2012年4月期（第13期）決算説明資料

June 19, 2012

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

いちごリートマネジメント株式会社
Ichigo REIT Management Co., Ltd.

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

安心の創造、誠実な経営。

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

目次

- 成長戦略の大幅な進展
  - ✓ （ご参考）成長戦略のロードマップ
  - ✓ 2012年4月期決算の概要
  - ✓ 分配金の向上
  - ✓ リーシングの強化
  - ✓ 戦略的バリューアップの推進
  - ✓ ポートフォリオの質の改善
  - ✓ 新規物件取得に向けて
  - ✓ レンダーフォーメーション強化と借入コスト削減の実現
- 「ステージⅡ」に向けて
  - ✓ ステージⅠ:成長に向けた基盤構築の実現
  - ✓ ステージⅠの目標達成に向けて
  - ✓ 資産運用力の強化に向けた資産運用会社の合併
  - ✓ 「いちごリート」ブランド強化による差別化
- 今後の分配方針 ー 投資主価値の最大化
  - ✓ 分配金予想
  - ✓ 巡航ベースの分配金の成長
  - ✓ 分配金底上げに向けて

Appendix：「いちご不動産投資法人」の資産運用力/ 財務状況 / 資産運用状況 /
「いちご不動産投資法人」について

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

成長戦略の大幅な進展

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

（ご参考）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

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

2012年4月期決算の概要

2012年4月期の1口当たり分配金は1,219円

- ✓ 物件売却の影響等により、営業収益は減少
- ✓ 賃貸事業費用の減少、支払利息減少により、分配金は期首予想比119円（10.8%）の増加
- ✓ 物件売却に伴う売却損464百万円、借入金の一部期限前返済に伴う融資関連費用等36百万円については負ののれんを充当

（単位：百万円）

項目	2011年10月期実績			2012年4月期	期首予想	期首予想比	当期純利益の主な差異要因
	旧FCR	旧いちご	単純合算ベース				
営業収益	787	3,674	4,461	4,273	4,371	▲ 98	売却による減少▲67、その他▲31(水道光熱費収入の減少▲61、その収入の増加+43、他)
営業利益	402	1,457	1,859	1,534	1,926	▲ 392	売却による賃貸事業費用の減少+36、その他賃貸事業費用の減少+151(水道光熱費+68、修繕費+71、他)、売却損▲464、販売管理費の増加▲14
経常利益	240	591	831	526	942	▲ 416	支払利息の減少+7、融資関連費用の増加▲35
当期純利益	236	568	804	17,089	17,508	▲ 419	–
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**	**1,100円**	**+119円**	
物件数	19物件	52物件	71物件	67物件	71物件	–	–
テナント数	19件	538件	557件	520件	–	–	–
賃貸可能面積	34,027 m^2	141,957 m^2	175,984 m^2	162,565 m^2	–	–	–
NOI利回り	5.4%	4.3%	–	5.6%	–	–	–

※ 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

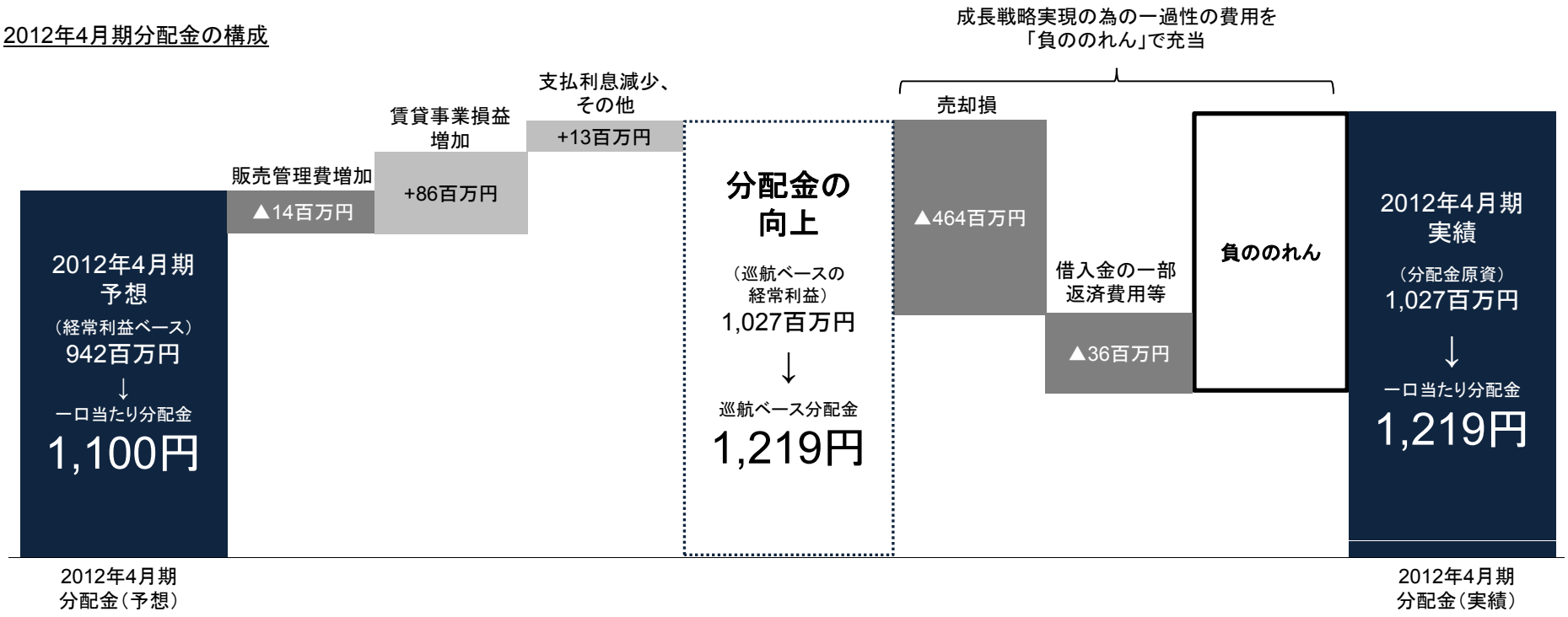
© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

分配金の向上

成長戦略の推進により、2012年4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

- ✓ 修繕費等、賃貸事業費用の見直しにより、賃貸事業損益は86百万円増加
- ✓ 売却に伴う借入金の一部期限前返済により支払利息を7百万円削減
- ✓ 成長戦略実現のための一過性の費用については「負ののれん」を充当することにより、分配金への影響を抑える

■ 2012年4月期分配金の構成



© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

リーシングの強化

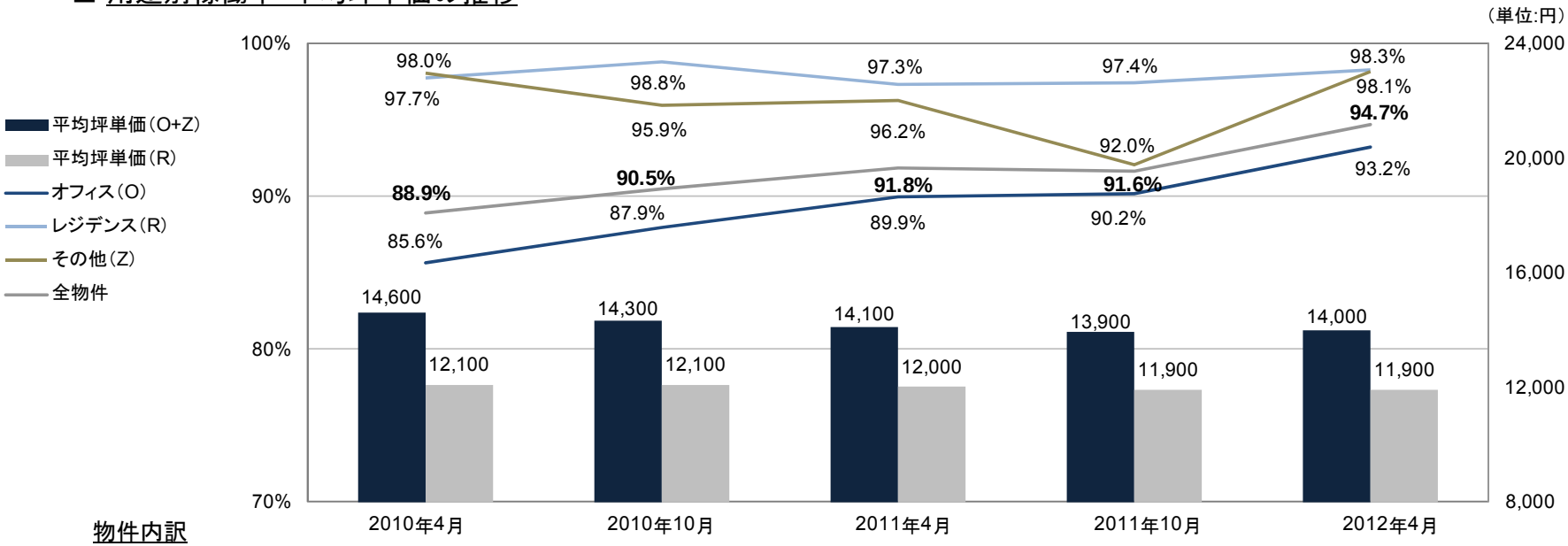
2012年4月期末ポートフォリオ稼働率は94.7%に上昇

✓ 注力物件のリーシング進展により、前期末対比+3.1%の大幅改善を達成

— 物件売却による影響は+0.9%

—「ファルコン心斎橋」は、2階の空室に韓国料理レストランを誘致、満室稼働を実現

■ 用途別稼働率・平均坪単価の推移



物件内訳

	2010年4月	2010年10月	2011年4月	2011年10月	2012年4月
オフィス(O)	47物件	46物件	45物件	45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
その他(Z)	8物件	8物件	8物件	8物件	8物件
全物件	**73物件**	**72物件**	**71物件**	**71物件**	**67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

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

戦略的バリューアップの推進

資本的支出の増強

- ✓ 合併に伴う資産再評価により減損リスクを払拭、大規模な資本的支出を伴う工事が実施可能に
- ✓ リーシング競争力、テナント満足度を高める戦略投資（空調、耐震等）を計画的に実施

	背景	取り組み（例）
空調	• テナント満足度に直結 • テナント入居時の重視度が最も高い設備(※1) • 節電対策のため、省エネ対応設備へのニーズが高い	• 東日本大震災後の節電需要を受けた「建築物節電改修支援事業補助金(※2)」制度を活用し、省エネ対応設備の導入を推進 【導入事例】 テクノス中野ビル: 電気使用量26%削減見込 カーニープレイス佐賀: 同28%削減見込
耐震性	• 旧耐震ビルにおける耐震補強の必要性 • 東日本大震災後のテナント不安の解消	• 茨木恒和ビルにおける耐震工事を実施 • 耐震化未実施の旧耐震物件について、より詳細な調査を実施し、順次、耐震化を進めていく予定
その他	• 水廻り、給湯室設備等はテナントの快適性を大きく左右、ニーズも多様 • 外壁工事等は物件の資産価値維持のために不可欠	• 設備の更新だけではなく快適性やデザイン性を追求したリニューアルを実施し、テナント満足度を向上

※1 2011年8月実施テナント満足度調査による
※2 経済産業省が定めた建築物節電改修支援事業費補助金交付要綱第4条に基づき交付されるもの

一期一会 ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

ポートフォリオの質の改善

「負ののれん」を活用した物件売却の進展

- ✓ 期首に売却を想定した約70億円（資産規模ベース）の内、約40億円の売却が実現
  - ― 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
  - ― ポートフォリオの質の改善を実現
- ✓ 4物件については、いちごグループとの連携による売却
  - ― 地場の優良な買い手を捕捉し、着実な売却に繋げる

■ 売却物件一覧

	物件番号	物件名	売却時期	所在地	資産規模（百万円）	築年数（年）	稼働率
2012年4月期	O-31	仙台一番町ビル	2012年2月	宮城県仙台市	1,384	18	85.5%
	O-41	カーニープレイス金沢駅前	2012年2月	石川県金沢市	533	21	77.4%
	O-43	COI富山新桜町ビル	2012年3月	富山県富山市	367	23	76.0%
	O-32	COI広島紙屋町ビル	2012年3月	広島県広島市	885	37	84.1%
2012年10月期	O-36	ソロンけやき通りビル	2012年6月	福岡県福岡市	788	22	53.5%
				合計（5物件）	3,957		

一期一会 ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

新規物件取得に向けて

- 新規物件取得への布石として、優先交渉権付の匿名組合出資を実施、都心のオフィスビル「エムズスクエア」の取得機会を確保

■ 匿名組合出資の概要

合同会社南北ホールディングス	
不動産信託受益権等 2,117百万円	匿名組合出資 2,117百万円

匿名組合出資の内、
20百万円をいちごリートが出資

- 「エムズスクエア」の特徴
  - ✓ JR、地下鉄の6駅から徒歩1～8分
  - ✓ 新築ビルに劣らないスペックを有した築浅物件
  - ✓ エントランス・外壁は石張りで落ち着いた雰囲気を形成しており、視認性に優れた物件
    → エリアにおける高い競争力を有する

■ 「エムズスクエア」外観

- 都心の優良物件の取得機会確保により、中長期的な観点からポートフォリオの拡充を目指す

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

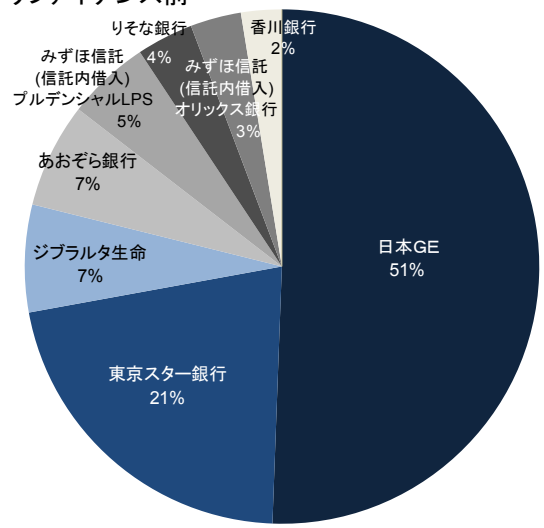
レンダーフォーメーション強化と借入コスト削減の実現

三井住友銀行及びみずほ信託銀行をジョイントアレンジャーとするシンジケートローンによる109億円の新規借入を実施（実行日：2012年5月9日）

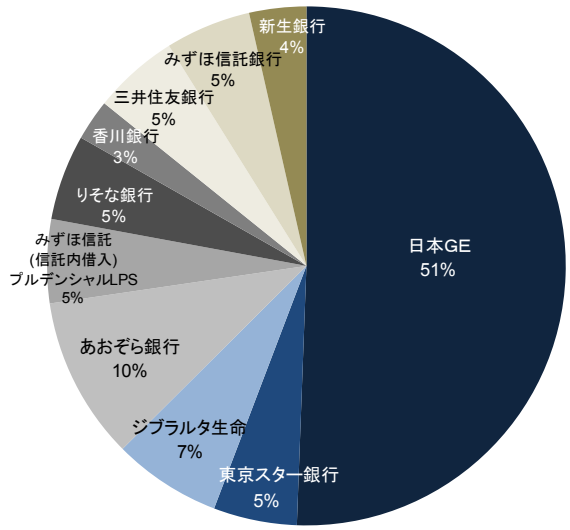
- ✓ 大手邦銀を中心とする新規借入の実施により、借入先の分散化及び返済期限の一部長期化、分散化を実現
  - ― 借入先：三井住友銀行、みずほ信託銀行、あおぞら銀行
    新生銀行、りそな銀行
- ✓ 借換対象ローンの借入コスト1.4%の削減を実現（適用金利ベース）

■ 借入先の分散状況

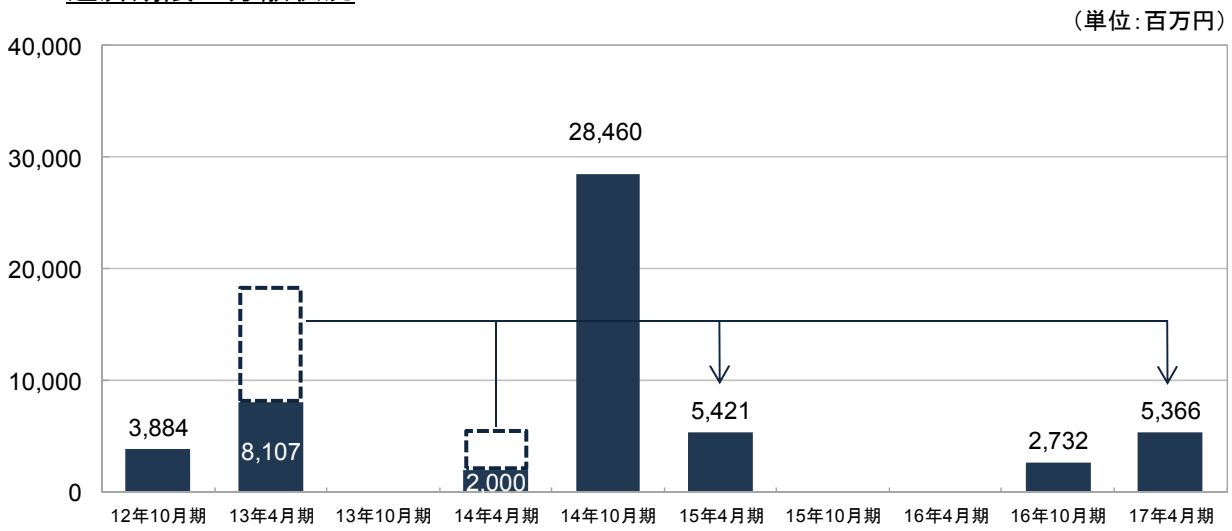
リファイナンス前



リファイナンス後



■ 返済期限の分散状況



© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

「ステージⅡ」に向けて

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

ステージⅠ:成長に向けた基盤構築の実現

「ステージⅡ:成長サイクルへの転換」に向けた基盤構築の完成を目指す

アクションプラン

ステージⅠ:成長に向けた基盤構築

2012年6月までの進展

■ 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及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1.4%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についての検討を推進
- 稼働率の大幅な改善を実現、都心6区についてはほぼ満室稼働に（稼働率91.6%→94.7%）

■ 外部成長戦略
- 地方物件5物件の売却
- TK出資による「エムズスクエア」の取得機会の確保

今後の戦略

■ 財務戦略
- レンダーフォーメーションの早期分散
- 借入コストの削減

■ 内部成長戦略
- PM業務等外注委託業務の統合を推進
- 稼働率からNOI向上への転換（個別物件のNOI向上、バリューアップの推進）

■ 外部成長戦略
- 「エムズスクエア」の取得
- 新規取得に向けたソーシング力の拡充
- 物件の売却については、不動産売買市場の状況やテナントの動向を鑑み、売却時期を引き続き検討

ステージⅡ:成長サイクルへの転換

分配金成長型のPO実施を目指す

■ 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

一期一会 ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

ステージⅠの目標達成に向けて

◻ 財務戦略

- ✓ レンダーフォーメーションの更なる分散を目指し、邦銀、地銀、信託銀行等とのリレーションを密にし、今後のリファイナンスの対応を行う
- ✓ リファイナンスに伴う借入コストの低減を図る

◻ 内部成長戦略

- ✓ 稼働率の改善を背景に、今後の資産運用の目標を明確に稼働率からNOIへと位置付け、収益力の向上を目指す
  - ― エリアの賃料水準、フリーレント（FR）の動向を的確に把握し、募集賃料及び既存賃料の見直し、最短のFR期間によるリーシングを目指す

◻ 外部成長戦略

- ✓ 期首に想定した売却対象物件の内、残り約30億円の物件については、今後のNOI見込み、買主の動向等を慎重に検討し、個別に判断
- ✓ 担保余力、無担保物件を活用した新規取得を積極的に検討
  - ―「エムズスクエア」の早期取得を目指す
  - ― いちごグループのウエアハウジング機能を積極的に活用、優良物件の着実な捕捉を図る

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

資産運用力の強化に向けた資産運用会社の合併

- 2012年7月1日、「いちごリートマネジメント株式会社」（IRM）及び「いちご不動産投資顧問株式会社」（IRE）の合併を予定
  - ✓ 資産運用技術・物件ソーシング力の集約、人的資源の更なる強化を図る
  - ✓ いちごリート及び私募ファンド間の利益相反防止体制を定め、明確なローテーション・ルールにより物件の恣意的な配分を防止

- いちごグループの組織再編より新たに追加されたJ-REITへのウエアハウジング機能を活用し、新規物件の取得を加速

■ いちごグループの組織再編

			グループストラクチャー再構築
私募ファンド運用（AM）事業	いちご不動産投資顧問株式会社	合併	新「いちご不動産投資顧問株式会社」 J-REITおよび私募ファンド運用（AM）事業 → ソーシング機能および運用力強化
J-REIT資産運用（AM）事業 （いちご不動産投資法人の運用会社）	いちごリートマネジメント株式会社		
不動産事業（小規模不動産、底地等）	いちご地所株式会社	合併	新「いちご地所株式会社」 主として小規模不動産および底地関連新規事業 → 金融プラットフォーム確立、J-REITウェアハウジング機能
不動産・金融ソリューション事業	いちごソリューションズ株式会社		

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

「いちごリート」ブランド強化による差別化

- 徹底した現場主義によるきめ細かな対応を実践
  - ✓ いちご仕様の踏み込んだ管理を実現するため、PM業務の統合も視野に入れ管理品質の統一を図る
  - ✓ テナント満足度向上の積み重ねにより安心を提供

- 運用物件のいちごブランディングを順次推進
  - ✓ テナントサインや募集広告の統一感を追求し、「いちごブランド」イメージを醸成
  - ✓ いちごグループ保有物件を取り扱うリーシングサイトの開設を予定

ジョワレ半蔵門

テクノス中野ビル

COI赤坂五丁目ビル

ジョワレ半蔵門（募集広告）

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

今後の分配方針 ー 投資主価値の最大化

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

分配金予想

- 2012年10月期一口当たり分配金予想 ： 1,260円（対前期比 +41円）
  - ✓ 物件売買の影響を控除した営業収益は148百万円の増加を見込む
  - ✓ 5月実施のリファイナンス等により、支払利息が87百万円減少見込み
  - ✓ 成長戦略実現の為に発生した一過性の費用（売却損214百万円、融資関連費用等234百万円）については負ののれんを充当する予定
- 2013年4月期一口当たり分配金予想 ： 1,310円（対前期予想比 +50円）
  - ✓ 販売管理費20百万円の減少、支払利息31百万円の減少を見込む

（単位：百万円）

項目	2012年4月期実績(A)	2012年10月期予想(B)	(B)-(A)	主な差異要因	2013年4月期予想(C)	(C)-(B)	主な差異要因
営業収益	4,273	4,266	▲7	物件売買による減少 ▲155 その他+148（水道光熱費収入+106、その他収入+60、他）	4,168	▲98	賃料・共益費収入+48 水道光熱費収入▲46(季節変動) その他収入▲103
営業利益	1,534	1,746	+212	賃貸事業費用の増加▲63（水道光熱費の増加▲98、他）、売却損の減少+249、販売管理費の減少 +30	1,974	+228	賃貸事業費用の減少+90（水道光熱費の減少+38、修繕費の減少▲76、他）、売却損の減少▲214
経常利益	526	619	+93	支払利息の減少 +87 融資関連費用の増加▲202	1,107	+488	支払利息の減少▲31 融資関連費用の減少▲228
当期純利益	17,089	618	▲16,471	特別利益の減少 ▲16,563 （負ののれん発生益）	1,106	+488	—
一口当たり分配金	**1,219円**	**1,260円**	**+41円**		**1,310円**	**+50円**	

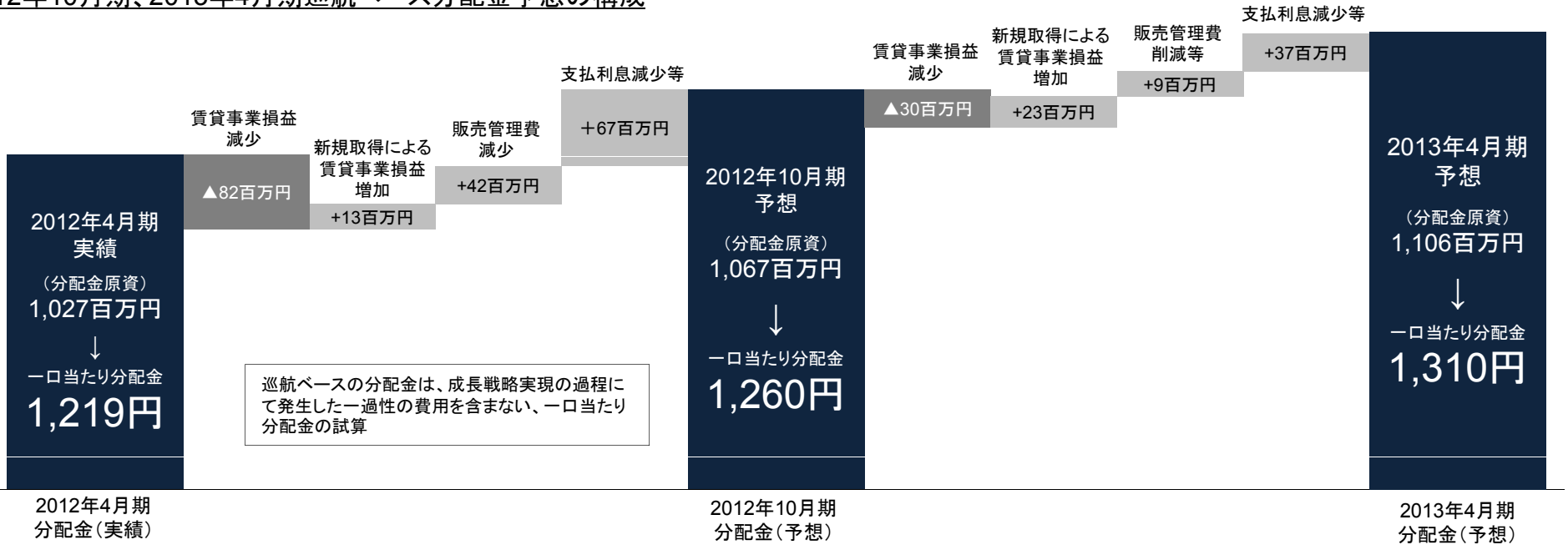
一期一会 ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

巡航ベースの分配金の成長

- 成長戦略の推進により、巡航ベースの分配金上昇に繋げる
  - ✓「エムズスクエア」の新規取得を織り込む
  - ✓ 実現可能な水準の販売管理費の減少、支払利息の減少を反映
  - ✓ 成長戦略の一環として進めるレンダーフォーメーションの多様化に伴う借入コストの減少、「エムズスクエア」以外の新規物件取得による賃貸事業損益増加は見込まず
- 負ののれんの活用により巡航ベースを確保しつつ、リファイナンス、更なる新規物件の取得により分配金の積み増しを図る

■ 2012年10月期、2013年4月期巡航ベース分配金予想の構成



© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

分配金底上げに向けて

巡航ベースの分配金底上げを目指し、積極的に投資主価値の向上を図る

■ 借入コスト削減を実現した場合の分配金底上げ効果

[前提条件] 借換金額：100億円を想定した場合（適用金利のみの試算）

金利削減幅	-0.2%	-0.4%	-0.6%	-0.8%	-1.0%
支払利息削減額（1期当たり）	10百万円	20百万円	30百万円	40百万円	50百万円

金利削減による一口当たり分配金への影響

一口当たり分配金	**+11円**	**+23円**	**+35円**	**+47円**	**+59円**

■ 物件の新規取得を実現した場合の分配金底上げ効果

[前提条件] 15億円規模の新規取得を実現した場合（賃貸事業損益ベースの償却後利回りで試算）

いちごリートポートフォリオ
償却後利回り：4.7%（2012年4月期実績）

償却後利回り	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
賃貸事業収益改善額（1期当たり）	30百万円	34百万円	38百万円	41百万円	45百万円

新規物件取得による一口当たり分配金への影響

一口当たり分配金	**+36円**	**+40円**	**+44円**	**+49円**	**+53円**

※ 上述試算は、金利や新規物件の取得による業績予想の変動が本投資法人の損益に与える影響を、他の条件を一定として簡便的に試算したもの
（発行済投資口数の前提 842,823口）
※ いちごリートの償却後利回りは2012年4月期の賃貸事業損益を基に計算

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：「いちご不動産投資法人」の資産運用力

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

徹底した現場主義

□ 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」
- ✓ 「快適性向上プロジェクト」(例:トイレプロジェクト、緑化プロジェクト等)

□ 節電対策の実施

- ✓ テナントとの協力による節電推進
  - — 共用部照明の一部消灯、各テナントへの節電呼びかけ、クールビズの推進
  - — 2011年夏期(7-9月)においては、前年同期比で使用電力約17%削減を達成
  - — 都内の大口需要家(契約電力500kW以上)である2物件に関しては、制限値の15%を大幅に上回る約28%の削減を達成
- ✓ 特定規模電気事業者(PPS)からの電力購入によりコスト低減を実現
  - — 地域毎の大手電力会社ではなく、新規参入した電気事業者(PPS)から電気を購入することにより、電気料金の低減を図る
  - — 2012年6月現在、いちごリートの保有物件においてPPSからの電力購入に切り替えが概ね完了
  - — 今後予想される、大手電力会社による電気料金の値上がりによる影響を軽減

一期一会
ICHIGO

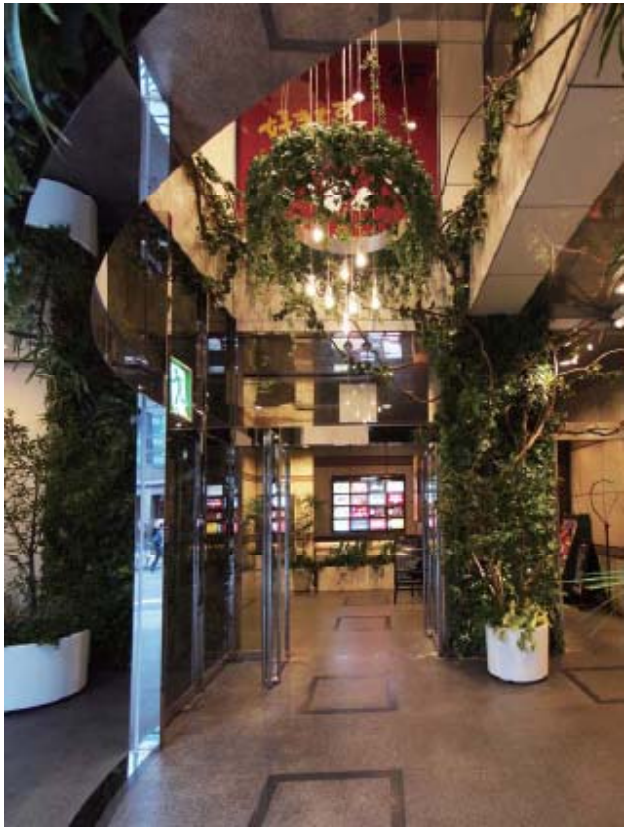
© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

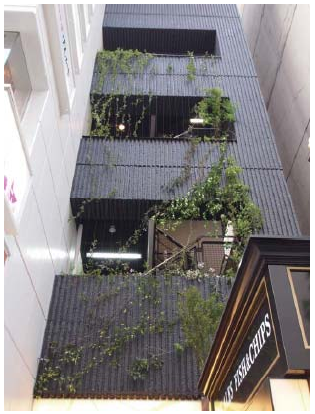
グリーンプロジェクト

植物を活用した新しい形のバリューアッププロジェクト

- ✓ 立体的な緑化構成により迫力のあるグリーンエントランスを設置
- ✓ 低コストで大幅なイメージアップを実現
- ✓ 清涼感を演出することによる節電効果も見込む

■ グリーンプロジェクト事例（ブルク大森 / フィエスタ渋谷 / DSM神保町ビル）





© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

保有物件の価値向上①

DSM日本橋蛎殻町ビルの事例

- ✓ エントランスのサイン更新によるイメージアップ、照明のLED化による省エネの積極的な推進
  - ― 主な改修項目：エントランス（サイン・照明等）、EVカゴ仕上
- ✓ 稼働率の向上を実現（ 2011年10月末89.1% → 2012年4月末100%）

レイアウトイメージを提示したリーシングにより、バリューアップ後の早期成約を実現

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

保有物件の価値向上②

BENEX S-2の事例

- ✓ エントランスのサイン更新、ラウンジ新設、アートワーク設置によるイメージアップ、照明のLED化による省エネの積極的な推進
  - ― 主な改修項目：エントランス（サイン・家具・アートワーク・照明）、EVカゴ仕上
- ✓ 稼働率の向上を実現（2011年10月末77.5% → 2012年4月末94.4%）

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：財務状況

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

個別借入明細（2012年4月30日現在）

2012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
あおぞら銀行	3,703百万円	3ヶ月円TIBOR+2.25%（変動）	2008年02月29日	2012年08月31日
東京スター銀行	2,925百万円	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	1,437百万円	3ヶ月円TIBOR+2.00%（変動）	2010年11月30日	2012年11月30日
東京スター銀行（タームローン5）	5,494百万円	3.075%（固定）	2010年01月29日	2013年01月29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（タームローン6）	3,700百万円	3.1875%（固定）	2010年03月31日	2013年03月31日
みずほ信託銀行（信託内借入） オリックス銀行	1,800百万円	3ヶ月円TIBOR+2.60%（変動）	2010年09月17日	2014年03月14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
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	2,936百万円	2.81%（固定）	2010年11月30日	2016年05月25日
合計	56,256百万円			

総資産有利子負債比率　48.8%（2012年4月30日現在の総資産ベース）

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

（ご参考）個別借入明細（2012年6月30日現在想定）

2012年6月30日現在

借入先	借入残高	適用金利	借入日	返済期日
あおぞら銀行	3,684百万円	3ヶ月円TIBOR+2.25%（変動）	2008年02月29日	2012年08月31日
東京スター銀行	2,910百万円	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	1,425百万円	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
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）	5,068百万円	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	2,923百万円	2.81%（固定）	2010年11月30日	2016年05月25日
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）	5,497百万円	1.91575%（固定）	2012年05月09日	2017年04月30日
合計	55,767百万円			

総資産有利子負債比率　48.8%（2012年6月30日現在の想定総資産ベースで試算）

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：資産運用状況

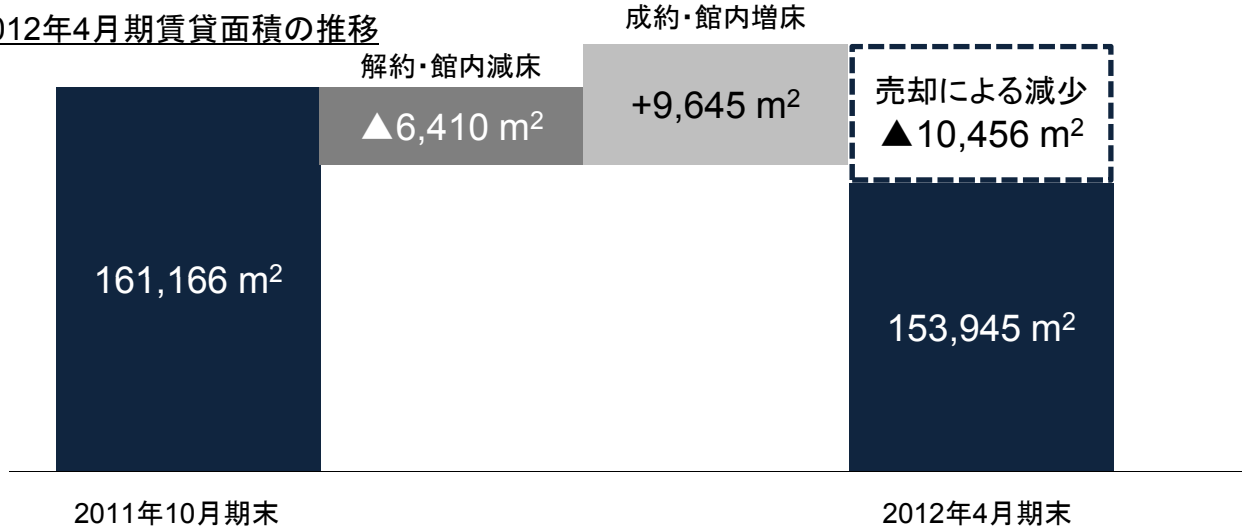
© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

資産運用力強化の推進①

期中のリーシングによるテナントの異動は、大幅な入居超過を達成

✓ エリアによる賃貸マーケットの回復を着実に捕捉し、適正な募集賃料による リーシング戦略を展開し、従前の契約賃料以上での新規成約を26件達成（件数ベースで新規成約全体の27%）達成

■ 2012年4月期賃貸面積の推移



■ 2012年4月期入退居の状況

		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		65 件	6,410 m^2	▲157 百万円	—
成約・館内増床	増額	17 件	1,164 m^2	+25 百万円	+5.6 %
	同額	9 件	531 m^2	+12 百万円	—
	減額	69 件	7,950 m^2	+163 百万円	▲23.1 %

※ 期中売却物件を除く

フリーレントの状況
首都圏平均：3.9ヶ月
その他地方平均：5.0ヶ月

一期一会 ICHIGO

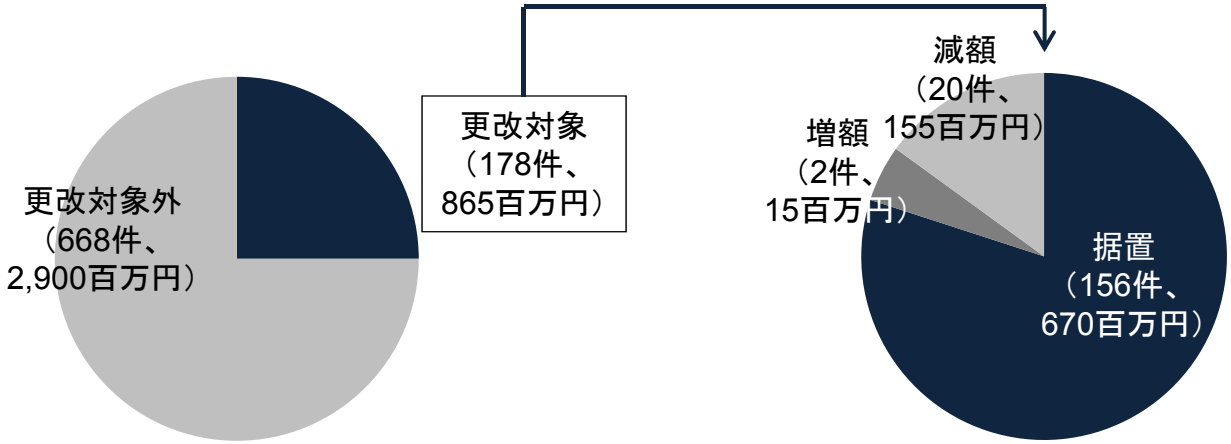
© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

資産運用力強化の推進②

期中の更新における賃料の据置は88%（期中更改対象テナントベース）

✓ 中小型不動産の特徴である安定した収益を維持

■ 2012年4月期の契約更新状況



	件数	面積	賃料（通期ベース）	対従前賃料変動率
増額改定	2 件	497 m^2	+0.5百万円	+3.6%
減額改定	20 件	9,996 m^2	▲25百万円	▲14.9%
契約据置	156 件	25,549 m^2	—	—

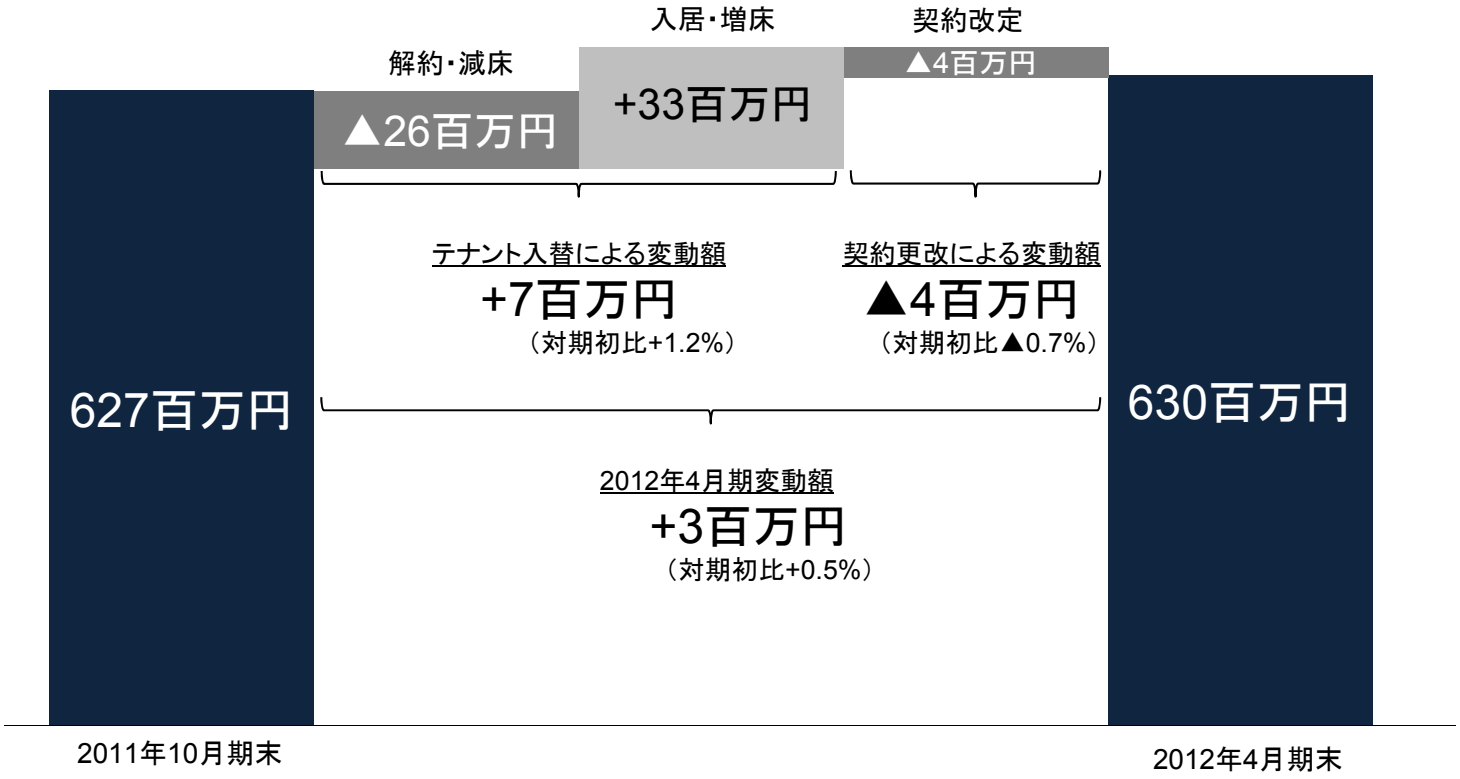
※ 期中売却物件を除く

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

資産運用力強化の推進③

2012年4月期におけるポートフォリオ月額賃料の変動額は+3百万円

■ 2012年4月期月額賃料変動額



※ 期中売却物件を除く

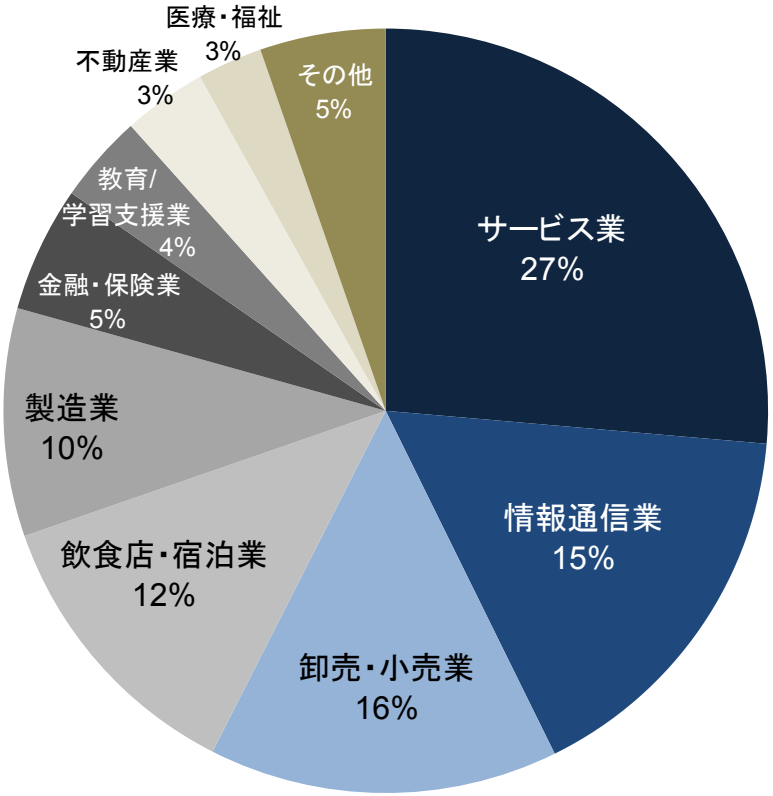
© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

テナント構成

中小型不動産の特徴である分散の効いたテナント構成

2012年4月30日現在

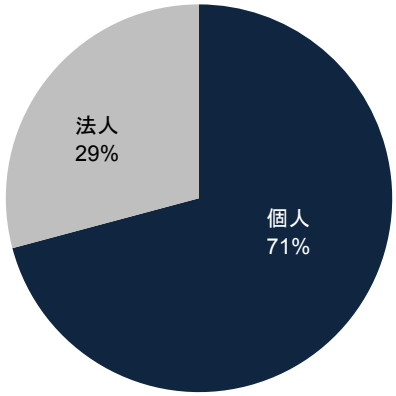
■ テナント業種別分散（オフィス+その他）



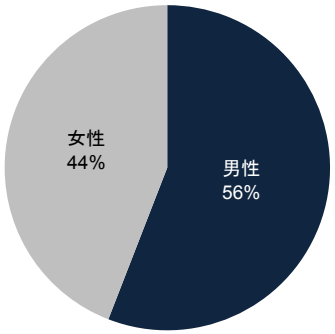
（テナント総数：502件）

■ 入居者分散（レジデンス）

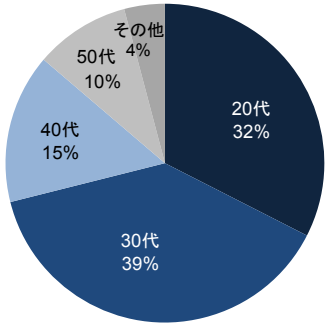
✓ 契約形態（件数ベース）



✓ 男女別（個人契約のみ）



✓ 年齢別（個人契約のみ）



（テナント総数：780件）

※ 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）及び店舗部分は除く

© 2012 Ichigo REIT Management 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

2012年4月30日現在

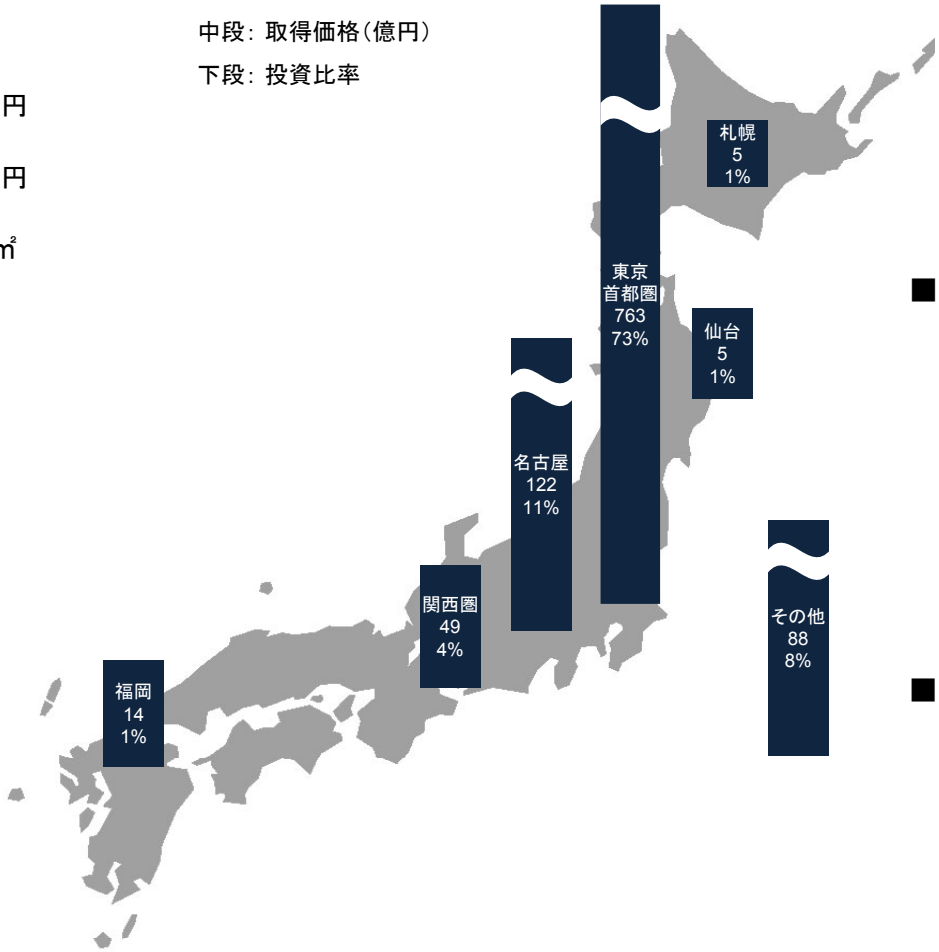
■ ポートフォリオ概要

物件数	67物件
取得総額	104,809百万円
鑑定評価額	100,101百万円
賃貸可能面積	162,565.82 ㎡
稼働率	94.7%

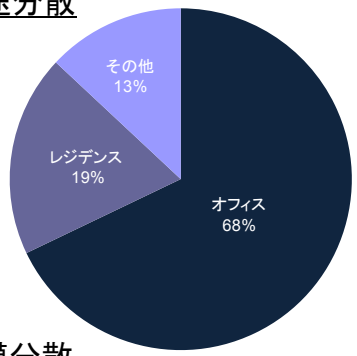
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

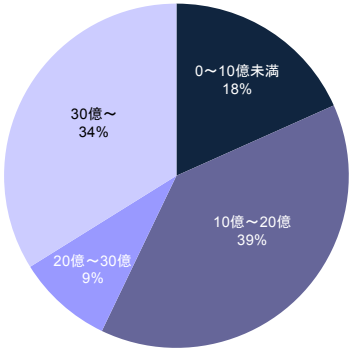
下段：投資比率



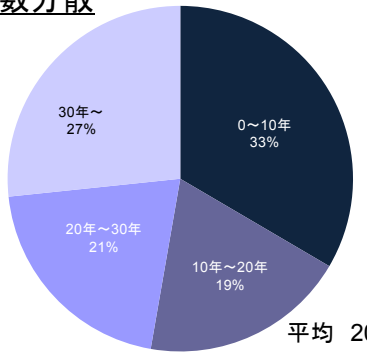
■ 用途分散



■ 規模分散



■ 築年数分散



平均　20.9年

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ①

2012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（%）	2012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	都心6区	東京都港区新橋一丁目	6,110	5,519.98	100.0	6,060	—
	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	4,854.58	96.9	3,057	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	2,762	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	100.0	1,690	4.7
	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	89.6	1,500	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	96.0	1,210	5.5
	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	1,505	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	100.0	721	4.9
	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	1,100	5.3
	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	1,811	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	96.5	1,777	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	5.3
	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	389	5.1
	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	5.2
	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	80.6	575	4.8
	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	1,931.48	100.0	1,820	5.1
	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	2,379.80	100.0	1,150	5.3
	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	763	5.2
	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	822	5.3
	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	4,084.14	94.4	1,740	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	100.0	1,410	5.2

※ 取得価格は、2011年11月1日現在（合併後）
※ 期末評価額は、鑑定評価額
※ 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

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ②

2012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（%）	2012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	90.8	764	5.9
	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	2,607.40	100.0	1,340	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	91.2	935	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	640	5.6
	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	759	5.6
	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	4,182.46	73.4	2,160	5.8
	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	73.7	605	7.6
	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	837	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	4,751	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	90.5	453	6.1
	O-36	ソロンけやき通りビル（※）	4大都市	福岡県福岡市中央区警固二丁目	788	1,969.05	53.5	668	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	6,580	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	1,650	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	3,247.72	92.8	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	655	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	100.0	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	3,512.36	55.3	546	8.1
	O-45	COI新潟ビル	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	79.0	1,550	7.2
				オフィス小計	**71,156**	**114,452.08**		**69,506**	

※ 取得価格は、2011年11月1日現在（合併後）
※ 期末評価額は、鑑定評価額
※ 2012年6月5日にソロンけやき通りビルを売却済

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ③

2012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（%）	2012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	95.8	1,360	5.1
	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	91.7	1,070	5.0
	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	94.4	1,150	5.0
	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	994	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	100.0	695	5.1
	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	522	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	2,040	5.2
	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	1,030.63	97.1	654	5.2
	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	713	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	879	5.2
	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	91.5	485	5.2
	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	88.6	757	5.2
	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	98.1	916	5.5
	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	370	5.2
	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	100.0	1,550	5.1
	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	5.3
	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	1,570	5.4
	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	957	5.9
				レジデンス小計	**20,006**	**28,266.49**		**17,722**	

※ 取得価格は、2011年11月1日現在（合併後）
※ 期末評価額は、鑑定評価額

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ④

2012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（%）	2012年4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	2,660	5.5
	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	100.0	1,970	5.0
	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	96.1	3,139	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	100.0	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	1,282.92	100.0	903	5.7
	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	1,199.43	86.7	561	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	630	6.3
				その他小計	**13,647**	**19,847.25**		**12,873**	
				合計（67物件）	**104,809**	**162,565.82**		**100,101**	

※ 取得価格は、2011年11月1日現在（合併後）
※ 期末評価額は、鑑定評価額

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：「いちご不動産投資法人」について

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

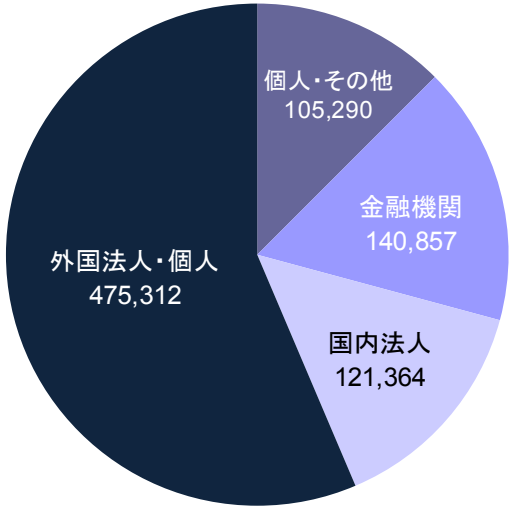
投資主の状況

2012年4月30日現在

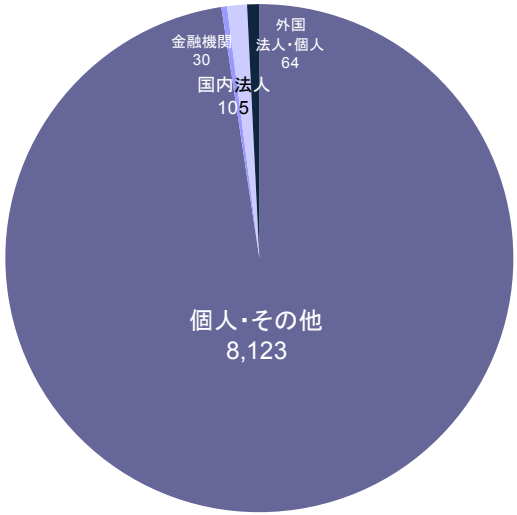
■ 主要投資主

	氏名又は名称	所有投資口数	比率
1	いちごトラスト	293,838	35%
2	合同会社ユピテル	106,869	13%
3	FAL HOLDINGS PTE. LTD.	54,803	7%
4	JP MORGAN CHASE BANK 380	41,972	5%
5	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	39,927	5%
6	野村信託銀行株式会社（投信口）	38,172	5%
7	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	30,162	4%
8	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	27,413	3%
9	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	19,689	2%
10	DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	10,557	1%
	合計	**663,402**	**79%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

投資法人概要

2012年4月30日現在

名称	いちご不動産投資法人
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	67物件
ポートフォリオ規模	104,809 百万円（取得価格ベース）
決算期	4月期（11月1日～4月30日）及び10月期（5月1日～10月31日）

[資産運用会社]

会社名	いちごリートマネジメント株式会社
代表取締役社長	織井　渉

一期一会
ICHIGO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2012 Ichigo REIT Management 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、弊社はその正確性及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】
いちごリートマネジメント株式会社
企画管理部
TEL：03-3502-4891　FAX：03-3502-4894
IR_REIT@ichigo-holdings.co.jp
www.ichigo-reit.co.jp

© 2012 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.