日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

平成 30 年 3 月 16 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　織井　渉
問合せ先　執行役管理本部長　田實　裕人
（電話番号　03-3502-4891）

資産の譲渡に関するお知らせ
（いちご札幌南 2 西 3 ビル、いちご大名バルコニー）

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、2 物件の資産の譲渡（以下、「本譲渡」という。）を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本譲渡では、想定帳簿価格に対し、いちご札幌南 2 西 3 ビルが約 1.9 倍、いちご大名バルコニーが約 1.3 倍の譲渡予定価格であり、2018 年 4 月期において、約 6.1 億円の譲渡益を計上する予定です。

記

1. 譲渡の概要（鑑定評価額合計 1,255 百万円、譲渡予定価格合計 1,800 百万円）

物件名称	いちご札幌南 2 西 3 ビル	いちご大名バルコニー
物件タイプ、物件番号	商業施設　Z-07	商業施設　Z-08
建物建築時期	1990 年 6 月 5 日	2007 年 6 月 4 日
譲渡予定資産の種類	不動産	不動産
譲渡予定資産の取得日 （旧いちご不動産投資法人による取得日）	2011 年 11 月 1 日 （2006 年 5 月 16 日）	2011 年 11 月 1 日 （2008 年 3 月 28 日）
鑑定評価額（※1）	588,000,000 円	667,000,000 円
譲渡予定価格（※2）	1,020,000,000 円	780,000,000 円
想定帳簿価格（※3）	545,630,000 円	580,328,000 円
想定譲渡益（※4）	約 4.4 億円	約 1.7 億円
契約締結日	2018 年 3 月 16 日	2018 年 3 月 16 日
引渡予定日	2018 年 3 月 30 日	2018 年 4 月 20 日
代金決済予定日	2018 年 3 月 30 日	2018 年 4 月 20 日
譲渡方法	不動産売買	不動産売買

（※1）「鑑定評価額」は、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、株式会社立地評価研究所または一般財団法人日本不動産研究所による 2017 年 10 月 31 日時点における鑑定評価額を記載しております。

（※2）「譲渡予定価格」には、不動産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、2017 年 10 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、「想定帳簿価格」は千円未満の金額を切り捨てております。

（※4）「想定譲渡益」は、譲渡予定価格から想定帳簿価格および本譲渡に係る諸費用（見込額）を差し引いて算出した参考値であり、変動する可能性があります。なお、「想定譲渡益」は千万円未満の金額を切り捨てております。

2. 本譲渡の理由

本投資法人では、中長期的な成長に向けた基盤構築を目指して、ポートフォリオの質向上に資する資産入替、およびオフィス特化型リートとしてオフィス以外の資産売却による成長資金の確保に取り組んでおります。

本譲渡資産は、いずれもオフィス以外の商業施設となります。いちご札幌南 2 西 3 ビルについては、今後の設備更新等に伴う CAPEX 工事の増加、および賃料水準の見通しを踏まえた収益性の観点から譲渡を決定しました。また、いちご大名バルコニーについては、現在、満室稼働ではあるものの、エリアマーケットにおける物件の競争力、および将来的な賃料のアップサイド等を勘案し、譲渡を決定しました。

なお、本譲渡における譲渡予定価格の合計は、想定帳簿価格に対して約 1.6 倍、直近の鑑定評価額に対して約 1.4 倍となります。譲渡益は、約 6.1 億円を見込んでおり、投資主価値の向上に資すると考えております。

3. 本譲渡資産の内容

(1) いちご札幌南2西3ビル

資産の概要						
物件名称		いちご札幌南2西3ビル				
特定資産の種類		不動産				
所在地		北海道札幌市中央区南二条西三丁目11番1号				
土地 建物	所有形態	所有権				
	面積	200.36m^2				
	用途地域	商業地域				
	建ぺい率 / 容積率	80% / 800%				
建物	所有形態	所有権（区分所有持分100%）				
	用途	店舗、診療所				
	構造・階層	SRC造 B1F / 7F				
	延床面積	1,396.39m^2				
	建築時期	1990年6月5日				
テナント総数		7（2018年2月28日時点）				
月額賃料（※）		4,263千円（2018年2月28日時点）				
敷金・保証金（※）		46,812千円（2018年2月28日時点）				
賃貸可能面積		1,162.52m^2（2018年2月28日時点）				
賃貸面積		1,017.11m^2（2018年2月28日時点）				
稼働率の推移		2016年 4月末	2016年 10月末	2017年 4月末	2017年 10月末	2018年 2月末
		100%	100%	100%	87.5%	87.5%
取得価格		558百万円				
鑑定評価額	鑑定機関	株式会社立地評価研究所				
	価格時点	2017年10月31日				
	鑑定評価額	588百万円				

（※）「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	いちご札幌南2西3ビル	
鑑定評価額	588,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2017年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	588,000,000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	584,000,000円	
運営収益	63,471,571円	
可能総収益	66,743,180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	3,271,609円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定
運営費用	26,890,896円	
維持管理費	6,300,000円	類似不動産の水準および実績額等に基づき査定
水道光熱費	8,440,000円	類似不動産の水準および実績額等に基づき査定
修繕費	3,095,000円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例の水準等に基づき査定
PMフィー	2,027,816円	類似不動産の料率および実績額等に基づき査定
テナント募集費用等	343,040円	想定入替率および類似不動産の募集費用の水準等に基づき査定
公租公課	5,662,000円	2017年度の実績額等に基づき査定
損害保険料	62,140円	2017年度の実績額等に基づき査定
その他費用	960,900円	2017年度の実績額等に基づき査定
運営純収益	36,580,675円	
一時金の運用益	445,951円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	7,223,000円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例の水準等に基づき査定
純収益	29,803,626円	
還元利回り	5.1%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	590,000,000円	
割引率	5.0%	類似不動産の取引事例および金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに将来における不確実性リスク等を総合的に勘案し査定
積算価格	544,000,000円	
土地比率	78.7%	
建物比率	21.3%	
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		
該当事項はありません。		

(2)　いちご大名バルコニー

資産の概要						
物件名称		いちご大名バルコニー				
特定資産の種類		不動産				
所在地		福岡県福岡市中央区大名一丁目 12 番 39 号				
土地 建物	所有形態	所有権				
	面積	208.63m^2				
	用途地域	商業地域				
	建ぺい率 / 容積率	80% / 400%				
建物	所有形態	所有権				
	用途	店舗				
	構造・階層	S 造 7F				
	延床面積	830.21m^2				
	建築時期	2007 年 6 月 4 日				
テナント総数		7（2018 年 2 月 28 日時点）				
月額賃料（※）		3,569 千円（2018 年 2 月 28 日時点）				
敷金・保証金（※）		33,766 千円（2018 年 2 月 28 日時点）				
賃貸可能面積		765.61 m^2（2018 年 2 月 28 日時点）				
賃貸面積		765.61 m^2（2018 年 2 月 28 日時点）				
稼働率の推移		2016 年 4 月末	2016 年 10 月末	2017 年 4 月末	2017 年 10 月末	2018 年 2 月末
		100%	100%	100%	84.9%	100%
取得価格		638 百万円				
鑑定評価額	鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所				
	価格時点	2017 年 10 月 31 日				
	鑑定評価額	667 百万円				

（※）「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	いちご大名バルコニー	
鑑定評価額	667,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2017 年 10 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	667,000,000 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	674,000,000 円	
運営収益	56,752,000 円	
可能総収益	58,420,000 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	1,668,000 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定
運営費用	24,796,000 円	
維持管理費	5,046,000 円	類似不動産の水準および実績額等に基づき査定
水道光熱費	13,700,000 円	類似不動産の水準および実績額等に基づき査定
修繕費	1,128,000 円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例の水準等に基づき査定
PM フィー	1,200,000 円	類似不動産の料率および実績額等に基づき査定
テナント募集費用等	254,000 円	想定入替率および類似不動産の募集費用の水準等に基づき査定
公租公課	3,434,000 円	2017 年度の実績額等に基づき査定
損害保険料	30,000 円	2017 年度の実績額等に基づき査定
その他費用	4,000 円	屋外広告物許可料を計上
運営純収益	31,956,000 円	
一時金の運用益	285,000 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	546,000 円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例の水準等に基づき査定
純収益	31,695,000 円	
還元利回り	4.7%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を総合的に勘案し査定
DCF 法による価格	660,000,000 円	
割引率	4.5%	類似不動産の取引事例および金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに将来における不確実性リスク等を総合的に勘案し査定
積算価格	542,000,000 円	
土地比率	70.0%	
建物比率	30.0%	
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		
該当事項はありません。		

4. 本譲渡先の概要

(1) いちご札幌南2西3ビル、(2) いちご大名バルコニー

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・本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。

（※）譲渡先はそれぞれ別の事業会社となっております。

5. 媒介の概要

(1) いちご札幌南2西3ビル

名称	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長　飯盛　徹夫
事業内容	信託業務、銀行業務
資本金	247,369百万円（2017年9月30日現在）
設立年月日	2003年3月12日
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」には該当しません。
媒介手数料等の内訳および額	媒介者の同意を得られておらず、非開示とさせていただきます。

(2) いちご大名バルコニー

媒介者の名称等	本物件の媒介者は国内法人ですが、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」には該当しません。
媒介手数料等の内訳および額	媒介者の同意を得られておらず、非開示とさせていただきます。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

いちご大名バルコニーに係る不動産売買契約（以下、「本契約」という。）については、取得予定日が1ヶ月 を4日経過した2018年4月20日であるため、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20%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、本投資法人は売主であり、本契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はなく、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。

7. 決済方法等

(1) いちご札幌南2西3ビル

譲渡時に一括決済いたします。

(2) いちご大名バルコニー

契約締結時に譲渡代金の一部を手付金として受領し、譲渡時に残金を決済いたします。

8. 譲渡代金の使途

譲渡代金の一部につき、既存ローンの一部期限前返済に充当後、残金は手元資金とし、資産取得や価値向上CAPEX等今後の成長投資の資金として、戦略的な活用を検討いたします。なお、当該一部期限前返済につきましては、決定次第お知らせいたします。

9. 今後の見通し

本譲渡により約6.1億円の譲渡益が発生いたしますが、本譲渡が本投資法人の2018年4月期の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

なお、本譲渡に係る譲渡益相当額については、資産取得や価値向上CAPEX等今後の成長投資の資金として活用することを目的として内部留保させていただく予定であり、引き続き、投資主価値の最大化に向けて収益のさらなる安定性と成長性を追求してまいります。

また、本譲渡に伴う営業収益の減少による2018年10月期の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

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	1.7
O-03	いちご三田ビル	都心６区	2,740	1.4
O-04	いちご南平台ビル	都心６区	1,920	1.0
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	0.8
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	0.6
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心６区	1,917	1.0
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	2.6
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	0.8
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	2.4
O-37	いちご丸の内ビル	４大都市	6,710	3.4
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	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	1.1
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心６区	5,500	2.8
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	1.0
O-51	恵比寿グリーングラス	都心６区	5,900	3.0
O-52	いちご大森ビル	都心６区	3,850	2.0
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	1.8
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

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-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.7
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.9
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	2.4
O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.3
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	1.9
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	2.6
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	1.0
O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.4
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	1.8
O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.6
O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.2
O-88	大井町センタービル	都心6区	1,680	0.9
		オフィス（74物件）小計	178,497	91.2
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.0
Z-03	いちごブルク大森	その他首都圏	3,218	1.6
Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	1,310	0.7
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-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	1,700	0.9
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7
		その他（9物件）小計	17,258	8.8
		合計（83物件）	195,755	100.0

（※1）地域別における各地域は以下を表しております。
「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」は本投資法人が取得済の各不動産もしくは各信託受益権の売買金額（消費税等相当額を除く）を記載しております。ただし、O-02 から O-42 までの 31 物件および Z-02 から Z-05 までの 3 物件については、2011 年 10 月 31 日付の鑑定評価額を記載しております。

（※3）「投資比率」は取得価格の総額に対する各不動産（信託受益権）の取得価格の比率をいい、小数第 2 位を四捨五入して記載しております。