安心の創造、誠実な経営。

平成 24 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
いちごリートマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　織井　渉
問合せ先　専務取締役管理統括　比留田雅哉
TEL 03-3502-4891

資産の譲渡に関するお知らせ

いちご不動産投資法人（以下、「本投資法人」という。）は、本日、下記の通り資産の譲渡（以下、「本譲渡」という。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1.　譲渡の概要

O-43　COI 富山新桜町ビル

譲渡資産	不動産
譲渡資産の取得日 （旧いちご不動産投資法人による取得日）	2011 年 11 月 1 日 （2007 年 12 月 4 日）
譲渡価格	333,000,000 円 （但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税等を除く。）
帳簿価格	365,580,064 円（2012 年 2 月 29 日時点想定）
譲渡価格と帳簿価格の差額	▲32,580,064 円
契約日	2012 年 3 月 16 日
引渡予定日	2012 年 3 月 29 日
譲渡方法	不動産を譲渡する

2.　譲渡理由

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と合併し、「安定性と成長性を両立する総合型 J-REIT」として新たな成長戦略を推進しております。2012 年 10 月期までの合併後 1 年間を「成長に向けた基盤構築」の期間（以下、「ステージⅠ」という。）と位置づけ、外部成長戦略として、負ののれん発生益に伴う剰余金を戦略的に活用したポートフォリオの質の改善に取り組んでおります。

本譲渡につきましては、築年、稼働率、保有コスト等に加え、売却対象物件の所在するエリアにおける不動産売買マーケットの状況等を総合的に勘案して検討した上で決定したものであり、ステージⅠの目標であるポートフォリオの質の改善に寄与するものです。

3. 譲渡代金の使途

本譲渡代金は、借入金の一部返済に充当するとともに、更なる成長に向けた戦略的な活用を行ってまいります。

4. 譲渡資産の内容

O-43　COI 富山新桜町ビル

特定資産の種類		不動産
所在地		富山県富山市新桜町 6 番 24 号
土地	所有形態	所有権
	面積	626.69 ㎡
	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	SRC 造 9F
	延床面積	3,263.81 ㎡
	建築時期	1989 年 1 月 30 日
テナント総数		8（2012 年 2 月 29 日時点）
賃貸事業収益		34 百万円（2011 年 10 月期）
敷金・保証金		27 百万円（2012 年 2 月 29 日時点）
賃貸可能面積		2,089.68 ㎡（2012 年 2 月 29 日時点）
賃貸面積		1,587.60 ㎡（2012 年 2 月 29 日時点）
稼働率		76.0%（2012 年 2 月 29 日時点）
取得価格		367 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	一般財団法人　日本不動産研究所
	価格時点	2011 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	367 百万円

5. 譲渡先の概要

商号	東亜物産株式会社
本店所在地	名古屋市中区栄四丁目 6 番 15 号 フォーティーンヒルズセンタービル 10 階
代表者	峯田　伊津穂
資本金	24 百万円
主な事業内容	不動産の賃貸及び管理　他
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

※譲渡先は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程に定める「利害関係者」には該当いたしません。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

商号	いちごソリューションズ株式会社
本店所在地	東京都千代田区内幸町一丁目 1 番 1 号 帝国ホテルタワー
代表者	代表取締役社長　中島　陽朗
資本金	500 百万円
主な事業内容	金融商品取引業、貸金業、不動産事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社の親会社であるいちごグループホールディングス株式会社の子会社です。また、本投資法人及び資産運用会社との間でサポートライン覚書を締結しております。

※媒介先は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程に定める「利害関係者」に該当することから、資産運用会社の内部規則に従い、所定の手続きを経ております。

(2) 媒介手数料

9,990,000 円

7. 譲渡の日程

2012 年 3 月 16 日：　　譲渡決定、契約締結

2012 年 3 月 29 日（予定）：　物件引渡、あおぞら銀行ローン一部返済

8. 今後の見通し

本譲渡に伴う譲渡損失約 44 百万円（含諸経費等）及び譲渡物件分の不動産賃貸収入の減少により営業利益、経常利益、当期純利益が第 13 期、第 14 期とも前回発表予想と比べ減少いたしますが、負ののれん発生益に伴う剰余金（2011 年 11 月 1 日現在約 165 億円）を限度として損失に充当する方針のため、1 口当たり分配金については修正を行いません。

以　上

【ご参考】

1. 本譲渡実施後のポートフォリオの状況

	実施前(A) （注 2）	実施後(B)	差異(B-A)
稼働率 （2012 年 1 月 31 日時点をベースに試算）	92.3%	92.5%	+0.2%
平均築年数 （2012 年 3 月 30 日時点）	20.8 年	20.8 年	0 年
地域分散（首都圏/その他地方）（注 1） （2012 年 3 月 30 日時点）	72.6% / 27.4%	72.8% / 27.2%	0.2% / ▲0.2%

（注 1）「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。

（注 2）「実施前」の数値については、2012 年 3 月 30 日譲渡予定の COI 広島紙屋町ビルを除いて試算しております。

2. 本譲渡実施後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	地域	取得価格（百万円）	投資比率（%）
O-01	COI 新橋ビル	都心 6 区	6,110	5.83%
O-02	COI 西参道ビル	都心 6 区	3,254	3.10%
O-03	MTC ビル	都心 6 区	2,740	2.61%
O-04	COI 南平台ビル	都心 6 区	1,920	1.83%
O-05	ジョワレ半蔵門	都心 6 区	1,550	1.48%
O-06	COI 聖坂ビル	都心 6 区	1,200	1.14%
O-07	COI 渋谷神山町ビル	都心 6 区	1,505	1.44%
O-08	COI 赤坂五丁目ビル	都心 6 区	735	0.70%
O-09	COI 芝園橋ビル	都心 6 区	1,100	1.05%
O-10	COI 恵比寿西ビル	都心 6 区	1,917	1.83%
O-11	COI 銀座 612	都心 6 区	1,773	1.69%
O-12	COI 内神田ビル	都心 6 区	1,140	1.09%
O-13	COI 九段南ビル	都心 6 区	387	0.37%
O-14	COI 四谷四丁目ビル	都心 6 区	550	0.52%
O-15	COI 赤坂溜池ビル	都心 6 区	580	0.55%
O-16	DSM 神保町ビル	都心 6 区	1,820	1.74%
O-17	DSM 日本橋蛎殻町ビル	都心 6 区	1,150	1.10%
O-18	COI 九段二丁目ビル	都心 6 区	763	0.73%
O-19	COI 九段三丁目ビル	都心 6 区	844	0.81%
O-20	COI 五反田ビル	都心 6 区	5,060	4.83%
O-21	BENEX S-2	その他首都圏	1,816	1.73%
O-22	COI 南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.39%
O-23	テクノス中野ビル	その他首都圏	764	0.73%
O-24	COI 永代ビル	その他首都圏	1,490	1.42%
O-25	COI 横須賀ベイサイドビル	その他首都圏	971	0.93%
O-26	千歳ビル	その他首都圏	2,030	1.94%
O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.61%
O-28	西五反田アクセス	都心 6 区	765	0.73%
O-29	TK 吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	2.06%
O-30	茨木恒和ビル	その他主要都市	604	0.58%
O-33	COI 名駅ビル	4 大都市	837	0.80%
O-34	COI 名古屋プラザビル	4 大都市	4,705	4.49%
O-35	COI 仙台中央ビル	その他主要都市	510	0.49%
O-36	ソロンけやき通りビル	4 大都市	788	0.75%
O-37	CRD 丸の内	4 大都市	6,710	6.40%
O-38	富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.57%
O-39	第百・みらい信金ビル	その他主要都市	1,100	1.05%
O-40	カーニープレイス佐賀	その他主要都市	659	0.63%
O-42	COI 高松ビル	その他主要都市	3,010	2.87%
O-44	秋田山王 21 ビル	その他主要都市	560	0.53%
O-45	COI 新潟ビル	その他主要都市	1,830	1.75%
		オフィス(41 物件)小計	71,156	67.89%

R-01	フォレシティ六本木	都心 6 区	1,730	1.65%
R-02	フォレシティ麻布十番	都心 6 区	1,140	1.09%
R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	都心 6 区	1,250	1.19%
R-04	ビュロー高輪台	都心 6 区	1,360	1.30%
R-05	フォレシティ白金台	都心 6 区	824	0.79%
R-06	ビーサイト浜松町	都心 6 区	701	0.67%
R-07	フォレシティ秋葉原	都心 6 区	2,520	2.40%
R-08	スイート・ワン・コート	都心 6 区	786	0.75%
R-09	ビーサイト銀座イースト	都心 6 区	946	0.90%
R-10	フォレシティ笹塚	都心 6 区	1,050	1.00%
R-11	グランプレッソ河田町	都心 6 区	592	0.56%
R-12	フォレシティ桜新町	その他首都圏	932	0.89%
R-13	フォレシティ新蒲田	その他首都圏	1,040	0.99%
R-14	フォレシティ中落合	都心 6 区	435	0.42%
R-15	フォレシティ富ヶ谷	都心 6 区	1,341	1.28%
R-16	フォレシティ両国	その他首都圏	1,080	1.03%
R-17	フォレシティ豊洲	その他首都圏	1,349	1.29%
R-18	フォレシティ西本町	4 大都市	927	0.88%
		レジデンス（18 物件）小計	20,005	19.09%
Z-01	ファルコン心斎橋	4 大都市	3,410	3.25%
Z-02	フィエスタ渋谷	都心 6 区	1,970	1.88%
Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	3.07%
Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.56%
Z-05	REGALO ビル	その他首都圏	1,310	1.25%
Z-06	レスポアール 296	その他首都圏	903	0.86%
Z-07	エルセントロ札幌	4 大都市	558	0.53%
Z-08	大名バルコニー	4 大都市	638	0.61%
		その他（8 物件）小計	13,647	13.02%
		合計	104,808	100.00%

（注）2012 年 3 月 30 日譲渡予定の COI 広島紙屋町ビルを除いて記載しております。

※ 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

旧 FC レジデンシャル投資法人（8975）と旧いちご不動産投資法人（8983）は、2011 年 11 月 1 日付で旧 FC レジデンシャル投資法人を吸収合併存続法人として合併し、新投資法人の商号を「いちご不動産投資法人（8975）」といたしました。本投資法人のホームページアドレスは、以下の通りです。

www.ichigo-reit.co.jp