2015年4月期（第19期）決算説明資料

June 16, 2015

いちご不動産投資法人(8975)
Ichigo Real Estate Investment Corporation

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

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

© 2015 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。

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

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

目次

- 2015年4月期決算
  - ✓ 2015年4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
  - ✓ 内部成長の進展
- いちごリートの成長加速
  - ✓ 「中規模オフィス」を中心としたJ-REITへの発展的移行
  - ✓ 分配金成長型POによる資産の取得
  - ✓ 「バリューアップ」余地のある都心好立地物件
  - ✓ 中規模オフィスを中心としたポートフォリオの大幅成長
  - ✓ いちごリート独自の外部成長戦略
  - ✓ 投資主価値向上に寄与する内部成長戦略の推進
  - ✓ 内部成長アプローチ
  - ✓ 収益向上に繋がる財務戦略の推進
  - ✓ メガバンク中心のレンダーフォーメーション
  - ✓ 2015年10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

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

2015年4月期決算

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

2015年4月期決算の概要

2015年4月期の一口当たり分配金は1,603円（期首予想比 +13円）

（単位：百万円）

項目	2014年10月期	2015年4月期	期首予想	期首予想比	主な差異要因
営業収益	4,615	5,020	4,973	+47	賃貸事業収入の増加+16 レジデンス15物件の売却益+10、いちご仙台中央ビルの売却益+21
営業利益	2,139	2,267	2,278	▲10	賃貸事業費用の増加▲16 その他営業費用の増加▲41
経常利益	1,410	1,005	1,265	▲259	営業外費用の増加▲249 （融資関連費用▲237、支払利息+7、その他▲20）
当期純利益	1,409	704	1,264	▲560	特別損失の増加▲300 （ファルコン心斎橋の譲渡による減損損失）
一口当たり分配金	**1,547円**	**1,603円**	1,590円	**+13円**	配当積立金を1,107百万円取り崩し 【配当積立金残高】13,160百万円（2015年4月末時点）
物件数	70物件	65物件	—	—	—
テナント数	513件	605件	—	—	—
賃貸可能面積	170,306㎡	184,919㎡	—	—	—
NOI利回り	5.6%	5.7%	—	—	—

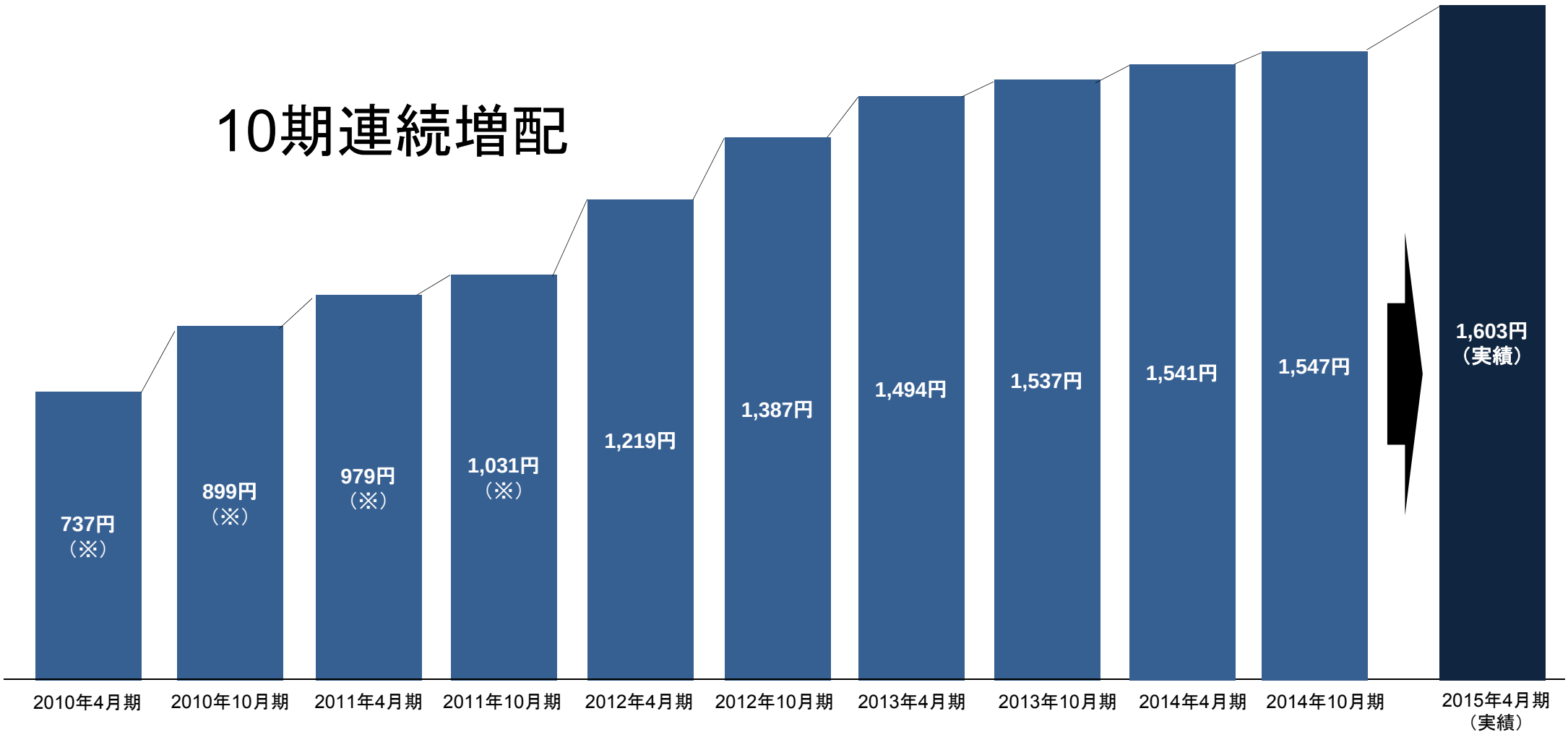
※物件数、テナント数、賃貸可能面積は、各期末時点（テナント数はマスターリース契約が締結されている場合は1件としてカウント）
※NOI利回り ＝2015年4月期NOI÷取得価格合計（期中の取得、譲渡物件は日割り換算し、年ベースで算定）

一期一会
ICHIGO

© 2015 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）

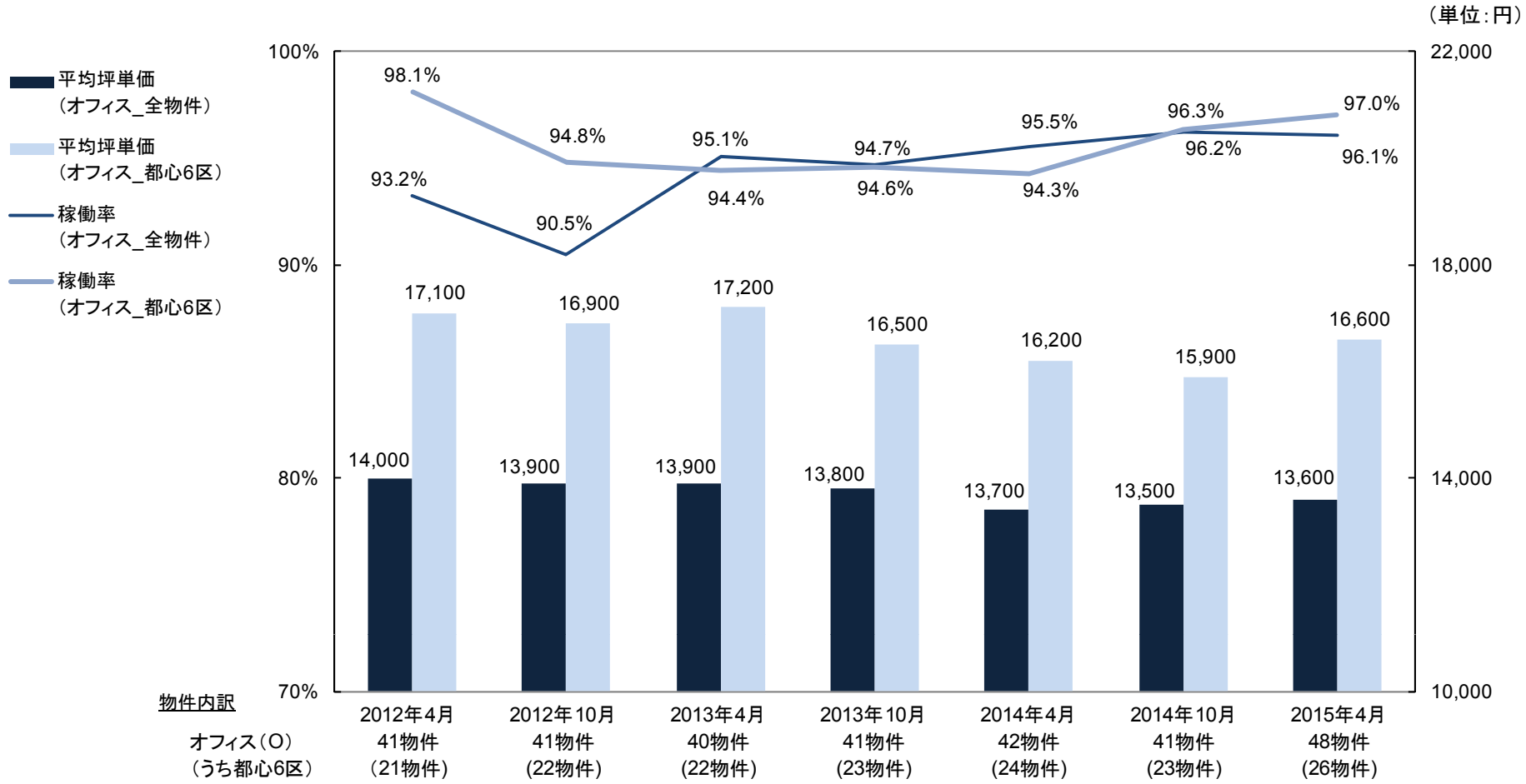
一期一会
ICHIGO

© 2015 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

オフィスの2015年4月期末稼働率は96.1%（うち都心6区は97.0%の高稼働）
平均坪単価は物件取得および既存物件の増額改定実現により上昇

■ オフィス（O）稼働率・平均坪単価の推移



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

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

内部成長の進展 ①：新規成約

2015年4月期取得物件において、リーシング強化により満室稼働を実現

【恵比寿グリーングラス】

■ 稼働率の推移

取得時　90.6% → 2015年4月末　100%（+9.4%）

具体的な施策

- いちごグループの不動産本部（商業担当部）にて
  マーケティングを実施し、一括貸となっていた空室区画を
  分割貸とするバリューアッププランを企画
- 共用部セキュリティの見直し、商業看板区画を新設
- ダイレクトリーシングの実施によりそれぞれ誘致を実現

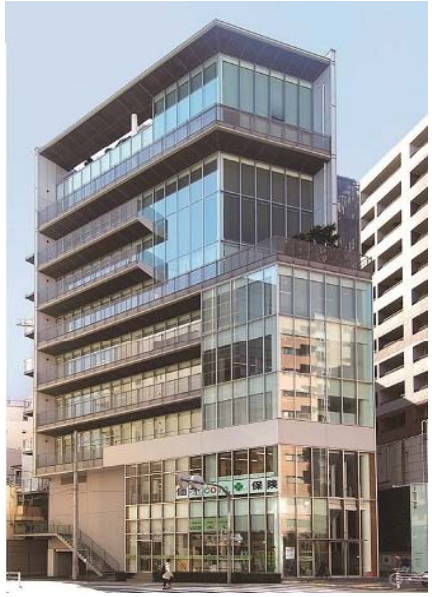
【いちご相模原ビル】

■ 稼働率の推移

取得時　90.5% → 2015年4月末　100%（+9.5%）

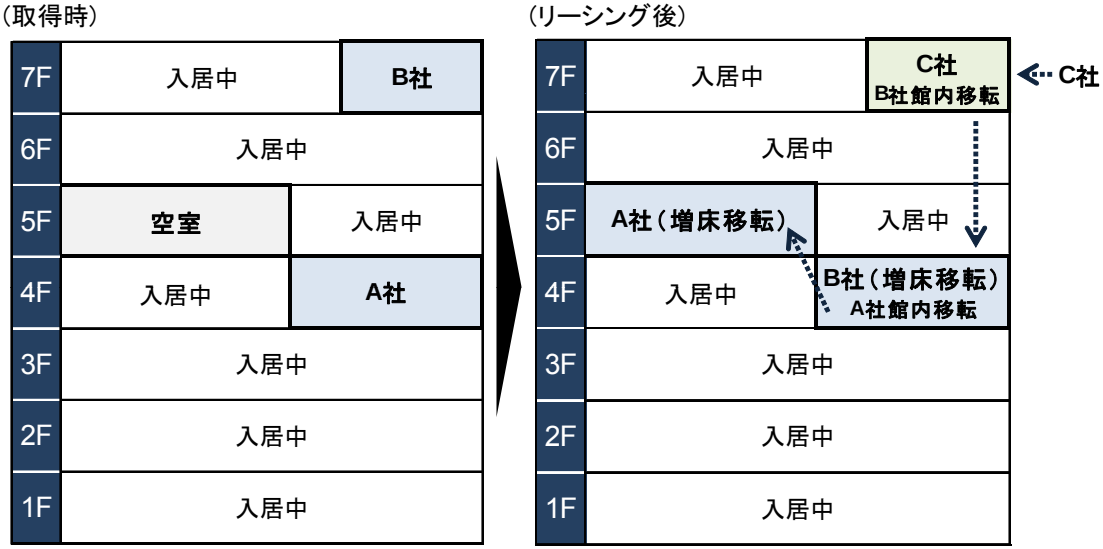
具体的な施策

- 徹底した現場主義に即した既存テナントとのリレーション構築
- 既存テナント2社における増床ニーズの掘り起こすとともに、
  新規テナント1社のニーズ（入居時期、希望賃貸面積）を把握
- 館内移転時期の調整により、3社すべての期待に応えた
  ソリューションを提供



■ 恵比寿グリーングラス
JR「恵比寿」駅から徒歩4分
の好立地オフィスビル
（2014年12月取得）

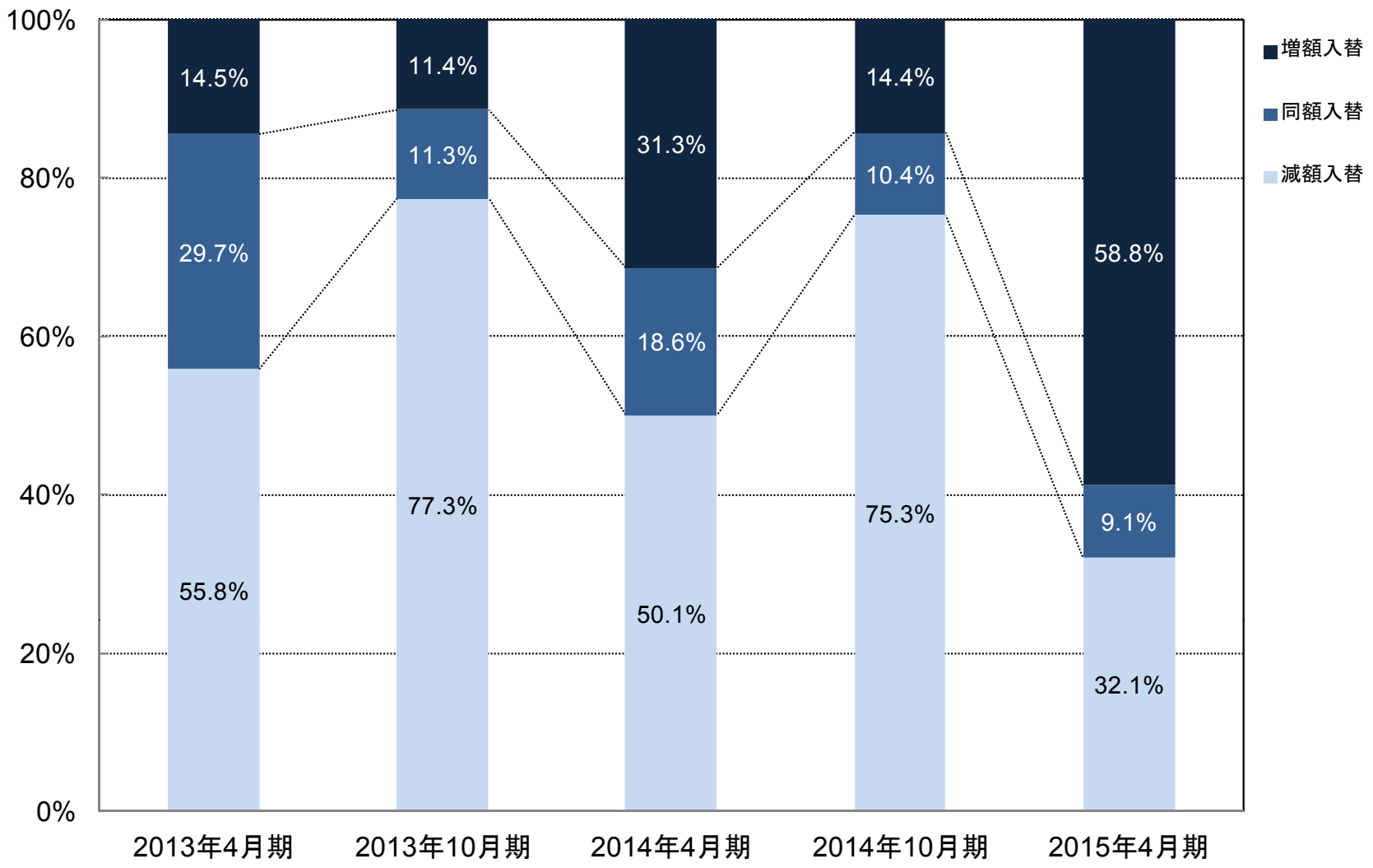
[リーシング活動イメージ]



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

内部成長の進展 ②：新規成約における賃料増額（オフィス）

2015年4月期、テナント入替時の新規成約における賃料増額割合が同額および減額入替の合計を超過（賃貸面積ベース）

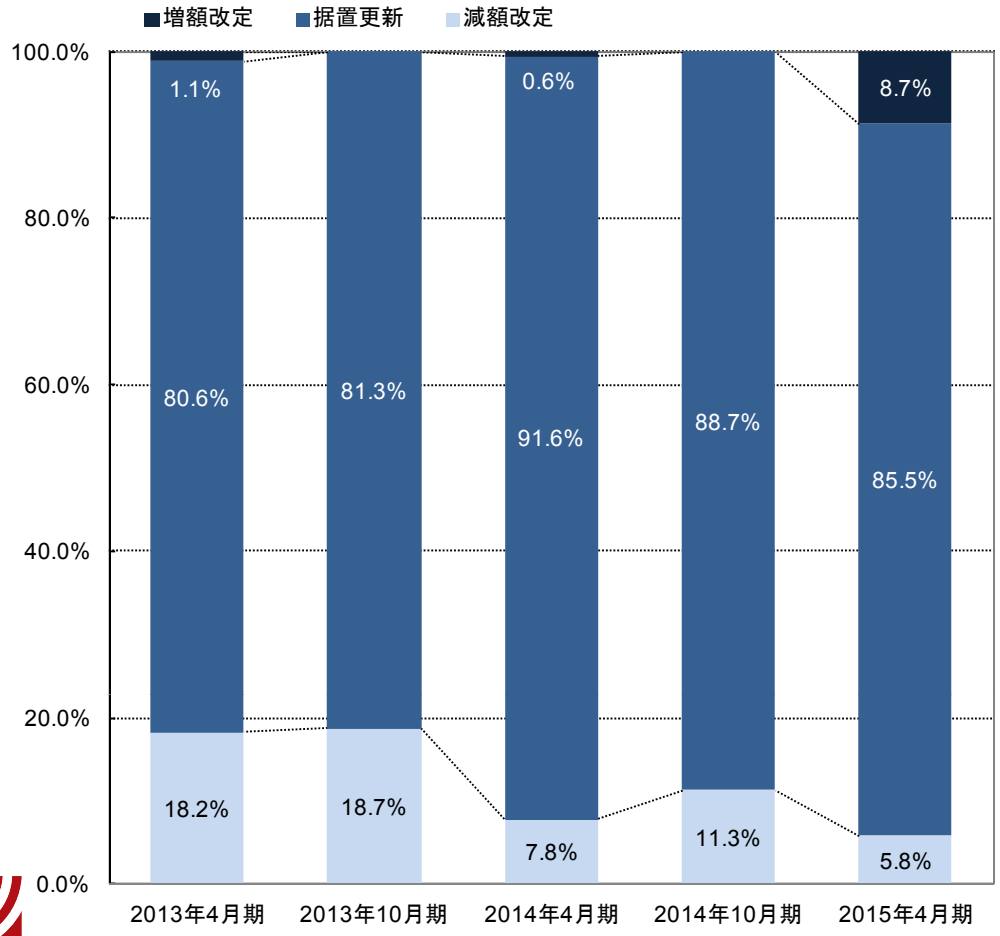


© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

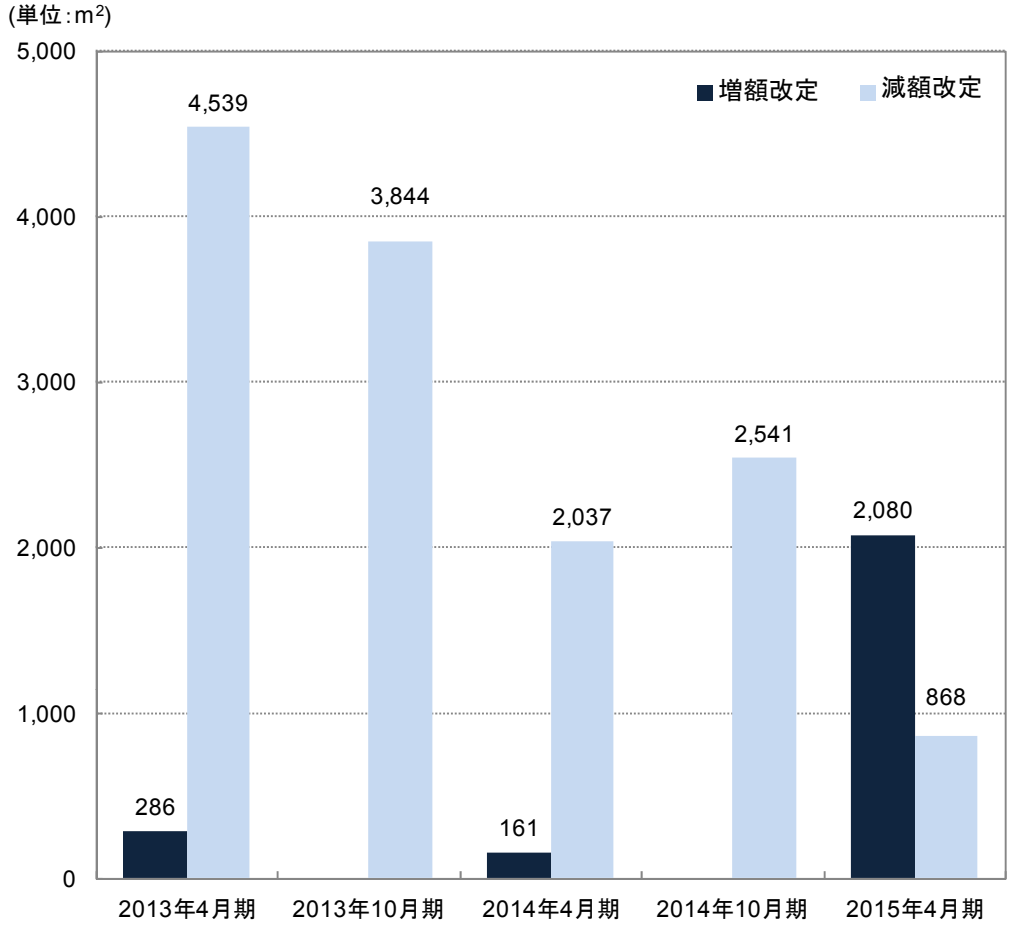
内部成長の進展 ③ ： 既存テナントにおける賃料改定（オフィス）

2015年4月期、都心物件を中心に7件の増額改定を実現し、
増額改定が減額改定を大きく超過（賃貸面積ベース）

■ 賃料改定実績の推移（賃貸面積ベース）



■ 増額改定 / 減額改定実績の推移（賃貸面積）



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

内部成長の進展 ④ ： 増額改定事例（オフィス）

都心物件の他、地方物件においても増額改定を獲得
2015年4月期における増額改定事例は以下の通り

エリア		対応	改定内容
渋谷区	都心6区	渋谷エリアにおける需給状況や相場賃料を的確に把握し、入居テナントと粘り強く交渉	増額改定2件（242坪） ・期あたり703千円の賃料増
中央区	都心6区	2014年4月期に取得後、八丁堀エリアにおける物件スペックの優位性をアピールし、入居テナントと交渉	増額改定1件（90坪） ・期あたり596千円の賃料増
品川区	都心6区	五反田エリアにおける賃料相場とのギャップを材料とし、入居テナントと交渉	増額改定1件（175坪） ・期あたり2,367千円の賃料増
名古屋市	4大都市	入居テナントの館内増床の要請を受け、既存契約分の増額改定を提示	増額改定1件（74坪） ・期あたり447千円の賃料増
佐賀市	その他主要都市	空調更新、共用部リニューアル等のテナント快適性向上に結び付くバリューアップ工事を段階的に実施	増額改定2件（46坪） ・期あたり565千円の賃料増

一期一会
ICHIGO

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

いちごリートの成長加速

© 2015 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J-REITへの発展的移行

半年間で2回のPOを実施し、投資主価値の向上を図るとともに、「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオの運用によりさらなる成長を目指す

「再生」ステージ → 「成長」ステージ

ステージⅠ/Ⅱ/Ⅲ	ステージⅣ	ステージⅤ
2011/10期末 – 2014/10期末	2014/10期末 – 2015/10期末	2015/10期末 – 2016/10期末
	合併後第7期 / 合併後第8期	合併後第9期 / 合併後第10期

成長に向けた基盤構築

成長サイクルへの転換

ポートフォリオの収益性向上

目標

- 資産規模の大幅拡大
- 発行体格付取得

- さらなる分配金向上と マーケット地位確立

アクションプラン

■ **財務戦略**
- 発行体格付の取得を目指す
- さらなる財務基盤強化を目指した資金調達施策の実施検討
- 調達余力の拡大（借入金の担保共通化、無担保化を目指す）

■ **内部成長戦略**
- 成長性が見込まれる物件に対する重点的な賃貸条件の改善
- いちごブランドの継続強化

■ **外部成長戦略**
- 調達余力を活用した物件取得
- 安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオ構築
- いちごグループのウェアハウジング機能を活用した取得

■ **財務戦略**
- 投資法人債発行を検討し、資金調達手法を多様化
- 発行体格付の向上のための各種施策の実行

■ **内部成長戦略**
- 資産規模拡大に伴う収益構造の改善
- いちごブランドのプレゼンス強化

■ **外部成長戦略**
- 調達余力を活用した物件取得
- 安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオ構築

さらなる成長を目指す

一期一会 ICHIGO

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

分配金成長型POによる資産の取得

取得資産（オフィス12物件、うち東京都主要区部11物件）　平均稼働率：95.5%

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

物件名称	物件タイプ	エリア	所在地	取得価格	鑑定評価額	NOI利回り	稼働率
いちご神宮前ビル（O-59）	オフィス	都心6区	東京都渋谷区	7,200百万円	7,220百万円	4.2%	100%
いちご渋谷道玄坂ビル（O-60）	オフィス	都心6区	東京都渋谷区	3,650百万円	3,720百万円	4.3%	76.2%
いちご広尾ビル（O-61）	オフィス	都心6区	東京都渋谷区	3,960百万円	4,010百万円	4.7%	100%
いちご笹塚ビル（O-62）	オフィス	都心6区	東京都渋谷区	4,780百万円	4,840百万円	5.3%	100%
いちご日本橋イーストビル（O-63）	オフィス	都心6区	東京都中央区	4,700百万円	4,850百万円	4.7%	84.7%
秀和第二桜橋ビル（O-64）	オフィス	都心6区	東京都中央区	2,500百万円	2,600百万円	5.0%	100%
いちご新川ビル（O-65）	オフィス	都心6区	東京都中央区	2,360百万円	2,480百万円	5.0%	84.4%
いちご九段ビル（O-66）	オフィス	都心6区	東京都千代田区	3,190百万円	3,200百万円	4.9%	100%
いちご東五反田ビル（O-67）	オフィス	都心6区	東京都品川区	3,660百万円	3,680百万円	5.0%	100%
アクシオール三田（O-68）	オフィス	都心6区	東京都港区	1,800百万円	1,840百万円	4.6%	100%
いちご東池袋ビル（O-69）	オフィス	その他首都圏	東京都豊島区	4,570百万円	4,710百万円	5.0%	92.5%
郡山ビッグアイ（オフィス区画）（O-70）	オフィス	その他主要都市	福島県郡山市	1,660百万円	1,710百万円	6.6%	100%
	合　計			**44,030百万円**	**44,860百万円**	**平均 4.8%**	**平均 95.5%**

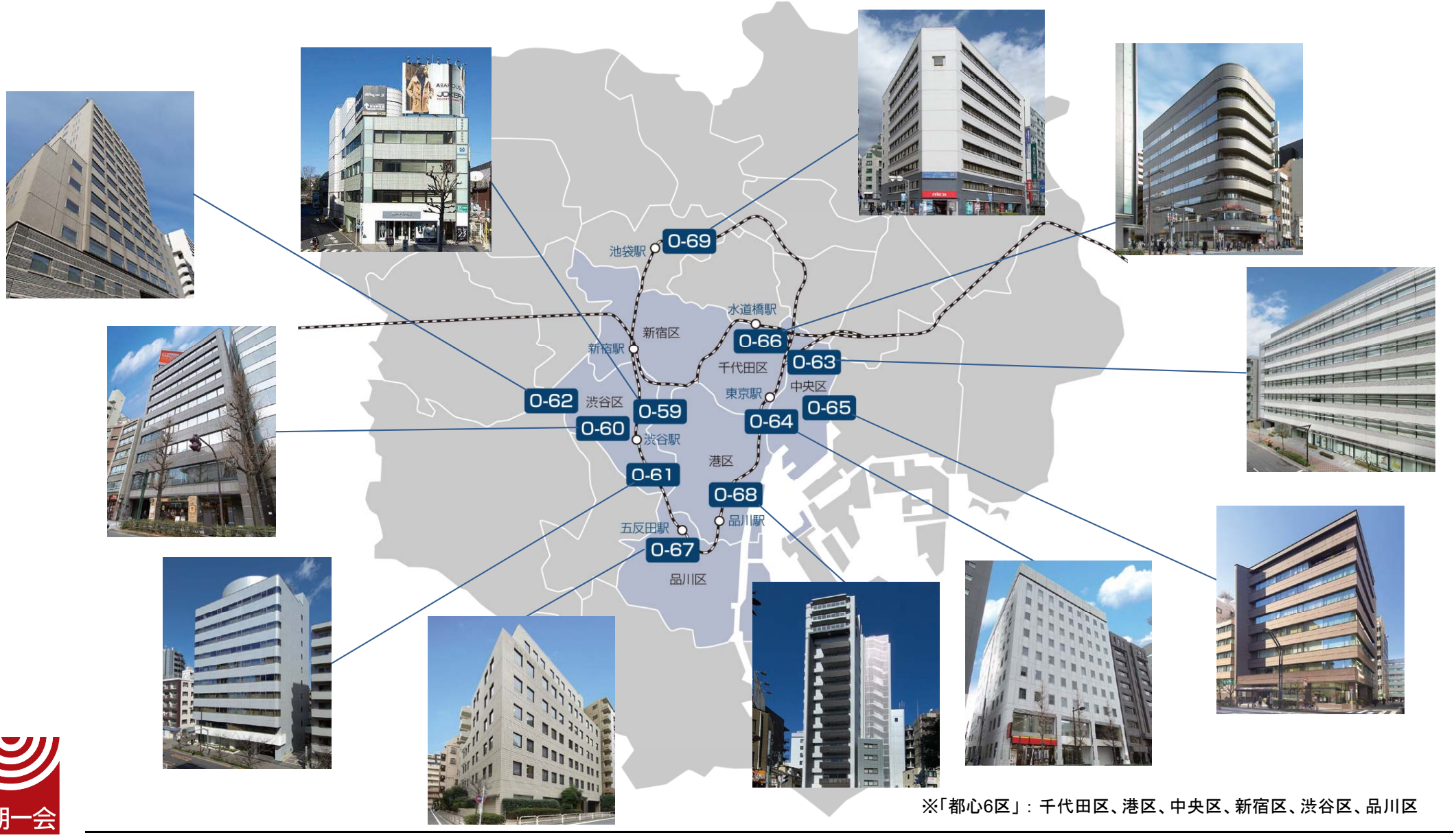
※ NOI利回りは鑑定評価ベースの以下計算式による試算値
NOI利回り = 個々の取得資産に係る運営純収益（NOI）÷個々の取得資産の取得価格
※ 稼働率は取得日（2015年5月7日）時点の数値

一期一会
ICHIGO

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

「バリューアップ」余地のある都心好立地物件

東京都主要区部11物件中、10物件は都心6区に所在



※「都心6区」：千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

© 2015 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ポートフォリオの大幅成長

2回のPOによる「戦略的な資産の組換え」と「優良資産の取得」を通じ、「中規模オフィス」を中心としたポートフォリオは大幅成長を実現

項目		2014年10月31日時点	2015年4月30日時点	2015年5月8日時点
物件数	全体	70物件	65物件	76物件
	オフィス	41物件	48物件	60物件
	レジデンス	18物件	―	―
	その他	11物件	17物件	16物件
資産規模	全体	1,140億円(100%)	1,233億円(100%)	1,639億円(100%)
	オフィス	751億円(66%)	958億円(78%)	1,399億円(85%)
	レジデンス	200億円(18%)	―	―
	その他	188億円(16%)	274億円(22%)	240億円(15%)
エリア別	都心6区	54%	49%	60%
	その他首都圏	21%	26%	22%
	4大都市	17%	15%	9%
	その他主要都市	8%	9%	8%
鑑定評価額		1,141億円	1,263億円	1,684億円
賃貸可能面積		170,306.22㎡	184,919.13㎡	223,822.60㎡
稼働率		95.7%	96.0%	96.2%
NOI利回り		5.6%	5.6%	5.5%
LTV（簿価ベース）		45.2%	43.7%	43.8%
平均築年数		19.2年	20.8年	21.5年

※ 2015年4月30日時点および2015年5月8日時点のNOI利回りは各時点までの売却物件を除いた試算値であり、2015年4月期および10月期取得物件については、取得時鑑定評価における直接還元法の年間NOIにより計算
※ 2015年5月8日時点の鑑定評価額、賃貸可能面積、稼働率、平均築年数は、2015年4月30日時点の運用資産にファルコン心斎橋の譲渡、およびPOによる12物件の取得を考慮した試算値
※ 2015年5月8日時点のLTVは、2015年4月30日時点の有利子負債および総資産に、ファルコン心斎橋の譲渡、およびPOによる12物件の取得を考慮した試算値
※ 2015年4月期以降は用途別「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

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

いちごリート独自の外部成長戦略

□ 強みを活かしたターゲッティング

- ✓ 景気回復期において、安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスを中心としたポートフォリオを形成
- ✓ いちごグループの「不動産再生」技術を活用すべく、バリューアップ余地のある、地方政令指定都市を含む好立地の中規模不動産にフォーカスしてソーシング
- ✓ 分配金水準を意識したキャップレートでの取得
- ✓ 今後、中規模オフィスの特性を活かし、分散の効いたポートフォリオ構築を目指す
- ✓ 内部成長により取得後の収益性向上を実現し、投資主価値の最大化を図る

□ いちごグループによる多様なスポンサーサポートの活用

- ✓ 物件取得機会の幅広い確保のための「ウェアハウジング機能」
  - ― 積極的な物件取得を加速するいちごグループにおいて、いちごリートの物件取得サポートのためのブリッジ機能を活用
- ✓ いちごグループの物件取得力および与信力を背景とした「バックアップサポート」
  - ― 上場グループであるスポンサーの与信力を活用し、必要に応じ信用補完を実施
- ✓ ポートフォリオの強化を目的とした物件売却のための「グループネットワーク」
  - ― いちごグループの媒介による売却、いちごグループによるいちごリート売却物件の取得

一期一会
ICHIGO

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

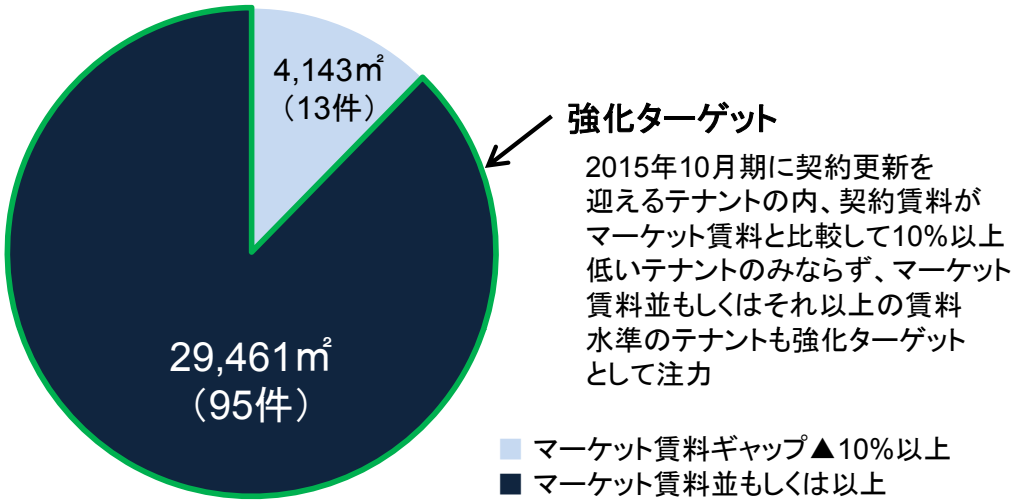
投資主価値向上に寄与する内部成長戦略の推進

いちごリートにおける今後の内部成長余地

- ✓ 景気回復局面における中規模オフィスビルの需要拡大
- ✓ リーシング力を活かした、新規取得物件における稼働向上
- ✓ 計画的なCAPEX工事による物件競争力維持やテナントの快適性を重視したハード面のバリューアップの実施による賃料改定時における増額改定

➡ 高稼働の維持、向上と賃料増額改定によりさらなる内部成長を実現

【2015年10月期　契約更新テナントの状況】



- ・主にテナント需要が旺盛な渋谷、恵比寿、五反田、神田エリアを中心に交渉着手
- ・地方物件も個々の競争力を見極め、積極的にアプローチ

※ オフィス物件の基準階テナント（店舗等は除く）を対象、2015年10月期取得物件を含む
※ マーケット賃料はシービーアールイー㈱の2015年3月時点の調査によるマーケット成約賃料

一期一会 ICHIGO

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

内部成長アプローチ ①：ハード面のバリューアップ

エリア特性による主なテナント層をターゲットとした計画的なバリューアップ実施

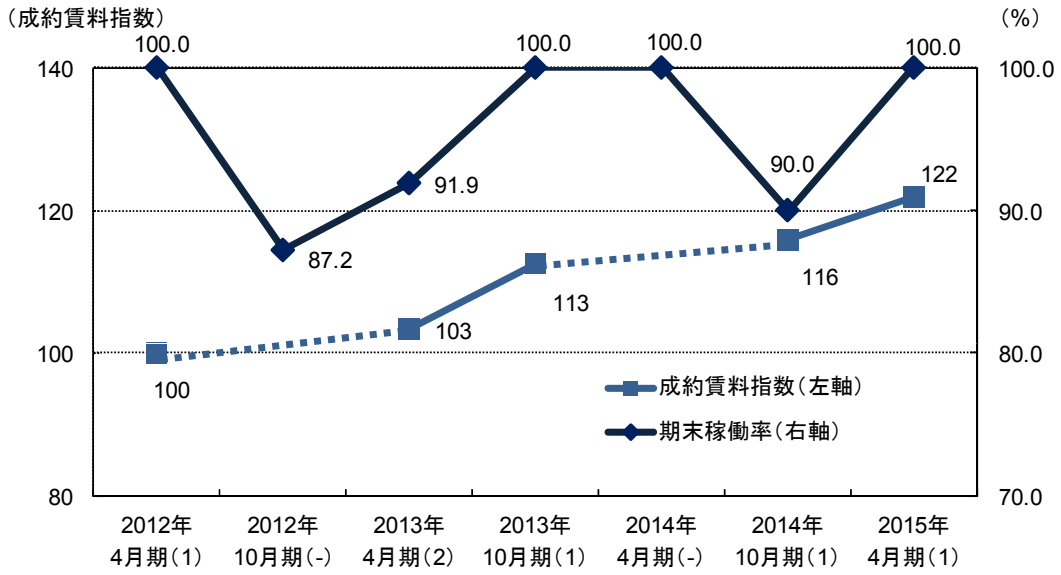
【いちご南平台ビル】

情報サービス業と広告業のテナントにターゲットを想定したことにより、
継続的な高稼働の維持と新規成約賃料のアップを実現

具体的な施策

- 渋谷エリアの主たるテナント層である情報サービス業や広告業等をターゲットとした内装、設備にすべく、リニューアル工事を段階的に実施
- フレキシブルな就業時間を採用する業種が多いテナントのニーズに応えた最新の空調機器採用

■ いちご南平台ビルの期末稼働率および成約賃料指数の推移（B1階区画除く）



※ ()内は成約件数
※ 成約賃料指数は2012年4月期の成約賃料を「100」として試算

■ バリューアップ実績

（百万円）

期	工事内容	費用
2011年10月期	1階エントランス等リニューアル、サイン新設	3
2012年4月期	空調更新工事（6～10階）	17
2012年10月期	共用部リニューアル（B1階・4階 ）	7
2013年4月期	共用部リニューアル（2・5・6階）	10
2013年4月期	空調更新工事（B1階・2～5階）	18
2013年10月期	共用部リニューアル（3・8階）	6

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

内部成長アプローチ ②：リーシング強化による稼働向上

物件の弱点を克服するソリューションを実現（いちごレイアウトオフィス）

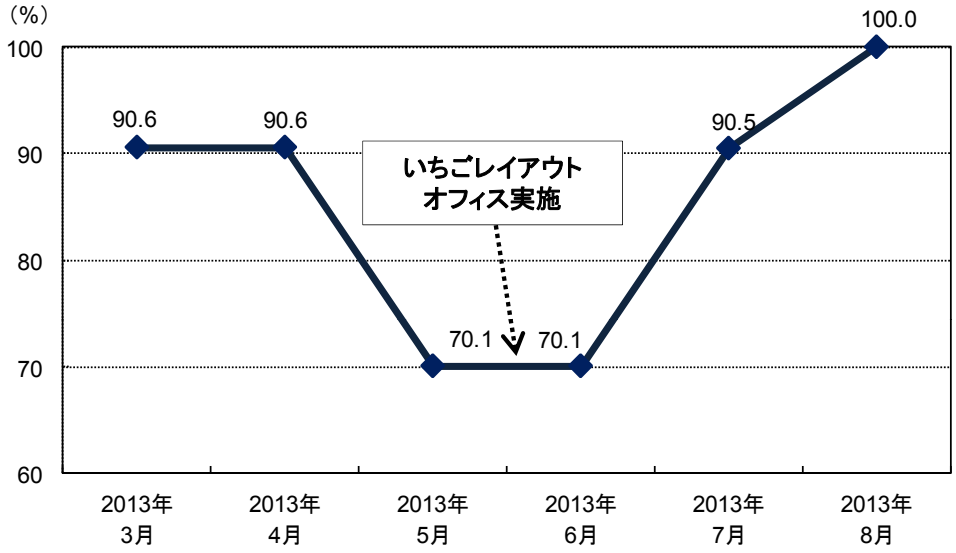
【いちご内神田ビル】

いちごレイアウトオフィスを施工した貸室は翌月に新規申込受領、
その後2フロアでも実施し、早期リースアップを実現

具体的な施策

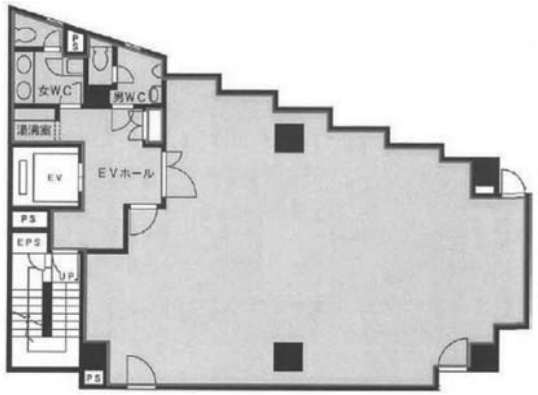
- デザイン性の高い受付スペースや会議室を造り込み、執務スペースの特殊な形状を有効活用
- デットスペースとなりがちな東側窓面には、造作デスクを設置し、フリーアドレスによる執務スタイルを提案

■ いちご内神田ビルの稼働率の推移



■ 「いちごレイアウトオフィス」施行イメージ

（施行前区画）



事務所
39.62坪（130.98㎡）

（施行後イメージ図）

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

内部成長アプローチ ③ ： 今後の活動計画（事例）

低稼働物件の稼働向上

【いちご神田小川町ビル】

■ 2015年10月期 活動目標

事務所区画（141坪）＋店舗区画（58坪）の成約獲得

稼働率：60.2%（2015年4月末） → 計画 89.6%（2015年10月末）

具体的な施策

- 2014年10月期に事務所区画（212坪）、店舗区画（154坪）のテナント退去による空室発生
- リーシング活動に先立ち、エントランス・エレベータホール等のバリューアップ工事を実施
- 店舗区画の一部（95坪）はダウンタイムなく、新規テナントの誘致に成功（2014年11月）
- 残り270坪の早期リースアップと高賃料獲得を目指した活動強化策として、専用部照明LED化やトイレ設備更新等によるさらなるバリューアップ工事を実施し、物件周知による営業活動を強化予定

■ いちご神田小川町ビル
都営地下鉄新宿線「小川町」駅
徒歩約2分、東京メトロ千代田線
「新御茶ノ水」駅徒歩約3分の
好立地オフィスビル
（2013年12月取得）

バリューアップによる賃料収入増加

【いちご芝公園ビル】

■ 2015年10月期 活動目標

マーケット賃料対比で＋20%～30%アップでの成約獲得

※ シービーアールイー㈱の2015年3月調査による当該物件の
マーケット成約賃料単価（共益費含む）は月坪11,000～12,000円

具体的な施策

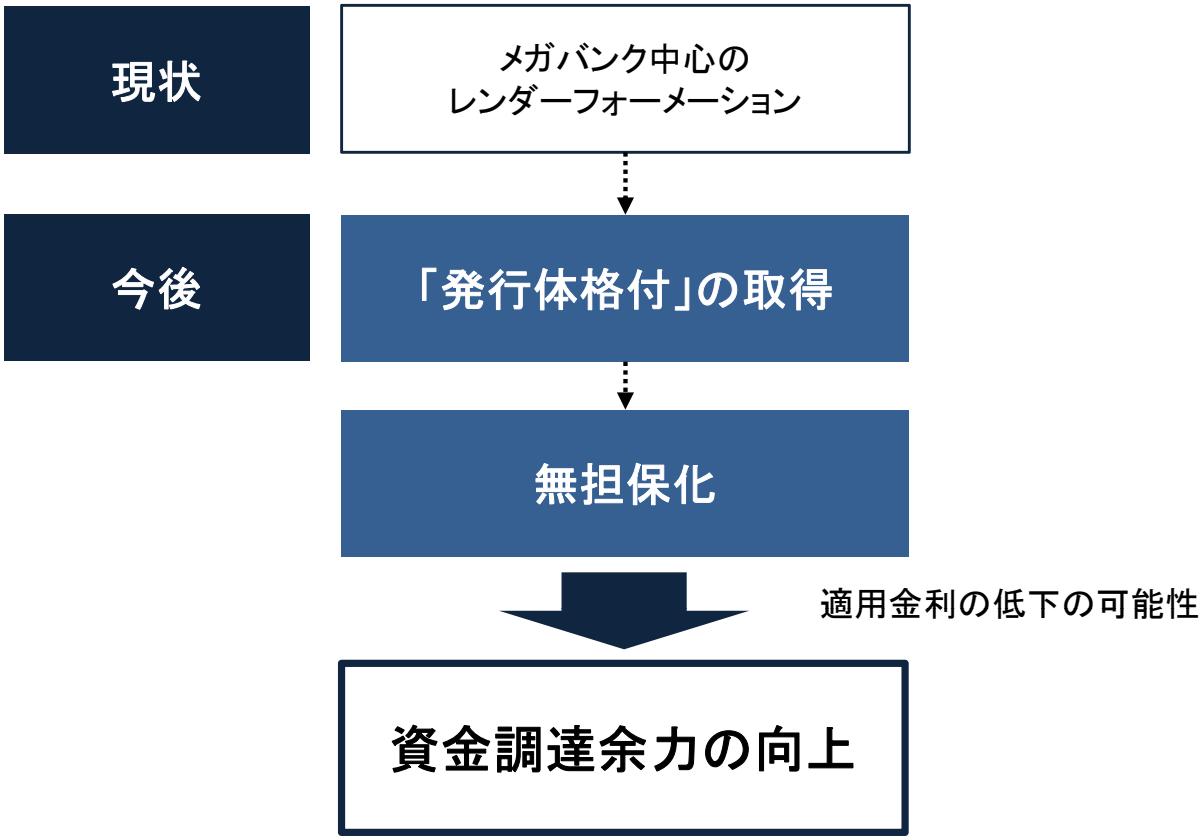
- テナント退去予定区画（66坪）において、テナント入替によりさらなる賃料収入増を目的としたバリューアップ工事を計画
- 情報通信業の引き合いの多い物件特性を踏まえ、デザイン性の高い内装や備品を共用部に設置
- 投資回収を含め、マーケット賃料 +α での新規成約を目指す

■ いちご芝公園ビル
都営地下鉄大江戸線「赤羽橋」駅
徒歩約3分、交通利便性と視認性に
優れたオフィスビル

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

収益向上に繋がる財務戦略の推進

無担保化を視野に入れた既存ローンの借換えや物件取得に伴う新規借入を通じ、メガバンク中心のレンダーフォーメーションを実現
引き続き、発行体格付の取得および無担保化の実現により、取得余力、収益力向上に繋げていく

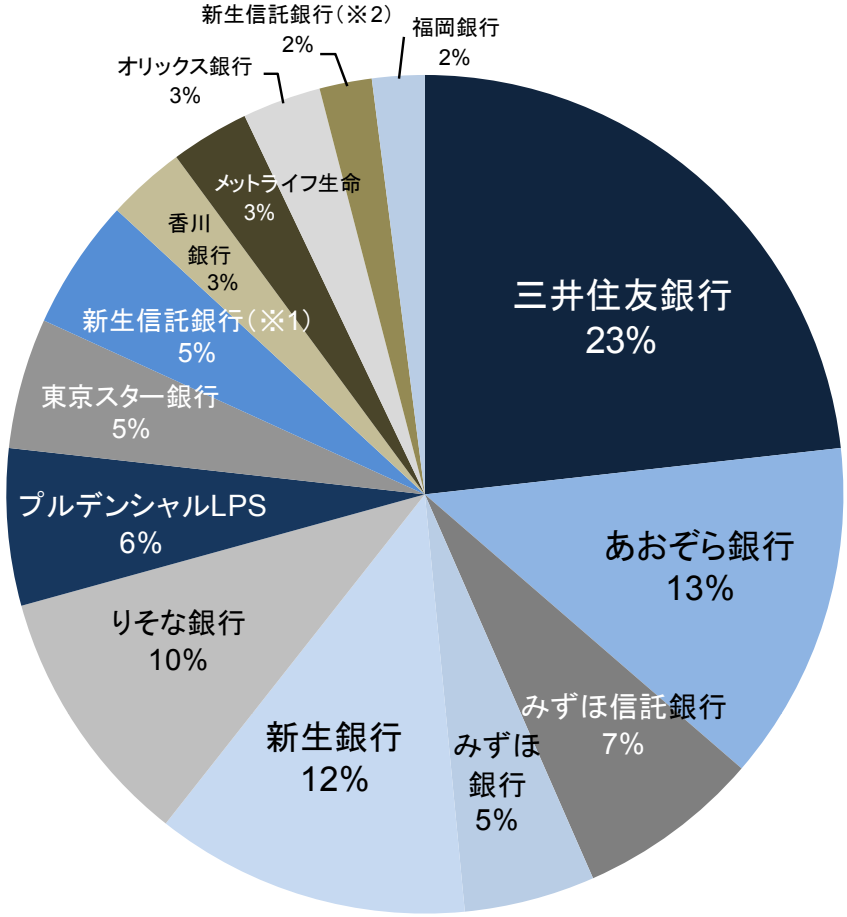


© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

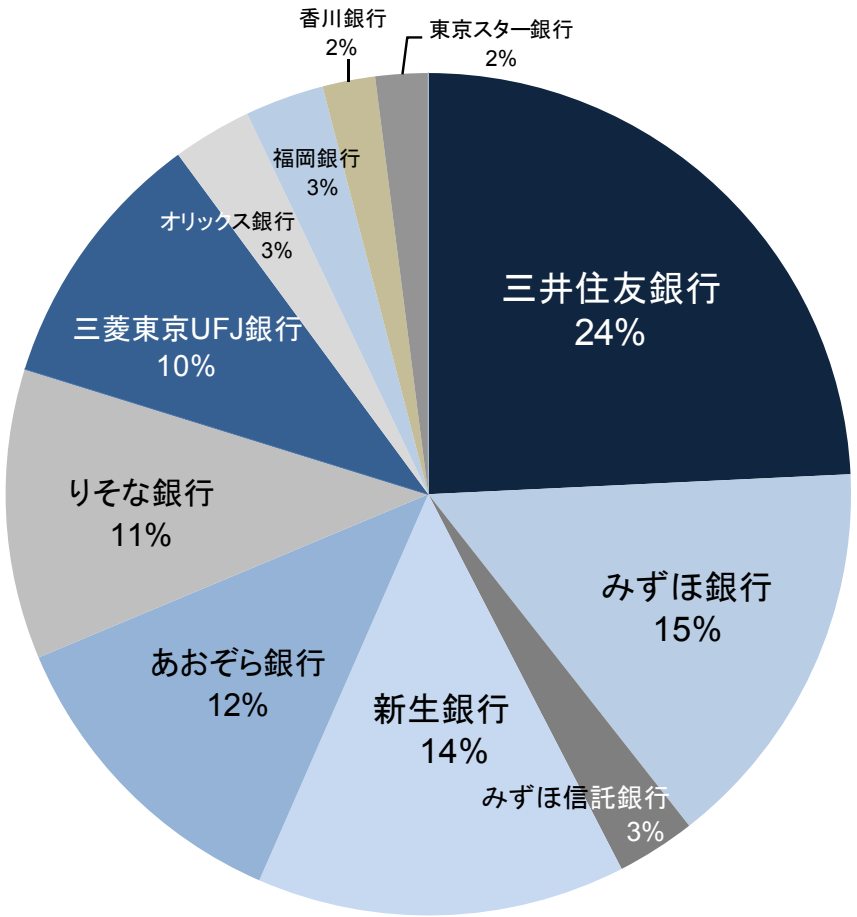
メガバンク中心のレンダーフォーメーション

既存ローンの借換えおよびPOによる物件取得に伴う新規借入を通じ、メガバンク中心のレンダーフォーメーションを実現

■ 借入先分布状況（2014年10月末日時点）



■ 借入先分布状況（2015年5月8日時点）



※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

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

2015年10月期分配金予想

2015年10月期一口当たり分配金予想：1,670円（2015年4月期実績比 +67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）

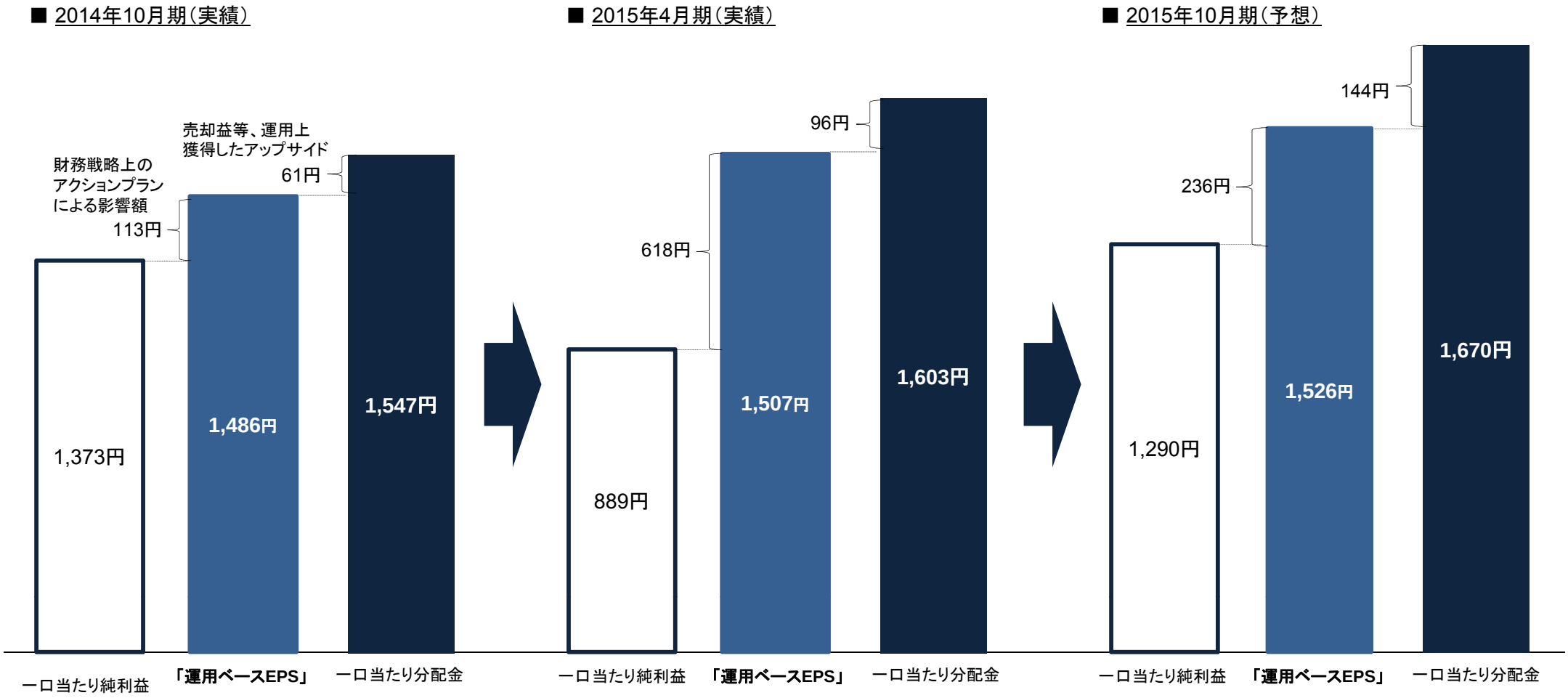
項目	2015年4月期 実績(A)	2015年10月期 予想(B)	(B)－(A)	主な差異要因による収益への影響
営業収益	5,020	6,175	1,154	物件取得による賃貸事業収入の増加+1,600 物件売却による賃貸事業収入の減少▲259 既存物件の賃貸事業収入の減少▲39 （一時収入▲11 他） 売却益の減少▲147
営業費用	2,752	3,332	579	物件取得による賃貸事業費用の増加▲630 物件売却による賃貸事業費用の減少+175 既存物件の賃貸事業費用の増加▲27 （水光熱費▲23 他） 販売管理費の増加▲96(運用報酬、その他営業費用の増加)
営業利益	2,267	2,843	575	
営業外収益	2	2	0	
営業外費用	1,264	1,016	▲248	新規ローンの借入による支払利息の増加▲108 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減少+343 他
経常利益	1,005	1,828	823	
当期純利益	704	1,828	1,123	
配当積立金取崩額	1,107	543	-	2015年10月期内訳： PO・借入関連341、売却関連31、売却益取崩分170
分配金総額	1,812	2,371	-	
一口当たり分配金	**1,603円**	**1,670円**	-	

一期一会
ICHIGO

© 2015 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）

※ 2015年4月期(実績)の数値は、他の期との比較を可能にするため、当期純利益から特別損失の影響を控除し算出

© 2015 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

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

個別借入明細（2015年5月8日現在）

借入金	借入先	借入残高	借入金利		借入日	返済期日
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	**4,064百万円**	**1.17182%**	（変動）	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%**	（変動）	2010年11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	**1,200百万円**	**1.91575%**	（固定）	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	**4,064百万円**	**1.64777%**	（固定）	2013年01月31日	2017年10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1）	三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、 あおぞら銀行	**3,633百万円**	**1.79372%**	（固定）	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	**3,937百万円**	**1.46856%**	（変動）※	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**	**1.07182%**	（変動）	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、あおぞら銀行、新生銀行、 りそな銀行、香川銀行、オリックス銀行	**6,435百万円**	**1.07000%**	（変動）※	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	**5,448百万円**	**1.26750%**	（変動）※	2014年12月10日	2020年12月10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	**1,486百万円**	**0.83000%**	（変動）	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6）	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	**5,448百万円**	**1.03369%**	（変動）※	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7）	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、オリックス銀行	**1,486百万円**	**0.83000%**	（変動）	2015年01月09日	2018年06月15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**	**1.14200%**	（変動）※	2015年02月27日	2020年08月31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5）	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	**4,985百万円**	**0.88000%**	（変動）	2015年04月30日	2018年04月30日
三井住友銀行 シンジケートローンⅢ（タームローン1-A）	三井住友銀行、新生銀行、みずほ銀行、 三菱東京UFJ銀行	**3,000百万円**	**1.14800%**	（変動）※	2015年04月30日	2019年11月30日
三井住友銀行 シンジケートローンⅢ（タームローン1-B）	三井住友銀行、新生銀行、みずほ銀行、 三菱東京UFJ銀行	**5,100百万円**	**1.18500%**	（変動）※	2015年04月30日	2020年05月31日
三井住友銀行 シンジケートローンⅢ（タームローン2-A）	三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、 りそな銀行、新生銀行、あおぞら銀行、 オリックス銀行、福岡銀行	**4,000百万円**	**0.82128%**	（変動）	2015年05月07日	2017年11月07日
三井住友銀行 シンジケートローンⅢ（タームローン2-B）	三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、 りそな銀行、新生銀行、あおぞら銀行、 オリックス銀行、福岡銀行	**9,250百万円**	**1.27500%**	（変動）※	2015年05月07日	2021年05月07日
三井住友銀行 シンジケートローンⅢ（タームローン2-C）	三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、 りそな銀行、新生銀行、あおぞら銀行、 オリックス銀行、福岡銀行	**9,250百万円**	**1.34750%**	（変動）※	2015年05月07日	2021年11月07日
合計		**80,661百万円**	**平均 1.22%**			

※ 金利スワップ契約締結により実質的に固定化

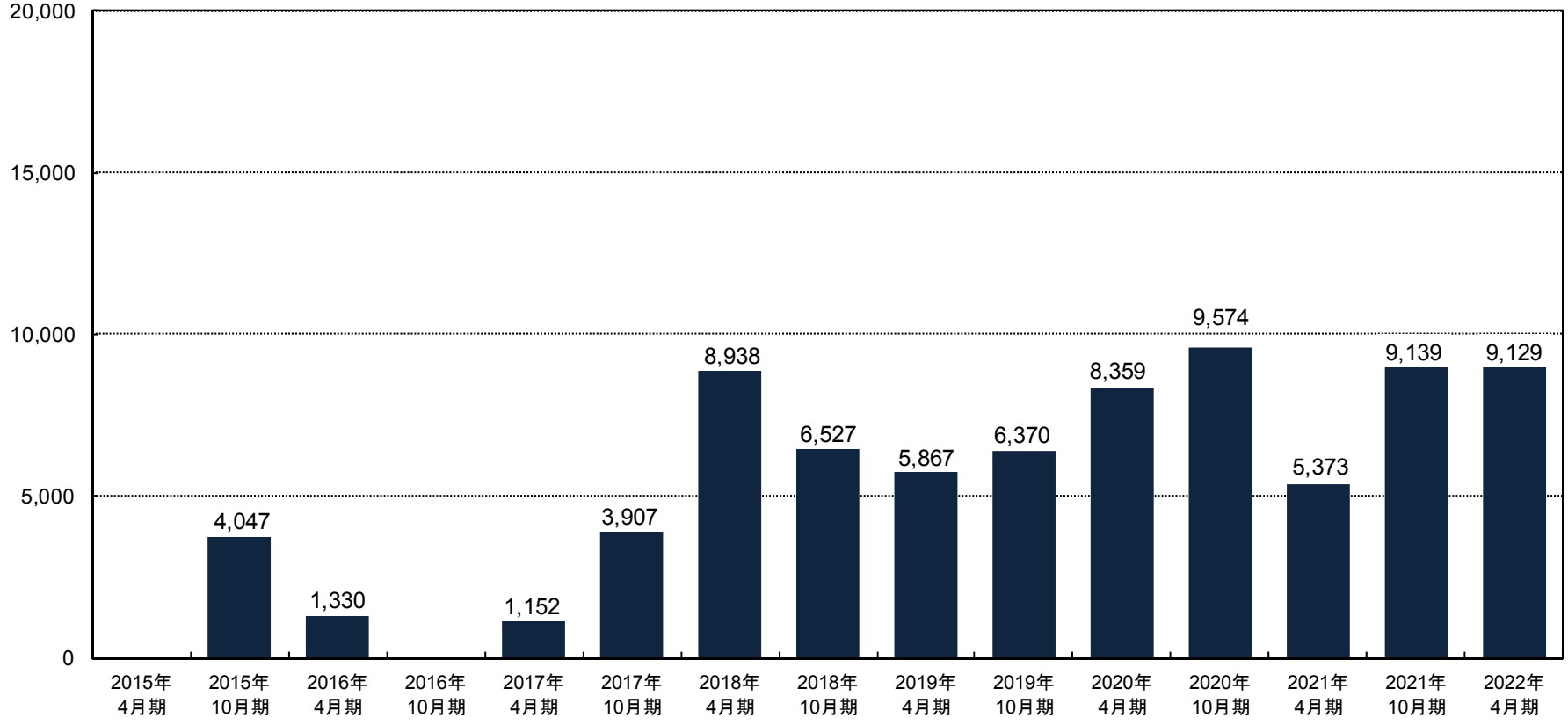
一期一会
ICHIGO

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

借入の状況（2015年5月8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10月末対比
3.1%増

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

参考 ： 個別借入明細（2015年4月30日現在）

借入金	借入先	借入残高	借入金利		借入日	返済期日
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	**4,467百万円**	**1.17182%**	（変動）	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%**	（変動）	2010年11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	**1,814百万円**	**1.91575%**	（固定）	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	**4,467百万円**	**1.64777%**	（固定）	2013年01月31日	2017年10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1）	三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、 あおぞら銀行	**3,633百万円**	**1.79372%**	（固定）	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	**3,937百万円**	**1.46856%**	（変動）※	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**	**1.07182%**	（変動）	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、あおぞら銀行、新生銀行、 りそな銀行、香川銀行、オリックス銀行	**6,435百万円**	**1.07000%**	（変動）※	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	**5,448百万円**	**1.26750%**	（変動）※	2014年12月10日	2020年12月10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	**1,486百万円**	**0.83000%**	（変動）	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6）	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	**5,448百万円**	**1.03369%**	（変動）※	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7）	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、オリックス銀行	**1,486百万円**	**0.83000%**	（変動）	2015年01月09日	2018年06月15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**	**1.14200%**	（変動）※	2015年02月27日	2020年08月31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5）	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	**4,985百万円**	**0.88000%**	（変動）	2015年04月30日	2018年04月30日
三井住友銀行 シンジケートローンⅢ（タームローン1-A）	三井住友銀行、新生銀行、みずほ銀行、 三菱東京UFJ銀行	**3,000百万円**	**1.14800%**	（変動）※	2015年04月30日	2019年11月30日
三井住友銀行 シンジケートローンⅢ（タームローン1-B）	三井住友銀行、新生銀行、みずほ銀行、 三菱東京UFJ銀行	**5,100百万円**	**1.18500%**	（変動）※	2015年04月30日	2020年05月31日
合計		**59,580百万円**	**平均 1.23%**			

※ 金利スワップ契約締結により実質的に固定化

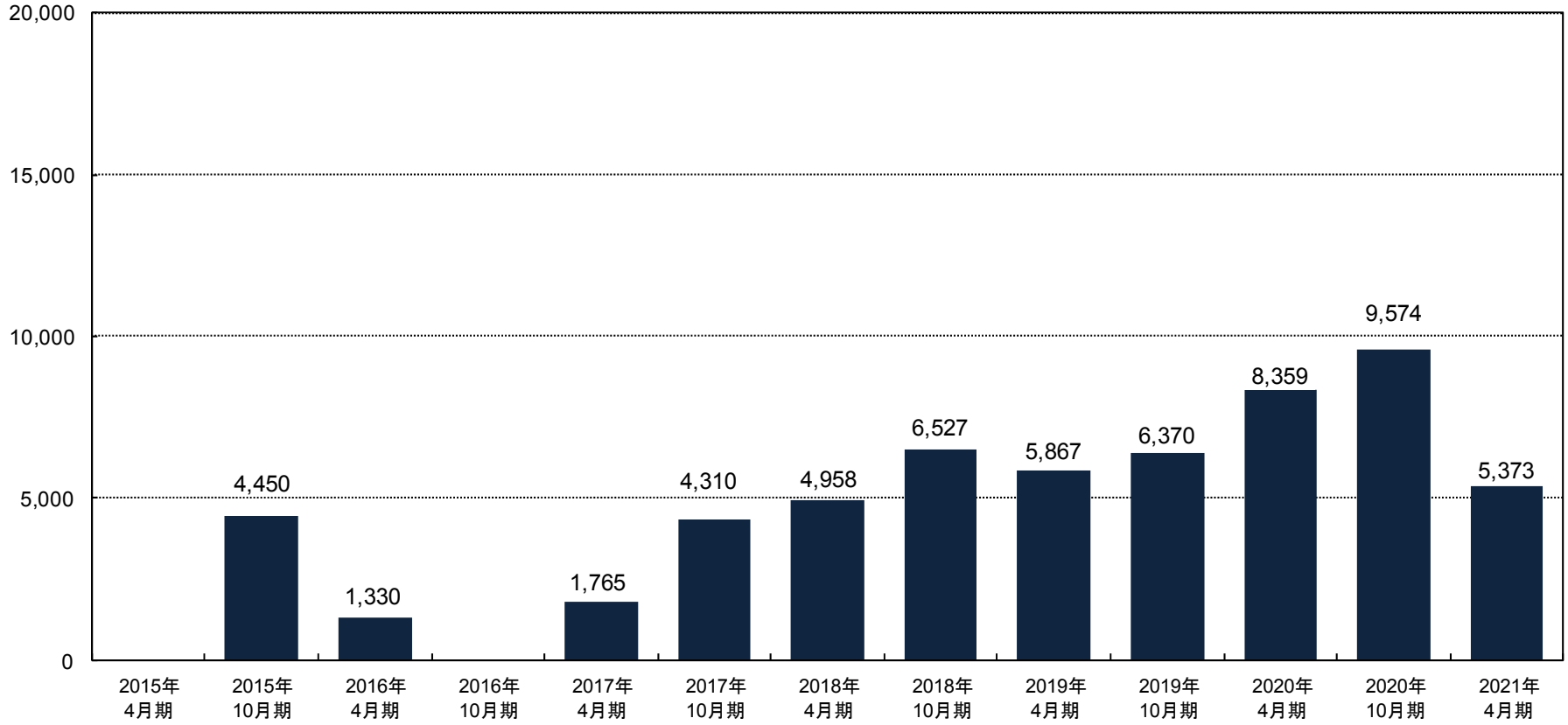
一期一会
ICHIGO

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

参考 ： 借入の状況（2015年4月30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

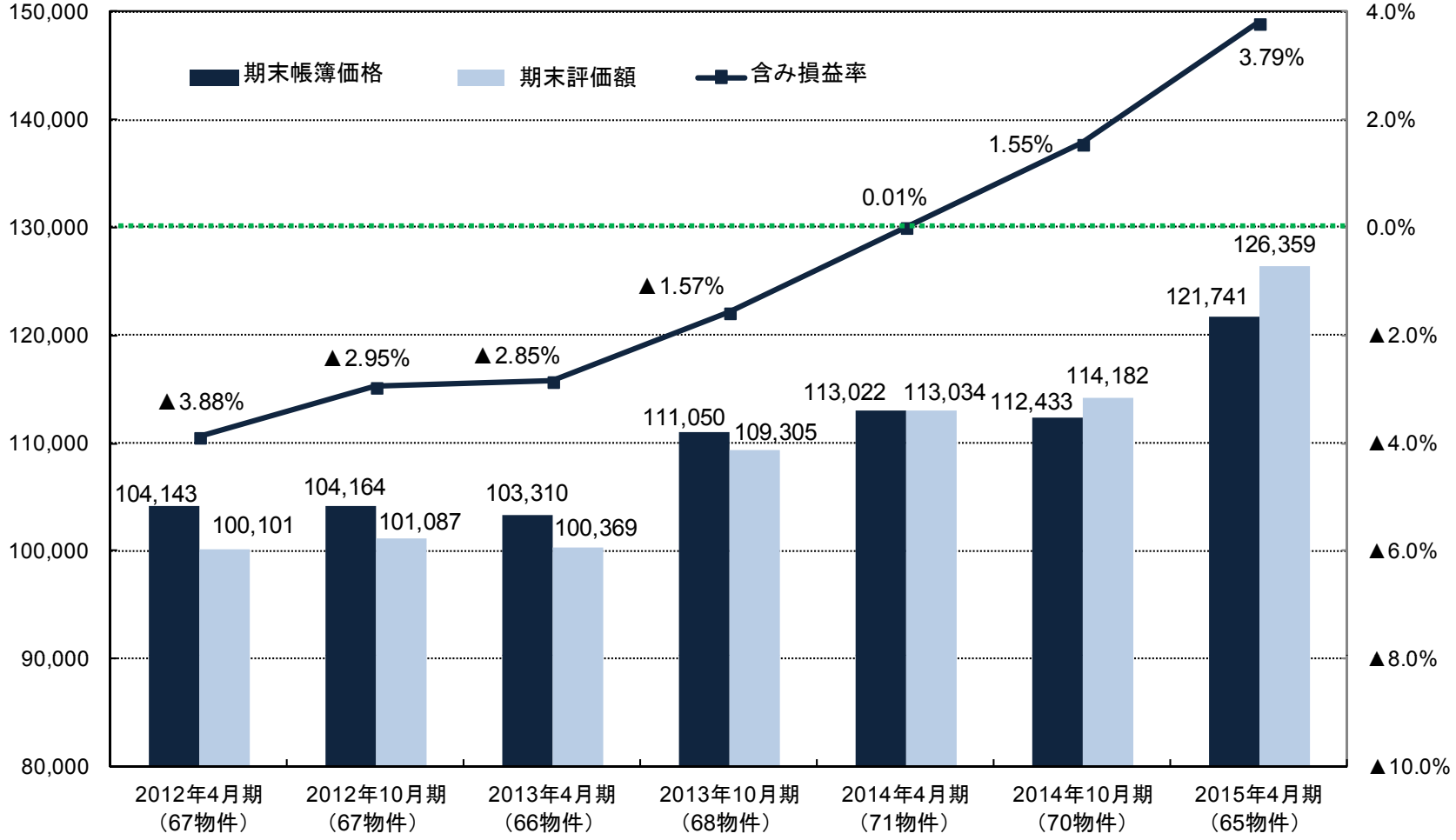
固定比率の2014年10月末対比
0.6%増

© 2015 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

2015年4月期の期末評価額は約46億円の含み益
（2014年10月末対比　+28億円）

（単位：百万円）



※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

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

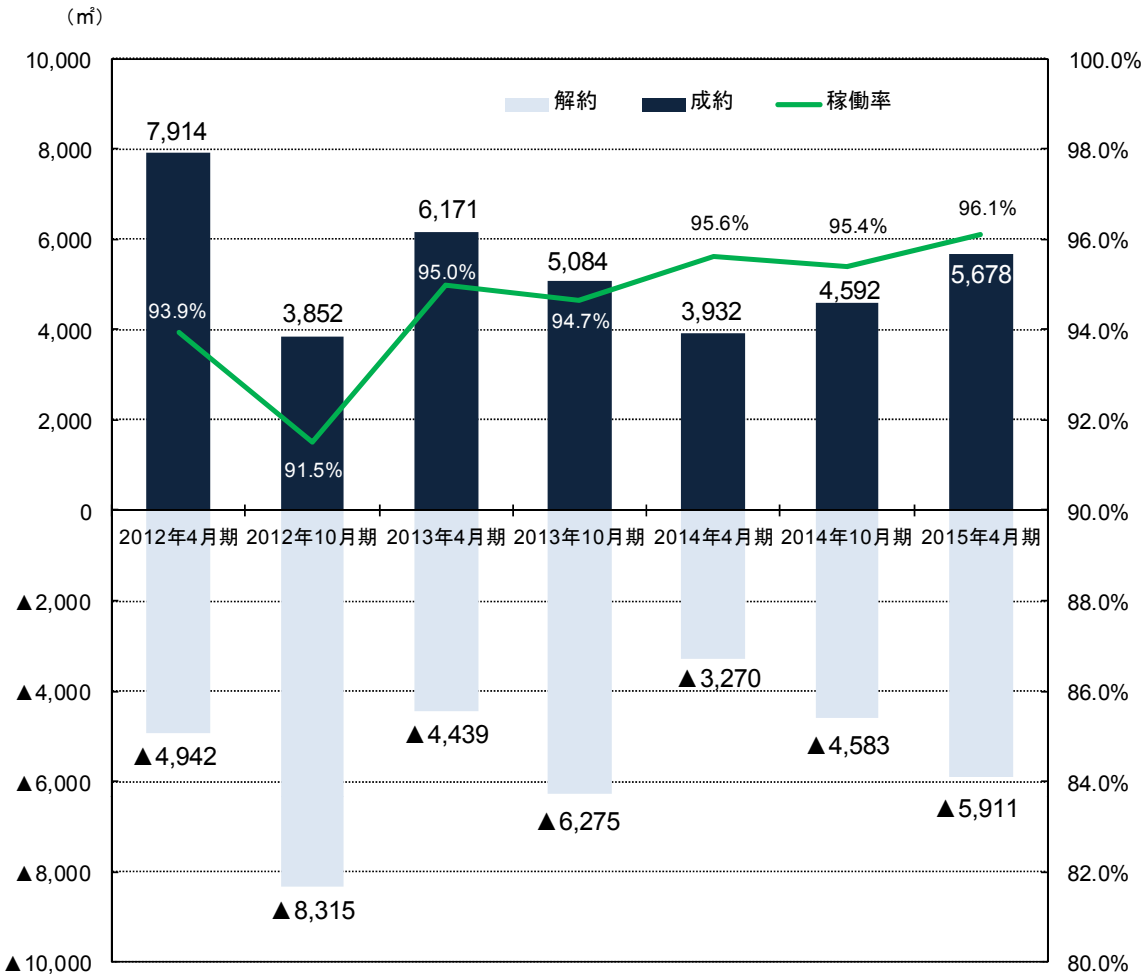
リーシング状況 ①（成約/解約の状況）

テナント入替による賃料増額面積は減額面積を大きく超過

■ 2015年4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	27 件	5,911 ㎡	▲142 百万円	―
		その他	―	―	―	―
		計	27 件	5,911 ㎡	▲142 百万円	―
成約 / 館内増床	増額	オフィス	17 件	3,002 ㎡	+83 百万円	+11.5 %
		その他	―	―	―	―
		計	17 件	3,002 ㎡	+83 百万円	+11.5 %
	同額	オフィス	3 件	466 ㎡	+17 百万円	―
		その他	―	―	―	―
		計	3 件	466 ㎡	+17 百万円	―
	減額	オフィス	10 件	1,638 ㎡	+33 百万円	▲12.1 %
		その他	2 件	570 ㎡	+16 百万円	▲18.9 %
		計	12 件	2,209 ㎡	+49 百万円	▲14.5 %

■ 成約 / 解約面積の推移



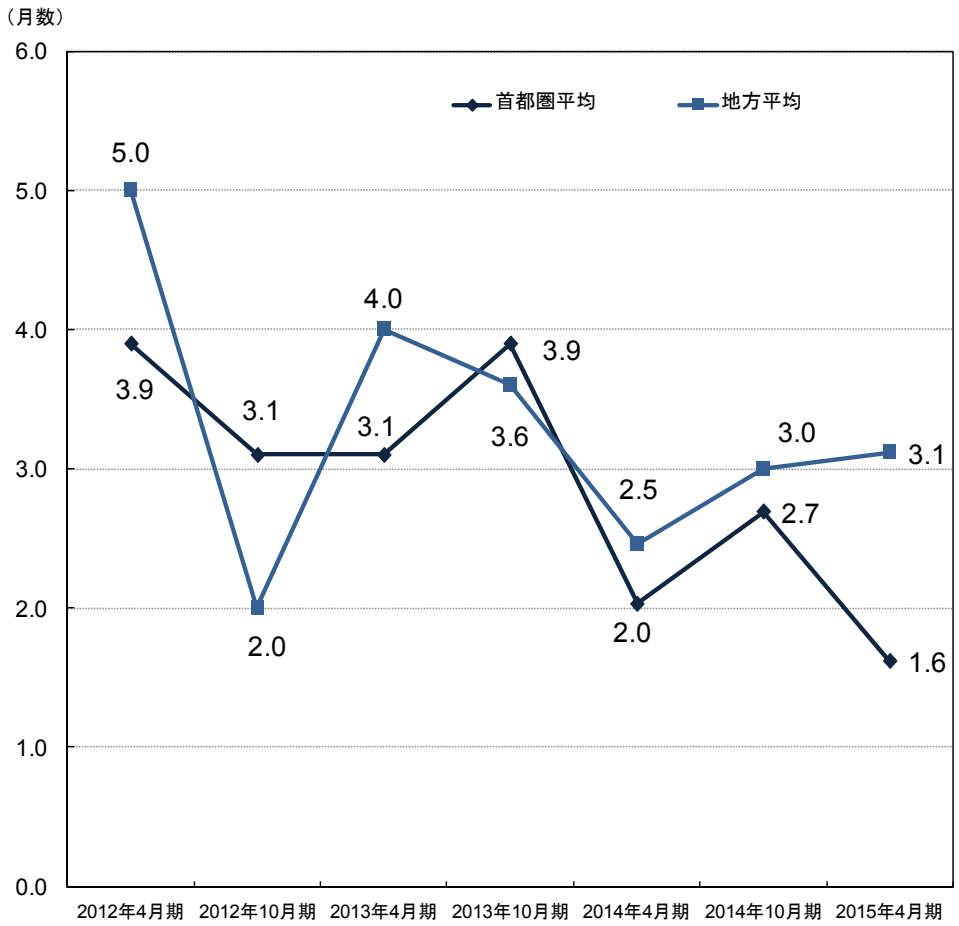
※ 期中取得・売却物件、いちごサービスアパートメント銀座の賃貸面積変動を除く

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

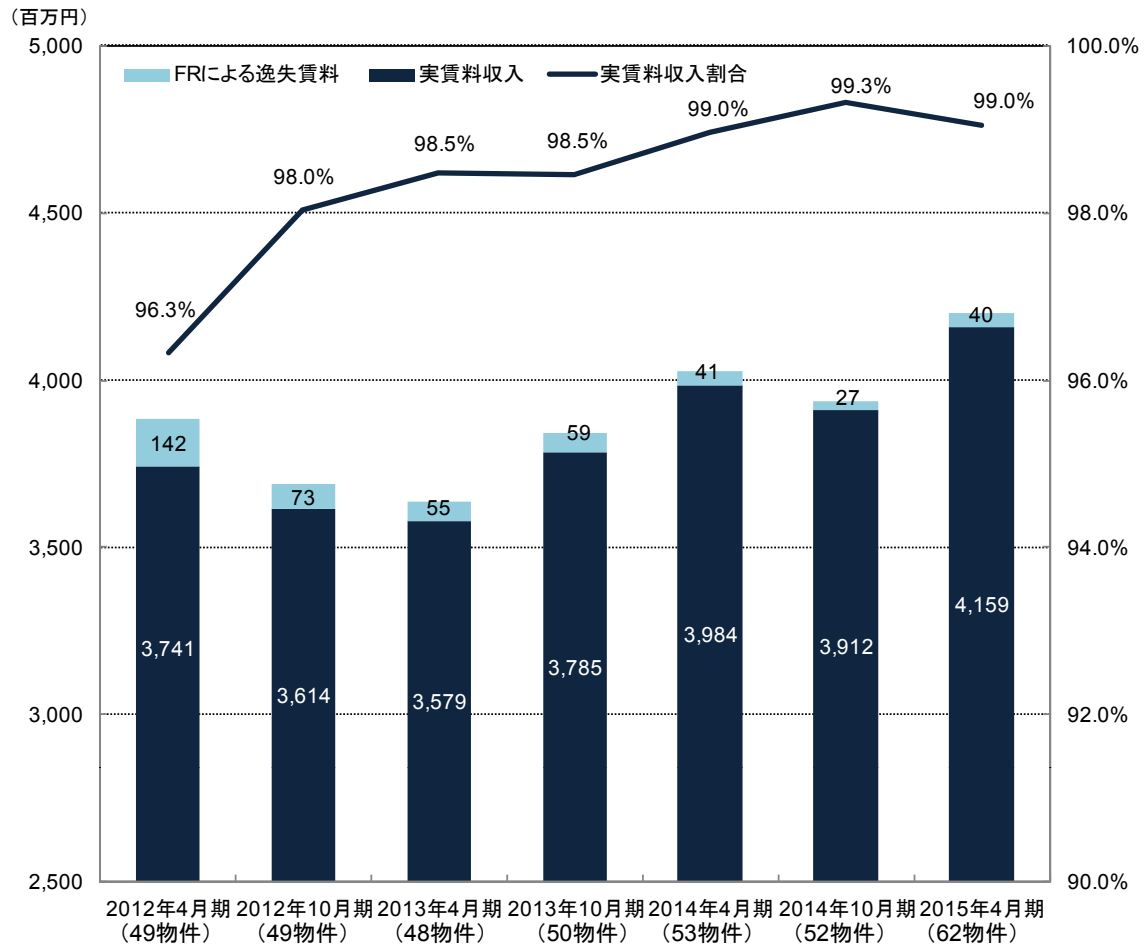
リーシング状況 ②（フリーレントの状況）

首都圏物件は成約時のフリーレントがさらに縮小

■ 平均フリーレント月数の推移



■ フリーレント（FR）による逸失賃料の推移



【フリーレントの状況】

フリーレント平均：1.9か月
首都圏平均：1.6か月、その他地方平均：3.1ヶ月

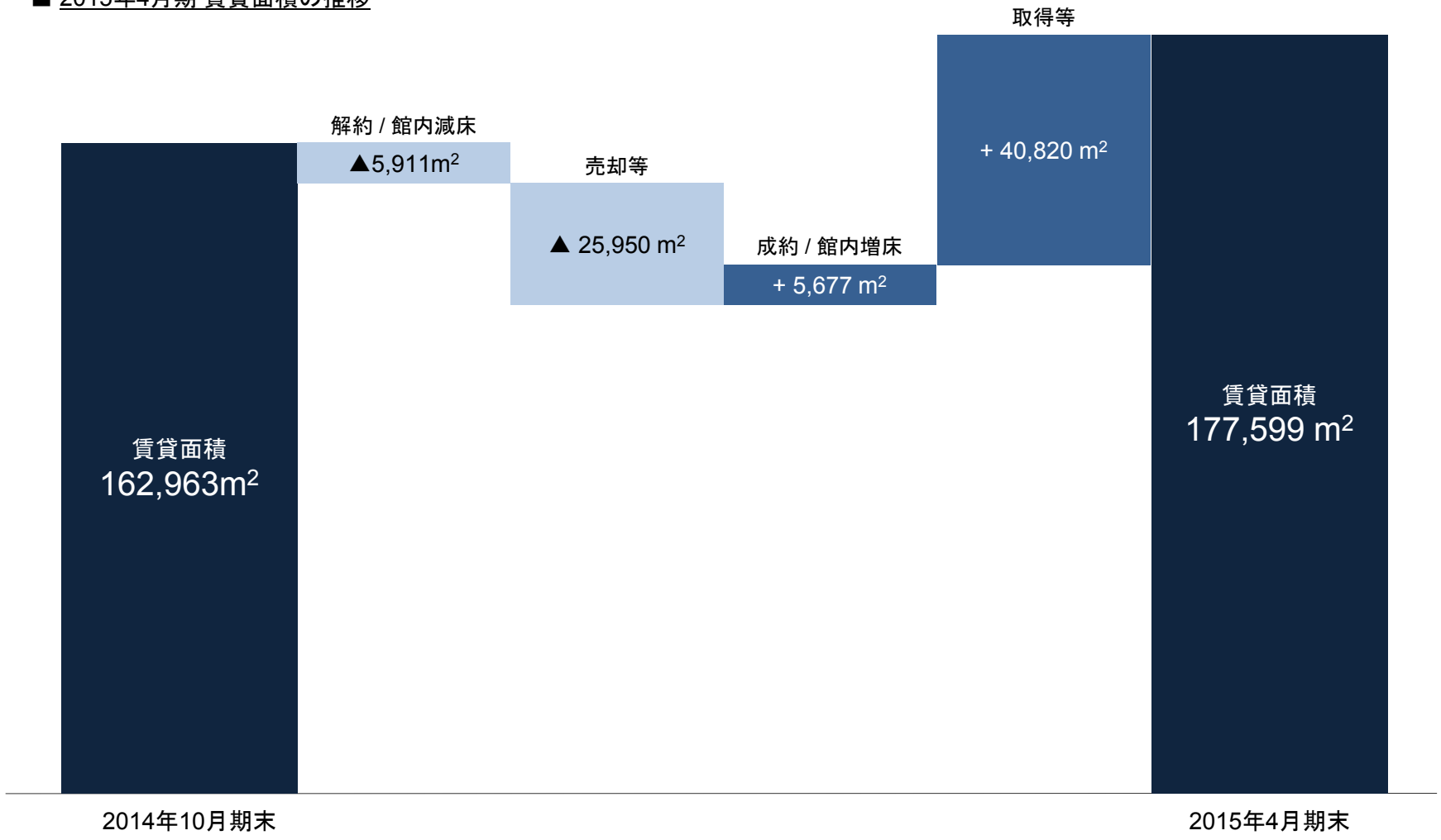
※ サービスアパートメント（SA）は除く

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

リーシング状況 ③

賃貸面積は主に物件取得等により、前期末と比し14,636㎡増加

■ 2015年4月期 賃貸面積の推移



© 2015 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「その他」の賃貸面積が増加した一方、「オフィス」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:m²)

	2014年10月期末	解約 / 館内減床	売却等	成約 / 増床	取得等	SAの 区分変更	2015年4月期末	既存物件 増減
オフィス	**110,943**	▲5,911	▲2,156	5,107	28,936	-	**136,919**	▲803
レジデンス	**27,121**	-	▲23,787	-	-	▲3,333	**-**	-
その他	**24,898**	-	▲6	570	11,884	3,333	**40,679**	564
合計	**162,963**	▲5,911	▲25,950	5,677	40,820	-	**177,599**	▲239

※ 2014年12月に実施した戦略的な資産の組換えに伴い、用途別「レジデンス」を廃止
※サービスアパートメント（SA）3物件は、2015年4月期より用途別「その他」に区分変更

一期一会
ICHIGO

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

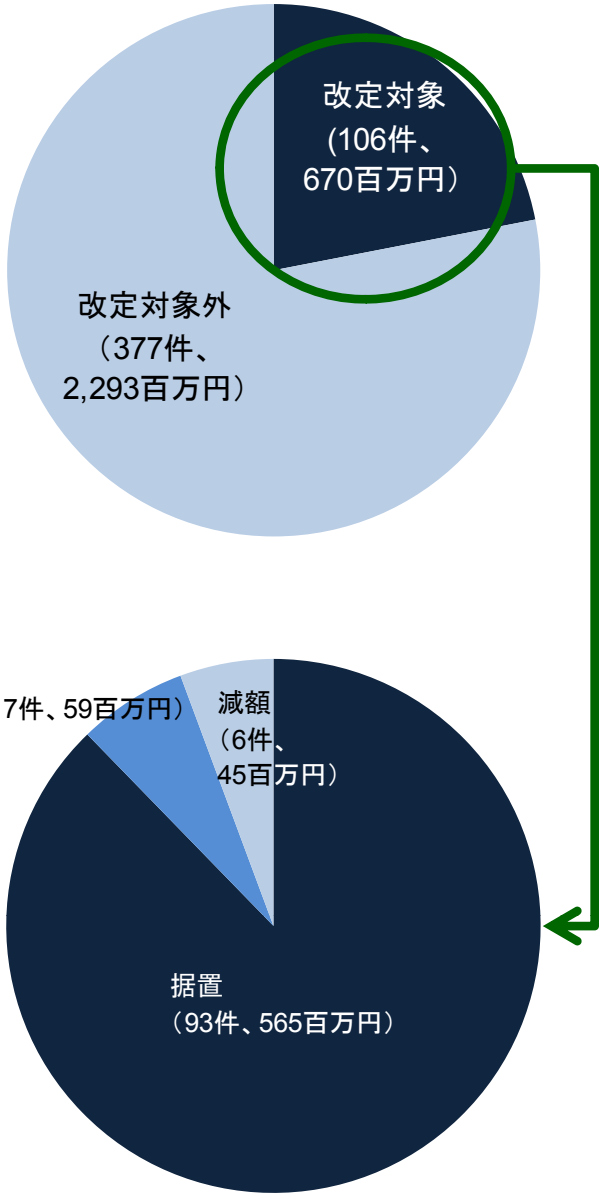
契約更改の内訳

増額改定が件数、面積、賃料いずれも減額改定を超過

■ 2015年4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	7 件	2,079 m^2	+4百万円	+8.5%
	その他	―	―	―	―
	計	7 件	2,079 m^2	+4百万円	+8.5%
減額改定	オフィス	3 件	867 m^2	▲2百万円	▲7.4%
	その他	3 件	531 m^2	▲1百万円	▲12.6%
	計	6 件	1,399 m^2	▲4百万円	▲8.7%
契約据置	オフィス	80 件	17,991 m^2	―	―
	その他	13 件	2,512 m^2	―	―
	計	93 件	20,504 m^2	―	―

※売却物件を除く



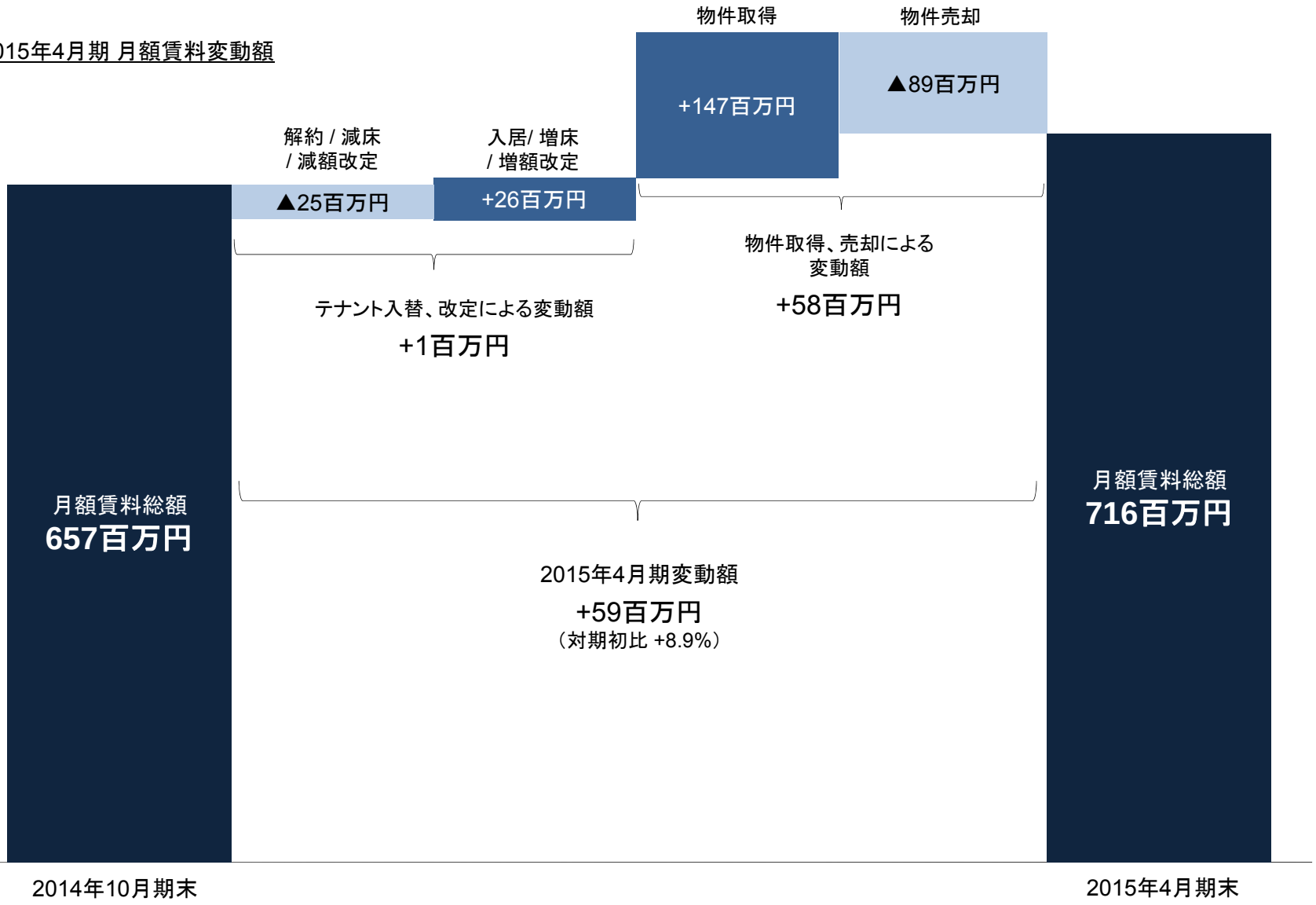
※ 通期ベース賃料

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

月額賃料の変動 ①

2015年4月期の月額賃料変動額は、+59百万円

■ 2015年4月期 月額賃料変動額



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

月額賃料の変動 ②

既存物件ベースの月額賃料についても、+1百万円の増加

■ 用途別 月額賃料変動額

（単位：百万円）

	2014年 10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	SAの 区分変更	2015年 4月期末	増減	既存物件 増減
オフィス	**451**	▲24	22	1	▲0	119	▲6	-	563	+112	▲1
レジデンス	**98**	0	0	0	0	0	▲83	▲15	-	▲98	-
その他	**108**	0	3	0	▲0	28	0	15	153	▲53	+2
合計	**657**	▲24	25	1	▲1	147	▲89	-	716	+59	+1

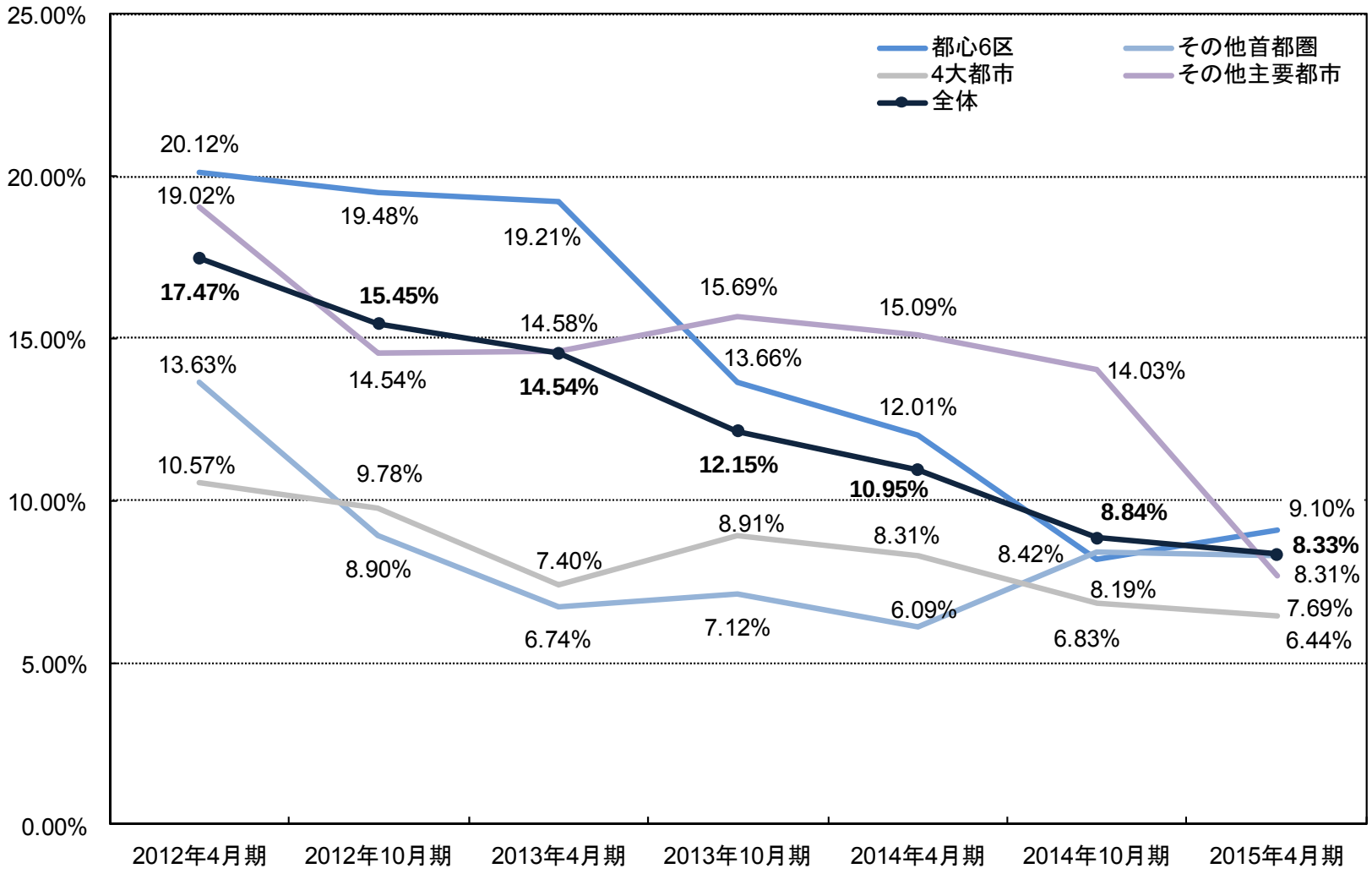
※ 2014年12月に実施した戦略的な資産の組換えに伴い、用途別「レジデンス」を廃止
※サービスアパートメント（SA）3物件は、2015年4月期より用途別「その他」に区分変更

一期一会
ICHIGO

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

賃料ギャップの推移

全体的な賃料ギャップは前期から若干の縮小傾向



※「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

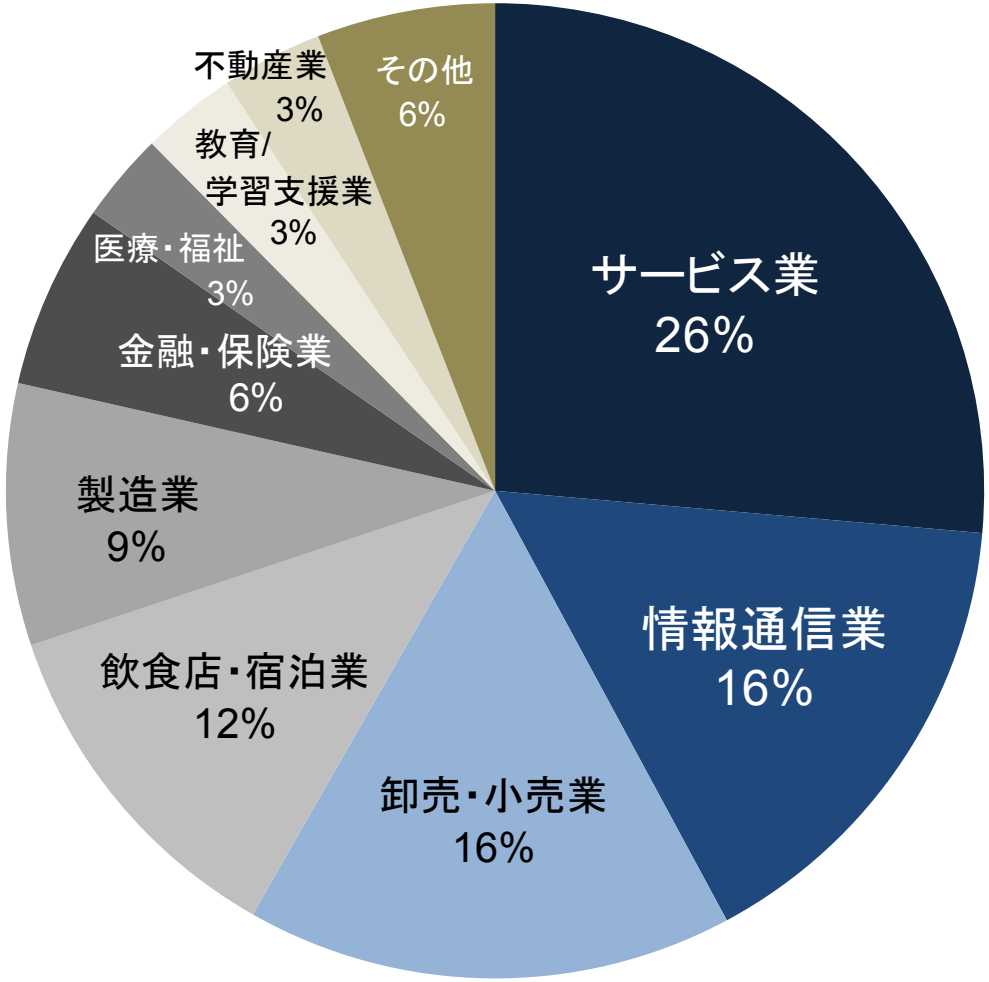
© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

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

2015年4月30日現在

■ テナント業種別分散（オフィス+その他）［テナント数ベース］



テナント総数 ： 607件

※ サービスアパートメント3物件は除く
※ ファルコン心斎橋はエンドテナント数

上位テナント5社合計の割合

（面積ベース） 13.2%
（賃料ベース） 12.3%

※ 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

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

物件一覧 ①

2015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）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	2015年4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	3,443	4,564.63	100.0%	2,620	4.8%
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区芝五丁目	2,740	2,761	4,097.63	100.0%	2,882	4.8%
	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	100.0%	1,970	4.1%
	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	1,541	2,080.37	92.5%	1,630	4.5%
	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	1,223	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	1,443	1,321.54	100.0%	1,693	4.4%
	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	731	687.78	100.0%	751	4.3%
	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	1,114	1,602.29	100.0%	1,060	4.9%
	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	1,917	1,484.39	100.0%	1,986	4.5%
	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	1,772	1,392.24	89.9%	1,896	4.5%
	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	1,140	1,378.82	100.0%	1,070	4.9%
	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	535	780.64	90.9%	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	555	494.14	100.0%	588	4.4%
	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	1,824	1,891.01	100.0%	2,050	4.7%
	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	1,183	2,387.34	100.0%	1,010	5.0%
	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	740	1,288.31	100.0%	846	4.8%
	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	844	1,302.43	100.0%	795	4.9%
	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	4,961	5,346.76	100.0%	5,450	5.1%
	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	1,769	4,029.77	75.9%	1,735	5.5%
	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	1,399	1,491.51	74.9%	1,490	4.6%
	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	772	1,250.85	100.0%	830	5.4%
	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	1,481	2,608.05	100.0%	1,150	5.4%
	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	972	2,187.44	91.4%	936	5.9%
	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	2,002	2,385.69	100.0%	2,010	5.0%

※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

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

物件一覧 ②

2015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）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	2015年4月期末評価	
									期末評価額（百万円）	Cap rate（%）
オフィス	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	627	1,261.91	100.0%	673	5.0%
	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	753	1,311.21	100.0%	804	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	2,271	4,259.73	100.0%	2,290	5.4%
	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	782	2,063.52	79.2%	718	5.4%
	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	4,701	3,928.12	100.0%	5,043	5.3%
	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	6,288	8,009.11	98.1%	6,830	5.0%
	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	1,564	8,601.71	97.3%	1,700	6.5%
	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	1,140	3,551.46	83.5%	1,220	6.4%
	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	706	2,786.43	86.7%	677	6.7%
	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	2,699	6,329.33	100.0%	3,100	6.9%
	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	558	3,497.88	93.4%	573	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	2,088	2,523.09	89.7%	2,440	4.4%
	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	5,531	6,250.53	100.0%	6,090	4.9%
	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	1,900	3,729.29	100.0%	2,160	5.0%
	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	2,207	2,256.09	60.2%	2,280	4.7%
	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	1,913	2,697.36	100.0%	2,330	5.0%
	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	5,907	3,159.27	100.0%	6,080	4.0%
	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	3,850	3,583.56	100.0%	4,010	4.8%
	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	1,591	1,606.92	84.5%	1,640	4.6%
	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	3,429	6,180.68	99.1%	3,550	5.6%
	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	1,210	2,959.38	100.0%	1,210	5.9%
	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	2,002	2,364.71	100.0%	2,110	5.7%
	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	1,829	5,213.09	100.0%	1,910	6.2%
	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	1,447	4,499.08	94.6%	1,460	6.2%
				オフィス小計	**95,894**	**95,085**	**142,550.23**	**96.1%**	**99,185**	

※ 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

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

物件一覧 ③

2015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）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	2015年4月期末評価	
									期末評価額（百万円）	Cap rate（%）
	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	1,305	1,677.88	100.0%	1,060	4.6%
その他	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	676	821.84	100.0%	588	4.7%
	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	910	1,020.14	81.1%	832	4.7%
	Z-01	ファルコン心斎橋（注）	4大都市	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目	3,410	2,809	5,760.79	87.3%	2,810	—
	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	1,984	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	3,169	5,345.62	92.8%	2,951	5.9%
	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	1,604	2,091.26	100.0%	1,740	4.9%
	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	1,291	2,183.65	86.5%	1,420	5.3%
	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	901	1,264.26	100.0%	942	5.3%
	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	560	1,162.52	100.0%	538	5.7%
	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	607	765.61	100.0%	623	5.3%
	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	1,177	3,733.68	100.0%	1,340	6.1%
	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	2,480	778.77	100.0%	2,800	3.8%
	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	1,595	2,717.77	100.0%	1,800	5.6%
	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	2,439	7,788.09	100.0%	2,530	5.0%
	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	1,700	1,971.34	100.0%	1,760	5.4%
	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	1,440	2,124.68	100.0%	1,430	5.0%
				その他小計	**27,414**	**26,655**	**42,393.75**	**96.0%**	**27,174**	
				合計（65物件）	**123,308**	**121,741**	**184,943.98**	**96.0%**	**126,359**	

（注）ファルコン心斎橋の期末帳簿価格には減損処理後の金額、鑑定評価額には2015年4月9日付信託受益権譲渡契約に定められた売買代金（消費税および地方消費税除く）を記載

※ 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

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

参考:2015年10月期取得物件

【参考】2015年5月の新規取得12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	賃貸可能面積（m^2）	稼働率（%）	取得時鑑定評価	
									評価額（百万円）	Cap rate（%）
オフィス	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区神宮前六丁目	7,200	2015/5/7	4,418.17	100.0%	7,220	3.9%
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区円山町	3,650	2015/5/7	2,789.86	76.2%	3,720	4.0%
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区広尾五丁目	3,960	2015/5/7	3,510.44	100.0%	4,010	4.4%
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区笹塚二丁目	4,780	2015/5/7	6,425.29	100.0%	4,840	4.6%
	O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目	4,700	2015/5/7	4,216.97	84.7%	4,850	4.4%
	O-64	秀和第二桜橋ビル	都心6区	東京都中央区八丁堀四丁目	2,500	2015/5/7	2,971.22	100.0%	2,600	4.5%
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区新川二丁目	2,360	2015/5/7	2,312.03	84.4%	2,480	4.4%
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区神田神保町二丁目	3,190	2015/5/7	3,090.65	100.0%	3,200	4.5%
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区東五反田一丁目	3,660	2015/5/7	4,548.10	100.0%	3,680	4.6%
	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区三田三丁目	1,800	2015/5/7	2,369.82	100.0%	1,840	4.4%
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区東池袋一丁目	4,570	2015/5/7	4,553.90	92.5%	4,710	4.6%
	O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	その他主要都市	福島県郡山市駅前二丁目	1,660	2015/5/7	3,432.96	100.0%	1,710	5.5%
				新規取得（12物件）小計	**44,030**		**44,639.41**	**95.5%**	**44,860**	
				2015年4月30日保有物件（65物件）－譲渡物件（1物件）＋新規取得物件（12物件）の合計（76物件）	**163,928**		**223,822.60**	**96.2%**	**168,409**	

※ 賃貸可能面積、稼働率は、2015年4月30日時点の運用資産にファルコン心斎橋の譲渡、およびPOにより取得した12物件の2015年5月8日時点のデータを考慮した試算値

© 2015 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（2015年5月8日現在）

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

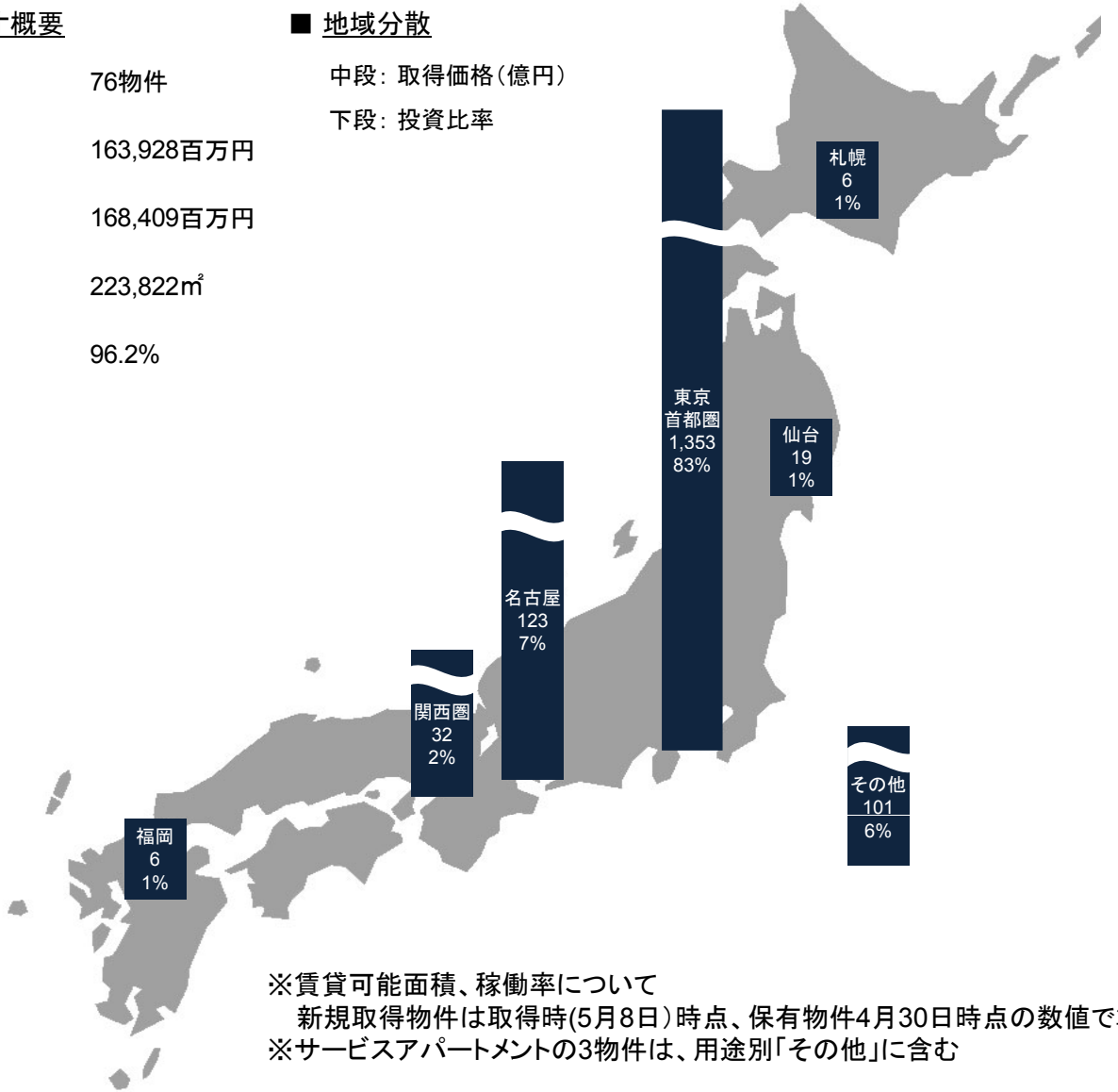
■ ポートフォリオ概要

物件数	76物件
取得総額	163,928百万円
鑑定評価額	168,409百万円
賃貸可能面積	223,822㎡
稼働率	96.2%

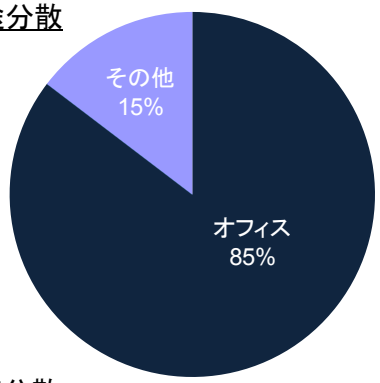
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

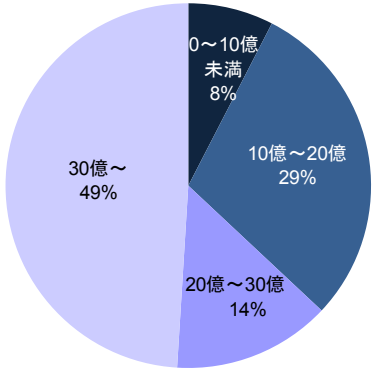
下段：投資比率



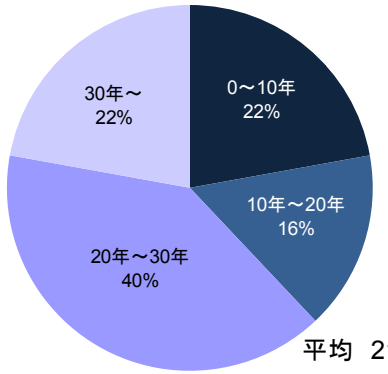
■ 用途分散



■ 規模分散



■ 築年数分散



平均　21.5年

※賃貸可能面積、稼働率について
　新規取得物件は取得時(5月8日）時点、保有物件4月30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

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

参考 ： 運用資産ポートフォリオ（2015年4月30日現在）

全国に分散したポートフォリオを実現

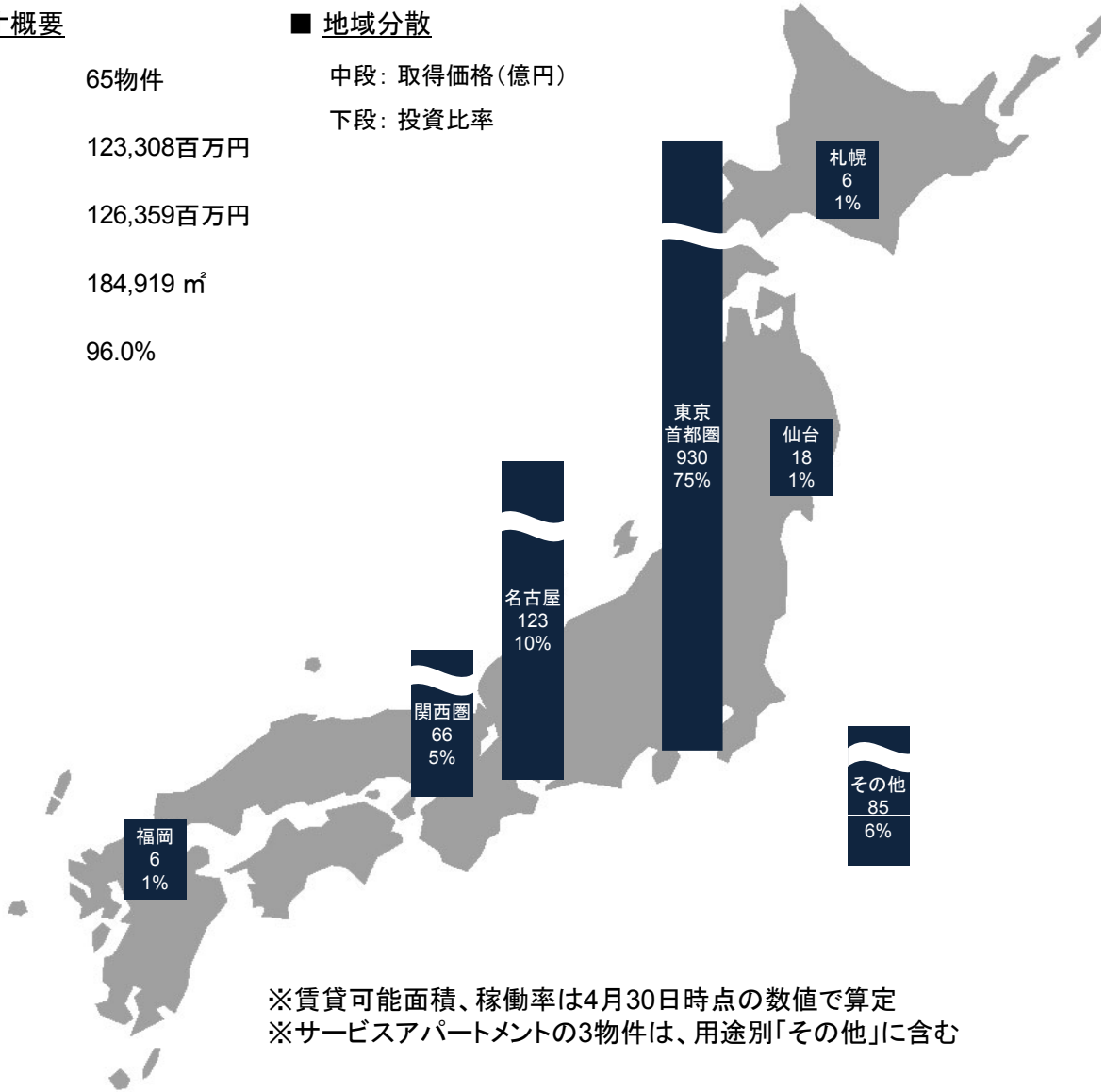
■ ポートフォリオ概要

物件数	65物件
取得総額	123,308百万円
鑑定評価額	126,359百万円
賃貸可能面積	184,919 ㎡
稼働率	96.0%

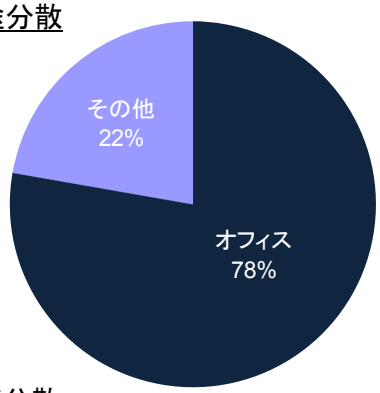
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

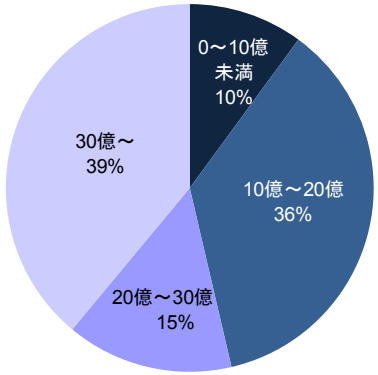
下段：投資比率



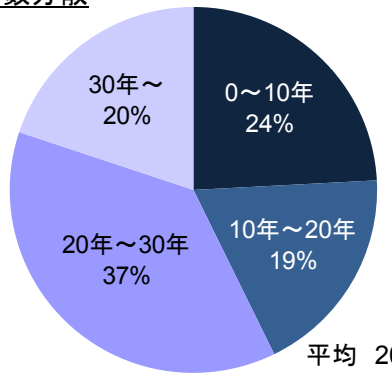
■ 用途分散



■ 規模分散



■ 築年数分散



平均　20.8年

※賃貸可能面積、稼働率は4月30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

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

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

いちご神宮前ビル（O-59）

■ 物件概要

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

いちご渋谷道玄坂ビル（O-60）

■ 物件概要

取得価格	3,650百万円
鑑定評価額	3,720百万円
NOI利回り	4.3%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都渋谷区円山町
賃貸可能面積	2,789.86m^2
構造/階数	SRC造 B2F/9F
建築時期	1994年9月
稼働率	76.2%

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

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

いちご広尾ビル（O-61）

■ 物件概要

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

いちご日本橋イーストビル（O-63）

■ 物件概要

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

一期一会
ICHIGO

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

【取得資産】いちご九段ビル（O-66）/ いちご東池袋ビル（O-69）

いちご九段ビル（O-66）

■ 物件概要

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

いちご東池袋ビル（O-69）

■ 物件概要

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

一期一会
ICHIGO

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

【取得資産】いちご笹塚ビル(O-62)/ 秀和第二桜橋ビル(O-64)

いちご笹塚ビル(O-62)

■ 物件概要

取得価格	4,780百万円
鑑定評価額	4,840百万円
NOI利回り	5.3%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都渋谷区笹塚二丁目
賃貸可能面積	6,425.29m^2
構造/階数	S/SRC造 B1F/13F
建築時期	1995年3月
稼働率	100%

秀和第二桜橋ビル(O-64)

■ 物件概要

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

一期一会
ICHIGO

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

【取得資産】いちご新川ビル(O-65)/ いちご東五反田ビル(O-67)

いちご新川ビル(O-65)

■ 物件概要

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

いちご東五反田ビル(O-67)

■ 物件概要

取得価格	3,660百万円
鑑定評価額	3,680百万円
NOI利回り	5.0%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都品川区東五反田一丁目
賃貸可能面積	4,548.10m^2
構造/階数	SRC/RC造 B2F/9F
建築時期	1990年2月
稼働率	100%

一期一会
ICHIGO

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

【取得資産】アクシオール三田（O-68）/ 郡山ビッグアイ（O-70）

アクシオール三田（O-68）

■ 物件概要

取得価格	1,800百万円
鑑定評価額	1,840百万円
NOI利回り	4.6%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都港区三田三丁目
賃貸可能面積	2,369.82m^2
構造/階数	RC造 14F
建築時期	2011年10月
稼働率	100%

郡山ビッグアイ（オフィス区画）（O-70）

■ 物件概要

取得価格	1,660百万円
鑑定評価額	1,710百万円
NOI利回り	6.6%
物件タイプ	オフィス
所在地	福島県郡山市駅前二丁目
賃貸可能面積	3,433.05m^2
構造/階数	S造 B1F/27F
建築時期	2001年3月
稼働率	100%

一期一会
ICHIGO

© 2015 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

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

「いちごリート」とは

- 安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスを中心としたポートフォリオを構築し、投資主価値の最大化を目指すJ-REIT
  - ✓ プロの手があまり入っていない中規模不動産を取得し、戦略的バリューアップやきめ細かな物件管理により、持続的成長と分配金向上を目指す
  - ✓ 相対的に安定したキャッシュフローを有する中規模不動産によるポートフォリオから安定的な分配を実現するとともに、景気上昇時期には賃料収入のさらなるアップサイドを狙う
  - ✓ 東京を中心とした首都圏の他、地方政令指定都市等、好立地に分散されたポートフォリオを構築し、着実にポートフォリオの成長を実現

- 「いちごグループ」による強力なスポンサーサポート
  - ✓ 上場グループであるいちごグループは、これまで1.4兆円以上の累積AUMを誇り、不動産技術や建築技術、金融ノウハウに加え、徹底した現場主義によるオペレーション力を活かした「不動産再生」を強みとする
  - ✓ いちごリートの外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略の推進において、多方面からのスポンサーサポートを実施
  - ✓ いちごグループの「いちご」は一期一会に由来

一期一会
ICHIGO

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

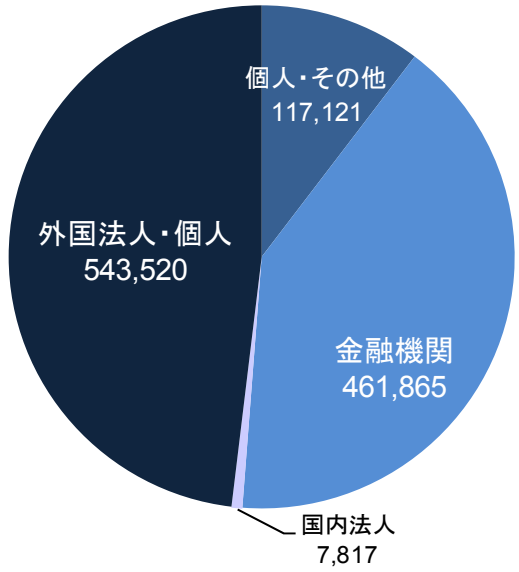
投資主の状況

2015年4月30日現在

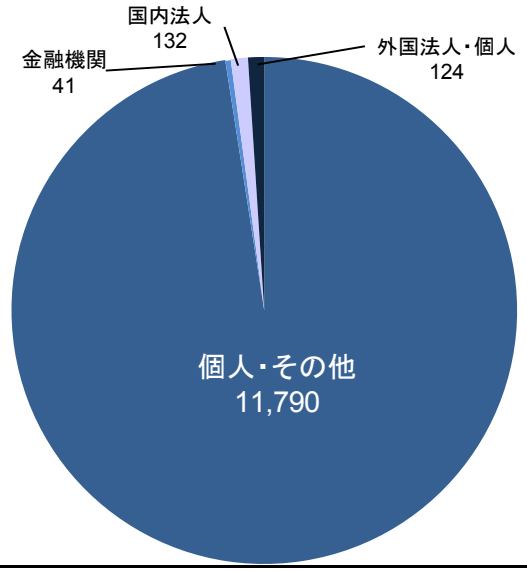
■ 主要投資主

	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	305,760	27%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	144,377	13%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	127,351	11%
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	94,504	8%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	77,022	7%
6	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	48,260	4%
7	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	35,344	3%
8	BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCS JAPAN	25,118	2%
9	野村信託銀行株式会社（投信口）	23,442	2%
10	MSIP CLIENT SECURITIES	14,446	1%
	合計	**895,624**	**79%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



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

投資法人概要

2015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	65物件
ポートフォリオ規模	123,308百万円（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

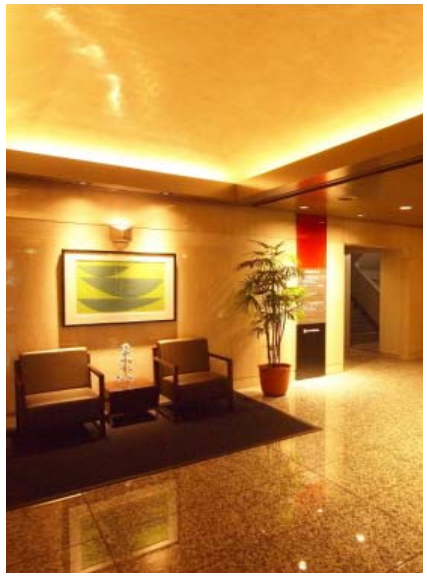
一期一会
ICHIGO

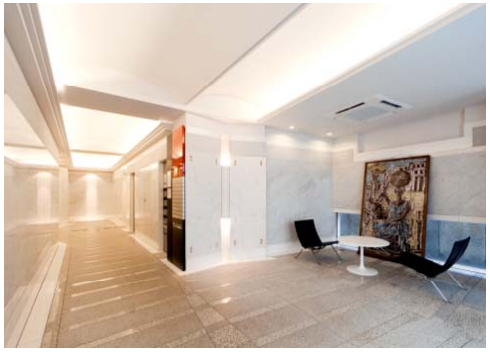
© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

「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

© 2015 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、適用されるすべての内外の法令、規則、社会的規範や内部ルールを厳格に遵守し、社会の良識に沿った公正で誠実な行動を行い、社会に対する責任を果たします。

一期一会
ICHIGO

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

MEMO

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

MEMO

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

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

一期一会
ICHIGO

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

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