一期一会
ICHIGO

2013年4月期（第15期）決算説明資料

June 18, 2013

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.

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

© 2013 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。

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

目次

- 成長戦略のロードマップ
- 2013年4月期決算
  - ✓ 2013年4月期決算の概要
  - ✓ 高稼働率の維持
  - ✓ 稼働向上に向けた取り組み事例
  - ✓ 大型リファイナンスの実現
- ステージⅡ　成長サイクルへの転換
  - ✓ 成長サイクルへの移行
  - ✓ 分配金成長型PO（公募増資）の実施
  - ✓ 【取得資産】いちご秋葉原ノースビル / いちご堺筋本町ビル / コナミスポーツクラブ和泉府中
  - ✓ ポートフォリオの質の改善
  - ✓ POによる資産取得後の運用資産ポートフォリオ
  - ✓ 平均適用金利の改善
  - ✓ 借入金返済期限の分散状況
  - ✓ レンダーフォーメーションの強化
  - ✓ 2013年10月期分配金予想
  - ✓ 分配金の大幅成長
- さらなる分配金の成長に向けて
  - ✓ 財務基盤のさらなる改善
  - ✓ 運用資産の収益力向上
  - ✓ 外部成長戦略の加速

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

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

成長戦略のロードマップ

ステージⅠ	ステージⅡ	ステージⅢ
成長に向けた基盤構築	成長サイクルへの転換	マーケットにおける地位確立

2011/10期末 — 2012/4期末 — 2012/10期末 — 2013/4期末 — 2013/10期末 — 2014/4期末 — 2014/10期末

合併後第1期 | 合併後第2期 | 合併後第3期 | 合併後第4期 | 合併後第5期 | 合併後第6期

目標

分配金1,200円の確保を目指す	分配金成長型のPO実施を目指す	更なる分配金の向上と資産規模拡大を目指す

アクションプラン

■ **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

■ **財務戦略**
- レンダーフォーメーションの強化
- 公募増資による財務基盤強化
- 格付の取得

■ **内部成長戦略**
- 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**
- 公募増資による新規物件取得
- 資産規模拡大に向けた物件情報の収集、パイプラインの強化

■ **財務戦略**
- 借入金の無担保化検討
- 投資法人債の検討
- 更なる資産規模拡大に向けた施策

■ **内部成長戦略**
- 継続的な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**
- 更なる資産規模拡大

飛躍的な成長へ

一期一会 ICHIGO

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

2013年4月期決算

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

2013年4月期決算の概要

2013年4月期の一口当たり分配金は1,494円（期首予想比 +12%）

✓ 期中に実施したリファイナンスに伴う融資関連費用等の一過性費用につき、負ののれんを充当（808百万円）

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

（単位：百万円）

項目	2012年10月期	2013年4月期	期首予想	期首予想比	主な差異要因
営業収益	4,320	4,147	4,118	+29	賃貸事業収入の増加 +1 その他賃貸事業収入の増加 +27 （テナントの解約に伴う違約金等）
営業利益	1,866	2,036	1,955	+81	賃貸事業費用の減少 +34 （水光熱費用 +11、修繕費 +15） 販売管理費の減少 +17
経常利益	663	451	1,069	▲618	融資関連費用の増加 ▲755 支払利息の減少 +56
当期純利益	▲526	451	1,069	▲618	
一口当たり分配金	**1,387円**	**1,494円**	1,330円	**+164円**	
物件数	67物件	66物件	—	—	—
テナント数	503件	492件	—	—	—
賃貸可能面積	162,677㎡	156,494㎡	—	—	—
NOI利回り	5.7%	5.7%	—	—	—

一期一会
ICHIGO

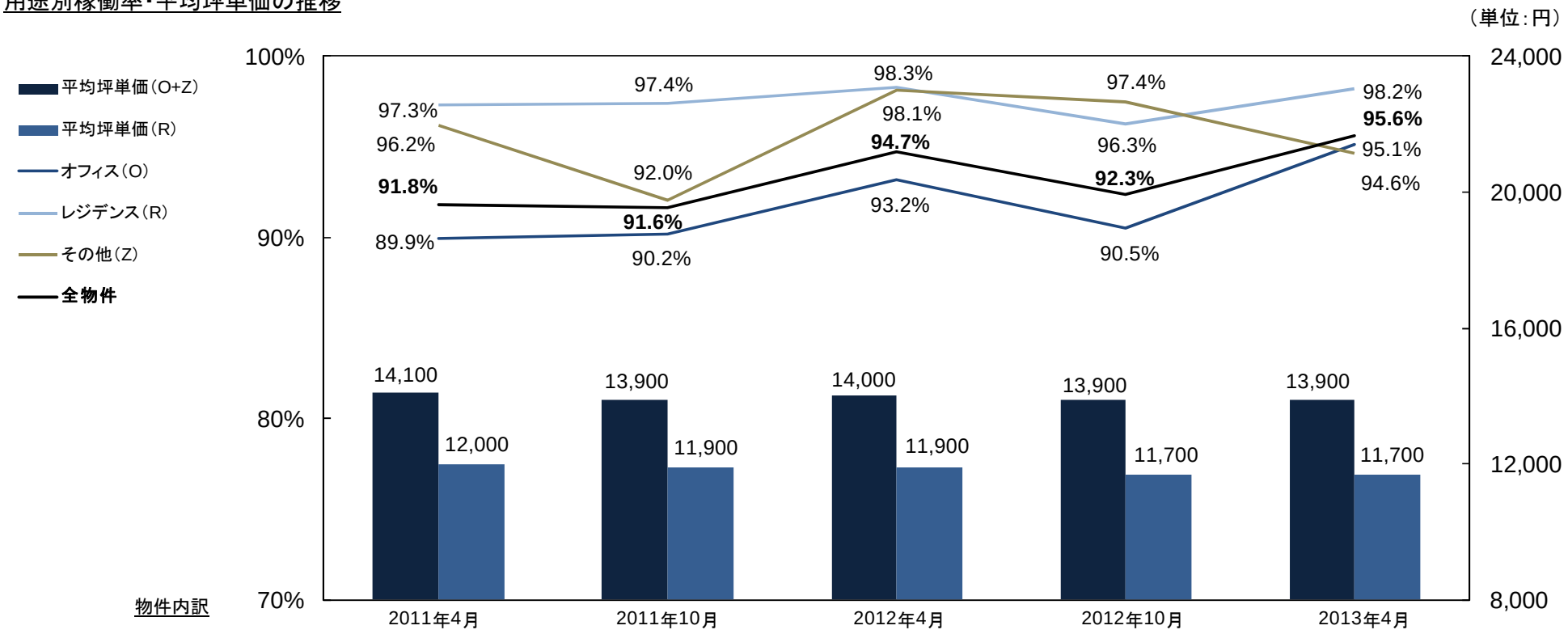
© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

高稼働率の維持

2013年4月期末ポートフォリオ稼働率は95.6%

✓ リーシング活動強化により、前期末対比+3.3%

■ 用途別稼働率・平均坪単価の推移



物件内訳

	2011年4月	2011年10月	2012年4月	2012年10月	2013年4月
オフィス（O）	45物件	45物件	41物件	41物件	40物件
レジデンス（R）	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	8物件	8物件
全物件	**71物件**	**71物件**	**67物件**	**67物件**	**66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

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

稼働向上に向けた取り組み事例 ①

□ TK吉祥寺ビル

- ✓ 共用部のバリューアップを実施するとともに、エリアニーズに応じたリーシング活動を行い、資格教室や学習塾を誘致
- ✓ 稼働率の大幅向上を実現（2012/4末 73.4% → 2013/4末 92.9%）

■ 共用部のバリューアップ

□ 茨木恒和ビル

- ✓ 安全性、物件価値向上を目的とした耐震補強工事を実施後、駅近好立地に加え、「耐震性の強化」を訴求し、リーシングを強化
- ✓ 耐震補強工事完了時（2012年5月）の稼働率は73.7%であったが、工事完了後1年足らずで満室稼働を実現

■ 茨木恒和ビル外観

一期一会
ICHIGO

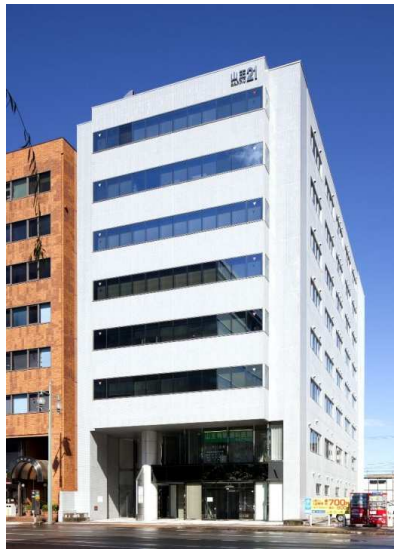
© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

稼働向上に向けた取り組み事例 ②

□ 秋田山王21ビル

- ✓ 仲介会社との協働により入居検討テナントの細かなニーズを掘り起こし、迅速かつ効果的な提案を実施
- ✓ 当物件の賃貸可能面積の約17%にあたる約180坪の新規成約を実現

■ 秋田山王21ビル外観



□ レジデンスの高稼働率維持に向けて

- ✓ 「いちごのレジデンス」として他物件との差別化により、入居者の満足度向上を目指す
  - – スマートメーター（入居者の電気料軽減）
  - – ホームセキュリティシステム
  - – 間取り変更（ライフスタイルに適応した競争力のある間取りの追求）
  - – 照明、洗濯機等（入居時負担の軽減）
- ✓ 効果検証の上、「いちごのレジデンス」として商品化を検討
- ✓ レジデンスの稼働率向上
  - – 2012/10末 96.3% → 2013/4末 98.2%（+1.9%）

一期一会
ICHIGO

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

大型リファイナンスの実現

- 借入先の融資シェアに大きな偏りがあったため、複数ローンを含めた約200億円規模の包括的なリファイナンスを実施（2013年1月）
  - ✓ いちごグループの積極的なスポンサーサポートにより実現
  - ✓ 経済条件を大幅に改善（いちごリート全体の平均借入金利は0.36%低下）
  - ✓ メガバンクを含む借入により、レンダーフォーメーションを強化
  - ✓ 借入金返済期限の分散も実現

- ジブラルタ生命保険ローン38億円のリファイナンス実施（2013年3月）
  - ✓ 大幅な金利低減と借入先のさらなる分散を実現

- 財務戦略の推進にかかる融資関連費用等の一過性の費用については、配当積立金より取り崩して分配することにより、巡航ベース分配金を維持しながら、積極的に成長戦略を推進

一期一会
ICHIGO

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

ステージⅡ　成長サイクルへの転換

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

成長サイクルへの移行

成長基盤を土台とし、分配金成長型POを実現（2013年5月）
→ 本格的に成長サイクルへと移行

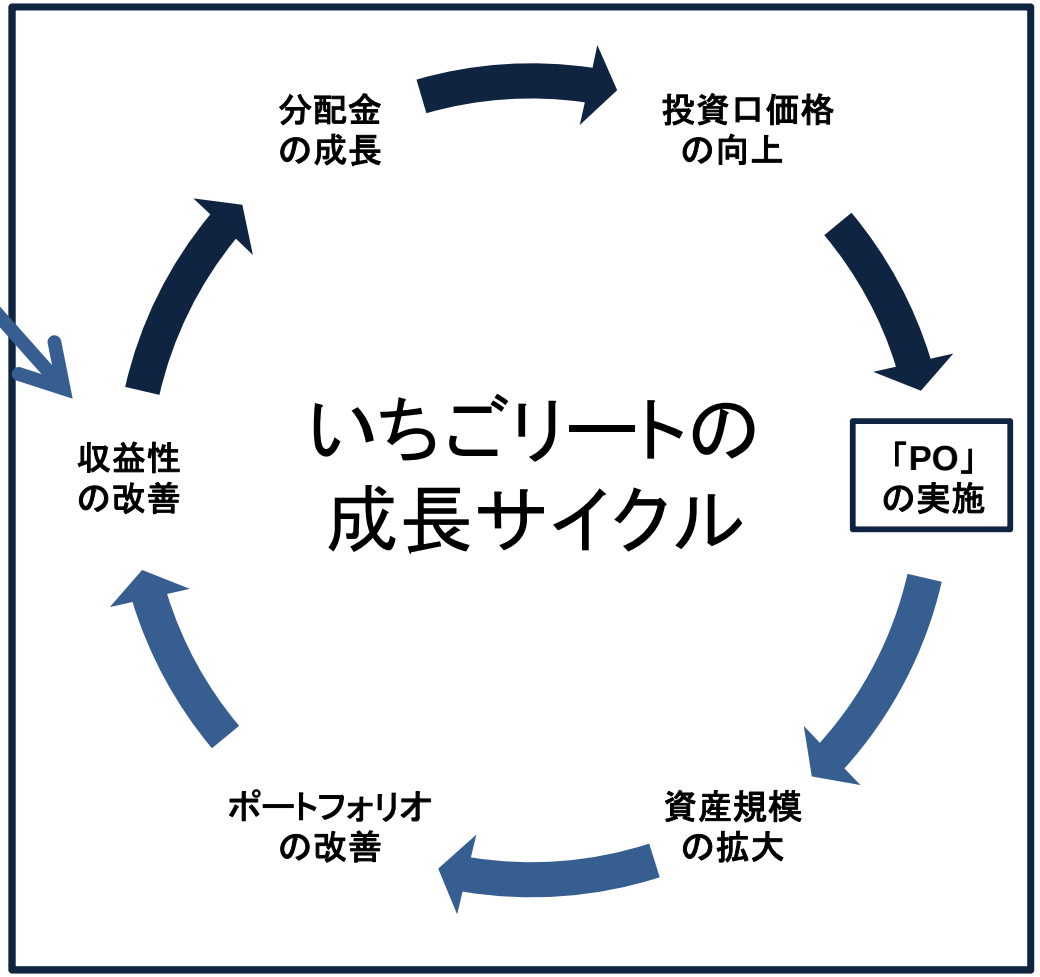
ステージⅠ

成長に向けた基盤確立

・ステージⅠの目標であった分配金1,200円を大幅に上回る1,387円（2012年10月期）を実現

・負ののれんを活用し、財務戦略、内部成長戦略、外部成長戦略を着実に推進

ステージⅡ



ステージⅢ

マーケットにおける「地位」確立

飛躍的な成長へ

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

分配金成長型PO（公募増資）の実施

□ PO実施の意義

✓ ポートフォリオの質の改善

– 好立地オフィス、安定的なキャッシュフローの商業施設、計3物件（86億円）取得

– いちごグループのウェアハウジング機能を活用

✓ 収益力のさらなる向上

– 既存ポートフォリオのNOI利回りを上回る物件を厳選

– 早期に安定的なNOI向上に繋がる高稼働物件（2013年5月末時点稼働率 100%）

✓ 財務基盤のさらなる強化

– 簿価ベースLTV水準の低減
2013年4月末時点 50.0% → 2013年6月物件取得時点概算 49.5%

※ 2013年6月物件取得時点のLTVは、2013年4月末時点の有利子負債および総資産に、POにより取得した3物件を加味した試算値

□ 取得資産の一覧

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	償却後NOI利回り	稼働率
いちご秋葉原ノースビル（O-47）	オフィス	東京都千代田区	5,500百万円	5,630百万円	5.7%	4.8%	100.0%
いちご堺筋本町ビル（O-48）	オフィス	大阪府大阪市中央区	1,940百万円	2,000百万円	6.4%	4.8%	100.0%
コナミスポーツクラブ和泉府中（Z-09）	その他（商業施設）	大阪府和泉市	1,210百万円	1,250百万円	6.5%	4.9%	100.0%
合　計			**8,650百万円**	**8,880百万円**	**平均 6.0%**	**平均 4.8%**	**平均 100.0%**

一期一会 ICHIGO

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得資産】いちご秋葉原ノースビル（O-47）

■ 物件概要

取得価格	5,500百万円
鑑定評価額	5,630百万円
NOI利回り	5.7%
償却後NOI利回り	4.8%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都千代田区外神田
アクセス	東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約1分 JR山手線ほか「秋葉原」駅徒歩約10分
賃貸可能面積	6,250.53㎡
構造/階数	S / RC造　B1F / 8F
建築時期	1997年5月
稼働率	100.0%

【立地特性】
・都心接近性に優れた好立地オフィス
・大規模再開発によりオフィスビル集積が進む秋葉原エリアに近接、多様かつ安定的なテナント需要が見込まれる

【物件特性】
・東証一部の大手企業が定期借家契約で入居、契約期間中の収益は安定的
・1フロア250坪の整形な貸室を有し、小区画の貸室が多い周辺物件と比し幅広いテナントニーズに対応可能

■ 物件写真 / MAP

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得資産】いちご堺筋本町ビル（O-48）

■ 物件概要

取得価格	1,940百万円
鑑定評価額	2,000百万円
NOI利回り	6.4%
償却後NOI利回り	4.8%
物件タイプ	オフィス
所在地	大阪府大阪市中央区本町
アクセス	市営地下鉄中央線、堺筋線 「堺筋本町」駅徒歩約1分 市営地下鉄御堂筋線ほか「本町」駅 徒歩約10分
賃貸可能面積	3,729.29㎡
構造/階数	S造　B1F / 10F
建築時期	2009年3月
稼働率	100.0%

【立地特性】
・「本町」駅からも徒歩圏内であり、交通利便性に優れる
・金融機関や大企業の自社ビル、賃貸ビルが集積する大阪中心部のオフィスエリアとして多種多様なテナント需要が見込まれる

【物件特性】
・1フロア120坪の整形、無柱の貸室は、天井高2,780mmを確保しており、開放的な空間を提供
・1フロア当たり14ゾーンの個別空調、照度センサー、全面Low-Eペアガラスを採用（省エネ配慮）

■ 物件写真 / MAP

一期一会
ICHIGO

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

【取得資産】コナミスポーツクラブ和泉府中（Z-09）

■ 物件概要

取得価格	1,210百万円
鑑定評価額	1,250百万円
NOI利回り	6.5%
償却後NOI利回り	4.9%
物件タイプ	その他（商業施設）
所在地	大阪府和泉市府中町
アクセス	JR阪和線「和泉府中」駅徒歩約3分
賃貸可能面積	3,733.68㎡
構造/階数	S / RC造　B1F / 6F
建築時期	2011年1月
稼働率	100.0%

【立地特性】
・大阪都心部のベッドタウンとして発展し、高い割合で人口が増加している泉北エリアに位置
・和泉府中エリアは団塊ジュニア世代とその子供層が厚く比較的若いマーケットが形成されている

【物件特性】
・駅前再開発エリアの中核にある商業施設「フチュール和泉」内のスタジオ、プールを擁するスポーツ施設の区分所有権
・大型フィットネスクラブと長期の定期借家契約を締結し、安定的な収益が見込まれる

■ 物件写真 / MAP

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

ポートフォリオの質の改善

分配金成長型PO実施により資産規模は約8%拡大するとともに、ポートフォリオの質の改善を実現

項目		2011年11月1日合併当初	2013年4月30日時点	2013年6月3日時点（資産取得時）
物件数	全体	71物件	66物件	69物件
	オフィス	45物件	40物件	42物件
	レジデンス	18物件	18物件	18物件
	その他	8物件	8物件	9物件
資産規模	全体	107,978百万円	104,320百万円	112,970百万円
	オフィス	74,325百万円	70,668百万円	78,108百万円
	レジデンス	20,005百万円	20,005百万円	20,005百万円
	その他	13,647百万円	13,647百万円	14,857百万円
鑑定評価額		104,902百万円	100,369百万円	109,249百万円
賃貸可能面積		175,984.91㎡	156,494.30㎡	170,207.80㎡
稼働率		91.6%	95.6%	95.9%
NOI利回り		5.69%	5.72%	5.74%
LTV（簿価ベース）		49.1%	50.0%	49.5%
LTV（時価ベース）※2		50.2%	51.4%	50.7%
平均築年数		20.5年	21.2年	20.5年

※1 「2011年11月1日時点」の集計値の起算日は、2011年10月31日
※2 時価ベース：直近決算実績による有利子負債÷含み損益分を補正した総資産
※3 2013年6月3日時点の賃貸可能面積および稼働率、NOI利回りは、2013年4月30日時点の運用資産に、POにより取得した3物件を加味した試算値
※4 2013年6月3日時点のLTVは、2013年4月30日時点の有利子負債および総資産に、POにより取得した3物件を加味した試算値

一期一会 ICHIGO

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

POによる資産取得後の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

2013年6月3日現在

■ ポートフォリオ概要

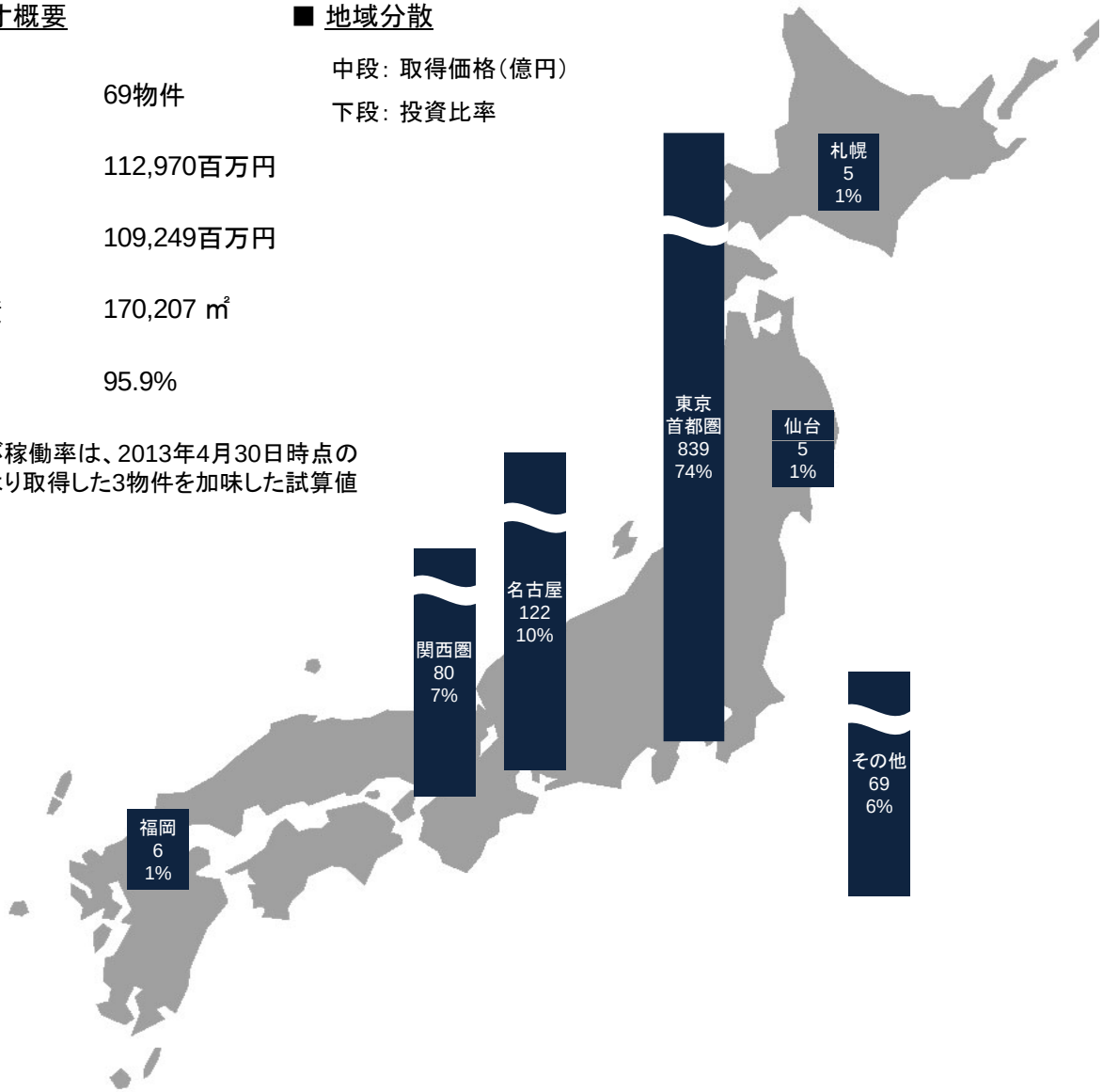
物件数	69物件
取得総額	112,970百万円
鑑定評価額	109,249百万円
賃貸可能面積	170,207 ㎡
稼働率	95.9%

※賃貸可能面積および稼働率は、2013年4月30日時点の運用資産に、POにより取得した3物件を加味した試算値

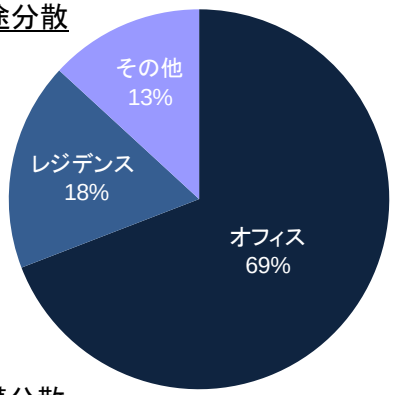
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

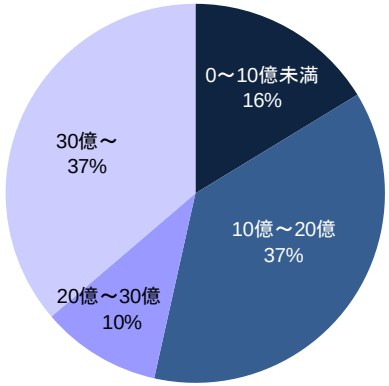
下段：投資比率



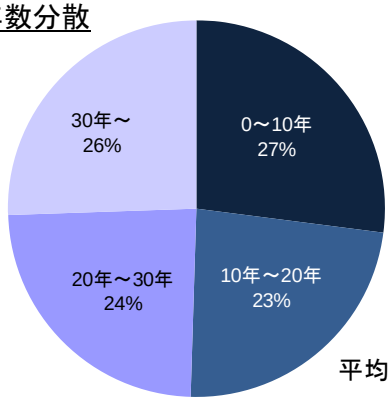
■ 用途分散



■ 規模分散



■ 築年数分散



平均　20.5年

一期一会
ICHIGO

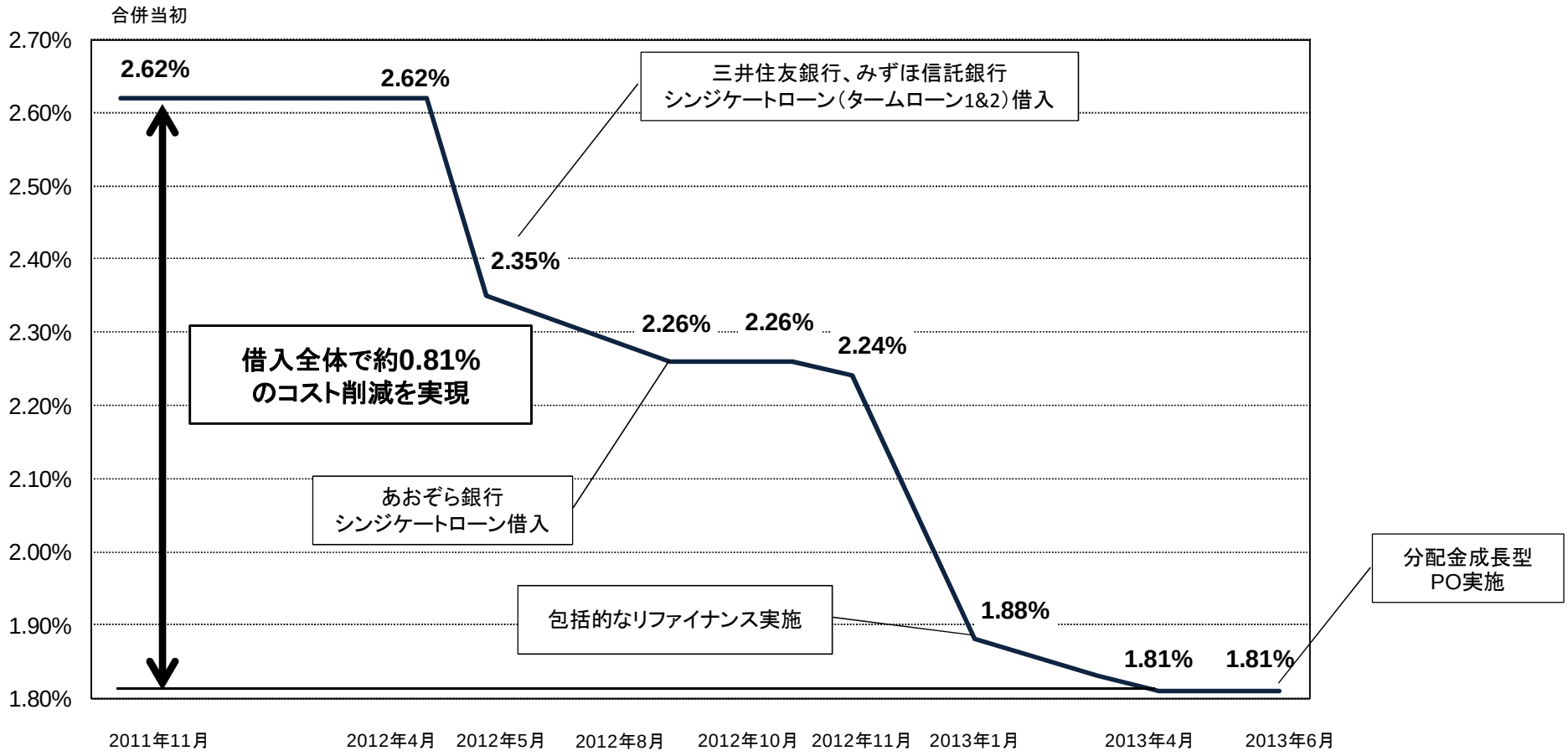
© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

平均借入金利の改善

リファイナンスおよびPOに伴う新規借入等を通じ、借入コストを大幅に低減

✓ 合併当初と比し、いちごリート全体の平均借入金利は約0.81%低下

■ 平均借入金利の推移

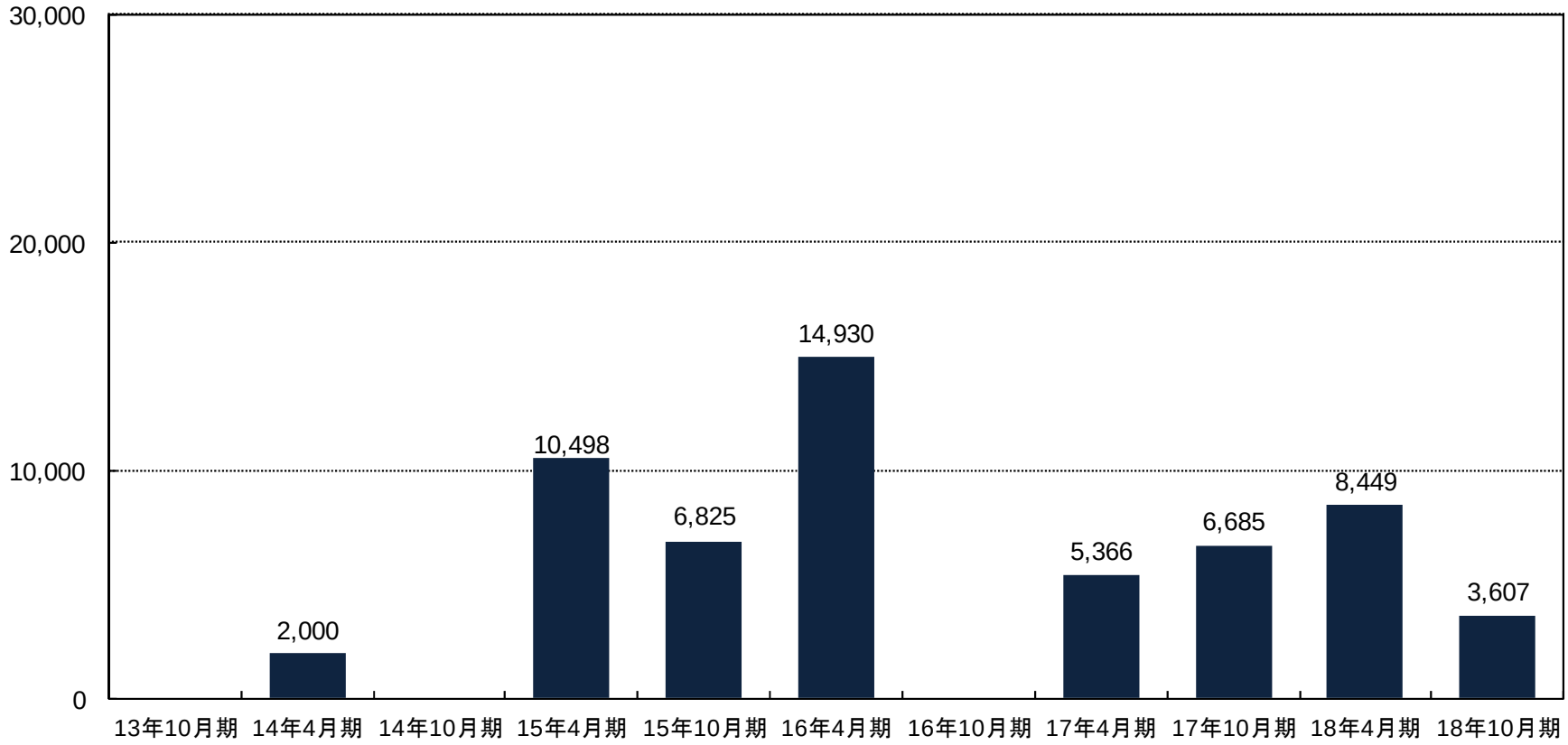


© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

借入金返済期限の分散状況

リファイナンスおよびPOを通じ、借入金返済期限の分散および長期化を実現

■ 借入金返済期限の分散状況（百万円）



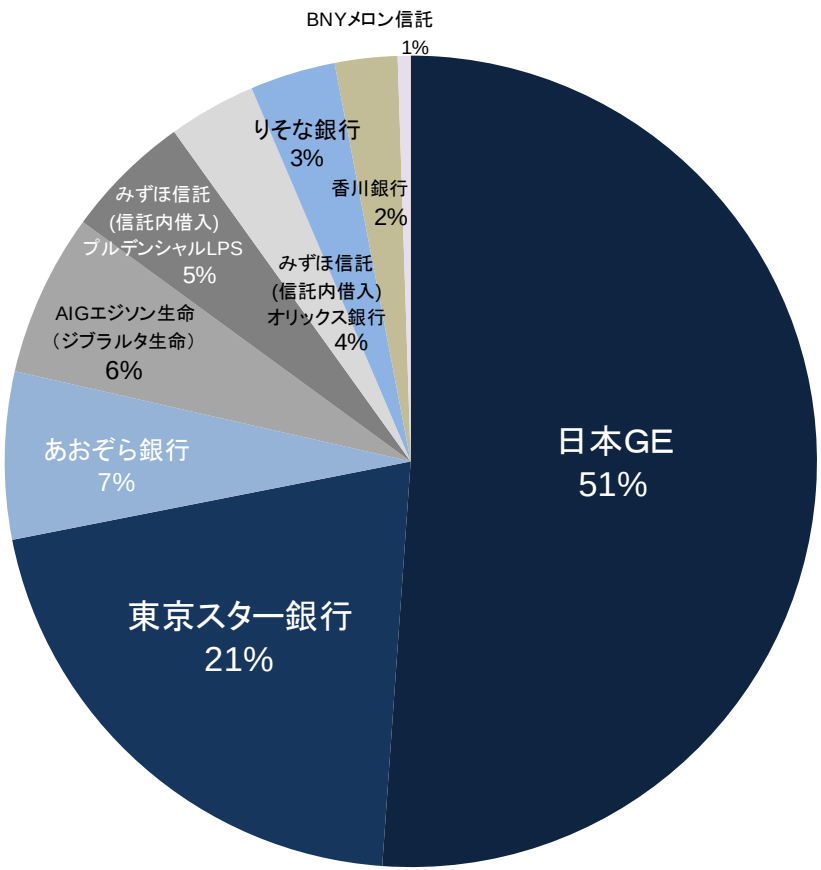
© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

レンダーフォーメーションの強化

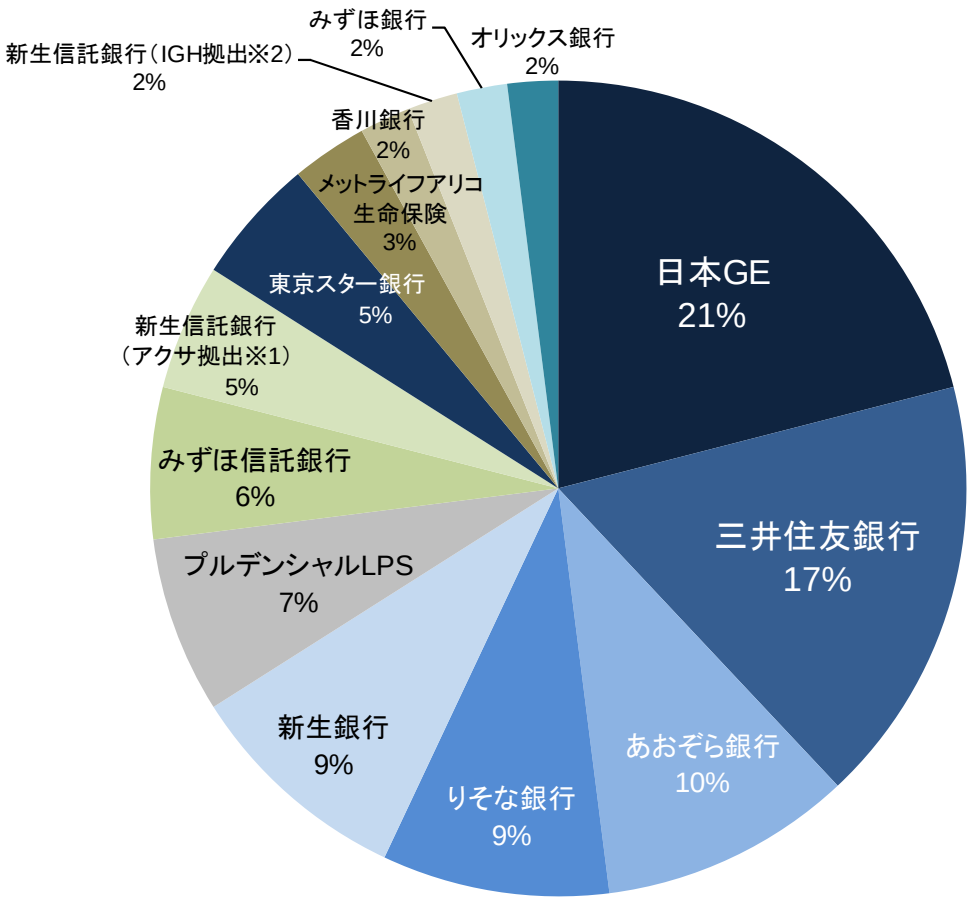
大型リファイナンス、PO実施によりレンダーの多様化と分散を実現

✓ メガバンクを含む新たな借入実施により、レンダーフォーメーションを強化

■ 借入先分布状況（2011年11月1日合併当初）



■ 借入先分布状況（2013年6月3日現在）



※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

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

2013年10月期分配金予想

2013年10月期一口当たり分配金予想 ： 1,490円（対前期巡航ベース比 +24円）

- ✓ POによる物件取得の効果が通期にわたって寄与した場合と同水準の分配金を想定
  （期首取得と想定した場合の差額およびPOにかかる一過性の費用は、負ののれんを充当する予定）
- ✓ PO時に想定した、一般募集による新投資口発行口数90,000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9,000口を加えた口数を前提として予想

（単位：百万円）

項目	2013年4月期 実績(A)	2013年10月期 予想(B)	(B) − (A)	主な差異要因
営業収益	4,147	4,391	+244	物件取得による賃貸事業収益の増加 +302 既存物件の賃貸事業収益の減少 ▲57 （賃料共益費収入 ▲35、水光熱収入 +31、その他収入 ▲50）
営業利益	2,036	2,095	+59	賃貸事業費用の増加 ▲168 （物件取得による増加 ▲100、既存水光熱費の増加 ▲40他） 販売管理費の増加 ▲15
経常利益	451	1,309	+858	支払利息の減少 +34、融資関連費用の減少 +793 その他の増加 ▲30（新投資口発行に伴う費用）
当期純利益	451	1,309	+858	
一口当たり分配金	**1,494円**	**1,490円**	**▲4円**	2013年4月期巡航ベース分配金水準と比し、+24円 ※配当積立金を一部（97百万円）取り崩す予定

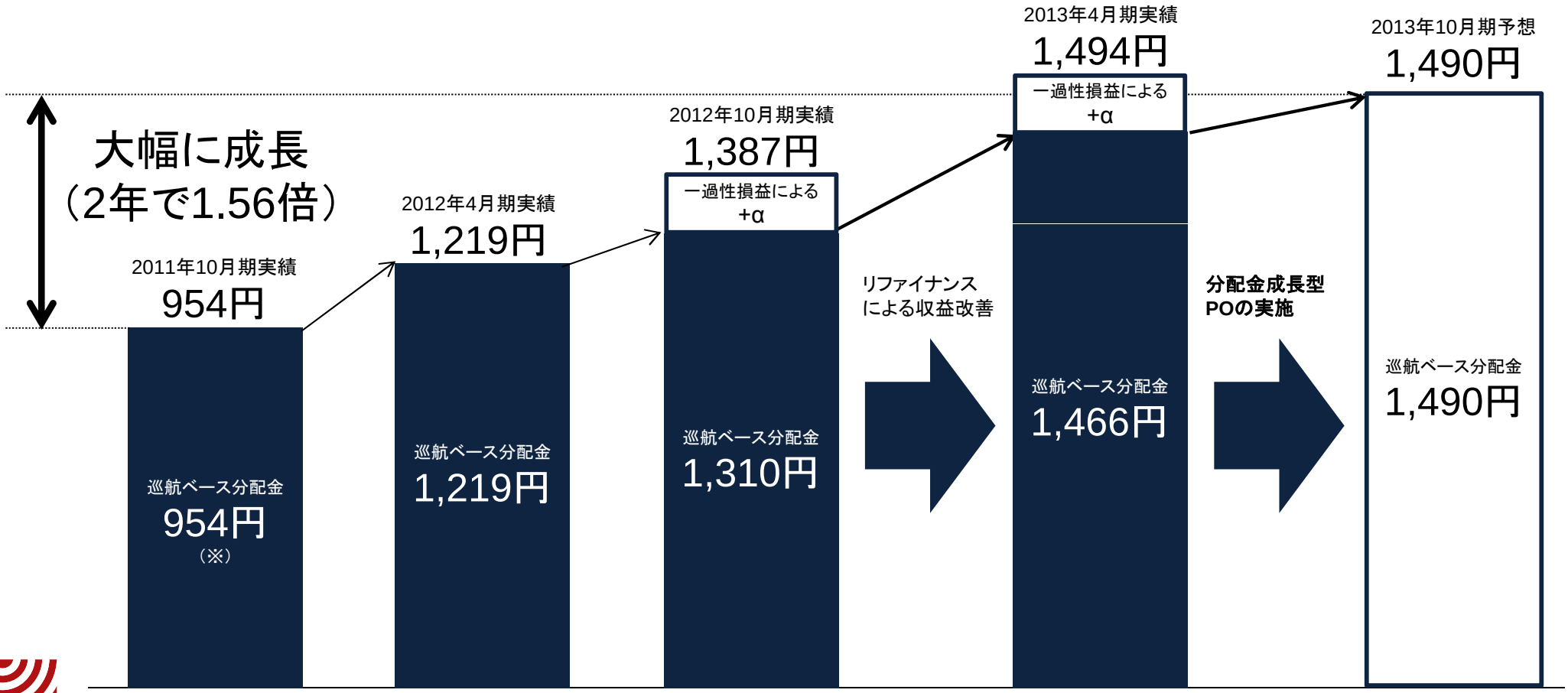
一期一会 ICHIGO

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

分配金の成長

成長戦略を着実に推進し、「分配金」は大幅に成長

- ✓ 負ののれんの戦略的活用により、成長戦略を積極的に推進し、巡航ベース分配金の着実な成長を実現
- ✓ 合併後初の分配金成長型POの実施により、収益性のさらなる向上を実現



※ 合併前旧FCレジデンシャル投資法人および旧いちご不動産投資法人の分割後単純合算ベース

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

さらなる分配金の成長に向けて

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

財務基盤のさらなる改善

- 財務の柔軟性、安定性向上に向け、将来的な「担保共通化」、「無担保化」を視野に入れた施策を推進
  - ① レンダーフォーメーションの強化
    - → 今後のPO実施も考慮したレンダーフォーメーションの形成
  - ② LTVの低下
    - → 資産売却や手元資金からの一部返済等、各借入毎のLTVを調整
  - ③ 信用力強化に向けた格付取得

➡ 物件取得余力を向上させるため、
当面は「担保共通化」への環境整備を推進

- 借入コストのさらなる削減
  - ✓ 担保共通化、格付取得等の実現により信用力を向上し、借入金利の低減を促進
  - ✓ 金利水準が相対的に高い借入の条件改善を視野に入れた準備

一期一会
ICHIGO

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

運用資産の収益力向上

- ポートフォリオ稼働率は、一定の目標水準に到達
  - ✓ 今後は、稼働率向上のステージから、賃貸条件改善のステージへと移行

- 条件改善に向けた取り組み
  - ✓ エントランスや水廻り等ハード面のバリューアップ
  - ✓ デイリーサービス品質の向上
    - – 入居者アンケートや役職員による建物訪問活動を通じ、改善点を早期発見し、迅速に対処
  - ✓ 成長性のあるテナントの積極的な誘致
  - ✓ 新規テナントの移転コスト削減、入居までの期間短縮を目的とした「いちごレイアウトオフィス」
    → 創業期、成長期にある企業をサポート

■「いちごレイアウトオフィス」パンフレット

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

外部成長戦略の加速

□ 分配金成長型POの継続的な実施

- ✓ 分配金成長型PO同様、ポートフォリオの質の向上による分配金成長を前提とした外部成長を継続
- ✓ 財務基盤の強化により、物件取得の機動性を向上
- ✓ 「収益性」、「安定性」を考慮した物件取得を図る

□ いちごグループによる強力なサポート

- ✓ いちごグループのウェアハウジング機能を活用し、機動的に物件を取得
- ✓ いちごグループのネットワークを最大限に活用し、外部投資家によるブリッジでの取得も検討

一期一会
ICHIGO

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：財務状況

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

個別借入明細（2013年6月3日現在）

借入先	借入残高	適用金利	借入日	返済期日
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
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）	5,611百万円	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）	5,040百万円	3ヶ月円TIBOR+1.10%（変動）	2012年05月09日	2015年04月30日
SMBCシンジケートローン （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）	6,982百万円	3ヶ月円TIBOR+1.00%（変動）	2013年01月31日	2015年10月31日
日本GE	12,500百万円	3ヶ月円LIBOR+2.30%（変動）	2010年11月30日	2015年11月30日
香川銀行	1,386百万円	6ヶ月円TIBOR+1.10%（変動）	2010年11月30日	2015年11月30日
新生信託銀行（いちごグループ拠出）	1,100百万円	2.85000%（固定）	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 （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）	5,469百万円	1.91575%（固定）	2012年05月09日	2017年04月30日
SMBCシンジケートローン （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）	6,982百万円	1.64777%（固定）	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、プルデンシャルLPS、新生信託銀行 ※アクサ拠出）	5,529百万円	1.74777%（固定）	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 （プルデンシャルLPS、新生信託銀行 ※アクサ拠出）	3,800百万円	1.76429%（固定）	2013年03月18日	2018年03月16日
SMBCシンジケートローンⅡ （三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行）	3,700百万円	1.79372%（固定）	2013年06月03日	2018年05月31日
合計	60,101百万円			

LTV（簿価ベース）　49.5%（2013年4月30日時点の有利子負債および総資産に、POによる取得時の新規借入、取得資産分を加味して試算）

一期一会
ICHIGO

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

参考：個別借入明細（2013年4月30日現在）

借入先	借入残高	適用金利	借入日	返済期日
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
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）	5,629百万円	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）	5,040百万円	3ヶ月円TIBOR+1.10%（変動）	2012年05月09日	2015年04月30日
SMBCシンジケートローン （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）	6,982百万円	3ヶ月円TIBOR+1.00%（変動）	2013年01月31日	2015年10月31日
日本GE	12,500百万円	3ヶ月円LIBOR+2.30%（変動）	2010年11月30日	2015年11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
新生信託銀行（いちごグループ拠出）	1,100百万円	2.85000%（固定）	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 （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）	5,469百万円	1.91575%（固定）	2012年05月09日	2017年04月30日
SMBCシンジケートローン （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）	6,982百万円	1.64777%（固定）	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、プルデンシャルLPS、新生信託銀行 ※アクサ拠出）	5,554百万円	1.74777%（固定）	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 （プルデンシャルLPS、新生信託銀行 ※アクサ拠出）	3,800百万円	1.76429%（固定）	2013年03月18日	2018年03月16日
合計	56,458百万円			

LTV（簿価ベース）　50.0%（2013年4月30日現在の想定総資産ベースで試算）

一期一会
ICHIGO

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：資産運用状況

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

リーシング状況

新規成約、館内増床による賃貸面積の増加はあったが、物件売却に伴い、全体としては賃貸面積減少

■ 2013年4月期 入退居の状況

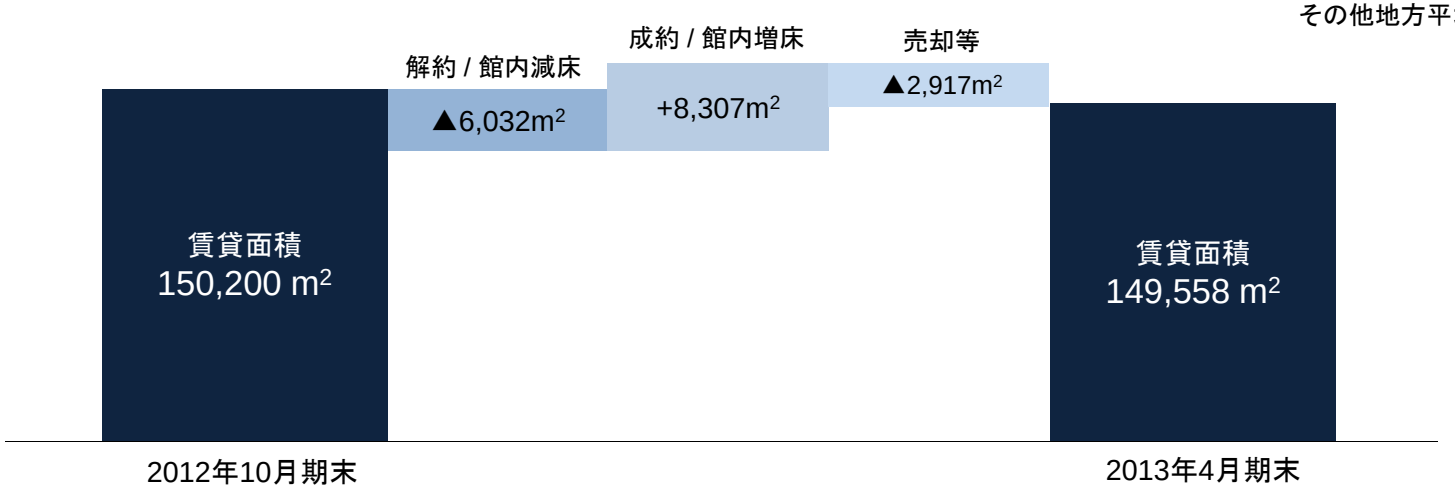
分類		件数	面積	賃料（通期ベース）	対従前賃料変動率
解約 / 館内減床		79 件	6,032 ㎡	▲162 百万円	–
成約 / 館内増床	増額	19 件	1,199 ㎡	+31 百万円	+11 %
	同額	16 件	1,798 ㎡	+37 百万円	–
	減額	70 件	5,310 ㎡	+126 百万円	▲12 %

※ 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 ±0.0ヶ月）
その他地方平均 ： 4.0ヶ月（対前期比 +2.0ヶ月）

※地方の一部物件の大型テナント誘致に際し、フリーレントを有効に活用したことにより、その他地方平均は増加

■ 2013年4月期 賃貸面積の推移



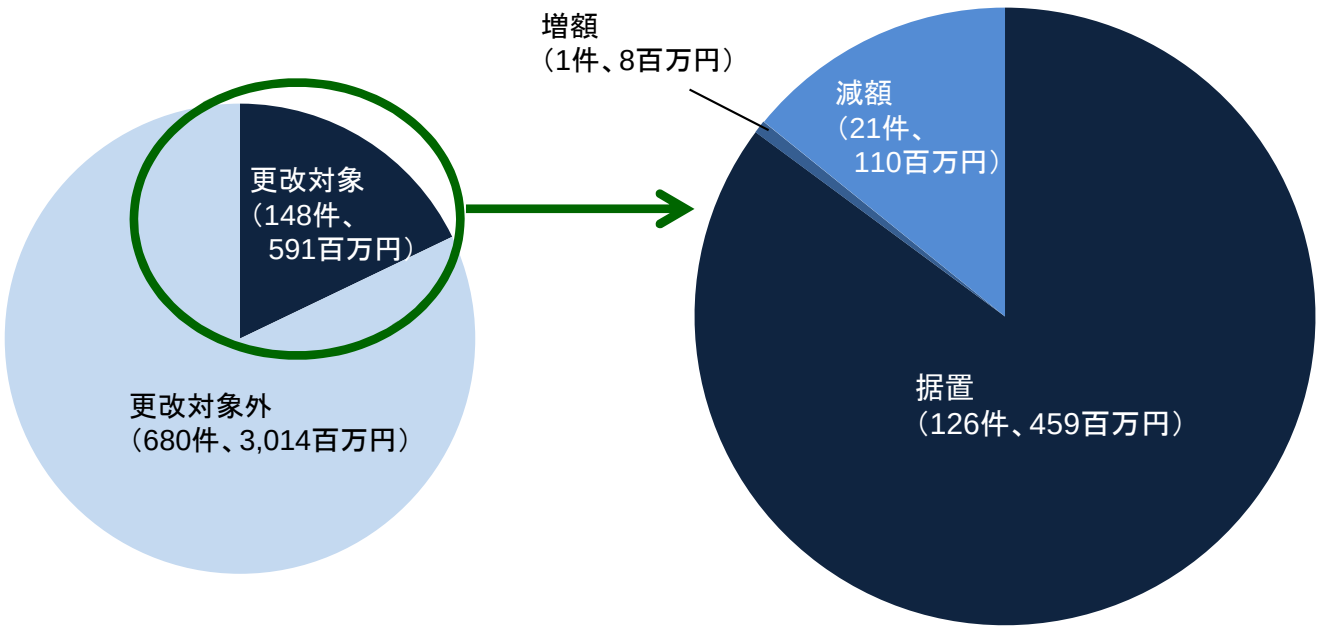
© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

契約更改の内訳

■ 2013年4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	1 件	286 m^2	0.3百万円	+3.4%
減額改定	21 件	4,582 m^2	▲15百万円	▲12.5%
契約据置	126 件	23,298 m^2	―	―

※ 期中売却物件を除く



© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

月額賃料の変動

2013年4月期の月額賃料変動額（期中売却物件は除く）は、+3百万円

■ 2013年4月期 月額賃料変動額

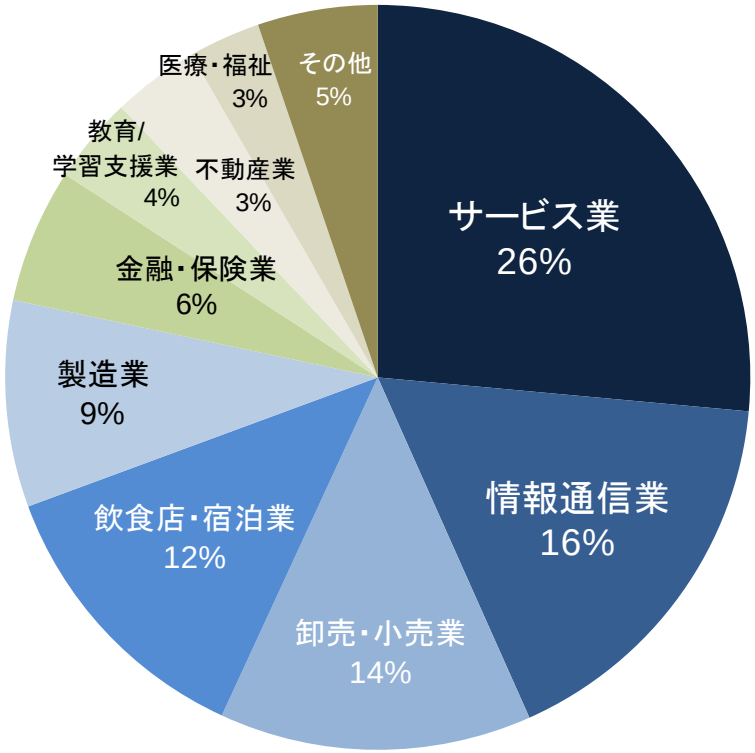
© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

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

2013年4月30日現在

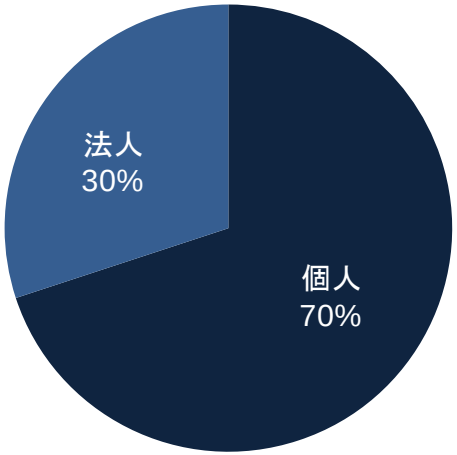
■ テナント業種別分散（オフィス+その他）



テナント総数：480件

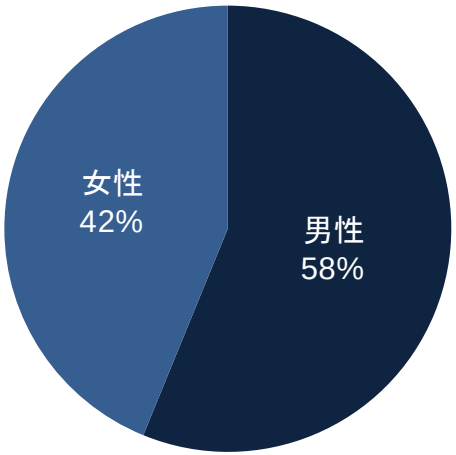
■ 入居者分散（レジデンス）

□ 契約形態（件数ベース）

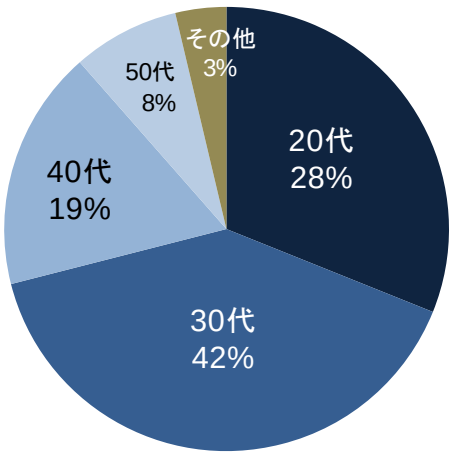


テナント総数：786件

□ 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

一期一会
ICHIGO

© 2013 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

全国に分散したポートフォリオを実現

2013年4月30日現在

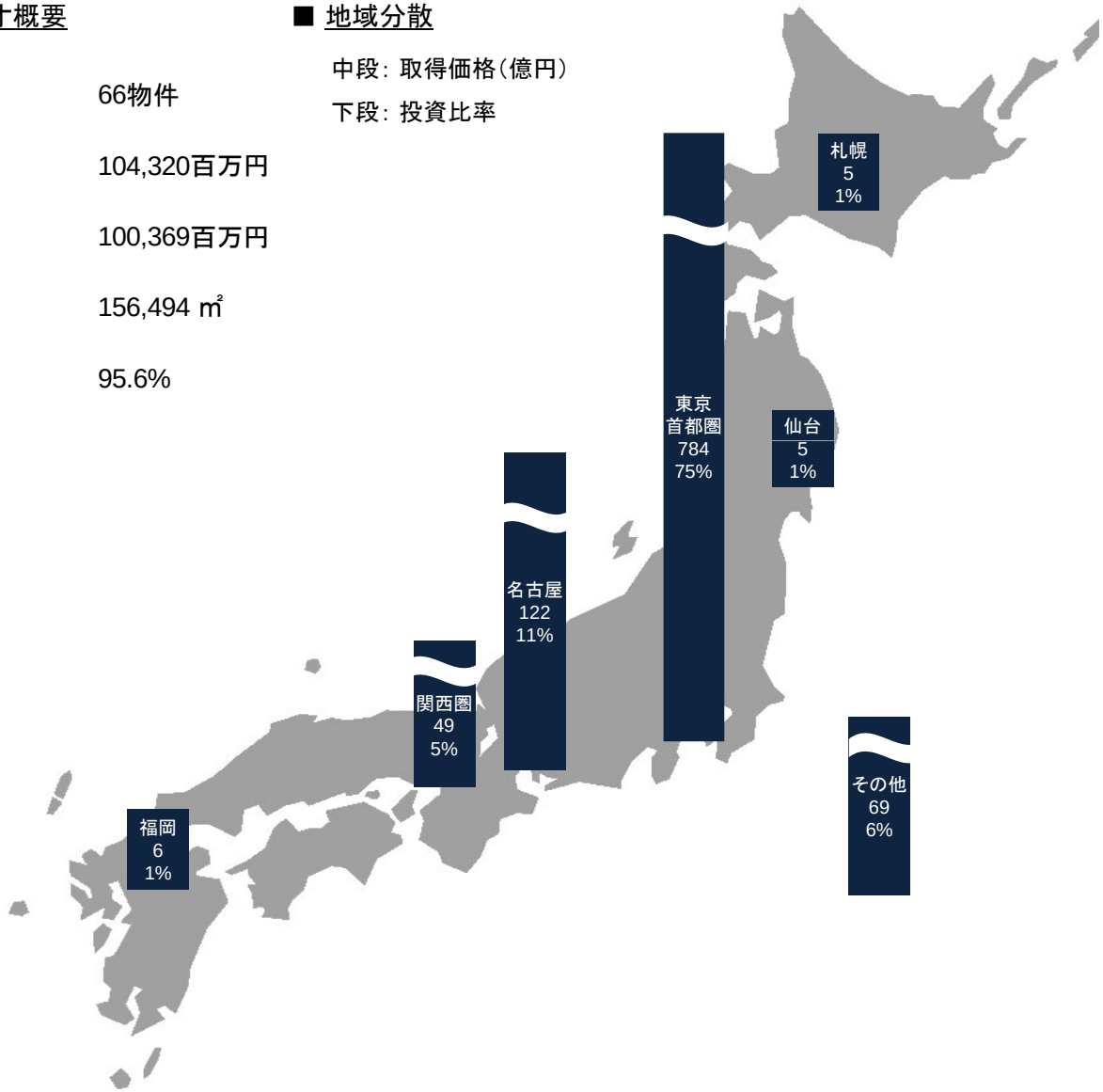
■ ポートフォリオ概要

物件数	66物件
取得総額	104,320百万円
鑑定評価額	100,369百万円
賃貸可能面積	156,494 ㎡
稼働率	95.6%

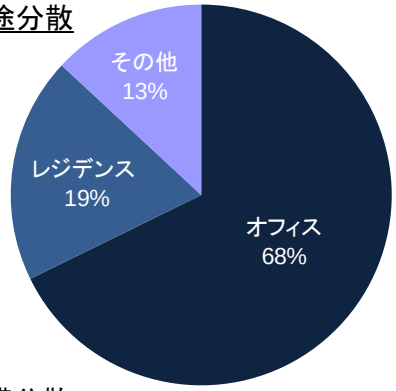
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

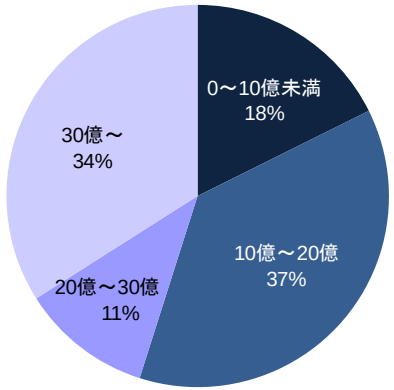
下段：投資比率



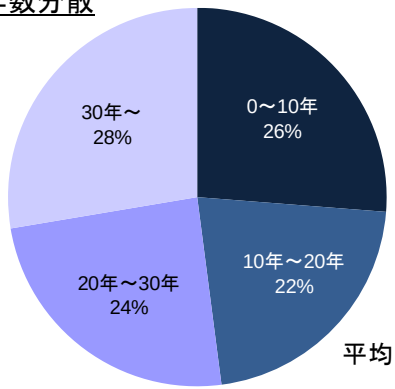
■ 用途分散



■ 規模分散



■ 築年数分散



平均　21.2年

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ①

2013年4月30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^2）	稼働率（%）	2013年4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%	5,980	-
	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	82.0%	2,872	5.2
	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%	2,813	5.2
	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	91.9%	1,730	4.6
	O-05	ジョワレ半蔵門	都心6区	東京都千代田区隼町	1,550	2,080.37	100.0%	1,530	5.0
	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%	1,554	4.8
	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	100.0%	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	86.3%	1,100	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%	1,865	5.0
	O-11	COI銀座612	都心6区	東京都中央区銀座六丁目	1,773	1,395.95	91.8%	1,791	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	1,391.40	90.6%	1,050	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	100.0%	565	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	100.0%	1,870	5.0
	O-17	DSM日本橋蛎殻町ビル	都心6区	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目	1,150	2,386.11	64.1%	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%	789	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	80.8%	787	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%	5,120	5.6
	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	4,029.77	100.0%	1,666	5.8
	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	1,491.51	100.0%	1,350	5.1

※ 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4.8%として評価

一期一会
ICHIGO

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ②

2013年4月30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（m²）	稼働率（%）	2013年4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%	751	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	100.0%	1,270	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	6.4
	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%	1,900	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%	650	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	100.0%	757	5.3
	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	4,224.34	92.9%	2,190	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	2,186.40	100.0%	651	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%	819	5.9
	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%	4,828	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%	426	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	100.0%	6,490	5.3
	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%	1,640	6.8
	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	3,247.06	96.1%	1,040	6.7
	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	100.0%	669	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	72.3%	557	8.1
	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	2,523.09	100.0%	2,270	4.7
				オフィス小計	**70,668**	**108,411.15**		**69,299**	

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

一期一会
ICHIGO

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ③

2013年4月30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（m²）	稼働率（%）	2013年4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	98.8%	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	93.8%	1,100	4.9
	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	1,177.20	91.7%	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%	1,000	4.9
	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	92.5%	740	4.9
	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%	549	5.0
	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%	2,060	5.0
	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	93.6%	682	5.0
	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%	753	5.0
	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%	908	5.0
	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	100.0%	512	5.0
	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	96.2%	769	5.0
	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	94.8%	963	5.3
	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%	360	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	97.5%	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%	986	5.6
				レジデンス小計	**20,005**	**28,266.40**		**18,202**	

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ④

2013年4月30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（m²）	稼働率（%）	2013年4月期末評価 期末評価額（百万円）	2013年4月期末評価 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%	2,740	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	5,345.62	87.5%	3,040	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%	1,690	5.4
	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%	1,350	5.8
	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	100.0%	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%	565	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	84.9%	610	5.8
				その他小計	**13,647**	**19,816.75**		**12,868**	
				合計（66物件）	**104,320**	**156,494.30**		**100,369**	

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

【参考】2013年6月新規取得3物件

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（m²）	稼働率（%）	2013年6月取得時評価 評価額（百万円）	2013年6月取得時評価 Cap rate（%）
新規取得	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	6,250.53	100.0%	5,630	5.2
	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	3,729.29	100.0%	2,000	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	3,733.68	100.0%	1,250	6.4
				新規取得小計	**8,650**	**13,713.50**		**8,880**	
				2013年4月30日保有物件+新規取得3物件の合計（69物件）	**112,970**	**170,207.80**		**109,249**	

一期一会 ICHIGO

© 2013 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

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

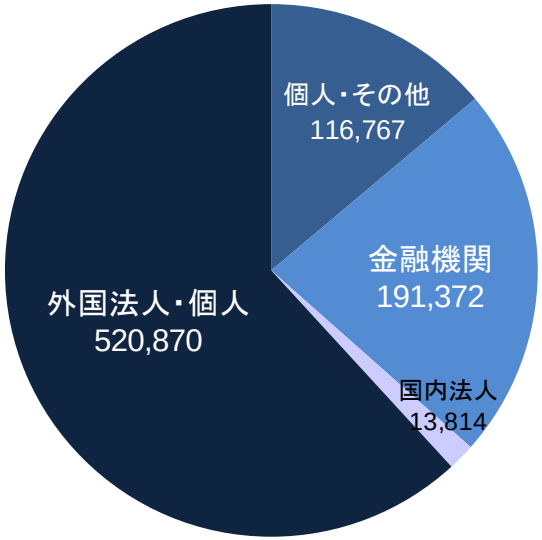
投資主の状況

2013年4月30日現在

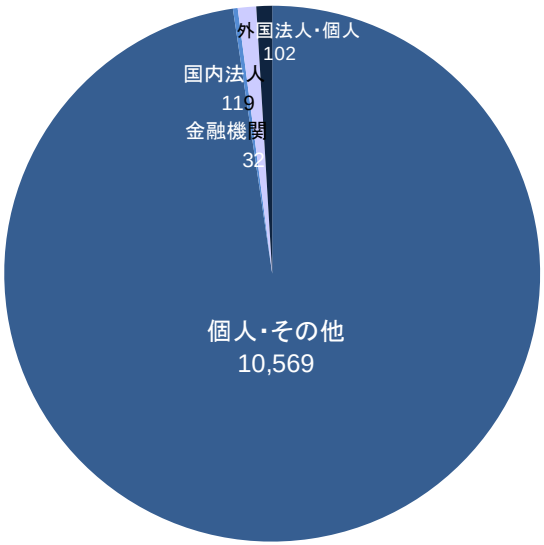
■ 主要投資主

	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	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	52,084	6%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	52,084	6%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	45,896	5%
5	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	27,470	3%
6	野村信託銀行株式会社（投信口）	24,697	3%
7	JP MORGAN CHASE BANK 380 180	13,046	2%
8	CITIBANK LDN AEGON CUSTODY B.V.	7,103	1%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	6,299	1%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	4,614	1%
	合計	**637,779**	**76%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

投資法人概要

2013年4月30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	66物件（2013年4月末時点）
ポートフォリオ規模 （取得価格ベース）	104,320百万円（2013年4月末時点）
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

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2013 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

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。

© 2013 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.