安心の創造、誠実な経営。

平成26年9月30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。）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。）を決定し、完了いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

[物件番号O-13]　いちご九段南ビル

物件番号、物件名称	O-13　いちご九段南ビル（以下、「本物件」という。）
物件タイプ	オフィス
譲渡資産	不動産（注1）
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10月4日）
譲渡価格（注2）	450,000,000円
帳簿価格	376,676,690円（2014年9月30日時点想定）
譲渡価格と帳簿価格の差額	73,323,310円
契約締結日	2014年9月30日
引渡日	2014年9月30日
譲渡方法	不動産売買

（注1）本投資法人は、本物件をみずほ信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権として保有しておりましたが、本物件の譲渡に際し、信託受託者より本投資法人が信託財産の元本交付を受け、かかる不動産を譲渡いたしました。

（注2）「譲渡価格」には、固定資産税、都市計画税相当額の精算分および消費税等を含みません。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、ポートフォリオの資産規模を統一することによりさらなる効率的な運営を実現するため、帳簿価格が投資基準における最低投資額を下回っている物件については売却を検討していたところ、本物件につき帳簿価格を上回る価格での購入希望者が現れたため、本譲渡を決定いたしました。

3. 譲渡資産の内容

[物件番号 O-13]　いちご九段南ビル

特定資産の種類		不動産
所在地		東京都千代田区九段南三丁目８番 10 号
土地	所有形態	所有権
	面積	79.33 m^2
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 700%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	構造・階層	RC 造 B1F/11F
	延床面積	535.05m^2
	建築時期	2007 年 3 月 30 日
テナント総数		9（2014 年 9 月 30 日時点）
月額賃料（注 3）		1,954 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
敷金・保証金（注 3）		14,107 千円（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸可能面積		490.91m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
賃貸面積		392.97 m^2（2014 年 9 月 30 日時点）
稼働率		80.0%（2014 年 9 月 30 日時点）
取得価格		387 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
	価格時点	2014 年 4 月 30 日
	鑑定評価額	406 百万円

（注3）「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・保証金を記載しています。

4. 譲渡先の概要

名称等	※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、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」、ならびに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. 媒介の概要

名称	みずほ信不動産販売株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目一番八号
代表者の役職・氏名	取締役社長 川久保 公司
事業内容	不動産の売買・交換の仲介、代理およびこれに付帯・関連する業務
資本金	1,500 百万円
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、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」、ならびに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	※媒介者の同意を得られていないため開示していません。

6. 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、さらなる成長に向けた戦略的な活用を行ってまいります。なお、借入金の一部返済の詳細につきましては、本日開示いたしております「既存借入金の一部期限前返済に関するお知らせ」をご参照ください。

7. 今後の見通し

本譲渡が本投資法人の 2014 年 10 月期の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、業績予想の修正はありません。なお、譲渡益の一部については、配当積立金として内部留保する予定です。

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）

1.本譲渡後のポートフォリオの状況

	譲渡前（A）	譲渡後（B）	差異（B-A）
稼働率	96.0%（注 4）	96.0%	＋△0%
平均築年数	19.0 年（注 5）	19.1 年	+0.1 年
地域分散（首都圏/その他地方）（注 6）	75.1% / 24.9%	75.0% / 25.0%	△0.1% / +0.1%

（注 4）譲渡前の稼働率については、2014 年 8 月 31 日時点の数値を記載しております。

（注 5）譲渡前の平均築年数については、2014 年 9 月 30 日時点の数値を記載しております。

（注 6）「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. 本譲渡後のポートフォリオの状況

物件番号	物件名称	地域	取得価格（百万円）	投資比率（%）（注 7）
O-02	いちご西参道ビル	都心 6 区	3,254	2.9%
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	1.6%
O-12	いちご内神田ビル	都心 6 区	1,140	1.0%
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	0.9%
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（41 物件）小計	75,180	65.9%
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	16.6%
		合計（70 物件）	114,062	100.0%

（注 7）「投資比率」は取得価格の総額に対する各不動産（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。

以　上

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