

**【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25年11月15日

**【発行者名】** いちご不動産投資法人

**【代表者の役職氏名】** 執行役員 高塚 義弘

**【本店の所在の場所】** 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

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

**【電話番号】** 03-3502-4886

**【届出の対象とした募集（売  
出）内国投資証券に係る投資  
法人の名称】** いちご不動産投資法人

**【届出の対象とした募集（売  
出）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：一般募集 4,897,000,000円  
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し  
508,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、平成25年10月31日（木）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。ただし、今回の一般募集は、引受人が発行価額にて買取受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で行う募集のため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、平成25年10月31日（木）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**

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

**【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（投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）】

##### (1)【投資法人の名称】

いちご不動産投資法人

(英文表示：Ichigo Real Estate 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「一般募集」といいます。）または売出し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、均等の割合的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】

85,000口

(注) 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、SMB C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主から8,500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（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）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に関連する事項については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

##### (4)【発行価額の総額】

4,897,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、平成25年10月31日（木）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1) 発行価格等決定日（後記（注2）で定義します。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格および引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等および発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数およびオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞および発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.ichigo-reit.co.jp>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等および発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 平成25年11月26日（火）から平成25年11月29日（金）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

(注3) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

**(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25年11月27日（水）から平成25年11月28日（木）まで

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成25年11月22日（金）から平成25年11月29日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成25年11月26日（火）から平成25年11月29日（金）までのいずれかの日を予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成25年11月26日（火）の場合、  
申込期間は「平成25年11月27日（水）から平成25年11月28日（木）まで」
- ② 発行価格等決定日が平成25年11月27日（水）の場合、  
申込期間は「平成25年11月28日（木）から平成25年11月29日（金）まで」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年11月28日（木）の場合、  
申込期間は「平成25年11月29日（金）から平成25年12月2日（月）まで」
- ④ 発行価格等決定日が平成25年11月29日（金）の場合、  
申込期間は「平成25年12月2日（月）から平成25年12月3日（火）まで」

となりますので、ご注意ください。

**(9) 【申込証拠金】**

発行価格と同一の金額

**(10) 【申込取扱場所】**

引受人の本店および全国各支店ならびに営業所

**(11) 【払込期日】**

平成25年12月3日（火）

(注) 払込期日は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成25年11月22日（金）から平成25年11月29日（金）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成25年11月26日（火）から平成25年11月29日（金）までのいずれかの日を予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成25年11月26日（火）の場合、  
払込期日は「平成25年12月3日（火）」
- ② 発行価格等決定日が平成25年11月27日（水）の場合、  
払込期日は「平成25年12月4日（水）」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年11月28日（木）の場合、  
払込期日は「平成25年12月5日（木）」
- ④ 発行価格等決定日が平成25年11月29日（金）の場合、  
払込期日は「平成25年12月6日（金）」

となりますので、ご注意ください。

**(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

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

**(13) 【振替機関に関する事項】**

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

**(14) 【手取金の使途】**

一般募集における手取金（4,897,000,000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) 取得予定資産の概要」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

の一部ならびに借入金の返済に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当（以下「本第三者割当」といいます。）による新投資口発行の手取金上限（489,000,000円）については、借入金の返済に充当し、残額があれば手元資金とし、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25年10月31日（木）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。

## (15) 【その他】

### ① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
合計	—	85,000口

(注1) 本投資法人および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。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 主幹事会社は、SMB C日興証券株式会社です。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

### ② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、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に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ニ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成25年11月26日（火）の場合、受渡期日は「平成25年12月4日（水）」
- ② 発行価格等決定日が平成25年11月27日（水）の場合、受渡期日は「平成25年12月5日（木）」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年11月28日（木）の場合、受渡期日は「平成25年12月6日（金）」
- ④ 発行価格等決定日が平成25年11月29日（金）の場合、受渡期日は「平成25年12月9日（月）」

となりますので、ご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関または口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」に同じ。

### (2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」に同じ。

### (3)【売出数】

8,500口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、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8,500口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、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い場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格および引受人の手取金）および発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数およびオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞および発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<http://www.ichigo-reit.co.jp>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等および発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

### (4)【売出価額の総額】

508,000,000円

(注) 売出価額の総額は、平成25年10月31日（木）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)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行価格」に記載の発行価格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25年11月27日（水）から平成25年11月28日（木）まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

### (9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

### (10)【申込取扱場所】

S M B C日興証券株式会社の本店および全国各支店

### (11)【受渡期日】

平成25年12月4日（水）

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（15）その他 ② 申込

みの方法等 (二)」に記載の受渡期日と同一とします。

**(12) 【払込取扱場所】**

該当事項はありません。

**(13) 【振替機関に関する事項】**

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

**(14) 【手取金の使途】**

該当事項はありません。

**(15) 【その他】**

**① 引受け等の概要**

該当事項はありません。

**② 申込みの方法等**

- (イ) 申込みは、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に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関または口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 第2【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3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

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、SMBC日興証券株式会社が、本投資法人の投資主から8,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し（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8,500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い場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC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、本投資法人は平成25年11月15日（金）開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口8,500口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、平成26年1月7日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMBC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25年12月27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。（注））、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。SMBC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、SMBC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、SMBC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い付け、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、SMBC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い場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否かおよびオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、SMBC日興証券株式会社による当該投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMBC日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成25年11月26日（火）の場合、シンジケートカバー取引期間は「平成25年11月29日（金）から平成25年12月27日（金）までの間」
- ② 発行価格等決定日が平成25年11月27日（水）の場合、シンジケートカバー取引期間は「平成25年11月30日（土）から平成25年12月27日（金）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年11月28日（木）の場合、シンジケートカバー取引期間は「平成25年12月3日（火）から平成25年12月27日（金）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が平成25年11月29日（金）の場合、シンジケートカバー取引期間は「平成25年12月4日（水）から平成25年12月27日（金）までの間」

となりますので、ご注意下さい。

### 2 売却・追加発行等の制限

(1) いちごトラスト・ピーティイー・リミテッド、いちごアセット・マネジメント株式会社および本資産運用会社は、本書の日付現在、本投資口をそれぞれ358,402口、1口および1,400口保有する投資主です。上記投資主は、一般募集に際し、主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降45日を経過する日までの期間、主幹事会社の事前の書面によ



る承諾を受けることなしに、本書の日付現在保有している本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意します。

(2) 本投資法人は、一般募集に際し、主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、受渡期日以降90日を経過する日までの期間、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、一般募集および本第三者割当、本投資口の投資口分割等の場合の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

(3) 上記(1)および(2)のいずれの場合においても、主幹事会社は制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部もしくは全部を解除し、または制限期間を短縮する権限を有します。

## 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」または「金商法」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15期（自平成24年11月1日 至平成25年4月30日） 平成25年7月25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】

金融商品取引法第24条の5第4項及び特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び第2項第2号の規定に基づく臨時報告書 平成25年10月3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25年7月25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。）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点第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 運用環境および本募集の意義と目的

#### (1) 本投資法人について

##### ① 本投資法人の概要

本投資法人（以下「いちごリート」ということがあります。）は、首都圏を中心に主として中小規模不動産（延床面積10,000㎡未満の物件をいいます。以下同じです。）に投資し、安定性と成長性両方の実現を目指す総合型の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「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。

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に変更され（以下、平成23年1月11日のスポンサー変更を「スポンサー変更」といいます。）、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株式会社をスポンサーとした運用を行っています。

平成25年5月には、本合併後初めてとなる公募増資（以下「前回公募増資」といいます。）を行い、54億円（発行価額の総額）の資金を調達し、借入金とあわせ、3物件を取得しました。

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」に由来しております。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の強固な信頼関係を築くことを目指しております。

本投資法人は、異なる資産特性を持つオフィス、レジデンス等をバランス良く組み合わせることにより、安定したポートフォリオを実現していると考えています。また、本投資法人が主な投資対象としている中小規模不動産について、本投資法人は、国内の企業の多数を占める中小企業による豊富な需要が見込まれること等から、安定的な需要を有しており、また、その豊富な物件数等から、不動産賃貸借マーケットにおいて取引が頻繁に行われており相対的に流動性が高いと考えています。これに加え、オフィスについては、景気上昇時期には賃料収入のさらなるアップサイドを狙うことが出来る資産特性を有しているものと本投資法人は考えています。

本投資法人では、さらなる成長に向け、本資産運用会社がこれまで培ってきた不動産バリューアップ・ノウハウや同社が属するいちごグループ（注）の強力なサポート体制を活用し、各種成長戦略を推進しています。本投資法人は、本書に基づく一般募集（以下「本募


集」といいます。)による外部成長施策を実行し、今後も投資主の皆様の利益の最大化を追求していきます。

(注) 「いちごグループ」は、いちごグループホールディングス株式会社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。

## ② 本投資法人の成長戦略および成長の軌跡

本投資法人は、本合併後1年間をステージⅠ「成長に向けた基盤構築」とし、特に借入コストの削減ならびに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口当たり分配金を着実に向上させてきました。本投資法人は、本合併後における着実な運用の結果、次なる成長に向けた基盤を構築できたと考えており、本投資法人の運用を成長サイクルに転換すべく、平成25年4月期以降をステージⅡ「成長サイクルへの転換」とし、平成25年5月に本合併後初の公募増資である前回公募増資を実行し、3物件を新規取得しています。今回、分配金成長を目指した外部成長戦略を継続実行すべく、本募集に至りました。本投資法人は、今後も分配金の成長を通じた投資主価値向上を目指します。

### <本投資法人の成長の軌跡>

	成長に向けた基盤構築					成長サイクルへの転換	
	本合併前 (平成23年10月期)	本合併効力発生日 (平成23年11月1日)	本合併後第1期 (平成24年4月期)	本合併後第2期 (平成24年10月期)	本合併後第3期 (平成25年4月期)	本合併後第4期 (平成25年10月期)	本募集による資産取得(平成25年12月10日予定) および資産譲渡(平成26年4月末日予定)
トピックス	平成23年1月11日 旧いちごリート ICHIGO スポンサー変更	平成23年11月1日 新しいご不動産 ICHIGO 投資法人誕生 FCR(存続法人)と 旧いちごリート(消滅法人) の合併	・委託先集約等による 販売管理費削減 ・ポートフォリオの 入替実施	平成24年5月 三井住友銀行、みずほ信 託銀行シンクケートローン (チームローン1.2) <sup>(注1)</sup> 調達 平成24年8月 「いちご神田駅前ビル」取得 (取得価格:21億円)	平成25年1月 包括的なりファイナンス 実施 → 財務基盤大幅改善	平成25年5月～6月 本合併後初めての公募増資 3物件の新規物件取得	本募集による取得予定資産  平成26年4月 COI新橋ビル譲渡予定 譲渡資金により既存ローンの一部期限前返済を予定 <sup>(注4)</sup> → 財務基盤を大幅改善見込み
1口当たり 分配金 ※カンパ内 前期末増減	-	954円 <sup>(注1)</sup>	約128% 1,219円 (+265円)	約114% 1,387円 (+168円)	約108% 1,494円 (+107円)	→	ポートフォリオの収益性強化により、 1口当たり分配金のさらなる向上を目指す
資産 規模 (億円)	[FCR] 19物件 234億円 [旧いちごリート] 52物件 1,138億円	71物件 1,079億円	67物件 1,048億円	67物件 1,061億円	66物件 1,043億円	68物件 1,123億円	71物件 1,143億円
本合併後 における 資産の入替 (億円)	-	-	譲渡 4物件 31億円	取得 1物件 21億円 譲渡 1物件 7億円	譲渡 1物件 18億円	取得 3物件 86億円 譲渡 1物件 6億円	取得予定 4物件 81億円 譲渡予定 1物件 61億円

(注1) 本合併を考慮した平成23年10月期の1口当たり分配金試算値：FCRの平成23年10月期における分配金として同期末現在のFCRの投資主に対して支払われた分配金総額236百万円、および旧いちごリートの平成23年10月期における分配金に代わって同期末現在の旧いちごリートの投資主に対して支払われた合併交付金総額568百万円の合計を、本合併効力発生日の発行済投資口数842,823口で除することによって、試算した数値です。

(注2) 金額は取得(予定)価格ベースです。なお、本合併後においては、本合併に基づき旧いちごリートから承継した物件については、平成23年10月31日付の鑑定評価額をベースとした当該物件の受入価格によります(旧いちごリートによる当初の取得価格とは異なります。)。以下同じです。

(注3) ローンの名前は略称を使用しています。正式名称については後記「(4)さらなる成長に向けて ①本投資法人の成長戦略とアクションプラン」をご参照下さい。

(注4) 本書の日付現在、COI新橋ビルの売却が完了しているわけではないため、予定通り返済できる保証はありません。

## ③ 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4つを挙げています。

### (イ) 本合併により誕生した「総合型J-REIT」

本投資法人は、前記のとおり、レジデンス特化型J-REITであったFCRおよびオフィス特化型J-REITであった旧いちごリートが合併して誕生しました。本合併により、異なる資産特性を持つオフィス、レジデンス、その他資産をバランス良く組み合わせた総

合型J-REITへの発展的転換および安定したポートフォリオの構築を実現しました。今後も総合型J-REITとして安定的なポートフォリオの構築を図っていきます。

(ロ) 「中小規模不動産」が主な投資対象

本投資法人は、中小規模不動産を主な投資対象として運用します。中小規模不動産は、大規模不動産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いと本投資法人は考えています。

＜本投資法人が考える「中小規模不動産」の特徴＞

豊富な物件数	厚い対象テナント層	個人や事業会社が多く保有
日本の不動産の9割以上(注1)を占め、相対的に高い流動性	従業者数50人以下の会社が95%(注2)	耐震補強、設備の充実、建物・管理仕様等において、バリューアップの余地が相対的に大きい

(注1) 国土交通省「平成20年法人建物調査」に基づきます。

(注2) 中小企業庁「中小企業実態基本調査(平成24年)」に基づきます。

(ハ) 徹底した現場主義

本投資法人は、テナントと密接した物件運用により差別化を図り、高稼働率の実現を目指します。また、いちごグループは、賃貸物件情報サイトを開設し、いちごレイアウトオフィス等の独自のリーシング手法を実践しています。詳細は後記「(3) 本投資法人の運用面における取組みおよび運用実績 ① 本投資法人の物件運用面での主な取組み」をご参照下さい。

(ニ) 豊富なパイプライン

本投資法人は、総合不動産運用グループであるいちごグループのネットワークを活用した豊富な物件取得ルートを有しています。また、いちごグループのウェアハウジング機能を活用し、優良物件の機動的な確保を可能にしています。

④ いちごグループについて

いちごグループは、J-REITおよび私募不動産ファンドの運用をコア事業とする、広く不動産運用に関連した機能を有する総合不動産運用グループです。(持株会社：いちごグループホールディングス株式会社 JASDAQ上場・証券コード：2337)

いちごグループの累積運用資産残高は、平成25年8月末日時点で1.4兆円以上であり、累積160本以上の不動産ファンド組成本数を有しています(平成25年8月末日現在の運用資産残高は約2,579億円)。特に各投資家の投資基準に応じた案件のソーシング、不動産・金融技術や建築技術、オペレーション再建力を活かした不動産再生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株式会社は、平成23年1月、旧いちごリート(当時の商号：ジャパン・オフィス投資法人)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、同年11月にFCRと旧いちごリート、FCRの資産運用会社と旧いちごリートの資産運用会社の合併を実現しました。

同年1月には、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出来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機能も担っております。

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エネルギ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「ECO」エネルギー事業(ECOエネルギー発電によるメガソーラー事業を主軸とし、物件のECO化、ECO関連コンサルティング、LEDの設置推進、LED演出による物件バリューアップ等)を開始しました。

<ガバナンス体制>

いちごグループは、「安心の創造、誠実な経営（Creating peace of mind through honest and committed management.）」をモットーとしています。そして、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、本資産運用会社の機関設計を委員会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おります。

<CSR活動（社会的責任活動）>

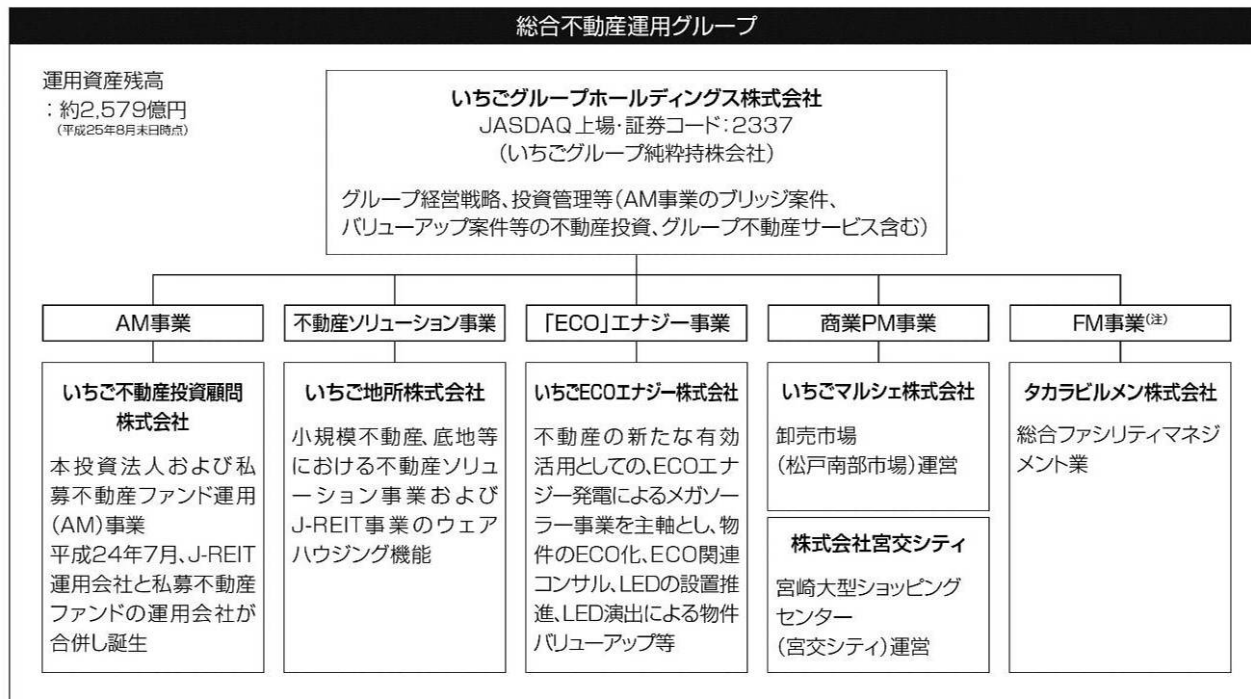
いちごグループは、「進化とは、感謝を礎になされる。」と考えています。広く不動産関連のサービスを提供する総合不動産運用グループとして、ステークホルダーの皆様とのかかわりの一つひとつに感謝を込め、皆様のために、社会に貢献することを経営理念に掲げています。

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株式会社によると、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、環境省による温室効果ガス排出量削減に向けた取組みである「チャレンジ25キャンペーン」の趣旨に賛同し、同キャンペーンの「チャレンジャー」に登録しており、メガソーラー事業、LED設置推進、LED演出による物件バリューアップ等の事業と直結した取組みにも積極的に取り組んでおります。

<いちごグループのストラクチャー>



(注) 平成25年6月1日付でタカラビルメン株式会社、日米ビルサービス株式会社および日米警備保障株式会社の3社はタカラビルメン株式会社を存続会社として合併しました。「総合ファシリティマネジメント業」としてお客様へのサービスの拡大、品質のさらなる向上を目指してまいります。

<いちごグループの本投資法人に対するサポート体制および実績例>

いちごグループの本投資法人に対するサポートとして、主な内容および実績例は以下のとおりです。

<p>グループネットワークを活用した物件取得、売却</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本合併以降売却した7物件のうち、いちご地所の媒介により6物件の売却を実施</li> <li>平成25年12月にグループネットワークの活用により取得予定資産（2物件）の取得を見込む</li> </ul>	<p>ウェアハウジング機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>いちごグループの運用物件から平成24年8月に資産の取得（1物件）平成25年6月に資産の取得（3物件）平成25年12月に取得予定資産（2物件）の取得を見込む</li> </ul>
<p>専門部署の活用による高度なバリューアップ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>銀座のオフィスビル「COI銀座612」の外壁改修工事等、いちごグループの環境、建築技術を最大限に活用したバリューアップ工事を実施</li> </ul>	<p>資金面を含む財務戦略サポート</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年1月にいちごグループからの一部資金拠出（11億円）により包括的なリファイナンスを実行</li> <li>平成25年1月に将来的な資金需要に備え、いちごグループからの資金拠出を前提とした極度額5億円のコミットメントラインを設定</li> </ul>

<いちごグループ保有資産の例(注)>



新橋SL広場前ビル  
(東京都港区)



博多駅前スクエア  
(福岡県福岡市)



KOSEI HIROOビル  
(東京都渋谷区)



いちごECO桐生奥沢発電所  
(群馬県桐生市)

(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の取得について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得予定のものはありません。

(2) 本募集の意義

① 本募集の意義および方向性

本募集の意義および今後の方向性は以下のとおりです。

本募集により新たに4物件を取得することおよび保有物件のうち1物件を譲渡することにより、「資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質の向上」および「財務基盤安定性のさらなる向上」を図ります。

(イ) 資産規模の拡大

- 好立地のオフィスビルおよび商業施設を取得（計4物件、取得予定価格合計81億円）することにより、着実な資産規模の拡大を図ります。
  - 取得予定資産取得およびCOI新橋ビル（以下「譲渡予定資産」といいます。）譲渡後の資産規模は1,143億円です。（注2）
- 確実な物件取得を目的として、いちごグループのウェアハウジング機能を活用し物件を確保しました（取得予定資産4物件のうち、2物件）。

(ロ) ポートフォリオの質の向上

- 分配金成長が期待できるNOI利回りの物件を厳選して取得します。

- 取得予定資産の平均NOI利回り(注3)は5.4%です。
- 早期に安定的な運用純収益 (NOI) 向上に繋がる高稼働物件を選定します。
  - 平成25年9月末日時点の取得予定資産の稼働率(注4)はいずれも100.0%です。
- 築浅物件の取得および築古物件の譲渡によるポートフォリオの平均築年数の改善を図ります。
  - 本書の日付現在の既存保有68物件の平均築年数(注5)は20.9年のところ、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の平均築年数(注5)は18.6年となる予定です。

(ハ) 財務基盤安定性のさらなる向上

- 本募集および本第三者割当による資産取得および既存ローンの一部期限前返済を予定しており、LTV水準の低減を見込んでいます(注6) (取得予定資産取得および既存ローン一部期限前返済後のLTV: 52.8%(注7))。
- 平成26年4月末日に予定されているCOI新橋ビルの資産譲渡 (譲渡予定価格61億円) による譲渡資金を活用し既存ローンの一部期限前返済を予定しており、デットコストの低減、LTV水準のさらなる低減を目指します(注6) (取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のLTV: 50.5%(注7))。
- レンダーフォーメーションのさらなる強化および将来の担保共通化、無担保化を目指します。

(注1) LTVを除く取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成25年10月末日時点もしくはそれ以前の指標と取得予定資産に係る指標をそれぞれ単純に合算し、譲渡予定資産に係る指標を単純にそれぞれ控除して算出した本書の日付現在における見込数値であり、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の実際の指標と一致するとは限りません。また、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のLTVは、本募集の発行価額の総額の見込額等に基づいて試算した本書の日付現在における見込数値であり、また、既存ローンの一部期限前返済を行うことを前提としていますが、予定通り返済できる保証はなく、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の実際のLTVと一致するとは限りません。

(注2) 金額は取得 (予定) 価格ベースです。なお、本合併に基づき旧いちごリートから承継した物件については、平成23年10月31日付の鑑定評価額をベースとした当該物件の受入価格によります (旧いちごリートによる当初の取得価格とは異なります。)。以下同じです。

(注3) 取得予定資産に係る「平均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。

平均NOI利回り = 取得予定資産に係る運用純収益 (NOI) の合計(\*) ÷ 取得予定価格の合計

(\*) 取得予定資産に係る運用純収益 (NOI) は、取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の年間賃貸純収益にて計算しています。以下同じです。

(注4) 「稼働率」とは賃貸面積を賃貸可能面積で除した数値をいいます。以下同じです。

(注5) 既存保有68物件の平均築年数は、平成25年10月末日現在の運用資産の登記簿上表示されている新築年月日から本書の日付現在までの期間を、取得価格で加重平均して算出しています。取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の平均築年数は、譲渡予定資産を除く平成25年10月末日現在の運用資産および取得予定資産の登記簿上表示されている新築年月日から平成26年4月末日までの期間を、取得 (予定) 価格で加重平均して算出しています。

(注6) 本書の日付現在、平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済に際し必要となる借入先の承諾をまだ取得しておらず、また、COI新橋ビルの売却も完了しているわけではありませんので、予定通り返済できる保証はありません。また、LTVは、下記(注7)に記載のとおり、本募集の発行価額の総額の見込額等に基づいて計算した本書の日付現在における見込数値であり、本募集の発行価額の総額等によっても変動し、各時点の実際のLTVと一致するとは限りません。

(注7) 取得予定資産取得および既存ローン一部期限前返済後のLTV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。

取得予定資産取得および既存ローン一部期限前返済後のLTV = (後記「② 取得予定資産および譲渡予定資産の概要」にて定義する平成25年10月末日現在の総負債額 (65,578百万円) + 平成25年12月に本募集と並行して行われる予定の新規借入れの予定額の上限 (4,000百万円) - 平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済の予定額 (1,000百万円) - 平成25年11月から平成26年1月までに行われる予定の借入金の約定に基づく部分返済の予定額 (126百万円)) (以下「平成26年1月末日時点の総負債額」といいます。) ÷ (後記「② 取得予定資産および譲渡予定資産の概要」にて定義する平成25年10月末日時点の総資産額 (121,322百万円) + 本募集の発行価額の総額の見込額 (4,897百万円) + 本第三者割当による手取金の上限 (489百万円) + 平成25年12月に本募集と並行して行われる予定の新規借入れの予定額の上限 (4,000百万円) - 平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済の予定額 (1,000百万円) - 平成25年11月から平成26年1月までに行われる予定の借入金の約定に基づく部分返済の予定額 (126百万円))

取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のLTV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。



取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のLTV＝（後記「② 取得予定資産および譲渡予定資産の概要」にて定義する平成25年10月末日現在の総負債額（65,578百万円）＋平成25年12月に本募集と並行して行われる予定の新規借入れの予定額の上限（4,000百万円）－平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済の予定額（1,000百万円）－平成25年11月から平成26年1月までに行われる予定の借入金の約定に基づく部分返済の予定額（126百万円）－平成26年4月に譲渡予定資産の譲渡に伴い行われる予定の既存ローンの一部期限前返済の予定額（6,000百万円）－平成26年2月から同年4月までに行われる予定の約定に基づく借入金の部分返済の予定額（112百万円））（以下「取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の総負債額」といいます。）÷（後記「② 取得予定資産および譲渡予定資産の概要」にて定義する平成25年10月末日時点の総資産額（121,322百万円）＋本募集の発行価額の総額の見込額（4,897百万円）＋本第三者割当による手取金の上限（489百万円）＋平成25年12月に本募集と並行して行われる予定の新規借入れの予定額の上限（4,000百万円）－平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済の予定額（1,000百万円）－平成25年11月から平成26年1月までに行われる予定の約定に基づく借入金の部分返済の予定額（126百万円）－平成26年4月に譲渡予定資産の譲渡に伴い行われる予定の既存ローンの一部期限前返済の予定額（6,000百万円）－平成26年2月から同年4月までに行われる予定の約定に基づく借入金の部分返済の予定額（112百万円））

上記においては、本募集における発行価額の総額として4,897百万円、本第三者割当における発行価額の総額として489百万円を見込んでいますが、平成25年10月31日現在の東京証券取引所における普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり57,621円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当については、払込金額の全額についてSMB C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集もしくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、または本第三者割当による新投資口発行の全部もしくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集による手取金および本第三者割当による手取金は前記よりも減少することとなり、実際のLTVは上記よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集による手取金および本第三者割当による手取金は前記よりも増加することとなり、実際のLTVは前記よりも低くなります。

本募集と並行して行われる予定の新規借入れについては、金融機関から融資関心表明書を受領していますが、金銭消費貸借契約は締結していません。実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額は前記の借入予定額の上限よりも少なくなる可能性があります。

また、上記においては、平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済の予定額として1,000百万円を見込んでいますが、平成25年10月31日現在の東京証券取引所における普通取引の終値を基準として算出した本募集および本第三者割当における発行価額の総額の見込額を基に本資産運用会社が算出したものです。本募集もしくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、本第三者割当による新投資口発行の全部もしくは一部について払込みがなされないこととなった場合、または本資産運用会社が本書の日付現在想定していない本投資法人の財務状態に影響を与える事象が発生した場合、既存ローンの一部期限前返済の額が減少し、実際のLTVは上記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額になった場合または本資産運用会社が本書の日付現在想定していない本投資法人の財務状態に影響を与える事象が発生した場合には、既存ローンの一部期限前返済の額が増加することとなり、実際のLTVは上記よりも低くなる可能性があります。

さらに、平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済を行うためには借入先の承諾を得る必要があります。本投資法人は本第三者割当の申込期日後に承諾を得る予定ですが、借入先の承諾を得ることができない場合、平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済を行わず、実際のLTVは上記よりも高くなる可能性があります。

また、譲渡予定資産を譲渡することができない場合、平成26年4月に行われる予定の既存ローンの一部期限前返済を行わず、実際のLTVは上記よりも高くなる可能性があります。

## ② 取得予定資産および譲渡予定資産の概要

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」に記載する取得予定資産を取得する予定であり、そのための資金の一部を調達する目的で本募集を行います。

好立地のオフィスビルである「いちご神田小川町ビル」および「いちご八丁堀ビル」ならびに商業施設である「いちご渋谷文化村通りビル」および「トワイシア横濱磯子（商業区画）」を取得することにより、収益性のさらなる向上を目指します。

一方で、平成25年11月15日付でCOI新橋ビルについて売買契約を締結しており、同契約に基づき平成26年4月末日に譲渡する予定です。これは、当該譲渡予定資産の平成25年4月時点の簿価および鑑定評価額を上回る価格での売却であり、またこれによりポートフォリオの平均築年数等が改善される見込みです。

<取得予定資産の一覧>

物件番号／物件名称 <sup>(注1)</sup>	物件 タイプ	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り <sup>(注2)</sup> (下段:償却後)	稼働率 <sup>(注3)</sup>	築年数
O-49 いちご神田小川町ビル 	オフィス	2,210	2,280	5.1% (4.4%)	100.0%	20.2年
O-50 いちご八丁堀ビル 	オフィス	1,905	2,190	6.2% (4.9%)	100.0%	3.8年
Z-10 いちご渋谷 文化村通りビル 	その他 (商業施設)	2,400	2,540	4.4% (4.3%)	100.0%	1.5年
Z-11 トワイシア横濱磯子 (商業区画) 	その他 (商業施設)	1,620	1,670	6.1% (4.8%)	100.0%	2.3年
4物件合計／平均 (オフィス2物件／商業施設2物件)		計 8,135	計8,680	平均 5.4% (4.6%)	平均 100.0%	平均 7.3年

(注1) 「いちご神田小川町ビル」の現在の名称は「平和堂ビル」、「いちご八丁堀ビル」の現在の名称は「セントラルイーストビル」、「いちご渋谷文化村通りビル」の現在の名称は「クロスアベニュー渋谷」ですが、本投資法人は、それぞれを「いちご神田小川町ビル」、「いちご八丁堀ビル」、「いちご渋谷文化村通りビル」との物件名称で取得することを決定しています。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。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) 取得予定資産に係る「NOI利回り」および「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。

NOI利回り＝取得予定資産に係る運営純収益（NOI）÷取得予定価格

償却後NOI利回り＝取得予定資産に係る（運営純収益（NOI）－減価償却費<sup>(\*)</sup>）÷取得予定価格

(\*) 取得予定資産にかかる減価償却費は、本投資法人の既存運用資産と同じく、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。以下同じです。

取得予定資産に係る「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。

平均償却後NOI利回り＝取得予定資産に係る（運営純収益（NOI）－減価償却費）の合計÷取得予定価格の合計

(注3) 平成25年9月末日時点の数値です。

(注4) 売買契約締結日は平成25年11月15日、取得予定日は平成25年12月10日です。

<譲渡予定資産の概要>

物件番号／物件名称	物件 タイプ	譲渡予定価格 (百万円)	平成25年4月期 鑑定評価額 (百万円)	平成25年4月期 期末帳簿価額 (百万円)	売却益(試算値) <sup>(注1)</sup> (百万円)	築年数
O-01 COI新橋ビル	オフィス	6,151	5,980	6,105	45	53.0年

(注1) 「売却益(試算値)」とは、譲渡予定価格から平成25年4月期期末帳簿価額を除いた金額を記載しています。

(注2) 売買契約締結日は平成25年11月15日、譲渡予定日は平成26年4月末日です。売買契約においては、当該契約の買主の売買代金の支払義務の効力発生前提条件として、当該契約の買主といちごグループホールディングス株式会社との間で、COI新橋ビルの隣地に関する不動産売買契約（以下、本注2において「不動産売買契約」といいます。）が締結され、不動産売買契約が有効に存続しており、かつ、不動産売買契約に基づく売買実行前提条件が全て満たされておりまたは満たされることが確実であり、不動産売買契約に基づく売買の実行がなされることが確実であること等が定められています。

分配金成長が期待できるNOI利回り、高稼働率、築浅の物件取得および適切な時期における物件譲渡により、ポートフォリオの質の改善および1口当たり分配金の向上を目指します。

取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオの状況は以下のとおりとなる見込みです。

＜取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ＞

ポートフォリオの状況	平成25年 10月末日時点	+	本募集による 取得予定資産	-	譲渡予定資産	➡	取得予定資産取得および 譲渡予定資産譲渡後
物件数	68物件		4物件		1物件		71物件
取得(予定)価格合計	1,123億円		81億円		61億円		1,143億円
平均NOI利回り(注3)	5.7%		5.4%		6.2%		5.7%
平均償却後NOI利回り(注3)	4.8%		4.6%		6.1%		4.7%
稼働率	94.8%(注2)		100.0%		89.6%		95.3%
平均築年数(注4)	20.9年		7.3年		53.0年		18.6年
LTV(注5)	54.1%		—		—		50.5%

(注1) LTVを除く取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成25年10月末日現在もしくはそれ以前の指標と取得予定資産に係る指標をそれぞれ単純に合算し、譲渡予定資産に係る指標を単純にそれぞれ控除して算出した本書の日付現在における見込数値であり、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の実際の指標と一致するとは限りません。また、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のLTVは、本募集の発行価額の総額の見込額等に基づいて試算した本書の日付現在における見込数値であり、また、既存ローンの一部期限前返済を行うことを前提としていますが、予定通り返済できる保証はなく、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の実際のLTVと一致するとは限りません。

(注2) 平成25年10月末日時点の稼働率には、平成25年9月末日時点の数値を記載しています。

(注3) 平成25年10月末日時点の運用資産に係る「平均NOI利回り」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。

平均NOI利回り = 平成25年10月末日現在の運用資産に係る { (不動産賃貸事業収益(\*) - 不動産賃貸事業費用(\*) ) の合計 + 減価償却費(\*) の合計 } ÷ 平成25年10月末日現在の運用資産の取得価格の合計

平均償却後NOI利回り = 平成25年10月末日現在の運用資産に係る { (不動産賃貸事業収益(\*) - 不動産賃貸事業費用(\*) ) の合計 } ÷ 平成25年10月末日現在の運用資産の取得価格の合計

取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の保有資産に係る「平均NOI利回り」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。

平均NOI利回り = 平成25年10月末日現在の運用資産に係る { (不動産賃貸事業収益(\*) - 不動産賃貸事業費用(\*) ) の合計 + 減価償却費(\*) の合計 } + 取得予定資産に係る運営純収益(NOI)の合計 - 譲渡予定資産に係る { (不動産賃貸事業収益(\*) - 不動産賃貸事業費用(\*) ) + 減価償却費(\*) } ÷ (平成25年10月末日現在の運用資産の取得価格の合計 + 取得予定資産の取得予定価格の合計 - 譲渡予定資産の取得価格)

平均償却後NOI利回り = { 平成25年10月末日現在の運用資産に係る (不動産賃貸事業収益(\*) - 不動産賃貸事業費用(\*) ) の合計 + 取得予定資産に係る (運営純収益(NOI) - 減価償却費) の合計 - 譲渡予定資産に係る (不動産賃貸事業収益(\*) - 不動産賃貸事業費用(\*) ) } ÷ (平成25年10月末日現在の運用資産の取得価格の合計 + 取得予定資産の取得予定価格の合計 - 譲渡予定資産の取得価格)

(\*) 平成25年10月末日現在の運用資産(譲渡予定資産を含みます。)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、各運用資産の平成25年4月期の実績を年換算しています。なお平成25年10月期中に取得した「いちご秋葉原ノースビル」、「いちご堺筋本町ビル」および「コナミスポーツクラブ和泉府中」の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、取得時の鑑定評価書における直接還元法の運用収益および運営費用を利用しており、減価償却費については、平成25年7月分の実績を年換算して記載しています。以下同じです。

(注4) 平成25年10月末日時点の築年数は、平成25年10月末日現在の運用資産の登記簿上表示されている新築年月日から本書の日付までの期間を、取得価格で加重平均しています。

本募集による取得予定資産の築年数は、取得予定資産の登記簿上表示されている新築年月日から本書の日付までの期間を、取得予定価格で加重平均しています。

譲渡予定資産の築年数は、譲渡予定資産の登記簿上表示されている新築年月日から本書の日付現在までの期間です。

取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の築年数は、譲渡予定資産を除く平成25年10月末日現在の運用資産および取得予定資産の登記簿上表示されている新築年月日から平成26年4月末日までの期間を、取得(予定)価格で加重平均しています。

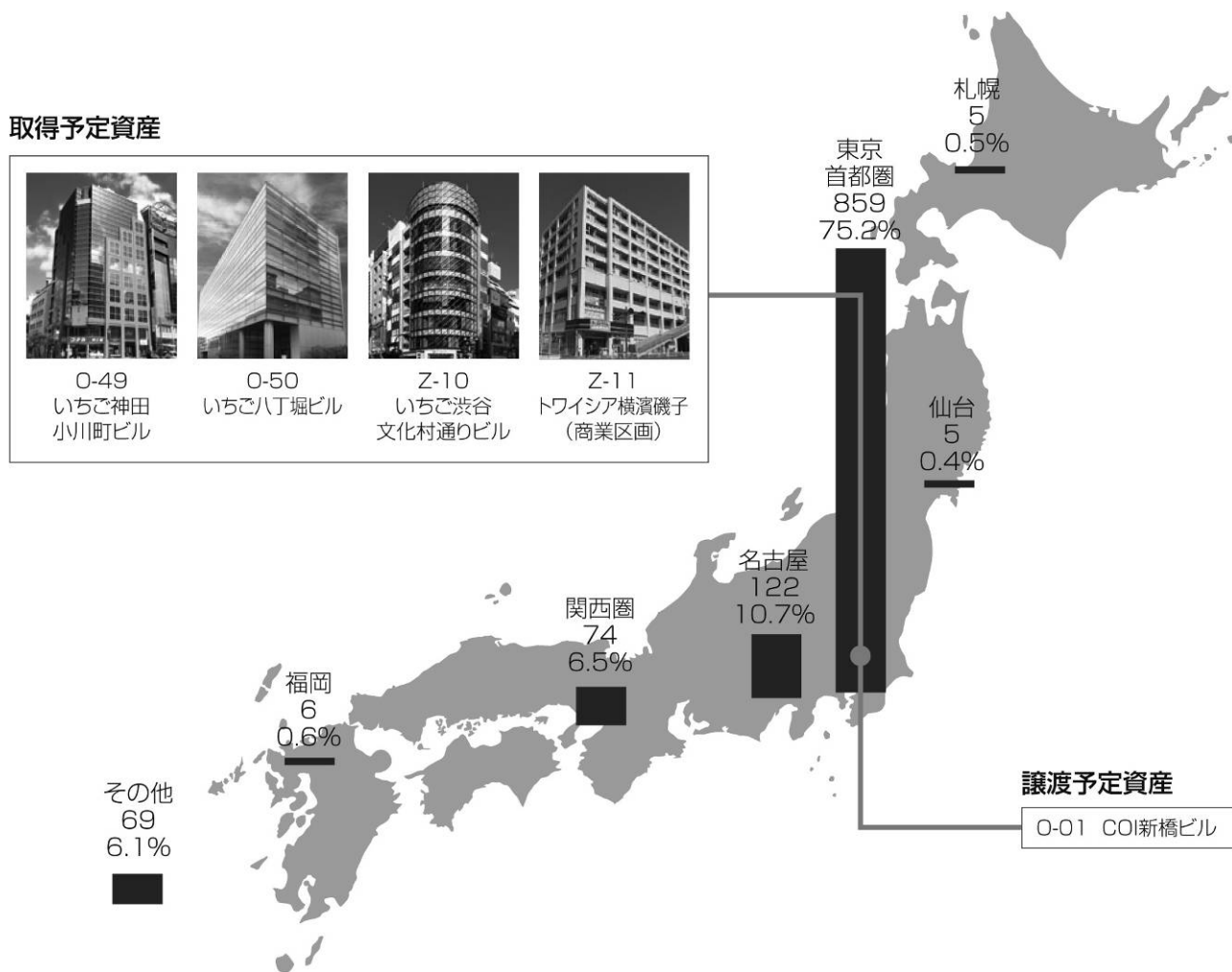
(注5) 平成25年10月末日時点のLTVは、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

平成25年10月末日時点のLTV = (平成25年4月末日時点の総負債(62,517百万円) + 平成25年6月に行われた新規借入れの額(3,700百万円) - 平成25年9月に行われた借入金の期限前返済の額(399百万円) - 平成25年5月から同年10月までに行われた約定に基づく借入金の部分返済の額(239百万円)) (以下「平成25年10月末日現在の総負債額」といいます。) ÷ (平成25年4月末日時点の総資産(112,830百万円) + 前回公募増資の発行価額の総額(5,431百万円) + 平成25年6月に行われた新規借入れの額(3,700百万円) - 平成25年9月に行われた借入金の期限前返済の額(399百万円) - 平

成25年5月から同年10月までに行われた借入金の約定に基づく部分返済の額（239百万円）（以下「平成25年10月末日現在の総資産額」といいます。）

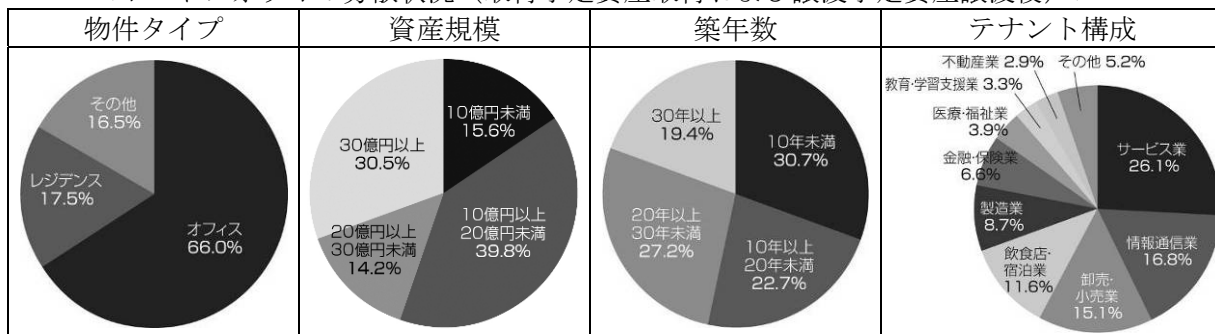
本投資法人は、全国に分散したポートフォリオを実現するとともに、物件タイプ、資産規模、テナント構成等においても分散を図っています。取得予定資産の取得により、ポートフォリオの一層の分散が図られます。

<ポートフォリオマップ（取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後）>



(注) 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。  
いずれも取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡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（取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後）>



(注1) 物件タイプ、資産規模、築年数は取得（予定）価格ベースの割合を記載しています。またテナント構成は契約面積ベ

スの割合を記載しています。  
(注2) テナント構成はレジデンス物件を除く物件のテナントを対象に分散状況を記載しています。

### ③ 借入金返済の概要

#### 既存ローンの一部期限前返済の実施

- ・本募集および本第三者割当による調達資金ならびに手元資金により、既存ローンの一部期限前返済（予定）
- －取得予定資産の取得資金として新規借入れを行う一方で、既存ローンのLTV低減を目的として、平成26年1月に本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金により既存ローン10億円の一部期限前返済を実施する予定です(注)。
- ・COI新橋ビルの売却により得られる資金により、売却後に既存ローンの一部期限前返済（予定）
- －平成26年4月末日に予定されているCOI新橋ビルの売却により得られる資金のうち60億円につき、同物件を担保とする既存ローンの一部期限前返済に活用する予定です(注)。
- ・担保共通化および無担保化への取り組み
- －本募集および本第三者割当における調達資金、手元資金ならびにCOI新橋ビルの売却により得られる資金を活用したLTV低減を図ります。
- －将来の担保共通化、無担保化を視野にLTVコントロールを行う予定です。

(注) 本書の日付現在、平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済に際し必要となる借入先の承諾をまだ取得しておらず、また、COI新橋ビルの売却も完了しているわけではありませんので、予定通り返済できる保証はありません。

### (3) 本投資法人の運用面における取組みおよび運用実績

#### ① 本投資法人の物件運用面での主な取組み

本投資法人は、徹底した現場主義のもと、物件収益力の向上を目指し、リーシング強化と戦略的バリューアップを推進し、高稼働率を実現しました。また、本投資法人のプレゼンス向上に向け、「いちごリート」ブランディングを推進するとともに、建物管理の質向上によるテナント満足度向上を図っています。

#### (イ) リーシング活動の強化

本投資法人は、リーシング強化として、具体的には以下の取組みを実施しています。

- ・徹底した現場主義による運用の差別化
  - －大手仲介会社だけではなく、物件エリアに密着した中小業者も定期的に訪問。効果的な物件周知活動と、よりきめ細かなエリア・マーケットの把握に努める。
  - －「顔の見える資産運用会社」として、入居テナントへの定期的な訪問を行い、テナント・ニーズの早期の把握と迅速な対応を実施。テナント満足度の向上をによる退去防止を図る。
  - －テナント満足度調査を実施。
  - －快適性向上プロジェクト（トイレタリー等の充実、緑化推進等）を実施。
  - －建物訪問プロジェクトとして、物件担当者以外の役職員による運用物件訪問を通じ、入居者目線で管理状況を確認し、テナント満足度向上を図る。
- 
- ・いちごグループ賃貸物件情報サイト開設
  - －賃貸物件の詳細状況を提供する独自サイト
  - －物件管理に対する「いちご」のこだわりを周知

<いちごグループ賃貸物件情報サイト>

一期会 ICHIGO

募集情報

「いちご」のご紹介  
テナント満足度の調査

いちごグループ  
ホールディングス株式会社

いちご不動産投資法人

「いちご」について

ご希望の条件から検索する

エリア  
東京都内  千代田区、中央区、港区  神奈川、群馬  千葉県以外の東京  北関東  
その他エリア  北海道・東北  北陸  関東  中部  関西  九州

築年数  50年未満  50~100年  100~150年  150~200年  200年以上

用途  事務所  店舗

物件名検索

検索

物件詳細は物件名をクリックして下さい。

物件名	外観	所在地/アクセス	特徴
FUKIDEビル		東京都港区虎ノ門1丁目1番1号 神谷町 徒歩2分	・フロントデスク/エレベーター24時間営業
西村ビルディング		東京都港区西新橋三丁目3番3号 新大塚 徒歩7分 新大塚 徒歩10分 神谷町 徒歩10分	・新築 ・OAフロア ・エレベーター ・フロアガラス ・防音設備 ・24時間営業/エレベーター24時間営業/フロントデスク

・新たなリーシング手法の実践（「いちごレイアウトオフィス」）

創業期の企業をターゲットとして、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）を新規入居者に提供し、入居者の初期投資を抑えることにより、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。

「いちごレイアウトオフィス」の事例として、平成25年4月期に実施したいちご神保町ビルのほか、平成25年10月期に実施したいちご内神田ビルが挙げられます。同物件においては、空室であった6階を活用し、新規で事務所立ち上げを検討している企業をターゲットとして、受付カウンター、応接・会議室の設置等を行うことでオフィスイメージの醸成を図りました。その結果として、工事完了直後の内覧会で引合いが増加し、いちごレイアウトオフィスのあるフロアのみならず、他のフロアにおいても新規テナントとの契約締結を実現しました。

<「いちごレイアウトオフィス」イメージ図（例：いちご内神田ビル）>



(ロ) 保有物件のバリューアップのための取組み

本投資法人は、保有物件のテナント満足度向上を目的とし、バリューアップ工事を積極的に実施しています。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。

バリューアップの事例として、茨木恒和ビルが挙げられます。同物件においては、安全性と物件価値向上を目的とした耐震補強工事を実施後、駅近好立地に加え、「耐震性の強化」を訴求したリーシング活動を強化することで、耐震補強工事完了時（平成24年5月）の稼働率は73.7%でしたが、平成25年4月には稼働率が100%まで向上したところ、平成25年9月には、平成25年4月末日時点の鑑定評価額を約30%上回る価格での売却を実現いたしました。

＜バリューアップ事例＞



(ハ) 「いちごリート」ブランディングの推進および建物管理の質向上に向けた取組み

本投資法人は、プレゼンス向上に向け、「いちごリート」ブランディングを推進しており、その一環として、本投資法人の保有物件におけるプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務の質を高い水準に保つために、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」に基づき、以下のとおり建物管理を行っています。

- ・ 運用物件の建物管理レベルの標準化を図ることにより、テナント満足度向上を目指す。
- ・ いちごグループ建物管理方針に基づき建物管理仕様の見直しおよびそれに伴う管理会社の変更を行い、同時にコスト削減を見込む。

また、さらなる高品質なサービス提供を目指して、「いちごグループ建物管理方針」を共有可能なPM会社をパートナーとして選定し、その集約化も進めています。本投資法人が委託するPM会社は、平成24年4月末日時点で14社であったところ、平成24年12月末日時点においては8社に集約され、同時にコストの削減が見込まれています。

さらに、テナントサインや募集広告において本投資法人のロゴを使用し、統一感を追求することで、「いちごリート」ブランディングを推進しています。その取組みの一環として、主にオフィスビルを対象として、「いちご」を冠した建物名称に統一することを進めており、平成25年10月1日に38物件を対象に建物名称の変更を実施しました。

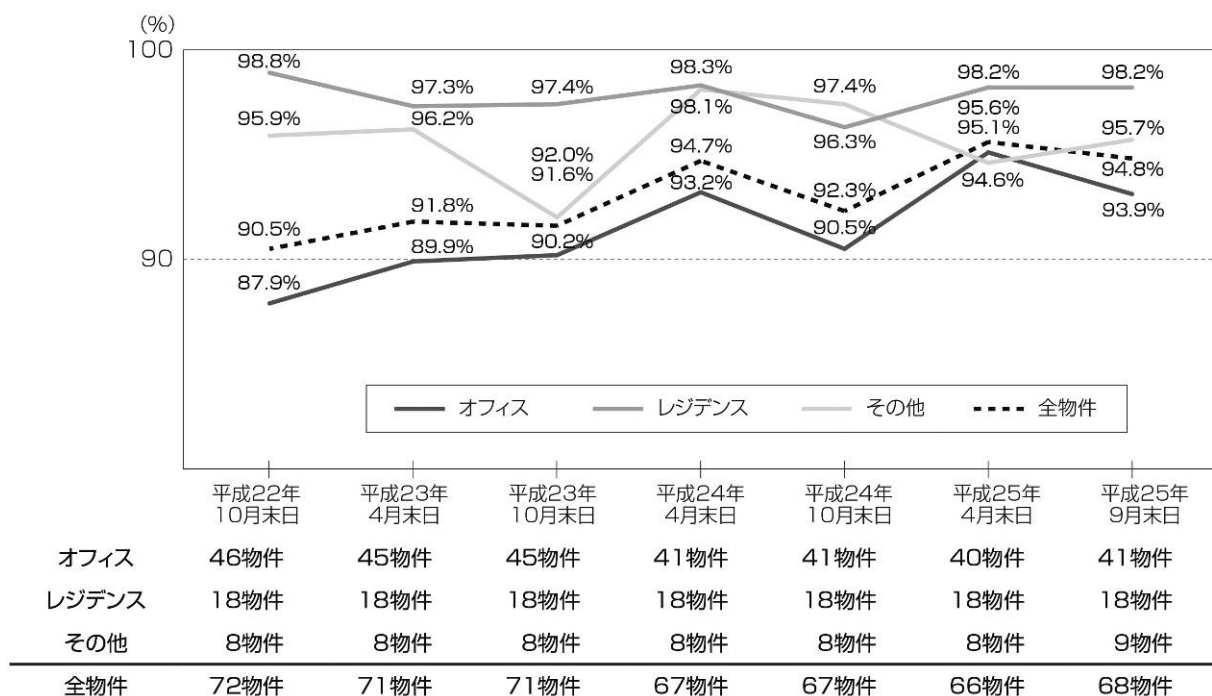
物件番号	新物件名称	旧物件名称
0-02	いちご西参道ビル	COI 西参道ビル
0-03	いちご三田ビル	MTC ビル
0-04	いちご南平台ビル	COI 南平台ビル
0-05	いちご半蔵門ビル	ジョワレ半蔵門
0-06	いちご聖坂ビル	COI 聖坂ビル
0-07	いちご渋谷神山町ビル	COI 渋谷神山町ビル
0-08	いちご赤坂五丁目ビル	COI 赤坂五丁目ビル
0-09	いちご芝公園ビル	COI 芝園橋ビル
0-10	いちご恵比寿西ビル	COI 恵比寿西ビル
0-12	いちご内神田ビル	COI 内神田ビル
0-13	いちご九段南ビル	COI 九段南ビル
0-14	いちご四谷四丁目ビル	COI 四谷四丁目ビル
0-15	いちご溜池ビル	COI 赤坂溜池ビル

物件番号	新物件名称	旧物件名称
0-16	いちご神保町ビル	DSM 神保町ビル
0-17	いちご箱崎ビル	DSM 日本橋蛸殻町ビル
0-18	いちご九段二丁目ビル	COI 九段二丁目ビル
0-19	いちご九段三丁目ビル	COI 九段三丁目ビル
0-20	いちご五反田ビル	COI 五反田ビル
0-21	いちご新横浜ビル	BENEX S-2
0-22	いちご南池袋ビル	COI 南池袋ビル
0-23	いちご中野ノースビル	テクノス中野ビル
0-24	いちご永代ビル	COI 永代ビル
0-25	いちご横須賀ビル	COI 横須賀ベイサイドビル
0-26	いちご池尻ビル	千歳ビル
0-28	いちご西五反田ビル	西五反田アクセス
0-29	いちご吉祥寺ビル	TK 吉祥寺ビル
0-33	いちご名駅ビル	COI 名駅ビル
0-34	いちご栄ビル	COI 名古屋プラザビル
0-35	いちご仙台中央ビル	COI 仙台中央ビル
0-37	いちご丸の内ビル	CRD 丸の内
0-38	いちご富山駅西ビル	富山駅西ビル
0-39	いちご・みらい信金ビル	第百・みらい信金ビル
0-40	いちご佐賀ビル	カーニープレイス佐賀
0-42	いちご高松ビル	COI 高松ビル
0-46	いちご神田錦町ビル	エムズスクエア
0-47	いちご秋葉原ノースビル	外神田センタービル
0-48	いちご堺筋本町ビル	野村不動産堺筋本町ビル
Z-06	いちご横浜西口ビル	レスポアール 296

物件運用面において、前記のような各種リーシング活動の強化等の取組みを行った結果、本投資法人の保有物件の稼働率は、本合併時において91.6%であったところ、平成25年4月末日時点においては95.6%まで上昇し、平成25年9月末日時点においても94.8%であり、高稼働率を維持しています。



＜本投資法人の保有物件の物件タイプ別稼働率の推移＞



(注) 平成22年10月末日、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保有物件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。また、平成22年10月末日、平成23年4月末日および平成23年10月末日の物件数は、FCRと旧いちごリートの保有物件を合算して算出しています。

② 本投資法人の財務運営面での主な取組み

(イ) 本合併後初めてとなる公募増資の実施

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Ⅱ」といいます。）（3,700百万円）を新規に借り入れました。

資金調達手法の多様化の実現および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。

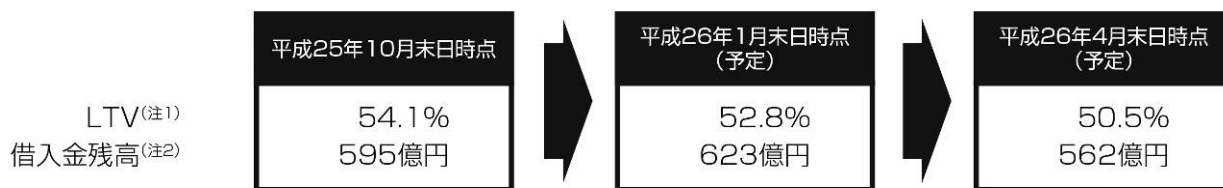
(ロ) 既存ローンの一部期限前返済の実施

本投資法人は、本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金により、既存ローンの一部期限前返済を予定しています(注)。具体的には、既存ローンのLTV低減を目的として、平成26年1月に、本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金により、既存ローン10億円の一部期限前返済を実施する予定です。平成25年10月末日現在のLTVの現時点における試算値は54.1%ですが、既存ローンの一部期限前返済により、平成26年1月末日時点（取得予定資産取得後および既存ローン一部期限前返済後）のLTVの現時点における試算値は、52.8%となる見込みです(注)。

またCOI新橋ビルの売却により得られる資金のうち60億円につき、同物件を担保とする既存ローンの一部期限前返済に活用する予定です(注)。平成26年4月末日時点（取得予定資産取得後および譲渡予定資産譲渡後）のLTVの現時点における試算値は、この一部期限前返済により50.5%となる見込みです。

(注) 本書の日付現在、平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済に際し必要となる借入先の承諾をまだ取得しておらず、また、COI新橋ビルの売却も完了しているわけではありませんので、予定通り返済できる保証はありません。したがって、平成26年1月末日時点または平成26年4月末日時点の実際のLTVおよび借入金残高と一致するとは限りません。

さらに、本投資法人は担保共通化および無担保化への取組みを行う予定です。具体的には、本募集および本第三者割当の調達資金、手元資金ならびにCOI新橋ビルの売却により得られる資金を活用したLTVの低減を図り、将来の担保共通化、無担保化を視野にLTVコントロールを行う予定です。これにより、さらなる財務基盤安定性の向上を目指します。



(注1) 平成26年1月末日時点のLTVは、前記「(2) 本募集の意義 ① 本募集の意義および方向性 (ハ) 財務基盤安定性のさらなる向上」において定義する取得予定資産取得および既存ローン一部期限前返済後のLTVと同義であり、平成26年4月末日時点のLTVは、前記「(2) 本募集の意義 ② 取得予定資産および譲渡予定資産の概要」において定義する取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のLTVと同義です。

(注2) 平成25年10月末日時点の借入金残高は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

平成25年10月末日時点の借入金残高＝平成25年4月末日時点の借入金残高 (56,458百万円) ＋平成25年6月に行われた新規借入れの額 (3,700百万円) －平成25年9月に行われた借入金の期限前返済の額 (399百万円) －平成25年5月から同年10月までに行われた約定に基づく借入金の部分返済の額 (239百万円)

平成26年1月末日時点の借入金残高は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

平成26年1月末日時点の借入金残高＝平成25年10月末日時点の借入金残高 (59,519百万円) ＋平成25年12月に本募集と並行して行われる予定の新規借入れの予定額の上限 (4,000百万円) －平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済の予定額 (1,000百万円) －平成25年11月から平成26年1月までに行われる予定の借入金の約定に基づく部分返済の予定額 (126百万円)

平成26年4月末日時点の借入金残高は、以下の計算式により求められる数値をいいます。

平成26年4月末日時点の借入金残高＝平成26年1月末日時点の借入金残高 (62,392百万円) －平成26年4月に譲渡予定資産の譲渡に伴い行われる予定の既存ローンの一部期限前返済の予定額 (6,000百万円) －平成26年2月から同年4月までに行われる予定の約定に基づく借入金の部分返済の予定額 (112百万円)

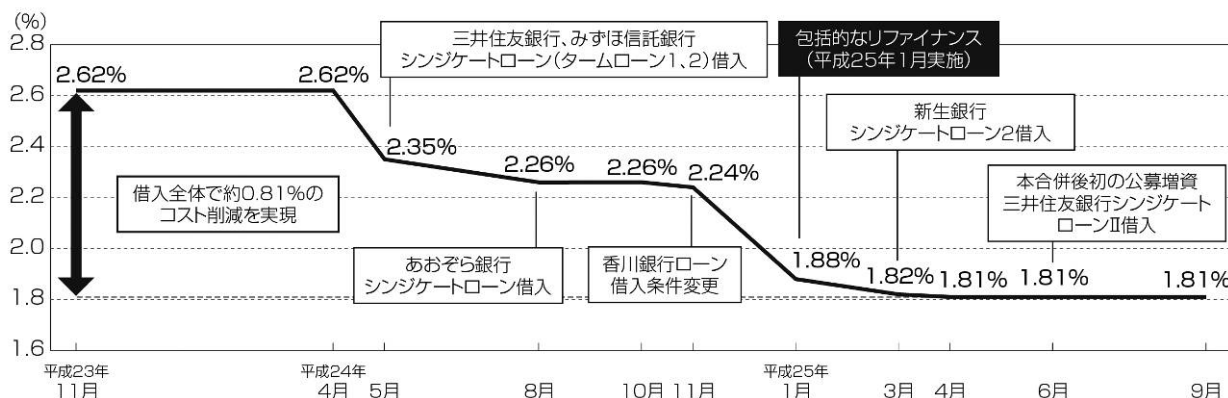
なお、平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済を行うためには借入先の承諾を得る必要があります。平成26年4月に行われる予定の既存ローンの一部期限前返済のためには、譲渡予定資産の売却が必要となります。本書の日付現在、かかる既存ローンの一部期限前返済に際し必要となる借入先の承諾をまだ取得しておらず、また、COI新橋ビルの売却も完了しているわけではありませんので、予定通り返済できる保証はありません。

(ハ) 本投資法人の平均借入金利の推移および借入先分散状況について

本投資法人は、本合併以降、積極的に借入コストの大幅な削減およびレンダーフォーメーションの強化を実現してきました。

今後は本投資法人全体のLTVの低減を図り、将来の担保共通化、無担保化を視野に入れ、さらなる財務基盤安定性の向上を目指します。

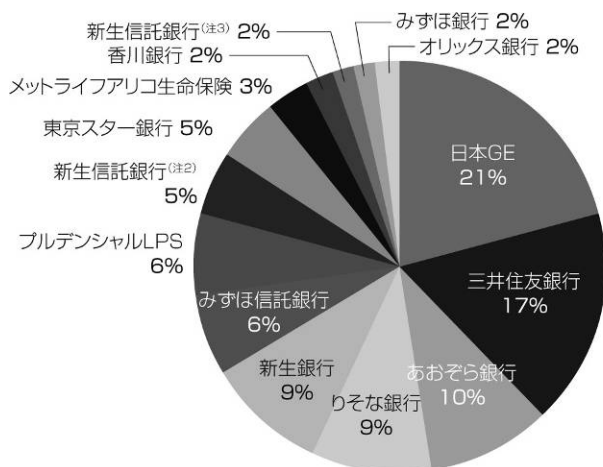
＜平均借入金利率(注)の推移＞



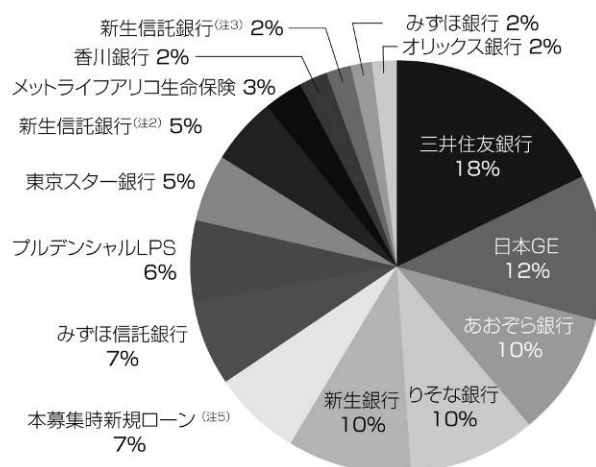
(注) 平均借入金利率は、当該時点（各期についての平均借入金利率の場合は当該期末時点）における各借入の借入金利率（年利）を各借入残高で加重平均して算出しています。以下同じです。

＜借入先の分散状況＞

平成25年10月末日時点



平成25年4月末日時点 (予定) (注4)



(注1) 「日本GE」は日本GE株式会社、「三井住友銀行」は株式会社三井住友銀行、「あおぞら銀行」は株式会社あおぞら銀行、「りそな銀行」は株式会社りそな銀行、「新生銀行」は株式会社新生銀行、「みずほ信託銀行」はみずほ信託銀行株式会社、「ブルデンシャルLPS」はPrudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合、「新生信託銀行」は新生信託銀行株式会社、「東京スター銀行」は株式会社東京スター銀行、「メットライフアリコ生命保険」はメットライフアリコ生命保険株式会社、「香川銀行」は株式会社香川銀行、「みずほ銀行」は株式会社みずほ銀行、「オリックス銀行」はオリックス銀行株式会社の略称です。

(注2) 資金抛出者はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合です。

(注3) 資金抛出者はいちごグループホールディングス株式会社です。

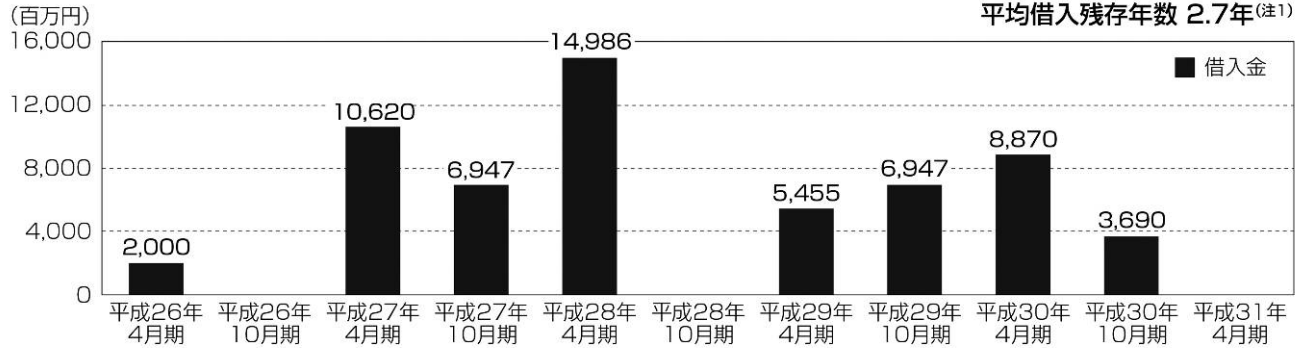
(注4) 本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済ならびにCOI新橋ビルの売却により得られる資金による既存ローンの一部期限前返済を反映して算出しています。ただし、本書の日付現在、平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済に際し必要となる借入先の承諾をまだ取得しておらず、また、COI新橋ビルの売却も完了しているわけではありませんので、予定通り返済できる保証はありません。

(注5) 本募集と並行して40億円を新規に借り入れる予定です。この借入れについては、金融機関から融資関心表明書を受領していますが、金銭消費貸借契約は締結していません。実際に借入れが行われる保証はなく、また、実際の借入額は前記の借入予定額よりも少なくなる可能性があります。

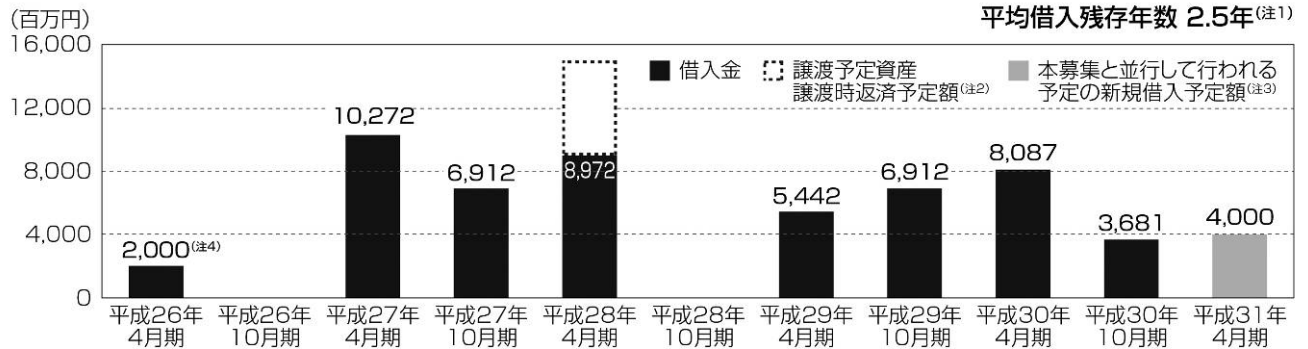
(注6) 借入残高ベースの割合を、小数点第1位を四捨五入して記載しています。

<返済期限の分散状況>

平成25年10月末日時点



平成26年4月末日時点(予定)



- (注1) 平均借入残存年数は、各時点の各借入の残存年数を借入残高で加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注2) 本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済ならびにCOI新橋ビルの売却により得られる資金による既存ローンの一部期限前返済を反映しています。なお、本書の日付現在、平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済に際し必要となる借入先の承諾をまだ取得しておらず、また、COI新橋ビルの売却も完了しているわけではありませんので、予定通り返済できる保証はありません。
- (注3) 本募集と並行して40億円を新規に借り入れる予定です。この借入れについては、金融機関から融資関心表明書を受領していますが、金銭消費貸借契約は締結していません。実際に借入れが行われる保証はなく、また、実際の借入額は前記の借入予定額よりも少なくなる可能性があります。
- (注4) 平成26年4月期に返済期限を迎える借入金2,000百万円については、借換えを行う予定です。

借入金一覧 (平成25年10月末日時点)

ローン名称	借入先	借入残高 (百万円)	借入金利 (注4)	借入日	返済期日
りそな銀行ローン	株式会社りそな銀行	2,000	1.73% (変動)	平成23年6月29日	平成26年4月30日
あおぞら銀行 シンジケートローン	株式会社あおぞら銀行	2,631	1.60% (固定)	平成24年8月31日	平成27年2月27日
	株式会社新生銀行	2,469			
	オリックス銀行株式会社	493			
三井住友銀行、 みずほ信託銀行 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	1,371	1.32% (変動)	平成24年5月9日	平成27年4月30日
	みずほ信託銀行株式会社	1,371			
	株式会社あおぞら銀行	914			
	株式会社新生銀行	914			
SMBC シンジケートローン (タームローン3)	株式会社りそな銀行	454	1.22% (変動)	平成25年1月31日	平成27年10月31日
	株式会社三井住友銀行	1,488			
	株式会社みずほ銀行	992			
	みずほ信託銀行株式会社	496			
	株式会社りそな銀行	992			

ローン名称	借入先	借入残高 (百万円)	借入金利 (注4)	借入日	返済期日
	株式会社あおぞら銀行	992			
	株式会社東京スター銀行	1,488			
	オリックス銀行株式会社	496			
日本GEローン	日本GE株式会社	12,500	2.45% (変動)	平成22年11月30日	平成27年11月30日
香川銀行ローン	株式会社香川銀行	1,386	1.42% (変動)	平成22年11月30日	平成27年11月30日
新生信託銀行ローン (いちごグループ抛入) (注1)	新生信託銀行株式会社	1,100	2.85% (固定)	平成25年1月30日	平成27年11月30日
三井住友銀行、 みずほ信託銀行 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	1,488	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	1,488			
	株式会社あおぞら銀行	992			
	株式会社新生銀行	992			
	株式会社りそな銀行	493			
三井住友銀行 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	3,970	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	496			
	株式会社りそな銀行	992			
	株式会社東京スター銀行	1,488			
新生銀行 シンジケートローンⅠ (注2)	株式会社新生銀行	182	1.74% (固定)	平成25年1月31日	平成29年11月30日
	メットライフアリコ生命保険 株式会社	1,829			
	ブルデンシャルLPS	1,829			
	新生信託銀行株式会社	1,261			
新生銀行 シンジケートローンⅡ (注2)	ブルデンシャルLPS	1,982	1.76% (固定)	平成25年3月18日	平成30年3月16日
	新生信託銀行株式会社	1,784			
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ	株式会社三井住友銀行	1,795	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	199			
	株式会社新生銀行	997			
	株式会社りそな銀行	698			
合計/平均		59,519	1.80% (注4)		

(注1) 新生信託銀行ローンの資金抛入者はいちごグループホールディングス株式会社です。

(注2) 新生銀行シンジケートローンⅠおよび新生銀行シンジケートローンⅡの参加者である新生信託銀行株式会社につき、資金抛入者はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合です。

(注3) 借入金額に基づき加重平均した数値を記載しています。

(注4) 借入金利については、単位未満の桁数を切捨てにより記載しています。

#### (4) さらに成長に向けて

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、取得予定資産取得後の運用によりさらに成長を目指します。

##### ① 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まいりました。今般、本合併後2年が経過したことから、3年目の成長戦略を見直した上で、4年目以降(ステージⅣ以降)の成長戦略について、以下の通り、新たに定めております。

(注) アクションプランの内容はあくまでも目標であり、実現するとの保証はありません。

(イ) ステージⅠ：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Ⅰ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。

<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

<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>

- ・「負ののれん」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

ステージⅠの主な実績は以下のとおりです。

第13期（平成24年4月期）

<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。

<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>

- ・負ののれん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。

第14期（平成24年10月期）

<財務戦略>

- ・平成24年5月の借換えにより、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「三井住友銀行、みずほ信託銀行シンジケートローン（タームローン1）」および「三井住友銀行、みずほ信託銀行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、合計10,994百万円）を借入、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。）を借入れ、借入金額を増額の上リファイナンスを実施。

#### <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>

- ・負ののれん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。

#### (ロ) ステージⅡ：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Ⅱにおいては、分配金成長型の公募増資の実施を目標としています。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います。

#### <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

#### <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

本書の日付現在までの、ステージⅡの主な実績は以下のとおりです。

第15期（平成25年4月期）

#### <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（以下「日本GEローン」といいます。）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「SMBC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）」といたします。）（それぞれ7,000百万円、合計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Ⅰ」といたします。）（5,579百万円）に加え、いちごグループホールディングス株式会社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（以下「新生信託銀行ローン（いちごグループ拠出）」といたします。）（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株式会社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Ⅱ」といたします。）（3,800百万円）を借入。

#### <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「(3)本投資法人の運用面における取組みおよび運用実績 ① 本投資法人の物件運用面での主な取組み (イ) リーシング活動の強化」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>

- ・負ののれん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「COI新潟ビル」（取得価格1,830百万円）の譲渡。

### 第16期（平成25年10月期）

#### <財務戦略>

- ・平成25年5月に前回公募増資を行い、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Ⅱ（3,700百万円）を新規に借入れ。

#### <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>

- ・前回公募増資と新規借入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）、「いちご塚筋本町ビル」（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。

### (ハ) ステージⅢ：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Ⅲ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、さらなる成長を目指します。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す。



なお、ステージⅢおよびステージⅣ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す。

<財務戦略>

- ・本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

<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本募集の実行
- ・ポートフォリオの質の改善に向けた物件売却の実施
- ・スポンサーのウェアハウジング機能活用による取得の強化

(ニ) ステージⅣ：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Ⅳにおいては、資産規模の大幅拡大を目標とします。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することを目指します。

<財務戦略>

- ・格付取得を目指す
- ・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。）

<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
- ・成長性と安定性のバランスを見据えた資産規模の大幅拡大
- ・スポンサーのウェアハウジング機能を活用した取得

(ホ) ステージⅤ：さらなる分配金向上とマーケット地位確立

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Ⅴにおいては、さらなる分配金向上とマーケットにおける地位確立を目標とします。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することを目指します。

<財務戦略>

- ・投資法人債発行の検討
- ・格付の向上のための各種施策の検討

<内部成長戦略>

- ・資産規模拡大に伴う収益構造の改善

- ・いちごブランドのプレゼンス強化

<外部成長戦略>

- ・調達余力を活用した物件取得
- ・成長性と安定性のバランスを見据えた資産規模の大幅拡大

以上のようなアクションプランを踏まえ、本投資法人は、現段階であるステージⅢにおける目標である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ます。

② 負ののれんおよび税務上の繰越欠損金の活用

本投資法人は負ののれんおよび税務上の繰越欠損金を活用して、分配金の安定化を目指します。

(イ) 負ののれんの活用

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を活用することで、分配金の安定化を目指します。本投資法人における負ののれん発生益による内部留保は、第15期（平成25年4月期）分配金支払後において135億円となっております。負ののれんは以下の場合等に活用が可能です。

	内容
物件売買	不動産等売却による利益または損失発生時
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
その他	その他運用上の一時的な損失、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平成24年4月期に計上しております。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おります。

(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15期（平成25年4月期）末日時点で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>

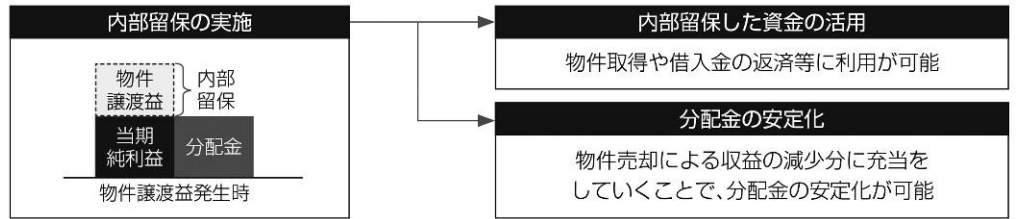
J-REITは、利益配当の損金算入をするために、配当可能利益の90%超の分配を行う必要がありますが、税務上の繰越欠損金を有する場合、利益配当の損金算入なしに、当該繰越欠損金の範囲内で欠損金の控除を行うことにより税務上の所得を減じることが可能になります。

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＞

税務上の繰越欠損金により、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です。内部留保した資金は外部成長や安定的な分配金水準の確保に活用することが期待できます。

**税務上の  
繰越欠損金**  
(平成25年4月期末)  
**47億円**



## 2 投資対象

### (1) 取得予定資産の概要

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、メガバンク等からの借入金および自己資金によって、以下の不動産および信託不動産を信託財産とする信託受益権を取得することを予定しています。

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、取得予定資産のすべてについて、平成25年11月15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。

番号	物件名称	売主	取得予定価格 (百万円)	NOI利回り (%)	償却後 NOI利回り (%)
0-49	いちご神田小川町ビル	合同会社小川町ホールディングス	2,210	5.1	4.4
0-50	いちご八丁堀ビル	国内の株式会社(注1)	1,905	6.2	4.9
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	国内の合同会社(注2)	2,400	4.4	4.3
Z-11	トワイシア横濱磯子 (商業区画)	合同会社銀座ホールディングス	1,620	6.1	4.8

(注1) 取得先は国内の株式会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示とします。

(注2) 取得先は国内の合同会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示とします。

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います。

なお、取得予定資産の売主である、合同会社小川町ホールディングスおよび合同会社銀座ホールディングスは、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を得ています。また、本投資法人は、平成25年11月1日付の大和不動産鑑定株式会社作成の鑑定評価書に記載された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、物件取得意思決定前に、セカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。）を株式会社中央不動産鑑定所から取得しています。

### (2) 個別信託不動産等の内容

本投資法人が取得する個別の投資不動産の概要は、以下のとおりです。なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

- ・「取得予定価格」は、各信託受益権の売買契約に定める売買金額（消費税等相当額を除きます。）に記載しています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。
- ・「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、不動産に関して本投資法人が取得する権利の種類また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。なお、「いちご渋谷文化村通りビル」は一筆の土地の一部に設定された賃借権および建物を取得するものであるため、土地の賃貸借契約に記載された借地面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。
- 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率を記載しています。
- 建物の「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- 建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。
- 建物の「構造・階数」は、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。  
RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造、F：階、B：地下
- 建物の「建築時期」は、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。
- 「信託受託者」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、取得予定日時点で予定される、信託不動産についてPM業務を委託しているPM会社を記載しています。
- 「ML会社」は、取得予定日時点で予定される、信託不動産についてML契約を締結しているML会社を記載しています。
- 「ML種別」は、エンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をML会社が支払うML契約が締結されているものについて「パス・スルー」と、ML会社が固定賃料を支払うこととされているML契約が締結されているものについて「固定賃料型」と記載しています。
- 「特記事項」は、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。
- 「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。

## 0-49 いちご神田小川町ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,210百万円	
取得予定日	平成25年12月10日	
所在地	東京都千代田区神田小川町二丁目4番16号	
アクセス	都営地下鉄新宿線「小川町」駅 徒歩約2分 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅 徒歩約3分	
土地	所有形態	所有権、賃借権
	面積	405.19㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、駐車場
	延床面積	2,709.37㎡
	構造・階数	S/SRC造 B1F/10F
	建築時期	平成5年9月3日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社ザイマックスプロパティズ	
ML会社	未定	
ML種別	未定	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件土地の一部は借地であり、「面積」欄には借地部分を含めた面積を記載しています。なお、借地部分の面積は238.11㎡です。</li> <li>2. 当該借地に係る現受益者から本投資法人への受益権譲渡について、取得予定日までに賃貸人の承諾を得る予定です。</li> <li>3. 本件土地に設置された配線、タタキおよびフェンス基礎の一部ならびに本件建物に付随するブロック塀の一部が北西側隣地（地番4番17）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地の所有者との間で、将来当該越境物の現状を変更する場合には、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。</li> </ol>	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都営地下鉄新宿線「小川町」駅徒歩約2分、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅徒歩約3分に位置し、交通利便性に優れています。</li> <li>2. 幹線道路沿いに店舗、事務所ビル等が集積する商業地域であり、事務所テナントとともに低層階における店舗テナント需要も期待できると考えています。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 靖国通り沿いに面した角地に立地するガラス張りの視認性が高いオフィスビルです。</li> <li>2. 地下1階から2階までの低層部3フロアは大手紳士服チェーンの店舗が入居しており、3階以上の上層階は事務用途となっています。</li> </ol>	

(注) 物件タイプはオフィスとしておりますが、地下1階から2階までは店舗が入居しています。

## 0-50 いちご八丁堀ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権（予定）	
取得予定価格	1,905百万円	
取得予定日	平成25年12月10日	
所在地	東京都中央区新富一丁目14番1号	
アクセス	東京メトロ日比谷線、JR京葉線「八丁堀」駅 徒歩約3分 東京メトロ有楽町線「新富町」駅 徒歩約6分 都営地下鉄浅草線「宝町」駅 徒歩約6分	
土地	所有形態	賃借権
	面積	598.25㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／600％
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	3,328.89㎡
	構造・階数	S造 8F
	建築時期	平成22年1月13日
信託受託者	未定	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	未定	
ML会社	未定	
ML種別	未定	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件土地の全部は借地であり、「面積」欄には借地面積を記載しています。</li> <li>2. 当該借地に係る現借地権者から信託受託者への借地権譲渡および当該借地権を信託財産とする信託受益権の本投資法人への譲渡について、取得予定日までに賃貸人の承諾を得る予定です。</li> <li>3. 建築基準法42条第3項および第2項により、敷地面積のうち南側道路に接する部分0.59㎡が道路となります。</li> </ol>	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. JR京葉線、東京メトロ日比谷線・有楽町線等、複数路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。</li> <li>2. 主要ビジネス拠点である丸の内や大手町、日本橋をはじめ、銀座も徒歩圏内であり、都心近接性に優れています。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ガラスカーテンウォールや2層吹抜のエントランスホールを採用した建物設計は、比較的築年数が経過したオフィスビルが多い周辺の競合物件と比べて、競争力を有すると考えています。</li> <li>2. 基準階の貸室は約120坪の整形な空間と約2,700mmの天井高を確保しており、省エネ対応型の個別空調システムを採用する等、幅広いテナントニーズに対応可能な優位性を有すると考えています。</li> </ol>	

(注) 容積率は、建築基準法第52条第2項および第9項により、529%となります。

Z-10 いちご渋谷文化村通りビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	2,400百万円	
取得予定日	平成25年12月10日	
所在地	東京都渋谷区宇田川町28番3号	
アクセス	JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東急東横線・田園都市線、京王井の頭線、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅 徒歩約3分	
土地	所有形態	賃借権
	面積	122.79㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／700％
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗
	延床面積	855.21㎡
	構造・階数	S/RC造 B1F／8F
	建築時期	平成24年5月28日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
PM会社	未定	
ML会社	未定	
ML種別	未定	
特記事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本件土地の全部は借地であり、「面積」欄には借地面積を記載しています。</li> <li>2. 本件建物の全部および一部テナントにおいて、防火管理者選任届出その他消防法上の手続きの遵守状況につき調査の上、追加的に必要な手続きがある場合は、取得予定日までに行う予定です。</li> <li>3. 対象土地と北東側隣地との境界上に、所有者不明のコンクリート塀が存在します。</li> </ol>	
立地特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. JR線をはじめ、東急線、京王井の頭線、東京メトロ各線が乗り入れるターミナル駅である「渋谷」駅の西側エリアは集客力の高い大型商業施設が高度に集積しています。</li> <li>2. 「渋谷」駅周辺では大規模な再開発計画が継続して進んでおり、今後も発展が期待されるエリアです。</li> </ol>	
物件特性	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 百貨店や大型専門店等の大型商業施設が建ち並び、昼夜問わず繁華性が高い文化村通り沿いの角地に立地する視認性に優れた物件です。</li> <li>2. 壁面の円柱状アルミカーテンウォールが特徴的な築浅の店舗ビルであり、物販店・飲食店・サービス店舗等、幅広い商業テナントのニーズを期待できると考えています。</li> </ol>	

(注) 建ぺい率は、防火地域内にある耐火建築物であるため、100%に緩和されています。



## Z-11 トワイシア横濱磯子（商業区画）

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,620百万円	
取得予定日	平成25年12月10日	
所在地	神奈川県横浜市磯子区森一丁目7番10号	
アクセス	JR根岸線「磯子」駅 徒歩約2分	
土地	所有形態	所有権（敷地権割合 48.7%）
	面積	1,576.48㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分 48.7%）
	用途	店舗
	延床面積	7,479.46㎡
	構造・階数	RC造 B1F／8F
	建築時期	平成21年7月6日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	未定	
ML会社	未定	
ML種別	未定	
特記事項	1. 本件建物は区分所有建物であり、管理規約に基づく区分所有専有面積部分の持分割合は48.7%（3,039.41㎡／6,240.81㎡）です。また、本件土地における敷地権割合は48.7%となっております。なお、本件建物の区分所有者は51名です。	
立地特性	1. 周辺エリアは、東京都心部や横浜市中心部のベッドタウンとしての性質を有し、「磯子」駅西側は中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域となっております。 2. 「磯子」駅改札からペDESTリアンデッキを通じて、ダイレクトなアクセスが可能となっており、駅前立地としてポテンシャルが見込めると考えております。	
物件特性	1. 分譲マンション「トワイシア横濱磯子」の低層部、地下1階から3階までの商業区画の区分所有物件で、テナントとして物販店、クリニック、銀行等が入居しています。 2. 1階に入居しているスーパーマーケットと長期の定期借家契約を締結しており、安定的な収益が期待できると考えています。	

(注) 建ぺい率は、防火地域内にある耐火建築物であるため、100%に緩和されています。

## (3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体に係る事項

本投資法人の取得予定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。

物件 タイプ (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定 評価額 (百万円) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	建築 時期 (注8)
オ フ イ ス	0-01	COI新橋ビル(注9)	東京都港区新橋一丁目	6,110	5.1	5,980	5,519.98	89.6	昭和35年11月
	0-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木 三丁目	3,254	2.7	2,872	4,564.63	82.6	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	2.3	2,813	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	1.6	1,730	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	1.3	1,530	2,080.37	85.0	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	1.0	1,220	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	1.2	1,554	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	0.6	727	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	0.9	1,100	1,602.29	45.1	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	1.6	1,865	1,484.39	100.0	平成4年6月
	0-11	COI銀座612	東京都中央区銀座 六丁目	1,773	1.5	1,791	1,395.95	91.8	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	0.9	1,050	1,378.82	91.3	平成元年10月
	0-13	いちご九段南ビル	東京都千代田区九段南 三丁目	387	0.3	393	490.91	89.0	平成19年3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	0.5	551	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	0.5	565	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	1.5	1,870	1,889.54	83.8	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	1.0	1,150	2,386.11	88.0	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	0.6	789	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	0.7	787	1,302.43	80.8	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	4.2	5,120	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	1.5	1,666	4,029.77	94.3	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	1.2	1,350	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	0.6	751	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	1.2	1,270	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	0.8	908	2,186.60	91.2	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	1.7	1,900	2,385.69	100.0	平成5年9月
	0-27	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋 二丁目	639	0.5	650	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	0.6	757	1,311.21	100.0	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	1.8	2,190	4,224.34	95.1	平成元年8月

物件 タイプ (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定 評価額 (百万円) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	建築 時期 (注8)
	0-33	いちご名駅ビル	愛知県名古屋市中村区 名駅五丁目	837	0.7	819	2,063.52	100.0	平成13年3月
	0-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄 三丁目	4,705	3.9	4,828	3,928.12	97.2	昭和57年4月
	0-35	いちご仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中 央三丁目	510	0.4	426	2,378.07	93.3	昭和56年10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	5.6	6,490	8,009.11	96.2	平成19年12月
	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	1.4	1,640	8,601.71	96.0	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	1,100	0.9	1,040	3,247.06	96.1	平成6年2月 平成6年10月
	0-40	いちご佐賀ビル	佐賀県佐賀市駅前中央 一丁目	659	0.5	669	2,786.43	95.3	平成4年1月
	0-42	いちご高松ビル	香川県高松市寿町 二丁目	3,010	2.5	3,010	6,329.33	90.7	平成19年5月
	0-44	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王 二丁目	560	0.5	557	3,497.88	72.3	平成4年3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	1.8	2,270	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	4.6	5,630	6,250.53	100.0	平成9年5月 平成14年5月 (増築)
	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	1.6	2,000	3,729.29	100.0	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	1.8	2,280	2,217.44	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	1.6	2,190	2,697.18	100.0	平成22年1月
	レ ジ デ ン ス	R-01	フォレンジィ 六本木	東京都港区六本木 二丁目	1,730	1.4	1,420	1,663.87	100.0
R-02		フォレンジィ 麻布十番	東京都港区三田一丁目	1,140	0.9	1,100	1,111.20	93.8	平成16年2月
R-03		フォレンジィ 麻布十番式番館	東京都港区三田一丁目	1,250	1.0	1,160	1,177.20	94.4	平成17年1月
R-04		ビューロー高輪台	東京都港区白金台 二丁目	1,360	1.1	1,000	1,677.88	100.0	平成15年7月
R-05		フォレンジィ 白金台	東京都港区白金台 二丁目	824	0.7	740	927.90	92.5	平成16年5月
R-06		ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町 一丁目	701	0.6	549	821.84	100.0	平成14年5月
R-07		フォレンジィ 秋葉原	東京都千代田区神田佐 久間町三丁目	2,520	2.1	2,060	3,452.29	100.0	平成15年4月
R-08		スイート・ワン・ コート	東京都中央区入船 二丁目	786	0.7	682	1,030.54	96.6	平成15年3月
R-09		ビーサイト銀座 イースト	東京都中央区新富 二丁目	946	0.8	753	1,332.87	100.0	平成14年7月
R-10		フォレンジィ笹塚	東京都渋谷区笹塚 二丁目	1,050	0.9	908	1,452.61	100.0	平成17年1月
R-11		グランプレッツ 河田町	東京都新宿区河田町	592	0.5	512	667.16	91.1	平成17年2月
R-12		フォレンジィ 桜新町	東京都世田谷区桜新町 二丁目	932	0.8	769	1,182.96	96.2	平成17年1月
R-13		フォレンジィ 新蒲田	東京都大田区新蒲田 一丁目	1,040	0.9	963	1,756.33	90.3	平成14年2月
R-14		フォレンジィ 中落合	東京都新宿区中落合 四丁目	435	0.4	360	599.30	100.0	平成18年7月
R-15		フォレンジィ 富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷 二丁目	1,341	1.1	1,570	2,105.94	100.0	平成18年2月
R-16		フォレンジィ両国	東京都墨田区緑一丁目	1,080	0.9	1,040	1,572.39	100.0	平成18年2月
R-17		フォレンジィ豊洲	東京都江東区東雲一丁 目	1,349	1.1	1,630	3,058.24	100.0	平成18年8月
R-18		フォレンジィ 西本町	大阪府大阪市西区西本 町一丁目	927	0.8	986	2,675.88	100.0	平成20年1月

物件 タイプ (注1)	物件 番号	物件名称 (注2)	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定 評価額 (百万円) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	建築 時期 (注8)
その他	Z-01	ファルコン心齋橋	大阪府大阪市中央区東心齋橋一丁目	3,410	2.8	2,740	5,760.79	100.0	平成14年9月
	Z-02	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	1,970	1.6	1,970	1,193.29	90.8	昭和54年11月
	Z-03	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	3,218	2.7	3,040	5,345.62	89.7	昭和43年6月 平成2年8月(増築)
	Z-04	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	1,640	1.4	1,690	2,091.27	88.4	平成5年5月
	Z-05	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	1,310	1.1	1,350	2,183.65	100.0	平成元年5月
	Z-06	いちご横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	903	0.7	903	1,264.26	91.6	昭和59年1月
	Z-07	エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	558	0.5	565	1,185.53	100.0	平成2年6月
	Z-08	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	638	0.5	610	765.61	100.0	平成19年6月
	Z-09	コナミス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	1.0	1,250	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	2.0	2,540	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	1.3	1,670	2,717.77	100.0	平成21年7月
合計(72物件)				120,501	100.0	117,278	176,280.69	95.1	—
譲渡予定物件譲渡後 合計(71物件)				114,391	—	111,298	170,760.71	95.3	

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

(注2) 平成25年10月1日付で38物件を対象に建物名称の変更を実施しました。詳細は「1 運用環境および本募集の意義と目的 (3) 本投資法人の運用面における取組みおよび運用実績 ① 本投資法人の物件運用面での主な取組み (ハ) 「いちごリート」ブランディングの推進および建物管理の質向上に向けた取組み」をご参照下さい。

(注3) 「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金額(消費税等相当額を除きます。)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(消費税等相当額を除きます。)に記載しています。ただし、本合併により取得した物件(0-01 COI新橋ビルから0-44 秋田山王21ビルまでの38物件およびZ-02 フィエスタ渋谷からZ-08 大名バルコニーまでの7物件)については、平成23年10月31日付の鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得(予定)価格の総額に対する不動産(信託受益権)の取得(予定)価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「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、以下を除く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および株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による平成25年4月30日時点における鑑定評価額または調査価格を、保有資産のうち平成25年10月期中に取得した「いちご秋葉原ノースビル」、「いちご堺筋本町ビル」および「コナミススポーツクラブ和泉府中」については大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士による平成25年3月1日時点における鑑定評価額を、取得予定資産については大和不動産鑑定株式会社および一般社団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による平成25年10月1日時点における鑑定価格を記載しています。

(注6) 「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25年9月末現在の数字を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、平成25年9月末現在の数値です。

(注8) 「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9) 平成25年9月4日付で、茨木恒和ビルを827百万円で譲渡しました。また、平成25年11月15日付で、COI新橋ビルの譲渡契約を締結しました。

## オフィス

**O-01**

COI 新橋ビル



**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**

COI 銀座612



**O-12**

いちご内神田ビル



**O-13**

いちご九段南ビル



**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-21**

いちご新横浜ビル



**O-22**

いちご南池袋ビル



**O-23**

いちご  
中野ノースビル



**O-24**

いちご永代ビル



**O-25**

いちご横須賀ビル



**O-26**

いちご池尻ビル



**O-27**

ルート池袋ビル



**O-28**

いちご  
西五反田ビル



**O-29**

いちご吉祥寺ビル



**O-33**

いちご名駅ビル



**O-34**

いちご栄ビル



**O-35**

いちご  
仙台中央ビル



**O-37**

いちご丸の内ビル



**O-38**

いちご  
富山駅西ビル



**O-39**

いちご・みらい  
信金ビル



**O-40**

いちご佐賀ビル



**O-42**

いちご高松ビル



**O-44**

秋田山王21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-48**

いちご堺筋本町  
ビル



## レジデンス

### R-01

フォレスティ  
六本木



### R-02

フォレスティ  
麻布十番



### R-03

フォレスティ  
麻布十番貳番館



### R-04

ピュロー  
高輪台



### R-05

フォレスティ  
白金台



### R-06

ビーサイト  
浜松町



### R-07

フォレスティ  
秋葉原



### R-08

スイートワン  
コート



### R-09

ビーサイト  
銀座イースト



### R-10

フォレスティ  
笹塚



### R-11

グランブレッソ  
河田町



### R-12

フォレスティ  
桜新町



### R-13

フォレスティ  
新蒲田



### R-14

フォレスティ  
中落合



### R-15

フォレスティ  
富ヶ谷



### R-16

フォレスティ  
両国



### R-17

フォレスティ  
豊洲



### R-18

フォレスティ  
西本町



## その他

**Z-01**

ファルコン  
心斎橋



**Z-02**

フィエスタ  
渋谷



**Z-03**

ブルク  
大森



**Z-04**

パゴダ  
浅草



**Z-05**

REGALOビル



**Z-06**

いちご  
横浜西口ビル



**Z-07**

エルセントロ  
札幌



**Z-08**

大名  
バルコニー



**Z-09**

コナミ  
スポーツクラブ  
和泉府中



## 取得予定資産

**O-49**

いちご  
神田小川町ビル



**O-50**

いちご  
八丁堀ビル



**Z-10**

いちご渋谷  
文化村通りビル



**Z-11**

トワイシア  
横浜磯子  
(商業区画)





### 3 投資リスク

#### (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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が本書の日付現在保有している又は取得を予定している個別の不動産信託及び不動産並びに取得を予定している不動産を信託財産とする信託受益権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 ② 投資不動産物件 (へ) 個別不動産及び個別信託不動産等の概要」及び前記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」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。

#### ① 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて
- (ホ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

#### ② 本投資法人の運用方針に関するリスク

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

#### ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) いちごグループ等への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク
- (ニ) インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (へ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

#### ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸に関するリスク
- (リ) テナント集中に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) マスターリースに関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 開発物件に関するリスク
- (レ) 有害物質に関するリスク
- (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ツ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ネ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

#### ⑤ 税制に関するリスク

- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 合併により生じた負ののれん発生益の調整のため支払配当要件が満たされないリスク
- (ニ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ト) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク

#### ⑥ その他

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

#### ① 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は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することがあります。

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存しています。不動産等に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下、売上歩合賃料が採用されている場合のテナントの売上減等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額され、又は契約通りの増額改定を行えない可能性もあります。保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の修繕費又は資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これらの双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少し、又は本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

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

(ホ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

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

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

また、テナント獲得に際し不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空

室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力・経験・ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する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。

(ハ) 不動産等を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は売却できない可能性があります。不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産等に対する投資が活発化することがあり、その様な状況下では、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ニ) 借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りが悪化する可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、現在設定されている資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する等の財務制限条項のほか追加的に投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に対して現在設定されている担保のほか追加的に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

(ホ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、その保有期間が異なるにもかかわらず、当該営業期間について既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われる可能性があります。既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) いちごグループ等への依存、利益相反に関するリスク

いちごグループホールディングス株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の100%を保有する株主であり、また、本投資法人及び本資産運用会社は、いちごグループホールディングス株式会社の子会社であるいちご地所との間でサポートライン覚書を締結し、本資産運用会社は、いちごグループホールディングス株式会社及びいちご地所との間で不動産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書を締結しています。

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

したがって、本投資法人がいちごグループとの間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。更に、本投資法人は、資産運用活動を通じて、いちごグループ又はその利害関係人との間で取引を行う可能性があり、この場合、いちごグループの利益を図るためいちごグループが本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、いちごグループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本投資法人は、情報提供に関する覚書に基づき、株式会社ファンドクリエーションから収益用不動産に関する物件情報の提供を受け、スポンサーサポート契約に基づき、いちごトラストから本投資法人及び本資産運用会社のビジネスの全般に関するコンサルタント業務等の提供を受けますが、これらの関係者からの物件情報の提供やコンサルタント業務等の提供により本投資法人の資産運用につき一定の成果が上がるとの保証はありません。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

なお、本資産運用会社は、平成24年7月1日をもって、旧いちご不動産投資顧問株式

会社と合併しました。かかる合併により、本資産運用会社は、本投資法人以外のファンド等（以下「私募ファンド」といいます。）の資産運用や投資助言にかかる業務を受託しており、競合する取得検討対象不動産の情報の恣意的な配分を防止することを目的として、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 ③ 投資運用の意思決定機構 (ハ) 資産の取得及び売却に関する事項 a. 投資不動産情報の取扱」記載のローテーション・ルールを採用しています。本資産運用会社は、かかる合併により物件情報量が拡大していることや本投資法人と私募ファンドの志向する投資リターンの違い等により実際に物件取得機会が競合する場合は限定的であると考えていますが、かかるローテーション・ルールにより、竣工年次が奇数である取得検討対象不動産については、私募ファンドが優先して取得検討を行うため、本投資法人の取得機会が減少し、本投資法人にとって最適な資産のポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

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

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

本書の日付現在、投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者や取引先が本投資法人に関する重要な事実をその立場上知り、その重要な事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触しません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、平成25年6月12日に成立した金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）により、投資法人の発行する投資証券についてもインサイダー取引規制の対象とする改正がなされており、かかる改正は公布の日（平成25年6月19日）から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行することとされています。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

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

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確保されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの諸般の事情があると判断された場合、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このためある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を被る可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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



づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、

条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(チ) 転貸に関するリスク

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

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

(ル) マスターリースに関するリスク

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

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者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。

#### (ワ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条第1項）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

#### (カ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

(ヨ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(タ) 開発物件に関するリスク

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

(レ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受

益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、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。

(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合には、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利金等の返済が行われるため、信託財産である不動産の価格及び収益が減少した場合には、当該不動産の売却代金や賃料等の収益が信託内借入の元利金の返済に充当された結果、信託の受益権に対する配当及び元本交付が信託内借入の無い場合よりも減少し、信託内借入の割合や不動産の価格及び収益の下落率等によっては、信託配当及び信託元本の交付が受けられなくなる可能性があります。なお、信託内借入についても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 ⑧ 財務方針」記載の方針が適用され、有利子負債比率は、信託内借入を含めて算定されることとなります。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（ローントップバリュー）やDSCR（デットサービスカバレッジレシオ）などの財務制限条項が付されます。これらの財務制限条項に抵触した場合には、当該信託内借入にかかる借入金の返済をするために、信託財産たる不動産売却を余儀なくされる等によって、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ツ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ネ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

これら法令上又は契約上の責任を負担する場合には、買主から売買契約を解除され又は買主が被った損害の賠償を請求され、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(ホ)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない

理由により要件を満たすことができなかつた場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、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。

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

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

(ニ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定するものをいいます。以下本「⑤ 税制に関するリスク」において同じです。）のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。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。

(ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

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



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

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。また、平成21年3月31日以前に終了した営業期間については、投資法人の会計上の利益ではなく税務上の所得を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされていたため、上記更正処分により会計処理と税務上の取扱いに差異が生じた場合には、当該営業期間における支払配当要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が当該営業期間において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

- (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上となるように運用します（規約第30条第3項）。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

- (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

## ⑥ その他

- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

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

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

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

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

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

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

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

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(ニ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク及び譲渡予定資産を譲渡す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) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、借入れによる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。

また、本投資法人は、前記「1 運用環境および本募集の意義と目的 (2) 本募集の意義 ① 本募集の意義および方向性」にて定義する譲渡予定資産の譲渡を予定していますが、譲渡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、譲渡予定資産を譲渡することができない可能性や予定していた時期に譲渡できない可能性があります。

## (2) 投資リスクに対する管理体制

### ① 本投資法人の管理体制

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

また、利害関係者との不動産等の売買取引を行う場合には、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会承認の後に投資法人役員会に付議することとし、利益相反等に係るリスクに対し一層厳格な管理体制を敷いているほか、内部者取引管理規程を定めて役員及び従業員によるインサイダー類似取引行為の防止に努めています。

### ② 本資産運用会社の管理体制

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

(イ) 本資産運用会社は、リスク管理に関する基本的事項を定め、経営の健全性を確保することを目的として「リスク管理規程」を定めています。「リスク管理規程」では、主要なリスクをコンプライアンス・リスク、レピュテーションリスク、取引先リスク、市場リスク、流動性リスク、事業リスク、制度変更リスク、事務リスク、システムリスク、情報セキュリティリスク、災害リスク、人財リスクに分類した上で、リスクを管理する方法や体制について定めています。

(ロ) 本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程（投資法人運用業務）」、「利害関係者取引規程」、「内部情報管理規程」、コンプライアンス関連規程その他各種の事務規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めるものとします。

#### a. 運用ガイドライン等

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、アロケーション方針、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資リスクの管理に努めます。詳細については、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類似行為について、役職員がその業務に関して取得した未公表の法人関係情報の管理及び役職員の服務等について定めた「内部情報管理規程」を遵守することにより、その未然防止に努めます。

#### c. コンプライアンス関連規程

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

#### d. その他

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

#### 4 本資産運用会社の役員の異動

参照有価証券報告書提出日後、以下の通り本資産運用会社の役員の異動がありました。

(退任) 平成25年9月1日付退任  
上席執行役 日色 隆善

#### 5 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

##### (1) 投資主の税務

###### ① 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は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として利益の分配を受け取る際に20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。金融商品取引所に上場している本投資証券の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の利益の分配は特例の対象となり、平成25年12月31日までに受け取る利益の分配については源泉税率が10%（所得税7%、住民税3%）、平成26年1月1日以降に受け取る利益の分配については源泉税率が20%（所得税15%、住民税5%）となります（このほか平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

上場株式等（本上場投資口は上場株式等に該当します。）の配当等については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます（ただし、平成25年12月31日までの期間に支払を受けるべき上場株式等の配当等の額について10%（所得税7%、住民税3%）が適用されます。）（このほか平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）この場合において、配当控除の適用はありません。

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

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

また、平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座の非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「① 個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額で毎年100万円を上限とします。以下、本「① 個人投資主の税務」において同じです。）に係る配当等で、非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

なお、大口個人投資主（本投資法人から支払がされる利益の分配に係る基準日において、発行済投資口総数の3%以上を保有する者）は上記の上場株式等の配当等に係る取扱いの対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます（このほか平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日から平成25年12月31日まで	10.147% (所得税7.147% 住民税3%)
平成26年1月1日から平成49年12月31日まで	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日以後	20% (所得税15% 住民税5%)

(注1) 平成25年1月1日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

(注2) 大口個人投資主(配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有)に対しては、上記税率ではなく、所得税20%(平成25年1月1日から平成49年12月31日までは20.42%)の源泉徴収税率が適用されます。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記(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、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(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「① 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25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- a. 申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額に関しては10%(所得税7%、住民税3%)となります(このほか平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)
- b. 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)c.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、以下、本(ハ)c.において同じです。)から控除することが認められます。
- c. 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)b.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。
- d. 本上場投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座(源泉徴収を選択した特定口座)内において譲渡等した場合の所得に関しては「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成25年12月31日までの譲渡等に対しては10%(所得税7%、住民税3%)、平成26年1月1日以後の譲渡等に対しては20%(所得税15%、住民税5%)となります(このほか平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)

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

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

また、平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座の非課税管理勘定内において管理されている上場株式等について、非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

譲渡日	源泉徴収税率
平成25年1月1日から平成25年12月31日まで	10.147% (所得税7.147% 住民税3%)
平成26年1月1日から平成49年12月31日まで	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日以後	20% (所得税15% 住民税5%)

(注1) 上記税率は金融商品取引業者等(証券会社等)を通じて譲渡等した場合のもので、譲渡の方法によっては平成25年12月31日までの軽減税率が適用されない場合があります。

(注2) 平成25年1月1日から平成49年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みません。

## ② 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われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は平成25年12月31日までに支払を受けるべきものに関しては7%、平成26年1月1日以後に支払を受けるべきものに関しては15%となります(このほか平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります(復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります)。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成25年1月1日から平成25年12月31日まで	7.147% (復興特別所得税0.147%を含む)
平成26年1月1日から平成49年12月31日まで	15.315% (復興特別所得税0.315%を含む)
平成50年1月1日以後	15%

### (ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記(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、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記(ニ)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。

$\text{みなし配当の金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額}$
---

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額＝資本の払戻し額－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。

資本の払戻し直前の投資口の取得価格	×	投資法人の資本の払戻し額	※
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

### ① 利益配当等の損金算入要件

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

- その事業年度の配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- 他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと
- 借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「① 利益配当等の損金算入要件」において同じです。）のみからのものであること
- 事業年度終了の時ににおいて、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）
- 投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- 事業年度終了の時に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

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

#### (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27年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。また、上記(イ)の要件（ただし、借入要件については、「借入れは適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号。ただし、地方税法施行規則附則第3条の2の9第2項に規定するものに限り。）からのものであること」とします。）

を満たす投資法人が平成23年7月1日から平成27年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

(ハ) 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】

いちご不動産投資法人 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三井住友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（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。）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	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
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	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
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】

- 1 新投資口発行および投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏および裏表紙に、本投資法人の名称、英文名称（Ichigo Real Estate Investment Corporation）、本店の所在の場所、証券コード、保有資産の一部の写真およびいちごグループのモットー（安心の創造、誠実な経営。Creating peace of mind through honest and committed management.）を記載します。
- 2 新投資口発行および投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくこととなります。」
- 3 新投資口発行および投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に以下のとおり記載を行います。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

  - (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。
  - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注1）に係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

  - ・先物取引
  - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券および交換社債券を除きます。）等の空売り
  - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
- 4 新投資口発行および投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格および引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等および発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数およびオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞および発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<http://www.ichigo-reit.co.jp>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等および発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」
- 5 新投資口発行および投資口売出届出目論見書の表紙および表紙裏以降に、保有物件の写真および取得予定資産の写真を含む以下の内容を掲載します。



証券コード 8975



新投資口発行および  
投資口売出届出目論見書

平成25年11月

いちご不動産投資法人

Ichigo Real Estate Investment Corporation





## 安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.

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、

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、

各ステークホルダーの方々とは強固な信頼関係を築くことを目指しております。

本欄目録発行書による発行「いちご不動産投資法人投資口4,897,000,000円(見込額)の募集(引受人の買取引受付による一般募集)および投資口508,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロートメントによる売出し)につきましては、本投資法人の金融商品取引法(昭和29年法律第25号、その後の改正を含む。)第5条に基づき有価証券届出書を平成25年11月15日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格および売出価格等については、今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格および引受人の手取率を100%以下(発行価格等)といいます。))が決定された場合には、発行価格等および発行価額等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手数料、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取率上限、オーバーアロートメントによる売出しの売出数およびオーバーアロートメントによる売出しの売出価格の総額をいふ。以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。))について、目録発行書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞および発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(「URL」<http://www.ichigo-reit.co.jp/>以下「新聞等」といいます。))において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録発行書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に伴い、発行価格等および発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目録発行書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

本欄目録発行書(以下「発行書」)に記述する内容については、本投資法人の議決権または取得予定議決権以外のものも含まれております。また、数値は四捨五入する場合を除き、前後末尾のゼロについて有効桁数として記載し、割合については小数点第2位を四捨五入して記載しております。したがって、各欄目別の金額または比率の合計が一致しない場合がございます。

## 本募集における取得予定資産および譲渡予定資産について

取得予定資産 4物件 81億円				取得予定日 平成25年12月10日	譲渡予定資産
 <p>取得予定価格 2.210百万円</p>	 <p>取得予定価格 1,905百万円</p>	 <p>取得予定価格 2,400百万円</p>	 <p>取得予定価格 1,620百万円</p>		<p>COI新橋ビル</p> <p>譲渡予定日 平成26年4月末日</p> <p>譲渡予定価格 6,151百万円</p>

## 本募集の意義

1	資産規模の拡大	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 好立地のオフィスビルおよび商業施設(計4物件、取得予定価格合計81億円)の資産取得 → 取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の資産規模：1,143億円<sup>(注1)</sup></li> <li>■ 確実な物件取得を目的として、いちごグループのウェアハウジング機能を活用し、物件を確保(取得予定資産4物件のうち、2物件)</li> </ul>
2	ポートフォリオの質の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 分配金成長が期待できるNOI利回りの物件を厳選して取得 → 取得予定資産の平均NOI利回り<sup>(注2)</sup>：5.4%</li> <li>■ 早期に安定的な運用純収益(NOI)向上に繋がる高稼働物件を選定 → 平成25年9月末日時点の取得予定資産の稼働率<sup>(注3)</sup>：いずれも100.0%</li> <li>■ 築浅物件の取得および築古物件の譲渡によるポートフォリオの平均築年数<sup>(注4)</sup>の改善 → 本書の日付現在の保有物件68物件：20.9年 → 取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後：18.6年</li> </ul>
3	財務基盤安定性のさらなる向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本募集および本第三者割当による資産取得および既存ローン<sup>(注5)</sup>の一部期限前返済を予定しており、LTV水準の低減を見込む<sup>(注6)</sup> → 取得予定資産取得および既存ローン一部期限前返済後のLTV：52.8%<sup>(注7)</sup></li> <li>■ 平成26年4月末日に予定されているCOI新橋ビルの資産譲渡(譲渡予定価格61億円)による譲渡資金を活用し既存ローンの一部期限前返済を予定しており、デットコストの低減、LTV水準のさらなる低減を目指す<sup>(注8)</sup> → 取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のLTV：50.5%<sup>(注9)</sup></li> <li>■ レンダーフォーメーションのさらなる強化および将来の担保共通化、無担保化を目指す</li> </ul>

(注1) 本表は取得予定価格ベースです。なお、本合併(決算)決定をご参照ください。に基づき合併前の日付の不動産投資法人(以下「旧」)の連結財務情報(以下「旧」)をベースとし、平成25年10月31日現在の連結財務情報(以下「新」)をベースとした当該物件の受入価格により算出しております。旧からの増減は赤字で示しております。以下同様に示します。

(注2) 平均NOI利回り：取得済、ポートフォリオの平均築年数およびLTVの計算方法も、本文「第2部 募集概要」第2「参加書類の補充情報」をご参照ください。以下同様に示します。

(注3) 既存ローンの稼働については本文「第2部 募集概要」第2「参加書類の補充情報」をご参照ください。以下同様に示します。

(注4) 本書の日付現在、平成25年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金から引いた元金資金による既存ローン一部期限前返済に際し必要となる借入先の準備を完了してあります。また、COI新橋ビルの売却も完了しているわけではございませんが、予定通り返済できる保証はございません。また、LTVは本書の日付現在における日付数値であり、本募集の発行価格の増減等によっても変動し、合併後の実際のLTVと一致するとは限りません。

## 募集又は売出しの公表後における空売りについて


- 金融商品取引法(昭和40年法律第92号)の改正を含みます。(以下「金融商品取引法」といいます。)第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号)の改正を含みます。以下「取引等規制内閣府令」といいます。第15条の5に定める期間：有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公表の経緯のあった日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公表の経緯のあった時点までの間(注1)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融法施行令第26条の2の第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注2)又はその委託取引(注3)の取次を行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の購入(注4)の決済を行うことはできません。
- 金融商品取引法(注5)は、(1)に規定する投資家が行った空売り(注1)に係る有価証券の購入(注2)の決済を行うために当該募集又は売出しにおける場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
  - 取引所金融商品市場第15条の7各号に掲げる、次の取引形態を指します。
    - 先物取引
    - 国債証券、地方債証券、社債(新株予約権付社債等および交換社債等)を除きます。等の空売り
    - 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
  - 取引所金融商品市場第15条の6に定めるものの売出条件付売買又はこれに類する取引による買付けを含みます。

## 金融商品の販売等に関する法律にかかる重要事項

不動産投資信託は、主に不動産への投資の増進を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格が収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市場の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、保証等、発行者の財務状態の悪化による損失を被ることがあります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価の引当金に十分注意する必要があります。

## 成長の軌跡

いちご不動産投資法人は、平成23年11月にFCR<sup>(注1)</sup>と旧いちごリートが合併して誕生し、本合併後1年間をステージⅠ「成長に向けた基盤構築」とし、特に借入コストの削減ならびに1口当たり分配金を着実に向上させてきました。ステージⅡ「成長サイクルへの転換」に入り、

	成長に向けた基盤構築			
	本合併前 (平成23年10月期)	本合併効力発生日 (平成23年11月1日)	本合併後第1期 (平成24年4月期)	本合併後第2期 (平成24年10月期)
トピックス	 <p>平成23年1月11日 旧いちごリート スポンサー変更</p>	 <p>平成23年11月1日 新「いちご不動産 ICHIGO 投資法人」誕生 FCR(存続法人)と 旧いちごリート(消滅法人) の合併</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>委託先集約等による販売管理費削減</li> <li>ポートフォリオの入替実施</li> </ul>	<p>平成24年5月 三井住友銀行、みずほ信託銀行シンジケートローン(タームローン1,2)<sup>(注4)</sup>調達</p> <p>平成24年8月 「いちご神田駅前ビル」取得(取得価格21億円)</p>
1口当たり分配金 ※カッコ内 前期比増減	-	954円 <sup>(注3)</sup>	約128% 1,219円 (+265円)	約114% 1,387円 (+168円)
資産規模	【FCR】 19物件 234億円 【旧いちごリート】 52物件 1,138億円	71物件 1,079億円	67物件 1,048億円	67物件 1,061億円
本合併後における 資産の入替	-	-	譲渡 4物件 31億円	取得 1物件 21億円 譲渡 1物件 7億円

注1) FCRとはFCRレシドアンシヤル投資法人を指します。

注2) 以下「本合併」といいます。

注3) 本合併を考慮した平成23年10月期の1口当たり分配金試算値。FCRの平成23年10月期における分配金として既期未現在のFCRの投資主に対して支払われた分配金総額256百万円、および旧いちごリートの平成23年10月期における分配金に充てられて既期未現在の旧いちごリートの投資主に対して支払われた合併交付金総額568百万円合計を、本合併効力発生日の発行済投資口数842,822口で割ることによって、試算した数値です。



たしました。(注2)

ポートフォリオの収益性および質の向上の推進により、平成25年5月に本合併後初の公募増資を実行し、3物件を新規取得しています。

成長サイクルへの転換		
本合併後第3期 (平成25年4月期)	本合併後第4期 (平成25年10月期)	本募集による資産取得(平成25年12月10日予定) および資産譲渡(平成26年4月末日予定)
<p>平成25年1月 包括的なリファイナンス実施 →財務基盤大幅改善</p>	<p>平成25年5月～6月 本合併後初めての公募増資 3物件の新規物件取得</p> 	<p>本募集による取得予定資産</p>  <p>平成26年4月 COI新橋ビル譲渡予定 譲渡資金により既存ローンの一部期間前返済を予定 →財務基盤を大幅改善見込み</p>
<p>約108%</p>  <p>1,494円 (+107円)</p>	<p>➡ ポートフォリオの収益性強化により、 1口当たり分配金のさらなる向上を目指す</p>	
66物件 1,043億円	68物件 1,123億円	71物件 1,143億円
譲渡 1物件 18億円	<p>取得 3物件 86億円 譲渡 1物件 6億円</p>	<p>取得予定 4物件 81億円 譲渡予定 1物件 61億円</p>

(注4) ローンの名前は略称を使用しています。正式名称については本文「第2部 財務情報」第2-2「前期資産の補充情報」をご参照ください。以下同です。  
(注5) 本書の発行現在、COI新橋ビルの手配を完了しているわけではありませんので、予定通り返済できる保証はありません。



## 物件の取得・譲渡について

本募集により新たに4物件を取得することおよび保有物件のうち1物件を譲渡することにより、「資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質の向上」および「財務基盤安定性のさらなる向上」を図ります。

### 取得予定資産

物件番号/物件名称 <sup>(注1)</sup>	物件タイプ	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NO利回り <sup>(注2)</sup> (下段:償却後)	稼働率 <sup>(注3)</sup>	築年数
O-49 いちご神田小11画ビル	オフィス	2,210	2,280	5.1% (4.4%)	100.0%	20.2年
O-50 いちご八丁堀ビル	オフィス	1,905	2,190	6.2% (4.9%)	100.0%	3.8年
Z-10 いちご渋谷文化村通りビル	その他 (商業施設)	2,400	2,540	4.4% (4.3%)	100.0%	1.5年
Z-11 トフィシア横浜磯子(商業区画)	その他 (商業施設)	1,620	1,670	6.1% (4.8%)	100.0%	2.3年
4物件合計/平均 (オフィス2物件/商業施設2物件)		計 8,135	計8,680	平均 5.4% (4.6%)	平均 100.0%	平均 7.3年

### 譲渡予定資産<sup>(注4)</sup>

物件番号/物件名称	物件タイプ	譲渡予定価格 (百万円)	平成25年4月期 鑑定評価額 (百万円)	平成25年4月期 期末純資産額 (百万円)	売却益(試算値) <sup>(注5)</sup> (百万円)	築年数
O-01 COI新橋ビル	オフィス	6,151	5,980	6,105	45	53.0年

注1) 物件名称についての詳細は本文「第二節 説明情報」第2「説明資料の補充情報」をご参照ください。  
 注2) NO利回りおよび償却後NO利回りの算定方法は本文「第二節 説明情報」第2「説明資料の補充情報」をご参照ください。  
 注3) 平成25年9月末日時点の数値です。  
 注4) 売買契約締結日は平成25年11月15日、譲渡予定日は平成26年4月末日です。売買契約においては、当該契約の買主の売買代金の支払義務の発生に前提条件として、当該契約の買主といたごグループホールディングス株式会社との間で、COI新橋ビルに隣接する不動産売買契約(以下「不動産売買契約」といいます。)の締結、不動産売買契約が有効に存在しており、かつ、不動産売買契約に基づき売買契約の前提条件が全て満たされておりまた満たされることと確保されており、不動産売買契約に基づき売買の実行がなされることと確保されること等が定められています。  
 注5) 「売却益(試算値)」とは、譲渡予定価格から平成25年4月期期末純資産額を除いた金額を記載しています。

### 取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ

分配金成長が期待できるNO利回り、高稼働率、築浅の物件取得および適切な時期における物件譲渡により、ポートフォリオの質の改善および1口当たり分配金の向上を目指します。

ポートフォリオの状況	平成25年 10月末日時点	+	本募集による 取得予定資産	-	譲渡予定資産	→	取得予定資産取得および 譲渡予定資産譲渡後
物件数	68物件		4物件		1物件		71物件
取得(予定)価格合計	1,123億円		81億円		61億円		1,143億円
平均NO利回り	5.7%		5.4%		6.2%		5.7%
平均償却後NO利回り	4.8%		4.6%		6.1%		4.7%
稼働率	94.6% <sup>(注6)</sup>		100.0%		89.6%		95.3%
平均築年数	20.9年		7.3年		53.0年		18.6年
LTV	54.1%		-		-		50.5%

注1) LTVを除く取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成25年10月末日現在もしくはそれ以前の指標と取得予定資産に係る指標をそれぞれ単純に合算し、譲渡予定資産に係る指標をそれぞれ単純に控除して算出した本書の日付時点における見込数値であり、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の実際の指標と一致するとは限りません。また、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のLTVは、本募集の発行直前に総額7兆5,000億円に達する見込額を基礎として算出した本書の日付時点における見込数値であり、また、既存ローンの一部前払返済を行うことを前提としていますが、予定通り返済できる保証はなく、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の実際のLTVと一致するとは限りません。  
 注2) 平成25年10月末日時点の稼働率は、平成25年9月末日時点の数値を記載しています。  
 注3) 右数値の算定方法については本文「第二節 説明情報」第2「説明資料の補充情報」をご参照ください。



## ポートフォリオの状況

全国に分散したポートフォリオを実現するとともに、物件タイプ、資産規模、テナント構成等においても分散を図っています。

### ポートフォリオマップ(取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後)



(注) 中央は取得(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。  
いづれも取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の保有資産をもとに算出しております。

### ポートフォリオの分散状況(取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後)



(注1) 物件タイプ、資産規模、築年数は取得(予定)価格ベースの割合を記載しています。またテナント構成は契約面積ベースの割合を記載しています。  
(注2) テナント構成の他のテナント物件を除く各テナントを対称に分散状況に記載しています。

## 取得予定資産の概要(1)

### 0-49 いちご神田小川町ビル



取得予定価格	2,210百万円
鑑定評価額	2,280百万円
NOI利回り	5.1%
償却後NOI利回り	4.4%
物件タイプ	オフィス <sup>(注1)</sup>
所在地	東京都千代田区神田小川町二丁目
アクセス	都営地下鉄新宿線 「小川町」駅徒歩約2分 東京メトロ千代田線 「新御茶ノ水」駅徒歩約3分

賃貸可能面積	2,217.44㎡
構造・階数 <sup>(注2)</sup>	S/SRC造 B1F/10F
建築時期	平成5年9月
稼働率	100.0%(平成25年9月末日時点)
取得予定日	平成25年12月10日
取得先	合同会社小川町ホールディングス

#### 立地特性

- 都営地下鉄新宿線「小川町」駅徒歩約2分、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅徒歩約3分に位置し、交通利便性に優れています。
- 幹線道路沿いに店舗、事務所ビル等が集積する商業地域であり、事務所テナントとともに低層階における店舗テナント需要も期待できると考えています。

#### 物件特性

- 靖国通り沿いに面した角地に立地するガラス張りの視認性が高いオフィスビルです。
- 地下1階から2階までの低層部3フロアは大手紳士服チェーンの店舗が入居しており、3階以上の上層階は事務所用途となっています。

(注1) 本件土地の一部は雑種地(20区1)付です。

(注2) 物件タイプはオフィスとしておりますが、地下1階から2階までは店舗が入居しています。

(注3) 専任 価格は取扱いを記載していません。詳細は本文「第二節 重要情報」第2- 重要情報の「物件情報」をご参照ください。以下同様に。

## 0-50 いちご八丁堀ビル



取得予定価格	1,905百万円
鑑定評価額	2,190百万円
NOI利回り	6.2%
償却後NOI利回り	4.9%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都中央区新富一丁目
アクセス	東京メトロ日比谷線、JR京葉線 「八丁堀」駅徒歩約3分 東京メトロ有楽町線 「新富町」駅徒歩約6分

賃貸可能面積	2,697.18㎡
構造・階数	S造 8F
建築時期	平成22年1月
稼働率	100.0%(平成25年9月末日時点)
取得予定日	平成25年12月10日
取得先	国内の株式会社 <sup>(注)</sup>

### 立地特性

- JR京葉線、東京メトロ日比谷線・有楽町線等、複数路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。
- 主要ビジネス拠点である丸の内や大手町、日本橋をはじめ、銀座も徒歩圏内であり、都心近接性に優れています。

### 物件特性

- ガラスカーテンウォールや2層吹抜のエントランスホールを採用した建物設計は、比較的築年数が経過したオフィスビルが多い周辺の競合物件と比べて、競争力を有すると考えています。
- 基準階の貸室は約120坪の整形な空間と約2,700mmの天井高を確保しており、省エネ対応型の個別空調システムを採用する等、幅広いテナントニーズに対応可能な優位性を有すると考えています。

(注1) 本件土地の全部が債権です。

(注2) 取得先は国内の株式会社ですが、名称等の開示について開示が得られていないため、省略いたします。

## 取得予定資産の概要(2)

### Z-10 いちご渋谷文化村通りビル



取得予定価格	2,400百万円
鑑定評価額	2,540百万円
NOI利回り	4.4%
償却後NOI利回り	4.3%
物件タイプ	その他(商業施設)
所在地	東京都渋谷区宇田川町
アクセス	JR山手線、東急東横線、田園都市線、京王井の頭線、東京メトロ銀座線他「渋谷」駅徒歩約3分

賃貸可能面積	778.77㎡
構造・階数	S/RC造 B1F/8F
建築時期	平成24年5月
稼働率	100.0%(平成25年9月末日時点)
取得予定日	平成25年12月10日
取得先	国内の合同会社 <sup>(注1)</sup>

#### 立地特性

- JR線をはじめ、東急線、京王井の頭線、東京メトロ各線が乗り入れるターミナル駅である「渋谷」駅の西側エリアは集客力の高い大型商業施設が高層に集積しています。
- 「渋谷」駅周辺では大規模な再開発計画が継続して進んでおり、今後も発展が期待されるエリアです。

#### 物件特性

- 百貨店や大型専門店等の大型商業施設が建ち並び、昼夜問わず繁華性が高い文化村通り沿いの角地に立地する視認性に優れた物件です。
- 壁面の円柱状アルミカーテンウォールが特徴的な築浅の店舗ビルであり、物販店・飲食店・サービス店舗等、幅広い商業テナントのニーズを期待できると考えています。

(注1) 本件土地の全部が債権です。  
 (注2) 取得先は国内の合同会社ですが、名称等の開示について商業が得られていないため、省略とします。

## Z-11 トワイシア横濱磯子(商業区画)



(注)地下1階から3階までの商業区画以外は取得予定資産ではありません。



取得予定価格	1,620百万円
鑑定評価額	1,670百万円
NOI利回り	6.1%
償却後NOI利回り	4.8%
物件タイプ	その他(商業施設)
所在地	神奈川県横浜市磯子区森一丁目
アクセス	JR根岸線「磯子」駅徒歩約2分

賃貸可能面積	2,717.77㎡
構造-階数	RC造 B1F/8F
建築時期	平成21年7月
稼働率	100.0%(平成25年9月末日時点)
取得予定日	平成25年12月10日
取得先	合同会社銀座ホールディングス

### 立地特性

- 周辺エリアは、東京都心部や横浜市中心部のベッドタウンとしての性質を有し、「磯子」駅西側は中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域となっています。
- 「磯子」駅改札からペDESTリアンデッキを通じて、ダイレクトなアクセスが可能となっており、駅前立地としてポテンシャルが見込めると考えております。

### 物件特性

- 分譲マンション「トワイシア横濱磯子」の低層部、地下1階から3階までの商業区画の区分所有物件で、テナントとして物販店、クリニック、銀行等が入居しています。
- 1階に入居しているスーパーマーケットと長期の定期借家契約を締結しており、安定的な収益が期待できると考えています。

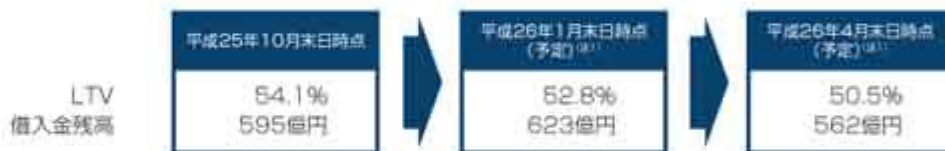
(注)区分所有共有面積部分の持分割合は148.70%です。

## 財務運営

本募集および本第三者割当の調達資金、手元資金ならびにCOI新橋ビルの売却により得  
本投資法人全体のLTVの低減を図り、将来の担保共通化、無担保化を視野に入れ、さらな

### 既存ローンの一部期限前返済の実施

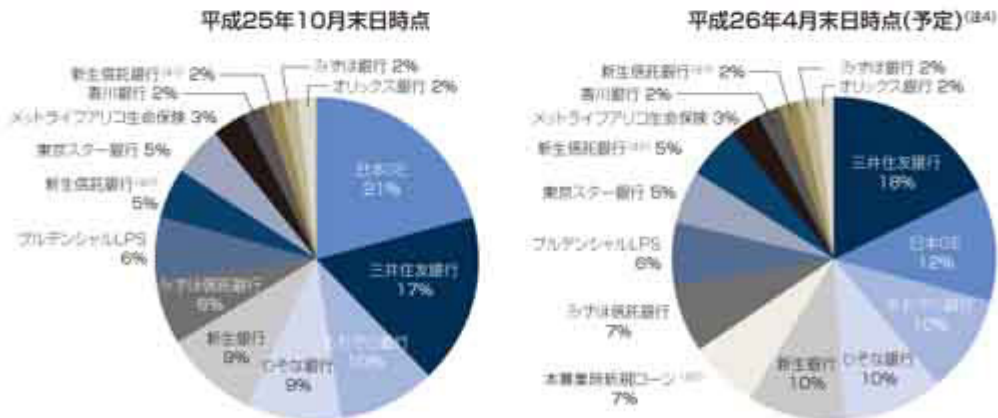
- 本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金により、既存ローンの一部期限前返済(予定)
  - ー 取得予定資産の取得資金として新規借入れを行う一方で、LTV低減を目的として、平成26年1月に本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金により既存ローン10億円の一部期限前返済を実施する予定<sup>(注1)</sup>
- COI新橋ビルの売却により得られる資金により、売却後に既存ローンの一部期限前返済(予定)
  - ー 平成26年4月末日に予定されているCOI新橋ビルの売却により得られる資金のうち60億円につき、同物件を担保とする既存ローンの一部期限前返済に活用する予定<sup>(注2)</sup>
- 担保共通化および無担保化への取り組み
  - ー 本募集および本第三者割当による調達資金、手元資金ならびにCOI新橋ビルの売却により得られる資金を活用したLTV低減を図る
  - ー 将来の担保共通化、無担保化を視野にLTVコントロールを行う予定



(注1) 本書の発行現在、平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済に、必要となる借入れの承認を完了しております。また、COI新橋ビルの売却も完了しているわけではございませんので、予定通り返済できる保証はございません。したがって、平成26年1月末日時点または平成26年4月末日時点の実際のLTVおよび借入金残高と一致するとは限りません。

(注2) 各時点のLTVおよび借入金残高の計算方法は、本文「第二章 財務情報」第2節「財務諸表」の補注情報をご参照ください。

### 借入先の分散状況



(注1) 各借入先の詳細については、本文「第二章 財務情報」第2節「財務諸表」の補注情報をご参照ください。

(注2) 借入先はアフラック・リアル・エス・ティ・インベストメント・マネージャー・サービス・ジャパン株式会社が運営する投資事業有保証組合です。

(注3) 資金拠出先は、アフラック・リアル・エス・ティ・インベストメント・マネージャー・サービス・ジャパン株式会社が運営する投資事業有保証組合です。

(注4) 本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済ならびにCOI新橋ビルの売却により得られる資金による既存ローンの一部期限前返済を反映して算出しています。ただし、本書の発行現在、平成26年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済に、必要となる借入れの承認を完了しております。また、COI新橋ビルの売却も完了しているわけではございませんので、予定通り返済できる保証はございません。

(注5) 本募集と並行して40億円を新規に借入れする予定です。この借入れについては、金融機関から融資申込書を受け付けています。当該融資申込書は締結していません。実際に借入れが行われる保証はございません。実際の借入れ額は上記の借入予定額よりも少なくなる可能性があります。

(注6) 借入残高ベースの乗取率が約5割1位を超過しております。



られる資金により既存ローンの一部期限前返済を実施する予定です。  
る財務基盤安定性の向上を目指します。

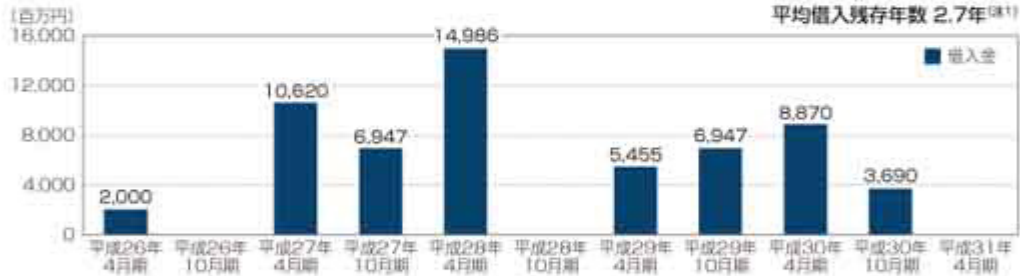
### 平均借入金利<sup>(注)</sup>の推移



(注) 平均借入金利の算出の法については、本文「第二節 借入債権 借入 変動運用の補充債権」をご参照ください。

### 返済期限の分散状況

#### 平成25年10月末日時点



#### 平成26年4月末日時点(予定)



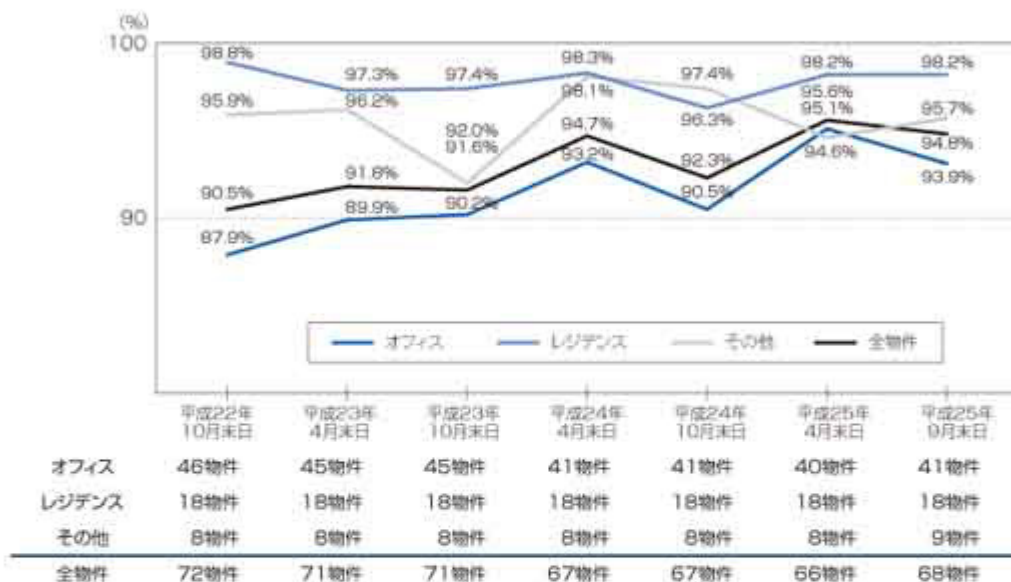
(注1) 平均借入残存年数は、各時点の借入の返済年数を借入残高で加重平均して算出しています。  
(注2) 本募集および本第三有価証券の募集資金のうち、平成26年4月期に返済予定の既存ローン(一部期限前返済)の売却により得られる資金による返済ローン(一部期限前返済)は、本募集の返済期日、平成26年10月期に行われる予定の本募集および本第三有価証券の募集資金のうち、平成26年4月期に返済予定の既存ローン(一部期限前返済)に、必要となる借入残高の返済を要し、また、返済期日に返済予定額を超過している場合は、平成26年4月期に返済予定額を超過する返済額を返済します。  
(注3) 本募集と並行して40億円を新規に借り入れる予定です。この借入については、金融機関から融資申込書を受け付けていますが、最終消費貸契約は締結していません。実際に借入れが行われて存続は、また、実際の借入額は前記の借入予定額よりも少なくなる可能性があります。  
(注4) 平成26年4月期に返済期限を超過し借入金2,000百万円については、借入れを行う予定です。



## 物件運用面での主な取組み

徹底した現場主義のもと、物件収益力の向上を目指し、リーシング強化と戦略的バリューア  
また、本投資法人のプレゼンス向上に向け、「いちごリート」ブランディングを推進すると

### 物件タイプ別稼働率の推移



(注) 平成22年10月末日、平成23年4月末日および平成23年10月末日の稼働率は、PCRと旧「いちごリート」の保有物件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。  
また、平成22年10月末日、平成23年4月末日および平成23年10月末日の物件数は、PCRと旧「いちごリート」の保有物件を合算して算出しています。

### リーシング活動の強化

- 徹底した現場主義による運用の差別化
  - テナント満足度調査を実施
  - 快適性向上プロジェクト(トイレタリー等の充実、緑化推進等)を実施
- いちごグループ賃貸物件情報サイト開設
  - 賃貸物件の詳細状況を提供する独自サイト
  - 物件管理に対する「いちご」のこだわりを周知
- 新たなリーシング手法の実践
  - 「いちごレイアウトオフィス」
 

デザイン性の高いオフィスレイアウトを新規入居者に提供し、入居者の初期投資を抑えることにより、計画資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。

いちご内神田ビルにおいて、新規で事業所立ち上げを検討している企業をターゲットとして、受付カウンター、応接会議室の設置等を行うことでオフィスイメージの醸成を図り、いちごレイアウトオフィスのあるフロアのみならず、他のフロアにおいても新規テナントとの契約締結を実現しました。

#### ■ いちごグループ賃貸物件情報サイト



#### ■ 「いちごレイアウトオフィス」イメージ図 (例いちご内神田ビル)



ップを推進し、高稼働率を実現しました。  
もに、建物管理の質向上によるテナント満足度向上を図っています。

### バリューアップおよびブランディングの推進に向けた取組み

- 保有物件のバリューアップのための取組み
  - ー いちごグループの環境、建築技術を最大限に活用
- 「いちごリート」ブランディングの推進
  - ー テナントサインや募集広告において統一感を追求
  - ー 主にオフィスビルを対象として、「いちご」を冠した建物名称に統一  
平成25年10月1日に38物件を対象に名称変更を実施

#### ■ バリューアップ事例



- 茨木恒和ビル
  - ー 安全性と物件価値向上を目的とした耐震補強工事を実施後、駅近好立地に加え、「耐震性の強化」を訴求したリーシング活動を強化
  - ー 耐震補強工事完了時(平成24年5月)の稼働率は73.7%であったが、平成25年4月には稼働率が100%まで向上
  - ー 平成25年9月に平成25年4月末日時点の鑑定評価額を約30%上回る価格での売却を実現

### 建物管理の質向上に向けた取組み

- 「いちごグループ建物管理方針」の制定
  - ー 運用物件の建物管理レベルの標準化を図ることにより、テナント満足度向上を目指す
  - ー いちごグループ建物管理方針に基づき建物管理仕様の見直しおよびそれに伴う管理会社の変更を行い、同時にコスト削減を見込む

## さらなる成長に向けて

本募集により投資主価値の向上を図るとともに、  
取得予定資産取得後の運用によりさらなる成長を目指します。

### 本投資法人の成長戦略とアクションプラン<sup>(注)</sup>

ステージⅠ	ステージⅡ		ステージⅢ		ステージⅣ		
平成23年 10月期末	平成25年 10月期末	平成26年 4月期末	平成26年 10月期末	平成27年 4月期末	平成27年 10月期末	平成28年 4月期末	平成28年 10月期末
	本合併後第5期	本合併後第6期	本合併後第7期	本合併後第8期	本合併後第9期	本合併後第10期	
成長に向けた戦略的取組 ファンディング 成長サイクルへの転換	ポートフォリオの収益性向上		資産規模の大幅拡大		さらなる分配金向上と マーケット地位確立		
	格付取得						
	<b>■ 財務戦略</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>本募集による財務基盤強化</li> <li>レンドーフォーメーションのさらなる強化</li> <li>格付取得を目指す</li> </ul> <b>■ 内部成長戦略</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>個別物件のマーケティング強化による収益力の向上</li> <li>戦略的リニューアップの推進</li> <li>いちごブランドの継続強化</li> </ul> <b>■ 外部成長戦略</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>分配金成長を目指した本募集の実行</li> <li>ポートフォリオの質の改善に向けた物件売却の実施</li> <li>スポンサーケアハウジング機能活用による取得の強化</li> </ul>	<b>■ 財務戦略</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>格付取得を目指す</li> <li>さらなる財務基盤強化を目指した資金調達実施の実施検討</li> <li>調達余力の拡大（借入金の担保共通化、無担保化を目指す）</li> </ul> <b>■ 内部成長戦略</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>成長性が見込まれる物件に対する重点的な買付条件の改善</li> <li>いちごブランドの継続強化</li> </ul> <b>■ 外部成長戦略</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>調達余力を活用した物件取得</li> <li>成長性と安定性のバランスを見据えた資産規模の大幅拡大</li> <li>スポンサーのケアハウジング機能を活用した取得</li> </ul>	<b>■ 財務戦略</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人借入金の検討</li> <li>格付の向上のための各種施策の実行</li> </ul> <b>■ 内部成長戦略</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>資産規模拡大に伴う収益構造の改善</li> <li>いちごブランドのプレゼンス強化</li> </ul> <b>■ 外部成長戦略</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>調達余力を活用した物件取得</li> <li>成長性と安定性のバランスを見据えた資産規模の大幅拡大</li> </ul>				
<b>さらなる成長を目指す</b>							

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

### 負ののれんおよび税務上の繰越欠損金の活用

本投資法人は負ののれんおよび税務上の繰越欠損金を活用して、分配金の安定化を目指します。

<b>負ののれん</b> (平成26年4月期 分配金支払後)  135億円	負ののれんは現在、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おり、以下の場合等に活用が可能です。										
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>物件売却</td> <td>不動産等売却による利益または損失発生時</td> </tr> <tr> <td>資金調達</td> <td>財務戦略上の一時的な費用発生時</td> </tr> <tr> <td>税務会計</td> <td>税務会計の不一致が生じた時</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>その他運用上の一時的な損失、費用発生時</td> </tr> </tbody> </table>	内容		物件売却	不動産等売却による利益または損失発生時	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	その他	その他運用上の一時的な損失、費用発生時
内容											
物件売却	不動産等売却による利益または損失発生時										
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										
その他	その他運用上の一時的な損失、費用発生時										
<b>税務上の繰越欠損金</b> (平成25年4月期末)  47億円	税務上の繰越欠損金により、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です。内部留保した資金は外部成長や安定的な分配金水準の確保に活用することが期待できます。										
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>内部留保の実施</th> <th>内部留保した資金の活用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td>           物件取得や借入金の返済等に利用が可能   <b>分配金の安定化</b>            物件売却による収益の減少分に充当をしていくことで、分配金の安定化が可能         </td> </tr> </tbody> </table>	内部留保の実施	内部留保した資金の活用		物件取得や借入金の返済等に利用が可能  <b>分配金の安定化</b> 物件売却による収益の減少分に充当をしていくことで、分配金の安定化が可能						
内部留保の実施	内部留保した資金の活用										
	物件取得や借入金の返済等に利用が可能  <b>分配金の安定化</b> 物件売却による収益の減少分に充当をしていくことで、分配金の安定化が可能										

## いちごグループについて



いちごグループの強力なサポート体制を活用し、相対的に安定したキャッシュフローを有すると考えられる中小規模不動産を主な投資対象として運用を行っています。

### いちごグループについて

- いちごグループは、J-REITおよび私設不動産ファンドの運用をコア事業とする、広く不動産運用に関連した機能を有する総合不動産運用グループです。(持株会社「いちごグループホールディングス株式会社」JASDAQ上場・証券コード：2337)
- いちごグループの累積運用資産残高は、平成25年8月末日時点で1.4兆円以上であり、累積160本以上の不動産ファンド組成本数を有しています。特に各投資家の投資基準に応じた案件のソーシング、不動産・金融技術や建築技術、オペレーション再建力を活かした不動産再生を強みとしています。
- いちごグループでは、小規模不動産や産地等における不動産ソリューション事業を行うほか、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事業を主軸とする「ECO」エナジー事業を開始しました。



(注) 本書は目録を、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り、意向書において取得予定のものはありません。

### いちごグループの本投資法人に対するサポート体制および実績例

<p style="text-align: center;"><b>グループネットワークを活用した物件取得、売却</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本合併以降売却した7物件のうち、いちご地所株式会社との媒介により6物件の売却を実施</li> <li>■ 平成25年12月にグループネットワークの活用により取得予定資産(2物件)の取得を見込む</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>ウェアハウジング機能</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ いちごグループの運用物件から 平成24年8月に資産の取得(1物件) 平成25年6月に資産の取得(3物件) 平成25年12月に取得予定資産(2物件)の取得を見込む</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>専門部署の活用による高度なバリューアップ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 銀座のオフィスビル「CO 銀座612」の外壁改修工事等、いちごグループの環境、建築技術を最大限に活用したバリューアップ工事を実施</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>資金面を含む財務戦略サポート</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 平成25年1月にいちごグループからの一部資金拠出(11億円)により包括的なリファイナンスを実行</li> <li>■ 平成25年1月に将来的な資金需要に備え、いちごグループからの資金拠出を前提とした極度額5億円のコミットメントラインを設定</li> </ul>

# 取得予定資産取得後の物件一覧

物件 タイプ	物件 番号	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円)	取得比率 <sup>1)</sup>	取得予定総 額 (百万円)	取得予定 金額 (百万円)	取得率 <sup>2)</sup>	
オフィス	O-01	〇〇ビル(ビル)・平成26年4月末日(譲渡予定)	東京都港区赤坂一丁目	6,110	5.1%	5,080	5,018.08	89.0%	
	O-02	いちごの森ビル	東京都港区代々木三丁目	3,254	2.7%	2,872	4,564.63	82.6%	
	O-03	いちごの森ビル	東京都港区芝五丁目	2,740	2.3%	2,913	4,097.63	100.0%	
	O-04	いちごの森ビル	東京都港区赤坂(旧)	1,820	1.6%	1,730	1,805.24	100.0%	
	O-05	いちごの森ビル	東京都千代田区東船場	1,550	1.3%	1,530	2,080.37	85.0%	
	O-06	いちごの森ビル	東京都港区三田三丁目	1,200	1.0%	1,220	1,847.50	100.0%	
	O-07	いちごの森ビル	東京都千代田区神田	1,505	1.2%	1,554	1,321.54	100.0%	
	O-08	いちごの森ビル	東京都港区赤坂五丁目	735	0.6%	727	687.78	100.0%	
	O-09	いちごの森ビル	東京都港区三丁目	1,100	0.9%	1,100	1,602.28	45.1%	
	O-10	いちごの森ビル	東京都中央区東銀座二丁目	1,317	1.1%	1,585	1,484.38	100.0%	
	O-11	〇〇ビル(ビル)	東京都中央区銀座六丁目	1,773	1.5%	1,791	1,385.95	91.8%	
	O-12	いちごの森ビル	東京都千代田区神田三丁目	1,140	0.9%	1,050	1,379.82	91.3%	
	O-13	いちごの森ビル	東京都千代田区九段南三丁目	387	0.3%	393	490.91	89.0%	
	O-14	いちごの森ビル	東京都港区赤坂(旧)	550	0.5%	551	760.64	90.9%	
	O-15	いちごの森ビル	東京都港区赤坂二丁目	590	0.5%	595	434.14	100.0%	
	O-16	いちごの森ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	1,820	1.5%	1,870	1,889.54	83.8%	
	O-17	いちごの森ビル	東京都中央区日本橋蛸船一丁目	1,160	1.0%	1,150	2,386.11	89.0%	
	O-18	いちごの森ビル	東京都千代田区九段南三丁目	763	0.6%	789	1,288.31	100.0%	
	O-19	いちごの森ビル	東京都千代田区九段南三丁目	844	0.7%	787	1,302.43	80.9%	
	O-20	いちごの森ビル	東京都品川区東目黒一丁目	5,000	4.2%	5,120	5,346.76	100.0%	
	O-21	いちごの森ビル	東京都千代田区千代田三丁目	1,816	1.5%	1,888	4,029.77	84.3%	
	O-22	いちごの森ビル	東京都港区赤坂(旧)	1,460	1.2%	1,350	1,491.51	100.0%	
	O-23	いちごの森ビル	東京都千代田区神田一丁目	784	0.6%	781	1,250.85	100.0%	
	O-24	いちごの森ビル	東京都港区赤坂二丁目	1,490	1.2%	1,270	2,608.05	100.0%	
	O-25	いちごの森ビル	東京都千代田区千代田一丁目	971	0.8%	908	2,186.60	91.2%	
	O-26	いちごの森ビル	東京都港区赤坂二丁目	2,030	1.7%	1,900	2,385.08	100.0%	
	O-27	いちごの森ビル	東京都港区赤坂二丁目	638	0.5%	650	1,261.91	100.0%	
	O-28	いちごの森ビル	東京都品川区西五反田二丁目	765	0.6%	757	1,311.21	100.0%	
	O-29	いちごの森ビル	東京都武蔵野市吉祥寺南二丁目	2,180	1.8%	2,190	4,224.34	95.1%	
	O-33	いちごの森ビル	東京都港区赤坂(旧)	837	0.7%	819	2,083.52	100.0%	
	O-34	いちごの森ビル	東京都千代田区千代田三丁目	4,705	3.9%	4,828	3,988.12	87.2%	
	O-35	いちごの森ビル	東京都品川区東目黒二丁目	510	0.4%	426	2,378.07	93.3%	
	O-37	いちごの森ビル	東京都港区赤坂(旧)	6,710	5.6%	6,490	8,009.11	96.2%	
	O-38	いちごの森ビル	東京都品川区神前二丁目	1,890	1.6%	1,840	8,801.71	96.0%	
	O-39	いちごの森ビル	大分県大分市南河原一丁目	1,100	0.9%	1,040	3,247.08	96.1%	
	O-40	いちごの森ビル	東京都千代田区千代田一丁目	859	0.5%	869	2,786.43	95.3%	
	O-40	いちごの森ビル	東京都千代田区千代田一丁目	3,010	2.5%	3,010	6,309.93	90.7%	
	O-44	いちごの森ビル	東京都千代田区千代田一丁目	560	0.5%	557	3,487.98	72.3%	
	O-46	いちごの森ビル	東京都千代田区千代田一丁目	2,130	1.8%	2,270	2,523.09	100.0%	
	O-47	いちごの森ビル	東京都千代田区千代田一丁目	5,500	4.6%	5,530	6,250.53	100.0%	
	O-48	いちごの森ビル	東京都千代田区千代田一丁目	1,940	1.6%	2,000	3,729.29	100.0%	
	マンション	R-01	フォレスト八木	東京都港区八木二丁目	1,730	1.4%	1,420	1,663.97	100.0%
		R-02	フォレスト十番	東京都港区三田一丁目	1,140	0.9%	1,100	1,111.20	93.9%
		R-03	フォレスト十番	東京都港区三田一丁目	1,250	1.0%	1,160	1,177.20	94.4%
		R-04	ビュロー	東京都港区赤坂二丁目	1,380	1.1%	1,000	1,877.86	100.0%
		R-05	フォレスト十番	東京都港区赤坂二丁目	824	0.7%	740	927.90	92.3%
		R-06	ビーサイト	東京都港区赤坂一丁目	701	0.6%	549	821.84	100.0%
		R-07	フォレスト十番	東京都千代田区神田赤坂一丁目	2,520	2.1%	2,500	3,452.29	100.0%
		R-08	スイートワンコート	東京都千代田区千代田一丁目	786	0.7%	682	1,030.54	96.8%
R-09		ビーサイト	東京都千代田区千代田一丁目	940	0.8%	753	1,333.87	100.0%	
R-10		フォレスト十番	東京都千代田区千代田一丁目	1,090	0.9%	906	1,452.61	100.0%	
R-11		クラブプレジデント	東京都千代田区千代田一丁目	592	0.5%	512	687.16	91.1%	
R-12		フォレスト十番	東京都千代田区千代田一丁目	932	0.8%	709	1,182.96	94.2%	
R-13		フォレスト十番	東京都千代田区千代田一丁目	1,040	0.9%	963	1,756.33	90.3%	
R-14		フォレスト十番	東京都千代田区千代田一丁目	435	0.4%	380	589.30	100.0%	
R-15		フォレスト十番	東京都千代田区千代田一丁目	1,341	1.1%	1,570	2,105.94	100.0%	
R-16		フォレスト十番	東京都千代田区千代田一丁目	1,090	0.9%	1,040	1,572.38	100.0%	
R-17		フォレスト十番	東京都千代田区千代田一丁目	1,348	1.1%	1,620	3,088.24	100.0%	
R-18		フォレスト十番	東京都千代田区千代田一丁目	927	0.8%	986	2,675.08	100.0%	
その他	Z-01	フォルコン	大分県大分市中央区赤心斎藤一丁目	3,410	2.9%	2,740	6,760.79	100.0%	
	Z-02	ファミスタ	東京都千代田区千代田一丁目	1,970	1.6%	1,970	1,193.29	90.8%	
	Z-03	ブルクス	東京都千代田区千代田一丁目	3,218	2.7%	3,040	6,345.60	99.7%	
	Z-04	ハコガキ	東京都千代田区千代田一丁目	1,640	1.4%	1,690	2,091.27	88.4%	
	Z-05	REGAL	東京都千代田区千代田一丁目	1,310	1.1%	1,350	2,183.85	100.0%	
	Z-06	いちごの森ビル	東京都千代田区千代田一丁目	903	0.7%	903	1,264.26	91.6%	
	Z-07	エルセント	北海道札幌市中央区南二条西二丁目	558	0.5%	565	1,185.53	100.0%	
	Z-08	大丸ビル	東京都千代田区千代田一丁目	638	0.5%	610	765.61	100.0%	
	Z-09	コナミスポーツクラブ	大分県大分市中央区一丁目	1,210	1.0%	1,250	3,733.68	100.0%	
	Z-09	いちごの森ビル	東京都千代田区千代田一丁目	2,210	1.8%	2,280	2,217.44	100.0%	
	Z-10	いちごの森ビル	東京都千代田区千代田一丁目	1,905	1.6%	2,190	2,997.18	100.0%	
Z-10	いちごの森ビル	東京都千代田区千代田一丁目	2,400	2.0%	2,540	779.77	100.0%		
Z-11	トウィン	東京都千代田区千代田一丁目	1,620	1.3%	1,670	2,717.77	100.0%		
取得予定物件総額 合計(72物件)				120,501	100.0%	117,278	176,280.69	95.1%	
取得予定物件譲渡後 合計(71物件)				114,391	-	111,298	170,760.71	95.9%	

注：1) 譲渡は、本文「第二節」参照情報 表2「取得予定資産取得後の物件一覧」を参照してください。

## 新投資口発行スケジュール

平成25年11月/12月(発行価格等決定日が平成25年11月26日(火)の場合)

日	月	火	水	木	金	土
11/10	11	12	13	14	15 有価証券 届出書 提出日	16
17	18	19	20	21	22	23
需要状況等の把握期間 <sup>(注1)</sup>						
24	25	26	27	28	29	30
需要状況等の把握期間 <sup>(注1)</sup>		発行価格等 決定日 <sup>(注2)</sup>		申込期間 <sup>(注3)</sup>		
12/1	2	3 払込期日 <sup>(注4)</sup>	4 受渡期日 <sup>(注5)</sup>	5	6	7

(注1) 需要状況等の把握期間は、平成25年11月22日(金)から開始で平成25年11月26日(火)までを想定していますが、最終では平成25年11月29日(金)までとなります。  
(注2) 発行価格等決定日は平成25年11月26日(火)から平成25年11月29日(金)までの間のいずれの日を予定していますが、上記例は発行価格等決定日が平成25年11月26日(火)の場合を示しています。

なお、

① 発行価格等決定日が平成25年11月26日(火)の場合、

申込期間は(平成25年11月27日(水)から平成25年11月29日(金))、払込期日(平成25年12月3日(火))、受渡期日(平成25年12月4日(水))

② 発行価格等決定日が平成25年11月27日(水)の場合、

申込期間は(平成25年11月28日(木)から平成25年11月29日(金))、払込期日(平成25年12月4日(水))、受渡期日(平成25年12月5日(木))

③ 発行価格等決定日が平成25年11月28日(木)の場合、

申込期間は(平成25年11月29日(金)から平成25年12月2日(月))、払込期日(平成25年12月5日(木))、受渡期日(平成25年12月6日(金))

④ 発行価格等決定日が平成25年11月29日(金)の場合、

申込期間は(平成25年12月2日(月)から平成25年12月3日(火))、払込期日(平成25年12月6日(金))、受渡期日(平成25年12月9日(月))

となりますので、ご注意ください。



安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.