【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成26年11月14日
【発行者名】	いちご不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　髙塚　義弘
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内幸町一丁目１番１号
【事務連絡者氏名】	いちご不動産投資顧問株式会社 執行役財務本部副本部長兼財務部長兼経理部長　　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】	03-3502-4886
【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）

１【提出理由】

本投資法人の運用に関する基本方針に以下の変更がありましたので、金融商品取引法第24条の５第４項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第１項及び同条第２項第３号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものです。

２【報告内容】

（１）変更の内容についての概要

平成26年７月25日付で提出した有価証券報告書（以下「直近有価証券報告書」といいます。）の「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　２ 投資方針」の一部を以下のとおり変更します。なお、特に断らない限り、直近有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

＿＿＿罫の部分は変更箇所を示します。

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

①　本投資法人の基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第１号へに規定する不動産等資産をいいます。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第29条）。

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

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

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

（イ）　収益の安定性を確保しながら成長性を重視したオフィスを中心とする中規模不動産のポートフォリオ構築

本投資法人は、東京都心を中心に、その他首都圏、政令指定都市及び県庁所在地等に立地する不動産等で、事務所のほか、居住施設、商業施設又はホテルを主たる用途とするものを主な投資対象とします（規約第30条）(注)。

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

オフィスの場合、対象となるテナント層やその賃料の変動幅は各資産の規模により違いが明らかです。本投資法人が主な投資対象としている中規模オフィスはテナントの大多数が中小企業、新興企業、個人事務所等多様であり、このような厚いテナント層による底堅いテナント需要を背景として、比較的安定した稼働を見込むことができると本投資法人は考えています。また、中規模オフィスは、いわゆるバブル景気の時期及びリーマンショックの前の好景気の時期に一時的に多く供給されたものの、それ以外の時期の供給数は比較的低水準で推移してきています。このため、本投資法人は、中規模オフィスについては、適切に保守修繕を行い定期的に設備更新を実施することにより、築年数が経っても市場での競争力を十分維持できる上、テナント満足度の向上を図るリニューアル工事等の実施等のバリューアップ施策やきめ細かなリーシングにより、さらなる収益性の向上を見込むことができると考えています。また、対象となるテナント層の多くが大企業、上場企業、外資系企業である大規模オフィスは、景気変動の影響を受けて賃料の変動が大きくなりやすい傾向にありますが、中規模オフィスは、そのような大規模オフィスと比較して賃料が相対的に安定する傾向にあると考えています。

さらに、オフィス以外の中規模不動産であっても、特に商業施設等は経済情勢により収益性が成長する傾向にあり、その中でも、テナントと長期賃貸借契約が締結されている物件、オペレーションリスクが小さい物件及びテナントの与信力が高い物件は、安定的なキャッシュフローを見込むこともできると考えています。

本投資法人は、上記のような特徴を有するオフィスを中心とした中規模不動産に戦略的に投資を集中させることで、収益の安定性を確保しながら成長性を重視したポートフォリオの構築を図っています。

(注) 本投資法人の規約上は、居住施設も投資対象となっていますが、本投資法人は当面の間居住施設以外の中規模オフィス等を中心に投資していく方針であり、サービスアパートメント以外の居住施設には原則として投資しません。

(ロ) 運用資産の着実な成長

本投資法人は、前記のとおり、収益の安定性と成長性に寄与すると判断し得るオフィスを中心とする中規模不動産については積極的に取得の検討を行い、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。

オフィスの中でも、特に、中規模オフィスは、安定性と成長性の両面が見込めることに加え、大規模オフィスに比べて絶対的な物件数が多く、取得機会が多く存在し、市況に応じた機動的なポートフォリオの組替えも可能であるため、本投資法人は、中規模オフィスを中心に取得の検討を行います。

また、本投資法人は、オフィス以外の中規模不動産についても、特に商業施設等のように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おり、こうした長期・安定的なキャッシュフローが見込める物件についても、ポートフォリオの収益性の向上及びさらなる財務基盤の安定化を図るという観点から、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、土壌汚染等の各基準についても十分考慮のうえ、取得の判断を行う方針です。

本投資法人は、上記方針に基づき、本投資法人の外部成長の機会を増大させ、投資主価値の最大化を目指していきます。

（２）変更の年月日

平成26年11月14日