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

2023年10月13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　千葉　恵介
（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 常務執行役員オフィスリート本部長 加茂　勇次
（電話番号　03-3502-4891）

資産の取得のお知らせ（いちご錦糸町サウスビル）

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、いちご錦糸町サウスビル（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-101　いちご錦糸町サウスビル
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	1993年1月31日
特定資産の種類	不動産
鑑定評価額（※2）	2,060百万円
取得予定価格（※3）	1,875百万円
取得先（※4）	国内の一般事業会社
媒介の有無（※5）	有
契約締結日	2023年10月13日
取得予定日	2023年10月31日
取得資金	自己資金
決済方法	引渡時一括

（※1）「いちご錦糸町サウスビル」の現在の名称は「倉持ビルディング第二」ですが、本投資法人は本取得後、「いちご錦糸町サウスビル」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2023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）不動産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。
（※5）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。

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の構築に注力しております。

本投資法人は、2023 年 9 月 22 日付でトワイシア横濱磯子（商業区画）の譲渡を発表（2023 年 10 月 30 日決済、以下、「本譲渡」という。）しており、本取得は本譲渡で得られた資金を活用し、安定的な収益の確保が見込まれる錦糸町エリア所在の中規模オフィスを取得するものです（「本取得」および「本譲渡」を総称して「本資産入替」という。）。

取得予定資産が所在する錦糸町エリアは、JR 総武線、東京メトロ半蔵門線を利用してオフィスの集積地である「東京」駅や「大手町」駅へ 10 分程度でアクセスが可能な、交通利便性の非常に高い立地となります。

本資産入替により、保有するオフィスは 85 物件、ポートフォリオに占めるオフィスの割合は 97.6%となります。なお、取得予定資産においては、入居しているテナント様の大半と賃料改定について合意が得られており、将来的な NOI の成長が確保されております。本投資法人では本取得後、本資産運用会社の運用ノウハウを最大限に活かし、心築（※）による価値向上を通じて、収益力のさらなる成長を目指してまいります。

また、取得予定資産のテナントは、2023 年 7 月 26 日付公表の「第 35 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。

（※）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

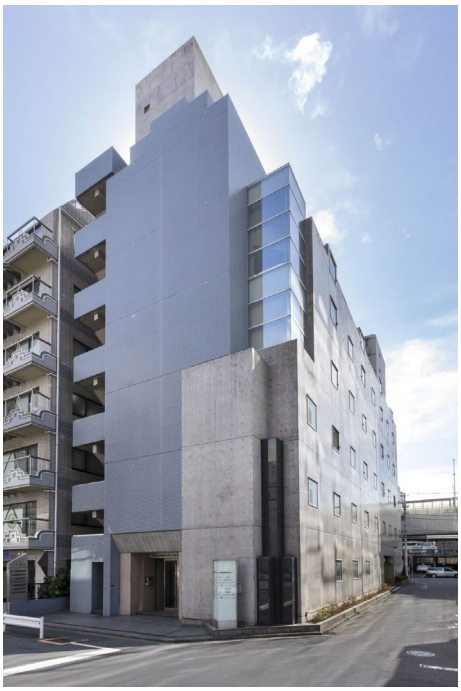
- 本物件が所在する「錦糸町」エリアは、東京都が指定する 7 つの副都心の 1 つに指定されており、これまで錦糸町駅前の再開発や東京スカイツリー含む周辺再開発を経て、城東地区における中心地的な役割を担っているエリアとなっています。
- JR 総武線・総武快速線、東京メトロ半蔵門線が停車する「錦糸町」駅は城東地区におけるターミナル駅となっており、東京駅へ約 8 分、品川駅へ約 18 分、大手町駅へ約 12 分と、都内主要オフィスエリアへのアクセスは良く、また、千葉方面へのアクセスも良好であることから、城東・千葉西部エリアにおける営業拠点やバックオフィスなど、幅広い業種による底堅いオフィス需要が認められます。

② 建物等について

- JR 総武線、総武快速線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約 6 分に位置する中規模オフィスビルです。

・ 基準階の貸室面積は約 93 坪の整形区画で、天井高は 2,400～2,500mm、個別空調・機械警備等の設備を有しており、当該エリアにおける標準的なテナントが要求する機能性を備えています。
・ 情報通信業、輸出入代理店業、介護サービス事業、建物内装工事業等のテナントが入居しています。

③取得予定資産の写真・位置図



資産の概要		
物件名称		いちご錦糸町サウスビル
特定資産の種類		不動産
所在地		東京都墨田区江東橋二丁目2番3号
土地	所有形態	所有権
	面積	430.46m²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率（※1）/容積率	80%/600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所・駐車場
	構造・階層	SRC造 B1F/8F
	延床面積	2,719.50m²
	建築時期	1993年1月31日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		2,060百万円
価格時点		2023年9月1日
直接還元法による収益価格		2,110百万円
設計者（※2）		株式会社ZEN設計
施工者（※2）		東海興業株式会社工事本部
構造設計者（※2）		株式会社ZEN設計
確認検査機関（※2）		墨田区（建築主事）
地震PML（評価会社）		9.1%（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（2023年9月30日時点）					
テナント総数	7				
月額賃料（※3）	8,473千円				
敷金・保証金（※3）	36,603千円				
賃貸可能面積	2,054.47m²				
賃貸面積	2,054.47m²				
稼働率の推移	2021年10月末	2022年4月末	2022年10月末	2023年4月末	2023年9月末
	63.4%	78.5%	93.2%	100.0%	100.0%
プロパティマネジメント会社	東京キャピタルマネジメント株式会社（予定）				
マスターリース会社	なし				
マスターリース種別	なし				

特記事項

1. 本物件に貼り付けられたタイルの一部が北東側隣地（地番19番5）に、北東側隣地に設置されているフードの一部が本物件に、それぞれ越境しています。かかる越境に関して、北東側隣地所有者との間で、土地上の構造物の再建築、または、越境物の改修を行う場合、解消する旨の覚書を締結しております。
2. 本物件の建物エンジニアリング・レポートにおいて、本物件の各種法定点検実施の際の未是正項目（外壁タイルひび割れ等、非常用照明の不点灯、マンホール蓋の未施錠）および4階放水口箱の扉固着について指摘がありますが、外壁タイルひび割れ等についてはその是正相当額を本物件の引渡し時に売主負担として売買代金から精算することで、その他の指摘項目については、売主の責任と負担により是正することで、売主との間で合意しております。

（※1）指定建ぺい率は80%ですが、取得予定資産の建物は防火地域内にある耐火建築物であることから、基準建ぺい率は100%に緩和されております。

（※2）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。

（※3）「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	いちご錦糸町サウスビル	
鑑定評価額	2,060,000,000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	2023年9月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,060,000,000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	2,110,000,000円	
運営収益	108,648,270円	
可能総収益	115,503,442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	6,855,172円	中長期的に安定的と認められる空室率を査定のうえ計上
運営費用	30,999,034円	
維持管理費	6,681,136円	報酬明細書、収支実績等に基づき査定
水道光熱費	9,688,881円	収支実績等に基づき査定
修繕費	2,140,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
PMフィー	3,034,114円	プロパティマネジメント会社の提案に基づく
テナント募集費用等	821,810円	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	7,219,700円	2023年度課税資料に基づき計上
損害保険料	326,910円	保険資料に基づき査定
その他費用	1,086,483円	収支実績に基づき査定
運営純収益	77,649,236円	
一時金の運用益	423,098円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,280,000円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を法人税基本通達等を参考に「修繕費3：資本的支出7」に配分して査定
純収益	73,792,334円	
還元利回り	3.5%	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し査定
DCF法による価格	2,040,000,000円	
割引率	3.6%	保有期間を10年と設定し、ベース利回りに対象不動産の個別リスクを勘案して査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに将来予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,040,000,000円	
土地比率	84.2%	土地の積算価格を土地および建物の積算価格の合計で除した比率を記載
建物比率	15.8%	建物の積算価格を土地および建物の積算価格の合計で除した比率を記載
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		
特になし		

※参考

鑑定NOI利回り：4.1%

（上述「鑑定評価書の概要」中の直接還元法における運営純収益（NOI）÷取得予定価格、小数第2位を四捨五入）

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」には該当しません。

5. 本取得の日程

本取得決定日	2023年10月13日
本取得契約締結日	2023年10月13日
本取得にかかる代金支払日および物件引渡日	2023年10月31日（予定）

6. 今後の見通し

取得予定資産の取得予定日は2023年10月31日であることから、2023年10月期の運用状況への影響は軽微であり、2023年9月22日付発表の「2023年10月期の運用状況および分配金予想の修正のお知らせ」記載の運用状況および分配金予想に変更はありません。

なお、2024年4月期の運用状況等の予想についても変更はありませんが、取得予定資産のテナント様の大半と賃料改定について合意が得られており、将来的なNOIの成長が確保されております。

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	114 百万円	104 百万円
B.　賃貸事業費用 （減価償却費を除く）（※3）	29 百万円	29 百万円
C.　NOI（A-B）	84 百万円	74 百万円
D.　NOI 利回り（※4）	4.5%	4.0%
E.　減価償却費（※5）	13 百万円	14 百万円
F.　償却後 NOI（C-E）	71 百万円	59 百万円
G.　償却後 NOI 利回り（※4）	3.8%	3.2%
H.　稼働率（※6）	97.0%	100.0%

（※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 2023 年 9 月 30 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	いちご錦糸町サウスビル
調査会社	東京海上ディーアール株式会社
調査時点	2023 年 9 月
短期修繕費（※1）	－
長期修繕費（※2）	103,282 千円
再調達価格	1,072,500 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】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	1.5%
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	0.7%
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	0.8%
O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.5%
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	0.5%
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	2.4%
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	2.2%
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.2%
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	0.5%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.4%
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	2.6%
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	0.9%
O-51	いちご恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	2.8%
O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.8%
O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.7%

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	1.6%
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	0.9%
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	3.4%
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心６区	3,650	1.7%
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	2.2%
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	1.7%
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	2.2%
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	0.6%
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	1.0%
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	0.9%
O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	3,010	1.4%
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	1.6%
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	1.6%
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	1.0%
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	1.3%
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	1.8%
O-97	いちご東池袋三丁目ビル	その他首都圏	3,840	1.8%
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	1.3%
O-101	**いちご錦糸町サウスビル**	**その他首都圏**	**1,875**	**0.9%**
オフィス（85物件）小計			207,412	97.6%
Z-09	フチュール和泉	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	1.1%
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7%
その他（3物件）小計			5,010	2.4%
合計（88物件）			212,422	100.0%

投資有価証券	合同会社絆1 匿名組合出資持分	38	–

（※1）2023年10月30日付で譲渡予定のトワイシア横濱磯子（商業区画）（Z-11）を除いております。譲渡の詳細につきましては、2023年9月22日付発表の「資産の譲渡（トワイシア横濱磯子（商業区画））のお知らせ」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。