有価証券報告書

計算期間
（第39期）

自　2024年11月１日
至　2025年４月30日

いちごオフィスリート投資法人

（Ｇ０４５３６）

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あります。

【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】	2025年７月25日
【計算期間】	第39期（自　2024年11月１日　至　2025年４月30日）
【発行者名】	いちごオフィスリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　鍵山　卓史
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目６番１号
【事務連絡者氏名】	いちご投資顧問株式会社 財務企画部長　和泉　雅大
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目６番１号
【電話番号】	03－4485－5231
【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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月		2020年10月	2021年４月	2021年10月	2022年４月	2022年10月
営業収益	百万円	7,863	7,725	7,843	8,675	7,800
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(7,862)	(7,725)	(7,843)	(7,735)	(7,798)
営業費用	百万円	3,770	3,801	3,881	4,238	4,025
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(2,852)	(2,841)	(2,887)	(2,991)	(3,122)
営業利益	百万円	4,092	3,923	3,962	4,436	3,775
経常利益	百万円	3,313	3,122	3,201	3,691	3,001
当期純利益	百万円	3,312	3,121	3,200	3,690	3,001
総資産額	百万円	226,980	227,654	227,653	228,020	229,966
（対前期比）	%	(△0.1)	(0.3)	(△0.0)	(0.2)	(0.9)
純資産額	百万円	104,242	102,447	102,421	102,806	102,011
（対前期比）	%	(△0.0)	(△1.7)	(△0.0)	(0.4)	(△0.8)
出資総額	百万円	67,675	67,675	67,675	67,675	67,675
発行済投資口の総口数	口	1,532,287	1,513,367	1,513,367	1,513,367	1,513,367
１口当たり純資産額	円	68,030	67,695	67,678	67,932	67,407
分配総額	百万円	3,417	3,226	3,306	3,795	3,105
１口当たり当期純利益	円	2,162	2,050	2,114	2,438	1,983
１口当たり分配金額	円	2,230	2,132	2,185	2,508	2,052
（うち１口当たり利益分配金）	円	(2,230)	(2,132)	(2,185)	(2,508)	(2,052)
（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）	%	1.5	1.4	1.4	1.6	1.3
		(2.9)	(2.8)	(2.8)	(3.3)	(2.6)
自己資本利益率　（注１）	%	3.2	3.0	3.1	3.6	2.9
		(6.3)	(6.1)	(6.2)	(7.3)	(5.8)
自己資本比率　（注１）	%	45.9	45.0	45.0	45.1	44.4
（対前期比増減）		(0.1)	(△0.9)	(△0.0)	(0.1)	(△0.7)
配当性向　（注２）	%	103.1	104.0	103.4	102.9	103.4

回次		第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月		2023年４月	2023年10月	2024年４月	2024年10月	2025年４月
営業収益	百万円	12,380	7,914	8,068	9,223	10,235
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(7,985)	(7,807)	(7,761)	(8,171)	(8,222)
営業費用	百万円	5,191	4,000	3,973	4,231	4,140
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(3,223)	(3,131)	(3,160)	(3,373)	(3,366)
営業利益	百万円	7,189	3,914	4,094	4,991	6,094
経常利益	百万円	6,390	3,096	3,323	4,082	5,174
当期純利益	百万円	6,390	3,095	3,323	4,081	5,173
総資産額	百万円	235,897	231,001	231,225	244,755	246,076
（対前期比）	%	(2.6)	(△2.1)	(0.1)	(5.9)	(0.5)
純資産額	百万円	105,296	101,999	102,122	106,375	107,363
（対前期比）	%	(3.2)	(△3.1)	(0.1)	(4.2)	(0.9)
出資総額	百万円	67,675	67,675	67,675	71,175	71,175
発行済投資口の総口数	口	1,513,367	1,513,367	1,513,367	1,554,934	1,554,934
１口当たり純資産額	円	69,577	67,399	67,479	68,411	69,046
分配総額	百万円	6,392	3,200	3,327	4,185	5,177
１口当たり当期純利益	円	4,222	2,045	2,195	2,635	3,327
１口当たり分配金額	円	4,224	2,115	2,199	2,692	3,330
（うち１口当たり利益分配金）	円	(4,224)	(2,115)	(2,199)	(2,692)	(3,330)
（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）	%	2.7	1.3	1.4	1.7	2.1
		(5.5)	(2.6)	(2.9)	(3.4)	(4.3)
自己資本利益率　（注１）	%	6.2	3.0	3.3	3.9	4.8
		(12.4)	(5.9)	(6.5)	(7.8)	(9.8)
自己資本比率　（注１）	%	44.6	44.2	44.2	43.5	43.6
（対前期比増減）		(0.3)	(△0.5)	(0.0)	(△0.7)	(0.2)
配当性向　（注２）	%	100.0	103.4	100.1	102.5	100.0

〔その他参考情報〕

回次		第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月		2020年10月	2021年４月	2021年10月	2022年４月	2022年10月
投資物件数　（注３）	件	85	86	86	85	86
テナント数　（注３）	件	924	934	930	923	938
総賃貸可能面積	㎡	259,754.33	264,651.68	264,701.15	263,948.70	266,866.48
期末稼働率　（注３）	%	97.5	97.2	95.4	94.7	96.5
当期減価償却費	百万円	838	870	887	893	910
当期資本的支出額	千円	587,955	677,483	625,613	674,547	632,888
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）　（注１）	百万円	5,847	5,754	5,843	5,637	5,586
１口当たりＦＦＯ (Funds from Operations)　（注１）	円	2,709	2,638	2,701	2,408	2,584
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

回次		第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
決算年月		2023年４月	2023年10月	2024年４月	2024年10月	2025年４月
投資物件数　（注３）	件	88	88	87	92	87
テナント数　（注３）	件	998	1,008	1,006	1,071	1,025
総賃貸可能面積	㎡	269,700.94	269,114.17	266,944.42	278,292.10	265,842.94
期末稼働率　（注３）	%	95.9	96.8	96.6	95.7	96.2
当期減価償却費	百万円	950	971	982	980	993
当期資本的支出額	千円	828,674	775,081	1,039,299	948,289	1,395,841
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）　（注１）	百万円	5,712	5,648	5,583	5,778	5,849
１口当たりＦＦＯ (Funds from Operations)　（注１）	円	1,947	2,617	2,643	2,579	2,671
当期運用日数	日	181	184	182	184	181

（注１）記載した指標は以下の方法により算定しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率については、年換算した数値を（　）内に併記しています。
総資産経常利益率＝経常利益／平均総資産額　平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷２
自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額　平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷２
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
１口当たりＦＦＯ＝（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用±不動産等売却損益±特別損益）／発行済投資口の総口数

（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。）ただし、2024年10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）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）当期の概況

いちごオフィスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の第39期を迎えた当期（2025年４月期）は、東京都新宿区のオフィスビル１物件を帳簿価格の２倍、鑑定評価額の1.7倍の価格で売却しました。本件売却は第38期の2024年８月８日に売買契約を締結していたものです。さらに、東京都港区のオフィスビル、東京都千代田区のオフィスビル、及び大阪府和泉市の商業施設合計３物件を一括で売却しました。このうち大阪府和泉市の商業施設は鑑定評価額が帳簿価格を大きく下回る状況が続いているとともに、メインテナントから退去通知も受領しており、収益の更なる悪化が懸念される物件でした。本件売却により、本投資法人のポートフォリオの競争力向上、及び将来の収益下落リスクを大きく逓減させることが出来たと考えております。さらに、大阪市西区のオフィスビル１物件を帳簿価格の1.9倍、鑑定評価額の1.6倍の価格で売却しました。本物件は、高稼働を維持していたものの、今後の競争力を維持するためには一定の修繕及び設備更新費用がかかることが想定されることから売却を模索していたところ、非常に魅力的な価格提示を受けたことから売却を決定したものです。これらの資産売却による積極的な譲渡益の分配に加え、2024年11月には、Jリート初となる、資産価値向上のためのCAPEX（心築CAPEX）を資金使途とした総額10億円のコミットメント型タームローン契約を株式会社三井住友銀行と締結しました。この資金を最大限活用し、保有物件への心築CAPEX投資を積極的且つ機動的に行い、「心築による価値向上」を加速していきます。今後も安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化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まいります。

（注）心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

（ロ）投資環境と運用実績

ａ．投資環境

事業用不動産の投資環境は、日銀による金融政策正常化の動きが市場に影響を与える中、海外と比較して相対的な低金利や円安が後押しとなり、旺盛な投資需要が継続しております。このような環境下で、事

業用不動産の取引価格は高値圏で推移するとともに、取引実績も引き続き好調な状況を維持しています。中規模オフィスビル市場においても、建築コストの上昇による供給制約が市場を下支えしており、低水準の利回りが継続し、取引価格も堅調に推移しています。さらに、東京都心部では、価格の高騰により投資機会が限られつつある一方で、働き方の多様化を背景に地方都市への投資に対する関心も高まり、主要な地方都市における不動産価格も高止まりしています。加えて、環境・社会問題への関心が世界的に高まる中、不動産分野においてもESG配慮の動きが一層加速しており、投資判断における重要な要素として定着しつつあります。本投資法人では、このような様々な市場環境の変化を注視しながら、今後も中長期にわたり安定した収益が見込める中規模オフィスを選別して投資対象を検討してまいります。

ｂ．運用実績

当期においては、本投資法人は、ポートフォリオ全体のNOIの向上を重視し、賃料水準、稼働率等を考慮しながら、個別物件の収益性向上に向けた継続的な心築CAPEXの実施やテナントニーズに応じた各種サービス施策を継続してまいりました。その結果、当期末稼働率は96.2％と、前期末を上回り、安定した水準を維持しております。特に心築CAPEXについては、2023年11月に本投資法人のスポンサーであるいちご株式会社を割当先とした投資法人債、及び2024年11月に株式会社三井住友銀行との間で締結したコミットメント型タームローン契約により調達した資金を最大限活用し、高い投資効果を実現しております。

さらに、いちご四谷四丁目ビルを帳簿価格の２倍、鑑定評価額の1.7倍、いちご西本町ビルを帳簿価格の1.9倍、鑑定評価額の1.6倍の価格で売却し、その譲渡益を投資主に分配するとともに、鑑定評価額が帳簿価格を大きく下回っていたフチュール和泉を、いちご溜池ビル、いちご九段三丁目ビルと一括で売却し、本投資法人のポートフォリオの競争力向上を図りました。これにより、当期末（2025年４月30日現在）の運用資産は、物件総数87物件、取得価格合計219,751百万円となりました。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、2024年11月に返済期限の到来する借入金（合計6,346百万円）の返済資金として、同月に既存取引銀行からの借入れ（合計6,346百万円）を行い、2025年３月に償還期限の到来する投資法人債（合計1,000百万円）の償還資金として、同月に既存取引銀行からの借入れ（合計1,000百万円）を行いました。

また2024年11月に、資産価値向上のためのCAPEX（心築CAPEX）に充当することを目的として、既存取引銀行との間でコミットメント型タームローン契約の締結を行いました。

当期においても安定的な財務基盤の構築のため、返済期限の分散化並びに金利動向を注視し調達を行ってまいりました。

（ニ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の実績として営業収益10,235百万円、営業利益6,094百万円、経常利益5,174百万円、当期純利益5,173百万円を計上しました。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（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。

本投資法人は、任意積立金として一時差異等調整積立金及び配当積立金を有しています。これらの任意積立金のうち、一時差異等調整積立金は、2015年度改正の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下「投信協会規則」といいます。）に基づき毎期105百万円以上を取り崩します。また、配当積立金は同様に分配金水準の安定化の観点からキャッシュ・フローを考慮した上で取り崩すことがあります。

一方で、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、一時差異等調整積立金、圧縮積立金、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のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

当期の分配金は、当期未処分利益5,174百万円に、一時差異等調整積立金取崩額として105百万円を加算した金額5,279百万円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で101百万円を配当積立金として積立てた上で、投資口１口当たり分配金が１円未満となる端数部分を除く全額5,177百万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口当たり分配金を3,330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、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、物件数の多さから流動性が高く、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に特化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、本資産運用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、外部のブリッジファンドや、スポンサーサポート契約に基づくいちご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、着実な外部成長を推進します。一方で、

保有物件のうち、内部成長余地が限定的な物件は売却を検討し、資産の入替によるポートフォリオの質の向上を図ります。

（ロ）心築による価値向上（内部成長）について

心築による価値向上においては、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、強固なポートフォリオの構築とともに、持続的成長を徹底追求してまいります。

この心築による価値向上を加速するために、スポンサーであるいちご株式会社を割当先とした投資法人債を発行するとともに、株式会社三井住友銀行との間でコミットメント型タームローン契約を締結し、資金調達を行っております。

・「いちごセットアップオフィス」、「いちごラウンジ」といった独自性の高いオフィス環境の提供を通じた差別化戦略の推進

・テナントの利便性・機能性向上を目的とした心築CAPEX（資本的支出）により、テナント満足度を重視した収益性の向上

・投資効率の追求

・テナント入替時の空室期間（ダウンタイム）、フリーレント期間の極小化

（ハ）財務戦略について

日銀の政策運営スタンスの変更を受けて金利が緩やかな上昇基調となる中、借入による資金調達については、借入期間の長期化・分散化を図り、借入金利の固定化比率に留意しつつ、金融コストの低減を図る資金調達を検討します。また、株式会社日本格付研究所より取得している長期発行体格付は現状のA+（格付けの見通し：安定的）から更なる向上を目指し、投資法人債等による資金調達の多様化を図りつつ、本投資法人の財務基盤の強化及びキャッシュ・フローの拡大を進めていきます。

④　決算後に生じた重要な事実

自己投資口の取得の決定

本投資法人は2025年６月16日開催の役員会において、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。）第80条の５第２項の規定により読み替えて適用される同法第80条の２の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口について、2025年10月期中に消却する事を予定しています。

１.自己投資口の取得を行う理由

本投資法人は、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断するに至り、自己投資口の取得を決定しました。

２.取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	50,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合 3.2%
投資口の取得価額の総額	2,500百万円（上限）
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2025年６月17日から2025年９月30日まで

（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、投信法に基づき設立された投資法人であり、その資産を主として不動産などの特定資産に対する投資として運用することを目的とし（規約第２条）、また、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大要は、以下のとおりです。

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を、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。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。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法

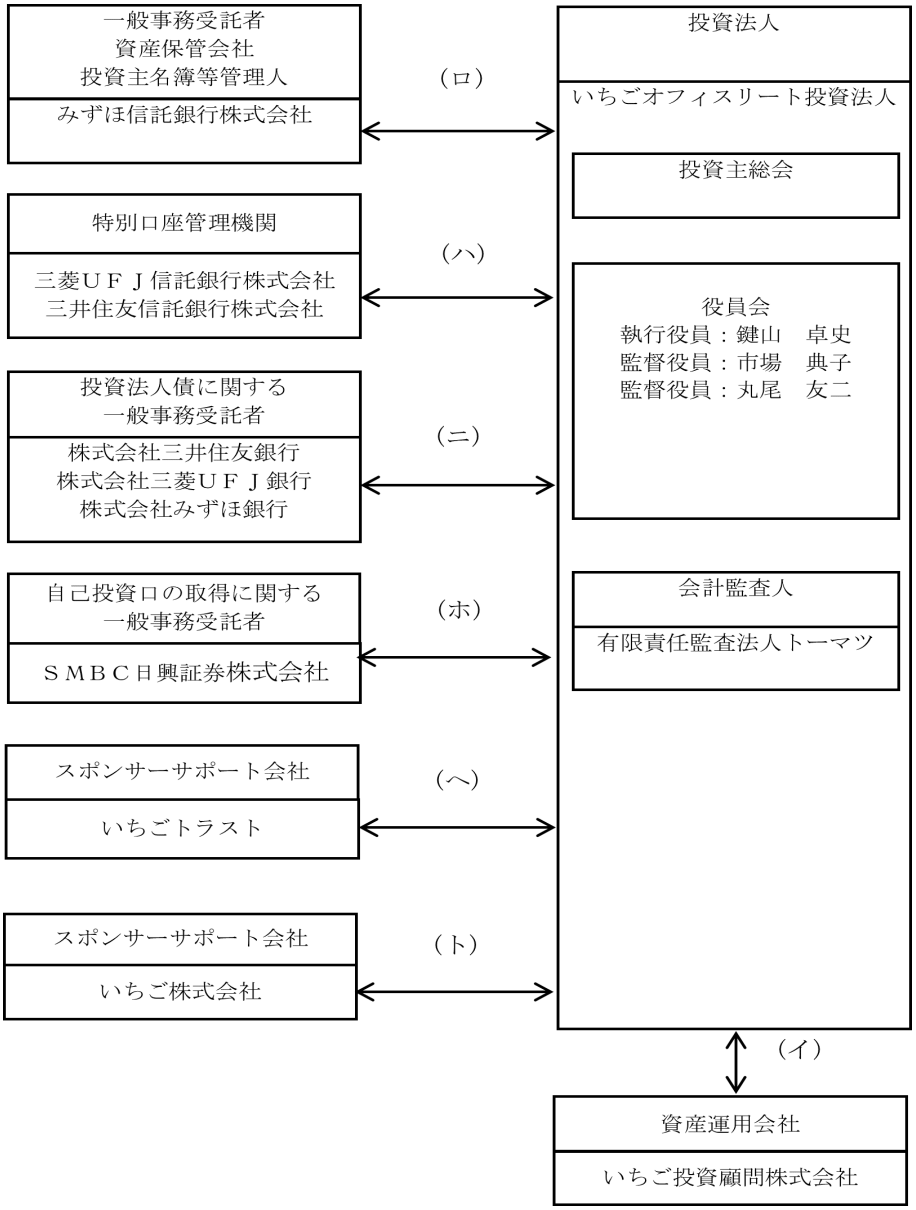
人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載には、本振替投資法人債を含むものとします。

③投資ビークルへの投資を通じた資産の運用

本投資法人は、不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う前各号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のことをいいます。）に投資することがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



（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）　財務代理契約
（ホ）　自己投資口の買付けの委託に関する契約
（ヘ）　スポンサーサポート契約
（ト）　スポンサーサポート契約

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	いちごオフィスリート投資法人	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	いちご投資顧問株式会社	2005年11月18日付で、2011年11月１日の本投資法人による吸収合併（以下「本合併」といいます。）に伴う解散前の旧いちご不動産投資法人（以下「旧いちごリート」といいます。）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	2012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、2014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	2009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。
特別口座管理機関	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2008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。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	本投資法人との間で、2017年９月15日付で、第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、2018年11月22日付で、第３回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び2023年11月13日付で、第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付および適格機関投資家限定）に係る財務代理契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）として、同契約に基づき、第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）、第３回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付および適格機関投資家限定）に係る発行代理人事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び投資法人債原簿に関する事務等を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	本投資法人との間で、2018年４月20日付で、第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び2021年４月22日付で、第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る財務代理契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）として、同契約に基づき、第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る発行代理人事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び投資法人債原簿に関する事務等を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社みずほ銀行	本投資法人との間で、2019年７月19日付で、第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る財務代理契約を締結しています。投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）として、同契約に基づき、第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る発行代理人事務、投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務及び投資法人債原簿に関する事務等を行います。
自己投資口の取得に関する一般事務受託者	ＳＭＢＣ日興証券株式会社	本投資法人との間で、2025年６月16日付で、自己投資口の買付けの委託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６号）として、同契約に基づき、自己の投資口の取得に関する事務等（自己の投資口の取得の対価である金銭の支払に関する事務を含みます。）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	2009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（本項において「スポンサーサポート会社」とは、いちごトラストを指します。）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(資金の借入れ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	いちご株式会社（注）	2019年12月26日付で、本投資法人との間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（本項において「スポンサーサポート会社」とは、いちご株式会社を指します。）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。

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	いちご株式会社（注）	さらに、本投資法人は、（ｉ）本投資法人に対する金融機関による融資、（ii）本投資法人に対する投資家による出資、（iii）不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得、（iv）前（ｉ）から（iii）までに関連する事項、（v）その他本投資法人の運営に資する事項に関し、スポンサーサポート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、スポンサーサポート会社に対し、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、スポンサーサポート会社との協議により決定した金額でスポンサーサポート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ることとしています。 スポンサーサポート会社は、当該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、同契約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、資産取得における代替買主としての役割の提供等の方法により、有償で、本投資法人の信用を補完する措置をとります。 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。 また、2025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並びに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（以下「IES」といいます。）、いちごECOエナジー株式会社（以下「IEE」といいます。）、いちごオーナーズ株式会社（以下「IOS」といいます。）及び、いちごリアルティマネジメント株式会社（以下「IRM」といいます。）との間で、本資産運用会社の業務の内容及び方法書に定める不動産関連資産及び再生可能エネルギー発電設備関係資産の取得に係る利益相反を防止することを目的として、譲渡を企図して提供される対象資産に関する情報（書面、図面、電子媒体等を含み、以下「取得資産情報」といいます。）のグループ内優先検討順位に関する覚書を締結しています。 本資産運用会社は、同覚書に従い、不動産関連資産に関する取得資産情報について、①本資産運用会社が情報受領者である場合には第一位の検討優先順位が、②スポンサーサポート会社がホテルとオフィスの情報受領者である場合には第一位の検討優先順位が、それ以外の種類の情報受領者である場合には第二位の検討優先順位が与えられます。また、IES、IEE又はIOSがホテルとオフィスの情報受領者である場合には、第ニ位の検討優先順位が与えられ、それ以外の種類の情報受領者である場合には、第三順位の検討優先順位が与えられます。また、IRMが情報受領者である場合には、情報の種類に関わらず、第ニ位の検討優先順位が与えられます。

（注）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、いちご株式会社です。なお、いちご株式会社は、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。

④　本投資法人が出資する匿名組合の仕組図
本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分等に出資は行っていません。

（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）。当期末現在、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、すべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。なお、2023年６月23日開催の第14回投資主総会において決議された規約変更により、2024年７月に開催された投資主総会から本投資法人の役員の人数は５名以内となりました。
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、規約に定める一定の場合を除き、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、上記のとお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、2016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２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３項）。本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします（規約第９条第５項）。また、本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち、投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができます（規約第９条第６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）。本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の執行に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したことが 疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の２第１項）。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約の

うち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の３第１項）。

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、役員会は原則として３ヶ月に１回以上開催することとされています。役員会では、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務執行に関する報告のほか、その他執行役員が報告すべきと判断した事項について、口頭又は書面による報告を行っています。また、役員会には、本資産運用会社の各部門の責任者が同席し、監督役員が必要とする質問に適切に回答ができるよう、詳細な報告を受けることができる内部管理体制を確立しています。監督役員は、役員会での報告事項を通じ、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。なお、2023年６月23日開催の第14回投資主総会において決議された規約変更により、2024年７月に開催された投資主総会から本投資法人の役員の人数は５名以内となりました。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

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

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

（ニ）本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

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

② **投資法人の運用体制**

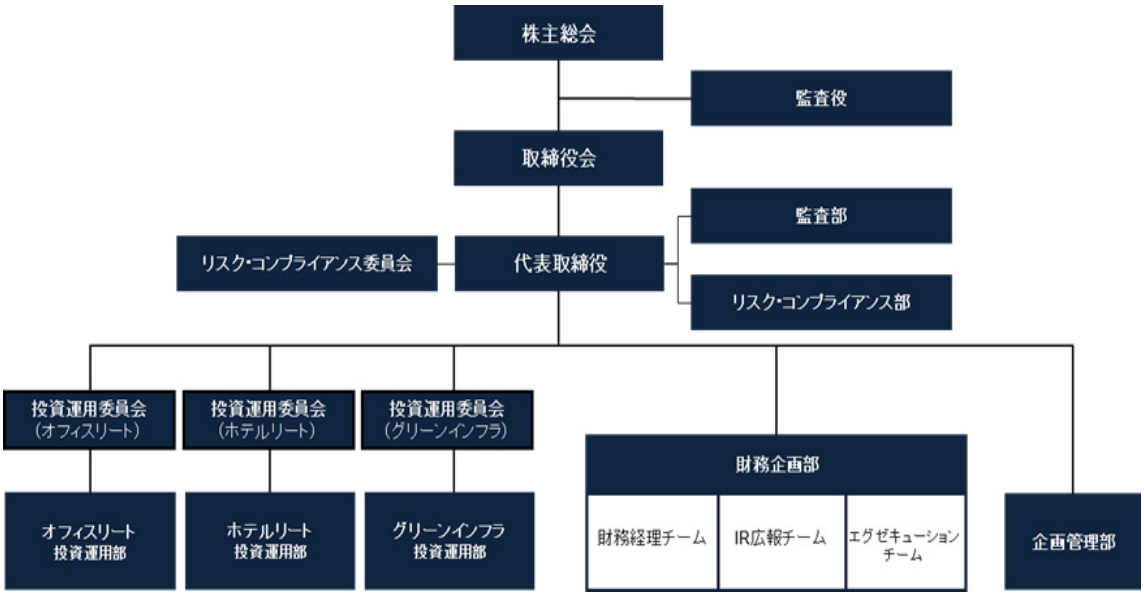
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

（イ）業務運営の組織体制

本資産運用会社は、本投資法人以外の投資法人に係る業務を受託しており、これにより、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います。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、実効性ある内部統制システムを構築し、取締役会による監督機能と重要な業務執行の決定の適正性を高めるため、取締役のうち２名を社外取締役とした上で、本資産運用会社の業務を執行する取締役に分担して執行させることとしております。

オフィスリート投資運用部、ホテルリート投資運用部、グリーンインフラ投資運用部は、それぞれ部長が統括します。

投資運用業、投資助言・代理業に関する諸業務は、オフィスリート投資運用部、ホテルリート投資運用部、グリーンインフラ投資運用部、財務企画部がそれぞれの分掌に従い実施します。

第二種金融商品取引業に関する諸業務は、財務企画部がその分掌に従い実施します。

監査部、リスク・コンプライアンス部を代表取締役直轄の組織とするとともに、企画管理部及び監査部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（いちごオフィスリート投資法人）、ホテルリート（いちごホテルリート投資法人）、グリーンインフラ（いちごグリーンインフラ投資法人）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。

オフィスリート投資運用部が本投資法人の運用を、ホテルリート投資運用部がいちごホテルリート投資法人の運用を、グリーンインフラ投資運用部がいちごグリーンインフラ投資法人の運用をそれぞれ担当しています。

（ロ）本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は以下のとおりです。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、いちごホテルリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人並びに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。

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
リスク・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 ・リスク・コンプライアンス委員会の運営
オフィスリート投資運用部	本投資法人に関する次の業務 ［ビジネスプラン］ ・運用ガイドライン・投資方針・運用方針等の決定 ・ポートフォリオ戦略の決定 ・運用資産の予算の決定及び実績の管理 ・中期計画の立案・管理 ・運用資産のバリュエーション業務 ［アクイジション］ ・取得対象資産に関する情報収集（ソーシング）及び情報管理 ・取得対象資産の投資調査（デュー・デリジェンス）・価格査定（アンダーライティング） ・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 ・運用資産の取得に関する契約等の事務 ［運用］ ・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CAPEX・大規模リニューアル・開発に関する業務 ・運用資産の売却判断及びその他売却に関する業務 ［実績分析］ ・本投資法人の有価証券報告書等の作成に関する業務 ［決定機関の運営］ ・本投資法人の役員会の運営 ・投資運用委員会の運営 ［その他］ ・上記に係るリスクの管理 ・上記以外の本投資法人に関する業務全般

統括単位・組織単位名		分掌業務
財務企画部	財務経理チーム	［投資法人の財務に関する業務］ ・資金調達・投資法人債・投資口発行の立案・実施 ・財務戦略・資本政策の立案 ・経営計画・分配計画の決定及び実績の管理 ・借入金・投資法人債の管理（元利金管理・契約管理） ・資金繰りの管理・余資運用に関する業務 ・金融機関の窓口対応 ・既存・新規レンダーの管理・営業 ・信用格付に関する業務 ［投資法人の経理に関する業務］ ・経理・会計・税務に係る業務 ・投資口の管理・分配金に関する業務 ・本投資法人の有価証券報告書等の作成に関する業務 ［その他］ ・出資に関する勧誘、私募の取扱い ・有価証券及び不動産の売買の媒介・取次・代理等 ・投資ストラクチャーの検証、組成 ・本投資法人の押印対応 ・上記に係るリスクの管理
	IR広報チーム	［IR・付加価値向上サポート］ ・IR・PR活動の推進・支援 ・各部の横断的データ管理・分析 ・環境認証、その他外部認証、評価取得に関する業務 ・ポートフォリオの調査・評価・管理及びパフォーマンス分析業務 ・投資家（投資主含む）からの照会・苦情等への対応 ［その他］ ・本投資法人の押印対応
	エグゼキューションチーム	［投資法人に関する業務］ ・運用資産の取得や運用資産の売却などにおけるエグゼキューション・サービス ・ドキュメンテーション・サービス ・その他各投資運用部のサポート ［その他］ ・上場投資法人以外の投資一任又は投資助言に関する業務 ・本投資法人の押印対応
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の運営 ・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 ・本資産運用会社及び本投資法人の許認可に関連する業務 ・官公庁及び業界団体等の窓口対応 ・事故、紛争、訴訟対応 ・上記に係るリスクの管理
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

統括単位・組織単位名	分掌業務
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投資運用委員会及びリスク・コンプライアンス委員会の概要は以下のとおりです。

ａ．投資運用委員会

委員	社長、オフィスリート投資運用部長（委員長）、財務企画部長、企画管理部長、社外有識者（注）、コンプライアンス・オフィサー［議決権なし］、監査役又は監査部長［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、監査役又は監査部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役又は監査部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、リスク管理上又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・コンプライアンス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、コンプライアンス・オフィサー、リスク・コンプライアンス部長、企画管理部長、社外有識者（委員長）（注）、監査部長
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 ・「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、必ず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、その決議は出席委員の全会一致によります。ただし、予め書面（電磁的方法を含みます。）により意見を委員長に提出している場合は出席したものとみなします（ただし、社外委員は、原則として委員会の討議に参加（電話やWEB会議等の手段による参加を含みます。）することを要し、事前の書面による意見の提出により出席したものとみなされるものとすることはやむを得ない場合を除き行いません。）。電話やWEB会議等の手段により委員会の討議に参加した委員も、委員会に出席したものとみなし、議決権が与えられます。全会一致で承認決議ができなかった議案は、起案部に差し戻されます。 事情により委員会への出席が困難な委員がいる場合、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。 議長は委員長が務め、委員長に事故があるときは、社長、コンプライアンス・オフィサーの順位で議長を務めることとしています。

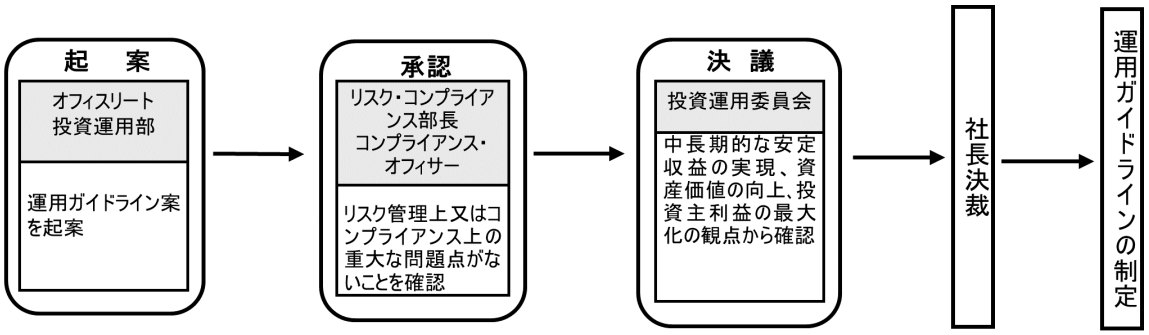
（注）社外有識者（委員長）として弁護士１名が選任されています。

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、以下のとおりです。



a．オフィスリート投資運用部が、財務企画部と協議の上、運用ガイドライン案を起案します。

b．運用ガイドライン案は、リスク・コンプライアンス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。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。

c．オフィスリート投資運用部は、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、承認決議します。

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投資運用部に運用ガイドライン案を差し戻し、再検討させます。差し戻しを受けたオフィスリート投資運用部は、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。

d. 投資運用委員会で決議された運用ガイドライン案は、社長決裁により制定されます。

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。

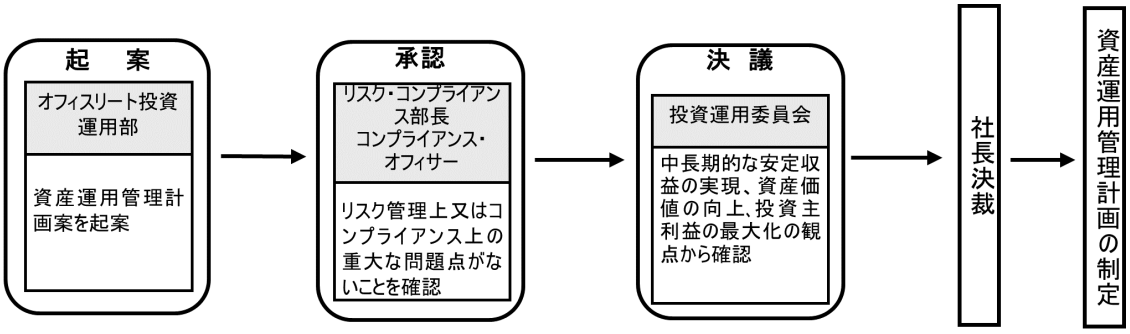
運用ガイドラインの変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

（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、オフィスリート投資運用部及び財務企画部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程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、以下のとおりです。



a．オフィスリート投資運用部が、財務企画部と協議の上、資産運用管理計画案を起案します。

b．資産運用管理計画案は、リスク・コンプライアンス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。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。

c．オフィスリート投資運用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、資産運用管理計画案が中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主利益の最大化という観点から適切かどうかについて審議の上、決議します。

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投資運用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投資運用部は、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。

d. 投資運用委員会で決議された資産運用管理計画案は、社長決裁により制定されます。

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生じた場合には、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．投資資産情報の取扱い

投資対象となる資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、「取得資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資産情報（業務の内容及び方法書第6条第1項第1号に定める不動産等又は業務の内容及び方法書第６条の２第１項第１号に定める再生可能エネルギー発電設備等をいいます。以下同じです。）の恣意的な配分を防止することとしています。

ｉ．本資産運用会社において取得資産情報を入手した場合、以下のローテーション・ルールに基づき、オフィスリート投資運用部、ホテルリート投資運用部及びグリーンインフラ投資運用部の部長に対し、当該資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＞

① オフィスリート投資運用部、ホテルリート投資運用部又はグリーンインフラ投資運用部が自らのソーシング活動により受領した取得資産情報については、資産の種類・用途区分を問わず、受領した各部が第１順位の優先検討権を持ち、第２順位以下については下記②の優先検討権順位を準用します。

② ①の各部以外の役職員が取得資産情報を受領した場合（「取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書」を結んだグループ会社から受領した場合を含みます。）は、資産の種類・用途区分ごとに、以下の優先検討機会のローテーションを実施します。

資産の種類・用途区分 （注1）（注2）	第1順位	第2順位
オフィスビル（注3）	オフィスリート投資運用部	ホテルリート投資運用部
ホテル（注4）	ホテルリート投資運用部	オフィスリート投資運用部
その他の不動産等（注5）	ホテルリート投資運用部	オフィスリート投資運用部
再生可能エネルギー発電設備等	グリーンインフラ投資運用部	オフィスリート投資運用部

（注１）再生可能エネルギー発電設備等が不動産等の付属設備である場合は当該不動産等に含めます。

（注２）不動産等の「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、旅館業を経営する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みます。）の用に供される不動産等をいいます。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）その他の不動産等とは、オフィスビル、ホテル及び再生可能エネルギー発電設備等以外の不動産等をいいます。

（注６）当該取得資産情報が、複数の資産を一として取得することを前提としている場合、各個別資産ごとに種類・用途区分を判断したときに、該当する資産数（資産数が同数の場合、不動産等が再生可能エネルギー発電設備等に優先し、不動産等の間では延床面積で判断します。）が最も多い種類・用途区分の資産を基準としてローテーション・ルールを適用します。

③ ①及び②にかかわらず、当該資産の売主が、本投資法人、いちごホテルリート投資法人及びいちごグリーンインフラ投資法人のスポンサーであるいちご株式会社、その子会社又はいちご株式会社若しくはそ

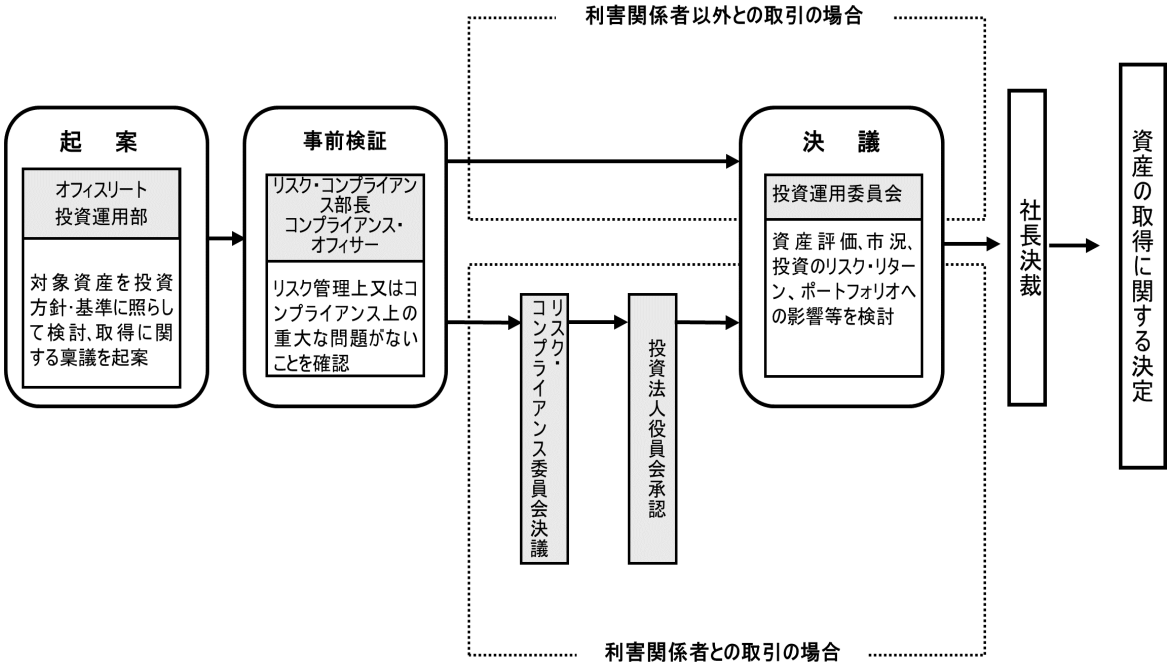
の子会社が出資する法人（出資割合が過半以上の場合に限ります。）であり、当該売主より取得候補者を本投資法人、いちごホテルリート投資法人又はいちごグリーンインフラ投資法人のいずれかに指定されている場合には、それぞれ、オフィスリート投資運用部、ホテルリート投資運用部又はグリーンインフラ投資運用部の部長に当該資産の優先検討権が与えられます。

ⅱ．ⅰに定める場合において、当該第１順位の各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順位の部長に優先検討権が与えられるものとし、それ以降の順位についても同様に取り扱うものとします。

ⅲ．ⅰ及びⅱに記載のプロセスの遵守状況についてはコンプライアンス・オフィサーの確認を要します。

ⅳ．オフィスリート投資運用部、ホテルリート投資運用部及びグリーンインフラ投資運用部は、定期的に各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．オフィスリート投資運用部は、慎重に対象資産を精査し、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投資運用部が行い、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・コンプライアンス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。

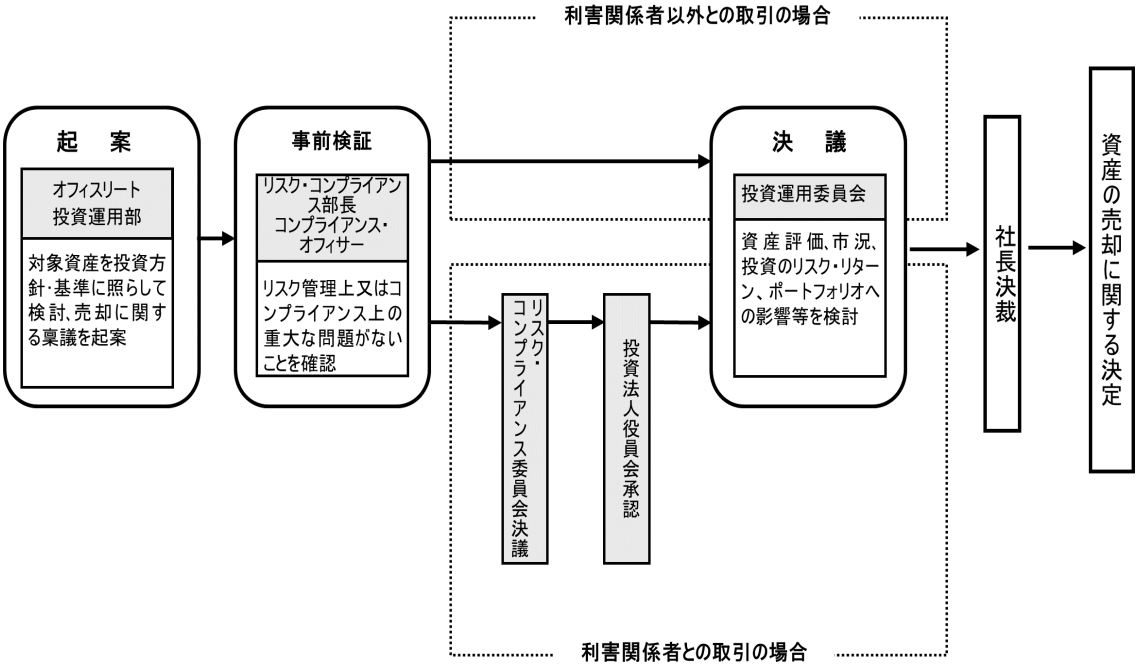
ⅱ．利害関係者以外との取引の場合、オフィスリート投資運用部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、その後の社長決裁をもって、取得が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をオフィスリート投資運用部に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。

ⅲ．利害関係者との取引に該当する場合、オフィスリート投資運用部がリスク・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投資運用部に差し戻します。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、その後の社長決裁をもって、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投資運用部は資産の取得を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

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

ｃ．資産の売却に関する事項



ｉ．オフィスリート投資運用部は、慎重に対象資産を精査し、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投資運用部が行い、リスク・コンプライアンス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。

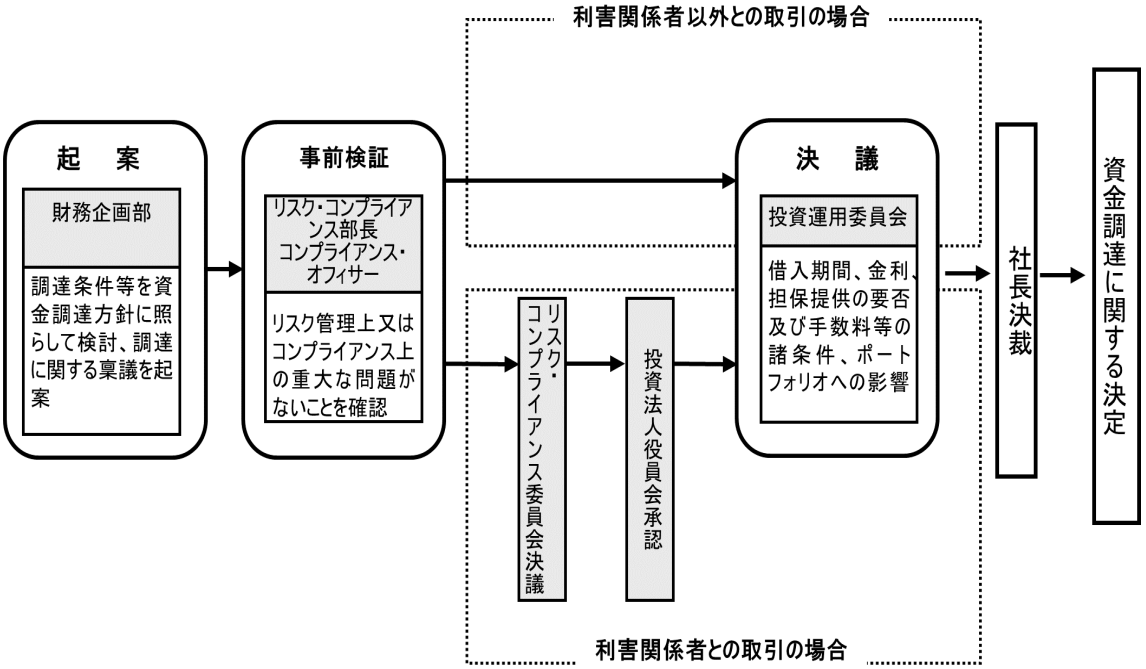
ⅱ．利害関係者以外との取引の場合、オフィスリート投資運用部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、その後の社長決裁をもって、売却が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をオフィスリート投資運用部に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。

ⅲ．利害関係者との取引に該当する場合、オフィスリート投資運用部がリスク・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投資運用部に差し戻します。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、その後の社長決裁をもって、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、オフィスリート投資運用部は資産の売却を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

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

ｄ．資金調達に関する事項



ｉ．財務企画部は、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・コンプライアンス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、財務企画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、その後の社長決裁をもって、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企画部に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。

ⅲ．利害関係者との取引に該当する場合、財務企画部がリスク・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、当該議案を財務企画部に差し戻します。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、その後の社長決裁をもって、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、財務企画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。

（ニ）資産の運用管理に関する事項

オフィスリート投資運用部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程、資産運用管理計画及び取得資産情報の取扱いに関する規程に従って、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。オフィスリート投資運用部は、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又は再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託、不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託、工事の発注（ただし、工事見積金額が50万円未満の場合を除きます。）等を行う場合には、リスク・コンプライアンス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。不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借の場合は、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。不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託、不動産等又

は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託、工事の発注等の場合は、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。

（イ）　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、外的要因に関するリスク、取引先に起因するリスク、不動産に固有のリスク、業務に起因するリスク、人的・組織的な事由に起因するリスク、気候変動関連に起因するリスク、固有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。

（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」、「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。

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運用リスクの管理に努めています。

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ています。

ｃ．　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。

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	71,175,215,880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	1,554,934口

（注）前記「（１）主要な経営指標等の推移　④ 決算後に生じた重要な事実 自己投資口の取得の決定」に記載のとおり、本投資法人は、2025年６月16日開催の役員会において、取得期間を2025年６月17日から2025年９月30日まで、取得し得る投資口の総数の上限を50,000口、投資口の取得価額の総額の上限を2,500百万円とする自己投資口の取得を決定しており、取得した全ての投資口について、2025年10月期中に消却することを予定しています。また、2025年６月17日から2025年６月30日までの期間に、5,000口の自己投資口を取得しました。なお、かかる自己保有投資口については、議決権を有しません。

最近５年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、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	
2021年４月12日	消却	△18,920	1,513,367	―	67,675	（注１）
2024年５月30日	第三者割当増資	41,567	1,554,934	3,499	71,175	（注２）

（注１）2021年１月８日から2021年２月12日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2021年３月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2021年４月12日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

（注２）１口当たり発行価額84,200円にて新規物件の取得資金の調達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】

①2025年４月末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	384,704	24.74
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	252,727	16.25
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目８番１号　赤坂インターシティAIR	190,153	12.22
いちご株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目６番１号	149,208	9.59
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	46,839	3.01
いちごトラスト	Elgin Court,Elgin Avenue,P.O.Box 448,Grand Cayman,KY1-1106,Cayman Islands	41,567	2.67
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	23,877	1.53
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	19,977	1.28
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	13,906	0.89
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	12,849	0.82
合 計		1,135,807	73.04

（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、小数第２位未満を切捨てにより記載しています。

②2025年４月末日現在の所有者別状況は、以下のとおりです。

区分	投資口の状況						
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等	個人・その他	計
投資主数（人）	－	29	19	287	302	25,159	25,796
所有投資口数（口）	－	542,150	38,715	173,256	607,308	193,505	1,554,934
所有投資口数の比率（%）	－	34.86	2.48	11.14	39.05	12.44	100.00

（注）所有投資口数の比率は、小数第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、その時々の金融経済情勢・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に特化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、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を主な投資対象とします。ただし、2015年９月５日時点で保有しているオフィス以外の用途に供される不動産等及びこれに関連する不動産対応証券については、引き続き投資対象とすることができます（規約第30条）。

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らかです。本投資法人が主な投資対象としている中規模オフィスはテナントの大多数が中小企業、新興企業、個人事務所等多様であり、このような厚いテナント層による底堅いテナント需要を背景として、比較的安定した稼働を見込むことができると本投資法人は考えています。また、中規模オフィスは、いわゆるバブル景気の時期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、築年数が経っても市場での競争力を十分維持できる上、テナント満足度の向上を図るリニューアル工事等の実施等のバリューアップ施策やきめ細かなリーシングにより、さらなる収益性の向上を見込むことができると考えています。また、対象となるテナント層の多くが大企業、上場企業、外資系企業である大規模オフィスは、景気変動の影響を受けて賃料の変動が大きくなりやすい傾向にありますが、中規模オフィスは、そのような大規模オフィスと比較して賃料が相対的に安定する傾向にあると考えています。さらに、オフィス以外の中規模不動産であっても、特に商業施設等は経済情勢により収益性が成長する傾向にあり、その中でも、テナントと長期賃貸借契約が締結されている物件、オペレーションリスクが小さい物件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。

（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中規模オフィスについては積極的に取得の検討を行うとともに、規模の経済がポートフォリオ全体の収益性を向上させる効果を考慮した上で、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。

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（注）のネットワークによる物件取得

本投資法人は、いちご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、いちご株式会社、いちご地所株式会社、いちごECOエナジー株式会社、いちごオーナーズ株式会社及びいちごリアルティマネジメント株式会社との間で、取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書（「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況 （３）投資法人の仕組み 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」のいちご株式会社に関する記載をご参照下さい。）を締結しています。この覚書により、いちごグループが取り扱う取得資産情報について、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。

（注）「いちごグループ」とは、いちご株式会社及びその連結子会社（本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

（ロ）内部成長戦略

投資対象物件のテナント属性は多岐（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。

・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株式会社の概要及び実績

ⅰ．いちごグループ及びいちご株式会社の概要

いちごグループは、「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」」を経営理念として掲げ、J-REIT及び私募不動産ファンドを運営するアセットマネジメント、いちごグループの不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで資産価値の向上を図る「心築」、メガソーラー（太陽光発電）を始めとしたクリーンエネルギー事業を行っています。

いちご株式会社は、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積運用資産残高は2.0兆円以上、不動産ファンド組成本数は累積228本となっており（2025年２月末日現在）、特に「心で築く、心を築く」という信条のもと、既存不動産に新しい価値を創造する「心築」機能を軸とした事業を行っています。

ｂ．スポンサーサポート契約の概要

本投資法人及びいちご株式会社は、2014年３月26日付で締結していたスポンサーサポート契約及び2015年４月９日付で締結していたスポンサー追加サポート基本合意書を改定、統合して、2019年12月26日付でスポンサーサポート契約を締結しています。同契約の概要は以下のとおりです。

いちご株式会社は、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。

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

さらに、本投資法人は、次に掲げる事項に関し、いちご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、いちご株式会社との協議により決定した金額でいちご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ることとしています。

① 本投資法人に対する金融機関による融資
② 本投資法人に対する投資家による出資
③ 不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得
④ 前①から③までに関連する事項
⑤ その他本投資法人の運営に資する事項

いちご株式会社は、当該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、資産取得における代替買主としての役割の提供等の方法により、有償で、本投資法人の信用を補完する措置をとります。

なお、いちご株式会社は、いちご株式会社の判断により、いちご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、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。

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

事務所を主たる用途とする不動産等及びこれに関連する不動産対応証券に主として投資します。

用途区分
事務所
その他（主たる用途が事務所以外）

（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。

<table>
<tr><th>事項</th><th colspan="2">基準</th></tr>
<tr><td>立地</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>築年数</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>面積・仕様・設備</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>遵法性</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>耐震性能</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>地震ＰＭＬ（予想最大損失率）</td><td colspan="2">超過確率10%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。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">アスベスト・ＰＣＢ等の有害物質についての基準</td><td>アスベスト</td><td rowspan="2">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。</td></tr>
<tr><td></td></tr>
</table>

事項	基準	
アスベスト・ＰＣＢ等の有害物質についての基準	アスベスト	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、想定される全ての地震を考慮し、損失額あるいは損失の割合が10％を超過する割合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、商圏分析等） （ホ）投資対象物件の立地するエリアの空室率の推移及び予測 （ヘ）投資対象物件の用途・規模の適合性 （ト）鉄道等主要交通機関や官公署等の利便施設からの利便性 （チ）投資対象物件の収益（賃料・共益費等）の適正性 （リ）投資対象物件の敷金・保証金等の適正性 （ヌ）投資対象物件の建物管理状況の適正性 （ル）投資対象物件の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性
物理的調査	（イ）建築基準法・都市計画法等関連法令に対する遵守状況 （ロ）建物主要構造・規模・築年数・設計者・確認検査機関・施工業者等 （ハ）賃貸可能面積・貸室形状・間取り・天井高・電気容量・空調方式・床荷重・ＯＡ床・防災設備・警備方法・共用部分（エレベーター・ホール、トイレ、給湯室、共用廊下等）・駐車場・昇降機設備等の状況 （ニ）耐震性能 （ホ）地震ＰＭＬ（予想最大損失率）の検証 （ヘ）緊急修繕の必要性や長期修繕計画の検証 （ト）アスベスト・ＰＣＢ等の有害物質の使用・保管状況 （チ）土壌汚染状況等環境調査
法律的調査	（イ）不動産登記簿謄本・公図の調査 （ロ）土地境界確定の状況、境界紛争の調査 （ハ）賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 （ニ）区分所有建物の場合 ａ．管理規約・協定書等の調査 ｂ．敷地権登記設定の有無・専有部分とその敷地利用権の分離処分禁止の措置 ｃ．他の区分所有者の属性 （ホ）共有持分の場合 ａ．共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 ｂ．共有者の属性や共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 ｃ．賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 （ヘ）借地権の場合 ａ．借地権に対する対抗要件の具備の状況 ｂ．借地権売却時の承諾料の有無及び金額 ｃ．借地権設定者の属性や特約等の有無 （ト）テナントとの紛争の可能性 （チ）優先交渉権の有無 （リ）前所有者の状況（否認権及び詐害行為取消権の確認） （ヌ）不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容

（注）不動産鑑定評価により求める価格は、適正な投資採算価値を表す正常価格又は特定価格とします。なお、不動産鑑定業者は、正常価格及び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 ⅳ．反社会的勢力との関係の有無
個人	ⅰ．勤務先とその内容、勤続年数等 ⅱ．年収（年収に占める賃料総額の割合等） ⅲ．賃貸借の内容（使用目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、入居人数等） ⅳ．保証人の有無及びその属性（本人との続柄等） ⅴ．反社会的勢力との関係の有無

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、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えます。

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、修繕工事実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。）のほか、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（追加発行する投資口１口当たり純資産及び１口当たり分配金への影響）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えます。

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。

（ホ）自己投資口の取得及び消却については、下記の基本方針に従って実施します。

a．資本効率の向上及び投資主還元強化の観点から、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことも検討します。

b．自己投資口の取得及び消却の検討にあたっては、中長期的な投資主価値の向上の観点から、財務状況、金融市場の状況等を慎重に見極めた上で、可否を判定するものとします。

⑨　情報開示方針

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

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

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

（イ）不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

a．不動産

b．不動産の賃借権

c．地上権

d．不動産、不動産の賃借権、地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）

e．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上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

f．当事者の一方が相手方の行う上記ａ．乃至ｅ．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。）

g．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）ｄ．、ｅ．又はｇ．に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

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

ａ．預金

ｂ．コール・ローン

ｃ．譲渡性預金証書

ｄ．有価証券（投信法施行令第３条第１号に規定するものをいいます。ただし、上記（イ）ｄ．乃至ｇ．、上記（ロ）ａ．乃至ｄ．、本（ハ）ｅ．及びｉ．並びに下記（ニ）ａ．、ｈ．及びｉ．に掲げる資産に該当するものを除きます。）

ｅ．不動産の保有会社、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．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第３条第11号に規定するものをいいます。）

ｉ．信託財産を主として上記ａ．乃至ｈ．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。）並びに著作者人格権（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（ただし、上記（ハ）ｈ．に掲げる資産を除きます。）

ｇ．地役権

ｈ．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

ｉ．民法第667条に規定する組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限ります。）

ｊ．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。）

ｋ．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。）

ｌ．中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号。その後の改正を含む。）に定める出資（本投資法人が借入れを行うために必要なものに限ります。）

m．信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含む。）に定める出資（本投資法人が借入れを行うために必要なものに限ります。）

n．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）

（イ）投資主に分配する金額の総額のうち、本投資法人の利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額が出資総額等その他の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。）で定める各勘定科目に計上した額の合計額（以下「出資総額等の合計額」といいます。）を上回る場合において、当該純資産額から出資総額等の合計額を控除して得た額をいいます。以下本条において同じとします。）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ものとします。

（ロ）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、一時差異等調整積立金、圧縮積立金、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のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

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、本投資法人が適切と判断した場合又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合には、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ヶ月以内に、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）。

（ニ）借入金及び投資法人債発行に係る制限

ａ．借入れの目的

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

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

ｂ．借入金の限度額

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

ｃ．借入先

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

（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。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とおりです。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）。ただし、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）。ただし、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取引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．子法人等による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人等）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、当該子法人等は、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

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

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。

（ロ）集中投資及び他のファンドへの投資

集中投資及び他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

（1）リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債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、以下は本投資証券又は本投資法人債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、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなること又は本投資法人債券の利払若しくは償還に悪影響を与えることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者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又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
（ハ）金銭の分配に関するリスク
（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク
（ホ）投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク
（へ）投資法人債券の利払・償還に関するリスク
（ト）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）不動産等を取得又は処分できないリスク
（ロ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
（ハ）プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
（ニ）投資対象をオフィスに特化していることによるリスク
（ホ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

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の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監督役員並びに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
（へ）フェア・ディスクロージャー・ルールに関するリスク
（ト）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（チ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
（リ）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・契約不適合や境界に関するリスク
（ロ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ハ）賃貸借契約に関するリスク
（ニ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ホ）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
（へ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ト）法令の制定・変更に関するリスク
（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（リ）転貸に関するリスク

（ヌ）テナント集中に関するリスク
（ル）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ヲ）マスターリースに関するリスク
（ワ）共有物件に関するリスク
（カ）区分所有建物に関するリスク
（ヨ）借地物件に関するリスク
（タ）借家物件に関するリスク
（レ）底地物件に関するリスク
（ソ）開発物件に関するリスク
（ツ）築古物件に関するリスク
（ネ）有害物質に関するリスク
（ナ）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
（ラ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

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）借入れ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、導管性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
（ニ）投資主優待制度に関するリスク
（ホ）感染症の拡大等に関するリスク

①　本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
（イ）本投資証券又は本投資法人債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）。）。
　本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、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、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は金利情勢、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、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。
　そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を投資主又は投資法人債権者が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、また本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性や本投資証券又は本投資法人債券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（ロ）本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、その結果、投資主が損害を被る可能性があります。

（ハ）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し、又は一切分配されないことがあります。

また、本投資証券に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

（ニ）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。（なお、不動産等に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）また、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、その他不動産等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、又は本投資証券若しくは本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

（ホ）投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、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、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（ヘ）本投資法人債券の利払・償還に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について、利子や元本の支払いが滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

（ト）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないリスク

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は役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、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）。ただし、本投資法人の規約上、役員の選任又は解任、資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、解散その他規約に定める一定の重要議案については、一定の要件を満たす少数投資主が所定の期限までに当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、又は、本投資法人が当該議案に反対である旨を表明した場合には、上記のみなし賛成制度の適用はないものとされています。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ３ 投資主・投資法人債権者の権利 （１） 投資主の権利 ① 投資主総会における議決権（ロ）」をご参照下さい。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。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）不動産等を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は売却できない可能性があります。不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産等に対する投資が活発化することがあり、その様な状況下では、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。さらに、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。

（ロ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

ａ．資金調達全般に関するリスク

新投資口の発行、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新投資口の発行、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くなる等の悪影響が生じる可能性があります。さらに、弁済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができない場合には、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる等の可能性があります。

ｂ．調達条件に関するリスク

新投資口の発行価額は、その時点の本投資口の市場価格等に左右されますが、特に、発行価額が当該時点における純資産額や鑑定評価額を考慮した純資産額に比べ割安となる場合、既存投資主の保有する投資口の価値は希薄化により下落する可能性があります。

また、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金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。本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みが金利変動の影響を軽減できない場合、本投資法人の財務状況に悪影響が及ぶ可能性があります。

ｃ．財務制限条項に関するリスク

本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、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、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、若しくは投資主への金銭の分配（利益を超えた金銭の分配を含みます。）を制約する等の財務制限条項が設けられる、運用資産に担保を設定する、又は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きたし、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。加えて、これらの制限に違反した場合には、担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人が運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されている等の理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

また本投資法人が発行した期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付および適格機関投資家限定）を含む劣後投資法人債は、一般債権者よりも債務弁済の順位が劣ることの見返りとして、合理的な検討の結果本投資法人が適当であると判断した範囲内ではあるものの、利率が高く設定されます。本投資法人の投資主が受領する分配金は、劣後投資法人債の債権者に対する利息支払後に算出される本投資法人の

利益から支払われることから、劣後特約が付されていない場合の借入、又は一般の投資法人債の発行が行われる場合と比較して、投資主への分配金が減少する可能性があります。

また、劣後投資法人債の元利金支払は、劣後事由の発生時以降、本投資法人の一般債務に劣後するものとされていますが、本投資法人の債務である性質上、投資主が有する残余財産分配請求権には優先します。これらの理由から、劣後投資法人債の発行条件次第では、投資主の権利及び本投資法人の投資口の市場価格に悪影響を与え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）投資対象をオフィスに特化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を主な投資対象としています。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。

（ホ）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。

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、いちご株式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。しかし、いちご株式会社は、本投資法人の希望する価格で物件を売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、当該契約に則って、本投資法人の投資基準に適合する物件を希望する価格で取得できることまでは保証されていません。したがって、本投資法人は、いちご株式会社から本投資法人の投資基準に適合する物件を必ずしも希望どおり取得できるとは限りません。また、本資産運用会社は、いちご株式会社及びいちご株式会社の子会社であるいちご地所株式会社、いちごECOエナジー株式会社、いちごオーナーズ株式会社及びいちごリアルティマネジメント株式会社との間で取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書を締結しています。さらに、本投資法人は、いちごグループの運営力、レピュテーション、ブランド力等に大きく依存しています。

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うことができます。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者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又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本投資法人は、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、かかるコンサルタント業務等の提供により本投資法人の資産運用につき一定の成果が上がるとの保証はありません。

（ロ）本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、本投資法人のほか、いちごホテルリート投資法人及びいちごグリーンインフラ投資法人並びにその他の公募ファンド及び複数の私募ファンドからも資産の運用を受託しています。

本投資法人は、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を主な投資対象としていますが、それ以外の不動産への投資を排除していないため、いちごホテルリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人、その他の公募ファンド及び私募ファンドと投資対象が重なり得ます。

そのため、本資産運用会社は、競合する取得不動産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．投資資産情報の取扱い」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、いちごグリーンインフラ投資法人、その他の公募ファンド及び各私募ファンドとの間では、主たる投資対象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、いちごグリーンインフラ投資法人、その他の公募ファンド及び各私募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、投資主又は投資法人債権者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。

（ニ）本投資法人の執行役員及び監督役員並びに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監督役員並びに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

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。）についても、インサイダー取引規制の対象となっています。

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する社内規程を定めています。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融商品取引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又は投資法人債権者に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ヘ）フェア・ディスクロージャー・ルールに関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社も、フェア・ディスクロージャー・ルールの適用対象となっています。

本投資法人及び本資産運用会社は、フェア・ディスクロージャーの観点から、迅速、正確かつ公平な情報開示を実施し、投資家にとって分かりやすい情報の積極的な提供に努めています。しかしながら、本投資法人若しくは本資産運用会社又はこれらの役職員がフェア・ディスクロージャー・ルール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又は投資法人債権者に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ト）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投資運用委員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。

（チ）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、借入れ及び投資法人債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。

（リ）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」に記載のとおり、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「(ナ) 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・契約不適合や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等の契約内容不適合（建物の構造、材質、地盤、特に土地に含有される有害物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵のほか、法令上の規制違反や基準不適合、免振装置、制振装置を含む建築資材の強度、機能等の不足、工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用、加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）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、瑕疵等の契約内容不適合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、瑕疵担保責任又は契約不適合責任（注）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、瑕疵担保責任又は契約不適合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、瑕疵担保責任又は契約不適合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、瑕疵等の契約内容不適合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、瑕疵等の契約内容不適合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、投資主又は投資法人債権者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。

さらに、物件を取得するまでの時間的制約等から、一般に隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、物件を取得する事例が少なからずみられます。本投資法人は、原則として境界が確定している物件を取得する方針ではあるものの、運営への影響、リスクの程度を検証したうえで適切と認める場合には、境界が未確定の物件も取得する方針です。状況次第では、境界に関して紛争が生じ、境界確定の過程で所有敷地の面積が減少することにより、運用資産の運営に不可欠の土地が隣接地所有者の所有に属するものとされたり、建ぺい率、容積率等の遵法性についての問題が発生する可能性があります。また、訴訟費用及び損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性もあります。これらの事象が生じなかったとしても、境界未確定の事実が物件処分の際の障害となる可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

（注）民法の一部を改正する法律（2020年４月１日施行）による改正後の民法の下では、改正前の民法における瑕疵担保責任は、給付の目的物が契約の内容に適合しない場合に売主が責任を負う契約不適合責任とされています。なお、2020年３月31日以前に締結した契約や発生した債権については、原則として改正前の民法が適用されます。以下同じです。

（ロ）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、契約不適合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（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下同じです。）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又は契約不適合責任に関するリスクを排除できない場合があります。したがって、本投資法人が不動産を売却した場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の契約内容不適合の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者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。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解さ

れており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があり得ます。

（ハ）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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

他方で、賃貸人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れるためには、借地借家法上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃貸人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、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。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、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るため、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、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。

ｂ．賃料不払に関するリスク

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

ｅ．定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるため、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

ｆ．更新料等に関するリスク

賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料や、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、これらの規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

（ニ）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、液状化、津波、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、投資主又は投資法人債権者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。

（ホ）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。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、投資対象不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（ヘ）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。

（ト）法令の制定・変更に関するリスク

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

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

（チ）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みなされるリスク）もあります。

（リ）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。

（ヌ）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。

（ル）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。

（ヲ）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。

（ワ）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条第１項）、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、共有物件について共有物の管理者（民法第252条の２）が選任された場合、当該管理者の行った行為が、共有者が共有物の管理に関して決定した事項に違反するものであっても、共有者は当該行為の無効を善意の第三者に対抗できず（民法第252条の２第４項ただし書）、そのため、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

次に、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条第１項）、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。反対に、本投資法人が自己の持分を超える使用をした場合には、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対して自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負います（民法第249条第２項）。また、共有者は、善良な管理者の注意をもって共有物の使用をする義務を負っているため、本投資法人がその義務に違反したときは、他の共有者に対して損害賠償責任を負い（民法第249条第３項）、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

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３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（民法第256条第１項ただし書）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

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

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

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

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

（カ）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、その敷地のうちの一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。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、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。

（ヨ）借地物件に関するリスク

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

（タ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有建物等を含みます。）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。

（レ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が、土地所有者から借地権の設定を受け、その上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条及び借地法第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前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、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行う旨を規定する条項が含まれています。当該条項に基づく賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ソ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ツ）築古物件に関するリスク

本投資法人は、築古物件を取得することがあります。一般に、築古物件は老朽化に伴い物理的及び機能的な劣化が進んでいることから、その運営、修繕、改修等に多額の出費が必要となり、かつその間における一時的な稼働率の低下等を生じる場合や、使用を継続するには現行法上問題ないものの、新規に使用することのできない有害物質が使用されており、処分又は除去する場合には、多額の支出が必要となる可能性もあります。特に、取得検討時には想定していなかった瑕疵又は契約不適合等が判明し、想定以上に多額の資本的支出を余儀なくされる可能性もあります。また、一般に、築古物件は新築物件と比較して築年数に応じた老朽化等による投資リスクが高まることから、想定していた水準の賃料を得られない可能性もあり、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。

これらの理由により、本投資法人が築古物件の取得に際して想定した投資利回りが得られない可能性及び本投資法人の行う物件に対する資本的支出が利回りの上昇に繋がらない可能性があります。

（ネ）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又は投資法人債権者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又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者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又は投資法人債権者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又は投資法人債権者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又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

さらに、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。

（ナ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等の契約内容不適合につき、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又は契約不適合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又は契約不適合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、投資主又は投資法人債権者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。

（ラ）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。

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(ニ）に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、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

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得ます。なお、2015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、導管性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、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性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４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又は投資法人債権者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にとどまり、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、瑕疵その他契約不適合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。

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、2005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きます。）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。なお、2015年４月１日以後開始事業年度からは、減損損失に関し、一時差異等調整引当額を引き当て、利益超過配当を行うことで、追加的な税負担を回避することが可能となっていますが、利益超過配当を常に実施できるとは限らず、追加的な税負担を回避できることが約束されているものではありません。

（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が、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。

（ニ）投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等に基づくスポンサーとの合意に基づき、投資主優待制度を導入しています。しかし、これらの前提条件の変更、投資主優待制度の提供主体であるいちご株式会社の意向その他の理由により、投資主優待制度の内容等が将来に向けて変更され、または実施が停止される可能性があります。

（ホ）感染症の拡大等に関するリスク

感染症の発生・拡大により、投資対象不動産の収益が悪化し、本投資法人が損失を被るおそれがあります。感染症の拡大の影響によるテナントの売上げの大幅な減少等に伴い、テナントによる賃料減額請求や賃料支払いの繰延の請求が行われたり、賃料支払いが滞ったりする可能性があるほか、テナント退去による空室リスクが顕在化する可能性があります。また、影響が長期化する場合には、テナントの売上げやオフィスビルの賃貸需要等に長期的な悪影響が生じるおそれもあります。その結果、賃料の減額を余儀なくされたり、空室率が上昇し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

（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、外的要因に関するリスク、取引先に起因するリスク、不動産に固有のリスク、業務に起因するリスク、人的・組織的な事由に起因するリスク、気候変動関連に起因するリスク、固有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。

（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」、「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ています。

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、投資対象、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ています。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ています。

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ています。

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ています。

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、次のとおりです。

（イ）各執行役員の報酬は、2023年６月開催の投資主総会で決議された一人当たり月額72万円を上限とし、2024年７月開催の投資主総会から一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として、投資主総会の普通決議で決定する金額を、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、2023年６月開催の投資主総会で決議された一人当たり月額45万円を上限とし、2024年７月開催の投資主総会から一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として、投資主総会の普通決議で決定する金額を、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とおりとします。

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に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。

（イ）収益・分配金成果報酬

「本投資法人の当該決算期における収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額（以下で定義されます。）を当該決算期における発行済投資口の総口数で除した金額（以下「収益・分配金成果報酬控除前１口当たり分配金」といいます。）」に、「当該決算期に係る営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額（以下「NOI」といいます。）」を乗じ、更に0.0048%を乗じた金額を収益・分配金成果報酬とします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

収益・分配金成果報酬＝収益・分配金成果報酬控除前１口当たり分配金×NOI×0.0048%

なお、「収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額」とは、規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき計算され、当期未処分利益（収益・分配金成果報酬、法人税等及び控除対象外消費税等控除前）に積立金及び引当金等の取崩額を加算し、積立金及び引当金等の積立、又は留保等の金額を減算した金額をいうものとします。ただし、分配金の計算に関し、分配金額の算定に先立ち収益・分配金成果報酬の金額を算定する必要がある場合（積立金、引当金又は留保金が発生する場合等）には、収益・分配金成果報酬の金額につい

て本（イ）の趣旨を踏まえて合理的な金額を仮定した上で計算するものとし、その後、確定額との差額についての調整又は精算は行わないものとします。また、「発行済投資口の総口数」とは、本投資法人が当該決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合には、当該決算期における発行済投資口の総口数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいい、本投資口の併合又は分割が行われた場合には、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済投資口の総口数は、併合比率又は分割比率をもって併合又は分割が行われる前の口数に調整された数をいうものとします。

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。

（ロ）譲渡成果報酬

本投資法人が当該決算期に係る営業期間において不動産関連資産を譲渡し、譲渡成果報酬の控除前に譲渡益が発生した場合において、当該譲渡成果報酬控除前譲渡益に15%の料率を乗じて得た金額とします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

譲渡成果報酬＝譲渡成果報酬控除前譲渡益×15%

ただし、当該決算期以前（当該決算期を含みます。）に行ったすべての不動産関連資産の譲渡により計上した譲渡益を加算し、譲渡損を減算した累計金額が負となる場合は０とします。

なお、本(ロ)に基づき譲渡成果報酬が発生した場合には、本(イ)「収益・分配金成果報酬」において算出される当該決算期における収益・分配金成果報酬の額を当該譲渡成果報酬に相当する額だけ減算するものとします。

支払時期は、本投資法人の当該営業期間の決算期から３か月以内とします。

（ハ）被合併時成果報酬

本投資法人が他の投資法人によって合併される場合（以下で定義されます。）において、合併する投資法人の間で、当該合併に係る合併契約において定められる合併比率（割当比率）を算出する際の根拠とされる本投資法人の投資口価格から被合併契約締結時１口当たり純資産額（以下で定義されます。）を減じた金額（以下「被合併契約締結時１口当たり含み益」といいます。）に、当該合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議がなされた時点における本投資法人の発行済投資口の総口数（以下「被合併時発行済投資口総数」といいます。）を乗じ、かかる金額に10％の料率を乗じて得た金額とします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

被合併時成果報酬＝「被合併契約締結時１口当たり含み益」×「被合併時発行済投資口総数」×10%

ただし、「被合併契約締結時１口当たり含み益」が負となる場合は０とします。

ここで「本投資法人が他の投資法人によって合併される場合」とは、本投資法人と他の投資法人との合併（新設合併及び吸収合併を含みます。）のうち、当該合併にかかる合併契約締結時点における本投資法人の資産運用会社が、当該合併により本投資法人の保有資産等を承継する投資法人の資産運用会社とならない場合をいうものとします。

また、「被合併契約締結時１口当たり純資産額」とは、当該合併に係る合併契約の締結がなされた時点における本投資法人の純資産額を当該時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除した金額をいうものとします。

被合併時成果報酬は、当該合併の効力発生日時点で発生するものとし、その支払時期は、当該合併の効力発生日から１か月以内とします。

（ニ）被買収時成果報酬

本投資法人が買収される場合（以下で定義されます。）において、当該買収に係る公開買付価格から被買収時１口当たり純資産額（以下で定義されます。）を減じた金額（以下「被買収時１口当たり含み益」といいます。）に、当該買収に係る公開買付けにより買収された本投資法人の投資口（ただし、当該公開買付け完了後に少数投資主保有の投資口に係るスクイーズアウト手続（以下「本スクイーズアウト手続」といいます。）を実施することが予定されている場合においては、本スクイーズアウト手続を通じてキャッシュアウトされる投資口（以下「被スクイーズアウト投資口」といいます。）を含みます。）の総口数（以下「被買収

投資口数」といいます。）を乗じ、かかる金額に10%の料率を乗じて得た金額とします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

被買収時成果報酬＝被買収時１口当たり含み益×被買収投資口数×10%

ただし、被買収時１口当たり含み益が負となる場合は０とします。

ここで「本投資法人が買収される場合」とは、公開買付けの方法により本投資法人の投資口が本投資法人又は本投資法人の資産運用会社以外の第三者によって取得され、当該公開買付期間の末日時点における本投資法人の資産運用会社（以下「現資産運用会社」といいます。）が当該公開買付けの終了後に変更される場合をいうものとします。また、「被買収時１口当たり純資産額」とは、当該買収に係る公開買付期間の末日時点における本投資法人の純資産額（ただし、被買収時成果報酬を控除する前の金額をいいます。）を同時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除した金額をいうものとします。

被買収時成果報酬は、当該買収に係る公開買付期間の末日後、現資産運用会社が本投資法人の資産運用会社の地位を喪失した時点（ただし、本スクイーズアウト手続が予定されている場合には、被買収時成果報酬のうち被スクイーズアウト投資口に対応する部分については、本スクイーズアウト手続の完了時点）で発生するものとし、その支払時期は、当該公開買付期間の末日後、現資産運用会社が本投資法人の資産運用会社の地位を喪失した時点（ただし、被買収時成果報酬のうち被スクイーズアウト投資口に対応する部分については、本スクイーズアウト手続の完了時点）から１か月以内とします。

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、以下のとおりです。

（イ）資産保管会社の報酬

ａ．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。

ｂ．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。

ｃ．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。

ｄ．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ａ.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。

ｅ．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等を別途負担し、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ヶ月分）
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

ａ．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。

ｂ．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。

ｃ．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。

ｄ．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ａ.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。

ｅ．本投資法人は、本（ロ）に定める一般事務報酬に係る消費税等を別途負担し、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ヶ月分）
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営業日までに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
基本料	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、月額の最低基本料を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）
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、未払分配金確定及び支払調書の作成、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。
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
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。
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（又は計算書、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
投資主等データ受付料	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
契約終了・解除に伴うデータ引継料	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

（ニ）特別口座管理機関の報酬

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

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

口座管理事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額の最低料金は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及び保管振替機構あて通知 電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）の受付、書面交付請求データの作成および保管振替機構あて通知
個人番号等登録手数料	個人番号等の登録 １件につき 300円	個人番号等の収集、登録 個人番号等の保管及び廃棄、削除 振替機構に関する個人番号等の通知

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） 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 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）～（６）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）～（６）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 （６）　書面交付請求取次料 取次1件につき250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 加入者等からの照会に対する応答に関する事務 書面交付請求（異議申述を含む）に関する事務
個人番号関係手数料	１．個人番号の登録１件につき250円 ２．個人番号の保管月末現在１件につき月額５円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
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）についてはその都度料率を定めます。

（ホ）投資法人債（第１回無担保投資法人債）に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）への支払手数料等

ａ．本投資法人が第１回無担保投資法人債の発行代理人事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、600万円を上限として、当該一般事務受託者と合意の上定めるところに従い、第１回無担保投資法人債の払込日に支払い済みです。

ｂ．投資法人債の元金支払手数料及び利金支払手数料は以下のとおりとし、本投資法人は、元利金支払期日の前銀行営業日までに一般事務受託者を経由して、投資法人債権者に対して投資法人債の元利金の支払を行った者にこれを支払います。

ｉ　元金支払手数料　　支払元金金額の10,000分の0.075

ⅱ　利金支払手数料　　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

ｃ．振替機関が定める第１回無担保投資法人債の新規記録に関する手数料については、76,000円を一般事務受託者を経由して振替機関に支払済みです。

（ヘ）投資法人債（第２回無担保投資法人債）に関する一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）への支払手数料等

ａ．本投資法人が第２回無担保投資法人債の発行代理人事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、以下に掲げる金額を上限として、当該一般事務受託者と合意の上定めるところに従い、第２回無担保投資法人債の払込日に支払い済みです。

＜基準額＞

700万円とします。

＜変動要因（基準額比）＞

上記基準額の変動要因は以下の通りとします。

ｉ　本投資法人債の発行金額

発行金額100円当たり７銭を基準額に加算します。

ⅱ　償還期限

払込期日から償還期日までの期間につき、１年間当たり20万円を基準額に加算します。

ｂ．投資法人債の元金支払手数料及び利金支払手数料は以下のとおりとし、本投資法人は、元利金支払期日の前銀行営業日までに一般事務受託者を経由して、投資法人債権者に対して投資法人債の元利金の支払を行った者にこれを支払います。

ｉ　元金支払手数料　　支払元金金額の10,000分の0.075

ⅱ　利金支払手数料　　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

ｃ．振替機関が定める第２回無担保投資法人債の新規記録に関する手数料については、68,400円を一般事務受託者を経由して振替機関に支払済みです。

（ト）投資法人債（第３回無担保投資法人債）に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）への支払手数料等

ａ．本投資法人が第３回無担保投資法人債の発行代理人事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、600万円を上限として、当該一般事務受託者と合意の上定めるところに従い、第３回無担保投資法人債の払込日に支払い済みです。

ｂ．投資法人債の元金支払手数料及び利金支払手数料は以下のとおりとし、本投資法人は、元利金支払期日の前銀行営業日までに一般事務受託者を経由して、投資法人債権者に対して投資法人債の元利金の支払を行った者にこれを支払います。

ｉ　元金支払手数料　　支払元金金額の10,000分の0.075

ⅱ　利金支払手数料　　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

ｃ．振替機関が定める第３回無担保投資法人債の新規記録に関する手数料については、68,400円を一般事務受託者を経由して振替機関に支払済みです。

（チ）投資法人債（第４回無担保投資法人債）に関する一般事務受託者（株式会社みずほ銀行）への支払手数料等

ａ．本投資法人が第４回無担保投資法人債の発行代理人事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、600万円を上限として、当該一般事務受託者と合意の上定めるところに従い、第４回無担保投資法人債の払込日に支払い済みです。

ｂ．投資法人債の元金支払手数料及び利金支払手数料は以下のとおりとし、本投資法人は、元利金支払期日の前銀行営業日までに一般事務受託者を経由して、投資法人債権者に対して投資法人債の元利金の支払を行った者にこれを支払います。

ｉ　元金支払手数料　　支払元金金額の10,000分の0.075

ⅱ　利金支払手数料　　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

ｃ．振替機関が定める第４回無担保投資法人債の新規記録に関する手数料については、76,000円を一般事務受託者を経由して振替機関に支払済みです。

（リ）投資法人債（第６回無担保投資法人債）に関する一般事務受託者（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）への支払手数料等

ａ．本投資法人が第６回無担保投資法人債の発行代理人事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、以下に掲げる金額を上限として、当該一般事務受託者と合意の上定めるところに従い、第６回無担保投資法人債の払込日に支払い済みです。

＜基準額＞

700万円とします。

＜変動要因（基準額比）＞

上記基準額の変動要因は以下の通りとします。

ｉ　本投資法人債の発行金額

発行金額100円当たり７銭を基準額に加算します。

ⅱ　償還期限

払込期日から償還期日までの期間につき、１年間当たり20万円を基準額に加算します。

ｂ．投資法人債の元金支払手数料及び利金支払手数料は以下のとおりとし、本投資法人は、元利金支払期日の前銀行営業日までに一般事務受託者を経由して、投資法人債権者に対して投資法人債の元利金の支払を行った者にこれを支払います。

ｉ　元金支払手数料　　支払元金金額の10,000分の0.075

ⅱ　利金支払手数料　　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

ｃ．振替機関が定める第６回無担保投資法人債の新規記録に関する手数料については、87,400円を一般事務受託者を経由して振替機関に支払済みです。

（ヌ）投資法人債（第１回期限前償還条項付無担保投資法人債）に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）への支払手数料等

ａ．本投資法人が第１回期限前償還条項付無担保投資法人債の発行代理人事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、600万円を上限として、当該一般事務受託者と合意の上定めるところに従い、その一部を第１回期限前償還条項付無担保投資法人債の払込日に支払い、2028年11月21日以降、同契約証書第３条及び第５条の各号に定める翌半か年の事務に関する手数料として、2028年11月20日を初回とする毎年５月及び11月の各20日（但し、当該日が銀行休業日にあたる場合はその前銀行営業日とする。）に、金250,000円を支払います。

ｂ．投資法人債の元金支払手数料及び利金支払手数料は以下のとおりとし、本投資法人は、元利金支払期日の前銀行営業日までに一般事務受託者を経由して、投資法人債権者に対して投資法人債の元利金の支払を行った者にこれを支払います。

ｉ　元金支払手数料　　支払元金金額の10,000分の0.075

ⅱ　利金支払手数料　　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

ｃ．振替機関が定める第１回期限前償還条項付無担保投資法人債の新規記録に関する手数料については、28,500円を一般事務受託者を経由して振替機関に支払済みです。

（ル）自己投資口の取得に関する一般事務受託者（ＳＭＢＣ日興証券株式会社）への支払手数料等

本投資法人が自己投資口を取得する際、一般事務受託者に対して、買付けに係る委託手数料（約定金額の0.30％を上限として、本投資法人と当該一般事務受託者が合意する金額）を支払うものとします。

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ヶ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、新投資口予約権及び投資法人債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）
いちごオフィスリート投資法人　ＩＲデスク
東京都千代田区丸の内二丁目６番１号
電話番号　03-4485-5231

（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とおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．配当等の額に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る配当等の額（利益の配当及び一時差異等調整引当額の分配をいいます。以下同じです。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として配当等の額を受け取る際に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。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。）の配当等の額については源泉税率が20％（所得税15％、住民税５％）となります。

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、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、本投資法人から支払がされる配当等の額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（なお、2023年10月１日以後に支払われる上場株式等に係る配当等については、支払いがされる配当等の額に係る基準日においてその者を判定の基礎となる株主として選定した場合に、同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口と合算して、本投資法人の保有投資口数を判定します。以下「大口個人投資主」といいます。）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。

また、2013年１月１日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1％の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と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
2037年12月31日まで	20.315%（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日以後	20%　　（所得税15%　　住民税５%）

（注１）2037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）大口個人投資主に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2037年12月31日までは20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

2014年１月１日から2023年12月31日までの10年間、少額投資非課税制度（通称一般ＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（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のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第３号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年から2023年までの期間、新規投資額で2015年までは年100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限とします。）の配当等で、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（2023年１月１日以後に開設する口座については満18歳以上）の者に限られます。

また、2024年１月１日から、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新・ＮＩＳＡ）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座の特定非課税管理勘定において管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。また、新規投資額で年240万円を上限とし、特定累積投資勘定との合計の簿価残高で1,800万円（内特定非課税管理勘定は1,200万円）を上限とします。）に係る配当等（いわゆる、成長投資枠における配当等）で、特定非課税管理勘定を設けた日から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。

（注）2018年１月１日から2023年12月31日までの６年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてＮＩＳＡ）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の１月１日から20年内に支払い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。ただし、本投資法人の投資口自体はつみたてＮＩＳＡの対象となる一定の公募等投資信託には該当しないこととされております。

2024年１月１日から、新・ＮＩＳＡ制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限とし、簿価残高で特定非課税管理勘定との合計額1,800万円（内特定非課税管理勘定は1,200万円）を上限とします。）に係る配当等（いわゆる、つみたて投資枠における配当等）で、非課税口座に当該特定累積投資勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後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。ただし、本投資法人の投資口自体は当該制度の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

なお、非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（一般ＮＩＳＡ）又は累積投資勘定（つみたてＮＩＳＡ）のいずれかに限ります。また、2024年1月1日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新・ＮＩＳＡ）に限ります。

また、2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（通称ジュニアＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の２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のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の２第５項第３号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、新規投資額で毎年80万円を上限とします。以下、本段落において同じです。）の配当等で、未成年者口座に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。2024年１月１日から2028年12月31日までの期間、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定（租税特別措置法第37条の14の２第５項第４号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に管理されている上場株式等に係る配当等で、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の１月１日において18歳である年の前年12月31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、未成年者口座を開設することができるのは、未成年者口座を開設しようとする年の１月１日において満20歳未満（2023年１月１日以後に開設する口座については満18歳未満）の者又はその年中に出生した者に限られます。なお、上記の非課税の適用を

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」を選択する必要があります。

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(利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配を除いたものをいいます。以下同じです。)は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち、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．における配当等の額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、上場株式等を譲渡した場合と同様に、原則として、上場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、他の上場株式等の譲渡所得等及び上場株式等に係る配当所得等との相殺は認められますが、上場株式等の譲渡所得等の合計額が相殺後も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。なお、2013年１月１日から2037年12月31日までの間に生ずる株式等の譲渡所得等の所得税の額に対しては、2.1％の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。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上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、上場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。また、本上場投資口の譲渡損失の金額のうちその譲渡日の属する年における上場株式等に係る配当所得等の金額からも控除しきれない金額は、その年の翌年以降の申告を要件にその年の翌年以降３年内の各年における上場株式等の譲渡所得等の金額から控除することができます。

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。）をその年分の上場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、20％（所得税15％、住民税５％）となります。2013年１月１日から2037年12月31日までの間に生ずる株式等の譲渡所得等の所得税の額に対しては、2.1％の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と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け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
2037年12月31日まで	20.315％（所得税15.315％　住民税５％）
2038年１月１日以後	20％　（所得税15％　住民税５％）

（注）2037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．2014年１月１日から2023年12月31日までの10年間、少額投資非課税制度（通称一般ＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第３号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年から2023年までの10年間、新規投資額で2015年までは年100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限とします。）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（2023年１月１日以後に開設する口座については満18歳以上）の者に限られます。

また、2024年１月１日から、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新・ＮＩＳＡ）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。）のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年120万円を上限とし、簿価残高で特定非課税管理勘定との合計額1,800万円（内特定非課税管理勘定は1,200万円）を上限とします。）について、非課税管理勘定を設けた日から、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（いわゆる、成長投資枠における譲渡）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。

（注）2018年１月１日から2023年12月31日までの６年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてＮＩＳＡ）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の１月１日から20年内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限）の受益権を譲渡した場合、その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。ただし、本投資法人の投資口自体はつみたてＮＩＳＡの対象となる一定の公募等投資信託には該当しないこととされております。

2024年１月１日から、新・ＮＩＳＡ制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限とし、簿価残高で特定非課税管理勘定との合計額1,800万円（内特定非課税管理勘定は1,200万円）を上限とします。）の受益権を譲渡（いわゆる、つみたて投資枠における譲渡）した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されません。ただし、本投資法人の投資口自体は当該制度の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。なお、非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（一般ＮＩＳＡ）又は累積投資勘定（つみたてＮＩＳＡ）のいずれかに限ります。また、2024年１月１日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新・ＮＩＳＡ）に限ります。

ｖ．2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（通称ジュニアＮＩＳＡ）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の２第５項第３号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、新規投資額で毎年80万円を上限とします。以下、本段落において同じです。）について、未成年者口座に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。2024年１月１日から2028年12月31日までの期間、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定（租税特別措置法第37条の14の２第５項第４号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に管理されている上場株式等を譲渡した場合、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の１月１日において18歳である年の前年12月31日までの間の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、未成年者口座を開設することができるのは、未成年者口座を開設しようとする年の１月１日において満20歳未満（2023年１月１日以後に開設する口座については満18歳未満）の者又はその年中に出生した者に限られます。

なお、非課税口座及び未成年者口座で発生した譲渡損失については、上記ｉ、ⅱ及びⅲの損益通算や繰越控除には適用できません。

（ロ）法人投資主の税務

ａ．配当等の額に係る税務

法人投資主が投資法人から配当等の額を受け取る際には、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、本上場投資口の配当等の額についての所得税の源泉税率は、15％となります。2013年１月１日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の所得税の額に対しては、2.1％の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と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。2023年10月1日以後、配当等の額に係る基準日等において、本投資法人の発行済投資口総数の３分の１超を保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。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
2037年12月31日まで	15.315％（復興特別所得税0.315％を含む）
2038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．における配当等の額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、以下のとおり算定されます。

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。

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

※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）は以下のとおりです。

ａ．その事業年度の配当等の額が配当可能利益の額の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること。

ｂ．他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50％以上を有していないこと（なお、2019年４月１日以後に開始する事業年度以降は匿名組合契約等に基づく出資についても、本要件の適用対象となります。）。

ｃ．借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「（イ）利益配当等の損金算入要件」において同じです。）のみからのものであること。

ｄ．事業年度終了の時において、同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３第５項に定めるものに該当していないこと（事業年度終了の時において、発行済投資口の総数又は議決権総数の50％超が１人の投資主及びその特殊関係者により保有されていないこと）。

ｅ．投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること。

ｆ．事業年度終了の時において発行済の投資口が50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること。

ｇ．事業年度終了の時において有する投信法第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（租税特別措置法施行令第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おいて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、2026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、2027年３月31日までに取得する不動産の所有権の移転登記について、登録免許税の税率が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、住宅及び土地については2027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、2027年３月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が２分の１に軽減されます。さらに、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11第２項に規定するものに限ります。）からのものであること」とします。）を満たす投資法人が2027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2003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。

（2025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	5,533	2.2
		その他首都圏	事務所	5,922	2.4
		4大都市	事務所	10,044	4.1
	不動産合計			21,500	8.7
信託不動産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権（注４）	都心6区	事務所	112,712	45.8
			その他	2,438	1.0
		その他首都圏	事務所	37,389	15.2
			その他	1,438	0.6
		4大都市	事務所	32,091	13.0
		その他主要都市	事務所	8,861	3.6
	信託不動産合計			194,931	79.2
預金・その他の資産				29,644	12.0
資産総額（注５）				246,076	100.0

	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額（注５）（注６）	138,713	56.4
純資産総額（注５）	107,363	43.6
資産総額（注５）	246,076	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。

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

（注４）信託建物等と併せて保有している信託借地権については、信託建物等と合算して信託不動産の欄に記載しています。

（注５）資産総額、負債総額及び純資産総額には、2025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６）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】

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人は2025年４月30日現在、87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）
O－02	都心６区	事務所	いちご西参道ビル	4,523.19	4,523.19	16	137,749
O－03	都心６区	事務所	いちご三田ビル	4,119.74	4,119.74	11	123,615
O－04	都心６区	事務所	いちご南平台ビル	1,925.24	1,736.45	12	73,663
O－05	都心６区	事務所	いちご半蔵門ビル	2,080.37	2,080.37	5	67,892
O－06	都心６区	事務所	いちご聖坂ビル	1,947.90	1,947.90	4	56,486
O－07	都心６区	事務所	いちご渋谷神山町ビル	1,321.54	1,145.29	5	48,360
O－09	都心６区	事務所	いちご芝公園ビル	1,602.29	1,382.39	2	40,664
O－10	都心６区	事務所	いちご恵比寿西ビル	1,484.39	1,484.39	8	70,851
O－11	都心６区	事務所	いちご銀座６１２ビル	1,363.22	1,294.22	24	70,472
O－12	都心６区	事務所	いちご内神田ビル	1,378.83	1,378.83	10	50,222
O－14	都心６区	事務所	いちご四谷四丁目ビル（注７）	—	—	—	3,165
O－15	都心６区	事務所	いちご溜池ビル（注８）	—	—	—	17,309
O－16	都心６区	事務所	いちご神保町ビル	1,914.83	1,774.34	9	75,686
O－17	都心６区	事務所	いちご箱崎ビル	2,397.73	2,397.73	6	66,969
O－19	都心６区	事務所	いちご九段三丁目ビル（注８）	—	—	—	25,500
O－20	都心６区	事務所	いちご五反田ビル	5,346.39	4,404.35	12	180,899
O－21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	4,097.85	4,097.85	13	95,713
O－22	その他首都圏	事務所	いちご南池袋ビル	1,491.50	1,491.50	8	60,353
O－23	その他首都圏	事務所	いちご中野ノースビル	1,264.11	1,264.11	7	44,736
O－24	その他首都圏	事務所	いちご永代ビル	2,605.54	2,605.54	10	73,698
O－26	その他首都圏	事務所	いちご池尻ビル	2,385.69	2,385.69	6	94,522
O－27	その他首都圏	事務所	いちご西池袋ビル	1,261.91	1,261.91	1	33,997
O－28	都心６区	事務所	いちご西五反田ビル	1,335.75	1,335.75	9	38,427
O－29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	4,210.87	4,210.87	14	119,006
O－34	４大都市	事務所	いちご栄ビル	3,928.12	3,604.52	18	151,741
O－37	４大都市	事務所	いちご丸の内ビル	8,009.11	8,009.11	24	236,683
O－38	その他主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	8,601.72	8,470.36	16	113,781
O－39	その他主要都市	事務所	いちご・みらい信金ビル	3,551.46	3,551.46	21	79,751
O－42	その他主要都市	事務所	いちご高松ビル	6,329.33	6,122.35	15	159,933

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）
Ｏ－46	都心６区	事務所	いちご神田錦町ビル	2,523.09	2,523.09	11	98,568
Ｏ－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	233,022
Ｏ－48	４大都市	事務所	いちご堺筋本町ビル	3,729.35	3,729.35	14	99,148
Ｏ－49	都心６区	事務所	いちご神田小川町ビル	2,309.39	2,091.38	8	88,581
Ｏ－50	都心６区	事務所	いちご八丁堀ビル	2,716.33	2,716.33	7	95,223
Ｏ－51	都心６区	事務所	いちご恵比寿グリーングラス	3,159.27	3,159.27	6	197,088
Ｏ－52	都心６区	事務所	いちご大森ビル	3,585.93	3,585.93	11	136,744
Ｏ－53	都心６区	事務所	いちご高田馬場ビル	1,609.56	1,498.31	7	59,000
Ｏ－54	その他首都圏	事務所	いちご大宮ビル	6,213.30	6,213.30	30	173,250
Ｏ－55	その他首都圏	事務所	いちご相模原ビル	2,960.81	2,960.81	14	60,531
Ｏ－57	その他主要都市	事務所	いちご仙台イーストビル	5,205.49	4,968.47	9	98,533
Ｏ－58	その他主要都市	事務所	いちご熊本ビル	4,507.59	4,507.59	35	87,789
Ｏ－59	都心６区	事務所	いちご神宮前ビル	4,510.00	4,510.00	5	201,860
Ｏ－60	都心６区	事務所	いちご渋谷道玄坂ビル	2,789.86	2,789.86	12	126,867
Ｏ－61	都心６区	事務所	いちご広尾ビル	3,510.44	3,299.14	3	127,314
Ｏ－62	都心６区	事務所	いちご笹塚ビル	6,425.29	4,717.93	8	157,019
Ｏ－63	都心６区	事務所	いちご日本橋イーストビル	4,216.97	4,216.97	7	152,567
Ｏ－64	都心６区	事務所	いちご桜橋ビル	2,971.22	2,971.22	6	88,997
Ｏ－65	都心６区	事務所	いちご新川ビル	2,312.03	2,312.03	6	86,424
Ｏ－66	都心６区	事務所	いちご九段ビル	3,090.65	3,090.65	10	110,222
Ｏ－67	都心６区	事務所	いちご東五反田ビル	4,548.10	4,548.10	20	140,681
Ｏ－68	都心６区	事務所	アクシオール三田	2,369.82	2,369.82	11	72,110
Ｏ－69	その他首都圏	事務所	いちご東池袋ビル	4,443.97	4,443.97	21	168,125
Ｏ－70	その他主要都市	事務所	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	3,433.07	3,322.33	15	110,213
Ｏ－71	その他首都圏	事務所	いちご川崎ビル	3,908.88	3,676.43	20	90,096
Ｏ－72	都心６区	事務所	いちご渋谷イーストビル	1,041.36	475.03	3	23,089
Ｏ－73	都心６区	事務所	いちご人形町ビル	1,769.75	1,769.75	8	54,981
Ｏ－74	４大都市	事務所	いちご西本町ビル（注９）	—	—	—	113,818
Ｏ－75	４大都市	事務所	いちご博多ビル	2,423.86	2,423.86	27	57,736
Ｏ－76	４大都市	事務所	いちご錦ファーストビル	3,324.70	2,382.32	6	56,113
Ｏ－78	その他首都圏	事務所	いちご池袋イーストビル	3,118.69	3,118.69	2	103,451
Ｏ－79	都心６区	事務所	いちご元麻布ビル	1,329.96	1,329.96	3	38,926
Ｏ－80	その他首都圏	事務所	いちご大塚ビル	3,616.77	3,616.77	8	97,422
Ｏ－81	４大都市	事務所	いちご名古屋ビル	4,930.30	4,237.87	33	142,063
Ｏ－82	４大都市	事務所	いちご伏見ビル	4,155.60	3,657.50	38	88,198
Ｏ－83	４大都市	事務所	いちご錦ビル	2,006.78	2,006.78	25	49,159
Ｏ－84	４大都市	事務所	いちご南森町ビル	2,521.51	2,521.51	12	50,555
Ｏ－85	都心６区	事務所	いちご渋谷宇田川町ビル	1,491.68	1,491.68	8	69,099
Ｏ－86	都心６区	事務所	ウィン五反田ビル	3,689.88	3,670.88	10	122,185
Ｏ－87	その他首都圏	事務所	いちご本郷ビル	2,744.02	2,582.44	6	93,675
Ｏ－88	都心６区	事務所	大井町センタービル	2,771.41	2,260.61	5	63,099
Ｏ－89	都心６区	事務所	ウィン第２五反田ビル	3,434.69	3,434.69	10	114,606

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）
Ｏ－90	都心６区	事務所	ＭＩＦビル	1,690.27	1,690.27	9	67,130
Ｏ－91	４大都市	事務所	いちご内本町ビル	3,004.07	3,004.07	17	68,018
Ｏ－92	その他首都圏	事務所	いちご南大塚ビル	3,129.49	3,129.49	9	83,603
Ｏ－93	都心６区	事務所	いちご乃木坂ビル	2,199.35	1,632.35	5	73,878
Ｏ－94	４大都市	事務所	いちご博多イーストビル	2,901.99	2,901.99	19	74,760
Ｏ－95	その他首都圏	事務所	いちご中目黒ビル	1,083.70	980.12	6	39,784
Ｏ－96	その他首都圏	事務所	いちご立川ビル	4,879.78	4,879.78	17	124,889
Ｏ－97	その他首都圏	事務所	いちご東池袋三丁目ビル	2,764.59	2,764.59	4	87,270
Ｏ－98	４大都市	事務所	いちご丸の内サウスビル	1,973.27	1,973.27	27	49,996
Ｏ－99	４大都市	事務所	いちご博多駅東ビル	3,596.71	3,596.70	32	93,168
Ｏ－100	４大都市	事務所	福岡建設会館	2,949.22	2,156.32	11	55,989
Ｏ－101	その他首都圏	事務所	いちご錦糸町サウスビル	2,059.86	2,059.86	8	49,196
Ｏ－102	都心６区	事務所	いちご秋葉原イーストビル	2,100.93	2,100.93	4	76,120
Ｏ－103	４大都市	事務所	いちご博多明治通りビル	3,374.93	3,374.93	15	88,833
Ｏ－104	４大都市	事務所	いちご博多祇園ビル	1,632.29	1,632.29	13	41,093
Ｏ－105	４大都市	事務所	いちご天神ノースビル	1,475.75	1,327.92	14	38,787
Ｏ－106	都心６区	事務所	いちご五反田ウエストビル	2,735.34	2,735.34	9	89,573
Ｏ－107	都心６区	事務所	いちご大手町ノースビル	1,237.43	1,237.43	12	37,863
Ｚ－09	その他主要都市	その他	フチュール和泉（注８）	—	—	—	42,085
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	5	77,218
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	53,310
合計				265,842.94	255,614.46	1,025	8,222,597

（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。

（注３）賃貸可能面積は、個々の保有不動産等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等から生じた収入（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）2024年11月29日付で譲渡しています。

（注８）2025年３月21日付で譲渡しています。

（注９）2025年４月25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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
O-02	都心６区	事務所	いちご西参道ビル	87.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-03	都心６区	事務所	いちご三田ビル	100.0	89.5	89.5	77.8	89.8
O-04	都心６区	事務所	いちご南平台ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-05	都心６区	事務所	いちご半蔵門ビル	100.0	92.5	92.5	100.0	100.0
O-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
O-07	都心６区	事務所	いちご渋谷神山町ビル	100.0	100.0	100.0	86.7	100.0
O-09	都心６区	事務所	いちご芝公園ビル	100.0	100.0	100.0	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	100.0	100.0	100.0
O-11	都心６区	事務所	いちご銀座６１２ビル	93.3	91.3	93.5	96.0	100.0
O-12	都心６区	事務所	いちご内神田ビル	89.8	100.0	100.0	100.0	100.0
O-16	都心６区	事務所	いちご神保町ビル	92.6	92.6	92.6	100.0	100.0
O-17	都心６区	事務所	いちご箱崎ビル	100.0	88.0	88.0	100.0	100.0
O-20	都心６区	事務所	いちご五反田ビル	100.0	95.3	100.0	100.0	100.0
O-21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7
O-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	100.0
O-23	その他首都圏	事務所	いちご中野ノースビル	100.0	100.0	91.9	100.0	100.0
O-24	その他首都圏	事務所	いちご永代ビル	93.2	100.0	100.0	100.0	100.0
O-26	その他首都圏	事務所	いちご池尻ビル	100.0	91.1	100.0	100.0	100.0
O-27	その他首都圏	事務所	いちご西池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-28	都心６区	事務所	いちご西五反田ビル	100.0	100.0	77.8	77.8	77.9
O-29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-34	４大都市	事務所	いちご栄ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4
O-37	４大都市	事務所	いちご丸の内ビル	85.1	100.0	100.0	100.0	100.0
O-38	その他主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	100.0	98.9	100.0	100.0	100.0
O-39	その他主要都市	事務所	いちご・みらい信金ビル	95.8	92.2	95.8	92.8	94.0
O-42	その他主要都市	事務所	いちご高松ビル	98.7	98.7	98.6	98.7	100.0
O-46	都心６区	事務所	いちご神田錦町ビル	100.0	69.2	69.2	100.0	100.0
O-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	100.0
O-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	100.0
O-49	都心６区	事務所	いちご神田小川町ビル	100.0	100.0	100.0	89.8	79.7
O-50	都心６区	事務所	いちご八丁堀ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-51	都心６区	事務所	いちご恵比寿グリーングラス	100.0	80.8	80.8	100.0	100.0
O-52	都心６区	事務所	いちご大森ビル	100.0	100.0	100.0	95.2	100.0
O-53	都心６区	事務所	いちご高田馬場ビル	100.0	84.5	100.0	100.0	100.0
O-54	その他首都圏	事務所	いちご大宮ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-55	その他首都圏	事務所	いちご相模原ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
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	100.0	100.0	100.0	100.0
O-58	その他主要都市	事務所	いちご熊本ビル	94.1	98.4	100.0	100.0	100.0
O-59	都心６区	事務所	いちご神宮前ビル	89.5	97.1	97.1	100.0	100.0
O-60	都心６区	事務所	いちご渋谷道玄坂ビル	88.1	88.1	100.0	88.1	100.0
O-61	都心６区	事務所	いちご広尾ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-62	都心６区	事務所	いちご笹塚ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-63	都心６区	事務所	いちご日本橋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件番号	地域（注１）	用途（注２）	物件名称	稼働率（%）（注３）				
				第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
O-64	都心６区	事務所	いちご桜橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-65	都心６区	事務所	いちご新川ビル	68.8	90.2	76.8	76.8	100.0
O-66	都心６区	事務所	いちご九段ビル	100.0	100.0	100.0	89.1	100.0
O-67	都心６区	事務所	いちご東五反田ビル	94.3	95.5	100.0	100.0	97.7
O-68	都心６区	事務所	アクシオール三田	100.0	100.0	90.0	80.0	100.0
O-69	その他首都圏	事務所	いちご東池袋ビル	100.0	100.0	100.0	87.9	87.9
O-70	その他主要都市	事務所	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	100.0	100.0	100.0	94.1	94.1
O-71	その他首都圏	事務所	いちご川崎ビル	100.0	93.2	80.7	82.9	79.8
O-72	都心６区	事務所	いちご渋谷イーストビル	84.1	100.0	100.0	100.0	100.0
O-73	都心６区	事務所	いちご人形町ビル	100.0	100.0	100.0	88.8	100.0
O-75	４大都市	事務所	いちご博多ビル	100.0	100.0	100.0	96.5	100.0
O-76	４大都市	事務所	いちご錦ファーストビル	82.1	100.0	100.0	100.0	100.0
O-78	その他首都圏	事務所	いちご池袋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-79	都心６区	事務所	いちご元麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-80	その他首都圏	事務所	いちご大塚ビル	100.0	100.0	100.0	84.1	84.1
O-81	４大都市	事務所	いちご名古屋ビル	100.0	100.0	92.8	91.8	80.7
O-82	４大都市	事務所	いちご伏見ビル	95.7	94.8	95.7	93.1	93.1
O-83	４大都市	事務所	いちご錦ビル	94.3	97.0	100.0	94.3	94.3
O-84	４大都市	事務所	いちご南森町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-85	都心６区	事務所	いちご渋谷宇田川町ビル	100.0	67.3	78.2	78.2	89.0
O-86	都心６区	事務所	ウィン五反田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	86.6
O-87	その他首都圏	事務所	いちご本郷ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	87.0
O-88	都心６区	事務所	大井町センタービル	100.0	100.0	86.6	86.6	100.0
O-89	都心６区	事務所	ウィン第２五反田ビル	100.0	88.7	83.1	88.7	88.7
O-90	都心６区	事務所	ＭＩＦビル	100.0	100.0	100.0	100.0	88.3
O-91	４大都市	事務所	いちご内本町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-92	その他首都圏	事務所	いちご南大塚ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-93	都心６区	事務所	いちご乃木坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-94	４大都市	事務所	いちご博多イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-95	その他首都圏	事務所	いちご中目黒ビル	90.0	100.0	100.0	100.0	80.8
O-96	その他首都圏	事務所	いちご立川ビル	－	95.7	85.1	85.1	81.5
O-97	その他首都圏	事務所	いちご東池袋三丁目ビル	－	－	－	－	100.0
O-98	４大都市	事務所	いちご丸の内サウスビル	－	－	－	－	－
O-99	４大都市	事務所	いちご博多駅東ビル	－	－	－	－	－
O-100	４大都市	事務所	福岡建設会館	－	－	－	－	－
O-101	その他首都圏	事務所	いちご錦糸町サウスビル	－	－	－	－	－
O-102	都心６区	事務所	いちご秋葉原イーストビル	－	－	－	－	－
O-103	４大都市	事務所	いちご博多明治通りビル	－	－	－	－	－
O-104	４大都市	事務所	いちご博多祇園ビル	－	－	－	－	－
O-105	４大都市	事務所	いちご天神ノースビル	－	－	－	－	－
O-106	都心６区	事務所	いちご五反田ウエストビル	－	－	－	－	－
O-107	都心６区	事務所	いちご大手町ノースビル	－	－	－	－	－
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	88.5	100.0	100.0
Z-14	その他首都圏	その他	いちご蒲田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

物件番号	地域（注１）	用途（注２）	物件名称	稼働率（%）（注３）				
				第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
合計				97.5	97.2	95.4	94.7	96.5

物件番号	地域（注１）	用途（注２）	物件名称	稼働率（%）（注３）				
				第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
O-02	都心６区	事務所	いちご西参道ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-03	都心６区	事務所	いちご三田ビル	73.4	84.4	94.2	100.0	100.0
O-04	都心６区	事務所	いちご南平台ビル	100.0	100.0	100.0	90.2	90.2
O-05	都心６区	事務所	いちご半蔵門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-06	都心６区	事務所	いちご聖坂ビル	94.1	94.1	94.1	94.1	100.0
O-07	都心６区	事務所	いちご渋谷神山町ビル	87.0	87.0	87.0	86.7	86.7
O-09	都心６区	事務所	いちご芝公園ビル	86.3	86.3	86.3	86.3	86.3
O-10	都心６区	事務所	いちご恵比寿西ビル	100.0	85.9	100.0	100.0	100.0
O-11	都心６区	事務所	いちご銀座６１２ビル	100.0	100.0	94.2	100.0	94.9
O-12	都心６区	事務所	いちご内神田ビル	89.8	79.6	100.0	100.0	100.0
O-16	都心６区	事務所	いちご神保町ビル	100.0	85.3	92.7	92.7	92.7
O-17	都心６区	事務所	いちご箱崎ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-20	都心６区	事務所	いちご五反田ビル	89.8	89.8	85.1	82.4	82.4
O-21	その他首都圏	事務所	いちご新横浜ビル	97.7	100.0	100.0	100.0	100.0
O-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	100.0
O-23	その他首都圏	事務所	いちご中野ノースビル	89.0	89.0	100.0	100.0	100.0
O-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
O-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
O-27	その他首都圏	事務所	いちご西池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-28	都心６区	事務所	いちご西五反田ビル	100.0	100.0	88.9	100.0	100.0
O-29	その他首都圏	事務所	いちご吉祥寺ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-34	４大都市	事務所	いちご栄ビル	97.4	96.2	91.8	91.8	91.8
O-37	４大都市	事務所	いちご丸の内ビル	100.0	100.0	97.7	97.7	100.0
O-38	その他主要都市	事務所	いちご富山駅西ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5
O-39	その他主要都市	事務所	いちご・みらい信金ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-42	その他主要都市	事務所	いちご高松ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7
O-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	100.0
O-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	100.0
O-48	４大都市	事務所	いちご堺筋本町ビル	93.3	100.0	100.0	100.0	100.0
O-49	都心６区	事務所	いちご神田小川町ビル	79.7	89.8	100.0	100.0	90.6
O-50	都心６区	事務所	いちご八丁堀ビル	84.6	84.6	100.0	100.0	100.0
O-51	都心６区	事務所	いちご恵比寿グリーングラス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-52	都心６区	事務所	いちご大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-53	都心６区	事務所	いちご高田馬場ビル	75.2	90.7	90.7	100.0	93.1
O-54	その他首都圏	事務所	いちご大宮ビル	97.5	94.4	100.0	100.0	100.0
O-55	その他首都圏	事務所	いちご相模原ビル	100.0	100.0	93.6	100.0	100.0
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	100.0	95.4	95.4	95.4
O-58	その他主要都市	事務所	いちご熊本ビル	100.0	98.1	100.0	100.0	100.0
O-59	都心６区	事務所	いちご神宮前ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-60	都心６区	事務所	いちご渋谷道玄坂ビル	100.0	100.0	92.7	92.7	100.0

物件番号	地域（注１）	用途（注２）	物件名称	稼働率（%）（注３）				
				第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
O-61	都心６区	事務所	いちご広尾ビル	100.0	94.0	94.0	94.0	94.0
O-62	都心６区	事務所	いちご笹塚ビル	100.0	100.0	67.8	67.8	73.4
O-63	都心６区	事務所	いちご日本橋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-64	都心６区	事務所	いちご桜橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-65	都心６区	事務所	いちご新川ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-66	都心６区	事務所	いちご九段ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-67	都心６区	事務所	いちご東五反田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-68	都心６区	事務所	アクシオール三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-69	その他首都圏	事務所	いちご東池袋ビル	87.8	91.6	91.6	100.0	100.0
O-70	その他主要都市	事務所	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	94.1	100.0	100.0	100.0	96.8
O-71	その他首都圏	事務所	いちご川崎ビル	87.6	87.6	92.0	91.9	94.1
O-72	都心６区	事務所	いちご渋谷イーストビル	100.0	100.0	100.0	27.0	45.6
O-73	都心６区	事務所	いちご人形町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-75	４大都市	事務所	いちご博多ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-76	４大都市	事務所	いちご錦ファーストビル	100.0	100.0	100.0	71.7	71.7
O-78	その他首都圏	事務所	いちご池袋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-79	都心６区	事務所	いちご元麻布ビル	100.0	100.0	56.8	56.8	100.0
O-80	その他首都圏	事務所	いちご大塚ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-81	４大都市	事務所	いちご名古屋ビル	81.6	81.5	89.8	89.8	86.0
O-82	４大都市	事務所	いちご伏見ビル	92.2	92.8	89.0	89.0	88.0
O-83	４大都市	事務所	いちご錦ビル	94.3	100.0	100.0	94.3	100.0
O-84	４大都市	事務所	いちご南森町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-85	都心６区	事務所	いちご渋谷宇田川町ビル	89.0	89.0	89.0	89.0	100.0
O-86	都心６区	事務所	ウィン五反田ビル	100.0	100.0	100.0	99.5	99.5
O-87	その他首都圏	事務所	いちご本郷ビル	81.1	81.1	94.1	94.1	94.1
O-88	都心６区	事務所	大井町センタービル	100.0	100.0	100.0	81.6	81.6
O-89	都心６区	事務所	ウィン第２五反田ビル	88.7	100.0	100.0	100.0	100.0
O-90	都心６区	事務所	ＭＩＦビル	88.3	88.3	100.0	100.0	100.0
O-91	４大都市	事務所	いちご内本町ビル	96.1	100.0	100.0	100.0	100.0
O-92	その他首都圏	事務所	いちご南大塚ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-93	都心６区	事務所	いちご乃木坂ビル	100.0	100.0	100.0	82.0	74.2
O-94	４大都市	事務所	いちご博多イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
O-95	その他首都圏	事務所	いちご中目黒ビル	80.9	90.4	100.0	100.0	90.4
O-96	その他首都圏	事務所	いちご立川ビル	83.1	95.9	95.9	100.0	100.0
O-97	その他首都圏	事務所	いちご東池袋三丁目ビル	100.0	100.0	100.0	83.3	100.0
O-98	４大都市	事務所	いちご丸の内サウスビル	88.3	97.6	100.0	100.0	100.0
O-99	４大都市	事務所	いちご博多駅東ビル	96.8	94.6	93.8	97.8	100.0
O-100	４大都市	事務所	福岡建設会館	100.0	100.0	100.0	100.0	73.1
O-101	その他首都圏	事務所	いちご錦糸町サウスビル	－	100.0	100.0	84.9	100.0
O-102	都心６区	事務所	いちご秋葉原イーストビル	－	－	－	100.0	100.0
O-103	４大都市	事務所	いちご博多明治通りビル	－	－	－	91.8	100.0
O-104	４大都市	事務所	いちご博多祇園ビル	－	－	－	100.0	100.0
O-105	４大都市	事務所	いちご天神ノースビル	－	－	－	94.9	90.0
O-106	都心６区	事務所	いちご五反田ウエストビル	－	－	－	85.4	100.0
O-107	都心６区	事務所	いちご大手町ノースビル	－	－	－	100.0	100.0

物件番号	地域 （注１）	用途 （注２）	物件名称	稼働率（%）（注３）				
				第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
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	100.0	100.0
Ｚ-14	その他首都圏	その他	いちご蒲田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計				95.9	96.8	96.6	95.7	96.2

（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。

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

（ハ）保有不動産の期末評価額、期末帳簿価額、投資比率及び担保提供の状況

（2025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）	担保状況
O-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目28番６号、７号	不動産信託受益権	3,300	3,286	1.5	無担保
O-03	いちご三田ビル	東京都港区芝五丁目13番18号	不動産信託受益権	3,930	2,732	1.3	無担保
O-04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区南平台町１番10号	不動産信託受益権	2,920	1,887	0.9	無担保
O-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区隼町２番19号	不動産信託受益権	2,290	1,503	0.7	無担保
O-06	いちご聖坂ビル	東京都港区三田三丁目４番２号	不動産信託受益権	1,620	1,258	0.6	無担保
O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町７番10号	不動産	2,000	1,380	0.6	無担保
O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目12番１号	不動産	1,310	1,139	0.5	無担保
O-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目７番３号	不動産	2,810	1,895	0.9	無担保
O-11	いちご銀座６１２ビル	東京都中央区銀座六丁目12番15号	不動産信託受益権	2,520	1,807	0.8	無担保
O-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目２番８号	不動産	1,530	1,118	0.5	無担保
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11番１	不動産信託受益権	2,600	1,852	0.9	無担保
O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目36番５号	不動産信託受益権	1,640	1,121	0.5	無担保
O-20	いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目13番12号	不動産信託受益権	6,950	4,736	2.2	無担保
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17番地５	不動産信託受益権	1,890	1,624	0.8	無担保
O-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目27番17号	不動産信託受益権	2,310	1,326	0.6	無担保
O-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区新井一丁目26番６号	不動産信託受益権	1,080	697	0.3	無担保
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目31番１号	不動産	1,620	1,399	0.6	無担保
O-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目22番８号	不動産	2,480	1,908	0.9	無担保
O-27	いちご西池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目53番７号	不動産	1,070	573	0.3	無担保
O-28	いちご西五反田ビル	東京都品川区西五反田三丁目６番20号	不動産信託受益権	1,000	752	0.3	無担保
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５番10号	不動産信託受益権	3,260	2,122	1.0	無担保
O-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目15番27号	不動産	5,120	4,769	2.2	無担保
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17番13号	不動産	8,120	5,274	2.4	無担保
O-38	いちご富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目１番19号	不動産信託受益権	1,780	1,363	0.6	無担保
O-39	いちご・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町３番１号	不動産信託受益権	1,440	1,048	0.5	無担保
O-42	いちご高松ビル	香川県高松市寿町二丁目２番７号	不動産信託受益権	3,990	1,911	0.9	無担保

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）	担保状況
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16番１	不動産信託受益権	3,330	2,028	0.9	無担保
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15番12号	不動産信託受益権	8,710	5,386	2.5	無担保
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６番16号	不動産信託受益権	2,700	1,655	0.8	無担保
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４番16号	不動産信託受益権	2,660	2,238	1.0	無担保
O-50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区新富一丁目14番１号	不動産信託受益権	2,950	1,694	0.8	無担保
O-51	いちご恵比寿グリーングラス	東京都渋谷区恵比寿南三丁目１番１号	不動産信託受益権	7,880	5,699	2.6	無担保
O-52	いちご大森ビル	東京都品川区南大井六丁目25番３号	不動産信託受益権	4,780	3,813	1.8	無担保
O-53	いちご高田馬場ビル	東京都新宿区高田馬場一丁目29番８号	不動産信託受益権	1,940	1,592	0.7	無担保
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79番２他	不動産信託受益権	4,740	3,491	1.6	無担保
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５番３号	不動産信託受益権	1,350	1,193	0.6	無担保
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12番１号	不動産信託受益権	2,200	1,489	0.7	無担保
O-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町６番７号	不動産信託受益権	1,700	1,567	0.7	無担保
O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目25番16号	不動産信託受益権	8,100	7,402	3.4	無担保
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区円山町28番３号	不動産信託受益権	5,930	3,721	1.7	無担保
O-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾五丁目８番14号	不動産信託受益権	4,890	3,956	1.8	無担保
O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目26番２号	不動産信託受益権	7,820	5,043	2.3	無担保
O-63	いちご日本橋イーストビル	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目７番８号	不動産信託受益権	5,730	4,199	1.9	無担保
O-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区八丁堀四丁目８番２号	不動産信託受益権	3,330	2,512	1.2	無担保
O-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川二丁目22番１号	不動産信託受益権	3,220	2,411	1.1	無担保
O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目38番１他	不動産信託受益権	3,720	3,237	1.5	無担保
O-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目６番３号	不動産信託受益権	4,650	3,640	1.7	無担保
O-68	アクシオール三田	東京都港区三田三丁目１番17号	不動産信託受益権	2,910	1,668	0.8	無担保
O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目34番５号	不動産信託受益権	5,610	4,631	2.1	無担保
O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	福島県郡山市駅前二丁目11番１号	不動産信託受益権	2,220	1,480	0.7	無担保
O-71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区東田町１番２	不動産信託受益権	2,400	1,838	0.8	無担保
O-72	いちご渋谷イーストビル	東京都渋谷区東一丁目３番10号	不動産信託受益権	2,170	1,533	0.7	無担保

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）	担保状況
O-73	いちご人形町ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目10番14号	不動産信託受益権	1,930	1,502	0.7	無担保
O-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区祇園町１番28号	不動産信託受益権	1,600	1,373	0.6	無担保
O-76	いちご錦ファーストビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目８番８号	不動産信託受益権	2,370	1,942	0.9	無担保
O-78	いちご池袋イーストビル	東京都豊島区東池袋二丁目23番２号	不動産信託受益権	3,630	3,011	1.4	無担保
O-79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布三丁目４番26号	不動産信託受益権	2,230	1,912	0.9	無担保
O-80	いちご大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目46番３号	不動産信託受益権	3,440	2,770	1.3	無担保
O-81	いちご名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番８号	不動産信託受益権	3,950	3,605	1.7	無担保
O-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目18番24号	不動産信託受益権	2,620	2,337	1.1	無担保
O-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目５番27号	不動産信託受益権	1,370	1,279	0.6	無担保
O-84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区松ケ枝町１番３号	不動産信託受益権	1,360	1,085	0.5	無担保
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区宇田川町10番２号	不動産信託受益権	4,360	3,514	1.6	無担保
O-86	ウィン五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目30番２号	不動産信託受益権	4,200	3,094	1.4	無担保
O-87	いちご本郷ビル	東京都文京区本郷五丁目33番10号	不動産信託受益権	2,920	2,314	1.1	無担保
O-88	大井町センタービル	東京都品川区大井一丁目24番５号	不動産信託受益権	2,170	1,800	0.8	無担保
O-89	ウィン第２五反田ビル	東京都品川区大崎四丁目１番２号	不動産信託受益権	3,920	3,286	1.5	無担保
O-90	ＭＩＦビル	東京都千代田区内神田一丁目６番６号	不動産信託受益権	2,350	2,193	1.0	無担保
O-91	いちご内本町ビル	大阪府大阪市中央区内本町一丁目３番５号	不動産信託受益権	1,930	2,014	0.9	無担保
O-92	いちご南大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目10番10号	不動産信託受益権	3,390	2,888	1.3	無担保
O-93	いちご乃木坂ビル	東京都港区赤坂八丁目11番37号	不動産信託受益権	3,680	3,492	1.6	無担保
O-94	いちご博多イーストビル	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番６号	不動産信託受益権	2,990	2,342	1.1	無担保
O-95	いちご中目黒ビル	東京都目黒区青葉台二丁目21番６号	不動産信託受益権	1,590	1,645	0.8	無担保
O-96	いちご立川ビル	東京都立川市曙町一丁目21番１号	不動産信託受益権	4,020	3,882	1.8	無担保
O-97	いちご東池袋三丁目ビル	東京都豊島区東池袋三丁目13番３号	不動産信託受益権	3,710	3,950	1.8	無担保
O-98	いちご丸の内サウスビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目２番24号	不動産信託受益権	1,830	1,821	0.8	無担保
O-99	いちご博多駅東ビル	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番９号	不動産信託受益権	3,840	3,479	1.6	無担保

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）	担保状況
O-100	福岡建設会館	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目14番18号	不動産信託受益権	2,830	2,796	1.3	無担保
O-101	いちご錦糸町サウスビル	東京都墨田区江東橋二丁目２番３号	不動産	2,090	2,041	0.9	無担保
O-102	いちご秋葉原イーストビル	東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番	不動産信託受益権	3,360	3,251	1.5	無担保
O-103	いちご博多明治通りビル	福岡県福岡市博多区店屋町８番17号	不動産信託受益権	3,680	3,071	1.4	無担保
O-104	いちご博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町４番61号	不動産信託受益権	1,710	1,696	0.8	無担保
O-105	いちご天神ノースビル	福岡県福岡市中央区天神四丁目６番28号	不動産信託受益権	1,600	1,589	0.7	無担保
O-106	いちご五反田ウエストビル	東京都品川区西五反田二丁目18番３号	不動産信託受益権	4,030	3,953	1.8	無担保
O-107	いちご大手町ノースビル	東京都千代田区内神田一丁目15番７号	不動産信託受益権	2,070	1,991	0.9	無担保
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町28番３号	不動産信託受益権	2,940	2,438	1.1	無担保
Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田八丁目23番５号	不動産信託受益権	1,310	1,438	0.7	無担保
合計				275,240	216,431	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。

（ニ）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、2025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

2025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。

（ヘ）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（2025年４月30日）現在保有する個別の投資不動産の概要は、以下のとおりです。なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

・「取得価格」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。ただし、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－42　いちご高松ビルまでの26物件）については、2011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（住居表示が実施されていない場合は、地番）を記載しています。
・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。
・「ＰＭ会社」は、2025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、2025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。

Ｏ－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	2011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	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	1988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イング	
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。	

Ｏ－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	2011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	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	①1982年７月９日（1998年１月30日増築）　②2005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イング	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011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	1993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	サンフロンティア不動産株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011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	1991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イング	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	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。	

Ｏ－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	2011年11月１日	
所在地	東京都港区三田三丁目４番２号	
土地	所有形態	所有権
	面積	557.63㎡
	用途地域	商業地域、第１種住居地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％、60％／300％
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100％）
	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	2,452.66㎡
	構造・階数	ＲＣ造　７Ｆ
	建築時期	1982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イング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	本物件北西側道路は都市計画道路（1946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。	

Ｏ－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	2011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	2006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イング	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011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	1993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	東京海上日動ファシリティーズ株式会社	
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。	

Ｏ－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	2011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	1992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イング	
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。	

Ｏ－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	2011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	1982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	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011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	1989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	東京海上日動ファシリティーズ株式会社	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011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	1994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イング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011年11月１日	
所在地	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目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	1988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イング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011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	1972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イング	
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。	

Ｏ－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	2011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	1992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	東京海上日動ファシリティーズ株式会社	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011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	1998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	サンフロンティア不動産株式会社	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011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	ＲＣ造　Ｂ１Ｆ／６Ｆ
	建築時期	1992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	共同施設株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011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、店舗
	延床面積	4,025.44㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／８Ｆ
	建築時期	1992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イング	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011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	1993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イング	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－27　いちご西池袋ビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	639百万円	
取得年月日	2011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	1988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。	

Ｏ－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	2011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	1990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イング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011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	1989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	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
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。	

Ｏ－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	2011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	1982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イング	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011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	2007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イング	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	1,645百万円	
取得年月日	2011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	3,623.16㎡
	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	2000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イング	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2011年11月１日（区分所有権の一部は2014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	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／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	①1994年２月10日　②1994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。	

Ｏ－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	2011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	1,498.23㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%、80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	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	2007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イング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2012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	2003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イング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2013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	1997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及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。	

Ｏ－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	2013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	2009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関西	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2013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	1993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イング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
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、タタキ及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。	

Ｏ－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	2013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	2010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イング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
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項及び第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。	

Ｏ－51　いちご恵比寿グリーングラス

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	5,900百万円	
取得年月日	2014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	2009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イング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2014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（注）
	面積	985.61㎡（注）
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％
建物	所有形態	所有権（区分所有持分91.85％）
	用途	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	1992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	株式会社エム・エス・ビルサポート	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
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、信託受託者と他の区分所有権との間で相互に借地権を設定しています。なお、本件建物の区分所有者は信託受託者を含めて３名です。 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。	

（注）本件土地の所有権に加え、本件建物の敷地の一部（地番４番38）を賃借しており、「面積」欄には本件土地の面積を記載しています。

Ｏ－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	2014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	1993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	共同施設株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
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（地番307番４及び地番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。	

Ｏ－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	2014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	1986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イング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
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：1963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。	

Ｏ－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	2015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	1989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	東京海上日動ファシリティーズ株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
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。	

Ｏ－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	2014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	2008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	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－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	2014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	1991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	いちごオフィスリート投資法人	
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。	

Ｏ－59　いちご神宮前ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	7,200百万円	
取得年月日	2015年５月７日	
所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目25番16号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,337.19㎡
	用途地域	商業地域、第二種住居地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％、60％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所、倉庫、駐車場
	延床面積	5,218.72㎡
	構造・階数	ＲＣ造　Ｂ１Ｆ／６Ｆ
	建築時期	1984年11月24日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社ケン・コーポレーション	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	１．隣地所有者との間で、本件土地の一部につき通行のための無償利用を認めること等を内容とする覚書が存在します。 ２．本物件に設置されている設備ダクトの一部が、北東側隣地（地番25番８）及び北西側隣地（地番24番15）に越境しています。かかる越境に関して、当該各隣地所有者との間で、受託者が越境物の更新工事を行う場合は、越境している部分を取り除き是正すること等を内容とする覚書が存在します。	

Ｏ－60　いちご渋谷道玄坂ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,650百万円	
取得年月日	2015年５月７日	
所在地	東京都渋谷区円山町28番３号	
土地	所有形態	所有権
	面積	548.09㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／800％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、倉庫、駐車場
	延床面積	4,474.67㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ２Ｆ／９Ｆ
	建築時期	1994年９月30日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	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防犯扉の一部が南側隣地（地番26番１）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、今後新たに構造物の改修及び構築をする場合には越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。 ２．本物件に設置されたコンクリート土留の一部及び防犯扉の一部が南側隣地（地番83番10及び83番31）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、今後新たに構造物の改修及び構築をする場合には、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。 ３．本物件に設置された防犯用扉の一部が北側隣地（地番22番１、22番14及び84番８）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来自己の所有する建物を再構築する際には、隣地所有者と協議の上、自己の責任と費用負担にてかかる越境物を撤去し、事後策を講ずるものとすること等を内容とする覚書が存在します。 ４．建築基準法第42条第２項により、敷地面積のうち北西側の一部（39.8㎡）が道路となります。	

Ｏ－61　いちご広尾ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,960百万円	
取得年月日	2015年５月７日	
所在地	東京都渋谷区広尾五丁目８番14号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,306.55㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％、60％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所
	延床面積	5,333.02㎡
	構造・階数	ＳＲＣ／ＲＣ造　Ｂ１Ｆ／10Ｆ
	建築時期	1990年７月25日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社第一ビルデイング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	建築基準法第42条第２項により、敷地面積のうち北側部分及び南西部分の合計154.50㎡が道路となります。	

Ｏ－62　いちご笹塚ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	4,780百万円	
取得年月日	2015年５月７日	
所在地	東京都渋谷区笹塚二丁目26番２号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,923.74㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	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100.00％）
	用途	事務所、店舗
	延床面積	8,546.90㎡
	構造・階数	Ｓ／ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／13Ｆ
	建築時期	1995年３月31日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	清水総合開発株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	１．建築基準法第42条第２項により、敷地面積のうち東側部分及び西側部分の合計18.25㎡が道路となります。 ２．本物件に設置されたコンクリートタタキの一部が西側及び東側公道に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。	

Ｏ－63　いちご日本橋イーストビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	4,700百万円	
取得年月日	2015年５月７日	
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目７番８号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,091.13㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	5,940.72㎡
	構造・階数	Ｓ／ＲＣ造　Ｂ１Ｆ／７Ｆ
	建築時期	2010年１月29日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	共同施設株式会社	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	本件土地に設置されたフェンスの化粧ブロック基礎の一部及びフェンスのブロック基礎地中部分の一部が西側隣地（地番５番11）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来越境物を移設・解体撤去等する場合には、当該物件所有者が費用を負担し、再築の場合には、本件土地内に設置すること等を内容とする覚書が存在します。	

Ｏ－64　いちご桜橋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,500百万円	
取得年月日	2015年５月７日	
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目８番２号	
土地	所有形態	所有権（注）
	面積	513.73㎡（注）
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／700％
建物	所有形態	所有権（区分所有持分86.74％）
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	4,249.82㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　９Ｆ
	建築時期	1989年８月31日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	共同施設株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	１．本件建物は区分所有建物であり、管理規約に基づく区分所有部分の専有面積部分の持分割合、は、86.74％（3,007.31㎡／3,467.18㎡）です。また、本件建物の敷地の一部は他の区分所有権者が所有しており、いわゆる分有状態にありますが、当該他の区分所有権者から信託受託者に対して当該他の区分所有権者が所有している敷地の一部について地上権が設定されているとともに、信託受託者と当該他の区分所有権者との間で、相互に使用借権を設定しています。なお、他の区分所有者は１名です。また分有地との境界確定が未了です。 ２．本件土地の一部（97.79㎡）に、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構を区分地上権者として、鉄道施設物設置を目的とする無償の区分地上権が設定されています。 ３．対象建物は区分所有物件であり、管理規約の規定により、区分所有者が、その区分所有権を第三者に譲渡しようとするときは、前もって他の区分所有者に対し通知し、他に優先して買取りの機会を与えるものとされています。 ４．本件土地に設置されたタイル敷きの一部が西側隣地（地番６番５）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、受託者が将来建替え等を行う場合には、その越境部分が境界線に掛からないように改めること等を内容とする覚書が存在します。 ５．本件土地に設置されたブロック塀及びブロック塀の笠の一部が南側及び西側隣地（地番６番２、６番４、６番26及び６番27）へ越境しています。	

（注）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。

Ｏ－65　いちご新川ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,360百万円	
取得年月日	2015年５月７日	
所在地	東京都中央区新川二丁目22番１号	
土地	所有形態	所有権
	面積	564.95㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場、店舗
	延床面積	3,183.79㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／７Ｆ
	建築時期	1990年９月28日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	共同施設株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	本件土地の一部（251.93㎡）について、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構を区分地上権者として、鉄道施設物設置を目的とする無償の区分地上権が設定されています。	

Ｏ－66　いちご九段ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,190百万円	
取得年月日	2015年５月７日	
所在地	東京都千代田区神田神保町二丁目38番１他	
土地	所有形態	所有権
	面積	733.73㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％、80％／500％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場、店舗、保育所
	延床面積	4,945.28㎡
	構造・階数	Ｓ／ＳＲＣ造　Ｂ２Ｆ／８Ｆ
	建築時期	1989年５月25日（1990年８月３日増築）
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社第一ビルデイング	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	本物件に設置された御影石の一部が北西側及び南西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。	

Ｏ－67　いちご東五反田ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,660百万円	
取得年月日	2015年５月７日	
所在地	東京都品川区東五反田一丁目６番３号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,016.16㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／700％
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100.00％）
	用途	事務所、保育所、倉庫、駐車場
	延床面積	7,072.68㎡
	構造・階数	ＳＲＣ／ＲＣ造　Ｂ２Ｆ／９Ｆ
	建築時期	1990年２月20日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社第一ビルデイング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	品川区との間の協定書において、本件土地の一部（面積：110.89㎡）を歩道状空地として共用スペースを確保し、将来にわたって自主管理することが定められています。	

Ｏ－68　アクシオール三田

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,800百万円	
取得年月日	2015年５月７日	
所在地	東京都港区三田三丁目１番17号	
土地	所有形態	所有権（敷地権割合80.47％）
	面積	599.92㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％、80％／500％
建物	所有形態	所有権（区分所有持分80.26％）
	用途	事務所
	延床面積	3,459.46㎡
	構造・階数	ＲＣ造　14Ｆ
	建築時期	2011年10月12日
信託受託者	株式会社りそな銀行	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社ケン・コーポレーション	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
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80.26％（2,367.90㎡／2,950.14㎡）、敷地権割合は80.26％となっています。なお、他の区分所有者は３名です。	

Ｏ－69　いちご東池袋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	4,570百万円	
取得年月日	2015年５月７日	
所在地	東京都豊島区東池袋一丁目34番５号	
土地	所有形態	所有権
	面積	772.77㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／800％、80％／700％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	6,468.08㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／９Ｆ
	建築時期	1980年10月14日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	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汚水桝の一部が北東側隣地（地番34番３）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来本件建物を建替え又は当該越境物を改修する際には、越境している部分を是正すること等を内容とする覚書が存在します。 ２．本物件に設置されたテレビ用アンテナケーブルの一部が北東側隣地（地番34番３）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、当該アンテナケーブルを撤去する必要が生じた場合、協議のうえ行うこと等を内容とする覚書が存在します。 ３．本物件に設置された門扉の一部が北東側隣地（地番34番３）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、当該門扉を撤去する必要が生じた場合協議のうえ行うものとされており、撤去及び復旧は、撤去を必要とする者の費用負担において行うこと等を内容とする覚書が存在します。	

Ｏ－70　郡山ビッグアイ（オフィス区画）

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,660百万円	
取得年月日	2015年５月７日	
所在地	福島県郡山市駅前二丁目11番１号	
土地	所有形態	所有権
	面積	5,207.39㎡（敷地権割合10.61％）
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／800％
建物	所有形態	所有権（区分所有持分10.87％）
	用途	事務所
	延床面積	51,698.58㎡
	構造・階数	Ｓ造　Ｂ１Ｆ／27Ｆ
	建築時期	2001年３月12日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	清水総合開発株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
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10.66％（4,365.00㎡／40,959.00㎡）、敷地権割合は10.61％となっています。なお、他の区分所有者は５名です。	

Ｏ－71　いちご川崎ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,750百万円	
取得年月日	2015年９月30日	
所在地	神奈川県川崎市川崎区東田町１番２	
土地	所有形態	所有権
	面積	670.96㎡
	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	車庫、事務所
	延床面積	5,620.96㎡
	構造・階数	Ｓ造　Ｂ２Ｆ／９Ｆ
	建築時期	1990年９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	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	東京キャピタルマネジメント株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	本物件に設置されたスチール製枠付扉、フェンス、目隠し板の一部が西側隣接地（地番１番１）に越境しています。かかる越境物に関して、当該隣地所有者との間で、将来、建物のメンテナンス等を行う際は、所有地の一部使用を認めること、相互に協力すること等を内容とした覚書が存在します。	

Ｏ－72　いちご渋谷イーストビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,350百万円	
取得年月日	2016年５月９日	
所在地	東京都渋谷区東一丁目３番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積	297.16㎡
	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％／500％、60％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	1,159.16㎡
	構造・階数	ＲＣ造　６Ｆ
	建築時期	1985年10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	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社ケン・コーポレーション	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
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たたきの一部、階段の一部、樹木の一部及びコンクリート擁壁の一部が、北東側隣地（地番118番）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来自己の所有する建物及び構築物について大規模な改修等を行う場合や建物を再築する際には、越境物を撤去すること等を内容とする覚書が存在します。	

Ｏ－73　いちご人形町ビル

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	2016年５月９日	
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目10番14号	
土地	所有形態	所有権
	面積	318.89㎡
	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	2,122.71㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　11Ｆ
	建築時期	1984年３月27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	サンフロンティア不動産株式会社	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	１．本件土地と南側隣地（地番７番８）の境界上に、所有者不明の侵入防止塀が存在しています。当該侵入防止塀に関して、隣地所有者との間で、その維持・管理等を内容とする覚書が存在します。 ２．本件土地と西側隣地（地番７番12）及び南側隣地（地番７番８及び７番22）との境界上に、隣地所有者との共同設置物であったコンクリートブロック塀の地中基礎部分が残存しています。かかる地中基礎部分に関して、隣地所有者との間で、当該地中基礎部分が引き続き越境していることを確認すること等を内容とする覚書が存在します。また、本件土地に設置されたパイプ及び鉄柵の一部が同隣地内に越境しています。かかる越境に関して、隣地所有者との間で、当該越境物を解体、撤去する場合は、本物件所有者の責任においてその費用を負担すること等を内容とする覚書が存在します。 ３．本件土地と北側隣地（地番７番４及び７番９）の境界上に、所有者不明のＶ型側溝、集水枡及びコンクリート製マンホールが存在しています。	

Ｏ－75　いちご博多ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,380百万円	
取得年月日	2016年５月９日	
所在地	福岡県福岡市博多区祇園町１番28号	
土地	所有形態	所有権
	面積	644.27㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％、80％／400％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	3,469.90㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／９Ｆ
	建築時期	1989年４月17日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社ザイマックス九州	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	本件土地の南西側部分（地番79番、82番及び84番１）には、南西側隣地（地番80番、81番及び84番２）及び南東側隣地（地番49番１及び78番１）を要役地として通行を目的とする地役権が設定されています。当該地役権により、敷地面積のうち南西側部分38.84㎡が道路として公共の用に供されています。	

Ｏ－76　いちご錦ファーストビル

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	2016年５月９日	
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目８番８号	
土地	所有形態	所有権
	面積	947.10㎡
	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、集会所、車庫
	延床面積	5,740.45㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／７Ｆ
	建築時期	1984年10月23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	ジョーンズラングラサール株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－78　いちご池袋イーストビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,010百万円	
取得年月日	2016年５月24日	
所在地	東京都豊島区東池袋二丁目23番２号	
土地	所有形態	所有権
	面積	744.66㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	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、駐車場
	延床面積	3,837.35㎡
	構造・階数	ＳＲＣ／ＲＣ造　８Ｆ
	建築時期	1993年６月８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	清水総合開発株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－79　いちご元麻布ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,890百万円	
取得年月日	2016年５月24日	
所在地	東京都港区元麻布三丁目４番26号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,022.12㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率／容積率	60％／300％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	1,503.03㎡
	構造・階数	ＲＣ造　Ｂ１Ｆ／２Ｆ
	建築時期	1992年７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	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社ケン・コーポレーション	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	１．本件土地の東側の一部（約105㎡）は建築基準法第42条第１項第５号で定められた位置指定道路の区域に指定されています。当該位置指定道路に関して、東側隣地（地番152番２）の所有者との間で、①当該所有者が、境界付近に存する万年塀に付属する出入り口及び当該道路を使用していないこと、②将来廃道申請を行う場合には双方が手続きに協力すること等を内容とする覚書が存在します。 ２．本件建物は建築後に用途地域の変更がなされたことに伴い、既存不適格の状態になっています。	

Ｏ－80　いちご大塚ビル

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	2016年５月24日	
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目46番３号	
土地	所有形態	所有権
	面積	976.82㎡
	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	4,573.06㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　８Ｆ
	建築時期	1989年３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	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	清水総合開発株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	本物件に設置された金属製庇状工作物等が北西側隣地（地番46番３及び46番９）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、当該越境物を撤去する際は、自己の責任と負担において撤去すること等を内容とする覚書が存在します。	

Ｏ－81　いちご名古屋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,420百万円	
取得年月日	2016年５月24日	
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番８号	
土地	所有形態	所有権、賃借権
	面積	1,001.17㎡
	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事務所、店舗、倉庫　②駐車場
	延床面積	①7,375.12㎡　②43.00㎡
	構造・階数	①ＳＲＣ造　Ｂ２Ｆ／８Ｆ　②Ｓ造　１Ｆ
	建築時期	1982年２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	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社第一ビルデイング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
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132.45㎡です。 ２．本件土地（借地部分）に設置されたコンクリートブロック周壁の一部が、西側隣地（地番2411番）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、今後コンクリートブロック周壁を施工し直す場合には、越境物を撤去し、境界線を遵守すること等を内容とする覚書が存在します。 ３．本件土地に設置された縁石の一部が、東側隣地（地番2404番）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越境物を取り壊し新たに設ける場合には、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。 ４．本件土地（借地部分）と西側隣地（地番2411番）、東側隣地（地番2413番）及び北側隣地（地番50番）との境界確定書類の有無を確認していません。	

Ｏ－82　いちご伏見ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,340百万円	
取得年月日	2016年５月24日	
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目18番24号	
土地	所有形態	所有権
	面積	770.43㎡
	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	6,290.43㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／９Ｆ
	建築時期	1984年９月21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	ジョーンズラングラサール株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	１．本物件に設置されたコンクリート基礎及びＵ字溝等の一部が東側隣地（地番1802番及び1810番）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、越境物を取り壊し再設置する場合には、越境状態を解消すること等を内容とする確認書が存在します。 ２．本物件に設置された雨水枡等の一部が南西側隣地（地番1812番）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、越境物を取り壊し再設置する場合には、越境状態を解消すること等を内容とする確認書が存在します。	

Ｏ－83　いちご錦ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,330百万円	
取得年月日	2016年５月24日	
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目５番27号	
土地	所有形態	所有権
	面積	421.38㎡
	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
	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	2,600.69㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　９Ｆ
	建築時期	1991年１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	ジョーンズラングラサール株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－84　いちご南森町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,040百万円	
取得年月日	2016年５月24日	
所在地	大阪府大阪市北区松ケ枝町１番３号	
土地	所有形態	所有権
	面積	661.54㎡
	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	①事務所、車庫、機械室　②物置
	延床面積	①3,851.25㎡　②6.84㎡
	構造・階数	①Ｓ造　Ｂ１Ｆ／９Ｆ　②ＲＣ造　１Ｆ
	建築時期	1994年２月15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	東京キャピタルマネジメント株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－85　いちご渋谷宇田川町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,500百万円	
取得年月日	2016年11月２日	
所在地	東京都渋谷区宇田川町10番２号	
土地	所有形態	所有権
	面積	416.91㎡
	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
	用途	事務所、店舗
	延床面積	1,575.46㎡
	構造・階数	Ｓ造　９Ｆ
	建築時期	2016年３月４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	清水総合開発株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	１．本物件南側道路は都市計画道路です（補助線街路第53号線、計画幅員15m）（計画決定：1946年４月25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。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55㎡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．建築基準法第42条第２項により、敷地面積のうち南東側部分の合計87.98㎡が道路となります。	

Ｏ－86　ウィン五反田ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,100百万円	
取得年月日	2017年５月10日	
所在地	東京都品川区西五反田一丁目30番２号	
土地	所有形態	所有権（敷地権割合85.65％）
	面積	695.70㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／800％、80％／700％
建物	所有形態	所有権（区分所有持分85.65％）
	用途	事務所、店舗、車庫
	延床面積	5,370.27㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／９Ｆ
	建築時期	1989年10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	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社第一ビルデイング	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
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85.65％（3,701.66㎡／4,321.86㎡）、敷地権割合は85.65％となっています。なお、他の区分所有者は５名です。	

Ｏ－87　いちご本郷ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,300百万円	
取得年月日	2017年５月10日	
所在地	東京都文京区本郷五丁目33番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積	902.89㎡
	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（区分所有権100.00％）
	用途	事務所、倉庫、駐車場
	延床面積	3,932.85㎡
	構造・階数	ＳＲＣ／ＲＣ造　Ｂ１Ｆ／６Ｆ
	建築時期	1992年４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	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	東京キャピタルマネジメント株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	１．建築基準法第42条第２項により、敷地面積のうち北東部分の36.88㎡、及び西側部分の11.30㎡が道路となります。 ２．本件土地の一部（223.32㎡）に東京地下鉄株式会社を区分地上権者として、地下鉄道構築物敷設を目的とする無償の区分地上権が設定されています。 ３．本件土地の南側隣地（地番336番11、337番13）と上述の区分地上権が設定された本件土地の一部を対象として、当該隣地所有者である東京地下鉄株式会社との間で、相互に無償で使用できる旨と、ビル、換気室及び換気塔の建替え、変更、模様替えをする場合は、その方法等において東京地下鉄株式会社との協議が必要になる旨を内容とした契約書が締結されています。 ４．本物件に設置された土留及び土留下石積みの一部が南西側隣地（地番337番１）へ越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、当該土留及び土留下石積みが将来撤去、解体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。 ５．本物件に設置された土留の一部が南西側隣地（地番337番２）へ越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来、土留の建替え等を行う際、当該土留が必要でなくなった場合は、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。	

Ｏ－88　大井町センタービル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,680百万円	
取得年月日	2017年５月10日	
所在地	東京都品川区大井一丁目24番５号	
土地	所有形態	所有権
	面積	886.37㎡（注）
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％
建物	所有形態	所有権（区分所有持分74.25％）
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫
	延床面積	4,468.31㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／７Ｆ
	建築時期	1987年12月７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	東京キャピタルマネジメント株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	１．本件建物は区分所有建物であり、管理規約に基づく区分所有部分の持分（専有面積割合）は74.25％（3,077.972㎡／4,145.595㎡）であり、他の区分所有者数は10名です。なお、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、管理規約の規定により、区分所有者は、敷地内の自己所有地上に他の区分所有者が専有部分及び共用部分を保有することを承諾し、その敷地の相互利用につき、原則としてその対価の授受は行わないものとされています。また、分有地との境界確定が未了です。 ２．管理規約の規定により、区分所有者が、その区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に優先して譲渡を申し出るものとされています。	

（注）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を含みます。

Ｏ－89　ウィン第２五反田ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,300百万円	
取得年月日	2018年５月９日	
所在地	東京都品川区大崎四丁目１番２号	
土地	所有形態	所有権（敷地権割合84.88％）
	面積	1,354.44㎡
	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84.88％）
	用途	事務所、車庫
	延床面積	5,317.81㎡
	構造・階数	ＳＲＣ／ＲＣ造　Ｂ１Ｆ／９Ｆ
	建築時期	1993年３月12日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社第一ビルデイング	
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、管理規約に基づく区分所有専有面積部分の持分割合は84.88％、敷地権割合は84.88％となっています。なお、他の区分所有者は10名です。 ２．建築基準法第42条第２項により、敷地面積のうち南側部分の52.09㎡が道路となります。	

Ｏ－90　ＭＩＦビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,200百万円	
取得年月日	2018年５月９日	
所在地	東京都千代田区内神田一丁目６番６号	
土地	所有形態	所有権
	面積	424.60㎡（注）
	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（共有持分割合72.0％）
	用途	事務所、店舗
	延床面積	3,488.85㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／９Ｆ
	建築時期	1991年１月25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	清水総合開発株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	１．本件建物は共有建物であり、共有持分割合は72.0％です。なお、他の共有者は３名です。 ２．本件建物の敷地の一部は、本件建物の共有者を含む４名が所有または共有しており、いわゆる分有状態にあります。本件建物の共有者と本件土地の所有者及び共有者の間で、相互に借地として利用し、敷地の相互利用について、対価の授受は行わないことを内容とした覚書を締結しております。なお、他分有地との境界確定が一部未了です。 ３．本件建物の共有者が、共有持分を譲渡する場合及び担保権を設定する場合は、基本協定書に基づき、事前の書面による他の共有者及び土地所有者の承諾が必要とされています。（ただし、本件建物の共有持分72.0％を有する本件建物の受益者が、信託受益権の譲渡をする場合、担保設定その他の処分をする場合、信託財産が受益者に移転する場合は除きます。） ４．本件建物に設置された伸縮式雨よけの一部が、東側隣地（地番33番２）に越境しています。また、本件建物と東側隣地（地番33番２）の建物との間に、東側隣地所有者と共同で設置されたアルミ製扉が、相互の敷地に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、将来撤去等の必要が生じた時の対応等を内容とする覚書が存在します。	

（注）本件土地の面積に加え、他の所有者が所有している敷地の一部（172.08㎡）を含みます。

Ｏ－91　いちご内本町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,900百万円	
取得年月日	2018年９月28日	
所在地	大阪府大阪市中央区内本町一丁目３番５号	
土地	所有形態	所有権
	面積	522.31㎡
	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	4,239.50㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／10Ｆ
	建築時期	1992年５月21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	東京キャピタルマネジメント株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	本物件に設置された防犯扉の一部が東側隣地（地番25番）に越境しています。かかる越境物に関して、当該隣地所有者との間で、将来、当該越境物を改築等する場合は、当該越境部分を撤去または土地筆界線に支障のないよう築造するものとすること等を内容とする覚書が存在します。	

Ｏ－92　いちご南大塚ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,780百万円	
取得年月日	2018年12月21日	
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目10番10号	
土地	所有形態	所有権
	面積	955.58㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％、60％／400％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	4,500.11㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　７Ｆ
	建築時期	1987年５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	清水総合開発株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
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のたたきの一部が、北東側隣地（地番10番12）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、建物改修等を行う場合は、越境物を撤去すること等を内容とする覚書が存在します。	

Ｏ－93　いちご乃木坂ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,315百万円	
取得年月日	2018年12月28日	
所在地	東京都港区赤坂八丁目11番37号	
土地	所有形態	所有権
	面積	670.17㎡
	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	3,159.30㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／７Ｆ
	建築時期	1983年５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	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	東京キャピタルマネジメント株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	１．本物件に設置された汚水桝の一部が、南側隣地（地番334番）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、建物改修等を行う場合は、越境物を撤去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外構の一部が、北側隣地（地番331番１）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来、建物改修等を行う場合は、越境物を撤去すること等を内容とする覚書が存在します。	

Ｏ－94　いちご博多イーストビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,250百万円	
取得年月日	2019年５月31日	
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番６号	
土地	所有形態	所有権
	面積	751.78㎡
	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	3,858.01㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　８Ｆ
	建築時期	2002年６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	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	福岡地所株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

Ｏ－95　いちご中目黒ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,495百万円	
取得年月日	2020年４月14日	
所在地	東京都目黒区青葉台二丁目21番６号	
土地	所有形態	所有権
	面積	278.69㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	1,360.72㎡
	構造・階数	Ｓ造　Ｂ１Ｆ／10Ｆ
	建築時期	1992年１月17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	東京キャピタルマネジメント株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	１．本件土地の南西側の都市計画道路の拡幅により、本件建物の敷地の一部であった土地が道路用地として、2004年１月30日付で東京都に買収されています。そのため、本件建物は、現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっています。 ２．本件土地の南東側道路は都市計画道路です（補助線街路第50号線、1946年４月25日計画決定）。当該都市計画が実施された場合には、本件土地の南東側は現在の道路境界線より約2.4m後退します。 ３．建築基準法第42条第２項により、本件土地面積のうち北東側道路に接する部分の20.84㎡が道路となります。 ４．本件建物に設置されたコンクリートタタキの一部が南西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。	

Ｏ－96　いちご立川ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,830百万円	
取得年月日	2020年12月18日	
所在地	東京都立川市曙町一丁目21番１号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,784.89㎡
	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%、80%／300%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫
	延床面積	7,642.37㎡
	構造・階数	ＳＲＣ／ＲＣ造　Ｂ３Ｆ／７Ｆ
	建築時期	1992年12月14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イング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	建築基準法第42条第２項により、敷地面積のうち北西側部分の11.47㎡が道路となります。	

Ｏ－97　いちご東池袋三丁目ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,840百万円	
取得年月日	2022年６月20日	
所在地	東京都豊島区東池袋三丁目13番３号	
土地	所有形態	所有権
	面積	856.89㎡
	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、機械室
	延床面積	4,050.27㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／６Ｆ
	建築時期	1988年３月31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	清水総合開発株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	１．本物件の東側隣地所有者（地番66番２、66番３、66番４、66番５、66番８、66番15、66番17、66番19）との間で、以下の越境物等に関して、改築等を行う際には当該越境を解消するものとし、その他越境物が存していた場合は協議の上、解消に向けてお互い協力することを内容とする覚書が存在します。 ①双方の共有物である南北の管理扉が相互越境している。 ②本物件への架空引込線の一部が北東側隣地（地番66番15）上を通過して越境している。 ２．本物件に設置された床照明およびレンガ敷の一部が、北西側隣地（地番66番16）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。 ３．本物件に設置された植栽の一部が、南西側隣地（地番66-14）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。	

Ｏ－98　いちご丸の内サウスビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,750百万円	
取得年月日	2022年11月30日	
所在地	愛知県名古屋市中区錦二丁目２番24号	
土地	所有形態	所有権
	面積	499.33㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／700%、80%／900%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	2,972.06㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　８Ｆ
	建築時期	1988年１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	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	東京海上日動ファシリティーズ株式会社（注）	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	本物件に設置されたフェンスの一部が、北側隣地（地番221番１、221番２、221番３）に越境しています。かかる越境に関して、北側隣地所有者との間で、本物件の解体、建替時に越境が判明した場合、解消する旨の合意書を締結しております。	

（注）2025年４月１日付でプロパティパートナーズ株式会社から変更しております。

Ｏ－99　いちご博多駅東ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,500百万円	
取得年月日	2023年１月27日	
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番９号	
土地	所有形態	所有権
	面積	950.75㎡
	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	①事務所　②ポンプ室
	延床面積	①4,871.45㎡　②17.25㎡
	構造・階数	①ＳＲＣ造　８Ｆ　②ＲＣ造　１Ｆ
	建築時期	1987年10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	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社オー・エイチ・アイ	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	記載事項はありません。	

Ｏ－100　福岡建設会館

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,750百万円	
取得年月日	2023年１月27日	
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目14番18号	
土地	所有形態	所有権
	面積	954.48㎡
	用途地域	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	①事務所　②物置
	延床面積	①4,357.40㎡　②4.49㎡
	構造・階数	①Ｓ造　９Ｆ　②ＲＣ造　１Ｆ
	建築時期	1997年11月30日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社第一ビルデイング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	本件土地の一部（96.30㎡）に福岡市を区分地上権者として、高速鉄道事業に要する施設の所有を目的とする無償の区分地上権が設定されています。	

Ｏ－101　いちご錦糸町サウスビル

特定資産の種類	不動産	
取得価格	1,875百万円	
取得年月日	2023年10月31日	
所在地	東京都墨田区江東橋二丁目２番３号	
土地	所有形態	所有権
	面積	429.60㎡
	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	2,566.79㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／８Ｆ
	建築時期	1993年１月31日
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	東京キャピタルマネジメント株式会社	
ＭＬ会社	―	
ＭＬ種別	―	
特記事項	本物件に貼り付けられたタイルの一部が北東側隣地（地番19番５）に、北東側隣地に設置されているフードの一部が本物件に、それぞれ越境しています。かかる越境に関して、北東側隣地所有者との間で、土地上の構造物の再建築、または、越境物の改修を行う場合、解消する旨の覚書を締結しています。	

Ｏ－102　いちご秋葉原イーストビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,240百万円	
取得年月日	2024年５月30日	
所在地	東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番	
土地	所有形態	所有権
	面積	421.21㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%、80%／800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	延床面積	2,776.30㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／８Ｆ
	建築時期	1988年３月22日
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社ケン・コーポレーション	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	本物件の南側道路との境界が未確定となっています。土地家屋調査士によると、南側道路の推定境界線は、現況のＬ型側溝より20～30㎝程度、本物件の土地へ入り込むと推定され、再建築時には確定境界線内での計画が必要であり、建替え時の本件土地の面積は414.65㎡になると推測されるとのことですが、境界確定により道路へ越境状態となった場合でも区から越境部分の撤去を求めることや占用料等を請求することはないことを確認のうえ、取得しています。	

Ｏ－103　いちご博多明治通りビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,080百万円	
取得年月日	2024年５月30日	
所在地	福岡県福岡市博多区店屋町８番17号	
土地	所有形態	所有権
	面積	744.42㎡
	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	4,514.87㎡
	構造・階数	Ｓ造　７Ｆ
	建築時期	2007年10月１日
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	福岡地所株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	記載事項はありません。	

Ｏ－104　いちご博多祇園ビル

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	2024年５月30日	
所在地	福岡県福岡市博多区祇園町４番61号	
土地	所有形態	所有権
	面積	401.17㎡
	用途地域	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	①事務所・店舗②駐車場
	延床面積	①1,973.57㎡　②41.07㎡
	構造・階数	①Ｓ造　９Ｆ　②Ｓ造　平家建
	建築時期	2009年２月27日
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
ＰＭ会社	株式会社ザイマックス九州	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	１．本物件のコンクリート基礎等が南東側隣地に、南東側隣地のコンクリート基礎および建物のトタン板等が本物件に、それぞれ越境しています。かかる越境に関して、南東側隣地所有者との間で、土地上の構造物の再建築、または、越境物の改修を行う場合、解消する旨の覚書を締結しています。 ２．本物件の敷石およびコンクリート基礎等が北東側隣地に、北東側隣地に設置されているフードおよびコンクリート基礎が本物件に、それぞれ越境しています。かかる越境に関して、北東側隣地所有者との間で、土地上の構造物の再建築、または、越境物の改修を行う場合、解消する旨の覚書を締結しています。	

Ｏ－105　いちご天神ノースビル

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	2024年５月30日	
所在地	福岡県福岡市中央区天神四丁目６番28号	
土地	所有形態	所有権
	面積	397.86㎡
	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	①事務所・居宅 ②駐車場
	延床面積	①1,839.02㎡　②44.34㎡
	構造・階数	①ＳＲＣ／ＲＣ造　８Ｆ　②Ｓ造　１Ｆ
	建築時期	1985年10月31日
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	株式会社オー・エイチ・アイ	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	１．本物件に設置された鉄扉およびその枠ならびに配電ケーブルが、北西側隣地の建物設備の一部（空調室外機、配電ケーブル、レンジフード）が、それぞれ相手方の敷地に相互越境（空中越境を含む）しています。かかる越境に関して、北西側隣地所有者との間で、それぞれが建物、設備の解体、建替時に解消する旨の覚書を締結しています。 ２．本物件に設置された雨樋（配管）および鉄扉ならびにその枠が、東側隣接地に越境し、東側隣地所有者が設置した建物の設備の一部（排気ダクト、配電ケーブル、レンジフード）が、本物件の敷地に越境しています。かかる越境に関して、東側隣地所有者との間で、本物件の解体、建替時に解消する旨の覚書を締結しています。 ３．本物件は新築時に検査済証の交付を受けておりませんが、2020年12月の駐輪場増築時に検査済証の交付を受けています。また、建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、2020年９月４日付「建築基準法適合状況調査報告書」を日本建築検査協会株式会社より取得しています。	

Ｏ－106　いちご五反田ウエストビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,950百万円	
取得年月日	2024年５月30日	
所在地	東京都品川区西五反田２丁目18番３号	
土地	所有形態	所有権
	面積	516.45㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／700%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100.00%）
	用途	店舗・車庫・事務所
	延床面積	3,463.56㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／８Ｆ
	建築時期	1985年３月23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イング	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	本物件の土地に存する工作物の一部およびフェンスの一部が、本物件の境界を越えて東側隣接地に越境しており、今後、土地上の工作物等の再築を行う場合には、越境することなく工事することを確約する覚書が存在します。	

Ｏ－107　いちご大手町ノースビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,946百万円	
取得年月日	2024年５月30日	
所在地	東京都千代田区内神田一丁目15番７号	
土地	所有形態	所有権
	面積	220.94㎡
	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	1,314.80㎡
	構造・階数	Ｓ造　12Ｆ
	建築時期	2008年２月27日
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
ＰＭ会社	サンフロンティア不動産株式会社	
ＭＬ会社	いちごオフィスリート投資法人	
ＭＬ種別	パス・スルー	
特記事項	2016年に実施されたＳＯＭＰＯリスクケアマネジメント株式会社による土壌調査（フェーズ２）において、本物件土地の一部に、土壌汚染対策法に定める第二種特定有害物質（重金属等）である鉛の土壌含有量の基準値超過は確認されましたが、かかる土壌調査に対する本投資法人のデューデリジェンスの結果、本物件は地下水の飲料利用はなく、人の出入りがある範囲は、コンクリート等の舗装がされており、健康被害リスクは低いと判断されることを、エンジニアリング・レポートにて確認しています。	

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	2013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	2012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－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	2015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	578.94㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／500％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	延床面積	2,833.85㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／６Ｆ
	建築時期	1986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	いちごオフィスリート投資法人	
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、2025年４月30日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分処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
いちご博多駅東ビル （福岡県福岡市）	共用部改修工事	自　2025年６月 至　2025年10月	101,120	―	―
いちご富山駅西ビル （富山県富山市）	共用部改修工事	自　2025年９月 至　2025年９月	40,870	―	―
いちご新横浜ビル （神奈川県横浜市）	外壁改修工事（北面）	自　2025年11月 至　2025年11月	38,284	3,534	―
いちご錦ファーストビル （愛知県名古屋市）	空調設備更新工事	自　2025年12月 至　2025年12月	34,240	―	―
いちご聖坂ビル （東京都港区）	空調設備更新工事	自　2026年３月 至　2026年４月	32,608	―	―
いちご高田馬場ビル （東京都新宿区）	外壁改修工事（１期）	自　2025年５月 至　2025年５月	30,670	―	―
いちご高松ビル （香川県高松市）	空調設備更新工事	自　2025年10月 至　2025年10月	30,670	―	―
いちご渋谷神山町ビル （東京都渋谷区）	貸室・共用部改修工事	自　2025年11月 至　2025年11月	30,670	―	―
いちご箱崎ビル （東京都中央区）	外壁改修工事（北西面）	自　2025年11月 至　2025年11月	30,670	―	―
いちご高松ビル （香川県高松市）	空調設備更新工事	自　2025年11月 至　2025年11月	30,670	―	―
大井町センタービル （東京都品川区）	空調設備更新工事	自　2025年３月 至　2025年５月	30,466	―	―
福岡建設会館 （福岡県福岡市）	エレベーター更新工事	自　2025年10月 至　2025年10月	30,460	―	―
いちご高田馬場ビル （東京都新宿区）	貸室改修工事	自　2025年10月 至　2025年10月	30,160	―	―
いちご大塚ビル （東京都豊島区）	外壁改修工事（南東面）	自　2025年10月 至　2025年10月	29,650	―	―
いちご南森町ビル （大阪府大阪市）	貸室改修工事	自　2025年10月 至　2025年10月	29,650	―	―
いちご大塚ビル （東京都豊島区）	外壁改修工事（北西面）	自　2025年11月 至　2025年11月	29,650	―	―
いちご錦糸町サウスビル （東京都墨田区）	空調設備更新工事	自　2025年９月 至　2025年10月	28,018	―	―
いちご聖坂ビル （東京都港区）	空調設備更新工事	自　2025年10月 至　2025年10月	27,610	―	―
いちご銀座６１２ビル （東京都中央区）	外壁改修工事（１期）	自　2025年７月 至　2025年７月	27,094	―	300
いちご神田小川町ビル （東京都千代田区）	外壁改修工事（西面）	自　2025年10月 至　2025年10月	22,950	―	―
いちご神田小川町ビル （東京都千代田区）	外壁改修工事（南面）	自　2025年11月 至　2025年12月	22,950	―	―
いちご神保町ビル （東京都千代田区）	貸室改修工事	自　2025年３月 至　2025年５月	22,918	―	―
いちご八丁堀ビル （東京都中央区）	空調設備更新工事	自　2025年９月 至　2025年11月	22,510	―	―
いちご錦糸町サウスビル （東京都墨田区）	空調設備更新工事	自　2026年３月 至　2026年４月	21,663	―	―
いちご高田馬場ビル （東京都新宿区）	外壁改修工事（２期）	自　2026年３月 至　2026年３月	20,470	―	―
いちご池尻ビル （東京都目黒区）	エレベーター更新工事	自　2025年８月 至　2025年８月	19,470	―	―
いちご・みらい信金ビル （大分県大分市）	機械式駐車場改修工事	自　2026年２月 至　2026年３月	16,880	―	―
いちご渋谷神山町ビル （東京都渋谷区）	空調設備更新工事	自　2026年４月 至　2026年４月	14,500	―	―

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
いちご永代ビル （東京都江東区）	空調設備更新工事	自　2025年11月 至　2025年11月	14,207	―	―
いちご中野ノースビル （東京都中野区）	受変電設備更新工事 （２期）	自　2026年３月 至　2026年３月	13,330	―	―
いちご芝公園ビル （東京都港区）	空調設備更新工事	自　2025年11月 至　2025年11月	12,310	―	―
いちご相模原ビル （神奈川県相模原市）	機械設備改修工事 （１期）	自　2025年10月 至　2025年10月	12,004	―	―
いちご相模原ビル （神奈川県相模原市）	機械設備改修工事 （２期）	自　2025年11月 至　2025年11月	12,004	―	―
いちご内神田ビル （東京都千代田区）	空調設備更新工事	自　2025年11月 至　2025年11月	11,800	―	―
いちご箱崎ビル （東京都中央区）	空調設備更新工事	自　2025年10月 至　2025年10月	11,290	―	―
いちご箱崎ビル （東京都中央区）	空調設備更新工事	自　2025年11月 至　2025年11月	11,290	―	―
いちご西五反田ビル （東京都品川区）	空調設備更新工事	自　2025年８月 至　2025年８月	10,270	―	―
いちご西五反田ビル （東京都品川区）	空調設備更新工事	自　2026年３月 至　2026年３月	10,270	―	―

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、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,395,841千円であり、費用区分された修繕費113,745千円と合わせ、合計1,509,586千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）
いちご渋谷イーストビル （東京都渋谷区）	貸室改修工事	自　2024年10月 至　2024年12月	73,664
いちご渋谷イーストビル （東京都渋谷区）	共用部改修工事	自　2025年２月 至　2025年４月	72,989
いちご西本町ビル （大阪府大阪市）	外壁改修工事（４期）	自　2024年12月 至　2025年３月	55,220
いちご東池袋三丁目ビル （東京都豊島区）	空調設備更新工事	自　2024年11月 至　2025年３月	43,930
いちご聖坂ビル （東京都港区）	エントランス改修工事	自　2025年２月 至　2025年３月	31,108
福岡建設会館 （福岡県福岡市）	共用部改修工事	自　2025年３月 至　2025年４月	28,730
いちご神田小川町ビル （東京都千代田区）	貸室・共用部改修工事	自　2025年３月 至　2025年４月	26,699
いちご渋谷神山町ビル （東京都渋谷区）	貸室改修工事	自　2025年１月 至　2025年３月	26,386
いちご伏見ビル （愛知県名古屋市）	貸室・共用部改修工事	自　2025年３月 至　2025年４月	24,325
いちご聖坂ビル （東京都港区）	空調設備更新工事	自　2025年２月 至　2025年３月	23,530
いちご錦糸町サウスビル （東京都墨田区）	エントランス改修工事	自　2025年３月 至　2025年４月	22,603
大井町センタービル （東京都品川区）	空調設備更新工事	自　2024年８月 至　2024年12月	18,226
いちご中目黒ビル （東京都目黒区）	空調設備更新工事	自　2025年３月 至　2025年３月	16,900
その他			931,529
合計			1,395,841

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立てています。

（単位：千円）

営業期間	第35期 自 2022年 11月１日 至 2023年 ４月30日	第36期 自 2023年 ５月１日 至 2023年 10月31日	第37期 自 2023年 11月１日 至 2024年 ４月30日	第38期 自 2024年 ５月１日 至 2024年 10月31日	第39期 自 2024年 11月１日 至 2025年 ４月30日
当期首積立金残高	1,597,254	1,447,264	1,458,399	1,381,587	1,454,754
当期積立額	783,823	742,966	1,083,133	876,471	1,343,341
当期積立金取崩額	933,812	731,831	1,159,944	803,303	1,155,340
次期繰越額	1,447,264	1,458,399	1,381,587	1,454,754	1,642,754

（チ）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2025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にとどまり、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（注１）	修繕費用見積額（注２）			建物再調達価格（百万円）（注２）	ＰＭＬ値（%）（注３）
				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	2021年３月	－	150	424,393	1,892	7.8
Ｏ－03	いちご三田ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年10月	－	－	235,760	2,154	6.7（注４）
Ｏ－04	いちご南平台ビル	清水建設株式会社	2020年９月	－	－	304,845	1,126	4.9
Ｏ－05	いちご半蔵門ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年10月	100	－	166,540	937	8.3
Ｏ－06	いちご聖坂ビル	清水建設株式会社	2022年９月	－	－	119,980	656	8.9
Ｏ－07	いちご渋谷神山町ビル	清水建設株式会社	2021年３月	－	－	70,928	427	8.0
Ｏ－09	いちご芝公園ビル	清水建設株式会社	2021年９月	－	－	133,205	529	5.7
Ｏ－10	いちご恵比寿西ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年９月	200	－	90,298	687	6.3
Ｏ－11	いちご銀座６１２ビル	清水建設株式会社	2022年９月	－	－	105,790	481	6.5（注４）
Ｏ－12	いちご内神田ビル	清水建設株式会社	2021年９月	－	－	124,363	539	5.0
Ｏ－16	いちご神保町ビル	清水建設株式会社	2021年４月	－	－	157,874	771	7.6
Ｏ－17	いちご箱崎ビル	清水建設株式会社	2021年３月	－	－	165,255	1,156	6.9
Ｏ－20	いちご五反田ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年８月	－	－	489,510	2,584	8.2（注４）
Ｏ－21	いちご新横浜ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年９月	－	－	461,693	2,039	9.2
Ｏ－22	いちご南池袋ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年10月	－	－	91,129	708	6.5
Ｏ－23	いちご中野ノースビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年９月	－	－	81,797	628	6.8
Ｏ－24	いちご永代ビル	清水建設株式会社	2023年３月	－	－	261,590	1,332	7.0
Ｏ－26	いちご池尻ビル	清水建設株式会社	2022年３月	－	－	190,369	784	5.9
Ｏ－27	いちご西池袋ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年９月	－	－	98,092	445	5.2
Ｏ－28	いちご西五反田ビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年９月	－	－	99,176	359	8.3
Ｏ－29	いちご吉祥寺ビル	清水建設株式会社	2020年９月	－	－	343,188	1,550	7.2
Ｏ－34	いちご栄ビル	清水建設株式会社	2021年４月	－	－	282,937	1,405	5.1（注４）

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（注１）	修繕費用見積額（注２）			建物再調達価格（百万円）（注２）	ＰＭＬ値（%）（注３）
				緊急修繕費（千円）	短期修繕費（千円）	長期修繕費（千円）		
Ｏ－37	いちご丸の内ビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年４月	－	－	339,506	3,770	3.4
Ｏ－38	いちご富山駅西ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年９月	－	－	619,189	4,460	1.8
Ｏ－39	いちご・みらい信金ビル（注５）	東京海上ディーアール株式会社	2024年10月	－	－	236,563	1,679 171	4.6 2.8
Ｏ－42	いちご高松ビル	東京海上ディーアール株式会社	2020年９月	－	－	155,074	2,405	4.2
Ｏ－46	いちご神田錦町ビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年３月	－	－	193,114	1,126	4.5
Ｏ－47	いちご秋葉原ノースビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年９月	－	－	254,628	2,376	4.9
Ｏ－48	いちご堺筋本町ビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年９月	－	－	127,807	1,522	2.2
Ｏ－49	いちご神田小川町ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年２月	－	－	108,558	785	4.7
Ｏ－50	いちご八丁堀ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年３月	－	－	87,169	963	8.5
Ｏ－51	いちご恵比寿グリーングラス	東京海上ディーアール株式会社	2023年９月	－	－	146,305	1,054	4.9
Ｏ－52	いちご大森ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年９月	－	－	169,571	1,320	8.6
Ｏ－53	いちご高田馬場ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年９月	－	－	140,491	648	7.4
Ｏ－54	いちご大宮ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年９月	－	－	268,214	2,065	7.0
Ｏ－55	いちご相模原ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年９月	－	－	219,459	1,417	8.2
Ｏ－57	いちご仙台イーストビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年９月	－	－	258,730	1,675	1.2
Ｏ－58	いちご熊本ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年９月	－	－	149,020	1,979	0.3
Ｏ－59	いちご神宮前ビル	東京海上ディーアール株式会社	2020年９月	－	－	122,567	1,485	8.6
Ｏ－60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年４月	－	－	158,264	1,446	6.5
Ｏ－61	いちご広尾ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年４月	1,782	－	133,607	1,655	7.4
Ｏ－62	いちご笹塚ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年９月	－	－	195,677	2,563	6.3
Ｏ－63	いちご日本橋イーストビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年３月	－	－	84,987	1,654	5.6
Ｏ－64	いちご桜橋ビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年９月	－	－	116,585	1,287	6.3
Ｏ－65	いちご新川ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年３月	－	－	107,743	1,057	6.4
Ｏ－66	いちご九段ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年３月	－	－	194,462	1,405	6.0
Ｏ－67	いちご東五反田ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年４月	－	－	157,574	2,148	5.3
Ｏ－68	アクシオール三田	東京海上ディーアール株式会社	2024年４月	－	－	88,222	983	2.8
Ｏ－69	いちご東池袋ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年８月	－	－	304,259	2,454	6.6（注４）

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（注１）	修繕費用見積額（注２）			建物再調達価格（百万円）（注２）	ＰＭＬ値（%）（注３）
				緊急修繕費（千円）	短期修繕費（千円）	長期修繕費（千円）		
Ｏ－70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）（注６）	東京海上ディーアール株式会社	2024年３月	－	－	119,196	1,522	0.1%未満
Ｏ－71	いちご川崎ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年８月	－	－	290,863	1,932	5.6
Ｏ－72	いちご渋谷イーストビル	東京海上ディーアール株式会社	2020年２月	－	－	106,676	351	7.4
Ｏ－73	いちご人形町ビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年３月	－	－	69,110	694	6.1
Ｏ－75	いちご博多ビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年４月	－	－	153,523	1,132	0.5
Ｏ－76	いちご錦ファーストビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年３月	－	－	108,230	1,628	5.7
Ｏ－78	いちご池袋イーストビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年３月	－	－	194,497	1,235	6.5
Ｏ－79	いちご元麻布ビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年３月	－	－	92,076	476	6.3
Ｏ－80	いちご大塚ビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年３月	－	－	197,356	1,649	6.8
Ｏ－81	いちご名古屋ビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年３月	－	－	177,426	2,303	4.5（注４）
Ｏ－82	いちご伏見ビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年３月	－	－	165,627	1,879	4.5
Ｏ－83	いちご錦ビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年３月	－	－	146,167	941	4.4
Ｏ－84	いちご南森町ビル	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月	－	－	102,230	1,207	1.9
Ｏ－85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京海上ディーアール株式会社	2021年９月	－	－	10,649	471	5.2
Ｏ－86	ウィン五反田ビル（注７）	清水建設株式会社	2022年３月	－	－	236,373	1,460	5.9
Ｏ－87	いちご本郷ビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年３月	－	－	227,547	1,327	7.0
Ｏ－88	大井町センタービル（注８）	東京海上ディーアール株式会社	2022年３月	－	－	170,478	1,163	6.9
Ｏ－89	ウィン第２五反田ビル（注８）	東京海上ディーアール株式会社	2023年３月	－	－	219,312	1,593	6.2
Ｏ－90	ＭＩＦビル（注９）	東京海上ディーアール株式会社	2023年３月	－	－	90,647	903	6.6
Ｏ－91	いちご内本町ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年９月	－	－	283,519	1,471	2.5
Ｏ－92	いちご南大塚ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年10月	－	－	96,481	1,607	6.4
Ｏ－93	いちご乃木坂ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年10月	－	－	45,574	1,219	7.8
Ｏ－94	いちご博多イーストビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年４月	－	－	128,766	1,261	0.5
Ｏ－95	いちご中目黒ビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年４月	－	－	71,151	482	4.5
Ｏ－96	いちご立川ビル	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	－	－	189,860	2,805	6.8

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（注１）	修繕費用見積額（注２）			建物再調達価格（百万円）（注２）	ＰＭＬ値（%）（注３）
				緊急修繕費（千円）	短期修繕費（千円）	長期修繕費（千円）		
Ｏ－97	いちご東池袋三丁目ビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年５月	－	－	185,717	1,444	8.0
Ｏ－98	いちご丸の内サウスビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	－	－	75,339	1,009	5.6
Ｏ－99	いちご博多駅東ビル	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月	－	－	173,798	1,575	0.8
Ｏ－100	福岡建設会館	東京海上ディーアール株式会社	2022年12月	－	－	166,346	1,446	0.1
Ｏ－101	いちご錦糸町サウスビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年９月	200	－	103,282	1,072	9.1
Ｏ－102	いちご秋葉原イーストビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年５月	－	－	129,258	979	6.9
Ｏ－103	いちご博多明治通りビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年５月	－	－	86,674	1,541	0.2
Ｏ－104	いちご博多祇園ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年５月	－	－	86,857	792	0.1%未満
Ｏ－105	いちご天神ノースビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年４月	－	－	132,612	818	0.7
Ｏ－106	いちご五反田ウエストビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年４月	－	－	139,190	1,169	9.2
Ｏ－107	いちご大手町ノースビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年５月	－	－	26,768	453	4.7
Ｚ－10	いちご渋谷文化村通りビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年９月	－	－	28,013	200	5.4
Ｚ－14	いちご蒲田ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年８月	－	－	273,967	1,168	7.3
								3.4（注11）

（注１）建物エンジニアリング・レポート調査時点については、当該報告書の作成日付に基づき、記載しています。

（注２）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３）ＰＭＬ値は、ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社の調査による2025年３月時点の数値を記載しています。

（注４）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）及びＯ-69（いちご東池袋ビル）については、2025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）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、Ｏ-81（いちご名古屋ビル）については、東京海上ディーアール株式会社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５）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りなく１棟の建物全体に係る金額を記載しています。また、建物再調達価格及びＰＭＬ値については、ビル・立体駐車場の建物毎に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金額及び値を記載しています。

（注６）本物件は、区分所有権の物件ですが、修繕費用見積額について、全体の共用部の費用に敷地権割合を乗じたものと所有する事務所専用部の費用を足し合わせた金額を記載しています。建物再調達価格について、１棟の建物全体に係る金額に敷地権割合を乗じた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、全体の費用及び価格に本投資法人の持分割合を乗じた金額を記載しています。

（注８）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、全体の費用及び価格に管理組合で定める規約に基づく負担割合を乗じた金額を記載しています。

（注９）本物件は、共有持分の物件ですが、修繕費用見積額及び建物再調達価格について、全体の費用及び価格に本投資法人の持分割合を乗じた金額を記載しています。

（注10）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りなく１棟の建物全体に係る金額を記載しています。
（注11）ＰＭＬ値の合計欄は、ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社作成の2025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、2025年４月30日現在保有する全87物件のポートフォリオＰＭＬ値を記載しています。

（リ）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）	施工者（注）	建築確認検査機関（注）
Ｏ－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）
Ｏ－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） 建築主事（東京都）（増築）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－27	いちご西池袋ビル	株式会社ミゾタ建築設計事務所	不動建設株式会社	建築主事（豊島区）
Ｏ－28	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）
Ｏ－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）
Ｏ－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）
Ｏ－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
Ｏ－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）
Ｏ－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）
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－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	株式会社淺沼組東京本店一級建築士事務所	株式会社淺沼組	株式会社国際確認検査センター
Ｏ－51	いちご恵比寿グリーングラス	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	安宅エンヂニアリング株式会社	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）

物件番号	物件名称	設計者（注）	施工者（注）	建築確認検査機関（注）
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	飛島建設株式会社九州支店一級建築士事務所	飛島建設株式会社九州支店	建築主事（熊本市）
Ｏ－59	いちご神宮前ビル	株式会社久米建築事務所	前田建設工業株式会社	建築主事（東京都）
Ｏ－60	いちご渋谷道玄坂ビル	株式会社綱川建築事務所	清水建設株式会社	建築主事（渋谷区）
Ｏ－61	いちご広尾ビル	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社東京支店	建築主事（東京都）
Ｏ－62	いちご笹塚ビル	株式会社佐野建築研究所	大成建設株式会社東京支店	建築主事（東京都）
Ｏ－63	いちご日本橋イーストビル	大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社東京支店	ビューローベリタスジャパン株式会社
Ｏ－64	いちご桜橋ビル	秀和株式会社一級建築士事務所	株式会社間組東京支店	建築主事（中央区）
Ｏ－65	いちご新川ビル	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（中央区）
Ｏ－66	いちご九段ビル	鉄建建設株式会社一級建築士事務所 株式会社新建築群（増築）	鉄建建設株式会社建築支店 株式会社富士建（増築）	建築主事（東京都）
Ｏ－67	いちご東五反田ビル	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社東京建築支店	建築主事（東京都）
Ｏ－68	アクシオール三田	株式会社アネシス設計	馬淵建設株式会社横浜支店	ハウスプラス確認検査株式会社
Ｏ－69	いちご東池袋ビル	株式会社松田平田坂本設計事務所	西松建設株式会社	建築主事（東京都）
Ｏ－70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	株式会社アール・アイ・エー東京支社	大成建設・前田建設工業特定建設工事共同企業体	建築主事（郡山市）
Ｏ－71	いちご川崎ビル	株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所	株式会社竹中工務店横浜支店	建築主事（川崎市）
Ｏ－72	いちご渋谷イーストビル	飛島建設株式会社東京支店一級建築士事務所	飛島建設株式会社東京支店	建築主事（渋谷区）
Ｏ－73	いちご人形町ビル	株式会社松浦寛建築設計事務所	大成建設株式会社	建築主事（中央区）
Ｏ－75	いちご博多ビル	株式会社司建築設計事務所	株式会社新井組	建築主事（福岡市）
Ｏ－76	いちご錦ファーストビル	株式会社日建設計名古屋事務所	株式会社大林組・佐藤工業株式会社・清水建設株式会社共同企業体	建築主事（名古屋市）
Ｏ－78	いちご池袋イーストビル	大末建設株式会社一級建築士事務所	大末建設株式会社	建築主事（豊島区）
Ｏ－79	いちご元麻布ビル	株式会社アイエムエー都市建築研究所	小松建設工業株式会社	建築主事（港区）
Ｏ－80	いちご大塚ビル	株式会社赤坂建築設計事務所	フジタ工業株式会社東京支店	建築主事（東京都）
Ｏ－81	いちご名古屋ビル	株式会社久米建築事務所	鹿島建設株式会社名古屋支店	建築主事（名古屋市）
Ｏ－82	いちご伏見ビル	株式会社鹿島建設株式会社名古屋支店一級建築士事務所	鹿島建設株式会社名古屋支店	建築主事（名古屋市）
Ｏ－83	いちご錦ビル	株式会社国分設計	日本国土開発株式会社	建築主事（名古屋市）
Ｏ－84	いちご南森町ビル	株式会社鴻池組大阪本店一級建築士事務所	株式会社鴻池組・ユタカ建設工業株式会社共同企業体	建築主事（大阪市）
Ｏ－85	いちご渋谷宇田川町ビル	株式会社ゼン設計	東急建設株式会社首都圏建築支店	ＳＢＩアーキクオリティ株式会社
Ｏ－86	ウィン五反田ビル	株式会社銭高組建築本部一級建築士事務所	株式会社銭高組東京支社	建築主事（品川区）
Ｏ－87	いちご本郷ビル	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社	建築主事（文京区）
Ｏ－88	大井町センタービル	松本光生建築設計事務所	フジタ工業株式会社	建築主事（品川区）
Ｏ－89	ウィン第２五反田ビル	株式会社広瀬建築設計事務所	大成・銭高建設共同企業体	建築主事（品川区）
Ｏ－90	ＭＩＦビル	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社	建築主事（千代田区）
Ｏ－91	いちご内本町ビル	株式会社長谷工コーポレーション、以和貴建築設計事務所	株式会社長谷工コーポレーション・藤木工務店共同企業体	建築主事（大阪市）
Ｏ－92	いちご南大塚ビル	日本ビルプロヂエクト株式会社一級建築士事務所	フジタ工業株式会社東京支店	建築主事（豊島区）
Ｏ－93	いちご乃木坂ビル	株式会社日本設計	株式会社大林組東京本社	建築主事（港区）
Ｏ－94	いちご博多イーストビル	鹿島建設株式会社九州支店一級建築士事務所	鹿島建設株式会社九州支店	建築主事（福岡市）
Ｏ－95	いちご中目黒ビル	株式会社宮田建築事務所	東海興業株式会社	建築主事（目黒区）
Ｏ－96	いちご立川ビル	株式会社木村設計研究所	大成・五洋建設共同企業体	建築主事（立川市）

物件番号	物件名称	設計者（注）	施工者（注）	建築確認検査機関（注）
Ｏ－97	いちご東池袋三丁目ビル	株式会社加藤義宏建築事務所	大成建設株式会社	建築主事（豊島区）
Ｏ－98	いちご丸の内サウスビル	戸田建設株式会社名古屋支店一級建築士事務所	戸田建設株式会社名古屋支店	建築主事（名古屋市）
Ｏ－99	いちご博多駅東ビル	鉄建建設株式会社一級建築士事務所	鉄建建設株式会社福岡支店	建築主事（福岡市）
Ｏ－100	福岡建設会館	福岡設計協同組合一級建築士事務所	株式会社竹中工務店九州支店	建築主事（福岡市）
Ｏ－101	いちご錦糸町サウスビル	株式会社ＺＥＮ設計	東海興業株式会社工事本部	建築主事（墨田区）
Ｏ－102	いちご秋葉原イーストビル	株式会社直井建築設計事務所	三平建設株式会社	建築主事（千代田区）
Ｏ－103	いちご博多明治通りビル	株式会社久米設計	大成建設株式会社	財団法人日本建築センター
Ｏ－104	いちご博多祇園ビル	株式会社岡野設計事務所	飛島建設株式会社九州支店	日本ERI株式会社
Ｏ－105	いちご天神ノースビル	有限会社創元建築設計事務所	松尾建設株式会社	日本建築検査協会株式会社
Ｏ－106	いちご五反田ウエストビル	株式会社青木文彦建築設計事務所	フジタ工業株式会社	建築主事（品川区）
Ｏ－107	いちご大手町ノースビル	株式会社フリークス一級建築士事務所	馬淵建設株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
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－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）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。

（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 純資産額（円）
第34期計算期間末 （2022年10月31日）	229,966 (226,861)	102,011 (98,906)	67,407 (65,355)
第35期計算期間末 （2023年４月30日）	235,897 (229,504)	105,296 (98,903)	69,577 (65,353)
第36期計算期間末 （2023年10月31日）	231,001 (227,800)	101,999 (98,798)	67,399 (65,284)
第37期計算期間末 （2024年４月30日）	231,225 (227,898)	102,122 (98,794)	67,479 (65,280)
第38期計算期間末 （2024年10月31日）	244,755 (240,569)	106,375 (102,189)	68,411 (65,719)
第39期計算期間末 （2025年４月30日）	246,076 (240,898)	107,363 (102,185)	69,046 (65,716)

（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）

	期	第34期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期
各計算期間の最高・最低投資口価格	決算年月	2022年10月	2023年４月	2023年10月	2024年４月	2024年10月	2025年４月
	最高（円）	88,400	101,700	91,400	85,700	85,400	86,400
	最低（円）	81,000	83,300	83,800	76,700	76,400	76,900

	月別	2024年11月	2024年12月	2025年１月	2025年２月	2025年３月	2025年４月
第39期の月別最高・最低投資口価格	最高（円）	80,000	81,100	84,800	84,700	86,400	86,100
	最低（円）	77,700	76,900	79,400	82,200	79,700	81,400

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

（注２）本投資証券は、2005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34期	自　2022年５月１日 至　2022年10月31日	3,105,429	2,052
第35期	自　2022年11月１日 至　2023年４月30日	6,392,462	4,224
第36期	自　2023年５月１日 至　2023年10月31日	3,200,771	2,115
第37期	自　2023年11月１日 至　2024年４月30日	3,327,894	2,199
第38期	自　2024年５月１日 至　2024年10月31日	4,185,882	2,692
第39期	自　2024年11月１日 至　2025年４月30日	5,177,930	3,330

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34期	自　2022年５月１日 至　2022年10月31日	2.9	5.8
第35期	自　2022年11月１日 至　2023年４月30日	6.2	12.4
第36期	自　2023年５月１日 至　2023年10月31日	3.0	5.9
第37期	自　2023年11月１日 至　2024年４月30日	3.3	6.5
第38期	自　2024年５月１日 至　2024年10月31日	3.9	7.8
第39期	自　2024年11月１日 至　2025年４月30日	4.8	9.8

（注）自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額（※）×100
（※）平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷２

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2005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
2005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
2005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
2005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）
2005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
2011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
2015年９月５日	商号をいちごオフィスリート投資法人に変更
2016年７月30日	規約の一部変更
2018年７月28日	規約の一部変更
2020年７月18日	規約の一部変更
2020年11月１日	規約の一部変更
2022年７月30日	規約の一部変更
2022年９月１日	規約の一部変更（注）

（注）2022年９月１日付で規約が変更されたこととみなされていることについて、後記「３　その他　（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」をご参照下さい。

2023年６月23日	規約の一部変更
2024年１月１日	東京都千代田区丸の内二丁目６番１号に本店移転
2024年７月20日	規約の一部変更

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	鍵山　卓史	1981年12月	アーサー・アンダーセン・アンド・カンパニー	0
		1984年８月	カリフォルニア州公認会計士	
		1985年６月	株式会社熊谷組　北米支店	
		1990年５月	ベアリング証券会社　東京支店	
		1994年６月	リーマン・ブラザーズ証券会社　東京支店	
		1996年５月	D.E.ショー証券会社　東京支店	
		1998年６月	モルガン・スタンレー証券会社　東京支店 チーフ・オペレーティング・オフィサー	
		2001年１月	同社　マネージング・ディレクター	
		2003年１月	同社　株式統括本部営業部門長	
		2005年10月	同社　株式統括本部長	
		2006年４月	モルガン・スタンレー証券株式会社　代表取締役	
		2010年５月	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社（出向） 執行役員　業務本部副本部長（特命担当）	
		2011年４月	同社（出向）　執行役員 業務運営本部・営業本部・法人本部副総括（特命担当）	
		2020年４月	同社　出向解除	
		2021年８月	UBS SuMi TRUSTウェルス・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）	
		2023年６月	本投資法人　執行役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
監督役員	市場　典子	1992年10月 1997年７月 1999年８月 2000年５月 2002年11月 2006年８月 2008年８月 2008年10月 2021年６月 2022年７月 2023年３月	監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ） 加藤忠男税理士事務所 太陽監査法人（現太陽有限責任監査法人） 公認会計士登録 市場公認会計士事務所　代表（現任） 株式会社COMPASS　パートナー（現任） 税理士登録 税理士法人アプライズ　代表（現任） 大豊建設株式会社　社外監査役（現任） 本投資法人　監督役員（現任） 日清紡ホールディングス株式会社　社外監査役（現任）	0
監督役員	丸尾　友二	1994年４月 2002年10月 2006年８月 2007年４月 2007年８月 2008年８月 2008年10月 2009年２月 2009年11月 2010年11月 2012年３月 2013年７月 2014年２月 2018年６月 2023年６月	株式会社フジタ 株式会社明豊エンタープライズ 同社　執行役員　シェルゼ第１事業部長 同社　執行役員　シェルゼ事業本部副本部長 兼 シェルゼ第１事業部長 同社　常務執行役員　シェルゼ事業本部副本部長 兼 シェルゼ事業部長 同社　執行役員　シェルゼ事業部長 同社　取締役執行役員　シェルゼ事業部長 同社　取締役執行役員　シェルゼ事業部長 兼 シェルゼ販売事業部長 同社　取締役執行役員　営業本部長 兼 事業開発部長 同社　取締役常務執行役員　営業本部長 兼 事業開発部長 株式会社サンクレール　執行役員 同社　専務取締役 株式会社エクイティ・パートナーズ 代表取締役（現任） 株式会社サンクレール　代表取締役（現任） 本投資法人　監督役員（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、法令に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ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に当執行役員及び監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①　規約の変更

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

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口当たり純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出しています。

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷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、原則として以下のとおりとします（規約第34条第１項）。

ａ．前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針（２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（イ） ａ．乃至ｃ．」に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権

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） ｄ．」に定める不動産、不動産の賃借権又は地上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） ｅ．」に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上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） ｆ．」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） ｇ．」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

満期保有目的の債券に分類される場合には取得原価により評価し、その他有価証券に分類される場合には時価により評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価により評価します。

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

取得価額から、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．デリバティブ取引により生じる債権及び債務

デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は時価により評価します。

ⅱ．上記ⅰ.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及び実務指針により金利スワップ特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

ｉ．前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針（２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（ハ）ｉ．」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、不動産の賃借権及び地上権

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、不動産の賃借権又は地上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合計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ヶ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とおりです（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）投資主の権利 ①投資主総会における議決権　（ロ）」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に該当する場合には、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。

（ニ）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、以下のとおりです。

① 本資産運用会社：いちご投資顧問株式会社

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ヶ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	本書の提出日現在、延長により2027年10月31日まで有効に継続しています。
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、又は違反する惧れがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反する惧れがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反する惧れのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 ⅲ．本投資法人又は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	本書の提出日現在、延長により2027年10月31日まで有効に継続しています。
更新	期間の満了予定日の３ヶ月前までに、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方からその相手方に対して、期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の期間は自動的に期間満了の日の翌日より更に３年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	ⅰ．本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。 ⅱ．本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が本契約に違反し、又は違反する惧れがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反する惧れがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反する惧れのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 ⅲ．本投資法人又は資産保管会社いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。
変更等	ⅰ．本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。 ⅱ．資産保管会社が本件業務を行うにあたり本投資法人と資産保管会社との間で別途合意の上で作成する保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

事務委託契約（投資口事務受託契約）

期間	2015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ヶ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（2009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、2009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 （ニ）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　投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三井住友銀行（第１回無担保投資法人債、第３回無担保投資法人債、第1回期限前償還条項付無担保投資法人債）、株式会社三菱ＵＦＪ銀行（第２回無担保投資法人債、第６回無担保投資法人債）、株式会社みずほ銀行（第４回無担保投資法人債）

第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約

期間	2017年９月15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	財務代理契約は、次に掲げる事由が生じたときに終了します。 ⅰ.本投資法人は、投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）に通知することを要します。 ⅱ.投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）は、財務代理人を辞任することができます。但し、投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）は辞任の60日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の同意を得ることを要します。 ⅲ.上記ⅰ.及びⅱ.において本投資法人が後任の財務代理人を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）に書面にて通知します。
変更等	契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間でその都度変更に関する協定をすることとしています。

第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約

期間	2018年４月20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	該当事項はありません。
変更等	契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間でその都度変更に関する協定をすることとしています。

第３回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約

期間	2018年11月22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	財務代理契約は、次に掲げる事由が生じたときに終了します。 ⅰ.本投資法人は、投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）に通知することを要します。 ⅱ.投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）は、財務代理人を辞任することができます。但し、投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）は辞任の60日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の同意を得ることを要します。 ⅲ.上記ⅰ.及びⅱ.において本投資法人が後任の財務代理人を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）に書面にて通知します。
変更等	契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間でその都度変更に関する協定をすることとしています。

第４回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約

期間	2019年７月26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	財務代理契約は、次に掲げる事由が生じたときに終了します。 ⅰ.本投資法人は、投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社みずほ銀行）を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社みずほ銀行）に通知することを要します。 ⅱ.投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社みずほ銀行）は、財務代理人を辞任することができます。但し、投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社みずほ銀行）は辞任の60日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の同意を得ることを要します。 ⅲ.上記ⅰ.及びⅱ.において本投資法人が後任の財務代理人を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社みずほ銀行）に書面にて通知します。
変更等	契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間でその都度変更に関する協定をすることとしています。

第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務代理契約

期間	2021年４月22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	財務代理契約は、次に掲げる事由が生じたときに終了します。 ⅰ.本投資法人は、投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱UFJ銀行）を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱UFJ銀行）に通知することを要します。 ⅱ.投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱UFJ銀行）は、財務代理人を辞任することができます。但し、投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱UFJ銀行）は辞任の60日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の同意を得ることを要します。 ⅲ.上記ⅰ.及びⅱ.において本投資法人が後任の財務代理人を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱UFJ銀行）に書面にて通知します。
変更等	契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間でその都度変更に関する協定をすることとしています。

第1回期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付および適格機関投資家限定）財務代理契約

期間	2023年11月13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	財務代理契約は、次に掲げる事由が生じたときに終了します。 ⅰ.本投資法人は、投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）に通知することを要します。 ⅱ.投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）は、財務代理人を辞任することができます。但し、投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）は辞任の60日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の同意を得ることを要します。 ⅲ.上記ⅰ.及びⅱ.において本投資法人が後任の財務代理人を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）に書面にて通知します。
変更等	契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間でその都度変更に関する協定をすることとしています。

⑥　自己投資口の取得に関する一般事務受託者：ＳＭＢＣ日興証券株式会社

期間	2025年６月17日から開始し、2025年9月30日までとします。
更新	該当事項はありません。
解約	一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときに終了します。 ⅰ.買付執行最終日が経過したとき ⅱ.買付上限口数から一般事務受託者（ＳＭＢＣ日興証券株式会社）が買い付けた対象投資口の累積合計数（なお、買付けの約定後受渡しが完了していないものを含みます。）を控除した残数が対象投資口の最小売買単位未満となったとき、又は買付上限金額から一般事務受託者（ＳＭＢＣ日興証券株式会社）が買い付けた対象投資口の累積合計額（なお、買付けの約定後受渡しが完了していないものに係る買付金額を含みます。）を控除した残額が対象投資口の最小売買単位に係る直近の終値未満となったとき ⅲ.本投資法人が本契約の解約を申し入れた場合であって、一般事務受託者（ＳＭＢＣ日興証券株式会社）がこれに応じたとき ⅳ.本投資法人に次のいずれかの事由が発生したとき ①支払停止が生じたこと又は倒産手続開始の申立てがなされたこと ②解散の決議を行い又は解散命令若しくは解散判決を受けたこと ③営業を廃止したこと ④電子交換所又はこれに準ずる電子債権記録機関の取引停止処分を受けたこと ⑤その保有する重要な資産について仮差押え、保全差押え又は差押え（外国における同等又は類似の手続を含みます。）の命令、通知が発送されたこと ⅴ.次のいずれかに該当するときであって、本投資法人又は一般事務受託者（ＳＭＢＣ日興証券株式会社）が相手方に通知することにより、本契約を解約したとき ①相手方が本契約に定める義務に違反したとき（本投資法人の義務違反には本投資法人の表明保証に重要な点において誤りがあり若しくは不正確であることが判明したときを含みます。） ②対象投資口について、当該投資口が上場されているいずれかの金融商品取引所において監理銘柄又は整理銘柄への指定が行われ、その他上場廃止基準のいずれか一の事由に該当する具体的なおそれが発生したとき ③法令諸規則等の遵守のために必要と認めたとき
変更等	契約内容に変更の必要が生じたときは、当事者間でその都度変更に関する協定をすることとしています。

⑦　スポンサーサポート会社：いちご株式会社

スポンサーサポート契約

期間	スポンサーサポート契約は、2019年12月26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。

⑧　会計監査人：有限責任監査法人トーマツ

本投資法人は、有限責任監査法人トーマツ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に該当する場合には、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、自己や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42条の２第１号、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）当該金融商品取引業者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）。ただし、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128条各号に定めるものを除きます。

（ロ）通常の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、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（ハ）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、投信法第223条の３第３項）。

（ニ）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、投信法第223条の３第３項）。

（ホ）上記(ロ)から(ニ)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す。）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す。）、（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（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）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、第117条及び第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

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「不動産等特定資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定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、不動産等特定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）。

さらに、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。

⑤　利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で、次に掲げる行為（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、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（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。ただし、再生可能エネルギー発電設備用不動産及び再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託受益権を除きます。以下本（２）において同じです。）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。なお、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．再生可能エネルギー発電設備等（再生可能エネルギー発電設備、再生可能エネルギー発電設備用不動産並びに再生可能エネルギー発電設備及び再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託受益権をいいます。以下本（２）において同じです。）の場合

ｉ．売買契約締結日前の３か月以内に独立の公認会計士（利害関係者の役員又は使用人でない公認会計士をいい、法人を含みます。以下同じです。）が算出した評価額（一定の幅により表示されている場合は、その上限額）以下の価額により取得しなければならないものとします。なお、当該評価額に含まれない税金、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．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することとします。

c．有価証券その他の重要な資産（a.又はb.に掲げるものを除きます。）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。ただし、鑑定評価額は物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。

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

b．再生可能エネルギー発電設備等の場合

独立の公認会計士による評価額（一定の幅により表示されている場合は、その下限額）以上の価額（複数の資産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資産の評価額（一定の幅により表示されている場合は、その下限額）の合計額以上の価額でも可）にて譲渡しなければならないものとします。ただし、当該評価額に含まれない税金、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。

c．有価証券その他の資産（a.又はb.に掲げるものを除きます。）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）不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又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（不動産等に係る場合に限ります。）、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）不動産等又は再生可能エネルギー発電設備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）不動産等の運営に係る委託

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）再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）

運営実績、体制、財務状況、委託業務の内容、発電事業者に対する売電収入に関する保証の有無等を勘案し、同種の再生可能エネルギー発電設備等における運営管理に関する通常の運営管理委託条件によるものとします。ただし、取得する再生可能エネルギー発電設備等において、利害関係者が既に運営管理業務を行っている場合は、取得後の当該運営管理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。

（ト）不動産等の賃貸借

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

（チ）再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借

当該発電設備の発電量、調達価格、残りの調達期間等をふまえた将来の予想発電量を調査し、適正と判断される賃貸条件によるものとします。

（リ）有価証券の貸借（（ト）又は（チ）に掲げる取引を除きます。）

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。

（ヌ）工事の発注

不動産等又は再生可能エネルギー発電設備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。

（ル）利害関係者からの本投資法人の借入、融資枠の設定等（スポンサーサポート契約に基づく対価の支払いを伴う信用補完を含みます。）

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、再生可能エネルギー発電設備等の取得・譲渡、有価証券の取得・譲渡、不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、不動産等の賃貸借、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、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とおりです。

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・コンプライアンス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、再生可能エネルギー発電設備等の取得・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、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. 不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、不動産等の賃貸借、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、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）利害関係者との間の不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託及び工事の発注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・コンプライアンス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さず、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との間において投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

（３）利害関係人等との取引状況

①　取引状況

該当事項はありません。

②　支払手数料等の金額

該当事項はありません。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

①　投資主総会における議決権

（イ）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、以下のとおりです。

a. 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）

b. 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）

c. 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。））

d. 投資法人の解散（投信法第143条第３号）

e. 規約の変更（投信法第140条）

f. 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）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a. 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）。

b. 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）。

c. 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）。

d. 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）。

e. 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）。

f. 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）。

g. 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）。

h. 上記 g.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）。

i. 上記g.及びh.は、(i)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から２週間以内に、総発行済投資口の100分の１以上の投資口を６か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、(ii)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しません（規約第15条第３項）。

(1)執行役員又は監督役員の選任又は解任

(2)資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約

(3)解散

(4)投資口の併合

(5)執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除

(6)吸収合併契約又は新設合併契約の承認

j. 上記g.及びh.は、規約第15条を変更する規約変更議案については適用しません（規約第15条第４項）。

k. 決算期から３ヶ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ます（規約第16条第１項）。

1. 上記 k. 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することができます（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

（イ）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項を除きます。））

６ヶ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。

（ロ）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ヶ月以内に、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。

（ハ）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ヶ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。

（ニ）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ヶ月以内に、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。

（ホ）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ヶ月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）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。

（ト）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ヶ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（但し、議案数は10を上限とします。）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。

（チ）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ヶ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。

（リ）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ヶ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。

（ヌ）書面交付請求権（投信法第94条第１項、会社法第325条の５）

投資主（投信法第91条第２項の承諾をした投資主を除きます。）は、本投資法人に対し、電子提供措置事項（投信法第94条第１項、会社法第325条の３第１項（第３号、第５号および第6号を除きます。）に掲げる事項をいいます。以下同じです。）を記載した書面の交付を請求することができます。ただし、本投資法人は、書面交付請求がなされた場合においても、電子提供措置事項のうち、投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができます（投信法第94条第１項・会社法第325条の５第３項、規約第９条第６項）。

（ル）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ヶ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。

（ヲ）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。

（ワ）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。

（カ）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。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡（投信法第139条の７、会社法第687条、第688条第２項、第３項）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の譲渡は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

本振替投資法人債については、投資法人債権者は、振替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法人債の振替が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、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、又は本振替投資法人債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、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（イ）投資法人債権者集会は、投信法に定めのある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面や電磁的方法によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条、第727条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上

で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ハ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（ニ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者（投信法第139条の８）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が１億円以上である場合についてはこの限りではありません。

⑤　投資法人債管理補助者（投信法第139条の９の２）

本投資法人は、投信法第139条の８に規定する場合（各投資法人債の金額が１億円以上である場合等）には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません。

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）　投信法に基づく一般事務の受託業務
（ニ）　再生可能エネルギー発電設備の運用
（ホ）　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
（ヘ）　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
（ト）　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
（チ）　国内外の不動産又は再生可能エネルギー発電設備の保有、売買、交換、賃貸、管理及びこれらの代理もしくは仲介
（リ）　不動産特定共同事業法に基づく事業
（ヌ）　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
（ル）　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
（ヲ）　金銭の貸付け及び金銭の貸借の媒介及び代理
（ワ）　債権の買取
（カ）　前各号に係るコンサルティング
（ヨ）　国内外における建物又は再生可能エネルギー発電設備の建設、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
（タ）　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
（レ）　不動産もしくは再生可能エネルギー発電設備の流動化又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
（ソ）　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
2004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
2005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）（注１）
2005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）
2005年10月４日	旧投信法（注２）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）
2007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）
2008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
2011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
2011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
2012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３）
2012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
2012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
2012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
2012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４）

年月日	事項
2012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５）
2016年４月28日	宅地建物取引業免許取得 （免許証番号　東京都知事(1)第99098号）（注１）
2016年９月１日	商号をいちご投資顧問株式会社に変更
2020年３月１日	指名委員会等設置会社から取締役会・監査役・会計監査人設置会社に移行し、執行役員制度を導入
2024年１月１日	東京都千代田区丸の内二丁目６番１号に本店移転

（注１）東京都知事（２）第84119号は、クリード・リート・アドバイザーズ株式会社が2005年２月10日当時取得した宅地建物取引業免許番号であり、その後「免許換え」の結果、国道交通大臣（１）第8435号となり、さらに、2016年３月１日付にて実施した大阪支店の廃止に伴う再度の「免許換え」、2021年４月28日付免許更新の結果、本書の日付現在の免許は東京都知事（２）第99098号となっています。

（注２）「旧投信法」とは、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法をいいます。

（注３）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４）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５）旧いちご不動産投資顧問株式会社との合併以前に同社が行ってきた投資一任運用業務（金融商品取引法第２条第８項第12号ロに掲げる契約に係る同号に掲げる行為）等について、当該合併後も継続して行うことを可能とすることを目的としたものです。

⑤　株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）発行可能株式総数（本書の日付現在）

32,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,000株

（ハ）最近５年間に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）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、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。監査役の任期は、選任後４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了のときまでです。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。補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の残存期間と同一とします。本資産運用会社において取締役又は監査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とおりです。

（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）
いちご株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目６番１号	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】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役社長	岩井　裕志	2001年４月 2006年１月 2010年９月 2012年７月 2015年３月 2015年７月 2018年１月 2019年３月 2020年３月 2025年６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 （現みずほ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 （現いちご投資顧問株式会社） 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（現いちご投資顧問株式会社）　執行役 ホテルリート本部長 兼 ホテルリート運用部長 同社　ホテルリート運用管理部長 同社　取締役 兼 指名委員長 兼 報酬委員長 兼 代表執行役社長 同社　代表取締役（現任）　兼 社長執行役員 同社　社長（現任）	0
取締役会長	山内　章	1986年４月 2002年４月 2002年５月 2003年３月 2004年８月 2008年２月 2009年２月 2009年７月 2010年４月 2010年５月 2019年４月 2021年４月 2022年２月 2022年４月 2023年６月 2024年３月 2024年４月	丸紅株式会社 パシフィックマネジメント株式会社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現伊藤忠リート・マネジメント株式会社） 同社　代表取締役社長 日本レジデンシャル投資法人（現アドバンス・レジデンス投資法人）　執行役員 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社（現クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社）　代表取締役社長 パシフィック・ホールディングス株式会社　代表取締役 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社　常務取締役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　顧問 同社　代表取締役社長 同社　取締役会長 大和エナジー・インフラ株式会社　取締役会長 グリーン・サーマル株式会社　社外取締役 株式会社大和証券グループ本社　常務執行役員 大和証券リアルティ株式会社　代表取締役社長 サムティ株式会社　社外取締役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　取締役会長 大和証券リアルティ株式会社　取締役会長 いちご株式会社　執行役副会長（特別補佐）（現任） いちごECOエナジー株式会社　取締役会長（全社統括）（現任） いちご投資顧問株式会社　取締役会長（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役	石原　実	1990年４月	株式会社間組（現株式会社安藤・間）	0
		2005年10月	株式会社クリード	
		2007年５月	アセット・マネジャーズ株式会社（現いちご株式会社）総務人事部長	
		2008年３月	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　執行役総務人事部長	
		2008年10月	同社　執行役 最高管理責任者 兼 経営管理部長	
		2008年11月	アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　取締役	
		2009年５月	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　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	
		2009年10月	アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　常務取締役管理統括	
		2009年11月	アセット・ロジスティックス株式会社（現いちごマルシェ株式会社）　代表取締役社長	
		2010年５月	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　専務執行役 兼 管理部門責任者	
		2011年１月	いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　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（現いちご投資顧問株式会社）　常務取締役管理統括	
		2011年４月	株式会社宮交シティ　代表取締役社長	
		2011年５月	いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　専務取締役 兼 管理統括	
		2011年11月	いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　執行役副社長（現任）管理本部長	
		2012年７月	いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　取締役（現任）　兼 執行役副社長 兼 管理統括	
		2012年11月	いちごECOエナジー株式会社　取締役	
		2013年３月	いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　不動産本部長	
			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（現シナネンアクシア株式会社）取締役会長	
			日米ビルサービス株式会社（現シナネンアクシア株式会社）取締役会長	
			日米警備保障株式会社（現シナネンアクシア株式会社）取締役会長	
		2015年５月	いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　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（現いちご地所株式会社）　取締役	
		2017年３月	同社　代表取締役社長	
		2017年４月	いちごマルシェ株式会社　代表取締役会長（現任）	
		2018年３月	いちご株式会社　心築本部長代行	
		2019年３月	博多ホテルズ株式会社（現ワンファイブホテルズ株式会社）代表取締役会長（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役	石原　実	2019年６月	株式会社宮崎サンシャインエフエム　代表取締役社長（現任）	0
		2021年４月	いちご株式会社　サステナブルインフラ本部長代行	
		2022年４月	同社　サステナブルインフラ事業本部長代行（現任）	
		2022年５月	株式会社セントロ　代表取締役会長（現任）	
			アイ・シンクレント株式会社　取締役（現任）	
		2023年４月	株式会社セントロ　代表取締役会長（現任）　兼 社長	
			ストレージプラス株式会社（現ストアハブ・ストレージプラス合同会社）　取締役会長	
			株式会社FANTERIA　取締役	
		2023年９月	同社　代表取締役社長（現任）	
		2023年12月	株式会社テゲバジャーロ宮崎　代表取締役会長（現任）	
			株式会社ライチパーク　代表取締役会長（現任）	
			SNY 33rdst INC.　取締役（現任）	
		2024年11月	ワンファイブホテルズ株式会社　代表取締役社長（現任）	
		2025年６月	株式会社宮交シティ　宮交シティ事業部長（現任）	
社外取締役	髙橋　壮介	2004年10月	渥美総合法律事務所（現渥美坂井法律事務所・外国法共同事業）　第二東京弁護士会登録	0
		2005年５月	三菱UFJ証券株式会社（現三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社）（出向）	
		2007年５月	弁護士法人御堂筋法律事務所　東京弁護士会登録	
		2010年５月	University of Michigan Law School 卒業（LL.M.）	
		2010年８月	University of Michigan Law School 客員研究員	
		2011年４月	Butzel Long法律事務所（デトロイト市）勤務（研修）	
		2011年８月	米国カリフォルニア州弁護士登録	
		2012年１月	株式会社JQ　社外監査役	
		2013年１月	弁護士法人御堂筋法律事務所　パートナー	
		2015年７月	かなめ総合法律事務所　代表（現任）	
		2015年９月	株式会社JQ　社外取締役（現任）	
		2016年５月	いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　社外取締役（現任）　兼 監査委員 兼 指名委員 兼 報酬委員	
		2016年11月	株式会社T.Sカンパニー（現株式会社T.Sコーポレーション）　社外取締役	
		2018年３月	株式会社リアライズコーポレーション　社外取締役（現任）	
		2019年11月	株式会社エータイ　社外監査役（現任）	
		2020年９月	株式会社TechVoice　社外取締役	
		2022年１月	株式会社リアライズ証券　社外取締役（現任）	
		2025年６月	株式会社EPG　社外監査役（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
社外取締役	小林　知之	1995年10月	かん澤公認会計士事務所	0
		2004年１月	株式会社エー・ジー・エス・コンサルティング（現株式会社AGSコンサルティング）	
		2004年４月	株式会社ベックワンソリューション	
		2006年９月	株式会社AGSコンサルティング	
		2008年12月	AGS税理士法人　社員税理士（現任）	
		2010年１月	株式会社AGSコンサルティング　第３事業部部長	
		2011年１月	同社　名古屋支社支社長	
		2014年１月	同社　MA事業本部本部長	
		2015年１月	同社　MA事業本部副本部長 兼 第６事業部部長	
		2017年１月	同社　CA事業本部本部長	
		2017年５月	いちご投資顧問株式会社　社外取締役（現任）　兼 監査委員	
		2019年１月	株式会社AGSコンサルティング　ファイナンシャル・アドバイザリー部門 部門長（現任）	
		2025年１月	同社　執行役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
監査役	千田　恭豊	1979年４月	株式会社三和銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）	0
		2001年４月	ローンスタージャパン LLC顧問	
		2001年６月	株式会社東京スター銀行 執行役員	
			東京スター銀カード株式会社（現株式会社東京スター・ビジネス・ファイナンス） 取締役	
			株式会社東京ミリオンカード（現株式会社東京スター・ビジネス・ファイナンス） 取締役	
		2003年10月	株式会社りそなホールディングス 企画部業革推進部長	
			競争力向上委員会事務局部長	
			東京大学先端科学技術研究センター 協力研究員	
		2004年10月	特定非営利活動法人産学連携推進機構 監事(現任)	
		2008年３月	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちご株式会社）リスク統括室 兼 審査室	
		2008年10月	同社 リスク統括室長	
		2008年11月	同社 経営管理部長(コンプライアンス・リスク管理担当)	
		2008年12月	アセット・マネジャーズ・インターナショナル株式会社 取締役	
		2009年２月	亜盛資産管理股份有限公司(台湾) 董事長	
		2009年３月	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社(現いちご株式会社）アドバイザリー第一事業部長	
			アセット・マネジャーズ・インターナショナル株式会社 取締役 国際事業部担当	
		2009年７月	同社 金融・財務部門 国際第二事業部長	
		2009年10月	同社 アドバイザリー事業部長	
		2010年１月	同社 監査部長	
			アセット証券株式会社(現いちご地所株式会社）監査部長	
		2010年２月	株式会社アルバトロス 監査役	
		2010年３月	アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現いちご投資顧問株式会社）監査部長	
		2011年１月	いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社）内部監査部長	
			いちごリートマネジメント株式会社(現いちご投資顧問株式会社）内部監査室長	
			いちご地所株式会社 監査部長	
			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）監査部長	
		2012年５月	タカラビルメン株式会社(現シナネンアクシア株式会社）代表取締役社長(全社統括)	
		2013年３月	いちごグループホールディングス株式会社(現いちご株式会社）不動産サービス本部　副本部長	
		2017年４月	タカラビルメン株式会社(現シナネンアクシア株式会社）取締役会長	
			いちご株式会社 監査部長	
			いちご投資顧問株式会社 監査部担当部長	
		2017年５月	いちご地所株式会社 監査役(現任)	
			いちごECOエナジー株式会社 監査役（現任）	
		2017年10月	いちご土地心築株式会社(現いちご地所株式会社）監査役	
		2018年３月	いちご株式会社 執行役 監査部管掌(現任)	
		2018年６月	いちご投資顧問株式会社 監査部長	
		2019年10月	Ichigo Real Estate America, Inc. Director（現任）	
		2019年12月	いちご株式会社 監査部長(現任)	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
監査役	千田　恭豊	2021年６月 2023年９月 2024年５月 2024年８月	株式会社セントロ 監査役(現任) ストレージプラス株式会社(現ストアハブ・ストレージプラス合同会社) 監査役 コリニア株式会社　監査役（現任） いちご投資顧問株式会社 監査役（現任） いちごリアルティマネジメント株式会社　監査役（現任）	0

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

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。

②　営業の概況

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、いちごホテルリート投資法人及びいちごグリーンインフラ投資法人となっています。

本投資法人、いちごホテルリート投資法人及びいちごグリーンインフラ投資法人の名称、基本的性格、設立年月日、純資産総額、投資口１口当たり純資産額は以下のとおりです。

名称	いちごオフィスリート投資法人	いちごホテルリート投資法人	いちごグリーンインフラ投資法人
基本的性格	いちごオフィスリート投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して運用することをその基本方針としています。かかる基本方針に基づき、主たる用途がオフィスである不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	いちごホテルリート投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して運用することをその基本方針としています。かかる基本方針に基づき、主たる用途が宿泊施設及びその付帯施設・設備の用に供される不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	いちごグリーンインフラ投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して運用することをその基本方針としています。かかる基本方針に基づき、再生可能エネルギー発電設備等に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	2005年６月23日	2015年７月22日	2016年６月24日
純資産総額	107,363百万円 （2025年４月末日現在）	43,013百万円 （2025年１月末日現在） （注１）	3,289百万円 （2024年12月末日現在） （注２）
投資口１口当たり純資産額	69,046円 （2025年４月末日現在）	131,343円 （2025年１月末日現在） （注１）	31,943円 （2024年12月末日現在） （注２）

（注１）いちごホテルリート投資法人の、2025年４月25日付2025年１月期有価証券報告書に基づいて記載しています。

（注２）いちごグリーンインフラ投資法人の、2025年３月19日付2024年12月期半期報告書に基づいて記載しています。

③　関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④　資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を1,400口保有しています。

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（2025年３月末日現在）

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

（イ）本投資法人の計算に関する事務
（ロ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
（ハ）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
（ニ）本投資法人の納税に関する事務
（ホ）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）次に掲げる事務
・本投資法人の投資主等から個人番号（「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。以下「番号法」という）第７条第１項又は第２項の規定により個人を識別するために指定される番号）、法人番号（番号法第58条）（以下、「個人番号等」といいま

す。）を収集する事務
・本投資法人の投資主等から収集した個人番号等の保管に関する事務
・本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務
・行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務
・保管している本投資法人の投資主等の個人番号等を廃棄又は削除する事務
・本（ヨ）における上記に付随関連する事務
（タ）上記に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
（レ）上記に掲げる委託事務に付随する事務
（ソ）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（2025年３月末日現在）
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
（イ）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
（ロ）総投資主報告に関する事項
（ハ）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
（ニ）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
（ホ）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
（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事項
（ト）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
（チ）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
（リ）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
（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
（ル）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
（ヲ）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
（ワ）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
（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事項
（ヨ）投資口の併合又は分割に関する事項
（タ）次に掲げる事務
・加入者の個人番号等の収集、登録に関する事務
・加入者から収集した個人番号等の保管及び別途定める保管期間経過後の破棄、削除に関する事務
・振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務
・その他、番号法に基づく、本（タ）における上記に付随する事務
（レ）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（2025年３月末日現在）

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

（イ）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

（ロ）総投資主通知に係る報告に関する事務

（ハ）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

（ニ）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

（ホ）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

（ヘ）特別口座の開設及び廃止に関する事務

（ト）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

（チ）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

（リ）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

（ヌ）加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務

（ル）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

（ヲ）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

（ワ）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

（カ）加入者等からの照会に対する応答に関する事務

（ヨ）投資口の併合・分割に関する事務

（タ）加入者等の個人番号に定義する個人番号等の収集及び登録に関する事務

（レ）加入者等の個人番号等の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

（ソ）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．投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

株式会社三井住友銀行

②　資本金の額

1,771,093百万円（2025年３月末日現在）

③　事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

第１回無担保投資法人債、第３回無担保投資法人債及び第1回期限前償還条項付無担保投資法人債に関する以下の業務

（イ）投資法人債にかかる発行事務

・投資法人債の払込金の交付

・投資法人債原簿および謄本の作成その他の投資法人債原簿に関する事務

・投資法人債券台帳の作成

・その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

（ロ）投資法人債にかかる期中事務

・投資法人債原簿の備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
・租税特別措置法等に基づく納税事務
・投資法人債の買入消却に関わる事務
・投資法人債券台帳の管理
・その他本投資法人と協議の上必要と認められる事務

（ハ）投資法人債の発行代理人としての事務

・投資法人債の一通貨あたりの利子額等の銘柄情報の保管振替機構宛通知
・投資法人債の新規記録情報の承認および新規記録の確認
・投資法人債の引受金融商品取引業者からの払込金の受領、保管振替機構宛払込完了の通知
・投資法人債の新規記録手数料の取扱

（ニ）投資法人債の支払代理人としての事務

・投資法人債の銘柄情報のうち、支払代理人が通知すべき事項の保管振替機構宛通知
・投資法人債の元金償還および利金支払に関する請求情報の保管振替機構からの取得
・投資法人債の元金償還および利金支払に関する配分情報の保管振替機構からの取得
・元利金請求内容情報および決済予定額情報の確認
・投資法人債の元金償還および利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知
・投資法人債の元利金支払い事務
・投資法人債に関して本投資法人が別途書面により通知した元利金支払手数料の取扱
・投資法人債の買入消却に関する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｅ．投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

②　資本金の額

1,711,958百万円（2025年３月末日現在）

③　事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

第２回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債に関する以下の業務

（イ）投資法人債の発行代理人としての事務

・保管振替機構に対する銘柄情報の通知
・保管振替機構に対する本投資法人債の投資法人債要項の送付
・本投資法人が定める元利金支払に関する手数料の料率の保管振替機構への通知
・保管振替機構から受信する新規記録情報の確認及び承認
・本投資法人債の払込金の受領及び保管振替機構に対する資金振替済通知の送信
・その他、保管振替機構の業務規程等（以下、「業務規程等」という。）において定められる発行代理人事務

（ロ）投資法人債の支払代理人としての事務

・保管振替機構に対する本投資法人債の一通貨あたりの利子額の通知
・本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の保管振替機構への通知
・保管振替機構との間の元利金請求データの確認及び保管振替機構に対する元利金請求内容承認可否通知の送信
・本投資法人債の元金の償還及び利息支払における元利金の分配事務
・元利金支払手数料の直接口座管理機関（業務規程等に定義される直接口座管理機関をいう。）への分配事務
・その他、業務規程等において定められる支払代理人事務

（ハ）本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

（ニ）その他の事務

・本投資法人債権者からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び本投資法人への通知
・投資法人債台帳の作成及び管理
・租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付
・買入消却にかかる事務
・その他本投資法人と協議のうえ必要と認められる事務（本投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の本投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含む。）

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｆ．投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

株式会社みずほ銀行

②　資本金の額

1,404,065百万円（2025年３月末日現在）

③　事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

第４回無担保投資法人債に関する以下の業務

（イ）投資法人債にかかる発行事務

・本投資法人が割当てを決定した額に本投資法人債の払込金額を乗じた金額の甲への交付
・投資法人債原簿の作成及び投資法人債券台帳の調製
・その他本投資法人と協議のうえ必要と認められる事務

（ロ）投資法人債にかかる期中事務

・投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務
・投資法人債券台帳の調製に関する事務
・租税特別措置法等に基づく利子所得税等の納付
・投資法人債の買入消却に係る事務
・その他本投資法人と協議のうえ必要と認められる事務

（ハ）投資法人債の発行代理人としての事務

・投資法人債の銘柄情報の保管振替機構への通知
・銘柄情報に関する登録内容の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
・保管振替機構に対する投資法人債要項の提出
・新規記録情報その他業務規程等に定める情報の保管振替機構への通知
・保管振替機構が発行口に記録した銘柄情報及び新規記録情報等の保管振替機構からの取得並びにその内容の確認
・払込加入者からの本投資法人が割当てを決定した額に投資法人債の払込金額を乗じた金額の受領
・投資法人債の払込みに伴う資金決済が完了した旨の保管振替機構への通知
・保管振替機構が新規記録を行った旨その他業務規程等に定める事項の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
・保管振替機構に対する新規記録手数料の納入事務
・その他業務規程等に定める発行代理人の事務

（ニ）投資法人債の支払代理人としての事務

・投資法人債の銘柄情報のうち、業務規程等で定める事項について決定等がなされた場合の当該事項の保管振替機構への通知
・投資法人債の元金償還及び利金支払の請求内容に関する情報の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
・投資法人債の元金償還及び利金支払の配分に関する情報の保管振替機構からの取得及びその内容の確認
・決済予定額情報の資金決済会社への通知
・買入消却申請情報及び当該買入消却を行った旨の通知の保管振替機構からの取得並びにそれらの内容の確認
・元利金支払取りまとめ事務

・その他業務規程等に定める支払代理人の事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｇ．自己投資口の取得に関する一般事務受託者（投信法第117条第６号関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

ＳＭＢＣ日興証券株式会社

② 資本金の額

135,000百万円（2025年３月末日現在）

③ 事業の内容

金融商品取引法に基づき金融商品取引業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

自己投資口取得に関する買付業務

（３）資本関係

2025年４月末日現在、本投資法人の投資口13,906口（発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合：0.89％（小数第２位未満切捨て））を保有しています。

なお、この他に該当事項はありません。

Ｈ．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

いちご株式会社

② 資本金の額

26,946百万円（2025年２月末日現在）

③ 事業の内容

アセットマネジメント、「心築」（注）、クリーンエネルギー事業

（注）心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

（２）関係業務の概要

いちご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」の記載をご参照下さい。

（３）資本関係

2025年４月末日現在、本投資法人の投資口149,208口（発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合：9.59％（小数第２位未満切捨て））を保有しており、本投資法人の主要な投資主に該当します。

なお、この他に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39期計算期間（2024年11月１日から2025年４月30日まで）の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツ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 (2024年10月31日)	当期 (2025年４月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,858,448	13,070,281
信託現金及び信託預金	14,594,547	14,729,233
営業未収入金	31,397	48,133
前払費用	529,846	509,209
未収消費税等	165,486	－
その他	13,551	6,888
流動資産合計	22,193,277	28,363,745
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,799,837	7,703,039
減価償却累計額	△2,667,402	△2,662,534
建物（純額）	5,132,434	5,040,505
構築物	30,587	30,789
減価償却累計額	△26,418	△23,391
構築物（純額）	4,168	7,397
機械及び装置	369,355	374,229
減価償却累計額	△283,110	△290,958
機械及び装置（純額）	86,244	83,271
工具、器具及び備品	107,440	116,524
減価償却累計額	△77,200	△81,557
工具、器具及び備品（純額）	30,239	34,967
土地	16,669,592	16,334,305
建設仮勘定	231	231
信託建物	51,765,746	50,289,019
減価償却累計額	△14,348,627	△14,415,821
信託建物（純額）	37,417,119	35,873,197
信託構築物	86,929	94,976
減価償却累計額	△46,286	△48,015
信託構築物（純額）	40,643	46,960
信託機械及び装置	1,089,977	1,095,610
減価償却累計額	△599,140	△627,320
信託機械及び装置（純額）	490,836	468,290
信託工具、器具及び備品	426,224	494,862
減価償却累計額	△300,977	△318,219
信託工具、器具及び備品（純額）	125,247	176,642
信託土地	156,609,712	153,871,815
信託建設仮勘定	30,393	6,689
有形固定資産合計	216,636,861	211,944,274
無形固定資産		
信託借地権	4,494,579	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	10,000	10,000
長期前払費用	1,269,298	1,173,438
その他	120,178	81,674
貸倒引当金	－	△17,345
投資その他の資産合計	1,399,477	1,247,766
固定資産合計	222,530,919	217,686,620
繰延資産		
投資法人債発行費	30,976	26,056
繰延資産合計	30,976	26,056
資産合計	244,755,173	246,076,422

（単位：千円）

	前期 （2024年10月31日）	当期 （2025年４月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,082,303	1,558,038
１年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
１年内返済予定の長期借入金	11,840,000	13,340,000
未払金	826,539	691,052
未払費用	34,653	33,645
未払法人税等	605	605
未払消費税等	80,080	430,827
前受金	1,565,490	1,433,306
その他	58,778	61,766
流動負債合計	16,488,452	18,549,241
固定負債		
投資法人債	6,250,000	5,250,000
長期借入金	104,667,000	104,167,000
預り敷金及び保証金	1,285,257	1,302,596
信託預り敷金及び保証金	9,549,193	9,326,568
資産除去債務	28,425	27,753
その他	111,385	89,875
固定負債合計	121,891,261	120,163,794
負債合計	138,379,713	138,713,035
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	71,175,215	71,175,215
剰余金		
出資剰余金	20,566,420	20,566,420
出資剰余金控除額	※2 △1,499,919	※2 △1,499,919
出資剰余金（純額）	19,066,500	19,066,500
任意積立金		
配当積立金	3,572,625	3,572,625
一時差異等調整積立金	※3 8,479,544	※3 8,374,544
任意積立金合計	12,052,170	11,947,170
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,081,572	5,174,499
剰余金合計	35,200,243	36,188,170
投資主資本合計	106,375,459	107,363,386
純資産合計	※1 106,375,459	※1 107,363,386
負債純資産合計	244,755,173	246,076,422

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2024年５月１日 至　2024年10月31日	当期 自　2024年11月１日 至　2025年４月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,516,118	※1 7,590,713
その他賃貸事業収入	※1 655,619	※1 632,183
不動産等売却益	※2 1,051,166	※2 2,012,680
匿名組合分配金	217	―
営業収益合計	9,223,122	10,235,577
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,373,137	※1 3,366,531
資産運用報酬	688,499	567,297
資産保管手数料	15,249	15,790
一般事務委託手数料	50,992	53,401
役員報酬	6,840	5,040
その他営業費用	97,052	132,743
営業費用合計	4,231,770	4,140,804
営業利益	4,991,351	6,094,773
営業外収益		
受取利息	2,030	9,868
未払分配金戻入	457	498
受取保険金	1,057	27,848
その他	―	373
営業外収益合計	3,545	38,589
営業外費用		
支払利息	597,004	617,617
融資関連費用	287,784	270,638
投資口交付費	22,879	―
投資法人債発行費償却	5,216	4,920
貸倒引当金繰入額	―	17,345
その他	―	48,427
営業外費用合計	912,884	958,948
経常利益	4,082,012	5,174,414
税引前当期純利益	4,082,012	5,174,414
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	4,081,407	5,173,809
前期繰越利益	165	690
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,081,572	5,174,499

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2024年５月１日　至　2024年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	任意積立金	
					配当積立金	一時差異等調整積立金
当期首残高	67,675,274	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,471,625	8,584,544
当期変動額						
新投資口の発行	3,499,941					
配当積立金の積立					101,000	－
一時差異等調整積立金の取崩						△105,000
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	3,499,941	－	－	－	101,000	△105,000
当期末残高	71,175,215	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,572,625	8,479,544

	投資主資本				純資産合計
	剰余金			投資主資本合計	
	任意積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
	任意積立金合計				
当期首残高	12,056,170	3,324,059	34,446,730	102,122,004	102,122,004
当期変動額					
新投資口の発行				3,499,941	3,499,941
配当積立金の積立	101,000	△101,000	－	－	－
一時差異等調整積立金の取崩	△105,000	105,000	－	－	－
剰余金の配当		△3,327,894	△3,327,894	△3,327,894	△3,327,894
当期純利益		4,081,407	4,081,407	4,081,407	4,081,407
当期変動額合計	△4,000	757,513	753,513	4,253,454	4,253,454
当期末残高	12,052,170	4,081,572	35,200,243	106,375,459	106,375,459

当期（自　2024年11月１日　至　2025年４月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金（純額）	任意積立金	
					配当積立金	一時差異等調整積立金
当期首残高	71,175,215	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,572,625	8,479,544
当期変動額						
一時差異等調整積立金の取崩						△105,000
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	－	－	－	－	－	△105,000
当期末残高	71,175,215	20,566,420	△1,499,919	19,066,500	3,572,625	8,374,544

	投資主資本				純資産合計
	剰余金			投資主資本合計	
	任意積立金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
	任意積立金合計				
当期首残高	12,052,170	4,081,572	35,200,243	106,375,459	106,375,459
当期変動額					
一時差異等調整積立金の取崩	△105,000	105,000	－	－	－
剰余金の配当		△4,185,882	△4,185,882	△4,185,882	△4,185,882
当期純利益		5,173,809	5,173,809	5,173,809	5,173,809
当期変動額合計	△105,000	1,092,927	987,927	987,927	987,927
当期末残高	11,947,170	5,174,499	36,188,170	107,363,386	107,363,386

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 （自　2024年５月１日 至　2024年10月31日）	当期 （自　2024年11月１日 至　2025年４月30日）
Ⅰ　当期未処分利益	4,081,572,637円	5,174,499,660円
Ⅱ　任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	105,000,000円	105,000,000円
Ⅲ　分配金の額	4,185,882,328円	5,177,930,220円
（投資口１口当たり分配金の額）	（2,692円）	（3,330円）
Ⅳ　任意積立金		
配当積立金繰入額	－円	101,000,000円
Ⅴ　次期繰越利益	690,309円	569,440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、当期未処分利益4,081,572,637円に、一時差異等調整積立金取崩額として105,000,000円を加算した金額4,186,572,637円に対して、投資口１口当たり分配金が１円未満となる端数部分を除く全額4,185,882,328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口当たり分配金を2,692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、当期未処分利益5,174,499,660円に、一時差異等調整積立金取崩額として105,000,000円を加算した金額5,279,499,660円に対して、不動産等売却益の内、導管性要件を満たす範囲内で101,000,000円を配当積立金として積立てた上で、投資口１口当たり分配金が１円未満となる端数部分を除く全額5,177,930,220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口当たり分配金を3,330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　2024年５月１日 至　2024年10月31日	当期 自　2024年11月１日 至　2025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	4,082,012	5,174,414
減価償却費	980,043	993,022
貸倒引当金の増減額（△は減少）	－	17,345
受取利息	△2,030	△9,868
支払利息	597,004	617,617
営業未収入金の増減額（△は増加）	△16,052	△16,735
未収消費税等の増減額（△は増加）	△165,486	165,486
前払費用の増減額（△は増加）	△51,411	20,636
長期前払費用の増減額（△は増加）	15,178	95,860
未払消費税等の増減額（△は減少）	△71,175	350,746
営業未払金の増減額（△は減少）	242,424	210,894
未払金の増減額（△は減少）	43,921	△135,486
前受金の増減額（△は減少）	149,506	△118,171
有形固定資産の売却による減少額	－	494,615
信託有形固定資産の売却による減少額	749,415	4,577,219
その他	1,884	25,335
小計	6,555,234	12,462,931
利息の受取額	2,030	9,868
利息の支払額	△591,103	△618,625
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	5,965,555	11,853,569
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	△143,705	△124,797
信託有形固定資産の取得による支出	△16,270,791	△982,027
預り敷金及び保証金の受入による収入	36,742	55,943
預り敷金及び保証金の返還による支出	△103,512	△44,765
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	689,482	283,992
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△333,568	△514,468
投資有価証券の償還による収入	39,846	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,085,505	△1,326,123
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	12,692,000	7,346,000
長期借入金の返済による支出	△4,192,000	△6,346,000
投資口の発行による収入	3,499,941	－
投資法人債の償還による支出	－	△1,000,000
分配金の支払額	△3,326,926	△4,184,939
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,673,015	△4,184,939
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,446,934	6,342,505
現金及び現金同等物の期首残高	22,787,314	21,340,379
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,340,379	※1 27,682,885

（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。 建物　１～63年 構築物　２～45年 機械及び装置　１～15年 工具、器具及び備品　１～15年 （２）長期前払費用 定額法を採用しています。
２．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 投資口交付費 支払時に全額費用として処理しています。
３．引当金の計上基準	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
４．収益及び費用の計上基準	（１）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①　不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②　水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 （２）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。
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．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。

７．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（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）控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各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．投信法第67条第４項に定める最低純資産額

（単位：千円）

	前期 （2024年10月31日）	当期 （2025年４月30日）
	50,000	50,000

※２．自己投資口の消却の状況

	前期 （2024年10月31日）	当期 （2025年４月30日）
総消却口数	18,920口	18,920口
消却総額	1,499,919千円	1,499,919千円

（注）当期中の自己投資口の消却はありません。

※３．一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2024年10月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益（注）	10,432,940	8,584,544	―	105,000	8,479,544	分配金に充当

（注）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積み立てを行った期の翌期以降50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は105,000千円を取り崩しました。

当期（2025年４月30日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益（注）	10,432,940	8,479,544	―	105,000	8,374,544	分配金に充当

（注）過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積み立てを行った期の翌期以降50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。当期は105,000千円を取り崩しました。

※４．コミットメント型タームローン契約

本投資法人は取引銀行とコミットメント型タームローン契約を締結しています。

	前期 （2024年10月31日）	当期 （2025年４月30日）
コミットメント型タームローンの総額	―千円	1,000,000千円
借入実行残高	―千円	―千円
差引額	―千円	1,000,000千円

（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 自　2024年５月１日 至　2024年10月31日		当期 自　2024年11月１日 至　2025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	6,230,656		6,314,718	
共益費収入	914,323		901,472	
駐車場収入	300,409		304,156	
施設使用料	70,729	7,516,118	70,365	7,590,713
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	621,677		591,847	
その他収入	33,941	655,619	40,336	632,183
不動産賃貸事業収益合計		8,171,737		8,222,897
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	702,812		715,383	
水道光熱費	682,451		644,153	
信託報酬	43,223		35,402	
減価償却費	980,043		993,022	
修繕費	132,526		113,745	
公租公課	760,049		776,330	
損害保険料	19,739		22,365	
その他賃貸事業費用	52,292		66,129	
不動産賃貸事業費用合計		3,373,137		3,366,531
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）		4,798,600		4,856,365

※２．不動産等売却損益の内訳

前期（自　2024年５月１日　至　2024年10月31日）

（単位：千円）

いちご九段二丁目ビル	
不動産等売却収入	2,050,000
不動産等売却原価	749,415
その他売却費用	249,418
不動産等売却益	1,051,166

当期（自　2024年11月１日　至　2025年４月30日）

（単位：千円）

いちご四谷四丁目ビル	
不動産等売却収入	1,000,000
不動産等売却原価	495,572
その他売却費用	77,245
不動産等売却益	427,182
いちご西本町ビル	
不動産等売却収入	4,200,000
不動産等売却原価	2,277,350
その他売却費用	407,137
不動産等売却益	1,515,512

いちご溜池ビル、いちご九段三丁目ビル、フチュール和泉

不動産等売却収入	2,600,000
不動産等売却原価	2,298,912
その他売却費用	231,101
不動産等売却益	69,985

（注）個別物件の譲渡価格については、譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　2024年５月１日 至　2024年10月31日	当期 自　2024年11月１日 至　2025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	1,554,934口	1,554,934口

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

前期 （自　2024年５月１日 至　2024年10月31日）	当期 （自　2024年11月１日 至　2025年４月30日）
「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第３項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて、積み立てを行った期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円の取り崩しを行います。	「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第３項の経過措置を適用し、第22期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残高である10,432,940千円を一時差異等調整積立金へ積立てて、積み立てを行った期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。第23期以降毎期200,000千円以上取り崩す予定でしたが、第24期以降、毎期105,000千円以上を取り崩す方針に変更しました。当期は105,000千円の取り崩しを行います。

（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　2024年５月１日 至　2024年10月31日	当期 自　2024年11月１日 至　2025年４月30日
現金及び預金	6,858,448千円	13,070,281千円
信託現金及び信託預金	14,594,547千円	14,729,233千円
別段預金	△112,616千円	△116,628千円
現金及び現金同等物	21,340,379千円	27,682,885千円

（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 （2024年10月31日）	当期 （2025年４月30日）
未経過リース料		
１年内	82,599千円	85,433千円
１年超	1,397,606千円	1,394,315千円
合計	1,480,206千円	1,479,748千円

（貸主側）

	前期 （2024年10月31日）	当期 （2025年４月30日）
未経過リース料		
１年内	7,402,276千円	7,503,128千円
１年超	508,982千円	781,136千円
合計	7,911,258千円	8,284,265千円

（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

借入金及び投資法人債の資金使途は、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・償還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、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより、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

2024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、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、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）１年内償還予定の投資法人債	1,000,000	996,744	△3,255
（２）１年内返済予定の長期借入金	11,840,000	11,830,463	△9,536
（３）投資法人債	6,250,000	5,743,503	△506,496
（４）長期借入金	104,667,000	104,627,090	△39,909
負債合計	123,757,000	123,197,802	△559,197
（５）デリバティブ取引	―	―	―

2025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、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、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）１年内償還予定の投資法人債	1,000,000	995,639	△4,360
（２）１年内返済予定の長期借入金	13,340,000	13,322,341	△17,658
（３）投資法人債	5,250,000	5,048,826	△201,173
（４）長期借入金	104,167,000	104,354,005	187,005
負債合計	123,757,000	123,720,813	△36,186
（５）デリバティブ取引	―	―	―

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（１）１年内償還予定の投資法人債（３）投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値の料率で割り引いて算出する方法によっています。

（２）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れ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れを行っているため、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、同様の借入れ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」をご参照下さい。

（注２）投資法人債及び長期借入金の決算日（2024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年内償還予定の 投資法人債	1,000,000	—	—	—	—	—
１年内返済予定の 長期借入金	11,840,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,000,000	1,200,000	1,000,000	1,200,000	1,850,000
長期借入金	—	17,658,000	19,353,000	20,577,000	18,249,000	28,830,000
合計	12,840,000	18,658,000	20,553,000	21,577,000	19,449,000	30,680,000

投資法人債及び長期借入金の決算日（2025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年内償還予定の 投資法人債	1,000,000	—	—	—	—	—
１年内返済予定の 長期借入金	13,340,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,200,000	—	1,200,000	1,850,000
長期借入金	—	18,720,000	19,208,000	21,916,000	14,858,000	29,465,000
合計	14,340,000	18,720,000	21,408,000	21,916,000	16,058,000	31,315,000

（有価証券に関する注記）

前期（2024年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年４月30日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2024年10月31日）及び当期（2025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（2024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	106,860,000	95,020,000	（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（２）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（2025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	100,514,000	87,774,000	（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（２）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。

（退職給付に関する注記）

前期（2024年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2025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 （2024年10月31日）	当期 （2025年４月30日）
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	5,030,736千円	4,810,167千円
資産除去債務	2,338千円	2,300千円
貸倒引当金	―千円	5,610千円
その他	373千円	215千円
繰延税金資産小計	5,033,448千円	4,818,294千円
評価性引当額	△5,033,448千円	△4,818,294千円
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 （2024年10月31日）	当期 （2025年４月30日）
法定実効税率	31.46％	31.46％
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△28.36％	△24.78％
評価性引当額の増減	△3.10％	△6.67％
その他	0.02％	0.01％
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01％	0.01％

３．　「所得税法等の一部を改正する法律」（令和７年法律第13号）が2025年３月31日に国会で成立し、2026年４月１日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当該計算期間の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、従来の31.46％から2026年５月１日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異については32.34％に変更となります。なお、この税率変更による影響は軽微であります。

（持分法損益等に関する注記）

前期（自　2024年５月１日　至　2024年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2024年11月１日　至　2025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　2024年５月１日　至　2024年10月31日）及び当期（自　2024年11月１日　至　2025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　2024年５月１日　至　2024年10月31日）及び当期（自　2024年11月１日　至　2025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　2024年５月１日　至　2024年10月31日）及び当期（自　2024年11月１日　至　2025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　2024年５月１日　至　2024年10月31日）及び当期（自　2024年11月１日　至　2025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　2024年５月１日　至　2024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　2024年11月１日　至　2025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　2024年５月１日 至　2024年10月31日	当期 自　2024年11月１日 至　2025年４月30日
事務所	貸借対照表計上額			
		期首残高	201,440,799	216,202,788
		期中増減額	14,761,988	△3,647,310
		期末残高	216,202,788	212,555,478
	期末時価		271,633,000	270,990,000
その他	貸借対照表計上額			
		期首残高	4,908,240	4,898,028
		期中増減額	△10,212	△1,021,573
		期末残高	4,898,028	3,876,454
	期末時価		4,803,000	4,250,000
合計	貸借対照表計上額			
		期首残高	206,349,040	221,100,817
		期中増減額	14,751,776	△4,668,884
		期末残高	221,100,817	216,431,932
	期末時価		276,436,000	275,240,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は不動産信託受益権６物件（15,532,395千円）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１物件（749,415千円）の売却及び減価償却費によるものです。当期の主な増加理由は資本的支出によるものであり、主な減少理由は不動産１物件（494,615千円）、不動産信託受益権４物件（4,577,219千円）の売却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。

（収益認識に関する注記）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自　2024年５月１日　至　2024年10月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益(注１)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,050,000	（注２）1,051,166
水道光熱費収入	621,677	621,677
その他	―	7,550,060
合計	2,671,677	9,222,904

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注２）不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益　（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

当期（自　2024年11月１日　至　2025年４月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益(注１)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	7,800,000	（注２）2,012,680
水道光熱費収入	（注３）591,847	591,847
その他	―	7,631,049
合計	8,391,847	10,235,577

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注２）不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益　（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

（注３）水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上した額を記載しています。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自　2024年５月１日　至　2024年10月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自　2024年11月１日　至　2025年４月30日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

３．当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

前期（自　2024年５月１日　至　2024年10月31日）

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自　2024年５月１日 至　2024年10月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	2,167
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	5,128
契約資産（期首残高）	―
契約資産（期末残高）	―
契約負債（期首残高）	―
契約負債（期末残高）	―

（２）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、企業会計基準適用指針第30号「収益認識に関する会計基準の適用指針」第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自　2024年11月１日　至　2025年４月30日）

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	当期 自　2024年11月１日 至　2025年４月30日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	5,128
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	7,983
契約資産（期首残高）	―
契約資産（期末残高）	―
契約負債（期首残高）	―
契約負債（期末残高）	―

（２）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、企業会計基準適用指針第30号「収益認識に関する会計基準の適用指針」第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、企業会計基準第29号「収益認識に関する会計基準」第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

（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　2024年５月１日　至　2024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　2024年11月１日　至　2025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　2024年５月１日 至　2024年10月31日	当期 自　2024年11月１日 至　2025年４月30日
１口当たり純資産額	68,411円	69,046円
１口当たり当期純利益	2,635円	3,327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　2024年５月１日 至　2024年10月31日	当期 自　2024年11月１日 至　2025年４月30日
当期純利益	（千円）	4,081,407	5,173,809
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）	4,081,407	5,173,809
期中平均投資口数	（口）	1,548,382	1,554,934

（重要な後発事象に関する注記）

自己投資口の取得の決定

本投資法人は2025年６月16日開催の役員会において、投信法第80条の５第２項の規定により読み替えて適用される同法第80条の２の規定に基づき、自己投資口取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口について、2025年10月期中に消却する事を予定しています。

１．自己投資口の取得を行う理由

本投資法人は、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元を行うことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断するに至り、自己投資口の取得を決定しました。

２．取得に係る事項の内容

取得し得る投資口の総数	50,000口（上限） 発行済投資口の総口数（自己投資口を除きます。）に対する割合 3.2%
投資口の取得価額の総額	2,500百万円（上限）
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2025年６月17日から2025年９月30日まで

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

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	100,514,000	87,774,000	―
合計		100,514,000	87,774,000	―

（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）	減価償却累計額又は償却累計額（千円）	減価償却累計額当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘要
有形固定資産	建物	7,799,837	157,241	254,040	7,703,039	2,662,534	90,612	5,040,505	（注）
	構築物	30,587	3,495	3,293	30,789	23,391	266	7,397	（注）
	機械及び装置	369,355	4,874	―	374,229	290,958	7,847	83,271	（注）
	工具、器具及び備品	107,440	11,403	2,319	116,524	81,557	5,906	34,967	（注）
	土地	16,669,592	―	335,286	16,334,305	―	―	16,334,305	（注）
	建設仮勘定	231	―	―	231	―	―	231	
	信託建物	51,765,746	1,100,675	2,577,401	50,289,019	14,415,821	819,617	35,873,197	（注）
	信託構築物	86,929	8,644	597	94,976	48,015	2,326	46,960	（注）
	信託機械及び装置	1,089,977	30,315	24,682	1,095,610	627,320	40,947	468,290	（注）
	信託工具、器具及び備品	426,224	78,758	10,120	494,862	318,219	25,496	176,642	（注）
	信託土地	156,609,712	563	2,738,459	153,871,815	―	―	153,871,815	（注）
	信託建設仮勘定	30,393	3,930	27,634	6,689	―	―	6,689	
	小計	234,986,026	1,399,903	5,973,836	230,412,093	18,467,819	993,022	211,944,274	
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		239,480,606	1,399,903	5,973,836	234,906,673	18,467,819	993,022	216,438,853	

（注）有形固定資産の当期増減額のうち、主な増加理由は資本的支出によるものであり、主な減少理由は不動産１物件（494,615千円）、不動産信託受益権４物件（4,577,219千円）の売却及び減価償却費です。

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率(%)	償還期限	使途	担保
第１回無担保投資法人債	2017年９月22日	1,200,000	—	1,200,000	0.900	2027年９月22日	（注１）（注２）	無担保無保証
第２回無担保投資法人債	2018年４月26日	1,000,000	—	1,000,000	0.900	2028年４月26日		
第３回無担保投資法人債	2018年11月29日	1,000,000	—	1,000,000	0.750	2025年11月28日		
第４回無担保投資法人債	2019年７月26日	1,200,000	—	1,200,000	0.890	2029年７月26日		
第５回無担保投資法人債	2020年３月26日	1,000,000	1,000,000	—	0.300	2025年３月26日		
第６回無担保投資法人債	2021年５月６日	1,500,000	—	1,500,000	0.850	2031年５月２日		
第１回劣後投資法人債	2023年11月20日	350,000	—	350,000	1.000	2033年11月20日	（注３）	
合計		7,250,000	1,000,000	6,250,000	—	—	—	—

（注１）資金使途は、既存借入金の返済資金及び特定資産の取得資金です。
（注２）特定投資法人債間限定同順位特約が付されております。
（注３）資金使途は、CAPEX（資本的支出）資金等です。
（注４）貸借対照表日後５年以内における１年ごとの償還予定額は以下のとおりです。

（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
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,200,000	—	1,200,000
合計	1,000,000	—	2,200,000	—	1,200,000

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	株式会社三井住友銀行	1,100,000	－	1,100,000	－	0.852（注２）	2024年11月10日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	0.852（注２）	2024年11月10日			
	株式会社SBI新生銀行	900,000	－	900,000	－	0.852（注２）	2024年11月10日			
	株式会社りそな銀行	400,000	－	400,000	－	0.852（注２）	2024年11月10日			
	株式会社三井住友銀行	633,000	－	－	633,000	0.948（注２）	2025年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	508,000	－	－	508,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	425,000	－	－	425,000					
	株式会社りそな銀行	356,000	－	－	356,000					
	株式会社SBI新生銀行	201,000	－	－	201,000					
	株式会社あおぞら銀行	257,000	－	－	257,000					
	株式会社三井住友銀行	352,000	－	－	352,000	0.990（注２）	2026年４月30日			
	みずほ信託銀行株式会社	1,352,000	－	－	1,352,000					
	株式会社あおぞら銀行	901,000	－	－	901,000					
	株式会社SBI新生銀行	901,000	－	－	901,000					
	株式会社りそな銀行	448,000	－	－	448,000					

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	835,000	－	835,000	－	0.860（注２）	2024年11月11日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	491,000	－	491,000	－					
	株式会社SBI新生銀行	393,000	－	393,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	393,000	－	393,000	－					
	株式会社あおぞら銀行	393,000	－	393,000	－					
	株式会社りそな銀行	294,000	－	294,000	－					
	株式会社香川銀行	147,000	－	147,000	－					
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.962（注２）	2026年４月30日			
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000	1.141	2026年４月30日			
	株式会社SBI新生銀行	200,000	－	－	200,000	1.141	2026年４月30日			
	株式会社三井住友銀行	954,000	－	－	954,000	0.975（注２）	2026年９月30日			
	株式会社あおぞら銀行	656,000	－	－	656,000					
	株式会社みずほ銀行	773,000	－	－	773,000					
	株式会社SBI新生銀行	483,000	－	－	483,000					
	株式会社三井住友銀行	830,000	－	－	830,000	0.907（注２）	2026年９月30日			
	株式会社あおぞら銀行	570,000	－	－	570,000					
	株式会社三井住友銀行	250,000	－	－	250,000	0.850（注２）	2026年４月30日			
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000					
	株式会社日本政策投資銀行	400,000	－	－	400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	300,000	－	－	300,000					
	株式会社SBI新生銀行	250,000	－	－	250,000					
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.867（注２）	2026年９月25日			
	株式会社りそな銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.867（注２）	2026年９月25日			
	株式会社福岡銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.867（注２）	2026年９月25日			
	株式会社三井住友銀行	1,239,000	－	－	1,239,000	0.822（注２）	2027年３月25日			
	株式会社みずほ銀行	1,074,000	－	－	1,074,000					
	株式会社SBI新生銀行	743,000	－	－	743,000					
	株式会社あおぞら銀行	743,000	－	－	743,000					
	株式会社りそな銀行	743,000	－	－	743,000					
	オリックス銀行株式会社	413,000	－	－	413,000					
	株式会社香川銀行	413,000	－	－	413,000	0.698（注２）	2025年９月25日			

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
	株式会社三井住友銀行	692,000	－	－	692,000	0.726 （注２）	2026年３月25日			
	株式会社三井住友銀行	672,000	－	－	672,000	0.844 （注２）	2027年９月25日			
	株式会社みずほ銀行	610,000	－	－	610,000					
	株式会社SBI新生銀行	641,000	－	－	641,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	549,000	－	－	549,000					
	株式会社三井住友銀行	1,224,000	－	－	1,224,000	0.876 （注２）	2027年９月25日			
	株式会社みずほ銀行	1,224,000	－	－	1,224,000					
	株式会社SBI新生銀行	783,000	－	－	783,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	783,000	－	－	783,000					
	株式会社あおぞら銀行	783,000	－	－	783,000					
	株式会社りそな銀行	587,000	－	－	587,000					
	株式会社香川銀行	955,000	－	－	955,000	1.174	2027年３月25日			
	株式会社三井住友銀行	543,000	－	－	543,000	0.740 （注２）	2027年３月25日			
	株式会社SBI新生銀行	518,000	－	－	518,000					
	株式会社みずほ銀行	494,000	－	－	494,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	445,000	－	－	445,000					

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	株式会社あおぞら銀行	2,127,000	－	－	2,127,000	0.828（注２）	2028年８月25日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	998,000	－	－	998,000	0.722（注２）	2027年３月25日			
	株式会社SBI新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.828（注２）	2028年８月25日			
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000	0.828（注２）	2028年８月25日			
	株式会社三井住友銀行	407,000	－	－	407,000	0.569（注２）	2025年９月25日			
	株式会社三菱UFJ銀行	781,000	－	－	781,000					
	株式会社りそな銀行	586,000	－	－	586,000					
	株式会社みずほ銀行	407,000	－	－	407,000					
	株式会社SBI新生銀行	260,000	－	－	260,000					
	株式会社あおぞら銀行	260,000	－	－	260,000					
	株式会社三井住友銀行	814,000	－	－	814,000	0.787（注２）	2028年11月25日			
	株式会社みずほ銀行	814,000	－	－	814,000					
	株式会社SBI新生銀行	521,000	－	－	521,000					
	株式会社あおぞら銀行	521,000	－	－	521,000					
	株式会社三井住友銀行	800,000	－	－	800,000	0.802（注２）	2028年11月25日			
	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000	0.802（注２）	2028年11月25日			
	株式会社横浜銀行	500,000	－	－	500,000	0.802（注２）	2028年11月25日			
	株式会社三井住友銀行	1,055,000	－	－	1,055,000	0.876（注２）	2029年３月25日			
	株式会社みずほ銀行	710,000	－	－	710,000					
	株式会社あおぞら銀行	571,000	－	－	571,000					
	株式会社りそな銀行	571,000	－	－	571,000					
	みずほ信託銀行株式会社	190,000	－	－	190,000					
	株式会社三井住友銀行	329,000	－	－	329,000	0.733（注２）	2028年３月25日			
	株式会社みずほ銀行	329,000	－	－	329,000					
	株式会社りそな銀行	287,000	－	－	287,000					
	株式会社あおぞら銀行	174,000	－	－	174,000					
	株式会社SBI新生銀行	162,000	－	－	162,000					
	株式会社横浜銀行	161,000	－	－	161,000					
	株式会社三井住友銀行	988,000	－	－	988,000	0.819（注２）	2029年５月25日			
	株式会社みずほ銀行	988,000	－	－	988,000					
	株式会社りそな銀行	862,000	－	－	862,000					
	株式会社SBI新生銀行	487,000	－	－	487,000					
	株式会社あおぞら銀行	422,000	－	－	422,000					
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	－	－	500,000	0.764	2028年９月25日			
	株式会社三井住友銀行	194,000	－	－	194,000	0.612（注２）	2026年９月25日			
	株式会社みずほ銀行	194,000	－	－	194,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,622,000	－	－	1,622,000					
	株式会社福岡銀行	446,000	－	－	446,000					
	株式会社横浜銀行	90,000	－	－	90,000					
	株式会社三井住友銀行	389,000	－	－	389,000	0.720（注２）	2028年３月25日			
	株式会社みずほ銀行	389,000	－	－	389,000					
	株式会社りそな銀行	271,000	－	－	271,000					
	株式会社SBI新生銀行	154,000	－	－	154,000					
	株式会社あおぞら銀行	117,000	－	－	117,000					
	株式会社横浜銀行	356,000	－	－	356,000					

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	1,363,000	－	－	1,363,000	0.833（注２）	2029年11月25日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,363,000	－	－	1,363,000					
	株式会社りそな銀行	1,086,000	－	－	1,086,000					
	株式会社SBI新生銀行	617,000	－	－	617,000					
	株式会社あおぞら銀行	470,000	－	－	470,000					
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	－	－	500,000	0.859	2029年1月25日			
	株式会社三井住友銀行	222,000	－	－	222,000	0.717（注２）	2027年５月25日			
	株式会社みずほ銀行	193,000	－	－	193,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,580,000	－	－	1,580,000					
	株式会社福岡銀行	494,000	－	－	494,000					
	株式会社西日本シティ銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社三井住友銀行	628,000	－	－	628,000	0.816（注２）	2028年５月25日			
	株式会社みずほ銀行	385,000	－	－	385,000					
	株式会社SBI新生銀行	217,000	－	－	217,000					
	株式会社あおぞら銀行	98,000	－	－	98,000					
	株式会社西日本シティ銀行	111,000	－	－	111,000					
	株式会社りそな銀行	125,000	－	－	125,000					
	株式会社三井住友銀行	2,360,000	－	－	2,360,000	1.019（注２）	2030年５月27日			
	株式会社みずほ銀行	1,348,000	－	－	1,348,000					
	株式会社SBI新生銀行	869,000	－	－	869,000					
	株式会社あおぞら銀行	396,000	－	－	396,000					
	株式会社西日本シティ銀行	283,000	－	－	283,000					
	株式会社りそな銀行	220,000	－	－	220,000					
	株式会社三井住友銀行	950,000	－	－	950,000	1.107（注２）	2029年５月25日			
	株式会社みずほ銀行	950,000	－	－	950,000	1.107（注２）	2029年５月25日			
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.958（注２）	2027年11月25日			
	株式会社みずほ銀行	524,000	－	－	524,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,579,000	－	－	1,579,000					
	株式会社SBI新生銀行	307,000	－	－	307,000					
	株式会社福岡銀行	493,000	－	－	493,000					
	株式会社西日本シティ銀行	493,000	－	－	493,000					
	株式会社りそな銀行	245,000	－	－	245,000					
	株式会社三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	1.036（注２）	2028年８月25日			
	株式会社みずほ銀行	800,000	－	－	800,000					
	株式会社SBI新生銀行	778,000	－	－	778,000					
	株式会社あおぞら銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社三井住友銀行	707,000	－	－	707,000	1.609（注２）	2032年９月25日			
	株式会社みずほ銀行	600,000	－	－	600,000					
	株式会社あおぞら銀行	293,000	－	－	293,000					
	株式会社りそな銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社福岡銀行	300,000	－	－	300,000	1.405（注２）	2029年10月25日			
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	－	－	200,000	1.405（注２）	2029年10月25日			
	株式会社三井住友銀行	700,000	－	－	700,000	1.723（注２）	2032年１月25日			
	株式会社みずほ銀行	600,000	－	－	600,000	1.723（注２）	2032年１月25日			
	株式会社日本政策投資銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.108	2029年９月25日			

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	127,000	－	－	127,000	1.160（注２）	2028年４月25日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	677,000	－	－	677,000					
	株式会社SBI新生銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社三井住友銀行	700,000	－	－	700,000	1.644（注２）	2031年７月25日			
	株式会社みずほ銀行	653,000	－	－	653,000					
	株式会社SBI新生銀行	690,000	－	－	690,000					
	株式会社三井住友銀行	100,000	－	－	100,000	1.202（注２）	2028年５月25日			
	株式会社みずほ銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	283,000	－	－	283,000					
	株式会社SBI新生銀行	135,000	－	－	135,000					
	株式会社福岡銀行	95,000	－	－	95,000					
	株式会社りそな銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社三井住友銀行	115,000	－	－	115,000	1.773（注２）	2031年10月25日			
	株式会社みずほ銀行	240,000	－	－	240,000					
	株式会社福岡銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社りそな銀行	137,000	－	－	137,000					
	株式会社関西みらい銀行	195,000	－	－	195,000					
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.772（注２）	2031年10月25日			
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000	1.522（注２）	2031年10月25日			
	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000	1.522（注２）	2031年10月25日			
	株式会社三井住友銀行	20,000	－	－	20,000	1.284（注２）	2029年３月25日			
	株式会社みずほ銀行	15,000	－	－	15,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	300,000	－	－	300,000					
	株式会社SBI新生銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社福岡銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社西日本シティ銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社三井住友銀行	380,000	－	－	380,000	1.642（注２）	2031年10月25日			
	株式会社みずほ銀行	335,000	－	－	335,000					
	株式会社SBI新生銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社福岡銀行	125,000	－	－	125,000					
	株式会社西日本シティ銀行	125,000	－	－	125,000					
	株式会社香川銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社三井住友銀行	3,300,000	－	－	3,300,000	1.653（注２）	2031年４月25日			
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	1.653（注２）	2031年４月25日			
	株式会社三菱UFJ銀行	900,000	－	－	900,000	1.316	2029年４月25日			
	株式会社SBI新生銀行	300,000	－	－	300,000	1.387（注２）	2029年４月25日			
	株式会社SBI新生銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.653（注２）	2031年４月25日			
	株式会社あおぞら銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.653（注２）	2031年４月25日			
	株式会社三井住友銀行	56,000	－	－	56,000	1.153	2028年10月25日			
	株式会社みずほ銀行	34,000	－	－	34,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,866,000	－	－	1,866,000					
	株式会社福岡銀行	176,000	－	－	176,000					

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	800,000	－	－	800,000	1.095	2031年４月25日	期限一括	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	650,000	－	－	650,000					
	株式会社福岡銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社横浜銀行	315,000	－	－	315,000					
	みずほ信託銀行株式会社	95,000	－	－	95,000					
	株式会社三井住友銀行	－	1,100,000	－	1,100,000	1.089	2031年４月25日			
	株式会社みずほ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	1.089	2031年４月25日			
	株式会社SBI新生銀行	－	900,000	－	900,000	1.059	2030年10月25日			
	株式会社りそな銀行	－	400,000	－	400,000	1.059	2030年10月25日			
	株式会社三井住友銀行	－	35,000	－	35,000	1.357	2029年10月25日			
	株式会社みずほ銀行	－	91,000	－	91,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	－	393,000	－	393,000					
	株式会社SBI新生銀行	－	193,000	－	193,000					
	株式会社りそな銀行	－	100,000	－	100,000					
	株式会社三井住友銀行	－	800,000	－	800,000	1.149	2032年４月25日			
	株式会社みずほ銀行	－	400,000	－	400,000					
	株式会社SBI新生銀行	－	200,000	－	200,000					
	株式会社あおぞら銀行	－	393,000	－	393,000					
	株式会社りそな銀行	－	194,000	－	194,000					
	株式会社香川銀行	－	147,000	－	147,000					
	株式会社三井住友銀行	－	1,000,000	－	1,000,000	1.142	2030年３月25日			
合計		116,507,000	7,346,000	6,346,000	117,507,000					

（注１）平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。
（注２）金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。
（注３）資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金並びに借入金の返済資金等です。
（注４）長期借入金の貸借対照表の日付以降５年以内における１年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年以内	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
1年内返済予定の長期借入金	13,340,000	－	－	－	－
長期借入金	－	18,720,000	19,208,000	21,916,000	14,858,000
合計	13,340,000	18,720,000	19,208,000	21,916,000	14,858,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2025年４月30日現在）

Ⅰ　資産総額	246,076,422千円
Ⅱ　負債総額	138,713,035千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	107,363,386千円
Ⅳ　発行済数量	1,554,934口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	69,046円

第６【販売及び買戻しの実績】

2025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	年月日	発行口数 （口）	買戻し口数 （口）（注１）	発行済投資口の総口数 （口）
第34期 （自　2022年５月１日 至　2022年10月31日）	－	－	－	1,513,367
第35期 （自　2022年11月１日 至　2023年４月30日）	－	－	－	1,513,367
第36期 （自　2023年５月１日 至　2023年10月31日）	－	－	－	1,513,367
第37期 （自　2023年11月１日 至　2024年４月30日）	－	－	－	1,513,367
第38期 （自　2024年５月１日 至　2024年10月31日）	2024年５月30日	（注３）41,567口	－	1,554,934
第39期 （自　2024年11月１日 至　2025年４月30日）	－	－	－	1,554,934

（注１）払戻しの実績はありません。

（注２）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

（注３）１口当たり発行価額84,200円にて新規物件の取得資金の調達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）前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 （１）主要な経営指標等の推移 ④ 決算後に生じた重要な事実 自己投資口の取得の決定」に記載のとおり、本投資法人は、2025年６月16日開催の役員会において、取得期間を2025年６月17日から2025年９月30日まで、取得し得る投資口の総数の上限を50,000口、投資口の取得価額の総額の上限を2,500百万円とする自己投資口の取得を決定しており、取得した全ての投資口について、2025年10月期中に消却することを予定しています。また、2025年６月17日から2025年６月30日までの期間に、5,000口の自己投資口を取得しました。なお、かかる自己保有投資口については、議決権を有しません。

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。

2025年１月29日　有価証券報告書（第38期：自　2024年５月１日　至　2024年10月31日）
2025年５月26日　臨時報告書
2025年５月29日　発行登録書
2025年６月16日　臨時報告書
2025年６月16日　訂正発行登録書
2025年７月１日　臨時報告書
2025年７月１日　訂正発行登録書
2025年７月14日　自己株券買付状況報告書

独立監査人の監査報告書

2025年7月22日

いちごオフィスリート投資法人
役　員　会　　御　中

有限責任監査法人トーマツ
東　京　事　務　所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　鶴　見　将　史

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　下　飯　坂　武　志

監査意見

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オフィスリート投資法人の2024年11月1日から2025年4月30日までの第39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。

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、いちごオフィスリート投資法人の2025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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 財務諸表の表示及び注記事項が、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るかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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）上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

（注２）ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。