平成 27 年 7 月 29 日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名
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: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　　TEL. 03-3502-4886

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

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

本投資法人の資産運用を行う資産運用会社であるいちご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。）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いたします。

・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またはコンプライアンス上重要な事項として職務権限一覧表で付議が必要とされる事案又はそれと同等の重要事案の審議

③コンプライアンス・オフィサー

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

（２）投資主の状況　　平成 27 年 4 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)（%）
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	本資産運用会社の親会社であるいちごグループホールディングスの支配株主。本投資法人とスポンサーサポート契約を締結。	305,760	27.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	—	144,377	12.77
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	—	127,351	11.26
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	—	94,504	8.36
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	—	77,022	6.81
モルガン・スタンレーMUFG 証券株式会社	—	48,260	4.26
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	—	35,344	3.12
BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCS JAPAN	—	25,118	2.22
野村信託銀行株式会社（投信口）	—	23,442	2.07
MSIP CLIENT SECURITIES	—	14,446	1.27
上位 10 名合計		895,624	79.23

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

（３）資産運用会社の大株主の状況　　平成 27 年 7 月 29 日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数（株）	比率（%）
いちごグループホールディングス株式会社	本資産運用会社の親会社。 同社と経営管理契約、スポンサーサポート契約及び不動産情報のグループ内優先順位に関する覚書を締結。	8,000	100.00
	合計	8,000	100.00

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

（４）投資方針・投資対象

第19期「有価証券報告書（平成27年7月24日提出）第一部【ファンド情報】第１【ファンドの状況】２【投資方針】（１）【投資方針】及び（２）【投資対象】をご参照ください。

（４）－２　テナントの選定基準に関する事項

第19期「有価証券報告書（平成27年7月24日提出）第一部【ファンド情報】第１【ファンドの状況】２【投資方針】（１）【投資方針】をご参照ください。

（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。

（５）スポンサーに関する事項

①スポンサーの企業グループの事業の内容

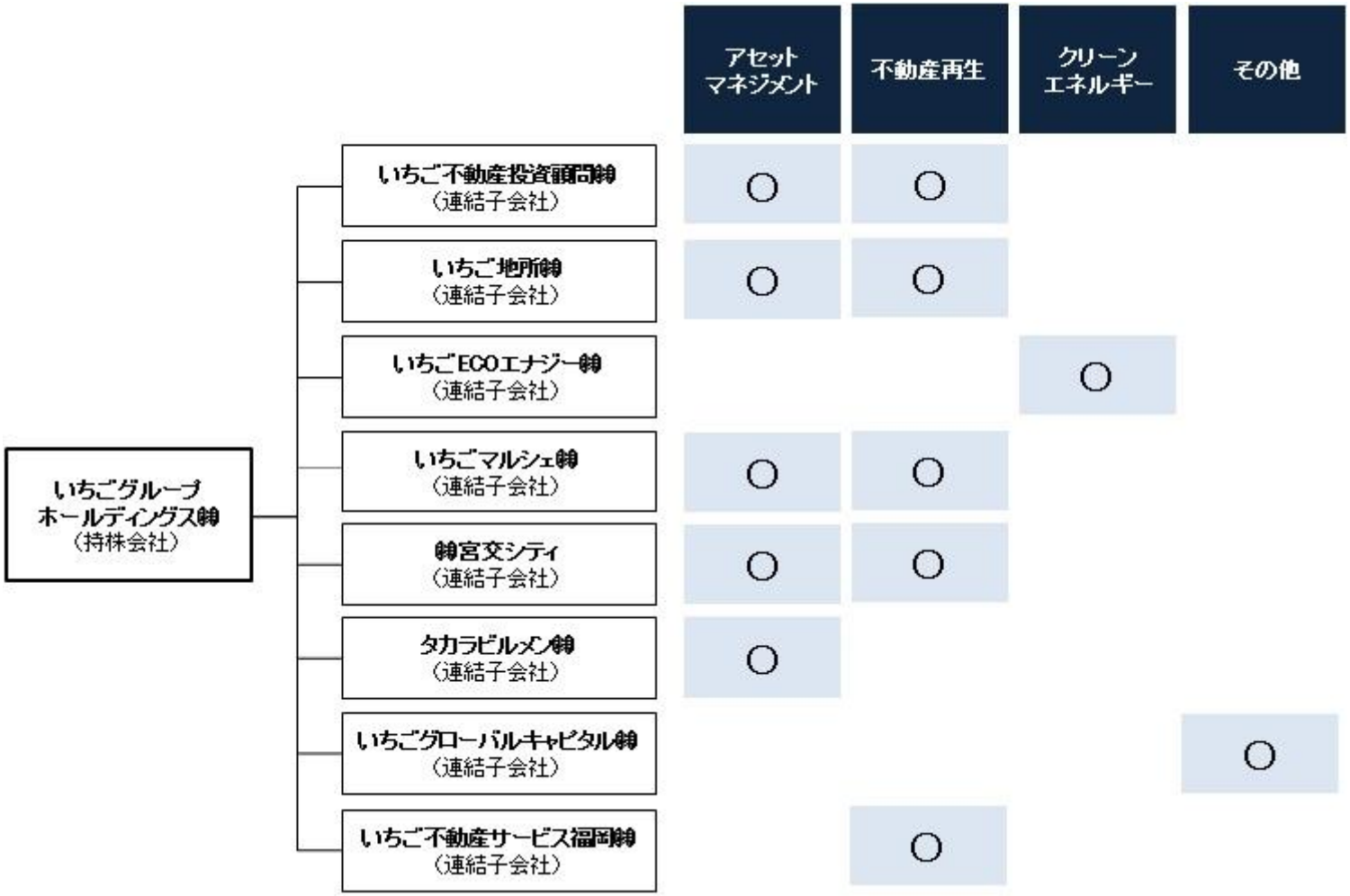
いちごグループは、本投資法人の運用をはじめとした総合不動産サービス事業と、メガソーラー等のクリーンエネルギー事業を展開する企業集団です。

いちごグループホールディングス株式会社は、これらの事業を担うグループ傘下各社の株式を保有する上場持株会社として、いちごブランド戦略の推進、グループ経営戦略の立案、経営資源の最適配分などの経営管理と、グループ各社への不動産サービスや事務サービスの提供などの受託業務を通じ、グループ価値の向上を追求しています。

（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　岩﨑　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株式会社の主要な連結子会社の状況を図示すると以下の通りです。



②スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

契約名称	契約当事者	業務の内容
スポンサーサポート契約	いちごトラスト、本投資法人	旧いちご不動産投資法人といちごトラストは、平成 21 年 2 月 24 日付でスポンサーサポート契約を締結しています。合併に伴い、本投資法人はスポンサーサポート契約を承継しています。 スポンサーサポート契約は、いちごトラストが（i）本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、(ii) 本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、(iii) 本投資法人が運用する物件の売却先又は取得先の紹介、及びその実現に向けた協力、(iv) 本投資法人のビジネスの成長・発展に必要と目される人材確保に向けた協力、（v）本投資法人及び本資産運用会社のビジネス全般（資金の借入及び財務戦略を含むがこれに限らない）に対するコンサルタント業務を行うことを内容としています。
スポンサーサポート契約	いちごグループホールディングス株式会社、本投資法人	本投資法人及びいちごグループホールディングス株式会社は、平成26年３月26日付でスポンサーサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約は、スポンサーサポート会社が、本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を目的として、（ｉ）本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、（ⅱ）本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、（ⅲ）本投資法人が取得検討する物件及び取得先の紹介、本投資法人が保有する物件の売却先の紹介、並びにそれらの実現に向けた協力、（ⅳ）本投資法人による取得機会の確保のための物件の取得及び保有、（ｖ）本投資法人及び本資産運用会社の事業全般に関するコンサルタント業務、他の事業者の紹介及びその他の補助的業務を行うことを内容としています。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。 上記のスポンサーサポート契約に加え、本投資法人及びいちごグループホールディングス株式会社は、平成27年４月９日付でスポンサー追加サポート基本合意書を締結しています。同合意書の概要は以下のとおりです。（ｉ）本投資法人は、本投資法人に対する金融機関による融資、投資家による出資、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得のほか本投資法人の運営に資する事項に関し、いちごグループホールディングス株式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、いちごグループホールディングス株式会社に対し、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、いちごグループホールディングス株式会社との協議により決定した金額でいちごグループホールディングス株式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ます。 （ⅱ）いちごグループホールディングス株式会社は、（ⅰ）に基づく本投資法人の要請があった場合において、本投資法人の要請に応じることが法令その他の規則・ガイドライン等に反することなく、かつ、同合意書の目的に合致するとその裁量によって判断した場合には、本投資法人との間で個別合意書を締結した上で、当該個別合意書において定められた事項に関し、スポンサーレターの提出、保証契約の締結等の方法により、本投資法人の信用を補完する措置をとります。 （ⅲ）本投資法人は、いちごグループホールディングス株式会社の要請がある場合、いちごグループホールディングス株式会社が（ⅱ）の判断を行う上で必要な資料及び情報を提供します。
情報提供に関する覚書	株式会社ファンドクリエーション、旧ファンドクリエーション不動産投信株式会社、本投資法人	株式会社ファンドクリエーション、旧ファンドクリエーション不動産投信株式会社及び本投資法人は平成 17 年 8 月 18 日付で情報提供に関する覚書を締結しています。情報提供に関する覚書は、株式会社ファンドクリエーションが本投資法人に対して収益用不動産に関する物件情報を提供することを内容としています。
不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書	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	本資産運用会社、いちごグループホールディングス株式会社及びいちご地所株式会社は、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を締結しています。 ⅰ．いちごグループホールディングス株式会社が不動産情報を入手した場合 ① いちごグループホールディングス株式会社が取引先、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」という。）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、いちご地所株式会社に提供します。 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株式会社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、当該不動産情報をいちごグループホールディングス株式会社に返還します。 ③ いちごグループホールディングス株式会社は、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株

		式会社に提供します。 ⅱ．本資産運用会社及びいちご地所株式会社が不動産情報を入手した場合 ① 本資産運用会社及びいちご地所株式会社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株式会社は速やかに当該不動産情報の要否を検討します。ただし、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株式会社に提供します。 ② 本資産運用会社及びいちご地所株式会社は、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株式会社に提供し、いちご地所株式会社は本資産運用会社に提供します。

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27年7月29日現在

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	髙塚義弘	昭和53年 4 月 昭和60年 4 月 平成8年12 月 平成12年 12月 平成19年 8 月 平成22年 7 月 平成22年 9 月 平成23年 9 月 平成27年 2 月	株式会社東京銀行 ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社 チェース証券株式会社 日興シティグループ証券株式会社 クレディ・スイス証券株式会社 アールズ・コンサルティング株式会社設立　代表取締役就任（現任） 本投資法人　執行役員（現任） オクト・アドバイザーズ株式会社 パートナー（現任） 同社　取締役（現任）	金融業・不動産業に関して、知識と経験等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	福永隆明	平成10年 10月 平成16年10月 平成17年 10月 平成21年 11月 平成22年9 月 平成23年1月 平成26年6月 平成26年10月 平成27年3月	ＫＰＭＧ東京事務所（現　有限責任あずさ監査法人） 福永公認会計士事務所設立代表（現任） グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社 代表取締役就任（現任） みらい株式会社 取締役 本投資法人　監督役員（現任） グリーンオーク・インベストメント・マネジメント株式会社　社外監査役（現任） 株式会社平山　社外監査役（現任） チケットガード少額短期保険株式会社　社外監査役（現任） 株式会社森インベスト　代表取締役（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おこなうことが期待されること
監督役員	寺田昌弘	平成8 年4 月 平成10年 5 月 平成12年 5 月 平成14年 8 月 平成15年 9 月 平成16年8 月 平成18年 1 月 平成23年10月	弁護士登録（第二東京弁護士会） 大和証券株式会社（現株式会社大和証券グループ本社）社内弁護士 モルガン・スタンレー証券会社（現モルガン・スタンレーＭＵＦＧ証券株式会社）社内弁護士 デューク大学ロースクール（米国ノースカロライナ州）留学 ニクソン・ピーボディ法律事務所（米国ニューヨーク州）客員弁護士 シティユーワ法律事務所 同事務所　パートナー（現任） 本投資法人　監督役員就任（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おこな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職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

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

③その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等

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

（２）資産運用会社

①資産運用会社の役員の状況

（ｉ）取締役の状況

平成 27 年 7 月 29 日現在

役職名･常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
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 平成 26 年 3 月 平成 27 年５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 傘下のピーシーエー・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）	・いちごアセットマネジメント株式会社　代表取締役社長 ・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 ・いちごグローバルキャピタル株式会社　社外取締役 ・ CITIC International Assets Management Limited Director ・株式会社チヨダ　社外取締役 ・Gwynnie Bee Inc. External Director

取締役 指名委員長 報酬委員長 執行役会長 （非常勤）	岩﨑　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	織井　渉	平成 2 年 4 月 平成 10 年 11 月 平成 13 年 6 月 平成 17 年 12 月 平成 21 年 2 月 平成 22 年 8 月 平成 22 年 9 月 平成 23 年 1 月 平成 24 年 7 月 平成 25 年 3 月 平成 27 年 5 月	東急不動産株式会社 パシフィックマネジメント株式会社 同社　取締役投資企画本部担当 同社　取締役営業本部担当 同社　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）顧問 同社　常務執行役営業戦略部長 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 同社　代表執行役社長（現任） 同社　営業本部長 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7月 平成24年11月 平成25年3月 平成27年3月 平成27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・ホールティングス株式会社（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・ホールティングス株式会社（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 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　不動産サービス本部長 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　不動産本部長（現任） 同社　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）	・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 ・株式会社宮交シティ　代表取締役会長兼社長 ・Asset Managers (Taiwan) Co., Ltd.　董事長 ・いちご不動産サービス福岡株式会社　取締役

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 平成 26 年 5 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・ホールティングス株式会社（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　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）	・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
社外取締役 指名委員 監査委員 報酬委員 （非常勤）	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（現任） 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

社外取締役 指名委員 監査委員 報酬委員 （非常勤）	川手　典子	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	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）	・いちごグループホールディングス株式会社　社外取締役 ・クレアコンサルティング株式会社　代表取締役 ・明治機械株式会社　社外監査役 ・キャストグループ　パートナー
社外取締役 （非常勤）	吉田　憲一郎	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	日興証券株式会社（現 SMBC 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 SMBC 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）	・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 ・いちごグループホールディングス株式会社　社外取締役

社外取締役 （非常勤）	鈴木　行生	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	株式会社野村総合研究所 同社　取締役 野村證券株式会社　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 野村證券株式会社　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）	・株式会社日本ベル投資研究所　代表取締役 ・有限責任監査法人トーマツ　顧問 ・株式会社システナ　社外取締役 ・いちごグループホールディングス株式会社　社外取締役

（ⅱ）執行役の状況

執行役会長 （非常勤）	岩﨑　謙治		上記「（ⅰ）取締役の状況」参照	
代表執行役社長 （常勤）	織井　渉		上記「（ⅰ）取締役の状況」参照	
代表執行役副社長 （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 同社　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）	

専務執行役 （常勤）	芝﨑　憲次	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	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 同社　専務執行役財務本部長（現任）	株式会社 SKY・パートナーズ　代表取締役
上席執行役 （常勤）	深澤　真一	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	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 同社　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）	
執行役 （常勤）	久保田　政範	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	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 同社　執行役（現任）兼財務本部副本部長（現任）兼財務本部財務部長（現任）兼財務本部経理部長	

執行役 （常勤）	島田　光隆	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	大栄不動産株式会社 モルガン・スタンンレー・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）兼営業本部長（現任）兼営業部長（現任）	
執行役 （常勤）	司　昭彦	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	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）	
執行役 （常勤）	田實　裕人	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	三菱信託銀行（現三菱 UFJ 信託銀行） 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）	
執行役 （常勤）	岩井　裕志	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	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）	

（注 1）藤田哲也、熊谷真喜、川手典子、吉田憲一郎、鈴木行生は、会社法第 2 条第 15 号に定める社外取締役であります。

（注 2）本資産運用会社は指名委員会等設置会社であり、委員会体制は次の通りであります。
指名委員会　委員長：岩﨑謙治、委員：スコット キャロン、藤田哲也、川手典子、熊谷真喜
監査委員会　委員長：藤田哲也、委員：川手典子、熊谷真喜
報酬委員会　委員長：岩﨑謙治、委員：スコット キャロン、藤田哲也、川手典子、熊谷真喜

②資産運用会社の従業員の状況　　平成 27 年 7 月 29 日現在

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
いちごグループホールディングス株式会社	41	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	41	―
資産運用会社従業員総数	47	―

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

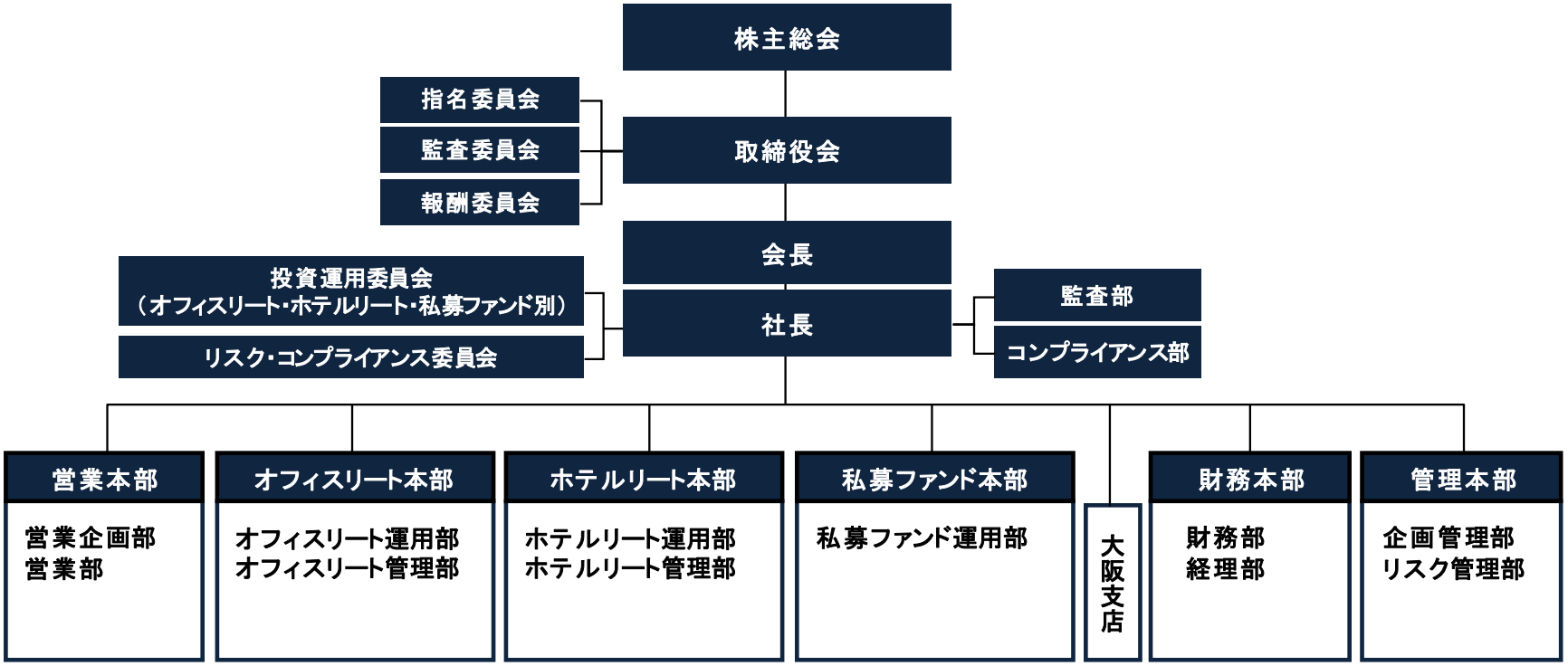
③投資法人及び資産運用会社の運用体制

（ｉ）投資法人の仕組み

第 19 期「有価証券報告書（平成 27 年 7 月 24 日提出）第一部【ファンド情報】第 1 【ファンドの状況】1【投資法人の概況】（３）【投資法人の仕組み】をご参照ください。

（ⅱ）資産運用会社の運用体制

本資産運用会社組織図



各組織の業務の概略

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は以下の通りです。なお、本「（ⅱ）資産運用会社の運用体制」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		業務の概略
監査部		内部監査業務
コンプライアンス部		コンプライアンス（法令遵守運営）業務
営業本部	営業企画部	不動産に関する市場調査、投資調査、価格査定に関する業務
	営業部	不動産情報の収集、不動産の取得に関する業務及び取引先営業
オフィスリート本部	オフィスリート運用部	本投資法人の運用資産の取得に関する投資判断、運用・管理・処分に関する業務
	オフィスリート管理部	本投資法人の予算及び実績の管理、ポートフォリオ管理、パフォーマンス分析
大阪支店		関西地区所在の不動産の運用・管理・処分に関する業務
財務本部	財務部	本投資法人の資金調達の立案･実施
	経理部	本投資法人の予算・経理・会計・税務に関する業務
管理本部	企画管理部	本資産運用会社の運営企画全般 本投資法人の投資主総会・役員会の運営
	リスク管理部	リスク管理全般の企画・立案・推進
投資運用委員会（オフィスリート）		本投資法人の運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議
リスク・コンプライアンス委員会		リスク管理・コンプライアンス全般に関する審議及び決議

（３）利益相反取引への取組み等

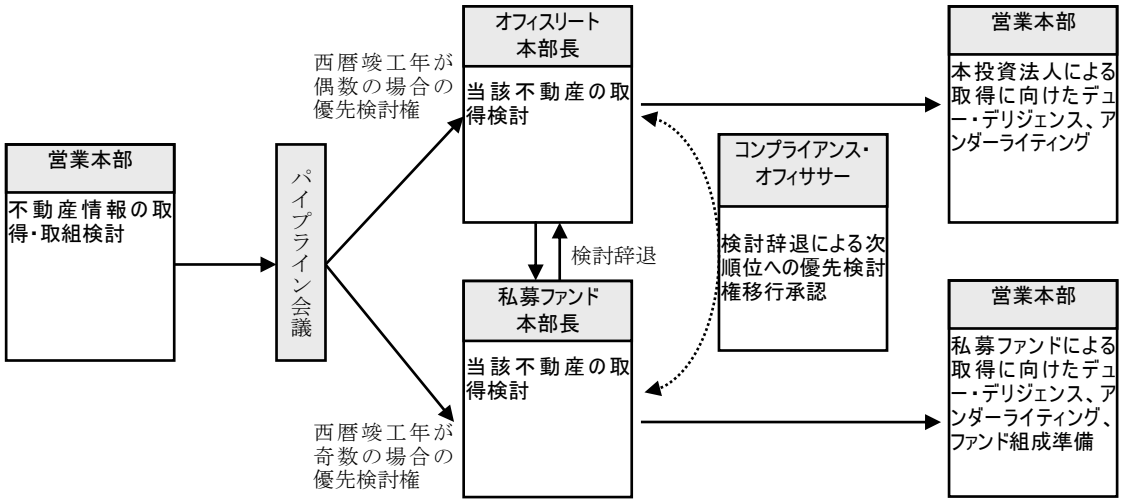
本資産運用会社は、投資運用業務の本旨に従い、本投資法人のために忠実にその業務を遂行する必要があり、コンプライアンスの不徹底、特にスポンサー企業グループとの不適切な取引や利益相反取引が、証券市場に対する投資家の信頼を揺るがし、また投資法人および資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、以下のとおり、利益相反取引防止とコンプライアンスの徹底に努めております。

①利益相反取引への対応方針及び運用体制

以下の通り利益相反取引の防止に関する社内規程を定めています。

（ｉ）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（不動産関連企業もしくは不動産保有企業を含む。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、オフィスビル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。オフィスリート本部長、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、ホテル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、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、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	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いいます。

（注４）ホテルとは旅館業を経営するための宿泊施設及びその付帯施設・設備（宿泊施設に付随するプール、会議場、結婚式場、物販店舗、その他レジャー施設等を含む。）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株式会社等の事業会社が物件を取得することができます。

(ii)(i)にかかわらず、当該不動産の売主が、いちごオフィスリート投資法人及びいちごホテル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株式会社、その子会社又はいちごグループホールディングス株式会社若しくはその子会社が出資する法人（出資割合が過半以上の場合に限る。）であり、当該売主より取得候補者をオフィスリート又はホテルリートに指定されている場合には、当該オフィスリート又はホテルリートを第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。

c. b. に定める場合において、当該第一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

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するものとしています。

（ⅱ）利害関係者取引規程

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

なお、利害関係者とは、次の者をいい、以下同様とします。

a. 本資産運用会社

b. 本資産運用会社役職員（社外取締役を含む。）

c. 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等（本資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の本資産運用会社と密接な関係を有する者として政令で定める者（投信法第 201 条、投信法施行令第 123 条））

d. 本資産運用会社の総株主の議決権の 10%以上を保有する株主及びその役員

e. 前各号に該当する者が過半の出資を行う、あるいは投資一任契約（投資運用業）等に基づき実質的に経営の決定権者となっている等重要な影響を及ぼし得る法人及び特別目的会社（資産の流動化に関する法律において定義される特定目的会社、有限会社、合同会社等を含みます。（前各号に該当するものを除きます。））

【利害関係者取引規程の概要】

「利害関係者取引規程」により、「利害関係者」との間における本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を禁止し、取引の種類ごとに以下の定めを遵守することとされています。また、本資産運用会社は、「利害関係者」との間の不動産等の取得・譲渡、有価証券の取得・譲渡及び利害関係者からの借入・融資枠の設定等の場合は、「リスク・コンプライアンス委員会」の承認を受けた後、本投資法人の役員会の承認を得たうえで「投資運用委員会」の承認を受けなければいけないこととしています。利害関係者との間の不動産等の運営委託契約の締結、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。以下、「宅建業法」といいます。）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

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当たっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう十分な検証を行うこととしています。

また、「投資運用委員会」及び「リスク・コンプライアンス委員会」の概要は以下の通りです。

【投資運用委員会（オフィスリート）の概要】

委員	社長、営業本部長、オフィスリート本部長（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］、監査委員長または監査委員会室長［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、 ・運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議 ・資産運用管理計画の策定及び変更に関する審議及び決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証、評価
開催、審議及び決議方法等	委員会は、コンプライアンス・オフィサー、監査委員長また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、リスク管理もしくはコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、審議を中止し当該議案を起案部に差し戻すことができます。 投資運用委員会に付議する議案については、原則として、コンプライアンス部及びリスク管理部が事前に検証し、重要な問題がないことが確認されます。

（注）社外委員として不動産鑑定士１名が選任されています。

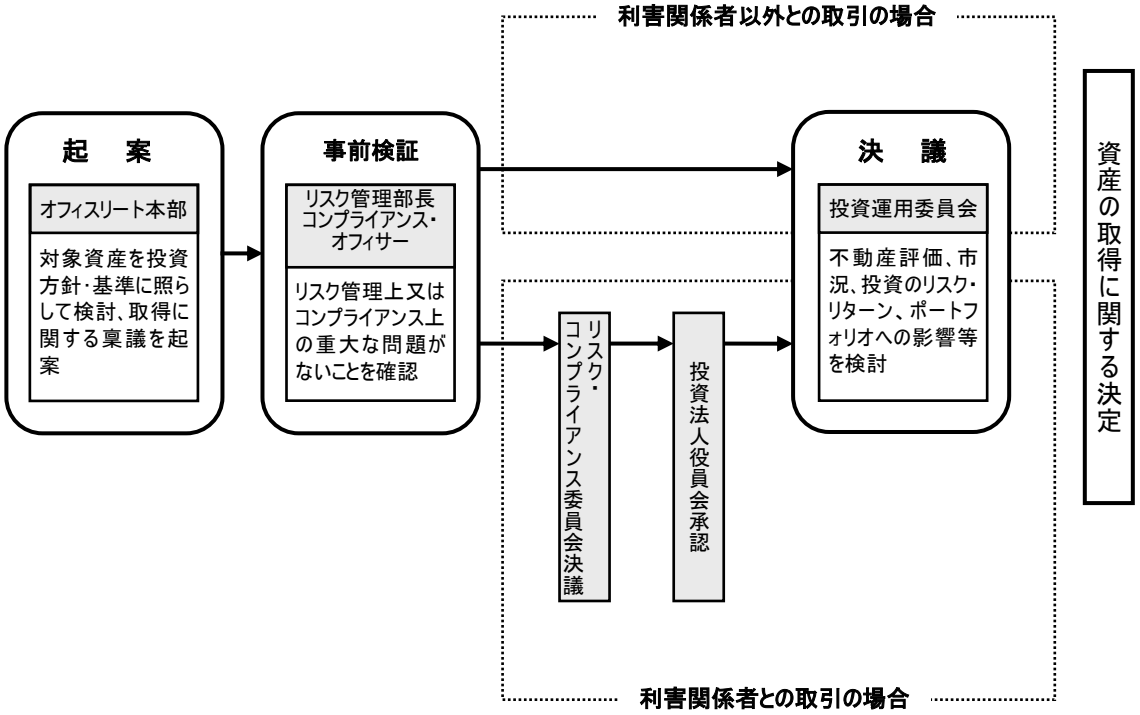
【リスク・コンプライアンス委員会の概要】

委員	社長、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	・リスク管理全般に関する審議及び決議 ・コンプライアンス全般に関する審議及び決議 ・リスク管理、コンプライアンスに関する方針及び方法の整備 ・本投資法人と「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引の妥当性の審議及び決議 ・資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価
開催、審議及び決議方法等	委員会は、コンプライアンス・オフィサー又は１名以上の社外委員を含む委員の過半数の出席により成立します。 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、出席委員の全員一致によります。

（注）社外委員として弁護士１名が選任されています。

（ⅲ）投資運用の意思決定に関する仕組み

a.　利害関係者との間で不動産等の取得取引を行う場合における審議の方法



ⅰ．オフィスリート本部の運用担当者は、営業本部の運用担当者との協議により対象資産を精査し、本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の取得に関する稟議を起案します。起案はオフィスリート本部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。

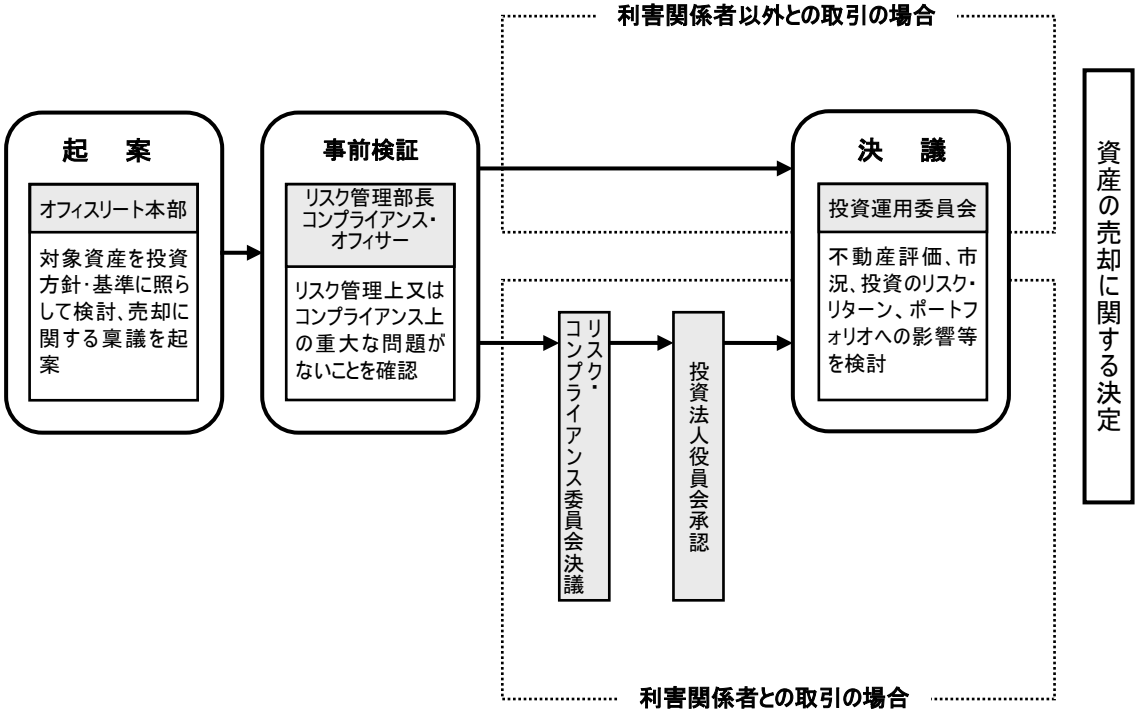
ⅱ．　利害関係者以外との取引の場合、オフィスリート本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、取得が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をオフィスリート本部の運用担当者に差し戻すよう求めることができます。

ⅲ．　利害関係者との取引に該当する場合、オフィスリート本部がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会におい

て審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案をオフィスリート本部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.乃至ⅲ.において議案が差し戻された場合には、オフィスリート本部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．オフィスリート本部は、対象資産を精査し本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の売却に関する稟議を起案します。起案はオフィスリート本部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。

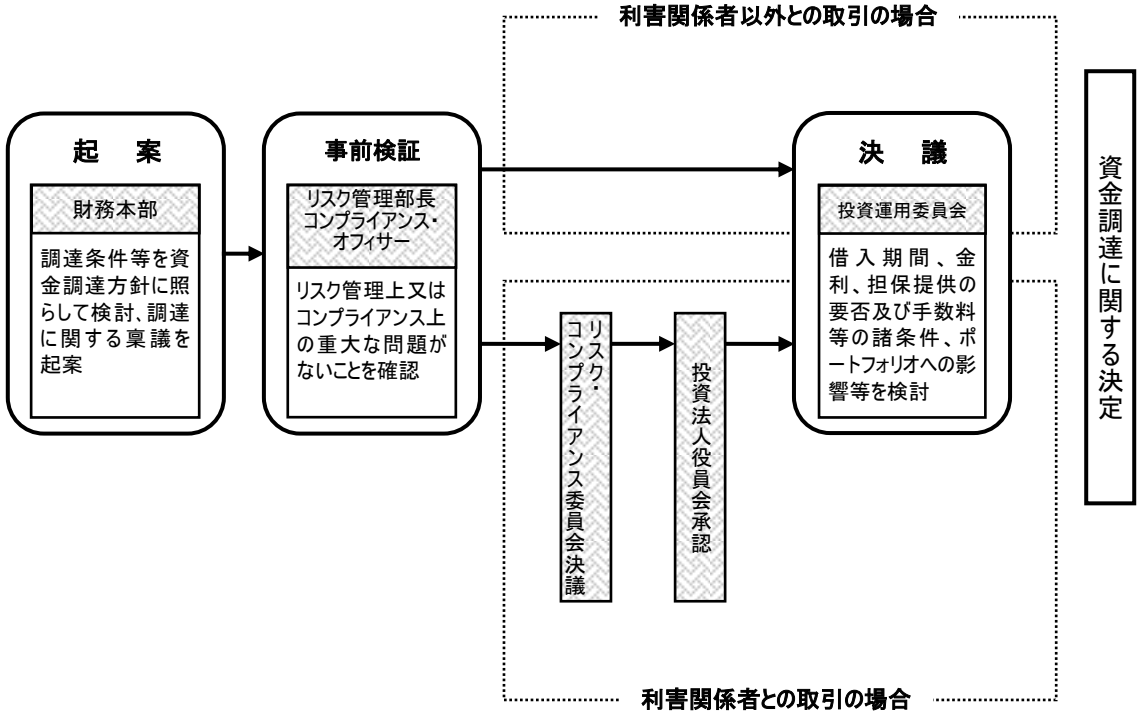
ⅱ． 利害関係者以外との取引の場合、オフィスリート本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承

認決議がなされた場合には、当該決議をもって、売却が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をオフィスリート本部の運用担当者に差し戻すよう求めることができます。

ⅲ． 利害関係者との取引に該当する場合、オフィスリート本部がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案をオフィスリート本部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.乃至ⅲ.において議案が差し戻された場合には、オフィスリート本部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。

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.乃至ⅲ.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

（ⅰ）利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす役割について

本資産運用会社は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。

（ⅱ）委員会の社外委員について

a.　投資運用委員会（オフィスリート）

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

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴	
投資運用委員会委員 （外部有識者）	谷澤　哲也	平成 9 年 5 月 平成 13 年 10 月 平成 15 年 9 月 平成 21 年 3 月 平成 21 年 4 月	小川不動産鑑定事務所入社 パシフィックマネジメント株式会社入社　専任不動産鑑定士 ビジネスアンドアセットソリューション株式会社出向　専任不動産鑑定士 ビジネスアンドアセットソリューション株式会社転籍 ビジネスアンドアセットソリューション株式会社代表取締役

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　駿介氏が就任しております。また、リスク・コンプライアンス委員会規程に基づき委員長（議長）に選任されております。同氏については、法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、牽制を効かしうる第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴	
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 平成 24 年 1 月 平成 25 年 6 月	弁護士登録（第二東京弁護士会） 西村あさひ法律事務所入所 二重橋法律事務所に参画

（ⅲ）コンプライアンス・オフィサーについて

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

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

第 19 期における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

①取引状況

区分	売買金額等（注２）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	26,754,600	17,080,000
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社恵比寿ホールディングス	5,900,000（22.1%）	—（—%）
合同会社大森ホールディングス	3,850,000（14.4%）	—（—%）
合同会社高田馬場ホールディングス	1,580,000（ 5.9%）	—（—%）
合同会社大宮ホールディングス	3,430,000（12.8%）	—（—%）
合同会社仙台ホールディングス	1,840,000（ 6.9%）	—（—%）
合同会社川口ホールディングス	2,430,000（ 9.1%）	—（—%）
合同会社新横浜ホールディングス	1,700,000（ 6.4%）	—（—%）
合同会社プレワン	—（ —%）	10,475,000（61.3%）
合同会社プレツー	—（ —%）	6,045,000（35.4%）
合計	20,730,000（77.5%）	16,520,000（96.7%）

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

（注１）利害関係人等とは、投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資産運用会社の利害関係人等をいいます。

（注２）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）物件取得等の状況

第 19 期（平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日）に係る利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

以下の表においては、①会社名、　②特別な利害関係にある者との関係、　③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 （所在地）	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
恵比寿グリーングラス （東京都渋谷区恵比寿南三丁目1番1号）	③ポートフォリオの収益性の向上の位置付けにおいて、今後一層の成長に向けて、オフィスを中心とした中規模不動産から成るポートフォリオ構築を目指し、取得しました。 取得にはいちごグループのウェアハウジング機能を活用し、取得価格は本物件の鑑定評価額（5,940 百万円）以下としております。	①合同会社恵比寿ホールディングス ②資産運用会社の親会社であるいちごグループホールディングス株式会社が 100%出資し、資産運用会社の利害関係人等であるいちご地所株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	5,900 百万円	5,270 百万円		
	平成 26 年 12 月	平成 25 年 11 月		
いちご大森ビル （東京都品川区南大井六丁目 25 番 3 号）	③ポートフォリオの収益性の向上の位置付けにおいて、今後一層の成長に向けて、オフィスを中心とした中規模不動産から成るポートフォリオ構築を目指し、取得しました。 取得にはいちごグループのウェアハウジング機能を活用し、取得価格は本物件の鑑定評価額（3,920 百万円）以下としております。	①合同会社大森ホールディングス ②資産運用会社の親会社であるいちごグループホールディングス株式会社が 100%出資し、資産運用会社の利害関係人等であるいちご地所株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社 ③投資法人の取得機会確保の目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	3,850 百万円	3,420 百万円		
	平成 26 年 12 月	平成 26 年 3 月		
いちご高田馬場ビル （東京都新宿区	③ポートフォリオの収益性の向上の位置付けにおいて、今後一層の成長に向けて、オフィスを	①合同会社高田馬場ホールディングス ②資産運用会社の親会社である	特別な利害関係にある者以外	

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
高田馬場一丁目29番8号）	中心とした中規模不動産から成るポートフォリオ構築を目指し、取得しました。 取得にはいちごグループのウェアハウジング機能を活用し、取得価格は本物件の鑑定評価額（1,630 百万円）以下としております。	いちごグループホールディングス株式会社が100%出資し、資産運用会社の利害関係人等であるいちご地所株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社 ③投資法人の取得機会確保の目的で取得		
	1,580百万円	1,490百万円		
	平成26年12月	平成26年3月		
いちご大宮ビル（埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目 79 番 2 他）	③ポートフォリオの収益性の向上の位置付けにおいて、今後一層の成長に向けて、オフィスを中心とした中規模不動産から成るポートフォリオ構築を目指し、取得しました。 取得にはいちごグループのウェアハウジング機能を活用し、取得価格は本物件の鑑定評価額（3,520 百万円）以下としております。	①合同会社大宮ホールディングス ②資産運用会社の親会社であるいちごグループホールディングス株式会社が100%出資し、資産運用会社の利害関係人等であるいちご地所株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社 ③投資法人の取得機会確保の目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	3,430百万円	3,300百万円		
	平成26年12月	平成25年11月		
いちご仙台イーストビル（宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目 12 番 1 号）	③ポートフォリオの収益性の向上の位置付けにおいて、今後一層の成長に向けて、オフィスを中心とした中規模不動産から成るポートフォリオ構築を目指し、取得しました。 取得にはいちごグループのウェアハウジング機能を活用し、取得価格は本物件の鑑定評価額（1,890 百万円）以下としてお	①合同会社仙台ホールディングス ②資産運用会社の親会社であるいちごグループホールディングス株式会社が100%出資し、資産運用会社の利害関係人等であるいちご地所株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社 ③投資法人の取得機会確保の目	特別な利害関係にある者以外	

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
	ります。	的で取得		
	1,840 百万円	1,500 百万円		
	平成 26 年 12 月	平成 25 年 12 月		
ライオンズスクエア川口 （埼玉県川口市元郷二丁目 15 番 3 号）	③ポートフォリオの収益性の向上の位置付けにおいて、今後一層の成長に向けて、オフィスを中心とした中規模不動産から成るポートフォリオ構築を目指し、取得しました。 取得にはいちごグループのウェアハウジング機能を活用し、取得価格は本物件の鑑定評価額（2,500 百万円）以下としております。	①合同会社川口ホールディングス ②資産運用会社の親会社であるいちごグループホールディングス株式会社が 100%出資し、資産運用会社の利害関係人等であるいちご地所株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社 ③投資法人の取得機会確保の目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	2,430 百万円	2,385 百万円		
	平成 26 年 12 月	平成 26 年 7 月		
いちご新横浜アリーナ通りビル（神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目 7 番 7）	③ポートフォリオの収益性の向上の位置付けにおいて、今後一層の成長に向けて、オフィスを中心とした中規模不動産から成るポートフォリオ構築を目指し、取得しました。 取得にはいちごグループのウェアハウジング機能を活用し、取得価格は本物件の鑑定評価額（1,730 百万円）以下としております。	①合同会社新横浜ホールディングス ②資産運用会社の親会社であるいちごグループホールディングス株式会社が 100%出資し、資産運用会社の利害関係人等であるいちご地所株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社 ③投資法人の取得機会確保の目的で取得	特別な利害関係にある者以外	
	1,700 百万円	1 年を超えて保有しているため、記載を省略しています。		
	平成 26 年 12 月	平成 26 年 5 月		

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 4 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通りです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
いちご赤坂五丁目ビル、いちご永代ビル、いちご池尻ビル、ルート池袋ビル、いちご高松ビル、秋田山王 21 ビル、大名バルコニー、いちご渋谷文化村通りビル	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目 3 番 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おります。
いちご聖坂ビル、いちご芝公園ビル、いちご内神田ビル、いちご四谷四丁目ビル、いちご溜池ビル、いちご神保町ビル、いちご箱崎ビル、いちご九段二丁目ビル、いちご九段三丁目ビル、いちご中野ノースビル、いちご西五反田ビル、いちご吉祥寺ビル、いちご神田錦町ビル、いちご秋葉原ノースビル、いちご堺筋本町ビル、いちご神田小川町ビル、いちご八丁堀ビル、恵比寿グリーングラス、いちご高田馬場ビル、いちご大宮ビル、いちご相模原ビル、いちご熊本ビル、ビュロー高輪台、フォレシティ白金台、いちごサービスアパートメント銀座、ファルコン心斎橋、フィエスタ渋谷、いちご横浜西口ビル、コナミスポーツクラブ和泉府中、トワイシア横濱磯子（商業区画）、ライオンズスクエア川口、いちご新横浜アリーナ通りビル、いちご蒲田ビル	大和不動産鑑定株式会社	大阪府大阪市西区西本町一丁目 4 番 1 号	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おります。
いちご南平台ビル、いちご半蔵門ビル、いちご五反田ビル、いちご南池袋ビル、いちご横須賀ビル、いちご丸の内ビル、いちご富山駅西ビル、いちご・みらい信金ビル、いちご大森ビル、いちご大船ビル、いちご仙台イーストビル、パゴダ浅草、REGALO ビル	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号	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おります。
いちご西参道ビル、いちご三田ビル、いちご渋谷神山町ビル、いちご恵比寿西ビル、いちご銀座 612 ビル、いちご新横浜ビル、いちご名駅ビル、いちご栄ビル、いちご佐賀ビル、ブルク大森、エルセントロ札幌	株式会社立地評価研究所	大阪府大阪市中央区北浜三丁目 2 番 25 号	14 名	鑑定業界における過去の実績・陣容・手数料水準・社内審査体制・鑑定価格及び代表者の信頼性等を勘案して選定しております。

（２）エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

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 4 月 30 日現在における所有物件のエンジニアリング･レポート作成機関の概要は以下の通りです。

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
いちご西参道ビル、いちご三田ビル、いちご南平台ビル、いちご半蔵門ビル、いちご聖坂ビル、いちご渋谷神山町ビル、いちご赤坂五丁目ビル、いちご芝公園ビル、いちご恵比寿西ビル、いちご銀座 612 ビル、いちご内神田ビル、いちご溜池ビル、いちご神保町ビル、いちご箱崎ビル、いちご九段二丁目ビル、いちご九段三丁目ビル、いちご五反田ビル、いちご新横浜ビル、いちご南池袋ビル、いちご中野ノースビル、いちご永代ビル、いちご横須賀ビル、いちご池尻ビル、ルート池袋ビル、いちご吉祥寺ビル、いちご名駅ビル、いちご栄ビル、いちご丸の内ビル、いちご富山駅西ビル、いちご・みらい信金ビル、いちご佐賀ビル、いちご相模原ビル、フィエスタ渋谷、ブルク大森、パゴダ浅草、REGALO ビル、いちご横濱西口ビル、エルセントロ札幌、大名バルコニー、いちご蒲田ビル	清水建設株式会社	東京都中央区京橋二丁目 16 番 1 号	建築・土木等建設工事の請負（総合建設業）	大手企業として J-REIT マーケットでの実績も多く、社会的な信頼性も高いことから選定しております。
いちご西五反田ビル、いちご高松ビル、秋田山王 21 ビル、いちご神田錦町ビル、いちご秋葉原ノースビル、いちご堺筋本町ビル、いちご神田小川町ビル、いちご八丁堀ビル、恵比寿グリーングラス、いちご大森ビル、いちご高田馬場ビル、いちご大宮ビル、いちご大船ビル、いちご仙台イーストビル、いちご熊本ビル、ビュロー高輪台、ビーサイト浜松町、いちごサービスアパートメント銀座、コナミスポーツクラブ和泉府中、いちご渋谷文化村通りビル、トワイシア横濱磯子（商業区画）、ライオンズスクエア川口、いちご新横浜アリーナ通りビル	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おります。
いちご四谷四丁目ビル、ファルコン心斎橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	東京都港区高輪二丁目 19 番 17 号	不動産コンサルティング事業、デュー・デリジェンス事業、コンストラクションマネジメント事業	大手企業からの受注の他、J-REIT マーケットにおける受注実績もあり、社会的な信頼性も高いことから選定しております。

（３）その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

（４）ＩＲに関する活動状況

①IR スケジュール

本投資法人の IR スケジュールは以下の通りです。

・決算月　　:4 月、10 月

・決算短信　　:6 月、12 月　　決算短信をホームページより適宜情報開示します

・決算アナリスト説明会　:6 月、12 月　　アナリスト説明会資料をホームページより適宜情報開示します

・資産運用報告書発送　　:7 月、1 月

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

②情報開示体制

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

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

③情報開示プロセス

適時開示についての本資産運用会社内のプロセスは以下の通りです。

（ｉ）決定事実及び発生事実に関する情報

a. 情報取扱責任者は、投資法人に係る決定事実、発生事実及び決算情報に関する情報を網羅的に収集するとともに重要情報もしくは任意開示情報に該当するか否かを選別します。

b. 情報取扱責任者は、前項に規定する選別結果について重要情報もしくは任意開示情報に該当する場合、速やかに開示資料を作成し、開示情報の内容及び開示時期等について決定するものとします。開示資料の作成に当たっては、弁護士及び監査法人など必要に応じて外部の専門家に相談します。

c. 情報取扱責任者は、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。

d. 情報取扱責任者が作成した開示資料は、コンプライアンス・オフィサー及び必要に応じて外部専門家が内容の適切性、遵法性につき確認を行った上で、代表執行役社長に事前に報告します。ただしコンプライアンス・オフィサーが不在等やむを得ない場合は、事後確認とすることができます。

e. 決算情報の開示に際しては、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た上で開示します。

f. 情報取扱責任者は、重要情報及び任意開示情報、決算情報に該当しない情報のうち、開示することが投資法人の投資主及び投資家などに対し重要かつ有益であると選別した情報についても、上記 b. から d. の手順に従って開示を行います。

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

④IR 活動

本投資法人の IR 活動については、本資産運用会社の代表執行役社長、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、以下の通りです。

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

（ⅱ）その他、決算発表日の２週間前から決算発表日までを除くタイミングで、適宜機関投資家・個人投資家向け IR を実施します。

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

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

各業務の所管部署が新規取引を行う際には、取引先（東証一部上場の大手金融機関等を除く。）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