2020年1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
星野リゾート・リート投資法人
代表者名　　執行役員　　秋本　憲二
（コード：3287）
問合先　　TEL.03-5159-6338

資産運用会社名
株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
代表者名　　代表取締役社長　秋本　憲二

１．基本情報

（１）コンプライアンスに関する基本方針

①　基本方針

星野リゾート・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の資産運用業務を受託している株式会社星野リゾート・アセットマネジメント（以下「当社」又は「本資産運用会社」といいます。）は、投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を認識し、コンプライアンスを重視した経営を推進するため適正な運用体制を構築します。

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を3か月に1回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席し、本資産運用会社が同席の上、執行役員の職務執行状況並びに本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等について執行役員の報告が行われることとされており、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。なお、執行役員の職務執行状況並びに資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況の報告は3か月に1回以上行うこととされています。また、現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

当社においては、コンプライアンスを最重要事項の一つと位置付け、「コンプライアンス規程」、「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」を制定し、体制構築及び実践を行っています。当社は、コンプライアンスとは、単なる法令等の遵守に留まらず、倫理や社会規範などを含めて役職員等一人ひとりが意識を持って行動し、企業の社会的責任を果たしていくことであると考えています。

当社は、コンプライアンス規程の基本方針において、以下の点を明記しています。

ア．当社は、コンプライアンスの不徹底が当社の経営基盤を揺るがし得ることを十分に認識し、コンプライアンスの徹底を経営の最重要課題の一つとして位置付ける。

イ．当社は、金融商品取引業を担う会社として、社会的に求められる当社の業務の価値の実現に努める責任があることを認識し、当社の業務の価値を質

的及び量的に高めていくために、コンプライアンスに対し積極的かつ不断に取り組む。
ウ．当社は、前記イのコンプライアンス活動を展開することにより経済及び社会の発展に寄与し、これをもって投資者からの評価を高め、広く社会からの信頼を確立することを目指す。

② コンプライアンス体制

当社のコンプライアンス規程その他の社内規程により、取締役会、コンプライアンス委員会、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部の役割をそれぞれ以下のように規定しています。

ア．取締役会

取締役会は、コンプライアンスの推進に関する基本的方針その他の基本的事項の決定機関として、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムその他の必要な各種社内規程の制定及び変更、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任並びにコンプライアンスに関する重要事項を決定し、コンプライアンス委員会の審議事項及び決議事項のうち、取締役会に報告が必要と認められる事項の報告を受けます。

イ．コンプライアンス委員会

（ア）構成員

代表取締役社長、監査役及びコンプライアンス・オフィサー（注1）並びに1名以上の外部委員（注2）（注3）（弁護士又は公認会計士の有資格者であり、かつ、コンプライアンスに関する知識及び経験があると本資産運用会社が判断した者とします。）

（注1）コンプライアンス・オフィサーが事故その他の理由によりやむを得ずコンプライアンス委員会に出席することができない緊急時に備え、コンプライアンス委員会の決議によってあらかじめコンプライアンス委員会におけるコンプライアンス・オフィサーの代理人を定めることができるものとされています。

（注2）本書の日付現在、公認会計士１名が外部委員に選任されています。

（注3）外部委員が事故その他の理由によりやむを得ずコンプライアンス委員会に出席することができない場合で、緊急性を要するときは、委員長が当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる者を代理人として選任し、一時的にその任に当たらせることができるものとされています。

（イ）委員長

コンプライアンス・オフィサー（注）

（注）コンプライアンス・オフィサーが事故その他の理由により出席することができない場合には、その代理人が委員長の任にあたるものとされています。

（ウ）開催時期

委員長の招集により原則として毎月1回開催されますが、委員長が当社において必要と認めるときに適時開催することができます。

（エ）審議事項

a. 当社のリスク管理に関する事項の審議及び決議
b. 当社のコンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の改廃に関する事項の審議及び決議
c. コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改廃に関する事項の審議及び決議
d. 当社に対する苦情等の処理に関する事項の審議及び決議
e. コンプライアンス・オフィサーが審議及び決議を求めた事項の審議及び決議
f. コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた事項及び当社の業務分掌規程その他の当社の社内規程等により別途定める事項の審議及び決議
g. その他付随する事項の審議及び決議

（オ）審議・決議方法

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー及び1名以上の外部委員を含むコンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席があ

った場合に開催されます。コンプライアンス委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び1名以上の外部委員が出席し、出席したコンプライアンス・オフィサー及び外部委員全員が賛成し、かつ出席したコンプライアンス委員会委員の3分の2以上の賛成により決します。ただし、本資産運用会社の利害関係人等（利害関係人等取引規程に定める利害関係人等をいいます。以下同じです。）との取引に関してコンプライアンス委員会が審議を行う場合においては、利害関係人等と利害関係を有する委員は当該審議及び決議に加わることができないものとします。委員長は、必要と認めたときには、コンプライアンス委員会委員以外の者をコンプライアンス委員会に出席させ、その意見又は説明を求めることができます。

ウ．コンプライアンス・オフィサー

当社は、当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・オフィサーをコンプライアンス担当に任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスの統括部署として、コンプライアンス全般の企画、立案及び推進を行うものとします。このため、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を招集し、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを立案するとともに、当社の業務に関するコンプライアンス上の問題が発生していないかについて、検証を行うことにより、その牽制機能を果たすものとします。

また、コンプライアンス・オフィサーは、資産運用会社の全部署及び職位を対象に内部監査を実施します（ただし、コンプライアンス部及びコンプライアンス・オフィサーの内部監査については、代表取締役社長が担当します。）。内部監査の内容は、(i)各組織の業務及び運営が、金融商品取引法、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。）及び宅地建物取引業法（以下「宅建業法」といいます。）等の法令、一般社団法人投資信託協会が定める諸規則及び当社の社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、(ii)不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、(iii)個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査、(iv)その他必要な事項の内部監査であり、コンプライアンス・オフィサーは、内部監査の結果を踏まえ、内部監査対象部署に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行います。

エ．コンプライアンス部

コンプライアンス部には、部長に代え、コンプライアンス・オフィサーをおいています。コンプライアンス部は、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルその他のコンプライアンスに関する規程を含む当社の社内規程等の立案及び管理並びにその遵守状況の確認、各種稟議等の事前審査、コンプライアンス・プログラムの立案及び管理その他当社のコンプライアンス体制の管理、並びに内部監査に関する業務等を行います。

（２）投資主の状況

2019年10月31日現在

氏名・名称	投資法人、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）	－	33,540	15.11
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	－	22,318	10.05
野村信託銀行株式会社（投信口）	－	10,482	4.72
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	－	7,913	3.56
みずほ証券株式会社	－	7,319	3.29
株式会社星野リゾート	本資産運用会社に100%出資している親会社です。 本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約及びバックアップオペレーター契約を締結しています。 本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、2013年7月16日、本投資法人に対して7,600百万円（取得価格）で「星のや 軽井沢」を譲渡し、同日より、本投資法人から同物件を賃借しています。また、同物件の敷地につき、同日より、本投資法人に賃貸しています。 更に、本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、2015年11月2日、本投資法人に対して3,080百万円（取得価格）で「界 鬼怒川」を譲渡し、同日より、本投資法人から同物件を賃借しています。また、2017年5月1日より、本投資法人から「星のや富士」を賃借しています。加えて、本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、2017年11月1日、本投資法人に対して4,860百万円（取得価格）で「ザ・ビー 赤坂」を、4,420百万円（取得価格）で「ザ・ビー 三軒茶屋」を、4,500百万円（取得価格）で「ザ・ビー 名古屋」を、7,020百万円（取得価格）で「ザ・ビー 神戸」をそれぞれ譲渡しています。 本投資法人の設立時及び新投資口発行時に出資しています。	6,140	2.76
Ｊ．Ｐ．ＭＯＲＧＡＮ ＢＡＮＫ ＬＵＸＥＭＢＯＵＲＧ Ｓ．Ａ．３８０５７７（常任代理人 株式会社みずほ銀行）	－	3,627	1.63
ＪＰ ＭＯＲＧＡＮ ＣＨＡＳＥ ＢＡＮＫ ３８５６３２（常任代理人 株式会社みずほ銀行）	－	3,466	1.56

三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	－	3,338	1.50
ＳＴＡＴＥ　ＳＴＲＥＥＴ　ＢＡＮＫ　ＷＥＳＴ　ＣＬＩＥＮＴ　－　ＴＲＥＡＴＹ　５０５２３４ （常任代理人　株式会社みずほ銀行）	－	2,812	1.26
合計		100,955	45.50

（注1）　比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

（注2）　株式会社星野リゾートは本投資法人のスポンサー（当社に100%出資している親会社）です。以下、株式会社星野リゾートを「スポンサー」ということがあり、また、スポンサー、並びにその親会社及びその子会社を「星野リゾートグループ」といいます。

（３）資産運用会社の大株主の状況

2020年1月31日現在

氏名・名称	投資法人、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 （%）
株式会社星野リゾート	本資産運用会社に100%出資している親会社です。 本投資法人と本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約及びバックアップオペレーター契約を締結しています。 本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、2013年7月16日、本投資法人に対して7,600百万円（取得価格）で「星のや 軽井沢」を譲渡し、同日より、本投資法人から同物件を賃借しています。また、同物件の敷地につき、同日より、本投資法人に賃貸しています。 更に、本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、2015年11月2日、本投資法人に対して3,080百万円（取得価格）で「界 鬼怒川」を譲渡し、同日より、本投資法人から同物件を賃借しています。また、2017年5月1日より、本投資法人から「星のや富士」を賃借しています。加えて、本投資法人との間で締結した不動産売買契約に基づき、2017年11月1日、本投資法人に対して4,860百万円（取得価格）で「ザ・ビー 赤坂」を、4,420百万円（取得価格）で「ザ・ビー 三軒茶屋」を、4,500百万円（取得価格）で「ザ・ビー 名古屋」を、7,020百万円（取得価格）で「ザ・ビー 神戸」をそれぞれ譲渡しています。 当社の設立時に1,000株を出資（2010年5月17日付）し、2012年12月1日付で9,000株を増資しています。	10,000	100.0
合計		10,000	100.0

（注）　比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の割合を表しています。

（４）投資方針・投資対象

本投資法人の第13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　（１）投資方針」及び同「（２）投資対象」をご参照ください。

（５）海外不動産投資に関する事項

①　海外不動産への投資姿勢

本投資法人は、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる海外に所在するホテル、旅館及び付帯施設のうち、海外における星野リゾートグループ関与物件（注）に対しても投資を行います。なお、海外における星野リゾートグループ関与物件への投資にあたっては、投資対象が所在する国・地域の情報を的確に入手し、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、各国の不動産市場動向・制度及び規則等を含めた投資対象資産の位置する市場を総合的に分析し、各国の法制度、会計制度、税制等のリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク等も総合的に勘案して、慎重に投資を行います。

（注）「海外における星野リゾートグループ関与物件」とは、以下のいずれかに該当するものをいいます。以下同じです。

- 星野リゾートグループ又は星野リゾートグループが出資する事業体等（本投資法人による投資に際して出資することとなるものを含みます。）が所有し、開発又は運営に関与するもの
- 本投資法人の取得後一定の期間を経て上記に該当することが見込めると本投資法人が判断したもの

②　海外不動産に投資する際の指針等

ア．立地

海外における星野リゾートグループ関与物件については、世界的に観光地としての知名度が高い地域を中心に、当面の間は、米国、ヨーロッパ等の地域を中心とした中長期的に安定した経済基盤や、人口増加による経済成長が見込める地域のうち、国内と同様、安定して運営できると本投資法人が判断した地域に立地することを原則とします。

イ．投資比率

海外における星野リゾートグループ関与物件に対する投資比率は、15.0%を上限とします。

海外における星野リゾートグループ関与物件に関する物件の選定基準等については、前記「（４）投資方針・投資対象」をご参照ください。

③　海外不動産への投資に対する運用体制及び適時開示体制

ア．海外不動産等に関する業務運営体制

海外不動産等への投資を実施するにあたっての海外不動産等に関する法制・税制等や投資対象の候補となる物件に関する情報の収集及び調査等に関しては、投資判断に先立ち、各海外不動産等の所在する国・地域において専門的な知見を有する法律事務所その他の専門家に依頼し、専門家の助言やレポート等を取得するなど、海外不動産等への投資に関する必要な情報を取得するものとします。

イ．海外不動産等に関するデュー・ディリジェンス体制等

本資産運用会社は、海外不動産等への投資にあたっては、投資対象が所在する国・地域の情報を的確に入手し、政治動向、人口動態、経済成長等

マクロ的な観点を踏まえ、各国の不動産市場動向・制度及び規則等を含めた投資対象資産の位置する市場を総合的に分析し、各国の法制度、会計制度、税制等のリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク等も総合的に勘案して、慎重に投資を行います。また、本資産運用会社は、投資する海外不動産等を選定するにあたっては、原則として国内不動産の選定の際のデュー・ディリジェンスに準じて調査及び検討を実施しますが、所在する国・地域における権利関係等の調査を行い、かつ当該国・地域での実務を勘案するものとします。

本資産運用会社は、海外不動産等への投資の取得価格については、本資産運用会社による独自の価格評価に基づき、不動産鑑定評価額（国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成 20 年 1 月 25 日制定。その後の改正を含みます。）に準拠して得られた不動産鑑定評価額）を参考に判断します。海外不動産等の鑑定評価については、「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」に基づき、現地鑑定補助方式や現地鑑定検証方式等により行うことを想定しています。

なお、その他、デュー・ディリジェンス体制については、前記「ア．海外不動産等に関する業務運営体制」に記載の事項等を除き、国内不動産に関して行うデュー・ディリジェンス体制と同一の体制で行います。

ウ．海外不動産等の資産管理に係る体制

本資産運用会社は、投資した海外不動産等の運用に際しては、所在する国・地域における時差や言語の違い等にかかわらず、適時適切に必要な情報を取得し、対応・対策その他の適切な管理を行うことができるよう、当該海外不動産等のテナント及びオペレーターとの間で緊密な連絡体制を構築します。また、本資産運用会社は、現地国・地域におけるテナント及びオペレーターとの業務連絡に際しては、その記録等の適切な保管を行うことができるよう、その記録等の保管体制について当該テナント及びオペレーターとの間で適切に取り決めます。更に、本資産運用会社は、本資産運用会社が有する海外不動産等に係る業務関係の記録を、アクイジション部、アセットマネジメント 1 部、アセットマネジメント 2 部において適切に保管します。

なお、その他、海外不動産等の資産管理に係る体制については、前記「ア．海外不動産等に関する業務運営体制」に記載の事項等を除き、国内不動産に関して行う資産管理に係る体制と同一の体制で行います。

エ．海外不動産等に関する適時開示体制

本投資法人は、投資した海外不動産等に関する情報（所在する国・地域に関する情報を含みます。）を、投資家に対して適時適切に開示します。なお、本資産運用会社は、投資した海外不動産等の運用に際しては、所在する国・地域における時差や言語の違い等にかかわらず、適時適切に必要な情報を取得し、対応・対策その他の適切な管理を行うことができるよう、当該海外不動産等のテナント及びオペレーターとの間で緊密な連絡体制を構築します。

④　海外不動産への投資に対するリスク管理体制

海外不動産等の投資にあたっては以下のようなリスクがあります。

ア．海外不動産等への投資に関するリスク

（ア）海外不動産等の取得並びに管理及び運用等に関するリスク

本投資法人は、海外における星野リゾートグループ関与物件にも投資を行う方針を運用ガイドラインで定めているため、将来的に、海外不動産等を取得する可能性があります。

本投資法人は、海外における星野リゾートグループ関与物件への投資に係る業務の適正な遂行のため、本資産運用会社の担当各部において海外に

おける星野リゾートグループ関与物件の投資に関与する担当者を、海外不動産等への投資に関する一定の知識を有する者とし、また、海外における星野リゾートグループ関与物件への投資を実施するにあたっての海外不動産等に関する法制・税制等や投資対象の候補となる物件に関する情報の収集及び調査等に関しては、投資判断に先立ち、各海外不動産等の所在する国・地域において専門的な知見を有する法律事務所その他の専門家に依頼し、専門家の助言やレポート等を取得するなど、海外不動産等への投資に関する必要な情報を取得するものとしていますが、本書の日付現在、本資産運用会社には海外不動産等の取得並びに管理及び運用の実績はなく、その結果、本投資法人は、日本国内における一般的な取扱いとの相違等により、本投資法人が保有し、又は将来投資する海外不動産等を取得し又は管理若しくは運用する上で予期せぬ問題に直面し、取得を実行できず、又は取得を行ったとしても、取得した海外不動産等の管理上の問題を抱える可能性があります。

また、取得した海外不動産等の運用及び管理については、当該海外不動産等が所在する国又は地域の政治制度、法制度、税制度、会計制度、経済成長その他の経済的事情及びこれらに関連する要素に大きく左右され、影響を受ける可能性があります。例えば、当該海外不動産等が所在する国又は地域の政府当局や行政機関は、規制、政策その他許認可の付与に関し新たな手続を課し又は既存の規制の解釈変更を行う可能性があり、これにより、本投資法人がかかる規制や政策を確実に遵守するために、更なる支出及び対策を余儀なくされる可能性があります。また、取得した海外不動産等の運用及び管理上必要な許認可の取得又は更新その他の行政処分が遅延する可能性もあり、この結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。更に、将来行われる日本国又は当該海外不動産等が所在する国又は地域の政府当局や行政機関の政策が、当該海外不動産等が所在する国又は地域の経済状況に著しい影響を及ぼす可能性もあります。加えて、当該海外不動産等が所在する国において、紛争や政変、内乱等が生じ、当該海外不動産等の価値が低下し、又はその処分が困難となる等想定外の不利益を被る可能性もあります。

また、その他にも、海外不動産等の投資にあたっては、日本国外に所在する海外不動産等への投資に対する日本国又は当該海外不動産等が所在する国又は地域の政府当局や行政機関の統制、外国為替及び送金にかかる規制（特に、日本国外の海外不動産等への投資から生じる収益を日本国内に送金することの制限）等の規制により投資ができず、又は投資した際に得られた収益の日本国内への移動が不可能若しくは困難になるといった可能性があり、これらにより本投資法人に悪影響が生じるリスクがあります。更に、当該海外不動産等から得られる収益及び当該海外不動産等に関して生じる費用は、通常当該海外不動産等が所在する国の通貨（外貨）によって生じますが、日本円と当該外貨の交換相場である為替相場は、一般的に外国為替市場によって時々刻々変動するものであるため、為替相場の変動の影響により予期せぬ損益が生じ、結果、本投資法人に悪影響が生じるリスクがあります。加えて、日本と海外不動産等の所在する国の関係が悪化した場合には、本投資法人の当該国での事業が制限又は禁止される可能性があるほか、当該国に所在する海外不動産等の価値が低下し、又はその処分が困難となる等想定外の不利益を被る可能性もあります。かかるリスクは、いずれも国際的要因に伴う一般的なリスクですが、本投資法人がこれらのリスクを適切に管理できない場合、当該リスクが、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）外国法人税額を負担することに関するリスク

本投資法人が海外不動産等の所有権を直接又は信託等を通じて取得する場合、投資先である現地において法人税等を負担する可能性があります。また、本投資法人が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）第221条の２第１項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）をとおして海外不動産等へ投資する場合、現地の法令に基づき、海外不動産保有法人において不動産の賃貸収益や売却益に対して法人税等が課税される可能性があります。この場合、本投資法人は海外不動産保有法人から課税後の配当（又は利子）を受け取ることになりますが、海外不動産保有法人所在国の税制等により、当該配当（又は利子）に源泉税が課される可能性があります。本投資法人が現地で負担した法人税等及び配当（又は利子）に課された源泉税（以下「外国法人税」といいます。）は、一般に、租税特別

措置法の規定に基づき、投資法人が投資家へ支払う配当等の額に係る源泉所得税の額から控除（以下「外国税額の控除」といいます。）することが認められています。

しかしながら、現行法上は、分配金の受領方法によって、外国税額の控除の適用が受けられる場合と受けられない場合があります。具体的には、投資法人（実際上は、その支払代理人である信託銀行）が源泉徴収義務者となる分配金を受領する投資主（主に郵便為替証書の受領又は投資主が指定した銀行口座への振込み等を通じて分配金を受領する投資主）については、原則として、個人投資主又は法人投資主の区分に関係なく、外国税額の控除の適用が受けられます。一方で、租税特別措置法第9条の3の2の規定により、証券会社等の支払の取扱者が源泉徴収義務者となる分配金を受領する投資主（主に特定口座等の証券口座を通じて分配金を受領する投資主）については、当該外国税額の控除の適用が受けられません。

本投資法人においては、外国税額の控除について、その適用が認められる投資主については外国税額の控除を行う予定です。その場合、現行法においては、本投資法人からの分配金の受領方法により、外国税額の控除の適用の有無の相違が生じ、その結果、投資主間で、分配金の額から源泉所得税の額を控除した実際の手取金の額が相違する可能性があります。また、投資法人に適用される外国税額の控除に係る法令の定めにおいて、一般に、投資法人が負担した外国法人税額は投資法人の配当等の額に対する源泉所得税の額から控除することとされており、控除できる外国法人税額は当該源泉所得税の額が限度とされていますので、負担した外国法人税額のうち、外国税額の控除の規定により控除することができない金額が発生した場合には、投資主への分配金の額等がその分減少する可能性があります。2020年1月1日以降に支払われる分配金については、分配金の受領方法による外国税額の控除の適用における差異は生じないこととなります。

（ウ）海外不動産等の保有に係る会計上・税務上の取扱いの相違に関するリスク

海外不動産等の保有に伴い計上される資産の区分、収益・費用の認識方法及び発生する外貨建取引の換算等に係る会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、配当等の額の損金算入要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年4月1日以降開始事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（エ）外国為替についての会計処理に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があります。そのような取引では外国為替相場の変動に係るリスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（オ）海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク

海外不動産等への投資についても、国内不動産と同様、減損会計の適用を受けます。固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」）（企業会計基準適用指針第6号　平成15年10月31日）が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、2015年4月1日以降開始事業年度からは、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等

の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

また、外国為替相場の変動が減損会計の適用により生ずる可能性のある減損損失に影響を及ぼす可能性があります。

イ．海外不動産等の投資に関する投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが海外不動産等の投資に関する投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

（ア）本投資法人の体制

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を3か月に1回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席し、本資産運用会社が同席の上、執行役員の職務執行状況並びに本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等について執行役員の報告が行われることとされており、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。なお、執行役員の職務執行状況並びに本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況の報告は3か月に1回以上行うこととされています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

（イ）本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針、リスク管理の統括者及び重大な問題の発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムリスク、レピュテーション・リスク、コンプライアンスに関するリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者であるコンプライアンス・オフィサー及び各部署のリスク管理に関する責任者である各部署の部長の役割を定めています。なお、リスクの状況については、コンプライアンス・オフィサーが、少なくとも半期ごとに1度又は必要な場合は随時、モニタリングの上、評価及び分析し、その結果につきコンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制の適切性又は有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査及び外部機関による監査等により検証を行うものとしています。

（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

星野リゾートグループは 1904 年に軽井沢の地で創業しました。1914 年には星野温泉旅館をオープンしました。2001 年以降、本拠地の長野・軽井沢を飛び出して、施設価値再生を求めるリゾート施設や旅館の経営・運営に携わりながら拠点を拡大してきました。本書の日付現在、星野リゾートグループは国内外で 30 を超える宿泊施設を運営しています。

星野リゾートグループでは、世界の人々を結び付け、相互理解と世界平和を促進することが観光産業の役割であると考え、このような観光産業の一翼を担うべく、全ての利用者に満足感を与えること、新しい旅の形を提案することを目指し、リゾート施設・旅館及びホテルの運営事業に取り組んでいます。

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

ア．株式会社星野リゾートとのスポンサーサポート契約の活用

本投資法人は、星野リゾートグループが保有する物件の情報、人的・物的資源及び観光産業やリゾート分野における知識・経験・ノウハウ等の提供等、包括的なスポンサーサポートを活用します。

星野リゾートグループが所有するホテル、旅館及び付帯施設が、本投資法人の将来の外部成長に資する重要なパイプラインとして期待されるとの基本認識のもと、星野リゾートグループが所有するホテル、旅館及び付帯施設を本投資法人が安定的かつ継続的に取得すること、並びに星野リゾートグループが保有する人的・物的資源、観光産業やリゾート分野における知識・経験・ノウハウ及び国内外のネットワークを利用して、本投資法人の資産取得業務等を効率的に行うことを目的として、本投資法人及び本資産運用会社は株式会社星野リゾートとの間で、2013 年 5 月 27 日付でスポンサーサポート契約を締結しています。本投資法人及び本資産運用会社は、星野リゾートグループが国内において保有する物件の売却に関する情報及び株式会社星野リゾートの取引先等が所有、開発又は運営する適格不動産（後記「i 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与」において定義します。）の売却に関する情報を、スポンサーサポート契約に基づいて優先的に入手し、本投資法人の外部成長を図っていきます。

スポンサーサポート契約の概要は、以下のとおりです。

i 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与	株式会社星野リゾートは、星野リゾートグループが保有しているホテル、旅館及び付帯施設のうち、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致するホテル、旅館及び付帯施設（以下、本 i において「適格不動産」といいます。）を売却しようとする場合には、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下、本 i において、「優先的売買交渉権」といいます。）を付与します。 ＜優先的売買交渉権の概要＞ ・スポンサーサポート契約の定めに従い本投資法人及び本資産運用会社に対し優先的売買交渉権が付与された場合、前記のとおり情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から 10 銀行営業日（以下、本 i において「優先検討期間」といいます。）以内に、本投資法人及び本資産運用会社は、当該適格不動産の取得の意向の有無を優先的売買交渉権を付与した者（以下、本 i において「優先交渉権付与者」といいます。）に回答します。なお、優先交渉権付与者と本投資法人又は本資産運用会社とが別途合意した場合、優先検討期間は、当該合意した期間延長されます。 ・優先交渉権付与者は、優先検討期間内に本投資法人又は本資産運用会社から当該適格不動産の取得の意向がある旨を回答さ

	れた場合、本投資法人又は本資産運用会社と当該適格不動産の売却の条件について誠実に協議し、合意に達した場合、優先交渉権付与者は、本投資法人に対し、当該適格不動産を売却します。 ・本投資法人及び本資産運用会社が、優先交渉権付与者に対し、①優先検討期間内に取得の意向がある旨を回答しなかった場合、②取得の意向がない旨を回答した場合又は③取得の意向がある旨を回答したものの当該回答を優先交渉権付与者が受領した日（同日を含みます。）から 10 銀行営業日又は優先交渉権付与者と本投資法人若しくは本資産運用会社とが別途合意して定める期間内に売却の条件について合意に達しなかった場合、優先的売買交渉権は消滅します。 ＜適用除外＞ 以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。 ・星野リゾートグループが行政機関の要請に基づいて不動産等を売却する場合 ・星野リゾートグループがスポンサーサポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要する場合 また、株式会社星野リゾートは、自らの取引先その他の関係先である個人又は法人（ホテル、旅館及び付帯施設のデベロッパー及び運営業者を含みます。）が所有、開発又は運営する適格不動産について、当該適格不動産の所有者が売却を検討していることを知った場合には、当該適格不動産の所有者の意向等で情報を提供することができない場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該適格不動産に関する情報を提供します。ただし、株式会社星野リゾートが本契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先的に情報提供することを要する場合（優先交渉権を付与することを要する場合を含みます。）はこの限りではありません。
ii 資産取得業務等の支援	株式会社星野リゾートは、本投資法人が株式会社星野リゾート以外のもの（株式会社星野リゾート以外の星野リゾートグループを含みます。）から適格不動産を取得しようとする場合において本資産運用会社から要請されたときは、星野リゾートグループが保有する人的及び物的資源、観光産業やリゾート分野における知識、経験及び再生ノウハウ並びに国内外のネットワークその他の資源を利用して、本投資法人の資産取得業務等を効率的に行うことを目的として、本投資法人及び本資産運用会社のために、当該適格不動産に関する情報収集及び提供、当該適格不動産における運営計画及び広報戦略等の立案及び検討、当該適格不動産の改善計画の立案及び検討その他の支援業務を行い、本資産運用会社による当該適格不動産の取得業務等を支援します。
iii ウェアハウジング機能の提供	本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産の取得を目的として、第三者が保有又は運用している適格不動産の取得及び一時的な保有（以下「ウェアハウジング」といいます。）を株式会社星野リゾートに依頼することができます。 ＜株式会社星野リゾートが提供するウェアハウジング機能の概要＞ ・本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産の取得を目的として、取得予定時期及び取得予定価格又は取得価格の決定方法等を提示した上で、ウェアハウジングを株式会社星野リゾートに依頼することができま

	す。この場合、株式会社星野リゾートは、かかる依頼を誠実に検討し、当該依頼を受けた日（同日を含みます。）から10銀行営業日以内に、受諾の可否を本投資法人及び本資産運用会社に対し回答します。 ・株式会社星野リゾートが上記に定めるところに従いウェアハウジングの依頼を受諾した場合、株式会社星野リゾート、本投資法人及び本資産運用会社は、協議し、合意の上、ウェアハウジングによる取得、保有及び本投資法人への売却等に関する詳細を定め、株式会社星野リゾートは、当該定めに従いウェアハウジングを実施し、当該適格不動産を自ら又は星野リゾートグループの他の法人をして取得し、保有します。株式会社星野リゾートは、ウェアハウジングとして適格不動産を保有している間、星野リゾートグループが有する各種資源を最大限活用し、当該適格不動産の魅力をより高めるよう最大限努力します。 ・株式会社星野リゾートは、当該適格不動産を取得した場合、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期を経過するまでの間、本投資法人以外の第三者に当該適格不動産の売却その他の処分の申入れをしてはならず、また、かかる期間内に本投資法人及び本資産運用会社が取得を申し出た場合、株式会社星野リゾート、本投資法人及び本資産運用会社との間で取得予定不動産等の売却に関する詳細を合意の上、当該適格不動産を本投資法人に売却します。 ・本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社が提示した取得予定時期に当該取得予定不動産等を取得することが困難となった場合には、株式会社星野リゾートに対してその旨及び希望する延長後の取得予定時期を通知し、取得予定時期を延長することができます。ただし、かかる通知による取得予定時期の延長は、通算で1年間を超えることはできません。
iv その他の支援	株式会社星野リゾートは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、①不動産等取得及び運用に関する助言・補助、②人材の派遣を含め必要とされる人材確保への協力、並びに③本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行います。
v 報酬	本投資法人及び本資産運用会社は、i乃至ivに定める業務について株式会社星野リゾートに報酬を支払いません。
vi 投資口の取得及び保有	株式会社星野リゾートは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、株式会社星野リゾートが本投資法人の投資口を取得した場合、特段の事情がない限り、本投資法人の投資口の保有を継続する意向であることを確認しています。

③　スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲分け、あるいは、重複の状況

スポンサーである株式会社星野リゾートは、旅館・リゾート施設の運営を主要なセグメントの一つとし、直接又はその子会社を通じて、ホテル、旅館及び付帯施設を保有しており、当該業務において一部、本投資法人の投資及び資産運用と重複する場合があります。

本投資法人は、以下のとおり、本投資法人及び当社と星野リゾートグループが役割を分担し、相互に補完し、互いの価値向上に寄与する協力体制を構築することが可能だと考えています。

a. 再生ノウハウを有する星野リゾートグループが、(i)ノウハウを活用した再生が期待される再生案件施設をはじめとするハイリスクな物件等を保有し、また、(ii)施設・リゾート施設の「運営分野」を主たる事業領域とし、星野リゾートグループの保有物件及び本投資法人の保有物件の双方を含むホテル、旅館及び付帯施設の「運営」の役割を担うこと。

b. ホテル、旅館及び付帯施設の中長期的な保有を基本方針とする本投資法人が、星野リゾートグループが所有するホテル、旅館及び付帯施設のうち、

キャッシュ・フローが安定したものを取得し、ホテル、旅館及び付帯施設の「保有」の役割を担うこと。

現状、星野リゾートグループが保有するホテル、旅館及び付帯施設は、再生案件施設をはじめとするハイリスクな物件等に限られませんが、上記スポンサーサポート契約により、星野リゾートグループの保有しているホテル、旅館及び付帯施設のうち、適格不動産を売却しようとする場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち当該適格不動産に関する情報を優先的に提供するものとし、また、株式会社星野リゾートは、自らの取引先その他の関係先である個人又は法人（ホテル、旅館及び付帯施設のデベロッパー及び運営業者を含みます。）が所有、開発又は運営する適格不動産について、当該適格不動産の所有者が売却を検討していることを知った場合、当該適格不動産の所有者の意向等で情報を提供することができない場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社に対し、遅くとも第三者に情報を提供すると同時に当該適格不動産に関する情報を提供することとしており、本投資法人と星野リゾートグループとの間で競合が生じる可能性は限定的であると考えています。

２．投資法人及び資産運用会社の運用体制等

（１）投資法人

①　投資法人の役員の状況（2020 年 1 月 31 日現在）

役職名	氏　名	主要略歴
執行役員	秋本 憲二	本投資法人の第 13 期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報　第１投資法人の追加情報　２役員の状況」をご参照ください。
補欠執行役員	隆 哲郎	本投資法人の第13期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報　第１投資法人の追加情報　２役員の状況」及び同「第４関係法人の状況　１資産運用会社の概況（４）役員の状況」をご参照ください。
監督役員	品川 広志	本投資法人の第13期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報　第１投資法人の追加情報　２役員の状況」をご参照ください。
監督役員	藤川 裕紀子	本投資法人の第13期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報　第１投資法人の追加情報　２役員の状況」をご参照ください。
補欠監督役員	髙橋淳二	1996 年 4 月　東京 C.P.A. 専門学校 1996 年 4 月　太田昭和監査法人 1999 年 5 月　公認会計士登録 2002 年 6 月　学校法人髙橋学園 理事（現任） 2003 年 9 月　監査法人保森会計事務所 2009 年 7 月　監査法人クラリティ 社員 2013 年 4 月　専門学校東京 CPA 会計学院 副校長（現任） 2016 年 9 月　税理士登録 2018 年 10 月　専門学校東京 CPA 会計学院熊本校 校長（現任） 2019 年 3 月　税理士法人Ｍ．Ｔ．総研 社員（現任）

（注）　主要略歴の記載に関しては、在籍時の名称等に統一して記載しています。

②　資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏　名	資産運用会社の役職名	選任理由・兼職理由	利益相反関係への態勢
秋本 憲二	代表取締役社長兼財務管理本部長	本投資法人は、その主たる業務である資産運用業務を受託する当社との連携が必要となりますが、当社の役員が本投資法人の執行役員を兼務することによって当社と本投資法人との連携がより一層強化されるものと考えま	本投資法人と当社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定していますが、当該委託契約の変更又は解約等については投信法若しくは当該委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、更に本投資法人の役員会規程において特別な利害関係を有する役員は役員会の決議に参加できないこととして

		す。 また、兼職により本投資法人の役員会への機動的かつ的確な報告が可能となることにより業務運営の効率化を促進でき、同時に実態に即した詳細な審議に基づく経営判断及び意思決定を行うことができるものと考えます。	います。なお、本投資法人の監督役員には外部の弁護士及び公認会計士が就任し執行役員の業務執行を監督しています。 また、当社については会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、当社において利害関係人等取引規程及び業務分掌規程を制定し、本投資法人が当社の利害関係人等との間で有価証券及び不動産の取得、譲渡及び貸借を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認の後、投資運用委員会、コンプライアンス委員会、取締役会にそれぞれ上程され、審議及び承認の決議がされた後、投資法人役員会に上程され、投資法人役員会の承認に基づき、本投資法人の同意を得た上で決定されます。

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

監督役員2名についての兼職状況は以下のとおりですが、利益相反関係はありません。

氏　名	兼任・兼職先	利益相反関係、利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等
品川 広志	弁護士法人エムパートナーズ　（弁護士） 株式会社みらいワークス　（社外監査役） 株式会社インフキュリオン・グループ　（社外監査役） ESR リート投資法人　（監督役員） 株式会社メトセラ　（社外監査役）	利益相反関係はありません。
藤川 裕紀子	藤川裕紀子公認会計士事務所　（公認会計士） 税理士法人会計実践研究所　（代表社員） 独立行政法人労働者健康安全機構　（監事） 東洋証券株式会社　（社外取締役） 独立行政法人日本芸術文化振興会　（監事） 学校法人嘉悦学園　（監事） 外国人技能実習機構　（監事）	利益相反関係はありません。

（２）資産運用会社

①　資産運用会社の役員の状況（2020 年 1 月 31 日現在）

本投資法人の第13期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報　第４関係法人の状況　１資産運用会社の概況　（４）役員の状況」をご参照ください。

②　資産運用会社の従業員の状況（2020 年 1 月 31 日現在）

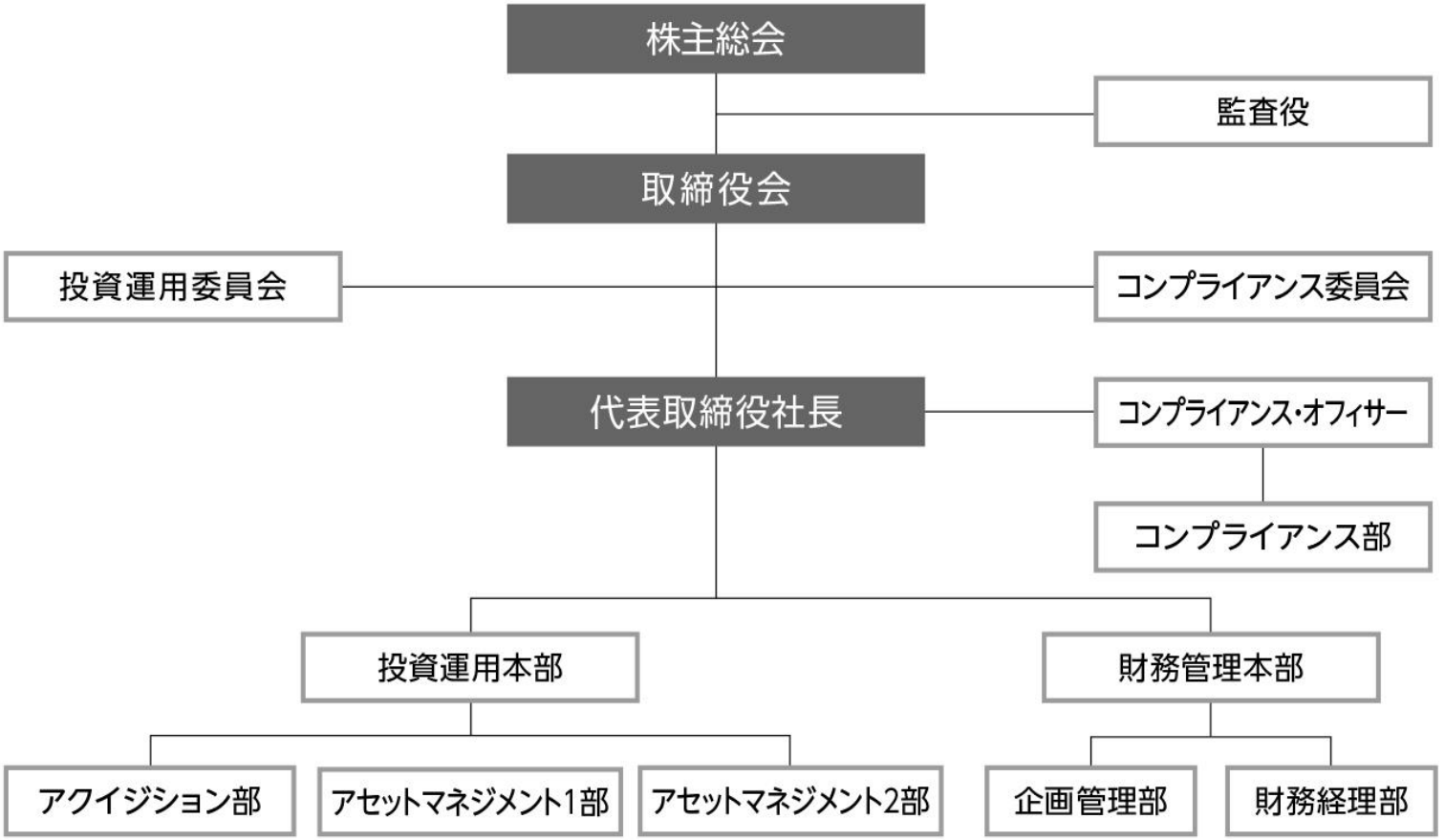
出向元		人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
	株式会社星野リゾート	3名	無
	株式会社星野リゾート・マネジメント	20名	無
	出向者計	23名	―
資産運用会社従業員総数		23名	―

（注 1）　上記人数に非常勤役員、派遣社員、アルバイトを含みません。

（注 2）　秋本憲二は、本資産運用会社の役員であり、上記人数に含みません。

③　投資法人及び資産運用会社の運用体制

ア．当社の運用体制



イ．業務分掌体制（組織規程及び業務分掌規程）

組織名称	各組織の業務の概略
取締役会	(1)　当社の経営に係る事項の審議及び決議 (2)　投資運用委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 (3)　コンプライアンス委員会決議を経て上程される事項についての審議及び決議 (4)　本投資法人への報告 (5)　その他付随する業務
投資運用本部	(1)　本投資法人の投資運用方針・投資運用計画・資産管理計画書の策定 (2)　投資・運用業務に関する統括 (3)　その他付随する業務
アクイジション部	(1)　本投資法人の取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務 (2)　本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務 (3)　本投資法人の海外不動産等に関する取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務 (4)　本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する業務 (5)　その他付随する業務
アセットマネジメント１部	(主として星野リゾートグループが運営する物件) (1)　本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 (2)　本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務 (3)　本投資法人の保有資産の管理に関する業務 (4)　本投資法人の海外不動産等たる保有資産の賃貸借及び管理等に関する各種業務 (5)　本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 (6)　本投資法人の保有資産の土木建築請負工事の発注に関する業務 (7)　本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務 (8)　その他付随する業務

組織名称	各組織の業務の概略
アセットマネジメント2部	(主として星野リゾートグループ以外が運営する物件) (1)　本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 (2)　本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務 (3)　本投資法人の保有資産の管理に関する業務 (4)　本投資法人の海外不動産等たる保有資産の賃貸借及び管理等に関する各種業務 (5)　本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 (6)　本投資法人の保有資産の土木建築請負工事の発注に関する業務 (7)　本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務 (8)　その他付随する業務
財務管理本部	(1)　当社及び本投資法人の財務・開示・管理業務に関する統括 (2)　その他付随する業務
企画管理部	(1)　当社及び本投資法人の経営戦略及び経営計画の立案・管理に関する業務 (2)　金融市場及び不動産投資信託市場等の調査・分析に関する業務 (3)　本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務 (4)　本投資法人の投資主等への対応に関する業務 (5)　本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務 (6)　本投資法人に係る公的機関との各種折衝に関する業務 (7)　当社の総務、人事等に関する業務 (8)　当社の情報システムに関する業務 (9)　当社の所轄官庁との各種折衝に関する業務 (10)　その他付随する業務

組織名称	各組織の業務の概略
財務経理部	(1)　本投資法人の投資運用計画・資産管理計画書の策定に関する業務 (2)　本投資法人の投資口、新投資口予約権又は投資法人債の発行及び借入れその他の資金調達に関する業務 (3)　本投資法人の海外不動産等の取得時の資金調達に関する業務 (4)　本投資法人の余資の運用に関する業務 (5)　本投資法人の経理業務に関する業務 (6)　本投資法人の予算の立案及び執行に関する業務 (7)　本投資法人の決算及び税務に関する業務 (8)　当社の経理に関する業務 (9)　当社の予算の立案及び執行に関する業務 (10)　当社の決算及び税務に関する業務 (11)　その他付随する業務
コンプライアンス・オフィサー／コンプライアンス部	(1)　当社の社内諸規程等の立案及び管理、その審査並びにその遵守状況の確認に関する業務 (2)　当社の各種稟議等の事前審査に関する業務 (3)　当社のコンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルその他のコンプライアンスに関する社内規程等の立案及び管理に関する業務 (4)　当社のコンプライアンス・プログラムの立案及び管理その他当社のコンプライアンス体制の管理に関する業務 (5)　内部監査に関する業務 (6)　リスク管理統括業務 (7)　海外不動産等に関するリスク管理総括業務及びコンプライアンス体制の管理に関する業務 (8)　本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務 (9)　本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務その他の本投資法人の機関運営に関する業務 (10)　当社の所轄官庁との各種折衝に関する業務 (11)　当社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務 (12)　法人関係情報その他の情報管理に関する業務 (13)　当社に対する苦情等の処理に関する業務 (14)　その他付随する業務

組織名称	各組織の業務の概略
投資運用委員会	(1) 当社の運用方針に関する事項の審議及び決議 (2) 当社の運用ガイドラインの策定及び変更の審議及び決議 (3) 当社の行う金融商品取引業に係る資産の取得、処分及び運用管理に関する事項の審議及び決議 (4) 資産管理計画書及び投資運用計画書の策定及び変更に関する審議及び決議 (5) 当社の投資運用委員会規程の改廃に関する審議及び決議 (6) その他付随する事項の審議及び決議
コンプライアンス委員会	(1) 当社のリスク管理に関する事項の審議及び決議 (2) 当社のコンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の改廃に関する事項の審議及び決議 (3) コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改廃に関する事項の審議及び決議 (4) 当社に対する苦情等の処理に関する事項の審議及び決議 (5) コンプライアンス・オフィサーが審議及び決議を求めた事項の審議及び決議 (6) コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた事項及び当社の業務分掌規程その他の社内規程等により別途定める事項の審議及び決議 (7) その他付随する事項の審議及び決議

（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

当社がその資産の運営を受託する本投資法人と当社の利害関係人等との間の取引については、以下に概要を記載する業務分掌規程及び利害関係人等取引規程に定める手続き及び基準を満たすことで、当該取引により当社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

ア．利害関係人等の定義

利害関係人等取引規程及び業務分掌規程における「利害関係人等」とは次の者をいいます。

（ア）金融商品取引法に定める当社の親法人等及び子法人等

（イ）投信法及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める利害関係人等

（ウ）当社の総株主の議決権の 10%以上を保有する株主

（エ）上記（ア）、（イ）又は（ウ）に該当する者が重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（以下「SPC」といいます。）

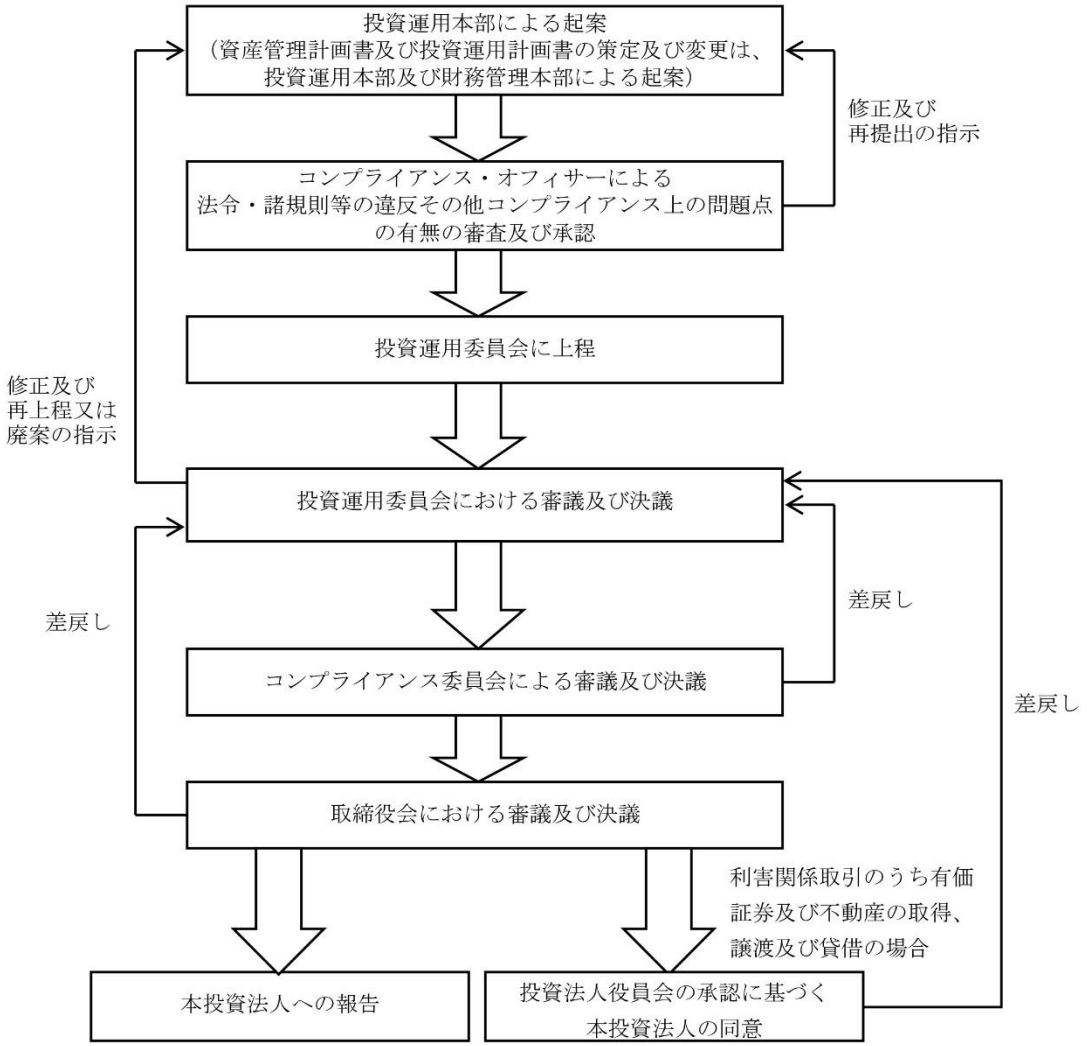
イ．利害関係人等との取引に関する意思決定手続

本投資法人と利害関係人等との間で下記ウ．記載の取引を行う場合には、利害関係人等取引規程及び業務分掌規程に基づき、以下の意思決定手続によるものとします。

資産の取得及び譲渡のうち利害関係人等との間で行われるものに関しては、取引ごとに投資運用本部の各部が運用ガイドラインに定められたデュー・ディリジェンスを行い、投資適格資産を選定の上投資運用本部の各部が起案し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認を経て、投資運用委員会に上程され、審議及び決議されます。投資運用委員会で承認の決議がされた後コンプライアンス委員会に上程され、審議及び決議され、コンプライアンス委員会で承認の決議がされた後、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされることにより決定されます。資産の取得及び譲渡が決定された場合、遅滞なく投資法人の役員会に報告されます。ただし、利害関係取引のうち、有価証券及び不動産の取得、譲渡及び貸借取引の場合、取締役会に上程され、審議及び承認の決議がされた後、投資法人役員会に上程され、投資法人役員会の承認に基づき、本投資法人の同意を得た上で決定されます。なお、取締役会、コンプライアンス委員会又は投資法人役員会において否決された議案は、いずれも投資運用委員会に差し戻されます。

下記ウ．記載の取引のうちその他の取引については、当社の業務分掌規程に基づき、利害関係人等以外の間で行われる同種の取引とそれぞれ同様の手続きが行われます。

利害関係人等との取引のうち、有価証券及び不動産の取得、譲渡及び貸借に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。


投資運用本部による起案
（資産管理計画書及び投資運用計画書の策定及び変更は、
投資運用本部及び財務管理本部による起案）
修正及び
再提出の指示
コンプライアンス・オフィサーによる
法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点
の有無の審査及び承認
投資運用委員会に上程
修正及び
再上程又は
廃案の指示
投資運用委員会における審議及び決議
差戻し
差戻し
コンプライアンス委員会による審議及び決議
差戻し
取締役会における審議及び決議
利害関係取引のうち有価
証券及び不動産の取得、
譲渡及び貸借の場合
本投資法人への報告
投資法人役員会の承認に基づく
本投資法人の同意

ウ．対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ア）物件の取得

a. 利害関係人等から不動産、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（以下、本ウ．において「不動産等」といいます。）を取得する場合は、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、不動産等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。

b. 利害関係人等が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行うなどして負担した費用が存する場合、前項に拘らず、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ます。

c. 利害関係人等から有価証券（不動産等に該当するものを除きます。）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、それ以外は上記a. 及びb. に準ずるものとします。

d. 利害関係人等から上記a. からc. に基づく特定資産の取得を決定した場合は、適時開示規程に従い、速やかに開示するものとします。

（イ）物件の譲渡

a. 利害関係人等へ不動産等を譲渡する場合は、利害関係人等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ものとします。ただし、鑑定評価額は、不動産等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。

b. 利害関係人等へ有価証券（不動産等に該当するものを除きます。）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、それ以外は上記a. に準ずるものとします。

c. 利害関係人等に対する上記a. 及びb. に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、適時開示規程に従い、速やかに開示するものとします。

（ウ）物件の貸借

a. 利害関係人等へ不動産等を賃貸する場合（不動産等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みます。）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ものとし、利害関係人等でないホテル、旅館及び付帯施設のマーケット分析に専門性を有する調査会社が実施したマーケット調査の結果得られた適正賃料額（適正賃料額が幅を持って示されている場合は、最高額と最低額の平均値）未満で賃貸してはならないものとします。

b. 利害関係人等から不動産等を賃借する場合（不動産等を取得することに際して新たに賃借する場合のほか、賃貸借契約を承継する場合を含みます。）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借しなければならないものとし、利害関係人等でないホテル、旅館及び付帯施設のマーケット分析に専門性を有する調査会社が実施したマーケット調査の結果得られた適正賃料額（適正賃料額が幅を持って示されている場合は、最高額と最低額の平均値）を超えて賃借してはならないものとします。

c. 利害関係人等へ有価証券（不動産等に該当するものを除きます。）その他の特定資産を賃貸し又は利害関係人等から有価証券（不動産等に該当するものを除きます。）その他の特定資産を賃借する場合は、上記a. 及びb. に準ずるものとします。

d. 利害関係人等に対する上記a. からc. に基づく貸借を決定した場合は、適時開示規程に従い、速やかに開示するものとします。

（エ）プロパティ・マネジメント業務等の委託

a. 利害関係人等へプロパティ・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ものとします。

b. 取得する不動産等について、利害関係人等が既にプロパティ・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人等に継続して委託することができますが、この場合においても、委託料の決定については上記a. に準じて検討の上、交渉するものとします。

c. 利害関係人等に対する上記a. 及びb. に基づくプロパティ・マネジメント業務等の委託を決定した場合は、適時開示規程に従い、速やかに開示するものとします。

（オ）売買又は貸借の媒介委託

a. 利害関係人等へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

b. 利害関係人等へ不動産等の貸借の媒介を委託する場合は、宅建業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

c. 利害関係人等に対して有価証券の売買又は貸借の媒介を委託する場合には、上記a. 及びb. に準ずるものとします。

d. 利害関係人等に対する上記aからc. に基づく媒介の委託を決定した場合は、適時開示規程に従い、速やかに開示するものとします。

（カ）工事等発注

a. 利害関係人等へ工事等を発注した場合は、第三者の見積り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の発注を行うものと

します。

b. 利害関係人等に対して上記a.に基づく工事の発注を行う場合、工事別に期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

エ．各委員会の概要

（ア）投資運用委員会

a. 構成員

代表取締役社長、投資運用本部長、財務管理本部長並びに1名以上の外部委員（注1）（本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員、又は本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等若しくはその役職員の、いずれか又は複数に該当する者でない不動産鑑定士であることを要するものとします。）（注2）

（注1） 本書の日付現在、不動産鑑定士1名が外部委員に選任されています。

（注2） 外部委員が事故その他の理由によりやむを得ず投資運用委員会に出席することができない場合で、緊急性を要するときは、委員長が当該外部委員と同等の知識等を有すると認められる者を代理人として選任し、一時的にその任に当たらせることができるものとされています。

b. 委員長

代表取締役社長（注）

（注） 代表取締役社長が事故その他の理由により出席することができない場合には、投資運用委員会の決議をもってあらかじめ定めた順序に従い、他の投資運用委員会委員が委員長となるものとされています。

c. 開催時期

委員長の招集により原則として毎月1回開催され、委員長が必要があると認める時に適時開催することができます。

d. 審議事項

(a) 当社の運用方針に関する事項の審議及び決議

(b) 当社の運用ガイドラインの策定及び変更の審議及び決議

(c) 当社の行う金融商品取引業に係る資産の取得、処分及び運用管理に関する事項の審議及び決議

(d) 資産管理計画書及び投資運用計画書の策定及び変更に関する審議及び決議

(e) 当社の投資運用委員会規程の改廃に関する審議及び決議

(f) その他付随する事項の審議及び決議

e. 審議方法

投資運用委員会は、1名以上の外部委員を含む投資運用委員会委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます。(注) 投資運用委員会の決議は、1名以上の外部委員が出席し、出席した外部委員全員が賛成し、かつ出席した投資運用委員会委員の過半数により決します。（注）ただし、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引に関して投資運用委員会が審議を行う場合においては、利害関係人等と利害関係を有する委員は当該審議及び決議に加わることができません。

（注） 本書の日付現在、投資運用委員会の構成員である代表取締役社長と財務管理本部長は同一人が兼務しているため、当該兼務が解除されるまでの間は、代表取締役社長兼財務管理本部長を１名の委員とみなし、議決権数も１つとみなすものとしています。

（イ）コンプライアンス委員会

前記「１．基本情報　（１）コンプライアンスに関する基本方針　② コンプライアンス体制　イ．コンプライアンス委員会」をご参照ください。

② 運用体制の採用理由

ア．利益相反取引に対して本投資法人の執行役員が果たす機能について

本投資法人の執行役員である秋本憲二は当社の役員を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については、前記「（１）投資法人　②資産運用会社役職員と兼職する投資法人の役員の選任理由・兼職理由及び利益相反関係への態勢」をご参照ください。

イ．利益相反取引に対する当社の取締役会が果たす機能について

当社の取締役会はスポンサー会社である株式会社星野リゾートからの出向者で構成されています。そのため当社の利害関係人等と本投資法人との取引においては公正性と透明性の確保が必要であると考え、自主ルールである利害関係人等取引規程を制定し、利害関係人等との一定の取引においてはコンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上の問題の有無につき事前に審査すること、価格につき一定の条件に服すること及びその取引を本投資法人において開示することを規定しています。詳細については、前記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制」をご参照ください。

また、当該規程の改定についてはコンプライアンス委員会及び取締役会の承認を得るものとしています。

ウ．利益相反取引に対する外部委員が果たす機能について

当社の自主的設置機関である投資運用委員会及びコンプライアンス委員会においては、それぞれ外部専門家を委員として取締役会により選任することを規定しており、不動産に関する深い経験及び知識を有し、かつ本資産運用会社、本投資法人及び星野リゾートグループと利害関係のない第三者である下記の公認会計士及び不動産鑑定士を選任しています。それにより利益相反取引に対する牽制を図るとともに、各委員会の決議は、投資運用委員会においては、コンプライアンス・オフィサー及び1名以上の外部委員が出席し、出席したコンプライアンス・オフィサー及び外部委員全員が賛成し、かつ出席した投資運用委員会委員の過半数、コンプライアンス委員会においては、コンプライアンス・オフィサー及び1名以上の外部委員が出席し、出席したコンプライアンス・オフィサー及び外部委員全員が賛成し、かつ出席したコンプライアンス委員会委員の3分の2以上の賛成と規定しており、各委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保しています。各委員会の概要については、前記「① 利益相反取引への対応方針及び運用体制　エ．各委員会の概要　（ア）投資運用委員会」及び「１．基本情報　（１）コンプライアンスに関する基本方針　② コンプライアンス体制　イ．コンプライアンス委員会」をご参照ください。

【外部委員の主要略歴】（2020年1月31日現在）

役職名	氏　名	主要略歴		兼任・兼職の状況
投資運用委員会委員	斉藤 建一	1970年4月 1977年3月	三菱信託銀行株式会社 不動産鑑定士　登録	－
コンプライアンス委員会委員	加藤 大吾	2002年1月 2002年9月 2005年3月 2007年12月 2015年4月	学校法人高橋学園　東京ＣＰＡ専門学校 新日本監査法人 公認会計士登録 監査法人保森会計事務所 早稲田大学大学院会計研究科 専任講師（現任）	兼任・兼職は左記のとおり

エ．利益相反取引に対するコンプライアンス・オフィサーが果たす機能について

当社はコンプライアンス・オフィサーをコンプライアンス担当に任命し、他部門に対する社内牽制機能の実効性を確保しています。コンプライアンス・オフィサーの役割については、前記「１．基本情報　（１）コンプライアンスに関する基本方針　② コンプライアンス体制　ウ．コンプライアンス・オフィサー」をご参照ください。

【コンプライアンス・オフィサーの主要略歴】（2020年1月31日現在）

本投資法人の第13期有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報　第４関係法人の状況　１資産運用会社の概況　（４）役員の状況」をご参照ください。

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13期営業期間における利害関係人等及びその他特別の関係にあるものとの取引内容は、以下のとおりです。

① 売買取引状況

該当ありません。

② 支払手数料等の金額

該当ありません。

③ その他利害関係人等への主な支払金額

該当ありません。

④ 利害関係人等への賃貸状況

利害関係人等及びその他特別の関係にある者の名称	物件名称	取引の種別	契約期間	年間賃料（百万円）（注1）	年間賃料総額に占める割合（%）（注2）
株式会社星野リゾート	星のや軽井沢	建物賃貸借契約	20年	630	7.3
	星のや富士	建物賃貸借契約	20年	284	3.3
	界 鬼怒川	建物賃貸借契約	20年	129	1.5
株式会社ホライズン・ホテルズ	リゾナーレ八ヶ岳	建物賃貸借契約	20年	525	6.1
	リゾナーレ熱海	建物賃貸借契約	20年	223	2.6
	ANAクラウンプラザホテル広島	建物賃貸借契約	20年	606	7.1
	ANAクラウンプラザホテル福岡	建物賃貸借契約	20年	288	3.4
	ANAクラウンプラザホテル金沢	建物賃貸借契約	20年	546	6.4
	ANAクラウンプラザホテル富山	建物賃貸借契約	20年	240	2.8
株式会社嵐山温泉嵐峡舘	星のや京都	建物賃貸借契約	20年	203	2.4
	界 加賀	建物賃貸借契約	20年	130	1.5
株式会社星野リゾート・マネジメント	星のや竹富島	建物賃貸借契約	20年	336	3.9
	界 松本	建物賃貸借契約	20年	75	0.9
	界 出雲	建物賃貸借契約	20年	75	0.9
	界 伊東	建物賃貸借契約	20年	116	1.4
	界 箱根	建物賃貸借契約	20年	95	1.1
	界 阿蘇	建物賃貸借契約	20年	42	0.5
	界 川治	建物賃貸借契約	20年	99	1.2
株式会社旭川グランドホテル	OMO7 旭川	建物賃貸借契約	20年	364	4.2
株式会社ＨＲＯ	ハイアットリージェンシー大阪	建物賃貸借契約	20年	568	6.6
株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズ	ザ・ビー赤坂	建物賃貸借契約	20 年	135	1.6
株式会社イシン・サンゲンヂャヤ・オペレーションズ	ザ・ビー三軒茶屋	建物賃貸借契約	20 年	117	1.4
株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズ	ザ・ビー名古屋	建物賃貸借契約	20 年	99	1.2
株式会社イシン・コウベサンノミヤ・オペレーションズ	ザ・ビー神戸	建物賃貸借契約	20 年	180	2.1
大阪ホテルマネージメント合同会社	ホテル・アンドルームス大阪本町	建物賃貸借契約	20 年	144	1.7
有限会社浅間温泉ホテルマネジメント	界 アルプス	建物賃貸借契約	20 年	186	2.2
株式会社八重山ホテル&リゾート	西表島ホテル（注3）	建物賃貸借契約	20 年	163	1.9

（注1）2019年10月31日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。上記各物件について締結された賃貸借契約において、賃料は、原則として固定賃料及び変動賃料により構成されますが（ただし、カンデオ５物件、コンフォート３物件、「クインテッサホテル大阪心斎橋」及び「ホテル日航高知旭ロイヤル」についてはいずれも固定賃料のみで構成され、「ハイアットリージェンシー大阪」については変動賃料のみで構成されます。）、「年間賃料」欄には、「ハイアットリージェンシー大阪」以外については、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍して年換算した金額を記載しています。ただし、「OMO7 旭川」については2016年３月31日から2024年10月31日までに限定した割増しについて、「星のや富士」については2017年５月１日から2020年４月30日までに限定した割増しについて、「星のや竹富島」については2017年11月１日から2020年10月31日までに限定した割増しについて、「界 アルプス」については2019年３月29日から2022年４月30日までに限定した割増しについて、それぞれ合意されていますが、固定賃料（月額）を12倍して年換算した金額は、2019年10月31日現在における、かかる割増賃料額に基づいて算出されています。割増期間経過後の固定賃料は上記表記載の金額より減少します。また、「OMO7 旭川」については2019年６月14日付で賃貸借契約を変更し、固定賃料の割増期間の終了日を2019年10月31日から2024年10月31日に変更しています。また、「西表島ホテル」については2019年３月29日から2019年10月31日までに限定した割引きについて合意されていますが、固定賃料（月額）を12倍して年換算した金額は、2019年10月31日現在における、かかる割引賃料額に基づいて算出されています。割引期間経過後の固定賃料は上記表記載の金額より増加します。なお、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益が一定金額に満たない場合には、変動賃料は発生しません。また、上記各賃借人との賃貸借契約において、変動賃料の起算日は、「星のや富士」については2020年５月１日（第15期）、「星のや竹富島」については2020年11月１日（第16期）、「界 アルプス」については2022年５月１日（第19期）、「西表島ホテル」については2022年11月１日（第20期）、「OMO7 旭川」については2024年11月１日（第24期）とされているため、当該日以前は、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益の金額にかかわらず、変動賃料は発生しません。ただし、「OMO7 旭川」については割増固定賃料を超えて変動賃料が発生する見込みとなった場合、割増期間を終了できる権利を本投資法人は有しています。「ハイアットリージェンシー大阪」については、当該賃貸借契約に従い算出される2019年10月分の変動賃料の月額を12倍して年換算した金額を記載しています。以下同じです。

（注2）「年間賃料総額に占める割合」欄には、上記（注1）に従い算出した各物件の年間賃料額が本投資法人の運用資産の年間賃料総額に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「ホテルニラカナイ西表島」は、2019年10月１日付で、名称を「西表島ホテル」に変更しています。以下同じです。

⑤ 利害関係人等からの賃借状況

利害関係人及びその他特別の関係にある者の名称	物件名称	取引の種別	契約期間	月額賃料（円）	取引総額に占める割合（%）
株式会社星野リゾート	星のや軽井沢（注1）（注2）	土地賃貸借契約	30年（注3）	1,060,089	3.0
株式会社ホライズン・ホテルズ	星のや富士（注1）（注2）	土地賃貸借契約	30年	1,151,916	3.2
株式会社星野リゾート・マネジメント	星のや竹富島（本館）（注1）（注2）	土地賃貸借契約	2017年11月1日から2059年3月22日まで	1,050,000	2.9
磐梯リゾート開発株式会社	星のや竹富島（別邸）（注1）（注2）	土地賃貸借契約	30年	2,761	0.0

（注1）上記物件の敷地を上記賃貸人より賃借しています。

（注2）「星のや軽井沢」、「星のや富士」及び「星のや竹富島（本館）」については、2019年10月分の月額賃料の額を記載しています。「星のや竹富島（別邸）」については、賃貸借契約に基づき算出された年間賃料の月額相当額を記載しています。

（注3）上記土地賃貸借契約において、契約期間の初日は、トンボの湯・村民食堂、星のや及びハルニレテラス部分については2013年7月16日、森のスケートリンク部分については2016年7月25日とされています。

（２）物件取得等の状況

該当ありません。

４．その他

（１）不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2020 年 1 月 1 日現在）

① 選定方針

ア．鑑定発注方針

本資産運用会社で定めた「鑑定業者選定・評価チェックリスト」に基づき、第三者性が確保でき、かつ鑑定実績から信頼性の確保ができる事務所に発注します。鑑定業務を委託する鑑定事務所の候補は常時複数の事務所を確保しておき、取引の内容、相手先などから、適切な鑑定事務所を選定し、委託を行います。

イ．鑑定事務所の委託・評価基準

委託に際しては、下記の3項目を全て満たしていることを条件としています。

（ア）不動産証券化関連業務経験を中心に、業務が適切に遂行される能力があると認められること
（イ）直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと
（ウ）直近の3年間の委託者からの鑑定実績において、不適切な事実の発生がないこと
なお、鑑定業務の委託における機動性及び委託条件の妥当性を確保すること等を目的として、本投資法人では複数の不動産鑑定機関を利用しています。

② 概要

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
星のや軽井沢	日本ヴァリュアーズ株式会社	〒102-0071 東京都千代田区富士見 2丁目4番3号　朝日観光ビル4階	19名	委託・評価基準を満たしており、類似案件における受託実績があること、及び受託体制が整っているため。
星のや京都				
星のや富士				
星のや竹富島				
リゾナーレ八ヶ岳				
リゾナーレ熱海				
チサンイン 塩尻北インター				
チサンイン 諏訪インター				
チサンイン 豊川インター				
チサンイン 鳥栖				
チサンイン 熊本御幸笹田				
チサンイン 福井				
チサンイン 新潟中央インター				
チサンイン 大村長崎空港				
チサンイン 甲府石和				
チサンイン 丸亀善通寺				
チサンイン 宗像				
チサンイン 軽井沢				
チサンイン 姫路夢前橋				
チサンイン 倉敷水島				
コンフォートホテル 函館				
コンフォートホテル 苫小牧				
コンフォートホテル 呉				
ハイアットリージェンシー大阪				
クインテッサホテル大阪心斎橋				
界 アルプス				

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
西表島ホテル				
ホテル日航高知旭ロイヤル				
界 松本	JLL森井鑑定株式会社	〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1丁目8番3号	33名	委託・評価基準を満たしており、類似案件における受託実績があること、及び受託体制が整っているため。
界 出雲				
界 伊東				
界 箱根				
界 阿蘇				
界 川治				
界 鬼怒川				
界 加賀				
チサンイン 佐野藤岡インター				
チサンイン 千葉浜野Ｒ16				
チサンイン 宇都宮鹿沼				
チサンイン 福島西インター				
チサンイン ひたちなか				
チサンイン 土浦阿見				
チサンイン 岩手一関インター				
カンデオホテルズ 半田	株式会社立地評価研究所	〒541-0041 大阪市中央区北浜3丁目2番25号 京阪淀屋橋ビル	14名	委託・評価基準を満たしており、類似案件における受託実績があること、及び受託体制が整っているため。
カンデオホテルズ 茅野				
カンデオホテルズ 福山				
カンデオホテルズ 佐野				
カンデオホテルズ 亀山				
チサンイン 鹿児島谷山				
ANAクラウンプラザホテル広島				
ANAクラウンプラザホテル福岡				
ANAクラウンプラザホテル金沢				
ANAクラウンプラザホテル富山				

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
OMO7 旭川				
ザ・ビー 赤坂				
ザ・ビー 三軒茶屋				
ザ・ビー 名古屋				
ザ・ビー 神戸				
ホテル・アンドルームス大阪本町				

（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 選定方針

ア．エンジニアリング・レポート発注方針

本資産運用会社で定めた「ER業者選定・評価チェックリスト」に基づき、第三者性が確保でき、かつ業務実績から信頼性の確保ができる業者に発注します。

イ．エンジニアリング・レポート委託・評価基準

委託に際しては、下記の4項目を全て満たしていることを条件としています。

（ア）性能評価機関の認定を受けていること

（イ）不動産証券化関連業務経験を基本に、業務が適切に遂行される能力があると認められること

（ウ）直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと

（エ）直近の3年間の委託者からの委託業務実績において、不適切な事実の発生がないこと

なお、エンジニアリング・レポート作成業務の委託における機動性及び委託条件の妥当性を確保すること等を目的として、本投資法人では複数のエンジニアリング・レポート作成機関を利用しています。

② 概要

該当事項はありません。

（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）IR に関する活動状況

①　基本方針

当社は、本投資法人の資産運用にあたり、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示するものとし、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとします。

②　情報開示体制

当社及び本投資法人の運用に関する情報について、適時、適切に投資家に開示できるように努めます。具体的には、当社において「適時開示規程」を制定し、当該規程により適時開示（株式会社東京証券取引所が定める有価証券上場規程に基づき行う適時開示及び投資家にとって有用かつ適切と判断する情報について本投資法人及び当社において自主的に行う開示をいいます。以下本（４）において同じです。）の担当部署を企画管理部、情報取扱責任者を企画管理部長とし、適時開示における法令遵守態勢を維持し、適時開示の内容その他についてコンプライアンス上のチェックを担う責任者を、コンプライアンス・オフィサーとします。役職員は、適時開示すべき事由に該当する事実が発生することを予見した場合には、直ちに企画管理部長と協議し、その指示を受けるものとし、企画管理部長は、当該協議を受けた場合又は適時開示すべき事由に該当する事実が発生することを予見した場合には、必要に応じて直ちに適時開示資料を立案し、業務分掌規程及び適時開示マニュアルに従い、策定し、開示します。

③　IR 活動予定

（ア）機関投資家及びアナリスト向け

本投資法人の決算期毎に当社により決算説明会を開催します。また機関投資家との個別ミーティングを設け、当社の役員若しくは情報開示担当部門の部員により直接説明を行います。なお、本投資法人は2019年12月に機関投資家及びアナリスト向け決算説明会を行いました。

（イ）個人投資家向け

資産運用会社により積極的に各種フェア、セミナー等に参加し、運用状況を直接説明する機会を設けます。なお、本投資法人は2019年8月に個人投資家向けセミナーへ参加しました。また、2019年10月に個人投資家向けフェア及びセミナーへ参加しました。

（ウ）ホームページの作成

決算短信、資産運用報告、説明会資料、有価証券報告書等の決算情報の他、プレスリリース及び運用資産の状況等を本投資法人のホームページに掲載し、幅広い投資家層に公平かつ有用な情報取得機会を提供します。

（エ）IR スケジュール

本投資法人は、決算にかかる IR 活動を以下のスケジュールで行う予定です。

・決算月：4月、10月
・決算発表（決算短信）：6月、12月
・決算アナリスト説明会：6月、12月

・資産運用報告発送：7月、1月

（５）反社会的勢力排除に向けた体制整備

当社は、「反社会的勢力対応マニュアル」を制定しています。当該マニュアルでは、当反社会的勢力からの暴力を未然に防止し、組織的な対応を明確にし、反社会的勢力との関係、取引、利用を一切しないことを徹底するための基本的な理念及び具体的な対応を定めています。反社会的勢力への基本対応方針として、組織としての対応、外部専門機関との連携、取引を含めた一切の関係遮断、有事における民事と刑事の法的対応及び裏取引や資金提供の禁止を掲げ、全役職員に周知徹底をしています。

以　上