安心の創造、誠実な経営。

平成27年7月14日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
いちご不動産投資法人
代表者名　執行役員　髙塚　義弘
（コード番号 8975）
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　執行役管理本部長　田實　裕人
（電話番号　03-3502-4891）

資産運用会社によるホテル特化型不動産投資法人の設立ならびに業務の内容および方法の変更に係る届出書提出の決定に関するお知らせ

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）が資産の運用を委託する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」という。）は、設立企画人として、新たなホテル特化型J-REITを組成すべく、新投資法人（以下、「いちごホテルリート」という。）設立の準備を開始することを決定するとともに、金融庁長官に対して金融商品取引法第31条第3項および金融商品取引業等に関する内閣府令第21条に基づく業務の内容および方法の変更に係る届出を行うことを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本件の趣旨

本投資法人は、スポンサーであるいちごグループの多様なスポンサーサポートを通じ、2014年11月および2015年4月に分配金成長型PO（公募増資）を実施し、安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオを構築するとともに、投資主価値の最大化を目指し、成長戦略を加速しております。

本件いちごホテルリートの設立は、いちごグループが強みとする「不動産再生」機能を活かし、ホテルに係るアセットマネジメント事業の強化を目指すものです。

ホテルは、インバウンド需要の拡大等によりさらなる成長が期待されており、また、アセットの特性上、バリューアップ等の前向きな投資を実施しやすく、いちごグループの不動産再生技術を活かしやすいアセットタイプと言えます。本資産運用会社では、このようなホテルに特化するJ-REITを設立(注1)することにより、投資家にとって魅力のあるホテルおよび宿泊施関連施設への投資機会を提供し、J-REIT市場の活性化と政府の目指す観光立国の実現に寄与することが出来ると考えています。

なお、本投資法人は、2015年4月9日提出の臨時報告書に記載のとおり、既に、居住施設およびホテル以外の中規模オフィス等を中心に投資していく方針のもと、居住施設およびホテルの新規取得を原則として行わないこととしていますが、今般、本投資法人の投資主総会決議を経た上で本投資法人の規約の変更を行い、主たる用途がオフィスである不動産等およびこれに関連する不動産対応証券を主な投資対象とする「オフィス特化型リート」への転換を図ることを予定しています。(注2)

上述のとおり、本投資法人といちごホテルリートの間では、主たる投資対象その他の投資基準が区別されていますが、私募ファンドも含めた投資機会の競合による利益相反を防止する観点から、不動産情報の取扱いに関する本資産運用会社の社内規程に必要な変更を行い、当該規程の変更を本日より適用し運用してまいります。

（注 1）いちごホテルリートの設立および上場については、関係当局および東京証券取引所の認可、承認等が得られることが条件となります。

（注 2）詳細につきましては、本日付発表の「規約の変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

2. いちごホテルリートの概要

商号	いちごホテルリート投資法人（予定）
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号（予定）
執行役員	宮下　修（予定）
設立企画人	いちご不動産投資顧問株式会社

3. いちごホテルリートの設立スケジュール

設立の届出	2015 年 7 月 17 日（予定）
設立日	2015 年 7 月 22 日（予定）
登録の申請	2015 年 8 月中旬（予定）
登録の完了	2015 年 9 月中旬（予定）

（注）上述スケジュールは、本日現在の本資産運用会社における計画であり、実際のいちごホテルリートの設立スケジュールは、本資産運用会社の社内手続、関係当局の認可等の手続等の進捗により今後変更される可能性があります。

4. 業務の内容および方法の変更の届出の概要

（1）変更の内容

いちごホテルリートの設立にあたり、本資産運用会社では、業務の内容および方法書ならびにその別紙である組織規程および業務分掌表について、以下の点を変更いたします。

① 業務の内容および方法書で定める運用を行う資産の種類等の見直し

（注）ただし、前述の規約の変更が本投資法人の投資主総会において決議されることを条件に効力を生じます。

② いちごホテルリートの資産運用に係る本資産運用会社の組織、業務分掌を整備

いちごホテルリートの資産運用を行う「ホテルリート本部」を新設するともに、本投資法人の資産運用を行う「リート本部」は「オフィスリート本部」に改称します。詳細につきましては、本日付発表の「資産運用会社における役員人事、重要な使用人人事および組織改編に関するお知らせ」をご参照下さい。

（2）届出日

2015 年 7 月 28 日（予定）

5. 利益相反防止態勢

いちごホテルリートの設立に伴い、本資産運用会社は、本投資法人、いちごホテルリートおよび私募ファンドの資産運用業務を受託することとなる予定です。このことにより発生するおそれのある投資機会の競合による各運用先の利益相反を防止する観点から、本資産運用会社は「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（不動産関連企業もしくは不動産保有企業を含む。以下、同じ。）情報の各運用先に対する恣意的な配分を防止することとしています。当該規程の主な内容は以下のとおりです。

(1) 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、営業本部は所定の手続きにて検討を進めるべき物件か否かの初期判断を行います。

(2) ① 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、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、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、下表のローテーション・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」という。）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	西暦竣工年	第1順位	第2順位
オフィスビル	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	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言います。

（注4）ホテルとは旅館業を経営するための宿泊施設およびその付帯施設、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む。）の用に供される不動産等を言います。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なら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株式会社（以下、「いちごグループホールディングス」という。）等の事業会社が物件を取得することが出来ます。

② ①にかかわらず、当該不動産の売主が、本投資法人およびいちごホテルリートのスポンサーであるいちごグループホールディングス、その子会社またはいちごグループホールディングスも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る。）であり、当該売主より取得候補者を本投資法人またはいちごホテルリートに指定されている場合には、当該本投資法人またはいちごホテルリートを第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。

(3) (2)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順位および第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。

(4) (2)および(3)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

(5) オフィスリート本部は、定期的に本投資法人の役員会に取得検討の結果を報告します。

6. 今後の見通し

いちごホテルリートの設立ならびに業務の内容および方法の変更に係る届出が本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、2015年6月16日付発表の「平成27年4月期 決算短信（REIT）」に記載された2015年10月期の運用状況の予想（2015年5月1日～2015年10月31日）に変更はございません。

以　上

※ 本投資法人のホームページアドレス ： www.ichigo-reit.co.jp