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

2020 年 1 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　岩井　裕志
問合せ先　常務執行役オフィスリート本部長　深澤　真一
（電話番号　03-3502-4891）

資産の取得のお知らせ（いちご中目黒ビル）

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、いちご中目黒ビル（以下、「取得予定資産」という。）の取得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-95 いちご中目黒ビル
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	1992 年 1 月 17 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）	1,670 百万円
取得予定価格（※3）	1,495 百万円
取得先（※4）	国内の合同会社
契約締結日	2020 年 1 月 29 日
取得予定日	2020 年 4 月 14 日（予定）
取得資金	自己資金（予定）
決済方法	引渡時一括

（※1）「いちご中目黒ビル」の現在の名称は「中目黒青葉台ビル」ですが、本投資法人は、本取得後、「いちご中目黒ビル」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 2019 年 12 月 31 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、非開示といたします。

2. 本取得の理由

本投資法人では、収益の安定性が高く分散効果のある中規模オフィス特化型リートとして、強固なポートフォリオを構築するとともに、持続的な成長に資する資産の取得に取組んでおります。取得予定資産は、今後も好調なオフィス需要が見込まれる渋谷・恵比寿エリアに隣接した中目黒エリアに立地しており、取得後の価値向上 CAPEX の活用等により、収益の成長が期待できます。

本取得により、保有するオフィスは 81 物件、ポートフォリオに占めるオフィスの比率は 95.6% となります。本投資法人では引き続き、ポートフォリオの成長と分配金の基礎となる収益力の向上を図ってまいります。

なお、取得予定資産のテナントは、2020 年 1 月 28 日付公表の「第 28 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。

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. 東急東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩約 8 分に位置し、2 路線の鉄道が利用可能なほか、取得予定資産は、環状道路である山手通りに面した角地に位置し、視認性が高く、交通アクセスの面においても利便性が高いエリアです。
2. 中目黒エリアは、隣接する渋谷区内における高度商業地域の補完的な位置づけを担っております。
3. 一方で、渋谷・恵比寿エリアと比べ、賃料水準が割安であり、近時においてはオフィスの新設、移転、拡張需要が強く、今後も好調な賃貸需要が期待できるエリアです。

② 建物等について

1. 基準階の面積は約 30 坪で、天井高 2,500mm、個別空調、OA フロア等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えた中規模オフィスビルです。
2. 1 階には店舗、上層階のオフィスフロアには情報通信業、アパレル業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		いちご中目黒ビル
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（予定）
信託契約の期間		2020 年 4 月 14 日 ～ 2030 年 4 月 30 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都目黒区青葉台二丁目 21 番 6 号
土地	所有形態	所有権
	面積	278.69m^2
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	構造・階層	S 造　B1F/10F
	延床面積	1,360.72m^2
	建築時期	1992 年 1 月 17 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		1,670 百万円
価格時点		2019 年 12 月 31 日
直接還元法による収益価格		1,750 百万円
設計者（※1）		株式会社宮田建築事務所
施工者（※1）		東海興業株式会社
構造設計者（※1）		株式会社宮田建築事務所
確認検査機関（※1）		建築主事（目黒区）
地震 PML（評価会社）		4.02%（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（2019 年 12 月 31 日時点）					
テナント総数	6				
月額賃料	非開示（※2）				
敷金・保証金	非開示（※2）				
賃貸可能面積	1,037.30m^2				
賃貸面積	1,037.30m^2				
稼働率の推移	2018 年 4 月末	2018 年 10 月末	2019 年 4 月末	2019 年 10 月末	2019 年 12 月末
	100%	100%	100%	100%	100%
プロパティマネジメント会社	未定				
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. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、本件建物について、以下の指摘がありますが、売主の責任と負担により取得予定日までに是正することを売主との間で合意しております。 ① バルコニーからの有効な避難ルートが敷地内に設置されておらず、また、2 階屋上における避難はしごまでのルートが避難障害の状態となっている。 ② 1 階テナントの袖看板、横方向の看板について、道路占有許可証が確認できていない。また、有効期限内の屋外広告物許可証が確認できていない。

③　1 階テナントの袖看板が、躯体に固定されておらず、設置方法の安全性が確認できていない。
④　北側屋外避難階段からの扉が開放時に道路境界線を越境している。
⑤　1 階エントランスホールから屋外階段への常時閉鎖式防火戸の常時閉鎖機能が失われている。
⑥　地下 1 階階段の非常用照明が照度不足である。
⑦　外壁西面 1 階部分の換気口に空調冷媒管が貫通しており、FD の作動障害となっている。
⑧　消防用設備等定期検査報告書において、指摘事項（荷物による操作障害）が確認されている。

2. 本件土地の南西側の都市計画道路の拡幅により、本件建物の敷地の一部であった土地が道路用地として、2004 年 1 月 30 日付で東京都に買収されております。そのため、本件建物は、現行の基準容積率を上回っており、既存不適格の状態になっております。
3. 本件土地の南東側道路は都市計画道路です（補助線街路第 50 号線、1946 年 4 月 25 日計画決定）。当該都市計画が実施された場合には、本件土地の南東側は現在の道路境界線より約 2.4m 後退します。
4. 建築基準法第 42 条第 2 項により、本件土地面積のうち北東側道路に接する部分の 20.84m^2 が道路となっております。
5. 本件建物に設置されたコンクリートタタキの一部が南西側公道に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。
6. テナント 1 社（賃貸面積：100.86m^2）から 2020 年 5 月 15 日付で賃貸借契約を終了する旨の 2019 年 12 月 6 日付解約通知書を受領しております。なお、当該テナントの解約通知を反映した場合、稼働率は 90.3%となる見込みです。

(※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います。
(※2) 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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご中目黒ビル	
鑑定評価額	1,670,000,000 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	2019 年 12 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,670,000,000 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	1,750,000,000 円	
運営収益	88,595,598 円	
可能総収益	93,128,204 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、その他収入等を査定
空室等損失等	4,532,606 円	中長期的に平準化した空室率を査定の上、計上
運営費用	17,441,270 円	
維持管理費	3,995,680 円	業務内容等に基づき査定
水道光熱費	4,891,907 円	収支実績等に基づき査定
修繕費	2,200,000 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	1,507,321 円	PM 業務内容等を前提に査定
テナント募集費用等	615,285 円	年間 10%のテナントが入れ替わることを想定して査定
公租公課	3,809,100 円	2019 年度実績額に基づき査定
損害保険料	156,190 円	損害保険料見積書に基づき査定
その他費用	265,787 円	類似事例等に基づき査定
運営純収益	71,154,328 円	
一時金の運用益	589,404 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	5,280,000 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	66,463,732 円	
還元利回り	3.8%	類似不動産の取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定
DCF 法による価格	1,640,000,000 円	
割引率	3.8%	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	4.0%	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	1,570,000,000 円	
土地比率	89.1%	
建物比率	10.9%	
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	国内の合同会社ですが、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. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人、本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 本取得の媒介の概要

名称等	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。
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」には該当いたしません。
媒介手数料	44,910,000 円（消費税等を除く）

7. 本取得の日程

本取得決定日	2020 年 1 月 29 日
本取得契約締結日	2020 年 1 月 29 日
本取得にかかる代金支払日および物件引渡日	2020 年 4 月 14 日（予定）

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本取得に係る信託受益権譲渡契約書（以下、「本契約」という。）において、取得予定日は 2020 年 4 月 14 日を予定しており、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（※）に該当します。

本契約においては、本投資法人または売主に本契約の条項につき重大な違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として売買代金の 5%相当額を上限とし、請求することができるものとされています。しかしながら、本投資法人は手元資金で売買代金の支払いを行う予定であり、本契約の履行に関し資金調達リスクの懸念はなく、したがって、損害賠償金の負担が生じ、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。

9. 今後の見通し

本取得は、2019 年 12 月 13 日付発表の「2019 年 10 月期 決算短信（REIT）」に記載の 2020 年 4 月期および 2020 年 10 月期における本投資法人の運用状況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が、中規模オフィス特化型リートとして強固なポートフォリオの構築と、持続的な成長に資するものと考えております。

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	86 百万円	69 百万円
B.　賃貸事業費用 （減価償却費を除く）（※3）	17 百万円	16 百万円
C.　NOI（A-B）	69 百万円	53 百万円
D.　NOI 利回り（※4）	4.6%	3.5%
E.　減価償却費（※5）	11 百万円	11 百万円
F.　償却後 NOI（C-E）	57 百万円	41 百万円
G.　償却後 NOI 利回り（※4）	3.9%	2.8%
H.　稼働率（※6）	96%	100%

（※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 2019 年 12 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	いちご中目黒ビル
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	2019 年 11 月
短期修繕費（※1）	–
長期修繕費（※2）	66,231 千円
再調達価格	440,700 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（予定）（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	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	恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	2.9%

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格（予定）（百万円）（※2）	投資比率（%）（※3）
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%
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	1.2%
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	2.2%
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	0.9%
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	1.1%
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%

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格（予定）（百万円）（※2）	投資比率（%）（※3）
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%
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%**
オフィス（81 物件）小計			195,732	95.6%
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（5 物件）小計			9,060	4.4%
合計（86 物件）			204,792	100.0

投資有価証券	合同会社立川ホールディングス 匿名組合出資持分	50	–

（※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（予定）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（予定）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（予定）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。