

2025年3月31日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

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

青木 陽 幸

問合せ先

取締役財務企画本部長

花村 誠

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、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本投資法人の資産運用業務が本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、役職員が日々の業務運営の中でコンプライアンスを実践・実現するための行動規範としてのコンプライアンス・マニユ

アル及び法令等遵守を実現させるための具体的な計画としてのコンプライアンス・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、法令等を遵守し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、原則として最低一名以上の参加を必須とします。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ていますが、必要に応じて業務を外部の第三者である監査法人に委託しています。特に、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、外部の第三者である監査法人に委託しています。

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

2024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)	—	897,268	17.60
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	—	877,544	17.21
野村信託銀行株式会社 (投信口)	—	267,306	5.24
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505325	—	107,687	2.11
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	—	101,902	1.99
STICHTING PENSIOENFONDS ZORG EN WELZIJN	—	90,567	1.77
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	—	82,253	1.61
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	—	74,221	1.45
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	—	71,805	1.40
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	—	69,674	1.36
上位 10 名合計		2,640,227	51.79

(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)
SCJ One (S) Pte. Ltd.	<ul style="list-style-type: none"> 本資産運用会社の親会社。 2021年6月30日付で本資産運用会社の株式12,700株を取得。 	12,700	87.6
株式会社共立メンテナンス	<ul style="list-style-type: none"> 本資産運用会社の設立時及び私募増資時に出資。 	1,500	10.3
オリックス株式会社	<ul style="list-style-type: none"> 本資産運用会社の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。 	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2025年3月24日付にて関東財務局長宛に提出した第25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

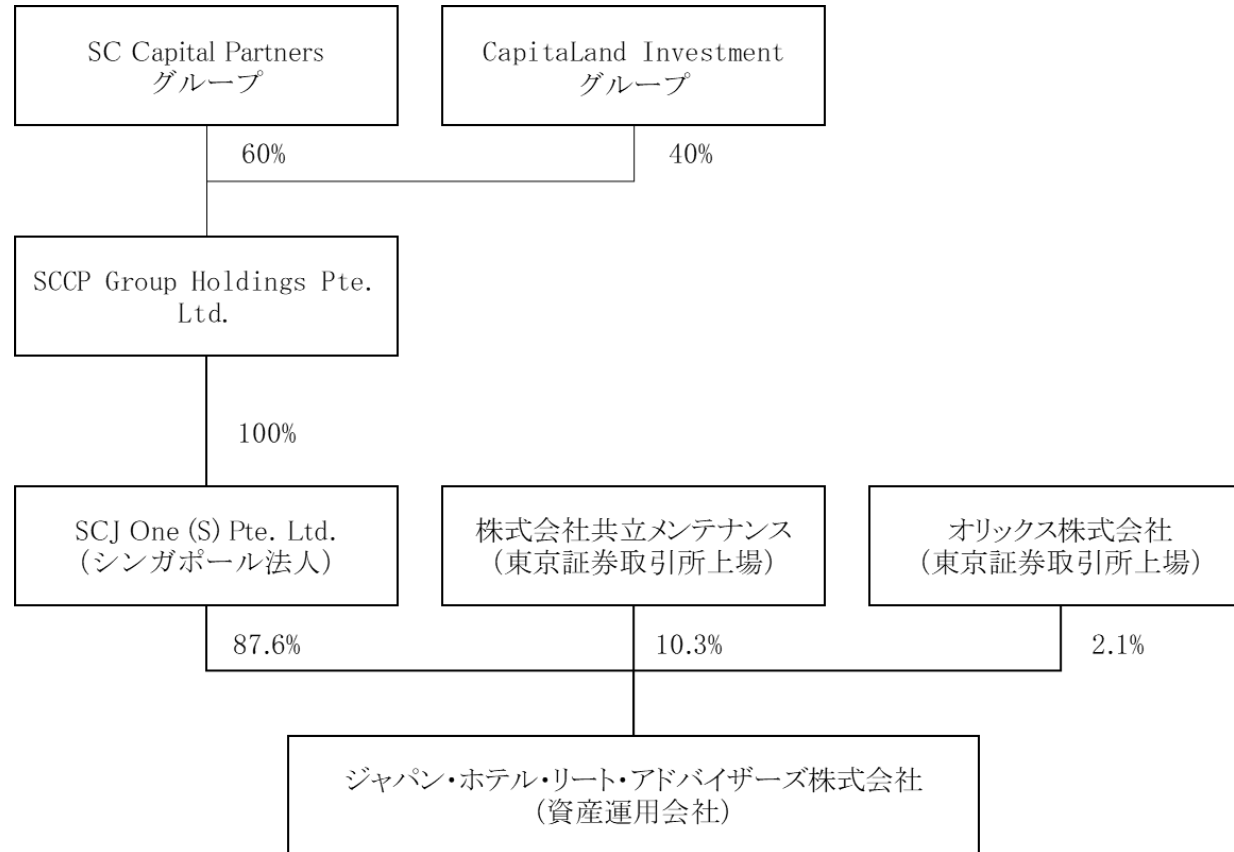
信用力及びホテル運営能力の高いホテル賃借人又はホテル運営受託者を選定することが重要であることに鑑み、本資産運用会社は、これらを総合的に評価のうえ、ホテル賃借人又はホテル運営受託者の選定を行います。また、ホテル賃借人又はホテル運営受託者は、その独自の判断においてホテル運営支援会社を選任している場合があります。このような場合において、本投資法人はホテル賃借人又はホテル運営受託者がホテル運営支援会社を効率的に活用する能力を評価するとともに、ホテル運営支援会社を活用することによりホテルのポテンシャルが十分に引き出されているか否かを、当該ホテルへの投資及び運用に際して慎重に検討するものとします。

(5) 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。

(6) 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) SCJ One (S) Pte. Ltd. (以下「SCJ1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 グループに属する SCCP Group Holdings Pte. Ltd. の100%出資子会社であり、本資産運用会社の87.6%の持分を有するメインスポンサーです。なお、SCCP Group Holdings Pte. Ltd. に40%出資している CapitaLand Investment グループは、アジアに広範囲な拠点を置く世界的な不動産投資運用会社グループです。

【SCJ 1 社の概要】

(1) 名称	SCJ One (S) Pte. Ltd.
(2) 所在地	2 Nassim Road, Singapore 258370
(3) 役員・氏名	Suchad Chiaranussati (Director) (注) Choo Kong Thien (Director)
(4) 事業内容	投資事業
(5) 資本金	1 シンガポールドル (2025 年 3 月末日現在)
(6) 設立年月日	2020 年 10 月 21 日
(7) 大株主及び持株比率 (2025 年 3 月末日現在)	SCCP Group 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、東京証券取引所プライム市場に上場しており、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、「ドゥーミーイン」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資産運用会社である、MIRARTH 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 2024 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、東京証券取引所プライム市場に上場しており、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資産運用会社である、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 2024 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、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. 「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、不動産等に関する仲介情報の提供について、上記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。

B. 「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上記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提供を受けることが期待されます。

(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、日本を含むアジア地域でホテル用不動産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用不動産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・ゲインを求める物件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する安定収益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 本投資法人の役員の状況（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 2021年6月 2023年6月 2024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・外国法共同事業） 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（現auじぶん銀行株式会社） 社外監査役 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（現GMOインターネットグループ株式会社） 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） 野村証券株式会社 社外取締役 監査等委員（現職） 一般財団法人花まる・伸生育英財団 監事（現職） 株式会社Preferred Networks 社外取締役監査等委員（現職）	企業法務を中心として、法律の専門家としての豊富な経験、知見を有しており、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とともに、経営に関する高い見識を有すること。 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、本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	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）	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豊富な経験、知見を有しており、専門分野を含む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、本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8月 2010年9月 2011年8月 2016年11月 2018年11月 2021年6月 2022年3月	葵タワー法律事務所（現御宿・長町法律事務所） 代表（現職） 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） 株式会社ASLOG 社外監査役（現職） 株式会社和Tree 社外監査役（現職）	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 2021年4月 2022年3月 2024年9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（現公認会計士梅澤真由美事務所）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 ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員（現職） ウェルネス・コミュニケーションズ株式会社 社外取締役 ロイヤルホールディングス株式会社 社外取締役監査等委員（現職） 株式会社メルカリ 社外取締役（現職）	会計の専門家としての豊富な経験、知見を有しており、専門分野を含む幅広い見地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、本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	富山 暁子	2009年12月 2013年10月 2019年9月 2023年11月 2023年12月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 長島・大野・常松法律事務所 金融庁監督局総務課健全性基準室出向 三村小松法律事務所（現職） ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員（現職） アスエネ株式会社 監査役（現職）	法律の専門家としての豊富な経験、知見を有しており、専門分野を含む幅広い見地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、本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。

- ② 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
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)	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 2024年2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（注1） 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） 同社 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)	花村 誠	1993年4月 2000年4月 2001年1月 2012年4月 2013年5月 2015年3月 2019年9月 2021年6月 2021年11月	株式会社富士銀行（現株式会社みずほ銀行） 外為部開発係 デロイトトーマツコンサルティング株式会社 （現アビームコンサルティング株式会社） ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 トランザクション・マネージメント部 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 財務・企画本部 財務・企画部 シニア・マネージャー 同社 財務経理本部 財務部長 同社 管理本部 IR部長 同社 管理本部 企画部長 同社 取締役企画本部長兼企画部長 同社 取締役財務企画本部長兼企画部長（現職）	
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 2014年5月 2015年8月 2015年10月 2020年10月 2023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 バイスプレジデント 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1） Rockrise Sdn Bhd 取締役 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1） SC Investment Management Pte. Ltd.（現SC Capital Partners Pte. Ltd.） ディレクター（現職）（注1） SC J-Holdings Pte. Ltd. ディレクター（現職）（注1） 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） SCJ One (S) Pte. Ltd. ディレクター（現職）（注1） SCCP Group Holdings Pte. Ltd. ディレクター（現職）（注1）	兼職 兼職 兼職 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
取締役 (非常勤)	タニヤ・チア ラスサッティ	2017年7月 2019年7月 2019年11月 2021年7月 2024年10月 2024年10月	Credit Suisse (現 UBS AG) エクイティ・キャピタル・マーケッツ アナリスト Mondrian Investment Partners Limited アシスタントポートフォリオマネージャー Millennium Hotels and Resorts 役員 Eastspring Investments (Singapore) Ltd. ポートフォリオマネージャー SC Capital Partners Pte. Ltd. ディレクター (現職) (注1) 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
取締役 (非常勤)	ゴー・スー ン・キート・ ケビン	2001年7月 2003年7月 2006年7月 2007年5月 2009年8月 2009年10月 2012年2月 2013年6月 2015年10月 2016年12月 2018年1月 2021年9月 2025年3月	Accenture Pte. Ltd. アナリスト 同社 コンサルタント 同社 マネージャー Ascott International Management (2001) Pte. Ltd. ビジネスアナリシス (中国) ・ビジネスディベロプメント アシスタントバイスプレジデント 同社 コーポレート・サービス ビジネスディベロプメント ヘッド 同社 コーポレート・サービス ビジネスディベロプメント バイスプレジデント Ascott Property Management (Shanghai) Co., Ltd. 中国東部・南部 リージョナルゼネラルマネージャー 同社 北アジア マネージングディレクター 同社 北アジア・アスコットチャイナファンド マネージングディレクター 同社 アスコット・リミテッド チーフオペレーティングオフィサー CapitalLand Limited アスコット・リミテッド チーフエグゼクティブオフィサー 同社 アスコット・リミテッド チーフエグゼクティブオフィサー 兼 ロジシング チーフエグゼクティブオフィサー (現職) 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) (注2)	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)	岩立 澄子	1991年4月 1995年4月 2000年12月 2006年6月 2014年6月 2019年4月 2021年3月	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） 投資銀行部門 同社 広報部 同社 広報部 バイス・プレジデント ゴールドマン・サックス証券株式会社 広報部 部長 バイス・プレジデント 独立行政法人中小企業基盤整備機構 企画部広報統括室 主幹 国際金融公社 シニア・コミュニケーションズ・オフィサー（非常勤）（現職） 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）	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、SCCP Group Holdings Pte. Ltd.、SC J-Holdings Pte. Ltd.、SCCP Asset Management Pte. Ltd.、SC Capital Partners Pte. Ltd.及びSCJ One (S) Pte. Ltd.は、SC Capital Partnersグループに属する法人です。

(注2) ゴー・スーン・キート・ケ빈は、2025年3月24日付で本資産運用会社の取締役（非常勤）に就任しました。

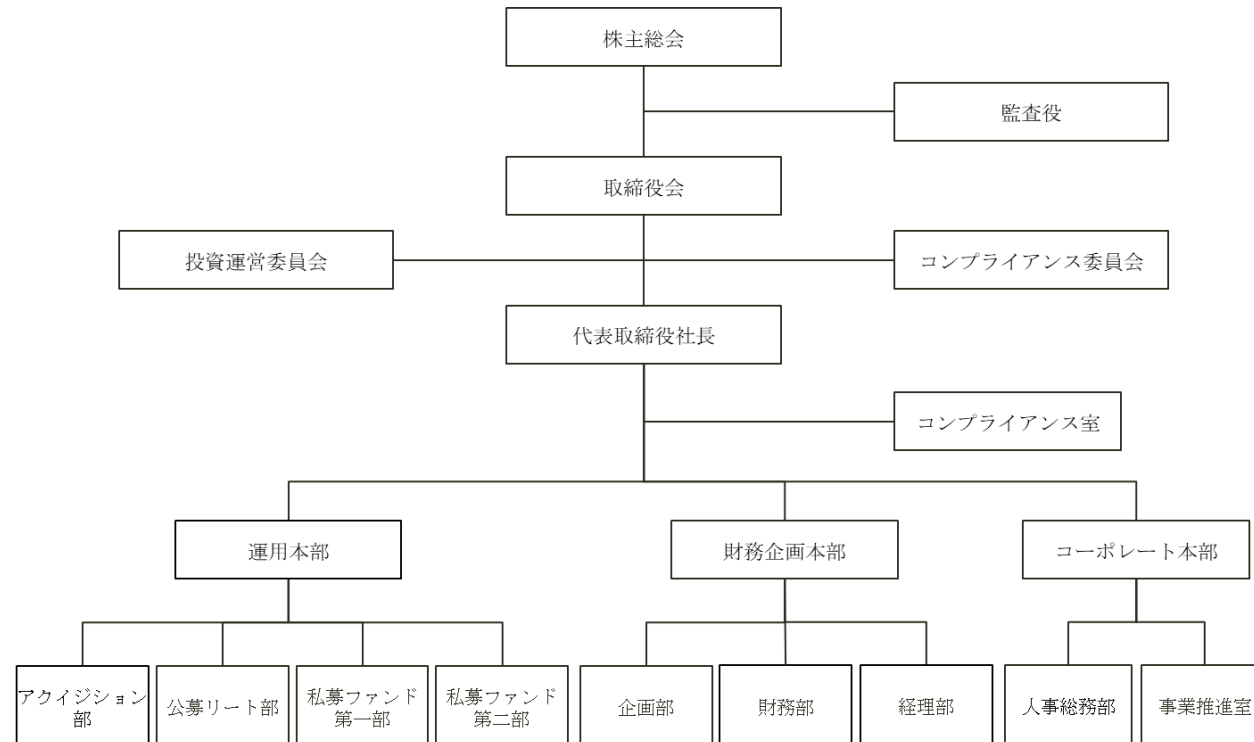
② 本資産運用会社の従業員の状況（本書提出日現在）

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	—	—
出向者以外	—	—
本資産運用会社従業員総数	51名	—

③ 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"> ① 本投資法人運用資産（本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。） 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 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。） 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。） 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 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 ⑯ 個別ホテルの予算の策定に関する業務 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 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 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 ⑳ 本投資法人運用資産の固定資産税に関する業務

	アキュイジション部	<p><本投資法人関連></p> <p>① 不動産・ホテル等の市場調査・分析に関する業務</p> <p>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。）</p> <p>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</p> <p>④ 取得対象物件の調査に関する業務</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>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。）</p>
財務 企画 本部	企画部	<p><本投資法人関連></p> <p>① 経営企画全般（年度経営方針、収益予想等）の立案に関する業務</p> <p>② 情報開示計画に関する業務（計画策定を含む）</p> <p>③ IR 及び投資家・アナリスト対応に関する業務</p> <p>④ ESG に係る方針・目標・活動計画等の策定に関する業務</p> <p>⑤ 投資・運営に係るストラクチャー構築業務</p> <p>⑥ 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</p> <p>⑦ M&A 並びに提携関係対応に関する業務</p> <p>⑧ REIT 市場、金融市場等の調査・分析に関する業務</p> <p>⑨ 広告・宣伝・イベント等に関する業務</p> <p>⑩ 投資主優待制度その他の運用資産に係る投資家の優待制度の管理・運営に関する業務</p> <p>⑪ ホームページホームページの管理・運営に関する業務</p> <p><本資産運用会社関連></p> <p>① ホームページホームページの管理・運営に関する業務</p>
	財務部	<p><本投資法人関連></p> <p>① 本投資法人の資金調達に関する業務</p> <p>② 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</p> <p>③ 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</p> <p>④ 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</p> <p>⑤ 余資運用計画の策定に関する業務</p> <p>⑥ 発行体格付の取得・維持及び格付機関対応に関する業務</p>
	経理部	<p><本投資法人関連></p> <p>① 経理・決算・税務申告及び会計監査対応に関する業務</p> <p>② 開示関連書類（有価証券報告書・決算短信・資産運用報告等）の作成に関する業務</p> <p>③ 一般事務受託者に対する指示管理等に関する業務</p> <p>④ 予算の作成及び実績管理に関する業務</p> <p>⑤ ベンダー管理に関する業務</p> <p>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</p>

		<p><本資産運用会社関連></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 経理・決算・税務申告及び会計監査対応に関する業務 ② 資金管理業務、経費精算業務等 ③ 予算の作成及び実績管理に関する業務 ④ 運用資産全体の借入状況の把握と管理
コーポレート本部	人事総務部	<p><本投資法人関連></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 規約変更案の策定及び手続に関する業務 ② 投資主名簿の管理に関する業務 ③ 監督官庁・関係諸団体対応に関する窓口業務 ④ 訴訟及び執行保全行為に関する業務 ⑤ 役員保険等の保険に関する業務 ⑥ 本投資法人の投資主総会並びに役員会の運営事務 ⑦ 事業継続計画（BCP）の策定を含む災害・犯罪・システム障害等の危機管理態勢の整備に関する業務 <p><本資産運用会社関連></p> <ol style="list-style-type: none"> ① 諸規程・規則等の制定・変更案の策定及び管理・変更手続きに関する業務 ② 監督官庁・関係諸団体対応に関する窓口業務 ③ 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 ④ 情報システムの導入・維持・管理に関する業務 ⑤ スポンサーへの対応に関する業務 ⑥ 給与支払い等人事関連の事務・手続きに関する業務 ⑦ 総務・庶務・その他関連業務 ⑧ 役員保険等の保険に関する業務 ⑨ 訴訟及び執行保全行為に関する業務 ⑩ 人事制度・体制の整備等の人事に関する企画業務
	事業推進室	<ol style="list-style-type: none"> ① 不動産取引市場における取引関係者（物件所有者、投資家、レンダーを含む金融機関等）とのリレーションシップ構築に関する業務 ② 新規事業の立案・提案に関する業務 ③ 複数の部署が携わる業務におけるプロジェクトの統括・調整等に関する業務 ④ 円滑な業務運営のための各部署の支援・助言に関する業務 ⑤ 社長の特命事項に関する業務
	コンプライアンス室	<ol style="list-style-type: none"> ① 内部監査計画の策定・変更・報告に関する業務 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 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 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 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 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 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

	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 ⑨ 内部会計監査に関する業務 ⑩ 情報セキュリティ管理に関する業務 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その他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 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 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
--	---

【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	社長 常勤取締役 【委員長】 社長 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）	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 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 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 ④ 本投資法人資産運用業務の運用資産の管理・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 ⑤ 本投資法人資産運用業務の借入及び債券の発行にかかる助言内容の決定 ⑥ その他投資方針又は資産運用に係る重要事項 ⑦ 会社全般の戦略その他の重要事項	【開催要件】 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ヶ月に1回以上開催 【決議要件】 （注3） 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、当社の投資法人資産運用業務の顧客が、当社が投資助言業務を行う顧客との間で行う不動産等の売買取引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>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・マニュアルの策定及び改定に係る事項 ② コンプライアンス・プログラムの策定及び改定に係る事項 ③ スポンサー関係者との取引に係る事項 ④ リスク管理のうちリスク管理シートの策定及び改定に係る事項 ⑤ 規程・規則の制定・改廃にコンプライアンス委員会での審議を必要とする事項 ⑥ 取引先が反社会的勢力であることが判明した場合における当該取引先との取引解消までの取組方針の策定に係る事項 ⑦ その他コンプライアンス室長がコンプライアンス上重要と認める事項</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ヶ月に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 アキュジション部長 公募リート部長 私募ファンド第一部長 私募ファンド第二部長（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、私募ファンド第一部長及び私募ファンド第二部長は参加せず、議決権を有しません。また、私募ファンド第一部及び私募ファンド第二部の議案については、公募リート部長は参加せず、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等を行っています。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等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等について、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等は私募ファンド第一部及び私募ファンド第二部が行うこととしています。また、私募ファンド第一部及び私募ファンド第二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ーウォールを設定し、情報を遮断する等の措置を取っています。

(二) 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り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、アキュイジション部長、公募リート部長、私募ファンド第一部長、私募ファンド第二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。

(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イジション部に報告します。アキュイジション部は、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。アキュ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第一部並びに私募ファンド第二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、私募ファンド第一部又は私募ファンド第二部の部長は、第一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。

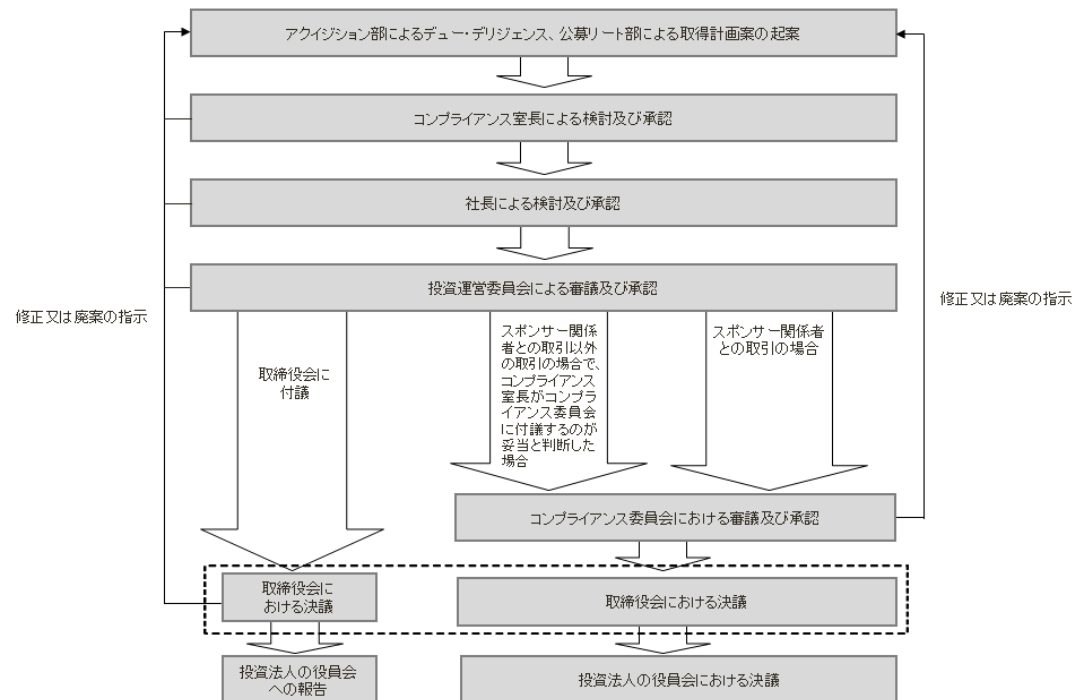
(iv) コンプライアンス室長による検証及びコンプライアンス委員会への報告

第二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、第二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第一部長又は私募ファンド第二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) アク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

アクイジション部は、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。公募リート部は、アクイジション部の補佐を受けて当該物件にかかるデュー・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、運用本部長及び財務企画本部長の承認を経て、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及び再提出又は廃案等を指示します。

修正及び再提出又は廃案等の指示を受けた取得計画案について再提出する場合には、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財務企画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検討・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。

当社の投資法人資産運用業務の顧客が、当社が投資助言業務を行う顧客との間で行う不動産等の売買取引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。）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検討・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、再度必要な検討又は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、再度必要な検討又は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以外の投資法人に係る取引においては、取締役会で最終決定がなされた取得計画案を定期的に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、投資一任契約又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"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。
(ii) スポンサー関係者への物件の譲渡	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。
(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"> ・ 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。 ・ 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。
(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"> ・ 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。 ・ 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。
	(b) 賃貸 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
(v) スポンサー関係者への物件の運営委託	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。
(vi) スポンサー関係者による物件の管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。

	<ul style="list-style-type: none"> 業者選定の際、相見積りを取得する等合理的か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。
(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"> 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。 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。
(viii) スポンサー関係者への工事発注	<ul style="list-style-type: none"> 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。 業者選定の際、相見積りを取得する等合理的か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。
(ix) スポンサー関係者による融資	<ul style="list-style-type: none"> 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。
(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"> 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。
(xi) スポンサー関係者からの投資口の取得	<ul style="list-style-type: none"> 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。
(xii) スポンサー関係者による保険の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> 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。

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は、スポンサー企業グループとの兼任者とスポンサー企業グループと関係を持たない常勤役員がそれぞれ半数を占める構成としており、取締役会の構成がスポンサー企業グループとの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、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
	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外部委員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ております。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	エルシービー・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）
	2017年4月	株式会社かんぼ生命保険 お客様サービス向上会議委員（社外委員）（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。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牽制機能の役割を果たしています。本書提出日現在、コンプライアンス室長には大橋益久が就任しています。大橋コンプライアンス室長は、株式会社三井住友銀行在籍時、審査部ストラクチャー審査部（現 企業審査部ストラクチャー審査室）において不動産ノンリコースファイナンス及び不動産投資法人向け与信にかかる行内審査全般に従事し、与信先の実態把握の前提として、不動産投資法人及び資産運用会社を取り巻く法体系やコンプライアンス・リスク管理に関して十分な知識経験を有する他、株式会社 SMBC リートマネジメント在籍時には、コンプライアンス・オフィサーとして社内の法令等遵守状況の統括・監督、利害関係者取引等の審査、コンプライアンス勉強会の企画・推進等のコンプライアンス業務全般及び内部監査に従事、また本資産運用会社においても、2024年1月よりコンプライアンス室長として、社内の法令等遵守状況の統括・監督及び内部監査等、スポンサー関係者取引等の審査、コンプライアンス・プログラムの企画・推進等のコンプライアンス業務全般及び内部監査等に従事しており、豊富な業務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。

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	大橋 益久	1994年4月 1999年10月 2005年11月 2007年4月 2015年4月 2020年7月 2021年4月 2022年1月 2023年11月 2024年1月	三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社） 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） 株式会社不動産投資研究所 鑑定部長 株式会社三井住友銀行 ストラクチャー審査部（現企業審査部ストラクチャー審査室） 審査役 同行 企業審査部ストラクチャー審査室 上席審査役 同行 不動産法人営業部 上席推進役 同行 不動産ファイナンス営業部兼不動産ファイナンス法人営業部 上席推進役 株式会社 SMBC リートマネジメント（出向）コンプライアンス・オフィサー ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 コンプライアンス室 エグゼクティブ・ディレクター 同社 コンプライアンス室長 エグゼクティブ・ディレクター （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25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。

① 取引状況（2024年1月1日から2024年12月31日）

区分	売買金額等(注2)(注3)		
	買付額等	売付額等	不動産運用収益
総額	56,252 百万円 うち利害関係人等からの買付額 16,200 百万円 (28.8%)	－百万円 うち利害関係人等への売付額 －百万円 (－%)	33,481 百万円 うち利害関係人等からの不動産運用収益 21,333 百万円 (63.7%)
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	－	－	6,036 百万円 (18.0%)
株式会社東京ヒュ ーマニアエンタプ ライズ	－	－	3,005 百万円 (9.0%)
株式会社ホテルセ ントラーザ	－	－	1,951 百万円 (5.8%)
株式会社大阪桜島 オペレーションズ	－	－	1,788 百万円 (5.3%)
オーダブリュー・ ホテル・オペレー ションズ株式会社	－	－	1,248 百万円 (3.7%)
株式会社共立メン テナンス	－	－	1,141 百万円 (3.4%)

株式会社 A・I・C 広島マネジメント	—	—	1,059 百万円 (3.2%)
株式会社ラグーン リゾート名護	—	—	1,027 百万円 (3.1%)
株式会社福岡天神 オペレーションズ	—	—	776 百万円 (2.3%)
株式会社ナリタコ スゲ・オペレーシ ョンズ	—	—	651 百万円 (1.9%)
株式会社ホテルマ ネジメント	—	—	546 百万円 (1.6%)
株式会社ナリタヨ シクラ・オペレー ションズ	—	—	491 百万円 (1.5%)
ザ・ホテルエ・グ ループ那覇株式会 社	—	—	440 百万円 (1.3%)
株式会社福岡店屋 町オペレーション ズ	—	—	389 百万円 (1.2%)
株式会社京都堀川 オペレーションズ	—	—	365 百万円 (1.1%)
株式会社ホテルオ リエントラルエク プレス	—	—	229 百万円 (0.7%)

株式会社横浜山下町オペレーションズ	—	—	182 百万円 (0.5%)
非開示 (注 4)	16,200 百万円 (28.8%)	—	—

② 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 5)	473,699 千円	株式会社ホテルマネジメントジャパン	5,760 千円	1.2
		株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	120 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) 売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

(注 5) 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) 物件取得者等の状況

直近の営業期間 (第 25 期) 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との取引状況は以下のとおりです。

※ ① 会社名・氏名、② 特別な利害関係にある者との関係、③取得 (譲渡) 経緯・理由等

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
サザンビーチホテル &リゾート沖縄 (沖縄県糸満市西崎 町一丁目6番1号)	本投資法人の規約に定め る資産運用の対象及び方 針に基づき、ポートフォ リオの充実を図るために 取得しました。	①非開示 ②投信法に定める「利害関係人 等」には該当しませんが、本資産 運用会社に投資助言業務を委託し ていることから、本資産運用会社 のスポンサー関係者取引規程で定 める利害関係者に該当します。 ③投資運用目的	特別な利害関係にある者 以外	—
	取得価格：16,200 百万円	非開示	—	—
	取得時期：2024 年 7 月	2019 年 9 月	—	—

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

(2024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 チサン ホテル 蒲田 チサン イン 蒲田	株式会社 谷澤総合鑑定所	東京都港区赤坂 1丁目11番44号	90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。
13 16 18 22	ドーミーイン EXPRESS 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	東京都港区新橋 二丁目6番2号	61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 8 9 10 12 14 15 33 34	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 ザ・ビーチタワー沖縄 箱根強羅温泉 季の湯 雪月花 ドーミーイン熊本 the b 水道橋 博多中洲ワシントンホテルプラザ（注2） 奈良ワシントンホテルプラザ イビススタイルズ札幌 メルキュール札幌	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1 号	273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
35 37 39 40 43 47 50 51 54 55 57 58 59 60 63 64	メルキュール沖縄那覇 the b 池袋 the b 八王子 the b 博多 オリエンタルホテル 沖縄リゾート&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 雨庵 金沢 ラ・ジェント・ステイ札幌大通 オリエンタルホテル京都 六条 ホテル オリエンタル エクスプレス福岡中洲川端 ホテル JAL シティ館内 横浜 沖縄ハーバービューホテル サザンビーチホテル&リゾート沖縄				
29	オリエンタルホテル 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。
31 32 41 42 44 45 46 48 49 52 53 56 61	ヒルトン東京ベイ イビ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 オリエンタル エクスプレス 福岡天神 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 相鉄フレッサイン 新橋烏森口 MIMARU 東京 新宿 WEST	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	131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
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町				

(注1) 不動産鑑定士の人数は第25期(2024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) 博多中洲ワシントンホテルプラザは、2025年1月30日付で譲渡しました。

(注3) 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
・MIMARU 東京 新宿 WEST	東京海上ディーアール株式会社	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 アマネク新宿歌舞伎町				
・沖縄ハーバービューホテル	株式会社東京建築検査機構	東京都中央区日本橋富沢町10番16号	各種建築調査	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。
・サザンビーチホテル&リゾート 沖縄				

(注) 第25期(2024年1月1日から2024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25期において該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

① IR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IR活動による投資家層拡大
- ・ PR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IR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)
- ・ ESGへの取組みに関する積極的な情報発信
- ・ 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(電話会議等を含む)
- ・ 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(電話会議等を含む)
- ・ プロパティーツアーの実施 → 国内外の機関投資家を対象としたプロパティーツアーの実施(証券会社アナリスト等と連携)
- ・ 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PR活動、各種イベントへの参加

③ 適時開示体制

本資産運用会社は、「情報開示取扱規則」等の社内規程を定めています。開示書類は、担当部署が作成し、関係各部、企画部長及びコンプライアンス室長が確認し、社長の承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運営確保に努めています。

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、断固として取引を含めた一切の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、態勢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窓口部署として、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 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若しくは直近の取引から1年1ヶ月以上経過した場合、その他既存取引先の組織に影響を及ぼす可能性のある変更が認められ再調査が必要と判断される場合又はコンプライアンス室長が必要と判断した場合、売主、借借人、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