安心の創造、誠実な経営。

平成 26 年 11 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　執行役副社長　石原　実
（電話番号　03-3502-4891）

投資法人の投資方針に関する基本方針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は、本日、本投資法人の投資方針に関する基本方針の一部変更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. 変更の理由

本投資法人は、2012 年 4 月期より制定した成長戦略に従い、ステージⅠ「成長に向けた基盤構築」、ステージⅡ「成長サイクルへの転換」およびステージⅢ「ポートフォリオの収益性向上」を経て、着実に資産規模を拡大させました。今般、2015 年 4 月期より新たにステージⅣ「資産規模の大幅拡大」に入り、安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産からなるポートフォリオを構築し、収益の安定性を確保しながら成長性の追求を図り、1 口当たり分配金のさらなる向上および投資主価値の向上を目指します。

本投資法人は、当該戦略に基づき、投資法人の投資方針に関する基本方針の一部を変更することといたしました。

（注）当該成長戦略につきましては、本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 変更の内容

平成 26 年 7 月 25 日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報　第 1 ファンドの状況 2 投資方針　（1） 投資方針　① 本投資法人の基本方針」に記載された事項の一部を以下のとおり変更するものです。なお、特に断らない限り、平成 26 年 7 月 25 日付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。

下線部分は変更箇所を示します。

【変更前】

<u>① 本投資法人の基本方針</u>

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

<u>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</u>

ご注意:この文書は、本投資法人の投資方針に関する基本方針の一部変更について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

て、投資対象資産の収益性やその安定度合いに着目し、その時々の金融経済情勢・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と成長性の両立した総合型ポートフォリオの構築及び運用資産の着実な成長を目指し、投資主価値の増大を実現すべく運用を行います。

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

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

(イ) 安定性と成長性の両立した総合型ポートフォリオ

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

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

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

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

(ロ) 運用資産の着実な成長

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

オフィスビルについては、建物管理の方法が比較的均一で標準化されていることにより効率的な運営管理が可能なうえ、テナントの代替性が高く稼働率も安定しています。特に、中規模オフィスビル（本投資法人が定義するもので、賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までのオフィスビルをいいます。以下同じです。）は、テナントの大多数が中小事業所であり需要規模が大きいことから安定稼働が見込めることや、大規模オフィスビルに比べて絶対的な物件数が多く、取得機

ご注意：この文書は、本投資法人の投資方針に関する基本方針の一部変更について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

会が多く存在し、市況に応じた機動的なポートフォリオの入替えも可能であるため、本投資法人は、中規模オフィスビルを中心に取得の検討を行います。

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

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

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

【変更後】

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

ご注意:この文書は、本投資法人の投資方針に関する基本方針の一部変更について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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

ご注意:この文書は、本投資法人の投資方針に関する基本方針の一部変更について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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。

3. 今後の見通し

詳細は、本日付発表の「2014 年 10 月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015 年 4 月期の運用状況および分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

4. その他

本件につきましては、金融商品取引法の規定に従い、関東財務局に本日付で臨時報告書を提出しています。

以　上

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

ご注意:この文書は、本投資法人の投資方針に関する基本方針の一部変更について一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。