

有価証券報告書

計算期間
(第15期)

自 平成24年11月 1 日
至 平成25年 4 月30日

いちご不動産投資法人

(G 0 4 5 3 6)

本書は金融商品取引法第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織[EDINET (Electronic Disclosure for Investors' NETwork)]を利用して金融庁に提出した同法第24条第5項において準用された同条第1項に基づく有価証券報告書の記載事項を、紙媒体として作成したものです。

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年7月25日
【計算期間】	第15期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30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兼財務部長兼経理部長 久保田 政範
【連絡場所】	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
【電話番号】	03-3502-4886
【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【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

回次		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月		平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月	平成22年4月	平成22年10月
営業収益	百万円	1,353	640	633	652	768
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(665)	(640)	(633)	(652)	(768)
営業費用	百万円	354	325	325	328	374
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(218)	(211)	(215)	(226)	(257)
営業利益	百万円	999	315	308	323	393
経常利益	百万円	785	262	253	169	229
当期純利益又は当期純損失(△)	(a) 百万円	784	261	252	168	205
総資産額	(b) 百万円	21,929	21,375	21,326	25,146	25,127
(対前期比)	%	(△16.3)	(△2.5)	(△0.2)	(17.9)	(△0.1)
純資産額	(c) 百万円	15,713	15,190	15,181	15,097	15,134
(対前期比)	%	(△0.6)	(△3.3)	(△0.1)	(△0.6)	(0.2)
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
発行済投資口総数	(d) 口	32,700	32,700	32,700	32,700	32,700
1口当たり純資産額	(c)／(d) 円	480,536	464,538	464,272	461,703	462,832
分配総額	(e) 百万円	784	261	252	168	205
1口当たり当期純利益又は当期純損失(△)	円	23,997	8,000	7,733	5,164	6,293
1口当たり分配金額	(e)／(d) 円	23,998	8,000	7,734	5,164	6,294
(うち1口当たり利益分配金)	円	(23,998)	(8,000)	(7,734)	(5,164)	(6,294)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注1) %	3.3 (6.5)	1.2 (2.4)	1.2 (2.4)	0.7 (1.5)	0.9 (1.8)
自己資本利益率	(注1) %	5.0 (10.0)	1.7 (3.4)	1.7 (3.3)	1.1 (2.2)	1.4 (2.7)
自己資本比率	(c)／(b) %	71.7 (11.4)	71.1 (△0.6)	71.2 (0.1)	60 (△11.1)	60.2 (0.2)
自己資本比率増減						
配当性向 (注2)	(e)／(a) %	100.0	99.9	100.0	99.9	100.0

回次		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月		平成23年 4 月	平成23年10月	平成24年 4 月	平成24年10月	平成25年 4 月
営業収益	百万円	762	787	4,273	4,320	4,147
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(762)	(787)	(4,273)	(4,320)	(4,146)
営業費用	百万円	372	385	2,739	2,454	2,110
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(248)	(262)	(1,776)	(1,790)	(1,671)
営業利益	百万円	389	402	1,534	1,866	2,036
経常利益	百万円	229	240	526	663	451
当期純利益又は当期純損失 (△)	(a) 百万円	224	236	17,089	△526	451
総資産額	(b) 百万円	25,076	24,999	115,226	114,980	112,830
(対前期比)	%	(△0.2)	(△0.3)	(360.9)	(△0.2)	(△1.9)
純資産額	(c) 百万円	15,153	15,164	52,584	51,030	50,312
(対前期比)	%	(0.1)	(0.1)	(246.7)	(△3.0)	(△1.4)
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
発行済投資口総数	(d) 口	32,700	32,700	842,823	842,823	842,823
1口当たり純資産額	(c)／(d) 円	463,394	(注4) 66,251	62,390	60,547	59,695
分配総額	(e) 百万円	224	236	1,027	1,168	1,259
1口当たり当期純利益又は当期純損失 (△)	円	6,856	(注4) 1,031	20,275	△624	535
1口当たり分配金額	(e)／(d) 円	6,856	7,220	1,219	1,387	1,494
(うち1口当たり利益分配金)	円	(6,856)	(7,220)	(1,219)	(1,387)	(1,494)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率	(注1) %	0.9	1.0	0.8	0.6	0.4
		(1.8)	(1.9)	(1.5)	(1.2)	(0.8)
自己資本利益率	(注1) %	1.5	1.6	50.4	△1.0	0.9
		(3.0)	(3.1)	(101.5)	(△2.0)	(1.8)
自己資本比率	(c)／(b) %	60.4	60.7	45.6	44.4	44.6
(対前期比増減)		(0.2)	(0.2)	(△15.1)	(△1.3)	(0.2)
配当性向 (注2)	(e)／(a) %	99.9	100.0	6.0	―	279.0

〔その他参考情報〕

回次		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月		平成20年10月	平成21年 4 月	平成21年10月	平成22年 4 月	平成22年10月
投資物件数	(注3) 件	16	16	16	19	19
テナント数	(注3) 件	16	16	16	19	19
総賃貸可能面積	m ²	26,186.27	26,186.27	26,186.27	34,026.33	34,026.33
期末稼働率	(注3) %	99.1	98.1	98.3	98.1	99.0
当期減価償却費	百万円	85	81	81	89	105
当期資本的支出額	千円	8,051	1,444	3,968	6,732	3,118
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注1) 百万円	532	510	499	515	615
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

回次		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月		平成23年 4 月	平成23年10月	平成24年 4 月	平成24年10月	平成25年 4 月
投資物件数	(注3) 件	19	19	67	67	66
テナント数	(注3) 件	19	19	520	503	492
総賃貸可能面積	m ²	34,026.33	34,027.28	162,565.82	162,676.51	156,494.30
期末稼働率	(注3) %	97.8	95.7	94.7	92.3	95.6
当期減価償却費	百万円	105	105	514	510	506
当期資本的支出額	千円	2,827	399	219,653	357,779	268,367
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注1) 百万円	619	630	3,010	3,040	2,981
当期運用日数	日	181	184	182	184	181

(注1) 記載した指標は以下の方法により算定しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率については、年換算した数値を()内に併記しています。

総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2

自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2

賃貸NOI＝当期賃貸営業利益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却費

(注2) 配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。

(注3) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、テナント数は本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しており、期末稼働率は期末時点の個々の保有不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(注4) 平成23年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。そのため、第12期の期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注5) 特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

② 当期の資産運用の経過

(イ) 投資法人の主な推移

いちご不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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、平成17年6月23日に成立し、平成17年10月12日に発行済投資口32,700口で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。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード8975)。その後、平成23年11月1日に旧いちご不動産投資法人(解散前の同法人を以下「旧いちごリート」といいます。)との吸収合併(以下「本合併」といいます。)に伴い投資口1口につき7口の割合による投資口の分割及び旧いちごリートの投資口1口につき3口の投資口の割当交付を実施しました。その結果、当期末時点において発行済投資口は842,823口となっています。

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保という観点から、安定性と成長性の両立した総合型ポートフォリオの構築及び運用資産の着実な成長を目指しています。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の我が国経済は、新政権の経済対策、日本銀行の「量的・質的金融緩和」により期待の転換を通じて、民間需要が刺激され、景気は緩やかな回復傾向が見られます。一方で、欧州債務問題による国際金融資本市場の動向や国内における消費税率引き上げに伴う影響等による経済動向に引き続き注意する必要があります。

不動産売買市場におきましては、資金調達環境の改善や年明け以降の投資口価格の回復により、J-REITの新規上場、公募増資を伴った物件取得が増加しましたが、緩和的な資金調達環境から、一部では物件の売り急ぎの傾向が見られない市場環境でもありました。

賃貸オフィスビル市場におきましては、都心部を中心とした新規供給の大型ビルの空室率が改善し、中小規模ビルを含めた全体の空室率も改善傾向にあります。しかしながら、賃料水準については、底打ち感はあるものの引き続き、緩やかな下落傾向にあり、回復にはなお時間を要すると思われます。

賃貸住宅市場におきましては、都心部のシングルタイプの築浅物件を中心に、引き続き安定的な稼働率で推移しています。

ｂ．運用実績

このような環境下、本投資法人では、平成24年10月期までの本合併後1年間を「成長に向けた基盤構築」の期間と位置付け、財務基盤の強化、外部成長戦略として、負ののれん発生益に伴う剰余金を戦略的に活用したポートフォリオの質の改善に取り組んできました。さらに平成25年10月期までの合併後2年目を「成長サイクルへの転換」の期間と位置付け、財務基盤の更なる安定化を通して、資産規模の拡大、収益力の向上に取り組んでいます。当期（平成25年4月期）においては、その他主要都市のオフィスビル1物件（譲渡価格630百万円）の譲渡を実施し、当期末時点の保有物件は合計66物件（取得価格の総額104,320百万円）となりました。

保有物件については、ポートフォリオ全体のNOIの向上を重視し、賃料水準、稼働率等も考慮の上、個別物件の収益力に繋がる各種施策を積極的に推進しました。具体的な施策の実例として、デザイン性の高いオフィスレイアウトを新規入居者に提供し、付加価値による高賃料確保と競合物件との差別化を図る「レイアウトプロジェクト」という新たなリーシング手法を導入し、一定の成果を実現しています。このような施策を推進した結果、前期末は92.3%であったポートフォリオ稼働率が、当期末時点で95.6%に改善しました。

（ハ）資金調達の概要

当期におきましては、さらなる取引金融機関の拡大、大幅な借入コストの削減、借入期間の長期化・分散化を図るべく、複数の既存ローンの包括的なリファイナンスを行いました。まず、平成24年11月に期限到来した香川銀行ローンの1,400百万円を同行にて借入条件の変更を行いました。また、平成25年1月に日本GEローンの一部、東京スター銀行ローン、みずほ信託（信託内借入）ブルデンシャルLPSローンの計21,738百万円を、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（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（5,579百万円）に加え、スポンサーであるいちごグループホールディングス株式会社からの資金拠出による借入（1,100百万円）にてリファイナンスを行い、同時に日本GEローンの一部（12,500百万円）につき借入条件の変更を行いました。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成25年4月期の実績として営業収益4,147百万円、営業利益2,036百万円、経常利益451百万円、当期純利益451百万円を計上しました。

当期の分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期純利益451百万円に、配当積立金取崩額808百万円を加算した金額1,259百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,259百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,494円としました。

本投資法人では、分配金水準の安定化、収益力の強化及び財務の安定性向上のために、同一決算期内に発生した不動産等売却損益が通算して損失となる場合、財務戦略上の一時的費用が発生する場合、その他運用上の一時的な損失、費用が発生する場合、会計処理と税務上の取扱いの差異により税負担が生じる場合等には、配当積立金を取り崩すことがあります。一方で、本合併後に計上した不動産等売却損により税務上の繰越欠損金も有していることから、同一決算期内に発生した不動産等売却損益が通算して利益となる場合、その他運用上の一時的な利益が発生する場合等には、当該繰越欠損金の範囲内で利益を内部留保することがあります。

③ 今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、現在の主な保有資産であるオフィス、レジデンスのみならず、今後は、幅広いアセットタイプを投資対象とし、安定した分配原資を確保していくため、本投資法人の資産運用会社であ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。）の独自ネットワークによる情報を活用し、良質な投資情報を継続的に確保しながら、着実な外部成長を図ります。

（ロ）管理運営（内部成長）について

保有物件の管理運営においては、引き続き、NOIの向上を重視し、個別物件の収益力強化に繋がる以下の施策を積極的に推進していきます。

- ・新規テナントのリーシングに当たっては、物件特性や立地特性等を考慮し、「レイアウトプロジェクト」等の積極的なテナント誘致策を検討、実施していきます。
- ・既存テナントとのリレーションを強化し、退去防止・増床ニーズの掘り起こしに努めます。
- ・戦略的なリノベーション工事や建物の維持保全を目的とする工事を適切なタイミングで実施し、テナント満足度の向上、物件競争力の維持・向上を図ります。

- ・建物管理業務の外部委託先の見直し・集約を引き続き推進し、物件の管理品質を統一・向上するとともに、コストの削減と運用の効率化を図ります。

(ハ) 財務戦略について

平成25年1月に実施しました包括的なリファイナンスにより借入コストの大幅な削減、取引金融機関の拡大、借入期間の分散化を実現し、財務基盤の安定化に一定の目途が付いたため平成25年5月に本合併後初となる公募増資を行い、借入金と併せて、新たに3物件（取得価格8,650百万円）の取得を行いました。引き続き、資産規模の拡大、収益力のさらなる向上、財務基盤安定性のさらなる向上を図ります。

④ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 新投資口の発行

平成25年5月9日及び同年5月20日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口の発行については平成25年5月27日に払込が完了しています。この結果、出資総額は20,360,120,000円、発行済投資口総数は932,823口となっています。

[公募による新投資口発行（一般募集）]

発行新投資口数	:	90,000口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり62,595円
発行価格（募集価格）の総額	:	5,633,550,000円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり60,348円
払込金額（発行価額）の総額	:	5,431,320,000円
払込期日	:	平成25年5月27日

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数	:	上限 9,000口
払込金額（発行価額）	:	1口当たり60,348円
払込金額（発行価額）の総額	:	上限 543,132,000円
払込期日	:	平成25年6月26日
割当先	:	SMB C日興証券株式会社

(注) 当該第三者割当による新投資口発行につきましては、平成25年6月20日付で割当先であるSMB C日興証券株式会社より発行予定投資口数の全投資口につき、申込期日までに申込みを行わない旨の通知がありました。この結果、当該第三者割当による新投資口発行は行われなかったことになりました。

(ロ) 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。

[いちご秋葉原ノースビル]

取得価格（注）	5,500,000千円
所在地	東京都千代田区外神田六丁目15番12号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年5月9日
取得日	平成25年6月3日
取得先	合同会社末広町ホールディングス

[いちご堺筋本町ビル]

取得価格（注）	1,940,000千円
所在地	大阪府大阪市中央区本町一丁目6番16号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年5月9日
取得日	平成25年6月3日
取得先	合同会社関西ホールディングス

[コナミスポーツクラブ和泉府中]

取得価格（注） 1,210,000千円

所在地 大阪府和泉市府中町一丁目20番1号

資産の種類 不動産信託受益権

契約締結日 平成25年5月9日

取得日 平成25年6月3日

取得先 合同会社銀座ホールディングス

（注）取得価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。

（ハ）資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、平成25年6月3日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (千円)	利率 (%)	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,800,000	1.79372	平成30年5月31日	(注)	有担保 無保証 固定金利
	株式会社新生銀行	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	700,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000				
	合計	3,700,000	—	—	—	—

（注）平成25年7月31日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に4百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

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、主として後記「2 投資方針(2) 投資対象 ①投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等の特定資産（投信法第2条第1項に定義されます。）に投資して運用を行います。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、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。本投資法人の資産運用は、本書の日付現在、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」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社ですべて委託してこれを行います。

(注1) 投資法人に関する法的枠組みの概要は、以下の通りです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、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。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ①投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び(2) 投資対象」をご参照下さい。

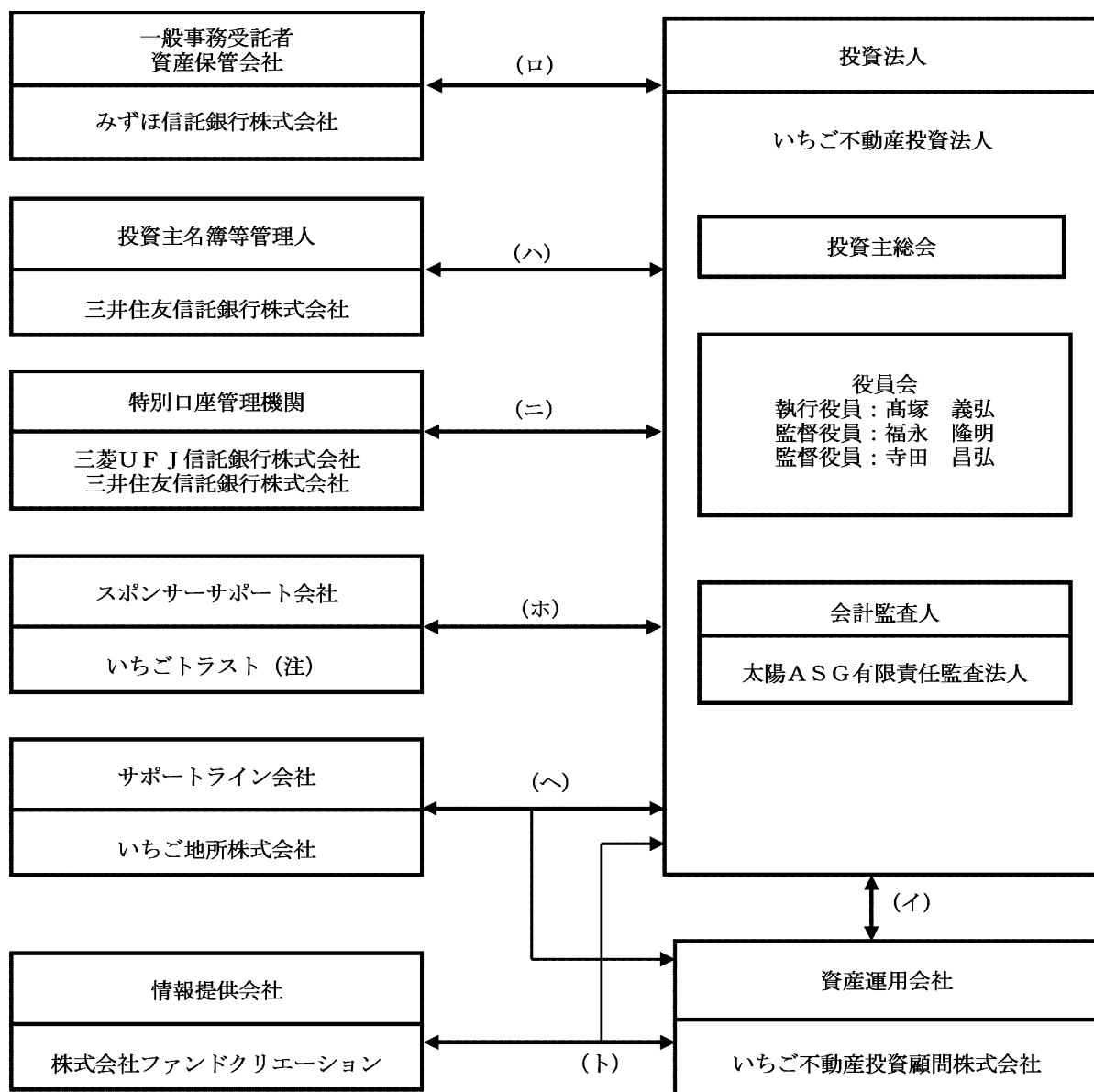
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(注2) 本投資法人の投資口は、振替投資口（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。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人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227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載には、本振替投資口を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
- (ハ) 投資主名簿等管理人委託契約
- (ニ) 特別口座の管理に関する契約
- (ホ) スポンサーサポート契約
- (ヘ) サポートライン覚書
- (ト) 情報提供に関する覚書

(注) 平成24年11月28日の役員会の決定により、同年11月30日付にて、いちごトラスト及びいちご不動産投資顧問株式会社とのビジネスサポート契約を解約しました。これは、本投資法人（旧F Cレジデンシャル投資法人）及び旧いちごリートが、本合併前に、スポンサーサポート会社によるサポートを目的とする契約を各々締結していたため、その重複を解消することを目的としたものです。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	いちご不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	いちご不動産投資顧問株式会社	平成17年11月18日付で、旧いちごリートとの間で資産運用委託契約を締結し、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、旧いちごリートの定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行ってきました（投信法第198条第1項）。本合併に伴い、本投資法人は同契約の内容を一部変更の上、承継しています。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(i) 本投資法人の資産の運用に係る業務、(ii) 本投資法人の資金調達に係る業務、(iii) 本投資法人への報告業務及び(iv) その他本投資法人が随時委託する上記(i)から(iii)に関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者／資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	平成24年7月31日付で、本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(i) 計算に関する事務、(ii) 会計帳簿の作成に関する事務、(iii) 本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務及び(iv) 納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社	平成21年1月5日付で、本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を行います。
特別口座管理機関	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成20年12月17日付で、旧いちごリートとの間で特別口座の管理に関する契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は上記特別口座の管理に関する契約を承継しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第6号。ただし、投資主名簿等管理人に委託している事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、特別口座の管理に関する契約に基づき、(i) 投資主名簿に関する事務、及び(ii) 投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサーサポート会社	いちごトラスト	平成21年2月24日付で、旧いちごリートとスポンサーサポート会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人はスポンサーサポート契約を承継しています。 スポンサーサポート契約は、スポンサーサポート会社が、(i) 本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、(ii) 本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、(iii) 本投資法人が運用する物件の売却先又は取得先の紹介、及びその実現に向けた協力、(iv) 本投資法人のビジネスの成長・発展に必要と目される人材確保に向けた協力、(v) 本投資法人及び本資産運用会社のビジネス全般(資金の借入及び財務戦略を含むがこれに限らない)に対するコンサルタント業務を行うことを内容としています。
サポートライン会社	いちご地所株式会社	平成23年11月1日付で、サポートライン会社、本投資法人、本資産運用会社との間で、サポートライン覚書を締結しています。サポートライン覚書は、サポートライン会社が、不動産等の情報で、本投資法人の投資対象として相当であると合理的に判断するものを入手した場合、本資産運用会社に優先的に提供すること等を内容としています。 また、平成24年7月1日付で、本資産運用会社、いちごグループホールディングス株式会社及びサポートライン会社との間で、不動産等に関する情報の取扱い等を定めることを目的として、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。同覚書の概要は以下のとおりです。 (i) いちごグループホールディングス株式会社が不動産情報を入手した場合 ① いちごグループホールディングス株式会社が取引先、いちごグループ、その他の不動産情報保有者(以下「情報提供者」といいます)から不動産情報を受領した場合、いちごグループホールディングス株式会社は速やかに当該不動産情報を本資産運用会社に提供します。ただし、当該不動産情報が、取引予想価格(消費税込)が5億円未満のものである場合にはサポートライン会社に提供しません。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
		② 本資産運用会社は、上記①に基づいていちごグループホールディングス株式会社から不動産情報を受領した場合、速やかに当該不動産情報の要否を検討し、不要と判断した場合、当該不動産情報をいちごグループホールディングス株式会社に返還します。 ③ いちごグループホールディングス株式会社は、上記②に基づき本資産運用会社から返還を受けた不動産情報については、速やかにこれをサポートライン会社に提供します。 (ii) 本資産運用会社及びサポートライン会社が不動産情報を入手した場合 ① 本資産運用会社及びサポートライン会社が情報提供者から不動産情報を受領した場合、本資産運用会社及びサポートライン会社は速やかに当該不動産情報の要否を検討します。ただし、本資産運用会社が受領した当該不動産情報が、取引予想価格（消費税込）が5億円未満のものである場合には、原則としてサポートライン会社に提供します。 ② 本資産運用会社及びサポートライン会社は、上記①の不動産情報を不要と判断した場合、当該不動産情報を速やかに本資産運用会社はサポートライン会社に提供し、サポートライン会社は本資産運用会社に提供します。
情報提供会社	株式会社ファンドクリエーション	平成17年8月18日付で、情報提供会社、本投資法人及びファンドクリエーション不動産投信株式会社（注）との間で情報提供に関する覚書を締結しています。情報提供に関する覚書に基づき、本投資法人に対して収益用不動産に関する物件情報を提供しています。

（注）本資産運用会社とファンドクリエーション不動産投信株式会社は、平成23年11月1日付で、本資産運用会社を吸収合併存続会社、ファンドクリエーション不動産投信株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、本資産運用会社は、情報提供に関する覚書を承継しています。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とし、すべての執行役員及び監督役員は役員会を構成します（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名並びにすべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行いますが（規約第11条）、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行わなければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、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します（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記の通り投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催されます（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならない、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければならない（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します（投信法第111条第1項）。また、役員会は、上記の一定の職務執行に関する承認権限のほか、投信法及び規約に定める権限を有し、執行役員の職務執行を監督します（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数の議決をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項及び会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める役員会の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（投信法第115条の6第7項、規約第21条）。

c. 会計監査人

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営され、原則として3か月に1回以上開催することとされています。役員会では、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務執行に関する報告のほか、その他執行役員が報告すべきと判断した事項につ

いて、口頭又は書面による報告を行っています。また、役員会には、本資産運用会社の各部門の責任者が同席し、監督役員が必要とする質問に適切に回答ができるよう、詳細な報告を受けることができる内部管理体制を確立しています。監督役員は、役員会での報告事項を通じ、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

監督役員は、役員会において、執行役員及び本資産運用会社より本投資法人の資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する詳細な報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

会計監査人は、決算毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、監査報告書を提出することに加え、監査の過程で法令違反等が認められた場合には、その事実を監督役員に対して報告することで、監督役員との相互連携を図っています。

(ニ) 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の執行役員は、定期的に資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況に係る報告を受けるとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

② 投資法人の運用体制

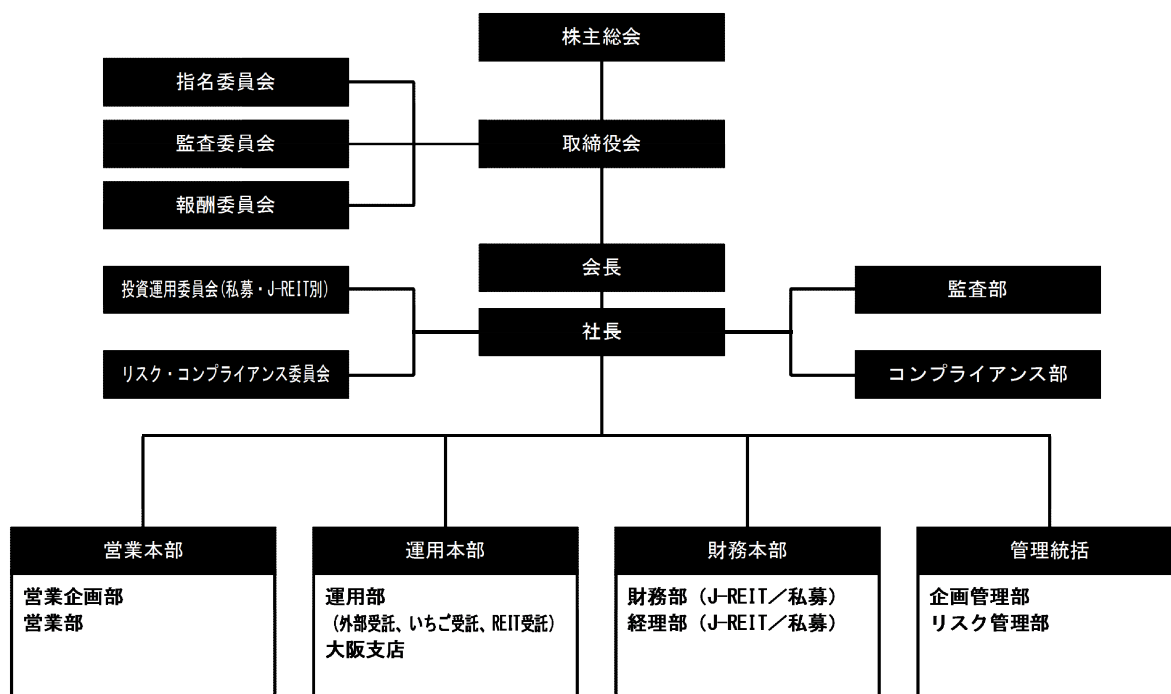
前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、後記の通りです。

本資産運用会社は、本投資法人以外の不動産ファンド等の資産運用や投資助言にかかる業務を受託することとなり、不動産及び金融市場の変化に対する迅速な対応、不動産投資運用に必要な経験、知識の向上等の合併によるシナジー効果が得られると考えています。

また、利益相反防止体制にも十分配慮し、以下の組織体制を構築しております。

本資産運用会社組織図



委員会設置会社であり、取締役会の決議により業務執行の決定を執行役に委任しています。

営業本部、運用本部、財務本部はそれぞれ執行役本部長が統括し、各部はそれぞれ部長が統括します。企画管理部、リスク管理部は管理統括が統括し、各部はそれぞれ部長が統括します。

投資運用業、投資助言・代理業に関する諸業務は、営業本部、運用本部、財務本部の各部がそれぞれの分掌に従い実施します。

第二種金融商品取引業に関する諸業務は、営業本部、運用本部の各部がそれぞれの分掌に従い実施します。

監査部、コンプライアンス部を社長直轄の組織とするとともに、親会社である持株会社との兼務者を置き、グループのガバナンス態勢との連携を図っています。

資産運用に関する審議を行う機関として、私募運用・J-REIT運用別に投資運用委員会を設けています。

リスク管理、コンプライアンスに関する審議を行う機関として、リスク・コンプライアンス委員会を設けています。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

統括単位・組織単位名		分掌業務
監査部		・内部監査の企画・立案・実施統括 ・内部監査規程及び内部監査計画の立案 ・内部監査結果の取り纏めと要改善事項の事後フォロー ・その他内部監査に係る業務
コンプライアンス部		・コンプライアンスに関する態勢の整備・運営 ・コンプライアンスに係る教育・研修 ・事故等報告態勢（含む苦情・紛争処理態勢）の整備・運用 ・情報管理態勢の整備・運営（含む法人関係情報の管理） ・広告等（含む勧誘資料）審査、受託審査（適合性原則） ・利益相反管理・弊害防止態勢の整備・運営 ・反社会的勢力の排除態勢の整備・運営 ・リスク・コンプライアンス委員会の運営に関する事項
営業本部	営業企画部	・不動産取引市場・賃貸市場に関する調査 ・不動産の投資調査（デュー・デリジェンス） ・不動産の価格査定（アンダーライティング） ・不動産の取得に関する契約等の事務 ・不動産を対象とした金融商品の企画・開発 ・ファンドストラクチャーの企画・開発 ・事業の譲渡、合併、会社の分割、株式交換若しくは株式移転等に関する仲介、コンサルティング
	営業部	・不動産（不動産に限らず、受益権、CMBS等の不動産への投資を目的とした債権などを含む。以下同じ。）の取得に係る態勢の整備・運営 ・不動産の取得に係る基本方針・計画の立案 ・不動産に関する情報収集（ソーシング）・情報管理 ・既存・新規レンダーへの営業 ・不動産の取得に関する投資判断及び助言の起案 ・不動産の取得に関する契約等の事務 ・新規投資家・新規取引先の開拓 ・既存投資家・取引先の管理 ・出資に関する勧誘、私募の取扱 ・有価証券及び不動産の売買の媒介・取次・代理等 ・不動産を対象とした金融商品の企画・開発 ・ファンドストラクチャーの企画・開発 ・事業の譲渡、合併、会社の分割、株式交換若しくは株式移転等に関する仲介、コンサルティング ・企業投融資に関する市場分析、調査、研究 ・投資運用委員会（J-REIT・私募）の事務局業務

統括単位・組織単位名		分掌業務
運用本部	運用部	本投資法人運用業務及び私募ファンドの投資一任運用業務・投資助言業に関する以下の業務 ・業務の態勢に関する整備・運営 ・運用資産のポートフォリオ戦略の立案業務 ・アセットマネジメント業務の受託に関する判断・クロージング ・運用計画の策定・管理、予算及び実績の管理 ・運用資産の運営・管理・維持・修繕・賃貸等に関する業務 ・運用資産の売却、ファンドの出口に関する業務 ・有価証券及び不動産の売買の媒介・取次・代理等 ・不動産信託受託会社・不動産管理業者に対する指示・指図 ・ファンドの投資家に対する説明・報告・助言 ・レンダーに対する説明・報告 ・運用資産の調査・評価及びパフォーマンス分析業務 ・運用資産の運用・管理、ポートフォリオ管理に係るリスクの管理 ・上記に付随する業務
	大阪支店	・関西地区の不動産市場に関する情報収集、動向調査等 ・関西地区に所在する運用資産の運営・管理・維持・修繕・賃貸・売却等に関する業務 ・運用部の業務のうち関西地区の不動産に係る事項
財務本部	財務部（J-REIT／私募）	・本投資法人の資金調達の立案・実施 ・本投資法人の財務戦略・資本政策・予算等の立案 ・本投資法人の財務に係るリスクの管理 ・私募ファンドのストラクチャーの法律・会計・税務面の検証 ・私募ファンドの組成に関するストラクチャーの組成 ・私募ファンドの組成に関する契約書の作成、決済業務 ・私募ファンドの借入金の管理 ・金融機関の窓口対応 ・既存・新規レンダーの管理・営業 ・上記に付随する業務
	経理部（J-REIT／私募）	・本投資法人の予算の取りまとめ・経理・会計・税務に係る業務 ・私募ファンドの経理・会計・税務、借入金の一部管理業務 ・その他本投資法人の運営業務 ・その他私募ファンドの運営業務 ・上記に付随する業務

統括単位・組織単位名		分掌業務
管理統括	企画管理部	・本資産運用会社の運営企画全般に関する事項 ・本資産運用会社の株主総会、取締役会及び本投資法人の投資主総会の運営 ・本資産運用会社の資金調達及び資金運用の立案・実施 ・本資産運用会社及び本投資法人のIR・ディスクロージャー活動 ・本投資法人の投資主からの照会・苦情等への対応 ・本資産運用会社の総務・人事業務 ・本資産運用会社の経理・会計・税務業務 ・コンピューターシステムの開発・保守業務 ・官公庁及び業界団体等の窓口対応 ・上記に付随する業務
	リスク管理部	・リスク管理全般の企画・立案・推進 ・全社的なリスク管理体制の整備 ・業務全般についてのリスク管理状況の検証・報告リスク管理上の不適切な行為の改善・指導 ・その他リスク管理に係る業務
投資運用委員会（私募）		・私募ファンドの運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議 ・各種資産運用管理計画（年度及び中長期）の策定・変更に関する審議及び決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証・評価 ・投資一任契約受託に関する審議及び決議 ・投資助言契約受託に関する審議及び決議
投資運用委員会（J-REIT）		・本投資法人の運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議 ・各種資産運用管理計画（年度及び中長期）の策定・変更に関する審議及び決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証・評価
リスク・コンプライアンス委員会		・リスク管理全般に関する審議及び決議 ・コンプライアンス全般に関する審議及び決議 ・リスク管理、コンプライアンスに関する重要な規程等の制定・改廃に関する審議及び決議 ・本投資法人と利害関係者との取引の妥当性の審議及び決議 ・重要な個別事案の審議 ・資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価

(ロ) 委員会

本投資法人の運用に関連する各委員会の概要は以下の通りです。

a. 投資運用委員会 (J-REIT)

委員	会長〔議決権なし〕、社長（委員長）、営業本部長、運用本部長、財務本部長、管理統括、社外有識者（注）、コンプライアンス・オフィサー、監査委員長または監査委員会室長〔議決権なし〕
審議内容	投資法人に係る運用財産の運用に関し、 ・運用資産の取得・処分・運用管理に関する決議 ・資産運用管理計画の策定及び変更に関する決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証、評価
開催、審議及び決議方法等	委員会は、会長、コンプライアンス・オフィサー、監査委員長または監査委員会室長を除いた委員の過半数の出席により成立します。 委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。 決議は、出席委員の過半数の賛成によります。 コンプライアンス・オフィサーは、定足数に勘定されず議決権も持ちませんが、リスク管理若しくはコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、審議を中止し当該議案を起案部に差し戻すことができます。 投資運用委員会に付議する議案については、原則として、コンプライアンス部及びリスク管理部が事前に検証し、重要な問題がないことが確認されます。

（注）社外委員として不動産鑑定士1名が選任されています。

b. リスク・コンプライアンス委員会

委員	社長、営業本部長、運用本部長、財務本部長、管理統括、コンプライアンス・オフィサー、リスク管理部長、社外有識者（委員長）（注）、監査委員会室長
審議内容	・リスク管理全般に関する審議及び決議 ・コンプライアンス全般に関する審議及び決議 ・リスク管理、コンプライアンスに関する方針及び方法の整備 ・本投資法人と「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引の妥当性の審議及び決議 ・資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価
開催、審議及び決議方法等	委員会は、コンプライアンス・オフィサー又は1名以上の社外委員を含む委員の過半数の出席により成立します。 委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。 決議は、出席委員の全員一致によります。

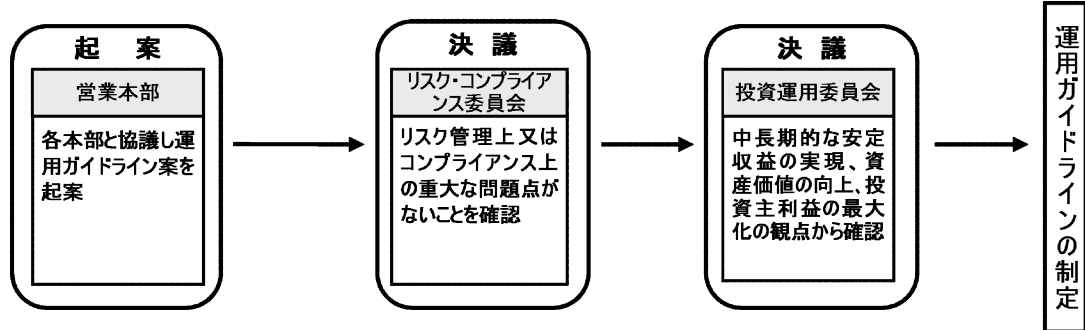
（注）社外委員として弁護士1名が選任されています。

③ 投資運用の意思決定機構

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に沿って、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針等（以下「運用ガイドライン」といいます。）を定めています。

運用ガイドラインの制定手続は、以下の通りです。



- i. 営業本部が、運用本部、財務本部と協議の上、運用ガイドライン案を起案します。
- ii. コンプライアンス部は、リスク・コンプライアンス委員会を招集し、同委員会に運用ガイドライン案を付議します。リスク・コンプライアンス委員会での審議で、運用ガイドライン案の内容にリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があると判断された場合には、営業本部に差し戻されます。リスク・コンプライアンス委員会において運用ガイドライン案が適切であると決議された場合、次いで投資運用委員会に付議されます。
- iii. 営業本部は、投資運用委員会を招集し、同委員会に運用ガイドラインを付議します。投資運用委員会では中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主利益の最大化という観点から適切かどうかについて審議の上、承認決議されます。

運用ガイドライン案に問題がある場合には、投資運用委員会は営業本部に運用ガイドライン案を差し戻し再検討させます。差戻しを受けた営業本部は、改めて運用ガイドライン案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

運用ガイドラインは、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、投資環境の大幅な変化があったときは、運用ガイドラインを随時変更するものとします。

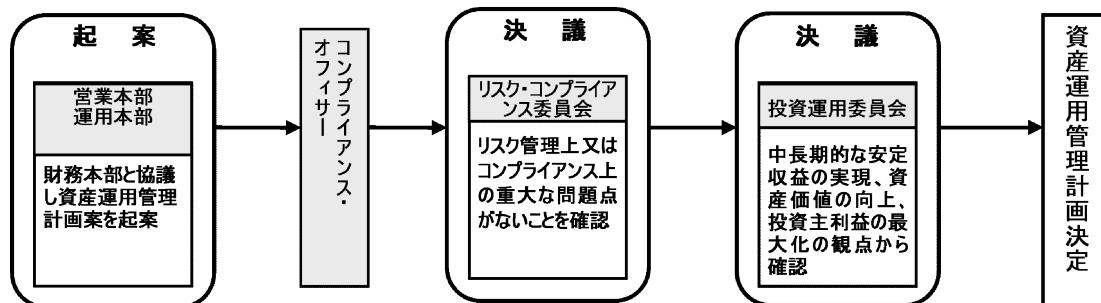
運用ガイドラインの変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

本投資法人の資産の運用に際して、営業本部、運用本部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程（投資法人運用業務）及び資産運用管理計画に従います。

本資産運用会社は、運用ガイドライン及び資産運用管理規程（投資法人運用業務）に従って、資産運用管理計画を策定します。

資産運用管理計画の作成手続は、以下の通りです。



- i. 営業本部、運用本部が、財務本部と協議の上、資産運用管理計画案を起案し、コンプライアンス・オフィサーの決裁を経て、リスク・コンプライアンス委員会に付議します。
- ii. リスク・コンプライアンス委員会では、資産運用管理計画案にリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があるかどうかについて審議がなされます。リスク・コンプライアンス委員会において資産運用管理計画案が適切であると決議された場合には、次いで投資運用委員会に付議されます。
- iii. 投資運用委員会では、資産運用管理計画案が中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主利益の最大化という観点から適切かどうかについて審議の上、承認決議されます。

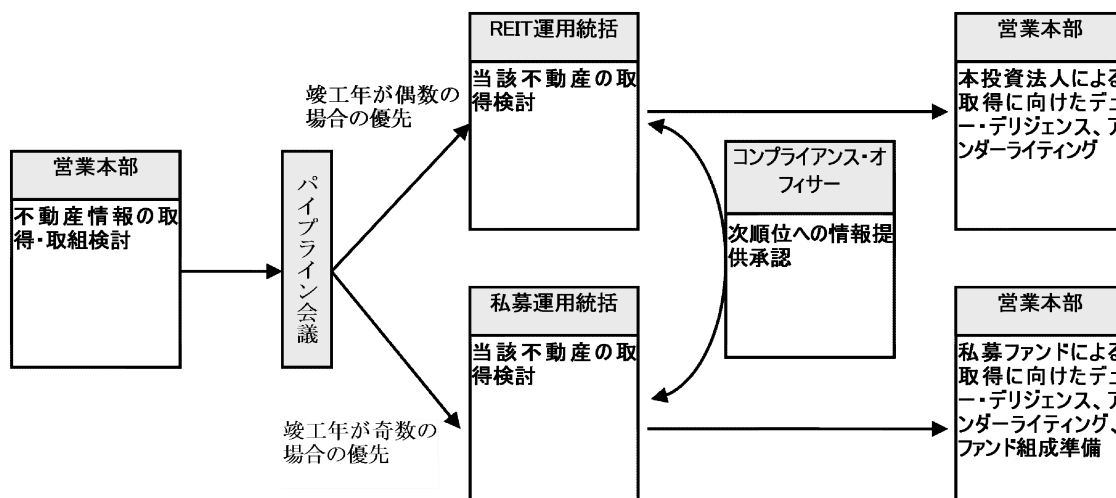
資産運用管理計画案に問題がある場合には、コンプライアンス・オフィサーは営業本部、運用本部に、投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会はコンプライアンス・オフィサーを経由して営業本部、運用本部に、資産運用管理計画案をそれぞれ差し戻し再検討させます。差し戻しを受けた営業本部、運用本部は、改めて資産運用管理計画案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

資産運用管理計画は、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、上記期間中に資産運用管理計画を変更する必要性が生じた場合には、随時変更することもあります。変更の手続は、上記制定と同一の手続が履践されます。

(ハ) 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

投資対象となる不動産情報の収集及びファンドによる購入に関しては、「不動産情報の取扱いに関する規程」により、本投資法人と私募ファンドのいずれが優先的に取得検討を行うかが決定されます。



- i. 本資産運用会社において不動産情報（不動産関連企業若しくは不動産保有企業を含む。以下、同じ。）を入手した場合、営業本部は所定の手続きにて検討を進めるべき物件か否かの初期判断を行います。
- ii. 営業本部が初期判断を行った物件は、営業部長より、パイプライン会議にて、会長〔オブザーバー〕、社長、営業・運用各本部長に対し、不動産概要の説明を行います。当該不動産を詳細検討すべき物件と判断した場合、以下のローテーション・ルールに基づき、当該不動産の取得検討を優先的に行う先として、本投資法人あるいは私募ファンドのいずれかを決定し、本投資法人または私募ファンドの各運用統括責任者へ提供します。

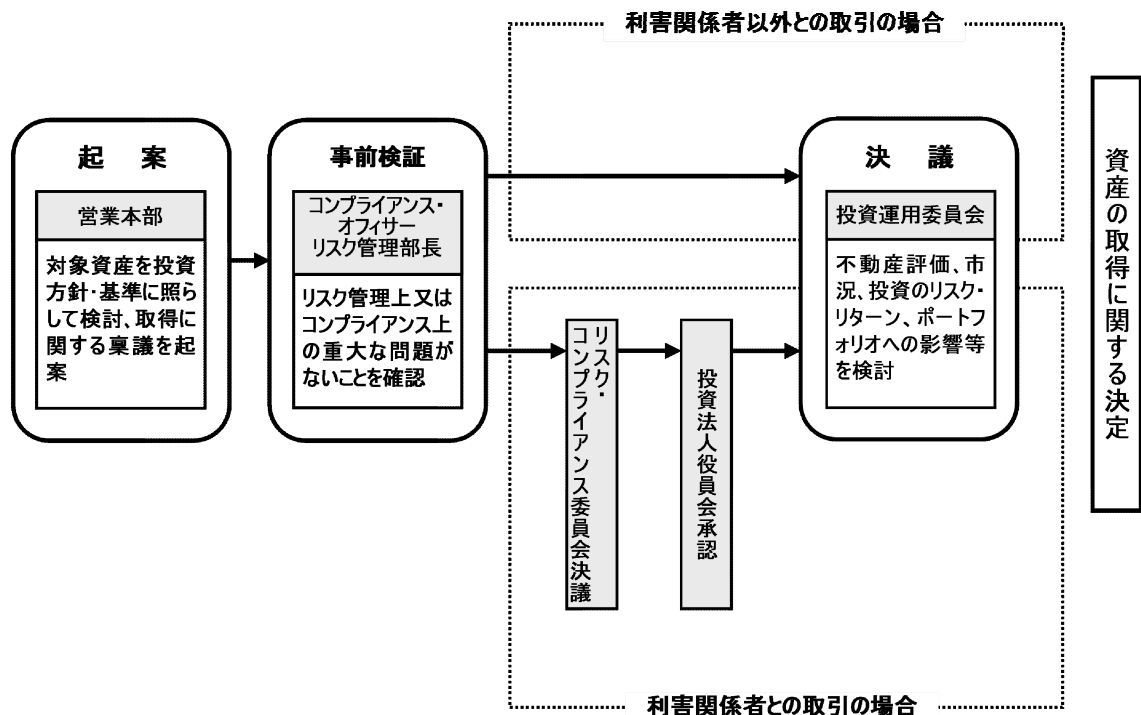
<ローテーション・ルール>

客観的かつ明確である不動産の「西暦竣工年次（増改築がある場合にはその竣工年次、複数不動産を一とした取引を前提とした不動産情報の場合にはそれらの竣工年次のうち最も直近の竣工年次とする。債権の場合は裏付不動産の竣工年次をもとに同様に考える。土地の場合には該当不動産の最大地積の地番とする。企業の場合には設立年とする。以下、同じ。）」を基準とした、優先検討機会のローテーションを実施する。

- ① 取得検討対象不動産の竣工年次が偶数の場合
本投資法人が優先して取得検討を行う。
- ② 取得検討対象不動産の竣工年次が奇数の場合
私募ファンドが優先して取得検討を行う。

- iii. 当該第一順位の本投資法人あるいは私募ファンドの運用統括責任者において取得検討を辞退することを決定した場合には、次順位の本投資法人あるいは私募ファンドの各運用統括責任者において取得検討を継続するか否かを決定する機会が与えられます。
- iv. 前項のプロセスの決定をコンプライアンス・オフィサーが承認します。
- v. 本投資法人の運用統括責任者は、定期的に本投資法人の役員会に取得検討の結果を報告します。

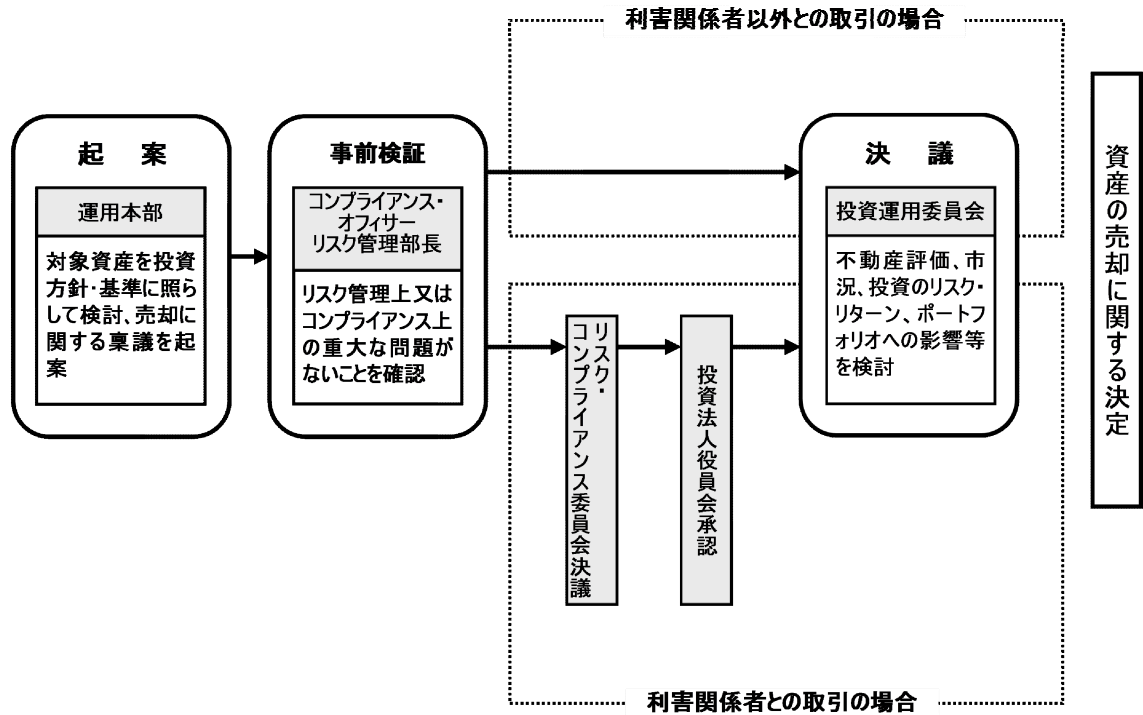
b. 資産の取得に関する事項



- i. 営業本部は、対象資産を精査し本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の取得に関する稟議を起案します。起案は取引一任代理等に係る投資判断を行う重要な使用人が行い、営業本部営業部長の付議承認を経て、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、営業本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、取得が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案を営業本部に差し戻すよう求めることができます。
- iii. 利害関係者との取引に該当する場合、営業本部がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案を営業本部に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、取得が決定されます。
- iv. 上記 i.乃至 iii.において議案が差し戻された場合には営業本部は資産の取得を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

なお、利害関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照ください。

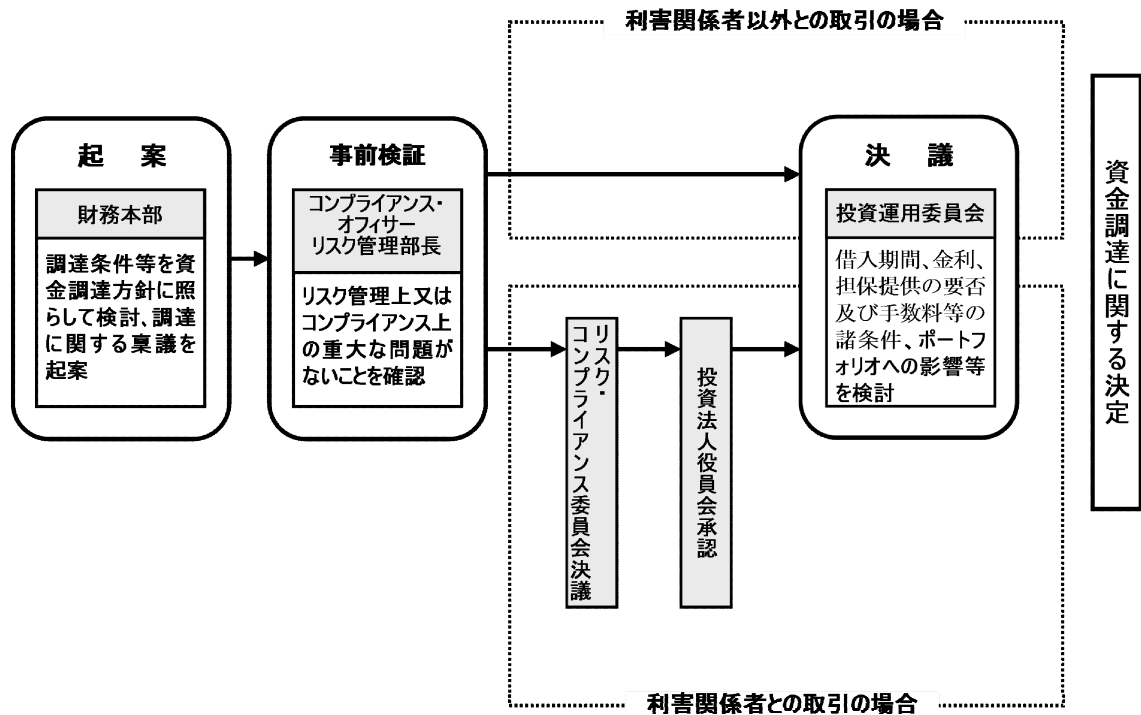
c. 資産の売却に関する事項



- i. 運用本部は、対象資産を精査し本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の売却に関する稟議を起案します。起案は取引一任代理等に係る投資判断を行う重要な使用人が行い、運用本部運用部長の付議承認を経て、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、運用本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、売却が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案を運用本部に差し戻すよう求めることができます。
- iii. 利害関係者との取引に該当する場合、運用本部がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案を運用本部に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、売却が決定されます。
- iv. 上記 i. 乃至 iii. において議案が差し戻された場合には、運用本部は資産の売却を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

なお、利害関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照下さい。

d. 資金調達に関する事項



- i. 財務本部（財務部）は、調達条件等を精査し、本投資法人の資金調達方針に照らして検討の上、資金調達に関する稟議を起案します。起案にあたっては、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。
- ii. 利害関係者以外との取引の場合、財務本部（財務部）が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、資金調達が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案を財務本部（財務部）に差し戻すよう求めることができます。
- iii. 利害関係者との取引に該当する場合（ただし、1,000万円未満の場合は除きます。）、財務本部（財務部）がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案を財務本部（財務部）に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、資金調達が決定されます。
- iv. 上記 i.乃至 iii.において議案が差し戻された場合には、財務本部（財務部）は資金調達を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

なお、利害関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）利害関係者取引規程」をご参照下さい。

(二) 資産の運用管理に関する事項

運用本部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程（投資法人運用業務）及び資産運用管理計画に従って、運用資産の運用管理を適切に行い、その状況を取り纏めて、定期的に投資運用委員会に報告します。運用本部は、運用資産の運用管理に係る各種契約を締結又は変更する場合は、職務権限一覧表に従って、決裁権限者の決裁を受け、要すれば投資運用委員会に報告しなければなりません。運用資産の運用管理に関し、利害関係者取引規程に定められている利害関係者との間で不動産等の賃貸契約、管理委託契約、媒介契約、工事請負契約等を締結又は変更する場合には、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認の上、1件当たり1,000万円以上の単発取引及び年額が1,000万円以上の継続取引については、リスク・コンプライアンス委員会の承認を受けなければなりません。

④ 投資運用に関するリスク管理体制

本投資法人は、投資運用リスクについて、その業務を委託している本資産運用会社を通して、以下のようなリスク管理体制を整備しています。

- a. 本資産運用会社は、「リスク管理規程」を策定し、リスク管理に関する基本方針及び態勢を定めています。「リスク管理規程」では、管理すべき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、リスクの管理方法やリスク顕在時の対応について定めています。
- b. 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」、「コンプライアンス規程」その他各種の規程を策定し、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ています。

i. 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（投資法人運用業務）」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運用リスクの管理に努めています。

ii. コンプライアンス規程等

本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」でコンプライアンスを「本資産運用会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、当該各種規程類を遵守することにより、投資運用リスクの管理に努めています。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	20,360,120,000円
発行可能投資口総口数	14,000,000口
発行済投資口総数	932,823口

本書の日付現在までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年6月23日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成17年10月12日	公募増資	32,300	32,700	14,728	14,928	(注2)
平成23年11月1日	投資口分割	196,200	228,900	—	14,928	(注3)
平成23年11月1日	合併	613,923	842,823	—	14,928	(注4)
平成25年5月27日	公募増資	90,000	932,823	5,431	20,360	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格475,000円（引受価額456,000円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注3) 投資口1口につき7口の割合による投資口の分割を行いました。

(注4) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。本合併に伴い、旧いちごリートの投資口1口に対し、投資口分割後の本投資法人の投資口3口を割当交付しました。

(注5) 1口当たり発行価格62,595円（引受価額60,348円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

①平成25年4月30日現在における主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口に 対する所有投資 口数の割合 (%)
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	1 NORTH BRIDGE ROAD. 06:08, HIGH STREET CENTRE, SINGAPORE (179094)	404,486	47.99
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	52,084	6.17
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	52,084	6.17
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	45,896	5.44
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UK	27,470	3.25
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	24,697	2.93
JP MORGAN CHASE BANK 380180	125 LONDON WALL, LONDON, EC2Y 5AJ, UNITED KINGDOM	13,046	1.54
CITIBANK LDN AEGON CUSTODY B.V.	MARIAHOEVEPLEIN 50, 2591 TV THE HAGUE NETHERLANDS	7,103	0.84
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	6,299	0.74
STATE STREET BANK AND TRSUT COMPANY 505012	P.O.BOX 351 BOSTON MASSACHUSETTS 02101 U.S.A.	4,614	0.54
合 計		637,779	75.67

(注) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てにより記載しています。

②平成25年4月30日現在の所有者別状況は、以下のとおりです。

区分	投資口の状況						
	政府及び 地方公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の法人	外国法人等	個人・その他	計
投資主数(人)	—	9	23	119	102	10,569	10,822
所有投資口数(口)	—	182,544	8,828	13,814	520,870	116,767	842,823
所有投資口数の比率 (%)	—	21.65	1.04	1.63	61.80	13.85	100.00

(注) 所有投資口数の比率は、小数点第2位未満を切捨てにより記載しています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 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、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います（規約第29条）。

このため、日本国内に所在する不動産及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と成長性の両立した総合型ポートフォリオの構築及び運用資産の着実な成長を目指し、投資主価値の増大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、管理コストの削減及び物件の価値向上につながるリニューアル等に関し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度の高い情報開示を重視した事業運営を行います。

(イ) 安定性と成長性の両立した総合型ポートフォリオ

一般的にオフィスビル、住居、商業施設、ホテルその他の投資対象資産の収益性は、経済情勢、不動産市場動向等の影響を受けながら、それぞれ用途毎の個別の市場が存在し、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ます。また、それぞれの用途の中でも細分化された個別の市場が存在し、特徴のある動きを示す傾向があります。本投資法人は、そのような用途毎の収益性に着目し、安定的に収益を生み出す資産（以下「安定性資産」といいます。）と収益の更なる向上余地がある資産（以下「成長性資産」といいます。）に分散した投資を行うことにより、特定の用途の市場環境の動向がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響を平準化し、中長期的に比較的安定して収益性を確保することを目指します。

本投資法人は、オフィスビルを成長性資産の代表的なものとして考えています。オフィスビルは、適切に保守修繕を行い定期的に設備更新を実施することにより、築年数が経っても市場での競争力を十分維持でき、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などで更なる収益性の向上が見込めると同時に、経済情勢が好転した場合は収益性が大きく伸びる特性があります。

本投資法人は、住居を安定性資産の代表的なものとして考えています。住居は、人々の生活の拠点として比較的長期に利用され、経済情勢に左右されにくい傾向があり、本投資法人の収益構造の下支え効果があると考えていますが、一方で経済情勢が好転した場合でも収益性が大きく伸びるとは限らないという特性を有しています。

本投資法人は、商業施設、ホテル等その他の資産のうち、テナントと長期賃貸借契約が締結されているものの、オペレーションリスクが小さいもの、テナントの与信力が高いもの等、長期・安定的なキャッシュフローが見込めるものを安定性資産と考えています。

(ロ) 運用資産の着実な成長

本投資法人は、前記のような投資対象資産の用途毎の特性を踏まえつつ、それぞれの用途の中でも、考えられる収益性の変動リスクが比較的小さく、かつ、収益性が高いと判断し得る資産に投資します。市場規模を考慮すると、主に首都圏に存する資産を対象とし、また、安定性資産・成長性資産のそれぞれの代表的な資産である住居・オフィスビルを中心に検討することになりますが、それら以外の資産についても収益の安定性に寄与すると判断し得る資産については検討を行い、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。

オフィスビルについては、建物管理の方法が比較的均一で標準化されていることにより効率的な運営管理が可能となえ、テナントの代替性が高く稼働率も安定しています。特に、中規模オフィスビル（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㎡までのオフィスビルをいいます。以下同じです。）は、テナントの大多数が中小事業所であり需要規模が大きいことから安定稼働が見込めことや、大規模オフィスビル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入替えも可能であるため、本投資法人は、中規模オフィスビルを中心に取得の検討を行います。

住居については、わが国において、今後も核家族化の傾向が強まり、また、晩婚化による独身生活者の増大や引退後の老後生活を都市部で送ろうとする生活者の増大から、利便性が高い地域へと人口が流入する傾向が強くなると考えています。また、人口減少過程においても世帯数が増加していることや、特に若年世代において近年の持ち家率が減少していることから、他の用途に供される資産と比較した場合、将来においても安定した需要、収益があるといえます。こうした考え方から、本投資法人は、利便性に優れた物件を中心に取得の検討を行います。

なお、商業施設、ホテルその他の資産についても、投資機会の有効活用とポートフォリオの安定性強化の観点から、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、土壤汚染の各基準について十分考慮のうえ、取得の判断を行う方針です。これらのことは本投資法人の外部成長の機会を増大させ、投資主の利益の最大化に寄与するものと考えています。

② 本投資法人の成長戦略

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の独自のネットワーク、及びスポンサーサポート会社のネットワークをフル活用し、良質な投資情報を継続的に取得して、着実な外部成長を図ります。

a. 本資産運用会社独自のネットワークによる物件取得

本投資法人より運用の委託を受けた本資産運用会社は、不動産会社、金融機関等出身の経験豊富な人材で構成されています。本投資法人は、こうした人材の持つ、不動産の投資・運営ノウハウ、不動産ファイナンス・スキル及びネットワークを駆使し、物件取得の機会を追求します。

また、独自の物件取得ルートの充実が着実な外部成長の鍵となるとの認識のもと、有力不動産仲介会社をはじめとした仲介業者、開発業者、信託銀行などの金融機関、不動産投資ファンドの管理会社等との情報ネットワークの構築・強化に努め、より多くの良質な投資情報の取得を目指します。

b. いちごグループのネットワークによる物件取得

本投資法人及び本資産運用会社は、いちごグループホールディングス株式会社の子会社であるいちご地所株式会社（以下「いちご地所」といいます。）とサポートライン覚書を締結しています。このサポートライン覚書により、本資産運用会社は、いちごグループ（いちごグループホールディングス株式会社、いちご地所及びその他のいちごグループホールディングス株式会社の子会社、関連会社等を併せた企業グループをいいます。以下同じです。）が取り扱う不動産、不動産信託受益権、不動産で運用する匿名組合出資持分、不動産を主たる投資対象とする資産対応証券等の不動産に関連する資産（外国の法令に基づくもの及び開発段階の不動産に関するものを含みます。以下「不動産等」といいます。）の売却情報について、随時情報が提供される体制となっています。後記「(ハ) いちご地所のサポート」をご参照ください。

本投資法人は、いちごグループとの取引について、本資産運用会社の自主ルール（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者取引規程」をご参照ください。）の適用を受けるものとし、利益相反の排除に努めています。

(ロ) 内部成長戦略

投資対象物件のオーナー属性は多岐（不動産会社、事業会社、個人等）にわたるため、物件管理レベルの格差は大きいと考えられます。本投資法人の取得物件については、本資産運用会社がそのノウハウを駆使して高い管理レベルを実現し、賃料水準の向上、稼働率の向上、及び運営管理コストの削減による内部成長を目指します。実行にあたっては立地、物件用途、地域性等の物件特性に適合したプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）会社を選定し、PM会社と協働して積極的かつ効率的な運営管理を行います。

・テナント満足度の向上

既存テナントのニーズ（不満・要望等）を的確に把握するために、定期的にテナントへのヒアリングを実施します。そこで収集した情報に基づき的確かつ迅速に対応することで、テナント満足度の維持・向上を図り、既存テナントの退去防止に努めます。

・戦略的なリーシング

新規テナントのリーシングにあたっては、テナントニーズを分析し、物件の立地特性に即したきめ細かいリーシング戦略を策定・実行することで、早期のテナント確保に努めます。

・積極的な設備投資

現状の使用環境を維持する修繕工事はもとより、例えば、新規テナントのリーシングにあたり、施設面での快適性向上が最有効と判断される場合には、これを主眼とする改修工事も積極的に検討実施します。

・スケールメリットの追求

建物管理業務（設備保守、清掃、警備等）を複数物件で一括委託することで、スケールメリットによる運営管理コストの低減を図ります。

・外部委託業務への競争原理導入

運営管理業務（PM業務、建物管理業務、修繕工事等）の外部委託にあたっては、品質レベルの高い専門業者の中から複数の候補業者を選定した上で入札を実施する等、透明性の高い方法を採用することによ

り、高品質かつ低コストの物件管理を実現することができます。

(ハ) いちご地所のサポート

a. いちごグループ及びいちご地所の概要及び実績

i. いちごグループ及びいちご地所の概要

いちごグループは、本資産運用会社をはじめ、広く不動産運用に関連した事業会社を有す、総合不動産運用グループです。その中で、いちご地所は、不動産・金融技術を活用し、不動産の売買仲介、不動産関連アドバイザー、不動産関連M&A等、不動産に関連するサービスを提供しています。

ii. いちごグループの実績

いちごグループにおけるこれまでの累計受託資産残高は1兆円以上、不動産ファンド組成本数は累積150本以上となっており（本書の日付現在）、独立系の総合不動産運用グループとして有数の実績があります。

b. サポートライン覚書の概要

本投資法人、本資産運用会社及びいちご地所は、不動産等に関する情報提供及び調査補助業務等の委託につき定めることを目的として、平成23年11月1日付でサポートライン覚書を締結しています。

i. いちご地所が取得した不動産等の売却情報の優先提供

いちご地所は、サポートライン覚書の当事者以外の者が保有又は運用等を行う不動産等の売却情報で、本投資法人の投資対象として相当であると合理的に判断するものを入手した場合、自らの責任において、本資産運用会社に対して優先的に提供します。ただし、いちご地所が締結する契約、合意、法令等、許認可条件、判決、内部規則等により本資産運用会社に対する情報提供が禁止される場合、又はいちご地所が自社又は自社の株主等の利益を不当に侵害すると合理的に判断する場合は、この限りではありません。

ii. 本投資法人が取得する不動産等に関する調査補助

本資産運用会社は、本投資法人が取得する不動産等に関する調査補助やこれに付随する業務について、いちご地所に委託することができます。

iii. 本投資法人が保有する不動産等に関するマーケティング補助

本資産運用会社は、本投資法人が保有する不動産等に関するマーケティング補助やこれに付随する業務について、いちご地所に委託することができます。

③ ポートフォリオ構築方針

(イ) 投資対象地域

投資対象地域は、下記の東京都心を中心に、その他首都圏及び全国のその他主要都市（政令指定都市及び県庁所在地等）とします。

地域区分	所在地	投資比率（注）
都心6区	千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区	70%以上
その他首都圏	東京都（上記6区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県	
4大都市	大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市	30%以下
その他主要都市	上記以外の地域の主要都市	
合計	—	100%

（注）投資比率とは各区分の取得価格総額を全区分の取得価格総額で除したものです。投資比率は目標であり、一時的に上記比率を満たさないことがあります。

本投資法人は、都心6区及びその他首都圏に所在する物件を中心に投資しますが、これらのエリア以外にも底堅い需要を取り込めるエリアがあると判断した場合には、ポートフォリオの地域分散及び自然災害リスクの軽減を図ることを目的として、市場規模及びリスクとリターンを勘案しながら、4大都市及びその他主要都市に所在する競争力のある物件についても投資を行います。

(ロ) 用途区分

用途区分	投資比率（注）
事務所	60%以上
その他（居住施設・商業施設・ホテル他）	40%以下
合計	100%

（注）投資比率とは各区分の取得価格総額を全区分の取得価格総額で除したものです。投資比率は目標であり、一時的に上記比率を満たさないことがあります。

本投資法人は、事務所（教育施設・医療施設等を含みます。）、居住施設、商業施設又はホテルを主たる用途とする不動産及びこれらの不動産に係る不動産信託受益権等に主として投資します。ただし、投資機会の活用及び分散投資の観点から、その他の用途の不動産及びこれらの不動産に係る不動産信託受益権等にも一部投資することがあります。

(ハ) 取得基準

a. 基本スペック

投資対象物件の取得にあたり、原則として以下の基準（基本スペック）を考慮のうえ、投資判断を行います。なお、本投資法人は、以下の基準を考慮するものの、物件の競争力、収益性等を勘案した上で、総合的に判断して、以下の基準の一部を満たさない物件を取得することがあります。

事項	基準	
立地	用途、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行うこととする。	
築年数	原則として30年以内。ただし、大規模修繕等により建物性能が向上したものについては、この限りでない。	
面積・仕様・設備	用途、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行うこととする。	
遵法性	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。）・建築基準法（昭和25年法律第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。）等の各種公法上の法規制を遵守していることを原則とする。ただし、既存不適格物件、又は各種法規制に適合していない物件であっても将来的にその違法性が是正されることが見込まれている物件については、投資することがある。	
耐震性能	新耐震基準（注1）又は同等の耐震性能を有するものとする。	
地震PML（予想最大損失率）	非超過確率90%信頼値で投資不動産単体のPML（注2）20%以下。ポートフォリオのPMLは10%以下を維持するものとする。	
アスベスト・PCB等の有害物質についての基準	アスベスト	原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とする。ただし、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており飛散の可能性が極めて低いと判明した場合には、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して、取得することも可能とする。 アスベストに関する法的規制の動向を、注意深く見守り、将来的に規制が変更強化された場合には、本スペックも速やかに見直すこととする。
	PCB	PCBが、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成13年法律第65号。その後の改正を含みます。）に従って保管されていれば投資不動産の対象とする。ただし、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとする。
	その他	上記以外の有害物質についても十分に考慮する。

事項	基準
土壌汚染	投資不動産の所在土地が、指定区域（注3）に指定されている、又は過去に指定区域に指定されていた場合は投資対象外とする。 また、投資不動産について、環境調査により土壌汚染（注4）が存することが判明した場合は、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとする。

（注1）新耐震基準とは、昭和55年建築基準法改正（昭和56年施行）に基づく構造基準をいいます。

（注2）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

（注3）指定区域とは、土壌汚染対策法の一部を改正する法律（平成21年法律第23号）第1条の規定による改正前の土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対策法」といいます。）第5条第4項で定義される指定区域並びに土壌汚染対策法第6条第4項で定義される要措置区域及び同法第11条第2項で定義される形質変更時要届出区域をいいます。

（注4）土壌汚染とは、土壌汚染対策法及び国・地方公共団体により施行（公布後の場合は予定も含みます。）された土壌汚染に係る法令・指針等によって定められた有害物質についての基準値を超過する状態であることを指します。

b. 投資金額

投資対象物件の検討にあたり、以下に定める事項に留意し、投資判断を行います。不動産及び不動産を信託する信託の受益権を投資対象とする場合は、原則として、5億円を最低投資額とし、不動産対応証券を投資対象とする場合は、原則として、1千万円を最低投資額とします。ただし、一つの物件への投資について、当該物件取得後のポートフォリオ総額に対する当該物件の投資額の比率の上限を25%とします。

- ・ポートフォリオ全体に及ぼす影響
- ・物件の属する地域不動産市場の状況及び同市場における当該物件の位置付け
- ・運用管理面からみた投資採算性
- ・テナントの質、個別賃貸借契約の内容

c. 開発物件

取得決議時において未竣工のいわゆる開発物件のうち、売買契約時までに下記の条件を満たす物件については、完工・引渡等のリスクが十分軽減できていると考えられるため、本投資法人はこれを取得することができるものとします。ただし、本投資法人が自ら土地を購入し当該土地上に新たに建物を建築する開発型投資は行いません。

- ・建物が所定の図面通りに竣工し、検査済証の交付及び建物診断が行われ遵法性が確認されること、瑕疵の指摘がないこと等が売買契約の停止条件となっていること。
- ・不動産鑑定業者から不動産鑑定評価書又はこれに準ずる不動産価格調査報告書が得られること。
- ・ポートフォリオ全体の稼働率への影響を検証した上で、竣工後の十分な稼働率の確保が可能と見込まれること。

d. その他

稼働率が低い物件や未稼働物件については、ポートフォリオ全体の稼働率への影響を検証した上で、購入後に十分な稼働率の確保が見込めると判断した場合に限り、本投資法人はこれを取得することができるものとします。

④ デュー・デリジェンス基準

運用資産を取得するに際しては下表に挙げる調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を十分実施し、キャッシュ・フローの安定性及び成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性を検討します。

その際に、原則として、専門性、客観性及び透明性の確保のため、建物状況評価、耐震性調査、環境調査、不動産鑑定評価及び必要に応じて行う市場調査を、利害関係を有しない独立した外部業者へ委託し、その結果をもとに詳細に検討します。

調査項目	調査内容
経済的調査	(イ) 投資対象物件の不動産鑑定評価（注） (ロ) テナントの信用力、過去の賃料収入状況 (ハ) 過去稼働率の推移、賃料水準の動向 (ニ) 投資対象物件の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況、商圈分析等） (ホ) 投資対象物件の立地するエリアの空室率の推移及び予測 (ヘ) 投資対象物件の用途・規模の適合性 (ト) 鉄道等主要交通機関や官公署等の利便施設からの利便性 (チ) 投資対象物件の収益（賃料・共益費等）の適正性 (リ) 投資対象物件の敷金・保証金等の適正性 (ヌ) 投資対象物件の建物管理状況の適正性 (ル) 投資対象物件の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性
物理的調査	(イ) 建築基準法・都市計画法等関連法令に対する遵守状況 (ロ) 建物主要構造・規模・築年数・設計者・確認検査機関・施工業者等 (ハ) 賃貸可能面積・貸室形状・間取り・天井高・電気容量・空調方式・床荷重・ＯＡ床・防災設備・警備方法・共用部分（エレベーター・ホール、トイレ、給湯室、共用廊下等）・駐車場・昇降機設備等の状況 (ニ) 耐震性能 (ホ) 地震ＰＭＬ（予想最大損失率）の検証 (ヘ) 緊急修繕の必要性や長期修繕計画の検証 (ト) アスベスト・ＰＣＢ等の有害物質の使用・保管状況 (チ) 土壌汚染状況等環境調査
法律的調査	(イ) 不動産登記簿謄本・公図の調査 (ロ) 土地境界確定の状況、境界紛争の調査 (ハ) 賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 (ニ) 区分所有建物の場合 a. 管理規約・協定書等の調査 b. 敷地権登記設定の有無・専有部分とその敷地利用権の分離処分禁止の措置 c. 他の区分所有者の属性 (ホ) 共有持分の場合 a. 共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 b. 共有者の属性や共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 c. 賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 (ヘ) 借地権の場合 a. 借地権に対する対抗要件の具備の状況 b. 借地権売却時の承諾料の有無及び金額 c. 借地権設定者の属性や特約等の有無 (ト) テナントとの紛争の可能性 (チ) 優先交渉権の有無 (リ) 前所有者の状況（否認権及び詐害行為取消権の確認） (ヌ) 不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容

（注）不動産鑑定評価により求める価格は、適正な投資採算価値を表す特定価格とします。なお、不動産鑑定業者は、特定価格の鑑定実績、又は不動産投資信託に組込まれている不動産等の鑑定実績に乏しい鑑定業者は選定しないものとします。

開発物件で対象建物が未竣工のため不動産鑑定評価を得ることが困難な場合、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた不動産価格調査報告書をもって不動産鑑定評価に代えることがあります。その場合は、建物竣工後速やかに不動産鑑定評価を取得するものとします。

⑤ リーシング方針

(イ) 安定した収益確保を図るべく、投資不動産毎に情報を収集し、各投資不動産が所在する地域不動産市場における需給状況、賃料相場、空室率及び競合物件の動向等を分析した上で、投資不動産毎にリーシング方針を策定し、テナント募集活動を行います。

(ロ) 投資不動産の効率的な運営管理を行う上で合理的と判断される場合、マスターリース会社（エンドテナントに転貸することを目的として賃貸借契約（いわゆる、マスターリース契約）を締結する賃借会社をいいます。賃料保証型と賃料保証をしないパス・スルー型があります。）を利用することも検討します。マスターリース会社の選定にあたり、投資不動産及び地域不動産市場の特性を勘案し、マスターリース候補会社の特徴・実績等を総合判断の上決定します。

(ハ) テナントの選定・対応については、以下を基本とします。

- a. 入居予定テナントについては、下表に掲げる各審査項目についてチェックを行います。必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果、問題がないと判断される場合、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他テナントとのバランス、要求されるスペースの規模及び形状等を総合的に検討し、賃貸借契約締結の可否を判断します。

属性区分	審査項目
法人	i. 業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等 ii. 賃貸借の内容（使用目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、賃借面積、内装工事内容等） iii. 保証人の有無及びその属性
個人	i. 勤務先とその内容、勤続年数等 ii. 年収（年収に占める賃料総額の割合等） iii. 賃貸借の内容（使用目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、入居人数等） iv. 保証人の有無及びその属性（本人との続柄等） v. 年齢、性別等

- b. 既存テナント及び新規に賃貸借契約を締結したテナントについて、定期的にヒアリングを実施するなど、そのニーズ（不満・要望等）を適切に汲み上げ、可能な限り長期的な関係を維持することを企図します。

(ニ) 賃貸借契約における賃料、敷金及び契約期間の扱いについては、以下を基本とします。

a. 賃料

対象不動産の所在する地域の不動産賃貸市場における市場実勢水準及び地域内における対象不動産の競争力に鑑み、適切な賃料設定を行うことにより、機会損失を回避しテナントを確保するように努めます。ただし、適切に設定された賃料水準において、十分な賃料負担能力と信用力を持つテナントがすぐに確保できない場合には、一定期間空室が発生することもあります。

b. 敷金

賃貸借契約期間、物件の特性、不動産賃貸市場の状況、テナントの信用力及び賃貸借の目的等に鑑み、都度適切な水準に決定します。

c. 契約期間

2年間の普通借家契約を基本としますが、物件の特性や不動産賃貸市場の状況に応じてさらに長期間の契約締結が有利と判断される場合には、契約期間の長期化又は定期借家契約（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38条第1項）の導入も検討します。

⑥ 管理方針

(イ) PM会社の選定

投資不動産に係る管理業務においては、資産価値の維持向上を図りつつ、併せて不動産からの収益を拡大するよう努めるものとします。

これを実現するために、投資不動産毎にその特性を踏まえ、最適なPM会社を選定し、建物運営管理、賃貸営業管理、工事・営繕管理等の管理業務を一括委託することを基本とします。

(ロ) PM会社の選定基準

PM会社の選定にあたっては、下表に掲げる各審査項目を総合的に検討した上で、最適と判断されるPM会社を、原則として個別の投資不動産毎に決定します。

審査項目	審査内容
業容	PM事業概要、人員体制、事業地域等
経験・実績	不動産用途別又は地域別の管理実績、専門とする不動産の用途又は地域
財務健全性	過去の決算内容、信用度
PM内容・能力	建物運営管理（設備保守・清掃・警備等）、工事・営繕管理（建物の修理・修繕・更新・改修工事に係る管理等）、賃貸営業管理（テナントリーシング等）、これに伴う報告業務、管理企画提案、渉外業務等の体制・質・スピード
報酬額	PM内容との相応性
その他	近隣競合建物の受託状況

(ハ) 運営のモニタリング

PM会社と相互に綿密な連携をとることにより、円滑な管理体制を構築し、PM業務の品質の維持向上に努めます。定期的（原則として毎月）に投資不動産の運営管理状況（賃貸収支状況、稼働状況、既存テナント動向、新規テナント募集状況、修繕工事实績及び今後の予定等）を報告させるとともに、必要に応じてその対応内容等についての協議を行います。

PM会社との契約期間は原則1年間とし、当該契約期間の運用実績について、日頃のモニタリング及び運営管理状況の定期報告等の内容に基づき原則として毎年パフォーマンス評価を実施し、その結果が不良の場合にはPM会社の変更を検討します。

(二) 修繕及び資本的支出に関する基本方針

a. 修繕計画の策定

投資不動産の機能的価値の維持及び向上を図るため、建物エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕計画を参考に、投資不動産毎に修繕計画を策定し、必要な修理、修繕、更新及び改修を行います。

修繕計画は、本投資法人の決算期までに翌営業期間及び翌々営業期間分を策定します。

b. 修繕

建物・設備機能の維持保全を目的とした修繕については、過去の修繕履歴、設備水準及び建物エンジニアリング・レポートの内容等を踏まえ、その実施時期、実施内容及び実施額等を検討の上、効率的な実施に努めます。

c. 資本的支出

通常必要とされる資本的支出（建物の経年劣化に伴う諸対応及び機能維持を目的とした各種設備の更新をいいます。）の他、中長期にわたり投資不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るためのリニューアル（OA床の設置、個別空調設備の導入、24時間警備装置の設置、外壁・共用部等の美観及び利便性の向上等をいいます。）についても必要に応じて十分な検討を行った上で実施します。工事の実施にあたり、実施時期、実施内容及び実施額等を検討の上、効率的な実施に努めます。

d. ポートフォリオ全体での検証

修繕工事の実施にあたり、内容の共通した工事を複数物件で実施することによりポートフォリオ全体の費用低減につながると判断した場合には、当該工事を同時期に行うことも検討します。

また、ポートフォリオ全体の収支の安定性を確保するため、営業期間毎の修繕費用と留保資金（減価償却費）とのバランス及びポートフォリオ全体の修繕工事費用の平準化に留意します。

e. 耐震補強

前記「③ ポートフォリオ構築方針（ハ）取得基準 a. 基本スペック」に定める耐震性能に適合せず、耐震補強が必要な物件は、テナントの営業状況に配慮しつつ、実施時期を含めた検討を行った上で、補強工事を実施します。

(ホ) 付保方針

- a. 火災等の災害や事故等により生じる建物の損害及び対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、所定の付保基準に基づき火災保険及び損害賠償保険の付保を行います。また、災害、事故等による利益損失等を回避するため、利益保険を付保します。

- b. 地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体のPMLを基準に、災害による影響と地震保険料とを比較検討した上で付保の判断を行います。なお、PMLが20%を超える物件については、個別に超過部分に対する地震保険の付保を検討します。
- c. 引受保険会社の選定にあたり、適当と認められる保険代理店を通じて複数の保険会社の引受条件や信用状況を比較検討の上、公正な選定を行います。

⑦ 売却方針

(イ) ポートフォリオの見直し

本投資法人は、以下に定めるところに従い、ポートフォリオの構成を見直し、個別投資不動産を売却することがあります。なお、ポートフォリオの構成の見直し及び個別投資不動産の売却に際しては、本投資法人は、国内外の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、売却後のポートフォリオの資産構成が、中長期的な観点から見て安定した収益を確保することができるかどうかの検討を行い、更に個別投資不動産等の現状の収益状況や将来収益の予測等を考慮した上で、売却するか否かを検討するものとします。

(ロ) 本資産運用会社は、個別の投資不動産等について以下のいずれかの事項に該当すると判断した場合、その売却を検討します。

- a. 各個別投資不動産等の収益分析、ポートフォリオのアロケーション分析及び物件取得状況分析等の結果、売却することが本投資法人の中長期的な運用戦略から見て適切と判断した場合
- b. 売却による債務の返済等を通じて財務体質の強化や資金の再調達リスクの軽減を図ることが、本投資法人の財務戦略から見て適切と判断した場合
- c. 実勢価格を超える購入価格を提示する購入希望者が現れる等、売却を行うことが本投資法人の収益に寄与すると判断した場合
- d. 経済情勢の著しい変化又は災害等による建物の毀損・劣化等により当初想定した収益の確保が困難となり、追加的措置によっても回復の見込みがないと判断した場合

(ハ) 売却にあたり、より高い価格での売却が実現できるように、競争入札方式の導入、有力不動産仲介業者の活用、専任媒介業者の活用等の方策を検討します。また、購入先の属性や購入目的等の調査を行い、不測のトラブルの回避を図るものとします。

⑧ 財務方針

(イ) 本投資法人の安定収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、以下の基本方針の下で計画的かつ機動的な財務戦略を立案し実行します。

- a. 調達面では、資産の取得、修繕設備投資、分配金の支払及び本投資法人の運営又は債務の返済（敷金及び保証金の返還・借入金の返済・投資法人債の償還を含みます。）等に必要な資金の確保を目的として、バランスのとれた調達を行います。
- b. 運用面では、資金の安全性、流動性及び効率性を重視した運用を行います。

(ロ) 投資口の追加発行は、総資産額に対する借入金及び投資法人債の合計額の割合（以下「有利子負債比率」といいます。）や投資物件の取得計画等を勘案した上で、投資口の希薄化にも配慮しつつ、実行します。

(ハ) 負債による資金調達については、下記の基本方針に従って実施します。

- a. 有利子負債比率は、原則として60%を上限とします。ただし、新たな投資不動産等の取得に伴い、一時的に60%を超えることがあります。
- b. 金融機関等からの資金の借入れについては、下記の方針によります。
 - i. 全体の金利コストの削減に努めつつ、金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図り、また、資金の再調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。
 - ii. 借入先の選定にあたり、金融市場の状況を勘案しつつ、借入期間、金利、担保提供の可否及び手数料等の諸条件につき複数の借入候補先と交渉し、その内容を総合的に比較して合理的に決定します。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号において定義される適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15第1項で定める機関投資家に限ります。）に限るものとします。
 - iii. 必要資金の機動的な調達を目的として極度ローン契約等の締結を必要に応じ検討します。
- c. 長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として投資法人債の発行も検討します。
- d. 資金調達のための必要に応じ投資法人の資産を担保として提供することがあります。

- e. デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第3条第2号）への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。ただし、リスクヘッジの対象となった負債が返済等により消滅する場合にも、対応するヘッジ取引についてはその解約コストを勘案し、解約しないこともありえます。

（二）資金運用については、下記の基本方針に従って実施します。

- a. 本投資法人の運営等に必要な支出に備え、資金効率にも配慮しつつ、適正な水準の現預金を余剰資金として保有します。本投資法人に帰属する余剰資金（本投資法人の固有勘定内及び不動産信託の信託勘定内）は、無利息型の口座（預金保険制度により全額保護の対象となる決済用預金）又は短期債務格付が最上級格若しくはその次格である銀行の預金口座に預け入れます。
規約上は安全性及び換金性を重視した上で有価証券及び金銭債権への投資ができることとされていますが、当面は運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととします。
- b. 投資物件の賃貸に際し収受した敷金又は保証金等の預り金の運用についても、原則として上記 a. に準じて取扱います。

⑨ 情報開示方針

本投資法人は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所及び一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、迅速・正確かつ公平な情報開示を行います。また、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券（以下「不動産関連資産」といいます。）を主要な投資対象とします（規約第31条）。

（イ）不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

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

（ロ）上記①柱書に規定する不動産対応証券とは、次の各号に掲げるもののうち資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものをいいます。

- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいいます。）
b. 受益証券（投信法第2条第7項に規定する受益証券をいいます。）
c. 投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券をいいます。）
d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に規定する受益証券（上記（イ）e.、f. 又はh. に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ハ）本投資法人は、不動産関連資産のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
b. コール・ローン
c. 譲渡性預金証書
d. 有価証券（投信法施行令第3条第1号に規定するものをいいます。ただし、上記（イ）e. 乃至h.、

上記（ロ） a. 乃至 d.、本（ハ） e. 及び h. 並びに下記（ニ） a.、g. 及び h. に掲げる資産に該当するものを除きます。）

- e. 不動産の管理会社等の株式（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）
- f. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。ただし、上記 a. 乃至 c. に掲げる資産を除きます。）
- g. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に規定するものをいいます。）
- h. 信託財産を主として上記 a. 乃至 g. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ニ）本投資法人は、不動産関連資産及び上記（ハ）に規定する特定資産のほか、不動産関連資産への投資に当たり必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができます。

- a. 会社法に規定する持分会社の出資持分（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）
- b. 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）
- c. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。以下「商標法」といいます。）に規定する商標権（商標法第18条第1項に規定するものをいいます。）並びにその専用使用権（商標法第30条に規定するものをいいます。）及び通常使用権（商標法第31条に規定するものをいいます。）
- d. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。以下「著作権法」といいます。）に規定する著作権（著作権法第17条第1項に規定するものをいいます。）並びに著作人人格権（著作権法第17条第1項に規定するものをいいます。）及び著作隣接権（著作権法第89条に規定するものをいいます。）
- e. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- f. 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。）に規定する動産のうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの
- g. 上記 a. 乃至 f. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- h. 民法第667条に規定する組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限ります。）
- i. 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）
- j. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- k. 不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利（運用資産のテナントが利用するフィットネスクラブの施設利用権その他の権利を含みますがこれに限りません。）

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

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

（3）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

① 利益の分配（規約第37条第1号）

- a. 投資主に分配する金額の総額のうち、本投資法人の利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益とします。
- b. 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えるものとします。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合にはこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分

配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

② 利益を超えた金銭の分配（規約第37条第2号）

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、又は本投資法人が適切と判断した場合には、一般社団法人投資信託協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないときは、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により金銭の分配をすることができます。

③ 分配金の分配方法（規約第37条第3号）

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権者の有する質権の目的である投資口の数に応じて分配します。

④ 分配金請求権の除斥期間（規約第37条第4号）

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤ 一般社団法人投資信託協会規則（規約第37条第5号）

本投資法人は、上記①から④のほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

（4）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（ハ）d.」に掲げる有価証券及び同f.に掲げる金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第32条第1項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（ハ）g.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第32条第2項）。

（ハ）組入資産の貸付

- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産等を、原則として賃貸するものとします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に、第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けけるものとします（規約第33条第1項）。
- b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用します（規約第33条第2項）。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産等以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第33条第3項）。

（ニ）借入金及び投資法人債発行に係る制限

a. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保を目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本（ニ）において同じです。）の発行を行うことがあります（規約第35条第1項）。

借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）等とします（規約第35条第2項）。

b. 借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第35条第4項）。

c. 借入先

資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入に限るものとします（規約第35条第1項）。

d. 担保の提供

上記a.の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます（規約第35条第3項）。

② 金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限に従います。主なものは、次の通りです。

（イ）金融商品取引法に基づく投資制限

登録投資法人は、金融商品取引業者である資産運用会社はその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して金融商品取引法上一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、利害関係人等との取引制限を除く主なものは以下の通りです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条に定めるものを除きます。

b. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条に定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の実行の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

e. 投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして内閣府令で定める行為。

（ロ）投信法に基づく投資制限

a. 同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条）。なお、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、登録投資法人が国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、その取得等ができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、過半数議決権保有制限の対象外とする改正がなされており、かかる改正は公布の日（平成25年6月19日）から起算して一年六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行することとされています。

b. 自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、原則として、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません（投信法第80条第1項）。なお、上記金融商品取引法等の一部を改正する法律により、投資法人が自己の投資口を取得することができる場合として、投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合を追加する改正がなされており、かかる改正は

公布の日（平成25年6月19日）から起算して一年六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行することとされています。

c. 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、当該子法人は、原則として、これを取得することができません（投信法第81条）。

③ その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券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、本投資法人が保有している個別の不動産信託及び不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ② 投資不動産物件 (へ) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要」を併せてご参照下さい。なお、以下に記載の事項には、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。

① 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

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ロ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ハ) 不動産等を取得又は処分できないリスク
- (ニ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ホ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

③ 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係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (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

④ 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
- (ロ) 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

⑤ 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に関するリスク

⑥ 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

① 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、金融商品取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「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他、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）。更に、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。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 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。

(ロ) 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。

(ハ) 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、その様な状況下では、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。

(ニ) 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ったり、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ます、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 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ます、既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

③ 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、本投資法人及び本資産運用会社は、いちごグループホールディングス株式会社の子会社であるいちご地所との間でサポートライン覚書を締結し、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ることができます。

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、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構 (ハ) 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ます。結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

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

(ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、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投資証券についてもインサイダー取引規制の対象とする改正がなされており、かかる改正は公布の日（平成25年6月19日）から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行することとされています。

(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。

④ 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、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ① 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ます。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。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

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

(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

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す。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

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

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

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(チ) 転貸に関するリスク

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

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸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、賃貸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貸人の負担となり、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性が生じ、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。

(ル) マスターリースに関するリスク

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

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

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

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

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

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

(ハ) 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します。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ます、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と損害を賠償する義務を負う可能性があります、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と損害を賠償する義務が発生する可能性があります、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ます、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投

資法人が不測の損害を被る可能性があります。

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

加えて、不動産を信託財産とする信託において、信託内借入の方法で資金を調達した場合、信託内借入等の信託受託者の債務は、信託の受益権に対する配当及び元本交付に優先して元利金等の返済が行われるため、信託財産である不動産の価格及び収益が減少した場合には、当該不動産の売却代金や賃料等の収益が信託内借入の元利金の返済に充当された結果、信託の受益権に対する配当及び元本交付が信託内借入の無い場合よりも減少し、信託内借入の割合や不動産の価格及び収益の下落率等によっては、信託配当及び信託元本の交付が受けられなくなる可能性があります。なお、信託内借入についても前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑧ 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になります。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。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。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、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以降終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の3に規定す

る配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なる場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。

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

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

（ニ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定するものをいいます。以下本「⑤ 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になります。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。

⑥ 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。

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 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及び従業員によるインサイダー類似取引行為の防止に努めています。

② 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、前記「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類似行為について、役職員がその業務に関して取得した未公表の法人関係情報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 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第20条）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りです。

(イ) 各執行役員の報酬は、一人当たり月額80万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

なお、ある執行役員がその任期満了前に合併その他の組織再編を理由として執行役員としての地位を失い、かつ、当該執行役員が当該組織再編に関連して同等の地位に就任しない場合には、当該執行役員に対し、退職慰労金として、当該執行役員に対して2年間の任期中に支払われる予定であった月額報酬の総額と、当該執行役員に対して執行役員としての地位を失うまでに本投資法人より現実に支払われた報酬の総額との差額を支払うものとします。ただし、当該執行役員が法令に従いその職務を遂行することができないことを理由に解任された場合にはこの限りではありません。

(ロ) 各監督役員の報酬は、一人当たり月額50万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

なお、ある監督役員がその任期満了前に合併その他の組織再編を理由として監督役員としての地位を失い、かつ、当該監督役員が当該組織再編に関連して同等の地位に就任しない場合には、当該監督役員に対し、退職慰労金として、当該監督役員に対して2年間の任期中に支払われる予定であった月額報酬の総額と、当該監督役員に対して監督役員としての地位を失うまでに本投資法人より現実に支払われた報酬の総額との差額を支払うものとします。ただし、当該監督役員が法令に従いその職務を遂行することができないことを理由に解任された場合にはこの限りではありません。

(注) 本投資法人は、役員の投信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとします（規約第21条）。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙）

本資産運用会社に支払う報酬の金額、計算方法、支払の時期及び方法はそれぞれ以下の通りとします。

なお、本投資法人は、当該報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を本資産運用会社宛て支払うものとします。また、計算の結果、1円未満の端数がある場合は、その端数金額を切り捨てるものとします。

(イ) 運用報酬Ⅰ

本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といいます。）毎に、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.25%を上限とする料率を乗じて得た金額の2分の1に相当する金額。

「計算期間Ⅰ」における総資産額

本投資法人の直前の営業期間の決算期の貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限ります。以下「貸借対照表」といいます。）に記載された総資産額。

「計算期間Ⅱ」における総資産額

「計算期間Ⅰ」における総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が規約第6章の「資産運用の対象及び方針」に定める不動産等又は不動産対応証券の特定資産を取得又は処分した場合には、取得した特定資産の売買価格（建物に係る消費税及び地方消費税相当分を除きます。以下同じです。）の合計と処分した特定資産の直近の貸借対照表額の合計の差額を加減した額。

支払時期は、計算期間Ⅰの末日及び計算期間Ⅱの末日から3か月以内とします。

(ロ) 運用報酬Ⅱ

本投資法人の各決算期の経常キャッシュフローに3.00%を上限とする料率を乗じて得た金額。なお、ここで経常キャッシュフローとは、本投資法人の損益計算書上の経常損益に減価償却費及び繰延資産償却費を加えて、特定資産の売却損益及び評価損益（特別損益に計上されるものを除きます。）を除いた金額とします（以下「CF」といいます。）。また、運用報酬Ⅱの計算に際しては、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及びインセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。

支払時期は、本投資法人の各決算期から3か月以内とします。

(ハ) 取得報酬

本投資法人が不動産等又は不動産対応証券の特定資産を取得した場合（合併による承継を除く。）において、その売買価格に0.5%の料率を乗じて得た金額。ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者からの特定資産の取得については、その売買価格に0.25%の料率を乗じて得た金額。

支払時期は、当該資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から1か月以内とします。

(ニ) 譲渡報酬

本投資法人が不動産等又は不動産対応証券の特定資産を譲渡した場合において、その売買価格に0.5%の料率を乗じて得た金額。ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者への特定資産の譲渡については、その売買価格に0.25%の料率を乗じて得た金額。

支払時期は、当該資産を譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の月末から1か月以内とします。

(ホ) インセンティブ報酬

- i. 投資口1口当たりのCFが(i)直近の6営業期間（インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間を含みます。以下同じです。）連続で前期間と同額か増加し、かつ(ii)インセンティブ報酬を計算する時点における当該営業期間における投資口1口当たりのCFが前営業期間比で増加した場合は、下記の計算により求められた金額。

<計算式>

$$(\text{当該営業期間に係る決算期の投資口1口当たりCF} - \text{前営業期間に係る決算期の投資口1口当たりCF}) \times \text{当該営業期間に係る決算期の発行済投資口総数} \times 30.0\%$$

- ii. 上記i.(i)の条件を満たせなかった場合であっても、投資口1口当たりのCFが直近の6営業期間の単純平均を上回り、かつ上記i.(ii)の条件を満たしている場合は、下記の計算式により求められた金額。

<計算式>

$$(\text{当該営業期間に係る決算期の投資口1口当たりCF} - \text{当該営業期間を含む直近の6営業期間の単純平均の投資口1口当たりCF}) \times \text{当該営業期間に係る決算期の発行済投資口総数} \times 30.0\%$$

- iii. 上記i.及びii.とも、投資口1口当たりCFは、CFを各営業期間末時点の発行済投資口総数で除することにより算出します。また、インセンティブ報酬の計算に際しては、インセンティブ報酬控除前のCFを基準とします。支払時期は、各営業期間に係る決算期後3か月以内とします。

(ヘ) 合併報酬

本投資法人が行う合併において、本資産運用会社が本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、本投資法人が当該相手方の保有する資産を合併により承継した場合（本投資法人及び旧いちごリートとの間で締結された平成23年8月8日付合併契約に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする吸収合併による承継を含みます。）には、本投資法人が承継する不動産等又は不動産対応証券の合併時における評価額に0.5%を乗じて得た金額。

支払時期は、本投資法人と本資産運用会社が別途協議して決定します。

③ 資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下の通りです。

(イ) 資産保管会社の報酬

- i. 各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金であることを前提に、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6ヶ月分の料率を記載した下記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。なお、円単位未満の端数は切捨てるものとします。
- ii. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
- iii. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。
- iv. 本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の資産保管業務報酬は、上記 i に定める金額に現物不動産1物件当たり月額10万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。
- v. 本投資法人は、本（イ）に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

基準報酬額表

資産総額	算定方法（6か月分）
1,000億円以下の部分について	資産総額×0.010%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額×0.008%
2,000億円超3,000億円以下の部分について	資産総額×0.006%
3,000億円超の部分について	資産総額×0.005%

(ロ) 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

- i. 各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金であることを前提に、当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、6ヶ月分の料率を記載した下記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。なお、円単位未満の端数は切捨てるものとします。
- ii. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。
- iii. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。
- iv. 本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の一般事務報酬は、上記 i に定める金額に現物不動産1物件当たり月額10万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。
- v. 本投資法人は、本（ロ）に定める一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）を別途負担し、一般事務受託者に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

基準報酬額表

資産総額	算定方法（6か月分）
1,000億円以下の部分について	資産総額×0.030%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額×0.024%
2,000億円超3,000億円以下の部分について	資産総額×0.018%
3,000億円超の部分について	資産総額×0.015%

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

本投資法人は、委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、委託事務手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定めるものとします。経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、委託事務手数料表により難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人と投資主名簿等管理人協議のうえこれを変更し得るものとします。委託事務手数料について、投資主名簿等管理人は毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとします。

委託事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲																				
1. 基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 ただし、月額最低料金は200,000円とする。<table><tr><td>5,000名まで</td><td>480円</td></tr><tr><td>10,000名まで</td><td>420円</td></tr><tr><td>30,000名まで</td><td>360円</td></tr><tr><td>50,000名まで</td><td>300円</td></tr><tr><td>100,000名まで</td><td>260円</td></tr><tr><td>100,001名以上</td><td>225円</td></tr></table> (2) 除籍投資主<table><tr><td>1名につき</td><td>70円</td></tr></table>	5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円	100,001名以上	225円	1名につき	70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日および四半期一定日現在（臨時確定除く）における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理						
5,000名まで	480円																					
10,000名まで	420円																					
30,000名まで	360円																					
50,000名まで	300円																					
100,000名まで	260円																					
100,001名以上	225円																					
1名につき	70円																					
2. 分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とする。<table><tr><td>5,000名まで</td><td>120円</td></tr><tr><td>10,000名まで</td><td>110円</td></tr><tr><td>30,000名まで</td><td>100円</td></tr><tr><td>50,000名まで</td><td>80円</td></tr><tr><td>100,000名まで</td><td>60円</td></tr><tr><td>100,001名以上</td><td>50円</td></tr></table> (2) 指定振込払いの取扱<table><tr><td>1件につき</td><td>150円</td></tr></table> (3) ゆうちょ分配金領収証の分割<table><tr><td>1枚につき</td><td>100円</td></tr></table> (4) 特別税率の適用<table><tr><td>1件につき</td><td>150円</td></tr></table> (5) 分配金計算書作成<table><tr><td>1件につき</td><td>15円</td></tr></table>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	1件につき	150円	1枚につき	100円	1件につき	150円	1件につき	15円	分配金の計算および分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定および未払分配金明細表の作成 分配金振込通知および分配金振込テープまたは分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
5,000名まで	120円																					
10,000名まで	110円																					
30,000名まで	100円																					
50,000名まで	80円																					
100,000名まで	60円																					
100,001名以上	50円																					
1件につき	150円																					
1枚につき	100円																					
1件につき	150円																					
1件につき	15円																					

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
3. 分配金支払 手数料	(1) 分配金領収証および郵便振替支払通知書 1 枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証および郵便振替支払通知書 1 枚につき 3円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理
4. 諸届・調査・ 証明手数料	(1) 諸 届 1 件につき 300円 (2) 調 査 1 件につき 1,200円 (3) 証 明 1 件につき 600円 (4) 投資口異動証明 1 件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知 1 件につき 300円 (6) 情報提供請求 1 件につき 300円	投資主情報変更通知データの受理および投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理および報告 情報提供請求および振替口座簿記載事項通知の受領、報告
5. 諸通知発送 手数料	(1) 封入送送料 封入物 2 種まで (機械封入) 1 通につき 25円 1 種増すごとに5円加算 (2) 封入送送料 封入物 2 種まで (手封入) 1 通につき 40円 1 種増すごとに10円加算 (3) 葉書送送料 1 通につき 8円 (4) 宛名印書料 1 通につき 15円 (5) 照 合 料 1 照合につき 10円 (6) 資料交換等送付料 1 通につき 60円	封入送送料…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別および書留受領証の作成 葉書送送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書 照合料…2 種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料…資料交換および投信資料等の宛名印書、封入、発送
6. 還付郵便物 整理手数料	1 通につき200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
7. 投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書 1 枚につき 15円 (2) 議決権行使集計料 a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書 1 枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 1 件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1 件につき 70円加算 ただし、最低料金は70,000円とする。 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書 1 枚につき 35円 ただし、最低料金は30,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助等 1 名につき 1 日 10,000円 (4) データ保存料 1 回につき 70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータおよび投資主情報に関するCD-ROMの作成

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
8. 投資主一覧表 作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主 1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
9. CD-ROM 作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 1名につき 15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主 1名につき 20円 ただし、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とする。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 1枚につき 27,500円	CD-ROMの作成
10. 複写手数料	複写用紙1枚につき30円	投資主一覧表および分配金明細表等の複写
11. 分配金振込 投資主勧誘料	投資主1名につき50円	分配金振込勧誘状の宛名印書および封入ならびに発送
12. 新規住所 氏名データ 処理手数料	新規住所氏名データ1件につき100円	新規住所氏名データの作成
13. 総投資主通知 データ処理 手数料	総投資主通知データ1件につき150円	総投資主通知データの受領および投資主名簿への更新

(二) 特別口座管理機関の報酬

- a. 本投資法人は、本合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社に対して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を委託しています。

本投資法人は、事務手数料として、下記口座管理事務手数料表により計算した金額を三井住友信託銀行株式会社に支払うものとします。ただし、口座管理事務手数料表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び三井住友信託銀行株式会社が協議のうえ定めるものとします。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料表により難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と三井住友信託銀行株式会社が協議のうえこれを変更し得るものとします。口座管理事務手数料については、三井住友信託銀行株式会社は毎月月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

口座管理事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額最低料金は20,000円とする。 5,000名まで 150円 10,000名まで 130円 10,001名以上 110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 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。）との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
振替手数料	振替請求1件につき 800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
諸届取次手数料	諸届1件につき 300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成および保管振替機構あて通知

b. また、本投資法人は、本合併以前の旧いちごリートの投資主に係る特別口座に関して、特別口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を委託しています。

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記口座管理事務手数料明細表により計算した金額を三菱UFJ信託銀行株式会社に支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に係る手数料は、その都度各当事者が協議のうえ決定します。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記の定めにより難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社が協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記の定めにより難しい事情には、本投資法人及び三菱UFJ信託銀行株式会社の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。口座管理事務手数料について、三菱UFJ信託銀行株式会社は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

口座管理事務手数料明細表

項 目	料 率	対 象 事 務								
特別口座管理料	1. 特別口座管理投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額（月額） <table><tr><td>3,000名まで</td><td>150円</td></tr><tr><td>10,000名まで</td><td>125円</td></tr><tr><td>30,000名まで</td><td>100円</td></tr><tr><td>30,001名まで</td><td>75円</td></tr></table> ただし、月額の最低額を20,000円とする 2. 各口座管理事務につき下記(1)～(5)の手数料 ただし、特別口座管理機関が本投資法人の投資主名簿等管理人であるときは、下記(1)～(5)の手数料を適用しない (1) 総投資主報告料 報告1件につき150円 (2) 個別投資主通知申出受理料 受理1件につき250円 (3) 情報提供請求受理料 受理1件につき250円 (4) 諸届受理料 受理1件につき250円 (5) 分配金振込指定取次料 取次1件につき130円	3,000名まで	150円	10,000名まで	125円	30,000名まで	100円	30,001名まで	75円	振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務 総投資主通知に係る報告に関する事務 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務 個別投資主通知及び情報提供請求に関する事務 特別口座の開設及び廃止に関する事務 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務 投資口の併合・分割等に関する事務
3,000名まで	150円									
10,000名まで	125円									
30,000名まで	100円									
30,001名まで	75円									
調査・証明料	1. 発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき 1,600円 2. 発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき 800円	振替口座簿の記載等に関する証明書の作成及び投資口の移動（振替、相続等）に関する調査資料の作成事務								
振替請求受付料	振替請求1件につき1,000円	特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務								

本表に定めのない臨時事務（解約に関する事務等）についてはそのつど料率を定めます。

④ 会計監査人報酬（規約第28条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、投資口の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担するものとします（規約第40条）。

- ① 投資口の発行に関する費用
- ② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出等に係る費用
- ③ 目論見書の作成、印刷及び交付等に係る費用
- ④ 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付等に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
- ⑤ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
- ⑥ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
- ⑦ 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付等に係る費用
- ⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
- ⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- ⑩ 借入金及び投資法人債に係る利息
- ⑪ 本投資法人の運営に要する費用
- ⑫ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

なお、上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

いちご不動産投資顧問株式会社 財務本部経理部
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
電話番号 03-3502-4893

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。
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

(イ) 個人投資主の税務

a. 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。）の利益の分配は特例の対象となり、平成25年12月31日までに受け取る利益の分配については源泉税率が10%（所得税7%、住民税3%）、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す（但し、平成25年12月31日までの期間に支払を受けるべき上場株式等の配当等の額について10%（所得税7%、住民税3%）が適用されます。）（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。）。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。

また、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「(イ) 個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限とします。以下、本「(イ) 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、所得税及び住民税が課されません。

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）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25年1月1日から平成25年12月31日まで	10.147%（所得税7.147% 住民税3%）
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。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.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c.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「(イ) 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。

c. 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。

- (i) 申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額に関しては10%（所得税7%、住民税3%）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源泉徴収されます。）。
- (ii) 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c. (iii)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c. (iii)において同じです。）から控除することが認められます。
- (iii) 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c. (ii)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及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。
- (iv) 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25年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、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。

また、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、所得税及び住民税が課されません。

譲渡日	源泉徴収税率
平成25年1月1日から平成25年12月31日まで	10.147%（所得税7.147% 住民税3%）
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）上記税率は金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等した場合のものです。譲渡の方法によっては平成25年12月31日までの軽減税率が適用されない場合があります。

（注2）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。

（ロ）法人投資主の税務

a. 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は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成25年12月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、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25年1月1日から平成25年12月31日まで	7.147%（復興特別所得税0.147%を含む）
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%

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a.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d.の投資口の譲渡の場合と同様となります。

c. 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。

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

※この割合は、小数点以下第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。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額（注2）－譲渡原価の額（注3）

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

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

- a. その事業年度の配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- b. 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと
- c. 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「(イ) 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
- d. 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又は議決権総数の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）
- e. 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
- f. 事業年度終了の時ににおいて発行済の投資口が50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が2%の税率により課されますが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては平成24年4月1日から平成27年3月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若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日までに取得する倉庫等以外の不動産の所有権の移転登記について、登録免許税の税率が平成24年4月1日から平成27年3月31日までは1.3%に軽減されます。

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

c. 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 【運用状況】

(1) 【投資状況】

本投資法人の当期末における投資状況の概要は以下のとおりです。

(平成25年4月30日現在)

資産の種類	内容等による区分	地域等による区分 （注１）	用途等による 区分（注２）	価 格 （百万円）（注３）	資 産 総 額 に 対 す る 投 資 比 率 （％）
不動産	—	都心６区	事務所	6,962	6.2
			居住施設	443	0.4
			その他	1,973	1.7
		その他首都圏	事務所	5,113	4.5
		４大都市	事務所	11,229	10.0
			その他	1,179	1.0
		その他主要都市	事務所	1,075	1.0
	不動産合計			27,976	24.8
信託不動産	不動産等を主な 信託財産とする 信託受益権	都心６区	事務所	32,031	28.4
			居住施設	13,902	12.3
		その他首都圏	事務所	6,203	5.5
			居住施設	4,272	3.8
			その他	7,041	6.2
		４大都市	事務所	811	0.7
			居住施設	920	0.8
			その他	3,182	2.8
		その他主要都市	事務所	6,967	6.2
	信託不動産合計			75,333	66.8
預金・その他の資産			9,519	8.4	
資産総額			112,830	100.00	

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	62,517	55.4
純資産総額	50,312	44.6
資産総額	112,830	100.0

(注1) 「地域等による区分」は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象地域」に基づいて記載しています。

(注2) 「用途等による区分」は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 用途区分」に基づいて記載しています。ただし、「その他(居住施設・商業施設・ホテル他)」については、「居住施設」と「その他」に分けて記載しています。

(注3) 「価格」は、期末日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

② 【投資不動産物件】

本投資法人は、平成25年4月30日現在、66物件の不動産を信託する信託受益権及び不動産を保有しています。

(イ) 保有不動産の賃貸借の概要

物件 番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	当期 総賃料収入 (千円)(注6)
〇-01	都心6区	事務所	COI新橋ビル	5,519.98	5,519.98	9	245,053
〇-02	都心6区	事務所	COI西参道ビル	4,677.19	3,833.29	14	110,760
〇-03	都心6区	事務所	MTCビル	4,097.63	4,097.63	7	119,559
〇-04	都心6区	事務所	COI南平台ビル	1,925.24	1,768.72	10	62,048
〇-05	都心6区	事務所	ジョフレ半蔵門	2,080.37	2,080.37	7	55,266
〇-06	都心6区	事務所	COI聖坂ビル	1,947.90	1,947.90	7	56,183
〇-07	都心6区	事務所	COI渋谷神山町ビル	1,321.54	1,321.54	4	51,067
〇-08	都心6区	事務所	COI赤坂五丁目ビル	687.78	687.78	7	26,982
〇-09	都心6区	事務所	COI芝園橋ビル	1,602.29	1,382.39	6	42,786
〇-10	都心6区	事務所	COI恵比寿西ビル	1,484.39	1,484.39	5	70,074
〇-11	都心6区	事務所	COI銀座612	1,395.95	1,281.39	25	63,183
〇-12	都心6区	事務所	COI内神田ビル	1,391.40	1,260.42	10	40,638
〇-13	都心6区	事務所	COI九段南ビル	490.91	490.91	11	15,562
〇-14	都心6区	事務所	COI四谷四丁目ビル	780.64	780.64	10	22,588
〇-15	都心6区	事務所	COI赤坂溜池ビル	494.14	494.14	6	14,693
〇-16	都心6区	事務所	DSM神保町ビル	1,889.54	1,889.54	6	67,361
〇-17	都心6区	事務所	DSM日本橋蛸殻町ビル	2,386.11	1,528.32	4	39,490
〇-18	都心6区	事務所	COI九段二丁目ビル	1,288.31	1,288.31	1	26,820
〇-19	都心6区	事務所	COI九段三丁目ビル	1,302.43	1,052.29	4	23,185
〇-20	都心6区	事務所	COI五反田ビル	5,346.76	5,346.76	10	210,881
〇-21	その他 首都圏	事務所	BENEX S-2	4,029.77	4,029.77	12	81,868
〇-22	その他 首都圏	事務所	COI南池袋ビル	1,491.51	1,491.51	10	47,920
〇-23	その他 首都圏	事務所	テクノス中野ビル	1,250.85	1,250.85	6	46,552
〇-24	その他 首都圏	事務所	COI永代ビル	2,608.05	2,608.05	8	65,350
〇-25	その他 首都圏	事務所	COI横須賀ベイサイドビル	2,186.60	1,898.09	8	56,494
〇-26	その他 首都圏	事務所	千歳ビル	2,385.69	2,385.69	6	80,161
〇-27	その他 首都圏	事務所	ルート池袋ビル	1,261.91	1,261.91	1	24,309
〇-28	都心6区	事務所	西五反田アクセス	1,311.21	1,311.21	6	30,954
〇-29	その他 首都圏	事務所	TK吉祥寺ビル	4,224.34	3,922.36	16	90,429

物件 番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	当期 総賃料収入 (千円)(注6)
○-30	その他 主要都市	事務所	茨木恒和ビル	2,186.40	2,186.40	7	44,492
○-33	4大都市	事務所	ＣＯＩ名駅ビル	2,063.52	2,063.52	8	39,083
○-34	4大都市	事務所	ＣＯＩ名古屋プラザビル	3,928.12	3,928.12	20	192,003
○-35	その他 主要都市	事務所	ＣＯＩ仙台中央ビル	2,378.07	2,218.74	16	37,371
○-37	4大都市	事務所	ＣＲＤ丸の内	8,009.11	8,009.11	20	229,264
○-38	その他 主要都市	事務所	富山駅西ビル	8,601.71	8,256.97	13	115,325
○-39	その他 主要都市	事務所	第百・みらい信金ビル	3,247.06	3,119.41	18	72,708
○-40	その他 主要都市	事務所	カーニープレイス佐賀	2,786.43	2,786.43	20	56,002
○-42	その他 主要都市	事務所	ＣＯＩ高松ビル	6,329.33	5,742.85	10	143,891
○-44	その他 主要都市	事務所	秋田山王21ビル	3,497.88	2,528.86	11	36,180
○-45	その他 主要都市	事務所	ＣＯＩ新潟ビル(注7)	—	—	—	6,863
○-46	都心6区	事務所	エムズスクエア	2,523.09	2,523.09	10	86,986
R-01	都心6区	居住施設	フォレシティ六本木	1,663.87	1,643.21	1	47,222
R-02	都心6区	居住施設	フォレシティ麻布十番	1,111.20	1,041.75	1	31,764
R-03	都心6区	居住施設	フォレシティ麻布十番式番館	1,177.20	1,079.10	1	35,997
R-04	都心6区	居住施設	ビュロー高輪台	1,677.88	1,677.88	1	37,245
R-05	都心6区	居住施設	フォレシティ白金台	927.90	858.53	1	24,424
R-06	都心6区	居住施設	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	1	20,925
R-07	都心6区	居住施設	フォレシティ秋葉原	3,452.29	3,452.29	1	65,837
R-08	都心6区	居住施設	スイート・ワン・コート	1,030.54	964.92	1	22,727
R-09	都心6区	居住施設	ビーサイト銀座イースト	1,332.87	1,332.87	1	29,040
R-10	都心6区	居住施設	フォレシティ笹塚	1,452.61	1,452.61	1	29,292
R-11	都心6区	居住施設	グランプレッソ河田町	667.16	667.16	1	17,801
R-12	その他 首都圏	居住施設	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,137.60	1	25,511
R-13	その他 首都圏	居住施設	フォレシティ新蒲田	1,756.33	1,665.29	1	34,970
R-14	都心6区	居住施設	フォレシティ中落合	599.30	599.30	1	11,971
R-15	都心6区	居住施設	フォレシティ富ヶ谷	2,105.94	2,052.64	1	47,479

物件 番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント 総数 (注5)	当期 総賃料収入 (千円)(注6)
R-16	その他 首都圏	居住施設	フォレシティ両国	1,572.39	1,572.39	1	33,628
R-17	その他 首都圏	居住施設	フォレシティ豊洲	3,058.24	3,058.24	1	52,483
R-18	4大都市	居住施設	フォレシティ西本町	2,675.88	2,675.88	1	35,510
Z-01	4大都市	その他	ファルコン心斎橋	5,760.79	5,760.79	1	120,731
Z-02	都心6区	その他	フィエスタ渋谷	1,220.02	1,174.15	9	68,105
Z-03	その他 首都圏	その他	ブルク大森	5,345.62	4,679.01	38	165,057
Z-04	その他 首都圏	その他	パゴダ浅草	2,091.27	1,847.72	6	70,897
Z-05	その他 首都圏	その他	REGAL Oビル	2,183.65	2,183.65	9	66,329
Z-06	その他 首都圏	その他	レスポアール296	1,264.26	1,264.26	9	38,737
Z-07	4大都市	その他	エルセントロ札幌	1,185.53	1,185.53	8	31,484
Z-08	4大都市	その他	大名バルコニー	765.61	649.73	5	33,353
合計				156,494.30	149,557.99	492	4,146,936

(注1) 「地域」は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象地域」に基づいて記載しています。

(注2) 「用途」は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ロ) 用途区分」に基づいて記載しています。ただし、「その他(居住施設・商業施設・ホテル他)」については、「居住施設」と「その他」に分けて記載しています。

(注3) 「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。

(注4) 「賃貸面積」は、テナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注5) 「テナント総数」は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。

なお、マスターリース契約が締結されている場合、サブリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンドテナントより取得しているため、テナント数は1として記載しています。

(注6) 「当期総賃料収入」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入(その他賃貸事業収入を含みます。)をいい、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) COI新潟ビルは、平成24年11月15日付で譲渡しています。

(ロ) 保有不動産の稼働率の推移

物件番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	稼働率 (%) (注3)				
				第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
O-01	都心6区	事務所	COI新橋ビル	-	-	-	-	-
O-02	都心6区	事務所	COI西参道ビル	-	-	-	-	-
O-03	都心6区	事務所	MTCビル	-	-	-	-	-
O-04	都心6区	事務所	COI南平台ビル	-	-	-	-	-
O-05	都心6区	事務所	ジョワレ半蔵門	-	-	-	-	-
O-06	都心6区	事務所	COI聖坂ビル	-	-	-	-	-
O-07	都心6区	事務所	COI渋谷神山町ビル	-	-	-	-	-
O-08	都心6区	事務所	COI赤坂五丁目ビル	-	-	-	-	-
O-09	都心6区	事務所	COI芝園橋ビル	-	-	-	-	-
O-10	都心6区	事務所	COI恵比寿西ビル	-	-	-	-	-
O-11	都心6区	事務所	COI銀座612	-	-	-	-	-
O-12	都心6区	事務所	COI内神田ビル	-	-	-	-	-
O-13	都心6区	事務所	COI九段南ビル	-	-	-	-	-
O-14	都心6区	事務所	COI四谷四丁目ビル	-	-	-	-	-
O-15	都心6区	事務所	COI赤坂溜池ビル	-	-	-	-	-
O-16	都心6区	事務所	DSM神保町ビル	-	-	-	-	-
O-17	都心6区	事務所	DSM日本橋蛸殻町ビル	-	-	-	-	-
O-18	都心6区	事務所	COI九段二丁目ビル	-	-	-	-	-
O-19	都心6区	事務所	COI九段三丁目ビル	-	-	-	-	-
O-20	都心6区	事務所	COI五反田ビル	-	-	-	-	-
O-21	その他首都圏	事務所	BENEX S-2	-	-	-	-	-
O-22	その他首都圏	事務所	COI南池袋ビル	-	-	-	-	-
O-23	その他首都圏	事務所	テクノス中野ビル	-	-	-	-	-
O-24	その他首都圏	事務所	COI永代ビル	-	-	-	-	-
O-25	その他首都圏	事務所	COI横須賀ベイサイドビル	-	-	-	-	-
O-26	その他首都圏	事務所	千歳ビル	-	-	-	-	-
O-27	その他首都圏	事務所	ルート池袋ビル	-	-	-	-	-
O-28	都心6区	事務所	西五反田アクセス	-	-	-	-	-
O-29	その他首都圏	事務所	TK吉祥寺ビル	-	-	-	-	-
O-30	その他主要都市	事務所	茨木恒和ビル	-	-	-	-	-
O-33	4大都市	事務所	COI名駅ビル	-	-	-	-	-
O-34	4大都市	事務所	COI名古屋プラザビル	-	-	-	-	-
O-35	その他主要都市	事務所	COI仙台中央ビル	-	-	-	-	-
O-37	4大都市	事務所	CRD丸の内	-	-	-	-	-
O-38	その他主要都市	事務所	富山駅西ビル	-	-	-	-	-
O-39	その他主要都市	事務所	第百・みらい信金ビル	-	-	-	-	-
O-40	その他主要都市	事務所	カーニープレイス佐賀	-	-	-	-	-
O-42	その他主要都市	事務所	COI高松ビル	-	-	-	-	-
O-44	その他主要都市	事務所	秋田山王21ビル	-	-	-	-	-
O-46	都心6区	事務所	エムズスクエア	-	-	-	-	-
R-01	都心6区	居住施設	フォレシティ六本木	93.9	89.0	85.6	91.5	98.7
R-02	都心6区	居住施設	フォレシティ麻布十番	97.9	100.0	95.8	95.8	97.9
R-03	都心6区	居住施設	フォレシティ麻布十番式番館	97.2	91.7	100.0	97.2	100.0
R-04	都心6区	居住施設	ビュロー高輪台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	稼働率 (%) (注3)				
				第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
R-05	都心6区	居住施設	フォレシティ白金台	97.5	95.0	97.5	97.5	95.0
R-06	都心6区	居住施設	ビーサイト浜松町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-07	都心6区	居住施設	フォレシティ秋葉原	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-08	都心6区	居住施設	スイート・ワン・コート	100.0	97.1	93.3	90.2	97.1
R-09	都心6区	居住施設	ビーサイト銀座イースト	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-10	都心6区	居住施設	フォレシティ笹塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-11	都心6区	居住施設	グランプレッソ河田町	96.9	97.1	97.3	86.2	97.1
R-12	その他首都圏	居住施設	フォレシティ桜新町	100.0	92.5	95.7	95.7	92.6
R-13	その他首都圏	居住施設	フォレシティ新蒲田	98.1	98.1	100.0	98.2	100.0
R-14	都心6区	居住施設	フォレシティ中落合	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-15	都心6区	居住施設	フォレシティ富ヶ谷	-	-	-	93.6	94.9
R-16	その他首都圏	居住施設	フォレシティ両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-17	その他首都圏	居住施設	フォレシティ豊洲	-	-	-	100.0	100.0
R-18	4大都市	居住施設	フォレシティ西本町	-	-	-	100.0	100.0
Z-01	4大都市	その他	ファルコン心斎橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Z-02	都心6区	その他	フィエスタ渋谷	-	-	-	-	-
Z-03	その他首都圏	その他	ブルク大森	-	-	-	-	-
Z-04	その他首都圏	その他	パゴダ浅草	-	-	-	-	-
Z-05	その他首都圏	その他	REGALOビル	-	-	-	-	-
Z-06	その他首都圏	その他	レスポアール296	-	-	-	-	-
Z-07	4大都市	その他	エルセントロ札幌	-	-	-	-	-
Z-08	4大都市	その他	大名バルコニー	-	-	-	-	-
合計				99.1	98.1	98.3	98.1	99.0

物件番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	稼働率 (%) (注3)				
				第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
O-01	都心6区	事務所	COI新橋ビル	-	-	100.0	100.0	100.0
O-02	都心6区	事務所	COI西参道ビル	-	-	96.9	81.2	82.0
O-03	都心6区	事務所	MTCビル	-	-	100.0	100.0	100.0
O-04	都心6区	事務所	COI南平台ビル	-	-	100.0	87.2	91.9
O-05	都心6区	事務所	ジョワレ半蔵門	-	-	89.6	89.6	100.0
O-06	都心6区	事務所	COI聖坂ビル	-	-	96.0	100.0	100.0
O-07	都心6区	事務所	COI渋谷神山町ビル	-	-	100.0	100.0	100.0
O-08	都心6区	事務所	COI赤坂五丁目ビル	-	-	100.0	87.6	100.0
O-09	都心6区	事務所	COI芝園橋ビル	-	-	100.0	100.0	86.3
O-10	都心6区	事務所	COI恵比寿西ビル	-	-	100.0	100.0	100.0
O-11	都心6区	事務所	COI銀座612	-	-	96.5	100.0	91.8
O-12	都心6区	事務所	COI内神田ビル	-	-	100.0	100.0	90.6
O-13	都心6区	事務所	COI九段南ビル	-	-	100.0	100.0	100.0
O-14	都心6区	事務所	COI四谷四丁目ビル	-	-	100.0	100.0	100.0
O-15	都心6区	事務所	COI赤坂溜池ビル	-	-	80.6	65.1	100.0
O-16	都心6区	事務所	DSM神保町ビル	-	-	100.0	92.6	100.0
O-17	都心6区	事務所	DSM日本橋蛸殻町ビル	-	-	100.0	100.0	64.1
O-18	都心6区	事務所	COI九段二丁目ビル	-	-	100.0	100.0	100.0
O-19	都心6区	事務所	COI九段三丁目ビル	-	-	80.8	60.4	80.8
O-20	都心6区	事務所	COI五反田ビル	-	-	100.0	100.0	100.0
O-21	その他首都圏	事務所	BENEX S-2	-	-	94.4	94.4	100.0
O-22	その他首都圏	事務所	COI南池袋ビル	-	-	100.0	86.0	100.0
O-23	その他首都圏	事務所	テクノス中野ビル	-	-	90.8	100.0	100.0
O-24	その他首都圏	事務所	COI永代ビル	-	-	100.0	94.8	100.0
O-25	その他首都圏	事務所	COI横須賀ベイサイドビル	-	-	91.2	86.8	86.8
O-26	その他首都圏	事務所	千歳ビル	-	-	100.0	100.0	100.0
O-27	その他首都圏	事務所	ルート池袋ビル	-	-	100.0	100.0	100.0
O-28	都心6区	事務所	西五反田アクセス	-	-	100.0	89.2	100.0
O-29	その他首都圏	事務所	TK吉祥寺ビル	-	-	73.4	88.5	92.9
O-30	その他主要都市	事務所	茨木恒和ビル	-	-	73.7	80.4	100.0
O-33	4大都市	事務所	COI名駅ビル	-	-	100.0	100.0	100.0
O-34	4大都市	事務所	COI名古屋プラザビル	-	-	100.0	100.0	100.0
O-35	その他主要都市	事務所	COI仙台中央ビル	-	-	90.5	93.3	93.3
O-37	4大都市	事務所	CRD丸の内	-	-	100.0	93.9	100.0
O-38	その他主要都市	事務所	富山駅西ビル	-	-	96.0	96.0	96.0
O-39	その他主要都市	事務所	第百・みらい信金ビル	-	-	92.8	93.5	96.1
O-40	その他主要都市	事務所	カーニープレイス佐賀	-	-	97.2	97.2	100.0
O-42	その他主要都市	事務所	COI高松ビル	-	-	100.0	90.7	90.7
O-44	その他主要都市	事務所	秋田山王21ビル	-	-	55.3	57.4	72.3
O-46	都心6区	事務所	エムズスクエア	-	-	-	100.0	100.0
R-01	都心6区	居住施設	フォレシティ六本木	96.5	96.4	95.8	95.1	98.8
R-02	都心6区	居住施設	フォレシティ麻布十番	91.7	91.7	91.7	89.6	93.8
R-03	都心6区	居住施設	フォレシティ麻布十番式番館	88.9	86.1	94.4	100.0	91.7
R-04	都心6区	居住施設	ビュロー高輪台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	稼働率 (%) (注3)				
				第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
R-05	都心6区	居住施設	フォレシティ白金台	95.0	97.5	100.0	90.0	92.5
R-06	都心6区	居住施設	ビーサイト浜松町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-07	都心6区	居住施設	フォレシティ秋葉原	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-08	都心6区	居住施設	スイート・ワン・コート	90.0	93.8	97.1	93.8	93.6
R-09	都心6区	居住施設	ビーサイト銀座イースト	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-10	都心6区	居住施設	フォレシティ笹塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-11	都心6区	居住施設	グランプレッソ河田町	100.0	88.8	91.5	90.8	100.0
R-12	その他首都圏	居住施設	フォレシティ桜新町	96.8	96.2	88.6	88.5	96.2
R-13	その他首都圏	居住施設	フォレシティ新蒲田	89.8	97.4	98.1	93.7	94.8
R-14	都心6区	居住施設	フォレシティ中落合	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-15	都心6区	居住施設	フォレシティ富ヶ谷	94.8	91.6	100.0	81.3	97.5
R-16	その他首都圏	居住施設	フォレシティ両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-17	その他首都圏	居住施設	フォレシティ豊洲	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-18	4大都市	居住施設	フォレシティ西本町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Z-01	4大都市	その他	ファルコン心斎橋	100.0	87.3	100.0	100.0	100.0
Z-02	都心6区	その他	フィエスタ渋谷	—	—	100.0	96.2	96.2
Z-03	その他首都圏	その他	ブルク大森	—	—	96.1	97.1	87.5
Z-04	その他首都圏	その他	パゴダ浅草	—	—	100.0	88.4	88.4
Z-05	その他首都圏	その他	REGALOビル	—	—	100.0	100.0	100.0
Z-06	その他首都圏	その他	レスポアール296	—	—	100.0	94.8	100.0
Z-07	4大都市	その他	エルセントロ札幌	—	—	86.7	100.0	100.0
Z-08	4大都市	その他	大名バルコニー	—	—	100.0	100.0	84.9
合計				97.8	95.7	94.7	92.3	95.6

(注1)「地域」は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象地域」に基づいて記載しています。

(注2)「用途」は、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ポートフォリオ構築方針 (ロ) 用途区分」に基づいて記載しています。ただし、「その他(居住施設・商業施設・ホテル他)」については、「居住施設」と「その他」に分けて記載しています。

(注3)「稼働率」は、期末時点の個々の保有不動産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(ハ) 保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

物件 番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
O-01	C O I 新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	5,980	6,105	5.9
O-02	C O I 西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	2,872	3,258	3.2
O-03	M T C ビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	2,813	2,731	2.6
O-04	C O I 南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,730	1,958	1.9
O-05	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	1,530	1,556	1.5
O-06	C O I 聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,220	1,222	1.2
O-07	C O I 渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,554	1,477	1.4
O-08	C O I 赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	727	735	0.7
O-09	C O I 芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,100	1,119	1.1
O-10	C O I 恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,865	1,929	1.9
O-11	C O I 銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,791	1,777	1.7
O-12	C O I 内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,050	1,131	1.1
O-13	C O I 九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	393	381	0.4
O-14	C O I 四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産信託受益権	551	543	0.5
O-15	C O I 赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	565	568	0.6
O-16	D S M 神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産信託受益権	1,870	1,831	1.8
O-17	D S M 日本橋蛸殻町ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	不動産信託受益権	1,150	1,163	1.1
O-18	C O I 九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産信託受益権	789	749	0.7
O-19	C O I 九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	787	843	0.8
O-20	C O I 五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,120	5,018	4.9
O-21	B E N E X S - 2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	1,666	1,798	1.7
O-22	C O I 南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,350	1,446	1.4
O-23	テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	751	779	0.8
O-24	C O I 永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,270	1,480	1.4
O-25	C O I 横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	908	973	0.9
O-26	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	1,900	2,019	2.0
O-27	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	650	638	0.6
O-28	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産信託受益権	757	759	0.7
O-29	T K 吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産信託受益権	2,190	2,179	2.1
O-30	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	651	641	0.6

物件 番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
O-33	C O I 名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	不動産信託受益権	819	811	0.8
O-34	C O I 名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	4,828	4,702	4.6
O-35	C O I 仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	426	507	0.5
O-37	C R D 丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	6,490	6,526	6.3
O-38	富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	1,640	1,649	1.6
O-39	第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	不動産信託受益権	1,040	1,095	1.1
O-40	カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	669	702	0.7
O-42	C O I 高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産信託受益権	3,010	2,877	2.8
O-44	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	557	567	0.5
O-46	エムズスクエア	東京都千代田区神田錦町一丁目	不動産信託受益権	2,270	2,131	2.1
R-01	フォレシティ六本木	東京都港区六本木二丁目	不動産信託受益権	1,420	1,691	1.6
R-02	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田一丁目	不動産信託受益権	1,100	1,109	1.1
R-03	フォレシティ麻布十番式番館	東京都港区三田一丁目	不動産信託受益権	1,160	1,225	1.2
R-04	ビュロー高輪台	東京都港区白金台二丁目	不動産信託受益権	1,000	1,323	1.3
R-05	フォレシティ白金台	東京都港区白金台二丁目	不動産信託受益権	740	794	0.8
R-06	ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目	不動産信託受益権	549	683	0.7
R-07	フォレシティ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目	不動産信託受益権	2,060	2,435	2.4
R-08	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船二丁目	不動産信託受益権	682	756	0.7
R-09	ビーサイト銀座イースト	東京都中央区新富二丁目	不動産信託受益権	753	920	0.9
R-10	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目	不動産信託受益権	908	1,019	1.0
R-11	グランプレッソ河田町	東京都新宿区河田町	不動産信託受益権	512	598	0.6
R-12	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町二丁目	不動産信託受益権	769	900	0.9
R-13	フォレシティ新蒲田	東京都大田区新蒲田一丁目	不動産信託受益権	963	991	1.0
R-14	フォレシティ中落合	東京都新宿区中落合四丁目	不動産	360	443	0.4
R-15	フォレシティ富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目	不動産信託受益権	1,570	1,343	1.3
R-16	フォレシティ両国	東京都墨田区緑一丁目	不動産信託受益権	1,040	1,038	1.0
R-17	フォレシティ豊洲	東京都江東区東雲一丁目	不動産信託受益権	1,630	1,342	1.3
R-18	フォレシティ西本町	大阪府大阪市西区西本町一丁目	不動産信託受益権	986	920	0.9
Z-01	ファルコン心斎橋	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目	不動産信託受益権	2,740	3,182	3.1
Z-02	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,970	1,973	1.9

物件 番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
Z-03	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	不動産信託受益権	3,040	3,210	3.1
Z-04	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	1,690	1,624	1.6
Z-05	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,350	1,301	1.3
Z-06	レスポアール296	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	不動産信託受益権	903	904	0.9
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	不動産	565	554	0.5
Z-08	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	610	624	0.6
合計				100,369	103,310	100.0

(注1) 「期末評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注2) 「期末帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

(注3) 「投資比率」は、期末帳簿価額の総額に対する不動産（信託受益権）の期末帳簿価額の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(ニ) 主要な不動産の物件の概要

「主要な不動産の物件」とは、当該物件の総賃料収入がポートフォリオ全体に係る総賃料収入の10%以上を占める物件をいいますが、平成25年4月30日現在において「主要な不動産の物件」に該当する物件はありません。

(ホ) 主要なテナントの概要

「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体に係る総賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいますが、平成25年4月30日現在において「主要なテナント」に該当するテナントはありません。

(へ) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要

本投資法人が当期末（平成25年4月30日）現在保有する個別の投資不動産の概要は、以下の通りです。なお、記載事項に関する説明は以下の通りです。

- ・「取得価格」は、本投資法人が取得済みの各不動産又は各信託受益権の売買金額（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。但し、本合併により取得した物件（O-01 COI新橋ビルからO-44 秋田山王21ビルまでの39物件及びZ-02 フィエスタ渋谷からZ-08 大名バルコニーまでの7物件）については、平成23年10月31日付の鑑定評価額を記載しています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」には、不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類又は信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法第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、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率を記載しています。
- ・建物の「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。
RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造、F：階、B：地下
- ・建物の「建築時期」は、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」は、各不動産及び信託不動産に係る建物について、賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な戸数を記載しています。
- ・「PM会社」は、平成25年4月30日現在における、各不動産及び信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているPM会社を記載しています。
- ・「ML会社」は、平成25年4月30日現在における、各不動産及び信託不動産についてマスターリース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会社が支払うマスターリース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マスターリース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、各不動産及び信託不動産の権利関係や利用等及び評価額、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。

〇ー01 COI新橋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	6,110百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都港区新橋一丁目9番6号	
土地	所有形態	所有権
	面積	730.67㎡
	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
	延床面積	7,906.41㎡
	構造・階数	SRC造 B2F／9F
	建築時期	昭和35年11月22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	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	1. 本件建物は建築後の法令の改正により、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。 2. 北側隣地（地番6番11）の建物の一部が本件土地内に越境しています。かかる被越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来所有建物を再建築等する場合には、越境状態を解消することを内容とする確認書が存在します。 3. 本物件の屋上に設置された検査済証未取得の看板について、建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合していると判断される旨の調査報告書を日本ERI株式会社より取得しております。	

〇ー02 COI西参道ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,254百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都渋谷区代々木三丁目28番6号、7号	
土地	所有形態	所有権
	面積	2,106.52㎡
	用途地域	第2種住居地域、第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率／容積率	60％／400％、60％／300％
建物	所有形態	①②所有権
	用途	①事務所、駐車場 ②事務所
	延床面積	①6,016.28㎡ ②456.93㎡
	構造・階数	①SRC造 B1F／8F ②RC造 2F
	建築時期	①②昭和63年10月19日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	本物件に設置された土留擁壁が東側隣地（地番28番3）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来土留擁壁の作り替え等を行う場合には、本物件所有者の責任と負担において越境物を撤去し、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。	

〇ー03 MTCビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,740百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都港区芝五丁目13番18号	
土地	所有形態	所有権
	面積	912.22㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	①②所有権
	用途	①事務所、店舗、車庫 ②倉庫
	延床面積	①5,346.17㎡ ②31.04㎡
	構造・階数	①SRC／RC造 B1F／9F ②S造 2F
	建築時期	①昭和57年7月9日（平成10年1月30日増築） ②平成17年12月20日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアキス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー04 COI南平台ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,920百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都渋谷区南平台町1番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積	434.96㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／800％、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	3,008.95㎡
	構造・階数	S／RC造 B1F／10F
	建築時期	平成5年7月16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	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー05 ジョフレ半蔵門

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,550百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都千代田区隼町2番19号	
土地	所有形態	所有権
	面積	492.39㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、倉庫、車庫
	延床面積	2,509.35㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／8F
	建築時期	平成3年1月10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	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	1. 本物件に設置されたマンホール等が、西側隣地（地番1番6）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来本件建物の建替又は解体等を行う場合には、境界内に築造又は移設すること等を内容とする合意がなされています。 2. 本物件に設置されたコンクリート土留めが、南側隣地（地番5番9）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、①将来本件建物の建替又は解体等を行う場合には、境界内に築造又は移設すること、②将来隣地所有者がその建物の建替又は解体等を行う場合には、本物件の所有者が築造又は移動すること等を内容とする覚書が存在します。	

〇ー06 COI聖坂ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,200百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都港区三田三丁目4番2号	
土地	所有形態	所有権
	面積	557.63㎡
	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、駐車場
	延床面積	2,452.66㎡
	構造・階数	RC造 7F
	建築時期	昭和57年3月31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	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	1. 本物件北西側道路は都市計画道路（昭和21年4月25日決定）の対象となっています。当該計画が実施された場合の本件土地の後退概算面積は約40㎡であり、この場合、本件建物は、容積、高さ超過等について既存不適格建築物となる可能性があります。 2. 本物件の受変電設備更新工事に伴い、廃棄予定であったコンデンサに微量PCBが含まれていることが判明したため、保管届出を東京都に提出の上、本物件管理倉庫内において、適法な管理を行っています。	

〇ー07 COI渋谷神山町ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,505百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都渋谷区神山町7番10号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	497.95㎡
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	1,524.95㎡
	構造・階数	S造 B1F／5F
	建築時期	平成18年3月15日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー08 COI赤坂五丁目ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	735百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都港区赤坂五丁目4番9号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	119.16㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	791.97㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／8F
	建築時期	昭和63年5月17日
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー09 COI芝園橋ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,100百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都港区芝三丁目12番1号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	396.71㎡
	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％、80％／400％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、給油所
	延床面積	1,695.68㎡
	構造・階数	S／SRC造 8F
	建築時期	平成5年1月11日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社ザイマックスアキス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	本件建物の一部及び本物件敷地内南西側に設置されたマンホール並びに本物件南西側に設置されたネットフェンスが西側道路に越境しています。かかる越境は本建物の竣工後における官民境界の再確定が行われたことに起因するものです。本件について、現在の建物が存在している間は是正する必要が無い事を行政との間で確認しています。	

〇ー10 COI恵比寿西ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,917百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都渋谷区恵比寿西二丁目7番3号	
土地	所有形態	所有権
	面積	350.21㎡
	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
	延床面積	2,047.32㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／9F
	建築時期	平成4年6月10日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアキス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	1. 隣地との境界確定が一部未了です。 2. 北側隣地（地番7番4）及び西側隣地（地番7番10、7番11）との境界付近に存在する塀及びブロック等は、それぞれの隣地所有者との間で相互に越境している可能性があります。	

〇ー11 COI銀座612

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,773百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都中央区銀座六丁目12番15号	
土地	所有形態	所有権
	面積	236.09㎡
	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
	用途	店舗、事務所
	延床面積	1,601.97㎡
	構造・階数	SRC／RC造 B1F／7F
	建築時期	昭和57年3月27日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社スペーストラスト	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー12 COI内神田ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,140百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都千代田区内神田三丁目2番8号	
土地	所有形態	所有権
	面積	201.54㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／800％、80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	1,571.77㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／10F
	建築時期	平成元年10月31日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー13 COI九段南ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	387百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都千代田区九段南三丁目8番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積	79.33㎡
	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
	用途	事務所、店舗
	延床面積	535.05㎡
	構造・階数	RC造 B1F／11F
	建築時期	平成19年3月30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	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー14 COI四谷四丁目ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	550百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都新宿区四谷四丁目3番地20号	
土地	所有形態	所有権
	面積	123.79㎡
	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
	用途	事務所、共同住宅、店舗
	延床面積	868.47㎡
	構造・階数	S造 11F
	建築時期	平成18年10月4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	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	本件土地には、鉛の土壌含有量が基準値を超える濃度で検出されていますが、土壌汚染対策法に基づいたコンクリート舗装措置を実施しています。	

〇ー15 COI赤坂溜池ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	580百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都港区赤坂二丁目12番18号	
土地	所有形態	所有権
	面積	155.63㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	601.63㎡
	構造・階数	S／RC造 B1F／5F
	建築時期	平成19年9月18日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー16 DSM神保町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,820百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番1	
土地	所有形態	所有権
	面積	399.73㎡
	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
	用途	事務所、店舗
	延床面積	2,586.94㎡
	構造・階数	S／RC造 B2F／11F
	建築時期	平成6年3月30日
信託受託者	株式会社りそな銀行	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	いちご不動産投資法人	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー17 DSM日本橋蛸殻町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,150百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目36番5号	
土地	所有形態	所有権
	面積	480.23㎡
	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
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	3,466.99㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／9F
	建築時期	昭和63年7月5日
信託受託者	株式会社りそな銀行	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	いちご不動産投資法人	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー18 COI九段二丁目ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	763百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都千代田区九段南二丁目8番4号	
土地	所有形態	所有権
	面積	322.74㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	1,664.79㎡
	構造・階数	S／RC造 B1F／7F
	建築時期	平成9年11月6日
信託受託者	株式会社りそな銀行	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	いちご不動産投資法人	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー19 COI九段三丁目ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	844百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都千代田区九段南三丁目2番7号	
土地	所有形態	所有権
	面積	454.27㎡
	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
	延床面積	1,789.64㎡
	構造・階数	SRC／RC造 B1F／5F
	建築時期	平成3年11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	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー20 COI五反田ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	5,060百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都品川区東五反田一丁目13番12号	
土地	所有形態	所有権
	面積	692.96㎡
	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、駐車場
	延床面積	6,943.23㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／11F
	建築時期	昭和47年11月1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	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	1. 本件建物は、建築後の法令の改正により現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。 2. 本物件に設置された進入防止柵が北側隣地（地番13番10）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間において①進入防止柵が境界に跨って設置されていることを確認すること、②進入防止扉は旧所有者が所有し、旧所有者の責任と負担にて管理すること等を内容とする覚書が存在します。	

〇-21 BENEX S-2

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,816百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目17番地5	
土地	所有形態	所有権
	面積	641.00㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／800％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	5,448.19㎡
	構造・階数	SRC／RC造 B2F／9F
	建築時期	平成4年3月9日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇-22 COI南池袋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,460百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都豊島区南池袋二丁目27番17号	
土地	所有形態	所有権
	面積	308.39㎡
	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、車庫
	延床面積	1,884.21㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／9F
	建築時期	平成10年5月1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	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇-23 テクノス中野ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	764百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都中野区新井一丁目26番6号	
土地	所有形態	所有権
	面積	381.80㎡
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／400％
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所、車庫
	延床面積	1,599.08㎡
	構造・階数	R C 造 B 1 F／6 F
	建築時期	平成4年11月26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	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇-24 COI永代ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,490百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都江東区永代二丁目31番1号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	611.65㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	4,025.44㎡
	構造・階数	S R C 造 B 1 F／8 F
	建築時期	平成4年6月25日
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇-25 COI横須賀ベイサイドビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	971百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	神奈川県横須賀市若松町一丁目21番10号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	800.32㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100％）
	用途	事務所、店舗
	延床面積	3,310.85㎡
	構造・階数	SRC／RC造 B1F／7F
	建築時期	昭和56年12月7日（昭和57年4月14日増築）
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇-26 千歳ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	2,030百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都目黒区大橋二丁目22番8号	
土地	所有形態	所有権
	面積	674.71㎡
	用途地域	商業地域、第2種中高層住居専用地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％、60％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	2,750.08㎡
	構造・階数	S／SRC造 B1F／10F
	建築時期	平成5年9月16日
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇-27 ルート池袋ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	639百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都豊島区池袋二丁目53番7号	
土地	所有形態	所有権
	面積	213.49㎡
	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
	延床面積	1,423.86㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／9F
	建築時期	昭和63年11月25日
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアクセス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	本物件を対象に含む土地区画整理ブロックの建築協定が存在し、それにより、本物件は、①敷地境界線より外壁面までの距離、②道路に沿った通路部分（歩道上空地）の確保、③左記通路部分の一般歩行者の通行及び利用の確保、④建築物の形態、外装等の主色及び仕上材、⑤植栽部分の維持管理並びに⑥一定の容積率の各事項に関し適正な状態を保つ旨の制限を受けます。	

〇-28 西五反田アクセス

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	765百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都品川区西五反田三丁目6番20号	
土地	所有形態	所有権
	面積	254.66㎡
	用途地域	商業地域、準工業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％、60％／400％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	1,515.50㎡
	構造・階数	S造 9F
	建築時期	平成2年3月31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	株式会社ザイマックスアクセス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー29 TK吉祥寺ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,160百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目5番10号	
土地	所有形態	所有権、賃借権
	面積	974.85㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、車庫
	延床面積	5,484.18㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／8F
	建築時期	平成元年8月1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	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	本件土地の一部は借地であり、「面積」欄には借地部分を含めた面積を記載しています。 なお、借地部分の面積は174.12㎡です。	

〇ー30 茨木恒和ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	604百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	大阪府茨木市永代町7番1号	
土地	所有形態	所有権
	面積	608.78㎡
	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％、80％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所
	延床面積	3,111.78㎡
	構造・階数	S／SRC造 B1F／9F
	建築時期	昭和44年12月11日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	本件土地には里道敷及び水路敷が存在しています。現況の水路敷は茨木町耕地整理組合の許可を得て本件敷地北側に付け替えているため、公図と現況に相違があります。	

〇ー33 COI名駅ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	837百万円	
取得年月日	平成23年11月 1 日	
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目30番 1 号	
土地	所有形態	所有権
	面積	374.39㎡
	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、診療所、店舗
	延床面積	2,716.21㎡
	構造・階数	S 造 10F
	建築時期	平成13年 3 月22日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー34 COI名古屋プラザビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	4,705百万円	
取得年月日	平成23年11月 1 日	
所在地	愛知県名古屋市中区栄三丁目15番27号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	666.74㎡
	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
	延床面積	5,398.32㎡
	構造・階数	S R C 造 B 1 F ／11 F
	建築時期	昭和57年 4 月23日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇－35 COI仙台中央ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	510百万円	
取得年月日	平成23年11月 1 日	
所在地	宮城県仙台市青葉区中央三丁目 4 番12号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	568.73㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	3,696.53㎡
	構造・階数	SRC／RC造 B2F／8F
	建築時期	昭和56年10月 9 日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	本物件の敷地の一部（87.74㎡）について、仙台市を区分地上権者として、仙台市の高速鉄道事業に要する施設の所有を目的とする無償の区分地上権が設定されています。	

〇－37 CRD丸の内

特定資産の種類	不動産	
取得価格	6,710百万円	
取得年月日	平成23年11月 1 日	
所在地	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目17番13号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,298.51㎡
	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、駐車場
	延床面積	10,373.52㎡
	構造・階数	S造 11F
	建築時期	平成19年12月21日
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー38 富山駅西ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,650百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	富山県富山市神通本町一丁目1番19号	
土地	所有形態	所有権
	面積	3,718.62㎡
	用途地域	近隣商業地域、商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／300％、80％／500％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、共同住宅、駐車場
	延床面積	15,868.61㎡
	構造・階数	S／RC造 B1F／11F
	建築時期	平成12年1月8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	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	北西側道路は都市計画道路です（牛島蜷川線）（計画決定：平成17年4月27日）。当該都市計画が実施された場合には、本件土地の北西側は現在の道路境界線より約3m後退します。	

〇ー39 第百・みらい信金ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,100百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	①大分県大分市荷揚町3番1号 ②大分県大分市都町一丁目2番22号	
土地	所有形態	①所有権（敷地権割合82.971％）②所有権
	面積	①1,027.74㎡ ②230.24㎡
	用途地域	①②商業地域
	建ぺい率／容積率	①②80％／500％
建物	所有形態	①所有権（区分所有持分83.33％） ②所有権
	用途	①事務所 ②駐車場
	延床面積	①5,591.20㎡ ②105.96㎡
	構造・階数	①S／RC造 8F ②S造 1F
	建築時期	①平成6年2月10日 ②平成6年10月21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	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	1. 本物件は、オフィスビルと隔地駐車場の2物件からなります。①にオフィスビル、②に隔地駐車場を記載しています。 2. ①のオフィスビルは区分所有建物であり、区分所有専有面積部分の持分割合は83.33％（4,409.37㎡／5,291.27㎡）、敷地権割合は82.971％となっています。なお、他の区分所有者は一名です。 3. 当初委託者（前々所有者）と大分みらい信用金庫とは①のオフィスビル一棟の建物、敷地及び付属施設の管理・使用に関し「規約」を定めています。「規約」の規定により区分所有者が、その専有部分の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、それぞれの相手方に対して第三者に優先して譲渡の申込みをするものとされています。 4. ①のオフィスビルの敷地に設置されたブロック塀が、南側隣地（地番30番1）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来建替え等を行う場合には、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。	

〇ー40 カーニープレイス佐賀

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	659百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目9番38号	
土地	所有形態	所有権
	面積	817.01㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	4,139.09㎡
	構造・階数	S／RC造 8F
	建築時期	平成4年1月23日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇ー42 COI高松ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,010百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	香川県高松市寿町二丁目2番7号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,499.46㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／400％、80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	8,313.68㎡
	構造・階数	S造 8F
	建築時期	平成19年5月31日
信託受託者	新生信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	いちご不動産投資法人	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

○ー44 秋田山王21ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	560百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	秋田県秋田市山王二丁目1番53号	
土地	所有形態	所有権
	面積	863.29㎡
	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
	延床面積	4,217.01㎡
	構造・階数	SRC／S造 8F
	建築時期	平成4年3月1日
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

○ー46 エムズスクエア

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,130百万円	
取得年月日	平成24年8月31日	
所在地	東京都千代田区神田錦町一丁目16番1号	
土地	所有形態	所有権
	面積	417.32㎡
	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、居宅、駐車場
	延床面積	3,506.87㎡
	構造・階数	S／RC造 B1F／11F
	建築時期	平成15年3月10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	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

R-01 フォレシティ六本木

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,730百万円	
取得年月日	平成17年10月12日	
所在地	東京都港区六本木二丁目2番11号	
土地	所有形態	所有権（区分所有持分100%）
	面積	266.16㎡
	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
	用途	居宅、店舗
	延床面積	1,807.18㎡
	構造・階数	SRC造 13F
	建築時期	平成15年12月12日
	賃貸可能戸数	68戸（住宅67戸、店舗1戸）
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ	
ML会社	株式会社ベスト・プロパティ	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

R-02 フォレシティ麻布十番

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,140百万円	
取得年月日	平成17年10月14日	
所在地	東京都港区三田一丁目10番6号	
土地	所有形態	所有権
	面積	293.82㎡
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,288.70㎡
	構造・階数	RC造 9F
	建築時期	平成16年2月16日
	賃貸可能戸数	48戸
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

R-03 フォレシティ麻布十番式番館

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,250百万円	
取得年月日	平成17年10月14日	
所在地	東京都港区三田一丁目1番18号	
土地	所有形態	所有権
	面積	307.37㎡
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／400％
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,354.85㎡
	構造・階数	SRC造 13F
	建築時期	平成17年1月5日
	賃貸可能戸数	36戸
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ	
ML会社	株式会社ベスト・プロパティ	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

R-04 ビュロー高輪台

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,360百万円	
取得年月日	平成17年10月12日	
所在地	東京都港区白金台二丁目26番9号	
土地	所有形態	所有権
	面積	273.91㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100％）
	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,677.88㎡
	構造・階数	SRC造 12F
	建築時期	平成15年7月14日
	賃貸可能戸数	44戸
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	—	
ML会社	株式会社スペースデザイン	
ML種別	固定賃料型	
特記事項	該当事項はありません。	

R-05 フォレシティ白金台

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	824百万円	
取得年月日	平成17年10月12日	
所在地	東京都港区白金台二丁目26番15号	
土地	所有形態	所有権
	面積	199.96㎡
	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	共同住宅
	延床面積	1,035.21㎡
	構造・階数	R C 造 11 F
	建築時期	平成16年 5 月28日
	賃貸可能戸数	40戸
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	株式会社長谷工ライブネット	
ML会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

R-06 ビーサイト浜松町

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	701百万円	
取得年月日	平成17年10月12日	
所在地	東京都港区浜松町一丁目16番11号	
土地	所有形態	所有権（敷地権割合100％）
	面積	171.38㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100％）
	用途	共同住宅
	延床面積	821.84㎡
	構造・階数	R C 造 9 F
	建築時期	平成14年 5 月30日
	賃貸可能戸数	30戸
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	—	
ML会社	株式会社スペースデザイン	
ML種別	固定賃料型	
特記事項	該当事項はありません。	

R-07 フォレシティ秋葉原

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,520百万円	
取得年月日	平成17年10月12日	
所在地	東京都千代田区神田佐久間町三丁目35番1号	
土地	所有形態	所有権
	面積	487.62㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	3,452.29㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／12F
	建築時期	平成15年4月8日
	賃貸可能戸数	114戸
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	エイブル保証株式会社	
ML会社	エイブル保証株式会社	
ML種別	固定賃料型	
特記事項	該当事項はありません。	

R-08 スイート・ワン・コート

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	786百万円	
取得年月日	平成17年10月14日	
所在地	東京都中央区入船二丁目2番15号	
土地	所有形態	所有権
	面積	169.88㎡
	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
	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,123.27㎡
	構造・階数	SRC造 11F
	建築時期	平成15年3月20日
	賃貸可能戸数	31戸（住宅30戸、店舗1戸）
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	株式会社ベスト・プロパティ	
ML会社	株式会社ベスト・プロパティ	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

R-09 ビーサイト銀座イースト

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	946百万円	
取得年月日	平成17年10月12日	
所在地	東京都中央区新富二丁目7番3号	
土地	所有形態	所有権
	面積	191.28㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100％）
	用途	共同住宅
	延床面積	1,332.87㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／10F
	建築時期	平成14年7月2日
	賃貸可能戸数	48戸
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	—	
ML会社	株式会社スペースデザイン	
ML種別	固定賃料型	
特記事項	該当事項はありません。	

R-10 フォレシティ笹塚

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,050百万円	
取得年月日	平成17年10月14日	
所在地	東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号	
土地	所有形態	所有権
	面積	243.10㎡
	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	共同住宅
	延床面積	1,452.61㎡
	構造・階数	RC造 11F
	建築時期	平成17年1月11日
	賃貸可能戸数	53戸
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	エイブル保証株式会社	
ML会社	エイブル保証株式会社	
ML種別	固定賃料型	
特記事項	該当事項はありません。	

R-11 グランプレッソ河田町

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	592百万円	
取得年月日	平成17年10月14日	
所在地	東京都新宿区河田町 3 番26号	
土地	所有形態	所有権
	面積	254.71㎡
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／400％
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	785.13㎡
	構造・階数	R C 造 6 F
	建築時期	平成17年 2 月21日
	賃貸可能戸数	35戸
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	株式会社長谷工ライブネット	
ML会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	本件敷地の一部敷地（地番 7 番 5）は、持分 4 分の 1 を有する共有地（私道）となっておりますが、隣地との境界確定が一部未了です。	

R-12 フォレシティ桜新町

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	932百万円	
取得年月日	平成17年10月14日	
所在地	東京都世田谷区桜新町二丁目30番 1 号	
土地	所有形態	所有権
	面積	618.74㎡
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率／容積率	60％／200％
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,297.83㎡
	構造・階数	R C 造 5 F
	建築時期	平成17年 1 月20日
	賃貸可能戸数	26戸
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	株式会社長谷工ライブネット	
ML会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

R-13 フォレシティ新蒲田

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,040百万円	
取得年月日	平成17年10月12日	
所在地	東京都大田区新蒲田一丁目15番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積	840.16㎡
	用途地域	第二種住居地域
	建ぺい率／容積率	60％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	2,185.05㎡
	構造・階数	R C 造 9 F
	建築時期	平成14年2月14日
	賃貸可能戸数	46戸
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

R-14 フォレシティ中落合

特定資産の種類	不動産	
取得価格	435百万円	
取得年月日	平成18年9月8日	
所在地	東京都新宿区中落合四丁目1番17号	
土地	所有形態	所有権
	面積	283.92㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率／容積率	60％／200％
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	599.30㎡
	構造・階数	R C 造 5 F
	建築時期	平成18年7月13日
	賃貸可能戸数	27戸
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	エイブル保証株式会社	
ML会社	エイブル保証株式会社	
ML種別	固定賃料型	
特記事項	1. 本物件の敷地の一部（東京湾平均海面の上10.37mから東京湾平均海面の下5.03mまでの部分）について、東京都を区分地上権者として、都営地下鉄大江戸線の施設保持を目的とする無償の区分地上権が設定されています。 2. 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0.32㎡が道路となります。	

R-15 フォレシティ富ヶ谷

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,341百万円	
取得年月日	平成22年3月31日	
所在地	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番14号	
土地	所有形態	所有権
	面積	672.82㎡
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	2,747.83㎡
	構造・階数	R C 造 B 1 F ／ 7 F
	建築時期	平成18年2月20日
	賃貸可能戸数	42戸
信託受託者	株式会社りそな銀行	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ	
ML会社	株式会社ベスト・プロパティ	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

R-16 フォレシティ両国

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,080百万円	
取得年月日	平成18年9月8日	
所在地	東京都墨田区緑一丁目28番6号	
土地	所有形態	所有権
	面積	286.80㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％、400％
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,572.39㎡
	構造・階数	R C 造 12 F
	建築時期	平成18年2月7日
	賃貸可能戸数	67戸（住宅66戸、店舗1戸）
信託受託者	株式会社りそな銀行	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	エイブル保証株式会社	
ML会社	エイブル保証株式会社	
ML種別	固定賃料型（一部パス・スルー）	
特記事項	該当事項はありません。	

R-17 フォレシティ豊洲

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,349百万円	
取得年月日	平成22年3月31日	
所在地	東京都江東区東雲一丁目1番8号	
土地	所有形態	所有権
	面積	783.34㎡
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率／容積率	60％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	3,058.24㎡
	構造・階数	R C造 11F
	建築時期	平成18年8月29日
	賃貸可能戸数	99戸
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	株式会社長谷工ライブネット	
ML会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML種別	固定賃料型	
特記事項	該当事項はありません。	

R-18 フォレシティ西本町

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	927百万円	
取得年月日	平成22年3月31日	
所在地	大阪府大阪市西区西本町一丁目14番20号	
土地	所有形態	所有権
	面積	391.96㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／800％
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、共同住宅
	延床面積	2,675.88㎡
	構造・階数	R C造 13F
	建築時期	平成20年1月28日
	賃貸可能戸数	85戸（住宅84戸、店舗1戸）
信託受託者	DB信託株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML会社	株式会社長谷工ライブネット	
ML種別	固定賃料型（一部バス・スルー）	
特記事項	該当事項はありません。	

Z-01 ファルコン心斎橋

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,410百万円	
取得年月日	平成17年10月12日	
所在地	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番15号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,276.87㎡
	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	ホテル、店舗
	延床面積	6,169.33㎡
	構造・階数	R C／S 造 B 1 F／11 F
	建築時期	平成14年9月6日
	賃貸可能戸数	199戸（客室193室、店舗6戸）
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	ML会社とエンドテナントである株式会社グリーンズ（ホテル名：コンフォートホテル大阪心斎橋）との賃貸借契約は、平成34年9月1日までです。	

Z-02 フィエスタ渋谷

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,970百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都渋谷区宇田川町3番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積	204.62㎡
	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
	用途	店舗、診療所、事務所
	延床面積	1,399.74㎡
	構造・階数	S R C 造 B 1 F／9 F
	建築時期	昭和54年11月20日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社スペーストラスト	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

Z-03 ブルク大森

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,218百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都大田区大森北一丁目1番2号、5号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,210.70㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	7,411.31㎡
	構造・階数	SRC／RC造 B3F／8F
	建築時期	昭和43年6月1日（平成2年8月1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	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社スペーストラスト	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	本件土地(地番1番2)に設置されたコンクリート基礎ネットフェンスが南東側隣地（地番1番12）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来本件土地所有者の都合により、本件土地所有者の費用と負担において当該越境物を撤去し、本件土地所有者の敷地内に塀・フェンス等を新設する場合には、当該隣地所有者はこれを承諾すること等を内容とする覚書が存在します。	

Z-04 パゴダ浅草

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,640百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都台東区雷門二丁目16番9号	
土地	所有形態	所有権
	面積	421.75㎡
	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
	用途	店舗
	延床面積	2,785.59㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／9F
	建築時期	平成5年5月25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	株式会社スペーストラスト	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	本物件に設置された進入防止扉が東側隣地（地番11番3）内に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。	

Z-05 REGALOビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,310百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	東京都町田市原町田四丁目5番8号	
土地	所有形態	所有権
	面積	505.71㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所
	延床面積	2,530.16㎡
	構造・階数	R C／S造 B 1 F／7 F
	建築時期	平成元年5月2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	株式会社スペーストラスト	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	本物件の北東側道路は「町田市市街地道路拡幅整備要綱」において計画幅員12mの計画道路となっています。それに伴い、本件敷地内の負担部分を含めて上記道路に一部重なる形で、幅員6mの位置指定道路となっている部分が存在します（負担面積は新築工事図面によれば約51㎡です。）。	

Z-06 レスポアール296

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	903百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目13番12号	
土地	所有形態	所有権
	面積	289.65㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	1,315.19㎡
	構造・階数	S R C造 8 F
	建築時期	昭和59年1月26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	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	1. 本件建物に設置された外階段の外構部分等が北西側隣地（地番13番1）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来本件建物の取壊しの場合には、撤去又は移設すること等を内容とする合意がなされています。 2. 本件建物の一部が、南側隣地（地番13番14）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来本件建物の当該部分に変更を加える場合には、当該越境状態を解消すること等を内容とする合意がなされています。 3. 本物件の北東側および屋上に設置された検査済証未取得の看板（テナント資産）について、建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、適合していると判断される旨の調査報告書を日本ERI株式会社より取得しています。	

Z-07 エルセントロ札幌

特定資産の種類	不動産	
取得価格	558百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	北海道札幌市中央区南二条西三丁目11番1号	
土地	所有形態	所有権
	敷地面積	200.36㎡
	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100％）
	用途	店舗、診療所
	延床面積	1,396.39㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／7F
	建築時期	平成2年6月5日
鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

Z-08 大名バルコニー

特定資産の種類	不動産	
取得価格	638百万円	
取得年月日	平成23年11月1日	
所在地	福岡県福岡市中央区大名一丁目12番39号	
土地	所有形態	所有権
	面積	208.63㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／400％
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗
	延床面積	830.21㎡
	構造・階数	S造 7F
	建築時期	平成19年6月4日
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
PM会社	株式会社ザイマックスアクシス	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

(ト) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

保有物件に関し、平成25年4月30日現在計画が確定している改修工事に伴う資本的支出のうち、主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
TK吉祥寺ビル (東京都武蔵野市)	空調機更新工事	自 平成25年9月 至 平成25年10月	78,000	—	—
MTCビル (東京都港区)	空調機更新工事	自 平成25年9月 至 平成25年10月	60,000	—	—
ブルク大森ビル (東京都大田区)	耐震改修工事	自 平成25年8月 至 平成25年10月	41,500	—	—
COI永代ビル (東京都江東区)	外壁改修工事	自 平成25年7月 至 平成25年10月	21,000	—	—
COI仙台中央ビル (宮城県仙台市)	耐震改修工事	自 平成25年6月 至 平成25年8月	11,700	—	—

b. 期中に行った資本的支出について

保有物件に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は268,367千円であり、費用区分された修繕費90,714千円と合わせ、合計359,081千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	実施期間	支出金額 (千円)
富山駅西ビル (富山県富山市)	外壁改修工事	自 平成24年9月 至 平成24年12月	33,990
COI南平台ビル (東京都渋谷区)	空調機更新工事	自 平成25年4月 至 平成25年4月	19,021
COI恵比寿西ビル (東京都渋谷区)	外壁改修工事	自 平成25年3月 至 平成25年4月	19,019
DSM日本橋蛸殻町ビル (東京都中央区)	外壁改修工事	自 平成24年9月 至 平成24年11月	12,806
秋田山王21ビル (秋田県秋田市)	空調機更新工事	自 平成25年3月 至 平成25年3月	9,255
その他			174,275
合計			268,367

c. 修繕積立金

本投資法人は、物件別に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕工事等の資金支払に充当することを目的として、以下のとおり修繕積立金を積み立てています。

(単位：千円)

営業期間	第11期 自 平成22年 11月1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月1日 至 平成23年 10月31日	第13期 自 平成23年 11月1日 至 平成24年 4月30日	第14期 自 平成24年 5月1日 至 平成24年 10月31日	第15期 自 平成24年 11月1日 至 平成25年 4月30日
当期首積立金残高	244,625	284,549	292,175	757,741	544,344
当期積立額	44,365	9,863	(注)820,353	400,905	412,781
当期積立金取崩額	4,441	2,236	354,788	614,301	339,788
次期繰越額	284,549	292,175	757,741	544,344	617,337

(注) 平成23年11月1日付の合併に伴い、旧いちごリートより引き継いだ金額が含まれています。

(チ) 投資資産の担保提供の状況

(平成25年4月30日現在)

物件番号	物件名称	担保状況 (有担保・ 無担保)		担保種 類	担保権者	期末評価額(注1)	
						担保非提供不動 産 (百万円)	担保提供不動産 (百万円)
〇-01	COI新橋ビル	—	有担保	質権	日本GE株式会社	—	5,980
〇-02	COI西参道ビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	2,872
〇-03	MTCビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	2,813
〇-04	COI南平台ビル	—	有担保	質権	新生銀行シンジケートローン I	—	1,730
〇-05	ジョワレ半蔵門	—	有担保	質権	新生銀行シンジケートローン II	—	1,530
〇-06	COI聖坂ビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	1,220
〇-07	COI渋谷神山町ビル	—	有担保	抵当権	新生銀行シンジケートローン I	—	1,554
〇-08	COI赤坂五丁目ビル	—	有担保	抵当権	新生銀行シンジケートローン I	—	727
〇-09	COI芝園橋ビル	—	有担保	抵当権	あおぞら銀行シンジケートローン	—	1,100
〇-10	COI恵比寿西ビル	—	有担保	抵当権	日本GE株式会社	—	1,865
〇-11	COI銀座612	—	有担保	質権	新生銀行シンジケートローン I	—	1,791
〇-12	COI内神田ビル	—	有担保	抵当権	あおぞら銀行シンジケートローン	—	1,050
〇-13	COI九段南ビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	393
〇-14	COI四谷四丁目ビル	—	有担保	質権	新生銀行シンジケートローン I	—	551
〇-15	COI赤坂溜池ビル	—	有担保	抵当権	SMB Cシンジケートローン I	—	565
〇-16	DSM神保町ビル	—	有担保	質権	株式会社りそな銀行	—	1,870
〇-17	DSM日本橋蛸殻町ビル	—	有担保	質権	株式会社りそな銀行	—	1,150
〇-18	COI九段二丁目ビル	—	有担保	質権	株式会社りそな銀行	—	789
〇-19	COI九段三丁目ビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	787
〇-20	COI五反田ビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	5,120
〇-21	BENEX S-2	—	有担保	質権	日本GE株式会社	—	1,666
〇-22	COI南池袋ビル	—	有担保	質権	新生銀行シンジケートローン II	—	1,350
〇-23	テクノス中野ビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	751
〇-24	COI永代ビル	—	有担保	抵当権	日本GE株式会社	—	1,270
〇-25	COI横須賀ベイサイドビル	—	有担保	抵当権	日本GE株式会社	—	908
〇-26	千歳ビル	—	有担保	抵当権	あおぞら銀行シンジケートローン	—	1,900
〇-27	ルート池袋ビル	—	有担保	抵当権	日本GE株式会社	—	650
〇-28	西五反田アクセス	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	757
〇-29	TK吉祥寺ビル	—	有担保	質権	新生銀行シンジケートローン I	—	2,190
〇-30	茨木恒和ビル	—	有担保	質権	新生銀行シンジケートローン I	—	651
〇-33	COI名駅ビル	—	有担保	質権	新生銀行シンジケートローン II	—	819
〇-34	COI名古屋プラザビル	—	有担保	抵当権	SMB Cシンジケートローン I	—	4,828
〇-35	COI仙台中央ビル	—	有担保	抵当権	日本GE株式会社	—	426
〇-37	CRD丸の内	—	有担保	抵当権	SMB Cシンジケートローン I	—	6,490
〇-38	富山駅西ビル	—	有担保	質権	新生銀行シンジケートローン II	—	1,640
〇-39	第百・みらい信金ビル	—	有担保	質権	新生銀行シンジケートローン II	—	1,040
〇-40	カーニープレイス佐賀	—	有担保	質権	新生銀行シンジケートローン I	—	669
〇-42	COI高松ビル	—	有担保	質権	株式会社香川銀行	—	3,010
〇-44	秋田山王21ビル	—	有担保	抵当権	SMB Cシンジケートローン I	—	557
〇-46	エムズスクエア	—	有担保	質権	あおぞら銀行シンジケートローン	—	2,270

物件番号	物件名称	担保状況 (有担保・無担保)		担保種類	担保権者	期末評価額 (注1)	
						担保非提供不動産 (百万円)	担保提供不動産 (百万円)
R-01	フォレシティ六本木	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	1,420
R-02	フォレシティ麻布十番	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	1,100
R-03	フォレシティ麻布十番式番館	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	1,160
R-04	ビュロー高輪台	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	1,000
R-05	フォレシティ白金台	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	740
R-06	ビーサイト浜松町	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	549
R-07	フォレシティ秋葉原	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	2,060
R-08	スイート・ワン・コート	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	682
R-09	ビーサイト銀座イースト	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	753
R-10	フォレシティ笹塚	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	908
R-11	グランプレッソ河田町	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	512
R-12	フォレシティ桜新町	—	有担保	質権	あおぞら銀行シンジケートローン	—	769
R-13	フォレシティ新蒲田	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	963
R-14	フォレシティ中落合	—	有担保	抵当権	あおぞら銀行シンジケートローン	—	360
R-15	フォレシティ富ヶ谷	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	1,570
R-16	フォレシティ両国	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	1,040
R-17	フォレシティ豊洲	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	1,630
R-18	フォレシティ西本町	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	986
Z-01	ファルコン心斎橋	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	2,740
Z-02	フィエスタ渋谷	—	有担保	抵当権	あおぞら銀行シンジケートローン	—	1,970
Z-03	ブルク大森	—	有担保	質権	日本GE株式会社	—	3,040
Z-04	パゴダ浅草	—	有担保	質権	SMBCシンジケートローンI	—	1,690
Z-05	REGALビル	—	有担保	質権	日本GE株式会社	—	1,350
Z-06	レスポアール296	—	有担保	質権	日本GE株式会社	—	903
Z-07	エルセントロ札幌	—	有担保	抵当権	日本GE株式会社	—	565
Z-08	大名バルコニー	—	有担保	抵当権	あおぞら銀行シンジケートローン	—	610
合計		—	66物件	—	—	—	100,369

(注1) 「期末評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

(注2) 株式会社香川銀行を担保権者とする被担保債権額は、1,400百万円です。

(注3) 株式会社りそな銀行を担保権者とする被担保債権額は、2,000百万円です。

(注4) 日本GE株式会社を担保権者とする被担保債権額は、12,500百万円です。

(注5) 「SMBCシンジケートローンI」とは、株式会社三井住友銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社東京スター銀行、オリックス銀行株式会社及び株式会社みずほ銀行により組成されたシンジケート団を表し、同シンジケート団を担保権者とする被担保債権額は、24,475百万円です。

(注6) 「あおぞら銀行シンジケートローン」とは、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行及びオリックス銀行株式会社により組成されたシンジケート団を表し、同シンジケート団を担保権者とする被担保債権額は、5,629百万円です。

(注7) 「新生銀行シンジケートローンI」とは、新生信託銀行株式会社、メットライフアlico生命保険株式会社、Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合及び株式会社新生銀行により組成されたシンジケート団を表し、同シンジケート団を担保権者とする被担保債権額は、5,554百万円です。

(注8) 「新生銀行シンジケートローンII」とは、新生信託銀行株式会社及びPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合により組成されたシンジケート団を表し、同シンジケート団を担保権者とする被担保債権額は、3,800百万円です。

(リ) 建物エンジニアリング・レポート等の概要

本投資法人は、保有不動産毎に、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価、環境アセスメント及び地震リスク分析等に関する建物エンジニアリング・レポートを取得しています。

建物エンジニアリング・レポートにおける建物検査・建物評価及び関連法規の遵守等の内容については、主に建築基準法及び都市計画法等関連法令に対する遵守状況に関する指摘事項等についての検証を行うとともに、かかる指摘事項については是正措置等が必要と判断される事項に対しては適切な措置を行った上で物件を取得するよう努めています。

また、投資不動産の機能的価値の維持及び向上を図るため、建物エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕計画及び修繕費用見積額を参考に、投資不動産毎に、修繕及び資本的支出について、その実施時期、実施内容及び実施額等を検討の上、効率的な実施に努めています。

更に、地震リスク分析については、設計図書（建築一般図面、構造図面、構造計算書等を指します。）に基づいた定性的な判断と、独自の評価手法を用いた定量的分析により建物の耐震性評価を行い、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物の予想最大損失率（PML 値）が算定されています。（PMLについては、前記「2 投資方針（1）投資方針 ③ポートフォリオ構築方針（ハ）取得基準 a. 基本スペック」の（注2）をご参照下さい。）

本投資法人が平成25年4月30日現在取得している建物エンジニアリング・レポート等の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、建物エンジニアリング・レポート等の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

物件番号	物件名称	委託調査業者	建物エンジニアリング・レポート調査時点	修繕費用見積額(注1)			建物再調達価格 (百万円) (注1)	予想最大損失率 (PML値) 報告時点 (注2)	PML 値 (%) (注2)
				緊急 修繕費 (千円)	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)			
O-01	C O I 新橋ビル	清水建設株式会社	平成22年9月	—	50	297,619	1,720	平成24年1月	10.36 (注3)
O-02	C O I 西参道ビル	清水建設株式会社	平成23年3月	—	990	381,001	1,733	平成24年1月	6.22
O-03	M T C ビル	清水建設株式会社	平成21年11月	—	—	229,631	1,369	平成24年1月	4.96 (注3)
O-04	C O I 南平台ビル	清水建設株式会社	平成24年3月	—	—	297,162	967	平成24年1月	6.56
O-05	ジョワレ半蔵門	清水建設株式会社	平成25年3月	—	—	97,947	638	平成24年1月	8.76
O-06	C O I 聖坂ビル	清水建設株式会社	平成24年9月	—	—	108,538	520	平成24年1月	6.38
O-07	C O I 渋谷神山町ビル	清水建設株式会社	平成23年3月	—	—	23,964	371	平成24年1月	6.07
O-08	C O I 赤坂五丁目ビル	清水建設株式会社	平成23年3月	—	—	66,540	261	平成24年1月	8.84
O-09	C O I 芝園橋ビル	清水建設株式会社	平成24年4月	—	—	89,229	442	平成24年1月	7.19
O-10	C O I 恵比寿西ビル	清水建設株式会社	平成23年4月	—	—	83,566	524	平成24年1月	3.70
O-11	C O I 銀座612	清水建設株式会社	平成22年9月	—	—	100,963	354	平成24年1月	11.52 (注3)
O-12	C O I 内神田ビル	清水建設株式会社	平成24年3月	—	—	94,956	444	平成24年1月	8.37
O-13	C O I 九段南ビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成22年7月	—	(130)	10,650	113	平成24年1月	7.17
O-14	C O I 四谷四丁目ビル	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成22年10月	—	(230)	16,950	186	平成24年1月	6.36
O-15	C O I 赤坂溜池ビル	清水建設株式会社	平成22年9月	—	—	9,036	205	平成24年1月	12.09
O-16	D S M 神保町ビル	清水建設株式会社	平成23年6月	—	—	88,944	642	平成24年1月	5.24
O-17	D S M 日本橋蛸殻町ビル	清水建設株式会社	平成23年6月	—	—	168,438	936	平成24年1月	5.41
O-18	C O I 九段二丁目ビル	清水建設株式会社	平成23年6月	—	—	55,941	424	平成24年1月	7.90
O-19	C O I 九段三丁目ビル	清水建設株式会社	平成22年7月	—	—	84,748	484	平成24年1月	12.43
O-20	C O I 五反田ビル	清水建設株式会社	平成21年11月	—	700	243,084	1,978	平成24年1月	7.88 (注3)
O-21	B E N E X S-2	清水建設株式会社	平成21年11月	—	100	295,819	1,395	平成24年1月	11.14
O-22	C O I 南池袋ビル	清水建設株式会社	平成25年3月	—	—	109,131	570	平成24年1月	5.35

物件 番号	物件名称	委託調査 業者	建物エンジニア リング・レポー ト調査時点	修繕費用見積額(注1)			建物再調査 価格 (百万円) (注1)	予想最大 損失率 (PML値) 報告時点 (注2)	PML 値 (%) (注2)
				緊急 修繕費 (千円)	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)			
O-23	テクノス中野ビル	清水建設株式会社	平成25年4月	100	—	107,951	496	平成24年1月	10.91
O-24	COI 永代ビル	清水建設株式会社	平成23年3月	—	—	178,032	1,041	平成24年1月	5.58
O-25	COI 横須賀ベイス ィドビル	清水建設株式会社	平成23年9月	—	1,200	224,133	608	平成24年1月	14.59 (注3)
O-26	千歳ビル	清水建設株式会社	平成24年4月	—	—	135,512	686	平成24年1月	2.04
O-27	ルート池袋ビル	清水建設株式会社	平成21年10月	—	550	57,639	360	平成24年1月	7.61
O-28	西五反田アクセス	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成21年10月	—	20	96,100	313	平成24年1月	5.30
O-29	TK吉祥寺ビル	清水建設株式会社	平成22年9月	—	—	269,082	1,388	平成24年1月	3.58
O-30	茨木恒和ビル	清水建設株式会社	平成22年9月	—	—	130,919	648	平成24年6月	13.67 (注3)
O-33	COI 名駅ビル	清水建設株式会社	平成25年3月	—	50	110,853	728	平成24年1月	14.54
O-34	COI 名古屋プラザビ ル	清水建設株式会社	平成23年9月	—	2,750	283,042	1,223	平成24年1月	18.98 (注3)
O-35	COI 仙台中央ビル	清水建設株式会社	平成24年9月	—	50	189,691	727	平成24年1月	3.29 (注3)
O-37	CRD丸の内	清水建設株式会社	平成22年7月	—	120	92,435	2,538	平成24年1月	14.50
O-38	富山駅西ビル	清水建設株式会社	平成25年3月	—	—	442,860	3,464	平成24年1月	13.17
O-39	第百・みらい信金ビル	清水建設株式会社	平成25年3月	—	100	349,495	1,405	平成24年1月	7.83 9.08 (注4)
O-40	カーニープレイス佐賀	清水建設株式会社	平成25年4月	—	50	192,030	952	平成24年1月	3.48
O-42	COI 高松ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成22年8月	—	—	77,773	2,052	平成24年1月	14.97
O-44	秋田山王21ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成24年9月	—	—	162,182	1,120	平成24年1月	7.69
O-46	エムズスクエア	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成24年8月	—	856	118,565	953	平成24年8月	2.34
R-01	フォレンジティ六本木	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成24年10月	—	—	44,413	386	平成24年1月	6.22
R-02	フォレンジティ麻布十番	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成24年10月	—	—	28,907	271	平成24年1月	10.52
R-03	フォレンジティ麻布十番 式番館	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成24年10月	—	—	30,599	304	平成24年1月	6.24
R-04	ビュロー高輪台	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成24年10月	—	—	54,097	368	平成24年1月	8.49
R-05	フォレンジティ白金台	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成24年10月	—	—	26,185	253	平成24年1月	9.37
R-06	ビーサイト浜松町	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成25年4月	—	—	25,913	195	平成24年1月	10.09
R-07	フォレンジティ秋葉原	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成25年4月	—	—	82,784	757	平成24年1月	7.23
R-08	スイート・ワン・コー ト	株式会社ハイ国際コン サルタント	平成21年12月	—	(730)	28,420	274	平成24年1月	7.17
R-09	ビーサイト銀座イース ト	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成25年4月	—	—	34,892	266	平成24年1月	7.96

物件番号	物件名称	委託調査業者	建物エンジニアリング・レポート調査時点	修繕費用見積額(注1)			建物再調達価格 (百万円) (注1)	予想最大損失率 (PML値) 報告時点 (注2)	PML値 (%) (注2)
				緊急 修繕費 (千円)	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)			
R-10	フォレンティ笹塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	—	—	34,309	282	平成24年1月	8.95
R-11	グランプレッソ河田町	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成21年12月	—	(400)	17,280	156	平成24年1月	7.33
R-12	フォレンジティ桜新町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年10月	—	600	28,493	270	平成24年1月	8.24
R-13	フォレンジティ新蒲田	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成21年12月	—	(1,920)	43,860	421	平成24年1月	9.79
R-14	フォレンジティ中落合	株東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年10月	—	—	13,198	121	平成24年1月	6.11
R-15	フォレンジティ富ヶ谷	日本E R I 株式会社	平成22年3月	800	500	31,670	630	平成24年1月	10.47
R-16	フォレンジティ両国	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成21年12月	—	(80)	28,780	396	平成24年1月	7.13
R-17	フォレンジティ豊洲	日本E R I 株式会社	平成22年3月	—	195	68,900	702	平成24年1月	6.30
R-18	フォレンジティ西本町	日本E R I 株式会社	平成22年3月	—	100	33,880	575	平成24年1月	13.27
Z-01	ファルコン心斎橋	株式会社ハイ国際コンサルタント	平成22年1月	—	(750)	203,500	1,344	平成24年1月	6.48
Z-02	フィエスタ渋谷	清水建設株式会社	平成24年4月	—	—	76,812	256	平成24年1月	9.02 (注3)
Z-03	ブルク大森	清水建設株式会社	平成21年11月	—	585	285,082	2,482	平成24年1月	5.30 (注3)
Z-04	パゴダ浅草	清水建設株式会社	平成21年11月	—	1,100	37,321	661	平成24年1月	7.40
Z-05	REGALOビル	清水建設株式会社	平成23年3月	—	200	166,911	492	平成24年1月	11.57
Z-06	レスポアール296	清水建設株式会社	平成22年9月	—	300	80,023	330	平成24年1月	8.76
Z-07	エルセントロ札幌	清水建設株式会社	平成23年10月	—	—	69,924	340	平成24年1月	0.63
Z-08	大名バルコニー	清水建設株式会社	平成24年2月	—	—	16,472	185	平成24年1月	2.61
合計				900	11,166	7,764,776	49,707	—	5.11 (注5)

(注1) 修繕費用見積額及び建物再調達価格については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計額と必ずしも一致しません。なお、「修繕費用見積額」のうち、緊急修繕費は各調査時点後緊急を要する修繕費、短期修繕費は各調査時点より1年以内に日常保守に優先して必要と思われる修繕費、長期修繕費は各調査時点より12年間の維持保全に必要と思われる修繕更新費をいいます。ただし、括弧書きの短期修繕費は1年目の費用として長期修繕費に含まれており、短期修繕費の合計値には含まれていません。

(注2) PML値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の「地震PML評価報告書」に基づき、その報告時点は当該報告書の作成日付に基づき、記載しています。

(注3) 旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されていません。このうち、物件番号O-01（COI新橋ビル）、O-03（MTCビル）、O-20（COI五反田ビル）、O-30（茨木恒和ビル）及びZ-03（ブルク大森）については、平成25年4月30日現在、耐震補強工事を実施しています。また、O-11（COI銀座612）、O-25（COI横須賀ベイサイドビル）については、株式会社山下テクノスによる耐震診断の結果、現行基準相当の耐震性能を保有していると判定されています。

(注4) 本物件は、ビルと立体駐車場の2つに分かれています。ビルは区分所有権の物件ですが、修繕費用見積額及び建物再調達価格について、本投資法人の持分にかかわらず1棟の建物全体に係る金額を記載しています。また、ビル・立体駐車場の建物毎にPML値が算出されていることから、上段にビル部分、下段に立体駐車場部分の値を記載しています。

(注5) PML値の合計欄は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成の平成24年8月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき、本投資法人が、平成25年4月30日現在保有する全66物件のポートフォリオPML値を記載しています。

(ヌ) 保有不動産に係る設計者、施工者及び建築確認検査機関

物件 番号	物件名称	設計者（注１）	施工者（注１）	建築確認検査機関
Ｏ－01	ＣＯＩ新橋ビル	株式会社大林組	株式会社大林組	建築主事（東京都）
Ｏ－02	ＣＯＩ西参道ビル	株式会社日建設計	東急建設株式会社・京王建設株式会社共同企業体	建築主事（渋谷区）
Ｏ－03	ＭＴＣビル	三和建物株式会社 三和建物エンジニアリング株式会 社（増築）	三和建物株式会社 三和建物エンジニアリング株式会 社（増築）	建築主事（港区） ／（増築）建築主事（東京都）
Ｏ－04	ＣＯＩ南平台ビル	株式会社木村建築設計事務所	大成建設・日産建設共同企業 体	建築主事（渋谷区）
Ｏ－05	ジョワレ半蔵門	株式会社空間創造研究所	株式会社佐藤秀工務店	建築主事（千代田区）
Ｏ－06	ＣＯＩ聖坂ビル	古久根建設株式会社	古久根建設株式会社	建築主事（港区）
Ｏ－07	ＣＯＩ渋谷神山町ビル	株式会社IAO竹田設計	飛鳥建設株式会社	建築主事（渋谷区）
Ｏ－08	ＣＯＩ赤坂五丁目ビル	株式会社渡辺明設計事務所	株式会社竹中工務店	建築主事（港区）
Ｏ－09	ＣＯＩ芝園橋ビル	株式会社岡設計	鹿島建設株式会社	建築主事（港区）
Ｏ－10	ＣＯＩ恵比寿西ビル	三和建物株式会社	三和建物株式会社	建築主事（渋谷区）
Ｏ－11	ＣＯＩ銀座612	株式会社M. S. A建築設計事務所	北野建設株式会社	建築主事（中央区）
Ｏ－12	ＣＯＩ内神田ビル	有限会社福井健二設計工房	株式会社竹中工務店	建築主事（千代田区）
Ｏ－13	ＣＯＩ九段南ビル	株式会社吉田正志建築設計室	風越建設株式会社	建築主事（千代田区）
Ｏ－14	ＣＯＩ四谷四丁目ビル	株式会社清水建築設計事務所	風越建設株式会社	株式会社国際確認検査センター
Ｏ－15	ＣＯＩ赤坂溜池ビル	安藤建設株式会社	安藤建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
Ｏ－16	ＤＳＭ神保町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事（千代田区）
Ｏ－17	ＤＳＭ日本橋蛸殻町ビル	株式会社久米建築事務所	株式会社長谷川工務店	建築主事（中央区）
Ｏ－18	ＣＯＩ九段二丁目ビル	株式会社園田設計	埼玉建興株式会社	建築主事（千代田区）
Ｏ－19	ＣＯＩ九段三丁目ビル	株式会社佐藤総合計画	飛鳥建設株式会社	建築主事（千代田区）
Ｏ－20	ＣＯＩ五反田ビル	森京介建築事務所	大末建設株式会社	建築主事（東京都）
Ｏ－21	ＢＥＮＥＸ Ｓ－２	株式会社類設計室	鹿島建設株式会社	建築主事（横浜市）
Ｏ－22	ＣＯＩ南池袋ビル	株式会社石川正義一級建築士事務 所	清水建設株式会社	建築主事（豊島区）
Ｏ－23	テクノス中野ビル	株式会社横峯設計事務所	西松建設株式会社	建築主事（中野区）
Ｏ－24	ＣＯＩ永代ビル	株式会社レーモンド設計事務所	三井建設株式会社	建築主事（江東区）
Ｏ－25	ＣＯＩ横須賀ベイサイド ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	建築主事（横須賀市）
Ｏ－26	千歳ビル	株式会社間組	株式会社間組	建築主事（目黒区）
Ｏ－27	ルート池袋ビル	株式会社ミゾタ建築設計事務所	不動建設株式会社	建築主事（豊島区）
Ｏ－28	西五反田アクセス	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事（品川区）
Ｏ－29	ＴＫ吉祥寺ビル	株式会社東急設計コンサルタント	鹿島建設株式会社	建築主事（東京都）
Ｏ－30	茨木恒和ビル	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	建築主事（大阪府）
Ｏ－33	ＣＯＩ名駅ビル	株式会社中村工業	株式会社中村工業	建築主事（名古屋市）
Ｏ－34	ＣＯＩ名古屋ブラザビル	末松設計事務所	清水建設株式会社	建築主事（名古屋市）
Ｏ－35	ＣＯＩ仙台中央ビル	現代建築研究所	大木建設株式会社	建築主事（仙台市）
Ｏ－37	ＣＲＤ丸の内	大成建設株式会社	大成建設株式会社	財団法人日本建築センター
Ｏ－38	富山駅西ビル	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（富山市）
Ｏ－39	第百・みらい信金ビル （オフィスビル）	株式会社レーモンド田邊設計事務 所	株式会社佐藤組	建築主事（大分市）
	第百・みらい信金ビル （立体駐車場）	三菱重工株式会社	三菱重工株式会社	建築主事（大分市）

物件 番号	物件名称	設計者（注１）	施工者（注１）	建築確認検査機関
Ｏ－40	カーニープレイス佐賀	株式会社梓設計	不二建設株式会社・松尾建設 株式会社共同企業体	建築主事（佐賀県）
Ｏ－42	ＣＯＩ 高松ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	財団法人日本建築センター
Ｏ－44	秋田山王21ビル	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	建築主事（秋田市）
Ｏ－46	エムズスクエア	三井建設株式会社	三井建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
Ｒ－01	フォレシティ六本木	株式会社アトリエティープラス	株式会社鴻池組	日本イーアールアイ株式会社
Ｒ－02	フォレシティ麻布十番	株式会社企画設計事務所オルト	小柳建設株式会社	日本建築設備・昇降機センター
Ｒ－03	フォレシティ麻布十番式 番館	株式会社ディスクー級建築士事務 所	小柳建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
Ｒ－04	ビューロー高輪台	株式会社エフ・アイ・オウ・アソ シエイツ	三平建設株式会社	建築主事（港区）
Ｒ－05	フォレシティ白金台	有限会社シティー級建築士事務所	松井建設株式会社	建築主事（港区）
Ｒ－06	ビーサイト浜松町	有限会社松尾建築研究所	松井建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
Ｒ－07	フォレシティ秋葉原	株式会社ＡＫＩ建築設計事務所	日本ハウズイング株式会社	建築主事（千代田区）
Ｒ－08	スイート・ワン・コート	有限会社松尾建築研究所	太平工業株式会社	建築主事（中央区）
Ｒ－09	ビーサイト銀座イースト	株式会社翔建築設計事務所	株式会社小松原工務店	建築主事（中央区）
Ｒ－10	フォレシティ笹塚	有限会社津田設計事務所	株式会社松下産業	ビューローベリタスジャパン株式会社
Ｒ－11	グランプレッソ河田町	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	イーホームズ株式会社
Ｒ－12	フォレシティ桜新町	株式会社いしばし設計	東レ建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
Ｒ－13	フォレシティ新蒲田	株式会社アルトン設計	株式会社大本組・株式会社小 保組共同企業体	日本イーアールアイ株式会社
Ｒ－14	フォレシティ中落合	有限会社アバントー級建築士事務 所	株式会社合田工務店	株式会社国際確認検査センター
Ｒ－15	フォレシティ富ヶ谷	株式会社イクス・アーク都市設計	日本ハウズイング株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
Ｒ－16	フォレシティ両国	株式会社ＫＡＩ設計	株式会社アトリウム建設	日本建築検査協会株式会社
Ｒ－17	フォレシティ豊洲	株式会社アルカディア建築設計事 務所	オリエンタル建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくり センター
Ｒ－18	フォレシティ西本町	ＧＡ建築事務所	村本建設株式会社	財団法人日本建築総合試験所
Ｚ－01	ファルコン心斎橋	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	財団法人日本建築センター
Ｚ－02	フィエスタ渋谷	弾設計株式会社	大成建設株式会社	建築主事（渋谷区）
Ｚ－03	ブルク大森	株式会社第一建築事務所 株式会社新都市建築事務所（増 築）	真柄建設株式会社	建築主事（東京都）（増築含）
Ｚ－04	パゴダ浅草	野村不動産一級建築士事務所	株式会社長谷工コーポレーシ ョン	建築主事（台東区）
Ｚ－05	REGALOビル	ユーデック株式会社	大末建設株式会社	建築主事（町田市）
Ｚ－06	レスポアール296	株式会社幸和建築事務所	佐藤工業株式会社	建築主事（横浜市）
Ｚ－07	エルセントロ札幌	株式会社札幌日総研	清水建設株式会社	建築主事（札幌市）
Ｚ－08	大名バルコニー	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	建築主事（福岡市）

（注１）設計者、施工者及び建築確認機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

平成25年４月30日現在、上記「①投資有価証券の主要銘柄」及び「②投資不動産物件」記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの 純資産額 (円)
第10期計算期間末 (平成22年10月31日)	25,127 (24,921)	15,134 (14,928)	462,832 (456,538)
第11期計算期間末 (平成23年4月30日)	25,076 (24,852)	15,153 (14,928)	463,394 (456,538)
第12期計算期間末 (平成23年10月31日)	24,999 (24,763)	15,164 (14,928)	66,251 (65,219)
第13期計算期間末 (平成24年4月30日)	115,226 (114,198)	52,584 (51,556)	62,390 (61,171)
第14期計算期間末 (平成24年10月31日)	114,980 (113,811)	51,030 (49,861)	60,547 (59,160)
第15期計算期間末 (平成25年4月30日)	112,830 (111,571)	50,312 (49,053)	59,695 (58,201)

(注1) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

(注3) 1口当たりの純資産額は、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注4) 各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

(注5) 平成23年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の割合による投資口分割を行っています。そのため、第12期の期首に当該投資口分割が実施されたと仮定して1口当たりの純資産額を算定しています。なお、投資口分割前の第12期(平成23年10月期)の1口当たりの純資産額は463,758円です。

(本投資証券の取引所価格の推移)

各計算期間の最高・最低投資口価格	期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	決算年月	平成22年 10月	平成23年 4月	平成23年 10月	平成24年 4月(注3)	平成24年 10月	平成25年 4月
	最高(円)	259,900	300,000	284,900	37,250	42,650	70,700
	最低(円)	220,100	224,100	192,600	25,310	33,600	40,050

第15期の月別最高・最低投資口価格	月別	平成24年 11月	平成24年 12月	平成25年 1月	平成25年 2月	平成25年 3月	平成25年 4月
	最高(円)	44,250	46,900	55,800	56,400	69,000	70,700
	最低(円)	40,050	42,900	47,300	53,800	56,100	63,400

(注1) 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託市場の終値によります。

(注2) 本投資証券は、平成17年10月12日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

(注3) 平成23年11月1日を効力発生日として投資口1口につき7口の分割による投資口分割を行っています。

②【分配の推移】

計算期間		分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第10期	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	205,813	6,294
第11期	自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	224,191	6,856
第12期	自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	236,094	7,220
第13期	自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日	1,027,401	1,219
第14期	自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日	1,168,995	1,387
第15期	自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日	1,259,177	1,494

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率 (%) (注)	年換算値 (%)
第10期	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	1.4	2.7
第11期	自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	1.5	3.0
第12期	自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	1.6	3.1
第13期	自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日	50.4	101.5
第14期	自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日	△1.0	△2.0
第15期	自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日	0.9	1.8

(注) 自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額 (※) ×100

(※) 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額) ÷ 2

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成17年6月17日	設立企画人による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年6月23日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年7月5日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年8月4日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第39号）
平成17年10月12日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
平成23年11月1日	投資口の分割 旧いちごリートとの合併 商号をいちご不動産投資法人に変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数 （口）
執行役員	高塚 義弘	昭和53年4月 昭和60年4月 平成8年12月 平成12年12月 平成19年8月 平成22年7月 平成22年9月 平成23年9月	株式会社東京銀行 ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社 チェース証券株式会社 日興シティグループ証券株式会社 クレディ・スイス証券株式会社 アールズ・コンサルティング株式会社設立 代表取締役就任（現任） 本投資法人 執行役員（現任） オクト・アドバイザーズ株式会社 パートナー（現任）	0
監督役員	福永 隆明	平成10年10月 平成16年10月 平成17年10月 平成21年11月 平成22年9月 平成23年1月	KPMG東京事務所 福永公認会計士事務所設立代表（現任） グローバル・ソリューションズ・コンサルティング株式会社 代表取締役就任（現任） みらい株式会社 取締役（現任） 本投資法人 監督役員（現任） グリーンオーク・インベストメント・マネジメント株式会社 社外監査役（現任）	0
監督役員	寺田 昌弘	平成8年4月 平成10年5月 平成12年5月 平成14年8月 平成15年9月 平成16年8月 平成18年1月 平成23年10月	弁護士登録（第二東京弁護士会） 大和証券株式会社（現株式会社大和証券グループ本社） 社内弁護士 モルガン・スタンレー証券会社（現モルガン・スタンレーM UFG証券株式会社）社内弁護士 デューク大学ロースクール（米国ノースカロライナ州）留学 ニクソン・ピーボディ法律事務所（米国ニューヨーク州） 客員弁護士 シティニューワ法律事務所 同事務所 パートナー（現任） 本投資法人 監督役員就任（現任）	0

3 【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第1項、規約第19条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年とします（規約第19条第3項本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第3項ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任には、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行います（投信法第106条）。執行役員及び監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員及び監督役員を解任することを否決した場合には、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に当執行役員及び監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 (ハ) 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

本投資法人は、平成17年6月23日、平成17年8月24日、平成19年6月20日、平成21年6月22日、平成22年9月16日及び平成23年10月18日開催の投資主総会において、規約の変更を行いました。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「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 (5) 投資法人の出資総額」をご参照下さい。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

(イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出しています。

$$1口当たり純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資対象資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下の通りとします。(規約第34条第1項)。

a. 前記「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 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) a.乃至d.」に定める不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、定額法を採用することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。

b. 前記「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 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) e.」に定める不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権のみを信託する信託の受益権

信託財産が上記a.に掲げる資産の場合は、上記a.に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

c. 前記「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 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) f.」に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記a.に掲げる資産の場合は、上記a.に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

d. 前記「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 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) g.」に定める不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記a.乃至c.に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

e. 前記「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 ① 投資対象とする資産の種類 (イ) h.」に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記d.に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

f. 前記「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 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) d.」に定める有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

g. 前記「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 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) f.」に定める金銭債権

取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

h. 前記「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 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) g. 」に定めるデリバティブ取引に係る権利

(i) 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格(終値。終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

(ii) 金融商品取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

(iii) 上記(i)(ii)にかかわらず、金融商品に関する会計基準その他一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準により特例処理の要件を充足するものについては、特例処理を適用することができるものとします。

i. 前記「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 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) h. 」に定める金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記a. 乃至h. 及び下記j. に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

j. その他

上記に定めがない場合は、投信法、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

(ハ) 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。(規約第34条第2項)。

a. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

b. 不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記a. に掲げる資産については上記a. に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 本投資法人の資産の評価の基準日は、各決算期(毎年4月末日及び10月末日)とします。ただし、前記「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 ① 投資対象とする資産の種類(ロ)乃至(ニ)」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします(規約第34条第3項)。

(ホ) 1口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。))第58条、第68条)が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供される(投信法第131条第2項、第5項、投資法人計算規則第81条)ほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

(2) 【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当する事項はありません。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします（規約第36条）。

(5) 【その他】

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,400万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額（募集投資口1口と引換えに払い込む金銭の額をいいます。）は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認した金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

a. 投資主総会の決議

b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

c. 破産手続開始の決定

d. 解散を命ずる裁判

e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権 ②」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下の通りです。

① 本資産運用会社：いちご不動産投資顧問株式会社

資産運用委託契約

期間	資産運用委託契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生じるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	i. 本投資法人は、本資産運用会社が一般社団法人投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに同契約を解約することができます。 ii. 本投資法人又は本資産運用会社は、相手方当事者に対し、6か月前に書面による通知を行い、本投資法人は事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、同契約を解約することができます。ただし、本投資法人の同意は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得たものでなければなりません。 iii. 本投資法人は、次に掲げるいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに同契約を解約することができます。 (i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 (iii) 上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 iv. 本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかの事由に該当する場合、同契約を解約します。 (i) 宅地建物取引業法第3条第1項の免許を受け、かつ、宅地建物取引業法第50条の2第1項の認可を受けている金融商品取引業者（金融商品取引法第2条第9項に規定する金融商品取引業者（金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。）をいいます。）でなくなった場合 (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii) 解散した場合
変更等	本契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

② 一般事務受託者兼資産保管会社：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	平成24年11月1日から3年間とします。
更新	期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方からその相手方に対して、期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	i. 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。 ii. 本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方が本契約に違反し、又は違反する恐れがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反する恐れがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反する恐れのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 iii. 本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。
変更等	i. 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。 ii. 一般事務受託者が本件業務を行うにあたり本投資法人と一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	平成24年11月1日から3年間とします。
更新	期間の満了予定日の3ヶ月前までに、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方からその相手方に対して、期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に3年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	i. 本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。 ii. 本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が本契約に違反し、又は違反する惧れがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反する惧れがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反する惧れのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 iii. 本投資法人又は資産保管会社いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。
変更等	i. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。 ii. 資産保管会社が本件業務を行うにあたり本投資法人と資産保管会社との間で別途合意の上で作成する保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

③ 投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関：三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人委託契約

期間	契約締結日（平成21年1月5日）から効力を生じるものとし、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 i. 当事者間の文書による解約の合意。この場合には本契約は当事者間の合意によって定める時に終了します。 ii. 当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知到達の日から3か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。 iii. 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知において指定する日に終了します。 iv. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつその違反が引き続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。
変更等	当事者間で協議の上、契約を変更することができます。

特別口座の管理に関する契約

期間	契約締結日（平成21年1月5日）から効力を生じるものとし、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、次に掲げる事由が生じた場合、次に定める時に終了するものとします。 i. 特別口座の加入者が存在なくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ii. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 iii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつその違反が引き続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められたときに他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に終了します。 iv. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が本契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合における本契約の終了日については、前記iii. 後段の規定を準用します。 v. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、合意された口座管理事務手数料の定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関が本契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合における本契約の終了日については、前記iii. 後段の規定を準用します。
変更等	法令の変更又は監督官庁及び保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間で協議の上、速やかに変更します。

③ 特別口座管理機関：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

特別口座の管理に関する契約

期間	本契約は、平成21年1月5日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。 i. 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ii. 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合。この場合、本契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 iii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合、本契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。 iv. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理機関が解約権を行使しうること事由が発生した場合、特別口座管理機関が行う文書による本契約の解約の通知。この場合の契約失効日は、前記iii. 後段の規定を準用します。 v. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、合意された口座管理事務手数料の定めにより難しい事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理機関が行う文書による解約の通知。この場合の契約失効日は、前記iii. 後段の規定を準用します。 vi. 本契約の失効日の属する月における口座管理事務手数料に定める手数料の算定にあたり、前記「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 (3) 管理報酬等 ③資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関への支払手数料 (二) 特別口座管理機関の報酬 b. 口座管理事務手数料明細表」に掲げる手数料のうち「特別口座管理料」については、「月末現在」を「失効日現在」と読み替えた上で、失効日までの日割計算により算定するものとします。
変更等	本契約について、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人と特別口座管理機関が協議の上これを改定します。

④ 会計監査人：太陽ＡＳＧ有限責任監査法人

本投資法人は、太陽ＡＳＧ有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第27条）。

(ホ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ヘ) 公告の方法

本投資法人は、電子公告を公告方法とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2 【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下の通りその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- (イ) 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号）。
- (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号）。
- (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。
- (ニ) (イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③ 資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ) その執行役員又は監督役員、(ロ) その資産運用会社、(ハ) その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、(ニ) その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (ニ) 不動産の貸借
- (ホ) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引
(ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています。)

④ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限りません。以下本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたとき

は、不動産等資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

また、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

なお、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、利害関係人等との一定の取引につき役員会の事前同意を得なければならないとする改正がなされており、かかる改正は公布の日（平成25年6月19日）から起算して一年六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行することとされています。

（2）利害関係者取引規程

① 法令の遵守

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

② 利害関係者

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

（イ）本資産運用会社

（ロ）本資産運用会社の役職員（社外取締役を含みます。）

（ハ）投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等

（ニ）本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主及びその役員

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

③ 利害関係者との取引

（イ）資産の取得

a. 不動産等（不動産等とは不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権をいいます。以下同じです。）の場合

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

ii. 上記i.に加えて、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件取得意思決定前に、セカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。以下同じです。）を独立の第三者の不動産鑑定士から取得することとします。

iii. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記に拘らず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。この場合には、客観的な資料に基づいて費用の金額を確認します。

b. その他の重要な資産の場合

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

（ロ）資産の譲渡

a. 不動産等の場合

i. 独立の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額以上の価額にて譲渡しなければなりません。但し、鑑定評価額は物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。

- ii. 本投資法人と利害関係者との間の取引等の場合、上記i.に加えて、当該鑑定評価額が妥当であるかを
確認するため、物件譲渡意思決定前に、セカンド・オピニオンを独立の第三者の不動産鑑定士から取得
することとします。
- b. その他の資産の場合
市場における時価が把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三
者によって提示された適正な価額により譲渡するものとします。
- (ハ) 不動産等の取得、譲渡または賃貸に係る媒介の委託
手数料は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、市場水準、役務の内容等を勘案し、利害関
係者に該当しない外部業者との比較を通し、決定します。
- (二) 不動産等の管理に係る委託
実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料は、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案
し、利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し、決定します。
- (ホ) 不動産等の賃貸借契約の締結
賃貸借契約の条件は、市場実勢又は対象の不動産等の通常の賃貸条件によるものとします。また、入居
審査にあたって特別の便宜を供与する等のことがあってはなりません。
- (ヘ) 工事の発注
不動産等に係る工事の発注の際には、見積価格、役務提供の内容等を利害関係者に該当しない外部業者
との比較を通し判断します。ただし、緊急工事の際はこの限りではありません。
- (ト) 利害関係者からの本投資法人の借入、融資枠の設定等
金利水準その他の融資条件が市場における標準的なものであること等を、利害関係者に該当しない外部
金融機関との比較等を通し判断します。

④ 利害関係者との取引内容の審議

- (イ) 利害関係者との間の不動産等の取得及び譲渡を行う場合における審議の方法は次の通りです。
 - a. 当該取引等または取引等の投資判断並びに助言を分掌する各部（以下「起案部」といいます。）が、当
該取引先が利害関係者または投資運用業及び投資助言業の顧客（以下「利害関係者等」といいます。）に
該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。
 - b. 利害関係者等との取引等に該当する場合、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検
証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得た上で、リスク・コンプ
ライアンス委員会に付議します。
 - c. 本投資法人に係る運用については、リスク・コンプライアンス委員会での審議の結果、当該利害関係者
等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。
 - d. 本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、本投資法人の運用に係る投資運用委員会に付議し、投
資運用委員会での審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が承認されれば取引等の実行が決定され
ます。
- (ロ) 利害関係者との間の不動産等の賃貸借契約、管理委託契約、媒介契約、工事請負契約及び利害関係者か
らの借入を行う場合における審議の方法は次のとおりです。
 - a. 起案部が、当該取引先が利害関係者等に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る
稟議書に明記します。
 - b. 利害関係者等に該当する場合、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリ
スク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得ます。
 - c. 当該利害関係者等との間の単発の取引等に関しては1件当たり1,000万円以上である場合、継続する取引
等に関しては1年間の取引額が1,000万円以上である場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議
し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が顧客にとって不利益を生じないと全員一致で決議さ
れた場合には、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。
 - d. 当該利害関係者等との間の単発の取引等に関して1件当たり1,000万円未満である場合、継続する取引等
に関しては1年間の取引額が1,000万円未満である場合は、リスク・コンプライアンス委員会への付議を
要さず、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。

⑤ 本投資法人への報告

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

(3) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

当期における利害関係人等及び主要株主への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額 A (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B / A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
不動産等売買媒介手数料	12,600	いちご地所株式会社	12,600	100.0

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

3 【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

- ① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。
 - (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
 - (ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
 - (ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号を除きます。））
 - (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
 - (ホ) 規約の変更（投信法第140条）
 - (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）
- ② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。
 - (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。
 - (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的記録により提供しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、あらかじめ、本投資法人に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、第3項、規約第12条第2項）。
 - (ハ) 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。
 - (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。
 - (ホ) 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提出して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。
 - (ヘ) 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項）。
 - (ト) 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します（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
 - (チ) 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
 - (リ) 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者とし（規約第16条第1項）。
 - (ヌ) 上記(リ)の定めにかかわらず、本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者として行うことができます（投信法第77条の3第2項、第3項、会社法第124条、規約第16条第2項）。

(2) その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条(第2項を除く。))

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

② 投資主総会決議取消訴権（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手續に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手續に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

⑥ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

⑦ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手續がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑧ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手續及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立をすることができます。

⑨ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

⑩ 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によって著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求をすることができます。

なお、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、投資主が投資法人に対し投資口の発行の差止めを請求できることとする改正がなされており、かかる改正は公布の日（平成25年6月19日）から起算して一年六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行することと

されています。

(3) 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第2項、第3項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替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）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、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、基準日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）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、払込期日の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料又は電磁的記録の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

(9) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、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。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(10) 投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

いちご不動産投資顧問株式会社

② 資本金の額（本書の日付現在）

400百万円

③ 事業の内容

- (イ) 第二種金融商品取引業、投資運用業、投資助言・代理業、証券仲介もしくは投資顧問業及びこれらの業務代理
- (ロ) 投資法人の設立企画人としての業務
- (ハ) 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- (ニ) 匿名組合財産、投資事業有限責任組合財産等の投資事業組合財産及びこれに類するものの運用及び管理
- (ホ) 匿名組合、投資事業有限責任組合等の投資事業組合員及びこれに類するものの募集及び出資金の集金代行
- (ヘ) 企業の営業譲渡、資産売買、資本参加、業務提携もしくは合併等に関する仲介、斡旋及びアレンジメント業務
- (ト) 国内外の不動産の保有、売買、交換、賃貸、管理及びこれらの代理もしくは仲介
- (チ) 国内外の有価証券もしくはこれに類するものの保有、取得、運用及び仲介
- (リ) 国内外の信託受益権もしくはこれに類するものの保有、売買、運用及び仲介
- (ヌ) 金銭の貸付け及び金銭の貸借の媒介及び代理
- (ル) 債権の買取
- (ヲ) 前各号に係るコンサルティング
- (ワ) 国内外における建物建設、都市再開発、観光開発及びその他の開発に関する設計、工事監理及び建設コンサルティング業務
- (カ) 経営一般もしくは株式公開に関するコンサルティング業務
- (ヨ) 不動産流動化もしくは不動産特定共同事業等に関するコンサルティング業務及びアレンジメント業務
- (タ) 上記各号に付帯する一切の業務

④ 会社の沿革

年月日	事項
平成16年12月15日	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成17年2月10日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(2)第84119号)
平成17年7月22日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第42号)
平成17年10月4日	旧投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第55号)
平成19年9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録 (登録番号 関東財務局長（金商）第318号)
平成20年12月22日	商号をジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社に変更
平成23年1月11日	商号をいちごリートマネジメント株式会社に変更
平成23年11月1日	ファンドクリエーション不動産投信株式会社を吸収合併
平成24年6月29日	金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注1）
平成24年7月1日	旧いちご不動産投資顧問株式会社を吸収合併
平成24年7月1日	商号をいちご不動産投資顧問株式会社に変更
平成24年7月1日	取締役会設置会社から委員会設置会社へ移行
平成24年7月13日	金融商品取引法に基づく届出（兼業業務の開始）（注2）
平成24年7月13日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（注3）

（注1）金融商品取引法第28条第2項に定める第二種金融商品取引業及び同条第3項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。

(注2) 旧いちご不動産投資顧問株式会社との合併以前に同社が行ってきた兼業業務について、当該合併後も継続して行うことを可能にすること等を目的としたものです。

(注3) 旧いちご不動産投資顧問株式会社との合併以前に同社が行ってきた投資一任運用業務（金融商品取引法第2条第8項第12号ロに掲げる契約に係る同号に掲げる行為）等について、当該合併後も継続して行うことを可能とすることを目的としたものです。

⑤ 株式の総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式総数（本書の日付現在）

32,000株

(ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,000株

(ハ) 最近5年間ににおける資本金の額の増減

該当事項はありません。

⑥ その他

(イ) 取締役及び執行役の変更

本資産運用会社の取締役は、指名委員会が取締役の選任に関する議案の内容を決定し、株主総会において議決権を行使することができる議決権の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社の執行役は、取締役会の決議によって選任します。執行役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結後最初に招集される取締役会終結の時までとします。本資産運用会社において取締役又は執行役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

(ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑦ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

(イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務

(ロ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務

(ハ) 本投資法人への報告業務

(ニ) その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「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」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
いちごグループホールディングス株式会社	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号 帝国ホテルタワー	8,000	100.0
合計		8,000	100.0

(注) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4) 【役員の状況】

① 取締役の状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
取締役 取締役会議長 指名委員 報酬委員	スコット キャロン (Scott Callon)	昭和63年4月 平成3年9月 平成6年3月 平成6年8月 平成9年3月 平成12年6月 平成13年5月 平成14年4月 平成15年1月 平成18年5月 平成20年10月 平成20年11月 平成20年12月 平成21年7月 平成23年11月 平成24年5月 平成24年7月	MIPS Computer Systems, Inc. スタンフォード大学アジアバシフィックリサーチセンター 日本開発銀行 設備投資研究所 客員研究員 バンカーズ・トラスト・アジア証券会社 東京支店 モルガン・スタンレー証券会社 ブルデンシャルplc 日本駐在員事務所 駐日代表 ブルデンシャルplc傘下のピーシーエー・アセット・マネ ジメント株式会社 代表取締役 モルガン・スタンレー証券会社 同社 株式統轄本部長 いちごアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 (現任) アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 (現 いちごグループホールディングス株式会社) 代表執行役会 長 (現任) 同社取締役 (現任) 兼指名委員長兼報酬委員長兼コンプラ イアンス委員会副委員長 (現任) クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 (現いちご不 動産投資顧問株式会社) 取締役 CITIC International Assets Management Limited 董事 (現任) いちごグループホールディングス株式会社 指名委員 (現 任) 兼報酬委員 (現任) 一般社団法人日本取締役協会 幹事 (現任) 株式会社チヨダ 社外監査役 (現任) いちご不動産投資顧問株式会社 取締役 (現任) 兼指名委 員 (現任) 兼報酬委員 (現任) いちごグローバルキャピタル株式会社 取締役 (現任)	0
取締役 指名委員長 報酬委員長	岩崎 謙治	平成4年4月 平成13年5月 平成16年5月 平成17年5月 平成19年5月 平成20年10月 平成20年11月 平成20年12月 平成21年5月 平成23年11月 平成24年7月 平成24年11月	株式会社フジタ 株式会社ビーアイテクノロジー (現いちごグループホール ディングス株式会社) 入社 同社 取締役 マーチャント・バンキンググループ デ ィレクター ファンド事業統括部長 同社 代表取締役副社長 同社 取締役兼指名委員長兼報酬委員長 同社 代表執行役社長 (現任) 同社 コンプライアンス委員会副委員長 (現任) クリード・リート・アドバイザーズ株式会社 (現いちご不 動産投資顧問株式会社) 取締役 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 (現 いちごグループホールディングス株式会社) 取締役 (現 任) 兼指名委員兼報酬委員 同社 指名委員長 (現任) 兼報酬委員長 (現任) いちご不動産投資顧問株式会社 取締役 (現任) 兼指名委 員長 (現任) 兼報酬委員長 (現任) 兼執行役会長 (現任) いちごグローバルキャピタル株式会社 社外取締役 いちごECOエナジー株式会社 取締役会長 (現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
取締役	石原 実	平成2年4月	株式会社間組（現株式会社安藤・間）	0
		平成17年10月	株式会社クリード	
		平成19年5月	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）入社 総務人事部長	
		平成20年3月	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちごグループホールディングス株式会社）執行役総務人事部長	
		平成20年10月	同社 執行役最高管理責任者兼経営管理部長	
		平成20年11月	アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社）取締役	
		平成21年5月	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちごグループホールディングス株式会社）取締役（現任）兼常務執行役兼管理部門責任者兼コンプライアンス委員（現任）	
		平成21年10月	アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社）常務取締役管理統括	
		平成21年11月	アセット・ロジスティックス株式会社（現いちごマルシェ株式会社）代表取締役社長	
		平成22年5月	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちごグループホールディングス株式会社）専務執行役兼管理部門責任者	
		平成23年1月	いちごグループホールディングス株式会社 専務執行役兼管理本部長兼環境・建築ソリューション部担当 いちごリートマネジメント株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社）常務取締役管理統括	
		平成23年4月	株式会社宮交シティ 代表取締役社長	
		平成23年5月	いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社）専務取締役兼管理統括	
		平成23年11月	いちごグループホールディングス株式会社 執行役副社長管理本部長（現任）	
		平成24年7月	いちご不動産投資顧問株式会社 取締役（現任）兼執行役副社長（現任）兼管理統括 いちごグローバルキャピタル株式会社 取締役	
		平成24年11月	いちごECOエナジー株式会社 取締役副社長	
		平成25年3月	いちごグループホールディングス株式会社 不動産サービス本部長（現任） 株式会社宮交シティ 代表取締役会長兼社長（現任） いちごマルシェ株式会社 取締役会長（現任） タカラビルメン株式会社 取締役会長（現任） 日米ビルサービス株式会社（現タカラビルメン株式会社） 取締役会長 日米警備保障株式会社（現タカラビルメン株式会社） 取締役会長	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
社外取締役 指名委員 監査委員長 報酬委員	藤田 勝	昭和43年4月 平成7年6月 平成9年6月 平成14年6月 平成19年10月 平成20年5月 平成20年11月 平成24年7月 平成25年4月	株式会社日本長期信用銀行（現株式会社新生銀行） 同行 取締役情報システムグループ統括部長兼システム企画部長 石原産業株式会社 常務取締役財務本部長 同社 専務取締役経営企画管理本部長 東京地方裁判所 民事調停委員（現任） アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 （現いちごグループホールディングス株式会社）社外取締役（現任）兼指名委員長兼報酬委員長 同社 監査委員長（現任）兼指名委員（現任）兼報酬委員（現任）兼コンプライアンス委員長 いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役（現任）兼指名委員（現任）兼監査委員長（現任）兼報酬委員（現任） 横浜地方裁判所労働審判員（現任）	0
社外取締役 指名委員 監査委員 報酬委員	藤田 哲也	昭和51年4月 平成13年4月 平成14年4月 平成18年10月 平成19年4月 平成21年10月 平成22年5月 平成23年2月 平成23年3月 平成23年5月 平成24年5月 平成24年7月	大正海上火災保険株式会社（現三井住友海上火災保険株式会社） 同社 マレーシア現地法人社長 スカンディア生命保険株式会社（現東京海上日動フィナンシャル生命保険株式会社）取締役 アクサ生命保険株式会社 常務執行役員 アクサフィナンシャル生命保険株式会社（現アクサ生命保険株式会社）代表取締役社長兼CEO アクサ生命保険株式会社 シニアアドバイザー アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 （現いちごグループホールディングス株式会社）社外取締役（現任）兼監査委員（現任）兼コンプライアンス委員 学校法人英知学院 監事（現任） リマークジャパン株式会社 代表取締役社長（現任） いちごグループホールディングス株式会社 コンプライアンス委員長（現任） 同社 指名委員（現任）兼報酬委員（現任） いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役（現任）兼指名委員（現任）兼監査委員（現任）兼報酬委員（現任）	0
社外取締役 指名委員 報酬委員	熊谷 真喜	平成12年4月 平成15年5月 平成17年5月 平成20年1月 平成23年5月 平成23年7月 平成24年7月 平成25年6月	弁護士登録 三井安田法律事務所 外務省国際法局、任期付公務員 三井法律事務所 三井法律事務所 パートナー いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役（現任）兼指名委員（現任）兼報酬委員（現任）兼コンプライアンス委員（現任） 二重橋法律事務所設立、パートナー（現任） いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役（現任）兼指名委員（現任）兼報酬委員（現任） 明治機械株式会社 社外取締役（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
社外取締役 監査委員	川手 典子	平成11年4月 平成13年7月 平成16年8月 平成16年11月 平成20年2月 平成21年1月 平成23年5月 平成23年11月 平成24年7月 平成25年6月	監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ）国際部 公認会計士登録 弁護士法人キャスト糸賀（現瓜生・糸賀法律事務所） 税理士登録 クレアコンサルティング株式会社 代表取締役（現任） 税理士法人グラシア 社員（現任） いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役（現任）兼監査委員（現任） 米国公認会計士登録 いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役（現任）兼監査委員（現任） 明治機械株式会社 社外監査役（現任）	0
社外取締役	小手川 大助	昭和50年4月 平成8年6月 平成10年6月 平成15年7月 平成17年7月 平成18年7月 平成19年7月 平成23年2月 平成23年5月 平成24年4月 平成24年5月 平成25年5月	大蔵省（現財務省）大臣官房 大蔵省証券局業務課長 金融監督庁監督総括課長 財務省大臣官房審議官 関東財務局長 理財局次長 国際通貨基金（IMF）日本政府代表理事 キャノングローバル戦略研究所 研究主幹（現任） 株式会社パルコ 取締役 株式会社ストリーム 社外監査役（現任） 株式会社セキド 社外取締役（現任） いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役（現任） いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役（現任）	0
社外取締役	リー フィッツジェラルド	平成10年9月 平成12年9月 平成14年4月 平成19年6月 平成25年5月	アイルランド政府商務庁 XIAM Polar Lake Limited いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド パートナー（現任） いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役（現任） いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役（現任）	0
社外取締役	坂口 陽彦	平成7年7月 平成11年3月 平成11年8月 平成12年10月 平成17年12月 平成20年6月 平成22年6月 平成25年5月 平成25年5月	モルガン銀行東京支店 株式会社ECC TWI Ltd. モルガン・スタンレー証券会社 同社 エグゼクティブディレクター、株式統括本部C00 モルガン・スタンレー・アジアリミテッド エグゼクティブディレクター モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社 エグゼクティブディレクター、株式統括本部C00 いちごアセットマネジメント株式会社 パートナー、C00（現任） いちごグループホールディングス株式会社 社外取締役（現任） いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役（現任）	0

② 執行役の状況

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
執行役会長	岩崎 謙治		上記「① 取締役の状況」参照	
代表執行役 社長	織井 渉	平成2年4月 平成10年11月 平成13年6月 平成17年12月 平成21年2月 平成22年8月 平成22年9月 平成23年1月 平成24年7月 平成25年3月	東急不動産株式会社 パシフィックマネジメント株式会社（現パシフィックホールディングス株式会社） 同社 取締役投資企画本部担当 同社 取締役営業本部担当 同社 代表取締役社長 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちごグループホールディングス株式会社）顧問 同社 常務執行役営業戦略部長 同社 執行役副社長営業戦略部担当 いちごリートマネジメント株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社）代表取締役社長 いちご不動産投資顧問株式会社 代表執行役社長（現任） 同社 営業本部長（現任）	0
代表執行役 副社長	内藤 卓巳	昭和63年4月 平成7年9月 平成13年8月 平成14年4月 平成22年4月 平成22年5月 平成22年9月 平成24年7月	住友不動産株式会社 日本マクドナルド株式会社 株式会社クリード モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン（現モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社） アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社）入社 同社 取締役投資運用部長 同社 代表取締役社長 いちご不動産投資顧問株式会社 代表執行役副社長運用本部長（現任）	0
執行役副社長	石原 実		上記「① 取締役の状況」参照	

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
専務執行役	芝崎 憲次	平成6年11月 平成13年4月 平成15年5月 平成18年5月 平成20年3月 平成21年3月 平成21年9月 平成24年7月	ファーストクレジット株式会社 株式会社ピーアイテクノロジー（現いちごグループホールディングス株式会社）入社 同社 ストラクチャード・ファイナンス部長 同社 執行役兼ストラクチャード・ファイナンス部長 同社 常務取締役兼ストラクチャード・ファイナンス部長 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社）常務取締役兼ストラクチャード・ファイナンス部長 同社 代表取締役副社長 いちご不動産投資顧問株式会社 専務執行役財務本部長（現任）	0
上席執行役	深澤 真一	平成9年4月 平成11年10月 平成14年5月 平成18年2月 平成18年6月 平成20年8月 平成21年3月 平成22年11月 平成23年1月 平成24年7月	野村證券株式会社 株式会社谷澤総合鑑定所 モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン（現モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社） ファーストブラザーズ株式会社 同社 不動産投資企画部長 同社 投資運用部ディレクター 同社 投資企画部ディレクター いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご不動産投資顧問株式会社）投資運用部長 同社 取締役投資運用部長 いちご不動産投資顧問株式会社 上席執行役営業本部副本部長（現任）兼営業第一部長	0
上席執行役	日色 隆善	昭和63年4月 平成9年5月 平成14年4月 平成25年4月	野村證券株式会社 メリルリンチ証券株式会社 株式本部ディレクター モルガンスタンレー証券株式会社 エグゼクティブディレクター いちご不動産投資顧問株式会社 上席執行役営業本部副本部長（現任）兼営業部部長	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
執行役	後藤 研二	平成3年4月 平成11年12月 平成15年7月 平成22年10月 平成23年1月 平成24年2月 平成24年5月 平成24年7月	兼松株式会社 日興証券株式会社（現SMB C日興証券株式会社） 伊藤忠商事株式会社 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 （現いちごグループホールディングス株式会社） 金融 部門部門責任者代行 同社 執行役金融本部副本部長戦略投資部担当 いちご地所株式会社（現いちご地所株式会社） 取締役 営業部担当 日米ビルサービス株式会社 社外取締役 日米警備保障株式会社 社外取締役 タカラビルメン株式会社 社外取締役 いちご不動産投資顧問株式会社 執行役（現任） 兼営業 本部営業第二部部长	0
執行役	久保田 政範	平成7年4月 平成17年4月 平成21年2月 平成23年1月 平成24年7月	株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行） 株式会社クリード ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社（現いち ご不動産投資顧問株式会社） 同社 取締役財務部長 いちご不動産投資顧問株式会社 執行役財務本部副本部 長兼財務本部財務部長兼財務本部経理部長（現任）	0

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として、投資運用業を行っています。
本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

2 【その他の関係法人の概況】

A. 一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第117条第4号乃至第6号並びに第208条関係）

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

みずほ信託銀行株式会社

② 資本金の額

247,369百万円（平成25年3月31日現在）

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

① 一般事務受託者としての業務

- ・本投資法人の計算に関する事務
- ・本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- ・本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務
- ・本投資法人の納税に関する事務
- ・その他上記に準ずる業務又は付随する業務

② 資産保管会社としての業務

（イ）本投資法人の資産の保管に係る業務

（ロ）資産保管業務に付随する次の業務

- ・本投資法人名義の預金口座からの振込
- ・本投資法人名義の預金口座の開設及び解約に係る事務
- ・その他上記に準ずる業務

（3）【資本関係】

該当事項はありません。

B. 投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

三井住友信託銀行株式会社

② 資本金の額

342,037百万円（平成25年3月31日現在）

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

① 投資主名簿等管理人としての業務

- ・投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
- ・投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項
- ・投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
- ・投資主等の提出する届出の受理に関する事項
- ・投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項
- ・金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
- ・分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
- ・投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
- ・委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未送達郵便物の整理保管に関する事項
- ・募集投資口の発行に関する事項
- ・投資口の併合又は分割に関する事項
- ・投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項（上記①乃至⑩の事項に関連するものに限ります。）

- ・法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- ・その他振替機関との情報の授受に関する事項
- ・上記に掲げる事項のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事項

② 特別口座管理機関としての業務

- ・振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
- ・総投資主報告に関する事項
- ・新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
- ・保管振替機構からの本投資法人に関する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
- ・振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
- ・特別口座の開設及び廃止に関する事項
- ・加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項
- ・特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
- ・振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
- ・加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
- ・加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
- ・上記に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事項
- ・上記に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
- ・加入者等からの照会に対する応答に関する事項
- ・投資口の併合又は分割に関する事項
- ・上記に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び本投資法人と特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C. 特別口座管理機関（投信法第117条第2号及び第6号関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社

② 資本金の額

324,279百万円（平成25年3月31日現在）

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- ・振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事務
- ・総投資主通知に係る報告に関する事務
- ・新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
- ・保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知
- ・振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- ・特別口座の開設及び廃止に関する事務
- ・加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務
- ・特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事務
- ・振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事務
- ・加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- ・加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（保管振替機構を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務

- ・ 上記に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務
- ・ 上記に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- ・ 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- ・ 投資口の併合・分割に関する事務
- ・ 上記に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法と特別口座管理機関が協議の上定める事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第15期計算期間（平成24年11月1日から平成25年4月30日まで）の財務諸表について、太陽A S G 有限責任監査法人により監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】
(1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 4,391,631	※1 3,413,067
信託現金及び信託預金	※1 4,946,188	※1 4,888,455
営業未収入金	12,738	30,525
前払費用	410,744	342,781
未収消費税等	108,851	—
預け金	※1 538,843	※1 283,932
その他	5,330	2,126
流動資産合計	10,414,328	8,960,888
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,718,772	8,514,591
減価償却累計額	△286,933	△385,530
建物（純額）	※1 8,431,838	※1 8,129,061
構築物	41,535	35,882
減価償却累計額	△5,087	△7,001
構築物（純額）	※1 36,447	※1 28,881
機械及び装置	249,890	257,998
減価償却累計額	△20,019	△30,123
機械及び装置（純額）	※1 229,870	※1 227,875
工具、器具及び備品	28,668	43,150
減価償却累計額	△4,941	△7,993
工具、器具及び備品（純額）	※1 23,727	※1 35,157
土地	※1 19,925,346	※1 19,555,504
建設仮勘定	861	—
信託建物	23,001,545	23,162,755
減価償却累計額	△1,556,258	△1,897,702
信託建物（純額）	※1 21,445,287	※1 21,265,052
信託構築物	56,848	63,222
減価償却累計額	△9,072	△10,762
信託構築物（純額）	※1 47,775	※1 52,459
信託機械及び装置	172,636	181,705
減価償却累計額	△33,117	△41,455
信託機械及び装置（純額）	※1 139,518	※1 140,249
信託工具、器具及び備品	638,626	644,955
減価償却累計額	△144,175	△159,464
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 494,451	※1 485,491
信託土地	※1 53,390,733	※1 53,390,733
信託建設仮勘定	2,721	955
有形固定資産合計	104,168,580	103,311,422
投資その他の資産		
敷金及び保証金	15,227	15,227
長期前払費用	382,582	542,690
投資その他の資産合計	397,809	557,917
固定資産合計	104,566,390	103,869,339
資産合計	114,980,718	112,830,228

(単位：千円)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	302,841	246,828
1年内返済予定の長期借入金	※1 8,232,500	※1 2,460,000
1年内返済予定の信託長期借入金	※1 50,972	—
未払金	242,389	229,157
未払費用	127,637	83,528
未払法人税等	605	605
未払消費税等	27,880	62,581
前受金	624,332	597,677
その他	15,990	8,558
流動負債合計	9,625,147	3,688,935
固定負債		
長期借入金	※1 46,536,500	※1 53,998,000
信託長期借入金	※1 2,859,827	—
預り敷金及び保証金	1,882,897	1,775,503
信託預り敷金及び保証金	3,038,728	3,047,865
資産除去債務	7,085	7,118
固定負債合計	54,325,037	58,828,487
負債合計	63,950,185	62,517,423
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,928,800	14,928,800
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
配当積立金	16,061,353	14,366,273
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	△526,040	451,311
剰余金合計	36,101,732	35,384,005
投資主資本合計	51,030,532	50,312,805
純資産合計	※3 51,030,532	※3 50,312,805
負債純資産合計	114,980,718	112,830,228

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	当期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,777,902	※1 3,731,734
その他貸貸事業収入	※1 542,243	※1 415,202
不動産等売却益	—	※2 180
匿名組合分配金	631	—
営業収益合計	4,320,777	4,147,116
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,790,551	※1 1,671,178
不動産等売却損	※2 214,468	—
資産運用報酬	341,854	328,317
資産保管手数料	9,732	10,498
一般事務委託手数料	28,827	35,182
役員報酬	9,675	6,300
その他営業費用	59,311	59,157
営業費用合計	2,454,421	2,110,635
営業利益	1,866,355	2,036,481
営業外収益		
受取利息	1,520	942
未払分配金戻入	1,058	1,099
受取保険金	98	142
消費税差額	25,083	—
還付加算金	—	1,104
その他	2,083	—
営業外収益合計	29,844	3,288
営業外費用		
支払利息	669,657	585,674
融資関連費用	562,643	1,002,221
その他	112	—
営業外費用合計	1,232,413	1,587,896
経常利益	663,786	451,872
特別損失		
減損損失	※3 1,189,489	—
特別損失合計	1,189,489	—
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△525,702	451,872
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益又は当期純損失 (△)	△526,307	451,267
前期繰越利益	267	43
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	△526,040	451,311

(3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日	当期 自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	14,928,800	14,928,800
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	14,928,800	14,928,800
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	20,566,420	20,566,420
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	20,566,420	20,566,420
配当積立金		
当期首残高	—	16,061,353
当期変動額		
配当積立金の積立	16,061,353	—
配当積立金の取崩	—	△1,695,079
当期変動額合計	16,061,353	△1,695,079
当期末残高	16,061,353	14,366,273
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	17,089,021	△526,040
当期変動額		
配当積立金の積立	△16,061,353	—
配当積立金の取崩	—	1,695,079
剰余金の配当	△1,027,401	△1,168,995
当期純利益又は当期純損失 (△)	△526,307	451,267
当期変動額合計	△17,615,062	977,352
当期末残高	△526,040	451,311
剰余金合計		
当期首残高	37,655,442	36,101,732
当期変動額		
配当積立金の積立	—	—
配当積立金の取崩	—	—
剰余金の配当	△1,027,401	△1,168,995
当期純利益又は当期純損失 (△)	△526,307	451,267
当期変動額合計	△1,553,709	△717,727
当期末残高	36,101,732	35,384,005
投資主資本合計		
当期首残高	52,584,242	51,030,532
当期変動額		
剰余金の配当	△1,027,401	△1,168,995
当期純利益又は当期純損失 (△)	△526,307	451,267
当期変動額合計	△1,553,709	△717,727
当期末残高	51,030,532	50,312,805
純資産合計		
当期首残高	52,584,242	51,030,532
当期変動額		
剰余金の配当	△1,027,401	△1,168,995
当期純利益又は当期純損失 (△)	△526,307	451,267
当期変動額合計	△1,553,709	△717,727
当期末残高	51,030,532	50,312,805

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

項目	前期	当期
	自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日
I 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	△526,040,841円	451,311,306円
II 配当積立金取崩額	1,695,079,665円	808,053,819円
III 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	1,168,995,501円 (1,387円)	1,259,177,562円 (1,494円)
IV 次期繰越利益	43,323円	187,563円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処理損失526,040,841円に、配当積立金取崩額1,695,079,665円を加算した金額1,169,038,824円に対して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額 1,168,995,501円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 1,387円としました。	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益451,311,306円に、配当積立金取崩額808,053,819円を加算した金額1,259,365,125円に対して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額1,259,177,562円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口 1 口当たりの分配金を1,494円としました。

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日	当期 自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益又は税引前当期純損失 (△)	△525,702	451,872
減価償却費	510,874	506,056
減損損失	1,189,489	—
受取利息	△1,520	△942
支払利息	669,657	585,674
営業未収入金の増減額 (△は増加)	2,173	△17,786
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△108,851	108,851
前払費用の増減額 (△は増加)	△13,345	67,962
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△54,605	△160,107
預け金の増減額 (△は増加)	99,252	254,911
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△74,349	34,700
営業未払金の増減額 (△は減少)	44,250	△91,610
未払金の増減額 (△は減少)	△12,104	△13,231
前受金の増減額 (△は減少)	29,464	△13,849
有形固定資産の売却による減少額	—	617,220
信託有形固定資産の売却による減少額	785,113	—
信託預り敷金及び保証金償却額	△1,370	△275
その他	19,291	△6,745
小計	2,557,718	2,322,701
利息の受取額	1,520	942
利息の支払額	△710,977	△629,783
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,847,656	1,693,255
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△47,084	△39,986
信託有形固定資産の取得による支出	△2,470,471	△191,074
預り敷金及び保証金の受入による収入	26,370	37,582
預り敷金及び保証金の返還による支出	△105,482	△156,826
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	193,808	260,255
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△166,284	△251,251
投資有価証券の払戻による収入	20,000	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,549,143	△341,300
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	16,658,000	24,479,000
長期借入金の返済による支出	△13,409,384	△22,790,000
信託長期借入金の返済による支出	△1,825,486	△2,910,799
分配金の支払額	△1,026,865	△1,167,748
財務活動によるキャッシュ・フロー	396,263	△2,389,547
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△305,223	△1,037,592
現金及び現金同等物の期首残高	9,628,561	9,323,338
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,323,338	※1 8,285,745

(6) 【注記表】

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>1～63年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>5～30年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>1～27年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>1～30年</td></tr></table> (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	1～63年	構築物	5～30年	機械及び装置	1～27年	工具、器具及び備品	1～30年
建物	1～63年								
構築物	5～30年								
機械及び装置	1～27年								
工具、器具及び備品	1～30年								
2. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。								
3. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。								
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。								

(貸借対照表に関する注記)

※ 1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
現金及び預金	182,145千円	498,736千円
信託現金及び信託預金	4,896,640千円	4,888,455千円
預け金	538,843千円	283,932千円
建物	7,713,784千円	8,129,061千円
構築物	36,447千円	28,881千円
機械及び装置	213,084千円	227,875千円
工具、器具及び備品	22,810千円	35,157千円
土地	19,493,243千円	19,555,504千円
信託建物	21,162,239千円	21,265,052千円
信託構築物	46,160千円	52,459千円
信託機械及び装置	139,518千円	140,249千円
信託工具、器具及び備品	468,143千円	485,491千円
信託土地	52,372,956千円	53,390,733千円
合計	107,286,017千円	108,981,590千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
1年内返済予定の長期借入金	8,232,500千円	2,460,000千円
1年内返済予定の信託長期借入金	50,972千円	—
長期借入金	46,536,500千円	52,898,000千円
信託長期借入金	2,859,827千円	—
合計	57,679,799千円	55,358,000千円

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の1行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	—	500,000千円
借入残高	—	—
差引	—	500,000千円

※ 3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)

	前期		当期	
	自	平成24年 5 月 1 日	自	平成24年11月 1 日
	至	平成24年10月31日	至	平成25年 4 月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入		3,174,422		3,162,460
共益費収入		440,167		417,226
駐車場収入		128,270		118,045
施設使用料		35,042	3,777,902	34,001
その他賃貸事業収入				3,731,734
水道光熱費収入		363,023		331,637
その他収入		179,219	542,243	83,564
不動産賃貸事業収益合計			4,320,145	4,146,936
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		389,635		374,754
水道光熱費		379,372		339,745
信託報酬		33,608		28,576
減価償却費		510,874		506,056
修繕費		138,023		90,714
公租公課		318,612		313,634
損害保険料		5,384		5,183
その他賃貸事業費用		15,040		12,513
不動産賃貸事業費用合計			1,790,551	1,671,178
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		2,529,594		2,475,757

※ 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円)

前期 (自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日)

ソロンけやき通りビル

不動産等売却収入	590,000
不動産等売却原価	785,113
その他売却費用	19,355
不動産等売却損	214,468

当期 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日)

COI 新潟ビル

不動産等売却収入	630,000
不動産等売却原価	617,220
その他売却費用	12,600
不動産等売却益	180

※ 3. 減損損失

前期（自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日）

以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

主な用途	種類	場所	減損損失 (千円)
事務所	建物、土地等	新潟県新潟市	1,189,489

※上記事務所の名称はC O I 新潟ビルです。

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件毎に 1 つの資産グループとしています。

上記資産グループについて、平成24年10月期中に物件売却の意思決定及び譲渡契約を締結したことにより、回収可能価額が低下していることから帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額 1,189,489千円を減損損失として特別損失に計上しました。

減損損失の内訳は、建物167,415千円、機械及び装置696千円、工具、器具及び備品2,365千円、土地1,019,011千円であります。

また、当該資産グループの回収可能価額については、正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

当期（自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日）

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	当期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	14,000,000口	14,000,000口
発行済投資口数	842,823口	842,823口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	当期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日
現金及び預金	4,391,631千円	3,413,067千円
信託現金及び信託預金	4,946,188千円	4,888,455千円
別段預金	△14,481千円	△15,776千円
現金及び現金同等物	9,323,338千円	8,285,745千円

(リース取引に関する注記)
オペレーティング・リース取引
(借主側)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
未経過リース料		
1年内	4,501千円	4,501千円
1年超	147,065千円	144,814千円
合計	151,567千円	149,316千円

(貸主側)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
未経過リース料		
1年内	2,959,384千円	2,912,461千円
1年超	677,064千円	580,233千円
合計	3,636,449千円	3,492,694千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。また、余資の運用については、安全性と換金性を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、過剰なリスクを負わないよう慎重に行うものとしています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、返済期日において流動性リスクに晒されています。本投資法人では、LTVを適正と考えられる範囲でコントロールし、資金調達の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰計画を策定する等の方法によって当該リスクを管理しています。

借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されていますが、平成24年10月期については、このうち一部について支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利キャップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利キャップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理方針を定めた規程に基づいて行っています。平成25年4月期については、LTV等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成24年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておらず（（注2）参照）、重要性の乏しいものについては、記載を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,391,631	4,391,631	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,946,188	4,946,188	—
(3) 預け金	538,843	538,843	—
資産合計	9,876,663	9,876,663	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	8,232,500	8,245,839	13,339
(5) 1年内返済予定の信託長期借入金	50,972	51,280	308
(6) 長期借入金	46,536,500	46,665,604	129,104
(7) 信託長期借入金	2,859,827	2,994,141	134,314
負債合計	57,679,799	57,956,865	277,066
(8) デリバティブ取引	—	—	—

平成25年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておらず（（注2）参照）、重要性の乏しいものについては、記載を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,413,067	3,413,067	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,888,455	4,888,455	—
(3) 預け金	283,932	283,932	—
資産合計	8,585,454	8,585,454	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	2,460,000	2,460,165	165
(5) 1年内返済予定の信託長期借入金	—	—	—
(6) 長期借入金	53,998,000	54,120,252	122,252
(7) 信託長期借入金	—	—	—
負債合計	56,458,000	56,580,417	122,417
(8) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金 (3) 預け金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 1年内返済予定の信託長期借入金 (6) 長期借入金

(7) 信託長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、平成24年10月期については、変動金利による長期借入金で金利キャップの特例処理の対象としているものは（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）、当該金利キャップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
預り敷金及び保証金	1,882,897	1,775,503
信託預り敷金及び保証金	3,038,728	3,047,865

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(平成24年10月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,391,631	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,946,188	—	—	—	—	—
預け金	538,843	—	—	—	—	—
合計	9,876,663	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成25年4月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	3,413,067	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,888,455	—	—	—	—	—
預け金	283,932	—	—	—	—	—
合計	8,585,454	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及び信託長期借入金の決算日(平成24年10月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	8,232,500	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 信託長期借入金	50,972	—	—	—	—	—
長期借入金	—	30,585,000	10,550,750	27,500	5,373,250	—
信託長期借入金	—	50,972	50,972	2,757,883	—	—
合計	8,283,472	30,635,972	10,601,722	2,785,383	5,373,250	—

長期借入金及び信託長期借入金の決算日（平成25年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	2,460,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	10,934,500	22,068,000	5,692,000	15,303,500	—
合計	2,460,000	10,934,500	22,068,000	5,692,000	15,303,500	—

（有価証券に関する注記）

前期（平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25年4月30日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成24年10月31日）及び当期（平成25年4月30日）において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成24年10月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利キャップの 特例処理	金利キャップ取引	1年内返済予定の 長期借入金	2,895,000	—	（注）	—

（注）金利キャップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該1年内返済予定の長期借入金の時価に含めて記載しています（金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項（4）1年内返済予定の長期借入金参照）。

当期（平成25年4月30日）

該当事項はありません。

（退職給付に関する注記）

前期（平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25年4月30日）

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
繰延税金資産（固定）		
合併受入資産評価差額	8,518,917千円	8,087,239千円
資産除去債務	2,420千円	2,431千円
減損損失	435,234千円	—千円
その他	173千円	1,358千円
繰越欠損金	974,860千円	1,627,058千円
繰越税金資産小計	9,931,606千円	9,718,087千円
評価性引当額	△9,931,606千円	△9,718,087千円
繰越税金資産合計	—千円	—千円
繰延税金資産の純額	—千円	—千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)
法定実効税率	—	36.59%
(調整)		
評価性引当額の増減	—	△36.59%
その他	—	0.13%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	—	0.13%

(注) 前期は税引前当期純損失を計上しているため、記載を省略しています。

(持分法損益等に関する注記)

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）及び当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）において、該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）及び当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）及び当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）及び当期（自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日）において、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期 (自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期 (自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、主として都心6区、その他首都圏、4大都市及びその他主要都市において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等（主用途は事務所及び居住施設）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期 自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日	当期 自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日
事務所	貸借対照表計上額		
	期首残高	71,000,942	71,129,482
	期中増減額	128,540	△734,388
	期末残高	71,129,482	70,395,094
	期末時価	70,155,000	69,299,000
居住施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	19,705,288	19,623,773
	期中増減額	△81,514	△85,783
	期末残高	19,623,773	19,537,990
	期末時価	18,051,000	18,202,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	13,437,482	13,411,741
	期中増減額	△25,741	△34,359
	期末残高	13,411,741	13,377,382
	期末時価	12,881,000	12,868,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	104,143,713	104,164,997
	期中増減額	21,284	△854,531
	期末残高	104,164,997	103,310,466
	期末時価	101,087,000	100,369,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由はエムズスクエアの新規取得(2,143,319千円)によるものであり、主な減少理由はソロンけやき通りビルの売却(785,113千円)、ＣＯＩ新潟ビルの減損損失(1,189,489千円)及び減価償却費によるものです。当期の主な増加理由は資本的支出によるものであり、主な減少理由はＣＯＩ新潟ビルの売却(617,220千円)及び減価償却費によるものです。

(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格等を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期 (自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期 (自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	当期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日
1口当たり純資産額	60,547円	59,695円
1口当たり当期純利益又は当期純損失 (△)	△624円	535円

(注1) 1口当たり当期純利益又は当期純損失は、当期純利益又は当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、前期においては1口当たり当期純損失であり、また、前期及び当期において潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益又は当期純損失 (△) の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	当期 自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日
当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	△526,307	451,267
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益又は当期純損失 (△) (千円)	△526,307	451,267
期中平均投資口数 (口)	842,823	842,823

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

平成25年5月9日及び同年5月20日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口の発行については平成25年5月27日に払込が完了しています。この結果、出資総額は20,360,120,000円、発行済投資口総数は932,823口となっています。

[公募による新投資口発行（一般募集）]

発行新投資口数	:	90,000口
発行価格（募集価格）	:	1口当たり62,595円
発行価格（募集価格）の総額	:	5,633,550,000円
払込金額（発行価額）	:	1口当たり60,348円
払込金額（発行価額）の総額	:	5,431,320,000円
払込期日	:	平成25年5月27日

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数	:	上限 9,000口
払込金額（発行価額）	:	1口当たり60,348円
払込金額（発行価額）の総額	:	上限 543,132,000円
払込期日	:	平成25年6月26日
割当先	:	S M B C 日興証券株式会社

(注) 当該第三者割当による新投資口発行につきましては、平成25年6月20日付で割当先であるS M B C 日興証券株式会社より発行予定投資口数の全投資口につき、申込期日までに申込みを行わない旨の通知がありました。この結果、当該第三者割当による新投資口発行は行われなかったことになりました。

2. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の資産を取得しました。

いちご秋葉原ノースビル

取得価格（注）	5,500,000千円
所在地	東京都千代田区外神田六丁目15番12号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年5月9日
取得日	平成25年6月3日
取得先	合同会社末広町ホールディングス

いちご堺筋本町ビル

取得価格（注）	1,940,000千円
所在地	大阪府大阪市中央区本町一丁目6番16号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年5月9日
取得日	平成25年6月3日
取得先	合同会社関西ホールディングス

コナミスポーツクラブ和泉府中

取得価格（注）	1,210,000千円
所在地	大阪府和泉市府中町一丁目20番1号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成25年5月9日
取得日	平成25年6月3日
取得先	合同会社銀座ホールディングス

(注) 取得価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、平成25年6月3日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (千円)	利率 (%)	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,800,000	1.79372	平成30年5月31日	(注)	有担保 無保証 固定金利
	株式会社新生銀行	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	700,000				
	株式会社あおぞら銀行	200,000				
	合計	3,700,000	—	—	—	—

(注) 平成25年7月31日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に4百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額		差引当期末 残高 (千円)	摘要
						又は償却 累計額 (千円)	当期償却額 (千円)		
有形 固定 資産	建物	8,718,772	68,540	272,720	8,514,591	385,530	123,998	8,129,061	(注)
	構築物	41,535	720	6,373	35,882	7,001	2,200	28,881	(注)
	機械及び装置	249,890	8,191	83	257,998	30,123	10,174	227,875	(注)
	工具、器具及び備品	28,668	14,685	202	43,150	7,993	3,210	35,157	(注)
	土地	19,925,346	—	369,842	19,555,504	—	—	19,555,504	(注)
	建設仮勘定	861	49	910	—	—	—	—	
	信託建物	23,001,545	161,209	—	23,162,755	1,897,702	341,443	21,265,052	
	信託構築物	56,848	6,373	—	63,222	10,762	1,402	52,459	
	信託機械及び装置	172,636	9,068	—	181,705	41,455	8,337	140,249	
	信託工具、器具及び備品	638,626	6,329	—	644,955	159,464	15,289	485,491	
	信託土地	53,390,733	—	—	53,390,733	—	—	53,390,733	
	信託建設仮勘定	2,721	4,275	6,041	955	—	—	955	
	合計	106,228,186	279,444	656,174	105,851,456	2,540,033	506,056	103,311,422	

(注) 有形固定資産の当期減少の主な内訳はCOI新潟ビルの売却によるものです。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はございません。

⑤ 投資法人債明細表

該当事項はございません。

⑥ 借入金明細表

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入金	ジブラルタ生命保険株式 会社	3,800,000	—	3,800,000	—	2.481	平成25年3月18日 (注2)	期限一括	(注16)	有担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	2,895,000	—	2,895,000	—	2.822	平成25年5月31日 (注3)	(注7)		
	株式会社香川銀行	1,412,500	—	12,500	1,400,000	1.653	平成27年11月30日 (注4)	(注8)		
	日本GE株式会社	28,460,000	—	15,960,000	12,500,000	2.481	平成27年11月30日 (注5)	期限一括 (注9)		
	株式会社りそな銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.804	平成26年4月30日 (注6)	期限一括		
	株式会社三井住友銀行	1,379,170	—	3,750	1,375,420	1.411	平成27年4月30日	(注10)		
	みずほ信託銀行株式会社	1,379,190	—	3,750	1,375,440					
	株式会社りそな銀行	456,970	—	1,250	455,720					
	株式会社あおぞら銀行	919,460	—	2,500	916,960					
	株式会社新生銀行	919,460	—	2,500	916,960					
	株式会社三井住友銀行	1,496,250	—	3,750	1,492,500	1.915	平成29年4月30日	(注10)		
	みずほ信託銀行株式会社	1,496,250	—	3,750	1,492,500					
	株式会社りそな銀行	495,750	—	1,250	494,500					
	株式会社あおぞら銀行	997,500	—	2,500	995,000					
	株式会社新生銀行	997,500	—	2,500	995,000					
	株式会社あおぞら銀行	2,664,000	—	16,461	2,647,538	1.602	平成27年2月27日	(注14)		
	株式会社新生銀行	2,500,000	—	15,448	2,484,551					
	オリックス銀行株式会社	500,000	—	3,089	496,910					
	新生信託銀行株式会社	—	1,100,000	—	1,100,000	2.850	平成27年11月30日	期限一括	無担保 無保証	
	株式会社三井住友銀行	—	1,500,000	3,750	1,496,250	1.293	平成27年10月31日	(注11)	有担保 無保証	
	株式会社東京スター銀行	—	1,500,000	3,750	1,496,250					
	みずほ信託銀行株式会社	—	500,000	1,250	498,750					
	オリックス銀行株式会社	—	500,000	1,250	498,750					
	株式会社りそな銀行	—	1,000,000	2,500	997,500					
	株式会社あおぞら銀行	—	1,000,000	2,500	997,500					
	株式会社みずほ銀行	—	1,000,000	2,500	997,500					
	株式会社三井住友銀行	—	4,000,000	10,000	3,990,000	1.647	平成29年10月31日	(注11)		
みずほ信託銀行株式会社	—	500,000	1,250	498,750						
株式会社りそな銀行	—	1,000,000	2,500	997,500						
株式会社東京スター銀行	—	1,500,000	3,750	1,496,250						
新生信託銀行株式会社	—	1,379,000	6,179	1,372,820	1.747	平成29年11月30日	(注12)			
メットライフアリコ生命 保険株式会社	—	2,000,000	8,962	1,991,037						
Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	—	2,000,000	8,962	1,991,037						
株式会社新生銀行	—	200,000	896	199,103						

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入金	新生信託銀行株式会社	—	1,800,000	—	1,800,000	1.764	平成30年3月16日	(注13)	(注16)	有担保 無保証
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	—	2,000,000	—	2,000,000					
	小計	54,769,000	24,479,000	22,790,000	56,458,000					
信託 長期 借入金	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2,910,799	—	2,910,799	—	2.810	平成28年5月25日	(注15)	(注16)	有担保 無保証
	小計	2,910,799	—	2,910,799	—					
合計		57,679,799	24,479,000	25,700,799	56,458,000					

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。

(注2) 平成25年3月18日付で残額を返済しています。

(注3) 平成24年11月30日の返済期限を平成25年5月31日に期限延長しています。

(注4) 平成24年11月30日の返済期限を平成27年11月30日に期限延長しています。

(注5) 平成26年5月30日の返済期限を平成27年11月30日に期限延長しています。

(注6) 当期末における1年内返済予定の長期借入金です。

(注7) 平成23年2月28日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に15百万円を返済し、平成25年1月31日付で残額を返済しています。

(注8) 平成23年2月28日を初回として、平成24年11月30日までの3か月毎の最終営業日に12百万円を返済し、平成24年12月1日以降は翌年5月31日を初回として、6か月毎の最終営業日に14百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、当期末における借入残高には1年内返済予定の長期借入金28百万円が含まれています。

(注9) 平成25年1月31日付で15,960百万円を期限前返済しています。

(注10) 平成24年7月31日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に6百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、当期末における借入金残高には1年内返済予定の長期借入金27百万円が含まれています。

(注11) 平成25年4月30日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に17百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、当期末における借入金残高には1年内返済予定の長期借入金70百万円が含まれています。

(注12) 平成25年2月28日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に25百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、当期末における借入金残高には1年内返済予定の長期借入金100百万円が含まれています。

(注13) 平成25年6月28日を初回として、平成27年12月31日までの3か月毎の最終営業日に16百万円を返済し、平成28年1月1日以降翌年12月31日までは、平成28年3月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に33百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、当期末における借入金残高には1年内返済予定の長期借入金67百万円が含まれています。

(注14) 平成24年11月30日を初回として、以降3か月毎の最終営業日に17百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、当期末における借入金残高には1年内返済予定の長期借入金70百万円が含まれています。

(注15) 平成23年2月25日を初回として、以降3か月毎の25日に12百万円を返済し、平成25年1月31日付で残額を返済しています。

(注16) 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金並びに借入金の返済資金等です。

(注17) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	10,934,500	22,068,000	5,692,000	15,303,500

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成25年4月30日現在)

I 資産総額	112,830,228千円
II 負債総額	62,517,423千円
III 純資産総額 (I - II)	50,312,805千円
IV 発行済数量	842,823口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	59,695円

第6【販売及び買戻しの実績】

平成25年4月期の直近6計算期間の本投資法人による販売、買戻し及び払戻しの実績は次のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数 (口)	発行済口数 (口)
第10期 (自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)	—	—	32,700
第11期 (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	—	—	32,700
第12期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	—	—	32,700
第13期 (自 平成23年11月1日 至 平成24年4月30日)	平成23年11月1日	(注1) 196,200	228,900
	平成23年11月1日	(注2) 613,923	842,823
第14期 (自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日)	—	—	842,823
第15期 (自 平成24年11月1日 至 平成25年4月30日)	—	—	842,823

(注1) 投資口1口につき7口の割合による投資口の分割を行いました。

(注2) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。本合併に伴い、旧いちごリートの投資口1口に対し、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を割当交付しました。

(注3) 買戻し及び払戻しの実績はありません。

(注4) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

第14期計算期間の開始日から、本書の日付までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成25年1月28日	有価証券報告書	(第14期：自	平成24年5月1日	至	平成24年10月31日)
平成25年5月9日	訂正有価証券報告書	(第13期：自	平成23年11月1日	至	平成24年4月30日)
平成25年5月9日	訂正有価証券報告書	(第14期：自	平成24年5月1日	至	平成24年10月31日)
平成25年5月9日	有価証券届出書	(一般募集)			
平成25年5月9日	有価証券届出書	(第三者割当)			
平成25年5月14日	訂正有価証券届出書	(一般募集)			
平成25年5月20日	訂正有価証券届出書	(一般募集)			
平成25年5月20日	訂正有価証券届出書	(第三者割当)			

独立監査人の監査報告書

平成25年 7 月17日

いちご不動産投資法人

役員会 御中

太陽A S G有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 野辺地 勉 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 大兼 宏章 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているいちご不動産投資法人の平成24年11月1日から平成25年4月30日までの第15期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、いちご不動産投資法人の平成25年4月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入れを行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注1) 上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

(注2) 財務諸表の範囲にはX B R Lデータ自体は含まれていません。