



# いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

いちご投資顧問株式会社  
2025年4月21日

## 資産の譲渡のお知らせ

**(GRAN PASEO麻布十番、GRAN PASEO白金高輪、GRAN PASEO日本橋箱崎町)**

不動産のデジタル証券「いちご・レジデンス・トークン - 麻布・白金・日本橋 - (譲渡制限付)」(以下「本信託」といいます。)のアセット・マネージャーであるいちご投資顧問株式会社(以下「アセット・マネージャー」といいます。)は、本日、本信託の裏付資産である「GRAN PASEO麻布十番」、「GRAN PASEO白金高輪」および「GRAN PASEO日本橋箱崎町」(以下、総称して「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

### 1. 本譲渡の概要

(想定帳簿価格合計 5,176百万円、鑑定評価額合計 5,440百万円、譲渡予定価格合計 5,721百万円)

| 物件名称                       | GRAN PASEO<br>麻布十番 | GRAN PASEO<br>白金高輪 | GRAN PASEO<br>日本橋箱崎町 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| アセット・タイプ                   | 共同住宅・店舗            | 共同住宅               | 共同住宅                 |
| 譲渡予定資産の権利の種類               | 不動産信託受益権           |                    |                      |
| 譲渡先(※1)                    | 国内の特別目的会社          | 国内の一般事業会社          | 国内の一般事業会社            |
| 媒介の有無                      | 無                  | 無                  | 有(外部の媒介者)            |
| 譲渡予定価格(※2)(※3)             | 合計5,721百万円         |                    |                      |
| 想定帳簿価格(※4)                 | 3,101百万円           | 1,010百万円           | 1,065百万円             |
| 譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額(※5) | 合計545百万円           |                    |                      |
| 鑑定評価額(※6)                  | 3,280百万円           | 1,050百万円           | 1,110百万円             |
| 契約締結日                      | 2025年4月21日         |                    |                      |
| 引渡予定日                      | 2025年5月16日         |                    |                      |
| 代金決済予定日                    | 2025年5月16日         |                    |                      |



# いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

- (※1) 譲渡先は国内の一般事業会社または特別目的会社（合計3社、各譲渡予定資産に対し1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、非開示といたします。
- (※2) 信託受益権売買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ならびにその他手数料等を除きます。）を記載しております。なお、百万円未満の金額を切り捨てております。
- (※3) 各譲渡先より本譲渡にかかる条件として、個別物件の譲渡予定価格を非開示とすることを求められているため、譲渡予定価格の合計額を記載しております。
- (※4) 「想定帳簿価格」は2025年1月期の期末帳簿価格、引渡予定日までに想定される減価償却費を基に、アセット・マネージャーが算定した本日現在で想定される帳簿価格（百万円未満の金額を切り捨て）です。
- (※5) ※3に記載のとおり、個別物件の譲渡予定価格の開示について、各譲渡先より非開示とすることを本譲渡にかかる条件として求められているため、合計額（百万円未満の金額を切り捨て）を記載しております。
- (※6) 一般財団法人日本不動産研究所による価格時点を2025年1月31日とする譲渡予定資産の鑑定評価額を記載しております。



# いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

## 2. 本譲渡の理由

本信託では、原則として信託計算期間である2028年1月期に譲渡予定資産の全部の売却を行う方針とするとともに、2022年12月15日から2027年7月31日までの間に、アセット・マネージャーが知る限りにおいて、受益者様（本信託の一般受益権を有する方をいいます。以下同じです。）の利益最大化に資すると判断する売却機会を得た場合には、当該信託計算期間中に、譲渡予定資産の全部を早期売却する場合がある旨の売却方針を定めております。

譲渡予定資産（「GRAN PASEO麻布十番」「GRAN PASEO白金高輪」「GRAN PASEO日本橋箱崎町」）は、東京都心部の好立地を背景に安定したトラックレコードを積み上げております。アセット・マネージャーは、昨今の不動産売買市場が順調に推移していること等を踏まえ、売却に向けた活動を進めておりました。

この度、譲渡先（3社）より合計で想定帳簿価格および直近の鑑定評価額（3物件合計）を上回る価格提示があり、アセット・マネージャーはこのタイミングで投資対象不動産を売却することが受益者様の利益最大化につながるものであると判断し、本譲渡を決定いたしました。

なお、本譲渡により本信託の運用は終了する見込みです。受益者様に対する投資元本および分配金のお支払いをもって、本信託は終了いたします。

## 3. 本信託の投資成果（予想）

譲渡予定資産の売却が完了した場合、本信託の終了に伴い、受益者様には投資元本を含めて1口当たり573,484円をお支払いする見込みです。

また、第1期から第4期における、1口当たり分配金の累計額は40,873円（税引前）であり、償還期の1口当たり予想分配金は73,484円であることから、本信託の全信託期間累計の1口当たり分配金は114,357円となる見込みです。第1期から本信託の終了時までの利益を年率に換算すると約8.7%（※7）（税引前）に相当し、本信託の設定時における予想分配金利回り4.0%（※8）を上回る結果となるものと予想しております。

|                    |          |
|--------------------|----------|
| 1口当たり投資元本（当初発行価格）  | 500,000円 |
| 第1期～第4期 1口当たり分配金累計 | 40,873円  |
| 償還期 1口当たり予想分配金     | 73,484円  |
| 合計                 | 614,357円 |

なお、上記の本信託の終了に伴うお支払い見込み額および償還期の1口当たり予想分配金額は、アセット・マネージャーが一般的な経済動向および不動産市場等に不測の重大な変化が生じないことを前提に算出した試算額であり、分配金を保証または約束するものではありません。

（※7）第1期から償還期までの1口当たりの分配金総額を当初発行価格で割り戻し、想定運用期間（約2.5年）で年率換算した利回りを記載しております。

（※8）本信託の第1期（2023年7月期）～第2期（2024年1月期）の平均値（税引前、年率換算）を記載しております。



# いちご・レジデンス・トークン

## — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

### 4. 譲渡予定資産の内容

本信託は、信託設定日に、主として不動産管理処分信託の受益権および金銭の管理および処分を目的に設定されました。本日現在における不動産信託受益権は、以下のとおりです。

#### (1) GRAN PASEO麻布十番

| 資産の概要             |   |                |              |              |              |
|-------------------|---|----------------|--------------|--------------|--------------|
| 物件名称              | GRAN PASEO麻布十番                                  |                |              |              |              |
| 権利の種類             | 不動産信託受益権  |                |              |              |              |
| 所在地               | 東京都港区麻布十番三丁目8番6号                                |                |              |              |              |
| アクセス              | 東京メトロ南北線「麻布十番」駅 徒歩約4分<br>都営地下鉄大江戸線「麻布十番」駅 徒歩約5分 |                |              |              |              |
| 信託受託者             | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                   |                |              |              |              |
| 信託契約の期間           | 2022年12月15日～2032年12月31日                         |                |              |              |              |
| 土地                | 所有形態  | 所有権            |              |              |              |
|                   | 面積  | 331.71㎡        |              |              |              |
|                   | 用途地域  | 商業地域           |              |              |              |
|                   | 建ぺい率 / 容積率                                      | 100% / 500%    |              |              |              |
| 建物                | 所有形態  | 所有権            |              |              |              |
|                   | 用途  | 共同住宅・店舗        |              |              |              |
|                   | 構造・階層   | RC造 14F        |              |              |              |
|                   | 延床面積  | 1,731.68㎡      |              |              |              |
|                   | 建築時期  | 2021年1月29日     |              |              |              |
| テナント総数            | 1（マスターリース会社に対する一括賃貸）（2025年3月31日時点）              |                |              |              |              |
| 賃貸可能面積            | 1,472.82㎡（2025年3月31日時点）                         |                |              |              |              |
| 賃貸面積              | 1,309.58㎡（2025年3月31日時点）                         |                |              |              |              |
| 賃貸可能戸数            | 49戸（うち、店舗1戸）                                    |                |              |              |              |
| 賃貸戸数              | 45戸（2025年3月31日時点）                               |                |              |              |              |
| 稼働率の推移<br>（戸数ベース） | 2023年<br>7月末                                    | 2024年<br>1月末   | 2024年<br>7月末 | 2025年<br>1月末 | 2025年<br>3月末 |
|                   | 89.8%   | 91.8%          | 87.8%        | 95.9%        | 91.8%        |
| 鑑定評価額             | 鑑定評価機関  | 一般財団法人日本不動産研究所 |              |              |              |
|                   | 価格時点  | 2025年1月31日     |              |              |              |
|                   | 鑑定評価額   | 3,280百万円       |              |              |              |



# いちご・レジデンス・トークン

## — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

(単位：千円)

| 鑑定評価書の概要                   |                |     |
|----------------------------|----------------|-----|
| 物件名称                       | GRAN PASEO麻布十番 |     |
| 鑑定評価額                      | 3,280,000千円    |     |
| 鑑定評価機関の名称                  | 一般財団法人日本不動産研究所 |     |
| 価格時点                       | 2025年1月31日     |     |
| 項目                         | 内容             | 概要等 |
| 収益価格                       | 3,280,000      |     |
| 直接還元法による価格                 | 3,330,000      |     |
| 運営収益                       | 109,457        |     |
| 可能総収益                      | 115,120        |     |
| 空室等損失等                     | 5,663          |     |
| 運営費用                       | 18,738         |     |
| 維持管理費                      | 2,530          |     |
| 水道光熱費                      | 1,000          |     |
| 修繕費                        | 1,038          |     |
| PMフィー                      | 2,127          |     |
| テナント募集費用等                  | 5,604          |     |
| 公租公課                       | 5,755          |     |
| 損害保険料                      | 184            |     |
| その他費用                      | 500            |     |
| 運営純収益                      | 90,719         |     |
| 一時金の運用益                    | 21             |     |
| 資本的支出                      | 940            |     |
| 純収益                        | 89,800         |     |
| 還元利回り                      | 2.7%           |     |
| DCF法による価格                  | 3,230,000      |     |
| 割引率                        | 2.5%           |     |
| 最終還元利回り                    | 2.8%           |     |
| 積算価格                       | 3,330,000      |     |
| 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あたって留意した事項 |                |     |
| 特になし                       |                |     |



# いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

## (2) GRAN PASEO白金高輪

| 資産の概要             |                                    |                |              |              |              |
|-------------------|------------------------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| 物件名称              | GRAN PASEO白金高輪                     |                |              |              |              |
| 権利の種類             | 不動産信託受益権                           |                |              |              |              |
| 所在地               | 東京都港区白金三丁目12番15号                   |                |              |              |              |
| アクセス              | 東京メトロ南北線、都営地下鉄三田線「白金高輪」駅 徒歩約8分     |                |              |              |              |
| 信託受託者             | 三菱UFJ信託銀行株式会社                      |                |              |              |              |
| 信託契約の期間           | 2022年12月15日～2032年12月31日            |                |              |              |              |
| 土地                | 所有形態                               | 所有権            |              |              |              |
|                   | 面積                                 | 240.36㎡        |              |              |              |
|                   | 用途地域                               | 準工業地域          |              |              |              |
|                   | 建ぺい率 / 容積率                         | 70% / 240%     |              |              |              |
| 建物                | 所有形態                               | 所有権            |              |              |              |
|                   | 用途                                 | 共同住宅           |              |              |              |
|                   | 構造・階層                              | RC造 B1F / 4F   |              |              |              |
|                   | 延床面積                               | 685.36㎡        |              |              |              |
|                   | 建築時期                               | 2021年11月2日     |              |              |              |
| テナント総数            | 1（マスターリース会社に対する一括賃貸）（2025年3月31日時点） |                |              |              |              |
| 賃貸可能面積            | 630.66㎡（2025年3月31日時点）              |                |              |              |              |
| 賃貸面積              | 630.66㎡（2025年3月31日時点）              |                |              |              |              |
| 賃貸可能戸数            | 16戸                                |                |              |              |              |
| 賃貸戸数              | 16戸（2025年3月31日時点）                  |                |              |              |              |
| 稼働率の推移<br>（戸数ベース） | 2023年<br>7月末                       | 2024年<br>1月末   | 2024年<br>7月末 | 2025年<br>1月末 | 2025年<br>3月末 |
|                   | 93.8%                              | 100.0%         | 87.5%        | 93.8%        | 100.0%       |
| 鑑定評価額             | 鑑定評価機関                             | 一般財団法人日本不動産研究所 |              |              |              |
|                   | 価格時点                               | 2025年1月31日     |              |              |              |
|                   | 鑑定評価額                              | 1,050百万円       |              |              |              |



# いちご・レジデンス・トークン

## — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

(単位：千円)

| 鑑定評価書の概要                   |                |     |
|----------------------------|----------------|-----|
| 物件名称                       | GRAN PASEO白金高輪 |     |
| 鑑定評価額                      | 1,050,000千円    |     |
| 鑑定評価機関の名称                  | 一般財団法人日本不動産研究所 |     |
| 価格時点                       | 2025年1月31日     |     |
| 項目                         | 内容             | 概要等 |
| 収益価格                       | 1,050,000      |     |
| 直接還元法による価格                 | 1,060,000      |     |
| 運営収益                       | 37,237         |     |
| 可能総収益                      | 38,788         |     |
| 空室等損失等                     | 1,551          |     |
| 運営費用                       | 6,150          |     |
| 維持管理費                      | 800            |     |
| 水道光熱費                      | 180            |     |
| 修繕費                        | 423            |     |
| PMフィー                      | 904            |     |
| テナント募集費用等                  | 1,847          |     |
| 公租公課                       | 1,757          |     |
| 損害保険料                      | 79             |     |
| その他費用                      | 160            |     |
| 運営純収益                      | 31,087         |     |
| 一時金の運用益                    | 0              |     |
| 資本的支出                      | 384            |     |
| 純収益                        | 30,703         |     |
| 還元利回り                      | 2.9%           |     |
| DCF法による価格                  | 1,030,000      |     |
| 割引率                        | 2.7%           |     |
| 最終還元利回り                    | 3.0%           |     |
| 積算価格                       | 1,110,000      |     |
| 土地比率                       | 83.8%          |     |
| 建物比率                       | 16.2%          |     |
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項 |                |     |
| 特になし                       |                |     |



# いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

## (3) GRAN PASEO日本橋箱崎町

| 資産の概要             |   |                |              |              |              |
|-------------------|---|----------------|--------------|--------------|--------------|
| 物件名称              | GRAN PASEO日本橋箱崎町                                    |                |              |              |              |
| 権利の種類             | 不動産信託受益権  |                |              |              |              |
| 所在地               | 東京都中央区日本橋箱崎町9番4号                                    |                |              |              |              |
| アクセス              | 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅 徒歩約5分<br>東京メトロ日比谷線、東西線「茅場町」駅 徒歩約6分 |                |              |              |              |
| 信託受託者             | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                       |                |              |              |              |
| 信託契約の期間           | 2022年12月15日～2032年12月31日                             |                |              |              |              |
| 土地                | 所有形態  | 所有権            |              |              |              |
|                   | 面積  | 147.63㎡        |              |              |              |
|                   | 用途地域  | 商業地域           |              |              |              |
|                   | 建ぺい率 / 容積率  | 100% / 500%    |              |              |              |
| 建物                | 所有形態  | 所有権            |              |              |              |
|                   | 用途  | 共同住宅           |              |              |              |
|                   | 構造・階層   | RC造 10F        |              |              |              |
|                   | 延床面積  | 820.19㎡        |              |              |              |
|                   | 建築時期  | 2021年12月3日     |              |              |              |
| テナント総数            | 1（マスターリース会社に対する一括賃貸）（2025年3月31日時点）                  |                |              |              |              |
| 賃貸可能面積            | 713.38㎡（2025年3月31日時点）                               |                |              |              |              |
| 賃貸面積              | 713.38㎡（2025年3月31日時点）                               |                |              |              |              |
| 賃貸可能戸数            | 22戸   |                |              |              |              |
| 賃貸戸数              | 22戸（2025年3月31日時点）                                   |                |              |              |              |
| 稼働率の推移<br>（戸数ベース） | 2023年<br>7月末  | 2024年<br>1月末   | 2024年<br>7月末 | 2025年<br>1月末 | 2025年<br>3月末 |
|                   | 95.5%   | 100.0%         | 86.4%        | 100.0%       | 100.0%       |
| 鑑定評価額             | 鑑定評価機関  | 一般財団法人日本不動産研究所 |              |              |              |
|                   | 価格時点  | 2025年1月31日     |              |              |              |
|                   | 鑑定評価額   | 1,110百万円       |              |              |              |





# いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

(単位：千円)

| 鑑定評価書の概要                   |                  |     |
|----------------------------|------------------|-----|
| 物件名称                       | GRAN PASEO日本橋箱崎町 |     |
| 鑑定評価額                      | 1,110,000千円      |     |
| 鑑定評価機関の名称                  | 一般財団法人日本不動産研究所   |     |
| 価格時点                       | 2025年1月31日       |     |
| 項目                         | 内容               | 概要等 |
| 収益価格                       | 1,110,000        |     |
| 直接還元法による価格                 | 1,120,000        |     |
| 運営収益                       | 44,555           |     |
| 可能総収益                      | 46,410           |     |
| 空室等損失等                     | 1,855            |     |
| 運営費用                       | 8,268            |     |
| 維持管理費                      | 1,676            |     |
| 水道光熱費                      | 500              |     |
| 修繕費                        | 482              |     |
| PMフィー                      | 865              |     |
| テナント募集費用等                  | 2,349            |     |
| 公租公課                       | 2,157            |     |
| 損害保険料                      | 89               |     |
| その他費用                      | 150              |     |
| 運営純収益                      | 36,287           |     |
| 一時金の運用益                    | 0                |     |
| 資本的支出                      | 519              |     |
| 純収益                        | 35,768           |     |
| 還元利回り                      | 3.2%             |     |
| DCF法による価格                  | 1,090,000        |     |
| 割引率                        | 3.0%             |     |
| 最終還元利回り                    | 3.3%             |     |
| 積算価格                       | 1,030,000        |     |
| 土地比率                       | 77.2%            |     |
| 建物比率                       | 22.8%            |     |
| その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項 |                  |     |
| 特になし                       |                  |     |



# いちご・レジデンス・トークン — 麻布・白金・日本橋 —

いちごがデジタル証券を通じた新たな不動産投資の形を提供します。

## 5. 譲渡先の概要

### (1) GRAN PASEO麻布十番

|                       |  |
|-----------------------|--|
| 名称                    | 国内の特別目的会社ですが、譲渡先から開示の同意を得られておらず、非開示といたします。                 |
| 受託者およびアセット・マネージャーとの関係 | 受託者およびアセット・マネージャーと譲渡先各社との間には、記載すべき資本関係、人的関係ならびに取引関係はありません。 |

### (2) GRAN PASEO白金高輪、GRAN PASEO日本橋箱崎町

|                       |  |
|-----------------------|--|
| 名称                    | それぞれ異なる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らず、非開示といたします。          |
| 受託者およびアセット・マネージャーとの関係 | 受託者およびアセット・マネージャーと譲渡先各社との間には、記載すべき資本関係、人的関係ならびに取引関係はありません。 |

## 6. 決済方法

譲渡時に一括決済いたします。

## 7. 譲渡の日程

|                   |            |
|-------------------|------------|
| 本譲渡決定日            | 2025年4月21日 |
| 売買契約締結日           | 2025年4月21日 |
| 売買代金決済日および引渡日（予定） | 2025年5月16日 |

## 8. 今後の見通し

本譲渡により、本信託は終了いたします。当該終了に伴い、受益者様に対する投資元本および分配金のお支払いが実施されます。

以 上

## 本資料の取り扱いについて

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、本信託の裏付資産となる不動産や特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は将来における本信託の投資成果や財政状態等を保証または約束するものではありません。また、本資料に記載されている投資成果はさまざまな要素により、本資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみで全面的に依拠することはお控えいただくようお願いします。
- 本資料はアセット・マネージャー（いちご投資顧問株式会社）が信頼するに足りると判断した各種情報に基づいて作成しておりますが、アセット・マネージャーはその正確性および完全性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- なお、アセット・マネージャーの事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。