

2025 年 3 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目 6 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 鍵山 卓史
(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 代表取締役社長執行役員 岩井 裕志
問合せ先 副社長執行役員オフィスリート本部長
加茂 勇次
(電話番号 03-4485-5231)

資産の譲渡のお知らせ（いちご西本町ビル）

いちごオフィスリート投資法人（以下、「本投資法人」という。）の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. 本譲渡の概要

物件番号、物件名称	O-74 いちご西本町ビル
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	1990 年 10 月 22 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	2016 年 5 月 9 日
譲渡先（※1）	国内の一般事業会社
媒介の有無	有（外部の媒介者）
譲渡予定価格（※2）	4,200 百万円
想定帳簿価額（※3）	2,248 百万円
譲渡予定価格から想定帳簿価額を差し引いた金額（※4）	1,951 百万円
譲渡損益（※5）	1,535 百万円
鑑定評価額（※6）	2,600 百万円
契約締結日	2025 年 3 月 27 日
引渡予定日	2025 年 4 月 25 日
代金決済予定日	2025 年 4 月 25 日

（※1）譲渡先は国内の一般事業会社ですが、名称の開示について同意が得られていないため、非開示といたします。

（※2）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。）を記載しております。

（※3）「想定帳簿価額」は、2024 年 10 月期の期末帳簿価額、引渡予定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本日現在で想定される帳簿価額です。なお、百万円未満の金額を切り捨てております。

- (※4) 譲渡予定価格から想定帳簿価額を差し引いた金額であり、本譲渡による譲渡損益の金額ではありません。
- (※5) 譲渡予定価格から想定帳簿価額、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。
- (※6) 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による 2024 年 10 月 31 日時点における鑑定評価額を記載しております。

2. 本譲渡の理由

本投資法人では、心築による既存ポートフォリオの収益（資産価値）向上に加え、各物件のキャッシュ・フローの安定性や将来性等を総合的に勘案した資産入替による中規模オフィスポートフォリオの収益力向上に取り組んでおります。

譲渡予定資産は、大阪市西区に所在しており、大阪市営地下鉄（Osaka Metro）中央線・千日前線「阿波座」駅から徒歩約 4 分に位置するオフィスビルです。2016 年 5 月の取得以降、好立地を背景に、稼働率は安定して 95%を上回っております。

その一方で今後、オフィスビルとしての競争力を維持・向上するためには、一定の修繕および設備更新等のコストをかける必要があることから、資産譲渡の可能性を模索していたところ、譲渡先より売却について打診があり、想定帳簿価額の約 1.9 倍、直近の鑑定評価額の約 1.6 倍の価格提示を受けました。本資産運用会社にて、保有を継続した場合における今後のコストを考慮した将来収益と、本譲渡によって得られる譲渡益および投資主様への還元金額等を勘案し、本譲渡が投資主様の中長期的な利益につながると判断し、本譲渡を決定いたしました。

なお、本譲渡後のポートフォリオに占めるオフィスの割合は 98.3%となります。

本投資法人では、本譲渡により得られた資金を資産の取得や心築による価値向上といった成長投資（心築 CAPEX）の資金として、戦略的に活用していく所存です。

- (※) 心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することで、日本における「100 年不動産」の実現を目指しております。

3. 本譲渡予定資産の内容

資産の概要						
物件名称		いちご西本町ビル				
特定資産の種類		不動産信託受益権				
所在地		大阪府大阪市西区阿波座二丁目 2 番 18 号				
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社				
信託契約の期間		2015 年 7 月 30 日～2025 年 7 月 31 日				
土地	所有形態	所有権				
	面積	1,081.64m ²				
	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	①事務所 ②駐車場 ③管理人室				
	構造・階層	①SRC 造 14F ②S 造 1F ③CB 造 1F				
	延床面積	① 8,403.09 m ² ②44.77 m ² ③4.48 m ²				
	建築時期	1990 年 10 月 22 日				
テナント総数		30 (2025 年 2 月 28 日時点)				
月額賃料 (※)		17,875 千円 (2025 年 2 月 28 日時点)				
敷金・保証金 (※)		160,869 千円 (2025 年 2 月 28 日時点)				
賃貸可能面積		6,152.00m ² (2025 年 2 月 28 日時点)				
賃貸面積		6,152.00m ² (2025 年 2 月 28 日時点)				
稼働率の推移		2023 年 4 月末	2023 年 10 月末	2024 年 4 月末	2024 年 10 月末	2025 年 2 月末
		100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%
取得価格		2,190 百万円				
鑑定評価額	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
	価格時点	2024 年 10 月 31 日				
	鑑定評価額	2,600 百万円				

(※) 「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おります。

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご西本町ビル	
鑑定評価額	2,600,000,000 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	2024 年 10 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,600,000,000 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	2,600,000,000 円	
運営収益	217,069,595 円	
可能総収益	227,033,412 円	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似建物の新規賃料の水準およびその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力等を勘案して査定
空室等損失等	9,963,817 円	貸室空室率を 4.0%、駐車場空室率を 10%で査定の上、計上
運営費用	90,213,540 円	
維持管理費	24,566,100 円	類似不動産の維持管理費および現行の契約額を参考に、計上
水道光熱費	24,566,124 円	過年度実績額に基づき、稼働率の実績も考慮のうえ査定した、満室想定の水道光熱費収入を計上
修繕費	4,652,333 円	エンジニアリング・レポートによる 12 年間の修繕更新費用の年平均額を計上
PM フィー	5,040,298 円	現行プロパティ・マネジメント契約に基づき査定
テナント募集費用等	1,482,036 円	類似不動産のテナント募集費用等に基づき、新規入居テナントの 1 か月分相当額を計上
公租公課	28,308,600 円	2024 年度課税資料に基づき査定
損害保険料	946,840 円	現行実績額に基づき査定
その他費用	651,209 円	運営収益の 0.3%を計上
運営純収益	126,856,055 円	
一時金の運用益	1,395,097 円	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	18,879,250 円	エンジニアリング・レポートによる 12 年間の修繕更新費用の年平均額を計上
純収益	109,371,902 円	
還元利回り	4.2%	
DCF 法による価格	2,600,000,000 円	
割引率	4.0%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	3,450,000,000 円	
土地比率	85.9%	公示地価、類似不動産の取引事例等に基づき査定
建物比率	14.1%	エンジニアリング・レポートに記載された建物の再調達価格、築年数による減価等を踏まえて査定
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項		
特になし		

4. 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らず、非開示とさせていただきます。
本投資法人・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、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。

5. 決済方法

契約締結時に手付金として 210 百万円を受領し、物件引き渡し時に手付金を控除した残代金を受領する予定です。

6. 譲渡代金の使途

譲渡代金については、譲渡益約 1,535 百万円（※）のうち、税負担が発生しない範囲で 101 百万円を内部留保した後の全額を 2025 年 4 月期の分配金として投資主様に還元いたします。

残額は手元資金とし、投資主価値の最大化を図るべく、資産取得や心築による価値向上等、戦略的に活用してまいります。

（※）譲渡予定価格から想定帳簿価額、媒介手数料、本資産運用会社の譲渡成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、本資産運用会社が算定した本日現在で想定される金額です。

7. 今後の見通し

本譲渡による、本投資法人の 2025 年 4 月期の運用状況等の予想に与える影響につきましては、本日付発表の「2025 年 4 月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ」に記載のとおりです。なお、2025 年 10 月期の運用状況等の予想の変更はありません。

以 上

【ご参考】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 (※1)	取得価格 (百万円) (※2)	投資比率 (※3)
O-02	いちご西参道ビル	都心6区	3,254	1.5%
O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.2%
O-04	いちご南平台ビル	都心6区	1,920	0.9%
O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	1,550	0.7%
O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.5%
O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.7%
O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	1,100	0.5%
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	1,917	0.9%
O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	1,773	0.8%
O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.5%
O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	0.8%
O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.5%
O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	2.3%
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	0.8%
O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	0.7%
O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.3%
O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	0.7%
O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	0.9%
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	0.3%
O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.0%
O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.1%
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.1%
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,645	0.7%
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.5%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.4%
O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.0%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.5%
O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	1,940	0.9%
O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.0%
O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	0.9%
O-51	いちご恵比寿グリーンガラス	都心6区	5,900	2.7%
O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.8%
O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.7%
O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.6%
O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.5%
O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	0.8%
O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.7%

物件番号	物件名称	地域 (※1)	取得価格 (百万円) (※2)	投資比率 (※3)
O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.3%
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.7%
O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	1.8%
O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.2%
O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.1%
O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.1%
O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.1%
O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.5%
O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.7%
O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.8%
O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.1%
O-70	郡山ビッグアイ (オフィス区画)	その他主要都市	1,660	0.8%
O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	1,750	0.8%
O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	1,350	0.6%
O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.7%
O-75	いちご博多ビル	4大都市	1,380	0.6%
O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	2,000	0.9%
O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	3,010	1.4%
O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	1,890	0.9%
O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	2,740	1.2%
O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.6%
O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.1%
O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.6%
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	1.6%
O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.4%
O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.0%
O-88	大井町センタービル	都心6区	1,680	0.8%
O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	3,300	1.5%
O-90	MIF ビル	都心6区	2,200	1.0%
O-91	いちご内本町ビル	4大都市	1,900	0.9%
O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	2,780	1.3%
O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	3,315	1.5%
O-94	いちご博多イーストビル	4大都市	2,250	1.0%
O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	1,495	0.7%
O-96	いちご立川ビル	その他首都圏	3,830	1.7%
O-97	いちご東池袋三丁目ビル	その他首都圏	3,840	1.7%
O-98	いちご丸の内サウスビル	4大都市	1,750	0.8%
O-99	いちご博多駅東ビル	4大都市	3,500	1.6%

物件番号	物件名称	地域（※1）	取得価格 （百万円）（※2）	投資比率 （※3）
O-100	福岡建設会館	4 大都市	2,750	1.3%
O-101	いちご錦糸町サウスビル	その他首都圏	1,875	0.9%
O-102	いちご秋葉原イーストビル	都心6区	3,240	1.5%
O-103	いちご博多明治通りビル	4 大都市	3,080	1.4%
O-104	いちご博多祇園ビル	4 大都市	1,700	0.8%
O-105	いちご天神ノースビル	4 大都市	1,550	0.7%
O-106	いちご五反田ウエストビル	都心6区	3,950	1.8%
O-107	いちご大手町ノースビル	都心6区	1,946	0.9%
オフィス（85 物件）小計			215,951	98.3%
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	1.1%
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.6%
その他（2 物件）小計			3,800	1.7%
合計（87 物件）			219,751	100.0%

（※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

（※2）「取得価格」は百万円未満を切り捨てて記載しております。

（※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おります。