



安心の創造、誠実な経営。



平成 24 年 3 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 高塚義弘
(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（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

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（匿名組合出資持分）を取得しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の概要

取得資産	不動産を信託する信託の受益権（以下「本受益権」という。）を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社南北ホールディングス匿名組合出資持分（以下「本 TK 持分」という。）
信託の対象不動産	エムズスクエア
出資金額	20,000,000 円（匿名組合出資持分 0.94%）
契約締結日	2012 年 3 月 26 日
取得日	2012 年 3 月 26 日
取得資金	自己資金による取得

2. 取得の理由

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 年間でステージ I 「成長に向けた基盤構築」と位置づけ、外部成長戦略として、ポートフォリオの質の改善に取り組んでおります。

本 TK 持分の取得は、本投資法人の今後の成長戦略に向け、優良物件の取得機会を確保するために実施するものです。なお、本 TK 持分は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、自己資金により取得します。

本投資法人が本 TK 持分を取得することにより、信託の対象不動産の賃貸料収入等を原資として分配される利益の配当収入が見込まれます。また、本受益権又は本受益権の信託財産である不動産（以下「信託不動産」という。）の取得に係る優先交渉権（詳細は後記「3. 取得資産の内容 (1) 出資対象である匿名組合の概要 優先交渉権の概要」をご参照ください。）が付与されております。かかる優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が本受益権又は信託不動産に関し取得義務を負うものではなく、将来的に行使可能な当該権利による優良物件の取得機会の確保は、中長期的な観点から、本投資法人のポートフォリオの充実、資産規模拡大による収益性向上に寄与するものと考えています。

なお、本 TK 持分の取得にあたっては、信託不動産について、以下の点を評価しました。

(1) エリアについて

信託不動産の位置する神田小川町エリアは、都内の中でも路線集積度が高く、近接する大手町エリア同様に高いオフィス需要を有しており、今後とも安定したテナント需要が見込めます。

(2) 立地・建物について

信託不動産は、都営新宿線「小川町」、東京メトロ丸の内線「淡路町」、東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」、JR 中央線「御茶ノ水」、及び東京メトロ銀座線・JR 山手線「神田」の各駅から徒歩 1～8 分と複数路線利用可能であり、交通便利性に優れています。また、本郷通りに面する三方路の角地に立地しており、視認性も優れています。

整形・無柱で窓面の多いテナント室内は、多様なレイアウトに対応可能な明るいオフィス空間となっており、周辺競合ビルに遜色のないスペックを有しています。また、比較的築年数が浅いことから、当該エリアにおいて高い競争力を有するものと判断しています。

3. 取得資産の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営業者名	合同会社南北ホールディングス				
匿名組合契約の有効期間	2017年3月末日又はすべての上位債務が完済された日の翌営業日まで				
匿名組合出資の総額	2,117 百万円				
匿名組合契約の概要	今回の匿名組合出資の概要は以下の通りです。				
	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社南北ホールディングス</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産信託受益権等 2,117 百万円 (注 1)</td> <td style="text-align: center;">匿名組合出資 2,117 百万円 (注 2)</td> </tr> </table> <p>(注 1) 2012 年 3 月 16 日時点における不動産鑑定評価額は 2,230 百万円です。</p> <p>(注 2) 匿名組合出資のうち、本投資法人は 20,000,000 円 (0.94%) を出資しています。</p> <p>(注 3) いちご不動産投資顧問株式会社が合同会社南北ホールディングスのアセット・マネージャーを務めます。なお、同社は、資産運用会社の投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」という。）に定める「利害関係人等」に該当します。</p> <p>計算期間：毎年 1 月 1 日から 3 月末日まで、4 月 1 日から 6 月末日まで、7 月 1 日から 9 月末日まで、及び、10 月 1 日から 12 月末日までの各 3 ヶ月間です。但し、初回の計算期間は本 TK 持分の取得から 2012 年 3 月末日までです。</p> <p>損益分配：営業者は、各計算期間において本事業の利益が生じた場合、各計算期間の最終日における出資割合に応じて各出資者に対して分配します。</p> <p>また営業者は、各計算期間において本事業の損失が生じた場合には、各計算期間の最終日における出資割合に応じて各出資者に対して分配します。但し、各出資者に分配される損失の累計額が出資金総額を超える場合にはその限度とします。</p>		合同会社南北ホールディングス		不動産信託受益権等 2,117 百万円 (注 1)
合同会社南北ホールディングス					
不動産信託受益権等 2,117 百万円 (注 1)	匿名組合出資 2,117 百万円 (注 2)				

優先交渉権の概要	権利の内容	営業者が取得した本受益権又は信託不動産につき、優先的に取得交渉ができる権利
	優先交渉権の行使期間	2013年3月25日まで
	優先交渉の際の価格条件	本投資法人が2,130百万円以上の価格で取得の申し出をする場合、当該価格が当該時点における市況に鑑みて著しく不合理なものでない限り、営業者はかかる価格で本受益権または信託不動産を本投資法人に売却する。

(2) 本受益権及びその対象不動産の概要

物件の名称		エムズスクエア
特定資産の種類		不動産信託受益権
信託受託者		住友信託銀行株式会社
信託契約の期間		2007年2月27日～2022年3月31日
所在地		東京都千代田区神田錦町一丁目16番1(地番)
土地	所有形態	所有権
	面積	417.32 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率 / 容積率	80% / 800%
建物	所有形態	所有権
	用途	事務所、居宅、駐車場
	構造・階層	S/RC造 B1F/11F
	延床面積	3,506.87 m ²
	建築時期	2003年3月10日
テナント総数(注4)		1(2012年2月29日時点)
月額賃料		(注5)
敷金・保証金		(注5)
賃貸可能面積		2,344.96 m ² (2012年2月29日時点)
賃貸面積		2,344.96 m ² (2012年2月29日時点)
稼働率		100%(2012年2月29日時点)
設計者		三井建設株式会社(現 三井住友建設株式会社、以下同じ。)
施工者		三井建設株式会社
構造設計者		三井建設株式会社
確認検査機関		株式会社東京建築検査機構
地震PML(評価会社)		2.34%(NKSJ リスクマネジメント株式会社)

(注4) 信託受託者は賃借人と転貸条件付賃貸借契約を締結し、賃借人は各エンドテナントへ転貸をしております。

(注5) 「月額賃料」、「敷金・保証金」については賃借人から開示することについての同意が得られないため、非開示とします。

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名称	合同会社南北ホールディングス
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人ハイステージ 職務執行者 田中 賢一
事業内容	1. 信託受益権の保有及び売買 2. 不動産の保有、管理及び売買 3. 上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2011年7月14日
出資者	一般社団法人ハイステージ
本投資法人・資産運用会社との関係	本合同会社は、投信法に定める「利害関係人等」には該当しません。

4. 利害関係人等との取引

合同会社南北ホールディングスは投信法に定める「利害関係人等」に該当しませんが、資産運用会社の株主（100%出資者）で、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちごグループホールディングス株式会社が、合同会社南北ホールディングスに過半の匿名組合出資を行っていること、また、投信法に定める「利害関係人等」に該当するいちご不動産投資顧問株式会社に資産の運用を委託していることから、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」に該当します。そのため、資産運用会社の利害関係者取引規程に従い、所定の手続きを経ています。

5. 媒介先の概要

該当事項はありません。

6. 取得の日程

2012年3月26日： 匿名組合契約締結、本TK持分の取得
匿名組合営業者による本受益権の取得

7. 今後の見通し

本TK持分の取得による、2011年12月14日付で公表した2012年4月期（2011年11月1日~2012年4月30日）、及び2012年10月期（2012年5月1日~2012年10月31日）における本投資法人の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はございません。

以上

【ご参考】

1. 鑑定評価書の概要

鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	2,230百万円	
鑑定時点	2012年3月16日	
直接還元法による収益価格	2,270百万円	
	還元利回り	4.8%
DCF法による収益価格	2,210百万円	
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格	2,380百万円	
	土地/建物割合	72.2%/27.8%

2. 外観写真



3. 位置図



※ 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