

2026年6月10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)

資産の譲渡のお知らせ

(いちご半蔵門ビル、いちご西池袋ビル、いちご九段ビル、いちご人形町ビル)

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、資産の譲渡(以下、「本譲渡」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。

記

1. 本譲渡の概要(鑑定評価額合計 8,980 百万円、譲渡予定価格合計 14,220 百万円)

物件番号 物件名称	O-05 いちご半蔵門ビル	O-27 いちご西池袋ビル	O-66 いちご九段ビル	O-73 いちご人形町ビル
物件タイプ	オフィス			
建物建築時期	1991年1月10日	1988年11月25日	1989年5月25日	1984年3月27日
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権	不動産	不動産信託受益権	不動産信託受益権
譲渡予定資産の取得日	2011年11月1日	2011年11月1日	2015年5月7日	2016年5月9日
譲渡先(※1)	住友商事株式会社			
媒介の有無	有(外部の媒介者)			
譲渡予定価格(※2)	4,210百万円	1,160百万円	6,200百万円	2,650百万円
想定帳簿価格(※3)	1,527百万円	569百万円	3,267百万円	1,511百万円
譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額(※4)	2,682百万円	590百万円	2,932百万円	1,138百万円
譲渡損益(※5)	2,171百万円	470百万円	2,330百万円	894百万円
鑑定評価額(※6)	2,230百万円	1,070百万円	3,750百万円	1,930百万円
契約締結日	2026年6月10日			
引渡・代金決済予定日	2026年7月17日			

- (※1) 後述「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
- (※2) 信託受益権および不動産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) 「想定帳簿価格」は、2025年10月期の期末帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本的支出および想定される減価償却費を基に、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される帳簿価格です。なお、百万円未満の金額を切り捨てております。
- (※4) 譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額です。なお、百万円未満の金額を切り捨てております。
- (※5) 譲渡予定価格から想定帳簿価格、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。なお、百万円未満を切り捨てております。
- (※6) 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資産運用業協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社および株式会社谷澤総合鑑定所ならびに一般財団法人日本不動産研究所による2025年10月31日時点における鑑定評価額を記載しております。

2. 本譲渡の理由

本投資法人では、心築を通じた既存ポートフォリオの資産価値向上に加え、ポートフォリオの構成や収益性、各物件のキャッシュ・フローの安定性および将来性等を総合的に勘案した資産入替を推進し、中規模オフィスポートフォリオの収益力向上に取り組んでおります。

譲渡予定資産である「いちご半蔵門ビル」「いちご西池袋ビル」「いちご九段ビル」「いちご人形町ビル」は、いずれも竣工から35年以上が経過しており、今後、修繕費や資本的支出等のライフサイクルコストの増加が一定程度見込まれるものの、それぞれ都心立地を背景とした安定的なオフィス需要に支えられ、堅調な運営を継続しております。これらの物件は、引き続き中長期的にポートフォリオ収益へ寄与するものと考えられますが、今般、譲渡先より想定帳簿価格の2倍、直近鑑定評価額の1.5倍を超える価格での譲渡の申し入れを受け、総合的な検討を行いました。

その結果、本資産運用会社では、保有継続を前提とした将来収益や今後想定されるコスト負担に加え、本譲渡によって得られる譲渡益を投資主様へ還元することによる効果、さらには資産入替によるポートフォリオ収益力向上効果等を総合的に勘案し、本譲渡が投資主様の中長期的な利益向上に資するものと判断し、本譲渡を決定いたしました。本譲渡後のポートフォリオに占めるオフィス比率は98.2%となります。

本譲渡による譲渡益は約5,866百万円の見込みであり、想定帳簿価格および直近鑑定評価額を大幅に上回る価格による資産譲渡を通じて、心築による資産価値向上の成果を分配金として投資主様に還元できるものと考えております。

また、本譲渡により得られた資金については、今後の投資機会および資本効率等を総合的に勘案し、成長投資等へ戦略的かつ最適に配分することで、ポートフォリオの収益力向上および投資主価値の最大化を図ってまいります。

なお、各物件の譲渡理由は以下のとおりです。

- (※) 心築（しんちく）とは、いちご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」の実現を目指しております。

■ いちご半蔵門ビル

「いちご半蔵門ビル」は、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅至近に位置する交通利便性に優れたオフィスビルであり、安定的な収益基盤を有しております。一方で、今後想定される修繕コストの増加等も踏まえると、帳簿価格の2.7倍、鑑定評価額の1.8倍を超える価格で譲渡を実行し、譲渡益を還元するとともに、簿価相当額については投資主価値の向上に資する施策へ活用することが、保有継続を上回る投資主価値の向上に繋がるものと判断いたしました。

■ いちご西池袋ビル

「いちご西池袋ビル」は、「池袋」駅より徒歩圏に位置する交通利便性および視認性に優れたオフィスビルであり、ターミナル駅立地を背景に安定した稼働を維持しております。一方で、優位性の維持に必要な継続的なCAPEX負担の増加、一棟貸しテナントの退去リスク等を総合的に勘案し、帳簿価格の2倍、鑑定評価額の1.1倍を超える価格で譲渡を実行するとともに、より安定性および成長性を重視した資産へ再投資を行うことが、保有継続を上回る投資主価値の向上に繋がるものと判断いたしました。

■ いちご九段ビル

「いちご九段ビル」は、「神保町」駅ならびに「九段下」駅より徒歩圏に位置する交通利便性および視認性に優れたオフィスビルであり、2015年5月の取得以降、各種価値向上施策の推進により収益性の向上を図っております。一方で、周辺マーケットの賃料水準等を踏まえると、今後の収益成長余地は限定的と思われることに加え、競争力の維持・向上に向けた修繕および設備更新等のコスト負担も見込まれることから、帳簿価格の1.9倍、鑑定評価額の1.6倍を超える価格で譲渡を実行し、簿価相当額については成長投資に活用することが、保有継続を上回る投資主価値の向上に繋がるものと判断いたしました。

■ いちご人形町ビル

「いちご人形町ビル」は、「人形町」駅より徒歩圏に位置し、2016年5月の取得以降、都心部における安定したオフィス需要を背景として堅調な運営を継続しております。一方で、周辺マーケットの賃料水準等を踏まえると、今後の収益成長余地は限定的と思われることから、帳簿価格の1.7倍、鑑定評価額の1.3倍を超える価格で譲渡を実行し、より成長性に着目した資産へ再投資を行うことが、保有継続を上回る投資主価値の向上に繋がるものと判断いたしました。

3. 本譲渡予定資産の内容

(1) いちご半蔵門ビル

資産の概要					
物件名称	いちご半蔵門ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	東京都千代田区隼町2番19号				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
信託契約の期間	2004年3月31日～2029年12月31日				
土地	所有形態	所有権			
	面積	492.39 m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	事務所、倉庫、車庫			
	構造・階層	SRC造 B1F / 8F			
	延床面積	2,509.35 m ²			
	建築時期	1991年1月10日			
テナント総数	4 (2026年4月30日時点)				
月額賃料 (※)	7,922千円 (2026年4月30日時点)				
敷金・保証金 (※)	64,267千円 (2026年4月30日時点)				
賃貸可能面積	2,080.37 m ² (2026年4月30日時点)				
賃貸面積	1,651.95 m ² (2026年4月30日時点)				
稼働率の推移	2024年	2024年	2025年	2025年	2026年
	4月末	10月末	4月末	10月末	4月末
	100.0%	100.0%	100.0%	81.2%	79.4%
取得価格	1,550百万円				
鑑定評価額	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
	価格時点	2025年10月31日			
	鑑定評価額	2,230百万円			

(※) 「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	いちご半蔵門ビル	
鑑定評価額	2,230,000,000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	2025年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,230,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、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	2,300,000,000円	
運営収益	125,409,590円	
可能総収益	131,924,831円	賃料収入、共益費収入は市場賃料に基づき査定、水道光熱費、駐車場収入、その他収入については収支実績等を参考に査定
空室等損失等	6,515,241円	貸室空室率を5.0%、駐車場空室率を3.0%で査定の上、計上
運営費用	37,689,547円	
維持管理費	7,089,901円	見積り額を参考に査定
水道光熱費	8,537,838円	収支実績に基づき査定
修繕費	4,230,000円	エンジニアリング・レポートを参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,890,400円	プロパティ・マネジメント契約に基づき計上
テナント募集費用等	825,268円	年間の10%のテナントが入れ替わること想定し、新規入居テナントの1か月分相当額を計上
公租公課	13,577,700円	2025年度実績額に基づき査定
損害保険料	413,030円	保険料一覧に基づき査定 (地震保険は付保しない)
その他費用	125,410円	収支実績および類似事例を参考に査定
運営純収益	87,720,043円	
一時金の運用益	756,761円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	10,340,000円	エンジニアリング・レポートを参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	78,136,804円	
還元利回り	3.4%	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
DCF法による価格	2,200,000,000円	
割引率	3.5%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	3.6%	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	2,700,000,000円	
土地比率	92.1%	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	7.9%	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		

(2) いちご西池袋ビル

資産の概要					
物件名称	いちご西池袋ビル				
特定資産の種類	不動産				
所在地	東京都豊島区池袋二丁目53番7号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	213.49 m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80% / 800%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	事務所、店舗			
	構造・階層	SRC 造 B1F / 9F			
	延床面積	1,423.86 m ²			
	建築時期	1988年11月25日			
テナント総数	1 (2026年4月30日時点)				
月額賃料 (※)	4,771千円 (2026年4月30日時点)				
敷金・保証金 (※)	70,000千円 (2026年4月30日時点)				
賃貸可能面積	1,261.91 m ² (2026年4月30日時点)				
賃貸面積	1,261.91 m ² (2026年4月30日時点)				
稼働率の推移	2024年 4月末	2024年 10月末	2025年 4月末	2025年 10月末	2026年 4月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格	639百万円				
鑑定評価額	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
	価格時点	2025年10月31日			
	鑑定評価額	1,070百万円			

(※) 「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	いちご西池袋ビル	
鑑定評価額	1,070,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,070,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、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	1,080,000,000円	
運営収益	60,028,000円	
可能総収益	60,028,000円	賃料収入、共益費収入は市場賃料に基づき査定
空室等損失等	0円	
運営費用	9,405,000円	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	2,452,000円	
PMフィー	1,200,000円	プロパティ・マネジメント契約に基づき査定
テナント募集費用等	398,000円	
公租公課	5,176,000円	2025年度課税資料に基づき査定
損害保険料	167,000円	保険料一覧に基づき査定
その他費用	12,000円	収支実績および類似事例を参考に査定
運営純収益	50,623,000円	
一時金の運用益	527,000円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	5,900,000円	
純収益	45,250,000円	
還元利回り	4.2%	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
DCF法による価格	1,060,000,000円	
割引率	4.0%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.3%	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	935,000,000円	
土地比率	85.3%	
建物比率	14.7%	
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		
<p>本物件を対象に含む土地区画整理ブロックの建築協定が存在し、それにより、本物件は、</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 敷地境界線より外壁面までの距離 ② 道路に沿った通路部分（歩道上空地）の確保 ③ 左記通路部分の一般歩行者の通行および利用の確保 ④ 建築物の形態、外装等の主色および仕上げ材 ⑤ 植栽部分の維持管理 ⑥ 一定の容積率 <p>の各事項に関して、適正な状態を保つ旨の制限を受けます。</p>		

(3) いちご九段ビル

資産の概要					
物件名称	いちご九段ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	東京都千代田区神田神保町二丁目38番1他				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
信託契約の期間	2012年10月17日～2031年6月30日				
土地	所有形態	所有権			
	面積	733.73 m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%、80% / 500%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	事務所、駐車場、店舗			
	構造・階層	S / SRC 造 B2F / 8F			
	延床面積	4,945.28 m ²			
	建築時期	1989年5月25日 (1990年8月3日増築)			
テナント総数	10 (2026年4月30日時点)				
月額賃料 (※)	16,928千円 (2026年4月30日時点)				
敷金・保証金 (※)	154,385千円 (2026年4月30日時点)				
賃貸可能面積	3,090.65 m ² (2026年4月30日時点)				
賃貸面積	3,090.65 m ² (2026年4月30日時点)				
稼働率の推移	2024年 4月末	2024年 10月末	2025年 4月末	2025年 10月末	2026年 4月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格	3,190百万円				
鑑定評価額	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
	価格時点	2025年10月31日			
	鑑定評価額	3,750百万円			

(※) 「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	いちご九段ビル	
鑑定評価額	3,750,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2025年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,750,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、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	3,800,000,000円	
運営収益	210,301,173円	
可能総収益	220,607,760円	
空室等損失等	10,306,587円	貸室（オフィス区画）空室率を5.0%、貸室（テナント区画）空室率を3.0%で査定の上、計上
運営費用	60,464,411円	
維持管理費	12,340,680円	収支実績に基づき計上
水道光熱費	15,706,320円	収支実績に基づき計上
修繕費	1,720,000円	ER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	3,742,065円	プロパティ・マネジメント契約に基づき計上
テナント募集費用等	1,427,761円	新規入居テナントの1か月分相当額を計上
公租公課	24,050,600円	2025年度課税資料に基づき査定
損害保険料	635,780円	保険料一覧に基づき査定（地震保険は付保しない）
その他費用	841,205円	収支実績および類似事例を参考に査定
運営純収益	149,836,762円	
一時金の運用益	1,334,604円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	14,485,167円	ERによる12年間の更新費用の年平均額に基づき査定
純収益	136,686,199円	
還元利回り	3.6%	
DCF法による価格	3,730,000,000円	
割引率	3.4%	投資期間を10年と設定し、対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	3.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	4,480,000,000円	
土地比率	94.8%	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	5.2%	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		

(4) いちご人形町ビル

資産の概要					
物件名称	いちご人形町ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目10番14号				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託契約の期間	2007年9月28日～2035年7月31日				
土地	所有形態	所有権			
	面積	318.89 m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80% / 700%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	事務所			
	構造・階層	SRC造 / 11F			
	延床面積	2,122.71 m ²			
	建築時期	1984年3月27日			
テナント総数	8 (2026年4月30日時点)				
月額賃料 (※)	8,184千円 (2026年4月30日時点)				
敷金・保証金 (※)	69,056千円 (2026年4月30日時点)				
賃貸可能面積	1,769.75 m ² (2026年4月30日時点)				
賃貸面積	1,769.75 m ² (2026年4月30日時点)				
稼働率の推移	2024年 4月末	2024年 10月末	2025年 4月末	2025年 10月末	2026年 4月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格	1,450百万円				
鑑定評価額	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
	価格時点	2025年10月31日			
	鑑定評価額	1,930百万円			

(※) 「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	いちご人形町ビル	
鑑定評価額	1,930,000,000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	2025年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,930,000,000円	DCF法による収益価格を基準として、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	1,970,000,000円	
運営収益	105,468,013円	
可能総収益	110,851,593円	賃料収入、共益費収入は市場賃料に基づき査定、水道光熱費、その他収入については収支実績等を参考に査定
空室等損失等	5,383,580円	貸室空室率を5.0%で査定の上、計上
運営費用	28,637,645円	
維持管理費	7,581,609円	プロパティ・マネジメント契約に基づき計上
水道光熱費	7,071,921円	収支実績に基づき計上
修繕費	1,725,000円	エンジニアリング・レポートを参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,151,188円	プロパティ・マネジメント契約に基づき計上
テナント募集費用等	766,779円	年間の10%のテナントが入替わること想定し、新規入居テナントの1か月分相当額を計上
公租公課	8,924,700円	2025年度課税資料に基づき査定
損害保険料	310,980円	保険料一覧に基づき査定
その他費用	105,468円	収支実績および類似事例を参考に査定
運営純収益	76,830,368円	
一時金の運用益	650,480円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,485,000円	エンジニアリング・レポートを参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	72,995,848円	
還元利回り	3.7%	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
DCF法による価格	1,910,000,000円	
割引率	3.8%	投資期間を10年と設定し、対象不動産の個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,020,000,000円	
土地比率	97.0%	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	3.0%	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		

4. 譲渡先の概要

商号	住友商事株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町二丁目3番2号
代表者	代表取締役 社長執行役員 CEO 上野 真吾
資本金	2,216億円 (2026年3月31日現在)
設立年月日	1919年12月24日
事業内容	卸売業
純資産	4兆7,351億円 (2026年3月31日現在)
総資産	13兆6,383億円 (2026年3月31日現在)
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 15.83%、 他 (2026年3月31日現在)
本投資法人または本資産運用会社との関係	
資本関係	該当ありません
人的関係	該当ありません
取引関係	該当ありません
関連当事者への該当状況	該当ありません

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡に係る信託受益権および不動産売買契約（以下、「本契約」という。）については、譲渡予定日が1か月を7日経過した2026年7月17日であることから、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（※）に該当いたしません。本契約においては、契約締結と同時に譲渡先より譲渡価格の10%相当額を手付金として受領します。本手付金は解約手付としての効力はなく、本投資法人または譲渡先に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該不動産の売買代金の10%相当額を上限として請求することができるものとされています。ただし、本投資法人が売主であることから、損害賠償金の負担が生じることにより、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は極めて低いと考えております。

（※）先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済、物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。

6. 決済方法

本日、譲渡価格の10%相当額を手付金として受領し、残額は譲渡時に決済いたします。

7. 譲渡代金の使途

譲渡代金については、譲渡益約5,866百万円（※）のうち、税負担が発生しない範囲で101百万円を内部留保した後の全額を2026年10月期の分配金として投資主様に還元いたします。

残額は手元資金とし、投資主価値の最大化を図るべく、資産取得や心築による価値向上等、戦略的に活用してまいります。

（※）譲渡予定価格から想定帳簿価格、媒介手数料、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。

8. 今後の見通し

本譲渡が本投資法人の2026年10月期の運用状況等の予想に与える影響については、本日付発表の「2026年10月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ」に記載のとおりです。

なお、2026年4月期の運用状況予想の変更はありません。

以 上

【ご参考】本譲渡後のポートフォリオの状況（※1）

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	1.3%
O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	0.9%
O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.6%
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	0.4%
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-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.4%
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	2.2%
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.1%
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	2.6%
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	1.8%
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	1.6%
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	0.9%
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	3.3%
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.7%
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	2.2%

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-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.2%
O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.2%
O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.1%
O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.7%
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	0.8%
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-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	0.9%
O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.3%
O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.6%
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	1.1%
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	1.3%
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	1.8%
O-97	いちご東池袋三丁目ビル	その他首都圏	3,840	1.8%
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	1.3%
O-101	いちご錦糸町サウスビル	その他首都圏	1,875	0.9%
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%

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-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	1.7%
オフィス (81物件) 小計			211,879	98.2%
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	1.8%
合計 (83物件)			215,679	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。