

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成28年5月9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 高塚 義弘

【本店の所在の場所】 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

【事務連絡者氏名】 いちご不動産投資顧問株式会社
執行役財務本部副本部長
久保田 政範

【電話番号】 03-3502-4886

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 いちごオフィスリート投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 463,000,000円
(注) 発行価額の総額は、平成28年4月26日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

いちごオフィスリート投資法人

(英文表示 : Ichigo Office REIT Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「本第三者割当」といいます。）の対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供されもしくは閲覧に供された信用格付、または信用格付業者から提供されもしくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注) 投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

5,798口

(注1) 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、S M B C 日興証券株式会社を割当先として行う本第三者割当の発行数です。S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2) 割当予定先の概要および本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名または名称		S M B C 日興証券株式会社	
割当口数		5,798口	
払込金額		463,000,000円(注)	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 清水 喜彦	
	資本金の額（平成28年3月31日現在）	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主（平成28年3月31日現在）	株式会社三井住友銀行 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（平成28年3月31日現在）	1,378口
	取引関係	一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」で定義します。以下同じです。）の主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、平成28年4月26日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4)【発行価額の総額】

463,000,000円

(注) 発行価額の総額は、平成28年4月26日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、平成28年5月16日(月)から平成28年5月19日(木)までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成28年6月21日(火)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

(11) 【払込期日】

平成28年6月22日(水)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当による新投資口発行の手取金上限(463,000,000円)については、手元資金とし、将来の新たな特定資産の取得資金の一部または将来の借入金の返済に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集における手取金(8,802,000,000円)については後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 本取得資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。)の取得資金およびその取得費用の一部に充当し、残額が生じた場合には、本第三者割当による新投資口発行の手取金上限と併せて手元資金とし、将来の新たな特定資産の取得資金の一部または将来の借入金の返済に充当します。

(注1) 上記の各手取金は、平成28年4月26日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(注2) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(1 6) 【その他】

申込みの方法は、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、平成28年5月9日（月）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口110,166口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、S M B C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主から5,798口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は5,798口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、またはオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われなない場合があります。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成28年6月17日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、またはオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、S M B C日興証券株式会社は、一般募集およびオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部または一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引およびシンジケートカバー取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、S M B C日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部または一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、または発行そのものが全く行われなない場合があります。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第20期(自平成27年5月1日 至平成27年10月31日) 平成28年1月27日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

前記1の有価証券報告書提出後、本書提出日(平成28年5月9日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項ならびに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第29条第1項および同条第2項第3号の規定に基づく臨時報告書を平成28年2月23日関東財務局長に提出

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成28年1月27日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）および平成28年2月23日付の臨時報告書に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書および上記臨時報告書に記載されている事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額または比率の合計が一致しない場合があります。

1 事業の概況

(1) 本投資法人について

本投資法人の概要

(イ) 概要

本投資法人は、首都圏を中心に中規模オフィス（本投資法人が定義するもので、賃貸可能面積が1,000㎡から10,000㎡までのオフィスをいいます。以下同じです。）に特化した投資を行い、収益の安定性を確保しながら成長性を重視したポートフォリオの構築を目指すJ-REITです。

本投資法人は、平成23年11月1日、FCレジデンシャル投資法人（以下「FCR」といいます。）を存続投資法人、旧いちご不動産投資法人（以下「旧いちごリート」といいます。）を消滅投資法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）により誕生し、同日付で商号を本投資法人の旧商号である「いちご不動産投資法人」に変更し、新たな歩みを始めました（なお、本投資法人の商号の「いちご」は、千利休の高弟であった山上宗二が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しています。本投資法人は、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、投資主を始めとした各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しています。）。

FCRは、平成17年6月23日に設立され、平成17年10月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（証券コード：8975）。上場時の資産規模は、243億円（17物件、取得価格の合計）で、都心の居住用不動産を主な投資対象としていました。一方で、旧いちごリートは、平成17年11月18日に設立され、J-REIT市場に平成18年3月15日に上場しました（当時の商号：クリード・オフィス投資法人）。上場時の資産規模は、740億円（38物件、取得価格の合計）で、首都圏のオフィスビルを主な投資対象としていました。その後、旧いちごリートのスポンサーは、平成20年12月12日には旧スポンサーからいちごトラスト（当時の商号：いちごアセットトラスト）に、さらに平成23年1月11日にはいちごトラストからいちごグループホールディングス株式会社（以下「いちごグループホールディングス」といいます。）(注1)に変更され、それ以降、本投資法人は、本合併後においても、いちごグループホールディングスをスポンサーとした運用を行っています。

その後、本投資法人は、平成25年5月に本合併後初となる公募増資を行い、54億円（発行価額の総額）の資金を調達し、借入金等と合わせ、3物件を取得しました。また、平成25年12月に本合併後2回目となる公募増資および平成26年1月に第三者割当増資を行い、54億円（発行価額の総額）の資金を調達し、借入金等と合わせ、4物件を取得しました。その後、平成26年12月に本合併後3回目となる公募増資および同月に第三者割当増資を行い、83億円（発行価額の総額）の資金を調達し、運用資産の一部譲渡による譲渡代金、借入金等と合わせ、11物件を取得しました。さらに、平成27年5月に本合併後4回目となる公募増資（以下「前回公募増資」といいます。）および同月に第三者割当増資を行い、246億円（発行価額の総額）の資金を調達し、借入金等と合わせ、12物件を取得しました。

本投資法人は、本投資法人が運用において強みを有すると考える中規模オフィスについては、大規模オフィスと比較して、テナント候補となる顧客層が中小企業、新興企業、個人事務所等多様であり、このような厚いテナント層による底堅いテナント需要を背景として、相対的に賃料の変動幅が小さく安定している側面を有していることに加え、バリューアップ施策等による資産価値向上の余地が比較的大きいという側面も有していると考え、中規模オフィスを中心に投資を行い、収益の安定性を確保しながら成長性を重視するポートフォリオの実現を図ってきました。

具体的には、本投資法人は、第19期（平成27年4月期）に中規模オフィスを中心に11物件を取得する一方で、本投資法人の保有資産のうち当時保有していた全居住施設（ただし、サービスアパートメントを除きます。）であるレジデンス15物件を譲渡することで、中規模オフィスを中心としたポートフォリオへ戦略的な資産の組換えを行いました。また、前回公募増資後にオフィス12物件を取得する一方で、保有資産のうち、ホテル1物件を譲渡しました。

このように、本投資法人は、戦略的な資産組換え等を通じ、中規模不動産のうち、中規模オフィスを中心としたポートフォリオの構築を実現してきました。平成27年9月5日には、「オフィス特化型リート」への転換を図るために規約を変更し、主な投資対象を、主たる用途がオフィスである不動産等およびこれに関連する不動産対応証券とした上で、商号を「いちごオフィスリート投資法人」に変更しました（なお、同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およ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るものとしています。）。

本投資法人は、中規模オフィスに特化したポートフォリオの構築により、1口当たり分配金の継続的な成長を目指すという観点から、平成27年9月にオフィス特化型リートへの転換後初めての物件取得として、いちご川崎ビルを取得しました。これに続けて、平成28年1月以降、4物件からなる第21期譲渡資産（後記「(2) 戦略的な資産入替によるポートフォリオのNOIと質の向上 本募集の効果および本取得資産の概要」に定義します。以下同じです。）を譲渡するとともに、平成28年5月9日付でオフィス5物件からなる第22期取得資産（後記「2 投資対象 (1) 本取得資産の概要」に定義します。以下同じです。）を取得し、さらに本書に基づく一般募集（以下「本募集」といいます。）後にオフィス8物件からなる取得予定資産（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することとしました（以下、「第22期取得資産」および「取得予定資産」を併せて、「本取得資産」といいます。）。なお、取得予定資産は、いずれも、いちごグループ(注2)のスポンサーサポートにより組成された合同会社元麻布ホールディングスまたは合同会社池之端ホールディングスが保有しており、本投資法人は平成27年7月29日付で各合同会社に対する匿名組合出資（出資金額合計20億円）を行うとともに、資産取得に関する優先交渉権を取得しています。（注3）

本投資法人は、さらなる成長に向け、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているいちご不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）がこれまで培ってきた不動産バリューアップのノウハウや同社が属するいちごグループの強力なサポート体制を活用し、引き続き、各種成長戦略を推進しています。その上で、本投資法人は、本募集による外部成長施策を実行し、今後も投資主価値の最大化を追求していきます。

< 資産規模の推移 >

	物件数 (物件)	取得(予定)価格合計 (億円)
本合併時点(平成23年11月1日時点)	71	1,079
第13期(平成24年4月期)末	67	1,048
第14期(平成24年10月期)末	67	1,061
第15期(平成25年4月期)末	66	1,043
第16期(平成25年10月期)末	68	1,123
第17期(平成26年4月期)末	71	1,143
第18期(平成26年10月期)末	70	1,140
第19期(平成27年4月期)末	65	1,233
第20期(平成27年10月期)末	77	1,656
本取得資産取得後	86	1,919

(注1) いちごグループホールディングスおよび本資産運用会社は、平成28年4月19日開催の両社取締役会において、平成28年5月29日開催予定の両社定時株主総会で定款の一部変更について承認されることを条件として、平成28年9月1日付で両社の商号をそれぞれ「いちご株式会社」および「いちご投資顧問株式会社」に変更することを決定しました。

(注2) 「いちごグループ」は、いちごグループホールディングスおよびその連結子会社（本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

(注3) 各合同会社を営業者とする各匿名組合契約の匿名組合員は、1号匿名組合員、2号匿名組合員および3号匿名組合員に区分され、各匿名組合契約における取決めにより、損益分配、出資金の返還等の観点から優先劣後関係が存在します。本投資法人は、優先匿名組合員（2号匿名組合員）です。なお、上記のとおり、平成28年5月9日付の各合同会社の保有する資産のうち5物件（第22期取得資産）の本投資法人による取得に伴い、各合同会社は、これにより受領した売買代金により、いちごグループホールディングスの有する最優先匿名組合出資持分（1号匿名組合出資持分）について出資の価額の一部の返還を行うこととし、同日、本投資法人は匿名組合契約の規定に基づきこれに同意しています。また、平成28年5月24日には、各合同会社の保有する資産のうち残り8物件（取得予定資産）を本投資法人が取得する予定となっており、取得後速やかに、本投資法人の有する優先匿名組合出資持分（2号匿名組合出資持分）を含む、残りの匿名組合出資持分についてもその全てについて出資金が返還されることになっています。

(ロ) 本投資法人の特徴

本投資法人は、本投資法人の特徴として、以下の3点が挙げられるものと考えています。

a. 中規模オフィスに特化したポートフォリオの構築

本投資法人は、オフィス特化型リートへの転換を実現し、中規模オフィスを主な投資対象として運用します。中規模オフィスは、大規模オフィスに比べて相対的に流動性が高く、テナント層が厚いため、相対的に安定したキャッシュフローを有するほか、バリューアップ施策やきめ細かなリーシングによる資産価値向上の余地が比較的大きく、さらなる収益の向上を見込める不動産であると本投資法人は考えています。

b. ダイレクトなテナント・リレーション(注1)を通じた内部成長

本投資法人は、徹底した現場主義のもと、テナントとの間の日々における密接な対話を通じてダイレクトなテナント・リレーションを構築し、賃料改定時における増額交渉を積極的に実施し、また、計画的なCAPEX(注2)工事による物件競争力の維持やテナントの快適性を重視したハード面のバリューアップを通じたテナント満足度を向上させる本資産運用会社独自の運用ノウハウにより、保有資産の高稼働率の実現を目指します。

詳細については、後記「(8) 本投資法人における運用の強み」をご参照下さい。

(注1) 「テナント・リレーション」とは、本投資法人とテナントとの関係を意味し、「ダイレクトなテナント・リレーション」とは、本投資法人が、プロパティ・マネジメント会社等の第三者を通じてではなく、テナントとの間で直接的な関係を有することを意味します。以下同じです。

(注2) 「CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産および設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出を意味します。以下同じです。

c. 独自の物件取得ルートおよびいちごグループのスポンサーサポートを活用した外部成長

本投資法人は、これまで、バリューアップ余地のある中規模オフィスを継続的に取得し、資産規模を大幅拡大させつつ、積極的な物件の入替えによりポートフォリオを成長させてきました。

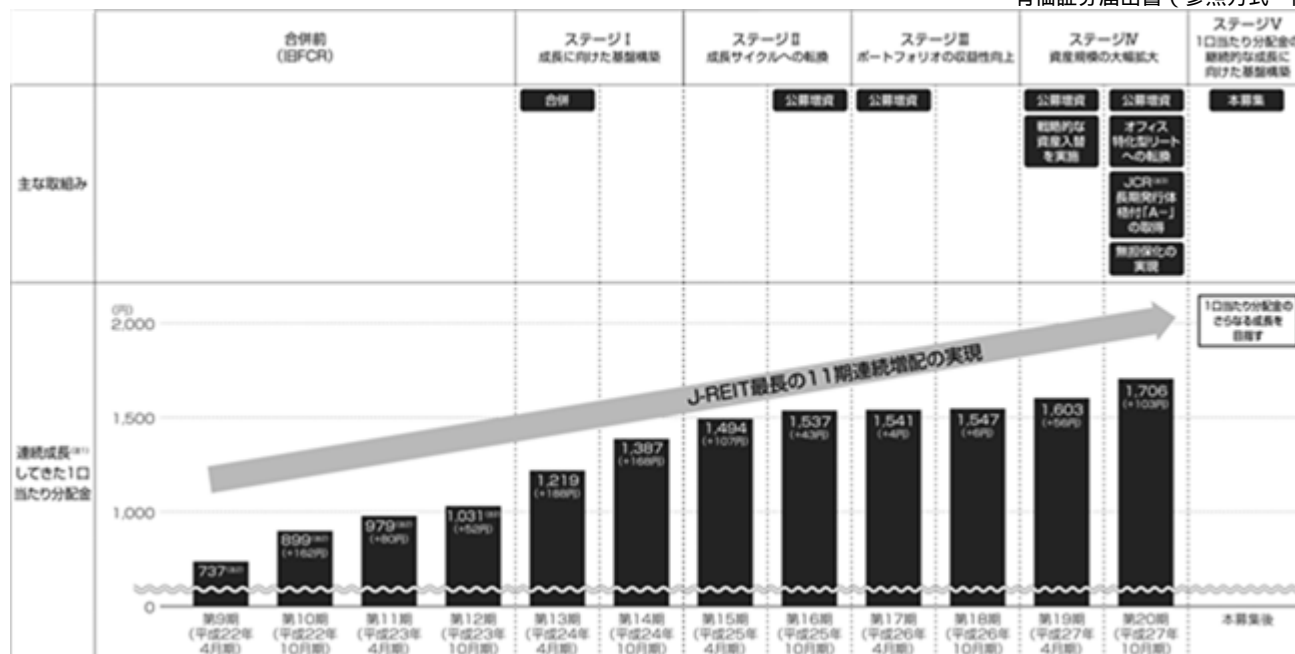
本投資法人は、独自の物件取得ルートおよび総合不動産運用グループであるいちごグループのスポンサーサポートを活用し、引き続き、優良物件の機動的な確保による外部成長を図ります。

詳細については、後記「(7) いちごグループによる強力なサポート」をご参照下さい。

(ハ) J-REIT最長の11期連続増配(注1)を実現し分配金の安定成長を継続している本投資法人

本投資法人は、これまで、アクションプランを着実に実行し、継続的に分配金を向上させてきました。

平成28年4月末日現在、本投資法人の連続増配期間（FCRが分配を行ってきた期間を含みます。）は、11期となっていますが、これは、同日現在、全上場不動産投資法人の中で他の1銘柄と並び最長となっています。本投資法人は、今後も、中規模オフィスに特化したポートフォリオの成長性を追求し、1口当たり分配金のさらなる向上を目指します。



(注1) 今後もこの傾向が継続することを保証するものではありません。

(注2) FCRが分配を行っていた期間の分配につき、本合併時に実施したFCR投資口の分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てて記載しています。旧いちごリートによる分配は考慮していません。

(注3) 「JCR」とは、株式会社日本格付研究所をいいます。以下同じです。

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および不動産を信託する信託の受益権等を主たる投資対象として、投資対象資産の収益性やその安定性の度合いに着目し、その時々金融経済情勢・不動産市場動向等を踏まえながら、中長期的な観点から安定性を確保しながら成長性を重視したポートフォリオの構築および運用資産の着実な成長を目指し、投資主価値の最大化を実現すべく運用を行います。

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

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

(イ) 収益の安定性を確保しながら成長性を重視した中規模オフィス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(注1)、政令指定都市およ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およ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（規約第30条）(注2)。

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

オフィスの場合、対象となるテナント層やその賃料の変動幅は各資産の規模により違いが明らかです。本投資法人が主な投資対象としている中規模オフィスはテナントの大多数が中小企業、新興企業、個人事務所等多様であり、このような厚いテナント層によ

る底堅いテナント需要を背景として、比較的安定した稼働を見込むことができると本投資法人は考えています。また、中規模オフィスは、いわゆるバブル景気の時期およびリーマンショックの前の好景気の時期に一時的に多く供給されたものの、それ以外の時期の供給数は比較的 low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。

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に戦略的に投資を集中させることで、収益の安定性を確保しながら成長性を重視したポートフォリオの構築を図っています。

(注1) 「その他首都圏」とは、東京都(都心6区(後記「(2) 戦略的な資産入替によるポートフォリオのNOIと質の向上本募集の効果および本取得資産の概要 (八) 本取得資産」で定義します。))を除く。)、神奈川県、千葉県および埼玉県をいいます。以下同じです。

(注2) 規約の変更を行った平成27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およ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るものとしています。

(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うえで、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、中規模オフィスに特化して取得の検討を行います。

また、本投資法人は、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) 戦略的な資産入替によるポートフォリオのNOIと質の向上

本募集の意義

本投資法人は、第22期(平成28年10月期)において、メガバンク等からの借入金および自己資金(第21期譲渡資産の譲渡による譲渡代金を含みます。))によって、オフィス5物件からなる第22期取得資産を取得し、また、本募集の対象となる本投資口の発行により調達する手取金、メガバンク等からの借入金および自己資金により、オフィス8物件からなる取得予定資産を取得することを予定しています。本投資法人は、投資主価値の向上に資する戦略的な資産の入替による着実なポートフォリオの成長を目指し、中規模オフィスに特化したポートフォリオの構築により、1口当たり分配金の継続的な成長を目指します。また、第21期譲渡資産の譲渡および本取得資産の取得(以下、併せて「本資産入替」といいます。))を通じて、さらなる成長性を追求し、投資主価値の最大化を目指します。

(イ) ポートフォリオの成長に向けた戦略的な資産入替

本投資法人は、戦略的な資産入替によるポートフォリオのNOIと質の向上を目指します。

本投資法人は、内部成長余地が限定的な物件の機動的な売却およびいちごグループのスポンサーサポートを活用した優良物件の取得により、ポートフォリオの継続的な成長を図ります。

また、本投資法人は、賃料上昇局面にある東京都主要区部(注1)や、今後も経済成長が見込める名古屋、福岡、大阪をはじめとする4大都市(注2)の優良物件への厳選投資により、分配金の基礎となる収益向上を図ります。

詳細については、後記「本募集の効果および本取得資産の概要 (ロ) 中規模オフィスを中心とした戦略的な資産入替」および「(7) いちごグループによる強力なサポート」をご参照下さい。

(注1) 「東京都主要区部」とは、都心6区（後記「本募集の効果および本取得資産の概要 (ハ) 本取得資産」で定義します。）およびその隣接区をいいます。以下同じです。

(注2) 「4大都市」とは、大阪市、名古屋市、福岡市および札幌市をいいます。以下同じです。

(ロ) いちごの運用力を活用した物件収益力の向上

本投資法人は、中規模オフィスにおけるいちごブランディングの推進や、本投資法人がこれまで培ってきた独自の戦略的なバリューアップ、リーシング等の豊富な運用ノウハウを最大限に活用し、高稼働率を維持しながら、さらなる物件価値および収益性の向上を目指します。

詳細については、後記「(8) 本投資法人における運用の強み」をご参照下さい。

(ハ) 財務基盤のさらなる強化

本投資法人は、平成27年6月30日付でJCRから長期発行体格付A-（安定的）(注1)を取得し、さらに、同年9月30日付で借入金の無担保化を実現し、強固な財務基盤を実現しました。本投資法人は、長期発行体格付A-（安定的）(注2)および借入金の無担保化の達成に続き、低金利の金融環境の下での資金調達により、借入コストの低減と財務基盤の強化を目指します。

さらに、本投資法人は、最適と考えるタイミングでの譲渡により確保した譲渡益を、将来の分配金に充当することで分配金水準の安定化を図ります。

詳細については、後記「(9) 低金利環境を活用した財務基盤強化」をご参照下さい。

(注1) 本投資法人の投資口についてではなく、本投資法人に付与される長期発行体格付を取得しています。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供されもしくは閲覧に供された信用格付、または信用格付業者から提供されもしくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

(注2) 当該格付は本書の日付現在のものです。

本募集の効果および本取得資産の概要**(イ) 本募集の効果**

本投資法人は、中規模オフィスに特化したポートフォリオの構築により、1口当たり分配金の継続的な成長を目指すという観点から、平成28年1月以降、秋田山王21ビル、いちご佐賀ビル、いちご横浜西口ビルおよびいちご名駅ビルの4物件をそれぞれ信託財産とする信託受益権（以下「第21期譲渡資産」といいます。）の譲渡を行うとともに、平成28年5月9日付でオフィス5物件からなる第22期取得資産を取得します。

本投資法人は、本募集の対象となる本投資口の発行により調達する手取金を活用し、東京都主要区部、名古屋市および大阪市に所在する中規模オフィスからなる取得予定資産を取得する予定です。

上記本資産入替を通じて、本投資法人は、中規模オフィスに特化したポートフォリオの大幅拡大を実現することにより、ポートフォリオの収益の安定性を確保しつつ、さらなる成長性を追求し、投資主価値の最大化を目指します。

本資産入替による本投資法人のポートフォリオの各種指標の変動は、以下のとおりです。

< 本資産入替によるポートフォリオの各種指標の変動 >

	本資産入替前 ポートフォリオ	本譲渡資産 ^(注1)	本取得資産	本資産入替後 ポートフォリオ ^(注2)
物件数	77	4	13	86
取得(予定) 価格計	1,656億円	29億円	292億円	1,919億円
オフィス比率 ^(注3)	85.5%	69.5%	100.0%	88.0%
NOI / 年	91億円	2億円	15億円	104億円
平均償却後NOI 利回り ^(注4)	4.5%	5.1%	4.6%	4.5%
平均稼働率 ^(注5)	96.0%	93.8%	97.7%	96.6%
テナント数 ^(注6)	725	50	197	872
含み損益計 ^(注7)	+84億円	0	+8億円	+93億円

- (注1) 「本譲渡資産」とは、第21期譲渡資産を指します。以下本項および次項において同じです。
- (注2) 本資産入替後ポートフォリオの各種指標（「物件数」、「取得(予定)価格計」および「オフィス比率」を除きます。）は、一定の仮定のもとに算出した本書の日付現在における見込値であり、本資産入替後の実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注3) 「オフィス比率」は、各資産に係る取得(予定)価格の合計に占めるオフィスの取得(予定)価格の合計の割合を記載しています。
- (注4) 本資産入替前ポートフォリオに係る「NOI / 年」および「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

$$\text{NOI / 年} = \text{平成27年10月末日現在の保有資産に係る} \{ (\text{不動産賃貸事業収益} (*) - \text{不動産賃貸事業費用} (*)) \text{の合計} + \text{減価償却費} (*) \text{の合計}$$

$$\text{平均償却後NOI利回り} = \{ \text{平成27年10月末日現在の保有資産に係る} (\text{不動産賃貸事業収益} (*) - \text{不動産賃貸事業費用} (*)) \text{の合計} \} \div (\text{平成27年10月末日現在の保有資産の取得価格の合計})$$
 本譲渡資産に係る「NOI / 年」および「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

$$\text{NOI / 年} = \text{平成27年10月末日現在の本譲渡資産に係る運営純収益 (NOI) } (*) \text{の合計}$$

$$\text{平均償却後NOI利回り} = \{ \text{平成27年10月末日現在の本譲渡資産に係る} (\text{運営純収益 (NOI) } (*) - \text{減価償却費} (*)) \text{の合計} \} \div (\text{本譲渡資産の取得価格の合計})$$
 本取得資産に係る「NOI / 年」および「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

$$\text{NOI / 年} = \text{本取得資産に係る運営純収益 (NOI) } (**)$$

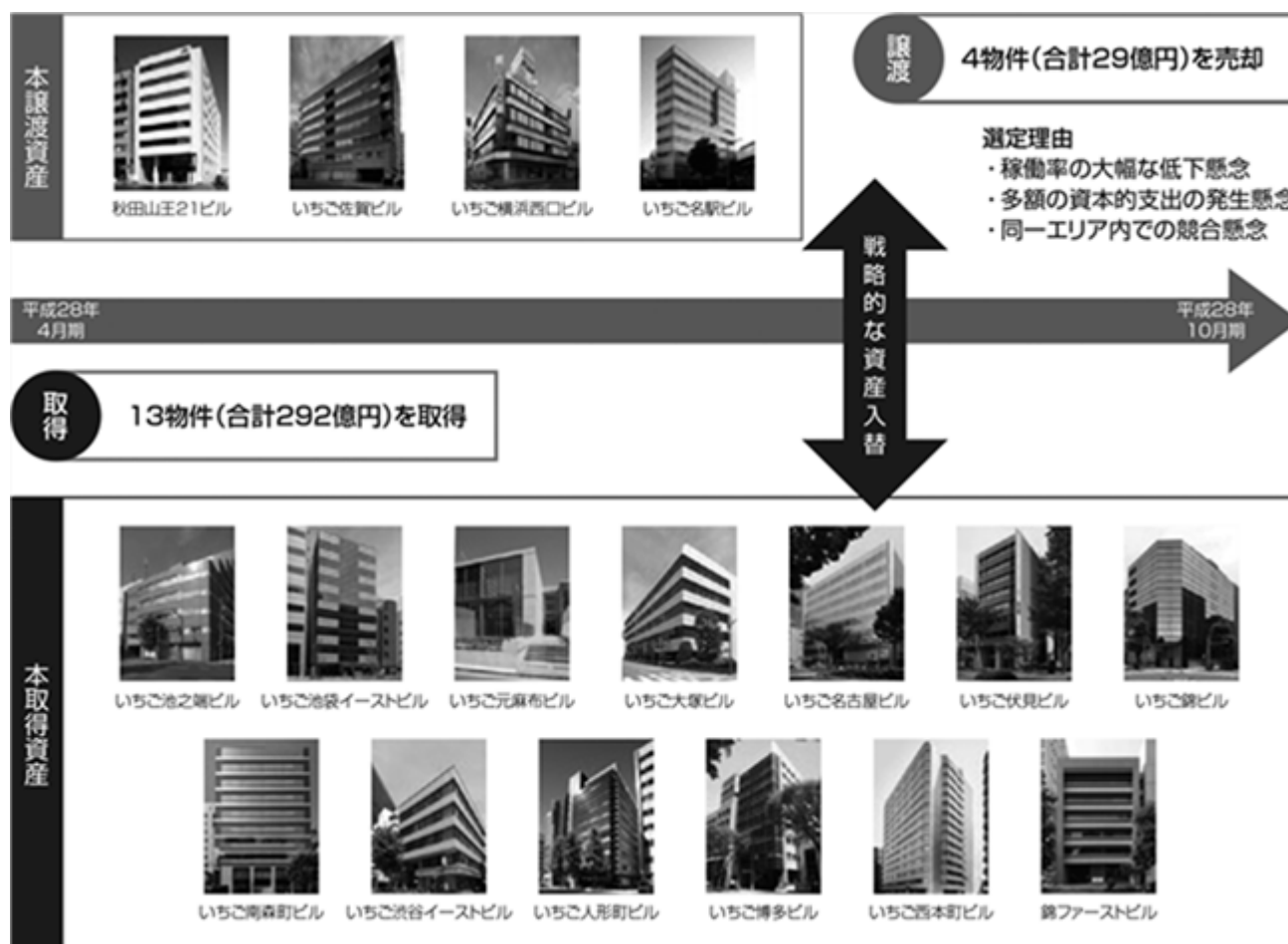
$$\text{平均償却後NOI利回り} = \{ \text{本取得資産に係る} (\text{運営純収益 (NOI) } (**)) - \text{減価償却費} (***) \text{の合計} \} \div (\text{本取得資産の取得(予定)価格の合計})$$
 本資産入替後のポートフォリオに係る「NOI / 年」および「平均償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

$$\text{NOI / 年} = \text{平成27年10月末日現在の保有資産 (本譲渡資産を除く。)} \text{に係る} \{ (\text{不動産賃貸事業収益} (*) - \text{不動産賃貸事業費用} (*)) \text{の合計} + \text{減価償却費} (*) \text{の合計} + \text{本取得資産に係る運営純収益 (NOI) } (**)$$

$$\text{平均償却後NOI利回り} = \{ \text{平成27年10月末日現在の保有資産 (本譲渡資産を除く。)} \text{に係る} (\text{不動産賃貸事業収益} (*) - \text{不動産賃貸事業費用} (*)) \text{の合計} + \text{本取得資産に係る} (\text{運営純収益 (NOI) } (**)) - \text{減価償却費} (***) \text{の合計} \} \div (\text{平成27年10月末日現在の保有資産 (本譲渡資産を除く。)} \text{の取得価格の合計} + \text{本取得資産の取得(予定)価格の合計})$$
 (*) 平成27年10月末日現在の保有資産に係る不動産賃貸事業収益、不動産賃貸事業費用および減価償却費は、各保有資産の第20期(平成27年10月期)の実績を年換算する定額法により算出しています。ただし、本投資法人が第20期(平成27年10月期)に取得した資産における不動産賃貸事業収益および不動産賃貸事業費用については、当該各資産取得に際して取得した各鑑定評価書における直接還元法の不動産賃貸事業収益および不動産賃貸事業費用により、減価償却費については当該各資産の平成27年10月末日時点における実績を年換算する定額法により算出しています。
 (**) 本取得資産の取得に際して取得した鑑定評価書における直接還元法による数値により算出しています。当該鑑定評価の詳細については、後記「2 投資対象 (2) 個別信託不動産等の内容」における各物件の鑑定評価書の概要をご参照下さい。
 (***) 本投資法人の保有資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。
- (注5) 「平均稼働率」は、各物件に係る賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。
- (注6) 本資産入替前ポートフォリオおよび本譲渡資産の平均稼働率およびテナント数は、平成27年12月末日現在の数値、本取得資産の平均稼働率およびテナント数は、平成28年2月末日現在の数値を記載しています。
- (注7) 本資産入替前ポートフォリオおよび本譲渡資産の含み損益は、平成27年10月期の鑑定評価額と期末帳簿価額から試算した額、本取得資産の含み損益は、取得時の鑑定評価額と取得(予定)価格から試算した額を記載しています。また、必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意下さい。

(ロ) 中規模オフィスを中心とした戦略的な資産入替

本投資法人は、中規模オフィスを中心とした戦略的な資産取得およびオフィス以外の保有資産の売却により、中規模オフィスを中心としてポートフォリオを構築し、ポートフォリオの質の向上を目指します。



(ハ) 本取得資産

本投資法人は、後記「2 投資対象 (2) 個別信託不動産等の内容 第22期取得資産」に記載する第22期取得資産（「0-72 いちご渋谷イーストビル」、「0-73 いちご人形町ビル」、「0-74 いちご西本町ビル」、「0-75 いちご博多ビル」および「0-76 錦ファーストビル」）を、平成28年5月9日付で取得します。本投資法人は、さらに、同「取得予定資産」に記載する取得予定資産を取得する予定であり、そのための取得資金の一部を調達する目的で本募集を行います。

本取得資産13物件のうち、3物件は都心6区(注)に位置し、3物件はその他首都圏に位置し、7物件は4大都市に位置する中規模オフィスです。本投資法人は、本取得資産の取得を通じて、収益の安定性を確保しつつ、さらなる成長性を追求します。

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

< 本取得資産の一覧 >

物件番号 / 物件名称(注1)	物件 タイプ	所在地	取得（予定） 価格(注2) (百万円)	鑑定評価額 (注3) (百万円)	NOI利回り (注4) (%)	稼働率 (注5) (%)	取得 (予定)日		
0-77	オフィス	東京都台東区	5,130	5,220	5.1	100.0	平成28年 5月24日 (注6)		
0-78		東京都豊島区	3,010	3,110	5.0	100.0			
0-79		東京都港区	1,890	1,940	4.3	100.0			
0-80		東京都豊島区	2,740	2,820	5.3	100.0			
0-81		愛知県名古屋市	3,420	3,500	5.5	94.8			
0-82		愛知県名古屋市	2,340	2,360	5.7	92.8			
0-83		愛知県名古屋市	1,330	1,360	5.4	96.6			
0-84		大阪府大阪市	1,040	1,090	5.8	100.0			
0-72		オフィス	東京都渋谷区	1,350	1,450	4.6		100.0	平成28年 5月9日
0-73			東京都中央区	1,450	1,530	5.2		100.0	
0-74	大阪府大阪市		2,190	2,290	6.2	94.1			
0-75	福岡県福岡市		1,380	1,410	6.0	100.0			
0-76	愛知県名古屋市		2,000	2,050	5.8	100.0			
13物件合計 / 平均			29,270	30,130	5.3	97.7			

(注1) 「いちご渋谷イーストビル」の現在の名称は「第5秋山ビル」、「いちご人形町ビル」の現在の名称は「人形町セントラルビル」、「いちご西本町ビル」の現在の名称は「大阪西本町ビル」、「いちご博多ビル」の現在の名称は「シグマ博多ビル」、「いちご池之端ビル」の現在の名称は「MG池之端ビル」、「いちご池袋イーストビル」の現在の名称は「東池袋Qビル」、「いちご元麻布ビル」の現在の名称は「バンガード元麻布」、「いちご大塚ビル」の現在の名称は「大塚セントコアビル」、「いちご名古屋ビル」の現在の名称は「EME名古屋ビル」、「いちご伏見ビル」の現在の名称は「HF伏見ビル」、「いちご錦ビル」の現在の名称は「第41オーシャンビル」、「いちご南森町ビル」の現在の名称は「サンセンタービル」ですが、本投資法人は、本取得資産取得後にそれぞれ、「いちご渋谷イーストビル」、「いちご人形町ビル」、「いちご西本町ビル」、「いちご博多ビル」、「いちご池之端ビル」、「いちご池袋イーストビル」、「いちご元麻布ビル」、「いちご大塚ビル」、「いちご名古屋ビル」、「いちご伏見ビル」、「いちご錦ビル」、「いちご南森町ビル」に物件名称の変更を決定しています。このため、本書ではこれらの変更後の名称で記載しています。以下同じです。物件名称の変更に関連する作業は、今後順次行う予定です。

(注2) 「取得（予定）価格」は、本取得資産の各信託受益権売買契約書に記載された売買金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料を除きます。）を記載しています。以下同じです。

(注3) 「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社または株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による平成28年3月1日時点における鑑定評価額を記載しています。

(注4) 個々の本取得資産に係る「NOI利回り」は、鑑定評価ベースで、以下の計算式により求められる数値をいいます。また、本取得資産13物件の平均の「NOI利回り」は、個々の本取得資産に係る数値の合計額を用いて、以下と同様の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

NOI利回り = 個々の本取得資産に係る運営純収益 (NOI) ÷ 個々の本取得資産の取得（予定）価格

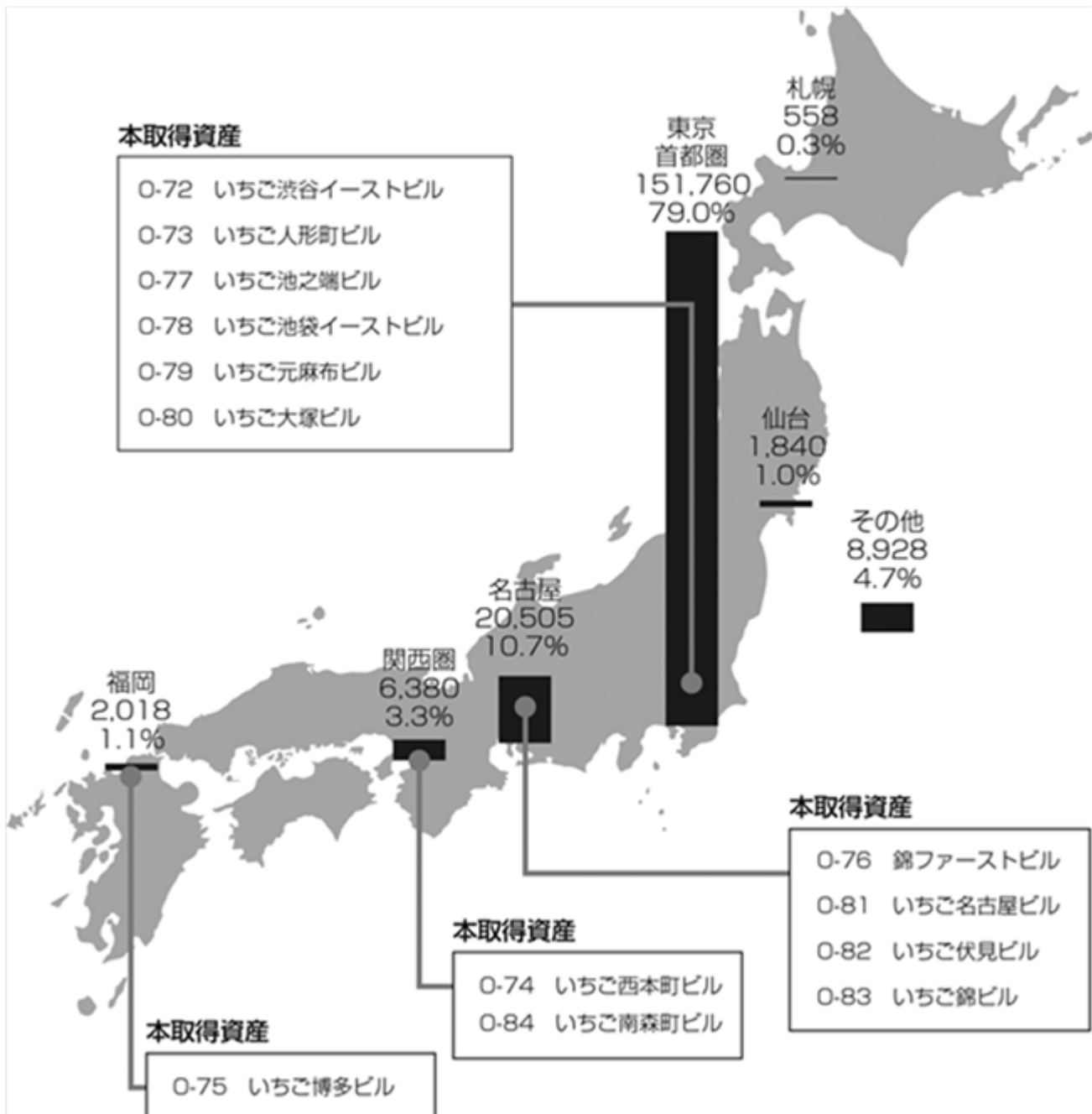
(注5) 「稼働率」は、平成28年2月末日時点の個々の本取得資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下、個々の本取得資産の特定時点の稼働率について、同様の算出方法を用いています。また、本取得資産13物件平均の「稼働率」は、平成28年2月末日時点の本取得資産の賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。以下同じです。なお、その後の解約、新規契約等については、後記「2 投資対象 (2) 個別信託不動産等の内容」をご参照下さい。

(注6) 取得予定資産の売買契約締結日は平成28年5月9日、取得予定日は平成28年5月24日です。売買実行の前提条件については、後記「2 投資対象 (1) 本取得資産の概要」をご参照下さい。

(3) ポートフォリオの構築方針

本投資法人は、今後より高い収益成長性を見込める首都圏を中心とした中規模オフィスへの集中投資による成長性を追求しつつも、リスク分散の視点から経済成長が見込める4大都市の資産の組み入れや、資産規模、テナント構成等においても分散を図ることで、今後も安定的かつ成長性のあるポートフォリオの構築を目指します。本取得資産取得後のポートフォリオの各分散状況は以下のとおりです。

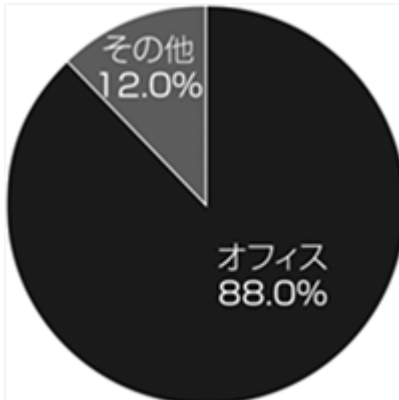
<ポートフォリオマップ(本取得資産取得後)>



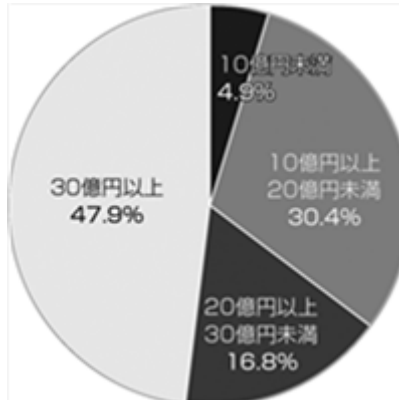
(注) グラフ上の各記載の中段は取得(予定)価格の合計(億円)、下段は投資比率を示します。
 投資比率は取得(予定)価格ベースの割合です。
 いずれも本取得資産取得後の保有資産をもとに算出しています。

< ポートフォリオの分散状況（本取得資産取得後） >

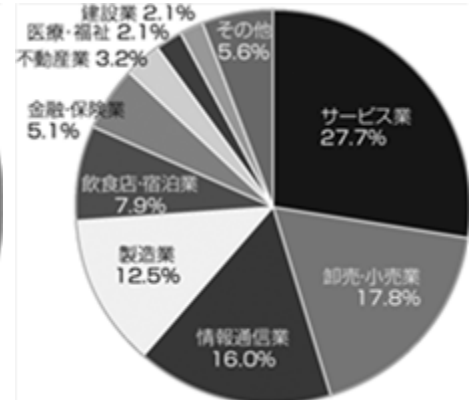
物件タイプ別(注1)



資産規模別(注1)



テナント構成(注2)



(注1) 物件タイプおよび資産規模は、取得（予定）価格ベースの割合を記載しています。

(注2) テナント構成は、平成28年2月末日現在のテナント数ベースの割合を記載しています。なお、サービス業には、主に広告代理店、各種コンサルティング業、会計士事務所、法律事務所、人材サービス業、美容関連、公益法人、外国領事館等を含みます。

(4) 本取得資産所在エリアを取り巻く環境

中規模オフィスの投資魅力

本投資法人は、潜在的なテナント層が厚いと考えられる中規模オフィスで構成されるポートフォリオを構築することで、オフィス賃料の回復局面等における収益の成長性の獲得を目指します。

本投資法人が保有する代表的な中規模オフィスビルは、以下のとおりです。

いちご神宮前ビル
(東京都渋谷区)いちご東池袋ビル
(東京都豊島区)

本取得資産所在エリアにおける空室率(注1)および賃料指数

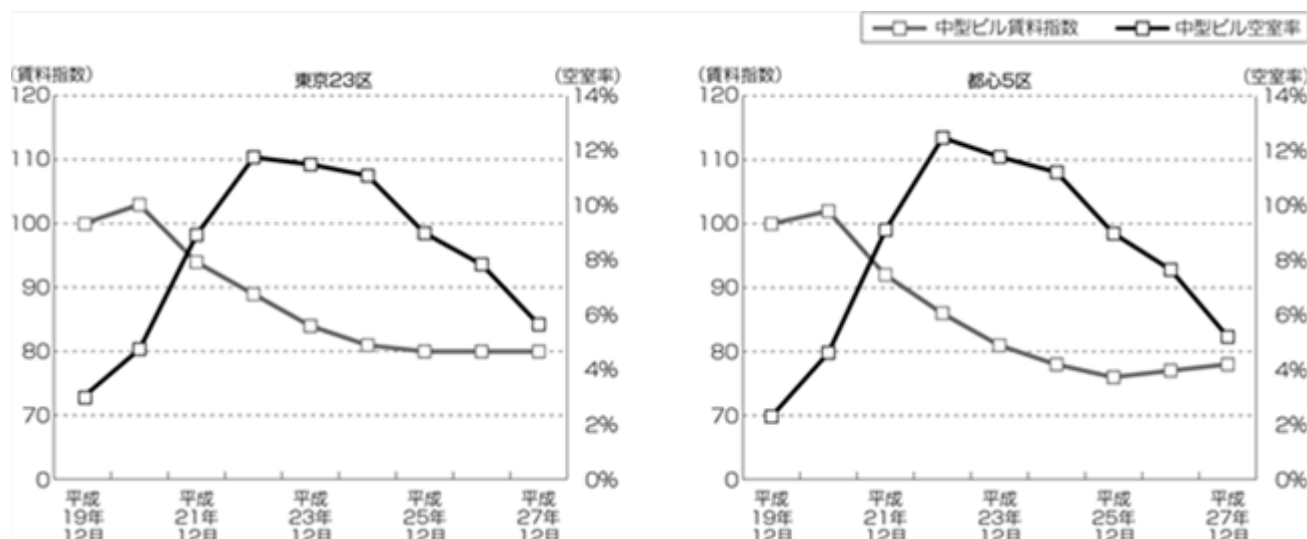
東京23区および都心5区(注2)における中型ビル(注3)の空室率は低下傾向にあり、また、都心5区の賃料指数については上昇に転じており、東京23区の賃料指数は安定的に推移しています。

(注1) 「空室率」とは、調査時点での貸室総面積に対する空室（調査時点で公開募集されている空室面積のうち、即入居可能な面積）の割合をいいます。以下同じです。

(注2) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区および渋谷区をいいます。

(注3) 「中型ビル」とは、基準階1フロア面積50坪以上100坪未満のオフィスビルをいいます。したがって、本投資法人が主な投資対象とする中規模オフィスとは定義が異なります。以下同じです。

< 東京23区および都心5区における中型ビルの空室率および賃料指数の推移 >

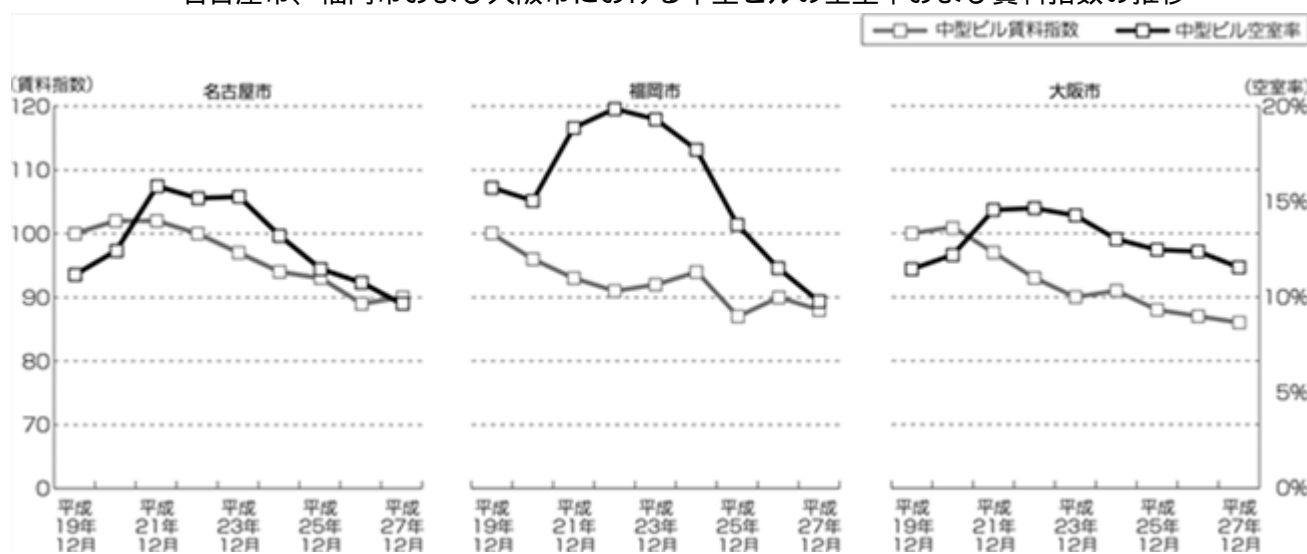


(出所) 三幸エステート株式会社が公表する資料により本資産運用会社が作成。

(注) 「賃料指数」は、調査対象ビルの共益費を含む募集賃料の平均値について、平成19年12月を「100」として算出した数値を記載しています。以下同じです。

また、東京都心部から波及する形で、名古屋市、福岡市および大阪市における中型ビルの空室率は低下傾向にあり、また、名古屋市の賃料指数は上昇に転じています。本投資法人は、空室率が低下を続けていることから、福岡市および大阪市についても、今後賃料が上昇する可能性があるかと期待しています。

< 名古屋市、福岡市および大阪市における中型ビルの空室率および賃料指数の推移 >



(出所) 三幸エステート株式会社が公表する資料により本資産運用会社が作成。

(注) 「賃料指数」は、調査対象ビルの共益費を含む募集賃料の平均値について、平成19年12月を「100」として算出した数値を記載しています。以下同じです。

(5) スポンサーであるいちごグループについて

いちごグループは、J-REITおよび私募ファンドを運営するアセットマネジメント、グループ各社の不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで資産価値の向上を図り、新しい不動産価値を創造する「心築」(注1)、メガソーラー(大規模太陽光発電)を始めとしたクリーンエネルギー事業等を行っています。

いちごグループの累積運用資産残高は、平成28年2月末日時点で1.6兆円以上であり、累積約200本の不動産ファンド組成本数を有しています(平成28年2月末日現在の運用資産残高は約3,921億円)。特に各投資家の投資基準に応じた案件のソーシング、建物の美観や居住性、テナントサービスの質、建物の環境性能の向上などを活かした不動産価値向上を強みとしています。

いちごグループの持株会社であるいちごグループホールディングスは、平成23年1月、旧いちごリートの資産運用会社を子会社化し、J-REIT事業に参入した後、同年8月にFCRの資産運用会社を子会社化しました。さらに、同年11月にFCRを存続投資法人、旧いちごリートを消滅投

資法人とする吸収合併(合併後の商号:いちご不動産投資法人)(現商号:いちごオフィスリート投資法人)、FCRの資産運用会社を消滅会社、旧いちごリートの資産運用会社を存続会社とする吸収合併を実現しました。また、同年1月には、中小規模不動産や底地等における不動産ソリューション事業を行ういちご地所株式会社(以下「いちご地所」といいます。)を設立し、資産クラスを問わず、投資家のニーズに広く応えていくことができる体制を確立しています。同社は、いちごグループにおけるJ-REIT事業のウェアハウジング(注2)機能も担っています。

また、平成24年11月、不動産の新規有効活用を図るため、いちごECOエナジー株式会社を設立し、将来のインフラファンドの組成等も視野に入れたメガソーラー(大規模太陽光発電)を主軸としたクリーンエネルギー事業を開始しました。

さらに、平成25年12月に、いちごグループホールディングスがいちごグループとして初となる公募増資を実施すること等により164億円を調達し、手取金の一部を本投資法人のためのブリッジ案件の取得資金に充当し、いちごグループのウェアハウジング機能を強化しました。平成26年1月には中期経営計画「Shift Up 2016」を発表しています。平成27年10月には、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たスポンサーサポート契約を締結しました。平成28年4月には新たな中期経営計画となる「Power Up 2019」を発表しています。

本投資法人は、いちごグループの強力なスポンサーサポートを通じて、外部成長および内部成長を目指します。

(注1)「心築」は、いちごグループが推進する事業を指すセグメント名として、平成28年2月に従来の「不動産再生」から改称した造語であり、「心で築く、心を築く」を信条に、いちごグループの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、新しい不動産価値を創造する事業をいいます。以下同じです。

(注2)「ウェアハウジング」とは、いちごグループまたはいちごグループが組成するビークルが物件を取得し、一定期間保有したのち、本投資法人に当該物件を売却することをいいます。以下同じです。

<ガバナンス体制>

いちごグループは、コンプライアンスを重視した誠実なグループ経営を実践することを目的として、持株会社(いちごグループホールディングス)および本資産運用会社の機関設計を指名委員会等設置会社としており、取締役の過半を社外取締役とし、その全員を東京証券取引所の定める独立役員としています。

<CSR活動(社会的責任活動)>

いちごグループは、日本社会の一員として、国民のために果たすべき役割を経営理念として定め、商号の由来である「一期一会」の心得のもと、この実現を最大の目標とすることとしました。

経営理念

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」

いちごグループにおけるCSR活動の取組事例は以下のとおりです。

いちごグループは、サステナブル(持続可能)な社会形成に向け、事業活動を通じた貢献を目指しており、事業活動を通じた環境配慮へのコミットメントの表明として、環境省の中央環境審議会の提言に基づき、持続可能な社会形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として策定された「21世紀金融行動原則」に署名参加しており、いちごグループホールディングスによると、これは不動産運用を主業とする企業グループとしては初めてのことです。

また、いちごグループは、環境省が推進する低炭素社会の実現に向けたキャンペーン「Fun to Share」の趣旨に賛同し、これまで培ってきた「心築」機能を活かし、不動産の経済耐用年数の長期化、質の向上を図り、いわゆる「サステナブル不動産」、「サステナブル社会」、ひいては低炭素社会への貢献に取り組むことを表明しています。

<いちごグループの保有資産例(注)>

ウィン五反田ビル
(東京都品川区)ウィン第二五反田ビル
(東京都品川区)I・K・B本郷
(東京都文京区)MIFビル
(東京都千代田区)博多駅前スクエア
(福岡県福岡市)花京院プラザ
(宮城県仙台市)

(注) 本書の日付現在、本投資法人はいちごグループとこれらの資産について具体的な交渉を行っておらず、本書の日付現在において取得する予定のものはありません。

(6) 本投資法人の成長戦略とアクションプラン

本投資法人は、本募集により投資主価値の向上を図るとともに、「中規模オフィス」に特化したポートフォリオの運用によりさらなる成長を目指します。

本投資法人は、平成27年9月にオフィス特化型リート転換後の成長戦略とアクションプランを策定しました。本投資法人は、中規模オフィスに特化したリートとしてさらなる発展を目指すべく、アクションプランを着実に実践し、1口当たり分配金の安定成長を図ります。

本投資法人の成長戦略とアクションプラン

本投資法人は、本合併以降、新たな成長戦略を定めて、それを着実に実行してきました。具体的には、本投資法人は、本合併後3年間の成長戦略を1年毎に3つのステージに分けて、それぞれのステージについて、その位置付け、目標および具体的なアクションプラン(注)を定めた上で運用を行ってきました。その後、本合併後3年が経過したことから、4年目の成長戦略を見直した上で、5年目以降（ステージⅤ以降）の成長戦略について、新たに定めた上で、運用を行ってきました。オフィス特化型リートへの転換にあたり、ステージⅤ以降の成長戦略を見直しています。以下では、ステージⅤ以降については、見直し後の成長戦略とアクションプランを記載しています。



(注) アクションプランの内容はあくまでも計画であり、その実現を保証するものではありません。

(イ) ステージ : 成長に向けた基盤構築

第13期(本合併後第1期)(平成24年4月期)～第14期(本合併後第2期)(平成24年10月期)

本投資法人は、ステージ においては、特に借入コストの削減、ポートフォリオの収益性および質の向上の推進により、1口当たり分配金1,200円の確保を目標としました。その実現のために、具体的には以下のアクションプランを定めて、着実に実行してきました。結果として、本合併後第1期となる第13期(平成24年4月期)には、1口当たり分配金の実績を1,219円とし、上記目標を達成しました。さらに、本合併後第2期となる第14期(平成24年10月期)には1口当たり分配金1,387円を達成し、成長に向けた基盤構築ができたものと考えています。

< 内部成長戦略 >

- ・ 運営コストの削減、重複業務の集約、PM業務、マスターリース(以下「ML」といいます。)業務に係るコスト見直し。
- ・ 個別物件の収益力および質の向上(リーシング強化、戦略的バリューアップ)。

< 外部成長戦略 >

- ・ 「配当積立金」を活用した物件売却。
- ・ 公募増資に向けた物件情報の収集。
- ・ 適切なタイミングでの物件入替。
- ・ 匿名組合出資などの間接的な物件取得スキームの検討。

< 財務戦略 >

- ・ レンダーフォーメーションの強化。
- ・ 借入コストの削減。

ステージ の主な実績は以下のとおりです。

第13期(平成24年4月期)

< 内部成長戦略 >

- ・ 本合併直後の平成23年11月末日時点は92.1%であったポートフォリオ稼働率が、平成24年4月末日時点で94.7%に改善。
- ・ 委託先集約等により、販売管理費を削減。

< 外部成長戦略 >

- ・ 配当積立金を活用したポートフォリオの質の改善を目的として、計4物件のオフィスビル「仙台一番町ビル」、「カーニープレイス金沢駅前」、「COI富山新桜町ビル」および「COI広島紙屋町ビル」(取得価格合計3,169百万円)を譲渡。
- ・ オフィスビル「いちご神田錦町ビル」の取得機会を確保するために匿名組合出資持分(20百万円)を取得し、対象物件の優先交渉権を獲得。

< 財務戦略 >

- ・ 物件売却に伴い1,957百万円の借入金返済を実施。

第14期(平成24年10月期)

< 内部成長戦略 >

- ・ PM会社の集約(平成24年4月30日時点の14社から、平成24年12月31日時点では8社に集約。)プロジェクトを開始し、建物管理レベルの統一を推進。

< 外部成長戦略 >

- ・ 配当積立金を活用したポートフォリオの質の改善を目的として、オフィスビル「ソロンけやき通りビル」(取得価格788百万円)を譲渡。
- ・ 都心のオフィスビル「いちご神田錦町ビル」(取得価格2,130百万円)を取得。

< 財務戦略 >

- ・ 平成24年5月の借換により、既存の株式会社東京スター銀行からの借入金(タームローン5(5,494百万円)、タームローン6(3,700百万円))およびみずほ信託銀行株式会社の信託内借入(貸付人はオリックス銀行株式会社)(1,800百万円)の計10,994百万円を返済し、新たに株式会社三井住友銀行およびみずほ信託銀行株式会社をジョイントアレンジャーとするシンジケートローン(以下「SMBCシンジケートローン(タームローン1)」および「SMBCシンジケートローン(タームローン2)」といいます。)(それぞれ5,497百万円、計10,994百万円)を借り入れ、財務基盤を改善。
- ・ 同年8月に、既存の株式会社あおぞら銀行からの借入金(3,664百万円)の返済と「いちご神田錦町ビル」の取得費用の調達を目的として、同行をアレンジャーとする5,664百万円のシンジケートローン(以下「あおぞら銀行シンジケートローン」といいます。)を借り入れ、借入金額を増額の上、リファイナンスを実施。

(ロ) ステージ : 成長サイクルへの転換

第15期(本合併後第3期)(平成25年4月期)～第16期(本合併後第4期)(平成25年10月期)

本投資法人は、ステージ においては、分配金成長型の公募増資の実施を目標としました。その実現のために、具体的には以下のアクションプランを定めて、着実に実行してきました。

< 内部成長戦略 >

- ・ 個別物件の収益力および質の向上(リーシング強化、戦略的バリューアップ)。

< 外部成長戦略 >

- ・ 公募増資による新規物件取得。
- ・ 資産規模拡大に向けた物件情報の収集、パイプラインの強化。

< 財務戦略 >

- ・ さらなるレンダーフォーメーションの強化。
- ・ さらなる借入コストの削減。
- ・ 公募増資による財務基盤強化。
- ・ 格付の取得。

ステージ の主な実績は以下のとおりです。

第15期(平成25年4月期)

< 内部成長戦略 >

- ・ 集約したPM会社とタイアップし、仲介会社への直接営業によるリーシング強化を実施。また、入居テナントに対しても定期的な訪問を行うことにより、退去防止を見据えたリレーション構築を推進。
- ・ いちごグループの物件管理、賃貸物件の詳細情報提供を目的として、独自の「いちごグループ賃貸物件サイト」を開設。
- ・ 新たなマーケティング手法としていちごレイアウトオフィス(詳細は後記「(8) 本投資法人における運用の強み 投資主価値向上に寄与する内部成長戦略の推進 (ハ) 独自のリーシング戦略による稼働率向上(「いちごレイアウトオフィス」)」をご参照下さい。)を開始。空室期間の短縮化と賃料収入の向上を実現。

< 外部成長戦略 >

- ・ 配当積立金を活用したポートフォリオの質の改善を目的として、オフィスビル「C01新潟ビル」（取得価格1,830百万円）の譲渡。

< 財務戦略 >

- ・ 平成24年11月に、既存の株式会社香川銀行からの借入金（以下「香川銀行ローン」といいます。）（1,400百万円）につき借入条件を変更し、3年間の期限延長を実施。
- ・ 平成25年1月に、包括的なリファイナンスにより、既存の日本GE株式会社からの借入金の一部（15,960百万円）、株式会社東京スター銀行からの借入金（以下「東京スター銀行ローン」といいます。）（2,880百万円）、みずほ信託銀行株式会社の信託内借入（貸付人はPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合）（以下「みずほ信託（信託内借入）プルデンシャルLPSローン」といいます。）（2,898百万円）の計21,738百万円を返済し、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする2つのシンジケートローン（以下、それぞれ「三井住友銀行シンジケートローン（タームローン3）」および「SMBCシンジケートローン（タームローン4）」といいます。）（それぞれ7,000百万円、計14,000百万円）、株式会社新生銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（以下「新生銀行シンジケートローン」といいます。）（5,579百万円）に加え、いちごグループホールディングスからの資金拠出による新生信託銀行株式会社からの借入れ（以下「新生信託銀行ローン（いちごグループ拠出）」といいます。）（1,100百万円）を実施。同時に日本GEローンの一部（12,500百万円）につき条件変更を実施。いちごグループホールディングスからの資金拠出を前提とした極度額500百万円のコミットメントライン契約を締結。
- ・ 平成25年3月に、ジブラルタ生命保険株式会社からの借入金（3,800百万円）を返済し、株式会社新生銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（以下「新生銀行シンジケートローン」といいます。）（3,800百万円）を借り入れ。

第16期（平成25年10月期）

< 内部成長戦略 >

- ・ いちご内神田ビル、いちご芝公園ビルにおいていちごレイアウトオフィスを実施し、空室期間の短縮化と賃料収入の向上を実現。

< 外部成長戦略 >

- ・ 公募増資と新規借入れにより調達資金を利用して、「いちご秋葉原ノースビル」（取得価格5,500百万円）、「いちご堺筋本町ビル」（取得価格1,940百万円）、「コナミスポーツクラブ和泉府中」（取得価格1,210百万円）を取得。

< 財務戦略 >

- ・ 平成25年5月に公募増資を行い、新規取得物件の取得資金として90,000口の新投資口を発行し、54億円の資金調達を実施。併せて、平成25年6月にSMBCシンジケートローン（タームローン1）（3,700百万円）を新規に借り入れ。

(八) ステージ：ポートフォリオの収益性向上

第17期（本合併後第5期）（平成26年4月期）～第18期（本合併後第6期）（平成26年10月期）

本投資法人は、ステージにおいては、さらなる分配金の向上および資産規模の拡大を目標としました。その実現のために、具体的には以下のアクションプランを定めて実行してきました。

なお、ステージおよびステージの共通の目標として、本投資法人は格付取得を掲げていました。

< 内部成長戦略 >

- ・ 個別物件のマーケティング強化による収益力の向上。
- ・ 戦略的バリューアップの推進。
- ・ いちごブランドの継続強化。

< 外部成長戦略 >

- ・ 分配金成長を目指した募集の実行。
- ・ ポートフォリオの質の改善に向けた物件売却の実施。
- ・ いちごグループのウェアハウジング機能活用による取得の強化。

< 財務戦略 >

- ・ 投資口募集による財務基盤強化。
- ・ レンダーフォーメーションのさらなる強化。
- ・ 格付取得を目指す。

ステージ の主な実績は以下のとおりです。

第17期（平成26年4月期）

< 内部成長戦略 >

- ・ いちごグループの「不動産サービス本部」と連携し、ダイレクトリージングを推進。いちごパゴダ浅草の事例では、街頭アンケートの結果を踏まえたエンドテナントへの提案営業によりホットヨガ店を誘致。

< 外部成長戦略 >

- ・ 公募増資と新規借入による調達資金を利用して、「いちご神田小川町ビル」（取得価格2,210百万円）、「いちご八丁堀ビル」（取得価格1,905百万円）、「いちご渋谷文化村通りビル」（取得価格2,400百万円）、「トワイシア横濱磯子（商業区画）」（取得価格1,620百万円）を取得。
- ・ ポートフォリオの質の改善を目的として、オフィスビル「COI新橋ビル」（取得価格6,110百万円）の譲渡。

< 財務戦略 >

- ・ 平成25年12月に公募増資および平成26年1月に第三者割当増資を行い、新規取得物件の取得資金および借入金の返済資金として93,500口の新投資口を発行し、54億円の資金調達を実施。併せて、平成25年12月にSMBCシンジケートローン（タームローン2）（4,000百万円）を新規に借入れ。また、平成26年4月に既存の株式会社りそな銀行からの借入金（2,000百万円）の返済を目的として、株式会社りそな銀行をアレンジャーとする2,000百万円のシンジケートローン（シンジケートローン）を借入れの上、リファイナンスを実施。

第18期（平成26年10月期）

< 内部成長戦略 >

- ・ いちごレイアウトオフィスの継続的な実施（いちご神保町ビル）、およびエリア特性、テナントミックスを考慮したリーシング活動（いちご栄ビル）等、戦略的なリーシングを推進。

< 外部成長戦略 >

- ・ 持分比率を高めることにより資産価値の向上および運営の効率化を目的として、オフィスビル「いちご・みらい信金ビル」（取得価格58百万円）の区分所有権等を追加取得。

- ・ ポートフォリオの資産規模を統一することによりさらなる効率的な運営を実現する目的として、オフィスビル「いちご九段南ビル」(取得価格387百万円)の譲渡。

<財務戦略>

- ・ 平成26年8月に、既存の日本GE株式会社からの借入金(6,500百万円)の返済を目的として、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする6,500百万円のシンジケートローン(以下「SMBCシンジケートローン(タームローン3)」)といたします。)を借り入れの上、リファイナンスを実施。

(二) ステージ : 資産規模の大幅拡大

第19期(本合併後第7期)(平成27年4月期)~第20期(本合併後第8期)(平成27年10月期)

本投資法人は、ステージ においては、資産規模の大幅拡大および発行体格付取得を目標と、その実現のために、具体的には以下のアクションプランを定めて実行しました。

<内部成長戦略>

- ・ 成長性が見込まれる物件に対する重点的な賃貸条件の改善。
- ・ いちごブランドの継続強化。

<外部成長戦略>

- ・ 調達余力を活用した物件取得。
- ・ 安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオ構築。
- ・ いちごグループのウェアハウジング機能を活用した取得。

<財務戦略>

- ・ 発行体格付の取得を目指す。
- ・ さらなる財務基盤強化を目指した資金調達施策の実施検討。
- ・ 調達余力の拡大(借入金の担保共通化、無担保化を目指す。)

ステージ の主な実績は以下のとおりです。

第19期(平成27年4月期)

<内部成長戦略>

- ・ 一部物件における賃料改定時に増額改定を実現。
- ・ エリア特性、物件特性を踏まえたきめ細かなリーシング活動により高稼働率を維持(平成27年4月末日時点 96.0%)。

<外部成長戦略>

- ・ 平成26年12月の公募増資と借入れによる調達資金を利用して、「恵比寿グリーンガラス」(取得価格5,900百万円)、「いちご大森ビル」(取得価格3,850百万円)、「いちご高田馬場ビル」(取得価格1,580百万円)、「いちご大宮ビル」(取得価格3,430百万円)、「いちご相模原ビル」(取得価格1,174百万円)、「いちご大船ビル」(取得価格2,000百万円)、「いちご仙台イーストビル」(取得価格1,840百万円)、「いちご熊本ビル」(取得価格1,450百万円)、「ライオンズスクエア川口」(取得価格2,430百万円)、「いちご新横浜アリーナ通りビル」(取得価格1,700百万円)、「いちご蒲田ビル」(取得価格1,400百万円)を取得。
- ・ 安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産からなるポートフォリオの構築を目的として、以下のレジデンス15物件を譲渡。「フォレシティ六本木」(取得価格1,730百万円)、「フォレシティ麻布十番」(取得価格1,140百万円)、「フォレシティ麻布十番式番館」(取得価格1,250百万円)、「フォレシティ白金台」(取得価格824百万円)、「フォレシティ秋葉原」(取得価格2,520百万円)、「スイート・ワン・コート」(取得価格786百万円)、「フォレ

シティ笹塚」(取得価格1,050百万円)、「グランプレzzo河田町」(取得価格592百万円)、「フォレシティ桜新町」(取得価格932百万円)、「フォレシティ新蒲田」(取得価格1,040百万円)、「フォレシティ中落合」(取得価格435百万円)、「フォレシティ富ヶ谷」(取得価格1,341百万円)、「フォレシティ両国」(取得価格1,080百万円)、「フォレシティ豊洲」(取得価格1,349百万円)、「フォレシティ西本町」(取得価格927百万円)。

<財務戦略>

- 平成26年12月に前回公募増資および同月に第三者割当増資を行い、取得資産の取得資金および借入金の返済資金として104,000口の新投資口を発行し、83億円の資金調達を実施。併せて、平成26年12月および平成27年1月にSMBCシンジケートローン(タームローン4.5.6.7)(14,000百万円)を新規に借入れ。また、平成27年2月に既存のあおぞら銀行シンジケートローン(4,525百万円)の返済を目的として、株式会社あおぞら銀行をアレンジャーとする4,525百万円のシンジケートローン(シンジケートローン)を借入れの上、リファイナンスを実施。
- 平成27年4月に既存の新生銀行シンジケートローン および(計8,100百万円)の返済を目的として、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする8,100百万円のシンジケートローン(SMBCシンジケートローン(タームローン1-A.1-B))を借入れの上、リファイナンスを実施。

第20期(平成27年10月期)

<内部成長戦略>

- いちご相模原ビルにおいて、徹底した現場主義に則した既存テナントとのリレーション構築により、テナントニーズを汲み上げ効果的なリーシング活動を実現(既存テナント2社の増床、新規テナント1社の成約実現)。
- いちご芝公園ビルのテナント入替に際して、賃料収入増を目的としたバリューアップ工事を実施。マーケット賃料以上の条件の新規成約を目指す。

<外部成長戦略>

- 前回公募増資と借入れによる調達資金を利用して、「いちご神宮前ビル」(取得価格7,200百万円)、「いちご渋谷道玄坂ビル」(取得価格3,650百万円)、「いちご広尾ビル」(取得価格3,960百万円)、「いちご日本橋イーストビル」(取得価格4,700百万円)、「いちご九段ビル」(取得価格3,190百万円)、「いちご東池袋ビル」(取得価格4,570百万円)、「いちご新川ビル」(取得価格2,360百万円)、「いちご東五反田ビル」(取得価格3,660百万円)、「いちご笹塚ビル」(取得価格4,780百万円)、「いちご桜橋ビル」(取得価格2,500百万円)、「アクシオ-ル三田」(取得価格1,800百万円)、「郡山ビッグアイ(オフィス区画)」(取得価格1,660百万円)を取得。
- ファルコン心齋橋(取得価格3,410百万円)の譲渡。
- オフィス特化型リートへの転換。
- ポートフォリオの収益性向上を目的として、「いちご川崎ビル」(取得価格1,750百万円)を取得。

<財務戦略>

- 平成27年5月に本合併後4回目となる公募増資および同月に第三者割当増資を行い、246億円(発行価額の総額)の資金調達を実施。併せて、平成27年5月に、SMBCシンジケートローン(タームローン2-A.2-B.2-C)(22,500百万円)を新規に借入れ。
- JCRより、長期発行体格付A-(安定的)を取得。
- 平成27年9月に既存の三井住友銀行シンジケートローン(タームローン3)(4,047百万円)の返済およびSMBCシンジケートローン(タームローン4)の一部(867百万円)の返済を目的として、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする4,914百万円のシンジケートローン(シンジケートローン-A)を借入れの上、リファイナンスを実施。

- ・ 同年9月に既存の香川銀行ローン(1,330百万円)の返済を目的として、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする1,330百万円のシンジケートローン(シンジケートローン -B)を借り入れの上、リファイナンスを実施。
- ・ 同年9月に「いちご川崎ビル」の取得費用の調達を目的として、株式会社三井住友銀行から900百万円のローン(タームローン)を新規に借り入れ。
- ・ 既存借入れについて無担保化を実現。

(ホ) ステージ : 1口当たり分配金の継続的な成長に向けた基盤構築

第21期(本合併後第9期)(平成28年4月期)～第22期(本合併後第10期)(平成28年10月期)

本投資法人は、ステージ においては、1口当たり分配金の継続的な成長に向けた基盤構築を目標とします。その実現のために、継続的なNOI利回りの向上とブランディングの強化(内部成長戦略)、および資産規模の拡大と戦略的な資産入替の推進(外部成長戦略)ならびに発行体格付の向上を目指した安定的な財務運営(財務戦略)を図り、具体的には以下のアクションプランを定めて実行することを目指します。

< 内部成長戦略 >

「継続的なNOI向上とブランディング強化」

- ・ テナント需要が豊富な都心部を中心としたエリアを対象とし、適正賃料化に向けた増額改定を推進。
- ・ 付帯収入の見直しによる賃貸事業収益の向上。
- ・ 「いちごオフィス」ブランディングの推進による保有物件の付加価値の向上。(ビル名の統一、いちご看板の設置、いちごエントランスコーディネートプロジェクト等)
- ・ いちご建物管理仕様に準じたサービスの徹底。
目標：さらなる継続的な賃料収入UP

< 外部成長戦略 >

「資産規模の拡大と戦略的な資産入替の推進」

- ・ 本取得資産取得による資産規模の拡大。
- ・ 内部成長余地が限定的な物件の売却推進による資産の入替。

< 財務戦略 >

「発行体格付向上を目指した安定的な財務運営」

- ・ JCRによる長期発行体格付の向上 A- (安定的)からの向上。
- ・ 新規借入れに伴う各種条件の改善および強化(金利/期間/分散)。
- ・ コミットメントラインの設定検討。
- ・ 負ののれんの活用による1口当たり分配金の向上。
- ・ グローバルインデックス組入れに向けた準備。

(ヘ) ステージ : 1口当たり分配金の安定的な成長

第23期(本合併後第11期)(平成29年4月期)～第24期(本合併後第12期)(平成29年10月期)

本投資法人は、ステージ においては、ステージ をとおして向上させた1口当たり分配金の安定的な成長を目標とします。その実現のために、保有物件数のさらなる増加を視野に入れた、強力ないちごオフィスブランドの確立による競争力の強化(内部成長戦略)、および資産規模のさらなる拡大を目指した物件取得(外部成長戦略)、ならびに発行体格付の向上および資金調達手段の多様化(財務戦略)を図り、具体的には以下のアクションプランを定めて実行することを目指します。

< 内部成長戦略 >

「保有物件数のさらなる増加を視野に入れた、強力ないちごオフィスブランドの確立による競争力の強化」

- ・ いちごオフィスブランド確立による保有物件の地位向上。
- ・ いちごオフィス独自のテナント向けサービスプログラムの開発。

- ・ 都心周辺部や地方物件における適正賃料化に向けた増額改定の推進。
- ・ 適正なCAPEXのコントロールによるさらなるバリューアップの実施。

< 外部成長戦略 >

「資産規模のさらなる拡大を目指した物件取得」

- ・ ソーシングルートの多様化による物件パイプラインの拡大。
- ・ 多様な資金調達手段およびスポンサーサポートを活用した機動的な優良物件の確保。

< 財務戦略 >

「発行体格付の向上および資金調達手段の多様化」

- ・ 発行体格付の向上を目指す。
- ・ 投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化を検討。
- ・ 優良物件の機動的な確保に向けた資金調達余力の確保、コミットメントラインの活用。
- ・ リファイナンスに伴う各種条件の見直し。
- ・ グローバルインデックス組入れを目指す。

以上のようなアクションプランを踏まえ、本投資法人は、ポートフォリオの収益性向上に向けて、本募集を行うことで、分配金成長を目指した外部成長を実行し、さらなる成長を目指します。

配当積立金および税務上の繰越欠損金の活用

本投資法人は、その有する配当積立金および税務上の繰越欠損金を活用して、分配金の安定的な成長を目指します。

(イ) 分配金の安定成長を目指した配当積立金の活用

本投資法人は、本合併時に発生した負ののれん発生益による内部留保および不動産等売却により発生した売却益による内部留保を活用することで、分配金の安定的な成長を目指します。本投資法人における配当積立金は、第20期（平成27年10月期）分配金支払後において114億円となっています。なお、負ののれん発生益分の配当積立金については、平成28年10月期より1期当たり最低2億円の取り崩しを実施の上、平成29年4月期から分配開始の予定です。

< 配当積立金の活用に係るイメージ >

配当積立金 (平成27年10月期 分配金支払後) 114億円	貸借対照表の純資産の部の「配当積立金」は、以下の場合等に活用が可能です。	
	物件売買	物件売買による損失または一時的な費用発生時
	物件運用	物件運用による損失または一時的な費用発生時
	資金調達	財務戦略上の一時的な費用発生時
	税務・会計	税務・会計の不一致が生じた時やその他税制改正が行われた場合(負ののれん分について1期当たり最低2億円の取崩しを平成28年10月期から開始予定)
	その他	損益状況に一時的に大きな影響を与える費用発生時

< 負ののれんについて >

「負ののれん」とは、投資法人の合併の際に、合併対価が、時価ベースの受入資産から受入負債および合併諸費用を控除した金額を下回る場合に発生する帳簿上の利益をいいます。

本投資法人においては、平成23年11月の本合併時に、消滅法人である旧いちごリーートの資産、負債を受け入れる際に165億円の負ののれん発生益を第13期（平成24年4月期）に計上しています。現在は、貸借対照表の純資産の部において「配当積立金」として積立を行っています。

(ロ) 税務上の繰越欠損金の活用

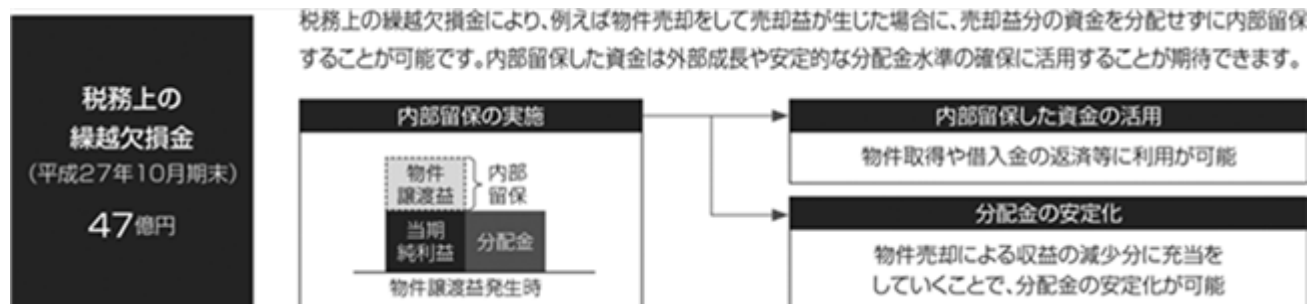
本投資法人は、税務上の繰越欠損金として、第20期（平成27年10月期）末時点で47億円を有しています。本投資法人は、物件売却益、その他一時的な利益が発生した場合、税務上の繰越欠損金の範囲内で内部留保を実施することを検討し、将来的な分配金水準の安定化を目指します。

< 税務上の繰越欠損金について >

J-REITは、利益配当の損金算入をするために、配当可能利益の90%超の分配を行う必要がありますが、税務上の繰越欠損金を有する場合、利益配当の損金算入なしに、当該繰越欠損金の範囲内で欠損金の控除を行うことにより税務上の所得を減じることが可能になります。

例えば、物件売却をして売却益が生じた場合に、売却益分の資金を分配せずに内部留保することが可能となるため、当該資金を外部成長や借入金の返済への使用、また当該物件に係る期中収益減少分に充当するため複数期に分けて分配することができ、安定的な分配金水準を確保することが期待できます。

< 税務上の繰越欠損金の活用に係るイメージ >



(7) いちごグループによる強力なサポート

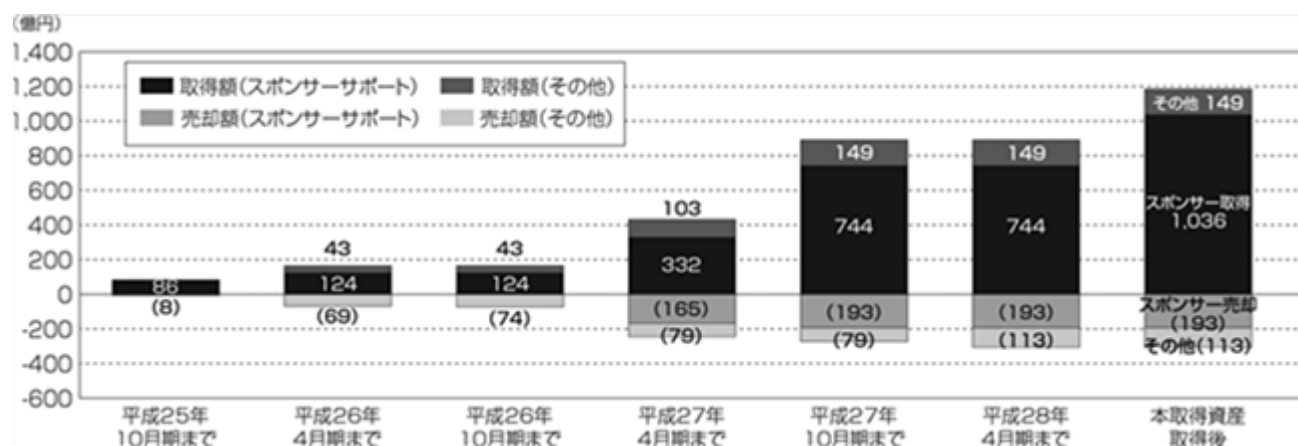
積極的な資産の入替によるポートフォリオの大幅な成長

本投資法人は、積極的な資産の入替により、ポートフォリオを大幅に成長させてきました。

本投資法人は、引き続き、本投資法人の独自の物件取得ルートに加えいちごグループによる強力なサポートや、積極的な資産入替を通じてポートフォリオを成長させてきました。引き続きスポンサーサポートを受けながら、物件取得機会の拡大を図り、継続的なポートフォリオの成長を目指します。また、資産入替における売却についても、本投資法人の独自の物件売却ルートおよびスポンサーサポートを通じた物件売却を組み合わせ適切な時期に行います。

以下、平成25年10月期から本取得資産取得後までの取得資産および譲渡資産に関して、取得額および売却額の累計額ならびにスポンサーサポートを利用して行われた取引に係る取得額および売却額の推移です。

<過去3年間の取得（予定）額・売却額(注)の推移（平成25年10月期以降の累計ベース）>



(注) 取得（予定）額および売却額は、それぞれ取得または売却にかかる不動産または信託受益権の各売買契約に記載された本体価格（諸経費、税金その他手数料等を除きます。）を記載しています。したがって、取得（予定）額については取得（予定）価格と同義です。

いちごグループの強力なサポート

本投資法人は、独自の物件取得ルートに加え、いちごグループによる不動産の資産価値向上のノウハウとウェアハウジング機能を軸とした事業モデルを最大限に活用し、さらなる外部成長の実現を目指します。

いちごグループの事業モデルの概要は以下のとおりです。

<いちごグループの事業モデル>



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

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

いちごグループの有償でのバックアップサポート機能を活用した物件の取得実績として、これまで、計9物件（取得価格合計360億円。以下、「バックアップサポート対象物件」といいます。）の資産を取得しています。

(注) 本投資法人といちごグループホールディングスは、本投資法人が最適なタイミングでバックアップサポート対象物件を取得するため、平成27年4月9日付で、スポンサー追加サポート基本合意書（以下「追加基本合意書」といいます。）を締結しています。追加基本合意書に基づき、本投資法人は、本投資法人に対する金融機関による融資もしくは投資家による出資、本投資法人による不動産もしくは不動産を信託財産とする信託受益権の取得、これらに関連する事項、またはその他本投資法人の運営に資する事項について、いちごグループホールディングスによる信用補完を得る必要があると判断した場合は、いちごグループホールディングスに対し信用補完を要請することができます。いちごグループホールディングス

は、当該要請があった場合において、当該要請が法令等に反することなく、かつ、追加基本合意書の目的に合致すると判断した場合、個別合意書を締結したうえで、スポンサーレターの提出、保証契約の締結等の方法により、有償で、本投資法人の信用を補完します。なお、信用補完の対価は、信用補完の対象となる取引内容および市場環境等により異なるため、個別案件ごとに当事者間の協議によって決定することとなりますが、主に以下の要素等を考慮の上決定することとなります。

- ・ スポンサーが物件を代替取得するために要する取得コスト
- ・ スポンサーが代替で負担する資金コストまたは与信枠の設定維持コスト
- ・ 信用補完によってスポンサーが負うリスク量
- ・ 取引実行により投資法人が享受する収益貢献

<バックアップサポートにより取得した資産の一例>



0-59
いちご神宮前ビル



0-60
いちご渋谷道玄坂ビル

(ロ) 物件取得機会の幅広い確保のための「ウェアハウジング機能」

ウェアハウジング機能を活用した取得実績として、本投資法人は、いちごグループの運用物件から、これまで計16物件（取得価格合計405億円）の資産を取得しています。また、本投資法人は、第22期取得資産5物件および本取得資産8物件の計13物件すべて（取得（予定）価格合計292億円）をウェアハウジング機能を利用していちごグループから取得し、また、取得する予定です。

さらに、いちごグループホールディングスは平成25年12月にいちごグループとして初となる公募増資を実施すること等により164億円を調達し、手取金の一部を本投資法人のためのブリッジ案件の取得資金に充当し、いちごグループのウェアハウジング機能を強化しました。

<ウェアハウジング機能を活用した取得事例>



0-51
恵比寿グリーンガラス



0-52
いちご大森ビル

(ハ) 物件売却のための「グループネットワーク」

本投資法人は、物件の取得におけるスポンサーサポートと並行して、いちごグループ以外の外部へ売却した物件のうち、6物件をいちご地所の媒介により売却しました。

また、本投資法人は、平成26年に資産入替を実施し、計15物件をいちごグループに売却しました。さらに、同年、本投資法人は、ホテル1物件をいちごグループへ売却しました。

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

(8) 本投資法人における運用の強み

本投資法人は、徹底した現場主義のもと、ブランディングの推進、積極的なリーシング強化および戦略的なバリューアップを進めることで、物件収益力の向上および高稼働率を実現しました。

本投資法人は、今後においても、更なるブランディングの推進およびバリューアップ力の発揮によりテナント満足度を高め、独自のリーシング力を活用することで収益の安定性や高稼働率の維持を目指します。

投資主価値向上に寄与する内部成長戦略の推進

(イ) 「いちご」ブランディングの推進

本投資法人は、「いちご」ブランディングを推進し、ハードとソフトの両面からのブランディングにより、テナント満足度を向上し、本投資法人の保有資産の認知度を向上させることで、高稼働率の維持と適正な賃料水準の実現を目指しています。

a. ハード面のブランディング

本投資法人は、保有資産の認知度向上に向け、ビル名に「いちご」を冠した建物名称への統一、本投資法人のロゴを使用したテナント総合案内や外壁サイン、いちごデザインのエントランスマットの設置をすることで、統一感のあるブランディング戦略を推進しています。

また、ビルの顔であるエントランスにおいては、香りや装飾等を始めとした「いちごオフィス」独自のおもてなしを演出し、ブランドの独自性をアピールしています。

b. ソフト面のブランディング

本投資法人は、保有資産におけるPM業務の質を高い水準に保つために、以下のとおりいちごグループが制定した「いちごグループ建物管理方針」に基づく建物管理仕様を展開しています。

- ・ 独自の建物管理仕様を制定し、テナントの安全性、快適性に寄与する管理運営の実現を目指す。
- ・ 地区ごとにBM会社を選定し、規模の利益を活用した管理品質の平準化およびコストコントロールを図る。
- ・ きめ細やかな対応をすることでテナントサービスの向上を図る。

ハード面のブランディング (認知度向上に向けたビル名の統一、テナント総合案内、外壁サイン、エントランスマットの設置)			ソフト面のブランディング (いちごグループ建物管理方針に基づく建物管理仕様を展開)		
					
テナント総合案内	外壁サイン	エントランスマット	(イメージ) きめ細かな清掃	傘の貸し出し	年中無休のサポート
<ul style="list-style-type: none"> ・ ビルの顔であるエントランスに香りや装飾等を始めとした「いちごオフィス」独自のおもてなしを演出 ・ いちごデザインのエントランスマットを設置 			<ul style="list-style-type: none"> ・ 独自の建物管理仕様を制定し、テナントの安全性、快適性に寄与する管理運営を実現 ・ 地区ごとにBM会社を選定し、規模の利益を活用した管理品質の平準化、コストコントロールを図る ・ きめ細やかな対応をすることでテナントサービスの向上を図る 		

(注) 本書の日付現在、上記ブランディングは全保有物件について実施されているわけではありませんが、今後順次実施していく予定です。

(ロ) 独自のバリューアップ力による賃料アップ

本投資法人は、積極的なバリューアップ工事を実施し、保有資産の快適性を向上させ、テナント満足度および収益性を向上させています。バリューアップ工事にあたっては、いちごグループの環境、建築技術を最大限に活用しています。

いちご秋葉原ノースビルにおいては、バリューアップ工事に際し、テナントと協議しながら大規模な空調設備の改修工事を実施し、省エネ効率の高い空調設備を導入しました。この空調設備の性能向上により、テナントは電気料金の削減を図ることが可能にな

るというメリットを享受することになり、他方、本投資法人はテナントとの再契約にあたり、テナントが享受する光熱費削減効果の一部を賃料として受領する条項を盛り込むことで、賃料の5%アップを実現しました。



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

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

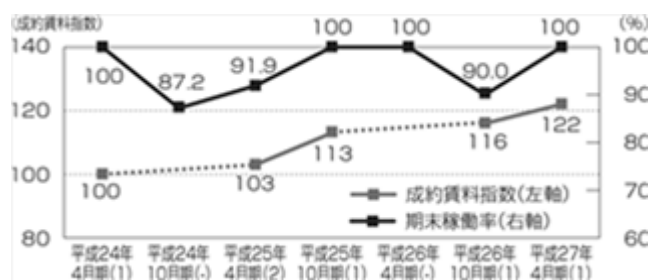
<いちご南平台ビルの事例>



(注) バリューアップ工事実施後の写真を掲載しています。

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

<いちご南平台ビルの期末稼働率および成約賃料指数の推移>



(注1) B1階区画は除きます。

(注2) 括弧内は成約件数です。

(注3) 成約賃料指数は、平成24年4月期の成約賃料を「100」としています。

(八) 独自のリーシング戦略による稼働率向上（「いちごレイアウトオフィス」）

本投資法人は、賃貸面積が40坪から60坪前後の区画を主な対象として、一般的にテナントが入居後に実施する内装工事を賃貸人側で実施してデザイン性の高いオフィスレイアウト（受付セット、会議室、応接スペース等）を事前に造り込み、競合物件と差別化を図った上でテナントを募集する「いちごレイアウトオフィス」を推進しています。テナントにとっては、入居時の初期費用の削減、内装工事期間の短縮により契約後短期間で業務が開始可能である等のメリットが期待でき、他方、投資法人は、これらのメリットを利用して競合物件との差別化による物件認知度および早期成約率の向上を図ることができるというメリットがあります。本資産運用会社は、これらのメリットを活用し、計画賃料の実現や空室期間およびフリーレント期間の短縮化を図ります。

デザイン性の高い受付セットや会議室等を事前に造り込み、テナントを募集

テナント側のメリット

初期費用・原状回復費用の抑制や、契約後短期間で業務が開始可能

×

本投資法人側のメリット

競合物件との差別化による物件認知度および早期成約率の向上

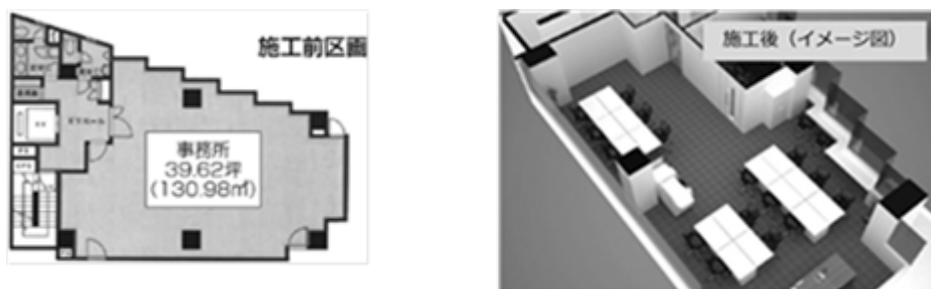
「いちごレイアウトオフィス」の事例

いちご芝公園ビル いちご神保町ビル

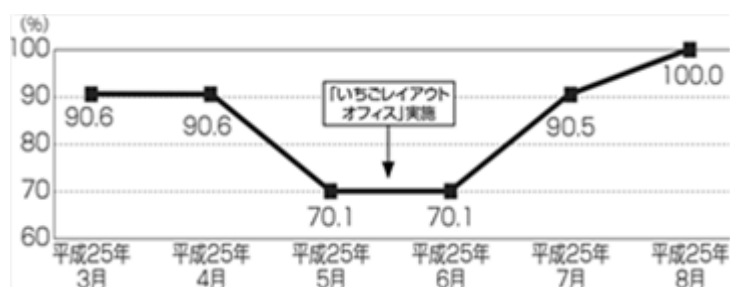
「いちごレイアウトオフィス」の事例として、第15期（平成25年4月期）および第18期（平成26年10月期）に内装工事を実施したいちご神保町ビルのほか、第16期（平成25年10月期）に内装工事を実施したいちご内神田ビルが挙げられます。

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

<レイアウトプロジェクトイメージ図(例:いちご内神田ビルの事例)>



<本施工前後のいちご内神田ビルの稼働率の推移>



(二) 「ハード面」および「ソフト面」における運用強化の実現

本投資法人は、いちごグループによる強力なスポンサーサポートを通じた「ハード面」および徹底した現場主義に基づいた「ソフト面」において、一層の運用強化の実現を図ります。

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

<環境・建築技術力を活用したバリューアップ事例(いちご銀座612ビルの例)>

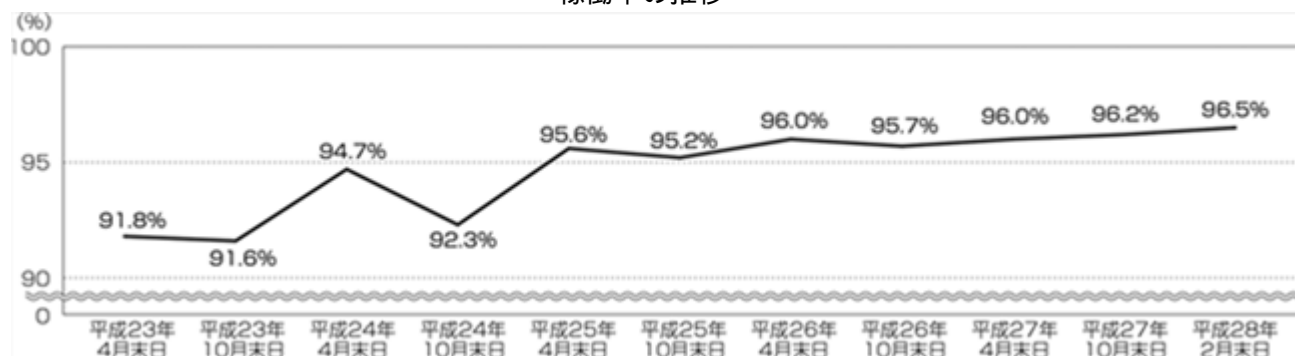


- b. 「ソフト面」 物件収益力の安定性および成長性向上のための「リーシング力」
 本投資法人は、徹底した現場主義に基づいた密なテナント・リレーションを構築し、また、「いちごレイアウトオフィス」をはじめとした独自のリーシング戦略を実行しています。また、本投資法人は、さらなる建物管理の質向上のため、いちごグループが制定した建物管理方針であるいちご建物管理方針に基づき、建物管理レベル標準化を推進しています。本投資法人のリーシング力については、前記「(八) 独自のリーシング戦略による稼働率向上(「いちごレイアウトオフィス」)」をご参照下さい。

稼働率の推移

本投資法人のポートフォリオにおける第15期末（平成25年4月末日）以降の各期末日時点の稼働率(注)は95%以上を維持しています。

< 稼働率の推移 >

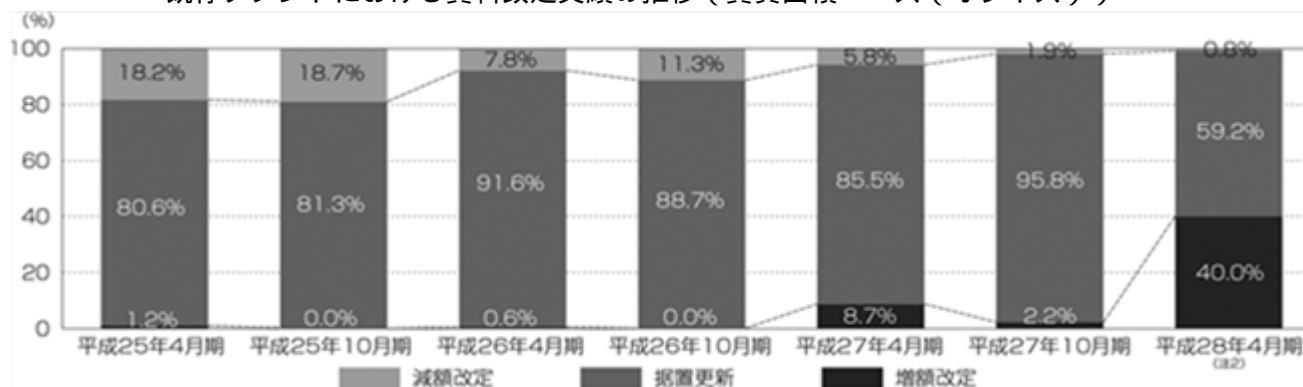


(注) 「稼働率」は、各時点の保有資産の賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。平成23年4月末日および平成23年10月末日の稼働率は、FCRと旧いちごリートのそれぞれの保有資産の賃貸可能面積および賃貸面積を合算して算出しています。

既存テナントにおける賃料改定実績の推移

本投資法人が保有するオフィスにおける第18期（平成26年10月期）以降の既存テナントにおける改定賃料は、直近において、増額傾向にあります。

< 既存テナントにおける賃料改定実績の推移（賃貸面積ベース（オフィス）） >



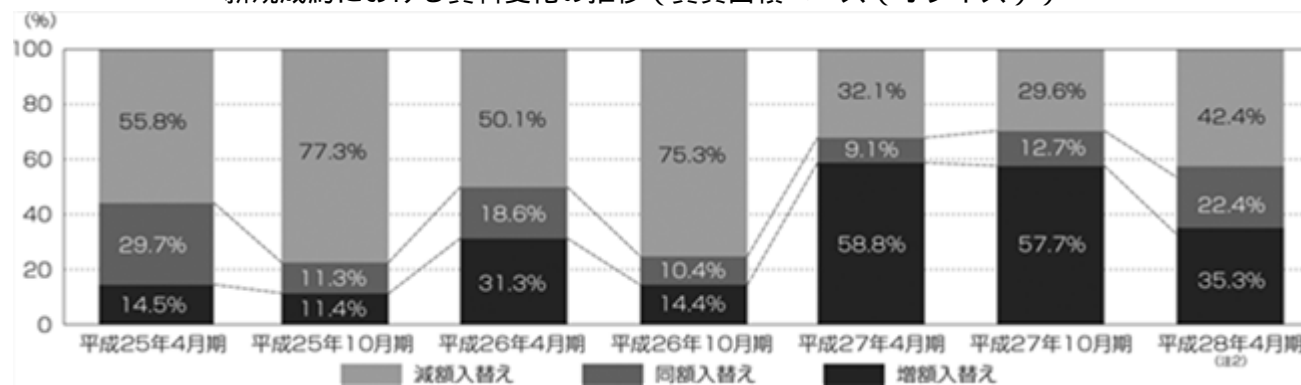
(注1) 本投資法人の保有資産のうち、オフィスを対象として、各期において更新時期が到来し、賃料更新の合意に至ったテナントとの間の各賃貸借契約に基づく賃料の増額、据置および減額の比率（賃貸面積ベース）の推移を記載しています。

(注2) 平成28年4月期は、平成28年3月31日までに契約締結しているテナントについての数値を記載しています。

新規成約における賃料増額への期待

本投資法人が保有するオフィスにおける新規成約にかかる入替賃料は、第19期（平成27年4月期）以降2期連続で増額傾向にあり、第21期（平成28年4月期）においては減額入替が増加しましたがその割合は半数未満であり、本投資法人は、保有物件のテナント入替に際して再び増額傾向に転じるものと期待しています。

< 新規成約における賃料変化の推移（賃貸面積ベース（オフィス）） >



(注1) 本投資法人の保有資産のうち、オフィスを対象として、各期において新規成約に至ったテナントとの間の各賃貸借契約に基づく賃料と当該成約区画の前テナントとの間の各賃貸借契約に基づく賃料とを比較し、増額、同額および減額の比率（賃貸面積ベース）の推移を記載しています。

(注2) 平成28年4月期は、平成28年3月31日までに契約締結しているテナントについての数値を記載しています。

(9) 低金利環境を活用した財務基盤強化

本投資法人は、低金利の金融環境下での資金調達を活用しながら、将来の状況の変化に柔軟に対応すべく、金利コストの低下、借入金利の固定比率上昇、借入期間の長期化等、金融コスト削減に積極的に取り組んでいます。

また、本投資法人は、積極的なLTVコントロールを行いつつ安定的な財務基盤を継続し、今後さらなる発行体格付向上および金融コストの低減を目指します。

外部成長実現のための本合併後4回の公募増資および新規借入れ等

本投資法人は、平成25年5月に本合併後初めてとなる公募増資を行い、新規取得資産の取得資金として90,000口の新投資口を発行し、54億円（発行価額の総額）の資金調達を行いました。併せて、平成25年6月に、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（以下「SMBCシンジケートローン（タームローン1）」といいます。）（3,700百万円）を新規に借りました。

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

その後、平成26年12月に本合併後3回目となる公募増資および同月に第三者割当増資を行い、新規取得資産の取得資金および借入金の返済資金として104,000口の新投資口を発行し、83億円（発行価額の総額）の資金調達を行いました。併せて、平成26年12月および平成27年1月に、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（以下「SMBCシンジケートローン（タームローン4.5.6.7）」といいます。）（14,000百万円）を新規に借りました。

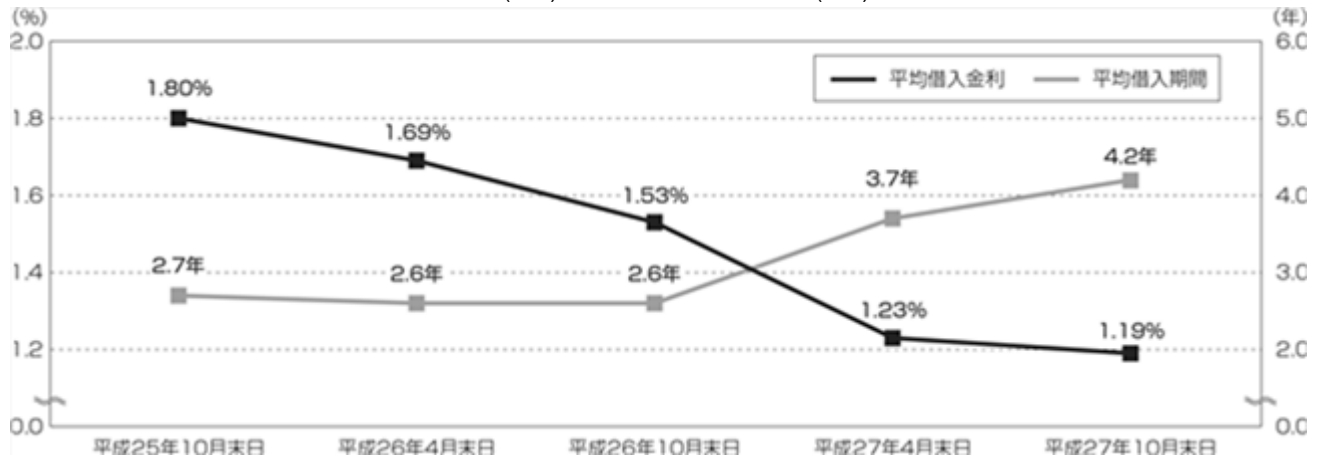
さらに、平成27年5月に本合併後4回目となる公募増資（前回公募増資）および同月に第三者割当増資を行い、246億円（発行価額の総額）の資金調達を行いました。併せて、平成27年5月に、株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローン（以下「SMBCシンジケートローン（タームローン2-A.2-B.2-C）」といいます。）（22,500百万円）を新規に借りました。

上記の継続的な調達資金により新規に物件取得できたことは、本投資法人の成長に大きく寄与するものと考えています。

着実な金利コスト低減および平均借入期間の長期化

本投資法人は、既存ローンの借換および新規借入れの都度、着実な金利コストの低減を実現し、平均借入期間の長期化を図ります。

< 平均借入金利(注1)および平均借入期間(注2)の推移 >



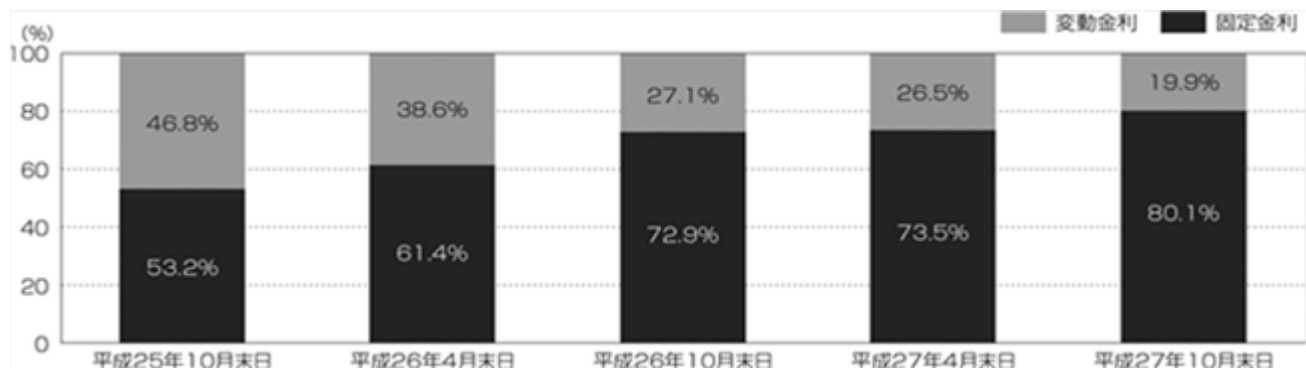
(注1) 「平均借入金利」は、当該時点における各借入金の借入金利（年利）を各借入金残高で加重平均して小数第3位を四捨五入して算出しています。

(注2) 「平均借入期間」は、当該時点における各借入金の残存年数を各借入金残高で加重平均して小数第2位を四捨五入しています。

金利変動リスクに備えた借入金利の固定化

本投資法人は、将来の金利上昇を視野に入れた金利リスクマネジメントを図り、金利の固定化を推進しており、平成27年10月末日時点での借入金利の固定比率は80.1%となっています。

< 借入金利の固定・変動比率(注)の推移 >



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

借入金利の固定比率 = (各時点の固定金利による借入金残高 + 各時点の金利スワップ契約を締結して実質固定金利化した変動金利による借入金残高) ÷ 当該各時点の総借入金残高

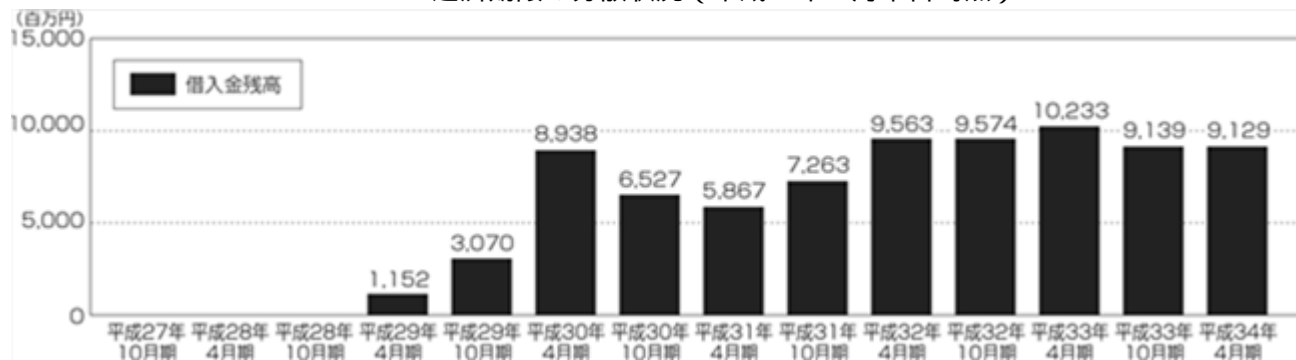
「借入金利の変動比率」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

借入金利の変動比率 = (各時点の変動金利による借入金残高 (ただし、金利スワップ契約を締結して実質固定金利化した借入金残高を除きます。)) ÷ 当該各時点の総借入金残高

将来の借換えに備えた返済期限の分散化

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

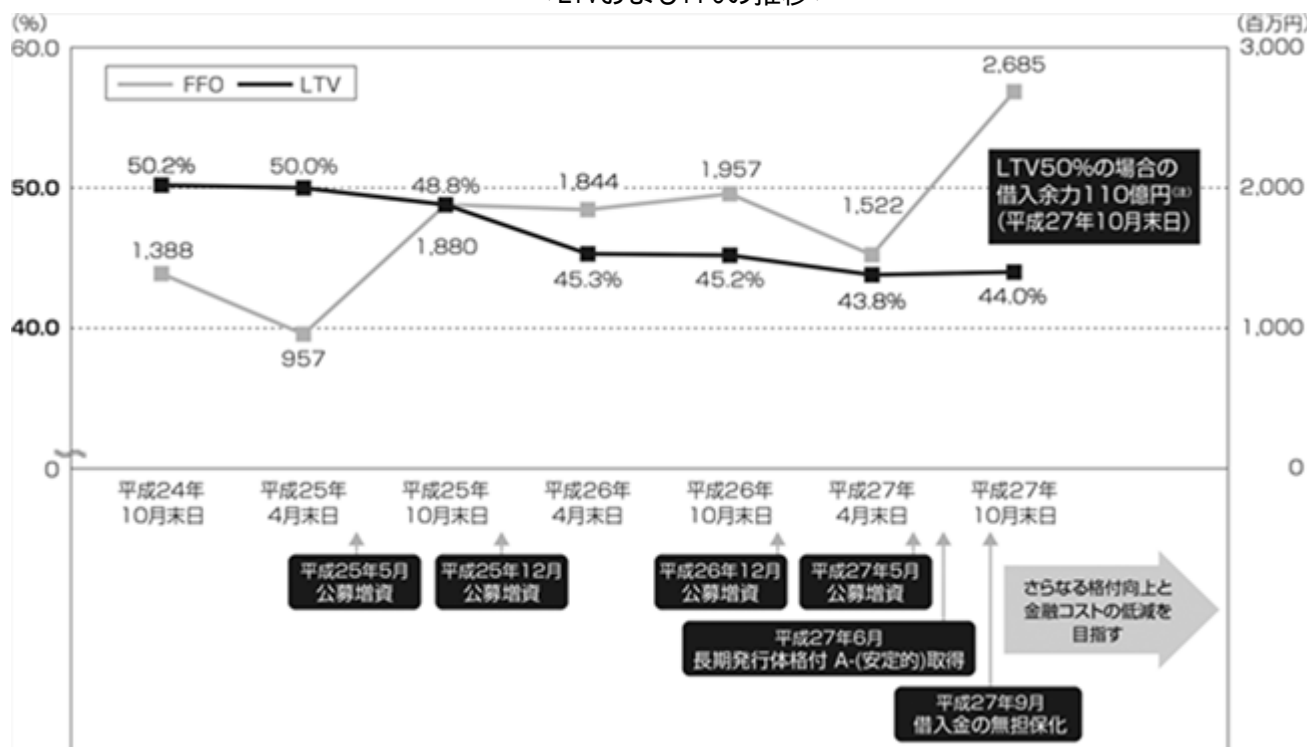
<返済期限の分散状況（平成27年10月末日時点）>



安定した借入比率（LTV(注1)）のコントロールおよびキャッシュフロー（FF0(注2)）の大幅拡大

本投資法人は、LTVを概ね40%から50%の範囲で維持することで、借入余力を安定させ、機動的な資産取得の実現を図っています。また、本投資法人のFF0は、平成27年4月末以降、大きく上昇しています。

<LTVおよびFF0の推移>



(注1) 「LTV」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

LTV = 有利子負債額 ÷ 総資産額

(注2) 「FF0」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

FF0 = 純利益 + 減価償却費 + 減損損失 + 不動産売却損 - 不動産売却益

(注3) 「LTV50%の場合の借入余力」（平成27年10月末日）は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

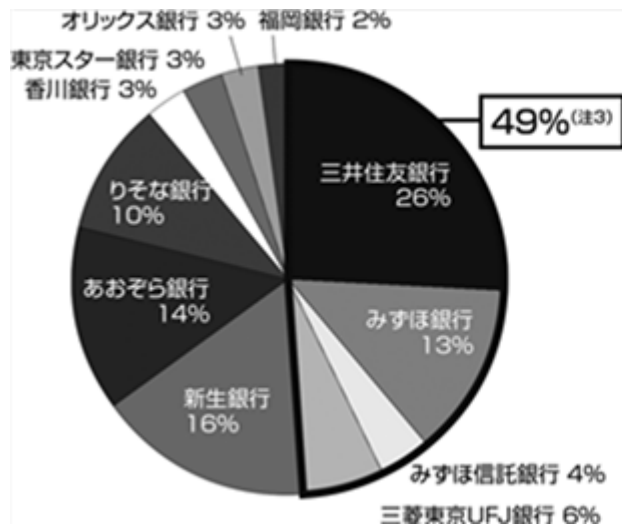
LTV50%の場合の借入余力 = 平成27年10月末日の総資産額 × (50.0% - 平成27年10月末日のLTV)

メガバンクを中心としたレンダーフォーメーションの構築

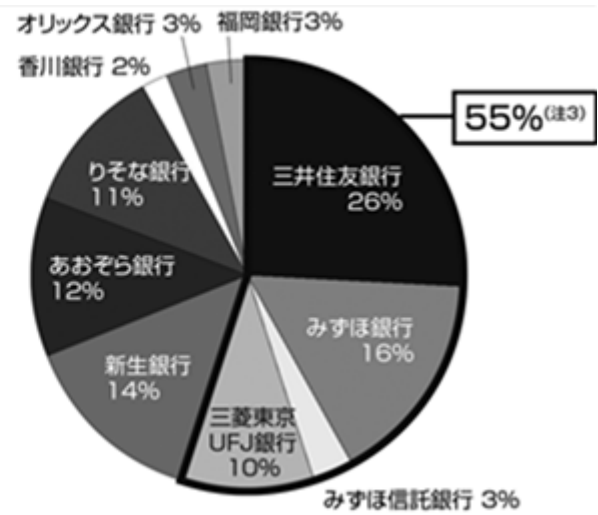
本投資法人は、メガバンクを中心としたさらなるレンダーフォーメーション（借入先の構成）の強化を着実に実現してきています。

< 借入先の分散状況 >

平成27年4月末日時点



平成28年3月末日時点



(注1) グラフ内の金融機関の名称は略称を使用しています。

(注2) 借入金残高ベースの割合を小数第1位を四捨五入して記載しています。

(注3) 黒枠内はメガバンクおよびメガバンクグループに属する銀行（三井住友銀行、みずほ銀行、みずほ信託銀行および三菱東京UFJ銀行）に対する借入金残高の割合を表しています。

借入金一覧（平成28年3月末日時点）

ローン名称	借入先	借入金残高 (百万円)	借入金利 (注2)	借入日	返済期日
SMBC シンジケートローン (タームローン2)	株式会社三井住友銀行	248	1.91% (固定)	平成24年5月9日	平成29年4月30日
	みずほ信託銀行株式会社	248			
	株式会社あおぞら銀行	165			
	株式会社新生銀行	165			
	株式会社りそな銀行	82			
SMBC シンジケートローン (タームローン4)	株式会社三井住友銀行	2,292	1.64% (固定)	平成25年1月31日	平成29年10月31日
	みずほ信託銀行株式会社	286			
	株式会社りそな銀行	573			
シンジケートローン	株式会社りそな銀行	1,000	1.07% (変動)	平成26年4月30日	平成31年4月30日
	株式会社福岡銀行	1,000			
SMBC シンジケートローン (タームローン1)	株式会社三井住友銀行	1,760	1.79% (固定)	平成25年6月3日	平成30年5月31日
	株式会社あおぞら銀行	195			
	株式会社新生銀行	978			
	株式会社りそな銀行	684			
SMBC シンジケートローン (タームローン2)	株式会社三井住友銀行	1,569	1.46% (変動) (注3)	平成25年12月10日	平成30年11月30日
	株式会社みずほ銀行	784			
	株式会社あおぞら銀行	1,078			
	株式会社新生銀行	490			
SMBC シンジケートローン (タームローン3)	株式会社三井住友銀行	1,482	1.07% (変動) (注3)	平成26年8月1日	平成31年7月31日
	株式会社みずほ銀行	1,284			
	株式会社あおぞら銀行	889			
	株式会社新生銀行	889			
	株式会社りそな銀行	889			
	株式会社香川銀行	494			
	オリックス銀行株式会社	494			
SMBC シンジケートローン (タームローン4)	株式会社三井住友銀行	1,235	1.26% (変動) (注3)	平成26年12月10日	平成32年12月10日
	株式会社みずほ銀行	1,236			
	株式会社あおぞら銀行	791			
	株式会社新生銀行	791			
	株式会社りそな銀行	593			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	791			
SMBC シンジケートローン (タームローン5)	株式会社三井住友銀行	197	0.77% (変動)	平成26年12月15日	平成30年6月15日
	株式会社みずほ銀行	247			
	株式会社あおぞら銀行	197			
	株式会社新生銀行	197			
	株式会社りそな銀行	148			
	株式会社香川銀行	148			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	197			
	オリックス銀行株式会社	148			

ローン名称	借入先	借入金残高 (百万円)	借入金利 (注2)	借入日	返済期日
SMBC シンジケートローン (タームローン6)	株式会社三井住友銀行	1,235	1.03% (変動) (注3)	平成26年12月15日	平成31年12月16日
	株式会社みずほ銀行	1,236			
	株式会社あおぞら銀行	791			
	株式会社新生銀行	791			
	株式会社りそな銀行	593			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	791			
SMBC シンジケートローン (タームローン7)	株式会社三井住友銀行	346	0.77% (変動)	平成27年1月9日	平成30年6月15日
	株式会社みずほ銀行	247			
	株式会社あおぞら銀行	197			
	株式会社新生銀行	197			
	株式会社りそな銀行	148			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	197			
	オリックス銀行株式会社	148			
シンジケートローン	株式会社あおぞら銀行	2,127	1.14% (変動) (注3)	平成27年2月27日	平成32年8月31日
	株式会社新生銀行	1,998			
	オリックス銀行株式会社	400			
SMBC シンジケートローン (タームローン5)	株式会社三井住友銀行	1,358	0.82% (変動)	平成27年4月30日	平成30年4月30日
	みずほ信託銀行株式会社	1,358			
	株式会社あおぞら銀行	905			
	株式会社新生銀行	905			
	株式会社りそな銀行	450			
SMBC シンジケートローン (タームローン1-A)	株式会社三井住友銀行	814	1.14% (変動) (注3)	平成27年4月30日	平成31年11月30日
	株式会社みずほ銀行	738			
	株式会社新生銀行	776			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	665			
SMBC シンジケートローン (タームローン1-B)	株式会社三井住友銀行	1,381	1.18% (変動) (注3)	平成27年4月30日	平成32年5月31日
	株式会社みずほ銀行	1,258			
	株式会社新生銀行	1,320			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,132			
SMBC シンジケートローン (タームローン2-A)	株式会社三井住友銀行	850	0.77% (変動)	平成27年5月7日	平成29年11月7日
	株式会社みずほ銀行	850			
	株式会社あおぞら銀行	257			
	株式会社新生銀行	337			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	710			
	株式会社りそな銀行	595			
	株式会社福岡銀行	195			
	オリックス銀行株式会社	195			
SMBC シンジケートローン (タームローン2-B)	株式会社三井住友銀行	1,971	1.27% (変動) (注3)	平成27年5月7日	平成33年5月7日
	株式会社みずほ銀行	1,971			
	株式会社あおぞら銀行	595			
	株式会社新生銀行	778			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,641			
	株式会社りそな銀行	1,375			
	株式会社福岡銀行	451			
	オリックス銀行株式会社	451			

ローン名称	借入先	借入金残高 (百万円)	借入金利 (注2)	借入日	返済期日
SMBC シンジケートローン (タームローン2-C)	株式会社三井住友銀行	1,971	1.34% (変動) (注3)	平成27年5月7日	平成33年11月7日
	株式会社みずほ銀行	1,971			
	株式会社あおぞら銀行	595			
	株式会社新生銀行	780			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,641			
	株式会社りそな銀行	1,373			
	株式会社福岡銀行	451			
	オリックス銀行株式会社	451			
シンジケートローン -A	株式会社三井住友銀行	1,599	0.98% (変動) (注3)	平成27年9月30日	平成33年3月31日
	みずほ信託銀行株式会社	288			
	株式会社りそな銀行	577			
	株式会社あおぞら銀行	577			
	株式会社みずほ銀行	1,077			
	オリックス銀行株式会社	288			
	株式会社三菱東京UFJ銀行	499			
シンジケートローン -B	株式会社香川銀行	1,316	0.67% (変動)	平成27年9月30日	平成32年3月31日
タームローン	株式会社三井住友銀行	899	0.62% (変動)	平成27年9月30日	平成31年9月30日
合計/平均		81,053	1.17% (注4)	-	-

(注1) SMBCシンジケートローン（タームローン2）は平成28年4月14日付で期限前弁済を行い借入残高が0円となっております。また、SMBCシンジケートローン（タームローン4）は平成28年4月14日付で650百万円、平成28年4月28日付で870百万円の一部期限前弁済を行っております。

(注2) 借入金利については、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(注3) 借入金利については、金利スワップ契約締結により実質的に固定化されています。

(注4) 平均借入金額に基づき加重平均した数値を記載しています。

2 投資対象

(1) 本取得資産の概要

本投資法人は、第22期（平成28年10月期）において、メガバンク等からの借入金および自己資金（第21期譲渡資産の譲渡による譲渡代金を含みます。）によって、後記「(2) 個別信託不動産等の内容 第22期取得資産」に記載する不動産を信託財産とする信託受益権（以下「第22期取得資産」といいます。）を取得し、また、本募集の対象となる本投資口の発行により調達する手取金、メガバンク等からの借入金および自己資金によって、後記「(2) 個別信託不動産等の内容 取得予定資産」に記載する取得予定資産を取得することを予定しています。かかる本取得資産の信託財産となる信託不動産は以下のとおりです。

なお、本投資法人は、通常の投資活動の一環として本書に記載されている以外の資産を追加取得することがあります。

本投資法人は、第22期取得資産については、平成28年4月8日に信託受益権売買契約を締結し、平成28年5月9日にその取得を完了します。また、取得予定資産のすべてについては、平成28年5月9日に信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）をそれぞれ締結しており、売主との間で、各信託受益権の譲渡について合意しています。

物件番号 / 物件名称		売主	取得（予定） 価格 （百万円）	NOI 利回り （%）
0-72	第22期 取得資産	いちご渋谷イーストビル	1,350	4.6
0-73		いちご人形町ビル	1,450	5.2
0-74		いちご西本町ビル	2,190	6.2
0-75		いちご博多ビル	1,380	6.0
0-76		錦ファーストビル	2,000	5.8
0-77	取得予定 資産	いちご池之端ビル	5,130	5.1
0-78		いちご池袋イーストビル	3,010	5.0
0-79		いちご元麻布ビル	1,890	4.3
0-80		いちご大塚ビル	2,740	5.3
0-81		いちご名古屋ビル	3,420	5.5
0-82		いちご伏見ビル	2,340	5.7
0-83		いちご錦ビル	1,330	5.4
0-84		いちご南森町ビル	1,040	5.8

取得予定資産に係る各売買契約においては、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達（増資、借入れ等を含みますがこれに限られません。）を完了できたことが、本投資法人の義務履行の条件とされており、かかる条件が充足されない場合には一般的に違約金等の支払義務は発生しません。

取得予定資産の売主である、合同会社池之端ホールディングスおよび合同会社元麻布ホールディングスは、いちごグループの特別目的会社であり、資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」に該当します。

利益相反の可能性のある行為に対する十分な対応を取るため、これらの取得予定資産の取得については、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会の承認を得た上で、本投資法人の役員会の承認に基づく同意を得、本資産運用会社の投資運用委員会の承認決議を得ています。また、本投資法人は、大和不動産鑑定株式会社または株式会社谷澤総合鑑定所作成の鑑定評価書に記載された平成28年3月1日時点の不動産鑑定評価額以下の価額にてこれらの取得予定資産を取得することを決定しています。さらに、上記鑑定評価額が妥当であるかを確認するた

め、資産取得意思決定前に、セカンド・オピニオン(当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。)を株式会社中央不動産鑑定所から取得しています。

また、第22期取得資産に係る各信託受益権売買契約は、フォワード・コミットメントに該当します。なお、第22期取得資産に係る各信託受益権売買契約には、本投資法人または売主に売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は催告の上、売買契約を解除し、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。ただし、本投資法人の代金支払い義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、売買代金の支払い義務が生じないことから、本投資法人の財務および分配金等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(2) 個別信託不動産等の内容

本取得資産の概要は、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」および「取得予定価格」は、各信託受益権の売買契約に定める売買金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しています。
- ・「取得日」は、本投資法人による信託受益権の取得日を記載しています。
- ・「取得予定日」は、各信託受益権の売買契約に記載された取得予定日を記載していますが、かかる取得予定日は、本投資法人および売主の間の合意により変更されることがあります。
- ・「所在地」は、住居表示（住居表示が実施されていない場合は、地番）を記載しています。
- ・「アクセス」は、本資産運用会社が算出した各駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）または鑑定評価書に記載された時間を記載しています。
- ・土地および建物の「所有形態」には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法（昭和25年法律201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の建ぺい率の指定を受けている場合には、該当する複数の建ぺい率を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率を記載しています。
- ・建物の「用途」は、登記簿上表示されている種類を記載しています。
- ・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、CB造：コンクリートブロック造、F：階、B：地下
- ・建物の「建築時期」は、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。
- ・「信託受託者」は、信託受託者または信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「鑑定評価会社」は、鑑定評価書の作成者を記載しています。
- ・「PM会社」は、信託不動産についてPM業務を委託しているPM会社または取得予定日時点で委託を予定しているPM会社を記載しています。
- ・「ML会社」は、信託不動産についてML契約を締結しているML会社または取得予定日時点で締結を予定しているML会社を記載しています。
- ・「ML種別」は、エンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をML会社が支払うML契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・「特記事項」は、信託不動産の権利関係や利用等および評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。なお、特記事項は原則として、平成28年4月22日時点で記載しています。
- ・「立地特性」および「物件特性」には、鑑定評価書、建物状況調査報告書および信託不動産の建築主がウェブサイト等で公表している情報等を参考にした、本資産運用会社の判断を記載しています。

第22期取得資産

0-72 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	
取得日	平成28年5月9日	
所在地	東京都渋谷区東一丁目3番10号	
アクセス	JR山手線他「渋谷」駅 徒歩約9分	
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	昭和60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、樹木の一部およ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およ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。	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 渋谷エリアは、渋谷駅北西の道玄坂、宇田川町、神南に広がるアパレル店舗や飲食店舗が集積する商業系エリアと、明治通りや六本木通り等の幹線道路とその背後地にオフィスビルが建ち並ぶ業務系エリアに大別され、店舗では若年層向けの店舗が多く、企業ではIT企業が多い傾向にあります。 2. 近年では、商業・業務複合型の大規模ビルの再開発が続いており、現在も「駅街区再開発計画」、「道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業」、「渋谷駅南街区プロジェクト」、「渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業」等の再開発事業が進行中であり、今後も駅周辺の繁华性は高まっていくものと考えています。 	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> 1. JR山手線他「渋谷」駅から徒歩約9分に位置する中規模オフィスビルです。 2. 基準階の貸室は約58坪で、個別空調、OAフロア等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えています。 3. 1階店舗にはコンビニエンスストア、2階以上の上層階には情報通信業等のテナントが入居しています。 	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご渋谷イーストビル
鑑定評価額	1,450,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,450,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	1,480,000,000円	
運営収益	81,654,486円	
可能総収益	85,651,377円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	3,996,891円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	20,023,786円	
維持管理費	3,324,021円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	6,498,086円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,100,000円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	1,621,306円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	520,309円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	5,796,700円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	81,710円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	81,654円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	61,630,700円	
一時金の運用益	1,319,437円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	5,075,000円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	57,875,137円	
還元利回り	3.9%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,430,000,000円	
割引率	4.0%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	1,410,000,000円	
土地比率	95.4%	
建物比率	4.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0-73 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	
取得日	平成28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	
アクセス	都営地下鉄浅草線、東京メトロ日比谷線「人形町」駅 徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅 徒歩約4分	
土地	所有形態	所有権
	面積	318.89m ²
	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	SRC造 11F
	構造・階数	2,122.71m ²
	建築時期	昭和59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	株式会社第一ビルディング	
ML会社	-	
ML種別	-	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 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）および南側隣地（地番7番8および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。当該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およ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および7番9）の境界上に、所有者不明のV型側溝、集水枡およびコンクリート製マンホールが存在しています。 	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 人形町エリアは、「東京」駅から約1.5kmに位置し、地下鉄各線利用により、都内各所へのアクセスも良好なエリアです。 2. 都心の中心的なオフィスエリアである日本橋エリアに隣接し、相対的に割安な賃料水準を背景に、主に上位エリアの需要補完的な役割を果たしています。 	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都営地下鉄浅草線、東京メトロ日比谷線「人形町」駅、および東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩約4分に位置する中規模オフィスビルです。 2. 基準階の貸室は約60坪で、個別空調、0Aフロア、エレベーター2基等のスペックを備えており、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えています。 	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご人形町ビル
鑑定評価額	1,530,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,530,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	1,610,000,000円	
運営収益	105,126,845円	
可能総収益	110,489,310円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	5,362,465円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	29,167,012円	
維持管理費	6,878,222円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	8,343,028円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	3,410,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	2,445,150円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	711,805円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	7,134,400円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	139,280円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	105,127円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	75,959,833円	
一時金の運用益	1,560,571円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	8,370,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	69,150,404円	
還元利回り	4.3%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,490,000,000円	
割引率	4.4%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	1,470,000,000円	
土地比率	95.1%	
建物比率	4.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0-74 いちご西本町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権			
取得価格	2,190百万円			
取得日	平成28年5月9日			
所在地	大阪府大阪市西区阿波座二丁目2番18号			
アクセス	大阪市営地下鉄中央線・千日前線「阿波座」駅 徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権		
	面積	1,081.64㎡		
	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	管理人室
	延床面積	8,403.09㎡	44.77㎡	4.48㎡
	構造・階数	SRC造14F	S造1F	CB造1F
	建築時期	平成2年10月22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	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ			
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	<p>1. 本物件に設置された雨桶の一部が南側隣地(地番15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、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等内容を覚書が存在します。</p> <p>2. 本物件に設置された門扉およびコンクリートの一部が東側隣地(地番16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、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等内容を覚書が存在します。</p> <p>3. テナント1社(賃貸面積:78.00㎡)から、平成28年3月31日付で賃貸借契約を終了する旨の平成27年9月30日付解約通知書を受領しています。なお、当該解約通知を反映した場合、稼働率は92.8%となります。</p>			
立地特性	<p>1. 西本町エリアは、大阪市営地下鉄中央線・千日前線「阿波座」駅および四つ橋線「本町」駅を中心とした中高層のオフィスビル、店舗等が集積するエリアです。</p> <p>2. 大阪市営地下鉄中央線・千日前線「阿波座」駅は地下鉄2線が利用可能であり、また徒歩圏内にある大阪市営地下鉄四つ橋線「本町」駅は大阪市営地下鉄御堂筋線「本町」駅と一体となっており、交通利便性が高く、梅田エリアをはじめとして市内主要ビジネスエリアへのアクセスが良好です。</p>			
物件特性	<p>1. 大阪市営地下鉄中央線・千日前線「阿波座」駅から徒歩約4分に位置し、中央大通沿いに立地する中規模オフィスビルです。</p> <p>2. 基準階の貸室は約162坪であり、テナントニーズに合わせて分割対応が可能となっています。また、共用部分についても平成26年2月に改修工事が実施されています。</p>			

(注) 平成28年3月25日付で、新規テナント1社との間で、平成28年4月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書(賃貸面積:78.00㎡)を締結しています。なお、当該新規賃貸借契約を反映した場合、稼働率は、94.1%となります。

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご西本町ビル
鑑定評価額	2,290,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	2,290,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,330,000,000円	
運営収益	224,887,740円	
可能総収益	236,658,832円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	11,771,092円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	89,637,658円	
維持管理費	22,332,800円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	33,499,260円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	4,156,000円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	4,924,842円	現行の料率を参考に、賃料収入等の2.5%相当額と査定
テナント募集費用等	1,457,113円	想定入替えを査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	22,049,800円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	543,180円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	674,663円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	135,250,082円	
一時金の運用益	2,652,025円	運用利回りを2.0%と査定
資本的支出	19,106,333円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	118,795,774円	
還元利回り	5.1%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,270,000,000円	
割引率	4.9%	類似不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性を勘案して査定
積算価格	2,680,000,000円	
土地比率	66.4%	
建物比率	33.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0-75 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	
取得日	平成28年5月9日	
所在地	福岡県福岡市博多区祇園町1番28号	
アクセス	福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅 徒歩約1分	
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	平成元年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	<p>1. 本件土地の南西側部分（地番79番、82番および84番1）には、南西側隣地（地番80番、81番および84番2）および南東側隣地（地番49番1および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。</p> <p>2. テナント3社（賃貸面積合計：245.49㎡）から、以下のとおりの各解約通知書を受領しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ テナント1社（賃貸面積：47.57㎡）から、平成28年7月4日付で賃貸借契約を終了する旨の平成28年1月4日付解約通知書 ・ テナント1社（賃貸面積：146.45㎡）から、平成28年7月31日付で賃貸借契約を終了する旨の平成28年1月27日付解約通知書 ・ テナント1社（賃貸面積：51.47㎡）から、平成28年10月12日付で賃貸借契約を終了する旨の平成28年4月12日付解約通知書 <p>なお、当該テナント3社の解約通知を反映した場合、稼働率は89.9%となる見込みです。</p>	
立地特性	<p>1. 「博多駅前」エリアはJR各線、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅の西側に広がる商業地域であり、九州の玄関にふさわしく、大通り沿いに築年を経た大型ビルが建ち並び、福岡市内では天神地区と並ぶビジネスエリアです。</p> <p>2. 近隣地域は、「国体道路」沿道を中心としてオフィスビル、店舗付オフィスビル等が立ち並ぶエリアで、周辺には「キャナルシティ」を中心として店舗ビル等も多く、テナントからの需要は底堅いと考えられます。</p>	
物件特性	<p>1. 福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩約1分、「博多」駅についても徒歩圏内であることから天神、博多中心部への接近性および交通利便性については良好な中規模オフィスビルです。</p> <p>2. 外壁はアルミカーテンウォールを採用し、基準階の貸室は約88坪で、天井高2,500mm、個別空調、36台分の機械式駐車場のスペックを備えており、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えています。</p>	

鑑定評価書の概要

物件名称	いちご博多ビル
鑑定評価額	1,410,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,410,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	1,480,000,000円	
運営収益	115,955,673円	
可能総収益	122,515,130円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	6,559,457円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	32,522,597円	
維持管理費	7,918,700円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	9,678,372円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,474,333円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	2,110,149円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	872,312円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	8,086,204円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	222,970円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	1,159,557円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	83,433,076円	
一時金の運用益	1,644,832円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	8,236,000円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	76,841,908円	
還元利回り	5.2%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,380,000,000円	
割引率	5.0%	類似不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	1,590,000,000円	
土地比率	81.3%	
建物比率	18.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0-76 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	
取得日	平成28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	
アクセス	名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅 徒歩約6分	
土地	所有形態	所有権
	面積	947.10m ²
	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	5,740.45m ²
	構造・階数	SRC造 B1F/7F
	建築時期	昭和59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	株式会社第一ビルディング	
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。	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> 伏見エリアは、名古屋市の二大商業集積地である「名駅」地区と「栄」地区の中間に位置し、これらに次ぐオフィスエリアとして認識され、オフィスビルや金融機関等が建ち並ぶ古くからの業務的性格の強い商業地域です。 主なテナント需要は、首都圏や関西圏に本社を有する大企業の営業所や、東海圏を拠点とする大企業の本社等としての需要が見受けられるエリアです。 	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> 名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩約6分に立地する中規模オフィスビルです。 基準階の貸室は約180坪であり、伏見エリアにおいては比較的まとまった床面積の確保が可能なオフィスビルとなっています。また、貸室の天井高2,500mm、個別空調、0Aフロア等のスペックを備え、共用部分についても随時更新が実施されていることから、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えています。 東証1部上場企業の子会社の電気通信事業会社が本社として一棟借りりで入居しています。 	

鑑定評価書の概要	
物件名称	錦ファーストビル
鑑定評価額	2,050,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	2,050,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,080,000,000円	
運営収益	156,725,723円	
可能総収益	161,746,856円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	5,021,133円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	40,342,312円	
維持管理費	6,957,900円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	15,180,912円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,191,083円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	1,560,000円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	940,557円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	11,617,500円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	327,060円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	1,567,300円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	116,383,411円	
一時金の運用益	1,763,694円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	14,390,167円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	103,756,938円	
還元利回り	5.0%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,040,000,000円	
割引率	4.8%	類似不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	1,700,000,000円	
土地比率	79.3%	
建物比率	20.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

取得予定資産

0-77 いちご池之端ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	5,130百万円	
取得予定日	平成28年5月24日	
所在地	東京都台東区池之端一丁目2番18号	
アクセス	東京メトロ千代田線「湯島」駅 徒歩約3分 東京メトロ銀座線「上野広小路」駅 徒歩約7分	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,120.22㎡
	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	事務所、研修所
	延床面積	7,774.41㎡
	構造・階数	SRC造 B1F/8F
	建築時期	平成3年6月27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	清水総合開発株式会社（予定）	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人（予定）	
ML種別	パス・スルー（予定）	
特記事項	本物件に設置された非常扉の支柱の一部、コンクリート土留御影タイル板およびコンクリート基礎が南側隣地（地番110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、今後、越境箇所を改修等する場合は、越境を解消すること等を内容とする覚書が存在します。	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> 池之端エリアは、台東区の南西端部に位置し、中心的なオフィス街である千代田区、教育文化施設が集積する文京区に隣接し、地下鉄利用により都心各所へのアクセスが良好なエリアです。 都内有数のターミナル駅であるJR各線「上野」駅へも徒歩圏内であるため、オフィスエリアとしては、地元中小企業および上位エリアである千代田区各所のビジネスエリアや上野エリアの補完需要が期待できます。 	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> 東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩約3分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅から徒歩約7分、不忍通り沿いに立地する中規模オフィスビルです。 基準階の貸室は約200坪超で、天井高2,500mm、個別空調、0Aフロア等のスペックを備えており、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えています。 大手企業の子会社のほか、情報通信業、特殊法人、医療法人等、様々な業種のテナントが入居しています。 	

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

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご池之端ビル
鑑定評価額	5,220,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	5,220,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	5,440,000,000円	
運営収益	344,500,992円	
可能総収益	363,481,344円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	18,980,352円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	80,945,142円	
維持管理費	16,974,336円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	19,748,352円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	11,200,000円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	4,630,705円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	2,525,378円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	25,014,900円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	506,970円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	344,501円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	263,555,850円	
一時金の運用益	2,786,696円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	26,880,000円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	239,462,546円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	5,130,000,000円	
割引率	4.5%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	4,990,000,000円	
土地比率	86.0%	
建物比率	14.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0-78 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	
取得予定価格	3,010百万円	
取得予定日	平成28年5月24日	
所在地	東京都豊島区東池袋二丁目23番2号	
アクセス	東京メトロ有楽町線「東池袋」駅 徒歩約9分 JR山手線「大塚」駅 徒歩約9分 JR山手線他「池袋」駅 徒歩約12分	
土地	所有形態	所有権
	面積	744.66m ²
	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	3,837.35m ²
	構造・階数	SRC/RC造 8F
	建築時期	平成5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(予定)	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人(予定)	
ML種別	パス・スルー(予定)	
特記事項	該当事項はありません。	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> 東池袋エリアは、JR山手線・埼京線、東京メトロ丸ノ内線・副都心線・有楽町線、西武池袋線、東武東上線など複数路線が乗り入れるターミナル駅である「池袋」駅の東方に形成されているエリアです。 「池袋」駅周辺エリアに比べると繁華性は劣るものの、視認性に優れ、首都高速道路等幹線道路へのアクセスが良好であることから一定数のオフィスビルの集積が認められるエリアです。 	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> 東京メトロ有楽町線「東池袋」駅、およびJR山手線「大塚」駅から徒歩約9分、JR山手線他「池袋」駅から徒歩約12分、春日通り沿いに立地する中規模オフィスビルです。 基準階の貸室は約140坪で、テナントニーズに合わせて分割対応が可能となっています。また、天井高2,600mm、個別空調、OAフロア等のスペックを備え、同一需給圏内において中上位の競争力を有するものと考えています。 1階店舗はスーパーマーケットが入居し、2階以上の基準階はコンサルタント業、情報通信業等のテナントが入居しています。 	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご池袋イーストビル
鑑定評価額	3,110,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,110,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,210,000,000円	
運営収益	199,193,527円	
可能総収益	211,891,081円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	12,697,554円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	49,545,717円	
維持管理費	10,291,743円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	19,573,024円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	4,440,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	2,123,646円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	1,232,810円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	11,434,900円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	250,400円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	199,194円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	149,647,810円	
一時金の運用益	2,720,259円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	11,100,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	141,268,069円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,070,000,000円	
割引率	4.5%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	3,050,000,000円	
土地比率	85.7%	
建物比率	14.3%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0-79 いちご元麻布ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,890百万円	
取得予定日	平成28年5月24日	
所在地	東京都港区元麻布三丁目4番26号	
アクセス	東京メトロ日比谷線「広尾」駅 徒歩約9分	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,022.12m ²
	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	1,503.03m ²
	構造・階数	RC造 B1F/2F
	建築時期	平成4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（予定）	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人（予定）	
ML種別	パス・スルー（予定）	
特記事項	<p>1. 本件土地の東側の一部（約105m²）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、当該所有者が、境界付近に存する万年堀に付属する出入り口および当該道路を使用していないこと、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。</p> <p>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。</p>	
立地特性	<p>1. 麻布エリアは、港区の西部に位置しており、「3Aエリア（麻布、青山、赤坂）」の一つに数えられ、相応の規模を有する住宅、高級マンション等が建ち並び優良な住宅街が形成されているほか、大使館・大使公邸等の主要外交施設が立地する国際色豊かなエリアとなっています。</p> <p>2. オフィスとしても、外資系企業、デザイン・マスコミ関連、IT関連業種のほか、高い防災安全性を重視する企業に対しても高い訴求力を有するエリアと考えています。</p>	
物件特性	<p>1. 本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約9分、六本木、麻布十番エリアへ徒歩圏に位置する中規模オフィスビルです。</p> <p>2. 基準階の貸室は約170坪で天井高2,700mmを確保し、建物外部の仕上げはコンクリート打放しとなっています。</p> <p>3. プライダル関連業、情報通信業、デザイン事務所等のテナントが入居しています。</p>	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご元麻布ビル
鑑定評価額	1,940,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,940,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,010,000,000円	
運営収益	107,654,018円	
可能総収益	113,446,335円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	5,792,317円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	27,138,208円	
維持管理費	3,622,811円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	6,607,241円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,580,000円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	2,363,551円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	700,091円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	11,054,200円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	102,660円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	107,654円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	80,515,810円	
一時金の運用益	1,603,407円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	5,805,000円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	76,314,217円	
還元利回り	3.8%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,910,000,000円	
割引率	3.9%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.0%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	1,860,000,000円	
土地比率	95.1%	
建物比率	4.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0-80 いちご大塚ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,740百万円	
取得予定日	平成28年5月24日	
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目46番3号	
アクセス	JR山手線「大塚」駅 徒歩約4分 東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅 徒歩約6分	
土地	所有形態	所有権
	面積	976.82m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	4,573.06m ²
	構造・階数	SRC造 8F
	建築時期	平成元年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（予定）	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人（予定）	
ML種別	パス・スルー（予定）	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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および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。 2. 定期検査報告書において、予備電源への切替えおよび器具の点灯の状況、予備電源の性能ならびに照度の状況について要是正との指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。 3. テナント1社（賃貸面積：135.60m²）から、平成28年4月30日付で賃貸借契約を終了する旨の平成27年10月29日付解約通知書を受領しています（注）。なお、当該解約通知を反映した場合、稼働率は96.3%となります。 	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 南大塚エリアは、豊島区の南東端部に位置し、「大塚」駅周辺に駅ビルやホテル等の商業施設、商店街といった商業地域が存しています。近隣地域は、駅接近性に優れることから、南大塚エリア内ではオフィスビルが比較的多く見られる地域です。 2. JR山手線、東京メトロ丸ノ内線、都電荒川線が利用可能であり、JR山手線「大塚」駅は、ターミナル駅である「池袋」駅まで1駅であるため、都心部へのアクセスは良好です。 	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> 1. JR山手線「大塚」駅から徒歩約4分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩約6分に立地する中規模オフィスビルです。 2. 基準階の貸室は約180坪、天井高2,600mmを確保しており、周辺のオフィスビルに比べて、規模が大きく、形状も良好なことから、将来にわたり安定的な収益獲得が見込まれると考えています。 	

(注) 平成28年1月29日付で、既存テナント1社（既存賃貸面積：126.53m²）との間で、当該解約区画と既存貸借区画を含む区画を対象として、平成28年5月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（増床後賃貸面積：426.14m²）を再締結しています。また、当該解約区画については、平成28年5月1日付で賃貸可能面積の変更を行っているため、本物件の賃貸可能面積は3,679.70m²となります。なお、当該賃貸借契約を反映した場合、稼働率は100.0%となります。

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご大塚ビル
鑑定評価額	2,820,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	2,820,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,930,000,000円	
運営収益	194,167,083円	
可能総収益	207,582,193円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	13,415,110円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	50,083,096円	
維持管理費	8,301,403円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	16,293,712円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	6,660,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PMフィー	3,345,305円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	1,255,159円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	13,709,400円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	323,950円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	194,167円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	144,083,987円	
一時金の運用益	2,766,107円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	14,800,000円	エンジニアリングレポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	132,050,094円	
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,770,000,000円	
割引率	4.6%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	2,760,000,000円	
土地比率	83.0%	
建物比率	17.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0-81 いちご名古屋ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,420百万円	
取得予定日	平成28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	
アクセス	名古屋市営地下鉄東山線・桜通線「名古屋」駅 徒歩約7分	
土地	所有形態	所有権、賃借権
	面積	1,001.17m ²
	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	7,375.12m ² 43.00m ²
	構造・階数	SRC造 B2F/8F S造 1F
	建築時期	昭和57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ィング（予定）	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人（予定）	
ML種別	パス・スルー（予定）	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> 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132.45m²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）および北側隣地（地番50番）との境界確定書類の有無を確認していません。 5. 消防用設備等点検結果報告書において、誘導灯および誘導標識について要是正との指摘がありますが、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しています。 	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 名駅エリアの中心となる「名古屋」駅は、名古屋市営地下鉄東山線・桜通線、JR各線、東海道新幹線、名鉄各線、近鉄各線、名古屋臨海高速鉄道（あおなみ線）が乗り入れるターミナル駅となっており、周辺地域だけでなく、広域的な都市間移動が可能となっています。 2. 名駅エリアの中でも、「名古屋」駅東側一帯は、銀行、証券会社等を中心に大手企業が集積しているオフィスエリアです。 3. 「名古屋」駅至近での大規模ビルに続き、周辺エリアの中小規模ビルの建替えが進んでおり、一層のテナント流動性が見込まれると考えています。 	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> 1. 名古屋市営地下鉄東山線・桜通線「名古屋」駅より徒歩約7分に位置し、地下鉄のほか複数路線の利用が可能であり、交通便利性の高い中規模オフィスビルです。 2. 幹線道路（通称：広小路通）に面しており、周辺は中高層店舗付オフィスビル、店舗ビル等が立ち並ぶ商業エリアでもあり、事務所および店舗いずれにおいても底堅い需要が見込まれます。 	

(注) 平成28年3月31日付で、新規テナント1社との間で、平成28年4月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（賃貸面積：54.10m²）を締結しています。なお、当該新規賃貸借契約を反映した場合、稼働率は95.9%となります。

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご名古屋ビル
鑑定評価額	3,500,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,500,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,590,000,000円	
運営収益	290,901,981円	
可能総収益	306,672,282円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	15,770,301円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	103,137,325円	
維持管理費	15,645,400円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	34,051,692円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,269,750円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	5,345,424円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,988,614円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	28,051,173円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	465,350円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	15,319,922円	地代の実績額および消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	187,764,656円	
一時金の運用益	3,786,153円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	19,166,250円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	172,384,559円	
還元利回り	4.8%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,460,000,000円	
割引率	4.6%	類似不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	4,520,000,000円	
土地比率(注)	92.0%	
建物比率	8.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(注) 借地権割合(8.9%)も含まれます。

0-82 いちご伏見ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,340百万円	
取得予定日	平成28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	
アクセス	名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅 徒歩約4分	
土地	所有形態	所有権
	面積	770.43m ²
	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	6,290.43m ²
	構造・階数	SRC造 B1F/9F
	建築時期	昭和59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	株式会社第一ビルディング（予定）	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人（予定）	
ML種別	パス・スルー（予定）	
特記事項	<p>1. 本物件に設置されたコンクリート基礎およびU字溝等の一部が東側隣地（地番1802番および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。</p> <p>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。</p> <p>3. テナント5社（賃貸面積合計：614.47m²）から、以下のとおりの各解約通知書等を受領または締結しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ テナント1社（賃貸面積：39.60m²）との間で平成28年3月21日付で賃貸借契約を終了する旨の平成28年2月25日付解約合意書 ・ テナント1社（賃貸面積：39.60m²）から平成28年3月31日付で賃貸借契約を終了する旨の平成27年9月24日付解約通知書 ・ テナント1社（賃貸面積：147.69m²）から平成28年4月30日付で賃貸借契約を終了する旨の平成27年10月30日付解約通知書 ・ テナント1社（賃貸面積：160.70m²および147.69m²）から平成28年6月24日付で賃貸借契約を終了する旨の平成27年12月24日付解約通知書 ・ テナント1社（賃貸面積：79.19m²）から平成28年8月31日付で賃貸借契約を終了する旨の平成28年2月25日付解約通知書 <p>なお、当該テナント5社の解約通知等を全て反映した場合、稼働率は78.0%となる見込みです。</p>	
立地特性	<p>1. 伏見エリアは、名古屋市の二大商業集積地である名駅地区と栄地区の中間に位置し、これらに次ぐオフィスエリアとして認識され、オフィスビルや金融機関等が建ち並ぶ古くからの業務的性格の強い商業地域です。</p> <p>2. 主なテナント需要は、首都圏や関西圏に本社を有する大企業の営業所や、東海圏を拠点とする大企業の本社等としての需要が見受けられるエリアです。</p>	

物件特性	<ol style="list-style-type: none">1. 名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩約4分、市内中心部の主要街路である広小路通沿いに立地する中規模オフィスビルです。2. 基準階の貸室は約130坪であり、伏見エリアにおいては比較的まとまった床面積の確保が可能なオフィスビルとなっています。また、1階エントランスおよび南側（広小路通側）の壁面は改修されており、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えています。3. 地下1階店舗には飲食店舗、上層階にはプライダル関連、インテリア販売、電気設備販売等のテナントが入居しています。
------	---

(注) 平成28年2月29日付で、新規テナント1社との間で、平成28年4月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（賃貸面積：160.70㎡）を締結しています。また、平成28年3月22日付で、新規テナント1社との間で、平成28年3月22日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（賃貸面積：39.60㎡）を締結しています。さらに、平成28年4月11日付で、新規テナント1社との間で、平成28年4月11日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（賃貸面積：39.60㎡）を締結しています。なお、当該新規賃貸借契約を全て反映した場合、稼働率は83.8%となる見込みです。

鑑定評価書の概要

物件名称	いちご伏見ビル
鑑定評価額	2,360,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	2,360,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,430,000,000円	
運営収益	189,280,774円	
可能総収益	201,726,772円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	12,445,998円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	56,420,018円	
維持管理費	11,304,600円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	19,594,692円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	2,151,667円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	3,411,443円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	1,223,986円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	17,037,195円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	371,470円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	1,324,965円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	132,860,756円	
一時金の運用益	2,390,641円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	13,558,083円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	121,693,314円	
還元利回り	5.0%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,330,000,000円	
割引率	4.8%	類似不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	2,820,000,000円	
土地比率	87.0%	
建物比率	13.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0-83 いちご錦ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,330百万円	
取得予定日	平成28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	
アクセス	名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅 徒歩約3分	
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	平成3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	株式会社第一ビルディング（予定）	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人（予定）	
ML種別	パス・スルー（予定）	
特記事項	テナント1社（貸室面積：67.44㎡）から平成28年4月30日付で賃貸借契約を終了する旨の平成27年10月29日付解約通知書を受領しています。なお、当該解約通知を反映した場合、稼働率は93.3%となります。	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> 伏見エリアは、名古屋市の二大商業集積地である「名駅」地区と「栄」地区の中間に位置し、これらに次ぐオフィスエリアとして認識され、オフィスビルや金融機関等が建ち並ぶ古からの業務的性格の強い商業地域です。 主なテナント需要は、首都圏や関西圏に本社を有する大企業の営業所や、東海圏を拠点とする大企業の本社等としての需要が見受けられるエリアです。 	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> 名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩約3分、伏見通の背後に位置し、高層のオフィスビルが建ち並ぶ商業地域に位置する中規模オフィスビルです。 基準階約73坪、天井高2,500mmの貸室は、テナントニーズに合わせて3分割対応が可能となっています。また、共用部については随時改修が実施されており、OAフロア、個別空調等のスペックを備えていることから、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えています。 	

(注) 平成28年2月9日付で、新規テナント1社との間で、平成28年5月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（賃貸面積：67.44㎡）を締結しています。また、平成28年2月16日付で、新規テナント1社との間で、平成28年5月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（賃貸面積：67.44㎡）を締結しています。なお、当該新規賃貸借契約を全て反映した場合、稼働率は100.0%となります。

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご錦ビル
鑑定評価額	1,360,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,360,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	1,390,000,000円	
運営収益	97,831,603円	
可能総収益	103,532,372円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	5,700,769円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	25,605,336円	
維持管理費	7,284,400円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	6,555,924円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,647,750円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	1,338,876円	現行の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	657,319円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	7,152,284円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	186,130円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	782,653円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	72,226,267円	
一時金の運用益	1,169,485円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	5,305,583円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	68,090,169円	
還元利回り	4.9%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,350,000,000円	
割引率	4.7%	類似不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	995,000,000円	
土地比率	71.5%	
建物比率	28.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0-84 いちご南森町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,040百万円	
取得予定日	平成28年5月24日	
所在地	大阪府大阪市北区松ヶ枝町1番3号	
アクセス	JR東西線「大阪天満宮」駅 徒歩約6分	
土地	所有形態	所有権
	面積	661.54m ²
	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、機械室 物置
	延床面積	3,851.25m ² 6.84m ²
	構造・階数	S造 B1F/9F RC造 1F
	建築時期	平成6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	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ（予定）	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人（予定）	
ML種別	パス・スルー（予定）	
特記事項	該当事項はありません。	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> JR東西線その他、大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線と複数の鉄道路線の利用が可能であり、阪神高速道路「南森町」ICに近く、交通利便性の良いエリアです。また、駅前の国道、府道沿いでは中高層の店舗付事務所ビルが建ち並ぶ一方で、背後地では中層事務所ビル、共同住宅等が混在しているエリアになっています。 大阪の中心ビジネスエリアのサブマーケット的な性格があり、大型の新規供給は少なく、既存の中小規模のオフィスビルが多いエリアとなっており、比較的賃貸市場が安定しているエリアといえます。 	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> JR東西線「大阪天満宮」駅から徒歩約6分で、周囲は中層規模のオフィスビルのほか共同住宅が存する落ち着いた環境に立地する中規模オフィスビルです。 基準階の貸室は約90坪で、天井高2,580mm、個別空調、0Aフロアといったスペックの他、34台分の駐車場も備えており、法律系事務所やシステム開発、営業系事務所ニーズの高いエリアにおいて、一定の競争力を有していると考えています。 	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご南森町ビル
鑑定評価額	1,090,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,090,000,000円	DCF法による収益還元価格を基準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	1,100,000,000円	
運営収益	99,499,438円	
可能総収益	104,244,600円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	4,745,162円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	39,315,116円	
維持管理費	11,441,300円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	10,525,950円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	3,641,250円	エンジニアリングレポートによる12年間の修繕費用の年平均額を妥当と判断し、計上
PMフィー	2,179,625円	現行の料率を参考に、賃料収入等の2.5%相当額と査定
テナント募集費用等	495,525円	想定入替を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	10,279,039円	平成27年度実績額に基づき査定
損害保険料	254,930円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	497,497円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	60,184,322円	
一時金の運用益	844,170円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	7,002,417円	エンジニアリングレポートによる12年間の更新費用の年平均額を妥当と判断し、計上
純収益	54,026,075円	
還元利回り	4.9%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	1,080,000,000円	
割引率	4.7%	類似不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	1,230,000,000円	
土地比率	68.0%	
建物比率	32.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

(3) 本取得資産取得後のポートフォリオの概要

本投資法人の本取得資産取得後のポートフォリオ全体の概要は以下のとおりです。なお、本取得資産につき、太線枠内に記載しています。

物件 タイプ (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	建築 時期 (注7)
オフィス	0-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	3,254	1.7	2,650	4,564.63	100.0	昭和63年10月
	0-03	いちご三田ビル	東京都港区芝五丁目	2,740	1.4	2,889	4,097.63	100.0	昭和57年7月 平成10年1月 (増築) 平成17年12月
	0-04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	1,920	1.0	2,070	1,925.24	100.0	平成5年7月
	0-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区隼町	1,550	0.8	1,660	2,080.37	68.4	平成3年1月
	0-06	いちご聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	1,200	0.6	1,290	1,947.90	100.0	昭和57年3月
	0-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	1,505	0.8	1,722	1,321.54	100.0	平成18年3月
	0-08	いちご赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	735	0.4	762	687.78	100.0	昭和63年5月
	0-09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	1,100	0.6	1,080	1,602.29	86.3	平成5年1月
	0-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	1,917	1.0	2,011	1,484.39	47.5	平成4年6月
	0-11	いちご銀座612ビル	東京都中央区銀座六丁目	1,773	0.9	1,924	1,390.70	100.0	昭和57年3月
	0-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	1,140	0.6	1,090	1,378.82	100.0	平成元年10月
	0-14	いちご四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	550	0.3	529	780.64	90.9	平成18年10月
	0-15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	580	0.3	600	494.14	100.0	平成19年9月
	0-16	いちご神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	1,820	0.9	2,100	1,891.01	100.0	平成6年3月
	0-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	1,150	0.6	1,030	2,387.34	100.0	昭和63年7月
	0-18	いちご九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	763	0.4	857	1,288.31	100.0	平成9年11月
	0-19	いちご九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	844	0.4	810	1,302.43	100.0	平成3年11月
	0-20	いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	5,060	2.6	5,560	5,346.76	100.0	昭和47年11月
	0-21	いちご新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	1,816	0.9	1,721	3,994.29	94.2	平成4年3月
	0-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	1,460	0.8	1,530	1,491.51	100.0	平成10年5月
	0-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区新井一丁目	764	0.4	836	1,250.85	100.0	平成4年11月
	0-24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	1,490	0.8	1,140	2,608.05	100.0	平成4年6月
	0-25	いちご横須賀ビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	971	0.5	960	2,187.44	95.6	昭和56年12月 昭和57年4月 (増築)
	0-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目	2,030	1.1	2,050	2,385.69	100.0	平成5年9月
	0-27	いちご西池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	639	0.3	687	1,261.91	100.0	昭和63年11月
	0-28	いちご西五反田ビル	東京都品川区西五反田三丁目	765	0.4	782	1,311.21	34.1	平成2年3月
	0-29	いちご吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	2,160	1.1	2,410	4,210.87	97.7	平成元年8月
	0-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	4,705	2.5	5,074	3,928.12	100.0	昭和57年4月
0-37	いちご丸の内ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	6,710	3.5	6,830	8,009.11	100.0	平成19年12月	

物件 タイプ (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	建築 時期 (注7)
オフィス	0-38	いちご富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	1,650	0.9	1,700	8,601.71	98.7	平成12年1月
	0-39	いちご・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	1,158	0.6	1,240	3,551.46	89.9	平成6年2月 平成6年10月
	0-42	いちご高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	3,010	1.6	3,100	6,329.33	98.7	平成19年5月
	0-46	いちご神田錦町ビル	東京都千代田区神田錦町一丁目	2,130	1.1	2,560	2,523.09	100.0	平成15年3月
	0-47	いちご秋葉原ノースビル	東京都千代田区外神田六丁目	5,500	2.9	6,200	6,250.53	100.0	平成9年5月
	0-48	いちご堺筋本町ビル	大阪府大阪市中央区本町一丁目	1,940	1.0	2,240	3,729.29	78.8	平成21年3月
	0-49	いちご神田小川町ビル	東京都千代田区神田小川町二丁目	2,210	1.2	2,330	2,281.75	100.0	平成5年9月
	0-50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区新富一丁目	1,905	1.0	2,380	2,697.36	100.0	平成22年1月
	0-51	恵比寿グリーングラス	東京都渋谷区恵比寿南三丁目	5,900	3.1	6,230	3,159.27	100.0	平成21年10月
	0-52	いちご大森ビル	東京都品川区南大井六丁目	3,850	2.0	4,070	3,583.56	100.0	平成4年7月
	0-53	いちご高田馬場ビル	東京都新宿区高田馬場一丁目	1,580	0.8	1,670	1,606.92	100.0	平成5年9月
	0-54	いちご大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目	3,430	1.8	3,590	6,180.68	97.1	昭和61年11月
	0-55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市中央区相模原五丁目	1,174	0.6	1,210	2,959.03	97.1	平成元年5月
	0-56	いちご大船ビル	神奈川県鎌倉市大船一丁目	2,000	1.0	2,170	2,364.71	100.0	昭和48年4月
	0-57	いちご仙台イーストビル	宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目	1,840	1.0	1,940	5,213.09	97.6	平成20年9月
	0-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛島町	1,450	0.8	1,460	4,499.08	94.6	平成3年3月
	0-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前六丁目	7,200	3.8	7,410	4,384.97	87.2	昭和59年11月
	0-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区円山町	3,650	1.9	3,920	2,789.86	100.0	平成6年9月
	0-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾五丁目	3,960	2.1	4,160	3,510.44	100.0	平成2年7月
	0-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚二丁目	4,780	2.5	4,900	6,425.29	100.0	平成7年3月
	0-63	いちご日本橋イーストビル	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目	4,700	2.4	5,070	4,216.97	84.7	平成22年1月
	0-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区八丁堀四丁目	2,500	1.3	2,640	2,971.22	100.0	平成元年8月
	0-65	いちご新川ビル	東京都中央区新川二丁目	2,360	1.2	2,580	2,312.03	100.0	平成2年9月
	0-66	いちご九段ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目	3,190	1.7	3,230	3,090.65	86.1	平成元年5月 平成2年8月 (増築)
	0-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	3,660	1.9	3,800	4,548.10	100.0	平成2年2月
	0-68	アクシオール三田	東京都港区三田三丁目	1,800	0.9	1,880	2,369.82	100.0	平成23年10月
	0-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	4,570	2.4	4,740	4,553.90	100.0	昭和55年10月
0-70	郡山ビッグアイ(オフィス区画)	福島県郡山市駅前二丁目	1,660	0.9	1,720	3,433.07	100.0	平成13年3月	
0-71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区東田町	1,750	0.9	1,910	3,665.34	100.0	平成2年9月	

物件 タイプ (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	建築 時期 (注7)
その他	R-04	いちごサービス パートメント高輪 台	東京都港区白金台 二丁目	1,360	0.7	1,080	1,248.50	59.1	平成15年7月
	R-06	ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町 一丁目	701	0.4	600	821.84	100.0	平成14年5月
	R-09	いちごサービス パートメント銀座	東京都中央区新富 二丁目	946	0.5	864	1,020.14	98.1	平成14年7月
	Z-02	いちごフィエスタ 渋谷	東京都渋谷区宇田川町	1,970	1.0	2,020	1,185.85	88.0	昭和54年11月
	Z-03	いちごブルク大森	東京都大田区大森北 一丁目	3,218	1.7	2,977	5,345.62	93.6	昭和43年6月 平成2年8月 (増築)
	Z-04	いちごパゴダ浅草	東京都台東区雷門 二丁目	1,640	0.9	1,770	2,091.26	100.0	平成5年5月 平成8年9月 (増築)
	Z-05	いちご町田イース トビル	東京都町田市原町田 四丁目	1,310	0.7	1,440	2,183.65	100.0	平成元年5月
	Z-07	いちご札幌南2西3 ビル	北海道札幌市中央区 南二条西三丁目	558	0.3	552	1,162.52	100.0	平成2年6月
	Z-08	いちご大名バルコ ニー	福岡県福岡市中央区 大名一丁目	638	0.3	634	765.61	100.0	平成19年6月
	Z-09	コナミスポーツ クラブ和泉府中	大阪府和泉市府中町 一丁目	1,210	0.6	1,370	3,733.68	100.0	平成23年1月
	Z-10	いちご渋谷 文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町	2,400	1.3	2,860	778.77	100.0	平成24年5月
	Z-11	トワイシア横濱 磯子(商業区画)	神奈川県横浜市磯子区 森一丁目	1,620	0.8	1,850	2,717.77	94.6	平成21年7月
	Z-12	ライオンズ スクエア川口	埼玉県川口市元郷 二丁目	2,430	1.3	2,540	7,788.09	100.0	平成10年7月
	Z-13	いちご新横浜 アリーナ通りビル	神奈川県横浜市港北区 新横浜三丁目	1,700	0.9	1,770	1,971.34	100.0	平成13年10月
Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田 八丁目	1,400	0.7	1,460	2,124.68	100.0	昭和61年7月	
オフィス	0-72	いちご渋谷イース トビル	東京都渋谷区東 一丁目	1,350	0.7	1,450	1,041.36	100.0	昭和60年10月
	0-73	いちご人形町ビル	東京都中央区日本橋 堀留町一丁目	1,450	0.8	1,530	1,769.09	100.0	昭和59年3月
	0-74	いちご西本町ビル	大阪府大阪市西区 阿波座二丁目	2,190	1.1	2,290	6,151.98	94.1	平成2年10月
	0-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区 祇園町	1,380	0.7	1,410	2,423.86	100.0	平成元年4月
	0-76	錦ファーストビル	愛知県名古屋市中区 錦一丁目	2,000	1.0	2,050	3,324.54	100.0	昭和59年10月
	0-77	いちご池之端ビル	東京都台東区池之端 一丁目	5,130	2.7	5,220	5,504.02	100.0	平成3年6月
	0-78	いちご池袋イース トビル	東京都豊島区東池袋 二丁目	3,010	1.6	3,110	3,118.69	100.0	平成5年6月
	0-79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布 三丁目	1,890	1.0	1,940	1,329.96	100.0	平成4年7月
	0-80	いちご大塚ビル	東京都豊島区南大塚 三丁目	2,740	1.4	2,820	3,688.77	100.0	平成元年3月
	0-81	いちご名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区 名駅四丁目	3,420	1.8	3,500	4,930.30	94.8	昭和57年2月
	0-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市中区 錦一丁目	2,340	1.2	2,360	4,152.22	92.8	昭和59年9月
	0-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市中区 錦一丁目	1,330	0.7	1,360	2,006.78	96.6	平成3年1月
0-84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区 松ヶ枝町	1,040	0.5	1,090	2,521.51	100.0	平成6年2月	
合計(86物件)				191,989	100.0	200,621	259,315.89	96.6	

(注1) 「物件タイプ」は、「オフィス」および「その他」に分けて記載しています。

(注2) 「取得(予定)価格」は、本投資法人が取得済みの各不動産もしくは各信託受益権の売買契約書に記載された売買金額(資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。)または取得予定資産の信託受益権売買契約書に記載された売買金額(資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。)を記載しています。ただし、本合併により取得した物件(「0-02 いちご西参道ビル」から「0-42 いちご高松ビル」までの32物件および「Z-02 いちごフィエスタ渋谷」から「Z-08 いちご大名バルコニー」までの6物件)については、平成23年10月末日付の鑑定評価額を記載しています。

- (注3) 「投資比率」は、取得(予定)価格の総額に対する不動産または信託受益権の取得(予定)価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、保有資産については一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所または株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による平成27年10月末日時点における鑑定評価額または調査価格を、本取得資産については大和不動産鑑定株式会社または株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による平成28年3月1日時点における鑑定評価額を記載しています。
- (注5) 「賃貸可能面積」は、個々の保有不動産において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約形態等により多少の変動が生じます。表中には平成28年2月末日現在の数値を小数第3位を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、平成28年2月末日現在の数値です。
- (注7) 「建築時期」は、登記簿上表示されている新築および増築年月日を記載しています。
- (注8) 本取得資産のうち、「0-72 いちご渋谷イーストビル」、「0-73 いちご人形町ビル」、「0-74 いちご西本町ビル」、「0-75 いちご博多ビル」および「0-76 錦ファーストビル」は第22期取得資産であり、平成28年5月9日に取得を完了します。

都心6区

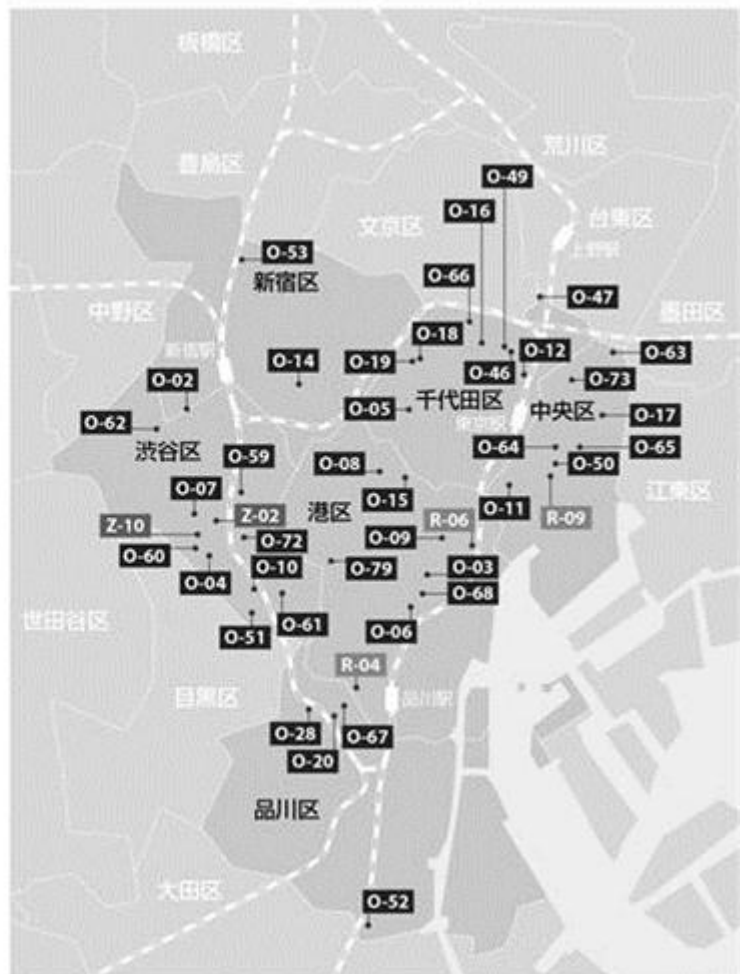
オフィス

O-02いちご
西参道ビル**O-03**いちご
三田ビル**O-04**いちご
南平台ビル**O-05**いちご
半蔵門ビル**O-06**いちご
聖坂ビル**O-07**いちご
渋谷神山町ビル**O-08**いちご
赤坂五丁目ビル**O-09**いちご
芝公園ビル**O-10**いちご
恵比寿西ビル**O-11**いちご
銀座612ビル**O-12**いちご
内神田ビル**O-14**いちご
四谷四丁目ビル**O-15**いちご
溜池ビル**O-16**いちご
神保町ビル**O-17**いちご
箱崎ビル**O-18**いちご
九段二丁目ビル**O-19**いちご
九段三丁目ビル**O-20**いちご
五反田ビル**O-28**いちご
西五反田ビル**O-46**いちご
神田錦町ビル**O-47**いちご秋葉原
ノースビル**O-49**いちご
神田小川町ビル**O-50**いちご
八丁堀ビル**O-51**恵比寿
グリーンガラス

都心6区

O-52いちご
大森ビル**O-53**いちご
高田馬場ビル**O-59**いちご
神宮前ビル**O-60**いちご
渋谷道玄坂ビル**O-61**いちご
広尾ビル**O-62**いちご
笹塚ビル**O-63**いちご日本橋
イーストビル**O-64**いちご
桜橋ビル**O-65**いちご
新川ビル**O-66**いちご
九段ビル**O-67**いちご
東五反田ビル**O-68**アクシオール
三田**O-72**いちご渋谷
イーストビル**O-73**いちご
人形町ビル**O-79**いちご
元麻布ビル

その他

R-04いちごサービス
アパートメント高輪台**R-06**ピーサイト
浜松町**R-09**いちごサービス
アパートメント銀座**Z-02**いちご
フィエスタ渋谷**Z-10**いちご渋谷
文化村通りビル

その他首都圏

オフィス



その他

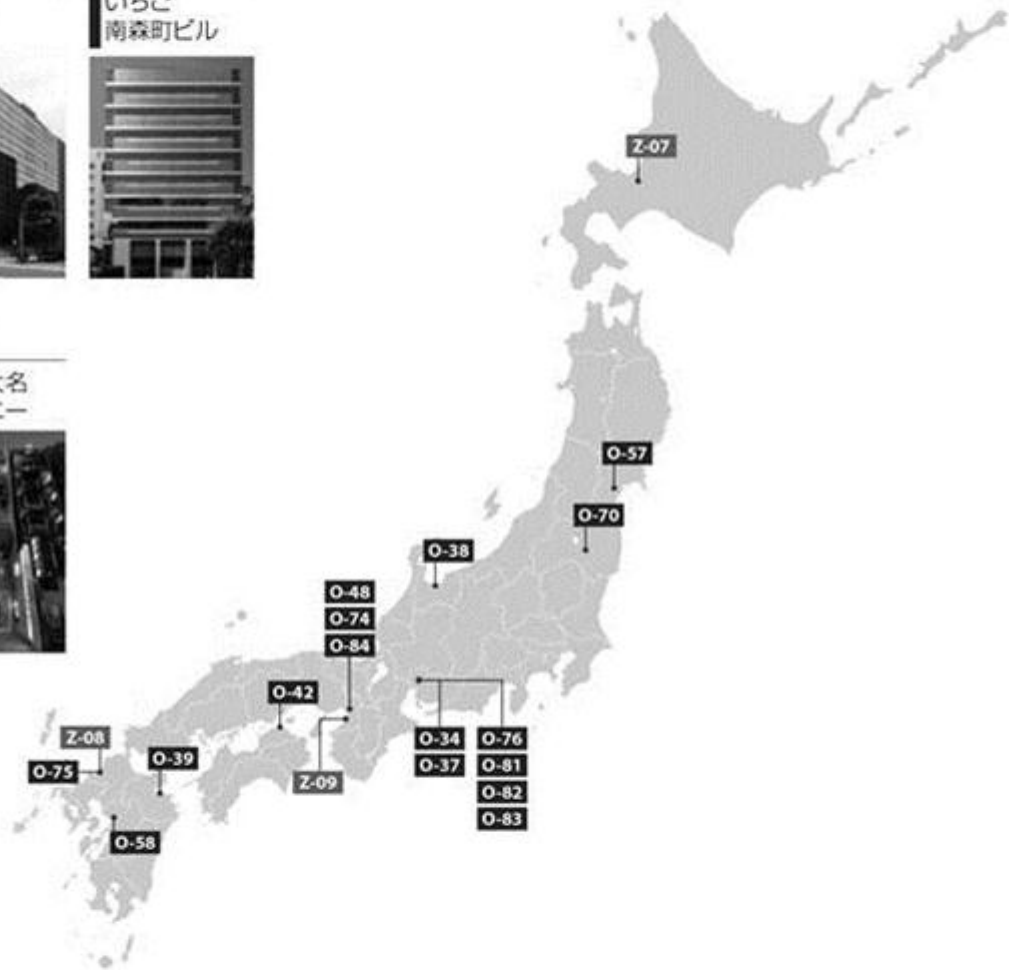


4大都市

オフィス

O-34いちご
栄ビル**O-37**いちご
丸の内ビル**O-48**いちご
辨筋本町ビル**O-74**いちご
西本町ビル**O-75**いちご
博多ビル**O-76**錦ファースト
ビル**O-81**いちご
名古屋ビル**O-82**いちご
伏見ビル**O-83**いちご
錦ビル**O-84**いちご
南森町ビル

その他

Z-07いちご札幌
南2西3ビル**Z-08**いちご大名
バルコニーその他
主要都市

オフィス

O-38いちご
富山駅西ビル**O-39**いちごみらい
信金ビル**O-42**いちご
高松ビル**O-57**いちご仙台
イーストビル**O-58**いちご
熊本ビル**O-70**郡山ビッグアイ
(オフィス区画)

その他

Z-09コナミスポーツ
クラブ和泉府中

(4) 平成28年(2016年)熊本地震の影響

平成28年4月14日以降に発生した平成28年(2016年)熊本地震を受け、震源地である九州地方において本投資法人が保有するいちご熊本ビル(熊本県熊本市)、いちご・みらい信金ビル(大分県大分市)およびいちご大名バルコニー(福岡県福岡市)につき、本投資法人は、本資産運用会社および各物件の建物管理会社を通じて現地における被害状況の確認を行いました。本書の日付現在、いちご熊本ビルの外壁等の一部に損傷が見られるものの、建物の構造強度やビルの運営自体には影響がないことを確認しており、損傷部分について今後修繕を進めることとしています。また、その他の物件については特に被害は生じていないことを確認しています。

3 投資リスク

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

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資口（以下「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が本書の日付現在保有している個別の不動産信託及び不動産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (へ) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要」及び前記「2 投資対象 (1) 本取得資産の概要」を併せてご参照下さい。なお、以下、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが顕在化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもであると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証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
- (ヘ) 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

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本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク
- (ホ) インサイダー取引規制に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (チ) 敷金及び保証金に関するリスク

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
- (ヘ) 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

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、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。）。
本投資証券の市場価格は、金融商品取引所における投資家の需給により影響を受け、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、本投資証券の市場価格が下落することがあります。
そのため、投資主は、本投資証券を投資主が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、また本投資証券を取得した価格で売却できない可能性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

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産等の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損、ファイナンス環境の悪化に伴う金利コストの上昇等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、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「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) 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(投資信法第93条第1項、規約第15条第1項)。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

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性が強いために代替性がなく、流動性が低いいため、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金について期限の利益を喪失する等の可能性があります。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、担保の解除手続き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。

(ハ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

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

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

(ニ) 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。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) いちごグループ等への依存、利益相反に関するリスク

いちごグループホールディングス株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の100%を保有する株主であり、また、本投資法人は、いちごグループホールディングス株式会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。しかし、いちごグループホールディングス株式会社は、本投資法人の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、いちごグループホールディングス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、いちごグループホールディングス株式会社及びいちごグループホールディングス株式会社の子会社であるいちご地所との間で不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書を締結しています。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の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、いちごグループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本投資法人は、情報提供に関する覚書に基づき、株式会社ファンドクリエーションから収益用不動産に関する物件情報の提供を受け、スポンサーサポート契約に基づき、いちごトラストから本投資法人及び本資産運用会社のビジネスの全般に関するコンサルタント業務等の提供を受けますが、これらの関係者からの物件情報の提供やコンサルタント業務等の提供により本投資法人の資産運用につき一定の成果が上がる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、本投資法人の他、いちごホテルリート投資法人の資産の運用を受託しており、また複数の私募ファンドの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及び上記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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構 (八) 資産の取得及び売却に関する事項 a. 投資不動産情報の取扱」記載のローテーション・ルールを採用しており、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、いちごホテルリート投資法人及び各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、資金調達の方法や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に物件取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。

しかし、かかる想定とは異なり、実際に物件取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、いちごホテルリート投資法人及び各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（特に、用途区分がオフィスに分類され、かつ、西暦竣工年が奇数である取得検討対象不動産については、不動産私募ファンドが優先して物件の取得検討を行います。）。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。

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

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

(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商法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資主に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。)、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。)及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服します。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れを弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、敷引特約がある賃貸借契約については、敷引額の敷金額に対する割合が高い場合、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人が引き継いだ敷金額より多額の敷金返還債務を負う可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(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、瑕疵等が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況調査報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況調査報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産

の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

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。

(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ます。予想外の債務又は義務を負う場合があります。

(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（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。）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に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

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。

(二) 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(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。)上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

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す。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

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

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下「土壤汚染対策法」といいます。)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いふリスク)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。

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

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

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

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

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

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

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

(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1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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。

(コ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払による解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。

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

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を

承諾の条件として請求してくる場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。)

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

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

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

(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が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル(PCB)廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

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、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合には、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産を信託財産とする信託において、信託内借入の方法で資金を調達した場合、信託内借入等の信託受託者の債務は、信託の受益権に対する配当及び元本交付に優先して元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金の返済に充当された結果、信託の受益権に対する配当及び元本交付が信託内借入の無い場合よりも減少し、信託内借入の割合や不動産の価格及び収益の下落率等によっては、信託配当及び信託元本の交付が受けられなくなる可能性があります。なお、信託内借入についても参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 財務方針」記載の方針が適用され、有利子負債比率は、信託内借入を含めて算定されることとなります。また、信託内借入の引き当てとなる財産は、信託財産に限定されるため、信託内借入においては、一般に、信託財産たる不動産の価格及び収益を基準としたLTV(ローントゥバリュー)やDSCR(デットサービスカバレッジレシオ)などの財務制限条項が付されます。これらの財務制限条項に抵触した場合には、当該信託内借入にかかる借入金の返済をするために、信託財産たる不動産売却を余儀なくされる等によって、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

(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。

税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的リスク

税法上、一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよ

う努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(二)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以降終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。)第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益(会計上の税引後当期純利益)が減少した場合、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なる場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。なお、平成27年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

(ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15に規定するものをいいます。以下本「税制に関するリスク」において同じです。)のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3第5項に定めるものに該当していないこと(発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及び特殊関係者により保有されていないこと)とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

(ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される(機関投資家にのみ保有される場合を除きます。)こととなる可能性があります。

(ヘ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的

な課税が発生することがあります。また、平成21年3月31日以前に終了した営業期間については、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該営業期間における支払配当要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が当該営業期間において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上となるように運用します(規約第30条第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られ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に生じる可能性があります。

その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

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

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

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

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

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があり、また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除く。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。なお、平成27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。

(八) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(二) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本募集に係る払込期日後遅滞なく、前記「2 投資対象 (1) 本取得資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、資金調達が予定通り完了しない場合、その他取得予定資産について締結された売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性や予定していた時期に取得できない可能性があります。

これらの場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力又は早期に取得予定資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間にこれらの物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ本募集による手取金を有利に運用できない場合には、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の保有及び取得予定資産の取得のみを目的とはしておらず、今後、新たな資産を取得し又は保有資産の一部を売却することがあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人の管理体制

本投資法人は投信法に基づいて設立され、執行役員1名、監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は、法令で定められた事項の審議・承認を行うとともに、資産の運用やそのリスクの状況について報告を受けることとしています。この報告を通じて、本資産運用会社及びその利害関係者から独立した地位にある監督役員は、各種リスク情報を的確に入手し、執行役員の業務執行状況を監視すること等により、投資リスクを含む各種リスクを管理します。

また、利害関係者との不動産等の売買取引を行う場合には、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会承認の後に投資法人役員会に付議することとし、利益相反等に係るリスクに対し一層厳格な管理体制を敷いているほか、内部者取引管理規程を定めて役員による本投資法人の発行する特定有価証券等の売買を禁止し、インサイダー取引の防止に努めています。

本資産運用会社の管理体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

- (イ) 本資産運用会社は、「リスク管理規程」を策定し、リスク管理に関する基本方針及び態勢を定めています。「リスク管理規程」では、管理すべき主要なリスクをコンプライアンスリスク、レピュテーションリスク、取引先リスク、市場リスク、流動性リスク、事業リスク、制度変更リスク、事務リスク、システムリスク、情報セキュリティリスク、災害リスク、人財リスクに分類した上で、リスクの管理方法やリスク顕在時の対応について定めています。
- (ロ) 本資産運用会社は、「いちごオフィスリート投資法人運用ガイドライン」、「資産運用管理規程(投資法人運用業務)」、「利害関係者取引規程」、「内部情報管理規程」、「コンプライアンス規程」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「いちごオフィスリート投資法人運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程(投資法人運用業務)」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資リスクの管理に努めています。詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照下さい。
- b. 内部情報管理規程
本資産運用会社は、本資産運用会社の役職員によるインサイダー取引について、役職員がその業務に関して取得した未公表の重要事実の管理及び役職員の服務等について定めた「内部情報管理規程」を遵守することにより、その未然防止に努めています。
- 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 本資産運用会社における異動

(1) 平成28年3月1日付の役員体制の異動について

本資産運用会社の執行役会長であった岩崎謙治および執行役であった司昭彦が平成28年3月1日付で退任しました。また、平成28年3月1日付で日色隆善が執行役に就任しました。

その結果、本資産運用会社の役員体制が平成28年3月1日付で、以下のとおり異動しました。

<旧体制>

役職名	氏名	備考
執行役会長	岩崎 謙治	
代表執行役社長（全社統括）	織井 渉	
代表執行役副社長（私募ファンド本部管掌）	内藤 卓已	私募ファンド本部長
専務執行役（財務本部管掌）	芝崎 憲次	財務本部長
上席執行役（オフィスリート本部管掌）	深澤 真一	オフィスリート本部長 兼 オフィスリート管理部長
執行役（財務部、経理部管掌）	久保田 政範	財務本部副本部長 兼 財務部長
執行役（営業本部管掌）	島田 光隆	営業本部長 兼 営業部長
執行役（管理本部管掌）	田竇 裕人	管理本部長 兼 企画管理部長 兼 リスク管理部長
執行役（ホテルリート本部管掌）	岩井 裕志	ホテルリート本部長 兼 ホテルリート運用部長
執行役（大阪支店管掌）	司 昭彦	大阪支店長

<新体制>

役職名	氏名	備考
代表執行役社長（全社統括）	織井 渉	
代表執行役副社長（私募ファンド本部管掌）	内藤 卓已	私募ファンド本部長
専務執行役（財務本部管掌）	芝崎 憲次	財務本部長
常務執行役（オフィスリート本部管掌）	深澤 真一	オフィスリート本部長 兼 オフィスリート管理部長
上席執行役（プロジェクト室管掌）	日色 隆善	プロジェクト室長
執行役（財務部、経理部管掌）	久保田 政範	財務本部副本部長 兼 財務部長
執行役（営業本部管掌）	島田 光隆	営業本部長 兼 営業部長 兼 営業企画部長
執行役（管理本部管掌）	田竇 裕人	管理本部長 兼 企画管理部長 兼 リスク管理部長
執行役（ホテルリート本部管掌）	岩井 裕志	ホテルリート本部長 兼 ホテルリート運用部長

(注1) 執行役会長であった岩崎謙治は、執行役退任後も本資産運用会社の取締役として経営の基本方針の制定や業務執行の監督等に従事します。

(注2) 執行役であった司昭彦は、いちごグループホールディングス株式会社執行役不動産本部副本部長兼大阪支店長に就任しました。

(注3) 本資産運用会社は、平成28年3月1日付で組織改編を行い、新規公募商品の組成に向けプロジェクト室を設置し、また、関西地区に所在する不動産を含めた運用資産の管理等の業務をオフィスリート本部へ集約化するため大阪支店を廃止しました。

平成28年3月1日付で就任した執行役の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	
上席執行役 (プロジェクト室管掌)	日色 隆善	昭和63年4月	野村證券株式会社
		平成9年5月	メリルリンチ証券株式会社 株式本部ディレクター
		平成14年4月	モルガン・スタンレー証券株式会社 エグゼクティブディレクター
		平成25年4月	いちご不動産投資顧問株式会社 上席執行役(営業部担当)営業本部副本部長兼営業部部长
		平成25年6月	同社 上席執行役(営業部担当)営業本部副本部長
		平成25年9月	いちごグループホールディングス株式会社 事業推進部部长
		平成25年9月	いちごECOエナジー株式会社 常務取締役営業本部長
		平成28年3月	いちご不動産投資顧問株式会社 上席執行役(プロジェクト室管掌)プロジェクト室長

(2) 取締役の変更に関する株主総会への付議について

本資産運用会社は、平成28年4月19日開催の指名委員会および取締役会において、平成28年5月29日開催予定の定時株主総会(以下「本総会」といいます。)に本資産運用会社の取締役の変更について以下のとおり付議することを決定しました。

< 取締役候補者 >

氏名	新職	現職(本書の日付現在)
織井 渉	取締役[重任]	同左
石原 実	取締役[重任]	同左
藤田 勝	社外取締役[新任]	
高橋 壮介	社外取締役[新任]	
堀之内 慎太郎	社外取締役[新任]	

(注1) 取締役候補者の堀之内慎太郎は、無報酬取締役です。

(注2) 現取締役のスコット キャロン(Scott Callon)、岩崎謙治、藤田哲也、熊谷真喜、川手典子、吉田憲一郎および鈴木行生は、本総会をもって退任します。

新任取締役候補者の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

氏名（生年月日）	主要略歴	
藤田 勝 （昭和19年6月30日）	昭和43年4月 平成7年6月 平成9年6月 平成14年6月 平成19年10月 平成20年11月 平成24年7月 平成27年5月	株式会社日本長期信用銀行（現株式会社新生銀行） 同行 取締役情報システムグループ統括部長兼システム企画部長 石原産業株式会社 常務取締役財務本部長 同社 専務取締役経営企画管理本部長 東京地方裁判所 民事調停委員（現任） アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちごグループホールディングス株式会社） 社外取締役指名委員長兼報酬委員長 同社 社外取締役 監査委員長兼指名委員兼報酬委員兼コンプライアンス委員長 いちご不動産投資顧問株式会社 社外取締役 監査委員長兼指名委員兼報酬委員 いちごグループホールディングス株式会社 特別顧問（現任）
高橋 壮介 （昭和53年8月23日）	平成16年10月 平成17年5月 平成19年5月 平成22年5月 平成22年8月 平成23年4月 平成23年8月 平成24年1月 平成25年1月 平成27年7月 平成27年9月	第二東京弁護士会登録 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） 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）勤務（出向） 東京弁護士会登録 弁護士法人御堂筋法律事務所 University of Michigan Law School卒業（LL.M.） University of Michigan Law School客員研究員 Butzel Long法律事務所（ミシガン州デトロイト市）勤務（研修） 米国カリフォルニア州弁護士登録 株式会社JQ 社外監査役 弁護士法人御堂筋法律事務所 パートナー かなめ総合法律事務所開設（現任） 株式会社JQ 社外取締役（現任）
堀之内 慎太郎 （昭和55年12月17日）	平成17年4月 平成19年9月 平成22年10月 平成25年3月	株式会社野村総合研究所 ゴールドマン・サックス証券株式会社 株式会社産業革新機構 いちごアセットマネジメント株式会社 パートナー（現任）

(3) 本資産運用会社による不動産特定共同事業に係る許可の申請について

本資産運用会社は、平成28年4月28日付で、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号。その後の改正を含みます。）第2条第4項第3号および第4号に定める不動産特定共同事業を今後行うことを目的として、同法第3条第1項に基づく不動産特定共同事業の許可を申請することを決定しました。

5 ML会社の変更およびPM契約の締結

本投資法人は、運用資産の管理につき、いちご建物管理仕様を徹底する中で、平成28年1月19日付で、ML会社を変更するとともに新たにPM契約を締結しました。

物件名称	変更後ML会社兼新PM会社	変更前ML会社
いちごサービスアパートメント高輪台	エンプラス株式会社	株式会社スペースデザイン

6 不動産の譲渡

第21期譲渡資産の概要は以下のとおりです。

物件名称	秋田山王21ビル
地域	その他主要都市
用途	オフィス
譲渡時期	平成28年1月29日
譲渡価格(注)	52,064万円

物件名称	いちご名駅ビル
地域	4大都市
用途	オフィス
譲渡時期	平成28年4月15日
譲渡価格(注)	79,959万円

物件名称	いちご横浜西口ビル
地域	その他首都圏
用途	その他
譲渡時期	平成28年3月30日
譲渡価格(注)	115,000万円

物件名称	いちご佐賀ビル
地域	その他主要都市
用途	オフィス
譲渡時期	平成28年3月16日
譲渡価格(注)	87,000万円

(注) 「譲渡価格」とは、第21期譲渡資産の信託受益権売買契約書に記載された売買価格（消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しています。

7 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

個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

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

上場株式等（本上場投資口は上場株式等に該当します。）の配当等については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます（このほか平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。この場合において、配当控除の適用はありません。

個人投資主は特例の対象となり、受け取る配当等の金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択が可能となります。

個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

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

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

(注1) 平成26年1月1日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

(注2) 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年1月1日から平成49年12月31日までは20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座の非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円（平成28年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）を上限とします。以下、本「個人投資主の税務」において同じです。）に係る配当等で、非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。また、非課税口座を開設することができるのは、非課税口座を開設しようとする年の1月1日において満20歳以上の方となります。なお、配当等について非課税の適用を受けるためには、配当等の受取方法として、「株式数比例配分方式」を選択している必要があります（平成28年4月1日以後、上記とは別に、その年の1月1日において満20歳未満である方についても非課税口座を開設できるようになります。）。

(ロ) 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（所得税法第24条に定めるものをいいます。以下、本「個人投資主の税務」において同じです。）のうち、本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当注1)として上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、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(ハ)の投資口の譲渡における金融商品取引業者（ただし、金融商品取引法第28条第1項に規定する第1種金融商品取引業を行う者に限ります。以下本「個人投資主の税務」において同じです。）等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、原則として、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。また、平成26年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- a. 本上場投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、本(ハ) b. において「本上場投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。以下、本(ハ) b. において同じです。）から控除することが認められます。
- b. その年の前年以前3年内の各年において、本上場投資口の譲渡損失の金額（本(ハ) a. の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の株式等の譲渡所得等の金額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。
- c. 本上場投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成26年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります（このほか平成26年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における配当等の額の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

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

(注) 平成26年1月1日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

- d. 平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座の非課税管理勘定内において管理されている上場株式等について、非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。また、非課税口座を開設することができるのは、非課税口座を開設しようとする年の1月1日において満20歳以上の方になります。なお、非課税口座で発生した譲渡損失については、他の特定口座や一

般口座での譲渡益と損益通算することや、繰越控除することはできません(平成28年4月1日以後、上記とは別に、その年の1月1日において満20歳未満である方についても非課税口座を開設できるようになります。)

(注) 平成28年1月1日以後の本投資口の譲渡に係る損失の取扱い

平成28年1月1日以後、株式等は上場株式等(金融商品取引所に上場されている株式や国債、地方債、公募公社債等をいいます。以下、本(注)において同じです。)と一般株式等(上場株式等以外の株式等をいいます。)に区分され、本投資口は、上場株式等として取り扱われます。平成28年1月1日以後、本投資口の譲渡により生じた損失の金額は、その譲渡が行われた年分の他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除され、なお控除しきれない金額があるときは、申告を要件に、その年分の上場株式等に係る配当所得等の金額(上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限り、以下本(注)において同じです。)から控除することが認められます。その年の前年以前3年内の各年において生じた本投資口の譲渡に係る損失で、その譲渡が行われた年分の他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除しきれなかった金額(前年以前に既に控除したものを除きます。)があるときは、申告を要件に、その年分の上場株式等に係る譲渡所得の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することが認められます。

法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱いわれ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配についての所得税の源泉税率は、平成26年1月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります(このほか平成26年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります(復興特別所得税は法人税からの控除対象となります)。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

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

(ロ) 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配(法人税法第23条に定めるものをいいます。以下、本「法人投資主の税務」において同じです。)のうち、本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、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(二)の投資口の譲渡の場合と同様となります。

(ハ) 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

(ニ) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

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。

出資等減少分配 直前の投資口の 取得価格	×	投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額
		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

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

利益配当等の損金算入要件

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

- (イ) その事業年度の配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- (ロ) 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと
- (ハ) 借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「利益配当等の損金算入要件」において同じです。）のみからのものであること
- (ニ) 事業年度終了の時ににおいて、同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3第5項に定めるものに該当していないこと（事業年度終了の時ににおいて、発行済投資口の総数又は議決権総数の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）
- (ホ) 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が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- (ヘ) 事業年度終了の時ににおいて発行済の投資口が50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること
- (ト) 事業年度終了の時に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。

不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が2%の税率により課されますが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては平成24年4月1日から平成29年3月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号。）からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成29年3月31日までに取得する不動産の所有権の移転登記について、登録免許税の税率が平成24年4月1日から平成29年3月31日まで（倉庫等については、平成27年4月1日から平成29年3月31日まで。）は1.3%に軽減されます。

(ロ) 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課されますが、住宅および土地については平成30年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。また、上記a.の要件（ただし、借入要件については、「借入れは適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号。ただし、地方税法施行規則附則第3条の2

の9第2項に規定するものに限ります。)からのものであること」とします。)を満たす投資法人が平成23年7月1日から平成29年3月31日まで(倉庫等については、平成27年4月1日から平成29年3月31日まで。)に取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

(八) 特別土地保有税

特別土地保有税は平成15年以降、当分の間新たな課税は行われません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

いちごオフィスリート投資法人 本店
(東京都千代田区内幸町一丁目1番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

- 1 投資主名簿への記載又は記録の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

- 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

- 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

- 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。