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」

2018 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）

資産の取得（オフィス 2 物件）および資産の譲渡（商業施設 2 物件）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、本投資法人のオフィス 2 物件の取得（以下、「本取得」という。）および商業施設 2 物件の譲渡（以下、「本譲渡」という。また「本取得」と「本譲渡」を総称して「本資産入替」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（鑑定評価額合計 6,590 百万円、取得予定価格合計 6,095 百万円）

物件番号 物件名称（※1）	O-92 いちご南大塚ビル	O-93 いちご乃木坂ビル
物件タイプ	オフィス	オフィス
建物建築時期	1987 年 5 月	1983 年 5 月
特定資産の種類	不動産信託受益権（土地・建物）	不動産信託受益権（土地・建物）
鑑定評価額（※2）	3,080 百万円	3,510 百万円
取得予定価格（※3）	2,780 百万円	3,315 百万円
取得先（※4）	国内の特定目的会社	国内の一般事業会社
契約締結日	2018 年 12 月 14 日	2018 年 12 月 14 日
取得予定日	2018 年 12 月 21 日	2018 年 12 月 28 日
取得資金（※5）	自己資金、借入金（予定）	
決済方法	引渡時一括	

（※1）「いちご南大塚ビル」の現在の名称は「南大塚スクエアビル」、「いちご乃木坂ビル」の現在の名称は「ユニゾ乃木坂ビル」ですが、本投資法人は、本取得後にそれぞれ、「いちご南大塚ビル」、「いちご乃木坂ビル」に物件名称の変更を決定しています。このため、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または株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による 2018 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。

（※4）取得先は国内の特定目的会社および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、非開示とします。

（※5）当該借入金につきましては、決定次第お知らせいたします。

2. 本譲渡の概要　（鑑定評価額合計 3,330 百万円、譲渡予定価格合計 3,600 百万円）

物件名称	いちご町田イーストビル	いちご新横浜アリーナ通りビル
物件タイプ、物件番号	商業施設　Z-05	商業施設　Z-13
建物建築時期	1989 年 5 月	2001 年 10 月
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権
譲渡予定資産の取得日	2011 年 11 月 1 日 （旧いちご不動産投資法人による取得日：2006 年 3 月 15 日）	2014 年 12 月 15 日
譲渡予定価格（※1）（※2）	3,600 百万円	
譲渡先（※3）	国内の特定目的会社	
想定帳簿価格（※4）	1,270 百万円	1,677 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）	+652 百万円	
鑑定評価額（※5）	1,550 百万円	1,780 百万円
契約締結日	2018 年 12 月 14 日	
引渡予定日	2018 年 12 月 20 日	
代金決済予定日	2018 年 12 月 20 日	
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡	

（※1）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。）の合計額を記載しております。

（※2）個別物件の譲渡予定価格の開示については、譲渡先より非開示とすることを本譲渡にかかる取引の必須条件として求められため、譲渡予定価格の合計額を記載しております。なお、いずれの譲渡予定資産についても、譲渡予定価格は想定帳簿価格および鑑定評価額を上回っております。

（※3）譲渡先は単一の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、非開示とします。

（※4）「想定帳簿価格」は、2018 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。また上述のとおり、個別物件の譲渡予定価格の開示については、譲渡先の同意を得られていないため、「譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額」についても合計額を記載しております。なお、百万円未満の金額を切り捨てております。

（※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、株式会社谷澤総合鑑定所または大和不動産鑑定株式会社による 2018 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。

3. 本取得および本譲渡の理由

本投資法人では、中長期的な成長基盤を構築し、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、ポートフォリオの質向上に資する資産入替に取組んでおります。

本資産入替は、都心の中規模オフィス2物件の取得と商業施設2物件の譲渡を行うことにより、中規模オフィスに特化したポートフォリオの成長と分配金の基礎となる収益向上を図るものです。なお、本資産入替後に保有するオフィスは79物件、ポートフォリオに占めるオフィスの割合は94.6%となり、年間NOI（営業純収益）は約69百万円増加する見込みです。

本取得は、都心の底堅いテナント需要を有するエリアに立地し、今後、収益の成長が見込まれる中規模オフィスを取得するものです。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「4. 取得予定資産の内容」をご参照ください。なお、本取得予定資産のテナントは、2018 年7月26 日付公表の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合しております。

本譲渡については、今後、商業施設として競争力を維持するために相応のコストを要することや、エリアにおける飲食店およびサービス店舗等の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ております。なお、本譲渡における譲渡益は、約6.4億円を見込んでおり、投資主価値の向上に資すると考えております。

また、本取得については、本譲渡により得られた資金の一部および借入金により実施する予定です。

4. 本取得予定資産の内容

本取得にあたっては、本投資法人の運用上の強みを活用した中規模オフィスとしてのさらなる価値向上とポートフォリオ全体の収益性向上の観点を勘案し、以下の点を評価いたしました。

(1) いちご南大塚ビル

① 立地について

1. 南大塚エリアは、豊島区の南東端部に位置し、「大塚」駅周辺に駅ビルやホテル等の商業施設、商店街といった商業地域が存しております。近年では「大塚」駅前の再開発も完了し、近隣地域は、駅接近性に優れることから、オフィスビルが比較的多く見られるエリアです。
2. JR 山手線、東京メトロ丸ノ内線、都電荒川線が利用可能であり、JR 山手線「大塚」駅は、巨大ターミナル駅である「池袋」駅まで1 駅であるため、都心部へのアクセスは良好です。

② 建物等について

1. JR 山手線「大塚」駅から徒歩約6 分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩約3 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160 坪で、個別空調、OA フロア等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えています。また、エントランスホール等の共用部は、リニューアル工事が実施されております。
3. 住宅メーカー、情報通信業、建築資材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		いちご南大塚ビル
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		2017 年 3 月 16 日 ～ 2028 年 12 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都豊島区南大塚三丁目 10 番 10 号
土地	所有形態	所有権
	面積	955.58 ㎡
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%、60% / 400%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、駐車場
	構造・階層	SRC 造　7F
	延床面積	4,500.11 ㎡
	建築時期	1987 年 5 月 25 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		3,080 百万円
価格時点		2018 年 11 月 1 日
直接還元法による収益価格		3,250 百万円
設計者（※）		日本ビルプロヂエクト株式会社一級建築士事務所
施工者（※）		フジタ工業株式会社東京支店
構造設計者（※）		日本ビルプロヂエクト株式会社一級建築士事務所
確認検査機関（※）		建築主事（豊島区）
地震 PML（評価会社）		4.32%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		無担保（予定）

賃貸借の概要（2018 年 10 月 31 日時点）					
テナント総数	9				
月額賃料	11,021 千円				
敷金・保証金	112,580 千円				
賃貸可能面積	3,127.84 ㎡				
賃貸面積	3,127.84 ㎡				
稼働率の推移	2016 年 10 月末	2017 年 4 月末	2017 年 10 月末	2018 年 4 月末	2018 年 10 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）				

特記事項
1. 本物件に設置されたコンクリートのたたきの一部が、北東側隣地（地番 10 番 12）に越境しております。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来、建物改修等を行う場合は、越境物を撤去すること等を内容とする覚書が存在します。 2. 消防用設備等定期点検報告書において、ハロゲン化物消火設備について要是正との指摘がありますが、取得後、速やかに売主の費用負担により是正することを売主との間で合意しております。

(※) 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	いちご南大塚ビル	
鑑定評価額	3,080,000,000 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	2018 年 11 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,080,000,000 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	3,250,000,000 円	
運営収益	178,799,098 円	
可能総収益	186,247,144 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	7,448,046 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	43,310,918 円	
維持管理費	11,921,900 円	収支実績に基づき査定
水道光熱費	10,786,452 円	収支実績に基づき査定
修繕費	1,730,167 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	2,703,826 円	現行の契約条件に基づく料率を前提に査定
テナント募集費用等	1,125,909 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	13,679,900 円	2018 年度実績額に基づき査定
損害保険料	340,890 円	損害保険見積に基づき査定
その他費用	1,021,874 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	135,488,180 円	
一時金の運用益	1,311,590 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	6,781,750 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	130,018,020 円	
還元利回り	4.0%	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	3,000,000,000 円	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	3,450,000,000 円	
土地比率	89.6%	
建物比率	10.4%	
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：4.9%

（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）

⑵ いちご乃木坂ビル

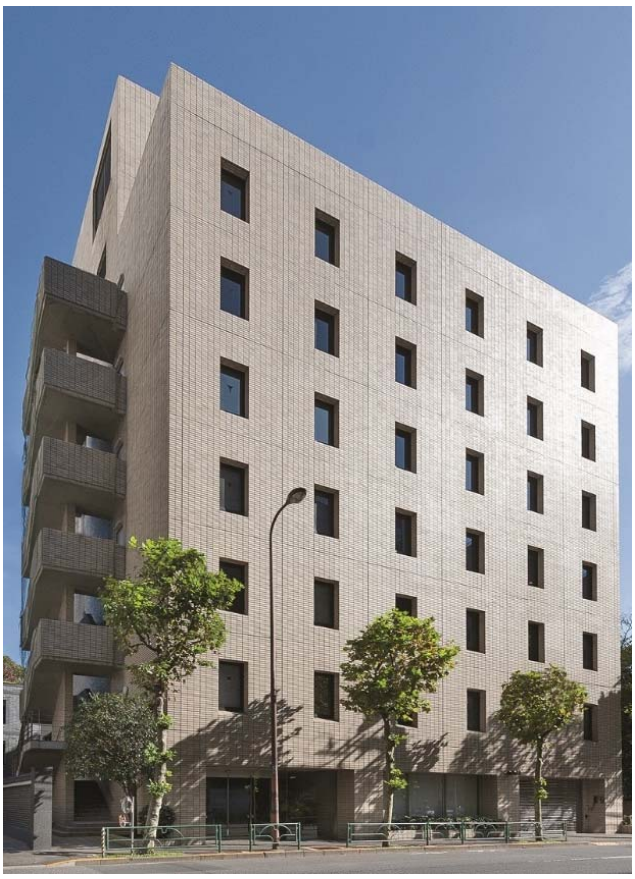
① 立地について

1. 乃木坂エリアは、赤坂・六本木・南青山の中心に位置し、幹線道路沿いを中心に中高層のオフィスビルが多く建ち並び、隣接する赤坂・六本木エリアとともに外資系企業からの選好性が高いエリアです。
2. 東京メトロ千代田線他、複数路線の利用が可能なため、交通アクセスに優れる好立地条件を有し、首都高速道路等へのアクセスにも優れ、広域的な交通利便性に優るエリアです。

② 建物等について

1. 東京メトロ千代田線「乃木坂」駅から徒歩約 2 分、都営地下鉄大江戸線「六本木」駅から徒歩約 8 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 85 坪で、個別空調、OA フロア等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えております。
3. 外資系自動車部品輸入販売会社、オフィス機器メーカー、アパレル企業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		いちご乃木坂ビル
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		2011 年 5 月 2 日 ～ 2028 年 12 月 31 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂八丁目 11 番 37 号
土地	所有形態	所有権
	面積	670.17 ㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所
	構造・階層	SRC 造　B1F/7F
	延床面積	3,159.30 ㎡
	建築時期	1983 年 5 月 27 日
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額		3,510 百万円
価格時点		2018 年 11 月 1 日
直接還元法による収益価格		3,670 百万円
設計者（※）		株式会社日本設計
施工者（※）		株式会社大林組東京本社
構造設計者（※）		株式会社日本設計
確認検査機関（※）		建築主事（港区）
地震 PML（評価会社）		8.03%（SOMPO リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		無担保（予定）

賃貸借の概要（2018 年 10 月 31 日時点）					
テナント総数	5				
月額賃料	12,244 千円				
敷金・保証金	111,149 千円				
賃貸可能面積	2,175.88 ㎡				
賃貸面積	2,175.88 ㎡				
稼働率の推移	2016 年 10 月末	2017 年 4 月末	2017 年 10 月末	2018 年 4 月末	2018 年 10 月末
	100.0%	100.0%	90.1%	100.0%	100.0%
プロパティマネジメント会社	株式会社日本プロパティ・ソリューションズ（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. 本物件に設置された汚水桝の一部が、南側隣地（地番 334 番）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来、建物改修等を行う場合は、越境物を撤去すること等を内容とする覚書が存在します。 2. 本物件に設置された外構の一部が、北側隣地（地番 331 番 1）に越境しています。かかる越境に関して、当該隣地所有者との間で、将来、建物改修等を行う場合は、越境物を撤去すること等を内容とする覚書が存在します。

3. 株式会社アースアプレイザルによる調査において、屋外階段の軒裏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。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 7 百万円）を 2019 年 4 月期に計上する予定です。
4. 建物エンジニアリング・レポートにおいて、地下 1 階屋外階段に設置された室外機の空調冷媒管について、区画貫通処理がなされているか確認ができない旨の指摘がありますが、取得後、速やかに本投資法人の費用負担にて是正する予定です。

(※) 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	いちご乃木坂ビル
鑑定評価額	3,510,000,000 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	2018 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,510,000,000 円	DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い、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	3,670,000,000 円	
運営収益	186,865,064 円	
可能総収益	196,845,962 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	9,980,898 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	48,902,414 円	
維持管理費	9,478,149 円	建物管理委託契約書、収支実績等に基づき査定
水道光熱費	9,791,477 円	収支実績等に基づき査定
修繕費	4,360,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	2,824,265 円	類似事例等に基づき査定
テナント募集費用等	1,238,888 円	年間 10%のテナントが入れ替わることを想定
公租公課	20,764,000 円	2018 年度実績額に基づき査定
損害保険料	258,770 円	損害保険見積書に基づき査定
その他費用	186,865 円	収支実績等に基づき査定
運営純収益	137,962,650 円	
一時金の運用益	1,367,108 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	10,900,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	128,429,758 円	
還元利回り	3.5%	周辺賃貸オフィス取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定
DCF 法による価格	3,440,000,000 円	
割引率	3.6%	賃貸オフィスのベース利回りに対象不動産固有のリスク要因を加味することにより査定
最終還元利回り	3.7%	価格時点現在の還元利回り水準に保有期間満了の翌年以降の純収益変動及び将来不確実性等を加味することにより査定
積算価格	3,440,000,000 円	
土地比率	90.7%	
建物比率	9.3%	

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
アスベストに関して、建物取り壊し時の除去に要する費用を鑑定評価の各手法に適切に反映

※　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）

5. 取得先の概要

(1) いちご南大塚ビル

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・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。

(2) いちご乃木坂ビル

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。

6. 本取得の媒介の概要

(1) いちご南大塚ビル

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	247,369万円（2018年3月31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、人間関係、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」には該当しませんが、本投資法人の資産保管会社であるため、投資法人の計算に関する規則に定める「関連当事者」に該当します。
媒介手数料	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) いちご乃木坂ビル

当該事項はありません。

7. 本譲渡資産の内容

(1) いちご町田イーストビル

譲渡資産の概要

<table>
<tr><th colspan="7">資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">いちご町田イーストビル</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">東京都町田市原町田四丁目 5 番 8 号</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="5">505.71m^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 / 容積率</td><td colspan="5">80% / 600%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="5">店舗、事務所</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="5">RC/S 造　B1F/7F</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="5">2,530.16m^2</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="5">1989 年 5 月 2 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナント総数</td><td colspan="5">10（2018 年 10 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料（※）</td><td colspan="5">9,533 千円（2018 年 10 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金（※）</td><td colspan="5">84,540 千円（2018 年 10 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="5">2,183.65m^2（2018 年 10 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="5">2,183.65m^2（2018 年 10 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率の推移</td><td>2016 年
10 月末</td><td>2017 年
4 月末</td><td>2017 年
10 月末</td><td>2018 年
4 月末</td><td>2018 年
10 月末</td></tr>
<tr><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="5">1,310 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">株式会社谷澤総合鑑定所</td></tr>
<tr><td>価格時点</td><td colspan="5">2018 年 10 月 31 日</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td colspan="5">1,550 百万円</td></tr>
</table>

(※)「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	いちご町田イーストビル
鑑定評価額	1,550,000,000 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	2018 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,550,000,000 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	1,540,000,000 円	
運営収益	125,605,683 円	
可能総収益	132,216,508 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	6,610,825 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	41,150,818 円	
維持管理費	7,924,844 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	19,380,559 円	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	4,131,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	2,704,080 円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	856,479 円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	5,895,700 円	2018 年度実績額に基づき査定
損害保険料	132,550 円	2018 年度実績額に基づき査定
その他費用	125,606 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	84,454,865 円	
一時金の運用益	782,361 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	9,639,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	75,598,226 円	
還元利回り	4.9%	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	1,550,000,000 円	
割引率	4.8%	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	5.1%	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	1,520,000,000 円	
土地比率	80.8%	
建物比率	19.2%	

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

(2) いちご新横浜アリーナ通りビル

譲渡資産の概要

<table>
<tr><th colspan="7">資産の概要</th></tr>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="5">いちご新横浜アリーナ通りビル</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">神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目 7 番 7</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="5">684.00m^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 / 容積率</td><td colspan="5">80% / 800%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物</td><td>所有形態</td><td colspan="5">所有権</td></tr>
<tr><td>用途</td><td colspan="5">①店舗、事務所　②ゴミ置場、ポンプ室　③駐車場</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="5">①S 造　6F　②S 造　2F　③S 造　1F</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td colspan="5">①2,323.22 ㎡　②33.26 ㎡　③92.09m^2</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="5">2001 年 10 月 19 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナント総数</td><td colspan="5">5（2018 年 10 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料（※）</td><td colspan="5">8,850 千円（2018 年 10 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金（※）</td><td colspan="5">42,868 千円（2018 年 10 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="5">1,971.34m^2（2018 年 10 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="5">1,971.34m^2（2018 年 10 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率の推移</td><td>2016 年
10 月末</td><td>2017 年
4 月末</td><td>2017 年
10 月末</td><td>2018 年
4 月末</td><td>2018 年
10 月末</td></tr>
<tr><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="5">1,700 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">2018 年 10 月 31 日</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td colspan="5">1,780 百万円</td></tr>
</table>

(※)「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	いちご新横浜アリーナ通りビル
鑑定評価額	1,780,000,000 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	2018 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,780,000,000 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	1,800,000,000 円	
運営収益	148,234,001 円	
可能総収益	153,715,812 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	5,481,811 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	56,879,730 円	
維持管理費	12,880,728 円	過去の実績額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	30,412,830 円	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	1,910,667 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	2,264,926 円	契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	770,149 円	想定入替率を査定し、過年度実績額、類似不動産の水準を考慮の上、計上
公租公課	7,744,100 円	2018 年度実績額に基づき査定
損害保険料	155,160 円	2018 年度実績額に基づき査定
その他費用	741,170 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	91,354,271 円	
一時金の運用益	474,689 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	1,620,000 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	90,208,960 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	1,770,000,000 円	
割引率	4.8%	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	5.2%	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	1,770,000,000 円	
土地比率	83.8%	
建物比率	16.2%	

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

8. 譲渡先の概要

(1) いちご町田イーストビル

名称	国内の特定目的会社ですが、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。

(2) いちご新横浜アリーナ通りビル

名称	国内の特定目的会社ですが、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。

9. 本譲渡の媒介の概要

当該事項はありません。

10. 譲渡代金の使途

本譲渡代金の一部は、本取得資金の一部に充当する予定です。

11. 本取得および本譲渡の日程

本取得および本譲渡決定日	2018 年 12 月 14 日
本取得および本譲渡契約締結日	2018 年 12 月 14 日
本譲渡にかかる代金決済日および物件引渡日	(1) いちご町田イーストビル 2018 年 12 月 20 日（予定） (2) いちご新横浜アリーナ通りビル 2018 年 12 月 20 日（予定）
本取得にかかる代金支払日および物件引渡日	(1) いちご南大塚ビル 2018 年 12 月 21 日（予定） (2) いちご乃木坂ビル 2018 年 12 月 28 日（予定）

12. 今後の見通し

本日付発表の「2019 年 4 月期の運用状況および分配の予想の修正、2019 年 10 月期の運用状況および分配の予想のお知らせ」に記載のとおり、本資産入替に伴い 2019 年 4 月期の営業収益予想を+11.5%、1 口当たり分配金を+12.2%の上方修正をいたします。

以　上

【ご参考①】本取得予定物件の賃貸事業収支の概要

(1) いちご南大塚ビル

	想定（※1）	取得時（※2）
A. 賃貸事業収入	173 百万円	148 百万円
B. 賃貸事業費用（減価償却費を除く）（※3）	45 百万円	42 百万円
C. NOI（A-B）	127 百万円	106 百万円
D. NOI 利回り（※4）	4.6%	3.8%
E. 減価償却費（※5）	14 百万円	14 百万円
F. 償却後 NOI（C-E）	113 百万円	91 百万円
G. 償却後 NOI 利回り（※4）	4.1%	3.3%
H. 稼働率（※6）	95.0%	100.0%

(2) いちご乃木坂ビル

	想定（※1）	取得時（※2）
A. 賃貸事業収入	188 百万円	163 百万円
B. 賃貸事業費用（減価償却費を除く）（※3）	52 百万円	47 百万円
C. NOI（A-B）	135 百万円	115 百万円
D. NOI 利回り（※4）	4.1%	3.5%
E. 減価償却費（※5）	17 百万円	17 百万円
F. 償却後 NOI（C-E）	118 百万円	98 百万円
G. 償却後 NOI 利回り（※4）	3.6%	3.0%
H. 稼働率（※6）	97.0%	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 2018 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

(1) いちご南大塚ビル

物件名称	いちご南大塚ビル
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	2018 年 10 月
短期修繕費（※1）	―
長期修繕費（※2）	102,143 千円
再調達価格	1,476,800 千円

(2) いちご乃木坂ビル

物件名称	いちご乃木坂ビル
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	2018 年 11 月
短期修繕費（※1）	―
長期修繕費（※2）	149,936 千円
再調達価格	1,084,900 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】 本取得および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	1.6
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	1,650	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	1.0
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
O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.7

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-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	191,992	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）	203,022	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」は本投資法人が取得済または取得予定の各不動産もしくは各信託受益権の売買金額（資産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。）を記載しています。ただし、O-02からO-42までの31物件およびZ-02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（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。