安心の創造、誠実な経営。

平成 24 年 9 月 28 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　執行役副社長管理統括　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、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

[物件番号 O-45]　COI 新潟ビル

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 （2008 年 2 月 1 日）
譲渡価格	630,000,000 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	1,811,020,155 円（2012 年 8 月 31 日時点想定）
譲渡価格と帳簿価格の差額	△1,181,020,155 円
契約日	2012 年 9 月 28 日
引渡予定日	2012 年 11 月 15 日
譲渡方法	不動産を譲渡する

2. 譲渡理由

本投資法人は、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、本譲渡も、この戦略に基づき決定をしたものです。

本物件は築年数 47 年を経過した旧耐震ビルですが、2011 年の東日本大震災以降、テナント様の事業継続計画（BCP）の見直しが進み、耐震補強工事の実施要望が日増しに高まってまいりました。しかしながら、本物件の耐震化には相当大規模な補強工事費用及びテナント一時退去関連費用が必要となります。これら耐震化投資を行うことは、投資効率の面からは採算に合わず、今後の賃貸事業の好転も見込めないことから、本物件を譲渡することとしました。

本譲渡においては、上述の耐震化投資を複数の買主候補が価格査定に反映したため、最高価格である 630 百万円にて譲渡することを決定いたしました。本譲渡に伴い減損損失が約 1,188 百万円発生する見込みですが、負ののれんによる剰余金で充当する方針であり、2012 年 10 月期の分配金へのマイナスの影響

はありません。

なお、2011 年 11 月の合併以降、物件のバリューアップ及び入れ替えを通じてポートフォリオの質の向上を図って参りましたので、本投資法人の保有する他の物件には、本物件のような大きな資産価値の下落が見込まれる物件はございません。

3. 譲渡代金の使途

本譲渡代金は、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

[物件番号 O-45]　COI 新潟ビル

<table>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="3">不動産</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（注 1）</td><td colspan="3">①　新潟県新潟市中央区東大通一丁目 4 番 2 号
②　新潟県新潟市中央区東大通一丁目 10 番 1 号</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地（注 1）</td><td>所有形態</td><td colspan="3">①　所有権</td></tr>
<tr><td>面積</td><td colspan="3">①　1,089.58 m^2 ②1,718.38 m^2</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="3">①　商業地域</td></tr>
<tr><td>建ぺい率 / 容積率</td><td colspan="3">①②80% / 600%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">建物（注 1）</td><td>所有形態</td><td colspan="3">①　所有権</td></tr>
<tr><td>用途（注 2）</td><td colspan="3">①　事務所</td></tr>
<tr><td>構造・階層</td><td colspan="3">①　SRC 造 B2F/12F ②S 造 1F</td></tr>
<tr><td>延床面積（注 3）</td><td colspan="3">①9,571.05 m^2 ②1,327.90 m^2</td></tr>
<tr><td>建築時期</td><td colspan="3">①　1965 年 6 月 7 日 ②1993 年 9 月 29 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">テナント総数</td><td colspan="3">20（2012 年 8 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">月額賃料（注 4）</td><td colspan="3">11,284 千円（2012 年 8 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">敷金・保証金（注 4）</td><td colspan="3">64,365 千円（2012 年 8 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸可能面積</td><td colspan="3">6,368.60 m^2（2012 年 8 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸面積</td><td colspan="3">2,988.59 m^2（2012 年 8 月 31 日時点）</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">稼働率（注 5）</td><td>2012 年 4 月 30 日</td><td>2012 年 8 月 31 日</td><td>2013 年 3 月 31 日</td></tr>
<tr><td>79.0%</td><td>46.9%</td><td>27.9%（想定）</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="3">1,830 百万円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">鑑定評価額</td><td>鑑定機関</td><td colspan="3">大和不動産鑑定株式会社</td></tr>
<tr><td>価格時点</td><td colspan="3">2012 年 9 月 10 日</td></tr>
<tr><td>鑑定評価額</td><td colspan="3">1,050 百万円</td></tr>
</table>

（注1）本物件は、オフィスビルと隔地駐車場の2物件からなります。①にオフィスビル、②に隔地駐車場を記載しています。

（注2）②の隔地駐車場は壁のない簡易な鉄骨造の自走式駐車場のため、建物登記がされていません。このため、登記簿上は駐車場 1 階に所在する管理室（建物種類：事務所、建物構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建）の用途のみが表示されています。

（注3）②の隔地駐車場の延床面積は、検査済証記載の面積を記載しています。また、隔地駐車場の延床面積には、管理室の床面積（19.44 m^2）を含んでいます。

（注4）「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）及び敷金・保証金を記載しています。

（注5）2013年3月31日の稼働率は、本日時点で受領している解約予告を反映し、新規成約を見込まない想定値です。

5. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の一般事業会社でありますが、商号以下の開示について同意を得られておりません。また、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」、並びに本投資法人が資産の運用を委託するいちご不動産投資顧問株式会社（以下、「資産運用会社」という。）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) 媒介先の概要

商号	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	代表取締役社長　長谷川　拓磨
資本金	500百万円
主な事業内容	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
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。

（注）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

12,600,000円

7. 今後の見通し

本譲渡が2012年10月期（2012年5月1日～2012年10月31日）および2013年4月期（2012年11月1日～2013年4月30日）における運用状況に与える影響につきましては、本日付「2012年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以　上

（ご参考：本件実施後の借入金残高の状況）

1. 本譲渡実施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 （2012年8月31日時点をベースに試算）	93.4%	95.3%	+1.9%
平均築年数 （2012年11月15日時点）	21.2年	20.8年	△0.5年
地域分散（首都圏/その他地方）（注） （2012年11月15日時点）	73.9% / 26.1%	75.2% / 24.8%	+1.3% /△1.3%

（注）「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. 本譲渡実施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	5.86%
O-02	COI 西参道ビル	都心 6 区	3,254	3.12%
O-03	MTC ビル	都心 6 区	2,740	2.63%
O-04	COI 南平台ビル	都心 6 区	1,920	1.84%
O-05	ジョワレ半蔵門	都心 6 区	1,550	1.49%
O-06	COI 聖坂ビル	都心 6 区	1,200	1.15%
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	1.84%
O-11	COI 銀座 612	都心 6 区	1,773	1.70%
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	0.53%
O-15	COI 赤坂溜池ビル	都心 6 区	580	0.56%
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	4.85%
O-21	BENEX S-2	その他首都圏	1,816	1.74%
O-22	COI 南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.40%
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	1.43%
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	1.95%
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	2.07%
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	4.51%
O-35	COI 仙台中央ビル	その他主要都市	510	0.49%
O-37	CRD 丸の内	4 大都市	6,710	6.43%
O-38	富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.58%
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	2.89%

O-44	秋田山王 21 ビル	その他主要都市	560	0.54%
O-46	エムズスクエア	都心 6 区	2,130	2.04%
		オフィス（40 物件）小計	70,668	67.74%
R-01	フォレシティ六本木	都心 6 区	1,730	1.66%
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	1.20%
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	2.42%
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	0.91%
R-10	フォレシティ笹塚	都心 6 区	1,050	1.01%
R-11	グランプレッソ河田町	都心 6 区	592	0.57%
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	1.00%
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	1.29%
R-16	フォレシティ両国	その他首都圏	1,080	1.04%
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	0.89%
		レジデンス（18 物件）小計	20,005	19.18%
Z-01	ファルコン心斎橋	4 大都市	3,410	3.27%
Z-02	フィエスタ渋谷	都心 6 区	1,970	1.89%
Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	3.08%
Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.57%
Z-05	REGALO ビル	その他首都圏	1,310	1.26%
Z-06	レスポアール 296	その他首都圏	903	0.87%
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	13.08%
		合計	104,320	100.00%

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