

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成26年11月14日

【発行者名】 いちご不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 高塚 義弘

【本店の所在の場所】 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

【事務連絡者氏名】 いちご不動産投資顧問株式会社  
執行役財務本部副本部長財務部長兼経理部長  
久保田 政範

【電話番号】 03-3502-4886

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 いちご不動産投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券  
発行価額の総額：その他の者に対する割当 625,000,000円  
(注)発行価額の総額は、平成26年11月6日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

#### （1）【投資法人の名称】

いちご不動産投資法人

（英文表示：Ichigo Real Estate Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

（注）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ます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

#### （2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本第三者割当」といいます。）の対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供されもしくは閲覧に供された信用格付、または信用格付業者から提供されもしくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

#### （3）【発行数】

8,320 口

（注1）上記発行数は、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、S M B C日興証券株式会社を割当先として行う本第三者割当の発行数です。S M B C日興証券株式会社は、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2）割当予定先の概要および本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名または名称	S M B C日興証券株式会社	
割当口数	8,320 口	
払込金額	625,000,000 円（注）	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
	代表者の氏名	取締役社長 久保 哲也
	資本金の額（平成26年10月31日現在）	10,000 百万円
	事業の内容	金融商品取引業
	大株主（平成26年10月31日現在）	株式会社三井住友銀行 100%

本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している 割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している 本投資法人の投資口の数 (平成26年10月31日現在)	679 口
	取引関係		一般募集(後記「第4 募集又は売出しに 関する特別記載事項 オーバーアロットメ ントによる売出し等について」で定義しま す。以下同じです。)の主幹会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
本投資口の保有に関する事項			該当事項はありません。

(注) 払込金額は、平成26年11月6日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

#### (4) 【発行価額の総額】

625,000,000 円

(注) 発行価額の総額は、平成26年11月6日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

#### (5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、平成26年11月26日(水)から平成26年12月1日(月)までのいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

#### (6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

#### (7) 【申込単位】

1口以上1口単位

#### (8) 【申込期間】

平成26年12月22日(月)

#### (9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

**( 1 0 ) 【申込取扱場所】**

本投資法人 本店

東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号

**( 1 1 ) 【払込期日】**

平成26年12月24日(水)

**( 1 2 ) 【払込取扱場所】**

株式会社三井住友銀行 本店営業部

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

**( 1 3 ) 【振替機関に関する事項】**

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号

**( 1 4 ) 【手取金の使途】**

本第三者割当による新投資口発行の手取金上限(625,000,000円)については、借入金の返済に充当し、残額があれば手元資金とし、将来の借入金の返済に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集における手取金(7,193,000,000円)については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産(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。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。)の取得資金およびその取得費用の一部に充当し、残額があれば借入金の返済に充当します。

(注1)上記の各手取金は、平成26年11月6日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(注2)調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

## (15)【その他】

### 引受け等の概要

該当事項はありません。

### 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。
- (ロ) S M B C日興証券株式会社は、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

**第2【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)**

該当事項はありません。

**第3【短期投資法人債】**

該当事項はありません。

## 第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、平成26年11月14日（金）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口95,680口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、S M B C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主から8,320口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は8,320口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、またはオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社が当該投資主から借り入れた本投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成26年12月18日（木）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において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する本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、またはオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、S M B C日興証券株式会社は、一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部または一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引およびシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、S M B C日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部または一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、または発行そのものが全く行われない場合があります。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

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ます。)(以下「金融商品取引法」または「金商法」といいます。)第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第17期(自平成25年11月1日 至平成26年4月30日) 平成26年7月25日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

前記1の有価証券報告書提出後、本書提出日(平成26年11月14日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項ならびに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)(以下「特定有価証券開示府令」といいます。)第29条第1項及び同条第2項第2号の規定に基づく臨時報告書を平成26年10月27日に関東財務局長に提出

#### 4【臨時報告書】

前記1の有価証券報告書提出後、本書提出日(平成26年11月14日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項ならびに特定有価証券開示府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を平成26年11月14日に関東財務局長に提出

#### 5【訂正報告書】

訂正報告書(前記3の臨時報告書の訂正報告書)を平成26年10月30日に関東財務局長に提出



## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成26年7月25日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）ならびに平成26年10月27日付の臨時報告書（平成26年10月30日付の臨時報告書の訂正報告書により訂正済み。）および平成26年11月14日付の臨時報告書に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書および上記各臨時報告書に記載されている事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注）以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額または比率の合計が一致しない場合があります。

### 1 事業の概況

#### (1) 本投資法人について

##### 本投資法人の概要

##### (イ) 概要

本投資法人（以下「いちごリート」ということがあります。）は、首都圏を中心に主として中規模オフィス（本投資法人が定義するもので、賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までのオフィスをいいます。以下同じです。）その他の中規模不動産（本投資法人が定義するもので、中規模オフィスを含む、賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までの不動産をいい、以下「中規模オフィス等」または「中規模不動産」といいます。以下同じです。）に投資し、収益の安定性を確保しながら成長性を重視したポートフォリオの構築を目指すJ-REITです。

本投資法人は、平成23年11月1日、FCレジデンシャル投資法人（以下「FCR」といいます。）を存続投資法人、旧いちご不動産投資法人（以下「旧いちごリート」といいます。）を消滅投資法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）により誕生し、同日付で商号を「いちご不動産投資法人」に変更し、新たな歩みを始めました（なお、本投資法人の商号の「いちご」は、千利休の高弟であった山上宗二が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しています。本投資法人は、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、投資主を始めとした各ステークホルダーの方々との強固な信頼関係を築くことを目指しています。）。

FCRは、平成17年6月23日に設立され、平成17年10月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（証券コード：8975）。上場時の資産規模は、243億円（17物件、取得価格の合計）で、都心の居住用不動産を主な投資対象としていました。一方で、旧いちごリートは、平成17年11月18日に設立され、J-REIT市場に平成18年3月15日に上場しました（当時の商号：クリード・オフィス投資法人）。上場時の資産規模は、740億円（38物件、取得価格の合計）で、首都圏のオフィスビルを主な投資対象としていました。その後、旧いちごリートのスポンサーは、平成20年12月12日には旧スポンサーからいちごトラスト（当時の商号：いちごアセットトラスト）に、さらに平成23年1月11日にはいちごトラストからいちごグループホールディングス株式会社（以下「いちごグループホールディングス」といいます。）に変更され（以下、平成23年1月11日のスポンサー変更を「スポンサー変更」といいます。）、それ以降、本投資法人は、本合併後においても、いちごグループホールディングスをスポンサーとした運用を行っています。

その後、本投資法人は、平成25年5月には本合併後初となる公募増資（以下「前々回公募増資」といいます。）を行い、54億円（発行価額の総額）の資金を調達し、借入金とあわせ、3物件を取得しました。さらに、平成25年12月には本合併後2回目となる公募増資（以下「前回公募増資」といいます。）および平成26年1月には第三者割当増資を行い、54億円（発行価額の総額）の資金を調達し、借入金とあわせ、4物件を取得しました。

本投資法人は、これまで、様々な用途の不動産について用途毎の収益性に着目し、収益のさらなる向上の余地がある資産（以下「成長性資産」といいます。）と、安定的に収益を生み出す資産（以下「安定性資産」といいます。）に分散した投資を行うという基本方針の下、特に成長性資産の代表的なものとしてのオフィスを主に投資運用しつつ、安定性資産の代表的なものとしてのレジデンスを運用してきました。

本投資法人は、本投資法人が運用において強みを有すると考える中規模不動産の中でも特に中規模オフィスについては、大規模オフィスと比較して、テナント候補となる顧客層が中

小企業、新興企業、個人事務所等多様であり、このような厚いテナント層による底堅いテナント需要を背景として、相対的に賃料の変動幅が小さく安定している側面を有していることに加え、バリューアップ施策等による資産価値向上の余地が比較的大きいという側面も有していると考えています。また、オフィス以外の中規模不動産であっても、特に商業施設等は経済情勢により収益性が成長する可能性があり、その中でも、テナントと長期賃貸借契約が締結されている物件、オペレーションリスクが小さい物件、およびテナントの与信力が高い物件は、安定的なキャッシュフローを見込むこともできるため、中規模オフィスと同様に、収益の安定性・成長性を見込むことができると本投資法人は考えています。このような認識を背景に、回復しつつあるオフィス市況にも鑑み、本投資法人は、今後、特にオフィスを中心として、収益の安定性・成長性を見込むことができる中規模不動産に対して投資を行うことで、収益の安定性を確保しながら成長性を重視するポートフォリオを実現することを目指していくこととしました。このような観点から、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集(以下「本募集」といいます。)後にオフィス8物件および商業施設3物件からなる取得予定資産を取得するとともに、保有物件のうちレジデンス15物件(以下「譲渡予定資産」といいます。)を譲渡することとしました(以下、かかる取得予定資産の取得と譲渡予定資産の譲渡によるポートフォリオの組換えを「本資産組換え」といいます。)

なお、本投資法人は、さらなる成長に向け、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているいちご不動産投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)がこれまで培ってきた不動産バリューアップのノウハウや同社が属するいちごグループ(注)の強力なサポート体制を活用し、引き続き、各種成長戦略を推進しています。その上で、本投資法人は、本募集による外部成長施策を実行し、今後も投資主価値の最大化を追求していきます。

(注)「いちごグループ」は、いちごグループホールディングスおよびその連結子会社(本資産運用会社を含みます。)で構成されます。以下同じです。

#### (ロ) 本投資法人の特徴

本投資法人は、本投資法人の特徴として、以下の3点が挙げられるものと考えています。

##### a. 「オフィスを中心とした中規模不動産」が主な投資対象

本投資法人は、オフィスを中心とした中規模不動産を主な投資対象として運用します。中規模オフィスは、大規模オフィスに比べて相対的に流動性が高く、テナント層が厚いため、相対的に安定したキャッシュフローを有するほか、バリューアップ施策やきめ細かなリーシングによる資産価値向上の余地が比較的大きく、さらなる収益の向上を見込める不動産であると本投資法人は考えています。

さらに、オフィス以外の中規模不動産であっても、特に商業施設等は経済情勢により収益性が成長する可能性があり、その中でも、テナントと長期賃貸借契約が締結されている物件、オペレーションリスクが小さい物件、およびテナントの与信力が高い物件は、安定的なキャッシュフローを見込むこともできると本投資法人は考えています。

本投資法人は、オフィスを中心として、収益の安定性・成長性を見込むことができる中規模不動産に投資し、他のJ-REITと差別化を図った運用を行います。

b. テナントとのダイレクトリレーションを通じた物件運用

本投資法人は、テナントとのダイレクトリレーションを通じた物件運用により他のJ-REITとの差別化を図り、保有資産の高稼働率の実現を目指します。また、いちごグループは、「いちごレイアウトオフィス」によるリーシング等の独自の戦略的なリーシング手法を実践することにより、競合物件との差別化を図っています。詳細は後記「(5) 本投資法人における運用の強み」をご参照下さい。

c. スポンサーサポートの活用

本投資法人は、総合不動産運用グループであるいちごグループのネットワークを活用した豊富な物件取得ルートを有しています。また、いちごグループのウェアハウジング機能を活用し、優良物件の機動的な確保を可能にしています。さらに、本投資法人は、いちごグループによるバリューアップ工事やリーシング強化等のリーシング面のサポートを活用してテナント満足度の維持、向上を図っています。スポンサーサポートの詳細につき、後記「(4) いちごグループによる強力なスポンサーサポート」をご参照下さい。

### 本投資法人の基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産（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105条第1号へに規定する不動産等資産をいいます。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第29条）。

このため、日本国内に所在する不動産および不動産を信託する信託の受益権等を主たる投資対象として、投資対象資産の収益性やその安定性の度合いに着目し、その時々金融経済情勢・不動産市場動向等を踏まえながら、中長期的な観点から安定性を確保しながら成長性を重視したポートフォリオの構築および運用資産の着実な成長を目指し、投資主価値の最大化を実現すべく運用を行います。

本投資法人は、上記投資方針を達成するため本資産運用会社に、その運用を委託します。本資産運用会社は、不動産投資運用事業のプロフェッショナルとして、投資物件の購入や売却、テナントの誘致、管理コストの削減および物件の価値向上につながるリニューアル等に関して優れたノウハウを持つ役職員を中心に構成されます。

また、本投資法人は、投資家からの信頼が得られるよう、強固なコンプライアンスと透明性の高い情報開示を重視した事業運営を行います。

### (イ) 収益の安定性を確保しながら成長性を重視したオフィスを中心とする中規模不動産のポートフォリオ構築

本投資法人は、東京都心を中心に、その他首都圏、政令指定都市及び県庁所在地等に立地する不動産等で、事務所のほか、居住施設、商業施設またはホテルを主たる用途とするものを主な投資対象とします（規約第30条）(注)。

日本の不動産投資市場は、J-REITという商品を通して金融商品化およびグローバル化が進み、これに伴い、不動産の収益性はグローバルな金融経済、景気情勢、不動産市場動向等のマクロ要因の影響を強く受けるようになっていきます。また、不動産には、それぞれの用途毎の個別の市場が存在し、不動産の収益性は需要と供給の市場バランスにより用途毎に異なる動きを示す傾向があり、さらに、立地、物件グレード等の個別不動産の固有の要因により特徴ある動きを示すというミクロ要因の影響も受けます。本投資法人はこれらの要因に着目し、収益の安定性を確保しながら成長性を重視したポートフォリオの構築を目指しています。

オフィスの場合、対象となるテナント層やその賃料の変動幅は各資産の規模により違いが明らかです。本投資法人が主な投資対象としている中規模オフィスはテナントの大多数が中小企業、新興企業、個人事務所等多様であり、このような厚いテナント層による底堅いテナント需要を背景として、比較的安定した稼働を見込むことができると本投資法人は考えています。また、中規模オフィスは、いわゆるバブル景気の時期およびリーマンショックの前の好景気の時期に一時的に多く供給されたものの、それ以外の時期の供給数は比較的低水準で推移してきています。このため、本投資法人は、中規模オフィスについては、適切に保守修繕を行い定期的に設備更新を実施することにより、築年数が経っても市場での競争力を十分維持できる上、テナント満足度の向上を図るリニューアル工事等の実施等のバリューアップ

施策やきめ細かなリーシングにより、さらなる収益性の向上を見込むことができると考えています。また、対象となるテナント層の多くが大企業、上場企業、外資系企業である大規模オフィスは、景気変動の影響を受けて賃料の変動が大きくなりやすい傾向にありますが、中規模オフィスは、そのような大規模オフィスと比較して賃料が相対的に安定する傾向にあると考えています。

さらに、オフィス以外の中規模不動産であっても、特に商業施設等は経済情勢により収益性が成長する傾向にあり、その中でも、テナントと長期賃貸借契約が締結されている物件、オペレーションリスクが小さい物件およびテナントの与信力が高い物件は、安定的なキャッシュフローを見込むこともできると考えています。

本投資法人は、上記のような特徴を有するオフィスを中心とした中規模不動産に戦略的に投資を集中させることで、収益の安定性を確保しながら成長性を重視したポートフォリオの構築を図っています。

(注) 本投資法人の規約上は、居住施設も投資対象となっていますが、本投資法人は当面の間居住施設以外の中規模オフィス等を中心に投資していく方針であり、サービスアパートメント以外の居住施設には原則として投資しません。

#### (ロ) 運用資産の着実な成長

本投資法人は、前記のとおり、収益の安定性と成長性に寄与すると判断し得るオフィスを中心とする中規模不動産については積極的に取得の検討を行い、今後のポートフォリオの拡大を図ることが重要であると考えています。

オフィスの中でも、特に、中規模オフィスは、安定性と成長性の両面が見込めることに加え、大規模オフィスに比べて絶対的な物件数が多く、取得機会が多く存在し、市況に応じた機動的なポートフォリオの組替えも可能であるため、本投資法人は、中規模オフィスを中心に取得の検討を行います。

また、本投資法人は、オフィス以外の中規模不動産についても、特に商業施設等のように経済情勢により収益性が成長する傾向にあり、その中でも、テナントと長期賃貸借契約が締結されている物件、オペレーションリスクが小さい物件、およびテナントの与信力が高い物件は、安定的なキャッシュフローを見込むこともできると考えており、こうした長期・安定的なキャッシュフローが見込める物件についても、ポートフォリオの収益性の向上およびさらなる財務基盤の安定化を図るといった観点から、一定の投資比率の範囲内で投資することがあります。

本投資法人は、このような理解のもと、投資対象資産の用途、地域、規模等を踏まえ、基本的なスペックである立地、築年数、面積・仕様・設備、遵法性、耐震性能、地震PML、アスベスト・PCB等の有害物質、土壌汚染等の各基準についても十分考慮のうえ、取得の判断を行う方針です。

本投資法人は、上記方針に基づき、本投資法人の外部成長の機会を増大させ、投資主価値の最大化を目指していきます。

#### (2) 本募集の意義

##### 本募集の意義

本投資法人は、本募集の対象となる本投資口の発行により調達する手取金、メガバンク等からの借入れ、自己資金および後記「本募集の効果 (ロ) 取得予定資産および譲渡予定資産の概要」に記載する譲渡予定資産の譲渡により得られる資金により、後記「本募集の効果 (ロ) 取得予定資産および譲渡予定資産の概要」に記載する信託不動産を信託財産とする信託受益権を取得することを予定しています。本投資法人は、中規模オフィスに重きを置きつつ、中規模オフィス以外にも、経済情勢により収益性が成長する傾向にある商業施設等の中でも、安定的なキャッシュフローを見込むことのできるその他の中規模不動産への投資も行うことにより、収益の安定性を一定水準確保しながら、成長性を追求したポートフォリオの構築を目指します。

#### (イ) 安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオ構築

本投資法人は、本募集に伴う本資産組換えを通じて、バリューアップ余地のある「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオを構築することにより、収益の安定性を確保しながら、さらなる成長性を追求します。

詳細については、後記「(3) 中規模オフィスの投資魅力」をご参照下さい。

#### (ロ) いちごグループの強力なスポンサーサポートによる優良物件の取得と運用の強化

外部成長の観点では、本投資法人は、いちごグループのサポートにより、物件の取得機会を幅広く確保し、優良物件の機動的な取得を実現します。本募集に伴う取得予定資産11物件のうち、7物件がいちごグループのサポートを活用した取得となります。

また、内部成長の観点では、本投資法人は、いちごグループのサポート機能を有するいちごグループホールディングス「不動産サービス本部」と連携し、環境・建築技術、リーシングにおいて運用強化を図ります。本募集に伴う取得予定資産はいずれもこのようないちごグループによるスポンサーサポートを活用できる物件であると本投資法人は考えています。

詳細については、後記「(4) いちごグループによる強力なスポンサーサポート」をご参照下さい。

#### (八) 中規模オフィス等の運用実績およびノウハウの活用による収益性向上

本投資法人は、高稼働物件を取得し、これまで培った中規模オフィス等の運用ノウハウの強みを活かし、高稼働率を維持します。また、デザイン性の高いオフィスレイアウトを採用したオフィス(「いちごレイアウトオフィス」)をはじめとした、いちごグループホールディングス「不動産サービス本部」との連携によるいちごグループ独自の戦略的なリーシング、豊富なバリューアップ実績、および本投資法人のプレゼンス向上のための「いちごリート」ブランディングにより、さらなる収益性の向上を図ります。

本募集により取得を予定している取得予定資産はいずれもこのような本投資法人の中規模オフィス等における運用ノウハウの活用による収益性の向上が期待できる物件であると本投資法人は考えています。

詳細については、後記「(5) 本投資法人における運用の強み」をご参照下さい。

#### (二) 財務基盤の安定性のさらなる向上

本投資法人は、本募集および本第三者割当の調達資金ならびに自己資金により、借入金の一部返済を予定しており、また、本募集に伴い行う借入れにより借入先の分散状況の改善および借入期間の長期化を着実に実現し、財務基盤の安定化を推進することを目指します。なお、今後は、レンダーフォーメーションのさらなる強化および将来の担保共通化、無担保化を目指し、財務基盤の安定性のさらなる向上を図ります。

詳細については、後記「(7) 財務基盤安定化への取組み」をご参照下さい。

## 本募集の効果

## (イ) 中規模オフィスを中心とした戦略的な資産の組換え

本投資法人は、本募集に伴い新規物件（取得予定資産）の取得および保有資産のうちレジデンス15物件（譲渡予定資産）の譲渡をいちごグループのサポートにより実現することで、収益の安定性を確保しつつ、成長性を追求したポートフォリオの構築を目指した戦略的な保有資産の組換え（本資産組換え）を実施します。

## &lt; 本資産組換えの概要 &gt;



(注1) 「取得予定価格」および「譲渡予定価格」とは、取得予定資産または譲渡予定資産の各信託受益権売買契約書に記載された売買価格（物件取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しています。以下同じです。

(注2) 取得予定資産または譲渡予定資産に係る「NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。  

$$\text{NOI利回り} = \frac{\text{取得予定資産または譲渡予定資産に係る運用純収益 (NOI) の合計} (*)}{\text{取得予定価格または譲渡予定価格の合計}}$$
 (\*) 取得予定資産に係る運営純収益 (NOI) は、取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の年間賃貸純収益にて計算し、譲渡予定資産に係る運営純収益 (NOI) は、平成26年4月末日時点の実績値を記載しています。

## (ロ) 取得予定資産および譲渡予定資産の概要

本投資法人は、保有物件のうち、レジデンス15物件を譲渡するとともに、後記「2 投資対象 (2) 個別信託不動産等の内容」に記載する取得予定資産を取得する予定であり、そのための資金の一部を調達する目的で本募集を行います。

## &lt; 取得予定資産の一覧 &gt;

物件番号 / 物件名称 (注1)	物件タイプ	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (注2) (百万円)	NOI利回り (下段:償却後) (注3)	稼働率 (注4)
0-51 恵比寿グリーングラス	オフィス	5,900	5,940	4.2% (3.8%)	90.6%
0-52 いちご大森ビル	オフィス	3,850	3,920	5.1% (4.4%)	100.0%
0-53 いちご高田馬場ビル	オフィス	1,580	1,630	5.3% (4.7%)	100.0%
0-54 いちご大宮ビル	オフィス	3,430	3,520	6.6% (5.7%)	99.2%
0-55 いちご相模原ビル	オフィス	1,174	1,190	6.7% (5.0%)	100.0%
0-56 いちご大船ビル	オフィス	2,000	2,030	6.0% (4.4%)	96.8%
0-57 いちご仙台イーストビル	オフィス	1,840	1,890	6.5% (4.3%)	100.0%
0-58 いちご熊本ビル	オフィス	1,450	1,460	7.3% (5.2%)	100.0%
Z-12 ライオンズスクエア川口	その他 (商業施設)	2,430	2,500	5.7% (4.7%)	100.0%
Z-13 いちご新横浜アリーナ通りビル	その他 (商業施設)	1,700	1,730	5.7% (4.8%)	100.0%
Z-14 いちご蒲田ビル	その他 (商業施設)	1,400	1,410	5.4% (4.5%)	100.0%
11物件合計 / 平均 (オフィス8物件 / その他3物件)		26,754	27,220	5.6% (4.6%)	99.0%

(注1) 「いちご大森ビル」の現在の名称は「ピリーヴ大森」、「いちご高田馬場ビル」の現在の名称は「新宿東豊ビル」、「いちご大宮ビル」の現在の名称は「大宮アネックスビル」、「いちご相模原ビル」の現在の名称は「リーフスクエア相模原ビル」、「いちご大船ビル」の現在の名称は「大船サンビル」、「いちご仙台イーストビル」の現在の名称は「仙台MMビル」、「いちご熊本ビル」の現在の名称は「辛島第一ビルディング」、「ライオンズスクエア川口」の現在の名称は「ライオンズスクエアビル」、「いちご新横浜アリーナ通りビル」の現在の名称は「新横浜ルポビル」、「いちご蒲田ビル」の現在の名称は「リーフスクエア蒲田ビル」ですが、本投資法人は、それぞれ、「いちご大森ビル」、「いちご高田馬場ビル」、「いちご大宮ビル」、「いちご相模原ビル」、「いちご大船ビル」、「いちご仙台イーストビル」、「いちご熊本ビル」、「ライオンズスクエア川口」、「いちご新横浜アリーナ通りビル」、「いちご蒲田ビル」との物件名称で取得することを決定しています。このため、本書ではこれらの変更後の名称で記載しています。物件名称の変更に関連する作業は、今後順次行う予定です。

(注2) 「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社または株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による平成26年10月1日時点における鑑定価格を記載しています。

(注3) 取得予定資産に係る「NOI利回り」および「償却後NOI利回り」は、鑑定評価ベースで、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

NOI利回り = 取得予定資産に係る運営純収益 (NOI) ÷ 取得予定価格

償却後NOI利回り = 取得予定資産に係る(運営純収益 (NOI) - 減価償却費 (\*)) ÷ 取得予定価格

(\* ) 取得予定資産にかかる減価償却費は、本投資法人の既存運用資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

(注4) 「稼働率」は平成26年9月末日時点の個々の不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(注5) 売買契約締結日は平成26年11月14日です。また、恵比寿グリーングラス、いちご大宮ビルおよびいちご仙台イーストビルについては平成26年12月10日、いちご大森ビル、いちご高田馬場ビル、いちご大船ビル、いちご熊本ビル、ライオンズスクエア川口およびいちご新横浜アリーナ通りビルについては平成26年12月15日、いちご相模原ビルおよびいちご蒲田ビルについては平成27年1月9日に取得する予定です。売買実行の前提条件については、後記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

## &lt; 譲渡予定資産の概要 &gt;

物件番号 / 物件名称	物件 タイプ	譲渡予定価格 (百万円)	鑑定評価額(注1) (百万円)	譲渡先	
R-01	フォレシティ六本木	1,570	1,480	いちご グループが組成 するSPC	
R-02	フォレシティ麻布十番	1,135	1,140		
R-03	フォレシティ麻布十番式番館	1,224	1,210		
R-05	フォレシティ白金台	750	756		
R-07	フォレシティ秋葉原	2,191	2,120		
R-08	スイート・ワン・コート	655	690		
R-10	フォレシティ笹塚	959	938		
R-11	グランプレzzo河田町	500	519		
R-12	フォレシティ桜新町	716	795		
R-13	フォレシティ新蒲田	990	1,020		
R-14	フォレシティ中落合	335	372		
R-15	フォレシティ富ヶ谷	1,650	1,660		
R-16	フォレシティ両国	1,080	1,080		
R-17	フォレシティ豊洲	1,785	1,700		
R-18	フォレシティ西本町	980	1,040		
レジデンス15物件合計		16,520	16,520		-

(注1) 「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社または一般社団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による平成26年10月末日時点における鑑定価格を記載しています。

(注2) 売買契約締結日は平成26年11月14日、譲渡予定日は平成26年12月12日です。各売買契約においては、当該契約の買主の売買代金の支払義務の効力発生の前提条件として、各売買契約に基づく売買実行の前提条件がすべて満たされて、各売買契約に基づく売買の実行がなされることが確実であること等が定められています。



## (八) 本募集の効果

本投資法人は、本資産組換えを通じて中規模オフィスを中心としたポートフォリオの構築を実現することにより、ポートフォリオの収益性の向上およびさらなる財務基盤の安定化を図り、投資主価値の最大化を目指します。

本資産組換え後のポートフォリオの状況は以下のとおりとなる見込みです。

## &lt; 本資産組換え後のポートフォリオ &gt;

		平成26年 4月末日時点	譲渡予定資産	取得予定資産	本資産 組換え後 <sup>(注1)</sup> <sub>(注2)</sub>
ポートフォリオ	物件数	71物件	15物件 (全てレジデンス)	11物件	66物件
	オフィス比率 <sup>(注3)</sup>	66.0%	0%	79.3%	77.9%
	資産規模 <sup>(注4)</sup>	1,143億円	169億円	267億円	1,238億円
	NOI利回り <sup>(注5)</sup>	5.5%	4.9%	5.6%	5.7%
	償却後NOI利回り <sup>(注5)</sup>	4.5%	4.0%	4.6%	4.6%
	稼働率 <sup>(注6)</sup>	96.0%	98.2%	99.0%	96.1%
財務	借入比率 <sup>(注7)</sup> (簿価ベース)	45.3%			
	平均借入金利 <sup>(注8)</sup>	1.69%			
	平均借入残存年数 <sup>(注9)</sup>	2.6年			

さらなる財務基盤の  
安定化を目指す

(注1) 本資産組換え後の各数値（「物件数」、「オフィス比率」および「資産規模」を除きます。）は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成26年9月末日現在もしくはそれ以前の指標から譲渡予定資産にかかる指標をそれぞれ単純に控除し、取得予定資産に係る指標をそれぞれ単純に合算して算出した本書の日付現在における見込数値であり、本資産組換え後の実際の指標と一致するとは限りません。

- (注2) 本投資法人は、平成26年9月末日付で、いちご九段南ビルを売却しており、本資産組換え後の各数値には、同物件は含まれていません。また、本投資法人は、平成26年7月末日付で、いちご・みらい信金ビルの区分所有権等を追加取得しており、本資産組換え後の各数値に含まれています。なお、いちご・みらい信金ビル(追加取得分)につき、「物件数」は既存保有分と合わせて1物件として記載しており、「NOI利回り」および「償却後NOI利回り」は鑑定評価ベースで算出しています。
- (注3) 「オフィス比率」は、オフィスに分類される各物件の取得(予定)価格を各物件の取得(予定)価格の総額で除して算出しています。
- (注4) 「資産規模」とは、各項目を構成する物件の取得(予定)価格の合計を記載しています。
- (注5) 平成26年4月末日時点の運用資産に係る「NOI利回り」および「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。
- NOI利回り = 平成26年4月末日現在の運用資産に係る{(不動産賃貸事業収益(\*) - 不動産賃貸事業費用(\*) )の合計 + 減価償却費(\*)の合計} ÷ 平成26年4月末日現在の運用資産の取得価格の合計
- 償却後NOI利回り = 平成26年4月末日現在の運用資産に係る{(不動産賃貸事業収益(\*) - 不動産賃貸事業費用(\*) )の合計} ÷ 平成26年4月末日現在の運用資産の取得価格の合計
- 本資産組換え後の保有資産に係る「NOI利回り」および「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。
- NOI利回り = 平成26年4月末日現在の運用資産に係る[ {(不動産賃貸事業収益(\*) - 不動産賃貸事業費用(\*) )の合計 + 減価償却費(\*)の合計} + 取得予定資産に係る運営純収益(NOI)の合計 - 譲渡予定資産に係る{(不動産賃貸事業収益(\*) - 不動産賃貸事業費用(\*) ) + 減価償却費(\*)} ] ÷ (平成26年4月末日現在の運用資産の取得価格の合計 + 取得予定資産の取得予定価格の合計 - 譲渡予定資産の取得価格の合計)
- 償却後NOI利回り = { 平成26年4月末日現在の運用資産に係る(不動産賃貸事業収益(\*) - 不動産賃貸事業費用(\*) )の合計 + 取得予定資産に係る(運営純収益(NOI) - 減価償却費)の合計 - 譲渡予定資産に係る(不動産賃貸事業収益(\*) - 不動産賃貸事業費用(\*) ) } ÷ (平成26年4月末日現在の運用資産の取得価格の合計 + 取得予定資産の取得予定価格の合計 - 譲渡予定資産の取得価格の合計)
- (\*) 平成26年4月末日現在の運用資産(譲渡予定資産を含みます。)に係る不動産賃貸事業収益、不動産賃貸事業費用および減価償却費は、各運用資産の平成26年4月期の実績を年換算しています。
- (注6) 平成26年4月末日時点の稼働率には、平成26年4月末日時点の数値を記載し、譲渡予定資産および取得予定資産の稼働率には、平成26年9月末日時点の数値を記載しています。
- 本資産組換え後の稼働率は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
- 稼働率 = 平成26年9月末日時点の賃貸面積の合計 ÷ 平成26年9月末日時点の賃貸可能面積の合計
- (注7) 平成26年4月末日時点の借入比率(簿価ベース)は、有利子負債残高の総額を総資産の貸借対照表計算額で除して算出しています。
- (注8) 平成26年4月末日時点の平均借入金利は、各借入れの借入金利(年利)を借入残高で加重平均して算出しています。
- (注9) 平成26年4月末日時点の平均借入残存年数は、各借入れの残存年数を借入残高で加重平均して算出しています。

### (3) 中規模オフィスの投資魅力

#### 中規模オフィスの投資魅力

本投資法人は、潜在的なテナント層が厚いと考えられるオフィスを中心とする中規模不動産で構成されるポートフォリオを構築することで、オフィス賃料の回復局面等における収益の成長性の獲得を目指します。

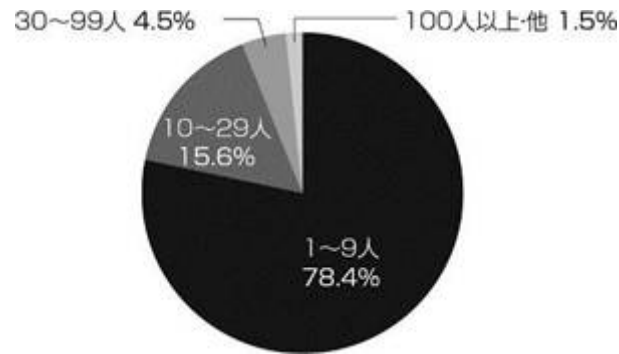
中規模オフィスを中心としたポートフォリオを構築することにより得られる効果

以下、中規模オフィスの賃貸不動産市場の状況等から、オフィスを中心とした中規模不動産からなるポートフォリオを構築することにより得られる効果について記載します。

#### (イ) 中規模オフィスにおける底堅いテナント需要

全国における事業所のうち、従業員29名以下の中小規模の事業所が全国の実業所全体の94.0%(件数ベース)、東京都における同様の中小規模事業所が事業所全体の92.4%(件数ベース)を占めることから、本投資法人のポートフォリオの中心となる中規模オフィスの潜在的なテナント層が厚いことが窺われます。ここから本投資法人は、中規模オフィスの対象となるテナントについて、その豊富なオフィス需要を、本投資法人が中心的な投資対象とすることを想定している中規模オフィスを通じて十分に取り込むことができると考えています。

## &lt;従業員規模別事業所数（全国）&gt;

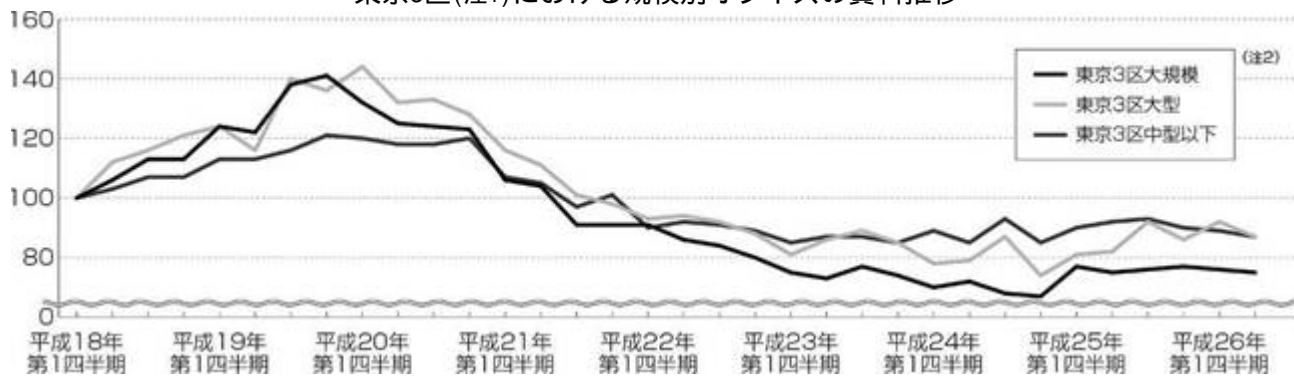


（出所）総務省統計局「平成24年経済センサス - 活動調査」

## （ロ）中規模オフィスの安定した賃料推移

中規模オフィスの賃料は、大規模オフィスに比べて安定的に推移していると本投資法人は考えています。そのため、中規模オフィスに集中的に投資することにより、安定的なキャッシュフローを見込むことができると本投資法人は考えています。

## &lt;東京3区(注1)における規模別オフィスの賃料推移&gt;



（出所）三幸エース株式会社公表する資料により本資産運用会社作成

（注1）「東京3区」とは、千代田区、中央区および港区をいいます。

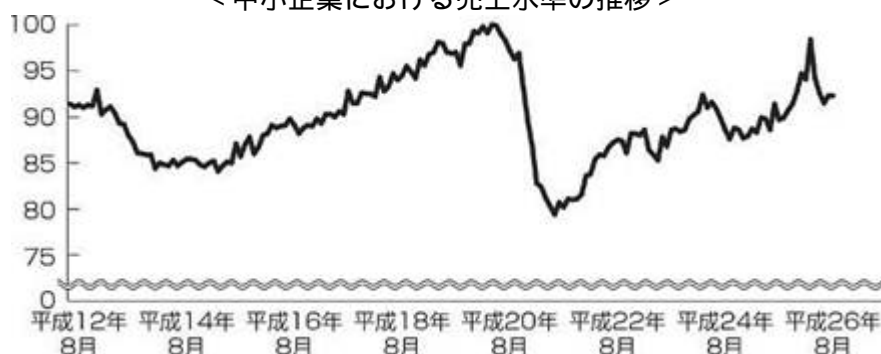
（注2）「大規模」とは基準階貸室面積200坪以上、「大型」とは同100坪以上200坪未満、「中型以下」とは同100坪未満をそれぞれいいます。

（注3）縦軸は、平成18年第1四半期を「100」とした賃料指数です。

## （ハ）中小企業の生産活動の活発化や景況感の改善に伴う賃料の成長性

中規模オフィスは、中小企業の生産活動の活発化や景況感の改善に伴い、賃料のアップサイドを享受できると本投資法人は考えています。

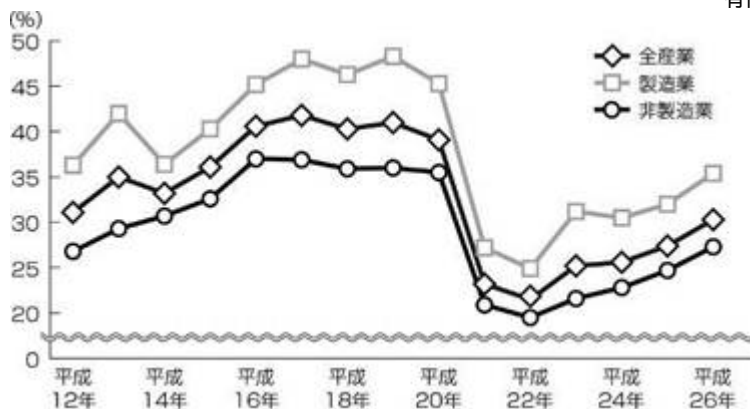
## &lt;中小企業における売上水準の推移&gt;



（出所）株式会社商工組合中央金庫「月次景況観測」

（注）調査対象である個々の企業の売上規模の違いを排除した上で、全産業900社（建設、不動産を除きます。）の売上について、ピーク時点（平成20年4月）を100として指数化した参考値です。なお、構成する各業種の売上には季節性がみられるため、季節調整を実施しています。

## &lt;中小企業における設備投資計画の「予定あり」の企業割合&gt;



（出所）株式会社商工組合中央金庫「中小企業設備投資動向調査 [2014年1月調査]」

（注）各調査時点ごとの回答企業は、完全には一致していないため、設備投資実施企業の割合は厳密には連続していません。

#### （４）いちごグループによる強力なスポンサーサポート

##### いちごグループについて

いちごグループは、不動産再生およびJ-REITの運用をはじめとした総合不動産サービス事業と、太陽光発電を中心とするクリーンエネルギー事業を展開しています（いちごグループホールディングス株式会社 証券コード：2337）。

いちごグループの累積運用資産残高は、平成26年8月末日時点で1.4兆円以上であり、累積185本以上の不動産ファンド組成本数を有しています（平成26年8月末日現在の運用資産残高は約2,570億円）。特に各投資家の投資基準に応じた案件のソーシング、不動産・金融技術や建築技術、オペレーション再建力を活かした不動産再生を強みとしています。

いちごグループの持株会社であるいちごグループホールディングスは、平成23年1月、旧いちごリート（当時の商号：ジャパン・オフィス投資法人）の資産運用会社を子会社化し、J-REIT事業に参入した後、同年8月にFCRの資産運用会社を子会社化、同年11月にFCRと旧いちごリート、FCRの資産運用会社と旧いちごリートの資産運用会社の合併を実現しました。

同年1月には、中小規模不動産や底地等における不動産ソリューション事業を行ういちご地所株式会社（以下「いちご地所」といいます。）を設立し、資産クラスを問わず、投資家のニーズに広く応えていくことができる体制を確立しています。同社は、いちごグループにおけるJ-REIT事業のウェアハウジング機能も担っています。

また、平成24年11月、不動産の新規有効活用を図るため、いちごECOエナジー株式会社を設立し、将来のインフラファンドの組成等も視野に入れたクリーンエネルギー事業を主軸とし、物件のECO化、ECO関連コンサルティング、LEDの設置推進、LED演出等による物件バリューアップ等）を開始しました。

さらに、平成25年12月に、いちごグループホールディングスがいちごグループとして初となる公募増資を実施すること等により164億円を調達し、手取金の一部を本投資法人のためのブリッジ案件の取得資金に充当し、いちごグループのウェアハウジング機能を強化しました。平成26年1月には中期経営計画「Shift Up 2016」を発表しました。

本投資法人は、いちごグループの強力なスポンサーサポートを通じて、外部成長および内部成長を目指します。

##### < ガバナンス体制 >

いちごグループは、「安心の創造、誠実な経営

（Creating peace of mind through honest and committed management.）」をモットーとしています。そして、コンプライアンスを重視した誠実なグループ経営を実践することを目的として、持株会社および本資産運用会社の機関設計を委員会設置会社としており、取締役の過半を社外取締役とし、その全員を東京証券取引所の定める独立役員としています。

##### < CSR活動（社会的責任活動） >

いちごグループは、「進化とは、感謝を礎になされる。」と考えています。総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」として、ステークホルダーの皆様とのかかわりの一つひとつに感謝を含め、皆様のために、社会に貢献することを経営理念に掲げています。

いちごグループにおけるCSR活動の取組事例は以下のとおりです。

いちごグループは、サステナブル（持続可能）な社会形成に向け、事業活動を通じた貢献を目指しており、事業活動を通じた環境配慮へのコミットメントの表明として、環境省の中央環境審議会の提言に基づき、持続可能な社会形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融

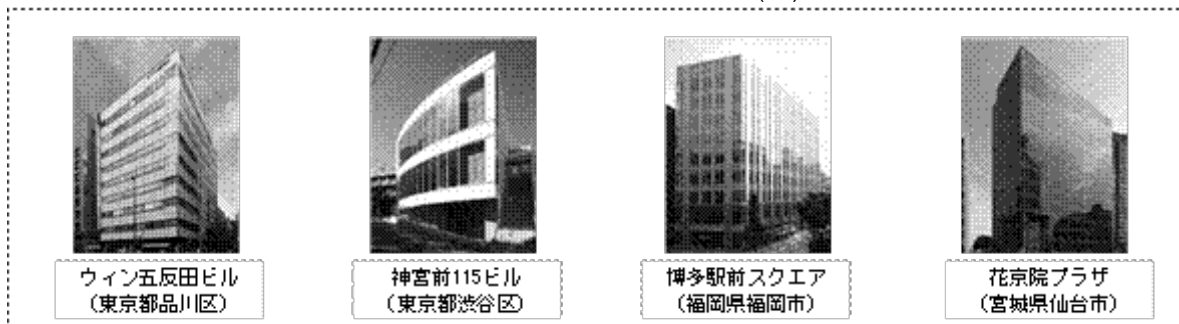
機関の行動指針として策定された「21世紀金融行動原則」に署名参加しており、いちごグループホールディングスによると、これは不動産運用を主業とする企業グループとしては初めてのことです。

また、環境省による温室効果ガス排出量削減に向けた取組みである「チャレンジ25キャンペーン」の趣旨に賛同し、同キャンペーンの「チャレンジャー」に登録しており、メガソーラー事業、LED設置推進、LED演出による物件バリューアップ等の事業と直結した取組みにも積極的に取り組んでいます。

### <いちごグループのストラクチャー>



### <いちごグループの保有資産例(注)>



(注) 本書の日付現在、本投資法人はいちごグループとこれらの資産について具体的な交渉を行っておらず、現地点において取得する予定のものはありません。

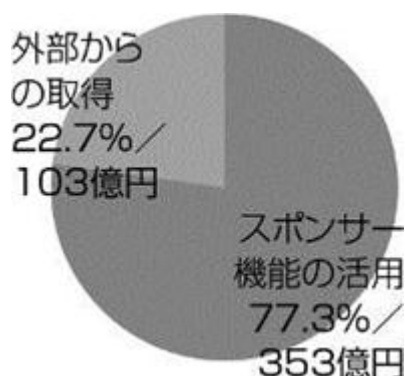
### いちごグループからのスポンサーサポート

#### (イ) 外部成長

本投資法人は、いちごグループの強力なスポンサーサポートを通じて、いちごグループのウェアハウジング機能を活用した物件取得およびグループネットワークを活用した物件売却による外部成長を目指します。

ウェアハウジング機能を活用した取得実績として、これまで本投資法人は、いちごグループの運用物件から、平成24年8月に資産の取得(1物件)、平成25年6月に資産の取得(3物件)、平成25年12月に資産の取得(2物件)を行い、本募集に伴い、平成26年12月に取得予定資産(7物件)の取得を見込んでいます。

<本合併後取得した物件における取得先割合（取得予定資産を含みます。）>



（注）取得（予定）価格ベースで計算した割合を記載しています。

また、いちごグループホールディングスは平成25年12月にいちごグループとして初となる公募増資を実施すること等により、164億円を調達し、手取金の一部を本投資法人のためのブリッジ案件の取得資金に充当し、いちごグループのウェアハウジング機能を強化しました。

<ウェアハウジング機能を活用した取得事例>



さらに、物件の取得におけるスポンサーサポートと並行して、本合併以降売却した9物件のうち、いちご地所の媒介により6物件の売却を実施する等、いちごグループのグループネットワークを活用した物件売却を行ってきました。

#### （ロ）内部成長

本投資法人は、いちごグループホールディングスの「不動産サービス本部」との連携により、いちごグループのサポート機能を活用した物件の運用力の強化を図ります。

いちごグループホールディングス「不動産サービス本部」は、環境・建築技術に精通した専門部署および物件用途別に組織された主にリーシング、テナントリレーション業務を取り扱う部署を設置し、本資産運用会社を、バリューアップ工事等でのハード面およびリーシング活動等でのソフト面から強かにサポートします。これらにより、本投資法人の「ハード」、「ソフト」両面において運用強化を実現し、本投資法人の保有資産の稼働率および収益性の向上による内部成長を目指します。

ハード面	ソフト面
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 環境・建築技術の活用</li> <li>・快適性向上に向けた積極的なバリューアップの推進</li> <li>・計画的な修繕による物件競争力の維持</li> <li>・いちご建物管理仕様徹底のためのプロパティマネジメント会社およびビルマネジメント会社の集約化の推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 現場密着型の運用の実現</li> <li>・密なテナントリレーション構築</li> <li>- リーシング強化</li> <li>・「いちごレイアウトオフィス」をはじめとした独自のリーシング戦略の実行</li> <li>・アセットタイプ別に組織された専門チームを構成</li> </ul>

#### (5) 本投資法人における運用の強み

本投資法人は、徹底した現場主義のもと、物件収益力の向上を目指してリーシング強化と戦略的バリューアップを推進し、高稼働率を実現しました。また、本投資法人のプレゼンス向上に向け、「いちごリート」ブランディングを推進するとともに、建物管理の質を向上させることによるテナント満足度の向上を図っています。

その結果、収益向上につながる新規テナントとの成約事例として、以下のものがありました。

- ・ パゴダ浅草（商業施設）
  - 対象エリアにおいて期待されるテナントニーズを独自のアンケート調査によりリサーチし、ターゲット企業に対して提案営業およびダイレクトリーシングの実施により、従前契約賃料比10%増で成約を実現（平成26年4月）。
- ・ いちご銀座612ビル（オフィス）
  - 近隣再開発を見据え、店舗区画において定期賃貸借を中心としたテナントの入替えを実施し、将来的なポテンシャルの向上を図る。
  - 新規飲食店の誘致成功により、従前契約賃料比26%増での成約を実現（平成26年6月）。

#### 稼働率の推移

本投資法人のポートフォリオは、平成25年4月末日以来の各期末日時点において、95%以上の稼働率で推移しています。



(注) 「稼働率」は各時点の個々の保有不動産の賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の割合を記載しています。平成22年10月末日、平成23年4月末日および平成23年10月末日の稼働率は、FCRと旧いちごリートの保有物件の賃貸可能面積および賃貸面積を合算して算出しています。

#### 独自のリーシング展開

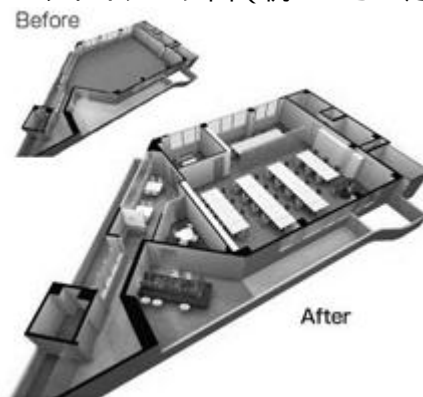
本投資法人は、いちごグループ独自の戦略的なリーシング手法として、具体的には以下の取り組みを実施しています。

(イ) 「いちごレイアウトオフィス」の推進

本投資法人は、賃貸面積が40坪から60坪前後の区画を主な対象として、一般的にテナントが入居後に実施する内装工事を賃貸人側で実施してデザイン性の高いオフィスレイアウト（受付セット、会議室、応接スペース等）を造り込み、競合物件と差別化を図る「いちごレイアウトオフィス」を推進しています。テナントにとっては、入居時の初期費用の削減、内装工事期間の短縮等のメリットがあり、計画賃料の実現や空室期間およびフリーレント期間の短縮化を図ります。

「いちごレイアウトオフィス」の事例として、平成25年4月期に内装工事を実施したいちご神保町ビルのほか、平成25年10月期に内装工事を実施したいちご内神田ビルが挙げられます。いちご内神田ビルにおいては、空室であった6階を活用し、新規で事務所立ち上げを検討している企業をターゲットとして、受付カウンター、応接・会議室の設置等を行うことでオフィスイメージの醸成を図りました。その結果として、工事完了直後の内覧会で引合いが増加し、いちごレイアウトオフィスのあるフロアのみならず、他のフロアにおいても新規テナントとの契約締結を実現しました。その他のビルも含めた実施例について、以下記載しています。

< レイアウトプロジェクトイメージ図（例：いちご芝公園ビル） >



< 「いちごレイアウトオフィス」の実施例 >

物件名	賃貸面積	実施時期
いちご神保町ビル	42.49坪	平成24年11月
いちご内神田ビル	39.62坪	平成25年5月
いちご芝公園ビル	66.52坪	平成25年5月
いちご神保町ビル	42.49坪	平成26年9月

(ロ) いちごグループホールディングスの「不動産サービス本部」との連携

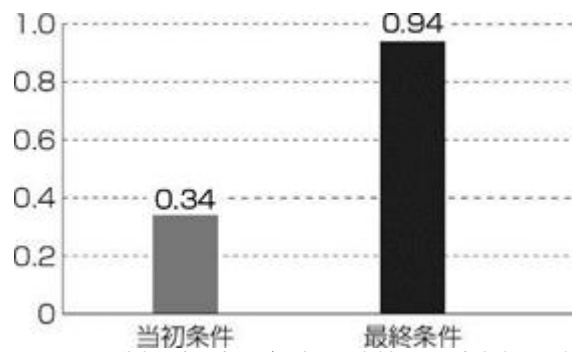
本投資法人は、いちごグループホールディングスの「不動産サービス本部」との連携を通じて、アセットタイプ別に組織された主にリーシングを専門としたチームによるリーシング活動を強化し、また、「不動産サービス本部」を通して、大手に限らず中小の仲介会社と積極的なリレーションの構築を推進し、きめ細やかにエリア・マーケットを把握することを努めています。さらに、店舗系テナントについては、仲介会社を通さない直接の提案型営業を実施しています。

保有物件のバリューアップのための取組み

テナント企業がオフィスを選ぶ上において、「快適性」は検討当初よりも最終的な決め手として重要視される傾向にあると本投資法人は考えています。



## &lt; 賃貸オフィスを選ぶ上での「快適性」の重要性 &gt;



（出所）株式会社ザイマックス不動産総合研究所が公表する資料により本資産運用会社作成

（注） ザイマックスグループが管理するオフィスビルに新たに入居したテナント企業155社に対し、賃貸オフィスを借りる際の検討当初に重視した選択条件（当初条件）および最終的に決め手となった選択条件（最終条件）として挙げられた項目のうち、「ビルグレード、新しさ、明るさ、キレイさ、トイレ、空調方式、1フロア1テナント、入居テナントの顔ぶれ、眺望」の各項目を「快適性」のカテゴリに整理し、当初条件と最終条件を再び集計したものです。すなわち、「快適性」のカテゴリに該当する複数の項目を選択した回答数を単純に合計した延べ回答数を対象社数で除した割合であって、快適性を重視または決め手とした社数の割合を示すものではありません。

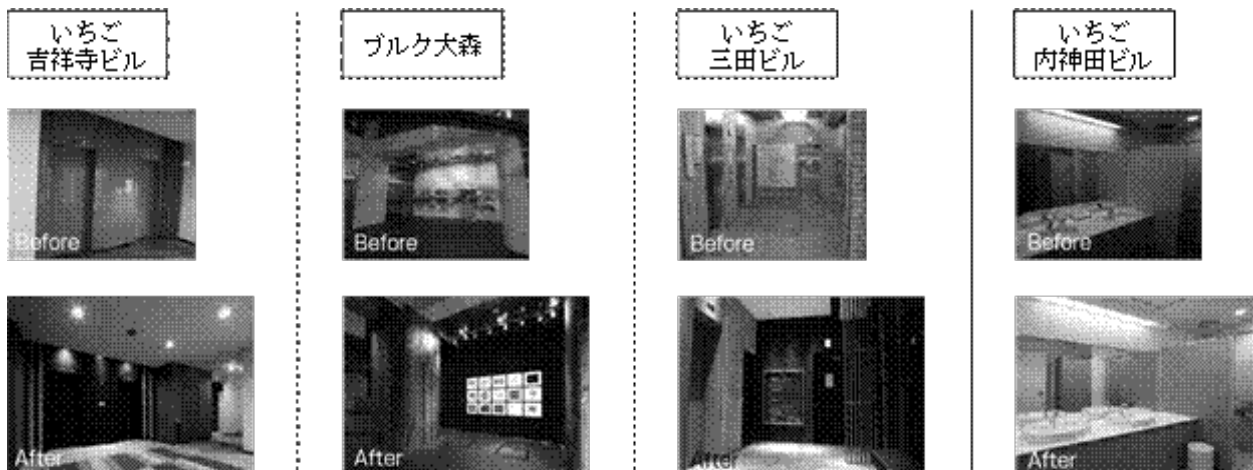
本投資法人は、積極的なバリューアップ工事を実施し、保有物件の快適性を向上させ、テナント満足度および収益性を向上させています。バリューアップ工事にあたっては、いちごグループの環境、建築技術を最大限に活用しています。

いちご西参道ビルにおいては、共用部（トイレ、給湯室等）およびサイン類のリニューアルならびに空調更新および外壁改修工事の実施といったハード面のバリューアップ、ならびに効果的な内覧会の実施およびダイレクトアプローチの強化といったソフト面でのアプローチ強化を図り、バリューアップ工事を通じた「快適性」の向上により、約650坪の新規成約に成功し、平成24年10月の稼働率は81.2%でしたが、平成26年4月の稼働率は93.6%まで向上しました。

## &lt; いちご西表参道ビルの事例 &gt;



## &lt; その他のバリューアップ事例 &gt;



## 「いちごリート」ブランディングの推進および建物管理の質向上に向けた取組み

本投資法人は、プレゼンス向上に向け、「いちごリート」ブランディングを推進しており、その一環として、本投資法人の保有物件におけるPM業務の質を高い水準に保つために、いちごグループが制定した「いちごグループ建物管理方針」に基づき、以下のとおり建物管理を行っています。

- ・ 運用物件の建物管理レベルの標準化を図ることにより、テナント満足度向上を目指す。
- ・ いちごグループ建物管理方針に基づき建物管理仕様の見直しを行う。

さらに、テナントサインや募集広告において本投資法人のロゴを使用し、統一感を追求するとともに、主にオフィスビルを対象として、「いちご」を冠した建物名称に統一することで、「いちごリート」ブランディングを推進しています。


物件運用面において、前記のような各種リーシング活動の強化等の取組みを行った結果、本投資法人の保有物件の稼働率は、本合併時において91.6%であったところ、平成26年9月末日時点においては95.7%まで上昇し、高稼働率を維持しています。

## (6) 本投資法人の成長の軌跡

本投資法人は、第14期（平成24年10月期）までのステージ「成長に向けた基盤構築」を経て、第15期（平成25年4月期）以降はステージ「成長サイクルへの転換」に入り、さらに第17期（平成26年4月期）以降、本投資法人の運用を収益性向上へと注力すべく、ステージ「ポートフォリオの収益性向上」に入りました。本投資法人は、これまで本合併後2回の公募増資による7物件の新規取得、包括的リファイナンス等を行ってきました。これらの施策の実行により、資産規模の拡大を図りながら財務基盤の強化を推進していくことで、収益性と安定性、および1口当たり分配金を着実に向上させています。

そして、本投資法人は、第19期（平成27年4月期）以降のステージ「資産規模の大幅拡大」に向けて、今回、保有物件のうちレジデンス15物件を譲渡し、そして新たにオフィス8物件、商業施設3物件を取得することにより、オフィスを中心とした中規模不動産に集中的に投資し、収益の安定性を確保しながら、成長性を追求したポートフォリオを構築することにより、ポートフォリオの質および収益性の強化を図り、1口当たりの分配金のさらなる向上を目指すべく、本募集に至りました。本投資法人は、今後も分配金を着実に向上させ、投資主価値の向上を目指します。

## &lt; 本投資法人の成長の軌跡 &gt;

	成長に向けた基盤構築			成長サイクルへの転換		ポートフォリオの収益性向上
	本合併効力発生日 (平成23年11月1日)	第13期 (平成24年4月期)	第14期 (平成24年10月期)	第15期 (平成25年4月期)	第16期 (平成25年10月期)	第17期 (平成26年4月期)
取組み		・ 買収先契約等による販売促進費削減 ・ ポートフォリオの人員削減	平成24年5月 三井住友銀行、みずほ銀行 行シングルレートローン(バタム ローン1.2) 借入 平成24年8月 スポンサーサポートによる1物件 の新規取得	平成25年1月 包括的リファイナンス実施 → 財務基盤大幅改善	平成25年5月～6月 本合併後初めての公募増資 スポンサーサポートによる3物件の 新規取得	平成25年12月 本合併後第2回目の公募増資 4物件の新規取得(うちスポン サーサポート2物件)
1口当たり 分配金 ※カッコ内 前期比率減	954円 <sup>(注1)</sup>	1,219円 (+265円)	1,387円 (+168円)	1,494円 (+107円)	1,537円 (+43円)	1,541円 (+4円)
資産規模	1,079億円	1,048億円	1,061億円	1,043億円	1,123億円	1,143億円
物件数	71物件	67物件	67物件	66物件	68物件	71物件
借入比率 <sup>(注3)</sup> (簿価ベース)	49.1%	48.8%	50.2%	50.0%	48.8%	45.3%
平均 借入金利 <sup>(注4)</sup>	2.62%	2.62%	2.26%	1.81%	1.80%	1.69%

(注1) 本合併を考慮した平成23年10月期の1口当たりの分配金試算値：FCRの平成23年10月期における分配金として同期末現在のFCRの投資主に対して支払われた分配金総額236百万円、および旧いちごリートと平成23年10月期における分配金に代わって同期末現在の旧いちごリートと投資主に対して支払われた合併交付金総額568百万円の合計を、本合併効力発生日の発行済投資口数842,823口で除することによって試算した数値です。

(注2) ローンの名前は略称を使用しています。正式名称については、後記「(7) 財務基盤安定化への取組み」をご参照ください。以下同じです。

(注3) 各時点の借入比率（簿価ベース）は、当該時点（各期についての借入比率の場合は当該期末時点）における有利子負債残高の総額を総資産の貸借対照表計算額で除して算出しています。

(注4) 平均借入金利は、当該時点（各期についての平均借入金利の場合は当該期末時点）における各借入れの借入金利（年利）を各借入残高で加重平均して小数第3位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

## (7) 財務基盤安定化への取組み

本合併後2回の公募増資および新規借入れ

本投資法人は、平成25年5月に本合併後初めてとなる公募増資（前々回公募増資）を行い、新規取得物件の取得資金として90,000口の新投資口を発行し、54億円（発行価額の総額）の資金調達を行いました。併せて、平成25年6月に、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（以下「三井住友銀行シンジケートローン（タームローン1）」といいます。）（3,700百万円）を新規に借り入れました。

さらに、平成25年12月には本合併後2回目となる公募増資（前回公募増資）および平成26年1月には第三者割当増資を行い、新規取得物件の取得資金および借入金の返済資金として93,500口の新投資口を発行し、54億円（発行価額の総額）の資金調達を行いました。併せて、平成25年12月に、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（以下「三井住友銀行シンジケートローン（タームローン2）」といいます。）（4,000百万円）を新規に借り入れました。

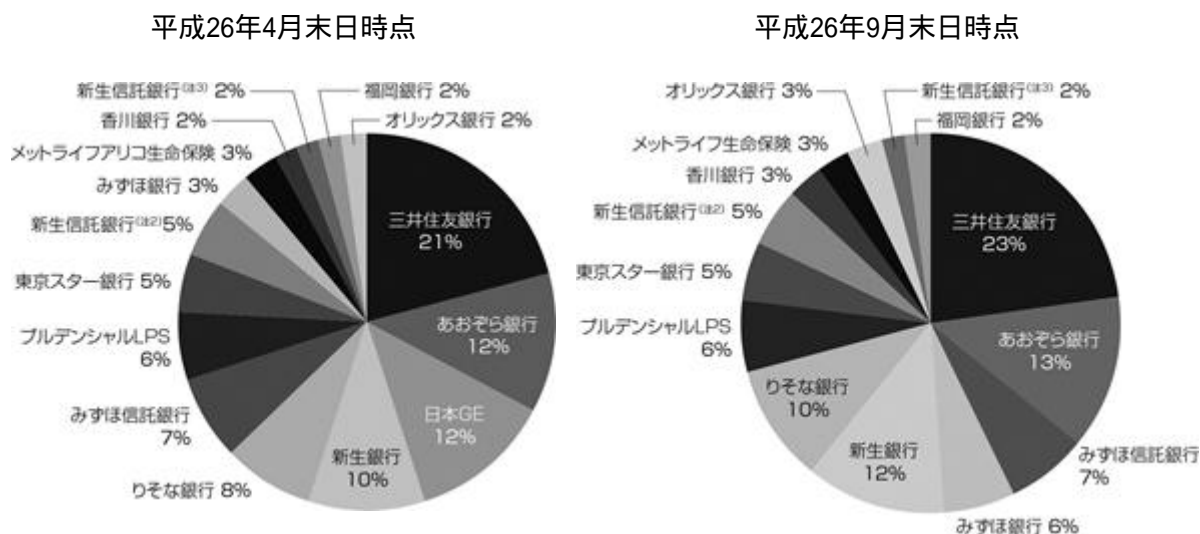
上記資金調達手法の多様化の実現および調達資金により新規に物件取得できたことは、本投資法人の成長に大きく寄与するものと考えています。

本投資法人の平均借入金利の推移および借入先分散状況について

本投資法人は、本合併以降、積極的に借入コストの大幅な削減およびレンダーフォーメーションの強化を実現してきました。

今後も、レンダーフォーメーションのさらなる強化および将来の担保共通化、無担保化を視野に入れ、さらなる財務基盤安定性の向上を目指します。

### <借入先の分散状況>



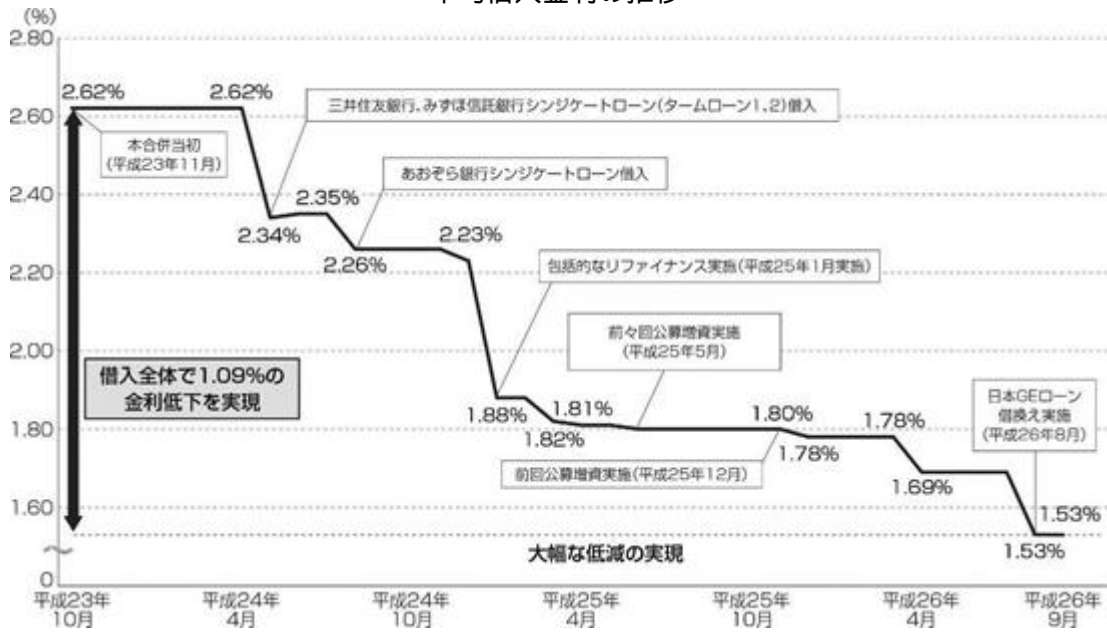
(注1) 「三井住友銀行」は株式会社三井住友銀行、「あおぞら銀行」は株式会社あおぞら銀行、「日本GE」は日本GE株式会社、「りそな銀行」は株式会社りそな銀行、「新生信託銀行」は新生信託銀行株式会社、「新生銀行」は株式会社新生銀行、「みずほ信託銀行」はみずほ信託銀行株式会社、「ブルデンシャルLPS」はPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合、「新生信託銀行」は新生信託銀行株式会社、「東京スター銀行」は株式会社東京スター銀行、「メットライフアリコ生命保険」および「メットライフ生命保険」はメットライフ生命保険株式会社（旧商号 メットライフアリコ生命保険株式会社）、「香川銀行」は株式会社香川銀行、「みずほ銀行」は株式会社みずほ銀行、「福岡銀行」は株式会社福岡銀行、「オリックス銀行」はオリックス銀行株式会社の略称です。

(注2) 資金拠出者はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合です。

(注3) 資金拠出者はいちごグループホールディングスです。

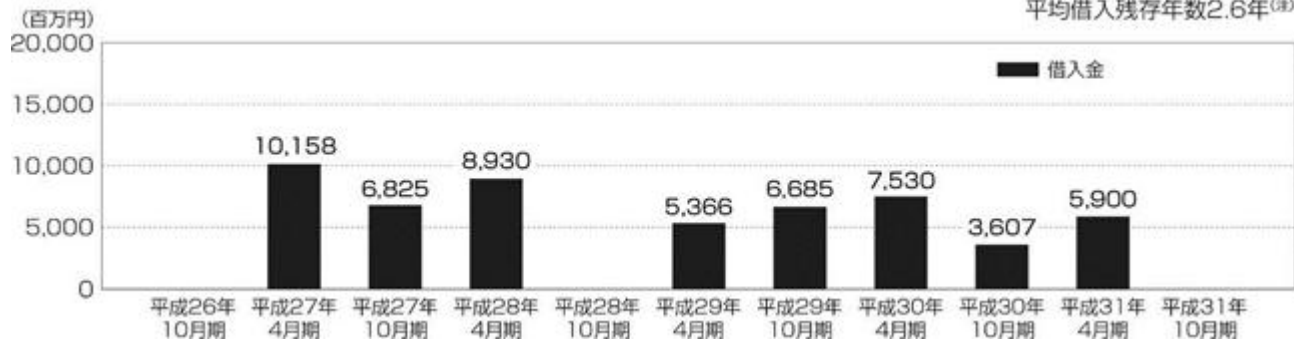
(注4) 借入残高ベースの割合を小数第1位を四捨五入して記載しています。

## &lt; 平均借入金利の推移 &gt;

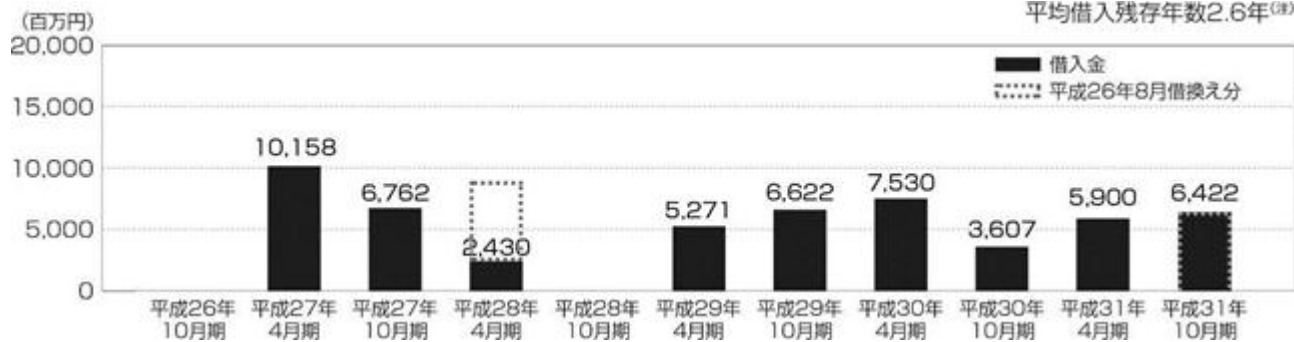


## &lt; 返済期限の分散状況 &gt;

平成26年4月末日時点

平均借入残存年数2.6年<sup>(注)</sup>

平成26年9月末日時点

平均借入残存年数2.6年<sup>(注)</sup>

(注) 平均借入残存年数は、各時点における各借入れの残存年数を借入残高で加重平均して算出しています。

## 借入金一覧（平成26年9月末日時点）

ローン名称	借入先	借入残高 (百万円)	借入金利 (注3)	借入日	返済期日
あおぞら銀行 シンジケートローン	株式会社あおぞら銀行	2,438	1.60% (固定)	平成24年8月31日	平成27年2月27日
	株式会社新生銀行	2,288			
	オリックス銀行株式会社	457			
三井住友銀行、 みずほ信託銀行 シンジケートローン (タームローン1)	株式会社三井住友銀行	1,366	1.31% (変動)	平成24年5月9日	平成27年4月30日
	みずほ信託銀行株式会社	1,366			
	株式会社あおぞら銀行	910			
	株式会社新生銀行	910			
	株式会社りそな銀行	452			
三井住友銀行 シンジケートローン (タームローン3)	株式会社三井住友銀行	1,464	1.21% (変動)	平成25年1月31日	平成27年10月31日
	株式会社みずほ銀行	976			
	みずほ信託銀行株式会社	488			
	株式会社りそな銀行	976			
	株式会社あおぞら銀行	976			
	株式会社東京スター銀行	1,464			
オリックス銀行株式会社	488				
香川銀行ローン	株式会社香川銀行	1,358	1.40% (変動)	平成22年11月30日	平成27年11月30日
新生信託銀行ローン (いちごグループ抛出) (注1)	新生信託銀行株式会社	1,100	2.85% (固定)	平成25年1月30日	平成27年11月30日
三井住友銀行、 みずほ信託銀行 シンジケートローン (タームローン2)	株式会社三井住友銀行	1,457	1.91% (固定)	平成24年5月9日	平成29年4月30日
	みずほ信託銀行株式会社	1,457			
	株式会社あおぞら銀行	971			
	株式会社新生銀行	971			
	株式会社りそな銀行	482			
三井住友銀行 シンジケートローン (タームローン4)	株式会社三井住友銀行	3,904	1.64% (固定)	平成25年1月31日	平成29年10月31日
	みずほ信託銀行株式会社	488			
	株式会社りそな銀行	976			
	株式会社東京スター銀行	1,464			
新生銀行 シンジケートローン (注2)	株式会社新生銀行	173	1.74% (固定)	平成25年1月31日	平成29年11月30日
	メットライフ生命保険 株式会社	1,733			
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限 責任組合	1,733			
	新生信託銀行株式会社	1,194			
新生銀行 シンジケートローン (注2)	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限 責任組合	1,762	1.76% (固定)	平成25年3月18日	平成30年3月16日
	新生信託銀行株式会社	1,586			
りそな銀行 シンジケートローン	株式会社りそな銀行	1,000	1.11% (変動)	平成26年4月30日	平成31年4月30日
	株式会社福岡銀行	1,000			
三井住友銀行 シンジケートローン (タームローン1)	株式会社三井住友銀行	1,788	1.79% (固定)	平成25年6月3日	平成30年5月31日
	株式会社あおぞら銀行	198			
	株式会社新生銀行	993			
	株式会社りそな銀行	695			

ローン名称	借入先	借入残高 (百万円)	借入金利 (注3)	借入日	返済期日
三井住友銀行 シンジケートローン (タームローン2)	株式会社三井住友銀行	1,594	1.46% (変動) (注4)	平成25年12月10日	平成30年11月30日
	株式会社みずほ銀行	797			
	株式会社あおぞら銀行	1,095			
	株式会社新生銀行	498			
三井住友銀行 シンジケートローン (タームローン3)	株式会社三井住友銀行	1,500	1.07% (変動) (注4)	平成26年8月1日	平成31年7月31日
	株式会社みずほ銀行	1,300			
	株式会社あおぞら銀行	900			
	株式会社新生銀行	900			
	株式会社りそな銀行	900			
	株式会社香川銀行	500			
オリックス銀行株式会社	500				
合計/平均		55,999	1.52% (注5)	-	-

(注1) 新生信託銀行ローンの資金拠出者はいちごグループホールディングスです。

(注2) 新生銀行シンジケートローン および新生銀行シンジケートローンの参加者である新生信託銀行株式会社につき、資金拠出者はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合です。

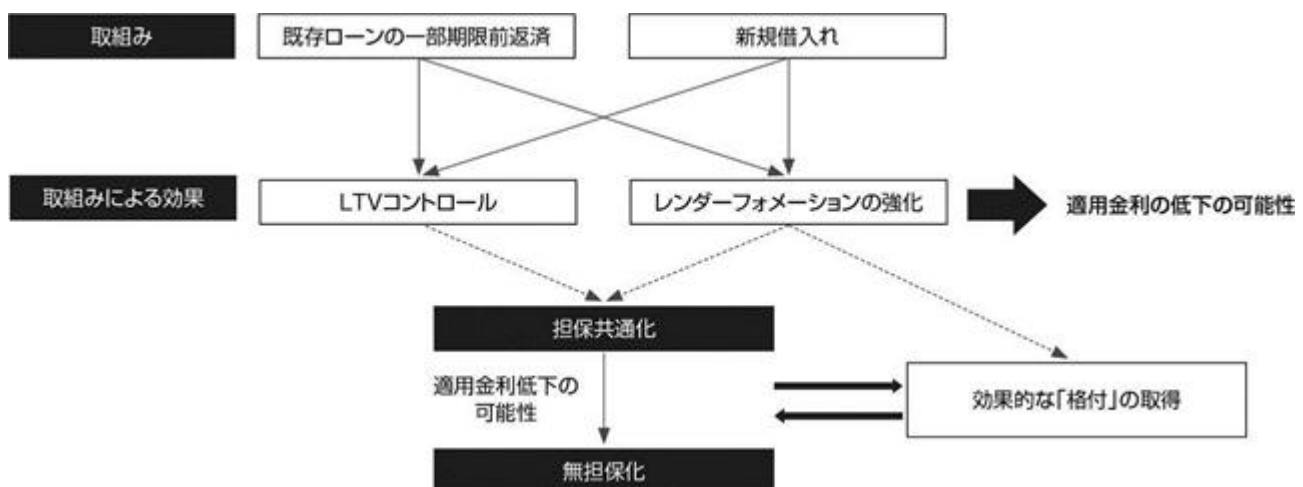
(注3) 借入金利については、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(注4) 借入金利については、金利スワップ契約締結により実質的に固定化されています。

(注5) 平均借入金額に基づき加重平均した数値を記載しています。

#### 財務基盤のさらなる強化に向けて

本投資法人は、今後も既存ローンの一部期限前返済および新規借入れ等を行いながら財務基盤の安定性の向上を図り、将来的な担保共通化および無担保化を目指し、取得余力向上および格付取得につなげていくことを目指します。



(注) あくまでも目標であって、その実現を保証するものではありません。

## (8) さらなる成長に向けて

本投資法人は、本募集により投資主価値の向上を図るとともに、本資産組換え後のポートフォリオの運用によりさらなる成長を目指します。

### (イ) 本投資法人の成長戦略とアクションプラン

本投資法人は、本合併以降、新たな成長戦略を定めて、それを着実に実行してきました。具体的には、本投資法人は、本合併後3年間の成長戦略を1年毎に3つのステージに分けて、それぞれのステージについて、その位置付け、目標および具体的なアクションプラン(注)を定めた上で運用を行ってきました。今般、本合併後3年が経過したことから、4年目の成長戦略を見直した上で、5年目以降(ステージV以降)の成長戦略について、以下のとおり、新たに定めています。

(注) アクションプランの内容はあくまでも目標であり、その実現を保証するものではありません。

#### a. ステージⅠ：成長に向けた基盤構築

第13期(本合併後第1期)(平成24年4月期)～第14期(本合併後第2期)(平成24年10月期)

本投資法人は、ステージⅠにおいては、特に借入コストの削減、ポートフォリオの収益性および質の向上の推進により、1口当たり分配金1,200円の確保を目標としました。その実現のために、具体的には以下のアクションプランを定めて、着実に実行してきました。結果として、本合併後第1期となる平成24年4月期には、1口当たり分配金の実績を1,219円とし、上記目標を達成しました。さらに、本合併後第2期となる平成24年10月期には1口当たり分配金1,387円を達成し、成長に向けた基盤構築ができたものと考えています。

#### <財務戦略>

- ・ レンダーフォーメーションの強化。
- ・ 借入コストの削減。

#### <内部成長戦略>

- ・ 運営コストの削減、重複業務の集約、PM業務、マスターリース(以下「ML」といいます。)業務に係るコスト見直し。
- ・ 個別物件の収益力および質の向上(リーシング強化、戦略的バリューアップ)。

#### <外部成長戦略>

- ・ 「負ののれん」を活用した物件売却。
- ・ 公募増資に向けた物件情報の収集。
- ・ 適切なタイミングでの物件入替え。
- ・ 匿名組合出資などの間接的な物件取得スキームの検討。

ステージⅠの主な実績は以下のとおりです。

第13期(平成24年4月期)

#### <財務戦略>

- ・ 物件売却に伴い11,957百万円の借入金返済を実施。

#### <内部成長戦略>

- ・ 本合併直後の平成23年11月末日時点は92.1%であったポートフォリオ稼働率が、平成24年4月末日時点で94.7%に改善。
- ・ 委託先集約等により、販売管理費を削減。



< 外部成長戦略 >

- ・ 負ののれんを活用したポートフォリオの質の改善を目的として、計4物件のオフィスビル「仙台一番町ビル」、「カーニープレイス金沢駅前」、「COI 富山新桜町ビル」および「COI 広島紙屋町ビル」（取得価格合計3,169百万円）を譲渡。
- ・ オフィスビル「いちご神田錦町ビル」の取得機会を確保するために匿名組合出資持分（20百万円）を取得し、対象物件の優先交渉権を獲得。

第14期（平成24年10月期）

< 財務戦略 >

- ・ 平成24年5月の借換えにより、既存の株式会社東京スター銀行からの借入金（タームローン5（5,494百万円）、タームローン6（3,700百万円））およびみずほ信託銀行株式会社の信託内借入（貸付人はオリックス銀行株式会社）（1,800百万円）の計10,994百万円を返済し、新たに株式会社三井住友銀行およびみずほ信託銀行株式会社をジョイントアレンジャーとするシンジケートローン（以下「三井住友銀行、みずほ信託銀行シンジケートローン（タームローン1）」および「三井住友銀行、みずほ信託銀行シンジケートローン（タームローン2）」といいます。）（それぞれ5,497百万円、合計10,994百万円）を借り入れ、財務基盤を改善。
- ・ 同年8月に、既存の株式会社あおぞら銀行からの借入金（3,664百万円）の返済と「いちご神田錦町ビル」の取得費用の調達を目的として、同行をアレンジャーとする5,664百万円のシンジケートローン（以下「あおぞら銀行シンジケートローン」といいます。）を借り入れ、借入金額を増額の上リファイナンスを実施。

< 内部成長戦略 >

- ・ PM会社の集約（平成24年4月30日時点の14社から、平成24年12月31日時点では8社に集約。）プロジェクトを開始し、建物管理レベルの統一を推進。

< 外部成長戦略 >

- ・ 負ののれんを活用したポートフォリオの質の改善を目的として、オフィスビル「ソロンけやき通りビル」（取得価格788百万円）を譲渡。
- ・ 都心のオフィスビル「いちご神田錦町ビル」（取得価格2,130百万円）を取得。

b. ステージ：成長サイクルへの転換

第15期（本合併後第3期）（平成25年4月期）～第16期（本合併後第4期）（平成25年10月期）  
本投資法人は、ステージにおいては、分配金成長型の公募増資の実施を目標としました。その実現のために、具体的には以下のアクションプランを定めて、着実に実行してきました。

< 財務戦略 >

- ・ さらなるレンダーフォーメーションの強化。
- ・ さらなる借入コストの削減。
- ・ 公募増資による財務基盤強化。
- ・ 格付の取得。

< 内部成長戦略 >

- ・ 個別物件の収益力および質の向上（リーシング強化、戦略的バリューアップ）。

< 外部成長戦略 >

- ・ 公募増資による新規物件取得。
- ・ 資産規模拡大に向けた物件情報の収集、パイプラインの強化。

ステージの主な実績は以下のとおりです。

## 第15期（平成25年4月期）

## &lt;財務戦略&gt;

- 平成24年11月に、既存の株式会社香川銀行からの借入金（以下「香川銀行ローン」といいます。）（1,400百万円）につき借入条件を変更し、3年間の期限延長を実施。
- 平成25年1月に、包括的なりファイナンスにより、既存の日本GE株式会社からの借入金の一部（15,960百万円）、株式会社東京スター銀行からの借入金（以下「東京スター銀行ローン」といいます。）（2,880百万円）、みずほ信託銀行株式会社の信託内借入（貸付人はPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合）（以下「みずほ信託（信託内借入）プルデンシャルLPSローン」といいます。）（2,898百万円）の計21,738百万円を返済し、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする2つのシンジケートローン（以下、それぞれ「三井住友銀行シンジケートローン（タームローン3）」および「三井住友銀行シンジケートローン（タームローン4）」といいます。）（それぞれ7,000百万円、合計14,000百万円）、株式会社新生銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（以下「新生銀行シンジケートローン」といいます。）（5,579百万円）に加え、いちごグループホールディングスからの資金拠出による新生信託銀行株式会社からの借入（以下「新生信託銀行ローン（いちごグループ拠出）」といいます。）（1,100百万円）を実施。同時に日本GEローンの一部（12,500百万円）につき条件変更を実施。いちごグループホールディングスからの資金拠出を前提とした極度額500百万円のコミットメントライン契約を締結。
- 平成25年3月に、ジブラルタ生命保険株式会社からの借入金（3,800百万円）を返済し、株式会社新生銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（以下「新生銀行シンジケートローン」といいます。）（3,800百万円）を借り入れ。

## &lt;内部成長戦略&gt;

- 集約したPM会社とタイアップし、仲介会社への直接営業によるリーシング強化を実施。また、入居テナントに対しても定期的な訪問を行うことにより、退去防止を見据えたりレーション構築を推進。
- いちごグループの物件管理、賃貸物件の詳細情報提供を目的として、独自の「いちごグループ賃貸物件サイト」を開設。
- 新たなマーケティング手法としていちごレイアウトオフィス（詳細は前記「(4) いちごグループによる強力なスポンサーサポート」をご参照下さい。）を開始。空室期間の短縮化と賃料収入の向上を実現。

## &lt;外部成長戦略&gt;

- 負ののれんを活用したポートフォリオの質の改善を目的として、オフィスビル「COI新潟ビル」（取得価格1,830百万円）の譲渡。

## 第16期（平成25年10月期）

## &lt;財務戦略&gt;

- 平成25年5月に前々回公募増資を行い、新規取得物件の取得資金として90,000口の新投資口を発行し、54億円の資金調達を実施。併せて、平成25年6月に三井住友銀行シンジケートローン（タームローン1）（3,700百万円）を新規に借り入れ。

## &lt;内部成長戦略&gt;

- いちご内神田ビル、いちご芝公園ビルにおいていちごレイアウトオフィスを実施し、空室期間の短縮化と賃料収入の向上を実現。

## &lt;外部成長戦略&gt;

- 前々回公募増資と新規借入れにより調達資金を利用して、「いちご秋葉原ノースビル」（取得価格5,500百万円）、「いちご堺筋本町ビル」（取得価格1,940百万円）、「コナミスポーツクラブ和泉府中」（取得価格1,210百万円）を取得。

c. ステージ：ポートフォリオの収益性向上

第17期(本合併後第5期)(平成26年4月期)～第18期(本合併後第6期)(平成26年10月期)

本投資法人は、ステージ においては、さらなる分配金の向上および資産規模の拡大を目標としています。その実現のために、具体的には以下のアクションプランを定めて実行しています。

なお、ステージ およびステージ の共通の目標として、本投資法人は格付取得を掲げています。

#### <財務戦略>

- ・ 投資口募集による財務基盤強化。
- ・ レンダーフォーメーションのさらなる強化。
- ・ 格付取得を目指す。

#### <内部成長戦略>

- ・ 個別物件のマーケティング強化による収益力の向上。
- ・ 戦略的バリューアップの推進。
- ・ いちごブランドの継続強化。

#### <外部成長戦略>

- ・ 分配金成長を目指した募集の実行。
- ・ ポートフォリオの質の改善に向けた物件売却の実施。
- ・ いちごグループのウェアハウジング機能活用による取得の強化。

ステージ の主な実績は以下のとおりです。

第17期(平成26年4月期)

#### <財務戦略>

- ・ 平成25年12月に前回公募増資および平成26年1月に第三者割当増資を行い、新規取得物件の取得資金および借入金の返済資金として93,500口の新投資口を発行し、54億円の資金調達を実施。併せて、平成25年12月に三井住友銀行シンジケートローン(タームローン2)(4,000百万円)を新規に借入れ。また、平成26年4月に既存の株式会社りそな銀行からの借入金(2,000百万円)の返済を目的として、株式会社りそな銀行をアレンジャーとする2,000百万円のシンジケートローン(以下「りそな銀行シンジケートローン」といいます。)を借入れの上、リファイナンスを実施。

#### <内部成長戦略>

- ・ いちごグループの「不動産サービス本部」と連携し、ダイレクトリージングを推進。パゴダ浅草の事例では、街頭アンケートの結果を踏まえたエンドテナントへの提案営業によりホットヨガ店を誘致。

#### <外部成長戦略>

- ・ 前回公募増資と新規借入による調達資金を利用して、「いちご神田小川町ビル」(取得価格2,210百万円)、「いちご八丁堀ビル」(取得価格1,905百万円)、「いちご渋谷文化村通りビル」(取得価格2,400百万円)、「トワイシア横濱磯子(商業区画)」(取得価格1,620百万円)を取得。
- ・ ポートフォリオの質の改善を目的として、オフィスビル「COI新橋ビル」(取得価格6,110百万円)の譲渡。

第18期(平成26年10月期)

#### <財務戦略>

- ・ 平成26年8月に、既存の日本GE株式会社からの借入金(6,500百万円)の返済を目的として、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする6,500百万円のシンジケートローン(以下「三井住友銀行シンジケートローン(タームローン3)」)といます。)を借入れの上、リファイナンスを実施。

< 内部成長戦略 >

- ・ いちごレイアウトオフィスの継続的な実施（いちご神保町ビル）、およびエリア特性、テナントミックスを考慮したリーシング活動（いちご栄ビル）等、戦略的なリーシングを推進。

< 外部成長戦略 >

- ・ 持分比率を高めることにより資産価値の向上および運営の効率化を目的として、オフィスビル「いちご・みらい信金ビル」（取得価格58百万円）の区分所有権等を追加取得。
- ・ ポートフォリオの資産規模を統一することによりさらなる効率的な運営を実現する目的として、オフィスビル「いちご九段南ビル」（取得価格387百万円）の譲渡。

d. ステージ：資産規模の大幅拡大

第19期（本合併後第7期）（平成27年4月期）～第20期（本合併後第8期）（平成27年10月期）

本投資法人は、ステージにおいて、資産規模の大幅拡大を目標とします。その実現のために、具体的には以下のアクションプランを定めて実行することを目指します。

< 財務戦略 >

- ・ 格付取得を目指す。
- ・ さらなる財務基盤強化を目指した資金調達施策の実施検討。
- ・ 調達余力の拡大（借入金の担保共通化、無担保化を目指す。）。

< 内部成長戦略 >

- ・ 成長性が見込まれる物件に対する重点的な賃貸条件の改善。
- ・ いちごブランドの継続強化。

< 外部成長戦略 >

- ・ 調達余力を活用した物件取得。
- ・ 安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオ構築。
- ・ いちごグループのウェアハウジング機能を活用した取得。

e. ステージ：さらなる分配金向上とマーケット地位確立

第21期（本合併後第9期）（平成28年4月期）～第22期（本合併後第10期）（平成28年10月期）

本投資法人は、ステージにおいて、さらなる分配金向上とマーケットにおける地位確立を目標とします。その実現のために、具体的には以下のアクションプランを定めて実行することを目指します。

< 財務戦略 >

- ・ 投資法人債発行を検討し、資金調達手法を多様化。
- ・ 格付の向上のための各種施策の実行。

< 内部成長戦略 >

- ・ 資産規模拡大に伴う収益構造の改善。
- ・ いちごブランドのプレゼンス強化。

< 外部成長戦略 >

- ・ 調達余力を活用した物件取得。
- ・ 安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオ構築。

以上のようなアクションプランを踏まえ、本投資法人は、ポートフォリオの収益性向上に向けて、本募集を行うことで、分配金成長を目指した外部成長を実行し、さらなる成長を目指します。

## (ロ) 負ののれんおよび税務上の繰越欠損金の活用

本投資法人は負ののれんおよび税務上の繰越欠損金を活用して、分配金の安定化を目指します。

## a. 負ののれんの活用

本投資法人は、本合併時に発生した負ののれん発生益による内部留保を活用することで、分配金の安定化を目指します。本投資法人における負ののれん発生益による内部留保は、第17期（平成26年4月期）分配金支払後において133億円となっています。負ののれんは以下の場合等に活用が可能です。

## &lt; 負ののれんの内容 &gt;

負ののれんは現在、貸借対照表の純資産の部において「配当積立金」として積立を行っており、以下の場合等に活用が可能です。

内容	
物件売買	不動産等売却による利益又は損失発生時
資金調達	財務戦略上の一時的な費用発生時
税務・会計	税務・会計の不一致が生じた時
その他	その他運用上の一時的な損失、費用発生時

## 負ののれん

(平成26年4月期  
分配金支払後)

133億円

## &lt; 負ののれんについて &gt;

「負ののれん」とは、投資法人の合併の際に、合併対価が、時価ベースの受入資産から受入負債および合併諸費用を控除した金額を下回る場合に発生する帳簿上の利益をいいます。

本投資法人においては、平成23年11月の本合併時に、消滅法人である旧いちごリートの資産、負債を受け入れる際に165億円の負ののれん発生益を平成24年4月期に計上しています。現在は、貸借対照表の純資産の部において「配当積立金」として積立を行っています。

## b. 税務上の繰越欠損金の活用

本投資法人は、税務上の繰越欠損金として、第17期（平成26年4月期）末時点で47億円を有しています。本投資法人は、物件売却益、その他一時的な利益が発生した場合、税務上の繰越欠損金の範囲内で内部留保を実施することを検討し、将来的な分配金水準の安定化を目指します。

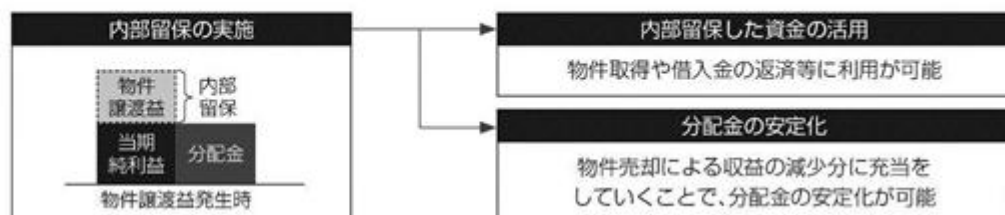
## &lt; 税務上の繰越欠損金について &gt;

J-REITは、利益配当の損金算入をするために、配当可能利益の90%超の分配を行う必要がありますが、税務上の繰越欠損金を有する場合、利益配当の損金算入なしに、当該繰越欠損金の範囲内で欠損金の控除を行うことにより税務上の所得を減じることが可能になります。

例えば、物件売却をして売却益が生じた場合に、売却益分の資金を分配せずに内部留保することが可能となるため、当該資金を外部成長や借入金の返済への使用、また当該物件に係る期中収益減少分に充当するため複数期に分けて分配することができ、安定的な分配金水準を確保することが期待できます。

## &lt; 税務上の繰越欠損金の活用に係るイメージ &gt;

税務上の繰越欠損金により、例えば物件売却をして売却益が生じた場合に、売却益分の資金を分配せずに内部留保することが可能です。内部留保した資金は外部成長や安定的な分配金水準の確保に活用することが期待できます。

税務上の  
繰越欠損金

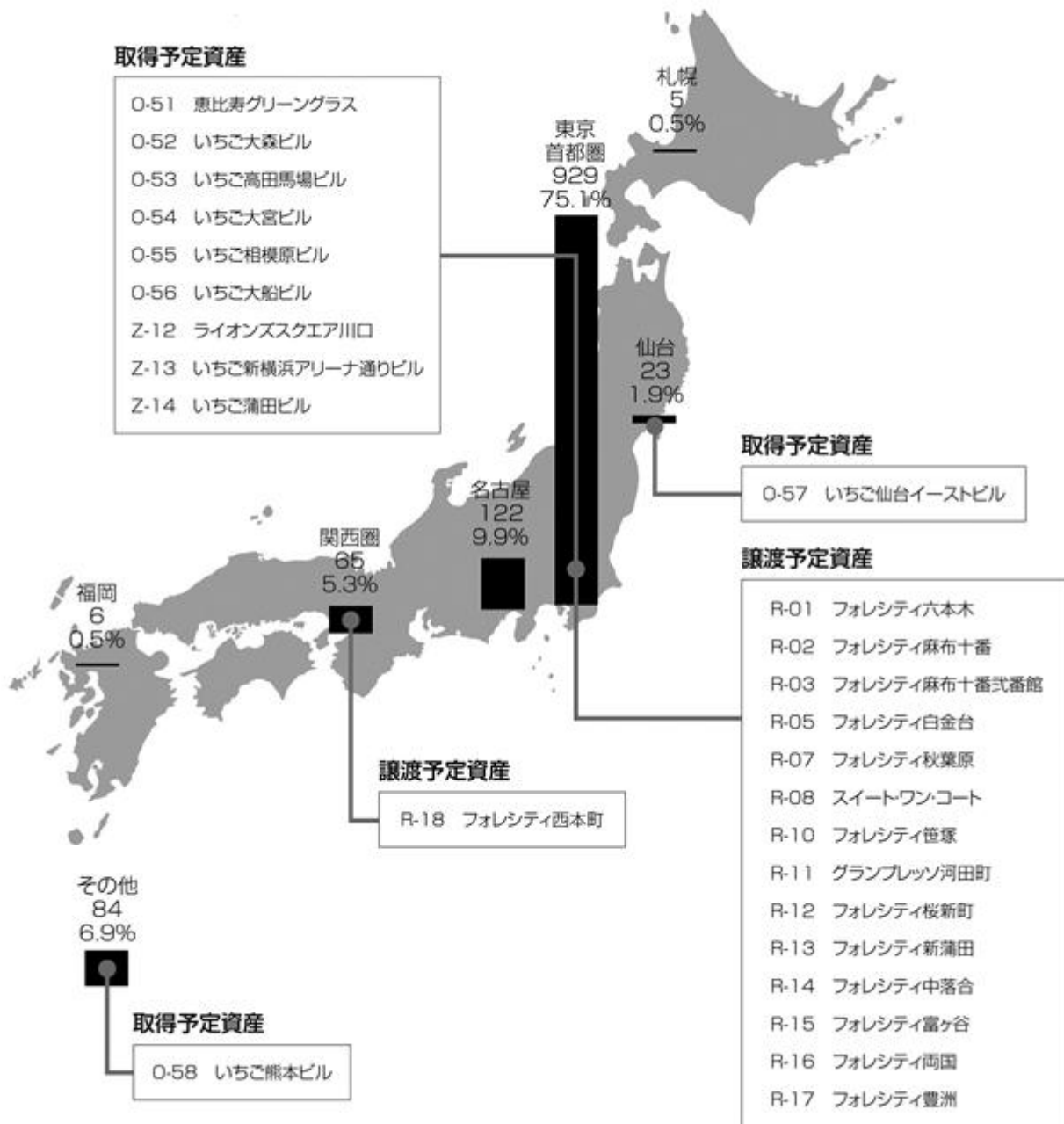
(平成26年4月期末)

47億円

## (八) 本資産組換え後のポートフォリオの分散

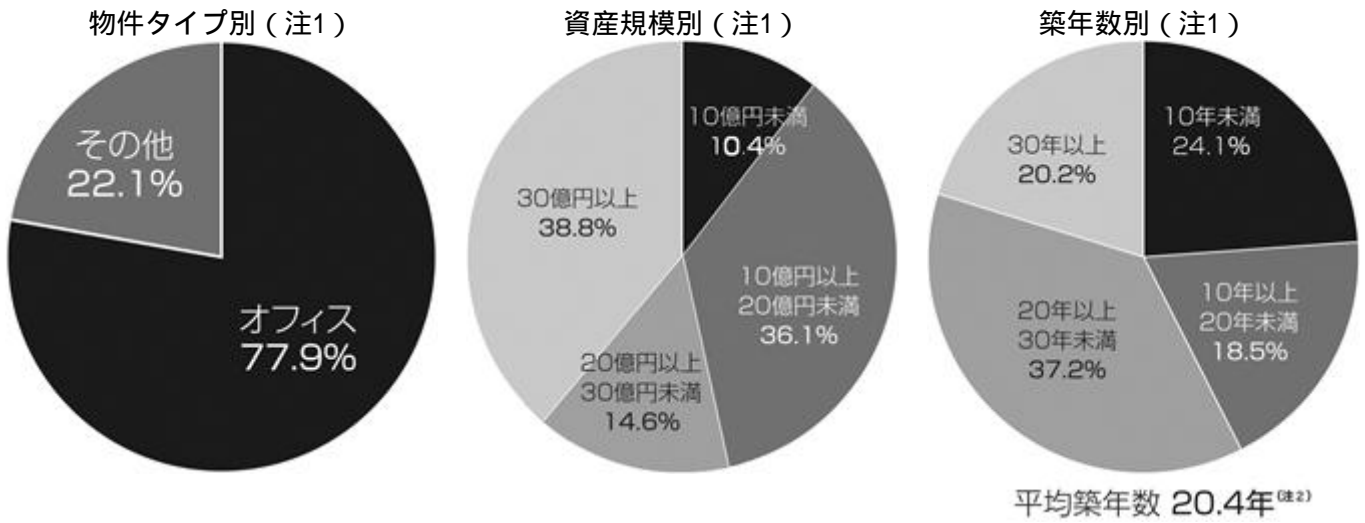
本投資法人は、全国に分散したポートフォリオを実現するとともに、物件タイプ、資産規模、テナント構成等においても分散を図っています。本資産組換えにより、ポートフォリオの一層の分散を図ります。

## &lt; ポートフォリオマップ（本資産組換え後） &gt;



(注) 中段は取得（予定）価格の合計（億円）、下段は投資比率を示します。  
 投資比率は取得（予定）価格ベースの割合です。  
 いずれも本資産組換え後の保有資産をもとに算出し、譲渡予定資産を含みません。

## &lt;ポートフォリオの分散状況（本資産組換え後）&gt;



（注1）物件タイプ、資産規模、築年数は、取得（予定）価格ベースの割合を記載しています。

（注2）平均築年数は、本書の日付現在の保有資産および取得予定資産の登記簿上表示されている新築年月日から本書の日付までの期間を、取得（予定）価格で加重平均して記載しています。

## 2 投資対象

### (1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象となる本投資口の発行により調達する手取金、譲渡予定資産の譲渡による譲渡代金、メガバンク等からの借入金および自己資金によって、以下の信託不動産を信託財産とする信託受益権を取得することを予定しています。

なお、本投資法人は、通常の投資活動の一環として本書に記載されている以外の資産を追加取得することがあります。

本投資法人は、取得予定資産のすべてについて、平成26年11月14日に信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）をそれぞれ締結しており、売主との間で、各信託受益権の譲渡について合意しています。

物件番号	物件名称	売主	取得予定価格 (百万円)	NOI利回り (%)	償却後 NOI利回り (%)
0-51	恵比寿グリーンガラス	合同会社 恵比寿ホールディングス	5,900	4.2	3.8
0-52	いちご大森ビル	合同会社 大森ホールディングス	3,850	5.1	4.4
0-53	いちご高田馬場ビル	合同会社 高田馬場ホールディングス	1,580	5.3	4.7
0-54	いちご大宮ビル	合同会社 大宮ホールディングス	3,430	6.6	5.7
0-55	いちご相模原ビル	国内の特定目的会社（注1）	1,174	6.7	5.0
0-56	いちご大船ビル	国内の合同会社（注2）	2,000	6.0	4.4
0-57	いちご仙台イーストビル	合同会社 仙台ホールディングス	1,840	6.5	4.3
0-58	いちご熊本ビル	国内の株式会社（注3）	1,450	7.3	5.2
Z-12	ライオンズスクエア川口	合同会社 川口ホールディングス	2,430	5.7	4.7
Z-13	いちご新横浜 アリーナ通りビル	合同会社 新横浜ホールディングス	1,700	5.7	4.8
Z-14	いちご蒲田ビル	国内の特定目的会社（注1）	1,400	5.4	4.5

（注1）取得先は国内の特定目的会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示とします。

（注2）取得先は国内の合同会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示とします。

（注3）取得先は国内の株式会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示とします。

各売買契約においては、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達（増資、借入れ等を含みますがこれに限られません。）を完了できたこと(注1)が、本投資法人の義務履行の条件とされており(注2)、かかる条件が充足されない場合には一般的に違約金等の支払義務は発生しません。

（注1）恵比寿グリーンガラス、いちご大森ビル、いちご高田馬場ビル、いちご大宮ビル、いちご仙台イーストビル、ライオンズスクエア川口およびいちご新横浜アリーナ通りビルの場合を記載しています。いちご相模原ビルおよびいちご蒲田ビルの場合、本投資法人が平成26年11月14日から取引実行日までの間に公募による新投資口の発行および投資口の売出しを実施したことが、いちご大船ビルの場合、本投資法人が公募による新投資口の発行および投資口の売出しによる資金調達を完了していることが、条件とされています。

（注2）いちご熊本ビルに係る売買契約には規定されていません。なお、同物件に係る売買契約書上、買主の売買代金の支払義務の違反等により契約が解除された場合、買主は取得予定価格及び消費税相当額の20%の損害賠償金を支払うことが定められています。

取得予定資産の売主である、合同会社恵比寿ホールディングス、合同会社大森ホールディングス、合同会社大宮ホールディングス、合同会社仙台ホールディングス、合同会社川口ホールディングス、合同会社高田馬場ホールディングスおよび合同会社新横浜ホールディングスは、いちごグループが組成するSPCであり、資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当します。

利益相反の可能性のある行為に対する十分な対応を取るため、これらの取得予定資産の取得については、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の承認を得た上で、本投資法人の役員会の承認を得ています。また、本投資法人は、平成26年11月4日付の大和不動産鑑定株式会社または株式会社谷澤総合鑑定所作成の鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額以下の価額にてこれらの



取得予定資産を取得することを決定しています。さらに、上記鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件取得意思決定前に、セカンド・オピニオン(当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。)を株式会社中央不動産鑑定所から取得しています。

なお、本投資法人のスポンサーであるいちごグループでは、本投資法人に対するスポンサーサポートの一環として、上記の取得予定資産7物件のうち、一部の必要があった物件に対し、本投資法人の投資基準に合致させるべく遵法性の治癒等の価値改善を行い、従前の賃貸借期間が終了した恵比寿グリーングラスをはじめ複数の物件について、リーシング活動の実施により、さらなる稼働率向上、または高稼働率の維持を図っており、本投資法人は、当該スポンサーサポートを評価しています。

また、取得予定資産のうち、いちご相模原ビルおよびいちご蒲田ビルに係る売買契約(以下、本(1)において「本契約」といいます。)については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。

本契約においては、本投資法人または売主に本契約の条項につき重大な違反があったときは、その相手方は催告の上本契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。また、当該違約金は、損害賠償の予定とし、本契約を解除した当事者は、実際に生じた損害の多寡にかかわらず、当該違約金のみを相手方に対して請求できるものとされています。本契約においては、一般募集および投資口の売出しを実施したことが、本投資法人による売買代金支払義務の履行の条件とされており、平成26年12月26日までに一般募集および投資口の売出しが実施されなかった場合、直ちに本契約を解除することができるものとされています。

したがって、増資が行われず本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は本契約を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務および分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1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。

## (2) 個別信託不動産等の内容

本投資法人が取得する個別の投資不動産の概要は、以下のとおりです。なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

- ・「取得予定価格」は、各信託受益権の売買契約に定める売買金額（物件取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しています。
- ・「所在地」は、住居表示（住居表示が実施されていない場合は、地番）を記載しています。
- ・「アクセス」は、本資産運用会社が算出した各駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）または鑑定評価書に記載された時間を記載しています。
- ・土地および建物の「所有形態」には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法（昭和25年法律201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率を記載しています。
- ・建物の「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。  
RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造、F：階、B：地下
- ・建物の「建築時期」は、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。
- ・「信託受託者」は、信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「鑑定評価会社」は、鑑定評価書の作成者を記載しています。
- ・「PM会社」は、取得予定日時時点で予定される、信託不動産についてPM業務を委託しているPM会社を記載しています。
- ・「ML会社」は、取得予定日時時点で予定される、信託不動産についてML契約を締結しているML会社を記載しています。
- ・「ML種別」は、エンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をML会社が支払うML契約が締結されているものについて「パス・スルー」と、ML会社が固定賃料を支払うこととされているML契約が締結されているものについて「固定賃料型」と記載しています。
- ・「特記事項」は、信託不動産の権利関係や利用等および評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- ・「立地特性」および「物件特性」には、鑑定評価書、建物状況調査報告書および信託不動産の建築主がウェブサイト等で公表している情報等を参考にした、本資産運用会社の判断を記載しています。

## 0-51 恵比寿グリーングラス

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	5,900百万円	
取得予定日	平成26年12月10日	
所在地	東京都渋谷区恵比寿南三丁目1番1号	
アクセス	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「恵比寿」駅 徒歩約4分 東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅 徒歩約2分	
土地	所有形態	所有権
	面積	689.23㎡
	用途地域	商業地域、第二種中高層住居専用地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%、60%/300%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	4,029.55㎡
	構造・階数	S造 B1F/9F
	建築時期	平成21年10月30日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	未定	
ML会社	未定	
ML種別	未定	
特記事項	該当事項はありません。	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>JR各線「恵比寿」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩約2分と最寄駅の接近性に優れており、都心各所へのアクセスも良好です。</li> <li>恵比寿ガーデンプレイスが開業して以来、大規模ビルが相次いで供給され、IT関連企業等を中心として新たなオフィス需要が喚起されたエリアです。また、アパレルブランドやセレクトショップが集積する代官山や広尾からも近い立地特性から事務所、店舗ともに安定的な賃貸需要が見込めると考えています。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>事務所、店舗共に賃貸ニーズの高いJR「恵比寿」駅徒歩約4分に立地する中規模オフィスビルです。</li> <li>駒沢通り沿いの角地に立地し、2面のアルミカーテンウォールを有し、視認性に優れたオフィスビルです。</li> <li>基準階約125坪の貸室は無柱空間で、天井高2,650mmを確保し、情報通信環境やセキュリティシステム等の各種設備は良好な水準にあることから、IT関連企業を含む多様な業態のテナントニーズに対応可能であると考えています。</li> <li>地球環境に配慮し、建物に太陽光パネル・雨水再利用・高効率型の空冷ヒートポンプチャラー等を採用しており、省エネに寄与するスペックを有しています。</li> </ol>	

## 0-52 いちご大森ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,850百万円	
取得予定日	平成26年12月15日	
所在地	東京都品川区南大井六丁目25番3号	
アクセス	JR京浜東北線「大森」駅 徒歩約3分 京浜急行本線「大森海岸」駅 徒歩約7分	
土地	所有形態	所有権(注)
	面積	985.61m <sup>2</sup> (注)
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権(区分所有持分 91.85%)
	用途	事務所、車庫 塵芥置場
	延床面積	5,801.73m <sup>2</sup> 10.08m <sup>2</sup>
	構造・階数	S/SRC造 B1F/8F RC造1F
	建築時期	平成4年7月29日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM会社	未定	
ML会社	未定	
ML種別	未定	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件建物は区分所有建物であり、区分所有部分の専有面積部分の持分割合は91.85%(5,229.34m<sup>2</sup>/5,693.13m<sup>2</sup>)です。また、本件建物の敷地の一部は他の区分所有者が所有しており、いわゆる分有状態にありますが、信託受託者と他の区分所有権との間で相互に借地権を設定しています。なお、本件建物の区分所有者は信託受託者を含めて3名です。</li> <li>2. 本件土地に設置されたタイル塀の一部が西側隣地(地番4番7)に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、建物改修を行う場合は越境を解消すること等を内容とする覚書が存在します。</li> </ol>	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. JR京浜東北線「大森」駅と京浜急行本線「大森海岸」駅の2駅の利用が可能であり、都心部および羽田空港への交通利便性に優れています。</li> <li>2. 周辺エリアは、商業・業務複合の大規模施設「大森ベルポート」や大規模商業施設等が集積しています。また、羽田空港の再拡張、国際化が進んでいる現況を踏まえると、今後も都心近郊の商業・業務集積地として推移していくものと考えています。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. JR「大森」駅徒歩約3分の商業・業務集積地に立地する中規模オフィスビルです。</li> <li>2. アルミカーテンウォールの採用により貸室内は採光性のある空間となっており、また、公園が至近にあるなど周辺は緑の多い環境となっています。</li> <li>3. 1階にはコーヒーチェーン、コンビニエンスストアが入居しており、共用部分については、平成19年にリニューアル工事が行われています。</li> </ol>	

(注) 本件土地の所有権に加え、本件建物の敷地の一部(地番4番38)の賃借権を取得する予定ですが、「面積」欄には本件土地の面積を記載しています。

## 0-53 いちご高田馬場ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,580百万円	
取得予定日	平成26年12月15日	
所在地	東京都新宿区高田馬場一丁目29番8号	
アクセス	JR山手線・東京メトロ東西線・西武新宿線「高田馬場」駅 徒歩約3分	
土地	所有形態	所有権
	面積	436.83㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、共同住宅、倉庫、車庫
	延床面積	2,214.94㎡
	構造・階数	SRC造 B1F/7F
	建築時期	平成5年9月28日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	未定	
ML会社	未定	
ML種別	未定	
特記事項	1. 本件土地に設置されたブロック塀の一部が南側隣地(307番4および307番12)へ越境しています。かかる越境に関して、当該ブロック塀の撤去等を行う場合には、越境しないよう充分留意することを内容とする覚書が存在します。	
立地特性	1. JR山手線・東京メトロ東西線・西武新宿線「高田馬場」駅徒歩約3分に位置し、新宿・渋谷・大手町等の主要ビジネス拠点へのアクセスに優れています。 2. 都心への接近性を重視しつつ賃料水準を抑えたい企業や各種営業所等に対する訴求力を有するエリアと考えています。	
物件特性	1. 都内の主要ビジネス拠点へのアクセスに優れたJR「高田馬場」駅徒歩約3分の中規模オフィスビルです。 2. 基準階約75坪の貸室は、天井高2,550mmを確保し、設備等のビルスペックの面でも当該エリアのテナントニーズを概ね満たしていることから、標準的な競争力を有すると考えています。 3. 1階店舗にはイタリアンレストランが入居し、2階から6階までは事務所としてフロア貸しされています。	

## 0-54 いちご大宮ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,430百万円	
取得予定日	平成26年12月10日	
所在地（地番）	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目79番2他	
アクセス	JR・私鉄各線「大宮」駅 徒歩約9分	
土地	所有形態	所有権
	面積	3,343.89㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%、60% / 200%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	8,883.20㎡
	構造・階数	RC造 B1F/7F
	建築時期	昭和61年11月15日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	未定	
ML会社	未定	
ML種別	未定	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件土地に設置された植込みの一部が西側隣地（地番77番1）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来建替え等を行う場合には、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。</li> <li>2. 本件土地に設置されたコンクリート塀の一部が北西側隣地（74番3）内に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。</li> <li>3. 南側道路は都市計画道路です（大宮岩槻線、計画幅員約16.5m）（計画決定：昭和38年8月12日）。本件土地南側の一部が都市計画道路に含まれています。</li> <li>4. 建築設備定期点検報告書において、非常用の照明装置につき要是正の指摘がありますが、テナント資産であるものはテナントに是正を要請しており、テナント資産ではないものは売主の費用負担により取得予定日までには是正することを売主との間で合意しています。</li> </ol>	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. JR・私鉄各線「大宮」駅徒歩約9分に位置し、複数の鉄道路線の利用が可能であることから、県内のみならず隣接都県へのアクセスも良好です。</li> <li>2. 「大宮」駅はさいたま市のほぼ中央部に位置し、埼玉県内一の商業・業務地区を擁することから、地元企業のオフィス需要の他、北関東エリアにおける支社・営業所等の拠点として多くのオフィス需要が期待できると考えています。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 北関東の営業拠点ニーズに応える利便性の高い中規模オフィスビルです。</li> <li>2. 「大宮」駅北側を東西に延びる県道に面して立地しており、また63台分の駐車場を備えているため、企業の営業拠点ニーズに応えるオフィスビルと考えています。</li> <li>3. 基準階は約273坪の整形な貸室となっており、テナントの幅広い分割ニーズに対応可能であると考えています。</li> </ol>	

## 0-55 いちご相模原ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,174百万円	
取得予定日	平成27年1月9日	
所在地	神奈川県相模原市中央区相模原五丁目5番3号	
アクセス	JR横浜線「相模原」駅 徒歩約7分	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,001.72㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	4,205.27㎡
	構造・階数	SRC造 7F
	建築時期	平成元年5月26日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	未定	
ML会社	未定	
ML種別	未定	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件に設置されたコンクリート土留フェンスの一部が、南東側隣地（地番287番10、287番14）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来コンクリート土留フェンスを撤去する場合又は同所に構造物を新設する場合には、本物件所有者の責任と負担において越境物の解消を図ること等を内容とする覚書が存在します。</li> <li>2. 本物件の北東側に設置された検査済証未取得の袖看板（本物件所有者資産）について、建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合していると判断される旨の調査報告書を日本建築検査協会株式会社より取得しています。</li> </ol>	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 相模原市は県内において横浜市、川崎市に次ぎ70万人を超える人口規模を有する政令指定都市であり、東京都心部や横浜、多摩地域へ交通アクセスに恵まれた立地条件を背景に若年層の人口増加が続いており、さらなる人口増加や都市機能の充実が期待できると考えています。</li> <li>2. 「相模原」駅周辺には商業地域が形成されており、地域の営業拠点として金融機関の支店等を中心にテナント需要を集めるエリアになっています。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 神奈川県の中核都市に立地する地域の営業拠点ニーズに応える中規模オフィスビルです。</li> <li>2. 基準階約140坪の貸室は小区画の分割対応が可能であり、また42台分の駐車場を備えているため、オフィスビルの新規供給の少ない当該エリアにおいて、一定の競争力を有すると考えています。</li> <li>3. 金融機関、生命保険会社、一般企業等の営業拠点を中心としたテナントが入居しています。</li> </ol>	

## 0-56 いちご大船ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,000百万円	
取得予定日	平成26年12月15日	
所在地	神奈川県鎌倉市大船一丁目26番29号	
アクセス	JR東海道線・横須賀線・京浜東北線「大船」駅 徒歩約3分	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,461.04㎡
	用途地域	第二種住居地域
	建ぺい率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、車庫
	延床面積	3,323.93㎡
	構造・階数	RC造 B1F/8F
	建築時期	昭和48年4月3日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM会社	未定	
ML会社	未定	
ML種別	未定	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本物件に設置された、シャッター及びブロック塀の一部が北東側隣地（地番126番76、126番77）内に、ブロック塀及びコンクリート塀の一部が南西側隣地（地番103番20）内に、それぞれ越境しています。かかる越境に関して、それぞれの隣地所有者との間で、将来当該越境物を再構築する場合には、本物件所有者の責任と費用負担で本件土地内に構築すること等を内容とする覚書が存在します。</li> <li>2. 本物件に設置されたコンクリート塀が南東側隣地（地番103番18）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来当該越境物を再構築する場合、又は本件土地上の建物を新築若しくは増築する場合には、本物件所有者の責任と費用負担で当該越境物を本件土地から撤去すること等を内容とする覚書が存在します。</li> <li>3. 本物件に設置された土留めの一部が北側公道に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。</li> <li>4. 本件建物の確認申請図では排煙窓になっている部分がテナント入口に変更されているため、排煙面積が不足している可能性があります。売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。</li> <li>5. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、東側敷地境界部分に高さ1.2mを超えるコンクリートブロック塀に法令上要求される控壁が設置されていないとの指摘があります。また、建物エンジニアリング・レポートにおいて、本件建物に設置された自動ドアが防火設備であることが確認できていないとの指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。また、確認申請図に記載のある代替進入口に進入口のマークが表示されていないとの指摘および塔屋外壁の開口が処理されていないとの指摘がありますが、本投資法人の費用負担により是正する予定です。</li> <li>6. 消防用設備点検報告書において、泡消火設備について要是正との指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。</li> <li>7. 本件建物は、建築後の法令の改正により現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。</li> </ol>	



立地特性	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 1日平均乗車人員が約97千人(平成25年度/JR東日本調べ)であるターミナル駅の「大船」駅から徒歩約3分に位置し、横浜市内への交通利便性に優れており、「東京」駅へのアクセスも電車で約40分となっています。</li><li>2. 「大船」駅東口駅前では市街地再開発事業が進行中であり、今後利便性の向上が期待されるエリアです。</li></ol>
物件特性	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 交通アクセスに優れたターミナル駅至近に立地する中規模オフィスビルです。</li><li>2. エントランスホール等の共用部分は、平成20年にリニューアル工事が実施されており、オフィスビルの新規供給予定が少ないエリアにおいて一定の競争力を有すると考えています。</li><li>3. 地下1階から2階までは金融機関の支店が入居し、基準階には学習塾、クリニック、エステ等のテナントが入居しています。</li></ol>

## 0-57 いちご仙台イーストビル

特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,840百万円			
取得予定日	平成26年12月10日			
所在地	宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目12番1号			
アクセス	JR仙石線「榴ヶ岡」駅 徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権		
	面積	2,044.81㎡		
	用途地域	近隣商業地域		
	建ぺい率/容積率	80%/300%		
建物	所有形態	所有権		
	用途	事務所、店舗、駐輪場	駐車場	塵芥集積場
	延床面積	6,453.11㎡	89.42㎡	9.00㎡
	構造・階数	S造 5F	S造 1F	RC造 1F
	建築時期	平成20年9月24日		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所			
PM会社	未定			
ML会社	未定			
ML種別	未定			
特記事項	該当事項はありません。			
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>JR仙石線「榴ヶ岡」駅から徒歩約3分、JR各線「仙台」駅からも徒歩約15分に立地しており、また、「仙台」駅東口から東に延びるメインストリートである宮城野通りに面した角地に立地することから、交通利便性、視認性に優れています。</li> <li>周辺エリアでは、区画整理事業による整備が進行中であり、平成27年度の地下鉄東西線開通や、駅ビルの再開発事業を睨んだホテル、店舗、事務所等の出店、開設が期待できるエリアであると考えています。</li> </ol>			
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>東北随一の大都市仙台に立地し、営業拠点ニーズに応える中規模オフィスビルです。</li> <li>基準階約340坪の貸室は無柱空間で、天井高は2,800mmを確保したオフィス空間となっています。</li> <li>64台分の駐車場を備えており、テナント企業の営業拠点ニーズに応えるオフィスビルと考えています。</li> </ol>			

## 0-58 いちご熊本ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,450百万円	
取得予定日	平成26年12月15日	
所在地	熊本県熊本市中央区辛島町6番7号	
アクセス	熊本市電「西辛島町」停留所 徒歩約1分	
土地	所有形態	所有権
	面積	829.99m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、車庫
	延床面積	6,580.39m <sup>2</sup>
	構造・階数	S/SRC造 12F
	建築時期	平成3年3月11日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	未定	
ML会社	未定	
ML種別	未定	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件建物は、建築後の道路収用により現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。</li> <li>2. 本件建物の排煙窓に換気扇が設置され、排煙窓の開閉障害となっている可能性があり、また、当該区画にて排煙面積の計算および正工事が必要となる可能性があります。共に売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。</li> </ol>	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 最寄駅である熊本市電「西辛島町」停留所から徒歩約1分であるほか、熊本交通センターバスターミナルから徒歩約3分に位置し、交通利便性および中心商業地域への接近性が良好です。</li> <li>2. 周辺エリアは、百貨店、飲食店、事務所ビル、ホテル等が集積する複合高度商業地域となっており、大手企業等の支店、営業所等、各種金融機関等の支店需要のほか、地元企業による需要が期待できると考えています。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 九州中部の政令指定都市である熊本の商業・業務集積エリアに立地する中規模オフィスビルです。</li> <li>2. エントランスホールは大理石と御影石を採用しており、また、市電が通る市道に面した立地であることから視認性も優れており、一定の競争力を有すると考えています。</li> <li>3. 基準階約140坪の貸室は、最大5区画に分割することが可能であることから、大手企業の支店、支社等の大型需要から、地元企業の比較的小規模な需要まで様々なテナントニーズに対応できると考えています。</li> </ol>	

## Z-12 ライオンズスクエア川口

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,430百万円	
取得予定日	平成26年12月15日	
所在地	埼玉県川口市元郷二丁目15番3号	
アクセス	埼玉高速鉄道線「川口元郷」駅 徒歩約5分	
土地	所有形態	所有権
	面積	9,531.83㎡
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率/容積率	60%/200%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、練習場、駐車場
	延床面積	7,309.66㎡
	構造・階数	S/SRC造 6F
	建築時期	平成10年7月6日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	未定	
ML会社	未定	
ML種別	未定	
特記事項	1. 本件土地の境界上に存する塀が北側隣地(地番1573番2、1573番8、1573番23および1573番25)に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、当該塀の撤去が必要となるまでの期間について、当該隣地所有者は土地の無償使用を認めること等を内容とする確認書が存在します。	
立地特性	1. 埼玉高速鉄道線「川口元郷」駅徒歩約5分に立地し、主要幹線道路である国道122号(岩槻街道)も近接しており、交通利便性は良好です。 2. 川口市は、埼玉県ではさいたま市に次ぐ人口を擁する主要市であり、近年では、住宅需要の高まりを受けて急速に宅地化が進展してきたことから、超高層マンション等の建設も見られ、人口が増加しているエリアです。	
物件特性	1. 居住人口の増加が進む住宅集積地を背景に持ち、安定した商圈に立地する商業施設です。 2. エルザタワー55およびエルザタワー32という総戸数(合計)1,000戸を超える超高層マンションに隣接し、入居するスーパー、スポーツクラブ等に対する近隣居住者のニーズだけではなく、また主要幹線道路からのアクセスが容易なこと等から自動車来店する顧客にとっても利便性が高い地域密着型の商業施設であると考えています。 3. メインテナントと長期の定期建物賃貸借契約を締結しており、当該期間中は安定的な収益が期待できると考えています。	

## Z- 13 いちご新横浜アリーナ通りビル

特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得予定価格	1,700百万円			
取得予定日	平成26年12月15日			
所在地（地番）	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目7番7			
アクセス	JR東海道新幹線・横浜線「新横浜」駅 徒歩約4分 横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅 徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権		
	面積	684.00㎡		
	用途地域	商業地域		
	建ぺい率 / 容積率	80% / 800%		
建物	所有形態	所有権		
	用途	店舗、事務所	ゴミ置場、ポンプ室	駐車場
	延床面積	2,323.22㎡	33.26㎡	92.09㎡
	構造・階数	S造 6F	S造 2F	S造 1F
	建築時期	平成13年10月19日		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社			
PM会社	未定			
ML会社	未定			
ML種別	未定			
特記事項	該当事項はありません。			
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>JR東海道新幹線の停車駅である「新横浜」駅を拠点として発展し、当駅の広域的集客力から、商業・業務施設のほか、ビジネスホテル・イベント会場・公園・医療センター等の施設も多く、整然とした街区によるまとまった市街地が形成されています。</li> <li>新横浜エリアの中でも比較的人通りの多いアリーナ通り沿いに位置していることから、エリア内における立地条件は比較的優位であり、周辺の競合物件に比してやや優位にあるものと判断されています。</li> </ol>			
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>新横浜エリアの商業繁華性のあるエリアに立地する中規模店舗ビルです。</li> <li>基準階の貸室面積は約115坪で、フロア貸しがなされ、インターネットカフェ、大手飲食チェーン等が入居する飲食店舗ビルです。</li> <li>本投資法人が見込んでいる本物件の来客層は、平日は周辺オフィスビルで働くオフィスワーカー、休日は横浜アリーナや横浜国際総合競技場等に訪れる来場客です。</li> </ol>			

## Z-14 いちご蒲田ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,400百万円	
取得予定日	平成27年1月9日	
所在地	東京都大田区西蒲田八丁目23番5号	
アクセス	JR京浜東北線、東急多摩川線・池上線「蒲田」駅 徒歩約4分	
土地	所有形態	所有権
	面積	578.94㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	2,833.85㎡
	構造・階数	SRC造 B1F/6F
	建築時期	昭和61年7月10日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	未定	
ML会社	未定	
ML種別	未定	
特記事項	1. 本件建物の屋上に設置された検査済証未取得の工作物(屋上広告塔)について、建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合していると判断される旨の調査報告書を日本建築検査協会株式会社より取得しています。	
立地特性	1. JR京浜東北線、東急多摩川線・池上線「蒲田」駅徒歩約4分、京浜急行本線・空港線「京急蒲田」駅の西方約700mに位置し、交通便利性に優れています。 2. 羽田空港等都心部および都内外の他地域へのアクセスは良好であり、城南地区の中心的繁華街として行政機関、スーパーマーケット、金融機関、娯楽施設等が集積したエリアとなっています。	
物件特性	1. 東京城南エリアの中心的な繁華街に位置する「蒲田」駅至近に立地する店舗・オフィス複合ビルです。 2. JR京浜東北線、東急多摩川線・池上線「蒲田」駅西口の高い繁華性を有するエリアの角地に立地し、4階以上のセットバック部分を三角屋根風に覆う特徴のある形状をした店舗付事務所ビルです。 3. 手芸用品・ホビー用品の大手チェーンが本社・店舗として大半を使用しています。	

## (3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体に係る事項

## 取得予定資産取得後のポートフォリオの概要

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要は以下のとおりです。なお、取得予定資産につき、太線枠内に記載しています。また、譲渡予定資産は含みません。

物件 タイプ (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	建築 時期 (注7)
-------------------	----------	------	-----	-----------------------------------	-------------------------	----------------------------	---------------------------	--------------------	------------------

オフィス	0-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	3,254	2.6	2,655	4,564.63	93.6	昭和63年10月
	0-03	いちご三田ビル	東京都港区芝五丁目	2,740	2.2	2,768	4,097.63	100.0	昭和57年7月 平成10年1月 (増築) 平成17年12月
	0-04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	1,920	1.6	1,820	1,925.24	94.6	平成5年7月
	0-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区隼町	1,550	1.3	1,580	2,080.37	92.5	平成3年1月
	0-06	いちご聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	1,200	1.0	1,260	1,947.90	100.0	昭和57年3月
	0-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	1,505	1.2	1,625	1,321.54	100.0	平成18年3月
	0-08	いちご赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	735	0.6	738	687.78	100.0	昭和63年5月
	0-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	1,100	0.9	1,030	1,602.29	100.0	平成5年1月
	0-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	1,917	1.5	1,941	1,484.39	100.0	平成4年6月
	0-11	いちご銀座612ビル	東京都中央区銀座六丁目	1,773	1.4	1,850	1,392.24	96.5	昭和57年3月
	0-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	1,140	0.9	1,050	1,378.82	100.0	平成元年10月
	0-14	いちご四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	550	0.4	553	780.64	81.8	平成18年10月
	0-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	580	0.5	577	494.14	100.0	平成19年9月
	0-16	いちご神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	1,820	1.5	1,920	1,889.54	77.8	平成6年3月
	0-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	1,150	0.9	1,070	2,387.34	100.0	昭和63年7月
	0-18	いちご九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	763	0.6	812	1,288.31	100.0	平成9年11月
	0-19	いちご九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	844	0.7	796	1,302.43	100.0	平成3年11月
	0-20	いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	5,060	4.1	5,200	5,346.76	97.3	昭和47年11月
	0-21	いちご新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	1,816	1.5	1,752	4,029.77	94.3	平成4年3月
	0-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	1,460	1.2	1,430	1,491.51	100.0	平成10年5月
	0-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区新井一丁目	764	0.6	781	1,250.85	88.9	平成4年11月
	0-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	1,490	1.2	1,130	2,608.05	100.0	平成4年6月
	0-25	いちご横須賀ビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	971	0.8	912	2,186.60	91.5	昭和56年12月 昭和57年4月 (増築)
	0-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目	2,030	1.6	1,980	2,385.69	100.0	平成5年9月



物件 タイプ (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	建築 時期 (注7)
	0-27	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋 二丁目	639	0.5	644	1,261.91	100.0	昭和63年11 月
	0-28	いちご西五反田 ビル	東京都品川区西五反 田 三丁目	765	0.6	754	1,311.21	100.0	平成2年3月
	0-29	いちご吉祥寺ビ ル	東京都武蔵野市吉祥 寺 本町二丁目	2,160	1.7	2,230	4,257.53	100.0	平成元年8月
	0-33	いちご名駅ビル	愛知県名古屋市中村 区 名駅五丁目	837	0.7	809	2,063.52	89.6	平成13年3月
	0-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区 栄 三丁目	4,705	3.8	4,985	3,928.12	100.0	昭和57年4月
	0-35	いちご仙台中央 ビル	宮城県仙台市青葉区 中央三丁目	510	0.4	429	2,378.07	90.7	昭和56年10 月
	0-37	いちご丸の内ビ ル	愛知県名古屋市中区 丸の内三丁目	6,710	5.4	6,620	8,009.11	94.3	平成19年12 月
	0-38	いちご富山駅西 ビル	富山県富山市神通本 町 一丁目	1,650	1.3	1,660	8,601.71	96.2	平成12年1月
	0-39	いちご・みらい 信金ビル(注8)	大分県大分市荷揚 町、 都町一丁目	1,158	0.9	1,181	3,551.46	87.8	平成6年2月 平成6年10月
	0-40	いちご佐賀ビル	佐賀県佐賀市駅前中 央 一丁目	659	0.5	672	2,786.43	95.3	平成4年1月
	0-42	いちご高松ビル	香川県高松市寿町 二丁目	3,010	2.4	3,030	6,329.33	100.0	平成19年5月
	0-44	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王 二丁目	560	0.5	568	3,497.88	92.1	平成4年3月
	0-46	いちご神田錦町 ビル	東京都千代田区神田 錦町一丁目	2,130	1.7	2,340	2,523.09	100.0	平成15年3月
	0-47	いちご秋葉原 ノースビル	東京都千代田区外神 田 六丁目	5,500	4.4	5,810	6,250.53	100.0	平成9年5月 平成14年5月 (増築)
	0-48	いちご堺筋本町 ビル	大阪府大阪市中央区 本町一丁目	1,940	1.6	2,100	3,729.29	100.0	平成21年3月
	0-49	いちご神田小川 町 ビル	東京都千代田区神田 小川町二丁目	2,210	1.8	2,260	2,258.72	68.8	平成5年9月
	0-50	いちご八丁堀ビ ル	東京都中央区新富 一丁目	1,905	1.5	2,250	2,697.36	100.0	平成22年1月

その他	Z-01	ファルコン心斎橋	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目	3,410	2.8	2,760	5,760.79	87.3	平成14年9月
	Z-02	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	1,970	1.6	2,000	1,185.85	90.7	昭和54年11月
	Z-03	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	3,218	2.6	2,935	5,345.62	82.2	昭和43年6月 平成2年8月 (増築)
	Z-04	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	1,640	1.3	1,720	2,091.26	100.0	平成5年5月
	Z-05	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	1,310	1.1	1,390	2,183.65	86.5	平成元年5月
	Z-06	いちご横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	903	0.7	923	1,264.26	100.0	昭和59年1月
	Z-07	エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	558	0.5	514	1,162.52	100.0	平成2年6月
	Z-08	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	638	0.5	608	765.61	100.0	平成19年6月
	Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	大阪府和泉市府中町一丁目	1,210	1.0	1,320	3,733.68	100.0	平成23年1月

物件タイプ (注1)	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	稼働率 (%) (注6)	建築 時期 (注7)
	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町	2,400	1.9	2,670	778.77	100.0	平成24年5月
	Z-11	トワイシア横濱磯子(商業区画)	神奈川県横浜市磯子区森一丁目	1,620	1.3	1,730	2,717.77	100.0	平成21年7月
	R-04	ビューロー高輪台	東京都港区白金台二丁目	1,360	1.1	992	1,677.88	100.0	平成15年7月
	R-06	ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目	701	0.6	566	821.84	100.0	平成14年5月
	R-09	いちごサービスアパートメント銀座	東京都中央区新富二丁目	946	0.8	794	1,020.14	87.8	平成14年7月
オフィス	0-51	恵比寿グリーングラス	東京都渋谷区恵比寿南三丁目	5,900	4.8	5,940	3,159.27	90.6	平成21年10月
	0-52	いちご大森ビル	東京都品川区南大井六丁目	3,850	3.1	3,920	3,624.22	100.0	平成4年7月
	0-53	いちご高田馬場ビル	東京都新宿区高田馬場一丁目	1,580	1.3	1,630	1,606.92	100.0	平成5年9月
	0-54	いちご大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目	3,430	2.8	3,520	6,249.54	99.2	昭和61年11月
	0-55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市中央区相模原五丁目	1,174	0.9	1,190	2,959.38	100.0	平成元年5月
	0-56	いちご大船ビル	神奈川県鎌倉市大船一丁目	2,000	1.6	2,030	2,364.67	96.8	昭和48年4月
	0-57	いちご仙台イーストビル	宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目	1,840	1.5	1,890	5,213.09	100.0	平成20年9月
	0-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町	1,450	1.2	1,460	4,499.08	100.0	平成3年3月
その他	Z-12	ライオンズスクエア川口	埼玉県川口市元郷二丁目	2,430	2.0	2,500	7,788.09	100.0	平成10年7月
	Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	1,700	1.4	1,730	1,971.34	100.0	平成13年10月
	Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田八丁目	1,400	1.1	1,410	2,124.68	100.0	昭和61年7月
合計(66物件)				123,818	100.0	123,714	187,429.65	96.1	

(注1)「物件タイプ」は、「オフィス」、「その他」に分けて記載しています。

(注2)「取得(予定)価格」は、本投資法人が取得済みの各不動産もしくは各信託受益権の売買金額(物件取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。)または取得予定資産の信託受益権売買契約書に記載された売買金額(物件取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。)を記載しています。ただし、本合併により取得した物件(0-02 いちご西参道ビルから0-44 秋田山王21ビルまでの36物件およびZ-02 フィエスタ渋谷からZ-08 大名バルコニーまでの7物件)については、平成23年10月末日付の鑑定評価額を記載しています。

(注3)「投資比率」は、取得(予定)価格の総額に対する不動産(信託受益権)の取得(予定)価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、保有資産については一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所および株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による平成26年4月末日時点における鑑定評価額または調査価格を、取得予定資産については大和不動産鑑定株式会社および株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による平成26年10月1日時点における鑑定価格を記載しています。

(注5)「賃貸可能面積」は、個々の保有不動産において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約形態等により多少の変動が生じます。表中には平成26年9月末日現在の数値を記載しています。

(注6)「稼働率」は、平成26年9月末日現在の数値です。

(注7)「建築時期」は、登記簿上表示されている新築および増築年月日を記載しています。

(注8)本物件の区分所有権等を、平成26年7月末日付で追加取得しています(取得価格58百万円)。そのため、いちご・みらい信金ビルについては、追加取得後の概要を記載しています。

## オフィス

<b>O-02</b> いちご西参道ビル		<b>O-03</b> いちご三田ビル		<b>O-04</b> いちご南平台ビル	
<b>O-05</b> いちご半蔵門ビル		<b>O-06</b> いちご聖坂ビル		<b>O-07</b> いちご渋谷神山町ビル	
<b>O-08</b> いちご赤坂五丁目ビル		<b>O-09</b> いちご芝公園ビル		<b>O-10</b> いちご恵比寿西ビル	
<b>O-11</b> いちご銀座612ビル		<b>O-12</b> いちご内神田ビル		<b>O-14</b> いちご四谷四丁目ビル	
<b>O-15</b> いちご溜池ビル		<b>O-16</b> いちご神保町ビル		<b>O-17</b> いちご箱崎ビル	
<b>O-18</b> いちご九段二丁目ビル		<b>O-19</b> いちご九段三丁目ビル		<b>O-20</b> いちご五反田ビル	
<b>O-21</b> いちご新横浜ビル		<b>O-22</b> いちご南池袋ビル		<b>O-23</b> いちご中野ノースビル	

<b>0-24</b> いちご永代ビル		<b>0-25</b> いちご横須賀ビル		<b>0-26</b> いちご池尻ビル	
<b>0-27</b> ルート池袋ビル		<b>0-28</b> いちご西五反田ビル		<b>0-29</b> いちご吉祥寺ビル	
<b>0-33</b> いちご名駅ビル		<b>0-34</b> いちご栄ビル		<b>0-35</b> いちご仙台中央ビル	
<b>0-37</b> いちご丸の内ビル		<b>0-38</b> いちご富山駅西ビル		<b>0-39</b> いちごみらい信金ビル	
<b>0-40</b> いちご佐賀ビル		<b>0-42</b> いちご高松ビル		<b>0-44</b> 秋田山王21ビル	
<b>0-46</b> いちご神田錦町ビル		<b>0-47</b> いちご秋葉原ノースビル		<b>0-48</b> いちご界筋本町ビル	
<b>0-49</b> いちご神田小川町ビル		<b>0-50</b> いちご八丁堀ビル			

## その他

<b>Z-01</b> ファルコン 心斎橋		<b>Z-02</b> フィエスタ 渋谷		<b>Z-03</b> ブルク 大森	
<b>Z-04</b> バゴダ 浅草		<b>Z-05</b> REGALOビル		<b>Z-06</b> いちご 横浜西口ビル	
<b>Z-07</b> エルセントロ 札幌		<b>Z-08</b> 大名 バルコニー		<b>Z-09</b> コナミ スポーツクラブ 和泉府中	
<b>Z-10</b> いちご渋谷 文化村通りビル		<b>Z-11</b> トワイシヤ 横濱磯子 (商業区画)		<b>R-04</b> ビューロー 高輪台	
<b>R-06</b> ビーサイト 浜松町		<b>R-09</b> いちごサービス アパートメント 銀座			

## 取得予定資産

**O-51**恵比寿  
グリーンガラス**O-52**

いちご大森ビル

**O-53**いちご  
高田馬場ビル**O-54**

いちご大宮ビル

**O-55**いちご  
相模原ビル**O-56**

いちご大船ビル

**O-57**いちご仙台  
イーストビル**O-58**

いちご熊本ビル

**Z-12**ライオンズ  
スクエア川口**Z-13**いちご新横浜  
アリーナ通りビル**Z-14**

いちご蒲田ビル



## 地震の予想最大損失率(PML値)

本投資法人は、保有資産について、地震リスク分析における予想最大損失率(PML)値の調査を損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社(以下「損保ジャパン日本興亜RM」といいます。)に依頼しています。今般、損保ジャパン日本興亜RMにおける地震リスク分析の評価手法の更新に伴い、本投資法人のポートフォリオPML値が4.92%(平成26年4月付ポートフォリオ地震評価報告書における数値)から2.53%へ減少しました。

(注) PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本投資法人においては、想定した予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に、想定される最大規模の地震(475年に一度起こる大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。

(平成26年10月1日現在)

物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML値、%)	
		更新前 (注2)	更新後
0-02	いちご西参道ビル	6.22	6.58
0-03	いちご三田ビル	4.96	8.03
0-04	いちご南平台ビル	6.56	3.77
0-05	いちご半蔵門ビル	8.76	7.49
0-06	いちご聖坂ビル	6.38	8.53
0-07	いちご渋谷神山町ビル	6.07	7.41
0-08	いちご赤坂五丁目ビル	8.84	7.69
0-09	いちご芝公園ビル	7.19	4.56
0-10	いちご恵比寿西ビル	3.70	6.11
0-11	いちご銀座612ビル	11.52	6.09
0-12	いちご内神田ビル	8.37	5.34
0-14	いちご四谷四丁目ビル	6.36	4.28
0-15	いちご溜池ビル	12.09	7.92
0-16	いちご神保町ビル	5.24	5.78
0-17	いちご箱崎ビル	5.41	3.65
0-18	いちご九段二丁目ビル	7.90	4.43
0-19	いちご九段三丁目ビル	12.43	13.74
0-20	いちご五反田ビル	7.88	4.91
0-21	いちご新横浜ビル	11.14	4.69
0-22	いちご南池袋ビル	5.35	5.73
0-23	いちご中野ノースビル	10.91	7.43
0-24	いちご永代ビル	5.58	3.71
0-25	いちご横須賀ビル	14.59	11.65
0-26	いちご池尻ビル	2.04	4.23
0-27	ルート池袋ビル	7.61	4.99
0-28	いちご西五反田ビル	5.30	2.71
0-29	いちご吉祥寺ビル	3.58	6.35
0-33	いちご名駅ビル	14.54	13.50
0-34	いちご栄ビル	14.59	10.12
0-35	いちご仙台中央ビル	2.74	1.88
0-37	いちご丸の内ビル	14.50	12.27
0-38	いちご富山駅西ビル	13.17	9.76
0-39	いちご・みらい信金ビル(事務所棟)	7.83	8.47
	いちご・みらい信金ビル(立体駐車場棟)	9.08	9.34
0-40	いちご佐賀ビル	3.48	1.84



物件番号	物件名称	予想最大損失率 (PML値、%)	
		更新前 (注2)	更新後
0-42	いちご高松ビル	14.97	12.18
0-44	秋田山王21ビル	7.69	4.69
0-46	いちご神田錦町ビル	2.34	3.45
0-47	いちご秋葉原ノースビル	7.48	3.64
0-48	いちご堺筋本町ビル	12.40	9.36
0-49	いちご神田小川町ビル	6.93	3.48
0-50	いちご八丁堀ビル	7.17	4.28
R-01	フォレシティ六本木	6.22	3.43
R-02	フォレシティ麻布十番	10.52	6.43
R-03	フォレシティ麻布十番貳番館	6.24	6.19
R-04	ビューロー高輪台	8.49	4.50
R-05	フォレシティ白金台	9.37	6.48
R-06	ビーサイト浜松町	10.09	6.70
R-07	フォレシティ秋葉原	7.23	8.05
R-08	スイート・ワン・コート	7.17	4.04
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	7.96	4.04
R-10	フォレシティ笹塚	8.95	4.54
R-11	グランプレッソ河田町	7.33	4.74
R-12	フォレシティ桜新町	8.24	9.00
R-13	フォレシティ新蒲田	9.79	5.18
R-14	フォレシティ中落合	6.11	5.91
R-15	フォレシティ富ヶ谷	10.47	10.02
R-16	フォレシティ両国	7.13	7.12
R-17	フォレシティ豊洲	6.30	8.12
R-18	フォレシティ西本町	13.27	13.91
Z-01	ファルコン心斎橋	6.48	4.37
Z-02	フィエスタ渋谷	7.98	6.06
Z-03	ブルク大森	5.30	3.38
Z-04	パゴダ浅草	7.40	6.82
Z-05	REGALOビル	11.57	8.18
Z-06	いちご横浜西口ビル	8.76	4.72
Z-07	エルセントロ札幌	0.63	0.50
Z-08	大名バルコニー	2.61	0.72
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	13.82	11.78
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	6.17	5.74
Z-11	トワイシア横濱磯子(商業区画)	8.02	8.23
ポートフォリオPML値		4.92	2.53

(注1) 本投資法人は、今般の評価方法の更新について、損保ジャパン日本興亜RMから以下の説明を受けています。

a. 更新前の地震PMLは、平成19年に評価会社が開発したシステムにより評価したものです。

b. その後、文部科学省を中心とした地震の研究や諸学会等による地震リスクおよび地盤性状の研究の成果により新たな知見・技術が集積されています。

c. この度、さらなる適正な地震リスク分析を目的として、前記の知見・技術と弊社の地震リスク分析のノウハウを併せて、評価方法を更新しました。

(注2) 各物件の「地震PML評価報告書」におけるPML値を記載していますが、当該報告書の取得時点は物件ごとに異なります。

### 3 投資リスク

#### (1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資口(以下「本投資証券」といいます。)への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が本書の日付現在保有している個別の不動産信託及び不動産並びに取得を予定している不動産を信託財産とする信託受益権に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 投資不動産物件」及び前記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」を併せてご参照下さい。なお、以下本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが顕在化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて
- (ホ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

#### 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象が単一の物件タイプに集中していることによるリスク
- (ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ニ) 不動産等を取得又は処分できないリスク
- (ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ヘ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

#### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) いちごグループ等への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材(個人の能力、経歴、ノウハウ)に依存しているリスク
- (ニ) インサイダー取引規制に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

#### 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク

- (リ) テナント集中に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) マスターリースに関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 開発物件に関するリスク
- (レ) 有害物質に関するリスク
- (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ツ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ネ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

#### 税制に関するリスク

- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 合併により生じた負ののれん発生益の調整のため支払配当要件が満たされないリスク
- (ニ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ト) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク

#### その他

- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク及び譲渡予定資産を譲渡することができないリスク

#### 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク  
 本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。  
 本投資証券の市場価格は、金融商品取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。  
 そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産等の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損、ファイナンス環境の悪化に伴う金利コストの上昇等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存しています。不動産等に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合

のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額され、又は契約通りの増額改定を行えない可能性もあります。保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の修繕費又は資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これらの双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少し、又は本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、貸借対照表、損益計算書等の計算書類について投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(ホ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象が単一の物件タイプに集中していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、主たる用途をオフィスとする不動産及びかかる不動産を裏付けとする特定資産等に対して集中投資しています。したがって、本投資法人の運用成績は、景気の動向に左右されるオフィスビル需要に影響を受けると言え、かかる要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、取得価格ベースで70%以上を首都圏に所在する不動産等に投資する予定です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、首都圏における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力・経験・ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する又は取得を予定している不動産の管理についても、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するに当たっては、当該プロパティ・マネジメント会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのプロパティ・マネジメント会社における人的・財産的基礎が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することができますが、後任のプロパティ・マネジメント会社が任命されるまではプロパティ・マネジメント会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

(ニ) 不動産等を取扱又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取扱又は売却できない可能性があります。不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産等に対する投資が活発化することがあり、そのような状況下では、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取扱することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等を取扱した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取扱できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りが悪化する可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、現在設定されている資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する等の財務制限条項のほか追加的に投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に対して現在設定されている担保のほか追加的に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人

の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

( ㇿ ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があり、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

( イ ) いちごグループ等への依存、利益相反に関するリスク

いちごグループホールディングス株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の100%を保有する株主であり、また、本投資法人は、いちごグループホールディングス株式会社との間でスポンサーサポート契約を締結し、本資産運用会社は、いちごグループホールディングス株式会社及びいちごグループホールディングス株式会社の子会社であるいちご地所との間で不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書を締結しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、いちごグループと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するいちごグループの影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人がいちごグループとの間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。更に、本投資法人は、資産運用活動を通じて、いちごグループ又はその利害関係人との間で取引を行う可能性があり、この場合、いちごグループの利益を図るためいちごグループが本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、いちごグループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本投資法人は、情報提供に関する覚書に基づき、株式会社ファンドクリエーションから収益用不動産に関する物件情報の提供を受け、スポンサーサポート契約に基づき、いちごトラストから本投資法人及び本資産運用会社のビジネスの全般に関するコンサルタント業務等の提供を受けますが、これらの関係者からの物件情報の提供やコンサルタント業務等の提供により本投資法人の資産運用につき一定の成果が上がるとの保証はありません。

( ロ ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、本資産運用会社は、平成24年7月1日をもって、旧いちご不動産投資顧問株式会社と合併しました。かかる合併により、本資産運用会社は、本投資法人以外のファンド等(以下「私募ファンド」といいます。)の資産運用や投資助言にかかる業務を受託しており、競合する取得検討対象不動産の情報の恣意的な配分を防止することを目的として、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構 (八) 資産の取得及び売却に関する事項 a. 投資不動産情報の取

扱」記載のローテーション・ルールを採用しています。本資産運用会社は、かかる合併により物件情報量が拡大していることや本投資法人と私募ファンドの志向する投資リターンの違い等により実際に物件取得機会が競合する場合は限定的であると考えていますが、かかるローテーション・ルールにより、竣工年次が奇数である取得検討対象不動産については、私募ファンドが優先して取得検討を行うため、本投資法人の取得機会が減少し、本投資法人にとって最適な資産のポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材(個人の能力、経歴、ノウハウ)に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材(個人の能力、経歴、ノウハウ)に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

また、今後、本資産運用会社の業容が拡大し、その状況に応じた人材の確保が行われなかった場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) インサイダー取引規制に関するリスク

平成25年6月12日に成立した金融商品取引法等の一部を改正する法律(平成25年法律第45号)により、投資法人の発行する特定有価証券等(金融商品取引法第163条第1項に定める特定有価証券等をいいます。)についてインサイダー取引規制の対象とする改正がなされ平成26年4月1日に施行されました。

本投資法人の上場以来、本資産運用会社及び本投資法人は各々の社内規程において、本資産運用会社の役職員及び本投資法人の役員が本投資法人の投資証券を売買することを禁止しておりました。今般、本資産運用会社及び本投資法人は、金融商品取引法の改正に伴うインサイダー取引規制の導入に伴いその社内規程を改正し、本資産運用会社の役職員及び本投資法人の役員が本投資法人の特定有価証券等の売買等を行うこと及び未公表の重要事実(本資産運用会社又は本投資法人に関する情報であって、金融商品取引法第166条第2項において定義する「業務等に関する重要事実」をいいます。)の伝達を原則禁止とし、本資産運用会社の役職員が持投資口会又は株式累積投資制度に加入して取得した投資証券を売却する場合に限り、事前の承認を得た上で売却することができるとしております。しかしながら、本資産運用会社の役職員又は本投資法人の役員が金商法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資主に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。)、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。)及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服します。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れを弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が貸借人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、敷引特約がある賃貸借契約については、敷引額の敷金額に対する割合が高い場合、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人が引き継いだ敷金額より多額の敷金返還債務を負う可能性があります。

#### 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産または裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

#### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況調査報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況調査報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

#### (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

##### a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確保されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの諸般の事情があると判断された場合、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。



## b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続（以下、総称して「倒産等手続」といいます。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

## c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

## d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を被る可能性があります。

## (八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、大規模な地震、津波又は環境汚染を伴う災害等が発生した場合、たとえ本投資法人の保有する不動産が滅失、劣化若しくは毀損せず、又は当該不動産に瑕疵が生じなかったとしても、所在地の周辺地域経済が多大な影響を受けることにより、当該不動産の収益性が大幅に低下する可能性があります。

## (二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

## (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、海岸法（昭和31年法律第101号。その後の改正を含みます。）による海岸保全区域における土地の掘削等の制限、港湾法（昭和25年法律第218号。その後の改正を含みます。）による港湾区域内における工事等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、その他一定割合において住宅を付置する義務や、駐車施設設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じ、又はこれらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付され、又は建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

#### （ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### （ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により不動産の売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取り消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が取消又は否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

#### （チ）転貸に関するリスク

賃借人(転借人を含みます。)に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択することができなくなり、又は退去させることができなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃借人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃借人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

(ル) マスターリースに関するリスク

特定の不動産において、サブリース会社が当該不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結し、その上でエンドテナントに対して転貸する、いわゆるサブリースの形態をとっており、また、今後も同様の形態をとる場合があります。この場合、特に固定賃料型のサブリース会社の財務状態が悪化したときは、サブリース会社の債権者がサブリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、サブリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ロ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求が

できるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。))第60条、民事再生法第48条)。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要し、又は価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数での建替え決議が必要とされるなど(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています(区分所有法第22条第1項)。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません(区分所有法第23条)。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

#### (カ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払による解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法(大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。))第4条)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に

正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売され、又は借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。 )。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、建物の所有を目的としない土地の賃貸借については、借地借家法又は借地法の適用はありません。このため、当該土地に関する賃貸借契約が終了する場合、又は当該土地が他に転売される等して所有者が変わる場合には、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

### (ヨ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(タ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人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本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(レ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物が保管されている場合には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、更に、信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、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は受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本

投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産を信託財産とする信託において、信託内借入の方法で資金を調達した場合、信託内借入等の信託受託者の債務は、信託の受益権に対する配当及び元本交付に優先して元利金等の返済が行われるため、信託財産である不動産の価格及び収益が減少した場合には、当該不動産の売却代金や賃料等の収益が信託内借入の元利金の返済に充当された結果、信託の受益権に対する配当及び元本交付が信託内借入の無い場合よりも減少し、信託内借入の割合や不動産の価格及び収益の下落率等によっては、信託配当及び信託元本の交付が受けられなくなる可能性があります。なお、信託内借入についても参照有価証券報告書「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 財務方針」記載の方針が適用され、有利子負債比率は、信託内借入を含めて算定されることとなります。また、信託内借入の引き当てとなる財産は、信託財産に限定されるため、信託内借入においては、一般に、信託財産たる不動産の価格及び収益を基準としたLTV(ローントゥバリュー)やDSCR(デットサービスカバレッジレシオ)などの財務制限条項が付されます。これらの財務制限条項に抵触した場合には、当該信託内借入にかかる借入金の返済をするために、信託財産たる不動産売却を余儀なくされる等によって、本投資法人の収益等に悪影響が及び可能性があります。

#### (ツ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント(先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (ネ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

これら法令上又は契約上の責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され又は買主が被った損害の賠償を請求され、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### 税制に関するリスク

##### (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。



ます。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(ホ)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以降終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。)第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益(会計上の税引後当期純利益)が減少した場合、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なる場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。

(ハ) 合併により生じた負ののれん発生益の調整のため支払配当要件が満たされないリスク

本投資法人は本合併により負ののれん発生益を計上しておりますが、当該負ののれん発生益のうち一定額(控除済負ののれん発生益の額×当期月数/1200)を合併後100年間にわたり、上記(ロ)の支払配当要件の判定において配当可能利益の額に含める必要があります。負ののれんによって生じる剰余金を各営業期間の配当の上乗せ又は当期純損失金額との相殺等により使い切った場合、その後の各営業期間の利益の配当だけでは、支払配当要件が満たされない可能性があります。

(ニ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15に規定するものをいいます。以下本「税制に関するリスク」において同じです。)のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3第5項に定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及び特殊関係者により保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

(ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（機関投資家にのみ保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

(ト) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。また、平成21年3月31日以前に終了した営業期間については、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該営業期間における支払配当要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が当該営業期間において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上となるように運用します（規約第30条第3項）。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けられると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けられない可能性があります。

(リ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

建物エンジニアリング・レポートについても、建物の状況に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証または約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

#### (ロ) 減損会計の適用に関するリスク

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、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より減損会計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不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除く。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

#### (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が投資した不動産等の取得に係る優先交渉権を得ることを目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により企図する不動産等を取得できる保証はありません。

#### (二) 取得予定資産を組み入れることができないリスク及び譲渡予定資産を譲渡することができないリスク

本投資法人は、本募集に係る払込期日後遅滞なく、前記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、資金調達(譲渡予定資産の譲渡を含みます。)が予定通り完了しない場合、その他取得予定資産について締結された売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性や予定していた時期に取得できない可能性があります。

これらの場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力又は早期に取得予定資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間にこれらの物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ本募集による手取金を有利に運用できない場合には、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の保有及び取得予定資産の取得のみを目的とはしておらず、今後、新たな資産を取得し又は保有資産の一部を売却することがあります。

また、本投資法人は、前記「1 事業の概況 (2) 本募集の意義 本募集の効果 (ロ) 取得予定資産および譲渡予定資産の概要」に記載の譲渡予定資産の譲渡を予定していますが、譲渡予定資産について締結された売買契約書において定められた条件が成就しない場合

等においては、譲渡予定資産を譲渡できない可能性や予定していた時期に譲渡できない可能性がります。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

### 本投資法人の管理体制

本投資法人は投信法に基づいて設立され、執行役員1名、監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は、法令で定められた事項の審議・承認を行うとともに、資産の運用やそのリスクの状況について報告を受けることとしています。この報告を通じて、本資産運用会社及びその利害関係者から独立した地位にある監督役員は、各種リスク情報を的確に入手し、執行役員の業務執行状況を監視すること等により、投資リスクを含む各種リスクを管理します。

また、利害関係者との不動産等の売買取引を行う場合には、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会承認の後に投資法人役員会に付議することとし、利益相反等に係るリスクに対し一層厳格な管理体制を敷いているほか、内部者取引管理規程を定めて役員による本投資法人の発行する特定有価証券等の売買を禁止し、インサイダー取引の防止に努めています。

### 本資産運用会社の管理体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

- (イ) 本資産運用会社は、リスク管理に関する基本的事項を定め、経営の健全性を確保することを目的として「リスク管理規程」を定めています。「リスク管理規程」では、主要なリスクをコンプライアンス・リスク、レピュテーションリスク、取引先リスク、市場リスク、流動性リスク、事業リスク、制度変更リスク、事務リスク、システムリスク、情報セキュリティリスク、災害リスク、人財リスクに分類した上で、リスクを管理する方法や体制について定めています。
- (ロ) 本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程（投資法人運用業務）」、「利害関係者取引規程」、「内部情報管理規程」、コンプライアンス関連規程その他各種の事務規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めるものとします。
  - a. 運用ガイドライン等  
本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、アロケーション方針、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資リスクの管理に努めます。詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照下さい。
  - b. 内部情報管理規程  
本資産運用会社は、本資産運用会社の役職員によるインサイダー取引について、役職員がその業務に関して取得した未公表の重要事実の管理及び役職員の服務等について定めた「内部情報管理規程」を遵守することにより、その未然防止に努めます。
  - c. コンプライアンス関連規程  
本資産運用会社は、コンプライアンスを「当社に関連するあらゆる市場ルール、法令等を厳格に遵守することはもとより、社会規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」とコンプライアンス規程で定義した上で、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、本資産運用会社の役職員は当該各種規程を遵守することにより、投資リスクの管理に努めます。
  - d. その他  
本資産運用会社は、内部監査の方針、内部監査の内容及び監査の方法に関し、「内部監査規程」を定め、当該業務の遂行状況を定期的に監査することで、不正、誤謬の発見及び未然

防止、業務活動の改善向上等を図り、投資運用業務の円滑かつ効果的な運営が可能となるよう努めます。

#### 4 投資法人規約の変更

本投資法人は、平成26年9月6日開催の本投資法人の投資主総会において、規約の変更の承認決議を行い、同日付で規約の一部が変更されました。

変更の内容および理由は以下のとおりです。

- (1) 投信法を改正する法律が国会で可決成立したこと、およびこれにより、投信法施行規則が改正されたことに伴い、以下の変更を行いました。

投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨の規定を新設しました。

一定の日およびその日以後遅滞なく投資主総会を招集する旨の定めとして、本投資法人の投資主総会は、平成28年7月1日および同日以降遅滞なく招集し、以後、隔年毎の7月1日および同日以後遅滞なく招集する旨、ならびに必要なときは随時投資主総会を招集する旨の規定を新設しました。

隔年毎の7月1日および同日後遅滞なく招集され、開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催された投資主総会については、当該日の公告を要しない旨の規定を新設しました。

本投資法人の役員の任期を、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長または短縮することを妨げない旨の規定を新設しました。

上述の新設および変更する条項のうち、関連する投信法の改正の施行日以降に有効となるものについては、当該施行日に効力が生じる旨の附則を新設しました。

資産を主として投信法施行規則に定める不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする旨を定めるとともに、資産運用の対象とする資産の種類に不動産等資産を記載しました。

- (2) 本投資法人の投資方針を、運用状況の実態にあわせ、事務所のほか、居住施設、商業施設またはホテルを主たる用途とする不動産等を主な投資対象とする旨、記載の変更を行いました。
- (3) 平成25年1月4日付にて、社団法人投資信託協会が一般社団法人投資信託協会に移行したことに伴い、必要な字句の修正を行いました。
- (4) 上述の他、条数の整備、表現の変更および明確化、ならびに字句の修正を行いました。

## 5 利害関係者取引規程の変更

本投資法人は、平成26年10月8日付で、利害関係者取引規程を改定いたしました。以下は、参照有価証券報告書の「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」に記載された利害関係者取引規程に関する全文を掲載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以降、その内容に変更又は追加があった場所(ただし、項目番号およびその変更に伴う変更場所を除きます。)は、\_\_\_ 罫で示しています。

### (1) 法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引等を行う場合には、金融商品取引法、投信法等の法令及び利害関係者取引規程の定めを遵守するものとします。

### (2) 利害関係者

利害関係者取引規程において、利害関係者とは以下に定める者のいずれかに該当する者をいいます。

本資産運用会社

本資産運用会社の役職員(社外取締役を含みます。)

投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等

本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主及びその役員

前各号に該当する者が過半の出資を行う、あるいは投資一任契約(投資運用業)等に基づき実質的に経営の決定権者となっている等重要な影響を及ぼし得る法人及び特別目的会社(資産の流動化に関する法律において定義される特定目的会社、有限会社、合同会社等を含みます。)(前各号に該当するものを除きます。)

### (3) 利害関係者との取引

資産の取得

(イ) 不動産等(不動産等とは不動産、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をいいます。以下同じです。)の場合

a. 売買契約締結日前の3ヶ月以内に独立の不動産鑑定士(利害関係者の役員又は使用人でない不動産鑑定士をいい、法人を含みます。以下同じです。)が鑑定した不動産鑑定評価額(建物が未竣工の場合は不動産価格調査書に記載された価額)以下の価額により購入しなければなりません。但し、鑑定評価額は物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。

b. 本投資法人と利害関係者との間の取引等の場合、上記a.に加えて、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件取得意思決定前に、セカンド・オピニオン(当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。以下同じです。)を独立の第三者の不動産鑑定士から取得することとします。

c. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記に拘らず、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。この場合には、客観的な資料に基づいて費用の金額を確認します。

(ロ) 有価証券その他の重要な資産((イ)に掲げるものを除く。)の場合

市場における時価が把握できる場合、その価額以下の価額にて取得するものとします。また時価が把握できない場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により取得するものとします。

資産の譲渡

(イ) 不動産等の場合

a. 独立の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額以上の価額(複数の不動産等を一とした取引を前提とした譲渡の場合には、譲渡価額の合計額が個々の不動産等の不動産鑑定評価額の合計額以上の価額でも可)にて譲渡しなければなりません。但し、鑑定評価額は物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。

- b. 本投資法人と利害関係者との間の取引等の場合、上記a.に加えて、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件譲渡意思決定前に、セカンド・オピニオンを独立の第三者の不動産鑑定士から取得することとします。

(ロ) 有価証券その他の資産((イ)に掲げるものを除く。)の場合  
市場における時価が把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により譲渡するものとします。

不動産等の取得、譲渡または賃貸に係る媒介の委託  
手数料は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、市場水準、役務の内容等を勘案し、利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し、決定します。

不動産等の管理に係る委託  
実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料は、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し、決定します。

不動産等の賃貸借契約の締結  
賃貸借契約の条件は、市場実勢又は対象の不動産等の通常の賃貸条件によるものとします。また、入居審査にあたって特別の便宜を供与する等のことがあってはなりません。

有価証券の貸借(( )に掲げる取引を除く。)  
貸借料その他の取引条件が市場実勢等の通常の貸借条件によるものとします。

工事の発注  
不動産等に係る工事の発注の際には、見積価格、役務提供の内容等を利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し判断します。ただし、緊急工事、利害関係者が設備関係工事における工事対象設備等の設置メーカー系列会社又は保守・メンテナンスの委託先に対して発注する場合、及び工事見積金額50万円未満の場合はこの限りではありません。

利害関係者からの本投資法人の借入、融資枠の設定等  
金利水準その他の融資条件が市場における標準的なものであること等を、利害関係者に該当しない外部金融機関との比較等を通し判断します。

#### (4) 利害関係者との取引内容の審議

利害関係者との間の不動産等の取得・譲渡、有価証券の取得・譲渡、不動産等の賃貸借契約の締結、有価証券の貸借及び利害関係者からの借入・融資枠の設定等を行う場合における審議の方法は次の通りです。

- (イ) 当該取引等又は取引等の投資判断を分掌する各部(以下「起案部」といいます。)が、当該取引先が利害関係者又は投資運用業若しくは投資助言業の顧客(以下「利害関係者等」といいます。)に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。
- (ロ) 利害関係者等との取引等に該当する場合、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得ます。
- (ハ) 利害関係者等との間の不動産等の取得・譲渡、有価証券の取得・譲渡及び利害関係者等からの借入・融資枠の設定等の場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、本投資法人の運用に係る投資運用委員会に付議し、投資運用委員会での審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が承認されれば取引等の実行が決定されます。
- (ニ) 不動産等の賃貸借契約の締結、有価証券の貸借の場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。



利害関係者との間の不動産等の管理委託契約、媒介契約及び工事請負契約を行う場合における審議の方法は次のとおりです。

- (イ) 起案部が、当該取引先が利害関係者等に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。
- (ロ) 利害関係者等に該当する場合、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得ます。ただし、工事請負契約については、工事見積金額50万円未満の場合はこの限りではなく、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。
- (ハ) 当該利害関係者等との間の単発の取引等に関しては1件当たり1,000万円以上である場合、継続する取引等に関しては1年間の取引額が1,000万円以上である場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が顧客にとって不利益を生じないと全員一致で決議された場合には、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。
- (ニ) 当該利害関係者等との間の単発の取引等に関して1件当たり1,000万円未満である場合、継続する取引等に関しては1年間の取引額が1,000万円未満である場合は、リスク・コンプライアンス委員会への付議を要せず、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。

利害関係者等に対する工事の発注については、コンプライアンス・オフィサーがまとめて、発注金額をリスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会に報告するものとします。

#### (5) 本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又はその取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係者との間において投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

## 6 投資主名簿等管理人の変更

本投資法人の投資主名簿等管理人は、平成27年1月23日（ただし、本投資法人の事情により変更されることがあります。）付で三井住友信託銀行株式会社からみずほ信託銀行株式会社に変更されます。なお、三井住友信託銀行株式会社が投信法第117条第2号及び第6号に定める一般事務受託者（特別口座管理機関）として行う事務の内容に変更はありません。

## 7 不動産等の取得及び売却

## (1) 第17期末後の取得済資産の概要等

第17期(平成26年4月期)末後に本投資法人が取得した物件の概要は以下のとおりです。

物件名称	いちご・みらい信金ビル
譲渡資産の種類	不動産
取得価格	58百万円
契約締結日	平成26年6月10日
引渡日	平成26年7月31日

(注) 本投資法人が取得する不動産は、いちご・みらい信金ビルの区分所有権の一部、及びいちご・みらい信金ビルの所在する土地の敷地権所有権の共有持分の一部から構成されています。本投資法人は不動産として区分所有権等の一部を追加取得し、取得後同日付にて三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託設定した上で、信託受益権として保有しています。

## (2) 第17期末後の売却物件

第17期(平成26年4月期)末後に本投資法人が売却した物件の概要は以下のとおりです。

物件名称	いちご九段南ビル
地域	都心6区
用途	オフィス
売却時期	平成26年9月30日
売却価格	450百万円
帳簿価格	377百万円
売却価格と帳簿価格の差額	72百万円

## 8 課税上の取扱い

日本の居住者または日本法人である投資主および投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

### (1) 投資主の税務

#### 個人投資主の税務

##### (イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として利益の分配を受け取る際に20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。金融商品取引所に上場している本投資証券の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の平成26年1月1日以降に受け取る利益の分配については源泉税率が20%（所得税15%、住民税5%）となります（このほか平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

上場株式等（本上場投資口は上場株式等に該当します。）の配当等については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できません（このほか平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。この場合において、配当控除の適用はありません。

個人投資主は特例の対象となり、受け取る配当等の金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択が可能となります。

個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

なお、大口個人投資主（本投資法人から支払がされる利益の分配に係る基準日において、発行済投資口総数の3%以上を保有する者）が、一回に支払を受けるべき配当等の金額が10万円に配当計算期間の月数を乗じてこれを12で除して計算した金額超の場合には、上記の上場株式等の配当等に係る取扱いの対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます（このほか平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日から平成49年12月31日まで	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日以後	20%（所得税15% 住民税5%）

(注1) 平成25年1月1日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(注2) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成25年1月1日から平成49年12月31日までは20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座の非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限とします。以下、本「個人投資主の税務」において同じです。）に係る配当等で、非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税および住民税が課されません。また、非課税口座を開設することができるのは、非課税口座を開設しようとする年の1月1日において満20歳以上の方になります。なお、配当等について非課税の適用を受けるためには、配当等の受取方法として、「株式数比例配分方式」を選択している必要があります。

##### (ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ハ)の投資口の

譲渡における金融商品取引業者(ただし、金融商品取引法第28条第1項に規定する第1種金融商品取引業者を行う者に限ります。以下、本「個人投資主の税務」において同じです。)等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

#### (八) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、原則として、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%(所得税15%、住民税5%)の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- a. 本上場投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失(以下、本(八) b.において「本上場投資口の譲渡損失の金額」といいます。)をその年分の上場株式等に係る配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限ります。以下、本(八) b.において同じです。)から控除することが認められます。
- b. その年の前年以前3年内の各年において、本上場投資口の譲渡損失の金額(本(八) a.の適用を受けている場合には適用後の金額となります。)があるときは、申告を要件にこの損失(前年以前に既に控除したものを除きます。)をその年分の株式等の譲渡所得等の金額および上場株式等に係る配当所得の金額から控除することが認められます。
- c. 本上場投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座(源泉徴収を選択した特定口座)内において譲渡等した場合の所得に関しては「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成26年1月1日以後の譲渡等に対しては20%(所得税15%、住民税5%)となります(このほか平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)

なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における配当等の額の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

譲渡日	源泉徴収税率
平成26年1月1日から平成49年12月31日まで	20.315%(所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日以後	20%(所得税15% 住民税5%)

(注) 平成25年1月1日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

- d. 平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座の非課税管理勘定内において管理されている上場株式等について、非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税および住民税が課されません。また、非課税口座を開設することができるのは、非課税口座を開設しようとする年の1月1日において満20歳以上の方になります。なお、非課税口座で発生した譲渡損失については、他の特定口座や一般口座での譲渡益と損益通算することや、繰越控除することはできません。

#### 法人投資主の税務

##### (イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配についての所得税の源泉税率は、平成26年1月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります(このほか平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得額控除の対象となります(復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。)。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日から平成49年12月31日まで	15.315% (復興特別所得税0.315%を含む)
平成50年1月1日以後	15%

## (ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(二)の投資口の譲渡の場合と同様となります。

## (ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

## (二) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{資本の払戻し直前の投資口の取得価格} \times \frac{\text{投資法人の資本の払戻し額}}{\text{税務上の投資法人の前期末の簿価純資産価額} + \text{前期末から当該払戻し直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻し直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}}$$

この割合は、小数第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

## (2) 投資法人の税務

### 利益配当等の損金算入要件

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件(導管性要件)は以下の通りです。

- (イ) その事業年度の配当等の額が配当可能利益の額の90%超(または金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること
- (ロ) 他の法人の発行済株式または出資の総数または総額の50%以上を有していないこと
- (ハ) 借入れは、機関投資家(租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「利益配当等の損金算入要件」において同じです。)のみからのものであること
- (ニ) 事業年度終了の時ににおいて、同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3第5項に定めるものに該当していないこと(事業年度終了の時ににおいて、発行済投資口の総数または議決権総数の50%超が1人の投資主およびその特殊関係者により保有されていないこと)
- (ホ) 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- (ヘ) 事業年度終了の時ににおいて発行済の投資口が50人以上の者または機関投資家のみによって所有されていること

### 不動産流通税の軽減措置

#### (イ) 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が2%の税率により課されますが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては平成24年4月1日から平成27年3月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権もしくは地上権または不動産の所有権、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家(金融商品取引法第2条第3項第1号)からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成27年3月31日までに取得する倉庫等以外の不動産の所有権の移転登記について、登録免許税の税率が平成24年4月1日から平成27年3月31日までは1.3%に軽減されます。

#### (ロ) 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%税率により課されますが、住宅および土地については平成27年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。また、上記(イ)の要件(ただし、借入要件については、「借入れは適格機関投資家(金融商品取引法第2条第3項第1号。ただし、地方税法施行規則附則第3条の2の9第2項に規定するものに限り)からのものであること」とします。)を満たす投資法人が平成23年7月1日から平成27年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

#### (ハ) 特別土地保有税

特別土地保有税は平成15年以降、当分の間新たな課税は行われません。

### 第3【参照書類を縦覧に供している場所】

いちご不動産投資法人 本店  
(東京都千代田区内幸町一丁目1番1号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)



### 第三部【特別情報】

#### 第1【内国投資証券事務の概要】

- 1 投資主名簿への記載又は記録の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載または記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称および住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	該当事項はありません。

- 2 投資主に対する特典  
該当事項はありません。
- 3 内国投資証券の譲渡制限の内容  
該当事項はありません。
- 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項  
該当事項はありません。

## 第2【その他】

該当事項はありません。