安心の創造、誠実な経営。

平成 27 年 8 月 31 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　執行役管理本部長　田實　裕人
（電話番号　03-3502-4891）

資産の取得に関するお知らせ（いちご川崎ビル）

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）の資産運用会社であるいちご不動産投資顧問株式会社（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）	いちご川崎ビル
物件タイプ　物件番号	オフィス　O-71
建物建築時期	1990 年 9 月
取得予定資産	不動産信託受益権（土地・建物）
鑑定評価額（注 2）	1,910,000,000 円
取得予定価格（注 3）	1,750,000,000 円
取得先	合同会社川崎ホールディングス
契約締結日	2015 年 8 月 31 日
取得予定日	2015 年 9 月 30 日
取得資金	自己資金、借入金（予定）
決済方法	引渡時一括

(注 1)　「いちご川崎ビル」の現在の名称は「NKF 川崎ビル」ですが、本投資法人は、「いちご川崎ビル」の物件名称で取得することを決定しています。このため、本プレスリリースではこれらの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)　「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、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士による 2015 年 8 月 1 日時点における鑑定評価額を記載しています。

（注 3）「取得予定価格」は、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。

2. 本取得の理由

本投資法人は、2015 年 10 月期までを成長戦略のステージ IV「資産規模の大幅拡大」の期間と位置づけ、分散が効いた、安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオの大幅な成長と分配金向上を目指しております。

本取得は、分配金向上を目的として実施した 2015 年 7 月 28 日付発表の「資産（匿名組合出資持分）

の取得に関するお知らせ」に記載の匿名組合出資持分の取得に続き、当該戦略に基づき早期分配金水準の向上を目指し実施するものです。

本投資法人は、早期分配金水準の向上を目指すにあたり、自己資金を活用した物件の取得を検討し、スポンサーであるいちごグループに打診したところ、いちごグループによる対象不動産の取得予定に関する情報を入手し、当該物件の取得を検討いたしました。対象不動産の取得検討に際しては、鑑定評価、いちごグループにおいて取得するにあたり支出を要する費用、取得時期、分配金向上の基礎となる収益向上等を勘案し、本取得における取得予定価格での取得の妥当性を判断し、対象不動産の取得を決定しております。また、対象不動産の早期取得を目的とし、いちごグループにおける対象不動産の取得予定日に本取得契約の締結を実施することとし、借入金の設定等の期間を考慮し、本取得予定日での取得を予定しております。

本取得では、スポンサーであるいちごグループの前述ウェアハウジング機能を活用し、いちごグループが100%出資により取得した後述「3. 取得予定資産の内容」に記載の優良な中規模オフィスを自己資金および借入金（注4）により取得する予定です。本投資法人では、本取得を通じ、対象不動産の賃貸料収入等により賃貸事業費用控除後の収益が約92百万円/年（注5）見込まれます。本取得は、自己資金および借入金により実施予定となりますが、現時点におきまして、借入条件等が確定しておりませんので、本取得による発行済投資口数を前提とした 1 口当たりの収益につきましては、借入条件が確定次第、速やかにお知らせいたします。

なお、本取得にあたり、対象不動産の評価した点については、後述「3. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。

（注4）当該資金の借入につきましては、決定次第お知らせします。

（注5）大和不動産鑑定株式会社作成の不動産鑑定評価書（価格時点：2015年8月1日）に記載の直接還元法に基づく純収益から資産運用会社が試算した減価償却費を差し引いた数値を記載しています。

3. 取得予定資産の内容

本取得における取得予定資産は以下のとおりです。本物件の2015年7月31日時点のNOI利回りは6.5%（注6）、また稼働率は100.0%です。なお、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。

（注6）「NOI利回り」は、鑑定評価ベースで、以下の計算式により求められる数値をいい、小数第2位以下を四捨五入しています。
NOI利回り＝運営純収益（NOI）÷取得予定価格

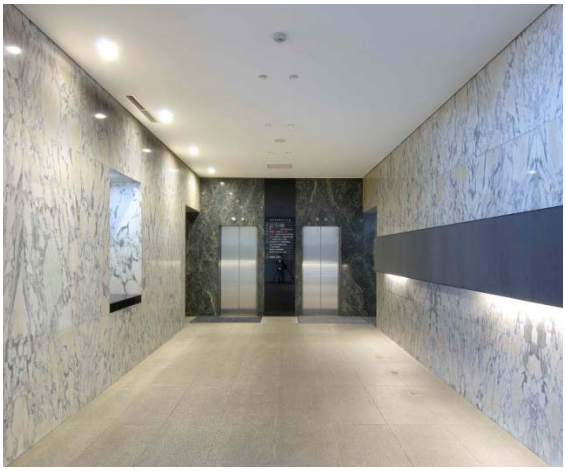
① 立地について

1. 川崎市は、北は東京都、南は横浜市に隣接しており、人口140万人超を有する神奈川県を代表する政令指定都市です。
2. 川崎市の商業の中心は JR「川崎」駅及び京急本線「京急川崎」駅前であり、ショッピングモール、金融機関等のほか、飲食店舗等が入居する中規模ビルが建ち並んでおり、昼夜問わず多数の人通りが見られます。

② 建物等について

1. JR「川崎」駅、京急本線「京急川崎」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. 地元企業や東京都心部等へのアクセス性や背後人口に着目した全国展開型企業の営業拠点としての賃貸需要が中心になると考えられます。
3. 地下及び1階には、飲食店、美容院、上層階のオフィスフロアは、情報通信業や法律事務所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



④ 取得予定資産の概要

特定資産の概要		
物件名称		いちご川崎ビル
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		2012 年 5 月 29 日 ～ 2025 年 9 月 30 日（予定）
所在地		神奈川県川崎市川崎区東田町 1 番 2
土地	所有形態	所有権
	面積	670.96 ㎡
	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
	用途	車庫、事務所
	構造・階層	S 造　B2F/9F
	延床面積	5,620.96 ㎡
	建築時期	1990 年 9 月 27 日
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		1,910,000,000 円
価格時点		2015 年 8 月 1 日
直接還元法による収益価格		1,970,000,000 円
設計者（注 7）		株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所
施工者（注 7）		株式会社竹中工務店 横浜支店
構造設計者（注 7）		株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所
確認検査機関（注 7）		建築主事（川崎市）
地震 PML（評価会社）		3.85%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
担保設定の状況		未定
賃貸借の概要（2015 年 7 月 31 日時点）		
テナント総数		15
月額賃料		11,938 千円
敷金・保証金		98,903 千円
賃貸可能面積		3,665.34 ㎡
賃貸面積		3,665.34 ㎡
稼働率		100%
プロパティマネジメント会社		未定
マスターリース会社		未定
NOI / 年（NOI 利回り）（注 8）		114 百万円（6.5%）
特記事項		
1. 本物件に設置されたスチール製枠付扉、フェンス、目隠し板の一部が西側隣接地（地番：1 番 1）に越境しています。かかる越境物に関して、当該隣地所有者との間で、将来、建物のメンテナンス等を行う際は、所有地の一部使用を認めること、相互に協力すること等を内容とした覚書が存在します。 2. 本物件に設置された屋外広告物については、屋外広告物許可を受けておりませんが、当該テナントに許可申請手続を要請しております。		

（注 7）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。

（注 8）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益の百万円未満を切り捨てて記載しており、NOI 利回りは NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご川崎ビル	
鑑定評価額	1,910,000,000 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	2015 年 8 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,910,000,000 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	1,970,000,000 円	
運営収益	179,862,199 円	
可能総収益	189,485,128 円	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	9,622,929 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	65,847,439 円	
維持管理費	16,631,600 円	現況の契約額に基づき、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	25,945,218 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	3,358,416 円	エンジニアリングレポートを参考に、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い計上
PM フィー	2,976,691 円	予定料率に基づき、類似不動産の料率による検証を行い、計上
テナント募集費用等	1,111,598 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	14,449,353 円	2015 年度実績額に基づき査定
損害保険料	295,390 円	見積りによる保険料を妥当と判断し、計上
その他費用	1,079,173 円	消耗品ほか、その他費用を計上
運営純収益	114,014,760 円	
一時金の運用益	2,151,195 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	23,515,500 円	エンジニアリングレポート、類似不動産の水準による検証を行い、計上
純収益	92,650,455 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、建物条件等を総合的に勘案して査定
DCF 法による価格	1,880,000,000 円	
割引率	4.5%	類似の不動産の取引事例との比較および金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.9%	価格時点現在における還元利回りを基礎として、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案して査定
積算価格	1,730,000,000 円	
土地比率	71.8%	
建物比率	28.2%	
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		

4. 取得先の概要

名称	合同会社川崎ホールディングス
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　一般社団法人スター・ホールディング 職務執行者　荻原　大輔
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	2015年6月3日
直前事業年度の純資産	取得先からの同意が得られていないため、非開示とします。
直前事業年度の総資産	取得先からの同意が得られていないため、非開示とします。
出資者	一般社団法人スター・ホールディング
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。（注9）

（注9）合同会社川崎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、本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、合同会社川崎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、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」に該当します。そのため、本資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の事前同意を得ています。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います。

5. 物件取得者等の状況

物件名称		いちご川崎ビル	
物件取得者等の状況		現受益者	前受益者
	会社名	合同会社川崎ホールディングス	特別な利害関係にある者以外
	特別な利害関係にあるものとの関係	前述「4. 取得先の概要」をご参照下さい。	―
	取得経緯・理由等	投資運用目的	―
	取得価格	1,670,500,000円	―
	取得時期	2015年8月31日	―

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 取得の日程

2015年8月31日　　本取得決定および本取得契約締結
2015年9月30日　　本取得代金支払、物件引渡

8. 今後の見通し

本取得による、2015年6月16日付で公表した2015年10月期（2015年5月1日~2015年10月31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ございません。

以　上

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

【ご参考①】本取得後の効果

	取得前(A)	取得後(B)	差異(B-A)
稼働率 （2015 年 7 月 31 日時点）	96.1%	96.1%	－
平均築年数（注 10） （基準日：2015 年 8 月 31 日）	21.8 年	21.8 年	－
地域分散（首都圏/その他地方）（注 11）	85.4% / 14.6%	85.5% / 14.5%	＋0.1%/ △0.1%

（注 10）平均築年数は、本日付現在の保有資産および取得予定資産の登記簿上表示されている新築年月日から本日付までの期間を、取得（予定）価格で加重平均して記載しています。

（注 11）「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。また、割合については、取得（予定）価格ベースの数値になります。

【ご参考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（注 12）	取得（予定）価格（百万円）（注 13）	投資比率（%）（注 14）
O-02	いちご西参道ビル	都心 6 区	3,254	2.0%
O-03	いちご三田ビル	都心 6 区	2,740	1.7%
O-04	いちご南平台ビル	都心 6 区	1,920	1.2%
O-05	いちご半蔵門ビル	都心 6 区	1,550	0.9%
O-06	いちご聖坂ビル	都心 6 区	1,200	0.7%
O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心 6 区	1,505	0.9%
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	0.7%
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心 6 区	1,917	1.2%
O-11	いちご銀座 612 ビル	都心 6 区	1,773	1.1%
O-12	いちご内神田ビル	都心 6 区	1,140	0.7%
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	0.4%
O-16	いちご神保町ビル	都心 6 区	1,820	1.1%
O-17	いちご箱崎ビル	都心 6 区	1,150	0.7%
O-18	いちご九段二丁目ビル	都心 6 区	763	0.5%
O-19	いちご九段三丁目ビル	都心 6 区	844	0.5%
O-20	いちご五反田ビル	都心 6 区	5,060	3.1%
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	1.1%
O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.9%
O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.5%
O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.9%
O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	971	0.6%
O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.2%
O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.4%
O-28	いちご西五反田ビル	都心 6 区	765	0.5%
O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.3%
O-33	いちご名駅ビル	4 大都市	837	0.5%
O-34	いちご栄ビル	4 大都市	4,705	2.8%
O-37	いちご丸の内ビル	4 大都市	6,710	4.1%

物件番号	物件名称	地域（注 12）	取得（予定）価格（百万円）（注 13）	投資比率（%）（注 14）
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.0%
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.7%
O-40	いちご佐賀ビル	その他主要都市	659	0.4%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.8%
O-44	秋田山王 21 ビル	その他主要都市	560	0.3%
O-46	いちご神田錦町ビル	都心 6 区	2,130	1.3%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心 6 区	5,500	3.3%
O-48	いちご堺筋本町ビル	4 大都市	1,940	1.2%
O-49	いちご神田小川町ビル	都心 6 区	2,210	1.3%
O-50	いちご八丁堀ビル	都心 6 区	1,905	1.1%
O-51	恵比寿グリーングラス	都心 6 区	5,900	3.6%
O-52	いちご大森ビル	都心 6 区	3,850	2.3%
O-53	いちご高田馬場ビル	都心 6 区	1,580	1.0%
O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	2.1%
O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.7%
O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.2%
O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	1.1%
O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.9%
O-59	いちご神宮前ビル	都心 6 区	7,200	4.3%
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心 6 区	3,650	2.2%
O-61	いちご広尾ビル	都心 6 区	3,960	2.4%
O-62	いちご笹塚ビル	都心 6 区	4,780	2.9%
O-63	いちご日本橋イーストビル	都心 6 区	4,700	2.8%
O-64	秀和第二桜橋ビル	都心 6 区	2,500	1.5%
O-65	いちご新川ビル	都心 6 区	2,360	1.4%
O-66	いちご九段ビル	都心 6 区	3,190	1.9%
O-67	いちご東五反田ビル	都心 6 区	3,660	2.2%
O-68	アクシオール三田	都心 6 区	1,800	1.1%
O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.8%
O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	その他主要都市	1,660	1.0%
O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	1.1%
		オフィス（61 物件）小計	141,674	85.5%
R-04	ビュロー高輪台	都心 6 区	1,360	0.8%
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	0.6%
Z-02	フィエスタ渋谷	都心 6 区	1,970	1.2%
Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	1.9%
Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.0%
Z-05	REGALO ビル	その他首都圏	1,310	0.8%
Z-06	いちご横浜西口ビル	その他首都圏	903	0.5%
Z-07	エルセントロ札幌	4 大都市	558	0.3%
Z-08	大名バルコニー	4 大都市	638	0.4%
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	0.7%
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心 6 区	2,400	1.4%

物件番号	物件名称	地域（注 12）	取得（予定）価格（百万円）（注 13）	投資比率（%）（注 14）
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	1,620	1.0%
Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	2,430	1.5%
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	1,700	1.0%
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.8%
その他（16 物件）小計			24,004	14.5%
合計（77 物件）			163,928	100.0%

投資有価証券	合同会社元麻布ホールディングス　匿名組合出資持分	1,000	―
	合同会社池之端ホールディングス　匿名組合出資持分	1,000	―
	投資有価証券合計（2 件）	2,000	―

（注 12）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 13）「取得（予定）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（消費税等相当額を除きます。）または取得予定資産の信託受益権売買契約書に記載された売買金額（消費税等相当額を除きます。）を記載しています。ただし、O-02 から O-44 までの 35 物件および Z-02 から Z-08 までの 7 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 14）「投資比率」は取得（予定）価格の総額に対する各不動産（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います。