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

2023 年 1 月 24 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　福永　隆明
（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　執行役員オフィスリート本部長　長嶺　法雄
（電話番号　03-3502-4891）

資産の取得のお知らせ（いちご博多駅東ビル、福岡建設会館）

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、いちご博多駅東ビルおよび福岡建設会館の取得（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.　本取得の概要（鑑定評価額の合計 6,440 百万円、取得予定価格合計 6,250 百万円）

物件番号 物件名称	O-99 いちご博多駅東ビル	O-100 福岡建設会館
物件タイプ	オフィス	オフィス
建物建築時期	1987 年 10 月 3 日	1997 年 11 月 30 日
特定資産の種類	不動産信託受益権 （土地・建物）	不動産信託受益権 （土地・建物）
鑑定評価額（※1）	3,630 百万円	2,810 百万円
取得予定価格（※2）	3,500 百万円	2,750 百万円
取得先	合同会社絆 1	
媒介の有無	無	
契約締結日	2023 年 1 月 24 日	
取得予定日	2023 年 1 月 27 日（予定）	
取得資金	自己資金、借入金（予定）	
決済方法	引渡時一括	

（※1）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 2022 年 12 月 1 日時点における鑑定評価額を記載しております。

（※2）信託受益権売買契約書に記載された売買価格（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。

2. 本取得の理由

本投資法人では、中規模オフィス特化型リートとして、収益の安定性が高く、分散の効いた強固なポートフォリオを構築するとともに、ポートフォリオの質的向上に資する資産入替に取り組んでおります。

本投資法人では、2023 年 4 月期の資産入替として、2022 年 11 月 30 日付でいちご丸の内サウスビルを取得するとともに、2022 年 12 月 20 日付でいちご池之端ビルを譲渡（以下、「本譲渡」という。）しており、本取得は、本譲渡で得られた資金を活用し、収益の成長が見込まれる福岡市内の中規模オフィス 2 物件を取得するものです（前述のいちご丸の内サウスビルの取得、および「本譲渡」、ならびに「本取得」を総称して「本資産入替」という。）。

本資産入替により、保有するオフィスは84物件、ポートフォリオに占めるオフィスの割合は96.9%となり、年間 NOI（営業純収益）は約 113 百万円増加する見込みです。本投資法人では、本取得後、本資産運用会社の運用ノウハウを最大限に活かし、心築（※1）による価値向上を実施することによって、安定的な収益の確保を目指してまいります。

なお、本投資法人は 2022 年 1 月 28 日付で本取得予定資産のほか、優良な中規模オフィス 2 物件を運用資産とする合同会社絆 1（以下、「本ブリッジファンド」という。）を営業者とする匿名組合の出資持分を取得しております。（※2）本ブリッジファンドは、スポンサーであるいちご株式会社と、その子会社であるいちご地所株式会社のサポートにより組成され、本投資法人の外部成長機会の確保を企図して、優良なオフィスビル 4 物件をいちごグループより取得いたしました。本投資法人は、このオフィスビル 4 物件に係る優先交渉権を無償で取得しており、本取得はその一部を行使して本ブリッジファンドより取得するものです。優先交渉権の行使期間は 2025 年 1 月 31 日までとなっており、本投資法人では引き続き外部成長の機会を図ってまいります。

また、本取得予定資産のテナントは、2022 年 7 月 28 日付公表の「第 33 期 有価証券報告書」に記載のテナント基準に適合しております。

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「3. 本取得予定資産の内容」をご参照ください。

（※1）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。

（※2）詳細につきましては、2022 年 1 月 27 日付発表の「スポンサーサポートを活用した資産（匿名組合出資持分）および優先交渉権の取得のお知らせ」ならびに 2022 年 10 月 31 日付発表の「（開示事項の経過）優先交渉権の行使条件変更のお知らせ（合同会社絆 1）」をご参照ください。

www.ichigo-office.co.jp/news/news_file/file/IchigoOffice_20220127_TK_Equity_Acquisition_JPN.pdf
www.ichigo-office.co.jp/news/news_file/file/IchigoOffice_20221031_BridgeFund_Revision_JPN.pdf

3. 本取得予定資産の内容

本取得にあたっては、本投資法人の運用によ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) いちご博多駅東ビル

① 立地について

1. 博多駅東エリアは、幹線道路沿いに金融機関や大手企業の事務所が入居するオフィスビル、シティホテルなどが建ち並び、福岡市を代表する業務商業地域を形成しています。
2. JR 鹿児島本線他、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. 博多駅東エリアでは、一定の要件下において容積率の緩和等が受けられる制度（博多コネクティッド）が設けられるなど、ビルの建て替え推進が見込まれ、今後も市内有数の業務商業地域として、成熟度を高めていくものと期待されています。

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 135 坪で 6 区画の分割が可能であり、OA フロアや個別空調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. 上場企業の支店や営業所の他、建設業、クリニック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

④　取得予定資産の概要

資産の概要		
物件名称		いちご博多駅東ビル
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		2007 年 3 月 1 日～2033 年 1 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 9 号
土地	所有形態	所有権
	面積	950.75m^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	①事務所　②ポンプ室
	構造・階層	①SRC 造　8F　②RC 造　1F
	延床面積	①4,871.45m^2　②17.25m^2
	建築時期	1987 年 10 月 3 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,630 百万円
価格時点		2022 年 12 月 1 日
直接還元法による収益価格		3,830 百万円
設計者（※）		鉄建建設株式会社一級建築士事務所
施工者（※）		鉄建建設株式会福岡支店
構造設計者（※）		鉄建建設株式会社一級建築士事務所
確認検査機関（※）		建築主事（福岡市）
地震 PML（評価会社）		0.8%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		無担保

賃貸借の概要（2022 年 12 月 31 日時点）					
テナント総数	32				
月額賃料	13,414 千円				
敷金・保証金	122,363 千円				
賃貸可能面積	3,596.71m^2				
賃貸面積	3,483.18m^2				
稼働率の推移	2021 年 4 月末	2021 年 10 月末	2022 年 4 月末	2022 年 10 月末	2022 年 12 月末
	100.0%	100.0%	96.8%	94.1%	96.8%
プロパティマネジメント会社	株式会社オー・エイチ・アイ（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
テナント 1 社（賃貸面積：81.31 m^2）より、2023 年 3 月 31 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2022 年 9 月 27 日付の解約通知書を受領しております。当該解約を反映した場合、稼働率は 94.6%となる見込みです。

（※）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	いちご博多駅東ビル	
鑑定評価額	3,630,000,000 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	2022 年 12 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,630,000,000 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	3,830,000,000 円	
運営収益	220,727,714 円	
可能総収益	232,285,174 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	11,557,460 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	48,994,641 円	
維持管理費	12,516,551 円	収支実績に基づき査定
水道光熱費	12,775,514 円	収支実績に基づき査定
修繕費	3,925,000 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	4,834,372 円	契約条件に基づく料率および類似不動産の料率を参考に査定
テナント募集費用等	1,791,165 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	11,595,700 円	2022 年度実績額に基づき査定
損害保険料	452,700 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を参考に査定
その他費用	1,103,639 円	実績額を参考に査定
運営純収益	171,733,073 円	
一時金の運用益	1,537,164 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	8,635,000 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	164,635,237 円	
還元利回り	4.3%	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	3,550,000,000 円	
割引率	4.4%	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	4.5%	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	3,660,000,000 円	
土地比率	85.9%	
建物比率	14.1%	
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：4.9%

（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）

⑵ 福岡建設会館

① 立地について

1. 博多駅東エリアは、幹線道路沿いに金融機関や大手企業の事務所が入居するオフィスビル、シティホテルなどが建ち並び、福岡市を代表する業務商業地域を形成しています。
2. 福岡市地下鉄空港線「東比恵」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、JR 鹿児島本線他「博多」駅も利用が可能なことから交通利便性が高いエリアです。
3. 博多駅東エリアでは、一定の要件下において容積率の緩和等が受けられる制度（博多コネクティッド）が設けられるなど、ビルの建て替え推進が見込まれ、今後も市内有数の業務商業地域として、成熟度を高めていくものと期待されています。

② 建物等について

1. 福岡市地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩約 2 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 117 坪で 5 区画の分割が可能であり、OA フロアや個別空調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. 建設業関連の団体や企業の他、情報通信業、不動産業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

④　取得予定資産の概要

資産の概要		
物件名称		福岡建設会館
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		2019 年 4 月 26 日 ～ 2033 年 1 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三丁目 14 番 18 号
土地	所有形態	所有権
	面積	954.48m^2
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%、80% / 400%
建物	所有形態	所有権
	用途	①事務所　②物置
	構造・階層	①S 造　9F　②RC 造　1F
	延床面積	①4,357.40m^2　②4.49m^2
	建築時期	1997 年 11 月 30 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		2,810 百万円
価格時点		2022 年 12 月 1 日
直接還元法による収益価格		2,890 百万円
設計者（※）		福岡設計共同組合一級建築士事務所
施工者（※）		株式会社竹中工務店九州支店
構造設計者（※）		有限会社徳田設計事務所
確認検査機関（※）		建築主事（福岡市）
地震 PML（評価会社）		0.1%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		無担保

賃貸借の概要（2022 年 12 月 31 日時点）					
テナント総数	11				
月額賃料	12,162 千円				
敷金・保証金	114,549 千円				
賃貸可能面積	2,949.22m^2				
賃貸面積	2,949.22m^2				
稼働率の推移	2021 年 4 月末	2021 年 10 月末	2022 年 4 月末	2022 年 10 月末	2022 年 12 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
プロパティマネジメント会社	株式会社第一ビルディング（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
本件土地の一部（96.30m^2）に福岡市を区分地上権者として、高速鉄道事業に要する施設の所有を目的とする無償の区分地上権が設定されています。

（※）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	福岡建設会館	
鑑定評価額	2,810,000,000 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	2022 年 12 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,810,000,000 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	2,890,000,000 円	
運営収益	178,795,875 円	
可能総収益	188,926,973 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	10,131,098 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	41,485,182 円	
維持管理費	10,266,157 円	収支実績に基づき査定
水道光熱費	11,061,423 円	収支実績に基づき査定
修繕費	5,040,000 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	3,361,630 円	契約条件に基づく料率および類似不動産の料率を参考に査定
テナント募集費用等	1,419,133 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	9,027,300 円	2022 年度実績額に基づき査定
損害保険料	415,560 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を参考に査定
その他費用	893,979 円	実績額を参考に査定
運営純収益	137,310,693 円	
一時金の運用益	1,202,411 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	11,520,000 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	126,993,104 円	
還元利回り	4.4%	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	2,770,000,000 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	2,720,000,000 円	
土地比率	78.5%	
建物比率	21.5%	
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：5.0%

（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	合同会社絆１
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	社員　一般社団法人 IES 2 職務執行者　糸井　健太
事業内容	1. 信託受益権の保有、管理及び売買 2. 不動産の保有、管理及び売買 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	2022 年 1 月 4 日
総資産	12,740 百万円（予定）
純資産	10 万円
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、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（以下、「いちご地所」という。）に資産運用に関わる助言を委託していることから、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」に該当します。

（※）合同会社絆１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。

5. 物件取得者等の状況

物件名称	いちご博多駅東ビル		
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者	前々受益者
会社名	合同会社絆１	合同会社 Sunrise	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「4. 取得先の概要」をご参照ください。	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に資産運用に関わる助言を委託していることから、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」に該当します。	–
取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	–
取得価格	3,462,000,000円	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	2022 年 1 月 31 日	2019 年 2 月 1 日	―

物件名称		福岡建設会館		
物件取得者等の状況		現受益者	前受益者	前々受益者
	会社名	合同会社絆１	いちご地所株式会社	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「4. 取得先の概要」をご参照ください。	投信法に定める「利害関係人等」に該当します。	–
	取得経緯・理由等	投資運用目的	投資運用目的	–
	取得価格	2,732,000,000円	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	2022 年 1 月 31 日	2019 年 6 月 28 日	–

6. 本取得の媒介の概要

当該事項はありません。

7. 本取得の日程

本取得決定日	2023 年 1 月 24 日
本取得契約締結日	2023 年 1 月 24 日
本取得にかかる代金支払日および物件引渡日	2023 年 1 月 27 日（予定）

8. 今後の見通し

本取得により 2022 年 12 月 15 日付発表の「2022 年 10 月期 決算短信（REIT）」に記載の 2023 年 4 月期および 2023 年 10 月期における本投資法人の運用状況の予想の変更はありませんが、中規模オフィス特化型リートとして強固な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】本取得予定物件の賃貸事業収支の概要

(1) いちご博多駅東ビル

	想定（※1）	取得時（※2）
A. 賃貸事業収入	207 百万円	178 百万円
B. 賃貸事業費用 （減価償却費を除く）（※3）	48 百万円	46 百万円
C. NOI（A-B）	159 百万円	132 百万円
D. NOI 利回り（※4）	4.5%	3.8%
E. 減価償却費（※5）	13 百万円	25 百万円
F. 償却後 NOI（C-E）	145 百万円	107 百万円
G. 償却後 NOI 利回り（※4）	4.1%	3.1%
H. 稼働率（※6）	97.0%	96.8%

(2) 福岡建設会館

	想定（※1）	取得時（※2）
I. 賃貸事業収入	166 百万円	167 百万円
J. 賃貸事業費用 （減価償却費を除く）（※3）	39 百万円	39 百万円
K. NOI（A-B）	127 百万円	127 百万円
L. NOI 利回り（※4）	4.6%	4.7%
M. 減価償却費（※5）	21 百万円	37 百万円
N. 償却後 NOI（C-E）	106 百万円	90 百万円
O. 償却後 NOI 利回り（※4）	3.9%	3.3%
P. 稼働率（※6）	97.0%	100.0%

（※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 2022 年 12 月 31 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	いちご博多駅東ビル	福岡建設会館
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	東京海上ディーアール株式会社
調査時点	2022 年 12 月	2022 年 12 月
短期修繕費（※1）	–	–
長期修繕費（※2）	173,798 千円	166,346 千円
再調達価格	1,575,000 千円	1,446,000 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	1.3%
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-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	2.4%
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	0.5%
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	2.6%
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	1.0%
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	2.8%
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	0.7%

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-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	0.6%
O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	0.9%
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	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	1.5%
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%

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-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%
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	**福岡建設会館**	4 大都市	**2,750**	**1.3%**
オフィス（84 物件）小計			205,537	96.9%
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-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-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7%
その他（4 物件）小計			6,630	3.1%
合計（88 物件）			212,167	100.0

投資有価証券	合同会社絆 1 匿名組合出資持分（※4）	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。

（※4）取得予定資産取得後速やかに、本投資法人の有する優先匿名組合出資持分について、出資金 50 百万円のうち 11 百万円が返還されることになっております。