

有価証券報告書

計算期間	自	平成26年11月 1 日
(第19期)	至	平成27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27年 7 月24日
【計算期間】	第19期（自 平成26年11月 1 日 至 平成27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 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10期	第11期	第12期	第13期	第14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	平成24年10月
営業収益	百万円	768	762	787	4,273	4,320
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(768)	(762)	(787)	(4,273)	(4,320)
営業費用	百万円	374	372	385	2,739	2,454
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(257)	(248)	(262)	(1,776)	(1,790)
営業利益	百万円	393	389	402	1,534	1,866
経常利益	百万円	229	229	240	526	663
当期純利益又は当期純損失(△)	百万円	205	224	236	17,089	△526
総資産額	百万円	25,127	25,076	24,999	115,226	114,980
(対前期比)	%	(△0.1)	(△0.2)	(△0.3)	(360.9)	(△0.2)
純資産額	百万円	15,134	15,153	15,164	52,584	51,030
(対前期比)	%	(0.2)	(0.1)	(0.1)	(246.7)	(△3.0)
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
発行済投資口の総口数	口	32,700	32,700	32,700	842,823	842,823
1口当たり純資産額	円	462,832	463,394	(注4) 66,251	62,390	60,547
分配総額	百万円	205	224	236	1,027	1,168
1口当たり当期純利益又は当期純損失(△)	円	6,293	6,856	(注4) 1,031	20,275	△624
1口当たり分配金額	円	6,294	6,856	7,220	1,219	1,387
(うち1口当たり利益分配金)	円	(6,294)	(6,856)	(7,220)	(1,219)	(1,387)
(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 (1.8)	0.9 (1.8)	1.0 (1.9)	0.8 (1.5)	0.6 (1.2)
自己資本利益率 (注1)	%	1.4 (2.7)	1.5 (3.0)	1.6 (3.1)	50.4 (101.5)	△1.0 (△2.0)
自己資本比率 (注1)	%	60.2 (0.2)	60.4 (0.2)	60.7 (0.2)	45.6 (△15.1)	44.4 (△1.3)
(対前期比増減)						
配当性向 (注2)	%	100.0	99.9	100.0	6.0	—

回次		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月		平成25年 4 月	平成25年10月	平成26年 4 月	平成26年10月	平成27年 4 月
営業収益	百万円	4, 147	4, 572	4, 637	4, 615	5, 020
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(4, 146)	(4, 407)	(4, 583)	(4, 558)	(4, 870)
営業費用	百万円	2, 110	2, 279	2, 449	2, 476	2, 752
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1, 671)	(1, 815)	(1, 911)	(1, 982)	(2, 133)
営業利益	百万円	2, 036	2, 293	2, 187	2, 139	2, 267
経常利益	百万円	451	1, 490	1, 307	1, 410	1, 005
当期純利益又は当期純損失 (△)	百万円	451	1, 489	1, 306	1, 409	704
総資産額	百万円	112, 830	121, 924	124, 399	123, 668	136, 160
(対前期比)	%	(△1. 9)	(8. 1)	(2. 0)	(△0. 6)	(10. 1)
純資産額	百万円	50, 312	55, 974	61, 270	61, 098	68, 562
(対前期比)	%	(△1. 4)	(11. 3)	(9. 5)	(△0. 3)	(12. 2)
出資総額	百万円	14, 928	20, 360	25, 782	25, 782	34, 130
発行済投資口の総口数	口	842, 823	932, 823	1, 026, 323	1, 026, 323	1, 130, 323
1 口当たり純資産額	円	59, 695	60, 005	59, 698	59, 531	60, 657
分配総額	百万円	1, 259	1, 433	1, 581	1, 587	1, 811
1 口当たり当期純利益又は当期純損失 (△)	円	535	1, 619	1, 295	1, 373	634
1 口当たり分配金額	円	1, 494	1, 537	1, 541	1, 547	1, 603
(うち1 口当たり利益分配金)	円	(1, 494)	(1, 537)	(1, 541)	(1, 547)	(1, 603)
(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. 4 (0. 8)	1. 3 (2. 5)	1. 1 (2. 1)	1. 1 (2. 3)	0. 8 (1. 6)
自己資本利益率 (注 1)	%	0. 9 (1. 8)	2. 8 (5. 6)	2. 2 (4. 5)	2. 3 (4. 6)	1. 1 (2. 2)
自己資本比率 (注 1)	%	44. 6 (0. 2)	45. 9 (1. 3)	49. 3 (3. 3)	49. 4 (0. 2)	50. 4 (0. 9)
配当性向 (注 2)	%	279. 0	96. 2	121. 0	112. 6	257. 1

〔その他参考情報〕

回次		第10期	第11期	第12期	第13期	第14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	平成24年10月
投資物件数 (注 3)	件	19	19	19	67	67
テナント数 (注 3)	件	19	19	19	520	503
総賃貸可能面積	m ²	34, 026. 33	34, 026. 33	34, 027. 28	162, 565. 82	162, 676. 51
期末稼働率 (注 3)	%	99. 0	97. 8	95. 7	94. 7	92. 3
当期減価償却費	百万円	105	105	105	514	510
当期資本的支出額	千円	3, 118	2, 827	399	219, 653	357, 779
賃貸NO I (Net Operating Income) (注 1)	百万円	615	619	630	3, 010	3, 040
当期運用日数	日	184	181	184	182	184

回次		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
決算年月		平成25年 4 月	平成25年10月	平成26年 4 月	平成26年10月	平成27年 4 月
投資物件数	(注3) 件	66	68	71	70	65
テナント数	(注3) 件	492	497	520	513	605
総賃貸可能面積	m ²	156,494.30	167,869.53	170,445.35	170,306.22	184,919.13
期末稼働率	(注3) %	95.6	95.2	96.0	95.7	96.0
当期減価償却費	百万円	506	555	591	605	667
当期資本的支出額	千円	268,367	212,458	382,957	331,507	232,936
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注1) 百万円	2,981	3,147	3,263	3,181	3,405
当期運用日数	日	181	184	181	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

自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額

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＝1口当たり分配金額／1口当たり当期純利益(小数点第1位未満を切り捨てにより記載しています。)但し、平成25年10月期、平成26年4月期及び平成27年4月期については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の方法によって算出しています。配当性向＝分配金総額／当期純利益

(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、当初FCレジデンス投資法人として平成17年6月23日に成立し、平成17年10月12日に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。)を吸収合併(以下「本合併」といいます。)し、現在の本投資法人が誕生しました。第19期を迎えた当期は、公募増資及び第三者割当増資により、104,000口の新投資口を発行し、借入金による調達及び物件譲渡代金の一部と併せて、新たに11物件(取得価格26,754百万円)の取得を行いました。

今後は、収益の安定性を確保しながら成長性を重視した中規模オフィスを中心としたポートフォリオ構築及び運用資産の着実な成長を目指していきます。

(ロ) 投資環境と運用実績

a. 投資環境

当期の我が国経済は、企業収益の改善や雇用状況の改善の動きが継続している一方で、消費意欲の改善の動きは停滞しており、日本銀行の金融政策、消費税率引き上げの動向、今後の長期金利の動向等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、資金調達環境が引き続き良好であることを受けてJ-REITの新規上場、公募増資を伴った物件取得が続いています。他方、物件取得の機会獲得が依然として厳し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、都心部を中心に空室率の着実な改善が続くとともに賃料水準についても大型優良ビルのみならず中小規模ビルにも上昇の兆しが見られます。

b. 運用実績

このような環境下、本投資法人では、平成25年11月からの3年間で成長の加速化の期間と位置付け、ポートフォリオの収益性向上、資産規模の大幅拡大、格付取得等に取り組んでいます。当期(平成27年4月期)においては、平成26年12月及び平成27年1月に新たに11物件(取得価格26,754百万円)の取得を行いました。また、平成26年12月にレジデンス15物件(譲渡価格16,520百万円)及び平成27年3月にいちご仙台中央

ビル（譲渡価格560百万円）の譲渡を実施し、当期末時点の保有物件は合計65物件（取得価格の総額123,308百万円）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、いちご神保町ビルの空室区画で実施した「いちごレイアウトオフィス」において、マーケット賃料水準以上での新規成約の獲得を実現しました。このような施策を推進した結果、ポートフォリオ全体の稼働率は、前期末の95.7%から当期末時点で96.0%へ上昇しました。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、平成26年12月に公募増資により7,679百万円（発行価額の総額）、第三者割当増資により667百万円（発行価額の総額）を調達し、借入金による調達及びレジデンス15物件の譲渡代金の一部と併せて、平成27年1月までに新たに11物件（取得価格26,754百万円）の取得を行いました。借入金は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）により調達し、邦銀シェアのアップと一層の借入金の長期化・分散化を図りました。

また、上記レジデンス15物件の譲渡代金16,520百万円のうち8,771百万円を既存借入金の期限前一部返済に充当し、財務基盤安定性の向上のためのLTVの低減を図りました。相対的に適用金利が高い水準の新生信託銀行株式会社（資金拠出はいちごグループホールディングス株式会社）からの借入金（1,100百万円）についても、上記調達資金の余資を活用して全額を平成26年12月に期限前返済しました。さらに、レンダーフォーメーションの強化及び無担保化の実現を目指すため、既存の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（残高8,100百万円）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により借換えを行いました。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成27年4月期の実績として営業収益5,020百万円、営業利益2,267百万円、経常利益1,005百万円、当期純利益704百万円を計上しました。なお、営業費用において資産運用報酬のうちインセンティブ報酬59百万円の計上を行っています。

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ています。

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、同一決算期内の不動産等売却により利益又は損失が発生した場合、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。

当期の分配金は、当期末処分利益705百万円に、配当積立金取崩額1,107百万円（当期においては、物件売却益150百万円を内部留保し、リファイナンス関連費用343百万円、売却関連費用218百万円、取得関連費用203百万円、ファルコン心斎橋の減損損失に伴う特別損失計上300百万円、インセンティブ報酬59百万円、その他132百万円の計1,257百万円の取崩しを行っています。）を加算した金額1,812百万円に対して、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1,811百万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1,603円としました。

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、東京都心を中心に、その他首都圏、政令指定都市及び県庁所在地等に立地する不動産等で、オフィスのほか、レジデンス（注）、商業施設またはホテル（注）を主たる用途とするものを主な投資対象とします。特に中規模オフィスは、安定性と成長性の両面が見込めることに加え、絶対的な物件数が多く、取得機会が多く存在し、市況に応じた機動的なポートフォリオの組替えも可能であるため、本投資法人は、収益の安定性を確保しながら成長性を重視した中規模オフィスを中心としたポートフォリオ構築を行います。

物件の取得にあたっては、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、良質な投資情報の早期入手や、相対取引の促進を図ります。また、スポンサーサポート契約に基づき、いちごグループホールディングス株式会社によるウェアハウジング機能等を活用しながら、着実な外部成長を図ります。

（注）当面の間レジデンス及びホテル以外の中規模オフィス等を中心に投資していく方針であり、レジデンス及びホテルには原則として投資しません。

(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、稼働率及び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。

- ・物件及び立地等の特性を分析し、「いちごレイアウトオフィス」等のテナント誘致に有効な施策を用いてのリーシング活動
- ・既存テナントとのリレーション強化による退去防止や増床ニーズの掘り起こし、及び将来の賃料増額改定に向けた活動
- ・テナント満足度の向上、物件競争力の維持及び向上に繋がる戦略的なリノベーション工事や建物の維持保全工事の実施
- ・物件の管理品質の統一及び向上を図り、コストの削減と運用の効率化に繋がる管理業務委託先の見直し又は集約

(ハ) 財務戦略について

本投資法人の安定収益の確保及び財務基盤の強化を目的として、借入金のLTVをコントロールしながら借入期間の長期化、分散化、借入先金融機関の分散化、金融コストの低減を図ります。また、借入金の無担保化及び格付取得にむけた取組みを推進し、資金調達手段の多様化を視野にいれながら、適切な資金調達を行っていきます。

④ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 新投資口の発行

平成27年4月9日及び同年4月21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、公募による新投資口の発行については平成27年5月1日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口の発行については平成27年5月27日にそれぞれ払込が完了しています。この結果、本書の日付現在の出資総額は58,781,415,500円、発行済投資口の総口数は1,416,323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	: 271,700口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり89,212円
発行価格（募集価格）の総額	: 24,238,900,400円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり86,192円
払込金額（発行価額）の総額	: 23,418,366,400円
払込期日	: 平成27年5月1日

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数	: 14,300口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり86,192円
払込金額（発行価額）の総額	: 1,232,545,600円
払込期日	: 平成27年5月27日
割当先	: S M B C日興証券株式会社

(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、以下の特定資産を取得しました。

[いちご神宮前ビル（注1）]

取得価格（注2）	7,200,000千円
所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目25番16号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成27年4月9日
取得日	平成27年5月7日
取得先	国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご渋谷道玄坂ビル（注1）]

取得価格（注2）	3,650,000千円
所在地	東京都渋谷区円山町28番3号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成27年4月9日
取得日	平成27年5月7日
取得先	国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご広尾ビル（注１）]

取得価格（注２） 3,960,000千円
所在地 東京都渋谷区広尾五丁目８番14号
資産の種類 不動産信託受益権
契約締結日 平成27年４月９日
取得日 平成27年５月７日
取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご笹塚ビル（注１）]

取得価格（注２） 4,780,000千円
所在地 東京都渋谷区笹塚二丁目26番２号
資産の種類 不動産信託受益権
所有形態 （土地）所有権（建物）所有権（区分所有持分100.00%）
契約締結日 平成27年４月９日
取得日 平成27年５月７日
取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご日本橋イーストビル（注１）]

取得価格（注２） 4,700,000千円
所在地 東京都中央区日本橋馬喰町二丁目７番８号
資産の種類 不動産信託受益権
契約締結日 平成27年４月９日
取得予定日 平成27年５月７日
取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[秀和第二桜橋ビル]

取得価格（注２） 2,500,000千円
所在地 東京都中央区八丁堀四丁目８番２号
資産の種類 不動産信託受益権
所有形態 （土地）所有権（注３） （建物）所有権（区分所有持分86.74%）
契約締結日 平成27年４月９日
取得日 平成27年５月７日
取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご新川ビル（注１）]

取得価格（注２） 2,360,000千円
所在地 東京都中央区新川二丁目22番１号
資産の種類 不動産信託受益権
契約締結日 平成27年４月９日
取得日 平成27年５月７日
取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご九段ビル（注１）]

取得価格（注２） 3,190,000千円
所在地 東京都千代田区神田神保町二丁目38番１他
資産の種類 不動産信託受益権
契約締結日 平成27年４月９日
取得日 平成27年５月７日
取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご東五反田ビル（注１）]

取得価格（注２） 3,660,000千円
 所在地 東京都品川区東五反田一丁目６番３号
 資産の種類 不動産信託受益権
 所有形態 （土地）所有権（建物）所有権（区分所有持分100.00%）
 契約締結日 平成27年４月９日
 取得日 平成27年５月７日
 取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[アクシオール三田]

取得価格（注２） 1,800,000千円
 所在地 東京都港区三田三丁目１番17号
 資産の種類 不動産信託受益権
 所有形態 （土地）所有権（敷地権割合80.47%） （建物）所有権（区分所有持分80.26%）
 契約締結日 平成27年４月９日
 取得日 平成27年５月７日
 取得先 合同会社三田ホールディングス

[いちご東池袋ビル（注１）]

取得価格（注２） 4,570,000千円
 所在地 東京都豊島区東池袋一丁目34番５号
 資産の種類 不動産信託受益権
 契約締結日 平成27年４月９日
 取得日 平成27年５月７日
 取得先 国内の有限会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[郡山ビッグアイ（オフィス区画）]

取得価格（注２） 1,660,000千円
 所在地 福島県郡山市駅前二丁目11番１号
 資産の種類 不動産信託受益権
 所有形態 （土地）所有権（敷地権割合10.61%） （建物）所有権（区分所有持分10.87%）
 契約締結日 平成27年４月９日
 取得日 平成27年５月７日
 取得先 合同会社郡山ホールディングス

（注１）本投資法人の取得後、以下のとおり物件名称の変更を予定しています。

物件名称（変更後）	物件名称（変更前）
いちご神宮前ビル	神宮前第２３ビル
いちご渋谷道玄坂ビル	渋谷ＹＴビル
いちご広尾ビル	G－P L A C E 広尾
いちご笹塚ビル	G－P L A C E 笹塚
いちご日本橋イーストビル	G－P L A C E 日本橋
いちご新川ビル	能登ビル
いちご九段ビル	稲岡九段ビル
いちご東五反田ビル	G－P L A C E 五反田
いちご東池袋ビル	池袋S I Aビル

（注２）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。

（注３）本件土地の面積に加え、他の区分所有権者が所有している敷地の一部に設定された地上権部分を含みます。

(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27年4月30日付で以下の借入れについて契約を締結し、同年5月7日に実行しています。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済 方法	摘要
平成27年 5 月 7 日	株式会社三井住友銀行	852, 000	1 ヶ月円 T I B O R +0. 70%	平成29年 11月 7 日	(注)	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	852, 000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	712, 000				
	株式会社りそな銀行	596, 000				
	株式会社新生銀行	338, 000				
	株式会社あおぞら銀行	258, 000				
	オリックス銀行株式会社	196, 000				
	株式会社福岡銀行	196, 000				
合計		4, 000, 000				

(注) 平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に2,000千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済 方法	摘要
平成27年 5 月 7 日	株式会社三井住友銀行	1,974,000	1ヶ月円 T I B O R +0.86% (注1)	平成33年 5月7日	(注2)	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,974,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,644,000				
	株式会社りそな銀行	1,378,000				
	株式会社新生銀行	780,000				
	株式会社あおぞら銀行	596,000				
	オリックス銀行株式会社	452,000				
	株式会社福岡銀行	452,000				
合計		9,250,000				

(注1) 金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に1.27500%で固定化されています。

(注2) 平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4,625千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済 方法	摘要
平成27年 5 月 7 日	株式会社三井住友銀行	1,974,000	1ヶ月円 T I B O R +0.90% (注1)	平成33年 11月 8 日	(注2)	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,974,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,644,000				
	株式会社りそな銀行	1,376,000				
	株式会社新生銀行	782,000				
	株式会社あおぞら銀行	596,000				
	オリックス銀行株式会社	452,000				
	株式会社福岡銀行	452,000				
合計		9,250,000				

(注1) 金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に1.34750%で固定化されています。

(注2) 平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4,625千円を返済し、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に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。

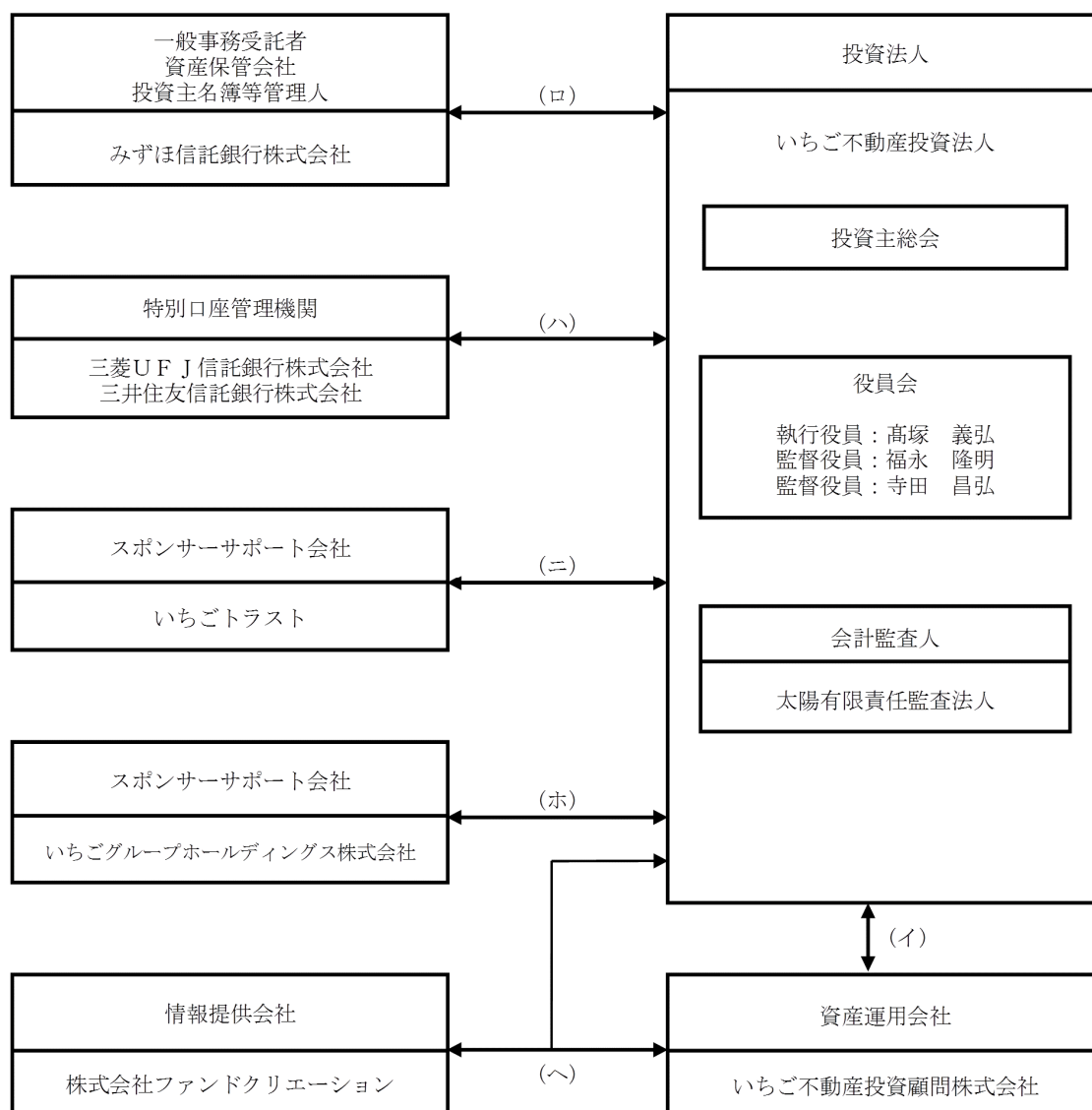
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

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／事務委託契約（投資口事務受託契約）
- (ハ) 特別口座の管理に関する契約
- (ニ) スポンサーサポート契約
- (ホ) スポンサーサポート契約
- (ヘ) 情報提供に関する覚書

② 本投資法人並びに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の名称、運営上の役割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／ 投資主名簿等管理人	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、平成26年10月27日付で、本投資法人との間で事務委託契約（投資口事務受託契約）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。 さらに、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、事務委託契約（投資口事務受託契約）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、特別口座に関する振替口座簿並びにこれに付随する帳簿の作成・管理及び備置等の事務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
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、特別口座に関する振替口座簿並びにこれに付随する帳簿の作成・管理及び備置等の事務を行います。

③ 上記以外の本投資法人の関係法人及びその他の主な関係者

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。 かかる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。
スポンサーサポート会社 特定関係法人	いちごグループホールディングス株式会社（注1）	本投資法人及びいちごグループホールディングス株式会社は、平成26年3月26日付でスポンサーサポート契約を締結しています。かかるスポンサーサポート契約は、スポンサーサポート会社が、本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を目的として、(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) 本投資法人が取得検討する物件及び取得先の紹介、本投資法人が保有する物件の売却先の紹介、並びにそれらの実現に向けた協力、(iv) 本投資法人による取得機会の確保のための物件の取得及び保有、(v) 本投資法人及び本資産運用会社の事業全般に関するコンサルタント業務、他の事業者の紹介及びその他の補助的業務を行うことを内容としています。なお、スポンサーサポート会社は、スポンサーサポート会社の判断により、スポンサーサポート会社の子会社又は関連会社（本資産運用会社を除きます。）をして、これらの業務を行わせることができることとしています。 上記のスポンサーサポート契約に加え、本投資法人及びいちごグループホールディングス株式会社は、平成27年4月9日付でスポンサー追加サポート基本合意書を締結しています。同合意書の概要は以下のとおりです。 (i) 本投資法人は、本投資法人に対する金融機関による融資、投資家による出資、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得のほか本投資法人の運営に資する事項に関し、いちごグループホールディングス株式会社より本投資法人の信用補完を得る必要があると判断した場合、いちごグループホールディングス株式会社に

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 特定関係法人	いちごグループホールディングス株式会社（注1）	対し、当該信用補完を得る必要のある具体的事項及び当該信用補完の提供に係る合理的な対価を事案に応じて検討の上、通知し、いちごグループホールディングス株式会社との協議により決定した金額でいちごグループホールディングス株式会社による本投資法人の信用補完を要請することができます。 （ii）いちごグループホールディングス株式会社は、（i）に基づく本投資法人の要請があった場合において、本投資法人の要請に応じることが法令その他の規則・ガイドライン等に反することなく、かつ、同合意書の目的に合致するとその裁量によって判断した場合には、本投資法人との間で個別合意書を締結した上で、当該個別合意書において定められた事項に関し、スポンサーレターの提出、保証契約の締結等の方法により、本投資法人の信用を補完する措置をとります。 （iii）本投資法人は、いちごグループホールディングス株式会社の要請がある場合、いちごグループホールディングス株式会社が（ii）の判断を行う上で必要な資料及び情報を提供します。 また、平成24年7月1日付で、本資産運用会社、スポンサーサポート会社及びスポンサーサポート会社の子会社であるいちご地所株式会社との間で、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）スポンサーサポート会社が不動産情報を入手した場合 ① スポンサーサポート会社が取引先、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、スポンサーサポート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いちご地所株式会社に提供します。 ② 本資産運用会社は、上記①に基づいてスポンサーサポート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、当該不動産情報をスポンサーサポート会社に返還します。 ③ スポンサーサポート会社は、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、速やかにこれをいちご地所株式会社に提供します。 （ii）本資産運用会社及びいちご地所株式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いちご地所株式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いちご地所株式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、原則としていちご地所株式会社に提供します。

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 特定関係法人	いちごグループホールディングス株式会社（注1）	② 本資産運用会社及びいちご地所株式会社は、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いちご地所株式会社に提供し、いちご地所株式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2）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1）本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）は、いちごグループホールディングス株式会社です。なお、いちごグループホールディングス株式会社は、本資産運用会社の親会社（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。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。

（注2）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）。なお、本投資法人の投資主総会は、平成28年7月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の7月1日及び同日以後遅滞なく招集し（規約第9条第3項）、また、必要があるときは随時招集することができるとされています（規約第9条第4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ず、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りません（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

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

(イ) 業務運営の組織体制

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。

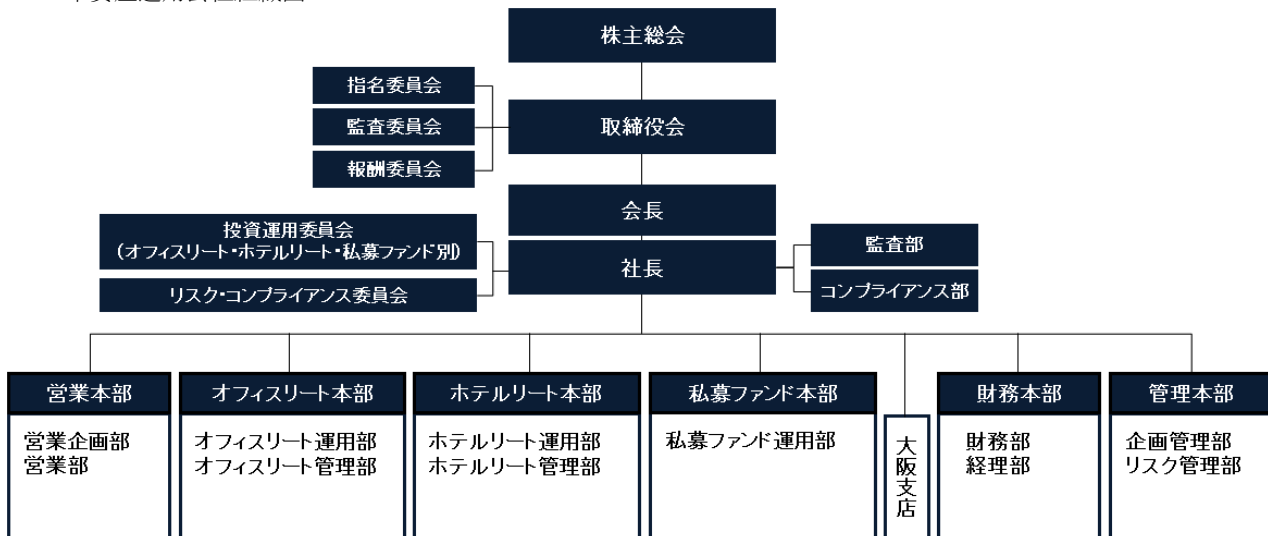
本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、後記の通りです。

本資産運用会社は、本投資法人以外の投資法人（注）、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しており、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。

(注) 本資産運用会社は、いちごホテルリート投資法人との間での資産運用委託契約に基づき、同投資法人の投信法上の登録完了をもって同投資法人の資産運用を開始する予定です。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は指名委員会等設置会社であり、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、オフィスリート本部、ホテルリート本部、私募ファンド本部、財務本部、管理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。大阪支店は支店長が統括します。

投資運用業、投資助言・代理業に関する諸業務は、営業本部、オフィスリート本部、ホテルリート本部、私募ファンド本部、財務本部の各部及び大阪支店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、私募ファンド本部の各部及び大阪支店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、オフィスリート・ホテルリート・私募ファンド運用別に投資運用委員会を設けています（なお、本書において、特段の言及のない限り、「投資運用委員会」とのみ表記する場合、投資運用委員会（オフィスリート）を意味します。）。

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。

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は以下の通りです。なお、本「② 投資法人の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、他の投資法人（注）並びに私募ファンドの資産運用及びその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

（注）本資産運用会社は、いちごホテルリート投資法人との間での資産運用委託契約に基づき、同投資法人の投信法上の登録完了をもって同投資法人の資産運用を開始する予定です。

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 ・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 ・上記に係るリスクの管理
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・ディリジェンス） ・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 ・上記に係るリスクの管理
	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 ・不動産に関する情報収集（ソーシング）・情報管理 ・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 ・上記に係るリスクの管理
オフィスリート本部	オフィスリート運用部	・運用ガイドライン・投資方針の策定 ・運用資産の取得に関する投資判断及びその他取得に関する業務 ・運用資産の運営・管理・維持・修繕・賃貸等に関する業務 ・運用資産の売却判断及びその他売却に関する業務 ・投資運用委員会の運営 ・上記に係るリスクの管理
	オフィスリート管理部	・ポートフォリオ戦略の立案 ・運用計画・予算の策定及び実績の管理 ・ポートフォリオの調査・評価及びパフォーマンス分析業務 ・上記に係るリスクの管理
大阪支店		・オフィスリート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	・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 ・本投資法人の運用資産の取得に関する契約等の事務 ・金融機関の窓口対応 ・既存・新規レンダーの管理・営業 ・上記に係るリスクの管理

統括単位・組織単位名		分掌業務
	経理部	・本投資法人の予算の取りまとめ ・本投資法人の経理・会計・税務に係る業務 ・本投資法人の機関運営業務 ・上記に係るリスクの管理
管理本部	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、取締役会の運営 ・本投資法人の投資主総会、役員会の運営 ・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・財務・経理・会計・税務業務 ・情報管理態勢の整備・運営 ・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		・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 ・利害関係者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

(ハ) 委員会の概要

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（オフィスリート）

委員	社長、営業本部長、オフィスリート本部長（委員長）、財務本部長、管理本部長、社外有識者（注）、コンプライアンス・オフィサー〔議決権なし〕、監査委員長または監査委員会室長〔議決権なし〕
審議内容	本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・運用管理に関する審議及び決議 ・資産運用管理計画の策定及び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
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、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かつ社外有識者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、コンプライアンス・オフィサー及び監査委員長または監査委員会室長を除く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、リスク管理上また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よう求めることができます。 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・オフィサー及びリスク管理部長が事前に検証し、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。

（注）社外有識者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、オフィスリート本部長、ホテルリート本部長、私募ファンド本部長、財務本部長、管理本部長、コンプライアンス・オフィサー、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、出席委員の全会一致によります。

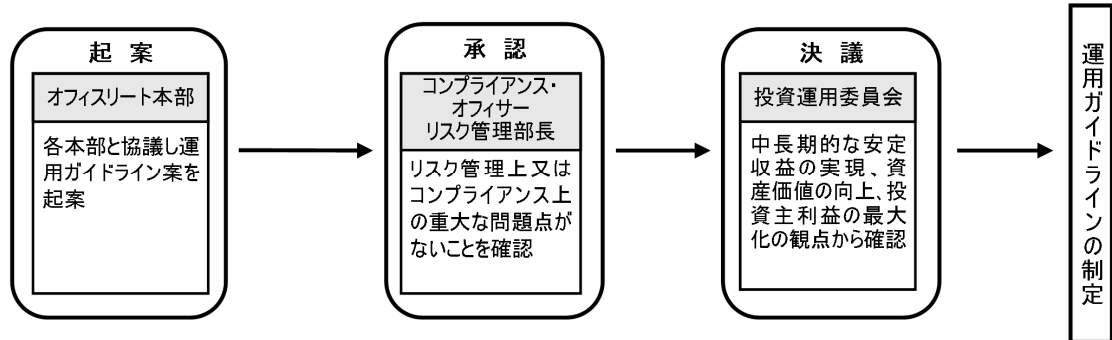
（注）社外有識者として弁護士1名が選任されています。

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、財務方針、分配の方針等を運用ガイドラインにおいて定めています。

運用ガイドラインの制定手続は、以下の通りです。



- i. オフィスリート本部が、営業本部、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. 運用ガイドライン案は、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの承認を経て、投資運用委員会に付議されます。
- iii. オフィスリート本部は、投資運用委員会を招集し、同委員会に運用ガイドライン案を付議します。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、投資運用委員会はオフィスリート本部に差し戻し、再検討させます。差し戻しを受けたオフィスリート本部は、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。

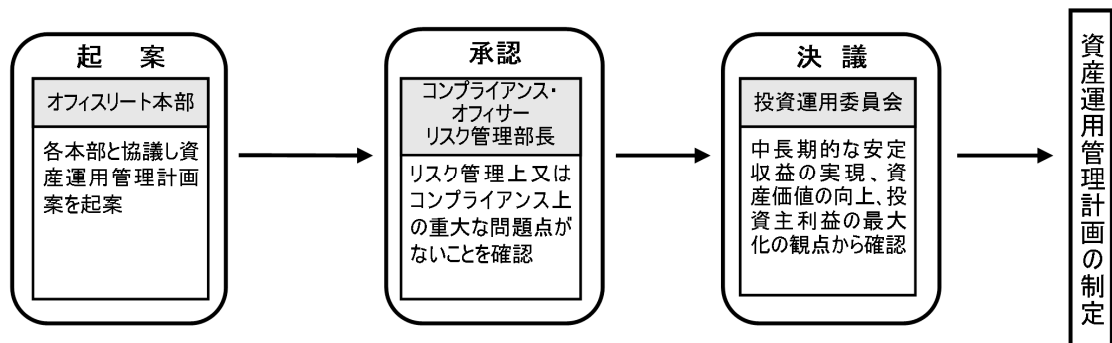
運用ガイドラインの変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

(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、オフィスリート本部、財務本部は、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. オフィスリート本部が、営業本部、財務本部と協議の上、資産運用管理計画案を起案します。
- ii. 資産運用管理計画案は、リスク管理部長及びコンプライアンス・オフィサーの承認を経て、投資運用委員会に付議されます。
- iii. オフィスリート本部は投資運用委員会を招集し、同委員会に資産運用管理計画案を付議します。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。

資産運用管理計画案に問題がある場合には、投資運用委員会はオフィスリート本部に資産運用管理計画案を差し戻し、再検討させます。差し戻しを受けたオフィスリート本部は、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。

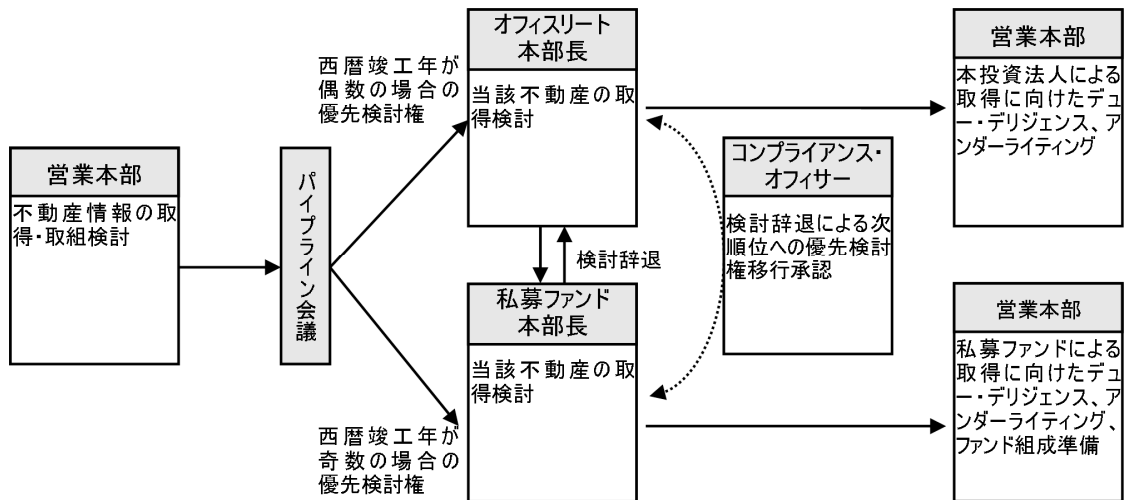
資産運用管理計画は、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、上記期間中に資産運用管理計画を変更する必要がある場合には、随時変更することもあります。

資産運用管理計画の変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

(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、投資機会の競合による利益相反を防止する観点から、「不動産情報の取扱いに関する規程」により、本資産運用会社が入手した取得不動産（不動産関連企業もしくは不動産保有企業を含みます。以下、同じ。）情報の恣意的な配分を防止することとしております。



(注) 上図は、オフィスビルに関する通常の不動産情報の取扱いについて記載しています。オフィスリート本部長、私募ファンド本部長のいずれも取得検討を辞退することを決定した場合、ホテルリート本部長に優先検討権が与えられます。

- i. 本資産運用会社において取得不動産情報を入手した場合、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. ① 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、オフィスリート本部長、ホテルリート本部長、私募ファンド本部長、営業本部長に対し、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権利（以下「優先検討権」といいます。）が与えられます。

<ローテーション・ルール>

当該不動産の主たる用途毎に、西暦竣工年を基準とした優先検討機会のローテーションを実施します。

用途区分	西暦竣工年	第1順位	第2順位
オフィスビル	偶数	オフィスリート本部	私募ファンド本部
	奇数	私募ファンド本部	オフィスリート本部
ホテル	偶数	ホテルリート本部	私募ファンド本部
	奇数	私募ファンド本部	ホテルリート本部
その他	—	私募ファンド本部	ホテルリート本部

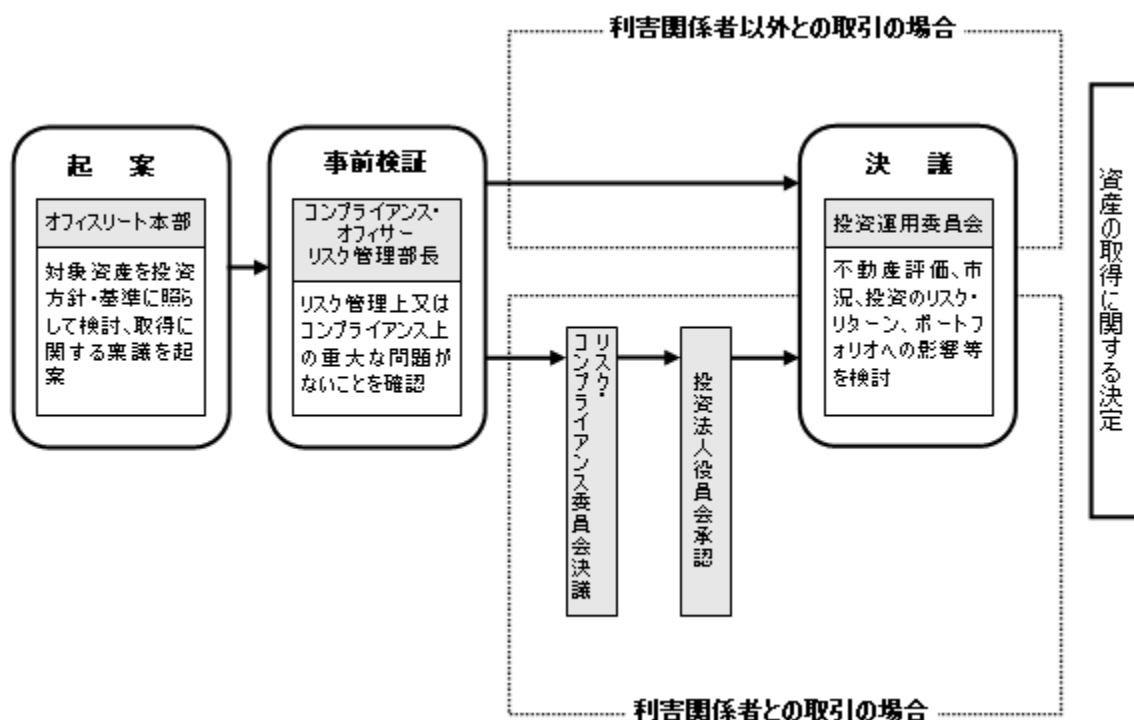
(注1) 用途区分は、当該物件（区分所有権の場合は、その専有部分）の最大の床面積の用途によって区分します。

(注2) 西暦竣工年は、増改築がある場合にはその竣工年とし、債権の場合は裏付不動産の竣工年とし、土地の場合には該当不動産の最大地積の地番に置き換え、企業の場合には設立年とします。

(注3) オフィスビルとは、事務所を主な用途とする不動産等をいいます。

- (注4) ホテルとは旅館業を営むための宿泊施設及びその付帯施設・設備（宿泊施設に付随するプール、会議場、結婚式場、物販店舗、その他レジャー施設等を含む。）の用に供される不動産等を含みます。また、家具等の備置その他一定の環境整備等がなされた上で賃貸される住居若しくは提供される宿泊施設、賃借人若しくは利用者に対してフロントサービス等一定のサービスを提供することのある住居若しくは宿泊施設並びにこれらの付帯施設・設備の用に供される不動産等を含みます。
- (注5) 当該取得不動産情報が、複数の不動産を一として取得することを前提としている場合、各個別不動産ごとに用途区分を判断したときに、該当する物件数（物件数が同数の場合延床面積）が最も多い用途区分について、その中で西暦竣工年が直近の不動産を基準としてローテーション・ルールを適用します。
- (注6) 私募ファンド本部による取得検討の結果、私募ファンドではなくいちごグループホールディングス株式会社等の事業会社が物件を取得することができます。
- ② ①にかかわらず、当該不動産の売主が、本投資法人及びいちごホテルリート投資法人の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、その子会社又はいちごグループホールディングス株式会社若しくはその子会社が出資する法人（出資割合が過半数の場合に限る。）であり、当該売主より取得候補者をオフィスリート又はホテルリートに指定されている場合には、当該オフィスリート又はホテルリートを第1順位とし、私募ファンドを第2順位として当該各本部の本部長に当該不動産の優先検討権が与えられます。
- iii. iiに定める場合において、当該第1順位の各本部長において取得検討を辞退することを決定した場合には、第2順位の本部長に優先検討権が与えられます。また、当該第2順位の本部長において取得検討を辞退することを決定した場合には、第1順位及び第2順位のいずれにも該当しない本部を第3順位とし、その本部長に優先検討権が与えられます。
- iv. ii及びiiiのプロセスの決定をコンプライアンス・オフィサーの承認を要します。
- v. オフィスリート本部は、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. オフィスリート本部の運用担当者は、営業本部の運用担当者との協議により対象資産を精査し、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。起案はオフィスリート本部の運用担当者が行い、取引一任代理等に係る投資判断を統括する重要な使用人の付議承認を経て、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、オフィスリート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

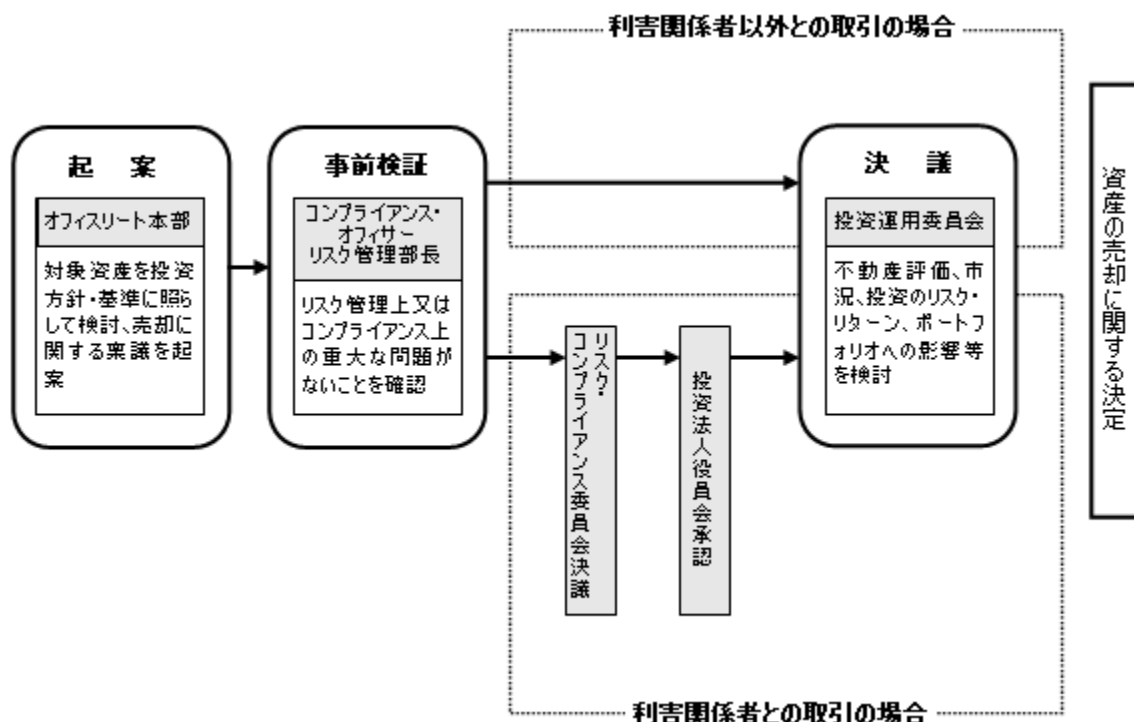
ライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をオフィスリート本部の運用担当者に差し戻すよう求めることができます。

iii. 利害関係者との取引に該当する場合、オフィスリート本部がリスク・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、当該議案をオフィスリート本部の運用担当者に差し戻します。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オフィスリート本部の運用担当者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」をご参照下さい。

c. 資産の売却に関する事項



i. オフィスリート本部の運用担当者は、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。起案はオフィスリート本部の運用担当者が行い、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。

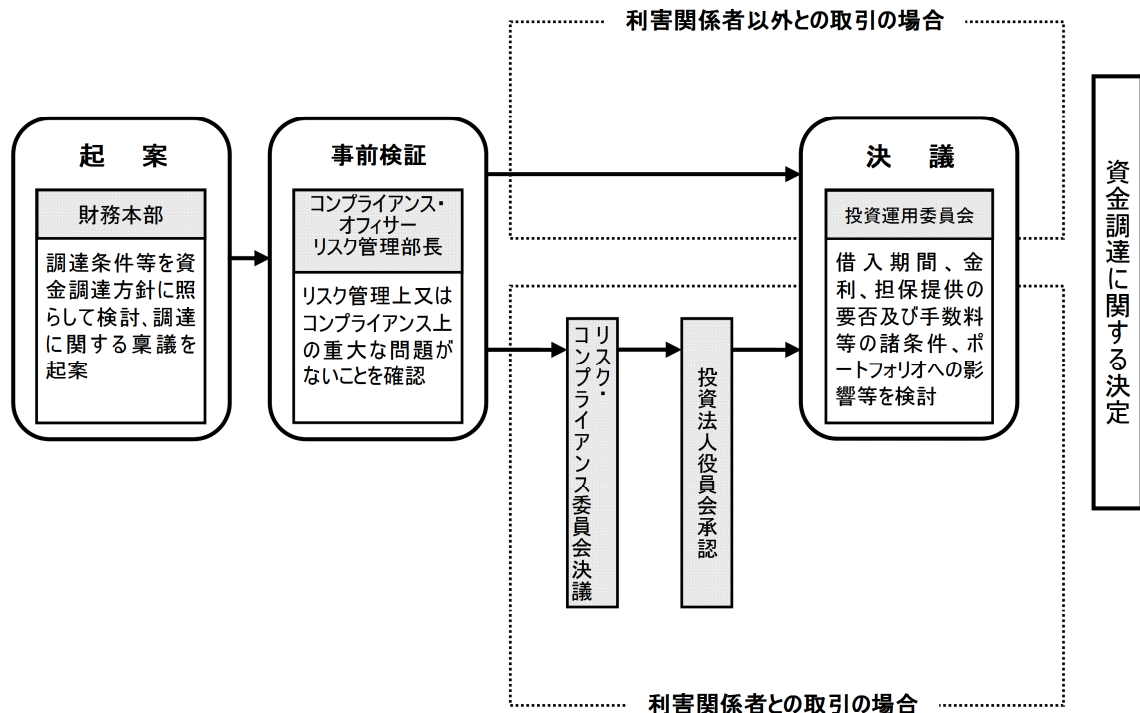
ii. 利害関係者以外との取引の場合、オフィスリート本部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、当該決議をもって、売却が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をオフィスリート本部の運用担当者に差し戻すよう求めることができます。

iii. 利害関係者との取引に該当する場合、オフィスリート本部がリスク・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、当該議案をオフィスリート本部の運用担当者に差し戻します。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、オフィスリート本部の運用担当者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、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、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

オフィスリート本部は、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借契約、管理委託契約、運営委託契約、媒介契約、工事請負契約（ただし、工事見積金額が50万円未満の場合を除きます。）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が確認されます。不動産等の運営委託契約、賃貸借契約の場合は、リスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会の事前承認が必要とされます。不動産等の管理委託契約、媒介契約、工事請負契約等の場合は、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の整備状況

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	58,781,415,500円
発行可能投資口総口数	14,000,000口
発行済投資口の総口数	1,416,323口

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（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)
平成25年12月3日	公募増資	85,000	1,017,823	4,929	25,289	(注6)
平成26年1月7日	第三者割当増資	8,500	1,026,323	492	25,782	(注7)
平成26年12月3日	公募増資	95,680	1,122,003	7,679	33,462	(注8)
平成26年12月24日	第三者割当増資	8,320	1,130,323	667	34,130	(注9)
平成27年5月1日	公募増資	271,700	1,402,023	23,418	57,548	(注10)
平成27年5月27日	第三者割当増資	14,300	1,416,323	1,232	58,781	(注11)

(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。

(注6) 1口当たり発行価格60,157円（引受価額57,997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7) 1口当たり発行価額57,997円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格83,167円（引受価額80,266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9) 1口当たり発行価額80,266円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格89,212円（引受価額86,192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11) 1口当たり発行価額86,192円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(6) 【主要な投資主の状況】

①平成27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 口の総口数 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)	305,760	27.05
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	144,377	12.77
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 晴海トリトンスクエアオフィスタワーZ	127,351	11.26
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	94,504	8.36
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	BATIMENT A, 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	77,022	6.81
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番7号 大手町フィナンシャルシティ サウスタワー	48,260	4.26
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	5 THE NORTH COLONNADE CANARY WHARF LONDON E14 4BB UNITED KINGDOM	35,344	3.12
BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCJ JAPAN	RUE MONTROYER 46 1000 BRUSSELS BELGIUM	25,118	2.22
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	23,442	2.07
MSIP CLIENT SECURITIES	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF, LONDON, E14 4QA, U. K.	14,446	1.27
合 計		895,624	79.23

(注) 発行済投資口の総口数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27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						計
	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	
投資主数(人)	—	16	25	132	124	11,790	12,087
所有投資口数(口)	—	400,240	61,625	7,817	543,520	117,121	1,130,323
所有投資口数の比率 (%)	—	35.40	5.45	0.69	48.08	10.36	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、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号へに規定する不動産等資産をいいます。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第29条）。

このため、日本国内に所在する不動産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性の度合いに着目し、その時々金融経済情勢・不動産市場動向等を踏まえながら、中長期的な観点から安定性を確保しながら成長性を重視したポートフォリオの構築及び運用資産の着実な成長を目指し、投資主価値の最大化を実現すべく運用を行います。

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

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

(イ) 収益の安定性を確保しながら成長性を重視した中規模オフィスを中心としたポートフォリオ構築

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

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

オフィスの場合、対象となるテナント層やその賃料の変動幅は各資産の規模により違いが明かです。本投資法人が主な投資対象としている中規模オフィスはテナントの大多数が中小企業、新興企業、個人事務所等多様であり、このような厚いテナント層による底堅いテナント需要を背景として、比較的安定した稼働を見込むことができると本投資法人は考えています。また、中規模オフィスは、いわゆるバブル景気の時期及びリーマンショックの前の好景気の時期に一時的に多く供給されたものの、それ以外の時期の供給数は比較的低水準で推移してきています。このため、本投資法人は、中規模オフィスについては、適切に保守修繕を行い定期的に設備更新を実施することにより、築年数経っても市場での競争力を十分維持できる上、テナント満足度の向上を図るリニューアル工事等の実施等のバリューアップ施策やきめ細かなリーシングにより、さらなる収益性の向上を見込むことができると考えています。また、対象となるテナント層の多くが大企業、上場企業、外資系企業である大規模オフィスは、景気変動の影響を受けて賃料の変動が大きくなりやすい傾向にありますが、中規模オフィスは、そのような大規模オフィスと比較して賃料が相対的に安定する傾向にあると考えています。さらに、オフィス以外の中規模不動産であっても、特に商業施設等は経済情勢により収益性が成長する傾向にあり、その中でも、テナントと長期賃貸借契約が締結されている物件、オペレーションリスクが小さい物件及びテナントの与信力が高い物件は、安定的なキャッシュフローを見込むことができると考えています。

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

（注）本投資法人の規約上は、居住施設及びホテルも投資対象となっていますが、本投資法人は当面の間居住施設およびホテル以外の中規模オフィス等を中心に投資していく方針であり、居住施設およびホテルの新規取得を原則として行いません。なお、本投資法人は、本投資法人の規約における投資方針について、本投資法人の主な投資対象を「主たる用途がオフィスである不動産等及びこれに関連する不動産対応証券」とし、居住施設、商業施設、ホテル等のオフィス以外の不動産等を主な投資対象から除外することを含む規約の一部変更議案を、本投資法人の投資主総会において上程することといたしました。

(ロ) 運用資産の着実な成長

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

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

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

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

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

② 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

本投資法人は、いちごグループホールディングス株式会社とスポンサーサポート契約を締結しています。このスポンサーサポート契約により、本投資法人は、いちごグループホールディングス株式会社から、本投資法人が取得検討する物件及び取得先の紹介、ウェアハウジング機能並びに信用補完の提供等を受けます。後記「(ハ) いちごグループのサポート」をご参照下さい。

また、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株式会社（以下「いちご地所」といいます。）と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。この覚書により、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（不動産関連企業又は不動産保有企業を含みます。）、不動産信託受益権、不動産及び不動産信託受益権で運用する匿名組合出資持分、不動産及び信託受益権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。）の売却情報について、本資産運用会社に速やかに提供される体制となっています。

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」をご参照下さい。）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） いちごグループのサポート

a. いちごグループ及びいちごグループホールディングス株式会社の概要及び実績

i. いちごグループ及びいちごグループホールディングス株式会社の概要

いちごグループは、本投資法人の運用をはじめとした総合不動産サービス事業と、メガソーラー等のクリーンエネルギー事業を展開する企業集団です。

いちごグループホールディングス株式会社は、これらの事業を担うグループ傘下各社の株式を保有する上場持株会社として、いちごブランド戦略の推進、グループ経営戦略の立案、経営資源の最適配分などの経営管理と、グループ各社への不動産サービスや事務サービスの提供などの受託業務を通じ、グループ価値の向上を追求しています。

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1.4兆円以上、不動産ファンド組成本数は累積185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. スポンサーサポート契約の概要

i. スポンサーサポート契約の概要

本投資法人及びいちごグループホールディングス株式会社は、平成26年3月26日付でスポンサーサポート契約を締結しています。いちごグループホールディングス株式会社は、本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を目的として、次に掲げる業務を行うものとします。なお、いちごグループホールディングス株式会社は、いちごグループホールディングス株式会社の判断により、いちごグループホールディングス株式会社の子会社又は関連会社（本資産運用会社を除きます。）をして、次に掲げる業務を行わせることができます。

- ① 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
- ② 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
- ③ 本投資法人が取得検討する物件及び取得先の紹介、本投資法人が保有する物件の売却先の紹介、並びにそれらの実現に向けた協力
- ④ 本投資法人による取得機会の確保のための物件の取得及び保有
- ⑤ 本投資法人及び本資産運用会社の事業全般に関するコンサルタント業務、他の事業者の紹介及びその他の補助的業務

ii. スポンサー追加サポート基本合意書の概要

上記のスポンサーサポート契約に加え、本投資法人及びいちごグループホールディングス株式会社は、平成27年4月9日付でスポンサー追加サポート基本合意書を締結しています。同合意書の概要は以下のとおりです。

- ① 本投資法人は、本投資法人に対する金融機関による融資、投資家による出資、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得のほか本投資法人の運営に資する事項に関し、いちごグループホールディングス株式会社より本投資法人の信用補完を得る必要があると判断した場合、いちごグループホールディングス株式会社に対し、当該信用補完を得る必要のある具体的事項および当該信用補完の提供に係る合理的な対価を事案に応じて検討の上、通知し、いちごグループホールディング

ス株式会社との協議により決定した金額でいちごグループホールディングス株式会社による本投資法人の信用補完を要請することができます。

- ② いちごグループホールディングス株式会社は、①に基づく本投資法人の要請があった場合において、本投資法人の要請に応じることが法令その他の規則・ガイドライン等に反することなく、かつ、同合意書の目的に合致するとその裁量によって判断した場合には、本投資法人との間で個別合意書を締結した上で、当該個別合意書において定められた事項に関し、スポンサーレターの提出、保証契約の締結等の方法により、本投資法人の信用を補完する措置をとります。
- ③ 本投資法人は、いちごグループホールディングス株式会社の要請がある場合、いちごグループホールディングス株式会社が②の判断を行う上で必要な資料および情報を提供します。

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、事務所のほか、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。

（注）本投資法人は、本投資法人の規約における投資方針の変更を含む規約の一部変更議案を、本投資法人の投資主総会において上程することといたしました。当該議案が承認可決されることを条件として、本（ロ）は変更となる予定です。

(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。

事項	基準	
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。
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

調査項目	調査内容
	(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）

- 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。

（ニ）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、担保提供の要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。

(ニ) 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、株式会社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. 不動産等資産
- b. 地役権
- c. a. 及び b. に掲げる資産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、a. に該当する資産を除きます。）
- d. 信託財産を主として a. 及び b. 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
- e. 当事者の一方が相手方の行う上記 a. 乃至 d. 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。）
- f. 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）a.、c.、d. 又はf. 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. 譲渡性預金証券
 - 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）a.、c. 乃至f.、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します。）
 - 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）。

(二) 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（二）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。）からの借入れ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、投信法施行規則第221条）。ただし、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、投信法第193条第1項第3号から第5号までに掲げる取引を行うこと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、この限りではありません（投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2）。

b. 自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、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。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項、投信法施行規則第129条）。

- ・ 投資主との合意により当該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
- ・ 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- ・ 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- ・ その他投信法施行規則で定める場合

なお、本投資法人は、規約第8条第2項において、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を定めています。

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 ③ その他投資資産の主要なもの (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) 投資対象が単一の物件タイプに集中していることによるリスク
- (ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
- (ニ) 不動産等を取得又は処分できないリスク
- (ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- (ヘ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

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) 本資産運用会社が他の投資法人資産運用を受託していることに関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 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
- (ホ) インサイダー取引規制に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (チ) 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
- (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ツ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ネ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

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) 借入に係る導管性要件に関するリスク
- (ニ) 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
- (ホ) 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
- (ヘ) 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
- (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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、原則として第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。）。

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

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

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ホ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

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

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、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) 投資対象が単一の物件タイプに集中していることによるリスク

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

(ロ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

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

(ハ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

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

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

(ニ) 不動産等を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個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。

(ホ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、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。

(ヘ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります、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、本投資法人は、いちごグループホールディングス株式会社との間でスポンサーサポート契約を締結し、本資産運用会社は、いちごグループホールディングス株式会社及びいちごグループホールディングス株式会社の子会社であるいちご地所との間で不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書を締結しています。

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

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) 本資産運用会社が他の投資法人資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、複数の私募不動産ファンドの資産運用を受託しているほか、いちごホテルリート投資法人の資産運用を開始する予定です。

このことにより発生するおそれのある投資機会の競合による各運用先の利益相反を防止する観点から、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・ルールを採用しており、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、いちごホテルリート投資法人及び各ファンドとの間では、投資方針が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、いちごホテルリート投資法人及び各ファンドが優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。

さらに、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

なお、本資産運用会社は、平成24年7月1日をもって、旧いちご不動産投資顧問株式会社と合併しました。かかる合併により、本資産運用会社は、本投資法人以外のファンド等（以下「私募ファンド」といいます。）の資産運用や投資助言にかかる業務を受託しており、競合する取得検討対象不動産の情報の恣意的な配分を防止することを目的として、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、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。

(ニ) 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。

(ホ) インサイダー取引規制に関するリスク

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

本投資法人の上場以来、本資産運用会社及び本投資法人は各々の社内規程において、本資産運用会社の役職員及び本投資法人の役員が本投資法人の投資証券を売買することを禁止しておりました。今般、本資産運用会社及び本投資法人は、金融商品取引法の改正に伴うインサイダー取引規制の導入に伴いその社内規程を改正し、本資産運用会社の役職員及び本投資法人の役員が本投資法人の特定有価証券等の売買等を行うこと及び未公表の重要事実（本資産運用会社又は本投資法人に関する情報であって、金融商品取引法第166条第2項において定義する「業務等に関する重要事実」をいいます。）の伝達を原則禁止とし、本資産運用会社

の役職員が持投資口会又は株式累積投資制度に加入して取得した投資証券を売却する場合に限り、事前の承認を得た上で売却することができるとしております。しかしながら、本資産運用会社の役職員又は本投資法人の役員が金商法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資主に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ヘ) 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。

(ト) 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。

(チ) 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。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を被る可能性があります。

(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。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が取消又は否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）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が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

（ル）マスターリースに関するリスク

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

（ロ）共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じ

て共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

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

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

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

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

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

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

（ワ）区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

（カ）借地物件に関するリスク

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

絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。

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

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

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

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

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

（ヨ）借家物件に関するリスク

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

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

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

（タ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、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(二)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。なお、平成27年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

(ハ) 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。

(ニ) 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。

(ホ) 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。

(ヘ) 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。

(ト) 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。

(チ) 一般的な税制の変更にに関するリスク

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どまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

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

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

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除く。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(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による本投資法人の発行する特定有価証券等の売買を禁止し、インサイダー取引の防止に努めています。

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について、役職員がその業務に関して取得した未公表の重要事実の管理及び役職員の服務等について定めた「内部情報管理規程」を遵守することにより、その未然防止に努めます。

c. コンプライアンス関連規程

本資産運用会社は、コンプライアンスを「当社に関連するあらゆる市場ルール、法令等を厳格に遵守することはもとより、社会規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」とコンプライアンス規程で定義した上で、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、本資産運用会社の役職員は当該各種規程を遵守することにより、投資リスクの管理に努めます。

d. その他

本資産運用会社は、内部監査の方針、内部監査の内容及び監査の方法に関し、「内部監査規程」を定め、当該業務の遂行状況を定期的に監査することで、不正、誤謬の発見及び未然防止、業務活動の改善向上等を図り、投資運用業務の円滑かつ効果的な運営が可能となるよう努めます。

4 【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払戻しを行わないクローズド・エンド型の投資法人であり、投資口の買戻しの制度はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

(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円未満の端数がでる場合は、その端数金額を切り捨てるものとします。

(注) 本投資法人は、本投資法人の規約に定める資産運用報酬の変更を含む規約の一部変更議案を、本投資法人の投資主総会において上程することといたしました。当該議案の承認可決をもって本②記載の資産運用報酬は変更になる予定です。

(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＞

（当該営業期間に係る決算期の投資口1口当たりCF－前営業期間に係る決算期の投資口1口当たりCF）×当該営業期間に係る決算期の発行済投資口総数×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＞

（当該営業期間に係る決算期の投資口1口当たりCF－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）×当該営業期間に係る決算期の発行済投資口総数×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、募集投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、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。著しい経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ合意により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9営業日まで本投資法人に請求し、本投資法人はその月末まで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. 基本料	(1) 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。 ただし、月額最低基本料を200,000円とする。 投資主数のうち最初の5,000名について 480円 5,000名超 10,000名以下の部分について 420円 10,000名超 30,000名以下の部分について 360円 30,000名超 50,000名以下の部分について 300円 50,000名超 100,000名以下の部分について 260円 100,000名を超える部分について 225円	投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 期末統計資料の作成 (所有者別、所有数別、地域別分布状況) 投資主一覧表の作成 (全投資主、大投資主)
2. 分配金支払管理料	(1) 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 投資主数のうち最初の5,000名について 120円 5,000名超 10,000名以下の部分について 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について 60円 100,000名を超える部分について 50円 (2) 指定口座振込分については1件につき130円を加算 (3) 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払 1件につき 450円	分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定および支払調書の作成、印紙税納付の手続き。 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理
3. 諸届管理料	(1) 照会、受付 1件につき 600円 (2) 調査、証明 1件につき 600円	投資主等からの諸届関係等の照会、受付 (投資主情報等変更通知の受付含む) 投資主等からの依頼に基づく調査、証明

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
4. 投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書用紙の作成 1 通につき 15円 議決権行使書用紙の集計 1 通につき 100円 ただし 1 回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とする。 (2) 派遣者 1 名につき 20,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途。	議決権行使書用紙の作成ならびに返送議決権行使書の受理、集計。 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務。
5. 郵便物関係手数料	(1) 封入物 3 種まで 期末、基準日現在投資主 1 名につき35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主 1 名につき23円 (2) 返戻郵便物 登録する都度、郵便 1 通につき200円	(1) 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（または計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務。 (2) 返戻郵便物データの管理
6. 投資主等データ受付料	(1) データ 1 件につき150円	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知
7. 契約終了・解除に伴うデータ引継料	(1) 対象投資主 1 名につき2,000円	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費

(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し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	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲								
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名以上</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名以上	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名以上	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（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として利益の分配を受け取る際に20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。金融商品取引所に上場している本投資証券の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の平成26年1月1日以降に受け取る利益の分配については源泉税率が20%（所得税15%、住民税5%）となります（このほか平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

上場株式等（本上場投資口は上場株式等に該当します。）の配当等については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます（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。

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

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

（注1）平成26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26年1月1日から平成49年12月31日までは20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座の非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「（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（平成28年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）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。また、非課税口座を開設することができるのは、非課税口座を開設しようとする年の1月1日において満20歳以上の方になります。なお、配当等について非課税の適用を受けるためには、配当等の受取方法として、「株式数比例配分方式」を選択している必要があります（平成28年4月1日以後、上記とは別に、その年の1月1日において満20歳未満である方についても非課税口座を開設できるようになります。）。

b. 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（所得税法第24条に定めるものをいいます。以下、（イ）個人投資主の税務において同じです。）のうち、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、出資等減少分配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26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）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.（ii）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.（ii）において同じです。）から控除することが認められます。

（ii）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.（i）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。

（iii）本上場投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成26年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります（このほか平成26年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡

につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における配当等の額の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

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

（注）平成26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。

- （iv）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。また、非課税口座を開設することができるのは、非課税口座を開設しようとする年の1月1日において満20歳以上の方になります。なお、非課税口座で発生した譲渡損失については、他の特定口座や一般口座での譲渡益と損益通算することや、繰越控除することはできません（平成28年4月1日以後、上記とは別に、その年の1月1日において満20歳未満である方についても非課税口座を開設できるようになります。）。

（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についての所得税の源泉税率は、平成26年1月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります（このほか平成26年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります（復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。）。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

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

b. 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（法人税法第23条に定めるものをいいます。以下、（ロ）法人投資主の税務において同じです。）のうち、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、出資等減少分配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。

みなし配当の金額＝出資等減少分配額－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。

投資口の譲渡に係る収入金額＝出資等減少分配額－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。

投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額	
出資等減少分配直前の 投資口の取得価格	× $\frac{\text{税務上の投資法人の前期末の簿価純資産価額} + \text{前期末から当該払戻し直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額} - \text{前期末から当該払戻し直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額}}{\text{額}}$ ※

※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。

- 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
- 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
- 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
- 事業年度終了の時に、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（事業年度終了の時に、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）
- 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
- 事業年度終了の時に発行済の投資口が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
- 事業年度終了の時に有する投信法第2条第1項に規定する特定資産のうち有価証券、不動産その他の一定の資産（租税特別措置法第39条の32の3に定めるものをいいます。）の帳簿価額の合計額がその時に有する総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること。

(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29年3月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権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29年3月31日まで（倉庫等については、平成27年4月1日から平成29年3月31日まで。）は1.3%に軽減されます。

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30年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。また、上記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29年3月31日まで（倉庫等については、平成27年4月1日から平成29年3月31日まで。）に取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

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27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	6,903	5.1
			その他	1,984	1.5
		その他首都圏	事務所	5,084	3.7
		４大都市	事務所	10,990	8.1
			その他	1,167	0.9
		その他主要都市	事務所	558	0.4
	不動産合計			26,687	19.6
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	46,622	34.2
			その他	5,373	4.0
		その他首都圏	事務所	12,856	9.4
			その他	14,143	10.4
		４大都市	事務所	2,682	2.0
			その他	2,809	2.1
		その他主要都市	事務所	9,388	6.9
			その他	1,177	0.9
	信託不動産合計			95,053	69.8
	預金・その他の資産				14,419
資産総額（注４）				136,160	100.00

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額(注4)(注5)	67,597	49.6
純資産総額(注4)	68,562	50.4
資産総額(注4)	136,160	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、減損処理及び減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注4)「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、平成27年4月30日現在の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注5)「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(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27年4月30日現在、65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おり、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に一括して記載しています。

③ 【その他投資資産の主要なもの】

(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)
〇-02	都心6区	事務所	いちご西参道ビル	4,564.63	4,564.63	18	114,828
〇-03	都心6区	事務所	いちご三田ビル	4,097.63	4,097.63	7	116,544
〇-04	都心6区	事務所	いちご南平台ビル	1,925.24	1,925.24	12	64,388
〇-05	都心6区	事務所	いちご半蔵門ビル	2,080.37	1,924.87	7	46,558
〇-06	都心6区	事務所	いちご聖坂ビル	1,947.90	1,947.90	7	57,232
〇-07	都心6区	事務所	いちご渋谷神山町ビル	1,321.54	1,321.54	4	51,502
〇-08	都心6区	事務所	いちご赤坂五丁目ビル	687.78	687.78	7	27,332
〇-09	都心6区	事務所	いちご芝公園ビル	1,602.29	1,602.29	5	38,683
〇-10	都心6区	事務所	いちご恵比寿西ビル	1,484.39	1,484.39	5	70,718
〇-11	都心6区	事務所	いちご銀座612ビル	1,392.24	1,250.98	26	63,283
〇-12	都心6区	事務所	いちご内神田ビル	1,378.82	1,378.82	10	39,855
〇-13	都心6区	事務所	いちご九段南ビル(注7)	-	-	-	98
〇-14	都心6区	事務所	いちご四谷四丁目ビル	780.64	709.58	9	18,888
〇-15	都心6区	事務所	いちご溜池ビル	494.14	494.14	6	20,297
〇-16	都心6区	事務所	いちご神保町ビル	1,891.01	1,891.01	8	65,918
〇-17	都心6区	事務所	いちご箱崎ビル	2,387.34	2,387.34	7	51,281
〇-18	都心6区	事務所	いちご九段二丁目ビル	1,288.31	1,288.31	1	26,820
〇-19	都心6区	事務所	いちご九段三丁目ビル	1,302.43	1,302.43	5	34,261
〇-20	都心6区	事務所	いちご五反田ビル	5,346.76	5,346.76	9	198,524
〇-21	その他 首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	4,029.77	3,059.63	13	73,136
〇-22	その他 首都圏	事務所	いちご南池袋ビル	1,491.51	1,116.43	8	46,992
〇-23	その他 首都圏	事務所	いちご中野ノースビル	1,250.85	1,250.85	6	41,098
〇-24	その他 首都圏	事務所	いちご永代ビル	2,608.05	2,608.05	9	62,428
〇-25	その他 首都圏	事務所	いちご横須賀ビル	2,187.44	2,000.15	10	58,424
〇-26	その他 首都圏	事務所	いちご池尻ビル	2,385.69	2,385.69	6	77,576
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	20,599
〇-28	都心6区	事務所	いちご西五反田ビル	1,311.21	1,311.21	5	37,086
〇-29	その他 首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	4,234.88	4,234.88	17	113,012
〇-33	4大都市	事務所	いちご名駅ビル	2,063.52	1,634.12	8	29,499

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)
○-34	4大都市	事務所	いちご栄ビル	3,928.12	3,928.12	19	193,101
○-35	その他 主要都市	事務所	いちご仙台中央ビル(注8)	-	-	-	31,240
○-37	4大都市	事務所	いちご丸の内ビル	8,009.11	7,853.00	20	220,271
○-38	その他 主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	8,601.71	8,370.60	15	113,227
○-39	その他 主要都市	事務所	いちご・みらい信金ビル	3,551.46	2,966.38	17	74,293
○-40	その他 主要都市	事務所	いちご佐賀ビル	2,786.43	2,416.21	19	44,407
○-42	その他 主要都市	事務所	いちご高松ビル	6,329.33	6,329.33	12	156,317
○-44	その他 主要都市	事務所	秋田山王21ビル	3,497.88	3,267.76	13	53,105
○-46	都心6区	事務所	いちご神田錦町ビル	2,523.09	2,264.42	9	85,678
○-47	都心6区	事務所	いちご秋葉原ノースビル	6,250.53	6,250.53	1	203,817
○-48	4大都市	事務所	いちご堺筋本町ビル	3,729.29	3,729.29	13	95,156
○-49	都心6区	事務所	いちご神田小川町ビル	2,256.09	1,358.56	6	63,661
○-50	都心6区	事務所	いちご八丁堀ビル	2,697.36	2,697.36	7	86,752
○-51	都心6区	事務所	恵比寿グリーングラス	3,159.27	3,159.27	2	110,815
○-52	都心6区	事務所	いちご大森ビル	3,583.56	3,583.56	8	97,564
○-53	都心6区	事務所	いちご高田馬場ビル	1,606.92	1,357.57	7	44,695
○-54	その他 首都圏	事務所	いちご大宮ビル	6,180.68	6,127.89	27	116,454
○-55	その他 首都圏	事務所	いちご相模原ビル	2,959.38	2,959.38	13	33,784
○-56	その他 首都圏	事務所	いちご大船ビル	2,364.71	2,364.71	9	68,690
○-57	その他 主要都市	事務所	いちご仙台イーストビル	5,213.09	5,213.09	11	75,918
○-58	その他 主要都市	事務所	いちご熊本ビル	4,499.08	4,254.15	32	61,845
R-01	都心6区	居住施設	フォレシティ六本木(注9)	-	-	-	10,758
R-02	都心6区	居住施設	フォレシティ麻布十番(注9)	-	-	-	7,618
R-03	都心6区	居住施設	フォレシティ麻布十番式番館 (注9)	-	-	-	8,209
R-04	都心6区	その他 (注10)	ビュロー高輪台	1,677.88	1,677.88	1	26,359
R-05	都心6区	居住施設	フォレシティ白金台(注9)	-	-	-	6,156
R-06	都心6区	その他 (注10)	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	1	16,112
R-07	都心6区	居住施設	フォレシティ秋葉原(注9)	-	-	-	14,802
R-08	都心6区	居住施設	スイート・ワン・コート(注9)	-	-	-	5,071
R-09	都心6区	その他 (注10)	いちごサービスアパートメント銀座	1,020.14	827.35	1	47,327
R-10	都心6区	居住施設	フォレシティ笹塚(注9)	-	-	-	6,592
R-11	都心6区	居住施設	グランプレッソ河田町(注9)	-	-	-	3,932

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-12	その他 首都圏	居住施設	フォレシティ桜新町(注9)	-	-	-	5,527
R-13	その他 首都圏	居住施設	フォレシティ新蒲田(注9)	-	-	-	8,081
R-14	都心6区	居住施設	フォレシティ中落合(注9)	-	-	-	2,704
R-15	都心6区	居住施設	フォレシティ富ヶ谷(注9)	-	-	-	12,044
R-16	その他 首都圏	居住施設	フォレシティ両国(注9)	-	-	-	7,919
R-17	その他 首都圏	居住施設	フォレシティ豊洲(注9)	-	-	-	11,787
R-18	4大都市	居住施設	フォレシティ西本町(注9)	-	-	-	7,429
Z-01	4大都市	その他	ファルコン心斎橋(注11)	5,760.79	5,028.45	1	111,551
Z-02	都心6区	その他	フィエスタ渋谷	1,185.85	1,075.83	8	64,092
Z-03	その他 首都圏	その他	ブルク大森	5,345.62	4,962.84	36	147,572
Z-04	その他 首都圏	その他	パゴダ浅草	2,091.26	2,091.26	7	77,700
Z-05	その他 首都圏	その他	REGALOビル	2,183.65	1,887.79	8	59,773
Z-06	その他 首都圏	その他	いちご横浜西口ビル	1,264.26	1,264.26	9	40,079
Z-07	4大都市	その他	エルセントロ札幌	1,162.52	1,162.52	8	33,437
Z-08	4大都市	その他	大名バルコニー	765.61	765.61	6	31,502
Z-09	その他 主要都市	その他	コナミスポーツクラブ和泉府中	3,733.68	3,733.68	1	63,000
Z-10	都心6区	その他	いちご渋谷文化村通りビル	778.77	778.77	4	74,917
Z-11	その他 首都圏	その他	トワイシア横濱磯子(商業区画)	2,717.77	2,717.77	8	81,272
Z-12	その他 首都圏	その他	ライオンズスクエア川口	7,788.09	7,788.09	3	88,299
Z-13	その他 首都圏	その他	いちご新横浜アリーナ通りビル	1,971.34	1,971.34	5	59,157
Z-14	その他 首都圏	その他	いちご蒲田ビル	2,124.68	2,124.68	2	32,008
合計				184,919.13	177,599.70	605	4,870,476

(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、本投資法人以外のマスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、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)平成26年9月30日付で譲渡しています。

- (注8) 平成27年3月26日付で譲渡しています。
- (注9) 平成26年12月12日付で譲渡しています。
- (注10) 居住施設からその他へ用途を変更しています。
- (注11) 平成27年5月8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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
O-02	都心6区	事務所	いちご西参道ビル	-	-	-	96.9	81.2
O-03	都心6区	事務所	いちご三田ビル	-	-	-	100.0	100.0
O-04	都心6区	事務所	いちご南平台ビル	-	-	-	100.0	87.2
O-05	都心6区	事務所	いちご半蔵門ビル	-	-	-	89.6	89.6
O-06	都心6区	事務所	いちご聖坂ビル	-	-	-	96.0	100.0
O-07	都心6区	事務所	いちご渋谷神山町ビル	-	-	-	100.0	100.0
O-08	都心6区	事務所	いちご赤坂五丁目ビル	-	-	-	100.0	87.6
O-09	都心6区	事務所	いちご芝公園ビル	-	-	-	100.0	100.0
O-10	都心6区	事務所	いちご恵比寿西ビル	-	-	-	100.0	100.0
O-11	都心6区	事務所	いちご銀座6 1 2ビル	-	-	-	96.5	100.0
O-12	都心6区	事務所	いちご内神田ビル	-	-	-	100.0	100.0
O-14	都心6区	事務所	いちご四谷四丁目ビル	-	-	-	100.0	100.0
O-15	都心6区	事務所	いちご溜池ビル	-	-	-	80.6	65.1
O-16	都心6区	事務所	いちご神保町ビル	-	-	-	100.0	92.6
O-17	都心6区	事務所	いちご箱崎ビル	-	-	-	100.0	100.0
O-18	都心6区	事務所	いちご九段二丁目ビル	-	-	-	100.0	100.0
O-19	都心6区	事務所	いちご九段三丁目ビル	-	-	-	80.8	60.4
O-20	都心6区	事務所	いちご五反田ビル	-	-	-	100.0	100.0
O-21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	-	-	-	94.4	94.4
O-22	その他首都圏	事務所	いちご南池袋ビル	-	-	-	100.0	86.0
O-23	その他首都圏	事務所	いちご中野ノースビル	-	-	-	90.8	100.0
O-24	その他首都圏	事務所	いちご永代ビル	-	-	-	100.0	94.8
O-25	その他首都圏	事務所	いちご横須賀ビル	-	-	-	91.2	86.8
O-26	その他首都圏	事務所	いちご池尻ビル	-	-	-	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
O-28	都心6区	事務所	いちご西五反田ビル	-	-	-	100.0	89.2
O-29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	-	-	-	73.4	88.5
O-33	4大都市	事務所	いちご名駅ビル	-	-	-	100.0	100.0
O-34	4大都市	事務所	いちご栄ビル	-	-	-	100.0	100.0
O-37	4大都市	事務所	いちご丸の内ビル	-	-	-	100.0	93.9
O-38	その他主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	-	-	-	96.0	96.0
O-39	その他主要都市	事務所	いちご・みらい信金ビル	-	-	-	92.8	93.5
O-40	その他主要都市	事務所	いちご佐賀ビル	-	-	-	97.2	97.2
O-42	その他主要都市	事務所	いちご高松ビル	-	-	-	100.0	90.7
O-44	その他主要都市	事務所	秋田山王2 1ビル	-	-	-	55.3	57.4
O-46	都心6区	事務所	いちご神田錦町ビル	-	-	-	-	100.0
O-47	都心6区	事務所	いちご秋葉原ノースビル	-	-	-	-	-
O-48	4大都市	事務所	いちご堺筋本町ビル	-	-	-	-	-
O-49	都心6区	事務所	いちご神田小川町ビル	-	-	-	-	-
O-50	都心6区	事務所	いちご八丁堀ビル	-	-	-	-	-
O-51	都心6区	事務所	恵比寿グリーングラス	-	-	-	-	-
O-52	都心6区	事務所	いちご大森ビル	-	-	-	-	-

物件番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	稼働率 (%) (注3)				
				第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
O-53	都心6区	事務所	いちご高田馬場ビル	-	-	-	-	-
O-54	その他首都圏	事務所	いちご大宮ビル	-	-	-	-	-
O-55	その他首都圏	事務所	いちご相模原ビル	-	-	-	-	-
O-56	その他首都圏	事務所	いちご大船ビル	-	-	-	-	-
O-57	その他主要都市	事務所	いちご仙台イーストビル	-	-	-	-	-
O-58	その他主要都市	事務所	いちご熊本ビル	-	-	-	-	-
R-04	都心6区	その他 (注4)	ビュロー高輪台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-06	都心6区	その他 (注4)	ビーサイト浜松町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-09	都心6区	その他 (注4)	いちごサービスアパートメント 銀座	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 (注5)	100.0	100.0	87.3	100.0	100.0
Z-02	都心6区	その他	フィエスタ渋谷	-	-	-	100.0	96.2
Z-03	その他首都圏	その他	ブルク大森	-	-	-	96.1	97.1
Z-04	その他首都圏	その他	パゴダ浅草	-	-	-	100.0	88.4
Z-05	その他首都圏	その他	REGALOビル	-	-	-	100.0	100.0
Z-06	その他首都圏	その他	いちご横浜西口ビル	-	-	-	100.0	94.8
Z-07	4大都市	その他	エルセントロ札幌	-	-	-	86.7	100.0
Z-08	4大都市	その他	大名バルコニー	-	-	-	100.0	100.0
Z-09	その他主要都市	その他	コナミスポーツクラブ和泉府中	-	-	-	-	-
Z-10	都心6区	その他	いちご渋谷文化村通りビル	-	-	-	-	-
Z-11	その他首都圏	その他	トワイシア横濱磯子 (商業区 画)	-	-	-	-	-
Z-12	その他首都圏	その他	ライオンズスクエア川口	-	-	-	-	-
Z-13	その他首都圏	その他	いちご新横浜アリーナ通りビル	-	-	-	-	-
Z-14	その他首都圏	その他	いちご蒲田ビル	-	-	-	-	-
合計				99.0	97.8	95.7	94.7	92.3

物件番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	稼働率 (%) (注3)				
				第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
○-02	都心6区	事務所	いちご西参道ビル	82.0	82.6	93.6	93.6	100.0
○-03	都心6区	事務所	いちご三田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
○-04	都心6区	事務所	いちご南平台ビル	91.9	100.0	100.0	90.0	100.0
○-05	都心6区	事務所	いちご半蔵門ビル	100.0	85.0	62.2	92.5	92.5
○-06	都心6区	事務所	いちご聖坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
○-07	都心6区	事務所	いちご渋谷神山町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
○-08	都心6区	事務所	いちご赤坂五丁目ビル	100.0	100.0	87.6	100.0	100.0
○-09	都心6区	事務所	いちご芝公園ビル	86.3	86.3	100.0	100.0	100.0
○-10	都心6区	事務所	いちご恵比寿西ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
○-11	都心6区	事務所	いちご銀座6 1 2ビル	91.8	91.8	94.4	100.0	89.9
○-12	都心6区	事務所	いちご内神田ビル	90.6	91.3	100.0	100.0	100.0
○-14	都心6区	事務所	いちご四谷四丁目ビル	100.0	90.9	81.8	81.8	90.9
○-15	都心6区	事務所	いちご溜池ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
○-16	都心6区	事務所	いちご神保町ビル	100.0	100.0	92.6	77.8	100.0
○-17	都心6区	事務所	いちご箱崎ビル	64.1	88.0	64.1	100.0	100.0
○-18	都心6区	事務所	いちご九段二丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
○-19	都心6区	事務所	いちご九段三丁目ビル	80.8	80.8	80.8	100.0	100.0
○-20	都心6区	事務所	いちご五反田ビル	100.0	100.0	95.3	100.0	100.0
○-21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	100.0	94.3	94.3	100.0	75.9
○-22	その他首都圏	事務所	いちご南池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	74.9
○-23	その他首都圏	事務所	いちご中野ノースビル	100.0	100.0	100.0	88.9	100.0
○-24	その他首都圏	事務所	いちご永代ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
○-25	その他首都圏	事務所	いちご横須賀ビル	86.8	91.2	91.5	91.4	91.4
○-26	その他首都圏	事務所	いちご池尻ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
○-27	その他首都圏	事務所	ルート池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
○-28	都心6区	事務所	いちご西五反田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
○-29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	92.9	95.1	95.1	93.5	100.0
○-33	4大都市	事務所	いちご名駅ビル	100.0	100.0	79.2	100.0	79.2
○-34	4大都市	事務所	いちご栄ビル	100.0	97.2	97.2	100.0	100.0
○-37	4大都市	事務所	いちご丸の内ビル	100.0	96.2	100.0	94.3	98.1
○-38	その他主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	96.0	96.0	96.2	96.2	97.3
○-39	その他主要都市	事務所	いちご・みらい信金ビル	96.1	96.1	96.1	87.8	83.5
○-40	その他主要都市	事務所	いちご佐賀ビル	100.0	95.3	92.5	95.3	86.7
○-42	その他主要都市	事務所	いちご高松ビル	90.7	90.7	100.0	100.0	100.0
○-44	その他主要都市	事務所	秋田山王2 1 ビル	72.3	72.3	92.1	90.2	93.4
○-46	都心6区	事務所	いちご神田錦町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	89.7
○-47	都心6区	事務所	いちご秋葉原ノースビル	-	100.0	100.0	100.0	100.0
○-48	4大都市	事務所	いちご堺筋本町ビル	-	100.0	100.0	100.0	100.0
○-49	都心6区	事務所	いちご神田小川町ビル	-	-	100.0	68.8	60.2
○-50	都心6区	事務所	いちご八丁堀ビル	-	-	100.0	100.0	100.0
○-51	都心6区	事務所	恵比寿グリーングラス	-	-	-	-	100.0
○-52	都心6区	事務所	いちご大森ビル	-	-	-	-	100.0
○-53	都心6区	事務所	いちご高田馬場ビル	-	-	-	-	84.5
○-54	その他首都圏	事務所	いちご大宮ビル	-	-	-	-	99.1
○-55	その他首都圏	事務所	いちご相模原ビル	-	-	-	-	100.0
○-56	その他首都圏	事務所	いちご大船ビル	-	-	-	-	100.0

物件番号	地域 (注1)	用途 (注2)	物件名称	稼働率 (%) (注3)				
				第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
O-57	その他主要都市	事務所	いちご仙台イーストビル	-	-	-	-	100.0
O-58	その他主要都市	事務所	いちご熊本ビル	-	-	-	-	94.6
R-04	都心6区	その他 (注4)	ビュロー高輪台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-06	都心6区	その他 (注4)	ビーサイト浜松町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
R-09	都心6区	その他 (注4)	いちごサービスアパートメント 銀座	100.0	100.0	85.4	81.7	81.1
Z-01	4大都市	その他	ファルコン心斎橋 (注5)	100.0	100.0	100.0	87.3	87.3
Z-02	都心6区	その他	フィエスタ渋谷	96.2	90.8	90.8	90.7	90.7
Z-03	その他首都圏	その他	ブルク大森	87.5	89.7	88.4	82.2	92.8
Z-04	その他首都圏	その他	パゴダ浅草	88.4	88.4	100.0	100.0	100.0
Z-05	その他首都圏	その他	REGALOビル	100.0	86.5	86.5	86.5	86.5
Z-06	その他首都圏	その他	いちご横浜西口ビル	100.0	91.6	100.0	100.0	100.0
Z-07	4大都市	その他	エルセントロ札幌	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Z-08	4大都市	その他	大名バルコニー	84.9	100.0	100.0	100.0	100.0
Z-09	その他主要都市	その他	コナミスポーツクラブ和泉府中	-	100.0	100.0	100.0	100.0
Z-10	都心6区	その他	いちご渋谷文化村通りビル	-	-	100.0	100.0	100.0
Z-11	その他首都圏	その他	トワイシア横濱磯子 (商業区 画)	-	-	100.0	100.0	100.0
Z-12	その他首都圏	その他	ライオンズスクエア川口	-	-	-	-	100.0
Z-13	その他首都圏	その他	いちご新横浜アリーナ通りビル	-	-	-	-	100.0
Z-14	その他首都圏	その他	いちご蒲田ビル	-	-	-	-	100.0
合計				95.6	95.2	96.0	95.7	96.0

(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。

(注4) 居住施設からその他へ用途を変更しています。

(注5) 平成27年5月8日付で譲渡しています。

(ハ) 保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

(平成27年4月30日現在)

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-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	2,620	3,443	2.8
O-03	いちご三田ビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	2,882	2,761	2.3
O-04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,970	1,943	1.6
O-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	1,630	1,541	1.3
O-06	いちご聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,280	1,223	1.0
O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,693	1,443	1.2
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	751	731	0.6
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,060	1,114	0.9
O-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,986	1,917	1.6
O-11	いちご銀座612ビル	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,896	1,772	1.5
O-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,070	1,140	0.9
O-14	いちご四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産信託受益権	559	535	0.4
O-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	588	555	0.5
O-16	いちご神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産信託受益権	2,050	1,824	1.5
O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	不動産信託受益権	1,010	1,183	1.0
O-18	いちご九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産信託受益権	846	740	0.6
O-19	いちご九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	795	844	0.7
O-20	いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,450	4,961	4.1
O-21	いちご新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	1,735	1,769	1.5
O-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,490	1,399	1.1
O-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	830	772	0.6
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,150	1,481	1.2
O-25	いちご横須賀ビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	936	972	0.8
O-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,010	2,002	1.6
O-27	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	673	627	0.5
O-28	いちご西五反田ビル	東京都品川区西五反田三丁目	不動産信託受益権	804	753	0.6
O-29	いちご吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産信託受益権	2,290	2,271	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)
O-33	いちご名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	不動産信託受益権	718	782	0.6
O-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	5,043	4,701	3.9
O-37	いちご丸の内ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	6,830	6,288	5.2
O-38	いちご富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	1,700	1,564	1.3
O-39	いちご・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	不動産信託受益権	1,220	1,140	0.9
O-40	いちご佐賀ビル	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	677	706	0.6
O-42	いちご高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産信託受益権	3,100	2,699	2.2
O-44	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	573	558	0.5
O-46	いちご神田錦町ビル	東京都千代田区神田錦町一丁目	不動産信託受益権	2,440	2,088	1.7
O-47	いちご秋葉原ノースビル	東京都千代田区外神田六丁目	不動産信託受益権	6,090	5,531	4.5
O-48	いちご堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区本町一丁目	不動産信託受益権	2,160	1,900	1.6
O-49	いちご神田小川町ビル	東京都千代田区神田小川町二丁目	不動産信託受益権	2,280	2,207	1.8
O-50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区新富一丁目	不動産信託受益権	2,330	1,913	1.6
O-51	恵比寿グリーングラス	東京都渋谷区恵比寿南三丁目	不動産信託受益権	6,080	5,907	4.9
O-52	いちご大森ビル	東京都品川区南大井六丁目	不動産信託受益権	4,010	3,850	3.2
O-53	いちご高田馬場ビル	東京都新宿区高田馬場一丁目	不動産信託受益権	1,640	1,591	1.3
O-54	いちご大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目	不動産信託受益権	3,550	3,429	2.8
O-55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市中央区相模原五丁目	不動産信託受益権	1,210	1,210	1.0
O-56	いちご大船ビル	神奈川県鎌倉市大船一丁目	不動産信託受益権	2,110	2,002	1.6
O-57	いちご仙台イーストビル	宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目	不動産信託受益権	1,910	1,829	1.5
O-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町	不動産信託受益権	1,460	1,447	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	1,060	1,305	1.1
R-06	ピーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目	不動産信託受益権	588	676	0.6
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	東京都中央区新富二丁目	不動産信託受益権	832	910	0.7
Z-01	ファルコン心斎橋 (注4)	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目	不動産信託受益権	2,810	2,809	2.3
Z-02	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	2,010	1,984	1.6
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	2,951	3,169	2.6
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	1,740	1,604	1.3

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-05	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,420	1,291	1.1
Z-06	いちご横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	不動産信託受益権	942	901	0.7
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	538	560	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	623	607	0.5
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	大阪府和泉市府中町一丁目	不動産信託受益権	1,340	1,177	1.0
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町	不動産信託受益権	2,800	2,480	2.0
Z-11	トワイシア横濱磯子(商業区画)	神奈川県横浜市磯子区森一丁目	不動産信託受益権	1,800	1,595	1.3
Z-12	ライオンズスクエア川口	埼玉県川口市元郷二丁目	不動産信託受益権	2,530	2,439	2.0
Z-13	いちご新横浜アリーナ通ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	1,760	1,700	1.4
Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田八丁目	不動産信託受益権	1,430	1,440	1.2
合計				126,359	121,741	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、建設仮勘定及び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又は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。

(注4) 平成27年5月8日付で譲渡しています。なお、期末評価額は、平成27年4月9日付信託受益権譲渡契約書に定められた売買代金(消費税及び地方消費税を除く。)を公正価格として記載し、期末帳簿価額は減損処理後の金額を記載しています。

(二) 主要な不動産の物件の概要

本投資法人の保有に係る不動産等資産の内、平成27年4月30日現在の総賃料収入の合計額の10%以上を占める物件はありません。

(ホ) 主要なテナントの概要

平成27年4月30日現在において、全賃貸面積の10%以上を占め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27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-02 いちご西参道ビルからO-44 秋田山王21ビルまでの35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27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27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02 いちご西参道ビル

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	株式会社第一ビルディング	
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 いちご三田ビル

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。	

〇-04 いちご南平台ビル

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。	

〇-05 いちご半蔵門ビル

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	株式会社第一ビルディング	
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、境界線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、境界線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。	

〇-06 いちご聖坂ビル

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	R C造 7 F
	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	株式会社第一ビルディング	
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。	

〇-07 いちご渋谷神山町ビル

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 いちご赤坂五丁目ビル

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09 いちご芝公園ビル

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	株式会社第一ビルディング	
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。	

〇-10 いちご恵比寿西ビル

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	株式会社第一ビルディング	
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。	

〇-11 いちご銀座612ビル

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。	

〇-12 いちご内神田ビル

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。	

〇-14 いちご四谷四丁目ビル

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	株式会社第一ビルディング	
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。	

〇-15 いちご溜池ビル

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。	

〇-16 いちご神保町ビル

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。	

〇-17 いちご箱崎ビル

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。	

〇-18 いちご九段二丁目ビル

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。	

〇-19 いちご九段三丁目ビル

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。	

〇-20 いちご五反田ビル

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	株式会社第一ビルディング	
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で、当該進入防止柵の管理責任と将来撤去が必要になった時の対応等を内容とする覚書が存在します。	

〇-21 いちご新横浜ビル

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 いちご南池袋ビル

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。	

〇-23 いちご中野ノースビル

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	株式会社ベスト・プロパティ	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇-24 いちご永代ビル

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。	

〇-25 いちご横須賀ビル

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 いちご池尻ビル

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。	

〇-27 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	清水総合開発株式会社	
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 いちご西五反田ビル

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。	

〇-29 いちご吉祥寺ビル

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	株式会社ベスト・プロパティ	
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。	

〇-33 いちご名駅ビル

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。	

〇-34 いちご栄ビル

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	SRC造 B1F／11F
	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。	

〇-37 いちご丸の内ビル

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。	

〇-38 いちご富山駅西ビル

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	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	北西側道路は都市計画道路です（牛島蛭川線）（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。	

〇-39 いちご・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	1,158百万円	
取得年月日	平成23年11月1日（区分所有権の一部は平成26年7月31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90.182％）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90.42％） 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プロパティズ九州	
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90.42％（4,781.32㎡／5,287.73㎡）、敷地権割合は90.182％となっています。なお、他の区分所有者は1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. ②の隔地駐車場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。	

〇-40 いちご佐賀ビル

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プロパティズ九州	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇-42 いちご高松ビル

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	①②所有権
	用途	①事務所 ②駐車場
	延床面積	①8,313.68㎡ ②99.38㎡
	構造・階数	①S造 8F ②S造 1F
	建築時期	①平成19年5月31日 ②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。	

〇-44 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。	

〇-46 いちご神田錦町ビル

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。	

○-47 いちご秋葉原ノースビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	5,500百万円	
取得年月日	平成25年6月3日	
所在地	東京都千代田区外神田六丁目15番12号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,134.47㎡
	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
	延床面積	8,289.89㎡
	構造・階数	S／RC造 B1F／8F
	建築時期	平成9年5月20日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	清水総合開発株式会社	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	1. 本物件に設置された侵入防止柵の一部が南東側隣地（地番24番3）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来進入防止柵を構築しなおす場合等には、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。 2. 本物件に設置された御影石の一部および扉の一部が北側隣地（地番25番2）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、将来御影石等を構築しなおす場合等には、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。	

○-48 いちご堺筋本町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,940百万円	
取得年月日	平成25年6月3日	
所在地	大阪府大阪市中央区本町一丁目6番16号	
土地	所有形態	所有権
	面積	734.15㎡
	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、車庫
	延床面積	5,456.84㎡
	構造・階数	S造 B1F／10F
	建築時期	平成21年3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	株式会社ザイマックスプロパティズ関西	
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。	

○-49 いちご神田小川町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,210百万円	
取得年月日	平成25年12月10日	
所在地	東京都千代田区神田小川町二丁目4番16号	
土地	所有形態	所有権、賃借権
	面積	405.19㎡
	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、駐車場
	延床面積	2,709.37㎡
	構造・階数	S／SRC造 B1F／10F
	建築時期	平成5年9月3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	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	1. 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238.11㎡です。 2. 本件土地に設置された配線、タタキおよびフェンス基礎の一部並びに本件建物に付随するブロック塀の一部が北西側隣地（地番4番17）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地の所有者との間で、将来当該越境物の現状を変更する場合には、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。	

○-50 いちご八丁堀ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,905百万円	
取得年月日	平成25年12月10日	
所在地	東京都中央区新富一丁目14番1号	
土地	所有形態	賃借権
	面積	598.25㎡
	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
	延床面積	3,328.89㎡
	構造・階数	S造 8F
	建築時期	平成22年1月13日
信託受託者	新生信託銀行株式会社	
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	いちご不動産投資法人	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	1. 本件土地の全部は借地であり、「面積」欄には借地面積を記載しています。 2. 建築基準法第42条第3項および第2項により、敷地面積のうち南側道路に接する部分0.59㎡が道路になります。	

〇-51 恵比寿グリーンガラス

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	5,900百万円	
取得年月日	平成26年12月10日	
所在地	東京都渋谷区恵比寿南三丁目1番1号	
土地	所有形態	所有権
	面積	689.23㎡
	用途地域	商業地域、第二種中高層住居専用地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％、60％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	4,029.55㎡
	構造・階数	S造 B1F／9F
	建築時期	平成21年10月30日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	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。	

〇-52 いちご大森ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,850百万円	
取得年月日	平成26年12月15日	
所在地	東京都品川区南大井六丁目25番3号	
土地	所有形態	所有権
	面積	985.61㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％
建物	所有形態	所有権（区分所有持分91.85％）
	用途	①事務所、車庫 ②塵芥置場
	延床面積	①5,801.73㎡ ②10.08㎡
	構造・階数	①S／SRC造 B1F／8F ②RC造 1F
	建築時期	平成4年7月29日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	1. 本件建物は区分所有建物であり、区分所有部分の専有面積部分の持分割合は91.85％（5,229.34㎡／5,693.13㎡）です。また、本件建物の敷地の一部は他の区分所有者が所有しており、いわゆる分有状態にありますが、信託受託者和其他の区分所有権との間で相互に借地権を設定しています。なお、本件建物の区分所有者は信託受託者を含めて3名です。 2. 本件土地に設置されたタイル塀の一部が西側隣地（地番4番7）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、建物改修を行う場合は越境を解消すること等を内容とする覚書が存在します。	

〇-53 いちご高田馬場ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,580百万円	
取得年月日	平成26年12月15日	
所在地	東京都新宿区高田馬場一丁目29番8号	
土地	所有形態	所有権
	面積	436.83㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、共同住宅、倉庫、車庫
	延床面積	2,214.94㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／7F
	建築時期	平成5年9月28日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ	
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	本件土地に設置されたブロック塀の一部が南側隣地（307番4および307番12）へ越境しています。かかる越境に関して、当該ブロック塀の撤去等を行う場合には、越境しないよう十分留意することを内容とする覚書が存在します。	

〇-54 いちご大宮ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,430百万円	
取得年月日	平成26年12月10日	
所在地	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目79番2他	
土地	所有形態	所有権
	面積	3,343.89㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	建ぺい率／容積率	80％／400％、60％／200％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	8,883.20㎡
	構造・階数	RC造 B1F／7F
	建築時期	昭和61年11月15日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	1. 本件土地に設置された植込みの一部が西側隣地（地番77番1）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来建替え等を行う場合には、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。 2. 本件土地に設置されたコンクリート塀の一部が北西側隣地（74番3）内に越境しています。かかる越境に関して、当該所有者との間で、将来当該越境物の撤去が可能となった場合には、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。 3. 南側道路は都市計画道路です（大宮岩槻線、計画幅員約16.5m）（計画決定：昭和38年8月12日）。本件土地南側の一部が都市計画道路に含まれています。	

〇-55 いちご相模原ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,174百万円	
取得年月日	平成27年1月9日	
所在地	神奈川県相模原市中央区相模原五丁目5番3号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,001.72㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／400％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	4,205.27㎡
	構造・階数	SRC造 7F
	建築時期	平成元年5月26日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社ベスト・プロパティ	
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	本物件に設置されたコンクリート土留フェンスの一部が、南東側隣地（地番287番10、287番14）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来コンクリート土留フェンスを撤去する場合又は同所に構造物を新設する場合には、本物件所有者の責任と負担において越境物の解消を図ること等を内容とする覚書が存在します。	

〇-56 いちご大船ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,000百万円	
取得年月日	平成26年12月15日	
所在地	神奈川県鎌倉市大船一丁目26番29号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,461.04㎡
	用途地域	第二種住居地域
	建ぺい率／容積率	60％／200％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、車庫
	延床面積	3,323.93㎡
	構造・階数	R C 造 B 1 F／8 F
	建築時期	昭和48年4月3日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	1. 本物件に設置された、シャッター及びブロック塀の一部が北東側隣地（地番126番76、126番77）内に、ブロック塀及びコンクリート塀の一部が南西側隣地（地番103番20）内に、それぞれ越境しています。かかる越境に関して、それぞれの隣地所有者との間で、将来当該越境物を再構築する場合には、本物件所有者の責任と費用負担で本件土地内に構築すること等を内容とする覚書が存在します。 2. 本物件に設置されたコンクリート塀が南東側隣地（地番103番18）内に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来当該越境物を再構築する場合、又は本件土地上の建物を新築若しくは増築する場合には、本物件所有者の責任と費用負担で当該越境物を本件土地から撤去すること等を内容とする覚書が存在します。 3. 本物件に設置された土留めの一部が北側公道に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。 4. 本件建物の確認申請図では排煙窓になっている部分がテナント入口に変更されているため、排煙面積が不足している可能性があります。売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。 5. 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。	

〇-57 いちご仙台イーストビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,840百万円	
取得年月日	平成26年12月10日	
所在地	宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目12番1号	
土地	所有形態	所有権
	面積	2,044.81㎡
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	①事務所、店舗、駐輪場 ②駐車場 ③塵芥集積場
	延床面積	①6,453.11㎡ ②89.42㎡ ③9.00㎡
	構造・階数	①S造 5F ②S造 1F ③RC造 1F
	建築時期	平成20年9月24日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM会社	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

〇-58 いちご熊本ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,450百万円	
取得年月日	平成26年12月15日	
所在地	熊本県熊本市中央区辛島町6番7号	
土地	所有形態	所有権
	面積	829.99㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、車庫
	延床面積	6,580.39㎡
	構造・階数	S／SRC造 12F
	建築時期	平成3年3月11日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社明和不動産管理	
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	本件建物は、建築後の道路収用により現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。	

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-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	RC造 9F
	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-09 いちごサービスアパートメント銀座

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	エンプラス株式会社	
ML会社	エンプラス株式会社	
ML種別	パス・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	RC／S造 B1F／11F
	建築時期	平成14年9月6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	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。	

（注）平成27年5月8日付で譲渡しています。

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	SRC造 B1F／9F
	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	461.68㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／700％
建物	所有形態	①②所有権
	用途	①店舗 ②ゴミ置場
	延床面積	①2,785.59㎡ ②13.37㎡
	構造・階数	①SRC造 B1F／9F ②S造 1F
	建築時期	①平成5年5月25日 ②平成8年9月12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	1. 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。 2. 本件敷地の一部敷地（地番11番11）は、持分4分の1を有する共有地（私道）となっております。	

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	RC／S造 B1F／7F
	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 いちご横浜西口ビル

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	SRC造 8F
	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	福岡地所株式会社	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	該当事項はありません。	

Z-09 コナミスポーツクラブ和泉府中

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,210百万円	
取得年月日	平成25年6月3日	
所在地	大阪府和泉市府中町一丁目20番1号	
土地	所有形態	所有権（敷地権割合15.15%）
	面積	6,853.90㎡
	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（区分所有持分43.53%）
	用途	スポーツセンター、機械室
	延床面積	10,885.80㎡
	構造・階数	SRC造 B1F／6F
	建築時期	平成23年1月27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プロパティズ関西	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	本件建物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43.53%（3,733.68㎡ / 8,576.49㎡）です。本件土地には本件建物を含む3棟の建物があり、本投資法人の敷地権割合は15.15%となっています。なお、本件建物の区分所有者は13名です。	

Z-10 いちご渋谷文化村通りビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,400百万円	
取得年月日	平成25年12月10日	
所在地	東京都渋谷区宇田川町28番3号	
土地	所有形態	賃借権
	面積	122.79㎡
	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	店舗
	延床面積	855.21㎡
	構造・階数	S／RC造 B1F／8F
	建築時期	平成24年5月28日
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	株式会社スペーストラスト	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	1. 本件土地の全部は借地であり、「面積」欄には借地面積を記載しています。 2. 対象土地と北東側隣地との境界上に、所有者不明のコンクリート塀が存在します。	

Z-11 トワイシア横濱磯子（商業区画）

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,620百万円	
取得年月日	平成25年12月10日	
所在地	神奈川県横浜市磯子区森一丁目7番10号	
土地	所有形態	所有権（敷地権割合48.7％）
	面積	1,576.48㎡
	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（区分所有持分48.7％）
	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	7,479.46㎡
	構造・階数	RC造 B1F／8F
	建築時期	平成21年7月6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	株式会社大京穴吹不動産	
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	本件建物は区分所有建物であり、管理規約に基づく区分所有専有面積部分の持分割合は48.7％（3,039.41㎡／6,240.81㎡）です。また、本件土地における敷地権割合は48.7％となっております。なお、本件建物の区分所有者は51名です。	

Z-12 ライオンズスクエア川口

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,430百万円	
取得年月日	平成26年12月15日	
所在地	埼玉県川口市元郷二丁目15番3号	
土地	所有形態	所有権
	面積	9,531.83㎡
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率／容積率	60％／200％
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、練習場、駐車場
	延床面積	7,309.66㎡
	構造・階数	S／SRC造 6F
	建築時期	平成10年7月6日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社大京穴吹不動産	
ML会社	—	
ML種別	—	
特記事項	本件土地の境界上に存する塀が北側隣地（地番1573番2、1573番8、1573番23および1573番25）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、当該塀の撤去が必要となるまでの期間について、当該隣地所有者は土地の無償使用を認めること等を内容とする確認書が存在します。	

Z-13 いちご新横浜アリーナ通りビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,700百万円	
取得年月日	平成26年12月15日	
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目7番7	
土地	所有形態	所有権
	面積	684.00㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／800％
建物	所有形態	所有権
	用途	①店舗、事務所 ②ゴミ置場、ポンプ室 ③駐車場
	延床面積	①2,323.22㎡ ②33.26㎡ ③92.09㎡
	構造・階数	①S造 6F ②S造 2F ③S造 1F
	建築時期	①②③平成13年10月19日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	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-14 いちご蒲田ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,400百万円	
取得年月日	平成27年1月9日	
所在地	東京都大田区西蒲田八丁目23番5号	
土地	所有形態	所有権
	面積	578.94m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	2,833.85m ²
	構造・階数	SRC造 B1F／6F
	建築時期	昭和61年7月10日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社スペーストラスト	
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。	

(ト) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、平成27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
いちご秋葉原ノースビル (東京都千代田区)	空調機更新工事	自 平成27年1月 至 平成27年6月	89,000	—	—
ブルク大森ビル (東京都大田区)	耐震改修工事	自 平成27年8月 至 平成27年10月	47,300	—	—
いちご・みらい信金ビル (大分県大分市)	空調機更新工事	自 平成27年4月 至 平成27年6月	46,000	—	—
いちご熊本ビル (熊本県熊本市)	外壁改修工事	自 平成27年8月 至 平成27年9月	40,000	—	—
いちご大宮ビル (埼玉県さいたま市)	外壁改修工事	自 平成27年8月 至 平成27年9月	30,000	—	—

b. 期中に行った資本的支出について

本投資法人が保有する不動産等に関し、期中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232,936千円であり、費用区分された修繕費119,896千円と合わせ、合計352,832千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)
いちご秋葉原ノースビル (東京都千代田区)	空調機更新工事	自 平成27年2月 至 平成27年4月	70,000
ライオンズスクエア川口 (埼玉県川口市)	空調機更新工事	自 平成27年3月 至 平成27年3月	10,064
いちご横須賀ビル (神奈川県横須賀市)	昇降機更新工事	自 平成26年12月 至 平成27年2月	9,662
いちご箱崎ビル (東京都中央区)	空調機更新工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	9,549
いちご佐賀ビル (佐賀県佐賀市)	機械式駐車場改修工事	自 平成27年3月 至 平成27年3月	7,386
その他			126,275
合計			232,936

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15期 自 平成24年 11月1日 至 平成25年 4月30日	第16期 自 平成25年 5月1日 至 平成25年 10月31日	第17期 自 平成25年 11月1日 至 平成26年 4月30日	第18期 自 平成26年 5月1日 至 平成26年 10月31日	第19期 自 平成26年 11月1日 至 平成27年 4月30日
当期首積立金残高	544,344	617,337	636,976	612,022	500,770
当期積立額	412,781	380,120	354,311	598,970	349,258
当期積立金取崩額	339,788	360,481	379,264	710,223	231,141
次期繰越額	617,337	636,976	612,022	500,770	618,886

(チ) 投資資産の担保提供の状況

(平成27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)
〇-02	いちご西参道ビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	2,620
〇-03	いちご三田ビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	2,882
〇-04	いちご南平台ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅢ	—	1,970
〇-05	いちご半蔵門ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅢ	—	1,630
〇-06	いちご聖坂ビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	1,280
〇-07	いちご渋谷神山町ビル	—	有担保	抵当権	SMB CシンジケートローンⅢ	—	1,693
〇-08	いちご赤坂五丁目ビル	—	有担保	抵当権	SMB CシンジケートローンⅢ	—	751
〇-09	いちご芝公園ビル	—	有担保	抵当権	あおぞら銀行シンジケートローン	—	1,060
〇-10	いちご恵比寿西ビル	—	有担保	抵当権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	1,986
〇-11	いちご銀座6 1 2ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅢ	—	1,896
〇-12	いちご内神田ビル	—	有担保	抵当権	あおぞら銀行シンジケートローン	—	1,070
〇-14	いちご四谷四丁目ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅢ	—	559
〇-15	いちご溜池ビル	—	有担保	抵当権	SMB Cシンジケートローン I	—	588
〇-16	いちご神保町ビル	—	有担保	質権	りそな銀行シンジケートローン	—	2,050
〇-17	いちご箱崎ビル	—	有担保	質権	りそな銀行シンジケートローン	—	1,010
〇-18	いちご九段二丁目ビル	—	有担保	質権	りそな銀行シンジケートローン	—	846
〇-19	いちご九段三丁目ビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	795
〇-20	いちご五反田ビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	5,450
〇-21	いちご新横浜ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	1,735
〇-22	いちご南池袋ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅢ	—	1,490
〇-23	いちご中野ノースビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	830
〇-24	いちご永代ビル	—	有担保	抵当権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	1,150
〇-25	いちご横須賀ビル	—	有担保	抵当権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	936
〇-26	いちご池尻ビル	—	有担保	抵当権	あおぞら銀行シンジケートローン	—	2,010
〇-27	ルート池袋ビル	—	有担保	抵当権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	673
〇-28	いちご西五反田ビル	—	有担保	質権	SMB Cシンジケートローン I	—	804
〇-29	いちご吉祥寺ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅢ	—	2,290
〇-33	いちご名駅ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅢ	—	718
〇-34	いちご栄ビル	—	有担保	抵当権	SMB Cシンジケートローン I	—	5,043
〇-37	いちご丸の内ビル	—	有担保	抵当権	SMB Cシンジケートローン I	—	6,830
〇-38	いちご富山駅西ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅢ	—	1,700
〇-39	いちご・みらい信金ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅢ	—	1,220
〇-40	いちご佐賀ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅢ	—	677
〇-42	いちご高松ビル	—	有担保	質権	株式会社香川銀行	—	3,100
〇-44	秋田山王2 1ビル	—	有担保	抵当権	SMB Cシンジケートローン I	—	573
〇-46	いちご神田錦町ビル	—	有担保	質権	あおぞら銀行シンジケートローン	—	2,440
〇-47	いちご秋葉原ノースビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	6,090
〇-48	いちご堺筋本町ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	2,160
〇-49	いちご神田小川町ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	2,280
〇-50	いちご八丁堀ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	2,330
〇-51	恵比寿グリーンガラス	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	6,080
〇-52	いちご大森ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	4,010
〇-53	いちご高田馬場ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	1,640
〇-54	いちご大宮ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	3,550
〇-55	いちご相模原ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	1,210

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)
O-56	いちご大船ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	2,110
O-57	いちご仙台イーストビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	1,910
O-58	いちご熊本ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	1,460
R-04	ビューロー高輪台	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅠ	—	1,060
R-06	ビーサイト浜松町	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅠ	—	588
R-09	いちごサービスアパートメント 銀座	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅠ	—	832
Z-01	ファルコン心斎橋（注8）	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅠ	—	2,810
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	—	2,010
Z-03	ブルク大森	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	2,951
Z-04	パゴダ浅草	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅠ	—	1,740
Z-05	REGALOビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	1,420
Z-06	いちご横浜西口ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	942
Z-07	エルセントロ札幌	—	有担保	抵当権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	538
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	—	623
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	1,340
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	2,800
Z-11	トワイシア横濱磯子 （商業区画）	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	1,800
Z-12	ライオンズスクエア川口	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	2,530
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	1,760
Z-14	いちご蒲田ビル	—	有担保	質権	SMB CシンジケートローンⅡ	—	1,430
合計		—	65物件	—	—	—	126,359

- （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、1,344百万円です。
- （注3）「SMB C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15,735百万円です。
- （注4）「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、4,525百万円です。
- （注5）「SMB CシンジケートローンⅡ」とは、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社香川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、27,876百万円です。
- （注6）「りそな銀行シンジケートローン」とは、株式会社りそな銀行及び株式会社福岡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、2,000百万円です。
- （注7）「SMB CシンジケートローンⅢ」とは、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三菱東京UFJ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、8,100百万円です。
- （注8）平成27年5月8日付で譲渡しています。なお、期末評価額は、平成27年4月9日付信託受益権譲渡契約書に定められた売買代金（消費税及び地方消費税を除く。）を公正価格として記載しています。

(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27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-02	いちご西参道ビル	清水建設株式会社	平成23年3月	—	990	381,001	1,733	平成26年10月	6.58
O-03	いちご三田ビル	清水建設株式会社	平成25年10月	—	—	297,957	1,332	平成26年10月	8.03 (注3)
O-04	いちご南平台ビル	清水建設株式会社	平成24年3月	—	—	297,162	967	平成26年10月	3.77
O-05	いちご半蔵門ビル	清水建設株式会社	平成25年3月	—	—	97,947	638	平成26年10月	7.49
O-06	いちご聖坂ビル	清水建設株式会社	平成24年9月	—	—	108,538	520	平成26年10月	8.53
O-07	いちご渋谷神山町ビル	清水建設株式会社	平成23年3月	—	—	23,964	371	平成26年10月	7.41
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	清水建設株式会社	平成23年3月	—	—	66,540	261	平成26年10月	7.69
O-09	いちご芝公園ビル	清水建設株式会社	平成24年4月	—	—	89,229	442	平成26年10月	4.56
O-10	いちご恵比寿西ビル	清水建設株式会社	平成26年3月	—	290	110,281	557	平成26年10月	6.11
O-11	いちご銀座612ビル	清水建設株式会社	平成26年3月	—	—	96,224	379	平成26年10月	6.09 (注3)
O-12	いちご内神田ビル	清水建設株式会社	平成24年3月	—	—	94,956	444	平成26年10月	5.34
O-14	いちご四谷四丁目ビル	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26年10月	4.28
O-15	いちご溜池ビル	清水建設株式会社	平成26年3月	—	50	10,931	215	平成26年10月	7.92
O-16	いちご神保町ビル	清水建設株式会社	平成23年6月	—	—	88,944	642	平成26年10月	5.78
O-17	いちご箱崎ビル	清水建設株式会社	平成23年6月	—	—	168,438	936	平成26年10月	3.65
O-18	いちご九段二丁目ビル	清水建設株式会社	平成23年6月	—	—	55,941	424	平成26年10月	4.43
O-19	いちご九段三丁目ビル	清水建設株式会社	平成26年3月	—	—	83,571	479	平成26年10月	13.74
O-20	いちご五反田ビル	清水建設株式会社	平成25年10月	—	300	275,613	1,922	平成26年10月	4.91 (注3)
O-21	いちご新横浜ビル	清水建設株式会社	平成25年10月	—	150	266,336	1,355	平成26年10月	4.69
O-22	いちご南池袋ビル	清水建設株式会社	平成25年3月	—	—	109,131	570	平成26年10月	5.73
O-23	いちご中野ノースビル	清水建設株式会社	平成25年4月	100	—	107,951	496	平成26年10月	7.43
O-24	いちご永代ビル	清水建設株式会社	平成26年3月	—	—	215,234	1,075	平成26年10月	3.71
O-25	いちご横須賀ビル	清水建設株式会社	平成26年3月	—	200	270,517	736	平成26年10月	11.65 (注3)
O-26	いちご池尻ビル	清水建設株式会社	平成24年4月	—	—	135,512	686	平成26年10月	4.23
O-27	ルート池袋ビル	清水建設株式会社	平成25年10月	—	600	79,729	355	平成26年10月	4.99

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)			
〇-28	いちご西五反田ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会 社	平成25年10月	—	—	100,740	311	平成26年10月	2.71
〇-29	いちご吉祥寺ビル	清水建設株式会社	平成22年9月	—	—	269,082	1,388	平成26年10月	6.35
〇-33	いちご名駅ビル	清水建設株式会社	平成25年3月	—	50	110,853	728	平成26年10月	13.50
〇-34	いちご栄ビル	清水建設株式会社	平成23年9月	—	2,750	283,042	1,223	平成26年10月	10.12 (注3)
〇-37	いちご丸の内ビル	清水建設株式会社	平成22年7月	—	120	92,435	2,538	平成26年10月	12.27
〇-38	いちご富山駅西ビル	清水建設株式会社	平成25年3月	—	—	442,860	3,464	平成26年10月	9.76
〇-39	いちご・みらい信金ビ ル	清水建設株式会社	平成26年5月	—	130	271,312	1,381	平成26年10月	8.47 9.34 (注4)
〇-40	いちご佐賀ビル	清水建設株式会社	平成25年4月	—	50	192,030	952	平成26年10月	1.84
〇-42	いちご高松ビル	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26年10月	12.18
〇-44	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26年10月	4.69
〇-46	いちご神田錦町ビル	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8月	—	856	118,565	953	平成26年10月	3.45
〇-47	いちご秋葉原ノースビ ル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会 社	平成25年3月	—	—	170,460	2,059	平成26年10月	3.64
〇-48	いちご堺筋本町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会 社	平成25年3月	—	—	71,814	1,299	平成26年10月	9.36
〇-49	いちご神田小川町ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会 社	平成25年10月	—	—	45,232	718	平成26年10月	3.48
〇-50	いちご八丁堀ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会 社	平成25年10月	—	—	35,285	878	平成26年10月	4.28
〇-51	恵比寿グリーンガラス	東京海上日動リスク コンサルティング株式会 社	平成26年10月	—	—	58,171	950	平成26年10月	5.58
〇-52	いちご大森ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会 社	平成26年10月	—	—	90,303	1,161	平成26年10月	5.53
〇-53	いちご高田馬場ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会 社	平成26年10月	—	—	123,547	580	平成26年10月	6.21
〇-54	いちご大宮ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会 社	平成26年10月	—	—	321,286	1,830	平成26年10月	6.57
〇-55	いちご相模原ビル	清水建設株式会社	平成26年10月	—	—	172,077	938	平成26年10月	7.23
〇-56	いちご大船ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会 社	平成26年10月	—	—	124,642	810	平成26年10月	11.28 (注3)
〇-57	いちご仙台イーストビ ル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会 社	平成26年10月	—	—	94,081	1,487	平成26年10月	2.48
〇-58	いちご熊本ビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式会 社	平成26年10月	—	—	213,542	1,800	平成26年10月	1.56

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-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26年10月	4.50
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26年10月	6.70
R-09	いちごサービスアパ ートメント銀座	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26年10月	4.04
Z-01	ファルコン心斎橋 (注5)	株式会社ハイ国際コン サルタント	平成27年2月	—	(3,660)	244,310	1,508	平成26年10月	4.37
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26年10月	6.06 (注3)
Z-03	ブルク大森	清水建設株式会社	平成26年3月	4,000	—	368,182	2,515	平成26年10月	3.38 (注3)
Z-04	バゴダ浅草	清水建設株式会社	平成26年7月	—	70	47,155	778	平成26年10月	6.82
Z-05	REGALOビル	清水建設株式会社	平成26年3月	—	—	167,555	512	平成26年10月	8.18
Z-06	いちご横浜西口ビル	清水建設株式会社	平成26年3月	—	150	86,582	351	平成26年10月	4.72
Z-07	エルセントロ札幌	清水建設株式会社	平成26年3月	—	—	116,037	340	平成26年10月	0.50
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26年10月	0.72
Z-09	コナミスポーツクラブ 和泉府中(注6)	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3月	—	—	106,102	1,948	平成26年10月	11.78
Z-10	いちご渋谷文化村通 りビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成25年10月	—	—	6,208	180	平成26年10月	5.74
Z-11	トワイシア横濱磯子 (商業区画)(注7)	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10月	—	—	21,647	1,588	平成26年10月	8.23
Z-12	ライオンズスクエア川 口	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成26年10月	—	—	199,558	2,022	平成26年10月	5.19
Z-13	いちご新横浜アリー ナ通りビル	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	平成26年10月	—	—	42,368	604	平成26年10月	6.04
Z-14	いちご蒲田ビル	清水建設株式会社	平成26年10月	—	—	119,622	621	平成26年10月	3.82
								合計	2.46 (注8)

(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。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います。

(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-03(いちご三田ビル)、O-20(いちご五反田ビル)、O-34(いちご栄ビル)、Z-02(フィエスタ渋谷)及びZ-03(ブルク大森)については、平成27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(いちご銀座612ビル)、O-25(いちご横須賀ビル)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、およびO-56(いちご大船ビル)については、株式会社松田平田設計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) 平成27年5月8日付で譲渡しています。

- (注6) 本物件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。
- (注7) 本物件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、全体の共用部の費用に区分割合を乗じたものと店舗共用部の費用を足し合わせた金額を記載しています。
- (注8) 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27年3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27年4月30日現在保有する全65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(注1)
〇-02	いちご西参道ビル	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)
〇-03	いちご三田ビル	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)
〇-04	いちご南平台ビル	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)
〇-05	いちご半蔵門ビル	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)
〇-06	いちご聖坂ビル	古久根建設株式会社	古久根建設株式会社	建築主事(港区)
〇-07	いちご渋谷神山町ビル	株式会社IAO竹田設計	飛島建設株式会社	建築主事(渋谷区)
〇-08	いちご赤坂五丁目ビル	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)
〇-09	いちご芝公園ビル	株式会社岡設計	鹿島建設株式会社	建築主事(港区)
〇-10	いちご恵比寿西ビル	三和建物株式会社	三和建物株式会社	建築主事(渋谷区)
〇-11	いちご銀座612ビル	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)
〇-12	いちご内神田ビル	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)
〇-14	いちご四谷四丁目ビル	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
〇-15	いちご溜池ビル	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
〇-16	いちご神保町ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事(千代田区)
〇-17	いちご箱崎ビル	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)
〇-18	いちご九段二丁目ビル	株式会社園田設計	埼玉建興株式会社	建築主事(千代田区)
〇-19	いちご九段三丁目ビル	株式会社佐藤総合計画	飛島建設株式会社	建築主事(千代田区)
〇-20	いちご五反田ビル	森京介建築事務所	大末建設株式会社	建築主事(東京都)
〇-21	いちご新横浜ビル	株式会社類設計室	鹿島建設株式会社	建築主事(横浜市)
〇-22	いちご南池袋ビル	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)
〇-23	いちご中野ノースビル	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)
〇-24	いちご永代ビル	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)
〇-25	いちご横須賀ビル	大成建設株式会社	大成建設株式会社	建築主事(横須賀市)
〇-26	いちご池尻ビル	株式会社間組	株式会社間組	建築主事(目黒区)
〇-27	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)
〇-28	いちご西五反田ビル	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築主事(品川区)
〇-29	いちご吉祥寺ビル	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)
〇-33	いちご名駅ビル	株式会社中村工業	株式会社中村工業	建築主事(名古屋市)
〇-34	いちご栄ビル	末松設計事務所	清水建設株式会社	建築主事(名古屋市)
〇-37	いちご丸の内ビル	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
〇-38	いちご富山駅西ビル	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)
〇-39	いちご・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)
	いちご・みらい信金ビル(立体駐車場)	三菱重工業株式会社	三菱重工業株式会社	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（注１）
Ｏ－４０	いちご佐賀ビル	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	いちご高松ビル	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	いちご神田錦町ビル	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
Ｏ－４７	いちご秋葉原ノースビル	株式会社富士電機一級建築士事務所	清水建設株式会社 清水・鹿島建設共同企業体 （増築）	建築主事（千代田区）
Ｏ－４８	いちご堺筋本町ビル	野村不動産一級建築士事務所	野村建設工業株式会社	財団法人日本建築センター
Ｏ－４９	いちご神田小川町ビル	株式会社松田平田	株式会社銭高組	建築主事（千代田区）
Ｏ－５０	いちご八丁堀ビル	株式会社浅沼組東京本店一級建築 士事務所	株式会社浅沼組	株式会社国際確認検査センター
Ｏ－５１	恵比寿グリーンガラス	株式会社プランツアソシエイツ	三井住友建設株式会社東京建 築支店	財団法人日本建築センター
Ｏ－５２	いちご大森ビル	安宅エン지니어リング株式会社	株式会社フジタ開発事業本部	建築主事（東京都）
Ｏ－５３	いちご高田馬場ビル	株式会社メックデザインインター ナショナル	工新建設株式会社	建築主事（新宿区）
Ｏ－５４	いちご大宮ビル	株式会社大林組東京本社一級建築 士事務所	株式会社大林組東京本社	建築主事（大宮市）
Ｏ－５５	いちご相模原ビル	佐藤武夫設計事務所	東急建設株式会社横浜支店	建築主事（相模原市）
Ｏ－５６	いちご大船ビル	入江三宅設計事務所	株式会社鴻池組	建築主事（神奈川県）
Ｏ－５７	いちご仙台イーストビル	鹿島建設株式会社東北支店一級建 築士事務所	鹿島建設株式会社東北支店	ビューローベリタスジャパン株式会社
Ｏ－５８	いちご熊本ビル	飛鳥建設株式会社九州支店一級建 築士事務所	飛鳥建設株式会社九州支店	建築主事（熊本市）
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－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－０９	いちごサービスアパート メント銀座	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）
Ｚ－０１	ファルコン心斎橋 （注２）	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	いちご横浜西口ビル	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	大名パルコニー	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）
Ｚ－０９	コナミスポーツクラブ和 泉府中	西松建設株式会社西日本支社一級 建築士事務所	西松建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
Ｚ－１０	いちご渋谷文化村通りビ ル	浅井謙建築研究所株式会社	大豊建設株式会社東京支店	一般財団法人日本建築センター
Ｚ－１１	トワイシア横浜磯子（商 業区画）	株式会社三菱地所設計	東亜建設工業株式会社	一般財団法人日本建築センター
Ｚ－１２	ライオンズスクエア川口	株式会社共同建築設計事務所	株式会社竹中工務店	建築主事（川口市）
Ｚ－１３	いちご新横浜アリーナ通 りビル	奈良建設一級建築士事務所	奈良建設株式会社	建築主事（横浜市）
Ｚ－１４	いちご蒲田ビル	佐藤武夫設計事務所	三井住友建設株式会社東京建 築支店	建築主事（大田区）

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

(注2) 平成27年5月8日付で譲渡しています。

(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)
第16期計算期間末 (平成25年10月31日)	121,924 (120,490)	55,974 (54,540)	60,005 (58,468)
第17期計算期間末 (平成26年4月30日)	124,399 (122,817)	61,270 (59,688)	59,698 (58,157)
第18期計算期間末 (平成26年10月31日)	123,668 (122,080)	61,098 (59,510)	59,531 (57,984)
第19期計算期間末 (平成27年4月30日)	136,160 (134,348)	68,562 (66,751)	60,657 (59,054)

(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。

(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14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	決算 年月	平成24年 10月	平成25年 4月	平成25年 10月	平成26年 4月	平成26年 10月	平成27年 4月
	最高 (円)	42,650	70,700	65,100	64,800	85,700	101,000
	最低 (円)	33,600	40,050	55,900	59,700	61,300	79,500

第19期の月別最 高・最低投資口 価格	月別	平成26年 11月	平成26年 12月	平成27年 1月	平成27年 2月	平成27年 3月	平成27年 4月
	最高 (円)	85,500	93,600	101,000	95,900	99,800	100,400
	最低 (円)	79,500	85,900	92,100	87,200	91,600	89,800

(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。

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
第16期	自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日	1,433,748	1,537
第17期	自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日	1,581,563	1,541
第18期	自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	1,587,721	1,547
第19期	自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日	1,811,907	1,603

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
第16期	自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日	2.8	5.6
第17期	自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日	2.2	4.5
第18期	自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	2.3	4.6
第19期	自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日	1.1	2.2

(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 平成27年2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) 同社 取締役(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 平成26年6月 平成26年10月 平成27年3月	KPMG東京事務所(現有限責任あずさ監査法人) 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 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) 株式会社平山 社外監査役(現任) チケットガード少額短期保険株式会社 社外監査役(現任) 株式会社森インベスト 代表取締役(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MUF G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 シティユーワ法律事務所 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。ただし、投資主総会の決議によって、法令の定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げないものとします。また、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）。

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します。）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、平成23年10月18日、及び平成26年9月6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条第1項）。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。

本投資証券は、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。

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

(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. 及び b. 」に掲げる資産のうち不動産、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) a. 及び c. 」に掲げる資産のうち不動産、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) d. 」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) e. 」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) f. 」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、

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、発行済投資口の総口数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、運用体制、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兼投資主名簿等管理人：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。

事務委託契約（投資口事務受託契約）

期間	平成27年1月23日から開始し、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. 当事者間が書面により契約解除に合意した場合。この場合には本契約は当事者間が合意して指定した日に終了します。 ii. 当事者のいずれか一方より他方に対して、解約日の3か月以上前に文書による解約の通知をした場合。この場合には本契約は当該通知書に記載した解約日に終了します。 iii. 当事者のいずれか一方が手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。 iv. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。
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。

③ 特別口座管理機関：三井住友信託銀行株式会社

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しなくなった場合。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。

④ 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。

⑤ スポンサーサポート会社：いちごグループホールディングス株式会社

スポンサーサポート契約・スポンサー追加サポート基本合意書

期間	スポンサーサポート契約は、平成26年3月26日から、スポンサー追加サポート基本合意書は平成27年4月9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	本投資法人及びスポンサーサポート会社が、互いに信義誠実の原則により協議を行い決定します。
変更等	本投資法人及びスポンサーサポート会社が、互いに信義誠実の原則により協議を行い決定します。

⑥ 会計監査人：太陽有限責任監査法人

本投資法人は、太陽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、運用体制、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) 通常の実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）。
- (二) (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、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す。）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（登録投資法人の投資主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) 次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - a. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
(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。)
 - b. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引
 - c. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設備その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

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す。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、当該投資法人、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、登録投資法人と資産運用会社の利害関係人等との次の取引（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、資産運用会社はあらかじめ当該投資法人の同意（役員会の承認）を得なければならないとする改正がなされており、かかる改正は平成26年12月1日から施行されています（投信法第201条の2）。

- （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

（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. 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. 有価証券その他の重要な資産（a.に掲げるものを除く。）の場合
市場における時価が把握できる場合、その価額以下の価額にて取得するものとします。また時価が把握できない場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により取得するものとします。
- (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（複数の不動産等を一とした取引を前提とした譲渡の場合には、譲渡価額の合計額が個々の不動産等の不動産鑑定評価額の合計額以上の価額でも可）にて譲渡しなければなりません。但し、鑑定評価額は物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。
 - ii. 本投資法人与自然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. 有価証券その他の資産（a.に掲げるものを除く。）の場合
市場における時価が把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により譲渡するものとします。
- (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。
- (ニ) 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) 不動産等の運営委託契約の締結
運営委託契約の条件は、運営実績、会社信用度、当該不動産等の特色、委託業務の内容及び経営環境等を勘案し、類似不動産等における同種の営業に関する通常の運営委託条件によるものとします。ただし、取得する不動産等において、利害関係者が既に運営業務を行っている場合は、取得後の当該運営業務について当該利害関係者に継続して委託することができるものとしますが、この場合においても、委託条件については上記に準じて検討のうえ、交渉するものとします。
- (ヘ) 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ることはありません。
- (ト) 有価証券の貸借（（ヘ）に掲げる取引を除く。）
貸借料その他の取引条件が市場実勢等の通常の貸借条件によるものとします。
- (チ) 工事の発注
不動産等に係る工事の発注の際には、見積価格、役務提供の内容等を利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し判断します。ただし、緊急工事、利害関係者が設備関係工事における工事対象設備等の設置メーカー系列会社又は保守・メンテナンスの委託先に対して発注する場合、及び工事見積金額50万円未満の場合はこの限りではありません。
- (リ) 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・譲渡、有価証券の取得・譲渡、不動産等の運営委託契約の締結、不動産等の賃貸借契約の締結、有価証券の貸借及び利害関係者からの借入・融資枠の設定等を行う場合における審議の方法は次の通りです。
 - a. 当該取引等又は取引等の投資判断を分掌する各部（以下「起案部」といいます。）が、当該取引先が利害関係者又は投資運用業若しくは投資助言業の顧客（以下「利害関係者等」といいます。）に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。
 - 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ます。
 - c. 利害関係者等との間の不動産等の取得・譲渡、有価証券の取得・譲渡及び利害関係者等からの借入・融資枠の設定等の場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、本投資法人の運用に係る投資運用委員会に付議し、投資運用委員会での審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が承認されれば取引等の実行が決定されます。

- d. 不動産等の運営委託契約の締結、不動産等の賃貸借契約の締結、有価証券の貸借の場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。
- (ロ) 利害関係者等との間の不動産等の管理委託契約、媒介契約及び工事請負契約を行う場合における審議の方法は次のとおりです。
- 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。ただし、工事請負契約については、工事見積金額50万円未満の場合はこの限りではなく、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。
- 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せず、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。
- (ハ) 利害関係者等に対する工事の発注については、コンプライアンス・オフィサーがまとめて、発注金額をリスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会に報告するものとします。

⑤ 本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又はその取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等、登録投資法人の資産の運用に係る業務以外の業務の顧客であって投信法施行規則で定めるもの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

区分	売買金額等（注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	26,754,600	17,080,000
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社恵比寿ホールディングス	5,900,000 (22.1%)	— (—%)
合同会社大森ホールディングス	3,850,000 (14.4%)	— (—%)
合同会社高田馬場ホールディングス	1,580,000 (5.9%)	— (—%)
合同会社大宮ホールディングス	3,430,000 (12.8%)	— (—%)
合同会社仙台ホールディングス	1,840,000 (6.9%)	— (—%)
合同会社川口ホールディングス	2,430,000 (9.1%)	— (—%)
合同会社新横浜ホールディングス	1,700,000 (6.4%)	— (—%)
合同会社プレワン	— (—%)	10,475,000 (61.3%)
合同会社プレツー	— (—%)	6,045,000 (35.4%)
合計	20,730,000 (77.5%)	16,520,000 (96.7%)

② 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

- (注1) 利害関係人等とは、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をいいます。
- (注2) 上記記載の売買金額等は売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

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。））
- (二) 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に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に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続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続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、合併手続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 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

⑦ 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。

⑧ 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続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。

⑨ 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続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。

⑩ 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。

⑪ 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することができます。

⑫ 新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

⑬ 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

(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) 不動産特定共同事業法に基づく事業
- (リ) 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
- (ヌ) 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
- (ル) 金銭の貸付け及び金銭の貸借の媒介及び代理
- (ヲ) 債権の買取
- (ワ) 前各号に係るコンサルティング
- (カ) 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
- (ヨ) 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
- (タ) 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
- (レ) 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（現在の指名委員会等設置会社）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 平成26年3月 平成27年5月	MIPS Computer Systems, Inc. スタンフォード大学アジアパ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 株式統括本部長 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 Director (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 株式会社チヨダ 社外監査役 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) Gwynnie Bee Inc. External Director (現任) 株式会社チヨダ 社外取締役 (現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
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 平成26年4月 平成27年5月	株式会社フジタ 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 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 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 いちご不動産サービス福岡株式会社 取締役 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）	0
取締役	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 平成27年5月	東急不動産株式会社 バシフィックマネジメント株式会社 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 同社 代表執行役社長（現任） 同社 営業本部長 同社 取締役（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 平成17年10月 平成19年5月 平成20年3月 平成20年10月 平成20年11月 平成21年5月 平成21年10月 平成21年11月 平成22年5月 平成23年1月 平成23年4月 平成23年5月 平成23年11月 平成24年7月 平成24年11月 平成25年3月 平成27年3月 平成27年5月	株式会社間組（現株式会社安藤・間） 株式会社クリード 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 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 同社 執行役最高管理責任者兼経営管理部長 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）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） 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 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 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 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 株式会社宮交シティ 代表取締役社長 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 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（現任）管理本部長 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 いちごECOエナジー株式会社 取締役 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 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 タカラビルメン株式会社 取締役会長 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 いちごグループホールディングス株式会社 不動産本部長（現任） 同社 執行役副社長兼COO（現任） いちご不動産サービス福岡株式会社 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 指名委員 監査委員長 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 平成26年5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（現東京海上日動あんしん生命保険株式会社）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 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）兼監査委員兼報酬委員（現任） いちごグループホールディングス株式会社 監査委員長（現任）兼コンプライアンス委員（現任） いちご不動産投資顧問株式会社 監査委員長（現任）	0
社外取締役 指名委員 監査委員 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 平成26年5月 平成26年12月 平成27年5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）兼指名委員兼報酬委員兼コンプライアンス委員 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）兼指名委員兼報酬委員 明治機械株式会社 社外取締役 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） ジャパンベストレスキューシステム株式会社 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 指名委員（現任）兼監査委員（現任）兼報酬委員（現任） いちご不動産投資顧問株式会社 指名委員（現任）兼監査委員（現任）兼報酬委員（現任）	0

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 報酬委員	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 平成26年5月 平成27年2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 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） 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） いちご不動産投資顧問株式会社 指名委員（現任）兼報酬委員（現任） キャストグループ パートナー（現任）	0
社外取締役	吉田 憲一郎	昭和60年4月 平成8年8月 平成18年3月 平成22年6月 平成22年8月 平成26年1月 平成26年5月 平成26年9月	日興証券株式会社（現SMBC日興証券株式会社） ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社（現シティグループ証券株式会社） ゴールドマン・サックス証券会社 日興コーディアル証券株式会社（現SMBC日興証券株式会社） 同社 株式調査部長 いちごアセットマネジメント株式会社 シニアアドバイザー 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） いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役（現任） いちごアセットマネジメント株式会社 副社長 パートナー（現任）	0
社外取締役	鈴木 行生	昭和50年4月 平成8年6月 平成9年6月 平成11年6月 平成12年6月 平成15年6月 平成17年6月 平成20年6月 平成22年7月 平成22年8月 平成24年6月 平成27年5月	株式会社野村総合研究所 同社 取締役 野村證券株式会社 取締役金融研究所長 野村アセットマネジメント投信株式会社（現野村アセットマネジメント株式会社）執行役員調査本部担当 同社 常務執行役員調査本部担当 同社 常務執行役 野村ホールディングス株式会社 取締役監査特命取締役 野村證券株式会社 顧問 株式会社日本ベル投資研究所 代表取締役（現任） 有限責任監査法人トーマツ 顧問（現任） 株式会社システナ 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

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		上記「① 取締役の状況」参照	
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 平成27年3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 同社 代表執行役副社長（現任）運用本部長 同社 私募ファンド本部長（現任）	0
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 同社 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22年3月 平成22年11月 平成23年1月 平成24年7月 平成27年3月 平成27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 同社 上席執行役（現任）営業本部副本部長兼営業第一 部長 同社 リート本部長兼リート運用部長 同社 オフィスリート本部長（現任）兼オフィスリート 管理部長（現任）	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 同社 執行役財務本部副本部長（現任）兼財務本部財務 部長（現任）兼財務本部経理部長	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
執行役	島田 光隆	平成9年9月 平成19年9月 平成23年1月 平成23年11月 平成25年6月 平成27年3月	大栄不動産株式会社 モルガン・スタンレー・プロパティーズ・ジャパン株式会社（現モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社） いちご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） いちごソリューションズ株式会社 取締役不動産営業部長 いちご不動産投資顧問株式会社 営業本部営業部長 同社 執行役（現任）兼営業本部長（現任）兼営業部長（現任）	0
執行役	司 昭彦	昭和62年4月 平成6年1月 平成14年3月 平成17年9月 平成19年11月 平成23年9月 平成24年7月 平成27年3月	株式会社フジタ 同社 大阪支店高槻再開発プロジェクト課長代理 同社 大阪支店企画営業部次長 オリックス株式会社 不動産プロジェクト開発部（大阪駐在）課長代理 アセット・マネジャーズ株式会社（現いちごグループホールディングス株式会社） いちごソリューションズ株式会社（現いちご地所株式会社）不動産営業部大阪支店長 いちご不動産投資顧問株式会社大阪支店長（現任） 同社 執行役（現任）	0
執行役	田實 裕人	平成4年4月 平成19年12月 平成21年7月 平成21年10月 平成24年7月 平成25年3月 平成27年3月 平成27年5月	三菱信託銀行（現三菱UFJ信託銀行） 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） アセット証券株式会社（現いちご地所株式会社）監査部長 いちご不動産投資顧問株式会社 取締役（資産管理部担当）資産管理部長 同社 企画管理部長（現任）兼リスク管理部長（現任） 同社 管理統括 同社 管理本部長（現任） 同社 執行役（現任）	0
執行役	岩井 裕志	平成13年4月 平成18年1月 平成22年9月 平成24年7月 平成27年3月 平成27年7月	株式会社ケン・コーポレーション シンプレクス不動産投資顧問株式会社 いちご不動産投資顧問株式会社 いちご地所株式会社 同社 取締役（運用部管掌）運用部長 いちご不動産投資顧問株式会社 執行役（現任）ホテルリート本部長（現任）兼ホテルリート運用部長（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。

（注）本資産運用会社は、いちごホテルリート投資法人との間での資産運用委託契約に基づき、同投資法人の投信法上の登録完了をもって同投資法人の資産運用を開始する予定です。

2 【その他の関係法人の概況】

A. 一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人（投信法第117条第2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27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 投資主名簿等管理人としての業務

（イ）投資主の名簿に関する事務

- ・投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- ・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務
- ・本投資法人の投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録に関する事務

（ロ）募集投資口の発行に関する事務

（ハ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

（ニ）投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務

- ・投信法第137条に定める金銭の分配（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に関する事務
- ・分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務

（ホ）投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

（ヘ）受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

（ト）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務

（チ）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務

（リ）総投資主通知等の受理に関する事務

（ヌ）投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債、株式等の振替に関する法律第2条第2項に定める振替機関をいいます。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

（ル）本投資法人の情報提供請求権（社債、株式等の振替に関する法律第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務

（ヲ）振替機関からの個別投資主通知（社債、株式等の振替に関する法律第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務

（ワ）投資主等の提出する届出の受理に関する事項

（カ）投資口の併合、分割に関する事項

（ヨ）上記に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付

（タ）上記に掲げる委託事務に付随する事務

（レ）上記に掲げる事務のほか、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務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

B. 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

三井住友信託銀行株式会社

② 資本金の額

342,037百万円（平成27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27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人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。

D. 特定関係法人（金融商品取引法第166条第5項関係）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

いちごグループホールディングス株式会社

② 資本金の額

26,499百万円（平成27年2月28日現在）

③ 事業の内容

いちごグループの純粋持株会社（グループ経営戦略、グループ不動産サービス、経営管理および事務受託）

(2) 関係業務の概要

いちごグループホールディングス株式会社に係る関係業務の概要については、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 (3) 投資法人の仕組み 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」の記載をご参照ください。

(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19期計算期間（平成26年11月1日から平成27年4月30日まで）の財務諸表について、太陽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26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 4,961,374	※1 6,339,011
信託現金及び信託預金	※1 5,556,132	※1 7,146,522
営業未収入金	49,147	36,814
前払費用	258,899	259,445
その他	4,936	2,840
流動資産合計	10,830,491	13,784,634
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,691,090	8,473,551
減価償却累計額	△764,033	△851,537
建物（純額）	※1 7,927,057	※1 7,622,013
構築物	35,882	32,545
減価償却累計額	△13,659	△15,029
構築物（純額）	※1 22,222	※1 17,515
機械及び装置	263,899	261,009
減価償却累計額	△62,048	△71,268
機械及び装置（純額）	※1 201,850	※1 189,741
工具、器具及び備品	58,482	56,743
減価償却累計額	△21,782	△23,816
工具、器具及び備品（純額）	※1 36,700	※1 32,926
土地	※1 19,555,504	※1 18,825,582
建設仮勘定	-	124
信託建物	28,462,782	29,266,605
減価償却累計額	△3,079,859	△2,563,456
信託建物（純額）	※1 25,382,922	※1 26,703,148
信託構築物	72,649	52,575
減価償却累計額	△15,393	△9,136
信託構築物（純額）	※1 57,255	※1 43,439
信託機械及び装置	255,300	333,189
減価償却累計額	△75,535	△96,927
信託機械及び装置（純額）	※1 179,765	※1 236,262
信託工具、器具及び備品	677,481	254,089
減価償却累計額	△209,765	△92,729
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 467,715	※1 161,359
信託土地	※1 54,108,394	※1 63,414,448
信託建設仮勘定	3,206	2,120
有形固定資産合計	107,942,596	117,248,682
無形固定資産		
信託借地権	※1 4,494,579	※1 4,494,579
無形固定資産合計	4,494,579	4,494,579
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	375,687	603,770
その他	9,482	13,587
投資その他の資産合計	400,397	632,584
固定資産合計	112,837,572	122,375,846
資産合計	123,668,064	136,160,481

(単位：千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	188,335	334,839
1年内返済予定の長期借入金	※1 17,345,410	※1 6,025,171
未払金	278,806	366,502
未払費用	44,607	9,622
未払法人税等	605	605
未払消費税等	133,230	73,465
前受金	749,636	801,153
その他	13,576	18,604
流動負債合計	18,754,207	7,629,962
固定負債		
長期借入金	※1 38,591,161	※1 53,555,141
預り敷金及び保証金	1,771,515	1,723,922
信託預り敷金及び保証金	3,447,888	4,683,727
資産除去債務	4,799	4,815
固定負債合計	43,815,364	59,967,607
負債合計	62,569,572	67,597,570
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,782,839	34,130,503
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
配当積立金	13,338,498	13,160,756
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,410,732	705,230
剰余金合計	35,315,652	34,432,407
投資主資本合計	61,098,491	68,562,911
純資産合計	※2 61,098,491	※2 68,562,911
負債純資産合計	123,668,064	136,160,481

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	前期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31 日	当期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30 日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,080,532	※1 4,386,495
その他賃貸事業収入	※1 477,585	※1 483,980
不動産等売却益	※2 57,807	※2 150,311
営業収益合計	4,615,924	5,020,788
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,982,518	※1 2,133,086
資産運用報酬	383,510	484,527
資産保管手数料	9,463	9,420
一般事務委託手数料	33,565	29,316
役員報酬	5,929	5,040
その他営業費用	61,641	91,439
営業費用合計	2,476,627	2,752,829
営業利益	2,139,296	2,267,958
営業外収益		
受取利息	1,018	1,153
未払分配金戻入	548	852
受取保険金	25	10
還付加算金	384	-
その他営業外収入	-	142
営業外収益合計	1,977	2,159
営業外費用		
支払利息	457,393	409,090
融資関連費用	273,341	806,962
投資口交付費	-	48,576
営業外費用合計	730,735	1,264,629
経常利益	1,410,538	1,005,488
特別損失		
減損損失	-	※3 300,406
特別損失合計	-	300,406
税引前当期純利益	1,410,538	705,082
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	1,409,933	704,477
前期繰越利益	799	753
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,410,732	705,230

(3) 【投資主資本等変動計算書】

前期（自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	25,782,839	20,566,420	13,613,797	1,307,064	35,487,282	61,270,121	61,270,121
当期変動額							
配当積立金の取崩			△275,298	275,298	—	—	—
剰余金の配当				△1,581,563	△1,581,563	△1,581,563	△1,581,563
当期純利益				1,409,933	1,409,933	1,409,933	1,409,933
当期変動額合計	—	—	△275,298	103,668	△171,630	△171,630	△171,630
当期末残高	25,782,839	20,566,420	13,338,498	1,410,732	35,315,652	61,098,491	61,098,491

当期（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		出資剰余金	配当積立金	当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	25,782,839	20,566,420	13,338,498	1,410,732	35,315,652	61,098,491	61,098,491
当期変動額							
新投資口の発行	8,347,664					8,347,664	8,347,664
配当積立金の取崩			△177,741	177,741	－	－	－
剰余金の配当				△1,587,721	△1,587,721	△1,587,721	△1,587,721
当期純利益				704,477	704,477	704,477	704,477
当期変動額合計	8,347,664	－	△177,741	△705,502	△883,244	7,464,419	7,464,419
当期末残高	34,130,503	20,566,420	13,160,756	705,230	34,432,407	68,562,911	68,562,911

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日
I 当期末処分利益	1,410,732,939円	705,230,502円
II 配当積立金取崩額	177,741,763円	1,107,136,237円
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,587,721,681円 (1,547円)	1,811,907,769円 (1,603円)
IV 次期繰越利益	753,021円	458,970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、当期末処分利益1,410,732,939円に、配当積立金177,741,763円を加算した金額1,588,474,702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1,587,721,681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1,547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705,230,502円に、配当積立金1,107,136,237円を加算した金額1,812,366,739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1,811,907,769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1,603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26年5月1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月1日 至 平成27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	1,410,538	705,082
減価償却費	605,639	667,704
投資口交付費	-	48,576
減損損失	-	300,406
受取利息	△1,018	△1,153
支払利息	457,393	409,090
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△23,159	12,333
前払費用の増減額 (△は増加)	51,810	△545
長期前払費用の増減額 (△は増加)	24,828	△228,083
預け金の増減額 (△は増加)	387,267	-
未払消費税等の増減額 (△は減少)	81,067	△59,765
営業未払金の増減額 (△は減少)	△22,278	37,944
未払金の増減額 (△は減少)	△10,186	87,696
前受金の増減額 (△は減少)	69,844	51,517
有形固定資産の売却による減少額	-	958,825
信託有形固定資産の売却による減少額	377,532	15,944,448
その他	△13,915	41,376
小計	3,395,363	18,975,454
利息の受取額	1,018	1,153
利息の支払額	△471,917	△444,076
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	2,923,859	18,531,926
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	△38,552	△31,609
信託有形固定資産の取得による支出	△534,296	△27,029,280
預り敷金及び保証金の受入による収入	57,362	20,839
預り敷金及び保証金の返還による支出	△47,793	△79,173
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	94,962	1,537,017
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△110,432	△338,390
投資活動によるキャッシュ・フロー	△578,749	△25,920,596
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	6,500,000	31,610,500
長期借入金の返済による支出	△6,973,312	△27,966,758
投資口の発行による収入	-	8,299,087
分配金の支払額	△1,581,233	△1,586,939
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,054,545	10,355,889
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	290,564	2,967,220
現金及び現金同等物の期首残高	10,195,262	10,485,827
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,485,827	※1 13,453,047

(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>2～30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	2～30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	2～30年								
機械及び装置	1～27年								
工具、器具及び備品	1～30年								
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支払時に全額費用として処理しています。 なお、平成26年12月3日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成26年12月3日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は277,567千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、277,567千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。								
3. 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。 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23,786千円です。								
4. 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リ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。								
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。								

6. 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、信託借地権 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26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
現金及び預金	1,842,768千円	1,864,448千円
信託現金及び信託預金	5,553,352千円	7,146,522千円
建物	7,927,057千円	7,622,013千円
構築物	22,222千円	17,515千円
機械及び装置	201,850千円	189,741千円
工具、器具及び備品	36,700千円	32,926千円
土地	19,555,504千円	18,825,582千円
信託建物	25,382,922千円	26,703,148千円
信託構築物	57,255千円	43,439千円
信託機械及び装置	179,765千円	236,262千円
信託工具、器具及び備品	467,715千円	161,359千円
信託土地	54,108,394千円	63,414,448千円
信託借地権	4,494,579千円	4,494,579千円
合計	119,830,090千円	130,751,988千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
1年内返済予定の長期借入金	17,345,410千円	6,025,171千円
長期借入金	37,491,161千円	53,555,141千円
合計	54,836,571千円	59,580,312千円

※2. 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26年10月31日)	当期 (平成27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 至	平成26年 5 月 1 日 平成26年10月31日	自 至	平成26年11月 1 日 平成27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		3,475,551		3,616,642
共益費収入		436,501		541,927
駐車場収入		132,852		189,981
施設使用料		35,626	4,080,532	37,944
その他賃貸事業収入				4,386,495
水道光熱費収入		408,365		429,696
その他収入		69,219	477,585	54,284
不動産賃貸事業収益合計				483,980
		4,558,117		4,870,476
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		427,688		462,054
水道光熱費		435,240		472,969
信託報酬		31,332		26,366
減価償却費		605,639		667,704
修繕費		84,852		119,896
公租公課		357,012		344,333
損害保険料		5,157		5,794
その他賃貸事業費用		35,595		33,967
不動産賃貸事業費用合計			1,982,518	2,133,086
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		2,575,599		2,737,389

※ 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円)

前期 (自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日)

いちご九段南ビル

不動産等売却収入	450,000
不動産等売却原価	377,532
その他売却費用	14,660
不動産等売却益	57,807

当期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)

フォレシティ六本木

不動産等売却収入	1,570,000
不動産等売却原価	1,676,303
その他売却費用	502
不動産等売却損	106,806

フォレシティ麻布十番

不動産等売却収入	1,135,000
不動産等売却原価	1,096,689
その他売却費用	1,002
不動産等売却益	37,307

フォレシティ麻布十番貳番館		
不動産等売却収入		1,224,000
不動産等売却原価	1,210,205	
その他売却費用	1,170	
不動産等売却益		12,623
フォレシティ白金台		
不動産等売却収入		750,000
不動産等売却原価	783,328	
その他売却費用	502	
不動産等売却損		33,831
フォレシティ秋葉原		
不動産等売却収入		2,191,000
不動産等売却原価	2,407,961	
その他売却費用	502	
不動産等売却損		217,464
スイート・ワン・コート		
不動産等売却収入		655,000
不動産等売却原価	746,201	
その他売却費用	502	
不動産等売却損		91,704
フォレシティ笹塚		
不動産等売却収入		959,000
不動産等売却原価	1,007,856	
その他売却費用	502	
不動産等売却損		49,359
グランブレス河田町		
不動産等売却収入		500,000
不動産等売却原価	591,445	
その他売却費用	502	
不動産等売却損		91,947
フォレシティ桜新町		
不動産等売却収入		716,000
不動産等売却原価	889,723	
その他売却費用	502	
不動産等売却損		174,226
フォレシティ新蒲田		
不動産等売却収入		990,000
不動産等売却原価	977,129	
その他売却費用	502	
不動産等売却益		12,367
フォレシティ中落合		
不動産等売却収入		335,000
不動産等売却原価	437,784	
その他売却費用	162	
不動産等売却損		102,947

フォレシティ富ヶ谷		
不動産等売却収入		1,650,000
不動産等売却原価	1,322,820	
その他売却費用	502	
不動産等売却益		326,676
フォレシティ両国		
不動産等売却収入		1,080,000
不動産等売却原価	1,022,280	
その他売却費用	562	
不動産等売却益		57,157
フォレシティ豊洲		
不動産等売却収入		1,785,000
不動産等売却原価	1,317,198	
その他売却費用	660	
不動産等売却益		467,140
フォレシティ西本町		
不動産等売却収入		980,000
不動産等売却原価	895,302	
その他売却費用	704	
不動産等売却益		83,992
いちご仙台中央ビル		
不動産等売却収入		560,000
不動産等売却原価	521,040	
その他売却費用	17,624	
不動産等売却益		21,334

※３．減損損失

前期（自 平成26年５月１日 至 平成26年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自平成26年11月１日 至 平成27年４月30日）

当期において、本投資法人は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）
その他※	信託建物、 信託土地等	大阪府大阪市	300,406

※上記その他の名称はファルコン心斎橋です。

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27年４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300,406千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、信託建物76,502千円、信託構築物376千円、信託機械及び装置3,509千円、信託工具、器具及び備品4,878千円、信託土地215,139千円であります。

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。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	14,000,000口	14,000,000口
発行済投資口の総口数	1,026,323口	1,130,323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26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日
現金及び預金	4,961,374千円	6,339,011千円
信託現金及び信託預金	5,556,132千円	7,146,522千円
別段預金	△31,679千円	△32,486千円
現金及び現金同等物	10,485,827千円	13,453,047千円

(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26年10月31日)	当期 (平成27年 4 月30日)
未経過リース料		
1 年内	51,542千円	52,156千円
1 年超	969,380千円	947,141千円
合計	1,020,922千円	999,298千円

(貸主側)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年 4 月30日)
未経過リース料		
1 年内	3,611,201千円	4,249,562千円
1 年超	4,162,663千円	3,856,708千円
合計	7,773,865千円	8,106,270千円

(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り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、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った場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26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	4,961,374	4,961,374	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,556,132	5,556,132	—
資産合計	10,517,506	10,517,506	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	17,345,410	17,355,283	9,873
(4) 長期借入金	38,591,161	39,169,976	578,815
負債合計	55,936,571	56,525,260	588,689
(5) 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

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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 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、変動金利による長期借入金で金利スワ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）、当該金利スワ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。

(5) 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。

平成27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	6,339,011	6,339,011	—
（2）信託現金及び信託預金	7,146,522	7,146,522	—
資産合計	13,485,534	13,485,534	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	6,025,171	6,025,817	646
（4）長期借入金	53,555,141	53,892,001	336,859
負債合計	59,580,312	59,917,818	337,506
（5）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

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。

（3）1年内返済予定の長期借入金（4）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、元金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、変動金利による長期借入金で金利スワ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）、当該金利スワップと一体として処理された元金金の合計額を、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。

（5）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

（単位：千円）

区分	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
預り敷金及び保証金	1,771,515	1,723,922
信託預り敷金及び保証金	3,447,888	4,683,727

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26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	4,961,374	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,556,132	—	—	—	—	—
合計	10,517,506	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日（平成27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	6,339,011	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,146,522	—	—	—	—	—
合計	13,485,534	—	—	—	—	—

（注4）長期借入金の決算日（平成26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	17,345,410	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,800,250	12,243,090	11,216,883	12,330,937	—
合計	17,345,410	2,800,250	12,243,090	11,216,883	12,330,937	—

長期借入金の決算日（平成27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	6,025,171	—	—	—	—	—
長期借入金	—	1,972,431	9,399,248	12,465,310	14,764,137	14,954,015
合計	6,025,171	1,972,431	9,399,248	12,465,310	14,764,137	14,954,015

(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26年10月31日）及び当期（平成27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26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		
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	10,475,937	10,439,687	(注)	—

(注) 金利スワップ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及び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、「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」における(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（平成27年4月30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	契約金額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特 例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	33,895,872	33,815,922	(注)	—

(注) 金利スワップ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及び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、前記「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」における(注1) (3) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

(有価証券に関する注記)

前期（平成26年10月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27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26年10月31日）

該当事項はありません。

当期（平成27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26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
繰延税金資産 (固定)		
合併受入資産評価差額	7,474,960千円	6,912,811千円
資産除去債務	1,639千円	1,556千円
その他	514千円	1,633千円
繰越欠損金	1,627,089千円	1,539,078千円
繰延税金資産小計	9,104,203千円	8,455,079千円
評価性引当額	△9,104,203千円	△8,455,079千円
繰延税金資産合計	－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26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
法定実効税率 (調整)	34.16%	34.15%
評価性引当額の増減	△34.16%	△34.15%
その他	0.043%	0.086%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.043%	0.086%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が引き下げられることになりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年10月期(第20期)以降において解消が見込まれる一時差異について、34.15%から32.31%に変更されます。なお、この変更による影響額は軽微です。

(持分法損益等に関する注記)

前期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27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26年5月1日 至 平成26年10月31日)及び当期(自 平成26年11月1日 至 平成27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26年5月1日 至 平成26年10月31日)及び当期(自 平成26年11月1日 至 平成27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26年5月1日 至 平成26年10月31日)及び当期(自 平成26年11月1日 至 平成27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26年5月1日 至 平成26年10月31日)及び当期(自 平成26年11月1日 至 平成27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26年 5 月 1 日 至 平成26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26年11月 1 日 至 平成27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26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日
事務所	貸借対照表計上額		
	期首残高	75,022,810	74,576,751
	期中増減額	△446,059	20,509,047
	期末残高	74,576,751	95,085,798
	期末時価	76,499,000	99,185,000
居住施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	19,375,685	19,309,023
	期中増減額	△66,662	△19,309,023
	期末残高	19,309,023	—
	期末時価	18,904,000	—
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	18,624,478	18,548,194
	期中増減額	△76,283	8,107,024
	期末残高	18,548,194	26,655,218
	期末時価	18,779,000	27,174,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	113,022,974	112,433,969
	期中増減額	△589,005	9,307,048
	期末残高	112,433,969	121,741,017
	期末時価	114,182,000	126,359,000

(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) 賃貸と不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由はいちご・みらい信金ビル (61,934千円) の追加取得によるものであり、主な減少理由は、いちご九段南ビルの売却 (377,532千円) 及び減価償却費によるものです。当期の主な増加理由は不動産信託受益権11物件 (26,935,806千円) の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権14物件 (15,944,448千円)、不動産 2 物件 (958,825千円) の売却、ファルコン心斎橋の減損損失 (300,406千円) 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26年5月1日 至 平成26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26年11月1日 至 平成27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26年5月1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
1口当たり純資産額	59,531円	60,657円
1口当たり当期純利益	1,373円	634円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益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、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の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
当期純利益 (千円)	1,409,933	704,477
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 (千円)	1,409,933	704,477
期中平均投資口数 (口)	1,026,323	1,110,970

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

平成27年4月9日及び同年4月21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、公募による新投資口の発行については平成27年5月1日に、オーバーアロットメントによる売出に伴う第三者割当による新投資口の発行については平成27年5月27日にそれぞれ払込が完了しています。この結果、本書の日付現在の出資総額は58,781,415,500円、発行済投資口の総口数は1,416,323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	: 271,700口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり89,212円
発行価格（募集価格）の総額	: 24,238,900,400円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり86,192円
払込金額（発行価額）の総額	: 23,418,366,400円
払込期日	: 平成27年5月1日

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数	: 14,300口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり86,192円
払込金額（発行価額）の総額	: 1,232,545,600円
払込期日	: 平成27年5月27日
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

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、以下の特定資産を取得しました。

[いちご神宮前ビル（注1）]

取得価格（注2）	7,200,000千円
所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目25番16号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成27年4月9日
取得日	平成27年5月7日
取得先	国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご渋谷道玄坂ビル（注1）]

取得価格（注2）	3,650,000千円
所在地	東京都渋谷区円山町28番3号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成27年4月9日
取得日	平成27年5月7日
取得先	国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご広尾ビル（注1）]

取得価格（注2）	3,960,000千円
所在地	東京都渋谷区広尾五丁目8番14号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成27年4月9日
取得日	平成27年5月7日
取得先	国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご笹塚ビル（注１）]

取得価格（注２） 4,780,000千円
所在地 東京都渋谷区笹塚二丁目26番２号
資産の種類 不動産信託受益権
所有形態 （土地）所有権（建物）所有権（区分所有持分100.00%）
契約締結日 平成27年４月９日
取得日 平成27年５月７日
取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご日本橋イーストビル（注１）]

取得価格（注２） 4,700,000千円
所在地 東京都中央区日本橋馬喰町二丁目７番８号
資産の種類 不動産信託受益権
契約締結日 平成27年４月９日
取得予定日 平成27年５月７日
取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[秀和第二桜橋ビル]

取得価格（注２） 2,500,000千円
所在地 東京都中央区八丁堀四丁目８番２号
資産の種類 不動産信託受益権
所有形態 （土地）所有権（注３） （建物）所有権（区分所有持分86.74%）
契約締結日 平成27年４月９日
取得日 平成27年５月７日
取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご新川ビル（注１）]

取得価格（注２） 2,360,000千円
所在地 東京都中央区新川二丁目22番１号
資産の種類 不動産信託受益権
契約締結日 平成27年４月９日
取得日 平成27年５月７日
取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご九段ビル（注１）]

取得価格（注２） 3,190,000千円
所在地 東京都千代田区神田神保町二丁目38番１他
資産の種類 不動産信託受益権
契約締結日 平成27年４月９日
取得日 平成27年５月７日
取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[いちご東五反田ビル（注１）]

取得価格（注２） 3,660,000千円
所在地 東京都品川区東五反田一丁目６番３号
資産の種類 不動産信託受益権
所有形態 （土地）所有権（建物）所有権（区分所有持分100.00%）
契約締結日 平成27年４月９日
取得日 平成27年５月７日
取得先 国内の特定目的会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[アクシオール三田]

取得価格（注２） 1,800,000千円
 所在地 東京都港区三田三丁目１番17号
 資産の種類 不動産信託受益権
 所有形態 （土地）所有権（敷地権割合80.47%） （建物）所有権（区分所有持分80.26%）
 契約締結日 平成27年４月９日
 取得日 平成27年５月７日
 取得先 合同会社三田ホールディングス

[いちご東池袋ビル（注１）]

取得価格（注２） 4,570,000千円
 所在地 東京都豊島区東池袋一丁目34番５号
 資産の種類 不動産信託受益権
 契約締結日 平成27年４月９日
 取得日 平成27年５月７日
 取得先 国内の有限会社ですが、取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

[郡山ビッグアイ（オフィス区画）]

取得価格（注２） 1,660,000千円
 所在地 福島県郡山市駅前二丁目11番１号
 資産の種類 不動産信託受益権
 所有形態 （土地）所有権（敷地権割合10.61%） （建物）所有権（区分所有持分10.87%）
 契約締結日 平成27年４月９日
 取得日 平成27年５月７日
 取得先 合同会社郡山ホールディングス

（注１）本投資法人の取得後、以下のとおり物件名称の変更を予定しています。

物件名称（変更後）	物件名称（変更前）
いちご神宮前ビル	神宮前第２３ビル
いちご渋谷道玄坂ビル	渋谷ＹＴビル
いちご広尾ビル	G－P L A C E広尾
いちご笹塚ビル	G－P L A C E笹塚
いちご日本橋イーストビル	G－P L A C E日本橋
いちご新川ビル	能登ビル
いちご九段ビル	稲岡九段ビル
いちご東五反田ビル	G－P L A C E五反田
いちご東池袋ビル	池袋S I Aビル

（注２）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。

（注３）本件土地の面積に加え、他の区分所有権者が所有している敷地の一部に設定された地上権部分を含みます。

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27年4月30日付で以下の借入れについて契約を締結し、同年5月7日に実行しています。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済 方法	摘要
平成27年 5 月 7 日	株式会社三井住友銀行	852,000	1ヶ月円 T I B O R +0.70%	平成29年 11月 7 日	(注)	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	852,000				
	株式会社三菱東京U F J 銀行	712,000				
	株式会社りそな銀行	596,000				
	株式会社新生銀行	338,000				
	株式会社あおぞら銀行	258,000				
	オリックス銀行株式会社	196,000				
	株式会社福岡銀行	196,000				
合計		4,000,000				

(注) 平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に2,000千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済 方法	摘要
平成27年 5 月 7 日	株式会社三井住友銀行	1,974,000	1ヶ月円 T I B O R +0.86% (注1)	平成33年 5月7日	(注2)	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,974,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,644,000				
	株式会社りそな銀行	1,378,000				
	株式会社新生銀行	780,000				
	株式会社あおぞら銀行	596,000				
	オリックス銀行株式会社	452,000				
	株式会社福岡銀行	452,000				
合計		9,250,000				

(注1) 金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に1.27500%で固定化されています。

(注2) 平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4,625千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済 方法	摘要
平成27年 5 月 7 日	株式会社三井住友銀行	1,974,000	1ヶ月円 T I B O R +0.90% (注1)	平成33年 11月8日	(注2)	有担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,974,000				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,644,000				
	株式会社りそな銀行	1,376,000				
	株式会社新生銀行	782,000				
	株式会社あおぞら銀行	596,000				
	オリックス銀行株式会社	452,000				
	株式会社福岡銀行	452,000				
合計		9,250,000				

(注1) 金利上昇リスクをヘッジするために別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に1.34750%で固定化されています。

(注2) 平成27年7月末日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に4,625千円を返済し、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

(単位：千円)

区分	種類	契約額等（注１）		時価（注２）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	33,895,872	33,815,922	—
合計		33,895,872	33,815,922	—

(注１) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注２) 当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価は記載していません。

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	8,691,090	40,762	258,302	8,473,551	851,537	125,731	7,622,013	(注)
	構築物	35,882	—	3,337	32,545	15,029	2,186	17,515	(注)
	機械及び装置	263,899	990	3,880	261,009	71,268	10,556	189,741	(注)
	工具、器具及び備品	58,482	4,546	6,285	56,743	23,816	4,554	32,926	(注)
	土地	19,555,504	—	729,921	18,825,582	—	—	18,825,582	(注)
	建設仮勘定	—	124	—	124	—	—	124	
	信託建物	28,462,782	6,185,271	5,381,449 (76,502)	29,266,605	2,563,456	485,171	26,703,148	(注)
	信託構築物	72,649	18,190	38,264 (376)	52,575	9,136	2,610	43,439	(注)
	信託機械及び装置	255,300	92,386	14,497 (3,509)	333,189	96,927	23,056	236,262	(注)
	信託工具、器具及び備品	677,481	15,873	439,265 (4,878)	254,089	92,729	13,836	161,359	(注)
	信託土地	54,108,394	20,820,412	11,514,358 (215,139)	63,414,448	—	—	63,414,448	(注)
	信託建設仮勘定	3,206	1,496	2,582	2,120	—	—	2,120	
	小計	112,184,674	27,180,054	18,392,145 (300,406)	120,972,584	3,723,902	667,704	117,248,682	
無形 固定 資産	信託借地権	4,494,579	—	—	4,494,579	—	—	4,494,579	
	小計	4,494,579	—	—	4,494,579	—	—	4,494,579	
合計		116,679,254	27,180,054	18,392,145 (300,406)	125,467,164	3,723,902	667,704	121,743,262	

(注) 有形固定資産の当期増減額のうち、主な増加理由は不動産信託受益権11物件（26,935,806千円）の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権14物件（15,944,448千円）、不動産2物件（958,825千円）の売却、ファルコン心斎橋の減損損失（300,406千円）及び減価償却費によるものです。

なお、「当期減少額」欄における括弧内には減損損失の計上額を記載しています。

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	株式会社香川銀行	1,358,000	—	14,000	1,344,000	1.376	平成27年11月30日	(注2)	(注19)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,364,170	—	1,364,170	—	1.283	平成27年4月30日	(注3)	(注19)	
	みずほ信託銀行株式会社	1,364,190	—	1,364,190	—					
	株式会社りそな銀行	451,970	—	451,970	—					
	株式会社あおぞら銀行	909,460	—	909,460	—					
	株式会社新生銀行	909,460	—	909,460	—					
	株式会社三井住友銀行	1,455,360	—	960,540	494,820	1.915	平成29年4月28日	(注4)	(注19)	
	みずほ信託銀行株式会社	1,455,380	—	960,340	495,040					
	株式会社りそな銀行	482,180	—	318,170	164,010					
	株式会社あおぞら銀行	970,260	—	640,200	330,060					
	株式会社新生銀行	970,260	—	640,180	330,080					
	株式会社あおぞら銀行	2,438,237	—	2,438,237	—	1.602	平成27年2月27日	(注5)	(注19)	
	株式会社新生銀行	2,288,135	—	2,288,135	—					
	オリックス銀行株式会社	457,627	—	457,627	—					
	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 (注6)	(注19)	無担保
	株式会社三井住友銀行	1,460,330	—	503,220	957,110	1.184	平成27年10月30日	(注7)	(注19)	有担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	1,460,340	—	502,930	957,410					
	みずほ信託銀行株式会社	486,780	—	167,640	319,140					
	オリックス銀行株式会社	486,780	—	167,580	319,200					
	株式会社りそな銀行	973,560	—	335,280	638,280					
	株式会社あおぞら銀行	973,560	—	335,270	638,290					
	株式会社みずほ銀行	973,560	—	335,240	638,320					
	株式会社三井住友銀行	3,894,220	—	1,341,310	2,552,910	1.647	平成29年10月31日	(注8)	(注19)	
	みずほ信託銀行株式会社	486,780	—	167,640	319,140					
	株式会社りそな銀行	973,560	—	335,280	638,280					
	株式会社東京スター銀行	1,460,340	—	502,930	957,410					
	新生信託銀行株式会社	1,194,948	—	1,194,948	—	1.747	平成29年11月30日	(注3)	(注19)	
	メットライフアリコ生命 保険株式会社	1,733,064	—	1,733,064	—					
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	1,733,064	—	1,733,064	—					
	株式会社新生銀行	173,306	—	173,306	—					
	新生信託銀行株式会社	1,586,605	—	1,586,605	—	1.764	平成30年3月16日	(注3)	(注19)	
	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	1,762,894	—	1,762,894	—					
株式会社三井住友銀行	1,786,500	—	18,930	1,767,570	1.793	平成30年5月31日	(注9)	(注19)		
株式会社りそな銀行	694,750	—	7,340	687,410						
株式会社新生銀行	992,500	—	10,490	982,010						
株式会社あおぞら銀行	198,500	—	2,090	196,410						
株式会社三井住友銀行	1,592,000	—	16,850	1,575,150	1.468	平成30年11月30日	(注10)	(注19)		
株式会社新生銀行	497,500	—	5,250	492,250						
株式会社あおぞら銀行	1,094,500	—	11,570	1,082,930						
株式会社みずほ銀行	796,000	—	8,410	787,590						

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	株式会社りそな銀行	1,000,000	—	—	1,000,000	1.083	平成31年 4 月30日	期限一括	(注19)	有担保 無保証
	株式会社福岡銀行	1,000,000	—	—	1,000,000					
	株式会社三井住友銀行	1,499,062	—	13,985	1,485,077	1.070	平成31年 7 月31日	(注11)	(注19)	
	株式会社みずほ銀行	1,299,187	—	12,095	1,287,092					
	株式会社あおぞら銀行	899,437	—	8,375	891,062					
	株式会社新生銀行	899,437	—	8,375	891,062					
	株式会社りそな銀行	899,437	—	8,375	891,062					
	株式会社香川銀行	499,687	—	4,655	495,032					
	オリックス銀行株式会社	499,687	—	4,655	495,032					
	株式会社三井住友銀行	—	1,250,000	11,662	1,238,337	1.267	平成32年12月10日	(注12)	(注19)	
	株式会社みずほ銀行	—	1,250,000	11,642	1,238,357					
	株式会社あおぞら銀行	—	800,000	7,450	792,550					
	株式会社新生銀行	—	800,000	7,450	792,550					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	800,000	7,450	792,550					
	株式会社りそな銀行	—	600,000	5,580	594,420					
	株式会社三井住友銀行	—	200,000	1,760	198,240	0.829	平成30年 6 月15日	(注13)	(注19)	
	株式会社みずほ銀行	—	250,000	2,352	247,647					
	株式会社あおぞら銀行	—	200,000	1,880	198,120					
	株式会社新生銀行	—	200,000	1,890	198,110					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	200,000	1,870	198,130					
	株式会社りそな銀行	—	150,000	1,437	148,562					
	オリックス銀行株式会社	—	150,000	1,407	148,592					
	株式会社香川銀行	—	150,000	1,397	148,602					
	株式会社三井住友銀行	—	1,250,000	11,662	1,238,337	1.033	平成31年12月16日	(注14)	(注19)	
	株式会社みずほ銀行	—	1,250,000	11,642	1,238,357					
	株式会社あおぞら銀行	—	800,000	7,450	792,550					
	株式会社新生銀行	—	800,000	7,450	792,550					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	800,000	7,450	792,550					
	株式会社りそな銀行	—	600,000	5,580	594,420					
	株式会社三井住友銀行	—	350,000	3,287	346,712	0.828	平成30年 6 月15日	(注15)	(注19)	
	株式会社みずほ銀行	—	250,000	2,322	247,677					
	株式会社あおぞら銀行	—	200,000	1,860	198,140					
株式会社新生銀行	—	200,000	1,860	198,140						
株式会社三菱東京UFJ銀行	—	200,000	1,860	198,140						
株式会社りそな銀行	—	150,000	1,387	148,612						
オリックス銀行株式会社	—	150,000	1,387	148,612						
株式会社あおぞら銀行	—	2,127,000	—	2,127,000	1.142	平成32年 8 月31日	期限一括	(注19)		
株式会社新生銀行	—	1,998,000	—	1,998,000						
オリックス銀行株式会社	—	400,000	—	400,000						
株式会社三井住友銀行	—	1,360,420	—	1,360,420	0.879	平成30年 4 月27日	(注16)	(注19)		
株式会社みずほ信託銀行	—	1,360,440	—	1,360,440						
株式会社あおぞら銀行	—	906,960	—	906,960						
株式会社新生銀行	—	906,960	—	906,960						
株式会社りそな銀行	—	450,720	—	450,720						

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	株式会社三井住友銀行	—	816, 000	—	816, 000	1. 148	平成31年11月29日	(注17)	(注19)	有担保 無保証
	株式会社新生銀行	—	778, 000	—	778, 000					
	株式会社みずほ銀行	—	740, 000	—	740, 000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	666, 000	—	666, 000					
	株式会社三井住友銀行	—	1, 384, 000	—	1, 384, 000	1. 185	平成32年 5 月29日	(注18)	(注19)	
	株式会社新生銀行	—	1, 322, 000	—	1, 322, 000					
	株式会社みずほ銀行	—	1, 260, 000	—	1, 260, 000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	1, 134, 000	—	1, 134, 000					
	小計	55, 936, 571	31, 610, 500	27, 966, 758	59, 580, 312					
合計	55, 936, 571	31, 610, 500	27, 966, 758	59, 580, 312						

(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23年2月28日を初回として、平成24年11月30日までの3ヶ月毎の最終営業日に120万円を返済し、平成24年12月1日以降は翌年5月31日を初回として、6ヶ月毎の最終営業日に140万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。当期末における借入金残高は、全額1年内返済予定の長期借入金です。

(注3) 平成27年4月30日付で残額を返済しています。

(注4) 平成24年7月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に60万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、平成26年12月12日付で、3,505百万円を期限前返済しています。
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270万円が含まれています。

(注5) 平成27年2月27日付で残額を返済しています。

(注6) 平成26年12月30日付で残額を返済しています。

(注7) 平成25年4月30日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に170万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、平成26年12月12日付で、2,312百万円を期限前返済しています。
当期末における借入金残高は、全額1年内返済予定の長期借入金です。

(注8) 平成25年4月30日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に170万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、平成26年12月12日付で、2,312百万円を期限前返済しています。
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700万円が含まれています。

(注9) 平成25年7月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に40万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、平成27年3月26日付で、290万円を期限前返済しています。
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180万円が含まれています。

(注10) 平成26年1月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に50万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、平成27年3月26日付で、320万円を期限前返済しています。
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200万円が含まれています。

(注11) 平成26年10月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に40万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、平成27年3月26日付で、520万円を期限前返済しています。
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160万円が含まれています。

(注12) 平成27年1月30日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に30万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、平成27年3月26日付で、440万円を期限前返済しています。
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130万円が含まれています。

(注13) 平成27年1月30日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に0.9百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、平成27年3月26日付で、120万円を期限前返済しています。
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300万円が含まれています。

(注14) 平成27年1月30日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に300万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、平成27年3月26日付で、440万円を期限前返済しています。
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130万円が含まれています。

(注15) 平成27年1月30日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に0.9百万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、平成27年3月26日付で、120万円を期限前返済しています。
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300万円が含まれています。

(注16) 平成27年7月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に200万円を返済し、残額は最終返済日に返済します。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900万円が含まれています。

(注17) 平成27年7月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に100万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。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600万円が含まれています。

(注18) 平成27年7月31日を初回として、以降3ヶ月毎の最終営業日に200万円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。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1000万円が含まれています。

(注19) 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。

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成27年4月30日現在)

I 資産総額	136,160,481千円
II 負債総額	67,597,570千円
III 純資産総額 (I - II)	68,562,911千円
IV 発行済数量	1,130,323口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	60,657円

第6【販売及び買戻しの実績】

平成27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)	発行済投資口の総口数 (口)
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
第16期 (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	平成25年5月27日	(注1) 90,000	932,823
第17期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)	平成25年12月3日	(注2) 85,000	1,017,823
	平成26年1月7日	(注3) 8,500	1,026,323
第18期 (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)	—	—	1,026,323
第19期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)	平成26年12月3日	(注4) 95,680	1,122,003
	平成26年12月24日	(注5) 8,320	1,130,323

(注1) 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。

(注2) 1口当たり発行価格60,157円(引受価額57,997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) 1口当たり発行価額57,997円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格83,167円(引受価額80,266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5) 1口当たり発行価額80,266円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 買戻し及び払戻しの実績はありません。

(注7) 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】

当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26年11月14日	臨時報告書
平成26年11月14日	有価証券届出書（一般募集）
平成26年11月14日	有価証券届出書（第三者割当）
平成26年11月26日	訂正有価証券届出書（一般募集）
平成26年11月26日	訂正有価証券届出書（第三者割当）
平成26年12月18日	訂正有価証券届出書（第三者割当）
平成27年1月27日	有価証券報告書（第18期：自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日）
平成27年2月25日	臨時報告書
平成27年4月9日	臨時報告書
平成27年4月9日	有価証券届出書（一般募集）
平成27年4月9日	有価証券届出書（第三者割当）
平成27年4月21日	訂正有価証券届出書（一般募集）
平成27年4月21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27年 7 月16日

いちご不動産投資法人

役員会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

桐川

聡

印

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

尾川

克明

印

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26年11月1日から平成27年4月30日までの第19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27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) X B R L データは監査の対象には含まれていません。