

平成26年11月14日

各 位

いちごグループホールディングス株式会社

代 表 者 代表執行役会長 スコット キャロン
(コード番号 2337 東証 JASDAQ)
問 合 せ 先 執行役管理本部長 吉松 健行
(電話番号 03-3502-4818)

www.ichigo-holdings.co.jp

資産の譲渡および取得に関するお知らせ

当社グループが運用している当社の連結子会社である不動産ファンドは、いちご不動産投資法人（以下、「いちごリート」という。）に対し7物件（約207億円）の信託受益権の譲渡（以下、「本譲渡」という。）およびいちごリートより15物件（約165億円）の信託受益権の取得（以下、「本取得」という。）を本日決定し、契約を締結いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

いちごグループでは、いちごリートに対して、物件パイプラインの供給、ブリッジファンドによるいちごリートのための物件取得、バリューアップによる資産価値向上やリーシングのサポート等を通じ、いちごリートの成長をサポートするとともに、当社のアセットマネジメント事業における安定収益の拡大を図り、相互にWin-Winとなる結果を常に目指しております。

なお、本譲渡に際し、物件譲渡による譲渡益、または譲渡にかかるフィーの獲得を予定しており、当社連結業績において、売上約211億円、売上総利益約21億円を計上する予定となっております。

記

1. 本譲渡および本取得の背景、目的

本譲渡を実行する不動産ファンドは、いちごリートのウェアハウジング機能を有するいちご地所がアセットマネジメントを行うブリッジファンドとなります。本譲渡は、いちごリートの成長戦略におけるステージⅢ「ポートフォリオの収益性向上」に続くステージⅣ「資産規模の大幅拡大」を目指す外部成長戦略のアクションプランを実現するため、いちごリートのスポンサーとしての役割を果たすべく実行するものとなります。

本譲渡に際しては、いちごグループにて各物件の取得後、いちごグループの有する「不動産再生」のノウハウを最大限活用して個々の物件の収益性向上等を目的としたバリューアップを実施し資産価値を向上させた上で、不動産鑑定評価に基づき適正な価格にて譲渡を決定しております。譲渡価格の決定におきましては、利害関係者取引に関する規程に従い所定の手続きを経るとともに、いちご不動産投資顧問では、不動産鑑定評価も勘案の上、取得および譲渡価格を決定するとともに、不動産鑑定評価書に対するセカンド・オピニオンを取得し、鑑定評価書の妥当性を確認しております。

また、本取得におきましては、いちごリートの保有する、サービスアパートメントを除く全レジデンスを取得いたします。首都圏に所在する築浅のレジデンスは、投資家の取得ニーズも依然として高く、当社の今後の事業展開の選択肢の一つとして住宅系の公募・私募REITおよび私募不動産ファンドの組成等に寄与すると考えております。

なお、本取得価格の決定におきましても、両者の利害関係者取引に関する規程に従い、所定の手続きを経るとともに、鑑定評価書の妥当性を相互に確認しております。

本譲渡および本取得を通じ、いちごリートにおいては、いちごリートの物件譲渡による回収資金と公募増資による調達資金等により、99.0%という高稼働率の安定したNOI利回りを有する物件を取得することで(当社以外の外部物件を一部含む)、景気回復局面における収益性拡大が見込まれ、さらなる成長性を確保することが出来ると考えております。

2. 譲渡対象物件の概要

[恵比寿グリーングラス]

- | | |
|--------|-------------------------|
| ① 所在地 | 東京都渋谷区恵比寿南3丁目 |
| ② 交通 | JR 山手線他「恵比寿」駅徒歩4分 |
| ③ 敷地面積 | 689.23 m ² |
| ④ 延床面積 | 4,029.55 m ² |
| ⑤ 用途地域 | 商業地域、第二種中高層住居専用地域 |
| ⑥ 構造 | S造 地下1階、地上9階建 |
| ⑦ 施工 | 三井住友建設株式会社東京建築支店 |

[いちご大森ビル]

- | | |
|--------|-------------------------|
| ① 所在地 | 東京都品川区南大井6丁目 |
| ② 交通 | JR 京浜東北線「大森」駅徒歩3分 |
| ③ 敷地面積 | 985.61 m ² |
| ④ 延床面積 | 5,811.81 m ² |
| ⑤ 用途地域 | 商業地域 |
| ⑥ 構造 | S/SRC造 地下1階、地上8階建 |
| ⑦ 施工 | 株式会社フジタ開発事業部 |

[いちご高田馬場ビル]

- | | |
|--------|-------------------------|
| ① 所在地 | 東京都新宿区高田馬場1丁目 |
| ② 交通 | JR 山手線他「高田馬場」駅徒歩3分 |
| ③ 敷地面積 | 436.83 m ² |
| ④ 延床面積 | 2,214.94 m ² |
| ⑤ 用途地域 | 商業地域 |
| ⑥ 構造 | SRC造 地下1階、地上7階建 |
| ⑦ 施工 | 工新建設株式会社 |

[いちご大宮ビル]

- | | |
|--------|-------------------------|
| ① 所在地 | 埼玉県さいたま市大宮区宮町2丁目 |
| ② 交通 | JR・私鉄各線「大宮」駅徒歩9分 |
| ③ 敷地面積 | 3,343.89 m ² |
| ④ 延床面積 | 8,883.20 m ² |
| ⑤ 用途地域 | 商業地域、第一種住居地域 |
| ⑥ 構造 | RC造 地下1階、地上7階建 |
| ⑦ 施工 | 株式会社大林組東京本社 |

[いちご仙台イーストビル]

- | | |
|--------|-------------------------|
| ① 所在地 | 宮城県仙台市宮城野区宮城野1丁目 |
| ② 交通 | JR 仙石線「榴ヶ岡」駅徒歩3分 |
| ③ 敷地面積 | 2,044.81 m ² |
| ④ 延床面積 | 6,551.53 m ² |
| ⑤ 用途地域 | 近隣商業地域 |
| ⑥ 構造 | S造 地上5階建 |
| ⑦ 施工 | 鹿島建設株式会社東北支店 |

[ライオンズスクエア川口]

① 所在地	埼玉県川口市元郷2丁目
② 交通	埼玉高速鉄道「川口元郷」駅徒歩5分
③ 敷地面積	9,531.83 m ²
④ 延床面積	7,309.66 m ²
⑤ 用途地域	準工業地域
⑥ 構造	S/SRC造 地上6階建
⑦ 施工	株式会社竹中工務店

[いちご新横浜アリーナ通りビル]

① 所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜3丁目
② 交通	JR 東海道線新幹線・横浜線「新横浜」駅徒歩4分
③ 敷地面積	684.00 m ²
④ 延床面積	2,448.57 m ²
⑤ 用途地域	商業地域
⑥ 構造	S造 地上6階建 (店舗・事務所)
⑦ 施工	奈良建設株式会社

3. 譲渡先の概要

① 名称	いちご不動産投資法人 (証券コード: 8975)
② 所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
③ 代表者	執行役員 高塚 義弘
④ 資産運用会社	いちご不動産投資顧問株式会社

4. 譲渡価格

恵比寿グリーンガラス	59.0 億円	
いちご大森ビル	38.5 億円	
いちご高田馬場ビル	15.8 億円	
いちご大宮ビル	34.3 億円	
いちご仙台イーストビル	18.4 億円	
ライオンズスクエア川口	24.3 億円	
いちご新横浜アリーナ通りビル	17.0 億円	
<u>譲渡合計</u>	<u>207.3 億円 (7 物件)</u>	(譲渡益合計: 約 17.9 億円)

5. 譲渡日程

① 契約締結日	2014年11月14日
② 物件引渡日	
恵比寿グリーンガラス	2014年12月10日 (予定)
いちご大森ビル	2014年12月15日 (予定)
いちご高田馬場ビル	2014年12月15日 (予定)
いちご大宮ビル	2014年12月10日 (予定)
いちご仙台イーストビル	2014年12月10日 (予定)
ライオンズスクエア川口	2014年12月15日 (予定)
いちご新横浜アリーナ通りビル	2014年12月15日 (予定)

6. 取得対象物件の概要

[フォレンジィ六本木]

- ① 所在地 東京都港区六本木2丁目
- ② 交通 東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅徒歩2分、
東京メトロ銀座線他「溜池山王」駅徒歩5分
- ③ 敷地面積 266.16 m²
- ④ 延床面積 1,807.18 m²
- ⑤ 用途地域 商業地域
- ⑥ 構造 SRC造 地上13階建
- ⑦ 施工 株式会社鴻池組



[フォレンジィ麻布十番]

- ① 所在地 東京都港区三田1丁目
- ② 交通 東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線
「麻布十番」駅徒歩2分
- ③ 敷地面積 293.82 m²
- ④ 延床面積 1,288.70 m²
- ⑤ 用途地域 近隣商業地域
- ⑥ 構造 RC造 地上9階建
- ⑦ 施工 小柳建設株式会社



[フォレンジィ麻布十番式番館]

- ① 所在地 東京都港区三田1丁目
- ② 交通 東京メトロ南北線・都営地下鉄大江戸線
「麻布十番」駅徒歩2分
- ③ 敷地面積 307.37 m²
- ④ 延床面積 1,354.85 m²
- ⑤ 用途地域 近隣商業地域
- ⑥ 構造 SRC造 地上13階建
- ⑦ 施工 小柳建設株式会社



[フォレンジィ白金台]

- ① 所在地 東京都港区白金台2丁目
- ② 交通 都営地下鉄浅草線「高輪台」駅徒歩1分
- ③ 敷地面積 199.96 m²
- ④ 延床面積 1,035.21 m²
- ⑤ 用途地域 商業地域
- ⑥ 構造 RC造 地上11階建
- ⑦ 施工 松井建設株式会社



[フォレンジィ秋葉原]

- ① 所在地 東京都千代田区神田佐久間町3丁目
- ② 交通 東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩2分、
JR 山手線他「秋葉原」駅徒歩3分
- ③ 敷地面積 487.62 m²
- ④ 延床面積 3,452.29 m²
- ⑤ 用途地域 商業地域
- ⑥ 構造 SRC造 地下1階、地上12階建
- ⑦ 施工 日本ハウズイング株式会社



[スイート・ワン・コート]

- ① 所在地 東京都中央区入船2丁目
- ② 交通 東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩4分、
東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩3分
- ③ 敷地面積 169.88 m²
- ④ 延床面積 1,123.27 m²
- ⑤ 用途地域 商業地域
- ⑥ 構造 SRC造 地上11階建
- ⑦ 施工 太平工業株式会社



[フォレンジィ笹塚]

- ① 所在地 東京都渋谷区笹塚2丁目
- ② 交通 京王電鉄京王線「笹塚」駅徒歩4分
- ③ 敷地面積 243.10 m²
- ④ 延床面積 1,452.61 m²
- ⑤ 用途地域 商業地域
- ⑥ 構造 RC造 地上11階建
- ⑦ 施工 株式会社松下産業



[グランプレッソ河田町]

- ① 所在地 東京都新宿区河田町3番
- ② 交通 都営地下鉄大江戸線「若松河田」駅徒歩5分、
都営地下鉄新宿線「曙橋」駅徒歩7分
- ③ 敷地面積 254.71 m²
- ④ 延床面積 785.13 m²
- ⑤ 用途地域 近隣商業地域
- ⑥ 構造 RC造 地上6階建
- ⑦ 施工 株式会社田中建設



[フォレンジィ桜新町]

- ① 所在地 東京都世田谷区桜新町2丁目
- ② 交通 東急田園都市線「桜新町」駅徒歩9分
- ③ 敷地面積 618.74 m²
- ④ 延床面積 1,297.83 m²
- ⑤ 用途地域 準工業地域
- ⑥ 構造 RC造 地上5階建
- ⑦ 施工 東レ建設株式会社



[フォレンジィ新蒲田]

- ① 所在地 東京都大田区新蒲田1丁目
- ② 交通 JR京浜東北線、東急多摩川線他「蒲田」駅徒歩9分
- ③ 敷地面積 840.16 m²
- ④ 延床面積 2,185.05 m²
- ⑤ 用途地域 第二種住居地域
- ⑥ 構造 RC造 地上9階建
- ⑦ 施工 株式会社大本組・株式会社小俣組共同企業体



[フォレンジィ中落合]

- ① 所在地 東京都新宿区中落合4丁目
- ② 交通 都営地下鉄大江戸線「落合南長崎」駅徒歩7分、
都営地下鉄大江戸線・西武新宿線「中井」駅徒歩8分
- ③ 敷地面積 283.92 m²
- ④ 延床面積 599.30 m²
- ⑤ 用途地域 第一種中高層住居専用地域
- ⑥ 構造 RC造 地上5階建
- ⑦ 施工 株式会社合田工務店



[フォレンジィ富ヶ谷]

- ① 所在地 東京都渋谷区富ヶ谷2丁目
- ② 交通 東京メトロ千代田線「代々木公園」駅徒歩10分、
小田急小田原線「代々木八幡」駅徒歩10分
- ③ 敷地面積 672.82 m²
- ④ 延床面積 2,747.83 m²
- ⑤ 用途地域 近隣商業地域
- ⑥ 構造 RC造 地下1階、地上7階建
- ⑦ 施工 日本ハウズイング株式会社



[フォレンジィ両国]

- ① 所在地 東京都墨田区緑1丁目
- ② 交通 都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩1分、
JR 総武線「両国」駅徒歩5分
- ③ 敷地面積 286.80 m²
- ④ 延床面積 1,572.39 m²
- ⑤ 用途地域 商業地域
- ⑥ 構造 RC造 地上12階建
- ⑦ 施工 株式会社アトリウム建設



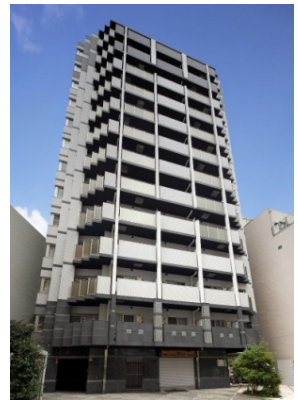
[フォレンジィ豊洲]

- ① 所在地 東京都江東区東雲1丁目
- ② 交通 東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線
(ゆりかもめ)「豊洲」駅徒歩9分
- ③ 敷地面積 783.34 m²
- ④ 延床面積 3,058.24 m²
- ⑤ 用途地域 準工業地域
- ⑥ 構造 RC造 地上11階建
- ⑦ 施工 オリエンタル建設株式会社



[フォレンジィ西本町]

- ① 所在地 大阪府大阪市西区西本町1丁目
- ② 交通 大阪市営地下鉄四つ橋線他「本町」駅徒歩5分、
大阪市営地下鉄千日前線他「阿波座」駅徒歩7分
- ③ 敷地面積 391.96 m²
- ④ 延床面積 2,675.88 m²
- ⑤ 用途地域 商業地域
- ⑥ 構造 RC造 地上13階建
- ⑦ 施工 村本建設株式会社



7. 取得先の概要

- ① 名称 いちご不動産投資法人 (証券コード: 8975)
- ② 所在地 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
- ③ 代表者 執行役員 高塚 義弘
- ④ 資産運用会社 いちご不動産投資顧問株式会社

8. 取得価格 (0.1 億円未満の端数切捨)

フォレンティ六本木	15.7 億円
フォレンティ麻布十番	11.3 億円
フォレンティ麻布十番貳番館	12.2 億円
フォレンティ白金台	7.5 億円
フォレンティ秋葉原	21.9 億円
スイート・ワン・コート	6.5 億円
フォレンティ笹塚	9.5 億円
グランプレッソ河田町	5.0 億円
フォレンティ桜新町	7.1 億円
フォレンティ新蒲田	9.9 億円
フォレンティ中落合	3.3 億円
フォレンティ富ヶ谷	16.5 億円
フォレンティ両国	10.8 億円
フォレンティ豊洲	17.8 億円
フォレンティ西本町	9.8 億円
取得合計	165.2 億円 (15 物件)

9. 取得日程

- ① 契約締結日 2014 年 11 月 14 日
- ② 物件取得日 2014 年 12 月 12 日 (予定) 全 15 物件

10. 今後の業績に与える影響

当社連結業績において、本譲渡により売上約 211 億円、売上総利益 21 億円を計上する予定となっておりますが、2014 年 4 月 17 日付発表の 2015 年 2 月期連結業績予想には、本件による影響額を織り込んでおり、業績予想の変更はありません。

11. その他

本件に関連し、いちごリートから「資産の取得および譲渡、これに伴う貸借の開始および解消に関するお知らせ」が本日付で開示されておりますので、ご参照下さい。

以 上

(注) 本資料に掲載されている将来に関する記述は、当社および当社グループが発表日現在において入手可能な情報から得られた判断に基づいておりますが、リスクや不確実性を含んでおります。よって、実際の業績は様々な要因につき、記述されている業績予想とは大きく異なる結果となりえることをご承知ください。