

2020年9月14日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
いちごホテルリート投資法人
代表者名 執行役員 宮下 修
(コード番号 3463) www.ichigo-hotel.co.jp
資産運用会社名
いちご投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長執行役員 岩井 裕志
問合せ先 執行役員ホテルリート本部長 岩坂 英仁
(電話番号 03-3502-4892)

規約変更および役員選任のお知らせ

いちごホテルリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、本日開催の役員会において、規約の一部変更および役員選任に関して、2020年10月24日に開催予定の本投資法人の第4回投資主総会（以下、「本投資主総会」という。）に付議することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、当該事項は本投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

1. 規約一部変更の件

規約変更の理由は以下のとおりです。

- (1) 本投資法人は、現行規約第15条において、投信法第93条第1項に基づき、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旨の規定を定めております（いわゆるみなし賛成制度）。しかしながら、みなし賛成制度が適用されることにより相反する趣旨の議案を提出することが性質上難しく、かつ、投資主の利害関係および投資法人のガバナンスの構造などに大きな影響を与える議案や、投資主と投資法人の役員や資産運用会社との間で重大な利益相反が生じる可能性が高い議案について、必ずしも投資主全体による熟慮を通じた投資主の多数意思に従った判断がなされないまま提案が可決される可能性があるため、近時の少数投資主による投資主提案に係る議論も踏まえ、かかる一定の議案（以下、「対象議案」という。）について、所定の手続きに基づいて、少数投資主または本投資法人から事前に反対の明確な意思が表明された場合にみなし賛成制度を適用しないこととする変更を行うものです。

対象議案は、①執行役員または監督役員の選任または解任、②資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結または解約、③解散、④投資口の併合、⑤執行役員、監督役員または会計監査人の責任の免除および⑥吸収合併契約または新設合併契約の承認に関する議案とします。

事前に反対の意思を表明することのできる主体は、公正性、公平性の観点から、一定の資格要件を備えた少数投資主および本投資法人とします。

反対意思を表明する場合の手続き要件は、①少数投資主については、一定の期間内における

本投資法人（招集権者が執行役員または監督役員以外の者である場合は、本投資法人および招集権者の双方）への通知とし、②本投資法人については、招集通知への記載または本投資法人のウェブサイトにおける公表とします。

以上の内容によるみなし賛成制度の一部適用除外を定めるとともに、これに伴い必要となる変更を行うため、みなし賛成に関する規定について変更を行うものです。（第15条関係）

(2) 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現行の「完全成果報酬」である資産運用報酬体系を、より投資主価値に連動するものとするため、2021年2月1日（2021年7月期）より、次の改定を実施するものです。（附則第41条、別紙関係）

- ① 収益・分配金成果報酬を、より投資主価値に連動するものとするべく、計算指標の一つである純利益ベースの指標を分配金ベースの指標に変更する。
- ② 本投資法人が他の投資法人によって合併される場合に、投資主価値に連動するものとする「被合併時成果報酬」を新設する。（当該合併に係る合併契約において定められる合併比率（割当比率）に基づき算出される本投資法人の投資口価格から被合併時1口当たり簿価純資産額を減じた金額（プラスの場合に限る。）に発行済投資口の総口数を乗じた金額の15%）
- ③ 本投資法人が公開買付けの方法により買収される場合に、投資主価値に連動するものとする「被買収時成果報酬」を新設する。（当該買収に係る公開買付価格から被買収時1口当たり簿価純資産額を減じた金額（プラスの場合に限る。）に公開買付けにより買収された投資口の総口数を乗じた金額の15%）

[報酬体系移行]

運用報酬体系			料率		備考
			変更前	変更後	
利益連動	収益・分配金 成果報酬	$DPU \times NOI \times \text{料率}^{(※)}$	0.0036%	0.0036%	継続
	譲渡成果報酬	譲渡益 \times 料率	15.0%	15.0%	
	被合併時成果報酬	1口含み益 \times 発行済投資口数 \times 料率	—	15.0%	新設
	被買収時成果報酬	1口含み益 \times 被買収投資口数 \times 料率	—	15.0%	

(※) DPU (Dividend Per Unit) : 1口当たり分配金

NOI (Net Operating Income、純収益) : 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費

規約変更の内容は以下のとおりです。

(下線部分は変更箇所を示します)

現行規約	変更案
<p>第15条 (みなし賛成) 1.~2. (記載省略) (新設)</p>	<p>第15条 (みなし賛成) 1.~2. (現行のとおり) 3. <u>前2項の規定は、(i)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人(招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方)に通知した場合、又は、(ii)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しない。</u> <u>(1) 執行役員又は監督役員の選任又は解任</u> <u>(2) 資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約</u> <u>(3) 解散</u> <u>(4) 投資口の併合</u> <u>(5) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除</u> <u>(6) 吸収合併契約又は新設合併契約の承認</u> 4. <u>第1項及び第2項の規定は、本条を変更する規約変更議案については適用しない。</u></p>
<p>(新設)</p>	<p><u>附則</u> <u>第41条 (本規約変更の効力発生条件)</u> <u>本規約別紙の変更は、2021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>
<p>別紙 資産運用会社に対する資産運用報酬 1. 収益・分配金成果報酬 「本投資法人の当該決算期における収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額(以下で定義される。)を当該決算期に</p>	<p>別紙 資産運用会社に対する資産運用報酬 1. 収益・分配金成果報酬 「本投資法人の当該決算期における収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額(以下で定義される。)を当該決算期に</p>

現行規約	変更案
<p>おける発行済投資口の総口数で除した金額（以下「収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金」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 0.0036%を乗じた金額を収益・分配金成果報酬とする。すなわち、以下の計算式で算出される。</p>	<p>おける発行済投資口の総口数で除した金額（以下「収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金」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 0.0036%を乗じた金額を収益・分配金成果報酬とする。すなわち、以下の計算式で算出される。</p>
<p>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%</p>	<p>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%</p>
<p>なお、「収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額」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（収益・分配金成果報酬及び控除対象外消費税等控除前）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、「発行済投資口の総口数」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、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。</p>	<p>なお、「収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額」とは、本規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき計算され、役員会の承認を得た当該決算期における分配金の総額（ただし、第37条第2号に基づく利益を超えた金銭の分配のうち税法上の出資等減少分配（みなし配当を除く）に相当する額を除く。また、収益・分配金成果報酬、法人税等及び控除対象外消費税等控除前の額とする。）をいうものとする。ただし、分配金の計算に関し、分配金額の算定に先立ち収益・分配金成果報酬の金額を算定する必要がある場合（積立金、引当金又は留保金が発生する場合等）には、収益・分配金成果報酬の金額について本項の趣旨を踏まえて合理的な金額を仮定した上で計算するものとし、その後、確定額との差額についての調整又は精算は行わないものとする。</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>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>

現行規約	変更案
	<p>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。</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>
2. (記載省略)	2. (現行のとおり)
(新設)	<p>3. 被合併時成果報酬</p> <p><u>本投資法人が他の投資法人（以下本3.において「合併相手方投資法人」という。）によって合併される場合（以下で定義される。）において、当該合併に係る合併契約において定められる合併比率（割当比率）に基づき算出される本投資法人の投資口価格（以下で定義される。）から被合併時1口当たり簿価純資産額（以下で定義される。）を減じた金額（以下「被合併時1口当たり含み益」という。）に、当該合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議がなされた時点における本投資法人の発行済投資口の総口数を乗じ、かかる金額に15%の料率を乗じて得た金額。すなわち、以下の計算式で算出される。</u></p> $\text{被合併時成果報酬} = \text{被合併時1口当たり含み益} \times \text{発行済投資口の総口数} \times 15\%$ <p><u>ただし、被合併時1口当たり含み益が負となる場合は0とする。</u></p> <p><u>ここで「本投資法人が他の投資法人によって合併される場合」とは、本投資法人が他の投資法人からの合併提案に応じて新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併継続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含む。）をする場合をいうものとする。また、「当該合併に係る合併契約において定められる合併比率（割当比率）に基づき算出される本投資法人の投資口価格」とは、当該合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議時点の直前の</u></p>

現行規約	変更案
	<p><u>合併相手方投資法人の投資口価格の終値に、当該合併契約において定められる合併比率(割当比率)を乗じて算出された本投資法人の投資口価格をいうものとする。さらに、「被合併時1口当たり簿価純資産額」とは、上記終値の日における本投資法人の簿価純資産額を同時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除した金額をいうものとする。</u></p> <p><u>なお、被合併時成果報酬は、本投資法人が他の投資法人によって合併される場合において、当該合併に係る合併比率(割当比率)算定の基礎とされた本投資法人の不動産関連資産の評価額の合計(被合併時成果報酬控除前の金額とする。)が同時点における当該不動産関連資産の帳簿価額の合計を超過する場合に、当該超過額の15%相当額を資産運用会社の報酬とする趣旨であり、被合併時成果報酬の金額についてはかかる趣旨を考慮して算定するものとする。</u></p> <p><u>被合併時成果報酬は、当該合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議がなされた時点で発生するものとし、その支払時期は、当該合併の効力発生日から1か月以内とする。</u></p>
(新設)	<p>4. 被買収時成果報酬</p> <p><u>本投資法人が買収される場合(以下で定義される。)において、当該買収に係る公開買付価格から被買収時1口当たり簿価純資産額(以下で定義される。)を減じた金額(以下「被買収時1口当たり含み益」という。)に、当該買収に係る公開買付けにより買収された本投資法人の投資口の総口数(以下「被買収投資口数」という。)を乗じ、かかる金額に15%の料率を乗じて得た金額。すなわち、以下の計算式で算出される。</u></p> <p><u>被買収時成果報酬＝被買収時1口当たり含み益×被買収投資口数×15%</u></p> <p><u>ただし、被買収時1口当たり含み益が負となる場合は0とする。</u></p>

現行規約	変更案
	<p>ここで「本投資法人が買収される場合」とは、<u>公開買付けの方法により本投資法人の投資口が本投資法人又は資産運用会社以外の第三者によって取得される場合（当該公開買付けにより当該第三者が現に本投資法人の投資口を取得した場合に限る。）をいうものとする。</u>また、「被買収時1口当たり簿価純資産額」とは、<u>当該買収に係る公開買付け期間の末日時点における本投資法人の簿価純資産額を同時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除した金額をいうものとする。</u></p> <p><u>被買収時成果報酬は、当該買収に係る公開買付け期間の末日時点で発生するものとし、その支払時期は、当該公開買付け期間の末日から1か月以内とする。</u></p>

2. 役員選任の件

本投資法人の執行役員である宮下修および監督役員である飯田善、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、改めて執行役員および監督役員の選任につき、付議するものです。併せて、執行役員または監督役員が欠けた場合また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、補欠監督役員の選任についても付議するものです。

[参考] 役員候補者の略歴

役職名	氏名（生年月日）	略歴、地位および重要な兼職	
執行役員 （候補者）	宮 下 修 （1949年6月13日）	1974年4月	株式会社帝国ホテル
		1976年3月	同社 営業企画部
		1984年4月	同社 人事部
		1986年12月	同社 経営企画室
		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 営業部長 料飲 部長
		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）

役職名	氏名 (生年月日)	略歴、地位および重要な兼職	
監督役員 (候補者)	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
		2008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
		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
		2015年3月	アーキアエナジー株式会社 社外監査役
		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)
		2019年2月	株式会社スタッツインベストメントマネジ メント 監査役
		2019年6月	株式会社エクサウィザーズ 社外監査役 (現任)
		2020年4月	アーキアエナジー株式会社 社外取締役 (現任)
監督役員 (候補者)	鈴木 智子 (1973年11月22日)	1996年10月	監査法人トーマツ (現有限責任監査法人トーマツ)
		2000年9月	有限会社遊楽舎 取締役
		2005年8月	鈴木智子公認会計士事務所 代表(現任)
		2006年7月	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)
		2010年9月	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)
		2012年9月	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
		2015年7月	本投資法人 監督役員(現任)
		2019年6月	ブルドックソース株式会社 社外取締役 (現任)

役職名	氏名（生年月日）	略歴、地位および重要な兼職	
補欠執行役員 （候補者）	山口 博 己 （1954年3月6日）	1977年4月 1984年4月 1987年4月 1989年9月 1994年5月 1996年4月 2000年1月 2005年1月 2007年7月 2008年10月 2013年7月	東急ホテルズインターナショナル株式会社 同社 開発運営本部長 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 Alpha U.S.A. Inc. 取締役副社長兼財務部長 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 パンパシフィックホテル横浜株式会社 パンパシフィックホテル横浜 財務経理部長 同社 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 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） オペレーティング ディレクター 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）
補欠監督役員 （候補者）	石井 絵 梨 子 （1981年1月3日）	2004年10月 2007年12月 2010年8月 2010年10月 2011年2月 2016年4月 2016年7月 2018年6月 2019年5月	弁護士登録（第二東京弁護士会） 森・濱田松本法律事務所 金融庁総務企画局企業開示課専門官 出向 米国コロンビア大学ロースクール（LL.M.） 修了 伊藤忠欧州会社 英国ロンドン 法務部 出向 米国ニューヨーク州弁護士登録 慶應義塾大学法科大学院 非常勤講師（現任） 新幸総合法律事務所 パートナー（現任） 株式会社ソフィアホールディングス 社外 取締役（現任） カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人 監督役員（現任）

なお、上述の各役員候補者は、いずれも本投資法人の投資口を保有していないとともに、本投資法人との間に特別の利害関係はありません。

3. 日程

2020年9月14日（本日）	役員会にて本投資主総会提出議案を決議
2020年10月5日	本投資主総会招集ご通知発送（予定）
2020年10月24日	本投資主総会開催（予定）

以 上