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」

2019 年 2 月 21 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）

資産の一部譲渡のお知らせ（いちご富山駅西ビル）

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、資産の一部譲渡（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

物件名称	いちご富山駅西ビル （以下、「本物件」という。）
物件タイプ、物件番号	オフィス　O-38
譲渡予定資産の種類（※1）	不動産（土地の一部、以下、「本譲渡資産」という。）
鑑定評価額（※2）	9,470,000 円
譲渡予定価格（※3）	12,369,952 円
想定帳簿価格（※4）	4,734,000 円
譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額（※4）	7,635,000 円
契約締結日	2019 年 2 月 21 日
引渡予定日	2019 年 2 月 21 日
譲渡先	富山県
決済方法	本譲渡代金については、土地売買契約に規定する一定の条件を満たしたうえで、支払い請求を本譲渡先が受理した日から 30 日以内に支払われる予定です。

（※1）本物件の所有形態は不動産信託受益権ですが、本譲渡資産を信託解除し、一旦、現物不動産として本投資法人へ所有権移転したうえで、本譲渡を行います。

（※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、株式会社谷澤総合鑑定所による 2018 年 12 月 1 日時点における鑑定評価額を記載しております。

（※3）「譲渡予定価格」には、土地売買契約書に記載された売買価格を記載しております。また、譲渡予定価格の他に時間貸し駐車場の閉鎖および撤去工事等に係る補償金等として、11,800,110 円の支払いを受け、2019 年 4 月期に計上する予定です。

（※4）「想定帳簿価格」は、2018 年 10 月期時点における土地帳簿価格を基に、本譲渡対象土地面積に応じ按分し、本資産運用会社が算定した帳簿価格です。なお、「想定帳簿価格」、および「譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額」は、千円未満を切り捨てております。

2. 本譲渡の理由

本物件が北西側で接している県道小竹・諏訪川原線は、かねてより「都市計画道路　牛島蜷川線」の事業対象地となっており、当該都市計画事業は 1959 年 3 月 31 日に都市計画決定され（2005 年 4 月 27 日に計画変更）、本物件が位置する区間（牛島本町交差点～神通本町交差点）の地上部整備については、2011 年 4 月 11 日に事業認可されています。このたび、当該都市計画の決定および事業認可に基づき、富山県と本投資法人の間で本譲渡に係る協議が整ったため、譲渡を行うものです。

3. 本譲渡資産の内容

特定資産の概要		
特定資産の種類		不動産
所在地		富山県富山市神通本町一丁目 1 番 19 号
土地	所有形態	所有権
	面積	敷地面積 3,718.62m^2 のうち、96.04m^2
	用途地域	近隣商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 300%

鑑定評価書の概要		
物件名称		いちご富山駅西ビル（本譲渡資産にあたる更地）
鑑定評価額		9,470,000 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		2018 年 12 月 1 日
項目	内容	概要等
収益価格（土地残余法）	@83,600 円/m^2	収用部分を含む土地全体の収益価格を全体の敷地面積で除する事により算定
収益価格（土地全体）	311,000,000 円	対象不動産上に最有効使用の建物を建築することを想定し、当該建物を賃貸運営した場合に得られる純収益から、建物等に帰属する純収益を控除し、得られた土地に帰属する純収益を還元利回りで還元
運営収益	310,402,470 円	
可能総収益	326,484,622 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	16,082,152 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	92,445,549 円	
維持管理費	26,837,335 円	類似不動産の水準等を参考に査定
水道光熱費	15,999,181 円	類似不動産の水準等を参考に査定
修繕費	3,737,967 円	類似不動産の水準等を参考に査定
PM フィー	6,809,386 円	類似不動産の水準等を参考に査定
テナント募集費用等	2,922,813 円	想定建物の競争力、市場動向等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定

項目	内容	概要等
公租公課	34,437,200 円	2018 年度の実績額および類似不動産の水準等に基づき査定
損害保険料	770,460 円	類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	931,207 円	類似不動産の水準等を参考に査定
運営純収益	217,956,921 円	
一時金の運用益	1,251,010 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	5,778,450 円	類似不動産の水準等を参考に査定
a.純収益（土地建物一体）	213,429,481 円	
b.基本利率	5.0%	想定建物の用途および立地・建築条件、資金調達コストの水準および動向等を踏まえ、賃貸形式、権利関係等を勘案して査定
c.純収益の変動率	0.5%	中長期的な一般物価上昇率として査定
d.未収入期間を考慮した修正率	0.906541	未収入期間（開発期間）を 2.0 年として査定
e.建物等の初期投資額および期待開発利益	3,852,300,000 円	建築費、設計監理料、開発期間中の土地公租公課、不動産取得税（建物）、初期リーシング費用、開発利益等を計上
f.元利逓増償還率	0.050670	建物の経済的耐用年数を 50 年として査定
g.建物等に帰属する純収益	195,196,041 円	e×f
h.未収入期間を考慮した土地に帰属する純収益	16,529,361 円	(a－g) ×d
i.建物取り壊し費用年間積立額	2,366,810 円	建物構造、経済的耐用年数等を考慮して査定
j.未収入期間中の公租公課	171,538 円	
土地に帰属する純収益	13,991,013 円	h－i－j
土地の還元利回り	4.5%	b－c
比準価格	@98,600 円/m^2	
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		
土地残余法による土地帰属純収益が過小であり、設定数値の如何によっては大きく変動する要素を有しているため、市場参加者（需要者）の現実の取引実態を反映した市場価格を重視することとし、公的価格との均衡性に留意のうえ、比準価格を採用した。		

4. 本譲渡先の概要

名称	富山県
本投資法人・本資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と本譲渡先との間には、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、本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. 本譲渡の媒介の概要
当該事項はありません。

6. 本譲渡代金の使途
譲渡代金は手元資金とします。

7. 本譲渡の日程

本譲渡決定日	2019年2月21日
本譲渡契約締結日	2019年2月21日
本譲渡引渡日	2019年2月21日

8. 今後の見通し

本譲渡による本投資法人の2019年4月期および2019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①】本譲渡による本物件への影響

(1) 本物件の鑑定評価額について

	鑑定評価額	価格時点
本譲渡前 鑑定評価額	1,730 百万円	2018 年 12 月 1 日
本譲渡後 鑑定評価額	1,730 百万円	2018 年 12 月 1 日

(※) 上述鑑定評価額は、株式会社谷澤総合鑑定所による本物件の土地および建物全体に係る鑑定評価額であり、「本譲渡前 鑑定評価額」には、本譲渡資産を含む土地および建物全体に係る鑑定評価額を、「本譲渡後 鑑定評価額」には、本譲渡資産を除いた土地および建物全体に係る鑑定評価額を記載しています。

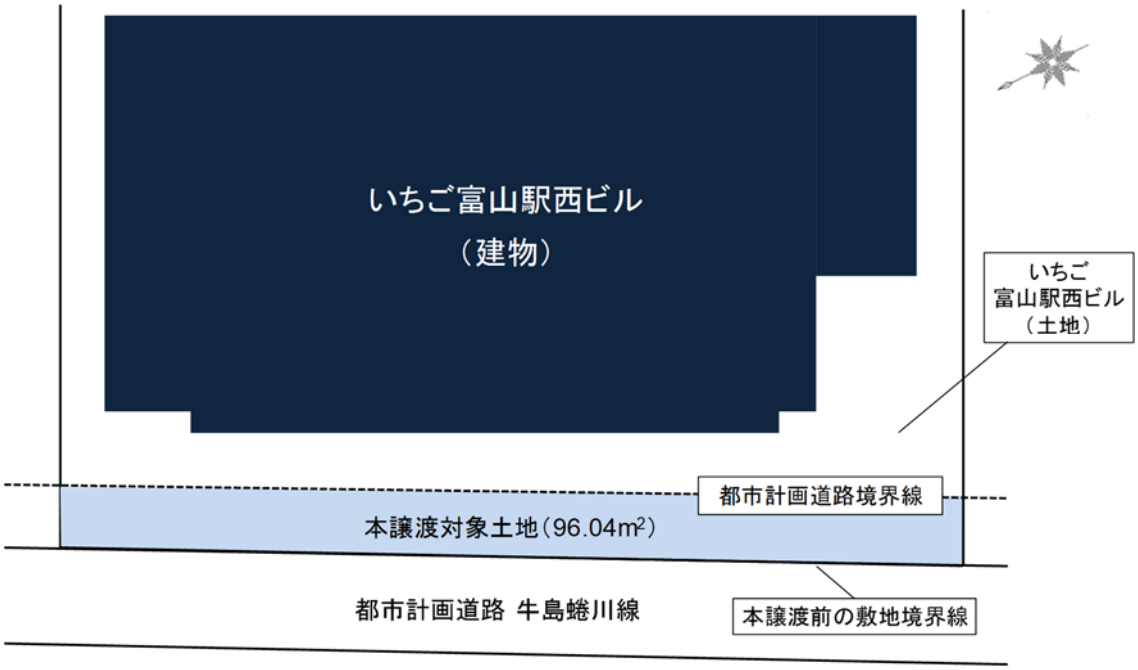
(2) 収益性への影響について

本譲渡資産には、時間貸し駐車場が存在していたため、その撤去工事費用および舗装工事等の費用として、約 5 百万円が発生する見込みであり、本譲渡により、時間貸し駐車場 8 台分の駐車場収入が減少します。一方で、時間貸し駐車場の閉鎖および撤去工事等に係る補償金等として、11,800,110 円を富山県より受領する予定です。これら当該工事費用、当該駐車場収入の減少、および当該補償金等の収入は寡少であり、業績への影響は軽微です。

(3) 遵法性について

本物件は、本譲渡後においても、建ぺい率および容積率が超過することはありません。その他の遵法性についても、本譲渡に起因して既存不適格となる事項はありません。

【ご参考②】本譲渡対象図



【ご参考③】 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	1.6
O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.3
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	0.8
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	0.7
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	0.5
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	0.9
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	2.5
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	0.7
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	0.7
O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.0
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	2.3
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.3
O-38	**いちご富山駅西ビル**	**その他主要都市**	**1,645**	**0.8**
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	1.5
O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.0
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.7
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	0.9
O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	2.9
O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.9
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	1.7
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	0.9
O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.7

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-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.5
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.8
O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	2.0
O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.4
O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.3
O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.2
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	1.6
O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.8
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	2.3
O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	その他主要都市	1,660	0.8
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	0.7
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	2.5
O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	3,010	1.5
O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	1,890	0.9
O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.3
O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.7
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	1.7
O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.5
O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.1
O-88	大井町センタービル	都心6区	1,680	0.8
O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	3,300	1.6
O-90	MIF ビル	都心6区	2,200	1.1
O-91	いちご内本町ビル	4大都市	1,900	0.9
O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	2,780	1.4
O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	3,315	1.6
		オフィス（79物件）小計	191,987	94.6
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.0
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	1.2
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7
		その他（6物件）小計	11,030	5.4
		合計（85物件）	203,017	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。