安心の創造、誠実な経営。

平成24年8月29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
いちご不動産投資法人
代表者名　執行役員　髙塚　義弘
（コード番号 8975）
資産運用会社名
いちご不動産投資顧問株式会社
代表者名　代表執行役社長　織井　渉
問合せ先　執行役副社長管理統括　石原　実
（電話番号　03-3502-4891）

資産の取得に関するお知らせ（エムズスクエア）

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、本日、下記の通り資産の取得（以下、「本取得」という。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件名称	エムズスクエア（以下、「本物件」という。）
取得予定資産	不動産信託受益権
取得予定価格	2,130,000,000円 （但し、取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税を除きます。）
取得先	合同会社南北ホールディングス
契約締結日	2012年8月29日
取得予定日	2012年8月31日
取得資金	借入金及び自己資金
決済方法	引渡時一括

2. 取得の理由

本投資法人は、2011年11月1日付で旧いちご不動産投資法人と合併し、「安定性と成長性を両立する総合型J-REIT」として新たな成長戦略を推進しております。2012年10月期までの合併後1年間をステージⅠ「成長に向けた基盤構築」と位置づけ、外部成長戦略として、ポートフォリオの質の改善に取り組んでおります。

上述の成長戦略に基づき、本投資法人では合併後5物件の売却を着実に実施し、更に物件の新規取得への布石として、2012年3月26日付で本物件の信託受益権を運用資産とする合同会社南北ホールディングスの匿名組合出資持分の取得を行い、本投資法人での物件取得のための優先交渉権を確保いたしました。本取得は、この優先交渉権を行使して実施するものです。なお、本取得に係る資金は本日付「資金の借入及び既存借入金の返済に関するお知らせ」にて公表しております、シンジケートローンによる借入金及び自己資金を充当いたします。

本物件は都心に立地する優良なオフィスビルであり、優れた視認性と新築ビルに劣らないスペックによりエリアにおける高い競争力を有するため、本取得により、ポートフォリオの質の改善において、一層の進展が図られます。

本投資法人は今後も、中長期的な観点から、本投資法人のポートフォリオの充実、資産規模拡大による収益性向上を目指してまいります。

なお、本取得にあたっては、以下の点を評価いたしました。

(1) エリアについて

本物件の位置する神田小川町エリアは、都内の中でも路線集積度が高く、近接する大手町エリア同様に高いオフィス需要を有しており、今後とも安定したテナント需要が見込めます。

(2) 立地・建物について

本物件は、都営新宿線「小川町」、東京メトロ丸の内線「淡路町」、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」、JR 中央線「御茶ノ水」、及び東京メトロ銀座線・JR 山手線「神田」の各駅から徒歩 1～8 分と複数路線利用可能であり、交通利便性に優れています。また、本郷通りに面する三方路の角地に立地しており、視認性も優れています。

整形・無柱で窓面の多いテナント室内は、多様なレイアウトに対応可能な明るいオフィス空間となっており、周辺競合ビルに遜色のないスペックを有しています。また、比較的築年数が浅いことから、当該エリアにおいて高い競争力を有するものと判断しております。

3. 取得予定資産の内容

特定資産の概要			不動産鑑定評価書の概要	
特定資産の種類		不動産信託受益権	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額	2,220,000,000 円
信託契約の期間		2007 年 2 月 27 日～2022 年 8 月 31 日	価格時点	2012 年 8 月 10 日
所在地（地番）		東京都千代田区神田錦町一丁目 16 番 1	直接還元法による収益価格	2,230,000,000 円
土地	所有形態	所有権	運営収益	160,792,316 円
	面積	417.32 ㎡	可能貸室賃料収入	153,441,060 円
	用途地域	商業地域	その他収入	16,661,088 円
	建ぺい率 / 容積率	80% / 800%	空室等損失合計	9,309,832 円
建物	所有形態	所有権	運営費用	49,263,931 円
	用途	事務所、居宅、駐車場	維持管理費等	11,689,559 円
	構造・階層	S/RC 造　B1F/11F	公租公課	18,100,012 円
	延床面積	3,506.87 ㎡	その他費用	19,474,360 円
	建築時期	2003 年 3 月 10 日	運営純収益	111,528,385 円
設計者		三井建設株式会社（現 三井住友建設株式会社、以下同じ。）	一時金の運用益	1,948,510 円
施工者		三井建設株式会社	資本的支出	6,218,000 円
構造設計者		三井建設株式会社	純収益	107,258,895 円
確認検査機関		株式会社東京建築検査機構	還元利回り	4.8%
地震 PML（評価会社）		2.34%（NKSJ リスクマネジメント株式会社）	DCF 法による収益価格	2,220,000,000 円
賃貸借の概要（2012 年 8 月 29 日時点）			割引率	4.6%
テナント総数		1　（注 1）	最終還元利回り	5.0%
月額賃料		（注 2）	原価法による積算価格	2,360,000,000 円
敷金・保証金		（注 2）	土地比率	72.0%
賃貸可能面積		2,344.96 ㎡	建物比率	28.0%

賃貸面積	2,344.96 ㎡	
稼働率	100%	
プロパティマネジメント会社（予定）	株式会社ザイマックスアクシス	
マスターリース会社（予定）	株式会社ザイマックスアクシス（注 3）	
想定 NOI（NOI 利回り）（注 4）	126 百万円（5.95%）	
特記事項		
該当事項はありません。		

（注 1）信託受託者はマスターリース会社（以下、「ML 会社」という。）と転貸条件付賃貸借契約（以下、「ML 契約」という。）を締結し、ML 会社は各エンドテナントへ転貸をしております。

（注 2）「月額賃料」、「敷金・保証金」については、ML 会社から開示することについての同意が得られないため、非開示といたします。

（注 3）信託受託者と ML 会社との間で 2013 年 3 月 31 日付で ML 契約を終了することを内容とした合意書が締結されており、ML 契約終了後に ML 会社の転貸人たる地位は信託受託者に承継されることになります。

（注 4）ML 契約終了後の想定収支（巡航ベース）であり、以下の前提で作成しております。

・エンドテナント・ベースの稼働率は 95.8%

・公租公課は 2012 年度課税標準額ベース

4. 取得先の概要

名称	合同会社南北ホールディングス（注 5）
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表社員　一般社団法人ハイステージ 職務執行者　　中尾　篤史
事業内容	1.　信託受益権の保有及び売買 2.　不動産の保有、管理及び売買 3.　上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10 万円
設立年月日	2011 年 7 月 14 日
出資者	一般社団法人ハイステージ
本投資法人・資産運用会社との関係	本投資法人、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。（注 6）

（注 5）合同会社南北ホールディングスは、本投資法人が 20 百万円（匿名組合出資持分総額のうち 0.94%）を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は本取得において、出資の際に付与された優先交渉権を行使しました。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては 2012 年 3 月 26 日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

（注 6）合同会社南北ホールディングスは、投信法に定める「利害関係人等」に該当いたしませんが、資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループホールディングス株式会社が、合同会社南北ホールディングスに過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご地所株式会社に資産運用に関わる助言を委託していることから、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」に該当いたします。そのため、資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ております。また、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

5. 物件所有者等の状況

物件所有者等の状況		現所有者	前所有者
	会社名	合同会社南北ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
	特別な利害関係にある者との関係	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」に該当します。	―
	取得経緯・理由等	投資運用目的	―
	取得価格	2,040 百万円 （但し、取得経費等を除きます。）	―
	取得時期	2012 年 3 月 26 日	―

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本取得については、2012 年 6 月 18 日付「平成 24 年 4 月期決算短信」にて公表いたしました、2012 年 10 月期（2012 年 5 月 1 日～2012 年 10 月 31 日）及び 2013 年 4 月期（2012 年 11 月 1 日～2013 年 4 月 30 日）の本投資法人の運用状況の予想に変更はありません。

以　上

【ご参考】

1. 外観写真

2. 位置図

（ご参考：本取得後のポートフォリオの状況）

1. 本取得後のポートフォリオの状況

	取得前(A)	取得後(B)	差異(B-A)
稼働率 （2012 年 7 月 31 日時点をベースに試算）	93.0%	93.1%	0.1%
平均築年数 （2012 年 8 月 31 日時点）	21.2 年	21.0 年	▲0.2 年
地域分散（首都圏/その他地方）（注） （2012 年 8 月 31 日時点）	73.4% / 26.6%	73.9% / 26.1%	+0.5% / ▲0.5%

（注）「首都圏」とは地域区分における「都心 6 区」と「その他首都圏」を、「その他地方」とは地域区分における「4 大都市」と「その他主要都市」をいいます。

2. 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	取得価格 （百万円）	投資比率 （%）
O-01	COI 新橋ビル	都心 6 区	6,110	5.76%
O-02	COI 西参道ビル	都心 6 区	3,254	3.07%
O-03	MTC ビル	都心 6 区	2,740	2.58%
O-04	COI 南平台ビル	都心 6 区	1,920	1.81%
O-05	ジョワレ半蔵門	都心 6 区	1,550	1.46%
O-06	COI 聖坂ビル	都心 6 区	1,200	1.13%
O-07	COI 渋谷神山町ビル	都心 6 区	1,505	1.42%
O-08	COI 赤坂五丁目ビル	都心 6 区	735	0.69%
O-09	COI 芝園橋ビル	都心 6 区	1,100	1.04%
O-10	COI 恵比寿西ビル	都心 6 区	1,917	1.81%
O-11	COI 銀座 612	都心 6 区	1,773	1.67%
O-12	COI 内神田ビル	都心 6 区	1,140	1.07%
O-13	COI 九段南ビル	都心 6 区	387	0.36%
O-14	COI 四谷四丁目ビル	都心 6 区	550	0.52%
O-15	COI 赤坂溜池ビル	都心 6 区	580	0.55%
O-16	DSM 神保町ビル	都心 6 区	1,820	1.71%
O-17	DSM 日本橋蛎殻町ビル	都心 6 区	1,150	1.08%
O-18	COI 九段二丁目ビル	都心 6 区	763	0.72%
O-19	COI 九段三丁目ビル	都心 6 区	844	0.80%
O-20	COI 五反田ビル	都心 6 区	5,060	4.77%
O-21	BENEX S-2	その他首都圏	1,816	1.71%
O-22	COI 南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.38%
O-23	テクノス中野ビル	その他首都圏	764	0.72%
O-24	COI 永代ビル	その他首都圏	1,490	1.40%
O-25	COI 横須賀ベイサイドビル	その他首都圏	971	0.91%
O-26	千歳ビル	その他首都圏	2,030	1.91%
O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.60%
O-28	西五反田アクセス	都心 6 区	765	0.72%
O-29	TK 吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	2.03%
O-30	茨木恒和ビル	その他主要都市	604	0.57%
O-33	COI 名駅ビル	4 大都市	837	0.79%
O-34	COI 名古屋プラザビル	4 大都市	4,705	4.43%
O-35	COI 仙台中央ビル	その他主要都市	510	0.48%
O-37	CRD 丸の内	4 大都市	6,710	6.32%
O-38	富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.55%
O-39	第百・みらい信金ビル	その他主要都市	1,100	1.04%
O-40	カーニープレイス佐賀	その他主要都市	659	0.62%

O-42	COI 高松ビル	その他主要都市	3,010	2.84%
O-44	秋田山王 21 ビル	その他主要都市	560	0.53%
O-45	COI 新潟ビル	その他主要都市	1,830	1.72%
O-46	エムズスクエア	都心 6 区	2,130	2.01%
		オフィス（41 物件）小計	72,498	68.30%
R-01	フォレシティ六本木	都心 6 区	1,730	1.63%
R-02	フォレシティ麻布十番	都心 6 区	1,140	1.07%
R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	都心 6 区	1,250	1.18%
R-04	ビュロー高輪台	都心 6 区	1,360	1.28%
R-05	フォレシティ白金台	都心 6 区	824	0.78%
R-06	ビーサイト浜松町	都心 6 区	701	0.66%
R-07	フォレシティ秋葉原	都心 6 区	2,520	2.37%
R-08	スイート・ワン・コート	都心 6 区	786	0.74%
R-09	ビーサイト銀座イースト	都心 6 区	946	0.89%
R-10	フォレシティ笹塚	都心 6 区	1,050	0.99%
R-11	グランプレッソ河田町	都心 6 区	592	0.56%
R-12	フォレシティ桜新町	その他首都圏	932	0.88%
R-13	フォレシティ新蒲田	その他首都圏	1,040	0.98%
R-14	フォレシティ中落合	都心 6 区	435	0.41%
R-15	フォレシティ富ヶ谷	都心 6 区	1,341	1.26%
R-16	フォレシティ両国	その他首都圏	1,080	1.02%
R-17	フォレシティ豊洲	その他首都圏	1,349	1.27%
R-18	フォレシティ西本町	4 大都市	927	0.87%
		レジデンス（18 物件）小計	20,005	18.85%
Z-01	ファルコン心斎橋	4 大都市	3,410	3.21%
Z-02	フィエスタ渋谷	都心 6 区	1,970	1.86%
Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	3.03%
Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.54%
Z-05	REGALO ビル	その他首都圏	1,310	1.23%
Z-06	レスポアール 296	その他首都圏	903	0.85%
Z-07	エルセントロ札幌	4 大都市	558	0.53%
Z-08	大名バルコニー	4 大都市	638	0.60%
		その他（8 物件）小計	13,647	12.86%
		合計	106,150	100.00%

※ 本投資法人のホームページアドレス：www.ichigo-reit.co.jp