

平成27年7月14日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
いちご不動産投資法人
代表者名 執行役員 高塚 義弘
(コード番号 8975)

資産運用会社名
いちご不動産投資顧問株式会社
代表者名 代表執行役社長 織井 渉
問合せ先 執行役管理本部長 田實 裕人
(電話番号 03-3502-4891)

規約の変更に関するお知らせ

いちご不動産投資法人(以下、「本投資法人」という。)は、本日開催の役員会において、規約の一部変更に関して、2015年9月5日開催予定の本投資法人の第9回投資主総会(以下、「本投資主総会」という。)に付議することを決議しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、下記の規約の一部変更は、本投資主総会において提案予定の議案であり、今後、当該議案に変更等が生じた場合には速やかにお知らせいたします。また、当該事項は、本投資主総会での承認可決をもって効力を生じます。

記

1. 規約一部変更の件

本件規約の変更は、本投資法人の総合型リートからオフィス特化型リートへの転換、法改正への対応、運用報酬体系の見直し等に伴い変更するものです。

本投資法人は、2010年4月期を起点とし、2015年4月期までJ-REIT No. 1となる10期連続増配を実現し、安定した分配金の成長を遂げています。今般の運用報酬体系の変更は、分配金と連動する、投資主利益と一致した資産運用報酬体系とすることを目的とした変更となります。なお、2015年6月16日付発表の「平成27年4月期 決算短信(REIT)」に記載の2015年10月期の運用状況の予想の前提として算定した場合、運用報酬は微増しますが、営業費用における影響は軽微であり、本規約の変更が承認可決された際も本規約の変更に伴う運用状況の予想の修正はございません。

各規約の変更の理由は、以下のとおりです。

- (1) 本投資法人は、従前より中規模オフィスを中心としたポートフォリオ構築を展開してまいりましたが、今般、この戦略を本投資法人の投資方針として明確に位置付けるとともに、主たる用途がオフィスである不動産等およびこれに関連する不動産対応証券を主な投資対象とする「オフィス特化型リート」への転換を図ります。

本投資法人が「オフィス特化型リート」であることを訴求するため、本投資法人の商号を、「いちごオフィスリート投資法人」に変更するものです。(現行規約第1条関係)

- (2) (1)に掲げる投資方針の転換のため、規約の投資方針において、本投資法人の主な投資対象を「主たる用途がオフィスである不動産等およびこれに関連する不動産対応証券」とし、居住施設、商業施設、ホテル等のオフィス以外の不動産等を主な投資対象から除外する旨の規定の変更を行うものです。(現行規約第30条第1項関係)

あわせて、規約変更時に既に保有しているオフィス以外の不動産等およびこれに関連する不動産対応証券については、規約変更後も引き続き保有出来ること、ならびに急激な不動産市場動向の変化等により投資主の利益を毀損する恐れが生じた場合は、投資主の利益を守るために必要な措

置を講ずることが出来ることを明確にするため、規定の追加を行います。(現行規約第 30 条第 1 項および変更案第 30 条第 2 項関係)

- (3) 租税特別措置法施行規則(昭和 32 年大蔵省令第 15 号。その後の改正を含む。)の改正に伴い、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、関連する規定を削除するものです。(現行規約第 30 条第 4 項関係)
- (4) 資産運用の対象とする資産の種類に、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。その後の改正を含む。)第 105 条第 1 号へに定める「不動産等資産」を記載しておりましたが、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。その後の改正を含む。以下、「投信法施行令」という。)第 3 条に定める特定資産の種類に従い、「不動産」等の記載に改めるものです。(現行規約第 31 条第 2 項関係)
- (5) 投信法施行令の改正に伴い、特定資産に該当する資産が追加されたため、関連する規定を追加するものです。(変更案第 31 条第 4 項第 8 号関係)
- (6) 租税特別措置法(昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含む。)等の改正に伴い、本投資法人における課税負担の軽減を目的として、利益を超えた金銭の分配を行うことを可能とするものです。(現行規約第 37 条第 2 号関係)
- (7) 新投資口予約権等に関する一般事務の委託に関する規定を整備するものです。(現行規約第 39 条第 3 項関係)
- (8) 投資主利益と一致した資産運用報酬体系とするために、従来の減価償却費の増減等により変動する運用報酬Ⅱの報酬率を下げ、分配金総額に連動した運用報酬を追加するものです。(別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬」関係)
- (9) 上述の他、条数の整備、表現の変更および明確化、ならびに字句の修正を行うものです。

変更の内容は以下のとおりです。

(下線は変更部分を示します。)

現行規約	変更案
第 1 章 総則	第 1 章 総則
第 1 条 (商号) 本投資法人は、いちご <u>不動産</u> 投資法人と称し、 英文では Ichigo <u>Real Estate</u> Investment Corporation と表示する。	第 1 条 (商号) 本投資法人は、いちご <u>オフィスリート</u> 投資法人 と称し、英文では Ichigo <u>Office REIT</u> Investment Corporation と表示する。
第 6 章 資産運用の対象及び方針	第 6 章 資産運用の対象及び方針
第 30 条 (投資方針) 1. 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、 <u>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</u> を 主な投資対象とする。	第 30 条 (投資方針) 1. 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 <u>(第 31 条第 2 項に定義する。以 下同じ。)</u> で、 <u>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(第 31 条第 3 項に定義する。以下同じ。)</u> を主な投 資対象とする。 <u>ただし、本投資法人は、平成 27 年 9 月 5 日時点で保有しているオフィス以外の</u>

(新設)

2. (記載省略)

3. (記載省略)

4. 本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める不動産等（不動産（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）第37条第3項第2号イ、ロ及びホに掲げる資産をいう。以下この項において同じ。）、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいう。）の価額の割合を100分の70以上とするものとする。

5. (記載省略)

第31条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）

1. (記載省略)

2. 本規約（第30条第4項を除く。）に規定する不動産等とは、次に掲げるものをいう。

(1) 不動産等資産

(2) 地役権

(3) 前各号に掲げる資産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、第1号に該当する資産を除く。）

(4) 信託財産を主として第1号及び第2号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

(5) (記載省略)

(6) (記載省略)

3. (記載省略)

(1)～(3) (記載省略)

(4) 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（前項第1

用途に供される不動産等及びこれに関連する不動産対応証券については引き続き投資対象とすることができるものとする。

2. 本投資法人は、市況動向、一般経済情勢、不動産市場動向等の急激な変化等予期し得ない事由が発生し、投資主の利益を毀損する恐れが生じた場合は、前項の定めにかかわらず、投資主の利益を守るために必要な措置を講ずることができる。

3. (現行のとおり)

4. (現行のとおり)

(削除)

5. (現行のとおり)

第31条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）

1. (現行のとおり)

2. 本規約に規定する不動産等とは、次に掲げるものをいう。

(1) 不動産

(2) 不動産の賃借権

(3) 地上権

(4) 不動産、不動産の賃借権、地上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む。）

(5) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上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

(6) (現行のとおり)

(7) (現行のとおり)

3. (現行のとおり)

(1)～(3) (現行のとおり)

(4) 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（前項第4

号、第3号、第4号又は第6号に掲げる資産に該当するものを除く。)をいう。)

4. (記載省略)

(1)～(3) (記載省略)

(4) 有価証券(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。その後の改正を含む。)(以下「投信法施行令」という。))第3条第1号に規定するものをいう。ただし、第2項第1号、第3号乃至第6号、前項各号、本項第5号及び第8号並びに第5項第1号、第7号及び第8号に掲げる資産に該当するものを除く。)

(5) 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る。)

(6)～(7) (記載省略)

(新設)

(8) (記載省略)

5. (記載省略)

(1)～(5) (記載省略)

(6) 民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含む。)(以下「民法」という。))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

(新設)

(7)～(11) (記載省略)

6. (記載省略)

第7章 資産の評価

第34条(資産評価の方法、基準及び基準日)

1. (記載省略)

(1) 第31条第2項第1号及び第2号に掲げる資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

(記載省略)

(2) 第31条第2項第1号及び第3号に掲げる資産のうち不動産、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

(記載省略)

号、第5号又は第7号に掲げる資産に該当するものを除く。)をいう。)

4. (現行のとおり)

(1)～(3) (現行のとおり)

(4) 有価証券(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。その後の改正を含む。)(以下「投信法施行令」という。))第3条第1号に規定するものをいう。ただし、第2項第4号乃至第7号、前項各号、本項第5号及び第9号並びに第5項第1号、第8号及び第9号に掲げる資産に該当するものを除く。)

(5) 不動産の保有会社、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る。)

(6)～(7) (現行のとおり)

(8) 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令第3条第11号に規定するものをいう。)

(9) (現行のとおり)

5. (現行のとおり)

(1)～(5) (現行のとおり)

(6) 民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含む。)(以下「民法」という。))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(ただし、前項第8号に掲げる資産を除く。)

(7) 地役権

(8)～(12) (現行のとおり)

6. (現行のとおり)

第7章 資産の評価

第34条(資産評価の方法、基準及び基準日)

1. (現行のとおり)

(1) 第31条第2項第1号乃至第3号に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権

(現行のとおり)

(2) 第31条第2項第4号に定める不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

(現行のとおり)

(3) 第31条第2項第4号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

(記載省略)

(4) 第31条第2項第5号に定める不動産に関する匿名組合出資持分

(記載省略)

(5) 第31条第2項第6号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

(記載省略)

(6)～(8) (記載省略)

(9) 第31条第4項第8号に定める金銭の信託の受益権

(記載省略)

2. (記載省略)

(1) 不動産、不動産の賃借権、地上権及び地役権

(記載省略)

(2) 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

(記載省略)

第9章 計算

第37条 (金銭の分配の方針)

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する。

(1) 利益の分配

(記載省略)

(2) 利益を超えた金銭の分配

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、投信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る。(以下記載省略)

(3) 第31条第2項第5号に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上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

(現行のとおり)

(4) 第31条第2項第6号に定める不動産に関する匿名組合出資持分

(現行のとおり)

(5) 第31条第2項第7号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

(現行のとおり)

(6)～(8) (現行のとおり)

(9) 第31条第4項第9号に定める金銭の信託の受益権

(現行のとおり)

2. (現行のとおり)

(1) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

(現行のとおり)

(2) 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並びに不動産に関する匿名組合出資持分

(現行のとおり)

第9章 計算

第37条 (金銭の分配の方針)

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する。

(1) 利益の分配

(現行のとおり)

(2) 利益を超えた金銭の分配

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、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合には、投信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る。(以下現行のとおり)

第10章 業務及び事務の委託

第39条 (業務及び事務の委託)

1. ～2. (記載省略)
3. 本投資法人の発行する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、投資法人債原簿の作成及び備え置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債の発行に関する事務及び投資法人債権者に係る事務(投信法施行規則第169条第2項第4号及び第5号に定める各事務をいう。)は、適宜、役員会が定める一般事務受託者に対し委託する。

第40条 (費用)

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する。

- (1) 投資口の発行に関する費用
- (2)～(12) (記載省略)

別紙

資産運用会社に対する資産運用報酬

(記載省略)

1. 運用報酬Ⅰ
(記載省略)

2. 運用報酬Ⅱ

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く。)を除いた金額とする(以下「CF」という。)。また運用報酬Ⅱの計算に際しては、運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及びインセンティブ報

第10章 業務及び事務の委託

第39条 (業務及び事務の委託)

1. ～2. (現行のとおり)
3. 本投資法人の発行する投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、新投資口予約権原簿及び投資法人債原簿の作成及び備え置きその他の新投資口予約権原簿及び投資法人債原簿に関する事務、投資証券、新投資口予約権証券及び投資法人債券の発行に関する事務、新投資口予約権者及び投資法人債権者に係る事務、並びに本投資法人の投資口の取得に関する事務(投信法施行規則に定める各事務をいう。)は、適宜、役員会が定める一般事務受託者に対し委託する。

第40条 (費用)

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する。

- (1) 投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行に関する費用
- (2)～(12) (現行のとおり)

別紙

資産運用会社に対する資産運用報酬

(現行のとおり)

1. 運用報酬Ⅰ
(現行のとおり)

2. 運用報酬Ⅱ

(1) 経常キャッシュフローベース

本投資法人の各決算期の経常キャッシュフローに2.0%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く。)を除いた金額とする(以下「CF」という。)。また運用報酬Ⅱの計算に際しては、

<p>酬控除前のCFを基準とする。</p> <p>支払時期は、本投資法人の各決算期から3か月以内とする。</p>	<p>運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ（<u>経常キャッシュフローベース及び分配金総額ベース</u>）及びインセンティブ報酬控除前のCFを基準とする。</p> <p><u>(2) 分配金総額ベース</u> <u>本投資法人の各決算期の分配金の額に2.0%を上限とする料率を乗じて得た金額。なお、ここで分配金の額とは、本投資法人の金銭の分配に係る計算書に記載の金額とする。</u></p> <p>支払時期は、本投資法人の各決算期から3か月以内とする。</p>
---	--

2. 日程

- 2015年7月14日 役員会にて本投資主総会提出議案を決議
 - 2015年7月16日 本投資主総会基準日
 - 2015年8月14日 本投資主総会招集ご通知発送（予定）
 - 2015年9月5日 本投資主総会開催、規約の一部変更議案を付議（予定）
- （注）本投資法人は、本投資主総会における承認可決後、速やかに、投信法第191条に基づく届出を行う予定です。

3. その他

本投資法人が資産の運用を委託するいちご不動産投資顧問株式会社は、本投資主総会における規約の一部変更が承認可決されることを停止条件として、社内規程である業務の内容および方法書ならびにその別紙である組織規程および業務分掌表、ならびに運用ガイドラインを一部変更することを決議いたしました。当該変更の詳細については、本日付発表の「資産運用会社によるホテル特化型不動産投資法人の設立ならびに業務の内容および方法の変更に係る届出書提出の決定に関するお知らせ」および「資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の一部変更に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス：www.ichigo-reit.co.jp