

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

ジャパン・ホテル・リート投資法人

代表者名

執行役員 増田 要

(コード：8985)

資産運用会社名

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社

代表者名

代表取締役社長 古川 尚志

問合せ先

取締役管理本部長 板橋 昇

TEL. 03-6422-0530

## 1. 基本情報

### (1) コンプライアンスに関する基本方針

#### ① コンプライアンスに関する基本的な考え方

ジャパン・ホテル・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が、その資産運用を委託するジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、資産運用の適正性と業務の遂行の健全性・適正性の確保、及び投資者の保護等を図るべく、①社会からの信頼の確立、②法令等ルールの厳格な遵守、③反社会的勢力との対決、④自己責任原則の徹底、⑤利害関係先等への便宜等の供与の禁止、⑥公私の区別、⑦情報管理の徹底、⑧利益相反の禁止、⑨職場秩序の維持・向上、⑩人格の尊重に留意することをコンプライアンスに関する基本的な考え方として、コンプライアンスに関する運用体制を構築しています。

## ② コンプライアンス体制

### (イ) コンプライアンス室及びコンプライアンス室長

本資産運用会社は、本資産運用会社の遂行する投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス室を設置し、コンプライアンス責任者としてコンプライアンス室長を任命することで、他の部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。コンプライアンス室長は、本資産運用会社における法令等遵守の統括者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令等を遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。

コンプライアンス室長は、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを策定するとともに、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に確認し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス室長は、コンプライアンス委員会に対し、原則として1ヶ月に1回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

上記のようなコンプライアンス室長の職責の重大性に鑑み、本資産運用会社におけるコンプライアンス室長は、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス室長には、法令等の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任し、コンプライアンス室長の選任及び解任については、取締役会決議によりなされるものとします。

### (ロ) コンプライアンス委員会

本資産運用会社のコンプライアンス委員会は、代表取締役社長（以下「社長」といいます。）、常勤取締役、各本部の本部長及び取締役会の承認を得て選任された外部の専門家（以下本項において「外部専門家」といいます。）を委員として構成されます。外部専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいいます。また、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会の委員長となります。

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として1ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決定事項は、後記「2. 本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等 (2) 本資産運用会社 ③本投資法人及び本資産運用会社の運用体制 (ロ) 本資産運用会社における各部及び各委員会等の業務の概略」をご参照下さい。

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

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

(ハ) 内部監査の実施

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

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

なお、内部監査の実施の詳細については、別途「内部監査規程」において規定しています。

## (2) 投資主の状況

2019年12月31日現在

氏名・名称	本投資法人、本資産運用会社又は スポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%) (注1)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	—	697,102	15.62%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	—	526,839	11.80%
ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エス エイ 384500	—	334,947	7.50%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	—	213,302	4.78%
ビーエヌワイエム アズ エージェンティ クライア ンツ 10 パーセント	—	140,401	3.14%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	—	134,779	3.02%
ステート ストリート バンク ウェスト クライア ン ト トリーティ 505234	—	59,918	1.34%
四国旅客鉄道株式会社	—	56,989	1.27%
JP モルガン証券株式会社	—	52,951	1.18%
日本証券金融株式会社	—	46,600	1.04%
上位10名合計		2,263,828	50.73%

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

## (3) 本資産運用会社の大株主の状況

本書提出日現在

氏名・名称	本投資法人、本資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数(株)	比率(%) (注)
Rockrise Sdn Bhd	<ul style="list-style-type: none"> <li>本資産運用会社の親会社。</li> <li>2010年7月29日付で本資産運用会社の株式4,200株を取得。</li> <li>2011年12月29日付で旧ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社(以下「JHRKK」といいます。)の株式の全株を取得し、2012年4月1日付で、本資産運用会社とJHRKKの合併に伴い本資産運用会社の株式8,500株を取得。</li> </ul>	12,700	87.6
株式会社共立メンテナンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>本資産運用会社設立時及び私募増資時に出資。</li> </ul>	1,500	10.3
オリックス株式会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>本資産運用会社私募増資時に出資したオリックス不動産株式会社が保有する本資産運用会社の株式300株を、2014年7月1日付吸収分割により承継したものの。</li> </ul>	300	2.1
	合計	14,500	100.0

(注) 比率は、発行済株式総数に対する各株主の株数の割合を記載しています。

(4) 投資方針・投資対象

本投資法人が2020年3月27日付にて関東財務局長宛に提出した第20期有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照下さい。

(4) - 2 テナントの選定基準に関する事項

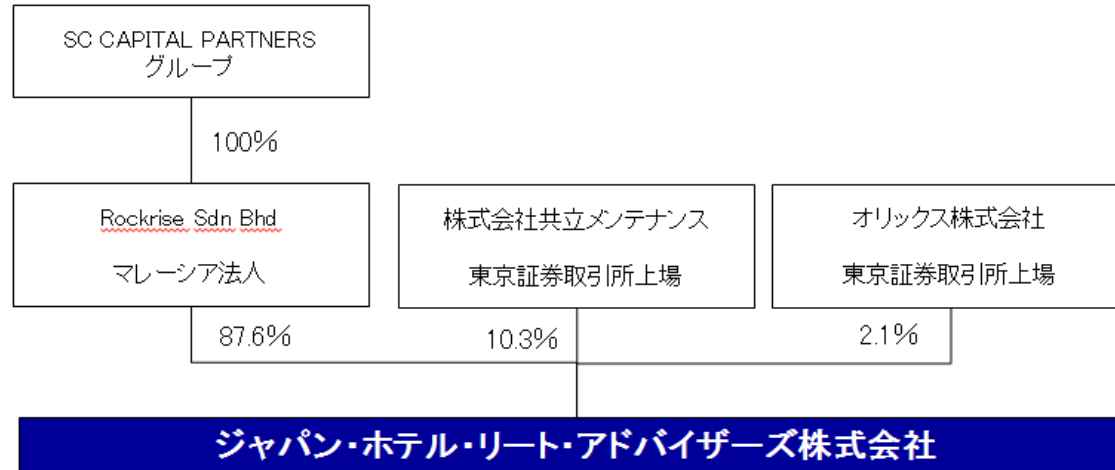
信用力及びホテル運営能力の高いホテル賃借人又はホテル運営受託者を選定することが重要であることに鑑み、本資産運用会社は、これらを総合的に評価のうえ、ホテル賃借人又はホテル運営受託者の選定を行います。また、ホテル賃借人又はホテル運営受託者は、その独自の判断においてホテル運営支援会社を選任している場合があります。このような場合において、本投資法人はホテル賃借人又はホテル運営受託者がホテル運営支援会社を効率的に活用する能力を評価するとともに、ホテル運営支援会社を活用することによりホテルのポテンシャルが十分に引き出されているか否かを、当該ホテルへの投資に際して慎重に検討するものとします。

(4) - 3 海外不動産投資に関する事項

現時点において、海外不動産関連資産への投資を実施する予定はありません。

(5) スポンサーに関する事項

【スポンサー企業との資本関係図】



① スポンサーの企業グループの事業の内容

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

同社は、海外機関投資家の資金を元に、アジア圏にて豊富な不動産投資運用実績を有する SC CAPITAL PARTNERS グループ (旧 RECAP グループ) に属する法人です。

【ロックライズ社の概要】

(1) 名称	Rockrise Sdn Bhd
(2) 所在地	12th Floor, Menara Symphony, No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim, Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia

(3) 役員・氏名	Suchad Chiaranussati (Director) (注) Choo Kong Thien (Director) Wong Chun To (Director)
(4) 事業内容	投資業
(5) 資本金	100,000 マレーシアリングgit (2019年12月末日現在)
(6) 設立年月日	2010年4月20日
(7) 大株主及び持株比率 (2019年12月末日現在)	SC J-Holdings Pte. Ltd. 100%

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

(ロ) 株式会社共立メンテナンス (本資産運用会社に対し 10.3%出資)

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

加えて、上場不動産投資法人であるタカラレーベン不動産投資法人の運用会社として設立された、タカラ PAG 不動産投資顧問株式会社に 5% 出資しており、タカラレーベン不動産投資法人はホテル用不動産を投資対象に含んでおります。

同社企業グループの事業関係、資本関係については同社 2019 年 3 月期有価証券報告書をご参照下さい。

(ハ) オリックス株式会社 (本資産運用会社に対し 2.1%出資)

同社は、東京証券取引所市場第1部に上場しており、グループ会社を通じて国内外において金融事業をはじめ多様な事業を展開しています。不動産事業部門は不動産開発・賃貸・ファイナンス事業、施設運営事業、不動産投資法人の資産運用・管理事業、不動産投資顧問業を行っております。また、そのグループ内でホテルを含む様々な宿泊施設の開発・投資・運営等の業務を行っております。加えて、上場不動産投資法人であるオリックス不動産投資法人の運用会社である、オリックス・アセットマネジメント株式会社を保有しており、オリックス不動産投資法人はホテル用不動産を投資対象に含んでおります。

同社企業グループの事業関係、資本関係については同社 2019 年 3 月期有価証券報告書をご参照下さい。



② スポンサー企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

(イ) スポンサー企業グループとのサポート契約等の概要

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

・「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」

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

・「バックアップ・オペレーティングの意向表明書」

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

<参考情報>

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

A. 「技術アドバイザー契約」

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

B. 「収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書」

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

C. 「物件情報提供契約」

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

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

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

2. 本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等

(1) 本投資法人

① 本投資法人の役員状況（本書提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	増田 要	1990年4月 1998年10月 2000年11月 2001年3月 2002年8月 2003年5月 2006年9月 2008年2月  2008年6月 2010年9月 2012年2月 2014年10月 2015年11月 2016年3月  2019年4月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 西村総合法律事務所（現西村あさひ法律事務所） メリルリンチ日本証券株式会社 同社 法務部長（ジェネラル・カウンセラー） 同社 執行役員（兼務） 米国コロンビア大学 法科大学院 入学 同大学 法科大学院 修了（LL.M.） 米国ニューヨーク州弁護士登録 増田パートナーズ法律事務所 設立 代表パートナー（現職） 株式会社じぶん銀行 社外監査役（現auじぶん銀行株式会社） ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 執行役員 コモンズ投信株式会社 社外監査役（現職） 株式会社クロスワープ 社外監査役 ジャパン・ホテル・リート投資法人 執行役員（現職） GMOインターネット株式会社 取締役（独立役員）監査等委員（現職） auフィナンシャルホールディングス株式会社 社外監査役（現職）	J-REIT の執行役員の実務経験並びにコンプライアンス委員会の外部専門家の経験を備えており、投資法人の固有の仕組み及びストラクチャー等について実務経験をとおして熟知していること。  これらの知見及び経験に基づき、独立性及び客観性を踏まえ、投資主の利益確保の観点から適切な判断に基づき本投資法人の業務を執行できると期待されること。 また、本投資法人、資産運用会社及びその他の関係会社と利害関係がなく、独立した客観的な判断が可能であること。
監督役員	御宿 哲也	1993年4月  2000年12月 2002年9月 2003年11月 2005年11月  2005年12月 2007年3月 2010年8月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 飯沼総合法律事務所 同法律事務所パートナー 中央大学兼任講師 静岡県弁護士会に登録変更・あおば法律事務所パートナー 日本ホテルファンド投資法人（現ジャパン・ホテル・リート投資法人） 監督役員（現職） 株式会社エーツー 非常勤監査役 株式会社ヒーリングエンターテイメント 非常勤監査役（現職） 葵タワー法律事務所（現御宿・長町法律事務所） 代表（現職）	コンプライアンス関連を中心として、法律の専門家としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から投資法人の経営の監督を行うことができると期待されること。  また、本投資法人、資産運用会社及びその他の関係会社と利害関係がなく、独立した客観的な判断が可能であること。

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
		2010年9月 2011年8月 2016年11月 2018年11月	株式会社小池弥太郎商店 社外監査役（現職） 株式会社エーツー 社外取締役（現職） 株式会社テム・リアルター 社外監査役（現職） 株式会社GRANDE 代表取締役（現職）	
監督役員	香椎 裕人	1971年4月 1997年4月 1998年4月 2002年4月  2003年6月   2009年6月 2012年6月 2013年3月 2013年6月 2015年11月	日本開発銀行（現株式会社日本政策投資銀行） 出融資担当 同行 本店流通部長 株式会社ホテル小田急 常務取締役経理部長 株式会社小田急ホテルズアンドリゾーツ（合併により現株式会社ホテル小田急） 常務取締役（マーケティング担当） 関西国際空港株式会社（現新関西国際空港株式会社） 執行役員（ターミナル営業担当、子会社管理・ホテル事業管理担当） 協和株式会社 代表取締役 日本カーボンファイナンス株式会社 常務取締役 同社 代表取締役 DBJアセットマネジメント株式会社 監査役 ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員（現職）	金融機関、ホテル、資産運用業等の実務経験を踏まえ、幅広い見地から投資法人の経営の監督を行うことができると期待されること。  また、本投資法人、資産運用会社及びその他の関係会社と利害関係がなく、独立した客観的な判断が可能であること。
監督役員	梅澤 真由美	2002年10月 2006年5月 2006年7月 2007年5月 2012年2月  2013年5月 2015年2月 2016年7月 2016年7月 2017年12月 2019年11月	監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ） 公認会計士登録 梅澤公認会計士事務所 代表（現職） 日本マクドナルド株式会社 財務本部 ウォルト・ディズニー・ジャパン株式会社 ディズニーストア部門ファイナンスマネージャー オーストラリアボンド大学経営大学院（MBA）入学 同大学大学院（MBA）修了 管理会計ラボ（現管理会計ラボ株式会社）代表取締役（現職） Retty株式会社 社外監査役 同社 社外取締役監査等委員（現職） ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員（現職）	会計の専門家としての知識と経験を踏まえ、新たな視点から経営の監督を行うことができると期待されること。  また、本投資法人、資産運用会社及びその他の関係会社と利害関係がなく、独立した客観的な判断が可能であること。

（注1）2019年11月22日開催の本投資法人第9回投資主総会決議に基づき、増田要が執行役員に、御宿哲也及び香椎裕人が監督役員に選任され、さらに梅澤真由美が新たに本投資法人の監督役員に就任しました。

（注2）執行役員が法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、2019年11月22日開催の本投資法人第9回投資主総会決議に基づき、本資産運用会社代表取締役社長である古川尚志が本投資法人の補欠執行役員として選任されています。

② 本投資法人執行役員の本資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	本資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
古川 尚志 (補欠執行役員)	代表取締役社長	補欠執行役員として、執行役員が規約で定める員数を欠くこととなる場合に備えるため。対象者は、本資産運用会社の代表取締役社長として投資法人の資産運用その他業務全般を理解しておりますので、候補者は補欠執行役員として適任と考えます。	補欠執行役員が執行役員に就任した場合の任期は、就任後に定時又は臨時の投資主総会が開催され、後任の執行役員が正式に選任されるまでの緊急対応措置としての一時的な期間であると考えております。また、後記「(3) 利益相反取引への取組み等」他に記載の通り、本投資法人の資産運用にかかる自主ルールとして利益相反対策への対応方針、手続、取引基準等を定めており、本投資法人の利益に優先して本資産運用会社の利益が図られることのないような体制が整備されています。

③ その他本投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前②に記載された内容を除く）

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社

① 本資産運用会社の役員の状況（本書提出日現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 (常勤)	古川 尚志	1982年4月 1984年1月 1990年7月 2000年4月 2004年5月 2013年8月 2014年6月	住友不動産株式会社 ビル事業部 同社 米国子会社 モルガン・スタンレー証券会社（現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社） 投資銀行本部 不動産グループ エグゼクティブ・ディレクター ウォーバーグ・ディロン・リード証券会社（現UBS証券株式会社） 企業金融本部 不動産セクターチーム 共同責任者 エグゼクティブ・ディレクター Rockpoint Group, L.L.C. 日本オフィス代表者 プリンシパル 株式会社リバー・フローズ 設立 代表取締役 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現職）	
取締役 (常勤)	石戸 俊啓	1999年4月 2002年7月 2003年8月 2006年9月 2007年4月 2012年4月 2013年3月 2015年3月	株式会社価値総合研究所 KPMG ビジネスアドバイザーLLC 東京支店 ホスピタリティーアドバイザーグループ 株式会社KPMG FAS（KPMG ビジネスアドバイザーLLC 東京支店との合併のため） ホスピタリティーグループ マネジャー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 アキュイジション部 シニア・マネージャー 同社 取締役運用本部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 運用本部長兼アキュイジション部長 同社 取締役運用本部長兼アキュイジション部長 同社 取締役運用本部長（現職）	

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
取締役 (常勤)	板橋 昇	1995年4月 1998年1月 1999年6月 2006年1月 2007年4月 2012年4月 2015年3月 2019年6月	旭日産業株式会社 金属加工品部 株式会社ロスマンズ・ジャパン (現ブリティッシュ・アメリカン・タバコ・ジャパン合同会社) ファイナンス部 サン・マイクロシステムズ株式会社 (現日本オラクルインフォメーションシステムズ合同会社) フィールド・ファイナンス部 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 財務・経理部 シニア・マネージャー 同社 管理本部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 経理部長 同社 取締役管理本部長兼経理部長 同社 取締役管理本部長兼財務部長 (現職)	
取締役 (非常勤)	青木 陽幸	1994年9月 1997年6月 2001年11月 2002年7月 2005年8月 2008年1月 2011年11月 2011年12月 2012年4月	デロイト&トウシュLLP ニューヨーク事務所監査部 インガーソル・ランド本社監査部 アーサーアンダーセン税務事務所 (現KPMG税理士法人) リップルウッド・ホールディングスLLC ホテル投資グループ バイスプレジデント クリエイティブ・リノベーション・グループ・ジャパン 財務担当バイスプレジデント 東京ベンチャーギア株式会社 取締役 REキャピタル・サービス・ジャパン株式会社 (現SCキャピタル・パートナーズ・ジャパン株式会社) 代表取締役 (現職) (注) ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 監査役 (非常勤) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) (現職)	兼職

役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
取締役会長 (非常勤)	スチャッド・チアラヌサッティ	1987年10月 1991年10月 1992年11月 1998年11月 1999年4月 2007年10月 2010年5月 2010年8月 2011年3月 2015年8月 2015年10月	タイ中央銀行 外貨準備高管理部門勤務 Temasek Holdings アシスタントマネージャー JPモルガン ヴァイス・プレジデント タイ中央銀行 アドバイザー Westbrook アジア地域投資担当プリンシパル兼マネージング・ディレクター SC Management Limited マネージング・ディレクター (注) Rockrise Sdn Bhd 取締役 (現職) (注) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) SC Capital Partners Pte. Ltd. (現SCCP Asset Management Pte. Ltd.) ディレクター (現職) (注) SC J-Holdings Pte. Ltd. ディレクター (現職) (注) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役会長 (非常勤) (現職)	兼職 兼職 兼職
取締役 (非常勤)	チュア・ケング・キム	1988年3月 1995年4月 2007年6月 2007年11月 2008年9月 2010年8月 2013年8月 2015年12月	GIC (シンガポール政府投資公社) Rodamco PACIFIC B.V./Rodamco Asia N.V. マネージング・ディレクター及び投資管理部長 Travelsky Technology Ltd 独立取締役及び監査委員会委員 Stonegate China Properties Limited 最高経営責任者 (CEO) SC Management Limited マネージング・ディレクター (注) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) (現職) SC Core Manager Pte. Ltd. (現SC J-Holdings Pte. Ltd.) ディレクター (現職) (注) SC Capital Partners Pte. Ltd. (現SCCP Asset Management Pte. Ltd.) ディレクター (現職) (注)	兼職 兼職



役職名・常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
監査役 (非常勤)	関田 成夫	1974年4月 1979年10月 1998年3月 2000年4月 2002年1月 2005年8月  2010年9月 2010年12月 2010年12月 2012年4月 2013年10月	大和証券株式会社 和光証券株式会社 (現みずほ証券株式会社) 和光国際ヨーロッパ株式会社 社長 (出向) 新光証券株式会社 (合併により社名変更、現みずほ証券株式会社) 公開引受部長 WestLB証券株式会社 インベストメント バンキンググループ ディレクター クレディ・スイス証券株式会社 ストラクチャード インベストメント部 ディレクター ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 顧問 同社 代表取締役 日本ホテルファンド投資法人 (現ジャパン・ホテル・リート投資法人) 執行役員 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役 (非常勤) (現職) アルファジャパンアセットアドバイザーズ株式会社 コンプライアンスマネージャー (現職)	兼職

(注1) SCキャピタル・パートナーズ・ジャパン株式会社、SC Management Limited、Rockrise Sdn Bhd 及び SC J-Holdings Pte. Ltd. は、SC CAPITAL PARTNERS グループに属する法人です。

(注2) 松原宗也及び Ian George Winston Lien (イアン・ジョージ・ウィンストン・リエン) は2019年6月21日付で取締役を辞任しています。

本資産運用会社の従業員の状況（本書提出日現在）

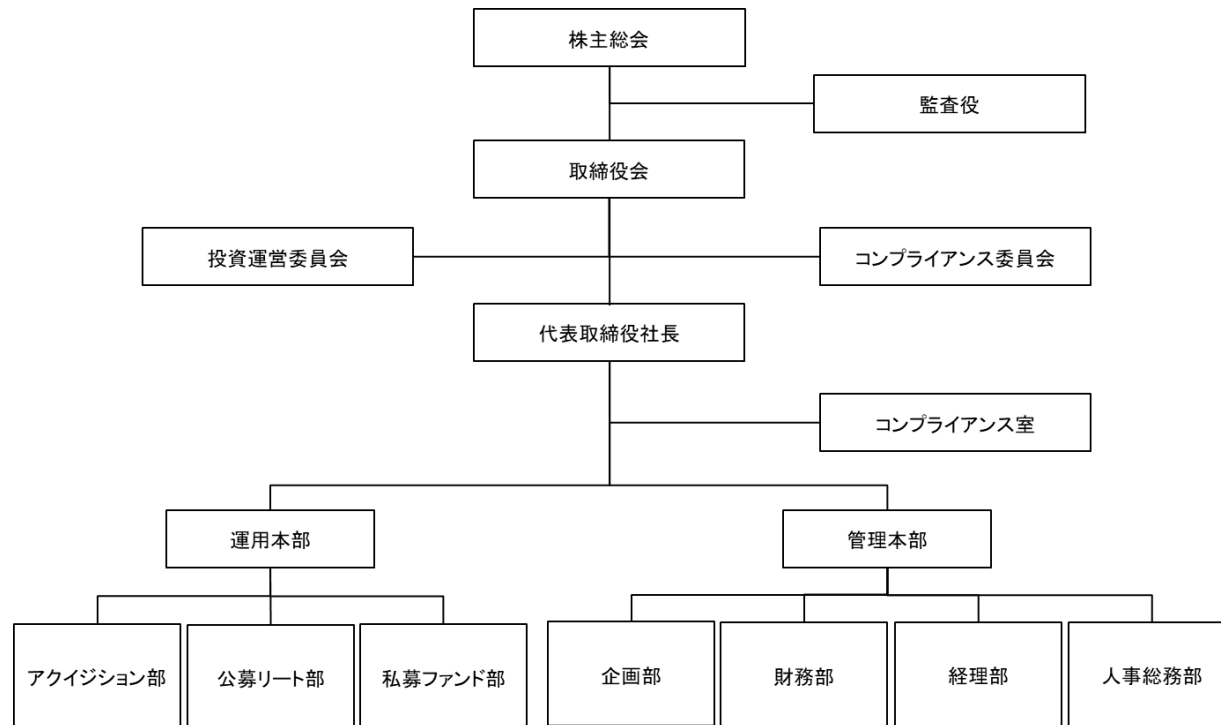
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
無し	—	—
出向者計	—	—
本資産運用会社従業員総数	43名（注）	—

（注）本資産運用会社への他社からの出向者はありません。

② 本投資法人及び本資産運用会社の運用体制

本投資法人の資産運用は、資産運用委託契約に基づき本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社の運用体制は、以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社の組織図



(ロ) 本資産運用会社における各組織の業務の概略

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務以外に投資一任業務及び投資助言業務を行っており、公募リート部以外の各組織は、これらの業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用業務に関する事項を記載しています。

【各部の業務の概略】

組	織	業務分掌
運用本部	公募リート部	<p>〈本投資法人関連〉</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 本投資法人運用資産（投資法人の保有する資産をいう。以下同じ。）についての物件取得計画の策定・実行に関する業務（実行に関する業務については、物件取得等に関する起案に係る業務に限る。）</li> <li>② 本投資法人運用資産についての取得対象物件の価格の決定に関する業務</li> <li>③ 本投資法人運用資産についての売却の検討・実行に関する業務（実行に関する業務については、売却等に関する起案に係る業務に限る。）</li> <li>④ 本投資法人運用資産についての物件売却計画の策定・実行に関する業務（実行に関する業務については、売却等に関する起案に係る業務に限る。）</li> <li>⑤ 本投資法人運用資産についての長期計画の策定・検証・モニタリングに関する業務</li> <li>⑥ 本投資法人運用資産の建物管理・PM及びBM会社等の選定・指導・監督に関する業務</li> <li>⑦ 本投資法人運用資産についての賃貸借契約又は運営委託契約に関する締結・管理・変更・交渉・承認等に関する業務</li> <li>⑧ 本投資法人運用資産についての転貸借契約の締結・管理・変更・交渉・承認等に関する業務</li> <li>⑨ 本投資法人運用資産についてのテナント、ホテル・オペレーターの選定と指導・監督に関する業務</li> <li>⑩ 本投資法人運用資産についてのテナント、ホテル・オペレーター、PM会社及びBM会社のモニタリングに関する業務</li> <li>⑪ 本投資法人運用資産についての信託契約の締結・管理・変更等に関する業務</li> <li>⑫ 動産等のリース契約等についての締結・管理・変更等に関する業務</li> <li>⑬ 本投資法人運用資産についての保険契約の締結・管理・変更等に関する業務</li> <li>⑭ 本投資法人運用資産についての鑑定及びエンジニアリング・レポート等の取得・検証に関する業務</li> <li>⑮ 本投資法人運用資産についての鑑定及びエンジニアリング・レポート等の業者についてのモニタリングに関する業務</li> <li>⑯ 個別ホテルの予算の策定に関する業務</li> <li>⑰ 本投資法人運用資産についての個別物件毎の資金的支出及び修繕計画の策定、実行、管理に関する業務</li> <li>⑱ 本投資法人運用資産についての個別物件毎の資産運用計画及びポートフォリオ全体の資産運用計画の策定に関する業務</li> <li>⑲ 本投資法人運用資産についての管理・運営状況のモニタリングに関する業務</li> <li>⑳ 本投資法人運用資産の固定資産税に関する業務</li> </ol>

	アキュジション部	<p>&lt;本投資法人関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 不動産・ホテル等の市場調査・分析に関する業務</li> <li>② 物件取得計画の実行に関する業務（実行に関する業務については、物件取得等に関する起案に係る業務を除き、当該起案の補佐に係る業務を含む。）</li> <li>③ 取得対象物件の開拓（仲介業者対応を含む。）に関する業務</li> <li>④ 取得対象物件の調査に関する業務</li> <li>⑤ 取得対象物件の価格評価（価格の決定を除く。）・交渉・契約締結に関する業務</li> <li>⑥ 運用資産についての売却の検討・実行に関する業務（実行に関する業務については、売却等に関する起案に係る業務を除き、当該起案の補佐に係る業務を含む。）</li> <li>⑦ 物件売却計画の実行に関する業務（売却等に関する起案に係る業務を除き、当該起案の補佐に係る業務を含む。）</li> </ul>
管理本部	企画部	<p>&lt;本投資法人関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① REIT 市場、金融市場等の調査・分析に関する業務</li> <li>② 情報開示計画の策定に関する業務</li> <li>③ IR 及び投資家・アナリスト対応に関する業務</li> <li>④ 広告・宣伝・イベント等に関する業務</li> <li>⑤ 経営企画全般（年度経営方針等）の立案に関する業務</li> <li>⑥ 投資口の発行等（新投資口の発行及び自己投資口の取得をいう。以下同じ。）の計画の策定に関する業務</li> <li>⑦ 投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行等に関する業務</li> <li>⑧ 投資・運営に係るストラクチャー構築業務</li> <li>⑨ ポートフォリオ全体の運用計画の策定並びに管理・運営・分析及びリスク管理に関する業務</li> <li>⑩ M&amp;A 並びに提携関係対応に関する業務</li> </ul>
	財務部	<p>&lt;本投資法人関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 本投資法人の借入（投資法人債の発行を含む。以下同じ。）計画の策定、その他本投資法人の借入に係る助言に関する業務</li> <li>② 投資法人の資金調達に関する事項のうち、借入に関する業務</li> <li>③ 資金計画策定並びに資金管理（余資運用を含む。）に関する業務</li> <li>④ 余資運用計画の策定に関する業務</li> <li>⑤ 発行体格付の取得・維持及び格付機関対応に関する業務</li> </ul>

<p>経理部</p>	<p>&lt;本投資法人関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 経理・決算・税務申告及び会計監査対応に関する業務</li> <li>② 開示関連書類（有価証券報告書・決算短信・資産運用報告・決算説明会資料等）の作成に関する業務</li> <li>③ 一般事務受託者に対する指示管理等に関する業務</li> <li>④ 収益予想等の予算の作成及び実績管理に関する業務</li> <li>⑤ ベンダー管理に関する業務</li> <li>⑥ 配当計画（負ののれんの活用方法を含む。）の策定に関する業務</li> </ul> <p>&lt;本資産運用会社関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 経理・決算・税務申告及び会計監査対応に関する業務</li> <li>② 資金管理業務、経費精算業務等</li> <li>③ 予算の作成及び実績管理に関する業務</li> <li>④ 運用資産全体の借入状況の把握と管理</li> </ul>
<p>人事総務部</p>	<p>&lt;本投資法人関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 規約変更案の策定及び手続に関する業務</li> <li>② 投資主名簿の管理に関する業務</li> <li>③ 投資主優待制度の管理・運営に関する業務</li> <li>④ ホームページの管理・運営に関する業務</li> <li>⑤ 監督官庁・関係諸団体対応に関する窓口業務</li> <li>⑥ 訴訟及び執行保全行為に関する業務</li> <li>⑦ 役員保険等の保険に関する業務</li> <li>⑧ 投資法人の投資主総会並びに役員会の運営事務</li> </ul> <p>&lt;本資産運用会社関連&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 諸規程・規則等の制定・変更案の策定及び管理・変更手続に関する業務</li> <li>② ホームページの管理・運営に関する業務</li> <li>③ 監督官庁・関係諸団体対応に関する窓口業務</li> <li>④ 株主総会・取締役会・委員会その他会議等の運営に関する事項</li> <li>⑤ 情報システムの導入・維持・管理に関する業務</li> <li>⑥ スポンサーへの対応に関する業務</li> <li>⑦ 給与支払い等人事関連の事務・手続に関する業務</li> <li>⑧ 総務・庶務・その他関連業務</li> <li>⑨ 役員保険等の保険に関する業務</li> <li>⑩ 訴訟及び執行保全行為に関する業務</li> <li>⑪ 人事制度・体制の整備等の人事に関する企画業務</li> </ul>

コンプライアンス室	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 内部監査計画の策定・変更・報告に関する業務</li> <li>② 各部署における業務の検査の方針・計画の策定・実行・報告に関する業務</li> <li>③ コンプライアンス(法令等遵守)のための方針策定及び状況の監督・指導に関する業務</li> <li>④ 各会議体における方針決定事項並びに契約書、規約、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の審査に関する業務</li> <li>⑤ コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する業務</li> <li>⑥ 法令・市場ルール・社内規程等及び法令遵守体制についての社内への周知徹底に関する業務</li> <li>⑦ スポンサー関係者の特定及びスポンサー関係者との取引の審査に関する業務</li> <li>⑧ 法人関係情報に係る管理・検査方針・計画の起案に関する業務</li> <li>⑨ 内部会計監査に関する業務</li> <li>⑩ 情報セキュリティ管理に関する業務</li> <li>⑪ 本投資法人の執行役員、監督役員、外部会計監査人からの苦情ないし指摘の投資者等からの苦情及び紛争等、並びに事故への対応に関する業務</li> <li>⑫ 個人情報及び機密情報の適切な管理並びに関係当局への報告に関する業務</li> <li>⑬ 法人関係情報の管理及び自己売買の管理に関する業務</li> </ul>
-----------	---

【各委員会等の業務の概略】

組織名称	委員	審議内容	開催・決議要件
投資運営委員会  【委員長】社長	社長 常勤取締役 各本部の本部長 副本部長 本部付部長 各部署の長（注1） 外部専門家（注2）	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 本投資法人資産運用業務の資産の運用・管理に係る基本的な投資方針の策定及び変更</li> <li>② 本投資法人資産運用業務の資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更</li> <li>③ 本投資法人資産運用業務の運用資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更</li> <li>④ 本投資法人の運用資産の管理・運営に係る条件等の決定及び変更で重要と判断されたもの</li> <li>⑤ 本投資法人の借入及び債券の発行にかかる助言内容の決定</li> <li>⑥ その他投資方針又は資産運用に係る重要事項</li> <li>⑦ 会社全般の戦略その他の重要事項</li> </ul>	<p>【開催要件】</p> <p>議決権を有する委員の3分の2以上の出席。ただし、スポンサー関係者との取引に該当する議案のうち、物件の売買に関する議案については外部専門家の出席が必須。原則として1か月に1回以上開催</p> <p>【決議要件】（注3）</p> <p>対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成。ただし、スポンサー関係者との取引に該当する議案のうち、物件の売買に関する議案については外部専門家の賛成が必須。また、本投資法人との本資産運用会社の他の顧客との間での取引では、アクイジション部長は参加するものの議決権を有しません。</p>

<p>コンプライアンス委員会</p> <p>【委員長】コンプライアンス室長</p>	<p>社長 常勤取締役 各本部の本部長  外部専門家（注4）</p>	<p>① コンプライアンスに係る規程・規則等の審議 ② コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの審議と進捗状況の確認 ③ リスク管理に係る規程・規則等の審議 ④ スポンサー関係者との取引に係る規程・規則等の審議 ⑤ スポンサー関係者との取引に係る案件等についての法令等遵守状況の観点からの審議 ⑥ スポンサー関係者以外との取引のうち、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会での審議が特に必要と判断した案件等についての、法令等遵守の観点からの審議 ⑦ その他スポンサー関係者にかかる事項の審議 ⑧ コンプライアンスに関連するリスクの状況、内部監査、外部監査及び事務検査の結果と対応状況、法令の遵守状況、事故、苦情及び紛争並びに反社会的勢力との取引状況等の報告についての承認及び指示 ⑨ 規程等の改廃でコンプライアンス委員会での審議が必要とされているものについての審議 ⑩ その他コンプライアンス上重要な事項で、取締役会に付議あるいは報告することが妥当と思われるものについての審議</p>	<p>【開催要件】 コンプライアンス室長と外部専門家は必ず出席の上、議決権を有する委員の3分の2以上の出席。原則として1か月に1回以上開催</p> <p>【決議要件】 原則として、コンプライアンス室長と外部専門家が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成</p>
<p>パイプライン会議</p> <p>【委員長】アキュイジション部長</p>	<p>運用本部長 運用本部副本部長 運用本部付部長 アキュイジション部長 公募リート部長 私募ファンド部長 (注5)</p>	<p>① 不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等の決定 ② その他付随関連する事項</p>	<p>【開催要件】 アキュイジション部長が招集したうえで、原則として週1回開催</p> <p>【決議要件】 「不動産等案件情報の優先順位表」に従い、当該不動産等案件情報の取得検討について優先検討権を有するファンドを決定</p>

(注1) コンプライアンス室長は委員から除きますが、法令等を遵守した審議が行われているかを監視する目的で参加します。

(注2) 取締役会の承認を得て選任された外部の専門家で、不動産鑑定士の公的資格を持った者をいいます。

(注3) 公募リート部の議案については、私募ファンド部長は参加せず、議決権を有しません。また、私募ファンド部の議案については、公募リート部の部長は参加せず、議決権を有しません。

(注4) 取締役会の承認を得て選任された外部の専門家で、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいいます。

(注5) コンプライアンス室長は、法令等を遵守した審議が行われているかを監視する目的で参加します。

#### (ハ) 独立した部署が行う本投資法人以外の顧客に対する投資一任業務及び投資助言業務

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務のほかに、本投資法人以外の顧客に対する投資一任業務及び投資助言業務を行っています。本投資法人以外の顧客に対する投資一任業務及び投資助言業務の対象資産はホテル用不動産を含んでいるため、本投資法人との取得機会の競合が想定されます。

そこで、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務と本投資法人以外の顧客に対する投資一任業務及び投資助言業務について、業務ごとの責任体制を明確にしています。具体的には、本投資法人に対する資産運用業務は公募リート部が行い、本投資法人以外の顧客に対する投資一任業務及び投資助言業務は私募ファンド部が行うこととしています。また、私募ファンド部において本投資法人の法人関係情報等の流用を防止するため、本投資法人の資産運用業務を所管する公募リート部との間でファイルサーバーのフォルダ等に対するアクセスの制限等ファイアウォールを設定し、情報を遮断する措置を取っています。

#### (ニ) 運用資産に関する物件のソーシングに関する運用体制

運用資産に関する物件のソーシングに関する運用体制は、以下のとおりです。

##### (i) 不動産等案件情報の優先順位の設定及びパイプライン会議の設置

本資産運用会社は、本投資法人と本投資法人以外の顧客との間で競合する取得検討対象物件について、不動産等案件情報の適正な取扱いに資することを目的とした「パイプライン会議規程」を策定しています。パイプライン会議規程では、不動産等案件情報の優先順位を定め、原則として本投資法人を優先するルールを設けています。

また、本資産運用会社は、同規程に基づくパイプライン会議を原則として週1回開催し、取得検討対象物件の優先検討順位の確認を実施しています。パイプライン会議は、運用本部長、運用本部副本部長、運用本部付部長、アキュジション部長、公募リート部長、私募ファンド部長を委員として構成されます。また、コンプライアンス室長は、パイプライン会議において法令等を遵守した審議が行われているかを監視する目的で参加しますが、議決権は有しません。

##### (ii) パイプライン会議における優先順位の決定

本資産運用会社の役職員は、不動産等案件情報を受領した場合には速やかにアキュジション部に報告します。アキュジション部は、当該情報が本資産運用会社において既に検討された物件に係るものではない場合又は既に検討された物件に係るものであって条件・環境・投資家のニーズ等が変更されているものである場合は、遅滞なく、案件リストに記載します。



案件リストに記載された不動産等案件情報は、原則として、パイプライン会議において、不動産等案件情報の優先順位表に基づき、優先順位を決定します。アクイジション部による事前のスクリーニングを除き、パイプライン会議の審議を経ずに公募リート部及び私募ファンド部は案件の検討を進めることはできません。

(iii) 優先するファンド部における検討

パイプライン会議において決定された優先する公募リート部又は私募ファンド部の部長は、第1順位のファンドから順に各々が担当するファンドの投資方針等を踏まえた検討を行います。

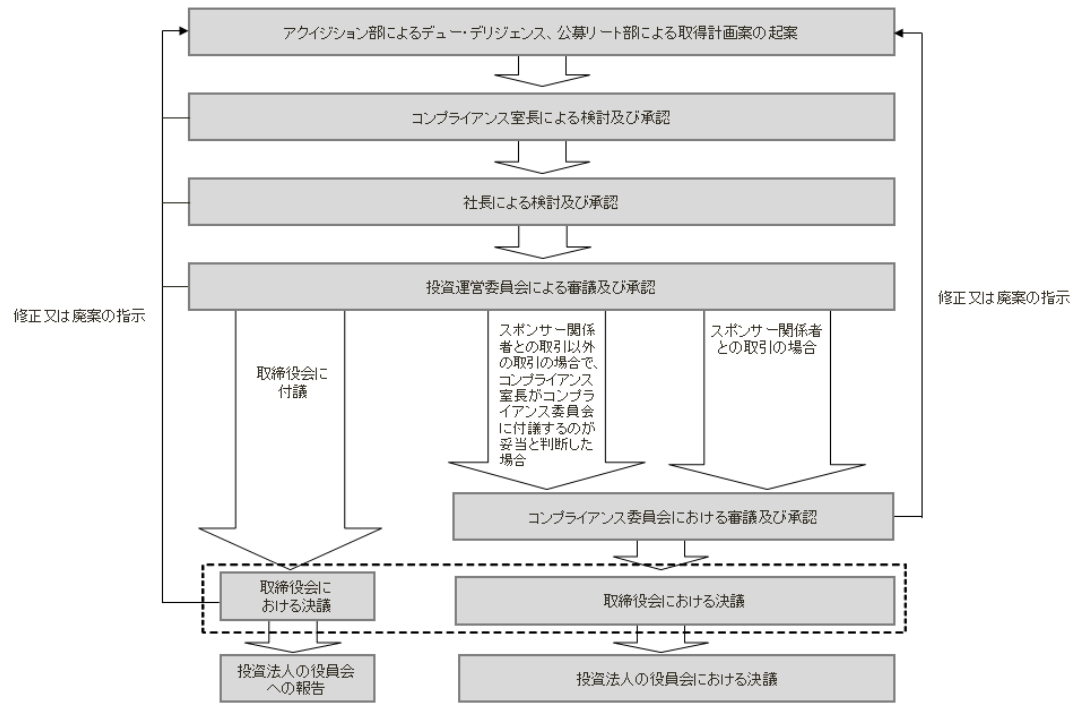
(iv) コンプライアンス室長による検証及びコンプライアンス委員会への報告

第2順位以下のファンドが取得する場合、コンプライアンス室長は、それよりも優先順位の高い各ファンドの辞退理由の正当性を精査し、精査結果を添えて、第2順位以下のファンドの取得にかかる投資運営委員会に提出します。当該精査の結果、優先順位の高いファンドの辞退理由の中に正当と認められないものがある場合は、コンプライアンス室長は私募ファンド部長に検討の停止を指示するとともに、精査結果をパイプライン会議及びコンプライアンス委員会に報告します。

公募リート部が取得を辞退し、かつ、その次順位以降のファンドについて取得が決定された場合、コンプライアンス室長は、コンプライアンス委員会において、公募リート部又は先順位のファンドの当該案件についての辞退の経緯及び理由を報告します。

(ホ) 運用資産の取得に関する運用体制

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



(i) アキュイジション部によるデュー・デリジェンス、公募リート部による取得計画案の起案

アキュイジション部は、取得候補の運用資産に関する物件のデュー・デリジェンスを行います。当該物件に係る公募リート部は、アキュイジション部の補佐を受けて当該デュー・デリジェンスの結果を踏まえた運用資産の取得計画案（その後の変更を含みます。以下同じです。）及びそれに付随関連する資料を作成して、運用本部長及び管理本部長の承認を経て、公募リート部が、コンプライアンス室長に提出します。

(ii) コンプライアンス室長による検討及び承認

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

コンプライアンス室長は、当該取得計画案について承認した旨を運用本部に伝達し、運用本部は、当該取得計画案を社長に提出します。コンプライアンス室長が当該取得計画案について法令・諸規則への違反若しくは抵触が認められる場合又はその他コンプライアンス上の問題が

存在すると判断した場合には、運用本部に対して当該取得計画案の修正又は廃案等を指示します。

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

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

#### (iii) 社長による検討及び承認

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

#### (iv) 投資運営委員会での審議及び検討

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

スポンサー関係者との取引に該当する議案の内、物件の売買に関する議案については、取締役会の承認を得て選任された外部の専門家（以下本項において「外部専門家」といいます。）をも委員として構成されます。この場合において、外部専門家とは不動産鑑定士の公的資格を持った者をいい、原則として最低一名以上の参加を必須とします。

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

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

(v) コンプライアンス委員会での審議及び承認

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

(vi) 取締役会での審議及び決議

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

(vii) 投資法人役員会での審議及び決議（若しくは報告）

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

(viii) 取得計画の実行

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

### (3) 利益相反取引への取組み等

#### ① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

##### (イ) 利益相反取引に対する基本的な考え方

本資産運用会社は、本投資法人の投資主の皆様からの信用を獲得するためには利益相反の排除が不可欠と考え、利益相反を防止すべく、法令による要請以上に厳格な意思決定プロセスを定めています。具体的には、法令に規定される利害関係人等に加え、本資産運用会社の株主及びその子会社等を含めてスポンサー関係者と規定し、スポンサー関係者と本投資法人との取引について、取引に係る基準や手続を具体的に定めています。

##### (ロ) スポンサー関係者

本資産運用会社は、社内規程「スポンサー関係者取引管理規程」及び「スポンサー関係者取引管理規則」を定め、法令に規定される利害関係人等を含めた「スポンサー関係者」を定義しています。スポンサー関係者は、以下のとおりです。

- (a) 投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第 201 条に規定する本資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）
- (b) 本資産運用会社の株主
- (c) 本資産運用会社の株式を 50%以上保有する株主に 50%以上出資している会社等
- (d) 本資産運用会社の株主が 50%以上出資している会社
- (e) 本資産運用会社が資産運用委託契約、投資一任契約または投資顧問契約を締結している顧客
- (f) 上記 (a) ～ (e) に該当しなくなってから 3 ヶ月を経過しない者
- (g) コンプライアンス室長が「スポンサー関係者取引規程」及び「スポンサー関係者取引管理規則」の趣旨に鑑みてスポンサー関係者として取扱うことが適当であると判断した者

##### (ハ) スポンサー関係者との取引に係る手続

本資産運用会社は、本投資法人がスポンサー関係者との間で下記 (二) 記載の取引を行う場合には、投資運営委員会、コンプライアンス委員会における審議及び承認に加えて、取締役会の決議及び本投資法人役員会の決議を得るものとします。

さらに、スポンサー関係者を直接の相手としない取引であっても、スポンサー関係者が当該取引に重要な影響を与える場合は、同様に上記の手続を経るものとします。例えば、物件の取得に関する取引で、当該物件を運営しているオペレーターがスポンサー関係者に該当する場合などを想定しています。

(二) スポンサー関係者との取引基準

取引内容	取引基準
(i) スポンサー関係者からの物件の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取得価額（建物にかかる消費税相当額及び取得に伴う費用等を除きます。）は適正価格調査のため鑑定評価を取得し、その鑑定評価額を上限とします。但し、売主たるスポンサー関係者が当該物件取得に伴い負担した諸費用（仲介手数料、信託報酬、SPC組成費用、デュー・デリジェンス費用等）が存する場合には、当該諸費用を鑑定評価額に加算した金額を取得価額の上限とします。</li> <li>・ 合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して取引先として選定していないこととします。また、仲介業者にもかかる指示をしていないこととします。</li> <li>・ 投資適格物件であり、投資不適格物件との抱き合わせあるいは物件購入と無関係な付帯条件がないこととします。</li> <li>・ スポンサー関係者の役員を兼務している取締役、及びスポンサー関係者出身の取締役は取締役会での議決権を有しないこととします。</li> </ul>
(ii) スポンサー関係者への物件の譲渡	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 譲渡価額（建物にかかる消費税相当額及び譲渡に伴う費用等を除きます。）は適正価格調査のため鑑定評価を取得し、その鑑定評価額を下限とします。</li> <li>・ 複数の業者を入れた入札等適切な選定基準によることなく、スポンサー関係者を優先して譲渡先として選定していないこととします。また、仲介業者にもかかる指示をしていないこととします。</li> <li>・ スポンサー関係者の役員を兼務している取締役、及びスポンサー関係者出身の取締役は取締役会での議決権を有しないこととします。</li> </ul>
(iii) スポンサー関係者への投資法人所有物件の賃貸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 類似ケースの賃料相場に照らし当該賃料は妥当な水準とし、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して賃貸先として選定していないこととします。また、仲介業者にもかかる指示をしていないこととします。</li> <li>・ スポンサー関係者の役員を兼務している取締役、及びスポンサー関係者出身の取締役は取締役会での議決権を有しないこととします。</li> </ul>
(iv) スポンサー関係者による物件の仲介	(a) 売買 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仲介手数料は宅地建物取引業法に定める体系以内かつ妥当な水準であり、仲介手数料収入を得る目的で不必要な売買を行い、又は、繰り返していないこととします。</li> <li>・ 仲介依頼先としての能力・実績等に問題がないこととします。</li> </ul>
	(b) 賃貸 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仲介手数料は宅地建物取引業法に定める体系以内かつ妥当な水準であり、仲介手数料収入を得る目的で不必要な賃貸を行い、又は繰り返していないこととします。</li> <li>・ 仲介依頼先としての能力・実績等に問題がないこととします。</li> </ul>
(v) スポンサー関係者への物件の運営委託	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 類似ケースの運営委託の条件に照らし、条件は妥当な水準であるものとし、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して運営委託先として選定していないこととします。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>また、スポンサー関係者の役員を兼務している取締役、及びスポンサー関係者出身の取締役は取締役会での議決権を有しないこととします。</li> </ul>
(vi) スポンサー関係者による物件の管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>手数料は、能力、実績、類似ケース等に照らし妥当な水準であることとします。</li> <li>また、業者選定の際、相見積りを取得する等合理的且つ適切な選定判断をすることなく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。</li> </ul>
(vii) スポンサー関係者による一般事務受託、資産保管業務受託、信託受託、名義書換事務受託及び調査受託	<ul style="list-style-type: none"> <li>手数料は、能力、実績、類似ケース等に照らし妥当な水準であることとします。</li> <li>また、受託者選定の際、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。</li> </ul>
(viii) スポンサー関係者への工事発注	<ul style="list-style-type: none"> <li>発注額が工事内容に照らし妥当な水準であり、工事業者の能力・実績などに問題がないこととします。</li> <li>また、業者選定の際、相見積りを取得する等合理的且つ適切な選定判断をすることなく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。</li> </ul>
(ix) スポンサー関係者による融資	<ul style="list-style-type: none"> <li>融資条件は、スキーム・マーケット・経済金融環境等に照らし妥当であり、融資提供者選定の際に、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。</li> </ul>
(x) スポンサー関係者による投資口・投資法人債の募集（引受）	<ul style="list-style-type: none"> <li>募集（引受）条件は、スキーム・マーケット・経済金融環境等に照らし妥当であり、業者選定の際に、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。</li> </ul>
(xi) スポンサー関係者からの投資口の取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>募集（引受）条件は、スキーム・マーケット・経済金融環境等に照らし妥当であり、取得先選定の際に、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。</li> </ul>
(xii) スポンサー関係者による保険の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>保険料は、相場或いは他業者オファー等と比較し妥当であり、業者選定の際に、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。</li> </ul>

② 運用体制の採用理由

(イ) 利益相反取引に対する本投資法人の執行役員が果たす機能

前記「(1) 本投資法人 ②本投資法人執行役員の本資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」に記載のとおりです。

(ロ) 利益相反取引に対して取締役会が果たす機能

本資産運用会社の取締役会の構成員のうち、スポンサー企業グループからの出向者又は兼任者は3名であり、取締役会の構成がスポンサー企業グループからの出向者又は兼任者により過半数を占められている場合に該当しません。また、単一のスポンサー企業グループからの出向者又は兼任者数としては過半数にならないようにしているとともに、出向者の出向元又は兼任者の兼任先であるスポンサー企業グループと本資産運用会社との利益が相反する取引に関する取締役会の決議については、当該出向者又は兼任者は、その決議の議決に加わることはできないため、利益相反取引に関する取締役会の意思決定における内部統制機能の実効性を確保しております。

(ハ) 投資運営委員会及び外部委員が果たす機能

本資産運用会社の自主的機関として、資産の運用等に関する審議及び承認を行う投資運営委員会を設置しています。

この中で、投資運営委員会におけるスポンサー関係者との物件の売買の決議においては、原則として外部委員の出席と賛成が要件とされており、本資産運用会社の意思決定の過程において牽制機能がさらに働くものと考えております。

投資運営委員会の外部委員として、不動産鑑定士の内田俊彦氏が就任しています。同氏の略歴及び兼職状況は、下表のとおりです。

氏名	略歴	
内田 俊彦 (不動産鑑定士)	1994年11月	財団法人日本不動産研究所(現一般財団法人日本不動産研究所) 札幌支所
	1999年4月	同研究所鑑定審査部 鑑定役
	2001年4月	ハドソン・ジャパン債権回収株式会社 Valuation 部
	2006年12月	スター・ホテル・リート・マネジメント株式会社(現ハドソン・ジャパン株式会社) 投資企画部長兼資産運用部長
	2009年10月	同社 ホテル事業部副部長
	2014年7月	株式会社ビーロット 執行役員不動産マネジメント部部长
	2015年2月	ビーロット・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長
	2016年4月	トライフット・マネジメント株式会社 取締役執行役員ホテル運用本部長
	2018年1月	インリックス株式会社 鑑定評価部(現職)
	2018年1月	EDO ワークス株式会社 代表取締役(現職)



(二) コンプライアンス委員会及び外部委員が果たす機能

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

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

コンプライアンス委員会の外部委員として、弁護士の竹山拓氏が就任しています。同氏は、1996年4月に弁護士登録、飯沼総合法律事務所に入所し、その後金融庁勤務を経て、現在は飯沼総合法律事務所のパートナー弁護士です。同氏は、金融庁勤務の経験があるほか、金融機関のコンプライアンスに関する業務、金融取引や不動産取引に関する法務を主な取扱業務としていることから、本資産運用会社のコンプライアンス委員会の委員として適任であると判断しております。このような外部の専門家が牽制機能を持ち得る第三者としてコンプライアンス委員会に参加し、意思決定に対し影響を与えることによりガバナンスの強化に資するものと考えます。同氏の略歴及び兼職状況は、下表のとおりです。

氏名	略歴	
竹山 拓 (弁護士)	1996年4月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 飯沼総合法律事務所 入所
	2001年4月	金融庁監督局総務課出向 課長補佐
	2002年7月	同局保険課 課長補佐（併任）
	2003年7月	飯沼総合法律事務所 パートナー弁護士（現職）
	2005年10月	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 コンプライアンス委員会外部委員（現職）
	2005年10月	エルシーピー・リート・アドバイザーズ株式会社（現コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社） コンプライアンス委員会外部委員（現職）
	2012年4月	第一生命保険株式会社 品質諮問委員会委員長（社外委員）（現職）
	2016年6月	アールジェイ・インベストメント株式会社 コンプライアンス委員会外部委員（現職）

(ホ) コンプライアンス室長の果たす機能

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

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

役職	氏名	略歴		兼任・兼職・ 出向の状況
コンプライアンス室長	木村 誠宏	1981年4月 1995年1月 1995年6月 1997年6月 1999年6月 2001年1月 2003年6月 2006年12月  2007年7月  2010年10月  2010年11月 2012年4月	野村証券株式会社 Nomura Babcock & Brown Real Estate, Inc. (出向) President 野村証券株式会社 国際業務部 業務開発2課長 同社 金融市場部 資産証券課長 The Capital Company of America LLC (出向) Managing Director 野村証券株式会社 不動産投資銀行部 課長 同社 アセット・ファイナンス部 次長 株式会社新生銀行 新生証券株式会社へ出向 キャピタル・マーケット部 部長 新生インベストメント・マネジメント株式会社 (出向) 商品開発部 部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 企画部 部付部長 同社 コンプライアンス・オフィサー 同社 コンプライアンス室長 (現職)	

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

第20期にかかる利害関係人等及び主要株主（注1）との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

取引状況（2019年1月1日から2019年12月31日）

区分	売買金額等(注2)(注3)		
	買付額等	売付額	不動産賃貸事業収入
総額	65,138 百 万円	－百万円	28,278 百万円
	うち利害関係人等からの買付額 －百万円（－％）	うち利害関係人等への売付額 －百万円（－％）	うち利害関係人等からの不動産賃貸 収入 16,285 百万円(57.6%)
利害関係人等及び主要株主（注1）との取引状況の内訳			
株式会社ホテルマ ネージメントジャ パン	－	－	6,996 百万円(24.7%)
株式会社東京ヒュ ーマニアエンタプ ライズ	－	－	2,264 百万円 (8.0%)
株式会社共立メン テナンス	－	－	1,063 百万円 (3.8%)
株式会社 A・I・C 広島マネジメント	－	－	1,063 百万円 (3.8%)
オーダブリュー・ ホテル・オペレー ションズ株式会社	－	－	967 百万円 (3.4%)

株式会社ラグーン リゾート名護	—	—	937 百万円 (3.3%)
株式会社ナリタコ スゲ・オペレーシ ョンズ	—	—	912 百万円 (3.2%)
株式会社ホテルセ ントラーザ	—	—	740 百万円 (2.6%)
株式会社ホテルマ ネジメント	—	—	625 百万円 (2.2%)
株式会社ナリタヨ シクラ・オペレー ションズ	—	—	604 百万円 (2.1%)
株式会社ホテルオ リエントラルエクス プレス	—	—	109 百万円 (0.4%)

① 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主（注1）との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払金額 (B)	
外注委託費（注4）	653,041 千円	株式会社ホテルマネー ジメントジャパン	5,760 千円	0.9
		株式会社東京ヒューマ ニアエンタプライズ	87 千円	0.0

（注1）主要株主とは、金融商品取引法第29条の4第2項に定義される本資産運用会社の主要株主を意味しますが、上記①及び②に記載する取引には、前記「2. 本投資法人及び本資産運用会社の運用体制等（3）利益相反取引への取組み等 ①利益相反取引への対応方針及び運用体制（ロ）スポンサー関係者」に該当するスポンサー関係者との主要な取引も含めて記載しています。

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

(注3)括弧内は、売買金額等の総額に対する比率を、小数点以下第二位を四捨五入して表示しております。

(注4)プロパティ・マネジメント委託契約に基づく基本報酬のほか、建物及び設備の日常的な維持管理にかかる業務委託費、運営委託費等が含まれます。

なお、総額に対する割合は、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

## (2) 物件取得等の状況

直近の営業期間における利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社(子会社)並びにその他の特別の関係にある者からの物件取得については、該当事項はありません。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

① 不動産鑑定機関の選定方針

本資産運用会社は、不動産鑑定機関の選定にあたって、鑑定評価業務の実績（特にホテル仕様の物件にかかる鑑定の実績）、中立性ないし独立性、的確性、信頼性等を総合的に判断のうえ、不動産鑑定機関を選定しております。また、不動産鑑定機関の業務受注状況によっては、本資産運用会社からの発注を受注できないケースも発生することから、複数の不動産鑑定機関を選定しております。

② 不動産鑑定機関の概要

(2019年12月末日現在)

物件 番号	物件名称	不動産鑑定機関の概要			
		名称	住所	不動産 鑑定士 の人数	選定理由
24 25 26	東横イン博多口駅前本館・シングル館 ホテルビスタ蒲田東京 チサンイン蒲田	株式会社 谷澤総合鑑定所	大阪府大阪市北区中之島二丁目2番7号	74名	他の複数の上場不動産投資法人から鑑定機関として採用された実績があり、鑑定の適正さに定評があります。
10 13 16 18 22	ドーミーイン熊本 ドーミーイン・global cabin 浅草 R&Bホテル上野広小路 コンフォートホテル東京東日本橋 スマイルホテル日本橋三越前	JLL 森井鑑定 株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目8番3号	33名	他の複数の上場不動産投資法人から鑑定機関として採用された実績があり、鑑定の適正さに定評があります。
1 2 3 4 5 6 8 9 12 14 15 33	神戸メリケンパークオリエンタルホテル オリエンタルホテル 東京ベイ なんばオリエンタルホテル ホテル日航アリビラ オリエンタルホテル広島 イビス東京新宿 ザ・ビーチタワー沖縄 箱根強羅温泉 季の湯 雪月花 ザ・ビー水道橋 博多中洲ワシントンホテルプラザ 奈良ワシントンホテルプラザ イビス スタイルズ 札幌	一般財団法人 日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門一丁目3番2号 勸銀不二屋ビル	266名	他の複数の上場不動産投資法人から鑑定機関として採用された実績があり、鑑定の適正さに定評があります。

物件 番号	物件名称	不動産鑑定機関の概要			
		名称	住所	不動産 鑑定士 の人数	選定理由
34 35 37 39 40 43 47 50 51 54	メルキュールホテル札幌 メルキュールホテル沖縄那覇 ザ・ビー 池袋 ザ・ビー 八王子 ザ・ビー 博多 オキナワ マリオット リゾート & スパ ホリデイ・イン大阪難波 ヒルトン成田 インターナショナルガーデンホテル成田 ヒルトン東京お台場				
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	株式会社 立地評価研究所	大阪府中央区北 浜3丁目2番25 号 京阪淀屋橋ビ ル	14名	他の複数の上場不動産投資法人 から鑑定機関として採用された 実績があり、鑑定の適正さに定評 があります。
30 31 32 41 42 44 45 46 48 49 52 53	相鉄フレッサイン新橋烏森口 ヒルトン東京ベイ イビス スタイルズ 京都ステーション ホテルフランク メルキュールホテル横須賀 アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島) カンデオホテルズ上野公園 オリエンタルホテル福岡 博多ステーション ホテルアセント福岡 ヒルトン名古屋 ホテル日航奈良 ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	大和不動産鑑定 株式会社	大阪府西区西本 町1丁目4番1 号	116名	他の複数の上場不動産投資法人 から鑑定機関として採用された 実績があり、鑑定の適正さに定評 があります。

(注1) 不動産鑑定士の人数は第20期(2019年12月期)末の鑑定評価業務を委託した時点での各社からの申告された人数を記載しています。

(注2) 譲渡済み資産の物件番号は欠番となります。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針

本資産運用会社は、エンジニアリング・レポート作成機関の選定にあたって、エンジニアリング・レポート作成業務の実績（特にホテル仕様の物件にかかるエンジニアリング・レポート作成の実績）、中立性ないし独立性、的確性、信頼性等を総合的に判断のうえ、エンジニアリング・レポート作成機関を選定しております。また、エンジニアリング・レポート作成機関の業務受注状況によっては、本資産運用会社からの発注を受注できないケースも発生することから、複数のエンジニアリング・レポート作成会社を選定しております。

② エンジニアリング・レポート作成機関の概要

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
・ ヒルトン東京お台場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京都千代田区 大手町 1-5-1 大手町ファーストスクエア ウエストタワー23階	各種リスクコンサルティング	他の複数の上場不動産投資法人からPML算定機関として採用された実績があり、評価の適正さに定評があります。
・ ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	大和不動産鑑定株式会社	大阪市西区西本町 1-4-1 オリックス本町ビル 11階	不動産鑑定、建築エンジニアリング、各種コンサルティング	他の複数の上場不動産投資法人から鑑定機関として採用された実績があり、鑑定の適正さに定評があります。

(注) 第20期(2019年1月1日から2019年12月31日)に取得した物件について記載しています。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

第20期において該当事項はありません。



#### (4) I Rに関する活動状況

##### ① I Rに関する活動方針

- ・ 日英同時開示を基本として、「タイムリー」かつ「わかりやすい」情報開示
- ・ 国内投資家に加え海外機関投資家を対象とした新投資口発行を実施し、戦略的なI R活動による投資家層拡大
- ・ P R活動等による運用会社及び本投資法人の認知度向上

##### ② 最近におけるI Rに関する活動状況

- ・ 投信法、金融商品取引法、東京証券取引所及び一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って情報を開示
- ・ 変動賃料等の仕組みを導入しているホテルのうち開示が可能なホテルの下記経営指標についてホテル別計数及び合計値を月次にて開示
- ・ -月次総売上高、客室稼働率、平均客室販売単価(ADR)並びに販売可能客室数1室当たりの宿泊部門売上(RevPAR)
- ・ 決算説明会 → 決算発表後速やかに、決算説明会(対象：アナリスト、機関投資家等)を開催
- ・ 投資家訪問 → 決算発表後を中心に、優良な国内外の既存及び新規の機関投資家を訪問
- ・ 個人投資家向け説明会 → 適宜参加
- ・ 一般投資家等向けのフェア → 適宜参加
- ・ 積極的なP R活動、各種イベントへの参加
- ・ ホームページを活用し積極的に情報を発信

##### ③ 適時開示体制

資産運用会社は、「適時開示体制基準」等の社内規程を定めています。開示書類は、企画部が作成し、関係各部及びコンプライアンス室の確認を経たうえで開示しています。

#### (5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備組織体制について

##### ① 反社会的勢力に対する基本方針

本資産運用会社は、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対する基本方針を定め、これを遵守することにより、信用の保持ならびに業務の健全かつ適切な遂行に努めています。

##### ② 反社会的勢力排除に向けた組織体制

本資産運用会社は、反社会的勢力に対して毅然とした態度で臨み、断固として関係を遮断するため、「コンプライアンス規程」及び「反社会的勢力への対応に関する取扱規則」を定め、組織体制を整備・運用しています。組織体制の概要は以下のとおりです。

- ・ コンプライアンス室長は、反社会的勢力への対応並びに反社会的勢力との新規取引の遮断について統括し、体制整備全般を所管します。
- ・ 各部署は、反社会的勢力への対応に関する担当部署として、個別事案の処理対応を所管します。
- ・ コンプライアンス室長は、反社会的勢力との取引遮断・防止に関する取組状況等に関して、適宜コンプライアンス委員会及び取締役会宛

報告を行います。

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

③ 新規取引を行う際の確認手続き

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

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

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

以 上