日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

2018 年 4 月 25 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　織井　渉
問合せ先　執行役管理本部長　田實　裕人
（電話番号　03-3502-4891）

資産の取得のお知らせ（ウィン第 2 五反田ビル、MIF 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、東京都心のオフィス資産 2 物件の取得（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　（鑑定評価額合計 5,800 百万円、取得予定価格合計 5,500 百万円）

物件番号 物件名称	O-89 ウィン第 2 五反田ビル	O-90 MIF ビル
物件タイプ	オフィス	オフィス
建物建築時期	1993 年 3 月	1991 年 1 月
特定資産の種類	不動産信託受益権 （区分所有権（土地・建物））	不動産信託受益権 （共有持分（土地・建物））
鑑定評価額（※1）	3,480 百万円	2,320 百万円
取得予定価格（※2）	3,300 百万円	2,200 百万円
取得先	合同会社五反田ホールディングス	合同会社鎌倉橋ホールディングス
契約締結日	2018 年 4 月 25 日	
取得予定日	2018 年 5 月 9 日	
取得資金	自己資金、借入金（※3）	
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または大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士による 2018 年 3 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。

（※3）当該借入金につきましては、決定次第お知らせいたします。

2. 本取得の理由

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り組んでおります。

本投資法人は、2018 年 4 月期において、商業施設 3 物件の譲渡（以下、「本譲渡」という。）をすでに実施しておりますが（※1）、本取得は、東京都心部に立地する成長余力のある中規模オフィス 2 物件を取得することにより、ポートフォリオの質の向上を図る資産入替を実施するものです。（以下、「本取得」と「本譲渡」を総称して、「本資産入替」という。）

まず、本譲渡においては、本譲渡資産の想定帳簿価格および鑑定評価額に対して、ともに約 1.4 倍の譲渡価格での譲渡を実現しており、見込まれる譲渡益 1,586 百万円は本取得を含めた今後の成長投資の資金として活用してまいります。

また、本取得は、都心の底堅いテナント需要を有するエリアに立地し、今後、収益の成長が見込まれる中規模オフィス 2 物件を、いちごグループのスポンサーサポートにより鑑定評価額以下で取得するものです。本資産入替を通じて、ポートフォリオにおけるオフィス比率は 92.9%、首都圏エリア（※2）の比率は 80.3%、都心 6 区エリア（※3）の比率は 57.6%に高まることとなり、本資産入替は、ポートフォリオにおける収益の安定性に加えて、将来の収益の向上を図るものであると考えております。なお、本取得については、本譲渡により得られた資金および借入金により実施する予定です。

本投資法人では、本取得に際し、適正な価格にての取得を確認しております。本取得先は、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おります。

また、本取得予定資産のテナントは、2018 年 1 月 26 日付公表の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定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. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

（※1）詳細については、2018 年 3 月 16 日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご札幌南 2 西 3 ビル、いちご大名バルコニー）」、および 2018 年 3 月 29 日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちごブルク大森）」をご参照ください。

（※2）東京都、神奈川県、千葉県、および埼玉県を指します。

（※3）千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、および品川区を指します。

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、以下の点を評価しました。

(1) ウィン第 2 五反田ビル

① 立地について

1. 五反田エリアは、3 路線が利用可能な交通利便性に加え、品川・大崎エリアに隣接し、周辺に飲食・物販店舗が充実していることから、オフィスとして継続して需要が認められています。
2. 近年では、渋谷・恵比寿エリアより賃料水準が割安で、駅に近い物件が多いことから IT ベンチャー企業等が進出・移転するケースも目立ってきています。
3. 山手通り沿いのオフィスを中心とした大学・ホテル・マンション等が集積するエリアに立地しており、視認性に優れ、駅からのアクセスも優れることから、幅広いテナントからの需要を見込むことができます。

② 建物等について

1. JR 山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅から徒歩約 5 分、東急東急池上線「大崎広小路」駅の至近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、天井高 2,600mm、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. 1 階店舗にはコンビニエンスストア等、上層階のオフィスフロアには情報通信業、建物管理会社等のテナントが入居しています。

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		ウィン第2五反田ビル
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		2003年2月28日 ～ 2028年5月31日（予定）
所在地（住居表示）		東京都品川区大崎四丁目1番2号
土地	所有形態	所有権（敷地権割合84.88%）
	面積	1,354.44㎡
	用途地域	商業地域、第1種住居地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/500%、60%/300%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分84.88%）
	用途	事務所、店舗、居宅、倉庫、車庫
	構造・階層	SRC/RC造　B1F/9F
	延床面積	5,317.81㎡
	建築時期	1993年3月12日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,480百万円
価格時点		2018年3月1日
直接還元法による収益価格		3,580百万円
設計者（※）		株式会社広瀬建築設計事務所
施工者（※）		大成・銭高建設共同企業体
構造設計者（※）		株式会社広瀬建築設計事務所
確認検査機関（※）		建築主事（品川区）
地震PML（評価会社）		10.60%（SOMPOリスケア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（2018年3月31日時点）					
テナント総数	9				
月額賃料	14,892千円				
敷金・保証金	134,247千円				
賃貸可能面積	3,433.16㎡				
賃貸面積	3,433.16㎡				
稼働率の推移	2016年4月末	2016年10月末	2017年4月末	2017年10月末	2018年3月末
	100%	100%	89.5%	100%	100%
プロパティマネジメント会社	株式会社第一ビルデイング（予定）				
マスターリース会社	－				
マスターリース種別	－				

特記事項
1. 本件建物は区分所有建物であり、管理規約に基づく区分所有専有面積部分の持分割合は 84.88%、敷地権割合は 84.88%となっています。なお、他の区分所有者は 12 名です。 2. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、自然排煙窓開閉不良の指摘がありますが、売主の費用負担により取得予定日までに是正することを売主との間で合意しております。 3. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、昇降機の停電灯不良の指摘がありますが、取得後、売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しております。 4. 建築基準法第 42 条第 2 項により、敷地面積のうち南側部分の 52.09 ㎡が道路となります。 5. テナント 1 社（賃貸面積：387.72 ㎡）から 2018 年 9 月 8 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2018 年 3 月 8 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 88.7%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おります。

鑑定評価書の概要		
物件名称	ウィン第2五反田ビル	
鑑定評価額	3,480,000,000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	2018年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,480,000,000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	3,580,000,000円	
運営収益	220,061,365円	
可能総収益	234,169,858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	14,108,493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	61,501,211円	
維持管理費	0円	組合管理費に含まれるため、本件においては計上しない
水道光熱費	16,190,783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	4,470,000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	2,828,810円	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	1,502,389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	21,745,300円	2018年度固定資産評価証明書に基づき査定
損害保険料	350,280円	見積書に基づき査定
その他費用	14,413,649円	組合管理費、修繕積立金、その他費用を計上
運営純収益	158,560,154円	
一時金の運用益	1,526,484円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	9,685,000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	150,401,638円	
還元利回り	4.2%	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	3,430,000,000円	
割引率	4.3%	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	4.4%	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	3,330,000,000円	
土地比率	88.0%	
建物比率	12.0%	
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：4.8%

（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）

⑵ MIF ビル

① 立地について

1. 内神田エリアは大手企業、金融機関の本社機能が高度に集積する大手町エリアの北側に隣接し、都心部へのアクセスに恵まれたエリアです。
2. 都心の主要オフィスエリアである大手町・丸の内エリアに隣接するサブマーケットとして、高い交通利便性と割安な賃料水準を背景に、幅広い業種のテナント需要が認められます。
3. JR 山手線他「神田」駅からも徒歩圏であり、従来からのメーカー営業所や地方企業の事業拠点としての需要も多く、継続したオフィス需要が見込まれます。

② 建物等について

1. 東京メトロ丸の内線他「大手町」駅から徒歩約 4 分、JR 山手線他「神田」駅から徒歩約 6 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 80 坪で、整形でレイアウトが容易な形状となっています。また、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. 1 階店舗にはコンビニエンスストア、上層階のオフィスフロアにはマスコミ、製薬会社、メーカー等のテナントが入居しています。

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		MIF 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		2002 年 8 月 1 日 ～ 2028 年 5 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都千代田区内神田一丁目 6 番 6 号
土地	所有形態	所有権（※1）
	面積	424.60 ㎡（※1）
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 800%、80% / 600%
建物	所有形態	所有権（共有持分割合 72.0%）
	用途	事務所
	構造・階層	SRC 造　B1F/9F
	延床面積	3,488.85 ㎡
	建築時期	1991 年 1 月 25 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		2,320 百万円
価格時点		2018 年 3 月 1 日
直接還元法による収益価格		2,390 百万円
設計者（※2）		清水建設株式会社一級建築士事務所
施工者（※2）		清水建設株式会社
構造設計者（※2）		清水建設株式会社一級建築士事務所
確認検査機関（※2）		建築主事（千代田区）
地震 PML（評価会社）		7.35%（SOMPO リスケア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（2018 年 3 月 31 日時点）					
テナント総数	7				
月額賃料	9,143 千円（※3）				
敷金・保証金	107,984 千円（※3）				
賃貸可能面積	1,690.33 ㎡（※3）				
賃貸面積	1,690.33 ㎡（※3）				
稼働率の推移	2016 年 4 月末	2016 年 10 月末	2017 年 4 月末	2017 年 10 月末	2018 年 3 月末
	100%	100%	100%	100%	100%
プロパティマネジメント会社	清水総合開発株式会社（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. 本件建物は共有建物であり、共有持分割合は72.0%です。なお、他の共有者は3名です。 2. 本件建物の敷地の一部は、本件建物の共有者を含む4名が所有または共有しており、いわゆる分有状態にあります。本件建物の共有者と本件土地の所有者および共有者の間で、相互に借地として利用し、敷地の相互利用について、対価の授受は行わないことを内容とした覚書を締結しております。なお、他分有地との境界確定が一部未了です。 3. 本件建物の共有者が、共有持分を譲渡する場合および担保権を設定する場合は、基本協定書に基づき、事前の書面による他の共有者および土地所有者の承諾が必要とされています。（ただし、本件建物の共有持分72.0%を有する本件建物の受益者が、信託受益権の譲渡をする場合、担保設定その他の処分をする場合、信託財産が受益者に移転する場合は除きます） 4. 本件建物に設置された伸縮式雨よけの一部が、東側隣地（地番33番2）に越境しています。また、本件建物と東側隣地（地番33番2)の建物との間に、東側隣地所有者と共同で設置されたアルミ製扉が、相互の敷地に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、将来撤去等の必要が生じた時の対応等を内容とする覚書が存在します。 5. テナント1社（賃貸面積：273.67㎡）から2018年9月30日付で賃貸借契約を終了する旨の2018年3月30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88.3%となる見込みです。

(※1)「面積」欄には、本件土地の面積に加え、他の所有者が所有している敷地の一部（172.08㎡）を含みます。

(※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、建物竣工時の名称を記載しております。

(※3) 本投資法人が取得する予定の共有持分割合72.0%に相当する数値です。また、金額は千円未満を切り捨てております。

鑑定評価書の概要		
物件名称	MIF ビル	
鑑定評価額	2,320,000,000 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	2018 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,320,000,000 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	2,390,000,000 円	
運営収益	133,443,995 円	
可能総収益	139,409,160 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	5,965,165 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	32,178,091 円	
維持管理費	6,749,688 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	9,817,728 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	1,025,760 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	1,800,000 円	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	842,873 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	11,343,680 円	2017 年度実績額に基づき査定
損害保険料	198,030 円	見積書に基づき査定
その他費用	400,332 円	変動費用として運営収益の 0.3%を計上
運営純収益	101,265,904 円	
一時金の運用益	957,988 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	4,049,280 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	98,174,612 円	
還元利回り	4.1%	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	2,290,000,000 円	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	2,130,000,000 円	
土地比率	88.1%	
建物比率	11.9%	
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：4.6%

（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	合同会社五反田ホールディングス
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　　平野　真理子
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	2014年4月1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（以下、「いちご」という。）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（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、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。

名称	合同会社鎌倉橋ホールディングス
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　一般社団法人ハイステージ 職務執行者　　中尾　篤史
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6月26日
出資者	一般社団法人ハイステージ
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、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。

（※）合同会社五反田ホールディングスおよび合同会社鎌倉橋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。

5. 物件取得者等の状況

物件名称		ウィン第2五反田ビル	
物件取得者等の状況		現受益者	前受益者
	会社名	合同会社五反田ホールディングス	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「4. 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	2014年5月23日	―

物件名称		MIF ビル	
物件取得者等の状況		現受益者	前受益者
	会社名	合同会社鎌倉橋ホールディングス	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「4. 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	2013年8月29日	―

6. 本取得の媒介の概要

当該事項はありません。

7. 本資産入替の日程

本取得決定日	2018年4月25日
本取得契約締結日	2018年4月25日
本取得にかかる代金支払日および物件引渡日	2018年5月9日（予定）

8. 今後の見通し

本取得による、2017年12月15日付で公表した2018年4月期（2017年11月1日～2018年4月30日）および2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）における本投資法人の運用状況の予想に与える影響は、本日付公表の「2018年10月期の運用状況および分配金の予想の修正、2019年4月期の運用状況および分配金の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

以　上

【ご参考①】本取得予定物件の賃貸事業収支の概要

(1) ウィン第2五反田ビル

物件名称	想定（※1）	取得時（※2）
A. 賃貸事業収入	200 百万円	196 百万円
B. 賃貸事業費用（減価償却費を除く）（※3）	45 百万円	59 百万円
C. NOI（A-B）	155 百万円	136 百万円
D. NOI 利回り（※4）	4.7%	4.1%
E. 減価償却費（※5）	17 百万円	17 百万円
F. 償却後 NOI（C-E）	137 百万円	118 百万円
G. 償却後 NOI 利回り（※4）	4.2%	3.6%
H. 稼働率（※6）	97.0%	88.7%

(2) MIF ビル

物件名称	想定（※1）	取得時（※2）
A. 賃貸事業収入	122 百万円	126 百万円
B. 賃貸事業費用（減価償却費を除く）（※3）	22 百万円	31 百万円
C. NOI（A-B）	100 百万円	94 百万円
D. NOI 利回り（※4）	4.6%	4.3%
E. 減価償却費（※5）	12 百万円	12 百万円
F. 償却後 NOI（C-E）	87 百万円	82 百万円
G. 償却後 NOI 利回り（※4）	4.0%	3.8%
H. 稼働率（※6）	97.5%	88.3%

(※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2018年3月31日時点の契約状況に、本日現在、受領済の解約通知書を反映した数値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	ウィン第2五反田ビル	MIF 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	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	2018 年 4 月	2018 年 4 月
短期修繕費（※1）	－	－
長期修繕費（※2）	137,509 千円（※3）	60,900 千円（※5）
再調達価格	1,492,020 千円（※4）	838,656 千円（※5）

（※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。

（※3）建物全体の費用に、規約で定められた修繕積立金の負担割合 0.8768 を乗じた費用および価格を記載しております。

（※4）建物全体の価格に、区分所有割合 0.8488 を乗じた費用および価格を記載しております。

（※5）建物全体の費用および価格に、共有持分割合 0.72 を乗じた費用および価格を記載しております。

【ご参考③】 本資産入替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	1.4
O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	1.0
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	0.8
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	0.6
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.0
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	2.6
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	0.8
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	2.4
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.4
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	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	1.1
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.8
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	1.0
O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	3.0
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

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-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.0
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	3.6
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	2.0
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	2.4
O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.3
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	2.3
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	2.6
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	1.0
O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.4
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	1.8
O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.6
O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.2
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**	**1.7**
O-90	**MIF ビル**	**都心6区**	**2,200**	**1.1**
		オフィス（76物件）小計	183,997	92.9
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.0
Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	1,310	0.7
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

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格 （百万円）（※2）	投資比率 （%）（※3）
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
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	1,700	0.9
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7
その他（8 物件）小計			14,040	7.1
合計（84 物件）			198,037	100.0

（※1）地域別における各地域は以下を表しております。

「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」は本投資法人が取得済の各不動産もしくは各信託受益権の売買金額（消費税等相当額を除く）を記載しております。ただし、O-02 から O-42 までの 31 物件および Z-02、Z-05 の 2 物件については、2011 年 10 月 31 日付の鑑定評価額を記載しております。

（※3）「投資比率」は取得価格の総額に対する各不動産（信託受益権）の取得価格の比率をいい、小数第 2 位を四捨五入して記載しております。