別紙―1

（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

2026 年 1 月 29 日

資産運用会社名　　東京都千代田区丸の内二丁目 6 番 1 号
いちごリアルティマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役　須藤　知明

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－市谷仲之町・文京小日向・駒場東大前・西新宿・清澄白河・浅草橋・三ノ輪－（デジタル名義書換方式）	JP8000080005	いちごリアルティマネジメント株式会社 私募ファンド投資運用部長　工藤　大樹	03-6327-2883

別紙―1

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ます。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リアルティマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」または「当社」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「各種法令遵守はもとより、利益相反取引の回避、内部者取引（インサイダー取引）の未然防止を含め、当社の倫理・社会的責任を全うすること」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

本資産運用会社は取締役会及び監査役を設置しています。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審議を実施します。

② コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーを委員長とし、「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。

・コンプライアンス全般に関する事項
・コンプライアンスに関する社内諸規程及び規則等の制定・改廃に関する事項
・利害関係者取引に関する事項
・運用ガイドラインその他顧客との間で合意した投資基準において規定外である取引、又は条件付きで認められている取引、若しくは運用計画等に定める物件の取得金額の範囲を超える取引等重要な個別取引に関する事項
・資産運用業務に係る運用方針に関する事項

・コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた事項
・その他上記に付随又は関連する事項

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

2026 年 1 月 29 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（%）
いちごリアルティマネジメント株式会社	本資産運用会社、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	本資産運用会社の親会社いちご株式会社の 100%子会社	一般受益権 200 口	0.5

（4）資産運用会社の大株主の状況

2026 年 1 月 29 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。 本資産運用会社は同社と経営管理契約を締結。	6,000	100.0
	合計	6,000	100.0

（5）投資方針・投資対象

投資方針については、2024 年 9 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 66 頁以降）をご参照ください。

別紙―1

投資対象については、2024 年 9 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 20 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。

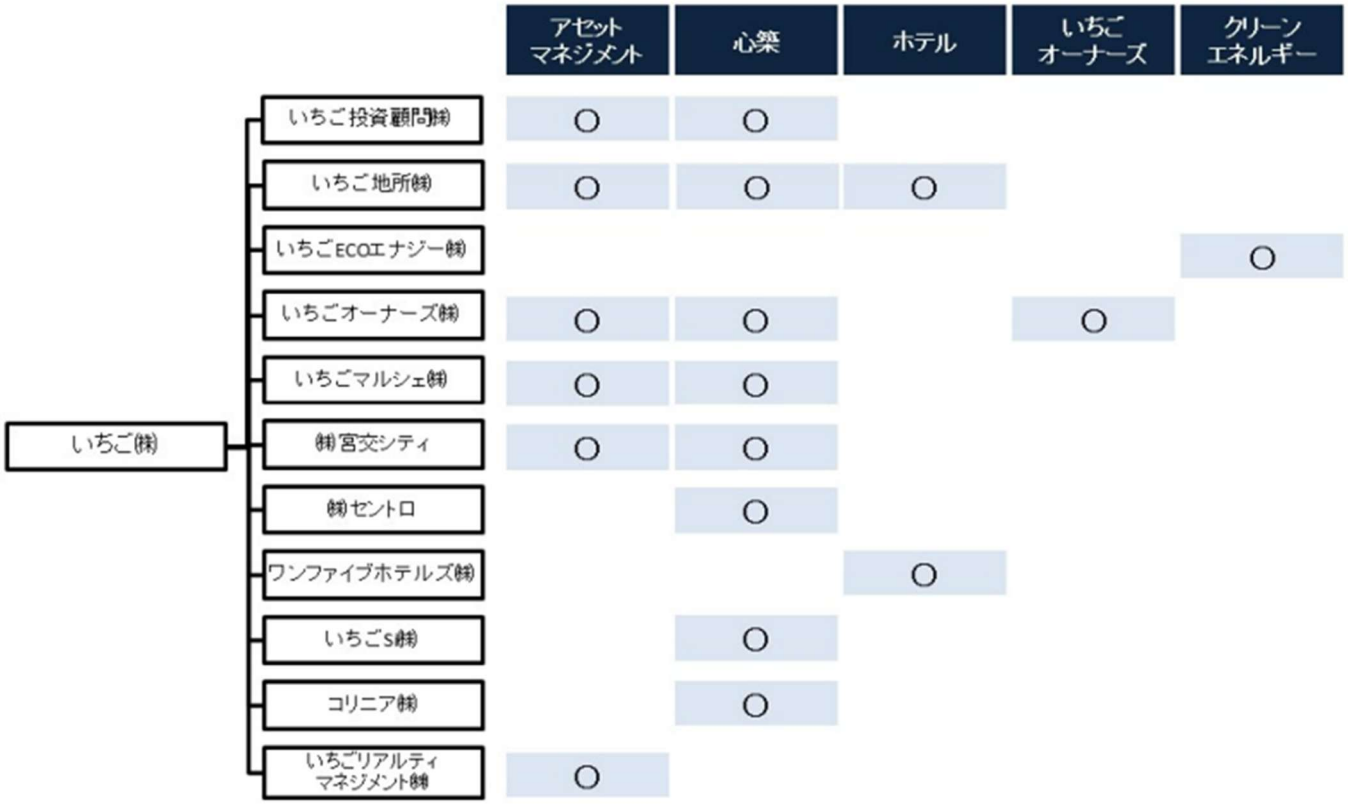
（注 2） 心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100 年不動産」を実現する事業をいいます。以下同じです。

（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	東京都千代田区丸の内二丁目 6 番 1 号
資本金	26,953 百万円（2025 年 11 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」、いちごオーナーズ、ホテル、クリーンエネルギー）

別紙―1

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。



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（2026 年 1 月 29 日現在）

契約名称	契約当事者	業務の内容
取得資産情報のグループ内優先検討	いちご株式会社、いちご投資顧問株	本資産運用会社（以下、本表において「IRM」といいます。）、いちご株式会社（以下、本表において「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投資顧問株式会社（以下、本表におい

別紙―1

<table>
<tr>
<td>順位に関する覚書</td>
<td>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>
て「IIA」といいます。)、いちご地所株式会社（以下、本表において「IES」といいます。)、いちごECOエナジー株式会社（以下、本表において「IEE」といいます。）及びいちごオーナーズ株式会社（以下、本表において「IOS」といいます。）は、IRMの業務の内容及び方法書に定める不動産関連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、2025年7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、以下の「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="7">ICH</td><td rowspan="5">不動産
関連資産</td><td>ホテル</td><td>IIA</td><td>IRM</td><td>IES</td><td>IOS</td><td>IEE</td></tr>
<tr><td>オフィス</td><td>IIA</td><td>IRM</td><td>IES</td><td>IOS</td><td>IEE</td></tr>
<tr><td>レジデンス</td><td>IRM</td><td>IIA</td><td>IES</td><td>IOS</td><td>IEE</td></tr>
<tr><td>商業・物流</td><td>IRM</td><td>IIA</td><td>IES</td><td>IOS</td><td>IEE</td></tr>
<tr><td>上記以外</td><td>IRM</td><td>IIA</td><td>IES</td><td>IOS</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></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="7">IIA</td><td rowspan="5">不動産
関連資産</td><td>ホテル</td><td rowspan="5">IIA</td><td>IRM</td><td>IES</td><td>IOS</td><td>IEE</td></tr>
<tr><td>オフィス</td><td>IRM</td><td>IES</td><td>IOS</td><td>IEE</td></tr>
<tr><td>レジデンス</td><td>IRM</td><td>IES</td><td>IOS</td><td>IEE</td></tr>
<tr><td>商業・物流</td><td>IRM</td><td>IES</td><td>IOS</td><td>IEE</td></tr>
<tr><td>上記以外</td><td>IRM</td><td>IES</td><td>IOS</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></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">IES</td><td rowspan="2">不動産
関連資産</td><td>ホテル</td><td rowspan="2">IES</td><td>IIA</td><td>IRM</td><td>IOS</td><td>IEE</td></tr>
<tr><td>オフィス</td><td>IIA</td><td>IRM</td><td>IOS</td><td>IEE</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

別紙―1

				レジデンス		IRM	IIA	IOS	IEE
				商業・物流		IRM	IIA	IOS	IEE
				上記以外		IRM	IIA	IOS	IEE
			再エネ資産	電力受給契約に基づく電力の供給開始前	IEE				
				電力受給契約に基づく電力の供給開始後	IIA	IEE			
		IEE	不動産関連資産	ホテル	IEE	IIA	IRM	IES	IOS
				オフィス		IIA	IRM	IES	IOS
				レジデンス		IRM	IIA	IES	IOS
				商業・物流		IRM	IIA	IES	IOS
				上記以外		IRM	IIA	IES	IOS
			再エネ資産	電力受給契約に基づく電力の供給開始前	IEE				
				電力受給契約に基づく電力の供給開始後		IIA			
		IOS	不動産関連資産	ホテル	IOS	IIA	IRM	IES	IEE
				オフィス		IIA	IRM	IES	IEE
				レジデンス		IRM	IIA	IES	IEE
				商業・物流		IRM	IIA	IES	IEE
				上記以外		IRM	IIA	IES	IEE
			再エネ資産	電力受給契約に基づく電力の供給開始前	IEE				
				電力受給契約に基づく電力の供給開始後	IIA	IEE			
		IRM	不動産関連資産	ホテル	IRM	IIA	IES	IOS	IEE
				オフィス		IIA	IES	IOS	IEE
				レジデンス		IIA	IES	IOS	IEE
				商業・物流		IIA	IES	IOS	IEE
				上記以外		IIA	IES	IOS	IEE
			再エネ資産	電力受給契約に基づく電力の供給開始前	IEE				
				電力受給契約に基づく電力の供給開始後	IIA	IEE			

別紙―1

		※複合用途の場合は主たる用途をその種類とする。 (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。

2．資産運用会社の運用態勢等

（1）資産運用会社

①（i）本資産運用会社の役員の状況（2026年1月29日現在）

役職	氏名	主要な経歴	兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 （常勤）	須藤　知明	1990年4月　三菱地所住宅販売株式会社（現 三菱地所レジデンス株式会社） 2001年6月　安田信託銀行株式会社（現 みずほ信託銀行株式会社） 2003年4月　安田不動産株式会社 2005年4月　安田不動産投資顧問株式会社 出向 投資運用部長 2009年4月　安田不動産株式会社 開発第二部 2017年4月　安田不動産投資顧問株式会社 出向 取締役 2017年6月　同社 代表取締役社長 2021年8月　安田不動産プライベート投資法人　執行役員 2022年7月　安田不動産株式会社 開発事業本部開発第三部長 2024年7月　いちご株式会社 財務本部事業推進部 2024年8月　当社 取締役 2025年3月　当社 代表取締役社長（現任）	―
取締役 （常勤）	溝越　祐輔	1994年4月　東京都住宅供給公社 2000年4月　株式会社富士銀行（現 株式会社みずほ銀行）　出向 2001年4月　東京都住宅供給公社	（兼任・兼職） いちごプライベートリート投資法人　執行役員

別紙―1

		2006年2月　社団法人（現 一般社団法人）不動産証券化協会 2022 年 2 月　東祥アセットマネジメント株式会社（現いちごリアルティマネジメント株式会社）　財務管理部長 2023年6月　同社　取締役財務管理部長 2024年8月　当社 代表取締役社長 2024年10月　いちごプライベートリート投資法人　執行役員（現任） 2025年3月　当社 取締役 2025年10月　当社　取締役事業企画部長（現任）	
取締役 （常勤）	久野　文崇	1990年3月　株式会社日商ベックス 1991年6月　株式会社日商管理サービス　出向 2003年6月　パシフィックマネジメント株式会社 2005年12月　パシフィックインベストメントアドバイザース株式会社　出向 2007 年 8 月　シービーアールイー・レジデンシャル・マネジメント株式会社 2010年4月　大和ハウス・アセットマネジメント株式会社 2020年11月　東祥アセットマネジメント株式会社（現いちごリアルティマネジメント株式会社）　不動産投資部長兼資産運用部長 2023年6月　同社　取締役不動産投資部長兼資産運用部長 2025年6月　当社　取締役私募リート投資運用部長（現任）	―
取締役 （非常勤）	大井川　孝志	1999年6月　大和リビング株式会社 2007年7月　株式会社クリード 2008年12月　クリード不動産投資顧問株式会社 2010年4月　望不動産サービス株式会社 2011年10月　いちごリートマネジメント株式会社（現いちご投資	（兼任・兼職） いちご株式会社 上席執行役兼コーポレート本部副本部長兼人財開発部長 いちご投資顧問株式会社 副社長執行役員社長補佐

別紙―1

		顧問株式会社）運用管理部 2014 年 3 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）運用本部運用部長 2015 年 3 月　同社 私募ファンド本部私募ファンド運用部長 2016 年 3 月　いちご地所株式会社 取締役 2016 年 4 月　同社 取締役兼運用部長 2020 年 1 月　いちご株式会社 執行役兼心築本部副本部長兼不動産企画部長 2020 年 3 月　同社 上席執行役兼心築本部副本部長兼不動産企画部長 2022 年 3 月　同社 人財本部副本部長兼人財開発部長 2024 年 3 月　いちご投資顧問株式会社 副社長執行役員社長補佐（現任） 2024 年 4 月　同社 上席執行役兼コーポレート本部副本部長兼人財開発部長（現任） 2024 年 8 月　当社 取締役（現任）	
取締役 （非常勤）	稲葉　眞輝	2015 年 4 月　タイムズ 24 株式会社 2017 年 2 月　いちご株式会社 財務本部企画経理部兼事業推進部（現任） 2024 年 8 月　当社 取締役（現任）	（兼任・兼職） いちご株式会社 財務本部企画経理部兼事業推進部
監査役 （非常勤）	千田　恭豊	1979 年 4 月　株式会社三和銀行（現株式会社三菱 UFJ 銀行） 2001 年 4 月　ローンスタージャパン LLC 顧問 2001 年 6 月　株式会社東京スター銀行 執行役員 株式会社スター銀カード 取締役 株式会社東京ミリオンカード 取締役 2003 年 10 月　株式会社りそなホールディングス 企画部業革推進	―

別紙―1

		部長 競争力向上委員会事務局部長 東京大学先端科学技術研究センター 協力研究員 2004 年 10 月　特定非営利活動法人産学連携推進機構 監事 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) リスク統括室 兼 審査室 2008 年 10 月　同社 リスク統括室長 2008 年 11 月　同社 経営管理部長(コンプライアンス・リスク管理担当) 2008 年 12 月　アセット・マネジャーズ・インターナショナル株式会社 取締役 2009 年 2 月　亜盛資産管理股份有限公司(台湾) 董事長 2009 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) アドバイザリー第一事業部長 アセット・マネジャーズ・インターナショナル株式会社 取締役 国際事業部担当 2009 年 7 月　同社 金融・財務部門 国際第二事業部長 2009 年 10 月　同社 アドバイザリー事業部長 2010 年 1 月　同社 監査部長 アセット証券株式会社(現いちご地所株式会社) 監査部長 2010 年 2 月　株式会社アルバトロス 監査役 2010 年 3 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) 監査部長 2011 年 1 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) 内部監査部長 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)	

別紙―1

		内部監査室長 いちご地所株式会社 監査部長 いちごソリューションズ株式会社(現いちご地所株式会社) 監査部長 2012 年 5 月　タカラビルメン株式会社(現シナネンアクシア株式会社) 代表取締役社長(全社統括) 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) 不動産サービス本部　副本部長 2017 年 4 月　タカラビルメン株式会社(現シナネンアクシア株式会社) 取締役会長 同社 監査部長 いちご投資顧問株式会社 監査部担当部長 2017 年 5 月　いちご地所株式会社 監査役(現任) いちご ECO エナジー株式会社 監査役（現任） 2017 年 10 月　いちご土地心築株式会社(現いちご地所株式会社) 監査役 2018 年 3 月　いちご株式会社 執行役 監査部管掌(現任) 2018 年 6 月　いちご投資顧問株式会社 監査部長 2019 年 10 月　Ichigo Real Estate America, Inc. Director（現任） 2019 年 12 月　いちご株式会社 監査部長(現任) 2021 年 6 月　株式会社セントロ 監査役(現任) ストレージプラス株式会社(現ストアハブ・ストレージプラス合同会社) 監査役 2023 年 9 月　コリニア株式会社 監査役（現任） 2024 年 5 月　いちご投資顧問株式会社 監査役（現任） 2024 年 8 月　当社 監査役（現任）	

別紙―1

② 資産運用会社の従業員の状況（2026 年 1 月 29 日現在）

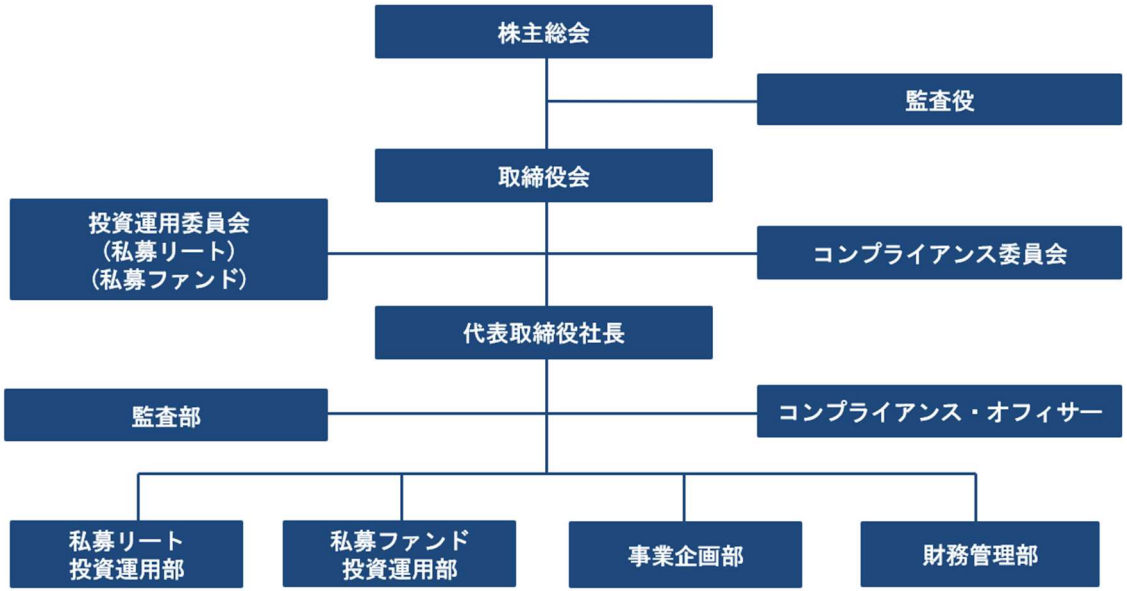
出向元会社名	出向者数	出向元と兼務がある場合にはその状況
いちご株式会社	10	監査部長が出向元の監査部を兼務
（出向者合計）	10	出向者の比率：83%（出向者合計 10／本資産運用会社従業員総数 12）

（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（2026 年 1 月 29 日現在）

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、いちごプライベートリート投資法人（下表にて「本投資法人」という。)、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)の資産運用並びにその他の業務にも関与しています。以下では主に当社の運用する私募ファンド又は STO 等の公募ファンド（下表にて「私募ファンド等」という。）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
コンプライアンス・オフィサー	・当社の社内諸規程の立案並びに改廃、資産運用業務にかかる各種の意思決定、業務プロセス全般にかかる法令等の遵守、その他コンプライアンスの観点からの確認、モニタリング及び指導 ・当社の各種会議体への付議事項の事前審査に関する業務 ・当社の各種決裁書の事前審査に関する業務 ・当社のコンプライアンス・プログラムの立案及び管理 ・当社のリスク管理に関する統括業務 ・当社の情報セキュリティに関する業務 ・当社に対する苦情等の処理に関する業務 ・コンプライアンス委員会の運営 ・その他上記に付随する業務
私募ファンド投資運用部	私募ファンド等の投資一任に関する次の業務 ・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 ・私募ファンド等の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 ・運用資産の運営・管理・維持・修繕・賃貸等に関する業務

別紙―1

	・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 ・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 ・借入金の管理業務 ・投資家に対する説明・報告 ・レンダーに対する説明・報告 ・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 ・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 ・その他上記に付随する業務
財務管理部	・本投資法人の資金調達に関する方針や計画の策定に関する業務 ・本投資法人の投資口に関する業務 ・本投資法人の借入、その他資金調達に関する業務 ・本投資法人の情報開示、投資主を含む顧客等への対応や照会に関する業務 ・本投資法人の余資の運用に関する業務 ・本投資法人の保有資産にかかる保険契約に関する業務 ・本投資法人の経理、決算及び税務に関する業務 ・本投資法人の機関運営に関する業務 ・私募ファンド等の投資一任に関する資金調達及び投資家への説明等に関する支援 ・当社の経理に関する業務 ・当社の機関運営に関する業務 ・当社の総務、人事等の経営管理に関する業務 ・当社の情報システムに関する業務 ・コンプライアンス・オフィサーの業務の補佐 ・上記に係るリスクの管理 ・その他上記に付随する業務

別紙―1

事業企画部	当社の事業計画の立案・策定及び各部の付加価値向上のための業務支援 ・当社の事業計画の立案・策定 ・各部の横断的データ管理・分析（ポートフォリオ、パフォーマンスの評価等） ・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） ・資産の取得・売却時のエグゼキューションに関する業務の支援 ・ドキュメンテーションに関する業務の支援 ・IR・PR 活動（投資家対応、情報開示を含む）に関する業務の支援 ・上記に係るリスクの管理 ・その他上記に付随する業務
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・変更 ・内部監査結果の取り纏めと要改善事項の事後フォロー ・その他上記に付随する業務
投資運用委員会（私募ファンド）	・当社の運用する私募ファンド又は STO 等の公募ファンド（以下「私募ファンド等」という。）に関する運用計画等（年度及び中長期）の策定・変更に関する事項 ・私募ファンド等に関する運用資産の取得及び処分に関する事項 ・私募ファンド等に関する運用管理に関する事項 ・私募ファンド等の資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証・評価に関する事項 ・投資一任契約受託に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する業務
コンプライアンス委員会	・コンプライアンス全般に関する事項 ・コンプライアンスに関する社内諸規程及び規則等の制定・改廃に関する事項 ・利害関係者取引に関する事項 ・運用ガイドラインその他顧客との間で合意した投資基準において規定外である取引、又は条件付きで認められている取引、若しくは運用計画等に定める物件の取得金額の範囲を超える取引等重要な個別取引に関する事項 ・資産運用業務に係る運用方針に関する事項

	・コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた事項 ・その他上記に付随又は関連する事項

c. 「投資運用委員会（私募ファンド)」及び「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（私募ファンド）の概要】

委員	代表取締役社長、私募ファンド投資運用部長（委員長)、財務管理部長、コンプライアンス・オフィサー、外部委員（1 名以上）（注）
審議内容	・当社の運用する私募ファンド等に関する運用計画等（年度及び中長期）の策定・変更に関する事項 ・私募ファンド等に関する運用資産の取得及び処分に関する事項 ・私募ファンド等に関する運用管理に関する事項 ・私募ファンド等の資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証・評価に関する事項 ・投資一任契約受託に関する事項 ・その他上記に付随又は関連する業務
開催、審議及び決議方法等	・投資運用委員会（私募ファンド）は、代表取締役社長、私募ファンド投資運用部長（委員長)、財務管理部長、コンプライアンス・オフィサー及び 1 名以上の外部委員で構成されます。 ・投資運用委員会（私募ファンド）は、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員を除いた委員の過半数かつ、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席があった場合に開催されるものとします。但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員以外の委員については、予め書面（電磁的方法を含む）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。 ・投資運用委員会（私募ファンド）の決議は、出席委員の 3 分の 2 以上の賛成（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成を必要とする。）により決します。 ・コンプライアンス・オフィサーは、投資運用委員会（私募ファンド）が審議及び決議に際し、審議経過に問題があると判断した場合には、投資運用委員会（私募ファンド）の審議の中断を命じることができます。 ・投資運用委員会（私募ファンド）に上程された議案が、投資運用委員会（私募ファンド）において否決された場合には、当該議案は、起案部に差し戻すものとします。

（注）外部委員として不動産鑑定士 1 名が選任されています。

別紙―1

【コンプライアンス委員会の概要】

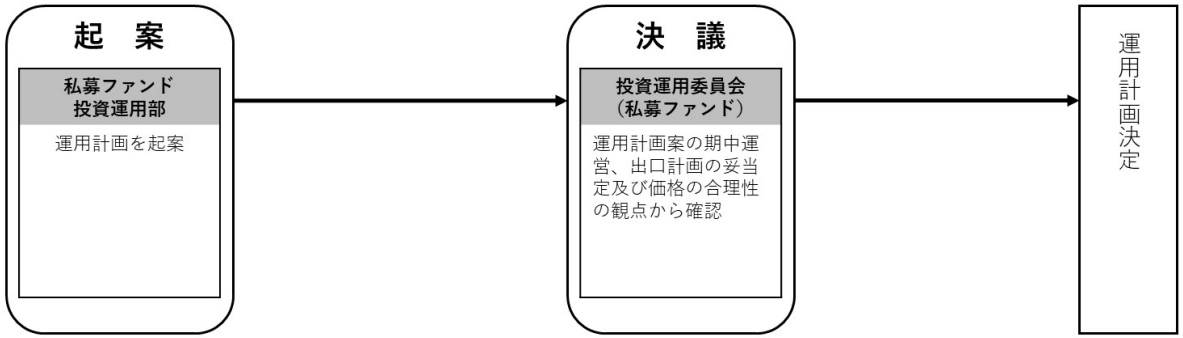
委員	代表取締役社長、財務管理部長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、外部委員（1 名以上）（注）
審議内容	・コンプライアンス全般に関する事項 ・コンプライアンスに関する社内諸規程及び規則等の制定・改廃に関する事項 ・利害関係者取引に関する事項 ・運用ガイドラインその他顧客との間で合意した投資基準において規定外である取引、又は条件付きで認められている取引、若しくは運用計画等に定める物件の取得金額の範囲を超える取引等重要な個別取引に関する事項 ・資産運用業務に係る運用方針に関する事項 ・コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた事項 ・その他上記に付随又は関連する事項
開催、審議及び決議方法等	・代表取締役社長、財務管理部長、コンプライアンス・オフィサー及び 1 名以上の外部委員で構成されます。 ・コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の全員の出席を要するものとします。 ・コンプライアンス委員会の決議は、出席委員の全会一致によるものとします。 ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会が審議及び決議に際し、審議経過に問題があると判断した場合には、コンプライアンス委員会の審議の中断を命じることができます。 ・コンプライアンス委員会に上程された議案が、コンプライアンス委員会における審議の結果、否決された場合には、当該議案は、起案部に差し戻すものとします。

（注）外部委員として弁護士 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

私募ファンド及び上場投資法人以外の公募ファンド(STO 等)の資産の運用に際して、私募ファンド投資運用部は、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。

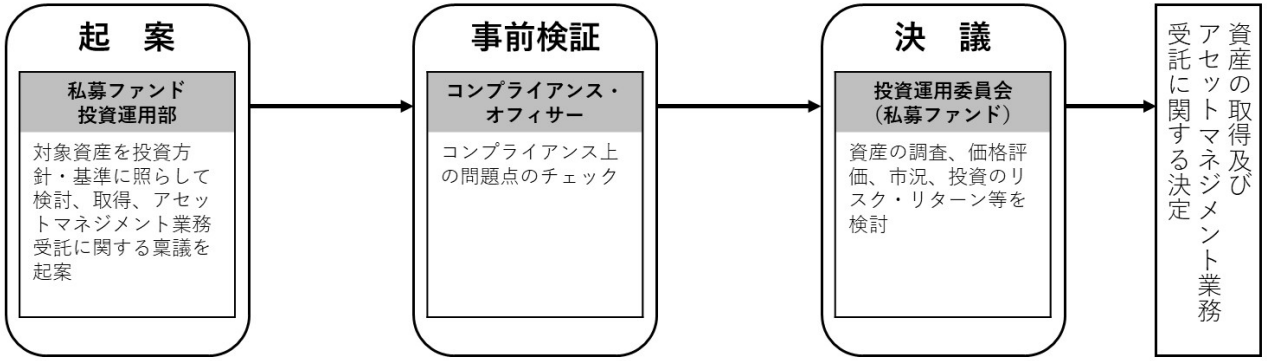
別紙―1



ⅰ．　私募ファンド投資運用部が、運用計画案を起案し、投資運用委員会（私募ファンド）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（私募ファンド）は、私募ファンド投資運用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投資運用部は、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。私募ファンド投資運用部は、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．　私募ファンド投資運用部は、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及び上場投資法人以外の公

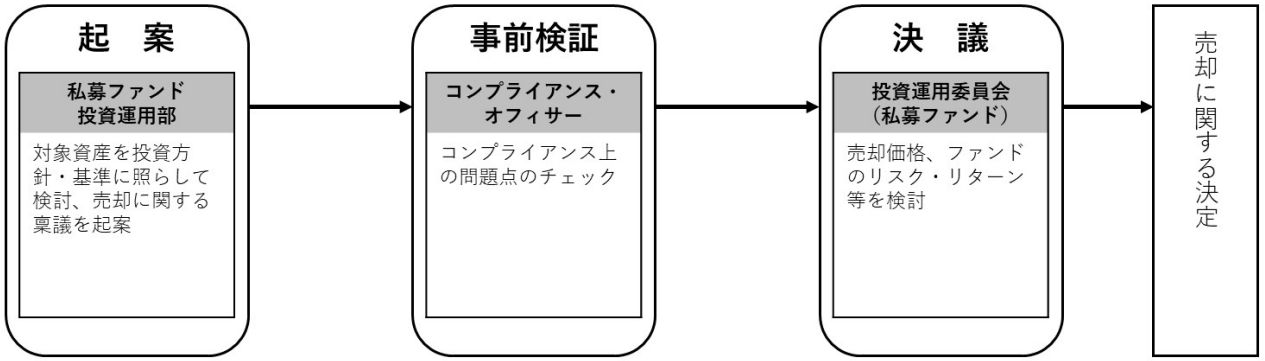
募ファンド(STO 等)の投資一任契約を受託する稟議を起案します。また、これに際して借入等による資金調達を実施する場合、私募ファンド投資運用部が資金調達に関する稟議を起案します。私募ファンド投資運用部は、取得、投資一任契約の受託に関する稟議を起案し（通常は資金調達に関する稟議も一体として起案します)、コンプライアンス・オフィサーによる事前承認を得た上で、投資運用委員会（私募ファンド）に付議します。

ii．上記に加え、利害関係者との取引の場合、コンプライアンス委員会において、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。

iii．投資運用委員会（私募ファンド）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、取得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（私募ファンド）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。

iv．上記ii．乃至iii．において議案が差し戻された場合には、私募ファンド投資運用部は資産の取得及び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．私募ファンド投資運用部は、当該資産の売却に関する稟議を起案します。当該売却が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・オフィサーの確認を経て、代表取締役社長が決裁を行います。ただし、利害関係者取引の場合は、上記に加え、コンプライアンス委員会の承認が必要です。

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、コンプライアンス・オフィサーによる事前承認を得た上で投資運用委員会（私募ファンド）に付議されます。ただし、利害関係者取引の場合は、上記に加え、コンプライアンス委員会の承認が必要です。

ⅲ．投資運用委員会（私募ファンド）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、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（私募ファンド）の審議を中止し当該議案を私募ファンド投資運用部に差し戻すよう求めることができます。

ⅳ．上記ⅱ．乃至ⅲ．において議案が差し戻された場合には、私募ファンド投資運用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、私募リート、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、また本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資産の売却に係る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、以下の優先検討ルールに基づき、私募リート投資運用部又は私募ファンド投資運用部の部長に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。

＜優先検討ルール＞

①　いずれかの担当部署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、受領した担当部署が第１順位の優先検討権を持ちます。

②　各部署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・用途区分を問わず、私募リート投資運用部を第１順位とし、私募ファンド投資運用部を第２順位とします。

b. a.に定める場合において、当該第１順位の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、本資産運用会社が資産の運用を受託している投資法人（以下、（ⅱ）にて「本投資法人」という。）又は私募ファンド等が利害関係者との間で取引を行うに際して、顧客の利害が害されることを防止すること、並びに、当社が適用法令及び資産運用委託契約又は投資一任契約を遵守して業務を遂行することを確保することを目的として、「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. 当社および当社役職員

b. 投信法第 201 条第 1 項に定める利害関係人等

c. 当社の議決権を保有するすべての株主及びその役員（b.に該当する者を除く。）

d. 前各号に該当する者が過半の出資（匿名組合出資及び優先出資を含む。）を行う特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問わない。以下同じ。）

e. a.ないし c.のいずれかに該当する者が投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社

【利害関係者取引規程の概要】

当社は、利害関係者との間において、顧客の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはならないこととしております。利害関係者取引（ただし 1 件 300 万円未満の取引又は年額 500 万円未満の継続取引には適用しない）を行う場合、所管部部長は、起案した利害関係者との取引について、(i)金融商品取引法、投信法及び宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号。その後の改正を含む。）（以下「宅建業法」という。）その他適用ある法令、(ii)（顧客が本投資法人である場合）一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下「投資信託協会規則」という。）、本投資法人規約及び運用ガイドライン、(iii)その他の当社社内規程等の一切（以下「法令諸規則等」という。）への適合性、リスク管理、コンプライアンス上の問題点の事前検証の観点から、コンプライアンス・オフィサーに上程することとしております。コンプライアンス・オフィサーが承認した利害取引は投資運用委員会（私募リート）又は投資運用委員会（私募ファンド）（各投資運用委員会を個別に又は総称して、以下「投資運用委員会」という）

に上程されます。投資運用委員会により承認された利害関係者取引はコンプライアンス委員会に上程されます。コンプライアンス委員会により承認された本投資法人と利害関係者との取引は取締役会に上程され、承認を受けた利害関係者取引は実行が可能となります。

a. 物件の取得

i. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備又は不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権（以下、本条において「対象物件」と総称する。）を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含む。以下同じ。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないこととしております。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、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を含みません。

ii. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、ⅰに拘らず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとしております。

iii. 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外はⅰ及びⅱに準ずるものとしております。

iv. ⅰ、ⅱ及びⅲに拘わらず、当社の顧客が本投資法人以外の者である場合において、購入価格が合理的な方法により算出されたものであるとしてコンプライアンス委員会が指名した者が承認した場合で、顧客のすべての出資者に取引の内容（購入価格の金額及び購入価格が不動産鑑定評価額を上回ることを含む。）及び当該取引を行おうとする理由を説明し、すべての出資者の同意を得た場合は、不動産鑑定評価額を上回る価額により購入することができることとしております。

b. 運用資産の譲渡

i. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備又は不動産、不動産の賃借権、地上権、当該不動産に設置された再生可能エネルギー発電設備及びこれに付帯する設備を信託する信託受益権（以下、bにおいて「対象物件」と総称する。）を譲渡する場合は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはならないこととしております。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、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を含みません。

ii. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外はⅰに準ずるものとしております。

c. 物件の賃貸

利害関係者へ物件を賃貸する場合（不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得

することに際して新たに賃貸する場合のほか、賃貸借契約を承継する場合を含む。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸しなければならないとしております。

d. 物件のプロパティ・マネジメント業務等の委託

i. 利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、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決定することとしております。

ii. 取得する物件について、利害関係者が既にプロパティ・マネジメント業務等を行っている場合は、取得後のプロパティ・マネジメント業務等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が、この場合においても、委託料の決定についてはｉに準じて検討の上、交渉するものとしております。

e. 物件の売買又は賃貸の媒介委託

i. 利害関係者へ特定資産の売買の媒介を委託する場合は、報酬を宅建業法第 46 条に規定する範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定することとしております。

ii. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、報酬を宅建業法に規定する範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定することとしております。

f. 工事等の発注

i. 利害関係者へ工事等を発注する場合は、第三者の見積価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとしております。

ii. 利害関係者に対してｉに基づく工事等の発注を行う場合、工事別に期ごとに資産運用報告（本投資法人の場合）又は投資一任契約に基づく顧客若しくはその投資家に対する定期報告（私募ファンドの場合）において開示するものとしております。

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

本資産運用会社の取締役会は、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しております。

取締役会は原則として月次で開催しており、取締役による業務執行状況の報告、投資運用委員会及び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、コンプライアンスに関する重要事項の決議がなされる等、本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） 委員会の外部委員について

a. 投資運用委員会（私募ファンド）

本資産運用会社に利害関係を有しない外部委員として、不動産鑑定士の横地 寿美子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、本資産運用会社が行う投資運用業務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 （外部委員）	横地　寿美子	2013 年 12 月 2014 年 6 月 2021 年 8 月	日本アセットアドバイザーズ株式会社入社 JLL 森井鑑定株式会社（旧 森井総合鑑定株式会社）入社 エニーズ鑑定株式会社（現任）

b. 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外部委員として、弁護士の大賀 祥大氏が就任しております。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・常勤非常勤の別	氏 名	主要略歴	兼任・兼職の状況

コンプライアンス委員会委員 (外部委員)	大賀　祥大	2005 年 10 月 2005 年 10 月 2011 年 11 月 2013 年 10 月 2013 年 11 月 2016 年 5 月	弁護士登録 長島・大野・常松法律事務所 益田法律事務所 出澤総合法律事務所（現任） ヒューリックリー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(現任) 株式会社リサ投資顧問コンプライアンス委員会外部委員(現任)	出澤総合法律事務所　パートナー ヒューリックリー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 株式会社リサ投資顧問コンプライアンス委員会外部委員

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、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）	長浜　創	1993 年 4 月 2010 年 10 月 2012 年 4 月 2013 年 11 月 2021 年 11 月 2022 年 5 月 2022 年 5 月	株式会社三菱銀行（現 株式会社三菱 UFJ 銀行）入社 同行　国際法人部調査役 同行　国際業務部（大阪）調査役 同行　コンプライアンス統括部調査役 東祥アセットマネジメント株式会社（現いちごリアルティマネジメント株式会社）　出向　コンプライアンス担当課長 同社　コンプライアンス担当課長 同社　コンプライアンス・オフィサー（現任）

別紙―1

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 7 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㈱（注１）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 5 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㈱（注１）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 5 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㈱（注 2）がファンド・マネジメント業務委託契約を締結する㈱SMBC 信託銀行（受託者）が合同会社 IRS5 から信託譲渡を受ける取引。

③ いちご投資顧問㈱（注 2）がファンド・マネジメント業務委託契約を締結する㈱SMBC 信託銀行（受託者）が発行する一般受益権のうち 200 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

（注１） 本資産運用会社は 2025 年 7 月 1 日付でいちご投資顧問株式会社からアセット・マネジメント業務委託契約上の地位及び権利義務の全部を承継し、新たなアセット・マネージャーとなりました。

（注２） 本資産運用会社は、2025 年 7 月 1 日付でいちご投資顧問株式会社からファンド・マネジメント業務委託契約上の地位及び権利義務の全部を承継し、新たなファンド・マネージャーとなりました。

（２）投資対象不動産等の状況

① 物件名（所在地）；GRAN PASEO 市谷仲之町（東京都新宿区市谷仲之町 4 番 2 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 12 月 21 日	2022 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	－	－

② 物件名（所在地）；GRAN PASEO 文京小日向（東京都文京区小日向二丁目 1 番 30 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㈱	横山産業株式会社	－	－

取得（譲渡）価格	非開示	非開示	－	－
取得（譲渡）時期	2023 年 5 月 18 日	2018 年 8 月 31 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）；GRAN PASEO 駒場東大前（東京都目黒区駒場一丁目 13 番 9 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	2024 年 1 月 12 日	2022 年 6 月 2 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 西新宿（東京都新宿区西新宿八丁目 9 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㈱	東洋不動産株式会社	－	－
取得（譲渡）価格	非開示	非開示	－	－
取得（譲渡）時期	2024 年 2 月 9 日	2022 年 9 月 30 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 清澄白河（東京都江東区平野三丁目 8 番 8 号）

別紙―1

	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㈱	プライムエステート株式会社	－	－
取得（譲渡）価格	非開示	非開示	－	－
取得（譲渡）時期	2023 年 2 月 28 日	2021 年 10 月 7 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	－	－

⑥　物件名（所在地）；GRAN PASEO 浅草橋 II（東京都台東区浅草橋二丁目 25 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㈱	株式会社プロパスト	－	－
取得（譲渡）価格	非開示	非開示	－	－
取得（譲渡）時期	2023 年 12 月 25 日	2021 年 10 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	－	－

⑦　物件名（所在地）；GRAN PASEO 三ノ輪（東京都台東区三ノ輪一丁目 1 番 5 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㈱	住協建設株式会社	－	－
取得（譲渡）価格	非開示	非開示	－	－
取得（譲渡）時期	2024 年 3 月 29 日	2022 年 5 月 31 日	－	－
特別な利害関係のある者との関係	あり	なし	－	－

別紙―1

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 市谷仲之町 2．GRAN PASEO 文京小日向 3．GRAN PASEO 駒場東大前 4．GRAN PASEO 西新宿 5．GRAN PASEO 清澄白河 6．GRAN PASEO 浅草橋 II 7．GRAN PASEO 三ノ輪	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	代表取締役社長　藤野　裕三	95 名（2025 年 12 月 1 日時点）	不動産鑑定業界大手の 1 社であり、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 市谷仲	東京海上ディー	東京都千代	取締役社長	企業・組織リスク、	大手企業の子会社として J-REIT マーケット

別紙―1

之町 2．GRAN PASEO 文京小日向 3．GRAN PASEO 駒場東大前 4．GRAN PASEO 西新宿 5．GRAN PASEO 清澄白河 6．GRAN PASEO 浅草橋 II 7．GRAN PASEO 三ノ輪	アール株式会社	田区大手町一丁目5番1号	（代表取締役）水野 一幸	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	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。

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っております。

以　上