2026 年 10 月 28 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　石井　絵梨子
（コード:3463）
資産運用会社名
いちご投資顧問株式会社
代表者名　代表取締役社長　岩井　裕志
問合せ先　TEL. 03-4485-5232

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

いちごホテルリート投資法人（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（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、一般社団法人資産運用業協会 （以下「資産運用業協会」といいます。）又は株式会社東京証券取引所が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。

本投資法人の資産運用を行う資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社（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等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

本資産運用会社は機関設計を取締役会・監査役・会計監査人設置会社とし、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 2 名を含む取締役 5 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、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、重要な事故・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又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

2026 年 7 月 31 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 1)（%）
いちごトラスト	第三者割当引受先	59,087	18.04
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	―	30,153	9.20
いちご株式会社	本投資法人のスポンサー及び本資産運用会社の親会社 本投資法人とスポンサーサポート契約を締結	29,420	8.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	―	19,436	5.93
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	本投資法人のスポンサー及び 本資産運用会社の親会社であるいちご株式会社の主要株主	10,201	3.11
野村信託銀行株式会社（投信口）	―	5,954	1.81
個人投資家	―	3,120	0.95
富士伊豆農業協同組合	―	2,100	0.64
Keepers Field Japan 合同会社	―	1,936	0.59
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG （FE-AC）	―	1,847	0.56
上位 10 名合計		163,254	49.85

（注 1）「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

2026 年 10 月 28 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（注 1） （%）
いちご株式会社	本投資法人のスポンサー会社であり、スポンサーサポート契約を締結 本資産運用会社の親会社であり、本資産運用会社と経営管理契約及び取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書を締結	8,000	100.00
上位 10 名合計		8,000	100.00

（注 1）「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 22 期「有価証券報告書（2026 年 10 月 28 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。

（5）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（注 1）は、「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」という理念の実現を最大の目標とし、信条「心で築く、心を築く」のもと、現存不動産に新しい価値を創造する「心築」（しんちく）（注 2）機能を軸とした事業モデルを展開しており、J-REIT の運用をはじめとしたアセットマネジメント事業、 不動産技術及び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「心築」事業、企画から品質管理、商品組成、販売まで一貫した不動産オーナーのためのいちごオーナーズ事業、心築技術とノウハウを礎に、自社ブランドホテルの展開、ホテルオペレーション、DX の提供まで多面から現存ホテルに新しい価値を創造するホテル事業、太陽光発電を中心とするクリーンエネルギー事業を行っています。

いちご株式会社は、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。

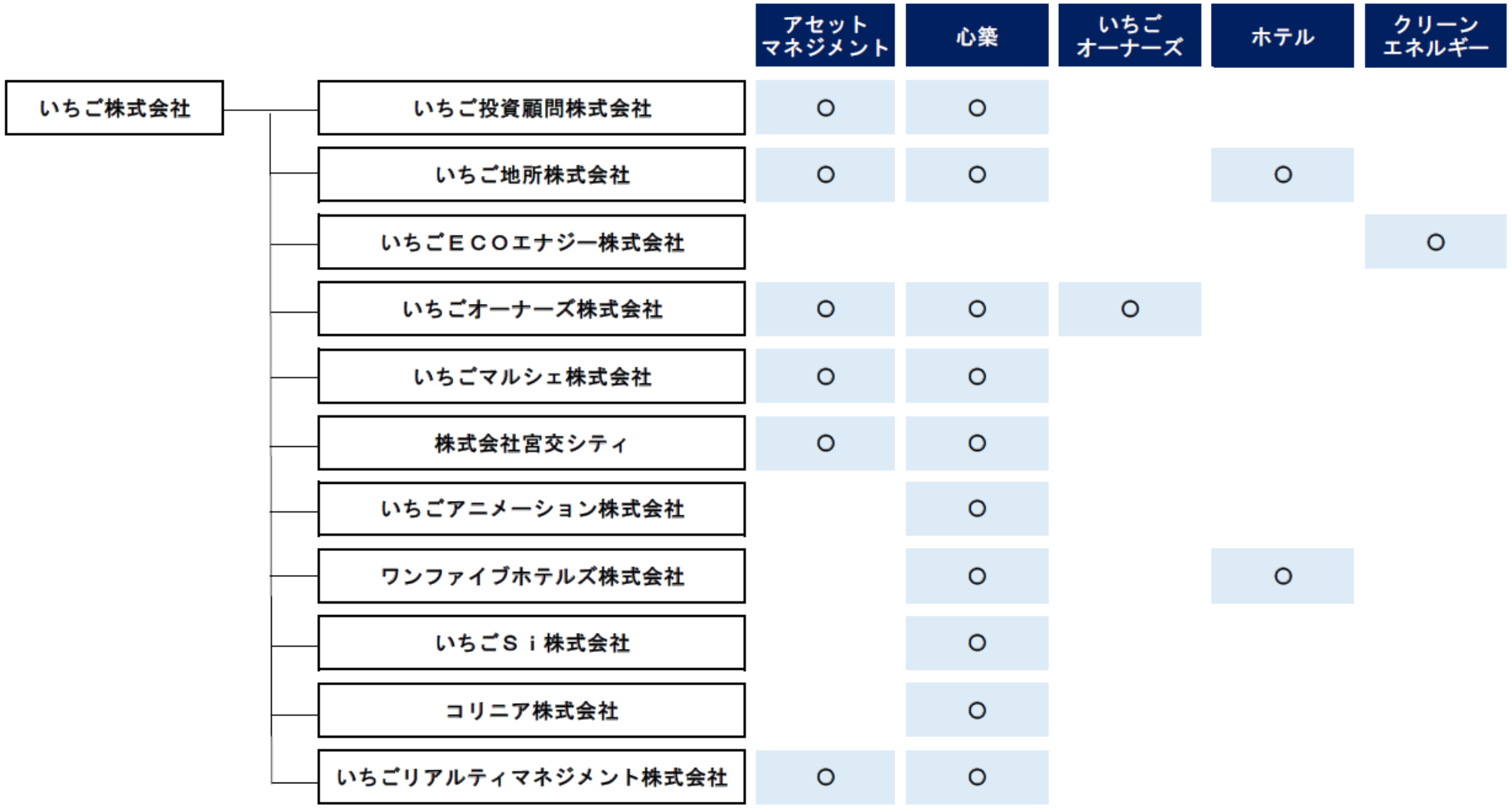
（注 1） 「いちごグループ」は、いちご株式会社及びその連結子会社（本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

（注 2） 心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することで、日本における「100 年不動産」の実現を目指しています。以下同じです。

（本資産運用会社の株式の保有先）

商号	いちご株式会社
代表者	代表執行役会長　スコット　キャロン 代表執行役社長　長谷川　拓磨
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目 6 番 1 号
資本金	27,126 百万円（2026 年 8 月末日現在）
事業の内容	いちごグループの持株会社（アセットマネジメント、心築、いちごオーナーズ、ホテル、クリーンエネルギー）

なお、本書の提出日現在におけるいちごグループ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	いちご株式会社、本投資法人	本投資法人及びいちご株式会社（以下、本②において「スポンサーサポート会社」といいます。）は、2019年12月26日付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。 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、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。 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。 ・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 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

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	いちご株式会社、本投資法人	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 ・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 ・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 ・ 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 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。

（ロ）企業グループ内における物件情報の利用に係る契約

契約名称	契約当事者	業務の内容
取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書	いちご株式会社、いちご地所株式会社、いちごECOエナジー株式会社、いちごオーナーズ株式会社、いちごリアルティマネジメント株式会社、本資産運用会社	本資産運用会社（以下、本項において「IIA」といいます。）、いちご株式会社（以下、本項において「ICH」といいます。）、並びにいちご株式会社の子会社であるいちご地所株式会社（以下、本項において「IES」といいます。）、いちご ECO エナジー株式会社（以下、本項において「IEE」といいます。）、いちごオーナーズ株式会社（以下、本項において「IOS」といいます。）、いちごリアルティマネジメント株式会社（以下、本項において「IRM」といいます。）は、本資産運用会社の業務の内容及び方法書に定める不動産関連資産及び再生可能エネルギー発電設備関係資産の取得に係る利益相反を防止することを目的として、2025 年 7 月 1 日付にて、取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書を締結しています。同覚書の概要は以下のとおりです。 (i)契約当事者は、情報提供者から取得資産情報を受領した場合、下記「検討優先順位表」の順位に従い、当該取得資産情報の取得検討を優先的に行う権利が与えられるものとします。

取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書	いちご株式会社、いちご地所株式会社、いちごECOエナジー株式会社、いちごオーナーズ株式会社、いちごリアルティマネジメント株式会社、本資産運用会社	＜検討優先順位表＞

情報受領者	取得資産情報の種類		検討優先順位 1位	2位	3位	4位	5位
ICH	不動産関連資産	ホテル	IIA	IRM	IES	IOS	IEE
		オフィス	IIA	IRM	IES	IOS	IEE
		レジデンス	IRM	IIA	IES	IOS	IEE
		商業・物流	IRM	IIA	IES	IOS	IEE
		上記以外	IRM	IIA	IES	IOS	IEE
	再エネ資産	電力受給契約に基づく電力の供給開始前	IEE				
		電力受給契約に基づく電力の供給開始後	IIA	IEE			
IIA	不動産関連資産	ホテル	IIA	IRM	IES	IOS	IEE
		オフィス		IRM	IES	IOS	IEE
		レジデンス		IRM	IES	IOS	IEE
		商業・物流		IRM	IES	IOS	IEE
		上記以外		IRM	IES	IOS	IEE
	再エネ資産	電力受給契約に基づく電力の供給開始前	IEE				
		電力受給契約に基づく電力の供給開始後	IIA	IEE			
IES	不動産関連資産	ホテル	IES	IIA	IRM	IOS	IEE
		オフィス		IIA	IRM	IOS	IEE
		レジデンス		IRM	IIA	IOS	IEE
		商業・物流		IRM	IIA	IOS	IEE
		上記以外		IRM	IIA	IOS	IEE
	再エネ資産	電力受給契約に基づく電力の供給開始前	IEE				
		電力受給契約に基づく電力の供給開始後	IIA	IEE			
IEE	不動産関連資産	ホテル	IEE	IIA	IRM	IES	IOS
		オフィス		IIA	IRM	IES	IOS
		レジデンス		IRM	IIA	IES	IOS
		商業・物流		IRM	IIA	IES	IOS
		上記以外		IRM	IIA	IES	IOS
	再エネ資産	電力受給契約に基づく電力の供給開始前	IEE				
		電力受給契約に基づく電力の供給開始後		IIA			
IOS	不動産関連資産	ホテル	IOS	IIA	IRM	IES	IEE
		オフィス		IIA	IRM	IES	IEE
		レジデンス		IRM	IIA	IES	IEE
		商業・物流		IRM	IIA	IES	IEE
		上記以外		IRM	IIA	IES	IEE
	再エネ資産	電力受給契約に基づく電力の供給開始前	IEE				
		電力受給契約に基づく電力の供給開始後	IIA	IEE			
IRM	不動産関連資産	ホテル	IRM	IIA	IES	IOS	IEE
		オフィス		IIA	IES	IOS	IEE
		レジデンス		IIA	IES	IOS	IEE
		商業・物流		IIA	IES	IOS	IEE
		上記以外		IIA	IES	IOS	IEE
	再エネ資産	電力受給契約に基づく電力の供給開始前	IEE				
		電力受給契約に基づく電力の供給開始後	IIA	IEE			

※複合用途の場合は主たる用途をその種類とする。

(ii)前(i)に定める場合において、第1順位の契約当事者が取得検討することを辞退した場合には、第2順位の契約当事者に優先検討権が与えられ、それ以降の順位についても同様に取り扱うものとし、いずれの契約当事者も当該対象資産の取得検討を行わなかった場合は、情報受領者がこれを情報提供者へ返還します。

（ハ）本投資法人・いちごオフィスリート投資法人・いちごグリーンインフラ投資法人に関する特徴の違い

a. 各投資法人の基本的性格

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	いちごグリーンインフラ投資法人
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、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。	いちごグリーンインフラ投資法人は、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、再生可能エネルギー発電設備等に投資を行い、資産の運用を行います。

b. 各投資法人の管掌部門の区分

各投資法人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、ホテルリート投資運用部がいちごホテルリート投資法人の運用を、オフィスリート投資運用部がいちごオフィスリート投資法人の運用を、グリーンインフラ投資運用部がいちごグリーンインフラ投資法人の運用をそれぞれ行います。

c. 各投資法人間の物件情報の取扱いについて

投資対象となる取得資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「取得資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資産情報の恣意的な配分を防止することとしています。取得資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） 取得資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（2026 年 10 月 28 日現在）

第 22 期「有価証券報告書（2026 年 10 月 28 日提出）第二部【投資法人の詳細情報】第１【投資法人の追加情報】２【役員の情報】」をご参照ください。

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

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（2026 年 10 月 28 日現在）

各役員の主要略歴につき、第 22 期「有価証券報告書（2026 年 10 月 28 日提出）第二部【投資法人の詳細情報】第４【関係法人の状況】１【資産運用会社の概況】（４）【役員の情報】」をご参照ください。

役職名・常勤非常勤の別	氏名	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 （常勤）	岩井　裕志	いちご株式会社より出向
取締役会長 （非常勤）	山内　章	（兼任・兼職） いちご株式会社　執行役副会長 いちご ECO エナジー株式会社　取締役会長 リジェネラティブ・インフラストラクチャー株式会社　社外取締役

役職名・常勤非常勤の別	氏名	兼任・兼職・出向の状況
取締役 （非常勤）	石原　実	（兼任・兼職） いちご株式会社　取締役 兼 執行役副社長兼 COO 兼 サステナブルインフラ事業本部長代行 いちごマルシェ株式会社　代表取締役会長 株式会社宮交シティ　代表取締役会長 兼 社長 兼 宮交シティ事業部長 ワンファイブホテルズ株式会社　代表取締役会長 兼 社長 株式会社宮崎サンシャインエフエム　代表取締役社長 アイ・シンクレント株式会社　取締役 株式会社テゲバジャーロ宮崎　代表取締役会長 株式会社ライチパーク　代表取締役会長 株式会社バランコ　代表取締役 SNY 33rdst INC.　取締役 Director & President
社外取締役 （非常勤）	高橋　壮介	（兼任・兼職） かなめ総合法律事務所　代表 株式会社 JQ　社外取締役 株式会社リアライズコーポレーション　社外取締役 株式会社エータイ　社外監査役 株式会社リアライズ証券　社外取締役 株式会社 EPG　社外監査役 株式会社エフ・コード　社外取締役 監査等委員
社外取締役 （非常勤）	小林　知之	（兼任・兼職） AGS 税理士法人　社員税理士 株式会社 AGS コンサルティング　取締役 ビジネスコンサルティング部門担当 兼 ファイナンシャル・アドバイザリー部門担当
監査役 （非常勤）	千田　恭豊	（兼任・兼職） いちご株式会社　執行役 監査部長 いちご地所株式会社　監査役 いちご ECO エナジー株式会社　監査役 Ichigo Real Estate America.Inc.　Director コリニア株式会社　監査役 いちごリアルティマネジメント株式会社　監査役

② 資産運用会社の従業員の状況（2026 年 10 月 28 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
いちご株式会社	46	監査部長及び監査部員 3 名が出向元の監査部を兼務 企画管理部長が出向元の執行役 兼 コーポレート本部副本部長 兼 総務部長を兼務
出向者計	46	―
出向者以外	0	
資産運用会社従業員総数	46	―

（注 1）上記、従業員の人数は就業員数（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

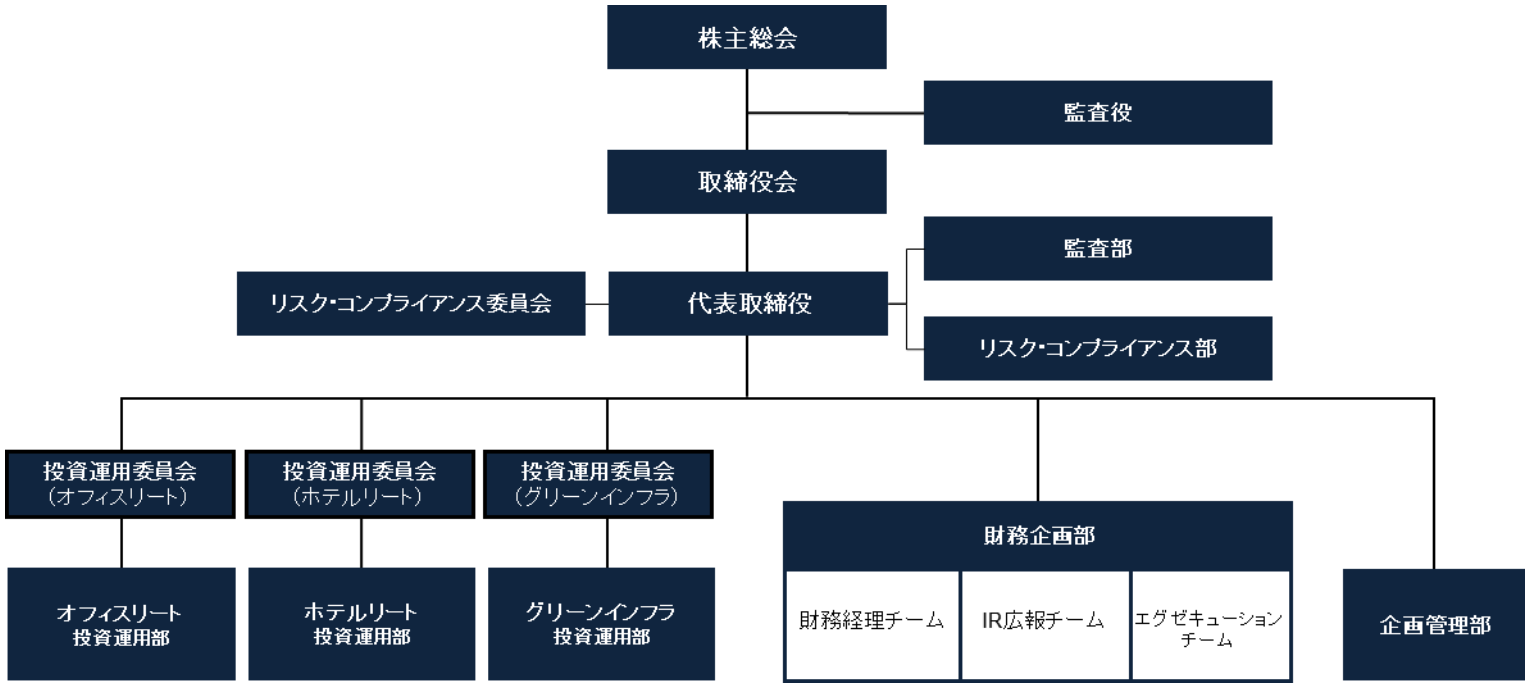
（イ）投資法人の仕組み

第 22 期「有価証券報告書（2026 年 10 月 28 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。

（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、いちごオフィスリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人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	・内部監査の企画・立案・実施統括 ・内部監査規程及び内部監査計画の立案 ・内部監査結果の取り纏めと要改善事項の事後フォロー ・その他内部監査に係る業務
リスク・コンプライアンス部	・コンプライアンスに関する態勢の整備・運営 ・コンプライアンスに係る教育・研修 ・事故等報告態勢（含む苦情・紛争処理態勢）の整備・運用 ・広告等（含む勧誘資料）審査、受託審査（適合性原則） ・利益相反管理・弊害防止態勢の整備・運営 ・反社会的勢力の排除態勢の整備・運営 ・リスク管理全般の企画・立案・推進 ・全社的なリスク管理体制の整備 ・業務全般についてのリスク管理状況の検証・報告 ・リスク管理上の不適切な行為の改善・指導 ・その他リスク管理に係る業務 ・リスク・コンプライアンス委員会の運営
ホテルリート投資運用部	いちごホテルリート投資法人に関する次の業務 **【ビジネスプラン】** ・運用ガイドライン・投資方針・運用方針等の決定 ・ポートフォリオ戦略の決定 ・運用資産の予算の決定及び実績の管理 ・中期計画の立案・管理 ・運用資産のバリュエーション業務 **【アクイジション】** ・取得対象資産に関する情報収集（ソーシング）及び情報管理

統括単位・組織単位名	分掌業務
ホテルリート投資運用部	・取得対象資産の投資調査（デュー・デリジェンス）・価格査定（アンダーライティング） ・運用資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 ・運用資産の取得に関する契約等の事務 **【運用】** ・運用資産の運営・管理・維持・修繕・賃貸等に関する業務 ・運用資産の CAPEX・大規模リニューアル・開発に関する業務 ・運用資産の売却判断及びその他売却に関する業務 **【実績分析】** ・本投資法人の有価証券報告書等の作成に関する業務 **【決定機関の運営】** ・本投資法人の役員会の運営 ・投資運用委員会の運営 **【その他】** ・上記に係るリスクの管理 ・上記以外の本投資法人に関する業務全般

統括単位・組織単位名		分掌業務
財務企画部	財務経理チーム	**【投資法人の財務に関する業務】** ・資金調達・投資法人債・投資口発行の立案･実施 ・財務戦略・資本政策の立案 ・経営計画・分配計画の決定及び実績の管理 ・借入金・投資法人債の管理（元利金管理・契約管理） ・資金繰りの管理・余資運用に関する業務 ・金融機関の窓口対応 ・既存・新規レンダーの管理・営業 ・信用格付に関する業務 **【投資法人の経理に関する業務】** ・経理・会計・税務に係る業務 ・投資口の管理・分配金に関する業務 ・本投資法人の有価証券報告書等の作成に関する業務 **【その他】** ・出資に関する勧誘、私募の取扱い ・有価証券及び不動産の売買の媒介・取次・代理等 ・投資ストラクチャーの検証、組成 ・本投資法人の押印対応 ・上記に係るリスクの管理

統括単位・組織単位名		分掌業務
財務企画部	IR 広報チーム	**【IR・付加価値向上サポート】** ・IR・PR 活動の推進・支援 ・各部の横断的データ管理・分析 ・環境認証、その他外部認証、評価取得に関する業務 ・ポートフォリオの調査・評価・管理及びパフォーマンス分析業務 ・投資家（投資主含む）からの照会・苦情等への対応 **【その他】** ・本投資法人の押印対応
	エグゼキューションチーム	**【投資法人に関する業務】** ・運用資産の取得や運用資産の売却などにおけるエグゼキューション・サービス ・ドキュメンテーション・サービス ・その他各投資運用部のサポート **【その他】** ・上場投資法人以外の投資一任又は投資助言に関する業務 ・本投資法人の押印対応
企画管理部		・本資産運用会社の運営企画全般に関する事項 ・本資産運用会社の株主総会、取締役会の運営 ・本投資法人の投資主総会の運営 ・本資産運用会社の総務・人事・財務・経理・会計・税務業務 ・情報管理態勢の整備・運営 ・コンピューターシステムの開発・保守業務 ・本資産運用会社及び本投資法人の許認可に関連する業務 ・官公庁及び業界団体等の窓口対応 ・事故、紛争、訴訟対応 ・上記に係るリスクの管理
投資運用委員会（ホテルリート）		・運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議 ・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 ・資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証・評価

統括単位・組織単位名	分掌業務
リスク・コンプライアンス委員会	・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重要な規程等の制定・改廃に関する審議及び決議 ・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 ・重要な個別事案の審議 ・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

（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） 取得資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取得資産情報についての明確な取扱いルールとして「取得資産情報の取扱いに関する規程」を定め、競合する取得資産情報の恣意的な配分を防止しています。

a. 本資産運用会社において取得資産情報を入手した場合、以下のローテーション・ルールに基づき、オフィスリート投資運用部、ホテルリート投資運用部、グリーンインフラ投資運用部の部長に対し、当該資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＞

① オフィスリート投資運用部、ホテルリート投資運用部、グリーンインフラ投資運用部が自らのソーシング活動により受領した取得資産情報については、資産の種類・用途区分を問わず、受領した各部が第 1 順位の優先検討権を持ち、第 2 順位以下については下記②の優先検討権順位を準用します。

② ①の各部以外の役職員が取得資産情報を受領した場合（「取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書」を結んだグループ会社から受領した場合を含みます。）は、資産の種類・用途区分ごとに、以下の優先検討機会のローテーションを実施します。

資産の種類・用途区分 （注 1）（注 2）	第 1 順位	第 2 順位
オフィスビル（注 3）	オフィスリート投資運用部	ホテルリート投資運用部
ホテル（注 4）	ホテルリート投資運用部	オフィスリート投資運用部
その他の不動産等（注 5）	ホテルリート投資運用部	オフィスリート投資運用部
再生可能エネルギー発電設備等	グリーンインフラ投資運用部	オフィスリート投資運用部

（注 1）再生可能エネルギー発電設備等が不動産等の付属設備である場合は当該不動産等に含めます。
（注 2）不動産等の用途区分は、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 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）その他の不動産等とは、オフィスビル、ホテル及び再生可能エネルギー発電設備等以外の不動産等をいいます。
（注 6）当該取得資産情報が、複数の資産を一として取得することを前提としている場合、各個別資産毎に種類・用途区分を判断したときに、該当する資産数（資産数が同数の場合、不動産等が再生可能エネルギー発電設備等に優先し、不動産等の間では延床面積で判断します。）が最も多い種類・用途区分の資産を基準としてローテーション・ルールを適用します。

③　①及び②にかかわらず、当該資産の売主が、本投資法人、いちごオフィスリート投資法人及びいちごグリーンインフラ投資法人のスポンサーであるいちご株式会社、その子会社又はいちご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ります。）であり、当該売主より取得候補者を本投資法人、いちごオフィスリート投資法人又はいちごグリーンインフラ投資法人のいずれかに指定されている場合には、それぞれ、ホテルリート投資運用部、オフィスリート投資運用部又はグリーンインフラ投資運用部の各部長に当該資産の優先検討権が与えられます。

b. a.に定める場合において、当該第 1 順位の各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 順位の部長に優先検討権が与えられるものとし、それ以降の順位についても同様に取り扱うものとします。
c. a.及び b.記載のプロセスの遵守状況についてはコンプライアンス・オフィサーの確認を要します。
d. ホテルリート投資運用部は、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. 本資産運用会社役職員（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、再生可能エネルギー発電設備等の取得・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に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託、不動産等の賃貸借、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、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。ただし、再生可能エネルギー発電設備に伴う土地・建物、土地・建物の賃借権及び土地に係る地上権（以下「再生可能エネルギー発電設備用不動産」といいます。）並びに再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託受益権を除きます。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。なお、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. 利害関係者から再生可能エネルギー発電設備等（再生可能エネルギー発電設備、再生可能エネルギー発電設備用不動産並びに再生可能エネルギー発電設備及び再生可能エネルギー発電設備用不動産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 か月以内に独立の公認会計士（利害関係者の役員又は使用人でない公認会計士をいい、法人を含みます。以下同じです。）が算出した評価額（一定の幅により表示されている場合は、その上限額）以下の価額により取得しなければなりません。なお、当該評価額に含まれない税金、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。

iii. 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.及び ii.にかかわらず、当該費用を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。

iv. 利害関係者から有価証券その他の特定資産（i.又は ii .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. 利害関係者へ再生可能エネルギー発電設備等を譲渡する場合には、独立の公認会計士による評価額（一定の幅により表示されている場合は、その下限額）以上の価額（複数の資産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資産の評価額（一定の幅により表示されている場合は、その下限額）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、当該評価額に含まれない税金、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。

iii. 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. 不動産等の運営に係る委託

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. 再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）

運営実績、体制、財務状況、委託業務の内容、発電事業者に対する売電収入に関する保証の有無等を勘案し、同種の再生可能エネルギー発電設備等における運営管理に関する通常の運営管理委託条件によるものとします。ただし、取得する再生可能エネルギー発電設備等において、利害関係者が既に運営管理業務を行っている場合は、取得後の当該運営管理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。

e. 運用資産の貸借

利害関係者との間で不動産等の賃貸借を行う場合は、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。再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借を行う場合は、当該発電設備の発電量、調達価格、残りの調達期間等をふまえた将来の予想発電量を調査し、適正と判断される賃貸条件によるものとします。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。

f. 不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託

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。

g. 不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託

手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし（不動産等に係る場合に限ります。）、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。

h. 工事の発注

利害関係者へ不動産等又は再生可能エネルギー発電設備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。

i. 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、ホテルリート投資運用部長（委員長）、財務企画部長、企画管理部長、社外有識者（注1）、コンプライアンス・オフィサー［議決権なし］、監査役又は監査部長［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関する検証、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、監査役又は監査部長を除いた委員の過半数かつ社外有識者の出席（電話や出席者が一堂に会するのと同等に適時・的確な意見表明が互いにできる状態となっていることを確認出来るWEB会議システム等の手段による参加を含む。以下「WEB等」という。）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役又は監査部長を除く出席委員の過半数の賛成によります。但し、予め書面（電磁的方法を含む）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。（但し、社外委員は、原則として委員会の討議に参加（WEB等の手段による参加を含む。）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ことはやむを得ない特別な事情がある場合を除き行わないこととしています。）。 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・コンプライアンス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 1） 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。

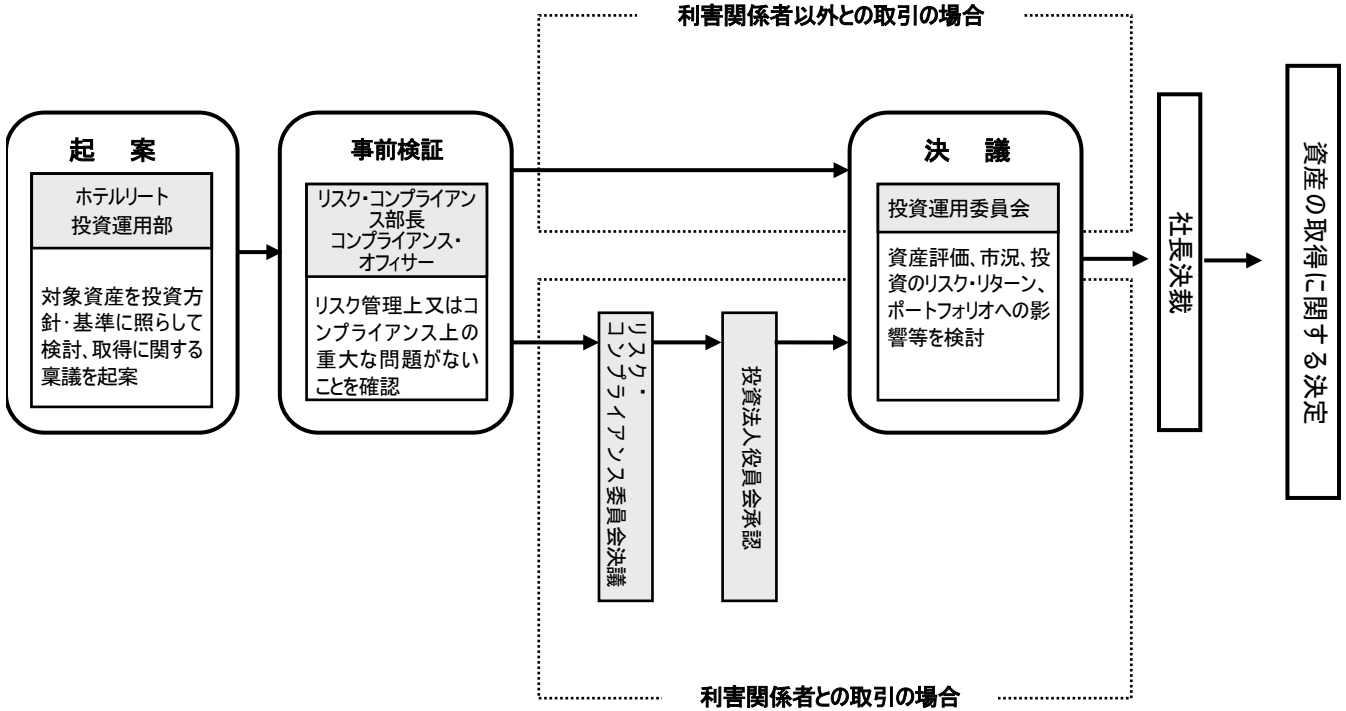
ii.　リスク・コンプライアンス委員会

委員	社長、コンプライアンス・オフィサー、リスク・コンプライアンス部長、企画管理部長、社外有識者（委員長）（注1）、監査部長
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、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（電話やWEB会議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ことはやむを得ない場合を除き行いません。）。電話やWEB会議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。 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。 議長は委員長が務め、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議長を務めることとしています。

（注 1）　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. ホテルリート投資運用部は、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、当該資産の取得に関する稟議を起案します。起案はホテルリート投資運用部が行い、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・コンプライアンス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。

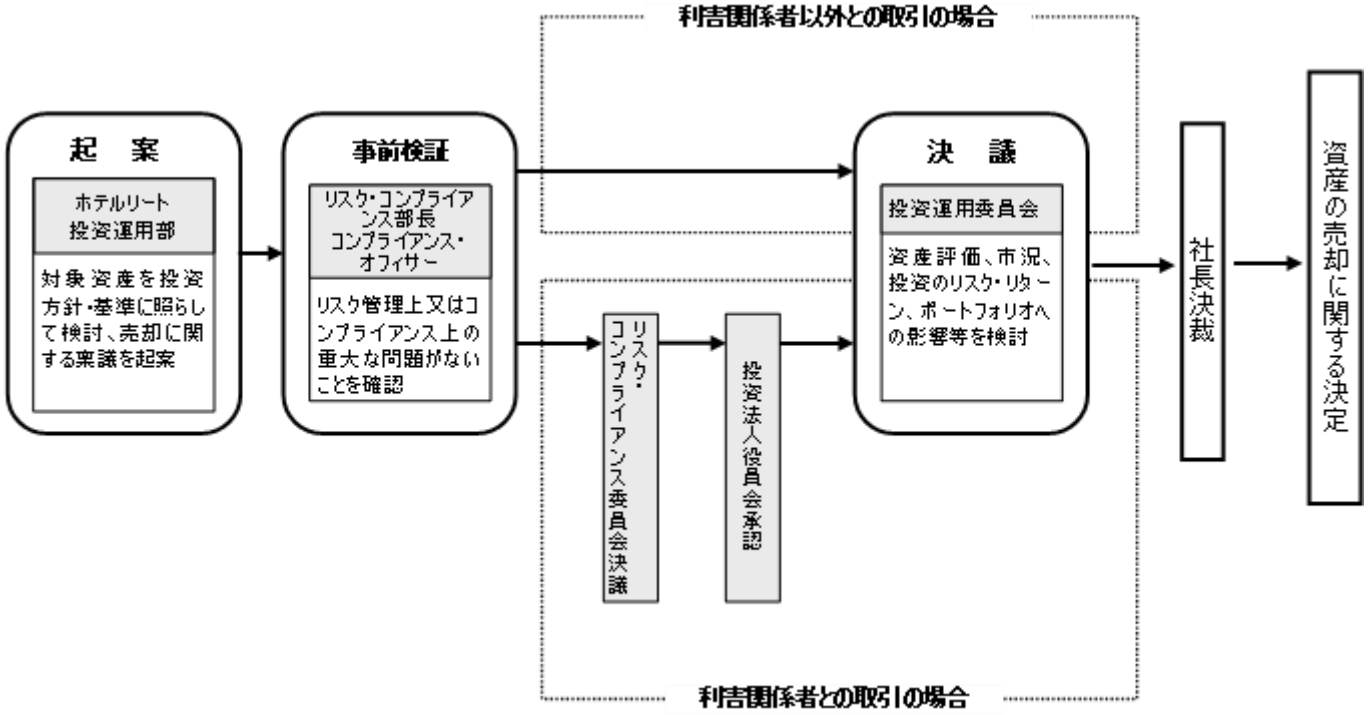
ii. 利害関係者以外との取引の場合、ホテルリート投資運用部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、その後の社長決裁をもって、取得が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をホテルリート投資運用部に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。

iii. 利害関係者との取引に該当する場合、ホテルリート投資運用部がリスク・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投資運用部に差し戻します。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、その後の社長決裁をもって、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投資運用部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. ホテルリート投資運用部は、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投資運用部が行い、リスク・コンプライアンス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。

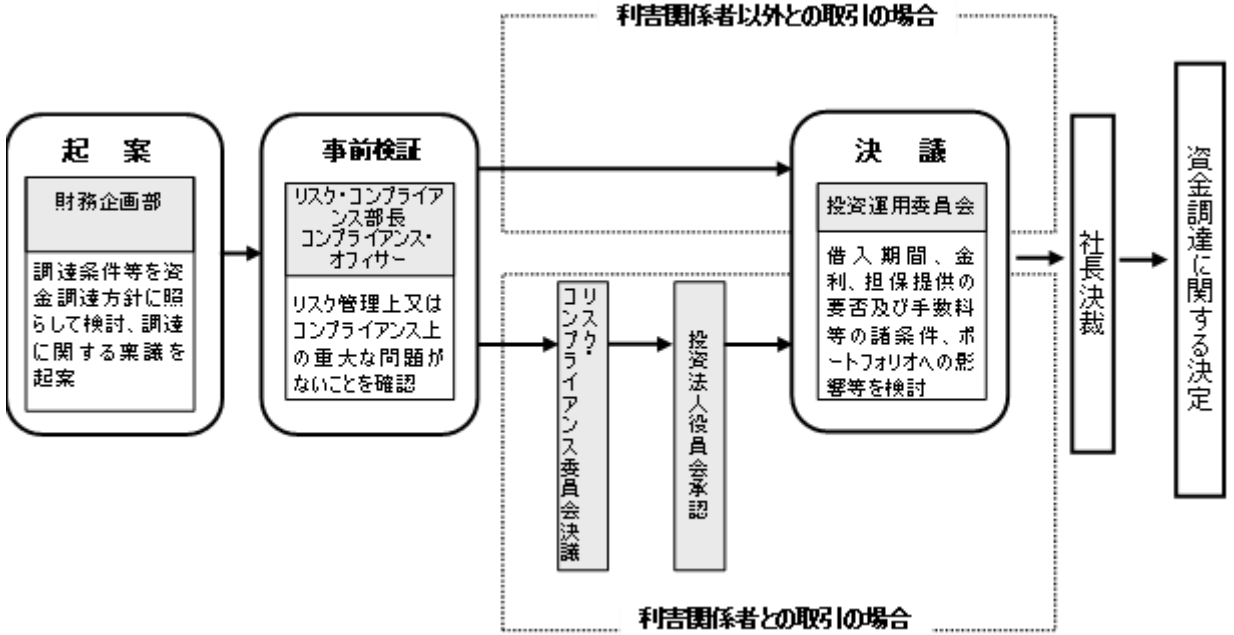
ii. 利害関係者以外との取引の場合、ホテルリート投資運用部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、その後の社長決裁をもって、売却が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断し

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投資運用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、ホテルリート投資運用部がリスク・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投資運用部に差し戻します。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、その後の社長決裁をもって、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、ホテルリート投資運用部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. 財務企画部は、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・コンプライアンス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、財務企画部は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、その後の社長決裁をもって、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企画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、財務企画部はリスク・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、当該議案を財務企画部に差し戻します。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、その後の社長決裁をもって、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、財務企画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、実効性ある内部統制システムを構築し、取締役会による監督機能と重要な業務執行の決定の適正性を高めるため、取締役の 2 名を社外取締役としております。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、代表取締役その他本資産運用会社の業務を執行する取締役（以下、総称して「業務執行取締役等」といいます。）の職務の執行を監督します。

取締役会は少なくとも 3 か月に 1 回は定例で開催されており、業務執行取締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及びリスク管理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、不動産鑑定士の松原 慎一郎が就任しています。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）	松原　慎一郎	1998 年 4 月 2003 年 10 月 2007 年 2 月 2008 年 2 月 2008 年 7 月 2009 年 1 月 2015 年 6 月 2016 年 1 月	一般財団法人日本不動産研究所 監査法人トーマツ 新日本監査法人 公認会計士登録 不動産鑑定士登録 インベスターズ・サービス株式会社 有限責任あずさ監査法人 税理士登録 むさしアドバイザリー株式会社　代表取締役（現任） インベスターズ・サービス株式会社　取締役（現任） 松原公認会計士事務所（現任）	むさしアドバイザリー株式会社 代表取締役 インベスターズ・サービス株式会社 取締役 松原公認会計士事務所

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川西 拓人が就任しています。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） （社外有識者）	川西　拓人	2003 年 10 月 2008 年 1 月 (至 2010 年 2 月) 2012 年 1 月 2015 年 7 月 2016 年 8 月	弁護士登録 弁護士法人御堂筋法律事務所 金融庁検査局 （金融証券検査官、専門検査官） 弁護士法人御堂筋法律事務所 パートナー のぞみ総合法律事務所　オブカウンセル のぞみ総合法律事務所　パートナー （現任）	のぞみ総合法律事務所　パートナー 楽天インシュアランスホールディングス株式会社　社外監査役 株式会社スカラ　社外取締役 松井証券株式会社　社外取締役（監査等委員） フレックスグループ株式会社　社外取締役

（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）	長嶺　浩一郎	1986 年 4 月	株式会社三和銀行（現：三菱 UFJ 銀行）入行
		1992 年 2 月	東洋信託銀行株式会社（現：三菱 UFJ 信託銀行）（銀行より研修派遣）（不動産業務）
		1992 年 11 月	株式会社三和銀行（現：三菱 UFJ 銀行）　国際審査部 部長代理
			同行　国際審査部 兼 事業戦略開発部 上席調査役
		2005 年 3 月	双日株式会社(銀行より業務出向)　リスク企画管理部 副部長
		2006 年 8 月	株式会社三菱東京 UFJ 銀行（現：三菱 UFJ 銀行）　法人企画部（法人コンプライアンス）次長
			同行　虎ノ門支社 副支社長・内部管理責任者
			同行　日本橋支社 副支社長・内部管理責任者
		2015 年 11 月	三洋工業株式会社（銀行より出向、転籍）顧問
			同社　執行役員法務監査室 室長（法務・監査所管）
			同社　執行役員総務部 部長（人事・総務所管）
		2021 年 2 月	株式会社日本共創プラットフォーム　コンプライアンス・オフィサー
		2023 年 10 月	いちご株式会社 コーポレート本部コンプライアンス部　担当部長（コンプライアンス・オフィサー）　兼 いちご投資顧問株式会社 リスク・コンプライアンス部 担当部長
		2024 年 4 月	いちご投資顧問株式会社 リスク・コンプライアンス部 担当部長（コンプライアンス・オフィサー）
		2024 年 11 月	いちご投資顧問株式会社 リスク・コンプライアンス部長（コンプライアンス・オフィサー）（現任）

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 22 期（2026 年 2 月 1 日～2026 年 7 月 31 日）における利害関係人等及びその他特別の関係にある者（注 1）との取引状況は、以下のとおりです。

① 売買取引状況

該当事項はありません。

② 賃貸取引状況

賃借人の名称	賃貸事業収入（千円）（注 2）
ワンファイブホテルズ株式会社	674,468（26.4%）

③ 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、投信法施行令第123条及び一般社団法人資産運用業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１項第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。その他特別の関係にある者とは資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者をいいます。

（注2）賃貸事業収入はホテル賃料、商業賃料及び共益費を合計した金額であり、賃貸事業収入の合計に占めるワンファイブホテルズ株式会社の賃貸事業収入の割合を括弧内に記載しています。

（２）物件取得等の状況

第 22 期（2026 年 2 月 1 日～2026 年 7 月 31 日）に係る利害関係人等からの物件取得の状況は以下のとおりです。

該当事項はありません。

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2026 年 7 月 31 日現在）

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

2026 年 7 月 31 日時点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
ザ・ワンファイブ福岡天神	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 1 号	283 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。
KOKO HOTEL 名古屋丸の内、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、Nest hotel alt. 札幌大通、コンフォートホテル中部国際空港、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、コンフォートホテル釧路、カプセルプラス横浜、アーバイン広島エグゼクティブ、ネストホテル博多駅前、スマイルホテル宮古島	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	139 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、KOKO HOTEL 神戸新長田、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ザ・ワンファイブ東京渋谷、下関駅西ワシントンホテルプラザ、スマイルホテル長野、ホテルサンシャイン宇都宮、コンフォートホテル大阪心斎橋（いちご心斎橋ビル）、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣、THE KNOT SAPPORO、ザ・ワンファイブマリン福岡、ホテルエノエ富山	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	92 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（2026 年 7 月 31 日現在）

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

直近営業期間（2026 年 2 月 1 日～2026 年 7 月 31 日）に取得した物件に係るエンジニアリング・レポート作成機関の概要については、当該営業期間に取得した物件がないため、該当事項はありません。

（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	決算説明資料および決算説明会の動画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。なお、言語による情報格差が生じないよう、開示資料・決算短信・ホームページは英文でも作成しており、和文／英文の同時開示を原則としています。

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、財務企画部（以下「情報開示担当部署」といいます。）が担当し、財務企画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企画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、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、IR 広報担当責任者に加え、本資産運用会社の社長、ホテルリート投資運用部長等が投資家と直接対話し、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 5 月後半頃、9 月後半頃から 11 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）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（東証プライム市場・スタンダード市場上場企業及びその関係会社等を除きます。）について反社会的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 年半ごとに、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