

2025年10月23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)

資産の取得のお知らせ (いちご立川公園通りビル)

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、いちご立川公園通りビル (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。

記

1. 取得予定資産の概要

物件番号、物件名称 (※1)	O-108 いちご立川公園通りビル
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	1991年4月25日
特定資産の種類	不動産信託受益権
鑑定評価額 (※2)	1,960百万円
取得予定価格 (※3)	1,950百万円
取得予定先 (※4)	国内の一般事業会社
媒介の有無	無
契約締結日	2025年10月23日
代金支払日および物件取得日	2025年12月12日 (予定)
取得資金	自己資金
決済方法	引渡時一括

(※1) 「いちご立川公園通りビル」の本日現在の名称は異なりますが、本投資法人の取得後に使用する予定の新名称を記載しております。

(※2) 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2025年10月1日時点における鑑定評価額を記載しております。

(※3) 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。

(※4) 後述「4. 取得予定先の概要」をご参照ください。

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、「年平均8%以上のトータルリターン（注1）」を目標としております。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、取得した資産に「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。

取得予定資産は、東京都心部と多摩地区を結ぶ拠点都市であるとともに、多摩地区の交通の要衝である立川市に所在する中規模オフィスです。本投資法人は取得予定資産の近隣に「いちご立川ビル」を保有しており、立川駅周辺エリアにおいて安定したオフィス需要が存在していること、また同エリアにおける中規模オフィスの競争力についても十分、把握しております。

取得予定資産の稼働率は現在93.2%であり、1区画（約150m²）の空室がありますが、この区画について本資産運用会社が想定している賃料単価で成約した場合、約4.5%のNOI利回りが確保できる見込みです。なお、取得後1年以内に、当該区画を成約させる前提としており、成約後においても、賃料単価は10%以上の賃料ギャップがあるため、収益のさらなる成長が期待できます。この賃料ギャップを反映した鑑定NOI利回りは4.8%となる見込みであり、本取得は本投資法人の直近の投資口価格を基にした資本コストに見合う投資であると考えております。

本取得により、保有するオフィスは86物件、ポートフォリオに占めるオフィスの割合は98.3%（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。

（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で、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

本取得にあたっては、本投資法人の運用における価値向上余地とポートフォリオ全体の収益性向上とともに、以下の点を評価いたしました。

① 立地について

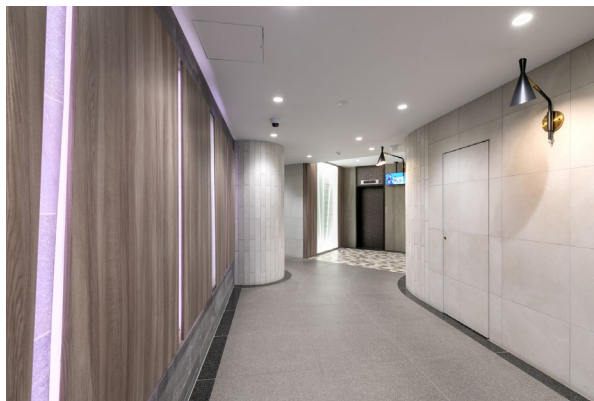
- ・立川市は、「立川」駅前の再開発や多摩モノレールの開通により、業務・商業集積が飛躍的に進展し、東京都多摩地区における拠点都市です。
- ・JR中央線など複数路線が乗り入れる「立川」駅は、巨大ターミナル駅である「新宿」駅、さらにその先の「東京」駅まで中央線の直通運転により往来が可能であり、都心部へのアクセスが良好です。
- ・「立川」駅の北口は大規模ビルが集積するオフィス街であり、地元企業に加え、多摩地区の中心部という地理的位置を重視する企業の支店・営業所等のオフィス需要が認められます。

② 建物等について

- ・JR中央線他「立川」駅から徒歩約9分、多摩モノレール「立川北」駅から徒歩約8分に位置する中規模オフィスです。

- ・基準階における貸室の天井高は2,600mm、貸室面積は120坪であり、OAフロアや個別空調であること、20台の機械式駐車場を有していること等から、当該エリアのテナントが要求する標準的な機能性を備えています。
- ・臨床検査機器の研究開発拠点のほか、食品メーカー、建築資材メーカー、保険代理店の営業所等のテナントが入居しております。

③ 取得予定資産の写真・位置図



取得予定資産の概要					
物件名称	いちご立川公園通りビル				
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（予定）				
信託契約の期間	2025年12月12日～2035年12月31日（予定）				
所在地	東京都立川市曙町一丁目22番13号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	613.80m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率 / 容積率	80%（※1） / 500%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	事務所、店舗、駐車場			
	構造・階層	SRC 造 B2F / 6F			
	延床面積	3,707.07 m ²			
	建築時期	1991年4月25日			
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社				
鑑定評価額	1,960百万円				
直接還元法による収益価格	2,030百万円				
設計者（※2）	株式会社霜中一級建築士設計事務所				
施工者（※2）	古久根建設株式会社				
構造設計者（※2）	有限会社福西建築設計事務所				
確認検査機関（※2）	東京都多摩西部（建築主事）				
地震PML（評価会社）	6.3%（SOMPOリスクマネジメント株式会社）				
担保設定の状況	無				
賃貸借の概要（2025年9月30日時点）					
テナント総数	8				
月額賃料（※3）	7,936千円				
敷金・保証金（※3）	66,655千円				
賃貸可能面積	2,247.87m ²				
賃貸面積	2,096.02m ²				
稼働率の推移	2024年 4月末	2024年 10月末	2025年 4月末	2025年 8月末	2025年 9月末
	93.2%	100.0%	100.0%	93.2%	93.2%
プロパティマネジメント会社	未定				
マスターリース会社	いちごオフィスリート投資法人（予定）				
マスターリース種別	パス・スルー（予定）				
特記事項					
<p>1. 地下1階の店舗からの階段に、竣工時には記載のない（かつ階段の途中に設置することが認められていない）扉が途中に設置されていますが、本物件引渡時までに売主の責任と負担で是正予定です。</p> <p>2. 2024年2月の特定建築物定期調査報告書において、指摘事項（排煙設備の手動開放装置物品障害あり）が確認されましたが、本物件引渡時までに売主の責任と負担で是正予定です。</p>					

3. 2024年12月の消防用設備等定期検査報告書において、以下の指摘事項が確認されましたが、いずれも本物件引渡時までには売主の責任と負担で是正予定です。

- ・屋内消火栓設備：受水槽ボールタップ不良のため、要交換
- ・連結散水設備：地下1階テナント内、散水ヘッド間仕切りに隣接しているため、散水未警戒箇所あり。

- (※1) 指定建ぺい率は80%ですが、取得予定資産の建物は防火地域内にある耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%に緩和されております。
- (※2) 設計者、施工者、構造設計者および確認検査機関の名称は、建物竣工時における名称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	いちご立川公園通りビル	
鑑定評価額	1,960,000,000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1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,960,000,000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	2,030,000,000円	
運営収益	128,304,260円	
可能総収益	132,375,732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
空室等損失等	4,071,472円	中長期的に安定的と認められる空室率を査定のうち、計上
運営費用	35,611,293円	
維持管理費	9,791,568円	見積り額を参考に査定
水道光熱費	9,791,568円	収支実績に基づき査定
修繕費	2,325,583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	2,950,374円	類似不動産の料率を参考に、予定契約に基づき査定
テナント募集費用等	970,458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	8,785,800円	2025年度実績額に基づき査定
損害保険料	587,960円	見積額に基づき計上
その他費用	407,982円	収支実績に基づき計上
運営純収益	92,692,967円	
一時金の運用益	928,564円	運用利回りを1.0%と査定
資本的支出	12,383,833円	エンジニアリング・レポートによる12年間の年平均額に基づき査定
純収益	81,237,698円	
還元利回り	4.0%	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	1,930,000,000円	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	1,570,000,000円	
土地比率	81.9%	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	18.1%	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		

※ 参考

鑑定NOI利回り：4.8%

(小数第2位を四捨五入、上述の鑑定評価における直接還元法における運営純収益 (NOI) ÷ 取得予定価格)

4. 取得先の概要

名称	国内の一般事業会社ですが、取得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、本資産運用会社と取得先との間には、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、取得先には、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. 本取得の日程

本取得決定日	2025年10月23日
本取得契約締結日	2025年10月23日
本取得にかかる代金支払日および物件引渡日	2025年12月12日（予定）

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得に係る信託受益権売買契約書（以下、「本取得契約」という。）において、取得予定日は2025年12月12日を予定しており、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（※）に該当します。

本取得契約においては、本投資法人または売主に本取得契約の条項につき重大な違反があったときは、その相手方は本取得契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求できるものとされています。しかしながら、本投資法人は手元資金で売買代金の支払いを行う予定であり、本契約の履行に関し資金調達リスクの懸念はなく、したがって、損害賠償金の負担が生じ、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。

7. 今後の見通し

取得予定資産の物件引渡日は2025年12月12日（予定）であることから、2025年6月16日付で発表しました「2025年4月期 決算短信（REIT）」に記載の2025年10月期における運用状況および分配金予想に変更はありません。

なお、2026年4月期における運用状況予想に与える影響も軽微であることから、変更はありませんが、本取得は中規模オフィス特化型リートとして安定性の高いポートフォリオの構築と、持続的な成長に資するものと考えております。

以 上

【ご参考①】 本取得予定資産の賃貸事業収支の概要

	想定 (※1)	取得時 (※2)
A. 賃貸事業収入	118百万円	113百万円
B. 賃貸事業費用 (減価償却費を除く) (※3)	30百万円	35百万円
C. NOI	88百万円	77百万円
D. NOI利回り (※4)	4.5%	4.0%
E. 減価償却費 (※5)	15百万円	24百万円
F. 償却後NOI	73百万円	53百万円
G. 償却後NOI利回り (※4)	3.7%	2.8%
H. 稼働率 (※6)	97.0%	93.2%

(※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おります。

(※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おります。

(※3) 外注委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。

(※4) 取得予定価格で除した数値 (小数第2位を四捨五入) を記載しております。

(※5) 本投資法人の保有資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

(※6) 取得時の稼働率は2025年9月30日時点の契約状況を記載しております。

【ご参考②】 エンジニアリング・レポートの概要

物件名称	いちご立川公園通りビル
調査会社	東京海上ディーアール株式会社
調査時点	2025年10月
短期修繕費 (※1)	0千円
長期修繕費 (※2)	176,513千円
再調達価額	1,384,300千円

(※1) 調査時点より1年以内に日常保全に優先して必要と思われる修繕更新費をいいます。

(※2) 調査時点より12年間の維持保全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

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	1.7%
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	1.7%
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	0.7%
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-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%
O-99	いちご博多駅東ビル	4大都市	3,500	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-100	いちご博多駅東三丁目ビル	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%
O-108	いちご立川公園通りビル	その他首都圏	1,950	0.9%
オフィス (86物件) 小計			217,901	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)			221,701	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。