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 28 年 10 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）

資産取得のお知らせ
（いちご渋谷宇田川町ビル）

いちごオフィスリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）が資産の運用を委託する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、資産（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

物件名称（注 1）	いちご渋谷宇田川町ビル
物件タイプ　物件番号	オフィス　O-85
建物建築時期	2016 年 3 月
特定資産の種類（注 2）	不動産信託受益権（土地・建物）
鑑定評価額（注 3）	3,780,000,000 円
取得予定価格（注 4）	3,500,000,000 円
取得先（注 5）	国内の一般事業会社
契約締結日	2016 年 10 月 14 日
取得予定日	2016 年 11 月 2 日
取得資金	自己資金、借入金（注 6）（予定）
決済方法	引渡時一括

（注 1）「いちご渋谷宇田川町ビル」の現在の名称は「渋谷 BLUE ビル」ですが、本投資法人は、本取得後、「いちご渋谷宇田川町ビル」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います。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。

（注 2）本日現在、信託の設定は行われておらず、取得先により取得予定日付で信託が設定され、本投資法人は、かかる信託受益権を取得する予定です。

（注 3）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 2016 年 9 月 1 日時点における鑑定評価額を記載しています。

（注 4）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。）を記載しています。

（注 5）取得先は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。
（注 6）当該借入金につきましては、決定次第お知らせします。

2. 本取得の理由

本投資法人は、オフィス特化型リートとして、さらなる成長を推進しています。オフィス特化型ポートフォリオの発展のために、「1 口当たり分配金の継続的な成長に向けた基盤構築」を 2016 年 4 月期から 2016 年 10 月期までの 1 年間の目標と位置づけ、外部成長戦略におけるアクションプランとして「資産規模の拡大と戦略的な資産入替の推進」に取り組んでいます。

本投資法人では、2016 年 10 月期において、すでに 1 物件の譲渡（以下、「本譲渡」（注 1）という。）を実施し、金利負担軽減を目的として、譲渡資金の一部を既存借入金のうち比較的金利の高い借入金の一部期限前返済に充当しています（注 2）。本取得は、本譲渡で得られた譲渡資金の一部と借入余力を活用するものであり、本譲渡および本取得（以下、併せて「本資産入替」（注 3）という。）を通じて、ポートフォリオの継続的な成長と分配金の基礎となる収益向上を図ります。

なお、取得予定資産が位置する渋谷エリアは、後述のとおり再開発等が進行中であり、今後も駅周辺の繁華性が高まることが大いに期待できる、ポテンシャルの高い地域です。IT 企業をはじめ、広告業、マスコミ等のテナント企業による高い賃貸ニーズが期待でき、賃貸環境は良好です。このような環境の下、建物竣工から 7 か月が経過した取得予定資産の稼働率は 2016 年 9 月 30 日時点で 67.3%となっていますが、渋谷エリアで 7 物件（注 4）を運用する本資産運用会社のノウハウを活用し、リーシング活動を強化することにより、早期の稼働向上を図ります。

また、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。

（注 1）詳細については、2016 年 9 月 23 日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご横須賀ビル）」をご参照ください。
（注 2）詳細については、2016 年 10 月 6 日付発表の「既存借入金の一部期限前返済のお知らせ」をご参照ください。
（注 3）本資産入替の概要と効果については、後述「【ご参考③】本資産入替の概要と効果」をご参照ください。
（注 4）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・位置図等」をご参照ください。

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、以下の点を評価しました。

① 立地について

1. 渋谷エリアは、渋谷駅北西の道玄坂、宇田川町、神南に広がるアパレル店舗や飲食店舗が集積する商業系エリアと、明治通りや六本木通り等の幹線道路とその背後地にオフィスビルが建ち並ぶ業務系エリアに大別され、店舗では若年層向けの店舗が多く、企業では IT 企業が多い傾向にあります。
2. 近年では、商業・業務複合型の大規模ビルの再開発が続いており、現在も「駅街区再開発計画」、「道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業」、「渋谷駅南街区プロジェクト」、「渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業」等の再開発事業が進行中であり、今後も駅周辺の繁華性は高まっていくものと考えています。

3. 取得予定資産の南西側においても「(仮称)渋谷区宇田川町計画」(2019 年 6 月竣工予定)が進行中であり、オフィスおよび共同住宅で構成される複合ビルが供給される予定となっています。

② 建物等について

1. JR 山手線他「渋谷」駅から徒歩約 7 分に位置し、2016 年 3 月に竣工した店舗付の中規模オフィスビルです。
2. 基準階の貸室面積は約 49 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。
3. 1 階店舗にはコンビニエンスストア、2 階店舗には飲食店、上層階のオフィスフロアには情報通信業等のテナントが入居しています。

③ 取得予定資産の写真・位置図等

■ 建物外観

■ エントランスホール

■ 位置図および渋谷エリアにおける本投資法人の保有物件

④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
物件名称		いちご渋谷宇田川町ビル
特定資産の種類		不動産信託受益権（予定）
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社（予定）
信託契約の期間		2016 年 11 月 2 日 ～ 2026 年 11 月 30 日（予定）
所在地（住居表示）		東京都渋谷区宇田川町 10 番 2
土地	所有形態	所有権
	面積	416.91 ㎡
	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、店舗
	構造・階層	S 造　9F
	延床面積	1,575.46 ㎡
	建築時期	2016 年 3 月 4 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		3,780,000,000 円
価格時点		2016 年 9 月 1 日
直接還元法による収益価格		3,890,000,000 円
設計者（注）		株式会社ゼン設計
施工者（注）		東急建設株式会社 首都圏建築支店
構造設計者（注）		株式会社構造コンサル東日本
確認検査機関（注）		SBI アーキクオリティ株式会社
地震 PML（評価会社）		3.30%（SOMPO リスケア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（2016 年 9 月 30 日時点）		
テナント総数		6
月額賃料		9,746 千円
敷金・保証金		60,428 千円
賃貸可能面積		1,491.38 ㎡
賃貸面積		1,003.46 ㎡
稼働率		67.3%
プロパティマネジメント会社		未定
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. 本物件南側道路は都市計画道路です（補助線街路第 53 号線、計画幅員 15m）（計画決定：1946 年 4 月 25 日）。本件土地南側の一部が都市計画道路に含まれています。当該計画が実施された場合の本件土地の後退概算面積は約 55 ㎡であり、この場合、本件建物は、容積、高さ超過等について既存不適格建築物となる可能性があります。 2. 建築基準法第 42 条 2 項により、敷地面積のうち南東側部分の合計 87.98 ㎡が道路となります。		

（注）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	いちご渋谷宇田川町ビル	
鑑定評価額	3,780,000,000 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	2016 年 9 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,780,000,000 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	3,890,000,000 円	
運営収益	160,759,243 円	
可能総収益	166,642,341 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	5,883,098 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	20,493,953 円	
維持管理費	3,898,000 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	812,088 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	503,520 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	3,212,189 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	1,208,009 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	10,489,588 円	2016 年度実績額および建物再調達価格に基づき査定
損害保険料	209,800 円	類似不動産の保険料を考慮して査定
その他費用	160,759 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	140,265,290 円	
一時金の運用益	783,955 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	1,174,880 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	139,874,365 円	
還元利回り	3.6%	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	3,730,000,000 円	
割引率	3.4%	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	3.8%	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	3,480,000,000 円	
土地比率	86.1%	
建物比率	13.9%	
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：4.0%（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りませんので、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」には該当しません。

5. 媒介の概要

名称	アライアンスコミュニケーション株式会社
本店所在地	東京都中央区八丁堀二丁目 30 番 16 号
代表者の役職・氏名	代表取締役　溝口 昭太郎
事業内容	不動産の売買・仲介・賃貸・管理等
資本金	1,000 万円(2016 年 9 月 1 日現在)
設立年月日	2006 年 4 月 10 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」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	媒介者から開示の同意を得られておりませんので、非開示とさせていただきます。

6. 取得の日程

取得決定日および取得契約締結日	2016 年 10 月 14 日
取得代金支払日および物件引渡日	2016 年 11 月 2 日（予定）

7. 今後の見通し

本取得による、2016 年 6 月 14 日付で公表した 2017 年 4 月期（2016 年 11 月 1 日~2017 年 4 月 30 日）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ありません。

以　上

【ご参考①】賃貸事業収支の概要

	想定（注1）	取得時（注2）
A.　賃貸事業収入	156 百万円	131 百万円
B.　賃貸事業費用（減価償却費を除く）（注3）	19 百万円	20 百万円
C.　NOI（A-B）	136 百万円	111 百万円
D.　NOI 利回り（注4）	3.9%	3.3%
E.　減価償却費（注5）	14 百万円	14 百万円
F.　償却後 NOI（C-E）	121 百万円	96 百万円
G.　稼働率（注6）	97.0%	67.3%

（注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います。

（注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います。

（注3）外注委託費、公租公課、修繕費、保険料等を含みます。

（注4）想定 NOI、取得時 NOI をそれぞれ取得予定価格で除した数値（小数第2位を四捨五入）を記載しています。

（注5）本投資法人が試算した減価償却額を記載しています。

（注6）取得時稼働率は 2016 年 9 月 30 日時点の数値を記載しています。

【ご参考②】エンジニアリング・レポートの概要

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	2016 年 9 月
短期修繕費（注1）	－
長期修繕費（注2）	12,834 千円
再調達価格	419,600 千円

（注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。

（注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】本資産入替の概要と効果

■　本資産入替の概要

取得予定資産		資産入替	譲渡資産	
いちご渋谷宇田川町ビル （東京都渋谷区）			いちご横須賀ビル （神奈川県横須賀市）	
建築時期　2016年3月			建築時期　1981年12月	
取得予定価格	3,500百万円		譲渡価格	1,000百万円
鑑定評価額（注1）	3,780百万円		鑑定評価額（注2）	982百万円
NOI / 年（注3）	136百万円		NOI / 年（注4）	73百万円

■　本資産入替の効果

資産規模の増加（注5）	取得価格合計　+2,500百万円
NOI の増加（注6）	年間NOI　+62百万円

（注 1）2016 年 9 月 1 日時点の価格を記載しています。

（注 2）2016 年 4 月 30 日時点の価格を記載しています。

（注 3）資産運用会社が試算した想定年間 NOI（百万円未満は切り捨て）を記載しています。詳細は「ご参考①」をご参照ください。

（注 4）2016 年 4 月期の実績 NOI を年換算した数値（百万円未満は切り捨て）を記載しています。

（注 5）取得予定資産の取得予定価格と譲渡資産の取得価格の差額を記載しています。

（注 6）取得予定資産の想定年間 NOI から譲渡資産の実績年間 NOI を差し引いた数値（百万円未満は切り捨て）を記載しています。

【ご参考④】 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（注1）	取得価格（百万円）（注2）	投資比率（%）（注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	0.8
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

物件番号	物件名称	地域（注1）	取得価格（百万円）（注2）	投資比率（%）（注3）
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
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	2.5
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	0.9
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	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	1.8
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
		オフィス（71物件）小計	171,417	88.1
R-04	いちごサービスアパートメント高輪台	都心6区	1,360	0.7
R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	701	0.4
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	都心6区	946	0.5
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	1.7

物件番号	物件名称	地域（注 1）	取得価格（百万円）（注 2）	投資比率（%）（注 3）
Z-04	いちごパゴダ浅草	その他首都圏	1,640	0.8
Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	1,310	0.7
Z-07	いちご札幌南 2 西 3 ビル	4 大都市	558	0.3
Z-08	いちご大名バルコニー	4 大都市	638	0.3
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（15 物件）小計			23,101	11.9
合計（86 物件）			194,518	100.0

（注 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

（注 2）「取得価格」は本投資法人が取得済み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 から Z-08 までの 6 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います。

（注 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います。