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

2024年11月29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）

資産の譲渡のお知らせ（いちご溜池ビル、いちご九段三丁目ビル、フチュール和泉）

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、3物件の資産の譲渡（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
（想定帳簿価格合計 2,301 百万円、鑑定評価額合計 2,228 百万円、譲渡予定価格合計 2,600 百万円）

物件番号 物件名称	O-15 いちご溜池ビル	O-19 いちご九段三丁目ビル	Z-09 フチュール和泉
物件タイプ	オフィス	オフィス	その他（商業施設）
建物建築時期	2007年9月18日	1991年11月25日	2011年1月28日
譲渡予定資産の種類	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	2013年6月3日
譲渡先（※1）	国内の一般事業会社		
媒介の有無	有（外部の媒介者）		
譲渡予定価格（※2）（※3）	2,600百万円		
想定帳簿価格（※4）	494百万円	801百万円	1,005百万円
譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額（※5）	298百万円		
譲渡損益（※6）	67百万円		
鑑定評価額（※7）	739百万円	936百万円	553百万円
契約締結日	2024年11月29日		
引渡予定日	2025年3月21日		
代金決済予定日	2025年3月21日		

（※1）譲渡先は国内の一般事業会社（1社）ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示といたします。
（※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）個別物件の譲渡予定価格の開示については、譲渡先より非開示とすることを本譲渡にかかる条件として求められているため、譲渡予定価格の合計額を記載しております。なお、フチュール和泉の譲渡予定価格は、鑑定評価額を下回っております。

（※4）「想定帳簿価格」は、2024 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。

（※5）譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額です。上述のとおり、個別物件の譲渡予定価格の開示については譲渡先の同意を得られていないことから、「譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額」についても合計額を記載しております。なお、百万円未満の金額を切り捨てております。

（※6）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。上述のとおり、個別物件の譲渡予定価格の開示については譲渡先の同意を得られていないことから、譲渡損益についても合計額を記載しております。なお、百万円未満を切り捨てております。

（※7）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による 2024 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、ポートフォリオの構成や収益性に加え、各物件のキャッシュフローの安定性や将来性等を総合的に勘案し、資産入替を通じた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。

譲渡予定資産のうち、フチュール和泉は、大阪都心部のベッドタウンである大阪府和泉市に所在する商業施設内のフィットネススタジオおよびプールを擁する総合型スポーツ施設（区分所有物件）です。コロナ感染拡大をきっかけに 2021 年 9 月に前テナント様（総合スポーツクラブ運営最大手）が退去したことに伴い、鑑定評価額が帳簿価格を大きく下回る状況が続いております。本資産運用会社による粘り強いリーシング活動の結果、2022 年 1 月にスイミングスクール運営会社様、2022 年 6 月にフィットネスジム運営会社様にそれぞれご入居いただきましたが、前テナント様入居時の収益水準の回復には至らず、このたびフィットネスジム運営会社様より解約通知を受領いたしました（2025 年 4 月末までに退去予定）。

また、いちご溜池ビルは、東京メトロ「溜池山王」駅より徒歩約 1 分、「赤坂」駅より徒歩 5 分の交通利便性に優れたエリアに、いちご九段三丁目ビルは、JR 総武線他「市ヶ谷」駅より徒歩約 7 分の角地に立地するオフィスビルです。いちご溜池ビルは稼働率 100%で推移している一方、いちご九段三丁目ビルは地下 1 階の区画が長期間にわたり、空室となっております。

本資産運用会社では、フチュール和泉のリーシングおよび収益力回復には時間を要すると判断し売却活動を行なった結果、今般、譲渡先より 3 物件セットでの価格提示を受けました。本資産運用会社では、フチュール和泉の保有を続けた場合のポートフォリオへの影響、いちご溜池ビルおよびいちご九段三丁目ビルを売却した場合の影響等を総合的に判断し、フチュール和泉の譲渡予定価格は鑑定評価額を下回るものの、本譲渡を決定いたしました。なお、本譲渡においては、譲渡先より個別物件の譲渡予定価格を開示しないことを条件として提示されております。

本譲渡後のポートフォリオに占めるオフィスの割合は 98.3%となります。

本投資法人では、本譲渡により得られた資金を資産の取得や心築（※）による価値向上といった成長投資の資金として、戦略的に活用していく所存です。

（※）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をいい、日本における「100 年不動産」の実現を目指しております。

3. 本譲渡予定資産の内容

(1) いちご溜池ビル

資産の概要						
物件名称		いちご溜池ビル				
特定資産の種類		不動産				
所在地		東京都港区赤坂二丁目 12 番 18 号				
土地	所有形態	所有権				
	面積	155.63m^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、店舗				
	構造・階層	S / RC 造　B1F / 5F				
	延床面積	601.63m^2				
	建築時期	2007 年 9 月 18 日				
テナント総数		6（2024 年 9 月 30 日時点）				
月額賃料（※）		3,263 千円（2024 年 9 月 30 日時点）				
敷金・保証金（※）		30,130 千円（2024 年 9 月 30 日時点）				
賃貸可能面積		494.14m^2（2024 年 9 月 30 日時点）				
賃貸面積		494.14m^2（2024 年 9 月 30 日時点）				
稼働率の推移		2022 年 10 月末	2023 年 4 月末	2023 年 10 月末	2024 年 4 月末	2024 年 10 月末
		82.8%	82.8%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格		580 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	2024 年 10 月 31 日				
	鑑定評価額	739 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	いちご溜池ビル
鑑定評価額	739,000,000 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 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	739,000,000 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	752,000,000 円	
運営収益	40,558,297 円	
可能総収益	42,134,640 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、その他収入等を査定
空室等損失等	1,576,343 円	空室率については事務所および地下 1 階店舗 4.0%、1 階店舗 3.0%に査定の上、計上
運営費用	13,349,971 円	
維持管理費	3,766,896 円	収支実績に基づき査定
水道光熱費	3,587,520 円	収支実績に基づき査定
修繕費	526,583 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	927,678 円	運営管理業務委託契約書等に基づき査定
テナント募集費用等	286,133 円	類似不動産のテナント募集費用に基づき、新規入居テナントの 1.0 か月分相当額を計上
公租公課	3,969,500 円	2024 年度実績額に基づき査定
損害保険料	82,870 円	現行実績額に基づき計上
その他費用	202,791 円	収支実績等に基づき、変動費用として運営収益額の 0.5%相当額を計上
運営純収益	27,208,326 円	
一時金の運用益	299,654 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	1,199,250 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	26,308,730 円	
還元利回り	3.5%	類似不動産の複数の取引事例を比較検討し、割引率にも勘案して査定
DCF 法による価格	734,000,000 円	
割引率	3.3%	投資期間を 10 年に設定し、割引率にはついてはベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算のうえ査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りを基に、将来の不確実性を考慮して査定
積算価格	617,000,000 円	
土地比率	81.6%	公示地価、類似不動産の取引事例等に基づき査定
建物比率	18.4%	エンジニアリング・レポートに記載された建物の再調達価格、築年数による減価等を踏まえて査定

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
対象不動産の現況および競争力に鑑み、典型的な需要者は投資家等であると考えられ、収益性および投資採算性に着目した取引を行う傾向が強いことから、収益価格のほうが説得力が高いと判断した。

(2) いちご九段三丁目ビル

<table>
<tr><th colspan="7">資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">いちご九段三丁目ビル</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="5">不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="5">東京都千代田区九段南三丁目 2 番 7 号</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="5">みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託契約の期間</td><td colspan="5">2013 年 9 月 17 日～2030 年 9 月 30 日</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="5">454.27m^2</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="5">商業地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率 / 容積率</td><td colspan="5">80% / 500%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="5">事務所、駐車場</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="5">SRC / RC 造　B1F / 5F</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="5">1,789.64m^2</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="5">1991 年 11 月 25 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナント総数</td><td colspan="5">5（2024 年 9 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料（※）</td><td colspan="5">3,823 千円（2024 年 9 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金（※）</td><td colspan="5">27,652 千円（2024 年 9 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="5">1,302.43m^2（2024 年 9 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="5">1,055.41m^2（2024 年 9 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率の推移</td><td>2022 年
10 月末</td><td>2023 年
4 月末</td><td>2023 年
10 月末</td><td>2024 年
4 月末</td><td>2024 年
10 月末</td></tr>
<tr><td>50.0%</td><td>63.2%</td><td>63.2%</td><td>63.2%</td><td>81.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="5">844 百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">鑑定評価額</td><td>鑑定評価機関</td><td colspan="5">大和不動産鑑定株式会社</td></tr>
<tr><td>価格時点</td><td colspan="5">2024 年 10 月 31 日</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td colspan="5">936 百万円</td></tr>
</table>

（※）「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	いちご九段三丁目ビル
鑑定評価額	936,000,000 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 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	936,000,000 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	935,000,000 円	
運営収益	68,498,424 円	
可能総収益	72,076,446 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、その他収入等を査定
空室等損失等	3,578,022 円	空室率を 5.0%に査定の上、計上
運営費用	23,187,740 円	
維持管理費	5,280,294 円	収支実績に基づき査定
水道光熱費	5,050,716 円	収支実績に基づき査定
修繕費	2,490,917 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	1,811,453 円	現行 PM 契約に基づき査定
テナント募集費用等	535,623 円	類似不動産のテナント募集費用等に基づき、新規入居テナントの 1.0 か月分相当額を計上
公租公課	7,243,700 円	2024 年度実績額に基づき査定
損害保険料	221,290 円	実績額に基づき計上
その他費用	553,747 円	変動費用として運営収益の 0.8%相当額を計上するとともに、袖看板の道路占用料を実績額に基づき計上
運営純収益	45,310,684 円	
一時金の運用益	422,513 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	7,394,750 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	38,338,447 円	
還元利回り	4.1%	
DCF 法による価格	936,000,000 円	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	1,090,000,000 円	
土地比率	88.5%	公示地価、類似不動産の取引事例等に基づき査定
建物比率	11.5%	エンジニアリング・レポートに記載された建物の再調達価格、築年数による減価等を踏まえて査定

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

(3) フチュール和泉

資産の概要						
物件名称		フチュール和泉				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
所在地		大阪府和泉市府中町一丁目 20 番 1 号				
信託受託者		株式会社りそな銀行				
信託契約の期間		2012 年 3 月 26 日～2033 年 3 月 31 日				
土地	所有形態（※1）	所有権（敷地権割合 15.15%）				
	面積	6,853,90m^2				
	用途地域	商業地域				
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%				
建物	所有形態（※1）	所有権（区分所有持分 43.53%）				
	用途	スポーツセンター、機械室				
	構造・階層	S RC 造　B1F / 6F				
	延床面積	10,885.80m^2				
	建築時期	2011 年 1 月 27 日				
テナント総数		2（2024 年 9 月 30 日時点）				
月額賃料（※2）		5,160 千円（2024 年 8 月 31 日時点）				
敷金・保証金（※2）		35,250 千円（2024 年 8 月 31 日時点）				
賃貸可能面積		3,733.66m^2（2024 年 9 月 30 日時点）				
賃貸面積		3,733.66m^2（2024 年 9 月 30 日時点）				
稼働率の推移		2022 年 10 月末	2023 年 4 月末	2023 年 10 月末	2024 年 4 月末	2024 年 10 月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格		1,210 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	2024 年 10 月 31 日				
	鑑定評価額	553 百万円				

（※1）本件建物は区分所有建物であり、区分所有専有面積部分の持分割合は 43.53%（3,733.68 m^2 / 8,576.49 m^2）です。本件土地上には本件建物を含む 3 棟の建物があり、本投資法人の敷地権割合は 15.15%となっています。なお、本件建物の区分所有者は 13 名です。

（※2）「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	フチュール和泉	
鑑定評価額	553,000,000 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 10 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	553,000,000 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	569,000,000 円	
運営収益	81,318,960 円	
可能総収益	81,318,960 円	貸室賃料収入を査定
空室等損失等	0 円	
運営費用	44,133,375 円	
維持管理費	1,246,800 円	管理費に含まれないエレベーター設備保守費を計上
水道光熱費	0 円	テナント負担を想定
修繕費	0 円	専有部分はテナント負担、共用部分はその他費用に含むものとし、計上せず
PM フィー	1,200,000 円	現行 PM 契約に基づき査定
テナント募集費用等	0 円	長期の賃貸借契約を想定しているため、計上せず
公租公課	12,002,900 円	2024 年度実績額に基づき査定
損害保険料	746,120 円	実績額に基づき計上
その他費用	28,937,555 円	管理費、修繕積立金とあわせて、変動費用として運営収益の 0.5%相当額を計上
運営純収益	37,185,585 円	
一時金の運用益	406,595 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	4,592,490 円	専有部分はエンジニアリング・レポートの年平均更新費に基づき査定、共用部分は修繕積立金に含むものとし、計上せず
純収益	32,999,690 円	
還元利回り	5.8%	
DCF 法による価格	546,000,000 円	
割引率	5.6%	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当から査定
最終還元利回り	6.0%	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	1,070,000,000 円	
土地比率	37.5%	公示地価、類似不動産の取引事例等に基づき査定
建物比率	62.5%	エンジニアリング・レポートに記載された建物の再調達価格、築年数による減価等を踏まえて査定
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

名称	国内の一般事業会社（1 社）ですが、譲渡先から開示の同意を得られておらず、非開示とさせていただきます。
本投資法人・資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、譲渡先は、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」には該当しません。

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 3 か月を 21 日経過した 2025 年 3 月 21 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（※）に該当いたします。

本契約においては、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

本契約締結日に手付金として 130 百万円を受領し、物件引渡時に手付金を控除した残代金を受領する予定です。

7. 譲渡代金の使途

譲渡代金について、譲渡益約 67 百万円（※）全額を 2025 年 4 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

本譲渡による本投資法人の 2025 年 4 月期の運用状況等の予想の修正はありません。

以　上

【ご参考】本譲渡後のポートフォリオ

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-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	1.4%
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	0.9%
O-51	いちご恵比寿グリーングラス	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%

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-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	2.2%
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-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	1.4%
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	1.2%
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	1.3%
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	1.7%
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%

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-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%
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%
		オフィス（86 物件）小計	218,141	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（88 物件）	221,941	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し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。