

2022年11月24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 福永 隆明
(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 執行役員オフィスリート本部長 長嶺 法雄
(電話番号 03-3502-4891)

資産の取得のお知らせ（いちご丸の内サウスビル）

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、いちご丸の内サウスビル（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. 取得予定資産の概要

物件番号、物件名称（※1）	O-98 いちご丸の内サウスビル
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	1988年1月19日
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）	1,850百万円
取得予定価格（※3）	1,750百万円
取得先（※4）	国内の一般事業会社
媒介の有無	有
契約締結日	2022年11月24日
取得予定日	2022年11月30日（予定）
取得資金	自己資金（予定）
決済方法	引渡時一括

（※1）「いちご丸の内サウスビル」の現在の名称は「ISM 名古屋丸の内ビル」ですが、本投資法人は、本取得後、「いちご丸の内サウスビル」に物件名称の変更を決定しており、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、株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による2022年11月1日時点における鑑定評価額を記載しております。

（※3）信託受益権売買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) 取得先は国内の一般事業会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示といたします。

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、収益の安定性が高く、分散の効いた強固なポートフォリオを構築するとともに、ポートフォリオの質的向上に資する資産入替に取り組んでおります。

取得予定資産が所在する名古屋丸の内エリアは、愛知県庁・名古屋市役所などの官公庁に隣接するとともに、日本銀行名古屋支店が所在することから、古くからビジネス街・金融街が形成された地域です。そのため、大手企業、中小企業のオフィスに加え、弁護士・公認会計士・税理士等の事務所が集積しております。近年では名駅エリアに次いで、再開発の動きも活発化している地域となります。また、本投資法人では、名古屋市内に6物件(※1)を保有しており、本資産運用会社の運用ノウハウを最大限に活かし、心築(※2)による価値向上を実施することによって、安定的な収益の確保を目指してまいります。

なお、取得予定資産のテナントは、2022年7月28日付公表の「第33期 有価証券報告書」に記載のテナント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。

(※1) 詳細については、後述「3. 取得予定資産の内容 ③取得予定資産の写真・位置図」をご参照ください。

(※2) 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. 取得予定資産の内容

本取得にあたっては、本投資法人の運用による価値向上余地とポートフォリオ全体の収益性向上とともに、以下の点を評価いたしました。

① 立地について

1. 本物件が存する「丸の内」エリアは、「栄」エリアとその西方の「伏見」エリアの北方に位置し、桜通り沿いを中心に中高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務商業地域となっています。
2. 「丸の内」エリアは、地下鉄桜通線「丸の内」駅、「久屋大通」駅利用により市内各所への移動が容易であり、また、愛知県庁、名古屋市役所等の官公庁が集積する「三の丸」エリアに隣接しているため、業務利便性が良好な立地となっており、幅広い業種による底堅いテナント需要が認められます。

② 建物等について

1. 地下鉄桜通線「丸の内」駅から徒歩約2分に位置する中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室面積は約88坪で最大5分割まで可能、天井高2,600mm、設備面ではOAフロアや個別空調であること等から、当該エリアにおいて標準的なテナントが要求する機能性を備えています。
3. 情報通信業、物流機器メーカー等の名古屋支店、弁護士事務所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	いちご丸の内サウスビル				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
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11月30日～2032年11月30日(予定)				
所在地(住居表示)	愛知県名古屋市中区錦二丁目2番24号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	499.33m ²			
	用途地域	商業地域			
	建ぺい率/容積率	80%/700%、80%/900%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	事務所			
	構造・階層	SRC造 8F			
	延床面積	2,972.06m ²			
	建築時期	1988年1月19日			
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
鑑定評価額	1,850百万円				
価格時点	2022年11月1日				
直接還元法による収益価格	1,930百万円				
設計者(※)	戸田建設株式会社 名古屋支店 一級建築士事務所				
施工者(※)	戸田建設株式会社 名古屋支店				
構造設計者(※)	戸田建設株式会社 名古屋支店 一級建築士事務所				
確認検査機関(※)	建築主事(名古屋市)				
地震PML(評価会社)	5.6%(SOMPO リスクマネジメント株式会社)				
担保設定の状況	無担保				
賃貸借の概要(2022年10月31日時点)					
テナント総数	23				
月額賃料	5,530千円				
敷金・保証金	39,387千円				
賃貸可能面積	1,973.27m ²				
賃貸面積	1,669.91m ²				
稼働率の推移	2020年 10月末	2021年 4月末	2021年 10月末	2022年 4月末	2022年 10月末
	90.2%	87.8%	85.3%	82.9%	84.6%
プロパティマネジメント会社	プロパティパートナーズ株式会社(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					
<p>1. 本物件に設置されたフェンスの一部が、北側隣地(地番221番1、221番2、221番3)に越境しています。かかる越境に関して、北側隣地所有者との間で、本物件の解体、建替時に越境が判明した場合、解消する旨の合意書を締結しております。</p> <p>2. 本件建物について、建物エンジニアリング・レポートにおいて、エントランスホールは屋外避難階段からの避難経路となっているが、エントランスの自動ドアの有効幅員について、有効1.5m以上と図面に記載があるものの、現状1.5m未満である旨の指摘がありますが、売主の責任と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。</p>					

3. テナント1社（賃貸面積：38.15m²）より、2022年12月20日付で賃貸借契約を終了する旨の2022年6月20日付の解約通知書を受領しております。当該解約を反映した場合、稼働率は82.7%となる見込みです。

（※）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います。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご丸の内サウスビル	
鑑定評価額	1,850,000,000 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	2022年11月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,850,000,000 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	1,930,000,000 円	
運営収益	107,912,477 円	
可能総収益	114,233,134 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	6,320,657 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	24,725,159 円	
維持管理費	6,985,376 円	収支実績に基づき査定
水道光熱費	5,091,037 円	収支実績に基づき査定
修繕費	2,040,000 円	エンジニアリング・レポートに基づく数値を参考に査定
PM フィー	2,014,280 円	契約条件に基づく料率および類似不動産の料率を参考に査定
テナント募集費用等	621,934 円	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定
公租公課	7,149,200 円	2022年度実績額に基づき査定
損害保険料	283,770 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を参考に査定
その他費用	539,562 円	実績額を参考に査定
運営純収益	83,187,318 円	
一時金の運用益	449,585 円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,573,000 円	エンジニアリング・レポートに基づく数値を参考に査定
純収益	79,063,903 円	
還元利回り	4.1%	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	1,810,000,000 円	
割引率	4.2%	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	4.3%	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	1,630,000,000 円	
土地比率	82.7%	
建物比率	17.3%	
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 : 4.8%

(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	国内の一般事業会社ですが、取得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」には該当いたしません。

5. 本取得の媒介の概要

名称	媒介者から開示の同意を得られておりませんので、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	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」には該当いたしません。
媒介手数料	媒介者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。

6. 本取得の日程

本取得決定日	2022年11月24日
本取得契約締結日	2022年11月24日
本取得にかかる代金支払日および物件引渡日	2022年11月30日（予定）

7. 今後の見通し

本取得は、2022年11月30日付での物件決済の予定であり、2022年10月期の運用状況に影響はありません。また、2022年10月31日付発表の「2023年4月期の運用状況および分配予想の修正のお知らせ」に記載の2023年4月期の運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。

以上

【ご参考①】 本取得予定物件の賃貸事業収支の概要

	想定 (※1)	取得時 (※2)
A. 賃貸事業収入	107 百万円	84 百万円
B. 賃貸事業費用 (減価償却費を除く) (※3)	24 百万円	23 百万円
C. NOI (A-B)	83 百万円	60 百万円
D. NOI 利回り (※4)	4.8%	3.5%
E. 減価償却費 (※5)	9 百万円	17 百万円
F. 償却後 NOI (C-E)	73 百万円	43 百万円
G. 償却後 NOI 利回り (※4)	4.2%	2.5%
H. 稼働率 (※6)	97.0%	84.6%

(※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 2022 年 10 月 31 日時点の契約状況を記載しております。

【ご参考②】 エンジニアリング・レポートの概要

物件名称	いちご丸の内サウスビル
調査会社	東京海上ディーアール株式会社
調査時点	2022 年 9 月
短期修繕費 (※1)	—
長期修繕費 (※2)	75,339 千円
再調達価格	1,009,900 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な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（※1）

物件番号	物件名称	地域（※2）	取得価格 （百万円）（※3）	投資比率 （%）（※4）
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-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	1.0%
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	0.9%
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	いちご恵比寿グリーンガラス	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%

物件番号	物件名称	地域 (※2)	取得価格 (百万円) (※3)	投資比率 (%) (※4)
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	3.5%
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	1.9%
O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.3%
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	1.1%
O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.5%
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	2.2%
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	0.8%
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-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	1.1%
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	1.7%
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%

物件番号	物件名称	地域 (※2)	取得価格 (百万円) (※3)	投資比率 (%) (※4)
O-94	いちご博多イーストビル	4大都市	2,250	1.1%
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	1.9%
O-97	いちご東池袋三丁目ビル	その他首都圏	3,840	1.9%
O-98	いちご丸の内サウスビル	4大都市	1,750	0.8%
オフィス (82 物件) 小計			199,287	96.8%
Z-09	フュール和泉	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-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7%
その他 (4 物件) 小計			6,630	3.2%
合計 (86 物件)			205,917	100.0

投資有価 証券	合同会社絆1 匿名組合出資持分	50	—
------------	--------------------	----	---

- (※1) 2022年12月20日付で譲渡予定のいちご池之端ビル (O-77) を除いております。譲渡の詳細につきましては、2022年10月31日付発表の「資産の譲渡のお知らせ (いちご池之端ビル)」をご参照ください。
- (※2) 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
- (※3) 「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。
- (※4) 「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。