

【表紙】

【提出書類】

有価証券届出書

【提出先】

関東財務局長

【提出日】

平成27年10月26日

【発行者名】

いちごホテルリート投資法人

【代表者の役職氏名】

執行役員 宮下 修

【本店の所在の場所】

東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

【事務連絡者氏名】

いちご不動産投資顧問株式会社
ホテルリート本部ホテルリート管理部長
篠崎 史郎

【電話番号】

03-3502-4874

【届出の対象とした募集(売出)内国
投資証券に係る投資法人の名称】

いちごホテルリート投資法人

【届出の対象とした募集(売出)内国
投資証券の形態及び金額】

形態：投資証券

発行価額の総額：一般募集 12,900,000,000円

売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し

650,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額で
す。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買
取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価
格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格
の総額は上記の金額とは異なります。(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額で
す。

【縦覧に供する場所】

該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（1）【投資法人の名称】

いちごホテルリート投資法人

（英文表示：Ichigo Hotel REIT Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（3）【発行数】

129,000口

（注）一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、S M B C日興証券株式会社が、いちごグループホールディングス株式会社（以下「いちごグループホールディングス」といいます。）から6,500口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、後記「(16) その他」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、3,500口がいちごグループホールディングスに販売されることを条件とします。以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（4）【発行価額の総額】

12,900,000,000円

（注）上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。詳細については、後記「(13) 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）発行価格の決定に先立って、平成27年11月11日（水）に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人が取得を予定している資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込み先立ち、平成27年11月12日（木）から平成27年11月18日（水）までの間、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。発行価格及び発行価額（引受価額）は、当該仮条件による需要状況、上場（売買開始）日（後記「(16) その他」）をご参照下さい。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」）で定義します。以下同じです。）に、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

販売にあたっては、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成27年11月20日(金)から平成27年11月26日(木)まで

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11) 【払込期日】

平成27年11月27日(金)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成27年11月19日(木)(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額(引受価額)にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合 計	-	129,000口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託してい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。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 主幹会社は、S M B C 日興証券株式会社です。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（12,900,000,000円）については、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当（詳細については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。）による新投資口発行の手取金上限（650,000,000円）については、本投資法人が当該取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済又は将来の新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の各手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(16) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

申込証拠金には利息をつけません。

申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である平成27年11月30日（月）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成27年11月30日（月）となります。本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。

振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の株主であるいちごグループホールディングスに対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、3,500口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

6,500口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、S M B C日興証券株式会社がいちごグループホールディングスから6,500口を上限として借り入れる本投資口(ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (16) その他」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、3,500口がいちごグループホールディングスに販売されることを条件とします。)の売出しです。

したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【売出価額の総額】

650,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成27年11月20日(金)から平成27年11月26日(木)まで

(9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10)【申込取扱場所】

S M B C日興証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

平成27年11月30日(月)

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

申込証拠金には利息をつけません。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、S M B C日興証券株式会社がいちごグループホールディングスから6,500口を上限として借り入れる本投資口(ただし、かかる貸借は、前記「第1 内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)」1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (16) その他」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、3,500口がいちごグループホールディングスに販売されることを条件とします。)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、6,500口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は平成27年10月26日(月)開催の本投資法人の役員会において、S M B C日興証券株式会社を割当先とする本投資口6,500口の第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を、平成27年12月22日(火)を払込期日として行うことを決議しています。

また、S M B C日興証券株式会社は、上場(売買開始)日から平成27年12月17日(木)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

S M B C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買い付けた口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

2 売却・追加発行の制限

- (1) いちごグループホールディングスに対し、一般募集に際し、S M B C日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降180日を経過する日までの期間、S M B C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等(ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。)を行わない旨を約するよう要請する予定です。
上記の場合において、S M B C日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。
- (2) 本投資法人は、一般募集に際し、S M B C日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降90日を経過する日までの期間、S M B C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等(ただし、一般募集及び本第三者割当、本投資口の投資口分割等の場合の発行等を除きます。)を行わない旨を合意します。
上記の場合において、S M B C日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。
- (3) さらに、上記(1)に記載の制限とは別に、いちごグループホールディングスは、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の日付現在における所有投資口を平成27年7月21日以後1年間を経過する日まで所有することとされています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下「事業年度」又は「計算期間」ということがあります。）は、毎年2月1日から7月末日まで、及び、8月1日から翌年1月末日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期の営業期間は、本投資法人成立の日である平成27年7月22日から平成28年1月末日までです（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第36条）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

(注) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、その資産を主として不動産などの特定資産に対する投資として運用することを目的とし（規約第2条）、また、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に定義します。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的としています（規約第29条）。

本投資法人は、不動産等資産を主たる対象とし、主たる用途が旅館業法（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。以下「旅館業法」といいます。）に定める旅館業を営む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。以下同じです。）の用に供される不動産等（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」に定義します。以下同じです。）並びにこれに関連する不動産対応証券（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) 不動産対応証券」に定義します。以下同じです。）を主な投資対象とし、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して資産の運用を行います（規約第30条第1項）。

本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第39条第1項の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社にすべて委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で平成27年7月22日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程としていちごホテルリート投資法人運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）(注)を制定しています。

(注) 運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案し、これに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約に定める範囲内において、変更されることがあります。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、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。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注1) 投資法人に関する法的枠組みの概要は、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」及び同「(2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

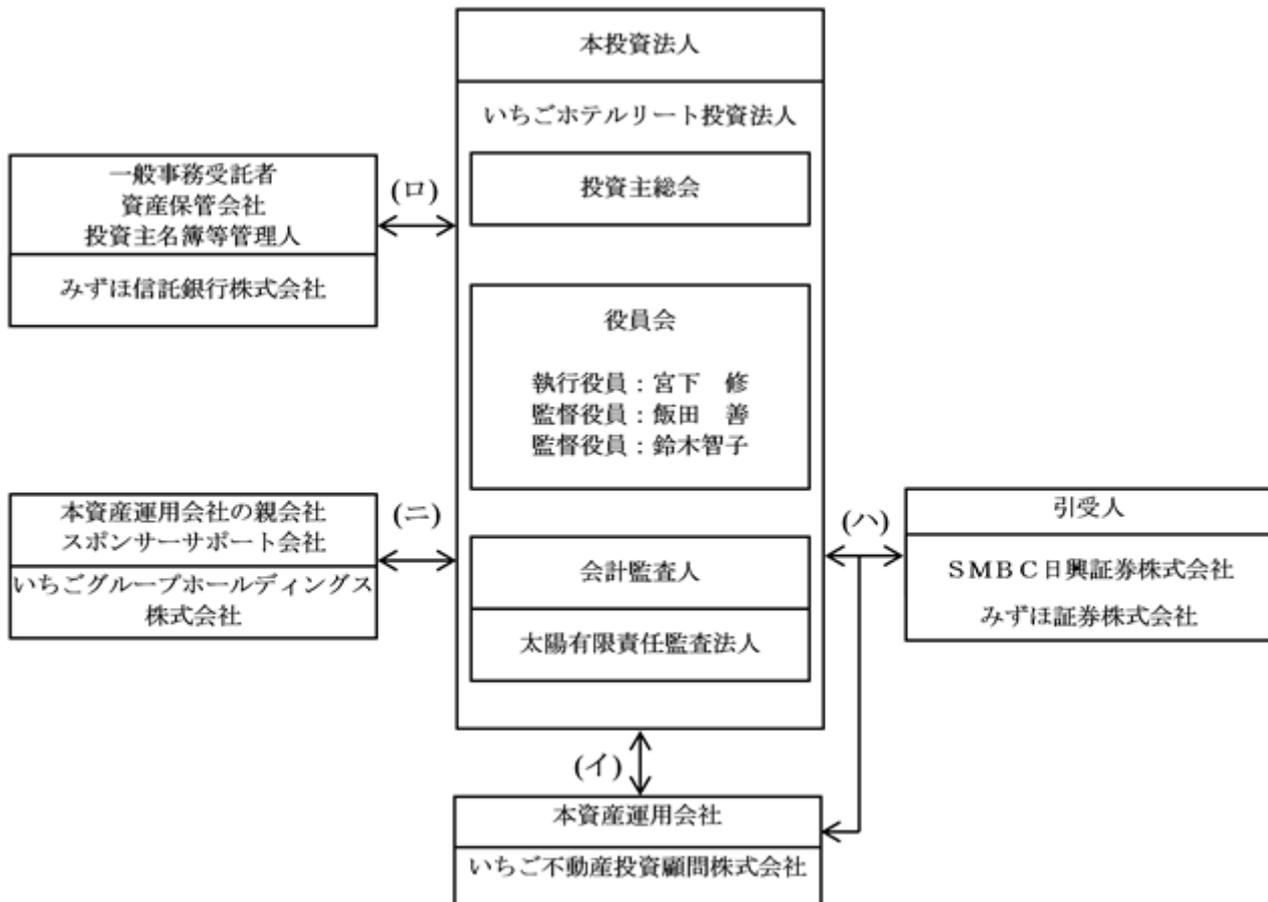
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うもの）に限り、信託会社を除きます。）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(注2) 本投資法人は、平成27年10月26日の役員会において、本投資法人が発行する投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口（振替法第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）となります（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資口を表示する証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項及び第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」といい、本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

(注3) 本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分その他の投資ピークルに投資することがあります。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約 / 事務委託契約 (投資口事務受託契約)
- (ハ) 新投資口引受契約
- (二) スポンサーサポート契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	いちごホテルリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	いちご不動産投資顧問株式会社	<p>平成27年7月22日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社（投信法第198条第1項）として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、(i)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ii)本投資法人の資金調達に係る業務、(iii)本投資法人への報告業務及び(iv)その他本投資法人が随時委託する上記(i)から(iii)までに関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	<p>平成27年7月22日付で、本投資法人との間で一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び事務委託契約（投資口事務受託契約）（いずれもその後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第169条第2項第6号及び第7号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(i)計算に関する事務、(ii)会計帳簿の作成に関する事務、(iii)本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務、(iv)納税に関する事務並びに(v)(i)から(iv)までに準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人及び一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める事務を行います。</p> <p>また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p> <p>さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、投信法施行規則第169条第2項第1号及び第3号。ただし、投資法人債に関する事務及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、事務委託契約（投資口事務受託契約）に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を行います。</p>
引受人	S M B C 日興証券株式会社 みずほ証券株式会社	<p>発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結します。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。</p>

<p>特定関係法人 資産運用会社の親 会社 スポンサーサポ ート会社 取得予定資産の一 部の売主</p>	<p>いちごグループホールディ ング株式会社(注1)</p>	<p>平成27年10月2日付で、本投資法人との間でスポンサーサポ 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。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。 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。</p> <p>なお、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> 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。詳細については、後記「(4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構 (八) 資産の取得及び売却に関する事項 d. 資金調達に関する事項」をご参照下さい。

さらに、平成24年7月1日付で、本資産運用会社、スポンサーサポート会社及びスポンサーサポート会社の子会社であるいちご地所株式会社（以下「いちご地所」といいます。）との間で、不動産等に関する情報の取扱い等を定めることを目的として、不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書（その後の変更を含みます。）を締結しています。同覚書の概要は以下のとおりです。

(i) スポンサーサポート会社が不動産情報を入力した場合

スポンサーサポート会社が取引先、いちごグループ（スポンサーサポート会社、本資産運用会社及びいちご地所を総称していいます。以下、本「本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要」において同じです。）、その他の不動産情報保有者（以下「情報提供者」といいます。）から不動産情報を受領した場合（ただし、不動産情報の返還を受けた不動産情報は除きます。）、スポンサーサポート会社は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に提供しません。

本資産運用会社は、上記に基づいてスポンサーサポート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、当該不動産情報をスポンサーサポート会社に返還します。

スポンサーサポート会社は、上記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に提供します。

(ii) 本資産運用会社及びいちご地所が不動産情報を入力した場合

本資産運用会社及びいちご地所が情報提供者から不動産情報を受領した場合（ただし、不動産情報の返還を受けた不動産情報は除きます。）、本資産運用会社及びいちご地所は速やかに当該不動産情報の要否を検討します。ただし、本資産運用会社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に提供します。

本資産運用会社及びいちご地所は、上記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に提供し、いちご地所は本資産運用会社に提供します。

また、本投資法人との間で平成27年10月9日付で締結した不動産信託受益権売買契約に基づき、平成27年11月30日付で、本投資法人に対して取得予定資産のうち1物件（取得予定価格(注2) 1,490百万円）を譲渡する予定です。詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

(注1) いちごグループホールディングスは、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。

(注2)「取得予定価格」とは、本投資法人の取得予定資産に係る各売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含みません。)をいいます。以下同じです。

匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分等に出資は行っていません。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

（イ） 機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とし、すべての執行役員及び監督役員は役員会を構成します（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、すべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行いますが（規約第11条）、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行わなければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、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きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。なお、投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに各投資主に対して書面をもって通知を発するものとします（規約第9条第3項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合には原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項並びに会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します（投信法第111条第1項）。また、役員会は、上記の一定の職務執行に関する承認権限のほか、投信法及び規約に定める権限を有し、執行役員の職務執行を監督します（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数の議決をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第23条）。

投信法の規定(投信法第115条第1項及び会社法第369条第2項)において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています(投信法第115条の6第7項及び規約第21条)。

c. 会計監査人

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う(投信法第115条の2第1項)とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います(投信法第115条の3第1項等)。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営され、原則として1か月に1回以上開催することとされています。役員会では、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務執行に関する報告のほか、その他執行役員が報告すべきと判断した事項について、口頭又は書面による報告を行っています。また、役員会には、本資産運用会社の各部門の責任者が同席し、監督役員が必要とする質問に適切に回答ができるよう、詳細な報告を受けることができる内部管理体制を確立しています。監督役員は、役員会での報告事項を通じ、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

監督役員は、役員会において、執行役員及び本資産運用会社より本投資法人の資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する詳細な報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

会計監査人は、決算ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、監査報告書を提出することに加え、監査の過程で法令違反等が認められた場合には、その事実を監督役員に対して報告することで、監督役員との相互連携を図っています。

(二) 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の執行役員は、定期的に資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況に係る報告を受けるとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

投資法人の運用体制

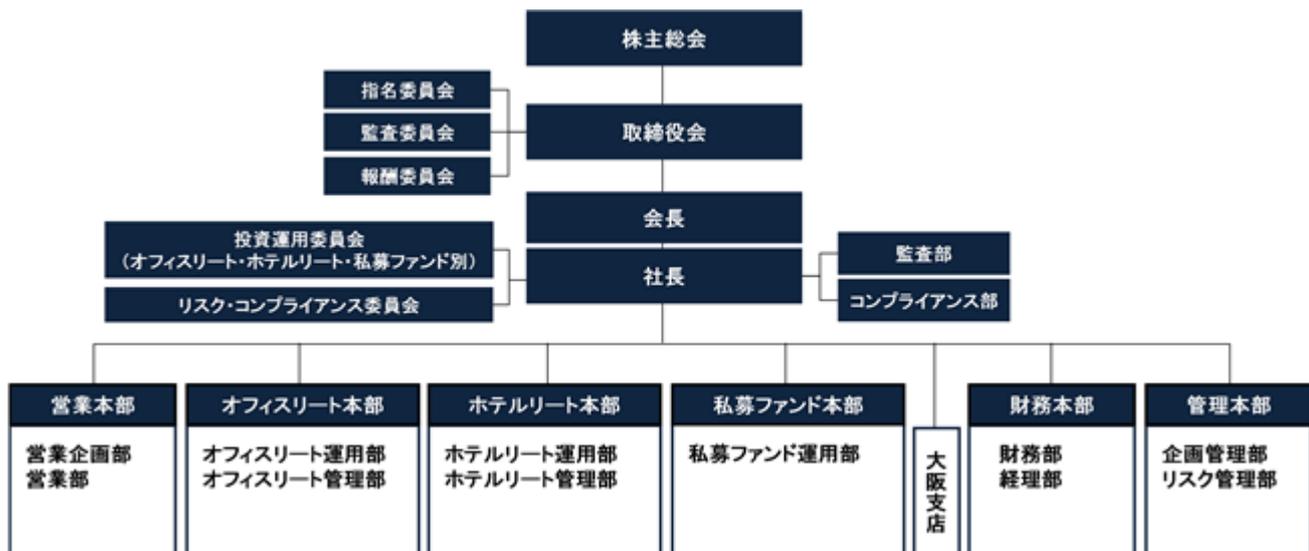
前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、後記のとおりです。

(イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社は、本投資法人以外の投資法人、不動産ファンド等の資産運用や投資助言に係る業務を受託しており、これにより不動産及び金融市場の変化に対する迅速な対応、不動産投資運用に必要な経験、知識の向上等の合併によるシナジー効果が得られると考えています。

また、利益相反防止体制にも十分配慮し、以下の組織体制を構築しています。

本資産運用会社組織図



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（会社法第416条第4項各号に定める事項を除きます。）を執行役に委任しています。

営業本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部、私募ファンド本部、財務本部、管理本部はそれぞれ執行役本部長が統括し、各部はそれぞれ部長が統括します。大阪支店は支店長が統括します。

投資運用業、投資助言・代理業に関する諸業務は、営業本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部、私募ファンド本部、財務本部の各部及び大阪支店がそれぞれの分掌に従い実施します。

第二種金融商品取引業に関する諸業務は、営業本部、私募ファンド本部の各部及び大阪支店がそれぞれの分掌に従い実施します。

監査部、コンプライアンス部を社長直轄の組織とするとともに、親会社である持株会社との兼務者を置き、グループのガバナンス態勢との連携を図っています。

資産運用に関する審議を行う機関として、オフィスリート・ホテルリート・私募ファンド別に投資運用委員会を設けています（なお、本書において、特段の言及のない限り、「投資運用委員会」とのみ表記する場合、投資運用委員会（ホテルリート）を意味します。）。

リスク管理、コンプライアンスに関する審議を行う機関として、リスク・コンプライアンス委員会を設けています。

ホテルリート本部が本投資法人の運用を、オフィスリート本部がいちごオフィスリート投資法人の運用を、私募ファンド本部が私募ファンドの運用をそれぞれ担当しています。

(ロ) 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「投資法人の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけでなく、いちごオフィスリート投資法人及び私募ファンドの資産運用並びに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		<ul style="list-style-type: none"> ・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
コンプライアンス部		<ul style="list-style-type: none"> ・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・コンプライアンス委員会の運営 ・上記に係るリスクの管理
営業本部	営業企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産取引市場・賃貸市場に関する調査 ・不動産の投資調査（デュー・デリジェンス） ・不動産の価格査定（アンダーライティング） ・不動産の取得に関する契約等の事務 ・不動産を対象とした金融商品の企画・開発 ・ファンドストラクチャーの企画・開発 ・上記に係るリスクの管理
	営業部	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産（不動産に限らず、受益権、CMBS等の不動産への投資を目的とした債権などを含みます。以下、本(ロ)において同じです。）の取得に係る態勢の整備・運営 ・不動産に関する情報収集（ソーシング）・情報管理 ・新規投資家・取引先の開拓 ・既存投資家・取引先の管理 ・出資に関する勧誘、私募の取扱 ・有価証券及び不動産の売買の媒介・取次・代理等 ・上記に係るリスクの管理
ホテルリート本部	ホテルリート運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・運用ガイドライン・投資方針の策定 ・不動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 ・運用資産の運営・管理・維持・修繕・賃貸等に関する業務 ・運用資産の売却判断及びその他売却に関する業務 ・投資運用委員会の運営 ・上記に係るリスクの管理
	ホテルリート管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ戦略の立案 ・運用計画・予算の策定及び実績の管理 ・ポートフォリオの調査・評価及びパフォーマンス分析業務 ・IR活動・開示 ・投資主からの照会・苦情等への対応 ・上記に係るリスクの管理

統括単位・組織単位名		分掌業務
大阪支店		・ホテルリート運用部の業務のうち関西地区の不動産に係る事項
財務本部	財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の資金調達の立案・実施 ・本投資法人の財務戦略・資本政策・予算等の立案 ・本投資法人の運用資産の取得に関する契約等の事務 ・金融機関の窓口対応・既存・新規レンドアの管理・営業 ・上記に係るリスクの管理
	経理部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の予算の取りまとめ・経理・会計・税務に係る業務 ・本投資法人の機関運営業務 ・上記に係るリスクの管理
管理本部	企画管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・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、役員会の運営 ・本投資法人の開示に関する業務の統括 ・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 ・官公庁及び業界団体等の窓口対応 ・上記に係るリスクの管理
	リスク管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・個別案件の契約内容の審査 ・事故、紛争、訴訟対応 ・その他リスク管理に係る業務
投資運用委員会		<ul style="list-style-type: none"> ・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
リスク・コンプライアンス委員会		<ul style="list-style-type: none"> ・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(注)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

(注) 以下、「利害関係者」とはいずれもかかる意味における「利害関係者」を意味します。

(八) 委員会の概要

本投資法人の運用に関連する、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。

a. 投資運用委員会

委員	社長、営業本部長、ホテルリート本部長（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〕、監査委員長又は監査委員会室長〔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、監査委員長又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管理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) 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。

b. リスク・コンプライアンス委員会

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、私募基金本部長、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、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はやむを得ない場合を除き行いません。）。電話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。 委員長は社外有識者の委員が務め、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委員長を務めることとしています。

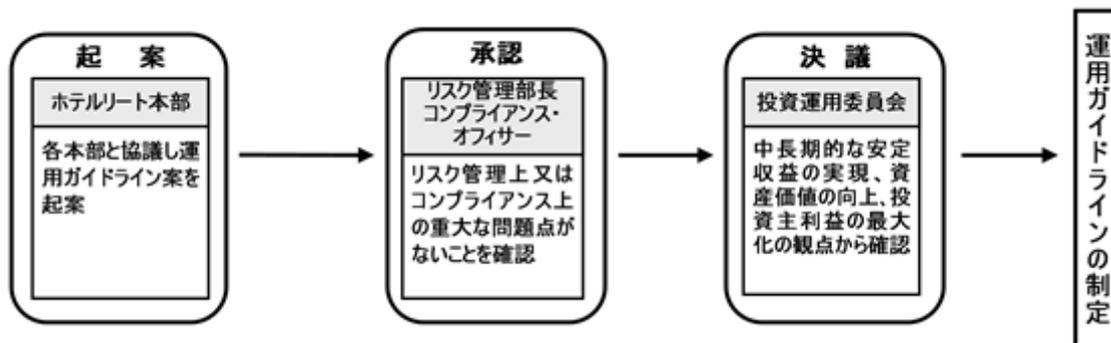
(注) 社外有識者（委員長）として弁護士1名が選任されています。

投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に沿って、投資方針、財務方針、分配の方針等を、運用ガイドラインにおいて定めています。

運用ガイドラインの制定手続は、以下のとおりです。



- i. ホテルリート本部が、営業本部、財務本部と協議の上、運用ガイドライン案を起案します。
- ii. 運用ガイドライン案は、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの承認を経て、投資運用委員会に付議されます。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. ホテルリート本部は、投資運用委員会を招集し、同委員会に運用ガイドライン案を付議します。投資運用委員会では中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主価値の最大化という観点から適切かどうかについて審議の上、承認決議されます。

運用ガイドライン案に問題がある場合には、投資運用委員会はホテルリート本部に運用ガイドライン案を差し戻し再検討させます。差し戻しを受けたホテルリート本部は、改めて運用ガイドライン案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

運用ガイドラインは、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、投資環境の大幅な変化があったときは、運用ガイドラインを随時変更するものとします。

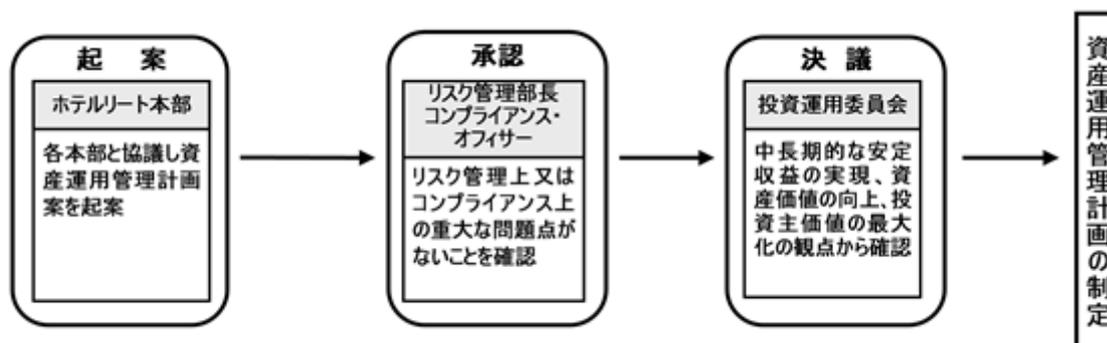
運用ガイドラインの変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

本投資法人の資産の運用に際して、営業本部、ホテルリート本部、財務本部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程（投資法人運用業務）及び資産運用管理計画に従います。

本資産運用会社は、運用ガイドライン及び資産運用管理規程（投資法人運用業務）に従って、資産運用管理計画を策定します。

資産運用管理計画の作成手続は、以下のとおりです。



- i. ホテルリート本部が、営業本部、財務本部と協議の上、資産運用管理計画案を起案します。
- ii. 資産運用管理計画案は、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの承認を経て、投資運用委員会に付議されます。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. ホテルリート本部は、投資運用委員会を招集し、同委員会に資産運用管理計画案を付議します。投資運用委員会では中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主価値の最大化という観点から適切かどうかについて審議の上、承認決議されます。

資産運用管理計画案に問題がある場合には、投資運用委員会はホテルリート本部に、資産運用管理計画案を差し戻し再検討させます。差戻しを受けたホテルリート本部は、改めて資産運用管理計画案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

資産運用管理計画は、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、上記期間中に資産運用管理計画を変更する必要が生じた場合には、随時変更することもあります。

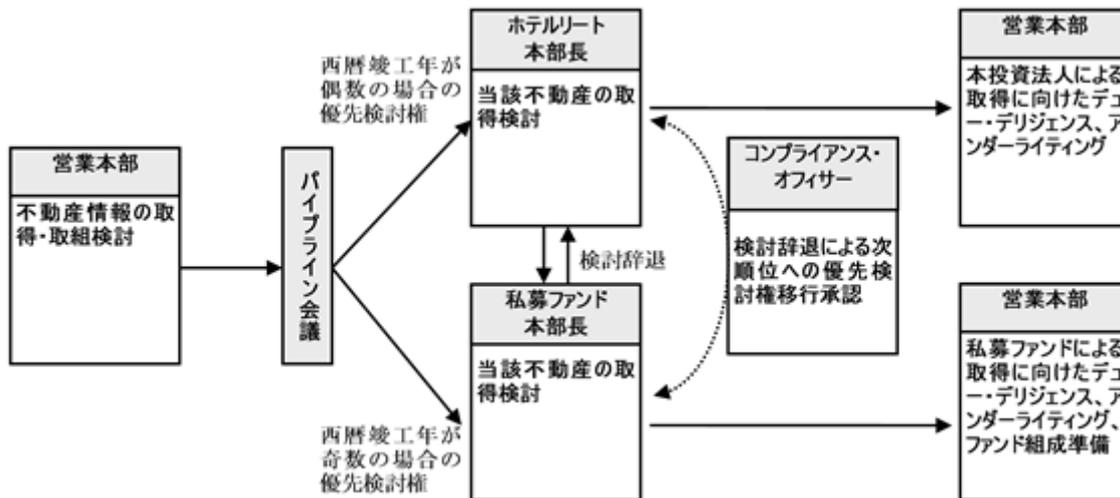
資産運用管理計画の変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

(八) 資産の取得及び売却に関する事項

a. 投資不動産情報の取扱い

投資対象となる不動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、「不動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不動産（不動産関連企業若しくは不動産保有企業を含みます。以下同じです。）情報の恣意的な配分を防止することとしています。

< ホテル物件に関する不動産情報の取扱い >



(注) 上図は、ホテル物件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。ホテルリート本部長、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、オフィスリート本部長に優先検討権が与えられます。

- i. 本資産運用会社において取得不動産情報入手した場合、営業本部は所定の手続きにて検討を進めるべき物件か否かの初期判断を行います。
- ii. (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、ホテルリート本部長、オフィスリート本部長、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、ホテルリート本部、オフィスリート本部又は私募ファンド本部の本部長に対し、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ごとに、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 (注1)	西暦 竣工年 (注2)	第1順位	第2順位
オフィスビル (注3)	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(注4)	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) 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等の事業会社が物件を取得することも可能です。

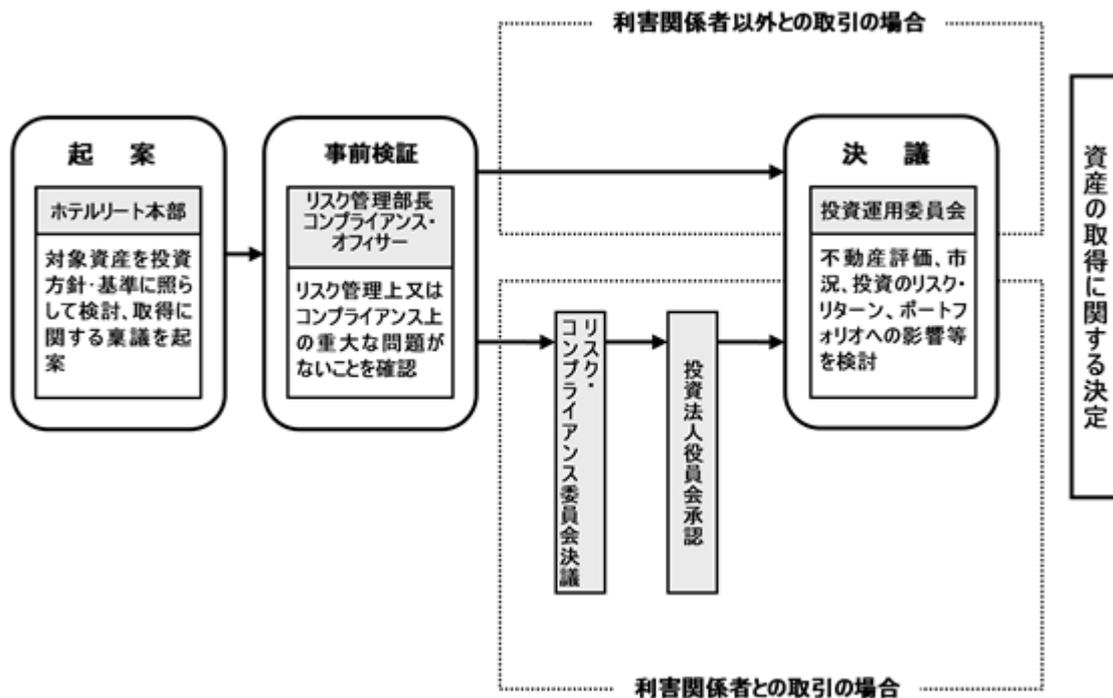
(ii) (i)にかかわらず、当該不動産の売主が、本投資法人及びいちごオフィスリート投資法人のスポンサーであるいちごグループホールディングス、その子会社又はいちごグループホールディングス若しくはその子会社が出資する法人（出資割合が過半以上の場合に限り、）であり、当該売主より取得候補者を本投資法人又はいちごオフィスリート投資法人に指定されている場合には、当該ホテルリート本部又はオフィスリート本部を第1順位とし、私募ファンド本部を第2順位として、当該各本部の本部長に当該不動産の優先検討権が与えられます。

iii. ii.に定める場合において、当該第1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。

iv. 本ii.及びiii.に記載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。

v. ホテルリート本部は、定期的に本投資法人の役員会に取得検討の結果を報告します。

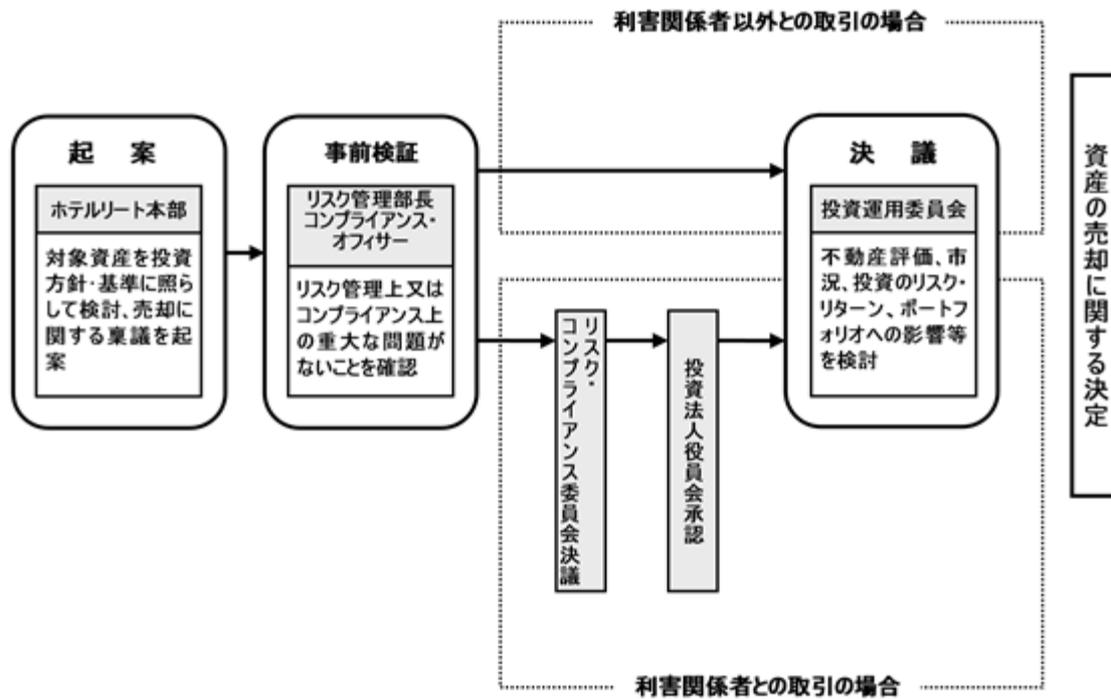
b. 資産の取得に関する事項



- i. ホテル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、ホテル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ホテル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。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、当該議案をホテル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.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。

なお、利害関係者との取引については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」もご参照下さい。

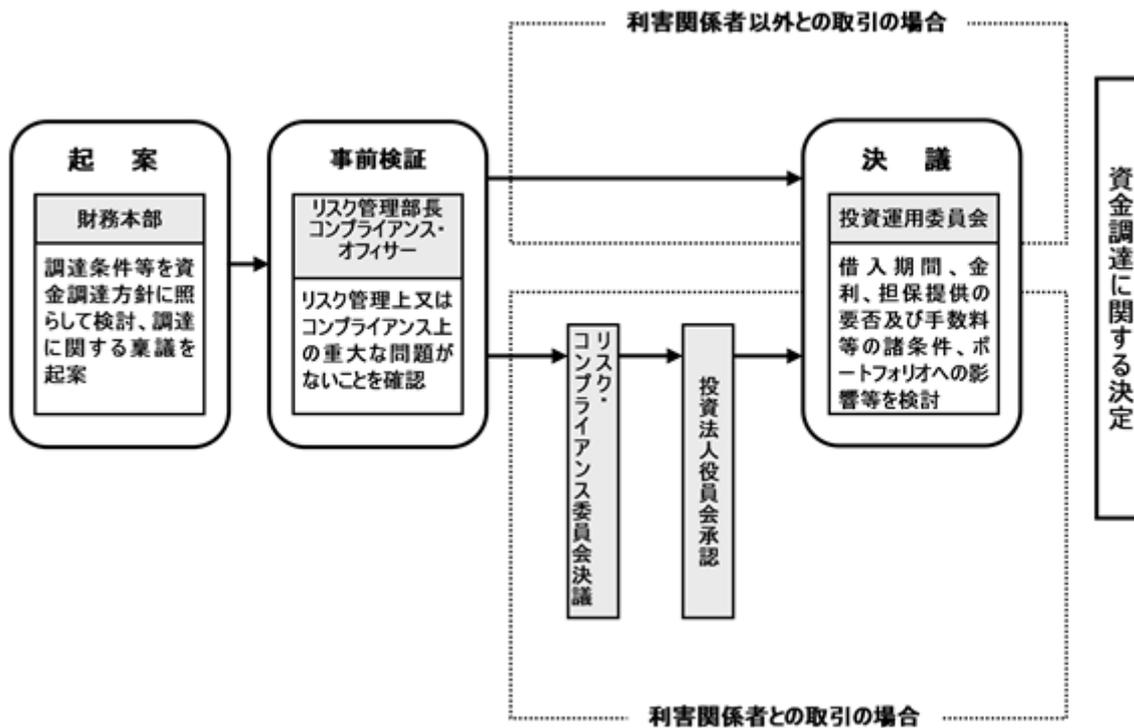
c. 資産の売却に関する事項



- i. ホテルリート本部の運用担当者は、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、ホテル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ホテル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。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、当該議案をホテル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.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。

なお、利害関係者との取引については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」もご参照下さい。

d. 資金調達に関する事項



- 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。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. からiii. まで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。

なお、利害関係者との取引については、後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」もご参照下さい。

(二) 資産の運用管理に関する事項

ホテルリート本部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程(投資法人運用業務)、資産運用管理計画及び不動産情報の取扱いに関する規程に従って、運用資産の運用管理を適切に行い、その状況を取り纏めて、定期的に投資運用委員会に報告します。ホテルリート本部は、運用資産の運用管理に係る各種契約を締結又は変更する場合は、職務権限一覧表に従って、決裁権限者の決裁を受け、要すれば投資運用委員会に報告しなければなりません。運用資産の運用管理に関し、利害関係者取引規程に定められている利害関係者との間で不動産等の賃貸借契約、管理委託契約、運営委託契約、媒介契約、工事請負契約(ただし、工事見積金額が50万円未満の場合を除きます。)等を締結又は変更する場合には、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及び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。不動産等の運営委託契約、賃貸借契約の場合は、リスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会の事前承認が必要とされます。不動産等の管理委託契約、媒介契約、工事請負契約等の場合は、1件当たり1,000万円以上の単発取引及び年額が1,000万円以上の継続取引については、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。

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本投資法人は、投資運用リスクについて、その業務を委託している本資産運用会社を通じて、以下のようなリスク管理体制を整備しています。また、本投資法人は、役員会規則において、少なくとも3か月に1回定時役員会を開催することを定めています。役員会では、執行役員が本資産運用会社の業務執行状況について報告することとされており、役員会を通じて本資産運用会社によるリスク管理をモニタリングすることで、本投資法人自らリスク管理に努めています。

(イ) 本資産運用会社は、「リスク管理規程」を策定し、リスク管理に関する基本方針及び態勢を定めています。「リスク管理規程」では、管理すべき主要なリスクをコンプライアンスリスク、レピュテーションリスク、取引先リスク、市場リスク、流動性リスク、事業リスク、制度変更リスク、事務リスク、システムリスク、情報セキュリティリスク、災害リスク、人財リスクに分類した上で、リスクの管理方法やリスク顕在時の対応について定めています。

(ロ) 本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程（投資法人運用業務）」、「利害関係者取引規程」、「内部情報管理規程」、「コンプライアンス規程」その他各種の規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めています。

a. 運用ガイドライン等

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、投資対象、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程（投資法人運用業務）」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資運用リスクの管理に努めています。

b. 内部情報管理規程

本資産運用会社は、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。

c. コンプライアンス規程等

本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」でコンプライアンスを「本資産運用会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、本資産運用会社の役職員は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。

d. その他

本資産運用会社は、内部監査の方針、内部監査の内容及び監査の方法に関し、「内部監査規程」を定め、当該業務の遂行状況を定期的に監査することで、不正、誤謬の発見及び未然防止、業務活動の改善向上等を図り、投資運用業務の円滑かつ効果的な運営が可能となるよう努めています。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、本投資法人の発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は次のとおりです。

出資総額	300百万円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,000口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年7月22日	私募設立	300	300	3,000	3,000	(注)

(注) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

本書の日付現在における主要な投資主の状況は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有する投資口の口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有する投資口の口数の割合(%)
いちごグループホールディングス株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー	3,000	100
合計		3,000	100

2【投資方針】

(1)【投資方針】

本投資法人の基本理念及び特徴

(イ) 本投資法人の基本理念

本投資法人は、いちごグループ(注1)の不動産再生を軸としたビジネスモデルを最大限活用してホテル用不動産等(注2)に投資を行う、ホテル特化型リートです。

日本政府による観光政策の推進、訪日外国人旅行者(以下「インバウンド旅行者」といいます。)の増加等を背景に、日本における宿泊施設の需要が増加する一方、ホテル用不動産等の供給は限定的であり、ホテル用不動産等の重要性は今後ますます高まると本投資法人は考えています。

日本国内のホテル・旅館等の宿泊施設のうち、J-REIT(注3)が保有するホテル・旅館等の宿泊施設は一部に限られており、今後もJ-REITの取得対象資産として、ホテル用不動産等には大きな成長ポテンシャルが存在するものと本投資法人は考えています。また、日本に所在するホテルは築20年以上経過した物件が多く、今後も築古物件は増加していくことが想定されます。このような状況下において、本投資法人は、いちごグループが有する不動産再生のノウハウを活用することで、日本のホテルのポリュームゾーンである築古物件の資産価値を向上させ、安全で質の高い宿泊施設として中長期的に運用を行っていくことが可能であると考えています。

本投資法人は、ホテル用不動産等は、各種不動産の中でもハード・ソフトの両面を改善することで収益増加が相対的に高く期待できるアセットタイプであると考えています。そこで、本投資法人はこれまでいちごグループが培ってきた不動産再生のノウハウやソーシング力(注4)を最大限活用し、社会生活に必要なインフラで、高い付加価値を持つホテル用不動産等への重点投資、安定性及び成長性の両面を追求した中長期的な運用により、投資主価値の最大化を目指すことを基本理念としています。

(注1) 「いちごグループ」とは、いちごグループホールディングス及びその連結子会社(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) 「ホテル用不動産等」とは、(i) 主たる用途が旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設及びその付帯施設・設備の用に供される不動産等、(ii) 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、又は、(iii) 複数の不動産等が社会経済上の観点において一体的に利用され得る場合において、そのいずれかが(i)及び(ii)に掲げる用に供されるものであるときに、本投資法人が、関連する(i)及び(ii)に掲げる不動産等の取得又は保有を条件として、取得する当該複数の不動産等をいいます。以下同じです。

(注3) 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。

(注4) 「ソーシング力」とは、投資対象となり得る物件情報の収集力及び物件取得に向けた交渉力等の投資対象物件を取得するための総合的な力をいいます。以下同じです。

(ロ) 本投資法人の特徴

本投資法人は、ホテル用不動産等を主な投資対象とするホテル特化型リートです。本投資法人はいちごグループがこれまで培ってきた不動産再生のノウハウや強力な運用体制を活用し、効果的かつ戦略的なCAPEX(注1)の実施(注2)を通じて収益力の向上を図ります。また、本投資法人は、規模の経済性を重視した着実な資産規模の成長に向けて、ホテル用不動産等における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごグループの強力なソーシング力を最大限に活用しながら、積極的な外部成長を目指します。(詳細については、後記「本投資法人の成長戦略 (ハ) いちごグループのソーシング力を活用した外部成長」をご参照下さい。)

本投資法人は、昨今のインバウンド旅行者の増加に着目し、ホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行います。上場当初は、成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響力等を考慮し、景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能であると本投資法人が考えている宿泊主体・特化型ホテル(注3)に優先的に投資を行います。また、本投資法人は、上場以降、いちごグループのソーシング力とサポート体制を最大限に活用し、積極的な外部成長による資産規模の拡大に併せて、投資地域、ホテルタイプ、賃料契約形態等の観点から投資対象となるホテル用不動産等の分散を図り、収益の安定性と成長性を追求するポートフォリオの構築を目指します。そして、ポートフォリオの安定運用が可能となったタイミングを総合的に判断し、より成長性を追求することが可能なリゾートホテル(注3)やフルサービスホテル(注3)の取得を目指します。

そして、いちごグループのサポートを最大限に活用し、ポートフォリオの収益力を向上させながら、着実に成長していくことで、投資主価値の最大化を目指します。

- (注1) 「CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出をいいます。以下同じです。
- (注2) 本投資法人は、CAPEXを原則として各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施します。また、本投資法人は、物件の特性を踏まえた運営方針に基づき、費用対効果に優れたCAPEXを的確に行うことにより、効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することを目指します。
- (注3) 各ホテルタイプの詳細については、後記「本投資法人のポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人の投資対象」をご参照下さい。

1 いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現

- いちごグループがこれまで培ってきた不動産再生のノウハウや強力な運用体制を活用し、効果的かつ戦略的なCAPEXの実施を通じて収益力の向上を図ります
- ホテル用不動産等における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごグループの強力なソーシング力を最大限に活用しながら、積極的な外部成長を目指します

2 安定性と成長性を追求するポートフォリオの構築

- 昨今のインバウンド旅行者の増加に着目し、ホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行います
- 上場当初は、成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響力等を考慮し、景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能であると本投資法人が考えている宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います
- ポートフォリオの安定運用が可能となったタイミングを総合的に判断し、より成長性を追求することが可能なリゾートホテルやフルサービスホテルの取得を目指します

3 投資主価値の最大化

- いちごグループのサポートを最大限に活用し、ポートフォリオの収益力を向上させながら、着実に成長していくことで、投資主価値の最大化を目指します

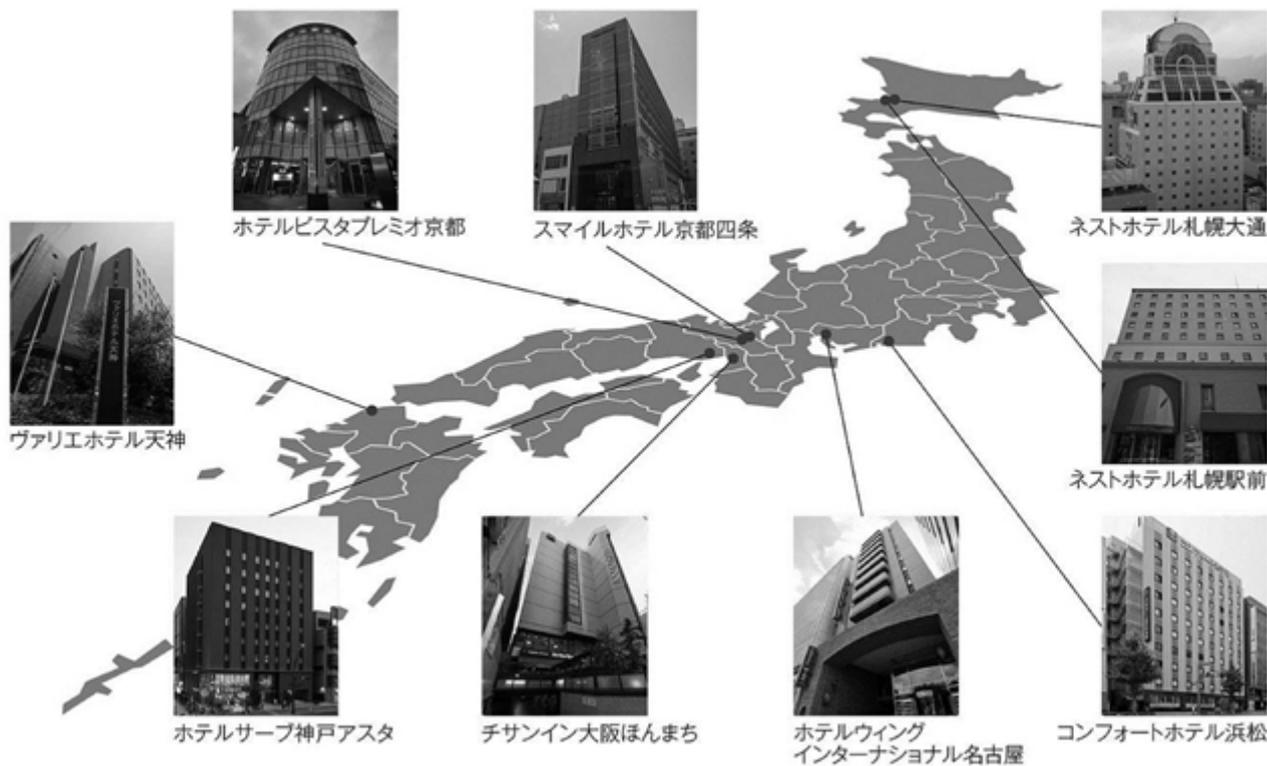
(八) 本投資法人の投資ハイライト

本投資法人は、計9物件、取得予定価格合計204.1億円のホテル用不動産等の取得を通じて、安定性と成長性を追求することが可能なポートフォリオの構築を図ります。本投資法人の上場時取得予定資産(以下「取得予定資産」といいます。)の概要は以下のとおりです。

<ポートフォリオ一覧及びポートフォリオマップ>

物件番号	取得予定資産	賃料契約形態 (注1)	業態 (注2)	総客室数 (室) (注3)	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	所在地	築年数 (年) (注5)
001	スマイルホテル 京都四条	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	138	4,480	4,500	京都府京都市	25
002	ホテルピスタ プレミアオ京都	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	84	3,600	3,620	京都府京都市	8
003	ホテルウィング インターナショナル 名古屋	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	220	2,670	2,710	愛知県名古屋市	31
004	ネストホテル 札幌駅前	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	162	2,160	2,180	北海道札幌市	32
005	チサンイン 大阪ほんまち	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	130	1,630	1,650	大阪府大阪市	33
006	コンフォート ホテル浜松	固定賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	196	1,550	1,610	静岡県浜松市	6
007	ホテルサーブ 神戸アスタ	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	133	1,490	1,500	兵庫県神戸市	8
008	ネストホテル 札幌大通	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	117	1,450	1,460	北海道札幌市	23
009	ヴァリエホテル 天神	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	77	1,380	1,450	福岡県福岡市	22
	合計 / 平均			1,257	20,410	20,680	-	21

- (注1) 「賃料契約形態」記載の「固定賃料」は固定額の賃料又は最低保証賃料を意味し、「変動賃料」は変動額の賃料を意味し、「固定+変動賃料」はその両者を組み合わせた賃料を意味します。以下同じです。
- (注2) 「業態」については、後記「本投資法人のポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人の投資対象」をご参照下さい。
- (注3) 「総客室数」は、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。以下同じです。
- (注4) 「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による平成27年7月31日時点における鑑定評価額を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「築年数」は、登記簿又は登記記録において新築年月として記載されている年月から平成27年12月末日までの期間(月数)を12で除した数値の小数第一位を四捨五入して算出しています。合計 / 平均欄には、各取得予定資産の築年数を、各取得予定価格に基づいて加重平均した数値を記載しています。



< 本投資法人の投資ハイライト >

当初資産規模 ^(注1) 204.1 億円	当初物件数 9 物件
鑑定評価額合計 206.8 億円	平均鑑定NOI利回り ^(注2) 5.9 %

(注1) 「当初資産規模」とは、各取得予定資産に係る取得予定価格の合計額をいいます。以下同じです。

(注2) 「平均鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産に係る鑑定NOI（不動産鑑定評価書に記載された金額をいいます。以下同じです。）の合計を取得予定価格の合計で除した数値を記載しています。なお、平均鑑定NOI利回りは、不動産鑑定評価書に記載された金額を基に本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではなく、また、取得予定資産の取得後における実際のNOI利回りとは一致するとは限りません。以下同じです。

本投資法人の成長戦略

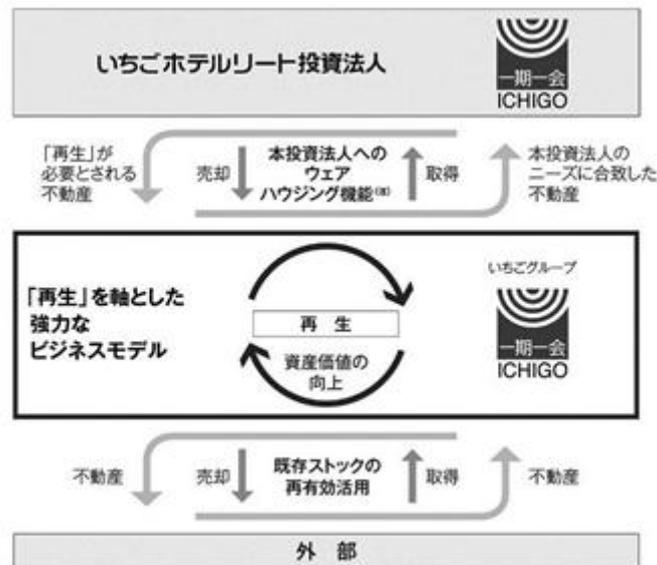
(イ) いちごグループの不動産再生モデルと強力な運用体制

いちごグループは、「安心の創造、誠実な経営。」を経営理念として掲げ、J-REIT及び私募不動産ファンドを運用するアセットマネジメント、いちごグループの不動産技術、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不動産再生、メガソーラー（太陽光発電）を始めとしたクリーンエネルギー事業等を行っています。いちごグループは、平成27年8月末日時点で1.6兆円以上の累積運用資産残高、累積約200本の不動産ファンド組成本数を有しています（平成27年8月末日現在の運用資産残高は約3,661億円）。特に各投資家の投資基準に応じた案件のソーシング、不動産・金融技術や建築技術、オペレーションマネジメント力及びバリューアップ技術を活かした不動産再生を強みとしています。

a. いちごグループの再生を軸としたビジネスモデル

いちごグループは、その不動産再生の機能を活かし、「資産の順回転」を通じ、物件取得、資産価値向上、物件譲渡、再投資を繰り返すビジネスモデルを有しています。

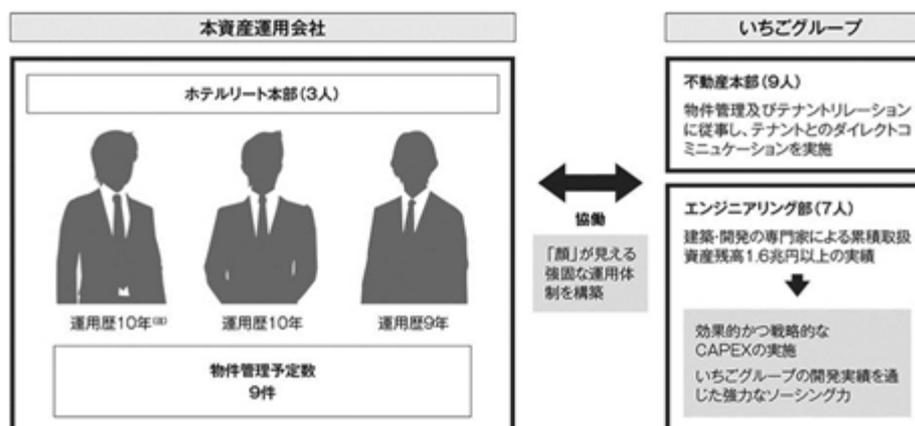
本投資法人は、かかるいちごグループのビジネスモデルを最大限に活用し、成長を実現することを目指します。



(注) 「ウェアハウジング機能」とは、いちごグループ又はいちごグループが組成するピークルが物件を取得し、一定期間保有したのち、本投資法人に当該物件を売却する機能をいいます。以下同じです。

b. 再生を軸としたビジネスモデルに係る運用体制

本資産運用会社といちごグループとの協働により、本資産運用会社のホテルリート本部の人員（3人）に加え、いちごグループの物件管理及びテナントリレーションに関わる専門チームと建築・開発の専門チームの計16人の人員が携わり、テナント（オペレーター）に「顔」が見える強固な運用体制を構築し、資産運用を行います。



(注) 「運用歴」は、不動産再生業務、アセットマネジメント業務及びアセットアドバイザー業務等、これまで不動産関連の投資及び運用に関する業務に携わった期間の合計を意味します。

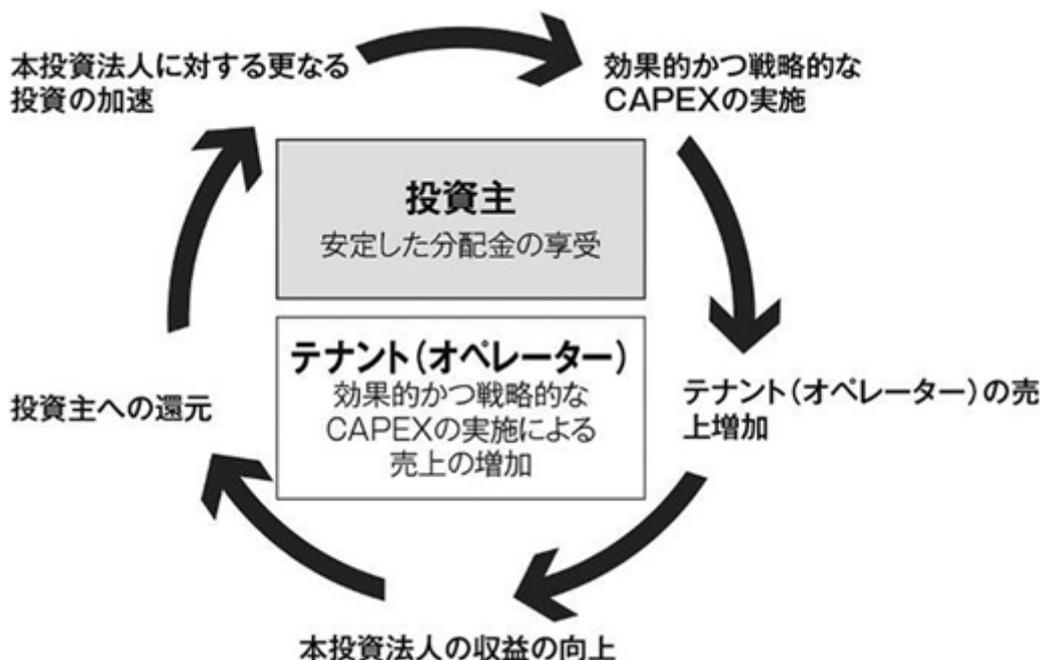
(ロ) いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現

本投資法人は、いちごグループがこれまで培ってきた不動産再生のノウハウや強力な運用体制を活用し、効果的かつ戦略的なCAPEXの実施を通じて収益力の向上を図ります。また、本投資法人は、規模の経済性を重視した着実な資産規模の成長に向けて、ホテル用不動産等における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごグループの強力なソーシング力を最大限に活用しながら、積極的な外部成長を目指します。

a. ホテル用不動産等に関するいちごグループのノウハウを活用したバリューアップ

本投資法人は、ホテル用不動産等は効果的かつ戦略的なCAPEXの実施等を通じて物件のバリューアップを図ることで、テナント（オペレーター）の売上の安定や増加に直接的に貢献し得るアセットタイプであると考えています。本投資法人は、いちごグループに蓄積された不動産の再生を軸としたビジネスモデルを活用し、効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することでアセットのポテンシャルを引き上げ、安全で質の高いホテル用不動産等を中長期的に運用することが可能であると考えています。本投資法人は、ホテル用不動産等への投資・運用を通じて、今後さらにその市場規模の拡大が期待される観光・宿泊産業の成長を反映し、投資主とテナント（オペレーター）がWIN-WINの関係になり得る成長モデルを追求します。

<バリューアップ戦略を通じて、投資主とテナント（オペレーター）がそれぞれ利益を享受可能なサイクルを実現>



b. いちごグループのホテル用不動産等におけるバリューアップ実績

バリューアップにあたっては、マーケット分析を基に各対象資産のポジション及びポテンシャルを把握した上で、いちごグループの建築・開発チームのノウハウを最大限に活用し、当該資産のオペレーターともその運営方針を確認しながら収益力の安定化、最大化を目指したりリニューアル工事等（コンバージョン（用途転換）による新たな収益機会の創造を含みます。）を実施します。

本投資法人は、ホテル用不動産等のバリューアップには、テナント（オペレーター）も重要な役割を担っていると考えています。効率的で安定したキャッシュフローの達成と更なる成長による資産価値最大化のために、本資産運用会社による最適なテナント（オペレーター）の選択と適切な賃貸借契約条件の設定、ホテル運営のモニタリング、収益構造の改革に向けた協議等を可能な範囲で継続的に行うことにより、本資産運用会社とテナント（オペレーター）が協働していく体制を構築することを目指します。

いちごグループによるバリューアップの具体的な事例として、築23年（取得当時）の宿泊主体・特化型ホテルであるスマイルホテル京都四条を平成26年2月の取得後、

ホテル営業を継続しながら平成26年3月から5月までの3か月間で、客室改装、外壁改修等のリノベーションを実施し、またオペレーターを変更（リブランド）し、リブランドオープンしました。リブランドオープン後は客室稼働率(注1)とADR（平均客室販売単価）(注2)の上昇、賃貸借契約の条件変更により賃料が増加し、年間NOI(注3)(注4)が、60百万円（平成24年10月から平成25年9月まで）からバリューアップ後に251百万円（平成26年6月から平成27年5月まで）へと約191百万円、318%増加しました。

ヴァリエホテル天神においては、平成26年7月の取得後、オペレーターとの定期ミーティングを通じた、WiFi設置によるインターネット環境の改善等顧客満足度向上政策を実施しています。また、共用部電気のLED化等の工事を効率よく平成27年3月から6月までの短期間のうちに実施し、これにより年間約59万円のコストを圧縮しました。さらに、ハード面におけるバリューアップ工事を行うとともに、きめ細かいレートコントロール、予約システムの効率化、自動販売機契約の変更、駐車場運営の変更といったソフト面における改善を図り、特に駐車場運営の変更によって年間約564万円収益が増加しました。その結果、年間NOI(注3)が、62百万円（平成25年8月から平成26年7月まで）から取得後に66百万円（平成26年8月から平成27年7月まで）へと約4百万円(注3)(注5)、8%の増加を実現しました(注6)。また、室内リニューアル工事等を実施したリニューアル後である平成27年7月には、ADR（平均客室販売単価）が、前年同月に比べ23%上昇しました。

- (注1) 「客室稼働率」は、一定期間中における、稼働した延べ客室数（予定していた滞在期間の宿泊料を支払っているにもかかわらず滞在期限前にチェックアウトした客室に別の当日客を宿泊させる場合や、時間利用の場合も加算することがあります。）の、全営業日における全延べ客室数に対する割合をいいます。以下同じです。
- (注2) 「ADR（平均客室販売単価）」（Average Daily Rate）とは、一定期間中における、宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。）の、販売客室数（稼働した延べ客室数）合計に対する割合をいいます。以下同じです。
- (注3) 本項目における「NOI」とは、当該物件における賃料総額から固定資産税、都市計画税及び保険料を控除した金額をいいます。本書の他の部分で記載しているNOIとは異なり、修繕費等は控除しておらず、当該数値に含まれています。
- (注4) 「スマイルホテル京都四条」の「年間NOI」は、取得時については平成24年10月から平成25年9月までの12か月間、バリューアップ後については平成26年6月から平成27年5月までの12か月間について、それぞれの期間における賃貸借契約に基づいて算出した賃料をベースに算出しています。
- (注5) 「ヴァリエホテル天神」の「年間NOI」は、取得時については平成25年8月から平成26年7月までの12か月間、取得後については平成26年8月から平成27年7月までの12か月間について、それぞれの期間における賃貸借契約に基づいて算出した賃料をベースに算出しています。
- (注6) 「ヴァリエホテル天神」の取得後の年間NOIを算出する対象期間には、平成27年3月から6月までのリニューアル工事による1,971室の販売可能客数の減少を含みます。

	効果的かつ戦略的なCAPEXの実施	バリューアップの効果
 スマイルホテル京都四条	 <ul style="list-style-type: none"> ●第23年(取得当時)の宿泊主体・特化型ホテルを取得 ●客室改装、外壁改修等のリノベーションの実施やオペレーターを変更 ●平成26年2月の取得後、ホテル営業を継続しながら平成26年3月から5月の3か月間でリノベーションを完了させ、リブランドオープン 	バリューアップ後 平成26年6月～平成27年5月の 年間NOI 251百万円 318%増加 平成24年10月～平成25年9月の 年間NOI 60百万円
 ヴァリエホテル天神	 <ul style="list-style-type: none"> ●平成26年7月の取得後、オペレーターとの定期ミーティングを通じて、WiFi設置によるインターネット環境の改善等顧客満足度向上政策の実施 ●駐車場運営の変更による年間約564万円の収益増、共用部電気のLED化等による年間約59万円のコスト圧縮(収益への反映は平成27年7月以降) ●平成27年3月から6月に室内リニューアル工事等を実施しリニューアル後の平成27年7月のADRが前年同月比23%UP 	取得後 平成26年8月～平成27年7月の 年間NOI 66百万円 8%増加 平成25年8月～平成26年7月の 年間NOI 62百万円

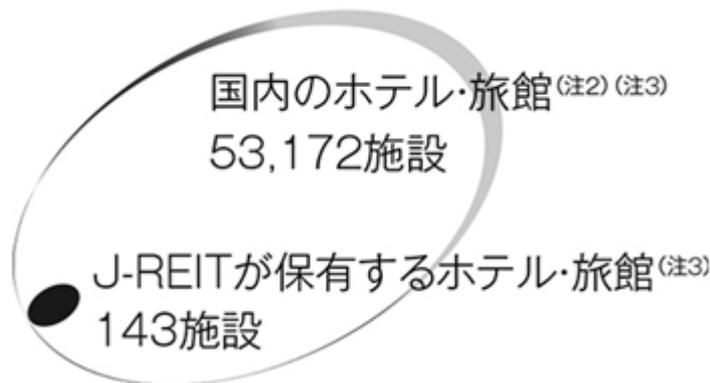
(八) いちごグループのソーシング力を活用した外部成長

本投資法人は、いちごグループによる強力なスポンサーサポートを通じて、いちごグループのソーシング力及びウェアハウジング機能を活用した物件取得による外部成長を目指します。

a. J-REITの取得対象としてのホテル等の宿泊施設

ホテル・旅館等の宿泊施設は、国内全体の資産ストックと比較してJ-REITが保有する施設数が限られており、今後もJ-REITの取得対象資産として、適切なりノベーション等によって再生した後に取得対象となり得るホテル用不動産等を含め、大きな拡大ポテンシャルが存在するものと本投資法人は考えています。

< J-REITによるホテル・旅館の取得の広がり >

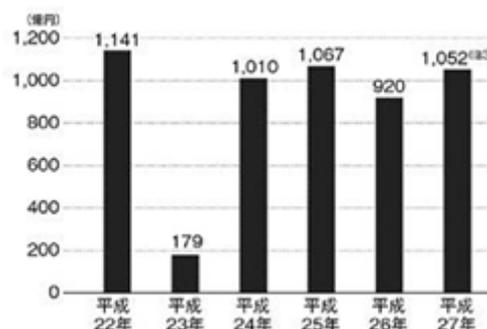


(注1) 「国内のホテル・旅館」については、厚生労働省「平成25年度衛生行政報告例 生活衛生関係」に、「J-REITが保有するホテル・旅館」については、各J-REITの平成27年5月末日以前に終期が到来した計算期間の情報については一般社団法人不動産証券化協会のARES J-REIT Property Databaseに、各J-REITの平成27年6月1日以降に終期が到来した又は到来する計算期間の情報については各J-REITの公表資料に基づき、本資産運用会社作成。

(注2) 「国内のホテル・旅館」とは、ホテル営業又は旅館営業に供される宿泊施設をいい、所有者の性質上取得不可能なホテル・旅館、J-REITの投資適格を満たさないホテル・旅館及び本投資法人の投資基準を満たさないホテル・旅館も一定数含まれていると考えられます。また、「国内のホテル・旅館」は、簡易宿所営業及び下宿営業に供される宿泊施設を含みません。

(注3) 「国内のホテル・旅館」については平成26年3月末時点の施設数を、「J-REITが保有するホテル・旅館」については平成27年8月末時点の施設数を記載しています。

< J-REITによるホテル・旅館等の宿泊施設の取得実績（取得価格（注2）ベース） >



(注1) 各J-REITの平成27年5月末日以前に終期が到来した計算期間の情報については一般社団法人不動産証券化協会のARES J-REIT Property Databaseに、各J-REITの平成27年6月1日以降に終期が到来した又は到来する計算期間の情報については各J-REITの公表資料に基づき、本資産運用会社作成。

(注2) 本グラフにおいて「取得価格」は、各J-REITの公表資料において「取得価格」として記載されている数値を記載しています。

(注3) 平成27年の取得実績は、平成27年1月1日から平成27年8月31日までの取得実績を示しています。

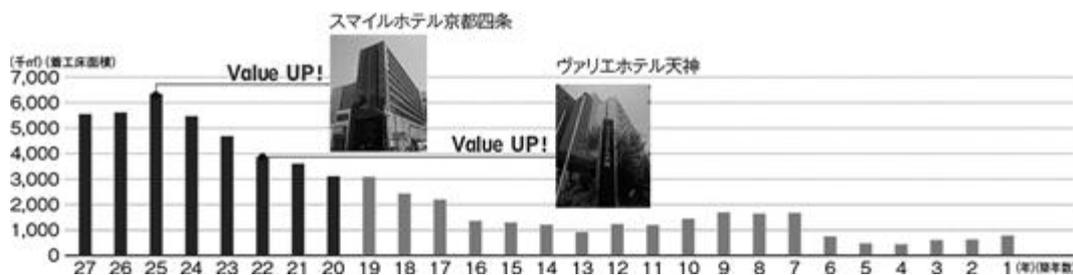
b. ホテルの築年数

国内のホテルは築20年以上経過した物件が多く、今後も築古物件は増加していくことが想定されます。いちごグループによるスマイルホテル京都四条やヴァリエホテル天神の再生実績に代表されるように、一定程度築年数が経過した物件であっても、適切なバリューアップ等の投資(注1)を実施することにより、資産価値を向上させ、その付加価値を高めることが可能です。本投資法人は、いちごグループが蓄積した不動産の再生に係る豊富なノウハウを活用することにより、本投資法人の将来的な取得可能物件が広がり、取得後のダウンタイム(注2)を最小限にする効率的な運用も可能となるものと考えています。本投資法人は、宿泊施設としての機能及び資産の質を考慮し、いちごグループによる必要なリノベーションの実施も含め総合的に判断して、築年数にかかわらず投資対象物件を選定します。

(注1) 適切なバリューアップ等の投資の実施例については、前記「(ロ) いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現」をご参照下さい。

(注2) 「ダウンタイム」とは、リノベーションの実施やオペレーターの変更等バリューアップのための施策に伴い、ホテル営業の一部又は全部を一時的に休止することによって対象物件からの収益が減少する期間をいいます。

< 築年数別着工床面積 >



(注1) 国土交通省「平成26年度建築着工統計」に基づき本資産運用会社作成。

(注2) 上図における着工床面積及び築年数の調査対象は、日本標準産業分類の「宿泊業」に定義する宿泊施設であり、一般公衆に提供する営利的宿泊施設、特定の団体の会員のみに限られる宿泊施設、会社、官公署、学校、病院などの事業体附属の宿泊施設及びキャンプ場が含まれます。なお、その場所で飲食、催事等のサービスを併せて提供する事業所も当該分類に含まれます。

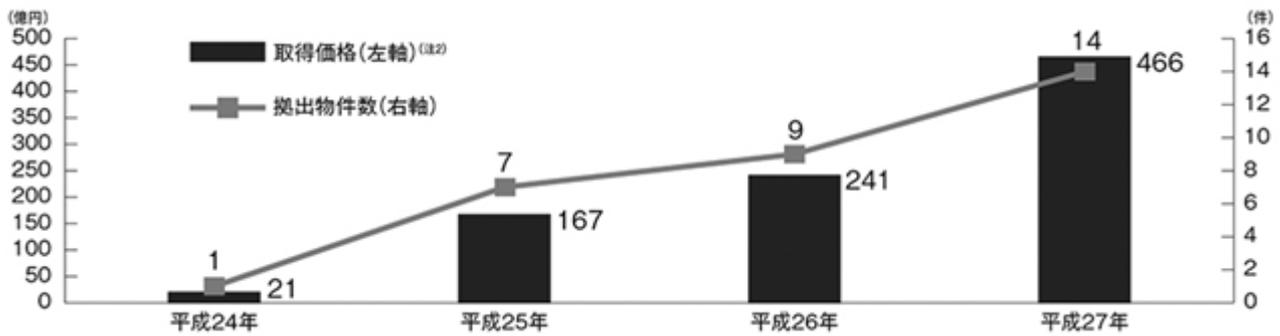
(注3) 上図における築年数は、各年度ごとの着工統計の数値を基に、平成27年度から当該年度を減じた年数を記載しており、実際の建築後の経過年数と必ずしも一致しません。

(注4) 「スマイルホテル京都四条」及び「ヴァリエホテル天神」の築年数については、前記「本投資法人の基本理念及び特徴 (ハ) 本投資法人の投資ハイライト」、これらの物件に対して行ったバリューアップのための投資の内容については、前記「(ロ) いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現」をご参照下さい。

c. いちごグループ及び本資産運用会社のソーシング力

いちごグループ及び本資産運用会社は強力なソーシング力を背景に、多岐にわたるアセットタイプの物件を、様々な手法を活用して調達してきました。また、本資産運用会社が運用を受託してきたいちごオフィスリート投資法人との一体的な成長戦略を推し進め、同投資法人による物件取得を継続してきた実績を有しています。

<いちごオフィスリート投資法人による物件取得実績(注1)>



(注1) いちごオフィスリート投資法人による取得実績は、いちごグループ及び本資産運用会社のソーシング実績を示すための参考情報であり本投資法人へのソーシング実績を示すものではなく、本投資法人が同様の取得を行うことを保証するものではありません。

(注2) 「取得価格」とは、各資産に係る売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の清算金及び消費税等を含みません。)をいいます。

いちごグループの主なソーシング実績は下記のとおりです。

<ソーシング実績>

恵比寿グリーンガラス(東京)



JR「恵比寿」駅徒歩約4分に位置する築浅オフィスビル

花京院プラザ(宮城)



仙台市のオフィス集積地に位置するオフィスビル

KDG池袋ビル(東京)



JR「池袋」駅徒歩約2分の商業ビル

VIVEL大名(福岡)



「西鉄福岡(天神)」駅徒歩約6分の商業ビル

(注) 本書の日付現在、「恵比寿グリーンガラス」はいちごオフィスリート投資法人が保有しており、本投資法人が取得する予定はありません。また、「恵比寿グリーンガラス」以外の物件について、本投資法人はいちごグループと具体的な交渉を行っておらず、同日現在において取得する予定のものはありません。

d. いちごグループの保有資産

いちごグループは強力なソーシング力を背景に、複数のホテル用不動産等を保有しています。



(注) 本書の日付現在、これらの資産について、本投資法人はいちごグループと具体的な交渉を行っておらず、同日現在において取得する予定のものはありません。

e. 物件取得機会の幅広い確保のための「ウェアハウジング機能」

本投資法人は、いちごグループの運用物件から、ウェアハウジング機能を利用して、計9物件、取得予定価格合計204.1億円の取得予定資産を取得する予定です。

ウェアハウジング機能には、ウェアハウジング期間中にハード・ソフトの両面の改善を行うことによって資産価値を向上させ、本投資法人の投資対象となり得る物件に再生させる機能を含んでおり、本投資法人の外部成長の強力なサポートとなります。

f. いちごグループの物件取得力及び与信力を背景にした「バックアップサポート」

本投資法人は最適なタイミングでの物件取得を実現するため、継続的に成長投資を拡大しているいちごグループの物件取得力及び上場グループとしての与信力をバックアップとして活用していくこととし、このようないちごグループによるスポンサーサポート強化の一環として、本投資法人といちごグループホールディングスは、本投資法人の要請がある場合、いちごグループホールディングスが信用補完に係るサポートを有償で提供する旨を合意しています。

当該合意に基づき、本投資法人は、本投資法人に対する金融機関による融資若しくは投資家による出資、本投資法人による不動産若しくは不動産を信託財産とする信託受益権の取得、これらに関連する事項、又はその他本投資法人の運営に資する事項について、いちごグループホールディングスによる信用補完を得る必要があると判断した場合は、いちごグループホールディングスに対し信用補完を要請することができます。いちごグループホールディングスは、当該要請があった場合において、当該要請が法令等に反することなく、かつ、スポンサーサポート契約の目的に合致すると判断した場合、個別合意書を締結したうえで、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、有償(注)で、本投資法人の信用を補完します(以下、かかるサポートを「バックアップサポート」といいます。)

本投資法人は、バックアップサポートは、例えば、本投資法人が物件を取得できない場合の代替買主が確保されていること等により、売主が物件を本投資法人に譲渡することを合意するうえで一定の有意な効果をもたらし得るものと考えています。また、バックアップサポートは、上記のように資金調達ができないために本投資法人がバックアップサポート対象物件を取得できないこととなった場合であっても、本投資法人が将来これらの物件をいちごグループホールディングスから取得できる可能性を確保できるという意味においても、資産取得に関する有効なスポンサーサポートであると考えています。本投資法人では、今後、本投資法人の成長に寄与する物件取得に際し、信用補完の必要性等を考慮して、いちごグループと協議の上、いちごグループによるバックアップサポートを有効に活用していく方針です。

(注) 信用補充の対価は、信用補充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
 - 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
 - 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
- ・ 信用補充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充は、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。詳細は、前記「1 投資法人の概況（4）投資法人の機構 投資運用の意思決定機構（ハ）資産の取得及び売却に関する事項 d. 資金調達に関する事項」をご参照下さい。

(二) いちごグループについて

いちごグループの持株会社であるいちごグループホールディングスは、平成23年1月、旧いちご不動産投資法人（当時の商号：ジャパン・オフィス投資法人）（以下「旧いちごリート」といいます。）の資産運用会社を子会社化し、J-REIT事業に参入した後、同年8月にFCレジデンシャル投資法人（以下「FCR」といいます。）の資産運用会社を子会社化しました。さらに、同年11月にFCRを存続法人、旧いちごリートを消滅投資法人とする吸収合併（合併後の商号：いちご不動産投資法人）（現商号：いちごオフィスリート投資法人）、FCRの資産運用会社を存続会社、旧いちごリートの資産運用会社を消滅会社とする吸収合併を実現しました。また、同年1月には、中小規模不動産や底地等における不動産ソリューション事業を行ういちご地所を設立し、資産クラスを問わず、投資家のニーズに広く応えていくことができる体制を確立しています。同社は、いちごグループにおけるJ-REIT事業のウェアハウジング機能も担っています。

また、平成24年11月、不動産の新規有効活用を図るため、いちごECOエナジー株式会社を設立し、将来のインフラファンドの組成等も視野に入れたメガソーラー（大規模太陽光発電）を主軸としたクリーンエネルギー事業を開始しました。

さらに、平成25年12月に、いちごグループホールディングスがいちごグループとして初となる公募増資を実施すること等により164億円を調達し、手取金の一部をいちごオフィスリート投資法人のためのブリッジ案件の取得資金に充当し、いちごグループのウェアハウジング機能を強化しました。平成26年1月には中期経営計画「Shift Up 2016」を発表しています。

本投資法人は、いちごグループの強力なスポンサーサポートを通じて、外部成長及び内部成長を目指します。

< ガバナンス体制 >

いちごグループは、「安心の創造、誠実な経営（Creating peace of mind through honest and committed management.）」をモットーとしています。そして、コンプライアンスを重視した誠実なグループ経営を実践することを目的として、持株会社（いちごグループホールディングス）及び本資産運用会社の機関設計を指名委員会等設置会社としており、取締役の過半を社外取締役とし、その全員を東京証券取引所の定める独立役員としています。

< CSR活動（社会的責任活動） >

いちごグループは、「進化とは、感謝を礎になされる。」と考えています。総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」として、ステークホルダーの皆様とのかかわりの一つひとつに感謝を込め、皆様のために、社会に貢献することを経営理念に掲げています。

いちごグループにおけるCSR活動の取組事例は以下のとおりです。

いちごグループは、サステナブル（持続可能）な社会形成に向け、事業活動を通じた貢献を目指しており、事業活動を通じた環境配慮へのコミットメントの表明として、環境省の中央環境審議会の提言に基づき、持続可能な社会形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として策定された「21世紀金融行動原則」に署名参加しており、いちごグループホールディングスによると、これは不動産運用を主業とする企業グループとしては初めてのことです。

また、環境省による温室効果ガス排出量削減に向けた取組みである「チャレンジ25キャンペーン」の趣旨に賛同し、同キャンペーンの「チャレンジャー」に登録しており、メガソーラーを主軸としたクリーンエネルギー事業と直結した取組みにも積極的に取り組んでいます。

(ホ) 更なる成長に向けて（本投資法人の成長戦略とアクションプラン）

本投資法人は、上場以降も、継続的な外部成長により投資主価値の向上を図るとともに、安定性を確保しつつ成長性を訴求することが可能なポートフォリオを構築することにより、更なる成長を目指します。

a. 基本方針

(i) 外部成長戦略

- ・ホテル用不動産等の大きな取得ポテンシャルを背景に、いちごグループの不動産再生を軸としたソーシング力を最大限活かした資産規模の拡大
- ・いちごグループのウェアハウジング機能、バックアップサポートを活用した取得
- ・取得余力を活用した機動的な物件取得

(ii) 内部成長戦略

- ・変動賃料によるアップサイドの訴求
- ・いちごグループの不動産再生ノウハウ及び強固な運用体制を活用したバリューアップ戦略

(iii) 財務戦略

- ・更なる財務基盤強化を目指した資金調達施策の実施検討
- ・調達余力の拡大

b. アクションプラン



(注) アクションプランの内容はあくまで計画であり、その実現を保証するものではありません。また、現時点での計画を記載しているにすぎず、今後随時変更する可能性があります。

本投資法人のポートフォリオ構築方針

(イ) 本投資法人の投資対象

本投資法人は、ホテル用不動産等を主な投資対象とし、安定的なキャッシュフローを確保するとともに、宿泊需要の増加を背景に収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。本投資法人は、投資対象とするホテル用不動産等を「宿泊主体・特化型ホテル」、「フルサービスホテル」、「リゾートホテル」、「その他宿泊施設」の各ホテルタイプに分類し、個別物件の特性及び競争力等を見極めるためのデュー・ディリジェンスを行った上で、ポートフォリオの質又は収益性の向上に資することが期待されるホテル用不動産等に対して厳選投資を行います。

本投資法人は、昨今のインバウンド旅行者の増加に着目し、ホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行います。上場当初は成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響力等を考慮し、景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能であると本投資法人が考えている宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います。また、本投資法人は上場以降、いちごグループのソーシング力とサポート体制を最大限に活用し、積極的な外部成長による資産規模の拡大に併せて、投資地域、ホテルタイプ、賃料契約形態等の観点から投資対象となるホテル用不動産等の分散を図り、収益の安定性と成長性を追求するポートフォリオの構築を目指します。そして、ポートフォリオの安定運用が可能となったタイミングを総合的に判断し、より成長性を追求することが可能なりゾートホテルやフルサービスホテルの取得を目指します。本投資法人が主な投資対象とする各ホテルタイプは以下のとおりです。

a. 宿泊主体・特化型ホテル（上場時投資対象）

駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、又は最小限にして宿泊を主体としたホテル及び宿泊に特化したホテル。

b. フルサービスホテル

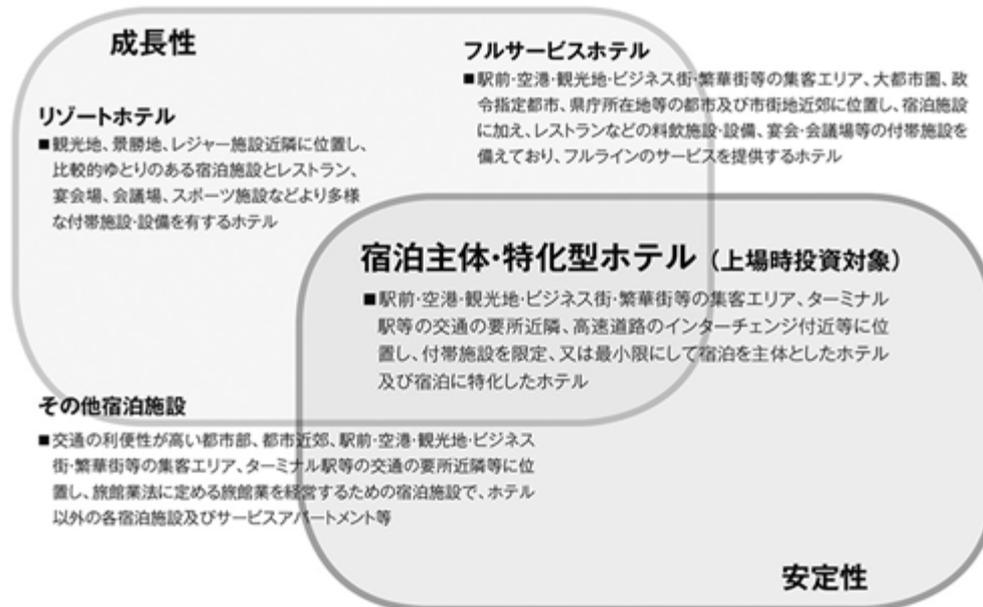
駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市及び市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル。

c. リゾートホテル

観光地、景勝地、レジャー施設近隣に位置し、比較的ゆとりのある宿泊施設とレストラン、宴会場、会議場、スポーツ施設などより多様な付帯施設・設備を有するホテル。

d. その他宿泊施設

交通の利便性が高い都市部、都市近郊、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣等に位置し、旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設で、ホテル以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等。



本投資法人の投資対象地域は、国内の主要都市及びそれらに準ずる都市並びに有力な観光資源を有する国内外の都市とし、収益の変動リスクを軽減するため、地域分散等を図るものとします。また、ホテル用不動産等の営業部門収入の構成や所在地の特性による分類においても、賃料収入が変動するリスクを軽減するため、投資対象の分散を図るものとします。

(ロ) 物件選定の基準

本投資法人は、物件選定にあたっては、それぞれ下記の5点に着目して、総合的な判断を基に投資を行います。

- a. 立地（Hard）：ホテル立地としての高い競争力
 十分な集客が見込める主な都市圏の駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、景勝地、観光地、レジャー施設等の近隣に所在
- b. 建物（Hard）：ホテル用不動産等としての物件クオリティ
 宿泊設備及びその他必要な付帯設備が整っている点、改修によって利用可能な状態となり得る点を加味し、ホテル用不動産等として競争力が高い設備を有しているかを総合的に判断
- c. バリュースアップ余地（Hard）：いちごグループの実績、ノウハウを活用したバリュースアップ余地
 効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することで、安定的な運営又はアップサイドを獲得する可能性を考慮
- d. オペレーター（Soft）：オペレーターとしての信用力と高い運営能力
 オペレーターとしての信用力、適切な運営を可能とする運営能力については、これまでのオペレーターの運営実績及び今後の成長性等を総合的に判断
- e. キャッシュフロー分析（Soft）：個別ホテルごとに異なるキャッシュフロー（賃料収入）の詳細な分析と、賃料契約形態の適切な設定
 ポートフォリオ全体のキャッシュフローの安定と成長を図るため、個別ホテルごとのキャッシュフロー分析と適切な賃料契約形態による契約の締結を実施

(八) 投資対象物件のデュー・ディリジェンス

a. 投資対象物件の取得における検討項目

投資対象物件の取得にあたっては、下記「投資対象物件の取得における検討項目」に挙げる調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を実施し、十分なデュー・ディリジェンスを行います。

< 投資対象物件の取得における検討項目 >

調査項目	調査内容
経済的調査	投資対象物件の不動産鑑定評価(注1) テナントの信用力、過去の賃料収入状況 過去稼働率の推移、賃料水準の動向 投資対象物件の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況、商圏分析等） 投資対象物件の立地するエリアの空室率の推移及び予測 投資対象物件の用途・規模の適合性 鉄道等主要交通機関や官公署等の利便施設からの利便性 投資対象物件の収益（賃料・共益費等）の適正性 投資対象物件の敷金・保証金等の適正性 投資対象物件の建物管理状況の適正性 投資対象物件の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性
物理的調査	建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）・都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等関連法令に対する遵守状況 建物主要構造・規模・築年数・設計者・確認検査機関・施工業者等 賃貸可能面積・貸室形状・防災設備・警備方法・共用部分（エレベーターホール、トイレ、給湯室、共用廊下等）・駐車場・昇降機設備等の状況 耐震性能 地震PML(注2)（予想最大損失率）の検証 緊急修繕の必要性や長期修繕計画の検証 アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況 土壤汚染状況等環境調査
法律的調査	不動産登記簿謄本・公図の調査 土地境界確定の状況、境界紛争の調査 賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 区分所有建物の場合 (ア) 管理規約・協定書等の調査 (イ) 敷地権登記設定の有無・専有部分とその敷地利用権の分離処分禁止の措置 (ウ) 他の区分所有者の属性 共有持分の場合 (ア) 共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 (イ) 共有者の属性や共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 (ウ) 賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 借地権の場合 (ア) 借地権に対する対抗要件の具備の状況 (イ) 借地権売却時の承諾料の有無及び金額 (ウ) 借地権設定者の属性や特約等の有無 テナントとの紛争の可能性 優先交渉権の有無 前所有者の状況（否認権及び許害行為取消権の確認） 不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容

(注1) 不動産鑑定評価は、適正な投資採算価値をあらわす特定価格とします。なお、不動産鑑定業者は、特定価格の鑑定実績、又は不動産投資信託に組込まれている不動産等の鑑定実績に乏しい鑑定業者は選定しません。開発案件で対象建物が未竣工のため不動産鑑定評価を得ることが困難な場合、竣工予定の建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた不動産価格調査報告書をもって不動産鑑定評価に代えることがあります。その場合、建物竣工後速やかに不動産鑑定評価を取得するものとします。

(注2) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、上記においては、PMLとは想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。

b. 投資対象物件の取得における事業調査

また、ホテル用不動産等で経営されるホテル事業に関しては下記「投資対象物件の取得における事業調査」に挙げる各項目について、可能な限りの調査を実施するとともに、当該結果を踏まえたうえで、当該ホテル事業の生み出すキャッシュフロー、賃料収入の予想及びそれに基づく収益価格等の投資採算性についての検証を実施し、投資判断を行います。

< 投資対象物件の取得における事業調査 >

調査項目	調査内容	
事業調査	設備・施設	客室 客室数/客室タイプ/客室面積等 レストラン・料飲施設 施設数/施設構成等 宴会施設 施設数/施設構成/結婚式場等 その他施設・機能等
	ホテルマーケット	地域経済・マーケット全般 主要経済指標、地域統計、観光関連データ、宿泊需給等 ホテル立地 周辺環境/アクセス/周辺施設/交通インフラ等 競合マーケット 競合ホテルの営業動向/競合の新規参入・開発計画等
	ホテル各部門のオペレーション	部門売上 主要指標（宿泊部門の客室稼働率、ADR、RevPAR(注1)等、宴会部門の一般宴会・婚礼件数等、レストラン部門の利用客数、客単価等）/セールスマーケティングの実施状況と費用対効果等 部門費用 主要指標（各部門の原価率、人件費率、一般管理費率、保守管理費等） その他
	テナント部門のオペレーション	テナント調査 テナント信用力・賃料延滞状況等 テナント構成
	その他費用項目	リース資産の保有状況 損害保険の付保状況 公租公課（固定資産税、都市計画税） ライセンス料、フランチャイズ手数料等 FF&E(注2)更新費用
	許認可	営業の許認可の確認 旅館業法/食品衛生法（昭和22年法律第233号。その後の改正を含みます。）/酒類販売免許/たばこ事業法（昭和59年法律第68号。その後の改正を含みます。）/風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）/その他営業許可・届出
	重要契約	運営に関する重要契約 ホテル賃借人、テナント又は運営受託者との間の賃貸借契約/運営委託契約/業務委託契約等

(注1) 「RevPAR（1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計）」（Revenue Per Available Room）とは、一定期間の宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注2) 「FF&E」とは、Furniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。

c. 投資不動産の基本スペック

投資対象物件の取得にあたっては、原則として、専門性・客観性・透明性確保のため、建物状況評価、耐震性調査、環境調査、不動産鑑定評価及び市場調査を利害関係を有しない独立した外部業者へ委託し、その結果を基に詳細に検討し、原則として下記「投資不動産の基本スペック」に定める「基本スペック」の基準を考慮のうえ、投資判断を行います。ただし、「基本スペック」の一部を満たさない物件であっても、物件の競争力・収益性等を勘案した上で総合的に判断して取得することがあります。

<投資不動産の基本スペック>

事項	基準	
立地	用途（ホテル用不動産等の場合そのタイプ）、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行うこととします。	
築年数	宿泊施設としての機能及び資産の質等を考慮し、必要なリノベーションを行うことも含め総合的に判断します。	
面積・仕様・設備	用途（ホテル用不動産等の場合そのタイプ）、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行うこととします。	
遵法性	都市計画法・建築基準法等の各種公法上の法規制を遵守していることを原則とします。ただし、既存不適格物件、また各種法規制に適合していない物件であっても、将来的にその違法性が是正されることが見込まれている物件については、投資することがあります。	
耐震性能	新耐震基準(注1)又は同等の耐震性能を有するものとします。	
地震PML (予想最大損失率)	非超過確率90%信頼値で投資不動産単体のPML20%以下。ポートフォリオのPMLは10%以下を維持するものとします。	
アスベスト・PCB等の 有害物質についての基準	アスベスト	原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とします。ただし、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており飛散の可能性が極めて低いと判明した場合は、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して、取得することも可能とします。アスベストに関する法的規制の動向を、注意深く見守り、将来的に規制が変更強化された場合には、本スペックも速やかに見直すこととします。
	PCB	PCBがポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成13年法律第65号。その後の改正を含みます。）に従って保管されていれば投資不動産の対象とします。ただし、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。
	その他	上記以外の有害物質についても十分に考慮します。
土壌汚染	投資不動産の所在土地が、指定区域(注2)に指定、又は過去に指定区域に指定されていた場合は投資対象外とします。 また、投資不動産について、環境調査により土壌汚染(注3)が存することが判明した場合は、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとします。	

(注1) 新耐震基準とは、建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和55年政令第196号）による改正（昭和56年施行）後の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）に基づく構造基準をいいます。

(注2) 指定区域とは、土壌汚染対策法の一部を改正する法律（平成21年法律第23号）第1条の規定による改正前の土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）第5条第4項で定義される指定区域並びに土壌汚染対策法第6条第4項で定義される要措置区域及び同法第11条第2項で定義される形質変更時要届出区域をいいます。

(注3) 土壌汚染は、土壌汚染対策法及び国・地方公共団体により施行（公布後の場合は予定も含みます。）された土壌汚染にかかる法令・指針等によって定められた有害物質についての基準値を超過する状態であることを指します。

(二) 不動産等を投資対象とする場合は、原則として、5億円を最低投資額とし、不動産対応証券を投資対象とする場合は、原則として、1千万円を最低投資額とします。ただし、物件特性や収益性等を考慮の上、これ以外の物件にも投資することができるとします。

本投資法人の当初ポートフォリオの特徴

(イ) ポートフォリオサマリー

本投資法人の当初ポートフォリオは、すべて宿泊主体・特化型ホテルで構成されており、その概要は、以下のとおりです。

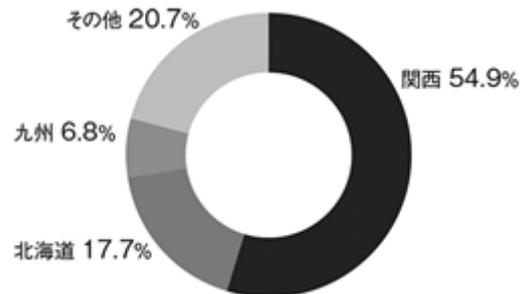
当初資産規模 204.1 億円	当初物件数 9 物件	鑑定評価額合計 206.8 億円
平均鑑定NOI利回り 5.9%	総客室数 1,257 室	平均償却後NOI利回り ^(注) 5.0%

< 業態分散 >



宿泊主体・特化型ホテル 100.0%

< 地域分散（取得予定価格ベース） >



(注) 「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。以下同じです。

平均償却後NOI利回り = 各取得予定資産に係る（鑑定NOI - 減価償却費^(*)）の合計 ÷ 取得予定資産の取得予定価格の合計

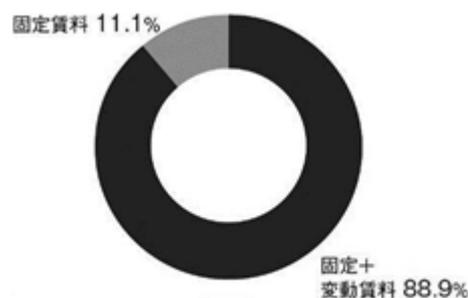
(*) 定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

なお、平均償却後NOI利回りは、不動産鑑定評価書に記載された金額を基に本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではなく、また、取得予定資産の取得後における実際の償却後NOI利回りとは一致するとは限りません。

(ロ) アップサイド・ポテンシャルを追求できる賃料契約形態の導入

取得予定資産における賃貸借契約は、物件数ベースで、固定賃料の賃貸借契約が締結されている物件が11.1%、変動賃料の賃貸借契約が締結されている物件が88.9%となっています。取得予定資産は、賃料全体に占める変動賃料の割合に照らして、インバウンド旅行者の増加や宿泊需要の拡大を背景にした賃料向上の可能性を捕捉しやすく、賃料のアップサイド・ポテンシャルを追求可能なポートフォリオであると、本投資法人は考えています。一方、景気下降局面による収益への影響を考慮し、ポートフォリオの賃料に占める変動賃料部分は賃料ベースで40%程度を目途に、アップサイドの期待できる賃料契約形態を導入することで、投資主価値の最大化の追求を目指します。

< 上場時の賃料契約形態分散（物件数ベース） >



< 上場時の賃料契約形態の概要 >

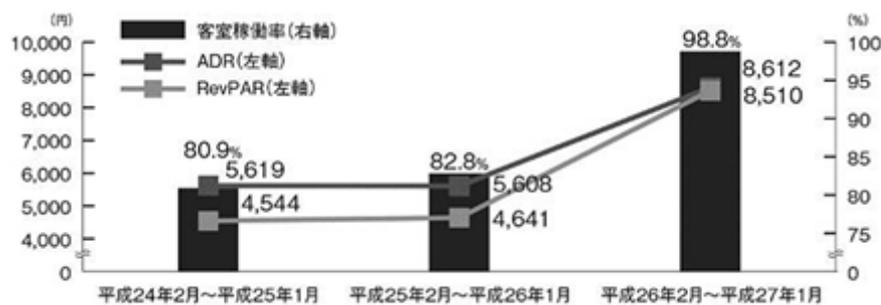
賃料契約形態	← 安定性 ↑ ↓ アップサイドへの期待 →	
	固定賃料	固定+変動賃料
固定賃料	○	○
変動賃料	—	<ul style="list-style-type: none"> ■売上超過分の一定割合 ■GOP[※]超過分の一定割合 ■GOPから固定賃料等を控除した金額
運営への関与	相対的に低い	相対的に高い
物件数	1	8
対象ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■コンフォートホテル 浜松 	<ul style="list-style-type: none"> ■スマイルホテル京都四条 ■ホテルビスタプレミアオ京都 ■ホテルウィングインターナショナル名古屋 ■ネストホテル札幌駅前 ■チサンイン大阪ほんまち ■ホテルサーブ神戸アスタ ■ネストホテル札幌大通 ■ヴァリエホテル天神

(注) 「GOP」とは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテル運営経費を控除した残額を意味します。別途注記する場合を除き、以下同じです。

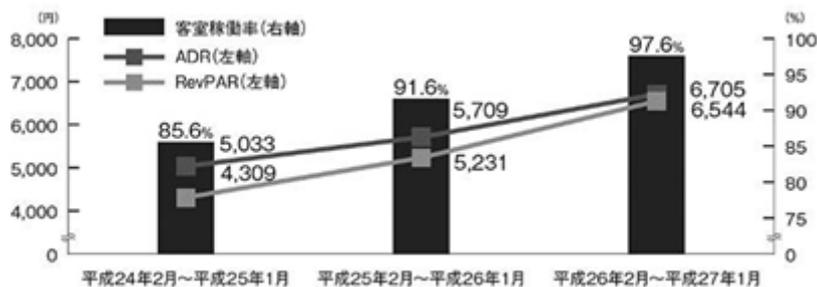
(八) 主要な変動賃料導入物件における主要指標の比較

主要な変動賃料導入物件における主要指数（ADR、RevPAR及び客室稼働率）の推移は以下のとおりです。

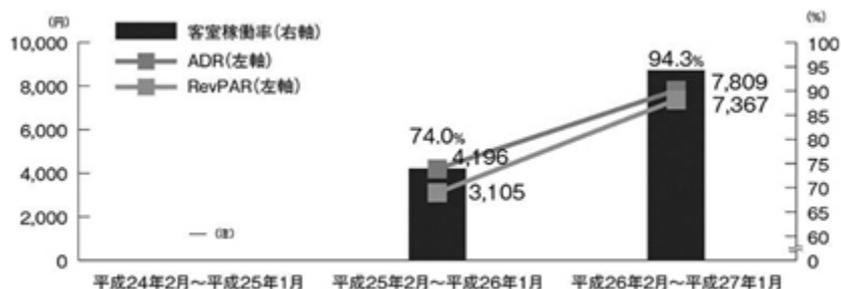
a. スマイルホテル京都四条



b. ネストホテル札幌駅前

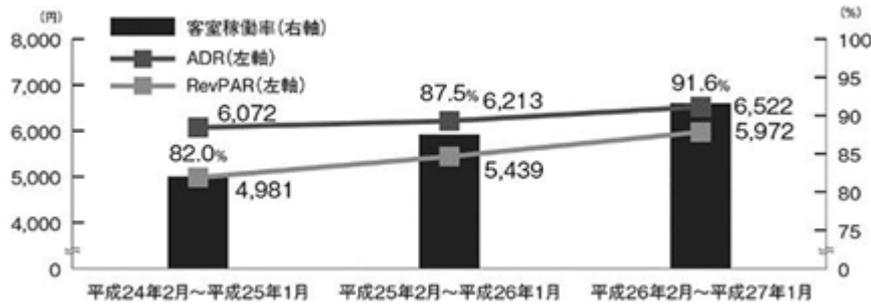


c. ネストホテル札幌大通



(注) 「ネストホテル札幌大通」の平成24年2月～平成25年1月のデータは、オペレーターから開示を受けていないため、記載していません。

d. ヴァリエホテル天神



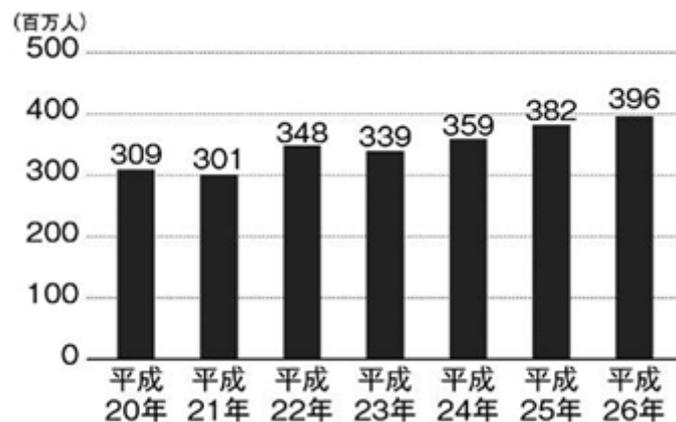
投資対象アセットタイプとしてのホテルの特徴

インバウンド旅行者数の増加を背景に国内のホテル需要は増加傾向にある一方、ホテルの供給量は長期的に見て低い水準にあることから、ホテルの客室稼働率は高い水準で推移しています。また、日本政府の政策としてインバウンド旅行者数の増加を目標として掲げた政策を推進していることや、他方で、直近ではホテルの工事原価が上昇傾向にありホテルの供給量が増えにくい環境にあることから、今後も長期的に見てホテルは魅力的なアセットタイプであると本投資法人は考えています。

(イ) ホテルマーケットを取り巻く環境

a. 国内の宿泊施設の延べ宿泊者数の推移

観光庁「宿泊旅行統計調査」によると、平成24年以降の延べ宿泊者数は増加傾向にあり、また、平成26年の延べ宿泊者数は約396百万人と過去最高を記録しており、ホテル等の宿泊施設への宿泊需要は増加傾向にあります。

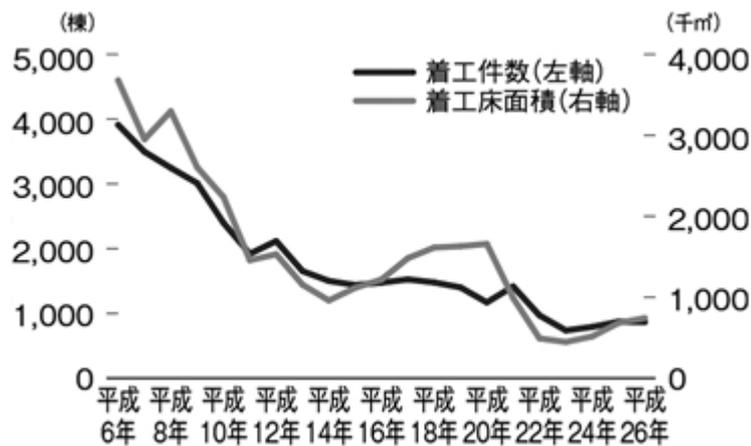


(注1) 観光庁 平成20年から平成26年までの各年の「宿泊旅行統計調査」（従業者数10人以上施設集計）に基づき本資産運用会社作成。

(注2) 調査対象とされた宿泊施設は、平成22年第1四半期（1月～3月）の調査まではホテル、旅館及び簡易宿所であり、同第2四半期（4月～6月）の調査からはホテル、旅館、簡易宿所、会社・団体の宿泊所などです。なお、「旅館」とは、和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所以外のものを、「ホテル」とは、洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所以外のものを、「簡易宿所」とは、宿泊する場所を多数の人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業のものを、「会社・団体の宿泊施設」とは、会社・団体の所属員など特定の人を宿泊させる営業のもの（会員宿泊所、共済組合宿泊所、保養所、ユースホステルなど）をいいます。

b. 国内の宿泊施設の着工件数及び着工床面積の推移

ホテル等の宿泊施設に対する宿泊需要が順調に増加している一方、国内の宿泊施設の着工件数及び着工床面積は低下傾向にあり、増加するホテル等の宿泊施設への需要に反して、ホテル等の宿泊施設の供給は限定的であると本投資法人は考えています。このことからホテルの客室稼働率が高水準で推移することが期待できます。

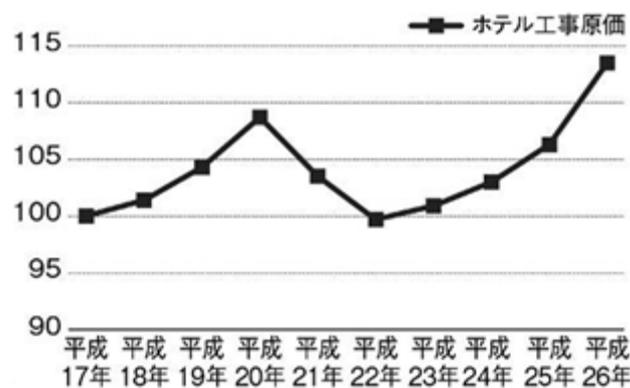


(注1) 国土交通省「平成26年建築着工統計」に基づき本資産運用会社作成。

(注2) 調査対象は、日本標準産業分類の「宿泊業」に定義する宿泊施設であり、一般公衆に提供する営利的宿泊施設、特定の団体の会員のみに限られる宿泊施設、会社、官公署、学校、病院などの事業体附属の宿泊施設及びキャンプ場が含まれます。なお、その場所で飲食、催事等のサービスを併せて提供する事業所も当該分類に含まれます。

c. 東京都内におけるホテル等の宿泊施設の工事原価の推移

不動産市況の回復による土地価格の上昇や東京オリンピックの開催を背景とした建設需要の増加を受けて、東京都内におけるホテル等の宿泊施設の工事原価は上昇傾向にあります。また、本投資法人は、大阪・名古屋・福岡等の主要都市における工事原価についても同様の傾向があり、今後も引き続き国内のホテルの供給は限定的となると考えています。



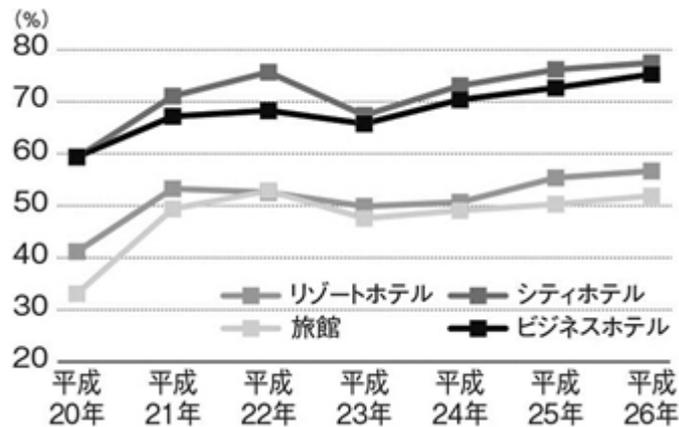
(注1) 一般財団法人 建設物価調査会「建築物価指数月報」に基づき本資産運用会社作成。

(注2) 東京都内におけるホテル等の宿泊施設の工事原価について、平成17年の平均値を100とし、各年の平均値を指数化しているものです。

(注3) 調査対象は、一般財団法人建設物価調査会が提供する情報であるジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション(JBCI)において「宿泊施設」と定義する宿泊施設であり、シティホテル(ビジネスホテル)、リゾート施設(リゾートホテル、旅館、保養所等)が含まれます。

d. 国内のホテルタイプ別客室稼働率の推移

宿泊主体・特化型ホテルに分類されるビジネスホテル及びフルサービスホテルに分類されるシティホテルは高い客室稼働率で安定的に推移しており、中でもビジネスホテルは景気変動局面においても客室稼働率が大きく変化していないことから、景気変動による影響を受けにくいものと本投資法人は考えています。



(注1) 観光庁 平成20年から平成26年までの各年の「宿泊旅行統計調査」（従業者数10人以上施設集計）に基づき本資産運用会社作成。

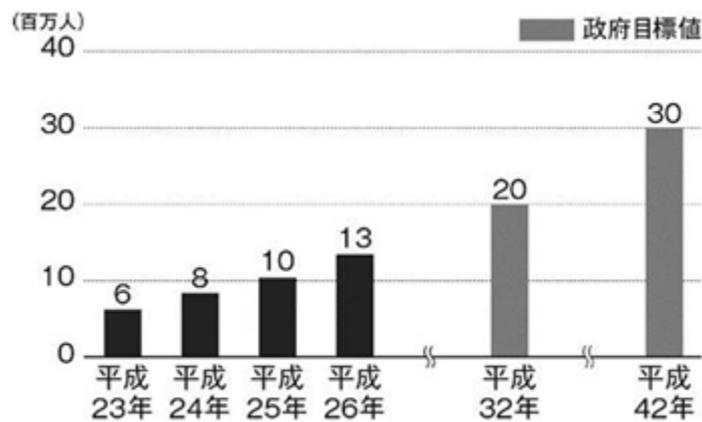
(注2) 上記宿泊旅行統計調査において、「旅館」とは、和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所以外のものを、「リゾートホテル」とは、ホテルのうち行楽地や保養地に建てられた、主に観光客を対象とするものを、「ビジネスホテル」とは、ホテルのうち主に出張ビジネスマンを対象とするものを、「シティホテル」とは、ホテルのうちリゾートホテル、ビジネスホテル以外の都市部に立地するものをいいます。なお、簡易宿所とは、宿泊する場所を多数の人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業のものをいいます。

(ロ) インバウンド旅行者等の動向

平成24年には、新たな「観光立国推進基本計画」が日本政府により承認され、これに従い、訪日観光を促進する様々な施策が実施されてきました。過去数年にわたり、インバウンド旅行者及び国内旅行客の数は安定的に増加してきました。特に平成26年は訪日外国人旅行客数が記録的な年であり、過去最高の約13百万人が日本を訪れました。また、観光庁の公表資料によると、平成28年には18百万人のインバウンド旅行者を、平成32年には20百万人のインバウンド旅行者を目指すとともに、平成28年までに観光客の国内旅行における消費を30兆円とする計画を発表しています。インバウンド旅行者数の増加や国内旅行の消費の増加は、新たな宿泊需要を創出し、ホテルの業績向上に寄与するものと本投資法人は考えています。本投資法人はこうしたインバウンド旅行者数の増加や国内旅行の消費の増加を的確に捉え、ポートフォリオの収益力の向上を目指します。

a. インバウンド旅行者数

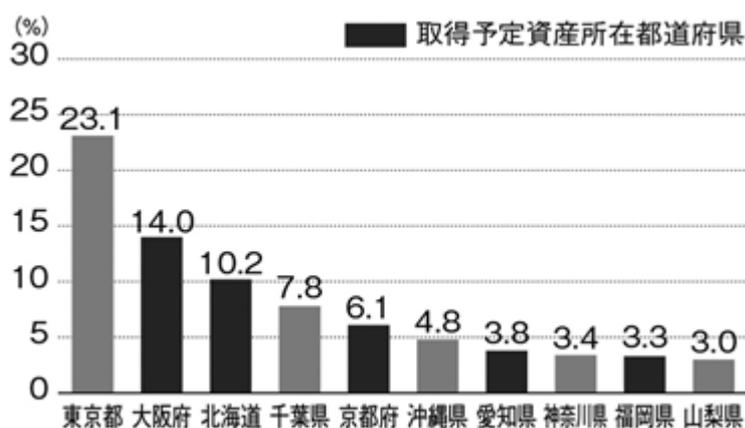
日本政府観光局「訪日外客数の動向」によると、インバウンド旅行者数は増加傾向にあり、平成26年には13百万人を超えて推移しています。日本政府は、平成42年までにインバウンド旅行者数を30百万人まで増やす目標を掲げており、アジア地域の経済成長による所得の増加、ビザの免除や発給要件の緩和、国際空港の発着枠増加等が進むことにより、インバウンド旅行者数が継続的に増加していくものと本投資法人は考えています。



(注) 実績値については日本政府観光局(JNTO)平成23年から平成26年までの各年の「訪日外客数の動向」、予測値については観光庁の公表資料等に基づき、本資産運用会社作成。

b. インバウンド旅行者都道府県別訪問率

観光庁「宿泊旅行統計調査」によると、取得予定資産の多くはインバウンド旅行者訪問率が比較的高い都道府県に所在しており、本投資法人は、取得予定資産がインバウンド旅行者数の増加に伴う宿泊需要の増加の恩恵を受けることが可能な立地を有すると判断しています。また、本投資法人はインバウンド旅行者のエリアにおける動向についても分析を行いながら、戦略的な投資により、今後も継続的に増加することが考えられるインバウンド旅行者による宿泊需要の獲得を目指します。

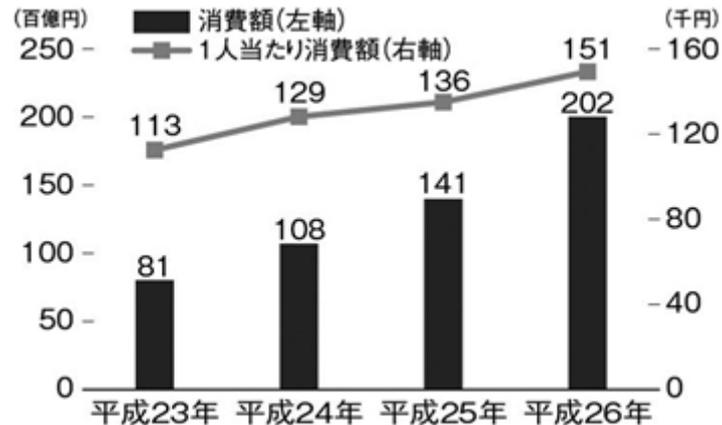


(注1) 観光庁 平成26年の「宿泊旅行統計調査」(従業者数10人以上施設集計)に基づき本資産運用会社作成。

(注2) 上図における「訪問率」は、宿泊施設の外国人宿泊者数全体に占める各都道府県に所在する宿泊施設の外国人宿泊者数の割合をいいます。なお、「宿泊施設」には簡易宿所を含みます。

c. インバウンド旅行者消費動向

インバウンド旅行者の消費額及び1人当たり消費額は増加傾向にあります。



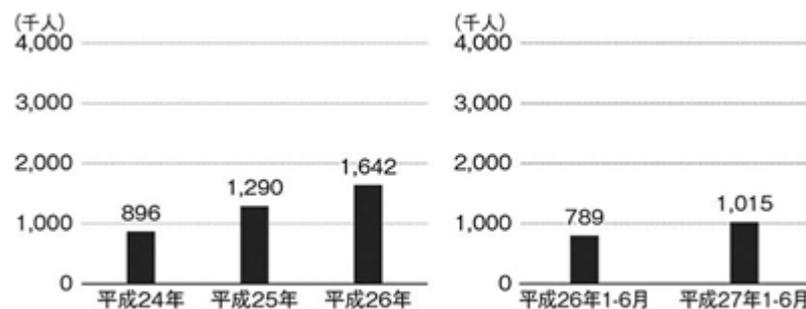
(注1) 観光庁 平成23年から平成26年までの各年の「訪日外国人消費動向調査」に基づき本資産運用会社作成。

(注2) 上図における「消費額」及び「1人当たり消費額」は、トランジット、乗員、1年以上の滞在等を除く日本を出国する訪日外国人客を調査対象とし、サンプル調査により推計された数値です。

d. 取得予定資産が所在する各都道府県の外国人宿泊者数の推移

取得予定資産が所在する各都道府県の外国人宿泊者数の推移は下記のとおりです。

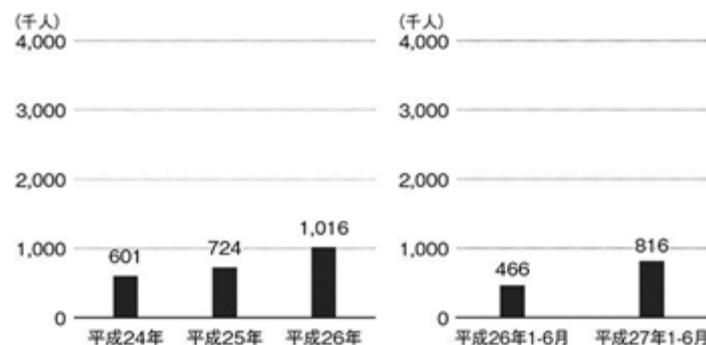
(i) 京都府の外国人宿泊者数の推移（スマイルホテル京都四条、ホテルピスタプレミオ京都）



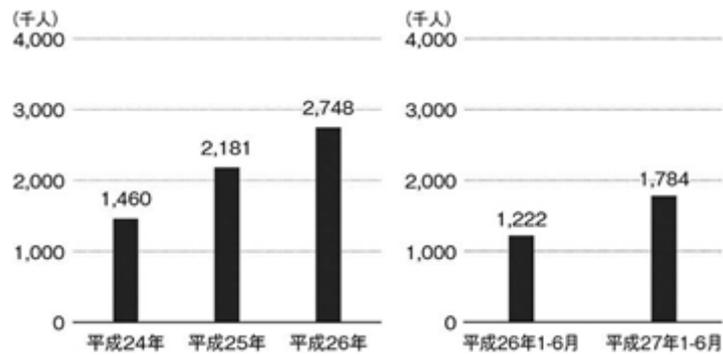
(注1) 観光庁 平成24年から平成26年までの各年及び平成27年1月から6月までの「宿泊旅行統計調査」（従業者数10人以上施設集計）に基づき本資産運用会社作成。下記(ii)から(vii)について同じです。

(注2) 調査対象とされた宿泊施設は、ホテル、旅館、簡易宿所、会社・団体の宿泊所などです。なお、「旅館」とは、和式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所以外のものを、「ホテル」とは、洋式の構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、簡易宿所以外のものを、「簡易宿所」とは、宿泊する場所を多数の人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業のものを、「会社・団体の宿泊施設」とは、会社・団体の所属員など特定の人を宿泊させる営業のもの（会員宿泊所、共済組合宿泊所、保養所、ユースホステルなど）をいいます。下記(ii)から(vii)について同じです。

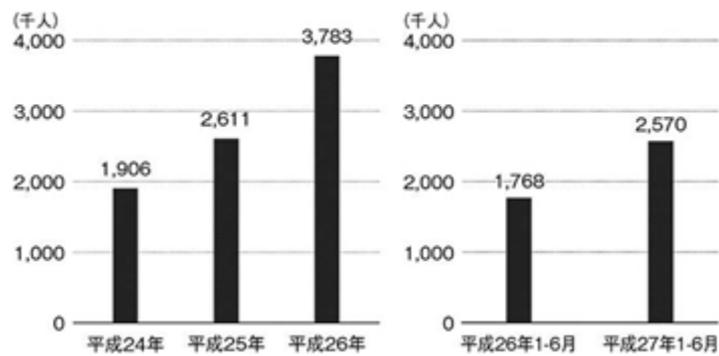
(ii) 愛知県の外国人宿泊者数の推移（ホテルウィングインターナショナル名古屋）



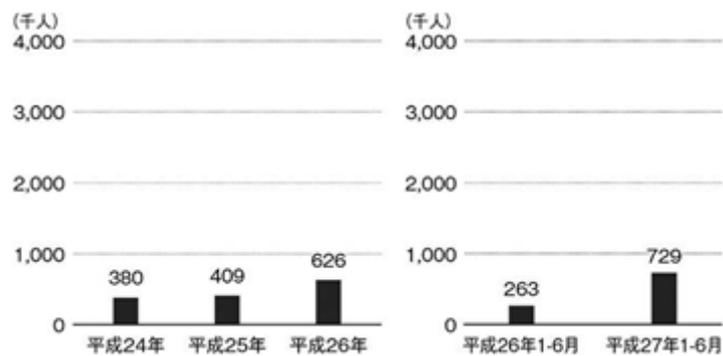
(iii) 北海道の外国人宿泊者数の推移(ネストホテル札幌駅前、ネストホテル札幌大通)



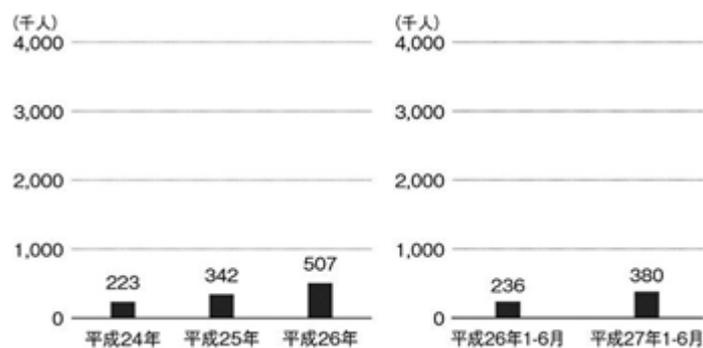
(iv) 大阪府の外国人宿泊者数の推移(チサンイン大阪ほんまち)



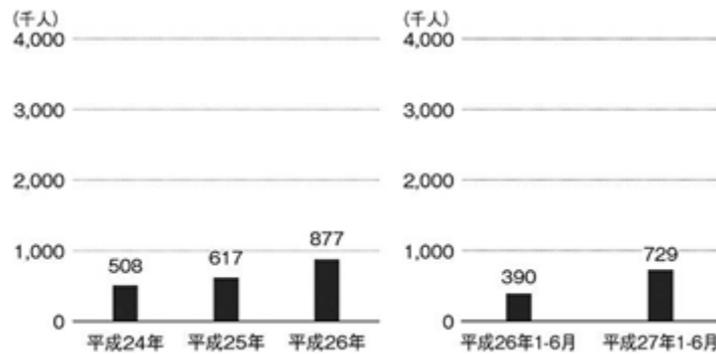
(v) 静岡県の外国人宿泊者数の推移(コンフォートホテル浜松)



(vi) 兵庫県 of 外国人宿泊者数の推移(ホテルサーブ神戸アスタ)



(vii) 福岡県の外国人宿泊者数の推移（ヴァリエホテル天神）



e. 日本の観光政策

日本政府は、前記「観光立国推進基本計画」に従い、訪日観光を促進する観光政策として、下記のような観光政策を実施しています。

(i) 日本政府によるアジアの国々からの旅行者に対する査証の要件緩和

例えば、平成21年7月には、中国国民が査証を取得するための要件は、最低年間所得要件36,000米ドルから8,000米ドルに引き下げられ、その後も中国国民が査証を取得するための要件は緩和傾向にあります。また、平成25年7月には、タイ国民及びマレーシア国民については査証が免除されており、将来的にはインドネシア国民、ベトナム国民及びフィリピン国民についても査証の免除が議論されています。

(ii) 航空交通量の増加に向けた日本政策の施策

航空交通量は東京の市場で利用される2つの主要な空港において大きく増加しています。特に、羽田空港は、利用旅客ベースで日本で最も大きな空港であり、平成22年に4つ目の滑走路を開設し、24時間供用を開始しました。また、羽田空港は、平成26年3月に国際線ターミナルの拡張を行っています。その結果、新しい発着枠の大部分が国際線の枠に割り当てられるとともに、発着枠数を平成23年度の年間合計39万回から、平成26年度の44万7,000回まで増設する予定です。もう一つの東京市場の主要な空港である成田空港もまた、平成24年に滑走路を新設し、発着枠数を平成22年度の年間合計22万回から、平成24年度の25万回まで増設しましたが、平成26年度には30万回まで増設することが計画されています。成田空港については、さらに、東京へのより速い鉄道接続や、格安航空会社（以下「LCC」といいます。）専用のターミナルといった追加の施策が実施され、成田空港を通じた交通の増加が促進されることが期待されます。

平成15年以降、LCCの市場シェアは大きく増加しています。成田空港は、平成27年までにLCC専用のターミナルを建設する計画を発表しており、日本全国でのLCCの重要性の拡大を示すものといえます。LCCの成長は、レジャーでの国内旅行の増加に寄与しており、日本政府は国内の航空旅行におけるLCCの市場シェアを約20%から30%まで増加させ、休暇や休日の再編を通じて約1兆円の国内旅行需要を創出する目標を発表しています。

< 日本の観光政策 >

平成15年	「ビジット・ジャパン・キャンペーン」開始	平成24年	国内系格安航空会社(LCC)等による国際線新規就航開始
平成19年	「観光立国推進基本法」施行	平成25年	ビザの発給要件緩和
平成20年	外資系格安航空会社(LCC)等による国際線新規就航開始	平成26年	ビザの発給要件緩和の追加検討

本投資法人の財務戦略

(イ) 基本方針

本投資法人は、中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、機動的な財務戦略を実行していきます。

a. エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、経済環境、市場動向、LTV(注)や投資物件の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化に配慮しつつ実行します。

(注) 「LTV」は、以下の計算式により算出されます。以下同じです。

$$LTV = (\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高}) / \text{総資産額} (*)$$

(*) 「総資産額」は、直近の決算期の貸借対照表記載の総資産額をいいます。

b. デット・ファイナンス

主要金融機関を中心としたバンクフォーメーションを構築し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス、返済期限の分散を図りながら、効率的な資金調達を実行します。また、LTVは資金余力の確保に留意し、適切な水準の範囲で運営を行います。さらに、投資法人債の発行等による資金調達の多様化にも積極的に取り組みます。

c. LTV水準

資金調達余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とし、財務健全性を確保するようにします。ただし、新たな投資対象資産の取得、資産評価の変動により一時的に60%を超えることがあります。

(ロ) 借入れの予定

本投資法人は、本書の日付現在借入れを行っていませんが、取得予定資産の取得及びこれに関連する諸費用等の支払資金の一部に充当するため、平成27年11月30日を借入実行日として、以下の借入れを行う予定です。ただし、当該借入れは、後記「融資金融機関」欄記載のシンジケート団を構成する金融機関による貸出審査手続における決裁の完了等に加え、別途定められる貸出前提条件をすべて充足することを条件とします。

区分 (注1)	融資金融機関	融資予定額 (注2)	予定利率(注3)	返済期限	返済方法 (注4)	用途	摘要
長期	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	最大116億円	基準金利+0.5%	融資実行日より 2年後の応当日	期限一括 返済	取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保 無保証
			基準金利+0.6%	融資実行日より 3年後の応当日			
			基準金利+0.7%	融資実行日より 5年後の応当日			

(注1) 「長期」とは融資実行日から返済期限までが1年超である借入れをいいます。

(注2) 現在における融資予定額であり、一般募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入金額は借入実行の時点までに変更される可能性があります。

(注3) 「基準金利」は、各利払日の2営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORです。アップフロントフィーを除いた数値であり、予定利率については現在協議中であり、当該協議内容によっては変更される可能性があります。

(注4) 本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は上記借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注5) 借入れについては、アレンジャーから一部参加予定金融機関の検討結果の通知を受けていますが、本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結していません。したがって、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入総額も変更されることがあります。

投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制

本投資法人は、いちごグループの総合力を活用し、投資主価値の向上を追求していきます。これにあたっては、適切なガバナンス体制が重要であると考えています。具体的には以下の各種施策を講じています。

(イ) 利害関係者取引における意思決定フロー

前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構

(ハ) 資産の取得及び売却に関する事項」をご参照下さい。

(ロ) スポンサーによる本投資法人への出資

一般募集において、引受人は本投資法人が指定する販売先として、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に対して、3,500口を販売する予定です。

いちごグループが本投資法人に出資し、本投資法人の投資主の利益といちごグループの利益を一致させることが、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと、本投資法人は考えています。

いちごグループホールディングス
による本投資法人への出資

本投資法人の発行済投資口数の
4.9% (6,500口)^(注)を保有する予定



(注) 本第三者割当による発行投資口の全部が発行された場合、いちごグループホールディングスの保有割合は4.7%となる予定です。

(八) 投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入

総資産及び1口当たり分配金に連動した資産運用報酬体系を導入することにより、投資家と利益を共有し得るコミットメントだけでなく、ポートフォリオの価値の向上を目指します。資産運用報酬体系の詳細は、後記「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 本資産運用会社への資産運用報酬(規約38条及び別紙)」をご参照下さい。

1口当たり
分配金に連動

1口当たり分配金に連動させた報酬体系は、投資家と利益を共有し得ることで、より大きな収益の実現に向けたモチベーションとなり得ます。

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券(以下「不動産関連資産」といいます。)を投資対象とします(規約第31条)。

- (イ) 上記 柱書に規定する不動産等とは以下に掲げるものをいいます。
- a. 不動産
 - b. 不動産の賃借権
 - c. 地上権
 - d. 外国の法令に基づくa.からc.までに掲げる資産
 - e. 不動産、不動産の賃借権、地上権又はd.に掲げる資産を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。)
 - f. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又はd.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - g. 当事者の一方が相手方の行う上記a.からf.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)
 - h. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - i. 外国の法令に準拠して組成されたe.からh.までに掲げる資産と同様の性質を有する資産
- (ロ) 上記 柱書に規定する不動産対応証券とは、次に掲げるもののうち資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものをいいます。
- a. 優先出資証券(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。)
 - b. 受益証券(投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。)
 - c. 投資証券(投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。)
 - d. 特定目的信託の受益証券(資産流動化法第2条第15項に規定する受益証券(上記(イ) e.、f.、h.又はi.に掲げる資産に該当するものを除きます。))をいいます。)
 - e. 外国の法令に準拠して組成されたa.からd.までに掲げる資産と同等の性質を有する資産
- (ハ) 本投資法人は、不動産関連資産のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。
- a. 預金
 - b. コール・ローン
 - c. 譲渡性預金証書
 - d. 有価証券(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。)第3条第1号に規定するものをいいます。ただし、上記(イ) e.からi.まで、上記(ロ) a.からe.まで、本(ハ) e.及びi.並びに下記(ニ) a.、h.及びi.に掲げる資産に該当するものを除きます。)

- e. 不動産の保有会社、管理会社等の株式(外国の法令に準拠した法人に係るものを含みますが、実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。)
 - f. 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。ただし、上記a.からc.までに掲げる資産を除きます。)
 - g. デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令第3条第2号に規定するものをいいます。)
 - h. 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に規定するものをいいます。)
 - i. 信託財産を主として上記a.からh.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (二) 本投資法人は、不動産関連資産及び上記(八)に規定する特定資産のほか、不動産関連資産への投資に当たり必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができます。
- a. 会社法に規定する持分会社の出資持分(実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。)
 - b. 資産流動化法に規定する特定出資(実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。)
 - c. 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。以下「商標法」といいます。)に規定する商標権(商標法第18条第1項に規定するものをいいます。)並びにその専用使用権(商標法第30条に規定するものをいいます。)及び通常使用権(商標法第31条に規定するものをいいます。)
 - d. 著作権法(昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。以下「著作権法」といいます。)に規定する著作権(著作権法第17条第1項に規定するものをいいます。)並びに著作者人格権(著作権法第17条第1項に規定するものをいいます。)及び著作隣接権(著作権法第89条に規定するものをいいます。)
 - e. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
 - f. 民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。)に規定する動産のうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの(ただし、上記(八) h.に掲げる資産を除きます。)
 - g. 地役権
 - h. 上記a.からg.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - i. 民法第667条に規定する組合の出資持分(不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限ります。)
 - j. 各種保険契約に係る権利(不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。)
 - k. 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。)に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)
 - l. 不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利(運用資産のテナントが利用するフィットネスクラブの施設利用権その他の権利を含むがこれに限りません。)

- (ホ) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(イ)から(ニ)までを適用します。

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合
投資基準については、前記「(1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオ構築方針 (ロ) 物件選定の基準」をご参照下さい。
種類別、地域別、用途別等による投資割合は特に設けません。

海外不動産保有法人の株式等
該当事項はありません。

取得予定資産の概要

(イ) 取得予定資産の概要

取得予定資産の取得予定価格、投資比率、鑑定評価額、売主及び取得予定年月日は以下のとおりです。

本投資法人は、一般募集の対象となる本投資口の発行により調達した資金及び借入金により、取得予定資産を取得することを予定しています。

本投資法人は、取得予定資産のすべてについて、平成27年10月9日に信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）をそれぞれ締結しており、売主との間で、各信託受益権の譲渡について合意しています。

各売買契約においては、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達（増資、借入等を含みますがこれに限られません。）を完了できたこと、並びに本投資法人が取引実行日までの間に公募による新投資口の発行及び投資口の売出しの実施を完了していることが、本投資法人の義務履行の条件とされており、かかる条件が充足されない場合には一般的に違約金等の支払義務は発生しません。

なお、売主は、利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ていきます。本資産運用会社の利害関係者取引規程については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」をご参照下さい。

ホテルタイプ (注1)	物件 番号	物件名称	取得予定 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円)	売主	取得予定 年月日 (注3)
宿泊 主体 ・ 特 化 型 ホ テ ル	001	スマイルホテル 京都四条	4,480	22.0	4,500	合同会社四条 ホールディングス	平成27年 11月30日
	002	ホテルビスタプレミオ京都	3,600	17.6	3,620	合同会社河原町 ホールディングス	平成27年 11月30日
	003	ホテルウィングインターナ ショナル名古屋	2,670	13.1	2,710	合同会社札幌 ホールディングス	平成27年 11月30日
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	10.6	2,180	合同会社札幌 ホールディングス	平成27年 11月30日
	005	チサンイン 大阪ほんまち	1,630	8.0	1,650	いちご地所 株式会社	平成27年 11月30日
	006	コンフォートホテル 浜松	1,550	7.6	1,610	合同会社浜松 ホールディングス	平成27年 11月30日
	007	ホテルサーブ神戸アスタ	1,490	7.3	1,500	いちごグループ ホールディングス 株式会社	平成27年 11月30日
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	7.1	1,460	合同会社札幌 ホールディングス	平成27年 11月30日
	009	ヴァリエホテル天神	1,380	6.8	1,450	いちご不動産サー ビス福岡株式会社	平成27年 11月30日
合計			20,410	100.0	20,680	-	-

(注1) 「ホテルタイプ」は、本投資法人が投資対象とするホテルタイプ別に従い、「宿泊主体・特化型ホテル」、「フルサービスホテル」、「リゾートホテル」及び「その他宿泊施設」のいずれかを記載しています。各ホテルタイプの定義については、前記「(1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオ構築方針 (イ) 本投資法人の投資対象」をご参照下さい。以下同じです。

(注2) 「投資比率」は、取得予定価格の合計額に対する各取得予定資産の取得予定価格の比率を記載しています。

(注3) 「取得予定年月日」は、各取得予定資産に係る不動産信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。以下同じです。

(口) 所在地、面積、規模等

取得予定資産の所在地、土地面積、延床面積、建築時期、年間固定賃料、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、テナント数、総客室数は以下のとおりです。

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間 固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (注7)	テナ ント 数	総客室数 (室)
宿泊 主体・ 特化 型 ホテル	001	スマイルホテル 京都四条	京都府 京都市	662.83	4,891.84	平成3年 1月	58	4,891.84	4,891.84	100%	1	138
	002	ホテルビスタ プレミオ京都	京都府 京都市	1,004.91	3,867.66	平成20年 6月	150	3,867.66	3,867.66	100%	3	84
	003	ホテルウィング インターナシヨ ナル名古屋	愛知県 名古屋市	603.37	5,255.66	昭和59年 10月	-	5,255.66	5,255.66	100%	1	220
	004	ネストホテル 札幌駅前	北海道 札幌市	897.96	5,734.93	昭和59年 6月	62	5,734.93	5,734.93	100%	1	162
	005	チサンイン 大阪ほんまち	大阪府 大阪市	596.21	3,568.32	昭和57年 10月	72	3,690.00	3,690.00	100%	2	130
	006	コンフォート ホテル浜松	静岡県 浜松市	835.12	4,173.92	平成21年 9月	110	4,173.92	4,173.92	100%	1	196
	007	ホテルサーブ 神戸アスタ	兵庫県 神戸市	838.88	4,540.90	平成20年 1月	-	4,633.16	4,633.16	100%	1	133
	008	ネストホテル 札幌大通	北海道 札幌市	811.69	5,634.88	平成4年 8月	45	5,638.78	5,638.78	100%	1	117
	009	ヴァリエホテル 天神	福岡県 福岡市	788.62	1,910.94	平成6年 3月	46	1,910.94	1,910.94	100%	1	77
合計 / 平均			-	7,039.59	39,579.05	-	773	39,796.89	39,796.89	100%	12	1,257

(注1) 「土地面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。以下同じです。

(注2) 「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積は含みません。以下同じです。

(注3) 「建築時期」は、不動産登記簿上の新築年月を記載しています。以下同じです。

(注4) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、「ヴァリエホテル天神」を除き、当該賃貸借契約に定める平成27年1月から平成27年12月までの年間固定賃料又は年間最低保証賃料の金額を記載しています。「ヴァリエホテル天神」については、平成28年1月から平成28年12月までの年間最低保証賃料の金額を記載しています。「ホテルウィングインターナショナル名古屋」及び「ホテルサーブ神戸アスタ」については、賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。また、「ホテルビスタプレミオ京都」及び「チサンイン大阪ほんまち」については、店舗部分の賃料の開示について同意を得られていないため、これを除外した金額を記載しています（かかる金額は「合計」欄においても除外しています。）。以下同じです。

(注5) 「総賃貸面積」は、平成27年8月31日現在における各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。以下同じです。

(注6) 「総賃貸可能面積」は、平成27年8月31日現在における各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。

(注7) 「稼働率」は、平成27年8月31日時点の稼働率を記載しています。なお、本書の日付現在、最近5年の間に賃貸借契約を締結していないため、最近5年の稼働率の推移は記載していません。以下、本「取得予定資産の概要」において同じです。

(八) 信託受益権の概要

取得予定資産の信託受託者及び信託期間満了日は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	信託受託者(注1)	信託期間満了日(注2)
001	スマイルホテル 京都四条	新生信託銀行株式会社	平成37年11月30日
002	ホテルピスタ プレミオ京都	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年11月30日
003	ホテルウィング インターナショナル 名古屋	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年11月30日
004	ネストホテル 札幌駅前	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成37年11月30日
005	チサンイン 大阪ほんまち	みずほ信託銀行株式会社	平成37年11月30日
006	コンフォート ホテル浜松	あおぞら信託銀行株式会社	平成37年11月30日
007	ホテルサーブ神戸アスタ	みずほ信託銀行株式会社	平成37年11月30日
008	ネストホテル 札幌大通	三井住友信託銀行株式会社	平成37年11月30日
009	ヴァリエホテル 天神	みずほ信託銀行株式会社	平成37年11月30日

(注1) 「信託受託者」は、「スマイルホテル京都四条」、「ホテルピスタプレミオ京都」、「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ネストホテル札幌駅前」、「コンフォートホテル浜松」及び「ネストホテル札幌大通」については、本書の日付現在における信託受託者を記載しています。また、「チサンイン大阪ほんまち」、「ホテルサーブ神戸アスタ」及び「ヴァリエホテル天神」は、本投資法人が当該各取得予定資産を取得する際に、当該各取得予定資産の現所有者が当初委託者兼当初受益者として信託設定し、当該受益権を本投資法人に譲渡することを予定しています。そのため、かかる信託設定時に、信託受託者となることが予定されている者を記載しています。

(注2) 「信託期間満了日」は、本書の日付現在において予定されている信託期間満了日を記載しています。

(二) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯

取得予定資産の現信託受益者、現信託受益者における取得時期及び現信託受益者による取得価格は以下のとおりです。

a. 信託受益権の取得による取得予定資産

物件番号	物件名称	現信託受益者	現信託受益者における取得時期(注1)	現信託受益者による取得価格(百万円)(注2)
001	スマイルホテル 京都四条	合同会社四条 ホールディングス	平成26年2月25日	-
002	ホテルピスタ プレミオ京都	合同会社河原町 ホールディングス	平成27年1月30日	3,150
003	ホテルウイング インターナショナル 名古屋	合同会社札幌 ホールディングス	平成27年6月26日	2,500
004	ネストホテル 札幌駅前	合同会社札幌 ホールディングス	平成26年12月26日	1,665
005	チサンイン 大阪ほんまち	いちご地所 株式会社	平成27年2月20日	1,148
006	コンフォート ホテル浜松	合同会社浜松 ホールディングス	平成25年12月26日	-
007	ホテルサーブ 神戸アスタ	いちごグループ ホールディングス株式会社	平成21年6月1日	-
008	ネストホテル 札幌大通	合同会社札幌 ホールディングス	平成26年12月26日	1,000
009	ヴァリエホテル 天神	いちご不動産 サービス福岡 株式会社	平成26年7月29日	-

(注1) 「現信託受益者における取得時期」は、「スマイルホテル京都四条」、「ホテルピスタプレミオ京都」、「ホテルウイングインターナショナル名古屋」、「ネストホテル札幌駅前」、「コンフォートホテル浜松」及び「ネストホテル札幌大通」については、現信託受益者による信託受益権取得日を不動産登記簿に基づき記載しています。また、「チサンイン大阪ほんまち」、「ホテルサーブ神戸アスタ」及び「ヴァリエホテル天神」については、当該各取得予定資産の本書の日付現在の現所有者の取得時期を記載しています。

(注2) 「現信託受益者による取得価格」は、本投資法人の取得予定日において、現信託受益者における取得時期より1年が経過していない物件を対象に、現信託受益者が当該物件の取得に要した金額(各売買契約に記載された売買金額で、取得に係る諸費用、公租公課の清算金及び消費税等を含みません。)を参考情報として記載しています。

(ホ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所から、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。

本投資法人及び本資産運用会社が平成27年7月31日を価格時点として取得している各取得予定資産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。なお、当該各不動産鑑定評価書における各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。また、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	不動産鑑定機関	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格(百万円)						鑑定NOI 利回り (%) (注1)	償却後 NOI 利回り (%) (注2)
						直接還元法 による 価格	還元 利回り (%)	DCF法に よる 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	鑑定NOI (千円)		
宿泊 主体・特 化型 ホテル	001	スマイルホテル 京都四条	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,500	4,430	4,570	5.2	4,470	5.3	5.4	254,445	5.7	5.0
	002	ホテルビスタ プレミオ京都	大和不動産鑑定 株式会社	3,620	3,100	3,680	4.7	3,600	4.5	4.9	177,148	4.9	4.3
	003	ホテルウィング インターナシヨ ナル名古屋	大和不動産鑑定 株式会社	2,710	2,060	2,740	5.3	2,700	5.1	5.5	158,150	5.9	5.4
	004	ネストホテル 札幌駅前	大和不動産鑑定 株式会社	2,180	939	2,190	5.8	2,180	5.6	6.0	149,019	6.9	5.9
	005	チサンイン 大阪ほんまち	大和不動産鑑定 株式会社	1,650	1,130	1,670	4.8	1,640	4.6	5.0	87,737	5.4	4.9
	006	コンフォート ホテル浜松	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,610	1,550	1,600	5.9	1,610	5.9	6.1	98,204	6.3	4.6
	007	ホテルサーブ 神戸アスタ	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,500	1,450	1,530	5.5	1,490	5.4 (1~3年目) 5.6 (4年目以降)	5.7	89,423	6.0	4.4
	008	ネストホテル 札幌大通	大和不動産鑑定 株式会社	1,460	1,130	1,450	5.7	1,470	5.5	5.9	99,984	6.9	5.1
	009	ヴァリエホテル 天神	一般財団法人 日本不動産研究所	1,450	1,010	1,470	5.1	1,430	4.9	5.3	83,055	6.0	5.1
合計 / 平均				20,680	16,799	20,900	-	20,590	-	-	1,197,169	5.9	5.0

(注1) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。なお、鑑定NOI利回りは、不動産鑑定評価書に記載された金額を基に本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではなく、また、取得予定資産の取得後における実際のNOI利回りと一致するとは限りません。

(注2) 「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。

償却後NOI利回り = 各取得予定資産に係る(鑑定NOI - 減価償却費(*)) ÷ 当該取得予定資産に係る取得予定価格

(*) 定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

なお、償却後NOI利回りは、不動産鑑定評価書に記載された金額を基に本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではなく、また、取得予定資産の取得後における実際の償却後NOI利回りと一致するとは限りません。

(へ) 建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、各取得予定資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書を東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び清水建設株式会社より取得しています。なお、建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。また、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び清水建設株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	調査業者	調査書作成年月	緊急・短期修繕費 (千円)(注1)	長期修繕費 (千円)(注2)
001	スマイルホテル 京都四条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年8月	0	13,172
002	ホテルピスタ プレミオ京都	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年8月	0	4,398
003	ホテルウィング インターナショナル 名古屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年8月	0	16,605
004	ネストホテル 札幌駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年8月	0	18,555
005	チサンイン 大阪ほんまち	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年9月	0	9,466
006	コンフォート ホテル浜松	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年8月	0	6,761
007	ホテルサーブ 神戸アスタ	清水建設株式会社	平成27年8月	80	8,801
008	ネストホテル 札幌大通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年8月	0	15,953
009	ヴァリエホテル 天神	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成27年9月	0	7,341

(注1) 「緊急・短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を記載しています。

(注2) 「長期修繕費」は、今後12年間に予測される1年当たりの修繕更新費用（緊急・短期修繕費を除きます。）を記載していません。

(ト) 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、各取得予定資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書を基に、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価を基に建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値(予想最大損失率)を算定しています。同社作成の「地震PML評価報告書」に記載された各取得予定資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。なお、地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。また、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	PML値(%)
001	スマイルホテル京都四条	1.95
002	ホテルビスタブレミアオ京都	1.75
003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	14.52
004	ネストホテル札幌駅前	0.44
005	チサンイン大阪ほんまち	7.77
006	コンフォートホテル浜松	13.62
007	ホテルサーブ神戸アスタ	2.58
008	ネストホテル札幌大通	0.03
009	ヴァリエホテル天神	0.81
ポートフォリオ全体(注)		3.77

(注) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社による平成27年9月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

- (チ) 取得予定資産の設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関
取得予定資産の設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関である株式会社ハイ国際コンサルタント及び損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社に、構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務(以下「構造計算書等確認業務」といいます。)を委託し、株式会社ハイ国際コンサルタントから取得予定資産における建物建設時、構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は当構造計算書に記述されている内容によって設計当時の基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる旨の総合所見を、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社から構造計算書及び構造図には、偽装等を示唆する特段の事項、並びに設計当時の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられない旨の総合所見を取得しています。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
001	スマイルホテル 京都四条	株式会社類設計 室一級建築士事 務所	株式会 社類設計室	村本建設株式会 社京都支店	京都市建築主事	株式会社ハイ国 際コンサルタン ト
002	ホテルピスタブ レミオ京都	株式会 社ノム建築設計室	株式会 社ノム建 築設計室 土谷建築構造事 務所	大豊建設 株式会社	株式会社京都確 認検査機構	損保ジャパン日 本興亜リスクマ ネジメント株式 会社
003	ホテルウイング インターナショ ナル 名古屋	株式会 社上野山設計	株式会 社上野山設計(注)	三井建設株式会 社名古屋支店	名古屋市建築主 事	損保ジャパン日 本興亜リスクマ ネジメント株式 会社
004	ネストホテル 札幌駅前	株式会 社日本設計事務所	株式会 社日本設計事務所	フジタ工業・大 木建設共同企業 体	札幌市建築主事	株式会社ハイ国 際コンサルタン ト
005	チサンイン 大阪ほんまち	株式会 社楡建築企画設計	株式会 社楡建築企画設計	フジタ工業 株式会社	大阪市 建築主事	株式会社ハイ国 際コンサルタン ト
006	コンフォート ホテル浜松	株式会社ナカノ フドー建設東京 本店 一級建築士事務 所	株式会社ナカノ フドー建設東京 本店一級建築士 事務所	株式会社ナカノ フドー建設名古 屋支社	ビューローベリ タスジャパン 株式会社	株式会社ハイ国 際コンサルタン ト
007	ホテルサーブ 神戸アスタ	株式会 社関東設計 大成建設 株式会社	株式会 社関東設計 大成建設 株式会社	大成建設株式会 社 関西支店	財団法人日本建 築センター	損保ジャパン日 本興亜リスクマ ネジメント株式 会社
008	ネストホテル 札幌大通	株式会 社アール・アイ・ エー	株式会 社アール・アイ・エー 有限会社織本匠 構造設計研究所	不二建設 株式会社	札幌市建築主事	損保ジャパン日 本興亜リスクマ ネジメント株式 会社
009	ヴァリエホテル 天神	東海興業株式会 社九州支店一級 建築士事務所	東海興業 株式会社	東海興業株式会 社九州支店	福岡市建築主事	損保ジャパン日 本興亜リスクマ ネジメント株式 会社

(注) 構造設計者は株式会社上野山設計ですが、当該建物の構造計算書が紛失したため、株式会社ハイ国際コンサルタントにより構造計算書が復元されています。

(リ) 担保の状況

本書の日付現在、各取得予定資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権はありません。

(ヌ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の取得予定資産のうち、平成27年8月31日現在で、年間固定賃料が上場時ポートフォリオ全体の年間固定賃料の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	テナントの総数	年間固定賃料 (百万円)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)
ホテルピスタプレミオ 京都	3	150	3,867.66	3,867.66	100.0
ホテルウィング インターナショナル 名古屋(注)	1	-	-	5,255.66	100.0
コンフォート ホテル浜松	1	110	4,173.92	4,173.92	100.0
ホテルサーブ 神戸アスタ(注)	1	-	-	4,633.16	100.0

(注) 賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(ル) 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人の取得予定資産につき、平成27年8月31日現在で、総賃貸面積が上場時ポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントの概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	年間固定賃料		総賃貸面積	
			(百万円)	比率(%) (注1)	(㎡)	比率(%)
ネストホテルジャパン 株式会社	ホテル運営	ネストホテル札幌駅前 ネストホテル札幌大通	108	14.0	11,373.71	28.6
株式会社フォーブス	ホテル運営	ホテルウィング インターナショナル 名古屋	- (注2)	-	5,255.66	13.2
株式会社ホスピタリティ オペレーションズ	ホテル運営	スマイルホテル 京都四条	58	7.5	4,891.84	12.3
有限会社ホテルテトラ	ホテル運営	ホテルサーブ 神戸アスタ	- (注2)	-	4,633.16	11.6
株式会社グリーンズ	ホテル運営	コンフォートホテル 浜松	110	14.3	4,173.92	10.5

(注1) ポートフォリオ全体の年間固定賃料の合計額に対する、各物件の年間固定賃料の占める割合を記載しています。

(注2) 賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(注3) 契約満了日、契約更改の方法、敷金・保証金等賃貸借契約に関して特記すべき事項等については、後記「個別信託不動産の概要」をご参照下さい。

(フ) 各物件の試算年間総賃料額

本投資法人が、各物件の売主又はテナントから提供を受けた各物件の過去の売上実績等を基礎として、各物件から得られる年間総賃料額の試算値は、以下のとおりです。

ただし、当該試算値は、本投資法人が各物件の売主又はテナントから提供を受けた各物件の一定期間における売上実績等を便宜的に使用して算定した参考値に過ぎません。実際の変動賃料額及び年間総賃料額は、各物件における将来のテナントの売上げ等により決定されますが、当該時点の売上げ等は上記売上実績等と必ずしも一致するものではなく、場合によっては大きく異なる可能性があり、本投資法人が得られる実際の年間総賃料額は、以下に記載の金額から大きく異なる可能性があります。

テナント名	物件名称	試算年間総賃料額(百万円) (注1)	比率(%)
株式会社ホスピタリティ オペレーションズ	スマイルホテル京都四条	291	22.7
株式会社フォーブス	ホテルウィングインター ナショナル名古屋(注2)	-	-
ネストホテルジャパン 株式会社	ネストホテル札幌駅前	160	12.5
株式会社ピスタ ホテルマネジメント	ホテルピスタプレミオ京都	150	11.7
ネストホテルジャパン 株式会社	ネストホテル札幌大通	133	10.4
株式会社グリーンズ	コンフォートホテル浜松	110	8.6
有限会社ホテルテトラ	ホテルサーブ神戸アスタ (注2)	-	-
株式会社SHRホテルリース	チサンイン大阪ほんまち	87	6.9
コートホテル株式会社	ヴァリエホテル天神	77	6.0
合計		1,280	100.0

(注1) 「試算年間総賃料額」は、平成26年9月から平成27年8月までの12か月間の各物件の売上実績等及びGOP(左記のGOPの内容については、後記「個別信託不動産の概要 (八)「運営実績」の概要」をご参照下さい。)実績値を基礎として、現在の賃貸借契約に基づいて算出された固定賃料及び変動賃料の合計額です。

(注2) 賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

ポートフォリオの概況

以下は、取得予定資産に係る本書の日付現在におけるポートフォリオの概況を示したものです。

(イ) 用途別

用途	物件数	取得予定価格 (百万円)	用途別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り(%)
ホテル				
宿泊主体・特化型ホテル	9	20,410	100.0	5.9
合計	9	20,410	100.0	5.9

(注) 「用途別投資比率」は、取得予定資産の取得予定価格の合計に対する当該用途の取得予定価格の合計の割合を記載しています。

(ロ) 地域別

地域	物件数	取得予定価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り(%)
北海道	2	3,610	17.7	6.9
関西	4	11,200	54.9	5.4
九州	1	1,380	6.8	6.0
その他	2	4,220	20.7	6.1
合計	9	20,410	100.0	5.9

(注) 「地域別投資比率」は、取得予定資産の取得予定価格の合計に対する当該地域の取得予定価格の合計の割合を記載しています。

個別信託不動産の概要

本投資法人が取得する個別の信託不動産の概要は、以下のとおりです。なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・ 「取得予定価格」は、各信託受益権の売買契約に定める売買金額（物件取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）を記載しています。
- ・ 「所在地」は、住居表示（住居表示が実施されていない場合は、地番）を記載しています。
- ・ 「アクセス」は、本資産運用会社が算出した各駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は不動産鑑定評価書若しくは建物状況評価報告書に記載された時間を記載しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」には、本投資法人又は信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する予定の権利の種類を記載しています。敷地権が設定されている建物の区分所有権を取得する場合は、登記簿上表示されている敷地権の比率を括弧内に記載しています。
- ・ 土地の「面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の建ぺい率の指定を受けている場合には、該当する複数の建ぺい率を記載しています。
- ・ 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率を記載しています。
- ・ 建物の区分所有権を取得する場合は、取得予定の専有部分の登記簿上表示されている床面積を、建物全体の専有部分の登記簿上表示されている床面積の合計で除した比率を、建物の「所有形態」の括弧内に記載しています。
- ・ 建物の「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。附属建物の面積は含みません。
- ・ 建物の「構造・階数」は、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ次のとおりです。
RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造、F：階、B：地下
- ・ 建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- ・ 建物の「建築時期」は、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。
- ・ 「信託受託者」は、信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 「不動産鑑定機関」は、不動産鑑定評価書の作成者を記載しています。
- ・ 「総客室数」には、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、各取得予定資産の取得予定日から、当該不動産に関してプロパティ・マネジメント業務を委託するプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

- ・ 「特記事項」は、不動産の権利関係や利用等及び評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
 - ・ 「立地特性等」には、不動産鑑定評価書、建物状況評価報告書、マーケットレポート及び不動産の建築主がウェブサイト等で公表している情報等を参考にした、本資産運用会社の判断を記載しています。
- (ロ) 「賃貸借の概要」欄に関する説明
- ・ 「賃貸借の概要」欄は、各不動産に関し、ホテルに係る賃貸借を行っているテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。
 - ・ 「賃借人」、「契約形態」、「契約期間」、「賃貸面積」、「賃料」、「敷金・保証金」、「期間満了時の更新について」、「賃料改定について」、「中途解約について」及び「違約金」は、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約及びそれに関連して締結された合意書面の内容を記載しています。
- (ハ) 「運営実績」の概要
- ・ 「運営実績」は、取得先から取得した情報を原則としてそのまま記載しています。
 - ・ 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。
客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間の営業日数)
- なお、予定していた滞在期間の宿泊料を支払っているにもかかわらず滞在期限前にチェックアウトした客室に別の当日客を宿泊させる場合や、時間利用の場合に、上記「対象期間中に稼働した延べ客室数」に加算することがあり得るため、客室稼働率は100%を超える場合があります。
- ・ 「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計(料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。)を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。
 - ・ 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計(料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。)を同期間の販売可能客室数合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。
 - ・ 「売上高」とは、賃借人が取得予定資産において旅行宿泊施設運営事業及びその付帯事業により得た収入のことをいいます。取得予定資産と一体として運営されている施設において得られた収入であっても、当該施設が取得予定資産に含まれなければ、売上高には含まれません。なお、売上高については、単位未満を四捨五入して記載しています。
 - ・ 「GOP」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテル運営経費を控除した値をいい、単位未満を四捨五入して記載しています。ホテル運営経費には一般的に以下のような費用項目が含まれます。
売上原価、人件費、直接営業費(リネン費、アメニティ費、保守管理業務委託費、水道光熱費、消耗品費等)、営業・販売促進費、間接費(通信費、支払手数料、ホテル営業に係る公租公課等)。
 - ・ 「累計」は、「客室稼働率」、「ADR」及び「RevPAR」については、平成27年1月から平成27年8月までの平均値を、「売上高」及び「GOP」については、平成27年1月から平成27年8月までの期間の合計値を記載しています。

- (二) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- ・ 「鑑定評価書の概要」欄は、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所から取得した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

001 スマイルホテル京都四条

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	4,480百万円	
取得予定年月日	平成27年11月30日	
所在地(地番)	京都府京都市下京区四条通油小路東入傘鉾町59番他	
アクセス	京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅、阪急電鉄京都本線「烏丸」駅徒歩約5分	
土地	所有形態	所有権
	面積	662.83m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	4,891.84m ²
	構造・階数	SRC・S造 B1F/10F
	設計者	株式会社類設計室一級建築士事務所
	施工者	村本建設株式会社京都支店
	建築時期	平成3年1月31日
信託受託者	新生信託銀行株式会社	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	138室	
PM会社	BMS株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	
立地特性等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅、阪急電鉄京都本線「烏丸」駅の西方約400メートル、徒歩約5分の京都市中心部に位置する宿泊特化型ホテル。 2. 鉄道網、道路網の要衝で、市内の住宅地及び観光地各所とのアクセスは良好。また「四条烏丸」エリアは、四条烏丸交差点を中心に、銀行・証券会社等が集積する金融街。 3. JR「京都」駅周辺と双壁をなす京都市の主要エリアで、ビジネス需要に加え国内外のレジャー需要も期待できるエリア。 4. 平成26年6月にスマイルホテル京都四条としてリブランドオープン。全客室及び共用部の大幅なりニューアルを実施。 	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	平成26年2月25日から平成36年2月29日までの10年間
賃貸面積	4,891.84㎡
賃料 (注)	最低保証賃料：58,316,885円/年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月のホテル総売上上の2%及び当該月のGOPの10%を控除した金額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間満了日に終了し、更新しないこととする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議の上、再契約に係る条件等に合意した場合は、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結することができる。
賃料改定について	賃料は、賃貸借期間開始日から5年ごとに、賃貸人又は賃借人のいずれかが相手方に書面にて申し入れ、双方協議の上、合意した場合に限り変更することができる。なお、合意できなかった場合には、本契約は従前の条件にて存続するものとする。ただし、借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	1. 賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、本契約の他の条項に定める場合の他、賃貸人及び賃借人が書面にて解約の合意をした場合、本物件に係る信託契約又は信託受託者及び賃貸人の間の建物等賃貸借契約が終了した場合を除き、本契約を解約することができない。 2. 賃貸人及び賃借人は、10年間の賃貸借期間のうち、当初5年間は中途解約することができない。6年目以降は、賃貸人が賃借人に対して1年前の解約通知を行い、なおかつ下記「違約金」欄記載の算定式による違約金を賃貸人が賃借人に支払った場合に限り、賃貸人による中途解約が可能とする。
違約金	(残存賃貸借期間 - 解約通知期間1年) × 解約時の年間人件費

(注) 最低保証賃料は平成27年1月から平成27年12月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。

運営実績													
	平成27年												累計
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
客室稼働率（%）	99.9	100.1	100.2	100.1	100.1	100.1	100.3	100.2	-	-	-	-	100.1
ADR（円）	6,354	7,427	11,087	18,181	11,793	6,706	9,788	11,190	-	-	-	-	10,316
RevPAR（円）	6,350	7,433	11,105	18,198	11,810	6,711	9,813	11,213	-	-	-	-	10,329
売上高（百万円）	29	31	50	79	54	30	45	50	-	-	-	-	368
GOP（百万円）	12	15	31	53	35	13	26	31	-	-	-	-	216

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	4,500,000,000円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成27年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,500,000,000円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	4,570,000,000円	
運営収益	272,840,004円	
可能総収益	272,840,004円	
空室等損失合計	0円	
運営費用	18,394,010円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	4,600,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	1,200,000円	
テナント募集費用等	0円	
公租公課	9,566,200円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	299,410円	見積りによる保険料により査定
その他費用	2,728,400円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	254,445,994円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	17,020,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定した資本的支出の額に、類似事例等を参考に査定したFF&Eリザーブの金額を加算
純収益	237,425,994円	
還元利回り	5.2%	周辺賃貸ホテル取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	4,470,000,000円	
割引率	5.3%	賃貸ホテルのベース利回りに対象不動産のリスク要因を加味して査定
最終還元利回り	5.4%	価格時点現在の還元利回り水準に将来不確実性等を加味して査定
積算価格	4,430,000,000円	
土地比率	80.1%	
建物比率	19.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

002 ホテルビスタプレミオ京都

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,600百万円	
取得予定年月日	平成27年11月30日	
所在地	京都府京都市中京区河原町通六角西入ル松ヶ枝町457	
アクセス	京都市営地下鉄東西線「京都市役所前」駅徒歩約5分、阪急電鉄京都本線「河原町」駅から徒歩約7分	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,004.91m ² (注)
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	3,867.66m ²
	構造・階数	S・RC造B1F/6F
	設計者	株式会社ノム建築設計室
	施工者	大豊建設株式会社
	建築時期	平成20年6月26日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	84室	
PM会社	株式会社日本エスコ	
特記事項	該当事項はありません。	
立地特性等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 京都市営地下鉄東西線「京都市役所前」駅徒歩約5分、阪急電鉄京都本線「河原町」駅から徒歩約7分の河原町に立地する宿泊特化型ホテル。 2. 繁華性の高い中心市街地にあり交通利便性に優れており、ビジネス目的及び市内観光目的の宿泊拠点として適している。 3. 広めのツイン、ダブルを中心とした客室構成となっており、拡大しているレジャー需要の更なる取り込みが見込まれる。 4. 客室は機能的な洋室タイプを基調としながらも、京都らしい和風のテイストが織り込まれた内装であり、地域の標準的なビジネスホテルに比し総じて高品等の仕様となっている。 	

(注) 建築基準法第42条第2項に基づく私道負担部分(約11.2m²)を含みません。

賃貸借の概要(注)	
賃借人	株式会社ビスタホテルマネジメント
契約形態	賃貸借契約（普通借家）
契約期間	平成26年11月14日から平成33年1月31日までの6年2か月間
賃貸面積	本件建物（延床面積：3,867.66㎡）のうち、ホテル施設及び当該施設共用部分
賃料	固定賃料：12,500,000円/月額 変動賃料：年額変動賃料として、GOPが年間165百万円を超過した場合、超過額の35%
敷金・保証金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
期間満了時の更新について	期間満了の12か月前までに、賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容をもって2年間更新されるものとし、以後同様とする。
賃料改定について	本契約の期間中、著しい経済環境又は社会情勢の変化その他天災等賃借人が支配しえない事態の発生等の結果、従来の賃料を維持することが明らかに不合理である場合には、双方協議の上、随時賃料を見直すものとする。
中途解約について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
違約金	-

(注) ホテル施設に係る賃貸借の概要を記載しています。本物件においては、店舗に係る賃貸借契約も締結されています。

運営実績													
	平成27年												累計
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
客室稼働率（％）	77.4	91.1	94.1	93.1	93.3	85.0	90.9	93.8	-	-	-	-	89.8
ADR（円）	9,685	9,262	12,898	16,619	13,109	8,980	11,432	11,839	-	-	-	-	11,728
RevPAR（円）	7,495	8,435	12,135	15,472	12,228	7,633	10,388	11,107	-	-	-	-	10,612
売上高（百万円）	21	21	33	41	34	21	29	31	-	-	-	-	231
GOP（百万円） (注)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	3,620,000,000円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,620,000,000円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による検証もを行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	3,680,000,000円	
運営収益	199,498,668円	
可能総収益	200,704,812円	対象ホテルの賃料負担可能額及び中長期的競争力を勘案の上査定、店舗については標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上
空室等損失合計	1,206,144円	店舗部分について、類似不動産の標準的な空室率に基づき、中長期的に安定的と認められる空室率を査定し、計上
運営費用	22,350,176円	
維持管理費	1,684,742円	貸床面積当り月額120円/坪を相当額と査定
水道光熱費	0円	
修繕費	3,020,667円	エンジニアリングレポートの12年間平均を妥当と判断し、計上
PMフィー	1,440,000円	現行契約、類似不動産の水準に基づき査定
テナント募集費用等	324,990円	類似不動産のテナント募集費用等に基づき査定
公租公課	13,665,000円	平成27年度実績値に基づき査定
損害保険料	219,790円	見積りによる保険料を計上
その他費用	1,994,987円	変動費用として運営収益の1%相当額を計上
運営純収益	177,148,492円	
一時金の運用益	771,519円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	4,964,553円	エンジニアリングレポートの12年間平均更新費及びその他の経費を考慮して計上
純収益	172,955,458円	
還元利回り	4.7%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し査定
DCF法による価格	3,600,000,000円	
割引率	4.5%	類似の不動産との比較から求める方法と、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	3,100,000,000円	
土地比率	76.4%	
建物比率	23.6%	建物の積算価格及びFF&Eの積算価格の合計を、土地の積算価格、建物の積算価格及びFF&Eの積算価格の合計で除した比率を記載
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

003 ホテルウィングインターナショナル名古屋

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,670百万円	
取得予定年月日	平成27年11月30日	
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番11号	
アクセス	名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅より徒歩約2分	
土地	所有形態	所有権
	面積	603.37m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権
	用途	旅館
	延床面積	5,255.66m ²
	構造・階数	SRC・S造B1F/11F
	設計者	株式会社上野山設計
	施工者	三井建設株式会社名古屋支店
	建築時期	昭和59年10月19日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	220室	
PM会社	BMS株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	
立地特性等	<ol style="list-style-type: none"> 1. 名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅より徒歩約2分の中心市街地に立地する宿泊特化型ホテル。 2. 平成18年に現在の「ホテルウィングインターナショナル名古屋」にリブランドされ現在に至る。 3. 周辺は日本銀行名古屋支店を中心に、官公庁関連のほか多数の金融機関や大企業の支店が存するエリア。 4. 栄エリアやJR「名古屋」駅等へのアクセスにも優れており、ビジネス及びレジャー需要両面の取り込みが可能。 	

賃貸借の概要

賃借人	株式会社フォース
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃貸面積	5,255.66㎡
賃料	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
敷金・保証金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
期間満了時の更新について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃料改定について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
中途解約について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
違約金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。

運営実績(注)

	平成27年												累計	
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
客室稼働率（％）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADR（円）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR（円）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
売上高（百万円）	38	39	46	43	42	40	43	45	-	-	-	-	-	336
GOP（百万円）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人より売上高以外の過去の運営実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	2,710,000,000円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,710,000,000円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による検証もを行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	2,740,000,000円	
運営収益	175,200,000円	
可能総収益	175,200,000円	対象ホテルの賃料負担可能額及び中長期的競争力を勘案の上査定
空室等損失合計	0円	
運営費用	17,049,890円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	2,447,000円	エンジニアリングレポートの12年間平均修繕費を計上
PMフィー	1,500,000円	月額125,000円と査定
テナント募集費用等	0円	
公租公課	12,252,400円	土地については平成27年実績額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮の上査定、建物については平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	324,890円	見積りによる保険料を計上
その他費用	525,600円	変動費用として運営収益の0.3%相当額を計上
運営純収益	158,150,110円	
一時金の運用益	1,200,000円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	14,158,083円	エンジニアリングレポートの12年間平均更新費を計上
純収益	145,192,027円	
還元利回り	5.3%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物条件並びに契約賃料の変動可能性の程度、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し査定
DCF法による価格	2,700,000,000円	
割引率	5.1%	類似の不動産との比較から求める方法と、金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上査定
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	2,060,000,000円	
土地比率	84.3%	
建物比率	15.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

004 ネストホテル札幌駅前

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,160百万円	
取得予定年月日	平成27年11月30日	
所在地（地番）	北海道札幌市中央区北二条西二丁目9番2	
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅徒歩約5分、JR函館本線他「札幌」駅徒歩約6分	
土地	所有形態	所有権
	面積	897.96㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	5,734.93㎡
	構造・階数	SRC造B1F/11F
	設計者	株式会社日本設計事務所
	施工者	フジタ工業・大木建設共同企業体
	建築時期	昭和59年6月30日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	162室	
PM会社	日本管財株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	
立地特性等	<ol style="list-style-type: none"> 1．札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅から徒歩約5分、JR函館本線他「札幌」駅から徒歩約6分圏内に立地する宿泊主体型ホテル。 2．札幌市の中心街に位置しており、繁華性も高く交通利便性に優れ、観光・ビジネスの両面での宿泊拠点として需要が見込まれる。 3．大通公園、すすきのエリア等の飲食街や観光スポットへのアクセスにも優れている。 4．平成25年5月に「ネストホテル札幌駅前」にリブランドされ現在に至る。 5．本書の日付現在、朝食は和洋食40種類以上を提供するビュッフェスタイルで人気を博している。 	

賃貸借の概要	
賃借人	ネストホテルジャパン株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	平成26年12月26日から平成36年12月25日までの10年間
賃貸面積	5,734.93㎡
賃料 (注)	最低保証賃料：63,521,729円/年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：15,900,000円、保証金：-円
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間満了日に終了し、更新しないこととする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議の上、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間開始日以降、賃貸借期間満了日までの期間中、本契約の他の条項に定める場合の他、賃貸人と賃借人が解約の6か月前までに書面にて通知をし、解約の合意をした場合を除き、本契約を解約することができない。
違約金	-

(注) 最低保証賃料は平成28年1月から平成30年12月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。平成31年1月以降の最低保証賃料は未定です。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

運営実績													
	平成27年												累計
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
客室稼働率（％）	97.8	98.7	97.8	95.8	98.3	98.1	98.4	98.3	-	-	-	-	97.9
ADR（円）	4,495	8,892	4,960	4,321	6,758	9,065	11,624	11,009	-	-	-	-	7,641
RevPAR（円）	4,396	8,778	4,853	4,138	6,643	8,893	11,439	10,823	-	-	-	-	7,495
売上高（百万円）	32	50	38	35	44	55	70	64	-	-	-	-	388
GOP（百万円）	5	21	9	6	15	23	37	31	-	-	-	-	147

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	2,180,000,000円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,180,000,000円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による検証もを行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	2,190,000,000円	
運営収益	163,474,000円	
可能総収益	163,474,000円	対象ホテルの賃料負担可能額及び中長期的競争力を勘案の上査定
空室等損失合計	0円	
運営費用	14,454,409円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	2,195,167円	エンジニアリングレポートの12年間平均修繕費を計上
PMフィー	1,200,000円	月額100,000円を計上
テナント募集費用等	0円	
公租公課	10,252,900円	土地については平成27年実績額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮の上査定、建物については平成27年度実績値に基づき査定
損害保険料	315,920円	見積りによる保険料を計上
その他費用	490,422円	変動費用として、運用収益の0.3%相当額を計上
運営純収益	149,019,591円	
一時金の運用益	318,000円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	22,334,173円	エンジニアリングレポートの12年間平均更新費用にFF&Eリザーブを考慮して計上
純収益	127,003,418円	
還元利回り	5.8%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物条件並びに契約賃料の変動可能性の程度、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し査定
DCF法による価格	2,180,000,000円	
割引率	5.6%	類似の不動産との比較から求める方法と、他の金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上査定
最終還元利回り	6.0%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	939,000,000円	
土地比率	66.3%	
建物比率	33.7%	建物の積算価格及びFF&Eの積算価格の合計を、土地の積算価格、建物の積算価格及びFF&Eの積算価格の合計で除した比率を記載
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

005 チサンイン大阪ほんまち

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,630百万円	
取得予定年月日	平成27年11月30日	
所在地	大阪府大阪市中央区博労町二丁目3番8号	
アクセス	大阪市営地下鉄中央線「堺筋本町」駅徒歩約5分	
土地	所有形態	所有権
	面積	596.21m ² (注1)
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%(注2)
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	3,568.32m ²
	構造・階数	SRC造B1F/10F
	設計者	株式会社楡建築企画設計
	施工者	フジタ工業株式会社
	建築時期	昭和57年10月26日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	130室	
PM会社	BMS株式会社	
特記事項	1. 現所有者とテナントとの間の本件建物に係る賃貸借契約において、現所有者が賃貸借期間内に本物件を売却(贈与、信託の設定等、売却と同視できる場合を含みます。)する場合には、テナントは現所有者に対して優先交渉権を有するものとされています。本投資法人は、現所有者により信託された後信託受益権を取得する予定ですが、現所有者とテナントとの間の賃貸借契約は信託受託者が承継する予定です。	
立地特性等	1. 大阪市営地下鉄中央線「堺筋本町」駅徒歩約5分の大阪主要ビジネスエリアに位置する宿泊特化型ホテル。 2. 本ホテル周辺は大型商業施設や飲食店舗が集積する商業繁華性の高いエリアであり、ビジネス及びレジャー需要両面の取り込みが可能。 3. 大阪市内の主要な観光スポットであるユニバーサル・スタジオ・ジャパンや京セラドーム等へのアクセスにも優れている。	

(注1) 建築基準法第42条第1項第5号により位置指定道路とされている部分(約31.2m²)を含みます。

(注2) 建ぺい率は、防火地域内にある耐火建築物であるため、100%に緩和されています。

賃貸借の概要(注)	
賃借人	株式会社SHRホテルリース
契約形態	賃貸借契約（普通借家）
契約期間	平成21年4月1日から平成29年6月30日までの8年3か月間
賃貸面積	3,501.30m ²
賃料	固定賃料：6,000,000円/月額 変動賃料：年間客室売上高が、228,572,000円を超え286,000,000円以下の場合は、228,572,000円を超えた金員に対して35%を乗じた額 年間客室売上高が、286,000,000円を超えた場合は、に加え、286,000,000円を超えた金員に対して15%を乗じた額
敷金・保証金	敷金：18,000,000円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了の6か月前までに協議を行い合意したときは、同一条件で更に2年間更新される。
賃料改定について	賃借人及び賃借人は、借地借家法第32条の規定にかかわらず、営業開始日以降3年ごとに賃料が著しく不相当となっていないかにつき協議するものとし、もし著しく不相当となっているときは、賃借人又は賃借人は、将来に向かって賃料の額の増減を請求することができるものとする。
中途解約について	賃借人は、賃貸借期間中であっても、6か月前までに賃借人に書面をもって通知して、本契約を解約することができる。賃借人は、月額固定賃料の6か月分相当額を支払った場合には、即時解約することができる。
違約金	-

(注) ホテル施設に係る賃貸借の概要を記載しています。本物件においては、店舗に係る賃貸借契約も締結されています。

運営実績													
	平成27年												累計
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
客室稼働率（%）	79.1	86.4	93.8	88.9	85.7	85.6	89.9	93.5	-	-	-	-	87.9
ADR（円）	6,363	6,950	7,008	8,164	7,996	7,697	8,793	9,368	-	-	-	-	7,792
RevPAR（円）	5,033	6,005	6,574	7,258	6,853	6,588	7,901	8,759	-	-	-	-	6,871
売上高（百万円）	20	22	26	28	28	26	32	35	-	-	-	-	217
GOP（百万円）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(注)													

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,650,000,000円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,650,000,000円	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による検証もを行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	1,670,000,000円	
運営収益	97,800,000円	
可能総収益	97,800,000円	対象ホテルの賃料負担可能額及び中長期的競争力を勘案の上査定、店舗については中長期的競争力を勘案のうえ妥当と判断した現行契約に基づく賃料を計上
空室等損失合計	0円	
運営費用	10,062,017円	
維持管理費	540,000円	現行契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	0円	
修繕費	1,373,667円	エンジニアリングレポートの修繕費年平均額を妥当と判断し計上
PMフィー	1,173,600円	類似不動産の料率を考慮の上査定
テナント募集費用等	0円	
公租公課	6,275,400円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	210,350円	見積りによる保険料を計上
その他費用	489,000円	変動費用として、運営収益の0.5%相当額を計上
運営純収益	87,737,983円	
一時金の運用益	420,000円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	8,093,250円	エンジニアリングレポートの更新費年平均額を妥当と判断し計上
純収益	80,064,733円	
還元利回り	4.8%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、近年のホテルアセットにおける利回りの低下傾向を考慮の上査定
DCF法による価格	1,640,000,000円	
割引率	4.6%	類似の不動産との比較から求める方法と、他の金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性を考慮して査定
積算価格	1,130,000,000円	
土地比率	85.2%	
建物比率	14.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

006 コンフォートホテル浜松

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,550百万円	
取得予定年月日	平成27年11月30日	
所在地(地番)	静岡県浜松市中区砂山町353番5	
アクセス	JR東海道本線・東海道新幹線「浜松」駅徒歩約2分	
土地	所有形態	所有権
	面積	835.12m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	4,173.92m ²
	構造・階数	S造10F
	設計者	株式会社ナカノフード建設 東京本店
	施工者	株式会社ナカノフード建設 名古屋支社
	建築時期	平成21年9月10日
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	196室	
PM会社	B M S 株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	
立地特性等	1. JR東海道本線・東海道新幹線「浜松」駅の南方徒歩約2分に位置。 2. シングルルーム(35室)とダブルルーム(142室)が中心の宿泊特化型ホテル。 3. JR東海道本線・東海道新幹線「浜松」駅南口エリアの幹線道路沿いで交通利便性に優れており、同エリアでは商業性にも優れた立地。 4. 自動車、オートバイ、楽器等の全国規模メーカーの本社や工場が存在し、それらの部品や関連の中小企業も多く、底堅いビジネス需要が見込まれる。	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社グリーンズ
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	平成21年10月1日から平成41年9月30日までの20年間
賃貸面積	4,173.92㎡
賃料	固定賃料：9,226,981円/月額 変動賃料：なし
敷金・保証金	敷金：55,361,886円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、賃貸借期間は延長又は更新されないものとする。ただし、賃借人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	賃料は、諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、双方協議の上、改定することができるものとする。ただし、賃料は賃借人の賃貸借開始日から起算して満5か年間据え置き、6年目を初回とし、以降3年ごとに改定できるものとする。
中途解約について	賃借人及び賃借人が、賃貸借期間満了前に、本契約を中途解約しようとする場合には、1年前までに相手方に対し、書面により通知しなければならない。
違約金	賃借人及び賃借人が、賃貸借期間満了前に、本契約を中途解約しようとする場合は、下記の違約金を相手方に支払うものとする。 (1) 賃貸借開始日より満5年を経過するまで：本物件の減価償却後の残存価格の100% (2) 賃貸借開始日より満5年を経過した後、満10年未満まで：本物件の減価償却後の残存価格の75% (3) 賃貸借開始日より満10年を経過した後、賃貸借期間満了前まで：本物件の減価償却後の残存価格の50% なお、減価償却の基準は建物本体を償却年数39年の定額法、設備を償却年数15年の定額法によるものとする。

運営実績(注)													
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計
客室稼働率(%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 固定賃料による賃貸借契約を締結する予定であり、賃料と運営実績に相関関係がないため、運営実績の記載はしていません。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,610,000,000円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成27年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,610,000,000円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	1,600,000,000円	
運営収益	110,723,772円	
可能総収益	110,723,772円	
空室等損失合計	0円	
運営費用	12,519,324円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	1,760,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	1,800,000円	現行契約に基づき査定
テナント募集費用等	0円	
公租公課	8,636,200円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	212,400円	見積もりに基づき査定
その他費用	110,724円	運営収益の0.1%として査定
運営純収益	98,204,448円	
一時金の運用益	1,107,238円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	4,664,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	94,647,686円	
還元利回り	5.9%	周辺賃貸ホテル取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	1,610,000,000円	
割引率	5.9%	ホテルのベース利回りに対象不動産のリスク要因を加味して査定
最終還元利回り	6.1%	価格時点現在の還元利回り水準に翌年以降の純収益変動及び将来不確実性等を加味して査定
積算価格	1,550,000,000円	
土地比率	38.3%	
建物比率	61.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

007 ホテルサーブ神戸アスタ

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,490百万円	
取得予定年月日	平成27年11月30日	
所在地	兵庫県神戸市長田区若松町五丁目1番1号	
アクセス	JR神戸線(山陽本線)、市営地下鉄西神・山手線「新長田」駅徒歩約2分	
土地	所有形態	所有権
	面積	838.88m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/500%、80%/400%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	4,540.90m ²
	構造・階数	RC造B1F/9F
	設計者	株式会社関東設計、大成建設株式会社
	施工者	大成建設株式会社 関西支店
	建築時期	平成20年1月15日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	133室	
PM会社	BMS株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	
立地特性等	<ol style="list-style-type: none"> 1. JR神戸線(山陽本線)他「新長田」駅から徒歩約2分圏内に立地。 2. 平成20年1月に建築されたシングルルーム(77室)中心の宿泊特化型ホテル。 3. ホテルの位置する「新長田」エリアには、阪神・淡路大震災後に市街地再開発事業による再開発ビル等が多数整備されている。 	

賃貸借の概要

賃借人	有限会社ホテルテトラ
契約形態	賃貸借契約(定期借家)
契約期間	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃貸面積	4,633.16㎡
賃料	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
敷金・保証金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
期間満了時の更新について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃料改定について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
中途解約について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
違約金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。

運営実績(注)

													累計	
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
客室稼働率(%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADR(円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR(円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
売上高(百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GOP(百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人より過去の運営実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,500,000,000円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成27年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,500,000,000円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	1,530,000,000円	
運営収益	108,000,000円	
可能総収益	108,000,000円	
空室等損失合計	0円	
運営費用	18,576,330円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	2,820,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	2,400,000円	類似事例に基づき査定
テナント募集費用等	0円	
公租公課	12,562,000円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	254,330円	見積もりに基づき査定
その他費用	540,000円	運用収益の0.5%として査定
運営純収益	89,423,670円	
一時金の運用益	960,000円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	6,110,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	84,273,670円	
還元利回り	5.5%	周辺賃貸ホテル取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意の上査定
DCF法による価格	1,490,000,000円	
割引率	5.4%(1~3年目) 5.6%(4年目以降)	賃貸ホテルのベース利回りに対象不動産固有のリスク要因を加味して査定
最終還元利回り	5.7%	価格時点現在の還元利回り水準に翌年以降の純収益変動及び将来不確実性等を加味して査定
積算価格	1,450,000,000円	
土地比率	36.0%	
建物比率	64.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

008 ネストホテル札幌大通

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,450百万円	
取得予定年月日	平成27年11月30日	
所在地(地番)	北海道札幌市中央区南二条西五丁目29番1他	
アクセス	札幌市営地下鉄南北線「大通」駅徒歩約4分	
土地	所有形態	所有権
	面積	811.69m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/800%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	5,634.88m ²
	構造・階数	SRC・S造B1F/15F
	設計者	株式会社アール・アイ・エー
	施工者	不二建設株式会社
	建築時期	平成4年8月26日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	117室	
PM会社	日本管財株式会社	
特記事項	<ol style="list-style-type: none">1. 消防用設備等点検結果報告書において、誘導灯及び誘導標識の本体故障並びに非常電源の燃料不足について要是正の指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。2. 昇降機の定期検査報告書において巻上機・綱車又は巻胴について要是正の指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。	
立地特性等	<ol style="list-style-type: none">1. 札幌市営地下鉄南北線「大通」駅徒歩約4分、札幌市の中心街に位置する宿泊特化型ホテル。2. 繁華性の高い中心市街地に立地しており交通便利性にも優れるため、ビジネス目的及び市内観光目的の宿泊拠点として観光、ビジネスの両面の需要が見込める立地。3. 平成25年12月に「ネストホテル札幌大通」にリブランドされ現在に至る。4. 全室20m²以上の客室構成となっており、拡大する観光需要の更なる取り込みが期待される。	

賃貸借の概要	
賃借人	ネストホテルジャパン株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	平成26年12月26日から平成36年12月25日までの10年間
賃貸面積	5,638.78㎡（付属建物の面積を含む。）
賃料 (注)	最低保証賃料：47,152,040円/年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：11,850,000円、保証金：-円
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間満了日に終了し、更新しないこととする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議の上、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間開始日以降、賃貸借期間満了日までの期間中、本契約の他の条項に定める場合の他、賃貸人と賃借人が解約の6か月前までに書面にて通知をし、解約の合意をした場合を除き、本契約を解約することができない。
違約金	-

(注) 最低保証賃料は平成28年1月から平成30年12月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。平成31年1月以降の最低保証賃料は未定です。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

運営実績													
	平成27年												累計
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
客室稼働率（％）	95.9	97.4	96.1	93.5	97.6	97.1	96.7	96.6	-	-	-	-	96.4
ADR（円）	5,189	11,197	5,909	5,072	8,270	11,228	14,648	14,403	-	-	-	-	9,490
RevPAR（円）	4,979	10,906	5,680	4,741	8,072	10,898	14,172	13,919	-	-	-	-	9,171
売上高（百万円）	22	40	25	21	34	42	56	55	-	-	-	-	295
GOP（百万円）	3	19	6	4	15	22	34	32	-	-	-	-	135

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,460,000,000円	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,460,000,000円	DCF法による収益価格をがより説得力が高いと判断し、直接還元法による検証も行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	1,450,000,000円	
運営収益	121,895,000円	
可能総収益	121,895,000円	対象ホテルの賃料負担可能額及び中長期的競争力を勘案の上査定
空室等損失合計	0円	
運営費用	21,910,865円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	3,418,500円	エンジニアリングレポートの12年間平均修繕費を計上
PMフィー	1,200,000円	月額100,000円と査定
テナント募集費用等	0円	
公租公課	16,594,200円	土地については平成27年実績額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮の上査定、建物については平成27年度の実績額に基づき査定
損害保険料	332,480円	見積りによる保険料を計上
その他費用	365,685円	変動費用として、運営収益の0.3%相当額を計上
運営純収益	99,984,135円	
一時金の運用益	237,000円	運用利回りを2%として査定
資本的支出	17,608,604円	エンジニアリングレポートの12年間平均更新費にFF&Eリザーブを考慮して計上
純収益	82,612,531円	
還元利回り	5.7%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物条件並びに契約賃料の変動可能性の程度、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し査定
DCF法による価格	1,470,000,000円	
割引率	5.5%	類似の不動産との比較から求める方法と、他の金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上査定
最終還元利回り	5.9%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,130,000,000円	
土地比率	51.4%	
建物比率	48.6%	建物の積算価格及びFF&Eの積算価格の合計を、土地の積算価格、建物の積算価格及びFF&Eの積算価格の合計で除した比率を記載
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

009 ヴァリエホテル天神

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,380百万円	
取得予定年月日	平成27年11月30日	
所在地	福岡県福岡市中央区大名二丁目8番12号	
アクセス	福岡市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩約6分	
土地	所有形態	所有権
	面積	788.62㎡(注)
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	1,910.94㎡
	構造・階数	RC造8F
	設計者	東海興業株式会社九州支店一級建築士事務所
	施工者	東海興業株式会社九州支店
	建築時期	平成6年3月31日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
総客室数	77室	
PM会社	BMS株式会社	
特記事項	<p>1. 本件土地(地番193番2)について、隣地(地番202番)及び近隣地(地番192番)を要役地とする通行地役権が設定されています。</p> <p>2. 定期調査報告書において、非常照明の不灯について要是正の指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主と合意しています。</p> <p>3. 消防用設備等点検結果報告書において、煙感知器及び避難口誘導灯について要是正の指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主と合意しています。</p>	
立地特性等	<p>1. 福岡市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩約6分、最寄りの出口から徒歩約2分の駅近に立地。</p> <p>2. 天神エリアはアクセス面、商業繁華性、利用者層等いずれの観点からも、福岡市内で最も宿泊需要が見込めるエリア。</p> <p>3. 大型商業施設や中高層のオフィスビルが集積する「明治通り」及び「昭和通り」の背面に位置し、平日のビジネス需要、週末は観光等のレジャー需要の取り込みが可能な立地。</p> <p>4. 総客室数77室の宿泊特化型ホテル。約15㎡のダブル、ツインがそれぞれ35室、約17㎡のツインが7室で構成されている。</p> <p>5. 平成27年に全客室の改装を行い、リニューアルオープンしている。</p>	

(注) セットバック部分(0.3㎡)を含みます。

賃貸借の概要	
賃借人	コートホテル株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	平成27年10月1日から平成32年9月30日までの5年間
賃貸面積	1,910.94㎡
賃料 (注)	最低保証賃料：46,416,444円/年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額を控除した額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、賃貸借期間は延長又は更新されないものとする。ただし、賃借人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条が適用されず、賃貸借期間中において賃料の改定を行わない。
中途解約について	賃貸借期間中、本契約の他の条項に定める場合の他、賃借人の事前の書面による同意がない限り、本契約を解約することができない。
違約金	-

(注) 最低保証賃料は平成28年1月以降の最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

運営実績													
	平成27年												累計
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
客室稼働率（%）	82.7	94.4	87.5	86.8	94.6	93.9	94.0	93.2	-	-	-	-	90.4
ADR（円）	6,283	7,211	7,063	6,799	8,663	7,074	8,153	8,191	-	-	-	-	7,430
RevPAR（円）	5,201	6,810	6,184	5,905	8,199	6,648	7,665	7,642	-	-	-	-	6,782
売上高（百万円）	14	16	14	10	13	16	20	19	-	-	-	-	122
GOP（百万円）	6	8	7	4	5	7	11	10	-	-	-	-	58

鑑定評価書の概要		
鑑定評価額	1,450,000,000円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成27年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,450,000,000円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格はともに同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけ試算
直接還元法による価格	1,470,000,000円	
運営収益	91,379,000円	
可能総収益	91,379,000円	予定建物賃貸借契約を前提として、対象不動産の過年度の事業収支実績を踏まえ、宿泊マーケットの状況及び競合ホテルと比較した対象不動産の競争力及び個別性を考慮し、中長期的な観点から求めた賃料を査定の上貸室賃料を計上
空室等損失合計	0円	
運営費用	8,324,000円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	0円	
PMフィー	1,200,000円	類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性を考慮の上査定
テナント募集費用等	0円	
公租公課	6,385,000円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	168,000円	現行保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	571,000円	事業所税を計上
運営純収益	83,055,000円	
一時金の運用益	0円	
資本的支出	7,989,000円	類似不動産における水準、築年数及びエンジニアリングレポートの更新費の年平均等を勘案して査定した資本的支出の額に、類似不動産における水準や修繕・更新計画等を参考に査定したFF&Eリザーブの額を加算して査定
純収益	75,066,000円	
還元利回り	5.1%	地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減し、将来の不確実性等を勘案し査定
DCF法による価格	1,430,000,000円	
割引率	4.9%	類似不動産における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	5.3%	類似不動産に係る利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案し査定
積算価格	1,010,000,000円	
土地比率	76.4%	
建物比率	23.6%	建物の価格及び家具・什器・備品・内装等の価格の合計を、土地の価格、建物の価格及び家具・什器・備品・内装等の価格の合計で除した比率を記載
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします(規約第37条)。

利益の分配(規約第37条第1号)

(イ) 投資主に分配する金額の総額のうち、本投資法人の利益の金額(以下「分配可能金額」といいます。)は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益とします。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15第1項(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。)を超えるものとします。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合にはこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、一時差異等調整積立金、圧縮積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

利益を超えた金銭の分配(規約第37条第2号)

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、本投資法人が適切と判断した場合又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合には、一般社団法人投資信託協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、なおも課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断する場合は、本投資法人が決定した金額により金銭の分配をすることができます。

分配金の分配方法(規約第37条第3号)

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権者の有する質権の目的である投資口の数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間(規約第37条第4号)

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

一般社団法人投資信託協会規則(規約第37条第5号)

本投資法人は、上記 からのほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) d.」に掲げる有価証券及び同f.に掲げる金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします(規約第32条第1項)。

(ロ) デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) g.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします(規約第32条第2項)。

(ハ) 組入資産の貸付け

a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産等について、第三者との間で賃貸借契約を締結して賃貸を行うことを原則とします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ、賃貸を行うことを原則とします(規約第33条第1項)。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を收受することがあり、かかる收受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用します(規約第33条第2項)。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産等以外の運用資産の貸付けを行うことがあります(規約第33条第3項)。

(ニ) 借入金及び投資法人債発行に係る制限

a. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保を目的として、資金の借入れ又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下本(ニ)において同じです。)の発行を行うことがあります(規約第35条第1項)。

借入れ及び投資法人債により調達した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。)等とします(規約第35条第2項)。

b. 借入金及び投資法人債の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第35条第4項)。

c. 借入先

資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家(ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)からの借入れに限るものとします(規約第35条第1項)。

d. 担保の提供

上記a.の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます(規約第35条第3項)。

金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限に従います。主なものは、次のとおりです。

(イ) 金融商品取引法に基づく投資制限

登録投資法人は、金融商品取引業者である資産運用会社はその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して金融商品取引法上一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、利害関係人等との取引制限を除く主なものは以下のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第1号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。)第128条に定めるものを除きます。

b. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第2号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条に定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第3号)。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の実行の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第4号)。

e. 投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして内閣府令で定める行為。

(ロ) 投信法に基づく投資制限

a. 同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません(投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条)。ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、投信法第193条第1項第3号から第5号までに掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、この限りではありません(投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2、投信法施行規則第221条の2)。

b. 自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項、投信法施行規則第129条)。

- ・投資主との合意により当該投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合
- ・合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- ・投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- ・その他投信法施行規則で定める場合

なお、本投資法人は、規約第8条第2項において、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を定めています。

c. 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人(子法人)の発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資法人(親法人)の投資口については、当該子法人は、原則として、これを取得することができません(投信法第81条)。

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資及び他のファンドへの投資

集中投資及び他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得を予定している不動産を信託財産とする信託受益権に特有のリスクについては、上記「2 投資方針 (2) 投資対象 個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。なお、以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが顕在化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもであると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク
- (ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 不動産等を取得又は処分できないリスク
- (ロ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ハ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ニ) 投資対象を宿泊施設及びその付帯施設・設備に特化していることによるリスク
- (ホ) シングルテナント物件であることによるリスク
- (ヘ) オペレーターに関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) いちごグループ等への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本資産運用会社が他の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材(個人の能力、経歴、ノウハウ)に依存しているリスク
- (ホ) インサイダー取引規制に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の歴史が浅いことによるリスク
- (ト) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (リ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) マスターリースに関するリスク
- (ル) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
- (ヲ) ホテル用不動産等としての建物使用態様に関するリスク
- (ワ) 共有物件に関するリスク
- (カ) 区分所有建物に関するリスク
- (ヨ) 借地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 底地物件に関するリスク
- (ソ) 開発物件に関するリスク
- (ツ) 築古物件に関するリスク
- (ネ) 有害物質に関するリスク
- (ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ラ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ヘ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- (ホ) オペレーターの過去の業績が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ヘ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。）。

本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場を予定している東京証券取引所における投資家の需給により影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大き

く価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主は、本投資証券を投資主が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、また本投資証券を取得した価格で売却できない可能性や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、一般募集の払込期日の翌営業日である上場(売買開始)日から東京証券取引所において売買が開始される予定であり、これまで市場での取引実績はなく、現時点において、本投資証券について上場(売買開始)日以降、どの程度活発に取引が行われるかは不明です。また、本投資証券の上場後に、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金的手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産等の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損、ファイナンス環境の悪化に伴う金利コストの上昇等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

また、本投資証券に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

(二) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存しています。不動産等に係る賃料収入は、固定賃料の契約の場合は、不動産等の稼働率の低下、変動賃料の契約の場合は、テナントの売上減等により、賃料が大きく減少する可能性があります。また、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額され、又は契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります(なお、不動産等に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (八) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)。また、取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません。さらに、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等による費用支出、多額の資本的支出、不動産等の取得等に要する費用、

その他不動産等に関する支出が状況により増大し、キャッシュフローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産等からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産等に関する支出は増大する可能性があります。これらの双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少し、又は本投資証券の市場価格が下落することがあります。

なお、本書において開示されている取得予定資産における過去のADR、RevPAR、売上高、GOPその他の運営実績は、取得予定資産のテナント、現所有者等から取得した情報(会計監査等の手続は経ていません。)をそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれもあります。

また、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、取得予定資産について、前提となる状況が本投資法人取得後と同一とも限りません。したがって、これらの情報は、当該資産における今後のADR、RevPAR、売上高、GOPその他の運営実績と必ずしも一致するものではなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

(ホ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、貸借対照表、損益計算書等の計算書類については役員会の承認のみで確定し(投信法第131条第2項)、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、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きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 不動産等を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は売却できない可能性があります。不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産等に対する投資が活発化することがあり、その様な状況下では、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。

不動産の中でも、特に、本投資法人が主たる投資対象としている、宿泊施設及びその付帯施設・設備は、オフィス等の他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売手及び買手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低い点に留意が必要です。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

a. 資金調達全般に関するリスク

新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなくなる等の悪影響が生じる可能性があります。さらに、弁済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができない場合には、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる等の可能性があります。

b. 調達条件に関するリスク

新投資口の発行価額は、その時点の本投資口の市場価格等に左右されますが、特に、発行価額が当該時点における純資産額や鑑定評価額を考慮した純資産額に比べ割安となる場合、既存投資主の保有する投資口の価値は希薄化により下落する可能性があります。

また、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は本投資法人の借入金額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みが金利変動の影響を軽減できない場合、本投資法人の財務状況に悪影響が及ぶ可能性があります。

c. 財務制限条項に関するリスク

本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、若しくは投資主への金銭の分配（利益を超えた金銭の分配を含みます。）を制約する等の財務制限条項が設けられる、運用資産に担保を設定する、又は規約の変更が制限される等の可能

性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があります(なお、本投資法人が取得予定資産の取得に際して予定している借入れについては、このような一般的な財務制限条項が設けられる見込みです。)

本投資法人が取得予定資産の売却を希望したとしても、借入契約上の制限その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されている等の理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、不動産からのキャッシュフローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

(八) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力・経験・ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する又は取得を予定しているホテル用不動産等の管理についても、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に一定程度依拠することになります。管理委託先を選定するにあたっては、当該プロパティ・マネジメント会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのプロパティ・マネジメント会社における人的・財産的基礎が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客(他の不動産投資法人を含みます。)から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することができますが、後任のプロパティ・マネジメント会社が任命されるまではプロパティ・マネジメント会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

(二) 投資対象を宿泊施設及びその付帯施設・設備に特化していることによるリスク

a. 本投資法人の収益がホテル業界等の収益に依存していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、宿泊施設及びその付帯施設・設備を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、ホテル業界の全体的な傾向に大きく依存しています。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、テナントとの間で賃貸借契約を締結する際、固定賃料部分と変動賃料部分を組み合わせた賃料構成とすることを検討することとしており、このような賃料構成とした場合、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることとなります。

ホテル業界の業績や収益は、以下のものを含むさまざまな要素により悪影響を受ける可能性があります。

- ・ 国内の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、伝染病の流行等による消費者行動の変化の影響を受けた旅行者数の減少
- ・ 政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンド旅行者数の減少
- ・ 旅行代理店の倒産等による、旅行代理店との間の信用取引によって発生した債務の不履行
- ・ 保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
- ・ 周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
- ・ 当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客力が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
- ・ 類似するコンセプトのホテルとの競合による集客力の低下
- ・ 旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化
- ・ 機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗
- ・ 提供する飲食物による食中毒等の事故の発生
- ・ 従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
- ・ 自然災害等による温泉の枯渇や温泉の利用権の喪失
- ・ 旅館業法に基づく営業許可その他許認可の取消し

また、ホテル業界の業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年末年始や大型連休等には収益が大きくなりますが、当該事情は、地域及び物件によって異なる場合があります。

したがって、本投資法人の収益は1月末日で終了する営業期間と7月末日で終了する営業期間で大きく異なることがあります。

b. 既存テナントが退去した場合に関するリスク

ホテル業界は、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営にあたり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料を下げざるを得なくなること、代替オペレーターへの移行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。本投資法人は既存オペレーターが退去した場合に代替するオペレーターとなり得る者と事前にバックアップオペレーター契約を締結して既存オペレーターの退去に備えることがありますが、現時点で取得予定資産について当該契約を締結する予定はありません。なお、仮に締結した場合でも、必ずしも相手方がオペレーターとなる契約上の義務を負うわけではなく、既存オペレーターの退去による本投資法人の収益等への悪影響を避けることは限りません。

c. CAPEXの実施に関するリスク

一定規模以上のホテル用不動産等においては、施設及び設備の陳腐化による競争力低下を避けるために相当程度のCAPEXの実施が必要となることがあります。また、本投資法人では、CAPEXの実施を通じて物件の収益力を高める投資方針を採用しており、積極的にCAPEXの実施を検討する可能性もあります。しかし、経済的・物理的な要因その他により、十分なCAPEXの実施ができない可能性があります。また、十分なCAPEXを実施したとしても、運用資産からの収入がCAPEXの実施に対応して増加するとの保証はなく、CAPEXの実施により、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、CAPEXを実施する場合、施設の全部又は一部が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができない可能性もあります。

d. FF&Eの定期更新に関するリスク

ホテル用不動産等は、競争力維持のためのいわゆるFF&Eの定期的な更新投資及び単なる更新にとどまらない競争力強化のための大規模投資が必要となります。FF&Eはその資産アイテムごとに、本投資法人とテナント又は運営受託者との間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が賃貸借契約において規定されることが想定されます。かかる規定により、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。

e. オペレーターの業態を変更することが困難であることに関するリスク

ホテル用不動産等の場合、用途に応じた構造の特殊性から、オペレーターの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、経済の動向、消費性向の変化に伴い、収益力が減退するときには業務の撤退・縮小を余儀なくされることもあり、そのような場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

f. マーケットレポートに関するリスク

ホテル用不動産等に関する市場評価その他の各種比較資料において入手可能な資料や情報は概して公表例が少ないといえます。またたとえ存在した場合にも、第三者によるホテル関連のマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適性と思われるエリア特性、供給・需要等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析者、分析方法又は調査方法、収集した情報・資料等の範囲若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

g. フランチャイズやブランドライセンス契約に関するリスク

テナントはホテル事業に関するフランチャイズ契約やブランドライセンス契約を締結することがありますが、これらの契約においては、一定のオペレーティングスタンダードやほかの基準・条件の遵守が要求されることが一般的です。また、使用しているブランドのイメージが一般的に低下するようなことが起こった場合、業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、何らかの理由により、こういった契約が終了し、ブランド名の使用が不可能となった場合、当該ホテル用不動産等のブランド価値が低下することにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) シングルテナント物件であることによるリスク

本投資法人の取得予定資産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件です。このため、本投資法人は特定のテナントの支払能力、テナントの退去その他の事情により大きな影響を受けるという傾向があります。

一般的に、シングルテナントとなる賃借人は、賃借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別のテナント向けの特別仕様の物件が多いことや、代替となるテナントとなり得る者が限定されていることから、代替となるテナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少すること、あるいは代替となるテナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

(ハ) オペレーターに関するリスク

一般に、ホテル用不動産等の管理運営業務全般の成否は、テナントであるオペレーターの能力・経験・ノウハウによるところが大きく、本投資法人が取得を予定しているホテル用不動産等の管理運営についても、オペレーターの業務遂行能力に強く依拠することになります。オペレーターを選定するにあたっては、当該オペレーターの能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのオペレーターにおける人的・財産的基礎が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客(他の不動産投資法人を含みます。)から不動産の管理運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るオペレーター業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該オペレーターは、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、オペレーターにつき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、賃貸借契約を解除することができますが、後任のオペレーターが任命されるまではオペレーター不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理運営状況が悪化する可能性があります。

また、資産運用会社は、オペレーターからホテル用不動産等の売上等の実績について定期的に報告を受け、かかる報告に基づき、ホテル用不動産等の売上等の実績を月次又は決算時に公表することがあります。これらの公表数値は、オペレーターから提示された数値であり、本投資法人及び本資産運用会社はこの数値の正確性を担保することができない可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) いちごグループ等への依存、利益相反に関するリスク

いちごグループホールディングスは、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の100%を保有する株主であり、また、本投資法人は、いちごグループホールディングスとの間でスポンサーサポート契約を締結しています。しかし、いちごグループホールディングスは、本投資法人の希望する価格で物件を売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、当該契約に則って、本投資法人の投資基準に適合する物件を希望する価格で取得できることまでは保証されていません。したがって、本投資法人は、いちごグループホールディングスから本投資法人の投資基準に適合する物件を必ずしも希望どおり取得できるとは限りません。

また、上記のスポンサーサポート契約に加え、本資産運用会社は、いちごグループホールディングス及びいちごグループホールディングスの子会社であるいちご地所との間で不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書を締結しています。さらに、本投資法人は、いちごグループの運営力、レピュテーション、ブランド力等に大きく依存しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、いちごグループと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するいちごグループの影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人がいちごグループとの間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。さらに、本投資法人は、資産運用活動を通じて、いちごグループ又はその利害関係者との間で取引を行う可能性があり、この場合、いちごグループの利益を図るためいちごグループが本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、いちごグループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本資産運用会社が他の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、いちごオフィスリート投資法人からも資産の運用を受託しており、また複数の不動産私募ファンドの自己運用を行い、また資産の運用を受託しています。

本投資法人は、宿泊施設及びその付帯施設・設備を主な投資対象としていますが、それ以外の不動産への投資を排除していません。そのため広く、いちごオフィスリート投資法人及び上記不動産私募ファンドと投資対象が重なり得ます。

そのため、本資産運用会社は、競合する取得検討対象不動産の情報の恣意的な配分を防止することを目的として、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構 (八) 資産の取得及び売却に関する事項 a. 投資不動産情報の取扱い」記載のローテーション・ルールを採用しており、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、いちごオフィスリート投資法人及び不動産私募ファンドとの間では、主たる投資対象が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、いちごオフィスリート投資法人及び不動産私募ファンドが優先して物件の取得検討を行うことがあります(特に、用途区分がホテルに分類され、かつ、西暦竣工年が奇数である取得検討対象不動産については、不動産私募ファンドが優先して物件の取得検討を行います。)。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。

さらに、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務

に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは、運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者若しくはテナントから委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材(個人の能力、経歴、ノウハウ)に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材(個人の能力、経歴、ノウハウ)に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

また、今後、本資産運用会社の業容が拡大し、その状況に応じた人材の確保が行われなかった場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) インサイダー取引規制に関するリスク

投資法人の発行する特定有価証券等(金融商品取引法第163条第1項に定める特定有価証券等をいいます。)についても、インサイダー取引規制の対象となっています。

本投資法人及び本資産運用会社は本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の役職員が本投資法人の特定有価証券等の売買等を行うこと及び未公表の重要事実(本資産運用会社又は本投資法人に関する情報であって、金融商品取引法第166条第2項において定義する「業務等に関する重要事実」をいいます。)の伝達を原則禁止とし、本資産運用会社の役職員が持投資口会又は株式累積投資制度に加入して取得した投資証券を売却する場合に限り、事前の承認を得た上で売却することができるとする社内規程を定めています。しかし、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の役職員が金融商品取引法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資主に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ハ) 本投資法人の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人は、平成27年7月22日に設立されました。本投資法人は、本書の日付現在において資産の運用を開始しておらず、過去の運用実績はありません。したがって、本投資法人は過去の実績がないため、過去の実績から今後の実績を予測することは困難となります。また、本資産運用会社の運用するいちごオフィスリート投資法人及び不動産私募ファンドに関する運用実績は、本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

(ト) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。)、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。)及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服します。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。当該時点において、本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れを弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

(リ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、敷引特約がある賃貸借契約については、敷引額の敷金額に対する割合が高い場合、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人が引き継いだ敷金額より多額の敷金返還債務を負う可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下

に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得する等の物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者又は前受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前受益者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

さらに、物件を取得するまでの時間的制約等から、一般に隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、物件を取得する事例が少なからずみられます。本投資法人は、原則として境界が確定している物件を取得する方針ではあるものの、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで適切と認める場合には、境界が未確定の物件も取得する方針です。状況次第では、境界に関して紛争が生じ、境界確定の過程で所有敷地の面積が減少することにより、運用資産の運営に不可欠の土地が隣接地所有者の所有に属するものとされたり、建ぺい率、容積率等の遵法性についての問題が発生する可能性があります。また、訴訟費用及び損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性もあります。これらの事象が生じなかったとしても、境界未確定の事実が物件処分の際の障害となる可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下同じです。)上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。したがって、本投資法人が不動産を売却

した場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

(八) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確保されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。特にホテル用不動産等の場合はシングルテナントと賃貸借契約を締結することが多く、そのような場合にかかる事由が生じたときは、当該不動産に係る賃料収入はゼロとなります。

また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎる等の諸般の事情があると判断された場合、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

他方で、賃借人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れるためには、借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。)上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃借人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続(以下、総称して「倒産等手続」といいます。)の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を被る可能性があります。

e. 定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるため、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

f. 更新料等に関するリスク

賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料や、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、これらの規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

g. 変動賃料に関するリスク

取得予定資産について締結される賃貸借契約(ただし、一部の取得予定資産に関する賃貸借契約を除きます。)において、固定賃料と売上実績等に連動した変動賃料が組み合わさった賃料構成が採用される予定ですが、売上実績等に連動した変動賃料の支払いを受ける場合には、売上の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、大規模な地震、津波又は環境汚染を伴う災害等が発生した場合、たとえ本投資法人の保有する不動産が滅失、劣化若しくは毀損せず、又は当該不動産に瑕疵が生じなかったとしても、所在地の周辺地域経済が多大な影響を受けることにより、当該不動産の収益性が大幅に低下する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。特に、本投資法人の主たる投資対象である、宿泊施設及びその付帯施設・設備においては、プール等のレジャー用施設を土地の工作物として併設しているものもあり得るため、宿泊施設及びその付帯施設・設備においては土地の工作物により第三者、特に宿泊客及び付帯施設・設備の利用客の生命、身体又は財産等が侵害されるリスクは相対的に高いといえます。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、投資対象不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(ハ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があります、追加的な費用負担が必要となる可能性があります、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、海岸法（昭和31年法律第101号。その後の改正を含みます。）による海岸保全区域における土地の掘削等の制限、港湾法（昭和25年法律第218号。その後の改正を含みます。）による港湾区域内における工事等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、その他一定割合において住宅を付置する義務や、駐車施設附置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じ、又はこれらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付され、又は建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担が発生する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により不動産の売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一売主が債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取

得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者(以下、本項において「買主」といいます。)からさらに不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取り消され又は否認される根拠となり得る事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が取消又は否認され、その効果を主張される可能性があります。

さらに、取引の態様いかんによっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク)もあります。

(リ) 転貸に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象は宿泊施設及びその付帯施設・設備ですが、宿泊施設等の一部は、当該宿泊施設等の賃借人から第三者に対し転貸されることがあります。このように、賃借人(転借人を含みます。)に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択することができなくなり、又は退去させることができなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ) マスターリースに関するリスク

特定の不動産において、マスターレシー会社が当該不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結し、その上でエンドテナントに対して転貸する、いわゆるマスターリースの形態をとる場合があります。この場合、特に固定賃料型のサブリース会社の財務状態が悪化したときは、マスターレシー会社の債権者がマスターレシー会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから賃貸人である信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ル) テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たさず場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、賃借人による設備(看板等)の設置、その他テナント等の利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。この場合、マスコミ等により、当該建物がかかる状態にあることが公表され、風評リスクにさらされる可能性があります。また、本投資法人が、その違反状態の改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。

さらに、賃貸借契約における規定のいかんにかかわらず、テナント等による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

(ヲ) ホテル用不動産等としての建物使用態様に関するリスク

取得予定資産は、ホテル用不動産等を中心とする複合施設として、不特定多数の利用者に対し宿泊や飲食等の各種サービスを提供する施設であり、また、ホテル顧客以外の公衆に対してもロビー、トイレ等の共用部分を開放しているため、清掃・維持修繕の費用が通常の建物より多額になる可能性があるとともに、ホテル施設内で予期できない不法行為を行う者が出現する可能性は常にあります。これにより、テナントが不足の損害を被る場合、あるいは、ホテル用不動産等自体に損害が発生した場合、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ワ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため(民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

さらに、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性(民法第256条)、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性(民法第258条第2項)があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。))第60条、民事再生法第48条)。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者

がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要し、又は価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数での建替え決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています(区分所有法第22条第1項)。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません(区分所有法第23条)。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヨ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払による解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売され、又は借地権設定時に既に存在する土地の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払があらかじめ約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、建物の所有を目的としない土地の賃貸借については、借地借家法又は借地法の適用はありません。このため、当該土地に関する賃貸借契約が終了する場合、又は当該土地が他に転売される等して所有者が変わる場合には、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

(タ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有建物等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該

受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(レ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が、土地所有者から借地権の設定を受け、その上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります(借地借家法第13条及び借地法第4条)。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行う旨を規定する条項が含まれています。当該条項に基づく賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合(借地借家法第19条)や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するためにあらかじめ開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 築古物件に関するリスク

本投資法人は、築古物件を取得することがあります。一般に、築古物件は老朽化に伴い物理的及び機能的な劣化が進んでいることから、その運営、修繕、改修等に多額の出費が必要となり、かつその間における一時的な稼働率の低下等を生じる場合や、使用を継続するには現行法上問題ないものの、新規に使用することのできない有害物質が使用されており、処分又は除去する場合には、多額の支出が必要となる可能性もあります。特に、取得検討時には想定していなかった瑕疵等が判明し、想定以上に多

額の資本的支出を余儀なくされる可能性もあります。また、一般に、築古物件は新築物件と比較して築年数に応じた老朽化等による投資リスクが高まることから、想定していた水準の賃料を得られない可能性もあり、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

これらの理由により、本投資法人が築古物件の取得に際して想定した投資利回りが得られない可能性及び本投資法人の行う物件に対する資本的支出が利回りの上昇に繋がらない可能性があります。

(ネ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物が使用、保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

さらに、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。)上は受託者への通知又は受託者の

承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、また、信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産を信託財産とする信託において、信託内借入の方法で資金を調達した場合、信託内借入等の信託受託者の債務は、信託の受益権に対する配当及び元本交付に優先して元利金等の返済が行われるため、信託財産である不動産の価格及び収益が減少した場合には、当該不動産の売却代金や賃料等の収益が信託内借入の元利金の返済に充当された結果、信託の受益権に対する配当及び元本交付が信託内借入の無い場合よりも減少し、信託内借入の割合や不動産の価格及び収益の下落率等によっては、信託配当及び信託元本の交付が受けられなくなる可能性があります。なお、信託内借入についても前記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の財務戦略」記載の方針が適用され、有利子負債比率は、信託内借入を含めて算定されることとなります。また、信託内借入の引き当てとなる財産は、信託財産に限定されるため、信託内借入においては、一般に、信託財産たる不動産の価格及び収益を基準としたLTV(ローントゥバリュー)やDSCR(デットサービスカバレッジレシオ)等の財務制限条項が付されます。これらの財務制限条項に抵触した場合には、当該信託内借入にかかる借入金の返済をするために、信託財産たる不動産売却を余儀なくされる等によって、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ラ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント(先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的リスク

税法上、一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間ごとに判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(ホ)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。)第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異(以下「税会不一致」といいます。)により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益(会計上の税引後当期純利益)が減少した場合、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なる場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。なお、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税等の発生を抑えることができるようになるため、本リスクは軽減されます。

(ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間ごとに判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家(租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「税制に関するリスク」において同じです。)のみから行うことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合等においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(二) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間ごとに判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3第5項に定めるものに該当していないこと(発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及び特殊関係者により保有されていないこと)とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

(ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間ごとに判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される(機関投資家にのみ保有される場合を除きます。)こととなる可能性があります。

- (ハ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が当該営業期間において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。
- (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上となるように運用します(規約第30条第6項)。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税(登録免許税及び不動産取得税)の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。
- (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク
不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

建物エンジニアリングレポートについても、建物の状況に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

なお、マーケットレポートについても上記と同様のことが妥当します。詳細は前記「本投資法人の運用方針に関するリスク (二) 投資対象を宿泊施設及びその付帯施設・設備に特化していることによるリスク f. マーケットレポートに関するリスク」をご参照下さい。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税会不一致が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。ただし、一時差異等調整引当額の分配により、法人税等の発生を抑えることができるようになるため、本リスクは軽減されます。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が

禁止若しくは制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が投資した不動産等の取得に係る優先交渉権を得ることを目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により企図する不動産等を取得できる保証はありません。

(二) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本募集に係る払込期日後遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、資金調達(譲渡予定資産の譲渡を含みます。)が予定どおり完了しない場合、その他取得予定資産について締結された売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性や予定していた時期に取得できない可能性があります。

これらの場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力又は早期に取得予定資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間にこれらの物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ本募集による手取金を有利に運用できない場合には、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) オペレーターの過去の業績が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本書に記載されている、取得予定資産の過去の運営実績は、取得予定資産のテナント、現所有者等から取得した情報を原則としてそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれがあります。

また、これらの情報は、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、取得予定資産について、前提となる状況が本投資法人による取得予定資産取得後と同一とも限りません。したがって、これらの情報は、当該資産における今後の運営実績と必ずしも一致するものではなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

(ヘ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

本投資法人の資産規模は比較的小さいため、各種費用が資産規模との関係で相対的に高くなり、結果として本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人の管理体制

本投資法人は投信法に基づいて設立され、執行役員1名、監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は、法令で定められた事項の審議・承認を行うとともに、資産の運用やそのリスクの状況について報告を受けることとしています。この報告を通じて、本資産運用会社及びその利害関係者から独立した地位にある監督役員は、各種リスク情報を的確に入手し、執行役員の業務執行状況を監視すること等により、投資リスクを含む各種リスクを管理します。

また、利害関係者との不動産等の売買取引を行う場合には、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会承認の後に投資法人役員会に付議することとし、利益相反等に係るリスクに対し一層厳格な管理体制を敷いているほか、内部者取引管理規程を定めて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ています。

本資産運用会社の管理体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

(イ) 本資産運用会社は、「リスク管理規程」を策定し、リスク管理に関する基本方針及び態勢を定めています。「リスク管理規程」では、管理すべき主要なリスクをコンプライアンスリスク、レピュテーションリスク、取引先リスク、市場リスク、流動性リスク、事業リスク、制度変更リスク、事務リスク、システムリスク、情報セキュリティリスク、災害リスク、人財リスクに分類した上で、リスクの管理方法やリスク顕在時の対応について定めています。

(ロ) 本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程（投資法人運用業務）」、「利害関係者取引規程」、「内部情報管理規程」、「コンプライアンス規程」その他各種の規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めています。

a. 運用ガイドライン等

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、投資対象、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程（投資法人運用業務）」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資運用リスクの管理に努めています。詳細については、前記「2 投資方針」をご参照下さい。

b. 内部情報管理規程

本資産運用会社は、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。

c. コンプライアンス関連規程

本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」でコンプライアンスを「本資産運用会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、本資産運用会社の役職員は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。

d. その他

本資産運用会社は、内部監査の方針、内部監査の内容及び監査の方法に関し、「内部監査規程」を定め、当該業務の遂行状況を定期的に監査することで、不正、誤謬の発見及び未然防止、業務活動の改善向上等を図り、投資運用業務の円滑かつ効果的な運営が可能となるよう努めています。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型の投資法人であり、投資口の買戻しの制度はありません（規約第8条第1項）。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第20条）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりです。

(イ) 各執行役員の報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(注) 本投資法人は、役員の投信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとします（規約第21条）。

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙）

本投資法人が本資産運用会社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します。

なお、本投資法人は、当該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本資産運用会社宛て支払うものとします。また、計算の結果、1円未満の端数がでる場合は、その端数金額を切り捨てるものとします。

(イ) 運用報酬

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」といいます。）及び計算期間の末日の翌日から次の決算期までの期間（以下「計算期間」といいます。）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本資産運用会社の間で別途合意する料率を乗じた金額に、当該計算期間又は当該計算期間の実日数を乗じ、365(注)で除して得られる金額（1円未満を切り捨てます。）を運用報酬とし、計算期間に係る運用報酬は当該計算期間の末日より3か月以内に支払い、計算期間に係る運用報酬は当該計算期間の末日より3か月以内に支払うものとします。

計算期間における本投資法人の総資産額とは、当該計算期間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をいいます。以下同じです。）に記載された本投資法人の総資産額を意味します。

計算期間における本投資法人の総資産額とは、当該計算期間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、当該計算期間の直前の計算期間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します。以下同じです。)を加算し、当該計算期間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します。

なお、第1期営業期間における運用報酬については、本投資法人が不動産関連資産を取得した日から発生するものとし、当該日から第1期決算期までの期間(以下「当該期間」といいます。)につき、第1期営業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に第1期決算期末の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金を加えた額に0.4%(年率)を上限として本投資法人及び本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期間の実日数を乗じ、365で除して得られる金額(1円未満を切り捨てます。)を運用報酬とし、当該決算期の末日より3か月以内に支払うものとします。

(注) 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とします。

(ロ) 運用報酬

「本投資法人の当該決算期における運用報酬 控除前分配可能金額(以下で定義されます。)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「運用報酬 控除前1口当たり分配金」といいます。)」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きます。)を控除した金額(以下「NOI」といいます。)」を乗じ、更に0.002%を上限として本投資法人及び本資産運用会社の間で別途合意する料率を乗じた金額(1円未満を切り捨てます。)を運用報酬とします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

$$\text{運用報酬} = \text{運用報酬 控除前1口当たり分配金} \times \text{NOI} \times 0.002\% \text{を上限として別途合意する料率(1円未満切捨て)}$$

なお、「運用報酬 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(運用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します。

支払時期は、本投資法人の当該営業期間の決算期から3か月以内とします。

(ハ) 取得報酬

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きます。)において、その売買価格に1.00%の料率を乗じて得た金額。

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か月以内とします。

(ニ) 譲渡報酬

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。

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か月以内とします。

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 資産保管会社の報酬

- a. 各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金であることを前提に、次に掲げる金額とします。
 - (i) 本投資法人と資産保管会社との間の資産保管業務委託契約締結日から平成28年1月末日までについて、1年を365日として、年1,500万円を上限として当事者間で別途合意した金額を日割計算した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。
 - (ii) 平成28年2月1日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6か月分の料率を記載した下記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。
- b. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
- c. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。
- d. 本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の資産保管業務報酬は、上記a. に定める金額に現物不動産1物件当たり月額10万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。
- e. 本投資法人は、本(イ)に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

基準報酬額表

資産総額	算定方法（6か月分）
1,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.010%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.008%
2,000億円超3,000億円以下の部分について	資産総額 × 0.006%
3,000億円超の部分について	資産総額 × 0.005%

(ロ) 一般事務受託者の報酬

- a. 各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金であることを前提に、次に掲げる金額とします。
 - (i) 本投資法人と一般事務受託者との間の一般事務委託契約締結日から平成28年1月末日までについて、1年を365日として、年4,500万円を上限として当事者間で別途合意

した金額を日割計算した金額。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

- (ii) 平成28年2月1日以降について、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額(投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。)に基づき、6か月分の料率を記載した下記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。
- b. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
- c. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。
- d. 本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の一般事務報酬は、上記a.に定める金額に現物不動産1物件当たり月額10万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。
- e. 本投資法人は、本(口)に定める一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税(以下「消費税等」といいます。)を別途負担し、一般事務受託者に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

基準報酬額表

資産総額	算定方法(6か月分)
1,000億円以下の部分について	資産総額×0.030%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額×0.024%
2,000億円超3,000億円以下の部分について	資産総額×0.018%
3,000億円超の部分について	資産総額×0.015%

(八) 投資主名簿等管理人の報酬

本投資法人は、委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえその手数料を定めるものとします。著しい経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ合意によりこれを変更し得るものとします。委託事務手数料について、投資主名簿等管理人は毎月末に締切り、翌月第9営業日までに請求書を本投資法人に送付するものとし、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。

委託事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲												
1. 基本料	<p>(1) 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。ただし、月額最低基本料を200,000円とする。</p> <p style="text-align: center;">（投資主1名当たりの基本料）</p> <table> <tr> <td>投資主数のうち最初の5,000名について</td> <td>480円</td> </tr> <tr> <td>5,000名超 10,000名以下の部分について</td> <td>420円</td> </tr> <tr> <td>10,000名超 30,000名以下の部分について</td> <td>360円</td> </tr> <tr> <td>30,000名超 50,000名以下の部分について</td> <td>300円</td> </tr> <tr> <td>50,000名超 100,000名以下の部分について</td> <td>260円</td> </tr> <tr> <td>100,000名を超える部分について</td> <td>225円</td> </tr> </table>	投資主数のうち最初の5,000名について	480円	5,000名超 10,000名以下の部分について	420円	10,000名超 30,000名以下の部分について	360円	30,000名超 50,000名以下の部分について	300円	50,000名超 100,000名以下の部分について	260円	100,000名を超える部分について	225円	<p>投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）</p>
投資主数のうち最初の5,000名について	480円													
5,000名超 10,000名以下の部分について	420円													
10,000名超 30,000名以下の部分について	360円													
30,000名超 50,000名以下の部分について	300円													
50,000名超 100,000名以下の部分について	260円													
100,000名を超える部分について	225円													
2. 分配金支払管理料	<p>(1) 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。</p> <p style="text-align: center;">（投資主1名当たりの管理料）</p> <table> <tr> <td>投資主数のうち最初の5,000名について</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>5,000名超 10,000名以下の部分について</td> <td>110円</td> </tr> <tr> <td>10,000名超 30,000名以下の部分について</td> <td>100円</td> </tr> <tr> <td>30,000名超 50,000名以下の部分について</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>50,000名超 100,000名以下の部分について</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>100,000名を超える部分について</td> <td>50円</td> </tr> </table> <p>(2) 指定口座振込分については1件につき130円を加算</p> <p>(3) 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払 1件につき 450円</p>	投資主数のうち最初の5,000名について	120円	5,000名超 10,000名以下の部分について	110円	10,000名超 30,000名以下の部分について	100円	30,000名超 50,000名以下の部分について	80円	50,000名超 100,000名以下の部分について	60円	100,000名を超える部分について	50円	<p>分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手續</p> <p>銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理</p>
投資主数のうち最初の5,000名について	120円													
5,000名超 10,000名以下の部分について	110円													
10,000名超 30,000名以下の部分について	100円													
30,000名超 50,000名以下の部分について	80円													
50,000名超 100,000名以下の部分について	60円													
100,000名を超える部分について	50円													
3. 諸届管理料	<p>(1) 照会、受付 1件につき 600円</p> <p>(2) 調査、証明 1件につき 600円</p>	<p>投資主等からの諸届関係等の照会、受付（投資主情報等変更通知の受付含む） 投資主等からの依頼に基づく調査、証明</p>												
4. 投資主総会関係手数料	<p>(1) 議決権行使書用紙の作成 1通につき 15円</p> <p>議決権行使書用紙の集計 1通につき 100円</p> <p>ただし1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とする。</p> <p>(2) 派遣者1名につき 20,000円</p> <p>ただし、電子機器等の取扱支援者は別途。</p>	<p>議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計</p> <p>投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務</p>												
5. 郵便物関係手数料	<p>(1) 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき23円</p> <p>(2) 返戻郵便物 登録する都度、郵便1通につき200円</p>	<p>(1) 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務</p> <p>(2) 返戻郵便物データの管理</p>												
6. 投資主等データ受付料	<p>(1) データ1件につき150円</p>	<p>振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知</p>												
7. 契約終了・解除に伴うデータ引継料	<p>(1) 対象投資主1名につき2,000円</p>	<p>契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費</p>												

会計監査人報酬(規約第28条)

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

設立企画人報酬

本投資法人の設立企画人は、本投資法人の成立までの役務に対する報酬として、5,000万円を受領しています。設立企画人が受ける当該報酬以外の特別の報酬はありません。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

いちご不動産投資顧問株式会社 財務本部経理部

東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

電話番号 03-3502-4893

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、投資口の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担するものとします(規約第40条)。

投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行に関する費用

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出等に係る費用

目論見書の作成、印刷及び交付等に係る費用

財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付等に係る費用(これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。)

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付等に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用(媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配を含みます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として利益の分配を受け取る際に20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。また、平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。なお、金融商品取引所に上場している本投資証券の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の利益の分配については源泉税率が20%（所得税15%、住民税5%）となります（このほか平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

上場株式等（本上場投資口は上場株式等に該当します。）の配当等については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます（このほか平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。この場合において、配当控除の適用はありません。

また、個人投資主は、受け取る配当等の金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択が可能となります。

個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

なお、大口個人投資主（本投資法人から支払がされる利益の分配に係る基準日において、発行済投資口総数の3%以上を保有する者）が、一回に支払を受けるべき配当等の金額が10万円に配当計算期間の月数を乗じてこれを12で除して計算した金額超の場合には、上記の上場株式等の配当等に係る取扱いの対象とはならず、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます（このほか平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成49年12月31日まで	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日以後	20% (所得税15% 住民税5%)

(注1) 平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(注2) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成49年12月31日までは20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座の非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「（イ）個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で平成27年までは年100万円を上限、平成28年以後は年間120万円を上限とします。以下、本「（イ）個人投資主の税務」において同じです。）に係る配当等で、非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについて

は、所得税及び住民税が課されません。また、非課税口座を開設することができるのは、非課税口座を開設しようとする年の1月1日において満20歳以上の方になります。なお、配当等について非課税の適用を受けるためには、配当等の受取方法として、「株式数比例配分方式」を選択している必要があります。

未成年者向けの少額投資非課税制度(ジュニアNISA:新規投資額で年間80万円を上限)が平成28年4月1日から始まりません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配(一時差異等調整引当額の分配を除きます。)は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.の投資口の譲渡における金融商品取引業者(ただし、金融商品取引法第28条第1項に規定する第一種金融商品取引業を行う者に限ります。以下、本「(イ)個人投資主の税務」において同じです。)等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、原則として、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%(所得税15%、住民税5%)の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。また、平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- i. 本上場投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失(以下、本c.ii.において「本上場投資口の譲渡損失の金額」といいます。)をその年分の上場株式等に係る配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限ります。以下、本c.ii.において同じです。)から控除することが認められます。
- ii. その年の前年以前3年内の各年において、本上場投資口の譲渡損失の金額(本c.i.の適用を受けている場合には適用後の金額となります。)があるときは、申告を要件にこの損失(前年以前に既に控除したものを除きます。)をその年分の株式等の譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得の金額から控除することが認められます。
- iii. 本上場投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座(源泉徴収を選択した特定口座)内において譲渡等した場合の所得に関しては「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、源泉徴収による申告不要の選択が認められます。この場合における源泉税率は20%(所得税15%、住民税5%)となります(このほか平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)

なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源

源泉徴収選択口座における配当等の額の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

譲渡日	源泉徴収税率/申告分離課税による税率
平成49年12月31日まで	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日以後	20% (所得税15% 住民税5%)

(注) 平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

- iv. 平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座の非課税管理勘定内において管理されている上場株式等について、非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。また、非課税口座を開設することができるのは、非課税口座を開設しようとする年の1月1日において満20歳以上の方になります。なお、非課税口座で発生した譲渡損失については、他の特定口座や一般口座での譲渡益と損益通算することや、繰越控除することはできません。

未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA:新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年4月1日から始まりません。

(注) 平成28年1月1日以後の本投資口の譲渡に係る損失の取扱い

平成28年1月1日以後、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。以下、本注記において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され（本投資口は、上場株式等として取り扱われます。）、本i.及びii.の特例において本投資口の譲渡等による損失は、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限りません。）から、それぞれ控除することが認められます。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配を含みます。）を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配についての所得税の源泉税率は、15%となります（このほか平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。この源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成49年12月31日まで	15.315% (復興特別所得税0.315%を含む)
平成50年1月1日以後	15%

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配(一時差異等調整引当額の分配を除きます。)は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記d.の投資口の譲渡の場合と同様となります。

c. 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

d. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\begin{array}{l} \text{投資法人の資本の払戻し額} \\ \text{資本の払戻し直前の投資口の取得価格} \times \frac{\text{税務上の投資法人の前期末の簿価純資産価額} + \text{前期末から当該払戻し直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻し直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}}{\text{投資法人の資本の払戻し額}} \end{array}$$

この割合は、小数第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件(導管性要件)は以下のとおりです。

- その事業年度の配当等の額が配当可能利益の額の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること
- 他の法人(一定の海外子法人を除きます。)の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと
- 借入れは、機関投資家(租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下、本「(イ)利益配当等の損金算入要件」において同じです。)のみからのものであること
- 事業年度終了の時ににおいて、同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3第5項に定めるものに該当していないこと(事業年度終了の時ににおいて、発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及びその特殊関係者により保有されていないこと)

- e. 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度終了の時に発行済の投資口が50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が2%の税率により課されますが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては平成29年3月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家(金融商品取引法第2条第3項第1号)からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成29年3月31日までに取得する不動産の所有権の移転登記について、登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課されますが、住宅及び土地については平成30年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。また、上記a.の要件(ただし、借入要件については、「借入れは適格機関投資家(金融商品取引法第2条第3項第1号。ただし、地方税法施行規則附則第3条の2の9第2項に規定するものに限ります。)からのものであること」とします。)を満たす投資法人が平成29年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

c. 特別土地保有税

特別土地保有税は平成15年以降、当分の間新たな課税は行われません。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

該当事項はありません。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
平成27年7月22日 (設立時)	300	300	100,000

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成28年1月末日に終了するため、該当事項はありません。

【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成28年1月末日に終了するため、該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集が行われます。また、一般募集に伴い、オーバーアロットメントによる売出しが行われることがあります。申込みは、申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。発行価格、売出価格その他の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(2) 買戻し手続等

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第8条第1項)。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます(規約第8条第2項)。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同取引所を通じて売買することが可能です。また、同取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

- (イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たり純資産額は、後記「 計算期間」に記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

- (ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）ごとに規約に定められた方法及び基準により行うものとします。

- (ハ) 1口当たり純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっております（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条及び第68条）。投資法人は、各営業期間に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで及び投資法人計算規則第81条）。また、1口当たり純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

保管

本投資法人は、平成27年10月26日の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となるため、本 について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができません（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は投資主自身が直接保管することができます。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までとします（規約第36条）。

前記の規定にかかわらず、平成27年7月22日から始まる営業期間は、平成28年1月末日までとします。

その他

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。以下同じです。）1口当たりの払込金額（募集投資口1口と引換えに払い込む金銭の額をいいます。）は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認した金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

a. 投資主総会の決議

b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限りです。）

c. 破産手続開始の決定

d. 解散を命ずる裁判

e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。

本投資証券の上場（売買開始）日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人及び各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

a. 本資産運用会社：いちご不動産投資顧問株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（平成27年9月2日）に効力を生じるものとし、契約期間は定めません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が一般社団法人投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する容認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</p> <p>iv. i. から iii. までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）</p> <p>(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) (i) 及び (ii) に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>v. 本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、本契約を解約します。</p> <p>(i) 宅地建物取引業法第3条第1項の免許を受け、かつ、同法第50条の2第1項の認可を受けている金融商品取引業者（金融商品取引法第2条第9項に規定する金融商品取引業者（金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。）をいいます。）でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p>
変更等	本契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

b. 一般事務受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	平成27年7月22日から3年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに3年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>iv. 本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。</p> <p>(i) 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下、総称して「反社会的勢力」といいます。)ではないこと。</p> <p>(ii) 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。)が反社会的勢力ではないこと。</p> <p>(iii) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。</p> <p>(iv) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。</p> <p>相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為 法的な責任を超えた不当な要求行為 その他 から までに準ずる行為</p> <p>v. 本投資法人又は一般事務受託者の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとします。</p> <p>(i) iv.の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>(ii) 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p> <p>ii. 一般事務受託者が本件業務を行うにあたり本投資法人と一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

資産保管業務委託契約

期間	平成27年7月22日から3年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに3年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は資産保管会社いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>iv. 本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。</p> <p>(i) 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(ii) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないこと。</p> <p>(iii) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。</p> <p>(iv) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。</p> <p>相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為 法的な責任を超えた不当な要求行為 その他 から までに準ずる行為</p> <p>v. 本投資法人又は資産保管会社の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとします。</p> <p>(i) iv.の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>(ii) 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p> <p>ii. 資産保管会社が本件業務を行うにあたり本投資法人と資産保管会社との間で別途合意の上で作成する保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

事務委託契約（投資口事務受託契約）

期間	平成27年7月22日から開始し、期限は定めのないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方より他方に対して、解約日の3か月以上前に文書による解約の通知をした場合。この場合、本契約は、当該通知書に記載した解約日に終了します。</p> <p>iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人いずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iv. 本投資法人又は投資主名簿等管理人いずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。この場合、本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>v. 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>vi. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、それぞれ現在、自社並びに自社の取締役、執行役員及び監督役員（以下あわせて、本項目において「役員」といいます。）が次のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次のいずれにも該当しないことを確約するものとします。</p> <p>(i) 暴力団 (ii) 暴力団員 (iii) 暴力団準構成員 (iv) 暴力団関係企業 (v) 総会屋、社会運動標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 (vi) その他(i)から(v)までに準ずる者</p> <p>vii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者がvi.のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又はvi.の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。</p>
変更等	本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意により、これを変更することができるものとします。

c. スポンサーサポート会社：いちごグループホールディングス

スポンサーサポート契約

期間	本契約は、平成27年10月2日から効力を生じ、期限は定めのないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人及びスポンサーサポート会社が、互いに信義誠実の原則により協議を行い決定します。
変更等	本投資法人及びスポンサーサポート会社が、互いに信義誠実の原則により協議を行い決定します。

d. 会計監査人：太陽有限責任監査法人

本投資法人は、太陽有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第27条）。

e. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは配分方針に関する重要な変更に関する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ホ) 公告の方法

本投資法人は、電子公告を公告方法とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

本資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役員、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

(ハ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、）、(ニ)その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役員若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（登録投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - (i) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - (ii) 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引
 - (iii) 再生可能エネルギー発電設備の製造、設備その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

(二) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本(二)において「不動産等特定資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、当該投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

さらに、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(ホ) 利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で、次に掲げる行為（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借

利害関係者取引規程

(イ) 法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引等を行う場合には、金融商品取引法、投信法等の法令及び利害関係者取引規程の定めを遵守するものとします。

(ロ) 利害関係者

利害関係者取引規程において、利害関係者とは以下に定める者のいずれかに該当する者をいいます。

- a. 本資産運用会社
- b. 本資産運用会社の役職員（社外取締役を含みます。）
- c. 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
- 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。）

(ハ) 利害関係者との取引

a. 資産の取得

- (i) 不動産等（不動産等とは不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、不動産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。）の場合

- i. 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。）が鑑定した不動産鑑定評価額（建物が未竣工の場合は不動産価格調査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。
- ii. 本投資法人と利害関係者との間の取引等の場合、上記i.に加えて、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。
- 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等の組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記にかかわらず、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します。

- (ii) 有価証券その他の重要な資産（(i)に掲げるものを除きます。）の場合

市場における時価が把握できる場合、その価額以下の価額にて取得するものとします。また時価が把握できない場合、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. 資産の譲渡

- (i) 不動産等の場合

- i. 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。
- ii. 本投資法人と利害関係者との間の取引等の場合、上記i.に加えて、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) 有価証券その他の資産（(i)に掲げるものを除きます。）の場合
市場における時価が把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、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、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。
- d. 不動産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。
- e. 不動産等の運営委託契約の締結
運営委託契約の条件は、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するが、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。
- f. 不動産等の賃貸借契約の締結
賃貸借契約の条件は、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。また、入居審査にあたって特別の便宜を供与する等のことがあってはなりません。
- g. 有価証券の貸借（f.に掲げる取引を除きます。）
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。
- h. 工事の発注
不動産等に係る工事の発注の際には、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. 利害関係者からの本投資法人の借入、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。

- (二) 利害関係者との取引内容の審議
- a. 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、不動産等の運営委託契約の締結、不動産等の賃貸借契約の締結、有価証券の貸借及び利害関係者からの借入・融資枠の設定等を行う場合における審議の方法は次のとおりです。
- (i) 当該取引等又は取引等の投資判断を分掌する各部(以下「起案部」といいます。)が、当該取引先が利害関係者又は投資運用業若しくは投資助言業の顧客(以下「利害関係者等」といいます。)に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。
- (ii) 利害関係者等との取引等に該当する場合、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及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得ます。
- (iii) 利害関係者等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等からの借入・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に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、投資運用委員会に付議し、投資運用委員会での審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が承認されれば取引等の実行が決定されます。
- (iv) 不動産等の運営委託契約の締結、不動産等の賃貸借契約の締結、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に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。
- b. 利害関係者との間の不動産等の管理委託契約、媒介契約及び工事請負契約を行う場合における審議の方法は次のとおりです。
- (i) 起案部が、当該取引先が利害関係者等に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。
- (ii) 利害関係者等に該当する場合、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及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得ます。ただし、工事請負契約については、工事見積金額50万円未満の場合はこの限りではなく、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。
- (iii) 当該利害関係者等との間の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に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が顧客にとって不利益を生じないと全員一致で決議された場合には、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。
- (iv) 当該利害関係者等との間の単発の取引等に関して1件当たり1,000万円未満である場合、継続する取引等に関しては1年間の取引額が1,000万円未満である場合は、リスク・コンプライアンス委員会への付議を要せず、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。
- c. 利害関係者等に対する工事の発注については、コンプライアンス・オフィサーがまとめて、発注金額をリスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会に報告するものとします。

(ホ) 本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又はその取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等、登録投資法人の資産の運用に係る業務以外の業務の顧客であって投信法施行規則で定めるものとの間において投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

利害関係人等との取引状況等

取得予定資産の取得に関し、利害関係人等との取引の概要は、以下のとおりです。

区分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	20,410,000	
	うち利害関係人等からの買付額 20,410,000（100.0%）	うち利害関係人等への売付額 （ % ）
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社四条ホールディングス	4,480,000（22.0%）	（ % ）
合同会社河原町ホールディングス	3,600,000（17.6%）	（ % ）
合同会社札幌ホールディングス	6,280,000（30.8%）	（ % ）
合同会社浜松ホールディングス	1,550,000（7.6%）	（ % ）
いちご不動産サービス福岡株式会社	1,380,000（6.8%）	（ % ）
いちごグループホールディングス株式会社	1,490,000（7.3%）	（ % ）
いちご地所株式会社	1,630,000（8.0%）	（ % ）
合計	20,410,000（100.0%）	（ % ）

(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取得予定資産に係る売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
- 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
- 投資口の併合
- 投資法人の解散
- 規約の変更
- その他投信法又は規約で定める事項

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います。
- 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます。

- c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません。
- d. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提出して行います。
- e. 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きます。)について賛成するものとみなします。
- f. 上記e.の定め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します。
- g. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者としません。
- h. 上記g.の定めにかかわらず、本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者とすることができます。

その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消訴権等、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行差止請求権、新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権、投資口併合差止請求権、合併差止請求権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権並びに解散請求権を有しています。

財産的な権利

投資主は、分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

その他の権利

投資主は、投資口の処分権、投資証券交付請求権、帳簿等閲覧請求権及び投資口買取請求権等を有しています。

少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権の行使を行うには、個別投資主通知その他振替法の定める手続に従う必要があります。

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期の計算期間は、本投資法人の設立日である平成27年7月22日から平成28年1月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算期間を終了していないため、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。なお、本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表について太陽有限責任監査法人の監査を受けます。

第3【内国投資証券事務の概要】

- 1 投資主名簿への記載又は記録の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社本店証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の 名称及び住所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

- 2 投資主に対する特典
該当事項はありません。
- 3 内国投資証券の譲渡制限の内容
該当事項はありません。
- 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項
該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員状況
 - (5) 事業内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成27年7月17日	設立企画人（いちご不動産投資顧問株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成27年7月22日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成27年8月15日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成27年9月2日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第104号）
平成27年10月2日	規約の一部変更

2【役員 の 状 況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数（口）
執行役員	宮下 修	昭和49年4月 株式会社帝国ホテル 昭和51年4月 同社 営業企画部 昭和59年4月 同社 人事部 昭和61年4月 同社 経営企画室 平成3年10月 株式会社帝国ホテルエンタープライズが運営する津田沼クレストホテルに出向 平成8年12月 株式会社帝国ホテル 総務部テナント課長 平成12年6月 同社 不動産事業部長 平成17年6月 同社 取締役不動産事業部長 平成23年4月 株式会社帝国ホテルハイヤー 代表取締役社長 平成26年6月 宮下アソシエイツ合同会社 代表社員（現任） 平成26年7月 株式会社遠藤総合研究所 顧問（現任）	0
監督役員	飯田 善	平成元年4月 株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行） 平成5年5月 米国ペンシルバニア大学法科大学院修士課程（L.L.M.）修了 平成13年4月 株式会社三井住友銀行 市場営業統括部部長代理 平成18年4月 一橋大学法科大学院（法務博士） 平成21年12月 弁護士登録 平成22年1月 増田パートナーズ法律事務所 弁護士 平成23年6月 株式会社ディー・エヌ・エー 社外監査役（現任） 平成23年7月 飯田経営法律事務所設立 弁護士（現任） 平成25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） 平成27年3月 アーキアエナジー株式会社 社外監査役（現任） 平成27年8月 株式会社西東京リサイクルセンター 監査役（現任）	0
監督役員	鈴木 智子	平成8年10月 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ） 平成12年9月 有限会社遊楽舎 取締役 平成17年8月 鈴木智子公認会計士事務所 代表（現任） 平成18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 監事（現任） 平成22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） 平成24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（現任）	0

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第1項、規約第19条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年とします。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任には、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行います（投信法第106条）。執行役員及び監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員及び監督役員を解任することを否決した場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限り）は、30日以内に当該執行役員及び監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成27年10月2日開催の投資主総会において、規約の一部変更を行いました。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (5) 投資法人の出資総額」をご参照下さい。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

- (1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

- (2) 一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の買戻しを行いません（規約第8条第1項）。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同取引所を通じて売買することが可能です。また、同取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たり純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出しています。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資対象資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとします。（規約第34条第1項）。

- (イ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象
投資対象とする資産の種類 (イ) a.からd.まで」に掲げる資産のうち不動産、
不動産の賃借権、地上権又は外国の法令に基づくこれらの資産
取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、定額法を採用することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。
- (ロ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象
投資対象とする資産の種類 (イ) e.又はi.」に掲げる資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらの資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に準拠して組成されたこれと同様の性質を有する資産
信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。
- (ハ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象
投資対象とする資産の種類 (イ) f.又はi.」に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらの資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に準拠して組成されたこれと同様の性質を有する資産
信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。
- (ニ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象
投資対象とする資産の種類 (イ) g.又はi.」に定める不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に準拠して組成されたこれと同様の性質を有する資産
匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)及び(ロ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

- (ホ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象
投資対象とする資産の種類 (イ) h.又はi.」に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に準拠して組成されたこれと同様の性質を有する資産信託財産である匿名組合出資持分について上記(二)に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。
- (ヘ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象
投資対象とする資産の種類 (ハ) d.」に定める有価証券
当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。
- (ト) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象
投資対象とする資産の種類 (ハ) f.」に定める金銭債権
取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。
- (チ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象
投資対象とする資産の種類 (ハ) g.」に定めるデリバティブ取引に係る権利
- a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務
当該金融商品取引所の最終価格(終値。終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。
- b. 金融商品取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務
市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。
- c. 上記a.及びb.にかかわらず、金融商品に関する会計基準その他一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準により特例処理の要件を充足するものについては、特例処理を適用することができるものとします。
- (リ) 前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象
投資対象とする資産の種類 (ハ) i.」に定める金銭の信託の受益権
投資運用する資産に応じて、上記(イ)から(チ)まで及び下記(ヌ)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヌ) その他

上記に定めがない場合は、投信法、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。（規約第34条第2項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産については上記(イ)に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

本投資法人の資産の評価の基準日は、各決算期（毎年1月末日及び7月末日）とします。ただし、前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ)から(ニ)まで」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第34条第3項）。

1口当たり純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供される（投信法第131条第2項、第5項、投資法人計算規則第81条）ほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

(2) 【保管】

本投資法人は、平成27年10月26日の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となるため、本(2)について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができません（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします（規約第36条）。

ただし、第1期の営業期間は、本投資法人成立の日（平成27年7月22日）から平成28年1月末日までとします。

（５）【その他】

増減資に関する制限

（イ） 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

（ロ） 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。以下同じです。）1口当たりの払込金額（募集投資口1口と引換えに払い込む金銭の額をいいます。）は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認した金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

（ハ） 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ） 投資主総会の決議

（ロ） 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限りです。）

（ハ） 破産手続開始の決定

（ニ） 解散を命ずる裁判

（ホ） 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場（売買開始）日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

(イ) 本資産運用会社：いちご不動産投資顧問株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日(平成27年9月2日)に効力を生じるものとし、契約期間は定めません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が一般社団法人投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する容認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとし、本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</p> <p>iv. i.からiii.までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合(ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。)</p> <p>(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii)(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>v. 本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、本契約を解約します。</p> <p>(i) 宅地建物取引業法第3条第1項の免許を受け、かつ、同法第50条の2第1項の認可を受けている金融商品取引業者(金融商品取引法第2条第9項に規定する金融商品取引業者(金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。)をいいます。)でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii)解散した場合</p>
変更等	本契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

(口) 一般事務受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	平成27年7月22日から3年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに3年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>iv. 本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。</p> <p>(i) 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下、総称して「反社会的勢力」といいます。)ではないこと。</p> <p>(ii) 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。)が反社会的勢力ではないこと。</p> <p>(iii) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。</p> <p>(iv) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。</p> <p>相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為 法的な責任を超えた不当な要求行為 その他 から までに準ずる行為</p> <p>v. 本投資法人又は一般事務受託者の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとし、</p> <p>(i) iv.の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>(ii) 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p> <p>ii. 一般事務受託者が本件業務を行うにあたり本投資法人と一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

資産保管業務委託契約

期間	平成27年7月22日から3年間とします。
更新	委託期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに3年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は資産保管会社いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>iv. 本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。</p> <p>(i) 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(ii) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいま</p> <p>す。）が反社会的勢力ではないこと。</p> <p>(iii) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。</p> <p>(iv) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。</p> <p>相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為</p> <p>風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為</p> <p>法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>その他 から までに準ずる行為</p> <p>v. 本投資法人又は資産保管会社の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとし</p> <p>ます。</p> <p>(i) iv.の確約に反する事実が判明したとき。</p> <p>(ii) 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。</p> <p>ii. 資産保管会社が本件業務を行うにあたり本投資法人と資産保管会社との間で別途合意の上で作成する保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。</p>

事務委託契約（投資口事務受託契約）

期間	平成27年7月22日から開始し、期限は定めのないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。</p> <p>ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方より他方に対して、解約日の3か月以上前に文書による解約の通知をした場合。この場合、本契約は、当該通知書に記載した解約日に終了します。</p> <p>iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人いずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障をおよぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>iv. 本投資法人又は投資主名簿等管理人いずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。この場合、本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>v. 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>vi. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、それぞれ現在、自社並びに自社の取締役、執行役員及び監督役員（以下あわせて、本項目において「役員」といいます。）が次のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次のいずれにも該当しないことを確約するものとします。</p> <p>(i) 暴力団 (ii) 暴力団員 (iii) 暴力団準構成員 (iv) 暴力団関係企業 (v) 総会屋、社会運動標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 (vi) その他(i)から(v)までに準ずる者</p> <p>vii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者がvi.のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又はvi.の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。</p>
変更等	本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意により、これを変更することができるものとします。

(八) スポンサーサポート会社：いちごグループホールディングス

スポンサーサポート契約

期間	本契約は、平成27年10月2日から効力を生じ、期限は定めのないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人及びスポンサーサポート会社が、互いに信義誠実の原則により協議を行い決定します。
変更等	本投資法人及びスポンサーサポート会社が、互いに信義誠実の原則により協議を行い決定します。

(二) 会計監査人：太陽有限責任監査法人

本投資法人は、太陽有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第27条）。

(ホ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは配分方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

公告の方法

本投資法人は、電子公告を公告方法とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、日本経済新聞に掲載する方法により行います(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- (イ) 通常の実取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
 - (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
 - (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- (二) (イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その

他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。)、(ニ)その資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為(登録投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為(資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等)を除きます。)を行ってはなりません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条)。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (ニ) 不動産の貸借
- (ホ) 次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - a. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - b. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引
 - c. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設備その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産(土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本 において「不動産等特定資産」といいます。)の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています(ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りではありません。)(投信法第201条第1項)。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産(指定資産を除きます。)の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、当該投資法人、その資産運用会社(その利害関係人等を含みます。)及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています(ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。)(投信法第201条第2項)。

さらに、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で、次に掲げる行為(当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。)が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません(投信法第201条の2)。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借

- (八) 不動産の取得又は譲渡
- (二) 不動産の貸借

(2) 利害関係者取引規程

法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引等を行う場合には、金融商品取引法、投信法等の法令及び利害関係者取引規程の定めを遵守するものとします。

利害関係者

利害関係者取引規程において、利害関係者とは以下に定める者のいずれかに該当する者をいいます。

- (イ) 本資産運用会社
- (ロ) 本資産運用会社の役職員(社外取締役を含みます。)
- (ハ) 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等
- (ニ) 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
- (ホ) 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。)

利害関係者との取引

- (イ) 資産の取得
 - a. 不動産等(不動産等とは不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、不動産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。)の場合
 - (i) 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。)が鑑定した不動産鑑定評価額(建物が未竣工の場合は不動産価格調査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。
 - (ii) 本投資法人と利害関係者との間の取引等の場合、上記(i)に加えて、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。
 - (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等の組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記にかかわらず、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します。

- b. 有価証券その他の重要な資産（a.に掲げるものを除きます。）の場合
市場における時価が把握できる場合、その価額以下の価額にて取得するものとします。また時価が把握できない場合、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。
- (ロ) 資産の譲渡
- a. 不動産等の場合
- (i) 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。
- (ii) 本投資法人と利害関係者との間の取引等の場合、上記(i)に加えて、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。
- b. 有価証券その他の資産（a.に掲げるものを除きます。）の場合
市場における時価が把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、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。
- (ハ) 不動産等の取得、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、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。
- (ニ) 不動産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。
- (ホ) 不動産等の運営委託契約の締結
運営委託契約の条件は、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營業務を行っている場合は、取得後の当該運營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するが、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。
- (ヘ) 不動産等の賃貸借契約の締結
賃貸借契約の条件は、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。また、入居審査にあたって特別の便宜を供与する等のことがあってはなりません。
- (ト) 有価証券の貸借（(ヘ)に掲げる取引を除きます。）
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。
- (チ) 工事の発注

不動産等に係る工事の発注の際には、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。

- (リ) 利害関係者からの本投資法人の借入、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。

利害関係者との取引内容の審議

- (イ) 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、不動産等の運営委託契約の締結、不動産等の賃貸借契約の締結、有価証券の貸借及び利害関係者からの借入・融資枠の設定等を行う場合における審議の方法は次のとおりです。
- a. 当該取引等又は取引等の投資判断を分掌する各部(以下「起案部」といいます。)が、当該取引先が利害関係者又は投資運用業若しくは投資助言業の顧客(以下「利害関係者等」といいます。)に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。
 - b. 利害関係者等との取引等に該当する場合、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及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得ます。
 - c. 利害関係者等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等からの借入・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に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、投資運用委員会に付議し、投資運用委員会での審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が承認されれば取引等の実行が決定されます。
 - d. 不動産等の運営委託契約の締結、不動産等の賃貸借契約の締結、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に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。
- (ロ) 利害関係者との間の不動産等の管理委託契約、媒介契約及び工事請負契約を行う場合における審議の方法は次のとおりです。
- a. 起案部が、当該取引先が利害関係者等に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。
 - b. 利害関係者等に該当する場合、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及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得ます。ただし、工事請負契約については、工事見積金額50万円未満の場合はこの限りではなく、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。
 - c. 当該利害関係者等との間の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に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が顧客にとって不利益を生じないと全員一致で決議された場合には、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。

- d. 当該利害関係者等との間の単発の取引等に関して1件当たり1,000万円未満である場合、継続する取引等に関しては1年間の取引額が1,000万円未満である場合は、リスク・コンプライアンス委員会への付議を要さず、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。

- (八) 利害関係者等に対する工事の発注については、コンプライアンス・オフィサーがまとめて、発注金額をリスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会に報告するものとします。

本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又はその取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等、登録投資法人の資産の運用に係る業務以外の業務の顧客であって投信法施行規則で定めるものとの間において投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

(3) 利害関係人等との取引状況等

取得予定資産の取得に関し、利害関係人等との取引の概要は、以下のとおりです。

区分	売買金額等(注2)	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	20,410,000	
	うち利害関係人等からの買付額 20,410,000(100.0%)	うち利害関係人等への売付額 (%)
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社四条ホールディングス	4,480,000(22.0%)	(%)
合同会社河原町ホールディングス	3,600,000(17.6%)	(%)
合同会社札幌ホールディングス	6,280,000(30.8%)	(%)
合同会社浜松ホールディングス	1,550,000(7.6%)	(%)
いちご不動産サービス福岡株式会社	1,380,000(6.8%)	(%)
いちごグループホールディングス株式会社	1,490,000(7.3%)	(%)
いちご地所株式会社	1,630,000(8.0%)	(%)
合計	20,410,000(100.0%)	(%)

(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取得予定資産に係る売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
- (ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結（ただし、設立の際資産運用会社となるべき者と締結するものを除きます。）及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
- (ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））
- (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- (ホ) 規約の変更（投信法第140条）
- (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います(規約第11条)。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます(規約第12条第1項)。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的記録により提供しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、あらかじめ、本投資法人に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、第3項、規約第12条第2項)。
- (ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面(以下「議決権行使書面」といいます。)に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います(投信法第92条第1項、規約第13条第1項)。
- (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第2項、規約第13条第2項)。
- (ホ) 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提出して行います(投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項)。
- (ヘ) 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項)。
- (ト) 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きます。)について賛成するものとみなします(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。
- (チ) 上記(ト)の定め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します(投信法第93条第3項、規約第15条第2項)。
- (リ) 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者とします(規約第16条第1項)。
- (ヌ) 上記(リ)の定めにかかわらず、本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者として行うことができます(投信法第77条の3第2項、第3項、会社法第124条、規約第16条第2項)。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権(投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条(第2項を除きます。))

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

新投資口発行差止請求権(投信法第84条第1項、会社法第210条)

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

新投資口発行無効訴権(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

投資口併合差止請求権(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

合併差止請求権(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

設立無効訴権(投信法第75条第6項、会社法828条第1項第1号、第2項第1号)

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文)

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条)

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立をすることができます。

執行役員等解任請求権(投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号)

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

解散請求権(投信法第143条の3)

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によって著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求をすることができます。

(3) 分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度にお

いて、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します(振替法第228条、第149条)。

(4) 残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権(規約第8条)

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権(投信法第78条第1項、第2項、第3項)

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます(振替法第228条、第140条)。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(7) 投資証券交付請求権(投信法第85条第1項)

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません(振替法第227条第1項)。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存在しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。

(8) 帳簿閲覧請求権(投信法第128条の3)

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料又は電磁的記録の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

(9) 投資口買取請求権(投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13)

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

(10)少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知(振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

いちご不動産投資顧問株式会社

資本金の額(本書の日付現在)

400百万円

事業の内容

- (イ) 第二種金融商品取引業、投資運用業、投資助言・代理業、証券仲介若しくは投資顧問業及びこれらの業務代理
- (ロ) 投資法人の設立企画人としての業務
- (ハ) 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- (ニ) 匿名組合財産、投資事業有限責任組合財産等の投資事業組合財産及びこれに類するものの運用及び管理
- (ホ) 匿名組合、投資事業有限責任組合等の投資事業組合員及びこれに類するものの募集及び出資金の集金代行
- (ヘ) 企業の営業譲渡、資産売買、資本参加、業務提携若しくは合併等に関する仲介、斡旋及びアレンジメント業務
- (ト) 国内外の不動産の保有、売買、交換、賃貸、管理及びこれらの代理若しくは仲介
- (チ) 不動産特定共同事業法に基づく事業
- (リ) 国内外の有価証券若しくはこれに類するものの保有、取得、運用及び仲介
- (ヌ) 国内外の信託受益権若しくはこれに類するものの保有、売買、運用及び仲介
- (ル) 金銭の貸付け及び金銭の貸借の媒介及び代理
- (ヲ) 債権の買取
- (ワ) 前各号に係るコンサルティング
- (カ) 国内外における建物建設、都市再開発、観光開発及びその他の開発に関する設計、工事監理及び建設コンサルティング業務
- (ヨ) 経営一般若しくは株式公開に関するコンサルティング業務
- (タ) 不動産流動化若しくは不動産特定共同事業等に関するコンサルティング業務及びアレンジメント業務
- (レ) 上記各号に附帯する一切の業務

会社の沿革

年月日	事項
平成16年12月15日	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成17年2月10日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(2)第84119号)(注1)
平成17年7月22日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第42号)
平成17年10月4日	旧投信法(注2)上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第55号)
平成19年9月30日	金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第318号)
平成20年12月22日	商号をジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社に変更
平成23年1月11日	商号をいちごリートマネジメント株式会社に変更
平成23年11月1日	ファンドクリエーション不動産投信株式会社を吸収合併
平成24年6月29日	金融商品取引法に基づく変更登録(業務の種別の変更)(注3)
平成24年7月1日	旧いちご不動産投資顧問株式会社を吸収合併
平成24年7月1日	商号をいちご不動産投資顧問株式会社に変更
平成24年7月1日	取締役会設置会社から委員会設置会社(現在の指名委員会等設置会社)へ移行
平成24年7月13日	金融商品取引法に基づく届出(兼業業務の開始)(注4)
平成24年7月13日	金融商品取引法に基づく届出(業務の内容及び方法の変更)(注5)

(注1) 東京都知事(2)第84119号は、クリード・リート・アドバイザーズ株式会社が平成17年2月10日当時取得した宅地建物取引業免許番号であり、現在の本資産運用会社の宅地建物取引業免許番号は、国土交通大臣(1)第8435号となります。

(注2) 「旧投信法」とは、証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法をいいます。

(注3) 金融商品取引法第28条第2項に定める第二種金融商品取引業及び同条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

(注4) 旧いちご不動産投資顧問株式会社との合併以前に同社が行ってきた兼業業務について、当該合併後も継続して行うことを可能にすることを目的としたものです。

(注5) 旧いちご不動産投資顧問株式会社との合併以前に同社が行ってきた投資一任運用業務(金融商品取引法第2条第8項第12号口に掲げる契約に係る同号に掲げる行為)等について、当該合併後も継続して行うことを可能にすることを目的としたものです。

株式の総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式総数(本書の日付現在)

32,000株

(ロ) 発行済株式の総数(本書の日付現在)

8,000株

(ハ) 最近5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

その他

(イ) 取締役及び執行役の変更

本資産運用会社の取締役は、指名委員会が取締役の選任に関する議案の内容を決定し、株主総会において議決権を行使することができる議決権の3分1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社の執行役は、取締役会の決議によって選任します。執行役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結後最初に招集される取締役会終結の時までとします。本資産運用会社において取締役又は執行役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届

け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金融商品取引法第31条の4第1項)。

- (ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実
本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

- (イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務
- (ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ハ) 本投資法人への報告業務
- (二) その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務

（２）【運用体制】

投資法人の統治に関する事項

（イ） 機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とし、すべての執行役員及び監督役員は役員会を構成します（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、すべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行いますが（規約第11条）、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行わなければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、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きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。なお、投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに各投資主に対して書面をもって通知を発するものとします（規約第9条第3項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合には原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項並びに会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します（投信法第111条第1項）。また、役員会は、上記の一定の職務執行に関する承認権限のほか、投信法及び規約に定める権限を有し、執行役員の職務執行を監督します（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わる

ことができる構成員の過半数が出席し、その過半数の議決をもって行います(投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第23条)。

投信法の規定(投信法第115条第1項及び会社法第369条第2項)において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとして行います(投信法第115条の6第7項及び規約第21条)。

c. 会計監査人

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う(投信法第115条の2第1項)とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います(投信法第115条の3第1項等)。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営され、原則として1か月に1回以上開催することとされています。役員会では、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務執行に関する報告のほか、その他執行役員が報告すべきと判断した事項について、口頭又は書面による報告を行っています。また、役員会には、本資産運用会社の各部門の責任者が同席し、監督役員が必要とする質問に適切に回答ができるよう、詳細な報告を受けることができる内部管理体制を確立しています。監督役員は、役員会での報告事項を通じ、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

監督役員は、役員会において、執行役員及び本資産運用会社より本投資法人の資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する詳細な報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

会計監査人は、決算ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、監査報告書を提出することに加え、監査の過程で法令違反等が認められた場合には、その事実を監督役員に対して報告することで、監督役員との相互連携を図っています。

(二) 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の執行役員は、定期的に資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況に係る報告を受けるとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

投資法人の運用体制

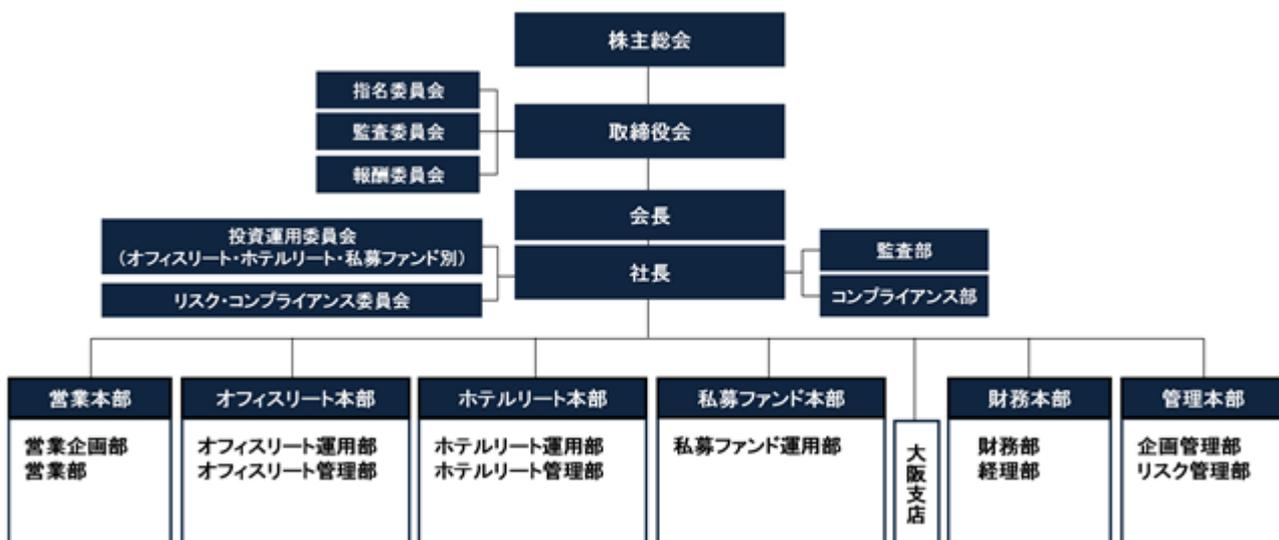
前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、後記のとおりです。

(イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社は、本投資法人以外の投資法人、不動産ファンド等の資産運用や投資助言に係る業務を受託しており、これにより不動産及び金融市場の変化に対する迅速な対応、不動産投資運用に必要な経験、知識の向上等の合併によるシナジー効果が得られると考えています。

また、利益相反防止体制にも十分配慮し、以下の組織体制を構築しています。

本資産運用会社組織図



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（会社法第416条第4項各号に定める事項を除きます。）を執行役に委任しています。

営業本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部、私募ファンド本部、財務本部、管理本部はそれぞれ執行役本部長が統括し、各部はそれぞれ部長が統括します。大阪支店は支店長が統括します。

投資運用業、投資助言・代理業に関する諸業務は、営業本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部、私募ファンド本部、財務本部の各部及び大阪支店がそれぞれの分掌に従い実施します。

第二種金融商品取引業に関する諸業務は、営業本部、私募ファンド本部の各部及び大阪支店がそれぞれの分掌に従い実施します。

監査部、コンプライアンス部を社長直轄の組織とするとともに、親会社である持株会社との兼務者を置き、グループのガバナンス態勢との連携を図っています。

資産運用に関する審議を行う機関として、オフィスリート・ホテルリート・私募ファンド別に投資運用委員会を設けています（なお、本書において、特段の言及のない限り、「投資運用委員会」とのみ表記する場合、投資運用委員会（ホテルリート）を意味します。）。

リスク管理、コンプライアンスに関する審議を行う機関として、リスク・コンプライアンス委員会を設けています。

ホテルリート本部が本投資法人の運用を、オフィスリート本部がいちごオフィスリート投資法人の運用を、私募ファンド本部が私募ファンドの運用をそれぞれ担当しています。

(ロ) 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「投資法人の運用体制」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及び私募ファンドの資産運用並びに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		<ul style="list-style-type: none"> ・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
コンプライアンス部		<ul style="list-style-type: none"> ・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・コンプライアンス委員会の運営 ・上記に係るリスクの管理
営業本部	営業企画部	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産取引市場・賃貸市場に関する調査 ・不動産の投資調査(デュー・デリジェンス) ・不動産の価格査定(アンダーライティング) ・不動産の取得に関する契約等の事務 ・不動産を対象とした金融商品の企画・開発 ・ファンドストラクチャーの企画・開発 ・上記に係るリスクの管理
	営業部	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産(不動産に限らず、受益権、CMBS等の不動産への投資を目的とした債権などを含みます。以下本(ロ)において同じです。)の取得に係る態勢の整備・運営 ・不動産に関する情報収集(ソーシング)・情報管理 ・新規投資家・取引先の開拓 ・既存投資家・取引先の管理 ・出資に関する勧誘、私募の取扱 ・有価証券及び不動産の売買の媒介・取次・代理等 ・上記に係るリスクの管理
ホテルリート本部	ホテルリート運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・運用ガイドライン・投資方針の策定 ・不動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 ・運用資産の運営・管理・維持・修繕・賃貸等に関する業務 ・運用資産の売却判断及びその他売却に関する業務 ・投資運用委員会の運営 ・上記に係るリスクの管理
	ホテルリート管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ戦略の立案 ・運用計画・予算の策定及び実績の管理 ・ポートフォリオの調査・評価及びパフォーマンス分析業務 ・IR活動・開示 ・投資主からの照会・苦情等への対応 ・上記に係るリスクの管理

統括単位・組織単位名		分掌業務
大阪支店		・ホテルリート運用部の業務のうち関西地区の不動産に係る事項
財務本部	財務部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の資金調達立案・実施 ・本投資法人の財務戦略・資本政策・予算等の立案 ・本投資法人の運用資産の取得に関する契約等の事務 ・金融機関の窓口対応・既存・新規レンドアの管理・営業 ・上記に係るリスクの管理
	経理部	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人の予算の取りまとめ・経理・会計・税務に係る業務 ・本投資法人の機関運営業務 ・上記に係るリスクの管理
管理本部	企画管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・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、役員会の運営 ・本投資法人の開示に関する業務の統括 ・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 ・官公庁及び業界団体等の窓口対応 ・上記に係るリスクの管理
	リスク管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・個別案件の契約内容の審査 ・事故、紛争、訴訟対応 ・その他リスク管理に係る業務
投資運用委員会		<ul style="list-style-type: none"> ・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
リスク・コンプライアンス委員会		<ul style="list-style-type: none"> ・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(注)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

(注) 以下、「利害関係者」とはいずれもかかる意味における「利害関係者」を意味します。

(八) 委員会の概要

本投資法人の運用に関連する、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。

a. 投資運用委員会

委員	社長、営業本部長、ホテルリート本部長（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〕、監査委員長又は監査委員会室長〔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、監査委員長又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管理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) 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。

b. リスク・コンプライアンス委員会

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、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のはやむを得ない場合を除き行いません。）。電話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。 委員長は社外有識者の委員が務め、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委員長を務めることとしています。

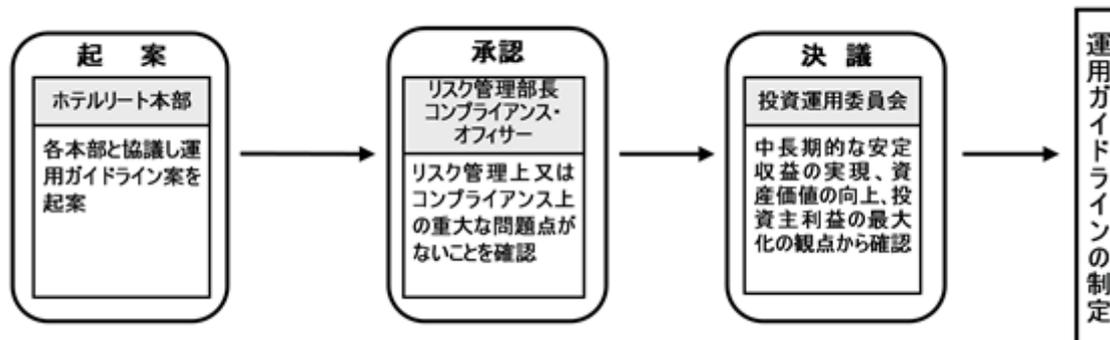
(注) 社外有識者（委員長）として弁護士1名が選任されています。

投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に沿って、投資方針、財務方針、分配の方針等を、運用ガイドラインにおいて定めています。

運用ガイドラインの制定手続は、以下のとおりです。



- i. ホテルリート本部が、営業本部、財務本部と協議の上、運用ガイドライン案を起案します。
- ii. 運用ガイドライン案は、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの承認を経て、投資運用委員会に付議されます。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. ホテルリート本部は、投資運用委員会を招集し、同委員会に運用ガイドライン案を付議します。投資運用委員会では中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主価値の最大化という観点から適切かどうかについて審議の上、承認決議されます。

運用ガイドライン案に問題がある場合には、投資運用委員会はホテルリート本部に運用ガイドライン案を差し戻し再検討させます。差し戻しを受けたホテルリート本部は、改めて運用ガイドライン案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

運用ガイドラインは、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、投資環境の大幅な変化があったときは、運用ガイドラインを随時変更するものとします。

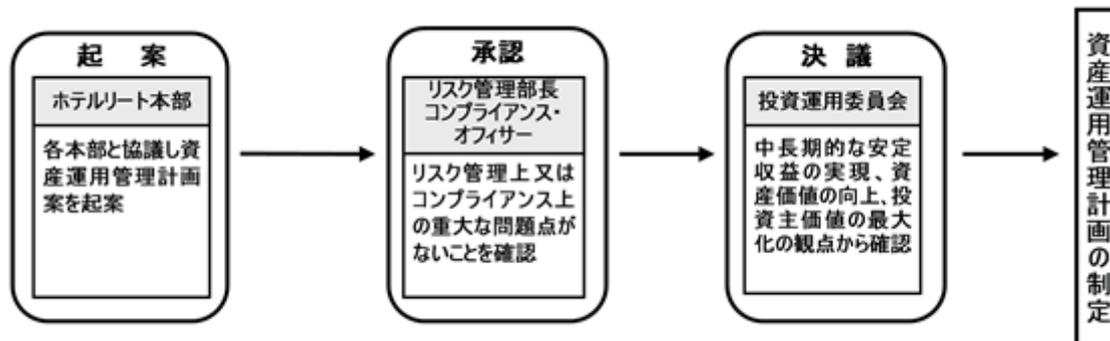
運用ガイドラインの変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

本投資法人の資産の運用に際して、営業本部、ホテルリート本部、財務本部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程（投資法人運用業務）及び資産運用管理計画に従います。

本資産運用会社は、運用ガイドライン及び資産運用管理規程（投資法人運用業務）に従って、資産運用管理計画を策定します。

資産運用管理計画の作成手続は、以下のとおりです。



- i. ホテルリート本部が、営業本部、財務本部と協議の上、資産運用管理計画案を起案します。
- ii. 資産運用管理計画案は、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの承認を経て、投資運用委員会に付議されます。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. ホテルリート本部は、投資運用委員会を招集し、同委員会に資産運用管理計画案を付議します。投資運用委員会では中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主価値の最大化という観点から適切かどうかについて審議の上、承認決議されます。

資産運用管理計画案に問題がある場合には、投資運用委員会はホテルリート本部に、資産運用管理計画案を差し戻し再検討させます。差し戻しを受けたホテルリート本部は、改めて資産運用管理計画案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

資産運用管理計画は、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、上記期間中に資産運用管理計画を変更する必要が生じた場合には、随時変更することもあります。

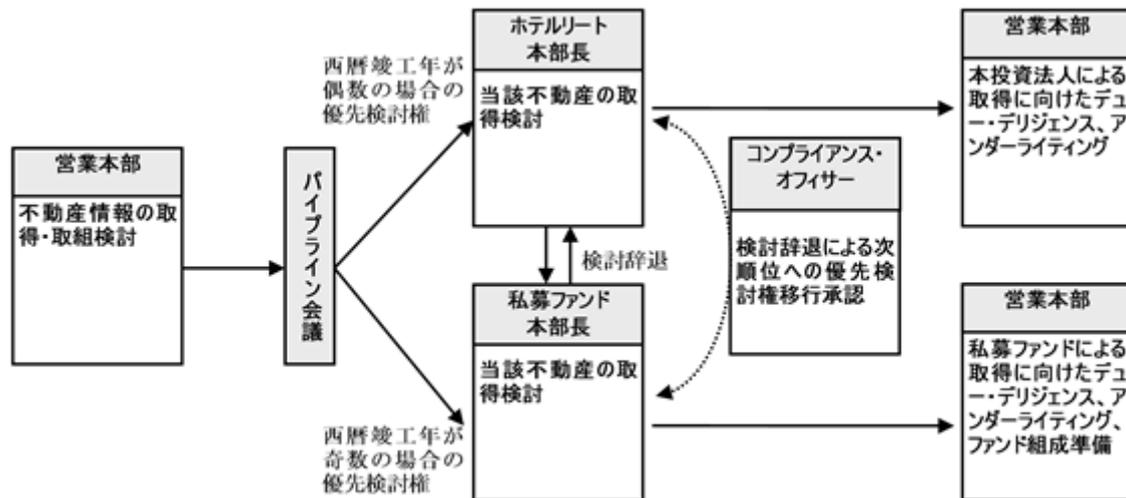
資産運用管理計画の変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

(八) 資産の取得及び売却に関する事項

a. 投資不動産情報の取扱い

投資対象となる不動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、「不動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不動産（不動産関連企業若しくは不動産保有企業を含みます。以下同じです。）情報の恣意的な配分を防止することとしています。

< ホテル物件に関する不動産情報の取扱い >



(注) 上図は、ホテル物件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。ホテルリート本部長、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、オフィスリート本部長に優先検討権が与えられます。

- i. 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、営業本部は所定の手続きにて検討を進めるべき物件か否かの初期判断を行います。
- ii. (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、ホテルリート本部長、オフィスリート本部長、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、ホテルリート本部、オフィスリート本部又は私募ファンド本部の本部長に対し、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ごとに、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 (注1)	西暦 竣工年 (注2)	第1順位	第2順位
オフィスビル(注3)	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(注4)	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、旅館業を営む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) 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等の事業会社が物件を取得することも可能です。

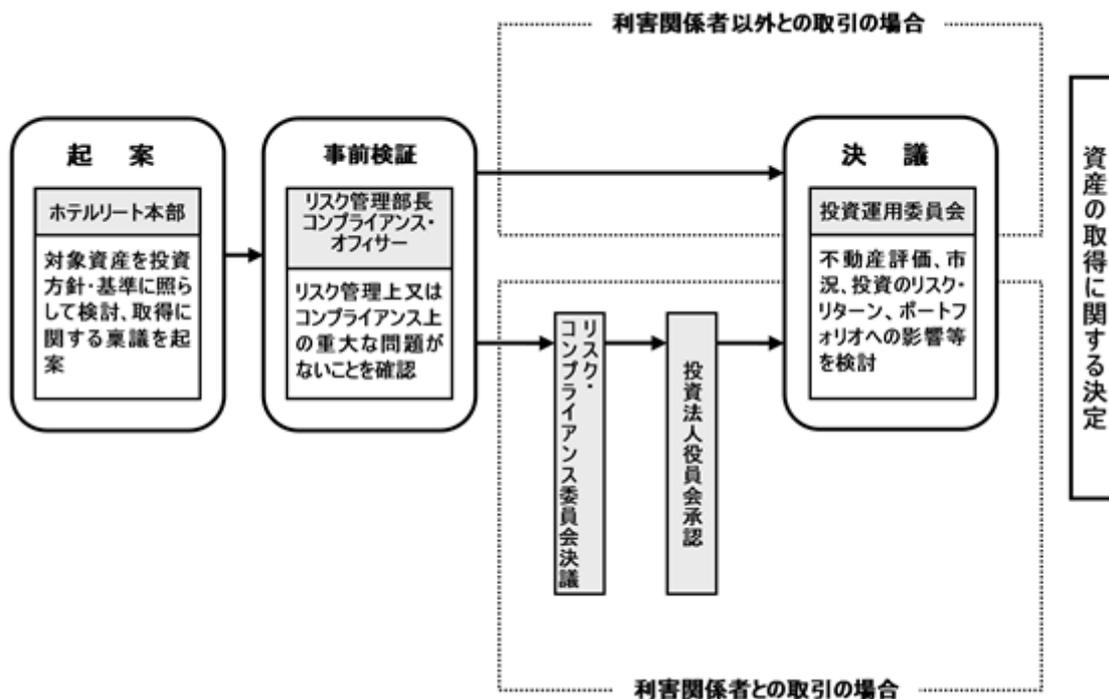
(ii) (i)にかかわらず、当該不動産の売主が、本投資法人及びいちごオフィスリート投資法人のスポンサーであるいちごグループホールディングス、その子会社又はいちごグループホールディングス若しくはその子会社が出資する法人（出資割合が過半以上の場合に限り、）であり、当該売主より取得候補者を本投資法人又はいちごオフィスリート投資法人に指定されている場合には、当該ホテルリート本部又はオフィスリート本部を第1順位とし、私募ファンド本部を第2順位として、当該各本部の本部長に当該不動産の優先検討権が与えられます。

iii. ii.に定める場合において、当該第1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。

iv. 本ii.及びiii.に記載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。

v. ホテルリート本部は、定期的に本投資法人の役員会に取得検討の結果を報告します。

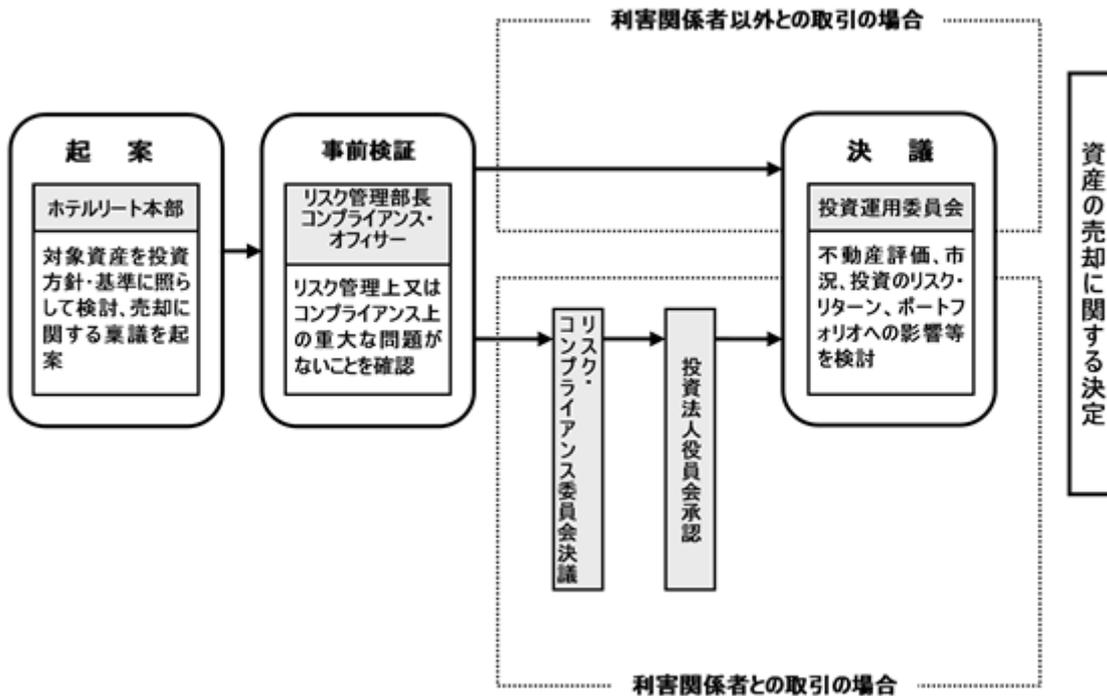
b. 資産の取得に関する事項



- i. ホテル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、ホテル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ホテル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。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、当該議案をホテル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.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。

なお、利害関係者との取引については、前記「第三部 投資法人の詳細情報 第3管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」もご参照下さい。

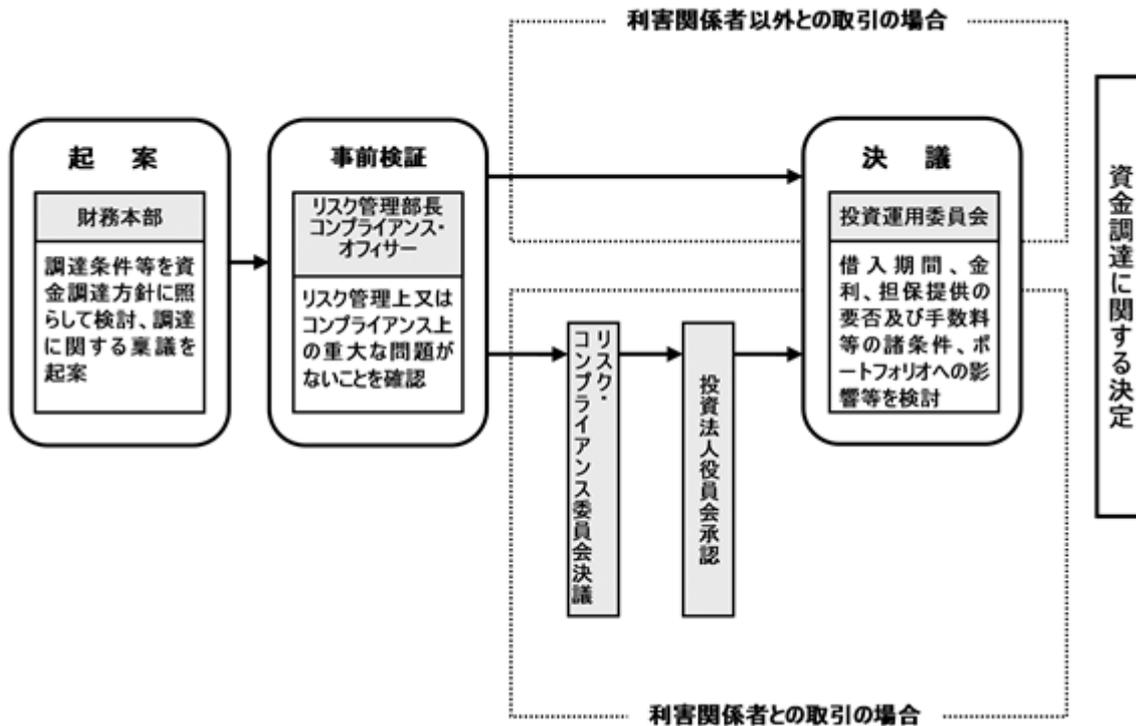
c. 資産の売却に関する事項



- i. ホテルリート本部の運用担当者は、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、ホテル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ホテル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。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、当該議案をホテル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.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。

なお、利害関係者との取引については、前記「第三部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」もご参照下さい。

d. 資金調達に関する事項



- 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。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.からiii.まで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。

なお、利害関係者との取引については、前記「第三部 投資法人の詳細情報 第3管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」もご参照下さい。

(二) 資産の運用管理に関する事項

ホテルリート本部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程（投資法人運用業務）、資産運用管理計画及び不動産情報の取扱いに関する規程に従って、運用資産の運用管理を適切に行い、その状況を取り纏めて、定期的に投資運用委員会に報告します。ホテルリート本部は、運用資産の運用管理に係る各種契約を締結又は変更する場合は、職務権限一覧表に従って、決裁権限者の決裁を受け、要すれば投資運用委員会に報告しなければなりません。運用資産の運用管理に関し、利害関係者取引規程に定められている利害関係者との間で不動産等の賃貸借契約、管理委託契約、運営委託契約、媒介契約、工事請負契約（ただし、工事見積金額が50万円未満の場合を除きます。）等を締結又は変更する場合には、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及び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。不動産等の運営委託契約、賃貸借契約の場合は、リスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会の事前承認が必要とされます。不動産等の管理委託契約、媒介契約、工事請負契約等の場合は、1件当たり1,000万円以上の単発取引及び年額が1,000万円以上の継続取引については、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。

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本投資法人は、投資運用リスクについて、その業務を委託している本資産運用会社を通じて、以下のようなリスク管理体制を整備しています。また、本投資法人は、役員会規則において、少なくとも3か月に1回定時役員会を開催することを定めています。役員会では、執行役員が本資産運用会社の業務執行状況について報告することとされており、役員会を通じて本資産運用会社によるリスク管理をモニタリングすることで、本投資法人自らリスク管理に努めています。

- (イ) 本資産運用会社は、「リスク管理規程」を策定し、リスク管理に関する基本方針及び態勢を定めています。「リスク管理規程」では、管理すべき主要なリスクをコンプライアンスリスク、レピュテーションリスク、取引先リスク、市場リスク、流動性リスク、事業リスク、制度変更リスク、事務リスク、システムリスク、情報セキュリティリスク、災害リスク、人財リスクに分類した上で、リスクの管理方法やリスク顕在時の対応について定めています。
- (ロ) 本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程（投資法人運用業務）」、「利害関係者取引規程」、「内部情報管理規程」、「コンプライアンス規程」その他各種の規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めています。

a. 運用ガイドライン等

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、投資対象、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程（投資法人運用業務）」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資運用リスクの管理に努めています。

b. 内部情報管理規程

本資産運用会社は、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。

c. コンプライアンス規程等

本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」でコンプライアンスを「本資産運用会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、本資産運用会社の役職員は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。

d. その他

本資産運用会社は、内部監査の方針、内部監査の内容及び監査の方法に関し、「内部監査規程」を定め、当該業務の遂行状況を定期的に監査することで、不正、誤謬の発見及び未然防止、業務活動の改善向上等を図り、投資運用業務の円滑かつ効果的な運営が可能となるよう努めています。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%)(注)
いちごグループホールディングス株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー	8,000	100.0
合計		8,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

取締役の状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
取締役 取締役会議長 指名委員 報酬委員	スコット キャロン (Scott Callon)	昭和63年4月 平成3年9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 平成6年3月 日本開発銀行 設備投資研究所 客員研究員 平成6年8月 バンカース・トラスト・アジア証券会社 東京支店 平成9年3月 モルガン・スタンレー証券会社 平成12年6月 プルデンシャルplc 日本駐在員事務所 駐日代表 平成13年5月 プルデンシャルplc傘下のピーシーイー・アセット・ マネジメント株式会社 代表取締役 平成14年4月 モルガン・スタンレー証券会社 平成15年1月 同社 株式統括本部長 平成18年5月 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) 平成20年10月 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) 平成20年11月 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) 平成20年12月 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 平成21年7月 CITIC International Assets Management Limited Director(現任) 平成23年11月 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) 平成24年5月 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 平成24年7月 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) 平成26年3月 Gwynnie Bee Inc. External Director(現任) 平成27年5月 株式会社チヨダ 社外取締役(現任) 平成27年9月 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)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役 指名委員長 報酬委員長	岩崎 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） 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）	0
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）	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
取締役	石原 実	<p>平成2年4月 株式会社間組（現株式会社安藤・間）</p> <p>平成17年10月 株式会社クリード</p> <p>平成19年5月 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</p> <p>平成20年3月 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</p> <p>平成20年10月 同社 執行役最高管理責任者兼経営管理部長</p> <p>平成20年11月 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</p> <p>平成21年5月 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）</p> <p>平成21年10月 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</p> <p>平成21年11月 アセット・ロジスティクス株式会社（現いちごマルシェ株式会社） 代表取締役社長</p> <p>平成22年5月 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） 専務執行役兼管理部門責任者</p> <p>平成23年1月 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</p> <p>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</p> <p>平成23年4月 株式会社宮交シティ 代表取締役社長</p> <p>平成23年5月 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</p> <p>平成23年11月 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</p> <p>平成24年5月 Asset Managers (Taiwan) Co., Ltd. 董事長（現任）</p> <p>平成24年7月 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</p> <p>いちごグローバルキャピタル株式会社 取締役</p> <p>平成24年11月 いちごECOエナジー株式会社 取締役</p> <p>平成25年3月 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</p> <p>株式会社宮交シティ 代表取締役会長兼社長（現任）</p> <p>いちごマルシェ株式会社 取締役会長</p> <p>タカラビルメン株式会社 取締役会長</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>平成27年5月 いちごグループホールディングス株式会社 執行役副社長兼COO（現任）</p> <p>いちご不動産サービス福岡株式会社 取締役（現任）</p>	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
社外取締役 指名委員 監査委員長 報酬委員	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） 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）	0
社外取締役 指名委員 監査委員 報酬委員	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 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）	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数 (株)
社外取締役 指名委員 監査委員 報酬委員	川手 典子	<p>平成11年4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</p> <p>平成13年7月 公認会計士登録</p> <p>平成16年8月 弁護士法人キャスト糸賀（現瓜生・糸賀法律事務所）</p> <p>平成16年11月 税理士登録</p> <p>平成20年2月 クレアコンサルティング株式会社 代表取締役（現任）</p> <p>平成21年1月 税理士法人グラシア 社員</p> <p>平成23年5月 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）</p> <p>平成23年11月 米国公認会計士登録</p> <p>平成24年7月 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）</p> <p>平成25年6月 明治機械株式会社 社外監査役（現任）</p> <p>平成26年5月 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）</p> <p>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）</p> <p>平成27年2月 キャストグループ パートナー（現任）</p>	0
社外取締役	吉田 憲一郎	<p>昭和60年4月 日興証券株式会社（現S M B C日興証券株式会社）</p> <p>平成8年8月 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）</p> <p>平成18年3月 ゴールドマン・サックス証券会社</p> <p>平成22年6月 日興コーディアル証券株式会社（現S M B C日興証券株式会社）</p> <p>平成22年8月 同社 株式調査部長</p> <p>平成26年1月 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</p> <p>平成26年5月 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）</p> <p>いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役（現任）</p> <p>平成26年9月 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）</p>	0
社外取締役	鈴木 行生	<p>昭和50年4月 株式会社野村総合研究所</p> <p>平成8年6月 同社 取締役</p> <p>平成9年6月 野村証券株式会社 取締役金融研究所長</p> <p>平成11年6月 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</p> <p>平成12年6月 同社 常務執行役員調査本部担当</p> <p>平成15年6月 同社 常務執行役</p> <p>平成17年6月 野村ホールディングス株式会社 取締役監査特命取締役</p> <p>平成20年6月 野村証券株式会社 顧問</p> <p>平成22年7月 株式会社日本ベル投資研究所 代表取締役（現任）</p> <p>平成22年8月 有限責任監査法人トーマツ 顧問（現任）</p> <p>平成24年6月 株式会社システナ 社外取締役（現任）</p> <p>平成27年5月 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）</p> <p>いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役（現任）</p> <p>平成27年9月 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（現任）</p>	0

執行役の状況

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
執行役会長 全社統括	岩崎 謙治		上記「取締役の状況」参照	
代表執行役 社長 全社統括	織井 渉		上記「取締役の状況」参照	
代表執行役 副社長 私募ファンド本 部管掌	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) 同社 取締役投資運用部長 同社 代表取締役社長 いちご不動産投資顧問株式会社 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)	0
専務執行役 財務本部管掌	芝崎 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 いちご不動産投資顧問株式会社 専務執行役(現任) 財務本部長(現任)	0
上席執行役 オフィスリート 本部管掌	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 いちご不動産投資顧問株式会社 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)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
執行役 財務部・経理部 担当	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） 同社 取締役財務部長 同社 執行役（現任）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	0
執行役 営業本部管掌	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）営業本部長（現任）兼営業部長（現任）	0
執行役 大阪支店管掌	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）	0
執行役 管理本部管掌	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	三菱信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社） 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） 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）	0
執行役 ホテルリート本部管掌	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）	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として、投資運用業を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人及びいちごオフィスリート投資法人となっています。

本投資法人及びいちごオフィスリート投資法人の名称、基本的性格、設立年月日、純資産額(投資口1口当たり純資産額)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
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、東京都を中心として、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。
設立年月日	平成27年7月22日	平成17年6月23日
純資産総額	300,000千円(平成27年7月22日現在)	68,562,911千円(平成27年4月末日現在)(注)
投資口1口当たり純資産額	100,000円(平成27年7月22日現在)	60,657円(平成27年4月末日現在)(注)

(注) いちごオフィスリート投資法人の平成27年7月24日付平成27年4月期有価証券報告書(提出時の商号: いちご不動産投資法人)の記載に基づいて記載しています。

関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

2【その他の関係法人の概況】

A. 一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号から第6号まで並びに第208条関係）

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

みずほ信託銀行株式会社

資本金の額

247,369百万円（平成27年3月末日現在）

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

一般事務受託者としての業務

- ・本投資法人の計算に関する事務
- ・本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- ・本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務
- ・本投資法人の納税に関する事務
- ・その他上記に準ずる業務又は付随する業務

資産保管会社としての業務

（イ）本投資法人の資産の保管に係る業務

（ロ）資産保管業務に付随する次の業務

- ・本投資法人名義の預金口座からの振込
- ・本投資法人名義の預金口座の開設及び解約に係る事務
- ・その他上記に準ずる業務

投資主名簿等管理人としての業務

（イ）投資主の名簿に関する事務

- ・投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- ・投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
- ・本投資法人の投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録に関する事務

（ロ）募集投資口の発行に関する事務

（ハ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

（ニ）投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務

- ・投信法第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務
- ・分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務

- (ホ) 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務
- (ヘ) 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
- (ト) 法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- (チ) 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
- (リ) 総投資主通知等の受理に関する事務
- (ヌ) 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
- (ル) 本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務
- (ロ) 振替機関からの個別投資主通知（振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
- (ワ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事項
- (カ) 投資口の併合、分割に関する事項
- (ヨ) 上記に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
- (タ) 上記に掲げる委託事務に付随する事務
- (レ) 上記に掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

B. 引受人(投信法第117条第1号関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

引受人の名称	資本金の額 (平成27年3月末日現在)	事業の内容
S M B C日興証券株式会社	10,000百万円	金融商品取引法に基づく金融商品取引業(第一種金融商品取引業)を営んでいます。
みずほ証券株式会社	125,167百万円	

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 特定関係法人(金融商品取引法第166条第5項関係)

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

いちごグループホールディングス株式会社

資本金の額

26,499百万円(平成27年2月末日現在)

事業の内容

いちごグループの純粋持株会社(グループ経営戦略、グループ不動産サービス、経営管理及び事務受託)

(2) 関係業務の概要

いちごグループホールディングスに係る関係業務の概要については、前記「第二部ファンド情報 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 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要」の記載をご参照下さい。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期営業期間は、平成27年7月22日（成立日）から平成28年1月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していないため、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期営業期間以後については、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成されます。

1【財務諸表】

本投資法人の第1期の営業期間は、平成27年7月22日（成立日）から平成28年1月末日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していないため、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表について太陽有限責任監査法人の監査を受けます。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成27年7月22日現在）

	金額
・資産総額	300,000,000円
・負債総額	0円
・純資産総額（ - ）	300,000,000円
・発行済数量	3,000口
・1口当たり純資産額（ / ）	100,000円

第6【販売及び買戻しの実績】

平成28年1月期の直近1計算期間の本投資法人による販売、買戻し及び払戻しの実績は次のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自 平成27年7月22日 至 平成28年1月末日)	平成27年7月22日	3,000	3,000

(注1) 買戻し及び払戻しの実績はありません。

(注2) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

- 1 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかると目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
- 2 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙並びに交付目論見書の表紙の次以降に、本投資法人の名称、英文名称（Ichigo Hotel REIT Investment Corporation）、証券コード、取得予定資産の一部の写真並びにいちごグループのロゴマーク及びモットー（安心の創造、誠実な経営。Creating peace of mind through honest and committed management.）を記載します。
- 3 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、その表紙及び表紙の次に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により前記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかると請求を行った場合には、その旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、前記の文章に続けて、「ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
- 4 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法の規定に基づいて投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
- 5 交付目論見書の表紙裏及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。」
- 6 交付目論見書の表紙及び表紙裏以降に、取得予定資産の写真を含む以下の内容を掲載します。



新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成27年10月

いちごホテルリート投資法人



Ichigo Hotel REIT Investment Corporation

本投資法人の基本理念

本投資法人は、いちごグループ^(注1)の不動産再生を軸とした
ビジネスモデルを最大限活用してホテル用不動産等^(注2)に投資を行う、ホテル特化型リートです。
社会生活に必要な不可欠なインフラで、高い付加価値を持つホテル用不動産等への重点投資、
安定性及び成長性の両面を追求した中長期的な運用により、
投資主価値の最大化を目指します。

(注1)「いちごグループ」は、いちごグループホールディングス株式会社(以下「いちごグループホールディングス」といいます。)及びその連結子会社(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。))を含みます。)で構成されます。以下同じです。

(注2)「ホテル用不動産等」の定義については、本文「第二部 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 ① 本投資法人の基本理念及び特徴 (イ) 本投資法人の基本理念」をご参照下さい。以下同じです。

いちごホテルリート投資法人 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行ういちごホテルリート投資法人投資口12,900,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口650,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)については、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を平成27年10月26日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載事項についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。



(注3)本書に掲載されている各物件の写真は、ある特定の時点における各物件の状況を撮影したものであり、撮影後の期間の経緯による変更等により必ずしも現況とは一致していません。また、一部修正加工を行っています。

(注4)本書において記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって各項目別の金額又は比率が一致しない場合があります。

金融商品取引法上、投資家は、請求により前記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合には、その旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合納されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。



ホテルウィングインターナショナル名古屋

ホテルサーブ神戸アスタ

本投資法人の特徴

- 1 いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現

 - いちごグループがこれまで培ってきた不動産再生のノウハウや強力な運用体制を活用し、効果的かつ戦略的なCAPEX⁽¹⁾の実施⁽²⁾を通じて収益力の向上を図ります
 - ホテル用不動産等における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごグループの強力なソーシング力⁽³⁾を最大限に活用しながら、積極的な外部成長を目指します
- 2 安定性と成長性を追求するポートフォリオの構築

 - 昨今のインバウンド旅行者の増加に着目し、ホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行います
 - 上場当初は、成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響力等を考慮し、景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能であると本投資法人が考えている宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います
 - ポートフォリオの安定運用が可能となったタイミングを総合的に判断し、より成長性を追求することが可能なリゾートホテルやフルサービスホテルの取得を目指します
- 3 投資主価値の最大化

 - いちごグループのサポートを最大限に活用し、ポートフォリオの収益力を向上させながら、着実に成長していくことで、投資主価値の最大化を目指します



スマイルホテル京都四条



ホテルビスタプレミオ京都

本投資法人の投資ハイライト

当初資産規模 204.1 億円

当初物件数 9 物件

鑑定評価額合計 206.8 億円

平均鑑定NOI利回り 5.9 %

(注1)「CAPEX」とは、Capital Expenditure(資本的支出)をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出をいいます。以下同じです。

(注2)本投資法人は、CAPEXを原則として各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施します。また本投資法人は、物件の特性を踏まえた運営方針に基づき、費用対効果に優れたCAPEXを的確に行うことにより、効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することを目指します。

(注3)「ソーシング力」とは、投資対象となり得る物件情報の収集力及び物件取得に向けた交渉力等の投資対象物件を取得するための総合的な力をいいます。以下同じです。

(注4)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 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 ① 本投資法人の基本理念及び特徴 (ハ) 本投資法人の投資ハイライト」をご参照下さい。

いちごグループの 不動産再生モデルと強力な運用体制

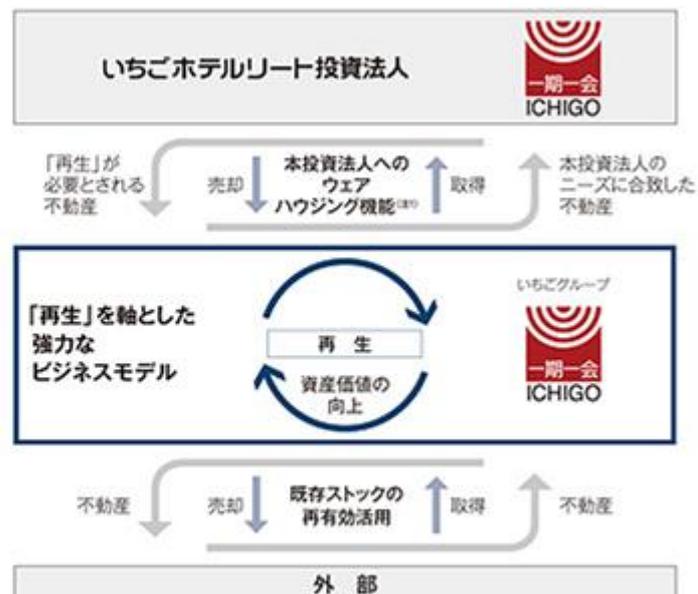
いちごグループは、「安心の創造、誠実な経営。」を経営理念として掲げ、J-REIT及び私募不動産ファンドを運用するアセットマネジメント、いちごグループの不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで資産価値の向上を図る不動産再生、メガソーラー（太陽光発電）を始めとしたクリーンエネルギー事業等を行っています。

いちごグループは、平成27年8月末日時点で1.6兆円以上の累積運用資産残高、累積約200本の不動産ファンド組成本数を有しています（平成27年8月末日現在の運用資産残高は約3,661億円）。

特に各投資家の投資基準に応じた案件のソーシング、不動産・金融技術や建築技術、オペレーションマネジメント力及びバリューアップ技術を活かした不動産再生を強みとしています。

いちごグループの再生を軸としたビジネスモデル

いちごグループは、その不動産再生の機能を活かし、「資産の順回転」を通じ、物件取得、資産価値向上、物件譲渡、再投資を繰り返すビジネスモデルを有しています。本投資法人は、かかるいちごグループのビジネスモデルを最大限に活用し、成長を実現することを目指します。



(注1)「ウェアハウジング機能」とは、いちごグループ又はいちごグループが組成するピークルが物件を取得し、一定期間保有したのち、本投資法人に当該物件を売却する機能をいいます。以下同じです。

(注2)詳細は、本文「第二部 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 ① 本投資法人の成長戦略 (イ) いちごグループの不動産再生モデルと強力な運用体制」をご参照下さい。

Ichigo Hotel REIT
Investment Corporation



再生を軸としたビジネスモデルに係る運用体制

本資産運用会社といちごグループとの協働により、本資産運用会社のホテルリート本部の人員(3人)に加え、いちごグループの物件管理及びテナントリレーションに関わる専門チームと建築・開発の専門チームの計16人の人員が携わり、テナント(オペレーター)に「顔」が見える強固な運用体制を構築し、資産運用を行います。



(注)「運用歴」は、不動産再生業務、アセットマネジメント業務及びアセットアドバイザー業務等、これまで不動産関連の投資及び運用に関する業務に携わった期間の合計を意味します。

いちごグループの強みを活用した 成長戦略の実現

本投資法人は、いちごグループがこれまで培ってきた不動産再生のノウハウや強力な運用体制を活用し、効果的かつ戦略的なCAPEXの実施を通じて収益力の向上を図ります。

また、本投資法人は、規模の経済性を重視した着実な資産規模の成長に向けて、ホテル用不動産等における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごグループの強力なソーシング力を最大限に活用しながら、積極的な外部成長を目指します。

ホテル用不動産等のバリューアップによる内部成長

ホテル用不動産等に関する いちごグループのノウハウを活用したバリューアップ

本投資法人は、ホテル用不動産等は効果的かつ戦略的なCAPEXの実施等を通じて物件のバリューアップを図ることで、テナント(オペレーター)の売上の安定や増加に直接的に貢献し得るアセットタイプであると考えています。本投資法人は、いちごグループに蓄積された不動産の再生を軸としたビジネスモデルを活用し、効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することでアセットのポテンシャルを引き上げ、安全で質の高いホテル用不動産等を中長期的に運用することが可能であると考えています。本投資法人は、ホテル用不動産等への投資・運用を通じて、今後さらにその市場規模の拡大が期待される観光・宿泊産業の成長を反映し、投資主とテナント(オペレーター)がWIN-WINの関係になり得る成長モデルを追求します。

バリューアップ戦略を通じて、投資主とテナント(オペレーター)がそれぞれ利益を享受可能なサイクルを実現



(注)詳細は、本文「第二部 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 ② 本投資法人の成長戦略 (ロ) いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現」をご参照下さい。

いちごグループのホテル用不動産等におけるバリューアップ実績

	効果的かつ戦略的なCAPEXの実施	バリューアップの効果
 <p>スマイルホテル京都西桑</p>	 <ul style="list-style-type: none"> ● 築23年(取得当時の)宿泊主体-特化型ホテルを取得 ● 客室改装、外壁改修等のリノベーションの実施やオペレーターを変更 ● 平成26年2月の取得後、ホテル営業を継続しながら平成26年3月から5月の3か月間でリノベーションを完了させ、リブランドオープン 	<p>バリューアップ後 平成26年6月～平成27年5月の 年間NOI^(注1) 251百万円</p> <p>318%増加</p> <p>平成24年10月～平成25年9月の 年間NOI^(注1) 60百万円</p>
 <p>ヴァリエホテル天神</p>	 <ul style="list-style-type: none"> ● 平成26年7月の取得後、オペレーターとの定期ミーティングを通じて、WiFi設置によるインターネット環境の改善等顧客満足度向上政策の実施 ● 駐車場運営の変更による年間約564万円の収益増、共用部電気のLED化等による年間約59万円のコスト圧縮(収益への反映は平成27年7月以降) ● 平成27年3月から6月に室内リニューアル工事等を実施しリニューアル後の平成27年7月のADRが前年同月比23%UP 	<p>取得後 平成26年8月～平成27年7月の 年間NOI^{(注1)(注2)} 66百万円</p> <p>8%増加</p> <p>平成25年8月～平成26年7月の 年間NOI^(注1) 62百万円</p>

(注1)本書の他の部分で記載しているNOIとは異なり、修繕費等は控除しておらず、当該数値に含まれています。

(注2)取得後の年間NOIを算出する対象となっている期間には、平成27年3月から6月までのリニューアル工事による1,971室の販売可能客数の減少を含みます。

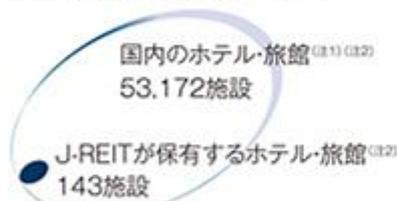
(注3)各用語の意味及び詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の成長戦略 (ロ) いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現」をご参照下さい。

いちごグループのソーシング力を活用した外部成長

J-REITの取得対象としてのホテル等の宿泊施設

ホテル・旅館等の宿泊施設は、国内全体の資産ストックと比較してJ-REITが保有する施設数が限られており、今後もJ-REITの取得対象資産として、適切なりノベーション等によって再生した後に取得対象となり得るホテル用不動産等を含め、大きな拡大ポテンシャルが存在するものと本投資法人は考えています。

J-REITによるホテル・旅館の取得の広がり

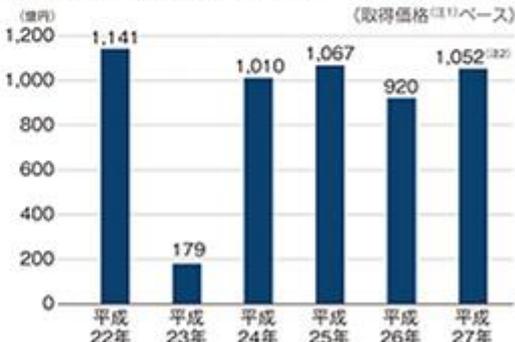


出所：①「国内のホテル・旅館」については、厚生労働省「平成25年度衛生行政報告例 生活衛生関係」に、②「J-REITが保有するホテル・旅館」については、各J-REITの平成27年5月末日以前に終期が到来した計算期間の情報は一般社団法人不動産証券化協会のARES J-REIT Property Databaseに、各J-REITの平成27年6月1日以降に終期が到来した又は到来する計算期間の情報は各J-REITの公表資料に基づき、本資産運用会社作成。

(注1)「国内のホテル・旅館」とは、ホテル営業又は旅館営業に供される宿泊施設をいい、所有者の性質上取得不可能なホテル・旅館、J-REITの投資適格を満たさないホテル・旅館及び本投資法人の投資基準を満たさないホテル・旅館も一定数含まれていると考えられます。また、「国内のホテル・旅館」は、簡易宿泊営業及び下宿営業に供される宿泊施設を含みません。

(注2)「国内のホテル・旅館」については平成26年3月末時点の施設数を、「J-REITが保有するホテル・旅館」については平成27年8月末時点の施設数を記載しています。

J-REITによるホテル・旅館等の宿泊施設の取得実績



出所：各J-REITの平成27年5月末日以前に終期が到来した計算期間の情報は一般社団法人不動産証券化協会のARES J-REIT Property Databaseに、各J-REITの平成27年6月1日以降に終期が到来した又は到来する計算期間の情報は各J-REITの公表資料に基づき、本資産運用会社作成。

(注1)「取得価格」は、各J-REITの公表資料において「取得価格」として記載されている数値を記載しています。

(注2)平成27年の取得実績は、平成27年1月1日から平成27年8月31日までの取得実績を示しています。

ホテルの築年数

国内のホテルは築20年以上経過した物件が多く、今後も築古物件は増加していくことが想定されます。いちごグループによるスマイルホテル京都四条やヴァリエホテル天神の再生実績に代表されるように、一定程度築年数が経過した物件であっても、適切なバリューアップ等の投資を実施することにより、資産価値を向上させ、その付加価値を高めることが可能です。

築年数別着工床面積



出所：国土交通省「平成26年度建築着工統計」に基づき本資産運用会社作成。

(注1) 上記における着工床面積及び築年数の調査対象は、日本標準産業分類の「宿泊業」に定義する宿泊施設であり、一般公衆に提供する営利的宿泊施設、特定の団体の会員のみに限られる宿泊施設、会社、官公署、学校、病院などの事業体附属の宿泊施設及びキャンプ場が含まれます。なお、その場所で飲食、催事等のサービスを併せて提供する事業所も当該分類に含まれます。

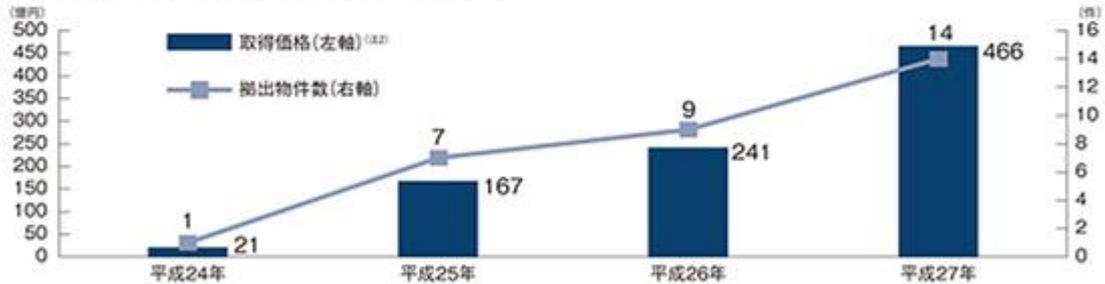
(注2) 上記における築年数は、各年度ごとの着工統計の数値を基に、平成27年度から当該年度を減じた年数を記載しており、実際の建築後の経過年数と必ずしも一致しません。

(注3)「スマイルホテル京都四条」及び「ヴァリエホテル天神」の築年数については、本文「第二部 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 ① 本投資法人の基本理念及び特徴 (ハ) 本投資法人の投資ハイライト」を、これらの物件に対して行ったバリューアップのための投資の内容については、同「②本投資法人の成長戦略 (ロ)いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現」をご参照下さい。

いちごグループ及び本資産運用会社のソーシング力

いちごグループ及び本資産運用会社は強力なソーシング力を背景に、多岐にわたるアセットタイプの物件を、様々な手法を活用して調達してきました。また、本資産運用会社が運用を受託してきたいちごオフィスリート投資法人との一体的な成長戦略を推し進め、同投資法人による物件取得を継続してきた実績を有しています。

いちごオフィスリート投資法人による物件取得実績^(注1)



(注1) いちごオフィスリート投資法人による取得実績は、いちごグループ及び本資産運用会社のソーシング実績を示すための参考情報であり本投資法人へのソーシング実績を示すものではなく、本投資法人が同様の取得を行うことを保証するものではありません。

(注2) 「取得価格」とは、各資産に係る売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の清算金及び消費税等を含みません。)をいいます。

いちごグループの主なソーシング実績は下記のとおりです。

ソーシング実績

恵比寿グリーンガラス(東京)



JR「恵比寿」駅徒歩約4分に位置する築浅オフィスビル

花京院プラザ(宮城)



仙台市のオフィス集積地に位置するオフィスビル

KDG池袋ビル(東京)



JR「池袋」駅徒歩約2分の高業ビル

VIVEL大名(福岡)



「西鉄福岡(天神)」駅徒歩約6分の高業ビル

(注)本書の日付現在、「恵比寿グリーンガラス」はいちごオフィスリート投資法人が保有しており、本投資法人が取得する予定はありません。また、「恵比寿グリーンガラス」以外の物件について、本投資法人はいちごグループと具体的な交渉を行っており、同日現在において取得する予定のものはありません。

いちごグループの保有資産

いちごグループは強力なソーシング力を背景に、複数のホテル用不動産等を保有しています。





Ichigo Hotel REIT
Investment Corporation

収益の安定性と成長性を追求する ポートフォリオの構築

本投資法人は、昨今のインバウンド旅行者の増加に着目し、ホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行います。上場当初は成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響力等を考慮し、景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能であると本投資法人が考えている宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います。

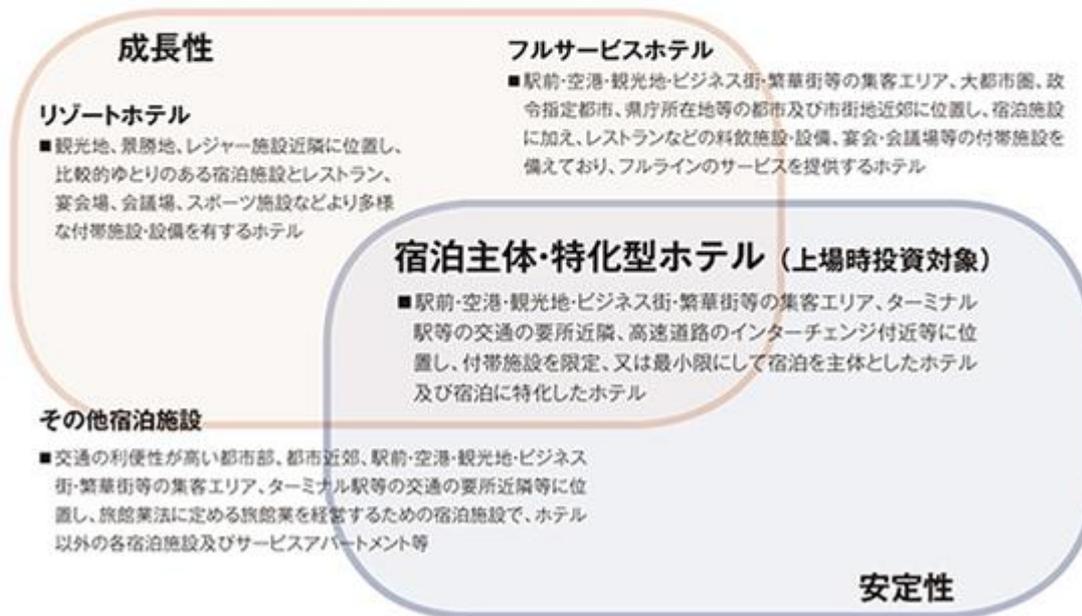
また、本投資法人は上場以降、いちごグループのソーシング力とサポート体制を最大限に活用し、積極的な外部成長による資産規模の拡大に併せて、投資地域、ホテルタイプ、賃料契約形態等の観点から投資対象となるホテル用不動産等の分散を図り、収益の安定性と成長性を追求するポートフォリオの構築を目指します。

そして、ポートフォリオの安定運用が可能となったタイミングを総合的に判断し、より成長性を追求することが可能なリゾートホテルやブルサービスホテルの取得を目指します。

本投資法人のポートフォリオ構築方針

本投資法人の投資対象

本投資法人が主な投資対象とする各ホテルタイプは以下のとおりです。



物件選定の基準

本投資法人は、物件選定にあたっては、それぞれ下記の5点に着目して、総合的な判断を基に投資を行います。

Hard	立地	ホテル立地としての高い競争力 十分な集客が見込める主な都市圏の駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、景勝地、観光地、レジャー施設等の近隣に所在
Hard	建物	ホテル用不動産等としての物件クオリティ 宿泊設備及びその他必要な付帯設備が整っている点、改修によって利用可能な状態となり得る点を加味し、ホテル用不動産等として競争力が高い設備を有しているかを総合的に判断
Hard	バリューアップ余地	いちごグループの実績、ノウハウを活用したバリューアップ余地 効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することで、安定的な運営又はアップサイドを獲得する可能性を考慮
Soft	オペレーター	オペレーターとしての信用力と高い運営能力 オペレーターとしての信用力、適切な運営を可能とする運営能力については、これまでのオペレーターの運営実績及び今後の成長性等を総合的に判断
Soft	キャッシュフロー分析	個別ホテルごとに異なるキャッシュフロー（賃料収入）の詳細な分析と、賃料契約形態の適切な設定 ポートフォリオ全体のキャッシュフローの安定と成長を図るため、個別ホテルごとのキャッシュフロー分析と適切な賃料契約形態による契約の締結を実施

当初ポートフォリオの特徴

ポートフォリオサマリー

当初資産規模 204.1 億円	当初物件数 9 物件	鑑定評価額合計 206.8 億円
平均鑑定NOI利回り 5.9%	総客室数 1,257 室	平均償却後NOI利回り 5.0%

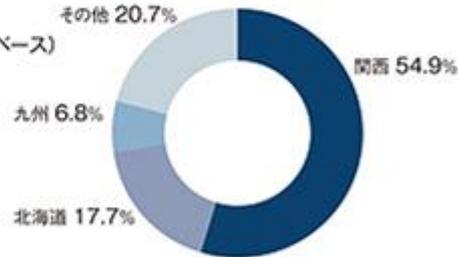
業態分散



宿泊主体・特化型ホテル 100.0%

地域分散

(取得予定価格^(注1)ベース)



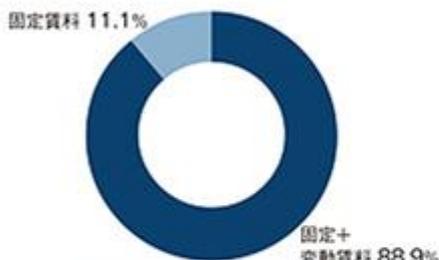
(注1)「取得予定価格」とは、本投資法人の取得予定資産に係る各売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含みません。)をいいます。以下同じです。

(注2) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 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 ① 本投資法人の基本理念及び特徴 (ハ) 本投資法人の投資ハイライト」及び同「④ 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴 (イ) ポートフォリオサマリー」をご参照下さい。

アップサイド・ポテンシャルを追求できる賃料契約形態の導入

ポートフォリオの賃料に占める変動賃料部分は賃料ベースで40%程度を目途に、アップサイドの期待できる賃料契約形態を導入することで、投資主価値の最大化の追求を目指します。

上場時の賃料契約形態分散
(物件数ベース)



ポートフォリオの賃料に占める変動賃料部分は賃料ベースで40%程度を目途

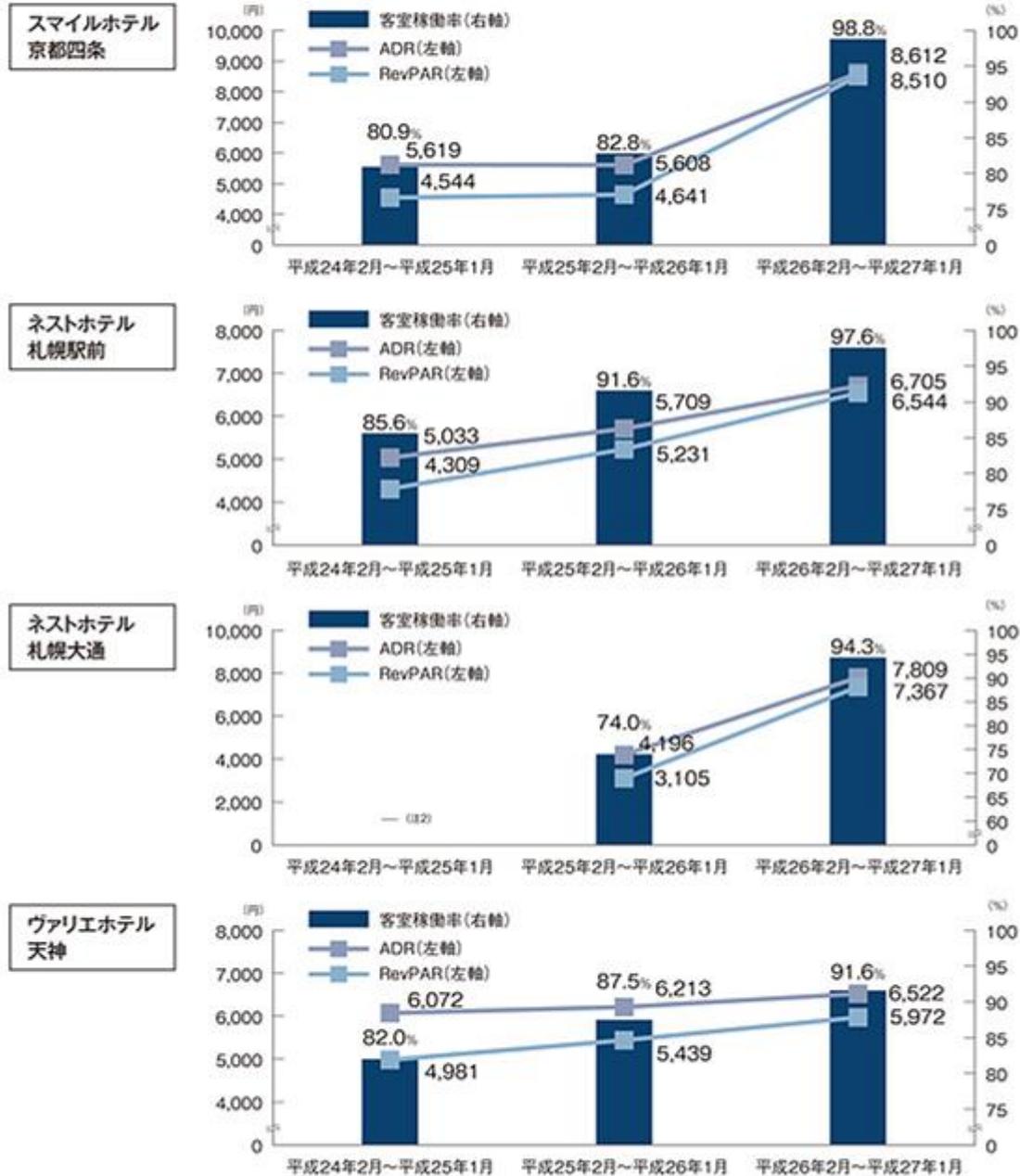
上場時の賃料契約形態の概要

賃料契約形態	安定性 ← → アップサイドへの期待	
	固定賃料	固定+変動賃料
固定賃料	○	○
変動賃料	—	■売上超過分の一定割合 ■GOP超過分の一定割合 ■GOPから固定賃料等を控除した金額
運営への関与	相対的に低い	相対的に高い
物件数	1	8
対象ホテル	■コンフォートホテル 浜松	■スマイルホテル京都四条 ■ホテルビスタプレミアオ京都 ■ホテルウィングインターナショナル名古屋 ■ネストホテル札幌駅前 ■チサンイン大塚ほんまち ■ホテルサーブ神戸アスタ ■ネストホテル札幌大通 ■ヴァリエホテル天神

(注) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 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 ① 本投資法人の基本理念及び特徴 (ハ) 本投資法人の投資ハイライト」及び同「④ 本投資法人の当初ポートフォリオの特徴 (ロ) アップサイド・ポテンシャルを追求できる賃料契約形態の導入」をご参照下さい。

主要な変動賃料導入物件における主要指標の比較

ADR、RevPAR及び客室稼働率の推移



(注1) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 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 (2) 本投資法人の成長戦略 (ロ) いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現」及び同「(3) 本投資法人のポートフォリオ構築方針 (ハ) 投資対象物件のデューデリジエンス」をご参照下さい。

(注2) 「ネストホテル札幌大通」の平成24年2月～平成25年1月のデータは、オペレーターから開示を受けていないため、記載していません。

ポートフォリオの概要

ポートフォリオ一覧及びポートフォリオマップ

物件番号	取得予定資産	賃料契約形態	業態	総客室数 (室)	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	所在地	築年数 (年)
001	スマイルホテル 京都四条	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	138	4,480	4,500	京都府京都市	25
002	ホテルビスタプレミア 京都	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	84	3,600	3,620	京都府京都市	8
003	ホテルウィング インターナショナル 名古屋	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	220	2,670	2,710	愛知県名古屋市	31
004	ネストホテル 札幌駅前	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	162	2,160	2,180	北海道札幌市	32
005	チサンイン 大阪ほんまち	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	130	1,630	1,650	大阪府大阪市	33
006	コンフォートホテル 浜松	固定賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	196	1,550	1,610	静岡県浜松市	6
007	ホテルサーブ 神戸アスタ	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	133	1,490	1,500	兵庫県神戸市	8
008	ネストホテル 札幌大通	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	117	1,450	1,460	北海道札幌市	23
009	ヴァリエホテル 天神	固定+ 変動賃料	宿泊主体・ 特化型ホテル	77	1,380	1,450	福岡県福岡市	22
合計/平均				1,257	20,410	20,680	—	21

(注)各用語の意味については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (I) 投資方針 ① 本投資法人の基本理念及び特徴 (ハ) 本投資法人の投資ハイライト」をご参照下さい。



本投資法人の財務戦略

基本方針

本投資法人は、中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、機動的な財務戦略を実行していきます。

エクイティ・ファイナンス	新投資口の発行は、経済環境、市場動向、LTV ^(注) や投資物件の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化に配慮しつつ実行します。
デット・ファイナンス	主要金融機関を中心としたバンクフォーメーションを構築し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス、返済期限の分散を図りながら、効率的な資金調達を実行します。また、LTVは資金余力の確保に留意し、適切な水準の範囲で運営を行います。さらに、投資法人債の発行等による資金調達の多様化にも積極的に取り組みます。
LTV水準	資金調達余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とし、財務健全性を確保するようにします。ただし、新たな投資対象資産の取得、資産評価の変動により一時的に60%を超えることがあります。

(注)「LTV」は、以下の計算式により算出されます。以下同じです。

$LTV = (\text{借入金額} + \text{投資法人債発行残高}) / \text{総資産額} (*)$

(*)「総資産額」は、直近の決算期の貸借対照表記載の総資産額をいいます。

借入れの予定

区分	融資金融機関	融資予定額	予定利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	最大116億円	基準金利+0.5%	融資実行日より2年後の応当日	期限一括返済	取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用	無担保 無保証
			基準金利+0.6%	融資実行日より3年後の応当日			
			基準金利+0.7%	融資実行日より5年後の応当日			

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 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 ③ 本投資法人の財務戦略 (ロ) 借入れの予定」をご参照下さい。

更なる成長に向けて (本投資法人の成長戦略とアクションプラン)

本投資法人は、上場以降も、継続的な外部成長により投資主価値の向上を図るとともに、安定性を確保しつつ成長性を訴求することが可能なポートフォリオを構築することにより、更なる成長を目指します。

基本方針

外部成長戦略

- ホテル用不動産等の大きな取得ポテンシャルを背景に、いちごグループの不動産再生を軸としたソーシング力を最大限活かした資産規模の拡大
- いちごグループのウェアハウジング機能、バックアップサポートを活用した取得
- 取得余力を活用した機動的な物件取得

内部成長戦略

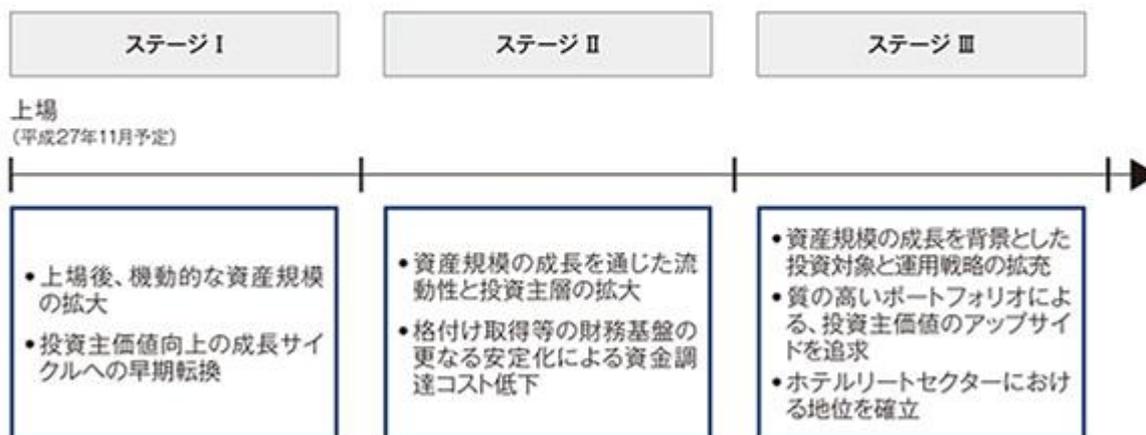
- 変動賃料によるアップサイドの訴求
- いちごグループの不動産再生ノウハウ及び強固な運用体制を活用したバリューアップ戦略

財務戦略

- 更なる財務基盤強化を目指した資金調達施策の実施検討
- 調達余力の拡大



アクションプラン^(注)



(注)アクションプランの内容はあくまで計画であり、その実現を保障するものではありません。また、現時点での計画を記載しているにすぎず、今後随時変更する可能性があります。

Anticipated Acquisitions

取得予定資産の概要



18



ホテルビスタブレミアオ京都

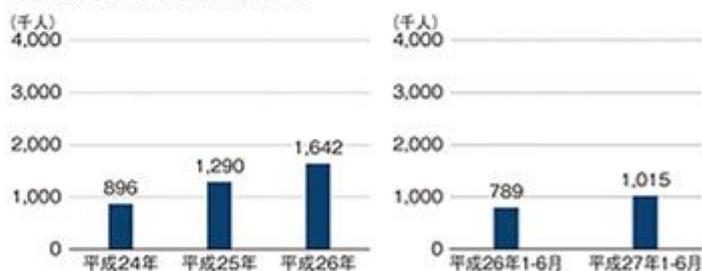
立地特性等

- 京都市営地下鉄東西線「京都市役所前」駅徒歩約5分、阪急電鉄京都本線「河原町」駅から徒歩約7分の河原町に立地する宿泊特化型ホテル。
- 繁華性の高い中心市街地にあり交通利便性に優れており、ビジネス目的及び市内観光目的の宿泊拠点として適している。
- 広めのツイン、ダブルを中心とした客室構成となっており、拡大しているレジャー需要の更なる取り込みが見込まれる。
- 客室は機能的な洋室タイプを基調としながらも、京都らしい和風のテイストが織り込まれた内装であり、地域の標準的なビジネスホテルに比し総じて高品等の仕様となっている。



取得予定価格	3,600百万円
鑑定評価額	3,620百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
償却後NOI利回り	4.3%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	京都府京都市
総客室数	84室
賃貸可能面積	3,867.66㎡
構造・階数	S・RC造地下1階付6階建
建築時期	平成20年6月26日
取得予定日	平成27年11月30日
資料契約形態別	固定+変動賃料

京都府の外国人宿泊者数の推移



出所:観光庁 平成24年から平成26年までの各年及び平成27年1月から6月までの「宿泊旅行統計調査」(従業者数10人以上施設集計)に基づき本資産運用会社作成。以下、各物件について同じです。

(注)立地特性等には、本資産運用会社の判断を記載しています。また構造・階数は略称を用いています。その他詳細は、「第二部 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 ⑤ 投資対象アセットタイプとしてのホテルの特徴 (ロ) インバウンド旅行者等の動向」及び同「(2) 投資対象 ⑥ 個別信託不動産の概要」をご参照下さい。以下、各物件について同じです。



スマイルホテル京都四条

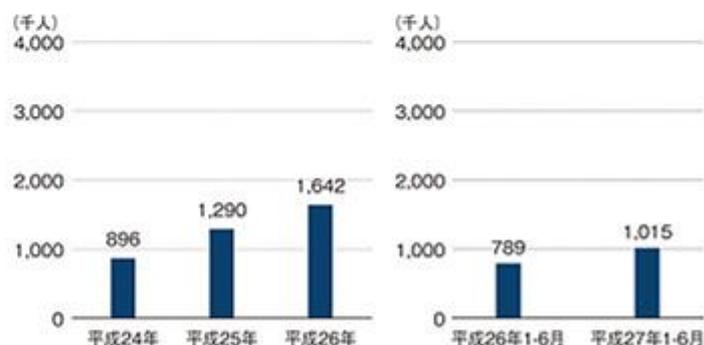
立地特性等

- 京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅、阪急電鉄京都本線「烏丸」駅の西方約400メートル、徒歩約5分の京都市中心部に位置する宿泊特化型ホテル。
- 鉄道網、道路網の要衝で、市内の住宅地及び観光地各所とのアクセスは良好。また「四条烏丸」エリアは、四条烏丸交差点を中心に、銀行・証券会社等が集積する金融街。
- JR「京都」駅周辺と双壁をなす京都市の主要エリアで、ビジネス需要に加え国内外のレジャー需要も期待できるエリア。
- 平成26年6月にスマイルホテル京都四条としてリブランドオープン。全客室及び共用部の大幅なりニューアルを実施。



取得予定価格	4,480百万円
鑑定評価額	4,500百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
償却後NOI利回り	5.0%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	京都府京都市
総客室数	138室
賃貸可能面積	4,891.84㎡
構造・階数	SRC・S造地下1階付10階建
建築時期	平成3年1月31日
取得予定日	平成27年11月30日
賃料契約形態別	固定+変動賃料

京都府の外国人宿泊者数の推移





ホテルウィングインターナショナル名古屋

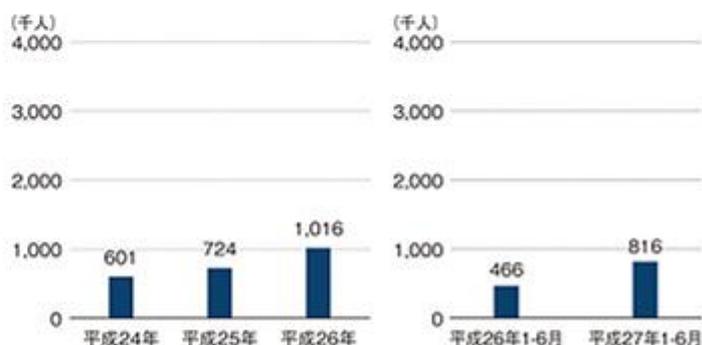
立地特性等

- 名古屋市中心地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅より徒歩約2分の中心市街地に立地する宿泊特化型ホテル。
- 平成18年に現在の「ホテルウィングインターナショナル名古屋」にリブランドされ現在に至る。
- 周辺は日本銀行名古屋支店を中心に、官公庁関連のほか多数の金融機関や大企業の支店が存するエリア。
- 栄エリアやJR「名古屋」駅等へのアクセスにも優れており、ビジネス及びレジャー需要両面の取り込みが可能。



取得予定価格	2,670百万円
鑑定評価額	2,710百万円
鑑定NOI利回り	5.9%
償却後NOI利回り	5.4%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	愛知県名古屋市
総客室数	220室
賃貸可能面積	5,255.66㎡
構造・階数	SRC・S造地下1層付地上11層
建築時期	昭和59年10月19日
取得予定日	平成27年11月30日
賃料契約形態別	固定+変動賃料

愛知県の外国人宿泊者数の推移





ネストホテル札幌駅前

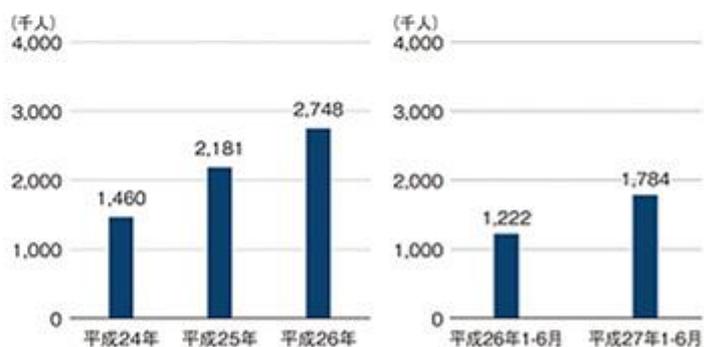
立地特性等

- 札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅から徒歩約5分、JR函館本線他「札幌」駅から徒歩約6分圏内に立地する宿泊主体型ホテル。
- 札幌市の中心街に位置しており、繁華性も高く交通利便性に優れ、観光・ビジネスの両面での宿泊拠点として需要が見込まれる。
- 大通公園、すすきのエリア等の飲食街や観光スポットへのアクセスにも優れている。
- 平成25年5月に「ネストホテル札幌駅前」にリブランドされ現在に至る。
- 本書の日付現在、朝食は和洋食40種類以上を提供するビュッフェスタイルで人気を博している。



取得予定価格	2,160百万円
鑑定評価額	2,180百万円
鑑定NOI利回り	6.9%
償却後NOI利回り	5.9%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	北海道札幌市
総客室数	162室
賃貸可能面積	5,734.93㎡
構造・階数	SRC造地下1階付11階建
建築時期	昭和59年6月30日
取得予定日	平成27年11月30日
賃料契約形態別	固定+変動賃料

北海道の外国人宿泊者数の推移





チサンイン大阪ほんまち

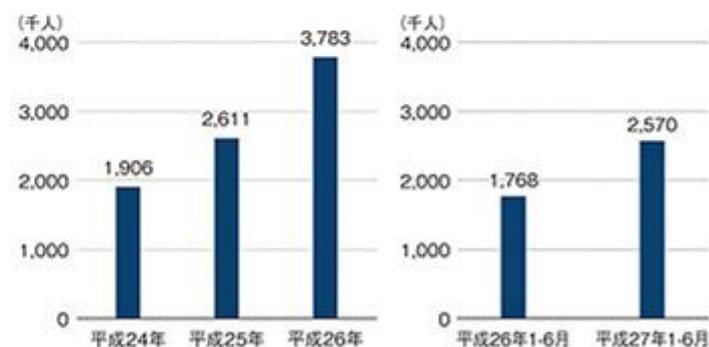
立地特性等

- 大阪市内地下鉄中央線「堺筋本町」駅徒歩約5分の大阪主要ビジネスエリアに位置する宿泊特化型ホテル。
- 本ホテル周辺は大型商業施設や飲食店舗が集積する商業繁華性の高いエリアであり、ビジネス及びレジャー需要両面の取り込みが可能。
- 大阪市内の主要な観光スポットであるユニバーサル・スタジオ・ジャパンや京セラドーム等へのアクセスにも優れている。



取得予定価格	1,630百万円
鑑定評価額	1,650百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
償却後NOI利回り	4.9%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	大阪府大阪市
総客室数	130室
賃貸可能面積	3,690.00㎡
構造・階数	SRC造地下1階付10階建
建築時期	昭和57年10月26日
取得予定日	平成27年11月30日
賃料契約形態別	固定+変動賃料

大阪府の外国人宿泊者数の推移





コンフォートホテル浜松

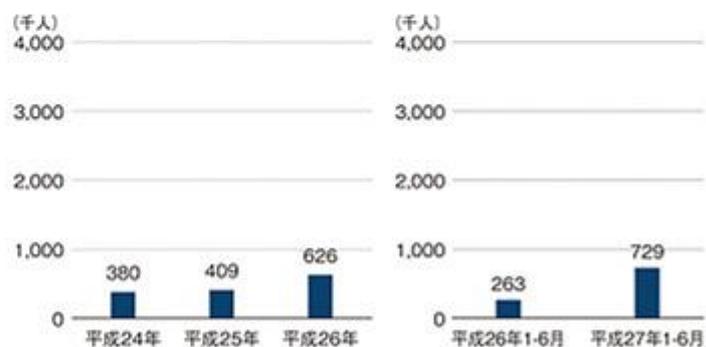
立地特性等

- JR東海道本線・東海道新幹線「浜松」駅の南方徒歩約2分に位置。
- シングルルーム(35室)とダブルルーム(142室)が中心の宿泊特化型ホテル。
- JR東海道本線・東海道新幹線「浜松」駅南口エリアの幹線道路沿いで交通利便性に優れており、同エリアでは商業性にも優れた立地。
- 自動車、オートバイ、楽器等の全国規模メーカーの本社や工場が存在し、それらの部品や関連の中小企業も多く、底堅いビジネス需要が見込まれる。



取得予定価格	1,550百万円
鑑定評価額	1,610百万円
鑑定NOI利回り	6.3%
償却後NOI利回り	4.6%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	静岡県浜松市
総客室数	196室
賃貸可能面積	4,173.92㎡
構造・階数	S造地上10階建
建築時期	平成21年9月10日
取得予定日	平成27年11月30日
賃料契約形態別	固定賃料

静岡県の外国人宿泊者数の推移





ホテルサーブ神戸アスタ

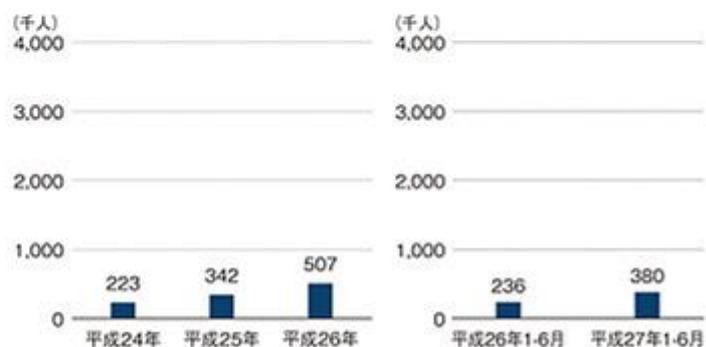
立地特性等

- JR神戸線(山陽本線)他「新長田」駅から徒歩約2分圏内に立地。
- 平成20年1月に建築されたシングルルーム(77室)中心の宿泊特化型ホテル。
- ホテルの位置する「新長田」エリアには、阪神・淡路大震災後に市街地再開発事業による再開発ビル等が多数整備されている。



取得予定価格	1,490百万円
鑑定評価額	1,500百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
償却後NOI利回り	4.4%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	兵庫県神戸市
総客室数	133室
賃貸可能面積	4,633.16㎡
構造・階数	RC造地下1階付9階建
建築時期	平成20年1月15日
取得予定日	平成27年11月30日
賃料契約形態別	固定+変動賃料

兵庫県の外国人宿泊者数の推移





ネストホテル札幌大通

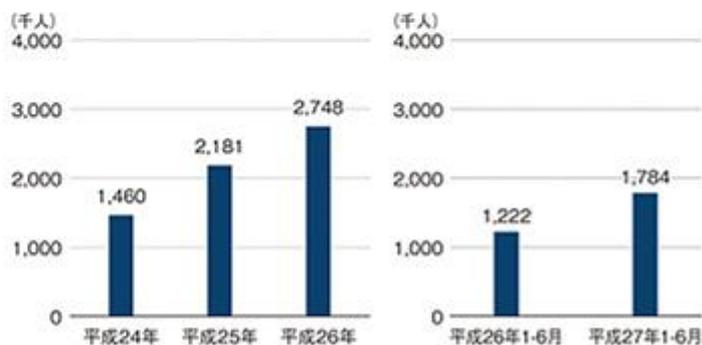
立地特性等

- 札幌市営地下鉄南北線「大通」駅徒歩約4分、札幌市の中心街に位置する宿泊特化型ホテル。
- 繁华性の高い中心市街地に立地しており交通利便性にも優れるため、ビジネス目的及び市内観光目的の宿泊拠点として観光、ビジネスの両面の需要が見込める立地。
- 平成25年12月に「ネストホテル札幌大通」にリブランドされ現在に至る。
- 全室20㎡以上の客室構成となっており、拡大する観光需要の更なる取り込みが期待される。



取得予定価格	1,450百万円
鑑定評価額	1,460百万円
鑑定NOI利率	6.9%
償却後NOI利率	5.1%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	北海道札幌市
総客室数	117室
賃貸可能面積	5,638.78㎡
構造・階数	SRC・S造地下1階付15階建
建築時期	平成4年8月26日
取得予定日	平成27年11月30日
賃料契約形態別	固定+変動賃料

北海道の外国人宿泊者数の推移





ヴァリエホテル天神

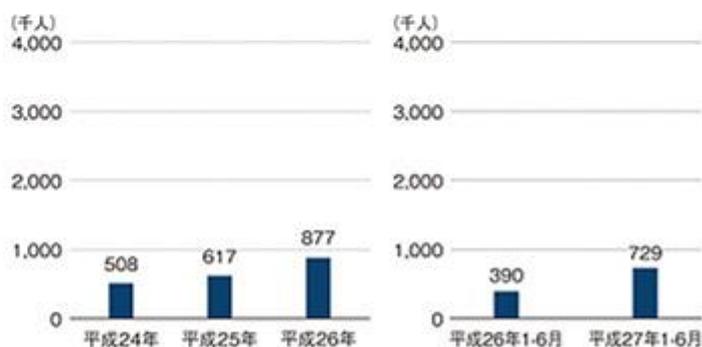
立地特性等

- 福岡市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩約6分、最寄りの出口から徒歩約2分の駅近に立地。
- 天神エリアはアクセス面、商業繁華性、利用者層等いずれの観点からも、福岡市内で最も宿泊需要が見込めるエリア。
- 大型商業施設や中高層のオフィスビルが集積する「明治通り」及び「昭和通り」の背面に位置し、平日のビジネス需要、週末は観光等のレジャー需要の取り込みが可能な立地。
- 総客室数77室の宿泊特化型ホテル。約15㎡のダブル、ツインがそれぞれ35室、約17㎡のツインが7室で構成されている。
- 平成27年に全客室の改装を行い、リニューアルオープンしている。



取得予定価格	1,380百万円
鑑定評価額	1,450百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
償却後NOI利回り	5.1%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	福岡県福岡市
総客室数	77室
賃貸可能面積	1,910.94㎡
構造・階数	RC造地上8階建
建築時期	平成6年3月31日
取得予定日	平成27年11月30日
賃料契約形態別	固定+変動賃料

福岡県の外国人宿泊者数の推移

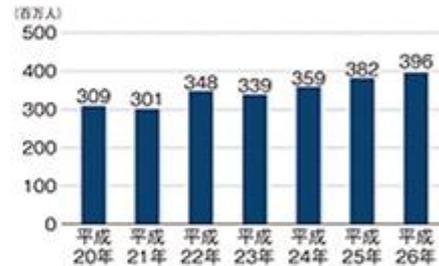


ホテルマーケットを取り巻く環境

国内の宿泊施設の延べ宿泊者数の推移

観光庁「宿泊旅行統計調査」によると、平成24年以降の延べ宿泊者数は増加傾向にあり、ホテル等の宿泊施設への需要は増加傾向にあります。

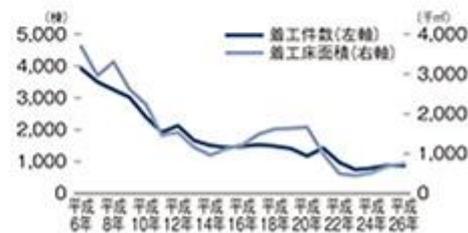
出所：観光庁 平成20年から平成26年までの各年の「宿泊旅行統計調査」（従業者数10人以上施設集計）に基づき本資産運用会社作成。
（注）各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 ⑤ 投資対象アセットタイプとしてのホテルの特徴（イ）ホテルマーケットを取り巻く環境」をご参照下さい。



国内の宿泊施設の着工件数及び着工床面積の推移

国内の宿泊施設の着工件数及び着工床面積は低下傾向にあり、増加するホテル等の宿泊施設への需要に反して、ホテル等の宿泊施設の供給は限定的であると本投資法人は考えています。

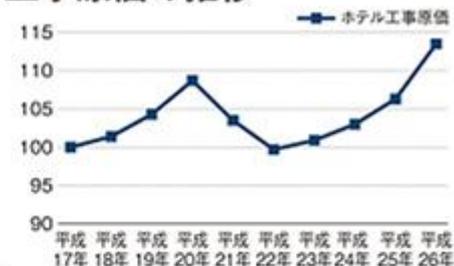
出所：国土交通省「平成26年建築着工統計」に基づき本資産運用会社作成。
（注）各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 ⑤ 投資対象アセットタイプとしてのホテルの特徴（イ）ホテルマーケットを取り巻く環境」をご参照下さい。



東京都内におけるホテル等の宿泊施設の工事原価の推移

不動産市況の回復による土地価格の上昇や東京オリンピックの開催を背景とした建設需要の増加を受けて、東京都内におけるホテル等の宿泊施設の工事原価は上昇傾向にあります。また、本投資法人は、大阪・名古屋・福岡等の主要都市における工事原価についても同様の傾向があり、今後も引き続き国内のホテルの供給は限定的となると考えています。

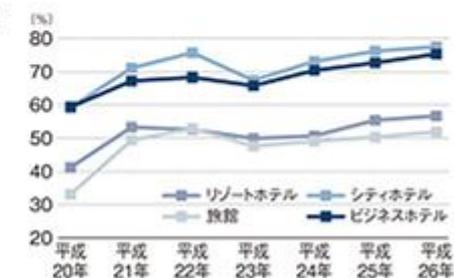
出所：一般財団法人 建設物価調査会「建築物価指数月報」に基づき本資産運用会社作成。
（注1）東京都内におけるホテル等の宿泊施設の工事原価について、平成17年の平均値を100とし、各年の平均値を指数化しているものです。
（注2）各用語の意味については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 ⑤ 投資対象アセットタイプとしてのホテルの特徴（イ）ホテルマーケットを取り巻く環境」をご参照下さい。



国内のホテルタイプ別客室稼働率の推移

宿泊主体・特化型ホテルに分類されるビジネスホテル及びフルサービスホテルに分類されるシティホテルは高い客室稼働率で安定的に推移しており、中でもビジネスホテルは景気変動局面においても客室稼働率が大きく変化していないことから、景気変動による影響を受けにくいものと本投資法人は考えています。

出所：観光庁 平成20年から平成26年までの各年の「宿泊旅行統計調査」（従業者数10人以上施設集計）に基づき本資産運用会社作成。
（注）各用語の意味については、本文「第二部 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 ⑤ 投資対象アセットタイプとしてのホテルの特徴（イ）ホテルマーケットを取り巻く環境」をご参照下さい。



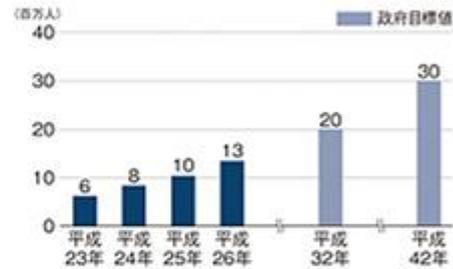
インバウンド旅行者等の動向

インバウンド旅行者数

日本政府は、平成42年までにインバウンド旅行者数を30百万人まで増やす目標を掲げています。

出所:実績値については日本政府観光局(JNTO)平成23年から平成26年までの各年の「訪日外客数の動向」、予測値については観光庁の公表資料等に基づき、本資産運用会社作成。

(注)詳細は、本文「第二部 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 ⑤ 投資対象アセットタイプとしてのホテルの特徴 (ロ) インバウンド旅行者等の動向」をご参照下さい。

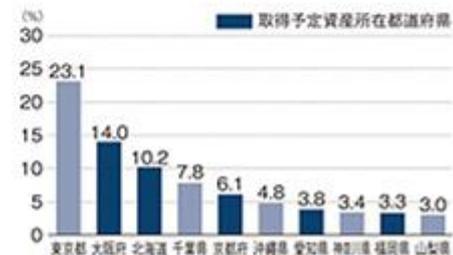


インバウンド旅行者都道府県別訪問率

取得予定資産の多くはインバウンド旅行者訪問率が比較的高い都道府県に所在しており、戦略的な投資により、今後も継続的に増加することが考えられるインバウンド旅行者による宿泊需要の獲得を目指します。

出所:観光庁 平成26年の「宿泊旅行統計調査」(従業者数10人以上施設集計)に基づき本資産運用会社作成。

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 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 ⑤ 投資対象アセットタイプとしてのホテルの特徴 (ロ) インバウンド旅行者等の動向」をご参照下さい。

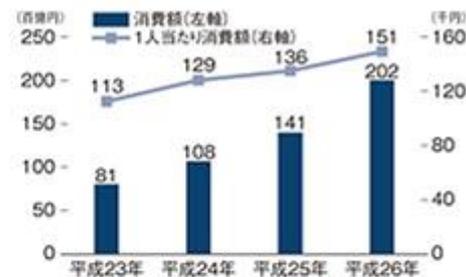


インバウンド旅行者消費動向

インバウンド旅行者の消費額及び1人当たり消費額は増加傾向にあります。

出所:観光庁 平成23年から平成26年までの各年の「訪日外国人消費動向調査」に基づき本資産運用会社作成。

(注)各用語の意味については、本文「第二部 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 ⑤ 投資対象アセットタイプとしてのホテルの特徴 (ロ) インバウンド旅行者等の動向」をご参照下さい。



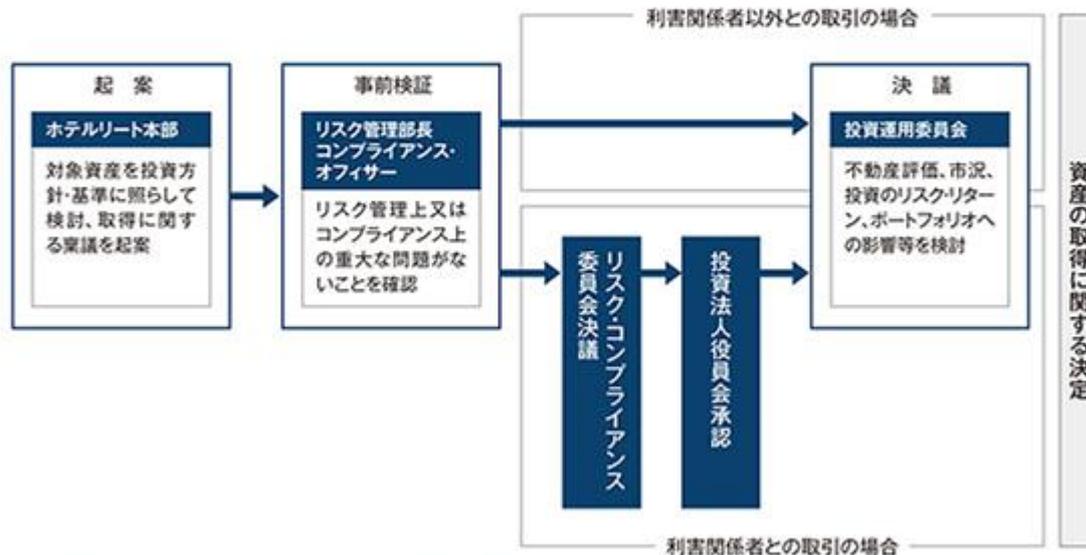
日本の観光政策

平成15年	「ビジット・ジャパン・キャンペーン」開始	平成24年	国内系格安航空会社(LCC)等による国際線新規就航開始
平成19年	「観光立国推進基本法」施行	平成25年	ビザの発給要件緩和
平成20年	外資系格安航空会社(LCC)等による国際線新規就航開始	平成26年	ビザの発給要件緩和の追加検討

(注)詳細は、本文「第二部 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 ⑤ 投資対象アセットタイプとしてのホテルの特徴 (ロ) インバウンド旅行者等の動向」をご参照下さい。

投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制

資産の取得等が利害関係者取引となる場合における意思決定フロー



(注) 本投資法人は、資産の取得及び売却並びに資金調達等が利害関係者取引となる場合における意思決定フローを定めており、上記はそのうち資産の取得の場合を記載しています。詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構 (ハ) 資産の取得及び売却に関する事項」をご参照下さい。

スポンサーによる本投資法人への出資

一般募集において、引受人は本投資法人が指定する販売先として、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に対して、3,500口を販売する予定です。

いちごグループホールディングス
による本投資法人への出資

本投資法人の発行済投資口数の
4.9% (6,500口)^(注)を保有する予定



(注) SMBC日興証券株式会社を割当先とする本投資口6,500口の第三者割当による発行投資口の全部が発行された場合、いちごグループホールディングスの保有割合は4.7%となる予定です。

投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入

総資産及び1口当たり分配金に連動した資産運用報酬体系^(注)を導入することにより、投資家と利益を共有し得るコミットメントだけでなく、ポートフォリオの価値の向上を目指します。

1口当たり
分配金に連動

1口当たり分配金に連動させた報酬体系は、投資家と利益を共有し得ることで、より大きな収益の実現に向けたモチベーションとなり得ます。

(注) 資産運用報酬体系の詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 ② 本資産運用会社への資産運用報酬(規約第38条及び別紙)」をご参照下さい。

本投資法人の概要

本投資法人の仕組図



本資産運用会社の概要

名称	いちご不動産投資顧問株式会社
設立年月日	平成16年12月15日
資本金の額	400百万円（本書の日付現在）
株主	いちごグループホールディングス株式会社 100%（本書の日付現在）
登録・免許等	金融商品取引業 関東財務局長(金商)第318号(第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業) 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第42号 宅地建物取引業 国土交通大臣(1)第8435号



スケジュール

新投資口発行スケジュール

日	月	火	水	木	金	土
10/25	26	27	28	29	30	31
	有価証券 届出書 提出日					
11/1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
			仮条件 決定日	ブックビルディング期間		
15	16	17	18	19	20	21
ブックビルディング期間				発行価格等 決定日	申込期間	
22	23	24	25	26	27	28
申込期間					払込期日	
29	30	12/1	2	3	4	5
	上場日 (受渡期日)					