安心の創造、誠実な経営。

平成 26 年 6 月 10 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　石原　実
（電話番号　03-3502-4891）

資産の取得に関するお知らせ
（いちご・みらい信金ビル：区分所有権等の追加取得）

いちご不動産投資法人（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（区分所有権等）の追加取得（以下、「本取得」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

取得資産（注 1）	不動産
物件名称（注 2）	いちご・みらい信金ビル
所在地	大分県大分市荷揚町 3 番 1 号
用途（注 3）	事務所
取得予定価格（注 4）	58,000,000 円
取得先	大分みらい信用金庫
契約締結日	2014 年 6 月 10 日
取得予定日	2014 年 7 月 31 日
取得資金	手元資金（予定）
決済方法	引渡時一括

（注 1）本投資法人は不動産として区分所有権等の一部を追加取得し、取得後同日付にて三井住友信託銀行株式会社を信託受託者として信託設定した上で、信託受益権として保有する予定です。

（注 2）本投資法人が取得する不動産は、①いちご・みらい信金ビルの区分所有権の一部、および②いちご・みらい信金ビルの所在する土地の敷地権所有権の共有持分の一部から構成されています。詳細については、「3. 本取得資産の内容」をご参照ください。

（注 3）登記簿上に表示されている種類のうち主要なものを記載しています。

（注 4）「取得予定価格」には、取得経費、固定資産税、都市計画税および消費税を含みません。

2. 本取得の理由

本物件は、オフィスビルと隔地駐車場の 2 物件からなり、本投資法人が 2011 年 11 月 1 日付で既に一部を取得しております（注 5）。オフィスビルについては区分所有建物であり、本投資法人の区分所有専有面積部分の持分割合は 83.33%（4,409.37 ㎡/5,291.27 ㎡）、敷地権割合は 82.971％となっており、他の区分所有者は大分みらい信用金庫のみです。

さらに、前々所有者と大分みらい信用金庫とは、オフィスビル一棟の建物、敷地および付属施設の管理、使用に関し「規約」を定めています。「規約」の規定により区分所有者が、その専有部分の全部又は一部を第三者に譲渡する場合には、それぞれの相手方に対して第三者に優先して譲渡の申込みをするものとされています。

今般、本投資法人は、本規約に従い、オフィスビルの他の区分所有者の持分の一部を追加取得し、さらに追加取得した資産についても追加信託することによって、本投資法人の区分所有権およびその共有持分は、土地が敷地権割合で約91.119%（注6）、建物が区分所有専有面積部分の持分割合で約90.57%（注6）となり、資産価値の向上と運営の効率化に資すると判断したため、本取得を決定いたしました。

（注5）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（旧クリード・オフィス投資法人）を吸収合併した際に本物件を取得しております。なお、旧クリード・オフィス投資法人は、2006年3月17日付発表の旧クリード・オフィス投資法人の「資産取得に関するお知らせ」に記載のとおり、2006年3月15日付で本物件を取得しております。

（注6）建物竣工図面に基づく、壁心求積による数値で算定した割合を記載しております。実際の登記上の敷地権割合および専有面積割合は、売主による区画分割工事の完了後、内壁求積による実測の上、決済前までに確定する予定です。

3. 本取得資産の内容

本取得における取得予定資産は、以下のとおりです。

特定資産の概要			不動産鑑定評価書の概要(注 14)		
特定資産の種類（注 7）		不動産	鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
物件名称（注 8）		いちご・みらい信金ビル	鑑定評価額		71,800,000 円
所在地（住居表示）		大分県大分市荷揚町 3 番 1 号	価格時点		2014 年 4 月 30 日
用途（注 9）		事務所	直接還元法による収益価格		74,700,000 円
土地（注 10）	所有形態	所有権（敷地権）		運営収益	10,490,473 円
	全体面積	1,027.74 ㎡		可能貸室賃料収入	10,607,726 円
	うち本取得に係る便宜上の持分相当面積	83.74 ㎡		その他収入	1,048,354 円
	本取得後の便宜上の持分相当面積	936.47 ㎡		空室等損失合計	1,165,607 円
	用途地域	商業地域		運営費用	4,291,384 円
	建ぺい率 / 容積率	80% / 500%		維持管理費等	1,290,929 円
建物（注 11）	所有形態	所有権（区分所有権）		公租公課	890,200 円
	用途	事務所		その他費用	2,110,255 円
	構造・階層	S/RC 造　8F		運営純収益	6,199,089 円
	全体延床面積	5,591.20 ㎡		一時金の運用益	109,365 円
	うち本取得に係る専有部分の床面積	383.06 ㎡		資本的支出	1,302,000 円
	本取得後の専有部分の床面積	4,792.43 ㎡		純収益	5,006,454 円
	建築時期	1994 年 2 月 10 日		還元利回り	6.7%
設計者		株式会社レーモンド田邊設計事務所	DCF 法による収益価格		70,600,000 円
施工者		株式会社佐藤組		割引率	6.9%
構造設計者		株式会社レーモンド田邊設計事務所		最終還元利回り	6.9%
確認検査機関		建築主事（大分市）	原価法による積算価格		70,800,000 円
地震 PML（評価会社）		7.83%（損保ジャパン日本興和リスクマネジメント株式会社）		土地比率	31.00%
担保設定の状況		有担保		建物比率	69.00%

賃貸借の概要（注 12）	
テナント総数	―
月額賃料	―
敷金・保証金	―
賃貸可能面積	304.04 ㎡
賃貸面積	―
稼働率	0%
プロパティマネジメント会社	株式会社ザイマックスプロパティズ九州
マスターリース会社	―
【参考】NOI / 年（NOI 利回り）（注 13）	6 百万円（10.7%）

特記事項
本取得後、共用部の改修工事を含めた貸室整備工事（約 8 百万円）を予定しております。

物件特性
① エリアについて 本物件の位置するエリアは、官庁街に近く、生保・損保等のオフィスビルが建ち並ぶ商業地域に存します。周辺地域のテナントの状況は、全国展開企業の支店・営業所が業種を問わず集積しており、今後とも新規出店及び増床移転等のニーズが見込めると判断しております。 ② 立地・建物等について 本物件は、JR 日豊本線「大分」駅より徒歩 10 分に位置し、交通利便性に優れています。また、基幹道路である中央通りに接面しており、視認性が高いオフィスビルです。

（注 7）前述「1. 本取得の概要　取得資産（注 1）」をご参照ください。

（注 8）前述「1. 本取得の概要　物件名称（注 2）」をご参照ください。

（注 9）前述「1. 本取得の概要　用途（注 3）」をご参照ください。

（注 10）共有の形で取得する敷地権所有権持分割合を土地の面積に乗じて便宜上の持分相当面積を算出しており、建物敷地全体の面積に占める割合は約 91.119%となる見込みです。前述「2. 本取得の理由　（注 6）」をご参照ください。

（注 11）単独所有の形で取得する区分所有建物の専有部分の床面積の割合は、区分所有建物の専有部分の延床面積 5,291.27 ㎡に占める割合は約 90.57%となる見込みです。前述「2. 本取得の理由　（注 6）」をご参照ください。

（注 12）本取得の対象となる専有床については、本取得以前は売主が自社で使用していましたが、本取得時点ではテナントは存在いたしません。本資産運用会社では、本取得後、速やかにテナント誘致に向けたリーシング活動に着手する予定です。なお、既取得部分も含む本取得時点の稼働率は 87.8%となる見込みです。

（注 13）NOI は不動産鑑定評価書の直接還元法による運営純収益を記載しており、NOI 利回りは NOI を取得予定価格で除した数値であり、小数点以下第 2 位を四捨五入しております。

（注 14）本取得資産のみを対象とした不動産鑑定評価書の概要を記載しております。

4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る売買契約（以下「本契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注15）に該当します。

本契約においては、本投資法人又は売主に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。また、上記違約金を超える損害が発生した場合、相手方に対し、違約金を超える金額の損害賠償請求を行うことを妨げないものとされています。

なお、本取得に係る資金調達は手元資金を予定しており、本投資法人が本契約に定める義務を履行できない可能性は低いと考えております。

（注15）先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

5. 取得先の概要

名称	大分みらい信用金庫
所在地	大分県別府市駅前本町1番31号
代表者の役職・氏名	関　啓二
事業内容	1.預金業務および貸出業務 2.有価証券投資業務および内国為替業務 3.その他付随業務
出資金	1,397百万円
設立年月日	1922年4月12日
出資者	非公表
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。
直前事業年度の純資産	24,360百万円
直前事業年度の総資産	379,604百万円

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にあるものからの取得ではないため、該当事項はありません。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

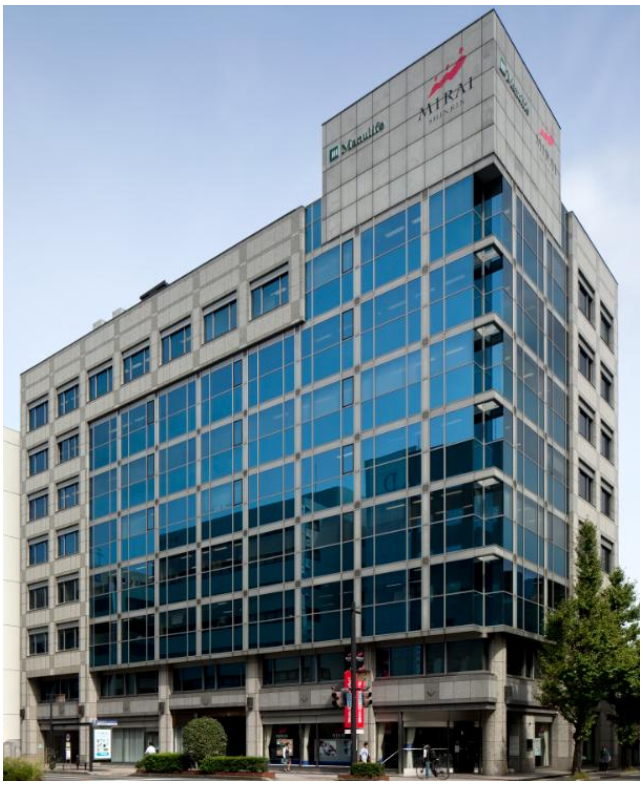
本取得による、本投資法人の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、2014年4月25日付発表の「2014年10月期の運用状況および分配金の予想に関するお知らせ」から業績予想の修正はありません。

以　上

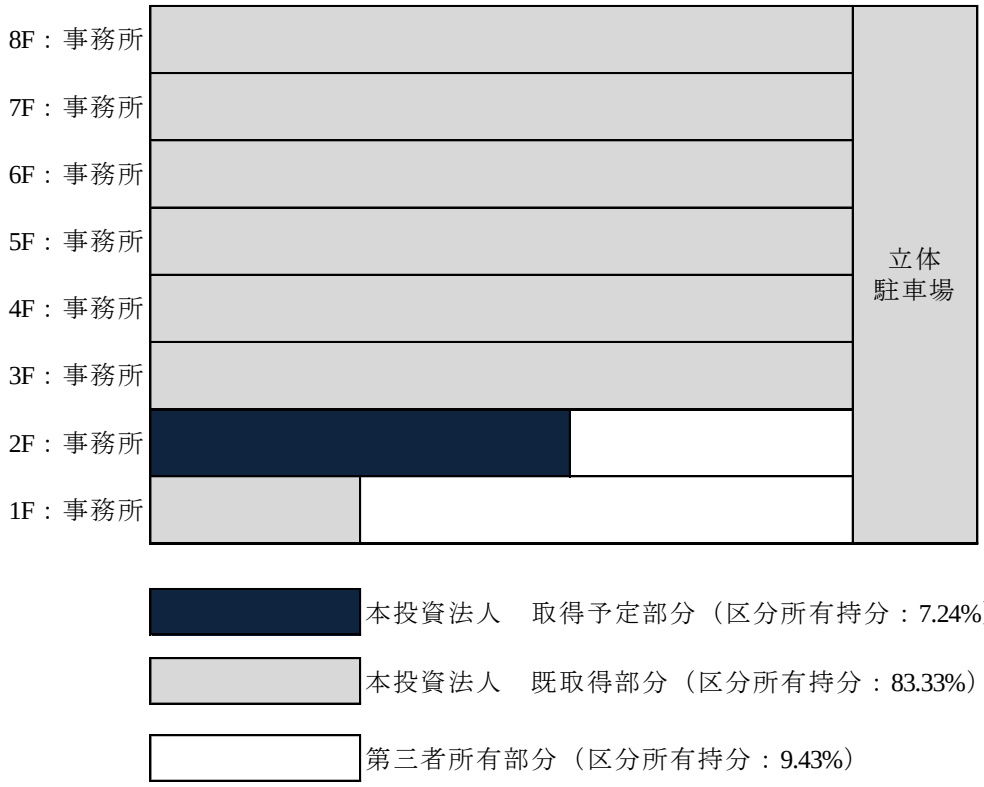
※ 本投資法人のホームページアドレス：www.ichigo-reit.co.jp

【ご参考】

■取得予定資産の写真・位置図等



■取得予定資産のイメージ図



■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	96.0%（注 16）	95.8%	△0.2%
平均築年数	18.7 年（注 17）	18.7 年	―
地域分散（首都圏/その他地方）（注 18）	75.2% / 24.8%	75.1% / 24.9%	△0.1% / +0.1%

（注 16）取得前の稼働率については、2014 年 4 月 30 日時点の数値を記載しております。

（注 17）取得前の平均築年数については、2014 年 5 月 31 日時点の数値を記載しております。

（注 18）「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。

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（および取得予定）価格（百万円）（注 19）	投資比率（%）（注 20）
O-02	いちご西参道ビル	都心 6 区	3,254	2.8%
O-03	いちご三田ビル	都心 6 区	2,740	2.4%
O-04	いちご南平台ビル	都心 6 区	1,920	1.7%
O-05	いちご半蔵門	都心 6 区	1,550	1.4%
O-06	いちご聖坂ビル	都心 6 区	1,200	1.0%
O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心 6 区	1,505	1.3%
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心 6 区	735	0.6%
O-09	いちご芝公園ビル	都心 6 区	1,100	1.0%
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心 6 区	1,917	1.7%
O-11	いちご銀座 612 ビル	都心 6 区	1,773	1.5%
O-12	いちご内神田ビル	都心 6 区	1,140	1.0%
O-13	いちご九段南ビル	都心 6 区	387	0.3%
O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心 6 区	550	0.5%
O-15	いちご溜池ビル	都心 6 区	580	0.5%
O-16	いちご神保町ビル	都心 6 区	1,820	1.6%
O-17	いちご箱崎ビル	都心 6 区	1,150	1.0%
O-18	いちご九段二丁目ビル	都心 6 区	763	0.7%
O-19	いちご九段三丁目ビル	都心 6 区	844	0.7%
O-20	いちご五反田ビル	都心 6 区	5,060	4.4%
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	1.6%
O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.3%
O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.7%

O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	1.3%
O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	971	0.8%
O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.8%
O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.6%
O-28	いちご西五反田ビル	都心 6 区	765	0.7%
O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.9%
O-33	いちご名駅ビル	4 大都市	837	0.7%
O-34	いちご栄ビル	4 大都市	4,705	4.1%
O-35	いちご仙台中央ビル	その他主要都市	510	0.4%
O-37	いちご丸の内ビル	4 大都市	6,710	5.9%
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.4%
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	1.0%
O-40	いちご佐賀ビル	その他主要都市	659	0.6%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	2.6%
O-44	秋田山王 21 ビル	その他主要都市	560	0.5%
O-46	いちご神田錦町ビル	都心 6 区	2,130	1.9%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心 6 区	5,500	4.8%
O-48	いちご堺筋本町ビル	4 大都市	1,940	1.7%
O-49	いちご神田小川町ビル	都心 6 区	2,210	1.9%
O-50	いちご八丁堀ビル	都心 6 区	1,905	1.7%
		オフィス（42 物件）小計	75,567	66.0%
R-01	フォレシティ六本木	都心 6 区	1,730	1.5%
R-02	フォレシティ麻布十番	都心 6 区	1,140	1.0%
R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	都心 6 区	1,250	1.1%
R-04	ビュロー高輪台	都心 6 区	1,360	1.2%
R-05	フォレシティ白金台	都心 6 区	824	0.7%
R-06	ビーサイト浜松町	都心 6 区	701	0.6%
R-07	フォレシティ秋葉原	都心 6 区	2,520	2.2%
R-08	スイート・ワン・コート	都心 6 区	786	0.7%
R-09	いちごサービスアパートメント銀座	都心 6 区	946	0.8%
R-10	フォレシティ笹塚	都心 6 区	1,050	0.9%
R-11	グランプレッソ河田町	都心 6 区	592	0.5%
R-12	フォレシティ桜新町	その他首都圏	932	0.8%
R-13	フォレシティ新蒲田	その他首都圏	1,040	0.9%
R-14	フォレシティ中落合	都心 6 区	435	0.4%
R-15	フォレシティ富ヶ谷	都心 6 区	1,341	1.2%
R-16	フォレシティ両国	その他首都圏	1,080	0.9%
R-17	フォレシティ豊洲	その他首都圏	1,349	1.2%
R-18	フォレシティ西本町	4 大都市	927	0.8%
		レジデンス（18 物件）小計	20,005	17.5%

Z-01	ファルコン心斎橋	4 大都市	3,410	3.0%
Z-02	フィエスタ渋谷	都心 6 区	1,970	1.7%
Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	2.8%
Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.4%
Z-05	REGALO ビル	その他首都圏	1,310	1.1%
Z-06	いちご横浜西口ビル	その他首都圏	903	0.8%
Z-07	エルセントロ札幌	4 大都市	558	0.5%
Z-08	大名バルコニー	4 大都市	638	0.6%
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	1.1%
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心 6 区	2,400	2.1%
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	1,620	1.4%
		その他（11 物件）小計	18,877	16.5%
		合計（71 物件）	114,449	100.0%

（注 19）「取得（および取得予定）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不動産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-39 を除く O-02 から O-44 までの 36 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。なお、O-39 については、2011 年 10 月 31 日付の鑑定評価額に本取得予定価格を加算しております。

（注 20）「投資比率」は取得（および取得予定）価格の総額に対する各不動産（信託受益権）の取得（および取得予定）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。