安心の創造、誠実な経営。

平成25年11月15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
いちご不動産投資法人
代表者名　執行役員　髙塚　義弘
（コード番号 8975）
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　執行役副社長　石原　実
（電話番号　03-3502-4891）

資産の取得および資産の譲渡に関するお知らせ

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、本日、4物件の資産の取得（以下、「本取得」という。）および1物件の資産の譲渡（以下、「本譲渡」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

Ⅰ.本取得および本譲渡の概要

1. 取得の概要

物件番号 物件名称(注1)	O-49 いちご神田小川町ビル	O-50 いちご八丁堀ビル	Z-10 いちご渋谷文化村通りビル	Z-11 トワイシア横濱磯子 (商業区画)
物件タイプ	オフィス	オフィス	その他 (商業施設)	その他 (商業施設)
建物建築時期	1993年9月	2010年1月	2012年5月	2009年7月
取得予定資産	不動産信託受益権 (土地・借地権・建物)	不動産信託受益権（予定） (借地権・建物)	不動産信託受益権 (借地権・建物)	不動産信託受益権 (区分所有権(土地・建物))
取得予定価格（注2）	2,210,000,000円	1,905,000,000円	2,400,000,000円	1,620,000,000円
取得先	合同会社小川町 ホールディングス	国内の株式会社（注3）	国内の合同会社（注4）	合同会社銀座 ホールディングス
契約締結日	2013年11月15日	2013年11月15日	2013年11月15日	2013年11月15日
取得予定日	2013年12月10日	2013年12月10日	2013年12月10日	2013年12月10日
取得資金（注5）	新投資口発行（一般募集）による手取金、借入金、手元資金（予定）			
決済方法	引渡時一括			

（注1）「いちご神田小川町ビル」の現在の名称は「平和堂ビル」、「いちご八丁堀ビル」の現在の名称は「セントラルイーストビル」、「いちご渋谷文化村通りビル」の現在の名称は「クロスアベニュー渋谷」ですが、本投資法人は、それぞれを「いちご神田小川町ビル」、「いちご八丁堀ビル」、「いちご渋谷文化村通りビル」との物件名称で取得することを決定しています。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）「取得予定価格」には、取得経費、固定資産税、都市計画税および消費税を含みません。

（注3）取得先は国内の株式会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示とします。

（注4）取得先は国内の合同会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示とします。

（注5）新投資口発行および借入れによる資金調達ならびに手元資金によります。新投資口発行については、本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 譲渡の概要

物件番号、物件名称	O-01　COI 新橋ビル
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	1960 年 11 月
譲渡予定資産	不動産信託受益権
譲渡予定資産の取得日 （旧いちご不動産投資法人による取得日）	2011 年 11 月 1 日 （2006 年 3 月 17 日）
譲渡予定価格（注 6）	6,151,000,000 円
帳簿価格	6,105,680,035 円（2013 年 4 月 30 日時点）
譲渡予定価格と帳簿価格の差額	45,319,965 円（注 7）
契約締結日	2013 年 11 月 15 日
引渡予定日	2014 年 4 月 30 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

（注 6）「譲渡予定価格」には、固定資産税、都市計画税相当額の精算分および消費税等を含みません。

（注 7）なお、譲渡予定価格と譲渡予定日（2014 年 4 月 30 日）時点の想定帳簿価格の差額は、52 百万円を見込んでおります。

3. 本取得および本譲渡の理由

本投資法人は、2012 年 4 月期より制定した成長戦略を着実に実行してまいりました。今般、成長戦略の進捗状況等を勘案し、2014 年 4 月期以降の 1 年間に該当するステージⅢの成長戦略をより具体的な内容へと見直し、ステージⅣ以降の成長戦略（注 8）を新たに定めました。その中で、ステージⅢを「ポートフォリオの収益性向上」の期間と位置づけており、外部成長戦略の一つとして、本取得および本譲渡を実施するものです。

本取得では、本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」に記載のとおり、一般募集により調達する手取金、メガバンク等からの借入金（注 9）および手元資金により、好立地、稼働率 100%の相対的に築浅のオフィスおよび商業施設合計 4 物件を取得することで、安定収益の拡大、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上および平均築年数の低下が見込まれます。また、本取得における取得予定資産のうち 2 物件については、本投資法人のスポンサーであるいちごグループのウェアハウジング機能を活用し、本投資法人が取得いたします。なお、取得予定資産の平均 NOI 利回りは 5.4%です（注 10）。

本譲渡では、築年数 53.0 年の築古のオフィスビルを譲渡し、継続保有による将来的なリスクを解消することが見込まれます。本日現在の既存保有 68 物件の平均築年数は 20.9 年のところ、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の平均築年数は 18.6 年となる予定であり、平均築年数の 2.3 年の低下が見込まれます（注 11）。

また、本譲渡により取得する譲渡資金、本取得に際し一般募集および第三者割当により調達する資金の一部ならびに手元資金を、2014 年 1 月の既存ローンの一部期限前返済と 2014 年 4 月の譲渡予定資産を担保とする既存ローンの一部期限前返済に活用する予定であり、デットコストの低減、LTV 水準の低減、財務基盤安定性のさらなる強化が見込まれ、将来の担保共通化、無担保化等を視野に入れた財務戦略の推進に寄与いたします。なお、2013 年 10 月末日時点の LTV は、54.1%のところ、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の LTV は、50.5%となる予定です（注 12）

本投資法人は、今後も投資主価値向上を目指し、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上、財務基盤の安定性向上を推進し、さらなる成長を目指してまいります。

（注 8）当該成長戦略につきましては、本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

（注 9）当該資金の借入につきましては、決定次第お知らせいたします。

（注 10）（注 11）（注 12）につきましては、本プレスリリース末尾の【各種の指標に関する注記】をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

Ⅱ.本取得について

本取得にあたっては、ポートフォリオ全体の質の改善および地域分散の観点を勘案し、個々の物件については、以下の点を評価いたしました。

1. 取得予定資産の内容

本取得における取得予定資産は、以下のとおりです。

⑴ <u>いちご神田小川町ビル</u>

① エリアについて

本物件の位置する神田小川町エリアは、幹線道路沿いに店舗、事務所ビル等が集積する商業地域であり、事務所テナントとともに低層階における店舗テナント需要も期待できると考えています。

② 立地・建物等について

本物件は、都営地下鉄新宿線「小川町」駅徒歩約2分に位置し、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅徒歩約3分でもあり、交通利便性に優れています。

また、靖国通り沿いに面した角地に立地する、ガラス張りの視認性が高いオフィスビルです。

③ 取得予定資産の写真・位置図

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要			不動産鑑定評価書の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	鑑定評価額	2,280,000,000 円
信託契約の期間		2013 年 8 月 27 日 ～ 2023 年 8 月 27 日	価格時点	2013 年 10 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都千代田区神田小川町二丁目 4 番 16 号	直接還元法による収益価格	2,320,000,000 円
土地	所有形態	所有権、賃借権	運営収益	163,919,917 円
	面積	405.19 ㎡	可能貸室賃料収入	146,995,428 円
	用途地域	商業地域	その他収入	28,987,284 円
	建ぺい率 / 容積率	80% / 700%	空室等損失合計	12,062,795 円
建物	所有形態	所有権	運営費用	50,533,818 円
	用途	事務所、店舗、駐車場	維持管理費等	9,510,705 円
	構造・階層	S/SRC 造　B1F/10F	公租公課	10,166,429 円
	延床面積	2,709.37 ㎡	その他費用	30,856,684 円
	建築時期	1993 年 9 月 3 日	運営純収益	113,386,099 円
設計者		株式会社松田平田	一時金の運用益	2,069,696 円
施工者		株式会社銭高組	資本的支出	2,020,200 円
構造設計者		株式会社松田平田	純収益	113,435,595 円
確認検査機関		建築主事（千代田区）	還元利回り	4.9%
地震 PML（評価会社）		6.93%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格	2,260,000,000 円
担保設定の状況		有担保		
賃貸借の概要（2013 年 9 月 30 日時点）			割引率	4.7%
テナント総数		7	最終還元利回り	5.1%
月額賃料		12,838 千円	原価法による積算価格	2,170,000,000 円
敷金・保証金		122,367 千円	土地比率（注 14）	85.0%
賃貸可能面積		2,217.44 ㎡	建物比率	15.0%
賃貸面積		2,217.44 ㎡		
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プロパティズ		
マスターリース会社		未定		
NOI / 年（NOI 利回り）（注 13）		113 百万円（5.1%）		

特記事項
1. 本件土地の一部は借地であり、「面積」欄には借地部分を含めた面積を記載しています。なお、借地部分の面積は 238.11 ㎡です。 2. 当該借地に係る現受益者から本投資法人への受益権譲渡について、取得予定日までに賃貸人の承諾を得る予定です。 3. 本件土地に設置された配線、タタキおよびフェンス基礎の一部ならびに本件建物に付随するブロック塀の一部が北西側隣地（地番 4 番 17）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地の所有者との間で、将来当該越境物の現状を変更する場合には、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。

（注 13）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益を記載しており、NOI 利回りは NOI を取得予定価格で除した数値を記載しております。

（注 14）借地権割合も含みます。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

⑵ <u>いちご八丁堀ビル</u>

① エリアについて

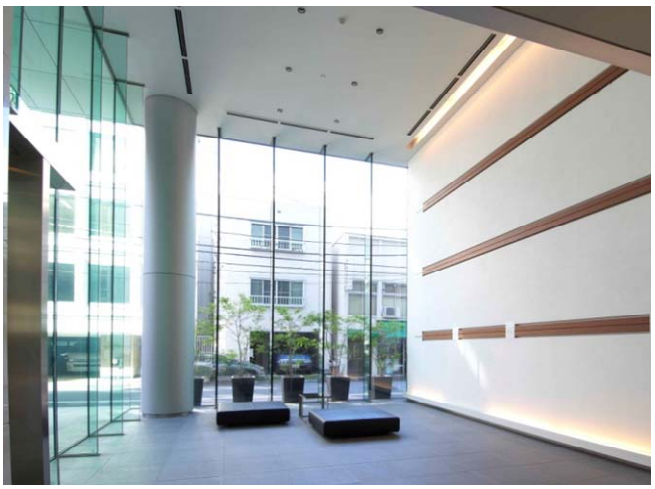
本物件の位置する八丁堀エリアは、主要ビジネス拠点である丸の内や大手町、日本橋をはじめ、銀座も徒歩圏内であり、都心近接性に優れています。

② 立地・建物等について

本物件は、JR 京葉線、東京メトロ日比谷線、有楽町線等、複数路線が利用可能であり、交通利便性に優れています。

また、ガラスカーテンウォールや 2 層吹抜のエントランスホールを採用した建物設計となっており、約 2,700mm の天井高を確保した基準階の貸室は、省エネ対応型の個別空調システムを採用する等、幅広いテナントニーズに対応可能な優位性を有すると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要			不動産鑑定評価書の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）（注 15）	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		新生信託銀行株式会社	鑑定評価額	2,190,000,000 円
信託契約の期間		未定	価格時点	2013 年 10 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都中央区新富一丁目 14 番 1 号	直接還元法による収益価格	2,240,000,000 円
土地	所有形態	賃借権	運営収益	167,265,324 円
	面積	598.25 ㎡	可能貸室賃料収入	156,666,240 円
	用途地域	商業地域	その他収入	19,816,206 円
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%（注 16）	空室等損失合計	9,217,122 円
建物	所有形態	所有権	運営費用	49,350,792 円
	用途	事務所	維持管理費等	10,871,651 円
	構造・階層	S 造　8F	公租公課	8,075,800 円
	延床面積	3,328.89 ㎡	その他費用	30,403,341 円
	建築時期	2010 年 1 月 13 日	運営純収益	117,914,532 円
設計者		株式会社淺沼組東京本店一級建築士事務所	一時金の運用益	2,023,126 円
施工者		株式会社淺沼組	資本的支出	1,272,943 円
構造設計者		株式会社淺沼組東京本店一級建築士事務所	純収益	118,664,715 円
確認検査機関		株式会社国際確認検査センター	還元利回り	5.3%
地震 PML（評価会社）		7.17%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格	2,170,000,000 円
担保設定の状況		有担保		
賃貸借の概要（2013 年 9 月 30 日時点）			割引率	5.1%
テナント総数		7	最終還元利回り	5.5%
月額賃料		12,783 千円	原価法による積算価格	1,990,000,000 円
敷金・保証金		102,059 千円	土地比率（注 18）	61.2%
賃貸可能面積		2,697.18 ㎡	建物比率	38.8%
賃貸面積		2,697.18 ㎡		
稼働率		100%		
プロパティマネジメント会社		未定		
マスターリース会社		未定		
NOI / 年（NOI 利回り）（注 17）		117 百万円（6.2%）		

特記事項
1. 本件土地の全部は借地であり、「面積」欄には借地面積を記載しています。 2. 当該借地に係る現借地権者から信託受託者への借地権譲渡および当該借地権を信託財産とする信託受益権の本投資法人への譲渡について、取得予定日までに賃貸人の承諾を得る予定です。 3. 建築基準法 42 条第 3 項および第 2 項により、敷地面積のうち南側道路に接する部分 0.59 ㎡が道路になります。

（注 15）本投資法人の取得予定日までに前所有者にて信託受益権化する予定です。

（注 16）容積率は、建築基準法第 52 条第 2 項および第 9 項により、529%となります。

（注 17）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益を記載しており、NOI 利回りは NOI を取得予定価格で除した数値を記載しております。

（注 18）借地権割合を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

⑶ **いちご渋谷文化村通りビル**

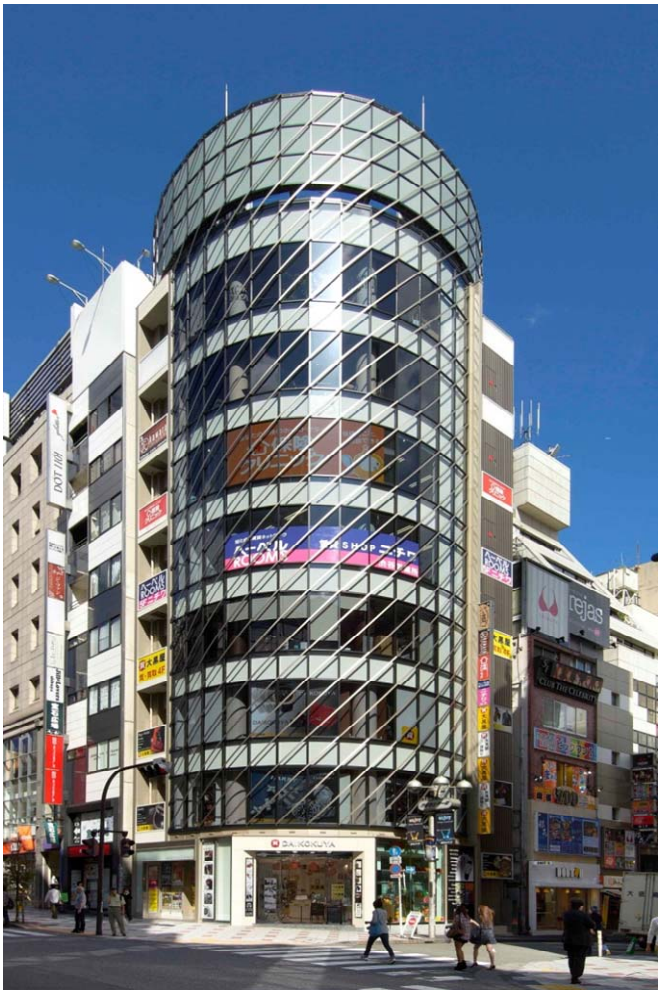
① エリアについて

本物件の位置する「渋谷」駅の西側エリアは、集客力の高い大型商業施設が高度に集積しています。また、「渋谷」駅周辺では大規模な再開発計画が継続して進んでおり、今後も発展が期待されるエリアです。

② 立地・テナント等について

本物件は、JR 線をはじめ、東急線、京王井の頭線、東京メトロ各線が乗り入れるターミナル駅である「渋谷」駅から徒歩約 3 分に位置し、昼夜問わず繁華性が高い文化村通り沿いの角地に立地する視認性に優れた物件です。壁面の円柱状アルミカーテンウォールが特徴的な築浅の店舗ビルであり、物販店・飲食店・サービス店舗等、幅広い商業テナントのニーズを期待できると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要			不動産鑑定評価書の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	鑑定評価額		2,540,000,000 円
信託契約の期間		2012 年 6 月 29 日 ～ 2022 年 6 月 30 日	価格時点		2013 年 10 月 1 日
所在地（住居表示）		東京都渋谷区宇田川町 28 番 3 号	直接還元法による収益価格		2,570,000,000 円
土地	所有形態	賃借権		運営収益	143,944,000 円
	面積	122.79 ㎡		可能貸室賃料収入	137,898,000 円
	用途地域	商業地域		その他収入	7,500,000 円
	建ぺい率 / 容積率（注 19）	80％ / 700%		空室等損失合計	1,454,0000 円
建物	所有形態	所有権		運営費用	37,444,000 円
	用途	店舗		維持管理費等	4,613,000 円
	構造・階層	S/RC 造　B1F/8F		公租公課	2,996,000 円
	延床面積	855.21 ㎡		その他費用	29,835,000 円
	建築時期	2012 年 5 月 28 日	運営純収益		106,500,000 円
設計者		浅井謙建築研究所株式会社	一時金の運用益		1,752,000 円
施工者		大豊建設株式会社東京支店	資本的支出		370,000 円
構造設計者		浅井謙建築研究所株式会社	純収益		107,882,000 円
確認検査機関		一般財団法人日本建築センター	還元利回り		4.2％
地震 PML（評価会社）		6.17％（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格		2,510,000,000 円
担保設定の状況		有担保			
賃貸借の概要（2013 年 9 月 30 日時点）			割引率		3.8％
テナント総数		4	最終還元利回り		4.3％
月額賃料		11,491 千円	原価法による積算価格		2,420,000,000 円
敷金・保証金		98,099 千円	土地比率（注 21）		92.4％
賃貸可能面積		778.77 ㎡	建物比率		7.6％
賃貸面積		778.77 ㎡			
稼働率		100％			
プロパティマネジメント会社		未定			
マスターリース会社		未定			
NOI / 年（NOI 利回り）（注 20）		106 百万円（4.4％）			

特記事項
1. 本件土地の全部は借地であり、「面積」欄には借地面積を記載しています。 2. 本件建物の全部および一部テナントにおいて、防火管理者選任届出その他消防法上の手続きの遵守状況につき調査の上、追加的に必要な手続きがある場合は、取得日までに行う予定です。 3. 対象土地と北東側隣地との境界上に、所有者不明のコンクリート塀が存在します。

（注 19）建ぺい率は、防火地域内にある耐火建築物であるため 100％に緩和されています。

（注 20）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益を記載しており、NOI 利回りは NOI を取得予定価格で除した数値を記載しております。

（注 21）借地権割合を記載しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) <u>トワイシア横濱磯子（商業区画）</u>

① エリアについて

本物件が位置する横浜磯子エリアは、東京都心部や横浜市中心部のベッドタウンとしての性質を有し、「磯子」駅西側は中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域となっております。

② 立地・テナント等について

本物件は、JR 根岸線「磯子」駅改札からペデストリアンデッキを通じて、ダイレクトなアクセスが可能となっており、駅前立地としてポテンシャルが見込めると考えられる分譲マンション「トワイシア横濱磯子」の低層部地下 1 階から 3 階までの商業区画の区分所有物件です。テナントとして物販店、クリニック、銀行等が入居しており、1 階に入居しているスーパーマーケットと長期の定期借家契約を締結しており、安定的な収益が期待できると考えています。

③ 取得予定資産の写真・位置図

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要			不動産鑑定評価書の概要		
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	鑑定評価額		1,670,000,000 円
信託契約の期間		2013 年 5 月 29 日 ～ 2023 年 5 月 28 日	価格時点		2013 年 10 月 1 日
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市磯子区森一丁目 7 番 10 号	直接還元法による収益価格		1,660,000,000 円
土地	所有形態	所有権（敷地権割合 48.7%）		運営収益	142,858,363 円
	面積	1,576.48 ㎡		可能貸室賃料収入	130,265,820 円
	用途地域	商業地域		その他収入	20,201,088 円
	建ぺい率 / 容積率（注 22）	80% / 400%		空室等損失合計	7,608,545 円
建物	所有形態	所有権（区分所有持分 48.7%）		運営費用	44,374,575 円
	用途	店舗		維持管理費等	4,800,000 円
	構造・階層	RC 造　B1F/8F		公租公課	8,665,800 円
	延床面積	7,479.46 ㎡		その他費用	30,908,775 円
	建築時期	2009 年 7 月 6 日	運営純収益		98,483,788 円
設計者		株式会社三菱地所設計	一時金の運用益		1,500,397 円
施工者		東亜建設工業株式会社	資本的支出		1,803,917 円
構造設計者		株式会社三菱地所設計	純収益		98,180,268 円
確認検査機関		一般財団法人日本建築センター	還元利回り		5.9%
地震 PML（評価会社）		8.02%（損保ジャパン日本興和リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格		1,680,000,000 円
担保設定の状況		有担保			
賃貸借の概要（2013 年 9 月 30 日時点）			割引率		5.8%
テナント総数		8	最終還元利回り		6.2%
月額賃料		11,469 千円	原価法による積算価格		1,420,000,000 円
敷金・保証金		76,151 千円	土地比率		50.4%
賃貸可能面積		2,717.77 ㎡	建物比率		49.6%
賃貸面積		2,717.77 ㎡			
稼働率		100%			
プロパティマネジメント会社		未定			
マスターリース会社		未定			
NOI / 年（NOI 利回り）（注 23）		98 百万円（6.1%）			

特記事項
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 48.7%（3,039.41 ㎡／6,240.81 ㎡）です。また、本件土地における敷地権割合は 48.7%となっております。なお、本件建物の区分所有者は 51 名です。 地下 1 階から 3 階までの商業区画以外は取得予定資産ではありません。

（注 22）建ぺい率は、防火地域内にある耐火建築物であるため 100%に緩和されています。

（注 23）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益を記載しており、NOI 利回りは NOI を取得予定価格で除した数値を記載しております。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 取得先の概要

(1) いちご神田小川町ビル

名称	合同会社小川町ホールディングス
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.　上述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	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。(注24)
直前事業年度の純資産	非開示とさせていただきます。
直前事業年度の総資産	非開示とさせていただきます。

(注24) 合同会社小川町ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、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が、合同会社小川町ホールディングスに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」に該当いたします。そのため、資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ております。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。

(2) いちご八丁堀ビル

名称	国内の株式会社(注25)
本投資法人・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。

(注25) 名称等の開示について同意が得られないため、非開示としています。

(3) いちご渋谷文化村通りビル

名称	国内の合同会社(注26)
本投資法人・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。

(注26) 名称等の開示について同意が得られないため、非開示としています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) トワイシア横濱磯子（商業区画）

名称	合同会社銀座ホールディングス
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　一般社団法人ブイエスエル 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.　上述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1月25日
出資者	一般社団法人ブイエスエル
本投資法人・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、取得先は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。（注27）
直前事業年度の純資産	非開示とさせていただきます。
直前事業年度の総資産	非開示とさせていただきます。

（注27）合同会社銀座ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、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が、合同会社銀座ホールディングスに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」に該当いたします。そのため、資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ております。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。

3. 物件所有者等の状況

(1) いちご神田小川町ビル

物件所有者等の状況		前所有者	前々所有者
	会社名	合同会社小川町ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
	特別な利害関係にある者との関係	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	―
	取得価格	2,000百万円 （但し、取得経費、消費税等を除きます。）	―
	取得時期	2013年8月27日	―

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) トワイシア横濱磯子（商業区画）

物件所有者等の状況		前所有者	前々所有者
	会社名	合同会社銀座ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
	特別な利害関係にある者との関係	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	―
	取得価格	1,450 百万円 （但し、取得経費、消費税等を除きます。）	―
	取得時期	2013 年 5 月 29 日	―

4. 媒介の概要

(1) いちご神田小川町ビル

該当事項はありません。

(2) いちご八丁堀ビル

名称	いちご地所株式会社
本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号 帝国ホテルタワー
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　長谷川　拓磨
事業内容	中小規模不動産、底地等を対象とした不動産ソリューション事業
資本金	500 百万円
本投資法人・資産運用会社との関係	媒介者は資産運用会社の親会社であるいちごグループホールディングス株式会社の子会社であり、本投資法人および資産運用会社との間でサポートライン覚書を締結しております。 また、媒介者は、投信法に定める「利害関係人等」、ならびに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」に該当することから、資産運用会社の内部規則に従い、所定の手続きを経ております。
媒介手数料	19,050,000 円（但し、消費税等を除く。）

(3) いちご渋谷文化村通りビル

名称等	※媒介先から開示の同意を得られておりませんので、非開示とさせていただきます。
本投資法人・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。 また、媒介者は、投信法に定める「利害関係人等」、ならびに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」には該当しません。
媒介手数料	※媒介者の意向により非開示とさせていただきます。

(4) トワイシア横濱磯子（商業区画）

該当事項はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

Ⅲ.本譲渡について

1. 譲渡予定資産の内容

［物件番号 O-01］ COI 新橋ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		東京都港区新橋一丁目 9 番 6 号
土地	所有形態	所有権
	面積	730.67 m^2
	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	事務所
	構造・階層	SRC 造 B2F/9F
	延床面積	7,906.41m^2
	建築時期	1960 年 11 月 22 日
テナント総数		8（2013 年 10 月 31 日時点）
月額賃料（注 28）		28,805 千円（2013 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 29）		198,867 千円（2013 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		5,519.98m^2（2013 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		4,944.08 m^2（2013 年 9 月 30 日時点）
稼働率		89.6%（2013 年 9 月 30 日時点）
取得価格		6,110 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
	価格時点	2013 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	6,040 百万円

（注28）「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・保証金を記載しています。

（注29）売買契約においては、当該契約の買主の売買代金の支払義務の効力発生の前提条件として、当該契約の買主といちごグループホールディングス株式会社との間で、COI新橋ビルの隣地に関する不動産売買契約（以下、「不動産売買契約」という。）が締結され、不動産売買契約が有効に存続しており、かつ、不動産売買契約に基づく売買実行の前提条件が全て満たされており又は満たされることが確実であり、不動産売買契約に基づく売買の実行がなされることが確実であること等が定められています。

2. 譲渡先の概要

名称等	※国内の一般事業会社ですが、譲渡先から開示の同意を得られておりませんので、非開示とさせていただきます。
本投資法人・資産運用会社との関係	本投資法人、資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、譲渡先は、投信法に定める「利害関係人等」、ならびに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」には該当しません。

3. 媒介の概要

該当事項はありません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. 譲渡代金の使途

本譲渡代金のうち60億円につき、譲渡予定資産を担保とする既存ローンの一部期限前返済に充当する予定です。既存ローンの一部期限前返済に伴い譲渡予定資産を担保とする既存ローンの LTV、および投資法人全体のLTVの低減ならびに将来的なさらなるレンダーフォーメーションの強化、担保共通化や無担保化を視野に入れた財務戦略の推進に繋がり、財務基盤安定性の向上を図ることができると考えています。また、本譲渡代金のうち上述使途に使用予定の60億円の残額につきましては、手元資金とします。

Ⅳ. 今後の見通し

本日付発表の「2013年10月期の運用状況および分配金予想の修正、2014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。

【各種の指標に関する注記】

（注10）取得予定資産に係る「平均NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
平均NOI利回り＝取得予定資産に係る運用純収益（NOI）の合計÷取得予定価格の合計
取得予定資産に係る運営純収益（NOI）は、取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の年間賃貸純収益にて計算しています。

（注11）既存保有68物件の平均築年数は、2013年10月末日現在の運用資産の登記簿上表示されている新築年月日から本日現在までの期間を、取得価格で加重平均して算出しています。取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の平均築年数は、譲渡予定資産を除く2013年10月末日現在の運用資産および取得予定資産の登記簿上表示されている新築年月日から2014年4月末日までの期間を、取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

（注12）2013年10月末日時点のLTVは、54.1%のところ、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のLTVは、50.5%となる予定です。
2013年10月末日時点のLTVは、以下の計算式により求められる数値をいいます。
2013年10月末日時点のLTV=（2013年4月末日時点の総負債（62,517百万円）＋2013年6月に行われた新規借入れの額（3,700百万円）－2013年9月に行われた借入金の期限前返済の額（399百万円）－2013年5月から同年10月までに行われた約定に基づく借入金の部分返済の額（239百万円））（以下、「2013年10月末日現在の総負債額」という。）÷（2013年4月末日時点の総資産（112,830百万円）＋前回公募増資の発行価額の総額（5,431百万円）＋2013年6月に行われた新規借入れの額（3,700百万円）－2013年9月に行われた借入金の期限前返済の額（399百万円）－2013年5月から同年10月までに行われた借入金の約定に基づく部分返済の額（239百万円））（以下、「2013年10月末日現在の総資産額」という。）
取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のLTVは、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。
取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のLTV＝（2013年10月末日現在の総負債額（65,578百万円）＋2013年12月に本日付発表の「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集（以下、「本募集」という。）と並行して行われる予定の新規借入れの予定額の上限（4,000百万円）－2014年1月に行われる予定の本募集および本募集に伴い実施される第三者割当（以下、「本第三者割当」という。）の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済の予定額（1,000百万円）－2013年11月から2014年1月までに行われる予定の借入金の約定に基づく部分返済の予定額（126百万円）－2014年4月に譲渡予定資産の譲渡に伴い行われる予定の既存ローンの一部期限前返済の予定額（6,000百万円）－2014年2月から同年4月までに行われる予定の約定に基づく借入金の部分返済の予定額（112百万円））÷（2013年10月末日時点の総資産額（121,322百万円）＋本募集の発行価額の総額の見込額（4,897百万円）＋本第三者割当による手取金の上限（489百万円）＋2013年12月に本募集と並行して行われる予定の新規借入れの予定額の上限（4,000百万円）－2014年1月に行われる予定の本募集お

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

よび本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済の予定額（1,000 百万円）－2013 年 11 月から 2014 年 1 月までに行われる予定の約定に基づく借入金の部分返済の予定額（126 百万円）－2014 年 4 月に譲渡予定資産の譲渡に伴い行われる予定の既存ローンの一部期限前返済の予定額（6,000 百万円）－2014 年 2 月から同年 4 月までに行われる予定の約定に基づく借入金の部分返済の予定額（112 百万円））

上述においては、本募集における発行価額の総額として 4,897 百万円、本第三者割当における発行価額の総額として 489 百万円を見込んでいますが、2013 年 10 月 31 日現在の株式会社東京証券取引所における普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口 1 口当たり 57,621 円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当については、払込金額の全額についてＳＭＢＣ日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。

したがって、本募集もしくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、または本第三者割当による新投資口発行の全部もしくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集による手取金および本第三者割当による手取金は前記よりも減少することとなり、実際の LTV は上述よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集による手取金および本第三者割当による手取金は前記よりも増加することになり、実際の LTV は前記よりも低くなります。

本募集と並行して行われる予定の新規借入れについては、金融機関から融資関心表明書を受領していますが、金銭消費貸借契約は締結していません。実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額は前記の借入予定額の上限よりも少なくなる可能性があります。

また、上述においては、2014 年 1 月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済の予定額として 1,000 百万円を見込んでいますが、2013 年 10 月 31 日現在の株式会社東京証券取引所における普通取引の終値を基準として算出した本募集および本第三者割当における発行価額の総額の見込額を基に本資産運用会社が算出したものです。本募集もしくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、本第三者割当による新投資口発行の全部もしくは一部について払込みがなされないこととなった場合、または本資産運用会社が本日現在想定していない本投資法人の財務状態に影響を与える事象が発生した場合、既存ローンの一部期限前返済の額が減少し、実際の LTV は上記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額になった場合または本資産運用会社が本日現在想定していない本投資法人の財務状態に影響を与える事象が発生した場合には、既存ローンの一部期限前返済の額が増加することとなり、実際の LTV は上記よりも低くなる可能性があります。

さらに、2014 年 1 月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済を行うためには借入先の承諾を得る必要があります。本投資法人は本第三者割当の申込期日後に承諾を得る予定ですが、借入先の承諾を得ることができない場合、2014 年 1 月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済を行わず、実際の LTV は上記よりも高くなる可能性があります。

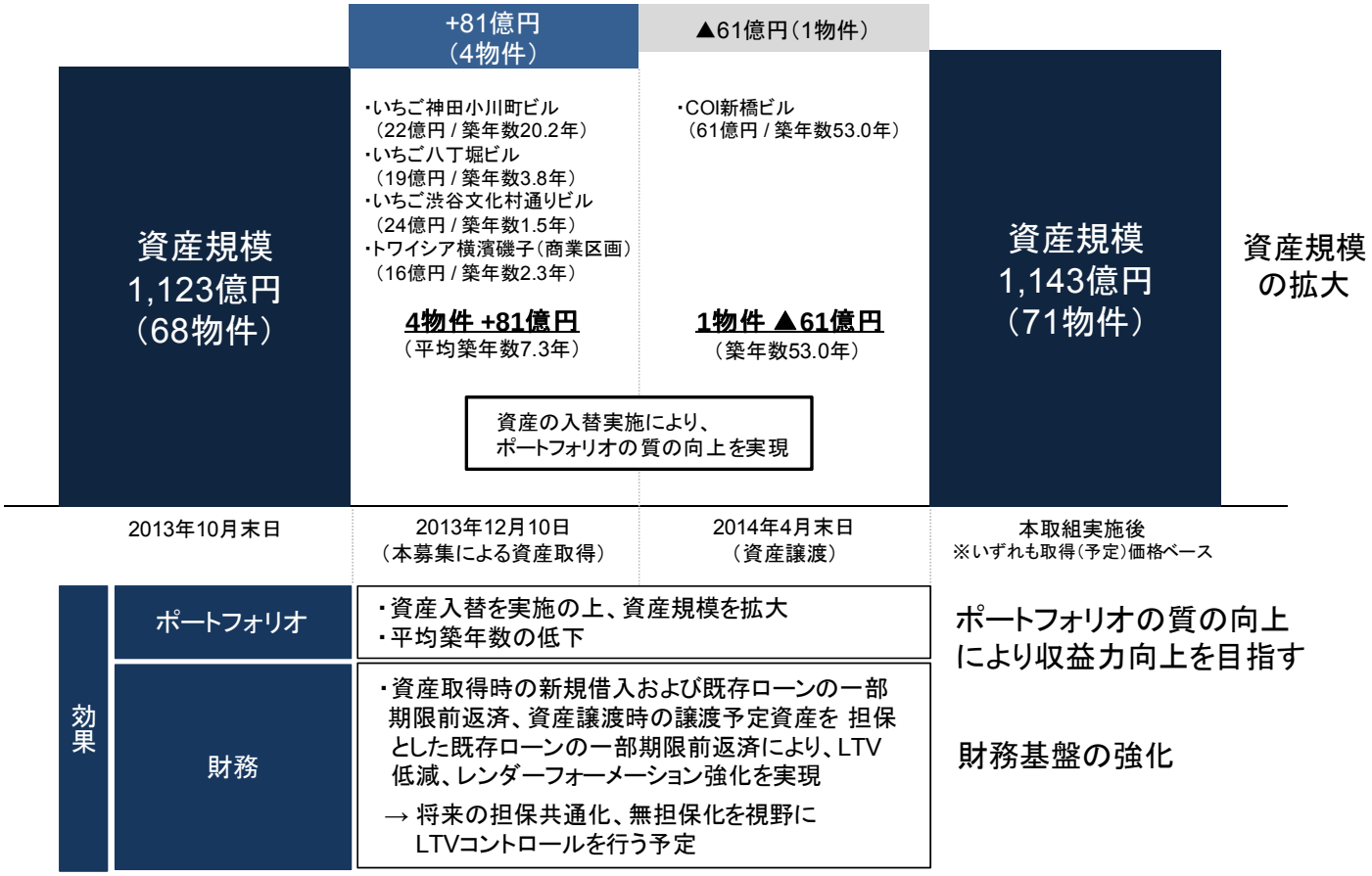
また、譲渡予定資産を譲渡することができない場合、2014 年 4 月に行われる予定の既存ローンの一部期限前返済を行わず、実際の LTV は上記よりも高くなる可能性があります。

以　上

※ 本投資法人のホームページアドレス：www.ichigo-reit.co.jp

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【ご参考①】本取得および本譲渡の概要および効果



［LTVおよび期限前返済に関する留意事項］

本日現在、2014年1月に行われる予定の本募集および本第三者割当の調達資金ならびに手元資金による既存ローンの一部期限前返済に際し必要となる借入先の承諾をまだ取得しておらず、また、COI新橋ビルの売却も完了しているわけではありませんので、予定通り返済できる保証はありません。また、LTVは、（注12）に記載のとおり、本募集の発行価額の総額の見込額等に基づいて計算した本日現在における見込数値であり、本募集の発行価額の総額等によっても変動し、各時点の実際のLTVと一致するとは限りません。また、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後のLTVは、本募集の発行価額の総額の見込額等に基づいて試算した本日現在における見込数値であり、また、既存ローンの一部期限前返済を行うことを前提としていますが、予定通り返済できる保証はなく、取得予定資産取得および譲渡予定資産譲渡後の実際のLTVと一致するとは限りません。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【ご参考②】本取得および本譲渡後のポートフォリオの状況

1. 本取得後および本譲渡後のポートフォリオの状況

	取得前(A)	取得後(B)	譲渡後(C)	差異(C-A)
稼働率	94.8% (注30)	95.1%	95.3%	+0.5%
平均築年数	20.9年 (注31)	19.9年	18.6年	△2.3年
地域分散（首都圏/その他地方） (注32)	74.7%/25.3%	76.4%/23.6%	75.2%/24.8%	＋0.5%/ △0.5%

(注30) 取得前の稼働率については、2013年9月30日時点の数値を記載しております。

(注31) 取得前の平均築年数については、2013年11月15日時点の数値を記載しております。

(注32)「首都圏」とは地域区分における「都心6区」と「その他首都圏」を、「その他地方」とは地域区分における「4 大都市」と「その他主要都市」をいいます。また、割合については、取得価額ベースになります。

2. 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	取得（および取得予定）価格 （百万円） (注33)	投資比率 (%) (注34)
O-01	COI新橋ビル（注35）	都心6区	6,110	5.1%
O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	2.7%
O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	2.3%
O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	1.6%
O-05	いちご半蔵門	都心6区	1,550	1.3%
O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	1.0%
O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	1.2%
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.6%
O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.9%
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.6%
O-11	COI銀座612	都心6区	1,773	1.5%
O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.9%
O-13	いちご九段南ビル	都心6区	387	0.3%
O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.5%
O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.5%
O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	1.5%
O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	1.0%
O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.6%
O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.7%
O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	4.2%
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	1.5%
O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.2%
O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.6%
O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	1.2%
O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	971	0.8%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.7%
O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.5%
O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	765	0.6%
O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.8%
O-33	いちご名駅ビル	4大都市	837	0.7%
O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	3.9%
O-35	いちご仙台中央ビル	その他主要都市	510	0.4%
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	5.6%
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.4%
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,100	0.9%
O-40	いちご佐賀ビル	その他主要都市	659	0.5%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	2.5%
O-44	秋田山王21ビル	その他主要都市	560	0.5%
O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.8%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	4.6%
O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.6%
O-49	**いちご神田小川町ビル**	**都心6区**	**2,210**	**1.8%**
O-50	**いちご八丁堀ビル**	**都心6区**	**1,905**	**1.6%**
		オフィス（43物件）小計	81,619	67.7%
R-01	フォレシティ六本木	都心6区	1,730	1.4%
R-02	フォレシティ麻布十番	都心6区	1,140	0.9%
R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	都心6区	1,250	1.0%
R-04	ビュロー高輪台	都心6区	1,360	1.1%
R-05	フォレシティ白金台	都心6区	824	0.7%
R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	701	0.6%
R-07	フォレシティ秋葉原	都心6区	2,520	2.1%
R-08	スイート・ワン・コート	都心6区	786	0.7%
R-09	ビーサイト銀座イースト	都心6区	946	0.8%
R-10	フォレシティ笹塚	都心6区	1,050	0.9%
R-11	グランプレッソ河田町	都心6区	592	0.5%
R-12	フォレシティ桜新町	その他首都圏	932	0.8%
R-13	フォレシティ新蒲田	その他首都圏	1,040	0.9%
R-14	フォレシティ中落合	都心6区	435	0.4%
R-15	フォレシティ富ヶ谷	都心6区	1,341	1.1%
R-16	フォレシティ両国	その他首都圏	1,080	0.9%
R-17	フォレシティ豊洲	その他首都圏	1,349	1.1%
R-18	フォレシティ西本町	4大都市	927	0.8%
		レジデンス（18物件）小計	20,005	16.6%
Z-01	ファルコン心斎橋	4大都市	3,410	2.8%
Z-02	フィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.6%
Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	2.7%
Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.4%
Z-05	REGALOビル	その他首都圏	1,310	1.1%
Z-06	いちご横浜西口ビル	その他首都圏	903	0.7%
Z-07	エルセントロ札幌	4大都市	558	0.5%
Z-08	大名バルコニー	4大都市	638	0.5%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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	1.0%
Z-10	**いちご渋谷文化村通りビル**	**都心 6 区**	**2,400**	**2.0%**
Z-11	**トワイシア横濱磯子（商業区画）**	**その他首都圏**	**1,620**	**1.3%**
その他（11 物件）小計			18,877	15.7%
合計（72 物件）			120,501	100.0%

（注 33）「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（消費税等相当額を除きます。）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（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。ただし、O-01 から O-44 までの 38 物件および Z-02 から Z-08 までの 7 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 34）「投資比率」は取得（予定）価格の総額に対する不動産（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。

（注 35）2013 年 11 月 15 日付で譲渡契約を締結しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行および投資口売出届出目論見書ならびに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。