

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年5月20日

【発行者名】 いちごオフィスリート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 千葉 恵介

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内二丁目6番1号

【事務連絡者氏名】 いちご投資顧問株式会社
副社長執行役員オフィスリート本部長
加茂 勇次

【電話番号】 03-4485-5231

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

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 3,499,941,400円

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

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

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（1）【投資法人の名称】

いちごオフィスリート投資法人

（英文表示：Ichigo Office REIT Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

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

（2）【内国投資証券の形態等】

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

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

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

（3）【発行数】

41,567口

（注1）上記発行数は、後記（注2）記載のいちごトラスト（以下「割当予定先」ということがあります。）を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。

(注2) 割当予定先の概要及び本投資法人与割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称			Ichigo Trust (いちごトラスト)	
割当口数			41,567口	
払込金額			3,499,941,400円	
割当予定先の内容	所在地		Elgin Court, Elgin Avenue, P.O. Box 448, George Town, Grand Cayman, KY1-1106, Cayman Islands (ケイマン諸島、KY1-1106、グランド・ケイマン島、ジョージタウン、エルギン・アベニュー、エルギン・コート、私書箱448号)	
	国内の主たる事務所の責任者の氏名及び連絡先		国内の事務所は存在しないため、該当事項はありません。	
	代表者の氏名		ポール・スミス (Paul Smith)	
	出資額 (2024年3月31日現在)		1,146,402百万円	
	組成目的		日本企業への投資に特化した資産運用	
	事業の内容		日本企業への投資に特化した資産運用	
	主たる出資者及びその出資比率 (本書の日付現在)		主に欧米の大学基金・財団・年金基金です。詳細は情報の提供が得られていないため、開示することができません。	
	投資一任勘定委託先に関する事項	名称	所在地	Ichigo Asset Management International, Pte. Ltd. (いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッド)
			国内の主たる事務所の責任者の氏名及び連絡先	1 North Bridge Road, #06-08 High Street Centre Singapore 179094 (シンガポール、179094、ハイストリートセンター #06-08 ノースブリッジロード 1)
			出資額	パートナー・CEO (Partner / CEO) ナヴェイド エジャズ ファルーキ (Navaid Ejaz Farooqi)
			事業内容	20万シンガポールドル (SGD)
			事業内容	投資運用業
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。	
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数 (2024年4月末日現在)	0口	
	人事関係		該当事項はありません。	
	資金関係		該当事項はありません。	
	技術又は取引等の関係		該当事項はありません。	
	本投資口の保有に関する事項			後記「第5 募集に関する特別記載事項」をご参照ください。

(注1) いちごアセットマネジメント・インターナショナル・ピーティーイー・リミテッドは、割当予定先であるいちごトラストとの間で投資一任契約を締結し、いちごトラストから投資運用に関する権限を受託しています。

(注2) 割当予定先、当該割当先の役員又は主要株主 (主な出資者) が暴力団等とは一切関係がないことを確認しており、その旨の確認書を株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) に提出しています。

(4) 【発行価額の総額】

3,499,941,400円

(5) 【発行価格】

84,200円

(注) 発行価格は、本第三者割当に係る本投資法人の役員会決議日 (以下「本役員会決議日」といいます。) の直前営業日である2024年5月17日における東京証券取引所が公表した本投資法人の投資口の普通取引終値84,200円としました。なお、発行価格の算定根拠を含む発行条件等の合理性に関する事項につきましては、後記「第5 募集に関する特別記載事項

(1) 発行条件等の合理性」をご参照ください。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2024年5月28日（火）

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都千代田区丸の内二丁目6番1号

(11) 【払込期日】

2024年5月30日（木）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当による新投資口発行の手取金（3,499,941,400円）については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。

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

(16) 【その他】

募集事務の委託の概要

本投資法人及びいちご投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2024年5月20日付で、S M B C日興証券株式会社との間で、本書により募集する本投資口について、投資口を引き受ける者の募集に関する事務の委託に関し、投資口募集取扱事務委託契約を締結しています。

申込みの方法等

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。
- (ロ) 割当予定先から割当投資口数の全部又は一部につき申込みがない場合には、申込みのなかった当該投資口については失権します。

本邦以外の地域における発行

該当事項はありません。

第 2 【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第 3 【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第 4 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集に関する特別記載事項】

（１） 発行条件等の合理性

払込価額については、本役員会決議日の直前営業日である2024年5月17日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値である84,200円としました。

本第三者割当の払込価額の算定方法として、本役員会決議日の直前営業日の本投資口の普通取引の終値を基準としたのは、本投資口に関するマーケット環境及び市場動向が回復傾向であることを踏まえ、算定時に最も近い時点の市場価格である本役員会決議日の直前営業日の終値が、本投資口の現時点における客観的な価格を算定するに当たって基礎とすべき合理的な価格であると判断したためです。

払込価額84,200円は、本役員会決議日の直前1ヶ月間（2024年4月19日から2024年5月17日まで）の終値の平均値82,677円（1円未満切捨て）からは1.8%のプレミアム、同直前3ヶ月間（2024年2月20日から2024年5月17日まで）の終値の平均値80,586円（1円未満切捨て）からは4.5%のプレミアム、同直前6ヶ月間（2023年11月20日から2024年5月17日まで）の終値の平均値81,622円（1円未満切捨て）からは3.2%のプレミアムとなっています。

（２） 発行数量及び投資口の希薄化の規模が合理的であると判断した根拠

本第三者割当において発行する新投資口の数は41,567口の予定であり、本書の日付現在の発行済投資口数1,513,367口に対して、2.7%の割合で希薄化が生じます。

本投資法人の希望する機動的なスケジュールで行うためには、従前より本投資法人に関して理解が深い投資家を割当予定先とする必要があるところ、本投資法人は、スポンサーサポート契約を締結しているいちごトラストによるコミットメントの強化も期待して、いちごトラストが割当予定先として適切であると考え選択しています。本第三者割当による手取金を充当して機動的に取得予定資産を取得することは、今後の本投資法人の中長期的な成長に寄与するものと考えています。本第三者割当の手取金を充当して取得する予定の取得予定資産は、約154億円の規模（取得予定価格ベース）を予定していますが、取得予定資産を取得しない場合と比べてポートフォリオの収益性向上の影響を与えるとともに、更なるポートフォリオの分散や安定性の向上を図ることができ、投資口価値の安定化にも資するものと考えています。また、本第三者割当における払込日を、本投資法人の第38期（2024年10月期）の期初に近接した日とすることで、1口当たり分配金の希薄化を抑えることを企図しています。

（注）「取得予定価格」は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 本第三者割当について」に定義します。

（３） 売却等の制限

割当予定先は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本第三者割当により取得することを予定している本投資口につき、その払込期日以降180日を経過する日までの期間、原則として、本投資法人及び本資産運用会社の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に売却等を行わない旨合意します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第36期（自2023年5月1日 至2023年10月31日） 2024年1月29日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を2024年5月20日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2024年1月29日付の有価証券報告書（2024年5月20日提出の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

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

1 本第三者割当について

本投資法人は、既存不動産に新しい価値を創造することを目指すいちごグループ(注1)の「心築」(注2)機能と強力なソーシング力(注3)を最大限活用して、東京都心を中心に、その他首都圏、政令指定都市及び県庁所在地等に立地する不動産等（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ)」に定義します。以下同じです。）で、主たる用途がオフィスである不動産等及びこれに関連する不動産対応証券（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ)」に定義します。以下同じです。）を主な投資対象とするJ-REIT(注4)です。

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

本投資法人においては、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響に伴い、テナント退去による空室率の上昇が一時的にみられ、第33期（2022年4月期）の期末稼働率は94.7%となりましたが、本投資法人は稼働の回復を重視した柔軟なリーシング及びバリューアップと投資効率の徹底追及を行い、また、比較的稼働率が低い商業施設を売却しオフィスと入れ替えるなどの施策により、2024年3月末の稼働率は95.4%（本書の日付現在譲渡済みであるいちご大船ビル及び第38期に譲渡予定であるいちご九段二丁目ビルを除いて算出しています。）まで回復しています。また、スポンサーサポート契約を締結しているスポンサーのいちご株式会社からのサポートとして、本投資法人及び本資産運用会社は、いちごグループから、取得予定資産を含む物件情報の提供等を受けています。また、2024年1月には、いちご株式会社は、本投資法人のさらなる成長と投資主価値の向上に向け、スポンサーとしてのコミットメント強化の一環として、いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッドから、本投資法人の投資口を42,168口追加取得しました。

以上を踏まえ、本投資法人は、本投資法人の規約の「資産運用の基本方針」に定める中長期にわたる安定した収益の確保を目指し、いちごトラストに対し本第三者割当を行い、後記「2 投資対象」に記載の取得予定資産6物件を取得予定価格合計15,466百万円（注5）で2024年5月30日に取得する予定です。取得予定資産の取得に際しては、本第三者割当の手取金に加え、手元資金及び本借入れ（注6）をその取得資金の一部に充当する予定です。

本第三者割当は、前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）（15）手取金の使途」に記載のとおり、取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的に行うものです。本投資法人は、本投資法人の希望する機動的なスケジュールで行うためには、従前より本投資法人に関して理解が深い投資家を割当予定先とする必要があるところ、本投資法人は、スポンサーサポート契約を締結しているいちごトラストに、コミットメントの強化も期待して、割当予定先として適切であると考え選択しています。本第三者割当による手取金を充当して機動的に取得予定資産を取得することは、今後の本投資法人の中長期的な成長に寄与するものと考えています。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、最近の本投資法人の投資口価格の推移、資金調達規模、資金調達の確実性、資金調達コスト（公募増資の場合におけるディスカウント等を含みます。）、増資後の市場流動性への影響や条件決定までの投資口価格変動リスク等の観点から検討を行った結果、外部成長のために必要な資金を合理的な発行価額で投資口価格変動の影響を受けることなく確実に調達することができる点、及びこれにより公募増資で本第三者割当と同規模の増資を行う場合と比べて調達に必要な新規発行投資口数を少なくすることで既存の投資主の権利の希薄化を一定程度抑制することができる点において、本第三者割当による資金調達が現時点において最適であると判断しました（具体的な発行条件等に係る判断の詳細については、前記「第

一部 証券情報 第5 募集に関する特別記載事項 (1) 発行条件等の合理性」をご参照ください。)。

本第三者割当の手取金を充当して取得する予定の取得予定資産は、約154億円の規模（取得予定価格ベース）を予定していますが、取得予定資産を取得しない場合と比べてポートフォリオの収益性向上を与えるとともに、更なるポートフォリオの分散や安定性の向上を図ることができ、投資口価値の安定化にも資するものと考えています。また、本第三者割当における払込日を、本投資法人の第38期（2024年10月期）の期初に近接した日とすることで、1口当たり分配金の希薄化を抑えることを企図しています。

(注1) 「いちごグループ」とは、いちご株式会社及びその連結子会社（本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

(注2) 「心築（しんちく）」とは、いちごグループの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しています。

(注3) 「ソーシング力」とは、投資対象となり得る物件情報の収集力及び物件取得に向けた交渉力等の投資対象物件を取得するための総合的な力をいいます。

(注4) 「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。

(注5) 「取得予定価格」又は「取得価格」とは、本投資法人が取得済みの各不動産若しくは各信託受益権の売買契約書に記載された売買金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）又は取得予定資産の信託受益権売買契約書に記載された売買金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）を記載しています。ただし、FCレジデンシャル投資法人を存続投資法人、旧いちご不動産投資法人を消滅投資法人とする平成23年11月1日付の吸収合併により取得した物件（「0-02 いちご西参道ビル」から「0-42 いちご高松ビル」まで）については、平成23年10月末日付の鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

(注6) 本借入れの詳細については、後記「5 資金の借入れ」をご参照ください。

2 投資対象

(1) 取得予定資産の概要

取得予定資産の概要

本投資法人は、本投資口の発行により調達した資金、借入金及び手元資金により、取得予定資産を取得することを予定しています。

本投資法人は、取得予定資産のすべてについて、2024年5月20日に信託受益権売買契約（以下「売買契約」といいます。）を売主毎に締結しており、各売主との間で、各信託受益権の譲渡について合意しています。

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

なお、取得予定資産の売主は、利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。本資産運用会社の利害関係者取引規程については、参照有価証券報告書「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。

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

(イ) 取得予定資産の概要

取得予定資産の物件番号、物件名称、売主、取得予定価格及びNOI利回りは以下のとおりです。

物件番号 / 物件名称（注1）		売主	取得予定 価格 （百万円）	NOI 利回り （％）（注2）
0-102	いちご秋葉原イーストビル	合同会社絆1	3,240	4.0
0-103	いちご博多明治通りビル	合同会社絆1	3,080	5.0
0-104	いちご博多祇園ビル	いちご地所株式会社	1,700	4.4
0-105	いちご天神ノースビル	いちご地所株式会社	1,550	4.8
0-106	いちご五反田ウエストビル	いちご地所株式会社	3,950	3.9
0-107	いちご大手町 ノースビル	いちご地所株式会社	1,946	3.7

（注1）「いちご秋葉原イーストビル」の現在の名称は「櫻岳ビル」、「いちご博多祇園ビル」の現在の名称は「FORECAST博多祇園」、「いちご天神ノースビル」の現在の名称は「天神ファーストビル」、「いちご五反田ウエストビル」の現在の名称は「COCORO Gotanda」ですが、本投資法人は、取得予定資産取得後にそれぞれ「いちご秋葉原イーストビル」、「いちご博多祇園ビル」、「いちご天神ノースビル」、「いちご五反田ウエストビル」に物件名称の変更を決定しています。このため、本書ではこれらの変更後の名称で記載しています。物件名称の変更に関連する作業は、今後順次行う予定です。

（注2）取得予定資産に係る「NOI利回り」は、鑑定評価ベースで、以下の計算式により求められる数値をいいます。

NOI利回り = 取得予定資産に係る運営純収益（NOI）÷ 取得予定資産の取得予定価格

「運営純収益（NOI）」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。運営純収益（NOI）に一時金の運用益を加算し資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記運営純収益（NOI）は、直接還元法による運営純収益（NOI）です。

NOI利回りは、不動産鑑定評価書に記載された金額を基に本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではなく、また、各取得予定資産の取得後における実際のNOI利回りとは一致するとは限りません。

(ロ) 建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、取得予定資産について、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（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。）及び都市計画法（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。）等関連法令に対する遵守状況に関する指摘事項等についての検証を行うとともに、かかる指摘事項については是正措置等が必要と判断される事項に対しては適切な措置を行った上で物件を取得するよう努めています。

また、投資不動産の機能的価値の維持及び向上を図るため、建物エンジニアリング・レポートにおける中長期修繕計画及び修繕費用見積額を参考に、投資不動産毎に、修繕及び資本的支出について、その実施時期、実施内容及び実施額等を検討のうえ、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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 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。）。

本投資法人が取得予定資産に関して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 （注1）	修繕費用見積額(注2)			建物再調達価格 （百万円） （注2）	PML値 （％） （注3）
				緊急 修繕費 （千円）	短期 修繕費 （千円）	長期 修繕費 （千円）		
0 - 102	いちご秋葉原イーストビル	東京海上ディール株式会社	2024年3月27日	0	0	129,258	979	6.9
0 - 103	いちご博多明治通りビル	東京海上ディール株式会社	2024年3月26日	0	0	86,674	1,541	0.2
0 - 104	いちご博多祇園ビル	東京海上ディール株式会社	2024年3月26日	0	0	86,857	792	0.1
0 - 105	いちご天神ノースビル	東京海上ディール株式会社	2024年3月26日	0	0	132,612	818	0.7
0 - 106	いちご五反田ウエストビル	東京海上ディール株式会社	2024年3月22日	0	0	139,190	1,169	9.2
0 - 107	いちご大手町ノースビル	東京海上ディール株式会社	2024年3月22日	0	0	26,768	453	4.7

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

（注2）修繕費用見積額及び建物再調達価格については、それぞれ千円未満、百万円未満を切り捨てています。なお、「修繕費用見積額」のうち、緊急修繕費は各調査時点後緊急を要する修繕費、短期修繕費は各調査時点より1年以内に日常保守に優先して必要と思われる修繕費、長期修繕費は各調査時点より12年間の維持保全に必要と思われる修繕更新費をいいます。

（注3）PML値は、S O M P O リスクマネジメント株式会社の調査による2024年4月時点の数値を記載しています。

(ハ) 担保の状況

本書の提出日現在、各取得予定資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権はありません。

個別信託不動産の概要

取得予定資産の個別の信託不動産の概要は、以下のとおりです。なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

(イ) 特定資産の概要欄に関する説明

- ・ 「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・ 「取得予定価格」は、各信託受益権の売買契約に定める売買金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）を記載しています。
- ・ 「取得予定日」は、各信託受益権の売買契約に記載された取得予定日を記載していますが、かかる取得予定日は、本投資法人及び売主の間の合意により変更されることがあります。
- ・ 「所在地」は、住居表示（住居表示が実施されていない場合は、地番）を記載しています。
- ・ 「アクセス」は、本資産運用会社が算出した各駅からの距離を分速80mで歩いた場合の時間（単位未満切上げ）又は鑑定評価書に記載された時間を記載しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」には、本投資法人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予定の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。なお、当該物件が複数の建ぺい率の指定を受けている場合には、該当する複数の建ぺい率を記載しています。
- ・ 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率を記載しています。
- ・ 建物の「用途」は、登記簿上表示されている種類を記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。附属建物がある場合、その面積も記載しています。
- ・ 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、それぞれ次のとおりです。
RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造、F：階、B：地下
- ・ 建物の「建築時期」は、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。
- ・ 「信託受託者」は、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・ 「鑑定評価会社」は、鑑定評価書の作成者を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、信託不動産についてPM業務を委託しているPM会社又は取得予定日時時点で委託を予定しているPM会社を記載しています。
- ・ 「ML会社」は、信託不動産についてML契約を締結しているML会社又は取得予定日時時点で締結を予定しているML会社を記載しています。
- ・ 「ML種別」は、エンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をML会社が支払うML契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・ 「特記事項」は、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。なお、特記事項は原則として、2024年5月13日時点で記載しています。

(ロ) 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- ・ 「鑑定評価書の概要」欄は、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社から取得した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

0 - 102 いちご秋葉原イーストビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,240百万円	
取得予定日	2024年5月30日	
所在地	東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番	
アクセス	東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩約1分 JR山手線「秋葉原」駅徒歩約3分	
土地	所有形態	所有権
	面積	421.21m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%、80% / 800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	2,776.30m ²
	構造・階数	SRC造 B1F / 8F
	建築時期	1988年3月22日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM会社	株式会社ケン・コーポレーション	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	本物件の南側道路との境界が未確定となっています。土地家屋調査士によると、南側道路の推定境界線は、現況のL型側溝より20～30cm程度、本物件の土地へ入り込むと推定され、再建築時には確定境界線内での計画が必要であり、建替え時の本件土地の面積は414.65m ² になると推測されるのですが、境界確定により道路へ越境状態となった場合でも区から越境部分の撤去を求めることや占用料等を請求することはないことを確認のうえ、取得を決定しています。	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご秋葉原イーストビル
鑑定評価額	3,370,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年5月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,370,000,000円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	3,550,000,000円	
運営収益	167,248,132円	
可能総収益	177,864,349円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	10,616,217円	中長期的に安定的と認められる空室率を査定のうえ計上
運営費用	38,978,713円	
維持管理費	9,529,818円	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	10,134,886円	収支実績等に基づき査定
修繕費	3,430,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,187,844円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	1,168,314円	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	11,367,300円	2023年度課税資料に基づき査定
損害保険料	324,310円	保険資料に基づき査定
その他費用	836,241円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	128,269,419円	
一時金の運用益	704,889円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	8,330,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	120,644,308円	
還元利回り	3.4%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定
DCF法による価格	3,290,000,000円	
割引率	3.5%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	3.6%	還元利回りに将来予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,900,000,000円	
土地比率	93.3%	土地の積算価格を土地及び建物の積算価格の合計で除した比率を記載
建物比率	6.7%	建物の積算価格を土地及び建物の積算価格の合計で除した比率を記載
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0 - 103 いちご博多明治通りビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,080百万円	
取得予定日	2024年5月30日	
所在地	福岡県福岡市博多区店屋町8番17号	
アクセス	福岡市営地下鉄箱崎線「呉服町」駅徒歩約1分 福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅徒歩約4分	
土地	所有形態	所有権
	面積	744.42㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	延床面積	4,514.87㎡
	構造・階数	S造7F
	建築時期	2007年10月1日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM会社	福岡地所株式会社	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	消防用設備等（特殊消防用設備等）点検において、誘導灯バッテリーの容量不足（3か所）の指摘がありますが、本物件引渡日までに売主の責任と負担にて是正予定です。	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご博多明治通りビル
鑑定評価額	3,460,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年5月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,460,000,000円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格からの検証を行い試算
直接還元法による価格	3,680,000,000円	
運営収益	211,151,272円	
可能総収益	222,696,603円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	11,545,331円	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づき査定
運営費用	55,710,730円	
維持管理費	11,380,399円	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	17,171,847円	収支実績等に基づき査定
修繕費	2,310,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	4,857,934円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	1,598,714円	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	16,839,100円	2023年課税資料に基づき査定
損害保険料	496,980円	保険料資料に基づく
その他費用	1,055,756円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	155,440,542円	
一時金の運用益	1,473,934円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	6,160,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	150,754,476円	
還元利回り	4.1%	周辺賃貸オフィス取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ、査定
DCF法による価格	3,360,000,000円	
割引率	4.2%	賃貸オフィスのベース利回りに対象不動産固有のリスク要因を加味して査定
最終還元利回り	4.3%	価格時点現在の還元利回り水準に保有期間満了の翌年以降の純収益の変動及び将来不確実性を加味して査定
積算価格	3,640,000,000円	
土地比率	79.0%	土地の積算価格を土地及び建物の積算価格の合計で除した比率
建物比率	21.0%	建物の積算価格を土地及び建物の積算価格の合計で除した比率
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0 - 104 いちご博多祇園ビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,700百万円	
取得予定日	2024年5月30日	
所在地	福岡県福岡市博多区祇園町4番61号	
アクセス	福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅徒歩約2分	
土地	所有形態	所有権
	面積	401.17m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%、80% / 400%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所・店舗 駐車場
	延床面積	1,973.57m ² 41.07m ²
	構造・階数	S造9F S造平家建
	建築時期	2009年2月27日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社	
PM会社	株式会社ザイマックス九州	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	1. 本物件のコンクリート基礎等が南東側隣地に、南東側隣地のコンクリート基礎及び建物のトタン板等が本物件に、それぞれ越境しています。かかる越境に関して、南東側隣地所有者との間で、土地上の構造物の再建築、又は、越境物の改修を行う場合、解消する旨の覚書を締結しています。 2. 本物件の敷石及びコンクリート基礎等が北東側隣地に、北東側隣地に設置されているフード及びコンクリート基礎が本物件に、それぞれ越境しています。かかる越境に関して、北東側隣地所有者との間で、土地上の構造物の再建築、又は、越境物の改修を行う場合、解消する旨の覚書を締結しています。	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご博多祇園ビル
鑑定評価額	1,710,000,000円
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024年5月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,710,000,000円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格からの検証を行い試算
直接還元法による価格	1,810,000,000円	
運営収益	101,916,075円	
可能総収益	108,509,816円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	6,593,741円	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づき査定
運営費用	27,053,495円	
維持管理費	5,952,000円	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	4,740,096円	収支実績等に基づき査定
修繕費	2,270,667円	エンジニアリング・レポートによる12年間の修繕費用の年平均額に基づき査定
PMフィー	1,947,560円	類似不動産の料率を参考に、依頼者から入手した現行契約に基づき査定
テナント募集費用等	1,081,884円	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
公租公課	9,846,000円	2024年課税資料に基づき査定
損害保険料	254,520円	保険料資料を参考に査定
その他費用	960,768円	依頼者から入手した実績額を参考に計上
運営純収益	74,862,580円	
一時金の運用益	674,456円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,967,417円	エンジニアリング・レポートによる12年間の更新費用の年平均額に基づき査定
純収益	70,569,619円	
還元利回り	3.9%	周辺賃貸オフィス取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ、査定
DCF法による価格	1,670,000,000円	
割引率	3.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,860,000,000円	
土地比率	76.1%	土地の積算価格を土地及び建物の積算価格の合計で除した比率
建物比率	23.9%	建物の積算価格を土地及び建物の積算価格の合計で除した比率
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0 - 105 いちご天神ノースビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,550百万円	
取得予定日	2024年5月30日	
所在地	福岡県福岡市中央区天神四丁目6番28号	
アクセス	福岡市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩約6分	
土地	所有形態	所有権
	面積	397.86㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所・居宅 駐車場
	延床面積	1,839.02㎡ 44.34㎡
	構造・階数	SRC・RC造8F S造1F
	建築時期	1985年10月31日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM会社	株式会社オー・エイチ・アイ	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	1. 本物件に設置された鉄扉及びその枠並びに配電ケーブルが、北西側隣地の建物設備の一部（空調室外機、配電ケーブル、レンジフード）が、それぞれ相手方の敷地に相互越境（空中越境を含む。）しています。かかる越境に関して、北西側隣地所有者との間で、それぞれが建物、設備の解体、建替時に解消する旨の覚書を締結しています。 2. 本物件に設置された雨樋（配管）及び鉄扉並びにその枠が、東側隣接地に越境し、東側隣地所有者が設置した建物の設備の一部（排気ダクト、配電ケーブル、レンジフード）が本物件の敷地に越境しています。かかる越境に関して、東側隣地所有者との間で、本物件の解体、建替時に解消する旨の覚書を締結しています。 3. 本物件は新築時に検査済証の交付を受けておりませんが、2020年12月の駐輪場増築時に検査済証の交付を受けています。また、建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、2020年9月4日付「建築基準法適合状況調査報告書」を日本建築検査協会株式会社より取得しています。 4. 2024年3月31日付でテナント1社（賃貸面積：74.87㎡）が退去しました。また、2024年4月30日付でテナント1社（賃貸面積：86.80㎡）との定期建物賃貸借契約が終了となりました。これらを反映した稼働率は、89.0%となります。	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご天神ノースビル
鑑定評価額	1,570,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年5月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,570,000,000円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格からの検証を行い試算
直接還元法による価格	1,670,000,000円	
運営収益	96,716,234円	
可能総収益	104,029,825円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	7,313,591円	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づき査定
運営費用	22,880,677円	
維持管理費	4,285,578円	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	6,428,367円	収支実績等に基づき査定
修繕費	3,280,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,527,168円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	787,632円	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	5,118,600円	2023年度課税資料に基づき査定
損害保険料	259,900円	保険料見積りに基づき査定
その他費用	193,432円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	73,835,557円	
一時金の運用益	540,136円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	7,380,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	66,995,693円	
還元利回り	4.0%	周辺賃貸オフィス取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ、査定
DCF法による価格	1,530,000,000円	
割引率	4.1%	賃貸オフィスのベース利回りに対象不動産固有のリスク要因を加味して査定
最終還元利回り	4.2%	価格時点現在の還元利回り水準に保有期間満了の翌年以降の純収益の変動及び将来不確実性を加味して査定
積算価格	1,530,000,000円	
土地比率	87.1%	土地の積算価格を土地及び建物の積算価格の合計で除した比率
建物比率	12.9%	建物の積算価格を土地及び建物の積算価格の合計で除した比率
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0 - 106 いちご五反田ウエストビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	3,950百万円	
取得予定日	2024年5月30日	
所在地	東京都品川区西五反田2丁目18番3	
アクセス	JR山手線 都営地下鉄浅草線 東急池上線 「五反田」駅徒歩約4分	
土地	所有形態	所有権（敷地権）
	面積	516.45m 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（区分所有持分100.0%）
	用途	店舗・車庫・事務所
	延床面積	3,463.56m ²
	構造・階数	SRC造 B1F / 8F
	建築時期	1985年3月23日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM会社	株式会社第一ビルディング	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	1. 本物件の土地に存する工作物の一部及びフェンスの一部が、本物件の境界を越えて東側隣接地に越境しており、今後、土地上の工作物等の再築を行う場合には、越境することなく工事することを確約する覚書が存在します。 2. 消防用設備等点検において、屋内消火栓設備の呼水槽内に腐食があるため、呼水槽の交換を要する旨の指摘がありますが、取得日から4ヶ月以内に売主の責任と負担にて是正することを合意しています。 3. 電気工作物点検において、UGS動作不良がありますが、取得日から4ヶ月以内に売主の責任と負担にて是正することを合意しています。	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご五反田ウエストビル
鑑定評価額	4,010,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年5月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,010,000,000円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	4,130,000,000円	
運営収益	199,869,346円	
可能総収益	209,969,743円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	10,100,397円	中長期的に安定的と認められる空室率を査定のうえ計上
運営費用	47,763,454円	
維持管理費	8,107,548円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書等に基づき査定
水道光熱費	16,379,216円	収支実績等に基づき査定
修繕費	3,510,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	4,309,811円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	1,518,050円	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	13,355,000円	2023年度課税資料に基づき査定
損害保険料	383,960円	保険料見積りに基づき査定
その他費用	199,869円	収支実績に基づき査定
運営純収益	152,105,892円	
一時金の運用益	1,292,805円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	8,775,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	144,623,697円	
還元利回り	3.5%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定
DCF法による価格	3,960,000,000円	
割引率	3.6%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに将来予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,820,000,000円	
土地比率	90.4%	土地の積算価格を土地及び建物の積算価格の合計で除した比率を記載
建物比率	9.6%	建物の積算価格を土地及び建物の積算価格の合計で除した比率を記載
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

0 - 107 いちご大手町ノースビル

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定価格	1,946百万円	
取得予定年月日	2024年5月30日	
所在地	東京都千代田区内神田一丁目15番7号	
アクセス	都営地下鉄新宿線「小川町」駅徒歩約3分 東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅徒歩約3分 JR山手線外「神田」駅徒歩約6分	
土地	所有形態	所有権
	面積	220.94m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所・店舗
	延床面積	1,314.80m ²
	構造・階数	S造12F
	建築時期	2008年2月27日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所	
PM会社	サンフロンティア不動産株式会社	
ML会社	いちごオフィスリート投資法人	
ML種別	パス・スルー	
特記事項	1. 2016年に実施されたSOMPOリスクケアマネジメント株式会社による土壌調査（フェーズ2）において、本物件土地の一部に、土壌汚染対策法に定める第二種特定有害物質（重金属等）である鉛の土壌含有量の基準値超過は確認されましたが、かかる土壌調査に対する本投資法人のデューデリジェンスの結果、本物件は地下水の飲料利用はなく、人の出入りがある範囲は、コンクリート等の舗装がされており、健康被害リスクは低いと判断されることを、エンジニアリング・レポートにて確認しています。なお、本投資法人は、将来における土壌汚染対策費用の発生に備え、見込まれる土壌汚染対策費用を当初提示の売買価格から控除して取得価格を決定し、また、資産除去債務（約7百万円）を2024年10月期に計上する予定です。 2. テナント1社（賃貸面積：105.45 m²）より、2024年10月31日付で賃貸借契約を終了する旨の2024年4月24日付解約通知書を受領しております。また、異なるテナント1社（賃貸面積：105.45 m²）より、2024年12月31日付で賃貸借契約を終了する旨の2024年4月4日付解約通知書を受領しております。これらの解約通知を反映した稼働率は、76.2%となります。	

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご大手町ノースビル
鑑定評価額	2,060,000,000円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024年5月1日

項目	内容	概要等
収益価格	2,060,000,000円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,130,000,000円	
運営収益	91,092,685円	
可能総収益	95,881,772円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	4,789,087円	中長期的に安定的と認められる空室率を査定のうえ計上
運営費用	19,558,521円	
維持管理費	4,172,614円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書及び依頼者提示のMR等に基づき査定
水道光熱費	5,390,245円	収支実績等に基づき査定
修繕費	720,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	1,719,439円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	1,482,758円	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	5,738,000円	2023年度課税資料に基づき計上
損害保険料	153,280円	保険資料に基づき査定
その他費用	182,185円	収支実績及び類似事例を参考に査定
運営純収益	71,534,164円	
一時金の運用益	664,443円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,128,980円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定 (セットアップ区画内装・什器等2,448,980円を含む)
純収益	68,069,627円	
還元利回り	3.2%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定
DCF法による価格	2,030,000,000円	
割引率	3.3%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	3.4%	還元利回りに将来予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,850,000,000円	
土地比率	82.7%	土地の積算価格を土地及び建物の積算価格の合計で除した比率を記載
建物比率	17.3%	建物の積算価格を土地及び建物の積算価格の合計で除した比率を記載
その他、鑑定評価機関が 鑑定評価に当たって留意した事項		特になし

取得予定資産取得後及び本譲渡資産譲渡後のポートフォリオの概要

(イ) 取得予定資産取得後及び本譲渡資産譲渡後のポートフォリオ一覧

本投資法人の取得予定資産の取得並びに後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 6 不動産の譲渡」に記載の本投資法人が第37期（2024年4月期）に譲渡を行った資産（以下「第37期譲渡資産」といいます。）及び第38期（2024年10月期）に譲渡を予定している資産（以下「第38期譲渡予定資産」といい、第37期譲渡資産と併せて「本譲渡資産」といいます。）の譲渡後のポートフォリオ全体の概要は以下のとおりです。なお、取得予定資産につき、太線枠内に記載しています。

物件 タイプ (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィス	0 - 02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	3,254	1.4	3,260	4,523.19	100.0
	0 - 03	いちご三田ビル	東京都港区芝五丁目	2,740	1.2	3,650	4,119.74	94.2
	0 - 04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	1,920	0.9	2,600	1,925.24	100.0
	0 - 05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区隼町	1,550	0.7	2,240	2,080.37	100.0
	0 - 06	いちご聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	1,200	0.5	1,530	1,947.90	94.1
	0 - 07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	1,505	0.7	1,940	1,321.54	87.0
	0 - 09	いちご芝公園ビル	東京都港区芝三丁目	1,100	0.5	1,270	1,602.29	86.3
	0 - 10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	1,917	0.9	2,670	1,484.39	100.0
	0 - 11	いちご銀座612ビル	東京都中央区銀座六丁目	1,773	0.8	2,320	1,364.15	100.0
	0 - 12	いちご内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	1,140	0.5	1,440	1,378.83	100.0
	0 - 14	いちご四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	550	0.2	591	780.68	81.8
	0 - 15	いちご溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	580	0.3	734	494.141	100.0
	0 - 16	いちご神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	1,820	0.8	2,370	1,891.01	85.3
	0 - 17	いちご箱崎ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	1,150	0.5	1,360	2,389.54	100.0
	0 - 19	いちご九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	844	0.4	906	1,302.43	63.2
	0 - 20	いちご五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	5,060	2.2	6,820	5,346.39	85.1
	0 - 21	いちご新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	1,816	0.8	1,670	4,097.85	100.0
	0 - 22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	1,460	0.6	2,010	1,491.50	100.0
	0 - 23	いちご中野ノースビル	東京都中野区新井一丁目	764	0.3	990	1,264.11	100.0
	0 - 24	いちご永代ビル	東京都江東区永代二丁目	1,490	0.7	1,470	2,605.54	100.0
	0 - 26	いちご池尻ビル	東京都目黒区大橋二丁目	2,030	0.9	2,340	2,385.69	100.0
	0 - 27	いちご西池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	639	0.3	1,070	1,261.91	100.0
	0 - 28	いちご西五反田ビル	東京都品川区西五反田三丁目	765	0.3	939	1,334.68	88.9

物件 タイプ (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィス	0 - 29	いちご吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺 本町二丁目	2,160	1.0	2,880	4,210.87	100.0
	0 - 34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市中区栄 三丁目	4,705	2.1	5,060	3,928.12	91.8
	0 - 37	いちご丸の内ビル	愛知県名古屋市中区丸 の内三丁目	6,710	3.0	8,060	8,009.11	100.0
	0 - 38	いちご富山駅西ビ ル	富山県富山市神通本町 一丁目	1,645	0.7	1,850	8,601.72	100.0
	0 - 39	いちご・みらい信 金ビル	大分県大分市荷揚町	1,158	0.5	1,400	3,551.46	100.0
	0 - 42	いちご高松ビル	香川県高松市寿町二丁 目	3,010	1.3	3,990	6,329.33	100.0
	0 - 46	いちご神田錦町ビ ル	東京都千代田区神田錦 町一丁目	2,130	0.9	3,320	2,523.09	100.0
	0 - 47	いちご秋葉原ノー スビル	東京都千代田区外神田 六丁目	5,500	2.4	7,900	6,250.53	100.0
	0 - 48	いちご堺筋本町ビ ル	大阪府大阪市中央区本 町一丁目	1,940	0.9	2,490	3,729.35	100.0
	0 - 49	いちご神田小川町 ビル	東京都千代田区神田小 川町二丁目	2,210	1.0	2,460	2,309.39	89.8
	0 - 50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区新富一丁 目	1,905	0.8	2,680	2,716.33	100.0
	0 - 51	いちご恵比寿グ リーングラス	東京都渋谷区恵比寿南 三丁目	5,900	2.6	7,690	3,159.27	100.0
	0 - 52	いちご大森ビル	東京都品川区南大井六 丁目	3,850	1.7	4,630	3,585.93	100.0
	0 - 53	いちご高田馬場ビ ル	東京都新宿区高田馬場 一丁目	1,580	0.7	1,940	1,606.92	90.7
	0 - 54	いちご大宮ビル	埼玉県さいたま市大宮 区宮町二丁目	3,430	1.5	4,490	6,213.30	94.4
	0 - 55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市中央 区相模原五丁目	1,174	0.5	1,350	2,960.81	90.4
	0 - 57	いちご仙台イース トビル	宮城県仙台市宮城野区 宮城野一丁目	1,840	0.8	2,100	5,205.49	95.4
	0 - 58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市中央区辛 島町	1,450	0.6	1,620	4,507.59	100.0
	0 - 59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前六 丁目	7,200	3.2	7,890	4,510.00	100.0
	0 - 60	いちご渋谷道玄坂 ビル	東京都渋谷区円山町	3,650	1.6	5,690	2,789.86	92.7
	0 - 61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区広尾五丁 目	3,960	1.8	4,780	3,510.44	94.0
	0 - 62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区笹塚二丁 目	4,780	2.1	6,320	6,425.29	47.4
	0 - 63	いちご日本橋イース トビル	東京都中央区日本橋馬 喰町二丁目	4,700	2.1	5,700	4,216.97	100.0
	0 - 64	いちご桜橋ビル	東京都中央区八丁堀四 丁目	2,500	1.1	3,250	2,971.22	100.0
	0 - 65	いちご新川ビル	東京都中央区新川二丁 目	2,360	1.0	3,130	2,312.03	100.0
	0 - 66	いちご九段ビル	東京都千代田区神田神 保町二丁目	3,190	1.4	3,720	3,090.65	100.0

物件 タイプ (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィス	0 - 67	いちご東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	3,660	1.6	4,480	4,548.10	100.0
	0 - 68	アクシオール三田	東京都港区三田三丁目	1,800	0.8	2,680	2,369.82	100.0
	0 - 69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区東池袋一丁目	4,570	2.0	5,570	4,437.97	91.6
	0 - 70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	福島県郡山市駅前二丁目	1,660	0.7	2,200	3,433.07	100.0
	0 - 71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市川崎区東田町	1,750	0.8	2,300	3,871.06	92.0
	0 - 72	いちご渋谷イーストビル	東京都渋谷区東一丁目	1,350	0.6	1,760	1,041.36	100.0
	0 - 73	いちご人形町ビル	東京都中央区日本橋堀留町一丁目	1,450	0.6	1,680	1,769.75	90.0
	0 - 74	いちご西本町ビル	大阪府大阪市西区阿波座二丁目	2,190	1.0	2,560	6,152.00	100.0
	0 - 75	いちご博多ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	1,380	0.6	1,580	2,423.86	100.0
	0 - 76	いちご錦ファーストビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	2,000	0.9	2,250	3,324.70	100.0
	0 - 78	いちご池袋イーストビル	東京都豊島区東池袋二丁目	3,010	1.3	3,630	3,118.69	100.0
	0 - 79	いちご元麻布ビル	東京都港区元麻布三丁目	1,890	0.8	2,230	1,329.96	56.8
	0 - 80	いちご大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目	2,740	1.2	3,270	3,616.77	100.0
	0 - 81	いちご名古屋ビル	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目	3,420	1.5	3,920	4,930.30	88.8
	0 - 82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	2,340	1.0	2,580	4,155.60	89.0
	0 - 83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市中区錦一丁目	1,330	0.6	1,500	2,006.78	100.0
	0 - 84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市北区松ケ枝町	1,040	0.5	1,260	2,521.51	100.0
	0 - 85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区宇田川町	3,500	1.6	4,200	1,491.68	89.0
	0 - 86	ウィン五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目	3,100	1.4	3,840	3,689.88	100.0
	0 - 87	いちご本郷ビル	東京都文京区本郷五丁目	2,300	1.0	2,720	2,744.84	94.1
	0 - 88	大井町センタービル	東京都品川区大井一丁目	1,680	0.7	2,140	2,771.41	100.0
	0 - 89	ウィン第2五反田ビル	東京都品川区大崎四丁目	3,300	1.5	3,740	3,434.69	100.0
	0 - 90	M I F ビル	東京都千代田区内神田一丁目	2,200	1.0	2,350	1,690.27	100.0
	0 - 91	いちご内本町ビル	大阪府大阪市中央区内本町一丁目	1,900	0.8	1,850	3,004.07	100.0
	0 - 92	いちご南大塚ビル	東京都豊島区南大塚三丁目	2,780	1.2	3,390	3,129.49	95.8
	0 - 93	いちご乃木坂ビル	東京都港区赤坂八丁目	3,315	1.5	3,620	2,199.35	100.0
	0 - 94	いちご博多イーストビル	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目	2,250	1.0	2,910	2,901.99	100.0

物件 タイプ (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィス	0 - 95	いちご中目黒ビル	東京都目黒区青葉台二丁目	1,495	0.7	1,580	1,083.70	100.0
	0 - 96	いちご立川ビル	東京都立川市曙町一丁目	3,830	1.7	4,040	4,879.78	95.9
	0 - 97	いちご東池袋三丁目ビル	東京都豊島区東池袋三丁目	3,840	1.7	3,860	2,764.59	100.0
	0 - 98	いちご丸の内サウスビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目	1,750	0.8	1,850	1,973.27	100.0
	0 - 99	いちご博多駅東ビル	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目	3,500	1.6	3,760	3,596.71	90.7
	0 - 100	福岡建設会館	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目	2,750	1.2	2,910	2,949.22	100.0
	0 - 101	いちご錦糸町サウスビル	東京都墨田区江東橋二丁目	1,875	0.8	2,060	2,054.47	100.0
その他	Z - 09	フチュール和泉	大阪府和泉市府中町一丁目	1,210	0.5	566	3,733.66	100.0
	Z - 10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区宇田川町	2,400	1.1	2,910	778.77	100.0
	Z - 14	いちご蒲田ビル	東京都大田区西蒲田八丁目	1,400	0.6	1,530	2,124.68	100.0
オフィス	0-102	いちご秋葉原イーストビル	東京都千代田区神田佐久間町	3,240	1.4	3,370	2,100.93	100.0
	0-103	いちご博多明治通りビル	福岡県福岡市博多区店屋町	3,080	1.4	3,460	3,374.97	76.6
	0-104	いちご博多祇園ビル	福岡県福岡市博多区祇園町	1,700	0.8	1,710	1,632.29	88.0
	0-105	いちご天神ノースビル	福岡県福岡市中央区天神四丁目	1,550	0.7	1,570	1,475.75	100.0
	0-106	いちご五反田ウエストビル	東京都品川区西五反田二丁目	3,950	1.8	4,010	2,735.34	85.4
	0-107	いちご大手町ノースビル	東京都千代田区内神田一丁目	1,946	0.9	2,060	1,237.43	93.3
	合計（合計92物件）			225,125	100.0	270,036	278,222.67	95.4

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

(注2)「取得（予定）価格」は、本投資法人が取得済みの各不動産若しくは各信託受益権の売買契約書に記載された売買金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画法、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）又は取得予定資産の信託受益権売買契約書に記載された売買金額（資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画法、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）を記載しています。ただし、FCレジデンシャル投資法人を存続投資法人、旧いちご不動産投資法人を消滅投資法人とする平成23年11月1日付の吸収合併により取得した物件（「0-02 いちご西参道ビル」から「0-42 いちご高松ビル」まで）については、平成23年10月末日付の鑑定評価額を記載しています。

(注3)「投資比率」は、取得（予定）価格の総額に対する不動産又は信託受益権の取得（予定）価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、保有資産については一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社立地評価研究所の不動産鑑定士による2023年10月末日時点における鑑定評価額又は調査価格を、取得予定資産については大和不動産鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による2024年5月1日時点における鑑定評価額を記載しています。

(注5)「賃貸可能面積」は、個々の保有不動産において賃貸が可能な面積を意味し、改装や賃貸借契約形態等により多少の変動が生じます。表中には2024年3月末日現在の数値を小数第3位を切り捨てて記載しています。

(注6)「稼働率」は、2024年3月末日現在の数値です。

(ロ) 主要な不動産に関する情報

本投資法人の保有資産及び取得予定資産のうち、本書の日付現在で、年間固定賃料が取得予定資産取得後及び本譲渡資産譲渡後のポートフォリオ全体の年間固定賃料の10%以上を占める不動産はありません。

(ハ) 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人の保有資産及び取得予定資産につき、本書の日付現在で、総賃貸面積が取得予定資産取得後及び本譲渡資産譲渡後のポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

3 投資リスク

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

(1) リスク要因

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) いちごグループ等への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本資産運用会社が他の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク
- (ホ) インサイダー取引規制に関するリスク
- (ヘ) フェア・ディスクロージャー・ルールに関するリスク
- (ト) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (リ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合や境界に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) テナント集中に関するリスク
- (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ) マスターリースに関するリスク
- (ワ) 共有物件に関するリスク
- (カ) 区分所有建物に関するリスク
- (ヨ) 借地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 底地物件に関するリスク
- (ソ) 開発物件に関するリスク
- (ツ) 築古物件に関するリスク
- (ネ) 有害物質に関するリスク
- (ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ラ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

税制に関するリスク

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

その他

- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 投資主優待制度に関するリスク
- (ホ) 感染症の拡大等に関するリスク
- (ヘ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク及び第38期譲渡予定資産を譲渡することができないリスク

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。）。
本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、金融商品取引所における投資家の需給により影響を受け、一定の期間内に大量の売却（本第三者割当の割当予定先からの売却を含みます。）が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を投資主又は投資法人債権者が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、また本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性や本投資証券又は本投資法人債券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

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

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

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産等の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損、ファイナンス環境の悪化に伴う金利コストの上昇等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

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

(二) 収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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

(ホ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

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

(ヘ) 本投資法人債券の利払・償還に関するリスク

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

(ト) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、貸借対照表、損益計算書等の計算書類については役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。ただし、本投資法人の規約上、役員の選任又は解任、資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、解散その他規約に定める一定の重要議案については、一定の要件を満たす少数投資主が所定の期限までに当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、又は、本投資法人が当該議案に反対である旨を表明した場合には、上記のみなし賛成制度の適用はないものとされています。詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 3 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主の権利 投資主総会における議決権（ロ）」をご参照下さい。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）不動産等を取得又は処分できないリスク

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

（ロ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

a. 資金調達全般に関するリスク

新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済
的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時
期及び条件で新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はな
く、その結果、予定した資産を取得できなくなる等の悪影響が生じる可能性があります。
さらに、弁済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができない場合に
は、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる等の可能性があ
ります。

b. 調達条件に関するリスク

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

また、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右
され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債
の金利が上昇し、又は本投資法人の借入金額及び投資法人債発行額が増加した場合には、
本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭
の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人は、金利変動の影響を軽減す
るため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組
みを行う予定です。しかし、これらの取組みが金利変動の影響を軽減できない場合、本投
資法人の財務状況に悪影響が及ぶ可能性があります。

c. 財務制限条項に関するリスク

本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該借入れ又は投資法
人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本
投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、若しくは投資主への金銭の分
配（利益を超えた金銭の分配を含みます。）を制約する等の財務制限条項が設けられる、
運用資産に担保を設定する、又は規約の変更が制限される等の可能性があります。このよ
うな制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影
響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、担保設定や費
用負担等を求められ、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元利金について
期限の利益を喪失する等の可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が
生じる可能性があります。

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

法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

また本投資法人が発行した期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付および適格機関投資家限定）を含む劣後投資法人債は、一般債権者よりも債務弁済の順位が劣ることの見返りとして、合理的な検討の結果本投資法人が適当であると判断した範囲内ではあるものの、利率が高く設定されます。本投資法人の投資主が受領する分配金は、劣後投資法人債の債権者に対する利息支払後に算出される本投資法人の利益から支払われることから、劣後特約が付されていない場合の借入、又は一般の投資法人債の発行が行われる場合と比較して、投資主への分配金が減少する可能性があります。

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

(ハ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

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

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

(ニ) 投資対象をオフィスに特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、主たる用途がオフィスである不動産等及びこれに関連する不動産対応証券を主な投資対象としています。

したがって、本投資法人の運用成績は、景気の動向に左右されるオフィスビル需要に影響を受けると言え、かかる要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) いちごグループ等への依存、利益相反に関するリスク

いちご株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の100%を保有する株主であり、また、本投資法人は、いちご株式会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。しかし、いちご株式会社は、本投資法人の希望する価格で物件を売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、当該契約に則って、本投資法人の投資基準に適合する物件を希望する価格で取得できることまでは保証されていません。したがって、本投資法人は、いちご株式会社から本投資法人の投資基準に適合する物件を必ずしも希望どおり取得できるとは限りません。また、本資産運用会社は、いちご株式会社及びいちご株式会社の子会社であるいちご地所株式会社、いちごECOエナジー株式会社及びいちごオーナーズ株式会社との間で取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書を締結しています。さらに、本投資法人は、いちごグループの運営力、レピュテーション、ブランド力等に大きく依存しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、いちごグループと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するいちごグループの影響は相当程度高いとい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者との間で取引を行う可能性があり、この場合、いちごグループの利益を図るためいちごグループが本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「(2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、いちごグループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、いちごトラストから本投資法人及び本資産運用会社のビジネスの全般に関するコンサルタント業務等の提供を受けますが、かかるコンサルタント業務等の提供により本投資法人の資産運用につき一定の成果が上がるとの保証はありません。

(ロ) 本資産運用会社が他の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人のほか、いちごホテルリート投資法人及びいちごグリーンインフラ投資法人並びにその他の公募ファンド及び複数の私募ファンドからも資産の運用を受託しています。

本投資法人は、主たる用途がオフィスである不動産等及びこれに関連する不動産対応証券を主な投資対象としていますが、それ以外の不動産への投資を排除していないため、いちごホテルリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人、その他の公募ファンド及び私募ファンドと投資対象が重なり得ます。

そのため、本資産運用会社は、競合する取得不動産情報の恣意的な配分を防止することを目的として、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構 (八) 資産の取得及び売却に関する事項 a. 投資資産情報の取扱い」記載のローテーション・ルールを採用しており、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、いちごホテルリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人、その他の公募ファンド及び各私募ファンドの間では、主たる投資対象が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、いちごホテルリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人、その他の公募ファンド及び各私募ファンドが優先して物件の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる可能性も否定できません。

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

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

(二) 本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク

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

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

(ホ) インサイダー取引規制に関するリスク

投資法人の発行する特定有価証券等（金融商品取引法第163条第1項に定める特定有価証券等をいいます。）についても、インサイダー取引規制の対象となっています。

本資産運用会社の役職員及び本投資法人の役員が本投資法人の特定有価証券等の売買等を行うこと及び未公表の重要事実（本資産運用会社又は本投資法人に関する情報であって、金融商品取引法第166条第2項において定義する「業務等に関する重要事実」をいいます。）の伝達を原則禁止とし、本資産運用会社の役職員が持投資口会又は株式累積投資制度に加入して取得した投資証券を売却する場合に限り、事前の承認を得た上で売却することができるとする社内規程を定めています。しかしながら、本資産運用会社の役職員又は本投資法人の役員が金融商品取引法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ヘ) フェア・ディスクロージャー・ルールに関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社も、フェア・ディスクロージャー・ルールの適用対象となっています。本投資法人及び本資産運用会社は、フェア・ディスクロージャーの観点から、迅速、正確かつ公平な情報開示を実施し、投資家にとって分かりやすい情報の積極的な提供に努めています。しかしながら、本投資法人若しくは本資産運用会社又はこれらの役職員がフェア・ディスクロージャー・ルールに違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ト) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(リ) 敷金及び保証金に関するリスク

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

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

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等の契約内容不適合（建物の構造、材質、地盤、特に土地に含有される有害物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵のほか、法令上の規制違反や基準不適合、免振装置、制振装置を含む建築資材の強度、機能等の不足、工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用、加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うに当たっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況調査報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしていますが、建物状況調査報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等の契約内容不適合が判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任又は契約不適合責任（注）を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任又は契約不適合責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

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

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

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

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

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

（ロ） 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任、契約不適合責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下同じです。）上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関するリスクを排除できない場合があります。したがって、本投資法人が不動産を売却した場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の契約内容不適合の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確保されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。

また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項などを置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの諸般の事情があると判断された場合、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

他方で、賃貸人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れるためには、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃貸人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

e. 定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

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

f. 更新料等に関するリスク

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

(二) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

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

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

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

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

（ト） 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

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

（チ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(リ) 転貸に関するリスク

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

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

(ヌ) テナント集中に関するリスク

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

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。

また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

(ロ) マスターリースに関するリスク

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

(ワ) 共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条第1項）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有物件について共有物の管理者（民法第252条の2）が選任された場合、当該管理者の行った行為が、共有者が共有物の管理に関して決定した事項に違反するものであっても、共有者は当該行為の無効を善意の第三者に対抗できず（民法第252条の2第4項ただし書）、そのため、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

次に、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第1項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。反対に、本投資法人が自己の持分を超える使用をした場合には、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対して自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負います（民法第249条第2項）。また、共有者は、善良な管理者の注意をもって共有物の使用をする義務を負っているため、本投資法人がその義務に違反したときは、他の共有者に対して損害賠償責任を負い（民法第249条第3項）、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第3項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません（民法第256条第1項ただし書）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

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

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

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

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

(カ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ） 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

（タ） 借家物件に関するリスク

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

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

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

(レ) 底地物件に関するリスク

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

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

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

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

(ロ) 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は異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 築古物件に関するリスク

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

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

(ネ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

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

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

(ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、更に、信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

は受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

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

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

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

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

(ラ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的リスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(二)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なる場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

(ハ) 借入に係る導管性要件に関するリスク

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

(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

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

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

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

(ヘ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が当該営業期間において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上となるように運用します（規約第30条第4項）。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(チ) 一般的な税制の変更に關するリスク

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

その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

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

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

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

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

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。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きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。なお、2015年4月1日以後開始事業年度からは、減損損失に関し、一時差異等調整引当額を引き当て、利益超過配当を行うことで、追加的な税負担を回避することが可能となっていますが、利益超過配当を常に行うことは限らず、追加的な税負担を回避できることが約束されているものではありません。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(二) 投資主優待制度に関するリスク

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

(ホ) 感染症の拡大等に関するリスク

新型コロナウイルス感染症による影響が減少し、経済活動も正常化に向けた傾向が見られますが、新型コロナウイルス感染症による影響が再拡大する場合、テナントの売上げやオフィスの賃貸需要等に悪影響が生じるおそれもあります。その結果、賃料の減額を余儀なくされたり、空室率が上昇し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク及び第38期譲渡予定資産を譲渡することができないリスク

本投資法人は、本第三者割当に係る払込期日後遅滞なく、前記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

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

これらの場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力又は早期に取得予定資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間にこれらの物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ本第三者割当による手取金を有利に運用できない場合には、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

また、本投資法人は、後記「6 不動産の譲渡」に記載の第38期譲渡予定資産の譲渡を予定していますが、第38期譲渡予定資産について締結された売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、第38期譲渡予定資産を譲渡できない可能性や予定していた時期に譲渡できない可能性があります。

（２）投資リスクに対する管理体制

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2名、監督役員3名により構成される役員会により運営されています。役員会は、法令で定められた事項の審議・承認を行うとともに、資産の運用やそのリスクの状況について報告を受けることとしています。この報告を通じて、本資産運用会社及びその利害関係者から独立した地位にある監督役員は、各種リスク情報を的確に入手し、執行役員の業務執行状況を監視すること等により、投資リスクを含む各種リスクを管理します。

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

本資産運用会社の管理体制

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

（イ） 本資産運用会社は、「リスク管理規程」を策定し、リスク管理に関する基本方針及び態勢を定めています。「リスク管理規程」では、管理すべき主要なリスクを、外的要因に関するリスク、取引先に起因するリスク、不動産に固有のリスク、業務に起因するリスク、人的・組織的な事由に起因するリスク、気候変動関連に起因するリスク、固有リスクに分類した上で、リスクの管理方法やリスク顕在時の対応について定めています。

（ロ） 本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程」、「利害関係者取引規程」、「内部情報管理規程」、「コンプライアンス規程」その他各種の事務規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めています。

a. 運用ガイドライン等

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、投資対象、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資リスクの管理に努めています。詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照下さい。

b. 内部情報管理規程

本資産運用会社は、本資産運用会社の役職員によるインサイダー取引について、役職員がその業務に関して取得した未公表の重要事実の管理及び役職員の服務等について定めた「内部情報管理規程」を遵守することにより、その未然防止に努めています。

c. コンプライアンス関連規程

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

d. その他

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

4 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、当該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。参照有価証券報告書の日付以降に発生した変更点は、_____ 野で示しています。

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a . 配当等の額に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る配当等の額（利益の配当及び一時差異等調整引当額の分配をいいます。以下同じです。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として配当等の額を受け取る際に20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。金融商品取引所に上場している本投資証券の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の配当等の額については源泉税率が20%（所得税15%、住民税5%）となります。

上場株式等（本上場投資口は上場株式等に該当します。）の配当等については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます。この場合において、配当控除の適用はありません。

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

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

なお、本投資法人から支払がされる配当等の額に係る基準日において、発行済投資口総数の3%以上を保有する者（なお、2023年10月1日以後に支払われる上場株式等に係る配当等については、支払いがされる配当等の額に係る基準日においてその者を判定の基礎となる株主として選定した場合に、同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口と合算して、本投資法人の保有投資口数を判定します。以下「大口個人投資主」といいます。）が、一回に支払を受けるべき配当等の金額が10万円に配当計算期間の月数を乗じてこれを12で除して計算した金額超の場合には、上記の上場株式等の配当等に係る取扱いの対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2037年12月31日まで	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日以後	20%（所得税15% 住民税5%）

（注1）2037年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注2）大口個人投資主に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2037年12月31日までは20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、少額投資非課税制度（通称一般NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「（イ）個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年から2023年までの期間、新規投資額で2015年までは年100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限とします。）の配当等で、非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。また、非課税口座を開設することができるのは、非課税口座を開設しようとする年の1月1日において満20歳以上（2023年1月1日以後に開設する口座については満18歳以上）の者に限られます。

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

限とします。)に係る配当等(いわゆる、成長投資枠における配当等)で、特定非課税管理勘定を設けた日から支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

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

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

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

また、2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度(通称ジュニアNISA)に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座(租税特別措置法第37条の14の2第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「(イ)個人投資主の税務」において同じです。)内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定(租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。)に係るもの(2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、新規投資額で毎年80万円を上限とします。以下、本段落において同じです。)の配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。2024年1月1日から2028年12月31日までの期間、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定(租税特別措置法第37条の14の2第5項第4号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。)に管理されている上場株式等に係る配当等で、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。また、未成年者口座を開設することができるのは、未成年者口座を開設しようとする年の1月1日において満20歳未満(2023年1月1日以後に開設する口座については満18歳未満)の者又はその年中に出生した者に限られます。なお、上記の非課税の適用を受けるためには、配当等の受取方法として、「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

b. 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配(利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配を除いたものをいいます。以下同じです。)は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち、本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として上記a.における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.の投資口の譲渡における金融商品取引業者(ただし、金融商品取引法第28条第1項に規定する第1種金融商品取引業を行う者に限ります。以下本「(イ)個人投資主の税務」において同じです。)等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、上場株式等を譲渡した場合と同様に、原則として、上場株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%(所得税15%、住民税5%)の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等の譲渡所得等及び上場株式等に係る配当所得等との相殺は認められますが、上場株式等の譲渡所得等の合計額が相殺後も損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる株式等の譲渡所得等の所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課

され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

・本上場投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、上場株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、本 c. 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。また、本上場投資口の譲渡損失の金額のうちその譲渡日の属する年における上場株式等に係る配当所得等の金額からも控除しきれない金額は、その年の翌年以降の申告を要件にその年の翌年以降3年内の各年における上場株式等の譲渡所得等の金額から控除することができます。

・その年の前年以前3年内の各年において、本上場投資口の譲渡損失の金額（本 c. の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の上場株式等の譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得の金額から控除することが認められます。

・本上場投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる株式等の譲渡所得等の所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。

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

譲渡日	源泉徴収税率
2037年12月31日まで	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日以後	20%（所得税15% 住民税5%）

（注）2037年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

・2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、少額投資非課税制度（通称一般NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年から2023年までの10年間、新規投資額で2015年までは年100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限とします。）について、非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。また、非課税口座を開設することができるのは、非課税口座を開設しようとする年の1月1日において満20歳以上（2023年1月1日以後に開設する口座については満18歳以上）の者に限られます。

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

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

2024年1月1日から、新・NISA制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資

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

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

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

（ロ）法人投資主の税務

a．配当等の額に係る税務

法人投資主が投資法人から配当等の額を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の配当等の額についての所得税の源泉税率は、15%となります。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2037年12月31日まで	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます。）
2038年1月1日以後	15%

b．出資等減少分配に係る税務

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

c．投資口の期末評価方法

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

d．投資口の譲渡に係る税務

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

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

みなし配当の金額 = 出資等減少分配額 - 投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額 = 出資等減少分配額 - みなし配当金額（注1）

（注3）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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）は以下のとおりです。

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

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

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

d．事業年度終了の時ににおいて、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。

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

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が2%の税率により課されますが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、2026年3月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号）からのものであること等の要件を満たす投資法人は、2025年3月31日までに取得する不動産の所有権の移転登記について、登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課されますが、住宅及び土地については2027年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。また、2027年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。さらに、上記a.の要件（ただし、借入要件については、「借入れは適格機関投資家（金融商品取引法第2条第3項第1号。ただし、地方税法施行規則附則第3条の2の10第2項に規定するものに限り。）からのものであること」とします。）を満たす投資法人が2025年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

c. 特別土地保有税

特別土地保有税は2003年以降、当分の間新たな課税は行われません。

5 資金の借入れ

本投資法人は、取得予定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2024年5月30日付で、以下の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行う予定です。

借入予定日	借入先	借入金額 (百万円)	借入利率	元本返済期日 (借入期間)	元本返済方法	担保等
2024年5月30日	三菱UFJ銀行	900	未定（固定）	2029年4月25日 (4.91年)	期日一括	無担保 無保証
2024年5月30日	SBI新生銀行	300	3ヶ月 TIBOR+0.49% (変動)	2029年4月25日 (4.91年)	期日一括	無担保 無保証
2024年5月30日	三井住友銀行	3,300	3ヶ月 TIBOR+0.61% (変動)	2031年4月25日 (6.91年)	期日一括	無担保 無保証
2024年5月30日	みずほ銀行	2,000	3ヶ月 TIBOR+0.61% (変動)	2031年4月25日 (6.91年)	期日一括	無担保 無保証
2024年5月30日	あおぞら銀行	1,000	3ヶ月 TIBOR+0.61% (変動)	2031年4月25日 (6.91年)	期日一括	無担保 無保証
2024年5月30日	SBI新生銀行	1,000	3ヶ月 TIBOR+0.61% (変動)	2031年4月25日 (6.91年)	期日一括	無担保 無保証

(注1) 本借入れについては、金融機関から融資関心表明を受けていますが、本書の日付現在金銭消費貸借契約は締結していません。したがって実際に借入れが行われることは保証されているものではありません。

(注2) 本借入れのうち変動金利の借入れについては、金利スワップ契約締結により実質的に金利を固定化する予定です。

6 不動産の譲渡

第37期譲渡資産及び第38期譲渡予定資産の概要は以下のとおりです。

(1) 第37期譲渡資産

物件名称	いちご大船ビル
地域	その他首都圏
用途	事務所
譲渡時期	2024年4月26日
譲渡価格（注）	2,420百万円

（注） 「譲渡価格」とは、第37期譲渡資産の信託受益権売買契約書に記載された売買価格（消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）を記載しています。

（２） 第38期譲渡予定資産

物件名称	いちご九段二丁目ビル
地域	都心6区
用途	事務所
譲渡予定時期	2024年10月31日
譲渡予定価格（注）	2,050百万円

（注） 「譲渡予定価格」とは、第38期譲渡予定資産の信託受益権売買契約書に記載された売買価格（消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）に記載しています。

7 2024年4月1日付の役員体制の異動について

本資産運用会社は、2024年3月28日に臨時株主総会及び取締役会を開催し、2024年4月1日付で山内章が取締役会長に就任しました。その結果、本資産運用会社の役員体制が2024年4月1日付で、以下のとおり異動しました。

本資産運用会社役員（2024年4月1日現在）

氏名	役職
岩井 裕志	代表取締役
山内 章	取締役会長
石原 実	取締役
高橋 壮介	社外取締役
小林 知之	社外取締役
藤田 勝	監査役

新任役員の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

氏名（生年月日）	主要略歴	
山内 章 （昭和37年6月9日）	1986年4月	丸紅株式会社 入社
	2002年4月	パシフィックマネジメント株式会社 入社
	2002年5月	パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 （現 伊藤忠リート・マネジメント株式会社）出向
	2003年3月	同社 代表取締役社長
	2004年8月	日本レジデンシャル投資法人（現アドバンス・レジデンス投資法人）執行役員
	2008年2月	パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社 （現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社）代表取締役社長
	2009年2月	パシフィック・ホールディングス株式会社 代表取締役（非常勤）
	2009年7月	クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 常務取締役
	2010年4月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 顧問
	2010年5月	同社 代表取締役社長
	2019年4月	同社 取締役会長 大和エナジー・インフラ株式会社 取締役会長 グリーン・サーマル株式会社 社外取締役
	2021年4月	株式会社大和証券グループ本社 常務執行役員 大和証券リアルティ株式会社 代表取締役社長
	2022年2月	サムティ株式会社 社外取締役
	2022年4月	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 取締役会長 大和証券リアルティ株式会社 取締役会長
	2023年6月	いちご株式会社 執行役副会長（特別補佐）（現任）
	2024年3月	いちごECO エナジー株式会社 取締役会長（全社統括）（現任）
	2024年4月	いちご投資顧問株式会社 取締役会長（現任）

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

いちごオフィスリート投資法人 本店
（東京都千代田区丸の内二丁目6番1号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

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

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

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

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の 名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

- 2 投資主に対する特典

いちごJリーグ株主・投資主優待

対象投資主

本投資法人の各決算期末時点の投資主名簿に記載された投資主。

優待内容

応募可能期間（注）の間、Jリーグの試合日毎に、J1、J2、J3それぞれにつき1試合ずつ試合観戦チケットの抽選に応募することができます。

また、上記以外にJリーグ特別試合等などのチケットの抽選に応募することができます。

（注）応募可能期間とは、対象期末時点から4ヶ月後の月初めから6ヶ月間を指します。

- 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

- 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。