日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

平成 30 年 3 月 29 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
いちごオフィスリート投資法人
代表者名　執行役員　髙塚　義弘
（コード番号 8975）www.ichigo-office.co.jp
資産運用会社名
いちご投資顧問株式会社
代表者名　代表執行役社長　織井　渉
問合せ先　執行役管理本部長　田實　裕人
（電話番号　03-3502-4891）

資産の譲渡に関するお知らせ（いちごブルク大森）

いちごオフィスリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）の資産運用会社であるいちご投資顧問株式会社（以下、「本資産運用会社」という。）は、本日、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。

なお、本譲渡の譲渡予定価格は、想定帳簿価格に対して約 1.4 倍であり、2018 年 4 月期において、約 9.7 億円の譲渡益を計上する予定です。

記

1. 譲渡の概要　（鑑定評価額 2,970 百万円、譲渡予定価格 4,200 百万円）

物件名称	いちごブルク大森
物件タイプ、物件番号	商業施設　Z-03
建物建築時期	1968 年 6 月 1 日（1990 年 8 月 1 日増築）
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）
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）
鑑定評価額（※1）	2,970,000,000 円
譲渡予定価格（※2）	4,200,000,000 円
想定帳簿価格（※3）	3,097,866,000 円
想定譲渡益（※4）	約 9.7 億円
契約締結日	2018 年 3 月 29 日
引渡予定日	2018 年 3 月 30 日
代金決済予定日	2018 年 3 月 30 日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を売買

（※1）「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、株式会社立地評価研究所による 2017 年 10 月 31 日時点における鑑定評価額を記載しております。

（※2）「譲渡予定価格」には、信託受益権譲渡契約書に記載された売買価格（固定資産税、都市計画税相当額の精算分および消費税相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しております。

（※3）「想定帳簿価格」は、2017年10月期の期末帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本的支出および想定される減価償却費を基に本資産運用会社が算定した本日現在で想定される帳簿価格です。なお、「想定帳簿価格」は千円未満を切り捨てております。

（※4）「想定譲渡益」は、譲渡予定価格から想定帳簿価格、および本譲渡に係る諸費用（見込額）を差し引いて算出した参考値であり、変動する可能性があります。なお、「想定譲渡益」は千万円未満の金額を切り捨てております。

2. 本譲渡の理由

本投資法人では、中長期的な成長に向けた基盤構築を目指して、ポートフォリオの質向上に資する資産入替、およびオフィス特化型リートとしてオフィス以外の資産売却による成長資金の確保に取り組んでおります。

本投資法人は、2018年4月期において、商業施設2物件の譲渡をすでに決定しておりますが（※）、本譲渡も商業施設1物件を譲渡するものです。

本譲渡は、譲渡資産における今後の設備更新等に伴うCAPEX工事の増加、および大森エリアにおける飲食店等の賃料水準の見通しを踏まえた収益性の観点から譲渡を決定しております。

なお、本譲渡における譲渡予定価格は、想定帳簿価格および直近の鑑定評価額に対して、ともに約1.4倍となります。譲渡益は、約9.7億円を見込んでおり、投資主価値の向上に資すると考えております。

（※）詳細については、2018年3月16日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご札幌南2西3ビル、いちご大名バルコニー）」をご参照ください。

3. 本譲渡資産の内容

資産の概要						
物件名称		いちごブルク大森				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
所在地		東京都大田区大森北一丁目 1 番 2 号、5 号				
土地 建物	所有形態	所有権				
	面積	1,210.70m^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	店舗、事務所				
	構造・階層	SRC / RC 造 B3F / 8F				
	延床面積	7,411.31m^2				
	建築時期	1968 年 6 月 1 日（1990 年 8 月 1 日増築）				
テナント総数		37（2018 年 2 月 28 日時点）				
月額賃料（※）		21,922 千円（2018 年 2 月 28 日時点）				
敷金・保証金（※）		202,593 千円（2018 年 2 月 28 日時点）				
賃貸可能面積		5,345.62m^2（2018 年 2 月 28 日時点）				
賃貸面積		5,004.84m^2（2018 年 2 月 28 日時点）				
稼働率の推移		2016 年 4 月末	2016 年 10 月末	2017 年 4 月末	2017 年 10 月末	2018 年 2 月末
		92.4%	93.6%	92.8%	92.8%	93.6%
取得価格		3,218 百万円				
鑑定評価額	鑑定機関	株式会社立地評価研究所				
	価格時点	2017 年 10 月 31 日				
	鑑定評価額	2,970 百万円				

（※）「月額賃料」「敷金・保証金」は、賃貸借契約に基づく貸室の月額賃料（共益費含む）および敷金・保証金の千円未満を切り捨てて記載しております。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちごブルク大森	
鑑定評価額	2,970,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2017 年 10 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,970,000,000 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	3,030,000,000 円	
運営収益	314,149,533 円	
可能総収益	334,175,444 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	20,025,911 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定
運営費用	123,231,236 円	
維持管理費	34,008,000 円	類似不動産の水準および実績額等に基づき査定
水道光熱費	54,343,000 円	類似不動産の水準および実績額等に基づき査定
修繕費	9,788,000 円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例の水準等に基づき査定
PM フィー	3,911,037 円	類似不動産の料率および実績額等に基づき査定
テナント募集費用等	1,862,359 円	想定入替率および類似不動産の募集費用の水準等に基づき査定
公租公課	18,890,900 円	2017 年度の実績額等に基づき査定
損害保険料	426,330 円	2017 年度の実績額等に基づき査定
その他費用	1,610 円	依頼者提示資料に基づき査定
運営純収益	190,918,297 円	
一時金の運用益	1,873,114 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	22,838,000 円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例の水準等に基づき査定
純収益	169,953,411 円	
還元利回り	5.6%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を総合的に勘案し査定
DCF 法による価格	2,950,000,000 円	
割引率	5.5%	類似不動産の取引事例および金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.9%	還元利回りに将来における不確実性リスク等を総合的に勘案し査定
積算価格	2,760,000,000 円	
土地比率	74.2%	
建物比率	25.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		
該当事項はありません。		

4. 本譲渡先の概要

名称	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、非開示とさせていただきます。
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本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」、および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」には該当しません。

5. 媒介の概要

名称	株式会社 SMBC 信託銀行
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目 3 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長兼最高執行役員　古川 英俊
事業内容	信託業務、銀行業務
資本金	87,550 百万円（2017 年 12 月 20 日現在）
設立年月日	1986 年 2 月 25 日
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本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」、および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」には該当しません。
媒介手数料	媒介者の同意を得られておらず、非開示とさせていただきます。

6. 決済方法等

譲渡時に一括決済いたします。

7. 譲渡代金の使途

譲渡代金は手元資金とし、資産取得や価値向上 CAPEX 等今後の成長投資の資金として、戦略的な活用を図ります。

8. 今後の見通し

本譲渡により、2018 年 4 月期に約 9.7 億円の譲渡益が発生する見込みです。当該譲渡益相当額については、資産取得や価値向上 CAPEX 等今後の成長投資の資金として活用することを目的として内部留保させていただく予定であり、引き続き、投資主価値の最大化に向けて収益のさらなる成長を追求してまいります。

なお、本譲渡による 2018 年 4 月期の運用状況の予想に与える影響につきましては、本日付で別途発表の「2018 年 4 月期の運用状況の予想の修正のお知らせ」に記載のとおりです。

また、本譲渡に伴う営業収益の減少による 2018 年 10 月期の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

以　上

【ご参考】本譲渡後のポートフォリオの状況

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格（百万円）（※2）	投資比率（%）（※3）
O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	1.7
O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.4
O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	1.0
O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.8
O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.6
O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.8
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	735	0.4
O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.6
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	1.0
O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	0.9
O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.6
O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	550	0.3
O-15	いちご溜池ビル	都心6区	580	0.3
O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	0.9
O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.6
O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.4
O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.4
O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	2.6
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	0.9
O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.8
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-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	2.4
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	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	1.0
O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.1
O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	1.0
O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	3.1
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
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

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格（百万円）（※2）	投資比率（%）（※3）
O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.7
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.9
O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	2.1
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	いちご錦ファーストビル	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
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	3,500	1.8
O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.6
O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.2
O-88	大井町センタービル	都心6区	1,680	0.9
		オフィス（74物件）小計	178,497	92.7
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.0
Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	1,310	0.7
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	その他主要都市	1,210	0.6
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	1.2
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	1,620	0.8
Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	2,430	1.3
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（8物件）小計	14,040	7.3
		合計（82物件）	192,537	100.0

（※1）地域別における各地域は以下を表しております。

「都心6区」･･･千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

「その他首都圏」･･･東京都（都心6区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県

「4大都市」･･･大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市

（※2）「取得価格」は本投資法人が取得済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く）を記載しております。ただし、O-02 から O-42 までの 31 物件および Z-02、Z-05 の 2 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おります。

（※3）「投資比率」は取得価格の総額に対する各不動産（信託受益権）の取得価格の比率をいい、小数第 2 位を四捨五入して記載しております。