Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」

2024年8月8日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目6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　鍵山　卓史
（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　代表取締役社長執行役員　岩井　裕志
問合せ先　副社長執行役員オフィスリート本部長
加茂　勇次
（電話番号　03-4485-5231）

資産の譲渡のお知らせ（いちご四谷四丁目ビル）

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。

記

1. 本譲渡の概要

物件番号、物件名称	O-14　いちご四谷四丁目ビル
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	2006年10月4日
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権
譲渡予定資産の取得日	2011年11月1日
譲渡先	東通不動産投資株式会社
媒介の有無	無
譲渡予定価格（※1）	1,000百万円
想定帳簿価格（※2）	495百万円
譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額（※3）	504百万円
譲渡損益（※4）	422百万円
鑑定評価額（※5）	591百万円
契約締結日	2024年8月8日
引渡予定日	2024年11月29日
代金決済予定日	2024年11月29日

（※1）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およびその他手数料等を除きます。）を記載しております。

（※2）「想定帳簿価格」は、2024年4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、百万円未満の金額を切り捨てております。

（※3）譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額であり、本譲渡による譲渡損益の金額ではありません。

（※4）譲渡予定価格から想定帳簿価格、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。

（※5）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による 2024 年 4 月 30 日時点における鑑定評価額を記載しております。

2. 本譲渡の理由

本投資法人では、ポートフォリオの構成や収益性に加え、各物件のキャッシュ・フローの安定性や将来性等を総合的に勘案し、資産入替を通じた中規模オフィスポートフォリオの収益力向上に取り組んでおります。

譲渡予定資産は、東京都新宿区に所在するオフィスビルです。隣地所有者である譲渡先より売却打診があり、本資産運用会社にて直接折衝を行ったところ、想定帳簿価格の約 2.0 倍、直近の鑑定評価額の約 1.7 倍の価格提示を受けました。本物件は賃貸可能面積の約 18%が住宅区画となっており、法令上、オフィス区画へのコンバージョンが難しく、将来の心築余地が限定的であること、本資産運用会社が試算する本物件の想定 NOI と、本譲渡により得られる譲渡益および投資主様への還元金額等を勘案し、本譲渡が投資主様の中長期的な利益につながると判断し、本譲渡を決定いたしました。

なお、本譲渡後のポートフォリオに占めるオフィスの割合は 97.8%となります。

本投資法人では、本譲渡により得られた資金を資産の取得や心築による価値向上といった成長投資（心築 CAPEX）の資金として、戦略的に活用していく所存です。

（※）心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100 年不動産」の実現を目指しております。

3. 本譲渡予定資産の内容

<table>
<tr><th colspan="7">資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">いちご四谷四丁目ビル</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="5">不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（地番）</td><td colspan="5">東京都新宿区四谷四丁目 3 番地 20 号</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="5">みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託契約の期間</td><td colspan="5">2010 年 11 月 30 日～2030 年 11 月 30 日</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="5">123.79m^2</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="5">商業地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率 / 容積率</td><td colspan="5">80% / 700%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="5">事務所、共同住宅、店舗</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="5">S 造 11F</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="5">868.47m^2</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="5">2006 年 10 月 4 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナント総数</td><td colspan="5">9（2024 年 6 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料（※）</td><td colspan="5">2,893 千円（2024 年 6 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金（※）</td><td colspan="5">28,023 千円（2024 年 6 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="5">780.64m^2（2024 年 6 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="5">638.52m^2（2024 年 6 月 30 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率の推移</td><td>2022 年
10 月末</td><td>2023 年
4 月末</td><td>2023 年
10 月末</td><td>2024 年
4 月末</td><td>2024 年
6 月末</td></tr>
<tr><td>81.8%</td><td>81.8%</td><td>90.9%</td><td>81.8%</td><td>81.8%</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="5">550 百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">鑑定評価額</td><td>鑑定評価機関</td><td colspan="5">大和不動産鑑定株式会社</td></tr>
<tr><td>価格時点</td><td colspan="5">2024 年 4 月 30 日</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td colspan="5">591 百万円</td></tr>
</table>

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

鑑定評価書の概要	
物件名称	いちご四谷四丁目ビル
鑑定評価額	591,000,000 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	2024 年 4 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	592,000,000 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	596,000,000 円	
運営収益	38,589,137 円	
可能総収益	40,620,144 円	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似建物の新規賃料の水準およびその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力等を勘案して査定
空室等損失等	2,031,007 円	空室率を 5.0%で査定の上、計上
運営費用	12,630,102 円	
維持管理費	2,975,994 円	収支実績等に基づき査定
水道光熱費	2,550,852 円	収支実績等に基づき査定
修繕費	1,240,250 円	エンジニアリング・レポートによる 12 年間の修繕更新費用の年平均額のうち 30%を修繕費相当額として査定
PM フィー	1,093,053 円	現行プロパティ・マネジメント契約に基づき査定
テナント募集費用等	303,626 円	類似不動産のテナント募集費用等に基づき、新規入居テナントの 1 か月分相当額を計上
公租公課	4,237,300 円	2023 年度課税資料に基づき査定
損害保険料	74,670 円	現行実績額に基づき査定
その他費用	154,357 円	収支実績等に基づき計上
運営純収益	25,959,035 円	
一時金の運用益	191,838 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	2,893,917 円	エンジニアリング・レポートによる 12 年間の修繕更新費用の年平均額のうち 70%を修繕費相当額として査定
純収益	23,256,956 円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	590,000,000 円	
割引率	3.7%	投資期間を 10 年に設定し、割引率についてはベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算のうえ査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基に、将来の不確実性を考慮して査定
積算価格	682,000,000 円	
土地比率	84.8%	公示地価、類似不動産の取引事例等に基づき査定
建物比率	15.2%	エンジニアリング・レポートに記載された建物の再調達価格、築年数による減価等を踏まえて査定

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
本件土地には、鉛の土壌含有量が基準値を超える濃度で検出されていますが、土壌汚染対策法に基づいたコンクリート舗装措置を実施しています。

4. 譲渡先の概要

商号		東通不動産投資株式会社
本店所在地		東京都港区新橋六丁目 20 番 2 号
代表者		代表取締役　鄭　建東
資本金		100 百万円
設立年月日		2019 年 12 月 13 日
事業内容		不動産投資・中長期保有・賃貸・収益物件の再生および販売事業 土地開発・不動産開発保有事業等
純資産		7,198 百万円（2023 年 12 月 31 日現在）
総資産		28,835 百万円（2023 年 12 月 31 日現在）
大株主		信棕置業投資有限公司（マカオ）（100%）
本投資法人または本資産運用会社との関係		
	資本関係	該当ありません
	人的関係	該当ありません
	取引関係	該当ありません
	関連当事者への 該当状況	該当ありません

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡に係る信託受益権売買契約（以下、「本契約」という。）については、譲渡予定日が 3 か月を 21 日経過した 2024 年 11 月 29 日であることから、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（※）に該当いたします。

本契約においては、本投資法人または譲渡先に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該不動産の売買代金の 10%相当額を請求することができるものとされています。

ただし、本投資法人が売主であることから、損害賠償金の負担が生じることにより、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は極めて低いと考えております。

（※）先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後に決済、物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。

6. 決済方法

契約締結時に手付金として 50 百万円を受領し、物件引き渡し時に手付金を控除した残代金を受領する予定です。

7. 譲渡代金の使途

譲渡代金については、譲渡益約 422 百万円（※）のうち、税負担が発生しない範囲で約 101 百万円を内部留保した後の全額を 2025 年 4 月期の分配金として投資主様に還元いたします。

残額は手元資金とし、投資主価値の最大化を図るべく、資産取得や心築による価値向上等、戦略的に活用してまいります。

（※）譲渡予定価格から想定帳簿価格、媒介手数料、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。

8. 今後の見通し

本譲渡による、本投資法人の2025年4月期の運用状況等の予想に与える影響につきましては、本日付発表の「2025年4月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ」に記載のとおりです。

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	1.4%
O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.2%
O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	0.9%
O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.7%
O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.5%
O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.7%
O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.5%
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	0.9%
O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	0.8%
O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.5%
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	0.8%
O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.5%
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	2.3%
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	0.8%
O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.7%
O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.3%
O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.7%
O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	0.9%
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	0.3%
O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.0%
O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.1%
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.0%
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,645	0.7%
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.5%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.3%
O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	0.9%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.4%
O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	0.9%
O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.0%
O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	0.8%
O-51	いちご恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	2.6%
O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.7%
O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.7%
O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.5%
O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.5%

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-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	0.8%
O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.6%
O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.2%
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.6%
O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	1.8%
O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.1%
O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.1%
O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.1%
O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.1%
O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.4%
O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.6%
O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.8%
O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.0%
O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	その他主要都市	1,660	0.7%
O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	0.8%
O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	1,350	0.6%
O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.6%
O-74	いちご西本町ビル	4大都市	2,190	1.0%
O-75	いちご博多ビル	4大都市	1,380	0.6%
O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	2,000	0.9%
O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	3,010	1.3%
O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	1,890	0.8%
O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.2%
O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.5%
O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.0%
O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.6%
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	1.6%
O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.4%
O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.0%
O-88	大井町センタービル	都心6区	1,680	0.7%
O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	3,300	1.5%
O-90	MIF ビル	都心6区	2,200	1.0%
O-91	いちご内本町ビル	4大都市	1,900	0.8%
O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	2,780	1.2%
O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	3,315	1.5%
O-94	いちご博多イーストビル	4大都市	2,250	1.0%
O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	1,495	0.7%
O-96	いちご立川ビル	その他首都圏	3,830	1.7%

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-97	いちご東池袋三丁目ビル	その他首都圏	3,840	1.7%
O-98	いちご丸の内サウスビル	4 大都市	1,750	0.8%
O-99	いちご博多駅東ビル	4 大都市	3,500	1.6%
O-100	福岡建設会館	4 大都市	2,750	1.2%
O-101	いちご錦糸町サウスビル	その他首都圏	1,875	0.8%
O-102	いちご秋葉原イーストビル	都心 6 区	3,240	1.4%
O-103	いちご博多明治通りビル	4 大都市	3,080	1.4%
O-104	いちご博多祇園ビル	4 大都市	1,700	0.8%
O-105	いちご天神ノースビル	4 大都市	1,550	0.7%
O-106	いちご五反田ウエストビル	都心 6 区	3,950	1.8%
O-107	いちご大手町ノースビル	都心 6 区	1,946	0.9%
オフィス（88 物件）小計			219,565	97.8%
Z-09	フチュール和泉	その他主要都市	1,210	0.5%
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心 6 区	2,400	1.1%
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.6%
その他（3 物件）小計			5,010	2.2%
合計（91 物件）			224,575	100.0%

（※1）地域別における各地域は以下を表しています。
「都心 6 区」･･･千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区
「その他首都圏」･･･東京都（都心 6 区を除く）、神奈川県、千葉県、埼玉県
「4 大都市」･･･大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市

（※2）「取得価格」は百万円未満を切り捨てして記載しております。

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