安心の創造、誠実な経営。

平成27年3月20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　管理本部長　田實 裕人
（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、物件名称	O-35　いちご仙台中央ビル （以下、「本物件」という。）
物件タイプ	オフィス
建物建築時期	1981年10月9日
譲渡予定資産	不動産
譲渡予定資産の取得日 （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6月30日）
譲渡予定価格（注1）	560,000,000円
想定帳簿価格（注2）	521,040,969円（2015年3月26日時点）
譲渡価格と想定帳簿価格の差額	38,959,031円
鑑定評価額	427,000,000円（2014年10月31日時点）
契約締結日	2015年3月20日
引渡予定日	2015年3月26日
代金決済日	2015年3月26日
譲渡方法	不動産売買

（注1）「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。

（注2）「想定帳簿価格」は、2014年10月期の期末帳簿価格、2015年3月26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2015年3月26日時点で想定される帳簿価格です。

2. 本譲渡の理由

本投資法人では、保有物件について、築年、保有コスト、エリアマーケットにおける物件競争力等を踏まえた上で、将来の収益性の観点から継続保有、譲渡を検討しております。本譲渡資産については、本譲渡により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. 譲渡資産の内容

[物件番号 O-35]　いちご仙台中央ビル

特定資産の種類		不動産
所在地		宮城県仙台市青葉区中央三丁目 4 番 12 号
土地	所有形態	所有権
	面積	568.73 m^2
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 600%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、店舗
	構造・階層	SRC/RC 造 B2F/8F
	延床面積	3,696.53 m^2
	建築時期	1981 年 10 月 9 日
テナント総数		15（2015 年 3 月 26 日時点）
月額賃料（注 3）		5,892 千円（2015 年 3 月 26 日時点）
敷金・保証金（注 3）		56,591 千円（2015 年 3 月 26 日時点）
賃貸可能面積		2,378.07m^2（2015 年 3 月 26 日時点）
賃貸面積		2,259.46m^2（2015 年 3 月 26 日時点）
稼働率		95.0%（2015 年 3 月 26 日時点）
取得価格		510 百万円
鑑定評価額	鑑定機関	株式会社立地評価研究所
	価格時点	2014 年 10 月 31 日
	鑑定評価額	427 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. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
物件名称	いちご仙台中央ビル	
鑑定評価額	427,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2014 年 10 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	427,000,000 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	420,000,000 円	
運営収益	74,462,719 円	
可能総収益	82,625,720 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	8,163,001 円	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定
運営費用	38,941,139 円	
維持管理費	13,006,260 円	類似不動産の水準および実績額等に基づき査定
水道光熱費	9,495,000 円	類似不動産の水準および実績額等に基づき査定
修繕費	4,748,000 円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例の水準等に基づき査定
PM フィー	1,936,248 円	類似不動産の料率および実績額等に基づき査定
テナント募集費用等	591,721 円	想定入替率および類似不動産の募集費用の水準等に基づき査定
公租公課	9,030,100 円	2014 年度の実績額等に基づき査定
損害保険料	133,810 円	類似不動産の水準および実績額等に基づき査定
その他費用	0 円	該当なし
運営純収益	35,521,580 円	
一時金の運用益	762,614 円	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	11,079,000 円	エンジニアリング・レポートおよび類似事例の水準等に基づき査定
純収益	25,205,194 円	
還元利回り	6.0%	類似不動産の取引事例および対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を総合的に勘案し査定
DCF 法による価格	430,000,000 円	
割引率	5.9%	類似不動産の取引事例および金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	6.4%	還元利回りに将来における不確実性リスク等を総合的に勘案し査定
積算価格	719,000,000 円	
土地比率	78.7%	
建物比率	21.3%	
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		
対象不動産の典型的な需要者の価格形成プロセスを反映した収益価格の妥当性を認め、収益価格により鑑定評価額を決定		

5 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。

6. 媒介の概要

名称	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長　中野　武夫
事業内容	信託銀行業
資本金	247,300百万円
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。

7. 譲渡代金の使途

譲渡代金の一部につき、譲渡予定資産を担保とする既存ローンの一部期限前返済に充当する予定です。当該一部期限前返済につきましては、決定次第お知らせいたします。

8. 今後の見通し

本譲渡が本投資法人の2015年4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。

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%	―
平均築年数	20.8 年（注 5）	20.7 年	△0.1 年
地域分散（首都圏/その他地方）（注 6）	75.1% / 24.9%	75.4% / 24.6%	0.3% / △0.3%

（注 4）譲渡前の稼働率については、2015 年 2 月 28 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、2015 年 3 月 20 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	2.6%
O-03	いちご三田ビル	都心 6 区	2,740	2.2%
O-04	いちご南平台ビル	都心 6 区	1,920	1.6%
O-05	いちご半蔵門	都心 6 区	1,550	1.3%
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	1.2%
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	0.9%
O-10	いちご恵比寿西ビル	都心 6 区	1,917	1.6%
O-11	いちご銀座 612 ビル	都心 6 区	1,773	1.4%
O-12	いちご内神田ビル	都心 6 区	1,140	0.9%
O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心 6 区	550	0.4%
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	1.5%
O-17	いちご箱崎ビル	都心 6 区	1,150	0.9%
O-18	いちご九段二丁目ビル	都心 6 区	763	0.6%
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	4.1%
O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	1,816	1.5%
O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	1,460	1.2%
O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	764	0.6%
O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	1,490	1.2%
O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	971	0.8%
O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	2,030	1.6%

物件番号	物件名称	地域	取得価格 （百万円）	投資比率 （%） （注 7）
O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	639	0.5%
O-28	いちご西五反田ビル	都心 6 区	765	0.6%
O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	2,160	1.8%
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	3.8%
O-37	いちご丸の内ビル	4 大都市	6,710	5.4%
O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	1,650	1.3%
O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	1,158	0.9%
O-40	いちご佐賀ビル	その他主要都市	659	0.5%
O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	3,010	2.4%
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	1.7%
O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心 6 区	5,500	4.5%
O-48	いちご堺筋本町ビル	4 大都市	1,940	1.6%
O-49	いちご神田小川町ビル	都心 6 区	2,210	1.8%
O-50	いちご八丁堀ビル	都心 6 区	1,905	1.5%
O-51	恵比寿グリーングラス	都心 6 区	5,900	4.8%
O-52	いちご大森ビル	都心 6 区	3,850	3.1%
O-53	いちご高田馬場ビル	都心 6 区	1,580	1.3%
O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	3,430	2.8%
O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	1,174	1.0%
O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	2,000	1.6%
O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	1,840	1.5%
O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	1,450	1.2%
		オフィス（48 物件）小計	95,894	77.8%
Z-01	ファルコン心斎橋	4 大都市	3,410	2.8%
Z-02	フィエスタ渋谷	都心 6 区	1,970	1.6%
Z-03	ブルク大森	その他首都圏	3,218	2.6%
Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	1,640	1.3%
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	0.7%
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	0.5%
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	1.0%
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心 6 区	2,400	1.9%
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	1,620	1.3%
Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	2,430	2.0%
Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	1,700	1.4%
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	1,400	1.1%

物件番号	物件名称	地域	取得価格 （百万円）	投資比率 （%） （注 7）
R-04	ビュロー高輪台	都心 6 区	1,360	1.1%
R-06	ビーサイト浜松町	都心 6 区	701	0.6%
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%
その他（17 物件）小計			27,414	22.2%
合計（65 物件）			123,308	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