

2026年2月16日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
いちごオフィスリート投資法人
代表者名 執行役員 鍵山 卓史
(コード番号 8975) www.ichigo-office.co.jp
資産運用会社名
いちご投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 岩井 裕志
問合せ先 財務企画部長 和泉 雅大
(電話番号 03-4485-5231)

資産の取得のお知らせ (いちご船橋ビル)

いちごオフィスリート投資法人(以下、「本投資法人」という。)の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社(以下、「本資産運用会社」という。)は、本日、いちご船橋ビル(以下、「取得予定資産」という。)の取得(以下、「本取得」という。)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。

なお、本取得予定資産の取得先は、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。)上の利害関係人等に該当するため、本日開催の本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得予定資産の概要

物件番号、物件名称	O-109 いちご船橋ビル
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	1991年7月
特定資産の種類	不動産信託受益権
鑑定評価額(※1)	3,960百万円
取得予定価格(※2)	3,610百万円
取得先(※3)	いちご地所株式会社
媒介の有無	無
契約締結日	2026年2月16日
代金支払日および物件取得日	2026年2月18日(予定)
取得資金	自己資金、借入金(※4)
決済方法	引渡時一括

(※1) 本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所による2026年1月1日時点における鑑定評価額を記載しております。

(※2) 信託受益権売買契約書に記載された売買価格(固定資産税、都市計画税相当額の精算分および消費税相当額およびその他手数料等を除きます。)を記載しております。

(※3) 後述「4. 取得先の概要」をご参照ください。

(※4) 詳細については、本日付発表の「資金の借入のお知らせ」をご参照ください。

2. 本取得の理由

本投資法人は持続的な投資主価値の向上に向けて、「年平均8%以上のトータルリターン（※1）」を目標としております。本目標達成のためには、収益成長が見込まれる優良な中規模オフィスを取得し、取得した資産に「心築（※2）による資産価値の向上」を行うことが必要であると考えます。

取得予定資産は、千葉県内で千葉市に次ぐ従業者数および事業所数を有し、東京都心と県内主要都市を結ぶ交通の要衝として独自のオフィスマーケットが形成されてきた、船橋市に所在する中規模オフィスビルです。スポンサーの子会社であるいちご地所株式会社が当該資産を2023年に取得後、一部のフロアに共用部リニューアルを実施し、テナント入替時における賃料増額や稼働率向上を実現しておりますが、本投資法人は当該物件にはさらなる収益向上余地があるものと考えております。

現時点において合意している賃料増額のみを反映した場合でも、取得後4年目の年間NOIは約158百万円となり、取得価格に対して約4.4%の利回りを確保できる見込みであることから、本取得は、本投資法人の資本コストに見合う水準のリターンを、賃料増額の反映分のみで実現可能であると判断しております。

本投資法人のスポンサーであるいちご株式会社は、グループの上場投資法人のさらなる成長に向けた支援および投資主価値の向上に対するコミットメントを強化しています。取得予定資産は、スポンサーの子会社であるいちご地所株式会社より取得するものです。

本取得により、保有するオフィスは87物件、ポートフォリオに占めるオフィスの割合は98.3%（取得（予定）価格ベース）となります。本取得後は、本資産運用会社の運用ノウハウを最大限に活かし、資産価値の向上および1口当たりNAVの成長に資する心築を積極的に行い、テナント満足度の向上を通じて、収益力のさらなる成長を目指してまいります。

- （※1）トータルリターン（投資主総利回り）とは、投資により得られた収益の合計（再投資した分配金とキャピタルゲイン）を投資額（投資口価格）で割った比率（配当再投資前提）となります。
- （※2）心築（しんちく）とは、いちごグループ（いちご株式会社およびその連結子会社で構成されます。以下同じです。）の不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することで、日本における「100年不動産」の実現を目指しています。
- （※3）取得予定資産における過去の共用部リニューアルの実績および賃料増額の実績等については、本日開示の「2026年2月16日付で公表した取り組みに関する補足資料」をご参照ください。

3. 取得予定資産の内容

本取得にあたっては、本投資法人の運用における価値向上余地とポートフォリオ全体の収益性向上とともに、以下の点を評価いたしました。

① 立地について

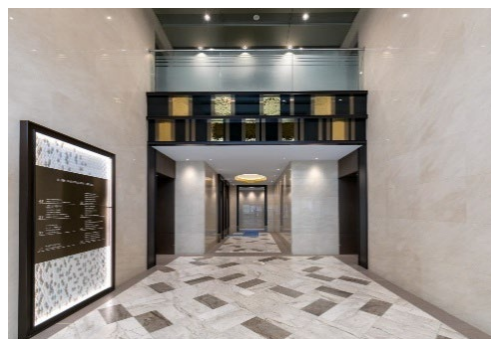
- ・船橋市は、千葉県内で千葉市に次ぐ従業者数と事業所数を有している都市であり（2024年時点。総務省統計局「経済センサス-基礎調査」より）、独立したオフィスマーケットが形成されています。同市には、東京都心部と千葉市の中間に位置する中核都市として相応のオフィス需要があり、近年の募集賃料や稼働率は船橋市が千葉駅周辺エリアを上回る水準で推移しています。
- ・JR総武線快速など複数路線が乗り入れる「船橋」駅は、総武快速線により「東京」駅方面へ直通アクセスが可能で、都心部への交通利便性に優れています。

- ・「船橋」駅周辺は、商業・住宅・業務機能が混在する都市型エリアとして駅徒歩圏のオフィスビルが高稼働を維持しており、安定したオフィス需要が認められます。

② 建物等について

- ・JR 総武線快速他「船橋」駅から徒歩約 9 分、京成本線「京成船橋」駅から徒歩約 6 分に位置する中規模オフィスです。
- ・基準階における貸室の天井高は 2,500mm、貸室面積は 164 坪であり、OA フロアや個別空調であること、30 台の機械式駐車場を有していること等から、当該エリアのテナントが要求する標準的な機能性を備えています。
- ・住宅・建築関連や会計事務所・法律事務所、交通インフラ等を中心に、保険・食品関連事務所等のテナントが入居しております。

③ 取得予定資産の写真・位置図



取得予定資産の概要						
物件名称		いちご船橋ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託契約の期間		2023年4月26日から2036年2月29日（予定）				
所在地		千葉県船橋市本町二丁目10番14号				
土地	所有形態	所有権				
	面積	1,415.55m ²				
	用途地域	商業地域				
	建ぺい率 / 容積率	90%（※1） / 400%				
建物	所有形態	所有権				
	用途	事務所 / ゴミ置場				
	構造・階層	SRC 造 8F / RC 造 平屋				
	延床面積	5,942.86 m ² / 6.75 m ²				
	建築時期	1991年7月2日				
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額		3,960百万円				
直接還元法による収益価格		4,110百万円				
設計者（※2）		株式会社久米建築事務所 株式会社相互設計事務所 一級建築士事務所（増築）				
施工者（※2）		東急・鵜池建築共同体 株式会社松原建設工業（増築）				
構造設計者（※2）		株式会社久米建築事務所				
確認検査機関（※2）		千葉県船橋市（建築主事）				
地震PML（評価会社）		9.6%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）				
担保設定の状況		無				
賃貸借の概要（2025年12月31日時点）						
テナント総数		22				
月額賃料（※3）		15,116千円				
敷金・保証金（※3）		137,746千円				
賃貸可能面積		4,112.19m ²				
賃貸面積		4,112.19m ²				
稼働率の推移		2025年 8月末	2025年 9月末	2025年 10月末	2025年 11月末	2025年 12月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
プロパティマネジメント会社		株式会社エム・エス・ビルサポート				
マスターリース会社		いちごオフィスリート投資法人（予定）				
マスターリース種別		パス・スルー（予定）				
特記事項						
特になし						

（※1）指定建ぺい率は80%ですが、取得予定資産の建物は建築基準法に基づく角地緩和の適用対象となっており、基準建ぺい率は90%に緩和されております。

- (※2) 設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称を記載しております。
- (※3) 「月額賃料」「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく貸室の月額賃料（共益費含む）および敷金・保証金の千円未満を切り捨てて記載しております。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご船橋ビル	
鑑定評価額	3,960,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2026年1月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,960,000,000円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	4,110,000,000円	
運営収益	249,314,107円	
可能総収益	263,860,834円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	14,546,727円	中長期的に安定的と認められる空室率を査定のうえ、計上
運営費用	61,014,869円	
維持管理費	15,099,962円	見積り額を参考に査定
水道光熱費	17,172,505円	収支実績に基づき査定
修繕費	7,590,000円	エンジニアリング・レポートによる12年間の修繕費用の年平均額に基づき査定
PMフィー	4,697,916円	類似不動産の料率を参考に、予定契約に基づき査定
テナント募集費用等	1,768,452円	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
公租公課	13,367,000円	2025年度実績額に基づき査定
損害保険料	1,069,720円	見積額に基づき計上
その他費用	249,314円	収支実績に基づき計上
運営純収益	188,299,238円	
一時金の運用益	1,844,968円	運用利回りを1.0%と査定
資本的支出	17,710,000円	エンジニアリング・レポートによる12年間の年平均額に基づき査定
純収益	172,434,206円	
還元利回り	4.2%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定
DCF法による価格	3,890,000,000円	
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	2,460,000,000円	
土地比率	70.5%	土地の積算価格を土地および建物の積算価格の合計で除した比率
建物比率	29.5%	建物の積算価格を土地および建物の積算価格の合計で除した比率
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項		
特になし		

※ 参考

鑑定NOI利回り：5.2%

(小数第2位を四捨五入、上述の鑑定評価における直接還元法における運営純収益（NOI）÷取得予定価格）

4. 取得先の概要

名称	いちご地所株式会社
所在地	東京都千代田丸の内二丁目6番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 細野 康英
資本金	500百万円
設立年月日	2005年11月10日
事業内容	心を込めて現存不動産に新しい価値を創造する不動産心築（しんちく）事業
純資産	31,625百万円（2025年2月28日現在）
総資産	154,496百万円（2025年2月28日現在）
大株主 （2025年2月28日現在）	いちご株式会社（100%）
本投資法人、本資産運用会社との関係	いちご地所株式会社は投信法に定める「利害関係人等」および本資産運用会社の利益相反対策に係る自主ルール（利害関係者取引規程）における「利害関係者」ならびに関連当事者に該当します。

（注）いちご地所株式会社は、投信法に定める「利害関係人等」に該当するため、本資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の事前同意を得ています。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しています。

5. 物件取得者等の状況

物件名称	いちご船橋ビル	
物件取得者	現受益者	前受益者
会社名	いちご地所株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	前述「4. 取得先の概要」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	1年を超えて保有しているため、記載を省略しています。	—
取得時期	2023年4月26日	—

6. 本取得の日程

本取得決定日	2026年2月16日
本取得契約締結日	2026年2月16日
本取得にかかる代金支払日および物件引渡日	2026年2月18日（予定）

7. 今後の見通し

本取得が本投資法人の2026年4月期の運用状況等の予想に与える影響については軽微であることから、2025年12月15日発表の「2025年10月期 決算短信（REIT）」に記載の2026年4月期および2026年10月期における運用状況および分配金予想に変更はありませんが、本取得は中規模オフィス特化型リートとして安定性の高いポートフォリオの構築と、持続的な成長に資するものと考えております。

以 上

【ご参考①】 本取得予定資産の賃貸事業収支の概要

	想定 (※1)	取得時 (※2)
A. 賃貸事業収入	228百万円	204百万円
B. 賃貸事業費用 (減価償却費を除く) (※3)	55百万円	58百万円
C. NOI	173百万円	146百万円
D. NOI利回り (※4)	4.8%	4.0%
E. 減価償却費 (※5)	33百万円	62百万円
F. 償却後NOI	139百万円	84百万円
G. 償却後NOI利回り (※4)	3.9%	2.3%
H. 稼働率 (※6)	97.0%	100.0%

(※1) 取得年度の特種要因を排除した想定年間収支です。現在の入居状況を前提とし、将来想定される入居状況の変化に伴い、想定される稼働率の数値で推移していくことを前提としております。

(※2) 取得年度の特種要因を排除した不動産鑑定評価書のDCF法による収益価格算定に使用された初年度の各数値を記載しております。

(※3) 外注委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。

(※4) 取得予定価格で除した数値（小数第2位を四捨五入）を記載しております。

(※5) 本投資法人の保有資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

(※6) 取得時の稼働率は2025年12月31日時点の契約状況を記載しております。

【ご参考②】 エンジニアリング・レポートの概要

物件名称	いちご船橋ビル
調査会社	東京海上ディーアール株式会社
調査時点	2025年12月
短期修繕費 (※1)	0千円
長期修繕費 (※2)	250,041千円
再調達価額	2,528,200千円

(※1) 調査時点より1年以内に日常保全に優先して必要と思われる修繕更新費をいいます。

(※2) 調査時点より12年間の維持保全に必要と思われる修繕更新費をいいます。

【ご参考③】 本取得後のポートフォリオの状況

物件番号	物件名称	地域 (※1)	取得価格 (百万円) (※2)	投資比率 (※3)
O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	1.5%
O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.2%
O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	0.9%
O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.7%
O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.5%
O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.7%
O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.5%
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	0.9%
O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	0.8%
O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.5%
O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	0.8%
O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.5%
O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	2.3%
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	0.8%
O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.7%
O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.3%
O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.7%
O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	0.9%
O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	639	0.3%
O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.3%
O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.0%
O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.1%
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.0%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.4%
O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.0%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.5%
O-48	いちご塚筋本町ビル	4大都市	1,940	0.9%
O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.0%
O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	0.9%
O-51	いちご恵比寿グリーンガラス	都心6区	5,900	2.7%
O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.7%
O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.7%
O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.5%
O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.5%
O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	0.8%
O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.7%
O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.2%
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.6%

物件番号	物件名称	地域 (※1)	取得価格 (百万円) (※2)	投資比率 (※3)
O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	1.8%
O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.1%
O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.1%
O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.1%
O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.1%
O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.4%
O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.6%
O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.8%
O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.1%
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	その他主要都市	1,660	0.7%
O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	0.8%
O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	1,350	0.6%
O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.7%
O-75	いちご博多ビル	4大都市	1,380	0.6%
O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	2,000	0.9%
O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	3,010	1.4%
O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	1,890	0.8%
O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.2%
O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.5%
O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.1%
O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.6%
O-84	いちご南森町ビル	4大都市	1,040	0.5%
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	3,500	1.6%
O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.4%
O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.0%
O-88	大井町センタービル	都心6区	1,680	0.8%
O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	3,300	1.5%
O-90	MIF ビル	都心6区	2,200	1.0%
O-91	いちご内本町ビル	4大都市	1,900	0.9%
O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	2,780	1.2%
O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	3,315	1.5%
O-94	いちご博多イーストビル	4大都市	2,250	1.0%
O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	1,495	0.7%
O-96	いちご立川ビル	その他首都圏	3,830	1.7%
O-97	いちご東池袋三丁目ビル	その他首都圏	3,840	1.7%
O-98	いちご丸の内サウスビル	4大都市	1,750	0.8%
O-99	いちご博多駅東ビル	4大都市	3,500	1.6%
O-100	いちご博多駅東三丁目ビル	4大都市	2,750	1.2%
O-101	いちご錦糸町サウスビル	その他首都圏	1,875	0.8%

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格 （百万円）（※2）	投資比率 （※3）
O-102	いちご秋葉原イーストビル	都心6区	3,240	1.5%
O-103	いちご博多明治通りビル	4大都市	3,080	1.4%
O-104	いちご博多祇園ビル	4大都市	1,700	0.8%
O-105	いちご天神ノースビル	4大都市	1,550	0.7%
O-106	いちご五反田ウエストビル	都心6区	3,950	1.8%
O-107	いちご大手町ノースビル	都心6区	1,946	0.9%
O-108	いちご立川公園通りビル	その他首都圏	1,950	0.9%
O-109	いちご船橋ビル	その他首都圏	3,610	1.6%
オフィス（85物件）小計			218,708	98.3%
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	1.1%
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.6%
その他（2物件）小計			3,800	1.7%
合計（87物件）			222,508	100.0%

（※1）地域別における各地域は以下を表しています。

「都心6区」・・・千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

「その他首都圏」・・・東京都（都心6区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県

「4大都市」・・・大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市

（※2）「取得価格」は百万円未満を切り捨てて記載しております。

（※3）「投資比率」は取得価格の総額に対する各不動産または各信託受益権の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しております。