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」

2018年9月26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）

資産の取得のお知らせ（いちご内本町ビル）

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（以下、「取得予定資産」という。）の取得（以下、「本取得」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. 本取得の概要

物件番号 物件名称（※1）	O-91 いちご内本町ビル
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	1992年5月
特定資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）
鑑定評価額（※2）	2,000百万円
取得予定価格（※3）	1,900百万円
取得先（※4）	国内の合同会社
契約締結日	2018年9月26日
取得予定日	2018年9月28日
取得資金（※5）	自己資金、借入金（予定）
決済方法	引渡時一括

（※1）「いちご内本町ビル」の現在の名称は「クロス・ロード内本町ビル」ですが、本投資法人は、本取得後、「いちご内本町ビル」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変更後の名称で記載しております。物件名称の変更に関連する作業は、今後順次行う予定です。

（※2）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の不動産鑑定士による2018年9月1日時点における鑑定評価額を記載しております。

（※3）信託受益権譲渡契約書に記載された売買価格（物件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。）を記載しております。

（※4）取得先は国内の合同会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示とします。
（※5）当該借入金につきましては、本日付発表の「資金の借入のお知らせ」をご参照ください。

2. 本取得の理由

本投資法人では、中規模オフィス特化型リートとしての地位確立を目指し、投資主価値の向上に資する資産の取得に取り組んでおります。取得予定資産が位置する大阪市中央区では、賃貸マーケットが好調であるとともに、今後も継続した賃貸ニーズが期待できると考えております。また、取得後は価値向上 CAPEX の活用等により、さらなる収益向上が期待できます。

本投資法人では、2018 年 10 月期において、すでに中規模オフィス 2 物件を取得しておりますが、これに加え、本取得によって、保有するオフィスは 78 物件、全体のポートフォリオに占めるオフィスの割合は 93.0%となります。本投資法人では、引き続き、中規模オフィスに特化したポートフォリオの成長と分配金の基礎となる収益向上を図ってまいります。

なお、本取得予定資産のテナントは、2018 年 7 月 26 日付公表の「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」に記載のテナント選定基準に適合しております。

本取得にあたり、取得予定資産を評価した点については、後述「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

3. 取得予定資産の内容

本取得にあたっては、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を勘案し、以下の点を評価しました。

① 立地について

1. 谷町四丁目エリアは、南北に走る主要幹線道路である谷町筋の東側に、大阪府庁、法務局等が建ち並ぶ官公庁街が形成されており、谷町筋の西側は、中小企業の事務所の他、司法書士、税理士等の士業事務所も多く存しております。
2. 大阪市の主要オフィスエリアである本町エリアに隣接するサブマーケット的位置付けにあり、高い交通利便性と比較的割安な賃料水準を背景に、幅広い業種のテナント需要が認められます。
3. 大阪市におけるオフィス賃貸市況は、テナントの移転需要が活発化していますが、市内における新築ビルの供給は限定的であり、オフィスビルの空室率は低下が続いております。

② 建物等について

1. 大阪市営地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅から徒歩約 3 分に位置し、本町通り沿いに立地する視認性に優れた中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室面積は約 96 坪で、レイアウトが容易な形状となっており、フロア一括賃貸から 4 分割まで対応しております。また、共用部は 2012 年にリニューアル工事が実施されております。
3. 1 階店舗にはコンビニエンスストア、上層階のオフィスフロアには製造業、建設コンサルタント会社等のテナントが入居しております。

③　取得予定資産の写真・位置図

④　取得予定資産の概要

資産の概要		
物件名称		いちご内本町ビル
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		2016 年 9 月 28 日 ～ 2026 年 9 月 28 日（予定）
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区内本町一丁目 3 番 5 号
土地	所有形態	所有権
	面積	522.31 ㎡
	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、駐車場
	構造・階層	SRC 造　B1F/10F
	延床面積	4,239.50 ㎡
	建築時期	1992 年 5 月 21 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		2,000 百万円
価格時点		2018 年 9 月 1 日
直接還元法による収益価格		2,080 百万円
設計者（※1）		株式会社長谷工コーポレーション、以和貴建築設計事務所
施工者（※1）		株式会社長谷工コーポレーション・藤木工務店共同企業体
構造設計者（※1）		株式会社長谷工コーポレーション
確認検査機関（※1）		建築主事（大阪市）
地震 PML（評価会社）		6.95%（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（2018 年 8 月 31 日時点）					
テナント総数	16				
月額賃料	8,112 千円				
敷金・保証金	76,109 千円				
賃貸可能面積（※2）	2,829.16 ㎡				
賃貸面積（※2）	2,725.11 ㎡				
稼働率の推移（※2）	2016 年 10 月末	2017 年 4 月末	2017 年 10 月末	2018 年 4 月末	2018 年 8 月末
	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%
プロパティマネジメント会社	株式会社第一ビルデイング（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）				

特記事項
1. 本物件に設置された防犯扉の一部が東側隣地（地番 25 番）に越境しております。かかる越境物に関して、当該隣地所有者との間で、将来、当該越境物を改築等する場合は、当該越境部分を撤去または土地筆界線に支障のないよう築造するものとすること等を内容とする覚書が存在します。 2. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、9 階共用通路の排煙面積不足の指摘がありますが、取得後、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おります。

(※1) 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おります。

(※2) 前所有者が 7F テナントとの間で、2014 年 12 月 12 日付で締結した賃貸借契約の変更に関する覚書（以下、「本覚書」という。）における賃貸面積が、本覚書締結時における契約当事者双方の錯誤により、実際の賃貸面積と比較して、約 70 ㎡少なく記載されております。本取得資産の賃貸可能面積、賃貸面積、および稼働率については、実際の賃貸面積を反映した数値を記載しています。なお、本投資法人では、本取得後、速やかに当該テナントと賃貸面積の修正に関する合意書等を締結する予定です。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご内本町ビル	
鑑定評価額	2,000,000,000 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	2018 年 9 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,000,000,000 円	DCF 法による収益価格を標準として、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	2,080,000,000 円	
運営収益	139,422,021 円	
可能総収益	145,570,332 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	6,148,311 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	39,255,221 円	
維持管理費	9,549,900 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
水道光熱費	8,728,400 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	4,029,300 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	2,551,602 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	789,167 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	11,745,358 円	2018 年度固定資産評価証明書に基づき査定
損害保険料	321,180 円	見積書に基づき査定
その他費用	1,540,314 円	過年度実績額に基づき査定
運営純収益	100,166,800 円	
一時金の運用益	920,778 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	3,202,300 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	97,885,278 円	
還元利回り	4.7%	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	1,960,000,000 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	4.9%	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	1,620,000,000 円	
土地比率	70.3%	
建物比率	29.7%	
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		

※　参考

鑑定 NOI 利回り：5.3%

（小数第 2 位を四捨五入、上述の鑑定評価における直接還元法における運営純収益（NOI）÷取得予定価格）

4. 取得先の概要

名称	国内の合同会社ですが、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・資産運用会社との関係	本投資法人、本資産運用会社と取得先との間には、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、取得先は、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. 本取得の媒介の概要

名称	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長　飯盛　徹夫
事業内容	信託業務、銀行業務
資本金	247,369万円（2018年3月31日現在）
設立年月日	2003年3月12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、人間関係、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」には該当しませんが、本投資法人の資産保管会社であるため、投資法人の計算に関する規則に定める「関連当事者」に該当します。
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. 本取得の日程

本取得決定日	2018年9月26日
本取得契約締結日	2018年9月26日
本取得にかかる代金支払日および物件引渡日	2018年9月28日（予定）

7. 今後の見通し

本取得による、2018年6月14日付で公表した2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）および2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）における本投資法人の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

以　上

【ご参考①】取得予定資産の賃貸事業収支の概要

物件名称	想定（※1）	取得時（※2）
A.　賃貸事業収入	127 百万円	122 百万円
B.　賃貸事業費用 （減価償却費を除く）（※3）	35 百万円	38 百万円
C.　NOI（A-B）	92 百万円	83 百万円
D.　NOI 利回り（※4）	4.9%	4.4%
E.　減価償却費（※5）	25 百万円	25 百万円
F.　償却後 NOI（C-E）	66 百万円	57 百万円
G.　償却後 NOI 利回り（※4）	3.5%	3.0%
H.　稼働率（※6）	95.0%	96.3%

（※1）取得年度の特殊要因を排除した想定年間収支です。現在の入居状況を前提とし、将来想定される入居状況の変化に伴い、想定される稼働率の数値で推移していくことを前提としております。

（※2）取得年度の特殊要因を排除した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各数値を記載しております。

（※3）外注委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。

（※4）取得予定価格で除した数値（小数第 2 位を四捨五入）を記載しております。

（※5）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。

（※6）取得時の稼働率は 2018 年 8 月 31 日時点の契約状況を記載しております。

【ご参考②】取得予定資産のエンジニアリング・レポートの概要

物件名称	いちご内本町ビル
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査時点	2018 年 9 月
短期修繕費（※1）	－
長期修繕費（※2）	86,780 千円
再調達価格	1,424,700 千円

（※1）調査時点より 1 年以内に日常保守に優先して必要と思われる修繕費をいいます。

（※2）調査時点より 12 年間の維持保全に必要と思われる修繕更新費をいいます。

【ご参考③】 本取得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	1.4
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	2.5
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	2.4
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.4
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	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	1.1
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.8
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	3.0
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

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-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
O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.6
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	2.4
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	1.6
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	2.6
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	1.4
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	1.8
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	0.8
O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	3,300	1.7
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	1.0
		オフィス（77物件）小計	185,897	93.0
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

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格 （百万円）（※2）	投資比率 （%）（※3）
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-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	7.0
		合計（85 物件）	199,937	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。