（様式－７）

不動産投資受益証券の発行者等（資産運用会社）の運用態勢等に関する概要書

2023 年 12 月 22 日

資産運用会社名　　東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
いちご投資顧問株式会社
代表者名　　代表取締役社長執行役員　岩井 裕志

銘柄名	ISIN コード	問合せ先担当者（役職・氏名）	電話番号
いちご・レジデンス・トークン－芝公園・東新宿・都立大学・門前仲町・高井戸・新小岩－（デジタル名義書換方式）	JP8000020001	いちご投資顧問株式会社 執行役員 私募ファンド本部長　和泉　雅大	03-3502-4803

１．基本情報

（1）START において売買取引に供する目的

START において取引が行われること、すなわち従来の証券会社等による相対取引に代わってすなわちセカンダリ市場が存在することによって、投資家及び証券会社の利便性が向上、セキュリティトークンの発行市場の更なる拡大が期待されるため。具体的には、金融庁による認可を要することによる信頼性に裏付けられた投資家の安心感、タイムリーな情報提供を可能とする仕組みの提供等は、セキュリティトークンの信頼性向上に繋がり、発行体にとってもその市場発展に貢献できると考えております。

（2）コンプライアンスに関する基本方針

資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）は、「コンプライアンス規程」を制定し、その中でコンプライアンスを「当社業務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、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。また、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。なお、本資産運用会社におけるコンプライアンスの組織体系とその役割は以下のとおりです。

① 取締役会

本資産運用会社は機関設計を取締役会・監査役・会計監査人設置会社とするとともに執行役員制度を導入し、実効性のある内部統制システムを構築するため、社外取締役 2 名を含む取締役 4 名にて取締役会を構成しています。

取締役会は、コンプライアンスを含む内部統制に係る体制、重要な規程、重大な法令違反への対応方針等の極めて重要な事項を決定するほか、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム等の制定及び変更等の基本的事項について報告を受けます。

② リスク・コンプライアンス委員会

リスク・コンプライアンス委員会は、社外有識者を委員長とし、「リスク・コンプライアンス委員会規程」に定める以下の各事項を決議します。

- 重要なリスク管理、コンプライアンス関係の規程の新設・改廃
- コンプライアンス・プログラムの策定及び変更の承認
- 本資産運用会社と「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
- 行政処分、重要な事故・不祥事件に対する改善措置及び再発防止策

・　その他リスク管理上またはコンプライアンス上重要な事項として職務権限一覧表で付議が必要とされる事案又はそれと同等の重要事案の審議

③ コンプライアンス・オフィサー

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス全般に係る企画・立案・推進、社内のコンプライアンス体制の整備、社内のコンプライアンスの状況に関する検証・報告等の業務を統括し、社内の各部署との連携を図り、コンプライアンス関連情報の収集・管理に努めると共に、コンプライアンスの観点に照らし問題が発生している又は発生する恐れがあると判断したときは、関係部署への勧告・指示及びリスク・コンプライアンス委員会及び取締役会への報告を行います。またコンプライアンスに関する指導・研修を定期的に実施し、全ての役職員に対し、コンプライアンスの基本方針・遵守基準、遵守すべき法令・諸規則の内容等を周知徹底させます。

（3）資産運用会社及び利害関係者の受益権保有状況

2023 年 12 月 22 日時点

氏名・名称	資産運用会社又はスポンサーとの関係及び受益権取得の経緯	保有受益権口数（口）	比率（%）
いちご投資顧問株式会社	資産運用会社、精算受益者	精算受益権 1 口	100.0
いちごオーナーズ株式会社	資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社の親会社 いちご株式会社の 100%子会社	一般受益権 250 口	0.8

（4）資産運用会社の大株主の状況

2023 年 4 月 30 日現在

氏名・名称	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（%）
いちご株式会社	本資産運用会社の親会社。 同社と経営管理契約、スポンサーサポート契約及び取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書を締結。	8,000	100.0
	合計	8,000	100.0

（5）投資方針・投資対象

投資方針については、2023 年 11 月 20 日付有価証券届出書 3【信託の仕組み】（1）【信託の概要】②【信託財産の運用（管理及び処分）に関する事項】（同届出書 62 頁以降）をご参照ください。

投資対象については、2023 年 11 月 20 日付有価証券届出書 2【信託財産を構成する資産の概要】（2）【信託財産を構成する資産の内容】（同届出書 21 頁以降）をご参照ください。

（6）スポンサーに関する事項

① スポンサーの企業グループの事業の内容

いちごグループ（注 1）は、「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の『いちご』」という理念の実現を最大の目標とし、信条「心で築く、心を築く。」のもと、既存不動産に新しい不動産価値を創造する「心築」（しんちく）（注2）機能を軸とした事業モデルを展開しており、J-REIT の運用をはじめとしたアセットマネジメント事業、 不動産技術および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「心築」事業、太陽光発電を中心とするクリーンエネルギー事業を行っています。

いちご株式会社は、これらの事業を担うグループ傘下各社の株式を保有する上場持株会社として、いちごブランド戦略の推進、グループ経営戦略の立案、経営資源の最適配分などの経営管理と、グループ各社への不動産サービスや事務サービスの提供などの受託業務を通じ、グループ価値の向上を追求しています。

（注 1） 「いちごグループ」は、いちご株式会社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） 心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100 年不動産」の実現する事業をいいます。以下同じです。

（本資産運用会社の株式の保有先）

商号	いちご株式会社
代表者	代表執行役会長　スコット　キャロン 代表執行役社長　長谷川　拓磨
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号

資本金	26,888 百万円（2023 年 2 月末日時点）
事業の内容	いちごグループの持株会社（アセットマネジメント、「心築」、クリーンエネルギー事業）

なお、本書の提出日現在におけるいちご株式会社の主要な連結子会社の状況を図示すると以下の通りです。

	アセットマネジメント	心築	クリーンエネルギー
いちご株式会社			
いちご投資顧問株式会社	○	○	
いちご地所株式会社	○	○	
いちごＥＣＯエナジー株式会社			○
いちごオーナーズ株式会社	○	○	
いちごマルシェ株式会社	○	○	
株式会社宮交シティ	○	○	
株式会社セントロ		○	
いちごアニメーション株式会社		○	
ワンファイブホテルズ株式会社		○	
いちごＳｉ株式会社		○	
コリニア株式会社（旧コストサイエンス株式会社）		○	

② スポンサーの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

<table>
<tr><th>契約名称</th><th>契約当事者</th><th>業務の内容</th></tr>
<tr><td>取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書</td><td>いちご株式会社、いちご地所株式会社、いちご ECO エナジー株式会社、いちごオーナーズ株式会社、本資産運用会社</td><td>
また、本資産運用会社、いちご株式会社（以下、本項において「ICH」といいます。）、並びにいちご株式会社の子会社であるいちご地所株式会社（以下、本項において「IES」といいます。）、いちご ECO エナジー株式会社（以下、本項において「IEE」といいます。）及びいちごオーナーズ株式会社（以下、本項において「IOS」といいます。）は、本資産運用会社の業務の内容及び方法書に定める不動産関連資産及び再生可能エネルギー発電設備関係資産の取得に係る利益相反を防止することを目的として、2021 年 4 月 1 日付にて、取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書を締結しています。同覚書の概要は以下のとおりです。

（ｉ）契約当事者は、情報提供者から取得資産情報を受領した場合、下記「検討優先順位表」の順位に従い、当該取得資産情報の取得検討を優先的に行う権利が与えられるものとします。
＜検討優先順位表＞
<table>
<tr><th rowspan="2">情報受領者</th><th colspan="2" rowspan="2">取得資産情報の種類</th><th colspan="5">検討優先順位</th></tr>
<tr><th>1 位</th><th>2 位</th><th>3 位</th><th>4 位</th><th>5 位</th></tr>
<tr><td rowspan="8">ICH</td><td rowspan="3">不動産関連資産（更地除く）</td><td>取引予想価格（消費税込）が 10 億円以上</td><td rowspan="5">ICH</td><td rowspan="2">IIA</td><td>IES</td><td>IOS</td><td rowspan="2">IEE</td></tr>
<tr><td>5 億円以上 10 億円</td><td>IOS</td><td>IES</td></tr>
<tr><td>5 億円未満</td><td>IOS</td><td>IES</td><td>IEE</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">〃（更地限る）</td><td>取引予想価格が 10 億円以上</td><td>IES</td><td>IOS</td><td rowspan="2">IIA</td><td rowspan="2">IEE</td></tr>
<tr><td>10 億円未満</td><td>IOS</td><td>IES</td></tr>
<tr><td rowspan="2">再エネ資産</td><td>電力受給契約に基づく電力の供給開始前</td><td>IEE</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>電力受給契約に基づく電力の供給開始後</td><td>IIA</td><td>IEE</td><td>IOS</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">IIA</td><td rowspan="3">不動産関連資産（更地除く）</td><td>取引予想価格（消費税込）が 10 億円以上</td><td rowspan="2">IIA</td><td>IES</td><td>IOS</td><td rowspan="2">ICH</td><td rowspan="2">IEE</td></tr>
<tr><td>5 億円以上 10 億円</td><td>IOS</td><td>IES</td></tr>
<tr><td>5 億円未満</td><td>IOS</td><td>IES</td><td>ICH</td><td>IEE</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">〃（更地限る）</td><td>取引予想価格が 10 億円以上</td><td rowspan="2">IIA</td><td>IES</td><td>IOS</td><td rowspan="2">ICH</td><td rowspan="2">IEE</td></tr>
<tr><td>10 億円未満</td><td>IOS</td><td>IES</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td></td><td rowspan="2">再エネ資産</td><td>電力受給契約に基づく電力の供給開始前</td><td>IEE</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>電力受給契約に基づく電力の供給開始後</td><td>IIA</td><td>IEE</td><td>IOS</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">IES</td><td colspan="2">不動産関連資産</td><td>IES</td><td>IOS</td><td>IIA</td><td>ICH</td><td>IEE</td></tr>
<tr><td rowspan="2">再エネ資産</td><td>電力受給契約に基づく電力の供給開始前</td><td>IEE</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>電力受給契約に基づく電力の供給開始後</td><td>IIA</td><td>IEE</td><td>IOS</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="7">IEE</td><td rowspan="3">不動産
関連資産
（更地除く）</td><td>取引予想価格（消費税込）が 10 億円以上</td><td rowspan="3">IEE</td><td rowspan="2">IIA</td><td>IES</td><td>IOS</td><td rowspan="2">ICH</td></tr>
<tr><td>5 億円以上 10 億円</td><td>IOS</td><td>IES</td></tr>
<tr><td>5 億円未満</td><td>IOS</td><td>IES</td><td>ICH</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">〃
（更地限る）</td><td>取引予想価格が 10 億円以上</td><td rowspan="2">IEE</td><td>IES</td><td>IOS</td><td rowspan="2">ICH</td><td rowspan="2">IIA</td></tr>
<tr><td>10 億円未満</td><td>IOS</td><td>IES</td></tr>
<tr><td rowspan="2">再エネ資産</td><td>電力受給契約に基づく電力の供給開始前</td><td rowspan="2">IEE</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>電力受給契約に基づく電力の供給開始後</td><td>IIA</td><td>IOS</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">IOS</td><td colspan="2">不動産関連資産</td><td>IOS</td><td>IES</td><td>IIA</td><td>ICH</td><td>IEE</td></tr>
<tr><td rowspan="2">再エネ資産</td><td>電力受給契約に基づく電力の供給開始前</td><td>IEE</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>電力受給契約に基づく電力の供給開始後</td><td>IOS</td><td>IIA</td><td>IEE</td><td></td><td></td></tr>
</table>
(ⅱ)前(ⅰ)に定める場合において、第 1 順位の契約当事者が取得検討することを辞退した場合には、第 2 順位の契約当事者に優先検討権が与えられ、それ以降の順位についても同様に取り扱うものとし、いずれの契約当事者も当該対象資産の取得検討を行わなかった場合は、情報受領者がこれを情報提供者へ返還します。
</td></tr>
</table>

2．資産運用会社の運用態勢等

（1）資産運用会社

①（i）資産運用会社の役員の状況（2023 年 7 月 26 日現在）

役職	氏名	主要な経歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役	岩井　裕志	2001 年 4 月株式会社ケン・コーポレーション	―

取締役会議長 （常勤）		2008 年 1 月シンプレクス不動産投資顧問株式会社（現みずほ投資顧問） 2010 年 9 月いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） 2012 年 7 月いちご地所株式会社 2015 年 3 月同社　取締役（運用部管掌）運用部長 2015 年 7 月いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　執行役ホテルリート本部長兼ホテルリート運用部長 2018 年 1 月同社　ホテルリート運用管理部長 2019 年 3 月取締役（現任）兼指名委員長兼報酬委員長 兼代表執行役社長 2020 年 3 月代表取締役（現任）兼社長執行役員（現任）	
取締役 （非常勤）	石原　実	1990 年 4 月株式会社間組（現株式会社安藤・間） 2005 年 10 月 株式会社クリード 2007 年 5 月 アセット・マネジャーズ株式会社（現いちご株式会社）　総務人事部長 2008 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（現いちご株式会社）　執行役総務人事部長 2008 年 10 月 同社　執行役最高管理責任者兼経営管理部長 2008 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（現いちご投資顧問株式会社）　取締役 2009 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 2009 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（現いちご投資顧問株式会社）　常務取締役管理統括	（兼任・兼職） いちご株式会社　取締役兼執行役副社長兼 COO 兼サステナブルインフラ事業本部本部長代行 いちごマルシェ株式会社　代表取締役会長（全社統括） 株式会社宮交シティ　代表取締役会長兼社長（全社統括） ワンファイブホテルズ株式会社　代表取締役会長 株式会社宮崎サンシャインエフエム　代表取締役社長 株式会社セントロ　代表取締役会長兼社長 アイ・シンクレント株式会社　取締役

		2009 年 11 月 アセット・ロジスティックス株式会社（現いちごマルシェ株式会社）　代表取締役社長 2010 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（現いちご株式会社）　専務執行役兼管理部門責任者 2011 年 1 月 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　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 いちごリートマネジメント株式会社（現いちご投資顧問株式会社）常務取締役管理統括 2011 年 4 月 株式会社宮交シティ　代表取締役社長 2011 年 5 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　専務取締役兼管理統括 2011 年 11 月 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　執行役副社長（現任）　管理本部長 2012 年 7 月 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　取締役（現任）兼執行役副社長兼管理統括 2012 年 11 月 いちご ECO エナジー株式会社　取締役 2013 年 3 月 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　不動産本部長 株式会社宮交シティ　代表取締役会長兼社長（現任） いちごマルシェ株式会社　取締役会長 タカラビルメン株式会社　取締役会長 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 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 2015 年 5 月 いちごグループホールディングス株式会社（現いちご	ストレージプラス株式会社　取締役会長 株式会社 FANTERIA　取締役

		株式会社）　執行役副社長兼 COO（現任） いちご不動産サービス福岡株式会社（現いちご地所株式会社）　取締役 2017 年 3 月 いちご不動産サービス福岡株式会社（現いちご地所株式会社）　代表取締役社長 2017 年 4 月 いちごマルシェ株式会社　代表取締役会長（現任） 2018 年 3 月 いちご株式会社　心築本部長（代行） 2019 年 3 月 博多ホテルズ株式会社　代表取締役会長 2019 年 6 月 株式会社宮崎サンシャインエフエム　代表取締役社長（現任） 2021 年 4 月いちご株式会社　サステナブルインフラ本部長（代行） 2022 年 4 月いちご株式会社　サステナブルインフラ事業本部長（代行）（現任） 2022 年 5 月株式会社セントロ　代表取締役会長（現任） アイ・シンクレント株式会社　取締役（現任） 2023 年 4 月株式会社セントロ代表取締役会長兼社長（現任） ストレージプラス株式会社取締役会長（現任） 株式会社 FANTERIA 取締役（現任）	
社外取締役 （非常勤）	高橋　壮介	2004 年 10 月渥美総合法律事務所（現：渥美坂井法律事務所・外国法共同事業）、第二東京弁護士会登録 2005 年 5 月三菱 UFJ 証券株式会社（現：三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社）勤務（出向） 2007 年 5 月弁護士法人御堂筋法律事務所、東京弁護士会登録 2010 年 5 月 University of Michigan Law School 卒業（LL.M.）	（兼任・兼職） かなめ総合法律事務所　代表 株式会社 JQ　社外取締役 株式会社リアライズコーポレーション　社外取締役 株式会社エータイ　社外監査役

		2010年8月 University of Michigan Law School 客員研究員 2011 年4月 Butzel Long 法律事務所（ミシガン州デトロイト市）勤務（研修） 2011年8月米国カリフォルニア州弁護士登録 2012年1月株式会社JQ　社外監査役 2013年1月弁護士法人御堂筋法律事務所　パートナー 2015年7月かなめ総合法律事務所開設（現任） 2015年9月株式会社JQ　社外取締役（現任） 2016 年5月いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　社外取締役（現任）指名委員兼監査委員　兼　報酬委員 2016年11月株式会社T.Sカンパニー（現株式会社T.Sコーポレーション）　社外取締役 2018 年3月株式会社リアライズコーポレーション　社外取締役（現任） 2019年11月株式会社エータイ　社外監査役 2020年9月株式会社TechVoice　社外取締役 2021 年 6 月株式会社リアライズ証券設立準備（現株式会社リアライズ 証券）　社外取締役（現任）	株式会社TechVoice　社外取締役 株式会社リアライズ証券　社外取締役
社外取締役 （非常勤）	小林　知之	1995年10月かん澤公認会計士事務所 2004年1月株式会社エー・ジー・エス・コンサルティング 2004年4月株式会社ベックワンソリューション 2006年9月株式会社AGSコンサルティング 2008年12月AGS税理士法人　社員税理士（現任） 2010年1月株式会社AGSコンサルティング　第3事業部部長	（兼任・兼職） AGS税理士法人　社員税理士 株式会社AGSコンサルティング　CA事業本部本部長 同社 FA部門 部門長

		2011 年 1 月同社　名古屋支社支社長 2014 年 1 月同社　MA 事業本部本部長 2015 年 1 月同社　MA 事業本部副本部長　兼　第 6 事業部部長 2017 年 1 月同社　CA 事業本部本部長（現任） 2017 年 5 月いちご投資顧問株式会社　社外取締役（現任）兼監査委員 2019 年 1 月株式会社 AGS コンサルティング　FA 部門部門長（現任）	
監査役 （非常勤）	藤田　勝	1968 年 4 月株式会社日本長期信用銀行（現株式会社 SBI 新生銀行） 1995 年 6 月同行　取締役情報システムグループ統括部長兼システム企画部長 1997 年 6 月石原産業株式会社　常務取締役財務本部長 2002 年 6 月同社専務取締役　経営企画管理本部長 2008 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（現いちご株式会社）社外取締役兼指名委員長兼報酬委員長 2012 年 7 月いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　社外取締役兼監査委員長兼指名委員兼報酬委員 2015 年 5 月いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　特別顧問 2016 年 5 月いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　社外取締役　兼　指名委員　兼　監査委員長　兼　報酬委員 2018 年 11 月同社　監査委員長兼指名委員兼報酬委員兼コンプライアンス委員長	―

		2020年3月いちご投資顧問株式会社　監査役（現任）	

（ⅱ）執行役員の状況

役職名・常勤非常勤の別	氏名	兼任・兼職・出向の状況
社長執行役員 （全社統括）（常勤）	岩井　裕志	いちご株式会社より出向
副社長執行役員 （社長補佐）（非常勤）	吉松　健行	（兼任・兼職） いちご株式会社　常務執行役（コーポレート本部管掌）
常務執行役員 （オフィスリート本部担当）（常勤）	加茂　勇次	いちご株式会社より出向
執行役員 （ホテルリート本部担当）（常勤）	岩坂　英仁	いちご株式会社より出向
執行役員 （グリーンインフラ本部担当）（常勤）	新田　貴生	いちご株式会社より出向
執行役員 （私募ファンド本部担当）（常勤）	和泉　雅大	いちご株式会社より出向

②　資産運用会社の従業員の状況（2023年10月31日現在）

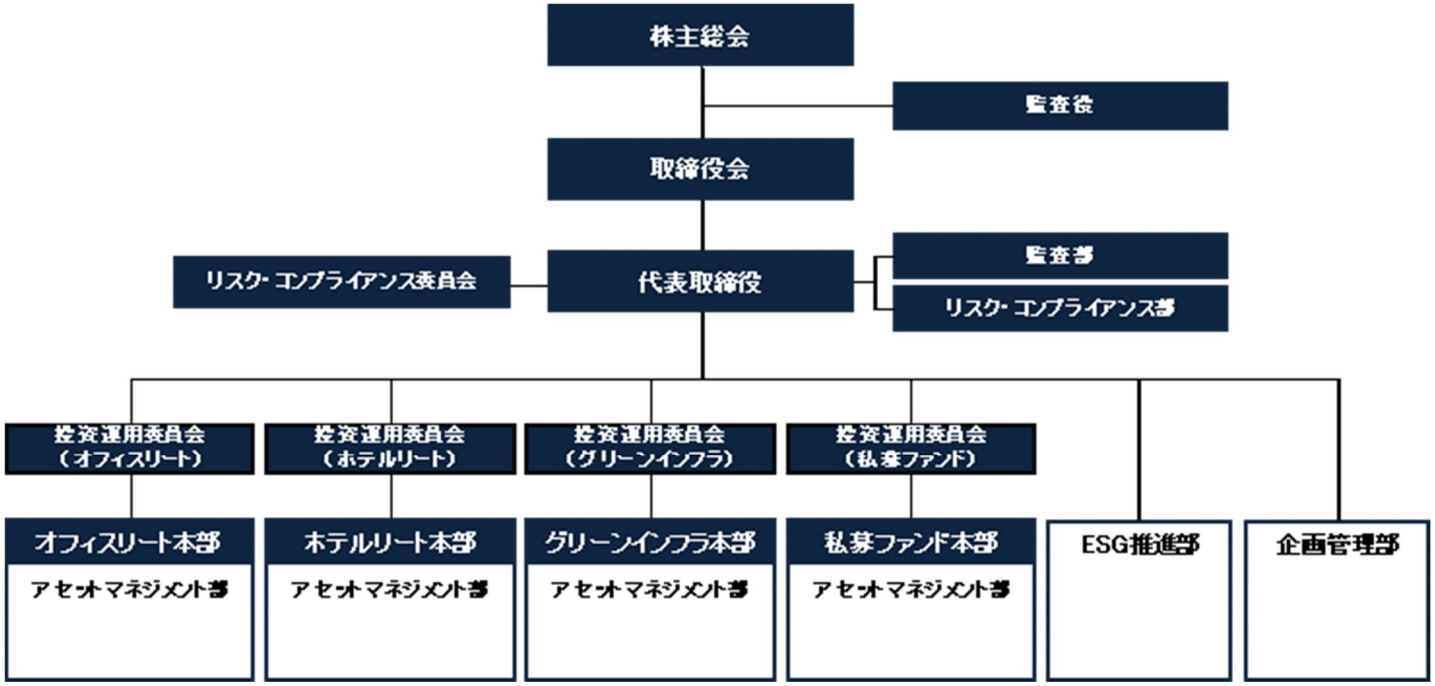
出向元会社名	出向者数	出向元と兼務がある場合にはその状況
いちご株式会社	34	監査部長および監査部所属2名が出向元の監査部を兼務 企画管理部長が出向元のコーポレート本部副本部長を兼務
（出向者合計）	34	出向者の比率：97.1%（出向者合計34／資産運用会社従業員総数35）

（注）従業員数は就業員数（運用会社から社外への出向者を除き、社外から運用会社への出向者を含む）であり、使用人兼務役員を含んでおりません。

③　資産運用会社の運用態勢

a.　業務運営の組織体制

本資産運用会社の組織及び業務の概略は以下のとおりです。



b.　本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は以下の通りです。なお、本「（ⅱ）資産運用会社の運用体制 a.業務運営の組織体制」に記載の組織・機関は、本不動産投資受益証券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、いちごホテルリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人、その他の公募ファンド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、以下では主に本不動産投資受益証券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	業務の概略
監査部	・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
リスク・コンプライアンス部		・　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 ・　リスク・コンプライアンス委員会の運営
私募ファンド本部	アセットマネジメント部	私募ファンド及び上場投資法人以外の公募ファンド（STO 等）の投資一任又は投資助言に関する次の業務 **【ビジネスプラン】** ・　アセットマネジメント業務の受託に関する判断・クロージング ・　投資ストラクチャーの検証、組成 ・　運用計画・予算の策定及び実績の管理 **【アクイジション・資金調達】** ・　取得対象資産に関する情報収集（ソーシング）及び情報管理 ・　取得対象資産の投資調査（デュー・デリジェンス）・価格査定（アンダーライティング） ・　運用資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 ・　資金調達に関する業務 **【運用】** ・　・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又はファンドの出口に関する業務 **【決算・実績分析】** ・　・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組織規程「業務分掌表」 ・　・借入金の管理業務 ・　・投資家に対する説明・報告・助言 ・　・レンダーに対する説明・報告 **【IR・PR】** ・　投資ヴィークルの機関運営事務 ・　投資運用委員会（私募ファンド）の運営 **【その他】** ・　出資に関する勧誘、私募の取扱い ・　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
ESG 推進部		各本部（私募ファンド本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部、グリーンインフラ本部）の付加価値向上のためのサポート ・　各本部の横断的データ管理・分析 ・　アクイジションやディスポジションなどにおけるエグゼキューション・サービス ・　ドキュメンテーション・サービス ・　IR・PR 活動の推進・支援 ・　投資家（投資主含む）からの照会・苦情等への対応 ・　投資法人の押印対応 ・　その他各本部のサポート ・　上記に係るリスクの管理
企画管理部		・　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 ・　本資産運用会社及び投資法人の許認可に関連する業務 ・　官公庁及び業界団体等の窓口対応 ・　事故・紛争・訴訟対応 ・　上記に係るリスクの管理
投資運用委員会（私募ファンド本部）	私募ファンドに関する次の事項 ・　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（年度及び中長期）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 ・　投資一任契約受託に関する審議及び決議 ・　投資助言契約受託に関する審議及び決議
リスク・コンプライアンス委員会	・　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 ・　利害関係者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

c.　「投資運用委員会」及び「リスク・コンプライアンス委員会」の概要は以下の通りです。

【投資運用委員会の概要】

委員	社長、私募ファンド本部長（委員長）、ESG 推進部長、企画管理部長、社外有識者（注）、コンプライアンス・オフィサー［議決権なし］、監査役又は監査部長［議決権なし］
審議内容	［本件不動産受益権］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対する検証、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、監査役又は監査部長を除いた委員の過半数かつ社外有識者の出席（電話等の手段による参加を含む。）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役又は監査部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、リスク管理もしく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に差し戻すことができます。 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・コンプライアンス部長が事前に検証し、重要な問題がないことが確認されます。

（注）社外委員として不動産鑑定士１名が選任されています。

【リスク・コンプライアンス委員会の概要】

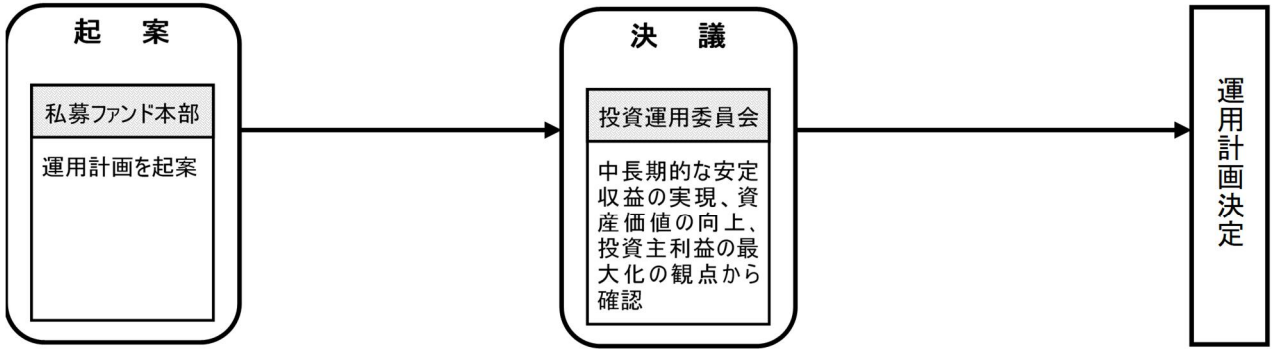
委員	社長、コンプライアンス・オフィサー、リスク・コンプライアンス部長、企画管理部長、 社外有識者（委員長）（注）、監査部長
審議内容	・リスク管理全般に関する審議及び決議 ・コンプライアンス全般に関する審議及び決議 ・リスク管理、コンプライアンスに関する方針及び方法の整備 ・本件不動産受益権と「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引の妥当性の審議及び決議 ・資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価
開催、審議及び決議方法等	委員会は、必ず１名以上の社外委員を含む委員の過半数の出席により成立し、その決議は出席委員の全会一致によります。ただし、予め書面（電磁的方法を含みます。）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こと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。

	議長は委員長が務め、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議長を務めることとしています。

（注）社外委員として弁護士１名が選任されています。

d. 投資運用の意思決定に関する仕組み

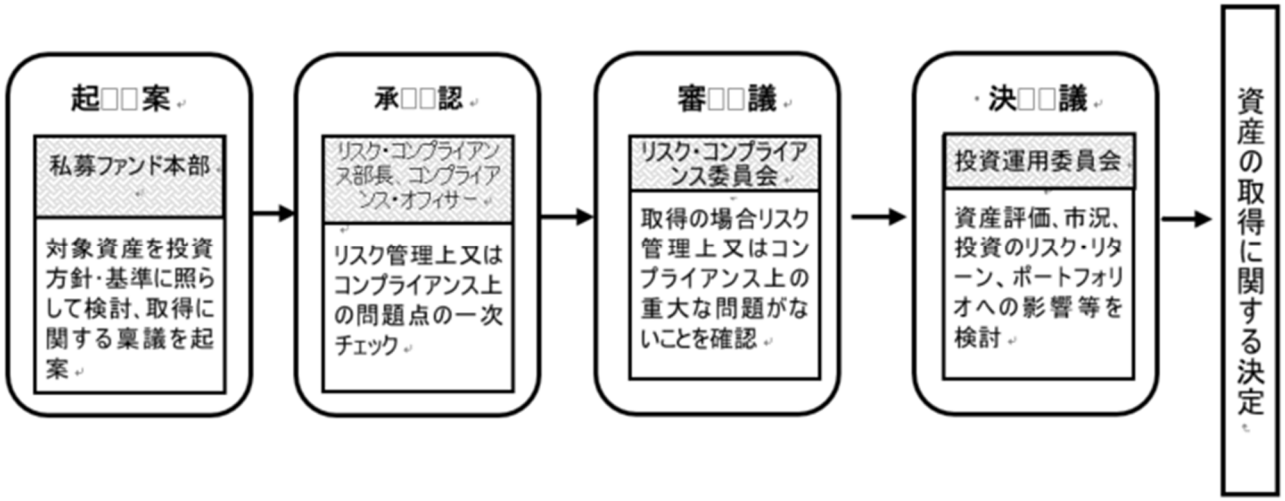
私募ファンドの資産の運用に際して、私募ファンド本部は、資産運用規程に従って、ファンド毎に運用計画を策定します。



ⅰ. 私募ファンド本部が、運用計画案を起案し、投資運用委員会に付議します。

ⅱ. 投資運用委員会では、運用計画案の期中運営、出口計画の妥当性及び価格の合理性を審議の上、承認決議されます。運用計画案に問題がある場合には、投資運用委員会は、私募ファンド本部に差し戻し再検討させます。差戻しを受けた私募ファンド本部は、改めて運用計画案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。運用計画は、事業年度毎に作成します。私募ファンド本部は、運用計画と実績の差異を把握し、運用状況に大きな変更があれば、必要に応じて運用計画を更新します。

【取得及びファンド受託時】



ⅰ．　私募ファンドの本部は、対象資産を精査し、当該資産の取得及び当該資産を運用資産とした私募ファンドの投資一任契約及び投資助言契約を受託する稟議を起案します。また、これに際して借入等による資金調達を実施する場合、私募ファンド本部が資金調達に関する稟議を起案します。私募ファンド本部は、取得、投資一任契約・投資助言契約の受託に関する稟議を起案し（通常は資金調達に関する稟議も一体として起案します)、リスク・コンプライアンス部長及びコンプライアンス・オフィサーによるリスク管理上又はコンプライアンス上の確認を得た上で、リスク・コンプライアンス委員会に付議します。

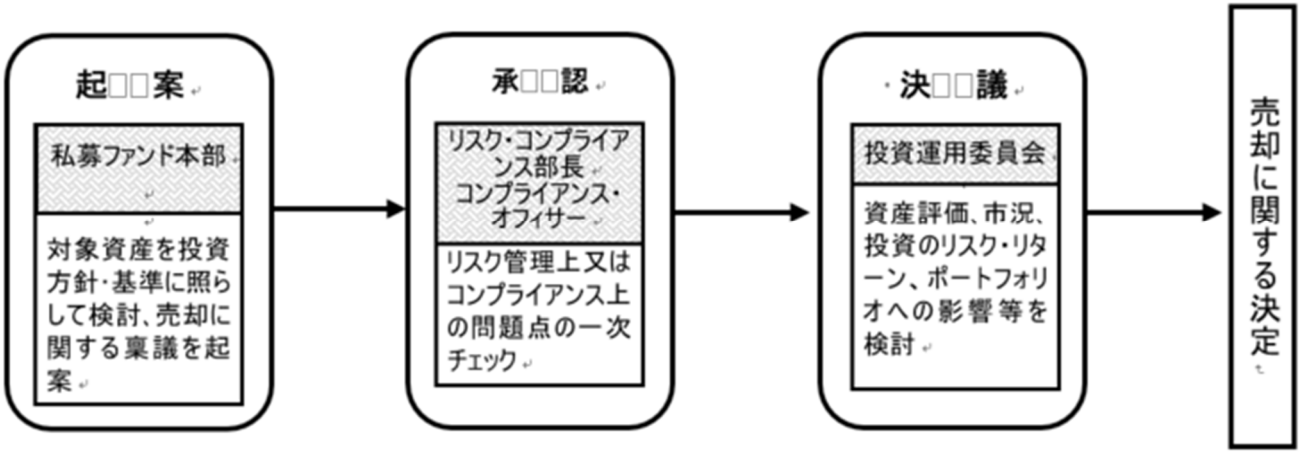
ⅱ．　リスク・コンプライアンス委員会では、リスク管理・コンプライアンス上の重大な問題がないことについて審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案を起案部に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで私募ファンドに係る投資運用委員会に付議されます。

ⅲ．　投資運用委員会では、当該資産の調査、価格評価、アンダーライティング、市況、投資のリスク・リターン等を検討の上で、購入が承認決議されます。あわせて運用計画の妥当性についても検証された上で、運用受託・プロジェクトの開始が承認決議されます。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起案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付議対象とすることができます。

ⅳ．　上記ⅱ．乃至ⅲ．において議案が差し戻された場合には、私募ファンド本部は資産の取得及び私募ファンドの受託を中止するか、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。

【売却時】



ⅰ. 私募ファンド本部は、当該資産の処分に関する稟議を起案します。当該売却が運用計画外の場合ⅱ以下のプロセスに入ります。運用計画内かつ売却金額が 20 億円未満である場合、コンプライアンス・オフィサー及びリスク・コンプライアンス部の確認を経て、私募ファンド本部長が決裁を行います。

ⅱ. 当該売却が運用計画外又は売却金額が 20 億円以上の場合、リスク・コンプライアンス部長及びコンプライアンス・オフィサーによるリスク管理上又はコンプライアンス上の確認を得た上で私募ファンドに係る投資運用委員会に付議されます。

ⅲ. 投資運用委員会では、売却価格やファンドのリスク・リターン等を検討の上で承認決議されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理上又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私募ファンド本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付議対象とすることができます。

ⅳ. 上記ⅱ．乃至ⅲ．において議案が差し戻された場合には、私募ファンド本部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。

（２）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態勢

本資産運用会社は、投資運用業務の本旨に従い、本不動産投資受益証券のために忠実にその業務を遂行する必要があり、コンプライアンスの不徹底、特にスポンサー企業グループとの不適切な取引や利益相反取引が、証券市場に対する投資家の信頼を揺るがし、また資産運用会社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、以下のとおり、利益相反取引防止とコンプライアンスの徹底に努めております。利益相反取引の防止に関する社内規程を以下の通り定めています。

（ｉ）取得資産情報の取扱いに関する規程

本資産運用会社は、本資産運用会社が行う資産運用業務において、投資機会の競合による利益相反を防止する観点から、本資産運用会社が入手した取得資産情報についての明確な取扱いルールとして「取得資産情報の取扱いに関する規程」を定め、競合する取得資産情報の恣意的な配分を防止しています。

a.　本資産運用会社において取得資産情報を入手した場合、以下のローテーション・ルールに基づき、私募ファンド本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部又はグリーンインフラ本部の本部長に対し、当該資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＞

①　私募ファンド本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部又はグリーンインフラ本部が自らのソーシング活動により受領した取得資産情報については、資産の種類・用途区分を問わず、受領した各本部が第１順位の優先検討権を持ち、第２順位以下については下記②の優先検討権順位を準用します。

②　①の各本部以外の役職員が取得資産情報を受領した場合（「取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書」を結んだグループ会社から受領した場合を含みます。）は、資産の種類・用途区分ごとに、以下の優先検討機会のローテ―ションを実施します。

資産の種類・用途区分 （注１）（注２）	第１順位	第２順位
オフィスビル（注３）	オフィスリート本部	私募ファンド本部

ホテル（注 4）	ホテルリート本部	私募ファンド本部
その他の不動産等（注 5）	私募ファンド本部	ホテルリート本部
再生可能エネルギー発電設備等	グリーンインフラ本部	私募ファンド本部

（注 1） 再生可能エネルギー発電設備等が不動産等の付属設備である場合は当該不動産等に含めます。
（注 2） 不動産等の用途区分は、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 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） その他の不動産等とは、オフィスビル、ホテル及び再生可能エネルギー発電設備等以外の不動産等をいいます。
（注 6） 当該取得資産情報が、複数の資産を一として取得することを前提としている場合、各個別資産毎に種類・用途区分を判断したときに、該当する資産数（資産数が同数の場合、不動産等が再生可能エネルギー発電設備等に優先し、不動産等の間では延床面積で判断します。）が最も多い種類・用途区分の資産を基準としてローテーション・ルールを適用します。

③ ①及び②にかかわらず、当該資産の売主が、いちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人及びいちごグリーンインフラ投資法人のスポンサーであるいちご株式会社、その子会社又はいちご株式会社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ます。）であり、当該売主より取得候補者をいちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人又はいちごグリーンインフラ投資法人のいずれかに指定されている場合には、それぞれ、いちごオフィスリート投資法人、ホテルリート本部又はグリーンインフラ本部の本部長に当該資産の優先検討権が与えられます。

b. a.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るものとし、それ以降の順位についても同様に取り扱うものとします。
c. a.及び b.記載のプロセスの遵守状況についてはコンプライアンス・オフィサーの確認を要します。

（ⅱ）利害関係者取引規程

本資産運用会社は、本不動産投資受益証券に関し、資産運用会社の「利害関係者」との間で取引を行うに際して本不動産投資受益証券の利益が害されることを防止することを目的として、利益相反回避の観点から、「利害関係者取引規程」を策定しています。

なお、利害関係者とは、次の者をいい、以下同様とします。

a. 本資産運用会社
b. 本資産運用会社役職員（社外取締役を含む。）
c. 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等（本資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の本資産運用会社と密接な関係を有する者として政令で定める者（投信法第 201 条、投信法施行令第 123 条））
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。））

【利害関係者取引規程の概要】

「利害関係者取引規程」により、「利害関係者」との間における本不動産投資受益証券の利益を害する取引又は不必要な取引を禁止し、取引の種類ごとに以下の定めを遵守することとされています。また、本資産運用会社は、利害関係者との間の不動産等（不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権をいいます。ただし、再生可能エネルギー発電設備用不動産及び再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託受益権を除きます。以下同じです。）の取得・譲渡、再生可能エネルギー発電設備等（再生可能エネルギー発電設備等とは再生可能エネルギー発電設備、再生可能エネルギー発電設備用不動産並びに再生可能エネルギー発電設備及び再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託受益権をいう。以下同じです。）の取得・譲渡、有価証券の取得・譲渡及び利害関係者からの借入・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」の承認を受けた後、「投資運用委員会」の承認を受けなければいけないこととしています。利害関係者との間の不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に関する委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、不動産等の賃貸借、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、有価証券の貸借、工事の発注（工事見積金額が 50 万円未満の工事の発注を除きます。）、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡または賃貸に係る媒介の委託、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託については、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の承認を得た後、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。

a. 運用資産の取得

i. 利害関係者から不動産等を取得する場合は、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。）が鑑定した鑑定評価額（建物が未竣工の場合には、不動産価格調査報告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。なお、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。また、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。

ⅱ. 利害関係者から再生可能エネルギー発電設備等を取得する場合は、売買契約締結日前の 3 ヶ月以内に独立の公認会計士（利害関係者の役員又は使用人でない公認会計士をいい、法人を含みます。以下同じです。）が算出した評価額（一定の幅により表示されている場合は、その上限額）以下の価額により取得しなければなりません。なお、当該評価額に含まれない税金、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。

ⅲ. 利害関係者から有価証券その他の特定資産（i.又はⅱ.に掲げるものを除きます。以下同じです。）を取得する場合には、時価が把握できるものはその価額以下の価額にて取得するものとし、時価が把握できない場合は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. 運用資産の譲渡

i. 利害関係者へ不動産等を譲渡する場合には、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。また、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. 利害関係者に再生可能エネルギー発電設備等を譲渡する場合には、独立の公認会計士による評価額（一定の幅により表示されている場合は、その下限額）以上の価額（複数の資産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資産の評価額（一定の幅により表示されている場合は、その下限額）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、当該評価額に含まれない税金、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。

ⅲ．利害関係者へ有価証券その他の特定資産を譲渡する場合には、時価が把握できるものは時価により譲渡するものとし、それ以外の場合は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. 不動産等の運営に係る委託

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しますが、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。

d. 再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）

運営実績、体制、財務状況、委託業務の内容、発電事業者に対する売電収入に関する保証の有無等を勘案し、同種の再生可能エネルギー発電設備等における運営管理に関する通常の運営管理委託条件によるものとします。ただし、取得する再生可能エネルギー発電設備等において、利害関係者が既に運営管理業務を行っている場合は、取得後の当該運営管理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しますが、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。

e. 運用資産の貸借

利害関係者との間で不動産等の賃貸借を行う場合は、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。再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借を行う場合は、当該発電設備の発電量、調達価格、残りの調達期間等をふまえた将来の予想発電量を調査し、適正と判断される賃貸条件によるものとします。また、有価証券の貸借を行う場合は、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。

f. 不動産等又は再生可能エネルギー発電設備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、委託料については、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。

g. 不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡、賃貸に係る媒介の委託

手数料は宅地建物取引業法（昭和 27 年法第 176 号、その後の改正を含みます。以下、「宅建業法」といいます。）に規定する報酬の範囲内とし（不動産等に係る場合に限ります。）、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。

h. 工事の発注

不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等に係る工事を発注する場合には、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。

なお、利害関係者との取引条件の検証にあたっては、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常の取引と比較して本不動産投資受益証券に不利益となることのないよう十分な検証を行うこととしています。

② 運用態勢の妥当性

（ｉ） 利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす役割について

本資産運用会社は、実効性ある内部統制システムを構築し、取締役会による監督機能と重要な業務執行の決定の適正性を高めるため、取締役の半数を社外取締役とした上で、その決議によって執行役員を定める執行役員制度を採用し、本資産運用会社の業務を各執行役員に分担して執行させることとしております。取締役会は、本資産運用会社の経営に関する基本方針の他、法令、定款及び社内規程に定める重要事項を決定するとともに、執行役の職務の執行を監督します。

取締役会は少なくとも 3 月に 1 回は定例で開催されており、業務執行取締役等による業務執行状況の報告、投資運用委員会及びリスク・コンプライアンス委員会の決議に関する報告、その他社内規程に基づきコンプライアンス及びリスク管理状況の報告が行われ、コンプライアンス・リスク管理に関する重要事項の決議がなされる等、資産運用会社としてのガバナンスの確保に努めています。

（ⅱ） 委員会の社外委員について

a. 投資運用委員会（私募ファンド本部）

本資産運用会社に利害関係を有しない社外委員として、不動産鑑定士の小林　秀二氏が就任しております。同氏については、不動産鑑定士としての知識と経験に基づき、本投資法人における運用資産の取得、処分、運用管理において、利害関係者取引規程に基づき利害関係人取引のおける価格の妥当性の確認等、牽制を効かしうる第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名・常勤非常勤の別	氏 名	主要略歴	
投資運用委員会委員 (社外有識者)	小林　秀二	1988 年 4 月	株式会社ＣＳＫ入社
		1995 年 10 月	株式会社国土評価研究所入社
		1999 年 2 月	不動産鑑定士登録
		2002 年 2 月	有限会社不動産金融工学研究所代表取締役
		2011 年 4 月	明海大学不動産学部准教授（2012 年 4 月より、明海大学大学院不動産学研究科准教授を兼任）
		2014 年 4 月	有限会社不動産金融工学研究所代表（現任）
		2015 年 4 月	日本不動産金融工学学会理事（現任）
		2017 年 6 月	早稲田大学国際不動産研究所招聘研究員（現任）
		2017 年 9 月	早稲田大学大学院経営管理研究科（ビジネススクール）非常勤講師（現任）
		2019 年 4 月	ビル経営管理士登録証明事業試験委員（現任）

b. リスク・コンプライアンス委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない社外委員として、弁護士の川西拓人氏が就任しております。また、リスク・コンプライアンス委員会規程に基づき委員長(議長)に選任されております。同氏については、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委員会に参加することが期待されるとともに、牽制を効かしうる第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名・常勤	氏 名	主要略歴		兼任・兼職の状況
リスク・コンプライアンス委員会委員(委員長) (社外有識者)	川西 拓人	2003 年 10 月 2008 年 1 月 (至 2010 年 2 月) 2012 年 1 月 2015 年 7 月 2016 年 8 月	弁護士登録 弁護士法人御堂筋法律事務所 金融庁検査局(金融証券検査官、専門検査官) 弁護士法人御堂筋法律事務所 パートナー のぞみ総合法律事務所　オブカウンセル のぞみ総合法律事務所　パートナー(現任)	のぞみ総合法律事務所 パート ナー 株式会社 FIS　社外取締役 楽天インシュアランスホールディングス株式会社 社外監査役 株式会社スカラ 社外取締役 株式会社アイチコーポレーショ ン 社外取締役(監査等委員) アクトホールディングス株式会社 社外取締役

c. コンプライアンス・オフィサーについて

コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンスに関する統括責任者であり、コンプライアンス全般に係る企画・立案・推進、社内のコンプライアンス体制の整備等の業務を統括します。なお、コンプライアンスに関する重要事項、利益相反取引については、社外有識者が委員長を務めるリスク・コンプライアンス委員会で審議・決議されます。

役職名・常勤非常勤の別	氏　名	主要略歴	
コンプライアンス・オフィサー（常勤、いちご株式会社より出向）	川西　淳一	1978 年 4 月	朝日生命保険相互会社
		1991 年 4 月	同社　総合企画部調査課課長
		1995 年 4 月	同社　国際部国際投資管理課長
		1997 年 4 月	朝日ライフアセットマネジメント株式会社　年金運用部長
		2000 年 4 月	同社　考査部長
		2001 年 10 月 （至 2002 年 3 月）	同社　コンプライアンス・オフィサー
		2005 年 11 月	株式会社クリード リスク統括部　コンプライアンス担当
		2006 年 12 月	同社　コーポレート・ディビジョン　シニアマネージャー　コンプライアンス担当
		2008 年 1 月	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社）出向　コンプライアンス・オフィサー 兼 内部監査室長
		2008 年 2 月	株式会社クリード　コーポレート・ディビジョン シニアマネージャー コンプライアンス担当
		2009 年 4 月	ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社）
		2009 年 5 月	同社　内部監査室長
		2009 年 6 月	同社　コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長
		2011 年 1 月	いちごリートマネジメント株式会社（現いちご投資顧問株式会社）コンプライアンス・オフィサー
		2011 年 9 月	ファンドクリエーション不動産投信株式会社　コンプライアンス・オフィサー
		2011 年 11 月	いちごリートマネジメント株式会社　コンプライアンス・オフィサー
		2012 年 7 月	いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　コンプライアンス部長（コンプライアンス・オフィサー）
		2019 年 10 月	同社　リスク・コンプライアンス部長（コンプライアンス・オフィサー）（現任）

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

① いちごオーナーズ㈱が所有する賃貸マンション６物件を裏付資産とする不動産信託受益権を、いちご投資顧問㈱がアセット・マネジメント業務委託契約を締結する合同会社 IST レジデンス３がいちごオーナーズ㈱から取得する取引

② いちご投資顧問㈱がアセット・マネジメント業務委託契約を締結する合同会社 IST レジデンス３を営業者とする匿名組合契約に基づく匿名組合出資持分を、受益証券発行信託の信託設定日に、いちご投資顧問㈱がファンド・マネジメント業務委託契約を締結する三菱 UFJ 信託銀行㈱（受託者）が合同会社 IRS3 から信託譲渡を受ける取引。

③ いちご投資顧問㈱がファンド・マネジメント業務委託契約を締結する三菱 UFJ 信託銀行㈱（受託者）から、いちご投資顧問㈱が精算受益権を取得する取引

④ いちご投資顧問㈱がファンド・マネジメント業務委託契約を締結する三菱 UFJ 信託銀行㈱（受託者）が発行する一般受益権のうち 250 口を、株式会社ＳＢＩ証券による募集を通じて、いちごオーナーズ㈱が募集価格で取得する取引

⑤ 「THE PASEO 新小岩Ⅱ」の全貸室 110 戸のうち 16 戸について、当該物件のマスターリース会社（㈱クレアスレント）といちごオーナーズ㈱との間で、2023 年 12 月 22 日を賃貸借開始日とする賃貸借契約が締結されていること。

（２）投資対象不動産等の状況

① 物件名（所在地）；GRAN PASEO 芝公園（東京都港区芝二丁目 15 番 14 号）

	現信託設定時点	一次前所有者・信託受益者	二次前所有者・信託受益者	三次前所有者・信託受益者
会社名・氏名	いちごオーナーズ㈱	㈱エクスドリーム不動産	－	－
取得（譲渡）価格	非開示	非開示	－	－
取得（譲渡）時期	2023 年 4 月 28 日	2021 年 7 月 29 日	－	－
特別な利害関係のある者との関係	あり	なし	－	－

取得の経緯・理由	保有・販売	不動産開発・販売	－	－

② 物件名（所在地）；GRAN PASEO 東新宿（東京都新宿区新宿六丁目 20 番 4 号）

	現信託設定時点	一次前所有者・信託受益者	二次前所有者・信託受益者	三次前所有者・信託受益者
会社名・氏名	いちごオーナーズ㈱	㈱メイクス	－	－
取得（譲渡）価格	非開示	非開示	－	－
取得（譲渡）時期	2023 年 2 月 28 日	2020 年 9 月 29 日	－	－
特別な利害関係のある者との関係	あり	なし	－	－
取得の経緯・理由	保有・販売	不動産開発・販売	－	－

③ 物件名（所在地）；PASEO 都立大学 North・South（東京都目黒区平町二丁目 8 番 8 号）

	現信託設定時点	一次前所有者・信託受益者	二次前所有者・信託受益者	三次前所有者・信託受益者
会社名・氏名	いちごオーナーズ㈱	㈱エクスドリーム不動産	－	－
取得（譲渡）価格	非開示	非開示	－	－
取得（譲渡）時期	2022 年 9 月 27 日	2020 年 9 月 28 日	－	－
特別な利害関係のある者との関係	あり	なし	－	－
取得の経緯・理由	保有・販売	不動産開発・販売	－	－

④ 物件名（所在地）；GRAN PASEO 門前仲町（東京都江東区牡丹一丁目 6 番 11 号）

	現信託設定時点	一次前所有者・信託受益者	二次前所有者・信託受益者	三次前所有者・信託受益者
会社名・氏名	いちごオーナーズ㈱	㈱ベルテックス	－	－
取得（譲渡）価格	非開示	非開示	－	－
取得（譲渡）時期	2023 年 6 月 30 日	2022 年 4 月 5 日	－	－

特別な利害関係のある者との関係	あり	なし	－	－
取得の経緯・理由	保有・販売	不動産開発・販売	－	－

⑤　物件名（所在地）；GRAN PASEO 高井戸（東京都杉並区高井戸東二丁目 25 番 17 号）

	現信託設定時点	一次前所有者・信託受益者	二次前所有者・信託受益者	三次前所有者・信託受益者
会社名・氏名	いちごオーナーズ㈱	㈱デュアルタップ	－	－
取得（譲渡）価格	非開示	非開示	－	－
取得（譲渡）時期	2023 年 5 月 26 日	2022 年 12 月 23 日	－	－
特別な利害関係のある者との関係	あり	なし	－	－
取得の経緯・理由	保有・販売	保有・販売	－	－

⑥　物件名（所在地）；THE PASEO 新小岩 II（東京都葛飾区新小岩三丁目 2 番 16 号）

	現信託設定時点	一次前所有者・信託受益者	二次前所有者・信託受益者	三次前所有者・信託受益者
会社名・氏名	いちごオーナーズ㈱	㈱住協	－	－
取得（譲渡）価格	非開示	非開示	－	－
取得（譲渡）時期	2023 年 10 月 3 日	2021 年 11 月 8 日	－	－
特別な利害関係のある者との関係	あり	なし	－	－
取得の経緯・理由	保有・販売	不動産開発・販売	－	－

4．その他

（1）不動産鑑定機関の選定方針及び不動産鑑定機関の概要

物件名	不動産鑑定機関の概要				
	名称	本店所在地	代表者氏名	不動産鑑定士の人数	選定理由
1．GRAN PASEO 芝公園 2．GRAN PASEO 東新宿 3．PASEO 都立大学 North・South 4．GRAN PASEO 門前仲町 5．GRAN PASEO 高井戸 6．THE PASEO 新小岩 II	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		272 名	鑑定業界最大手であり、過去の実績・陣容・手数料水準・社内審査体制・鑑定価格の信頼性等を勘案して選定しております。

①選定方針

実績が豊富で J-REIT マーケット等での実績もあり、社会的信用力の高い機関の中から選定します。

（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

物件名	エンジニアリング・レポート作成機関の概要				
	名称	本店所在地	代表者氏名	事業の内容	選定理由
1．GRAN PASEO 芝公園 2．GRAN PASEO 東新宿 3．PASEO 都立大学 North・South 4．GRAN PASEO 門前仲町	東京海上ディーアール株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号		企業・組織リスク、ビジネスリスク、企業財産、製品安全・環境等に関わるコンサルティング業務	大手企業の子会社として J-REIT マーケットでの実績も豊富にあり、社会的な信頼性も高いことから選定しております。

5． GRAN PASEO 高井戸 6． THE PASEO 新小岩 II					

①選定方針
実績が豊富で J-REIT マーケット等での実績もあり、社会的信用力の高い機関の中から選定します。

（3）その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

（4）反社会的勢力排除に向けた態勢整備

本資産運用会社は、コンプライアンス規程の基本方針を踏まえ「反社会的勢力排除基本規程」において、反社会的勢力の排除に向けた取組みを定め、組織全体として断固とした姿勢で対応しております。

各業務の所管部署が新規取引を行う際には、取引先（東証プライム市場・スタンダード市場上場企業及びその関係会社等を除く。）について反社会的勢力では無いことを信用できる外部機関の調査等により確認を行った上で、コンプライアンス・オフィサーのチェックを受ける体制を整えています。また、テナント入居者については賃貸借契約更新時に、それ以外の継続的に契約関係がある取引先については 1 年半に 1 回のサイクルで外部機関による反社会的勢力でないことの定期的な調査を行います。

以　上