安心の創造、誠実な経営。

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　髙塚　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）

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

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるいちご不動産投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」という。）は、本日、その内規である運用ガイドラインの一部を変更することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用ガイドラインの変更の理由

本投資法人は、本日付発表の「規約変更に関するお知らせ」に記載のとおり、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ことを含む規約の一部変更議案を、2015 年 9 月 5 日開催予定の本投資法人の投資主総会（以下、「本投資主総会」という。）に付議する予定です。

かかる規約の一部変更議案が本投資主総会で承認可決されることを条件として、本資産運用会社の運用ガイドラインにつき、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に主として投資するものとする等、規約の一部変更に対応した変更を行うものです。

また、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」に記載のとおり、本資産運用会社が設立企画人として、ホテル特化型 J-REIT となるいちごホテルリート投資法人（予定）の設立準備を行うことを決定しました。このことに伴い、本投資法人の商号を変更するとともに、運用ガイドラインの変更等に関する内部手続等を見直し、運用ガイドラインの一部変更を行うものです。

2. 運用ガイドライン変更日

2015 年 9 月 5 日

但し、本投資主総会において前述の規約の一部変更議案が承認可決されることを条件とします。

3. 運用ガイドラインの変更内容

変更内容は別紙「いちご不動産投資法人運用ガイドライン　新旧対照表」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

（別紙）

いちご不動産投資法人運用ガイドライン　新旧対照表

現　行	変更後
第1条（本ガイドラインの制定・適用） いちご不動産投資顧問株式会社（以下「当社」という。）は、いちご不動産投資法人規約（平成17年6月17日制定、その後の改正・改定を含む。以下「規約」という。）及び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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づき、運用ガイドライン（以下「本ガイドライン」という。）を制定する。（以下記載省略）	第1条（本ガイドラインの制定・適用） いちご不動産投資顧問株式会社（以下「当社」という。）は、いちごオフィスリート投資法人規約（平成17年6月17日制定、その後の改正・改定を含む。以下「規約」という。）及び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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）に基づき、運用ガイドライン（以下「本ガイドライン」という。）を制定する。（以下現行のとおり）
第3条（本ガイドラインの変更等） 1. 本ガイドラインの策定及び変更は、営業本部がリート本部、財務本部と協議の上起案し、リスク・コンプライアンス委員会の決議を経て、投資運用委員会の決議により決定する。但し、組織変更に伴う読み替え、変更等の軽微な修正は、社長限りで行うことができる。	第3条（本ガイドラインの変更等） 1. 本ガイドラインの策定及び変更は、オフィスリート本部が営業本部、財務本部と協議の上起案し、コンプライアンス部及びリスク管理部の承認を経て、投資運用委員会の決議により決定する。但し、組織変更に伴う読み替え、変更等の軽微な修正は、社長限りで行うことができる。
第6条（アロケーション方針） 1.（記載省略） 2. 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不動産及びこれらの不動産に係る不動産信託受益権等に主として投資する。但し、投資機会の活用及び分散投資の観点から、その他の用途の不動産及びこれらの不動産に係る不動産信託受益権等にも一部投資することがある。 3.（記載省略） 4. 地域や用途による投資比率の目標については、別紙【1. 投資不動産の地域区分 】及び【2. 投資不動産の用途区分】に定める通りとする。	第6条（投資対象） 1.（現行のとおり） 2. 事務所を主たる用途とする不動産等（規約第31条第2項に定義する。以下同じ。）及びこれに関連する不動産対応証券（規約第31条第3項に定義する。以下同じ。）に主として投資する。 3.（現行のとおり） 4.地域による投資比率の目標については、別紙【1. 投資不動産の地域区分 】に定める通りとする。

第8条（リーシング方針）

1.（記載省略）

2.（記載省略）

3.　テナントの選定・対応については、以下を基本とする。

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

属性区分	審査項目
法人	1.～3.　（記載省略）
個人	1.～4.　（記載省略）

別紙

【2.　投資不動産の用途区分】

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

(注)　投資比率とは各区分の取得価格総額を全区分の取得価格総額で除したもの。

【3.　投資対象物件の取得における検討項目 】

（記載省略）

【4.　投資不動産の基本スペック 】

（記載省略）

第8条（リーシング方針）

1.（現行のとおり）

2.（現行のとおり）

3.　テナントの選定・対応については、以下を基本とする。

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

属性区分	審査項目
法人	1.～3.　（記載省略） 4.反社会的勢力との関係の有無
個人	1.～4.　（記載省略） 5.反社会的勢力との関係の有無

別紙

（削除）

【2.　投資対象物件の取得における検討項目 】

（現行のとおり）

【3.　投資不動産の基本スペック 】

（現行のとおり）