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

2020年12月14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　平岡　早苗
（電話番号　03-3502-4891）

資産の取得のお知らせ（いちご立川ビル）

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、いちご立川ビル（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-96 いちご立川ビル
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	1992年12月14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）	4,000百万円
取得予定価格（※3）	3,830百万円
取得先	合同会社立川ホールディングス
契約締結日	2020年12月14日
取得予定日	2020年12月18日（予定）
取得資金	自己資金、借入金（予定）
決済方法	引渡時一括

（※1）「いちご立川ビル」の現在の名称は「ユニゾ立川ビル」ですが、本投資法人は、本取得後、「いちご立川ビル」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、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士による2020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。

2. 本取得の理由

本投資法人は、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、持続的な成長に資する資産の取得に取り組んでおります。本取得は、本投資法人が取得先の匿名組合出資持分を取得した際に付与された優先交渉権（※1）を行使するものです。なお、本取得により取得先である前述の合同会社は清算され、本投資法人の出資金は償還される予定です。

取得予定資産が所在する立川市は、東京都心部と多摩地区を結ぶ拠点都市であり、本エリアは、長らく需給バランスが安定しております。中規模オフィスである取得予定資産は、心築（しんちく）（※2）による価値向上を実施することで、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82物件、ポートフォリオに占めるオフィスの比率は96.8%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7月29日付公表の「第29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、2019年5月15日付発表の「資産（匿名組合出資持分）の取得のお知らせ」をご参照ください。

（※2）心築とは、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こ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. 立川市は、駅前の再開発や多摩モノレールの開通により、業務・商業集積が飛躍的に進展し、東京都多摩地区における拠点都市です。
2. JR中央線他「立川」駅は巨大ターミナル駅である「新宿」駅、さらにその先の「東京」駅まで中央線の直通運転で往来が可能であり、都心部へのアクセスが良好です。
3. 「立川」駅の北口は大規模ビルが集積するオフィス街であり、地元企業の他、多摩地区の中心部という地理的位置を重視する企業の支店・営業所等のオフィス需要が認められます。

② 建物等について

1. JR中央線他「立川」駅から徒歩約8分、多摩モノレール「立川北」駅から徒歩約7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145坪と当該エリアではやや大きく、OAフロアや個別空調であること、58台の機械式駐車場を有していること等から、当該エリアのテナントが要求する標準的な機能性を備えています。
3. 情報通信業、保険業、不動産管理業の支店・営業所の他、上場企業のコールセンター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		いちご立川ビル
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		2006 年 2 月 22 日 ～ 2025 年 3 月 31 日
所在地（住居表示）		東京都立川市曙町一丁目 21 番 1 号
土地	所有形態	所有権
	面積	1,784.89m^2
	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%、80% / 300%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗、駐車場、倉庫
	構造・階層	SRC/RC 造　B3F/7F
	延床面積	7,642.37m^2
	建築時期	1992 年 12 月 14 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		4,000 百万円
価格時点		2020 年 11 月 1 日
直接還元法による収益価格		4,100 百万円
設計者（※1）		株式会社木村設計研究所
施工者（※1）		大成・五洋建設共同企業体
構造設計者（※1）		株式会社木村設計研究所
確認検査機関（※1）		建築主事（立川市）
地震 PML（評価会社）		5.00%（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（2020 年 10 月 31 日時点）					
テナント総数	15				
月額賃料	16,412 千円				
敷金・保証金	116,494 千円				
賃貸可能面積	4,879.78m^2				
賃貸面積	4,700.57m^2				
稼働率の推移	2018 年 10 月末	2019 年 4 月末	2019 年 10 月末	2020 年 4 月末	2020 年 10 月末
	100%	100%	96.9%	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. 建築基準法第 42 条第 2 項により、敷地面積のうち北西側部分の 11.47m^2 が道路となります。 2. 株式会社アースアプレイザルによる調査において、屋外階段の外壁および段裏に使用されている仕上げ塗材の一部にアスベスト含有が確認されておりますが、著しい破損箇所等はなく、塗膜の状態は健全であり安定していることから、通常の建物利用時において、アスベストが飛散するおそれがあるものではないと考えられる旨報告されております。なお、本投資法人は、将来、建物の解体および改修に伴い費用の発生が見込まれる当該アスベストの除去費用として、資産除去債務（約 11 百万円）を 2021 年 4 月期に計上する予定です。 3. テナント 1 社（賃貸面積：211.50m^2）は、2021 年 2 月 28 日付で賃貸借契約を終了する予定であり、他のテナント 1 社（賃貸面積：163.21m^2）は、2021 年 5 月 31 日付で賃貸借契約を終了する予定です。一方で、テナント 1 社（賃貸面積：179.21m^2）は、2020 年 12 月 11 日から賃貸借契約を開始しており、当該解約と契約を反映した場合、稼働率は 92.3%となります。

(※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います。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご立川ビル	
鑑定評価額	4,000,000,000 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	2020 年 11 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,000,000,000 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	4,100,000,000 円	
運営収益	253,983,792 円	
可能総収益	266,649,450 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	12,665,658 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うえ、計上
運営費用	71,450,482 円	
維持管理費	13,044,000 円	収支実績に基づき査定
水道光熱費	24,798,984 円	収支実績に基づき査定
修繕費	4,115,167 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	3,895,168 円	新規に取得した見積りに基づく料率を前提に査定
テナント募集費用等	1,342,563 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	22,099,300 円	2020 年度実績額に基づき査定（土地は負担水準および過年度の地価変動を考慮）
損害保険料	561,080 円	類似不動産の保険料を参考に査定し計上
その他費用	1,594,220 円	実績額を参考に査定し、その他費用を計上
運営純収益	182,533,310 円	
一時金の運用益	1,204,522 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	11,706,500 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	172,031,332 円	
還元利回り	4.2%	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	3,950,000,000 円	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	3,390,000,000 円	
土地比率	74.1%	
建物比率	25.9%	
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	合同会社立川ホールディングス
所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人立川ホールディングス 職務執行者　菊池　省吾
事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有および処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸および管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2019年4月18日
本投資法人・資産運用会社との関係	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

当該事項はありません。

6. 本取得の日程

本取得決定日	2020年12月14日
本取得契約締結日	2020年12月14日
本取得にかかる代金支払日および物件引渡日	2020年12月18日（予定）

7. 今後の見通し

2021年4月期および2021年10月期の運用状況への影響については、本日付発表の「2020年10月期 決算短信（REIT）」に記載のとおりです。

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	244 百万円	239 百万円
B.　賃貸事業費用 （減価償却費を除く）（※3）	69 百万円	70 百万円
C.　NOI（A-B）	175 百万円	169 百万円
D.　NOI 利回り（※4）	4.6%	4.4%
E.　減価償却費（※5）	43 百万円	43 百万円
F.　償却後 NOI（C-E）	131 百万円	125 百万円
G.　償却後 NOI 利回り（※4）	3.4%	3.3%
H.　稼働率（※6）	96.0%	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 2020 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	いちご立川ビル
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	2020 年 11 月
短期修繕費（※1）	–
長期修繕費（※2）	189,860 千円
再調達価格	2,805,400 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	1.0%
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	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	1.1%
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-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	1.3%
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%
O-96	**いちご立川ビル**	**その他首都圏**	**3,830**	**1.9%**
		オフィス（82 物件）小計	199,562	96.8%
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-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）	206,192	100.0

（※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。