



安心の創造、誠実な経営。



平成 24 年 2 月 8 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

O-31 仙台一番町ビル

| | |
|---------------------------------|---|
| 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 | 1,191,600,000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 | 1,378,577,259円(2012年1月31日時点想定) |
| 譲渡価格と帳簿価格の差額 | ▲186,977,259円 |
| 契約日 | 2012年2月8日 |
| 引渡予定日 | 2012年2月28日 |
| 譲渡方法 | 不動産を信託する信託の受益権を譲渡する。 |

O-41 カーニープレイス金沢駅前

| | |
|---------------------------------|---|
| 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15日) |
| 譲渡価格 | 550,000,000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 | 539,895,271円(2012年1月31日時点想定) |
| 譲渡価格と帳簿価格の差額 | 10,104,729円 |
| 契約日 | 2012年2月8日 |
| 引渡予定日 | 2012年2月28日 |
| 譲渡方法 | 不動産を信託する信託の受益権を譲渡する。 |

2. 譲渡理由

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年間を「成長に向けた基盤構築」の期間（以下、「ステージⅠ」という。）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ます。

本譲渡は、築年、稼働率、保有コスト等に加え、売却対象物件の所在するエリアにおける不動産売買マーケットの状況等を総合的に勘案して検討した上で決定したものであり、ステージⅠの目標であるポートフォリオの質の改善に寄与するものです。

また、本譲渡に際してはサポートライン覚書に基づき、いちごグループと連携の上マーケティング活動を実施しており、今後も引き続きこれを強化してまいります。

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、更なる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

O-31 仙台一番町ビル

| | | |
|---------|------------|--|
| 特定資産の種類 | | 不動産信託受益権 |
| 信託受託者 | | 中央三井信託銀行株式会社 |
| 所在地 | | 宮城県仙台市青葉区一番町二丁目10番17号 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 1,545.67 m ² |
| | 用途地域 | 商業地域 |
| | 建ぺい率 / 容積率 | 80% / 500% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 事務所、駐車場 |
| | 構造・階層 | SRC / S 造 11F |
| | 延床面積 | 8,600.59 m ² |
| | 建築時期 | 1993年4月22日 |
| テナント総数 | | 18 (2012年1月31日時点) |
| 賃貸事業収益 | | 106百万円 (2011年10月期) |
| 敷金・保証金 | | 117百万円 (2012年1月31日時点) |
| 賃貸可能面積 | | 5,675.73 m ² (2012年1月31日時点) |
| 賃貸面積 | | 4,853.31 m ² (2012年1月31日時点) |
| 稼働率 | | 85.5% (2012年1月31日時点) |
| 取得価格 | | 1,384百万円 |
| 鑑定評価額 | 鑑定機関 | 株式会社立地評価研究所 |
| | 価格時点 | 2011年10月31日 |
| | 鑑定評価額 | 1,384百万円 |

O-41 カーニープレイス金沢駅前

| | | |
|---------|------------|--|
| 特定資産の種類 | | 不動産信託受益権 |
| 信託受託者 | | 中央三井信託銀行株式会社 |
| 所在地 | | 石川県金沢市堀川新町2番1号 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 878.22 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造 8F |
| | 延床面積 | 3,449.43 m ² |
| | 建築時期 | 1990年4月27日 |
| テナント総数 | | 9 (2012年1月31日時点) |
| 賃貸事業収益 | | 37百万円 (2011年10月期) |
| 敷金・保証金 | | 43百万円 (2012年1月31日時点) |
| 賃貸可能面積 | | 2,454.09 m ² (2012年1月31日時点) |
| 賃貸面積 | | 1,899.32 m ² (2012年1月31日時点) |
| 稼働率 | | 77.4% (2012年1月31日時点) |
| 取得価格 | | 533百万円 |
| 鑑定評価額 | 鑑定機関 | 株式会社土地評価研究所 |
| | 価格時点 | 2011年10月31日 |
| | 鑑定評価額 | 533百万円 |

5. 譲渡先の概要

O-31 仙台一番町ビル

譲渡先は国内の一般事業会社であります。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リートマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」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。

O-41 カーニープレイス金沢駅前

| | |
|---------------------|-------------------|
| 商号 | 株式会社井門不動産 |
| 本店所在地 | 東京都品川区東大井五丁目15番3号 |
| 代表者 | 代表取締役 井門 昭二 |
| 資本金 | 50百万円 |
| 主な事業内容 | 不動産の賃貸及び駐車場の経営 他 |
| 本投資法人又は投資信託委託業者との関係 | なし |

※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」、並びに本資産運用会社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) 媒介者の概要

| | |
|---------------------|--|
| 商号 | いちごソリューションズ株式会社 |
| 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 中島 陽朗 |
| 資本金 | 500 百万円 |
| 主な事業内容 | 金融商品取引業、貸金業、不動産事業 |
| 本投資法人又は投資信託委託業者との関係 | 本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、本投資法人及び本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。 |

※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」、並びに本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、本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

| | |
|-------------------|--------------|
| O-31 仙台一番町ビル | 29,790,000 円 |
| O-41 カーニープレイス金沢駅前 | 16,500,000 円 |

7. 譲渡の日程

2012年2月8日： 譲渡決定、契約締結
 2012年2月28日（予定）：仙台一番町ビル、カーニープレイス金沢駅前引渡
 日本 GE ローンV一部返済

8. 今後の見通し

本譲渡に伴う譲渡損失約 2.3 億円（含諸経費等）及び譲渡物件分の不動産賃貸収入の減少により営業利益、経常利益、当期純利益が第 13 期、第 14 期とも前回発表予想と比べ減少いたしますが、負ののれん発生益に伴う剰余金（2011年11月1日現在約 165 億円）を限度として損失に充当する方針のため、1口当たり分配金については修正を行いません。

以 上

【ご参考】

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 (2011年12月31日時点をベースに試算) | 92.6% | 93.1% | 0.5% |
| 平均築年数 (2012年2月29日時点) | 20.9年 | 20.9年 | ±0年 |
| 地域分散（首都圏/その他地方）（注） (2012年2月29日時点) | 70.7% / 29.3% | 72.0% / 28.0% | 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一覧

| 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 | 5.76% |
| O-02 | COI 西参道ビル | 都心6区 | 3,254 | 3.07% |
| O-03 | MTC ビル | 都心6区 | 2,740 | 2.58% |
| O-04 | COI 南平台ビル | 都心6区 | 1,920 | 1.81% |
| O-05 | ジョワレ半蔵門 | 都心6区 | 1,550 | 1.46% |
| O-06 | COI 聖坂ビル | 都心6区 | 1,200 | 1.13% |
| O-07 | COI 渋谷神山町ビル | 都心6区 | 1,505 | 1.42% |
| O-08 | COI 赤坂五丁目ビル | 都心6区 | 735 | 0.69% |
| O-09 | COI 芝園橋ビル | 都心6区 | 1,100 | 1.04% |
| O-10 | COI 恵比寿西ビル | 都心6区 | 1,917 | 1.81% |
| O-11 | COI 銀座 612 | 都心6区 | 1,773 | 1.67% |
| O-12 | COI 内神田ビル | 都心6区 | 1,140 | 1.07% |
| O-13 | COI 九段南ビル | 都心6区 | 387 | 0.36% |
| O-14 | COI 四谷四丁目ビル | 都心6区 | 550 | 0.52% |
| O-15 | COI 赤坂溜池ビル | 都心6区 | 580 | 0.55% |
| O-16 | DSM 神保町ビル | 都心6区 | 1,820 | 1.72% |
| O-17 | DSM 日本橋蛸殻町ビル | 都心6区 | 1,150 | 1.08% |
| O-18 | COI 九段二丁目ビル | 都心6区 | 763 | 0.72% |
| O-19 | COI 九段三丁目ビル | 都心6区 | 844 | 0.80% |
| O-20 | COI 五反田ビル | 都心6区 | 5,060 | 4.77% |
| O-21 | BENEX S-2 | その他首都圏 | 1,816 | 1.71% |
| O-22 | COI 南池袋ビル | その他首都圏 | 1,460 | 1.38% |
| O-23 | テクノス中野ビル | その他首都圏 | 764 | 0.72% |
| O-24 | COI 永代ビル | その他首都圏 | 1,490 | 1.40% |
| O-25 | COI 横須賀ベイサイドビル | その他首都圏 | 971 | 0.92% |
| O-26 | 千歳ビル | その他首都圏 | 2,030 | 1.91% |
| O-27 | ルート池袋ビル | その他首都圏 | 639 | 0.60% |
| O-28 | 西五反田アクセス | 都心6区 | 765 | 0.72% |
| O-29 | TK 吉祥寺ビル | その他首都圏 | 2,160 | 2.04% |
| O-30 | 茨木恒和ビル | その他主要都市 | 604 | 0.57% |
| O-32 | COI 広島紙屋町ビル | その他主要都市 | 885 | 0.83% |
| O-33 | COI 名駅ビル | 4大都市 | 837 | 0.79% |
| O-34 | COI 名古屋プラザビル | 4大都市 | 4,705 | 4.44% |
| O-35 | COI 仙台中央ビル | その他主要都市 | 510 | 0.48% |
| O-36 | ソロンけやき通りビル | 4大都市 | 788 | 0.74% |
| O-37 | CRD 丸の内 | 4大都市 | 6,710 | 6.33% |
| O-38 | 富山駅西ビル | その他主要都市 | 1,650 | 1.56% |
| O-39 | 第百・みらい信金ビル | その他主要都市 | 1,100 | 1.04% |
| O-40 | カーニープレイス佐賀 | その他主要都市 | 659 | 0.62% |
| O-42 | COI 高松ビル | その他主要都市 | 3,010 | 2.84% |
| O-43 | COI 富山新桜町ビル | その他主要都市 | 367 | 0.35% |

| | | | | |
|------------------|---------------|---------|---------|---------|
| O-44 | 秋田山王 21 ビル | その他主要都市 | 560 | 0.53% |
| O-45 | COI 新潟ビル | その他主要都市 | 1,830 | 1.73% |
| オフィス (43 物件) 小計 | | | 72,408 | 68.27% |
| R-01 | フォレンティ六本木 | 都心 6 区 | 1,730 | 1.63% |
| R-02 | フォレンティ麻布十番 | 都心 6 区 | 1,140 | 1.07% |
| R-03 | フォレンティ麻布十番式番館 | 都心 6 区 | 1,250 | 1.18% |
| R-04 | ビュロー高輪台 | 都心 6 区 | 1,360 | 1.28% |
| R-05 | フォレンティ白金台 | 都心 6 区 | 824 | 0.78% |
| R-06 | ビーサイト浜松町 | 都心 6 区 | 701 | 0.66% |
| R-07 | フォレンティ秋葉原 | 都心 6 区 | 2,520 | 2.38% |
| R-08 | スイート・ワン・コート | 都心 6 区 | 786 | 0.74% |
| R-09 | ビーサイト銀座イースト | 都心 6 区 | 946 | 0.89% |
| R-10 | フォレンティ笹塚 | 都心 6 区 | 1,050 | 0.99% |
| R-11 | グランプレッソ河田町 | 都心 6 区 | 592 | 0.56% |
| R-12 | フォレンティ桜新町 | その他首都圏 | 932 | 0.88% |
| R-13 | フォレンティ新蒲田 | その他首都圏 | 1,040 | 0.98% |
| R-14 | フォレンティ中落合 | 都心 6 区 | 435 | 0.41% |
| R-15 | フォレンティ富ヶ谷 | 都心 6 区 | 1,341 | 1.27% |
| R-16 | フォレンティ両国 | その他首都圏 | 1,080 | 1.02% |
| R-17 | フォレンティ豊洲 | その他首都圏 | 1,349 | 1.27% |
| R-18 | フォレンティ西本町 | 4 大都市 | 927 | 0.87% |
| レジデンス (18 物件) 小計 | | | 20,005 | 18.86% |
| Z-01 | ファルコン心斎橋 | 4 大都市 | 3,410 | 3.22% |
| Z-02 | フィエスタ渋谷 | 都心 6 区 | 1,970 | 1.86% |
| Z-03 | ブルク大森 | その他首都圏 | 3,218 | 3.03% |
| Z-04 | パゴダ浅草 | その他首都圏 | 1,640 | 1.55% |
| Z-05 | REGALO ビル | その他首都圏 | 1,310 | 1.24% |
| Z-06 | レスポアール 296 | その他首都圏 | 903 | 0.85% |
| 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 | 0.60% |
| その他 (8 物件) 小計 | | | 13,647 | 12.87% |
| 合計 | | | 106,060 | 100.00% |

※ 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