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」

平成 29 年 4 月 26 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（3 物件）および資産の譲渡（4 物件）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、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。）を決定し、本日付で本譲渡を完了しましたので、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 7,380 百万円、取得予定価格合計 7,080 百万円）

物件番号 物件名称（※1）	O-86 ウィン五反田ビル	O-87 いちご本郷ビル	O-88 大井町センタービル
物件タイプ	オフィス	オフィス	オフィス
建物建築時期	1989 年 10 月	1992 年 4 月	1987 年 12 月
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）	3,260 百万円	2,370 百万円	1,750 百万円
取得予定価格（※3）	3,100 百万円	2,300 百万円	1,680 百万円
取得先	合同会社品川ホールディングス	合同会社吉祥寺ホールディングス	合同会社吉祥寺ホールディングス
契約締結日	2017 年 4 月 26 日		
取得予定日	2017 年 5 月 10 日		
取得資金	自己資金、借入金（※4）		
決済方法	引渡時一括		

（※1）「いちご本郷ビル」の現在の名称は「IKB 本郷ビル」ですが、本投資法人は、本取得後、「いちご本郷ビル」に物件名称の変更を決定しており、物件名称の変更に関連する作業を今後行う予定です。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います。

（※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、株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による 2017 年 3 月 1 日時点における鑑定評価額を記載しています。

（※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。）を記載しています。

（※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. 本譲渡の概要　（鑑定評価額合計 4,455 百万円、譲渡予定価格合計 4,490 百万円）

物件名称	いちごサービスアパートメント高輪台	ビーサイト浜松町
物件タイプ、物件番号	賃貸住宅　R-04	賃貸住宅　R-06
建物建築時期	2003 年 7 月 14 日	2002 年 5 月 30 日
譲渡資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権
譲渡資産の取得日	2005 年 10 月 12 日	2005 年 10 月 12 日
譲渡価格（※1）	990 百万円	616 百万円
譲渡先	合同会社 SA3	合同会社 SA3
想定帳簿価格（※2）	1,288 百万円	667 百万円
譲渡価格と想定帳簿価格の差額（※2）	▲298 百万円	▲51 百万円
鑑定評価額（※3）	1,160 百万円	616 百万円
契約締結日	2017 年 4 月 26 日	
引渡日	2017 年 4 月 26 日	
代金決済日	2017 年 4 月 26 日	
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡	

物件名称	いちごサービスアパートメント銀座	いちごパゴダ浅草
物件タイプ、物件番号	賃貸住宅　R-09	商業施設　Z-04
建物建築時期	2002 年 7 月 2 日	1993 年 5 月 25 日
譲渡資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権
譲渡資産の取得日 （旧いちご不動産投資法人による取得日）	2005 年 10 月 12 日	2011 年 11 月 1 日 （2006 年 3 月 17 日）
譲渡価格（※1）	1,034 百万円	1,850 百万円
譲渡先	合同会社 SA3	合同会社浅草地所
想定帳簿価格（※2）	896 百万円	1,590 百万円
譲渡価格と想定帳簿価格の差額（※2）	137 百万円	259 百万円
鑑定評価額（※3）	859 百万円	1,820 百万円
契約締結日	2017 年 4 月 26 日	
引渡日	2017 年 4 月 26 日	
代金決済日	2017 年 4 月 26 日	
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡	

（※1）「譲渡価格」には、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。）を記載しています。

（※2）「想定帳簿価格」は、2016 年 10 月期の期末帳簿価格、2017 年 4 月 26 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、「想定帳簿価格」および「譲渡価格と想定帳簿価格の差額」は、百万円未満の金額を切り捨てています。

（※3）「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および株式会社谷澤総合鑑定所による 2016 年 10 月 31 日時点における鑑定評価額を記載しています。

3. 本資産入替の理由

本投資法人は、オフィス特化型リートとして、さらなる成長を推進しています。ポートフォリオの発展のために、「1 口当たり分配金の安定的な成長」を目標としています。

本資産入替は、東京都心部の中規模オフィス 3 物件の取得とオフィス以外の 4 物件の譲渡を行うことにより、以下の説明のとおりポートフォリオの安定性と質の向上を図るものです。また、ポートフォリオの成長と本譲渡物件に対し平均 NOI 利回りおよび稼働率の高い物件を取得することにより、NOI（年間）は約 129 百万円拡大し、本投資法人の利益成長に寄与します。（※1）

本譲渡資産では、賃貸住宅 3 物件はサービスアパートメントという特殊な運営形態から、季節変動等による収益の変動幅が大きく、収益の安定化を図るため、相応のコストを要することが見込まれていました。また、飲食店やサービス系店舗が主たるテナント層であるいちごパゴダ浅草についても、一部フロアの空室期間が長期化しており、今後、商業施設としての競争力を維持するため、同じく相応のコストを要することが見込まれていました。

以上を踏まえ、本投資法人では当該 4 物件の譲渡を検討することとしましたが、物件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う条件の提示を受け、本資産入替を実施することとしました。

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。なお、本譲渡の譲渡先は利害関係者 2 社となりますが、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、本譲渡 4 物件を鑑定評価額の合計額以上の価額にて譲渡する予定です。

また、本譲渡により得られた資金は既存ローンの期限前返済（※2）、および本取得資金に充当する予定であり、本取得については自己資金および借入金により実施する予定です。

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. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

（※1）各数値は、以下の計算式により算出しています。

・本譲渡資産に係る NOI / 年：2016 年 10 月期の実績 NOI を年換算した数値

・本取得資産に係る NOI / 年：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）当該期限前返済につきましては、決定次第お知らせします。

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、以下の点を評価しました。

(1) ウィン五反田ビル

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. 桜田通り沿いのオフィス集積度が特に高い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、飲食等幅広い店舗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 3 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 149 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. 地下 1 階店舗には飲食店、上層階のオフィスフロア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・位置図等

④　取得予定資産の概要

特定資産の概要		
物件名称		ウィン五反田ビル
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 ～ 2027 年 5 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都品川区西五反田一丁目 30 番 2 号
土地	所有形態	所有権（敷地権割合 85.65%）
	面積	695.70 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 800%、80% / 700%
建物	所有形態	所有権（区分所有持分 85.65%）
	用途	事務所、店舗、車庫
	構造・階層	SRC 造　B1F/9F
	延床面積	5,370.27 ㎡
	建築時期	1989 年 10 月 11 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,260 百万円
価格時点		2017 年 3 月 1 日
直接還元法による収益価格		3,350 百万円
設計者（※）		株式会社銭高組建築本部一級建築士事務所
施工者（※）		株式会社銭高組東京支社
構造設計者（※）		株式会社銭高組建築本部一級建築士事務所
確認検査機関（※）		建築主事（品川区）
地震 PML（評価会社）		6.53%（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（2017 年 2 月 28 日時点）					
テナント総数	11				
月額賃料	16,680 千円				
敷金・保証金	151,945 千円				
賃貸可能面積	3,689.88 ㎡				
賃貸面積	3,689.88 ㎡				
稼働率の推移	2015 年 4 月末	2015 年 10 月末	2016 年 4 月末	2016 年 10 月末	2017 年 2 月末
	100%	73.3%	86.6%	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 85.65%（3,701.66 ㎡/4,321.86 ㎡）、敷地権割合は 85.65%となっています。なお、他の区分所有者は 5 名です。 2. 建築設備定期検において、地下階の飲食店舗で必要換気量（厨房排気）の不足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。

（※）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	ウィン五反田ビル	
鑑定評価額	3,260,000,000 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	2017 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,260,000,000 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	3,350,000,000 円	
運営収益	218,883,193 円	
可能総収益	230,624,415 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	11,741,222 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	61,359,881 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	13,106,454 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	7,920,000 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	2,880,626 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	1,668,751 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	17,929,500 円	2016 年度実績額に基づき査定
損害保険料	235,930 円	損害保険見積に基づき査定
その他費用	17,618,620 円	組合管理費、消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	157,523,312 円	
一時金の運用益	1,542,092 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	18,480,000 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	140,585,404 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	3,220,000,000 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	3,210,000,000 円	
土地比率	88.2%	
建物比率	11.8%	
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：5.1%

（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 いちご本郷ビル

① 立地について

1. 都営三田線・大江戸線、東京メトロ丸の内線・南北線等 4 路線が利用可能であり、都心へのアクセスが良好な「春日・本郷・小石川」エリアに属しています。
2. 「春日・本郷・小石川」エリアは地下鉄利用により、丸の内、大手町エリアへの交通利便性が高く、地元企業、東側の東京大学に近接することによる関連のベンチャー企業、教育関連企業および千代田区各エリアの補完需要等オフィスとしての継続した需要が見込まれます。
3. 都営三田線「春日」駅前では、「春日・後楽園駅前地区第一種市街地再開発事業」が進行中（2021 年 11 月竣工予定）であり、オフィス、商業施設および共同住宅で構成される複合ビルが供給される予定となっており、今後も駅周辺の繁華性は高まっていくものと考えられます。

② 建物等について

4. 都営三田線・大江戸線「春日」駅から徒歩約 3 分、東京メトロ丸の内線・南北線「後楽園」駅から徒歩 6 分に位置する中規模オフィスビルです。
5. 基準階の貸室面積は約 160 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。
6. 1 階店舗にはミニスーパー、上層階のオフィスフロアには総合建材メーカー、建設業、製版業、出版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・位置図等

④　取得予定資産の概要

特定資産の概要		
物件名称		いちご本郷ビル
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 ～ 2027 年 5 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都文京区本郷五丁目 33 番 10 号
土地	所有形態	所有権
	面積	902.89 ㎡
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%
建物	所有形態	所有権（区分所有権 100%）
	用途	事務所、倉庫、駐車場
	構造・階層	SRC/RC 造　B1F/6F
	延床面積	3,932.85 ㎡
	建築時期	1992 年 4 月 15 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		2,370 百万円
価格時点		2017 年 3 月 1 日
直接還元法による収益価格		2,450 百万円
設計者（※）		清水建設株式会社一級建築士事務所
施工者（※）		清水建設株式会社
構造設計者（※）		清水建設株式会社一級建築士事務所
確認検査機関（※）		建築主事（文京区）
地震 PML（評価会社）		5.77%（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（2017 年 2 月 28 日時点）					
テナント総数	7				
月額賃料	11,558 千円				
敷金・保証金	84,937 千円				
賃貸可能面積	2,722.58 ㎡				
賃貸面積	2,722.58 ㎡				
稼働率の推移	2015 年 4 月末	2015 年 10 月末	2016 年 4 月末	2016 年 10 月末	2017 年 2 月末
	41.4%	41.5%	80.0%	100%	100%
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）				

特記事項
1. 建築基準法第42条2項により、敷地面積のうち北東部分の23.21㎡、および西側部分の11.30㎡が道路となります。 2. 本件土地の一部（223.32㎡）に東京地下鉄株式会社を区分地上権者として、地下鉄道構築物敷設を目的とする無償の区分地上権が設定されています。 3. 本件土地の南側隣地（地番336番11、337番13）と上述の区分地上権が設定された本件土地の一部を対象として、当該隣地所有者である東京地下鉄株式会社との間で、相互に無償で使用できる旨と、ビル、換気室および換気塔の建替え、変更、模様替えをする場合は、その方法等において東京地下鉄株式会社との協議が必要になる旨を内容とした契約書が締結されています。 4. 本物件に設置された土留および土留下石積みの一部が南西側隣地（地番337番1）へ越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、当該土留および土留下石積みが将来撤去、解体が必要になった時の対応等を内容とする覚書が存在します。 5. 本物件に設置された土留の一部が南西側隣地（地番337番2）へ越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来、土留の建替え等を行う際、当該土留が必要でなくなった場合は、越境状態を解消すること等を内容とする覚書が存在します。 6. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、地下1階の倉庫の扉に開口部があり、屋内避難階段の竪穴区画が形成されていない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。

（※） 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	いちご本郷ビル	
鑑定評価額	2,370,000,000 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	2017 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,370,000,000 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	2,450,000,000 円	
運営収益	161,672,019 円	
可能総収益	170,717,915 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	9,045,896 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	42,694,282 円	
維持管理費	8,396,437 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	12,349,623 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	5,175,000 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	2,679,998 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	1,169,798 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	12,238,800 円	2016 年度実績額および建物再調達価格に基づき査定
損害保険料	199,610 円	類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	485,016 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	118,977,737 円	
一時金の運用益	1,012,252 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	12,075,000 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	107,914,989 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	2,340,000,000 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	2,110,000,000 円	
土地比率	84.2%	
建物比率	15.8%	
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：5.2%

（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）

(3) 大井町センタービル

① 立地について

1. 「大井町」エリアは、JR 京浜東北線、東急大井町線、東京臨海高速鉄道りんかい線「大井町」駅の利用が可能であり、品川や東京、大崎や渋谷、新宿に直結する路線が乗り入れており、空港や新幹線ターミナル駅にもアクセス性に優れ、交通利便性が高いエリアです。
2. エリア内に品川区役所を擁し、周辺エリアに立地する建設業・メーカー等の大手企業のグループ企業やその取引先も多く、品川・大崎エリアの補完需要や、役所関連の需要等、オフィスとして継続した需要が期待できます。
3. 取得予定資産の西側では、「大井一丁目南第 1 地区第一種市街地再開発事業（2019 年 8 月竣工予定）が進行中であり、店舗および共同住宅で構成される複合ビルが供給される予定となっており、今後も駅周辺の繁華性は高まっていくものと考えられます。

② 建物等について

1. JR 京浜東北線「大井町」駅から徒歩約 3 分、東急大井町線・東京臨海高速鉄道線「大井町」駅から徒歩 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 180 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. 上層階のオフィスフロアには総合設備工事業建設業・不動産管理会社・文房具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・位置図等

④　取得予定資産の概要

特定資産の概要		
物件名称		大井町センタービル
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		2004 年 4 月 27 日 ～ 2027 年 5 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都品川区大井一丁目 24 番 5 号
土地	所有形態	所有権
	面積（※1）	886.37 ㎡
	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（区分所有持分 74.247%）
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫
	構造・階層	SRC 造　B1F/7F
	延床面積	4,468.31 ㎡
	建築時期	1987 年 12 月 7 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		1,750 百万円
価格時点		2017 年 3 月 1 日
直接還元法による収益価格		1,820 百万円
設計者（※2）		松本光生建築設計事務所
施工者（※2）		フジタ工業株式会社
構造設計者（※2）		松本光生建築設計事務所
確認検査機関（※2）		建築主事（品川区）
地震 PML（評価会社）		7.57%（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（2017 年 2 月 28 日時点）					
テナント総数	7				
月額賃料	8,268 千円				
敷金・保証金	80,326 千円				
賃貸可能面積	2,748.73 ㎡				
賃貸面積	2,138.43 ㎡				
稼働率の推移	2015 年 4 月末	2015 年 10 月末	2016 年 4 月末	2016 年 10 月末	2017 年 2 月末
	64.3%	64.3%	77.8%	77.8%	77.8%
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）				

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部分の持分（専有面積割合）は 74.247%（3,077.972 ㎡/4,145.595 ㎡）であり、他の区分所有者数は 11 名です。なお、本件建物の敷地の一部は他の区分所有者が所有しており、いわゆる分有状態にありますが、管理規約の規定により、区分所有者は、敷地内の自己所有地上に他の区分所有者が専有部分および共用部分を保有することを承諾し、その敷地の相互利用につき、原則としてその対価の授受は行わないものとされています。また、分有地との境界確定が未了です。 2. 管理規約の規定により、区分所有者が、その区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に優先して譲渡を申し出るものとされています。

(※1)「面積」欄には、本件土地の面積に加え、他の区分所有権者が所有している敷地を含んでいます。

(※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います。

鑑定評価書の概要		
物件名称	大井町センタービル	
鑑定評価額	1,750,000,000 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	2017 年 3 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,750,000,000 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	1,820,000,000 円	
運営収益	143,507,472 円	
可能総収益	151,292,919 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	7,785,447 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	50,302,694 円	
維持管理費	1,840,012 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	9,139,730 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	6,120,000 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	2,696,495 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	1,023,529 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	9,512,000 円	2016 年度実績額および建物再調達価格に基づき査定
損害保険料	176,690 円	類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	19,794,238 円	組合管理費、消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	93,204,778 円	
一時金の運用益	1,129,199 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	14,280,000 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	80,053,977 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	1,720,000,000 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	1,690,000,000 円	
土地比率	91.0%	
建物比率	9.0%	
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：5.5%

（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	合同会社品川ホールディングス
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3月4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。

（※）合同会社品川ホールディングスおよび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います。

6. 物件取得者等の状況

物件名称		ウィン五反田ビル	
物件取得者等の状況		現受益者	前受益者
	会社名	合同会社品川ホールディングス	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、記載を省略しています。	―
	取得時期	2014 年 5 月 15 日	―

物件名称		いちご本郷ビル	
物件取得者等の状況		現受益者	前所有者
	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、記載を省略しています。	―
	取得時期	2015 年 7 月 30 日	―

物件名称		大井町センタービル	
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、記載を省略しています。	―
	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. 本譲渡資産の内容

(1) いちごサービスアパートメント高輪台

譲渡資産の概要

<table>
<tr><th colspan="7">特定資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">いちごサービスアパートメント高輪台</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="5">不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="5">東京都港区白金台二丁目 26 番 9 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">273.91m^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% / 500%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権（区分所有持分 100.00%）</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="5">共同住宅、駐車場</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="5">SRC 造　12 F</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="5">1,677.88m^2</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="5">2003 年 7 月 14 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナント総数</td><td colspan="5">1（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料（※）</td><td colspan="5">8,537 千円（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金（※）</td><td colspan="5">4,796 千円（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="5">1,248.50m^2（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="5">1,201.50m^2（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率の推移</td><td>2015 年
4 月末</td><td>2015 年
10 月末</td><td>2016 年
4 月末</td><td>2016 年
10 月末</td><td>2017 年
3 月末</td></tr>
<tr><td>100%</td><td>100%</td><td>67.0%</td><td>56.1%</td><td>96.2%</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="5">1,360 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">2016 年 10 月 31 日</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td colspan="5">1,160 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います。

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちごサービスアパートメント高輪台
鑑定評価額	1,160,000,000 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 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,160,000,000 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	1,200,000,000 円	
運営収益	67,383,750 円	
可能総収益	71,166,780 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	3,783,030 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	13,248,329 円	
維持管理費	2,169,600 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	1,133,010 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	1,407,816 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	2,005,367 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	2,443,409 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	3,826,100 円	2016 年度実績額および建物再調達価格に基づき査定
損害保険料	81,745 円	類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	181,282 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	54,135,421 円	
一時金の運用益	107,636 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	2,797,000 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	51,446,057 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	1,140,000,000 円	
割引率	4.2%	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	887,000,000 円	
土地比率	70.5%	
建物比率	29.5%	

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

(2) ビーサイト浜松町

譲渡資産の概要

<table>
<tr><th colspan="7">特定資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">ビーサイト浜松町</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="5">不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="5">東京都港区浜松町一丁目 16 番 11 号</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権（敷地権割合 100.00%）</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="5">171.38 m^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% / 600%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権（区分所有持分 100.00%）</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="5">共同住宅</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="5">RC 造　9F</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="5">821.84m^2</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="5">2002 年 5 月 30 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナント総数</td><td colspan="5">1（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料（※）</td><td colspan="5">2,960 千円（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金（※）</td><td colspan="5">10,440 千円（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="5">821.84m^2（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="5">821.84m^2（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率の推移</td><td>2015 年
4 月末</td><td>2015 年
10 月末</td><td>2016 年
4 月末</td><td>2016 年
10 月末</td><td>2017 年
3 月末</td></tr>
<tr><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="5">701 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">2016 年 10 月 31 日</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td colspan="5">616 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います。

鑑定評価書の概要	
物件名称	ビーサイト浜松町
鑑定評価額	616,000,000 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 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	616,000,000 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	601,000,000 円	
運営収益	35,998,432 円	
可能総収益	37,877,428 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	1,878,996 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	6,976,405 円	
維持管理費	1,342,140 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	402,642 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	1,092,510 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	1,071,028 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	1,338,785 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	1,685,900 円	2016 年度実績額および建物再調達価格に基づき査定
損害保険料	43,400 円	類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	0 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	29,022,027 円	
一時金の運用益	59,502 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	2,622,000 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	26,459,529 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	623,000,000 円	
割引率	4.2%	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	497,000,000 円	
土地比率	73.5%	
建物比率	26.5%	

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

(3) いちごサービスアパートメント銀座

譲渡資産の概要

<table>
<tr><th colspan="7">特定資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">いちごサービスアパートメント銀座</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="5">不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="5">東京都中央区新富二丁目７番３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">191.28m^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% / 600%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権（区分所有持分 100.00%）</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="5">共同住宅</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="5">SRC 造　B 1 /10F</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="5">1,332.87 m^2</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="5">2002 年 7 月 2 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナント総数</td><td colspan="5">1（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料（※）</td><td colspan="5">7,381 千円（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金（※）</td><td colspan="5">8,133 千円（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="5">1,020.14 m^2（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="5">916.07 m^2（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率の推移</td><td>2015 年
4 月末</td><td>2015 年
10 月末</td><td>2016 年
4 月末</td><td>2016 年
10 月末</td><td>2017 年
3 月末</td></tr>
<tr><td>81.1%</td><td>69.2%</td><td>68.1%</td><td>94.1%</td><td>89.8%</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="5">946 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">2016 年 10 月 31 日</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td colspan="5">859 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います。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちごサービスアパートメント銀座	
鑑定評価額	859,000,000 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 10 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	859,000,000 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	811,000,000 円	
運営収益	50,141,389 円	
可能総収益	52,733,545 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	2,592,156 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	11,475,510 円	
維持管理費	2,520,000 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	1,296,078 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	1,515,689 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	1,491,929 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	1,846,911 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	2,598,100 円	2016 年度実績額および建物再調達価格に基づき査定
損害保険料	58,680 円	類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	148,123 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	38,665,879 円	
一時金の運用益	82,085 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	3,878,000 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	34,869,964 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	879,000,000 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	4.5%	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	545,000,000 円	
土地比率	67.1%	
建物比率	32.9%	
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		

(4) いちごパゴダ浅草

譲渡資産の概要

<table>
<tr><th colspan="7">特定資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">いちごパゴダ浅草</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="5">不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="5">東京都台東区雷門二丁目 16 番 9 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">461.68 m^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">①②所有権</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="5">①店舗　②ゴミ置場</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="5">①SRC 造　B1F/9F　　②S 造　1F</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="5">①2,785.59 ㎡　②13.37 ㎡</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="5">①1993 年 5 月 25 日　②1996 年 9 月 12 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナント総数</td><td colspan="5">6（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料（※）</td><td colspan="5">8,300 千円（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金（※）</td><td colspan="5">73,121 千円（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="5">2,091.26 m^2（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="5">1,847.71 m^2（2017 年 3 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率の推移</td><td>2015 年
4 月末</td><td>2015 年
10 月末</td><td>2016 年
4 月末</td><td>2016 年
10 月末</td><td>2017 年
3 月末</td></tr>
<tr><td>100%</td><td>100%</td><td>100%</td><td>88.4%</td><td>88.4%</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="5">1,640 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">株式会社谷澤総合鑑定所</td></tr>
<tr><td>価格時点</td><td colspan="5">2016 年 10 月 31 日</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td colspan="5">1,820 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います。

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちごパゴダ浅草
鑑定評価額	1,820,000,000 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 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,820,000,000 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	1,830,000,000 円	
運営収益	151,605,015 円	
可能総収益	161,497,279 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	9,892,264 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	65,618,687 円	
維持管理費	10,715,616 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	40,227,477 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	1,170,000 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	2,440,534 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	954,660 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	9,663,000 円	2016 年度実績額および建物再調達価格に基づき査定
損害保険料	144,190 円	類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	303,210 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	85,986,328 円	
一時金の運用益	872,045 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	2,808,000 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	84,050,373 円	
還元利回り	4.6%	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	1,810,000,000 円	
割引率	4.7%	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	4.8%	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	1,820,000,000 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

9. 譲渡先の概要

名称	合同会社 SA3
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　　山本 祐紀
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	2017 年 4 月 7 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。

名称	合同会社浅草地所
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　　山本 祐紀
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	2017 年 4 月 7 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 SA3 および合同会社浅草地所は、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。

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

本譲渡代金の一部を既存ローンの期限前返済に充当し、残金は手元資金として、本取得資金の一部に活用する予定です。当該期限前返済につきましては、決定次第お知らせいたします。

12. 本資産入替の日程

本取得および本譲渡決定日	2017 年 4 月 26 日
本取得および本譲渡契約締結日	2017 年 4 月 26 日
本譲渡にかかる代金決済日および物件引渡日	2017 年 4 月 26 日
本取得にかかる代金支払日および物件引渡日	2017 年 5 月 10 日（予定）

13. 今後の見通し

本資産入替による、2016 年 12 月 15 日付で公表した 2017 年 4 月期（2016 年 11 月 1 日～2017 年 4 月 30 日）および 2017 年 10 月期（2017 年 5 月 1 日～2017 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「2017 年 10 月期の運用状況および分配金の予想の修正、2018 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) ウィン五反田ビル

物件名称	想定（※1）	取得時（※2）
A. 賃貸事業収入	210 百万円	217 百万円
B. 賃貸事業費用（減価償却費を除く）（※3）	54 百万円	59 百万円
C. NOI（A-B）	156 百万円	158 百万円
D. NOI 利回り（※4）	5.0%	5.1%
E. 減価償却費（※5）	16 百万円	16 百万円
F. 償却後 NOI（C-E）	140 百万円	142 百万円
G. 償却後 NOI 利回り（※4）	4.5%	4.6%
H. 稼働率（※6）	97.0%	100.0%

(2) いちご本郷ビル

物件名称	想定（※1）	取得時（※2）
A. 賃貸事業収入	150 百万円	159 百万円
B. 賃貸事業費用（減価償却費を除く）（※3）	38 百万円	41 百万円
C. NOI（A-B）	112 百万円	118 百万円
D. NOI 利回り（※4）	4.9%	5.1%
E. 減価償却費（※5）	14 百万円	14 百万円
F. 償却後 NOI（C-E）	97 百万円	103 百万円
G. 償却後 NOI 利回り（※4）	4.2%	4.5%
H. 稼働率（※6）	96.0%	100.0%

(3) 大井町センタービル

物件名称	想定（※1）	取得時（※2）
A. 賃貸事業収入	128 百万円	111 百万円
B. 賃貸事業費用（減価償却費を除く）（※3）	42 百万円	48 百万円
C. NOI（A-B）	86 百万円	62 百万円
D. NOI 利回り（※4）	5.2%	3.7%
E. 減価償却費（※5）	8 百万円	8 百万円
F. 償却後 NOI（C-E）	78 百万円	54 百万円
G. 償却後 NOI 利回り（※4）	4.7%	3.3%
H. 稼働率（※6）	96.0%	77.8%

（※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います。
（※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います。
（※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）を記載しています。
（※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 2017 年 2 月 28 日時点の数値を記載しています。

【ご参考②】エンジニアリング・レポートの概要

物件名称	ウィン五反田ビル	いちご本郷ビル	大井町センタービル
調査会社	清水建設株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	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	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月
短期修繕費（※1）	410 千円	－	－
長期修繕費（※2）	283,548 千円（※3）	191,864 千円	213,609 千円（※4）
再調達価格	1,325,000 千円（※3）	1,144,000 千円	1,014,659 千円（※4）

（※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）建物全体の費用および価格に、区分所有の持分割合 0.8565 を乗じた費用および価格を記載しています
（※4）建物全体の費用および価格に、区分所有の持分割合 0.74247 を乗じた費用および価格を記載しています。

【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（予定）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	1.7
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	2.0
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（予定）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	3.7
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心６区	3,650	1.9
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	1.9
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	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	0.9
		オフィス（74 物件）小計	178,497	90.6
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心６区	1,970	1.0
Z-03	いちごブルク大森	その他首都圏	3,218	1.6
Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	1,310	0.7
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	0.3

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得（予定）価格（百万円）（※2）	投資比率（%）（※3）
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
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（11物件）小計			18,454	9.4
合計（85物件）			196,951	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（予定）価格」は本投資法人が取得済または取得予定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。）を記載しています。ただし、O-02からO-42までの31物件およびZ-02からZ-08までの5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。

（※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います。