

2025 年 7 月 9 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

霞ヶ関ホテルリート投資法人

代表者名 執行役員 佐藤 正弥

(コード：401A)

資産運用会社名

霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長 佐藤 正弥

問合せ先 TEL.03-4334-5092

1. 基本情報

(1) 投資法人の上場の目的

霞ヶ関ホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、デベロッパー(注 1)である霞ヶ関キャピタル株式会社をスポンサーとする、日本初のデベロッパー系ホテル特化型上場リート(注 2)です。本投資法人は、スポンサーである霞ヶ関キャピタルグループ(注 3)の開発力・運営力を活用し、国内ホテルマーケットで供給が不足する多人数向けホテル(注 4)に日本各地で投資することを通じて、日本の観光立国としての発展に貢献しつつ持続的な成長を図り、投資主価値の向上を目指します。

(注 1)「デベロッパー」とは、土地若しくは建物又はその両方を取得し、取得した不動産を開発又は再開発することを主たる事業として行う事業体をいいます。以下同じです。

(注 2)「ホテル特化型上場リート」とは、全ての上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）のうち、実際に保有している資産全体におけるホテル（主として宿泊施設に供される不動産及びその付帯施設をいいます。以下同じです。）の割合（取得価格ベース）が 90%を超えるものをいいます（2025 年 5 月末日時点までの各 J-REIT の最新の有価証券報告書、有価証券届出書及び適時開示による公表情報その他開示資料に基づきます。）。また、ホテル特化型上場リーートのうち、デベロッパーをスポンサーとするものを「デベロッパー系ホテル特化型上場リート」と称しています。

(注 3)「霞ヶ関キャピタルグループ」とは、霞ヶ関キャピタル株式会社並びにその子会社及び関連会社からなる企業グループをいいます。また、「スポンサーグループ」ということがあります。以下同じです。

(注 4)「多人数向けホテル」とは、複数名で宿泊することを前提とし、宿泊料金が宿泊者数ごとではなく一部屋ごとに設定されているホテルを指します。以下同じです。

(2) コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。）に基づき適法に設立されており、本

書の日付現在においては執行役員 1 名及び監督役員 2 名から構成される役員会により運営されています。これらの役員は欠格事由にあたらぬほか、監督役員はもとより執行役員を含めた全ての役員が、投信法等の規定する水準以上の透明性の高い運営を行うよう努め、法令遵守の徹底を図っています。本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。

本投資法人の資産運用を受託している霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において、「コンプライアンス」とは、本資産運用会社の顧客である本投資法人に対して本資産運用会社が負う忠実義務及び善管注意義務をはじめとする関係法令規則上の諸規制・社内規程・社会的規範を遵守するとともに、行動は公正を旨とし、本資産運用会社及び本資産運用会社が運用を受託する本投資法人に係る全てのステークホルダーに対し誠実かつ公平に接し、常に自由な競争、透明性の高い行動を心掛け、企業情報を適時・適正に開示することをいいます。

本資産運用会社は、本資産運用会社の本投資法人の資産運用会社としての業務に関し、本資産運用会社におけるコンプライアンス体制に係る基本的事項を定めることにより、本資産運用会社の業務に関連するあらゆる法令やルールを厳格に遵守し、健全かつ誠実な企業活動を遂行するとともに、自己規律に基づく経営の健全性を確保することを目的として、コンプライアンス規程を定めています。

また、本資産運用会社は、本資産運用会社の役職員が遵守すべきコンプライアンスに関する基本原則はもとより、具体的かつ実践的な事項を定めることにより、資産運用会社としての経営組織の健全性、信頼性を向上させ、投資主及び社会の信頼に応えることを目的とし、コンプライアンス活動を実践するため、役職員の行動の準則となる行動規範としてコンプライアンス・マニュアルを定めています。

さらに、本資産運用会社は、顧客となる投資家の資産受託を受けて、金融市場に参加することから、受託者責任及び社会的責任を認識、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含み、以下「金融商品取引法」といいます。）をはじめとする法令諸規則を遵守し、誠実かつ公正な企業活動を推進するとともに、監督・検査当局より示されている金融商品取引業者としてのあるべき姿を踏まえ、コンプライアンスにおける実践計画としてコンプライアンス・プログラムを定めています。

本資産運用会社のコンプライアンスに関する概要は以下のとおりです。

- ・本資産運用会社は、コンプライアンスの不徹底が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、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ます。
- ・本資産運用会社は、宅地建物取引業及び金融商品取引業を担う会社として、社会的に求められる本資産運用会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、本資産運用会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みます。
- ・本資産運用会社は、上記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します。
- ・本資産運用会社は、本資産運用会社におけるコンプライアンスの組織体系を①取締役会、②コンプライアンス・オフィサー及び③コンプライアンス委員会と定め、各組織体系の役割を以下のとおり定めます。

① 取締役会の役割

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、コンプライアンス規程その他の必要な各種社内規程の制定及び変更を決定します。

また、取締役会は、コンプライアンスの推進に関し、進捗状況等について、コンプライアンス・オフィサーに適宜報告を求めることができるものとします。

② コンプライアンス・オフィサーの役割

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者として、コンプライアンス全般の企画、立案及び推進を行います。コンプライアンス・オフィサーの具体的な業務は、職務分掌規程によるものとします。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスの観点に照らし問題が発生している又は発生するおそれがあると判断したときは、関係部署等に対し必要な意見又は指示を行うことができ、また、コンプライアンスに関連し、コンプライアンスの推進に関する進捗状況その他の本資産運用会社の業務のコンプライアンスに関する事項について、少なくとも 3 か月に 1 回、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告します。

③ コンプライアンス委員会の役割

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス規程、コンプライアンス委員会規程及びコンプライアンス・プログラムに定めるところにより、コンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項等に関する審議及び決議を行います。

(3) 投資主の状況

2025 年 7 月 9 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 (%)
霞ヶ関キャピタル株式会社	<p>本投資法人の唯一のスポンサーであり、本資産運用会社に 100% 出資している親会社です。</p> <p>2025 年 6 月 20 日付で、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（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>また、取得予定資産（後記「3.スポンサー関係者等との取引等（2）物件取得等の状況」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同じです。）をいいます。以下同じです。）のうち、seven x seven 糸島、FAV LUX 長崎、seven x seven 石垣、FAV LUX 鹿児島天文館について、霞ヶ関キャピタル株式会社の連結子会社であり、信託受託者と停止条件付定期建物賃貸借契約を締結している fav hospitality group 株式会社との間で、定期建物転貸借契約を締結します。</p> <p>seven x seven 糸島、FAV LUX 長崎、seven x seven 石垣、FAV</p>	1,600	100.0

	LUX 鹿児島天文館について、本投資法人、fav hospitality group 株式会社及びそれぞれの物件の転々借人との間で、動産使用貸借契約を締結します。 本投資法人の設立（2025 年 4 月 1 日）に際し、160 百万円を出資しています。		
上位 10 名合計		1,600	100.0

(4) 資産運用会社の大株主の状況

2025 年 7 月 9 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 (%)
霞ヶ関キャピタル株式会社	本資産運用会社の設立時（2023 年 11 月 1 日）に出資しています。その他の事項については、前記「(3) 投資主の状況」をご参照ください。	2,000	100.0
上位 10 名合計		2,000	100.0

(5) 投資方針・投資対象

① 本投資法人の成長戦略

本投資法人は、日本の観光立国化の実現に向けて、高い観光需要が期待できる都市に立地する多人数向けホテル「fav（ファブ）」、「FAV LUX（ファブブラックス）」及び「seven x seven（セブンバイセブン）」へ重点投資します。

本書の日付現在、本投資法人が重点投資を行う方針である「fav」、「FAV LUX」及び「seven x seven」の各ホテルは、スポンサーである霞ヶ関キャピタルが開発を行っています。本投資法人及び本資産運用会社とスポンサーとの間で、スポンサーグループ等により開発されたホテルについて、一定の要件を満たす場合には、スポンサーグループ等は本投資法人に優先交渉権を付与するよう最大限努力することを内容とするスポンサーサポート契約が締結されており(注 1)、本投資法人は、かかるサポートを通じて、重点投資対象であるスポンサーグループにより開発されたホテルへの投資拡大による外部成長を目指します(注 2)。

また、「fav」、「FAV LUX」及び「seven x seven」の各ホテルの運営、マーケティング及びブランディングについては、本書の日付現在、霞ヶ関キャピタルグループのホテル運営会社である fav hospitality group 株式会社が担っています。本投資法人は、同社に取得予定資産を賃貸してホテルオペレーターとして起用し(注 3)、かつ変動賃料を採用又は将来的に採用する方針です。本投資法人は、省人化オペレーションをはじめとする運営費用を抑える同社の取組みによりホテルの収

益性が強化され、変動賃料収入の増加により本投資法人の収益が増加することを期待しており、同社によるホテル運営を通じて本投資法人の内部成長を図ります。

スポンサーグループが開発及び運営を行う多人数向けホテルは、コロナ禍におけるホテル事業への影響を踏まえて、ホテル市場において供給の不足するホテルタイプとして収益機会を確保・拡大しながら、オペレーションの工夫により損益分岐点を低く設定するなど、従来型のホテルと異なるコンセプトを持ってスポンサーグループにより企画・開発されています。また、そのようなコンセプトに沿ったホテル運営を可能にするノウハウを持つスポンサーグループにより運営されています。このように、スポンサーグループが一体となって開発及び運営を手がけている「fav」、「FAV LUX」及び「seven x seven」の各ホテルは、ホテル市場のダウンサイドリスクへの耐性を持ちながら、収益のアップサイドを取込むことができる魅力的なアセットであると本投資法人は評価しています。これらのホテルへの重点投資により、本投資法人の継続的な成長が可能になるものと考えています。

本投資法人は、このようなスポンサーグループによる開発ホテルの取得機会及びホテル運営の両輪でのサポートを受け、成長していくことを目指します。

(注 1) スポンサーサポート契約の詳細については、後記「(6) スポンサーに関する事項 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 (イ)スポンサーサポート契約」をご参照ください。

(注 2) 本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、本投資法人のための資産の運用として、スポンサーグループの保有物件及び受託物件並びにスポンサーグループが第三者から売却予定不動産としての情報提供を受けた物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保することを定めています。

(注 3) 本資産運用会社は、運用ガイドラインにおいて、個々の物件について適切なテナントを選定するものとし、個々の物件の状況に応じて適切と考えられる場合には、本資産運用会社が定めるテナント選定方針及び利害関係者取引規程の要件を満たすことを条件に、fav hospitality group 株式会社その他のスポンサーグループに属する会社をテナントとする方針であることを定めています。

② 本投資法人のポートフォリオ構築方針

(イ) 用途

主としてホテルに投資を行います。なお、ホテルが所在する借地権が設定された土地及び将来のホテルの開発を目的として、ホテルに供されることが可能な土地（ホテル以外の施設が所在する土地を含みます。）（以下「底地」といいます。）はホテルに含まれるものとします。また、商業施設、事務所、駐車場等が複合する物件のうち、宿泊施設に供する部分を有するものにも投資を行うことができますが、投資後の本投資法人のポートフォリオ収入の 80%超が宿泊施設からの賃料収入となると見込まれる場合に限りです。

(ロ) ホテルカテゴリー別投資比率（取得価格ベース）

ホテルカテゴリー別の投資比率（取得価格ベース）は原則として以下のとおりとします。以下のホテルカテゴリーに該当するかどうかは、ヒアリング等による調査を行った上で、部屋の広さ、同伴係数、宿泊者属性、観光地又はビジネス街からの距離及び移動手段等を総合的に勘案して判断します。ただし、一時的に以下の比率のとおりとならないことがあります。

主として観光を中心としたレジャー需要の取り込みが中長期的に見込まれるホテル 70%以上

主としてビジネス需要の取り込みが中長期的に見込まれるホテル 30%以下

(ハ) 運用期間

原則として、中長期保有を目的として物件を取得し、短期売買目的の物件の取得は行いません（「短期」とは1年未満の期間を、「中期」とは1年以上5年以下の期間を、「長期」とは5年を超える期間をいいます。）。

(二) 共通投資基準

①立地	国内の主要な観光地及びビジネス適地を中心とした中長期的に宿泊需要が見込まれる地域(注)に投資します。
②物件規模	原則として、1物件当たりの取得価格は5億円以上とします。ただし、5億円を下回る場合であっても、保有物件との一体運用により価値向上が見込まれる物件や、他の物件と一括で取得することが投資法人の利益に資することが見込まれる物件等、物件取得により投資法人の利益に資することが見込まれる物件に対しては投資を行う可能性があります。
③構造	主要部分が鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造又はこれらと同等の構造耐力等を有する物件とします。
④耐震性	原則として、新耐震基準に基づく物件（旧耐震基準であっても新耐震基準に適合するよう耐震補強工事実施後に組み入れる物件を含みます。なお、耐震補強工事に係る費用については、原則として売主の負担としますが、合理的な理由が認められる場合には、本投資法人の負担とすることができます。この場合、当該費用は取得価格に適切に反映するものとします。）を投資対象とします。例外として、検討時点では新耐震基準と同等水準以上の性能を有していない物件であっても、耐震補強工事を行うことにより、新耐震基準と同等水準以上の耐震性を有することが十分に見込める場合には、補強工事を実施することで、投資可能とします。また、個別物件のPML値（地震による予想最大損失率をいいます。）は原則として15%以下とします。ただし、個別の投資対象不動産でPMLが15%を超えるものがある場合であっても、当該投資対象不動産を含めたポートフォリオPMLが15%以下である場合には、損失予想額等を検証し、耐震補強工事の実施、地震保険の付保等の対応を検討の上、投資を行う場合があります（ただし、この場合であっても個別の投資対象不動産ごとのPML値は20%を超えることはできません。）。取得時において、1物件当たりのPML値が15%超の物件がある場合には、その物件について個別に当該物件におけるPML15%超過部分相当において地震保険（火災保険等の特約で付保する場合を含みます。）を付保することで投資するものとします。
⑤遵法性	都市計画法、建築基準法及びこれに関連する諸法令を遵守している物件又は取得までに遵守することが確定している物件を原則として投資対象とします。ただし、既存不適格の物件、又は将来的に違法性の是正が見込まれている物件に対しては投資を行う可能性があります。
⑥環境・地質	専門業者が作成したエンジニアリング・レポート、地歴調査報告書等において、有害物質等が内在する可能性が低い又は内在しているが当該有害物質に関連する全ての法律に基づき、適法に保管又は処理等がなされている等により、当該有害物質等が内在していることが運用上の障害となる可能性が低いと判断された物件とします。
⑦権利関係	原則として、所有権としますが、借地権物件についても検討します。共有、区分所有、底地等に係る物件についても、投資の可否を個別に判断します。現物不動産が信託受益権かについての選択は、売主の意向、取得時の流通コスト、取得後の管理コスト等を総合的に勘案して判断します。資産対応証券及び匿名組合出資についても投資対象資産として検討します。
⑧安定稼働	原則として、安定稼働している物件とし、具体的には取得判断の時点において開業後1年以上経過している物件とします。ただし、取得判断の時点におい

	て開業後の期間が1年に満たない場合でも、取得判断の時点において既に安定稼働している又は取得後早期に安定稼働することが見込まれる物件や、安定稼働時の売上高営業粗利益（Gross Operating Profit、ホテルの売上高からホテル運営経費を控除した値をいいます。）（以下「GOP」といいます。）に基づく固定賃料を一定期間設定すること等でキャッシュ・フローの安定性が見込まれる物件に対しては投資を行う可能性があります。
⑨テナント	テナント（テナントから転貸又は委託を受けるオペレーターを含みます。）の属性、信用力、運営能力賃貸借契約の条件等を総合的に勘案した上で投資します。ただし、個々の物件の状況に応じて適切と考えられる場合には、後記（5）-2 テナントの選定基準に関する事項及び本資産運用会社の利害関係者取引規程の要件を満たすことを条件に、fav hospitality group株式会社その他のスポンサーのグループ会社をテナントとする方針です。
⑩開発案件	竣工前の未稼働不動産等への投資を原則として行いません。ただし、未竣工ではあるものの、建物の竣工、引渡し、その後のテナント確保についてのリスクが極小化されている（当該建物の竣工後のテナントが確保できているもののみならず、当該建物の引渡し後一定期間は賃料が発生しないことが想定されている場合を含みます。）と判断できる投資資産については、当該物件未竣工時点での売買契約の締結を検討することがあり、また、建物が竣工しており、テナントとの賃貸借に係る書面による合意がなされているものの、賃料が未発生かつ相当期間後には賃料が発生することが確実な投資資産（いわゆるフリーレント期間中の投資資産）については、投資を行うことがあります。また、建替えにより競争力の向上が見込まれる場合や経年劣化に伴い維持管理コスト負担が増加した場合等には、建替えがポートフォリオに過大な影響を与えない範囲で、建替えを行うことができるものとします。なお、本投資法人は、開発物件を取得する場合には、投資案件の選定時のみならず、不動産等の引渡しを受ける前にも、後記(リ)デューデリジェンス基準記載の各項目の確認を行います。また、当該物件未竣工時点で締結する売買契約がフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当する場合には、後記(ヌ)フォワード・コミットメント等に関する方針に記載の方針に従い、適切なリスク管理に努めます。

(注) 「中長期的に宿泊需要が見込まれる地域」とは、本資産運用会社の運用ガイドラインにおいて、「国内における主要都市又はその周辺、年間宿泊者数又は観光客数が一定以上で推移している地域及び近隣に観光資源を擁し国内外からの継続的な観光需要が見込まれる地域」と定義しています。

(ホ) その他のポートフォリオ構築方針

売却を検討する場合は、市場状況を勘案し、ポートフォリオ全体に与える影響等を考慮し、総合的に判断します。

本投資法人は、一般経済情勢、金融情勢、消費者動向、不動産市況等のマクロ経済情勢若しくは投資法人の経営環境に急激な変化が生じ、投資主の属性若しくは分布状況に変化が生じ、又はその他の理由により、投資主の利益を毀損するおそれがある場合、投資主の利益を守るため必要な処置を講ずることができるものとします。

(ヘ) 取得方針

物件の取得については以下の項目を遵守します。

- a. 取得価格は適正価格調査のため鑑定評価を取得し、その鑑定評価額を考慮し個別に判断します。
- b. 本資産運用会社の定める利害関係者取引規程に定義される利害関係者から不動産、不動産の賃借権及び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、本項目において「対象物件」と総称します。）を取得する場合の取得価格は、利害関係者又は投信法施行規則（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。以下「投信法施行規則」といいます。）第 244 条の 2 各号に掲げられる者でない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した評価額（以下、本項目において「鑑定評価額」といいます。）を超えてはなりません。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、取得価格には、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。

- c. 前記 b.の利害関係者以外の第三者から取得する場合の取得価格は、鑑定評価額に加えて、投資採算、物件のポテンシャル、物件の立地、物件の将来の価値の維持向上等を総合的に勘案した合理的な価格とします。
- d. 取得する物件全てが投資適格物件であることを確認するものとし、投資不適格物件との抱き合わせあるいは物件購入と無関係な付帯条件がないこととします。

(ト) ブリッジファンド等を活用した物件の取得

本投資法人による物件の取得に際し、ブリッジファンド又はリース会社等（以下「ブリッジファンド等」といいます。）のウェアハウジング機能(注) を活用する場合には、以下の項目を遵守します。

- a. ブリッジファンド等を活用した物件の取得は、本資産運用会社とブリッジファンド等を運営する第三者（以下「ブリッジファンド等運営者」といいます。）との合意により行います。当該合意に際しては、ブリッジファンド等運営者との間で、ブリッジファンド等による取得のストラクチャー及び諸条件、役割分担、業務範囲、各種資料の取扱い、利益相反回避のための方策等について折衝を行い、その折衝経緯等につき記録します。
- b. ブリッジファンド等を活用した物件の取得に際しては、本投資法人が適切な時期に行使可能な優先交渉権をブリッジファンド等から付与されること及び本投資法人が取得を強制されることがないことを確保することを原則とします。
- c. ブリッジファンド等による物件の取得に際しては、ブリッジファンド等運営者において、物件の取得に係る意思決定を独自に行い、最終的な取得の意思決定は当該ブリッジファンド等において必要な手続きを踏まえた上で独自に行うことを原則とします。ただし、本投資法人がブリッジファンド等に対して出資を行う場合には、本資産運用会社も、自ら物件の取得に係る審議・承認の手続きを別途行うか、又は、ブリッジファンド等運営者から必要な情報を入手した上で出資に必要な情報を収集します。
- d. ブリッジファンド等から将来本投資法人が物件を取得する場合においては、本資産運用会社及び投資法人において改めて、物件の取得に係る審議・承認の手続き（デューデリジェンスの実施を含みます。）を独自に行います。また、ブリッジファンド等が本資産運用会社の定める「利害関係者取引規程」に定義される利害関係者に該当する場合には、ブリッジファンド等からの物件の取得については「利害関係者取引規程」に従います。

(注) 「ウェアハウジング機能」の詳細については、後記「(6) スポンサーに関する事項 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 (イ)スポンサーサポート契約 e.ウェアハウジング機能の提供」をご参照ください。

(チ) 売却方針

物件の売却については以下の項目を遵守します。

- a. 売却価格は適正価格調査のため鑑定評価を取得し、その鑑定評価額を考慮し個別に判断します。
- b. 本資産運用会社の定める「利害関係者取引規程」に定義される利害関係者へ物件を売却する場合の売却価格は、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下回ってはならないものとします。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。
- c. 前号の利害関係者以外の第三者へ物件を売却する場合の売却価格は、物件特性や不動産の劣化又は陳腐化等を総合的に勘案した合理的な価格とします。

(リ) デューデリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては、デューデリジェンスを行います。デューデリジェンスに際しては、不動産鑑定士、エンジニアリング・レポート作成機関等の専門家に調査を依頼します。デューデリジェンスの調査は、評価項目に基づき、経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、キャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因等を把握し、投資対象としての妥当性を検討します。

デューデリジェンスにおける主な調査項目は、以下のとおりです。ただし、以下の表に記載する項目は、物件の用途・個別的特性によってその重要性が異なることがあり、本投資法人による物件の取得にあたり、全ての項目について常に調査するわけではなく、また、記載事項以外の調査を行うこともあります。

評価項目		調査事項
1.物件調査	土地	i. 物理的要件 ii. 法的要件 iii. 隣接地境界・越境物等 iv. 電柱 v. 近隣との協定 vi. 都市計画 vii. その他
	建物	i. 建築・設備・仕様（客室数・客室タイプ・客室面積、レストラン・浴場・共用施設等に関する施設内容・施設数・施設構成等） ii. 建築基準法への適合 iii. 耐震性 iv. 消防法への適合 v. 遵法性治癒 vi. ESG vii. その他
	FF&E(注)	i. 更新費用

評価項目		調査事項
		ii. その他
2.権利関係	所有権	i. 登記名義人 ii. 売主
	担保権	i. 登記簿
	借地権	i. 底地所有者 ii. 登記 iii. 借地契約書 iv. その他
	底地権	i. 借地権者 ii. その他
	共有	i. 持分 ii. 登記 iii. 協定書 iv. 共有者
	区分所有	i. 議決権 ii. 登記 iii. 管理規約 iv. 区分所有者 v. その他
	建物登記	i. 建物登記
	その他	i. 訴訟 ii. 優先買取 iii. その他
3.デューデリ ジェンス業務委 託	デューデリジェンス	i. 鑑定評価書 ii. ER iii. アスベスト iv. PCB（ポリ塩化ビフェニル） v. フロン

評価項目		調査事項
		vi. 土壌汚染 vii. その他
4.テナント（ホテルの運営の委託を受けるオペレーターを含みます。以下本項目において同じです。）	テナント	i. テナント構成 ii. テナントの信用調査 iii. テナントの運営実績 iv. テナントの運営能力（ホテルの運営を行う者に限ります。） v. テナントの許認可（旅館業法、食品衛生法等） vi. テナントの反社チェック vii. 同居・転貸 viii. 賃貸借契約書又は運営委託契約の内容 ix. 賃料滞納 x. 係争 xi. マスターリース xii. 利用状況 xiii. その他
5.取得価格	取得価格	i. 価格査定 ii. 売買方法 iii. 事業所税 iv. 利害関係者等からの取得 v. その他
6.資金調達	資金調達	i. 方法 ii. その他
7.外部委託先の選定	外部委託先の選定	i. PM会社の選定 ii. 信託受託者の選定 iii. その他
8.契約締結	PSA	i. 売買契約書の締結
	媒介契約	i. 媒介契約
	重要事項説明書	i. 重要事項説明書

評価項目		調査事項
	信託契約	i. 信託契約
	その他	i. その他

(注) FF&Eは、Furniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品及び厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。

(ヌ) フォワード・コミットメント等に関する方針

フォワード・コミットメント等を行う場合には、価格変動リスク等に鑑み、フォワード・コミットメント等を履行できない場合に要する解約違約金額を支払った場合に本投資法人の分配金水準に生じる影響を含め、慎重かつ十分に検討を行うこととします。

なお、フォワード・コミットメント等を行う場合においても、フォワード・コミットメント等の解約違約金額についての上限、物件の取得額の上限、契約締結から決済・物件引渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法等についてのルールを定めています。

また、契約締結から決済・物件引渡しまでの間、当該物件の不動産鑑定評価額及び事業収支見込の動向等について、本資産運用会社が定期的にモニタリングを行うこととします。

なお、取得予定資産に係る信託受益権等売買契約は、いずれもフォワード・コミットメント等に該当します。ただし、新規上場に伴う売買契約の締結という特殊性ゆえに、本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規程の基準は適用せず、2025年7月9日に本投資法人の役員会で決議した投資口の一般募集と併せて取得予定資産に係る信託受益権等売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。

③ 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、主として不動産等資産に該当し、かつ、不動産等に該当するものに投資して運用を行います。また、本投資法人は、不動産等資産に該当しない不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券その他の資産にも投資することができるものとしますが、海外不動産には投資しないものとします（規約第10条）。

(イ) 不動産等とは、次に掲げるものを総称していいます。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f. 当事者の一方が相手方の行う前記 a.から e.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

- (ロ) 不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものを総称していいます。
- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含み、以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
 - b. 投資信託の受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）
 - c. 投資法人の投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
 - d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（前記(イ)d、e及びgに掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
 - e. 匿名組合出資持分証券（金融商品取引法第2条第2項第5号に定める匿名組合出資持分をいいます。）
- (ハ) 本投資法人は、不動産関連資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。
- a. 預金
 - b. コールローン
 - c. 国債証券（金融商品取引法第2条第1項第1号に定めるものをいいます。）
 - d. 地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号に定めるものをいいます。）
 - e. 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第2条第1項第3号に定めるものをいいます。）
 - f. 資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に定めるものをいいます。）
 - g. 社債券（金融商品取引法第2条第1項第5号に定めるものをいいます。）
 - h. 株券（金融商品取引法第2条第1項第9号に定める株券をいいます。）
 - i. 貸付信託の受益証券（金融商品取引法第2条第1項第12号に定めるものをいいます。）
 - j. コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第2条第1項第15号に定めるものをいいます。）
 - k. 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含み、以下「投信法施行令」といいます。）第3条第7号に定めるものをいいます。）
 - l. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいいます。）
 - m. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定めるものをいいます。）
- (ニ) 本投資法人は、必要がある場合には、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して以下に掲げる資産に投資することができます。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
 - b. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
 - c. 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含み、以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不

動産に附加された物をいいます。)

- d. 民法上の地役権
- e. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- f. 中小企業等協同組合法（昭和 24 年法律第 181 号。その後の改正を含みます。）に定める出資
- g. 信用金庫法（昭和 26 年法律第 238 号。その後の改正を含みます。）に定める出資
- h. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- i. 前記 a. から h. までに定めるもののほか、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利

(ホ) 金融商品取引法第 2 条第 2 項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を有価証券とみなして、前記(イ)から(ニ)までを適用するものとします。

(5) -2 テナントの選定基準に関する事項

本投資法人が保有及び運用する物件並びに新規取得をする物件に入居しているテナント及びホテル運営の委託を受けるオペレーター（新規に入居が見込まれるテナント及び受託が見込まれるオペレーターを含みます。）については、以下の内容に対する検討・分析を行い、その内容を総合的に勘案し審査した上で決定するものとします。

なお、基準を満たしている場合であっても、反社会的勢力との関係があると確認された場合は契約の締結を行いません。

- a. 業種
- b. 財務状況及び企業規模
- c. 資本関係
- d. 運営実績・運営能力（ホテルの運営を行う者に限ります。）
- e. 契約条件
- f. その他事項

収益物件において、竣工後間もない新築物件、若しくは改修・改装工事等で一時的に GOP 及び賃料が低位で推移することがある場合、又は物件の収益安定化を図る場合等に、安定稼働時の GOP を基準として賃料固定型マスターリース契約の導入を検討することがあります。

マスターリース会社の選定にあたっては、以下の事項を重要項目として審査します。

- a. マスターリース会社の実績
- b. マスターリース会社の当該物件周辺におけるマーケットに関する考え方
- c. 当該物件の売上水準
- d. マスターリース期間及び契約形態
- e. 外部オペレーター選定基準

(5) -3 海外不動産投資に関する事項

本投資法人は、本書の提出日現在は海外不動産投資を行う方針はありません。

(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

霞ヶ関キャピタルグループは、「その課題を、価値へ。」という経営理念のもと、「成長性のある事業分野」と「社会的意義のある事業」にて事業を展開しています。事業の遂行にあたっては、行動指針である「速く。手堅く。力強く。」に基づき活動を行っており、具体的な事業内容としては、不動産投資に関連するコンサルティングやマネジメント並びに収益不動産の開発を行う不動産コンサルティング事業を通じた社会課題の解決に資する事業への取り組みです。

霞ヶ関キャピタルグループの強みは、「社会課題の解決」を軸に、不動産業界・金融業界に関する広い知見と深い経験から成る「不動産」×「金融」を切り口としたコンサルティングや不動産開発にあり、重要な社会財産である不動産の有効活用や開発、ファンド組成やアセットマネジメント等、様々な投資家の多岐にわたるニーズに対応したソリューションを提供しています。霞ヶ関キャピタルグループが取り組んでいる事業の特徴は以下のとおりとなります。

(イ) 物流事業

霞ヶ関キャピタルグループが開発する物流施設は賃貸型の冷凍冷蔵倉庫が主であり、首都圏や関西圏などの大消費地近郊、湾岸エリア等に加えて、直近では「2024 年問題」をビジネス機会と捉え、東京・大阪などをつなぐ中継輸送拠点となる中部圏でも開発を進めています。フロン規制や冷凍食品の需要が増加している市場環境を契機と捉え、自家用の冷凍冷蔵倉庫が多いなか賃貸型冷凍冷蔵倉庫の開発に参入し、主力事業として積極的な展開を行っています。近年では、倉庫の規模を拡大し、ドライ(常温)・チルド(冷蔵)・コールド(冷凍)の3温度帯のマルチ型倉庫の開発も行っており、幅広いテナントのニーズに応えていく方針です。また、さらなる付加価値として冷凍冷蔵倉庫の自動化の開発も進めており、効率化や収益性の向上だけでなく労働力不足や労働環境改善といった物流業界の社会的課題に対して貢献していきます。

(ロ) ホテル事業

霞ヶ関キャピタルグループは、需給ギャップのある多人数向けの部屋をメインとした、4～8 人のグループステイ向け中長期滞在型のホテルを中心にホテル事業を展開しています。中長期滞在に適した平均 35 m²以上の広い部屋に、大人も使える二階建てベッド(バンクベッド)を備え、キッチン、洗濯機、冷蔵庫、テレビ等も設置しています。またサービスをミニマル化し運営の効率化を図ることで低い稼働率でも収益を生み出せる収益構造も特徴で、「少人数オ

ペレーション」や「ホテル経営の DX 化」、「飲食フロント融合設計」等の施策を組み込むことで安定した収益を生み出す運営体制を構築しています。足元ではインバウンド需要の急速な回復もあり、宿泊施設に求められるニーズがより多様化すると見込んでおり、都市型モデルやリゾートモデル、サウナ等の付加価値のある施設の組み込みなど派生タイプの開発にも取り組んでいます。

(ハ) ヘルスケア事業

霞ヶ関キャピタルグループは、ヘルスケア施設の中でも現在ホスピス住宅(注 1)の開発に注力しています。超高齢社会である日本において、要介護の人数、単独世帯は急速に増加することが見込まれており、高齢者向け住宅の普及が急務となっています。このような状況の中、人生の最終段階に多くの方が望む傾向にある「病院が持つ安心感」と「自宅が持つ快適さ」の 2 つのニーズを満たすことができるホスピス住宅に大きな将来性を見込んでいます。霞ヶ関キャピタルグループは、これまでホテル開発等で培ってきたノウハウを活かし、「駅近の好立地」「生活圏内に馴染む外装デザイン」「機能性と快適性を兼ね備えた内装デザイン」といった特徴で差別化を図っていきます。霞ヶ関キャピタルグループは一般的なホスピス住宅の滞在期間といわれる 3～6 か月間を「最期のお別れを伝える時間」と考えており、患者・オペレーターが使いやすい施設であることはもちろんのこと、家族や友人と最期を過ごす場として相応しいデザイン、訪問しやすい立地の施設にすべく鋭意取り組んでいます。

(注 1) ホスピス住宅とは、がんや難病など専門的な緩和ケアをうけることができる病院と自宅の間に位置し、訪問看護師、訪問療法士、訪問介護士が常駐しており、最期の時間を安心して過ごすための施設をいいます。

(注 2) 本投資法人は、現行規約及び本資産運用会社の運用ガイドライン上、主としてホテルを投資対象としており、物流施設及びヘルスケア施設を取得する予定はありません。

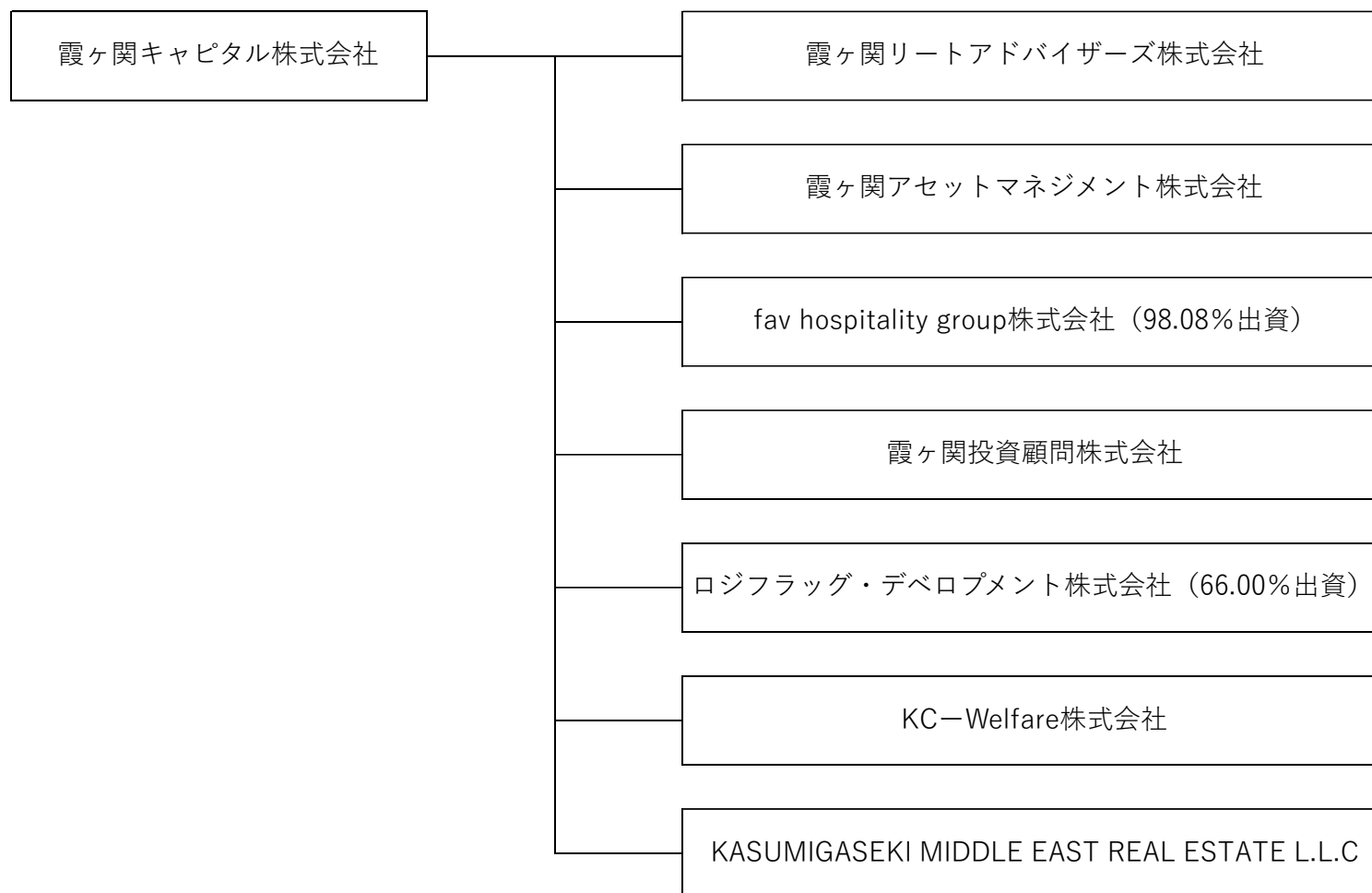
(二) 海外事業

霞ヶ関キャピタルグループの海外展開は、経済発展するエリアでの事業拡大の機会の大きさをベースに、これまで培ってきた幅広いネットワークを活用し各国の調査を行った上で検討し決定しており、実際の活動にあたっては現地の実績のある会社との協業体制をもって展開を行っています。現在は、アラブ首長国連邦（ドバイ首長国）を中心に展開していますが、タイ王国（バンコク）とインドネシア共和国（ジャカルタ）でも実績を積み重ねてきています。

ドバイ首長国は、各国投資家の逃避先の一つとして世界的に注目を集めており、足元の不動産投資環境は活況を呈しています。霞ヶ関キャピタルグループは、現地法人を設立しており、ドバイ首長国の不動産マーケットに参入しキャピタルゲイン獲得機会を創出するとともに、日本の投資家がドバイ首長国に投資できる環境づくりを目標にノウハウ、ネットワーク、実績作りを進めています。

(注) 本投資法人は、現行規約上、海外不動産を投資対象としていません。

なお、本書の提出日現在における霞ヶ関キャピタル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とおりです。霞ヶ関キャピタル株式会社の主要な連結子会社のうち、本資産運用会社及び霞ヶ関アセットマネジメント株式会社はアセットマネジメント事業を行う会社であり、fav hospitality group 株式会社、霞ヶ関投資顧問株式会社、ロジフラッグ・デベロップメント株式会社、KC-Welfare 株式会社及び KASUMIGASEKI MIDDLE EAST REAL ESTATE L.L.C は主たる事業として不動産コンサルティング事業を行う会社です。



(注) 本資産運用会社、霞ヶ関アセットマネジメント株式会社、霞ヶ関投資顧問株式会社、KC-Welfare 株式会社及び KASUMIGASEKI MIDDLE EAST REAL ESTATE L.L.C については、2025 年 7 月 9 日現在、霞ヶ関キャピタル株式会社が 100%出資しています。fav hospitality group 株式会社及びロジフラグ・デベロプメント株式会社については、2025 年 7 月 9 日現在、霞ヶ関キャピタル株式会社がそれぞれ、98.08%、66.00%出資しています。

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

(イ) スポンサーサポート契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、霞ヶ関キャピタル株式会社との間で、2025年6月20日付でスポンサーサポート契約を締結しています。

スポンサーサポート契約の概要は、以下のとおりです。なお、本項においては、霞ヶ関キャピタル株式会社を「スポンサー」と表記することがあります。

a. 優先的売買交渉権の付与

- i. スポンサーは、自ら又はスポンサーSPC等(注1)がスポンサーサポート契約締結日現在保有する国内の適格不動産等（注2）及びスポンサーサポート契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等（いずれも開発中のものを含みます。）についての優先的売買交渉権を自ら又は当該スポンサーSPC等をして、本投資法人のために本資産運用会社に対して付与するよう最大限努力します。なお、スポンサーは、スポンサーサポート契約に基づき優先交渉権を付与した場合は、後記b.のii.、v.又はvi.に該当する場合を除き、以後第三者に当該情報を提供せず、かつ、スポンサーSPC等をして、以後第三者に当該情報を提供しません。

(注1)「スポンサーSPC等」とは、スポンサーSPC、スポンサーグループSPC及びスポンサーグループの関連法人に優先的売買交渉権を付与することを前提にスポンサーグループと協業の上物件の開発を行う事業会社を総称していいいます。以下同じです。

「スポンサーSPC」とは、スポンサーが出資割合の全部若しくは一部を出資（匿名組合出資を含みますがこれに限られません。）し又は不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社をいいいます。

「スポンサーグループSPC」とは、スポンサーを除くスポンサーグループ及びスポンサーを除くスポンサーグループが出資割合の全部若しくは一部を出資し又は不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社をいい、本資産運用会社及び本投資法人は含まれません。以下同じです。

「スポンサーグループ」とは、スポンサー及びスポンサーの連結子会社をいい、本資産運用会社、本投資法人及びスポンサーが匿名組合出資等を行う特別目的会社を除きます。以下「(イ) スポンサーサポート契約」において同じです。

(注2)「適格不動産等」とは、本投資法人の投資基準に適合する主たる用途をホテルとする不動産等をいいいます。以下同じです。

- ii. 以下の事由がある場合には、スポンサーは、自ら又はスポンサーSPC等をして、本資産運用会社に対し、優先的売買交渉権の付与を行いません。

- (i) スポンサー又はスポンサーSPC等が第三者との共同事業に基づき開発・取得した適格不動産等で、当該第三者に譲渡又は優先交渉権を付与することを予め合意している場合
- (ii) 適格不動産等の共有持分、スポンサーグループが出資割合の一部出資（匿名組合出資を含みますがこれに限られません。）している特別目的会社の出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先交渉権を付与することを、スポンサー又はスポンサーSPC等が他の共有者又は出資者との間で予め合意している場合
- (iii) スポンサー又はスポンサーSPC等が行政機関の要請に基づいて当該適格不動産等を売却する場合
- (iv) スポンサー又はスポンサーSPC等が当該適格不動産等を取得する前からその売却について第三者との協議を開始している場合及び当該適格不動産等の開発中にテナント候補者とその売却について協議を開始した場合（ただし、当該テナント候補者が当該適格不動産等のオペレーターとなる場合に限りません。）

- (v) スポンサー又はスポンサーSPC等がスポンサーサポート契約締結前に既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
 - (vi) スポンサーSPC等であって、スポンサーサポート契約に従った取扱いを行うことが、スポンサーグループ以外の第三者たる出資者に対する善管注意義務及び忠実義務に反することになると認められる場合
 - (vii) 適格不動産等が未竣工であり、開発期間における保有のためにスポンサーグループ内で売却を行う場合
 - (viii) 本資産運用会社に対し、優先的売買交渉権を付与することがスポンサー若しくはスポンサーSPC等に適用される法令・諸規則又はスポンサー若しくはスポンサーSPC等が締結している契約に抵触する場合
 - (ix) 前記(i)から(viii)までのほか、本資産運用会社に対し、優先的売買交渉権を付与することがスポンサー又はスポンサーSPC等にとって著しく不利益になることが合理的に見込まれる場合
- b. 優先的売買交渉期間
- i. スポンサーサポート契約の定めに従い本資産運用会社に優先的売買交渉権が付与された場合には、付与された優先的売買交渉権に従い情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から20営業日又は優先交渉権付与者と本資産運用会社とが別途合意する期間（以下「第一次検討期間」といいます。）以内に、本資産運用会社は当該適格不動産等の取得の検討の可否を本資産運用会社所定の様式の書面又は当該書面に記載が必要となる事項を記載した電子メール若しくは本資産運用会社所定のWeb決済システム（以下「指定Web決済システム」といいます。）（以下総称して「物件検討可否回答書」といいます。）にて、優先的売買交渉権を付与した者（以下「優先交渉権付与者」といいます。）に通知します。なお、物件情報提供書に最低売却価格又は最高売却利回りの記載がある場合、本資産運用会社は、購入可能な価格又は利回りを可能な限り物件検討可否回答書に記載します。
 - ii. 第一次検討期間以内に、本資産運用会社から、当該適格不動産等の取得を検討しない旨を書面（電子メール及び指定Web決済システムを含みます。以下本「優先的売買交渉期間」において同じです。）にて通知された場合、物件情報提供書に記載された最低売却価格若しくは最高売却利回り（もしあれば）での購入が困難であると判断した旨を書面にて通知された場合、又は検討の可否を書面にて通知されなかった場合には、当該スポンサー及びスポンサーSPC等は、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者（疑義を避けるために付言すると、当該優先交渉権付与者以外のスポンサー又はスポンサーSPC等を含みます。以下本「優先的売買交渉期間」において同じです。）に提供することができます。
 - iii. 第一次検討期間以内に、本資産運用会社から当該適格不動産等の取得を検討する旨を書面にて通知された場合には、スポンサーは、自ら又は優先交渉権付与者をして、当該適格不動産等への投資判断のために必要な資料として本資産運用会社が要請する資料（以下「投資判断資料」といいます。）を提供します。本資産運用会社は、本資産運用会社が合理的に満足する投資判断資料が本投資法人又は本資産運用会社に届いた日（同日を含みます。）から20営業日又は優先交渉権付与者と本資産運用会社とが別途合意する期間（以下「第二次検討期間」といいます。）以内に、取得意向の有無を書面にて通知します。なお、投資判断資料に最低売却価格又は最高売却利回りの記載がある場合、本資産運用会社は、購入可能な価格又は利回りを可能な限り書面にて通知し、合わせて当該書面に記載します。
 - iv. 第二次検討期間以内に、本資産運用会社から当該適格不動産等の取得を検討する旨を書面にて通知された場合には、スポンサーは、自ら又は優先交渉権付与者をして、当該通知を受領した日から20営業日以内又は優先交渉権付与者と本資産運用会社とが別途合意する期間、本資産運用会社と当該適格不動産等の売買について交渉を行うものとし、当該期間内に優先交渉権付与者と本資産運用会社間で売却条件に合意した場合には、優先交渉権付与者をして、

本投資法人に対して当該適格不動産等を売却させるものとします。なお、本資産運用会社は、上記売却条件について合意する際に、資金調達、デューデリジェンス、社内決裁その他の前提条件を付すことができるものとします。

- v. 第二次検討期間以内に、本資産運用会社から、検討の結果取得の意向がない旨を書面にて通知された場合、投資判断資料に記載された最低売却価格又は最高売却利回り（もしあれば）での購入が困難であると判断した旨を書面にて通知された場合、又は検討結果を書面にて通知されなかった場合には、スポンサー及びスポンサーSPC等は、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供することができます。
 - vi. 第二次検討期間中に、本資産運用会社から、取得の意向がある旨を書面にて通知された後、本資産運用会社から、取得の条件の交渉を終了する旨を書面にて通知された場合には、スポンサー及びスポンサーSPC等は、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供することができます。
 - vii. 前記ii.、v.又はvi.に基づく第三者に対する情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本資産運用会社の提示した条件（前記i.又はiii.に基づいて通知された購入可能な価格又は利回りを含みます。）又は優先交渉権付与者が本資産運用会社に提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、スポンサーは、自ら又は優先交渉権付与者をして、本資産運用会社に対しその取得の意向を再度確認し、本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じるものとします。
- c. 優先的物件情報の提供
- i. スポンサーは、自らの取引先である個人又は法人（デベロッパーを含みます。）が所有又は開発する国内の適格不動産等について、当該個人又は法人が売却を具体的に検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発者の意向等で適格不動産等の売却に関する情報を提供することができない場合を除き、本資産運用会社に対し、遅くともスポンサーから第三者に当該情報を提供すると同時に当該不動産等の売却に関する情報を提供します。
 - ii. なお、スポンサー又はスポンサーSPC等が本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとし、前記i.の規定は、当該スポンサー又はスポンサーSPC等に対して適用しません。
- d. 売却物件に関する情報の提供
- i. スポンサーは、スポンサーサポート契約に別途定める場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。
- e. ウェアハウジング機能の提供
- i. 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等の取得を目的として、取得予定時期並びに取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、スポンサーサポート契約当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産等（以下「取得予定不動産等」といいます。）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。）をスポンサーに依頼することができます。
 - ii. スポンサーサポート契約に基づき取得予定不動産等のウェアハウジングが行われる場合であっても、売買契約が締結されるまでは、本投資法人及び本資産運用会社は、当該取得予定不動産等を取得する義務を負うものではありません。
 - iii. スポンサー、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート契約に定めるウェアハウジングが、本投資法人の投資主の利益を図ることをその目的としつつ、スポンサー又はスポンサーSPC等に適正な事業上の機会を与えるものであることを確認し、当該ウェアハウジングにより、各当事者、スポンサーSPC等及び本投資法人の投資主の利益を不当に害することのないよう、適切な措置を講じるものとします。

f. ホテルオペレーター業務の提供

スポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本投資法人が保有する不動産等につき、別途締結するホテル・旅館等運営業務委託契約に基づくホテル・旅館等運営業務その他の必要な支援を行い、又はスポンサーSPC 若しくはスポンサーグループ SPC をして行わせるよう最大限努力します。

g. マスターリース契約の締結

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討している物件について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合には、投信法その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程（利害関係人との取引の規制に係るものを含みますが、これらに限りません。）に従うことを条件として、スポンサーSPC 等において本投資法人（又は本投資法人が信託受益権を取得する場合には信託受託者）との間で当該物件についてマスターリース契約を締結することを検討するようスポンサーに対して申し入れることができ、スポンサーはかかる申入れを真摯に検討するものとします。

h. 本投資法人の保有資産の再開発その他の再生に関する支援

- i. 本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の保有資産の再開発その他の再生（以下「再生」といいます。）のサポート（以下「再生サポート」といいます。）を希望する場合にはスポンサーに対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する再生計画の検討・提案を要請するものとします。この場合、スポンサーは、再生計画案を真摯に検討するものとします。ただし、本投資法人及び本資産運用会社が再生計画案を適切と認めない限り、スポンサーに再生を行う権利が生じることはないものとします。
- ii. 当該要請に応じてスポンサーが再生サポートを提供するに際して、本投資法人が当該不動産等をスポンサーグループ又はスポンサーSPC等に売却した場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、再生計画が実施された当該不動産等について優先的売買交渉権が付与されるものとします。

i. 本投資法人の保有資産の価値向上のための修繕・改築に関する支援

本投資法人の保有資産の中に、保有資産の価値向上のために修繕・改築工事等が必要なものがある場合には、スポンサーは、当該修繕・改築工事等に対して適切なアドバイスを提供するものとします。

j. 施設運営に関するアドバイザー業務の提供

スポンサーは、建物・設備のメンテナンス、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発等のコスト並びに運営費用（以下「ライフサイクルコスト」といいます。）を最適化し、本投資法人の保有する不動産等につき効率的に競争力を維持することを目的に、本投資法人の為に、修繕・リニューアルに関するノウハウの提供その他の施設運営に関するアドバイザー業務を提供するものとし、本投資法人の保有する不動産等のライフサイクルコストの最適化に協力します。

k. 投資口の取得及び保有

- i. スポンサーは、本投資法人の投資口の東京証券取引所が開設するJ-REIT市場への上場時点において、発行済投資口数の約4%を保有することを真摯に検討します(注)。
- ii. スポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、スポンサー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こととします。

(注) スポンサーは、みずほ証券株式会社に対し、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として、一般募集の発行価額と同一の価格で追加的に本投資法人の投資口を買取る権利を付与しますが、

みずほ証券株式会社によりかかる権利が行使された場合には、スポンサーの保有比率は4%を下回る見込みです。

l. 商標の使用許諾

スポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、スポンサーがスポンサーサポート契約締結日現在保有する登録商標及びスポンサーサポート契約締結日以降に保有することになる全ての登録商標（商標権の存続期間の更新登録がなされた場合の更新登録後の登録商標を含み、以下「本件商標」といいます。）について、本件商標における指定商品若しくは指定役務の範囲内において使用することを非独占的に許諾し、また当該使用に関して本件商標への侵害行為に関して行使し得る差止請求権、損害賠償請求権等一切の請求権を行使しません。

m. 本資産運用会社に対する人材確保支援

スポンサーグループは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材をスポンサーグループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で努めます。

n. 不動産市場に係る情報提供

スポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社に対し、不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナントニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場に係る情報を提供するものとします。

o. その他の支援

スポンサーは、本投資法人及び本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、(i)不動産等取得及び運用に関する助言・補助並びに(ii)投資判断に必要な資料及び情報の提供、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。

p. 有効期間

- i. スポンサーサポート契約の有効期間は、2025年6月20日から10年間とします。
- ii. 契約期間満了の1か月前までに、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より5年間延長するものとし、その後も同様とします。
- iii. スポンサーサポート契約は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合には終了するものとします。

q. 報酬

スポンサーサポート契約に基づく支援業務の提供を受ける場合の報酬については、通常の商慣習に従い、当該業務の内容に応じて、本投資法人、本資産運用会社及びスポンサー又はスポンサーグループのほかの法人との間で協議の上、本投資法人の保有資産に関して締結する各契約において定めます。

(ロ) 本投資法人及び霞ヶ関キャピタルグループ間の不動産投資に関する特徴の違い

スポンサーグループは、主に日本における物流施設・ホテル・ヘルスケア施設への投資を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とスポンサーグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、運営管理、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

しかしながら、本投資法人は、以下のとおり、役割を分担する形で、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサーグループが相互に補完し、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であり、スポンサーグループと本投資法人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。

そもそも、スポンサーグループが営む不動産コンサルティング事業のビジネスモデルには、大きく4つの収益ポイントがあり、仕入れた用地に対して開発企画を行うことで付加価値を生み出し、そのプラン付きの用地を開発投資家(注1)へ売却した際の収益(①土地売却益)、開発投資家がオーナーとして取り組む不動産開発に対するプロジェクト管理報酬(②PJM報酬)(注2)、開発投資家から不動産投資家(注3)への売却益が開発投資家の目標利益を超過した際に受領する報酬(③成功報酬)、不動産投資家に対して行うアセットマネジメントの報酬(④AM報酬)(注4)となっています。なお、開発投資家と不動産投資家では負うリスクや求めるリターンが異なるためステージによって投資家を分けています。このように、本資産運用会社を除くスポンサーグループは、開発プラン付きの土地の売却によるキャピタルゲイン(①)と、各種のフィー収入を主な収益ポイントとしており、フィー収入には開発中に生じるもの(②・③)が占める割合が相応に大きいものと考えられます。また、本資産運用会社が行う本投資法人の資産運用以外のスポンサーグループのアセットマネジメント事業は、主としてスポンサー及び霞ヶ関アセットマネジメント株式会社で行われていますが、本投資法人が原則として投資対象としていないキャピタルゲインを求める開発リスク(竣工リスクやリーシングリスク等)(注5)を伴うような不動産も投資対象としています。したがって、本資産運用会社を除くスポンサーグループは、ホテル事業において、原則としてホテル物件の「開発」の役割を担っています。なお、fav hospitality group 株式会社は、本投資法人の保有資産を含むホテルのオペレーションの役割を担っているところ、不動産投資の一環として不動産を保有することがありますが、物件取得後、一定期間保有ののち売却することを前提とした投資となります。一方で、本投資法人は、安定的に稼働するホテルに特化したポートフォリオを構築することにより、長期的な「保有」の役割を担い、本資産運用会社がその安定的な「運用」の役割を担うことを主たる業務としています。そのため、スポンサー、fav hospitality group 株式会社等、本資産運用会社を除くスポンサーグループと本投資法人及び本資産運用会社との間では、部分的に投資対象の重なり合いがあるものの、投資の対象とするステージ又は投資(保有)の態様が異なります。

また、スポンサーは、スポンサーサポート契約に基づき、自ら又はスポンサーSPC等がスポンサーサポート契約締結日現在保有する国内の適格不動産等及び同契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等(いずれも開発中のものを含みます。)についての優先的売買交渉権を自ら又は当該スポンサーSPC等をして、本投資法人のために本資産運用会社に対して付与するよう最大限努力するとされています。また、自らの取引先である個人又は法人(デベロッパーを含みます。)が所有又は開発する国内の適格不動産等について、当該個人又は法人が売却を具体的に検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発者の意向等で適格不動産等の売却に関する情報を提供することができない場合を除き、本資産運用会社に対し、遅くともスポンサーから第三者に当該情報を提供すると同時に当該不動産等の売却に関する情報を提供することとされています。

以上のとおり、本投資法人及び本資産運用会社とスポンサーグループは、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態勢を構築することが可能であると本投資法人は考えています。

(注1) 開発投資家とは、開発フェーズに投資を行う投資家を指し、開発リスク(注5参照)を負い、売却時の収益(キャピタルゲイン)を目的に投資判断を行う投資家を指します。

(注2) プロジェクトマネジメント(PJM)とは、開発フェーズにおける施工管理業務をいい、具体的には建設企画、設計監修、工事監修、施工管理業務、発注管理、リーシング等と開発に係る包括的なプロジェクト管理業務を指します。業務に対するインセンティブとして成功報酬を設定することが一般的であり、期間やコスト、リーシング等を計画よりも良化させてプロジェクトを完遂させた場合、超過収益に対して一定の割合を成功報酬として受領します。

(注3) 不動産投資家とは、開発物件完成後の運用フェーズに賃貸収益(インカムゲイン)を重視して投資を行う投資家を指し、長期・安定収益を志向する投資戦略を持つ投資家が多く見られます。

(注4) アセットマネジメント(AM)とは、運用フェーズにおける投資家/ファンド管理業務を指し、投資家に代わって物件の管理(実際の物件メンテナンスや清掃等はビルメンテナンス会社が実施)や、資金

の管理、決算や納税、売却のサポートを行います。

(注 5) 開発リスク（竣工リスクやリーシングリスク等）とは、様々な事由により、開発が遅延、変更又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられず、その結果、開発物件から得られた収益等が当初の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を物件購入者が負担し若しくは被ったりすることで、損益に悪影響を及ぼすリスクをいいます。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られず、その結果、収益等に悪影響を及ぼすリスクをいいます。

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（2025 年 7 月 9 日現在）

役職名	氏 名	主要略歴		選任理由
執行役員	佐藤 正弥	2000 年 4 月	株式会社丸井	本資産運用会社の代表取締役社長で資産運用の実際を熟知しており、REIT 業界での豊富な経験を前提に、執行役員として投資主本位の経営を行うことが期待されるため、本投資法人の執行役員として適任であると判断しました。
		2003 年 11 月	株式会社谷澤総合鑑定所	
		2007 年 11 月	モルガン・スタンレー証券株式会社 証券化商品部	
		2008 年 3 月	グロブナー・ファンド・マネジメント・ジャパン・リミテッド	
		2012 年 6 月	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 投資戦略部	
		2021 年 4 月	同社 リート事業部 ディレクター	
		2023 年 9 月	霞ヶ関キャピタル株式会社 執行役員 REIT 準備室長	
		2023 年 12 月	霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現任）	
		2025 年 4 月	霞ヶ関ホテルリート投資法人 執行役員（現任）	
補欠執行役員	畠井 宏之	2003 年 4 月	パナホーム株式会社	本資産運用会社の取締役投資運用部長で資産運用の実際を熟知しており、REIT 業界での豊富な経験を前提に、執行役員として投資主本位の経営を行うことが期
		2007 年 9 月	プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 投資運	

		2010 年 10 月 2020 年 4 月 2024 年 9 月 2025 年 2 月 2025 年 3 月	用部 シニアマネージャー ダイヤモンド・リアルティ・マネ ジメント株式会社 ファンド運用 部 同社ファンド事業本部 ファンド 運用部長 霞ヶ関キャピタル株式会 社 Hospitality and Culture Division Director 霞ヶ関リートアドバイザーズ株式 会社 投資運用部 担当部長 同社 取締役投資運用部長（現任）	待されるため、本投資法人の補欠執行役員として適任 であると判断しました。
監督役員	門倉 洋平	2004 年 10 月 2014 年 1 月 2014 年 11 月 2016 年 9 月 2017 年 6 月 2022 年 1 月 2022 年 6 月 2025 年 4 月 2025 年 6 月	新日本監査法人（現 EY 新日本有 限責任監査法人） AZX 総合法律事務所 東京桜橋法律事務所 S&N パートナース法律会計事務 所 設立 代表パートナー 弁護士法人 S&N パートナース法 律会計事務所 設立 代表パートナ ー（現任） 株式会社テオラップジャパン 監 査役（現任） 株式会社横浜食品サービス 監査 役（現任） 霞ヶ関ホテルリート投資法人 監 督役員（現任） ワイエスフード株式会社 社外監査 役（現任）	弁護士及び公認会計士の資格を有し、会計、税務及び 法務並びに監査等に関する豊富な知識と経験を前提 に、監督役員として適切な経営の監督を行うことが期 待されるため、本投資法人の監督役員として適任であ ると判断しました。

監督役員	高橋 可奈	2007 年 9 月	弁護士登録	弁護士の資格を有し、不動産証券化及び REIT 業界に関する豊富な知識と経験を前提に、監督役員として適切な経営の監督を行うことが期待されるため、本投資法人の監督役員として適任であると判断しました。
		2007 年 9 月	森・濱田松本法律事務所 入所	
		2011 年 1 月	三井不動産投資顧問株式会社 出向	
		2014 年 5 月	ニューヨーク大学ロースクール (LL.M.) 修了	
		2016 年 5 月	ニューヨーク州弁護士登録	
		2016 年 8 月	中外製薬株式会社 入社	
		2018 年 11 月	ひふみ総合法律事務所 (現任)	
		2022 年 4 月	ホワイトエッセンス株式会社 社外監査役	
		2022 年 10 月	matsuri technologies 株式会社 社外監査役 (現任)	
		2024 年 5 月	バリオセキュア株式会社 取締役監査等委員 (現任)	
		2024 年 11 月	カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人 監督役員 (現任)	
		2025 年 3 月	株式会社レナタス 取締役監査等委員 (現任)	
		2025 年 4 月	霞ヶ関ホテルリート投資法人 監督役員 (現任)	

(注1) 佐藤正弥は、本資産運用会社の代表取締役（霞ヶ関キャピタル株式会社からの出向）を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、2025年4月11日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 執行役員が欠けた場合の手当て又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、2025年6月24日開催の投資主総会において、補欠執行役員として畠井宏之を選任しています。なお、畠井宏之は本資産運用会社の取締役投資運用部長です。

(注3) 主要略歴に関しては、在籍時の旧称を統一して記載しています。

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

氏 名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
佐藤 正弥	代表取締役社長	本資産運用会社の代表取締役社長として、本投資法人の資産運用状況を熟知	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資

		<p>する立場にあることに加え、本資産運用会社の代表取締役社長が本投資法人の執行役員を兼職することにより、本投資法人との連携がより強化され、本投資法人における機動的な意思決定が可能となります。また、当該兼職により、本投資法人及び本資産運用会社間で情報が共有されるため、本資産運用会社から本投資法人の役員会へ速やかな報告が可能になることから、適切かつ妥当な運営を行うことが可能となると考えています。</p>	<p>産運用業務の委託のみを予定していますが、当該資産運用委託契約の変更又は解約等については投信法又は当該資産運用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、さらに本投資法人の役員会規程において特別の利害関係を有する役員は役員会の議決に加わることができないこととされています。なお、投資法人の監督役員には外部の弁護士 2 名（公認会計士の有資格者を含みます。）が就任し執行役員の業務執行を監督しています。また、本資産運用会社には会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において、利害関係者（後記「2.投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (3)利益相反取引への取組み等 ①利益相反取引への対応方針及び運用体制 (イ)利害関係人の範囲」にて定義します。）と本投資法人との間の取引について、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者取引規程を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーによる審査、本資産運用会社と利害関係を有さない第三者が外部委員として出席する投資委員会及びコンプライアンス委員会による審議、決議を必要としています。なお、投資委員会及びコンプライアンス委員会ともにコンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席を必要とし、全会一致の賛成がなければ議案の承認が得られない仕組みとしています。さらに、</p>
--	--	--	---

			本投資法人の役員会に報告又は一定の取引については本投資法人役員会の承認のために上程されます。
--	--	--	--

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きます。）

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
畠井 宏之	本資産運用会社の取締役投資運用部長	本投資法人の補欠執行役員であり、本資産運用会社の取締役投資運用部長を兼職しています。本投資法人の執行役員となった場合の利益相反取引などへの対応や取組み、今後の方針等については、前記「②投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」における「利益相反関係への態勢」に同じです。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況（2025年7月9日現在）

役職名・常勤非常勤の別	氏 名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 (常勤)	佐藤 正弥	前記「(1)投資法人 ①投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		本投資法人 執行役員 霞ヶ関キャピタル株式会社より出向
取締役 投資運用部長 (常勤)	畠井 宏之	前記「(1)投資法人 ①投資法人の役員の状況」をご参照下さい。		本投資法人 補欠執行役員 霞ヶ関キャピタル株式会社より出向
取締役 経営管理部長 (常勤)	川島 将徳	2010年4月	日本興亜損害保険株式会社	霞ヶ関キャピタル株式会社 コンプライアンス 統括室副室長 霞ヶ関キャピタル株式会社より出向
		2014年9月	東京建物不動産投資顧問株式会社 企画・管理部	
		2016年4月	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 法規管理部	
		2021年4月	ヒューリックリートマネジメント株式会社 経営管 理部	
		2023年10月	霞ヶ関キャピタル株式会社 REIT 準備室	
		2023年11月	霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 取締役経営 管理部長 (現任)	
		2024年7月	霞ヶ関キャピタル株式会社 コンプライアンス統括 室副室長 (現任)	
取締役 (非常勤)	廣瀬 一成	1997年4月	和光証券株式会社	霞ヶ関キャピタル株式会社 取締役 管理本部長
		2005年4月	メリルリンチ日本証券株式会社	
		2008年1月	株式会社新生銀行	
		2009年7月	SMBC フレンド証券株式会社	
		2016年3月	霞ヶ関キャピタル株式会社 経営企画室長	
		2016年4月	同社 取締役 最高管理責任者	
		2017年9月	同社 取締役 最高管理責任者兼経営管理部長	
		2018年4月	同社 最高財務責任者	
		2019年4月	同社 取締役 管理本部長	

		2020 年 10 月 同社 取締役 経営企画本部長 2022 年 11 月 同社 取締役 管理本部長 2024 年 4 月 同社 取締役 管理本部長兼経営企画部長兼広報 IR 部長 2024 年 5 月 霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任） 2024 年 7 月 霞ヶ関キャピタル株式会社 取締役 管理本部長兼経営企画部長 2024 年 9 月 同社 取締役 管理本部長（現任） 2025 年 5 月 霞ヶ関アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
監査役 （非常勤）	杉山 達也	2001 年 4 月 株式会社シバックス 2008 年 10 月 レーザーテック株式会社 2018 年 1 月 霞ヶ関キャピタル株式会社 財務経理部長 2019 年 2 月 株式会社達人 代表取締役社長 2020 年 1 月 霞ヶ関キャピタル株式会社 執行役員 経理部長（現任） 2021 年 12 月 ロジフラッグ・デベロプメント株式会社 監査役（非常勤）（現任） 2023 年 1 月 霞ヶ関アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任） 2023 年 11 月 霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 監査役（非常勤）（現任） 2024 年 1 月 X NETWORK株式会社 監査役（非常勤）（現任） 2025 年 5 月 KASUMIGASEKI CAPITAL (MALAYSIA) SDN.BHD. Director （非常勤）（現任）	霞ヶ関キャピタル株式会社 執行役員 経理部長

(注) 主要略歴に関しては、在籍時の旧称を統一して記載しています。

② 資産運用会社の従業員の状況（2025 年 7 月 9 日現在）

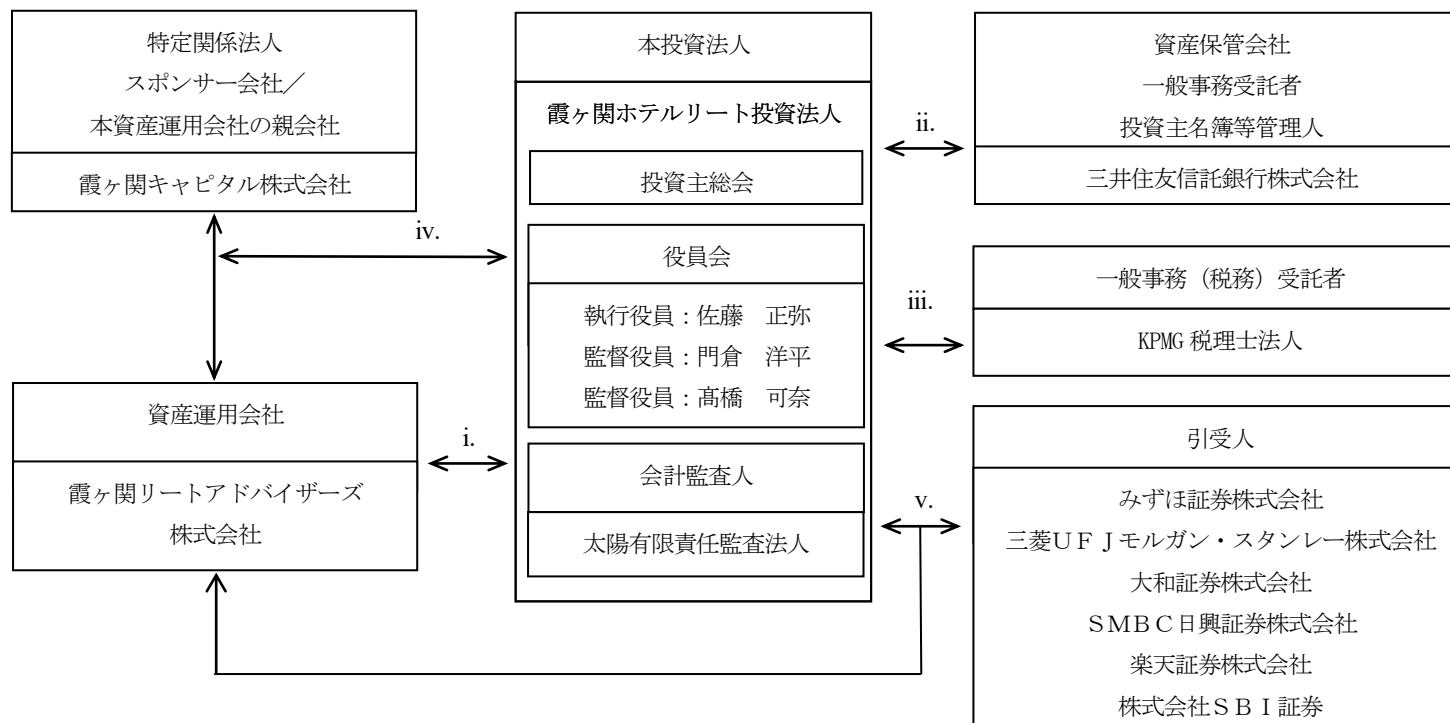
出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
霞ヶ関キャピタル株式会社	13 名	投資運用部所属 1 名が出向元 Hospitality and Culture Division DD and Execution 並びに管理本部事業推進部及び同本部 Legal を兼務 投資運用部所属 1 名が出向元ロジスティクス営業本部本部付及び同本部物流開発事業部を兼務 財務経理部長が出向元 Hospitality and Culture Division DD and Execution を兼務 財務経理部所属 2 名が出向元財務本部財務部を兼務 経営管理部長が出向元コンプライアンス統括室を兼務
出向者計	13 名	—
資産運用会社従業員総数	13 名	—

(注) 霞ヶ関キャピタル株式会社のHospitality and Culture Divisionはホテル事業を所管していますが、霞ヶ関キャピタル株式会社は取得予定資産の売主ではなく、また、資産運用会社の従業員がHospitality and Culture Divisionで兼務している業務は新規開発ホテルの用地仕入れ等であり、取得予定資産の売主のアセット・マネージャーである霞ヶ関アセットマネジメント株式会社から取得予定資産についての情報を得る立場にはありません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

(イ) 投資法人の仕組み

a. 本投資法人の仕組図



- i. 資産運用委託契約
- ii. 一般事務委託及び資産保管委託契約／投資主名簿等管理事務委託契約
- iii. 税務事務委託契約
- iv. スポンサーサポート契約
- v. 新投資口引受契約

b. 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	霞ヶ関ホテルリート投資法人	規約に基づき、中長期にわたり安定した収益を確保し、また、運用資産を着実に成長させることを目的として、不動産関連資産を主たる投資対象として、運用資産の運用を行うものとします。
資産運用会社	霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社	<p>本投資法人との間で 2025 年 4 月 1 日付で資産運用委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第 198 条第 1 項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ロ）本投資法人の資金調達等に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務及び（ニ）その他本投資法人が随時委託する前記（イ）乃至（ハ）に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p>
資産保管会社 一般事務受託者 投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人の設立企画人としての本資産運用会社との間で 2025 年 3 月 26 日付で投資主名簿等管理事務委託契約を締結し（本投資法人は 2025 年 4 月 1 日付で本資産運用会社から同契約上の地位を承継しています。）、また、本投資法人との間で 2025 年 4 月 1 日付で一般事務委託及び資産保管委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、（イ）投資主名簿及び新投資口予約権原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、（ロ）募集投資口及び募集新投資口予約権の発行に関する事務、（ハ）投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、（ニ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、（ホ）新投資口予約権者の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者からの申出の受付に関する事務並びに（ヘ）投資主総会に関する機関の運営に関する事務等を行います。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
		<p>また、一般事務委託及び資産保管委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、（イ）計算に関する事務、（ロ）会計帳簿の作成に関する事務、（ハ）納税に関する事務、（ニ）本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）等を行います。</p> <p>さらに、投信法上の資産保管会社として、一般事務委託及び資産保管委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務等を行います。</p>
一般事務（税務）受託者	KPMG 税理士法人	<p>本投資法人との間で 2025 年 4 月 1 日付で業務委託契約（以下「税務事務委託契約」といいます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、税務事務委託契約に基づき、納税に関する事務を行います。</p>
引受人	みずほ証券株式会社 三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社 大和証券株式会社 SMBC日興証券株式会社 楽天証券株式会社 株式会社SBI証券	<p>発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結します。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、一般募集に係る投資口の買取引受けを行います。</p>
特定関係法人 スポンサー 本資産運用会社の親会社	霞ヶ関キャピタル株式会社	<p>本資産運用会社の親会社であり、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式の 100%を保有しています。本投資法人及び本資産運用会社との間で 2025 年 6 月 20 日付でスポンサーサポート契約を締結しており、優先的売買交渉権の付与を含むスポンサーサポートの提供を行います。詳細については、前記「1.基本情報 （6） スポンサーに関する事項 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 （イ）スポンサーサポート契約」をご参照ください。</p> <p>また、同契約において、本投資法人と本資産運用会社に対し、スポンサーが同契約締結日現在保有する登録商標及び同契約締結日以降に保有することになる全ての登録商標について、使用を許諾しています。</p> <p>seven x seven 糸島、FAV LUX 長崎、seven x seven 石垣、FAV LUX 鹿児島天文</p>

運営上の役割	名称	関係業務の内容
		館について、信託受託者と停止条件付定期建物賃貸借契約を締結している fav hospitality group 株式会社との間で、定期建物転貸借契約を締結します。 seven x seven 糸島、FAV LUX 長崎、seven x seven 石垣、FAV LUX 鹿児島天文館について、本投資法人、fav hospitality group 株式会社及びそれぞれの物件の転々借人との間で、動産使用貸借契約を締結します。

(注) 「スポンサー」とは、本資産運用会社の株主であり、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を締結している者をいいます。以下同じです。

c. 前記以外の本投資法人の主な関係者の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
取得予定資産の賃借人	fav hospitality group 株式会社	本資産運用会社の親会社である霞ヶ関キャピタル株式会社の連結子会社であり、信託受託者との間で、取得予定資産の全てについて、2025 年 6 月 20 日付で停止条件付定期建物賃貸借契約を締結しています。 また、取得予定資産の全てにおいて、本投資法人及びそれぞれの物件の転借人又は本投資法人、霞ヶ関キャピタル株式会社及びそれぞれの物件の転々借人との間で、動産使用貸借契約を締結します。 また、本投資法人及び本資産運用会社の間で 2025 年 6 月 20 日付で締結した商標等使用許諾及び情報開示等契約に基づいて、fav hospitality group 株式会社が同契約締結日現在保有する登録商標及び同契約締結日以降に保有することになる全ての登録商標について、その使用を許諾しています。

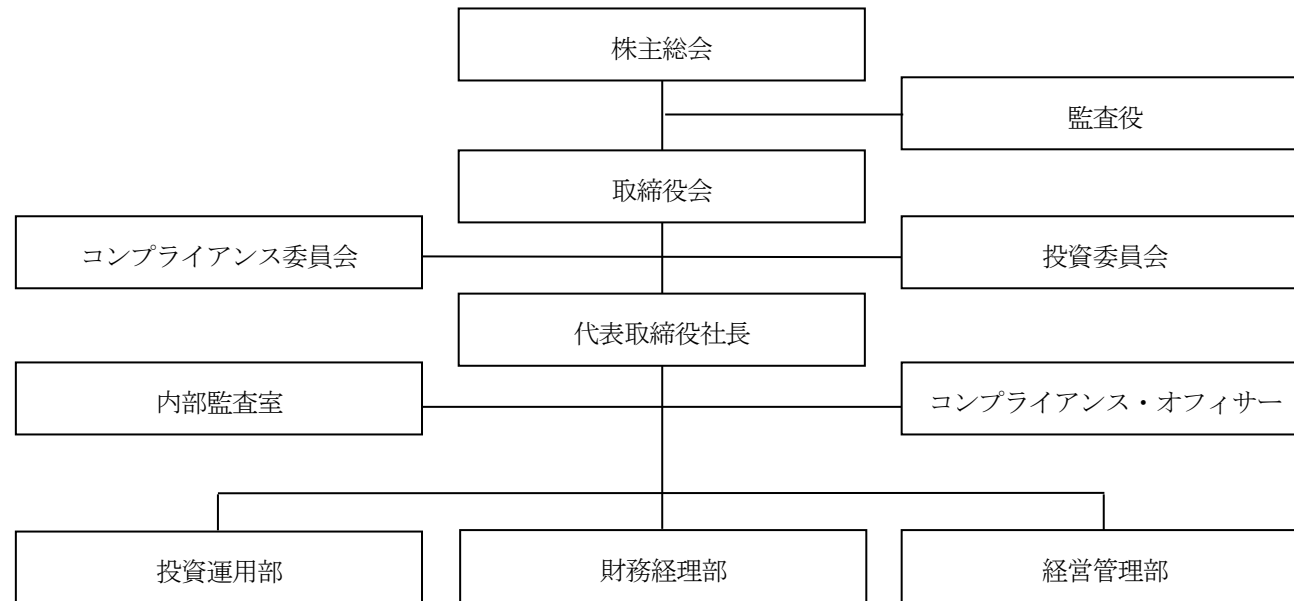
(注) fav hospitality group株式会社は、本投資法人の第2期の開始日である2026年2月1日をもって特定関係法人となることが見込まれています。

(ロ) 資産運用会社の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

a. 業務運営の組織体制

本資産運用会社の本投資法人の資産運用に関連する業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、投資運用部、財務経理部、経営管理部、内部監査室及びコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用部、財務経理部及び経営管理部については、担当の部長が統括します。

また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を設置しています。

b. 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

部署名	業務の概略
取締役会	本投資法人に係る運用ガイドラインの制定・改廃のほか、本資産運用会社の重要な業務執行について決定を行うとともに、取締役の業務執行を監督します。
投資委員会	<p>本投資法人の資産運用に関する以下の事項の審議及び決議を行います。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 投資方針及び財務方針の策定並びに当該方針の重要事項の変更に係る事項 2. 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 3. 資産管理計画及び運用計画（資産賃貸計画、修繕計画、経営計画、経営予算及び分配政策案を総称したものをいいます。）の策定並びにこれらの計画の重要事項の変更に係る事項 4. 資産の取得及び譲渡に関する事項 5. 資金調達に関する事項 6. 本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に関する事項（利害関係者取引規程において投資委員会の決議を要するとされているものに限りします。） 7. その他資産運用に関する重要な事項 8. その他上記に付随する事項
コンプライアンス委員会	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人に関する以下の事項の審議及び決議を行います。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に関する事項（利害関係者取引規程においてコンプライアンス委員会の決議を要するとされているものに限りします。） (2) 投資方針及び財務方針の策定並びに当該方針の重要事項の変更に係る事項 (3) 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 (4) 資産管理計画及び運用計画（資産賃貸計画、修繕計画、経営計画、経営予算及び分配政策案を総称したものをいいます。）の策定並びにこれらの計画の重要事項の変更に係る事項 (5) その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する事項 2. 本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要な事項の審議及び決議を行います。 3. その他上記に付随する事項の審議及び決議を行います。
コンプライアンス・オフィサー	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社の社内諸規程の立案並びに改廃、資産運用業務に係る各種の意思決定、業務プロセス全般に係る法令等の遵守、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 2. 本資産運用会社の各種会議体への付議事項の事前審査に関する業務 3. 本資産運用会社の各種決裁書の事前審査に関する業務 4. 本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの立案及び実施

部署名	業務の概略
	<ul style="list-style-type: none"> 5. 法人関係情報の管理に関する事項 6. リスク管理に関する統括業務 7. 監督官庁及び自主規制機関等への対応に関する業務 8. 苦情及び紛争等の処理に関する業務 9. 従業員等からの問い合わせや告発等への対応に関する事項 10. コンプライアンスに関する社内研修の実施及び指導に関する事項 11. 反社会的勢力への対応及び排除に関する業務 12. その他上記に付随する業務
内部監査室	<ul style="list-style-type: none"> 1. 内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 2. 内部監査の実施に関する事項 3. 内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 4. その他上記に付随する業務
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の投資方針、運用方針及び投資対象資産の投資基準の策定に関する業務 2. 本投資法人の投資運用計画の立案に関する業務 3. 本投資法人の資産の取得に関する業務 4. 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 5. 本投資法人の保有資産の賃貸借に関する業務 6. 本投資法人の保有資産の運営及び管理に関する業務 7. 資産管理計画書の策定に関する業務 8. 本投資法人の保有資産の運用状況の報告に関する業務 9. その他上記に付随する業務
財務経理部	<ul style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の資金調達計画の策定に関する業務 2. 本投資法人の投資口の発行に関する業務 3. 本投資法人の借入、その他資金調達に関する業務 4. 本投資法人の情報開示、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する業務 5. 本投資法人の余資の運用に関する業務 6. 本投資法人の格付けに関する業務 7. 本投資法人の経営戦略に関する業務

部署名	業務の概略
	8. 本投資法人の経理に関する業務 9. 本投資法人の予算、決算及び税務に関する業務 10. 本資産運用会社の経理に関する業務 11. 本資産運用会社の予算、決算及び税務に関する業務 12. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務（補助） 13. その他上記に付随する業務
経営管理部	1. 本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する業務 2. 本投資法人の役員の業務補助に関する業務 3. 本資産運用会社の経営計画に関する業務 4. 本資産運用会社の個人情報の管理に関する業務 5. 本資産運用会社の情報システム及び情報セキュリティに関する業務 6. 本資産運用会社の株主総会、取締役会の運営に関する業務 7. 本資産運用会社の各会議体の運営に関する業務 8. 本資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務 9. 本資産運用会社の事業継続計画に関する業務 10. 重要文書及び印章等の管理・保管に関する業務 11. コンプライアンス・オフィサーの所管する業務（補助） 12. その他上記に付随する業務

c. 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

① 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、取締役、コンプライアンス・オフィサー、投資運用部長、財務経理部長、経営管理部長及び1名以上の外部委員(注)
開催時期・方法	投資委員会は、原則として3か月に1回開催します。ただし、投資委員会の委員長が本資産運用会社において必要があると認める時に適時開催することができます。
審議内容	本投資法人の資産運用に関する以下の事項の審議及び決議を行います。 1. 投資方針及び財務方針の策定並びに当該方針の重要事項の変更に係る事項

	<ul style="list-style-type: none"> 2. 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 3. 資産管理計画及び運用計画（資産賃貸計画、修繕計画、経営計画、経営予算及び分配政策案を総称したものをいいます。）の策定並びにこれらの計画の重要事項の変更にに関する事項 4. 資産の取得及び譲渡に関する事項 5. 資金調達に関する事項 6. 本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に関する事項（利害関係者取引規程において投資委員会の決議を要するとされているものに限りします。） 7. その他資産運用に関する重要な事項 8. その他上記に付随する事項
審議方法	<p>投資委員会は、議決権を有する投資委員会委員の3分の2以上の出席（テレビ会議システム又は電話会議システムによる出席を含みます。以下本c.において同じです。）があった場合に開催されます（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。）。投資委員会の決議は、出席した議決権を有する投資委員会委員の全会一致により決します。ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に関して投資委員会が審議を行う場合においては、利害関係者と利害関係を有する委員（当該利害関係者から本資産運用会社に出向し本資産運用会社業務に専従する委員は含まれません。）は当該審議及び決議に加わることはできません。</p>

(注) 外部委員は、本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案との関係で利害関係を有しない不動産鑑定士であることを要するものとします。外部委員は、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。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。

② コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、常勤取締役、コンプライアンス・オフィサー（委員長）及び1名以上の外部委員(注)
開催時期・方法	コンプライアンス委員会は原則として3か月に1回開催します。ただし、コンプライアンス委員会の委員長が本資産運用会社において必要があると認める時に適時開催することができます。
審議内容	<p>本投資法人の資産運用に関する以下の事項の審議及び決議を行います。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に関する事項（利害関係者取引規程においてコンプライアンス委員会の決議を要するとされているものに限りします。） 2. 投資方針及び財務方針の策定並びに当該方針の重要事項の変更に係る事項 3. 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項 4. 資産管理計画及び運用計画（資産賃貸計画、修繕計画、経営計画、経営予算及び分配政策案を総称したものをいいます。）の策定並びにこれらの計画の重要事項の変更に係る事項 5. その他コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する事項 6. 本資産運用会社のコンプライアンスに関する重要な事項 7. その他上記に付随する事項
審議方法	<p>コンプライアンス委員会は、議決権を有するコンプライアンス委員会委員の3分の2以上の出席（テレビ会議システム又は電話会議システムによる出席を含みます。以下本②において同じです。）があった場合に開催されます（ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員の出席を必須とします。）。コンプライアンス委員会の決議は、出席した議決権を有するコンプライアンス委員会委員の全会一致により決します。ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者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、利害関係者と利害関係を有する委員（当該利害関係者から本資産運用会社に出向し本資産運用会社業務に専従する委員は含まれません。）は当該審議及び決議に加わることはできません。また、コンプライアンス委員会委員の転籍や解任などの人事上の措置が議案の内容である場合には、当該コンプライアンス委員会委員は、当該事案に関連した決議に加わることはできません。</p>

(注) 外部委員は、弁護士であり、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、本資産運用会社及び本資産運用会社を取り扱う事案との関係で利害関係を有しない者を、取締役会において選任します。なお、外部委員の候補者について取締役会に上程するにあたっては、委員長の事前の承認を得なければなりません。本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を大要以下のとおり定めています。

(イ) 利害関係者の範囲

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは、以下の a. から g. までのいずれかに該当する者をいいます。

- a. 投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等
- b. 本資産運用会社の株主及びその役員（上記 a.に掲げる者を除きます。）
- c. 上記 a.及び b.に掲げる者に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和 38 年大蔵省令第 59 号。その後の改正を含みます。）第 8 条第 3 項及び第 5 項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
- d. 上記 a.から c.までのいずれかに該当する者が、合計で 50%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社並びに合同会社、株式会社及び投資法人等を含みます。）、又は当該者の役職員がその役員の過半数を占める法人その他意思決定に重要な影響を及ぼし得ると認められる法人等
- e. 上記 a.に該当する者に投資助言業務又は資産運用委託契約若しくは投資一任契約に基づく投資運用業務を委託している法人等
- f. 上記 a.に該当する者に不動産特定共同事業法（平成 6 年法律第 77 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 8 項第 2 号に定義する第三号事業及び同法第 2 条第 10 項に定義する適格特例投資家限定事業を委託している法人等
- g. その他、本規程の趣旨に鑑みて利害関係者として取り扱うことが適当であるとコンプライアンス・オフィサーが判断した者

(ロ) 利害関係者との取引基準

- a. 物件の取得
 - i. 利害関係者から不動産、不動産の賃借権及び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「対象物件」と総称します。）を取得する場合の取得価格（以下「取得価格」といいます。）は、利害関係者又は投信法施行規則第 244 条の 2 各号に掲げられる者でない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した評価額（以下、本項目において「鑑定評価額」といいます。）を超えてはなりません。ただし、鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、取得価格には、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. 利害関係者が事前に SPC 等を組成するなどして本投資法人への譲渡を前提として一時的に対象物件を取得し、その後本投資法人が取得する場合（ウェアハウジング機能を利用する場合）において、当該利害関係者が負担した費用が存する場合、上記 i.にかかわらず、SPC 等の組成費用その他当該利害関係者が当該取得のために負担した諸費用として相当である金額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。この場合、利害関係者との間で利益相反が発生するリスクが大きいことを認識し、利害関係者が取得に要した価格・取得費用を把握する等、当該リスクの検証を十分に行うとともに、本投資法人と利害関係者との間の役割分担、折衝状況、取得条件等を可能な限り記録に残すものとし、適切なデューデリジェンスを行った上で取得します。
 - iii. 利害関係者からその他の特定資産（投信法第 2 条第 1 項に定める意味によります。以下同じです。）を取得する場合の取得価格は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i.及び ii.に準ずるものとします。
 - iv. 利害関係者から上記 i、ii.及び iii.に基づく特定資産の取得を決定した場合は、別に定める適時開示規程に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

b. 物件の譲渡

- i. 利害関係者へ対象物件を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）の譲渡価格（以下「譲渡価格」といいます。）は、鑑定評価額を下回ってはなりません。鑑定評価額は、対象物件そのものの価格であり、譲渡価格には、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の譲渡価格は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記 i. に準ずるものとします。
- iii. 利害関係者に対する上記 i. 及び ii. に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、別に定める適時開示規程に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

c. 物件の賃貸

- i. 利害関係者へ対象物件を賃貸（更新及び変更を含みます。以下同じです。）する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。また、対象物件の取得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、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見書等も参考にした上で、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。
- ii. 利害関係者に対する上記 i. に基づく賃貸を決定した場合は、別に定める適時開示規程に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

d. 有価証券の取得、譲渡又は貸借

利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（前記 a. 乃至 c. に定める取引を除きます。）は、前記 a. 乃至 c. に準ずるものとします。

e. 物件の PM 業務等の委託

- i. 利害関係者へ対象物件のプロパティ・マネジメント業務等を委託（更新及び変更の場合並びに間接的に委託する場合で再委託先に対する委託料等をそのまま支払うこととなる場合を含みます。以下本 e. において同じです。）する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産のプロパティ・マネジメント業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、実績、会社信用度等を調査し、当該利害関係者への委託が適正であることを確認するとともに、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て決定します。
- ii. 取得する対象物件について、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 i. に準じて検討の上、交渉するものとします。
- iii. 利害関係者に対する上記 i. 及び ii. 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、別に定める適時開示規程に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。

f. 物件の売買又は賃貸の媒介委託

- i. 利害関係者へ対象物件の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、当該利害関係者の資質等を確認するとともに、報酬を宅地建物取引業法（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。）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、提供される役務の内容等を勘案して決定します。

- ii. 利害関係者へ対象物件の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、当該利害関係者の資質等を確認するとともに、報酬を宅建業法第 46 条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します。
- iii. 利害関係者に対する上記 i. 及び ii. に基づく媒介の委託を決定した場合は、別に定める適時開示規程に従い、必要な場合には、速やかに開示するものとします。
- g. 物件に係る工事等の発注
 - i. 利害関係者へ対象物件に係る工事等を発注（プロパティ・マネジメント業務等の委託先を通じて発注する場合を含みます。以下同じです。）する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事等を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、利害関係者以外の第三者の見積価格及び内容等を比較検討し、又は外部の専門家の意見書の内容等を検討した上で、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。ただし、建物の施工者に発注する場合等、当該利害関係者への発注が、当該物件の運用において最適かつ合理的であることが明確に説明し得る場合、緊急修繕及び原状回復を目的とする工事の場合、当該工事等の価格が 1 件当たり 500 万円未満である場合又は当該工事等の費用負担が実質的又は間接的にも本投資法人に帰属しない場合には、第三者見積の取得は必要としません。
 - ii. 利害関係者に対して上記 i. に基づく工事等の発注を行う場合、必要な場合には、期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

(ハ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

- a. 利害関係者との取引を行おうとする場合、所管部部長は、当該取引について起案し、コンプライアンス・オフィサーに上程します。
- b. コンプライアンス・オフィサーが審査し承認された利害関係者との取引については、コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. コンプライアンス委員会で審議し決議の結果可決された利害関係者との取引については、投資委員会に上程されます。
- d. 投資委員会で審議し決議の結果可決された利害関係者との取引については、本資産運用会社の代表取締役社長に上程されます。
- e. 本資産運用会社の代表取締役社長により承認された利害関係者との取引については、所管部部長は、遅滞なく取締役会において報告を行い、投信法第 201 条の 2 第 1 項に定める取引（投信法施行規則第 245 条の 2 に定める取引を除きます。）については、本投資法人の役員会に上程され、投信法第 201 条の 2 第 1 項に定める取引（投信法施行規則第 245 条の 2 に定める取引を除きます。）に該当しない取引は、実行されます。
- f. 投信法第 201 条の 2 第 1 項に定める取引（投信法施行規則第 245 条の 2 に定める取引を除きます。）は、本投資法人の役員会において審議し承認に基づき本投資法人の事前同意がなされた場合に実行されます。
- g. 前記 b. 乃至 f. に定める審査において、コンプライアンス・オフィサーは、問題があると判断した場合は所管部署に差し戻す権限を有します。
- h. 本資産運用会社の代表取締役社長により承認された利害関係者との取引のうち、投信法第 201 条の 2 第 1 項に定める取引（投信法施行規則第 245 条の 2 に定める取引を除きます。）以外について、所管部部長は、遅滞なく本投資法人の役員会において、これを本投資法人の役員に対して報告するものとします。
- i. 前記 b. 乃至 h. の規定にかかわらず、(1)対象物件の賃貸のうち、賃料その他の経済条件及び賃貸期間、解約禁止期間その他の重要な賃貸借の条件を除く軽微な賃貸借の条件の変更、(2)対象物件のプロパティ・マネジメント業務の委託のうち、委託料その他の経済条件及び委託期間その他の重要な委託条件を除く軽微な委託条件の変更、並びに(3)対象物件に係る工事等の発注に定める取引のうち、工事代金その他の経済条件及び工事期間その他の重要な委託条件を除

く軽微な発注条件の変更については、所管部部長は、コンプライアンス・オフィサー及び代表取締役社長により承認された後遅滞なく取締役会において取締役へ報告し、本投資法人の役員会において、これを本投資法人の役員に対して報告するものとします。

- j. 前記 b.乃至 i.の規定にかかわらず、対象物件に係る工事等の発注に定める取引のうち運用資産管理規程に定める修繕計画にて定められた取引であって、(1)1 件 500 万円以上 1,000 万円未満の取引及び(2)1 件 500 万円未満の取引に係る意思決定手続は、本資産運用会社の社内規程にそれぞれ定めるところによります。

(二) 投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者取引規程に定める利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人の取引についてのルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者取引規程に定める利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人の取引についてのルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン及び資産管理計画書の策定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び売却に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

a. 運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項

投資運用部及び財務経理部は、相互に協議の上、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」及び本投資法人の投資方針等（以下「法令諸規則等」といいます。）に従い、運用ガイドライン又はその変更を起案します。

起案部署は、起案した運用ガイドライン又はその変更について、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のために、コンプライアンス・オフィサーに対して上程します。

コンプライアンス・オフィサーにより承認された運用ガイドライン又はその変更については、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の決議がされた運用ガイドライン又はその変更については、投資委員会に上程されます。

投資委員会により承認の決議がされた運用ガイドラインはその変更については、取締役会に上程されます。

取締役会により承認の決議がされた運用ガイドライン又はその変更については、本投資法人役員会に対して報告するものとします。

コンプライアンス・オフィサーにより承認されなかった議案、又は、本資産運用会社のコンプライアンス委員会、投資委員会若しくは取締役会において否決された議案は、いずれも起案部署に差し戻されます。

b. 資産管理計画書の制定及び変更に関する事項

投資運用担当者（投資運用部長並びにその指示のもとに本投資法人の資産の取得及び譲渡その他の運用に関する業務並びに本投資法人の資産の管理に関する業務等を担当する投資運用部の役職員をいいます。以下同じです。）は、本投資法人について策定された運用ガイドライン及び運用ガイドラインに基づき毎年次ごとに制定され、随時変更される資産管理計画（以下「資産管理計画書」といいます。）に記載された投資方針及び資産管理計画等に従い、資産の取得・売却・修繕等を行います。資産管理計画書は以下の手続きに基づき制定又は変更されます。

投資運用担当者は、投信協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従い、必要な資産管理計画書又はその変更を起案します。

起案部署は、起案した資産管理計画書又はその変更について、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のために、コンプライアンス・オフィサーに対して上程します。

コンプライアンス・オフィサーにより承認された資産管理計画書又はその変更については、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の決議がされた資産管理計画書又はその変更については、投資委員会に上程されます。

投資委員会により承認の決議がされた資産管理計画書又はその変更については、代表取締役社長に上程されます。

代表取締役社長により承認された資産管理計画書又はその変更については、投資運用担当者は、取締役会において、これを取締役に対して報告し、かつ、本投資法人の役員会において、これを本投資法人の役員に対して報告するものとします。

コンプライアンス・オフィサー若しくは代表取締役社長により承認されなかった議案、又は、コンプライアンス委員会若しくは投資委員会において否決された議案は、いずれも起案部署に差し戻されます。

c. 資産の取得及び譲渡に関する事項

投資運用担当者は、本投資法人に関する資産の取得にあたり、取引ごとに運用ガイドラインに定められたデューデリジェンスを行い、以下の手続きに基づき資産の取得を決定します。また、以下の手続きは、本投資法人に関する資産の譲渡に準用されます。

投資運用担当者は、法令諸規則等並びに運用ガイドライン及び資産管理計画書その他の規程に従い、資産の取得を起案します。

起案部署は、起案した資産の取得について、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のために、コンプライアンス・オフィサーに対して上程します。

コンプライアンス・オフィサーにより承認された資産の取得が、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定義される本資産運用会社の利害関係者との取引（以下「利害関係者との取引」といいます。）に該当する場合は、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・オフィサーにより承認された利害関係者との取引に該当しない資産の取得、及び、コンプライアンス委員会により承認の決議がされた利害関係者との取引に該当する資産の取得については、投資委員会に上程されます。

投資委員会により承認の決議がされた資産の取得は、代表取締役社長に上程されます。

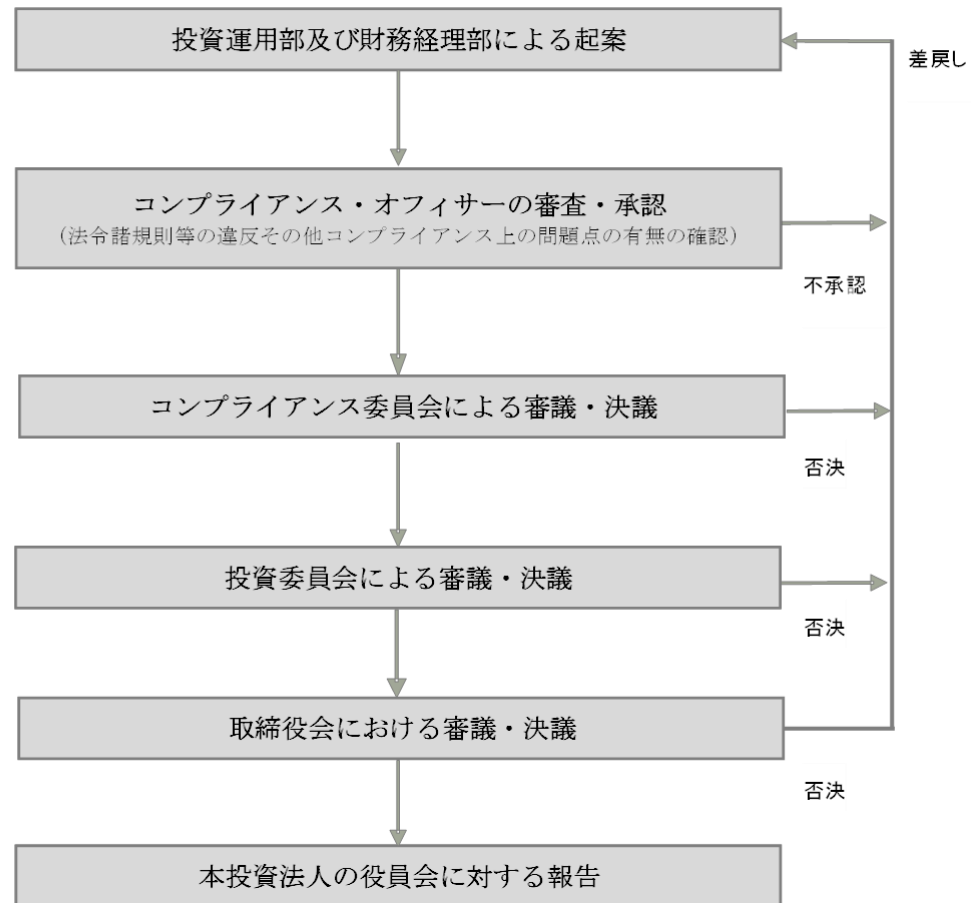
代表取締役社長により承認された資産の取得が、利害関係者との取引に該当しない場合、又は利害関係者との取引に該当し、かつ投信法第 201 条の 2 第 1 項に定める取引（投信法施行規則第 245 条の 2 に定める取引を除きます。）に該当しない場合は、投資運用担当者は、取締役会において、これを取締役に対して報告し、かつ、本投資法人の役員会において、これを本投資法人の役員に対して報告するものとします。

代表取締役社長により承認された資産の取得が利害関係者との取引に該当し、かつ投信法第 201 条の 2 第 1 項に定める取引（投信法施行規則第 245 条の 2 に定める取引を除きます。）に該当する場合は、取締役会に対する報告に加え、本投資法人の役員会に上程されます。

コンプライアンス・オフィサー若しくは代表取締役社長により承認されなかった議案、又は、コンプライアンス委員会、投資委員会若しくは本投資法人の役員会において否決された議案は、いずれも起案部署に差し戻されます。

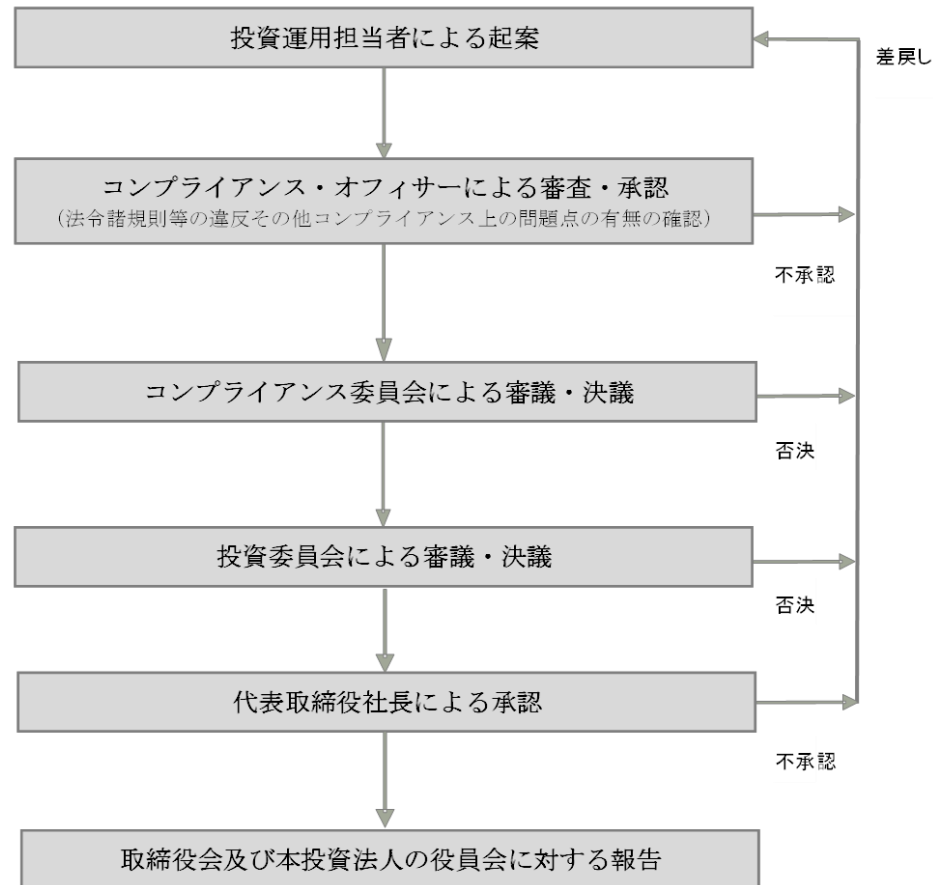
上記 a.の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

<運用ガイドラインの策定及び変更>

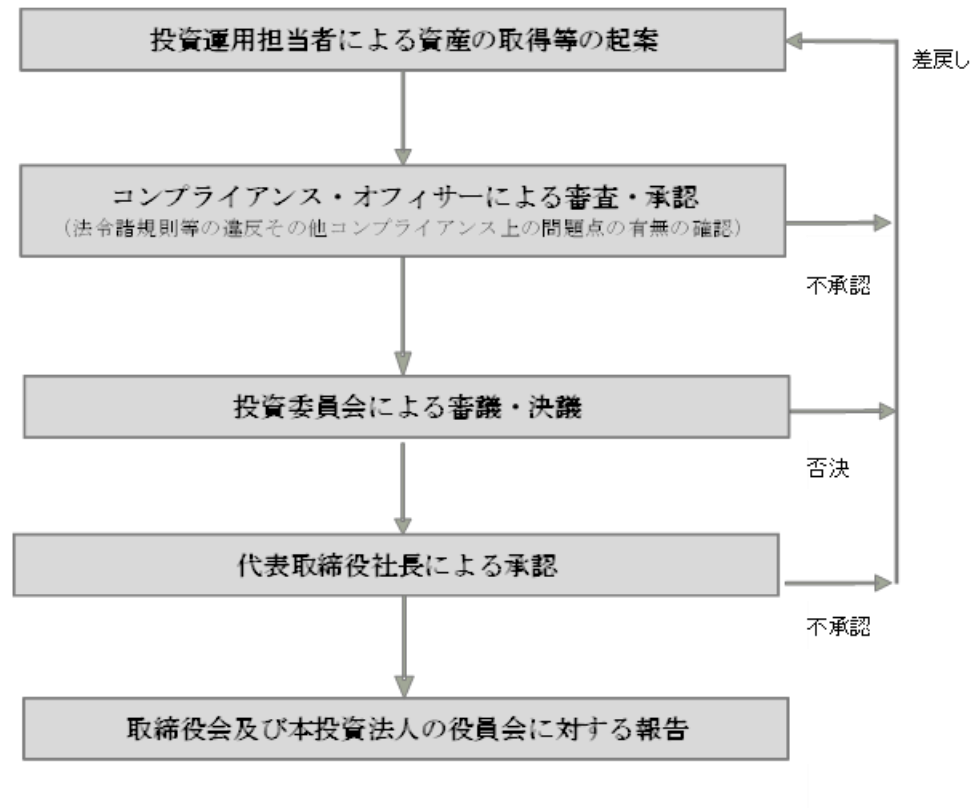


上記b.の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりです。

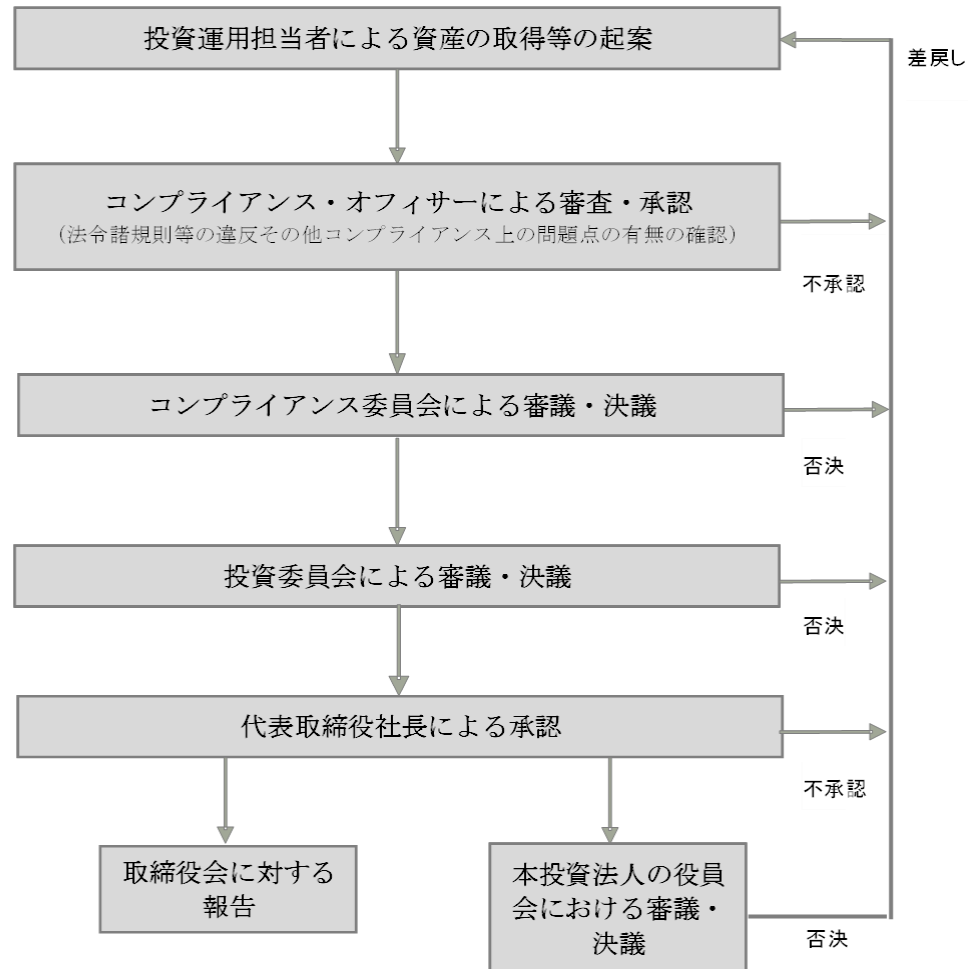
<資産管理計画書の制定及び変更>



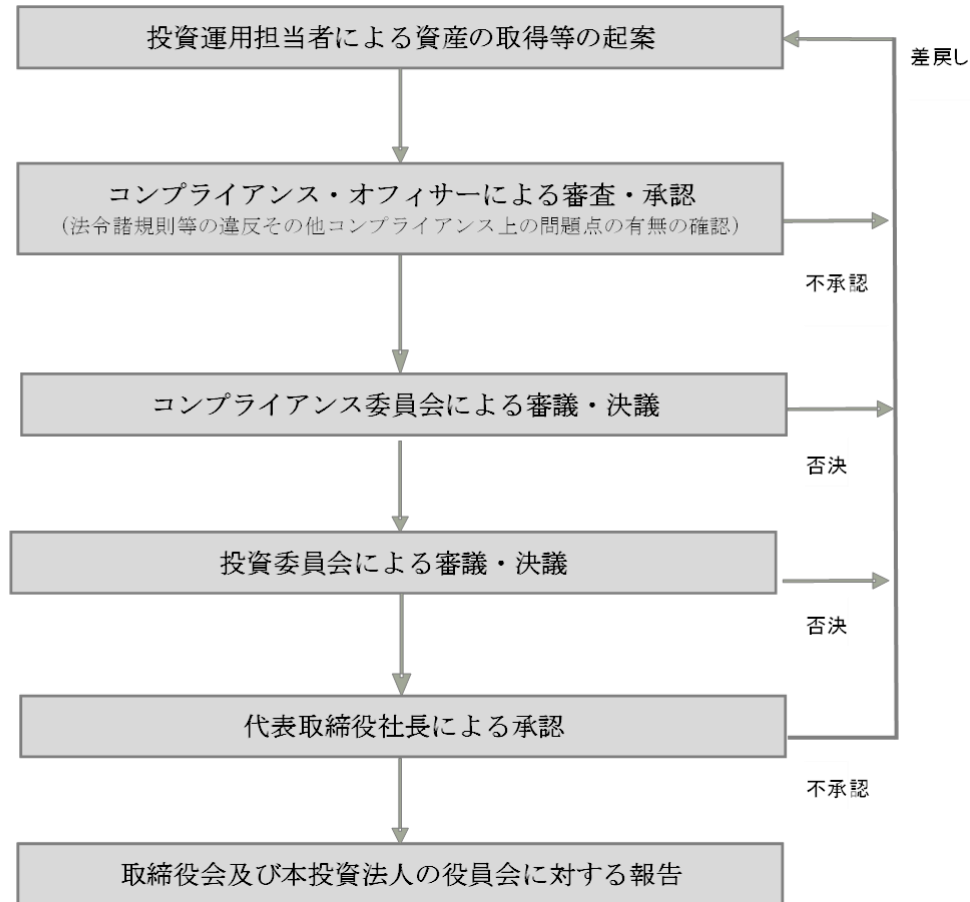
上記 c.の事項に関する意思決定フローは、利害関係者との取引に該当しない場合、以下のとおりです。



上記 c.の事項に関する意思決定フローは、利害関係者との取引に該当し、かつ投信法第 201 条の 2 第 1 項に定める取引（投信法施行規則第 245 条の 2 に定める取引を除きます。）に該当する場合、以下のとおりです。



上記c.の事項に関する意思決定フローは、利害関係者との取引に該当し、かつ投信法第201条の2第1項に定める取引（投信法施行規則第245条の2に定める取引を除きます。）に該当しない場合、以下のとおりです。



② 運用体制の採用理由

(イ) 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は、本資産運用会社の代表取締役社長を兼任しています。兼職による利益相反関係への態勢については、前記「2.投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (1)投資法人 (2)投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」のとおり、コンプライアンス・オフィサーの審査、本資産運用会社と利害関係を有さない第三者が外部委員として出席する投資委員会及びコンプライアンス委員会による審議、決議を必要としています。なお、投資委員会及びコンプライアンス委員会ともにコンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席を必要とし、全会一致の賛成がなければ議案の承認が得られない仕組みとしています。さらに、本投資法人の役員会に報告又は一定の取引については本投資法人役員会の承認のために上程されるものとし、利益相反取引を未然に防ぐ仕組みとしています。

(ロ) 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

取締役会を構成する4名の取締役の全員が、スポンサーである霞ヶ関キャピタル株式会社からの出向者又は同社との兼任者です。そのため本資産運用会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者取引規程を制定し、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、コンプライアンス委員会がコンプライアンス上の問題の有無につき審議すること、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。

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。

(ハ) 委員会の外部委員について

a. 投資委員会

本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案との関係で利害関係を有しない外部委員として不動産鑑定士の佐竹格郎氏が就任しています。同氏については、不動産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、牽制を効かし得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
投資委員会外部委員（非常勤）	佐竹 格郎	2002年11月 株式会社西不動産鑑定 2006年3月 株式会社谷澤総合鑑定所 2022年7月 株式会社ジーブイアール 代表取締役（現任）	該当事項はありません。

(注) 主要略歴に関しては、在籍時の旧称を統一して記載しています。

b. コンプライアンス委員会

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、本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案との関係で利害関係を

有しない外部委員として弁護士の宮本武明氏が就任しています。同氏については、弁護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における価格の妥当性の確認等、牽制を効かし得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外部委員（非常勤）	宮本 武明	2016年12月	アンダーソン・毛利・友常法律事務所	株式会社 THE LEGAL 代表取締役 SAKURA 法律事務所 株式会社エスポア 社外監査役
		2019年10月	株式会社 THE LEGAL 代表取締役（現任）	
		2020年1月	SAKURA 法律事務所（現任）	
		2022年5月	株式会社エスポア 社外監査役（現任）	

(注) 主要略歴に関しては、在籍時の旧称を統一して記載しています。

(二) 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。

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・オフィサー（常勤）	小野田 俊文	2001年4月	村上総合法務事務所	霞ヶ関キャピタル株式会社より出向
		2005年11月	司法書士法人阿川事務所	
		2007年7月	司法書士ふなざき総合事務所	
		2008年11月	オリックス債権回収株式会社	
		2011年11月	SG リアルティ株式会社 管理部	
		2016年6月	ストラテジック・パートナーズ株式会社 コンプライアンス部	
		2016年10月	NCF 不動産投資顧問株式会社出向 コンプライアンス部 コンプライアンス・オフィサー	
		2019年8月	ストラテジック・パートナーズ株式会社 投資運用部	
		2019年12月	同社 コンプライアンス部 コンプライアンス・オフィサー	
		2020年4月	同社 投資運用部	

		2020年9月 2021年2月 2021年3月 2024年7月	株式会社シーアールイー 資産活用グループ 出向 霞ヶ関キャピタル株式会社 法務・コンプライアンス室 同社 内部監査室長 霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 コンプライアンス・オフィサー兼内部監査室長（現任）	
--	--	--	--	--

(注) 主要略歴に関しては、在籍時の旧称を統一して記載しています。

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 取引の種別：資産の取得

取得予定資産の取得に関し、利害関係人等（本資産運用会社の定める利害関係者取引規程において「利害関係者」に該当する者をいいます。以下、本「(1) 利害関係人等との取引等」において同じです。）との取引状況は、以下のとおりです。

取得先の名称	物件名称	取得予定価格（百万円）(注)	取引総額に占める割合(%)
合同会社 FAV PRF1 号	fav 高松	1,410	2.9
	fav 飛騨高山	1,080	2.2
	fav 伊勢	1,740	3.5
	fav 熊本	2,720	5.5
	fav 広島スタジアム	1,360	2.8
	fav 函館	1,360	2.8
	fav 東京西日暮里	1,710	3.5
	fav 広島平和大通り	2,010	4.1
	fav 鹿児島中央	1,360	2.8
	fav 東京両国	1,550	3.1
合同会社 FAV PRF2 号	FAV LUX 飛騨高山	2,300	4.7
	seven x seven 糸島	5,230	10.6
	FAV LUX 長崎	3,300	6.7
	FAV LUX 鹿児島天文館	3,380	6.9
合同会社石垣真栄里ホテルプロ	seven x seven 石垣	18,700	38.0

ジェクト			
------	--	--	--

(注)「取得予定価格」は、取得予定資産に係る現受益者との間で締結した信託受益権売買契約及びFF&Eに係る動産売買契約書に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載し、「取引総額に占める割合」は、取得予定価格の合計に占める各物件の取得予定価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 取引の種別：賃貸借取引

利害関係人等との賃貸借に関する取引の概要は、以下のとおりです。

賃借人の名称	物件名称	総賃料収入（年額）（百万円）（注）	取引総額に占める割合(%)
fav hospitality group 株式会社	fav 高松 fav 飛騨高山 fav 伊勢 fav 熊本 fav 広島スタジアム fav 函館 fav 東京西日暮里 fav 広島平和大通り fav 鹿児島中央 fav 東京両国 FAV LUX 飛騨高山 seven x seven 糸島 FAV LUX 長崎 seven x seven 石垣 FAV LUX 鹿児島天文館	1,734	100%

(注)上記賃借人との本投資法人の取得時点で有効な賃貸借契約において、賃料は、変動賃料（最低保証賃料あり）又は固定賃料期間が設定された変動賃料（最低保証賃料あり）により構成されますが、「総賃料収入」欄には、当該賃貸借契約に定める最低保証賃料（月額）（ただし、seven x seven 糸島、FAV LUX 長崎、seven x seven 石垣及びFAV LUX 鹿児島天文館については、fav hospitality group 株式会社が霞ヶ関キャピタル株式会社との間で締結する転貸借契約が終了した後（変動賃料に移行した後）の最低保証賃料とします。）を12倍して年換算した金額の合計を記載しています。

(2) 物件取得等の状況

本投資法人が本報告書の日付現在、上場時に予定している利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係に

ある者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）からの物件取得等の状況は、以下のとおりです（会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。）。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者	前々々々所有者・信託受益者
	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
fav 高松 (香川県高松市)	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 FAV PRF1 号 ② 本資産運用会社の親会社の子会社にアセットマネジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメインシナリオとして取得	① 合同会社高松プロジェクト ② 本資産運用会社の親会社にあセットマネジメント業務及びプロジェクトマネジメント業務を委託 ③ 開発目的	① 霞ヶ関キャピタル株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外
	1,410 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2025 年 8 月（予定）	2023 年 2 月	2019 年 7 月	2019 年 1 月	—
fav 飛騨高山 (岐阜県高山市)	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 FAV PRF1 号 ② 本資産運用会社の親会社の子会社にアセットマネジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメインシナリオとして取得	① 霞ヶ関パートナーズ株式会社（現 fav hospitality group 株式会社） ② 本資産運用会社の親会社の子会社 ③ 開発目的	① 合同会社ひだうし ② 本資産運用会社の親会社にあセットマネジメント業務を委託 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外

	1,080 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2025 年 8 月（予定）	2023 年 2 月	2021 年 3 月	2019 年 11 月	—
fav 伊勢 （三重県伊勢市）	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 FAV PRF1 号 ② 本資産運用会社の親会社の子会社にアセットマネジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメインシナリオとして取得	① 合同会社伊勢プロジェクト ② 本資産運用会社の親会社にあセットマネジメント業務及びプロジェクトマネジメント業務を委託 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外	—
	1,740 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2025 年 8 月（予定）	2023 年 2 月	2020 年 10 月	—	—
fav 熊本 （熊本県熊本市）	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 FAV PRF1 号 ② 本資産運用会社の親会社の子会社にアセットマネジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメインシナリオとして取得	① 霞ヶ関キャピタル株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的	① 合同会社あかうし ② 本資産運用会社の親会社にあセットマネジメント業務及びプロジェクトマネジメント業務を委託 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外
	2,720 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2025 年 8 月（予定）	2023 年 2 月	2022 年 11 月	2020 年 2 月	—

fav 広島スタジアム (広島県広島市)	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 FAV PRF1 号 ② 本資産運用会社の親会社の子会社にアセットマネジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメインシナリオとして取得	① 合同会社もみぢ ② 本資産運用会社の親会社にあセットマネジメント業務及びプロジェクトマネジメント業務を委託 ③ 開発目的	① 霞ヶ関キャピタル株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外
	1,360 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2025 年 8 月 (予定)	2023 年 2 月	2021 年 2 月	2019 年 9 月	—
fav 函館 (北海道函館市)	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 FAV PRF1 号 ② 本資産運用会社の親会社の子会社にアセットマネジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメインシナリオとして取得	① 霞ヶ関キャピタル株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外	—
	1,360 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2025 年 8 月 (予定)	2023 年 2 月	2023 年 2 月	—	—

fav 東京西日暮里 (東京都荒川区)	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 FAV PRF1 号 ② 本資産運用会社の親会社の子会社にアセットマネジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメインシナリオとして取得	① 霞ヶ関キャピタル株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外	—
	1,710 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2025 年 8 月 (予定)	2023 年 2 月	2023 年 2 月	—	—
fav 広島平和通り (広島県広島市)	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 FAV PRF1 号 ② 本資産運用会社の親会社の子会社にアセットマネジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメインシナリオとして取得	① 合同会社もみぢ ② 本資産運用会社の親会社にあセットマネジメント業務及びプロジェクトマネジメント業務を委託 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外	—
	2,010 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2025 年 8 月 (予定)	2023 年 2 月	2021 年 2 月	—	—

fav 鹿児島中央 (鹿児島県鹿児島市)	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 FAV PRF1 号 ② 本資産運用会社の親会社の子会社にアセットマネジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメインシナリオとして取得	① 合同会社もみぢ ② 本資産運用会社の親会社にあセットマネジメント業務及びプロジェクトマネジメント業務を委託 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外	—
	1,360 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2025 年 8 月 (予定)	2023 年 2 月	2021 年 2 月	—	—
fav 東京両国 (東京都墨田区)	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 FAV PRF1 号 ② 本資産運用会社の親会社の子会社にアセットマネジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメインシナリオとして取得	特別な利害関係にある者以外	—	—
	1,550 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2025 年 8 月 (予定)	2023 年 2 月	—	—	—

FAV LUX 飛 騨高山 (岐阜県高山 市)	本投資法人の運用ガイドラ インに定める運用基準及び 投資基準に合致し、中長期 にわたり収益性を確保でき る物件との判断から取得し ました。取得価格は、鑑定 評価額を下回る金額であ り、妥当であると判断して います。	① 合同会社 FAV PRF2 号 ② 本資産運用会社の親会社 の子会社にアセットマネ ジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメ インシナリオとして取得	① 霞ヶ関キャピタル株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外	—
	2,300 百万円	1 年を超えて所有しているた め省略	—	—	—
	2025 年 8 月 (予定)	2024 年 6 月	2023 年 6 月	—	—
seven x seven 糸島 (福岡県福岡 市)	本投資法人の運用ガイドラ インに定める運用基準及び 投資基準に合致し、中長期 にわたり収益性を確保でき る物件との判断から取得し ました。取得価格は、鑑定 評価額を下回る金額であ り、妥当であると判断して います。	① 合同会社 FAV PRF2 号 ② 本資産運用会社の親会社 の子会社にアセットマネ ジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメ インシナリオとして取得	① 霞ヶ関キャピタル株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外	—
	5,230 百万円	1 年を超えて所有しているた め省略	—	—	—
	2025 年 8 月 (予定)	2024 年 6 月	2024 年 6 月	—	—

FAV LUX 長崎 (長崎県長崎市)	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 FAV PRF2 号 ② 本資産運用会社の親会社の子会社にアセットマネジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメインシナリオとして取得	① 霞ヶ関キャピタル株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外	—
	3,300 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2025 年 8 月 (予定)	2024 年 6 月	2021 年 9 月	—	—
seven x seven 石垣 (沖縄県石垣市)	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社石垣真栄里ホテルプロジェクト ② 本資産運用会社の親会社の子会社にアセットマネジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメインシナリオとして取得	① 霞ヶ関キャピタル株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外	—
	18,700 百万円	1 年を超えて所有しているため省略	—	—	—
	2025 年 8 月 (予定)	2022 年 5 月	2021 年 11 月	—	—

FAV LUX 鹿児島天文館 (鹿児島県鹿児島市)	本投資法人の運用ガイドラインに定める運用基準及び投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社 FAV PRF2 号 ② 本資産運用会社の親会社の子会社にアセットマネジメント業務を委託 ③ 本投資法人への譲渡をメインシナリオとして取得	① 霞ヶ関キャピタル株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的	特別な利害関係にある者以外	—
	3,380 百万円	2,953 百万円	2,770 百万円	—	—
	2025 年 8 月 (予定)	2024 年 12 月	2024 年 12 月	—	—

4.その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要

反社会的勢力でないこと、組織及び業務執行体制が十分と認められること、当該業務に関する経験・実績を十分に有すると認められること、その他外部委託先管理責任者（外部委託業務を所管する各部署の長をいいます。以下同じです。）が定める必要な要件を満たす業者の中から、当該業務に対する実績、適性、信頼性及び報酬の水準などを総合的に勘案し、かつ、不動産投資法人の鑑定評価の実績を有するなど鑑定評価能力を十分に有すると認められる業者の中から、個別案件ごとの適性、独立性、コストの妥当性、納期及び担当不動産鑑定士の人数その他の状況などを総合的に勘案して、不動産鑑定業者を選定することとしています。

なお、取得予定資産の不動産鑑定機関の概要は以下のとおりです。

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
fav 高松 fav 熊本 fav 鹿児島中央 FAV LUX 長崎 FAV LUX 鹿児島天文館	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島二丁目 2 番 7 号	99 名 (2025 年 5 月 1 日時点)	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います。
fav 飛騨高山	シービーアールイー株式	東京都千代田区丸の内 2 丁目	50 名	鑑定業界大手であり、過去の実績・陣容・手数料水準・社内

fav 伊勢 FAV LUX 飛驒高山 seven x seven 糸島	会社	1 番 1 号	(2025 年 4 月 1 日時点)	審査体制・鑑定価格の信頼性等を勘案して選定しています。
fav 函館 fav 広島スタジアム fav 広島平和大通り seven x seven 石垣	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区虎ノ門 1-3-1 東京虎ノ門グローバルスクエア	273 名 (2025 年 4 月 1 日時点)	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います。
fav 東京両国 fav 東京西日暮里	大和不動産鑑定株式会社	大阪市西区西本町一丁目 4 番 1 号	132 名 (2025 年 5 月 1 日時点)	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います。

(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

反社会的勢力でないこと、組織及び業務執行体制が十分と認められること、当該業務に関する経験・実績を十分に有すると認められること、その他外部委託先管理責任者が定める必要な要件を満たす業者の中から、当該業務に対する実績、適性、信頼性及び報酬の水準などを総合的に勘案し、かつ、不動産投資法人のエンジニアリング・レポート作成実績を有するなどエンジニアリング・レポート作成能力を十分に有すると認められる業者の中から、個別案件ごとの適性、独立性、コストの妥当性、納期及び担当者の人数その他の状況などを総合的に勘案して、業者を選定することとしています。ただし、エンジニアリング・レポートの対象物件に係る設計若しくは施工会社又は建築確認審査機関をエンジニアリング・レポート作成業者として選定してはならないとしています。

なお、取得予定資産のエンジニアリング・レポートの作成機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名 称	住 所	事業内容	選定理由
fav 高松 fav 飛驒高山 fav 伊勢 fav 熊本 fav 広島スタジアム fav 函館 fav 東京西日暮里 fav 広島平和大通り	東京海上ディール株式会社	東京都千代田区大手町 1-5-1 大手町ファーストスクエア ウエストタワー23F	総合的リスクマネジメント・不動産デューデリジェンス・土壌汚染調査・構造計算書レビュー等	大手企業として J-REIT マーケットでの実績も多く、社会的な信頼性も高いことから選定しています。

fav 鹿児島中央 fav 東京両国 FAV LUX 飛騨高山 seven x seven 糸島 FAV LUX 長崎 seven x seven 石垣 FAV LUX 鹿児島天文館				
---	--	--	--	--

(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 IR に関する基本方針

本投資法人の本資産運用会社は、情報開示の充実が不動産投資信託証券市場の発展・成否に大きな影響を与えるという認識の下、「コンプライアンスの重視と適時かつ適切な情報開示、積極的な IR 活動による透明性の高いファンド運営、社会と投資主からの信頼獲得」を推進する方針です。

② IR に係る活動状況

(イ) 機関投資家向け IR

決算ごとに、証券アナリストや在京の機関投資家、レンダー及びその他関係先等を対象に運用状況や業績見通し等に関する説明会を行い、加えて国内外の機関投資家に対し、個別ミーティングを実施します。海外投資家に対しては、定期的に個別ミーティングを実施し、証券会社主催のカンファレンスにも積極的に参加します。

(ロ) 個人投資家向け IR

個人投資家に対しては、原則として決算ごとに決算説明会を実施します。不動産証券化協会や東京証券取引所及び証券会社等が主催する個人投資家セミナーに積極的に参加し、本投資法人の特徴及び運用状況等について説明します。

(ハ) 本投資法人のウェブサイトによる情報提供

本投資法人のウェブサイトでは、法定開示書類、プレスリリース、決算情報（財務諸表、決算短信、アナリスト向け説明会資料、決算説明会動画等）、運用資産の特性、パフォーマンス状況及び個人投資家向け情報等のさまざまなコンテンツを用意しつつ、迅速な情報開示に努めます。

(二) IR スケジュール

本投資法人の IR スケジュールは以下のとおりです。

- ・決算月：1 月、7 月
- ・決算発表（決算短信）：3 月、9 月
- ・決算説明会：3 月、9 月
- ・資産運用報告書発送：4 月、10 月

③ 適時開示体制

本資産運用会社は、本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の資産の運用に関する情報について、当該情報が決定又は発生した場合の適時情報開示等、当該情報が決定又は発生した場合の適時情報開示等に関する事項を内容とし、これらの情報を適時、適切、公平に投資家に開示することを目的として、適時開示規程を定めています。

本資産運用会社における適時開示及び任意開示（以下「適時開示等」といいます。）の担当部署は財務経理部とし、適時開示等の情報取扱責任者は、財務経理部長とします。

本資産運用会社は、適時開示等における法令遵守態勢を維持し、適時開示等の内容及び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。なお、情報取扱責任者及びコンプライアンス・オフィサーは、適時開示等を行うに当たり、法律事務所又は会計事務所等に対して必要に応じて助言を求め、法令遵守に十分留意して適時開示等を行うものとします。

適時開示は、東京証券取引所が運営する「適時開示情報伝達システム（Timely Disclosure network）」（以下「TDnet」といいます。）に登録する方法により行います。また、TDnet における開示の確認後、遅滞なく本投資法人のウェブサイトにも適時開示資料の掲載を行います。

適時開示についての本資産運用会社内のプロセスは以下のとおりです。

(イ) 本資産運用会社の役職員は、適時開示事由又は任意開示事由に該当する事実が決定又は発生することを予見した場合には、直ちに情報取扱責任者と協議しその指示を受けるものとします。

(ロ) 情報取扱責任者は、前記(イ)の協議を受けた場合又は適時開示事由若しくは任意開示事由に該当する事実が決定若しくは発生することを予見した場合には、必要に応じて直ちに開示資料を立案し、本資産運用会社の社内規程に従い、開示を行います。なお、情報取扱責任者は、必要に応じて開示資料の草案の作成を、各部署の役職員に命じることができます。

(5) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

「反社会的勢力排除規程」において、本資産運用会社は、反社会的勢力との取引を遮断し、反社会的勢力からの被害を防止するとともに、そのために取り組むべき事項を定めています。反社会的勢力との関係の有無について、取引開始検討段階において、反社調査を実施し、また一定の継続的取引の相手方については事後検証を実施することにより、反社会的勢力との取引を排除する体制を整えています。

以 上