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

2022年6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　長嶺　法雄
（電話番号　03-3502-4891）

資産の取得のお知らせ（いちご東池袋三丁目ビル）

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、いちご東池袋三丁目ビル（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-97 いちご東池袋三丁目ビル
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	1988年3月31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）	3,930百万円
取得予定価格（※3）	3,840百万円
取得先（※4）	国内の特定目的会社
契約締結日	2022年6月14日
取得予定日	2022年6月20日（予定）
取得資金（※5）	自己資金、借入金（予定）
決済方法	引渡時一括

（※1）「いちご東池袋三丁目ビル」の現在の名称は「星和池袋ビル」ですが、本投資法人は、本取得後、「いちご東池袋三丁目ビル」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2022年4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。

（※4）取得先は国内の特定目的会社ですが、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）本取得の資金は、本日発表の「資金の借入のお知らせ」のとおり、1,900 百万円の新規借入金と残額においては自己資金を活用いたします。

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を構築するとともに、ポートフォリオの質的向上に資する資産入替に取り組んでおります。

本投資法人は、2022 年 4 月期において、保有物件の譲渡（以下、「本譲渡」という。）を実施しておりますが（※1）、本取得は、本譲渡で得られた資金を活用し、東京都心部に立地する成長余力のある中規模オフィスを取得することにより、ポートフォリオの質の向上を図る資産入替を実施するものです。

取得予定資産が所在する東池袋エリアでは、豊島区役所の跡地再開発の完成後も新たな再開発事業の計画が進められており、今後、さらなる利便性の向上が見込まれております。また、本投資法人では、池袋エリアに 4 物件（※2）を保有しており、本資産運用会社の運用ノウハウを最大限に活かし、心築（※3）による価値向上を実施することによって、安定的な収益の確保を目指してまいります。

なお、取得予定資産のテナントは、2022 年 1 月 27 日付公表の「第 32 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、2022 年 2 月 17 日付発表の「資産の譲渡（いちご赤坂五丁目ビル）のお知らせ」をご参照ください。
（※2）詳細については、後述「3. 取得予定資産の内容　③取得予定資産の写真・位置図」をご参照ください。
（※3）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

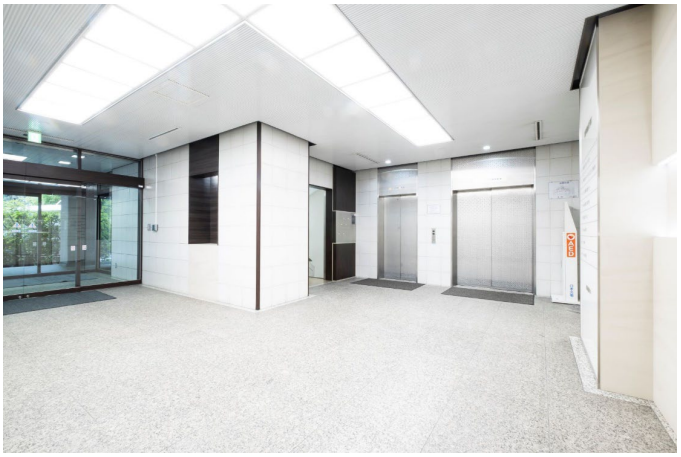
1. 「池袋」駅は、新宿駅、渋谷駅とともに 3 大副都心に位置し、JR 線や地下鉄、私鉄各線の複数路線が利用可能であることから有数の利用者数を誇り、都心および郊外へのアクセスが良好なエリアです。
2. 「東池袋」エリアは、明治通りやグリーン大通り等の幹線道路沿いにオフィスビル、サンシャイン 60 通り沿いに物販店や飲食店等の商業ビルが集積しており、幅広い業種による底堅いテナント需要が認められます。

② 建物等について

1. JR 線他「池袋」駅から徒歩約 8 分、東京メトロ有楽町線「東池袋」駅から徒歩約 9 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、天井高 2,800 ㎜、設備面では OA フロアや個別空調であること等から、当該エリアにおいて標準的なテナントが要求する機能性を備えています。
3. 情報通信業、電子部品メーカ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		いちご東池袋三丁目ビル
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託契約の期間		2018 年 6 月 29 日 ～ 2032 年 6 月 30 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都豊島区東池袋三丁目 13 番 3 号
土地	所有形態	所有権
	面積	856.89m^2
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、機械室
	構造・階層	SRC 造　B1/6F
	延床面積	4,050.27m^2
	建築時期	1988 年 3 月 31 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,930 百万円
価格時点		2022 年 4 月 1 日
直接還元法による収益価格		4,030 百万円
設計者（※）		株式会社加藤義宏建築事務所
施工者（※）		大成建設株式会社
構造設計者（※）		株式会社加藤義宏建築事務所
確認検査機関（※）		建築主事（豊島区）
地震 PML（評価会社）		8.0%（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（2022 年 4 月 30 日時点）					
テナント総数	6				
月額賃料	14,350 千円				
敷金・保証金	131,974 千円				
賃貸可能面積	2,764.59 m^2				
賃貸面積	2,764.59 m^2				
稼働率の推移	2020 年 4 月末	2020 年 10 月末	2021 年 4 月末	2021 年 10 月末	2022 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	清水総合開発株式会社（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）				

（※）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。

特記事項
1. 本物件の東側隣地所有者（地番 66 番 2、66 番 3、66 番 4、66 番 5、66 番 8、66 番 15、66 番 17、66 番 19）との間で、以下の越境物等に関して、改築等を行う際には当該越境を解消するものとし、その他越境物が存していた場合は協議の上、解消に向けてお互い協力することを内容とする覚書が存在します。 ① 双方の共有物である南北の管理扉が相互越境している。 ② 本物件への架空引込線の一部が北東側隣地（地番 66 番 15）上を通過して越境している。 2. 本物件に設置された床照明およびレンガ敷の一部が、北西側隣地（地番 66 番 16）に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。 3. 本物件に設置された植栽の一部が、南西側隣地（地番 66-14）に越境しています。かかる越境に関して、覚書等は存在しません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご東池袋三丁目ビル	
鑑定評価額	3,930,000,000 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	2022 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	4,030,000,000 円	
運営収益	204,189,183 円	
可能総収益	216,111,225 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	11,922,042 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	41,149,256 円	
維持管理費	8,210,102 円	収支実績に基づき査定
水道光熱費	10,686,703 円	収支実績に基づき査定
修繕費	5,040,000 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	2,782,156 円	契約条件に基づく料率および類似不動産の料率を参考に査定
テナント募集費用等	1,792,257 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	11,675,400 円	2021 年度実績額に基づき査定（土地は負担水準及び過年度の地価変動を考慮）
損害保険料	554,260 円	見積りによる保険料および類似不動産の保険料を参考に査定
その他費用	408,378 円	実績額を参考に査定
運営純収益	163,039,927 円	
一時金の運用益	922,087 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	10,800,000 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	153,162,014 円	
還元利回り	3.8%	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	3.9%	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	4.0%	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	3,760,000,000 円	
土地比率	85.9%	
建物比率	14.1%	
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：4.2%

（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	国内の特定目的会社ですが、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」には該当いたしません。

5. 本取得の媒介の概要

名称	株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目 3 番地 4
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　南　一弘
事業内容	1. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介、斡旋、鑑定及びこれらの代理並びにコンサルティング 2. 不動産、不動産証券化商品、債券、有価証券、金融資産に関する調査及び投資 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金	8,000 万円
設立年月日	2005 年 11 月 15 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」には該当いたしません。
媒介手数料	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。

6. 本取得の日程

本取得決定日	2022 年 6 月 14 日
本取得契約締結日	2022 年 6 月 14 日
本取得にかかる代金支払日および物件引渡日	2022 年 6 月 20 日（予定）

7. 今後の見通し

本取得による 2022 年 10 月期および 2023 年 4 月期の運用状況への影響については、本日発表の「2022 年 4 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	200 百万円	194 百万円
B.　賃貸事業費用 （減価償却費を除く）（※3）	43 百万円	39 百万円
C.　NOI（A-B）	156 百万円	155 百万円
D.　NOI 利回り（※4）	4.1%	4.1%
E.　減価償却費（※5）	16 百万円	17 百万円
F.　償却後 NOI（C-E）	140 百万円	137 百万円
G.　償却後 NOI 利回り（※4）	3.7%	3.6%
H.　稼働率（※6）	96.0%	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 2022 年 4 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	いちご東池袋三丁目ビル
調査会社	東京海上ディーアール株式会社
調査時点	2022 年 4 月
短期修繕費（※1）	－
長期修繕費（※2）	185,717 千円
再調達価格	1,444,700 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（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	0.7%
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-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	1.4%
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	1.1%
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	1.3%

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-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	1.8%
O-97	**いちご東池袋三丁目ビル**	**その他首都圏**	**3,840**	**1.8%**
オフィス（82物件）小計			202,667	96.8%
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-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）			209,297	100.0

投資有価証券	合同会社絆1 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。