安心の創造、誠実な経営。

平成 28 年 4 月 8 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
いちご不動産投資顧問株式会社
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）

資産の取得に関するお知らせ（オフィス 5 物件）

いちごオフィスリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるいちご不動産投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」という。）は、本日、資産の取得（以下、「本取得」という。）を決定しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 本取得の概要（鑑定評価額合計　8,730,000,000 円、取得予定価格合計　8,370,000,000 円）

物件番号 物件名称（注 1)	O-72 いちご渋谷イーストビル	O-73 いちご人形町ビル	O-74 いちご西本町ビル	O-75 いちご博多ビル	O-76 錦ファーストビル
物件タイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
建物建築時期	1985 年 10 月	1984 年 3 月	1990 年 10 月	1989 年 4 月	1984 年 10 月
取得予定資産	不動産信託受益権（土地・建物）	不動産信託受益権（土地・建物）	不動産信託受益権（土地・建物）	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（注 2）	1,450,000,000 円	1,530,000,000 円	2,290,000,000 円	1,410,000,000 円	2,050,000,000 円
取得予定価格（注 3）	1,350,000,000 円	1,450,000,000 円	2,190,000,000 円	1,380,000,000 円	2,000,000,000 円
取得先	合同会社元麻布ホールディングス	合同会社元麻布ホールディングス	合同会社元麻布ホールディングス	合同会社池之端ホールディングス	合同会社池之端ホールディングス
契約締結日	2016 年 4 月 8 日	2016 年 4 月 8 日	2016 年 4 月 8 日	2016 年 4 月 8 日	2016 年 4 月 8 日
取得予定日	2016 年 5 月 9 日	2016 年 5 月 9 日	2016 年 5 月 9 日	2016 年 5 月 9 日	2016 年 5 月 9 日
取得資金	自己資金、借入金（予定）（注 4）				
決済方法	引渡時一括				

（注 1）「いちご渋谷イーストビル」の現在の名称は「第 5 秋山ビル」、「いちご人形町ビル」の現在の名称は「人形町セントラルビル」、「いちご西本町ビル」の現在の名称は「大阪西本町ビル」、「いちご博多ビル」の現在の名称は「シグマ博多ビル」ですが、本投資法人は、本取得後にそれぞれ、「いちご渋谷イーストビル」、「いちご人形町ビル」、「いちご西本町ビル」「いちご博多ビル」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、これらの変更後の名称で記載しています。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。

（注 2）「鑑定評価額」は、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または株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による 2016 年 3 月 1 日時点における鑑定評価額を記載しています。

（注 3）「取得予定価格」は、各信託受益権売買契約書に記載された売買金額（資産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。）を記載しています。

（注 4）当該借入金につきましては、決定次第お知らせします。

2. 取得の理由

本投資法人は、オフィス特化型リートとして、さらなる成長戦略を推進しています。オフィス特化型ポートフォリオの発展のために、「1 口当たり分配金の継続的な成長に向けた基盤構築」を 2016 年 4 月期から 2016 年 10 月期までの 1 年間の目標と位置づけ、外部成長戦略におけるアクションプランとして「資産規模の拡大と戦略的な資産入替の推進」に取り組んでいます。

本投資法人では、2016 年 4 月期において 4 物件の譲渡（以下、「本譲渡」という。）を決定していますが（注 5）、本取得と合わせた、優先交渉権を活用した戦略的な資産入替（以下、「本取組」という。）を積極的に推進することにより、ポートフォリオの質の向上および中規模オフィスへの集中投資の伸長を図り、着実な外部成長を実現することで、早期に分配金の成長を図ります。

なお、本投資法人は、2015 年 7 月 29 日付で取得予定資産 5 物件を含む計 13 物件の信託受益権を運用資産とする合同会社元麻布ホールディングスおよび合同会社池之端ホールディングスを各営業者とする各匿名組合に係る各匿名組合出資持分を取得しており（注 6）、本取得は、これにより確保した優先交渉権を行使して実施するものです。

また、取得予定資産の取得検討に際しては、鑑定評価、取得先において取得予定資産を取得するにあたり支出を要した費用、取得時期、分配金向上の基礎となる収益向上等を勘案した上で、本取得における取得予定価格での取得の妥当性を判断し、取得予定資産の取得を決定しています。

（注 5）詳細については、2016 年 1 月 28 日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（秋田山王 21 ビル）」、2016 年 3 月 4 日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご名駅ビル、いちご横浜西口ビル）」、2016 年 3 月 16 日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご佐賀ビル）」をご参照ください。

（注 6）詳細については、2015 年 7 月 28 日付発表の「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 取得予定資産の内容

本取得の対象は、賃料上昇局面にある東京都心部や、今後も経済成長が見込まれる名古屋市、福岡市、大阪市に所在する中規模オフィス 5 物件で、取得予定資産の平均取得時 NOI 利回り（注 7）は 5.1%、また平均稼働率（注 8）は 97.5%となっています。

なお、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、個々の物件については、以下の点を評価いたしました。

（注 7）平均取得時 NOI 利回りは、取得予定資産の取得時 NOI の合計を取得予定価格の合計で除した数値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。各取得予定資産の取得時 NOI は、取得年度の特殊要因を排除した年間収支の予想数値として、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運営純収益を用いています。

（注 8）2016 年 2 月 29 日時点の数値です。

(1) <u>いちご渋谷イーストビル</u>

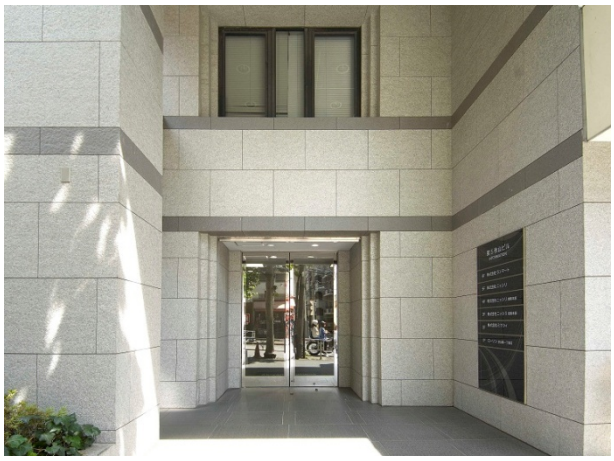
① 立地について

1. 渋谷エリアは、渋谷駅北西の道玄坂、宇田川町、神南に広がるアパレル店舗や飲食店舗が集積する商業系エリアと、明治通りや六本木通り等の幹線道路とその背後地にオフィスビルが建ち並ぶ業務系エリアに大別され、店舗では若年層向けの店舗が多く、企業では IT 企業が多い傾向にあります。
2. 近年では、商業・業務複合型の大規模ビルの再開発が続いており、現在も「駅街区開発計画」、「道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業」、「渋谷駅南街区プロジェクト」、「渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業」等の再開発事業が進行中であり、今後も駅周辺の繁華性は高まっていくものと考えています。

② 建物等について

1. JR 山手線他「渋谷」駅から徒歩約 9 分に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約 58 坪で、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、2 階以上の上層階には情報通信業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

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都渋谷区東一丁目 3 番 10 号
土地	所有形態	所有権
	面積	297.16 ㎡
	用途地域	商業地域、第二種中高層住居専用地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/500%、60%/300%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	構造・階層	RC 造 6F
	延床面積	1,159.16 ㎡
	建築時期	1985 年 10 月 25 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		1,450,000,000 円
価格時点		2016 年 3 月 1 日
直接還元法による収益価格		1,480,000,000 円
設計者（注 9）		飛島建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所
施工者（注 9）		飛島建設株式会社 東京支店
構造設計者（注 9）		飛島建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所
確認検査機関（注 9）		建築主事（渋谷区）
地震 PML（評価会社）		6.67%（損保ジャパン日本興亜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（2016 年 2 月 29 日時点）		
テナント総数		4
月額賃料		5,711 千円
敷金・保証金		63,907 千円
賃貸可能面積		1,041.36 ㎡
賃貸面積		1,041.36 ㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社		株式会社ケン・コーポレーション（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）
取得時 NOI / 年（取得時 NOI 利回り）（注 10）		57 百万円（4.3%）
減価償却割合（注 11）		0.2%
特記事項		
本物件に設置されたコンクリートのたたきの一部、階段の一部、樹木の一部およびコンクリート擁壁の一部が、北東側隣地（地番 118 番）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来自己の所有する建物および構築物について大規模な改修等を行う場合や建物を再築する際には、越境物を撤去すること等を内容とする覚書が存在します。		

（注 9）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。

（注 10）取得時 NOI は取得年度の特殊要因を排除した年間収支の予想数値として、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運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、取得時 NOI 利回りは取得時 NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。以上の数値は予想値であり、2016 年 10 月期の予想数値ではありません。なお、同不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益を取得予定価格で除した NOI 利回りは、4.6%です。

(注 11)減価償却割合は物件取得期に計上見込みの減価償却費 1 年分を取得予定価格で除した数値を記載しています。
以上の数値は予想値であり、2016 年 10 月期の予想数値ではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご渋谷イーストビル	
鑑定評価額	1,450,000,000 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	2016 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,450,000,000 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	1,480,000,000 円	
運営収益	81,654,486 円	
可能総収益	85,651,377 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	3,996,891 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	20,023,786 円	
維持管理費	3,324,021 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	6,498,086 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	2,100,000 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を妥当と判断し、計上
PM フィー	1,621,306 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	520,309 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	5,796,700 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	81,710 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	81,654 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	61,630,700 円	
一時金の運用益	1,319,437 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	5,075,000 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を妥当と判断し、計上
純収益	57,875,137 円	
還元利回り	3.9%	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	1,430,000,000 円	
割引率	4.0%	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	4.1%	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	1,410,000,000 円	
土地比率	95.4%	
建物比率	4.6%	
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		

(2) <u>いちご人形町ビル</u>

① 立地について

1. 人形町エリアは、「東京」駅から約 1.5km に位置し、地下鉄各線利用により、都内各所へのアクセスも良好なエリアです。
2. 都心の中心的なオフィスエリアである日本橋エリアに隣接し、相対的に割安な賃料水準を背景に、主に上位エリアの需要補完的な役割を果たしています。

② 建物等について

1. 都営地下鉄浅草線、東京メトロ日比谷線「人形町」駅、および東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩約 4 分に位置する中規模オフィスビルです。

2　基準階の貸室は約 60 坪で、個別空調、OA フロア、エレベーター2 基等のスペックを備えており、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
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 9 月 28 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都中央区日本橋堀留町一丁目 10 番 14 号
土地	所有形態	所有権
	面積	318.89 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% /700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造・階層	SRC 造 11F
	延床面積	2,122.71 ㎡
	建築時期	1984 年 3 月 27 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		1,530,000,000 円
価格時点		2016 年 3 月 1 日
直接還元法による収益価格		1,610,000,000 円
設計者（注 12）		株式会社松浦寛建築設計事務所
施工者（注 12）		大成建設株式会社
構造設計者（注 12）		株式会社松浦寛建築設計事務所
確認検査機関（注 12）		建築主事（中央区）
地震 PML（評価会社）		3.73%（損保ジャパン日本興亜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（2016 年 2 月 29 日時点）		
テナント総数		8
月額賃料		6,580 千円
敷金・保証金		60,573 千円
賃貸可能面積		1,769.09 ㎡
賃貸面積		1,769.09 ㎡
稼働率		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		―
取得時 NOI / 年（取得時 NOI 利回り）（注 13）		61 百万円（4.3%）
減価償却割合（注 14）		0.3%

特記事項

1. 本件土地と南側隣地（地番 7 番 8）の境界上に、所有者不明の侵入防止塀が存在しています。当該侵入防止塀に関して、隣地所有者との間で、その維持・管理等を内容とする覚書が存在します。
2. 本件土地と西側隣地（地番 7 番 12）および南側隣地（地番 7 番 8 および 7 番 22）との境界上に、隣地所有者との共同設置物であったコンクリートブロック塀の地中基礎部分が残存しています。かかる地中基礎部分に関して、隣地所有者との間で、当該地中基礎部分が引き続き越境していることを確認すること等を内容とする覚書が存在します。また、本件土地に設置されたパイプおよび鉄柵の一部が同隣地内に越境しています。かかる越境に関して、隣地所有者との間で、当該越境物を解体、撤去する場合は、本物件所有者の責任においてその費用を負担すること等を内容とする覚書が存在します。
3. 本件土地と北側隣地（地番 7 番 4 および 7 番 9）の境界上に、所有者不明の V 型側溝、集水枡およびコンクリート製マンホールが存在しています。

（注 12）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。

（注 13）取得時 NOI は取得年度の特殊要因を排除した年間収支の予想数値として、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運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、取得時 NOI 利回りは取得時 NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。以上の数値は予想値であり、2016 年 10 月期の予想数値ではありません。なお、同不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益を取得予定価格で除した NOI 利回りは、5.2%です。

（注 14）減価償却割合は物件取得期に計上見込みの減価償却費 1 年分を取得予定価格で除した数値を記載しています。以上の数値は予想値であり、2016 年 10 月期の予想数値ではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご人形町ビル	
鑑定評価額	1,530,000,000 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	2016 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,530,000,000 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	1,610,000,000 円	
運営収益	105,126,845 円	
可能総収益	110,489,310 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	5,362,465 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	29,167,012 円	
維持管理費	6,878,222 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	8,343,028 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	3,410,000 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	2,445,150 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	711,805 円	対象不動産の競争力、過年度実績額、類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	7,134,400 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	139,280 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	105,127 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	75,959,833 円	
一時金の運用益	1,560,571 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	8,370,000 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	69,150,404 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	1,490,000,000 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	1,470,000,000 円	
土地比率	95.1%	
建物比率	4.9%	
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		

(3) いちご西本町ビル

① 立地について

1. 西本町エリアは、大阪市営地下鉄中央線・千日前線「阿波座」駅および大阪市営地下鉄四つ橋線「本町」駅を中心とした中高層のオフィスビル、店舗等が集積するエリアです。
2. 大阪市営地下鉄中央線・千日前線「阿波座」駅は地下鉄 2 線が利用可能であり、また徒歩圏内にある大阪市営地下鉄四つ橋線「本町」駅は大阪市営地下鉄御堂筋線「本町」駅と一体となっており、交通利便性が高く、梅田エリアをはじめとして市内主要ビジネスエリアへのアクセスが良好です。

② 建物等について

1. 大阪市営地下鉄中央線・千日前線「阿波座」駅から徒歩約 4 分に位置し、中央大通に沿いに立地する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約 162 坪であり、テナントニーズに合わせて分割対応が可能となっています。また、共用部分についても 2014 年 2 月に改修工事が実施されています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市西区阿波座二丁目 2 番 18 号
土地	所有形態	所有権
	面積	1,081.64 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/ 800%
建物	所有形態	所有権
	用途	①事務所　②駐車場　③管理人室
	構造・階層	①SRC 造 14F　②S 造 1F　③CB 造 1F
	延床面積	①8,403.09 ㎡　②44.77 ㎡　③4.48 ㎡
	建築時期	1990 年 10 月 22 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		2,290,000,000 円
価格時点		2016 年 3 月 1 日
直接還元法による収益価格		2,330,000,000 円
設計者（注 15）		株式会社日建設計 一級建築事務所
施工者（注 15）		株式会社鴻池組
構造設計者（注 15）		株式会社日建設計 一級建築事務所
確認検査機関（注 15）		建築主事（大阪市）
地震 PML（評価会社）		9.68%（損保ジャパン日本興亜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（2016 年 2 月 29 日時点）		
テナント総数		29
月額賃料		14,369 千円
敷金・保証金		127,598 千円
賃貸可能面積		6,151.98 ㎡
賃貸面積		5,788.00 ㎡
稼働率		94.1%
プロパティマネジメント会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ（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）
取得時 NOI / 年（取得時 NOI 利回り）（注 16）		123 百万円（5.6%）
減価償却割合（注 17）		1.5%

特記事項

1. 本物件に設置された雨樋の一部が南側隣地（地番 15 番 1）に越境しています。かかる越境物に関して、当該隣地所有者との間で、将来、当該越境物を改築等する場合は、当該越境部分を撤去または土地筆界線に支障のないよう築造するものとすること等を内容とする覚書が存在します。
2. 本物件に設置された門扉およびコンクリートの一部が東側隣地（地番 16 番 1）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来、当該越境物を改築等する場合は、当該越境部分を撤去または土地筆界線に支障のないよう築造するものとすること等を内容とする覚書が存在します。
3. テナント 1 社（賃貸面積：78.00 ㎡）から、2016 年 3 月 31 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2015 年 9 月 30 日付解約通知書を受領しています。なお、当該テナントの解約通知を反映した場合、稼働率は 92.8%となる見込みです。

（注 15）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。

（注 16）取得時 NOI は取得年度の特殊要因を排除した年間収支の予想数値として、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運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、取得時 NOI 利回りは取得時 NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。以上の数値は予想値であり、2016 年 10 月期の予想数値ではありません。なお、同不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益を取得予定価格で除した NOI 利回りは、6.2%です。

（注 17）減価償却割合は物件取得期に計上見込みの減価償却費 1 年分を取得予定価格で除した数値を記載しています。以上の数値は予想値であり、2016 年 10 月期の予想数値ではありません。

（注 18）2016 年 3 月 25 日付で、新規テナント 1 社（賃貸面積：78.00 ㎡）との間で、2016 年 4 月 1 日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書を締結しています。なお、当該新規賃貸借契約を反映した場合、稼働率は 94.1%になります。

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご西本町ビル
鑑定評価額	2,290,000,000 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	2016 年 3 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,290,000,000 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	2,330,000,000 円	
運営収益	224,887,740 円	
可能総収益	236,658,832 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、水道光熱費収入、駐車場収入、その他収入等を査定
空室等損失等	11,771,092 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	89,637,658 円	
維持管理費	22,332,800 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	33,499,260 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	4,156,000 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を妥当と判断し、計上
PM フィー	4,924,842 円	現行の料率を参考に、賃料収入等の2.5%相当額と査定
テナント募集費用等	1,457,113 円	想定入替えを査定し、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	22,049,800 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	543,180 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	674, 663 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	135,250,082 円	
一時金の運用益	2,652,025 円	運用利回りを 2.0%と査定
資本的支出	19,106,333 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を妥当と判断し、計上
純収益	118,795,774 円	
還元利回り	5.1%	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	2,270,000,000 円	
割引率	4.9%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	2,680,000,000 円	
土地比率	66.4%	
建物比率	33.6%	

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

(4) いちご博多ビル

① 立地について

1. 「博多駅前」エリアは JR 各線、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅の西側に広がる商業地域であり、九州の玄関にふさわしく、大通り沿いに築年を経た大型ビルが建ち並び、福岡市内では天神地区と並ぶビジネスエリアです。
2. 近隣地域は、「国体道路」沿道を中心としてオフィスビル、店舗付オフィスビル等が立ち並ぶエリアで、周辺には「キャナルシティ」を中心として店舗ビル等も多く、テナントからの需要は底堅いと考えられます。

② 建物等について

1. 福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩約 1 分、「博多」駅についても徒歩圏内であることから天神、博多中心部への接近性および交通利便性については良好な中規模オフィスビルです。
2. 外壁はアルミカーテンウォールを採用し、基準階の貸室は約 88 坪で、天井高 2,500mm、個別空調、36 台分の機械式駐車場のスペックを備えており、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日 ～ 2025 年 7 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		福岡県福岡市博多区祇園町 1 番 28 号
土地	所有形態	所有権
	面積	644.27 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80%/600%、80%/400%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造・階層	SRC 造 B1F/9F
	延床面積	3,469.90 ㎡
	建築時期	1989 年 4 月 17 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		1,410,000,000 円
価格時点		2016 年 3 月 1 日
直接還元法による収益価格		1,480,000,000 円
設計者（注 19）		株式会社司建築設計事務所
施工者（注 19）		株式会社新井組
構造設計者（注 19）		株式会社司建築設計事務所
確認検査機関（注 19）		建築主事（福岡市）
地震 PML（評価会社）		0.75%（損保ジャパン日本興亜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（2016 年 2 月 29 日時点）		
テナント総数		30
月額賃料		6,756 千円
敷金・保証金		64,427 千円
賃貸可能面積		2,423.86 ㎡
賃貸面積		2,423.86 ㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社		株式会社ザイマックス九州（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）
取得時 NOI / 年（取得時 NOI 利回り）（注 20）		69 百万円（5.0%）
減価償却割合（注 21）		0.9%

特記事項

1. 本件土地の南西側部分（地番 79 番、82 番および 84 番 1）には、南西側隣地（地番 80 番、81 番および 84 番 2）および南東側隣地（地番 49 番 1 および 78 番 1）を要役地として通行を目的とする地役権が設定されています。当該地役権により、敷地面積のうち南西側部分 38.84 ㎡が道路として公共の用に供されています。
2. 消防用設備等点検結果報告書において、誘導灯非常電源および自動火災報知設備について要是正との指摘がありますが、誘導灯非常電源を売主の費用負担により是正すること、および自動火災報知設備を是正の必要を生じさせたテナントの責任と負担により是正することを当該テナントに要請することについて、売主との間で合意しています。
3. テナント 1 社（賃貸面積：47.57 ㎡）から、2016 年 7 月 4 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2016 年 1 月 4 日付解約通知書を受領しています。また、テナント 1 社（賃貸面積：146.45 ㎡）から、2016 年 7 月 31 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2016 年 1 月 27 日付解約通知書を受領しています。なお、当該テナント 2 社の解約通知を反映した場合、稼働率は 92.0%となる見込みです。

（注 19）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。

（注 20）取得時 NOI は取得年度の特殊要因を排除した年間収支の予想数値として、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運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、取得時 NOI 利回りは取得時 NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。以上の数値は予想値であり、2016 年 10 月期の予想数値ではありません。なお、同不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益を取得予定価格で除した NOI 利回りは、6.1%です。

（注 21）減価償却割合は物件取得期に計上見込みの減価償却費 1 年分を取得予定価格で除した数値を記載しています。以上の数値は予想値であり、2016 年 10 月期の予想数値ではありません。

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご博多ビル
鑑定評価額	1,410,000,000 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	2016 年 3 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,410,000,000 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	1,480,000,000 円	
運営収益	115,955,673 円	
可能総収益	122,515,130 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	6,559,457 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	32,522,597 円	
維持管理費	7,918,700 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	9,678,372 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	2,474,333 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を妥当と判断し、計上
PM フィー	2,110,149 円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	872,312 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	8,086,204 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	222,970 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	1,159,557 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	83,433,076 円	
一時金の運用益	1,644,832 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	8,236,000 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を妥当と判断し、計上
純収益	76,841,908 円	
還元利回り	5.2%	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	1,380,000,000 円	
割引率	5.0%	類似不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性を勘案して査定
積算価格	1,590,000,000 円	
土地比率	81.3%	
建物比率	18.7%	

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

(5) 錦ファーストビル

① 立地について

1. 伏見エリアは、名古屋市の二大商業集積地である名駅地区と栄地区の中間に位置し、これらに次ぐオフィスエリアとして認識され、オフィスビルや金融機関等が建ち並ぶ古くからの業務的性格の強い商業地域です。
2. 主なテナント需要は、首都圏や関西圏に本社を有する大企業の営業所や、東海圏を拠点とする大企業の本社等としての需要が見受けられるエリアです。

②建物等について

1. 名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩約 6 分に立地する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室は約 180 坪であり、伏見エリアにおいては比較的まとまった床面積の確保が可能なオフィスビルとなっています。また、貸室の天井高 2,500mm、個別空調、OA フロア等のスペックを備え、共用部分についても随時更新が実施されていることから、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えています。
3. 東証 1 部上場企業の子会社の電気通信事業会社が本社として一棟借りで入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託契約の期間		2015年7月30日 ～ 2025年7月31日（予定）
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区錦一丁目8番8号
土地	所有形態	所有権
	面積	947.10 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、集会所、車庫
	構造・階層	SRC造 B1F/7F
	延床面積	5,740.45 ㎡
	建築時期	1984年10月23日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		2,050,000,000円
価格時点		2016年3月1日
直接還元法による収益価格		2,080,000,000円
設計者（注22）		株式会社日建設計 名古屋事務所
施工者（注22）		株式会社大林組・佐藤工業株式会社・清水建設株式会社 共同企業体
構造設計者（注22）		株式会社日建設計 名古屋事務所
確認検査機関（注22）		建築主事（名古屋市）
地震PML（評価会社）		8.84%（損保ジャパン日本興亜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（2016年2月29日時点）		
テナント総数		1
月額賃料		（注23）
敷金・保証金		（注23）
賃貸可能面積		3,324.54 ㎡
賃貸面積		3,324.54 ㎡
稼働率		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		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）
取得時NOI / 年（取得時NOI利回り）（注24）		115百万円（5.8%）
減価償却割合（注25）		0.9%
特記事項		
消防用設備点検報告書において、泡消火設備について要是正との指摘がありますが、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います。		

（注22）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。

（注23）「月額賃料」、「敷金・保証金」については、テナントから開示する事についての同意を得ていないため、非開示といたします。

（注24）取得時NOIは取得年度の特殊要因を排除した年間収支の予想数値として、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運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、取得時 NOI 利回りは取得時NOIを取得予定価格で除した数値を記載しています。以上の数値は予想値であり、2016年10月期の予想数値ではありません。なお、同不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益を取得予定価格で除したNOI利回りは、5.8%です。

(注25)減価償却割合は物件取得期に計上見込みの減価償却費1年分を取得予定価格で除した数値を記載しています。
以上の数値は予想値であり、2016年10月期の予想数値ではありません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	錦ファーストビル	
鑑定評価額	2,050,000,000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	2016年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,050,000,000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	2,080,000,000円	
運営収益	156,725,723円	
可能総収益	161,746,856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	5,021,133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	40,342,312円	
維持管理費	6,957,900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	15,180,912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	2,191,083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を妥当と判断し、計上
PMフィー	1,560,000円	類似不動産の料率を参考に査定の上、計上
テナント募集費用等	940,557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	11,617,500円	2015年度実績額に基づき査定
損害保険料	327,060円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	1,567,300円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	116,383,411円	
一時金の運用益	1,763,694円	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	14,390,167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を妥当と判断し、計上
純収益	103,756,938円	
還元利回り	5.0%	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	2,040,000,000円	
割引率	4.8%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	1,700,000,000円	
土地比率	79.3%	
建物比率	20.7%	
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		

4.取得先の概要

名称	合同会社元麻布ホールディングス
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	2015年6月8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（注26）	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」に該当するいちごグループホールディングス株式会社（以下、「いちごグループHD」という。）が過半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	合同会社池之端ホールディングス
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　　佐々木　弘
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	2015年6月8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（注26）	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」に該当するいちごグループHDが過半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。

（注26）合同会社元麻布ホールディングスおよび合同会社池之端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います。

5. 物件取得者等の状況

物件名称	いちご渋谷イーストビル	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社元麻布ホールディングス	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	1,320,000,000 円	―
取得時期	2015 年 7 月 30 日	―

物件名称	いちご人形町ビル	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社元麻布ホールディングス	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	1,420,000,000 円	―
取得時期	2015 年 7 月 30 日	―

物件名称	いちご西本町ビル	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社元麻布ホールディングス	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	2,150,000,000 円	―
取得時期	2015 年 7 月 30 日	―

物件名称	いちご博多ビル	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社池之端ホールディングス	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	1,350,000,000 円	―
取得時期	2015 年 7 月 30 日	―

物件名称	錦ファーストビル	
物件取得者等の状況	現受益者	前受益者
会社名	合同会社池之端ホールディングス	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	1,960,000,000 円	―
取得時期	2015 年 7 月 30 日	―

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 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（以下、「本契約」という。）については、取得予定日が1ヶ月を1日経過した2016年5月9日であるため、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（注27）に該当します。

本契約においては、本投資法人または売主に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は催告の上、本契約を解除し、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金の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、本投資法人の代金支払い義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を完了していることを条件とされており、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、売買代金の支払い義務が生じないことから、本投資法人の財務および分配金等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

（注27）先日付での売買契約であって、契約締結から1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。

8. 本取得の日程

本取得決定日	2016年4月8日
本取得契約締結日	2016年4月8日
本取得代金支払日	2016年5月9日（予定）
物件引渡日	2016年5月9日（予定）

9. 今後の見通し

本日付発表の「2016年10月期の運用状況および分配金の予想の修正、2017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】本取組の目的

1. NOI 向上および分配金成長の実現

本投資法人は、LTV 余力を活用した借入金の調達と、本譲渡による手元資金を活用し、本取得を行うことで、資産規模の拡大と NOI の向上を実現します。

また、本投資法人は、本譲渡で得た資金により、比較的金利の高い借入金の期限前弁済を実施し、資産取得のための資金を低金利で借り入れ、金利コストを低減します。

これらの結果、本投資法人は、本取得を 2016 年 10 月期の期初に行うことにより、1 口当たり分配金予想を 90 円上方修正します。

2. ポートフォリオの質向上

本投資法人は、ポートフォリオの質の向上に寄与する物件への再投資に向けた資金回収を実現するため、今後のバリューアップ余地、保有コスト、稼働率の見込み等に鑑み、収益力向上を見込むことが難しいと考えられる 4 物件を先行して譲渡しました。

本投資法人は、本譲渡で得た資金の一部を利用し、スポンサーサポートにより獲得した優先交渉権を活用して優良な中規模オフィス 5 物件を取得することとしました。

取得後のポートフォリオ構成に照らし、利回りとエリア分散を考慮の上、賃料上昇が期待できる都心 6 区と 4 大都市に立地する中規模オフィス 5 物件を、約 83 億円で取得します。

3. 資産譲渡による譲渡益確保

本投資法人は、マーケット好調期の最適なタイミングでの本譲渡を行うことにより、譲渡益約 3 億円（注 28）を確保しました。

本投資法人は、かかる譲渡益は将来の分配金に充当するため、配当積立金とします。

（注 28）譲渡益とは、譲渡価格から各引渡日時点の想定帳簿価額および譲渡に係る手数料等を差し引いた試算値です。

【ご参考②】本取組によるポートフォリオの各指標推移

	戦略的入替前ポートフォリオ	本譲渡資産	取得予定資産	戦略的入替後ポートフォリオ
物件数	77	4	5	**78**
取得（予定）価格計（億円）	1,656	29	83	**1,710**
オフィス比率	85.5%	69.5%	100.0%	**86.5%**
NOI /年（億円）（注30）	91	2	5	**94**
平均償却後NOI利回り（注31）	4.5%	5.1%	4.8%	**4.5%**
平均稼働率（注32）	96.0%	93.8%	96.8%	**96.2%**
テナント数（注32）	725	50	72	**747**
含み損益計（億円）（注33）	+84	+0	+3	**+87**

（注 29）単位未満の金額については切り捨てて記載し、割合については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

（注 30）戦略的入替前ポートフォリオの NOI/年は、2015 年 10 月期実績を年換算した数値（期中取得物件は取得時の鑑定評価書における直接還元法の NOI）を、取得予定資産の NOI/年は、取得時の鑑定評価書における直接還元法の NOI を記載しています。

（注 31）平均償却後 NOI 利回りは、NOI の合計から 2015 年 10 月期の減価償却費の実績値を年換算した数値（取得予定資産については資産運用会社の試算値）の合計を差し引き、取得（予定）価格の合計で除した数値を記載しています。なお、本譲渡資産である秋田山王 21 ビルについて、その引渡日までに受領済の解約通知を反映して計算した場合の本譲渡資産の平均償却後 NOI 利回りは、3.5%になります。

（注 32）戦略的入替前ポートフォリオおよび本譲渡資産の平均稼働率およびテナント数は、2015 年 12 月 31 日時点の数値、取得予定資産の平均稼働率およびテナント数は、2016 年 2 月 29 日時点の数値を記載しています。

（注 33）戦略的入替前ポートフォリオおよび本譲渡資産の含み損益は、2015 年 10 月期の鑑定評価額と期末帳簿価額から試算した額、取得予定資産の含み損益は、取得時の鑑定評価額と取得予定価格から試算した額を記載しています。

【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（注34）	取得（予定）価格（百万円）（注35）	投資比率（%）（注36）
O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	1.9%
O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.6%
O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	1.1%
O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.9%
O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.7%
O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.9%
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	1.1%
O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	1.0%
O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.7%
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	1.1%
O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.7%
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	0.5%
O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	3.0%
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	1.1%
O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.9%
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	0.9%
O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	971	0.6%
O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.2%
O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	639	0.4%
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	1.3%
O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.8%
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.9%
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.0%
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.7%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.8%
O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.2%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	3.2%
O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.1%
O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.3%
O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	1.1%
O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	3.4%
O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	2.3%
O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.9%
O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	2.0%
O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.7%
O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.2%
O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	1.1%
O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.8%
O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	4.2%

物件番号	物件名称	地域（注34）	取得（予定）価格（百万円）（注35）	投資比率（%）（注36）
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	2.1%
O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	2.3%
O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.8%
O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.7%
O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.5%
O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.4%
O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.9%
O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	2.1%
O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	1.1%
O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.7%
O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	その他主要都市	1,660	1.0%
O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	1.0%
O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	1,350	0.8%
O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.8%
O-74	いちご西本町ビル	4大都市	2,190	1.3%
O-75	いちご博多ビル	4大都市	1,380	0.8%
O-76	錦ファーストビル	4大都市	2,000	1.2%
		オフィス（63物件）小計	147,988	86.5%
R-04	いちごサービスアパートメント高輪台	都心6区	1,360	0.8%
R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	701	0.4%
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	都心6区	946	0.6%
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.2%
Z-03	いちごブルク大森	その他首都圏	3,218	1.9%
Z-04	いちごパゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.0%
Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	1,310	0.8%
Z-07	いちご札幌南2西3ビル	4大都市	558	0.3%
Z-08	いちご大名バルコニー	4大都市	638	0.4%
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	0.7%
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	1.4%
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	1,620	0.9%
Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	2,430	1.4%
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	1,700	1.0%
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.8%
		その他（15物件）小計	23,101	13.5%
		合計（78物件）	171,089	100.0%

投資有価証券	合同会社元麻布ホールディングス　匿名組合出資持分	1,000	―
	合同会社池之端ホールディングス　匿名組合出資持分	1,000	―
	投資有価証券合計（2件）	2,000	―

（注34）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

（注35）「取得（予定）価格」は本投資法人が取得済みの各不動産もしくは各信託受益権の売買金額（資産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。）または取得予定資産の信託受益権売買契約書に記載された売買金額（資産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。）を記載しています。ただし、O-02 から O-42 までの 32 物件および Z-02 から Z-08 までの 6 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います。

（注36）「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、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。