2011年10月期（第12期）決算説明資料

December 15, 2011

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.

旧FCレジデンシャル投資法人と旧いちご不動産投資法人は、旧FCレジデンシャル投資法人を吸収合併存続法人として、2011年11月1日付で合併いたしました。
合併後の新投資法人の商号は「いちご不動産投資法人」となります。

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

安心の創造、誠実な経営。

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

ご挨拶

2011年11月1日、都心の居住用不動産を投資対象とするレジデンス特化型J-REITの旧FCレジデンシャル投資法人と、主に首都圏のオフィスビルを投資対象とするオフィス特化型J-REITの旧いちご不動産投資法人が合併し、新「いちご不動産投資法人（証券コード：8975）」は、誕生いたしました。

本投資法人は、旧FCレジデンシャル投資法人でも旧いちご不動産投資法人でもない新「いちご不動産投資法人」として、これまで単独J-REITでは実現困難であった課題を解消し、新たに総合型J-REITとして、投資主の皆様の最大利益を追求してまいります。

いちご不動産投資法人
執行役員　髙塚　義弘
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

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

目次

- 2011年10月期決算サマリー
- 新「いちご不動産投資法人」の誕生
  - ✓ 安定性と成長性を両立する総合型J-REITの誕生
  - ✓ 総合型J-REITへの発展的転換
  - ✓ 成長を視野に入れた運用体制の強化
  - ✓ 合併による成長機会の拡大
  - ✓ 「負ののれん」の戦略的活用
- 飛躍的成長に向けた成長戦略
  - ✓ 成長戦略のロードマップ
  - ✓ 財務基盤の強化
  - ✓ 合併効果によるコスト削減
  - ✓ 保有物件の収益力向上
  - ✓ ポートフォリオの質の改善
- 今後の分配方針 ー 投資主価値の最大化

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

一期一会
ICHIGO

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

2011年10月期決算サマリー

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

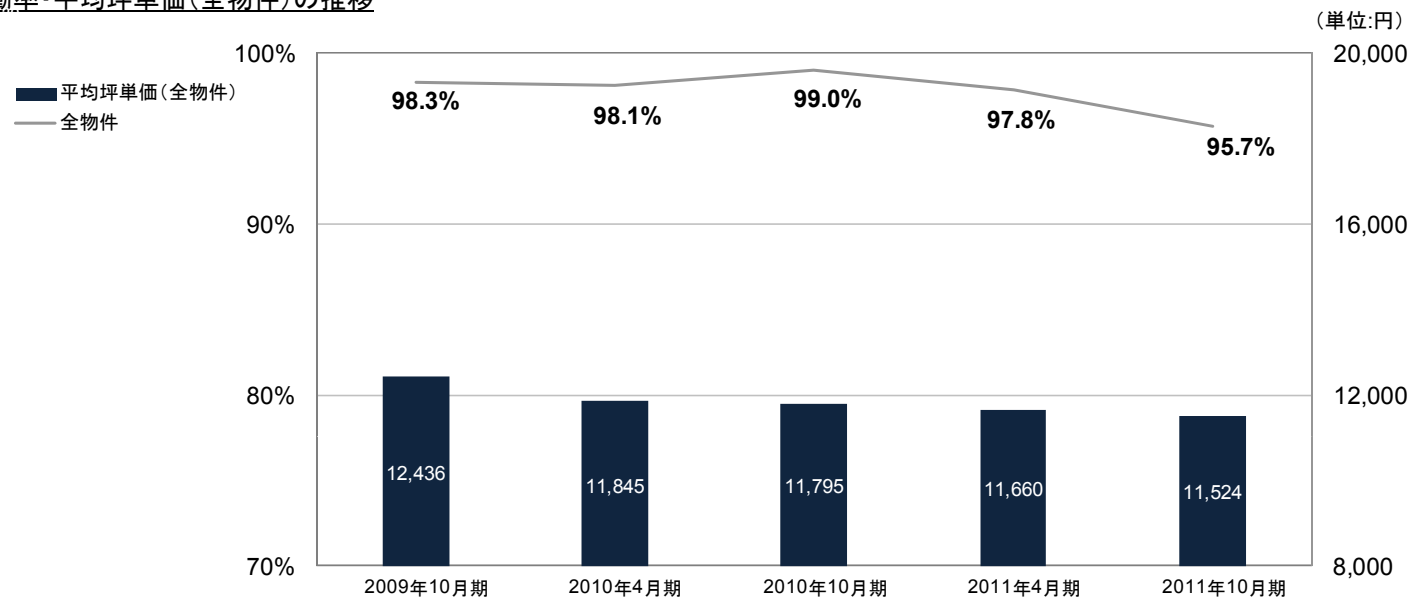
運用状況（旧FCレジデンシャル投資法人）

□ レジデンスにおいては高稼働率を維持

- ✓ レジデンスの稼働率は安定的に推移
- ✓ 一部商業テナントの退去により、全体の稼働率は若干低下
- ✓ 稼働率維持、向上のため、定期的にモデルルームの設置等イメージ戦略を推進

□ 2011年10月期末ポートフォリオ稼働率 95.7%

■ 稼働率・平均坪単価（全物件）の推移



物件数	16件	19件	19件	19件	19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

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

2011年10月期決算の概要（旧FCレジデンシャル投資法人）

2011年10月期の一口当たり分配金は 7,220円（分割前）

- ✓ 賃貸事業収入は前期水準を確保
- ✓ 一部テナントの退去による一時的な収入の発生に伴い、期首予想を上方修正

（単位：百万円）

項目	2011年4月期	2011年10月期	期首予想	期首予想比	当期純利益の主な差異要因
営業収益	762	787	752	+35	その他収入の増加 +38 （大口テナントの退去に伴う一時的な収入）
営業利益	389	402	357	+45	その他費用の減少 +10
経常利益	229	240	196	+44	—
当期純利益	224	236	193	+43	—
一口当たり分配金	**6,856円**	**7,220円**	**5,910円**	**+1,310円**	
物件数	19物件	19物件	19物件	—	—
テナント数	19件	19件	—	—	—
賃貸可能面積	34,026.33 ㎡	34,027.28 ㎡	—	—	—

一期一会
ICHIGO

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

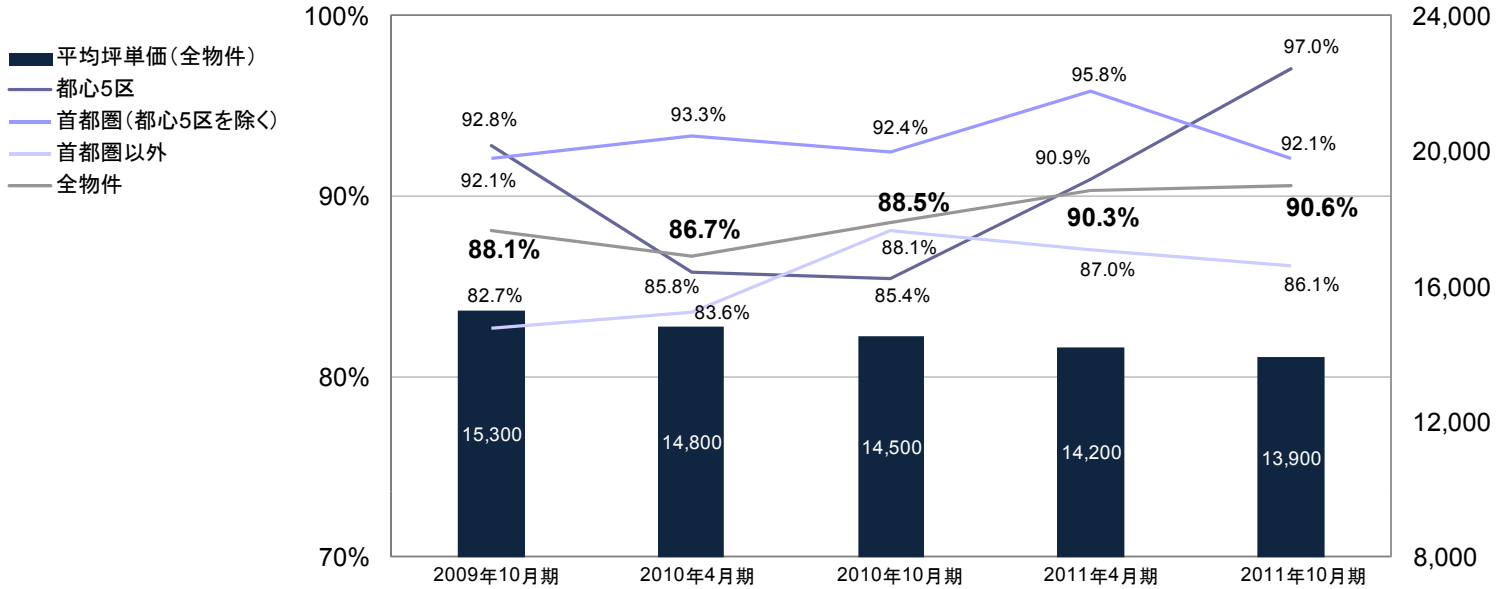
運用状況（旧いちご不動産投資法人）

◻ 個別リーシング戦略により更なる稼働率向上を実現

- ✓ いちごグループへスポンサー変更後、徹底した現場主義によるリーシングを推進
- ✓ 都心5区においては稼働率 97.0%を達成
  - ― 懸案であった「COI新橋ビル」については、約600坪の成約を獲得し、満室稼働を実現

◻ 2011年10月期末ポートフォリオ稼働率 90.6%

■ 地域別稼働率・平均坪単価（全物件）の推移



	2009年10月期	2010年4月期	2010年10月期	2011年4月期	2011年10月期
都心5区	22件	22件	21件	20件	20件
首都圏（都心5区を除く）	14件	14件	14件	14件	14件
首都圏以外	18件	18件	18件	18件	18件
全物件	**54件**	**54件**	**53件**	**52件**	**52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

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

2011年10月期決算の概要（旧いちご不動産投資法人）

2011年10月期の一口当たり分配金は 2,777円

- ✓ 期首予想を上回る新規成約獲得により、賃貸事業収入が増加
- ✓ 夏期の節電効果により、水道光熱に係る収入、費用ともに減少
- ✓ 合併関連費用を一部計上

（単位：百万円）

項目	2011年4月期	2011年10月期	期首予想	期首予想比	当期純利益の主な差異要因
営業収益	3,684	3,674	3,652	+22	賃料・共益費収入の増加 +29（早期成約等） 水道光熱費収入の減少 ▲17 その他収入の増加 +10
営業利益	1,427	1,457	1,388	+69	水道光熱費の減少 +15 修繕費の減少 +40
経常利益	378	591	523	+68	—
当期純利益	377	568	522	+46	特別損失 ▲21（合併関連費用）
一口当たり合併交付金（分配金）	**1,847円**	**2,777円**	**2,500円**	**+277円**	
物件数	52物件	52物件	52物件	—	—
テナント数	532件	538件	—	—	—
賃貸可能面積	142,218.45 ㎡	141,957.63 ㎡	—	—	—

一期一会
ICHIGO

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

新「いちご不動産投資法人」の誕生

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

安定性と成長性を両立する総合型J-REITの誕生

- 2011年11月1日、新「いちご不動産投資法人」誕生
  - ✓ 安定した収益を維持するレジデンスと、収益の改善余地があるオフィスの融合により、安定的かつ成長性のあるポートフォリオを実現
  - ✓ 資産規模の拡大（234億円→1,079億円）、地域及び用途のリスク分散を実現

- 安定性と成長性の両立
  - ✓ 安定収益の基盤強化となるレジデンス、底地、長期定期借家案件に加え、オフィスを始めとしたアップサイドの獲得を視野に入れた案件の取得も検討
  - ✓ 「負ののれん」を活用したポートフォリオの質の改善や担保余力の活用により新たなアセットタイプも含めた新規物件取得を推進

- 収益性を重視した総合型ポートフォリオの構築
  - ✓ 従来の資産の種類による投資方針ではなく、「収益性」や「安定性」に着目
  - ✓ 金融経済情勢、不動産市場動向等を踏まえ、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指す

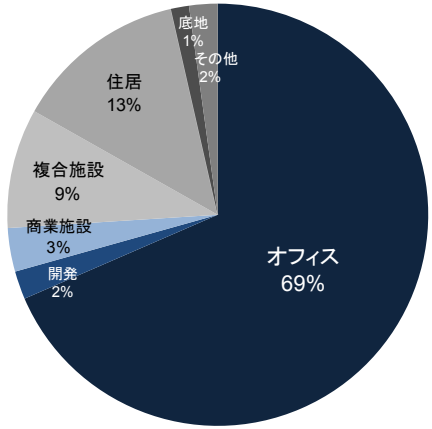
一期一会
ICHIGO

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

総合型J-REITへの発展的転換

◻ 特化型J-REITから総合型J-REITへ

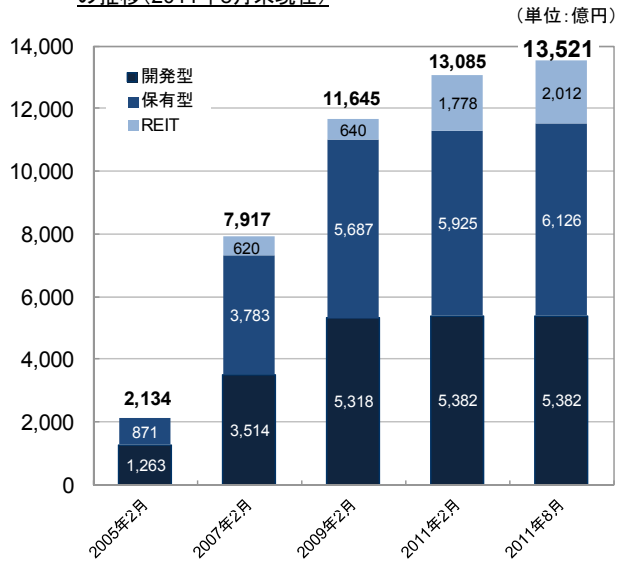
■ いちごグループで運用している現状のアセットタイプ分散状況（2011年8月末現在）



◻ 「総合型」転換による成長加速の可能性

- ✓ アセットタイプに捉われない優良物件の取得
  → 投資機会の拡大
- ✓ 外部成長における「機動性」と「柔軟性」の確保
- ✓ 景気変動に対応したポートフォリオ構築
- ✓ 運用リスクの分散（アセットタイプ、エリア分散等）
- ✓ いちごグループの多様なアセットタイプ運用実績におけるノウハウを外部成長、内部成長にて最大限に活用

■ いちごグループにおける累積運用受託資産残高の推移（2011年8月末現在）



※旧FCレジデンシャル投資法人と旧いちご不動産投資法人の運用資産残高は取得価額ベース（合計1,372億円）、その他はエクイティ出資額とNRLの合計額

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

成長を視野に入れた運用体制の強化

- 総合型J-REIT形成に向けた運用ガイドラインの変更
  - ✓ 取得する不動産の用途を限定せず、幅広いアセットタイプの取得を可能に

- いちごグループとのサポートライン覚書締結によりパイプラインを強化
  - ✓ いちごソリューションズと不動産情報の提供や調査に関するサポートにつき覚書を締結（2011年11月1日）
  - ✓ いちごグループのノウハウやネットワークを活用し、パイプラインの強化及び物件調査やマーケティングの精度向上を図る

- 今後の外部成長を視野に入れ、資産運用会社の組織改編を実施
  - ✓ 不動産統括機能を「投資運用本部」とし、発展的に機能を細分化
  - ✓ ポートフォリオ管理を行う「資産管理部」を新設
    - ― ポートフォリオ分析及びリスクマネジメントを行う専門チーム
    - ― 物件入替等、将来の外部成長を見据え、戦略的なポートフォリオマネジメントを実行

一期一会
ICHIGO

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

合併による成長機会の拡大

合併により、単独J-REITでは実現困難であった課題が解消可能となり
成長機会が拡大

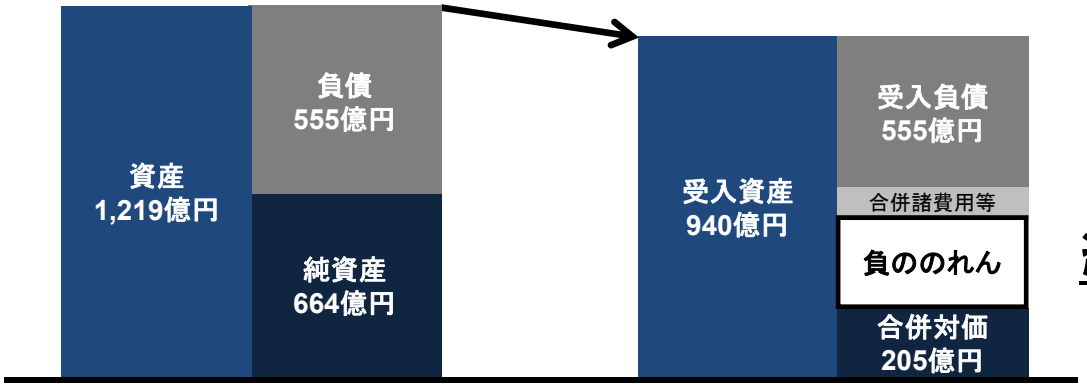
	現状における課題	課題解決における障壁	合併による成長機会の拡大
財務	• レンダーフォーメーションの偏り • 相対的に高い借入コスト	• アップフロントフィーの償却費用を考慮すると、大規模な期限前返済は困難	• 「負ののれん」の活用により、必要に応じ、積極的な期限前返済が可能 • 早期の財務基盤再構築が検討可能
内部成長	• 将来の収益改善の見通しが低い一部の物件対応 • 簿価と鑑定評価額の差による将来的な減損リスク	• 減損リスクを鑑み、大規模な資本的支出を伴う修繕は困難 • リーシングに際し、減損リスクや賃料水準に対し過度な配慮が必要	• 大規模修繕により適時適切な物件のバリューアップが可能 • 全体収益を考慮したリースアップにより稼働率を改善
外部成長	• ポートフォリオの質の改善が急務 • 分配金と投資口価格の低迷	• 売却損が生じた場合、分配金の低下リスクにより、マーケット環境に物件売却判断が委ねられる • 明確な外部成長戦略の検討が困難	• 「負ののれん」の活用により、資金効率改善の余地が低い物件を機動的に入替 • 分配金向上により、新規資金調達を伴う外部成長の検討が可能

一期一会
ICHIGO

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

「負ののれん」の戦略的活用

◻ 旧いちご不動産投資法人の資産時価評価により、「負ののれん」が発生



約165億円

旧いちご不動産投資法人
（2011年10月期末）

◻ 「負ののれん」及び「負ののれん」により生じる剰余金の活用方針

✓ 主として以下の場合に活用を想定

財務	• 借入金のリファイナンスを期限前に実施し、リファイナンスコストが発生した場合 • 金融情勢を鑑み、金利ヘッジコストが必要となった場合
内部成長	• 資産の大規模改修工事に伴う除却損が発生した場合
外部成長	• 資産の入替に伴う売却損が発生した場合
その他	• 新投資口の発行により分配金の希薄化を緩和する場合 • その他特殊要因により巡航ベースでの分配金の不足を補う場合

一期一会
ICHIGO

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

飛躍的成長に向けた成長戦略

© 2011 Ichigo REIT Management 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

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

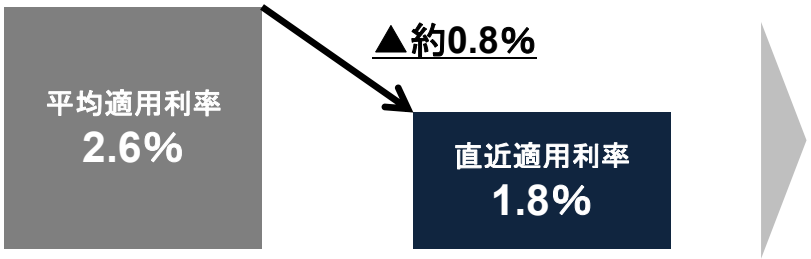
財務基盤の強化

□ レンダーフォーメーションの強化による収益性向上

- ✓ 積極的に大手邦銀、地銀の誘致を推進
- ✓ レンダーフォーメーションの強化による借入先の分散、借入コスト見直しを図る
- ✓ 借入条件を勘案の上、必要に応じ「負ののれん」を活用し期限前返済を検討
- ✓ 外部成長戦略推進に向け、無担保物件の担保余力を活用した新規借入を検討
- ✓ コストを意識した新規借入により巡航ベースの分配金向上を図る

□ 借入コスト削減の可能性

- ✓ 旧スポンサー破綻等による与信低下で借入コストが上昇
  - ― 現在の平均適用利率：2.6%
- ✓ 財務改善、スポンサー与信向上により、直近の借入利率は大幅に好転
  - ― 2011年6月りそな銀行ローン適用利率：1.8%（2011年11月30日現在）
  - ― 現行の平均適用利率との差：▲0.8%



改善可能性が大きい

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

合併効果によるコスト削減

- 合併に際し、一定水準の販売管理費削減を実現（削減額 約91百万円）
  - ✓ 資産保管業務、一般事務等の委託先を集約し、各種事務手数料を削減
  - ✓ 旧いちご不動産投資法人の受入資産時価評価による運用報酬の減少
  - ✓ 現時点で実現した削減額により分配金を底上げ

一口当たり分配金へのインパクト：+約108円相当
（発行済投資口数の前提　842,823口）

※ 合併後の想定総資産、及び2011年10月期の事務量を元にした試算値
※ 2011年10月期の両投資法人の販売管理費実績合計からの削減額

- 各種外注先の集約等により、更なるコスト削減を推進
  - ✓ 各物件の損害保険契約の一本化（2011年11月より実現済み）

一期一会
ICHIGO
© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

保有物件の収益力向上 ①

- 徹底した現場主義による運用の差別化

- 資産運用会社のノウハウ、ネットワークを最大限に活用
  - ✓ オフィス、レジデンスを主とした異なるアセットタイプの資産運用会社のノウハウ、幅広いネットワークを融合

- 総合不動産運用グループであるいちごグループとの連携を強化
  - ✓ いちごグループの強みである建築技術を最大限に活用
  - ✓ 各物件の「建物診断カルテ」を作成し、バリューアップ余地の確認、耐震評価、リスク診断等を積極的に実施
  - ✓ 運用において更なる信頼向上を図り、「いちごブランド」を形成

一期一会
ICHIGO

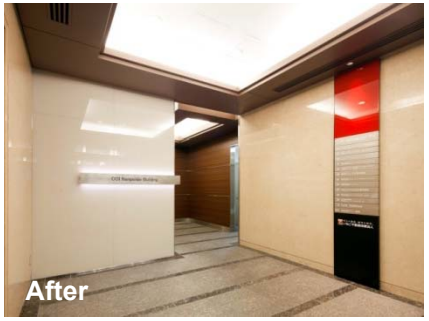
© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

保有物件の収益力向上 ②

◻ いちごブランドを活用したリーシング活動強化

- ✓ ソフト面 ： 徹底した現場主義によるきめ細かな対応
  - — PMと連携して現地へ赴き、エリアの特性を把握し、リーシング戦略やテナント対応に反映
  - — 物件管理の仕様統一等により全体的なサービスレベルを向上
- ✓ ハード面：テナントサイン等の統一感を追求し、「いちごブランド」イメージを醸成

■ COI南平台ビル（エントランス）



◻ リーシング強化案件への取り組み

- ✓ 地方物件等の低稼働案件につき、個別リーシング戦略を検討、実施
- ✓ きめ細かな物件周知活動により、稼働率向上を実現
  - — COI新橋ビル
    - – PM戦略を変更し、リレーションを強化し、稼働率33.9%（2011年1月時点）から満室稼働を実現（2011年9月）
  - — TK吉祥寺ビル
    - – エリア特性を鑑み、テナント候補対象を拡大し、新たな需要を呼び込み、成約を実現

一期一会
ICHIGO

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

保有物件の収益力向上 ③

□ いちごグループのリノベーション技術を活用したバリューアップ推進

✓ グループの建築技術を最大限に活用した低コストでのバリューアップを実現

■ COI銀座612

松坂屋銀座店を中心とした
地域の再開発を視野に入れ、
洗練された外観へとリニューアル

✓ 内装、エントランス等のバリューアップによる物件イメージの向上

■ TK吉祥寺ビル（エントランス）

■ ソロンけやき通りビル（化粧室）

□ その他の差別化施策

✓ 保有物件のデッドスペースを活用し、移動販売等に貸付（軒下.comプロジェクト）

一期一会
ICHIGO

© 2011 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、分配金水準を維持しつつ、今後の収益改善が見込めない物件は、ポートフォリオの質の改善を目的とした売却を検討（想定売却規模 約70億円）
  - ✓ 売却対象物件は、①築年（旧耐震）、②稼働率（現状低稼働率、または将来的な稼働率悪化懸念）、③保有コスト（今後の投下コストに資産価値が見合わない物件）等を基準にスクリーニング
  - ✓ サポートライン契約に基づき、いちごグループと連携の上、マーケティング活動を行うとともに売却先のソーシングや売却時期を検討

- 将来的な物件取得に向け、情報収集活動を強化
  - ✓ いちごグループとのサポートライン活用による物件情報収集活動を強化
  - ✓ 将来の公募増資を視野に入れたシード物件候補の情報収集

- 多様な物件取得手法の検討
  - ✓ 無担保物件の担保余力を活用した物件取得の検討
  - ✓ TK出資等、間接的な物件取得スキームの検討

一期一会
ICHIGO

© 2011 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

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

分配金予想

現時点における巡航ベースでの分配金予想は以下の通り

✓ 2012年4月期一口当たり分配金予想：1,100円

— 資産保管業務、一般事務等の委託先集約、及び運用報酬の減少等による販売管理費削減　▲91百万円

✓ 2012年10月期一口当たり分配金予想：1,200円

—「負ののれん」を使用しない巡航ベースでの分配金水準を想定

（単位：百万円）

項目	2011年10月期実績 旧FCR	2011年10月期実績 旧いちご	2011年10月期実績 単純合算ベース(A)	2012年4月期予想(B)	(B)-(A)	主な差異要因	2012年10月期予想(C)	(C)-(B)	主な差異要因
営業収益	787	3,674	4,461	4,371	▲ 90	その他収入の減少 ▲50 水道光熱費収入の減少 ▲33 （季節要因）	4,457	+86	賃料・共益費の増加 +38 水道光熱費収入の増加 +49 （季節要因）
営業利益	402	1,457	1,859	1,926	+67	販売管理費の減少 +91 減価償却費の減少 +113 修繕費の増加 ▲57	2,030	+104	修繕費の減少 +37 水道光熱費の増加 ▲29（季節要因）
経常利益	240	591	831	942	+111	営業外費用の減少 +44	1,048	+106	
当期純利益	236	568	804	17,508	+16,704	特別利益 +16,567（負ののれん） 特別損失 ▲21（合併関連費用）	1,047	▲16,461	特別利益の減少 ▲16,567
一口当たり分配金（合併交付金）	**7,220円（分割前）**	**2,777円（分割前）**	**954円（分割後）**	**1,100円**	**+146円**		**1,200円**	**+100円**	

一期一会 ICHIGO

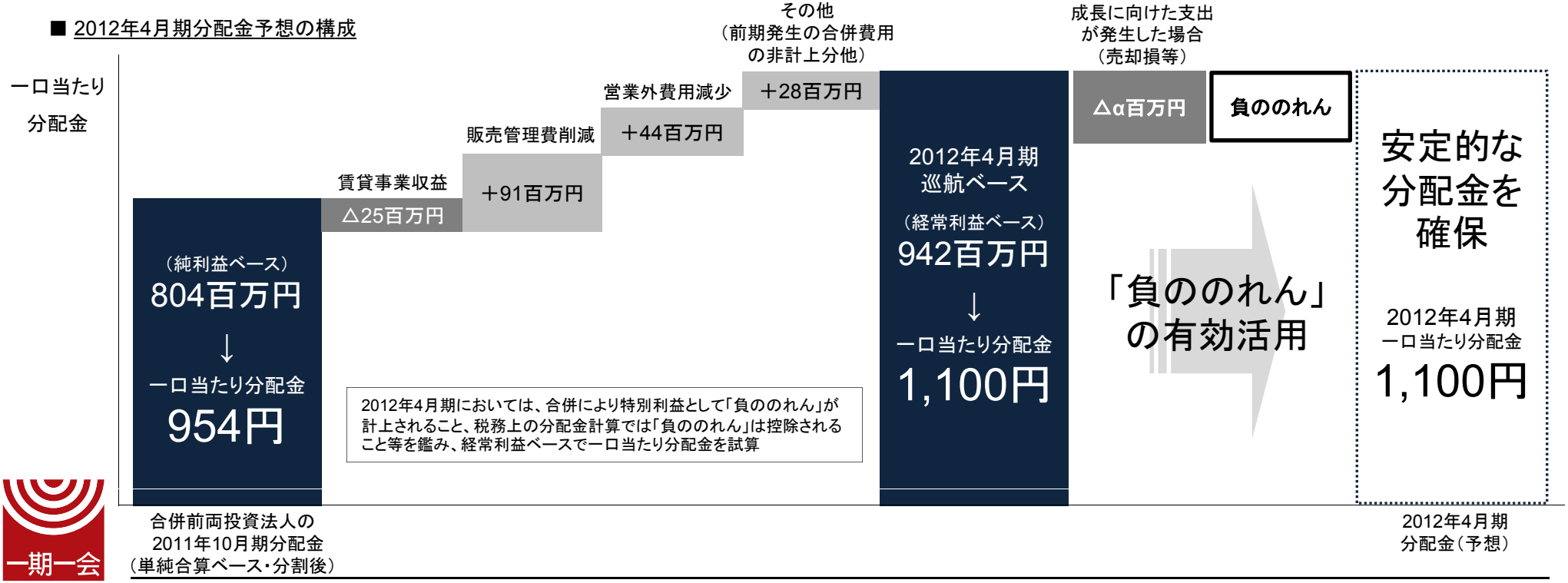
© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

安定的な分配金の確保

巡航ベースの分配金を目途としつつ、成長基盤形成にかかるコスト発生を「負ののれん」活用により吸収し、安定的な分配金を維持

- ✓ 短期的には将来的な成長に向けた支出（資産の入替による売却損等）が発生した場合に、分配金への影響を「負ののれん」の活用により吸収し、分配金を維持しながら早期成長を目指す
- ✓ 将来的には「負ののれん」を活用せず、巡航ベースの分配金の向上を目指す

■ 2012年4月期分配金予想の構成



一期一会
ICHIGO

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

巡航ベースの分配金底上げに向けて

注力課題である、「借入コストの削減」と「オフィス賃貸事業収益の向上」を早期に実現し、巡航ベースの分配金底上げを目指す

■ 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

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**

■ 賃貸事業収益改善を実現した場合の分配金底上げ効果

[前提条件] 改善余地のあるオフィスを主とした旧いちご不動産投資法人の賃貸事業収益（2011年10月期実績 1,910百万円）の改善（稼働率改善等による全体ポートフォリオの収益性向上）を想定した場合

賃貸事業収益改善幅	+0.4%	+0.8%	+1.2%	+1.6%	+2.0%
賃貸事業収益向上額	8百万円	15百万円	23百万円	31百万円	38百万円

賃貸事業収益改善による一口当たり分配金への影響

一口当たり分配金	**+9円**	**+18円**	**+27円**	**+36円**	**+45円**

※ 賃貸事業収益＝賃貸事業収入－賃貸事業費用

※ 上述試算は、金利や賃貸事業収益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）

一期一会 ICHIGO

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：財務状況

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

個別借入明細

2011年11月1日現在

借入先	借入残高	借入日	返済期日
ニューヨークメロン信託銀行	300百万円	2010年11月29日	2011年11月29日
あおぞら銀行	3,910百万円	2008年02月29日	2012年08月31日
東京スター銀行	2,955百万円	2010年11月30日	2012年11月30日
香川銀行	1,462百万円	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）	5,518百万円	2010年01月29日	2013年01月29日
AIGエジソン生命	3,800百万円	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）	3,725百万円	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	2,050百万円	2010年09月17日	2014年03月14日
りそな銀行	2,000百万円	2011年06月29日	2014年04月30日
日本GE	30,000百万円	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	2,961百万円	2010年11月30日	2016年05月25日
合計	58,682百万円		

総資産有利子負債比率　49.3%（2011年11月1日現在の想定総資産ベースで試算）

一期一会
ICHIGO

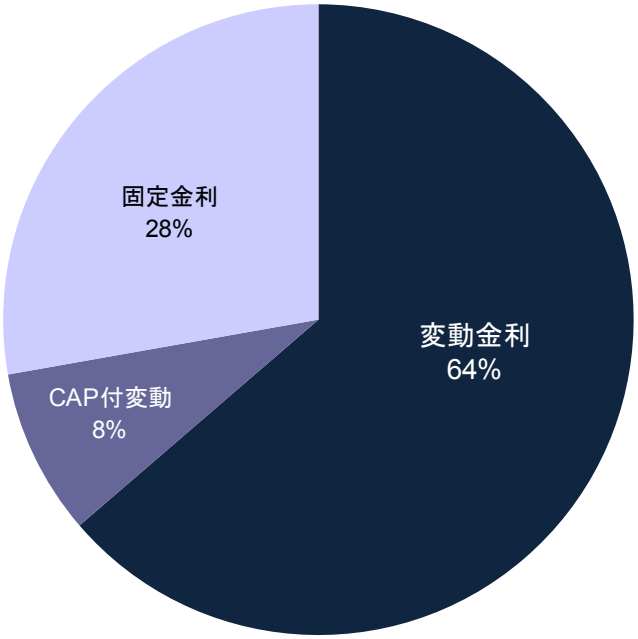
© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

変動･固定金利比率とレンダーの分布

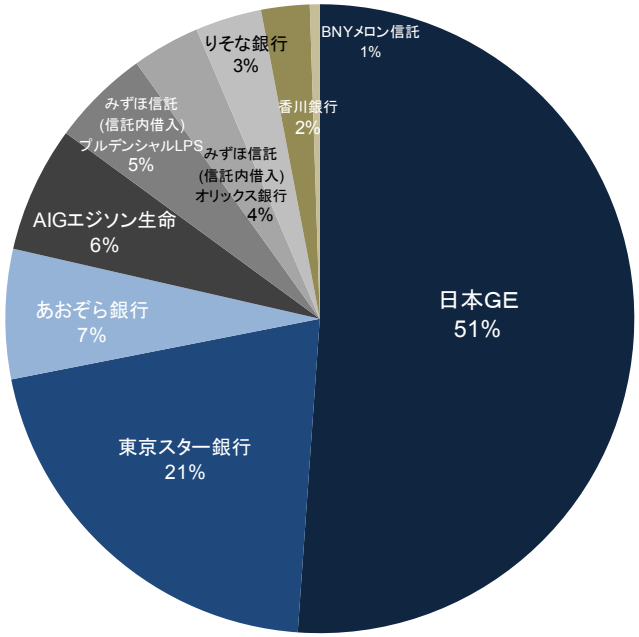
2011年11月1日時点の借入金における、変動･固定金利比率及びレンダー分布は以下の通り

2011年11月1日現在

■ 変動金利･固定金利の比率



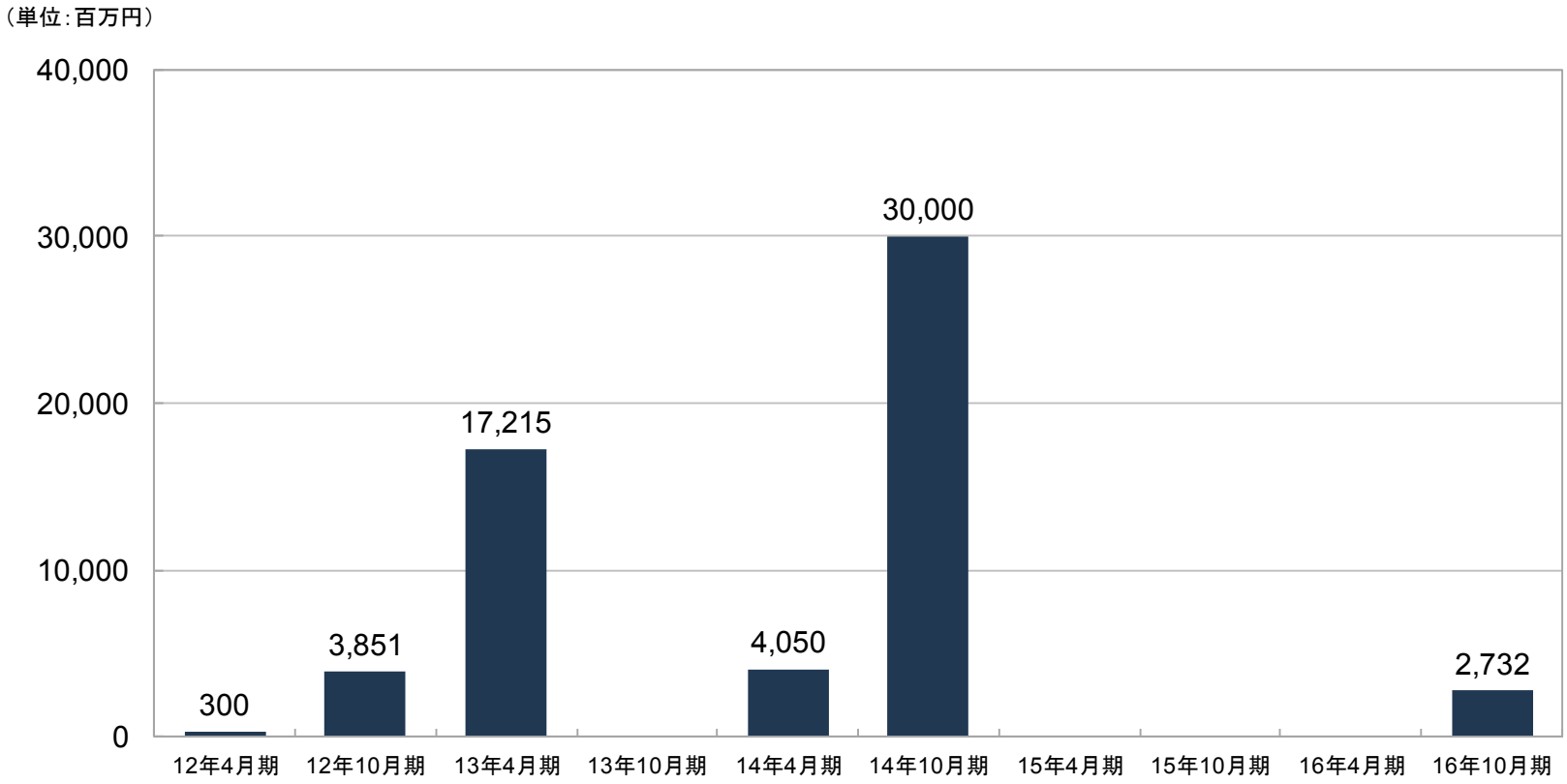
■ レンダーの分布



© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

借入金返済期限の分散状況

2011年11月1日時点



※ 借入金返済期限の分散状況は、各借入金の返済期日時点の借入金残高をベースに試算

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：資産運用状況

© 2011 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

2011年11月1日現在

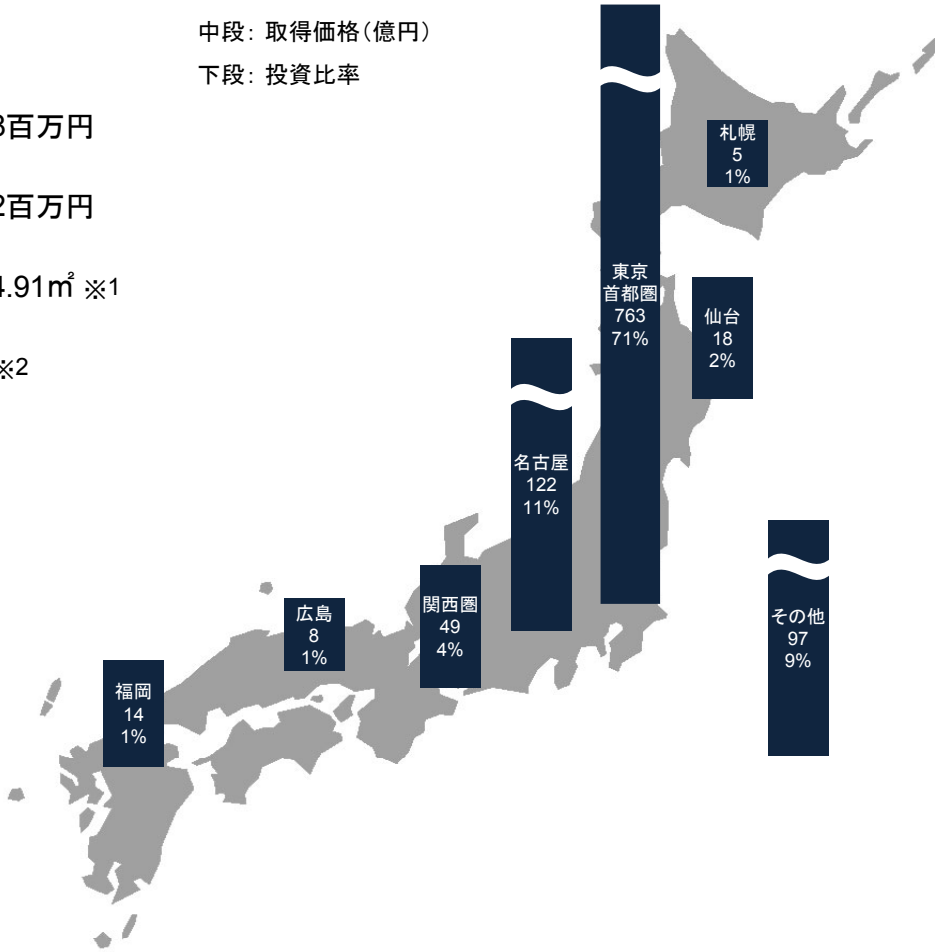
■ ポートフォリオ概要

物件数	71物件
取得総額	107,978百万円
鑑定評価額	104,902百万円
賃貸可能面積	175,984.91㎡ ※1
稼働率	91.6% ※2

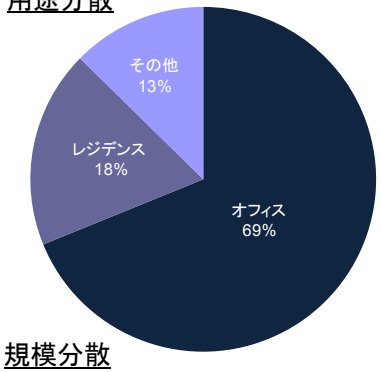
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

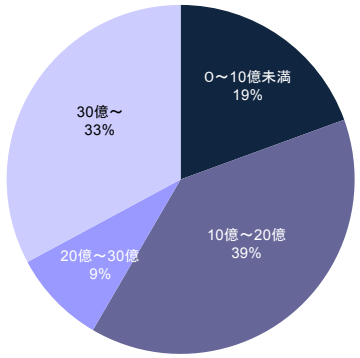
下段：投資比率



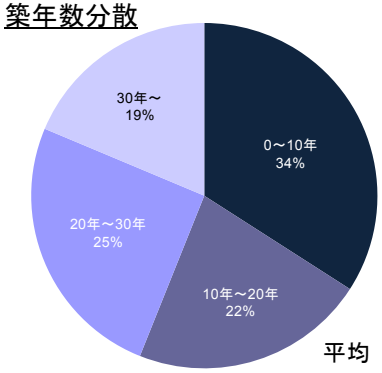
■ 用途分散



■ 規模分散



■ 築年数分散



平均 20.5年

※1 賃貸可能面積は、2011年10月31日時点の合併前両投資法人の賃貸可能面積の合算値
※2 稼働率は、2011年10月31日時点の合併前両投資法人の稼働率により試算

一期一会 ICHIGO

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ①

2011年10月31日現在

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	賃貸可能面積（m^2）	稼働率（%）	2011年10月期末評価	
								期末評価額（百万円）	Cap rate（%）
オフィス	O-01	COI新橋ビル	都心6区	東京都港区新橋一丁目	6,110	5,519.98	100.0	6,110	—
	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	4,863.79	96.2	3,254	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	2,740	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	1,920	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	76.4	1,550	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	1,947.65	100.0	1,200	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	735	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	1,917	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	94.6	1,773	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	1,140	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	91.0	387	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	550	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	580	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	89.1	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	1,318.80	100.0	844	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	95.3	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	4,183.11	77.5	1,816	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	1,460	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

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ②

2011年10月31日現在

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	2011年10月期末評価	
								期末評価額（百万円）	Cap rate（%）
オフィス	O-23	テクノス中野ビル	その他首都圏	東京都中野区新井一丁目	764	1,250.85	100.0	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	2,602.31	100.0	1,490	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	2,186.73	78.2	971	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	2,030	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	639	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	765	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	4,146.86	86.0	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	604	7.6
	O-31	仙台一番町ビル	その他主要都市	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目	1,384	5,675.73	84.8	1,384	6.2
	O-32	COI広島紙屋町ビル	その他主要都市	広島県広島市中区基町	885	2,893.29	81.8	885	6.3
	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	91.1	4,705	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	87.4	510	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	39.6	788	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	98.3	6,710	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	98.9	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	3,247.03	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	2,786.37	91.4	659	7.0
	O-41	カーニープレイス金沢駅前	その他主要都市	石川県金沢市堀川新町	533	2,454.09	73.4	533	6.5
	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	96.7	3,010	7.1
	O-43	COI富山新桜町ビル	その他主要都市	富山県富山市新桜町	367	2,089.68	70.6	367	8.0
	O-44	秋田山王21ビル	その他主要都市	秋田県秋田市山王二丁目	560	3,512.36	55.3	560	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	6,577.22	76.5	1,830	7.2
				オフィス小計	**74,325**	**127,856.48**		**74,325**	

※ 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

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ③

2011年10月31日現在

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	2011年10月期末評価	
								期末評価額（百万円）	Cap rate（%）
レジデンス	R-01	フォレシティ六本木	都心6区	東京都港区六本木二丁目	1,730	1,663.87	96.4	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	86.1	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	1,010	6.2
	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	97.5	669	5.3
	R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	東京都港区浜松町一丁目	701	821.84	100.0	530	6.4
	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	5.3
	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	93.8	630	5.4
	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	726	6.4
	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	848	5.4
	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	88.8	467	5.4
	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	731	5.4
	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	97.4	895	5.7
	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	356	5.4
	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	91.6	1,540	5.2
	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	1,020	5.4
	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	1,540	5.6
	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	938	6.1
				レジデンス小計	**20,006**	**28,266.49**		**17,520**	

※ 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

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ④

2011年10月31日現在

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	賃貸可能面積（m^2）	稼働率（%）	2011年10月期末評価	
								期末評価額（百万円）	Cap rate（%）
その他	Z-01	ファルコン心斎橋	4大都市	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目	3,410	5,760.79	87.3	2,820	5.6
	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	5,358.25	87.1	3,218	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	1,640	5.6
	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	1,310	6.0
	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	558	6.1
	Z-08	大名バルコニー	4大都市	福岡県福岡市中央区大名一丁目	638	765.61	100.0	638	6.3
				その他小計	**13,647**	**19,861.94**		**13,057**	
				合計（71物件）	**107,978**	**175,984.91**		**104,902**	

※ 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

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：新「いちご不動産投資法人」について

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

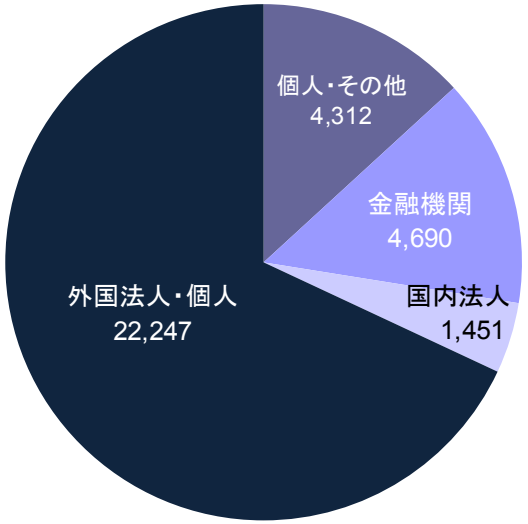
投資主の状況【旧FCレジデンシャル投資法人　2011年10月期末時点】

2011年10月31日現在

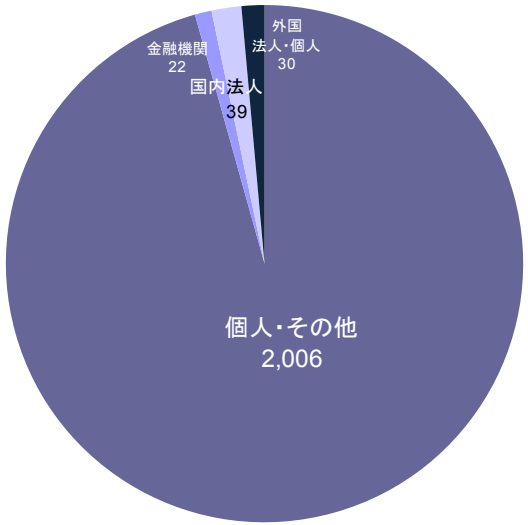
■ 主要投資主

	氏名又は名称	所有投資口数	比率
1	いちごトラスト	13,700	42%
2	FAL HOLDINGS PTE. LTD.	6,205	19%
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	1,757	5%
4	GOLDMAN, SACHS & CO. REG	1,624	5%
5	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	1,379	4%
6	アイデン株式会社	644	2%
7	株式会社沖縄海邦銀行	580	2%
8	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	433	1%
9	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	295	1%
10	株式会社南日本銀行	235	1%
	合計	**26,852**	**82%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

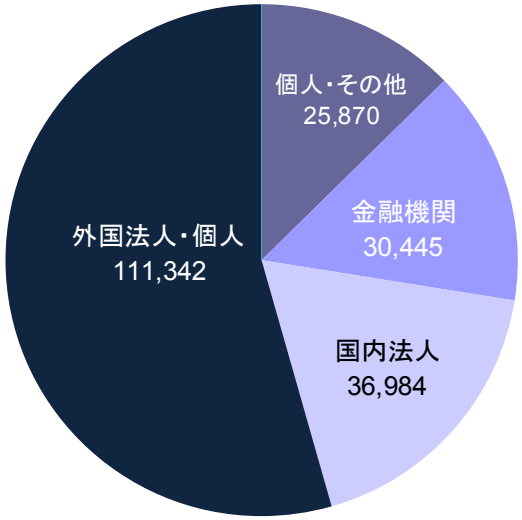
投資主の状況【旧いちご不動産投資法人　2011年10月期末時点】

2011年10月31日現在

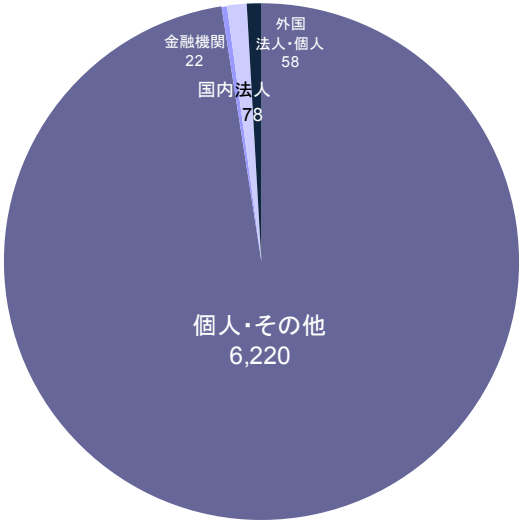
■ 主要投資主

	氏名又は名称	所有投資口数	比率
1	いちごトラスト	65,895	32%
2	合同会社ユピテル	35,623	17%
3	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	24,660	12%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,535	5%
5	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	8,110	4%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,013	3%
7	PROSPECT JAPAN FUND LIMITED	4,635	2%
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	3,667	2%
9	DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	3,519	2%
10	BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	1,866	1%
	合計	**164,523**	**80%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.

投資法人概要

2011年11月1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	71物件
ポートフォリオ規模	107,978 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	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

© 2011 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

© 2011 Ichigo REIT Management Co., Ltd. Ichigo Real Estate Investment Corporation All rights reserved.