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

2023年9月22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）

資産の譲渡（トワイシア横濱磯子（商業区画））のお知らせ

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

物件番号、物件名称	Z-11 トワイシア横濱磯子（商業区画）
物件タイプ	その他（商業施設）
建物建築時期	2009年7月6日
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権
譲渡予定資産の取得日	2013年12月10日
譲渡先（※1）	国内の一般事業会社
媒介の有無	有
譲渡予定価格（※2）	1,600百万円
想定帳簿価格（※3）	1,418百万円
譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額（※4）	181百万円
鑑定評価額（※5）	1,510百万円
契約締結日	2023年9月22日
引渡予定日	2023年10月30日
代金決済予定日	2023年10月30日

（※1）譲渡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）信託受益権売買契約書に記載された売買価格（固定資産税、都市計画税相当額の精算分および消費税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。

（※3）「想定帳簿価格」は、2023年4月期の期末帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本的支出および想定される減価償却費を基に、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される帳簿価格です。なお、百万円未満の金額を切り捨てております。

（※4）譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額であり、本譲渡による譲渡損益の金額ではありません。

（※5）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による 2023 年 4 月 30 日時点における鑑定評価額を記載しております。

2. 本譲渡の理由

本投資法人では、ポートフォリオの構成や収益性に加え、各物件のキャッシュ・フローの安定性、将来性等を総合的に勘案し、資産入替を通じたポートフォリオの質および収益力の向上に取り組んでおります。

譲渡予定資産は、神奈川県横浜市に所在しており、JR 根岸線「磯子」駅改札からペデストリアンデッキを通じて、ダイレクトなアクセスが可能な分譲マンション「トワイシア横濱磯子」の低層部地下 1 階から 3 階までの商業区画（区分所有物件）となります。

2013 年 12 月の取得以降、100%稼働を継続しておりましたが、2020 年 5 月に中核テナントの一つであり、本物件の賃料収入としては最大であった銀行店舗が店舗網の見直しに伴い退去してからは、収益力の回復に注力する状況が継続しました。今年に入り、粘り強いリーシング活動の成果により空室区画の半分程度について知名度の高い商業テナントの入居が決まり、収益力の回復に目途がついたことから、譲渡先より想定帳簿価格および直近の鑑定評価額を上回る価格提示を受けるに至りました。

本資産運用会社において売却に係る検討を行った結果、譲渡予定資産が所在するエリアの賃料水準や、今後の設備更新等に伴う CAPEX 工事の増加を踏まえた収益性の見通し等を勘案したうえで、譲渡することが投資主様の利益につながると判断し、本譲渡を決定いたしました。なお、本譲渡後の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。

本投資法人では、資産譲渡による賃料収入の減少を回避し、ポートフォリオの収益および分配金の水準を維持する観点から、本譲渡により得られた資金を資産の取得や心築（※）による価値向上といった成長投資の資金として、戦略的に活用してまいります。

（※）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. 本譲渡予定資産の内容

<table>
<tr><th colspan="7">資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">トワイシア横濱磯子（商業区画）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="5">不動産信託受益権</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="5">神奈川県横浜市磯子区森一丁目 7 番 10 号</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託受託者</td><td colspan="5">みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">信託契約の期間</td><td colspan="5">2023 年 5 月 29 日～2033 年 5 月 28 日</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権（敷地権割合 48.7%）</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="5">1,576.48m^2</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="5">商業地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率　（※1）/
容積率</td><td colspan="5">80% / 400%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権（区分所有持分 48.7%）</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="5">事務所・店舗・駐車場</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="5">RC 造　B1F / 8F</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="5">7,479.46m^2</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="5">2009 年 7 月 6 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナント総数</td><td colspan="5">8（2023 年 8 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料（※2）</td><td colspan="5">7,895 千円（2023 年 8 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金（※2）</td><td colspan="5">54,270 千円（2023 年 8 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="5">2,708.87m^2（2023 年 8 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="5">2,429.53m^2（2023 年 8 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率の推移</td><td>2021 年
10 月末</td><td>2022 年
4 月末</td><td>2022 年
10 月末</td><td>2023 年
4 月末</td><td>2023 年
8 月末</td></tr>
<tr><td>80.8%</td><td>80.8%</td><td>80.8%</td><td>80.8%</td><td>89.7%</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="5">1,620 百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">鑑定評価額</td><td>鑑定評価機関</td><td colspan="5">大和不動産鑑定株式会社</td></tr>
<tr><td>価格時点</td><td colspan="5">2023 年 4 月 30 日</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td colspan="5">1,510 百万円</td></tr>
</table>

（※1）指定建ぺい率は 80%ですが、譲渡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、100%に緩和されております。

（※2）「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	トワイシア横濱磯子（商業区画）	
鑑定評価額	1,510,000,000 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	2023 年 4 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,510,000,000 円	DCF 法による収益価格を基準として、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	1,530,000,000 円	
運営収益	125,417,479 円	
可能総収益	131,734,188 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	6,316,709 円	店舗区画の空室率 5.0%にて査定の上、計上
運営費用	45,904,635 円	
維持管理費	9,403,200 円	管理規約に基づく管理費を計上
水道光熱費	19,731,360 円	収支実績に基づき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	4,402,680 円	長期修繕計画に基づく修繕積立金から、エンジニアリング・レポートに基づく修繕更新費用を控除した額を計上
PM フィー	2,114,709 円	現行の契約条件に基づく料率を妥当と判断の上、計上
テナント募集費用等	836,129 円	類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	8,355,700 円	2022 年度実績額等に基づき査定
損害保険料	433,770 円	現行実績額に基づき計上
その他費用	627,087 円	収支実績、収支予算等に基づき変動費用を計上
運営純収益	79,512,844 円	
一時金の運用益	612,428 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	3,705,000 円	エンジニアリング・レポートによる 12 年間の修繕更新費用の年平均額に基づき査定
純収益	76,420,272 円	
還元利回り	5.0%	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	1,500,000,000 円	
割引率	4.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,450,000,000 円	
土地比率	63.0%	公示地価、類似不動産の取引事例等に基づき査定
建物比率	37.0%	エンジニアリング・レポートに記載された建物の再調達価格、築年数による減価等を踏まえて査定
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		
対象不動産の主たる需要者は投資家等であるため、主に収益性の観点から市場価値を把握した収益価格の方が、積算価格よりも相対的に説得力が高いと判断した。		

4. 譲渡先の概要

名称	国内の一般事業会社ですが、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、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. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡に係る信託受益権売買契約（以下、「本契約」という。）については、譲渡予定日が 1 か月を 8 日経過した 2023 年 10 月 30 日であることから、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（※）に該当いたします。

本契約においては、本投資法人または譲渡先に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該不動産の売買代金の 10%相当額を請求することができるものとされています。

ただし、本投資法人が売主であることから、損害賠償金の負担が生じることにより、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。

6. 決済方法

本契約締結日に手付金として 160 百万円を受領し、物件引渡時に手付金を控除した残代金を受領する予定です。

7. 譲渡代金の使途

譲渡代金について、譲渡益約 1.1 億円（※）の全額を投資主様へ分配したうえ、残額は手元資金とし、資産取得や心築による価値向上等、今後の成長投資資金として戦略的な活用を図ります。

（※）譲渡予定価格から想定帳簿価格、媒介手数料、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。

8. 今後の見通し

本譲渡による 2023 年 10 月期の運用状況等の予想に与える影響につきましては、本日付で別途発表の「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」に記載のとおりです。

なお、2024 年 4 月期の運用状況等の予想については、変更ありません。

以　上

【ご参考】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	1.5%
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	0.6%
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	1.1%
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	0.8%

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	1.6%
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	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	3.4%
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	0.9%
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	0.6%
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	1.0%
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	1.7%
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	1.0%
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（※1）	取得価格（百万円）（※2）	投資比率（※3）
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	1.7%
O-100	福岡建設会館	4 大都市	2,750	1.3%
オフィス（84 物件）小計			205,537	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（87 物件）			210,547	100.0%

投資有価証券	合同会社絆 1 匿名組合出資持分	38	–

（※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。