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

2024年4月26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）

資産の譲渡のお知らせ（いちご大船ビル、いちご九段二丁目ビル）

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、2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（鑑定評価額合計 3,360百万円、譲渡予定価格合計 4,470百万円）

物件番号 物件名称	O-56 いちご大船ビル	O-18 いちご九段二丁目ビル
物件タイプ	オフィス	オフィス
建物建築時期	1973年4月3日	1997年11月6日
譲渡予定資産の種類	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	2014年12月5日	2011年11月1日
譲渡先（※1）	国内の一般事業会社	国内の一般事業会社
媒介の有無	有	有
譲渡予定価格（※2）	2,420百万円	2,050百万円
想定帳簿価格（※3）	1,981百万円	750百万円
譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額（※4）	438百万円	1,299百万円
譲渡損益	260百万円	1,060百万円
鑑定評価額（※5）	2,180百万円	1,180百万円
契約締結日	2024年4月26日	2024年4月26日
引渡予定日	2024年4月26日	2024年10月31日
代金決済予定日	2024年4月26日	2024年10月31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。なお、譲渡先はそれぞれ異なる事業会社となっております。

（※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）「想定帳簿価格」は、2023 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。
（※5）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 2023 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、いちご大船ビルは、横浜市に隣接する神奈川県鎌倉市に所在しており、JR 各線・湘南モノレール「大船」駅から徒歩約 3 分という立地に位置するオフィスビルです。

2014 年の取得以降、駅近の好立地が評価され概ね 100%の稼働率を維持しておりました。2022 年 12 月末にメインテナントであったメガバンクが店舗網の見直しにより撤退したものの、当該区画の一部については、利便性の高い立地への出店を希望する新たなテナントが短期間で決定し、以後の稼働率は 85%前後で推移しております。

本資産運用会社では上述の方針に基づき、売却の可能性について模索していたところ、駅近の好立地およびサービス店舗ビルとしてのポテンシャルを評価していただいた譲渡先より、想定帳簿価格および直近の鑑定評価額を上回る価格提示を受けました。

また、いちご九段二丁目ビルは、JR 総武線他「市ヶ谷」駅より徒歩約 8 分、東京メトロ・東京都営地下鉄「九段下」駅より徒歩約 9 分の角地に立地する、視認性の優れたオフィスビルです。

2022 年 2 月に、取得時より一棟貸しで入居していたテナントが退去したことを契機に、価値創造 CAPEX を活用してエントランスや各フロア共用部の全面リニューアルを行い、リーシングに努めた結果、2022 年 8 月に新たなテナントが一棟貸しで入居することとなり、従前賃料比+38.5%の賃料アップを実現いたしました。

これにより、鑑定評価額も 2022 年 4 月期末の 937 百万円から、2023 年 10 月期末は 1,180 百万円と 25.9%上昇しております。詳細については後述の「いちご九段二丁目ビルにおける価値創造事例」をご参照願います。

新たに入居したテナントの賃料は近隣マーケットの上限に近い水準であり、さらなるアップサイドの追求は容易ではないものと想定されること等を踏まえ、上述の方針に基づき本資産運用会社において売却の可能性について模索していたところ、都心部所在の利便性や閑静な好立地を評価していただいた譲渡先より、想定帳簿価格の 2.7 倍、直近の鑑定評価額の 1.7 倍の価格提示を受けるに至りました。

本資産運用会社では、譲渡予定資産の所在するエリアの賃料水準や、オフィスビルとしての競争力を維持・向上させるために必要となる修繕・設備更新等のコストを踏まえた収益性の見通し等を勘案したうえで、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、本譲渡を決定いたしました。

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 97.6%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。

【いちご九段二丁目ビルにおける価値創造事例】

・ 2022 年 2 月：本物件取得時より入居していた、一棟貸しのテナントが退去
（退去理由）親会社との同居

・ テナント入替による賃料増額を目指し、エントランスや共用部等のリニューアルを実施
（投資額 34 百万円）

・2022 年 8 月：リーシングに注力した結果、新たなテナントが入居（一棟貸し）
従前賃料単価比+38.5%の賃料増額を実現

エントランス（リニューアル前）

エントランス（リニューアル後）

エレベーターホール（リニューアル後）

・ 価値創造の効果

稼働率	
2022 年 2 月末	100%
2022 年 3 月末	0%
2022 年 8 月末	100%
2024 年 3 月末	100%

NOI（年）	
2021 年（入替前）	45 百万円
2023 年（入替後）	63 百万円

鑑定評価額	
2022 年 4 月期	937 百万円
2022 年 10 月期	1,160 百万円
2023 年 4 月期	1,160 百万円
2023 年 10 月期	1,180 百万円

3. 本譲渡予定資産の内容

(1) いちご大船ビル

<table>
<tr><th colspan="7">資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">いちご大船ビル</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">神奈川県鎌倉市大船一丁目 26 番 29 号</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="5">三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託契約の期間</td><td colspan="5">2004 年 9 月 30 日～2024 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">1,461.04m^2</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="5">第二種住居地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率 / 容積率</td><td colspan="5">60% / 200%</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、車庫</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="5">RC 造　B1F / 8F</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="5">3,323.93m^2</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="5">1973 年 4 月 3 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナント総数</td><td colspan="5">10（2024 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料（※）</td><td colspan="5">8,970 千円（2024 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金（※）</td><td colspan="5">89,054 千円（2024 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="5">2,176.47m^2（2024 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="5">1,884.05m^2（2024 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率の推移</td><td>2022 年
4 月末</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
3 月末</td></tr>
<tr><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>94.3%</td><td>83.3%</td><td>86.6%</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="5">2,000 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">株式会社谷澤総合鑑定所</td></tr>
<tr><td>価格時点</td><td colspan="5">2023 年 10 月 31 日</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td colspan="5">2,180 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	いちご大船ビル
鑑定評価額	2,180,000,000 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	2023 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,180,000,000 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	2,190,000,000 円	
運営収益	148,753,944 円	
可能総収益	158,532,047 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	9,778,103 円	空室率を 5.0%に査定の上、計上
運営費用	31,477,829 円	
維持管理費	8,540,468 円	運営管理業務委託契約書、収支実績に基づく査定
水道光熱費	10,264,233 円	収支実績等に基づき査定
修繕費	1,660,000 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	2,770,992 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	849,842 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	6,970,100 円	2023 年度課税資料に基づき査定
損害保険料	273,440 円	保険料一覧に基づき査定
その他費用	148,754 円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	117,276,115 円	
一時金の運用益	820,383 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	4,150,000 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	113,946,498 円	
還元利回り	5.2%	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	2,180,000,000 円	
割引率	5.1%	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	5.4%	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	2,130,000,000 円	
土地比率	86.1%	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	13.9%	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、収益性に着目した取引の意思決定を行うことから、収益性に基づいた価格形成がなされるものと判断した。

(2) いちご九段二丁目ビル

<table>
<tr><th colspan="7">資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">いちご九段二丁目ビル</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二丁目 8 番 4 号</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="5">株式会社りそな銀行</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託契約の期間</td><td colspan="5">2011 年 6 月 29 日～2031 年 6 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">322.74m^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</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="5">S / RC 造　B1F / 7F</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="5">1,664.79m^2</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="5">1997 年 11 月 6 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナント総数</td><td colspan="5">1（2024 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料（※）</td><td colspan="5">6,891 千円（2024 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金（※）</td><td colspan="5">53,600 千円（2024 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="5">1,265.76m^2（2024 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="5">1,265.76m^2（2024 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率の推移</td><td>2022 年
4 月末</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
3 月末</td></tr>
<tr><td>0.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="5">763 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">2023 年 10 月 31 日</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td colspan="5">1,180 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	いちご九段二丁目ビル
鑑定評価額	1,180,000,000 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	2023 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,180,000,000 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	1,100,000,000 円	
運営収益	69,112,419 円	
可能総収益	72,748,020 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	3,635,601 円	空室率を 5.0%に査定の上、計上
運営費用	20,836,171 円	
維持管理費	5,307,060 円	収支実績に基づき査定
水道光熱費	3,377,220 円	収支実績に基づき査定
修繕費	1,817,417 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	1,869,973 円	現行 PM 契約に基づき査定
テナント募集費用等	556,539 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	7,397,900 円	2023 年度実績額に基づき査定
損害保険料	164,500 円	実績額に基づき計上
その他費用	345,562 円	予備費として賃料収入の 0.5%相当額を計上
運営純収益	48,276,248 円	
一時金の運用益	556,539 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	4,930,500 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	43,902,287 円	
還元利回り	4.0%	
DCF 法による価格	1,210,000,000 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当から査定
最終還元利回り	4.2%	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	965,000,000 円	
土地比率	82.6%	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	17.4%	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
対象不動産に係る売買市場における需要者としては、投資家等が中心になると考えられ、当該需要者は対象不動産の収益性および投資採算性を重視して取引を行う傾向が強いことから、収益価格の方が積算価格よりも相対的に説得力が高いと判断した。

4. 譲渡先の概要

(1) いちご大船ビル、(2) いちご九段二丁目ビル

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・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。

（※）譲渡先はそれぞれ異なる事業会社です。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項（いちご九段二丁目ビル）

いちご九段二丁目ビルの譲渡に係る信託受益権売買契約（以下、「本契約」という。）については、譲渡予定日が6か月を5日経過した2024年10月31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

いちご大船ビル、いちご九段二丁目ビルともに譲渡時に一括決済いたします。

7. 譲渡代金の使途

いちご大船ビルの譲渡代金については、譲渡益約2.6億円（※）のうち、約1億円を税負担が発生しない形で内部留保した後の全額を2024年4月期の分配金として、いちご九段二丁目ビルの譲渡代金については、譲渡益約10.6億円（※）のうち、約1億円を税負担が発生しない形で内部留保した後の全額を2024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

本譲渡による、本投資法人の2024年4月期および2024年10月期の運用状況等の予想に与える影響につきましては、本日付で別途発表の「2024年4月期および2024年10月期の運用状況ならびに分配金予想の修正のお知らせ」に記載のとおりです。

以　上

【ご参考】本譲渡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	1.6%
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-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3%
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	0.9%
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	2.4%
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	0.9%
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	1.0%
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	3.2%
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,645	0.8%
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.6%
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	1.1%
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	2.8%
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	0.8%
O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	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-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.6%
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	3.4%
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	1.9%
O-62	いちご笹塚ビル	都心 6 区	4,780	2.3%
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-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	0.9%
O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.2%
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-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	0.7%
O-76	いちご錦ファーストビル	4 大都市	2,000	1.0%
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	1.7%
O-86	ウィン五反田ビル	都心 6 区	3,100	1.5%
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	1.6%
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	1.6%
O-94	いちご博多イーストビル	4 大都市	2,250	1.1%
O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	1,495	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-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	1.7%
O-100	福岡建設会館	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%
		オフィス（83 物件）小計	204,649	97.6%
Z-09	フチュール和泉	その他主要都市	1,210	0.6%
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	0.7%
		その他（3 物件）小計	5,010	2.4%
		合計（86 物件）	209,659	100.0%

投資有価証券	合同会社絆 1 匿名組合出資持分	38	–

（※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。