

平成 28 年 5 月 9 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 高塚 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)

資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ（オフィス 8 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、8 物件の資産（以下、「取得予定資産」という。）の取得を決定しましたので、下記のとおりお知らせします。また、これに伴い、取得予定資産の貸借の開始（以下、「本貸借」という。）を行うこととなりますので、あわせてお知らせします。

記

1. 取得予定資産の概要（鑑定評価額合計 21,400,000,000 円、取得予定価格合計 20,900,000,000 円）

| 物件番号 物件名称（注1） | O-77 いちご池之端ビル | O-78 いちご池袋イーストビル | O-79 いちご元麻布ビル | O-80 いちご大塚ビル |
|------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 物件タイプ | オフィス | オフィス | オフィス | オフィス |
| 建物建築時期 | 1991 年 6 月 | 1993 年 6 月 | 1992 年 7 月 | 1989 年 3 月 |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 (土地・建物) | 不動産信託受益権 (土地・建物) | 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) | 5,220,000,000 円 | 3,110,000,000 円 | 1,940,000,000 円 | 2,820,000,000 円 |
| 取得予定価格 (注3) | 5,130,000,000 円 | 3,010,000,000 円 | 1,890,000,000 円 | 2,740,000,000 円 |
| 取得先 | 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 | 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 |
| 契約締結日 | 2016 年 5 月 9 日 | 2016 年 5 月 9 日 | 2016 年 5 月 9 日 | 2016 年 5 月 9 日 |
| 取得予定日 | 2016 年 5 月 24 日 | 2016 年 5 月 24 日 | 2016 年 5 月 24 日 | 2016 年 5 月 24 日 |
| 取得資金 | 新投資口発行（一般募集）による手取金、借入金（注4）、自己資金（予定） | | | |
| 決済方法 | 引渡時一括 | | | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

| 物件番号 | O-81 | O-82 | O-83 | O-84 |
|----------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 物件名称 (注1) | いちご名古屋ビル | いちご伏見ビル | いちご錦ビル | いちご南森町ビル |
| 物件タイプ | オフィス | オフィス | オフィス | オフィス |
| 建物建築時期 | 1982年2月 | 1984年9月 | 1991年1月 | 1994年2月 |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 (土地・建物) | 不動産信託受益権 (土地・建物) | 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) | 3,500,000,000円 | 2,360,000,000円 | 1,360,000,000円 | 1,090,000,000円 |
| 取得予定価格 (注3) | 3,420,000,000円 | 2,340,000,000円 | 1,330,000,000円 | 1,040,000,000円 |
| 取得先 | 合同会社元麻布 ホールディングス | 合同会社池之端 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 |
| 契約締結日 | 2016年5月9日 | 2016年5月9日 | 2016年5月9日 | 2016年5月9日 |
| 取得予定日 | 2016年5月24日 | 2016年5月24日 | 2016年5月24日 | 2016年5月24日 |
| 取得資金 | 新投資口発行（一般募集）による手取金、借入金（注4）、自己資金（予定） | | | |
| 決済方法 | 引渡時一括 | | | |

(注1) 「いちご池之端ビル」の現在の名称は「MG池之端ビル」、「いちご池袋イーストビル」の現在の名称は「東池袋Qビル」、「いちご元麻布ビル」の現在の名称は「バンガード元麻布」、「いちご大塚ビル」の現在の名称は「大塚セントコアビル」、「いちご名古屋ビル」の現在の名称は「EME名古屋ビル」、「いちご伏見ビル」の現在の名称は「HF伏見ビル」、「いちご錦ビル」の現在の名称は「第41オーシャンビル」、「いちご南森町ビル」の現在の名称は「サンセンタービル」ですが、本投資法人は、取得予定資産取得後にそれぞれ、「いちご池之端ビル」、「いちご池袋イーストビル」、「いちご元麻布ビル」、「いちご大塚ビル」、「いちご名古屋ビル」、「いちご伏見ビル」、「いちご錦ビル」、「いちご南森町ビル」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（注5）。

本投資法人では、2016年4月8日付発表の「資産の取得に関するお知らせ（オフィス5物件）」に記載のとおり、2016年4月期において4物件の資産（以下、「2016年4月期譲渡資産」という。）の譲渡を実施し（注6）、優先交渉権を活用した戦略的な資産入替の一環として、オフィス5物件の信託受益権（以下、取得予定資産と併せて「本取得資産」という。）の取得を決定し、本日付で取得を完了しております（注7）。

本投資法人は、2016年4月期譲渡資産の譲渡および本取得資産の取得（以下、併せて「本資産入替」という。）を通じて、ポートフォリオの継続的な成長と分配金の基礎となる収益向上を図ります。取得予定資産は、賃料上昇局面にある東京都主要区部（注8）や、今後も経済成長が見込める名古屋市および大阪市に所在するオフィス8物件で、取得予定資産の平均償却後NOI利回り（注9）は4.7%、また平均稼

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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席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。

働率（注10）は97.7%となっています。

なお、本投資法人は、2015年7月29日付で本取得資産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営業者とする各匿名組合に係る匿名組合出資持分を取得しておりますが（注12）、取得予定資産の取得は、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、取得予定資産の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）当該成長戦略およびアクションプランについては、本プレスリリース「【ご参考①】本投資法人の成長戦略とアクションプラン」をご参照ください。

（注6）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7）詳細については、本日付発表の「資産の取得完了のお知らせ（オフィス5物件）」をご参照ください。

（注8）「東京都主要区部」とは、都心6区（千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区および品川区）およびその隣接区をいいます。

（注9）「平均償却後 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。以下同じです。

平均償却後 NOI 利回り = {取得予定資産に係る（運営純収益（NOI）（*） - 減価償却費（**））の合計} ÷
（取得予定資産の取得予定価格の合計）

（*）取得予定資産の取得に際して取得した鑑定評価書における直接還元法による数値により算出しています。

（**）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。

（注10）「平均稼働率」は、2016年2月29日時点の取得予定資産の賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。

（注11）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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

3. テナント選定の理由

本貸借における貸借の相手先（注12）は、本投資法人の「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」に記載の以下のテナントの選定基準に適合していることを確認しています。

（注12）本投資法人がマスターリース会社となる予定物件の場合、転貸借の相手先をいいます。

- a. 入居予定テナントについては、下表に掲げる各審査項目についてチェックを行います。必要に応じて外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果、問題がないと判断される場合、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他テナントとのバランス、要求されるスペースの規模および形状等を総合的に検討し、賃貸借契約締結の可否を判断します。

| 属性区分 | 審査項目 |
|------|--|
| 法人 | i. 業種、業歴、決算内容（財務の健全性）等 ii. 賃貸借の内容（使用目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、賃借面積、内装工事内容等） iii. 保証人の有無およびその属性 iv. 反社会的勢力との関係の有無 |
| 個人 | i. 勤務先とその内容、勤続年数等 ii. 年収（年収に占める賃料総額の割合等） iii. 賃貸借の内容（使用目的、契約形態、契約期間、賃料、敷金、入居人数等） iv. 保証人の有無およびその属性（本人との続柄等） v. 反社会的勢力との関係の有無 |

- b. 既存テナントおよび新規に賃貸借契約を締結したテナントについて、定期的にヒアリングを実施するなど、そのニーズ（不満・要望等）を適切に汲み上げ、可能な限り長期的な関係を維持することを企図します。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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. 取得予定資産の内容

取得予定資産の取得にあたっては、立地と稼働率（平均 97.7%）に加え、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から、個々の物件については、以下の点を評価いたしました。

(1) いちご池之端ビル

① 立地について

1. 池之端エリアは、台東区の南西端部に位置し、中心的なオフィス街である千代田区、教育文化施設が集積する文京区に隣接し、地下鉄利用により都心各所へのアクセスが良好なエリアです。
2. 都内有数のターミナル駅である JR 各線「上野」駅へも徒歩圏内であるため、上位エリアである千代田区各所のビジネスエリアや上野エリアの補完需要が期待できます。

② 建物等について

1. 東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩約 3 分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅から徒歩約 7 分、不忍通り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 200 坪超で、天井高 2,500mm、個別空調、OA フロア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. 大手企業の子会社のほか、情報通信業、特殊法人、医療法人等、様々な業種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



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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 | | |
|---|-----------------------------|-------------------------|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権（注13） | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 信託契約の期間 | 1989年10月31日～2025年7月31日（予定） | |
| 所在地（住居表示） | 東京都台東区池之端一丁目2番18号 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 1,120.22 m ² |
| | 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、研修所 |
| | 構造・階層 | SRC造 B1F/8F |
| | 延床面積 | 7,774.41 m ² |
| | 建築時期 | 1991年6月27日 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 鑑定評価額 | 5,220,000,000円 | |
| 価格時点 | 2016年3月1日 | |
| 直接還元法による収益価格 | 5,440,000,000円 | |
| 設計者（注14） | 株式会社久米建築事務所 | |
| 施工者（注14） | 鹿島建設株式会社 東京支店 | |
| 構造設計者（注14） | 株式会社久米建築事務所 | |
| 確認検査機関（注14） | 建築主事（東京都） | |
| 地震PML（評価会社） | 4.29%（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（2016年2月29日時点） | | |
| テナント総数 | 6 | |
| 月額賃料 | 21,249千円 | |
| 敷金・保証金 | 126,202千円 | |
| 賃貸可能面積 | 5,504.02 m ² | |
| 賃貸面積 | 5,504.02 m ² | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| 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） | |
| 取得時 NOI / 年（取得時 NOI 利回り）（注15） | 222百万円（4.3%） | |
| 減価償却割合（注16） | 0.5% | |
| 特記事項 | | |
| 本物件に設置された非常扉の支柱の一部、コンクリート土留御影タイル板およびコンクリート基礎が南側隣地（地番110番3）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、今後、越境箇所を改修等する場合は、越境を解消すること等を内容とする覚書が存在します。 | | |

（注13） 本不動産信託受益権は、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする2つの信託受益権から成っていますが、本投資法人はその両方を取得する予定です。なお、各信託の信託受託者および受益者の間で本物件の一括運用および一括譲渡義務等が合意されており、本投資法人は、かかる合意を承継することを売主との間で合意しています。

（注14） 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

- (注 15) 取得時 NOI は取得年度の特異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 月期および 2017 年 4 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、5.1%です。
- (注 16) 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 月期および 2017 年 4 月期の予想数値ではありません。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

| 鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|-----------------|--|
| 物件名称 | いちご池之端ビル | |
| 鑑定評価額 | 5,220,000,000 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 | 5,220,000,000 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 | 5,440,000,000 円 | |
| 運営収益 | 344,500,992 円 | |
| 可能総収益 | 363,481,344 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 | 18,980,352 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 | 80,945,142 円 | |
| 維持管理費 | 16,974,336 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 | 19,748,352 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 | 11,200,000 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 | 4,630,705 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 | 2,525,378 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 | 25,014,900 円 | 2015年度実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 506,970 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 | 344,501 円 | 消耗品ほか、その他費用を計上 |
| 運営純収益 | 263,555,850 円 | |
| 一時金の運用益 | 2,786,696 円 | 運用利回りを2.0%として査定 |
| 資本的支出 | 26,880,000 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 | 239,462,546 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 | 5,130,000,000 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 | 4,990,000,000 円 | |
| 土地比率 | 86.0% | |
| 建物比率 | 14.0% | |
| 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 | | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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) いちご池袋イーストビル

① 立地について

1. 東池袋エリアは、JR 山手線・埼京線、東京メトロ丸ノ内線・副都心線・有楽町線、西武池袋線、東武東上線など複数路線が乗り入れるターミナル駅である「池袋」駅の東方に形成されているエリアです。
2. 「池袋」駅周辺エリアに比べると繁華性は劣るものの、視認性に優れ、首都高速道路等幹線道路へのアクセスが良好であることから一定数のオフィスビルの集積が認められるエリアです。

② 建物等について

1. 東京メトロ有楽町線「東池袋」駅およびJR 山手線「大塚」駅から徒歩約9分、JR 山手線他「池袋」駅から徒歩約12分、春日通り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140坪で、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、天井高2,600mm、個別空調、OAフロア等のスペックを備え、同一需給圏内において中上位の競争力を有するものと考えています。
3. 1階店舗はスーパーマーケットが入居し、2階以上の基準階はコンサルタント業、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



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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 | | |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 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 | 2007年5月18日～2025年7月31日(予定) | |
| 所在地(住居表示) | 東京都豊島区東池袋二丁目23番2号 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 744.66 m ² |
| | 用途地域 | 商業地域、第一種住居地域 |
| | 建ぺい率 / 容積率 | 80%/600%、60%/400% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 事務所、駐車場 |
| | 構造・階層 | SRC/RC造 8F |
| | 延床面積 | 3,837.35 m ² |
| | 建築時期 | 1993年6月8日 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 鑑定評価額 | 3,110,000,000円 | |
| 価格時点 | 2016年3月1日 | |
| 直接還元法による収益価格 | 3,210,000,000円 | |
| 設計者(注17) | 大末建設株式会社 一級建築士事務所 | |
| 施工者(注17) | 大末建設株式会社 | |
| 構造設計者(注17) | 大末建設株式会社 一級建築士事務所 | |
| 確認検査機関(注17) | 建築主事(豊島区) | |
| 地震PML(評価会社) | 6.50%(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(2016年2月29日時点) | | |
| テナント総数 | 4 | |
| 月額賃料 | 13,124千円 | |
| 敷金・保証金 | 112,820千円 | |
| 賃貸可能面積 | 3,118.69 m ² | |
| 賃貸面積 | 3,118.69 m ² | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| 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) | |
| 取得時 NOI / 年(取得時 NOI 利回り)(注18) | 136百万円(4.5%) | |
| 減価償却割合(注19) | 0.5% | |
| 特記事項 | | |
| 該当事項はありません。 | | |

(注17) 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18) 取得時 NOI は取得年度の特異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月期および2017年4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、5.0%です。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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却届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。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。

(注19) 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月期および2017年4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 | いちご池袋イーストビル | |
| 鑑定評価額 | 3,110,000,000 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 | 3,110,000,000 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 | 3,210,000,000 円 | |
| 運営収益 | 199,193,527 円 | |
| 可能総収益 | 211,891,081 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 | 12,697,554 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 | 49,545,717 円 | |
| 維持管理費 | 10,291,743 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 | 19,573,024 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 | 4,440,000 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 | 2,123,646 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 | 1,232,810 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 | 11,434,900 円 | 2015年度実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 250,400 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 | 199,194 円 | 消耗品ほか、その他費用を計上 |
| 運営純収益 | 149,647,810 円 | |
| 一時金の運用益 | 2,720,259 円 | 運用利回りを2.0%として査定 |
| 資本的支出 | 11,100,000 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 | 141,268,069 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 | 3,070,000,000 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 | 3,050,000,000 円 | |
| 土地比率 | 85.7% | |
| 建物比率 | 14.3% | |
| 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 | | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

(3) いちご元麻布ビル

① 立地について

1. 麻布エリアは、港区の西部に位置しており、「3A エリア（麻布、青山、赤坂）」の一つに数えられ、相応の規模を有する住宅、高級マンション等が建ち並ぶ優良な住宅街が形成されているほか、大使館・大使公邸等の主要外交施設が立地する国際色豊かなエリアとなっています。
2. オフィスとしても、外資系企業、デザイン・マスコミ関連、IT 関連業種のほか、高い防災安全性を重視する企業に対しても高い訴求力を有するエリアと考えています。

② 建物等について

1. 本物件は、東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約 9 分、六本木、麻布十番エリアへ徒歩圏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 170 坪で天井高 2,700mm を確保し、建物外部の仕上げはコンクリート打放しとなっています。
3. プライダル関連業、情報通信業、デザイン事務所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



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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 | | |
|--|-----------------------------|-------------------------|
| 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 | 2004年8月31日～2025年7月31日(予定) | |
| 所在地(住居表示) | 東京都港区元麻布三丁目4番26号 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 1,022.12 m ² |
| | 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 |
| | 建ぺい率/容積率 | 60%/300% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 事務所 |
| | 構造・階層 | RC造 B1F/2F |
| | 延床面積 | 1,503.03 m ² |
| | 建築時期 | 1992年7月1日 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 鑑定評価額 | 1,940,000,000円 | |
| 価格時点 | 2016年3月1日 | |
| 直接還元法による収益価格 | 2,010,000,000円 | |
| 設計者(注20) | 株式会社アイエムエー都市建築研究所 | |
| 施工者(注20) | 小松建設工業株式会社 | |
| 構造設計者(注20) | 株式会社アイエムエー都市建築研究所 | |
| 確認検査機関(注20) | 建築主事(港区) | |
| 地震PML(評価会社) | 8.02%(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(2016年2月29日時点) | | |
| テナント総数 | 3 | |
| 月額賃料 | 7,544千円 | |
| 敷金・保証金 | 78,279千円 | |
| 賃貸可能面積 | 1,329.96 m ² | |
| 賃貸面積 | 1,329.96 m ² | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| 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21) | 79百万円(4.2%) | |
| 減価償却割合(注22) | 0.2% | |
| 特記事項 | | |
| <p>1. 本件土地の東側の一部(約105 m²)は建築基準法第42条第1項第5号で定められた位置指定道路の区域に指定されています。当該位置指定道路に関して、東側隣地(地番152番2)の所有者との間で、①当該所有者が、境界付近に存する万年塚に付属する出入口および当該道路を使用していないこと、②将来廃道申請を行う場合には双方が手続きに協力すること等を内容とする覚書が存在します。</p> <p>2. 本件建物は建築後に用途地域の変更がなされたことに伴い、既存不適格の状態になっています。</p> | | |

(注20) 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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却届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。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。

- (注21) 取得時 NOI は取得年度の特異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 月期および 2017 年 4 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、4.3%です。
- (注22) 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 月期および 2017 年 4 月期の予想数値ではありません。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

| 鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|-----------------|--|
| 物件名称 | いちご元麻布ビル | |
| 鑑定評価額 | 1,940,000,000 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 | 1,940,000,000 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 | 2,010,000,000 円 | |
| 運営収益 | 107,654,018 円 | |
| 可能総収益 | 113,446,335 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 | 5,792,317 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 | 27,138,208 円 | |
| 維持管理費 | 3,622,811 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 | 6,607,241 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 | 2,580,000 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 | 2,363,551 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 | 700,091 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 | 11,054,200 円 | 2015年度実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 102,660 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 | 107,654 円 | 消耗品ほか、その他費用を計上 |
| 運営純収益 | 80,515,810 円 | |
| 一時金の運用益 | 1,603,407 円 | 運用利回りを2.0%として査定 |
| 資本的支出 | 5,805,000 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 |
| 純収益 | 76,314,217 円 | |
| 還元利回り | 3.8% | 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 | 1,910,000,000 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 | 4.0% | 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 | 1,860,000,000 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 | | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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) いちご大塚ビル

① 立地について

1. 南大塚エリアは、豊島区の南東端部に位置し、「大塚」駅周辺に駅ビルやホテル等の商業施設、商店街といった商業地域が存しています。近隣地域は、駅接近性に優れることから、南大塚エリア内ではオフィスビルが比較的多く見られる地域です。
2. JR 山手線、東京メトロ丸ノ内線、都電荒川線が利用可能であり、JR 山手線「大塚」駅は、ターミナル駅である「池袋」駅まで1 駅であるため、都心部へのアクセスは良好です。

② 建物等について

1. JR 山手線「大塚」駅から徒歩約4 分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」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、天井高 2,600mm を確保しており、周辺のオフィスビルに比べて、規模が大きく、形状も良好なことから、将来にわたり安定的な収益獲得が見込まれると考えています。

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およびこれに伴う貸借の開始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)をご覧ください。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 | | |
|---|-----------------------------|-------------------------|
| 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) | 東京都豊島区南大塚三丁目46番3号 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 976.82 m ² |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建ぺい率 / 容積率 | 80% / 500% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 事務所 |
| | 構造・階層 | SRC造 8F |
| | 延床面積 | 4,573.06 m ² |
| | 建築時期 | 1989年3月10日 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 鑑定評価額 | 2,820,000,000 円 | |
| 価格時点 | 2016年3月1日 | |
| 直接還元法による収益価格 | 2,930,000,000 円 | |
| 設計者(注23) | 株式会社赤坂建築設計事務所 | |
| 施工者(注23) | フジタ工業株式会社 東京支店 | |
| 構造設計者(注23) | 株式会社赤坂建築設計事務所 | |
| 確認検査機関(注23) | 建築主事(東京都) | |
| 地震PML(評価会社) | 4.00%(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 | |
| 賃貸借の概要(2016年2月29日時点) | | |
| テナント総数 | 7 | |
| 月額賃料 | 12,288 千円 | |
| 敷金・保証金 | 106,505 千円 | |
| 賃貸可能面積 | 3,688.77 m ² | |
| 賃貸面積 | 3,688.77 m ² | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| 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) | |
| 取得時 NOI / 年(取得時 NOI 利回り)(注24) | 122 百万円(4.5%) | |
| 減価償却割合(注25) | 0.8% | |
| 特記事項 | | |
| <p>1. 本物件に設置された金属製庇状工作物等が北西側隣地(地番46番3および46番9)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、当該越境物を撤去する際は、自己の責任と負担において撤去すること等を内容とする覚書が存在します。</p> <p>2. 定期検査報告書において、予備電源への切替えおよび器具の点灯の状況、予備電源の性能ならびに照度の状況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。</p> <p>3. テナント1社(賃貸面積:135.60 m²)から、2016年4月30日付で賃貸借契約を終了する旨の2015年10月29日付解約通知書を受領しています(注26)。なお、当該解約通知を反映した場合、稼働率は96.3%となります。</p> | | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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)をご覧ください。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。

- (注23) 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24) 取得時 NOI は取得年度の特異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 月期および 2017 年 4 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、5.3%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 月期および 2017 年 4 月期の予想数値ではありません。
- (注26) 2016 年 1 月 29 日付で、既存テナント 1 社（既存賃貸面積：126.53 m²）との間で、当該解約区画と既存貸借区画を含む区画を対象として、2016 年 5 月 1 日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（増床後賃貸面積：426.14 m²）を再締結しています。また、当該解約区画については、2016 年 5 月 1 日付で賃貸可能面積の変更を行っているため、本物件の賃貸可能面積は 3,679.70 m²となります。なお、当該賃貸借契約を反映した場合、稼働率は 100.0%となります。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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）をご覧ください。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。

| 鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|-----------------|--|
| 物件名称 | いちご大塚ビル | |
| 鑑定評価額 | 2,820,000,000 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3月1日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 2,820,000,000 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 | 2,930,000,000 円 | |
| 運営収益 | 194,167,083 円 | |
| 可能総収益 | 207,582,193 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 | 13,415,110 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 | 50,083,096 円 | |
| 維持管理費 | 8,301,403 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 | 16,293,712 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 | 6,660,000 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 | 3,345,305 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 | 1,255,159 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 | 13,709,400 円 | 2015 年度実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 323,950 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 | 194,167 円 | 消耗品ほか、その他費用を計上 |
| 運営純収益 | 144,083,987 円 | |
| 一時金の運用益 | 2,766,107 円 | 運用利回りを 2.0% として査定 |
| 資本的支出 | 14,800,000 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 | 132,050,094 円 | |
| 還元利回り | 4.5% | 類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定 |
| DCF 法による価格 | 2,770,000,000 円 | |
| 割引率 | 4.6% | 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 | 4.7% | 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 | 2,760,000,000 円 | |
| 土地比率 | 83.0% | |
| 建物比率 | 17.0% | |
| 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 | | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

(5) いちご名古屋ビル

① 立地について

1. 名駅エリアの中心となる「名古屋」駅は、名古屋市営地下鉄東山線・桜通線、JR各線、東海道新幹線、名鉄各線、近鉄各線、名古屋臨海高速鉄道（あおなみ線）が乗り入れるターミナル駅となっており、周辺地域だけでなく、広域的な都市間移動が可能となっています。
2. 名駅エリアの中でも、「名古屋」駅東側一帯は、銀行、証券会社等を中心に大手企業が集積しているオフィスエリアです。
3. 「名古屋」駅至近での大規模ビルに続き、周辺エリアの中小規模ビルの建替えが進んでおり、一層のテナント流動性が見込まれると考えています。

② 建物等について

1. 名古屋市営地下鉄東山線・桜通線「名古屋」駅より徒歩約7分に位置し、地下鉄のほか複数路線の利用が可能であり、交通利便性の高い中規模オフィスビルです。
2. 幹線道路（通称：広小路通）に面しており、周辺は中高層店舗付オフィスビル、店舗ビル等が立ち並ぶ商業エリアでもあり、事務所および店舗いずれにおいても底堅い需要が見込まれます。

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およびこれに伴う貸借の開始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 | | |
|-------------------------------|-----------------------------|--|
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 信託契約の期間 | 2002年5月22日～2025年7月31日(予定) | |
| 所在地(住居表示) | 愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番8 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権、賃借権 |
| | 面積 | 1,001.17 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 | ①事務所、店舗、倉庫 ②駐車場 |
| | 構造・階層 | ①SRC造 B2F/8F ②S造 1F |
| | 延床面積 | ①7,375.12 m ² ②43.00 m ² |
| | 建築時期 | 1982年2月23日 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 鑑定評価額 | 3,500,000,000円 | |
| 価格時点 | 2016年3月1日 | |
| 直接還元法による収益価格 | 3,590,000,000円 | |
| 設計者(注27) | 株式会社久米建築事務所 | |
| 施工者(注27) | 鹿島建設株式会社 名古屋支店 | |
| 構造設計者(注27) | 株式会社久米建築事務所 | |
| 確認検査機関(注27) | 建築主事(名古屋市) | |
| 地震PML(評価会社) | 9.61%(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(2016年2月29日時点) | | |
| テナント総数 | 33 | |
| 月額賃料 | 19,478千円 | |
| 敷金・保証金 | 200,553千円 | |
| 賃貸可能面積 | 4,930.30 m ² | |
| 賃貸面積 | 4,675.52 m ² | |
| 稼働率 | 94.8% | |
| プロパティマネジメント会社 | 株式会社第一ビルディング(予定) | |
| マスターリース会社 | いちごオフィスリート投資法人(予定) | |
| マスターリース種別 | パス・スルー(予定) | |
| 取得時 NOI / 年(取得時 NOI 利回り)(注28) | 171百万円(5.0%) | |
| 減価償却割合(注29) | 0.5% | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

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132.45㎡です。
2. 本件土地（借地部分）に設置されたコンクリートブロック周壁の一部が、西側隣地（地番2411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、今後コンクリートブロック周壁を施工し直す場合には、越境物を撤去し、境界線を遵守すること等を内容とする覚書が存在します。
3. 本件土地に設置された縁石の一部が、東側隣地（地番2404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越境物を取り壊し新たに設ける場合には、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。
4. 本件土地（借地部分）と西側隣地（地番2411番）、東側隣地（地番2413番）および北側隣地（地番50番）との境界確定書類の有無を確認していません。
5. 消防用設備等点検結果報告書において、誘導灯および誘導標識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27）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28）取得時NOIは取得年度の特異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月期および2017年4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、5.5%です。

（注29）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月期および2017年4月期の予想数値ではありません。

（注30）2016年3月31日付で、新規テナント1社との間で、2016年4月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（賃貸面積：54.10㎡）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95.9%となります。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

| 鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|-----------------|--|
| 物件名称 | いちご名古屋ビル | |
| 鑑定評価額 | 3,500,000,000 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 | 3,500,000,000 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 | 3,590,000,000 円 | |
| 運営収益 | 290,901,981 円 | |
| 可能総収益 | 306,672,282 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 | 15,770,301 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 | 103,137,325 円 | |
| 維持管理費 | 15,645,400 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 | 34,051,692 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 | 2,269,750 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 | 5,345,424 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 | 1,988,614 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 | 28,051,173 円 | 2015年度実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 465,350 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 | 15,319,922 円 | 地代の実績額および消耗品ほか、その他費用を計上 |
| 運営純収益 | 187,764,656 円 | |
| 一時金の運用益 | 3,786,153 円 | 運用利回りを2.0%として査定 |
| 資本的支出 | 19,166,250 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 | 172,384,559 円 | |
| 還元利回り | 4.8% | 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 | 3,460,000,000 円 | |
| 割引率 | 4.6% | 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 | 5.0% | 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 | 4,520,000,000 円 | |
| 土地比率 (注31) | 92.0% | |
| 建物比率 | 8.0% | |
| 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 | | |

(注31) 借地権割合 (8.9%) も含みます。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

(6) いちご伏見ビル

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4分、市内中心部の主要街路である広小路通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130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、1階エントランスおよび南側（広小路通側）の壁面は改修されており、賃貸市場において標準的な競争力を有すると考えています。
3. 地下1階店舗には飲食店舗、地上階にはブライダル関連、インテリア販売、電気設備販売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



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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却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 | | |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| 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18番24号 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 770.43 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、店舗 |
| | 構造・階層 | SRC造 B1F/9F |
| | 延床面積 | 6,290.43 m ² |
| | 建築時期 | 1984年9月21日 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 鑑定評価額 | 2,360,000,000円 | |
| 価格時点 | 2016年3月1日 | |
| 直接還元法による収益価格 | 2,430,000,000円 | |
| 設計者(注32) | 鹿島建設株式会社 名古屋支店 一級建築士事務所 | |
| 施工者(注32) | 鹿島建設株式会社 名古屋支店 | |
| 構造設計者(注32) | 鹿島建設株式会社 名古屋支店 一級建築士事務所 | |
| 確認検査機関(注32) | 建築主事(名古屋市) | |
| 地震PML(評価会社) | 10.21%(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(2016年2月29日時点) | | |
| テナント総数 | 38 | |
| 月額賃料 | 11,978千円 | |
| 敷金・保証金 | 107,720千円 | |
| 賃貸可能面積 | 4,152.22 m ² | |
| 賃貸面積 | 3,853.90 m ² | |
| 稼働率 | 92.8% | |
| プロパティマネジメント会社 | 株式会社第一ビルディング(予定) | |
| マスターリース会社 | いちごオフィスリート投資法人(予定) | |
| マスターリース種別 | パス・スルー(予定) | |
| 取得時 NOI / 年(取得時 NOI 利回り)(注33) | 116百万円(5.0%) | |
| 減価償却割合(注34) | 0.7% | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

特記事項

1. 本物件に設置されたコンクリート基礎およびU字溝等の一部が東側隣地（地番 1802 番および 1810 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、越境物を取り壊し再設置する場合には、越境状態を解消すること等を内容とする確認書が存在します。
2. 本物件に設置された雨水枡等の一部が南西側隣地（地番 1812 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、越境物を取り壊し再設置する場合には、越境状態を解消すること等を内容とする確認書が存在します。
3. テナント 5 社（賃貸面積合計：614.47 ㎡）から、以下のとおりの各解約通知書等を受領または締結しています。
 - ・売主とテナント 1 社（賃貸面積：39.60 ㎡）との間で 2016 年 3 月 21 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2016 年 2 月 25 日付解約合意書
 - ・テナント 1 社（賃貸面積：39.60 ㎡）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 24 日付解約通知書
 - ・テナント 1 社（賃貸面積：147.69 ㎡）から 2016 年 4 月 30 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2015 年 10 月 30 日付解約通知書
 - ・テナント 1 社（賃貸面積：160.70 ㎡および 147.69 ㎡）から 2016 年 6 月 24 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2015 年 12 月 24 日付解約通知書
 - ・テナント 1 社（賃貸面積：79.19 ㎡）から 2016 年 8 月 31 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2016 年 2 月 25 日付解約通知書

なお、当該テナント 5 社の解約通知等を全て反映した場合、稼働率は 78.0%となる見込みです。（注 35）

（注 32）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 33）取得時 NOI は取得年度の特異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 月期および 2017 年 4 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、5.7%です。

（注 34）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 月期および 2017 年 4 月期の予想数値ではありません。

（注 35）2016 年 2 月 29 日付で、新規テナント 1 社との間で、2016 年 4 月 1 日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（賃貸面積：160.70 ㎡）を締結しています。また、2016 年 3 月 22 日付で、新規テナント 1 社との間で、2016 年 3 月 22 日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（賃貸面積：39.60 ㎡）を締結しています。さらに、2016 年 4 月 11 日付で、新規テナント 1 社との間で 2016 年 4 月 11 日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書（賃貸面積：39.60 ㎡）を締結しています。なお、当該新規賃貸借契約を全て反映した場合、稼働率は 83.8%となる見込みです。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

| 鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|-----------------|--|
| 物件名称 | いちご伏見ビル | |
| 鑑定評価額 | 2,360,000,000 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 | 2,360,000,000 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 | 2,430,000,000 円 | |
| 運営収益 | 189,280,774 円 | |
| 可能総収益 | 201,726,772 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 | 12,445,998 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 | 56,420,018 円 | |
| 維持管理費 | 11,304,600 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 | 19,594,692 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 | 2,151,667 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 | 3,411,443 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 | 1,223,986 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 | 17,037,195 円 | 2015年度実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 371,470 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 | 1,324,965 円 | 消耗品ほか、その他費用を計上 |
| 運営純収益 | 132,860,756 円 | |
| 一時金の運用益 | 2,390,641 円 | 運用利回りを2.0%として査定 |
| 資本的支出 | 13,558,083 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 | 121,693,314 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 | 2,330,000,000 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 | 2,820,000,000 円 | |
| 土地比率 | 87.0% | |
| 建物比率 | 13.0% | |
| 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 | | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

(7) いちご錦ビル

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3分、伏見通の背後に位置し、高層のオフィスビルが建ち並ぶ商業地域に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階約73坪、天井高2,500mmの貸室は、テナントニーズに合わせて3分割対応が可能となっています。また、共用部については随時改修が実施されており、OAフロア、個別空調等のスペックを備えていることから、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 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およびこれに伴う貸借の開始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 | | |
|---|-----------------------------|-------------------------|
| 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5番27号 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 421.38 m ² |
| | 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、店舗、駐車場 |
| | 構造・階層 | SRC造 9F |
| | 延床面積 | 2,600.69 m ² |
| | 建築時期 | 1991年1月31日 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 鑑定評価額 | 1,360,000,000円 | |
| 価格時点 | 2016年3月1日 | |
| 直接還元法による収益価格 | 1,390,000,000円 | |
| 設計者(注36) | 株式会社国分設計 | |
| 施工者(注36) | 日本国土開発株式会社 | |
| 構造設計者(注36) | 株式会社国分設計 | |
| 確認検査機関(注36) | 建築主事(名古屋市) | |
| 地震PML(評価会社) | 8.78%(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(2016年2月29日時点) | | |
| テナント総数 | 22 | |
| 月額賃料 | 6,277千円 | |
| 敷金・保証金 | 52,845千円 | |
| 賃貸可能面積 | 2,006.78 m ² | |
| 賃貸面積 | 1,939.34 m ² | |
| 稼働率 | 96.6% | |
| プロパティマネジメント会社 | 株式会社第一ビルディング(予定) | |
| マスターリース会社 | いちごオフィスリート投資法人(予定) | |
| マスターリース種別 | パス・スルー(予定) | |
| 取得時 NOI / 年(取得時 NOI 利回り)(注37) | 68百万円(5.2%) | |
| 減価償却割合(注38) | 1.3% | |
| 特記事項 | | |
| テナント1社(貸室面積:67.44 m ²)から2016年4月30日付で賃貸借契約を終了する旨の2015年10月29日付解約通知書を受領しています。なお、当該解約通知を反映した場合、稼働率は93.3%となります。(注39) | | |

(注36) 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37) 取得時 NOI は取得年度の特異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月期および2017年4月期

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う賃貸借の開始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却届出目論見書ならびに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。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。

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、5.4%です。

(注38) 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月期および2017年4月期の予想数値ではありません。

(注39) 2016年2月9日付で、新規テナント1社との間で、2016年5月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書(賃貸面積: 67.44 m²)を締結しています。また、2016年2月16日付で、新規テナント1社との間で、2016年5月1日を賃貸借開始日とする賃貸借契約書(賃貸面積: 67.44 m²)を締結しています。なお、当該新規賃貸借契約を全て反映した場合、稼働率は100.0%となります。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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)をご覧ください。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。

| 鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|-----------------|--|
| 物件名称 | いちご錦ビル | |
| 鑑定評価額 | 1,360,000,000 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 | 1,360,000,000 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 | 1,390,000,000 円 | |
| 運営収益 | 97,831,603 円 | |
| 可能総収益 | 103,532,372 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 | 5,700,769 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 | 25,605,336 円 | |
| 維持管理費 | 7,284,400 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 | 6,555,924 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 | 1,647,750 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 | 1,338,876 円 | 現行の料率を参考に査定の上、計上 |
| テナント募集費用等 | 657,319 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 | 7,152,284 円 | 2015年度実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 186,130 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 | 782,653 円 | 消耗品ほか、その他費用を計上 |
| 運営純収益 | 72,226,267 円 | |
| 一時金の運用益 | 1,169,485 円 | 運用利回りを2.0%として査定 |
| 資本的支出 | 5,305,583 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 | 68,090,169 円 | |
| 還元利回り | 4.9% | 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 | 1,350,000,000 円 | |
| 割引率 | 4.7% | 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 | 5.1% | 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 | 995,000,000 円 | |
| 土地比率 | 71.5% | |
| 建物比率 | 28.5% | |
| 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 | | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

(8) いちご南森町ビル

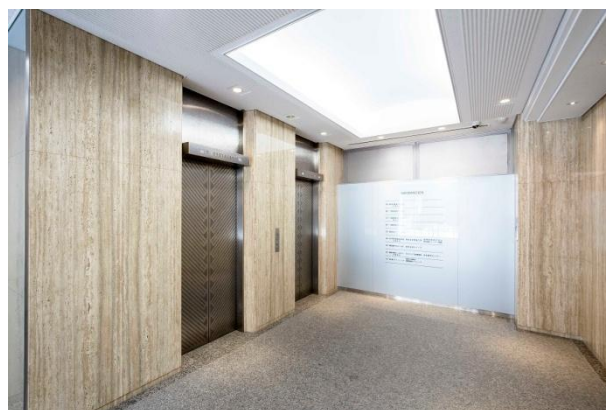
① 立地について

1. JR 東西線その他、大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線と複数の鉄道路線の利用が可能であり、阪神高速道路「南森町」ICに近く、交通利便性の良いエリアです。また、駅前の国道、府道沿いでは中高層の店舗付事務所ビルが建ち並ぶ一方で、背後地では中層事務所ビル、共同住宅等が混在しているエリアになっています。
2. 大阪の中心ビジネスエリアのサブマーケット的な性格があり、大型の新規供給は少なく、既存の中小規模のオフィスビルが多いエリアとなっており、比較的賃貸市場が安定しているエリアといえます。

② 建物等について

1. JR 東西線「大阪天満宮」駅から徒歩約6分で、周囲は中層規模のオフィスビルのほか共同住宅が存する落ち着いた環境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90坪で、天井高2,580mm、個別空調、OAフロアといったスペックの他、34台分の駐車場も備えており、法律系事務所やシステム開発、営業系事務所ニーズの高いエリアにおいて、一定の競争力を有していると考えています。

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およびこれに伴う貸借の開始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）をご覧ください。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 | | |
|-------------------------------|-----------------------------|---|
| 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) | 大阪府大阪市北区松ヶ枝町1番3号 | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 661.54 m ² |
| | 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 | ①事務所、車庫、機械室 ②物置 |
| | 構造・階層 | ①S造 B1F/9F ②RC造 1F |
| | 延床面積 | ①3,851.25 m ² ②6.84 m ² |
| | 建築時期 | 1994年2月15日 |
| 鑑定機関 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 鑑定評価額 | 1,090,000,000円 | |
| 価格時点 | 2016年3月1日 | |
| 直接還元法による収益価格 | 1,100,000,000円 | |
| 設計者(注40) | 株式会社鴻池組 大阪本店 一級建築士事務所 | |
| 施工者(注40) | 株式会社鴻池組・ユタカ建設工業株式会社 共同企業体 | |
| 構造設計者(注40) | 株式会社鴻池組 大阪本店 一級建築士事務所 | |
| 確認検査機関(注40) | 建築主事(大阪市) | |
| 地震PML(評価会社) | 4.14%(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(2016年2月29日時点) | | |
| テナント総数 | 12 | |
| 月額賃料 | 6,224千円 | |
| 敷金・保証金 | 55,821千円 | |
| 賃貸可能面積 | 2,521.51 m ² | |
| 賃貸面積 | 2,521.51 m ² | |
| 稼働率 | 100.0% | |
| 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41) | 58百万円(5.6%) | |
| 減価償却割合(注42) | 1.4% | |
| 特記事項 | | |
| 該当事項はありません。 | | |

(注40) 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41) 取得時 NOI は取得年度の特異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月期および2017年4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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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却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。

(注42) 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月期および2017年4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 | いちご南森町ビル | |
| 鑑定評価額 | 1,090,000,000 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 | 1,090,000,000 円 | DCF法による収益還元価格を基準として、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 | 1,100,000,000 円 | |
| 運営収益 | 99,499,438 円 | |
| 可能総収益 | 104,244,600 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 | 4,745,162 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 | 39,315,116 円 | |
| 維持管理費 | 11,441,300 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 | 10,525,950 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 | 3,641,250 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 | 2,179,625 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 | 495,525 円 | 想定入替を査定し、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 | 10,279,039 円 | 2015年度実績額に基づき査定 |
| 損害保険料 | 254,930 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 | 497,497 円 | 消耗品ほか、その他費用を計上 |
| 運営純収益 | 60,184,322 円 | |
| 一時金の運用益 | 844,170 円 | 運用利回りを2.0%として査定 |
| 資本的支出 | 7,002,417 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 | 54,026,075 円 | |
| 還元利回り | 4.9% | 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 | 1,080,000,000 円 | |
| 割引率 | 4.7% | 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 | 5.1% | 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 | 1,230,000,000 円 | |
| 土地比率 | 68.0% | |
| 建物比率 | 32.0% | |
| 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 | | |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

5.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43) | 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43) | 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43) 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

6. 物件取得者等の状況

| | | |
|------------------|-----------------------|---------------|
| 物件名称 | いちご池之端ビル | |
| 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「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 | 5,050,000,000 円 | — |
| 取得時期 | 2015 年 7 月 30 日 | — |

| | | |
|------------------|-----------------------|---------------|
| 物件名称 | いちご池袋イーストビル | |
| 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「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 | 2,950,000,000 円 | — |
| 取得時期 | 2015 年 7 月 30 日 | — |

| | | |
|------------------|-----------------------|---------------|
| 物件名称 | いちご元麻布ビル | |
| 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「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 | 1,850,000,000 円 | — |
| 取得時期 | 2015 年 7 月 30 日 | — |

| | | |
|------------------|-----------------------|---------------|
| 物件名称 | いちご大塚ビル | |
| 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「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 | 2,690,000,000 円 | — |
| 取得時期 | 2015 年 7 月 30 日 | — |

| | | |
|------------------|-----------------------|---------------|
| 物件名称 | いちご名古屋ビル | |
| 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「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 | 3,350,000,000 円 | — |
| 取得時期 | 2015 年 7 月 30 日 | — |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

| | | |
|------------------|-----------------------|---------------|
| 物件名称 | いちご伏見ビル | |
| 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「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 | 2,300,000,000 円 | — |
| 取得時期 | 2015 年 7 月 30 日 | — |

| | | |
|------------------|-----------------------|---------------|
| 物件名称 | いちご錦ビル | |
| 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「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 | 1,300,000,000 円 | — |
| 取得時期 | 2015 年 7 月 30 日 | — |

| | | |
|------------------|-----------------------|---------------|
| 物件名称 | いちご南森町ビル | |
| 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「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 | 1,020,000,000 円 | — |
| 取得時期 | 2015 年 7 月 30 日 | — |

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 取得の日程

| | |
|---------|----------------------|
| 取得決定日 | 2016 年 5 月 9 日 |
| 取得契約締結日 | 2016 年 5 月 9 日 |
| 取得代金支払日 | 2016 年 5 月 24 日 (予定) |
| 物件引渡日 | 2016 年 5 月 24 日 (予定) |

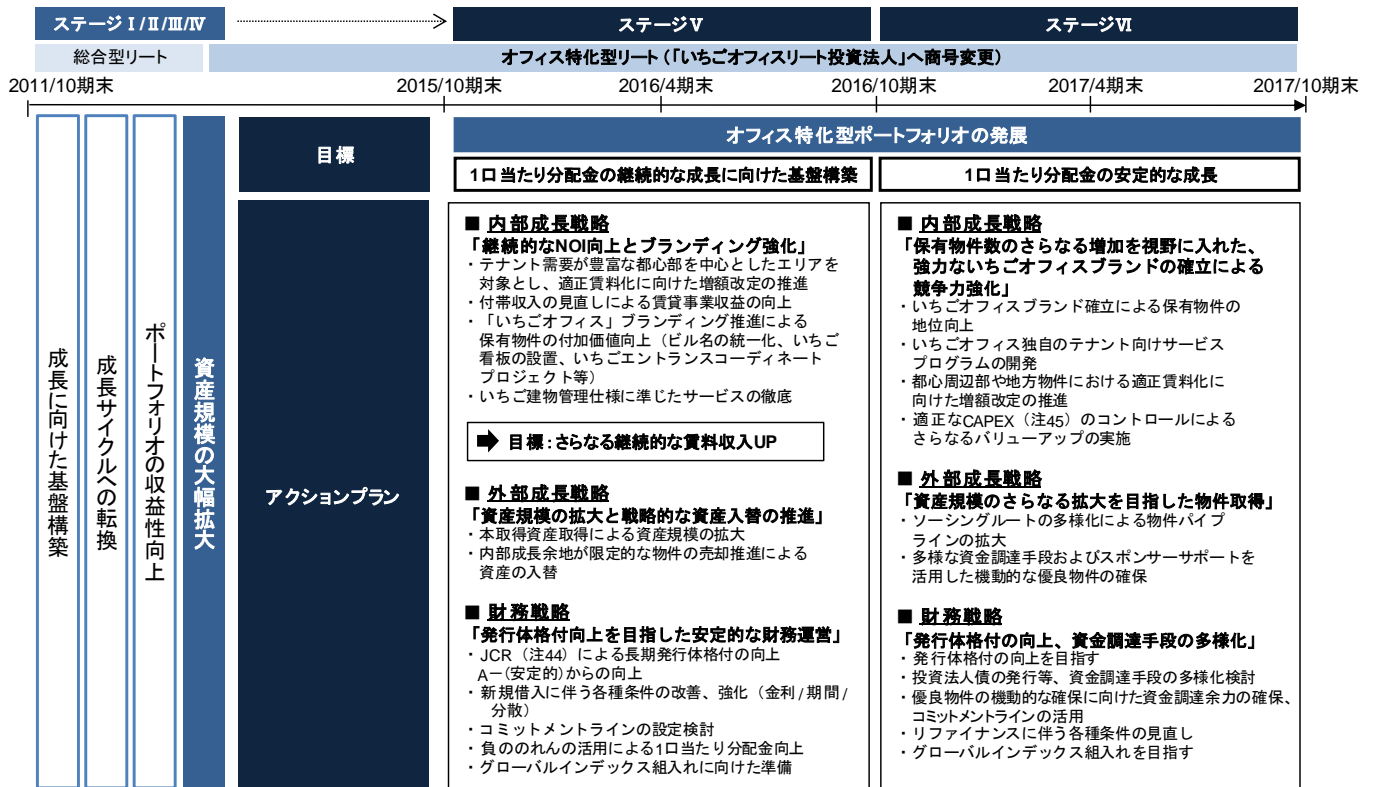
9. 今後の見通し

本日付発表の「2016 年 4 月期および 2016 年 10 月期ならびに 2017 年 4 月期の運用状況および分配金の予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおりです。

以 上

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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】本投資法人の成長戦略とアクションプラン



（注44）株式会社日本格付研究所をいいます。

（注45）CAPEXとは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産および設備の価値・競争力を目的とした支出を意味します。

【ご参考②】本資産入替の概要

優先交渉権を活用した戦略的な資産入替を積極的に推進



ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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③】本資産入替の目的

1. ポートフォリオの成長に向けた戦略的な資産入替

本投資法人は、内部成長余地が限定的な物件の機動的な売却とスポンサーサポートを活用した優良物件の取得によりポートフォリオの継続的な成長を図るとともに、賃料上昇局面にある東京都主要区部や今後とも経済成長が見込める4大都市（注46）の優良物件への厳選投資により、分配金の基礎となる収益向上を目指します。

（注46）「4大都市」とは、大阪市、名古屋市、福岡市および札幌市をいいます。

2. いちごの運用力を活用した物件収益力の向上

本投資法人は、中規模オフィスにおけるいちごブランディングの推進や、バリューアップ、リーシング等の豊富な運用ノウハウを最大限に活用し、高稼働率を維持しながら、さらなる物件価値および収益性の向上を目指します。

3. 財務基盤のさらなる強化

本投資法人は、低金利の金融環境下の資金調達により借入コストの低減と財務基盤の強化を目指すとともに、最適なタイミングでの物件売却により確保した譲渡益を、将来の分配金に充当することで分配金水準の安定化を図ります。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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④】本資産入替によるポートフォリオの各指標推移

| | 本資産入替前 ポートフォリオ | 本譲渡資産 (注47) | 本取得資産 | 本資産入替後 ポートフォリオ (注48) |
|------------------|-------------------|----------------|--------|----------------------------|
| 物件数 | 77 | 4 | 13 | 86 |
| 取得(予定)価格計 | 1,656億円 | 29億円 | 292億円 | 1,919億円 |
| オフィス比率(注49) | 85.5% | 69.5% | 100.0% | 88.0% |
| NOI/年 | 91億円 | 2億円 | 15億円 | 104億円 |
| 平均償却後NOI利回り(注50) | 4.5% | 5.1% | 4.6% | 4.5% |
| 平均稼働率(注51) | 96.0% | 93.8% | 97.7% | 96.6% |
| テナント数(注52) | 725 | 50 | 197 | 872 |
| 含み損益計(注53) | +84億円 | 0 | +8億円 | +93億円 |

(注47) 「本譲渡資産」とは、2016年4月期譲渡資産を指します。

(注48) 本資産入替後ポートフォリオの各種指標(「物件数」、「取得(予定)価格計」および「オフィス比率」を除きます。)は、一定の仮定のもとに算出した本書の日付現在における見込値であり、本資産入替後の実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

(注49) 「オフィス比率」は、各資産に係る取得(予定)価格の合計に占めるオフィスの取得(予定)価格の合計の割合を記載しています。

(注50) 本資産入替前ポートフォリオに係る「NOI/年」および「平均償却後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。以下同じです。

NOI/年=2015年10月末日現在の保有資産に係る{(不動産賃貸事業収益(*)-不動産賃貸事業費用(*))の合計+減価償却費(*)の合計}

平均償却後NOI利回り={2015年10月末日現在の保有資産に係る(不動産賃貸事業収益(*)-不動産賃貸事業費用(*))の合計}÷(2015年10月末日現在の保有資産の取得価格の合計)

本譲渡資産に係る「NOI/年」および「平均償却後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。以下同じです。

NOI/年=2015年10月末日現在の本譲渡資産に係る運営純収益(NOI)(*)の合計

平均償却後NOI利回り={2015年10月末日現在の本譲渡資産に係る(運営純収益(NOI)(*)-減価償却費(*))の合計}÷(本譲渡資産の取得価格の合計)

本取得資産に係る「NOI/年」および「平均償却後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。以下同じです。

NOI/年=本取得資産に係る運営純収益(NOI)(**)の合計

平均償却後NOI利回り={本取得資産に係る(運営純収益(NOI)(**)-減価償却費(***))の合計}÷(本取得資産の取得(予定)価格の合計)

本資産入替後のポートフォリオに係る「NOI/年」および「平均償却後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。以下同じです。

NOI/年=2015年10月末日現在の保有資産(本譲渡資産を除く。)に係る{(不動産賃貸事業収益(*)-不動産賃貸事業費用(*))の合計+減価償却費(*)の合計}+本取得資産に係る運営純収益(NOI)(**)の合計

平均償却後NOI利回り={2015年10月末日現在の保有資産(本譲渡資産を除く。)に係る(不動産賃貸事業収益(*)-不動産賃貸事業費用(*))の合計+本取得資産に係る(運営純収益(NOI)(**)-減価償却費(***))の合計}÷(2015年10月末日現在の保有資産(本譲渡資産を除く。)の取得価格の合計+本取得資産の取得(予定)価格の合計)

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

- (*) 2015年10月末日現在の保有資産に係る不動産賃貸事業収益、不動産賃貸事業費用および減価償却費は、各保有資産の第20期（2015年10月期）の実績を年換算する定額法により算出しています。ただし、本投資法人が第20期（2015年10月期）に取得した資産における不動産賃貸事業収益および不動産賃貸事業費用については、当該各資産取得に際して取得した各鑑定評価書における直接還元法の不動産賃貸事業収益および不動産賃貸事業費用により、減価償却費については当該各資産の2015年10月末日時点における実績を年換算する定額法により算出しています。

(**) 本取得資産の取得に際して取得した鑑定評価書における直接還元法による数値により算出しています。

(***) 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。

(注51) 「平均稼働率」は、各物件に係る賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しています。

(注52) 本資産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月末日現在の数値、本取得資産の平均稼働率およびテナント数は、2016年2月末日現在の数値を記載しています。

(注53) 本資産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、本取得資産の含み損益は、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。また、必ずこの含み損益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意下さい。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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⑤】取得予定資産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54） | 取得（予定） 価格（百万円） （注55） | 投資比率（%） （注56） |
|------|-------------|---------|----------------------------|------------------|
| 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 | 0.8 |
| 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-25 | いちご横須賀ビル | その他首都圏 | 971 | 0.5 |
| O-26 | いちご池尻ビル | その他首都圏 | 2,030 | 1.1 |
| 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 | 2.5 |
| O-37 | いちご丸の内ビル | 4大都市 | 6,710 | 3.5 |
| O-38 | いちご富山駅西ビル | その他主要都市 | 1,650 | 0.9 |
| 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 | 1.6 |
| 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 | 2.9 |
| O-48 | いちご塚筋本町ビル | 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 | 1.2 |
| 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 | 3.1 |
| 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 | 1.8 |
| 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 |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

| 物件番号 | 物件名称 | 地域 (注 54) | 取得 (予定) 価格 (百万円) (注 55) | 投資比率 (%) (注 56) |
|-----------------|-----------------------|-----------|-------------------------------|--------------------|
| O-57 | いちご仙台イーストビル | その他主要都市 | 1,840 | 1.0 |
| 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 | 3.8 |
| 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 | 2.1 |
| O-62 | いちご笹塚ビル | 都心6区 | 4,780 | 2.5 |
| 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 | 1.7 |
| 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 | 2.4 |
| O-70 | 郡山ビッグアイ (オフィス区画) | その他主要都市 | 1,660 | 0.9 |
| 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 | 0.8 |
| 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 | 2.7 |
| O-78 | いちご池袋イーストビル | その他首都圏 | 3,010 | 1.6 |
| 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 | 1.8 |
| 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 |
| オフィス (71 物件) 小計 | | | 168,888 | 88.0 |
| 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 | 0.7 |
| 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 | 0.5 |
| 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 | 1.7 |
| Z-04 | いちごパゴダ浅草 | その他首都圏 | 1,640 | 0.9 |
| 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 |
| Z-09 | コナミス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 | 1.3 |
| 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 | 1.3 |

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。

| 物件番号 | 物件名称 | 地域 (注 54) | 取得 (予定) 価格 (百万円) (注 55) | 投資比率 (%) (注 56) |
|----------------|----------------|-----------|-------------------------|-----------------|
| 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 (15 物件) 小計 | | | 23,101 | 12.0 |
| 合計 (86 物件) | | | 191,989 | 100.0 |

(注 54) 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 55) 「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 56) 「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。

(注 57) 取得予定資産取得後速やかに、本投資法人の有する優先匿名組合出資持分について出資金が返還されることになっています。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得およびこれに伴う貸借の開始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。