

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年 1 月27日
【計算期間】	第12期（自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日）
【発行者名】	いちご不動産投資法人 （旧商号：F C レジデンシャル投資法人）
【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】	いちごリートマネジメント株式会社 取締役財務部長 久保田 政範
【連絡場所】	東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
【電話番号】	03 - 3502 - 4891
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

回次 決算年月		第３期 平成19年４月	第４期 平成19年10月	第５期 平成20年４月	第６期 平成20年10月	第７期 平成21年４月
営業収益	百万円	848	847	1,414	1,353	640
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(848)	(847)	(802)	(665)	(640)
営業費用	百万円	368	380	394	354	325
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(244)	(258)	(250)	(218)	(211)
営業利益	百万円	479	466	1,019	999	315
経常利益	百万円	358	343	893	785	262
当期純利益	(a) 百万円	358	201	877	784	261
総資産額	(b) 百万円	29,162	29,153	26,207	21,929	21,375
（対前期比）	%	(0.6)	(0.0)	(10.1)	(16.3)	(2.5)
純資産額	(c) 百万円	15,297	15,135	15,808	15,713	15,190
（対前期比）	%	(0.0)	(1.1)	(4.4)	(0.6)	(3.3)
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
発行済投資口数	(d) 口	32,700	32,700	32,700	32,700	32,700
１口当たり純資産額	(c) / (d) 円	467,826	462,873	483,446	480,536	464,538
分配金総額	(e) 百万円	358	201	877	784	261
１口当たり当期純利益	円	10,959	6,152	26,846	23,997	8,000
１口当たり分配金額	(e) / (d) 円	10,959	6,153	26,846	23,998	8,000
（うち１口当たり利益分配金）	円	(10,959)	(6,153)	(26,846)	(23,998)	(8,000)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注１) %	1.2 (2.5)	1.2 (2.4)	3.2 (6.5)	3.3 (6.5)	1.2 (2.4)
自己資本利益率	(注１) %	2.3 (4.7)	1.3 (2.6)	5.7 (11.4)	5.0 (10.0)	1.7 (3.4)
自己資本比率	(c) / (b) %	52.5	51.9	60.3	71.7	71.1
（対前期比増減）		(0.3)	(0.6)	(8.4)	(11.4)	(0.6)
配当性向（注２）	(e) / (a) %	100	100	99.9	100	99.9

回次		第 8 期	第 9 期	第10期	第11期	第12期
決算年月		平成21年10月	平成22年 4 月	平成22年10月	平成23年 4 月	平成23年10月
営業収益	百万円	633	652	768	762	787
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(633)	(652)	(768)	(762)	(787)
営業費用	百万円	325	328	374	372	385
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(215)	(226)	(257)	(248)	(262)
営業利益	百万円	308	323	393	389	402
経常利益	百万円	253	169	229	229	240
当期純利益	(a) 百万円	252	168	205	224	236
総資産額	(b) 百万円	21,326	25,146	25,127	25,076	24,999
（対前期比）	%	(0.2)	(17.9)	(0.1)	(0.2)	(0.3)
純資産額	(c) 百万円	15,181	15,097	15,134	15,153	15,164
（対前期比）	%	(0.1)	(0.6)	(0.2)	(0.1)	(0.1)
出資総額	百万円	14,928	14,928	14,928	14,928	14,928
発行済投資口数	(d) 口	32,700	32,700	32,700	32,700	32,700
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	464,272	461,703	462,832	463,394	463,758
分配金総額	(e) 百万円	252	168	205	224	236
1口当たり当期純利益	円	7,733	5,164	6,293	6,856	7,219
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	7,734	5,164	6,294	6,856	7,220
（うち1口当たり利益分配金）	円	(7,734)	(5,164)	(6,294)	(6,856)	(7,220)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注1) %	1.2	0.7	0.9	0.9	1.0
		(2.4)	(1.5)	(1.8)	(1.8)	(1.9)
自己資本利益率	(注1) %	1.7	1.1	1.4	1.5	1.6
		(3.3)	(2.2)	(2.7)	(3.0)	(3.1)
自己資本比率	(c) / (b) %	71.2	60	60.2	60.4	60.7
（対前期比増減）		(0.1)	(11.1)	(0.2)	(0.2)	(0.2)
配当性向（注2）	(e) / (a) %	100	99.9	100	99.9	100

〔その他参考情報〕

回次 決算年月		第3期 平成19年4月	第4期 平成19年10月	第5期 平成20年4月	第6期 平成20年10月	第7期 平成21年4月
投資物件数	(注3) 件	20	20	19	16	16
テナント数	(注3) 件	20	20	19	16	16
総賃貸可能面積	m ²	34,551.43	34,551.43	30,652.96	26,186.27	26,186.27
期末稼働率	(注3) %	98.8	98.4	98.2	99.1	98.1
当期減価償却費	百万円	108	108	100	85	81
当期資本的支出額	千円	729	568	185	8,051	1,444
賃貸NOI (Net Operating Income) (注1)	百万円	711	696	652	532	510
当期運用日数	日	181	184	182	184	181

回次 決算年月		第8期 平成21年10月	第9期 平成22年4月	第10期 平成22年10月	第11期 平成23年4月	第12期 平成23年10月
投資物件数	(注3) 件	16	19	19	19	19
テナント数	(注3) 件	16	19	19	19	19
総賃貸可能面積	m ²	26,186.27	34,026.33	34,026.33	34,026.33	34,027.28
期末稼働率	(注3) %	98.3	98.1	99.0	97.8	95.7
当期減価償却費	百万円	81	89	105	105	105
当期資本的支出額	千円	3,968	6,732	3,118	2,827	399
賃貸NOI (Net Operating Income) (注1)	百万円	499	515	615	619	630
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

（注1）記載した指標は以下の方法により算定しており、年換算した数値を（ ）内に併記しています。

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

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

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

（注2）配当性向については、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。

（注3）投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、テナント数はビル毎延べ賃貸先数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

（注4）特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

当期の資産運用の経過

(イ) 投資法人の主な推移

いちご不動産投資法人（旧F Cレジデンシャル投資法人、以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年6月23日に成立し、平成17年10月12日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード8975）。

当期末（平成23年10月31日）現在では、合計19物件の不動産を運用し、取得価格の総額は23,415百万円となっています。

また、本投資法人は旧いちご不動産投資法人（解散前の同法人を以下「旧いちごリート」といいます。）と、それぞれの投資主価値を最大化させるため、両投資法人の課題を克服し、共に成長していくための成長戦略について協議・検討を重ねてきました。その結果、資産規模を拡大し、ポートフォリオの質の向上を図ることにより、収益安定性の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値向上に資するという共通の認識を得るに至り、本投資法人を吸収合併存続法人、旧いちごリートを吸収合併消滅法人とする合併契約を平成23年8月8日付で締結し、平成23年11月1日にその効力が発生しました（詳細は、後記「決算日後に生じた重要な事実（イ）旧いちごリートとの合併」をご参照ください。）。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期の我が国経済は、平成23年3月に発生した東日本大震災によるサプライチェーンの寸断、また、福島第一原子力発電所事故により発生した原発懸念からの全国的な電力供給不足による生産活動の停滞や個人消費の自粛により大きな影響を受けましたが、政府による復興支援策の策定、サプライチェーンの早期回復に伴い、企業の生産活動や個人の消費者心理に改善の兆しが見えつつありました。しかし、欧州諸国や米国における債務問題への懸念がリスク回避的な円高を進行させ、企業収益を圧迫するという厳しい状況が続いています。

賃貸住宅市場においては、景気の低迷などによる賃料下落圧力が継続していますが、エリアによっては物件供給が限定的であり、一部には新規募集賃料の下げ止まり傾向が見られるようにもなりました。

かかる状況下、本投資法人は、東日本大震災による保有物件の修繕を迅速に進め、優良賃貸住宅としてテナントの住み良さの向上に努めるべく、きめ細かいメンテナンスを前期に引き続き行い、収益の安定性の維持、費用の削減に注力してきました。これらにより、当期は、営業収益787百万円、経常利益240百万円を実現し、ほぼ計画通りの実績をあげることができました。

(ハ) 資金調達の概要

当期における新規の資金調達はありませんでした。約定に従い元本49百万円の返済を行いました。その結果、平成23年10月末における借入金の残高は9,243百万円、総資産に占める有利子負債比率は37.0%となりました。

(ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は、平成23年10月期の実績として、営業収益787百万円、営業利益402百万円、経常利益240百万円、当期純利益236百万円を計上しました。

分配金については、税制の特例（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）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を7,220円としました。

今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 旧いちごリートとの合併について

本投資法人は、平成23年11月1日を合併効力発生日として旧いちごリートと合併しました。詳細は、後記「決算日後に生じた重要な事実（イ）旧いちごリートとの合併」をご参照ください。

(ロ) 新規物件取得（外部成長）について

合併により発生する「負ののれん」を戦略的に活用し、物件の入替えによるポートフォリオの質の向上を図ります。現在の保有資産であるオフィス、レジデンスのみならず、幅広いアセットタイプを投資対象に加えることにより、安定した分配原資を確保できるポートフォリオの構築を目指します。

(ハ) 管理運営（内部成長）について

合併を機に、資産保管業務、一般事務等の委託先の集約を図り、各種事務手数料の削減を見込んでいます。今後も各種外注先の集約を進め、コストの削減と運用の効率化を図っていきます。また、資産運用面においては、引き続き両投資法人の資産運用会社がこれまで培ったノウハウ、ネットワークを活用し、個別物件の収益力強化に繋がる施策を積極的に推進していきます。

(ニ) 財務戦略について

本投資法人の財務基盤の更なる安定化に向けて、バンクフォーメーションの強化に取り組み、リファイナンスリスクの軽減、適正な有利子負債比率の維持、金融コストの削減に努めていきます。また、地域分散されたポートフォリオの特性を活かし、地方銀行とのリレーション強化も推進していきます。

決算日後に生じた重要な事実

(イ) 旧いちごリートとの合併

本投資法人と旧いちごリートは、平成23年11月1日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。

a. 合併の目的

本投資法人と旧いちごリートは、本合併により資産規模を拡大し、ポートフォリオの質の向上を図ることにより、収益安定性の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成23年8月8日付で合併契約を締結し、平成23年11月1日付でその効力が発生しました。

b. 合併の方法

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、旧いちごリートは解散しました。

c. 合併比率

旧いちごリートの投資口1口に対し、投資口分割後の本投資法人の投資口3口を割当交付しました。本投資法人は合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口を7口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：旧いちごリート＝1：3/7となります。

d. 合併交付金

合併効力発生日の前日の旧いちごリートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、合併効力発生日の前日に終了する旧いちごリートの営業期間に係る旧いちごリートの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金を支払います。

e. 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額	0円
出資剰余金	投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

f. 旧いちごリートの直前期（平成23年10月期）の概要

事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行う
営業収益	3,674,376千円
当期純利益	568,271千円
資産合計	121,977,190千円
負債合計	55,571,973千円
純資産合計	66,405,216千円

(ロ) 投資口の分割

本投資法人は、本合併に伴い、平成23年10月31日を分割の基準日とし平成23年11月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき7口の割合（注）による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。

（注）合併効力発生日の前日の旧いちごリートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、旧いちごリートの投資口1口に対し、本投資口分割後の本投資法人の投資口3口を割当交付しています。

a. 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：旧いちごリート＝1：3/7となります。しかしながら、かかる合併比率では、旧いちごリート投資口1口に対して、本投資法人の投資口3/7口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となる旧いちごリートの投資主が多数生じることとなります。

このため、本投資法人は、本合併により旧いちごリートの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について1口未満の端数を生じさせることなく、本合併後も旧いちごリートの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするために、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口につき7口の割合による投資口の分割を行いました。

b. 分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成23年10月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、7口の割合による投資口の分割を行いました。

c. 分割等により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数	32,700口
分割により増加した投資口数	196,200口
分割後の本投資法人発行済投資口数	228,900口
本合併により割当交付した投資口数	613,923口
本合併後の本投資法人発行済投資口数	842,823口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。

前期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）

1口当たり純資産額	66,199円
1口当たり当期純利益	979円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

当期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

1口当たり純資産額	66,251円
1口当たり当期純利益	1,031円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(ハ) 資産運用会社の変更

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、平成23年10月18日に開催された投資主総会の決議に基づき、ファンドクリエーション不動産投信株式会社（以下「F C R A」といいます。）との資産運用委託契約を解約し、旧いちごリートの資産運用会社であるいちごリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が旧いちごリートとの間で締結した資産運用委託契約を、その内容を一部変更の上承継しています。

なお、本資産運用会社とF C R Aは、本合併の効力発生日付で、本資産運用会社を吸収合併存続会社、F C R Aを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っています。

(二) 規約の変更

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、平成23年10月18日に開催された投資主総会の決議に基づき、商号の変更、本店所在地の変更、並びに本合併に伴う投資方針、投資対象及び投資制限についての所要の変更等、本投資法人の規約の変更を行っています。

(ホ) 商号の変更

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、F C レジデンシャル投資法人からいちご不動産投資法人へ商号の変更を行っています。

(ヘ) 本店所在地の異動

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、本店所在地を東京都千代田区内幸町一丁目1番1号に異動しています。

参考情報

本合併により承継した旧いちごリート保有物件の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	想定受入価格 (百万円)(注)
C O I 新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	不動産信託受益権	6,110
C O I 西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	不動産信託受益権	3,254
M T C ビル	東京都港区芝五丁目	不動産信託受益権	2,740
C O I 南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	不動産信託受益権	1,920
ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	不動産信託受益権	1,550
C O I 聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	不動産信託受益権	1,200
C O I 渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	不動産	1,505
C O I 赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	不動産	735
C O I 芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	不動産	1,100
C O I 恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	不動産	1,917
C O I 銀座612	東京都中央区銀座六丁目	不動産信託受益権	1,773
C O I 内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	不動産	1,140
C O I 九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	387
C O I 四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	不動産信託受益権	550
C O I 赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	不動産	580
D S M 神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	不動産信託受益権	1,820
D S M 日本橋蛸殻町ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	不動産信託受益権	1,150
C O I 九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	不動産信託受益権	763
C O I 九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	不動産信託受益権	844
C O I 五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	不動産信託受益権	5,060
B E N E X S - 2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	不動産信託受益権	1,816
C O I 南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	不動産信託受益権	1,460
テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	不動産信託受益権	764
C O I 永代ビル	東京都江東区永代二丁目	不動産	1,490
C O I 横須賀ベイサイドビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	不動産	971
千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	不動産	2,030
ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	不動産	639
西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	不動産信託受益権	765
T K 吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	不動産信託受益権	2,160
茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	不動産信託受益権	604
仙台一番町ビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目	不動産信託受益権	1,384
C O I 広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	不動産信託受益権	885
C O I 名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	不動産信託受益権	837

不動産等の名称	所在地 （住居表示）	所有形態	想定受入価格 （百万円）(注)
C O I 名古屋ブラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	不動産	4,705
C O I 仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	不動産	510
ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	不動産信託受益権	788
C R D 丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	不動産	6,710
富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	不動産信託受益権	1,650
第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	不動産信託受益権	1,100
カーニブレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	不動産信託受益権	659
カーニブレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	不動産信託受益権	533
C O I 高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	不動産信託受益権	3,010
C O I 富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	不動産	367
秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	不動産	560
C O I 新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	不動産	1,830
フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	不動産	1,970
ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	不動産信託受益権	3,218
バゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	不動産信託受益権	1,640
R E G A L Oビル	東京都町田市原町田四丁目	不動産信託受益権	1,310
レスポアール296	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	不動産信託受益権	903
エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	不動産	558
大名パルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	不動産	638
合 計			84,562

（注）平成23年10月末時点の鑑定評価額を算定の基礎として、本投資法人が算出した想定受入価格です。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として後記「２ 投資方針（２）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等の特定資産（投信法第２条第１項に定義されます。）に投資して運用を行います。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、本書の日付現在、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みの概要は、以下の通りです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

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

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

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

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

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

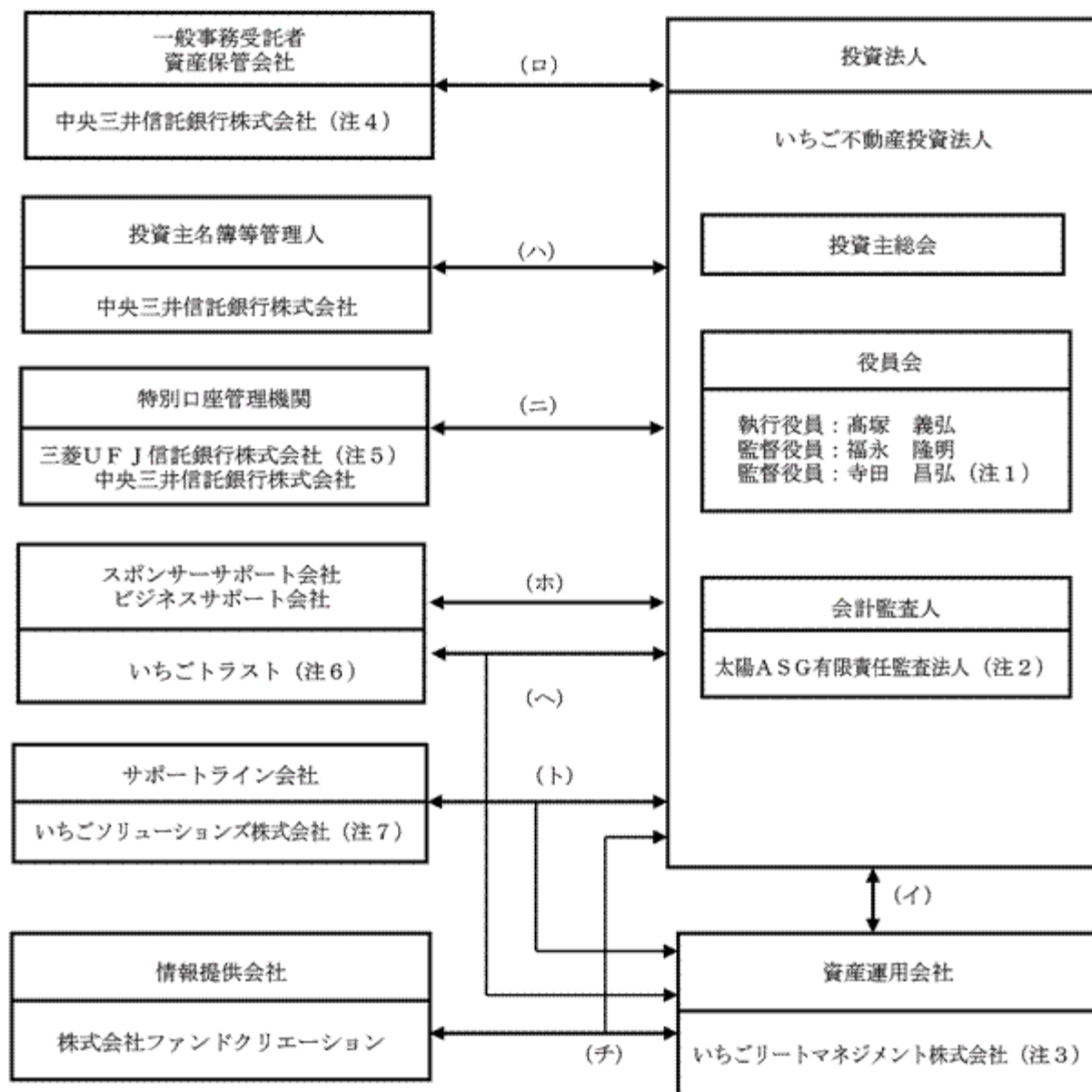
（注２）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口

座簿の記載又は記録により定めます（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載には、本振替投資口を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人は、平成23年11月1日を効力発生日として旧いちごリートと合併しました。以下は、本合併後の内容（本書の日付現在の内容）を記載しています。

本投資法人の仕組図



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

- (注1) 前監督役員五十嵐メルビンの辞任に伴い、平成23年10月18日に開催された第6回投資主総会において寺田昌弘が新監督役員として選任されました。
 (注2) 三優監査法人の任期満了に伴い、平成23年10月18日に開催された第6回投資主総会において太陽ASG有限責任監査法人が会計監査人として選任されました。
 (注3) 資産運用会社を平成23年11月1日付でFCRAからいちごリートマネジメント株式会社へ変更しています。また、同日付でいちごリートマネジメント株式会社を吸収合併存続会社、FCRAを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っています。
 (注4) 一般事務受託者（会計事務、納税事務等）を平成23年11月1日付で税理士法人平成会計社から中央三井信託銀行株式会社へ変更しています。
 (注5) 三菱UFJ信託銀行株式会社と旧いちごリートとの契約を承継しました。
 (注6) 旧いちごリートとのスポンサーサポート契約を承継しました。
 (注7) 平成23年11月1日、本資産運用会社の親会社である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ソリューションズ株式会社と本投資法人及び資産運用会社間でサポートライン覚書を締結しました。

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	いちご不動産投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	いちごリートマネジメント株式会社	平成17年11月18日付で、旧いちごリートとの間で資産運用委託契約を締結し、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、旧いちごリートの定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行ってきました（投信法第198条第1項）。本合併に伴い、本投資法人は同契約の内容を一部変更の上、承継しています。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、（ ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ ）本投資法人への報告業務及び（ ）その他本投資法人が随時委託する上記（ ）から（ ）に関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者／資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	平成17年11月18日付で、旧いちごリートとの間で一般事務委託契約を締結し、平成17年6月23日付で、本投資法人との間で資産保管業務委託契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は上記一般事務委託契約を承継しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の（ ）機関の運営に関する事務、（ ）計算に関する事務、（ ）会計帳簿の作成に関する事務及び（ ）納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
投資主名簿等管理人／特別口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社	平成21年1月5日付で、本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を行います。
特別口座管理機関	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成20年12月17日付で、旧いちごリートとの間で特別口座の管理に関する契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人は上記特別口座の管理に関する契約を承継しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第6号、ただし、投資主名簿等管理人に委託している事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、特別口座の管理に関する契約に基づき、（ ）投資主名簿に関する事務、及び（ ）投資主の権利行使に関する請求その他投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサーサポート会社	いちごトラスト	平成21年2月24日付で、旧いちごリートとスポンサーサポート会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。本合併に伴い、本投資法人はスポンサーサポート契約を承継しています。 スポンサーサポート契約は、スポンサーサポート会社が、（ ）本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、（ ）本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、（ ）本投資法人が運用する物件の売却先又は取得先の紹介、及びその実現に向けた協力、（ ）本投資法人のビジネスの成長・発展に必要と目される人材確保に向けた協力、（ ）本投資法人及び本資産運用会社のビジネス全般（資金の借入及び財務戦略を含むがこれに限らない）に対するコンサルタント業務を行うことを内容としています。
ビジネスサポート会社	いちごトラスト	平成22年4月6日付で、本投資法人、F C R A（注）及びビジネスサポート会社との間でビジネスサポート契約を締結しています。ビジネスサポート契約は、ビジネスサポート会社が、（ ）本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、（ ）本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、（ ）本投資法人が保有する物件の売却先又は取得先の紹介、及びその実現に向けた協力、（ ）F C R Aへの取締役1名の派遣による業務運営への協力、並びに（ ）その他本投資法人の発展に期するF C R Aへのビジネス全般に対する協力を行うことを内容としています。
サポートライン会社	いちごソリューションズ株式会社	平成23年11月1日付で、サポートライン会社、本投資法人、本資産運用会社との間で、サポートライン覚書を締結しています。サポートライン覚書は、サポートライン会社が、不動産等の情報で、本投資法人の投資対象として相当であると合理的に判断するものを入手した場合、本資産運用会社に優先的に提供すること等を内容としています。
情報提供会社	株式会社ファンドクリエーション	平成17年8月18日付で、情報提供会社、本投資法人及びF C R A（注）との間で情報提供に関する覚書を締結しています。情報提供に関する覚書に基づき、本投資法人に対して収益用不動産に関する物件情報を提供しています。

（注）本資産運用会社とF C R Aは、平成23年11月1日付で、本資産運用会社を吸収合併存続会社、F C R Aを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、本資産運用会社は、上記ビジネスサポート契約及び情報提供に関する覚書を承継しています。

（４）【投資法人の機構】

本投資法人は、平成23年11月1日を効力発生日として旧いちごリートと合併しました。以下は、本合併後の内容（本書の日付現在の内容）を記載しています。

投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

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

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

a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行いますが（規約第11条）、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行わなければなりません（投信法第93条の2第2項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

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

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

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

b. 執行役員、監督役員及び役員会

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

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

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

c. 会計監査人

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

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営され、原則として3か月に1回以上開催することとされています。役員会では、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務執行に関する報告のほか、その他執行役員が報告すべきと判断した事項について、口頭又は書面による報告を行っています。また、役員会には、本資産運用会社の各部門の責任者が同席し、監督役員が必要とする質問に適切に回答ができるよう、詳細な報告を受けることができる内部管理体制を確立し

ています。監督役員は、役員会での報告事項を通じ、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

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

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

(二) 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

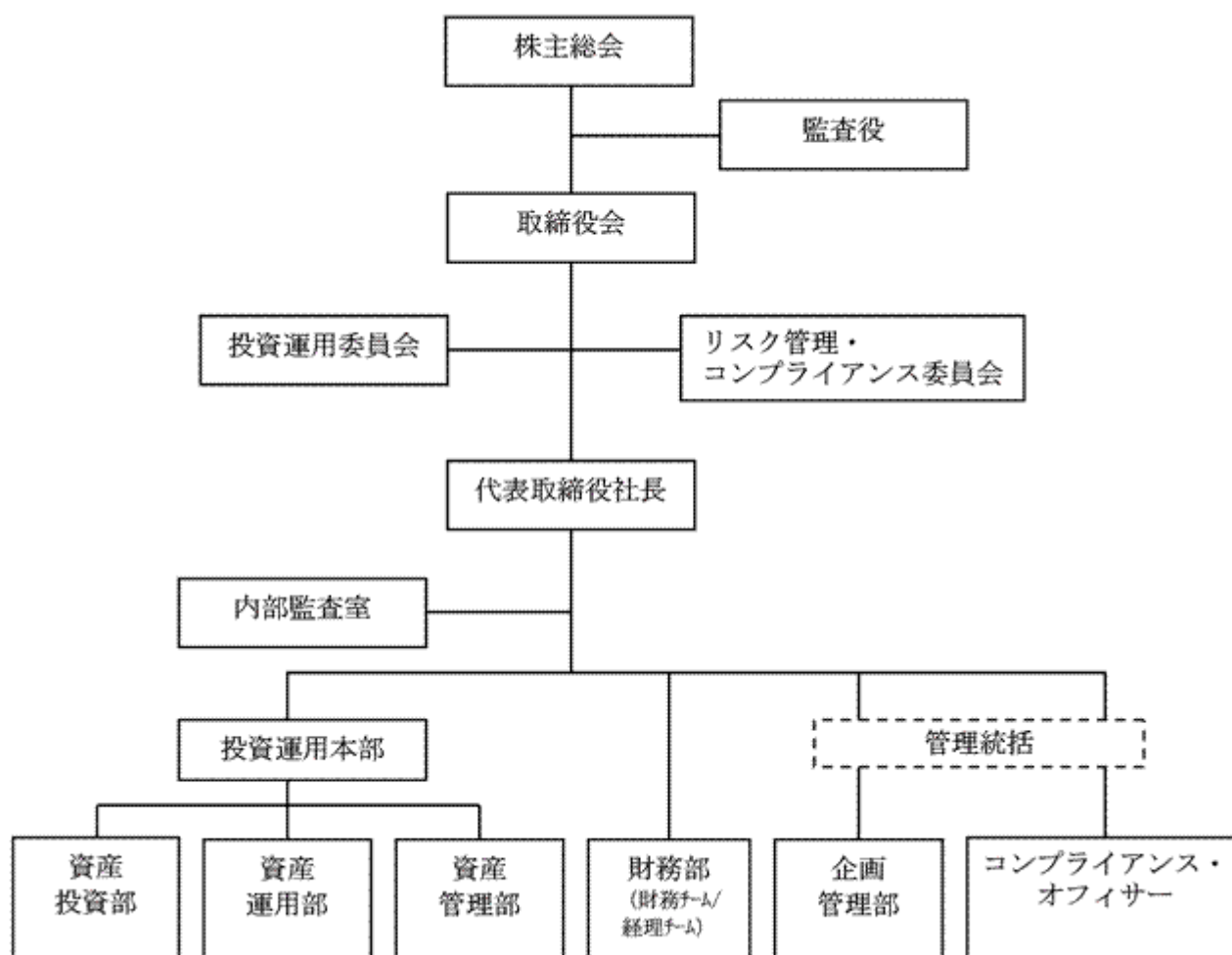
本投資法人の執行役員は、定期的に資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況に係る報告を受けるとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒヤリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

投資法人の運用体制

前記の通り、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下の通りです。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、上記組織の下、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、資産投資部、資産運用部、資産管理部門、財務部及び企画管理部門の各部署に分掌され、それぞれの部は担当の部長が統括します。また、内部監査室及びコンプライアンス・オフィサーがそれぞれの分掌業務を行います。

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資運用委員会を、リスク管理及びコンプライアンスに関する審議を行う機関としてリスク管理・コンプライアンス委員会を設置しています。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

部署名	分掌業務
資産投資部	・運用資産の取得・売却に係る基本方針・計画の立案 ・運用資産の取得・売却に係る一次的な判断 ・運用資産の取得・売却に係るリスクの管理 ・その他運用資産の取得・売却に付随する業務 ・投資運用委員会の事務局
資産運用部	・運用資産の運用・管理に係る基本方針・規程の立案 ・運用資産の管理業者の選定・指示・監督 ・運用資産の賃貸・修繕等に係る業務 ・運用資産の運用・管理に係るリスクの管理 ・その他運用資産の運用・管理に付随する業務
資産管理部	・運用資産のポートフォリオ戦略の立案業務 ・運用資産の予算及び実績の管理 ・運用資産の調査・評価及びパフォーマンス分析業務 ・運用資産のポートフォリオ管理に係るリスクの管理 ・その他運用資産のポートフォリオ管理に付随する業務
財務部	・資産運用会社及び本投資法人の資金調達の立案・実施 ・本投資法人の財務戦略・資本政策の立案 ・本投資法人の予算立案・経理・会計・税務に係る業務 ・資産運用会社及び本投資法人の財務に係るリスクの管理 ・その他本投資法人の運営業務 ・金融機関の窓口対応
企画管理部	・資産運用会社の運営企画 ・資産運用会社の株主総会、取締役会及び本投資法人の投資主総会の運営 ・資産運用会社及び本投資法人のIR・ディスクロージャー活動 ・本投資法人の投資主からの照会及び苦情等への対応 ・資産運用会社の総務・人事業務 ・資産運用会社の経理・会計・税務業務 ・コンピューターシステムの開発・保守業務 ・資産運用会社の事務・システムに係るリスクの管理 ・その他資産運用会社の運営業務 ・官公庁及び業界団体等の窓口対応
内部監査室	・内部監査の企画・立案・実施統括 ・内部監査規程及び内部監査計画の立案 ・内部監査結果の取纏めと要改善事項の事後フォロー ・その他内部監査に係る業務
コンプライアンス・オフィサー	・リスク管理及びコンプライアンス全般の企画・立案・推進 ・全社的なリスク管理及びコンプライアンス体制の整備 ・コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの立案 ・業務全般についての法令等の遵守状況及びリスク管理状況の検証・報告 ・苦情等解決の適正性の検証 ・法人関係情報の管理 ・リスク管理上又はコンプライアンス上の不適切な行為の改善・指導 ・リスク管理・コンプライアンス委員会の事務局 ・その他リスク管理又はコンプライアンスに係る業務

(ロ) 委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

a. 投資運用委員会

委員	投資運用本部長（委員長）、代表取締役社長、管理統括取締役、資産投資部長、資産運用部長、資産管理部長、財務部長、企画管理部長、コンプライアンス・オフィサー
審議内容	・運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議 ・資産運用管理計画の策定及び変更に関する審議及び決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証、評価
開催、審議及び決議方法等	委員会は、コンプライアンス・オフィサーを除いた委員の過半数の出席により成立します。 委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。 決議は、出席委員の過半数の賛成によります。 投資運用委員会に付議する議案については、原則として、コンプライアンス・オフィサーが事前に検証し、リスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題がないことが確認されます。コンプライアンス・オフィサーは、同席できるものの議決権を有していません。ただし、出席している場合には、投資運用委員会の議案にリスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、委員会の審議を中止し、当該議案を起案部署に差し戻すか、又は投資運用委員会決議後にリスク管理・コンプライアンス委員会で審議するよう求めることができます。 投資運用委員会での少数意見を含む審議の経過及び決議結果は、委員長により取締役会に報告されます。

b. リスク管理・コンプライアンス委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長、投資運用本部長、管理統括取締役、資産投資部長、資産運用部長、資産管理部長、財務部長、企画管理部長、社外委員（注）
審議内容	・リスク管理全般に関する審議及び決議 ・コンプライアンス全般に関する審議及び決議 ・リスク管理規程、コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラムの策定及び変更に関する審議及び決議 ・本投資法人与「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引の妥当性の審議及び決議 ・その他リスク管理上又はコンプライアンス上重要な事項の審議及び決議 ・資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価
開催、審議及び決議方法等	委員会は、コンプライアンス・オフィサー又は1名以上の社外委員を含む委員の過半数の出席により成立します。 委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。 決議は、出席委員の全員一致によります。 リスク管理・コンプライアンス委員会での審議の経過及び決議結果は、委員長より取締役会に報告されます。

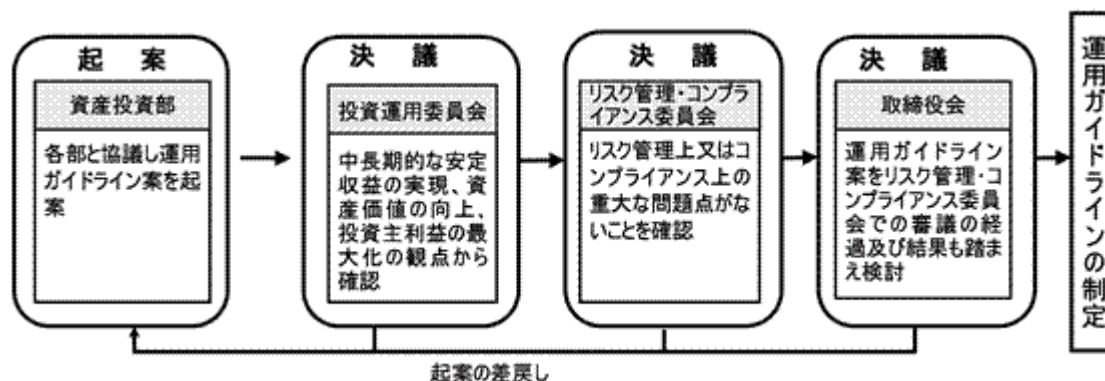
（注）社外委員として弁護士1名が選任されています。

投資運用の意思決定機構

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

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

運用ガイドラインの制定手続は、以下の通りです。



・資産投資部が、資産運用部、資産管理部、財務部及び企画管理部と協議の上、運用ガイドライン案を起案します。

・投資運用本部長は、投資運用委員会を招集し、同委員会に運用ガイドラインを付議します。投資運用委員会では中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主利益の最大化という観点から適切かどうかについて審議され、承認決議がなされた場合には、リスク管理・コンプライアンス委員会に付議されます。

・コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理・コンプライアンス委員会を招集し、同委員会に運用ガイドライン案を付議します。リスク管理・コンプライアンス委員会での審議で、運用ガイドライン案の内容にリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があると判断された場合には、資産投資部に差し戻されます。リスク管理・コンプライアンス委員会において運用ガイドライン案が適切であると出席委員の全員一致で決議された場合、次いで取締役会に付議されます。

・取締役会には、運用ガイドライン案とともに、リスク管理・コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果が同委員会委員長より報告されます。取締役会においては、運用ガイドライン案及びリスク管理・コンプライアンス委員会での審議内容が精査され、審議の上決議されます。

運用ガイドライン案に問題がある場合には、投資運用委員会、リスク管理・コンプライアンス委員会及び取締役会は資産投資部に運用ガイドライン案をそれぞれ差し戻し再検討させます。差戻しを受けた資産投資部は、改めて運用ガイドライン案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

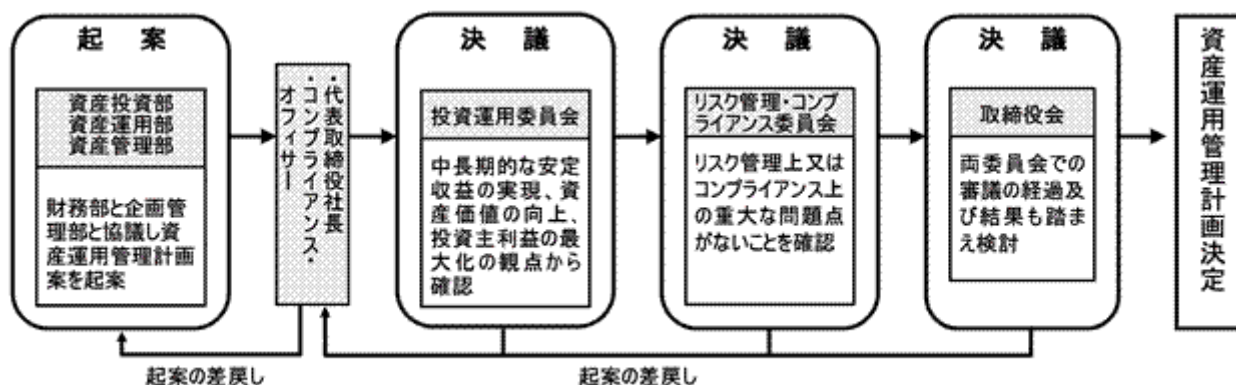
運用ガイドラインは、1年に1度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、投資環境の大幅な変化があったときは、運用ガイドラインを随時変更するものとします。運用ガイドラインの変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

本投資法人の資産の運用に際して、資産投資部、資産運用部及び資産管理部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程及び資産運用管理計画に従います。

本資産運用会社は、運用ガイドライン及び資産運用管理規程に従って、資産運用管理計画を策定します。

資産運用管理計画の作成手続は、以下の通りです。



・資産投資部、資産運用部及び資産管理部が、財務部及び企画管理部と協議の上、資産運用管理計画案を起案し、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーの決裁を経て、投資運用委員会に付議します。

・投資運用委員会では、資産運用管理計画案が中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主利益の最大化という観点から適切かどうかについて審議され、承認決議がなされた場合には、審議の経過及びその結果と共に、リスク管理・コンプライアンス委員会に付議されます。

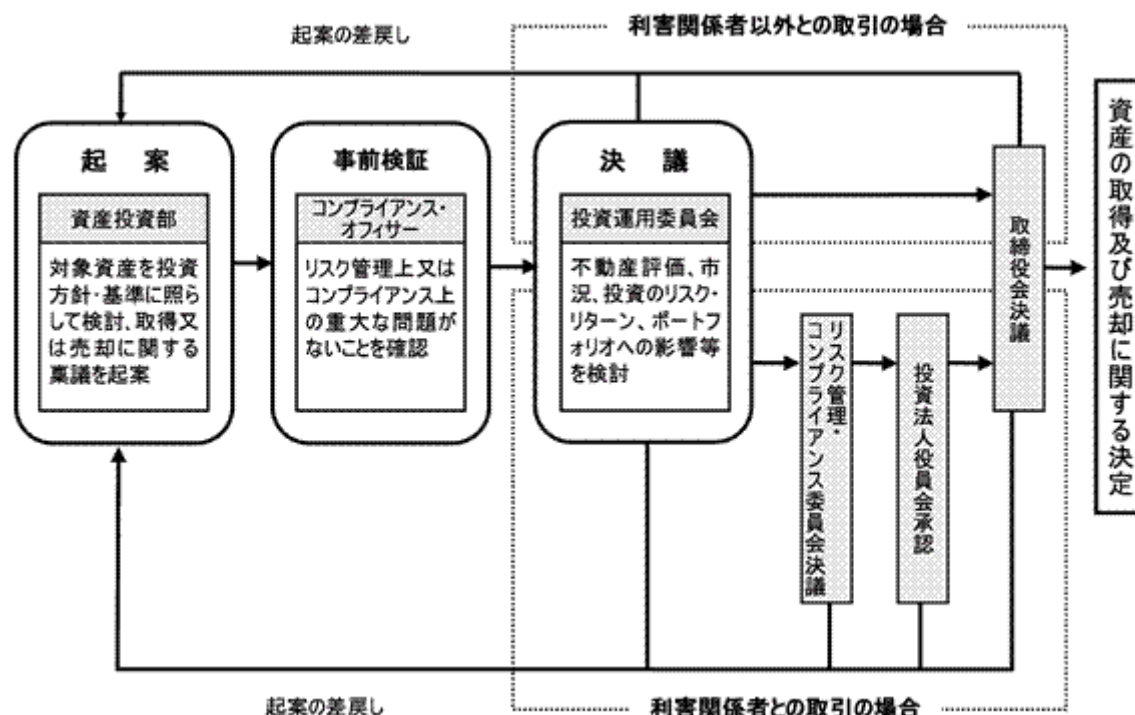
・リスク管理・コンプライアンス委員会では、資産運用管理計画案にリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があるかどうかについて審議がなされます。リスク管理・コンプライアンス委員会において資産運用管理計画案が適切であると出席委員の全員一致で決議された場合には、次いで取締役会に付議されます。

・取締役会には、資産運用管理計画案とともに、投資運用委員会及びリスク管理・コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果が両委員会委員長より報告されます。取締役会においては、資産運用管理計画案の内容及び各委員会での審議内容が精査され、審議の上決議がなされます。

資産運用管理計画案に問題がある場合には、代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーは資産投資部、資産運用部及び資産管理部に、投資運用委員会、リスク管理・コンプライアンス委員会及び取締役会へ代表取締役社長及びコンプライアンス・オフィサーを経由して資産投資部、資産運用部及び資産管理部に、資産運用管理計画案をそれぞれ差し戻し再検討させます。差戻しを受けた資産投資部、資産運用部及び資産管理部は、改めて資産運用管理計画案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

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

(ハ) 資産の取得及び売却に関する事項



・資産投資部は、対象資産を精査し本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の取得又は売却に関する稟議を起案し、コンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことを確認の上、投資運用委員会に付議します。ただし、コンプライアンス・オフィサーに事故等があり事前に検証ができない緊急の場合には、投資運用委員会の決議後かつ取締役会付議前に、コンプライアンス・オフィサーが検証を行い、又はリスク管理・コンプライアンス委員会に付議することで、コンプライアンス・オフィサーの事前検証に代えることができます。

・投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、1件1億円を超える資産（以下、本項において「重要な資産」ということがあります。）以外の資産については、当該決議をもって、取得又は売却が決定され、結果が取締役に報告されます。また、重要な資産に関しては取締役会に付議します。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、リスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案を資産投資部に差し戻すか、又は、投資運用委員会決議後にリスク管理・コンプライアンス委員会に付議するよう求めることができます。

利害関係者を相手方とする場合には、同委員会委員長は、リスク管理・コンプライアンス委員会に対して、投資運用委員会での審議の経過及びその結果を報告するとともに、当該議案を付議します。

・リスク管理・コンプライアンス委員会に付された議案については同委員会において、審議を行います。出席委員全員の承認が得られない場合は、当該議案を資産投資部に差し戻します。全員一致で承認決議がなされた場合は、次いで取締役会に付議されます。ただし、利害関係者を相手方とする場合には、取締役会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。

・取締役会には、議案の付議とともに、投資運用委員会及びリスク管理・コンプライアンス委員会に付議された場合はその審議の経過及びその結果が各委員会委員長より報告されます。取締役会において、議案及び各委員会での審議内容が精査され、審議の上承認決議がなされた場合に、当該資産の取得又は売却が決定されます。

・上記　乃至　において議案が差し戻された場合には、資産投資部は資産の取得又は売却を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

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

（二）資産の運用管理に関する事項

資産管理部及び資産運用部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程及び資産運用管理計画に従って取得した資産の運用管理を適正かつ効率的に行い、その状況を取り纏め、定期的に取締役会及び投資運用委員会に対し報告します。資産の運用管理に関し、利害関係者との間で不動産等の賃貸契約、管理委託契約、媒介契約等を締結又は変更する場合には、利害関係者を相手方とする物件の取得又は売却の場合に準じて、リスク管理・コンプライアンス委員会の全会一致の承認決議を必要とします。リスク管理・コンプライアンス委員会の承認決議後、取締役会に付議され決定されます。ただし、本投資法人の役員会の事前承認は必要ありません。

投資運用に関するリスク管理体制

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

- a. 本資産運用会社は、リスク管理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、リスクをレピュテーションリスク、不動産運用リスク、オペレーションリスク及びリーガル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。
- b. 本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程」、「利害関係者取引規程」、「コンプライアンス規程」その他各種の規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めています。

i. 運用ガイドライン等

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、アロケーション方針、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資運用リスクの管理に努めています。

ii. コンプライアンス規程等

本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」でコンプライアンスを「本資産運用会社の業務に関連するあらゆる法令、諸規則、市場ルール及び社内規程類を厳格に遵守することはもとより、社会規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」と定義した上で、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、当該各種規程類を遵守することにより、投資運用リスクの管理に努めています。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	14,928,800,000円（注１）
発行可能投資口総口数	14,000,000口（注２）
発行済投資口総数	842,823口

（注１）本合併による出資総額の増減はありません。

（注２）平成23年10月18日開催の本投資法人第６回投資主総会の決議に基づき、発行可能投資口総口数については、合併効力発生日をもって200万口から1,400万口へと変更されました。

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

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

（注１）１口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

（注３）投資口１口につき７口の割合による投資口の分割を行いました。

（注４）本合併に伴い、旧いちごリート投資口の１口に対し、投資口分割後の本投資法人の投資口３口を割当交付しました。

（６）【主要な投資主の状況】

平成23年10月31日現在における主要な投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口に 対する所有投資 口数の割合 (%)
いちごトラスト	SECOND FLOOR, COMPASS CENTRE, P. O. BOX 448, SHEDDEN ROAD, GEORGE TOWN, GRAND CAYMANKY1-1106, CAYMAN ISLANDS	13,700	41.89
FAL HOLDINGS PTE. LTD.	8 CROSS STREET, #11-00 PWC BUILDING, SINGAPORE 048424	6,205	18.97
野村信託銀行株式会社（投信 口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	1,757	5.37
GOLDMAN, SACHS & CO.REG	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA	1,624	4.96
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	1,379	4.21
アイデン株式会社	愛知県稲沢市祖父江町山崎塩屋１番地	644	1.96
株式会社沖縄海邦銀行	沖縄県那覇市久茂地二丁目９番12号	580	1.77
資産管理サービス信託銀行株式 会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	433	1.32
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UK	295	0.90
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町１番１号	235	0.71
合 計		26,852	82.11

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

平成23年10月31日現在の所有者別状況は、以下のとおりです。

区分	投資口の状況						
	政府及び 地方公共団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の法人	外国法人等	個人・その他	計
投資主数（人）	—	8	14	39	30	2,006	2,097
所有投資口数（口）	—	4,620	70	1,451	22,247	4,312	32,700
所有投資口数の比率 （％）	—	14.12	0.21	4.43	68.03	13.18	100.00

（注）所有投資口数の比率は、小数点第２位未満を切捨てにより記載しています。

2【投資方針】

本投資法人は、平成23年11月1日を効力発生日として旧いちごリートと合併しました。以下は、本合併後の内容（本書の日付現在の内容）を記載しています。

（１）【投資方針】

本投資法人の基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います（規約第29条）。

このため、日本国内に所在する不動産及び不動産を信託する信託の受益権等を主たる投資対象として、投資対象資産の収益性やその安定度合いに着目し、その時々金融経済情勢・不動産市場動向等を踏まえながら、中長期的な観点から安定性と成長性の両立した総合型ポートフォリオの構築及び運用資産の着実な成長を目指し、投資主価値の増大を実現すべく運用を行います。

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

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

（イ）安定性と成長性の両立した総合型ポートフォリオ

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

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

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

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

（ロ）運用資産の着実な成長

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

オフィスビルについては、建物管理の方法が比較的均一で標準化されていることにより効率的な運営管理が可能となし、テナントの代替性が高く稼働率も安定しています。特に、中規模オフィスビル（本投資法人が定義するもので、賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までのオフィスビルをいいます。以下同じです。）は、テナントの大多数が中小事業所であり需要規模が大きいことから安定稼働が見込めることや、大規模オフィスビルに比べて絶対的な物件数が多く、取得機会が多く存在し、市況に応じた機動的なポートフォリオの入替も可能であるため、本投資法人は、中規模オフィスビルを中心に取得の検討を行います。

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

なお、商業施設、ホテルその他の資産についても、投資機会の有効活用とポートフォリオの安定性強化の観点から、一定の投資比率の範囲内で投資することがあります。

本投資法人は、このような理解のもと、投資対象資産の用途、地域、規模等を踏まえ、基本的なスペックである立地、築年数、面積・仕様・設備、遵法性、耐震性能、地震PML、アスベスト・PCB等の有害物質、土壌汚染の各基準について十分考慮のうえ、取得の判断を行う方針です。これらのことは本投資法人の外部成長の機会を増大させ、投資主の利益の最大化に寄与するものと考えています。

本投資法人の成長戦略

（イ）外部成長戦略

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

a．本資産運用会社独自のネットワークによる物件取得

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

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

b．いちごグループのネットワークによる物件取得

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

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

（ロ）内部成長戦略

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

・テナント満足度の向上

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

・戦略的なリーシング

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

・積極的な設備投資

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

・スケールメリットの追求

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

・外部委託業務への競争原理導入

運営管理業務（PM業務、建物管理業務、修繕工事等）の外部委託にあたっては、品質レベルの高い専門業者の中から複数の候補業者を選定した上で入札を実施する等、透明性の高い方法を採用することにより、高品質かつ低コストの物件管理を実現することができます。

(八) いちごソリューションズのサポート

a. いちごグループ及びいちごソリューションズの概要及び実績

. いちごグループ及びいちごソリューションズの概要

いちごグループは、本資産運用会社をはじめ、私募不動産ファンドの運用会社など、広く不動産運用に関連した事業会社を有す、総合不動産運用グループです。その中で、いちごソリューションズは、不動産・金融技術を活用し、不動産の売買仲介、不動産関連アドバイザリー、不動産関連M & A等、不動産に関連するサービスを提供しています。

. いちごグループの実績

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

b. サポートライン覚書の概要

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

. いちごソリューションズが取得した不動産等の売却情報の優先提供

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

. 本投資法人が取得する不動産等に関する調査補助

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

. 本投資法人が保有する不動産等に関するマーケティング補助

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

ポートフォリオ構築方針

(イ) 投資対象地域

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

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

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

(ロ) 用途区分

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

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

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

(ハ) 取得基準

a. 基本スペック

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

事項	基準	
立地	用途、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行うこととする。	
築年数	原則として30年以内。ただし、大規模修繕等により建物性能が向上したものについては、この限りでない。	
面積・仕様・設備	用途、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行うこととする。	
遵法性	都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）・建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）等の各種公法上の法規制を遵守していることを原則とする。ただし、既存不適格物件、又は各種法規制に適合していない物件であっても将来的にその違法性が是正されることが見込まれている物件については、投資することがある。	
耐震性能	新耐震基準（注1）又は同等の耐震性能を有するものとする。	
地震PML（予想最大損失率）	非超過確率90%信頼値で投資不動産単体のPML（注2）20%以下。ポートフォリオのPMLは10%以下を維持するものとする。	
アスベスト・PCB等の有害物質についての基準	アスベスト	原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とする。ただし、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており飛散の可能性が極めて低いと判明した場合には、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して、取得することも可能とする。アスベストに関する法的規制の動向を、注意深く見守り、将来的に規制が変更強化された場合には、本スペックも速やかに見直すこととする。
	PCB	PCBが、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成13年法律第65号。その後の改正を含みます。）に従って保管されていれば投資不動産の対象とする。ただし、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとする。
	その他	上記以外の有害物質についても十分に考慮する。
土壌汚染	投資不動産の所在土地が、指定区域（注3）に指定されている、又は過去に指定区域に指定されていた場合は投資対象外とする。 また、投資不動産について、環境調査により土壌汚染（注4）が存することが判明した場合は、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとする。	

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

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

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

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

b．投資金額

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

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

c．開発物件

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

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

d．その他

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

デュー・デリジェンス基準

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

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

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

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

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

リーシング方針

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

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

(ハ) テナントの選定・対応については、以下を基本とします。

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

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

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

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

a . 賃料

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

b . 敷金

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

c . 契約期間

2年間の普通借家契約を基本としますが、物件の特性や不動産賃貸市場の状況に応じて更に長期間の契約締結が有利と判断される場合には、契約期間の長期化又は定期借家契約（借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第38条第1項）の導入も検討します。

管理方針

(イ) P M会社の選定

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

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

(ロ) P M会社の選定基準

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

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

(ハ) 運営のモニタリング

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

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

(二) 修繕及び資本的支出に関する基本方針

a．修繕計画の策定

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

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

b．修繕

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

c．資本的支出

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

d．ポートフォリオ全体での検証

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

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

e．耐震補強

前記「ポートフォリオ構築方針（八）取得基準 a．基本スペック」に定める耐震性能に適合せず、耐震補強が必要な物件は、テナントの営業状況に配慮しつつ、実施時期を含めた検討を行った上で、補強工事を実施します。

（ホ）付保方針

- a．火災等の災害や事故等により生じる建物の損害及び対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、所定の付保基準に基づき火災保険及び損害賠償保険の付保を行います。また、災害、事故等による利益損失等を回避するため、利益保険を付保します。
- b．地震保険の付保に関しては、ポートフォリオ全体のPMLを基準に、災害による影響と地震保険料とを比較検討した上で付保の判断を行います。なお、PMLが20%を超える物件については、個別に超過部分に対する地震保険の付保を検討します。
- c．引受保険会社の選定にあたり、適当と認められる保険代理店を通じて複数の保険会社の引受条件や信用状況を比較検討の上、公正な選定を行います。

売却方針

（イ）ポートフォリオの見直し

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

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

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

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

財務方針

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

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

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

（ハ）負債による資金調達については、下記の基本方針に従って実施します。

- a．有利子負債比率は、原則として60%を上限とします。ただし、新たな投資不動産等の取得に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

- b. 金融機関等からの資金の借入れについては、下記の方針によります。
- ・全体の金利コストの削減に努めつつ、金利変動リスクを軽減するため、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等のバランスを図り、また、資金の再調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図ります。
 - ・借入先の選定にあたり、金融市場の状況を勘案しつつ、借入期間、金利、担保提供の要否及び手数料等の諸条件につき複数の借入候補先と交渉し、その内容を総合的に比較して合理的に決定します。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号において定義される適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15第1項で定める機関投資家に限ります。）に限るものとします。
 - ・必要資金の機動的な調達を目的として極度ローン契約等の締結を必要に応じ検討します。
- c. 長期かつ安定的な資金調達と調達先の分散を目的として投資法人債の発行も検討します。
- d. 資金調達のための必要に応じ投資法人の資産を担保として提供することがあります。
- e. デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第3条第2号）への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。ただし、リスクヘッジの対象となった負債が返済等により消滅する場合にも、対応するヘッジ取引についてはその解約コストを勘案し、解約しないこともありえます。

(二) 資金運用については、下記の基本方針に従って実施します。

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

情報開示方針

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

（２）【投資対象】**投資対象とする資産の種類**

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

（イ）不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

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

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

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

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

- a．預金
- b．コール・ローン
- c．譲渡性預金証書
- d．有価証券（投信法施行令第3条第1号に規定するものをいいます。ただし、上記（イ）e．乃至h．、上記（ロ）a．乃至d．、本（ハ）e．及びh．並びに下記（ニ）a．、g．及びh．に掲げる資産に該当するものを除きます。）
- e．不動産の管理会社等の株式（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）
- f．金銭債権（投信法施行令第3条第7号に規定するものをいいます。ただし、上記a．乃至c．に掲げる資産を除きます。）
- g．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に規定するものをいいます。）
- h．信託財産を主として上記a．乃至g．に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

- a．会社法に規定する持分会社の出資持分（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）
- b．資産流動化法に規定する特定出資（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）
- c．商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。以下「商標法」といいます。）に規定する商標権（商標法第18条第1項に規定するものをいいます。）並びにその専用使用权（商標法第30条に規定するものをいいます。）及び通常使用权（商標法第31条に規定するものをいいます。）

- d．著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。以下「著作権法」といいます。）に規定する著作権（著作権法第17条第1項に規定するものをいいます。）並びに著作者人格権（著作権法第17条第1項に規定するものをいいます。）及び著作隣接権（著作権法第89条に規定するものをいいます。）
- e．温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
- f．民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）に規定する動産のうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの
- g．上記a．乃至f．に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- h．民法第667条に規定する組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限りします。）
- i．各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限りします。）
- j．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- k．不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利（運用資産のテナントが利用するフィットネスクラブの施設利用権その他の権利を含みますがこれに限りません。）

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

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

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

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

利益の分配（規約第37条第１号）

- a．投資主に分配する金額の総額のうち、本投資法人の利益の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益とします。
 - b．分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第１項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えるものとします。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合にはこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。
- なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

利益を超えた金銭の分配（規約第37条第２号）

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

分配金の分配方法（規約第37条第３号）

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

分配金請求権の除斥期間（規約第37条第４号）

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

社団法人投資信託協会規則（規約第37条第５号）

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

（４）【投資制限】

規約に基づく投資制限

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

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

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

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

（ハ）組入資産の貸付

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

（ニ）借入金及び投資法人債発行に係る制限**a．借入れの目的**

本投資法人は、安定した収益の確保を目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みま

す。以下本（二）において同じです。）の発行を行うことがあります（規約第35条第1項）。

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

b．借入金の限度額

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

c．借入先

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

d．担保の提供

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

金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限

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

（イ）金融商品取引法に基づく投資制限

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

a．自己取引等

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

b．運用財産相互間の取引

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

c．第三者の利益を図る取引

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

d．投資法人の利益を害する取引

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

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

（ロ）投信法に基づく投資制限

a．同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条）。

b．自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、原則として、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません（投信法第80条第1項）。

c．子法人による親法人投資口の取得制限

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

その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

（１）リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有している個別の不動産信託及び不動産に特有のリスクについては、後記「５ 運用状況（２）投資資産 投資不動産物件（ホ）個別の投資不動産の概要」を併せてご参照下さい。なお、以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

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

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

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に関するリスク
- （ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- （ト）敷金及び保証金に関するリスク

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

税制に関するリスク

- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (二) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ホ) 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
- (ヘ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ト) 一般的な税制の変更にに関するリスク

その他

- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の合併に関するリスク

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２ 投資方針（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産等の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損、ファイナンス環境の悪化に伴う金利コストの上昇等により、期間損益が変動し、投資主への分配金額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ます。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。

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

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

(ホ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

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

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、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。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

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

(ロ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

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

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

(ハ) 不動産等を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強いために代替性がなく、流動性が低いいため、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。

（二）借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

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ソリューションズ株式会社との間でサポートライン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及びビジネス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。

(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。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入金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を得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。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２ 投資方針（２）投資対象 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、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

c．賃料改定に係るリスク

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

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

d．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

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

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

（チ）転貸に関するリスク

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

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

（リ）テナント集中に関するリスク

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

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(ル) マスターリースに関するリスク

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

(ロ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合と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こととされています。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、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数での建替え決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいいます。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、その敷地のうちの数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その他による解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。

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

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

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

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

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

（コ）借家物件に関するリスク

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

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

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

（タ）開発物件に関するリスク

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

（ソ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

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

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

（ツ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

（ネ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

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

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的リスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(二)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、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、後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

平成21年4月1日以降終了した営業期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令第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) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

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

(ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

(ホ) 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。

（ヘ）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。

（ト）一般的な税制の変更にに関するリスク

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

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。

土壤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、土壤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）本投資法人の合併に関するリスク

本投資法人と旧いちごリートは、資産規模を拡大し、ポートフォリオの質の向上を図ることにより、収益安定性の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成23年11月1日を合併効力発生日として本合併を行いました。本投資法人は、合併により発生する「負ののれん」を戦略的に活用し、物件の入替えによるポートフォリオの質の向上、幅広いアセットタイプを投資対象に加えることにより、安定した分配原資を確保できるポートフォリオの構築を目指しています。

しかしながら、本合併により期待されたポートフォリオの質の向上、収益安定性の向上等のシナジー効果が得られる保証はなく、また、負ののれん発生益が想定している額を大幅に下回った場合や、合併に伴う資産運用会社の変更その他の引き継ぎ事務が円滑に進まない場合、想定以上に合併に伴うコスト負担が生じた場合、合併無効の訴えにより合併が無効とされた場合には、本投資法人の運営及び財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人の管理体制

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

また、利害関係者との不動産等の売買取引を行う場合には、投資法人役員会の承認の後に、本資産運用会社の取締役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。

本資産運用会社の管理体制

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

- （イ）本資産運用会社は、リスク管理に関する基本的事項を定め、経営の健全性を確保することを目的として「リスク管理規程」を定めています。「リスク管理規程」では、主要なリスクをレピュテーションリスク、不動産運用リスク、オペレーショナルリスク及びリーガル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」、「利害関係者取引規程」、「内部者取引等管理規程」、コンプライアンス関連規程その他各種の事務規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めるものとします。
 - a．運用ガイドライン等
本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、アロケーション方針、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資リスクの管理に努めます。詳細については、前記「２ 投資方針」をご参照下さい。
 - b．内部者取引等管理規程
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「内部者取引等管理規程」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「当社業務に関連するあらゆる法令、諸規則、市場ルール及び社内規程類を厳格に遵守することはもとより、社会規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」とコンプライアンス規程で定義した上で、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンスプログラム」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、本資産運用会社の役職員は当該各種規程を遵守することにより、投資リスクの管理に努めます。
 - d．その他
本資産運用会社は、内部監査の方針、内部監査の内容及び監査の方法に関し、「内部監査規程」を定め、当該業務の遂行状況を定期的に監査することで、不正、誤謬の発見及び未然防止、業務活動の改善向上等を図り、投資運用業務の円滑かつ効果的な運営が可能となるよう努めます。

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

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

（３）【管理報酬等】

役員報酬（規約第20条）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次の通りです。

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

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

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

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

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

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙）

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

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

（イ）運用報酬

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

「計算期間」における総資産額

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

「計算期間」における総資産額

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

支払時期は、計算期間の末日及び計算期間の末日から3か月以内とします。

（ロ）運用報酬

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

支払時期は、本投資法人の各決算期から3か月以内とします。

（ハ）取得報酬

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

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

（ニ）譲渡報酬

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

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

（ホ）インセンティブ報酬

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

<計算式>

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

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

<計算式>

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

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

（ヘ）合併報酬

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

支払時期は、本投資法人と本資産運用会社が別途協議して決定します。

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

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

(イ) 資産保管会社の報酬

本投資法人は、委託事務遂行の対価として資産保管会社に対し、資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限とする委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、資産保管会社は、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、資産保管会社の指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払うものとします。

(ロ) 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

本投資法人は、委託事務遂行の対価として一般事務受託者に対し、資産総額に年率0.085%を乗じた額を上限とする委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、一般事務受託者は各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は、請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、一般事務受託者の指定する銀行口座への振込み又は口座振替の方法により支払うものとします。

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

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

委託事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲																				
1．基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主 1 名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の 6 分の 1。 ただし、月額の基本料金は200,000円とする。 <table><tr><td>5,000名まで</td><td>480円</td></tr><tr><td>10,000名まで</td><td>420円</td></tr><tr><td>30,000名まで</td><td>360円</td></tr><tr><td>50,000名まで</td><td>300円</td></tr><tr><td>100,000名まで</td><td>260円</td></tr><tr><td>100,001名以上</td><td>225円</td></tr></table> (2) 除籍投資主 <table><tr><td>1 名につき</td><td>70円</td></tr></table>	5,000名まで	480円	10,000名まで	420円	30,000名まで	360円	50,000名まで	300円	100,000名まで	260円	100,001名以上	225円	1 名につき	70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴なう月報等諸報告 期末、中間一定日および四半期一定日現在 (臨時確定除く)における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理						
5,000名まで	480円																					
10,000名まで	420円																					
30,000名まで	360円																					
50,000名まで	300円																					
100,000名まで	260円																					
100,001名以上	225円																					
1 名につき	70円																					
2．分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主 1 名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とする。 <table><tr><td>5,000名まで</td><td>120円</td></tr><tr><td>10,000名まで</td><td>110円</td></tr><tr><td>30,000名まで</td><td>100円</td></tr><tr><td>50,000名まで</td><td>80円</td></tr><tr><td>100,000名まで</td><td>60円</td></tr><tr><td>100,001名以上</td><td>50円</td></tr></table> (2) 指定振込払いの取扱 <table><tr><td>1 件につき</td><td>150円</td></tr></table> (3) ゆうちょ分配金領収証の分割 <table><tr><td>1 枚につき</td><td>100円</td></tr></table> (4) 特別税率の適用 <table><tr><td>1 件につき</td><td>150円</td></tr></table> (5) 分配金計算書作成 <table><tr><td>1 件につき</td><td>15円</td></tr></table>	5,000名まで	120円	10,000名まで	110円	30,000名まで	100円	50,000名まで	80円	100,000名まで	60円	100,001名以上	50円	1 件につき	150円	1 枚につき	100円	1 件につき	150円	1 件につき	15円	分配金の計算および分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定および未払分配金明細表の作成 分配金振込通知および分配金振込テープまたは分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
5,000名まで	120円																					
10,000名まで	110円																					
30,000名まで	100円																					
50,000名まで	80円																					
100,000名まで	60円																					
100,001名以上	50円																					
1 件につき	150円																					
1 枚につき	100円																					
1 件につき	150円																					
1 件につき	15円																					
3．分配金支払手数料	(1) 分配金領収証および郵便振替支払通知書 <table><tr><td>1 枚につき</td><td>450円</td></tr></table> (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証および郵便振替支払通知書 <table><tr><td>1 枚につき</td><td>3円</td></tr></table>	1 枚につき	450円	1 枚につき	3円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理																
1 枚につき	450円																					
1 枚につき	3円																					
4．諸届・調査・証明手数料	<table><tr><td>(1) 諸 届</td><td>1 件につき</td><td>300円</td></tr><tr><td>(2) 調 査</td><td>1 件につき</td><td>1,200円</td></tr><tr><td>(3) 証 明</td><td>1 件につき</td><td>600円</td></tr><tr><td>(4) 投資口異動証明</td><td>1 件につき</td><td>1,200円</td></tr><tr><td>(5) 個別投資主通知</td><td>1 件につき</td><td>300円</td></tr><tr><td>(6) 情報提供請求</td><td>1 件につき</td><td>300円</td></tr></table>	(1) 諸 届	1 件につき	300円	(2) 調 査	1 件につき	1,200円	(3) 証 明	1 件につき	600円	(4) 投資口異動証明	1 件につき	1,200円	(5) 個別投資主通知	1 件につき	300円	(6) 情報提供請求	1 件につき	300円	投資主情報変更通知データの受理および投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理および報告 情報提供請求および振替口座簿記載事項通知の受領、報告		
(1) 諸 届	1 件につき	300円																				
(2) 調 査	1 件につき	1,200円																				
(3) 証 明	1 件につき	600円																				
(4) 投資口異動証明	1 件につき	1,200円																				
(5) 個別投資主通知	1 件につき	300円																				
(6) 情報提供請求	1 件につき	300円																				

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
5. 諸通知発送 手数料	(1) 封入送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに5円加算 (2) 封入送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに10円加算 (3) 葉書送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照 合 料 1照合につき 10円 (6) 資料交換等送付料 1通につき 60円	封入送料...招集通知、決議通知等の封入、発送、選別および書留受領証の作成 葉書送料...葉書の発送 宛名印書料...諸通知等発送のための宛名印書 照合料...2種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料...資料交換および投信資料等の宛名印書、 封入、発送
6. 還付郵便物 整理手数料	1通につき200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
7. 投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書 1枚につき 15円 (2) 議決権行使集計料 a.投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書 1枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算 ただし、最低料金は70,000円とする。 b.本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書 1枚につき 35円 ただし、最低料金は30,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助等 1名につき1日 10,000円 (4) データ保存料 1回につき 70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージ データおよび投資主情報に関するCD-ROM の 作成
8. 投資主一覧表 作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主 1名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
9. CD-ROM 作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 1名につき 15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主 1名につき 20円 ただし、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とする。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 1枚につき 27,500円	CD-ROMの作成

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
10．複写手数料	複写用紙 1 枚につき30円	投資主一覧表および分配金明細表等の複写
11．分配金振込 投資主勧誘料	投資主1名につき50円	分配金振込勧誘状の宛名印書および封入ならびに発送
12．新規住所 氏名データ 処理手数料	新規住所氏名データ 1 件につき100円	新規住所氏名データの作成
13．総投資主通知 データ処理 手数料	総投資主通知データ 1 件につき150円	総投資主通知データの受領および投資主名簿への更新

(二) 特別口座管理機関の報酬

a. 本投資法人は、本合併以前の本投資法人の投資主に係る特別口座に関して、特別口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社に対して、振替口座簿の作成、管理及び備置に関する事務その他振替口座簿に関する事務等を委託しています。

本投資法人は、事務手数料として、下記口座管理事務手数料表により計算した金額を中央三井信託銀行株式会社に支払うものとします。ただし、口座管理事務手数料表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人及び中央三井信託銀行株式会社が協議のうえ定めるものとします。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料表により難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人と中央三井信託銀行株式会社が協議のうえこれを変更し得るものとします。口座管理事務手数料については、中央三井信託銀行株式会社は毎月月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

口座管理事務手数料表

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

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

本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記口座管理事務手数料明細表により計算した金額を三菱UFJ信託銀行株式会社に支払うものとします。ただし、同表に定めのない事務に係る手数料は、その都度各当事者が協議のうえ決定します。経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、上記の定めにより難しい事情が生じた場合は、随時本投資法人与三菱UFJ信託銀行株式会社が協議のうえ口座管理事務手数料を変更し得るものとします。なお、上記の定めにより難しい事情には、本投資法人及び三菱UFJ信託銀行株式会社の間で締結された投資口事務代行委託契約の失効を含むものとします。口座管理事務手数料について、三菱UFJ信託銀行株式会社は毎月末に締め切り、翌月中に本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを支払うものとします。

口座管理事務手数料明細表

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

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

会計監査人報酬（規約第28条）

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

（４）【その他の手数料等】

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

投資口の発行に関する費用

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出等に係る費用

目論見書の作成、印刷及び交付等に係る費用

財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付等に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付等に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

なお、上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

いちごリートマネジメント株式会社 財務部

東京都千代田区内幸町一丁目1番1号

電話番号 03-3502-4893

（５）【課税上の取扱い】

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

投資主の税務**（イ）個人投資主の税務****a．利益の分配に係る税務**

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

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

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

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

また、平成26年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「（イ）個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等（平成26年から平成28年までの3年間、新規投資額で毎年100万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座を開設した日から同日の属する年の1月1日以後10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。

b．利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として上記a．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c．の投資口の譲渡における金融商品取引業者（ただし、金融商品取引法第28条第1項に規定する第1種金融商品取引業を行う者に限ります。以下本「（イ）個人投資主の税務」において同じです。）等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

c．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、原則として、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

（ ）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。）。

（ ）本上場投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、本c.（ ）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c.（ ）において同じです。）から控除することが認められます。

- （ ）その年の前年以前3年以内の各年において、本上場投資口の譲渡損失の金額（本c.（ ）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。

- （ ）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。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内において管理されている上場株式等について、非課税口座を開設した日から同日の属する年の1月1日以後10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。

（ロ）法人投資主の税務

a．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から利益の分配を受け取る際には、株式の配当と同様に取扱いられ、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。

b．利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c．投資口の期末評価方法

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

d．投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

- （注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{資本の払戻し額} - \text{みなし配当金額（注1）}$
--

（注３）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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）

投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入要件

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

- a．その事業年度の配当等の額が配当可能利益の額の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること
- b．他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の50％以上を有していないこと
- c．借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下本「（イ）利益配当等の損金算入要件」において同じです。）のみからのものであること
- d．事業年度終了の時ににおいて、同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3第5項に定めるものに該当していないこと（事業年度終了の時ににおいて、発行済投資口の総数又は議決権総数の50％超が1人の投資主及びその特殊関係者により保有されていないこと）
- e．投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f．事業年度終了の時ににおいて発行済の投資口が50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること

（ロ）不動産流通税の軽減措置

a．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が2％の税率により課されますが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.3％、平成24年4月1日から平成25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25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23年4月1日から平成24年3月31日までは1.1％、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.3％に軽減されます。

b．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4％の税率により課されますが、住宅および土地については平成24年3月31日までに取得した場合に限り3％となります。また、上記a．の要件（ただし、借入要件については、「借入れは適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号。ただし、地方税法施行規則附則第3条の2の10第2項に規定するものに限りです。）からのものであること」とします。）を満たす投資法人が平成23年6月30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3分の1に、平成23年7月1日から平成25年3月31日までに取得する不動産については5分の2に軽減されます。

c．特別土地保有税

特別土地保有税は平成15年以降、当分の間新たな課税は行われません。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の当期末における投資状況の概要は以下のとおりです。

(平成23年10月31日現在)

資産の種類	地域 (注1)	用途	保有総額 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
不動産	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	447	1.8
信託受益権	都心6区及び城南4区	賃貸住宅	15,976	63.9
	東京都のその他の地域	賃貸住宅	2,422	9.7
	政令指定都市等	賃貸住宅	942	3.8
	政令指定都市等	ホテル	3,236	12.9
小計			23,025	92.1
預金・その他資産			1,974	7.9
資産総額			24,999	100.0

	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)
負債総額	9,834	39.3
純資産総額	15,164	60.7
資産総額	24,999	100.0

(注1) 地域は下記によります。

都心6区及び城南4区：東京都港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区及び文京区並びに品川区、世田谷区、目黒区及び大田区をいいます。

東京都その他の地域：東京都のうち上記都心6区及び城南4区以外の地域をいいます。

政令指定都市等：首都圏（横浜市、川崎市、相模原市、さいたま市及び千葉市）以外の政令指定都市等をいいます。

(注2) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託受益権については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注3) 投資比率は、資産総額に対する不動産又はその他の資産の貸借対照表計上額の比率を表しています。（小数点第2位を四捨五入して記載しています。）

(注4) 対総資産比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

本投資法人は、平成23年10月31日現在、19物件の不動産を信託する信託受益権及び不動産を保有しています。

(イ) 保有不動産の賃貸借の概要

物件 番号	地域	用途 (注1)	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	テナント 総数 (注4)	賃貸可能 戸数 (注5)	当期 総賃料収入 (千円) (注6)	M L 種別 (注7)
A-1	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅	フォレシティ六本木	1,663.87	1,603.97	1	68	46,603	バス・スルー
A-2	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番	1,111.2	1,018.6	1	48	34,645	バス・スルー
A-3	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番 式番館	1,177.2	1,013.7	1	36	33,335	バス・スルー
A-5	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅 (SA)	ビュロー高輪台	1,677.88	1,677.88	1	44	37,258	固定賃料型
A-6	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅	フォレシティ白金台	927.9	904.87	1	40	25,121	バス・スルー
A-7	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅 (SA)	ビーサイト浜松町	821.84	821.84	1	30	20,939	固定賃料型
A-8	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅	フォレシティ秋葉原	3,452.29	3,452.29	1	114	66,904	固定賃料型
A-9	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅	スイート・ワン・コート	1,030.63	966.63	1	31	23,341	バス・スルー
A-10	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅 (SA)	ビーサイト銀座イースト	1,332.87	1,332.87	1	48	29,059	固定賃料型
A-12	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅	フォレシティ笹塚	1,452.61	1,452.61	1	53	29,451	固定賃料型
A-13	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅	グランブレスソ河田町	667.16	592.6	1	35	18,064	バス・スルー
A-14	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅	フォレシティ桜新町	1,182.96	1,137.6	1	26	26,517	バス・スルー
A-16	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅	フォレシティ新蒲田	1,756.33	1,710.81	1	46	35,785	バス・スルー
A-18	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅	フォレシティ中落合	599.3	599.3	1	27	12,561	固定賃料型
A-19	都心6区及び 城南4区	賃貸住宅	フォレシティ富ヶ谷	2,105.94	1,928.56	1	42	46,893	バス・スルー
B-1	東京都の その他の地域	賃貸住宅	フォレシティ両国	1,572.39	1,572.39	1	67	34,558	固定賃料型 (一部バス・ スルー)
B-2	東京都の その他の地域	賃貸住宅	フォレシティ豊洲	3,058.24	3,058.24	1	99	52,999	固定賃料型
D-1	政令指定都市 等	ホテル	ファルコン心斎橋	5,760.79	5,028.45	1	199	174,964	バス・スルー
D-2	政令指定都市 等	賃貸住宅	フォレシティ西本町	2,675.88	2,675.88	1	85	38,878	固定賃料型 (一部バス・ スルー)
合計				34,027.28	32,549.09	19	1,138	787,882	

(注1) SAはサービスアパートメントをいいます。

(注2) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は信託不動産に係る建物について、賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な面積を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、各不動産又は各信託不動産に係る建物について、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。M L 種別(下記「(注7)」をご参照下さい。)がバス・スルーの場合には、実際にマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積の合計を記載しています。M L 種別が固定賃料型の場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

(注4) 「テナント総数」は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンドテナントより取得しているため、テナント数は1として記載しています。

(注5) 「賃貸可能戸数」は、各不動産及び信託不動産に係る建物について、賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な戸数を記載しています。

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

(注7)「ML種別」は、エンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をML会社が支払うマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と、ML会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約が締結されているものについて「固定賃料型」と記載しています。

(ロ) 保有不動産の稼働率の推移

物件 番号	地域	用途	物件名称	稼働率(%) (注)						
				第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
A-1	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ六本木	97.9	100.0	97.5	87.6	96.4	93.9	89.0
A-2	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番	97.9	100.0	97.9	95.8	95.8	97.9	100.0
A-3	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番 式番館	100.0	94.4	94.4	97.2	97.2	97.2	91.7
A-5	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅 (SA)	ビュロー高輪台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-6	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ白金台	100.0	100.0	92.6	95.0	92.5	97.5	95.0
A-7	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅 (SA)	ビーサイト浜松町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-8	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ秋葉原	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-9	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	スイート・ワン・コート	96.7	96.6	100.0	100.0	87.4	100.0	97.1
A-10	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅 (SA)	ビーサイト銀座イースト	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-12	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ笹塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-13	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	グランプレッソ河田町	100.0	100.0	94.4	87.6	96.9	96.9	97.1
A-14	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ桜新町	93.0	100.0	100.0	96.2	96.0	100.0	92.5
A-16	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ新蒲田	96.4	100.0	93.7	97.7	92.8	98.1	98.1
A-18	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ中落合	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-19	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ富ヶ谷	-	-	-	-	-	-	-
B-1	東京都のそ の他の地域	賃貸住宅	フォレシティ両国	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-2	東京都のそ の他の地域	賃貸住宅	フォレシティ豊洲	-	-	-	-	-	-	-
D-1	政令指定都 市等	ホテル	ファルコン心斎橋	97.1	97.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
D-2	政令指定都 市等	賃貸住宅	フォレシティ西本町	-	-	-	-	-	-	-
合計				97.3	99.2	98.8	98.4	98.2	99.1	98.1

物件 番号	地域	用途	物件名称	稼働率（％） （注）				
				第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
A-1	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ六本木	85.6	91.5	98.7	96.5	96.4
A-2	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番	95.8	95.8	97.9	91.7	91.7
A-3	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ麻布十番 式番館	100.0	97.2	100.0	88.9	86.1
A-5	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅 （S A）	ビュロー高輪台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-6	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ白金台	97.5	97.5	95.0	95.0	97.5
A-7	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅 （S A）	ビーサイト浜松町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-8	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ秋葉原	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-9	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	スイート・ワン・コート	93.3	90.2	97.1	90.0	93.8
A-10	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅 （S A）	ビーサイト銀座イースト	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-12	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ笹塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-13	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	グランプレッソ河田町	97.3	86.2	97.1	100.0	88.8
A-14	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ桜新町	95.7	95.7	92.6	96.8	96.2
A-16	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ新蒲田	100.0	98.2	100.0	89.8	97.4
A-18	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ中落合	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
A-19	都心6区及 び城南4区	賃貸住宅	フォレシティ富ヶ谷	-	93.6	94.9	94.8	91.6
B-1	東京都のそ の他の地域	賃貸住宅	フォレシティ両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-2	東京都のそ の他の地域	賃貸住宅	フォレシティ豊洲	-	100.0	100.0	100.0	100.0
D-1	政令指定都 市等	ホテル	ファルコン心斎橋	100.0	100.0	100.0	100.0	87.3
D-2	政令指定都 市等	賃貸住宅	フォレシティ西本町	-	100.0	100.0	100.0	100.0
合計				98.3	98.1	99.0	97.8	95.7

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

（ハ） 保有不動産の期末評価額及び期末帳簿価額

物件 番号	物件名称	所在地	所有形態	期末評価額 （百万円） （注１）	期末帳簿 価額 （注２）	投資比率 （注３）
A-1	フォレシティ六本木	東京都港区六本木二丁目	不動産信託 受益権	1,360	1,706	7.4
A-2	フォレシティ麻布十番	東京都港区三田一丁目	不動産信託 受益権	1,070	1,119	4.9
A-3	フォレシティ麻布十番 式番館	東京都港区三田一丁目	不動産信託 受益権	1,150	1,237	5.4
A-5	ビュロー高輪台	東京都港区白金台二丁目	不動産信託 受益権	1,010	1,338	5.8
A-6	フォレシティ白金台	東京都港区白金台二丁目	不動産信託 受益権	669	805	3.5
A-7	ビーサイト浜松町	東京都港区浜松町一丁目	不動産信託 受益権	530	690	3.0
A-8	フォレシティ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町 三丁目	不動産信託 受益権	2,040	2,464	10.7
A-9	スイート・ワン・コート	東京都中央区入船二丁目	不動産信託 受益権	630	766	3.3
A-10	ビーサイト銀座イースト	東京都中央区新富二丁目	不動産信託 受益権	726	931	4.0
A-12	フォレシティ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目	不動産信託 受益権	848	1,029	4.5
A-13	グランプレzzo河田町	東京都新宿区河田町	不動産信託 受益権	467	605	2.6
A-14	フォレシティ桜新町	東京都世田谷区桜新町二丁目	不動産信託 受益権	731	910	4.0
A-16	フォレシティ新蒲田	東京都大田区新蒲田一丁目	不動産信託 受益権	895	1,006	4.4
A-18	フォレシティ中落合	東京都新宿区中落合四丁目	不動産	356	447	2.0
A-19	フォレシティ富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目	不動産信託 受益権	1,540	1,363	5.9
B-1	フォレシティ両国	東京都墨田区緑一丁目	不動産信託 受益権	1,020	1,054	4.6
B-2	フォレシティ豊洲	東京都江東区東雲一丁目	不動産信託 受益権	1,540	1,368	5.9
D-1	ファルコン心斎橋	大阪府大阪市中央区東心斎橋 一丁目	不動産信託 受益権	2,820	3,236	14.1
D-2	フォレシティ西本町	大阪府大阪市西区西本町 一丁目	不動産信託 受益権	938	942	4.1
合計				20,340	23,025	100.0

（注１）「期末評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

（注２）「期末帳簿価額」には、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含めていません。

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

(二) 主要な不動産の物件の概要

平成23年10月31日現在における主要な不動産の物件は下表のとおりです。

なお、本(二)における「主要な不動産の物件」とは、一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入がポートフォリオ全体の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。

ファルコン心斎橋		(平成23年10月31日現在)
テナント総数(注1)		1
月額賃料		14,442千円
ポートフォリオ全体の月額総賃料に対する比率		12.7%
賃貸可能面積(注2)		5,760.79m ²
賃貸面積(注3)		5,028.45m ²
最近5年の稼働率(%)	平成23年10月31日	87.3%
	平成23年4月30日	100.0%
	平成22年10月31日	100.0%
	平成22年4月30日	100.0%
	平成21年10月31日	100.0%
	平成21年4月30日	100.0%
	平成20年10月31日	100.0%
	平成20年4月30日	100.0%
	平成19年10月31日	100.0%

(注1)「テナント総数」は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として有効に賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース契約が締結されている場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンドテナントより取得しているため、テナント数は1として記載しています。

(注2)「賃貸可能面積」は、各不動産又は信託不動産に係る建物について、賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な面積を記載しています。

(注3)「賃貸面積」は、各不動産又は各信託不動産に係る建物について、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。ML種別がパス・スルーの場合には、実際にマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積の合計を記載しています。ML種別が固定賃料型の場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約書に記載されている面積の合計を記載しています。

（ホ） 個別の投資不動産の概要

本投資法人が当期末（平成23年10月31日）現在保有する個別の投資不動産の概要は、以下の通りです。なお、記載事項に関する説明は以下の通りです。

- ・「取得価格」は、本投資法人が取得済みの各不動産又は各信託受益権の売買金額（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」には、不動産に関して本投資法人が保有する権利の種類又は信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率を記載しています。
- ・建物の「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。
- ・建物の「構造・階数」は、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ次を表します。
R C造：鉄筋コンクリート造、S R C造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造、F：階、B：地下
- ・建物の「建築時期」は、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」は、各不動産及び信託不動産に係る建物について、賃貸住宅又はホテル等の用途に賃貸することが可能な戸数を記載しています。
- ・「PM会社」は、平成23年10月31日現在における、各不動産及び信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているPM会社を記載しています。
- ・「ML会社」は、平成23年10月31日現在における、各不動産及び信託不動産についてマスターリース契約を締結しているML会社を記載しています。
- ・「ML種別」は、エンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をML会社が支払うマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と、ML会社が固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約が締結されているものについて「固定賃料型」と記載しています。
- ・「特記事項」は、各不動産及び信託不動産の権利関係や利用等及び評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

A - 1 フォレシティ六本木

特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	1,730百万円	
取得年月日	平成17年10月12日	
所在地	東京都港区六本木二丁目 2 番11号	
土地	所有形態	所有権（区分所有持分100%）
	面積	266.16㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権
	用途	居宅、店舗
	延床面積	1,807.18㎡
	構造・階数	S R C 造 13 F
	建築時期	平成15年12月12日
	賃貸可能戸数	68戸（住宅67戸、店舗 1 戸）
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
P M 会社	三菱地所リアルエースサービス株式会社	
M L 会社	三菱地所リアルエースサービス株式会社	
M L 種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

A - 2 フォレシティ麻布十番

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

A - 3 フォレシティ麻布十番貳番館

特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	1,250百万円	
取得年月日	平成17年10月14日	
所在地	東京都港区三田一丁目1番18号	
土地	所有形態	所有権
	面積	307.37m ²
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,354.85m ²
	構造・階数	S R C 造 13 F
	建築時期	平成17年1月5日
	賃貸可能戸数	36戸
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所	
P M会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	
M L会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	
M L種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

A - 5 ビュロー高輪台

特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	1,360百万円	
取得年月日	平成17年10月12日	
所在地	東京都港区白金台二丁目26番9号	
土地	所有形態	所有権
	面積	273.91m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100%）
	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	1,677.88m ²
	構造・階数	S R C 造 12 F
	建築時期	平成15年7月14日
	賃貸可能戸数	44戸
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
P M会社	株式会社スペースデザイン	
M L会社	株式会社スペースデザイン	
M L種別	固定賃料型	
特記事項	該当事項はありません。	

A - 6 フォレシティ白金台

特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	824百万円	
取得年月日	平成17年10月12日	
所在地	東京都港区白金台二丁目26番15号	
土地	所有形態	所有権
	面積	199.96㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,035.21㎡
	構造・階数	R C 造 11 F
	建築時期	平成16年 5 月28日
	賃貸可能戸数	40戸
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
P M会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	
M L会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	
M L種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

A - 7 ビーサイト浜松町

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

A - 8 フォレシティ秋葉原

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

A - 9 スイート・ワン・コート

特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	786百万円	
取得年月日	平成17年10月14日	
所在地	東京都中央区入船二丁目2番15号	
土地	所有形態	所有権
	面積	169.88m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,123.27m ²
	構造・階数	S R C 造 11 F
	建築時期	平成15年3月20日
	賃貸可能戸数	31戸（住宅30戸、店舗1戸）
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
P M 会社	日本ハウズイング株式会社	
M L 会社	日本ハウズイング株式会社	
M L 種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

A - 10 ビーサイト銀座イースト

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

A - 12 フォレシティ笹塚

特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	1,050百万円	
取得年月日	平成17年10月14日	
所在地	東京都渋谷区笹塚二丁目7番8号	
土地	所有形態	所有権
	面積	243.10m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,452.61m ²
	構造・階数	R C造 11F
	建築時期	平成17年1月11日
	賃貸可能戸数	53戸
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
P M会社	エイブル保証株式会社	
M L会社	エイブル保証株式会社	
M L種別	固定賃料型	
特記事項	該当事項はありません。	

A - 13 グランプレッソ河田町

特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	592百万円	
取得年月日	平成17年10月14日	
所在地	東京都新宿区河田町 3 番26号	
土地	所有形態	所有権
	面積	254.71m ²
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	785.13m ²
	構造・階数	R C 造 6 F
	建築時期	平成17年 2 月21日
	賃貸可能戸数	35戸
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
P M会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	
M L会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	
M L種別	パス・スルー	
特記事項	本件敷地の一部敷地（地番 7 番 5 ）は、持分 4 分の 1 を有する共有地（私道）となっておりますが、隣地との境界確定が一部未了です。	

A - 14 フォレシティ桜新町

特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	932百万円	
取得年月日	平成17年10月14日	
所在地	東京都世田谷区桜新町二丁目30番 1 号	
土地	所有形態	所有権
	面積	618.74m ²
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	1,297.83m ²
	構造・階数	R C 造 5 F
	建築時期	平成17年 1 月20日
	賃貸可能戸数	26戸
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
P M会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	
M L会社	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	
M L種別	パス・スルー	
特記事項	該当事項はありません。	

A - 16 フォレシティ新蒲田

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

A - 18 フォレシティ中落合

特定資産の種類	不動産	
取得価格	435百万円	
取得年月日	平成18年 9 月 8 日	
所在地	東京都新宿区中落合四丁目 1 番17号	
土地	所有形態	所有権
	面積	283.92㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	599.30㎡
	構造・階数	R C 造 5 F
	建築時期	平成18年 7 月13日
	賃貸可能戸数	27戸
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
P M会社	エイブル保証株式会社	
M L会社	エイブル保証株式会社	
M L種別	固定賃料型	
特記事項	1. 本物件の敷地の一部（東京湾平均海面の上10.37mから東京湾平均海面の下5.03mまでの部分）について、東京都を区分地上権者として、都営地下鉄大江戸線の施設保持を目的とする無償の区分地上権が設定されています。 2. 建築基準法第42条第 2 項により、敷地面積のうち東側道路に接する部分0.32㎡が道路となります。	

A - 19 フォレシティ富ヶ谷

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

B - 1 フォレシティ両国

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

B - 2 フォレシティ豊洲

特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	1,349百万円	
取得年月日	平成22年 3 月31日	
所在地	東京都江東区東雲一丁目 1 番 8 号	
土地	所有形態	所有権
	面積	783.34m ²
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率 / 容積率	60% / 300%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	延床面積	3,058.24m ²
	構造・階数	R C 造 11 F
	建築時期	平成18年 8 月29日
	賃貸可能戸数	99戸
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
P M会社	株式会社長谷工ライブネット	
M L会社	株式会社長谷工ライブネット	
M L種別	固定賃料型	
特記事項	該当事項はありません。	

D - 1 ファルコン心斎橋

特定資産の種類	信託受益権	
取得価格	3,410百万円	
取得年月日	平成17年10月12日	
所在地	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番15号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,276.87m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル、店舗
	延床面積	6,169.33m ²
	構造・階数	R C / S 造 B 1 F / 11 F
	建築時期	平成14年 9 月 6 日
	賃貸可能戸数	199戸（客室193室、店舗 6 戸）
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
P M会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
M L会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
M L種別	バス・スルー	
特記事項	M L 会社とエンドテナントである株式会社グリーンズ（ホテル名：コンフォート心斎橋）との賃貸借契約は、平成34年 9 月 1 日までです。	

D - 2 フォレシティ西本町

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

（ヘ） 主要なテナントの概要

平成23年10月31日現在における主要なテナント毎の賃貸面積及び当期賃料総額等は下表のとおりです。

なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

（平成23年10月31日現在）

テナント名	業種	ML種別	対象物件	契約満了日	契約更改の方法	賃貸面積（㎡）	面積比率（％）	当期賃貸事業収入（千円）	賃料比率（％）	年間賃料（千円）（注10）	敷金・保証金（千円）
エイブル保証株式会社	不動産賃貸業	固定賃料型	フォレシティ秋葉原、フォレシティ笹塚、フォレシティ中落合、フォレシティ両国	（注3）	（注7）	7,076.59	21.7	143,476	18.2	276,000	44,859
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	不動産業	パス・スルー	フォレシティ六本木、フォレシティ麻布十番式番館、フォレシティ白金台、グランプレzzo河田町、フォレシティ桜新町、フォレシティ新蒲田	（注4）	（注8）	6,963.55	21.4	185,428	23.5	353,712	57,311
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	不動産管理業	パス・スルー	ファルコン心斎橋、フォレシティ麻布十番	（注5）	期間満了の6か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて2年間更新	6,047.05	18.6	209,609	26.6	237,838	181,245
株式会社長谷工ライブネット	不動産業	固定賃料型	フォレシティ豊洲、フォレシティ西本町	（注6）	（注9）	5,734.12	17.6	91,877	11.7	178,428	15,709
株式会社スペースデザイン	不動産業	固定賃料型	ピュロー高輪台、ピーサイト浜松町、ピーサイト銀座イースト	平成26年1月18日	定期借家契約のため期間満了にて終了	3,832.59	11.8	87,256	11.1	174,420	43,560
主要なテナントの合計						29,653.90	91.1	717,648	91.1	1,220,398	342,686
全体ポートフォリオの合計						32,549.09	100.0	787,882	100.0	1,361,849	367,136

（注1）全体のポートフォリオに占める比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

- （注2）上記の各テナントは、マスターリース会社です。各物件にはマスターリース会社から転借しているエンドテナントが存在します。
- （注3）フォレシティ秋葉原については平成24年10月31日、フォレシティ笹塚については平成27年2月末日、フォレシティ中落合については平成28年8月31日、フォレシティ両国については平成28年2月末日となります。
- （注4）フォレシティ六本木については平成24年10月11日、フォレシティ麻布十番式番館については平成25年1月末日、フォレシティ白金台については平成24年9月9日、グランブレッソ河田町については平成25年10月末日、フォレシティ桜新町については平成25年2月末日、フォレシティ新蒲田については平成24年10月末日となります。
- （注5）ファルコン心斎橋については平成27年4月末日、フォレシティ麻布十番については平成24年10月31日となります。
- （注6）フォレシティ豊洲については平成29年9月30日、フォレシティ西本町については平成25年8月31日となります。
- （注7）フォレシティ秋葉原については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて1年間更新、フォレシティ笹塚については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて1年間更新、フォレシティ中落合については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて1年間更新、フォレシティ両国については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて2年間更新となります。
- （注8）フォレシティ六本木については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて1年間更新、フォレシティ麻布十番式番館については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて3年間更新、フォレシティ白金台については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて1年間更新、グランブレッソ河田町については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて3年間更新、フォレシティ桜新町については期間満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて3年間更新、フォレシティ新蒲田については期間満了の6か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて2年間更新となります。
- （注9）フォレシティ豊洲については契約満了の6か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて2年間更新、フォレシティ西本町については契約満了の3か月前迄に意思表示がないときは同一条件にて2年間更新となります。
- （注10）「年間賃料」の欄には、投資不動産物件にかかる賃貸借契約に基づく平成23年10月の月額賃料（共益費を含みますが、駐車場等の付属施設の使用料は含みません。）を12倍して得られた金額を記載しています。

(ト) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

既存保有物件に関し、本書の日付現在計画が確定している改修工事に伴う資本的支出のうち、主なものは、以下の通りです。なお、工事予定金額は、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既払総額
ファルコン心斎橋 (大阪府大阪市)	2階店舗内装工事	自 平成24年3月 至 平成24年7月	50,000	-	-
ファルコン心斎橋 (大阪府大阪市)	エレベーター部品更新工事	自 平成24年2月 至 平成24年2月	2,390	-	-
ファルコン心斎橋 (大阪府大阪市)	電力積算計更新工事	自 平成23年12月 至 平成23年12月	1,204	-	-
ファルコン心斎橋 (大阪府大阪市)	機械式駐車場部品更新工事	自 平成24年2月 至 平成24年2月	1,264	-	-

b. 期中に行った資本的支出について

本投資法人が保有する不動産等において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に関する工事は以下の通りです。当期の資本的支出は399千円であり、当期賃貸事業費用の修繕費16,805千円と合わせ合計17,205千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	実施期間	支出金額（千円）
ファルコン心斎橋 (大阪府大阪市)	給湯器更新工事	平成23年5月	199
ファルコン心斎橋 (大阪府大阪市)	温水ポンプ改修工事	平成23年6月	200
合 計			399

c. 修繕積立金

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

(単位：千円)

営業期間	第8期 自 平成21年 5月1日 至 平成21年 10月31日	第9期 自 平成21年 11月1日 至 平成22年 4月30日	第10期 自 平成22年 5月1日 至 平成22年 10月31日	第11期 自 平成22年 11月1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月1日 至 平成23年 10月31日
当期首積立金残高	140,726	170,175	201,879	244,625	284,549
当期積立額	32,294	42,746	42,746	44,365	9,863
当期積立金取崩額	2,845	11,042	-	4,441	2,236
次期繰越額	170,175	201,879	244,625	284,549	292,175

（チ）担保提供の状況

（平成23年10月31日現在）

物件 番号	物件名称	担保状況		担保種類	担保権者	期末評価額（注）	
						担保非提供 不動産 （百万円）	担保提供不動産 （百万円）
A - 1	フォレシティ六本木	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	1,360
A - 2	フォレシティ麻布十番	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	1,070
A - 3	フォレシティ麻布十番式 番館	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	1,150
A - 5	ビュロー高輪台	無担保	—	—	—	1,010	—
A - 6	フォレシティ白金台	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	669
A - 7	ビーサイト浜松町	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	530
A - 8	フォレシティ秋葉原	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	2,040
A - 9	スイート・ワン・コート	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	630
A - 10	ビーサイト銀座イースト	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	726
A - 12	フォレシティ笹塚	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	848
A - 13	グランブレッソ河田町	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	467
A - 14	フォレシティ桜新町	無担保	—	—	—	731	—
A - 16	フォレシティ新蒲田	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	895
A - 18	フォレシティ中落合	無担保	—	—	—	356	—
A - 19	フォレシティ富ヶ谷	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	1,540
B - 1	フォレシティ両国	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	1,020
B - 2	フォレシティ豊洲	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	1,540
D - 1	ファルコン心斎橋	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	2,820
D - 2	フォレシティ西本町	—	有担保	質権	株式会社東京スター銀行	—	938
合計		3物件	16物件			2,097	18,243

（注）「期末評価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づき、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(リ) 建物エンジニアリング・レポート等の概要

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

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

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

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

本投資法人が平成23年10月31日現在取得している建物エンジニアリング・レポート等の個別の概要は、以下のとおりです。

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

物件 番号	物件名称	委託調査 業者	建物エンジニア リング・レポート 調査時点	修繕費用見積額(注1)			建物再調達 価格 (百万円) (注1)	予想最大 損失率 (PML値) 報告時点 (注2)	PML値 (%) (注2)
				緊急 修繕費 (千円)	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)			
A - 1	フォレシティ六本木	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成20年11月	0	(640)	37,510	399	平成19年12月	6.22
A - 2	フォレシティ麻布十番	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成21年12月	0	(410)	37,080	281	平成19年12月	10.52
A - 3	フォレシティ麻布十番 式番館	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成21年12月	0	(100)	28,850	319	平成19年12月	6.24
A - 5	ビュロー高輪台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成21年12月	0	(680)	42,480	378	平成19年12月	8.49
A - 6	フォレシティ白金台	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成21年7月	0	(1,170)	27,140	258	平成19年12月	9.37
A - 7	ビーサイト浜松町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成21年12月	0	(440)	33,570	193	平成19年12月	10.09
A - 8	フォレシティ秋葉原	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成21年12月	0	(420)	73,220	753	平成19年12月	7.23
A - 9	スイート・ワン・コ ート	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成21年12月	0	(730)	28,420	274	平成19年12月	7.36
A - 10	ビーサイト銀座イース ト	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成21年12月	0	(1,630)	47,010	264	平成19年12月	7.96
A - 12	フォレシティ笹塚	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成21年12月	0	(400)	31,220	279	平成19年12月	8.95
A - 13	グランブレス河田町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成21年12月	0	(400)	17,280	156	平成19年12月	7.33
A - 14	フォレシティ桜新町	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成21年12月	0	(370)	21,220	273	平成19年12月	8.24
A - 16	フォレシティ新蒲田	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成21年12月	0	(1,920)	43,860	421	平成19年12月	9.79

物件 番号	物件名称	委託調査 業者	建物エンジニア リング・レポート 調査時点	修繕費用見積額(注1)			建物再調達 価格 (百万円) (注1)	予想最大 損失率 (P M L 値) 報告時点 (注2)	P M L 値 (%) (注2)
				緊急 修繕費 (千円)	短期 修繕費 (千円)	長期 修繕費 (千円)			
A - 18	フォレシティ中落合	株式会社あぼろ建 築舎	平成22年1月	0	0	5,100 (注3)	121	平成19年12月	6.11
A - 19	フォレシティ富ヶ谷	日本 E R I 株式会社	平成22年3月	800	500	31,670	630	平成22年3月	10.47
B - 1	フォレシティ両国	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成21年12月	0	(80)	28,780	396	平成19年12月	7.13
B - 2	フォレシティ豊洲	日本 E R I 株式会社	平成22年3月	0	195	68,900	702	平成22年3月	6.30
D - 1	ファルコン心斎橋	株式会社ハイ国際 コンサルタント	平成22年1月	0	(750)	203,500	1,344	平成19年12月	6.48
D - 2	フォレシティ西本町	日本 E R I 株式会社	平成22年3月	0	100	33,880	575	平成22年1月	13.27
合計				800	795	840,690	8,023	—	6.76 (注4)

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

(注2) P M L 値は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成の「地震 P M L 評価報告書」に基づき、その報告時点は当該報告書の作成日付に基づき、記載しています。

(注3) フォレシティ中落合の長期修繕費は、調査時点より10年間の維持保全に必要と思われる修繕更新費を記載しています。

(注4) P M L 値の合計欄は、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成の平成22年4月付「ポートフォリオ地震 P M L 評価報告書」に基づき、本投資法人が、平成23年10月31日現在保有する全19物件のポートフォリオ P M L 値を記載しています。

（ヌ） 保有不動産に係る設計者、施工者及び建築確認検査機関

物件 番号	物件名称	設計者	施工者	建築確認検査機関
A - 1	フォレシティ六本木	株式会社アトリエティープラス	株式会社鴻池組	日本イーアールアイ株式会社
A - 2	フォレシティ麻布十番	株式会社企画設計事務所オルト	小柳建設株式会社	日本建築設備・昇降機センター
A - 3	フォレシティ麻布十番式番館	株式会社ディスクー級建築士事務所	小柳建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
A - 5	ビューロー高輪台	株式会社エフ・アイ・オウ・アソシエイツ	三平建設株式会社	建築主事（港区）
A - 6	フォレシティ白金台	有限会社シティー級建築士事務所	松井建設株式会社	建築主事（港区）
A - 7	ビーサイト浜松町	有限会社松尾建築研究所	松井建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
A - 8	フォレシティ秋葉原	株式会社 A K I 建築設計事務所	日本ハウズイング株式会社	建築主事（千代田区）
A - 9	スイート・ワン・コート	有限会社松尾建築研究所	太平工業株式会社	建築主事（中央区）
A - 10	ビーサイト銀座イースト	株式会社翔建築設計事務所	株式会社小松原工務店	建築主事（中央区）
A - 12	フォレシティ笹塚	有限会社津田設計事務所	株式会社松下産業	ビューローベリタスジャパン株式会社
A - 13	グランブレッソ河田町	有限会社都市建築工房	株式会社田中建設	イーホームズ株式会社
A - 14	フォレシティ桜新町	株式会社いしばし設計	東レ建設株式会社	財団法人住宅金融普及協会
A - 16	フォレシティ新蒲田	株式会社アルトン設計	株式会社大本組・株式会社小保組共同企業体	日本イーアールアイ株式会社
A - 18	フォレシティ中落合	有限会社アバントー級建築士事務所	株式会社合田工務店	株式会社国際確認検査センター
A - 19	フォレシティ富ヶ谷	株式会社イクス・アーク都市設計	日本ハウズイング株式会社	株式会社グッド・アイズ建築検査機構
B - 1	フォレシティ両国	株式会社 K A I 設計	株式会社アトリウム建設	日本建築検査協会株式会社
B - 2	フォレシティ豊洲	株式会社アルカディア建築設計事務所	オリエンタル建設株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
D - 1	ファルコン心斎橋	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	財団法人日本建築センター
D - 2	フォレシティ西本町	G A 建築事務所	村本建設株式会社	財団法人日本建築総合試験所

【その他投資資産の主要なもの】

平成23年10月31日現在、上記「 投資不動産物件」記載以外に本投資法人によるその他投資資産の組入れはありません。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの 純資産額(円)
第7期計算期間末 (平成21年4月30日)	21,375 (21,114)	15,190 (14,928)	464,538 (456,539)
第8期計算期間末 (平成21年10月31日)	21,326 (21,073)	15,181 (14,928)	464,272 (456,539)
第9期計算期間末 (平成22年4月30日)	25,146 (24,977)	15,097 (14,928)	461,703 (456,539)
第10期計算期間末 (平成22年10月31日)	25,127 (24,921)	15,134 (14,928)	462,832 (456,538)
第11期計算期間末 (平成23年4月30日)	25,076 (24,852)	15,153 (14,928)	463,394 (456,538)
第12期計算期間末 (平成23年10月31日)	24,999 (24,763)	15,164 (14,928)	463,758 (456,538)

(注1) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

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

(注3) 1口当たりの純資産額は、小数点以下を切り捨てて記載しています。

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

(本投資証券の取引所価格の推移)

各計算期間の最 高・最低投資口 価格	期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	決算 年月	平成21年 4月	平成21年 10月	平成22年 4月	平成22年 10月	平成23年 4月	平成23年 10月
	最高 (円)	172,800	218,600	304,000	259,900	300,000	284,900
	最低 (円)	130,100	166,000	166,000	220,100	224,100	192,600

第12期の月別最 高・最低投資口 価格	月別	平成23年 5月	平成23年 6月	平成23年 7月	平成23年 8月	平成23年 9月	平成23年 10月 (注3)
	最高 (円)	284,900	252,500	248,900	237,400	220,000	258,650
	最低 (円)	245,500	244,000	232,000	192,600	202,100	197,000

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

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

(注3) 平成23年11月1日を効力発生日とする投資口1口につき7口の分割による投資口分割に伴い、平成23年10月27日より権利落後の投資口価格により取引されています。

なお、表中の「平成23年10月」の最高・最低投資口価格において、権利落後の投資口価格に対しては、7を乗じた価格を1口当たりの投資口価格とみなした上で算出しています。

【分配の推移】

計算期間		分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第7期	自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	261,600	8,000
第8期	自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	252,901	7,734
第9期	自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	168,862	5,164
第10期	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	205,813	6,294
第11期	自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	224,191	6,856
第12期	自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	236,094	7,220

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率 (%) (注)	年換算値 (%) (注)
第7期	自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	1.7	3.4
第8期	自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	1.7	3.3
第9期	自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	1.1	2.2
第10期	自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日	1.4	2.7
第11期	自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日	1.5	3.0
第12期	自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日	1.6	3.1

(注) 自己資本利益率 = 当期純利益 / 平均純資産額 () × 100

() 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) / 2

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

本投資法人は、平成23年11月1日を効力発生日として旧いちごリートと合併しました。以下は、本書の日付までの内容を記載しています。

1【投資法人の沿革】

平成17年6月17日 設立企画人による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出

平成17年6月23日 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立

平成17年7月5日 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請

平成17年8月4日 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第39号）

平成17年10月12日 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

平成23年11月1日 投資口の分割

旧いちごリートとの合併

商号をいちご不動産投資法人に変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

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

3【その他】

（１）役員の変更

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

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

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

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約の変更

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

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

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

旧いちごリートとの合併につきましては、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況（１）主要な経営指標等の推移 決算日後に生じた重要な事実（イ）旧いちごリートとの合併」をご参照下さい。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

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

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

第3【管理及び運営】

本投資法人は、平成23年11月1日を効力発生日として旧いちごリートと合併しました。以下は、本合併後の内容（本書の日付現在の内容）を記載しています。

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

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

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

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

- a．前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）a．乃至d．」に定める不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権
取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、定額法を採用することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。
- b．前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）e．」に定める不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権のみを信託する信託の受益権
信託財産が上記a．に掲げる資産の場合は、上記a．に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。
- c．前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）f．」に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
信託財産の構成資産が上記a．に掲げる資産の場合は、上記a．に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。
- d．前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）g．」に定める不動産に関する匿名組合出資持分
匿名組合出資持分の構成資産が上記a．乃至c．に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。
- e．前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）h．」に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
信託財産である匿名組合出資持分について上記d．に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。
- f．前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（ハ）d．」に定める有価証券
当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。
- g．前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（ハ）f．」に定める金銭債権
取得価格から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

h. 前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（ハ）g.」に定めるデリバティブ取引に係る権利

（ ）金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

（ ）金融商品取引所の相場がないデリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

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

i. 前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（ハ）h.」に定める金銭の信託の受益権

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

j. その他

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

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

a. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

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

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

（ニ）本投資法人の資産の評価の基準日は、各決算期（毎年4月末日及び10月末日）とします。ただし、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（ロ）乃至（ニ）」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第34条第3項）。

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

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

（2）【保管】

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

（3）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

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

（５）【その他】**（イ）増減資に関する制限****a．最低純資産額**

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です（規約第７条）。

b．投資口の追加発行

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

c．国内における募集

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

（ロ）解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

a．投資主総会の決議**b．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）****c．破産手続開始の決定****d．解散を命ずる裁判****e．投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し****（ハ）規約の変更に関する手続**

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

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

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

本資産運用会社：いちごリートマネジメント株式会社

資産運用委託契約

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

一般事務受託者兼資産保管会社：中央三井信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本書提出日現在、延長により平成25年11月17日まで有効に継続しています。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。
解約	・本契約を解約する場合は、いずれか的一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、一般事務受託者が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下の通り取り扱います。 （ ）解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で本契約は終了します。 （ ）解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に本契約が終了するものとします。ただし、本投資法人が当該90日の期間内に後任一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。 ・本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。 （ ）本契約の各条項に違背し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 （ ）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立が行なわれたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	本契約は、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	本書提出日現在、延長により平成25年6月22日まで有効に継続しています。
更新	期間満了の3か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。
解約	・本契約を解約する場合は、いずれかの一方から相手方に対し、その3か月前までに文書により通知します。ただし、資産保管会社が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることに鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとし、具体的には以下の通り取り扱います。 （ ）解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で本契約は終了します。 （ ）解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過時に本契約が終了するものとし、ただし、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時を更に延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとし、 ・本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。 （ ）本契約の各条項に違背し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 （ ）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立が行なわれたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	本契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人と資産保管会社が協議のうえ、これを改定することができます。改定にあたっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとし、

投資主名簿等管理人兼特別口座管理機関：中央三井信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人委託契約

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

特別口座の管理に関する契約

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

特別口座管理機関：三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

特別口座の管理に関する契約

期間	本契約は、平成21年1月5日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、以下に定めるところにより、その効力を失います。 ・ 特別口座の加入者が存在しなくなった場合、この場合、本契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 ・ 振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口（本投資法人が合併により消滅する場合は、本投資法人の投資主又は登録投資口質権者に対価として交付された他の投資法人の振替投資口を含みます。）が振替機関によって取り扱われなくなった場合、この場合、本契約は特別口座管理機関がすみやかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了したときに失効します。 iii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつ引き続き本契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知、この場合、本契約は当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に失効します。 iv. 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資口事務代行委託契約が締結されており、当該契約について契約の失効事由若しくは特別口座管理機関が解約権を行使しうること事由が発生した場合、特別口座管理機関が行う文書による本契約の解約の通知、この場合の契約失効日は、前記iii.後段の規定を準用します。 v. 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、合意された口座管理事務手数料の定めにより難しい事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかった場合、特別口座管理機関が行う文書による解約の通知、この場合の契約失効日は、前記iii.後段の規定を準用します。 vi. 本契約の失効日の属する月における口座管理事務手数料に定める手数料の算定にあたり、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金（3）管理報酬等 資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関への支払手数料（二）特別口座管理機関の報酬 b. 口座管理事務手数料明細表」に掲げる手数料のうち「特別口座管理料」については、「月末現在」を「失効日現在」と読み替えた上で、失効日までの日割計算により算定するものとします。
変更等	本契約について、法令の変更又は監督官庁並びに保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、本投資法人と特別口座管理機関が協議の上これを改定します。

会計監査人：太陽ＡＳＧ有限責任監査法人

本投資法人は、太陽ＡＳＧ有限責任監査法人を会計監査人とします。

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

（ホ）関係法人との契約の変更に関する開示の方法

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

（ヘ）公告の方法

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

2【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

利益相反取引の制限

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

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

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

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

資産の運用の制限

登録投資法人は、（イ）その執行役員又は監督役員、（ロ）その資産運用会社、（ハ）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（二）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

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

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限り、以下本において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

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

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

（２）利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を大要以下の通り定めています。

法令の遵守

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

利害関係者

利害関係者とは次の者をいいます。

- （イ）投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等（資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有する者として政令で定める者（投信法第201条、投信法施行令第123条））
- （ロ）本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主及びその役員
- （ハ）上記（イ）又は（ロ）に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得る法人及び特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下同じです。）において定義される特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます（上記（イ）に該当するものを除きます。）。）

利害関係者との取引

（イ）運用資産の取得

- a．利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、売買契約締結日前の3か月以内に利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した鑑定評価額（建物が未竣工の場合には、不動産価格調査報告書に記載された価額）を超えて取得してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。また、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件取得意思決定前に、セカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。以下同じです。）を利害関係者でない第三者の不動産鑑定士から取得します。
- b．利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社等の組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記a．にかかわらず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。この場合には、客観的な資料に基づいて費用の金額を確認します。
- c．利害関係者からその他の特定資産を取得する場合には、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a．及びb．に準ずるものとします。

(ロ) 運用資産の譲渡

a. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、土地の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合には、利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはなりません。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。

また、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件の譲渡意思決定前に、セカンド・オピニオンを利害関係者でない第三者の不動産鑑定士から取得します。

b. 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合には、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記a. に準ずるものとします。

(ハ) 運用資産の賃貸

利害関係者へ特定資産を賃貸する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を考慮の上、適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

(二) 不動産管理業務等委託

a. 利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合には、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、合理的に決定します。

b. 取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合には、取得後の不動産管理業務等は、引き続き当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については上記a. に準じます。

(ホ) 売買及び賃貸の媒介委託

a. 利害関係者へ特定資産の取得又は売買の媒介を委託する場合には、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

b. 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合には、宅地建物取引業法に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ヘ) 工事等発注

利害関係者へ工事等を発注した場合には、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。

利害関係者との取引内容の審議

(イ) 利害関係者との間で不動産等の賃貸契約、管理委託契約、媒介契約、工事請負契約を締結又は変更する場合における審議の方法は以下の通りです。

a. 当該利害関係者との間の取引内容を、リスク管理・コンプライアンス委員会で審議します。

b. リスク管理・コンプライアンス委員会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が本投資法人にとって不利益を生じないと全員一致で決議された場合には、取締役会に付議します。ただし、当該利害関係者との間の単発の取引に関しては1件当たり1,000万円未満である場合、継続取引に関しては1年の支出額が1,000万円未満である場合には、賃貸契約、管理委託契約、媒介契約の締結の場合を除いて、取締役会への付議を要せず、事後の報告で足りります。

c. 取締役会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が承認されれば契約締結が決定されます。

(ロ) 利害関係者との間の不動産等の売買取引を行う場合における審議の方法は、以下の通りです。

a. コンプライアンス・オフィサーが事前検証によりリスク管理上及びコンプライアンス上の重大な問題がないことを確認の上、投資運用委員会に付議します。ただし、コンプライアンス・オフィサーに事故等があり事前に検証できない緊急の場合には、投資運用委員会における決議後かつ取締役会付議前に行うコンプライアンス・オフィサーの事後検証又はリスク管理・コンプライアンス委員会での承認により、コンプライアンス・オフィサーの事前検証に代えることができるものとします。

b. 投資運用委員会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が承認された場合には、リスク管理・コンプライアンス委員会に付議します。

c. リスク管理・コンプライアンス委員会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。

d. 本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、取締役会に付議します。

e. 取締役会での審議の結果、当該利害関係者との間の取引が承認されれば取引実行が決定されます。

本投資法人への報告

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

(3) 利害関係人等との取引状況

該当する事項はありません。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下の通りです。

（イ）執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

（ロ）資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）

（ハ）投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号を除きます。））

（ニ）投資法人の解散（投信法第143条第3号）

（ホ）規約の変更（投信法第140条）

（ヘ）その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

（イ）投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

（ロ）投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的記録により提供しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、あらかじめ、本投資法人に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、第3項、規約第12条第2項）。

（ハ）書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。

（ニ）書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。

（ホ）電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提出して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。

（ヘ）電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項）。

（ト）投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

（チ）上記（ト）の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。

（リ）決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者とし（規約第16条第1項）。

（ヌ）上記（リ）の定めにかかわらず、本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者としてすることができます（投信法第77条の3第2項、第3項、会社法第124条、規約第16条第2項）。

(2) その他の共益権

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

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

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

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

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

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

解散請求権（投信法第143条の3）

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

（３）分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

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

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

（４）残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

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

（５）払戻請求権（規約第８条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

（６）投資口の処分権（投信法第78条第１項、第２項、第３項）

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

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

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

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

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

（８）帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

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

（９）少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

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

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

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

第4【関係法人の状況】

本投資法人は、平成23年11月1日を効力発生日として旧いちごリートと合併しました。以下は、本合併後の内容（本書の日付現在の内容）を記載しています。

1【資産運用会社の概況】

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

いちごリートマネジメント株式会社

資本金の額（本書の日付現在）

400百万円

事業の内容

- （イ）投資運用業
- （ロ）不動産投資顧問業及び投資一任契約に関する業務
- （ハ）投資法人の設立企画人としての業務
- （ニ）投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
- （ホ）宅地建物取引業
- （ヘ）不動産の管理業務
- （ト）不動産特定共同事業法に基づく事業
- （チ）上記各号に付帯する一切の業務

会社の沿革

年月日	事項
平成16年12月15日	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成17年2月10日	宅地建物取引業免許取得 （免許証番号 東京都知事（2）第84119号）
平成17年7月22日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第42号）
平成17年10月4日	旧投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号 内閣総理大臣第55号）
平成19年9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第318号）
平成20年12月22日	商号をジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社に変更
平成23年1月11日	商号をいちごリートマネジメント株式会社に変更
平成23年11月1日	ファンドクリエーション不動産投信株式会社を吸収合併

株式の総数及び資本金の額の増減

- （イ）発行可能株式総数（本書の日付現在）
32,000株
- （ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）
8,000株
- （ハ）最近5年間における資本金の額の増減
該当事項はありません。

その他

（イ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる議決権の3分の1以上に当たる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する最終の事業年度に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員により選任された取締役の任期は、前任取締役又は他の在任取締役の任期の満了する時までとし、補欠として選任された監査役の任期は前任監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行う

べき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

（ロ）訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

- （イ）本投資法人の資産の運用に係る業務
- （ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務
- （ハ）本投資法人への報告業務
- （ニ）その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（４）投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

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

（注）比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 （株）
代表取締役社長	織井 渉	平成２年４月 平成10年11月 平成13年６月 平成17年12月 平成21年２月 平成22年８月 平成22年９月 平成23年１月	東急不動産株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社（現 パシフィック ホールディングス株式会社）入社 同社 取締役投資企画本部担当 同社 取締役営業本部担当 同社 代表取締役社長 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社 （現 いちごグループホールディングス株式会社）顧問 同社 常務執行役営業戦略部担当 同社 執行役副社長営業戦略部担当（現任） いちごリートマネジメント株式会社 代表取締役社長 （現任）	0
専務取締役管理 統括	比留田 雅哉	昭和59年４月 平成元年８月 平成14年４月 平成15年４月 平成17年１月 平成17年６月 平成21年２月 平成22年３月 平成22年４月 平成23年11月	京王帝都電鉄株式会社（現 京王電鉄株式会社）入社 日興証券株式会社（現 ＳＭＢＣ日興証券株式会社）入 社 株式会社ジョイント・アセットマネジメント入社 グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社 入社 株式会社ファンドクリエーション 入社 ＦＣリート・アドバイザーズ株式会社（現 いちごリ ートマネジメント株式会社）取締役不動産運用部長 株式会社ファドクリエーション プロジェクト推進室長 ファンドクリエーション不動産投信株式会社（現 いち ごリートマネジメント株式会社）取締役 同社 代表取締役社長 本投資法人 執行役員 いちごリートマネジメント株式会社 専務取締役管理統括（現任）	0
取締役財務部長	久保田 政範	平成７年４月 平成17年４月 平成21年２月 平成23年１月	株式会社大和銀行（現 株式会社りそな銀行）入社 株式会社クリード 入社 ジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社 （現 いちごリートマネジメント株式会社）入社 同社 取締役財務部長（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
社外監査役	島津 裕	昭和49年4月 平成13年4月 平成15年4月 平成17年7月 平成20年7月 平成20年12月 平成21年10月 平成21年11月 平成21年11月 平成22年3月 平成23年1月 平成23年12月	新日本製鐵株式会社 入社 株式会社新日鉄都市開発 出向 株式会社エヌエヌ保険サービス（現 日鉄保険サービス株式会社）出向 取締役管理部長 株式会社アーバンセキュリティ 出向 取締役総務部長 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現 いちごグループホールディングス株式会社）入社 コンプライアンス統括室長 アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 いちご不動産投資顧問株式会社） コンプライアンス・オフィサー兼リスク管理室長 アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現 いちごグループホールディングス株式会社） 監査部長（現任） 株式会社宮交シティ 監査役（現任） アセット・ロジスティックス株式会社（現 いちごマルシェ株式会社）監査役（現任） タカラビルメン株式会社 社外監査役（現任） いちご地所株式会社 社外監査役（現任） いちごリートマネジメント株式会社 社外監査役（現任）	0

（５）【事業の内容及び営業の概況】

本資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として、投資運用業を行っています。

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

2【その他の関係法人の概況】

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

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

中央三井信託銀行株式会社

資本金の額

399,697百万円（平成23年9月30日現在）

事業の内容

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

（２）【関係業務の概要】

一般事務受託者としての業務

- ・本投資法人の計算に関する事務
- ・本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- ・本投資法人の納税に関する事務
- ・本投資法人の機関の運営に関する事務

資産保管会社としての業務

- ・本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管
- ・預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
- ・帳簿等の作成事務
- ・前記に関して必要となる配送及び輸送事務
- ・本投資法人の印鑑の保管事務
- ・その他上記に準ずる業務又は付随する業務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

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

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

中央三井信託銀行株式会社

資本金の額

399,697百万円（平成23年9月30日現在）

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

（イ）投資主名簿等管理人としての業務

投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項

投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項

投資主等の氏名、住所の登録に関する事項

投資主等の提出する届出の受理に関する事項

投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項

金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事項

分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項

投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項

委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未送達郵便物の整理保管に関する事項

募集投資口の発行に関する事項

投資口の併合又は分割に関する事項

投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項（上記乃至の事項に関連するものに限ります。）

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

（ロ）特別口座管理機関としての業務

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

（３）〔資本関係〕

該当事項はありません。

Ｃ．特別口座管理機関（投信法第117条第２号及び第６号関係）

（１）〔名称、資本金の額及び事業の内容〕

名称
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
資本金の額
324,279百万円（平成23年９月30日現在）
事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）〔関係業務の概要〕

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

加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求（保管振替機構を通じて請求されるものを含みます。）に関する事務

上記 乃至 に掲げるもののほか、加入者等（投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事務

上記 乃至 に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務

加入者等からの照会に対する応答に関する事務

投資口の併合・分割に関する事務

上記 乃至 に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人と特別口座管理機関が協議の上定める事務

（３）〔資本関係〕

該当事項はありません。

第 5 【投資法人の経理状況】

1 . 財務諸表の作成方法について

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

財務諸表に記載している金額は、千円単位で表示し、単位未満は切り捨てています。

2 . 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第12期計算期間（平成23年5月1日から平成23年10月31日まで）の財務諸表については、太陽A S G有限責任監査法人により監査を受けています。

3 . 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がないので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】
(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	第11期 (平成23年4月30日)	第12期 (平成23年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	699,282	690,249
信託現金及び信託預金	₁ 1,159,478	₁ 1,213,052
営業未収入金	7,029	6,857
前払費用	42,281	33,849
繰延税金資産	19	350
その他	2,288	9,756
流動資産合計	1,910,380	1,954,115
固定資産		
有形固定資産		
建物	127,405	127,405
減価償却累計額	13,866	15,358
建物（純額）	113,538	112,046
構築物	2,842	2,842
減価償却累計額	405	449
構築物（純額）	2,437	2,393
工具、器具及び備品	4,827	4,827
減価償却累計額	1,018	1,127
工具、器具及び備品（純額）	3,808	3,699
土地	329,736	329,736
信託建物	7,148,268	7,148,668
減価償却累計額	813,842	905,484
信託建物（純額）	₁ 6,334,426	₁ 6,243,183
信託構築物	42,207	42,207
減価償却累計額	6,161	6,903
信託構築物（純額）	₁ 36,046	₁ 35,304
信託機械及び装置	62,977	62,977
減価償却累計額	10,796	11,975
信託機械及び装置（純額）	₁ 52,181	₁ 51,002
信託工具、器具及び備品	575,487	575,487
減価償却累計額	104,489	114,614
信託工具、器具及び備品（純額）	₁ 470,997	₁ 460,872
信託土地	₁ 15,787,122	₁ 15,787,122
有形固定資産合計	23,130,295	23,025,362
無形固定資産		
その他	48	48
無形固定資産合計	48	48
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	25,833	10,032
投資その他の資産合計	35,833	20,032
固定資産合計	23,166,176	23,045,442
資産合計	25,076,556	24,999,557

	第11期 (平成23年 4 月30日)	第12期 (平成23年10月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	1 98,000	1 98,000
未払金	8,415	16,609
未払費用	119,167	123,098
未払法人税等	974	5,201
前受金	72,586	66,976
災害損失引当金	4,644	980
その他	4,059	11,645
流動負債合計	307,849	322,511
固定負債		
長期借入金	1 9,194,000	1 9,145,000
預り敷金及び保証金	2,164	2,164
信託預り敷金及び保証金	419,526	364,971
固定負債合計	9,615,691	9,512,136
負債合計	9,923,541	9,834,647
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,928,800	14,928,800
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 ()	224,215	236,110
剰余金合計	224,215	236,110
投資主資本合計	15,153,015	15,164,910
純資産合計	2 15,153,015	2 15,164,910
負債純資産合計	25,076,556	24,999,557

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	1 756,548	1 750,735
その他賃貸事業収入	1 5,630	1 37,147
営業収益合計	762,178	787,882
営業費用		
賃貸事業費用	1 248,233	1 262,899
資産運用報酬	56,675	57,711
資産保管手数料	2,482	2,519
一般事務委託手数料	9,368	9,877
会計監査人報酬	7,000	7,000
役員報酬	10,800	10,800
役員退職慰労金	-	5,475
その他営業費用	38,249	29,567
営業費用合計	372,808	385,850
営業利益	389,370	402,032
営業外収益		
受取利息	198	182
未払分配金戻入	249	531
営業外収益合計	447	713
営業外費用		
支払利息	144,156	145,774
融資関連費用	15,801	15,801
その他	-	183
営業外費用合計	159,957	161,759
経常利益	229,859	240,987
特別損失		
災害損失引当金繰入額	2 4,644	-
特別損失合計	4,644	-
税引前当期純利益	225,215	240,987
法人税、住民税及び事業税	1,008	5,232
法人税等調整額	1	330
法人税等合計	1,007	4,901
当期純利益	224,207	236,086
前期繰越利益	7	24
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	224,215	236,110

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	14,928,800	14,928,800
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	14,928,800	14,928,800
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（　）		
当期首残高	205,821	224,215
当期変動額		
剰余金の配当	205,813	224,191
当期純利益	224,207	236,086
当期変動額合計	18,393	11,894
当期末残高	224,215	236,110
投資主資本合計		
当期首残高	15,134,621	15,153,015
当期変動額		
剰余金の配当	205,813	224,191
当期純利益	224,207	236,086
当期変動額合計	18,393	11,894
当期末残高	15,153,015	15,164,910
純資産合計		
当期首残高	15,134,621	15,153,015
当期変動額		
剰余金の配当	205,813	224,191
当期純利益	224,207	236,086
当期変動額合計	18,393	11,894
当期末残高	15,153,015	15,164,910

（４）【金銭の分配に係る計算書】

項目	第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
当期末処分利益	224,215,473円	236,110,421円
分配金の額	224,191,200円	236,094,000円
（投資口 1 口当たり分配金の額）	（ 6,856円 ）	（ 7,220円 ）
次期繰越利益	24,273円	16,421円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数32,700口の整数倍の最大値となる224,191,200円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第37条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数32,700口の整数倍の最大値となる236,094,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人の規約第37条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	225,215	240,987
減価償却費	105,295	105,332
長期前払費用償却額	15,801	15,801
受取利息	198	182
支払利息	144,156	145,774
災害損失引当金繰入額	4,644	-
災害損失引当金取崩額	-	3,664
前払費用の増減額（ は増加 ）	4,950	8,431
未払費用の増減額（ は減少 ）	10,370	4,128
前受金の増減額（ は減少 ）	494	5,610
未払消費税等の増減額（ は減少 ）	2,043	1,489
信託預り敷金及び保証金償却額	-	50,309
その他	2,211	3,501
小計	475,833	458,676
利息の受取額	198	182
利息の支払額	144,354	145,972
増資（中止）関連費用の支払額	5,763	-
法人税等の支払額	960	1,005
営業活動によるキャッシュ・フロー	324,954	311,881
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	2,643	399
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	10,416	12,749
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	15,172	8,439
投資活動によるキャッシュ・フロー	7,399	3,910
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の返済による支出	49,000	49,000
分配金の支払額	205,514	224,021
財務活動によるキャッシュ・フロー	254,514	273,021
現金及び現金同等物の増減額（ は減少 ）	63,040	42,770
現金及び現金同等物の期首残高	1,795,720	1,858,760
現金及び現金同等物の期末残高	1,858,760	1,901,531

（６）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	
該当事項はありません。	

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～47年 構築物 10～30年 機械及び装置 10～27年 工具、器具及び備品 6～30年 （２）長期前払費用 定額法を採用しています。
2．引当金の計上基準	災害損失引当金 東日本大震災により被災した資産の復旧費用等の支出に備えるため、当期末における見積額を計上しています。
3．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納付する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。
4．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
5．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

（表示方法の変更）

第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	
（キャッシュ・フロー計算書） 従来、投資活動によるキャッシュ・フローの「信託預り敷金及び保証金の返還による支出」に含めて表示していた「信託預り敷金及び保証金償却額」は、金額的重要性が増したため、営業活動によるキャッシュ・フローに区分掲記しています。 なお、前期における「信託預り敷金及び保証金償却額」の金額は5,912千円であります。	

（追加情報）

第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	
会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用 当計算期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しています。	

（貸借対照表に関する注記）

第11期 （平成23年 4 月30日）	第12期 （平成23年10月31日）																																								
1．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,025,549</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>5,820,674</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>30,644</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>52,181</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>418,004</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>14,101,613</td></tr> <tr><td>合計</td><td>21,448,668</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table> <tr><td>1 年内返済予定の長期借入金</td><td>98,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>9,194,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,292,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,025,549	信託建物	5,820,674	信託構築物	30,644	信託機械及び装置	52,181	信託工具、器具及び備品	418,004	信託土地	14,101,613	合計	21,448,668	1 年内返済予定の長期借入金	98,000	長期借入金	9,194,000	合計	9,292,000	1．担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,067,499</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>5,736,656</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>30,009</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>51,002</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>408,980</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>14,101,613</td></tr> <tr><td>合計</td><td>21,395,762</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 <table> <tr><td>1 年内返済予定の長期借入金</td><td>98,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>9,145,000</td></tr> <tr><td>合計</td><td>9,243,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,067,499	信託建物	5,736,656	信託構築物	30,009	信託機械及び装置	51,002	信託工具、器具及び備品	408,980	信託土地	14,101,613	合計	21,395,762	1 年内返済予定の長期借入金	98,000	長期借入金	9,145,000	合計	9,243,000
信託現金及び信託預金	1,025,549																																								
信託建物	5,820,674																																								
信託構築物	30,644																																								
信託機械及び装置	52,181																																								
信託工具、器具及び備品	418,004																																								
信託土地	14,101,613																																								
合計	21,448,668																																								
1 年内返済予定の長期借入金	98,000																																								
長期借入金	9,194,000																																								
合計	9,292,000																																								
信託現金及び信託預金	1,067,499																																								
信託建物	5,736,656																																								
信託構築物	30,009																																								
信託機械及び装置	51,002																																								
信託工具、器具及び備品	408,980																																								
信託土地	14,101,613																																								
合計	21,395,762																																								
1 年内返済予定の長期借入金	98,000																																								
長期借入金	9,145,000																																								
合計	9,243,000																																								
2．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項 に定める最低純資産額 50,000千円	2．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項 に定める最低純資産額 50,000千円																																								

（損益計算書に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入 708,345 駐車場収入 12,124 礼金更新料収入 7,423 付帯収入 28,655 計 756,548 その他賃貸事業収入 原状回復費収入 5,630 計 5,630 不動産賃貸事業収益合計 762,178 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 委託管理料 48,582 信託報酬 10,676 水道光熱費 27,229 公租公課 35,442 損害保険料 1,891 修繕費 13,968 減価償却費 105,295 その他賃貸費用 5,147 不動産賃貸事業費用合計 248,233 C. 不動産賃貸事業損益（A - B） 513,945	1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入 692,714 駐車場収入 11,323 礼金更新料収入 4,629 付帯収入 42,068 計 750,735 その他賃貸事業収入 原状回復費収入 37,147 計 37,147 不動産賃貸事業収益合計 787,882 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 委託管理料 50,583 信託報酬 9,525 水道光熱費 28,921 公租公課 43,161 損害保険料 3,182 修繕費 16,805 減価償却費 105,332 その他賃貸費用 5,387 不動産賃貸事業費用合計 262,899 C. 不動産賃貸事業損益（A - B） 524,983
2. 特別損失の内訳 東日本大震災に伴う有形固定資産の復旧費用等 です。	-----

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000 口 発行済投資口数 32,700 口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年 4 月30日現在) 現金及び預金 699,282千円 信託現金及び信託預金 1,159,478千円 現金及び現金同等物 1,858,760千円	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成23年10月31日現在) 現金及び預金 690,249千円 信託現金及び信託預金 1,213,052千円 別段預金 1,770千円 現金及び現金同等物 1,901,531千円

（リース取引に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日			第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日		
オペレーティング・リース取引 （貸主側）			オペレーティング・リース取引 （貸主側）		
未経過リース料	1 年内	214,741千円	未経過リース料	1 年内	210,337千円
	1 年超	705,675千円		1 年超	593,018千円
	合計	920,417千円		合計	803,356千円

（金融商品に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
1．金融商品の状況に関する事項 （１）金融商品に対する取組方針 本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。また、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがありますが、その場合には、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。 （２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 営業債権である営業未収入金は顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行うとともに、主な取引先の信用状況を把握しています。借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金（購入に伴う付随費用も含みます。）若しくは、既存の借入金のリファイナンス資金です。借入金は流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社であるファンドクリエーション不動産投信株式会社の投資管理部が資金繰表の作成・更新を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行うことによって流動性リスクを管理しています。 （３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。	1．金融商品の状況に関する事項 （１）金融商品に対する取組方針 同左 （２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同左 （３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左

第11期 自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日				第12期 自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日			
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)				(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
現金及び預金	699,282	—	—	現金及び預金	690,249	—	—
信託現金及び 信託預金	1,159,478	—	—	信託現金及び 信託預金	1,213,052	—	—
営業未収入金	7,029	—	—	営業未収入金	6,857	—	—
合計	1,865,790	—	—	合計	1,910,158	—	—
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	—	—	—	現金及び預金	—	—	—
信託現金及び 信託預金	—	—	—	信託現金及び 信託預金	—	—	—
営業未収入金	—	—	—	営業未収入金	—	—	—
合計	—	—	—	合計	—	—	—
(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)				(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額 (単位：千円)			
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内
長期借入金 (1年内返済予 定の長期借入金 を含む)	98,000	9,194,000	-	長期借入金 (1年内返済予 定の長期借入金 を含む)	98,000	9,145,000	-
合計	98,000	9,194,000	-	合計	98,000	9,145,000	-
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金 (1年内返済予 定の長期借入金 を含む)	-	-	-	長期借入金 (1年内返済予 定の長期借入金 を含む)	-	-	-
合計	-	-	-	合計	-	-	-

（有価証券に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
該当事項はありません。	同左

（デリバティブ取引に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
該当事項はありません。	同左

（退職給付に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
該当事項はありません。	同左

（資産除去債務に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
該当事項はありません。	同左

（セグメント情報等に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日																								
（セグメント情報） 本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。 （関連情報） 1．製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。 2．地域ごとの情報 （1）売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。 （2）有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。 3．主要な顧客ごとの情報 （単位：千円） <table> <tr> <th>顧客の名称</th><th>売上高</th></tr> <tr> <td>三菱地所リアルエステートサービス株式会社</td><td>192,900</td></tr> <tr> <td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>172,773</td></tr> <tr> <td>エイブル保証株式会社</td><td>143,597</td></tr> <tr> <td>株式会社長谷工ライブネット</td><td>90,968</td></tr> <tr> <td>株式会社スペースデザイン</td><td>87,210</td></tr> </table> （注1）上記の各顧客との取引に関連するセグメントは全て不動産賃貸事業です。 （注2）上記の各顧客はサブリース会社です。各サブリース会社から転借しているエンドテナントが存在します。	顧客の名称	売上高	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	192,900	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	172,773	エイブル保証株式会社	143,597	株式会社長谷工ライブネット	90,968	株式会社スペースデザイン	87,210	（セグメント情報） 同左 （関連情報） 1．製品及びサービスごとの情報 同左 2．地域ごとの情報 （1）売上高 同左 （2）有形固定資産 同左 3．主要な顧客ごとの情報 （単位：千円） <table> <tr> <th>顧客の名称</th><th>売上高</th></tr> <tr> <td>三菱地所リアルエステートサービス株式会社</td><td>185,428</td></tr> <tr> <td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>209,609</td></tr> <tr> <td>エイブル保証株式会社</td><td>143,476</td></tr> <tr> <td>株式会社長谷工ライブネット</td><td>91,877</td></tr> <tr> <td>株式会社スペースデザイン</td><td>87,256</td></tr> </table> （注1）上記の各顧客との取引に関連するセグメントは全て不動産賃貸事業です。 （注2）上記の各顧客はサブリース会社です。各サブリース会社から転借しているエンドテナントが存在します。	顧客の名称	売上高	三菱地所リアルエステートサービス株式会社	185,428	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	209,609	エイブル保証株式会社	143,476	株式会社長谷工ライブネット	91,877	株式会社スペースデザイン	87,256
顧客の名称	売上高																								
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	192,900																								
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	172,773																								
エイブル保証株式会社	143,597																								
株式会社長谷工ライブネット	90,968																								
株式会社スペースデザイン	87,210																								
顧客の名称	売上高																								
三菱地所リアルエステートサービス株式会社	185,428																								
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	209,609																								
エイブル保証株式会社	143,476																								
株式会社長谷工ライブネット	91,877																								
株式会社スペースデザイン	87,256																								

（税効果会計に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日																																
1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産） <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>19千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>19千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td>19千円</td></tr> </table> 2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33%</td></tr> <tr> <td>（調整）</td><td></td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>39.15%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.27%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.45%</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	19千円	繰延税金資産合計	19千円	繰延税金資産の純額	19千円	法定実効税率	39.33%	（調整）		支払分配金の損金算入額	39.15%	その他	0.27%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.45%	1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産） <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>350千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>350千円</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td>350千円</td></tr> </table> 2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>39.33%</td></tr> <tr> <td>（調整）</td><td></td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>38.53%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>1.23%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>2.03%</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	350千円	繰延税金資産合計	350千円	繰延税金資産の純額	350千円	法定実効税率	39.33%	（調整）		支払分配金の損金算入額	38.53%	その他	1.23%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.03%
未払事業税損金不算入額	19千円																																
繰延税金資産合計	19千円																																
繰延税金資産の純額	19千円																																
法定実効税率	39.33%																																
（調整）																																	
支払分配金の損金算入額	39.15%																																
その他	0.27%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.45%																																
未払事業税損金不算入額	350千円																																
繰延税金資産合計	350千円																																
繰延税金資産の純額	350千円																																
法定実効税率	39.33%																																
（調整）																																	
支払分配金の損金算入額	38.53%																																
その他	1.23%																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.03%																																

（賃貸等不動産に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日					第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日				
本投資法人は、主として都心 6 区、城南 4 区及び東京都のその他の地域、前記を除く首都圏並びに政令指定都市等において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の住宅不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。 (単位：千円)					本投資法人は、主として都心 6 区、城南 4 区及び東京都のその他の地域、前記を除く首都圏並びに政令指定都市等において、安定的な賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の住宅不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。 (単位：千円)				
用途	貸借対照表計上額			当期末の時価	用途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高			当期首残高	当期増減額	当期末残高	
住宅	19,959,307	84,267	19,875,040	17,222,000	住宅	19,875,040	85,884	19,789,156	17,520,000
ホテル	3,273,454	18,199	3,255,254	2,970,000	ホテル	3,255,254	19,048	3,236,206	2,820,000
合計	23,232,762	102,467	23,130,295	20,192,000	合計	23,130,295	104,933	23,025,362	20,340,000
(注 1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。					(注 1) 貸借対照表計上額は、取得価額から減価償却累計額を控除した金額です。				
(注 2) 当期増減額のうち、主な増加理由は、資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。					(注 2) 当期増減額のうち、主な増加理由は、資本的支出に該当する工事によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。				
(注 3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。					(注 3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。				
なお、賃貸等不動産に関する平成23年 4 月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。					なお、賃貸等不動産に関する平成23年10月期における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。				

（持分法損益等に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
該当事項はありません。	同左

（関連当事者との取引に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	
1．親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	
2．役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	
3．子会社等 該当事項はありません。	
4．兄弟会社等 該当事項はありません。	
第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日	
1．親会社及び法人主要投資主等 該当事項はありません。	
2．役員及び個人主要投資主等 該当事項はありません。	
3．子会社等 該当事項はありません。	
4．兄弟会社等 該当事項はありません。	

（1口当たり情報に関する注記）

第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
1口当たり純資産額 463,394円 1口当たり当期純利益 6,856円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 463,758円 1口当たり当期純利益 7,219円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日	第12期 自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日
当期純利益	224,207千円	236,086千円
普通投資主に帰属しない金額	-	-
普通投資口に係る当期純利益	224,207千円	236,086千円
期中平均投資口数	32,700口	32,700口

（重要な後発事象に関する注記）

第12期

自 平成23年 5 月 1 日

至 平成23年10月31日

1. 旧いちご不動産投資法人との合併

本投資法人と旧いちご不動産投資法人（解散前の同法人を以下「旧いちごリート」といいます。）は、平成23年11月1日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。

（1）合併の目的

本投資法人と旧いちごリートは、本合併により資産規模を拡大し、ポートフォリオの質の向上を図ることにより、収益安定性の向上、投資口の流動性の向上等を実現することが、両投資法人の投資主価値向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成23年 8 月 8 日付で合併契約を締結し、平成23年11月 1 日付でその効力が発生しました。

（2）合併の方法

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、旧いちごリートは解散しました。

（3）合併比率

旧いちごリートの投資口 1 口に対し、投資口分割後の本投資法人の投資口 3 口を割当交付しました。本投資法人は合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口 1 口を 7 口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：旧いちごリート＝ 1：3/7となります。

（4）合併交付金

合併効力発生日の前日の旧いちごリートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、合併効力発生日の前日に終了する旧いちごリートの営業期間に係る旧いちごリートの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金を支払います。

（5）出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 0円

出資剰余金 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）
第22条第 1 項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

（6）旧いちごリートの直前期（平成23年10月期）の概要

事業内容 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行う

営業収益 3,674,376千円

当期純利益 568,271千円

資産合計 121,977,190千円

負債合計 55,571,973千円

純資産合計 66,405,216千円

第12期

自 平成23年 5 月 1 日

至 平成23年10月31日

2.投資口の分割

本投資法人は、本合併に伴い、平成23年10月31日を分割の基準日とし平成23年11月 1 日を効力発生日として、本投資法人の投資口 1 口につき 7 口の割合（注）による投資口の分割を行いました。

（注）合併効力発生日の前日の旧いちごリート of 最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、旧いちごリートの投資口 1 口に対し、本投資口分割後の本投資法人の投資口 3 口を割当交付しています。

(1)分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：旧いちごリート＝1：3/7 となります。しかしながら、かかる合併比率では、旧いちごリート投資口 1 口に対して、本投資法人の投資口 3/7 口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人 の投資口の口数が1口未満となる旧いちごリートの投資主が多数生じることとなります。

このため、本投資法人は、本合併により旧いちごリートの各投資主に交付する本投資法人の投資口の口数について1口未満の端数を生じさせることなく、本合併後も旧いちごリートの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするために、合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口 1 口につき 7 口の割合による投資口の分割を行いました。

(2)分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成23年10月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口 1 口につき、7 口の割合による投資口の分割を行いました。

(3)分割等により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口数	32,700口
分割により増加した投資口数	196,200口
分割後の本投資法人発行済投資口数	228,900口
本合併により割当交付した投資口数	613,923口
本合併後の本投資法人発行済投資口数	842,823口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。

前期（自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4 月30日）

1口当たり純資産額	66,199円
1口当たり当期純利益	979円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

当期（自 平成23年 5 月 1 日 至 平成23年10月31日）

1口当たり純資産額	66,251円
1口当たり当期純利益	1,031円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（７）【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はございません。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はございません。

不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	減価償却累計額 (千円)		差引当期末 残高 (千円)	摘要
						又は償却 累計額	当期 償却額		
有形 固定 資産	建物	127,405	-	-	127,405	15,358	1,492	112,046	
	構築物	2,842	-	-	2,842	449	43	2,393	
	工具、器具及び備品	4,827	-	-	4,827	1,127	109	3,699	
	土地	329,736	-	-	329,736	-	-	329,736	
	小計	464,812	-	-	464,812	16,935	1,644	447,876	
	信託建物	7,148,268	399	-	7,148,668	905,484	91,642	6,243,183	
	信託構築物	42,207	-	-	42,207	6,903	741	35,304	
	信託機械及び装置	62,977	-	-	62,977	11,975	1,178	51,002	
	信託工具、器具及び備品	575,487	-	-	575,487	114,614	10,124	460,872	
	信託土地	15,787,122	-	-	15,787,122	-	-	15,787,122	
	小計	23,616,063	399	-	23,616,463	1,038,977	103,687	22,577,485	
	合計	24,080,876	399	-	24,081,275	1,055,913	105,332	23,025,362	
無形 固定 資産	その他	48	-	-	48	-	-	48	
	小計	48	-	-	48	-	-	48	
	合計	48	-	-	48	-	-	48	

その他特定資産の明細表

該当事項はございません。

投資法人債明細表

該当事項はございません。

借入金明細表

区 分		当 期 首 残 高 (千 円)	当 期 増 加 額 (千 円)	当 期 減 少 額 (千 円)	当 期 末 残 高 (千 円)	平 均 利 率 (%)	返 済 期 限	返 済 方 法	使 途	摘 要
	借入先									
長期 借入金	株式会社東京スター銀行	5,542,000	—	24,000	5,518,000	3.07500 (固 定)	平成25年1月29日 (注1)(注3)	分割返済 (注1)(注3)	借換資金	有担保 無保証
	株式会社東京スター銀行	3,750,000	—	25,000	3,725,000	3.18750 (固 定)	平成25年3月31日 (注2)(注3)	分割返済 (注2)(注3)	受益権 購入資金	有担保 無保証
	小 計	9,292,000	—	49,000	9,243,000					
合 計		9,292,000	—	49,000	9,243,000					

(注1) 平成22年6月15日を初回として、以降3ヶ月毎15日に12,000千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、当期末残高には1年内返済予定の長期借入金48,000千円が含まれています。

(注2) 平成22年6月15日を初回として、以降3ヶ月毎15日に12,500千円を返済し、残額は最終返済期日に返済します。なお、当期末残高には1年内返済予定の長期借入金50,000千円が含まれています。

(注3) 長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1 年 以 内	1 年 超 2 年 以 内	2 年 超 3 年 以 内	3 年 超 4 年 以 内	4 年 超 5 年 以 内
長期借入金	98,000	9,145,000	-	-	-

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成23年10月31日現在）

資産総額	24,999,557千円
負債総額	9,834,647千円
純資産総額（ - ）	15,164,910千円
発行済数量	32,700口
1口当たり純資産額（ / ）	463,758円

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済口数 (口)
第7期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	-	-	-	32,700
第8期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	-	-	-	32,700
第9期 (自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日)	-	-	-	32,700
第10期 (自 平成22年5月1日 至 平成22年10月31日)	-	-	-	32,700
第11期 (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)	-	-	-	32,700
第12期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)	-	-	-	32,700

(注) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

第 7 【参考情報】

第12期計算期間の開始日から、本書の日付までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成23年 7 月28日 有価証券報告書（第11期）

平成23年11月 1 日 臨時報告書

平成23年12月14日 臨時報告書

独立監査人の監査報告書

平成24年 1 月20日

いちご不動産投資法人
役員会 御中

太陽 A S G 有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 野辺地 勉 印
業務執行社員指定有限責任社員 公認会計士 大兼 宏章 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているいちご不動産投資法人（旧投資法人名 F C レジデンシャル投資法人）の平成23年5月1日から平成23年10月31日までの第12期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、いちご不動産投資法人の平成23年10月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は平成23年11月1日を合併効力発生日として旧いちご不動産投資法人との合併及び投資口の分割を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の事項

投資法人の平成23年4月30日をもって終了した第11期計算期間の財務諸表は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該財務諸表に対して平成23年7月28日付けで無限定適正意見を表明している。

利害関係

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

以 上

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

（注2）財務諸表の範囲にはX B R L データ自体は含まれていません。