年 11 月	2013 年 12 月		
ホテルサーブ神戸アスタ （兵庫県神戸市）	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競争力のある物件との判断から取得します。取得予定価格は、株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	① いちごグループホールディングス株式会社 ② 資産運用会社の親会社 ③ 投資運用目的で土地を取得し、取得後にホテルを新築	特別な利害関係にある者以外	
	1,490 百万円	(注)		
	2015 年 11 月	2009 年 6 月		

ネストホテル札幌大通 (北海道札幌市)	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競争力のある物件との判断から取得します。取得予定価格は、大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。なお、前所有者の取得価格と本投資法人の取得価格の差異は、前所有者による修繕工事実施による資産価値の向上、ホテル収益の増加に伴う賃料増加が主要因です。	① 合同会社札幌ホールディングス ② 資産運用会社の親会社が出資する SPC ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,450 百万円	1,000 百万円		
	2015 年 11 月	2014 年 12 月		
ヴァリエホテル天神 (福岡県福岡市)	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競争力のある物件との判断から取得します。取得予定価格は、一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額以下の金額であり、妥当であると判断しています。	① いちご不動産サービス福岡株式会社 ② 資産運用会社の親会社の子会社 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,380 百万円	(注)		
	2015 年 11 月	2014 年 7 月		

(注) 前所有者・信託受益者が1年を超えて所有していた為記載を省略。

#### 4. その他

##### (1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

###### ① 選定方針

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

###### ② 概要

平成 27 年 11 月 30 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とおりです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
ヴァリエホテル天神	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目 3 番 2 号	281 名	鑑定業界最大手であり、過去の実績・陣容・手数料水準・社内審査体制・鑑定価格の信頼性等を勘案して選定しています。
ホテルビスタプレミアオ京都、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、チサンイン大阪ほんまち、ネストホテル札幌大通	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市西区西本町一丁目 4 番 1 号	100 名	鑑定業界における過去の実績・陣容・手数料水準・社内審査体制・鑑定価格及び代表者の信頼性等を勘案して選定しています。
スマイルホテル京都四条、コンフォートホテル浜松、ホテルサーブ神戸アスタ	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号	62 名	鑑定業界における過去の実績・陣容・手数料水準・社内審査体制・鑑定価格及び代表者の信頼性等を勘案して選定しています。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① 選定方針

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

② 概要

平成 27 年 10 月 26 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とおりです。

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
ホテルサーブ神戸アスタ	清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目 16 番 1 号	建築・土木等建設工事の請負（総合建設業）	大手企業として J-REIT マーケットでの実績も多く、社会的な信頼性も高いことから選定しています。
スマイルホテル京都四条、ホテルビスタプレミアオ京都、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、チサンイン大阪ほんまち、コンフォートホテル浜松、ネストホテル札幌大通、ヴァリエホテル天神	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目 2 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います。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IR に関する活動状況

① IR スケジュール

本投資法人の IR スケジュールは以下のとおりです。

- ・決算月 : 1 月、7 月
- ・決算短信 : 3 月、9 月 決算短信をホームページより適宜情報開示します
- ・決算アナリスト説明会 : 3 月、9 月 アナリスト説明会資料をホームページより適宜情報開示します
- ・資産運用報告書発送 : 4 月、10 月

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

## ② 情報開示体制

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加え、投資家に対して正確で偏りのない情報を適時にかつ分かりやすく開示することに努めるとともに投資家にとって重要又は有用と判断した情報について可能な限り自主開示するものとします。

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

## ③ 情報開示プロセス

適時開示についての本資産運用会社内のプロセスは以下のとおりです。

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

重要情報の開示は、東証の TDnet（適時開示情報伝達システム）経由で東証へ提出し、任意開示情報の開示は、任意開示ルールに従い開示します。開示情報については、東証による情報開示後速やかにホームページに開示します。重要度が高く、情報取扱責任者が必要と認めた開示情報については、記者クラブに開示資料の投函を行います。

④ IR活動

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

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

(5) 有価証券上場規程第1205条第1項第2号cに定める適時開示に係る助言契約の有無

該当事項はありません。

(6) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、コンプライアンス規程の基本方針を踏まえ「反社会的勢力排除基本規程」において、反社会的勢力の排除に向けた取組みを定め、組織全体として断固とした姿勢で対応しています。

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

以上