

2025年11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・みらい信金ビル)

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

物件番号、物件名称	O-39 いちご・みらい信金ビル
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	1994年2月10日
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権
譲渡予定資産の取得日	2011年11月1日
譲渡先 (※1)	非開示
媒介の有無	有 (外部の媒介者)
譲渡予定価格 (※2)	1,750 百万円
想定帳簿価格 (※3)	1,036 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)	713 百万円
譲渡損益 (※5)	508 百万円
鑑定評価額 (※6)	1,440 百万円
契約締結日	2025年11月10日
引渡予定日および代金決済予定日	2025年11月10日

- (※1) 譲渡先は国内の一般事業会社ですが、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4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あり、本譲渡による譲渡損益の金額ではありません。
- (※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。
- (※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2025年4月30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、心築による既存ポートフォリオの資産価値の拡大に加え、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た資産入替による、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。

譲渡予定資産は大分県大分市に所在しており、JR日豊本線他「大分」駅から徒歩約10分、官庁街に近く、基幹道路である「中央通り」に面しているオフィスビル（区分所有物件）です。他区分所有者である、大分みらい信用金庫様のローン・年金相談専用窓口（みらいハートプラザ大分）のほか、大手生命保険会社や上場企業の営業所などのテナント様が入居しており、2023年4月以降、稼働率は100%にて安定的に推移しております。

しかしながら、周辺マーケットとの賃料水準を考慮すると、収益成長余地は限定的であると思われること、また、今後競争力を維持・向上させるためには、一定の修繕および設備更新等のコストをかける必要があることから、資産譲渡の可能性を模索していたところ、譲渡先より売却について打診があり、想定帳簿価額の約1.7倍、直近の鑑定評価額の約1.2倍の価格提示を受けました。

本資産運用会社では、保有を継続した場合に今後想定されるコストを考慮した将来収益、本譲渡によって得られる譲渡益や投資主様への還元水準等を勘案した結果、本譲渡が投資主様の中長期的な利益につながると判断し、決定いたしました。

なお、本譲渡後のポートフォリオに占めるオフィスの割合は98.2%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本コストの水準に見合った資産の取得や、心築による価値向上といった成長投資（心築CAPEX）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で、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

3. 本譲渡予定資産の概要（※1）

資産の概要					
物件名称	いちご・みらい信金ビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	① 大分県大分市荷揚町3番1号 ② 大分県大分市都町一丁目2番22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	2005年7月26日～2029年12月31日				
土地	所有形態	① 所有権（敷地権割合90.182%） ② 所有権			
	面積	① 1,027.74m ² ② 230.24m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%			
建物	所有形態	① 所有権（区分所有持分90.42%） ② 所有権			
	用途	① 事務所 ② 駐車場			
	構造・階層	① S/RC造 8F ② S造 1F			
	延床面積	① 5,591.20m ² ② 105.96 m ²			
	建築時期	① 1994年2月10日 ② 1994年10月21日			
テナント総数（※2）	22（2025年9月30日時点）				
月額賃料（※2、3）	10,277千円（2025年9月30日時点）				
敷金・保証金（※2、3）	88,019千円（2025年9月30日時点）				
賃貸可能面積（※2）	3,551.46m ² （2025年9月30日時点）				
賃貸面積（※2）	3,551.46m ² （2025年9月30日時点）				
稼働率の推移（※2）	2023年 10月末	2024年 4月末	2024年 10月末	2025年 4月末	2025年 9月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格	1,158百万円				
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4月30日			
	鑑定評価額	1,440百万円			

（※1）本譲渡予定資産は、オフィスビルと隔地駐車場の2物件からなります。①にオフィスビル、②に隔地駐車場を記載しております。

（※2）「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」「稼働率の推移」の数値はオフィス部分の数値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・みらい信金ビル	
鑑定評価額	1,440,000,000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4月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,440,000,000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	1,450,000,000円	
運営収益	145,595,246円	
可能総収益	163,392,485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	17,797,239円	貸室（オフィス区画）空室率を8.0%、駐車場空室率を25.0%で査定の上、計上
運営費用	49,608,402円	
維持管理費	15,086,602円	プロパティ・マネジメント契約および収支実績に基づき計上
水道光熱費	10,952,703円	収支実績に基づき計上
修繕費	6,440,000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	4,085,951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	737,226円	オフィス部分について、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	11,499,800円	2024年度課税資料に基づき査定
損害保険料	564,930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	291,290円	収支実績および類似事例を参考に査定
運営純収益	95,986,844円	
一時金の運用益	688,132円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	13,800,000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	82,874,976円	
還元利回り	5.7%	
DCF法による価格	1,440,000,000円	
割引率	5.9%	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	5.9%	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	1,420,000,000円	
土地比率	48.0%	①、②の土地の積算価格を①、②の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	52.0%	①、②の建物の積算価格を①、②の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		

(※) 積算価格における土地・建物比率の概要欄の記載は、①オフィスビル、②隔地駐車場を示します。

4. 譲渡先の概要

名称	国内の一般事業会社ですが、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・本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. 決済方法

譲渡時に一括決済いたします。

6. 譲渡代金の使途

譲渡代金については、譲渡益約508百万円（※）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。

7. 今後の見通し

本譲渡が本投資法人の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、本日付発表の「2026年4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10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（※2）	取得価格 （百万円）（※3）	投資比率 （※4）
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-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	0.6%
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-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	0.4%
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	2.5%
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	1.8%
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	0.8%
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	3.3%
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.7%

物件番号	物件名称	地域 (※2)	取得価格 (百万円) (※3)	投資比率 (※4)
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	2.2%
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-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.5%
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-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	0.9%
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%

物件番号	物件名称	地域 (※2)	取得価格 (百万円) (※3)	投資比率 (※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 (83物件) 小計			213,148	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 (85物件)			216,948	100.0%

(※1) 2025年10月23日付「資産の取得のお知らせ (いちご立川公園通りビル)」にて取得を発表した、いちご立川公園通りビルについては、取得予定日が2025年12月12日であることから、上表には含んでおりません。

(※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

(※3) 「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。

(※4) 「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。