

平成 27 年 3 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

ジャパン・ホテル・リート投資法人

代表者名

執行役員 伊佐 幸夫
(コード：8985)

資産運用会社名

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社

代表者名

代表取締役社長 古川 尚志

問合せ先

取締役管理本部長 板橋 昇

TEL. 03-6422-0530

1. 基本情報

(1) ガバナンス体制

ジャパン・ホテル・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人が資産の運用を委託するジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、下記の点に配慮することにより、利益相反取引に対する強固なガバナンス体制の構築に努めています。

- ① 本投資法人の役員はいずれも、スポンサー関係者（後記「2. 本投資法人及び本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」をご参照ください。）とは関係のない独立した人材を選任していること。
- ② 本資産運用会社の取締役会の構成は、単一のスポンサー企業グループからの出向者又は兼任者により過半数とならないようにし、当該出向者又は兼任者が、当該スポンサー企業が関連する取引に際し、決議の議決権を有しない体制とすること。

- ③ スポンサー関係者が関与する取引は、本資産運用会社のコンプライアンス委員会の承認を必要とし、コンプライアンス委員会は、外部専門家を含む委員にて構成され、審議される取引の承認には原則として外部専門家及びコンプライアンス室長の出席を要すること。また、原則として外部専門家及びコンプライアンス室長は、審議事項に関する棄却権限を有すること。
- ④ スポンサー関係者が関与する取引は、原則として本投資法人の役員会における承認を必要とすること。

本投資法人及び本資産運用会社におけるその他具体的な役員・組織・運用体制等の事項については、後記「2. 本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等」をご参照下さい。

(2) コンプライアンスに関する基本方針

本資産運用会社は、金融商品取引法における投資運用業者として、資産運用の適正性及び資産運用に係る業務の遂行の健全性・適正性を確保し、かかる資産運用の下で本投資法人の資産を拡充させることにより投資者の保護等を図るべく①社会からの信頼の確立、②法令等ルールの厳格な遵守、③反社会的勢力との対決、④自己責任原則の徹底、⑤利害関係先等への便宜等の供与の禁止、⑥公私の区別、⑦情報管理の徹底、⑧利益相反の禁止、⑨職場秩序の維持・向上、⑩人格の尊重に留意し、以上をコンプライアンスに関する基本的な考え方として、以下のとおり、コンプライアンスに関する運用体制を構築しています。

① コンプライアンス体制

(イ) コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、投資法人の資産運用業務について適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス業務を専任に取り扱うコンプライアンス室を設置し、本資産運用会社における法令等遵守の統括者としてコンプライアンス室長を任命しています。コンプライアンス室長は、本資産運用会社における法令等遵守の統括者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令等を遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス室長は、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを策定するとともに、本資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に確認し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス室長は、コンプライアンス委員会に対し、原則として1ヶ月に1回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

(ロ) 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社は、その組織、制度及び業務が経営方針及び法令等に則り、適正かつ効率的に運用されているかの検証、評価及び助言、各部門におけるリスク管理体制を含む内部管理体制等の適切性、有効性の検証、被監査部門の事務処理等の問題点の発見及び指摘、並びに内部管理体制の評価及び問題点の改善方法の提言等を行うことを目的として、以下のとおり内部監査を行っています。

a. 内部監査責任者

資産運用会社における内部監査責任者はコンプライアンス室長とします。但し、コンプライアンス室長の所管する業務に関する内部監査については、代表取締役社長（以下「社長」といいます。）が選任する者（コンプライアンス室長を除きます。）を内部監査責任者とします。

b. 内部監査担当者

内部監査責任者は、社長の了承を得て、被監査部門以外の部の所属員に内部監査担当者として内部監査の補助を行わせることができます。また、内部監査責任者は、内部監査の実施にあたり必要があると認める場合には、社長の了承を得て、内部監査の実行行為の一部について、社外の第三者を内部監査担当者として業務を委託することができます。

c. 内部監査の具体的内容

- (a) 各部門の業務活動が法令等及び諸契約に従い、適正かつ効率的に行われているかについての監査。
- (b) 業務管理のための組織・制度・手続等が妥当であるかの監査。
- (c) 会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正表示され、帳票が法令等に従って記録されているかについての監査。

d. 内部監査の区分

(一) 定期監査

定期監査とは、コンプライアンス・プログラムに基づき内部監査責任者が作成する内部監査計画に基づいて定期的に継続して行う監査をいいます。

(二) 特別監査

特別監査とは、社長の指示により又は内部監査責任者が必要と認めたときに社長の承認を得て、必要に応じて随時行う監査をいいます。

定期監査は、各事業年度（毎年1月1日から12月31日を1事業年度とします。）に1回以上実施します。但し、ある事業年度について外部監査が実施されたときは、当該事業年度の定期の監査を省略することができるものとします。

(ハ) 内部監査の実施

- a. 内部監査は、特別監査及びb. 但書に該当する場合を除いて、内部監査計画書に従って実施します。
- b. 内部監査責任者は、内部監査を実施するにあたって、予め被監査部門の責任者に通知するものとします。但し、緊急又は特に必要と認められる場合には、事前に通知することなく内部監査を実施することができます。
- c. 内部監査担当者は、内部監査の実施過程の状況についてリスク評価表に基づいた監査調書を作成するものとします。

(二) 内部監査結果の報告と措置

内部監査責任者は、内部監査終了後遅滞なく「内部監査報告書」を取り纏め、被監査部門に報告します。なお、緊急を要すると判断される場合には社長に報告を行います。

内部監査責任者は、指摘事項、改善勧告事項及びその他必要と認めた事項について、被監査部門の責任者から指摘事項の対応状況、改善計画及び改善状況等についての回答書を回収し、内部監査報告書と併せて、社長、取締役会、コンプライアンス委員会に報告します。

その他、本資産運用会社の内部監査の実施の詳細については、内部監査規程に定めています。

② コンプライアンス室長の任命

本資産運用会社は、本資産運用会社の遂行する投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス室を設置し、コンプライアンス責任者としてコンプライアンス室長を任命することで、ほかの部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。コンプライアンス室長の選任及び解任については、取締役会決議によりなされるものとします。

コンプライアンス室長は、本資産運用会社における法令等遵守の統括者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令等を遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス室長は、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを策定するとともに、本資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に確認し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス室長は、コンプライアンス委員会に対し、原則として1ヶ月に1回、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

上記のようなコンプライアンス室長の職責の重大性に鑑み、本資産運用会社におけるコンプライアンス室長は、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス室長には、法令等の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

③ コンプライアンス委員会の設置

コンプライアンス委員会は、社長、常勤取締役、各本部の本部長、各部署の長、及び取締役会の承認を得て選任された外部の専門家を委員として構成されます。外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいいます。また、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会の委員長となります。

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として1ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決定事項は、後記「2. 本投資法人及び本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 (ロ) 本資産運用会社の運用体制」をご参照下さい。

コンプライアンス委員会は、原則としてコンプライアンス室長と外部の専門家は必ず出席のうえ、議決権を有する委員の3分の2以上の出席を開催要件とします。その承認決議は、原則としてコンプライアンス室長と外部の専門家が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。なお、コンプライアンス委員会の委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。

なお、コンプライアンス委員会の運営の詳細については、別途コンプライアンス委員会規程において規定しています。

(3) 投資主の状況

平成26年12月31日現在

氏名・名称	本投資法人、本資産運用会社又は スポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%) (注1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	—	524,068	18.77%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	—	287,523	10.30%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	—	252,508	9.04%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	—	118,089	4.23%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	—	97,755	3.50%
四国旅客鉄道株式会社	—	58,311	2.08%
ゴールドマンサックスインターナショナル	—	41,638	1.49%
ノムラピービーノミニーズ テイカーワンリミテッド	—	38,269	1.37%
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OM NIBUS-MARGIN (CASHPB)	—	36,314	1.30%
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌブ イ 10	—	29,695	1.06%
上位10名合計		1,484,170	53.17%

(注) 比率は、発行済投資口総数に対する各投資主の投資口数の割合を記載しています。また、小数点第二位未満を切捨てて表示しています。

(4) 本資産運用会社の大株主の状況

本書提出日現在

氏名・名称	本投資法人、本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(%) (注)
Rockrise Sdn Bhd	<ul style="list-style-type: none"> 本資産運用会社の親会社。 平成22年7月29日付で、株式会社クリエイティブ・リノベーション・グループ・ジャパン、極東証券株式会社、新日本空調株式会社、キャピタルアドバイザーズ株式会社(現ユニ・アジアキャピタルジャパン株式会社)及び株式会社ケン・コーポレーションより本資産運用会社の株式4,200株を取得。 平成23年12月29日付で旧ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社(以下「JHRKK」といいます。)の株式の全株を取得し、24年4月1日付で、本資産運用会社とJHRKKの合併に伴い本資産運用会社の株式8,500株を取得。(本書提出日現在の株数等は右記のとおり) 	12,700	87.6
株式会社共立メンテナンス	<ul style="list-style-type: none"> 本資産運用会社設立時及び私募増資時に出資。 	1,500	10.3
オリックス株式会社	<ul style="list-style-type: none"> 本資産運用会社私募増資時に出資したオリックス不動産株式会社が保有する本資産運用会社の株式300株を、平成26年7月1日付吸収分割により承継したものの。 	300	2.1
上位3名合計		14,500	100.0

(注) 比率は、発行済株式総数に対する各株主の株数の割合を記載しています。

(5) 投資方針・投資対象

本投資法人が平成27年3月20日付にて関東財務局長宛に提出した第15期有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照下さい。

(5) - 2 テナントの選定基準に関する事項

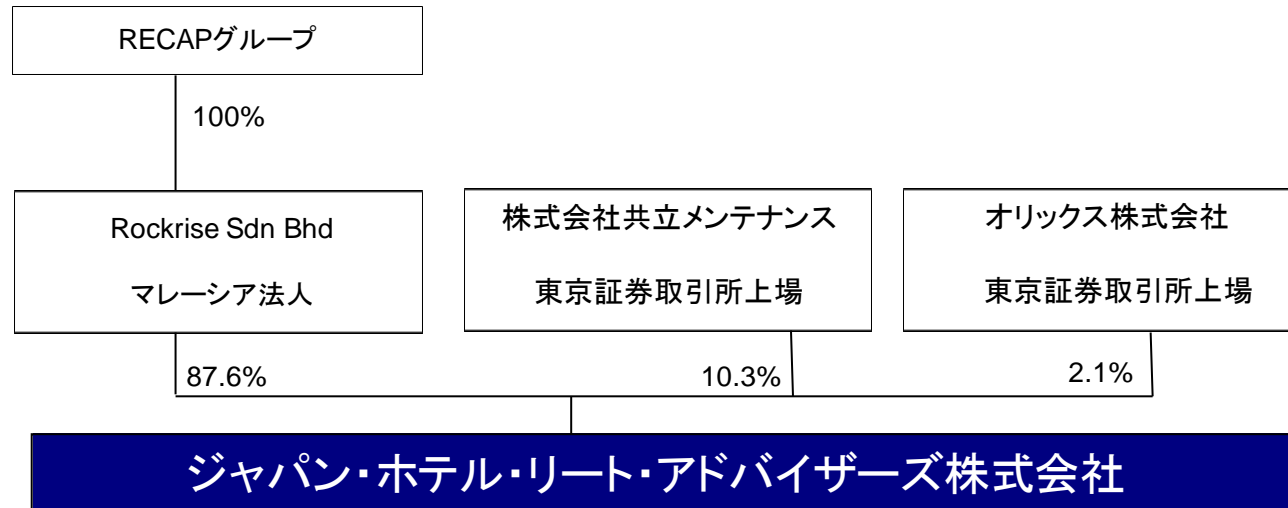
信用力及びホテル運営能力の高いホテル賃借人又はホテル運営受託者を選定することが重要であり、これらを総合的に評価のうえ、ホテル賃借人又はホテル運営受託者の選定を行います。また、ホテル賃借人又はホテル運営受託者は、その独自の判断においてホテル運営支援会社を選任している場合があります。このような場合において、本投資法人はホテル賃借人又はホテル運営受託者がホテル運営支援会社を効率的に活用する能力を評価するとともに、ホテル運営支援会社を活用することによりホテルのポテンシャルが十分に引き出されているか否かを、当該ホテルへの投資に際して慎重に検討するものとします。

(5) - 3 海外不動産投資に関する事項

当面、海外不動産投資を行う予定はありません。

(6) スポンサーに関する事項

【スポンサー企業との資本関係図】



① スポンサーの企業グループの事業の内容

(イ) Rockrise Sdn Bhd (以下「ロックライズ社」といいます。)(本資産運用会社に対し 87.6%出資)

同社は、海外機関投資家の資金を元に、アジア圏にて豊富な不動産投資運用実績を有する RECAP グループの 100%出資子会社であります。

■ ロックライズ社の概要

(1) 名称	Rockrise Sdn Bhd
(2) 所在地	Lot 6.05, Level 6, KPMG Tower, 8 First Avenue, Bandar Utama, 47800 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia
(3) 役員・氏名	Suchad Chiaranussati (Director) (注) Choo Kong Thien (Director) Lee Chee Kian (Director)
(4) 事業内容	投資有価証券の取得及び保有等
(5) 資本金	100,000 マレーシアリングット (平成 26 年 12 月末日現在)
(6) 設立年月日	平成 22 年 4 月 20 日
(7) 大株主及び持株比率 (平成 26 年 12 月末日現在)	RECAP グループ 100%

(注) Suchad Chiaranussati 氏の主要略歴については、「2. 本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等 (2) 本資産運用会社 ①本資産運用会社の役員の状況」をご参照下さい。

(ロ) 株式会社共立メンテナンス (本資産運用会社に対し 10.3%出資)

同社は、東京証券取引所市場第 1 部に上場しており、主な業務は、学生寮・社員寮の管理及び運営ですが、ホテル事業の拡大にも注力しており、そのグループ内でホテルを含む様々な宿泊施設の開発・投資・運営等の業務を行っております。具体的には、「ドリーミン」のブランド名でビジネスホテルを全国展開しているほか、リゾートホテル、旅館等の管理及び運営及びを行っております。

同社企業グループの事業関係、資本関係については同社平成 26 年 3 月期有価証券報告書をご参照下さい。

(ハ) オリックス株式会社 (本資産運用会社に対し 2.1%出資)

同社は、東京証券取引所市場第 1 部に上場しており、グループ会社を通じて国内外において金融事業をはじめ多様な事業を展開しています。不動産事業部門は不動産開発・賃貸・ファイナンス事業、施設運営事業、不動産投資法人の資産運用・管理事業、不動産投資顧問業をおこな

っております。また、そのグループ内でホテルを含む様々な宿泊施設の開発・投資・運営等の業務を行っております。加えて、上場不動産投資法人であるオリックス不動産投資法人の運用会社である、オリックス・アセットマネジメント株式会社を保有しており、オリックス不動産投資法人はホテル用不動産を投資対象に含んでおります。

同社企業グループの事業関係、資本関係については同社平成 26 年 3 月期有価証券報告書をご参照下さい。

②スポンサー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) スポンサー企業グループとのサポート契約等の概要

本投資法人及び本資産運用会社が、スポンサーとの間で締結したサポート契約の内容は以下のとおりです。

・「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーである株式会社共立メンテナンス（以下本項において、「物件情報提供会社」といいます。）との間で、不動産及び不動産を主たる信託財産とする信託の受益権（以下「受益権」といいます。）に関する情報の提供について、上記協定書を締結しています。本投資法人は、同協定書に基づき、物件情報提供会社又はその子会社が仲介を行う目的で入手した不動産及び受益権の売却に関する情報及び物件情報提供会社又はそのグループ会社が保有する不動産及び受益権の売却情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものについて、物件情報提供会社より速やかな情報提供を受けることができると期待されます。

・「バックアップ・オペレーティングの意向表明書」

本資産運用会社は、特定オペレーターとの間の賃貸借契約が解除された場合、長期にわたり新規オペレーターを確保することができず空室期間の長期化による投資法人の損失の拡大の回避を図ることを目的として、スポンサーである株式会社共立メンテナンスとの間で「バックアップ・オペレーティングの意向表明書」を締結しています。かかる意向表明書において、本投資法人が保有し、若しくは将来取得する予定のホテル用不動産等にかかる物件について、当該物件のオペレーターとの間の賃貸借契約が終了し、又は終了が予想される場合、上記会社又はその子会社がオペレーターとしてホテルを営業する目的で当該物件を借り受けることを検討する旨の意向を確認しています。

<参考情報>

なお、本投資法人及び本資産運用会社は上記契約の他に、新日本空調株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社との間で以下のサポート契約を締結しております。

A. 「技術アドバイザリー契約」

本資産運用会社は、新日本空調株式会社との間で、建物及び設備等の運営管理にかかる技術的助言及び補助業務の提供について、上記契約

を締結しています。同契約により、本投資法人は、物件取得に当たってのデュー・デリジェンスの補助、建物及び設備等の運営管理一般についての助言、本投資法人が保有する各物件の建物及び設備の運営管理にかかる計画及び長期修繕計画並びにそれらの予算の作成又は検討に関する助言及び補助、並びにかかる物件に関するその他の技術的側面からの助言及び補助等を受けることができることとなります。

B. 「収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書」

本投資法人及び本資産運用会社は、三井住友信託銀行株式会社（以下「仲介情報提供会社」といいます。）との間で、受益権に関する仲介情報の提供について、「収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書」を締結しています。同協定書により、仲介情報提供会社が取得した第三者保有の不動産及び受益権の売却又は仲介に関する情報のうち、本投資法人の投資基準に合致するものについて、速やかな情報提供を受けることが期待されます。

C. 「物件情報提供契約」

本投資法人及び本資産運用会社は、ゴールドマン・サックス証券株式会社との間で不動産等の購入及び売却機会に関する情報提供契約を締結しており、同契約に基づき、本投資法人に対し、一定の不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権等に関する情報を提供されています。

(ロ) スポンサーの企業グループと本投資法人の投資対象の棲み分けあるいは重複の状況について

メインスポンサーである RECAP グループはアジア地域で、その中では日本国内においてもホテルの用に供される物件への投資を行っており、同グループが投資する物件のタイプと本投資法人の保有するホテルの用に供される物件のタイプとが重複する可能性はあります。しかしながら、同グループの投資対象はキャピタル・ゲインを求める投資が中心となることから、同グループの投資対象が、本投資法人の投資対象となる安定した収益を生み出す物件と重複する可能性は極めて少ないと考えられます。

2. 本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等

(1) 本投資法人

①本投資法人の役員の状況（本書提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	伊佐 幸夫	昭和46年4月 昭和48年5月 昭和51年7月 昭和53年9月 昭和57年6月 昭和60年4月 平成元年11月 平成13年4月 平成24年4月 平成26年10月	日本電子株式会社 入社 社団法人（現公益社団法人）京都市観光協会 入社 京都文化交流コンベンションビューロー ハイアット・ホテル・シンガポール社 入社 同社 セールスマネージャー 同社 リージョナル・セールスマネージャー Hyatt Hotels Chain Service Ltd. 東京支店長（ハイアット・ホテルズ・マーケティング本部） 同社マーケティング部長 日本ハイアット株式会社 転籍 同社 取締役 同社 取締役副社長 ジャパン・ホテル・リート投資法人 執行役員 就任（現職） Galaxy Entertainment Group Limited （現 Galaxy Entertainment Management Services （International）Limited） 日本代表 就任（現職）	ホテル業界における実務経験が長く、ホテルのオペレーションに精通しており、特に、合併による変動賃料物件の組入れ、運営委託方式の採用等が行われる可能性があるところ、ホテルオペレーションに精通した人材を選任することが、投資主の利益に資すると期待されること。 これらの知見及び経験に基づき、独立性及び客観性を踏まえ投資主の利益確保の観点から適切な判断に基づき本投資法人の業務を執行できると期待されること。
監督役員	松澤 宏	昭和41年4月 昭和63年5月 平成元年12月 平成3年5月 平成5年1月 平成7年6月 平成11年7月 平成13年9月 平成16年5月 平成24年4月	三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社） 入行 同行 横須賀支店長 同行 梅田支店長 同行 投資顧問部長 同行 年金運用部長 日本国土開発株式会社 入社 同社 常務取締役 中央三井アセットマネジメント株式会社（現三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社） 入社 同社 常務取締役 同社 代表取締役社長 プレミア投資法人 執行役員 就任 ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員 就任（現職）	金融業に関する知識と経験等を踏まえ、また他のJ-REITでの執行役員の実務経験を備えており、投資法人の固有の仕組み及びストラクチャー等について実務経験をとおして熟知していること。 これらの知見及び経験に基づき、独立性及び客観性を踏まえ投資主の利益確保の観点から適切な判断に基づき本投資法人の業務を監督できると期待されること。
監督役員	御宿哲也	平成5年4月 平成12年12月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 飯沼総合法律事務所入所 同法律事務所パートナー	コンプライアンス関連を中心として、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投資法人の経営の監

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
		平成14年9月 平成14年10月 平成15年11月 平成17年6月 平成17年11月 平成17年12月 平成19年3月 平成20年4月 平成20年10月 平成22年8月 平成22年9月 平成23年2月 平成23年8月 平成26年11月	中央大学兼任講師 総務省「公共ITサービスガイドライン研究会」メンバー 静岡県弁護士会に登録変更・あおば法律事務所パートナー 株式会社ビック東海 非常勤監査役 就任（現職） 日本ホテルファンド投資法人（現ジャパン・ホテル・リート投資法人） 監督役員 就任（現職） 株式会社エーツー 非常勤監査役 就任 株式会社ヒーリングエンターテイメント 非常勤監査役 就任（現職） 財団法人（現一般財団法人）マルチメディア振興センター 「ASP・SaaS安全・信頼性に係る情報開示認定制度」認定審査委員会 審査委員委嘱候補委員 就任（現職） 総務省「地方公共団体ASP・SaaS活用推進会議」委員 就任（現職） 葵タワー法律事務所（現御宿・長町法律事務所） 代表 就任（現職） 株式会社小池弥太郎商店 社外監査役 就任（現職） 総務省「クラウドサービス利用者の権利保護のあり方検討委員会」副主査 就任（現職） 株式会社エーツー 社外取締役 就任（現職） 焼津市情報公開・個人情報保護審査会委員 就任（現職）	督を行うことができると期待されること。 また、本投資法人、資産運用会社及びその他の関係会社と利害関係がなく、独立した客観的な判断が可能であること。

②本投資法人執行役員の本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：該当なし

③その他本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）：該当なし

(2) 本資産運用会社

①本資産運用会社の役員状況（本書提出日現在）

役職名・常勤非 常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・ 出向の状況
代表取締役社長 (常勤)	古川 尚志	昭和57年4月 昭和59年1月 平成2年7月 平成12年4月 平成16年5月 平成25年8月 平成26年6月	住友不動産株式会社 入社 ビル事業部 同社 米国子会社 勤務 モルガン・スタンレー証券会社(現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社) 入社 投資銀行本部 不動産グループ エグゼクティブ・ディレクター ウォーバーク・ディロン・リード証券会社(現UBS証券株式会社) 入社 企業金融本部 不動産セクターチーム 共同責任者 エグゼクティブ・ディレクター Rockpoint Group, L.L.C. 入社 日本オフィス代表者 プリンシパル 株式会社リバー・フローズ 設立 代表取締役 就任 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 就任(現職)	
取締役 (常勤)	松原 宗也	昭和61年4月 平成10年12月 平成13年3月 平成21年6月 平成24年4月 平成25年5月 平成26年4月 平成27年3月	株式会社百十四銀行 入社 国際部課長代理 デロイト・トーマツ・コンサルティング株式会社 入社 金融事業部 マネージャー ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 入社 アクイジション部 ディレクター兼ストラテジック・マネジメントグループ共同グル ープ長 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役就任 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任(現職) 財務・企画本部長 同社 経理財務本部長 同社 経理財務本部長兼財務部長 同社 財務企画本部長兼財務企画部長(現職)	

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 (常勤)	石戸 俊啓	平成11年4月 平成14年7月 平成15年8月 平成18年9月 平成19年4月 平成24年4月 平成25年3月 平成27年3月	株式会社価値総合研究所 入社 KPMG ビジネスアドバイザーLLC 東京支店 入社 ホスピタリティーアドバイザーグループ 株式会社KPMG FAS (KPMG ビジネスアドバイザーLLC 東京支店との合併のため) ホスピタリティーグループ マネジャー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 入社 アクイジション部 シニア・マネージャー 同社 取締役運用本部長 就任 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 運用本部長兼アクイジション部長 同社 取締役 就任 (現職) 同社 運用本部長 (現職)	
取締役 (常勤)	板橋 昇	平成7年4月 平成10年1月 平成11年6月 平成18年1月 平成19年4月 平成24年4月 平成27年3月	旭日産業株式会社 金属加工品部 株式会社ロスマンズ・ジャパン (現ブリティッシュ・アメリカン・タバコ・ジャパン合同会社) ファイナンス部 サン・マイクロシステムズ株式会社 フィールド・ファイナンス部 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 財務・経理部 シニア・マネージャー 同社 管理本部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 経理部長 同社 取締役管理本部長兼経理部長 就任 (現職)	
取締役 (非常勤)	青木 陽幸	平成6年9月 平成9年6月 平成13年11月 平成14年7月 平成17年8月 平成20年1月 平成23年11月 平成23年12月 平成24年4月	デロイト&トウシュLLP ニューヨーク事務所監査部 インガーソル・ランド本社監査部 アーサーアンダーセン税務事務所 (現KPMG税理士法人) リップルウッド・ホールディングスLLC ホテル投資グループ バイスプレジデント クリエーティブ・リノベーション・グループ・ジャパン 財務担当バイスプレジデント 東京ベンチャーギア株式会社 取締役就任 REキャピタル・サービス・ジャパン株式会社 (現SCキャピタル・パートナーズ・ジャパン株式会社) 代表取締役就任 (現職) ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 監査役就任 (非常勤) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任 (非常勤) (現職)	兼職

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
取締役 (非常勤)	スチャッド・チアラヌサッティ	昭和62年10月 平成3年10月 平成4年11月 平成10年11月 平成11年4月 平成16年11月 平成19年5月 平成19年6月 平成22年5月 平成22年8月	タイ中央銀行 外貨準備高管理部門勤務 Temasek Holdings (在シンガポール) 直接投資部門マネージャー就任 JPモルガン (在シンガポール) 不動産投資・投資銀行部門ヴァイス・プレジデント就任 タイ中央銀行 アドバイザー就任 (主として同国公共・民間セクター再構築に従事) Westbrook (在シンガポール) アジア投資活動部門責任担当主席兼取締役 Real Estate Capital Asia Partners I L.P. 創設 SCG Capital Partners II Limited (Real Estate Capital Asia Partners II L.P. のジェネラルパートナー) 会長 (Chairman) 就任 (現職) Real Estate Capital Asia Partners II L.P. 創設 Rockrise Sdn Bhd 取締役 就任 (現職) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任 (非常勤) (現職)	兼職 兼職
取締役 (非常勤)	イアン・ジョージ・ウィンストン・リエン	平成元年5月 平成15年1月 平成19年10月 平成22年8月	Westin Hotel勤務 (ホテル開発企画業務担当。その後、Westin Hotelのアジア地域における拡大及びStarwood Hotelの拡大に従事) Octagon Capital Partners Pte Ltd. (アジア・太平洋地域における投資・アドバイザーリー会社) の設立に参画 (アジア・太平洋地域でのホスピタリティ投資に対するソリューションの提供、投資案件に従事) SC Management Limited 取締役 就任 (現職) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任 (非常勤) (現職)	兼職

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
取締役 (非常勤)	チュア・ケン グ・キム	昭和63年 3月 平成 7年 4月 平成19年 6月 平成19年11月 平成20年 9月 平成22年 8月	GIC (シンガポール政府投資公社) 勤務 (サンフランシスコ、ロンドン及び香港における不動産投資及び資産運用に従事) Rodamco PACIFIC B.V./Rodamco Asia N.V. (ユーロネクスト上場) 取締役及び投資管理部長 就任 Travelsky Technology Ltd (香港証券取引所上場) 独立取締役及び監査委員会委員 就任 Stonegate China Properties Limited 最高経営責任者 (CEO) 就任 SC Management Limited マネージング・ディレクター 就任 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任 (非常勤) (現職)	
監査役 (非常勤)	関田 成夫	昭和49年 4月 昭和51年10月 昭和54年10月 平成10年 3月 平成12年 4月 平成13年12月 平成14年 1月 平成17年 8月 平成22年 9月 平成22年12月 平成24年 4月 平成25年10月	大和証券株式会社 入社 同社 退職 和光証券株式会社 入社 和光国際ヨーロッパ株式会社 社長 (出向) 新光証券株式会社 公開引受部長 (合併により社名変更) 同社 退職 WestLB証券株式会社 入社 インベストメント バンキンググループ ディレクター クレディ・スイス証券株式会社 入社 ストラクチャード インベストメント部 ディレクター ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 入社 顧問 同社 代表取締役 就任 同社 監査役 就任 (非常勤) (現職) アルファジャパンアセットアドバイザーズ株式会社 入社 コンプライアンスマネージャー (現職)	兼職

②本資産運用会社の従業員の状況（本書提出日現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
無し	—	—
出向者計	—	—
本資産運用会社従業員総数	27名（注）	—

（注）派遣社員2名を含み、本資産運用会社から他社への出向者3名を除きます。本資産運用会社への他社からの出向者はありません。

③本投資法人及び本資産運用会社の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社の運用体制については、後記「(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 (ロ) 本資産運用会社の運用体制」をご参照ください。

(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) 本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

a. 一般原則

本資産運用会社は、スポンサー関係者（注1）との取引（スポンサー関係者を直接の相手方としない取引であっても、スポンサー関係者が当該取引に重要な影響を与える場合（注2）を含みます。）に関しては、法令上の問題点がないのみならず、本資産運用会社が本投資法人の資産の運用にかかる業務の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引管理規程及び同規則にb. 以下のような定めをおいています。

（注1）①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。）第201条に規定する本資産運用会社の利害関係人等に加え、②本資産運用会社の株主、③本資産運用会社の株式を50%以上保有する株主に50%以上出資している会社等、④本資産運用会社の株主が50%以上出資している会社、⑤上記①乃至④に該当しなくなってから3ヶ月を経過しない者、並びに⑥コンプライアンス室長がスポンサー関係者取引規程及び本規則の趣旨に鑑みてスポンサー関係者として取扱うことが適当であると判断した者を指します。
（注2）例えば、物件の取得に関する取引で、当該物件を運営しているオペレーターがスポンサー関係者に該当する場合などを想定しています。

b. 手続

本資産運用会社は、スポンサー関係者との間で下記c. 記載の取引を行う場合には、投資運営委員会、コンプライアンス委員会における審議及び承認に加えて、取締役会の決議及び投資法人役員会の決議を得るものとします。

c. 基準

(i) スポンサー関係者からの物件の取得

- (a) 取得価額（建物にかかる消費税相当額及び取得に伴う費用等を除きます。）は適正価格調査のため鑑定評価を取得し、その鑑定評価額を上限とします。但し、売主たるスポンサー関係者が当該物件取得に伴い負担した諸費用（仲介手数料、信託報酬、SPC組成費用、デュー・デリジェンス費用等）が存する場合には、当該諸費用を鑑定評価額に加算した金額を取得価額の上限とします。
- (b) 合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して取引先として選定していないこととします。また、仲介業者にもかかる指示をしていないこととします。
- (c) 投資適格物件であり、投資不適格物件との抱き合わせあるいは物件購入と無関係な付帯条件がないこととします。
- (d) スポンサー関係者の役員を兼務している取締役、及びスポンサー関係者出身の取締役は取締役会での議決権を有しないこととします。

(ii) スポンサー関係者への物件の譲渡

- (a) 譲渡価額（建物にかかる消費税相当額及び譲渡に伴う費用等を除きます。）は適正価格調査のため鑑定評価を取得し、その鑑定評価額を下限とします。
- (b) 複数の業者を入れた入札等適切な選定基準によることなく、スポンサー関係者を優先して譲渡先として選定していないこととします。また、仲介業者にもかかる指示をしていないこととします。
- (c) スポンサー関係者の役員を兼務している取締役、及びスポンサー関係者出身の取締役は取締役会での議決権を有しないこととします。

(iii) スポンサー関係者への投資法人所有物件の賃貸

類似ケースの賃料相場に照らし当該賃料は妥当な水準とし、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して賃貸先として選定していないこととします。また、仲介業者にもかかる指示をしていないこととします。

スポンサー関係者の役員を兼務している取締役、及びスポンサー関係者出身の取締役は取締役会での議決権を有しないこととします。

(iv) スポンサー関係者による物件の仲介

(a) 売買

仲介手数料は宅地建物取引業法に定める体系以内かつ妥当な水準であり、仲介手数料収入を得る目的で不必要な売買を行い、又は、繰り返していないこととします。

仲介依頼先としての能力・実績等に問題がないこととします。

(b) 賃貸

仲介手数料は宅地建物取引業法に定める体系以内かつ妥当な水準であり、仲介手数料収入を得る目的で不必要な賃貸を行い、又は繰り返していないこととします。

仲介依頼先としての能力・実績等に問題がないこととします。

(v) スポンサー関係者への物件の運営委託

類似ケースの運営委託の条件に照らし、条件は妥当な水準であるものとし、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して運営委託先として選定していないこととします。

また、スポンサー関係者の役員を兼務している取締役、及びスポンサー関係者出身の取締役は取締役会での議決権を有しないこととします。

(vi) スポンサー関係者による物件の管理

手数料は、能力、実績、類似ケース等に照らし妥当な水準であることとします。

また、業者選定の際、相見積りを取得する等合理的且つ適切な選定判断をすることなく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(vii) スポンサー関係者による一般事務受託、資産保管業務受託、信託受託、名義書換事務受託及び調査受託

手数料は、能力、実績、類似ケース等に照らし妥当な水準であることとします。

また、受託者選定の際、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(viii) スポンサー関係者への工事発注

発注額が工事内容に照らし妥当な水準であり、工事業者の能力・実績などに問題がないこととします。

また、業者選定の際、相見積りを取得する等合理的且つ適切な選定判断をすることなく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(ix) スポンサー関係者による融資

融資条件は、スキーム・マーケット・経済金融環境等に照らし妥当であり、融資提供者選定の際に、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(x) スポンサー関係者による投資口・投資法人債の募集（引受）

募集（引受）条件は、スキーム・マーケット・経済金融環境等に照らし妥当であり、業者選定の際に、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(xi) スポンサー関係者からの投資口の取得

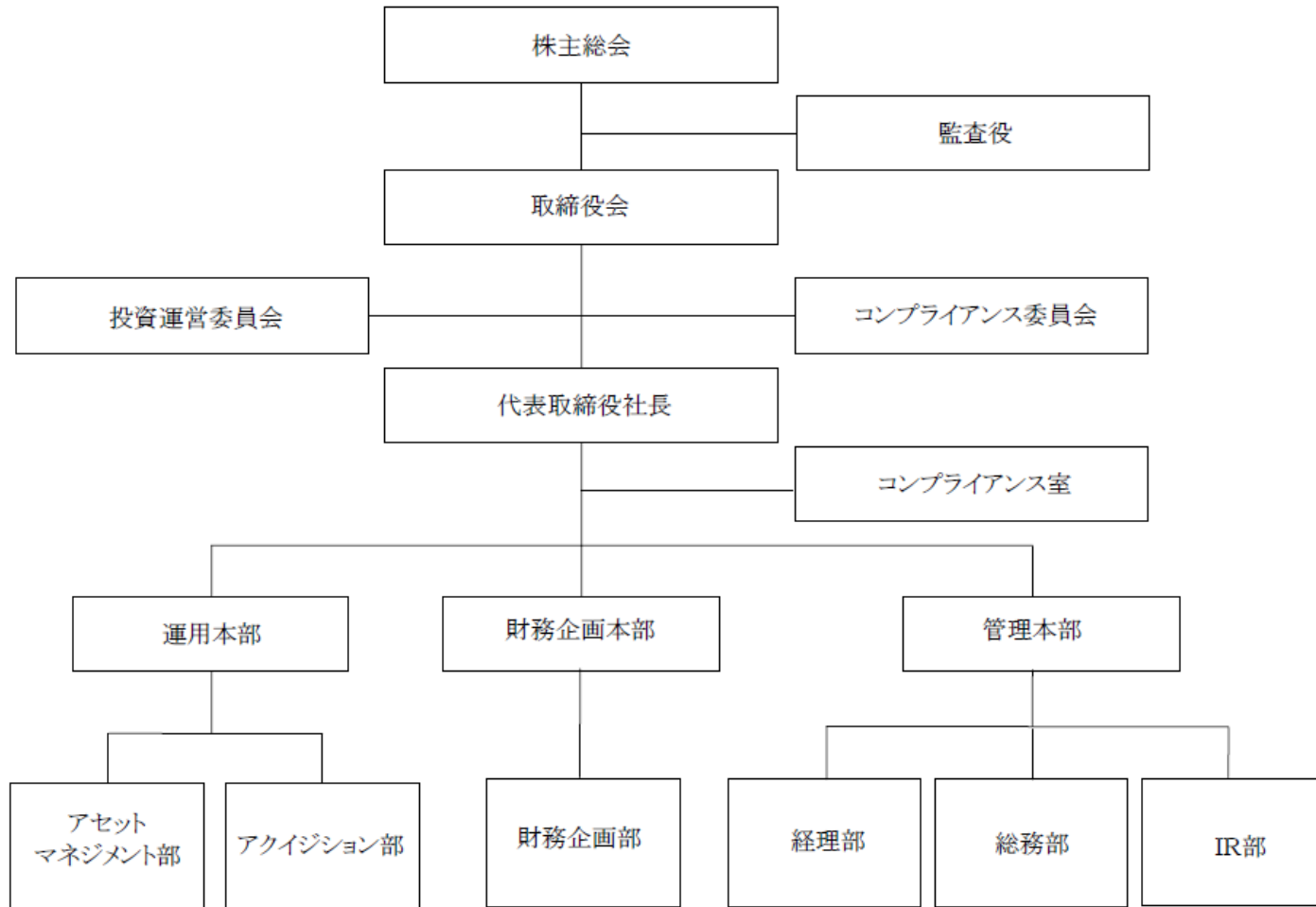
募集（引受）条件は、スキーム・マーケット・経済金融環境等に照らし妥当であり、取得先選定の際に、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(xii) スポンサー関係者による保険の取扱い

保険料は、相場或いは他業者オファー等と比較し妥当であり、業者選定の際に、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(ロ) 本資産運用会社の運用体制

a. 本資産運用会社の組織図



b. 本資産運用会社の各部及び各委員会の業務の概略

<各部の業務の概略>

組 織	業務分掌
運用本部	<p>アセットマネジメント部</p> <p><投資法人関連></p> <p>① 運用資産（投資法人の保有する資産をいう。以下同じ。）についての長期計画の策定・検証・モニタリングに関する業務</p> <p>② 運用資産の建物管理・PM及びBM会社等の選定・指導・監督に関する業務</p> <p>③ 運用資産についての賃貸借契約または運営委託契約に関する締結・管理・変更・交渉・承認等に関する業務</p> <p>④ 運用資産についての転貸借契約の締結・管理・変更・交渉・承認等に関する業務</p> <p>⑤ 運用資産についてのテナント、ホテル・オペレーターを選定と指導・監督に関する業務</p> <p>⑥ 運用資産についてのテナント、ホテル・オペレーター、PM会社及びBM会社のモニタリングに関する業務</p> <p>⑦ 運用資産についての信託契約の締結・管理・変更等に関する業務</p> <p>⑧ 動産等のリース契約等についての締結・管理・変更等に関する業務</p> <p>⑨ 運用資産についての保険契約の締結・管理・変更等に関する業務</p> <p>⑩ 運用資産についての鑑定及びエンジニアリング・レポート等の取得・検証に関する業務</p> <p>⑪ 運用資産についての鑑定及びエンジニアリング・レポート等の業者についてのモニタリングに関する業務</p> <p>⑫ 個別ホテルの予算の策定に関する業務</p> <p>⑬ 運用資産についての個別物件毎の資金的支出及び修繕計画の策定、実行、管理に関する業務</p> <p>⑭ 運用資産についての個別物件毎の資産運用計画及びポートフォリオ全体の資産運用計画の策定に関する業務</p> <p>⑮ 運用資産についての運営・管理状況のモニタリングに関する業務</p> <p>⑯ 運用資産の固定資産税に関する業務</p>

	アクリジション部	<p><投資法人関連></p> <ul style="list-style-type: none"> ① 不動産・ホテル等の市場調査・分析に関する業務 ② 物件取得計画の策定・実行に関する業務 ③ 取得対象物件の開拓（仲介業者対応を含む。）に関する業務 ④ 取得対象物件の調査に関する業務 ⑤ 取得対象物件の価格評価・交渉・契約締結に関する業務 ⑥ 運用資産についての売却の検討・実行に関する業務 ⑦ 物件売却計画の策定に関する業務
財務企画本部	財務企画部	<p><投資法人関連></p> <ul style="list-style-type: none"> ① 借入（投資法人債を含む。）計画の策定に関する業務 ② 新投資口発行計画及び自己投資口の取得計画の策定に関する業務 ③ 資金調達（借入・投資法人債・新投資口発行等）に関する業務 ④ 資金計画策定並びに資金管理（余資運用を含む。）に関する業務 ⑤ 余資運用計画の策定に関する業務 ⑥ 配当計画（負ののれんの活用方法を含む。）の策定に関する業務 ⑦ 発行体格付の取得・維持及び格付機関対応に関する業務 ⑧ 投資・運営に係るストラクチャー構築業務 ⑨ ポートフォリオ全体の運用計画の策定並びに管理・運営・分析及びリスク管理に関する業務 ⑩ M&A並びに提携関係対応に関する業務 <p><運用会社関連></p> <ul style="list-style-type: none"> ① 年度経営方針の立案業務 ② 人事制度・体制の整備等の人事に関する企画業務
管理本部	経理部	<p><投資法人関連></p> <ul style="list-style-type: none"> ① 経理・決算・税務申告及び会計監査対応に関する業務 ② 開示関連書類（有価証券報告書・決算短信・資産運用報告・決算説明会資料等）の作成に関する業務 ③ 一般事務受託者に対する指示管理等に関する業務 ④ 収益予想等の予算の作成及び実績管理に関する業務 ⑤ ベンダー管理に関する業務 <p><運用会社関連></p> <ul style="list-style-type: none"> ① 経理・決算・税務申告及び会計監査対応に関する業務 ② 資金管理業務、経費精算業務等 ③ 予算の作成及び実績管理に関する業務

総務部	<p><投資法人関連></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 規約変更案の策定及び手続に関する業務 ② 投資主名簿の管理に関する業務 ③ 投資主優待制度の管理・運営に関する業務 ④ ホームページの運営・管理に関する業務 ⑤ 監督官庁・関係諸団体対応に関する窓口業務 ⑥ 訴訟及び執行保全行為に関する業務 ⑦ 役員保険等の保険に関する業務 ⑧ 投資法人の投資主総会並びに役員会の運営事務 <p><運用会社関連></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 諸規程・規則等の制定・変更案の策定及び管理・変更手続きに関する業務 ② ホームページの運営・管理に関する業務 ③ 監督官庁・関係諸団体対応に関する窓口業務 ④ 株主総会・取締役会及び委員会等の運営に関する事項 ⑤ 情報システムの導入・維持・管理に関する業務 ⑥ スポンサーへの対応に関する業務 ⑦ 給与支払い等人事関連の事務・手続きに関する業務 ⑧ 総務・庶務・その他関連業務 ⑨ 役員保険等の保険に関する業務 ⑩ 訴訟及び執行保全行為に関する業務
I R 部	<p><投資法人関連></p> <ol style="list-style-type: none"> ① REIT 市場、金融市場等の調査・分析に関する業務 ② 情報開示計画の策定に関する業務 ③ IR 及び投資家・アナリスト対応に関する業務 ④ 広告・宣伝・イベント等に関する業務
コンプライアンス室	<ol style="list-style-type: none"> ① 内部監査計画の策定・変更・報告に関する業務 ② 各部署における業務の検査の方針・計画の策定・実行・報告に関する業務 ③ コンプライアンス(法令等遵守)のための方針策定及び状況の監督・指導に関する業務 ④ 各会議体における方針決定事項並びに契約書、規約、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の審査に関する業務 ⑤ コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する業務 ⑥ 法令・市場ルール・社内規程等及び法令遵守体制についての社内への周知徹底に関する業務 ⑦ スポンサー関係者の特定及び取引の審査に関する業務 ⑧ 法人関係情報に係る管理・検査方針・計画の起案に関する業務

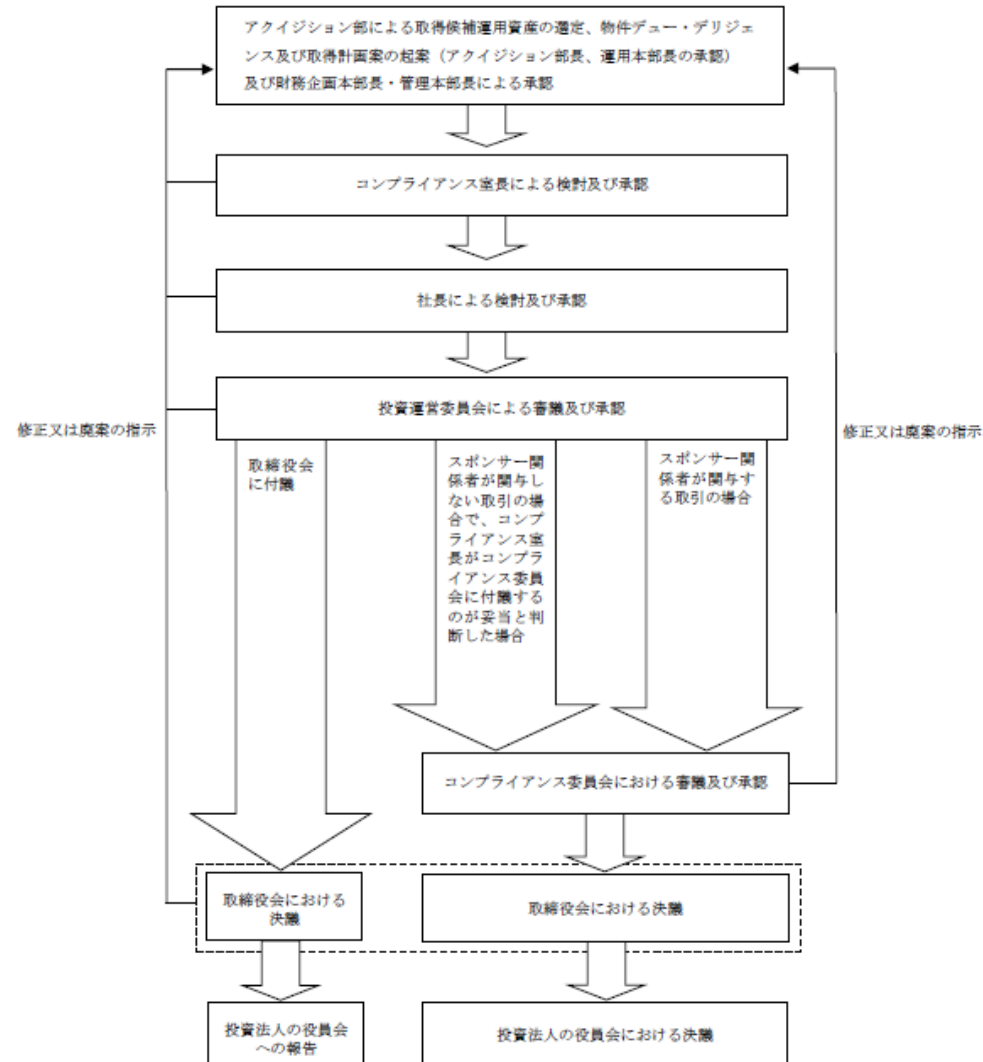
	<ul style="list-style-type: none">⑨ 内部会計監査に関する業務⑩ 情報セキュリティ管理に関する業務⑪ 投資法人の執行役員、監督役員、外部会計監査人からの苦情ないし指摘及び投資法人の投資者等からの苦情及び紛争等、並びに事故への対応に関する業務⑫ 個人情報及び機密情報の適切な管理並びに関係当局への報告に関する業務⑬ 法人関係情報の管理及び自己売買の管理に関する業務
--	--

<委員会の業務の概略>

組織名称	各組織の業務の概略
投資運営委員会	<ul style="list-style-type: none"> ① 投資法人の資産の運用・管理に係る基本的な投資方針の策定及び変更 ② 投資法人の資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更 ③ 投資法人の運用資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更 ④ 投資法人の運用資産の管理・運営に係る条件等の決定及び変更で重要と判断されたもの ⑤ その他投資方針又は資産運用に係る重要事項 ⑥ 会社全般の戦略
コンプライアンス委員会	<ul style="list-style-type: none"> ① コンプライアンスに係る規程・規則等の審議 ② コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの審議と進捗状況の確認 ③ リスク管理に係る規程・規則等の審議 ④ スポンサー関係者との取引に係る規程・規則等の審議 ⑤ スポンサー関係者との取引に係る案件等についての法令等遵守状況の観点からの審議 ⑥ スポンサー関係者以外との取引のうち、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会での審議が特に必要と判断した案件等についての、法令等遵守の観点からの審議 ⑦ その他スポンサー関係者にかかる事項の審議 ⑧ コンプライアンスに関連するリスクの状況、内部監査、外部監査及び事務検査の結果、法令の遵守状況、並びに事故、苦情及び紛争等の報告についての承認及び指示 ⑨ 規程等の改廃でコンプライアンス委員会での審議が必要とされているものについての審議 ⑩ その他コンプライアンス上重要な事項で、取締役会に付議あるいは報告することが妥当と思われるものについての審議

c. 運用資産の取得に関する運用体制

運用資産の取得に関する具体的な運用体制と意思決定フローは、以下のとおりです。



(i) アクイジション部による取得候補の選定、取得計画案の起案

アクイジション部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する物件のデュー・デリジェンスを行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案（その後の変更を含みます。以下同じです。）を作成し、アクイジション部長が当該取得計画案とそれに付随関連する資料を作成して、運用本部長、財務企画本部長及び管理本部長の承認を経て、コンプライアンス室長に提出します。

(ii) コンプライアンス室長による検討及び承認

コンプライアンス室長は、当該取得計画案における法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を検討します。コンプライアンス室長は、当該取得計画案に法令等への違反又は抵触が認められず、かつ、その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認します。

コンプライアンス室長は、当該取得計画案について承認した旨を運用本部に伝達し、運用本部は、当該取得計画案を社長に提出します。コンプライアンス室長が当該取得計画案について法令等への違反若しくは抵触が認められる場合又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、運用本部に対して当該取得計画案の修正又は廃案等を指示します。

修正又は廃案の指示を受けた取得計画案については、アクイジション部で内容を変更し、再度アクイジション部長が運用本部長、財務企画本部長及び管理本部長の承認を経てコンプライアンス室長に提出し、コンプライアンス室長による法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する検討・承認を得た後でなければ、運用本部は、社長に当該取得計画案を提出することができないものとします。

また、スポンサー関係者が関与しない取引であっても、コンプライアンス室長が、当該取得計画案についてコンプライアンス委員会に付議するのが妥当と判断した場合には、当該取得計画案について、社長の検討及び承認及び投資運営委員会の審議及び承認を経た後、コンプライアンス委員会を招集し審議を行うものとします。

(iii) 社長による検討及び承認

社長は、コンプライアンス室長の承認を経て運用本部から提出された当該取得計画案の内容を検討し、その採否につき検討します。社長は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を運用本部に指示することができます。再提出の場合、再度コンプライアンス室長の承認を経て社長により検討・承認されることが必要となります。社長は、当該取得計画案について、承認した旨を運用本部に伝達し、運用本部は、当該取得計画案を投資運営委員会に提出します。

(iv) 投資運営委員会での審議及び検討

投資運営委員会では、社長の承認を経て、運用本部から提出された当該取得計画案が投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・デリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価額等の審議を行い、取得価額の承認を含めた当該取得計画案の採否について審議し

ます。

投資運営委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を運用本部に指示することができます。再提出の場合、再度コンプライアンス室長及び社長の承認を経て投資運営委員会で審議されることが必要となります。投資運営委員会の承認が得られた場合、下記(v)の場合を除き、運用本部は、当該取得計画案を取締役に付議します。

取得価額の決定については、当該運用資産の売主がスポンサー関係者である場合には鑑定評価額を取得価額（建物にかかる消費税相当額及び取得に伴う費用等を除きます。）の上限とします。但し、売主たるスポンサー関係者が当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、信託報酬、SPC 組成費用、デュー・デリジェンス費用等）が存する場合には、当該諸費用を鑑定評価額に加算した金額を取得価額の上限とします。

(v) コンプライアンス委員会での審議及び承認

スポンサー関係者が関与する取引を行う場合には投資運営委員会の委員長が、また、スポンサー関係者が関与しない取引を行う場合であってもコンプライアンス室長がコンプライアンス委員会に付議するのが妥当と判断した案件についてはコンプライアンス室長が、当該取得計画案をコンプライアンス委員会に付議し、同委員会は当該取得計画案を承認するか否かを審議します。コンプライアンス委員会での承認が得られない場合、コンプライアンス室長は運用本部に当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を指示します。再提出の場合には、意思決定フローに従い、再度必要な審議及び承認を経てコンプライアンス委員会に対して付議されることが必要となります。コンプライアンス委員会の承認が得られた場合は、運用本部は当該取得計画案を取締役に付議します。

(vi) 取締役会での審議及び決議

取締役会は、付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。取締役会での決議が得られない場合、付議を行った運用本部に当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を指示することができます。再提出の場合、指示を受けた運用本部では、意思決定フローに従い、再度必要な審議及び承認を経て、取締役会に付議されることが必要となります。スポンサー関係者が関与する取引及びコンプライアンス室長が必要と認める取引においては、取締役会の決議が得られた場合は、運用本部は当該取得計画案を投資法人役員会に付議します。であり、スポンサー関係者が関与しない取引においては、取締役会の決議が得られたことをもって、当該取得計画案が本資産運用会社で決定されたこととなります。

(vii) 投資法人役員会での審議及び決議（若しくは報告）

スポンサー関係者が関与する取引及びコンプライアンス室長が必要と認める取引においては、投資法人役員会は、原則として付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。また、スポンサー関係者が関与しない取引においては、取締役会で最終決定がなされた取得計画案を定期的に開催される投資法人役員会に報告します。

(viii) 取得計画の実行

当該取得計画案が取締役会（スポンサー関係者が関与する取引及びコンプライアンス室長が必要と認める取引においては、投資法人役員会）において決議された場合、当該運用資産の取得にかかる取締役会の決議内容に従って、アキュジション部は、当該運用資産の取得業務を行います。

②運用体制の採用理由

（イ）利益相反取引に対する本投資法人の執行役員が果たす機能

前記「（１）本投資法人 ②本投資法人執行役員の本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」に記載のとおりです。

（ロ）利益相反取引に対して取締役会が果たす機能

本資産運用会社の取締役会の構成員のうち、スポンサー企業グループからの出向者又は兼任者は４名であり、取締役会の構成がスポンサー企業グループからの出向者又は兼任者により過半数を占められている場合に該当しません。また、単一のスポンサー企業グループからの出向者又は兼任者数としては過半数にならないようにしているとともに、出向者の出向元又は兼任者の兼任先であるスポンサー企業グループと本資産運用会社との利益が相反する取引に関する取締役会の決議については、当該出向者又は兼任者は、その決議の議決に加わることはできないため、利益相反取引に関する取締役会の意思決定における内部統制機能の実効性を確保しております。

（ハ）コンプライアンス委員会及び外部委員が果たす機能

本資産運用会社の自主的機関として、資産の運用等に関する審議及び承認を行う投資運営委員会の設置の他、法令等遵守にかかる基本的事項及び重要事項につきコンプライアンス確保の観点から審議及び承認を行うコンプライアンス委員会を設置することで、強固なガバナンス体制の構築に努めています。

コンプライアンス委員会における承認決議においては、原則として外部委員の出席と賛成が要件とされており、本資産運用会社の意思決定の過程において牽制機能がさらに働くものと考えております。

コンプライアンス委員会の外部委員として、弁護士竹山拓氏が就任しています。同氏は、平成８年４月に弁護士登録、飯沼総合法律事務所に入所し、その後金融庁勤務を経て、現在は飯沼総合法律事務所のパートナー弁護士です。同氏は、金融庁勤務の経験があるほか、金融機関のコンプライアンスに関する業務、金融取引や不動産取引に関する法務を主な取扱業務としていることから、本資産運用会社のコンプライアンス委員として適任であると判断しております。このような外部の専門家が牽制機能を持ち得る第三者としてコンプライアンス委員会に参加し、意思決定に対し影響を与えることによりガバナンスの強化に資するものと考えます。なお、同氏はコンソナント・インベストメント・マネジメント

株式会社の外部委員を兼任しております。

(二) コンプライアンス室長の果たす機能

本資産運用会社においては法令等遵守の統括責任者としてコンプライアンス室長を任命しています。木村コンプライアンス室長は、野村証券株式会社在籍時、部内のコンプライアンス責任者として、販売資料及び契約書類等の審査や不動産投資法人の引受審査を担当、また、監査法人と共同での内部監査のための内部統制システム構築作業に従事、更に社団法人(現一般社団法人)不動産証券化協会の規律委員会委員及び社団法人(現一般社団法人)投資信託協会不動産部会委員として、会員向け諸規則、コンプライアンス・ルールの検討・運用等にも参画する等、それらの豊富な経験から十分な審査・監督能力を有する人材として、社内牽制機能の実効性を確保しています。

コンプライアンス委員会における承認決議においては、原則として外部委員と同様に、コンプライアンス室長の賛成が要件とされており、本資産運用会社の意思決定の過程においてさらに牽制機能が働くものと考えております。

役職	氏名	略歴		兼任・兼職・出向の状況
コンプライアンス室長	木村 誠宏	昭和 56 年 4 月 平成 7 年 1 月 平成 7 年 6 月 平成 9 年 6 月 平成 11 年 6 月 平成 13 年 1 月 平成 15 年 6 月 平成 18 年 12 月 平成 19 年 7 月 平成 22 年 10 月 平成 22 年 11 月 平成 24 年 4 月	野村証券株式会社 入社 Nomura Babcock & Brown Real Estate, Inc. (出向) President 野村証券株式会社 国際業務部 業務開発 2 課長 同社 金融市場部 資産証券課長 The Capital Company of America LLC (出向) Managing Director 野村証券株式会社 不動産投資銀行部 課長 同社 アセット・ファイナンス部 次長 株式会社新生銀行 入社 新生証券株式会社へ出向 キャピタル・マーケット部 部長 新生インベストメント・マネジメント株式会社 (出向) 商品開発部 部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 入社 企画部 部付部長 同社 コンプライアンス・オフィサー 同社 コンプライアンス室長 就任 (現職)	

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等（注1）との取引等

第15期にかかる利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

①取引状況（平成26年1月1日から平成26年12月31日）

区分	売買金額等(注2)(注3)		
	買付額等	売付額	不動産賃貸事業収入
総額	16,392 百万円	700 百万円	12,760 百万円
	うち利害関係人等からの買付額 3,000 百万円 (18.3%)	うち利害関係人等への売付額 －百万円 (－%)	うち利害関係人等からの不動産賃貸 収入 6,997 百万円 (54.8%)
利害関係人等及び主要株主（注1）との取引状況の内訳			
株式会社ホテルマ ネージメントジャ パン	－	－	5,627 百万円 (44.1%)
株式会社 共立メンテナンス	－	－	1,153 百万円 (9.0%)
合同会社札幌ホテ ル・ホールディン グ	－	－	216 百万円 (1.7%)
壺川合同会社 (注4)	3,000 百万円 (18.3%)	－	－

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主(注1)との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費(注5)	115,979千円	株式会社ホテルマネージメントジャパン	5,760千円	5.0

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される本資産運用会社の主要株主を意味しますが、上記①取引状況及び②支払手数料等の金額には、本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者との取引も含めて記載しています。

(注2) 「買付額等」及び「売付額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額等)を記載しています。

(注3) 括弧内は、売買金額等の総額に対する比率を、小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。

(注4) 壺川合同会社は、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の親会社が属するRECAPグループから匿名組合出資を受けており、本資産運用会社の社内規程である「スポンサー関係者取引規程」上のスポンサー関係者に該当します。

(注5) プロパティ・マネジメント委託契約に基づく基本報酬のほか、建物及び設備の日常的な維持管理にかかる業務委託費等が含まれます。なお、総額に対する割合は、小数点第二位以下で四捨五入して表示しています。

(2) 物件取得等の状況

直近の営業期間における利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他の特別の関係にある者からの物件取得については以下の通りです。

<記載例> ※ ① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③ 取得経緯・理由等

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
※	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
メルキュールホテル沖縄那覇 (所在地) 那覇市壺川三丁目3-19	③本投資法人の投資基準に合致するとの判断から取得しました。取得価格は、不動産鑑定機関による鑑定評価額以下であり、合理的かつ妥当であると判断しております。	①壺川合同会社 ②壺川合同会社は、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の親会社が属するRECAPグループから匿名組合出資を受けており、本資産運用会社の社内規程である「スポンサー関係者取引規程」上のスポンサー関係者に該当します。	特別な利害関係にある者以外
	3,000 百万円	非開示 (前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。)	
	平成26年9月	平成23年8月	

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（平成26年12月末日現在）

① 選定方針

鑑定依頼に際しては、鑑定評価業務の実績（特にホテル仕様の物件にかかる鑑定の実績）、中立性ないし独立性、的確性、信頼性等を総合的に判断のうえ鑑定会社を選定しております。また鑑定会社の業務受注状況によっては、本資産運用会社からの発注を受注できないケース

も発生するため、複数の鑑定会社に依頼しております。

② 不動産鑑定機関の概要

物件 番号	名称	鑑定機関 (記号)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	N
2	オリエンタルホテル東京ベイ	N
3	なんばオリエンタルホテル	N
4	ホテル日航アリビラ	N
5	オリエンタルホテル広島	N
6	イビス東京新宿	N
8	ザ・ビーチタワー沖縄	N
9	箱根強羅温泉	N
10	ドーマーイン熊本	M
12	ドーマーイン水道橋	N
13	ドーマーイン EXPRESS 浅草	M
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	N
15	奈良ワシントンホテルプラザ	N
16	R & B ホテル上野広小路	M
17	R & B ホテル東日本橋	M
18	コンフォートホテル東京東日本橋	M
19	コンフォートホテル新山口	M
21	ダイワロイネットホテル秋田	N
22	スマイルホテル日本橋三越前	M

23	ホテルサンルート新潟	M
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	T
25	ホテルビスタ蒲田東京	T
26	チサンイン蒲田	T
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	R
30	ホテルサンルート新橋	D
31	ヒルトン東京ベイ	D
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	D
33	イビス スタイルズ 札幌	N
34	メルキュールホテル札幌	N
35	メルキュールホテル沖縄那覇	N

記号	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
T	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	66名	他の複数の上場不動産投資法人から鑑定機関として採用された実績があり、鑑定の適正さに定評があります。
M	森井総合鑑定 株式会社	東京都中央区日本橋 茅場町一丁目8番3号	18名	他の複数の上場不動産投資法人から鑑定機関として採用された実績があり、鑑定の適正さに定評があります。
N	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 勸銀不二屋 ビル	283名	他の複数の上場不動産投資法人から鑑定機関として採用された実績があり、鑑定の適正さに定評があります。
R	株式会社 立地評価研究所	大阪市中央区北浜3丁 目2番25号 京阪淀屋 橋ビル	16名	他の複数の上場不動産投資法人から鑑定機関として採用された実績があり、鑑定の適正さに定評があります。
D	大和不動産鑑定 株式会社	大阪市西区西本町1丁 目4番1号	99名	他の複数の上場不動産投資法人から鑑定機関として採用された実績があり、鑑定の適正さに定評があります。

(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

エンジニアリング・レポート（以下「ER」といいます。）作成依頼に際しては、当該業務の実績（特にホテル仕様の物件にかかるER作成の実績）、中立性ないし独立性、的確性、信頼性等を総合的に判断のうえER作成機関を選定しております。またER作成機関の業務受注状況によっては、本資産運用会社からの発注を受注できないケースも発生するため、複数のER作成会社に依頼しております。

② エンジニアリング・レポート作成機関の概要

平成 26 年 12 月 31 日現在

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
<ul style="list-style-type: none"> ・ ベストウェスタンホテル札幌中島公園 (現イビズ スタイルズ 札幌) ・ メルキュールホテル札幌 ・ メルキュールホテル沖縄那覇 	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 1-2-1	各種リスクコンサルティング	他の複数の上場不動産投資法人から PML 算定機関として採用された実績があり、評価の適正さに定評があります。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当ありません。

物件名称	取得時期	取得価格	物件供給元及び元引受証券会社との関係	元引受証券会社	取得経緯・理由

(4) IRに関する活動状況

① IRに関する活動方針

- ・ 日英同時開示を基本として、「タイムリー」かつ「わかりやすい」情報開示
- ・ IR等の活動による投資家層拡大
- ・ PR等の活動による運用会社及び本投資法人の認知度向上

② 最近における IRに関する活動状況

- a. 投信法、金商法、東京証券取引所及び一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って情報開示
- b. 変動賃料等の仕組みを導入しているうち 15 ホテルの経営指標について下記のとおり月次にて開示
 - 毎月ホテルの月次総売上高、客室稼働率、平均客室販売単価 (ADR) 並びに販売可能客室数 1 室当たりの宿泊部門売上 (RevPAR) を開示

- c. 決算説明会 → 決算発表後、速やかに、アナリスト・機関投資家向け決算説明会を開催
- d. 投資家訪問 → 決算発表後に、機関投資家を訪問
- e. 個人投資家向け説明会 → 適宜参加
- f. 一般投資家等向けのフェア → 適宜参加
- g. 積極的なPR活動、各種イベントへの参加（メディア広告等）
- h. ホームページの活用

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備組織体制について

① 本資産運用会社は、反社会的勢力排除に向け、次のとおり組織体制を整備しています。

(イ) コンプライアンス室長は、反社会的勢力への対応並びに反社会的勢力との新規取引の遮断について統括し、体制整備全般を所管します。

(ロ) 各部署は、反社会的勢力への対応に関する担当部署として、個別事案の処理対応を所管します。

(ハ) コンプライアンス室長は、反社会的勢力との取引遮断・防止に関する取組状況等に関して、適宜コンプライアンス委員会及び取締役会宛報告を行います。

(ニ) コンプライアンス委員会及び取締役会は、反社会的勢力との取引遮断・防止に関する取組状況について報告を受けるとともに、個別及び一般的な反社会的勢力に対する本資産運用会社の取組方針に関して承認を与えます。

② 新規取引について

(イ) 本資産運用会社及び本資産運用会社が資産運用について業務委託を受けた投資法人が運用資産取得などの新規取引をする場合もしくは直近の取引から1年以上経過した場合、売主、賃借人、PM会社などが反社会的勢力でないことを信用できる外部機関への照会・調査等により確認の上取引を行うこととします。

(ロ) 取引先チェックリストを作成し、反社会的勢力でないことの確認方法等を記載し保管することとします。

③ その他、調査の方法、取引先が反社会的勢力と判明した場合の対応等について、社内規程である「反社会的勢力への対応に関する取扱規則」に定めています。

以 上