



安心の創造、誠実な経営。

平成24年12月18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 執行役副社長管理統括 石原 実  
(電話番号 03-3502-4891)

## 2012年10月期（第14期）決算説明資料について

いちご不動産投資法人の2012年10月期（第14期）決算説明資料を開示いたします。  
なお、2012年10月期（第14期）の決算短信は2012年12月17日(月)に公表しております。

以上



# 2012年10月期(第14期)決算説明資料

December 18, 2012

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.**



安心の創造、誠実な経営。



いちごグループホールディングス社員  
三宅宏実選手

感謝、  
そして進化

いちご不動産投資法人



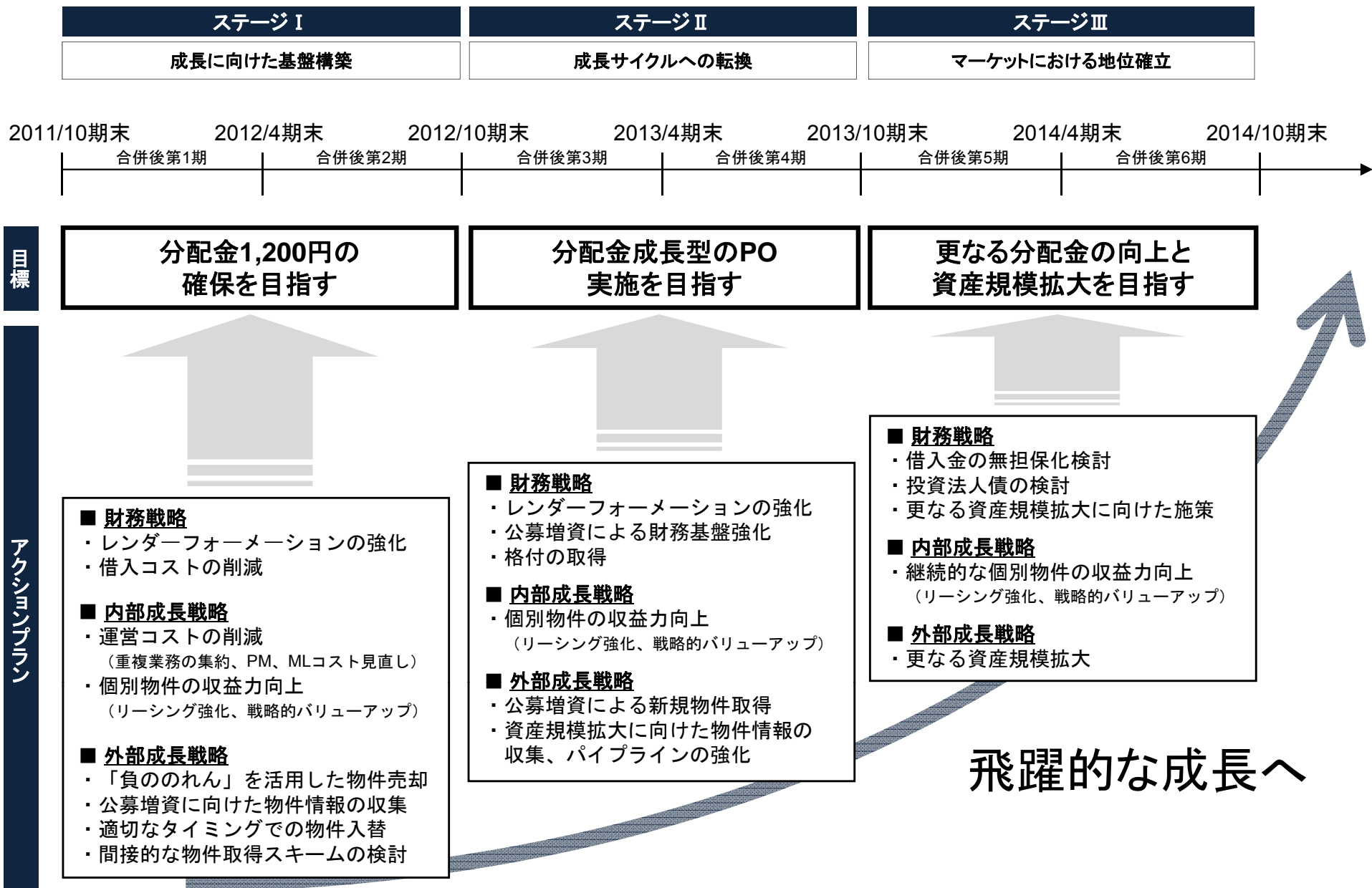
# 目次

---

- 成長戦略のロードマップ
- 2012年10月期決算
  - ✓ 2012年10月期決算の概要
  - ✓ 分配金の向上
  - ✓ 高稼働率の維持
  - ✓ 2013年4月期分配金予想
- ステージⅠ 成長に向けた基盤構築
  - ✓ 成長に向けた基盤確立
  - ✓ 財務戦略の進展
  - ✓ 内部成長戦略の進展
  - ✓ 外部成長戦略の進展
  - ✓ 資産運用会社の強化
  - ✓ いちごリートの成長余力
- ステージⅡ 成長サイクルへの転換
  - ✓ 分配金成長型のPO実施に向けて
  - ✓ 今後の成長サイクル
  - ✓ いちごリートの方向性

Appendix : 財務状況 / 資産運用状況 / 「いちごリート」について

# 成長戦略のロードマップ



飛躍的な成長へ

# 2012年10月期決算

---



# 2012年10月期決算の概要

2012年10月期の一口当たり分配金は1,387円(巡航ベース+α)

- ✓ COI新潟ビルの売却にともなう減損処理により、純利益はマイナスとなったが、一過性の費用であるため、負ののれんを充当

※ 2012年10月期より、負ののれんによる発生益は、「配当積立金」として内部留保

- ✓ テナント退去にともなう解約違約金等の一過性の賃貸事業収益増加により、営業収益が増加したため、一口当たり分配金は巡航ベースに上乘せ

(単位:百万円)

項目	2011年10月期実績			2012年4月期	2012年10月期	期首予想	期首予想比	主な差異要因
	旧IFCR	旧いちご	単純合算ベース					
営業収益	787	3,674	4,461	4,273	4,320	4,266	+54	賃貸事業収入の増加 +16(賃料共益費 +15)、 その他賃貸事業収入の増加 +39 (水光熱収入 ▲4、その他 +43)
営業利益	402	1,457	1,859	1,534	1,866	1,746	+120	賃貸事業費用の減少 +47 (水光熱費用 +15、公租公課 +11、修繕費 +14)
経常利益	240	591	831	526	663	619	+44	消費税差額の増加 +25、融資関連費用の増加 ▲105
当期純利益	236	568	804	17,089	▲526	618	▲1,145	COI新潟ビル売却のため減損処理実施 ▲1,189
一口当たり分配金	7,220円 (分割前)	2,777円 (分割前)	954円 (分割後)	1,219円	1,387円	1,260円	+127円	
物件数	19物件	52物件	71物件	67物件	67物件	—	—	—
テナント数	19件	538件	557件	520件	503件	—	—	—
賃貸可能面積	34,027 m <sup>2</sup>	141,957 m <sup>2</sup>	175,984 m <sup>2</sup>	162,565 m <sup>2</sup>	162,677 m <sup>2</sup>	—	—	—
NOI利回り	5.4%	4.3%	—	5.6%	5.7%	—	—	—

※ 旧いちごのNOI利回りは合併に伴う資産再評価前の取得価格ベース

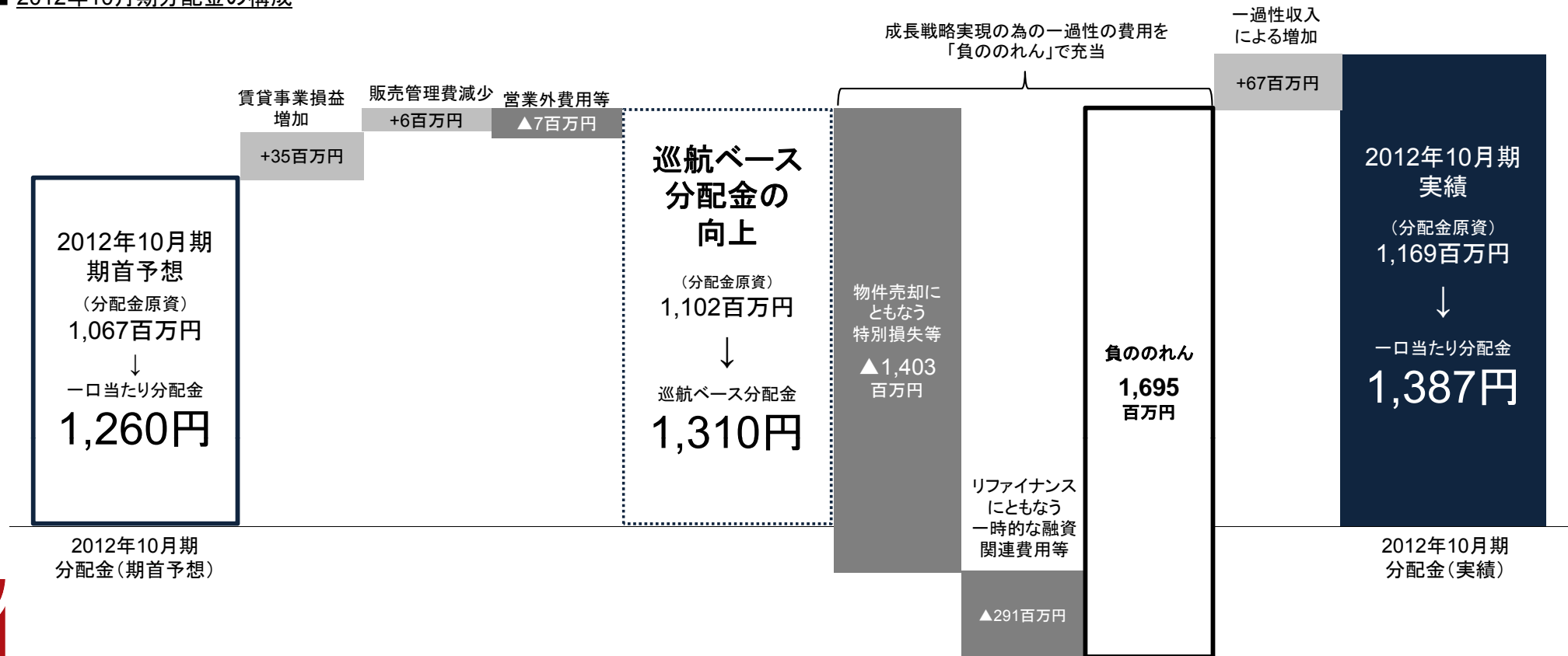
# 分配金の向上

ステージ I の成長戦略推進により、2012年10月期における  
巡航ベースの一口当たり分配金は着実に向上

(2012年10月期分配金は、解約違約金等の一過性収入の増加により、+77円上乘せ)

✓ 成長戦略実現のための一過性の費用は「負ののれん」を充当

## ■ 2012年10月期分配金の構成

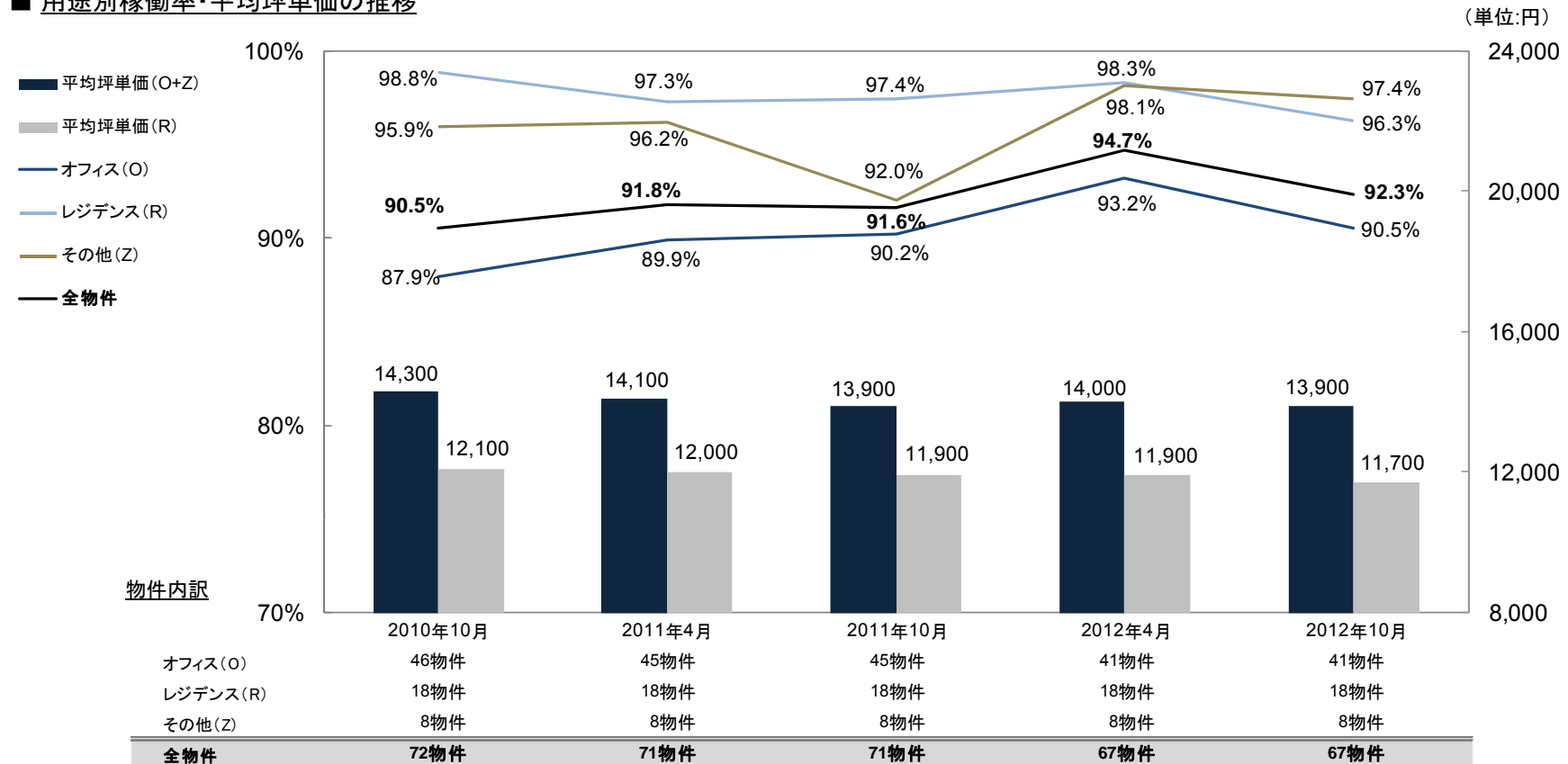


# 高稼働率の維持

## 2012年10月期末ポートフォリオ稼働率は92.3%

- ✓ 前期末対比▲2.4%低下したが、2012年11月に売却したCOI新潟ビルを除いた稼働率は94.2%であり、高水準の稼働率を維持
- ✓ フリーレント期間は、前期末と比し大幅に短縮
  - 首都圏平均 3.9ヶ月 → 3.1ヶ月(▲0.8ヶ月)、その他地方平均 5.0ヶ月 → 2.0か月(▲3.0ヶ月)

### ■ 用途別稼働率・平均坪単価の推移



※ 平均坪単価とは、各期末時点における賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の面積(坪)で割った単価

# 2013年4月期分配金予想

2013年4月期一口当たり分配金予想：1,330円（対前期巡航ベース比 +20円）

- ✓ 2012年10月期に発生した一過性の収益および費用、物件売却もしくは購入による賃貸事業収益の増減、リファイナンスによる借入コスト削減等を勘案

（単位：百万円）

項目	2012年10月期 実績(A)	2013年4月期 予想(B)	(B) - (A)	主な差異要因
営業収益	4,320	4,118	▲ 202	物件売買による賃貸事業収益の増減 ▲117 その他 ▲85(水道光熱費収入▲36、その他収入 ▲32他)
営業利益	1,866	1,955	+88	賃貸事業費用の減少 +85 (物件売買による減少 +52、水道光熱費の減少 +21他)、 売却損の減少 +214、販売管理費の増加 ▲7
経常利益	663	1,069	+405	支払利息の減少 +27、融資関連費用の減少 +315
当期純利益	▲526	1,069	+1,595	特別損失の減少 +1,189(減損損失)
一口当たり分配金	1,387円	1,330円	▲57円	2012年10月期巡航ベース分配金水準と比し、+20円 ※配当積立金を一部(55百万円)取り崩す予定

※ いちごリートは合併後、飛躍的な成長に向けた戦略の推進に取り組んでおります。  
成長戦略における具体的なアクションプランの進捗により、2013年10月期以降の運用状況は変動することが見込まれるため、本決算以降、当面は直近1期分の運用状況予想を開示いたします。なお、将来の運用状況予想につき合理的な算出が可能となり次第、直近2期分の運用状況予想を開示する予定としております。

## ステージ I 成長に向けた基盤構築

---

# 成長に向けた基盤確立

ステージ I における成長戦略を着実に遂行し、成長基盤の構築を実現

## ステージ I :成長に向けた基盤構築

### ステージ I における成長戦略

目標

分配金1,200円の  
確保を目指す

#### ■ 財務戦略

- ・ レンダーフォーメーションの強化
- ・ 借入コストの削減

#### ■ 内部成長戦略

- ・ 運営コストの削減  
(重複業務の集約、PM、MLコスト見直し)
- ・ 個別物件の収益力向上  
(リーシング強化、戦略的バリューアップ)

#### ■ 外部成長戦略

- ・ 「負ののれん」を活用した物件売却
- ・ 公募増資に向けた物件情報の収集
- ・ 適切なタイミングでの物件入替
- ・ 間接的な物件取得スキームの検討

アクションプラン

### 成長戦略の進展

2012年04月期 1,219円  
2012年10月期 1,387円 を達成

#### ■ 財務戦略

- ・ リファイナンスの実現により、レンダーフォーメーションの多様化および返済期限の一部長期化、分散化
- ・ 借換対象ローンの借入コスト(適用金利ベース)を1.34%削減

#### ■ 内部成長戦略

- ・ 合併による重複コスト削減を実施
- ・ 外注委託コストの集約を推進(年間約8百万円削減)
- ・ 稼働率の大幅な改善を実現(稼働率91.6% → 94.2%)  
※売却済のCOI新潟ビル除く

#### ■ 外部成長戦略

- ・ 地方物件6物件の売却
- ・ 都心の優良オフィスビル「エムズスクエア」取得

成長に向けた  
基盤確立

# 財務戦略の進展 ①

## リファイナンスおよび借入返済の進展による借入コストの低減

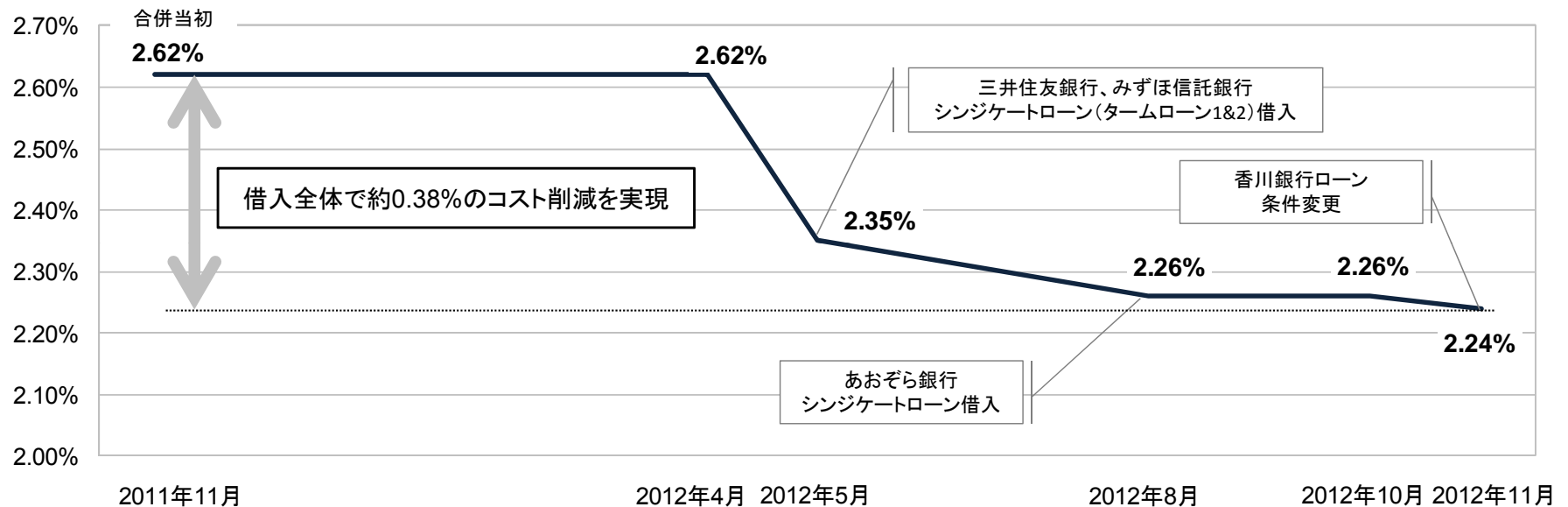
- ✓ ステージ I において、約167億円のリファイナンス実施
- ✓ 投資法人全体の平均適用金利は約0.38%低下し、借入コストの削減を実現

### ■ ステージ I 以降のリファイナンス実績

借入時期	ローン	借入先	借入金額(円)	対象ローン
2012年05月	三井住友銀行、みずほ信託銀行 シンジケートローン(タームローン1)	三井住友銀行、みずほ信託銀行、 あおぞら銀行、新生銀行、りそな銀行	5,497,000,000	東京スター銀行ローン(タームローン5) 東京スター銀行ローン(タームローン6) みずほ信託銀行(信託内借入)オリックス銀行ローン
	三井住友銀行、みずほ信託銀行 シンジケートローン(タームローン2)		5,497,000,000	
2012年08月	あおぞら銀行シンジケートローン	あおぞら銀行、新生銀行、オリックス銀行	5,664,000,000	あおぞら銀行ローン ※物件取得のための借入含む
2012年11月	香川銀行ローン	香川銀行	1,400,000,000	香川銀行ローン条件変更 ※借入金額は2012年11月末時点の残高

借入金額合計 18,058,000,000

### ■ ステージ I 以降における平均適用金利の推移

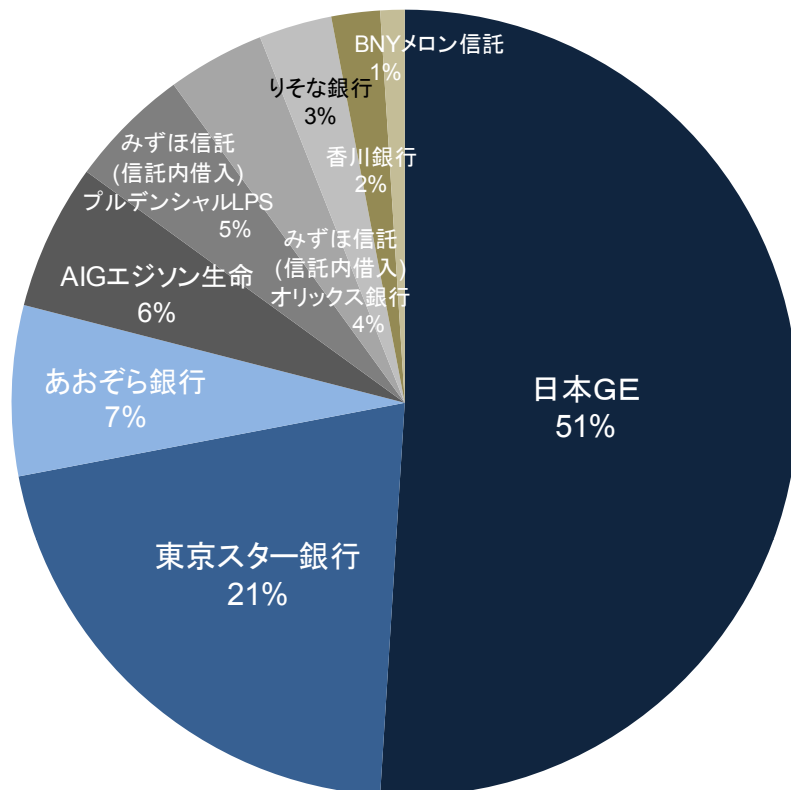


# 財務戦略の進展 ②

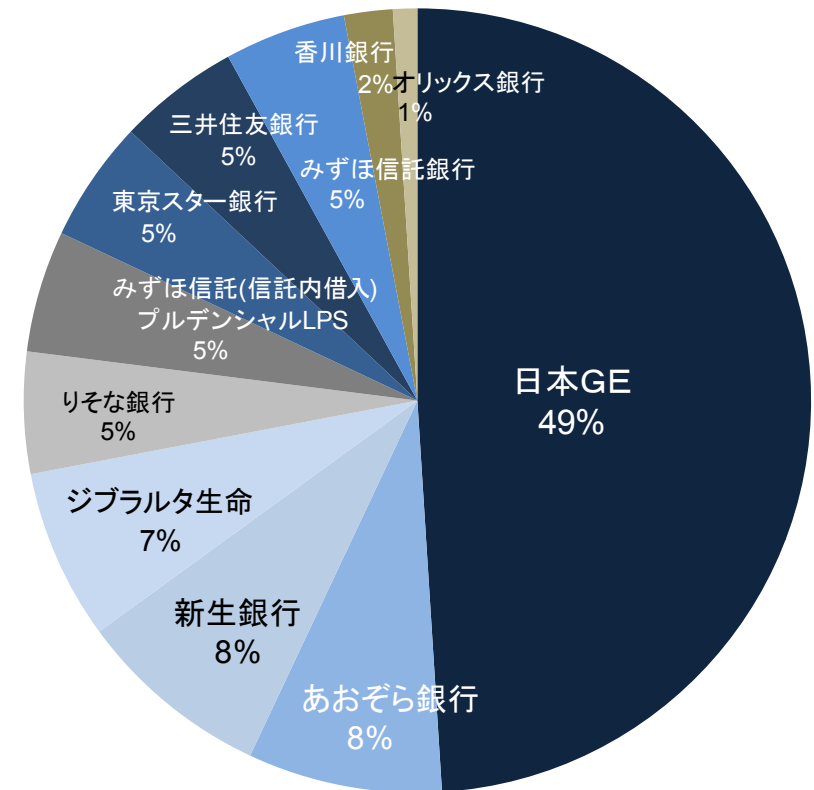
## レンダーフォーメーションの強化

- ✓ リファイナンスの実施によるレンダーの多様化
  - ー リファイナンスに際し、新たにメガバンクからの借入を実現
- ✓ メガバンクおよび邦銀を参加行としたシンジケート団による借入を実施

■ 借入先分布状況(2011年11月1日合併当初)



■ 借入先分布状況(2012年11月30日現在)





# 内部成長戦略の進展 ①

## □ リーシング活動の強化

- ✓ 徹底した現場主義による運用の差別化
  - － 保有物件の空きスペースの収益化 「いちご×軒先.com」
  - － テナント満足度調査実施
  - － 快適性向上プロジェクト(トイレタリー等の充実、緑化推進等)
  - － 建物訪問プロジェクト
    - － 物件担当者以外の役職員が入居者目線で管理状況を確認し、さらなるテナント満足度向上を図る
- ✓ いちごグループ賃貸物件情報サイト開設 (www.15-15.co.jp)
  - － 賃貸物件の詳細情報を提供する独自サイト
  - － 物件管理に対する「いちご」のこだわりを周知
- ✓ 新たなリーシング手法の実践 (レイアウトプロジェクト)
  - － デザイン性の高いオフィスレイアウトを新規入居者に提供
  - － 付加価値による高賃料確保と競合物件との差別化を図る

## □ 稼働率の向上

- ✓ 各種リーシング活動の強化等により、高稼働を実現
    - － 合併当初 91.6% → 2012年10月末 94.2%
- ※売却済のCOI新潟ビル除く

## ■ いちごグループ賃貸物件情報サイト



## ■ レイアウトプロジェクト例



## 内部成長戦略の進展 ②

- テナント満足度向上を目的とし、費用対効果の高いバリューアップを実施
  - ✓ グループの環境、建築技術を最大限に活用
- 「いちごリート」ブランディング推進
  - ✓ テナントサインや募集広告の統一感を追求

### ■ バリューアップ事例



# 内部成長戦略の進展 ③

## □ 「いちごグループ建物管理方針」の制定

- ✓ 現場主義の徹底を推進
- ✓ テナントから「顔の見えるAM会社」へ
- ✓ 運用物件の建物管理レベルの標準化を図ることにより、テナント満足度向上を目指す
- ✓ PM会社と共有し、同目線でいちご管理仕様の建物管理を実現

## □ PM会社の選定、集約

- ✓ さらなる高品質なサービス提供を目的
- ✓ いちご管理仕様を共有可能なPM会社をパートナーとして選定（14社から8社へ集約）
- ✓ 年間約8百万円のコスト削減を実現
- ✓ ステージⅡ以降も継続的に高品質化を図る

### ■ いちごグループ建物管理方針

（いちごグループ賃貸物件情報サイトへ掲載）

#### 1. 「一期一会」の心

私たちは、運用している建物において、テナント様に対して常に「一期一会」のおもてなしの心を持って、管理運営を一つ一つ丁寧にまいります。  
また、建物は街の景観を形成する一員でもあるという認識のもと、外観や周辺環境にまで配慮した管理を行ってまいります。



#### ■ 「いちご」の由来について

いちごグループの「いちご」は、千利休の高弟であった山上宗二が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。  
いちごグループは、一期一会のもつ、「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。

#### 2. 「安心」の提供

私たちは、入居されているテナント様に「安心」を提供することを常に心がけます。  
テナント様の安心・安全を第一に考え、いちごグループの有する建物管理の最高の技術による管理サービスを提供してまいります。

#### 3. 「誠実」かつ「真摯」な対応

私たちは、徹底した現場主義のもと、テナント様の声に耳を傾け、テナント様の立場に立って問題解決を図り、常に誠実かつ真摯な対応を持って建物管理に取り組んでまいります。

#### 4. 法令等の厳格な遵守（コンプライアンスの徹底）

私たちは、適用されるすべての内外の法令、規則、社会的規範や内部ルールを厳格に遵守し、社会の良識に沿った公正で誠実な行動を行い、社会に対する責任を果たします。



# 外部成長戦略の進展 ①

## □ ポートフォリオの質の改善を目的とした物件売却の進展

- ✓ 合併後、資産規模ベースで約58億円(6物件)の売却が実現
  - － 築年数の経過した物件、現状の収益性の低い物件、将来の保有コストの増加が見込まれる物件を中心に売却
  - － 売却損については合併により発生した「負ののれん」を充当
- ✓ 5物件については、いちごグループとの連携による売却

## □ 都心の優良オフィスビル「エムズスクエア」を取得

- ✓ 2012年3月 ブリッジファンドに優先交渉権付匿名組合出資実施
- ✓ 2012年8月 当該物件取得
- ✓ いちごグループのウェアハウジング機能を活用
- ✓ 中長期的な観点からポートフォリオの拡充を目指す

■ 外観



■ 位置図



# 外部成長戦略の進展 ②

## 2012年10月末時点におけるポートフォリオの状況

項目		2011年11月1日合併当初	2012年10月31日時点
物件数	全体	71物件	66物件
	オフィス	45物件	40物件
	レジデンス	18物件	18物件
	その他	8物件	8物件
資産規模	全体	107,978百万円	104,321百万円
	オフィス	74,325百万円	70,668百万円
	レジデンス	20,006百万円	20,006百万円
	その他	13,647百万円	13,647百万円
鑑定評価額		104,902百万円	100,457百万円
賃貸可能面積		175,984.91㎡	156,307.91㎡
稼働率		91.6%	94.2%
月間NOI		512百万円	485百万円
平均築年数		20.5年	20.6年

ポートフォリオ改善を目的とした資産売却の進展により、資産規模は縮小したが、1年経過後の平均築年数は同水準を維持

リーシング活動の強化により、全体の稼働率は向上

ポートフォリオ改善に必要な売却活動は、概ね一服

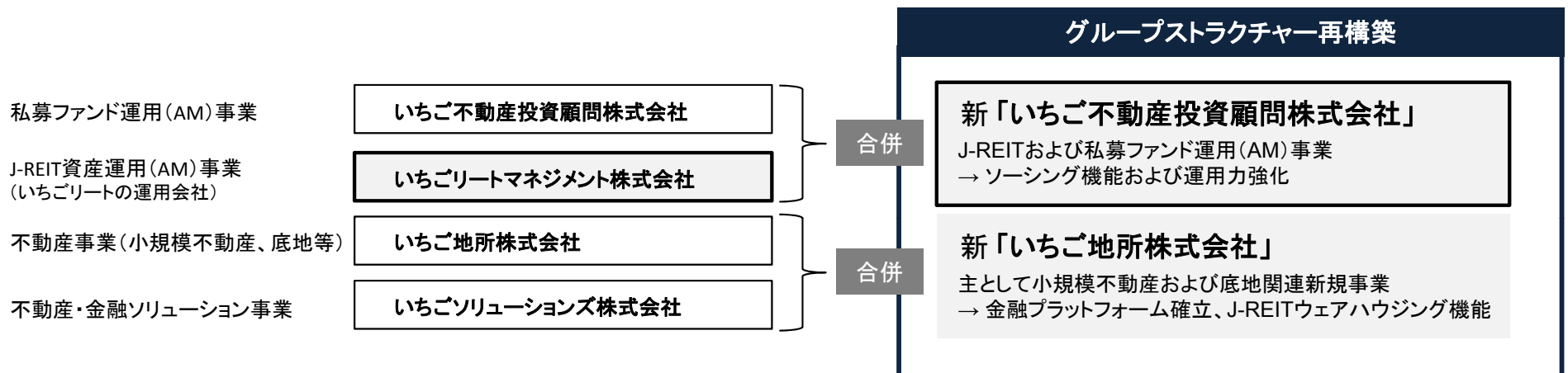
※「2011年11月1日時点」の集計値の起算日は、2011年10月31日

※「2012年10月31日時点」の集計は、2012年11月に引渡を完了したCOI新潟ビル売却後数値に基づく

# 資産運用会社の強化

- いちごグループのJ-REIT運用会社と私募ファンド運用会社合併（2012年7月）
  - ✓ 資産運用技術および物件ソーシング力を集約し、人的資源のさらなる強化を図る
  - ✓ いちごリートおよび私募ファンド間の利益相反防止体制を定めるとともに、物件の恣意的な配分を防止するため、明確なローテーションルールを制定
- いちごグループの組織再編により新たに機能化された、いちごリートへのウェアハウジング機能を活用
  - ✓ 新規物件の取得を加速し、ポートフォリオの改善を図る

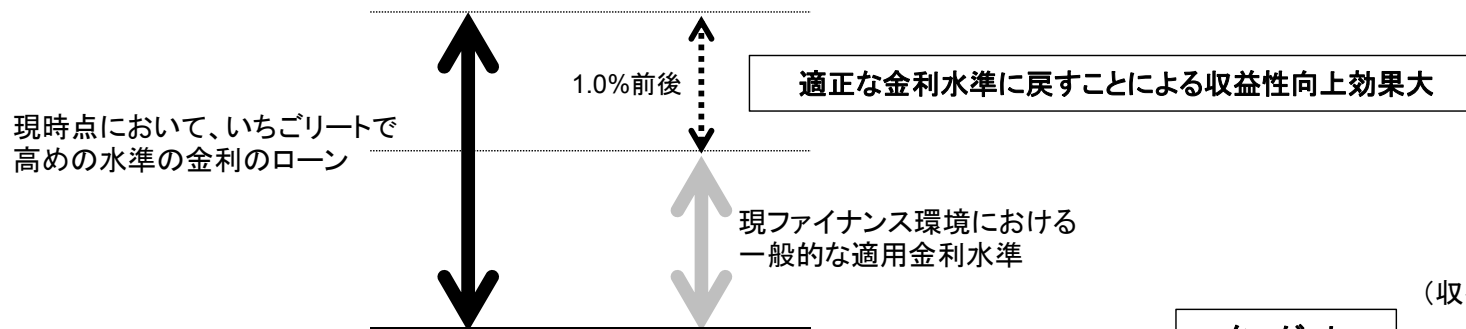
## ■ いちごグループの組織再編



# いちごリートの実成長余力

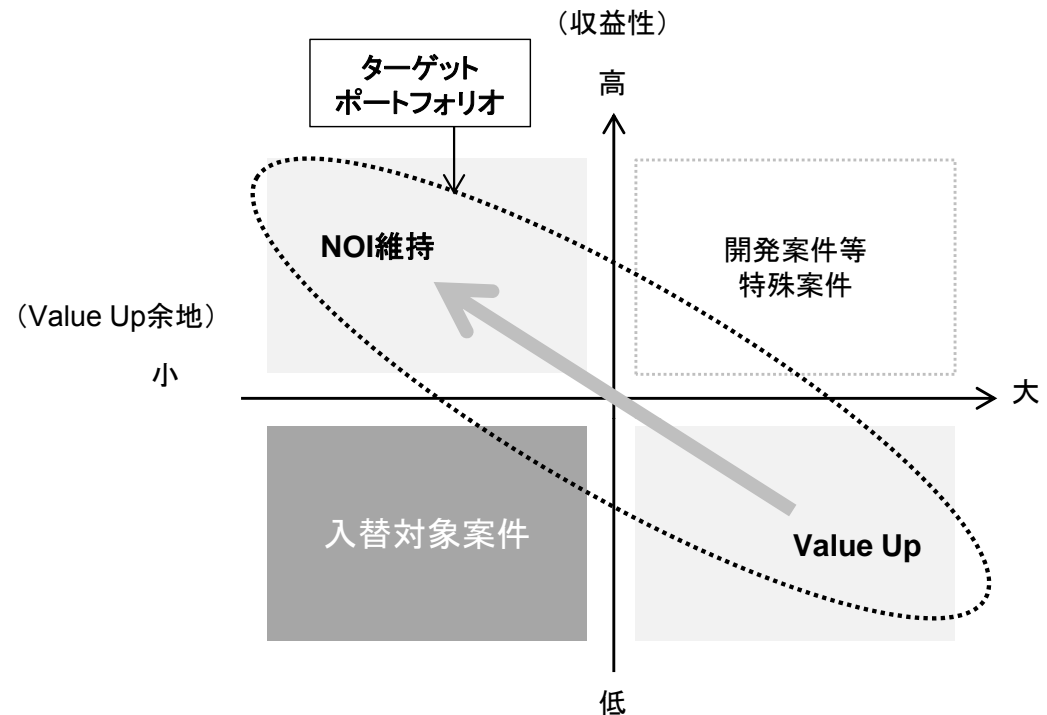
## □ 既存借入コストの改善余地

- ✓ ファイナンス環境の好転により、借入コスト改善の可能性が拡大
- ✓ 既存借入の金利水準を適正化することで、収益性の改善が可能



## □ 既存ポートフォリオの改善余地

- ✓ 合併により「新たに誕生したリート」  
として、長期に安定的な収益性を有するターゲットポートフォリオの構築を目指す
- ✓ 負ののれんの有効活用により、物件入替を図り、収益性を改善



## ステージⅡ 成長サイクルへの転換

---

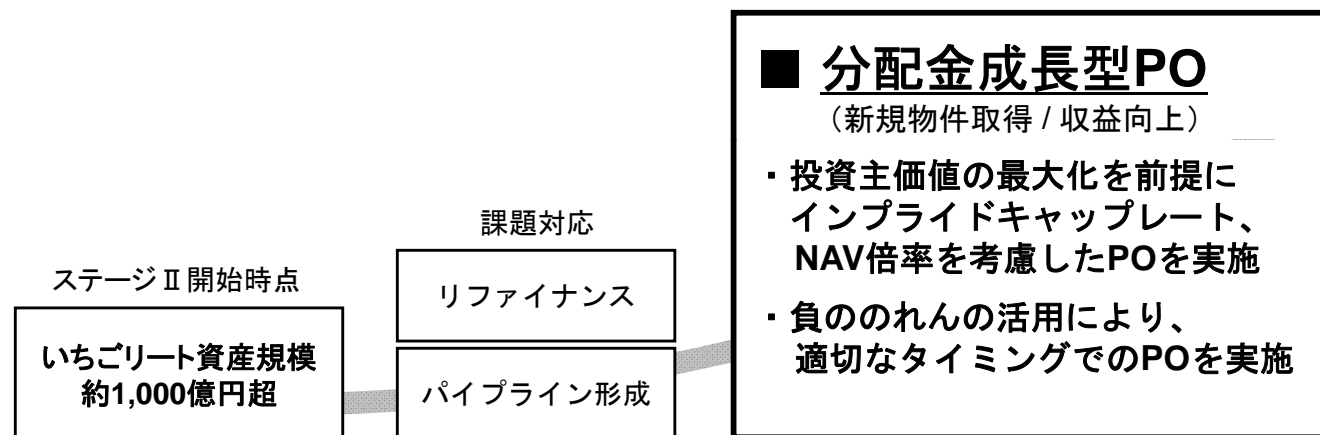


# 分配金成長型のPO実施に向けて

- ステージ I において、当初目標分配金1,200円を上回る巡航ベースの分配金1,310円を実現
- 分配金成長型PO実施に向けた今後の課題
  - ✓ 包括的なリファイナンスによる借入コストの低減、借入条件の改善
  - ✓ レンダーフォーメーション強化による財務基盤強化
  - ✓ 新規取得に向けたシード物件のパイプライン形成
- 分配金成長型PO実施により「成長サイクル」へ

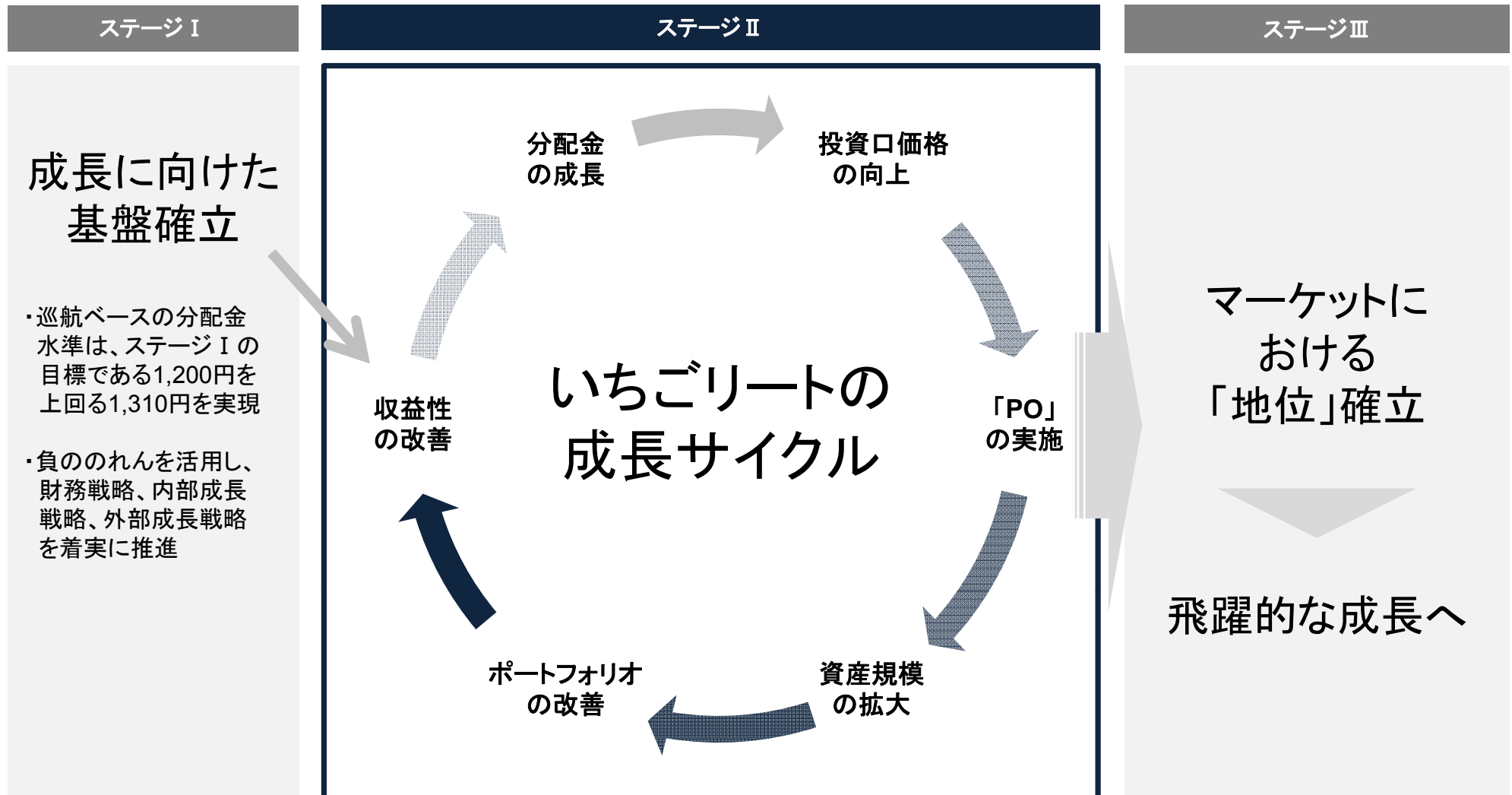
資産規模、時価総額の拡大

成長サイクルへ移行



# 今後の成長サイクル

ステージⅠにて確立した成長基盤を土台とし、成長サイクルへと移行  
→さらなる飛躍的な成長を目指す



# いちごリートの方角性

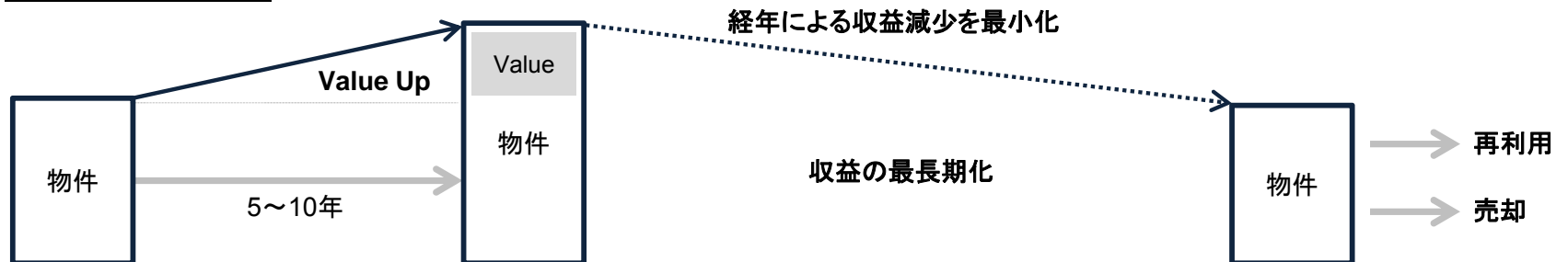
## □ 「バリューアップリート」としての意義

- ✓ 不動産の9割以上を占め、不動産のプロの手が入っていない中小規模ビルを中心に、既存ストックの有効活用により社会資本としてのインフラ整備を標榜
- ✓ リスクを限定しつつ、収益向上余地を有する物件にバリューアップを実施し、物件取得後の収益向上を目指す（ミドルリスク/ミドルプラスリターン）
- ✓ 顔の見えるAMとして現場主義を徹底し、NOIの維持、向上を目的とした、「入れる力」(優良テナントを誘致するためのリーシング力)と「出さない力」(入居テナントの満足度を満たし退去させない力)を強化

## □ 将来的には、本来の「最終所有者」としての役割を担うREITへ

- ✓ 物件の最終所有者となることを前提とし、建物のサステナブル化を推進し、収益の最長期化と経年による収益減少の最小化を図る
- ✓ 立地条件等を勘案し、好タイミングでの売却、もしくは建物の寿命到来後にスクラップ&ビルドによる不動産マーケットでの「再利用」を図る

### ■ いちごリート運用の流れ



## Appendix : 財務状況

---

# 個別借入明細 (2012年11月30日現在)

借入先	借入残高	適用金利	借入日	返済期日
ジブラルタ生命	3,800百万円	2.481%(固定)	2006年03月16日	2013年03月16日
東京スター銀行	2,880百万円	3ヶ月円TIBOR+2.50%(変動)	2010年11月30日	2013年05月31日
りそな銀行	2,000百万円	3ヶ月円TIBOR+1.50%(変動)	2011年06月29日	2014年04月30日
日本GE	28,460百万円	3ヶ月円LIBOR+2.30%(変動)	2010年11月30日	2014年05月30日
あおぞら銀行シンジケートローン (あおぞら銀行、新生銀行、オリックス銀行)	5,646百万円	1.60269%(固定)	2012年08月31日	2015年02月27日
三井住友銀行、みずほ信託銀行シンジケートローン (タームローン <sup>1</sup> ：三井住友銀行、みずほ信託銀行、 あおぞら銀行、新生銀行、りそな銀行)	5,054百万円	3ヶ月円TIBOR+1.10%(変動)	2012年05月09日	2015年04月30日
香川銀行	1,400百万円	6ヶ月円TIBOR+1.10%(変動)	2010年11月30日	2015年11月30日
みずほ信託銀行(信託内借入) Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2,898百万円	2.81%(固定)	2010年11月30日	2016年05月25日
三井住友銀行、みずほ信託銀行シンジケートローン (タームローン <sup>2</sup> ：三井住友銀行、みずほ信託銀行、 あおぞら銀行、新生銀行、りそな銀行)	5,483百万円	1.91575%(固定)	2012年05月09日	2017年04月30日
合計	57,622百万円			

総資産有利子負債比率 50.0% (2012年11月30日現在の想定総資産ベースで試算)

# 参考：個別借入明細（2012年10月31日現在）

借入先	借入残高	適用金利	借入日	返済期日
東京スター銀行	2,895百万円	3ヶ月円TIBOR+2.50% (変動)	2010年11月30日	2012年11月30日
香川銀行	1,412百万円	3ヶ月円TIBOR+2.00% (変動)	2010年11月30日	2012年11月30日
ジブラルタ生命	3,800百万円	2.481% (固定)	2006年03月16日	2013年03月16日
りそな銀行	2,000百万円	3ヶ月円TIBOR+1.50% (変動)	2011年06月29日	2014年04月30日
日本GE	28,460百万円	3ヶ月円LIBOR+2.30% (変動)	2010年11月30日	2014年05月30日
あおぞら銀行シンジケートローン (あおぞら銀行、新生銀行、オリックス銀行)	5,664百万円	1.60269% (固定)	2012年08月31日	2015年02月27日
三井住友銀行、みずほ信託銀行シンジケートローン (タームローン1：三井住友銀行、みずほ信託銀行、 あおぞら銀行、新生銀行、りそな銀行)	5,054百万円	3ヶ月円TIBOR+1.10% (変動)	2012年05月09日	2015年04月30日
みずほ信託銀行(信託内借入) Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限責任組合	2,910百万円	2.81% (固定)	2010年11月30日	2016年05月25日
三井住友銀行、みずほ信託銀行シンジケートローン (タームローン2：三井住友銀行、みずほ信託銀行、 あおぞら銀行、新生銀行、りそな銀行)	5,483百万円	1.91575% (固定)	2012年05月09日	2017年04月30日
合計	57,679百万円			

総資産有利子負債比率 50.2% (2012年10月31日現在の総資産ベース)

## Appendix : 資産運用状況

---

# リーシング状況

新規物件取得による賃貸面積の増加はあったものの、物件売却や一部物件のテナント退去にともない、全体としては賃貸面積減少

## ■ 2012年10月期 入退居の状況

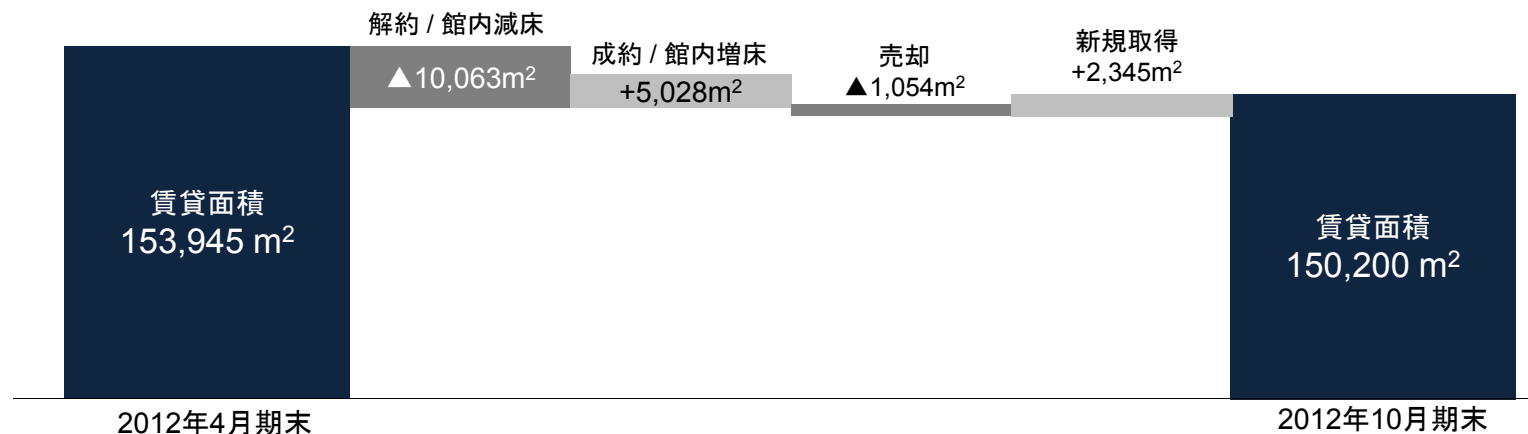
分類	件数	面積	賃料 (通期ベース)	対従前賃料 変動率
解約 / 館内減床	88 件	10,063 m <sup>2</sup>	▲239 百万円	—
増額	15 件	1,213 m <sup>2</sup>	+28 百万円	+13 %
成約 / 館内増床	12 件	486m <sup>2</sup>	+12 百万円	—
減額	40 件	3,329 m <sup>2</sup>	+72 百万円	▲15 %

※ 期中売却物件を除く

## 【フリーレントの状況】

首都圏平均：3.1ヶ月(対前期比 ▲0.8ヶ月)  
 その他地方平均：2.0ヶ月(対前期比 ▲3.0ヶ月)

## ■ 2012年10月期 賃貸面積の推移





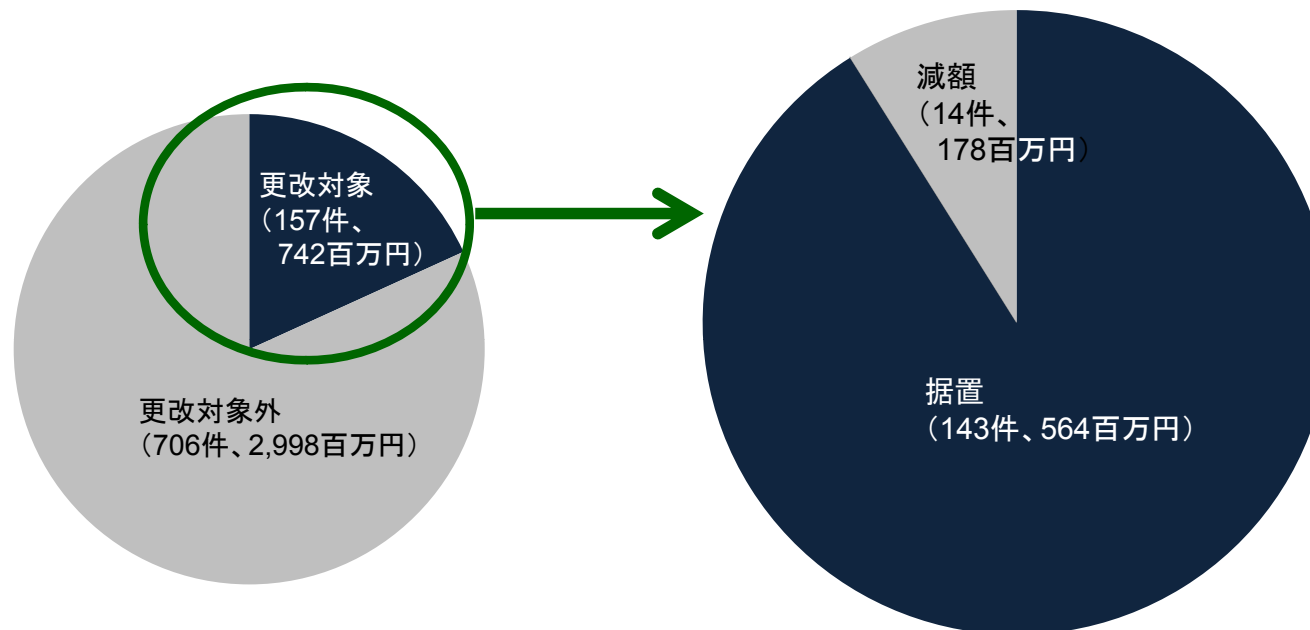
# 契約更改の内訳

契約更改対象のうち90%以上は、減額なく更改を実現

■ 2012年10月期 契約更新状況

分類	件数	面積	賃料 (通期ベース)	対従前賃料 変動率
増額改定	0 件	0 m <sup>2</sup>	0百万円	0.00%
減額改定	14 件	8,058 m <sup>2</sup>	▲9百万円	▲4.9%
契約据置	143 件	23,247 m <sup>2</sup>	—	—

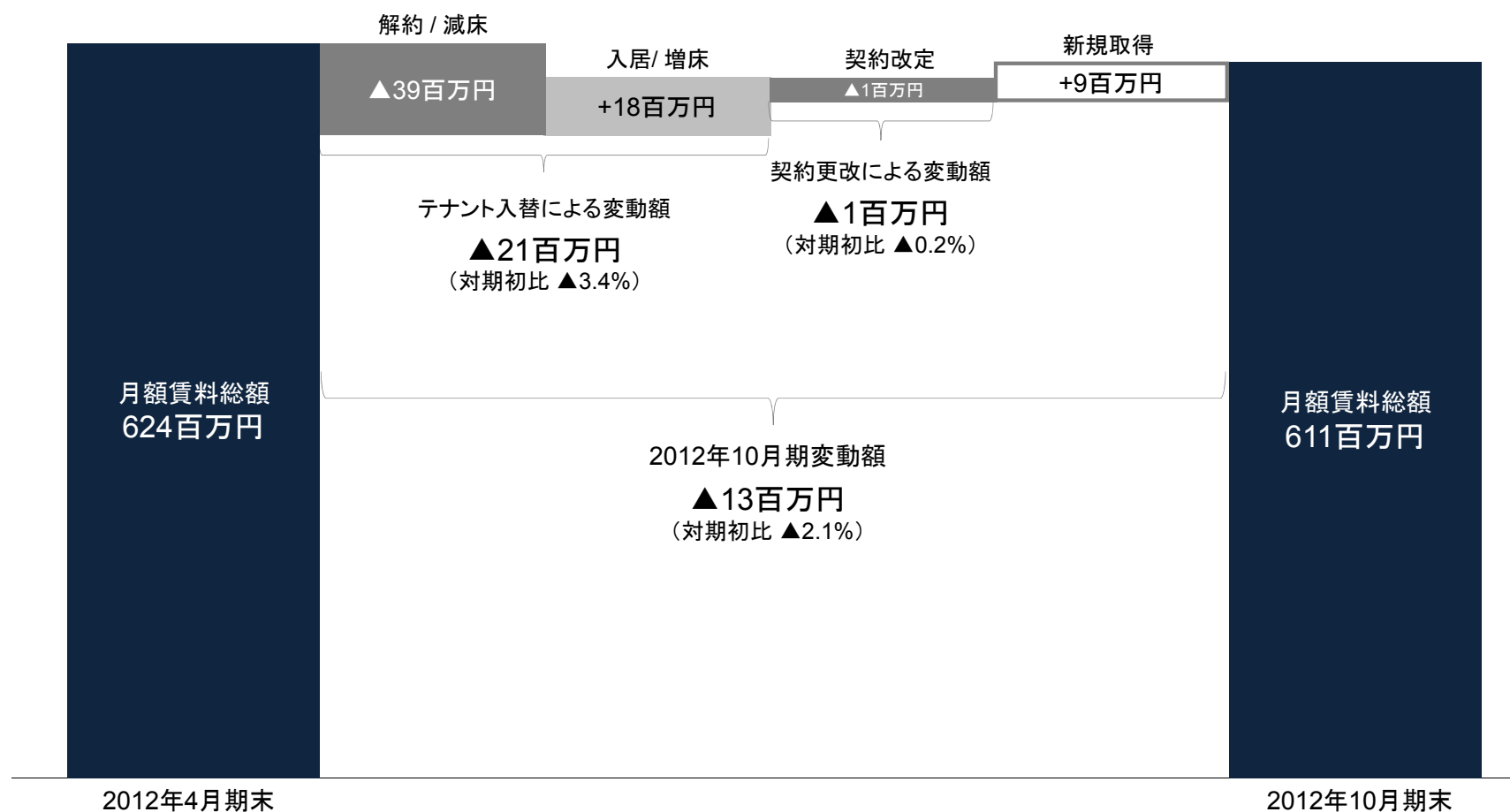
※ 期中売却物件を除く



# 月額賃料の変動

2012年10月期の月額賃料変動額(期中売却物件は除く)は、▲13百万円

## ■ 2012年10月期 月額賃料変動額

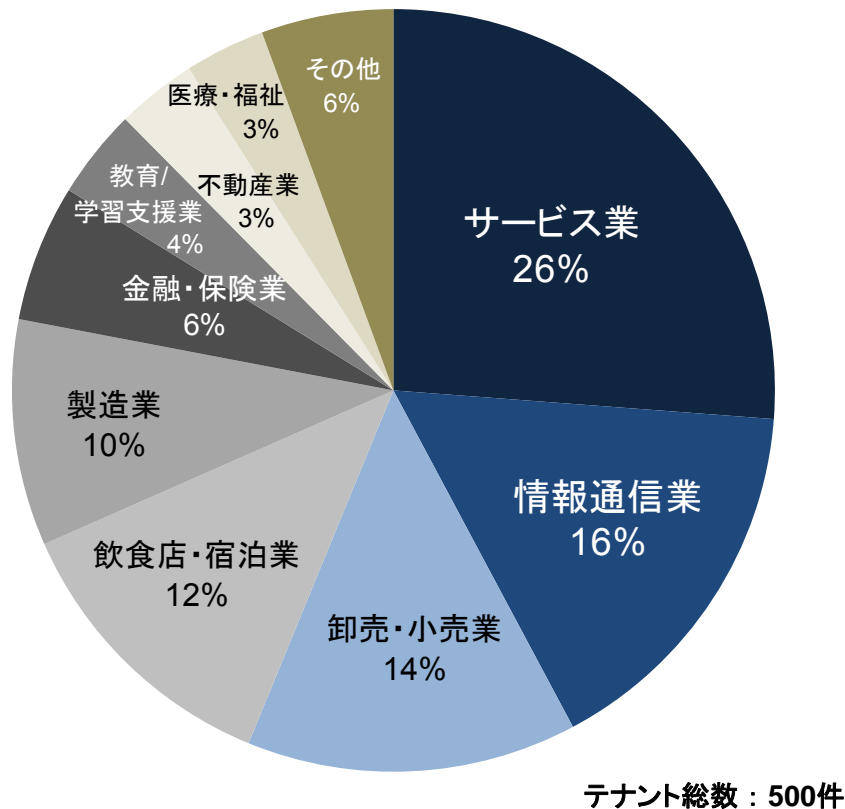


# テナント構成

## 中小規模不動産の特徴である分散の効いたテナント構成

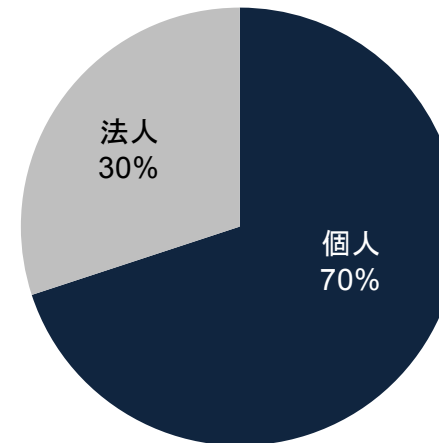
2012年10月31日現在

■ テナント業種別分散(オフィス+その他)

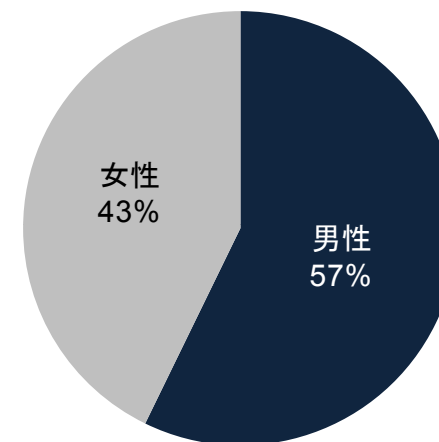


■ 入居者分散(レジデンス)

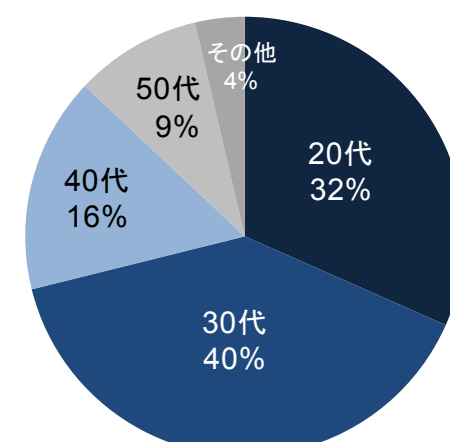
□ 契約形態(件数ベース)



□ 男女別(個人契約のみ)



□ 年齢別(個人契約のみ)



※ サービス業には、主に広告代理店、各種コンサルティング業、会計士事務所、法律事務所、人材サービス業、美容関連、公益法人、外国領事館等を含む

※ サービスアパートメント3物件(ビュロー高輪台、ビーサイト浜松町、ビーサイト銀座イースト)および店舗部分は除く

# 運用資産ポートフォリオ

## 全国に分散したポートフォリオを実現

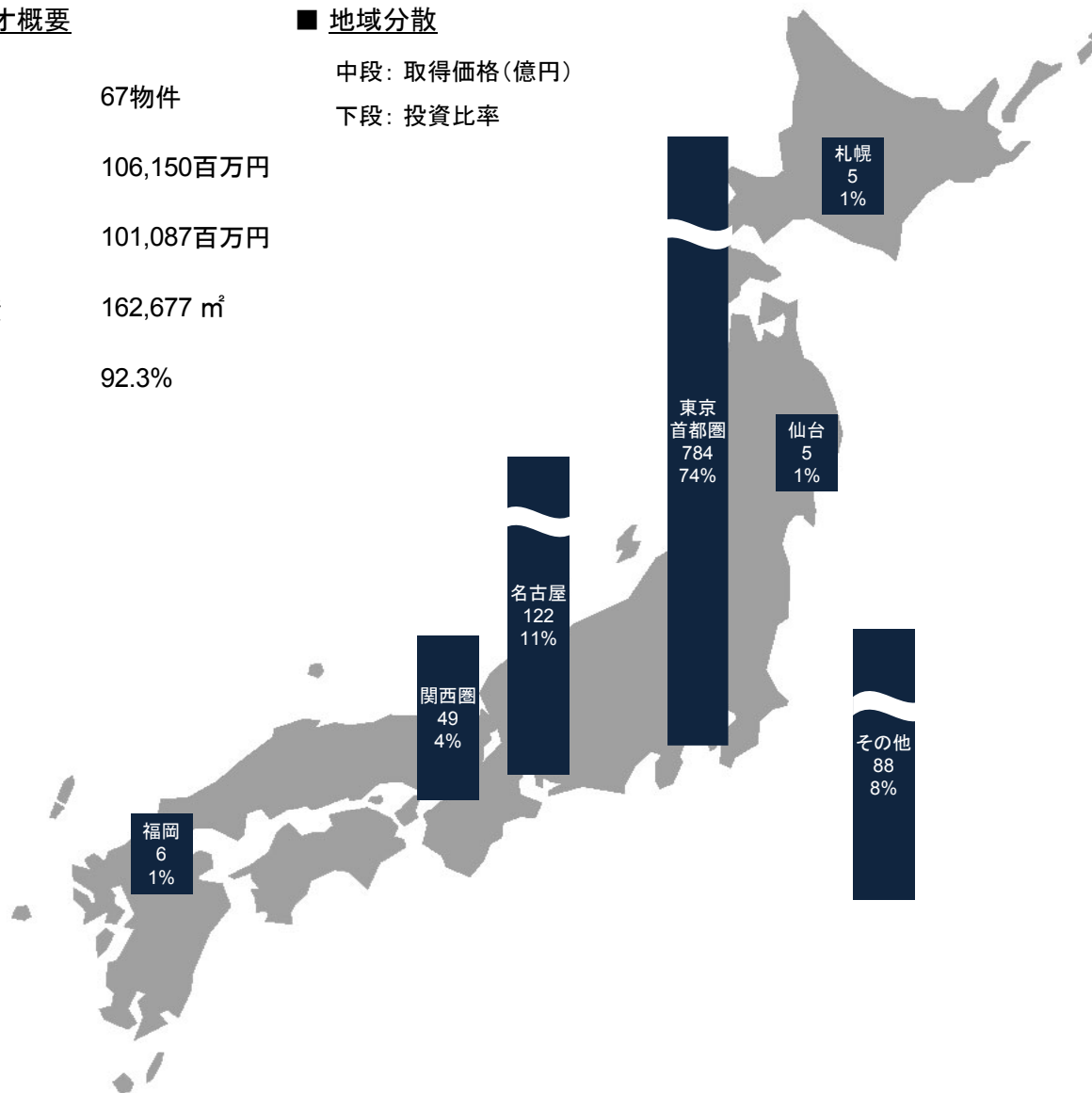
2012年10月31日現在

### ■ ポートフォリオ概要

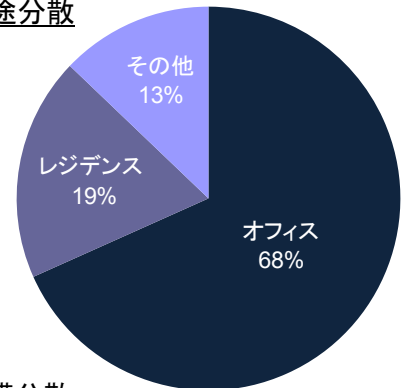
物件数	67物件
取得総額	106,150百万円
鑑定評価額	101,087百万円
賃貸可能面積	162,677 m <sup>2</sup>
稼働率	92.3%

### ■ 地域分散

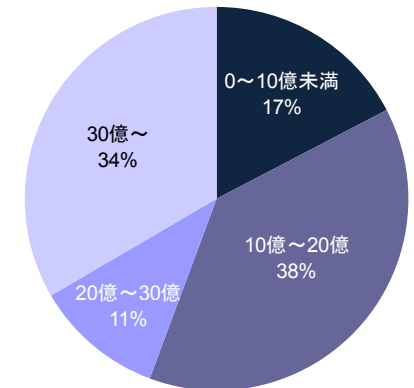
中段: 取得価格(億円)  
下段: 投資比率



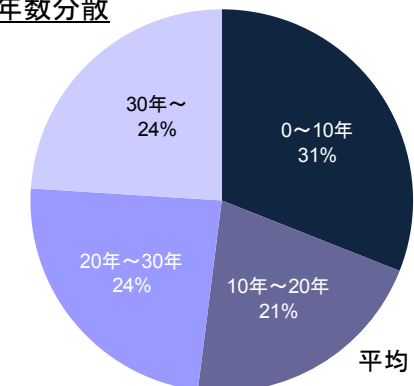
### ■ 用途分散



### ■ 規模分散



### ■ 築年数分散



平均 21.4年

# 物件一覧 ①

2012年10月31日現在

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	2012年10月 期末評価	
								期末評価額 (百万円)	Cap rate (%)
オフィス	O-01	COI新橋ビル(注1)	都心6区	東京都港区新橋一丁目	6,110	5,519.98	100.0%	6,030	-
	O-02	COI西参道ビル	都心6区	東京都渋谷区代々木三丁目	3,254	4,677.19	81.2%	2,998	5.3
	O-03	MTCビル	都心6区	東京都港区芝五丁目	2,740	4,097.63	100.0%	2,767	5.3
	O-04	COI南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区南平台町	1,920	1,925.24	87.2%	1,710	4.7
	O-05	ジョフレ半蔵門	都心6区	東京都千代田区隼町	1,550	2,080.37	89.6%	1,480	5.1
	O-06	COI聖坂ビル	都心6区	東京都港区三田三丁目	1,200	1,947.90	100.0%	1,220	5.4
	O-07	COI渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区神山町	1,505	1,321.54	100.0%	1,520	4.9
	O-08	COI赤坂五丁目ビル	都心6区	東京都港区赤坂五丁目	735	687.78	87.6%	727	4.8
	O-09	COI芝園橋ビル	都心6区	東京都港区芝三丁目	1,100	1,602.29	100.0%	1,110	5.2
	O-10	COI恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	1,917	1,484.39	100.0%	1,792	5.1
	O-11	COI銀座612	都心6区	東京都中央区銀座六丁目	1,773	1,395.58	100.0%	1,794	4.8
	O-12	COI内神田ビル	都心6区	東京都千代田区内神田三丁目	1,140	1,379.33	100.0%	1,100	5.2
	O-13	COI九段南ビル	都心6区	東京都千代田区九段南三丁目	387	490.91	100.0%	393	5.0
	O-14	COI四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区四谷四丁目	550	780.64	100.0%	551	5.1
	O-15	COI赤坂溜池ビル	都心6区	東京都港区赤坂二丁目	580	494.14	65.1%	559	4.6
	O-16	DSM神保町ビル	都心6区	東京都千代田区神田神保町一丁目	1,820	1,889.54	92.6%	1,830	5.0
	O-17	DSM日本橋蛸殻町ビル	都心6区	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	1,150	2,379.80	100.0%	1,150	5.2
	O-18	COI九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区九段南二丁目	763	1,288.31	100.0%	786	5.1
	O-19	COI九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区九段南三丁目	844	1,302.43	60.4%	803	5.2
	O-20	COI五反田ビル	都心6区	東京都品川区東五反田一丁目	5,060	5,346.76	100.0%	5,060	5.7
	O-21	BENEX S-2	その他首都圏	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	1,816	4,084.18	94.4%	1,698	5.9
	O-22	COI南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区南池袋二丁目	1,460	1,490.31	86.0%	1,410	5.2

※ 取得価格は、2011年11月1日現在  
 ※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

(注1) COI新橋ビルの期末評価は、築年数、現状のテナントとの定期借家契約等を鑑み、再開発を前提とした評価方法である有期還元法(修正インウッド方式)を採用、再開発後の想定割引率は4.9%として評価



# 物件一覧 ②

2012年10月31日現在

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	2012年10月期末評価	
								期末評価額 (百万円)	Cap rate (%)
オフィス	O-23	テクノス中野ビル	その他首都圏	東京都中野区新井一丁目	764	1,250.85	100.0%	785	5.8
	O-24	COI永代ビル	その他首都圏	東京都江東区永代二丁目	1,490	2,608.05	94.8%	1,290	5.9
	O-25	COI横須賀ベイサイドビル	その他首都圏	神奈川県横須賀市若松町一丁目	971	2,186.60	86.8%	908	6.5
	O-26	千歳ビル	その他首都圏	東京都目黒区大橋二丁目	2,030	2,385.69	100.0%	1,930	5.5
	O-27	ルート池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区池袋二丁目	639	1,261.91	100.0%	654	5.5
	O-28	西五反田アクセス	都心6区	東京都品川区西五反田三丁目	765	1,311.21	89.2%	764	5.4
	O-29	TK吉祥寺ビル	その他首都圏	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	2,160	4,183.65	88.5%	2,160	5.7
	O-30	茨木恒和ビル	その他主要都市	大阪府茨木市永代町	604	2,186.41	80.4%	633	7.1
	O-33	COI名駅ビル	4大都市	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	837	2,063.52	100.0%	850	6.0
	O-34	COI名古屋プラザビル	4大都市	愛知県名古屋市中区栄三丁目	4,705	3,928.12	100.0%	4,783	5.4
	O-35	COI仙台中央ビル	その他主要都市	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	510	2,378.07	93.3%	437	6.1
	O-37	CRD丸の内	4大都市	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	6,710	8,009.11	93.9%	6,570	5.4
	O-38	富山駅西ビル	その他主要都市	富山県富山市神通本町一丁目	1,650	8,601.71	96.0%	1,690	6.9
	O-39	第百・みらい信金ビル	その他主要都市	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	1,100	3,247.08	93.5%	1,100	6.8
	O-40	カーニープレイス佐賀	その他主要都市	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	659	2,786.43	97.2%	668	7.0
	O-42	COI高松ビル	その他主要都市	香川県高松市寿町二丁目	3,010	6,329.33	90.7%	3,010	7.1
	O-44	秋田山王21ビル	その他主要都市	秋田県秋田市山王二丁目	560	3,497.88	57.4%	535	8.1
	O-45	COI新潟ビル(注2)	その他主要都市	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	1,830	6,368.60	46.9%	630	-
O-46	エムズスクエア	都心6区	東京都千代田区神田錦町一丁目	2,130	2,344.96	100.0%	2,270	4.7	
オフィス小計					72,498	114,595.42		70,155	

※ 取得価格は、2011年11月1日現在

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

(注2) 2012年11月15日付で譲渡したCOI新潟ビルの期末評価額は、売買代金(消費税および地方消費税を除く)を公正価格として記載

# 物件一覧 ③

2012年10月31日現在

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	稼働率(%)	2012年10月期末評価	
								期末評価額 (百万円)	Cap rate (%)
レジデンス	R-01	フォレシティ六本木	都心6区	東京都港区六本木二丁目	1,730	1,663.87	95.1%	1,420	5.0
	R-02	フォレシティ麻布十番	都心6区	東京都港区三田一丁目	1,140	1,111.20	89.6%	1,100	4.9
	R-03	フォレシティ麻布十番貳番館	都心6区	東京都港区三田一丁目	1,250	1,177.20	100.0%	1,160	4.9
	R-04	ビュロー高輪台	都心6区	東京都港区白金台二丁目	1,360	1,677.88	100.0%	988	5.0
	R-05	フォレシティ白金台	都心6区	東京都港区白金台二丁目	824	927.90	90.0%	725	5.0
	R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	東京都港区浜松町一丁目	701	821.84	100.0%	530	5.1
	R-07	フォレシティ秋葉原	都心6区	東京都千代田区神田佐久間町三丁目	2,520	3,452.29	100.0%	2,050	5.1
	R-08	スイート・ワン・コート	都心6区	東京都中央区入船二丁目	786	1,030.54	93.8%	669	5.1
	R-09	ビーサイト銀座イースト	都心6区	東京都中央区新富二丁目	946	1,332.87	100.0%	723	5.1
	R-10	フォレシティ笹塚	都心6区	東京都渋谷区笹塚二丁目	1,050	1,452.61	100.0%	896	5.1
	R-11	グランプレッソ河田町	都心6区	東京都新宿区河田町	592	667.16	90.8%	501	5.1
	R-12	フォレシティ桜新町	その他首都圏	東京都世田谷区桜新町二丁目	932	1,182.96	88.5%	757	5.1
	R-13	フォレシティ新蒲田	その他首都圏	東京都大田区新蒲田一丁目	1,040	1,756.33	93.7%	947	5.4
	R-14	フォレシティ中落合	都心6区	東京都新宿区中落合四丁目	435	599.30	100.0%	361	5.1
	R-15	フォレシティ富ヶ谷	都心6区	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目	1,341	2,105.94	81.3%	1,570	5.0
	R-16	フォレシティ両国	その他首都圏	東京都墨田区緑一丁目	1,080	1,572.39	100.0%	1,040	5.2
	R-17	フォレシティ豊洲	その他首都圏	東京都江東区東雲一丁目	1,349	3,058.24	100.0%	1,630	5.3
	R-18	フォレシティ西本町	4大都市	大阪府大阪市西区西本町一丁目	927	2,675.88	100.0%	984	5.7
<b>レジデンス小計</b>					<b>20,006</b>	<b>28,266.40</b>		<b>18,051</b>	

※ 取得価格は、2011年11月1日現在

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

# 物件一覧 ④

2012年10月31日現在

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能 面積 (m <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	2012年10月 期末評価	
								期末評価額 (百万円)	Cap rate (%)
その他	Z-01	ファルコン心斎橋	4大都市	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目	3,410	5,760.79	100.0%	2,730	5.4
	Z-02	フィエスタ渋谷	都心6区	東京都渋谷区宇田川町	1,970	1,220.02	96.2%	1,970	4.9
	Z-03	ブルク大森	その他首都圏	東京都大田区大森北一丁目	3,218	5,343.56	97.1%	3,088	6.2
	Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	東京都台東区雷門二丁目	1,640	2,091.27	88.4%	1,680	5.5
	Z-05	REGALOビル	その他首都圏	東京都町田市原町田四丁目	1,310	2,183.65	100.0%	1,330	5.9
	Z-06	レスポアール296	その他首都圏	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	903	1,264.26	94.8%	903	5.6
	Z-07	エルセントロ札幌	4大都市	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	558	1,185.53	100.0%	558	6.1
	Z-08	大名バルコニー	4大都市	福岡県福岡市中央区大名一丁目	638	765.61	100.0%	622	6.5
<b>その他小計</b>					<b>13,647</b>	<b>19,814.69</b>		<b>12,881</b>	
<b>合計 (67物件)</b>					<b>106,150</b>	<b>162,676.51</b>		<b>101,087</b>	

※ 取得価格は、2011年11月1日現在

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格



## Appendix : 「いちごリート」について

---

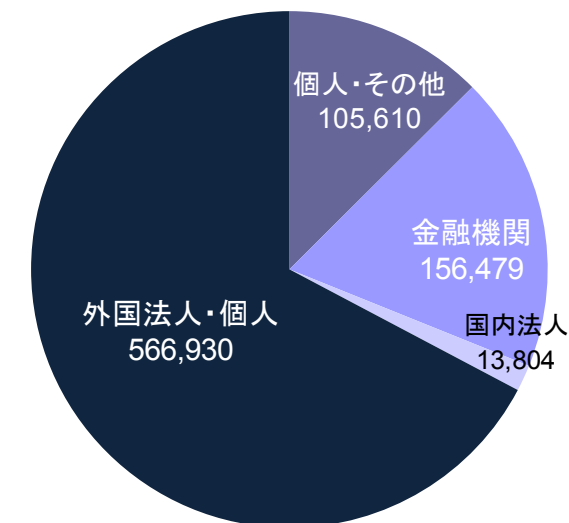
# 投資主の状況

2012年10月31日現在

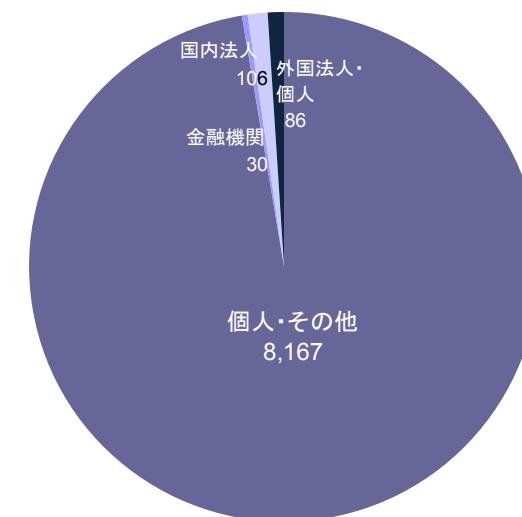
## ■ 主要投資主

	氏名又は名称	所有投資口数	比率
1	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	404,486	48%
2	FAL HOLDINGS PTE. LTD.	54,803	7%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	48,683	6%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	37,233	4%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	31,310	4%
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	28,397	3%
7	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	27,129	3%
8	JP MORGAN CHASE BANK 380 180	13,902	2%
9	CBNY-CHARLES SCHWAB FBO CUSTOMER	7,065	1%
10	THE CHASE MANHATTAN BANK, N. A. LONDON SECS LENDING OMNIBUS ACCOUNT	4,554	1%
	<b>合計</b>	<b>657,562</b>	<b>78%</b>

## ■ 所有者別投資口数



## ■ 所有者別投資主数



# 投資法人概要

2012年10月31日現在

## ■ 投資法人

名称	いちご不動産投資法人(いちごリート)
証券コード	8975
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
執行役員	高塚 義弘
保有物件数	67物件
ポートフォリオ規模	106,150百万円(取得価格ベース)
決算期	4月期(11月1日~4月30日)および10月期(5月1日~10月31日)

## ■ 資産運用会社

会社名	いちご不動産投資顧問株式会社
代表執行役社長	織井 渉

- 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、これら見通しのみで全面的に依拠することはお控えいただくようお願いいたします。
- 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。



### 【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

いちごグループは、日本の「上場不動産会社初のカーボン・ゼロ企業」です。

いちごグループは、本資料の印刷時に消費する電力による環境負荷を京都メカニズムに基づくCO2排出量のクレジットを利用することで、環境に配慮した資料制作を行っています。