安心の創造、誠実な経営。

平成25年8月26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。）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. 譲渡の概要

[物件番号O-30]　茨木恒和ビル

譲渡資産	不動産を信託する信託の受益権
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 （2006年3月17日）
譲渡価格	827,500,000円 （但し、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除く。）
帳簿価格	639,168,895円（2013年7月31日時点想定）
譲渡価格と帳簿価格の差額	188,331,105円
契約締結日	2013年8月26日
引渡予定日	2013年9月4日
譲渡方法	不動産を信託する信託の受益権を譲渡

2. 譲渡理由

いちごグループは、不動産技術、ノウハウ、実績、ネットワークを駆使し、サステナブル（持続可能）な社会形成に向け、不動産資産の価値向上を図ることを使命としており、いちごグループをスポンサーとする本投資法人は、中小規模不動産を主な投資対象として、安定性と成長性の両立した総合型ポートフォリオの構築と運用資産の着実な成長を目指しております。

本譲渡資産については、特に物件の安全性向上を目的とした大型耐震補強工事の実施とリーシングの強化により、稼働率を約7割から満室稼動にまで1年足らずで引き上げることができたところ、購入意向を示す譲渡先が現れました。本投資法人では、継続保有、譲渡の両面から検討を行った結果、帳簿価格を約30%上回る譲渡価格にて本譲渡を行い、譲渡益を確保するとともに、譲渡代金により借入金の一部返済と新規投資を行うことが、投資主価値向上に資すると判断したものです。

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、バリューアップ物件の追加取得等、さらなる投資主価値向上に繋がるよう、戦略的に活用いたします。

4. 譲渡資産の内容

[物件番号 O-30]　茨木恒和ビル

特定資産の種類		不動産信託受益権
所在地		大阪府茨木市永代町 7 番 1 号
土地	所有形態	所有権
	面積	608.78 m^2
	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%、80% / 300%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗、事務所
	構造・階層	S/SRC 造 B1F/9F
	延床面積	3,111.78 m^2
	建築時期	1969 年 12 月 11 日
テナント総数		7（2013 年 7 月 31 日時点）
月額賃料（注）		7,940 千円（2013 年 7 月 31 日時点）
敷金・保証金（注）		49,736 千円（2013 年 7 月 31 日時点）
賃貸可能面積		2,186.40 m^2（2013 年 7 月 31 日時点）
賃貸面積		2,186.40 m^2（2013 年 7 月 31 日時点）
稼働率		100%（2013 年 7 月 31 日時点）
取得価格		604 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	2013 年 4 月 30 日
	鑑定評価額	651 百万円

（注）「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。

5. 譲渡先の概要

名称	株式会社ライラック
本店所在地	大阪府大阪市此花区西九条一丁目 12 番 30 号
代表者の役職・氏名	代表取締役　　青木 友伴
事業内容	不動産業
資本金	10 百万円
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。

6. 媒介の概要

名称	株式会社 りそな銀行
本店所在地	大阪市中央区備後町二丁目2番1号
代表者の役職・氏名	代表執行役社長　　東 和浩
事業内容	銀行業および信託業
資本金	279,900百万円
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	※媒介者の意向により開示いたしません。

名称	いちご地所株式会社
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
代表者の役職・氏名	代表取締役社長　　長谷川　拓磨
事業内容	中小規模不動産、底地等を対象とした不動産ソリューション事業
資本金	500百万円
本投資法人・資産運用会社との関係	媒介者は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あり、本投資法人およ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。 また、媒介者は、投信法に定める「利害関係人等」、ならびに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。
媒介手数料	8,275,000円（但し、消費税等を除く。）

7. 今後の見通し

本譲渡に伴い、2013年10月期における営業利益、経常利益、当期純利益は増加いたしますが、前述の「2. 譲渡理由」に記載のとおり、バリューアップ物件の追加取得を始めとしたさらなる投資主価値向上策を実現する予定のため、1口当たりの分配金については修正を行いません。

（ご参考）

1. 本譲渡後のポートフォリオの状況

	実施前(A)	実施後(B)	差異(B-A)
稼働率	94.9%（注 1）	94.8%	△0.1%
平均築年数 （2013 年 9 月 4 日時点）	20.8 年	19.8 年	△1.0 年
地域分散（首都圏/その他地方）（注 2） （2013 年 9 月 4 日時点）	75.1% / 24.9%	75.5% / 24.5%	+0.4% /△0.4%

（注 1）2013 年 7 月 31 日時点の速報値を記載しております。

（注 2）「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。

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 （%）
O-01	COI 新橋ビル	都心 6 区	6,110	5.44%
O-02	COI 西参道ビル	都心 6 区	3,254	2.90%
O-03	MTC ビル	都心 6 区	2,740	2.44%
O-04	COI 南平台ビル	都心 6 区	1,920	1.71%
O-05	ジョワレ半蔵門	都心 6 区	1,550	1.38%
O-06	COI 聖坂ビル	都心 6 区	1,200	1.07%
O-07	COI 渋谷神山町ビル	都心 6 区	1,505	1.34%
O-08	COI 赤坂五丁目ビル	都心 6 区	735	0.65%
O-09	COI 芝園橋ビル	都心 6 区	1,100	0.98%
O-10	COI 恵比寿西ビル	都心 6 区	1,917	1.71%
O-11	COI 銀座 612	都心 6 区	1,773	1.58%
O-12	COI 内神田ビル	都心 6 区	1,140	1.01%
O-13	COI 九段南ビル	都心 6 区	387	0.34%
O-14	COI 四谷四丁目ビル	都心 6 区	550	0.49%
O-15	COI 赤坂溜池ビル	都心 6 区	580	0.52%
O-16	DSM 神保町ビル	都心 6 区	1,820	1.62%
O-17	DSM 日本橋蛎殻町ビル	都心 6 区	1,150	1.02%
O-18	COI 九段二丁目ビル	都心 6 区	763	0.68%
O-19	COI 九段三丁目ビル	都心 6 区	844	0.75%
O-20	COI 五反田ビル	都心 6 区	5,060	4.50%
O-21	BENEX S-2	その他首都圏	1,816	1.62%
O-22	COI 南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.30%
O-23	テクノス中野ビル	その他首都圏	764	0.68%
O-24	COI 永代ビル	その他首都圏	1,490	1.33%
O-25	COI 横須賀ベイサイドビル	その他首都圏	971	0.86%
O-26	千歳ビル	その他首都圏	2,030	1.81%
O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.57%
O-28	西五反田アクセス	都心 6 区	765	0.68%
O-29	TK 吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.92%
O-33	COI 名駅ビル	4 大都市	837	0.74%
O-34	COI 名古屋プラザビル	4 大都市	4,705	4.19%
O-35	COI 仙台中央ビル	その他主要都市	510	0.45%

O-37	CRD 丸の内	4 大都市	6,710	5.97%
O-38	富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.47%
O-39	第百・みらい信金ビル	その他主要都市	1,100	0.98%
O-40	カーニープレイス佐賀	その他主要都市	659	0.59%
O-42	COI 高松ビル	その他主要都市	3,010	2.68%
O-44	秋田山王 21 ビル	その他主要都市	560	0.50%
O-46	エムズスクエア	都心 6 区	2,130	1.90%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心 6 区	5,500	4.89%
O-48	いちご堺筋本町ビル	4 大都市	1,940	1.73%
		オフィス（41 物件）小計	77,504	68.97%
R-01	フォレシティ六本木	都心 6 区	1,730	1.54%
R-02	フォレシティ麻布十番	都心 6 区	1,140	1.01%
R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	都心 6 区	1,250	1.11%
R-04	ビュロー高輪台	都心 6 区	1,360	1.21%
R-05	フォレシティ白金台	都心 6 区	824	0.73%
R-06	ビーサイト浜松町	都心 6 区	701	0.62%
R-07	フォレシティ秋葉原	都心 6 区	2,520	2.24%
R-08	スイート・ワン・コート	都心 6 区	786	0.70%
R-09	ビーサイト銀座イースト	都心 6 区	946	0.84%
R-10	フォレシティ笹塚	都心 6 区	1,050	0.93%
R-11	グランプレッソ河田町	都心 6 区	592	0.53%
R-12	フォレシティ桜新町	その他首都圏	932	0.83%
R-13	フォレシティ新蒲田	その他首都圏	1,040	0.93%
R-14	フォレシティ中落合	都心 6 区	435	0.39%
R-15	フォレシティ富ヶ谷	都心 6 区	1,341	1.19%
R-16	フォレシティ両国	その他首都圏	1,080	0.96%
R-17	フォレシティ豊洲	その他首都圏	1,349	1.20%
R-18	フォレシティ西本町	4 大都市	927	0.83%
		レジデンス（18 物件）小計	20,005	17.80%
Z-01	ファルコン心斎橋	4 大都市	3,410	3.03%
Z-02	フィエスタ渋谷	都心 6 区	1,970	1.75%
Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	2.86%
Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.46%
Z-05	REGALO ビル	その他首都圏	1,310	1.17%
Z-06	レスポアール 296	その他首都圏	903	0.80%
Z-07	エルセントロ札幌	4 大都市	558	0.50%
Z-08	大名バルコニー	4 大都市	638	0.57%
Z-09	ｺﾅﾐｽﾎﾟｰﾂｸﾗﾌﾞ和泉府中	その他主要都市	1,210	1.08%
		その他（9 物件）小計	14,857	13.22%
		合計	112,366	100.00%

以　上

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