

投資主各位

証券コード 3463

2018年10月5日

東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

いちごホテルリート投資法人

執行役員 宮下 修

第3回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第3回投資主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合には、書面によって議決権を行使することができますので、後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面に賛否をご記入のうえ、2018年10月26日（金曜日）午後6時までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項の規定に基づき、本投資法人現行規約第15条におきまして「みなし賛成」に関する規定を定めております。

従いまして、当日ご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、賛成するものとみなしてお取り扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

（本投資法人現行規約第15条抜粋）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬具

記

1. 日 時：2018年10月27日（土曜日）午前10時

2. 場 所：東京都港区新橋一丁目2番6号

第一ホテル東京 4階 プリマヴェーラ

（末尾の会場ご案内図をご参照ください。）

3. 投資主総会の目的である事項：

決議事項

- 第1号議案：規約一部変更の件
- 第2号議案：執行役員1名選任の件
- 第3号議案：監督役員2名選任の件
- 第4号議案：補欠執行役員1名選任の件
- 第5号議案：補欠監督役員1名選任の件

以上

-
- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
 - ◎代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主1名を代理人として投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
 - ◎当日は本投資主総会終了後、引き続き同会場におきまして、本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社による「運用状況報告会」を実施する予定です。
 - ◎投資主総会参考書類を修正する場合の周知方法
投資主総会参考書類に記載すべき事項を修正する必要がある場合には、修正後の事項を本投資法人のホームページ (<https://www.ichigo-hotel.co.jp/>) に掲載いたしますので、ご了承ください。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 規約一部変更の件

1. 変更の理由

- (1) 本投資法人のさらなる投資主価値向上に向け、資産運用会社に対する資産運用報酬体系を刷新し、投資主価値向上に連動する、J-REIT初となる「完全成果報酬」へと移行し、2019年2月1日（2019年7月期）より、次の改定を実施するものです。（第41条、別紙関係）
 - ① 総資産額に基づく「運用報酬Ⅰ」を廃止する。
 - ② 資産の取得に対する「取得報酬」を廃止する。
 - ③ 資産の譲渡に対する「譲渡報酬」を廃止する。
 - ④ 投資主価値向上に連動する、NOI（運営純収益）及び1口当たり分配金に連動する「運用報酬Ⅱ」を「収益・分配金成果報酬」に改称し、その料率を0.002%から0.0036%に引き上げる。また、本投資法人が決算期に未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合や、投資口の併合又は分割が行われた場合には、投資口1口当たり分配金の計算に用いる発行済投資口の総口数を調整することとする。
 - ⑤ 投資主価値向上に連動する、資産譲渡における利益に対する「譲渡成果報酬」を新設する。（譲渡益の15%。本投資法人の設立以降計上した譲渡損益の累計がプラスである場合のみ発生する。）
- (2) 表現の明確化及び字句の修正を行うものです。（第9条第2項、第30条第1項）

2. 変更の内容

変更の内容は以下のとおりです。

(下線は変更部分を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第9条（招集）</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. 本投資法人の投資主総会は、平成30年10月1日及び同日以降遅滞なく招集し、以後、隔年毎の10月1日及び同日以後遅滞なく招集する。</p> <p>3. ～4. (記載省略)</p> <p>第30条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人は、主たる用途が、旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含む。）に定める旅館業を經營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。以下同じ。）の用に供される不動産等（第31条第2項に定義する。以下同じ。）並びにこれに関連する不動産対応証券（第31条第3項に定義する。以下同じ。）を主な投資対象とする。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及び賃借人若しくは利用者に対してフロントサービス等一定のサービスを提供することのある住居若しくは宿泊施設並びにこれらの付帯施設・設備の用に供される不動産等、並びにこれに関連する不動産対応証券、<u>にも投資することができる。</u></p> <p>2. ～7. (記載省略)</p> <p>(新設)</p>	<p>第9条（招集）</p> <p>1. (現行のとおり)</p> <p>2. 本投資法人の投資主総会は、<u>2018年</u>10月1日及び同日以降遅滞なく招集し、以後、隔年毎の10月1日及び同日以後遅滞なく招集する。</p> <p>3. ～4. (現行のとおり)</p> <p>第30条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人は、主たる用途が、旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含む。）に定める旅館業を經營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。以下同じ。）の用に供される不動産等（第31条第2項に定義する。以下同じ。）並びにこれに関連する不動産対応証券（第31条第3項に定義する。以下同じ。）を主な投資対象とする。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及び賃借人若しくは利用者に対してフロントサービス等一定のサービスを提供することのある住居若しくは宿泊施設並びにこれらの付帯施設・設備の用に供される不動産等、並びにこれに関連する不動産対応証券にも投資することができる。</p> <p>2. ～7. (現行のとおり)</p> <p><u>附則</u></p> <p><u>第41条（本規約変更の効力発生条件）</u></p> <p><u>本規約別紙の変更は、2019年2月1日に効力を生じるものとする。なお、本条は当該効力発生をもってこれを削除する。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>別紙</p> <p>資産運用会社に対する資産運用報酬</p> <p>本投資法人が保有する資産の運用を委託する金融商品取引業者（以下「資産運用会社」という。）に支払う報酬の金額、計算方法、支払の時期及び方法はそれぞれ以下のとおりとする。</p> <p>なお、本投資法人は、<u>上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社宛て支払うものとする。</u>また、計算の結果、1円未満の端数ができる場合は、その端数金額を切り捨てるものとする。</p> <p><u>1. 運用報酬 I</u></p> <p><u>本投資法人の決算期の翌日から当該決算期の3か月後の日までの期間（以下「計算期間 I」という。）及び計算期間 Iの末日の翌日から次の決算期までの期間（以下「計算期間 II」という。）の運用に対する各対価として、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.4%（年率）を上限として本投資法人及び資産運用会社の間で別途合意する料率を乗じた金額に、当該計算期間 I又は当該計算期間 IIの実日数を乗じ、365(*)で除して得られる金額（1円未満を切り捨てる。）を運用報酬 Iとし、計算期間 Iに係る運用報酬 Iは当該計算期間 Iの末日より3か月以内に支払い、計算期間 IIに係る運用報酬 Iは当該計算期間 IIの末日より3か月以内に支払うものとする。</u></p>	<p>別紙</p> <p>資産運用会社に対する資産運用報酬</p> <p>本投資法人が保有する資産の運用を委託する金融商品取引業者（以下「資産運用会社」という。）に支払う<u>資産運用報酬</u>の金額、計算方法、支払の時期及び方法はそれぞれ以下のとおりとする。</p> <p>なお、本投資法人は、<u>資産運用報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社宛て支払うものとする。</u>また、計算の結果、<u>それぞれ負となる場合は0とし、1円未満の端数ができる場合は、その端数金額を切り捨てるものとする。</u></p> <p style="text-align: center;">(削除)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(*) <u>当該営業期間の初日が属する暦年が閏年である場合には366とする。</u></p> <p><u>計算期間Ⅰにおける本投資法人の総資産額は、当該計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたもの。以下同じ。）に記載された本投資法人の総資産額を意味する。</u></p> <p><u>計算期間Ⅱにおける本投資法人の総資産額は、当該計算期間Ⅱの直前の決算期における貸借対照表に記載された本投資法人の総資産額に、当該計算期間Ⅱの直前の計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が取得した不動産関連資産の売買価格（当該不動産関連資産の取得に係る契約書に記載された金額とし、取得に伴う費用並びに消費税及び地方消費税を除くものとする。以下同じ。）を加算し、当該計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が処分した不動産関連資産の当該計算期間Ⅰの直前の決算期における貸借対照表上の帳簿価額（ただし、当該決算期における貸借対照表上に計上されていない不動産関連資産についてはその取得価額）を減額した額を意味する。</u></p>	

現 行 規 約	変 更 案
<p><u>2. 運用報酬Ⅱ</u></p> <p>「本投資法人の当該決算期における<u>運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額</u>（以下で定義される。）を当該決算期における発行済投資口の総口数で除した金額（以下「<u>運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金</u>」という。）」に、「当該決算期に係る営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）を控除した金額（以下「NOI」という。）」を乗じ、更に<u>0.002%を上限として本投資法人及び資産運用会社の間で別途合意する料率を乗じた金額（1円未満を切捨てる。）</u>を運用報酬Ⅱとする。すなわち、以下の計算式で算出される。</p> <p><u>運用報酬Ⅱ＝運用報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×NOI×0.002%を上限として別途合意する料率（1円未満切捨て）</u></p> <p>なお、「<u>運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額</u>」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される税引前当期純利益（<u>運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前</u>）に繰越欠損金（もしあれば）の金額を加算した金額をいうものとする。</p>	<p><u>1. 収益・分配金成果報酬</u></p> <p>「本投資法人の当該決算期における<u>収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額</u>（以下で定義される。）を当該決算期における発行済投資口の総口数で除した金額（以下「<u>収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金</u>」という。）」に、「当該決算期に係る営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除く。）を控除した金額（以下「NOI」という。）」を乗じ、更に<u>0.0036%を乗じた金額を収益・分配金成果報酬とする。</u>すなわち、以下の計算式で算出される。</p> <p><u>収益・分配金成果報酬＝収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金×NOI×0.0036%</u></p> <p>なお、「<u>収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額</u>」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される税引前当期純利益（<u>収益・分配金成果報酬及び控除対象外消費税等控除前</u>）に繰越欠損金（もしあれば）の金額を加算した金額をいうものとする。また、「<u>発行済投資口の総口数</u>」とは、本投資法人が当該決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合には、<u>当該決算期における発行済投資口の総口数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいい、本投資口の併合又は分割が行われた場合には、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済投資口の総口数は、併合比率又は分割比率をもって併合又は分割が行われる前の口数に調整された数をいうものとする。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>支払時期は、本投資法人の当該営業期間の決算期から3か月以内とする。</p> <p><u>3. 取得報酬</u> <u>本投資法人が不動産関連資産を取得した場合（合併による承継を除く。）において、その売買価格に1.00%の料率を乗じて得た金額。</u> <u>支払時期は、当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から1か月以内とする。</u></p> <p><u>4. 譲渡報酬</u> <u>本投資法人が不動産関連資産を譲渡した場合において、その売買価格に0.5%の料率を乗じて得た金額。</u> <u>支払時期は、当該資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から1か月以内とする。</u></p> <p style="text-align: center;">（新設）</p>	<p>支払時期は、本投資法人の当該営業期間の決算期から3か月以内とする。</p> <p style="text-align: center;">（削除）</p> <p style="text-align: center;">（削除）</p> <p><u>2. 譲渡成果報酬</u> <u>本投資法人が当該決算期に係る営業期間において不動産関連資産を譲渡し、譲渡成果報酬の控除前に譲渡益が発生した場合において、当該譲渡成果報酬控除前譲渡益に15%の料率を乗じて得た金額。</u> <u>すなわち、以下の計算式で算出される。</u> <u>譲渡成果報酬＝譲渡成果報酬控除前譲渡益×15%</u> <u>ただし、当該決算期以前（当該決算期を含む。）に行ったすべての不動産関連資産の譲渡により計上した譲渡益を加算し、譲渡損を減算した累計金額が負となる場合は0とする。</u> <u>支払時期は、本投資法人の当該営業期間の決算期から3か月以内とする。</u></p>

第2号議案 執行役員1名選任の件

本投資法人の執行役員である宮下 修は、本投資主総会の終結の時をもって任期満了となるため、改めて執行役員1名の選任をお願いするものです。

本議案において、執行役員の任期は、本投資法人規約第19条第3項に基づき、選任後本投資法人規約第9条第2項に基づき招集する投資主総会の終結の時までとします。

なお、本議案は、2018年9月13日開催の役員会において、本投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。

執行役員候補者は次のとおりです。

氏 名 (生年月日)	略歴、地位及び担当並びに重要な兼職	
みや した おさむ 宮 下 修 (1949年6月13日)	1974年4月	株式会社帝国ホテル
	1991年10月	株式会社帝国ホテルエンタープライズ出向 ザ・クレストホテル津田沼
	1996年12月	株式会社帝国ホテル 総務部テナント課長
	2000年6月	同社 不動産事業部長
	2005年6月	同社 取締役不動産事業部長
	2011年4月	株式会社帝国ホテルハイヤー 代表取締役社長
	2014年6月	宮下アソシエイツ合同会社 代表社員 (現任)
	2014年7月	株式会社遠藤総合研究所 顧問 (現任)
	2015年7月	本投資法人 執行役員 (現任)

1. 上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を保有しておりません。
2. 上記執行役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
3. 上記執行役員候補者は、現在、本投資法人の執行役員として本投資法人の業務全般を執行しています。

第3号議案 監督役員2名選任の件

本投資法人の監督役員である飯田 善及び鈴木 智子は、本投資主総会の終結の時をもって任期満了となるため、改めて監督役員2名の選任をお願いするものです。

本議案において、監督役員の任期は、本投資法人規約第19条第3項に基づき、選任後本投資法人規約第9条第2項に基づき招集する投資主総会の終結の時までとします。

監督役員候補者は次のとおりです。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職
1	い い だ ま さ る 飯 田 善 (1967年2月15日)	1989年4月 株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行） 1993年5月 米国ペンシルベニア大学法科大学院修士課程（LL.M.）修了 2001年4月 株式会社三井住友銀行 市場営業統括部部長代理 2006年4月 一橋大学法科大学院（法務博士） 2009年12月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 2010年1月 増田パートナーズ法律事務所 弁護士 2011年6月 株式会社ディー・エヌ・エー 社外監査役（現任） 2011年7月 飯田経営法律事務所設立 弁護士（現任） 2013年5月 株式会社スタッツインベストメントマネジメント 社外取締役（現任） 2015年3月 アーキアエナジー株式会社 社外監査役（現任） 2015年7月 本投資法人 監督役員（現任） 2015年8月 株式会社西東京リサイクルセンター 監査役（現任） 2016年6月 メディケア生命保険株式会社 社外監査役（現任）

候補者 番号	氏 名 (生年月日)	略歴、地位及び重要な兼職	
2	鈴木智子 <small>すず き さと こ</small> (1973年11月22日)	1996年10月 2000年9月 2005年8月 2006年7月 2010年9月 2012年9月 2015年7月	監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ） 有限会社遊楽舎 取締役 鈴木智子公認会計士事務所 代表（現任） 特定非営利活動法人 プラネットファイナンス ジャパン（現特定非営利活動法人ポジティブ プラネットジャパン） 監事（現任） 特定非営利活動法人 まちづくり情報センター かながわ 監事（現任） 特定非営利活動法人 NPO会計税務専門家 ネットワーク 理事 本投資法人 監督役員（現任）

1. 上記監督役員候補者は、いずれも本投資法人の投資口を保有しておりません。
2. 上記監督役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。
3. 上記監督役員候補者兩名は、現在、本投資法人の監督役員として本投資法人の執行役員の職務の執行全般を監督しています。

第4号議案 補欠執行役員1名選任の件

執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠執行役員1名の選任をお願いするものです。

なお、本議案は、2018年9月13日開催の役員会において、本投資法人の監督役員全員の同意によって提出された議案です。

補欠執行役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職	
やま ぐち ひろ み 山 口 博 己 (1954年3月6日)	1977年4月	東急ホテルズインターナショナル株式会社
	1984年4月	同社 開発運営本部課長
	1987年4月	パンパシフィックプロパティーズ株式会社出向 財務経理部長
	1989年9月	Alpha U. S. A. Inc. 取締役副社長兼財務部長
	1994年5月	株式会社サッポロホテルエンタプライズ ウェスティンホテル東京 経理部次長
	1996年4月	パンパシフィックホテル横浜株式会社
	2000年1月	パンパシフィック ホテル 横浜 財務経理部長 同社
	2005年1月	パンパシフィック ホテル 横浜 副総支配人 マンダリン・オリエンタル東京株式会社
	2007年7月	マンダリン オリエンタル 東京 経理財務部長 アーコン・ホスピタリティ株式会社 (現アビリタス ホ スピタリティ株式会社)
	2008年10月	オペレーティング ディレクター
	2013年7月	同社 チーフ オペレーティング オフィサー ホスピタリティディレクションズ株式会社 代表取締役 (現任)

1. 上記補欠執行役員候補者は、本投資法人の投資口を保有しておりません。
2. 上記補欠執行役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

第5号議案 補欠監督役員1名選任の件

監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、補欠監督役員1名の選任をお願いするものです。

補欠監督役員候補者は次のとおりです。

氏名 (生年月日)	略歴及び重要な兼職	
いし い えり こ 石 井 絵 梨 子 (1981年1月3日)	2004年10月	弁護士登録(第二東京弁護士会) 森・濱田松本法律事務所
	2007年12月	金融庁総務企画局企業開示課専門官 出向
	2010年8月	米国コロンビア大学ロースクール(LL.M.)修了
	2010年10月	伊藤忠欧州会社 英国ロンドン 法務部 出向
	2011年2月	米国ニューヨーク州弁護士登録
	2016年4月	慶應義塾大学法科大学院 非常勤講師(現任)
	2016年7月	新幸総合法律事務所 パートナー(現任)
	2018年6月	株式会社ソフィアホールディングス 社外取締役 (現任)

1. 上記補欠監督役員候補者は、本投資法人の投資口を保有しておりません。
2. 上記補欠監督役員候補者と本投資法人の間には、特別の利害関係はありません。

参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、投信法第93条第1項及び本投資法人現行規約第15条に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記第1号議案乃至第5号議案の各議案につきましては、いずれも相反する趣旨の議案には該当しておりません。

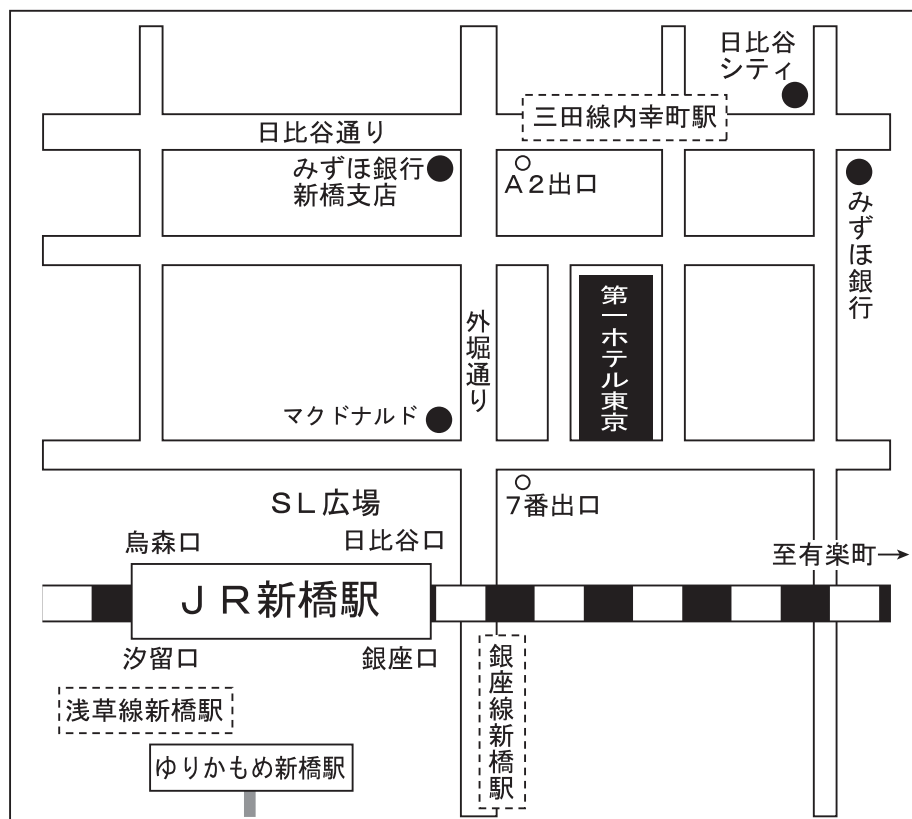
以上

投資主総会会場ご案内図

会 場：第一ホテル東京 4階 プリマヴェーラ

東京都港区新橋一丁目2番6号

TEL 03-3501-4411 (代表)



- JR線・東京メトロ銀座線 新橋駅より徒歩2分
- 都営地下鉄浅草線 新橋駅より徒歩5分
- 都営地下鉄三田線 内幸町駅より徒歩3分