安心の創造、誠実な経営。

平成28年3月16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）

資産の譲渡に関するお知らせ
（いちご佐賀ビル）

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、資産の譲渡（以下、「本譲渡」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. 譲渡の概要

物件名称	いちご佐賀ビル
物件タイプ、物件番号	オフィス　O-40
建物建築時期	1992年1月23日
譲渡予定資産の種類	不動産信託受益権
譲渡予定資産の取得日 （旧いちご不動産投資法人による取得日）	2011年11月1日 （2006年3月15日）
譲渡予定価格（注1）	870,000,000円
想定帳簿価格（注2）	696,731,731円
譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額	173,268,269円
鑑定評価額（注3）	677,000,000円
契約締結日	2016年3月16日
引渡予定日	2016年3月24日
代金決済予定日	2016年3月24日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

（注1）「譲渡予定価格」には、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。）を記載しています。

（注2）「想定帳簿価格」は、2015年10月期の期末帳簿価格、2016年3月24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2016年3月24日時点で想定される帳簿価格です。

（注 3）「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、株式会社立地評価研究所による 2015 年 10 月 31 日時点における鑑定評価額を記載しています。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、オフィス特化型リートとして、さらなる成長戦略を推進しております。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」に取り組んでおります。

本譲渡につきましては、譲渡予定資産の保有コストおよび所在するエリアにおける不動産マーケットの状況等を踏まえた上で、将来の収益性の観点から決定したものであり、本譲渡により譲渡益を確保するとともに、ポートフォリオの質の改善に寄与するものと考えております。

3. 譲渡資産の内容

特定資産の概要		
物件名称		いちご佐賀ビル
特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		佐賀県佐賀市駅前中央一丁目 9 番 38 号
土地 建物	所有形態	所有権
	面積	817.01 ㎡
	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	S / RC 造 8F
	延床面積	4,139.09 ㎡
	建築時期	1992 年 1 月 23 日
テナント総数		21（2016 年 3 月 16 日時点）
月額賃料（注 4）		6,851 千円（2016 年 3 月 16 日時点）
敷金・保証金（注 4）		58,166 千円（2016 年 3 月 16 日時点）
賃貸可能面積		2,786.43 ㎡（2016 年 3 月 16 日時点）
賃貸面積		2,655.41 ㎡（2016 年 3 月 16 日時点）
稼働率		95.3%（2016 年 3 月 16 日時点）
取得価格		659 百万円
鑑定評価額	鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所
	価格時点	2015 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	677 百万円

（注 4）「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います。

4. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご佐賀ビル	
鑑定評価額	677,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2015 年 10 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	677,000,000 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	666,000,000 円	
運営収益	93,390,058 円	
可能総収益	98,944,214 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	5,554,156 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	38,092,014 円	
維持管理費	10,143,600 円	類似不動産の水準および実績額等に基づき査定
水道光熱費	11,632,000 円	類似不動産の水準および実績額等に基づき査定
修繕費	5,268,000 円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例の水準等に基づき査定
PM フィー	2,561,727 円	類似不動産の料率および実績額等に基づき査定
テナント募集費用等	758,797 円	想定入替率および類似不動産の募集費用の水準等に基づき査定
公租公課	7,555,200 円	2015 年度の実績額等に基づき査定
損害保険料	172,690 円	類似不動産の水準および実績額等に基づき査定
その他費用	0 円	
運営純収益	55,298,044 円	
一時金の運用益	966,575 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	12,291,000 円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例の水準等に基づき査定
純収益	43,973,619 円	
還元利回り	6.6%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を総合的に勘案し査定
DCF 法による価格	682,000,000 円	
割引率	6.5%	類似不動産の取引事例および金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	7.0%	還元利回りに将来における不確実性リスク等を総合的に勘案し査定
積算価格	612,000,000 円	
土地比率	25.7%	
建物比率	74.3%	
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		
該当事項はありません。		

5 譲渡先の概要

名称	国内の一般事業会社ですが、譲渡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・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係および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。

6. 媒介の概要

名称	野村不動産アーバンネット株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
代表者の役職・氏名	取締役社長　宮島　青史
事業内容	不動産仲介
資本金	1,000 百万円
設立年月日	2000 年 11 月 6 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、人的関係および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。
媒介手数料等の内訳および額	媒介者の同意を得られていないため開示していません。

7. 決済方法等

譲渡時に一括決済します。

8.譲渡代金の使途

譲渡代金の一部につき、既存ローンの一部期限前返済に充当後、残金は手元資金とし、物件取得を始めとした今後の戦略的な活用を検討いたします。当該一部期限前返済につきましては、決定次第お知らせいたします。

9. 今後の見通し

本譲渡が本投資法人の 2016 年 4 月期および 2016 年 10 月期の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。なお、譲渡益については、将来の分配金の安定化を目的とし、配当積立金として内部留保する予定です。

以　上

【ご参考①】本譲渡後のポートフォリオの状況（注5）

	譲渡前(A)	譲渡後(B)	差異(B-A)
稼働率	95.9%（注6）	95.9%	―
地域分散（首都圏/その他地方）（注7）	83.4%/16.6%	83.7%/16.3%	+0.3%/△0.3%

（注5）いちご名駅ビルおよびいちご横浜西口ビルの譲渡を反映して試算しております。なお、当該2物件の譲渡の詳細につきましては、2016年3月4日付「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご名駅ビル、いちご横浜西口ビル）」をご参照ください。

（注6）譲渡前の稼働率については、2016年1月31日時点の数値を記載しております。

（注7）「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、取得価額ベースになります。

【ご参考②】 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（注8）	取得価格（百万円）（注9）	投資比率（注10）
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	1.0%
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	0.5%
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%

物件番号	物件名称	地域 （注 8）	取得価格 （百万円） （注 9）	投資比率 （注 10）
O-27	いちご西池袋ビル	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-34	いちご栄ビル	4 大都市	4,705	2.9%
O-37	いちご丸の内ビル	4 大都市	6,710	4.1%
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-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.8%
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	3.4%
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	1.4%
O-50	いちご八丁堀ビル	都心 6 区	1,905	1.2%
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	2.4%
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	4.4%
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	2.9%
O-64	いちご桜橋ビル	都心 6 区	2,500	1.5%
O-65	いちご新川ビル	都心 6 区	2,360	1.5%
O-66	いちご九段ビル	都心 6 区	3,190	2.0%
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%
		オフィス小計（58 物件）	139,618	85.8%

物件番号	物件名称	地域 （注8）	取得価格 （百万円） （注9）	投資比率 （注10）
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	0.8%
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	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	1,970	1.2%
Z-03	いちごブルク大森	その他首都圏	3,218	2.0%
Z-04	いちごパゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.0%
Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	1,310	0.8%
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	0.4%
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	1.5%
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	0.9%
		その他小計（15物件）	23,101	14.2%
		合計（73物件）	162,719	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8）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9）「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32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10）「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。