Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」

2024年5月20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　千葉　恵介
（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　代表取締役社長執行役員　岩井　裕志
問合せ先　副社長執行役員オフィスリート本部長
加茂　勇次
（電話番号　03-4485-5231）

資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ（オフィス6物件）

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、オフィス6物件（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。また、これに伴い、取得予定資産の貸借の開始（以下、「本貸借」という。）を行うことになりますので、併せてお知らせします。

なお、取得予定資産のうち、いちご博多祇園ビル、いちご天神ノースビル、いちご五反田ウエストビルおよびいちご大手町ノースビルの取得先は、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（鑑定評価額合計　16,180百万円、取得予定価格合計　15,466百万円）

物件番号 物件名称 （注1）	O-102 いちご秋葉原 イーストビル	O-103 いちご博多 明治通りビル	O-104 いちご 博多祇園ビル	O-105 いちご天神 ノースビル	O-106 いちご五反田 ウエストビル	O-107 いちご大手町 ノースビル
物件タイプ	オフィス					
建物建築時期	1988年3月	2007年10月	2009年2月	1985年10月	1985年3月	2008年2月
特定資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）					
鑑定評価額 （注2）（注3）	3,370百万円	3,460百万円	1,710百万円	1,570百万円	4,010百万円	2,060百万円
取得予定価格 （注4）	3,240百万円	3,080百万円	1,700百万円	1,550百万円	3,950百万円	1,946百万円
取得先	合同会社絆1		いちご地所株式会社			
媒介の有無	無					
取得決定日	2024年5月20日					
取得予定日	2024年5月30日（予定）					

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

取得資金	新投資口発行（第三者割当）による資金（注5）、借入金（注6）、自己資金（予定）
決済方法	引渡時一括

（注1）「いちご秋葉原イーストビル」の現在の名称は「櫻岳ビル」、「いちご博多祇園ビル」の現在の名称は「FORECAST博多祇園」、「いちご天神ノースビル」の現在の名称は「天神ファーストビル」、「いちご五反田ウエストビル」の現在の名称は「COCORO Gotanda」ですが、本投資法人は、本取得後にそれぞれ「いちご秋葉原イーストビル」、「いちご博多祇園ビル」、「いちご天神ノースビル」、「いちご五反田ウエストビル」に物件名称の変更を決定しており、本プレスリリースではこれらの変更後の名称で記載しています。物件名称の変更に関連する作業は、今後順次行う予定です。

（注2）「いちご秋葉原イーストビル」、「いちご博多明治通りビル」、「いちご天神ノースビル」、「いちご五反田ウエストビル」および「いちご大手町ノースビル」の鑑定評価額については、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の不動産鑑定士による2024年5月1日時点における鑑定評価額を記載しています。

（注3）「いちご博多祇園ビル」の鑑定評価額については、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、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士による2024年5月1日時点における鑑定評価額を記載しています。

（注4）不動産売買契約書に記載された売買価格（物件取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しています。

（注5）詳細については、本日付発表の「第三者割当による新投資口発行のお知らせ」をご参照ください。

（注6）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。

（注7）以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。従って、各項目別の金額または比率の合計が一致しない場合があります。

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本投資法人のトータルリターン（注1）目標を年間8%以上と設定しております。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、取得した物件に「心築（注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。

本投資法人は、2024年4月26日付でいちご大船ビル（2024年4月26日決済）およびいちご九段二丁目ビル（2024年10月31日決済予定）の譲渡（以下、合わせて「本譲渡」という。）を発表しており、本取得は本譲渡で得られた資金の一部を活用し、都心6区（3物件）および福岡市中心部（3物件）に所在する、収益の成長が見込まれる中規模オフィス 6 物件を取得するものです（「本取得」および「本譲渡」を総称して「本資産入替」という。）。

本資産入替により、保有するオフィスは 89 物件、ポートフォリオに占めるオフィスの割合は97.8%（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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

取得予定資産については、物件特性に応じて、それぞれ価値向上に資する心築計画を策定しております。詳細につきましては、本日付発表の「2024 年 4 月 26 日および本日公表した取り組みに関する補足資料」をご参照願います。

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。取得予定資産のうち、いちご秋葉原イーストビルといちご博多明治通りビルは、スポンサーとその子会社であるいちご地所株式会社のサポートによって組成されたブリッジファンドより優先交渉権を行使して取得するとともに、いちご博多祇園ビル、いちご天神ノースビル、いちご五反田ウエストビル、いちご大手町ノースビルの 4 物件については、いちご地所株式会社より取得するものです。

また、取得予定資産のテナントは、2024 年 1 月 29 日付公表の「第 36 期 有価証券報告書」に記載のテナント基準に適合しています。

本取得にあたり、取得予定資産を評価した点については、後述「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

（注 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。

（注 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をいい、日本における「100 年不動産」の実現を目指しています。

3. 取得予定資産の内容

［記載事項に関する説明］

- 「立地について」「建物等について」には、不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書、マーケット・レポートおよび不動産の建築主がウェブサイト等で公表している情報等を参考にした、本資産運用会社の判断を記載しています。
- 「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- 「信託受託者」は、本書の日付現在の信託受託者または信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託契約の期間」は、本投資法人による取得時に効力を有する信託契約所定の信託期間を記載しています。
- 「所在地」は、住居表示（住居表示が実施されていない場合は、地番）を記載しています。
- 土地および建物の「所有形態」には、本投資法人または信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- 土地の「面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条第 1 項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の建ぺい率の指定を受けている場合には、該当する複数の建ぺい率を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

・ 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率を記載しています。
・ 建物の「用途」は、登記簿上表示されている種類を記載しています。
・ 建物の「構造・階数」は、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ次のとおりです。
RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造、F：階、B：地下
・ 建物の「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。附属建物がある場合、その面積も記載しています。
・ 建物の「建築時期」は、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。
・ 「鑑定機関」は、不動産鑑定評価書の作成者を記載しています。
・ 「鑑定評価額」、「価格時点」および「直接還元法による収益価格」ならびに「鑑定評価書の概要」欄は、鑑定機関から取得した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。
・ 「設計者」、「施工者」、「構造設計者」および「確認検査機関」の名称は、主たる建物について竣工時における名称を記載しています。
・ 「担保設定の状況」は、本投資法人の取得後に存続する担保の有無を記載しています。
・ 「賃貸借の概要」欄は、各取得予定資産に関し賃貸借を行っているテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。
・ 「テナント総数」、「月額賃料」、「敷金・保証金」、「賃貸可能面積」、「賃貸面積」は、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約およびそれに関連して締結された合意書面の内容を記載しています。
・ 「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います。
・ 「プロパティ・マネジメント会社」は、信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社または取得予定日時点で委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
・ 「マスターリース会社」は、信託不動産についてマスターリース契約を締結しているマスターリース会社または取得予定日時点で締結を予定しているマスターリース会社を記載しています。
・ 「マスターリース種別」は、エンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が支払うマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
・ 「特記事項」は、不動産の権利関係や利用等および評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。なお、特記事項は原則として、2024年5月13日時点で記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

(1) いちご秋葉原イーストビル

① 立地について

・「秋葉原」駅はJR山手線・京浜東北線・総武線の他、つくばエクスプレス、東京メトロ日比谷線が利用可能で、千葉県および埼玉県ならびに都内各地からのアクセスが非常に良好です。駅周辺は、家電量販店や電子機器の店舗が建ち並ぶ電気街として発展し、近年は日本を代表するサブカルチャーの中心地としても発展しており、多くの買い物客や観光客でにぎわう地域です。

・「秋葉原」駅東側の昭和通り沿いは、中小オフィスビルや店舗付きオフィスビルが建ち並び、業務色の強い商業地域が形成されています。

② 建物等について

・JR山手線「秋葉原」駅から徒歩約3分、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約1分に位置する中規模オフィスビルです。

・基準階の貸室面積は約90坪で、OAフロアや個別空調、24台の機械式駐車場等のスペックを有し、標準的なテナントが要求する機能性を備えています。

・情報通信業、人材派遣業、チェーン系カフェ店舗等のテナントが入居しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

③　取得予定資産の写真・位置図

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

④　取得予定資産の概要

資産の概要						
物件名称		いちご秋葉原イーストビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社				
信託契約の期間		2005年2月28日～2034年5月31日（予定）				
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番				
土地	所有形態	所有権				
	面積	421.21㎡				
	用途地域	商業地域				
	建ぺい率/容積率	80%/600%、80%/800%				
建物	所有形態	所有権				
	用途	事務所・駐車場				
	構造・階数	SRC造 B1F/8F				
	延床面積	2,776.30㎡				
	建築時期	1988年3月22日				
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額		3,370百万円				
価格時点		2024年5月1日				
直接還元法による収益価格		3,550百万円				
設計者		株式会社直井建築設計事務所				
施工者		三平建設株式会社				
構造設計者		株式会社直井建築設計事務所				
確認検査機関		千代田区（建築主事）				
地震PML（評価会社）		6.9%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）				
担保設定の状況		無担保				
賃貸借の概要（2024年3月31日時点）						
テナント総数		4				
月額賃料		11,193千円				
敷金・保証金		103,076千円				
賃貸可能面積		2,100.93㎡				
賃貸面積		2,100.93㎡				
稼働率の推移		2022年4月末	2022年10月末	2023年4月末	2023年10月末	2024年3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		株式会社ケン・コーポレーション				
マスターリース会社		いちごオフィスリート投資法人				
マスターリース種別		パス・スルー				
特記事項						
本物件の南側道路との境界が未確定となっています。土地家屋調査士によると、南側道路の推定境界線は、現況のL型側溝より20～30㎝程度、本物件の土地へ入り込むと推定され、再建築時には確定境界線内での計画が必要であり、建替え時の本件土地の面積は414.65㎡になると推測されるとのことですが、境界						

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

確定により道路へ越境状態となった場合でも区から越境部分の撤去を求めることや占用料等を請求することはないことを確認のうえ、取得を決定しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご秋葉原イーストビル	
鑑定評価額	3,370,000,000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	2024年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,370,000,000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	3,550,000,000円	
運営収益	167,248,132円	
可能総収益	177,864,349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
空室等損失合計	10,616,217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	38,978,713円	
維持管理費	9,529,818円	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	10,134,886円	収支実績等に基づき査定
修繕費	3,430,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,187,844円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	1,168,314円	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	11,367,300円	2023年度課税資料に基づき査定
損害保険料	324,310円	保険資料に基づき査定
その他費用	836,241円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	128,269,419円	
一時金の運用益	704,889円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	8,330,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	120,644,308円	
還元利回り	3.4%	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	3,290,000,000円	
割引率	3.5%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	3.6%	還元利回りに将来予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,900,000,000円	
土地比率	93.3%	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を記載
建物比率	6.7%	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を記載
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		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

※参考

鑑定NOI利回り：4.0%

（上述「鑑定評価書の概要」中の直接還元法における運営純収益（NOI）÷取得予定価格、小数第2位を四捨五入）

(2) いちご博多明治通りビル

① 立地について

・呉服町エリアは、福岡市にあって高度商業地域とされる博多駅エリアおよび天神エリアに隣接し、複数の地下鉄路線や市内でも有数の本数を擁する路線バスの利用が可能なことから、交通利便性が高いエリアです。

・呉服町エリアの幹線道路である大博通りや明治通り沿いには、高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域が形成されています。

・近年においても、近隣エリア周辺で新築ビルが竣工しているほか、数棟のビルが建設、建替中であることなどを踏まえると、オフィス街として引き続き、発展的に推移していくものと期待されています。

② 建物等について

・福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅から徒歩約1分、空港線「中洲川端」駅から徒歩約4分に位置する中規模オフィスビルです。

・基準階の貸室面積は約155坪、天井高2,900mm、設備面ではOAフロアや個別空調、30台の機械式駐車場等のスペックを有し、標準的なテナントが要求する機能性を備えています。

・照明器具メーカー、総合金融業、医薬品メーカー等のテナントが入居しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

③　取得予定資産の写真・位置図

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

④　取得予定資産の概要

資産の概要						
物件名称		いちご博多明治通りビル				
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		2015 年 7 月 30 日～2034 年 5 月 31 日（予定）				
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区店屋町 8 番 17 号				
土地	所有形態	所有権				
	面積	744.42 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				
	構造・階数	S 造 7F				
	延床面積	4,514.87 m^2				
	建築時期	2007 年 10 月 1 日				
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額		3,460 百万円				
価格時点		2024 年 5 月 1 日				
直接還元法による収益価格		3,680 百万円				
設計者		株式会社久米設計				
施工者		大成建設株式会社				
構造設計者		株式会社久米設計				
確認検査機関		財団法人日本建築センター				
地震 PML（評価会社）		0.2%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）				
担保設定の状況		無担保				
賃貸借の概要（2024 年 3 月 31 日時点）						
テナント総数		11				
月額賃料		9,855 千円				
敷金・保証金		83,681 千円				
賃貸可能面積		3,374.97 m^2				
賃貸面積		2,584.48 m^2				
稼働率の推移		2022 年 4 月末	2022 年 10 月末	2023 年 4 月末	2023 年 10 月末	2024 年 3 月末
		97.1%	100.0%	100.0%	84.7%	76.6%
プロパティ・マネジメント会社		福岡地所株式会社				
マスターリース会社		いちごオフィスリート投資法人				
マスターリース種別		パス・スルー				
特記事項						
消防用設備等（特殊消防用設備等）点検において、誘導灯バッテリーの容量不足（3 か所）の指摘がありますが、本物件引渡日までに売主の責任と負担にて是正予定です。						

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

鑑定評価書の概要			
物件名称			いちご博多明治通りビル
鑑定評価額			3,460,000,000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			2024年5月1日
項目		内容	概要等
収益価格		3,460,000,000円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格からの検証を行い試算
	直接還元法による価格	3,680,000,000円	
	運営収益	211,151,272円	
	可能総収益	222,696,603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、水道光熱費、駐車場収入、その他収入等を査定
	空室等損失合計	11,545,331円	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づき査定
	運営費用	55,710,730円	
	維持管理費	11,380,399円	収支実績等に基づき査定
	水道光熱費	17,171,847円	収支実績等に基づき査定
	修繕費	2,310,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
	PMフィー	4,857,934円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき査定
	テナント募集費用等	1,598,714円	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
	公租公課	16,839,100円	2023年課税資料に基づき査定
	損害保険料	496,980円	保険料資料に基づく
	その他費用	1,055,756円	収支実績等に基づき査定
	運営純収益	155,440,542円	
	一時金の運用益	1,473,934円	運用利回りを1.0%として査定
	資本的支出	6,160,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
	純収益	150,754,476円	
	還元利回り	4.1%	周辺賃貸オフィス取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ、査定
	DCF法による価格	3,360,000,000円	
	割引率	4.2%	賃貸オフィスのベース利回りに対象不動産固有のリスク要因を加味して査定
	最終還元利回り	4.3%	価格時点現在の還元利回り水準に保有期間満了の翌年以降の純収益の変動および将来不確実性を加味して査定
積算価格		3,640,000,000円	
	土地比率	79.0%	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	21.0%	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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

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：5.0%

（上述「鑑定評価書の概要」中の直接還元法における運営純収益（NOI）÷取得予定価格、小数第2位を四捨五入）

(3) いちご博多祇園ビル

① 立地について

・祇園エリアは、JR各線、福岡市地下鉄空港線「博多」駅を中心とした、福岡市内でも有数のオフィスエリアであり、全国展開企業、地場の大手企業からの賃貸需要が見込まれます。

・「祇園」駅は、福岡市地下鉄空港線の利用により、「天神」駅まで4分程度、「博多」駅まで1分程度で移動が可能です。また、2023年3月に福岡市地下鉄七隈線の「天神南」駅から「博多」駅間が延伸開業し、当該物件から徒歩約4分の立地に「櫛田神社前」駅が新設されたことから、交通利便性および商業中心地へのアクセスが良好なエリアです。

・本物件は、「国体道路」沿道に店舗付きオフィスビル等が建ち並ぶ中に、店舗、寺院、ビジネスホテル等が見られる商業地域に立地しています。「国体道路」は福岡市の中心商業ビジネスエリアである「天神」エリアに通じているとともに、「博多」駅博多口（西口）に通じる県道「大博通り」に接続する等、交通利便性は良好です。

② 建物等について

・福岡市地下鉄空港線「祇園」駅より徒歩約2分、同七隈線「櫛田神社前」駅より徒歩約4分に位置する中規模オフィスビルです。

・基準階の貸室面積は約60坪の整形区画で、設備面では個別空調や機械警備、26台の機械式駐車場等のスペックを有し、当該エリアにオフィスを求めるテナント企業に対して十分な訴求力を有しています。

・調剤薬局、建材卸売業、広告代理店等のテナントが入居しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

③　取得予定資産の写真・位置図

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

④　取得予定資産の概要

資産の概要						
物件名称		いちご博多祇園ビル				
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		2024 年 5 月 30 日～2034 年 5 月 31 日（予定）				
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区祇園町 4 番 61 号				
土地	所有形態	所有権				
	面積	401.17 ㎡				
	用途地域	商業地域				
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%、80% / 400%				
建物	所有形態	所有権				
	用途	①事務所・店舗　②駐車場				
	構造・階数	①S 造 9F　②S 造平家建				
	延床面積	①1,973.57 ㎡　②41.07 ㎡				
	建築時期	2009 年 2 月 27 日				
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社				
鑑定評価額		1,710 百万円				
価格時点		2024 年 5 月 1 日				
直接還元法による収益価格		1,810 百万円				
設計者		株式会社岡野設計事務所				
施工者		飛島建設株式会社九州支店				
構造設計者		株式会社岡野設計事務所				
確認検査機関		日本 ERI 株式会社				
地震 PML（評価会社）		0.1%未満（SOMPO リスクマネジメント株式会社）				
担保設定の状況		無担保				
賃貸借の概要（2024 年 3 月 31 日時点）						
テナント総数		12				
月額賃料		5,069 千円				
敷金・保証金		35,936 千円				
賃貸可能面積		1,632.29 ㎡				
賃貸面積		1,436.05 ㎡				
稼働率の推移		2022 年 4 月末	2022 年 10 月末	2023 年 4 月末	2023 年 10 月末	2024 年 3 月末
		100.0%	100.0%	93.2%	100.0%	88.0%
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス九州				
マスターリース会社		いちごオフィスリート投資法人				
マスターリース種別		パス・スルー				
特記事項						
1. 本物件のコンクリート基礎等が南東側隣地に、南東側隣地のコンクリート基礎および建物のトタン板等が本物件に、それぞれ越境しています。かかる越境に関して、南東側隣地所有者との間で、土地上の構造物の再建築、または、越境物の改修を行う場合、解消する旨の覚書を締結しています。						

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

2. 本物件の敷石およびコンクリート基礎等が北東側隣地に、北東側隣地に設置されているフードおよびコンクリート基礎が本物件に、それぞれ越境しています。かかる越境に関して、北東側隣地所有者との間で、土地上の構造物の再建築、または、越境物の改修を行う場合、解消する旨の覚書を締結しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご博多祇園ビル	
鑑定評価額	1,710,000,000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	2024年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,710,000,000円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格からの検証を行い試算
直接還元法による価格	1,810,000,000円	
運営収益	101,916,075円	
可能総収益	108,509,816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、水道光熱費、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	6,593,741円	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づき査定
運営費用	27,053,495円	
維持管理費	5,952,000円	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	4,740,096円	収支実績等に基づき査定
修繕費	2,270,667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	1,947,560円	類似不動産の料率を参考に、依頼者から入手した現行契約に基づき査定
テナント募集費用等	1,081,884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	9,846,000円	2024年課税資料に基づき査定
損害保険料	254,520円	保険料資料を参考に査定
その他費用	960,768円	依頼者から入手した実績額を参考に計上
運営純収益	74,862,580円	
一時金の運用益	674,456円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,967,417円	エンジニアリング・レポートによる12年間の更新費用の年平均額に基づき査定
純収益	70,569,619円	
還元利回り	3.9%	周辺賃貸オフィス取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ、査定
DCF法による価格	1,670,000,000円	
割引率	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
最終還元利回り	4.1%	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	1,860,000,000円	
土地比率	76.1%	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	23.9%	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		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

※参考

鑑定NOI利回り：4.4%

（上述「鑑定評価書の概要」中の直接還元法における運営純収益（NOI）÷取得予定価格、小数第2位を四捨五入）

(4) いちご天神ノースビル

① 立地について

・本物件が所在する天神エリアは、博多駅エリアと並ぶ福岡市における高度商業地域です。天神エリアは、市内随一の目抜き通りである「渡辺通り」を挟んで高度商業地域が形成され、百貨店やファッションビル等の大規模集客施設が数多く建ち並び、九州随一の商業繁華性を誇っています。

・天神エリアには、福岡市地下鉄空港線および七隈線、西鉄天神大牟田線が乗り入れ、路線バス、高速バス網も整備されており、その商圏は博多駅エリア同様、九州全域に及んでいます。 国家戦略特区「グローバル創業・雇用創出特区」の指定に伴い、大規模な都市再開発計画が始動し、容積率の緩和（最大 1400%）等による都市機能の更新が期待されており、複数の建替え計画が進行中です。

・本物件が所在する天神4丁目エリアにおいてもオフィスビル開発が散見され、今後においては順次築古ビルの建替えが進んでいくものと見られており、福岡市内有数の業務商業地域として、成熟度を高めていくものと期待されています。

② 建物等について

・福岡市地下鉄空港線「天神」駅から徒歩約6分に位置する中規模オフィスビルです。

・基準階の貸室面積は約65坪、天井高は2,450mm、OAフロアや個別空調、32台の機械式駐車場等の設備を有しており、当該エリアにおける標準的なテナントが要求する機能性を備えています。

・調剤薬局、広告代理店、コールセンター等のテナントが入居しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

③　取得予定資産の写真・位置図

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

④　取得予定資産の概要

資産の概要						
物件名称		いちご天神ノースビル				
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		2021 年 10 月 12 日～2034 年 5 月 31 日（予定）				
所在地（住居表示）		福岡県福岡市中央区天神四丁目 6 番 28 号				
土地	所有形態	所有権				
	面積	397.86 m²				
	用途地域	商業地域				
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%				
建物	所有形態	所有権				
	用途	①事務所・居宅　②駐車場				
	構造・階数	①SRC・RC 造 8F　②S 造 1F				
	延床面積	①1,839.02 m²　②44.34 m²				
	建築時期	1985 年 10 月 31 日				
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額		1,570 百万円				
価格時点		2024 年 5 月 1 日				
直接還元法による収益価格		1,680 百万円				
設計者		有限会社創元建築設計事務所				
施工者		松尾建設株式会社				
構造設計者		有限会社創元建築設計事務所				
確認検査機関		日本建築検査協会株式会社				
地震 PML（評価会社）		0.7%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）				
担保設定の状況		無担保				
賃貸借の概要（2024 年 3 月 31 日時点）						
テナント総数		16				
月額賃料		5,417 千円				
敷金・保証金		38,135 千円				
賃貸可能面積		1,475.75 m²				
賃貸面積		1,475.75 m²				
稼働率の推移		2022 年 4 月末	2022 年 10 月末	2023 年 4 月末	2023 年 10 月末	2024 年 3 月末
		80.6%	90.2%	100.0%	100.0%	100.0%
プロパティ・マネジメント会社		株式会社オー・エイチ・アイ				
マスターリース会社		いちごオフィスリート投資法人				
マスターリース種別		パス・スルー				

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

特記事項
1. 本物件に設置された鉄扉およびその枠ならびに配電ケーブルが、北西側隣地の建物設備の一部（空調室外機、配電ケーブル、レンジフード）が、それぞれ相手方の敷地に相互越境（空中越境を含む。）しています。かかる越境に関して、北西側隣地所有者との間で、それぞれが建物、設備の解体、建替時に解消する旨の覚書を締結しています。 2. 本物件に設置された雨樋（配管）および鉄扉ならびにその枠が、東側隣接地に越境し、東側隣地所有者が設置した建物の設備の一部（排気ダクト、配電ケーブル、レンジフード）が、本物件の敷地に越境しています。かかる越境に関して、東側隣地所有者との間で、本物件の解体、建替時に解消する旨の覚書を締結しています。 3. 本物件は新築時に検査済証の交付を受けておりませんが、2020年12月の駐輪場増築時に検査済証の交付を受けています。また、建築基準法の諸規定に関する適合判定調査の結果、2020年9月4日付「建築基準法適合状況調査報告書」を日本建築検査協会株式会社より取得しています。 4. 2024年3月31日付でテナント1社（賃貸面積：74.87㎡）が退去しました。また、2024年4月30日付でテナント1社（賃貸面積：86.80㎡）との定期建物賃貸借契約が終了となりました。これらを反映した稼働率は89.0%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご天神ノースビル	
鑑定評価額	1,570,000,000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	2024年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,570,000,000円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格からの検証を行い試算
直接還元法による価格	1,670,000,000円	
運営収益	96,716,234円	
可能総収益	104,029,825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、水道光熱費、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失合計	7,313,591円	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づき査定
運営費用	22,880,677円	
維持管理費	4,285,578円	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	6,428,367円	収支実績等に基づき査定
修繕費	3,280,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	2,527,168円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	787,632円	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	5,118,600円	2023年度課税資料に基づき査定
損害保険料	259,900円	保険料見積りに基づき査定
その他費用	193,432円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	73,835,557円	
一時金の運用益	540,136円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	7,380,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	66,995,693円	
還元利回り	4.0%	周辺賃貸オフィス取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ、査定
DCF法による価格	1,530,000,000円	
割引率	4.1%	賃貸オフィスのベース利回りに対象不動産固有のリスク要因を加味して査定
最終還元利回り	4.2%	価格時点現在の還元利回り水準に保有期間満了の翌年以降の純収益の変動および将来不確実性を加味して査定
積算価格	1,530,000,000円	
土地比率	87.1%	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	12.9%	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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

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：4.8%

（上述「鑑定評価書の概要」中の直接還元法における運営純収益（NOI）÷取得予定価格、小数第2位を四捨五入）

(5) いちご五反田ウエストビル

① 立地について

・本物件が所在する五反田エリアは、JR 山手線・東急池上線・都営地下鉄浅草線が停車する「五反田」駅から西方面には、オフィス街・繁華街が広がり、大手企業本社や金融機関の事業所の他、飲食店が点在しています。「五反田」駅の東方面は高級住宅街で、大使館・領事館等も点在する傍ら、近年は高層マンションやオフィスビルが次々と建設されているエリアとなっています。

・五反田エリアは、上述の3路線が利用可能な交通利便性に加え、品川・大崎エリアに比べ賃料水準が割安であり、周辺に飲食・物販店舗が充実していることから、オフィスとして継続した需要が認められるものと思われます。また、近年においては渋谷・恵比寿エリアよりも駅に近い物件が多いことから、IT ベンチャー企業等が進出・移転するケースも目立ちます。

・本物件の近隣地域は、北側の区道沿いにオフィスビルが集積し、業務効率性が特に高いエリアとなっており、一定のオフィス需要を有しております。また、店舗についても「五反田」駅への接近性に加え、豊富なオフィスワーカーを商圏人口として獲得しうる地域性等から、飲食をはじめ幅広い店舗テナントからの需要も見込むことのできるエリアとなっています。

② 建物等について

・JR 山手線・東急池上線・都営地下鉄浅草線「五反田」駅から徒歩約 4 分に位置する中規模オフィスビルです。

・基準階の貸室面積は約120坪、天井高2,400mm、個別空調・OAフロア等の設備を有しており、当該エリアにおける標準的なテナントが要求する機能性を備えています。

・1 階店舗には食品スーパーが、2 階以上の上層階にはゲームアプリ開発支援会社、システム開発会社等のテナントが入居しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

③　取得予定資産の写真・位置図

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

④　取得予定資産の概要

資産の概要						
物件名称		いちご五反田ウエストビル				
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		2024 年 5 月 30 日～2034 年 5 月 31 日（予定）				
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田 2 丁目 18 番 3				
土地	所有形態	所有権（敷地権）				
	面積	516.45 m²				
	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（区分所有持分 100.0%）				
	用途	店舗・車庫・事務所				
	構造・階数	SRC 造 B1F / 8F				
	延床面積	3,463.56 m²				
	建築時期	1985 年 3 月 23 日				
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額		4,010 百万円				
価格時点		2024 年 5 月 1 日				
直接還元法による収益価格		4,130 百万円				
設計者		株式会社青木文彦建築設計事務所				
施工者		フジタ工業株式会社				
構造設計者		株式会社青木文彦建築設計事務所				
確認検査機関		品川区（建築主事）				
地震 PML（評価会社）		9.2%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）				
担保設定の状況		無担保				
賃貸借の概要（2024 年 3 月 31 日時点）						
テナント総数		7				
月額賃料		11,957 千円				
敷金・保証金		72,878 千円				
賃貸可能面積		2,735.34 m²				
賃貸面積		2,335.80 m²				
稼働率の推移		2022 年 4 月末	2022 年 10 月末	2023 年 4 月末	2023 年 10 月末	2024 年 3 月末
		75.9%	75.9%	75.9%	75.6%	85.4%
プロパティ・マネジメント会社		株式会社第一ビルディング				
マスターリース会社		いちごオフィスリート投資法人				
マスターリース種別		パス・スルー				
特記事項						
1. 本物件の土地に存する工作物の一部およびフェンスの一部が、本物件の境界を越えて東側隣接地に越境しており、今後、土地上の工作物等の再築を行う場合には、越境することなく工事することを確約する覚書が存在します。						

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

2. 消防用設備等点検において、屋内消火栓設備の呼水槽内に腐食があるため、呼水槽の交換を要する旨の指摘がありますが、取得日から4か月以内に売主の責任と負担にて是正することを合意しています。
3. 電気工作物点検において、UGS動作不良がありますが、取得日から4か月以内に売主の責任と負担にて是正することを合意しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご五反田ウエストビル	
鑑定評価額	4,010,000,000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	2024年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,010,000,000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	4,130,000,000円	
運営収益	199,869,346円	
可能総収益	209,969,743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
空室等損失合計	10,100,397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	47,763,454円	
維持管理費	8,107,548円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書等に基づき査定
水道光熱費	16,379,216円	収支実績等に基づき査定
修繕費	3,510,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	4,309,811円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	1,518,050円	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	13,355,000円	2023年度課税資料に基づき査定
損害保険料	383,960円	保険料見積りに基づき査定
その他費用	199,869円	収支実績に基づき査定
運営純収益	152,105,892円	
一時金の運用益	1,292,805円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	8,775,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	144,623,697円	
還元利回り	3.5%	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	3,960,000,000円	
割引率	3.6%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに将来予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,820,000,000円	
土地比率	90.4%	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を記載
建物比率	9.6%	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を記載
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		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

※ 参考

鑑定 NOI 利回り：3.9%

（上述「鑑定評価書の概要」中の直接還元法における運営純収益（NOI）÷取得予定価格、小数第2位を四捨五入）

(6) いちご大手町ノースビル

① 立地について

- 本物件が所在する「内神田」エリアは、都心の主要オフィスエリアである大手町エリアの北方に位置しており、JR 線・地下鉄各線の利用により、都心部各所へのアクセス性に優れています。そのため、東京 23 区の中央部に所在する千代田区においては相対的に割安な賃料水準を背景に、丸の内や大手町といった上位エリアの需要補完の役割を果たしています。
- 本物件の近隣地域は、中高層のオフィスビル、店舗付オフィスビル等が建ち並ぶ中、共同住宅も見られる商業地域となっています。

② 建物等について

- JR 山手線他「神田」駅より徒歩約 6 分、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅および都営新宿線「小川町」駅から徒歩約 3 分に位置する中規模オフィスビルです。
- 基準階の貸室面積は約 31 坪で、基準階の天井高は 2,550 mm、個別空調・OA フロア等の設備を有しており、当該エリアにおける標準的なテナントが要求する機能性を備えています。
- 出版社、旅行代理店、電子機器メーカー等のテナントが入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

④　取得予定資産の概要

資産の概要						
物件名称		いちご大手町ノースビル				
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		2015 年 7 月 30 日～2034 年 5 月 31 日（予定）				
所在地（住居表示）		東京都千代田区内神田一丁目 15 番 7 号				
土地	所有形態	所有権				
	面積	220.94 m²				
	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・店舗				
	構造・階数	S 造 12F				
	延床面積	1,314.80 m²				
	建築時期	2008 年 2 月 27 日				
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額		2,060 百万円				
価格時点		2024 年 5 月 1 日				
直接還元法による収益価格		2,130 百万円				
設計者		株式会社フリークス一級建築士事務所				
施工者		馬淵建設株式会社				
構造設計者		株式会社フリークス一級建築士事務所				
確認検査機関		株式会社グッド・アイズ建築検査機構				
地震 PML（評価会社）		4.7%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）				
担保設定の状況		無担保				
賃貸借の概要（2024 年 3 月 31 日時点）						
テナント総数		11				
月額賃料		6,019 千円				
敷金・保証金		49,413 千円				
賃貸可能面積		1,237.43 m²				
賃貸面積		1,153.96 m²				
稼働率の推移（注）		2022 年 4 月末	2022 年 10 月末	2023 年 4 月末	2023 年 10 月末	2024 年 3 月末
		–	91.5%	91.5%	91.5%	93.3%
プロパティ・マネジメント会社		サンフロンティア不動産株式会社				
マスターリース会社		いちごオフィスリート投資法人				
マスターリース種別		パス・スルー				
特記事項						
1. 2016 年に実施された SOMPO リスクケアマネジメント株式会社による土壌調査（フェーズ 2）において、本物件土地の一部に、土壌汚染対策法に定める第二種特定有害物質（重金属等）である鉛の土壌含有量の基準値超過は確認されましたが、かかる土壌調査に対する本投資法人のデューデリジェンスの結果、						

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

本物件は地下水の飲料利用はなく、人の出入りがある範囲は、コンクリート等の舗装がされており、健康被害リスクは低いと判断されることを、エンジニアリング・レポートにて確認しています。なお、本投資法人は、将来における土壌汚染対策費用の発生に備え、見込まれる土壌汚染対策費用を当初提示の売買価格から控除して取得価格を決定し、また資産除去債務（約7百万円）を2024年10月期に計上する予定です。

2. テナント1社（賃貸面積：105.45㎡）より、2024年10月31日付で賃貸借契約を終了する旨の2024年4月24日付解約通知書を受領しております。また、異なるテナント1社（賃貸面積：105.45㎡）より、2024年12月31日付で賃貸借契約を終了する旨の2024年4月4日付解約通知書を受領しております。これらの解約通知を反映した稼働率は、76.2%となります。

（注）2022年4月末時点における本物件の所有者は、本投資法人および本資産運用会社とは特別な利害関係にはない第三者であることから、稼働率は非開示とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご大手町ノースビル	
鑑定評価額	2,060,000,000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	2024年5月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,060,000,000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	2,130,000,000円	
運営収益	91,092,685円	
可能総収益	95,881,772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
空室等損失合計	4,789,087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	19,558,521円	
維持管理費	4,172,614円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書および依頼者提示のMR等に基づき査定
水道光熱費	5,390,245円	収支実績等に基づき査定
修繕費	720,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	1,719,439円	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	1,482,758円	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	5,738,000円	2023年度課税資料に基づき計上
損害保険料	153,280円	保険資料に基づき査定
その他費用	182,185円	収支実績および類似事例を参考に査定
運営純収益	71,534,164円	
一時金の運用益	664,443円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,128,980円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定（セットアップ区画内装・什器等 2,448,980円を含む）
純収益	68,069,627円	
還元利回り	3.2%	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	2,030,000,000円	
割引率	3.3%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	3.4%	還元利回りに将来予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,850,000,000円	
土地比率	82.7%	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を記載
建物比率	17.3%	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を記載
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		

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

※ 参考

鑑定 NOI 利回り：3.7%

（上述「鑑定評価書の概要」中の直接還元法における運営純収益（NOI）÷取得予定価格、小数第2位を四捨五入）

4. 取得先の概要

(1) いちご秋葉原イーストビル、いちご博多明治通りビル

名称	合同会社絆 1
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目 6 番 1 号
代表者の役職・氏名	社員　一般社団法人　IES2 職務執行者　糸井　健太
事業内容	1. 信託受益権の保有、管理及び売買 2. 不動産の保有、管理及び売買 3. 上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10 万円
設立年月日	2022 年 1 月 4 日
総資産	6,640 百万円（2023 年 12 月 31 日現在）
純資産	3,043 百万円（2023 年 12 月 31 日現在）
本投資法人、本資産運用会社との関係	本合同会社は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しませんが、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、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」に該当します。

（注）合同会社絆 1 は、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」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。

(2) いちご博多祇園ビル、いちご天神ノースビル、いちご五反田ウエストビル、いちご大手町ノースビル

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	23,876 百万円（2023 年 2 月 28 日現在）
総資産	110,605 百万円（2023 年 2 月 28 日現在）
大株主 （2024 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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

	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		いちご秋葉原イーストビル		
物件取得者		現受益者	前受益者	前々受益者
	会社名	合同会社絆1	合同会社Cosmos	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」(1)をご参照ください。	本合同会社は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しませんが、資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご株式会社が100%の匿名組合出資を行っていたこと、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していたことから、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」に該当します。 なお、本合同会社はすでに解散し、清算手続きも完了しております。	―
	取得経緯・理由等	投資運用目的	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。	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	2022年1月31日	2018年2月28日	―

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

物件名称		いちご博多明治通りビル		
物件取得者		現受益者	前受益者	前々受益者
	会社名	合同会社絆1	合同会社吉祥寺ホールディングス	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」(1)をご参照ください。	本合同会社は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しませんが、資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご株式会社が100%の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、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」に該当します。	―
	取得経緯・理由等	投資運用目的	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。	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	2022年1月31日	2015年7月30日	―

物件名称		いちご博多祇園ビル	
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」(2)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	2021年11月10日	―

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

物件名称		いちご天神ノースビル	
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との関係	前述「4. 取得先の概要」(2) 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	2021 年 10 月 12 日	―

物件名称		いちご五反田ウエストビル	
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との関係	前述「4. 取得先の概要」(2) 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	2019 年 3 月 29 日	―

物件名称		いちご大手町ノースビル	
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との関係	前述「4. 取得先の概要」(2) 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	2022 年 5 月 11 日	―

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 本取得の日程

取得決定日	2024 年 5 月 20 日
取得契約締結日	2024 年 5 月 20 日
取得予定日	2024 年 5 月 30 日（予定）
取得代金支払日	2024 年 5 月 30 日（予定）

8. 今後の見通し

本取得に伴う、2024 年 10 月期の運用状況予想については、本日付発表の「2024 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、2025 年 4 月期の運用状況予想については、2024 年 6 月中旬に予定しています、2024 年 4 月期の決算発表時に公表いたします。

以　上

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

【ご参考①】本取得予定物件の賃貸事業収支の概要

(1)いちご秋葉原イーストビル

	想定（注1）	取得時（注2）
A. 賃貸事業収入	169百万円	152百万円
B. 賃貸事業費用（減価償却費を除く）（注3）	36百万円	37百万円
C. NOI（A-B）	132百万円	114百万円
D. NOI利回り（注4）	4.1%	3.5%
E. 減価償却費（注5）	30百万円	13百万円
F. 償却後NOI（C-E）	102百万円	100百万円
G. 償却後NOI利回り（注4）	3.2%	3.1%
H. 稼働率（注6）	97.0%	100.0%

(2)いちご博多明治通りビル

	想定（注1）	取得時（注2）
A. 賃貸事業収入	222百万円	140百万円
B. 賃貸事業費用（減価償却費を除く）（注3）	57百万円	52百万円
C. NOI（A-B）	164百万円	88百万円
D. NOI利回り（注4）	5.4%	2.9%
E. 減価償却費（注5）	59百万円	32百万円
F. 償却後NOI（C-E）	105百万円	55百万円
G. 償却後NOI利回り（注4）	3.4%	1.8%
H. 稼働率（注6）	96.0%	76.6%

(3)いちご博多祇園ビル

	想定（注1）	取得時（注2）
A. 賃貸事業収入	96百万円	79百万円
B. 賃貸事業費用（減価償却費を除く）（注3）	20百万円	23百万円
C. NOI（A-B）	76百万円	55百万円
D. NOI利回り（注4）	4.5%	3.3%
E. 減価償却費（注5）	19百万円	15百万円
F. 償却後NOI（C-E）	57百万円	40百万円
G. 償却後NOI利回り（注4）	3.4%	2.4%
H. 稼働率（注6）	96.0%	88.0%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

(4)いちご天神ノースビル

	想定（注1）	取得時（注2）
A. 賃貸事業収入	92百万円	75百万円
B. 賃貸事業費用（減価償却費を除く）（注3）	19百万円	21百万円
C. NOI（A-B）	72百万円	53百万円
D. NOI利回り（注4）	4.7%	3.5%
E. 減価償却費（注5）	22百万円	10百万円
F. 償却後NOI（C-E）	50百万円	43百万円
G. 償却後NOI利回り（注4）	3.3%	2.8%
H. 稼働率（注6）	96.0%	100.0%

(5)いちご五反田ウエストビル

	想定（注1）	取得時（注2）
A. 賃貸事業収入	224百万円	169百万円
B. 賃貸事業費用（減価償却費を除く）（注3）	43百万円	45百万円
C. NOI（A-B）	180百万円	123百万円
D. NOI利回り（注4）	4.6%	3.1%
E. 減価償却費（注5）	22百万円	17百万円
F. 償却後NOI（C-E）	157百万円	106百万円
G. 償却後NOI利回り（注4）	4.0%	2.7%
H. 稼働率（注6）	97.0%	85.4%

(6)いちご大手町ノースビル

	想定（注1）	取得時（注2）
A. 賃貸事業収入	102百万円	81百万円
B. 賃貸事業費用（減価償却費を除く）（注3）	18百万円	19百万円
C. NOI（A-B）	83百万円	62万円
D. NOI利回り（注4）	4.3%	3.2%
E. 減価償却費（注5）	16百万円	10百万円
F. 償却後NOI（C-E）	66百万円	51百万円
G. 償却後NOI利回り（注4）	3.4%	2.6%
H. 稼働率（注6）	97.0%	93.3%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

（注 1）取得年度の特殊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います。本日付発表の「2024 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」に記載の運用状況予想の前提としている収支ではなく、また、かかる想定年間収支は実際の収支と異なる場合があります。
（注 2）取得年度の特殊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います。
（注 3）外注委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。
（注 4）NOI を取得予定価格で除した数値（小数第 2 位を四捨五入）を記載しています。
（注 5）本投資法人の保有資産と同じく、定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。
（注 6）取得時の稼働率は 2024 年 3 月 31 日時点の契約状況を記載しています。

【ご参考②】エンジニアリング・レポートの概要

物件名称	いちご秋葉原イーストビル	いちご博多明治通りビル	いちご博多祇園ビル	いちご天神ノースビル	いちご五反田ウエストビル	いちご大手町ノースビル
調査会社	東京海上ディーアール株式会社					
調査時点	2024 年 3 月	2024 年 3 月	2024 年 3 月	2024 年 3 月	2024 年 3 月	2024 年 3 月
短期修繕費（注 1）	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円	0 千円
長期修繕費（注 2）	129,258 千円	86,674 千円	86,857 千円	132,612 千円	139,190 千円	26,768 千円
再調達価額	979 百万円	1,541 百万円	792 百万円	818 百万円	1,169 百万円	453 百万円

（注 1）調査時点より 1 年以内に日常保守に優先して必要と思われる修繕費をいいます。
（注 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（注 1）

物件番号	物件名称	地域（注 2）	取得（予定）価格（百万円）（注 3）	投資比率（注 4）
O-02	いちご西参道ビル	都心 6 区	3,254	1.4%
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%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

物件番号	物件名称	地域（注2）	取得（予定）価格（百万円）（注3）	投資比率（注4）
O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.5%
O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.2%
O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.3%
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-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.4%
O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	2.2%
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	0.6%
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-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,645	0.7%
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.5%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.3%
O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	0.9%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.4%
O-48	いちご堺筋本町ビル	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	0.8%
O-51	いちご恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	2.6%
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	0.6%
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%
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%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

物件番号	物件名称	地域（注2）	取得（予定）価格（百万円）（注3）	投資比率（注4）
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	1.0%
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	2.0%
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	0.6%
O-74	いちご西本町ビル	4大都市	2,190	1.0%
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	1.3%
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	1.0%
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	0.7%
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	0.8%
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	福岡建設会館	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%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。

物件番号	物件名称	地域（注2）	取得（予定）価格（百万円）（注3）	投資比率（注4）
O-102	**いちご秋葉原イーストビル**	**都心6区**	**3,240**	**1.4%**
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%**
オフィス（89物件）小計			220,115	97.8%
Z-09	フチュール和泉	その他主要都市	1,210	0.5%
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（3物件）小計			5,010	2.2%
合計（92物件）			225,125	100.0%

（注1）2024年10月31日付で譲渡予定のいちご九段二丁目ビル（O-18）を除いています。譲渡の詳細につきましては、2024年4月26日付発表の「資産の譲渡のお知らせ（いちご大船ビル、いちご九段二丁目ビル）」をご参照ください。

（注2）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

「その他主要都市」･･･上記以外の地域の主要都市

（注3）「取得（予定）価格」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）「投資比率」は取得（予定）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（予定）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います。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関し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。