2015年4月9日付で公表した取組に関する補足資料

April 9, 2015

いちご不動産投資法人
Ichigo Real Estate Investment Corporation

いちご不動産投資顧問株式会社
Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd.

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

本資料は、2015年4月9日付プレスリリース「新投資口発行および投資口売出しに関するお知らせ」および「国内不動産信託受益権の取得および譲渡、ならびにこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ」で公表した取組と、同日付プレスリリース「2015年4月期の運用状況および分配金の予想の修正、2015年10月期の運用状況および分配金の予想に関するお知らせ」で公表した運用状況の予想の概要をまとめた補足資料です。

以下の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値は大きく乖離する可能性があります。
従って、本投資法人は、これら将来の数値について保証するものではありません。なお、前提条件や計算方法等の詳細については、本書の注記のほか、上述各プレスリリースをご参照ください。
1口当たり分配金の予想数値は現時点における運用状況の予想であり、状況の変化や会計監査人による監査等により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。
また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

本投資法人の成長戦略とアクションプラン

本募集を通じ、投資主価値の向上を図るとともに、「中規模オフィス」(注1)を中心としたポートフォリオの運用によりさらなる成長を目指す

	ステージⅠ/Ⅱ/Ⅲ	ステージⅣ	ステージⅤ
	2011/10期末 ～ 2013/10期末	2014/10期末 ～ 2015/4期末	2015/10期末 ～ 2016/4期末 ～ 2016/10期末
		合併後第7期 / 合併後第8期	合併後第9期 / 合併後第10期
	成長に向けた基盤構築 / 成長サイクルへの転換 / ポートフォリオの収益性向上		
目標		資産規模の大幅拡大 発行体格付取得	さらなる分配金向上と マーケット地位確立
アクションプラン(注2)		■ 財務戦略 ・発行体格付の取得を目指す ・さらなる財務基盤強化を目指した資金調達施策の実施検討 ・調達余力の拡大 (借入金の担保共通化、無担保化を目指す) ■ 内部成長戦略 ・成長性が見込まれる物件に対する重点的な賃貸条件の改善 ・いちごブランドの継続強化 ■ 外部成長戦略 ・調達余力を活用した物件取得 ・安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオ構築 ・いちごグループのウェアハウジング機能を活用した取得	■ 財務戦略 ・投資法人債発行を検討し、資金調達手法を多様化 ・発行体格付の向上のための各種施策の実行 ■ 内部成長戦略 ・資産規模拡大に伴う収益構造の改善 ・いちごブランドのプレゼンス強化 ■ 外部成長戦略 ・調達余力を活用した物件取得 ・安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオ構築

さらなる成長を目指す

(注1)「中規模オフィス」とは、本投資法人が定義するもので、賃貸可能面積1,000㎡から10,000㎡までのオフィスをいいます。以下同じです。

(注2) アクションプランの内容はあくまで計画であり、その実現を保証するものではありません。

一期一会 ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

2015年4月9日付で公表した取組について

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

本募集に伴う資産の取得および譲渡（本取組）について

【本取組の意義】

1	**安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオの大幅な成長**	■ バリューアップ余地のある中規模オフィスの取得を通じて資産規模を大幅拡大することにより、分散が効いた、安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスを中心としたポートフォリオの成長性を追求します。
2	**中規模オフィスの運用実績およびノウハウの活用による収益性向上**	■ これまで培ってきた中規模オフィスの運用ノウハウの強みを活かし、高稼働率を維持しながら、さらなる収益性向上を目指します。 ■ いちごグループ（注3）の徹底した現場主義による独自のリーシング力、バリューアップ力の活用により、物件競争力の維持・向上を図ります。
3	**財務基盤の安定性のさらなる向上**	■ レンダーフォーメーションのさらなる強化を図り、発行体格付の取得および無担保化を目指し、さらなる財務基盤の安定性の向上を目指します。

（注3）いちごグループホールディングス株式会社を「いちごグループHD」といい、同社およびその連結子会社（本投資法人の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。）を含みます。）で構成されるグループを「いちごグループ」といいます。以下同じです。

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

本募集に伴う資産の取得および譲渡（本取組）について

取得予定資産（オフィス12物件、うち東京都主要区部11物件）　平均稼働率：94.7%

- ✓ 取得予定価格(注4)合計 ： 約440億円（全12物件）
- ✓ いちごグループのスポンサーサポートを活用した取得 ： 11物件/12物件中

物件名称（注5）	物件タイプ	所在地	取得予定価格	鑑定評価額（注6）	NOI利回り（注7）	稼働率
いちご神宮前ビル（O-59）	オフィス	東京都渋谷区	7,200百万円	7,220百万円	4.2%	100%
いちご渋谷道玄坂ビル（O-60）	オフィス	東京都渋谷区	3,650百万円	3,720百万円	4.3%	100%
いちご広尾ビル（O-61）	オフィス	東京都渋谷区	3,960百万円	4,010百万円	4.7%	100%
いちご笹塚ビル（O-62）	オフィス	東京都渋谷区	4,780百万円	4,840百万円	5.3%	94.4%
いちご日本橋イーストビル（O-63）	オフィス	東京都中央区	4,700百万円	4,850百万円	4.7%	84.7%
秀和第二桜橋ビル（O-64）	オフィス	東京都中央区	2,500百万円	2,600百万円	5.0%	100%
いちご新川ビル（O-65）	オフィス	東京都中央区	2,360百万円	2,480百万円	5.0%	84.4%
いちご九段ビル（O-66）	オフィス	東京都千代田区	3,190百万円	3,200百万円	4.9%	100%
いちご東五反田ビル（O-67）	オフィス	東京都品川区	3,660百万円	3,680百万円	5.0%	98.2%
アクシオール三田（O-68）	オフィス	東京都港区	1,800百万円	1,840百万円	4.6%	80.0%
いちご東池袋ビル（O-69）	オフィス	東京都豊島区	4,570百万円	4,710百万円	5.0%	92.5%
郡山ビッグアイ（オフィス区画）（O-70）	オフィス	福島県郡山市	1,660百万円	1,710百万円	6.6%	96.4%
合　計			**44,030百万円**	**44,860百万円**	**平均 4.8%**	**平均 94.7%**

（注4）「取得予定価格」は、各信託受益権売買契約書に記載された売買価格（物件取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しています。以下同じです。

（注5）物件名称の詳細については、18頁をご参照下さい。

（注6）「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社または株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による2015年3月1日時点における鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

（注7）「NOI利回り」の算出方法については、18頁をご参照下さい。

一期一会 ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

本募集に伴う資産の取得および譲渡（本取組）について

譲渡予定資産（大阪のホテル1物件）　2015年3月末日時点稼働率：87.3%

- ✓ 譲渡予定価格（注8）：約28億円
- ✓ 譲渡先：いちごグループ
- ✓ 譲渡理由：一部フロアの空室により保有を継続するにあたり将来的な収益性の低下が見込まれ、かつ収益性の改善に際しては、相応の資本的支出を要するため

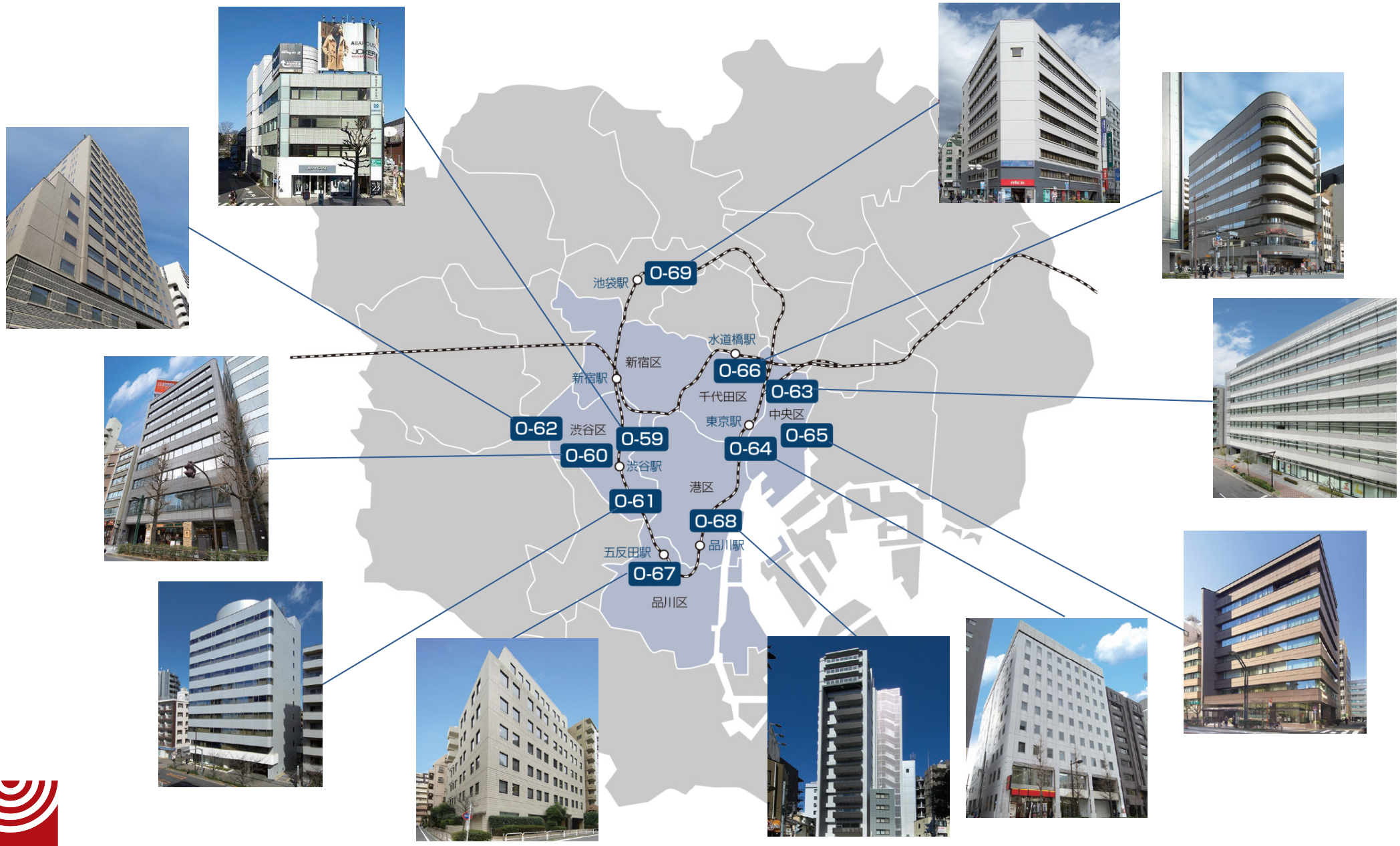
物件名称	物件タイプ	所在地	譲渡予定価格	鑑定評価額（注9）
ファルコン心斎橋（Z-01）	その他（商業施設）	大阪府大阪市	2,810百万円	2,810百万円
合　計			**2,810百万円**	**2,810百万円**

（注8）「譲渡予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された売買価格（消費税等相当額およびその他手数料等を除きます。）を記載しています。
（注9）「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社の不動産鑑定士による2014年10月末日時点における鑑定評価額を記載しています。

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

東京都主要区部に所在する取得予定資産（11物件、うち10物件は都心6区(注10)に所在）

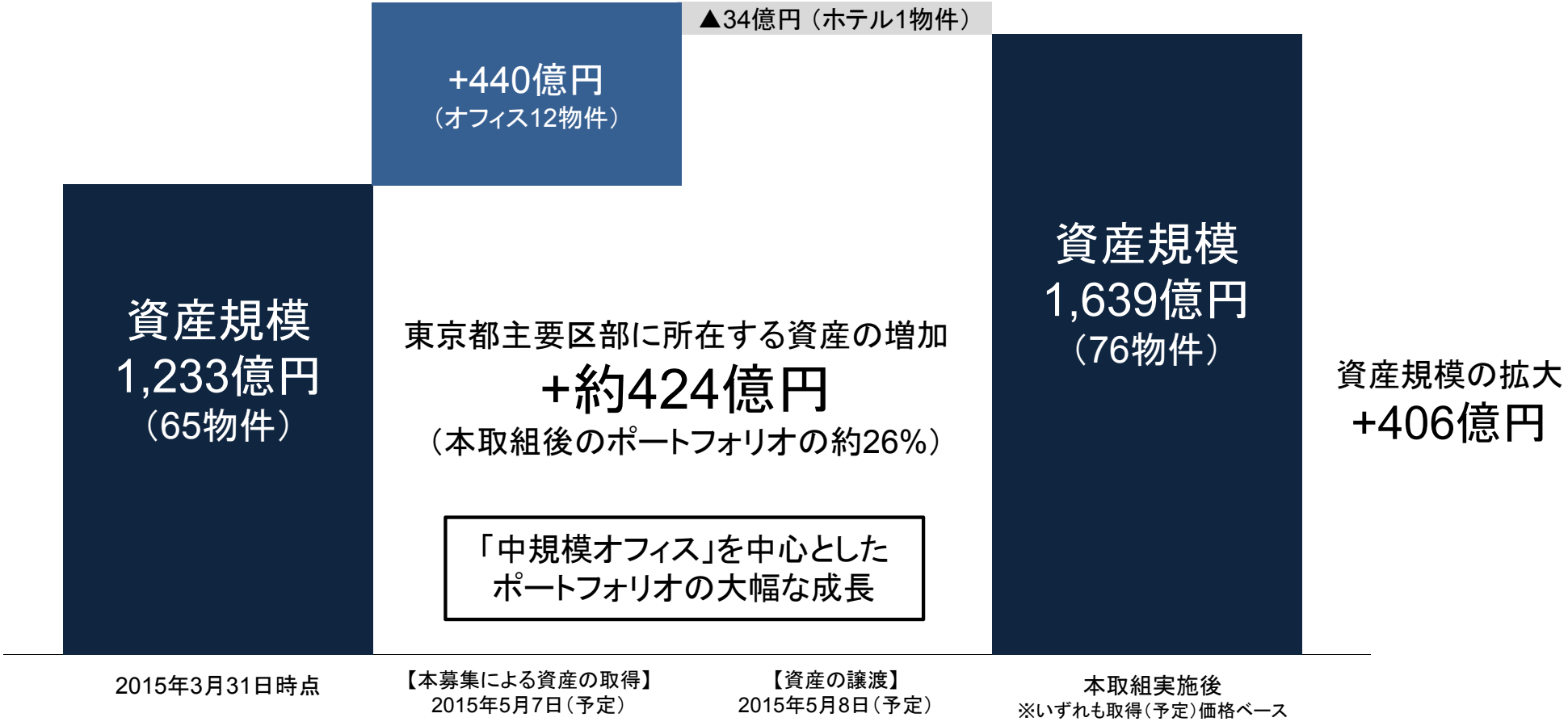


（注10）「都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区および品川区をいいます。

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

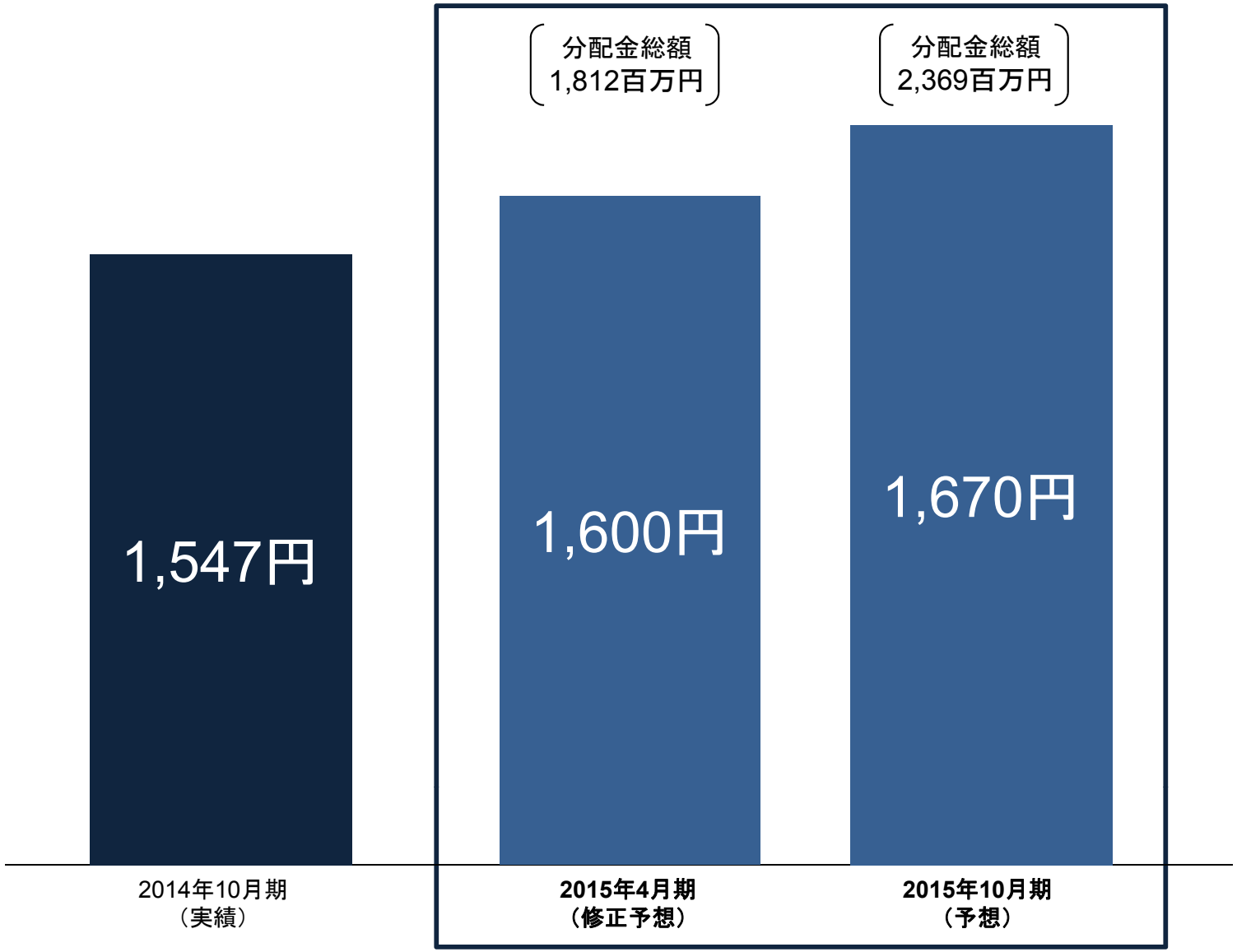
本取組の効果

本取組の概要および期待される効果は以下のとおり



© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

1口当たり分配金の推移



（注11）2015年4月期修正予想における予想期末発行済投資口数は、1,130,323口です。
（注12）2015年10月期予想における予想期末発行済投資口数は、1,416,323口です。2015年4月9日現在の発行済投資口数1,130,323口に、本取組における一般募集による新投資口の発行口数271,700口およびオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行口数14,300口（上限口数）を加えた口数です。

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】いちご神宮前ビル（O-59）/ いちご渋谷道玄坂ビル（O-60）

いちご神宮前ビル（O-59）

■ 物件概要

取得予定価格	7,200百万円
鑑定評価額	7,220百万円
NOI利回り	4.2%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都渋谷区神宮前六丁目
賃貸可能面積	4,418.17m^2
構造/階数	RC造 B1F/6F
建築時期	1984年11月
稼働率	100%

いちご渋谷道玄坂ビル（O-60）

■ 物件概要

取得予定価格	3,650百万円
鑑定評価額	3,720百万円
NOI利回り	4.3%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都渋谷区円山町
賃貸可能面積	2,789.86m^2
構造/階数	SRC造 B2F/9F
建築時期	1994年9月
稼働率	100%

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】いちご広尾ビル（O-61）/ いちご日本橋イーストビル（O-63）

いちご広尾ビル（O-61）

■ 物件概要

取得予定価格	3,960百万円
鑑定評価額	4,010百万円
NOI利回り	4.7%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都渋谷区広尾五丁目
賃貸可能面積	3,510.44m^2
構造/階数	SRC/RC造 B1F/10F
建築時期	1990年7月
稼働率	100%

いちご日本橋イーストビル（O-63）

■ 物件概要

取得予定価格	4,700百万円
鑑定評価額	4,850百万円
NOI利回り	4.7%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目
賃貸可能面積	4,216.97m^2
構造/階数	S/RC造 B1F/7F
建築時期	2010年1月
稼働率	84.7%

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】いちご九段ビル（O-66）/ いちご東池袋ビル（O-69）

いちご九段ビル（O-66）

■ 物件概要

取得予定価格	3,190百万円
鑑定評価額	3,200百万円
NOI利回り	4.9%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都千代田区神田神保町二丁目
賃貸可能面積	3,090.65m^2
構造/階数	S/SRC造 B2F/8F
建築時期	1989年5月（1990年8月増築）
稼働率	100%

いちご東池袋ビル（O-69）

■ 物件概要

取得予定価格	4,570百万円
鑑定評価額	4,710百万円
NOI利回り	5.0%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都豊島区東池袋一丁目
賃貸可能面積	4,553.90m^2
構造/階数	SRC造 B1F/9F
建築時期	1980年10月
稼働率	92.5%

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】いちご新川ビル（O-65）/ いちご東五反田ビル（O-67）

いちご新川ビル（O-65）

■ 物件概要

取得予定価格	2,360百万円
鑑定評価額	2,480百万円
NOI利回り	5.0%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都中央区新川二丁目
賃貸可能面積	2,312.03m^2
構造/階数	SRC造 B1F/7F
建築時期	1990年9月
稼働率	84.4%

いちご東五反田ビル（O-67）

■ 物件概要

取得予定価格	3,660百万円
鑑定評価額	3,680百万円
NOI利回り	5.0%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都品川区東五反田一丁目
賃貸可能面積	4,548.10m^2
構造/階数	SRC/RC造 B2F/9F
建築時期	1990年2月
稼働率	98.2%

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】いちご笹塚ビル（O-62）/ 秀和第二桜橋ビル（O-64）

いちご笹塚ビル（O-62）

■ 物件概要

取得予定価格	4,780百万円
鑑定評価額	4,840百万円
NOI利回り	5.3%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都渋谷区笹塚二丁目
賃貸可能面積	6,425.29m^2
構造/階数	S/SRC造 B1F/13F
建築時期	1995年3月
稼働率	94.4%

秀和第二桜橋ビル（O-64）

■ 物件概要

取得予定価格	2,500百万円
鑑定評価額	2,600百万円
NOI利回り	5.0%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目
賃貸可能面積	2,971.22m^2
構造/階数	SRC造9F
建築時期	1989年8月
稼働率	100%

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】アクシオール三田（O-68）/ 郡山ビッグアイ（O-70）

アクシオール三田（O-68）

■ 物件概要

取得予定価格	1,800百万円
鑑定評価額	1,840百万円
NOI利回り	4.6%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都港区三田三丁目
賃貸可能面積	2,369.82m^2
構造/階数	RC造 14F
建築時期	2011年10月
稼働率	80.0%

郡山ビッグアイ（オフィス区画）（O-70）

■ 物件概要

取得予定価格	1,660百万円
鑑定評価額	1,710百万円
NOI利回り	6.6%
物件タイプ	オフィス
所在地	福島県郡山市駅前二丁目
賃貸可能面積	3,433.05m^2
構造/階数	S造 B1F/27F
建築時期	2001年3月
稼働率	96.4%

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本資料の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみに全面的に依拠することはお控えいただくようお願いします。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

一期一会
ICHIGO

【お問合せ】
いちご不動産投資顧問株式会社
いちごリートIRデスク
TEL：03-3502-4891　FAX：03-3502-4894
IR_REIT@ichigo-holdings.co.jp
www.ichigo-reit.co.jp

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

注記集

（注5）「いちご神宮前ビル」の現在の名称は「神宮前第23ビル」、「いちご渋谷道玄坂ビル」の現在の名称は「渋谷YTビル」、「いちご広尾ビル」の現在の名称は「G-PLACE広尾」、「いちご笹塚ビル」の現在の名称は「G-PLACE笹塚」、「いちご日本橋イーストビル」の現在の名称は「G-PLACE日本橋」、「いちご新川ビル」の現在の名称は「能登ビル」、「いちご九段ビル」の現在の名称は「稲岡九段ビル」、「いちご東五反田ビル」の現在の名称は「G-PLACE五反田」、「いちご東池袋ビル」の現在の名称は「池袋SIAビル」ですが、本投資法人は、それぞれを「いちご神宮前ビル」、「いちご渋谷道玄坂ビル」、「いちご広尾ビル」、「いちご笹塚ビル」、「いちご日本橋イーストビル」、「いちご新川ビル」、「いちご九段ビル」、「いちご東五反田ビル」、「いちご東池袋ビル」との物件名称で取得することを決定しています。このため、本プレスリリースではこれらの変更後の名称で記載しています。物件名称の変更に関連する作業は、今後順次行う予定です。

（注7） 取得予定資産に係る「NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。以下同じです。

NOI 利回り＝取得予定資産に係る運用純収益（NOI）(*)÷取得予定価格

(*) 取得予定資産に係る運営純収益（NOI）は、取得時の不動産鑑定評価書における直接還元法の年間賃貸純収益にて計算しています。

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.