安心の創造、誠実な経営。

平成 23 年 11 月 1 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
いちごリートマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　織井　渉
問合せ先　専務取締役管理統括　比留田　雅哉
TEL. 03-3502-4891

資産運用会社における内規（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が資産の運用を委託する資産運用会社であるいちごリートマネジメント株式会社は、本日、その内規である運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」という。）の一部を下記の通り変更する旨を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 資産運用ガイドラインの主要な変更内容及び変更理由

本日付「FC レジデンシャル投資法人及びいちご不動産投資法人の合併成立に関するお知らせ」にてお知らせした通り、本日付で FC レジデンシャル投資法人といちご不動産投資法人の合併が成立し、吸収合併存続法人である FC レジデンシャル投資法人は商号をいちご不動産投資法人へと変更いたしました。

いちご不動産投資法人は、今後、異なる資産特性を持つオフィス、レジデンス等をバランス良く融合することにより、安定したポートフォリオを構築してまいります。

本運用ガイドラインの変更は、合併による投資方針の変更に基づき、中長期的な観点からの運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を実現するべく変更するものです。

また、上述のほか、字句・文言等の統一及び明確化等の修正も併せて行います。

2. 資産運用ガイドライン変更日

2011 年 11 月 1 日

＜添付資料＞

運用ガイドラインの変更内容（詳細）

以　上

※ 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

旧 FC レジデンシャル投資法人（8975）と旧いちご不動産投資法人（8983）は、2011 年 11 月 1 日付で旧 FC レジデンシャル投資法人を吸収合併存続法人として合併し、新投資法人の商号を「いちご不動産投資法人（8975）」といたしました。合併に伴い、本投資法人のホームページをリニューアルしております。

本投資法人のホームページアドレスは、以下の通りです。

www.ichigo-reit.co.jp

いちごリートマネジメント株式会社　運用ガイドライン変更（新旧対照表）

旧	新
第１章　総則	第１章　総則
第１条（本ガイドラインの制定・適用） いちごリートマネジメント株式会社（以下「当社」という。）は、いちご不動産投資法人規約（平成 17 年11月18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。なお、本ガイドラインは、当社が資産運用業務委託契約（平成 17 年 11 月 18 日締結、その後の変更を含む。）に基づき、いちご不動産投資法人（以下「本投資法人」という。）の委託を受けて行う資産運用業務に適用する。	第１条（本ガイドラインの制定・適用） いちごリートマネジメント株式会社（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。本ガイドラインは、当社が資産運用業務委託契約（平成 17 年 11 月 18 日締結、その後の変更を含む。）に基づき、いちご不動産投資法人（以下「本投資法人」という。）の委託を受けて行う資産運用業務に適用する。なお、本ガイドラインにおいて用いられる用語は、本ガイドライン上に別段の定義がある場合又は文脈上別異に解すべき場合を除き、規約において定められた意義を有するものとする。
（記載省略）	（現行どおり）
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、投資運用部が関係各部と協議の上起案し、リスク管理･コンプライアンス委員会での決議を経て、当社の取締役会での決議により決定する。 2. 本ガイドラインは、市場動向、法制、一般経済情勢等を踏まえ、原則として一年に一度見直し	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、資産投資部が関係各部と協議の上起案し、投資運用委員会及びリスク管理･コンプライアンス委員会での決議を経て、当社の取締役会での決議により決定する。 2. 本ガイドラインは、市場動向、法制、一般経済情勢等を踏まえ、原則として一年に一度見直し

を行う。また、投資環境の大幅な変化があったときは、本ガイドラインを随時変更するものとする。	を行う。また、投資環境の大幅な変化があったときは、当社は本ガイドラインを随時変更するものとする。
3. 当社は、決定された変更内容を速やかに本投資法人の役員会に報告する。	3. 当社は、本ガイドラインを変更した場合には、当該変更内容を速やかに本投資法人の役員会に報告する。
4. （記載省略）	4. （現行どおり）
第4条（その他）	第4条（その他）
1. 本ガイドラインにおいて、第2章以下で規定する投資判断に関する事項は、 特に記載のない限り、業務方法書に規定する不動産以外の不動産等についても同様に適用する。	（削除）
2. 利害関係者との取引については、本規程による他、別途制定された利害関係者取引規程に従い対応する。	1. 利害関係者との取引については、本規程による他、別途制定された利害関係者取引規程に従い対応する。
（新設）	2. 当社は、当社が別に定める反社会的勢力排除基本規程に定義する反社会的勢力とは一切の関係をもたず、当該規程及び別に定める反社会的勢力対応マニュアルに従い対応する。
第2章　投資方針等	第2章　投資方針等
第5条（基本方針）	第5条（基本方針）
1. 当社は、不動産等を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して資産運用を行うものとする。	1. 当社は、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して資産運用を行うものとする。
2. 当社は、業務方法書に従い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	2. 当社は、規約及び業務方法書に従い、主に日本国内に所在する不動産及び不動産を信託する

を主要投資対象とする。

（新設）

第６条（アロケーション方針）

1. 投資対象地域は下記の主要都市圏及び全国のその他主要都市（県庁所在地及びそれに準ずる経済規模を有する地方都市）とする。

1	首都圏	東京都、神川県、千葉県、埼玉県
2	関西圏	大阪府、京都府、兵庫県
3	5大都市圏	名古屋市、福岡市、札幌市、仙台市、広島市
4	その他主要都市	上記以外の地域の主要都市（県庁所在地及びそれに準ずる経済規模を有する地方都市）

2. 事務所（教育施設・医療施設等を含む）を主たる用途とするオフィスビル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、物品販売や飲食・サービス提供等の商業店舗を主たる用途とするその他都市型ビル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。
3. 首都圏に所在する物件を中心に投資するが、首都圏以外にも底堅い需要を取り込めるエリ

信託の受益権等を投資対象とする。

3. 当社が不動産及び不動産を信託する信託の受益権以外の不動産関連資産を投資対象とする場合、本章に規定する投資判断に関する事項は、特に記載のない限り、かかる不動産関連資産についても適用する。

第６条（アロケーション方針）

1. 投資対象地域は、下記の東京都心を中心に、その他首都圏及び全国のその他主要都市（政令指定都市及び県庁所在地等）とする。

1	都心６区	千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区
2	その他首都圏	東京都（上記６区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県
3	４大都市	大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市
4	その他主要都市	上記以外の地域の主要都市

2. 事務所（教育施設・医療施設等を含む）、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. 都心６区及びその他首都圏に所在する物件を中心に投資するが、これらのエリア以外にも底

アがあり、またポートフォリオの地域分散及び自然災害リスクの軽減を図るため、市場規模及びリスクとリターンを勘案しながら、関西圏及び5大都市圏、その他主要都市に所在する競争力のある物件についても投資を行う。	堅い需要を取り込めるエリアがあると判断した場合には、ポートフォリオの地域分散及び自然災害リスクの軽減を図ることを目的として、市場規模及びリスクとリターンを勘案しながら、4大都市及びその他主要都市に所在する競争力のある物件についても投資を行う。
4. 当社は、ポートフォリオの構築に当たっては、運用資産が持つ潜在能力に着目し、将来における収益性の向上余地により運用資産をタイプAとタイプBに分類し運用することで、投資主利益の極大化と収益の安定的獲得を図る。具体的には、タイプAとは、一定の収益力は発揮できているがその収益性に向上余地がある運用資産をいい、タイプBとは、リニューアル工事等によりその潜在能力を十分に発揮できている運用資産をいう。当社は、タイプBを中心に柔軟かつ機動的に物件の売却を行い、内部成長の成果を実現させて収益機会の獲得を図る。 また、運用資産の資産区分については、リニューアル工事の実施の程度、経済環境・不動産市況等の変化等を踏まえて、定期的に見直しの必要性を検討したうえで、当社の判断により変更することがある。	（削除）
5. 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】の通りとする。	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7条（取得方針） 1. 投資対象物件の取得に当たっては、別紙【3. 投資対象物件の取得における検討項目】に挙	第7条（取得方針） 1. 投資対象物件の取得に当たっては、別紙【3. 投資対象物件の取得における検討項目】に挙げ

げる調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を十分実施し、キャッシュ･フローの安定性・成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該物件の投資対象としての妥当性を検討する。	る調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を十分実施し、キャッシュ･フローの安定性及び成長性等を阻害する要因等の存否等の把握を中心とした、当該物件の投資対象としての妥当性を検討する。
2. 投資対象物件の取得に当たっては、原則として、専門性・客観性・透明性確保のため、建物状況評価、耐震性調査、環境調査、不動産鑑定評価及び市場調査について、利害関係を有しない独立した外部業者へ調査を委託し、その結果をもとに詳細に検討する。	2. 投資対象物件の取得に当たっては、原則として、専門性・客観性・透明性確保のため、建物状況評価、耐震性調査、環境調査、不動産鑑定評価及び必要に応じて行う市場調査を、利害関係を有しない独立した外部業者へ委託し、その結果をもとに詳細に検討する。
3. 投資対象物件の取得に当たっては、原則として別紙【4. 投資不動産の基本スペック】記載の「基本スペック」の基準を考慮のうえ決定する。但し、「基本スペック」の一部を満たさない物件であっても、物件の競争力・収益性等を勘案した上で総合的に判断して取得することがある。	3. 投資対象物件の取得に当たっては、原則として別紙【4. 投資不動産の基本スペック】に定める「基本スペック」の基準を考慮のうえ、投資判断を行う。但し、「基本スペック」の一部を満たさない物件であっても、物件の競争力・収益性等を勘案した上で総合的に判断して取得することがある。
4. 投資対象物件の検討に当たっては、下記の点に留意し、原則として最低投資額である 5 億円以上の規模の物件に投資する。但し、一つの物件への投資について、当該物件取得後のポートフォリオ総額に対する当該物件の投資額の比率の上限を 25%とする。	4. 投資対象物件の検討に当たっては、以下に定める事項に留意し、投資判断を行う。
① （記載省略）	● （現行どおり）
② （記載省略）	● （現行どおり）
③ （記載省略）	● （現行どおり）
④ （記載省略）	● （現行どおり）
（新設）	5. 不動産及び不動産を信託する信託の受益権を投資対象とする場合は、原則として、5 億円を

	最低投資額とし、不動産対応証券を投資対象とする場合は、原則として、1億円を最低投資額とする。但し、一つの物件への投資について、当該物件取得後のポートフォリオ総額に対する当該物件の投資額の比率の上限を 25%とする。
5.　（記載省略） ①　（記載省略） ②　（記載省略） ③　（記載省略） 6.　（記載省略）	6.　（現行どおり） ・（現行どおり） ・（現行どおり） ・（現行どおり） 7.　（現行どおり）
第8条（リーシング方針） 1.　安定した収益確保を図るべく、投資不動産毎に情報を収集し、各投資不動産が所在する地域不動産市場における需給状況、賃料相場、空室率、競合物件の動向等を分析したうえで、投資不動産毎にリーシング方針を策定し、テナント募集活動を行う。 2.　投資不動産の効率的な運営管理を行う上で合理的と判断される場合、マスターリース会社（エンドテナントに転貸することを目的として賃貸借契約＝マスターリース契約を締結する賃借会社。賃料保証型と賃料保証をしないパス・スルー型がある。）を利用することも検討する。マスターリース会社の選定にあたっては、投資不動産及び地域不動産市場の特性を勘案し、マスターリース候補会社の特徴・実績等を総合判断のうえ決定する。	第8条（リーシング方針） 1.　安定した収益確保を図るべく、投資不動産毎に情報を収集し、各投資不動産が所在する地域不動産市場における需給状況、賃料相場、空室率及び競合物件の動向等を分析したうえで、投資不動産毎にリーシング方針を策定し、テナント募集活動を行う。 2.　投資不動産の効率的な運営管理を行う上で合理的と判断される場合、マスターリース会社（エンドテナントに転貸することを目的として賃貸借契約（いわゆる、マスターリース契約）を締結する賃借会社。賃料保証型と賃料保証をしないパス・スルー型がある。）を利用することも検討する。マスターリース会社の選定にあたっては、投資不動産及び地域不動産市場の特性を勘案し、マスターリース候補会社の特徴・実績等を総合判断のうえ決定する。

3.　（記載省略）

(1)　入居予定テナントについては、下表記載の項目に関しチェックを行う。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。

チェック項目（内容）
1.　業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等 2.　賃貸借の内容（賃借の目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、賃借面積、内装工事内容等） 3.　保証人の有無及びその属性

(2)　（記載省略）

4.　（記載省略）

(1)　（記載省略）

(2)　敷　金

賃貸借契約期間、物件の特性、不動産賃貸市場の状況、テナントの信用力、賃貸借の目的等に鑑み、都度適切な水準に決

3.　（現行どおり）

(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.業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等 2.賃貸借の内容（使用目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、賃借面積、内装工事内容等） 3.保証人の有無及びその属性
個人	1.勤務先とその内容、勤続年数等 2.年収（年収に占める賃料総額の割合等） 3.賃貸借の内容（使用目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、入居人数等） 4.保証人の有無及びその属性（本人との続柄等） 5.年齢、性別等

(2)　（現行どおり）

4.　（現行どおり）

(1)　（現行どおり）

(2)　敷　金

賃貸借契約期間、物件の特性、不動産賃貸市場の状況、テナントの信用力及び賃貸借の目的等に鑑み、都度適切な水準

定する。

(3)　(記載省略)

第9条(管理方針)

1.　(記載省略)

2.　PM会社の選定にあたっては、下表記載の審査項目を総合的に検討したうえで、最適と判断されるPM会社を、原則として個別の投資不動産毎に決定する。

審査項目	審査内容
1. 業容	ＰＭ事業概要、人員体制、事業地域等
2. 経験･実績	不動産用途別または地域別の管理実績、専門とする不動産の用途または地域
3. 財務健全性	過去の決算内容、信用度
4. ＰＭ内容･能力	建物運営管理(設備保守・清掃・警備等)、工事･営繕管理(建物の修理・修繕・更新・改修工事にかかる管理等)、賃貸営業管理(テナンリーシング等)、これに伴う報告業務、管理企画提案、渉外業務等の体制・質・スピード
5. 報酬額	ＰＭ内容との相応性
6. その他	近隣競合建物の受託状況

3.　PM会社と相互に綿密な連携をとることにより、円滑な管理体制を構築する。統一のPM業務マニュアルを作成し各PM会社に配布し遵守させることで、PM業務の品質の維持向上を図る。定期的に投資不動産の運営管理状況(賃

に決定する。

(3)　(現行どおり)

第9条(管理方針)

1.　(現行どおり)

2.　PM会社の選定にあたっては、下表に掲げる各審査項目を総合的に検討したうえで、最適と判断されるPM会社を、原則として個別の投資不動産毎に決定する。

審査項目	審査内容
1. 業容	ＰＭ事業概要、人員体制、事業地域等
2. 経験･実績	不動産用途別または地域別の管理実績、専門とする不動産の用途または地域
3. 財務健全性	過去の決算内容、信用度
4. ＰＭ内容･能力	建物運営管理(設備保守・清掃・警備等)、工事･営繕管理(建物の修理・修繕・更新・改修工事にかかる管理等)、賃貸営業管理(テナントリーシング等)、これに伴う報告業務、管理企画提案、渉外業務等の体制・質・スピード
5. 報酬額	ＰＭ内容との相応性
6. その他	近隣競合建物の受託状況

3.　PM会社と相互に綿密な連携をとることにより、円滑な管理体制を構築し、PM業務の品質の維持向上に努める。また、定期的に投資不動産の運営管理状況(賃貸収支状況、稼動状況、既存テナント動向、新規テナント募集状

貸収支状況、稼動状況、既存テナント動向、新規テナント募集状況、修繕工事実績および今後の予定等）を報告させるとともに、必要に応じてその対応内容等についての協議を行う。	況、修繕工事実績及び今後の予定等）を報告させるとともに、必要に応じてその対応内容等についての協議を行う。
PM 会社との契約期間は原則 1 年間とし、当該契約期間の運用実績について、日頃のモニタリング及び運営管理状況の定期報告等の内容に基づき原則として毎年パフォーマンス評価を実施し、その結果が不良の場合には PM 会社の変更を検討する。	4. PM会社との契約期間は原則 1 年間とし、当該契約期間の運用実績について、日頃のモニタリング及び運営管理状況の定期報告等の内容に基づき原則として毎年パフォーマンス評価を実施し、その結果が不良の場合にはPM会社の変更を検討する。
第 10 条（修繕及び資本的支出に関する基本方針） 1. （記載省略） 2. 建物・設備機能の維持保全を目的とした修繕については、過去の修繕履歴、設備水準、建物エンジニアリング・レポートの内容等を踏まえ、その実施時期、実施内容、実施額等を検討の上、効率的な実施に努める。 3. 通常必要とされる資本的支出（建物の経年劣化に伴う諸対応、機能維持を目的とした各種設備の更新）の他、中長期にわたり投資不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るためのリニューアル（OA床の設置、個別空調設備の導入、24 時間警備装置の設置、外壁・共有部等の美観及び利便性の向上等）についても必要に応じて十分な検討を行った上で実施する。工事の実施にあたっては、実施時期、実施内容、実施額等を検討の上、効率的な実施に努める。 4. 上記修繕工事の実施にあたり、内容の共通した工事を複数物件で実施することによりポートフォリオ全体の費用低減につながると判断	第 10 条（修繕及び資本的支出に関する基本方針） 1. （現行どおり） 2. 建物・設備機能の維持保全を目的とした修繕については、過去の修繕履歴、設備水準及び建物エンジニアリング・レポートの内容等を踏まえ、その実施時期、実施内容及び実施額等を検討の上、効率的な実施に努める。 3. 通常必要とされる資本的支出（建物の経年劣化に伴う諸対応及び機能維持を目的とした各種設備の更新をいう。）の他、中長期にわたり投資不動産の市場競争力及びテナント満足度の維持向上を図るためのリニューアル（OA床の設置、個別空調設備の導入、24 時間警備装置の設置、外壁・共有部等の美観及び利便性の向上等をいう。）についても必要に応じて十分な検討を行った上で実施する。工事の実施にあたっては、実施時期、実施内容及び実施額等を検討の上、効率的な実施に努める。 4. 本条に定める修繕工事の実施にあたり、内容の共通した工事を複数物件で実施することによりポートフォリオ全体の費用低減につなが

した場合には、当該工事を同時期に行うことも検討する。 また、ポートフォリオ全体の収支の安定性を確保するため、営業期間毎の修繕費用と留保資金（減価償却費）とのバランス及びポートフォリオ全体の修繕工事費用の平準化に留意する。	ると判断した場合には、当該工事を同時期に行うことも検討する。また、ポートフォリオ全体の収支の安定性を確保するため、営業期間毎の修繕費用と留保資金（減価償却費）とのバランス及びポートフォリオ全体の修繕工事費用の平準化に留意する。
（新設）	5. 別紙【4. 投資不動産の基本スペック】に定める耐震性能に適合せず、耐震補強が必要な物件は、テナントの営業状況に配慮しつつ、実施時期を含めた検討を行った上で、補強工事を実施する。
（記載省略）	（現行どおり）
第 12 条（ポートフォリオの見直し・売却方針） 1. 当社は、次項以下に定めるところに従い、ポートフォリオの構成を見直し、個別投資不動産を売却することがある。なお、ポートフォリオの構成の見直し及び個別投資不動産の売却に際しては、当社は、国内外の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、売却後のポートフォリオの資産構成が、中長期的な観点から見て安定した収益を確保することができるかどうかの検討を行い、更に個別投資不動産等の現状の収益状況や将来収益の予測等を考慮した上で、売却するか否かを検討するものとする。当社は、賃貸事業利益のみならず個別投資不動産の売却益を活用することにより、本投資法人の投資主に対する毎営業期間の金銭の分配額の安定化に努めるものとする。	第 12 条（ポートフォリオの見直し・売却方針） 1. 当社は、次項以下に定めるところに従い、ポートフォリオの構成を見直し、個別投資不動産を売却することがある。なお、ポートフォリオの構成の見直し及び個別投資不動産の売却に際しては、当社は、国内外の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、売却後のポートフォリオの資産構成が、中長期的な観点から見て安定した収益を確保することができるかどうかの検討を行い、更に個別投資不動産等の現状の収益状況や将来収益の予測等を考慮した上で、売却するか否かを検討するものとする。

2.　（記載省略） (1) 各個別投資不動産等の収益分析、ポートフォリオのアロケーション分析、物件取得状況分析等の結果、売却することが本投資法人の中長期的な運用戦略から見て適切と判断した場合 (2)　（記載省略） (3)　（記載省略） (4)　（記載省略） (5) タイプBにつき、市場タイミング等を見計らいながら、未実現含み益の実現を図ることが本投資法人の収益に寄与すると判断した場合	2.　（現行どおり） (1) 各個別投資不動産等の収益分析、ポートフォリオのアロケーション分析及び物件取得状況分析等の結果、売却することが本投資法人の中長期的な運用戦略から見て適切と判断した場合 (2)　（現行どおり） (3)　（現行どおり） (4)　（現行どおり） （削除）
3.　（記載省略）	3.　（現行どおり）
第 13 条（財務方針） 1.　（記載省略） (1) 調達面では、資産の取得・修繕設備投資・分配金の支払・本投資法人の運営又は債務の返済（敷金及び保証金の返還・借入金の返済・投資法人債の償還を含む）等に必要な資金の確保を目的として、バランスのとれた調達を行う。 (2)　（記載省略） 2.　（記載省略） 3.　（記載省略） (1)　（記載省略） (2) 金融機関等からの資金の借入れについては、下記の方針による。 ・全体の金利コストの削減に努めつつ、	第 13 条（財務方針） 1.　（現行どおり） (1) 調達面では、資産の取得、修繕設備投資、分配金の支払及び本投資法人の運営又は債務の返済（敷金及び保証金の返還・借入金の返済・投資法人債の償還を含む）等に必要な資金の確保を目的として、バランスのとれた調達を行う。 (2)　（現行どおり） 2.　（現行どおり） 3.　（現行どおり） (1)　（現行どおり） (2) 金融機関等からの資金の借入れについては、下記の方針による。 ①　全体の金利コストの削減に努めつ

金利変動リスクを軽減するため、長期･短期の借入期間、固定･変動の金利形態等のバランスを図り、また、資金の再調達リスクを軽減するため､返済期限や借入先の分散を図る。 ・借入先の選定に当たっては、金融市場の状況を勘案しつつ、借入期間･金利･担保提供の要否･手数料等の諸条件につき複数の借入候補先と交渉し､その内容を総合的に比較して合理的に決定する。なお、借入先は、証券取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家に限るものとする。	つ、金利変動リスクを軽減するため、長期･短期の借入期間、固定･変動の金利形態等のバランスを図り、また、資金の再調達リスクを軽減するため、返済期限や借入先の分散を図る。 ② 借入先の選定に当たっては、金融市場の状況を勘案しつつ、借入期間、金利、担保提供の要否及び手数料等の諸条件につき複数の借入候補先と交渉し、その内容を総合的に比較して合理的に決定する。なお、借入先は、金融商品取引法第２条第３項第１号において定義される適格機関投資家（但し、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。）第 67 条の 15 第 1 項で定める機関投資家に限る。）に限るものとする。 ③ 必要資金の機動的な調達を目的として、極度ローン契約等の締結を必要に応じ検討する。
・必要資金の機動的な調達を目的として、極度ローン契約等の締結を必要に応じ検討する。	(3) （現行どおり）
(3) （記載省略）	(4) （現行どおり）
(4) （記載省略）	(5) 金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利（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。その後の改定を含む。）（以下「投信法施行令」という。）第 3 条第 13 号及び第 14 号にそれぞれ定めるものをいう。）への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的と
(5) 金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利（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。その後の改定を含む。）（以下「投信法施行令」という。）第 3 条第 13 号及び第 14 号にそれぞれ定めるものをい	

う。）への投資を、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがある。但し、リスクヘッジの対象となった負債が返済等により消滅する場合にも、対応するヘッジ取引についてはその解約コストを勘案し、解約しないこともありうる。	したものに限って行うことがある。但し、リスクヘッジの対象となった負債が返済等により消滅する場合にも、対応するヘッジ取引についてはその解約コストを勘案し、解約しないこともありうる。
4.　（記載省略）	4.　（現行どおり）
(1) 投資法人の運営等に必要な支出に備え、資金効率にも配慮しつつ、適正な水準の現預金を余資として保有する。本投資法人に帰属する余資（本投資法人の固有勘定内及び不動産信託の信託勘定内）の運用に際しては、資金の安全性及び流動性を重視し、無利息型の口座（預金保険制度により全額保護の対象となる決済用預金）又は短期債務格付が最上級格もしくはその次格である銀行の預金口座に預け入れる。 規約上では安全性及び換金性を重視した上で有価証券及び金銭債権への投資ができることとされているが、当面は運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととする。	(1) 投資法人の運営等に必要な支出に備え、資金効率にも配慮しつつ、適正な水準の現預金を余資として保有する。本投資法人に帰属する余資（本投資法人の固有勘定内及び不動産信託の信託勘定内）の運用に際しては、資金の安全性及び流動性を重視し、無利息型の口座（預金保険制度により全額保護の対象となる決済用預金）又は短期債務格付が最上級格もしくはその次格である銀行の預金口座に預け入れる。なお、規約上では安全性及び換金性を重視した上で有価証券及び金銭債権への投資ができることとされているが、当面は運用を目的とした有価証券又は金銭債権への投資は行わないこととする。
(2)　（記載省略）	(2)　（現行どおり）
第 14 条（情報開示方針） 情報開示については、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所及び社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従っ	第 14 条（情報開示方針） 情報開示については、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所及び社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従っ

て、迅速・正確かつ公平な情報開示とともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努める。詳細については、別途制定の適時開示規程に従う。	て、迅速・正確かつ公平な情報開示を行う。また、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努める。詳細については、当社が別途定める適時開示規程に従う。
第 15 条（分配方針） （記載省略） (1) 利益の分配（規約第 34条第 1 号） （イ） 本投資法人の利益の金額（以下「分配可能金額」という。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い計算される利益とする。 （ロ） 分配金額は、原則として租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含む。）第 67 条の 15 第 1 項に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得の金額」という。）の 100 分の 90 に相当する金額を超えて分配するものとして本投資法人が決定する金額とする。 なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができる。	第 15 条（分配方針） （現行どおり） (1) 利益の分配（規約第 37条第 1 号） ① 投資主に分配する金額の総額のうち、本投資法人の利益の金額（以下「分配可能金額」という。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益とする。 ② 分配金額は、原則として租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含む。）第 67 条の 15 第 1 項（以下、「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」という。）の 100 分の 90 に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えるものとする。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合にはこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立

	金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができる。
(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所得の金額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）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。ただし、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる（規約第34条第2号）。 本投資法人は、安定的な分配金の支払を重視するが、利益を超えた金銭の分配に関して、かかる分配を受けた個人投資主がその分配の都度、税務上の譲渡損益の算定を自己において行うことが必要とされる限りにおいては、投資主に対して利益を超えた金銭の分配は行わないものとする。ただし、本投資法人が課税の特例規定における要件を満たすことを目的と	(2) 利益を超えた金銭の分配（規約第37条第2号） 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、社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）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。ただし、この場合において、なおも金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないときは、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額により金銭の分配をすることができる。

する場合等で、利益を超えた金銭の分配を行うことが必要であると本投資法人の役員会において判断される場合には、上記の分配方針に従い利益を超えた金銭の分配を行うことがある。	
(3) 分配金の分配方法（規約第34条第3号） 分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から 3 か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含む。）に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配する。	(3) 分配金の分配方法（規約第37条第3号） 本条に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から 3 か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権者の有する質権の目的である投資口の口数に応じて分配する。
(4) 分配金請求権の除斥期間（規約第 34条第4号） 本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息は付さないものとする。	(4) 分配金請求権の除斥期間（規約第 37条第4号） 本投資法人は、本条に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとする。なお、未払分配金には利息は付さないものとする。
(5) 投信協会規則（規約第34条第5号） 本投資法人は、上記(1)から(4)のほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。	(5) 投信協会規則（規約第37条第5号） 本投資法人は、前各号のほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。

別　　紙

【1. 投資不動産の地域区分 】

地域区分	所　在　地	投資比率
首都圏	東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県	60～80%
その他	関西圏・５大都市圏・その他主要都市	20～40%
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。

【2. 投資不動産の用途区分】

用途	投資比率
オフィスビル	80%以上
その他都市型ビル	20%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 】

調 査 項 目	調　査　内　容
経済的調査	①　（記載省略） ②　（記載省略） ③　（記載省略） ④　（記載省略） ⑤　（記載省略） ⑥　（記載省略） ⑦　鉄道等主要交通機関からの利便性 ⑧　（記載省略） ⑨　（記載省略） ⑩　（記載省略） ⑪　（記載省略）
物理的調査	①　（記載省略） ②　（記載省略） ③　賃貸可能面積・貸室形状（分割対応か否か）・天井高・電気容量・空調方式・床荷重・ＯＡ床・防災設備・警備方法・共用部分（エレベーターホール、トイレ、給湯室、共用廊下等）・駐車場・昇降機設備等の状況

別　　紙

【1. 投資不動産の地域区分 】

地域区分	所　在　地	投資比率
首都圏	東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県	70%以上
その他	４大都市・その他主要都市	30%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。

【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 】

調 査 項 目	調　査　内　容
経済的調査	①　（現行どおり） ②　（現行どおり） ③　（現行どおり） ④　（現行どおり） ⑤　（現行どおり） ⑥　（現行どおり） ⑦　鉄道等主要交通機関や官公署等の利便施設からの利便性 ⑧　（現行どおり） ⑨　（現行どおり） ⑩　（現行どおり） ⑪　（現行どおり）
物理的調査	①　（現行どおり） ②　（現行どおり） ③　賃貸可能面積・貸室形状・間取り・天井高・電気容量・空調方式・床荷重・ＯＡ床・防災設備・警備方法・共用部分（エレベーターホール、トイレ、給湯室、共用廊下等）・駐車場・昇降機設備等の状況

		④　（記載省略） ⑤　（記載省略） ⑥　長期修繕計画の検証 ⑦　（記載省略） ⑧　（記載省略）		④　（現行どおり） ⑤　（現行どおり） ⑥　緊急修繕の必要性や長期修繕計画の検証 ⑦　（現行どおり） ⑧　（現行どおり）
	法律的調査	①　（記載省略） ②　（記載省略） ③　（記載省略） ④　区分所有建物の場合 （ア）（記載省略） （イ）（記載省略） （新設） ⑤　共有持分の場合 （ア）（記載省略） （イ）共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 （ウ）（記載省略） ⑥　借地権の場合 （ア）（記載省略） （イ）（記載省略） （新設） ⑦　（記載省略） ⑧　（記載省略） ⑨　（記載省略） （新設）		法律的調査	①　（現行どおり） ②　（現行どおり） ③　（現行どおり） ④　区分所有建物の場合 （ア）（現行どおり） （イ）（現行どおり） （ウ）他の区分所有者の属性 ⑤　共有持分の場合 （ア）（現行どおり） （イ）共有者の属性や共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 （ウ）（現行どおり） ⑥　借地権の場合 （ア）（現行どおり） （イ）（現行どおり） （ウ）借地権設定者の属性や特約等の有無 ⑦　（現行どおり） ⑧　（現行どおり） ⑨　（現行どおり） ⑩　不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容

【4. 投資不動産の基本スペック 】

事 項	基　準
立地	最寄駅から徒歩 10 分以内 前面道路の幅員が 10m以上
築年数	（記載省略）
面積	賃貸可能面積 1,000 ㎡以上、基準階面積 150 ㎡以上
天井高	2.5m以上
空調方式	個別空調、　しくは　来的にその対応が可能であること。
床	ＯＡ床対応、もしくは将来的にその対応が可能であること。 床荷重 300kg／㎡以上

【4. 投資不動産の基本スペック 】

事 項	基　準
立地	用途、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行なうこととする。
築年数	（現行どおり）
面積・仕様・設備	用途、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行なうこととする。
遵法性	（現行どおり）
耐震性能	（現行どおり）
地震ＰＭＬ (予想最大損失率)	（現行どおり）

警備方法	機械による24時間対応、もしくは将来的にその対応が可能であること。	
遵法性	（記載省略）	
耐震性能	（記載省略）	
地震ＰＭＬ (予想最大損失率)	（記載省略）	
アスベスト･PCB等の有害物質についての基準	アスベスト	（記載省略）
	PCB	（記載省略）
	その他	（記載省略）
土壌汚染	（記載省略）	

以上

アスベスト･PCB等の有害物質についての基準	アスベスト	（現行どおり）
	PCB	（現行どおり）
	その他	（現行どおり）
土壌汚染	（現行どおり）	

以上