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

2019年5月29日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目1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　髙塚　義弘
（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　代表執行役社長　岩井　裕志
問合せ先　執行役管理本部長　田實　裕人
（電話番号　03-3502-4891）

資産の取得（いちご博多イーストビル）および資産の譲渡（いちごフィエスタ渋谷）のお知らせ

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、スポンサーサポートを活用し、本日、本投資法人の資産の取得（以下、「本取得」という。）および資産の譲渡（以下、「本譲渡」という。また「本取得」と「本譲渡」を総称して「本資産入替」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. 本取得の概要

物件番号、物件名称（※1）	O-94 いちご博多イーストビル
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	2002年6月11日
特定資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）
鑑定評価額（※2）	2,480百万円
取得予定価格（※3）	2,250百万円
取得先	合同会社吉祥寺ホールディングス
契約締結日	2019年5月29日
取得予定日	2019年5月31日
取得資金（※4）	自己資金（予定）
決済方法	引渡時一括

（※1）「いちご博多イーストビル」の現在の名称は「竹山博多ビル」ですが、本投資法人は、本取得後、「いちご博多イーストビル」に物件名称の変更を決定しています。このため、本プレスリリースでは変更後の名称で記載しております。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。

（※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、株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による2019年4月1日時点における鑑定評価額を記載しております。

（※3）信託受益権譲渡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。）を記載しております。

（※4）本譲渡により得られた資金を含みます。

2. 本譲渡の概要

物件番号、物件名称	Z-02 いちごフィエスタ渋谷
物件タイプ	商業施設
建物建築時期	1979 年 11 月 1 日
譲渡予定資産の種類	不動産
譲渡予定資産の取得日	2011 年 11 月 1 日 （旧いちご不動産投資法人による取得日：2007 年 8 月 1 日）
譲渡予定価格（※1）	2,400 百万円
譲渡先	合同会社泊多
想定帳簿価格（※2）	1,959 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（※2）	+440 百万円
鑑定評価額（※3）	2,210 百万円
契約締結日	2019 年 5 月 29 日
引渡予定日	2019 年 5 月 30 日
代金決済予定日	2019 年 5 月 30 日
譲渡方法（※4）	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

（※1）信託受益権譲渡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。

（※2）「想定帳簿価格」は、2018 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。

（※3）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 2019 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。

（※4）譲渡に際して、引渡予定日と同日付で本譲渡予定資産の信託設定を本投資法人にて行ない、かかる信託の受益権を譲渡することとしております。なお、当該信託設定および受益者変更にかかる一切の費用については、譲渡先が負担します。

3. 本取得および本譲渡の理由

本投資法人では、中長期的な成長基盤を構築し、オフィス特化型リートとしてオフィス以外の資産売却による成長資金の確保、ポートフォリオの質向上に資する資産入替に取組んでおります。

本資産入替は、中規模オフィス 1 物件の取得と商業施設 1 物件の譲渡を行うことにより、中規模オフィスに特化したポートフォリオの成長と分配金の基礎となる収益向上を図るものです。なお、本資産入替後に保有するオフィスは 80 物件、ポートフォリオに占めるオフィスの割合は 95.5%となり、年間 NOI は約 12 百万円増加する見込みです。（※1）

本取得は、好調な賃貸マーケットが、引き続き期待できる福岡市の中心エリアに立地し、今後の収益の成長が見込まれる中規模オフィスを取得するものです。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「4. 本取得予定資産の内容」をご参照ください。

本譲渡については、本譲渡予定資産が今後、商業施設としてエリアにおける競争力を維持するためには、改修工事等に相応のコストを要する見込みであることや、対象テナントである飲食店およびサービス店舗等の賃料水準の見通しを踏まえた収益性の観点から決定しております。

本投資法人では、資産譲渡による賃料収入の減少を回避し、本投資法人の利益および分配金水準を維持するため、本譲渡と同時期に本投資法人が取得可能な代替資産を拠出できる譲渡先を探索してきました。今般、本投資法人のスポンサーであるいちごグループより、本投資法人のニーズと合致する条件の提示を受け、本資産入替の実施に至りました。なお、本譲渡における譲渡益は、約4億円を見込んでおり、投資主価値の向上に資すると考えております。

また、本譲渡においては、スポンサーサポートを活用した持続的な成長を企図した新しい外部成長戦略にも取組んでおります。具体的には、将来、いちごグループが本譲渡予定資産を本投資法人の投資基準に合致する不動産として建物の建替えを行った場合、当該不動産を譲渡する際は、本投資法人は当該不動産に係る買受の優先交渉権（※2）の付与を受ける予定です。

なお、本投資法人では、本資産入替に際し、適正な価格にて取得および譲渡を確認しています。本取得先および本譲渡先は、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、所定の手続きを経ることとしており、不動産鑑定評価も勘案の上、取得価格および譲渡価格を決定するとともに、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。

本取得については、本譲渡により得られた資金および手元資金により実施する予定です。

（※1）本資産入替による年間NOIの増加額は、以下の数値を基に算出しています。

・本譲渡資産に係る年間NOI：2018年10月期の実績NOI を年換算した数値

・本取得資産に係る年間NOI：資産運用会社が試算した想定年間NOI

（詳細は、後述「ご参考①」をご参照ください。）

（※2）いちごグループが本譲渡予定資産の建替を行った場合、当該不動産を譲渡する際は、予め本投資法人に対して通知し、本投資法人が当該不動産の買受を希望し、合意に至った場合には、当該不動産を本投資法人（本投資法人が指定するファンド等を含みます。）に対して優先的に譲渡するものとします。

4. 本取得予定資産の内容

本取得にあたっては、本投資法人の運用上の強みを活用した中規模オフィスとしてのさらなる価値向上とポートフォリオ全体の収益性向上の観点を勘案し、以下の点を評価いたしました。

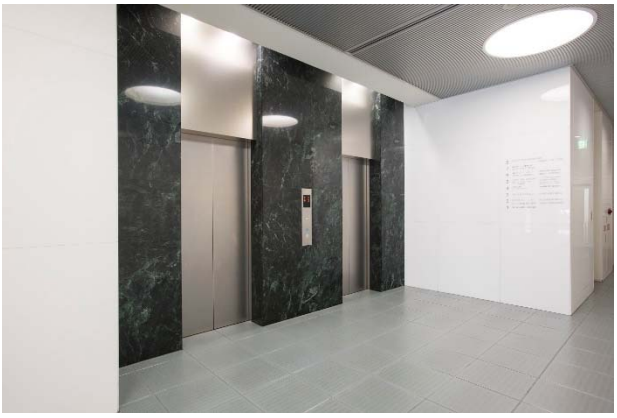
① 立地について

1. 福岡市博多区は、近年においても人口増加が続いており、その中でも博多駅エリアは、幹線道路沿いに、金融機関や大手企業のオフィス等が入居する大規模なオフィスビル、シティホテル等が建ち並び、事務所系の商業地域としては福岡市を代表する業務商業地域を形成しているエリアです。
2. JR鹿児島本線他、福岡市地下鉄空港線「博多」駅が利用可能であり、天神エリアや福岡空港へのアクセスに優れています。
3. 博多駅エリアでは、近年、ビルの建替や再開発計画等が見受けられ、今後においても、市内有数の業務商業地域として、成熟度が高まることが期待されているエリアです。

② 建物等について

1. JR鹿児島本線他、福岡市地下鉄空港線「博多」駅（筑紫口）から徒歩約4分に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室面積は約120坪で、基準階天井高2,700mm、個別空調、OAフロア等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えています。
3. 化粧品メーカーやセキュリティ事業会社等、上場企業の支社・営業所、および建設コンサルタント会社等がテナントとして入居しております。

③　取得予定資産の写真・位置図



④ 取得予定資産の概要

資産の概要		
物件名称		いちご博多イーストビル
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日 ～ 2029 年 5 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目 13 番 6 号
土地	所有形態	所有権
	面積	751.78m^2
	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	事務所
	構造・階層	SRC 造 8F
	延床面積	3,858.01m^2
	建築時期	2002 年 6 月 11 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		2,480 百万円
価格時点		2019 年 4 月 1 日
直接還元法による収益価格		2,580 百万円
設計者（※）		鹿島建設株式会社 九州支店 一級建築士事務所
施工者（※）		鹿島建設株式会社 九州支店
構造設計者（※）		鹿島建設株式会社 九州支店 一級建築士事務所
確認検査機関（※）		建築主事（福岡市）
地震 PML（評価会社）		1.61%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		無担保（予定）

賃貸借の概要（2019 年 4 月 30 日時点）					
テナント総数	21				
月額賃料	10,865 千円				
敷金・保証金	84,324 千円				
賃貸可能面積	2,918.31m^2				
賃貸面積	2,861.88m^2				
稼働率の推移	2017 年 4 月末	2017 年 10 月末	2018 年 4 月末	2018 年 10 月末	2019 年 4 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%
プロパティマネジメント会社	福岡地所株式会社（予定）				
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
1. テナント 1 社（賃貸面積：56.24m^2）から 2019 年 12 月 31 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2019 年 5 月 24 日付解約通知書を受領しております。なお、当該テナントの解約通知を反映した場合、稼働率は 96.1%となる見込みです。 2. 本件土地に設置されたコンクリート壁の一部およびテレビアンテナ用コンセントカバーが、南側隣地（地番 226 番）に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。

（※） 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います。

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご博多イーストビル
鑑定評価額	2,480,000,000 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	2019 年 4 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,480,000,000 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	2,580,000,000 円	
運営収益	165,921,561 円	
可能総収益	174,580,591 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	8,659,030 円	中長期的に平準化した空室率を査定の上、計上
運営費用	45,457,218 円	
維持管理費	12,186,863 円	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	14,498,164 円	収支実績等に基づき査定
修繕費	3,390,000 円	エンジニアリング・レポートに基づく数値を参考に査定
PM フィー	3,810,174 円	現行の契約条件に基づく料率を前提に査定
テナント募集費用等	1,237,805 円	年間 10.0%のテナントが入れ替わることを想定して査定
公租公課	9,770,400 円	2018 年度実績額に基づき査定
損害保険料	397,890 円	損害保険料見積書に基づき査定
その他費用	165,922 円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	120,464,343 円	
一時金の運用益	1,142,907 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	7,910,000 円	エンジニアリング・レポートに基づく数値を参考に査定
純収益	113,697,250 円	
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り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	2,440,000,000 円	
割引率	4.5%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	2,290,000,000 円	
土地比率	76.0%	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	24.0%	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当たって留意した事項
特になし

※　参考

鑑定 NOI 利回り：5.4%

（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）

5. 取得先の概要

名称	合同会社吉祥寺ホールディングス
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員　　一般社団法人スター・ホールディング 職務執行者　　稲葉 孝史
事業内容	1. 信託受益権の保有および売買 2. 不動産の保有、管理および売買 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	2013年4月30日
出資者	一般社団法人スター・ホールディング
本投資法人・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、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。

（※）合同会社吉祥寺ホールディングスは、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おります。

6. 物件取得者等の状況

物件名称		いちご博多イーストビル	
物件取得者等の状況		現受益者	前受益者
	会社名	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ものとの関係	前述「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	―
	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、記載を省略しております。	―
	取得時期	2015年7月30日	―

7. 本取得の媒介の概要

当該事項はありません。

8. 本譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の概要

<table>
<tr><th colspan="7">資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">いちごフィエスタ渋谷</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="5">不動産</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="5">東京都渋谷区宇田川町 3 番 10 号</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">204.62m^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% / 700%</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">店舗、診療所、事務所</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="5">SRC 造 B1F/9F</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="5">1,399.74m^2</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="5">1979 年 11 月 20 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナント総数</td><td colspan="5">10（2019 年 4 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料（※）</td><td colspan="5">10,059 千円（2019 年 4 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金（※）</td><td colspan="5">108,176 千円（2019 年 4 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="5">1,185.85m^2（2019 年 4 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="5">1,185.85m^2（2019 年 4 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率の推移</td><td>2017 年
4 月末</td><td>2017 年
10 月末</td><td>2018 年
4 月末</td><td>2018 年
10 月末</td><td>2019 年
4 月末</td></tr>
<tr><td>100.0%</td><td>96.1%</td><td>96.1%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="5">1,970 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">2019 年 4 月 30 日</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td colspan="5">2,210 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	いちごフィエスタ渋谷	
鑑定評価額	2,210,000,000 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	2019 年 4 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,210,000,000 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	2,220,000,000 円	
運営収益	126,370,559 円	
可能総収益	131,198,400 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	4,827,841 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定の上、計上
運営費用	34,549,051 円	
維持管理費	7,376,640 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	14,319,360 円	類似不動産の費用水準および過年度実績額に基づき査定
修繕費	1,877,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	2,729,816 円	現行の契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	760,884 円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	7,102,000 円	2018 年度実績額に基づき査定
損害保険料	130,610 円	2019 年度実績額に基づき査定
その他費用	252,741 円	変動費用として、運営収益の 0.2%相当額を計上
運営純収益	91,821,508 円	
一時金の運用益	913,061 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	4,005,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	88,729,569 円	
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	2,200,000,000 円	
割引率	3.8%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	1,270,000,000 円	
土地比率	96.3%	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	3.7%	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当たって留意した事項		
対象不動産の主たる需要者は投資家等であるため、主に収益性の観点から市場価値を把握した収益価格の方が、積算価格よりも相対的に説得力が高いと判断した。		

9. 譲渡先の概要

名称	合同会社泊多
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員　　一般社団法人 IES2 職務執行者　　稲葉　孝史
事業内容	1. 信託受益権の保有および売買 2. 不動産の保有、管理および売買 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	2018年2月1日
出資者	一般社団法人 IES2
本投資法人・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、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。

（※）合同会社泊多は、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おります。

10. 本譲渡の媒介の概要

当該事項はありません。

11. 譲渡代金の使途

本譲渡代金の一部は、本取得資金の一部に充当する予定です。

12. 本取得および本譲渡の日程

本取得および本譲渡決定日	2019年5月29日
本取得および本譲渡契約締結日	2019年5月29日
本譲渡にかかる代金決済日および物件引渡日	2019年5月30日（予定）
本取得にかかる代金支払日および物件引渡日	2019年5月31日（予定）

13. 今後の見通し

本譲渡により約4億円の譲渡益（※）の発生が見込まれますが、その全部または一部を税負担が発生しない範囲で内部留保する予定であり、今後の資産取得や価値向上 CAPEX といった成長投資の資金として活用する予定です。よって、本資産入替による 2019年10月期の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

（※）譲渡予定価格および固定資産税、都市計画税の精算額から想定帳簿価格および譲渡諸経費（見込み）を控除して試算しております。

以　上

【ご参考①】本取得予定物件の賃貸事業収支の概要

	想定（※1）	取得時（※2）
A.　賃貸事業収入	160 百万円	141 百万円
B.　賃貸事業費用 （減価償却費を除く）（※3）	44 百万円	43 百万円
C.　NOI（A-B）	116 百万円	97 百万円
D.　NOI 利回り（※4）	5.2%	4.3%
E.　減価償却費（※5）	17 百万円	17 百万円
F.　償却後 NOI（C-E）	98 百万円	79 百万円
G.　償却後 NOI 利回り（※4）	4.4%	3.5%
H.　稼働率（※6）	96.0%	98.1%

（※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 2019 年 4 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	いちご博多イーストビル
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査時点	2019 年 3 月
短期修繕費（※1）	－
長期修繕費（※2）	124,288 千円
再調達価格	1,129,800 千円

（※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。
（※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】本取得および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（予定）（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	0.8
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-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.4
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	0.9
O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.6
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	0.6
O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.4
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	2.5
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	1.1
O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.3
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.3
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	1.5
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	2.7
O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.0
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	恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	2.9
O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.9
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	1.7
O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.6
O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.0

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格（予定）（百万円）（※2）	投資比率（%）（※3）
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	3.5
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.8
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	2.4
O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.3
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	1.2
O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.6
O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.8
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	0.9
O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	1,350	0.7
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	1.1
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-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	5,130	2.5
O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	3,010	1.5
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	1.7
O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.2
O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.7
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	1.1
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	1.4
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**
		オフィス（80物件）小計	194,237	95.5
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	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	1.2
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	1,620	0.8
Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	2,430	1.2

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格（予定）（百万円）（※2）	投資比率（%）（※3）
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7
		その他（5 物件）小計	9,060	4.5
		合計（85 物件）	203,297	100.0

投資有価証券	合同会社立川ホールディングス 匿名組合出資持分	50	―

（※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（予定）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（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おります。