

## 【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27年4月9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 1,268,000,000円  
(注)発行価額の総額は、平成27年4月2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（新投資口予約権証券及び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】

14,300口

(注1)上記発行数は、後記「第5 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5 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		14,300口	
払込金額		1,268,000,000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27年2月28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27年2月28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27年2月28日現在)	446口
	取引関係	一般募集(後記「第5 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27年4月2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】

1,268,000,000 円

(注)発行価額の総額は、平成27年4月2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27年4月21日(火)から平成27年4月23日(木)までのいずれかの日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27年5月26日(火)

## (9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

## (10) 【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

## (11) 【払込期日】

平成27年5月27日(水)

## (12) 【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

## (13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

## (14) 【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

## (15) 【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(1,268,000,000円)については、手元資金とし、将来の新たな特定資産の取得資金の一部または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(24,109,000,000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、残額があれば手元資金とし、将来の新たな特定資産の取得資金の一部または将来の借入金の返済に充当します。

(注1)上記の各手取金は、平成27年4月2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。

## (16) 【その他】

申込みの方法は、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。

S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 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【新投資口予約権証券】**

該当事項はありません。

**第3【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4【短期投資法人債】**

該当事項はありません。

## 第5【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27年4月9日(木)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271,700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14,300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14,300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ぬ場合があります。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27年5月22日(金)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ぬ場合があります。

## 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18期（自平成26年5月1日 至平成26年10月31日） 平成27年1月27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27年4月9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項および同条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を平成27年2月25日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27年4月9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項および同条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を平成27年4月9日関東財務局長に提出

#### 5【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成27年1月27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27年2月25日付および平成27年4月9日付の各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」といいます。）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月に本合併後初となる公募増資を行い、54億円（発行価額の総額）の資金を調達し、借入金等とあわせ、3物件を取得しました。また、平成25年12月に本合併後2回目となる公募増資および平成26年1月に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、借入金等とあわせ、4物件を取得しました。さらに、平成26年12月に本合併後3回目となる公募増資（以下「前回公募増資」といいます。）および同月に第三者割当を行い、83億円（発行価額の総額）の資金を調達し、運用資産の一部譲渡による譲渡代金、借入金等と合わせ、11物件を取得しました。

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、回復基調にあるオフィス市況にも鑑み、本投資法人は、現在、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ます。本投資法人は、その方針を実現すべく、前回公募増資後に中規模オフィスを中心とする中規模不動産11物件を取得する一方で、本投資法人の保有資産のうち当時保有していた全居住施設(ただし、サービスアパートメントを除きます。)であるレジデンス15物件を譲渡することで、中規模オフィスを中心とした戦略的な資産の組換えを行いました。さらに、その後も本年に入り、保有資産のうちオフィス1物件(以下「平成27年新規譲渡資産」といいます。)を本募集時点までに譲渡しています。

本投資法人は、引き続き、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という観点から、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12物件からなる取得予定資産(以下「取得予定資産」といいます。)を取得することとしました。また、本投資法人は、本募集後、その他物件タイプ(ホテル)1物件を譲渡することとしました(以下「譲渡予定資産」といいます。)。譲渡予定資産の譲渡により本投資法人の保有資産からはホテルがなくなることとなります。上記のとおり、本投資法人では、当面の間オフィスを中心とした投資を行うこととしており、居住施設およびホテルの新規取得を今後原則として行いません。

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、収益の安定性・成長性を見込むことができる中規模オフィス等に投資し、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「(6) 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、いちごグループのバックアップサポートおよ

び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「(5) 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せん。）（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中規模オフィスを中心とした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きています。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中規模オフィス等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、居住施設およびホテル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およびホテル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、居住施設およびホテルの新規取得を原則として行いません。

#### (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。

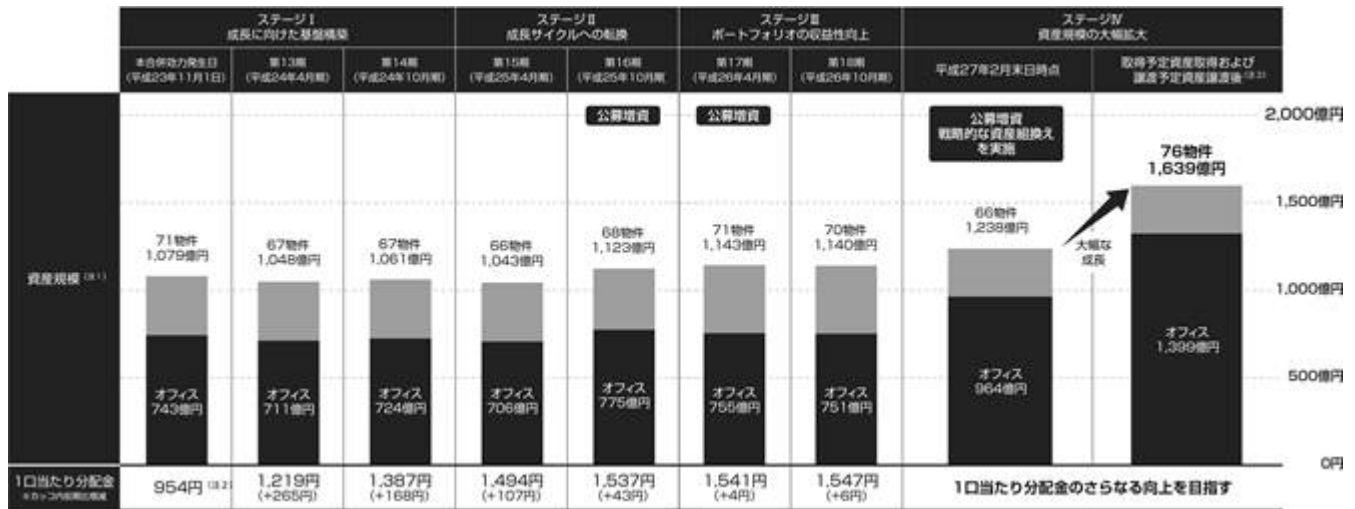
また、本投資法人は、オフィス以外の中規模不動産についても、特に商業施設等のように経済情勢により収益性が成長する傾向にあり、その中でも、テナントと長期賃貸借契約が締結されている物件、オペレーションリスクが小さい物件、およびテナントの与信力が高い物件は、安定的なキャッシュフローを見込むこともできると考えており、こうした長期・安定的なキャッシュフローが見込める物件についても、ポートフォリオの収益性の向上およびさらなる財務基盤の安定化を図るという観点から、一定の投資比率の範囲内で投資することがあります。

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) 「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオの大幅な成長

本投資法人は、前回公募増資により戦略的な資産組換えを実施し、中規模オフィスを中心としたポートフォリオ構築の実現を図りました。本募集を通じてアクションプランに沿った資産規模の大幅拡大を実現し、収益の安定性を確保しつつ、さらなる成長性を追求します。



(注1) 各時点における保有資産ならびに取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後における保有資産および取得（予定）資産の取得（予定）価格の合計を記載しています。「取得予定価格」は、取得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。保有資産の「取得価格」についても同じです。以下同じです。

(注2) 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の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3) 平成27年3月26日付で、いちご仙台中央ビルを譲渡しており、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の数値には同物件は含まれていません。以下同じです。

## (3) 本募集の意義等

## 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および自己資金により、後記「本募集の効果および本募集に伴う取得予定資産の概要（口）本募集に伴う取得予定資産」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いて投資を行うことにより、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「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオの大幅な成長

本投資法人は、バリューアップ余地のある中規模オフィスの取得を通じて資産規模を大幅拡大することにより、分散が効いた、安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスを中心としたポートフォリオの成長性を追求します。

詳細については、前記「(2) 「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオの大幅な成長」および後記「(4) 中規模オフィスの投資魅力」をご参照下さい。

## (ロ) 中規模オフィス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、これまで培ってきた中規模オフィスの運用ノウハウの強みを活かし、高稼働率を維持しながら、さらなる収益性の向上を目指します。

特に、いちごグループの徹底した現場主義による独自のリーシング力、バリューアップ力の活用により、物件競争力の維持・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「(6) 本投資法人における運用の強み」をご参照下さい。

#### （八）財務基盤の安定性のさらなる向上

本投資法人は、本募集に伴い行う予定の借入により、レンダーフォーメーションのさらなる強化を図り、発行体格付(注)の取得および無担保化の実現により、財務基盤の安定性の向上を目指します。

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。

(注)本投資法人の投資口についてではなく、本投資法人に付与される発行体格付の取得を想定しています。以下同じです。

#### 本募集の効果および本募集に伴う取得予定資産の概要

##### （イ）本募集の効果

本投資法人は、都心6区(注)に所在する中規模オフィスを中心とした取得予定資産の取得を通じて、中規模オフィスを中心としたポートフォリオの大幅拡大を実現することにより、ポートフォリオの収益性向上および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。

本募集に伴い取得予定資産を取得し、譲渡予定資産を譲渡した後の本投資法人のポートフォリオの各種指標は、以下のとおりです。

(注)「都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区および品川区をいいます。以下同じです。

#### <取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオの各種指標(注1)>



(注1)取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオの各種指標(「資産規模」、「物件数」を除きます。)は、一定の仮定のもと、算出した本書の日付現在における見込値であり、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の実際の指標と一致するとは限りません。

(注2)取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡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10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12月および平成27年1月に取得した資産ならびに取得予定資産に係る運営純収益(NOI)(\*\*)の合計 - 平成27年新規譲渡資産および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10月末日現在の運用資産の取得価格の合計 + 平成26年12月および平成27年1月に取得した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 - 平成27年新規譲渡資産および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10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12月および平成27年1月に取得した資産ならびに取得予定資産に係る(運営純収益(NOI)(\*\*) - 減価償却費(\*\*\*))の合計 - 平成27年新規譲渡資産および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10月末日現在の運用資産の取得価格の合計 + 平成26年12月および平成27年1月に取得した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 - 平成27年新規譲渡資産および譲渡予定資産の取得価格の合計)

(\*) 平成26年10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10月期の実績を年換算する定額法により算出しています。

(\*\*) 物件取得に際して取得した鑑定評価ベースです。

(\*\*\*) 本投資法人の運用資産と同じく、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。

(注3)「稼働率」は、平成27年1月末日時点の取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の保有資産に係る賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。

## （ロ）本募集に伴う取得予定資産

本投資法人は、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。

本投資法人が、本募集に伴い取得を予定している12物件のうち10物件は、都心6区に位置する中規模オフィスです。本投資法人は、取得予定資産の取得を通じて、収益の安定性を確保しつつ、さらなる成長性を追求します。

## &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	エリア	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (注2) (百万円)	NOI利回り (注3) (%)	稼働率 (注4) (%)	
0-59	オフィス	都心6区	いちご神宮前ビル	7,200	7,220	4.2	100.0
0-60			いちご渋谷道玄坂ビル	3,650	3,720	4.3	100.0
0-61			いちご広尾ビル	3,960	4,010	4.7	100.0
0-62			いちご笹塚ビル	4,780	4,840	5.3	94.4
0-63			いちご日本橋イーストビル	4,700	4,850	4.7	84.7
0-64			秀和第二桜橋ビル	2,500	2,600	5.0	100.0
0-65			いちご新川ビル	2,360	2,480	5.0	84.4
0-66			いちご九段ビル	3,190	3,200	4.9	100.0
0-67			いちご東五反田ビル	3,660	3,680	5.0	98.2
0-68			アクシオール三田	1,800	1,840	4.6	80.0
0-69		いちご東池袋ビル	その他 首都圏	4,570	4,710	5.0	92.5
0-70		郡山ビッグアイ(オフィス 区画)	その他 主要都市	1,660	1,710	6.6	96.4
12物件合計 / 平均			44,030	44,860	4.8	94.7	

(注1) 「いちご神宮前ビル」の現在の名称は「神宮前第23ビル」、「いちご渋谷道玄坂ビル」の現在の名称は「渋谷YTビル」、「いちご広尾ビル」の現在の名称は「G-PLACE広尾」、「いちご笹塚ビル」の現在の名称は「G-PLACE笹塚」、「いちご日本橋イーストビル」の現在の名称は「G-PLACE日本橋」、「いちご新川ビル」の現在の名称は「能登ビル」、「いちご九段ビル」の現在の名称は「福岡九段ビル」、「いちご東五反田ビル」の現在の名称は「G-PLACE五反田」、「いちご東池袋ビル」の現在の名称は「池袋SIAビル」ですが、本投資法人は、それぞれ、「いちご神宮前ビル」、「いちご渋谷道玄坂ビル」、「いちご広尾ビル」、「いちご笹塚ビル」、「いちご日本橋イーストビル」、「いちご新川ビル」、「いちご九段ビル」、「いちご東五反田ビル」、「いちご東池袋ビル」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27年3月1日時点における鑑定評価額を記載しています。

(注3) 個々の取得予定資産に係る「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。また、取得予定資産12物件平均の「NOI利回り」は、個々の取得予定資産に係る数値の合計額を用いて、以下と同様の計算式により求めています。以下同じです。

$$\text{NOI利回り} = \text{個々の取得予定資産に係る運営純収益 (NOI)} \div \text{個々の取得予定資産の取得予定価格}$$

(注4) 「稼働率」は、平成27年1月末日時点の個々の取得(予定)資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。以下、個々の資産の特定時点の稼働率について、同様の算出方法を用いています。また、取得予定資産12物件平均の「稼働率」は、平成27年1月末日時点の個々の取得予定資産の賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。以下同じです。

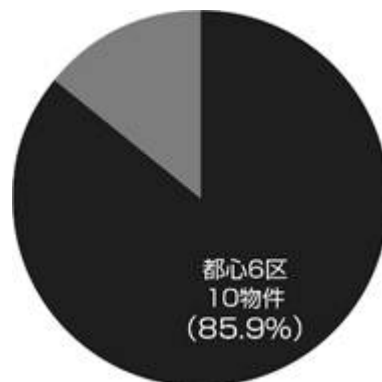
(注5) 取得予定資産の売買契約締結日は平成27年4月9日、取得予定日は平成27年5月7日です。売買実行の前提条件については、後記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

## &lt; 取得予定資産のオフィス比率(注) &gt;



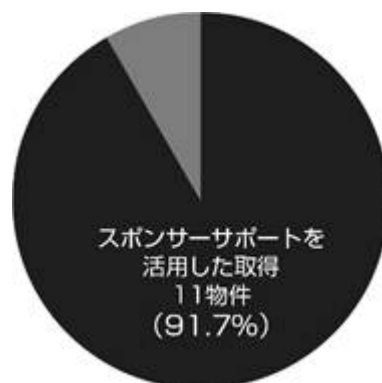
(注) 「取得予定資産のオフィス比率」は、取得予定価格ベースの比率を記載しています。

## &lt; 取得予定資産の地域分散 &gt;



(注) 「取得予定資産の地域分散」は、取得予定価格ベースの比率を記載しています。

## &lt; スポンサーサポートを活用した取得 &gt;



(注) 「スポンサーサポートを活用した取得」は、取得予定資産の物件数ベースの比率を記載しています。スポンサーサポートの詳細については、後記「(5) 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。

## (4) 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、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期待される効果について記載します。

## (イ) 都心部における空室率および賃料指数の推移

千代田区、中央区および渋谷区における中型ビル(注1)の空室率は低下傾向にあり、また中央区および渋谷区の賃料指数は足許では上昇しています。

## &lt;千代田区、中央区および渋谷区における中型ビルの空室率および賃料指数の推移&gt;



(出所) 三幸エステート株式会社が公表する資料により本資産運用会社作成。

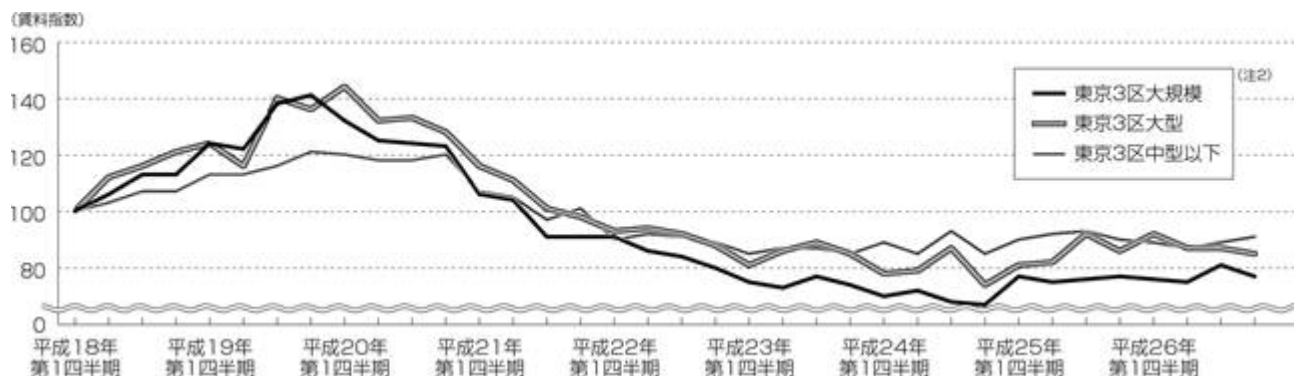
(注1) 「中型ビル」とは、基準階1フロア面積50坪以上100坪未満のオフィスビルをいいます。

(注2) 賃料指数は、平成19年12月を「100」としています。

## (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) 三幸エステート株式会社が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。

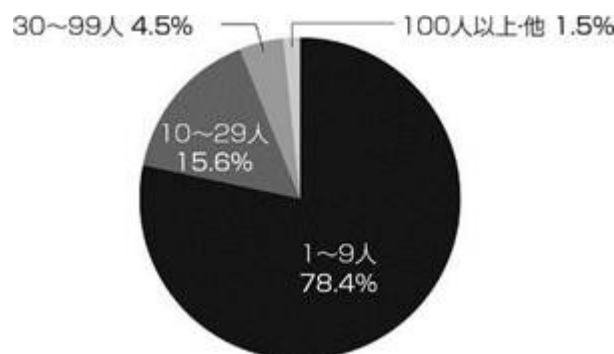
(注3) 賃料指数は、平成18年第1四半期を「100」としています。



## (八) 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1～29人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、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。このことから本投資法人は、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」

## (5) 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

本投資法人は、いちごグループによる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。

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27年1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27年1月9日現在の運用資産残高は約2,677億円）。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エネルギ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メガソーラー（大規模太陽光発電）を主軸としたクリーンエネルギー事業を開始しました。

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」を発表しております。

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。

## &lt;ガバナンス体制&gt;

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込め、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、メガソーラーを主軸としたクリーンエネルギー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多面的なスポンサーサポート

##### (イ) 外部成長

本投資法人は、いちごグループによる強力なスポンサーサポートを通じて、いちごグループのバックアップサポートおよびウェアハウジング機能を活用した物件取得ならびに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。

##### a. いちごグループの物件取得力および与信力を背景にした「バックアップサポート」

本投資法人は最適なタイミングでの物件取得を実現するため、継続的に成長投資を拡大しているいちごグループの物件取得力および上場グループとしての与信力をバックアップとして活用していくこととし、このようないちごグループによるスポンサーサポート強化の一環として、本投資法人といちごグループホールディングスは、従来の無償でのスポンサーサポートに加え、本投資法人の要請がある場合、いちごグループホールディングスが信用補完に係るサポートを有償で提供する旨を新たに合意しています(注1)。

当該合意に基づき、取得予定資産のうち9物件(取得予定価格合計360億円。以下、「バックアップサポート対象物件」といいます。)についてバックアップサポートを活用し、本募集の中止等により資金調達の手続きが遅延もしくはその実現が困難となったことにより一定期限までに本投資法人が売買契約を締結することができない、または売買契約を締結した後であっても、本投資法人から売買代金の全額の支払を受けることが困難になったと客観的かつ合理的に売主が判断した場合には、本投資法人に代わっていちごグループホールディングスまたは同社が指定し売主が承認する者が当該物件を取得すること、これらの者が当該物件を取得できなかった場合にはいちごグループホールディングスが売主に対し、一定の補償金を支払うこと等を確約しており(注2)、別途、本資産運用会社、いちごグループホールディングスおよび売主の間で、これらに従った合意を行っています(以下、かかるサポートを「バックアップサポート」といいます。)

本投資法人は、バックアップサポートにより、本投資法人が物件を取得できない場合の代替買主が確保されていること等が、売主が物件を本投資法人に譲渡することを合意するうえで、合意に至るための一定の有意な効果をもたらしたものと考えています。また、バックアップサポートは、上記のように資金調達ができないために本投資法人がバックアップサポート対象物件を取得できないこととなった場合であっても、本投資法人が将来これらの物件をスポンサーから取得できる可能性を確保できるという意味において、資産取得に関する有効なスポンサーサポートであると考えています。本投資法人は、今後も本投資法人の成長に寄与する物件取得に際し、信用補完の必要性に鑑み、バックアップサポートを有効に活用してまいります。

- (注1) 本投資法人といちごグループホールディングスは、本投資法人が最適なタイミングでバックアップサポート対象物件を取得するため、平成27年4月9日付で、スポンサー追加サポート基本合意書(以下「追加基本合意書」といいます。)を締結しています。追加基本合意書に基づき、本投資法人は、本投資法人に対する金融機関による融資もしくは投資家による出資、本投資法人による不動産もしくは不動産を信託財産とする信託受益権の取得、これらに関連する事項、またはその他本投資法人の運営に資する事項について、いちごグループホールディングスによる信用補完を得る必要があると判断した場合は、いちごグループホールディングスに対し信用補完を要請することができます。いちごグループホールディングスは、当該要請があった場合において、当該要請が法令等に反することなく、かつ、追加基本合意書の目的に合致すると判断した場合、個別合意書を締結したうえで、スポンサーレターの提出、保証契約の締結等の方法により、有償で、本投資法人の信用を補完します。
- (注2) 本投資法人は、これらのバックアップサポートの提供を受けるにあたりいちごグループホールディングスに対して、本投資法人が取得予定資産を購入できたことを支払の条件として、バックアップサポート対象物件の取得価格の総額の1%に相当する手数料を支払います。本投資法人は、当該手数料は、一般的な媒介手数料(アレンジメントフィーを含みます。)の水準との比較に鑑みても合理的な水準であると考えています。なお、バックアップサポートに対する手数料の支払いに係る取引については、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に基づく同意を得、本資産運用会社の投資運用委員会の承認決議を得ています。

## &lt;バックアップサポートによる取得予定資産&gt;

0-59	いちご神宮前ビル
0-60	いちご渋谷道玄坂ビル
0-61	いちご広尾ビル
0-62	いちご笹塚ビル
0-63	いちご日本橋イーストビル
0-64	秀和第二桜橋ビル
0-65	いちご新川ビル
0-66	いちご九段ビル
0-67	いちご東五反田ビル



0-59  
いちご神宮前ビル



0-60  
いちご渋谷道玄坂ビル

## b. 物件取得機会の幅広い確保のための「ウェアハウジング機能」

ウェアハウジング機能を活用した取得実績として、本投資法人は、いちごグループの運用物件から、これまで計13物件、取得価格合計353億円の資産を取得しています。また、本投資法人は、取得予定資産のうち2物件をいちごグループからウェアハウジング機能を利用して取得する予定です。

さらに、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。

## &lt;ウェアハウジング機能を活用した取得事例&gt;



恵比寿グリーンガラス



いちご大森ビル

## c. 物件売却のための「グループネットワーク」

本投資法人は、物件の取得におけるスポンサーサポートと並行して、本合併以降本書の日付現在までに外部売却した10物件のうち、6物件をいちご地所の媒介により売却しました。

また、本投資法人は、平成26年に資産組換えを実施し、計15物件をいちごグループに売却しました。さらに、本投資法人は、ホテル1物件（譲渡予定資産）をいちごグループへ譲渡する予定です。

このように、本投資法人は、いちごグループネットワークを活用して物件売却を行い、また、今後も行っていく予定です。

(口) 内部成長

本投資法人は、いちごグループによる強力なスポンサーサポートを通じて、「ハード」、「ソフト」両面における運用強化の実現を図ります。

- a. ハード面 テナント満足度向上および物件競争力強化のための「環境・建築技術力」  
本投資法人は、運用資産につき、快適性向上に向けた積極的なバリューアップの推進を行い、また計画的な修繕による物件競争力の維持に努めます。

<環境・建築技術力を活用したバリューアップ事例>



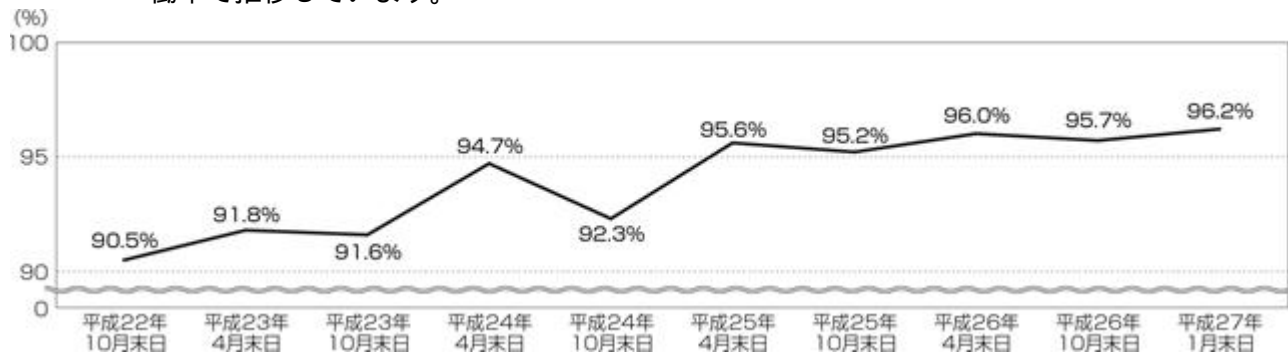
- b. ソフト面 物件収益力の安定性および成長性向上のための「リーシング力」  
本投資法人は、徹底した現場主義に基づく密なテナントリレーションを構築し、また、「いちごレイアウトオフィス」をはじめとした独自のリーシング戦略を実行しています。また、本投資法人は、さらなる建物管理の質向上のため、いちごグループが制定した建物管理方針であるいちご建物管理方針に基づき、建物管理レベル標準化を推進しています。本投資法人のリーシング力については、後記「(6) 本投資法人における運用の強み 独自のリーシング力」をご参照下さい。

## (6) 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、積極的なリーシング強化と戦略的バリューアップを推進し、高稼働率および物件収益力の向上を実現しました。本投資法人は、独自のリーシング力およびバリューアップ力を発揮し、さらなるテナント満足度、収益の安定性および成長性の向上を図ります。

## 稼働率の推移

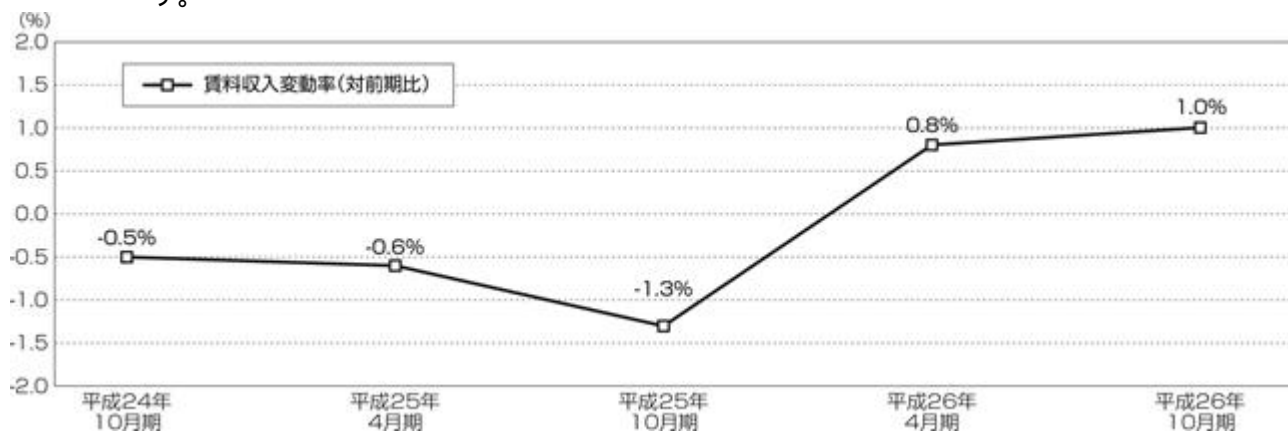
本投資法人のポートフォリオは、平成25年4月末日以降の各期末日時点において、95%以上の稼働率で推移しています。



(注)「稼働率」は、各時点の個々の保有資産の賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計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と旧いちごリーの保有資産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。

## 保有するオフィスにおける賃料収入変動率（注）の推移

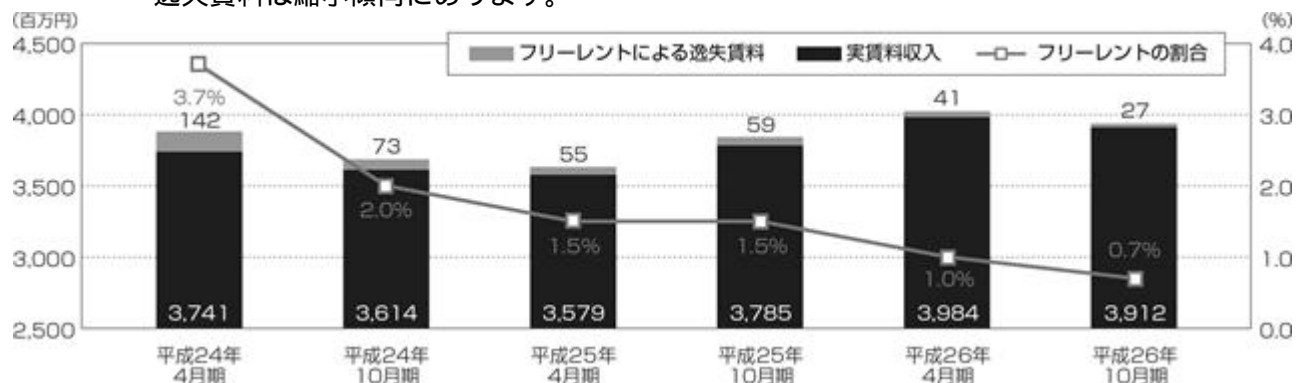
本投資法人が保有するオフィスの賃料収入は、平成25年10月期以来着実な回復傾向にあります。



(注)「賃料収入変動率」は、本合併時(平成23年11月)から継続保有しているオフィス36物件について、各期の賃料収入(共益費を含みず。以下同じです。)の合計とその前期の賃料収入の合計からの変動率を記載しています。

### フリーレントによる逸失賃料の推移

本投資法人では、テナントとの賃貸借契約締結時にフリーレントとする割合を減少させるよう努めています。その結果、本投資法人のポートフォリオにおいて、成約時のフリーレントによる逸失賃料は縮小傾向にあります。



(注)「フリーレントによる逸失賃料」は、新規成約時に付与したフリーレントにより各期において累積した逸失賃料の合計額を記載し、「実賃料収入」は、各期において実際に収受した賃料収入の合計額を記載し、「フリーレントの割合」は、「フリーレントによる逸失賃料」÷(「フリーレントによる逸失賃料」+「実賃料収入」)により算出される数値を記載しています。

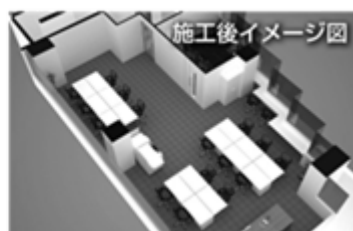
### 独自のリーシング力

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、これにより、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。

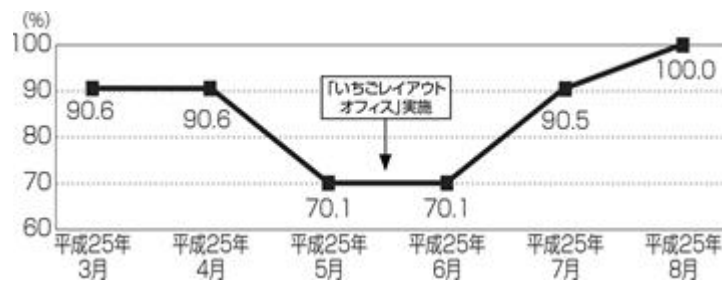
「いちごレイアウトオフィス」の事例として、平成25年4月期および平成26年10月期に内装工事を実施したいちご神保町ビルのほか、平成25年10月期に内装工事を実施したいちご内神田ビルが挙げられます。

いちご内神田ビルでは、物件の弱点を克服するソリューションを実現し、物件の稼働率を向上させました。当該内装工事前は、いちご内神田ビルは、貸室区画の形状が不整形で、3フロアの解約が発生し、稼働率が70%まで低下していました。そこで、本投資法人は、具体的な施策として、空室区画のうち1フロアにおいて「いちごレイアウトオフィス」を実施しました。具体的には、デザイン性の高い受付スペースや会議室を造り込み、執務スペースの形状を有効活用し、また、デットスペースとなりがちな東側窓面には、造作デスクを設置し、フリーアドレスによる執務スタイルを提案しました。本投資法人は、このような「いちごレイアウトオフィス」を実施することにより、実施した翌月には新規の申込書を受領することができました。また、「いちごレイアウトオフィス」が未実施であった2フロアの空室についても、追って新規の「いちごレイアウトオフィス」を実施した結果、平成25年8月には稼働率が100%となり、早期のリースアップを実現しました。

<レイアウトプロジェクトイメージ図（例：いちご内神田ビルの事例）>



## &lt;本施工前後のいちご内神田ビルの稼働率の推移&gt;



## 独自のバリューアップ力

## (イ) バリューアップ工事

本投資法人は、積極的なバリューアップ工事を実施し、保有資産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。

いちご南平台ビルでは、エリア特性による主たるテナント層をターゲットとした計画的なバリューアップの実施を行いました。具体的には、渋谷エリアの主たるテナント層であるIT（情報サービス）業や広告業等をターゲットとした内装、設備にするためリニューアル工事を段階的に実施し、また、設備の更新工事としてフレキシブルな就業時間を採用する業種が多いテナントのニーズに応える最新の空調機器を採用するといった施策を講じました。その結果、テナント入替え時のリーシングにおいて、ターゲットとして想定したテナント層にバリューアップの実施と設備更新を効果的にアピールすることにより、継続的な高稼働率の維持と新規成約賃料のアップを実現しました。

その結果、平成27年1月末日時点で、いちご南平台ビルのテナント業種はすべて本投資法人がターゲットとしていた情報サービス業、広告業となっています。

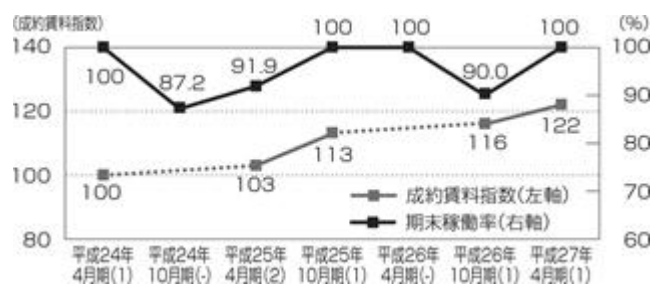
## &lt;いちご南平台ビルの事例&gt;



期	工事内容	費用（百万円）
平成23年10月期	1階エントランス等リニューアル、サイン新設	3
平成24年4月期	空調更新工事（6階～10階）	17
平成24年10月期	共用部リニューアル（B1階、4階）	7
平成25年4月期	共用部リニューアル（2階、5階、6階）	10
平成25年4月期	空調更新工事（B1階、2階～5階）	18
平成25年10月期	共用部リニューアル（3階、8階）	6



### <いちご南平台ビルの期末稼働率および賃料指数の推移>



(注1) B1階区画は除きます。

(注2) 括弧内は成約件数です。

(注3) 賃料指数は、平成24年4月の成約賃料を「100」としています。

(注4) 平成27年4月期は、同年1月末日現在の数値です。

#### (ロ) ブランディング戦略の推進

本投資法人は、プレゼンス向上に向け、ブランディング戦略を推進しており、その一環として、本投資法人の保有資産における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、ブランディング戦略を推進しています。

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、本投資法人の保有資産の稼働率は、本合併時において91.6%であったところ、平成27年1月末日時点においては96.2%まで上昇し、高稼働率を維持しています。

#### (7) 財務基盤安定化への取組み

本合併後 3 回の公募増資および新規借入等

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。

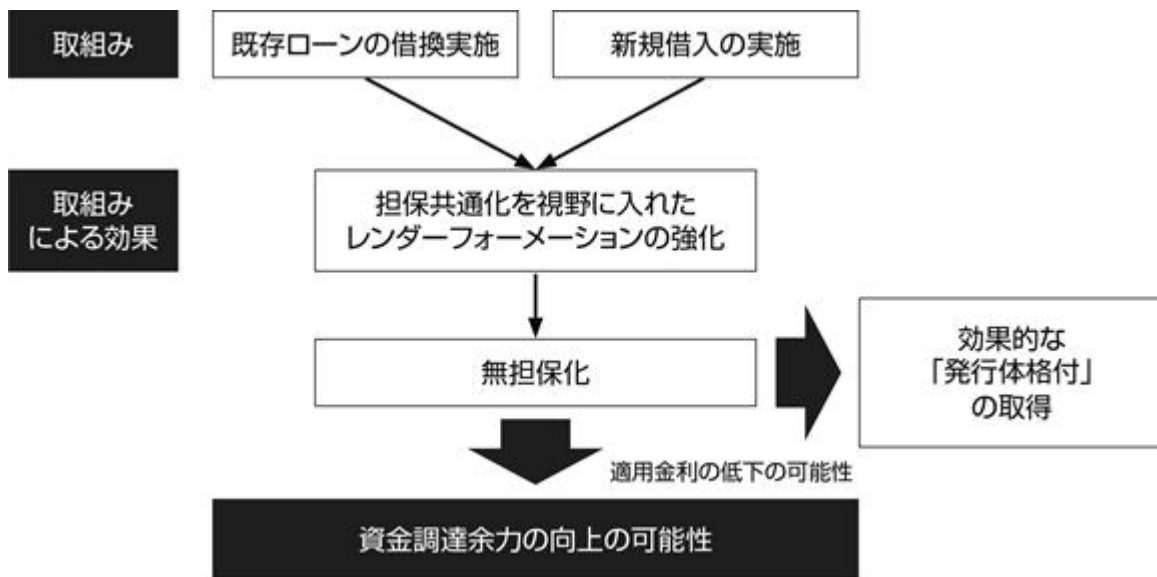
また、平成25年12月に本合併後2回目となる公募増資および平成26年1月に第三者割当増資を行い、新規取得物件の取得資金および借入金の返済資金として93,500口の新投資口を発行し、54億円（発行価額の総額）の資金調達を行いました。併せて、平成25年12月に、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（以下「三井住友銀行シンジケートローン（タームローン2）」といいます。）（4,000百万円）を新規に借り入れました。

さらに、平成26年12月に本合併後3回目となる公募増資（前回公募増資）および同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104,000口の新投資口を発行し、83億円（発行価額の総額）の資金調達を行いました。併せて、平成26年12月および平成27年1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4.5.6.7）」といいます。）（14,000百万円）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。

財務基盤のさらなる強化に向けて

本投資法人は、既存ローンの借換および新規借入を行い、さらなるレンダーフォーメーションの強化を図り、発行体格付の取得および無担保化の実現により、財務基盤の安定性および収益性の向上を目指します。



(注)上記図は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。

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、これまで借入コストの大幅削減およびレンダーフォーメーションの強化を着実に実現してきました。

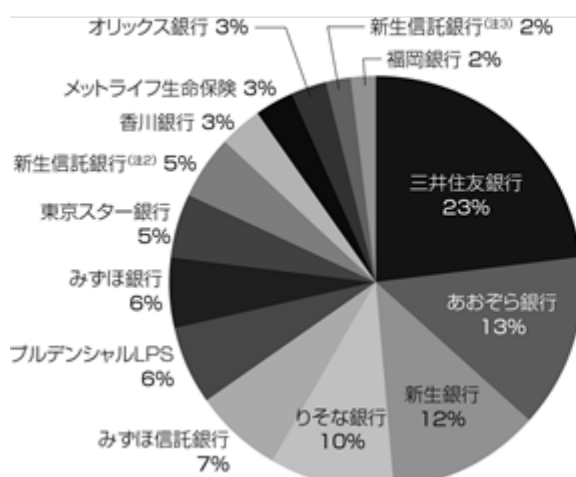
今後も、レンダーフォーメーションのさらなる強化を図り、発行体格付の取得および無担保化の実現により、財務基盤の安定性の向上を目指します。

#### (イ) レンダーフォーメーションの強化

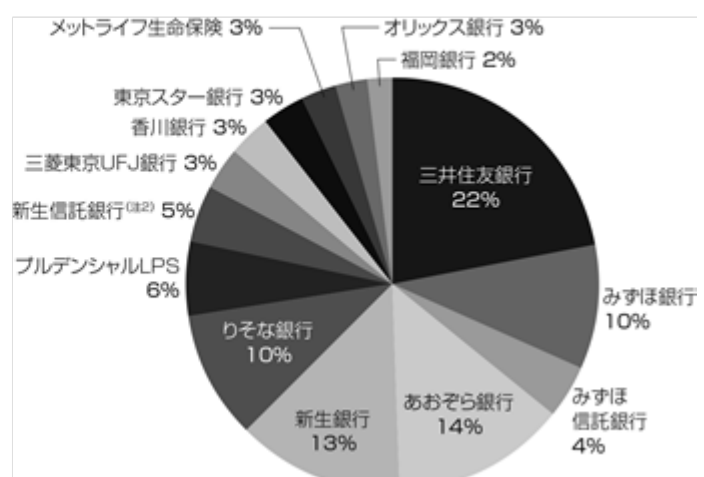
本投資法人は、国内主要取引銀行を中心としたさらなるレンダーフォーメーションの強化を着実に実現してきました。

#### < 借入先の分散状況 >

平成26年10月末日時点



平成27年2月末日時点

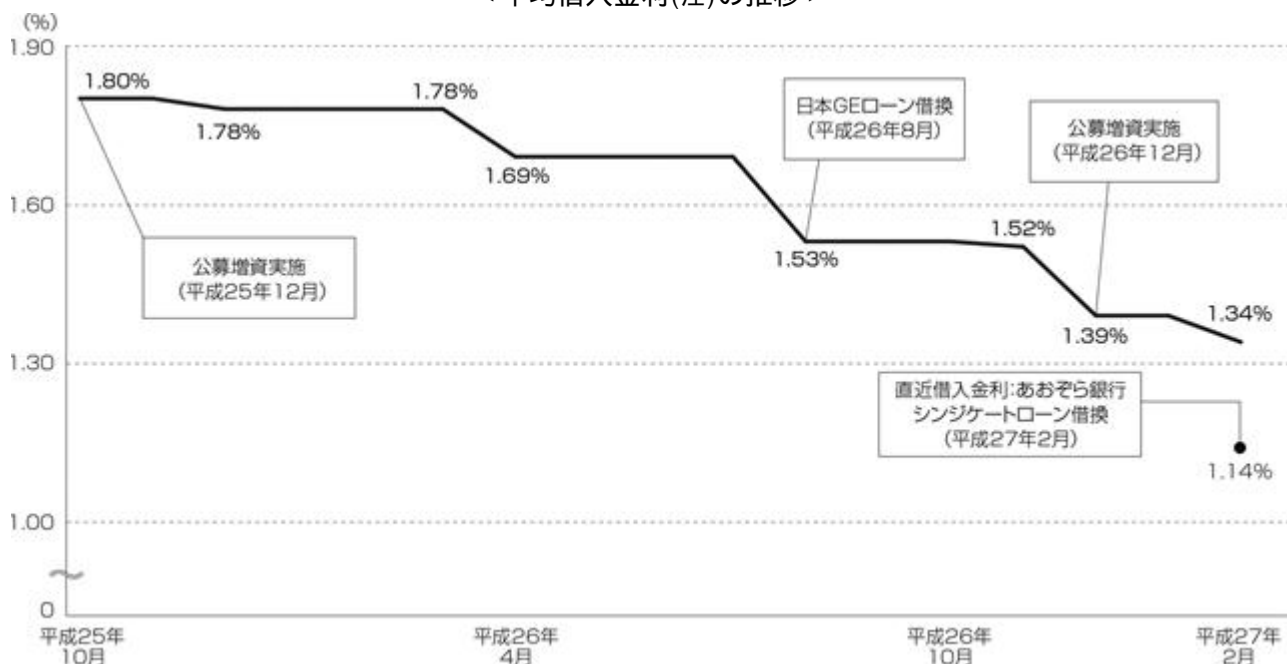


- (注1) 「三井住友銀行」は株式会社三井住友銀行、「あおぞら銀行」は株式会社あおぞら銀行、「新生銀行」は株式会社新生銀行、「りそな銀行」は株式会社りそな銀行、「みずほ信託銀行」はみずほ信託銀行株式会社、「プルデンシャルLPS」はPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合、「みずほ銀行」は株式会社みずほ銀行、「東京スター銀行」は株式会社東京スター銀行、「新生信託銀行」は新生信託銀行株式会社、「香川銀行」は株式会社香川銀行、「メットライフ生命保険」はメットライフ生命保険株式会社、「オリックス銀行」はオリックス銀行株式会社、「福岡銀行」は株式会社福岡銀行、「三菱東京UFJ銀行」は株式会社三菱東京UFJ銀行の略称です。
- (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。

#### (ロ) 着実な金利コスト低減および今後の低減余地

本投資法人は、既存ローンの借換および新規借入の都度、金利コストの着実な低減を実現しています。

< 平均借入金利(注)の推移 >



- (注) 「平均借入金利」は、当該時点における各借入の借入金利（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。

#### (ハ) 将来の金利上昇に備えた固定比率

本投資法人は、将来の金利上昇を視野に入れた金利リスクマネジメントを図り、金利の固定化を推進しており、平成27年2月末日時点での固定比率は73.6%となっています。

< 借入金利の固定・変動比率(注) (平成27年2月末日時点) >

固定:73.6%

変動:26.4%

- (注) 「借入金利の固定・変動比率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

借入金利の固定比率 = (平成27年2月末日時点の固定金利による借入金残高 + 金利スワップ契約を締結して実質固定金利化した借入金残高) ÷ 平成27年2月末日時点の総借入金残高

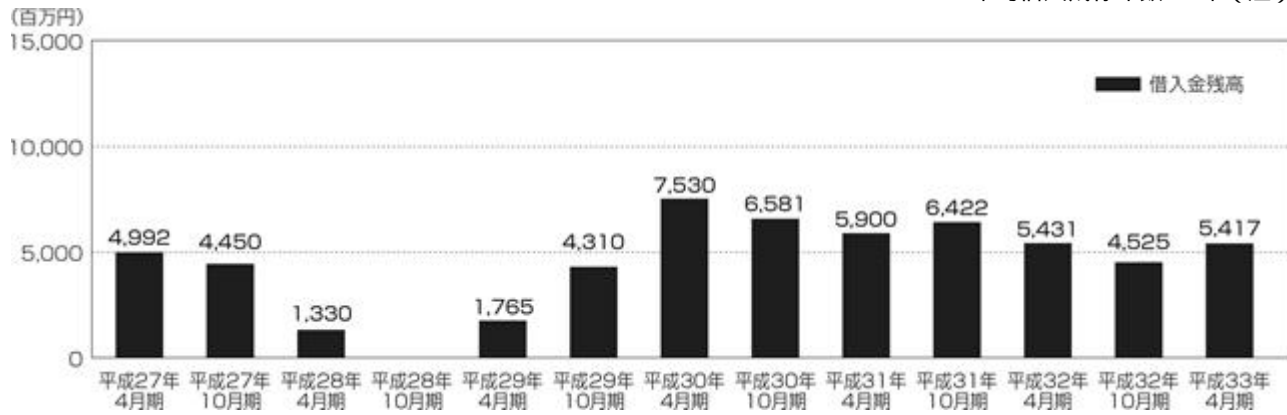
借入金利の変動比率 = (平成27年2月末日時点の変動金利による借入金残高 - 金利スワップ契約を締結して実質固定金利化した借入金残高) ÷ 平成27年2月末日時点の総借入金残高

## (二) 将来の借換に備えた返済期限の分散化および借入期間の長期化

本投資法人は、安定的な財務基盤構築のため、返済期限の分散化、借入期間の長期化を推進しています。

## &lt; 返済期限の分散状況（平成27年2月末日時点） &gt;

平均借入残存年数3.4年（注）



## 借入金一覧（平成27年2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2)	借入日	返済期日
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1)	株式会社三井住友銀行	1,362	1.27% (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	1,362			
	株式会社あおぞら銀行	908			
	株式会社新生銀行	908			
	株式会社りそな銀行	451			
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	960	1.17% (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	640			
	みずほ信託銀行株式会社	320			
	株式会社りそな銀行	640			
	株式会社あおぞら銀行	640			
	株式会社東京スター銀行	961			
オリックス銀行株式会社	320				
香川銀行ローン	株式会社香川銀行	1,344	1.37% (変動)	平成22年11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	496	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	496			
	株式会社あおぞら銀行	331			
	株式会社新生銀行	331			
	株式会社りそな銀行	164			
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	2,562	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	320			
	株式会社りそな銀行	640			
	株式会社東京スター銀行	961			
新生銀行 シンジケートローン (注1)	株式会社新生銀行	171	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	1,715			
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	1,715			
	新生信託銀行株式会社	1,182			
新生銀行 シンジケートローン (注1)	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	1,754	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	1,578			
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	1.07% (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	1,784	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	991			
	株式会社りそな銀行	693			
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	1,590	1.46% (変動) (注3)	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	795			
	株式会社あおぞら銀行	1,093			
	株式会社新生銀行	496			

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	1,498	1.07% (変動) (注3)	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	1,298			
	株式会社あおぞら銀行	898			
	株式会社新生銀行	898			
	株式会社りそな銀行	898			
	株式会社香川銀行	499			
	オリックス銀行株式会社	499			
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	1,249	1.26% (変動) (注3)	平成26年12月10日	平成32年12月10日
	株式会社みずほ銀行	1,249			
	株式会社あおぞら銀行	799			
	株式会社新生銀行	799			
	株式会社りそな銀行	599			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	799			
三井住友銀行 シンジケートローン (タームローン5)	株式会社三井住友銀行	199	0.83% (変動)	平成26年12月15日	平成30年6月15日
	株式会社みずほ銀行	249			
	株式会社あおぞら銀行	199			
	株式会社新生銀行	199			
	株式会社りそな銀行	149			
	株式会社香川銀行	149			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	199			
	オリックス銀行株式会社	149			
三井住友銀行 シンジケートローン (タームローン6)	株式会社三井住友銀行	1,249	1.03% (変動) (注3)	平成26年12月15日	平成31年12月16日
	株式会社みずほ銀行	1,249			
	株式会社あおぞら銀行	799			
	株式会社新生銀行	799			
	株式会社りそな銀行	599			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	799			
三井住友銀行 シンジケートローン (タームローン7)	株式会社三井住友銀行	349	0.83% (変動)	平成27年1月9日	平成30年6月15日
	株式会社みずほ銀行	249			
	株式会社あおぞら銀行	199			
	株式会社新生銀行	199			
	株式会社りそな銀行	149			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	199			
	オリックス銀行株式会社	149			
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	2,127	1.14% (変動) (注3)	平成27年2月27日	平成32年8月31日
	株式会社新生銀行	1,998			
	オリックス銀行株式会社	400			
合計/平均		59,895	1.34% (注4)	-	-

(注1) 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。本投資法人は、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 について、平成27年4月末日付で借換を予定しています。

(注2) 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3) 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4) 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。

## (8) さらに成長に向けて

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、「中規模オフィス」を中心とした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。

## 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計画であり、その実現を保証するものではありません。

## (イ) ステージ：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、ステージにおいて、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。

## &lt;財務戦略&gt;

- ・レンダーフォーメーションの強化。
- ・借入コストの削減。

## &lt;内部成長戦略&gt;

- ・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）。

## &lt;外部成長戦略&gt;

- ・「配当積立金」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。

ステージの主な実績は以下のとおりです。

第13期（平成24年4月期）

## &lt;財務戦略&gt;

- ・物件売却に伴い1,957百万円の借入金返済を実施。

## &lt;内部成長戦略&gt;

- ・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>

- ・配当積立金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」、「C01 富山新桜町ビル」および「C01 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>

- ・配当積立金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。

#### (ロ) 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、包括的なリ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「(5) 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;

- ・配当積立金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「CO1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;

- ・公募増資と新規借入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）、「コナミススポーツクラブ和泉府中」（取得価格1,210百万円）を取得。

## （八）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実行してきました。

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した。

<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)を新規に借り入れ。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。)を借り入れの上、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、ダイレクターリングを推進。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>

- ・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「C01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)」といいます。)を借り入れの上、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。

#### (二) 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 においては、資産規模の大幅拡大および発行体格付取得を目標とします。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>

- ・発行体格付の取得を目指す。
- ・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「中規模オフィス」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。

ステージ の主な実績は以下のとおりです。

第19期(平成27年4月期)

#### <財務戦略>

- ・平成26年12月に前回公募増資および同月に第三者割当増資を行い、取得資産の取得資金および借入金の返済資金として104,000口の新投資口を発行し、83億円の資金調達を実施。併せて、平成26年12月および平成27年1月に三井住友銀行シンジケートローン(タームローン4.5.6.7)(14,000百万円)を新規に借り入れ。また、平成27年2月に既存のあおぞら銀行シンジケートローンからの借入金(4,525百万円)の返済を目的として、株式会社あおぞら銀行をアレンジャーとする4,525百万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。)を借り入れの上、リファイナンスを実施。

#### <内部成長戦略>

- ・一部物件における賃料改定時に増額改定を実現。
- ・エリア特性、物件特性を踏まえたきめ細かなリーシング活動により高稼働率を維持(平成27年1月末日 96.2%)。

#### <外部成長戦略>

- ・前回公募増資と借入による調達資金を利用して、「恵比寿グリーンガラス」(取得価格5,900百万円)、「いちご大森ビル」(取得価格3,850百万円)、「いちご高田馬場ビル」(取得価格1,580百万円)、「いちご大宮ビル」(取得価格3,430百万円)、「いちご相模原ビル」(取得価格1,174百万円)、「いちご大船ビル」(取得価格2,000百万円)、「いちご仙台イーストビル」(取得価格1,840百万円)、「いちご熊本ビル」(取得価格1,450

百万円)、「ライオンズスクエア川口」(取得価格2,430百万円)、「いちご新横浜アリーナ通りビル」(取得価格1,700百万円)、「いちご蒲田ビル」(取得価格1,400百万円)を取得。

- ・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からなるポートフォリオの構築を目的として、以下のレジデンス15物件を譲渡。「フォレシティ六本木」(取得価格1,730百万円)、「フォレシティ麻布十番」(取得価格1,140百万円)、「フォレシティ麻布十番式番館」(取得価格1,250百万円)、「フォレシティ白金台」(取得価格824百万円)、「フォレシティ秋葉原」(取得価格2,520百万円)、「スイート・ワン・コート」(取得価格786百万円)、「フォレシティ笹塚」(取得価格1,050百万円)、「グランプレzzo河田町」(取得価格592百万円)、「フォレシティ桜新町」(取得価格932百万円)、「フォレシティ新蒲田」(取得価格1,040百万円)、「フォレシティ中落合」(取得価格435百万円)、「フォレシティ富ヶ谷」(取得価格1,341百万円)、「フォレシティ両国」(取得価格1,080百万円)、「フォレシティ豊洲」(取得価格1,349百万円)、「フォレシティ西本町」(取得価格927百万円)。

(ホ) 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 においては、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。
- ・発行体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。

## &lt;外部成長戦略&gt;

- ・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「中規模オフィス」を中心とした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。

## 配当積立金および税務上の繰越欠損金の活用

本投資法人は配当積立金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。

## (イ) 配当積立金の活用

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および不動産等売却により発生した売却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配当積立金は、第18期（平成26年10月期）分配金支払後において131億円となっています。

## &lt;配当積立金の活用に係るイメージ&gt;

貸借対照表の純資産の部の「配当積立金」は、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または損失発生時 (利益は一旦内部留保し、分配金安定化目的で取崩す場合があります。)
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

## 配当積立金

(平成26年10月期  
分配金支払後)

131億円

## &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第13期（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。

## （ロ） 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18期（平成26年10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。

### < 税務上の繰越欠損金について >

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。

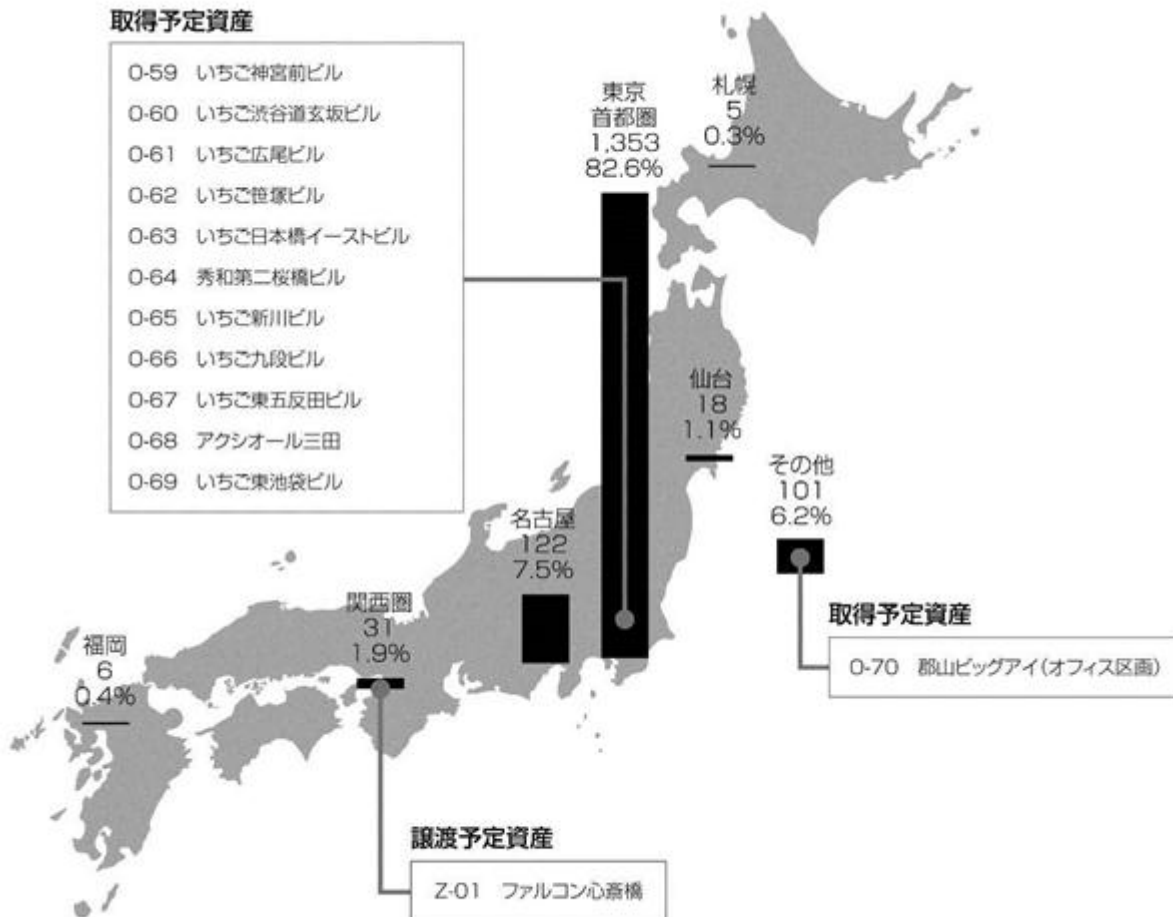
### < 税務上の繰越欠損金の活用に係るイメージ >



### 本募集後のポートフォリオの分散

本投資法人は、中規模オフィスを中心としたポートフォリオの拡大を図っています。その際、今後より高い収益成長性が見込める東京首都圏を中心としつつも、リスク分散の観点から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。取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオの各分散状況は以下のとおりです。

#### < ポートフォリオマップ（取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後） >



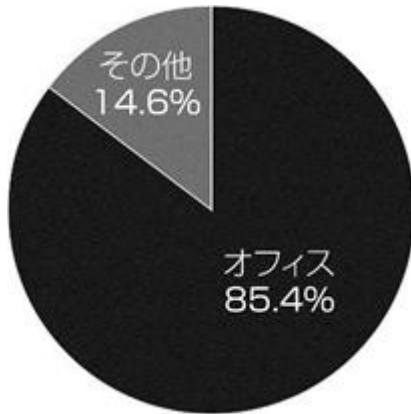
(注)中段は取得(予定)価格の合計(億円)、下段は投資比率を示します。

投資比率は取得(予定)価格ベースの割合です。

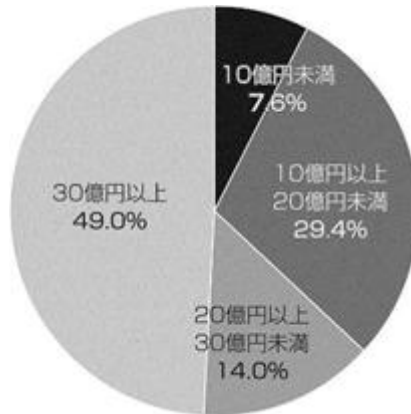
いずれも取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の保有資産をもとに算出しています。

## &lt; ポートフォリオの分散状況（取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後） &gt;

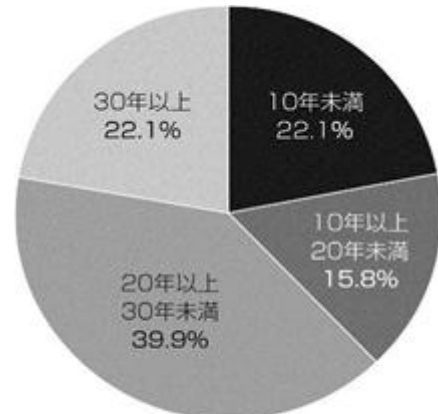
物件タイプ別(注1)



資産規模別(注1)



築年数別(注1)

平均築年数 21.4年<sup>(注2)</sup>

(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（譲渡予定資産を除きます。）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、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27年4月9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）	NO1利回り （％）
0-59	いちご神宮前ビル	国内の特定目的会社(注1)	7,200	4.2
0-60	いちご渋谷道玄坂ビル	国内の特定目的会社(注1)	3,650	4.3
0-61	いちご広尾ビル	国内の特定目的会社(注1)	3,960	4.7
0-62	いちご笹塚ビル	国内の特定目的会社(注1)	4,780	5.3
0-63	いちご日本橋イーストビル	国内の特定目的会社(注1)	4,700	4.7
0-64	秀和第二桜橋ビル	国内の特定目的会社(注1)	2,500	5.0
0-65	いちご新川ビル	国内の特定目的会社(注1)	2,360	5.0
0-66	いちご九段ビル	国内の特定目的会社(注1)	3,190	4.9
0-67	いちご東五反田ビル	国内の特定目的会社(注1)	3,660	5.0
0-68	アクシオール三田	合同会社三田ホールディングス	1,800	4.6
0-69	いちご東池袋ビル	国内の有限会社(注2)	4,570	5.0
0-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	合同会社郡山ホールディングス	1,660	6.6

（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）取得先は国内の有限会社ですが、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、借入等を含みますがこれに限られません。）を完了できたこと、または本投資法人が平成27年4月9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、本投資法人の義務履行の条件とされており、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。

取得予定資産の売主である、合同会社三田ホールディングスおよび合同会社郡山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に基づく同意を得、本資産運用会社の投資運用委員会の承認決議を得ています。また、本投資法人は、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平成27年3月1日時点の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。

## (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）または鑑定評価書もしくは建物エンジニアリング・レポート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。敷地権が設定されている建物の区分所有権を取得する場合は、登記簿上表示されている敷地権の割合（小数第3位を四捨五入）を括弧内に記載しています。
- ・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。なお、当該物件が複数の建ぺい率の指定を受けている場合には、該当する複数の建ぺい率を記載しています。
- ・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。
- ・建物の区分所有権を取得する場合は、取得予定の専有部分の登記簿上表示されている床面積を、建物全体の専有部分の登記簿上表示されている床面積の合計で除した割合（小数第3位を四捨五入）を、建物の「所有形態」の括弧内に記載しています。
- ・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。

## 0-59 いちご神宮前ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	7,200百万円	
取得予定日	平成27年5月7日	
所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目25番16号	
アクセス	東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前」駅 徒歩約5分 JR山手線「原宿」駅 徒歩約9分 JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅 徒歩約9分	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,337.19m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域 / 第2種住居地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%、60% / 300%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所、倉庫、駐車場
	延床面積	5,218.72m <sup>2</sup>
	構造・階数	RC造 B1F/6F
	建築時期	昭和59年11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	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. 隣地所有者との間で、本件土地の一部につき通行のための無償利用を認めること等を内容とする覚書が存在します。</li> <li>2. 本物件に設置されている設備ダクトの一部が、北東側隣地（地番25番8）および北西側隣地（地番24番15）に越境しています。かかる越境に関して、当該各隣地所有者との間で、受託者が越境物の更新工事を行う場合は、越境している部分を取り除き是正すること等を内容とする覚書が存在します。</li> <li>3. テナント1社（賃貸面積：593.96m<sup>2</sup>）から、平成27年6月30日付で賃貸借契約を終了する旨の平成26年12月22日付解約通知書を受領しています。</li> <li>4. 本物件に設置された屋外広告（テナント資産）については、屋外広告物許可を受けていませんが、当該テナントにて許可申請手続中です。</li> <li>5. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、延焼のおそれのある部分に該当する外壁北側1階部分の排気口に空調の冷媒管が貫通しているため、FDの作業障害となっている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>6. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、屋外避難階段から2m以内の外壁に、図面に記載のない空調室外機用のスリーブおよび図面の位置と異なる排気ガラリが設定されており、いずれも屋外避難階段から2m以内の開口部に該当している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. 1階店舗内に適切に開放できない排煙窓がありますが、売主の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. 神宮前エリアは、物販店・飲食店・オフィス等が高度に集積する情報発信力の高い日本有数の複合商業地域です。平成20年の東京メトロ副都心線の開通、さらには平成25年の東急東横線の相互乗り入れにより、アクセスが向上しているエリアです。</li> <li>2. 神宮前エリアは、繁華性、視認性の高い立地条件下では、低層階は広告宣伝効果や認知度・知名度アップを期待する出店需要が高く、また、「神宮前」という立地(地名)から、高層階はファッション関係や人材派遣会社等をはじめとする法人を中心とした賃貸需要が考えられます。</li> <li>3. 東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前」駅、JR山手線「原宿」駅、JR各線・東急電鉄各線・東京メトロ各線等「渋谷」駅から徒歩圏内に立地しており、交通利便性に優れたエリアです。</li> </ol>
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原宿・表参道エリア内にあり、渋谷エリアへ向かう導線である幹線道路(明治通り)沿いに位置する中規模オフィスビルです。</li> <li>2. 情報発信力のある当該エリアへの店舗出店またはオフィス移転を求めるアパレル関連企業をはじめとしたテナントからの需要は底堅いと考えられます。</li> <li>3. 1階路面区画にはアパレルショップが入居し、上層階のオフィスフロアは基準階約325坪の貸室となっており、情報通信業や広告関連業等のテナントが入居しています。</li> </ol>

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご神宮前ビル
鑑定評価額	7,220,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成27年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	7,220,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	7,530,000,000円	
運営収益	406,521,470円	
可能総収益	423,699,864円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	17,178,394円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	103,039,306円	
維持管理費	11,607,000円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	20,892,654円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,427,333円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	9,568,757円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	2,740,161円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	54,286,397円	平成26年度実績額に基づき査定
損害保険料	297,440円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	1,219,564円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	303,482,164円	
一時金の運用益	6,410,066円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	16,214,500円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	293,677,730円	
還元利回り	3.9%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	7,090,000,000円	
割引率	3.7%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	9,260,000,000円	
土地比率	96.3%	
建物比率	3.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

## 0-60 いちご渋谷道玄坂ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,650百万円	
取得予定日	平成27年5月7日	
所在地	東京都渋谷区円山町28番3号	
アクセス	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅 徒歩約9分 京王井の頭線「神泉」駅 徒歩約3分	
土地	所有形態	所有権
	面積	548.09m <sup>2</sup>
	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	事務所、店舗、倉庫、駐車場
	延床面積	4,474.67m <sup>2</sup>
	構造・階数	SRC造 B2F/9F
	建築時期	平成6年9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	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>本物件に設置された防犯扉の一部が南側隣地（地番26番1）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、今後新たに建造物の改修および構築をする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>本物件に設置されたコンクリート土留の一部および防犯扉の一部が南側隣地（地番83番10および83番31）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、今後新たに建造物の改修および構築をする場合には、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>本物件に設置された防犯用扉の一部が北側隣地（地番22番1、22番14および84番8）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、将来自己の所有する建物を再構築する際には、隣地所有者と協議の上、自己の責任と費用負担にてかかる越境物を撤去し、事後策を講ずるものとする等々を内容とする覚書が存在します。</li> <li>建築基準法第42条第2項により、敷地面積のうち北西側の一部（39.8m<sup>2</sup>）が道路となります。</li> <li>テナント1社（賃貸面積：664.44m<sup>2</sup>）から、平成27年1月31日付で賃貸借契約を終了する旨の平成26年12月25日付解約通知書を受領しています。</li> </ol>	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>渋谷エリアは、JR各線、東京メトロ各線、東急電鉄各線、京王井の頭線等複数路線が乗り入れる日本最大級のターミナル駅を中心に形成され、西武百貨店、丸井、パルコ等の大型商業施設が高度に集積し、流行や文化の発信基地としての特性を有しています。また、その交通利便性の高さからオフィス立地としての選好性も高く、近年、特にIT系企業の進出が顕著となっています。</li> <li>また、「渋谷」駅周辺では、近年、商業・業務複合型の大規模ビルの再開発が続いており、現在でも「駅街区開発計画」等の再開発事業が進行中であり、今後さらなる利便性の向上が見込まれます。</li> </ol>	

物件特性	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 国道246号線沿い、道玄坂上交差点付近の中小規模の事務所ビルが集積する商業地域内に位置する中規模オフィスビルです。</li><li>2. 基準階の貸室は約100坪の無柱空間と約2,600mmの天井高を確保しており、また、各階個別空調システムを採用する等、幅広いテナントニーズに対応可能な優位性を有すると考えています。</li><li>3. 1階店舗にはコーヒーショップが入居し、2階以上の上層階には情報通信業やサービス業等のテナントが入居しています。</li></ol>
------	--

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご渋谷道玄坂ビル
鑑定評価額	3,720,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成27年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,720,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,830,000,000円	
運営収益	218,526,490円	
可能総収益	236,971,043円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	18,444,553円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	62,127,650円	
維持管理費	11,309,174円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	20,769,049円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,540,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	3,082,907円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	1,870,044円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	22,099,300円	平成26年度実績額に基づき査定
損害保険料	238,650円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	218,526円	銀行手数料等、その他費用を計上
運営純収益	156,398,840円	
一時金の運用益	2,531,970円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	5,715,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	153,215,810円	
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,670,000,000円	
割引率	4.1%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	3,580,000,000円	
土地比率	86.9%	
建物比率	13.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし



## 0-61 いちご広尾ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,960百万円	
取得予定日	平成27年5月7日	
所在地	東京都渋谷区広尾五丁目8番14号	
アクセス	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩約6分	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,306.55㎡
	用途地域	商業地域 / 第1種住居地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%、60% / 300%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所
	延床面積	5,333.02㎡
	構造・階数	SRC/RC造 B1F/10F
	建築時期	平成2年7月25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	建築基準法第42条第2項により、敷地面積のうち北側部分および南西側部分の合計154.50㎡が道路となります。	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 最寄駅である「広尾」駅周辺は、JR「恵比寿」駅から1駅的位置にあり、都内各所へのアクセスが容易な立地であり、加えて高い地域的な名声を有しており、オフィス・店舗とも十分な需要が認められるエリアです。</li> <li>2. 広尾・恵比寿エリアは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、新たなオフィス需要が喚起されたエリアです。オフィスでは広告・出版業、アパレルメーカー、マスコミ関係、IT関連の需要が見込めるエリアとなっています。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩約6分に位置し、幹線道路である明治通り沿いの商業地域に立地する中規模オフィスビルです。</li> <li>2. 周辺は小規模な物件が多い中で、基準階約90坪と比較的広い貸室面積を有しており、賃貸市場の競争力について、比較的高位な水準にあります。</li> </ol>	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご広尾ビル
鑑定評価額	4,010,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成27年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,010,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	4,090,000,000円	
運営収益	253,323,110円	
可能総収益	266,860,642円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	13,537,532円	中長期的に安定的である認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	66,758,717円	
維持管理費	7,008,600円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費等	23,574,402円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,997,917円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	5,773,186円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,493,486円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	24,103,315円	平成26年度実績額に基づき査定
損害保険料	274,580円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	2,533,231円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	186,564,393円	
一時金の運用益	2,945,796円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	9,434,917円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	180,075,272円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,980,000,000円	
割引率	4.2%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	3,730,000,000円	
土地比率	86.9%	
建物比率	13.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

## 0-62 いちご笹塚ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	4,780百万円	
取得予定日	平成27年5月7日	
所在地	東京都渋谷区笹塚二丁目26番2号	
アクセス	京王線「笹塚駅」 徒歩約7分	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,923.74㎡
	用途地域	商業地域、第1種住居地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%、60% / 300%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100%）
	用途	事務所、店舗
	延床面積	8,546.90㎡
	構造・階数	S/SRC造 B1F/13F
	建築時期	平成7年3月31日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
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. 建築基準法第42条第2項により、敷地面積のうち東側道路に接する部分3.6㎡および西側道路に接する部分3.5㎡が道路になります。</li> <li>2. 本物件に設置されたコンクリートタタキの一部が西側および東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> </ol>	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 最寄駅である京王線「笹塚」駅からは、ターミナル駅である「新宿」駅への近接性に優れ、また、乗換を利用することにより「大手町」駅まで25分程度と都心へのアクセスは良好です。また、本件建物と南東側で接面している甲州街道からは、東方へ走る山手通りへのアクセスが容易となっています。</li> <li>2. 近隣エリアは、高層の店舗兼共同住宅が多い商業地域ですが、甲州街道沿いを中心に中高層のオフィスが見られるエリアであり、メーカーや営業系事務所ニーズの高い地域であると考えています。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基準階約100坪の貸室は無柱空間で、近隣エリアでは大型の希少物件であり、駐車場59台を備えているため、企業の営業拠点ニーズに応える中規模オフィスビルと考えています。</li> <li>2. 大理石を使用したエントランスホール、タイル貼りの外観、17人乗りのエレベータを3基備える等、一定の競争力が認められると考えています。</li> <li>3. 1階店舗にはスーパーマーケットが入居し、2階以上の上層階には情報通信業等のテナントが入居しています。</li> </ol>	

（注）本不動産信託受益権は、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする2つの信託受益権から成っていますが、本投資法人はその両方を取得する予定です。なお、各信託の信託受託者および受益者の間で本物件の一括運用および一括譲渡義務等が合意されており、本投資法人は、かかる合意を承継することを売主との間で合意しています。

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご笹塚ビル
鑑定評価額	4,840,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成27年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,840,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	4,970,000,000円	
運営収益	361,843,976円	
可能総収益	384,445,704円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	22,601,728円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	109,448,589円	
維持管理費	19,825,300円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	43,149,252円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	5,200,833円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	8,103,405円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,988,065円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	30,374,720円	平成26年度実績額に基づき査定
損害保険料	445,170円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	361,844円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	252,395,387円	
一時金の運用益	3,632,323円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	27,456,750円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	228,570,960円	
還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	4,780,000,000円	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	4,810,000,000円	
土地比率	78.3%	
建物比率	21.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

## 0-63 いちご日本橋イーストビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	4,700百万円	
取得予定日	平成27年5月7日	
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目7番8号	
アクセス	JR総武本線「馬喰町」駅 徒歩約3分 JR総武本線、都営浅草線「浅草橋」駅 徒歩約4分 都営新宿線「馬喰横山」駅 徒歩約7分	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,091.13m <sup>2</sup>
	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、店舗、駐車場
	延床面積	5,940.72m <sup>2</sup>
	構造・階数	S/RC造 B1F/7F
	建築時期	平成22年1月29日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
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	本件土地に設置されたフェンスの化粧ブロック基礎の一部およびフェンスのブロック基礎地中部分の一部が西側隣地（地番5番11）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、将来越境物を移設・解体撤去等する場合には、当該物件所有者が費用を負担し、再築の場合には、本件土地内に設置すること等を内容とする覚書が存在します。	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 日本を代表する商業・ビジネスエリアのひとつである日本橋を含むエリアに立地し、最寄駅であるJR総武本線「馬喰町」駅、JR総武本線・都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅から都心主要中心部への交通アクセスは極めて良好です。</li> <li>2. 丸の内・大手町エリア、八重洲エリア等の中心商業地域への接近性に優れているため、コスト面での利点を考える中小企業やメーカー等から賃貸需要が認められるエリアです。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. JR総武本線「馬喰町」駅から徒歩約3分、靖国通りおよび江戸通りの背後に位置する中規模オフィスビルです。</li> <li>2. 基準階約195坪、天井高2,800mm、OAフロア100mm等のスペックを有し、グリッド型システム天井の採用により、入居テナントにとって比較的自由度の高い使用が可能となると考えています。</li> <li>3. Low-eペアガラス、ブリーズソレイユ（日よけ用庇）その他の環境負荷の少ない資機材を採用する等、環境に配慮した仕様となっています。</li> </ol>	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご日本橋イーストビル
鑑定評価額	4,850,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成27年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,850,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	4,970,000,000円	
運営収益	294,125,843円	
可能総収益	310,921,940円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	16,796,097円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	74,401,959円	
維持管理費	13,011,300円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	24,491,904円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,018,583円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	6,898,706円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,813,167円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	22,334,639円	平成26年度実績額に基づき査定
損害保険料	304,150円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	3,529,510円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	219,723,884円	
一時金の運用益	3,536,733円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	4,694,417円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	218,566,200円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	4,800,000,000円	
割引率	4.2%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上、査定
積算価格	3,930,000,000円	
土地比率	63.3%	
建物比率	36.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

## 0-64秀和第二桜橋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,500百万円	
取得予定日	平成27年5月7日	
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目8番2号	
アクセス	JR京葉線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩約1分	
土地	所有形態	所有権（注）
	面積	513.73㎡（注）
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分 86.74%）
	用途	事務所 駐車場
	延床面積	4,249.82㎡ 103.15㎡
	構造・階数	SRC造9F SRC造1F
	建築時期	平成元年8月31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	<p>1. 本件建物は区分所有建物であり、管理規約に基づく区分所有部分の専有面積部分の持分割合は、86.74%（3,007.31㎡ / 3,467.18㎡）です。また、本件建物の敷地の一部は他の区分所有権者が所有しており、いわゆる分有状態にありますが、当該他の区分所有権者から信託受託者に対して当該他の区分所有権者が所有している敷地の一部について地上権が設定されているとともに、信託受託者と当該他の区分所有権者との間で、相互に使用借権を設定しています。なお、他の区分所有者は1名です。また、分有地との境界確定が未了です。</p> <p>2. 本件土地の一部（97.79㎡）に、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備機構を区分地上権者として、鉄道施設物設置を目的とする無償の区分地上権が設定されています。</p> <p>3. 対象建物は区分所有物件であり、管理規約の規定により、区分所有者が、その区分所有権を第三者に譲渡しようとするときは、前もって他の区分所有者に対し通知し、他に優先して買取りの機会を与えるものとされています。</p> <p>4. 本件土地に設置されたタイル敷きの一部が西側隣地（地番6番5）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、受託者が将来建替え等を行う場合には、その越境部分が境界線に掛からないように改めること等を内容とする覚書が存在します。</p> <p>5. 本件土地に設置されたブロック塀およびブロック塀の笠の一部が南側および西側隣地（地番6番2、6番4、6番26および6番27）へ越境しています。</p>	
立地特性	<p>1. JR京葉線、東京メトロ日比谷線・有楽町線等、複数路線が利用可能であり、都心各所へのアクセスが良好な「八丁堀」エリアに属しています。</p> <p>2. 「八丁堀」エリアは、都心への接近性、交通利便性を背景に、大手町・丸の内・有楽町エリアや日本橋・八重洲・京橋エリアに隣接し、主に上位エリアの賃貸需要を補完する特性を有しています。</p>	
物件特性	<p>1. JR京葉線「八丁堀」駅徒歩約1分に位置し、鍛冶橋通り沿いのオフィスビルが集積する商業地域に立地する中規模オフィスビルです。</p> <p>2. 基準階約130坪の貸室は無柱空間で、天井高2,590mmを確保しており、将来にわたり安定的な収益獲得を見込める設備スペックを満たしています。</p>	

（注）「面積」欄には、本件土地の面積に加え、他の区分所有権者が所有している敷地の一部に設定された地上権部分を含みます。

鑑定評価書の概要	
物件名称	秀和第二桜橋ビル
鑑定評価額	2,600,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成27年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	2,600,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,680,000,000円	
運営収益	170,838,568円	
可能総収益	181,207,966円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	10,369,398円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	44,709,737円	
維持管理費	7,344,856円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	17,256,846円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,850,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	2,331,911円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	1,380,505円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	13,163,200円	平成26年度実績額に基づき査定
損害保険料	211,580円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	170,839円	銀行手数料等、その他費用を計上
運営純収益	126,128,831円	
一時金の運用益	1,878,694円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	7,410,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	120,597,525円	
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,570,000,000円	
割引率	4.6%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	2,540,000,000円	
土地比率	86.0%	
建物比率	14.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし



## 0-65 いちご新川ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,360百万円	
取得予定日	平成27年5月7日	
所在地	東京都中央区新川二丁目22番1号	
アクセス	JR京葉線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅 徒歩約3分	
土地	所有形態	所有権
	面積	564.95㎡
	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、駐車場、居宅
	延床面積	3,183.79㎡
	構造・階数	SRC造 B1F/7F
	建築時期	平成2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	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	本件土地の一部（251.93㎡）について、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構を区分地上権者として、鉄道施設物設置を目的とする無償の区分地上権が設定されています。	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. JR京葉線、東京メトロ日比谷線等、複数路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。</li> <li>2. 八丁堀・新川エリアは、都心への接近性、交通利便性を背景に、大手町・丸の内・有楽町エリアや日本橋・八重洲・京橋エリアの賃貸需要を補完する特性を有しています。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. JR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約3分、三方路に立地し視認性に優れた中規模オフィスビルです。</li> <li>2. 1階店舗にはコンビニエンスストアが入居しており、2階以上の貸室は基準階約110坪、天井高2,800mmを有するほぼ整形の形状で、3面採光を確保した事務所区画となっています。</li> </ol>	

（注）本件土地南端部に存するゴミ置場は登記がなされていませんが、売主にて、引渡時までに登記を完了する予定です。

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご新川ビル
鑑定評価額	2,480,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成27年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	2,480,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,530,000,000円	
運営収益	163,969,358円	
可能総収益	173,477,220円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	9,507,862円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	45,545,983円	
維持管理費	10,737,067円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	13,012,105円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	3,840,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	2,982,494円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	1,091,208円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	13,540,100円	平成26年度実績額に基づき査定
損害保険料	179,040円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	163,969円	銀行手数料等、その他費用を計上
運営純収益	118,423,375円	
一時金の運用益	1,916,332円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	9,120,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	111,219,707円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,460,000,000円	
割引率	4.5%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	2,420,000,000円	
土地比率	85.1%	
建物比率	14.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

## 0-66 いちご九段ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,190百万円	
取得予定日	平成27年5月7日	
所在地（地番）	東京都千代区神田神保町二丁目38番1他	
アクセス	東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄三田線・新宿線「神保町」駅 徒歩約3分 東京メトロ東西線・半蔵門線「九段下」駅 徒歩約4分	
土地	所有形態	所有権
	面積	733.73m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%、80% / 500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	4,945.28m <sup>2</sup>
	構造・階数	S/SRC造 B2F/8F
	建築時期	平成元年5月25日（平成2年8月3日増築）
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
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御影石の一部が北西側および南西側公道に越境していません。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。</li> <li>2. 固着や障害物のため、適切に開放できない排煙窓が複数ありますが、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>3. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、8階専用部内において自然排煙が不足する可能性がある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> </ol>	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 東京メトロ半蔵門線、都営地下鉄三田線・新宿線「神保町」駅から徒歩約3分と最寄駅の接近性に優れ、都内各所へのアクセスも良好な「神保町」エリアに立地しています。</li> <li>2. 旧来からのオフィスエリアであり、周辺には大手出版社等が所在するほか、専修大学や日本大学等の大学も立地し、繁華性の高いエリアです。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 幹線道路である専大通りを含む四方路に接面しており、視認性に優れた中規模オフィスビルです。</li> <li>2. 基準階約112坪の貸室はほぼ長方形の無柱空間で、天井高2,550mmを確保し、多様な業態のテナントニーズに対応可能と考えています。</li> <li>3. 1階はコンビニエンスストア、2階はファミリーレストランが入居しており、3階以上の上層階には弁護士事務所や情報通信業等のテナントが入居していません。</li> </ol>	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご九段ビル
鑑定評価額	3,200,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成27年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,200,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,280,000,000円	
運営収益	215,103,492円	
可能総収益	225,234,912円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	10,131,420円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	59,150,187円	
維持管理費	10,097,028円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	19,633,110円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,632,917円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	4,949,473円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,471,859円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	19,471,400円	平成26年度実績額に基づき査定
損害保険料	249,090円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	645,310円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	155,953,305円	
一時金の運用益	2,344,836円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	10,496,167円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	147,801,974円	
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,160,000,000円	
割引率	4.3%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	2,730,000,000円	
土地比率	83.7%	
建物比率	16.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

## 0-67 いちご東五反田ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,660百万円	
取得予定日	平成27年5月7日	
所在地	東京都品川区東五反田一丁目6番3号	
アクセス	JR山手線、都営地下鉄浅草線「五反田」駅 徒歩約4分	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,016.16㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100%）
	用途	事務所、店舗、倉庫、駐車場
	延床面積	7,072.68㎡
	構造・階数	SRC/RC造 B2F/9F
	建築時期	平成2年2月20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. 本件土地に設置された侵入防止用の管理用扉が西側隣地（地番6番11）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>2. 騒音規制法に基づく特定施設設置の届出が必要であるもののこれが行われていませんが、売主の費用負担により届出することを売主との間で合意しています。</li> <li>3. 品川区との間の協定書において、本件土地の一部（面積：110.89㎡）を歩道状空地として共用スペースを確保し、将来にわたって自主管理することが定められています。</li> </ol>	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「五反田」駅はJR山手線の他、都営地下鉄浅草線、東急池上線が乗り入れており、都内各所のほか、郊外へのアクセスも良好であり、高い利便性を有しています。</li> <li>2. 周辺エリアは、大規模な物件も多くあることから中規模以上のメーカー、IT関連企業等のほか、城南地区の営業拠点の取得を目的とする法人等で、多様なテナントニーズが見込まれ、十分な需要を有するエリアと考えています。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. JR山手線「五反田」駅徒歩約4分の店舗・オフィスビルが建ち並び成熟した商業地に立地する中規模オフィスビルです。</li> <li>2. 基準階約180坪、天井高2,500mmの貸室は、テナントニーズに合わせて小区画の分割対応が可能となっており、建物の規模・スペック等は一定の水準を保っているため、賃貸市場の競争力において比較的優位な水準にあります。</li> </ol>	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご東五反田ビル
鑑定評価額	3,680,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成27年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,680,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,780,000,000円	
運営収益	254,202,475円	
可能総収益	269,146,340円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	14,943,865円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	71,560,222円	
維持管理費	11,087,300円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	26,438,970円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,567,083円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	5,748,671円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,389,257円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	22,435,386円	平成26年度実績額に基づき査定
損害保険料	351,530円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	2,542,025円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	182,642,253円	
一時金の運用益	3,230,537円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	11,833,167円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	174,039,623円	
還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,640,000,000円	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	3,240,000,000円	
土地比率	81.7%	
建物比率	18.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

## 0-68 アクシオール三田

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,800百万円	
取得予定日	平成27年5月7日	
所在地	東京都港区三田三丁目1番17号	
アクセス	都営地下鉄浅草線「三田」駅 徒歩約4分 JR山手線、京浜東北線「田町」駅 徒歩約6分 都営地下鉄三田線「三田」駅 徒歩約7分	
土地	所有形態	所有権（敷地権割合 80.47%）
	面積	599.92m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%、80% / 500%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分 80.26%）
	用途	事務所
	延床面積	3,459.46m <sup>2</sup>
	構造・階数	RC造 14F
	建築時期	平成23年10月12日
信託受託者	株式会社りそな銀行	
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	本件建物は区分所有建物であり、管理規約に基づく区分所有専有面積部分の持分割合は80.26%（2,367.90m <sup>2</sup> / 2,950.14m <sup>2</sup> ）、敷地権割合は80.26%となっています。なお、他の区分所有者は3名です。	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>芝・三田エリアは、JR山手線・京浜東北線「田町」駅、都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅の各線が利用可能であり、都心接近性・交通利便性に優れるエリアです。</li> <li>総合電機メーカーをはじめ多くの大手企業が本社を構え、総合電機メーカーのグループ企業や取引企業の集積も目立つため、オフィス需要は底堅い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>都営地下鉄浅草線「三田」駅徒歩約4分、JR「田町」駅徒歩約6分に位置する中規模オフィスビルです。</li> <li>基準階約70坪の貸室は天井高2,600mmを確保しており、比較的築年数の経過した物件が多く集積するエリアにおいて、一定の競争力を有すると考えています。</li> <li>製造業、情報通信業、税理士法人、ゲーム制作会社等、様々な業種のテナントが入居しています。</li> </ol>	

鑑定評価書の概要	
物件名称	アクシオール三田
鑑定評価額	1,840,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成27年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,840,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	1,880,000,000円	
運営収益	116,898,012円	
可能総収益	123,050,538円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	6,152,526円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	34,727,118円	
維持管理費	85,314円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	6,114,136円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	750,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	1,679,311円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	915,067円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	12,307,500円	平成26年度実績額に基づき査定
損害保険料	170,070円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	12,705,720円	組合管理費、修繕積立金等を計上
運営純収益	82,170,894円	
一時金の運用益	1,504,653円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	1,125,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	82,550,547円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,820,000,000円	
割引率	4.5%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	1,850,000,000円	
土地比率	71.4%	
建物比率	28.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし



## 0-69 いちご東池袋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	4,570百万円	
取得予定日	平成27年5月7日	
所在地	東京都豊島区東池袋一丁目34番5号	
アクセス	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ丸ノ内線・有楽町線・副都心線、西武池袋線、東武東上線「池袋」駅 徒歩約6分	
土地	所有形態	所有権
	面積	772.77㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 800%、80% / 700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	6,468.08㎡
	構造・階数	SRC造 B1F/9F
	建築時期	昭和55年10月14日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
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>本物件に設置された汚水桝の一部が北東側隣地（地番34番3）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、将来本件建物を建替え、または当該越境物を改修する際には、越境している部分を是正すること等を内容とする覚書が存在します。</li> <li>本物件に設置されたテレビ用アンテナケーブルの一部が北東側隣地（地番34番3）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、当該アンテナケーブルを撤去する必要がある場合、協議のうえ行うこと等を内容とする覚書が存在します。</li> <li>本物件に設置された門扉の一部が北東側隣地（地番34番3）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、当該門扉を撤去する必要がある場合協議のうえ行うものとされており、撤去および復旧は、撤去を必要とする者の費用負担において行う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>「池袋」駅は多数の路線が乗り入れる都心および郊外へのアクセスが良好な都内有数のターミナル駅であり、オフィス・店舗共に賃貸ニーズの高いエリアです。</li> <li>本物件のほぼ正面にある豊島区役所の移転計画に伴い、跡地再開発によるさらなる利便性の向上が見込まれます。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>都内有数のターミナル駅である「池袋」駅から徒歩約6分の距離にあり交通の利便性は概ね良好で、また、幹線道路である明治通り沿いに面した中規模オフィスビルです。</li> <li>基準階の貸室は約160坪の整形な空間と約2,550mm（うち0A50mm）の天井高を確保しており、また、貸室はテナントニーズに合わせて小区画の分割対応が可能です。</li> <li>1階店舗はスポーツ用品店が入居し、2階以上の上層階は情報通信業他、様々な業種のテナントが入居しています。</li> </ol>	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご東池袋ビル
鑑定評価額	4,710,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成27年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,710,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	4,850,000,000円	
運営収益	300,755,000円	
可能総収益	315,909,120円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等合計	15,154,120円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	74,242,326円	
維持管理費	11,299,600円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費等	28,249,104円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,886,167円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	7,024,516円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,923,265円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	19,553,984円	平成26年度実績額に基づき査定
損害保険料	298,140円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	3,007,550円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	226,512,674円	
一時金の運用益	4,554,940円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	7,935,333円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	223,132,281円	
還元利回り	4.6%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	4,650,000,000円	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	3,780,000,000円	
土地比率	93.0%	
建物比率	7.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

## 0-70 郡山ビッグアイ（オフィス区画）

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,660百万円	
取得予定日	平成27年5月7日	
所在地	福島県郡山市駅前二丁目11番1号	
アクセス	JR東北本線等「郡山」駅 徒歩約1分	
土地	所有形態	所有権
	面積	5,207.39㎡（敷地権割合10.61%）
	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（区分所有持分10.87%）
	用途	事務所
	延床面積	51,698.58㎡
	構造・階数	S造 B1F/27F
	建築時期	平成13年3月12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. 隣地との境界確定が未了ですが、今後、境界確定の手続を行う予定です。</li> <li>2. 本件建物は区分所有建物であり、管理規約に基づく区分所有専有面積部分の持分割合は10.66%（4,365.00㎡ / 40,959.00㎡）、敷地権割合は10.61%となっています。なお、他の区分所有者は17名です。</li> </ol>	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 郡山市は、東北地方の中で仙台市に次ぐ人口と経済規模を誇る都市であり、首都圏からJR東北新幹線で約80分でアクセスできるほか、鉄道網と東北・磐越自動車道等の道路網が縦横に交差する交通利便性の高さ、東日本の交通の十字路として拠点化が進んでいます。</li> <li>2. JR東北本線等「郡山」駅からペDESTリアンデッキで直結し、また、東北第2の経済圏である郡山都市圏の中心であることから、駅周辺は店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地となっており、業務集積度、繁華性が高いエリアです。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. JR「郡山」駅周辺の再開発により整備された複合用途超高層ビルの15階から19階のオフィス区画になります。</li> <li>2. 企業の地域拠点としてのテナント需要が見込めるほか、郡山エリアにおけるランドマークとして、一定の競争力を有していると考えています。</li> </ol>	

鑑定評価書の概要	
物件名称	郡山ビッグアイ（オフィス区画）
鑑定評価額	1,710,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成27年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,710,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	1,740,000,000円	
運営収益	199,627,866円	
可能総収益	210,120,701円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	10,492,835円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	89,776,733円	
維持管理費	5,355,589円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	17,591,051円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	7,425,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	5,209,134円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	1,295,990円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	13,368,600円	平成26年度実績額に基づき査定
損害保険料	904,506円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	38,626,863円	平成27年ビッグアイ管理組合共益費予算内訳書に基づき査定の上、計上
運営純収益	109,851,133円	
一時金の運用益	2,841,346円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	16,875,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	95,817,479円	
還元利回り	5.5%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,690,000,000円	
割引率	5.6%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.7%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	1,700,000,000円	
土地比率	29.4%	
建物比率	70.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

## (3)取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡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および譲渡予定資産譲渡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。

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	2.0	2,640	4,564.63	100.0	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	1.7	2,826	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	1.2	1,890	1,925.24	100.0	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	0.9	1,590	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	0.7	1,280	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	0.9	1,650	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	0.4	742	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	0.7	1,040	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	1.2	1,962	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	1.1	1,860	1,392.24	100.0	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	0.7	1,050	1,378.82	98.6	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	0.3	559	780.64	90.9	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	0.4	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	1.1	1,960	1,889.54	92.6	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	0.7	1,010	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	0.5	831	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	0.5	780	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	3.1	5,370	5,346.76	100.0	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	1.1	1,733	4,029.77	88.0	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	0.9	1,480	1,491.51	86.0	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	0.5	806	1,250.85	100.0	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	0.9	1,140	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	0.6	931	2,187.44	91.4	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	1.2	2,000	2,385.69	100.0	平成5年9月
	0-27	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	639	0.4	656	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	0.5	743	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	1.3	2,240	4,259.73	93.5	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	0.5	726	2,063.52	79.2	平成13年3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)
	0-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	4,705	2.9	5,042	3,928.12	100.0	昭和57年4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	4.1	6,710	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	1.0	1,680	8,601.71	96.2	平成12年1月
	0-39	いちご・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	1,158	0.7	1,200	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	0.4	677	2,786.43	86.7	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	1.8	3,070	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	0.3	571	3,497.88	93.4	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	1.3	2,400	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	3.4	5,960	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	1.2	2,140	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	1.3	2,260	2,256.09	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	1.2	2,290	2,697.36	100.0	平成22年1月
	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	3.6	5,940	3,159.27	100.0	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	2.3	3,920	3,583.56	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	1.0	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	2.1	3,520	6,180.68	97.8	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	0.7	1,190	2,959.38	90.5	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	1.2	2,030	2,364.71	100.0	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	1.1	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	0.9	1,460	4,499.08	97.5	平成3年3月
その他	Z-02	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	1,970	1.2	2,010	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	2.0	2,910	5,345.62	88.1	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	1.0	1,740	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	0.8	1,400	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	0.6	936	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	0.3	528	1,162.52	100.0	平成2年6月
	Z-08	大名パルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	638	0.4	615	765.61	100.0	平成19年6月
	Z-09	コナミス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	0.7	1,330	3,733.68	100.0	平成23年1月
	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	1.5	2,730	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	1.0	1,770	2,717.77	100.0	平成21年7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)
	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	1.5	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	1.0	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	0.9	1,410	2,124.68	100.0	昭和61年7月
	R-04	ビュロー高輪台	東京都港区白金台 二丁目	1,360	0.8	1,010	1,677.88	100.0	平成15年7月
	R-06	ピーサイト浜松 町	東京都港区浜松町 一丁目	701	0.4	577	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	0.6	797	1,020.14	79.6	平成14年7月
オ フ ィ ス	0-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前 六丁目	7,200	4.4	7,220	4,418.17	100.0	昭和59年11月
	0-60	いちご渋谷道玄 坂ビル	東京都渋谷区円山町	3,650	2.2	3,720	2,789.86	100.0	平成6年9月
	0-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾 五丁目	3,960	2.4	4,010	3,510.44	100.0	平成2年7月
	0-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚 二丁目	4,780	2.9	4,840	6,425.29	94.4	平成7年3月
	0-63	いちご日本橋 イーストビル	東京都中央区日本橋 馬喰町二丁目	4,700	2.9	4,850	4,216.97	84.7	平成22年1月
	0-64	秀和第二桜橋ビル	東京都中央区八丁堀 四丁目	2,500	1.5	2,600	2,971.22	100.0	平成元年8月
	0-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川 二丁目	2,360	1.4	2,480	2,312.03	84.4	平成2年9月
	0-66	いちご九段ビル	東京都千代田区神田 神保町二丁目	3,190	1.9	3,200	3,090.65	100.0	平成元年5月 平成2年8月 (増築)
	0-67	いちご東五反田 ビル	東京都品川区東五反田 一丁目	3,660	2.2	3,680	4,548.10	98.2	平成2年2月
	0-68	アクシオール三 田	東京都港区三田三丁目	1,800	1.1	1,840	2,369.82	80.0	平成23年10月
	0-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋 一丁目	4,570	2.8	4,710	4,553.90	92.5	昭和55年10月
	0-70	郡山ビッグアイ (オフィス区 画)	福島県郡山市駅前 二丁目	1,660	1.0	1,710	3,433.05	96.4	平成13年3月
	合計(76物件)				163,928	100.0	166,505	223,821.22	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、都市計画法、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、都市計画法、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35物件およびZ-02 フィエスタ渋谷からZ-08 大名パルコニーまでの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10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27年3月1日時点における鑑定評価額を記載しています。

(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27年1月末日現在の数値を小数第3位を切り捨てて記載しています。

(注6)「稼働率」は、平成27年1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。

## 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>O-24</b> いちご永代ビル		<b>O-25</b> いちご横須賀ビル		<b>O-26</b> いちご池尻ビル	
<b>O-27</b> ルート池袋ビル		<b>O-28</b> いちご西五反田ビル		<b>O-29</b> いちご吉祥寺ビル	
<b>O-33</b> いちご名駅ビル		<b>O-34</b> いちご栄ビル		<b>O-35</b> いちご仙台中央ビル	
<b>O-37</b> いちご丸の内ビル		<b>O-38</b> いちご富山駅西ビル		<b>O-39</b> いちごみらい信金ビル	
<b>O-40</b> いちご佐賀ビル		<b>O-42</b> いちご高松ビル		<b>O-44</b> 秋田山王21ビル	
<b>O-46</b> いちご神田錦町ビル		<b>O-47</b> いちご秋葉原ノースビル		<b>O-48</b> いちご鍛筋本町ビル	
<b>O-49</b> いちご神田小川町ビル		<b>O-50</b> いちご八丁堀ビル		<b>O-51</b> 恵比寿グリーンガラス	



## その他

<p><b>Z-02</b> フィエスタ 渋谷</p>		<p><b>Z-03</b> ブルク 大森</p>		<p><b>Z-04</b> パゴダ 浅草</p>	
<p><b>Z-05</b> REGALOビル</p>		<p><b>Z-06</b> いちご 横浜西口ビル</p>		<p><b>Z-07</b> エルセントロ 札幌</p>	
<p><b>Z-08</b> 大名 パルコニー</p>		<p><b>Z-09</b> コナミ スポーツクラブ 和泉府中</p>		<p><b>Z-10</b> いちご渋谷 文化村通りビル</p>	
<p><b>Z-11</b> トワイシヤ 横浜磯子 (商業区画)</p>		<p><b>Z-12</b> ライオンズ スクエア川口</p>		<p><b>Z-13</b> いちご新横浜 アリーナ通りビル</p>	
<p><b>Z-14</b> いちご蒲田ビル</p>		<p><b>R-04</b> ビュロー 高輪台</p>		<p><b>R-06</b> ビーサイト 浜松町</p>	
<p><b>R-09</b> いちごサービス アパートメント 銀座</p>					

## 取得予定資産

<b>O-59</b> いちご神宮前ビル		<b>O-60</b> いちご 渋谷道玄坂ビル		<b>O-61</b> いちご広尾ビル	
<b>O-62</b> いちご笹塚ビル		<b>O-63</b> いちご日本橋 イーストビル		<b>O-64</b> 秀和第二桜橋ビル	
<b>O-65</b> いちご新川ビル		<b>O-66</b> いちご九段ビル		<b>O-67</b> いちご 東五反田ビル	
<b>O-68</b> アクシオール三田		<b>O-69</b> いちご東池袋ビル		<b>O-70</b> 郡山ビッグアイ (オフィス区画)	

### 3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降に発生した変更点は、\_\_\_\_\_ 頁で示しています。

#### (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 その他投資資産の主要なもの (ハ) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要」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の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であると予想され、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、以下の通りです。

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、原則として第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、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ます（規約第8条第2項）。）。

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。

### (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

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的手段がないため、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いえ、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) 不動産等を取得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得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得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得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視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、予定した資産を取得できなかつたり、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ったり、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、借入れ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、本投資法人の借入れ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。

#### (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など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、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

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。

(八) 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。

(二) 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賃貸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又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、駐車施設附置義務、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とみなされるリスク)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、又は法令上不利益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。賃借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こととされています。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上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。

#### (コ) 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等には、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は、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ぶ可能性があります。

(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。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。

(八) 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（平成27年4月1日の属する営業期間に係る貸借対照表上の任意積立金及び当期末処分利益のうち、負ののれん発生益に細分された金額を、平成29年3月31日までの間に終了する営業期間のうちいずれかの営業期間にかかる金銭の分配に係る計算書において、一時差異等調整積立金として積み立てる場合を除きます。）。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。

(二) 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ることができると考えています。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ることができ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、後記「8 不動産の譲渡」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あります。

(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 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、新規投資額で平成27年までは年100万円を上限、平成28年以後は年間120万円を上限とします。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。

未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA:新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年4月1日から始まります。

###### (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（一時差異等調整引当額を除く。）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(八)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。

未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年4月1日から始まります。

## 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税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（一時差異等調整引当額を除きます。）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。

### （ニ）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。

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

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）は以下のとおりです。

- (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人の投資主及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に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29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又は不動産の所有権、土地の賃借権若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29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%の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30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ます。）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29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。

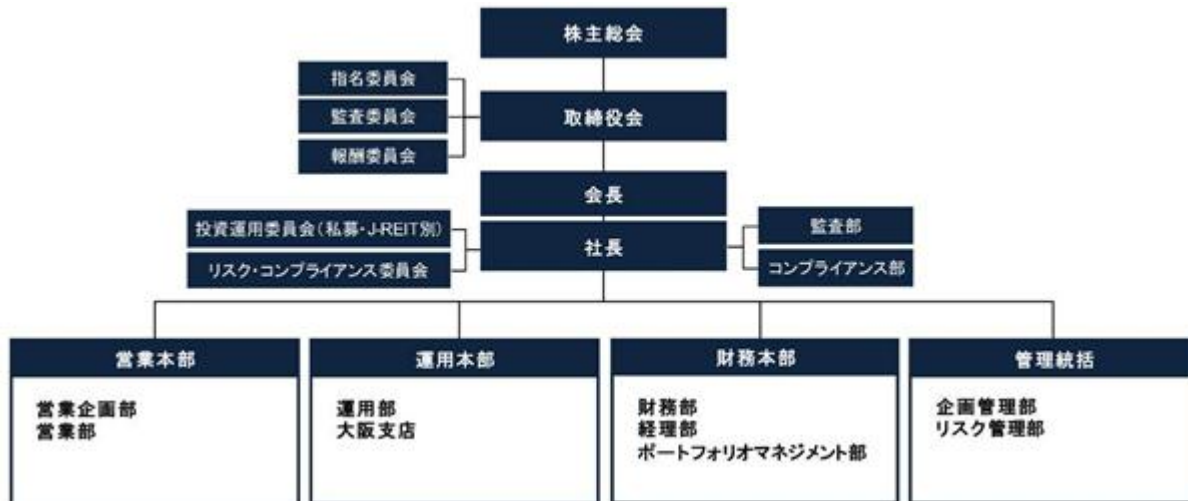
#### (ハ) 特別土地保有税

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。

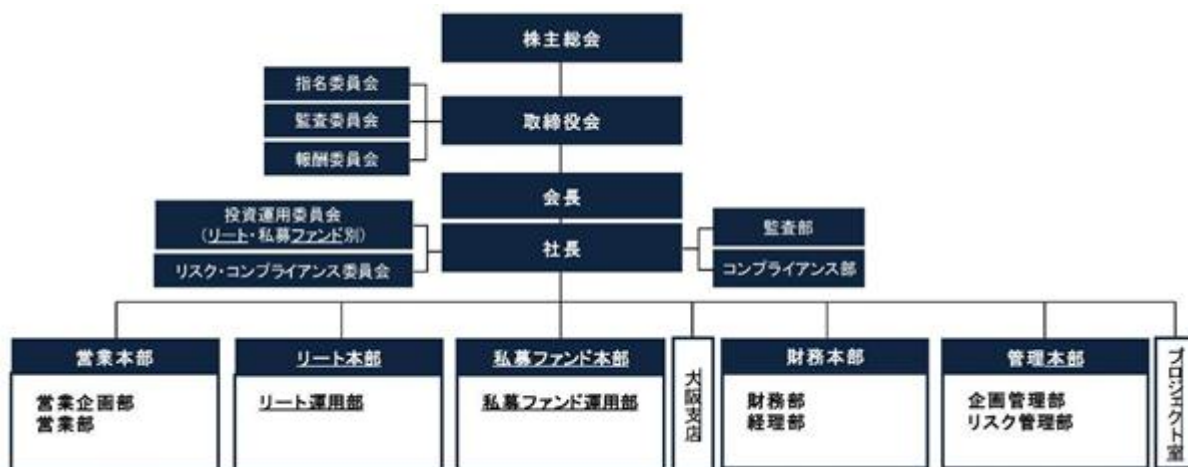
## 5 本資産運用会社の運用体制の変更

本資産運用会社は、平成27年3月1日付で本投資法人の資産運用業務と私募不動産ファンドの資産運用や投資助言に係る業務を担当していた「運用本部」から、本投資法人の資産運用業務に係る部門「リート運用本部」と、私募不動産ファンドの資産運用業務に係る部門「私募ファンド運用本部」を独立して設置しました。

&lt; 変更前組織図 &gt;



&lt; 変更後組織図 &gt;



## 6 本資産運用会社の役員体制の異動

本資産運用会社の執行役副社長であった石原実が平成27年3月1日付で退任しました。また、平成27年3月1日付で島田光隆および司昭彦が執行役に就任しました。

その結果、本資産運用会社の役員体制が平成27年3月1日付で、以下のとおり異動しました。

## &lt;旧体制&gt;

役職名	氏名	備考
執行役会長(全社統括)	岩崎 謙治	
代表執行役社長(全社統括、営業本部担当)	織井 涉	営業本部長
代表執行役副社長(運用本部担当)	内藤 卓己	運用本部長
執行役副社長	石原 実	
専務執行役(財務本部担当)	芝崎 憲次	財務本部長
上席執行役(営業部担当)	深澤 真一	営業本部副本部長
執行役(財務部、経理部担当)	久保田 政範	財務本部副本部長 兼 財務部長 兼 経理部長

## &lt;新体制&gt;

役職名	氏名	備考
執行役会長(全社統括)	岩崎 謙治	
代表執行役社長(全社統括)	織井 涉	
代表執行役副社長(私募ファンド本部管掌)	内藤 卓己	私募ファンド本部長
専務執行役(財務本部管掌)	芝崎 憲次	財務本部長
上席執行役(リート本部管掌)	深澤 真一	リート本部長 兼 リート運用部長
執行役(財務部、経理部管掌)	久保田 政範	財務本部副本部長 兼 財務部長 兼 経理部長
執行役(営業本部管掌)	島田 光隆	営業本部長 兼 営業部長
執行役(大阪支店管掌)	司 昭彦	大阪支店長

平成27年3月1日付で就任した執行役の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
執行役（営業本部管掌）	島田 光隆	平成9年9月 平成19年9月  平成23年1月 平成23年1月 平成23年11月 平成24年7月  平成25年6月 平成27年3月	大栄不動産株式会社 モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン株式会社（現モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社） いちごグループホールディングス株式会社 いちご不動産投資顧問株式会社 出向 いちごソリューションズ株式会社取締役 いちご不動産投資顧問株式会社（旧いちごリートマネジメント株式会社） 出向 同社 営業本部営業部長 同社 執行役（営業本部管掌）営業本部長兼営業部長（現任）
執行役（大阪支店管掌）	司 昭彦	昭和62年4月 平成6年1月  平成14年3月 平成17年9月  平成19年11月  平成23年1月 平成24年7月  平成27年3月	株式会社フジタ 同社 大阪支店 高槻再開発プロジェクト課長代理 同社 大阪支店 企画営業部次長 オリックス株式会社 同社 不動産プロジェクト開発部（大阪駐在）課長代理 アセット・マネジャーズ株式会社（現いちごグループホールディングス株式会社） いちご不動産投資顧問株式会社 出向 いちご不動産投資顧問株式会社（旧いちごリートマネジメント株式会社）大阪支店長 同社 執行役（大阪支店管掌）大阪支店長（現任）

## 7 プロパティマネジメント会社の変更

本投資法人は、運用資産の管理につき、いちご建物管理仕様を徹底する中で、以下のとおりプロパティマネジメント会社を変更しています。

### (1) 平成27年2月1日付の変更

本投資法人は、平成27年2月1日付で下記のとおり、プロパティマネジメント会社を変更しています。

物件名称	変更後	変更前
いちご西参道ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご三田ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご半蔵門ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご聖坂ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご芝公園ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご内神田ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご箱崎ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご五反田ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご南池袋ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご中野ノースビル	株式会社ベスト・プロパティ	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご永代ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
ルート池袋	清水総合開発株式会社	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご吉祥寺ビル	株式会社ベスト・プロパティ	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご富山駅西ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご・みらい信金ビル	株式会社ザイマックスプロパティズ九州	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご佐賀ビル	株式会社ザイマックスプロパティズ九州	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご秋葉原ノースビル	清水総合開発株式会社	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご堺筋本町ビル	株式会社ザイマックスプロパティズ関西	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご神田小川町ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
コナミスポーツクラブ 和泉府中	株式会社ザイマックスプロパティズ関西	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご渋谷文化村通りビル	株式会社スペーストラスト	株式会社ザイマックスプロパティズ
トワイシア横濱磯子 (商業区画)	株式会社大京リアルド	株式会社ザイマックスプロパティズ



## (2) 平成27年3月1日付の変更

本投資法人は、平成27年3月1日付で下記のとおり、プロパティマネジメント会社を変更していません。

物件名称	変更後	変更前
いちご赤坂五丁目ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご恵比寿西ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご四谷四丁目ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご溜池ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご神保町ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご池尻ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご西五反田ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご神田錦町ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
いちご八丁堀ビル	株式会社第一ビルディング	株式会社ザイマックスプロパティズ
大名バルコニー	福岡地所株式会社	株式会社ザイマックスプロパティズ

## 8 不動産の譲渡

第18期（平成26年10月期）末後に本投資法人が譲渡した資産（平成27年新規譲渡資産）および譲渡を予定している資産（譲渡予定資産）の概要は以下のとおりです。

## 平成27年新規譲渡資産

物件名称	いちご仙台中央ビル
地域	その他主要都市
用途	オフィス
譲渡時期	平成27年3月26日
譲渡価格(注1)	560 百万円
帳簿価格	521 百万円
譲渡価格と帳簿価格の差額	38 百万円

## 譲渡予定資産

物件名称	ファルコン心斎橋
地域	その他主要都市
用途	その他
譲渡予定時期	平成27年5月8日
譲渡予定価格(注1)	2,810百万円
想定帳簿価格	3,109百万円（平成27年4月30日時点）(注2)
譲渡予定価格と 想定帳簿価格の差額	299百万円

(注1)「譲渡価格」および「譲渡予定価格」とは、譲渡資産の売買契約書または譲渡予定資産の信託受益権売買契約書に記載された売買価格（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。

(注2)ファルコン心斎橋の譲渡予定時期は平成27年5月8日を予定していますが、譲渡契約締結時期は平成27年4月9日であり、平成27年4月期末時点で譲渡予定価格が帳簿価格を下回ることから、「固定資産の減損に係る会計基準」に基づき、譲渡損失相当額299百万円を減損損失として平成27年4月期において特別損失に計上する見込みです。上記想定帳簿価格には当該譲渡損失相当額の減損損失による簿価の切り下げを反映しない数値を記載しています。

譲渡予定資産は、一部フロアの空室により保有を継続するにあたり将来的な収益性の低下が見込まれています。収益性の改善に際しては、相応の資本的支出を要することから、本投資法人では譲渡する方向で検討していましたが、本譲渡を本投資法人に適したタイミングかつ合理的な条件で実現するため、複数社に打診した結果、不動産再生を強みとするいちごグループが最上位の具体的な条件を提示し、いちごグループへ譲渡することとしました。

### 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みずほ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又は記録を受け、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	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
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及び住所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
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。