

2020年3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
いちごオフィスリート投資法人
代表者名 執行役員 高塚 義弘
(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 執行役員オフィスリート本部長 平岡 早苗
(電話番号 03-3502-4891)

資産の譲渡（ライオンズスクエア川口）のお知らせ

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	Z-12 ライオンズスクエア川口
物件タイプ	商業施設
建物建築時期	1998年7月6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	2014年12月15日
譲渡先（※1）	国内の一般事業会社
譲渡予定価格（※2）	2,845百万円
想定帳簿価格（※3）	2,357百万円
譲渡予定価格から想定帳簿価格を差し引いた金額（※3）	+487百万円
鑑定評価額（※4）	2,530百万円
契約締結日	2020年3月31日
引渡予定日	2020年4月24日
代金決済予定日	2020年4月24日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

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

（※2）信託受益権譲渡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）「想定帳簿価格」は、2019年10月期の期末帳簿価格、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格です。なお、百万円未満の金額を切り捨てております。

(※4) 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2019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、ポートフォリオの質向上に資する資産入替、およびオフィス特化型リートとしてオフィス以外の資産売却による成長資金の確保に取り組んでおります。

本譲渡は、譲渡予定資産が今後、商業施設としてエリアにおける競争力を維持するためには、改修工事等に相応のコストを要する見込みであることや、対象テナントであるスーパー、スポーツクラブ等の賃料水準の見通しを踏まえた収益性の観点から決定しております。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96.7%となります。

本投資法人では、資産譲渡による賃料収入の減少を回避し、本投資法人の利益および分配金水準を維持するため、今後、本譲渡により得られた資金を資産取得や心築（しんちく）による価値向上等、今後の成長投資の資金として、戦略的な活用を図ってまいります。

(※) 心築（しんちく）について

心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、物件取得後、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい不動産価値を創造することをいいます。

3. 本譲渡予定資産の内容

資産の概要					
物件名称	ライオンズスクエア川口				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
所在地	埼玉県川口市元郷2丁目15番3号				
土地	所有形態	所有権			
	面積	9,531.83m ²			
	用途地域	準工業地域			
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	店舗、練習場、駐車場			
	構造・階層	S/SRC 造 6F			
	延床面積	7,309.66m ²			
	建築時期	1998年7月6日			
テナント総数	3 (2020年2月29日時点)				
月額賃料 (※)	11,420 千円 (2020年2月29日時点)				
敷金・保証金 (※)	106,900 千円 (2020年2月29日時点)				
賃貸可能面積	7,788.09m ² (2020年2月29日時点)				
賃貸面積	7,788.09m ² (2020年2月29日時点)				
稼働率の推移	2018年 4月末	2018年 10月末	2019年 4月末	2019年 10月末	2020年 2月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格	2,430 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	2019年10月31日			
	鑑定評価額	2,530 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	ライオンズスクエア川口	
鑑定評価額	2,530,000,000 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	2019年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,530,000,000 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	2,510,000,000 円	
運営収益	243,067,097 円	
可能総収益	265,035,344 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	21,968,247 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	108,831,950 円	
維持管理費	16,962,480 円	過去の実績額に基づき、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	53,714,520 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	2,310,167 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
PM フィー	4,704,169 円	現行の契約条件に基づく料率を前提に類似不動産の料率を考慮して査定
テナント募集費用等	1,457,486 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	27,916,000 円	2019年度実績額に基づき査定
損害保険料	794,860 円	2019年度実績額に基づき査定
その他費用	972,268 円	変動費用として、運営収益の0.4%相当額を計上
運営純収益	134,235,147 円	
一時金の運用益	1,134,730 円	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	22,262,750 円	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づく数値を参考に査定
純収益	113,107,127 円	
還元利回り	4.5%	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、権利関係、契約条件等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,540,000,000 円	
割引率	4.3%	類似不動産、金融資産の利回りに対象不動産の地域性・個別性リスクを踏まえて査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来の不確実性等を加味して査定
積算価格	3,300,000,000 円	
土地比率	80.8%	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	19.2%	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当たって留意した事項		
対象不動産の主たる需要者は投資家等であるため、主に収益性の観点から市場価値を把握した収益価格の方が、積算価格よりも相対的に説得力が高いと判断した。		

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. 本譲渡の媒介の概要

名称	株式会社 SMBC 信託銀行
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目 3 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 荻野 浩三
事業内容	信託業務、銀行業務
資本金	8,755,000 万円（2019 年 3 月 31 日現在）
設立年月日	1986 年 2 月 25 日
本投資法人・資産運用会社と の関係	本投資法人、本資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき 資本関係、人間関係、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」には該当しません。
媒介手数料	媒介者の同意を得られておらず、非開示とさせていただきます。

6. 決済方法

譲渡時に一括決済いたします。

7. 譲渡代金の使途

譲渡代金は手元資金とし、資産取得や心築による価値向上等今後の成長投資の資金として、戦略的な活用を図ります。

8. 今後の見通し

本譲渡により約 3.7 億円の譲渡益（※）の発生が見込まれますが、その全部または一部を税負担が発生しない範囲で内部留保する予定であり、今後の資産取得や心築による価値向上といった成長投資の資金として活用する予定です。よって、本譲渡による 2020 年 4 月期の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

（※）譲渡予定価格および固定資産税、都市計画税の精算額から想定帳簿価格および譲渡諸経費（見込み）を控除して試算しております。

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 (予定) (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	1.6
O-03	いちご三田ビル	都心6区	2,740	1.4
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	0.8
O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	1,200	0.6
O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	1,505	0.7
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	0.5
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	0.9
O-12	いちご内神田ビル	都心6区	1,140	0.6
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	0.3
O-16	いちご神保町ビル	都心6区	1,820	0.9
O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	1,150	0.6
O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	763	0.4
O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	844	0.4
O-20	いちご五反田ビル	都心6区	5,060	2.5
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	0.9
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	0.4
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	1.0
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	0.4
O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.1
O-34	いちご栄ビル	4大都市	4,705	2.3
O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	6,710	3.3
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,645	0.8
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.6
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	1.5
O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	2,130	1.1
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	5,500	2.7
O-48	いちご塚筋本町ビル	4大都市	1,940	1.0
O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	2,210	1.1
O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	1,905	0.9
O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	5,900	2.9
O-52	いちご大森ビル	都心6区	3,850	1.9
O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	1,580	0.8
O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	1.7
O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	0.6
O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.0

物件番号	物件名称	地域 (※1)	取得価格 (予定) (百万円) (※2)	投資比率 (%) (※3)
O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	0.9
O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	0.7
O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	7,200	3.6
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	3,650	1.8
O-61	いちご広尾ビル	都心6区	3,960	2.0
O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	4,780	2.4
O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	4,700	2.3
O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	2,500	1.2
O-65	いちご新川ビル	都心6区	2,360	1.2
O-66	いちご九段ビル	都心6区	3,190	1.6
O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	3,660	1.8
O-68	アクシオール三田	都心6区	1,800	0.9
O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	4,570	2.3
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	0.9
O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	1,350	0.7
O-73	いちご人形町ビル	都心6区	1,450	0.7
O-74	いちご西本町ビル	4大都市	2,190	1.1
O-75	いちご博多ビル	4大都市	1,380	0.7
O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	2,000	1.0
O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	5,130	2.5
O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	3,010	1.5
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	1.4
O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	3,420	1.7
O-82	いちご伏見ビル	4大都市	2,340	1.2
O-83	いちご錦ビル	4大都市	1,330	0.7
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	1.7
O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	3,100	1.5
O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	2,300	1.1
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	1.6
O-90	MIFビル	都心6区	2,200	1.1
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	1.4
O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	3,315	1.6
O-94	いちご博多イーストビル	4大都市	2,250	1.1
O-95	いちご中目黒ビル (※4)	その他首都圏	1,495	0.7
オフィス (81 物件) 小計			195,732	96.7

物件番号	物件名称	地域 (※1)	取得価格 (予定) (百万円) (※2)	投資比率 (%) (※3)
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	0.6
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	2,400	1.2
Z-11	トワイシヤ横濱磯子 (商業区画)	その他首都圏	1,620	0.8
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	0.7
その他 (4 物件) 小計			6,630	3.3
合計 (85 物件)			202,362	100.0

投資有価 証券	合同会社立川ホールディングス 匿名組合出資持分	50	-
------------	----------------------------	----	---

(※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 (予定) 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 (予定) 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 (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おります。

(※4) 「いちご中目黒ビル」は、2020年4月14日の取得を予定しております。詳細につきましては、2020年1月29日付発表の「資産の取得のお知らせ (いちご中目黒ビル)」をご参照ください。