

「顧客本位の業務運営に関する方針」に関する取り組み（2024 年 3 月～2025 年 2 月）

1. 顧客の最善の利益の追求

・当社は、「いちご」の一員として、「いちご」の経営理念/行動指針のもと、基本的な価値観や倫理観を共有し、業務に反映させていくための行動規範として企業倫理綱領を定めています。

企業倫理綱領および役職員が遵守すべき基本的な内部規範を定めた行動規範については、毎年当社を含む「いちご」の全役職員への研修を実施して浸透を図るとともに、全役職員が「正しい行い」を常に意識、実行することを表明、誓約しています。

いちご経営理念/行動指針についてはこちらをご覧ください。

https://www.ichigo.gr.jp/company/core_values.html

企業倫理綱領についてはこちらをご覧ください。

<https://www.ichigo.gr.jp/company/ethics.html>

・「いちご」は、当社も含め広く全役職員に対し、職責や業務上必要な知識の習得等のために、「いちご大学」を開設しており、各種講座を開催してスキルアップを図っています。また、資格・免許等取扱規程を制定しており、業務上必要となる資格、免許の取得機会を斡旋、費用負担のサポートを行っています。

・いちごオフィスリート投資法人においては、安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオの構築を行っており、心築による資産価値の向上、機動的な物件売却による売却益の積極的な還元、スポンサーサポートを活用した物件取得等を通じて投資主価値の最大化を徹底追及しています。また、GRESB リアルエスティート評価、各種環境認証の取得、保有物件の消費電力の再生可能エネルギーへの切り替えといった ESG（環境・社会・ガバナンス）にも積極的に取り組んでいます。

（注）心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100 年不動産」の実現を目指しています。

いちごオフィスリート投資法人の取り組みについては、こちらをご覧ください。

■投資口 1 口あたり分配金

<https://www.ichigo-office.co.jp/ir/dividends.html>

■第 38 期（2024 年 10 月期）決算説明資料

[2024 年 10 月期（第 38 期）決算説明資料](#)

・いちごホテルリート投資法人においては、安定的なキャッシュ・フローを確保すると共に、

好調な宿泊需要を背景に収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指しております。また、賃貸借契約満了を機に、競争力維持を目的とした資本的支出や管理コストなどがさらに増加する可能性を勘案し、2 ホテルを譲渡するとともに、幅広い宿泊需要の取り込みを期待できる福岡中心部の1 ホテルを取得しました。これにより、9 期連続増益の達成と過去最高益を更新致しました。さらに、消費電力の再生エネルギーへの切り替えやトラッキング付非化石証書の購入により、保有するホテルにて消費する電力を100%再生可能エネルギーとしました。

いちごホテルリート投資法人の取り組みについては、こちらをご覧ください。

■投資口1口あたり分配金

<https://www.ichigo-hotel.co.jp/ir/dividends.html>

■第19期（2025年1月期）決算説明資料

[2025年1月期（第19期）決算説明資料](#)

・いちごグリーンインフラ投資法人は、北海道から沖縄まで全国に分散した15の太陽光発電所に投資しており、長期にわたる安定性と成長性の両面を追求した運用を通じて投資主価値の最大化を目指しています。

いちごグリーンインフラ投資法人の取り組みについては、こちらをご覧ください。

■投資口1口当たり分配金

<https://www.ichigo-green.co.jp/ir/dividends.html>

■第10期（2025年6月期）中間決算説明資料

[2025年6月期（第10期）中間決算説明資料](#)

2. 利益相反の適切な管理

・当社は、「いちご」の利益相反管理方針を遵守し、お客様の利益を不当に害することがないよう適切な利益相反管理体制を構築しています。

「利益相反管理方針」についてはこちらをご覧ください。

<https://www.ichigo.gr.jp/conflictinterestpolicy/>

・当社が入手した取得資産（不動産、再生可能エネルギー発電設備等）情報については、「取得資産情報の取扱いに関する規程」において、取得検討する投資法人、私募ファンドの優先順位を定め、競合する取得資産情報の恣意的な配分を防止しています。

・当社は、「利害関係者取引規程」において当社が資産運用を受託する投資法人、私募ファンドおよびその他の公募ファンドと当社の「利害関係者」との間の取引に関して厳格な行為基準と審議方法を定め、投資主様、投資家様の利益の保護を図っています。

「取得資産情報の取扱いに関する規程」については、こちらをご覧ください。

■いちごオフィスリート投資法人（参照先：第 38 期（2024 年 10 月期）有価証券報告書 P21～P22）

[第 38 期 有価証券報告書](#)

■いちごホテルリート投資法人（参照先：第 19 期（2025 年 1 月期）有価証券報告書 P24～P25）

[第 19 期 有価証券報告書](#)

■いちごグリーンインフラ投資法人（参照先：第 9 期（2024 年 6 月期）有価証券報告書 P22～P23）

[第 9 期 有価証券報告書](#)

「利害関係者取引規程」については、こちらをご覧ください。

■いちごオフィスリート投資法人（参照先：第 38 期（2024 年 10 月期）有価証券報告書 P177～P180）

[第 38 期 有価証券報告書](#)

■いちごホテルリート投資法人（参照先：第 19 期（2025 年 1 月期）有価証券報告書 P160～P163）

[第 19 期 有価証券報告書](#)

■いちごグリーンインフラ投資法人（参照先：第 9 期（2024 年 6 月期）有価証券報告書 P210～P213）

[第 9 期 有価証券報告書](#)

3. 手数料等の明確化

・いちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人が当社に支払う資産運用報酬の金額、計算方法および役員報酬の支払基準並びに投資法人が負担する費用項目等については、各投資法人の規約に定め、以下に公表しています。なお、いちごオフィスリート投資法人およびいちごホテルリート投資法人では、投資主価値向上に連動する「完全成果報酬」を採用しています。

■いちごオフィスリート投資法人（参照先：第 38 期（2024 年 10 月期）有価証券報告書 P62～P72）

[第 38 期 有価証券報告書](#)

■いちごホテルリート投資法人（参照先：第 19 期（2025 年 1 月期）有価証券報告書 P69～P74）

[第 19 期 有価証券報告書](#)

■いちごグリーンインフラ投資法人（参照先：第 9 期（2024 年 6 月期）有価証券報告書 P106～P112）

[第 9 期 有価証券報告書](#)

・各投資法人が支払った資産運用報酬、役員報酬等の運用等に係る費用の金額は、こちらをご覧ください。

■いちごオフィスリート投資法人（参照先：第 38 期（2024 年 10 月期）資産運用報告 P33）

[第 38 期 資産運用報告](#)

■いちごホテルリート投資法人（参照先：第 19 期（2025 年 1 月期）資産運用報告 P35）

[第 19 期 資産運用報告](#)

■いちごグリーンインフラ投資法人（参照先：第 9 期（2024 年 6 月期）資産運用報告 P31）

[第 9 期 資産運用報告](#)

4. 重要な情報の分かりやすい提供

・いちごグリーンインフラ投資法人では、発電源である日射量が中長期的に安定的な太陽光発電所に投資しており、固定価格買取制度により調達価格および期間が確定している上、オペレーターにより基本賃料が保証されていることから、売電収入が安定的であり、長期安定的な予測を立てることが可能なことから、上場市場において初となる 10 か年の運用状況および分配金の予想を策定し、開示しています。

10 か年の運用状況および分配金の予想については、こちらをご覧ください。

■いちごグリーンインフラ投資法人（参照先：第 10 期（2025 年 6 月期）中間決算説明資料 P18）

[2025 年 6 月期（第 10 期）中間決算説明資料](#)

・いちごオフィスリート投資法人、いちごホテルリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人については、決算期毎にアナリスト・機関投資家向けに決算説明会を開催しています。決算説明資料や説明会の動画については各投資法人のウェブサイトにタイムリーに公開しています。当社は、決算説明資料の充実を図り、分かりやすい説明に努めています。

各投資法人の決算説明資料についてはこちらをご覧ください。

■いちごオフィスリート投資法人（参照先：第 38 期（2024 年 10 月期）決算説明資料

[2024 年 10 月期（第 38 期）決算説明資料](#)

■いちごホテルリート投資法人（参照先：第 19 期（2025 年 1 月期）決算説明資料

[2025 年 1 月期（第 19 期）決算説明資料](#)

■いちごグリーンインフラ投資法人（参照先：第 10 期（2025 年 6 月期）中間決算説明資料

[2025 年 6 月期（第 10 期）中間決算説明資料](#)

・当社は英語での情報開示にも力を入れており、決算説明資料やプレスリリース等の開示にあたり、和文および英文の双方の開示を行っています。

各投資法人の英語ウェブサイトについてはこちらをご覧ください。

■いちごオフィスリート投資法人

<https://www.ichigo-office.co.jp/en/>

■いちごホテルリート投資法人

<https://www.ichigo-hotel.co.jp/en/>

■いちごグリーンインフラ投資法人

<https://www.ichigo-green.co.jp/en/>

・各投資法人においては、個人投資家向けセミナーをはじめとする各種 IR イベントに参加し、投資主様および投資家様とのリレーション向上に努めています。

5. 顧客にふさわしいサービスの提供

・当社は安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィス特化型のいちごオフィスリート投資法人、社会生活に必要不可欠なインフラで、高い付加価値を持つホテル用不動産へ投資するホテル特化型のいちごホテルリート投資法人、サステナブルな社会実現に貢献する投資機会を提供し、わが国のグリーンエネルギー自給に貢献するいちごグリーンインフラ投資法人、という収益の安定性と成長性を追求する 3 つの上場投資法人への投資機会を提供しています。また、2023 年 12 月から、大阪デジタルエクスチェンジ（ODX）のセキュリティトークンのセカンダリー市場「START」において、当社が運用を受託するレジデンス（マンション）物件を裏付け資産とする「いちご・レジデンス・トークン」への投資機会を提供しています。

当社は、投資家の皆様のニーズ等を把握すると共に、皆様に安心して長期投資していただけるよう、商品特性やサービスの内容についてわかりやすい情報提供に努めています。

6. 従業員に対する適切な動機づけの枠組み等

・各投資法人および当社が運用又は助言を受託するお客様と当社の利害関係者との間で取引を行う際には、弁護士である社外有識者を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会において審議し、お客様の利益保護の観点から、取引経緯の妥当性、取引価格の妥当性を検証しています。

・2024 年 3 月から 2025 年 2 月までの「顧客本位の業務運営に関する方針」の取り組み状況については、2025 年 3 月のリスク・コンプライアンス委員会において確認し、2025 年 4 月の取締役会に報告しています。

・当社の役職員に対し、コンプライアンス研修を定期的を実施し、コンプライアンス意識の浸透を図っています。

以 上