



2023年5月25日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号  
**いちごオフィスリート投資法人**  
代表者名 執行役員 千葉 恵介  
(コード番号 8975) [www.ichigo-office.co.jp](http://www.ichigo-office.co.jp)  
資産運用会社名  
**いちご投資顧問株式会社**  
代表者名 代表取締役社長執行役員 岩井 裕志  
問合せ先 常務執行役員オフィスリート本部長  
加茂 勇次  
(電話番号 03-3502-4891)

## Berkeley Global, LLC に対する「質問書」送付のお知らせ

いちごオフィスリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、Berkeley Global, LLC（以下、「BG」という。）より2023年3月17日付で受領した投資主総会招集請求書（以下、「本請求」という。）に基づき、臨時投資主総会を2023年6月23日に開催する予定となっております。

本臨時投資主総会には、本請求によりBGから提案された議題（以下、「本投資主提案」という。）に加え、本投資法人からの提出議題を上程する予定です。本投資法人の全役員は、本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社および同社が属するいちごグループから独立しています。この独立性が担保されたガバナンス体制の下、本投資法人役員会は、本投資主提案の内容を慎重に検討いたしました。本投資主提案は投資主の皆様の利益に資するものではないと判断し、本投資主提案に係る全ての議題について、全会一致で反対しております。詳細につきましては、本日付公表の「(開示事項の経過) 投資主提案の取り下げならびに臨時投資主総会の付議議案（規約変更および役員選任）および投資主提案に対する本投資法人の意見のお知らせ」をご参照下さい。

本投資法人では、本投資主総会における投資主様の議決権行使の参考にしていただくべく、BGに対し、本請求等に関連する「質問書」を本日付で送付いたしましたので、お知らせいたします。

質問内容につきましては、本プレスリリースに添付しております「質問書」をご参照ください。BGよりご回答をいただいた際には、本投資法人ウェブサイトにて掲載を予定しております。

参考：「(開示事項の経過) 投資主提案の取り下げならびに臨時投資主総会の付議議案（規約変更および役員選任）および投資主提案に対する本投資法人の意見のお知らせ」

[www.ichigo-office.co.jp/ir/news/news\\_file/file/IchigoOffice\\_20230525\\_EGM\\_Proposals\\_JPN.pdf](http://www.ichigo-office.co.jp/ir/news/news_file/file/IchigoOffice_20230525_EGM_Proposals_JPN.pdf)

以上

2023年5月25日

Berkeley Global, LLC 御中

いちごオフィスリート投資法人  
執行役員 千葉 恵介

貴社が、2023年3月17日付で行った投資主総会招集請求（以下、「本請求」といいます。）を受け、本投資法人では、本日、臨時投資主総会（以下、「本臨時投資主総会」といいます。）を2023年6月23日午後4時から開催することを決定しました。本臨時投資主総会には、本請求により貴社から提案された議題（以下、「本投資主提案」といいます。）に加え、本投資法人からの提出議題を上程する予定です。また、本投資法人の全役員は、本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社および同社が属するいちごグループから独立しています。この独立性が担保されたガバナンス体制の下、本投資法人役員会は、本投資主提案の内容を慎重に検討いたしました。本投資主提案は投資主の皆様の利益に資するものではないと判断し、本投資主提案に係る全ての議題について、全会一致で反対しております。詳細については、本投資法人による本日付公表の「投資主提案の取り下げならびに臨時投資主総会の付議議案（規約変更および役員選任）および投資主提案に対する本投資法人の意見のお知らせ」をご参照ください。

さて、本投資主総会における投資主様の議決権行使の参考にしていただくべく、本投資法人では、貴社に対し、本請求等に関連し、以下の各事項についてご質問させていただきますので、ご回答いただきますようお願い申し上げます。以下の質問事項および貴社からのご回答内容については、本投資法人ウェブサイト等で公表させていただくことがあります。

#### 1. 本請求に至る経緯について

貴社は、昨年8月、投資主総会招集請求に必要である発行済投資口の3%以上の投資口の貴社名義口座への移管を完了されました。その後、沈黙を貫かれておりましたが、本年2月、本投資法人の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）に対して突然コンタクトを開始し、2回目の面談日である2月24日の面談中に、一方的に回答期限を設定した上で、運用報酬の変更を、詳細な根拠の説明もなく、提案されました。これを受け、本資産運用会社は、本投資法人の役員会にも貴社提案内容を共有した上で、3月10日、貴社に対して当該提案に対する見解をお伝えしております。その際、「報酬体系は、投資主価値向上という観点から不断に検討していくことが重要であると考えております。本投資法人の投資主様である貴社からは、本資産運用報酬体系の改善に関するものを含め、引き続き忌憚ないご意見を頂ければと考えております。」と書面にてお伝えし、本投資法人の投資主価値向上に向けた貴社との継続的な協議を希望する旨もお伝えさせていただきました。

ところが、残念なことに、その後、貴社との間の建設的な対話の道は一方的に閉ざされ、3月17日、本請求にかかる内容証明郵便が送付されてまいりました。

- ① 貴社は、本投資法と競合するスターアジア投資法人の運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社と同様、スターアジアグループに属しますが、どのような理由で競合する本投資法人の投資口の保有を開始されたのかご説明ください。また、なぜ投資主総会招集請求に必要である 3%を僅かに超える投資口を取得されたのかについてもご説明ください。
- ② これだけ大量の投資口を有している主要投資主であり、今回、本請求に至っているにもかかわらず、2022 年 4 月期の決算公表後も、また 2022 年 10 月期の決算公表後も全くコンタクトしてこなかった理由をご説明ください。
- ③ 逆に、主要投資主となってから全くコンタクトされなかったにもかかわらず、投資主総会招集請求が可能となる 6 か月間の継続保有期間の経過直後から、突然コンタクトを開始された理由をご説明ください。
- ④ 貴社は、投資主総会招集請求に必要である 6 か月の保有期間の経過後、初めて面談に臨み、その後僅か 1 か月で対話を一方的に切り上げ、本請求に至っております。6 か月という期間待機されていたにもかかわらず、急に短期で結論を求められている理由につき、ご説明ください。
- ⑤ 通常、企業価値向上を求めて建設的な対話を求める場合、投資家サイドでも詳細な分析資料を予め準備し、議論に深みを持たせ、建設的な議論を目指すケースが多いと理解しております。ところが、貴社からは、そういった分析資料の提示を受けたことはありません。特に、貴社の場合、本請求直後に貴社見解を纏めた 24 頁にも及ぶプレゼン資料を公表しているわけですから、面会当時、貴社の見解の詳細な根拠を説明することは可能であったと理解しておりますが、そのような資料に基づくご説明をいただけなかった理由につき、ご説明ください。

## 2. 本請求に関連する事項について

### (ア) 執行役員候補について

執行役員候補として貴社マネージャーの杉原氏をご提案いただいておりますが、貴社が属するスターアジアグループが運用するスターアジア不動産投資法人（以下、「SAR」といいます。）と本投資法人は投資対象が競合しており、両者には利益相反関係があるものと理解しております。また、杉原氏は、SAR の運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社において直前まで経営者として SAR の運用にも関与されてきたと理解しており、SAR との強い利害関係を有しているものと推察されます。このような事情を考慮すると、杉原氏が本投資法人執行役員に選任された場合、本投資法人の投資主価値を毀損させ得る危険性のある立場にあると考えておりますが、この点についてのお考えをご教示ください（本投資法人役員との面談にて、杉原氏にご質問させていただいた内容と重複いたしますが、本書冒頭記載の目的のため、改めて貴社のご見解をご教示ください。）。

(イ) 報酬体系について

- (1) 貴社が掲げる「投資主利益と連動性の高い報酬」という考えは、本投資法人および本資産運用会社の考えと一致しており、本投資法人の投資主価値向上に連動する完全成果報酬はそれを具現化したものです。貴社が「完全成果報酬」は「投資主利益と連動性の高い報酬」ではないと考える根拠をご教示ください。
- (2) 貴社は本投資法人の報酬が高いと主張されておられますが、本投資法人の報酬は利益に連動する完全成果報酬であり、高いパフォーマンスの際は上がり、低いパフォーマンスの際は下がります。一方、貴社のご提案であり、かつ SAR も採用する報酬体系は、利益の有無を問わず報酬が発生し、収益性ではなく資産規模に連動するものです。本投資法人が考える「投資主利益」とは逆の結果をもたらすものと思料いたしますが、このご提案がなぜ貴社が考える「投資主利益」に沿うものであるか、その根拠について具体的にご説明ください。

(ウ) 公募増資について

- (1) 貴社は本投資法人が 7 年にわたり公募増資を行わなかったことをご批判しておられます。本投資法人では、投資主価値向上は、単純に公募増資の有無で決せられるものではなく、最終的には投資主の皆様様の利益成長（特に 1 口当たりの利益）がもっとも重要であると考えております。この点、SAR は上場後、計 5 回の公募増資を行われていますが、2017 年 7 月期～2023 年 1 月期における年間分配金（DPU）の 5 年平均成長率は -6.94% となり、希薄化を考慮しない公募増資の帰結として、投資主の価値を毀損する運用を行ってきたようにも見えます。一方、ほぼ同期間の本投資法人の 2017 年 4 月期～2022 年 10 月期における年間分配金の 5 年平均成長率は +3.43% です。これらを踏まえた上でも、公募増資の有無を重視されることの合理性をご教示ください。
- (2) 本投資法人の投資主価値最大化の取り組みについては、2016 年 5 月の公募増資以降、公募増資を伴わずとも 16 物件計 43,490 百万円（+22.8%/2016 年 10 月期比）の物件取得を行っており、足元の資産規模は取得価格ベースで 2016 年 10 月比 +21,149 百万円（+11%）、鑑定評価ベースで +48,263 百万円（+23%）となっております。加えて、格付けの取得、A+への格上げも獲得し、グローバル・インデックスへの組み入れもなされ、投資法人としての利益向上と成長を着実に推し進めていると認識しております。この投資主価値向上の取り組みが奏功し、以下のとおり、本投資法人の長期的なリターンは東証リート指数を大きく上回っております。

本投資法人のトータルリターン(投資主総利回り)および超過リターン

	1年	3年	10年
本投資法人 トータルリターン	+9.73%	+46.97%	+129.23%
超過リターン (対東証リート指数)	+13.11%	+17.16%	+62.52%

(注1) 貴社による臨時投資主総会の招集請求開示時点（2023年3月17日）

(注2) トータルリターン（投資主総利回り）：投資により得られた収益（配当とキャピタルゲイン）を投資額（投資口価格）で割った比率（配当再投資）

出所：ブルームバーグ

本投資法人としては、投資主価値の最大化は本投資法人の使命であると考えておりますが、上記本投資法人の実績にかかわらず、投資主価値を毀損し得る公募増資をすべきと主張される理由を今一度ご教示ください。

以 上