2014年10月期（第18期）決算説明資料

December 18, 2014

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.

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

安心の創造、誠実な経営。

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

目次

- 2014年10月期決算
  - ✓ 2014年10月期決算の概要
  - ✓ 安定した分配金の成長（連続増配　J-REIT　No.1）
  - ✓ 95%以上の高稼働率維持
  - ✓ 財務戦略の進展
  - ✓ 稼働向上に向けた施策の実施
- いちごリート成長戦略の加速
  - ✓ 「成長」ステージへの移行
  - ✓ 中規模オフィスを中心とした戦略的な資産の組換え
  - ✓ ポートフォリオの収益性向上
  - ✓ 資産組換え後の運用資産ポートフォリオ
  - ✓ 戦略的な資産の組換えによる効果
  - ✓ レンダーフォーメーションの強化
  - ✓ 財務基盤のさらなる強化に向けた取り組み
  - ✓ 2015年4月期分配金予想
  - ✓ 運用力の強化による「運用ベースEPS」の成長

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

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

2014年10月期決算

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

2014年10月期決算の概要

2014年10月期の一口当たり分配金は1,547円（期首予想比 +17円）

（単位：百万円）

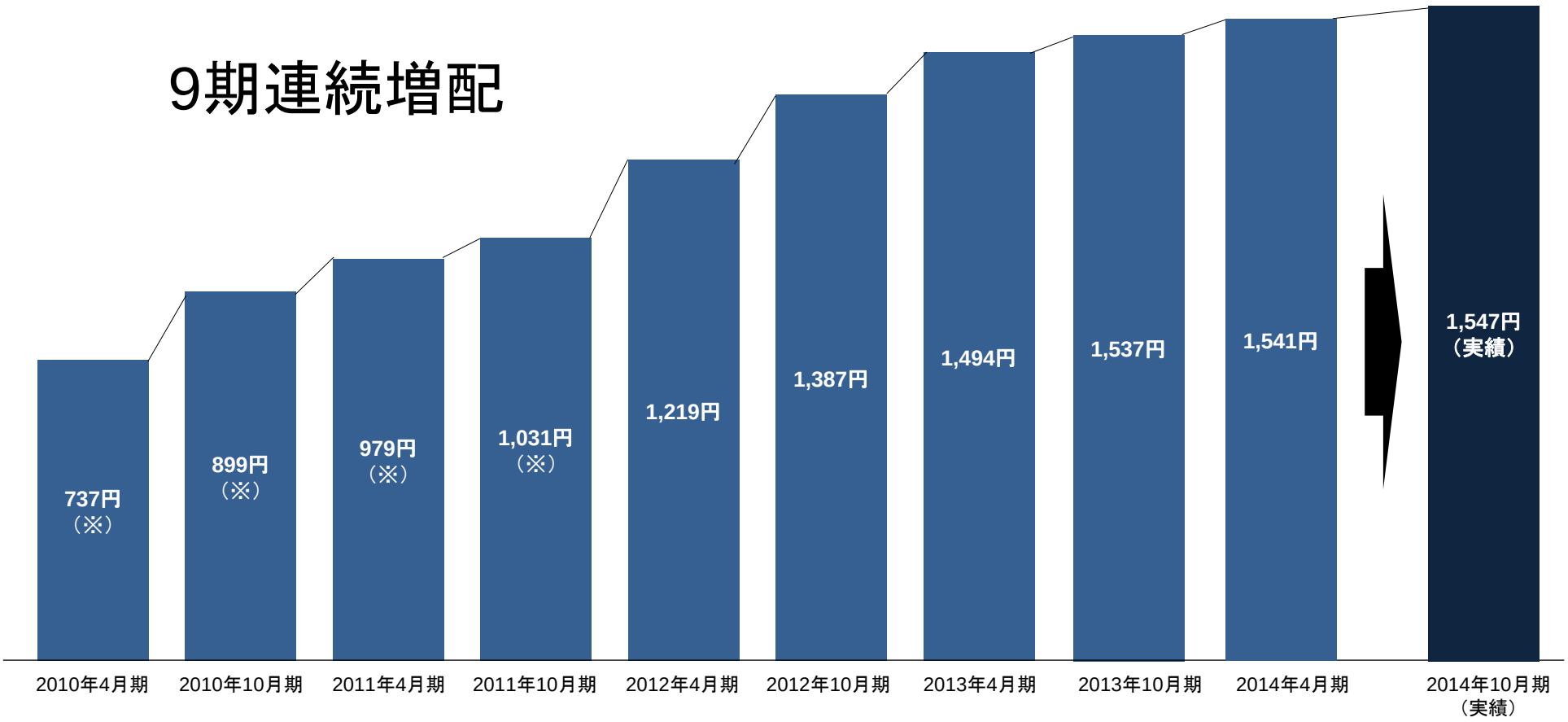
項目	2014年4月期	2014年10月期	期首予想	期首予想比	主な差異要因による収益への影響
営業収益	4,637	4,615	4,531	+84	賃料共益費収入の減少▲14 （うち、いちご九段南ビルの売却による減少▲2） その他賃貸事業収入の増加+43(テナントの解約に伴う違約金等） いちご九段南ビルの売却益+57
営業利益	2,187	2,139	2,112	+26	賃貸事業費用の増加▲45 (水光熱費用の増加▲20、2014年4月期の物件売却による 固定資産税の精算等▲15、他） その他営業費用の増加▲11
経常利益	1,307	1,410	1,483	▲73	営業外費用の増加▲98（融資関連費用▲120、支払利息+22）
当期純利益	1,306	1,409	1,482	▲73	
一口当たり分配金	**1,541円**	**1,547円**	1,530**円**	**+17円**	売却益57百万円を内部留保した上で配当積立金を 235百万円取り崩し（結果として、177百万円取り崩し） 【配当積立金残高】13,338百万円（2014年10月末時点）
物件数	71物件	70物件	―	―	―
テナント数	520件	513件	―	―	―
賃貸可能面積	170,445㎡	170,306㎡	―	―	―
NOI利回り	5.5%	5.6%	―	―	―

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1）

財務戦略の進展により「連続増配」を実現



※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値（本投資法人ベース）

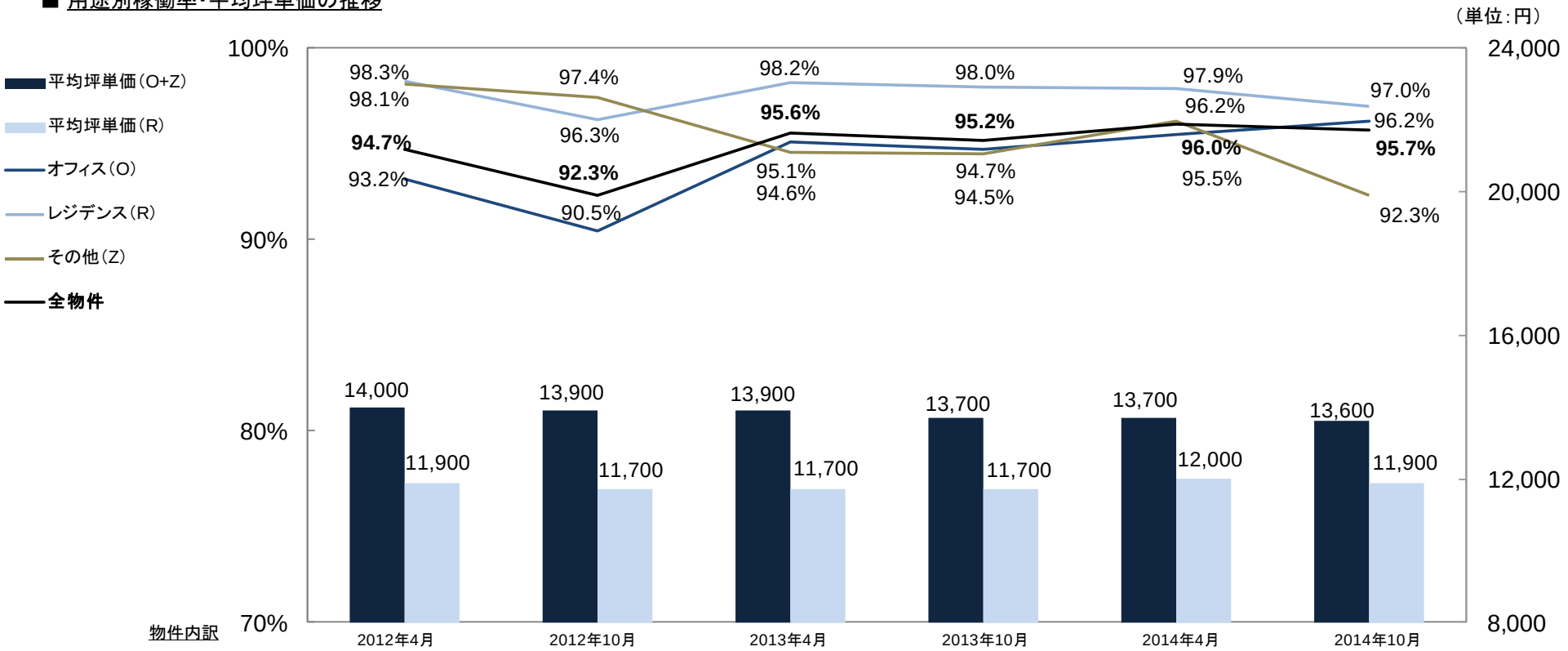
一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

95%以上の高稼働率維持

2014年10月期末ポートフォリオ稼働率は95.7%
平均坪単価は微減した一方、フリーレントによる逸失賃料は減少傾向（P.33参照）

■ 用途別稼働率・平均坪単価の推移



物件内訳

	2012年4月	2012年10月	2013年4月	2013年10月	2014年4月	2014年10月
オフィス（O）	41物件	41物件	40物件	41物件	42物件	41物件
レジデンス（R）	18物件	18物件	18物件	18物件	18物件	18物件
その他（Z）	8物件	8物件	8物件	9物件	11物件	11物件
全物件	**67物件**	**67物件**	**66物件**	**68物件**	**71物件**	**70物件**

※ 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

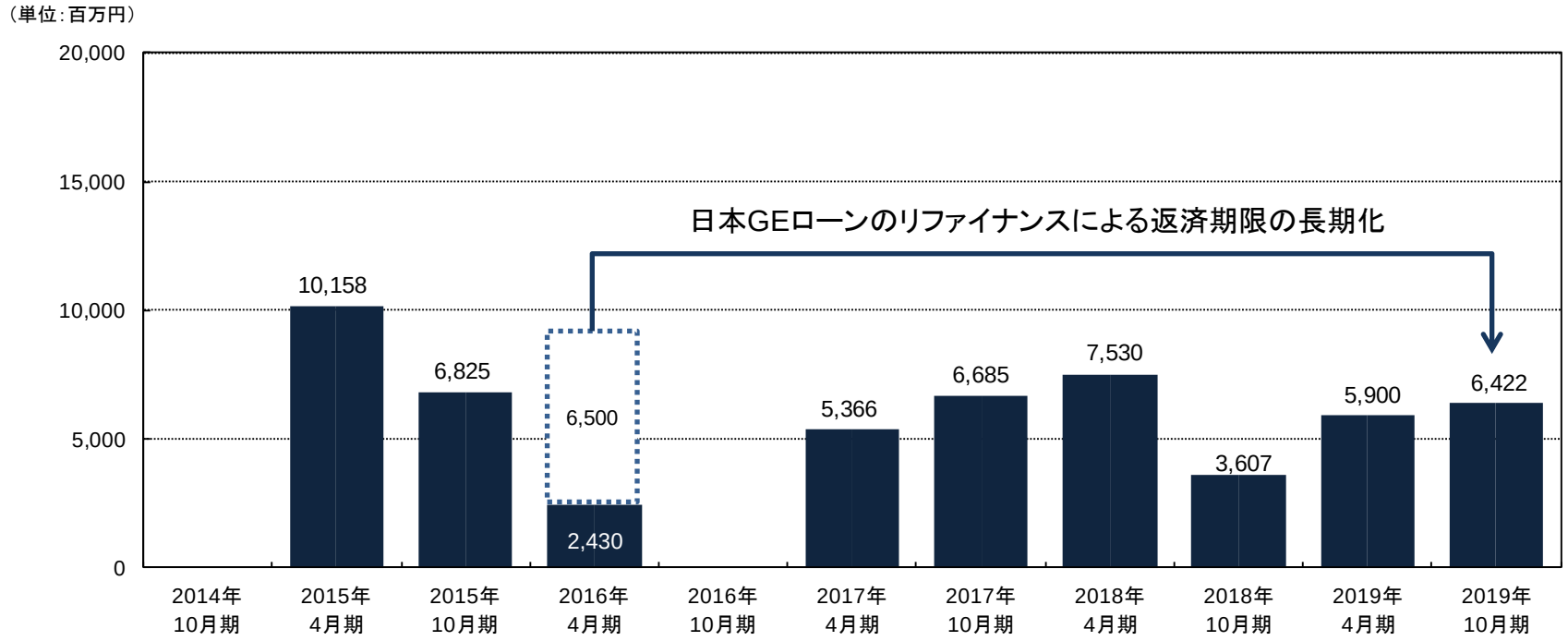
© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

財務戦略の進展 ①

既存ローンのリファイナンスにより、強固な財務基盤を実現

- ✓ 日本GEローン（残高65億円）につきSMBCをアレンジャーとする邦銀シンジケート団でリファイナンス
- ✓ リファイナンス実施により、借入返済期限の長期化を実現するとともに、ポートフォリオ全体の借入金利水準は2014年4月末対比0.16%低下

■ 借入返済期限の分散状況（日本GEローンのリファイナンス実施時：2014年8月1日時点）

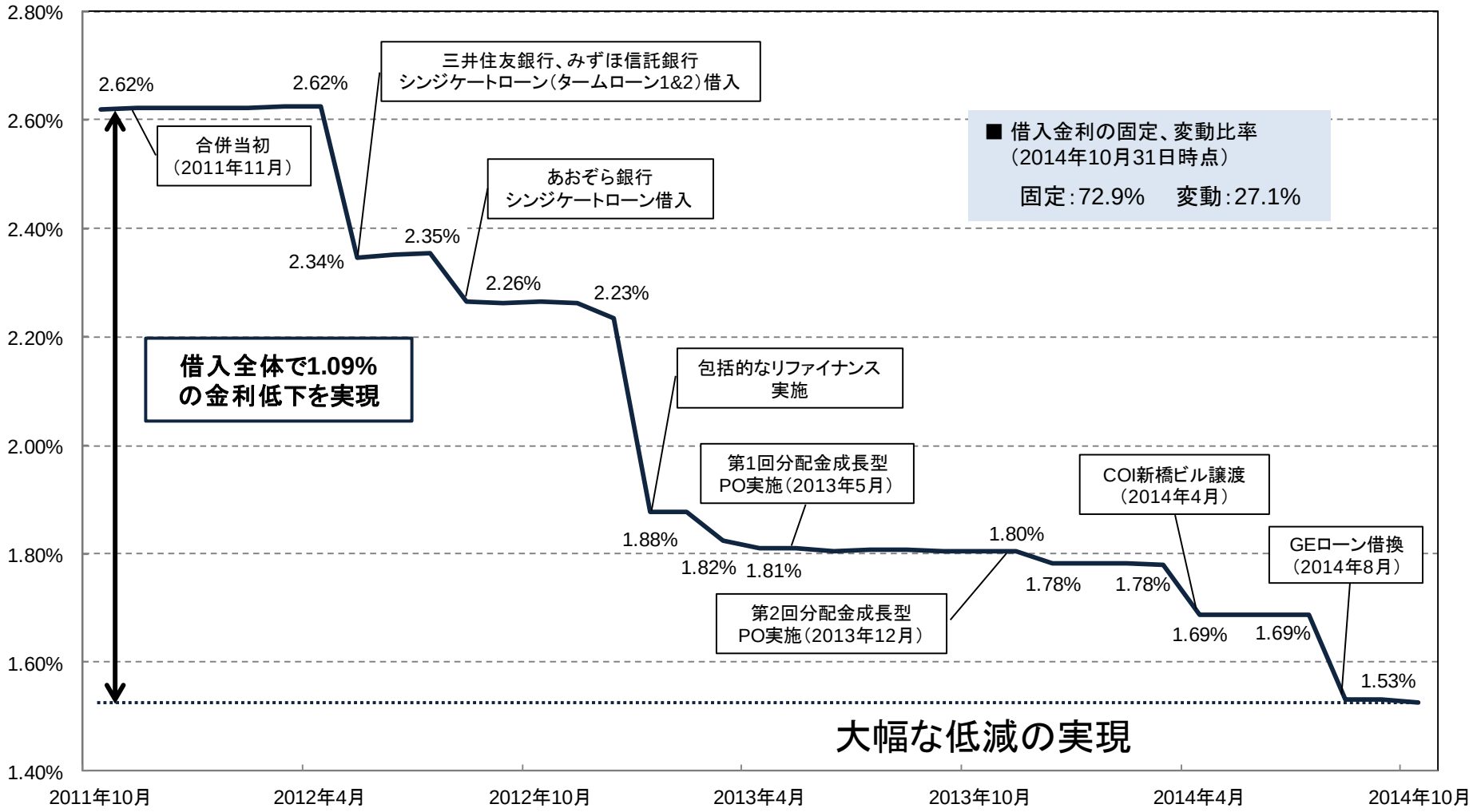


一期一会 ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

財務戦略の進展 ②

平均適用金利は2011年11月（合併当初）対比で▲1.09%を実現



© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

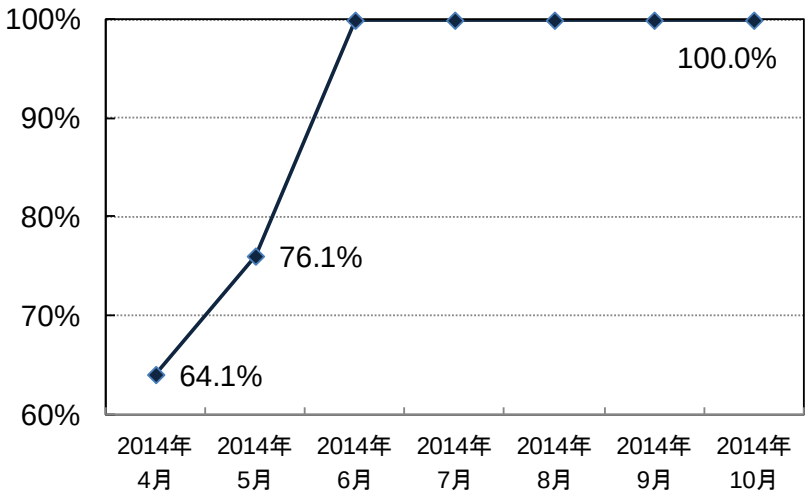
稼働向上に向けた施策の実施 ①

テナント退去時、効果的なバリューアップ工事の実施と積極的なリーシング活動の強化により、大幅な稼働向上を実現

【いちご箱崎ビルの事例】（オフィス）

■ 稼働率の推移

2014年4月期　64.1% → 2014年10月期　100%（+35.9%）



具体的な施策

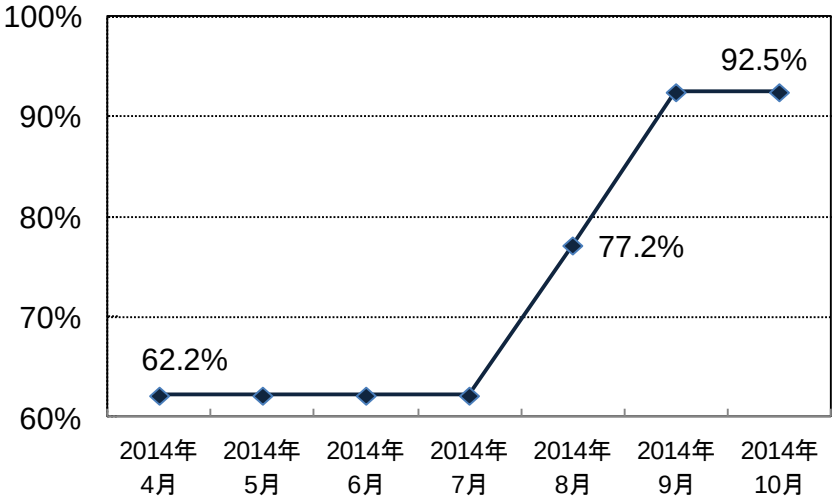
- 空室フロアの共用部（トイレ、エレベーターホール等）のリニューアル工事実施
- バリューアップ工事完了後、効果的な内覧会を実施
- 仲介会社との連携により物件周知の徹底

約259坪（+35.9%）の新規成約実現

【いちご半蔵門ビルの事例】（オフィス）

■ 稼働率の推移

2014年4月期　62.2% → 2014年10月期　92.5%（+30.3%）



具体的な施策

- 空室フロアの水廻り（トイレ、給湯室）のリニューアル工事実施
- バリューアップ工事完了後、効果的な内覧会を実施
- 仲介会社との連携により物件周知の徹底

約190坪（+30.3%）の新規成約実現

一期一会 ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

稼働向上に向けた施策の実施 ②

現在（2014年11月末時点）、取り組み中のリーシング強化事例

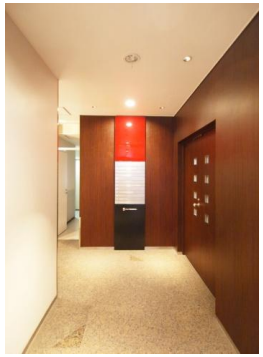
物件名	いちご神田小川町ビル
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都千代田区
賃貸可能面積	2,258.72m^2（683.3坪）
構造/階数	S / SRC造　B1F / 10F
稼働率	68.8%（2014年10月末）

3フロア（約200坪）を貸借していた
既存テナントが他ビルへ拡張移転

具体的な施策

- 退去と同時にエントランス、エレベーターホール、サイン類等のリニューアル工事実施
- 大規模な内覧会を実施し、テナント候補のフォロー活動に注力

■ 共用部リニューアル（エントランス / アプローチ / 総合案内サイン）



取得価格	いちご神保町ビル
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都千代田区
賃貸可能面積	1,889.54m^2（571.6坪）
構造/階数	S / RC造　B2F / 11F
稼働率	77.8%（2014年10月末）

「いちごレイアウトオフィス」を実施し、
リースアップしていた本物件の別フロア
にて解約が発生

具体的な施策

- 2014年11月に2フロア（約85坪）の新規成約を獲得
- 残り1フロア（約42坪）に「いちごレイアウトオフィス」を実施し、賃料収入アップを目指したリーシング活動中

「いちごレイアウトオフィス」とは、
居抜きとは異なり、新しいものを
オリジナルで事前にセットアップの上、
賃貸する新サービス

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

いちごリート成長戦略の加速

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

「成長」ステージへの移行

さらなる成長に向けた基盤構築を実現し、本格的な「成長」ステージへ

「再生」ステージ → 「成長」ステージ

ステージⅠ/Ⅱ	ステージⅢ	ステージⅣ	ステージⅤ
2011/10期末	2013/10期末	2014/10期末	2015/10期末
	2014/4期末	2015/4期末	2016/4期末
			2016/10期末

成長に向けた基盤構築

成長サイクルへの転換

目標

- ポートフォリオの収益性向上
- 格付取得
- 資産規模の大幅拡大
- 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

■ **財務戦略**
- 投資口募集による財務基盤強化
- レンダーフォーメーションのさらなる強化
- 格付取得を目指す

■ **内部成長戦略**
- 個別物件のマーケティング強化による収益力の向上
- 戦略的バリューアップの推進
- いちごブランドの継続強化

■ **外部成長戦略**
- 分配金成長を目指した募集の実行
- ポートフォリオの質の改善に向けた物件売却の実施
- スポンサーのウェアハウジング機能活用による取得の強化

■ **財務戦略**
- 格付取得を目指す
- 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「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオ構築
- スポンサー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
- 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「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオ構築

さらなる成長を目指す

一期一会 ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

中規模オフィスを中心とした戦略的な資産の組換え

公募増資（PO）によりオフィスと商業施設11物件（267億円）を取得するとともに、レジデンス15物件（165億円）の譲渡を実施することにより、「収益の安定性を確保しつつ、成長性を追求したポートフォリオ」構築を実現

【POおよび資産組換えの意義】

1	**安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオ構築**	■ バリューアップ余地のある「オフィス」を中心とした中規模不動産のポートフォリオを構築することにより、収益の安定性を確保しながら、さらなる成長性を追求
2	**いちごグループの強力なスポンサーサポートによる優良物件の取得と運用の強化**	■ いちごグループのサポートにより、物件の取得機会を幅広く確保し、優良物件の機動的な取得を実現 ■ いちごグループのサポート機能を有するいちごグループホールディングスの「不動産サービス本部」と連携し、環境・建築技術、リーシングにおいて運用強化を図る
3	**中規模オフィス等の運用実績およびノウハウの活用による収益性向上**	■ 高稼働物件を取得し、これまで培った中規模オフィス等の運用ノウハウの強みを活かし、高稼働率を維持 ■ 「いちごレイアウトオフィス」をはじめとした、いちごグループ独自の戦略的なリーシング、豊富なバリューアップ実績、ブランディングにより、さらなる収益性の向上を図る
4	**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および将来の担保共通化、無担保化を目指す

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

戦略的な資産の組換え（資産取得）

取得資産（オフィス8物件、商業施設3物件　計11物件）

- ✓ 取得価格合計：約267億円（全11物件）
- ✓ いちごグループからの取得：7物件/11物件中
- ✓ 稼働率（2014年10月末日時点）：99.0%

物件名称	物件タイプ	所在地	取得価格	鑑定評価額	NOI利回り	稼働率	取得先
恵比寿グリーングラス（O-51）	オフィス	東京都渋谷区	5,900百万円	5,940百万円	4.2%	90.6%	いちごグループ
いちご大森ビル（O-52）	オフィス	東京都品川区	3,850百万円	3,920百万円	5.1%	100%	いちごグループ
いちご高田馬場ビル（O-53）	オフィス	東京都新宿区	1,580百万円	1,630百万円	5.3%	100%	いちごグループ
いちご大宮ビル（O-54）	オフィス	埼玉県さいたま市	3,430百万円	3,520百万円	6.6%	99.2%	いちごグループ
いちご相模原ビル（O-55）	オフィス	神奈川県相模原市	1,174百万円	1,190百万円	6.7%	100%	国内の特定目的会社
いちご大船ビル（O-56）	オフィス	神奈川県鎌倉市	2,000百万円	2,030百万円	6.0%	96.8%	国内の合同会社
いちご仙台イーストビル（O-57）	オフィス	宮城県仙台市	1,840百万円	1,890百万円	6.5%	100%	いちごグループ
いちご熊本ビル（O-58）	オフィス	熊本県熊本市	1,450百万円	1,460百万円	7.3%	100%	国内の株式会社
ライオンズスクエア川口（Z-12）	その他（商業施設）	埼玉県川口市	2,430百万円	2,500百万円	5.7%	100%	いちごグループ
いちご新横浜アリーナ通りビル（Z-13）	その他（商業施設）	神奈川県横浜市	1,700百万円	1,730百万円	5.7%	100%	いちごグループ
いちご蒲田ビル（Z-14）	その他（商業施設）	東京都大田区	1,400百万円	1,410百万円	5.4%	100%	国内の特定目的会社
合　計			**26,754百万円**	**27,220百万円**	**平均 5.6%**	**平均 99.0%**	

※ NOI利回りは、鑑定評価書の直接還元法による運営純収益を取得価格で除した数値

一期一会 ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

戦略的な資産の組換え（資産譲渡）

譲渡資産（レジデンス15物件）

- ✓ 譲渡価格合計：約165億円（全15物件）
- ✓ 譲渡先：いちごグループへ一括譲渡

物件名称	物件タイプ	所在地	譲渡価格	鑑定評価額
フォレシティ六本木（R-01）	レジデンス	東京都港区	1,570百万円	1,480百万円
フォレシティ麻布十番（R-02）	レジデンス	東京都港区	1,135百万円	1,140百万円
フォレシティ麻布十番弐番館（R-03）	レジデンス	東京都港区	1,224百万円	1,210百万円
フォレシティ白金台（R-05）	レジデンス	東京都港区	750百万円	756百万円
フォレシティ秋葉原（R-07）	レジデンス	東京都千代田区	2,191百万円	2,120百万円
スイート・ワン・コート（R-08）	レジデンス	東京都中央区	655百万円	690百万円
フォレシティ笹塚（R-10）	レジデンス	東京都渋谷区	959百万円	938百万円
グランプレッソ河田町（R-11）	レジデンス	東京都新宿区	500百万円	519百万円
フォレシティ桜新町（R-12）	レジデンス	東京都世田谷区	716百万円	795百万円
フォレシティ新蒲田（R-13）	レジデンス	東京都大田区	990百万円	1,020百万円
フォレシティ中落合（R-14）	レジデンス	東京都新宿区	335百万円	372百万円
フォレシティ富ヶ谷（R-15）	レジデンス	東京都渋谷区	1,650百万円	1,660百万円
フォレシティ両国（R-16）	レジデンス	東京都墨田区	1,080百万円	1,080百万円
フォレシティ豊洲（R-17）	レジデンス	東京都江東区	1,785百万円	1,770百万円
フォレシティ西本町（R-18）	レジデンス	大阪府大阪市	980百万円	1,040百万円
合　計			**16,520百万円**	**16,520百万円**

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

ポートフォリオの収益性向上

戦略的な資産の組換えにより、安定的かつ収益成長が見込める「オフィス」を中心とした中規模不動産からなるポートフォリオを構築

項目		2014年4月30日時点	2014年10月31日時点	資産組換え実施後
物件数	全体	71物件	70物件	66物件
	オフィス	42物件	41物件	49物件
	レジデンス	18物件	18物件	―
	その他	11物件	11物件	17物件
資産規模	全体	114,391百万円	114,062百万円	123,818百万円
	オフィス	75,509百万円	75,180百万円	96,404百万円
	レジデンス	20,005百万円	20,005百万円	―
	その他	18,877百万円	18,877百万円	27,414百万円
鑑定評価額		113,034百万円	114,182百万円	124,882百万円
賃貸可能面積		170,445.35㎡	170,306.22㎡	187,432.69㎡
稼働率		96.0%	95.7%	96.2%
NOI利回り		5.5%	5.6%	5.7%
LTV（簿価ベース）		45.3%	45.2%	45.5%
LTV（鑑定ベース）		49.9%	49.0%	48.9%
平均築年数		18.6年	19.2年	20.4年

※ 資産組換え実施後の賃貸可能面積および稼働率、NOI利回り、平均築年数は、2014年10月31日時点の運用資産に、レジ15物件の譲渡、およびPOによる11物件の取得を考慮した試算値
※ 資産組換え実施後のLTVは、2014年10月31日時点の有利子負債および総資産に、レジ15物件の譲渡、およびPOによる11物件の取得を考慮した試算値
※ 資産組換え実施後の用途別「その他」にはサービスアパートメントの3物件を含む

一期一会 ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

資産組換え後の運用資産ポートフォリオ

収益成長の見込める「オフィス」を中心としたポートフォリオ

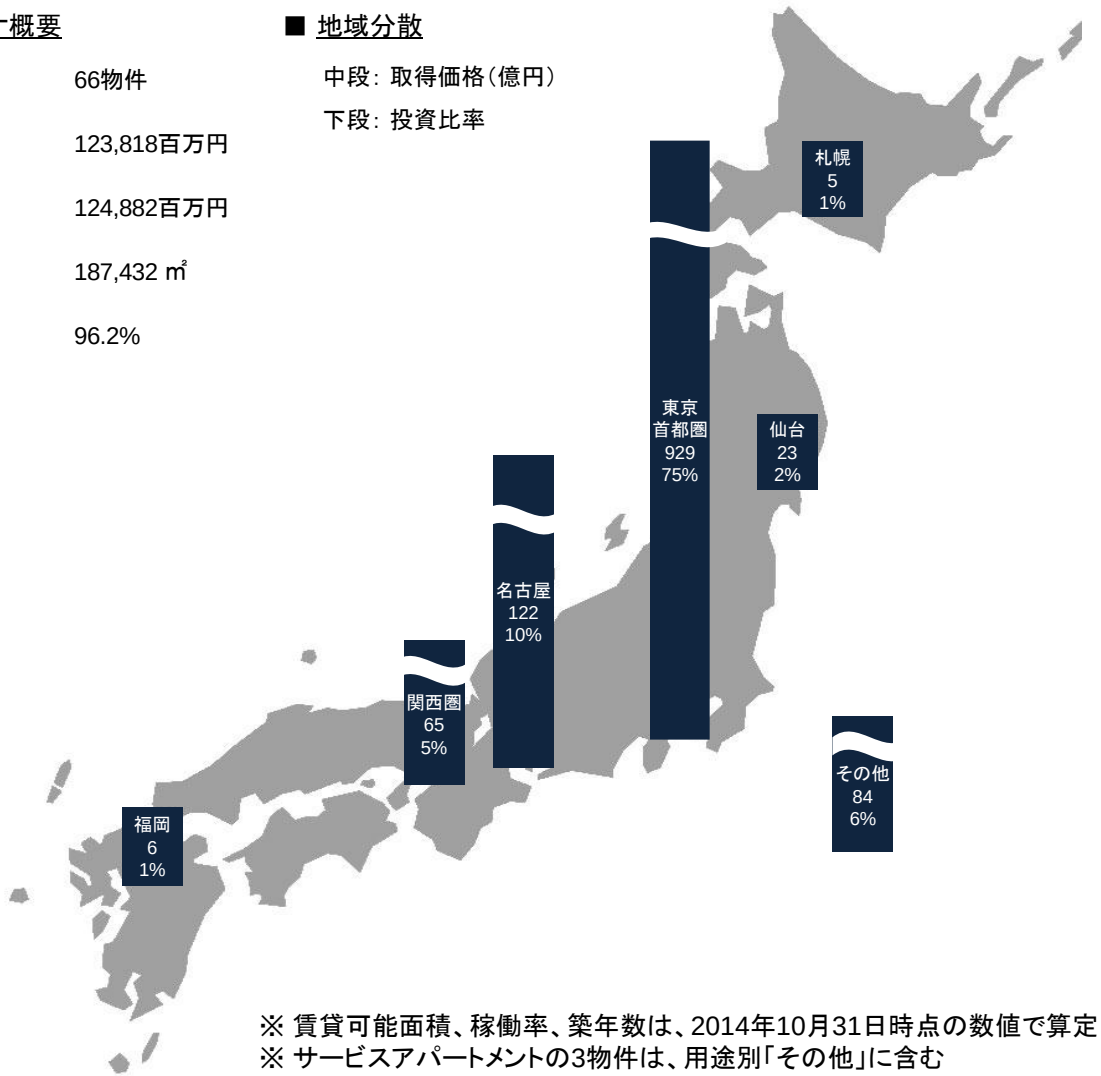
■ ポートフォリオ概要

物件数	66物件
取得総額	123,818百万円
鑑定評価額	124,882百万円
賃貸可能面積	187,432 ㎡
稼働率	96.2%

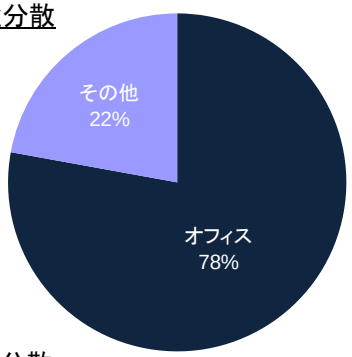
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

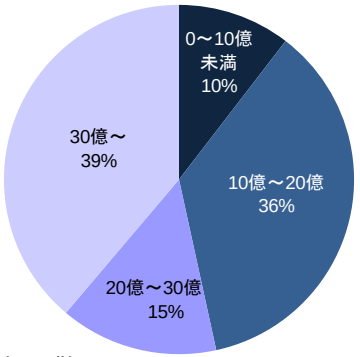
下段：投資比率



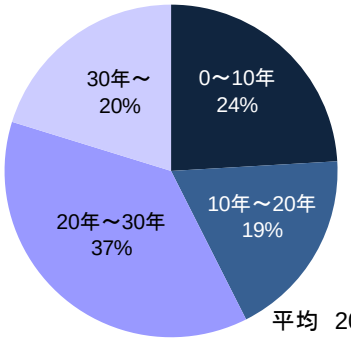
■ 用途分散



■ 規模分散



■ 築年数分散



平均 20.4年

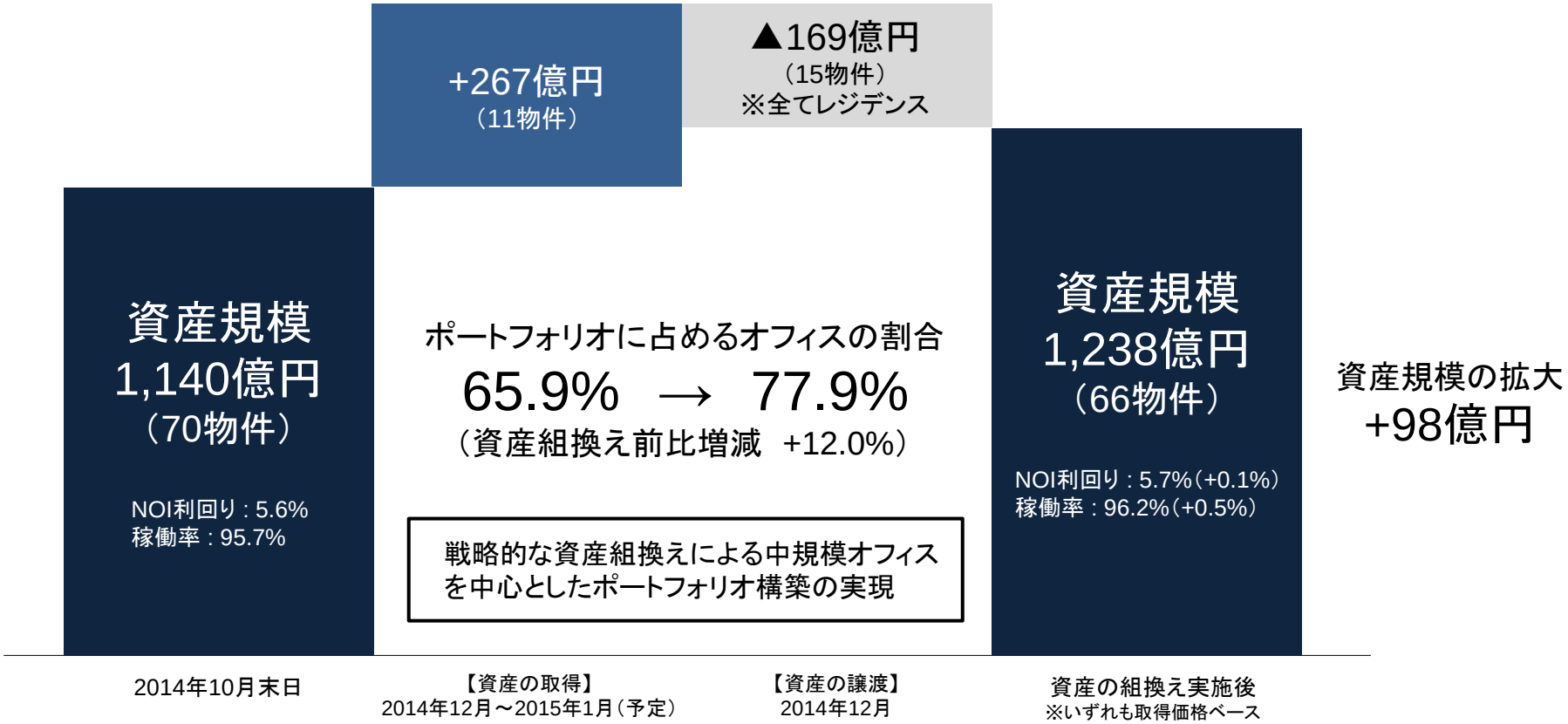
※ 賃貸可能面積、稼働率、築年数は、2014年10月31日時点の数値で算定
※ サービスアパートメントの3物件は、用途別「その他」に含む

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

戦略的な資産の組換えによる効果

資産の組換えにより期待される効果は以下のとおり

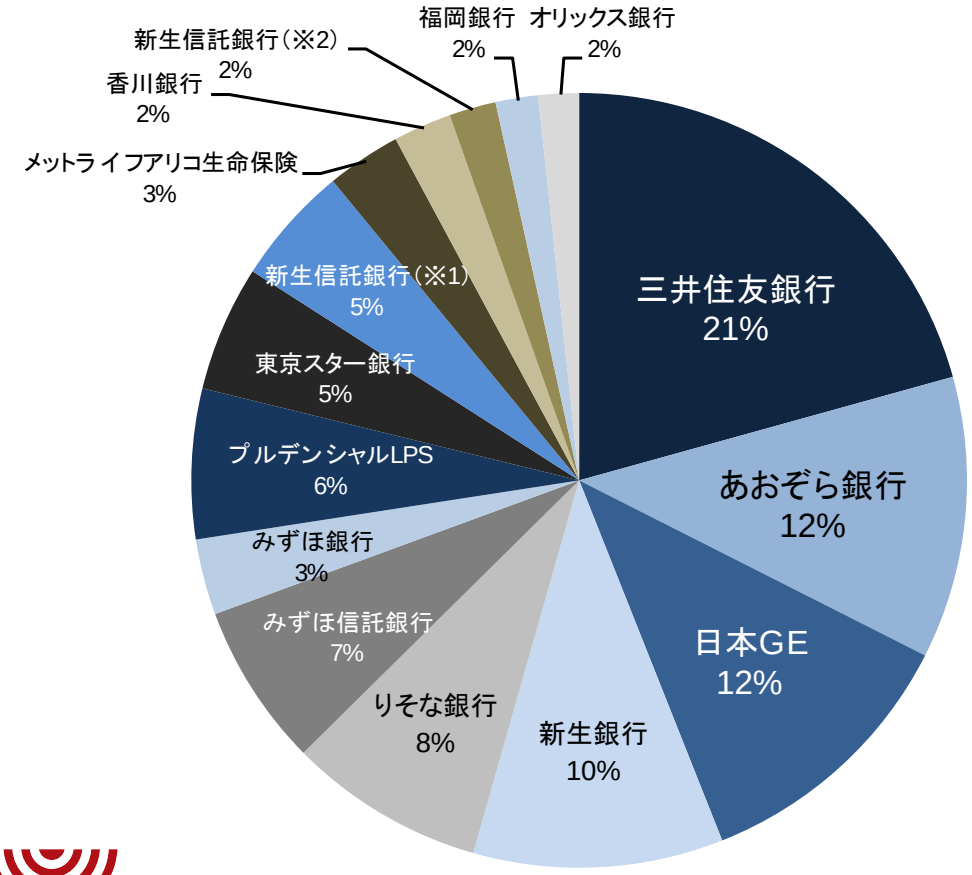


© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

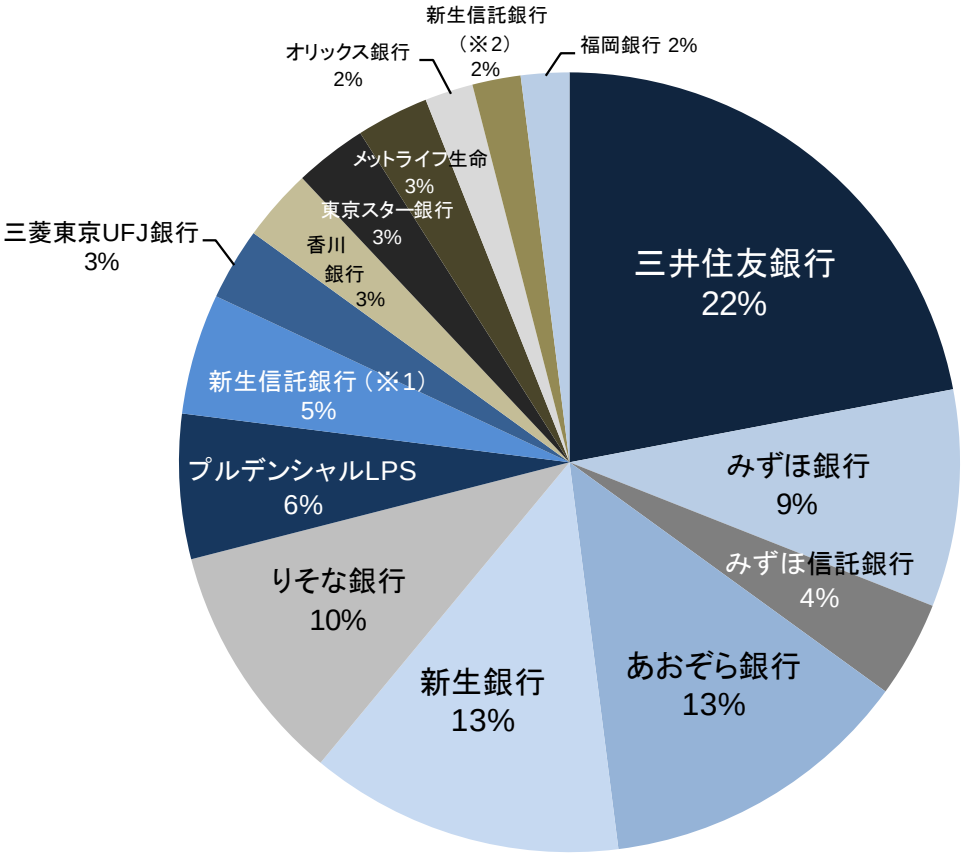
レンダーフォーメーションの強化

財務戦略のアクションプラン実行と戦略的な資産の組換えにより、新規取引行の参加もあり、レンダーフォーメーションを大幅に強化

■ 借入先分布状況（2014年4月末日時点）



■ 借入先分布状況（2015年1月9日時点予定）

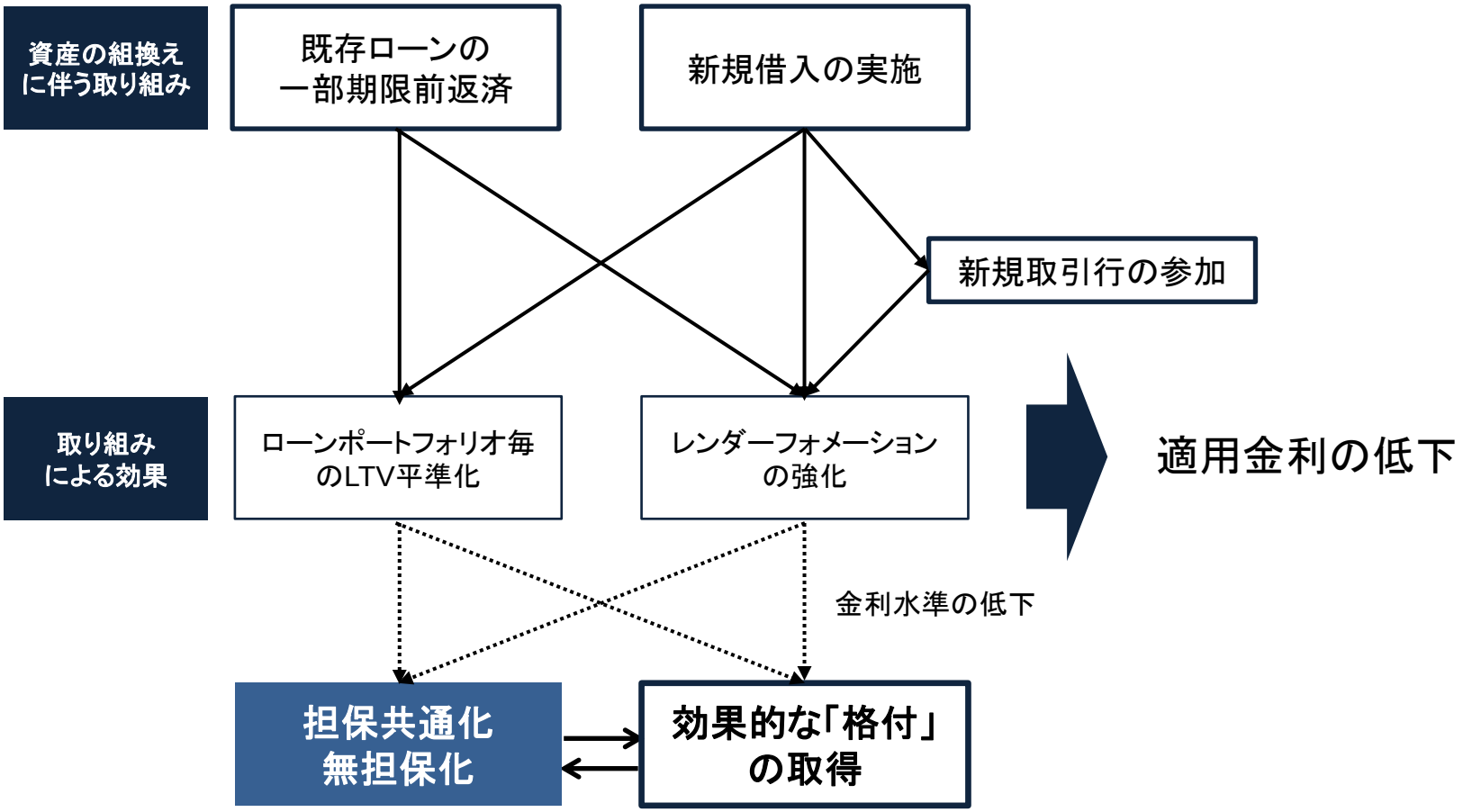


※1 資金拠出はアクサ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパン株式会社が運営する投資事業有限責任組合
※2 資金拠出はいちごグループホールディングス株式会社

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

財務基盤のさらなる強化に向けた取り組み

既存ローンの一部期限前返済、新規借入の実施により財務安定性の向上を図り、将来的な担保共通化、無担保化を目指しつつ、取得余力向上につなげていく



© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

2015年4月期分配金予想

2015年4月期一口当たり分配金予想：1,590円（2014年10月期実績比 +43円）
各種施策の実現により、さらなる分配金向上を目指す

（単位：百万円）

項目	2014年10月期 実績(A)	2015年4月期 予想(B)	(B)－(A)	主な差異要因による収益への影響
営業収益	4,615	4,973	357	物件取得による賃貸事業収益の増加+804、 物件売却による賃貸事業収益の減少▲417（うち、2015年4月期売却分▲400）、 既存物件の賃貸事業収益の減少▲90（賃貸収入▲33、解約違約金等その他収入▲43、水光熱収入▲18、他）、売却益の増加+60
営業費用	2,476	2,694	218	物件取得による賃貸事業費用の増加▲297、 物件売却による賃貸事業費用の減少+164（うち、2015年4月期売却分+142）、 販売管理費の増加▲84(運用報酬、その他営業費用の増加)
営業利益	2,139	2,278	139	
営業外収益	1	2	0	
営業外費用	730	1,015	284	既存ローン返済、リファイナンスによる支払利息の減少+40 借入金の一部期限前弁済、新規借入金や借換え等に伴う融資関連費用の増加▲296 投資口交付費の発生▲28
経常利益	1,410	1,265	▲145	
当期純利益	1,409	1,264	▲145	
配当積立金取崩額	177	537	359	2015年4月期内訳： PO・借入関連290　売却関連236等
分配金総額	1,587	1,802	209	
一口当たり分配金	**1,547円**	**1,590円**	-	

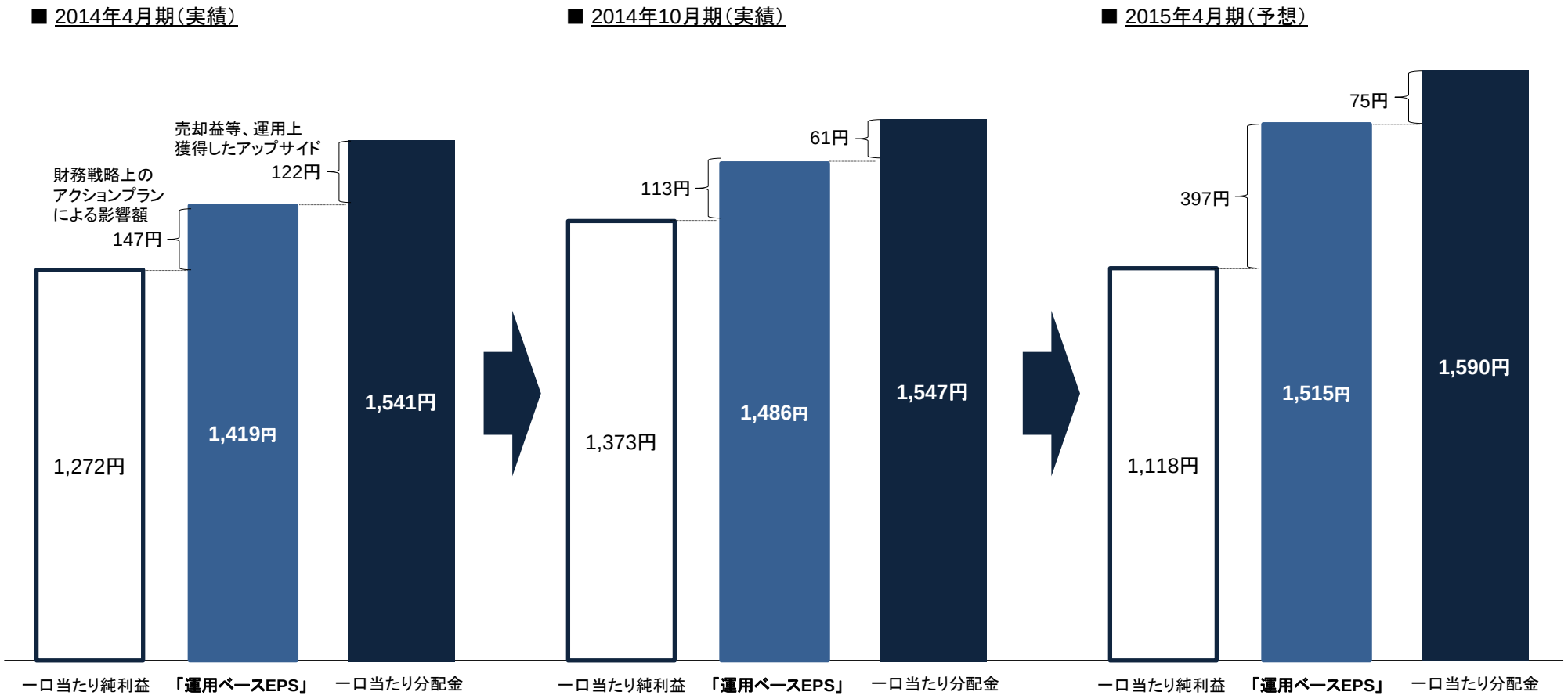
※ 2015年4月期の一口当たり分配金の予想は、PO時に想定した一般募集による新投資口発行口数95,680口とオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による上限口数8,320口を加えた口数を前提とした予想値（以下同じ）

一期一会 ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

運用力の強化による「運用ベースEPS」の成長

運用による実力ベースのボトムラインとなる「運用ベースEPS」は着実に成長



※ 運用ベースEPS・・・損益計算書（P/L）の営業外費用のうち、財務戦略上のアクションプラン（リファイナンス、新規調達、期限前返済等）による影響を控除したEPS（一口当たり利益）

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：財務状況 / 資産運用状況

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

個別借入明細（2015年1月9日現在 予定）

借入金	借入先	借入残高	借入金利	借入日	返済期日
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	4,525百万円	1.60269%	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Ⅰ（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	4,999百万円	1.29364%	2012年05月09日	2015年04月30日
三井住友銀行 シンジケートローンⅠ（タームローン3）	三井住友銀行、みずほ銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、 あおぞら銀行、東京スター銀行、オリックス銀行	4,502百万円	1.19364%	2013年01月31日	2015年10月31日
香川銀行ローン	香川銀行	1,344百万円	1.37091%	2010年11月30日	2015年11月30日
新生信託銀行ローン	新生信託銀行（資金拠出はいちごグループHD）	1,100百万円	2.85000%	2013年01月30日	2015年11月30日
三井住友銀行、みずほ信託銀行 シンジケートローンⅠ（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	1,827百万円	1.91575%	2012年05月09日	2017年04月30日
三井住友銀行 シンジケートローンⅠ（タームローン4）	三井住友銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、 東京スター銀行	4,502百万円	1.64777%	2013年01月31日	2017年10月31日
新生銀行シンジケートローンⅠ	新生銀行、メットライフアリコ生命保険、Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限 責任組合、新生信託銀行（資金拠出はアクサ・リアル・ エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパンが 運営する投資事業有限責任組合）	4,809百万円	1.74777%	2013年01月31日	2017年11月30日
新生銀行シンジケートローンⅡ	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資 事業有限責任組合、新生信託銀行（資金拠出はアクサ ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ ジャパンが運営する投資事業有限責任組合）	3,332百万円	1.76429%	2013年03月18日	2018年03月16日
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ（タームローン1）	三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	3,672百万円	1.79372%	2013年06月03日	2018年05月31日
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ（タームローン2）	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、あおぞら銀行	3,980百万円	1.46856%	2013年12月10日	2018年11月30日
りそな銀行シンジケートローン	りそな銀行、福岡銀行	2,000百万円	1.09364%	2014年04月30日	2019年04月30日
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ（タームローン3）	三井住友銀行、みずほ銀行、りそな銀行、新生銀行 あおぞら銀行、香川銀行、オリックス銀行	6,495百万円	1.07000%	2014年08月01日	2019年07月31日
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ（タームローン5）	三井住友銀行、みずほ銀行、あおぞら銀行、新生銀行、三菱 東京UFJ銀行、りそな銀行、香川銀行、オリックス銀行	1,500百万円	0.81758%	2014年12月15日	2018年06月15日
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ（タームローン7）	三井住友銀行、みずほ銀行、あおぞら銀行、新生銀行、三菱 UFJ東京銀行、りそな銀行、オリックス銀行	1,500百万円	未定	2015年01月09日	2018年06月15日
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ（タームローン6）	三井住友銀行、みずほ銀行、あおぞら銀行、新生銀行、三菱 UFJ東京銀行、りそな銀行	5,500百万円	1.03369%	2014年12月15日	2019年12月16日
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ（タームローン4）	三井住友銀行、みずほ銀行、あおぞら銀行、新生銀行、三菱 東京UFJ銀行、りそな銀行	5,500百万円	1.26750%	2014年12月10日	2020年12月10日
合計		**61,091百万円**	**未定**		

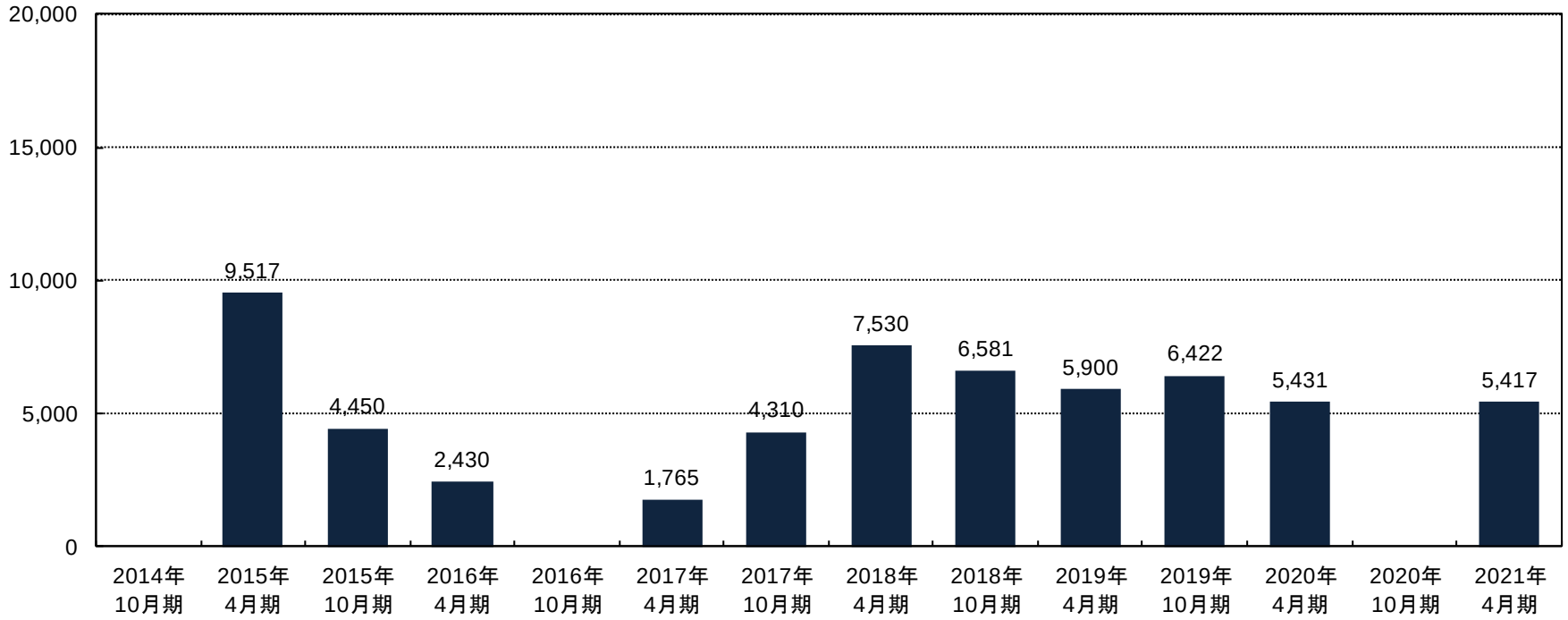
一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

借入の状況（2015年1月9日現在 予定）

■ 借入返済期限の分散状況

（単位：百万円）



■ 借入金利の固定、変動比率

固定比率の2014年10月末対比
1.2%増

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

参考：個別借入明細（2014年10月31日現在）

借入金	借入先	借入残高	借入金利	借入日	返済期日
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	5,184百万円	1.60269%	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Ⅰ（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	4,999百万円	1.29364%	2012年05月09日	2015年04月30日
三井住友銀行 シンジケートローンⅠ（タームローン3）	三井住友銀行、みずほ銀行、みずほ信託銀行、 りそな銀行、あおぞら銀行、東京スター銀行、 オリックス銀行	6,814百万円	1.19364%	2013年01月31日	2015年10月31日
香川銀行ローン	香川銀行	1,358百万円	1.40455%	2010年11月30日	2015年11月30日
新生信託銀行ローン	新生信託銀行（資金拠出はいちごグループHD）	1,100百万円	2.85000%	2013年01月30日	2015年11月30日
三井住友銀行、みずほ信託銀行 シンジケートローンⅠ（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	5,333百万円	1.91575%	2012年05月09日	2017年04月30日
三井住友銀行 シンジケートローンⅠ（タームローン4）	三井住友銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、 東京スター銀行	6,814百万円	1.64777%	2013年01月31日	2017年10月31日
新生銀行シンジケートローンⅠ	新生銀行、メットライフアリコ生命保険、Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限 責任組合、新生信託銀行（資金拠出はアクサ・リアル・ エステート・インベストメント・マネジャーズ・ジャパンが 運営する投資事業有限責任組合）	4,834百万円	1.74777%	2013年01月31日	2017年11月30日
新生銀行シンジケートローンⅡ	Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資 事業有限責任組合、新生信託銀行（資金拠出はアクサ ・リアル・エステート・インベストメント・マネジャーズ・ ジャパンが運営する投資事業有限責任組合）	3,349百万円	1.76429%	2013年03月18日	2018年03月16日
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ（タームローン1）	三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、 あおぞら銀行	3,672百万円	1.79372%	2013年06月03日	2018年05月31日
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ（タームローン2）	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行 あおぞら銀行	3,980百万円	1.46856%	2013年12月10日	2018年11月30日
りそな銀行シンジケートローン	りそな銀行、福岡銀行	2,000百万円	1.09364%	2014年04月30日	2019年04月30日
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ（タームローン3）	三井住友銀行、みずほ銀行、りそな銀行、新生銀行 あおぞら銀行、香川銀行、オリックス銀行	6,495百万円	1.07000%	2014年08月01日	2019年07月31日
合計		**55,936百万円**	**1.52000%**		

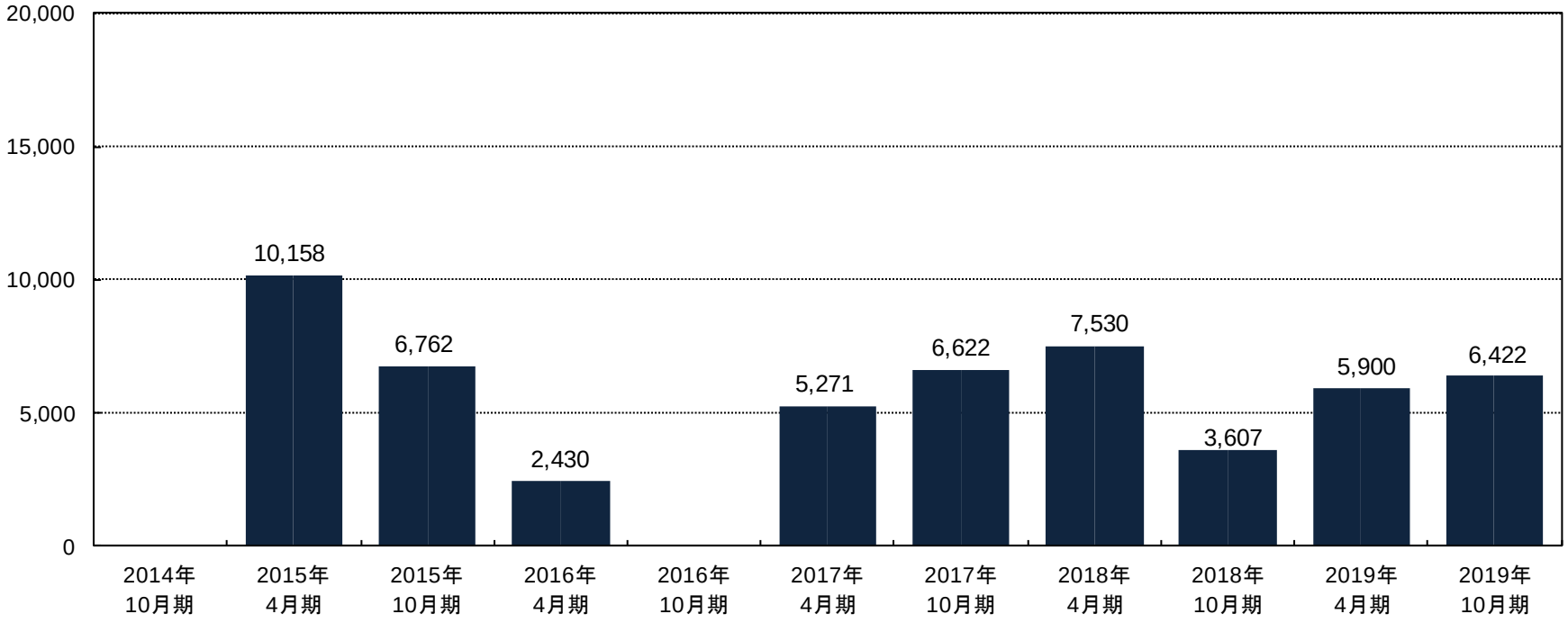
一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

参考：借入の状況（2014年10月31日現在）

■ 借入返済期限の分散状況

（単位：百万円）



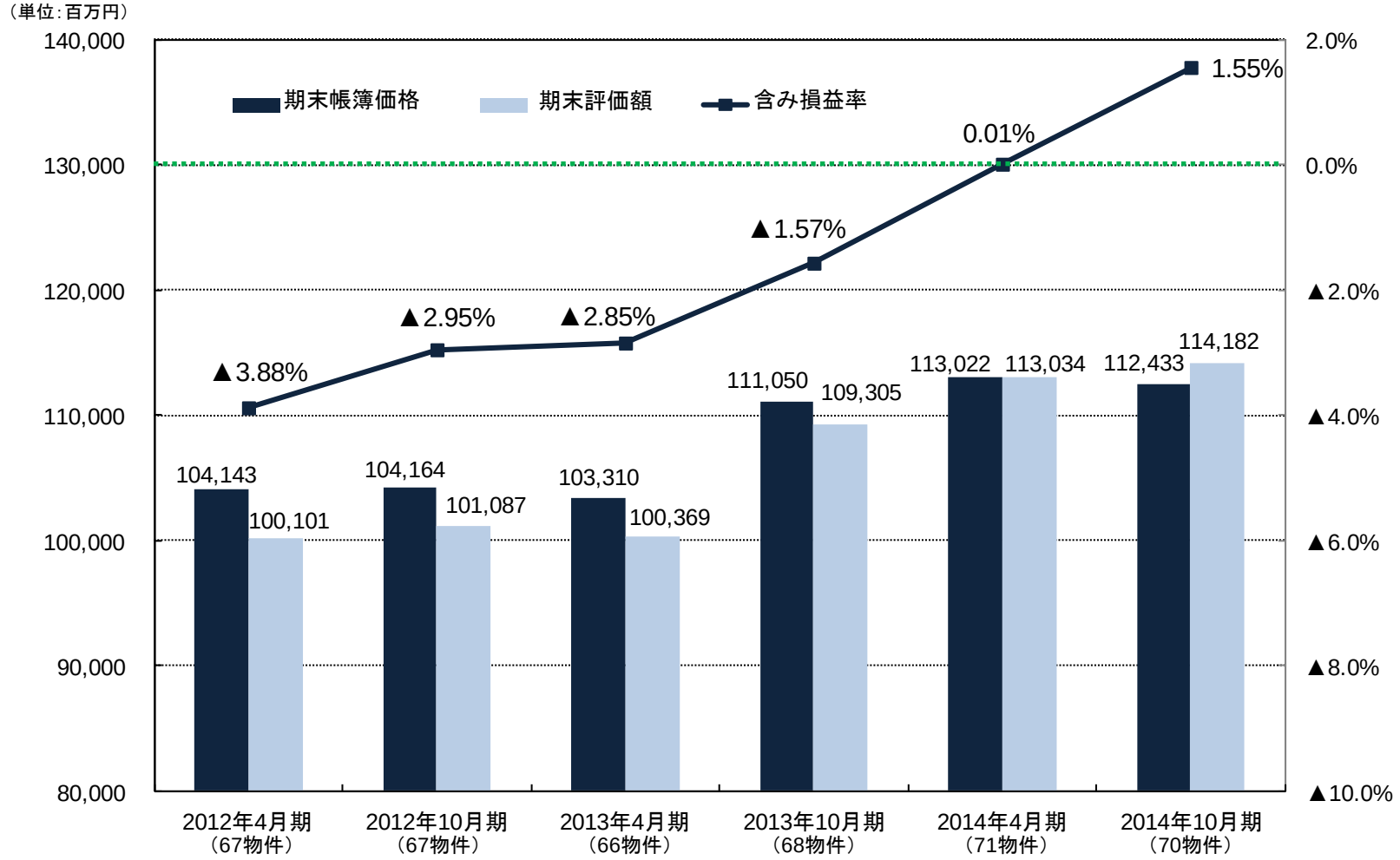
■ 借入金利の固定、変動比率

固定比率の2014年4月末対比
11.5%増

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

運用資産の期末評価額

2014年10月期の期末評価額は約1,749百万円の含み益（2014年4月末対比　+1,737百万円）



※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

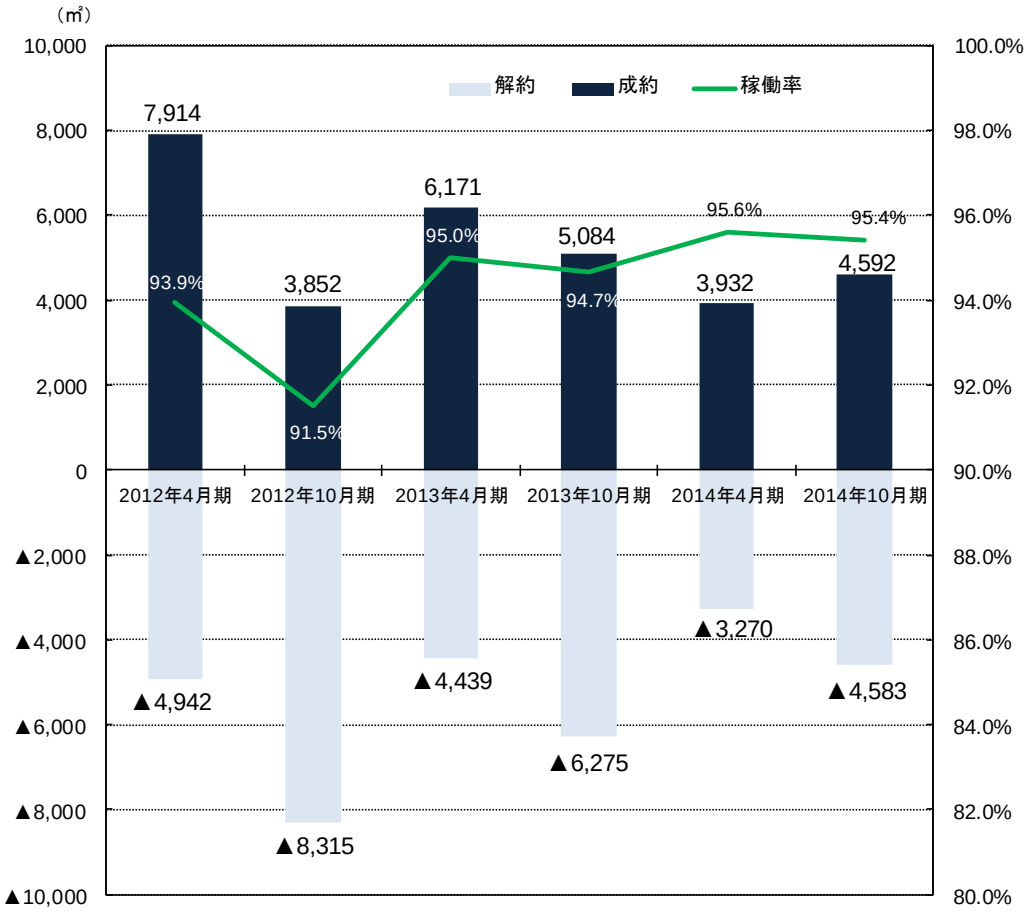
リーシング状況 ①（成約/解約の状況）

既存物件ベース（レジデンス除く）では引き続き成約面積が解約面積を超過

■ 2014年10月期 入退居の状況

分類		区分	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		オフィス+その他	21 件	4,583 ㎡	▲115 百万円	―
		レジデンス	71 件	2,327 ㎡	▲57 百万円	―
		計	92 件	6,910 ㎡	▲172 百万円	―
成約 / 館内増床	増額	オフィス+その他	7 件	762 ㎡	+25 百万円	+10.6 %
		レジデンス	27 件	859 ㎡	+21 百万円	+3.8 %
		計	34 件	1,621 ㎡	+46 百万円	+7.4 %
	同額	オフィス+その他	3 件	452 ㎡	+9 百万円	―
		レジデンス	12 件	443 ㎡	+10 百万円	―
		計	15 件	895 ㎡	+19 百万円	―
	減額	オフィス+その他	15 件	3,377 ㎡	+73 百万円	▲13.8 %
		レジデンス	28 件	826 ㎡	+21 百万円	▲7.3 %
		計	43 件	4,203 ㎡	+94 百万円	▲12.4 %

■ 成約 / 解約面積の推移（オフィス+その他）



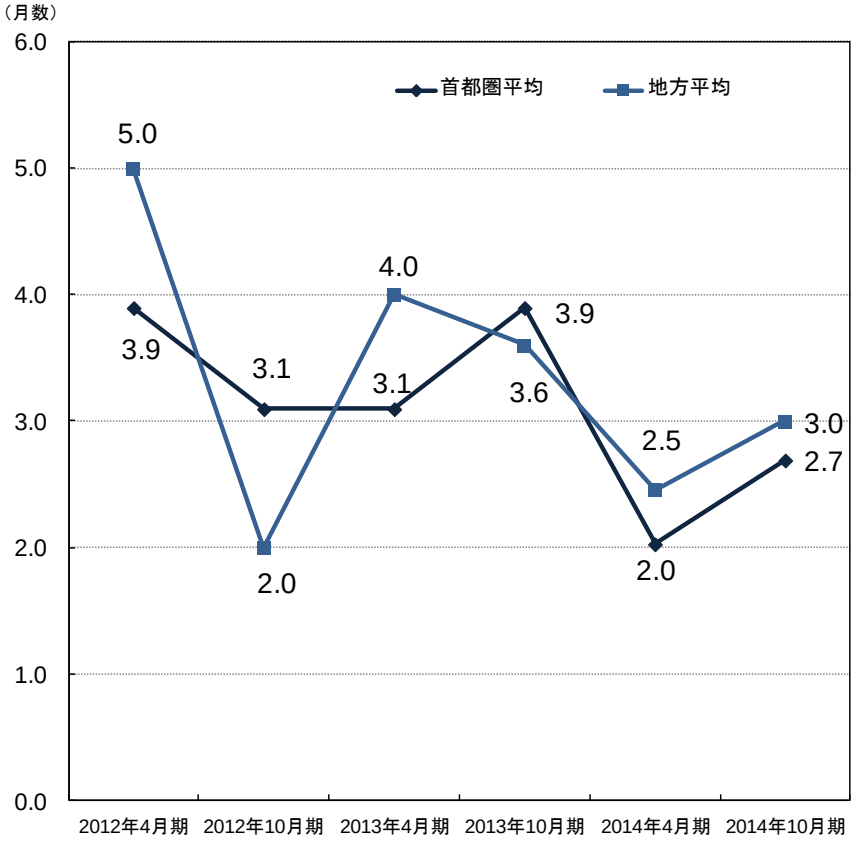
※　期中取得・売却物件、いちごサービスアパートメント銀座の賃貸面積変動を除く

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

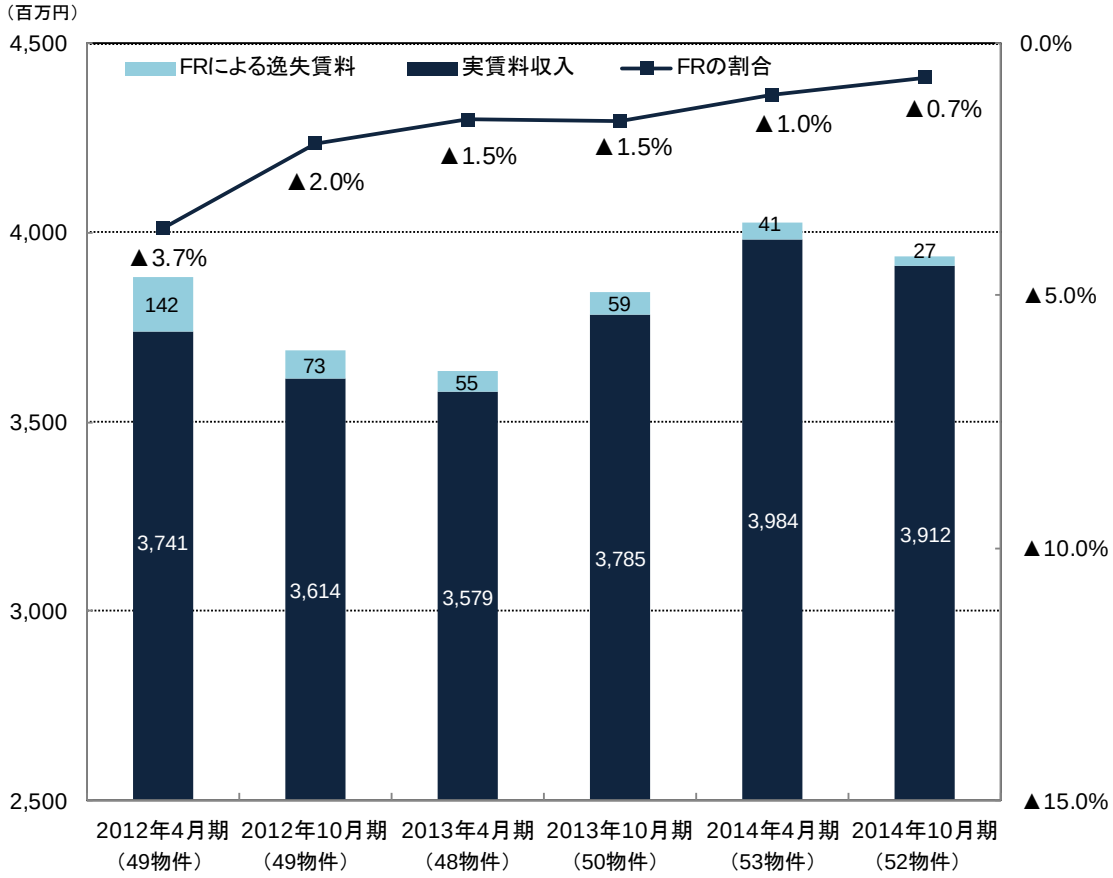
リーシング状況 ②（フリーレントの状況）

成約時のフリーレントによる逸失賃料は縮小傾向

■ 平均フリーレント月数の推移（オフィス+その他）



■ フリーレント（FR）による逸失賃料の推移（オフィス+その他）



【フリーレントの状況】

フリーレント平均 ： 2.8か月
首都圏平均 ： 2.7か月、その他地方平均 ： 3.0ヶ月

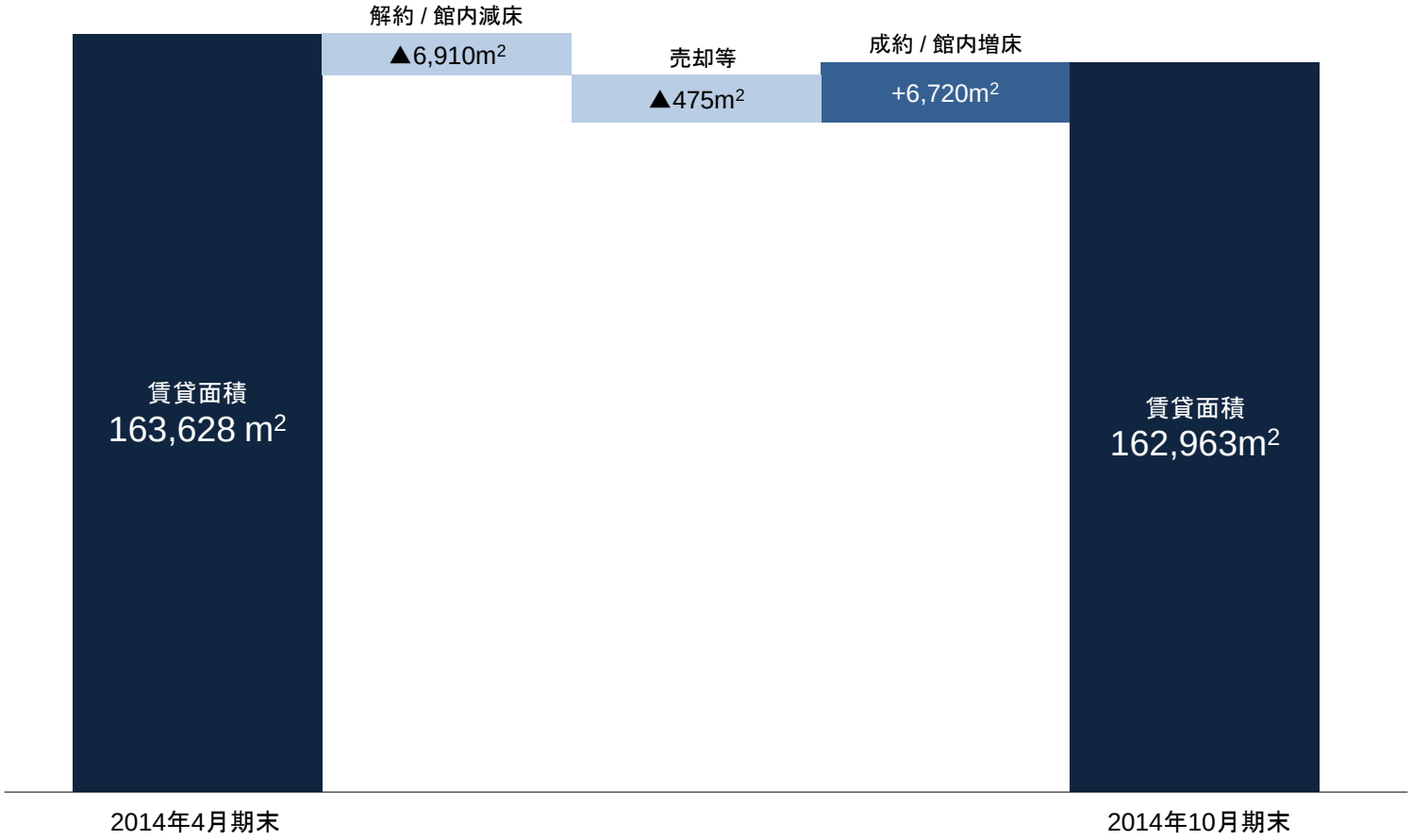
一期一会 ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

リーシング状況 ③

賃貸面積は主に売却等により、前期末と比し665㎡減少

■ 2014年10月期 賃貸面積の推移



© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

リーシング状況 ④

既存物件ベースでは、用途別「オフィス」の賃貸面積が増加した一方、「その他」において一部テナントの解約があったため、ポートフォリオ全体としては微減

■ 用途別 賃貸面積の推移

（単位：㎡）

	2014年4月期末	解約 / 館内減床	SA銀座 変動分(注)	売却等	成約 / 増床	2014年10月期末	既存物件 増減
オフィス	**110,278**	▲3,262	-	▲437	4,364	**110,943**	+1,102
レジデンス	**27,358**	▲2,327	▲38	-	2,128	**27,121**	▲237
その他	**25,992**	▲1,321	-	-	228	**24,898**	▲1,093
合計	**163,628**	▲6,910	▲38	▲475	6,720	**162,963**	▲228

※ いちごサービスアパートメント銀座の期首賃貸面積と期末賃貸面積の増減を計上

一期一会 ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

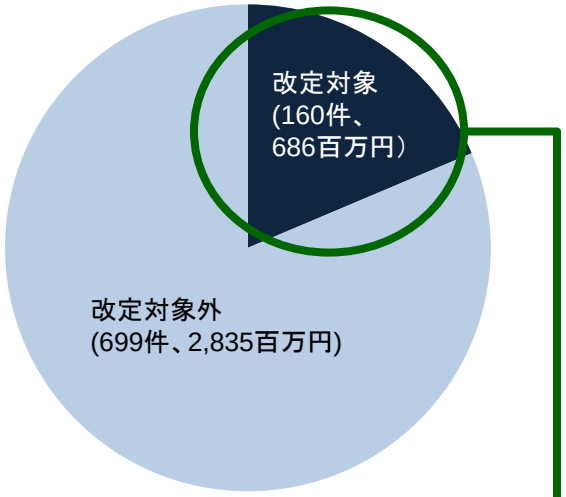
契約更改の内訳 ①

改定対象テナントのうち97.5%が据置もしくは増額で改定

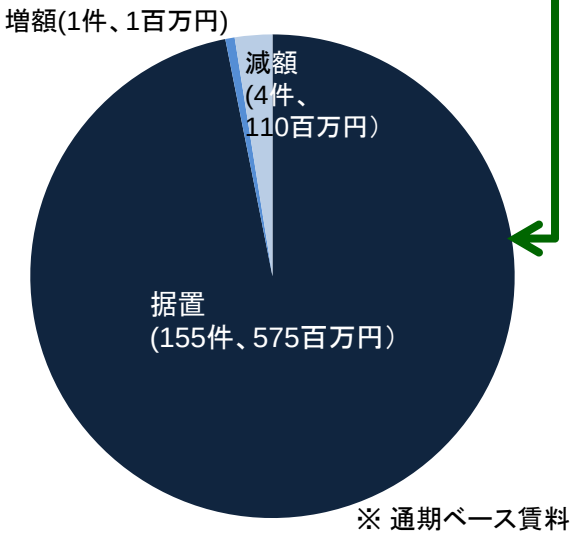
■ 2014年10月期 契約更新状況

分類	区分	件数	面積	賃料（通期ベース）	対従前賃料変動率
増額改定	オフィス+その他	0 件	―	―	―
	レジデンス	1 件	33 m^2	+1百万円	+17.7%
	計	1 件	33 m^2	+1百万円	+17.7%
減額改定	オフィス+その他	3 件	2,915 m^2	▲4百万円	▲5.5%
	レジデンス	1 件	2,618 m^2	▲3百万円	▲7.6%
	計	4 件	5,533 m^2	▲7百万円	▲6.1%
契約据置	オフィス+その他	107 件	22,885 m^2	―	―
	レジデンス	48 件	1,529 m^2	―	―
	計	155 件	24,414 m^2	―	―

※売却物件を除く



※期中の取得・売却物件を除く



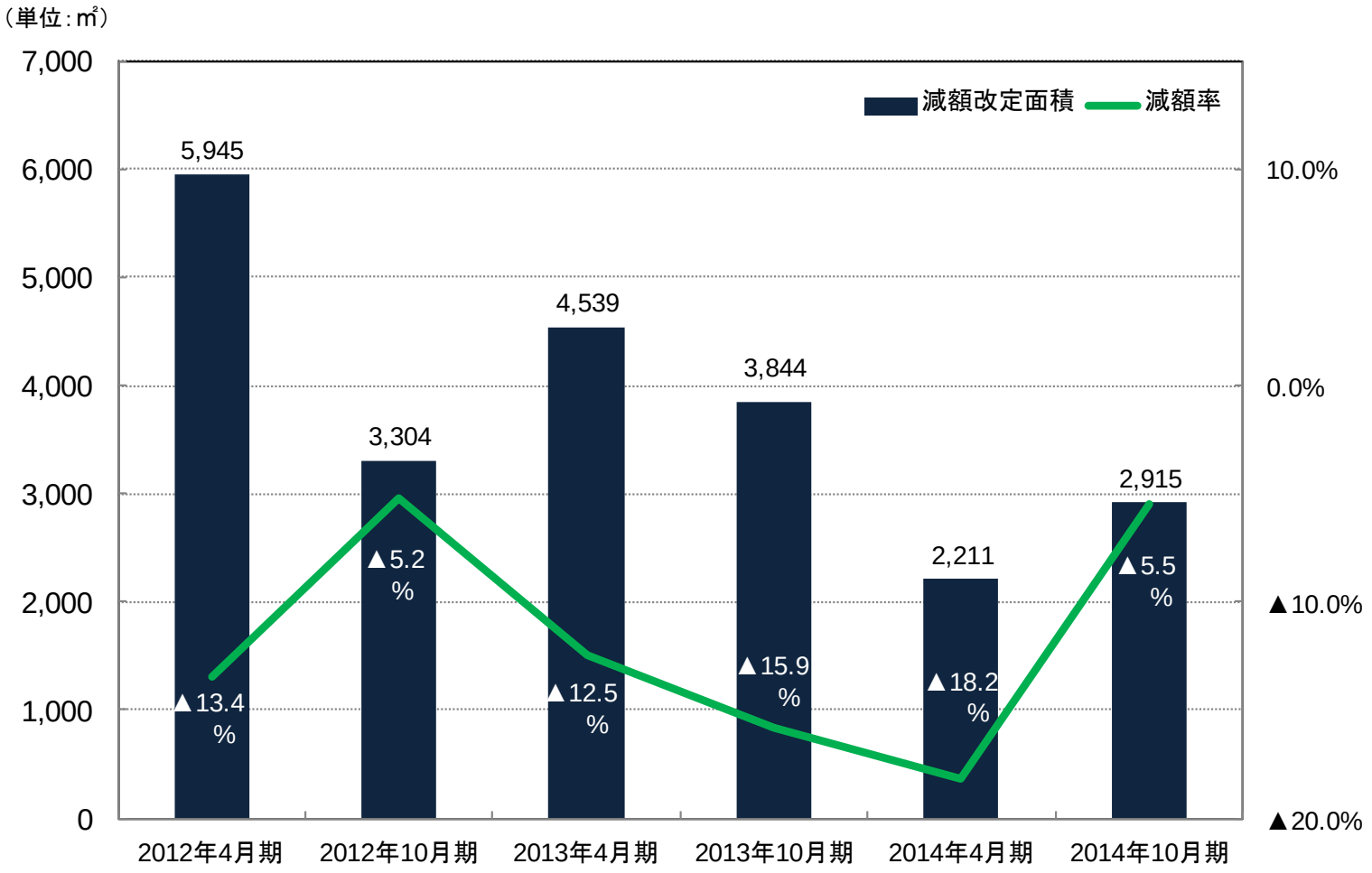
※ 通期ベース賃料

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

契約更改の内訳 ②

減額改定面積は前期から若干増加したが、減額率は縮小

■ 減額改定面積の推移（オフィス+その他）

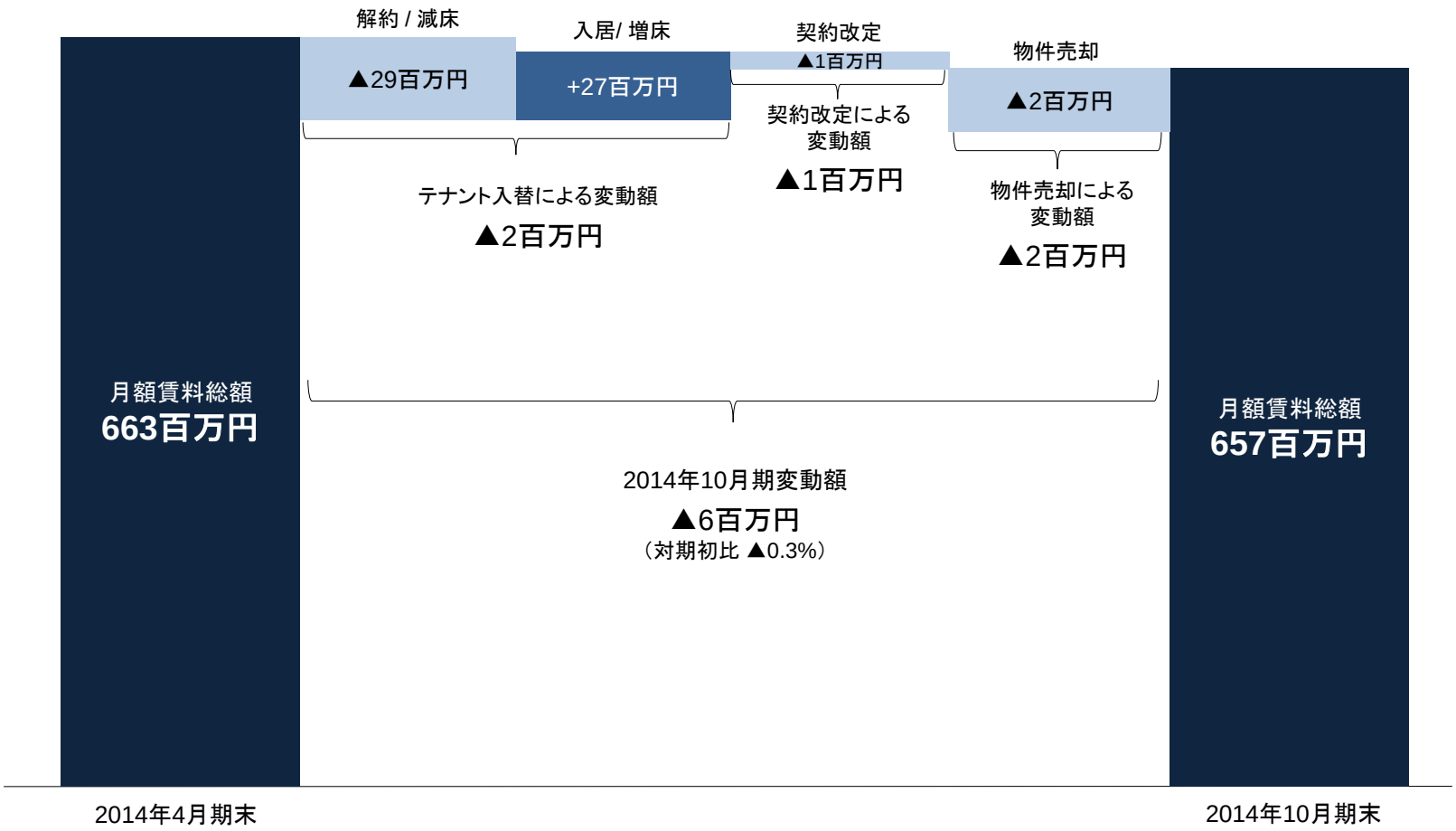


© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

月額賃料の変動 ①

2014年10月期の月額賃料変動額は、▲6百万円

■ 2014年10月期 月額賃料変動額



© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

月額賃料の変動 ②

■ 用途別 月額賃料変動額

（単位：百万円）

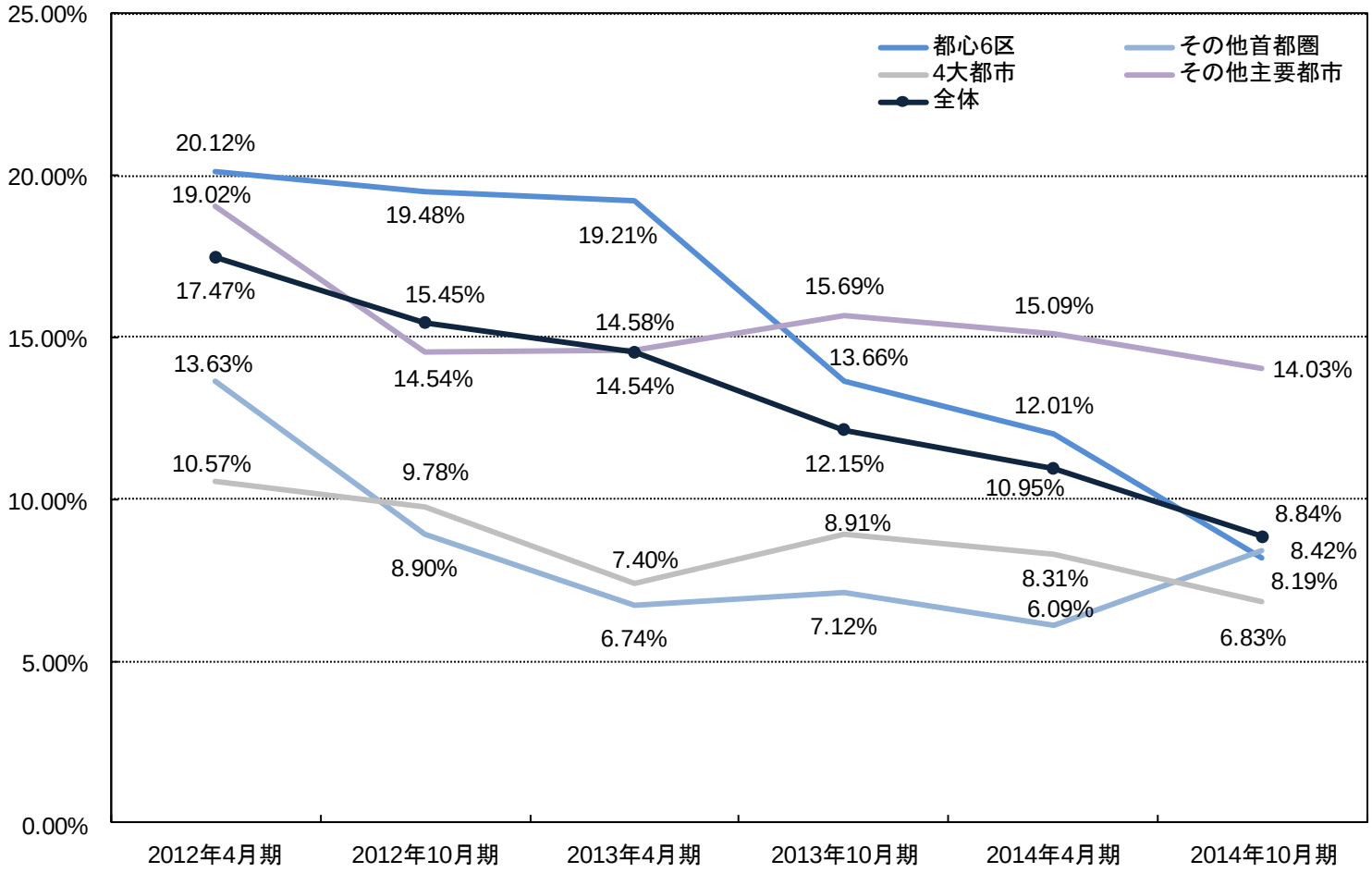
	2014年 4月期末	解約 ／ 減床	成約 ／ 増床	増額改定による増加額	減額改定による減少額	物件取得	物件売却	2014年 10月期末	増減	既存物件増減
オフィス	**453**	▲14	16	0	▲1	0	▲2	**451**	▲1	1
レジデンス	**99**	▲9	9	0	▲1	0	0	**98**	▲2	▲2
その他	**111**	▲5	2	0	▲0	0	0	**108**	▲3	▲3
合計	**663**	▲29	27	0	▲1	0	▲2	**657**	▲6	▲4

一期一会 ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

賃料ギャップの推移

全体的に賃料ギャップはさらに縮小傾向



※「賃料ギャップ」は、対象物件の基準階における各期末時点の契約賃料総額とマーケット賃料総額
（契約賃料単価をシービーアールイー㈱の調査によるマーケット成約賃料に置き換えた場合の賃料総額）との乖離率
※ 対象：「オフィス（O）」のみ

一期一会
ICHIGO

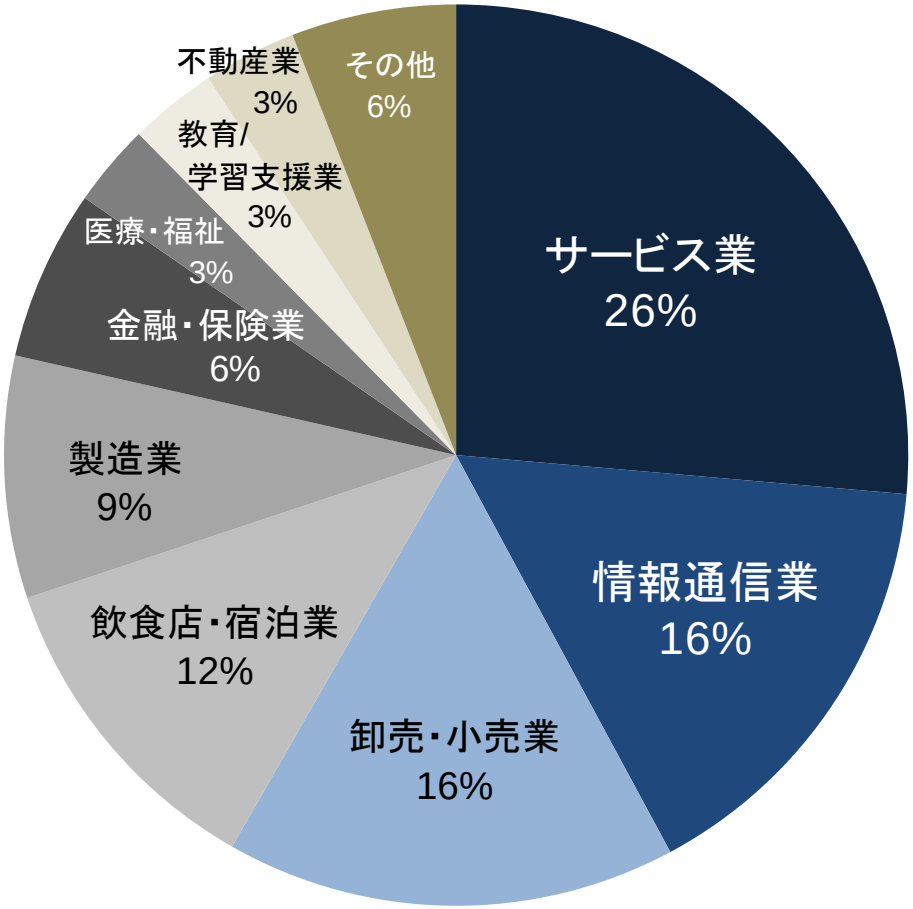
© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

テナント構成

中規模不動産の特徴である分散の効いたテナント構成

2014年10月31日現在

■ テナント業種別分散（オフィス+その他）［テナント数ベース］



テナント総数：500件

上位テナント5社合計の割合

（面積ベース）13.3%

（賃料ベース）12.9%

※ 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

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

テナント満足度調査結果の推移

現場主義の徹底を図るため、定期的に「テナント満足度調査」を実施

- ✓ 調査結果は、建物管理の質向上、将来のバリューアップやCAPEX工事に反映
- ✓ 今期実施の調査結果では満足度割合が向上し、8割超が「継続入居の意向あり」

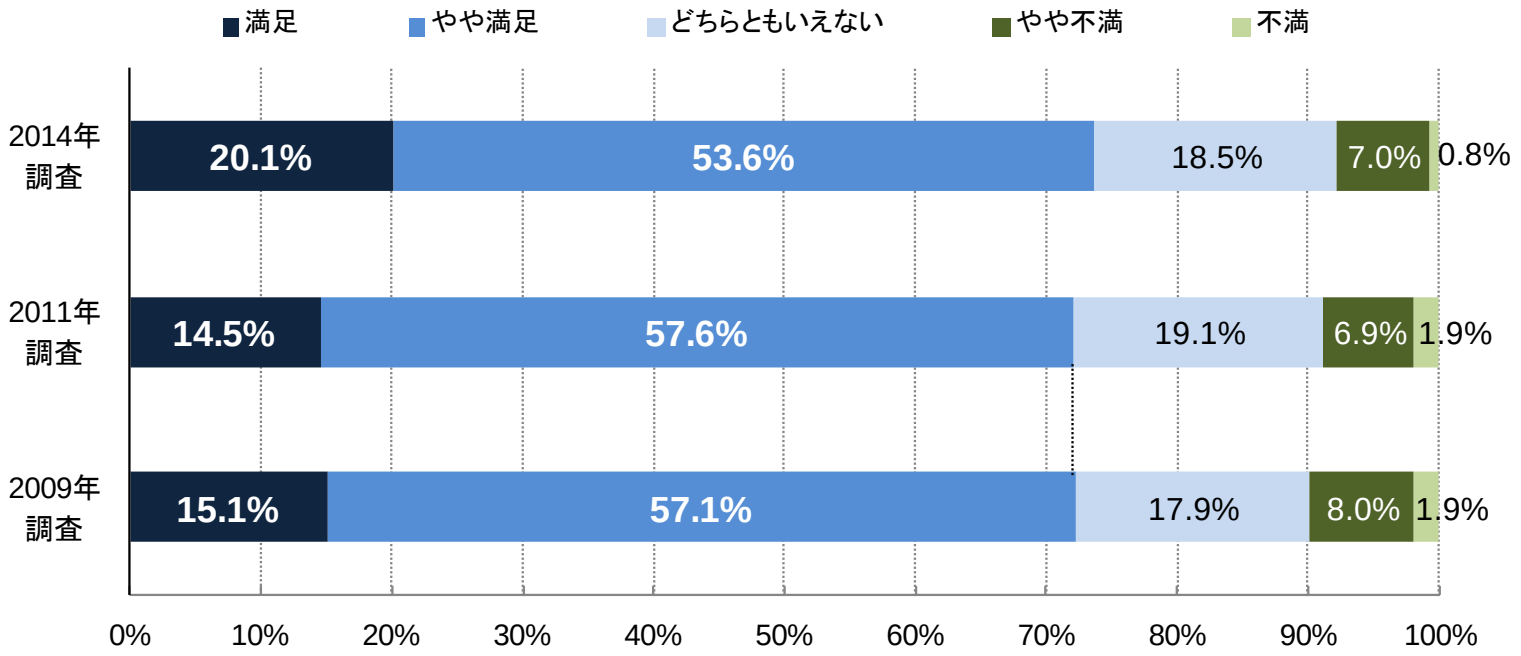
■ 実施概要

実施時期	2014年8月
調査会社	株式会社インテージ
調査対象者	テナント企業の総務担当者等

物件数	53物件
配布数	473件
回収率	84.2%

（注）有効回答を対象として集計

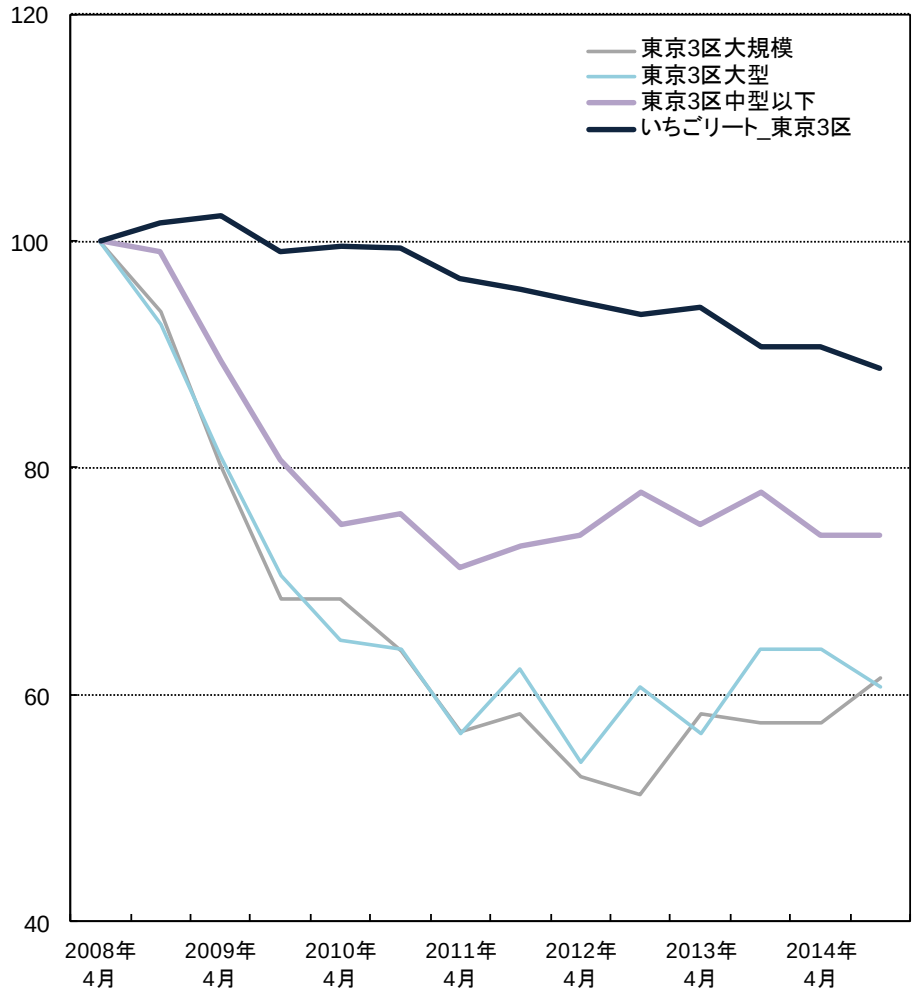
■ ビルの総合満足度



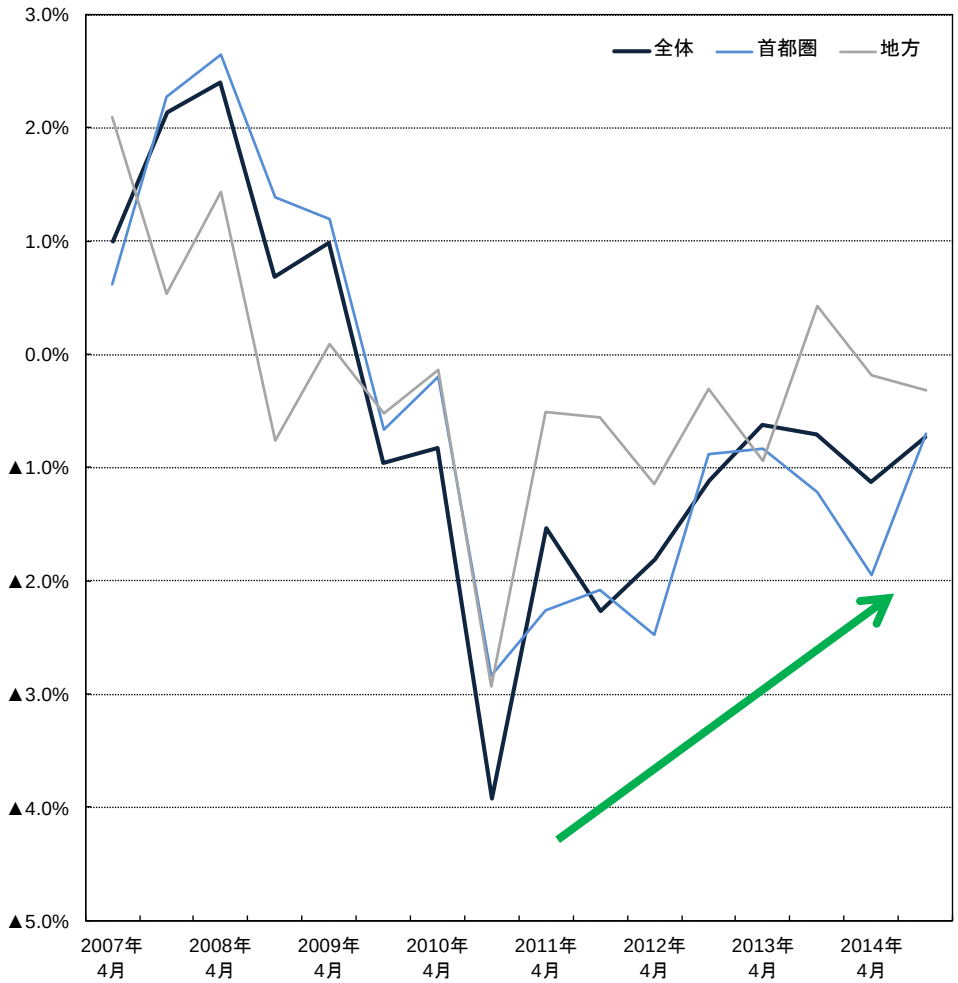
© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

中規模オフィス市場の現況

■ 東京3区における規模別オフィスの賃料推移



■ いちごリート継続保有物件（オフィス）における平均賃料変動率推移



（出所）三幸エステート株式会社が公表する資料により本資産運用会社作成

※ 東京3区とは千代田区、中央区、および港区をいう（いちごリートの対象からは取得、売却物件を除く）

※「大規模」とは基準階貸室面積200坪以上、「大型」とは同100坪以上200坪未満、「中型以下」とは同100坪未満

※ 縦軸は2008年4月（もしくは2008年第1四半期）を「100」とした賃料指数

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

運用資産ポートフォリオ（2014年10月31日現在 ※資産組み換え前）

全国に分散したポートフォリオを実現

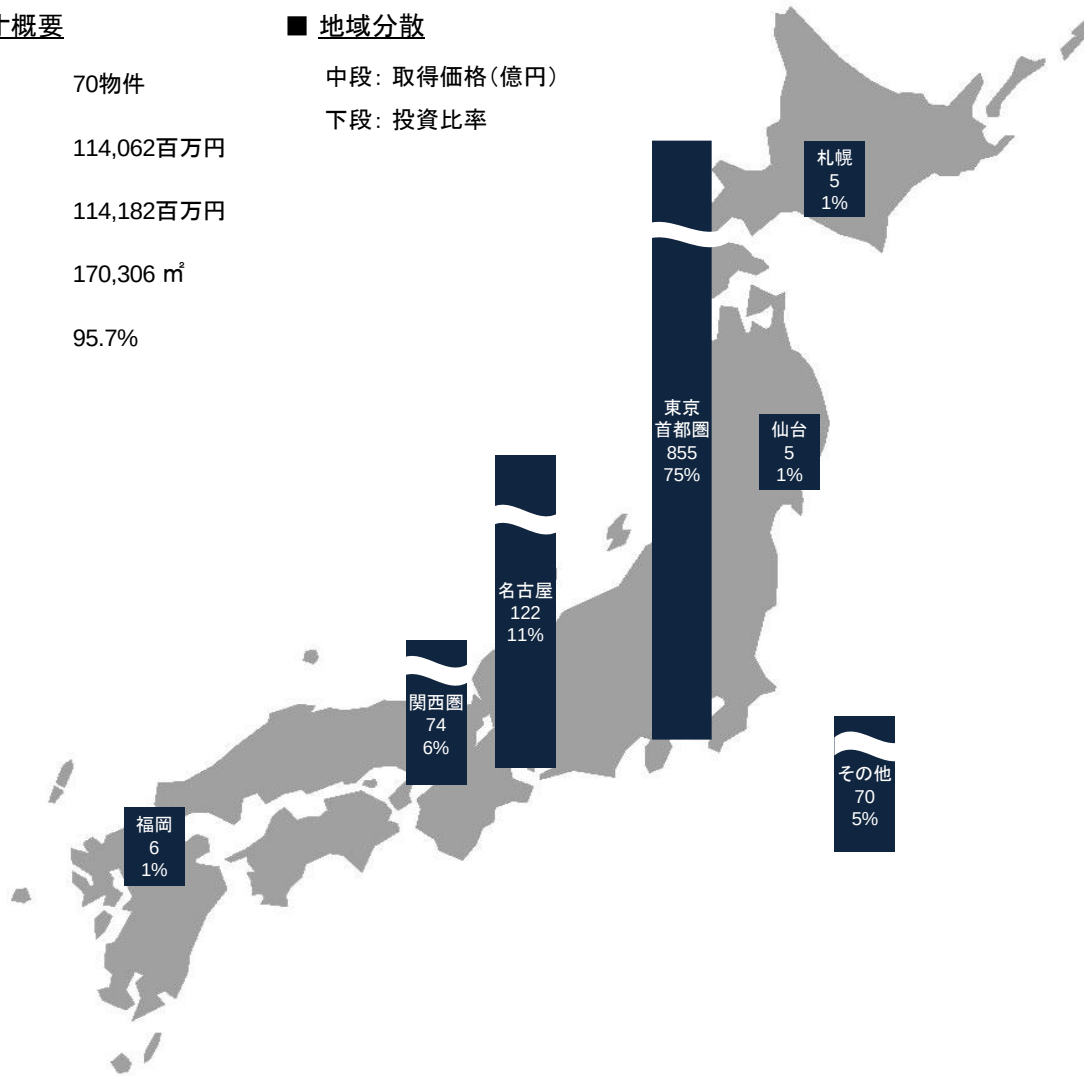
■ ポートフォリオ概要

物件数	70物件
取得総額	114,062百万円
鑑定評価額	114,182百万円
賃貸可能面積	170,306 ㎡
稼働率	95.7%

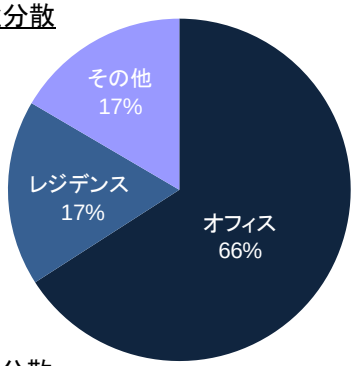
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

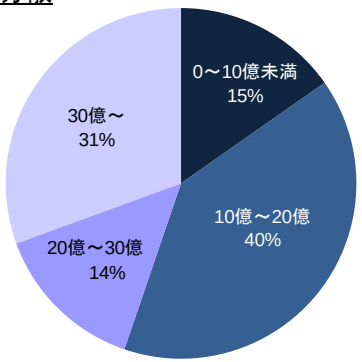
下段：投資比率



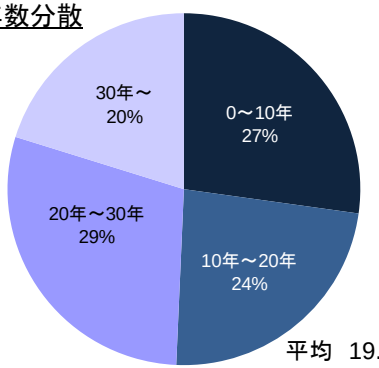
■ 用途分散



■ 規模分散



■ 築年数分散



平均 19.2年

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ①

2014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）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	2014年10月期末評価	
									期末評価額（百万円）	Cap rate（%）
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	東京都渋谷区代々木三丁目	3,254	3,448	4,564.63	93.6%	2,640	4.9%
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区芝五丁目	2,740	2,767	4,097.63	100.0%	2,826	4.9%
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区南平台町	1,920	1,943	1,925.24	90.0%	1,890	4.2%
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区隼町	1,550	1,544	2,080.37	92.5%	1,590	4.6%
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区三田三丁目	1,200	1,224	1,947.90	100.0%	1,280	5.1%
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区神山町	1,505	1,451	1,321.54	100.0%	1,650	4.5%
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	東京都港区赤坂五丁目	735	733	687.78	100.0%	742	4.4%
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区芝三丁目	1,100	1,115	1,602.29	100.0%	1,040	5.0%
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	1,917	1,920	1,484.39	100.0%	1,962	4.7%
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区銀座六丁目	1,773	1,770	1,392.24	100.0%	1,860	4.6%
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区内神田三丁目	1,140	1,145	1,378.82	100.0%	1,050	5.0%
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区四谷四丁目	550	534	780.64	81.8%	559	4.8%
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区赤坂二丁目	580	559	494.14	100.0%	577	4.5%
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区神田神保町一丁目	1,820	1,825	1,889.54	77.8%	1,960	4.8%
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目	1,150	1,180	2,387.34	100.0%	1,010	5.1%
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区九段南二丁目	763	743	1,288.31	100.0%	831	4.9%
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区九段南三丁目	844	842	1,302.43	100.0%	780	5.0%
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区東五反田一丁目	5,060	4,978	5,346.76	100.0%	5,370	5.2%
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	1,816	1,779	4,029.77	100.0%	1,733	5.6%
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区南池袋二丁目	1,460	1,409	1,491.51	100.0%	1,480	4.7%

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て
※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ②

2014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）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	2014年10月期末評価	
									期末評価額（百万円）	Cap rate（%）
オフィス	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	東京都中野区新井一丁目	764	775	1,250.85	88.9%	806	5.5%
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	東京都江東区永代二丁目	1,490	1,488	2,608.05	100.0%	1,140	5.5%
	O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	神奈川県横須賀市若松町一丁目	971	966	2,187.44	91.4%	931	6.0%
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区大橋二丁目	2,030	2,010	2,385.69	100.0%	2,000	5.1%
	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	631	1,261.91	100.0%	656	5.1%
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区西五反田三丁目	765	754	1,311.21	100.0%	743	5.1%
	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	2,160	2,283	4,259.73	93.5%	2,240	5.5%
	O-33	いちご名駅ビル	4大都市	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	837	790	2,063.52	100.0%	726	5.5%
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市中区栄三丁目	4,705	4,698	3,928.12	100.0%	5,042	5.3%
	O-35	いちご仙台中央ビル	その他主要都市	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	510	523	2,378.07	90.7%	427	6.0%
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	6,710	6,345	8,009.11	94.3%	6,710	5.1%
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	富山県富山市神通本町一丁目	1,650	1,587	8,601.71	96.2%	1,680	6.6%
	O-39	いちご・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	1,158	1,148	3,551.46	87.8%	1,200	6.5%
	O-40	いちご佐賀ビル	その他主要都市	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	659	704	2,786.43	95.3%	677	6.9%
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	香川県高松市寿町二丁目	3,010	2,744	6,329.33	100.0%	3,070	7.0%
	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	565	3,497.88	90.2%	571	7.7%
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区神田錦町一丁目	2,130	2,097	2,523.09	100.0%	2,400	4.5%
	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	東京都千代田区外神田六丁目	5,500	5,484	6,250.53	100.0%	5,960	5.0%
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市中央区本町一丁目	1,940	1,916	3,729.29	100.0%	2,140	5.1%
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	東京都千代田区神田小川町二丁目	2,210	2,215	2,258.72	68.8%	2,260	4.8%
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区新富町一丁目	1,905	1,926	2,697.36	100.0%	2,290	5.1%
				オフィス小計	**75,180**	**74,576**	**115,362.77**	**96.2%**	**76,499**	

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て
※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ③

2014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）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	2014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	1,678	1,663.87	94.5%	1,480	4.7%
	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	1,097	1,111.20	93.8%	1,140	4.6%
	R-03	フォレシティ麻布十番弐番館	都心6区	東京都港区三田一丁目	1,250	1,211	1,177.20	97.2%	1,210	4.6%
	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	1,309	1,677.88	100.0%	1,010	4.7%
	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	784	927.90	97.5%	756	4.7%
	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	678	821.84	100.0%	577	4.8%
	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	2,411	3,452.29	100.0%	2,120	4.8%
	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	747	1,030.54	90.4%	690	4.8%
	R-09	いちごサービスアパートメント銀座	都心6区	東京都中央区新富二丁目	946	913	1,020.14	81.7%	797	4.8%
	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	1,009	1,452.61	100.0%	938	4.8%
	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	592	667.16	94.2%	519	4.8%
	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	890	1,182.96	92.5%	795	4.8%
	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	978	1,756.33	96.3%	1,020	5.0%
	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	438	599.30	100.0%	372	4.9%
	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	1,325	2,105.94	93.4%	1,660	4.7%
	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	1,024	1,572.39	100.0%	1,080	4.9%
	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	1,319	3,058.24	100.0%	1,700	5.0%
	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	897	2,675.88	100.0%	1,040	5.3%
				レジデンス小計	**20,005**	**19,309**	**27,953.67**	**97.0%**	**18,904**	

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て
※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ④

2014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）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	2014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	3,127	5,760.79	87.3%	2,810	5.2%
	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	1,986	1,185.85	90.7%	2,010	4.5%
	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	3,182	5,345.62	82.2%	2,910	6.0%
	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	1,607	2,091.26	100.0%	1,740	5.0%
	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	1,298	2,183.65	86.5%	1,400	5.4%
	Z-06	いちご横浜西口ビル	その他首都圏	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	903	902	1,264.26	100.0%	936	5.4%
	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	553	1,162.52	100.0%	528	5.8%
	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	611	765.61	100.0%	615	5.4%
	Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	その他主要都市	大阪府和泉市府中町一丁目	1,210	1,189	3,733.68	100.0%	1,330	6.2%
	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	東京都渋谷区宇田川町	2,400	2,482	778.77	100.0%	2,730	3.9%
	Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	神奈川県横浜市磯子区森一丁目	1,620	1,606	2,717.77	100.0%	1,770	5.7%
				その他小計	**18,877**	**18,548**	**26,989.78**	**92.3%**	**18,779**	
				合計（70物件）	**114,062**	**112,433**	**170,306.22**	**95.7%**	**114,182**	

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て
※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

参考:2015年4月期取得物件

【参考】2014年12月および2015年1月の新規取得11物件

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	取得日（予定日）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	取得時鑑定評価	
									評価額（百万円）	Cap rate（%）
オフィス	O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	東京都渋谷区恵比寿南三丁目	5,900	2014/12/10	3,159.27	90.6%	5,940	4.1%
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区南大井六丁目	3,850	2014/12/15	3,624.22	100.0%	3,920	4.9%
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区高田馬場一丁目	1,580	2014/12/15	1,606.92	100.0%	1,630	4.7%
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目	3,430	2014/12/10	6,249.54	99.2%	3,520	5.7%
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	神奈川県相模原市相模原五丁目	1,174	2015/01/09	2,959.38	100.0%	1,190	6.0%
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	神奈川県鎌倉市大船一丁目	2,000	2014/12/15	2,364.67	96.8%	2,030	5.8%
	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目	1,840	2014/12/10	5,213.09	100.0%	1,890	6.3%
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市中央区辛島町	1,450	2014/12/15	4,499.08	100.0%	1,460	6.3%
その他	Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	埼玉県川口市元郷二丁目	2,430	2014/12/15	7,788.09	100.0%	2,500	5.1%
	Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	1,700	2014/12/15	1,971.34	100.0%	1,730	5.5%
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区西蒲田八丁目	1,400	2015/01/09	2,124.68	100.0%	1,410	5.1%
				新規取得（11物件）小計	**26,754**		**41,560.28**	**99.0%**	**27,220**	
				2014年10月31日保有物件（70物件）－譲渡物件（15物件）＋新規取得物件（11物件）の合計（66物件）	**123,818**		**187,432.69**	**96.2%**	**124,882**	

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得資産】恵比寿グリーングラス（O-51）

■ 物件概要

取得価格	5,900百万円
鑑定評価額	5,940百万円
NOI利回り	4.2%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都渋谷区恵比寿南3丁目
賃貸可能面積	3,159.27m^2
構造/階数	S造　B1F / 9F
建築時期	2009年10月
稼働率	90.6%

【エリアおよび立地・建物等について】
・JR各線「恵比寿」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩約2分と最寄駅の接近性に優れ、都内各所へのアクセスも良好
・恵比寿ガーデンプレイス開業以来、大規模ビルが相次いで供給され、IT関連企業等を中心にオフィス需要が喚起されたエリア
・駒沢通り沿いの角地に立地し、2面のアルミカーテンウォールを有し、視認性に優れたオフィスビル
・基準階約125坪の貸室は無柱空間で、天井高2,650mmを確保し、多様な業態のテナントニーズに対応可能と考えられる
・ 地球環境に配慮し、太陽光パネル、雨水再利用等を採用

■ 物件写真 / MAP

※ 構造、階数は略称を記載しており、附属建物の記載を省略（以下同じ）
※ 賃貸可能面積および稼働率は、2014年10月末日時点の数値を記載（以下同じ）

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得資産】いちご大森ビル（O-52）

■ 物件概要

取得価格	3,850百万円
鑑定評価額	3,920百万円
NOI利回り	5.1%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都品川区南大井6丁目
賃貸可能面積	3,624.22m^2
構造/階数	S / SRC造　B1F / 8F
建築時期	1992年7月
稼働率	100%

【エリアおよび立地・建物等について】
・JR京浜東北線「大森」駅と京浜急行本線「大森海岸」駅の2駅の利用が可能であり、都心部および羽田空港への交通利便性に優れている
・「大森ベルポート」等の大規模施設等が集積している
・羽田空港の再拡張、国際化が進んでいる現況から、今後も都心近郊の商業、業務集積地として推移していくものと考えられる
・アルミカーテンウォールにより貸室内は採光性のある空間
・1階にはコーヒーチェーン、コンビニエンスストアが入居
・共用部は2007年にリニューアル工事を実施

■ 物件写真 / MAP

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得資産】いちご大宮ビル（O-54）

■ 物件概要

取得価格	3,430百万円
鑑定評価額	3,520百万円
NOI利回り	6.6%
物件タイプ	オフィス
所在地	埼玉県さいたま市大宮区宮町2丁目
賃貸可能面積	6,249.54m^2
構造/階数	RC造　B1F / 7F
建築時期	1986年11月
稼働率	99.2%

【エリアおよび立地・建物等について】
・JR、私鉄各線「大宮」駅徒歩約9分に位置し、県内のみならず隣接都県へのアクセスも良好
・「大宮」駅は埼玉県内一の商業、業務地区を擁することから地元企業のオフィス需要の他、北関東エリアにおける支社、営業所等の拠点として多くのオフィス需要が期待できると考えられる
・県道に面して立地しており、63台分の駐車場を備えているため、企業の営業拠点ニーズに応えるオフィスビルと考えられる
・基準階は約273坪の整形な貸室となっており、テナントの幅広い分割ニーズに対応可能と考えられる

■ 物件写真 / MAP

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得資産】いちご仙台イーストビル（O-57）

■ 物件概要

取得価格	1,840百万円
鑑定評価額	1,890百万円
NOI利回り	6.5%
物件タイプ	オフィス
所在地	宮城県仙台市宮城野区宮城野1丁目
賃貸可能面積	5,213.09m^2
構造/階数	S造　5F
建築時期	2008年9月
稼働率	100%

【エリアおよび立地・建物等について】
・JR仙石線「榴ヶ岡」駅から徒歩約3分、JR各線「仙台」駅から徒歩約15分、メインストリートである宮城野通りに面した角地に立地し、交通利便性、視認性に優れる
・仙台駅東口エリアは、区画整理事業による整備が進行中であり、2015年度の地下鉄東西線開通や、駅ビルの再開発事業を睨んだホテル、店舗、事務所等の出店、開設が期待できるエリアと考えられる
・基準階約340坪の貸室は無柱空間で、天井高は2,800mmを確保したオフィス空間
・64台分の駐車場を備えており、テナント企業の営業拠点ニーズに応えるオフィスビルと考えられる

■ 物件写真 / MAP

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得資産】いちご高田馬場ビル（O-53）

■ 物件概要

取得価格	1,580百万円
鑑定評価額	1,630百万円
NOI利回り	5.3%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都新宿区高田馬場1丁目
賃貸可能面積	1,606.92m^2
構造/階数	SRC造　B1F / 7F
建築時期	1993年9月
稼働率	100%

【エリアおよび立地・建物等について】
・JR山手線、東京メトロ東西線、西武新宿線「高田馬場」駅徒歩約3分に位置し、新宿、渋谷、大手町等の主要ビジネス拠点へのアクセスに優れる
・都心への接近性を重視しつつ賃料水準を抑えたい企業や各種営業所等に対して訴求力を有するエリアと考えられる
・基準階約75坪の貸室は、天井高2,550mmを確保し、設備等のビルスペックの面でも当該エリアのテナントニーズを概ね満たしていることから標準的な競争力を有すると考えられる
・1階店舗にはイタリアンレストランが入居し、2階から6階までは事務所としてフロア貸しされている

■ 物件写真 / MAP

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得資産】いちご相模原ビル（O-55）/ いちご大船ビル（O-56）

いちご相模原ビル（O-55）

■ 物件概要

取得価格	1,174百万円
鑑定評価額	1,190百万円
NOI利回り	6.7%
物件タイプ	オフィス
所在地	神奈川県相模原市中央区相模原5丁目
賃貸可能面積	2,959.38m^2
構造/階数	SRC造　7F
建築時期	1989年5月
稼働率	100%

いちご大船ビル（O-56）

■ 物件概要

取得価格	2,000百万円
鑑定評価額	2,030百万円
NOI利回り	6.0%
物件タイプ	オフィス
所在地	神奈川県鎌倉市大船1丁目
賃貸可能面積	2,364.67m^2
構造/階数	RC造　B1F / 8F
建築時期	1973年4月
稼働率	96.8%

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

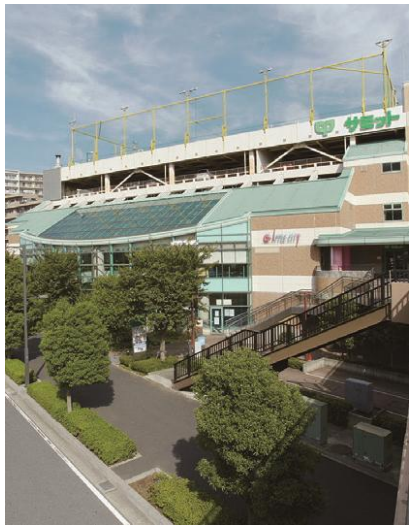
【取得資産】いちご熊本ビル（O-58）/ ライオンズスクエア川口（Z-12）

いちご熊本ビル（O-58）

■ 物件概要

取得価格	1,450百万円
鑑定評価額	1,460百万円
NOI利回り	7.3%
物件タイプ	オフィス
所在地	熊本県熊本市中央区辛島町
賃貸可能面積	4,499.08m^2
構造/階数	S / SRC造　12F
建築時期	1991年3月
稼働率	100%

ライオンズスクエア川口（Z-12）



■ 物件概要

取得価格	2,430百万円
鑑定評価額	2,500百万円
NOI利回り	5.7%
物件タイプ	その他（商業施設）
所在地	埼玉県川口市元郷2丁目
賃貸可能面積	7,788.09m^2
構造/階数	S / SRC造　6F
建築時期	1998年7月
稼働率	100%

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得資産】いちご新横浜アリーナ通りビル（Z-13）/ いちご蒲田ビル（Z-14）

いちご新横浜アリーナ通りビル（Z-13）

■ 物件概要

取得価格	1,700百万円
鑑定評価額	1,730百万円
NOI利回り	5.7%
物件タイプ	その他（商業施設）
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜3丁目
賃貸可能面積	1,971.34m^2
構造/階数	S造 6F
建築時期	2001年10月
稼働率	100%

いちご蒲田ビル（Z-14）※2015年1月9日取得予定

■ 物件概要

取得予定価格	1,400百万円
鑑定評価額	1,410百万円
NOI利回り	5.4%
物件タイプ	その他（商業施設）
所在地	東京都大田区西蒲田8丁目
賃貸可能面積	2,124.68m^2
構造/階数	SRC造　B1F / 6F
建築時期	1986年7月
稼働率	100%

一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：「いちごリート」について

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

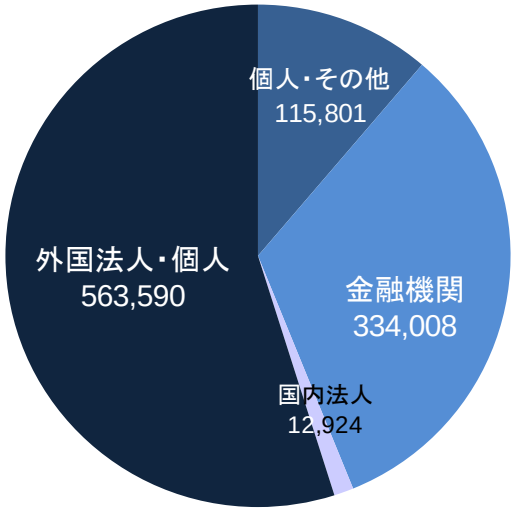
投資主の状況

2014年10月31日現在

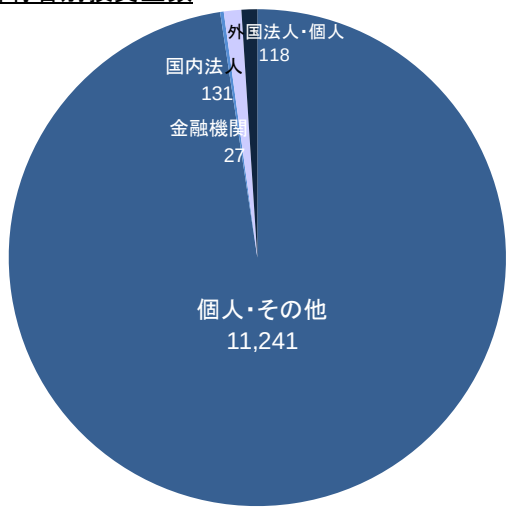
■ 主要投資主

	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	360,060	35%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	106,634	10%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	96,356	9%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	84,791	8%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	45,381	4%
6	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	44,963	4%
7	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	26,483	3%
8	野村信託銀行株式会社（投信口）	26,148	3%
9	BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCS JAPAN	25,406	2%
10	JP MORGAN CHASE BANK 380180	13,204	1%
	合計	**829,426**	**81%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

投資法人概要

2014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	髙塚　義弘
保有物件数	70物件
ポートフォリオ規模	114,062百万円（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

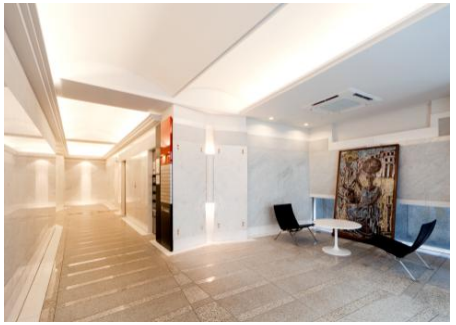
一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

「いちごリート」ブランドの追求 ①

ハードとソフト両面からのブランディングにより、認知度向上を図る

- ✓ オフィスを中心に「いちご」を冠した名称へ順次移行
- ✓ いちごグループの建築技術を活用し、安全性、快適性、美観の向上を図る



一期一会
ICHIGO

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

「いちごリート」ブランドの追求 ②

一期一会のおもてなしを大切にした建物管理仕様を展開

- ✓ テナント満足度向上に向け、「いちごグループ建物管理方針」を制定
- ✓ いちご仕様募集広告、パンフレットを作成

■ 募集広告 / パンフレット

■ 賃貸物件情報サイト（いちごグループHP）

■ いちごグループ建物管理方針（いちごグループHPに公開）

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行ってまいります。
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、運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。

一期一会
ICHIGO

© 2014 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

© 2014 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.