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

2019年5月15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　執行役管理本部長　田實　裕人
（電話番号　03-3502-4891）

資産（匿名組合出資持分）の取得のお知らせ

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、本投資法人の資産（匿名組合出資持分）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. 本取得の概要

取得予定資産	不動産を信託する信託の受益権（以下、「本信託受益権」という。）を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社立川ホールディングス　匿名組合出資持分（※1）
信託の対象不動産	ユニゾ立川ビル
出資予定金額	50,000,000円（取得経費等を除く。） 匿名組合出資持分　4.35%（※2）
契約締結日	2019年5月15日
取得予定日	2019年5月16日
取得資金	自己資金による取得
決済方法	取得予定日一括

（※1）合同会社立川ホールディングス（以下、「本SPC」という。）を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分（以下、「本匿名組合出資持分」という。）です。当該匿名組合の詳細については、後述「3. 本取得予定資産の内容（1）出資対象である匿名組合の概要」をご参照下さい。

（※2）小数第2位以下を四捨五入して記載しております。

2. 本取得の理由

本投資法人では、マーケット環境に左右されない中長期的な成長を視野に入れた機動的な成長投資に取組んでおります。本取得は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象および方針に基づき、自己資金の有効活用として、本匿名組合出資持分に対する投資を行うものであり、将来のポートフォリオの資産規模の成長機会を確保するとともに、安定的な収益の獲得に繋がるものと考えております。

本匿名組合出資持分は、安定した収益が期待できる都内の優良な中規模オフィスを信託の対象不動産とする信託の受益権を運用資産としております。本投資法人は、本 SPC による本信託受益権の取得と同時に、本信託受益権または本信託受益権の対象不動産（以下、「信託不動産」という。）の取得に係る優先交渉権を本 SPC より付与される予定です。これにより、将来の優良物件の取得機会を確保いたします。なお、かかる優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が本信託受益権または本信託受益権の対象不動産に関し、取得義務を負うものではありません。また、信託の対象不動産の賃貸料収入等を原資とした安定的な利益の配当収入が見込まれており、本匿名組合出資持分の想定配当利回りは 5.8%（※）を予定しております。

なお、本取得にあたり、本信託受益権または本信託受益権の対象不動産について評価した点は、後述「6. 本信託受益権およびその対象不動産の概要」をご参照ください。

（※）想定配当利回りは、本信託受益権に係る、2019 年 4 月 1 日を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度の運営純収益から、本 SPC 自体の運営管理、借入利息等の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の本匿名組合出資持分の保有割合に相当する 4.35%を乗じた金額を、本投資法人による本匿名組合出資持分の取得予定価格で除して算出しております。なお、各種費用の想定額については本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値です。

3. 本取得予定資産の内容

（1）出資対象である匿名組合の概要

<table>
<tr><td>営業者名</td><td>合同会社立川ホールディングス</td></tr>
<tr><td>匿名組合契約の有効期間</td><td>2021 年 5 月 31 日まで（予定）</td></tr>
<tr><td>匿名組合出資の総額</td><td>1,150 百万円</td></tr>
<tr><td>匿名組合契約の概要</td><td>匿名組合契約の概要は以下のとおりです。
<table>
<tr><th colspan="2">合同会社立川ホールディングス</th></tr>
<tr><td rowspan="3">不動産信託受益権等
4,040 百万円
（※1）</td><td>ノンリコース・ローン（シニア）
2,290 百万円（※2）</td></tr>
<tr><td>ノンリコース・ローン（メザニン）
600 百万円（※3）</td></tr>
<tr><td>匿名組合出資
1,150 百万円（※4）</td></tr>
</table>
（※1）不動産信託受益権等の金額には、本信託受益権の取得諸経費、匿名組合組成費用、リザーブ金等を含みます。なお、本信託受益権の対象不動産の大和不動産鑑定株式会社による不動産鑑定評価額は 3,930 百万円（価格時点：2019 年 4 月 1 日）です。
（※2）株式会社三井住友銀行によるノンリコース・ローン（シニア）を予定しております。
（※3）三井住友ファイナンス&リース株式会社によるノンリコース・ローン（メザニン）を予定しております。
（※4）匿名組合出資のうち、本投資法人は 50 百万円（匿名組合出資等総額の 4.35%）を出資する予定です。また、本投資法人以外の出資者は、国内の一般事業会社、金融機</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">関等を予定しております。なお、本投資法人以外の出資者は、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」には該当しません。
（※5）株式会社ＳＭＢＣ信託銀行が本 SPC のアセットマネージャーとなる予定です。なお、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。
（※6）ＳＭＢＣ日興証券株式会社が匿名組合の私募取扱業者となる予定です。

計算期間：毎年 3 月 1 日から 5 月末日まで、6 月 1 日から 8 月末日まで、9 月 1 日から 11 月末日まで、および、12 月 1 日から翌年 2 月末日までの各 3 か月間です。ただし、初回の計算期間は 2019 年 5 月 16 日から 2019 年 5 月末日までとし、最終の計算期間の最終日は本匿名組合契約の終了日となっております。

損益分配：出資者は、各計算期間において匿名組合事業から利益が生じた場合、営業者によって、その全てについて各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。また、各計算期間において匿名組合事業から損失が生じた場合には、匿名組合事業の損失の額を限度として、各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。ただし、各出資者に分配される損失の累計額が出資金額総額を超える場合には、超過する分については全て営業者に対して分配されます。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">優先交渉権の概要</td><td>権利の内容</td><td>本 SPC が取得した本信託受益権（後述「6. 本信託受益権およびその対象不動産の概要」参照）につき、本投資法人が優先的に取得交渉できる権利</td></tr>
<tr><td>優先交渉権の行使期間</td><td>2019 年 5 月 17 日から 2021 年 5 月 16 日まで</td></tr>
<tr><td>優先交渉権の行使条件</td><td>本投資法人が本信託受益権を以下の価格以上で取得の申し出をする場合、営業者は本投資法人と誠実に協議を行い、かかる協議の結果合意に至った場合には、速やかに本信託受益権の売却に応じるものとします。ただし、営業者の内部収益率（IRR）が所定の数値以上になることが合理的に判断されることが条件となります。

優先交渉価格　3,830 百万円
（消費税等は含まない。）</td></tr>
</table>

(2)　匿名組合出資先の営業者の概要

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
匿名組合出資者	非開示（※）
設立年月日	2019年4月18日
総資産	4,040百万円（予定）
純資産	10万円
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、営業者は、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」には該当しません。

（※）他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示とさせていただきます。

4. 本取得の日程

本取得決定日	2019年5月15日
本取得に係る匿名組合契約締結日	2019年5月15日
本取得に係る匿名組合出資日	2019年5月16日（予定）
本SPCによる本信託受益権の取得日	2019年5月17日（予定）

5. 今後の見通し

本取得により将来のポートフォリオの資産規模の成長機会を確保いたしますが、2018年12月14日付で公表した2019年10月期における本投資法人の運用状況の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ございません。

6. 本信託受益権およびその対象不動産の概要

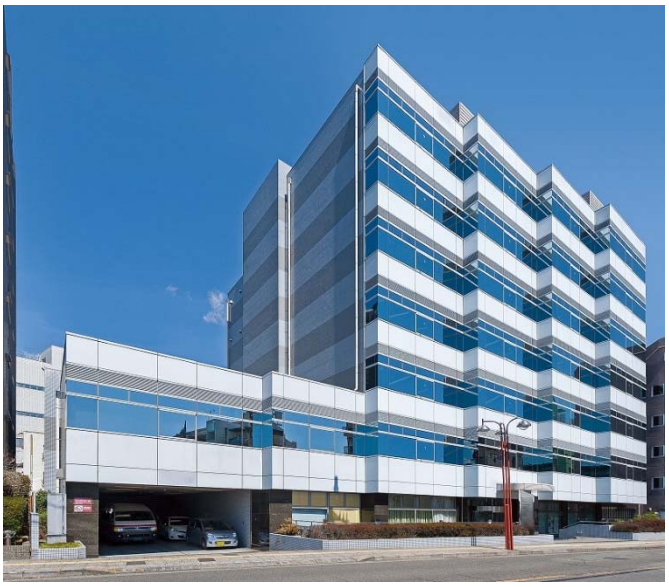
① 立地について

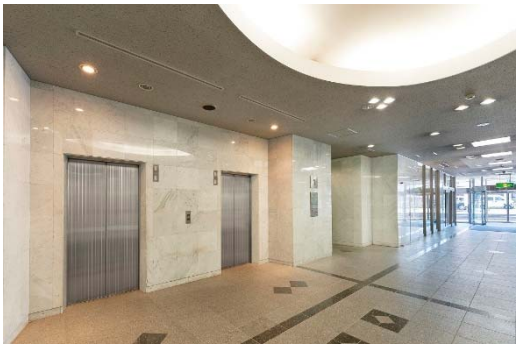
1. 立川市は、駅前の再開発や多摩モノレール開通により、業務・商業集積が飛躍的に進展し、東京都多摩地区内における拠点都市となったエリアです。
2. JR 中央線他「立川」駅は、巨大ターミナル駅である「新宿」駅、さらにその先の「東京」駅まで中央線の直通運転で到達することができ、都心部へのアクセスは良好です。
3. 「立川」駅の北口は大規模ビルが集積するオフィス街であり、地元企業の他、多摩地区の中心部という地理的位置を重視する企業の支店・営業所等のオフィス需要が認められます。

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、当該エリアの標準的なテナントの要求する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 対象不動産の写真・位置図





④ 対象不動産の概要

資産の概要		
物件名称		ユニゾ立川ビル
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		3,930 百万円
価格時点		2019 年 4 月 1 日
直接還元法による収益価格		4,060 百万円
設計者（※）		株式会社木村設計研究所
施工者（※）		大成・五洋建設共同企業体
構造設計者（※）		株式会社木村設計研究所
確認検査機関（※）		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		信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。また、信託財産である不動産に関して、かかる貸付人を抵当権者とすることを合意する停止条件付抵当権設定契約が締結される予定です。

賃貸借の概要（2019 年 4 月 30 日時点）					
テナント総数	15				
月額賃料	16,635 千円				
敷金・保証金	109,412 千円				
賃貸可能面積	4,879.78m^2				
賃貸面積	4,879.78m^2				
稼働率の推移	2017 年 4 月末	2017 年 10 月末	2018 年 4 月末	2018 年 10 月末	2019 年 4 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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	合同会社立川ホールディングス（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 11.47 m^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が報告されております。 3. テナント 1 社（賃貸面積：149.51m^2）は、2019 年 4 月 30 日付で賃貸借契約を終了しております。なお、当該解約を反映した場合、稼働率は 96.9%となります。

(※) 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	ユニゾ立川ビル
鑑定評価額	3,930,000,000 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	2019 年 4 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,930,000,000 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	4,060,000,000 円	
運営収益	254,661,243 円	
可能総収益	266,527,128 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	11,865,885 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	66,154,332 円	
維持管理費	14,170,800 円	収支実績に基づき査定
水道光熱費	21,256,272 円	収支実績に基づき査定
修繕費	3,854,800 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	3,953,430 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	1,361,123 円	類似不動産のテナント募集費用等を参考に査定し計上
公租公課	20,506,000 円	2018 年度実績額に基づき査定
損害保険料	520,500 円	見積額に基づき査定
その他費用	531,407 円	実績額を参考に査定し、その他費用を計上
運営純収益	188,506,911 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	15,092,100 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	174,619,333 円	
還元利回り	4.3%	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	3,880,000,000 円	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	3,360,000,000 円	
土地比率	70.4%	
建物比率	29.6%	
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		

7. 本信託受益権の取得先の概要

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・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。

8. 本信託受益権の取得に係る媒介の概要

当該事項はありません。

以　上

【ご参考】 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（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	1.0
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
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（※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	1.7
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	2.0
O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.4
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	2.3
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	1.2
O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.7
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
		オフィス（79物件）小計	191,987	94.6

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格 （百万円）（※2）	投資比率 （%）（※3）
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.0
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（6物件）小計	11,030	5.4
		合計（85物件）	203,017	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。