



運用状況報告会

September 6, 2014

いちご不動産投資法人

Ichigo Real Estate Investment Corporation

いちご不動産投資顧問株式会社

Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd.

安心の創造、誠実な経営。



いちごグループ社員
三宅宏実選手
(ウエイトリフティング)

感謝、
そして進化

いちごグループ



いちごグループ社員
松本靖世選手
(ライフル射撃)

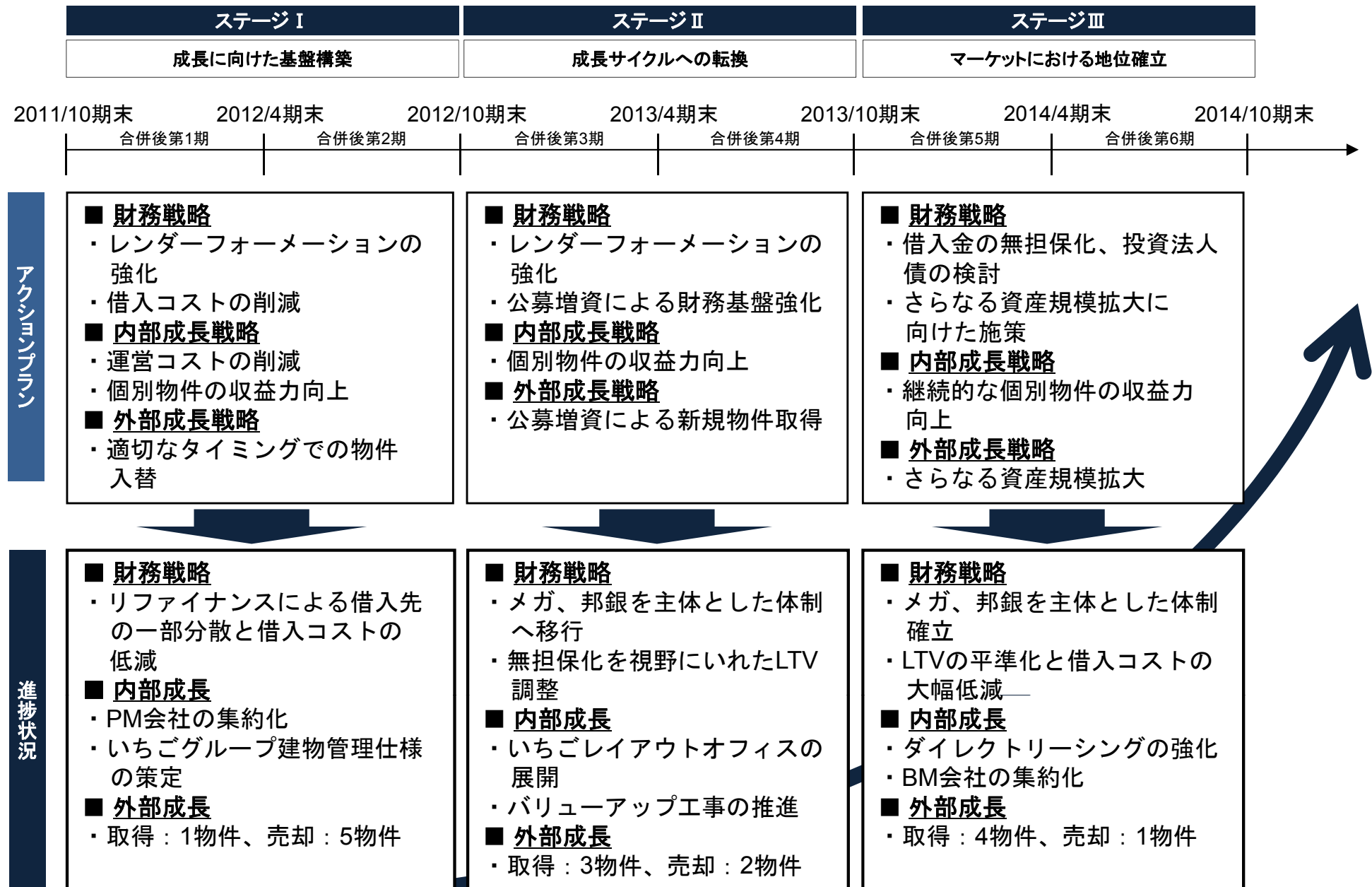
いちごリートの実組み

- ✓ 合併後成長戦略のロードマップ
- ✓ ポートフォリオにおける各指標の推移
- ✓ 財務戦略
 - レンダーフォーメーションの強化
 - 平均借入金利の低下
 - 借入金返済期限の長期化、分散化
- ✓ 内部成長戦略
 - 95%以上の高稼働率維持
 - 独自のリーシング展開
 - バリュアップによる収益性の向上
- ✓ 外部成長戦略
 - 分配金成長型POによる物件取得
- ✓ 分配金実績
- ✓ 成長戦略の新ロードマップ
- ✓ 2014年10月期分配金予想
- ✓ 巡航ベース分配金(2014年10月期予想)

Appendix : いちごリートデータ

いちごリート of 取組み

合併後成長戦略のロードマップ



ポートフォリオにおける各指標の推移

着実なポートフォリオの質の改善と財務基盤安定性の向上を実現

項目	第13期 (2012年4月期)	第14期 (2012年10月期)	第15期 (2013年4月期)	第16期 (2013年10月期)	第17期 (2014年4月期)
物件数	67物件	67物件	66物件	68物件	71物件
資産規模 (取得価格)	1,048億円	1,061億円	1,043億円	1,123億円	1,143億円
取得 (取得総額)	—	1物件 (21.3億円)	—	3物件 (86.5億円)	4物件 (81.35億円)
売却	4物件	1物件	1物件	1物件	1物件
賃貸可能面積	162,565.82m ²	162,676.51m ²	156,494.30m ²	167,869.53m ²	170,445.35m ²
稼働率	94.7%	92.3%	95.6%	95.2%	96.0%
NOI利回り	5.6%	5.7%	5.7%	5.6%	5.5%
LTV (簿価ベース)	48.8%	50.2%	50.0%	48.8%	45.3%
平均築年数	20.9年	21.4年	21.2年	20.9年	18.6年

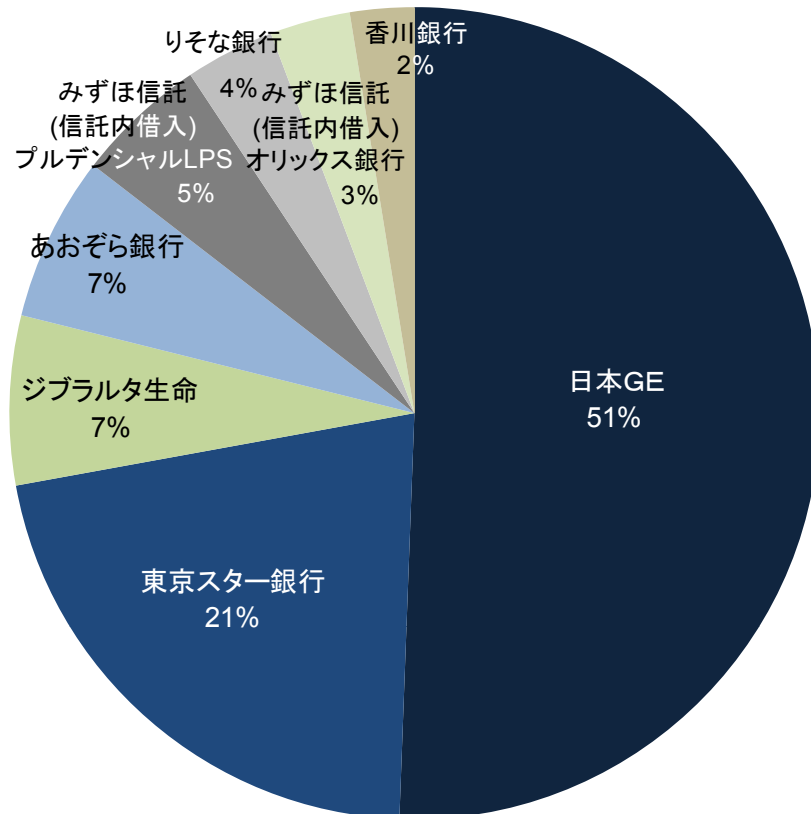
※ 各期末時点における数値となります。

レンダーフォーメーションの強化

リファイナンスにより、レンダーフォーメーションを大幅に強化

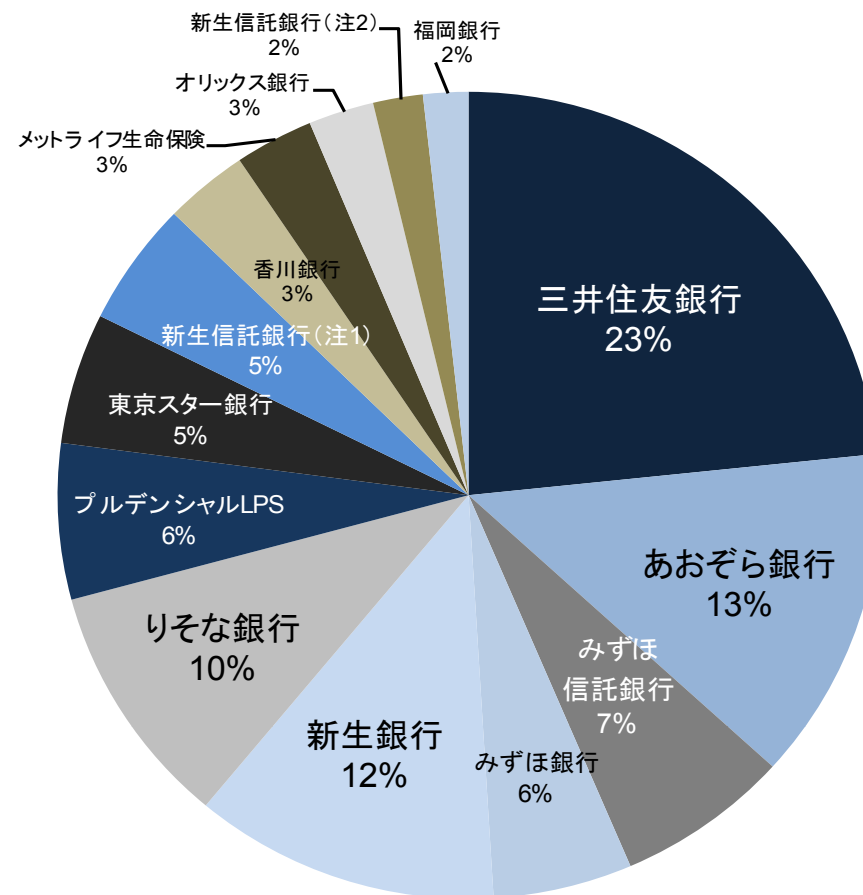
■ 借入先分布状況

2012年4月30日時点



借入金合計 562億円

2014年8月1日時点
(GEローンリファイナンス後)

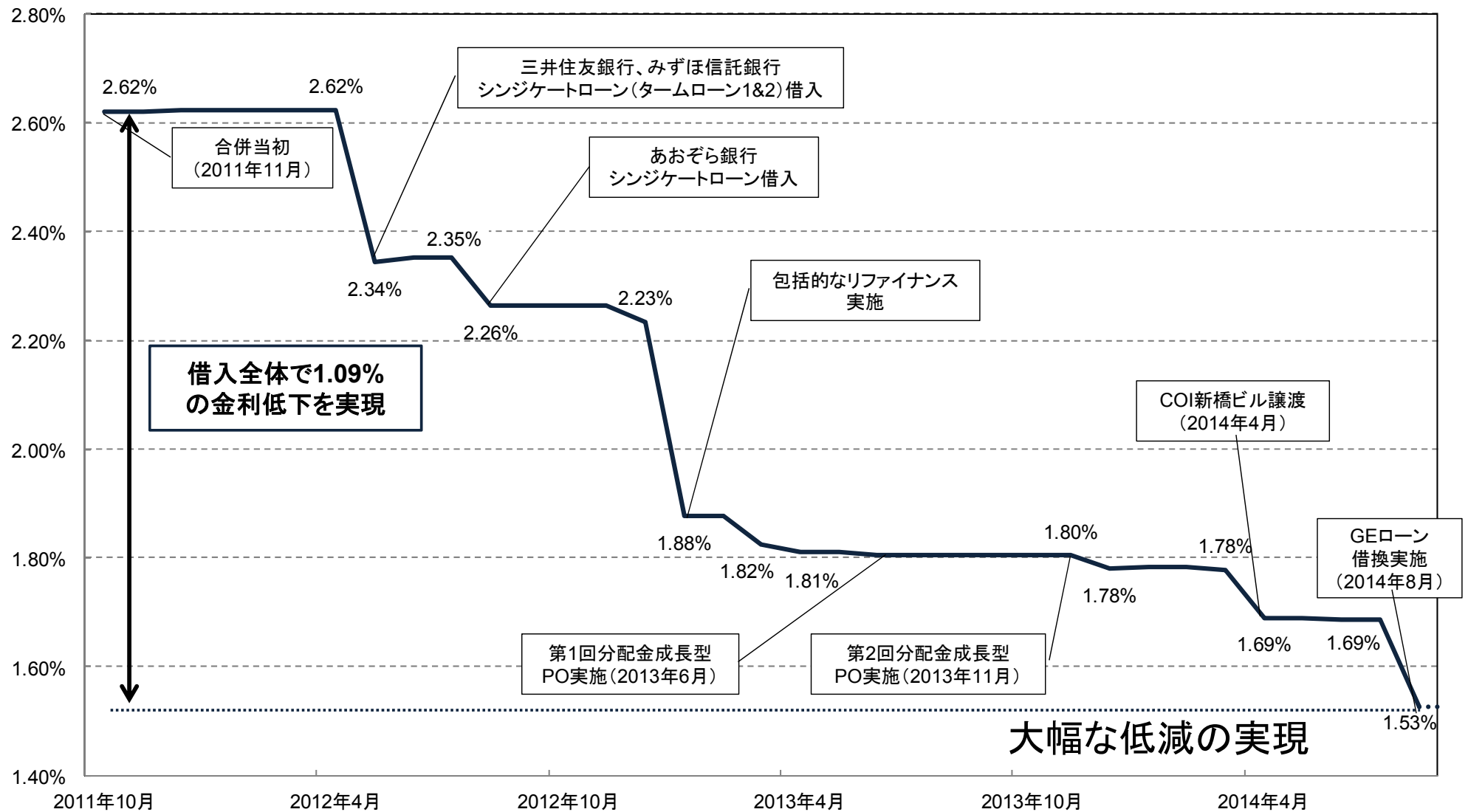


借入金合計 562億円

※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

平均借入金利の低下



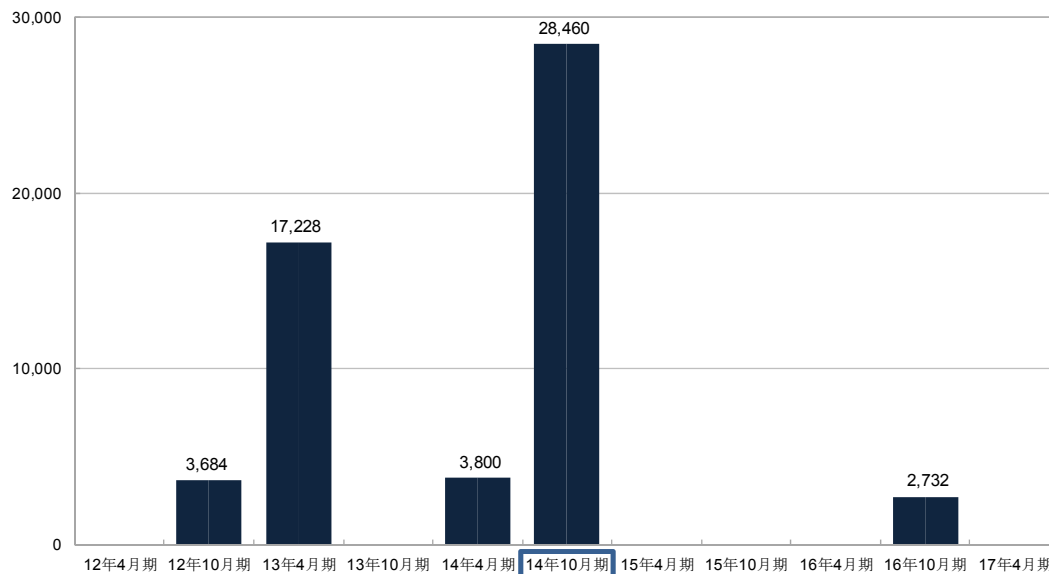
借入金返済期限の長期化、分散化

リファイナンスにより、借入金返済期限の長期化、分散化を実現

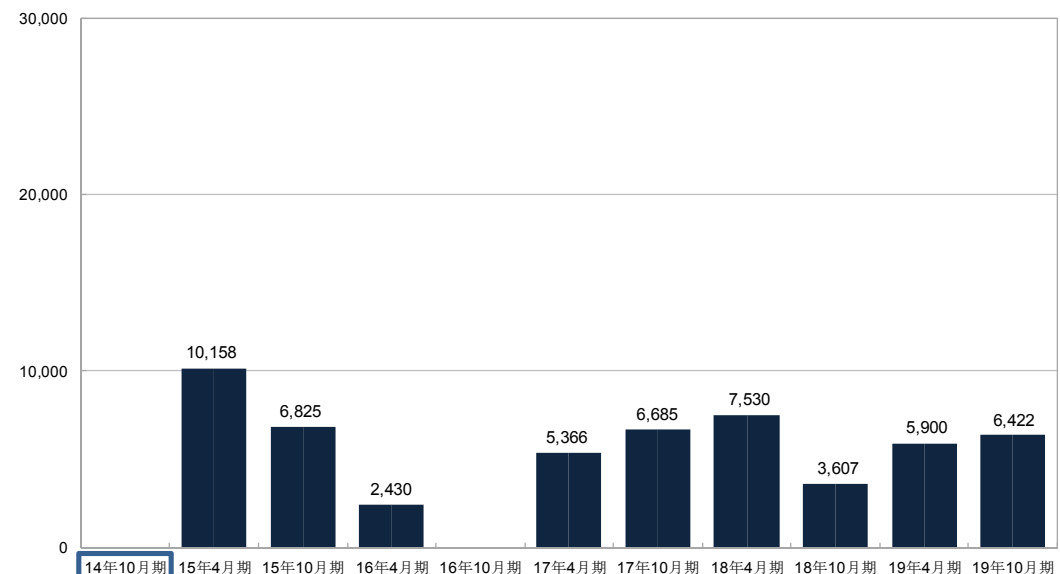
■ 借入先返済期限

(単位: 百万円)

2012年4月30日時点



2014年8月1日時点
(GEローンリファイナンス後)

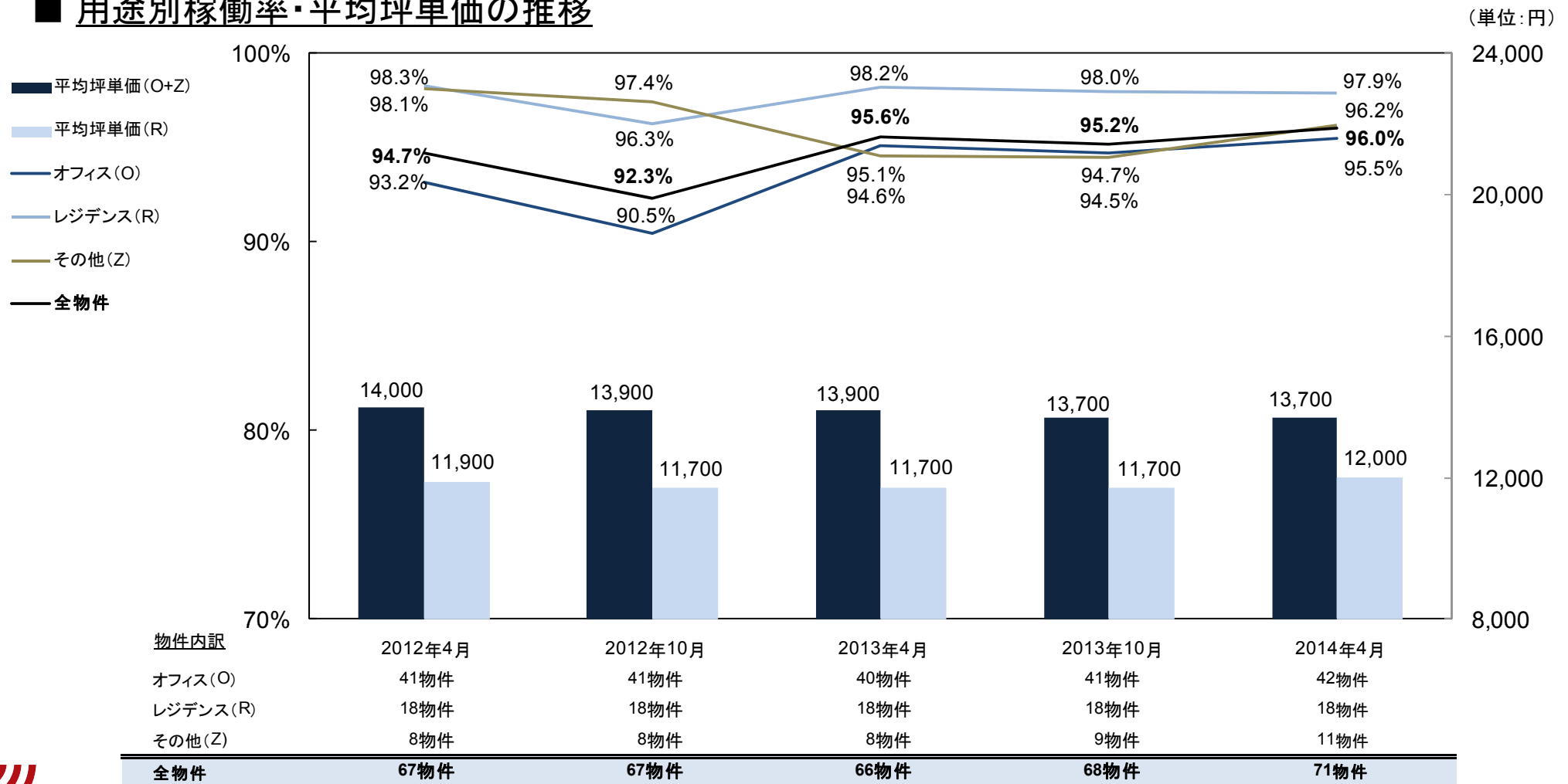


※ 期中の一部元本返済反映後

95%以上の高稼働率維持

2014年4月期末ポートフォリオ稼働率は96.0%

■ 用途別稼働率・平均坪単価の推移

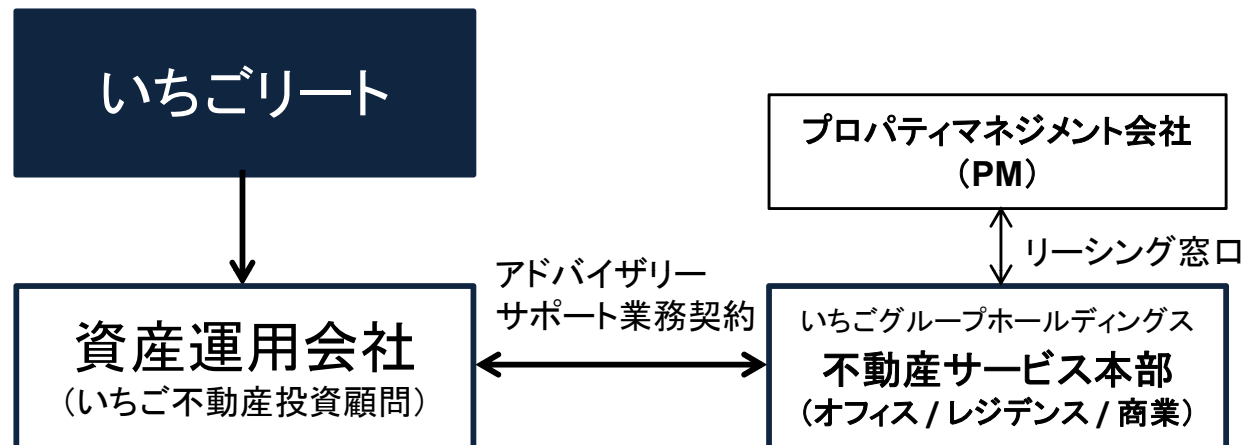


※ 平均坪単価とは、各期末時点における賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の面積(坪)で割った単価

独自のリーシング展開①

いちごグループの「不動産サービス本部」と連携し、リーシング力を強化

- ✓ アセットタイプ別の専門チームによる
ダイレクトリーシングを展開
- ✓ 「顔の見えるビルオーナー」として、仲介会社とも
積極的にリレーション構築
- ✓ 個別性の強い中規模ビルの特徴に合わせた
カスタムリーシングを実施



潜在的なテナント候補
も含め、積極的に顧客
開拓を実施

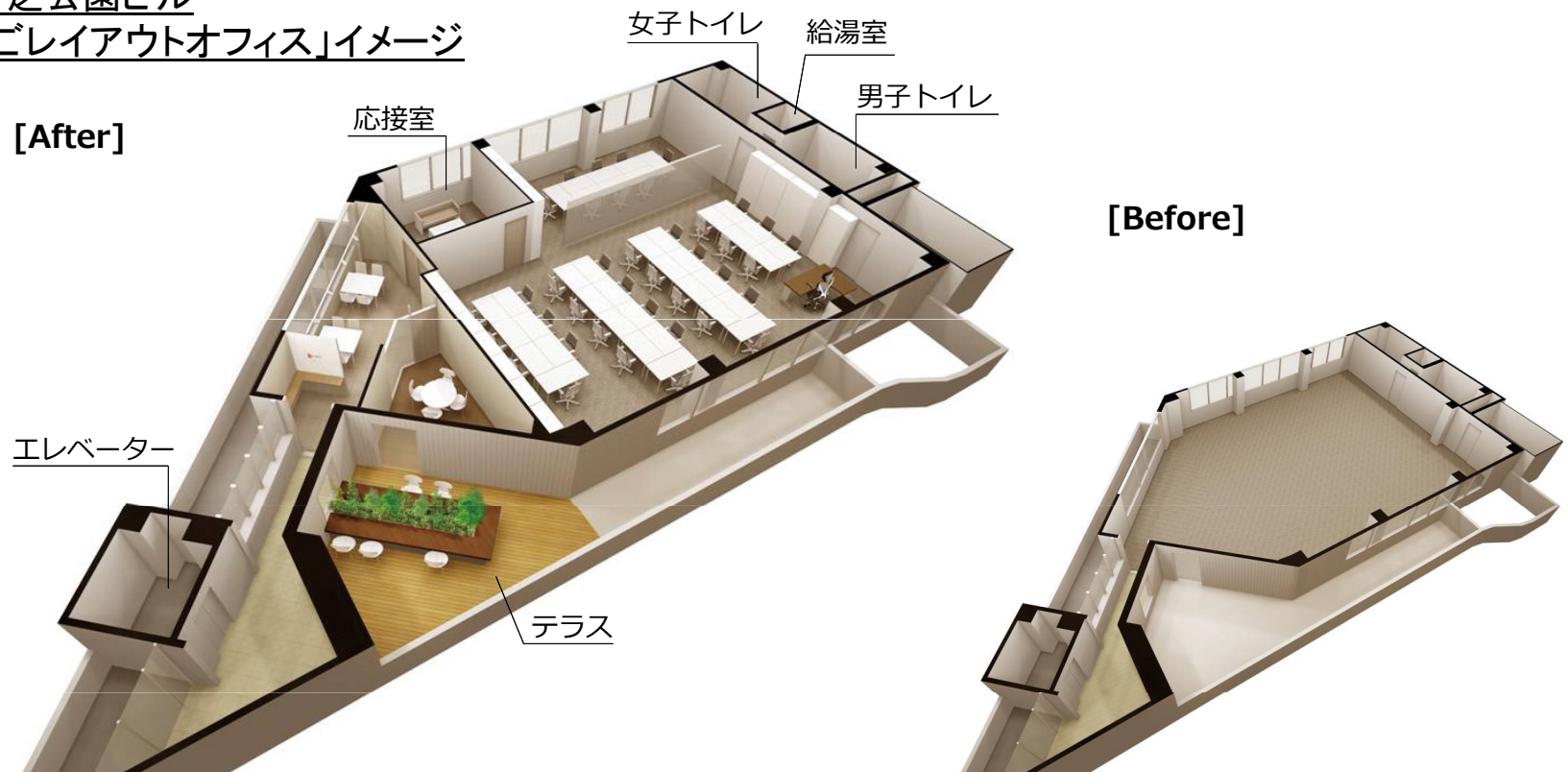
独自のリーシング展開②

「いちごレイアウトオフィス」の推進

- ✓ テナントが入居後に実施することが一般的な内装工事を事前にビル側で用意
- ✓ デザイン性の高い受付や応接室等を造りこみ、競合物件との差別化を企図
- ✓ テナントにとっては、初期費用の削減・内装工事期間の短縮等のメリットあり
- ✓ いちご内神田ビル、いちご神保町ビル、いちご芝公園ビルで一定の成果を実現

■ いちご芝公園ビル

「いちごレイアウトオフィス」イメージ



バリューアップによる収益性の向上

【いちご西参道ビルの事例】

バリューアップ工事を実施し、「快適性」を向上した結果、稼働率が改善
2012年10月期 81.2% → 2014年4月期 93.6%(+12.4%) ※約650坪の新規成約

✓ ハード面のバリューアップ

- ー 共用部(トイレ、給湯室等)、サイン類のリニューアル
- ー 空調更新、外壁改修工事の実施

✓ ソフト面でのアプローチ強化

- ー 効果的な内覧会の実施、ダイレクトアプローチの強化

■ 共用部リニューアル

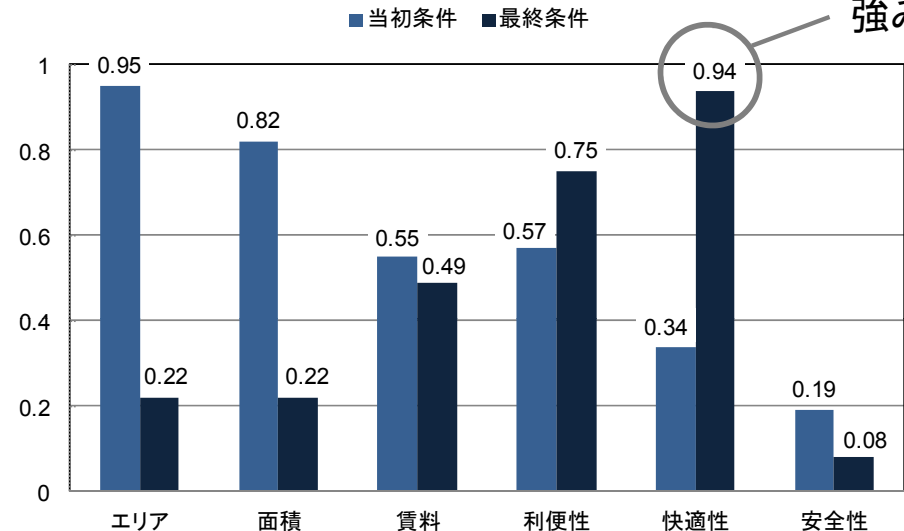


■ サインリニューアル



■ オフィス選びで重視される選択条件

いちごリートの
強み、特徴



(出典: ザイマックス不動産総合研究所)

※上記集計値の「エリア」「面積」「賃料」の値が社数割合となるのに対し、「利便性」「快適性」「安全性」については、各カテゴリの延べ回答数/社数としており、社数割合ではない。

分配金成長型POによる物件取得①

第16期 取得資産 (2013年6月3日取得)

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

※1 物件取得時の鑑定評価

※2 NOIは取得時の鑑定評価における直接還元法の年間賃貸純収益



いちご秋葉原ノースビル(O-47)



いちご堺筋本町ビル(O-48)



コナミスポーツクラブ和泉府中(Z-09)

分配金成長型POによる物件取得②

第17期 取得資産 (2013年12月10日取得)

物件名称	物件タイプ	所在地	取得価格	鑑定評価額(※1)	NOI利回り(※2)	償却後NOI利回り	稼働率
いちご神田小川町ビル (O-49)	オフィス	東京都千代田区	2,210百万円	2,280百万円	5.1%	4.4%	100.0%
いちご八丁堀ビル (O-50)	オフィス	東京都中央区	1,905百万円	2,190百万円	6.2%	4.9%	100.0%
いちご渋谷文化村通りビル (Z-10)	その他 (商業施設)	東京都渋谷区	2,400百万円	2,540百万円	4.4%	4.3%	100.0%
トワイシア横濱磯子(商業区画) (Z-11)	その他 (商業施設)	神奈川県横浜市	1,620百万円	1,670百万円	6.1%	4.8%	100.0%
合 計			8,135百万円	8,680百万円	平均 5.4%	平均 4.6%	平均 100.0%

※1 物件取得時の鑑定評価

※2 NOIは取得時の鑑定評価における直接還元法の年間賃貸純収益



いちご神田小川町ビル(O-49)



いちご八丁堀ビル(O-50)



いちご渋谷文化村通りビル(Z-10)



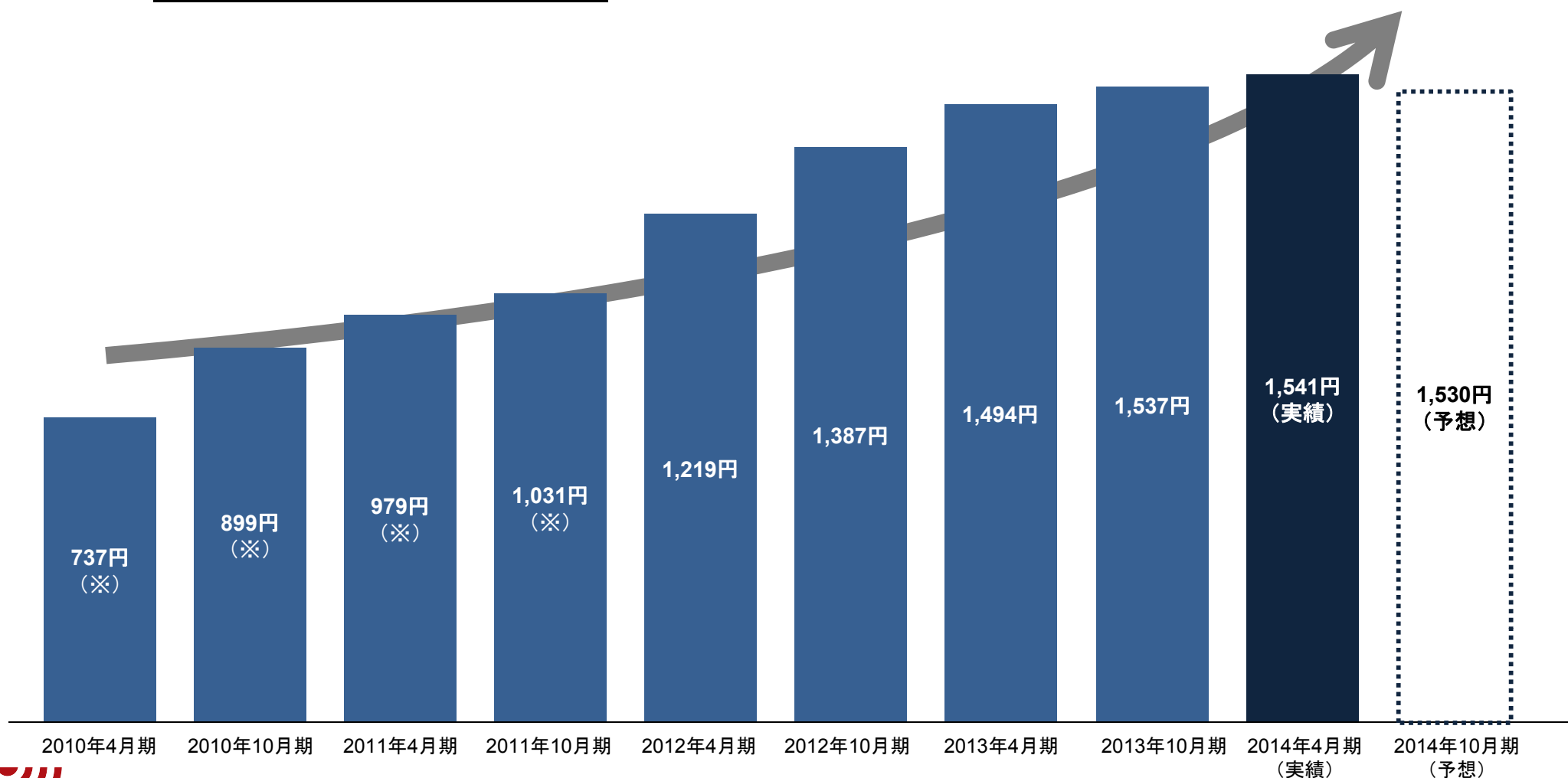
トワイシア横濱磯子(商業区画)(Z-11)

分配金実績

新規物件取得および既存物件の収益増加により8期連続増配

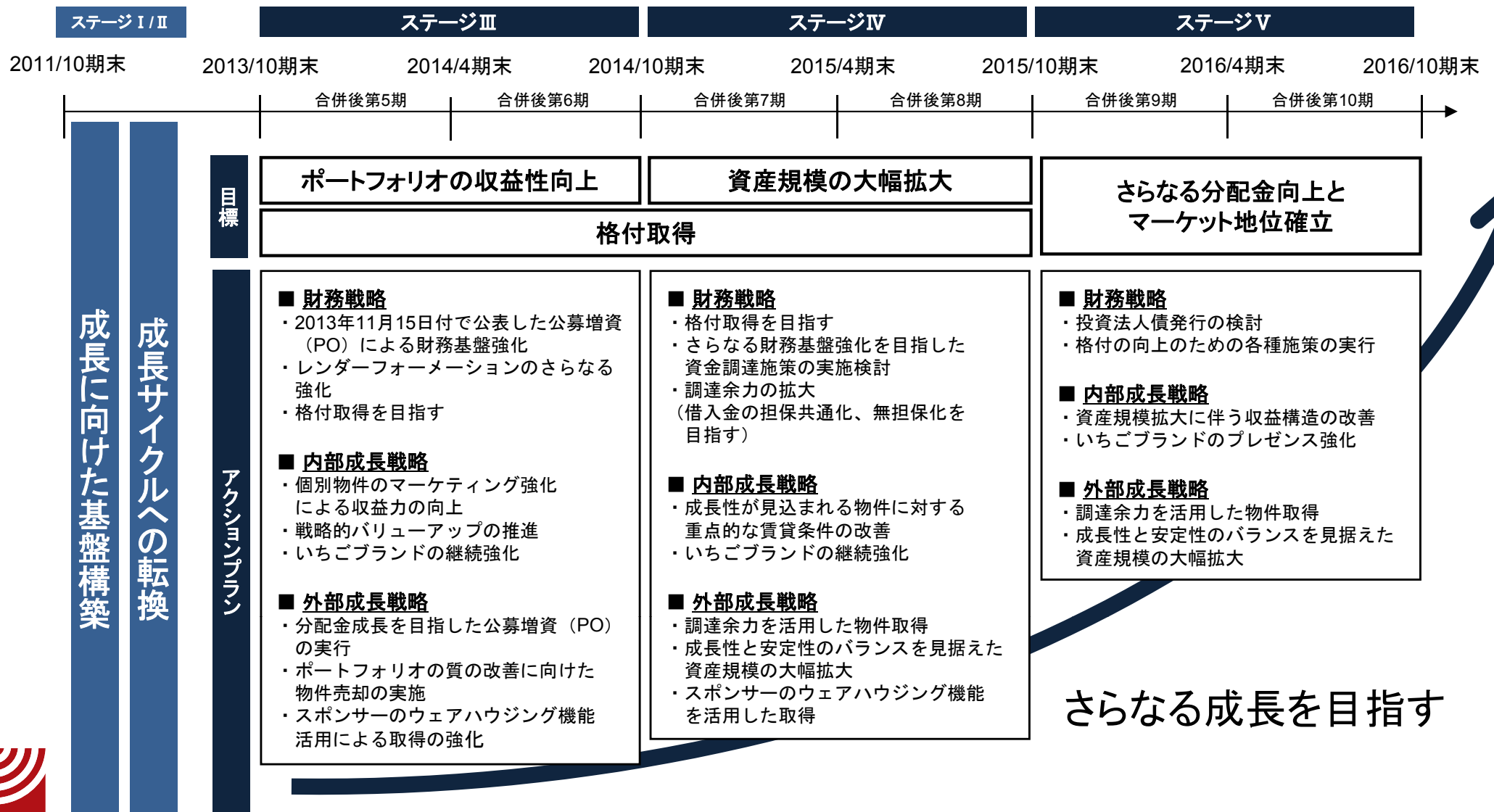
連続増配 J-REIT No.1

9期連続増配を目指す



※ 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)

成長戦略の新ロードマップ



2014年10月期分配金予想

2014年10月期一口当たり分配金予想：1,530円

各種施策の実現により、さらなる分配金向上を目指す

(単位:百万円)

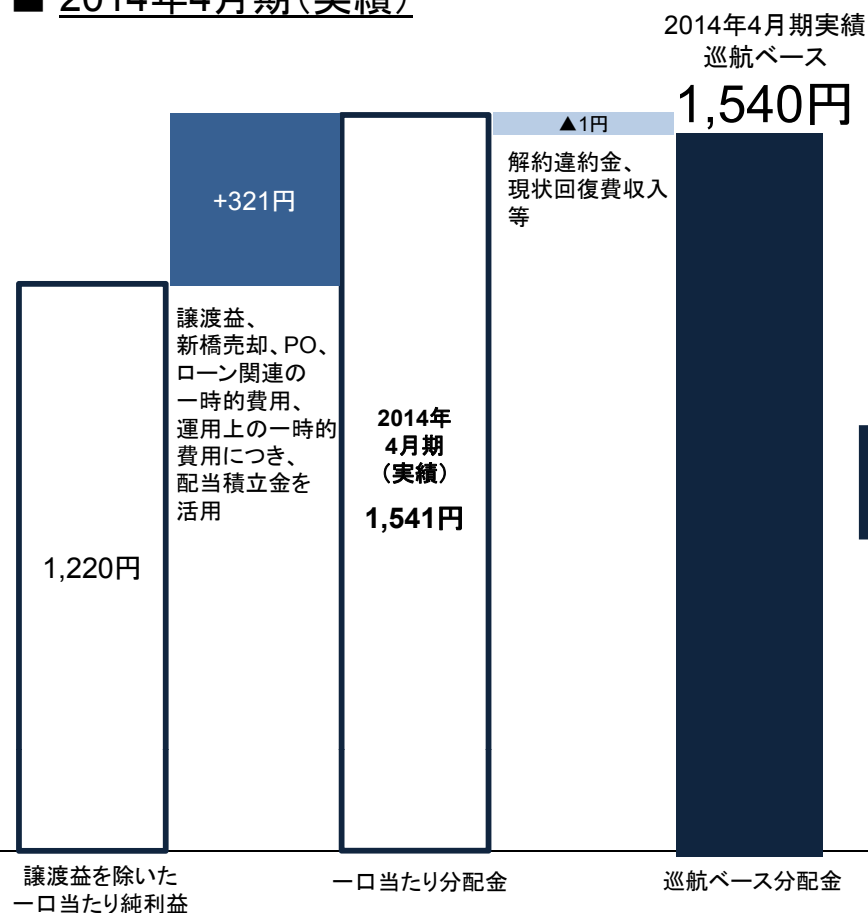
項目	2014年4月期 実績(A)	2014年10月期 予想(B)	(B) - (A)	主な差異要因による収益への影響
営業収益	4,637	4,531	▲106	2013年12月取得物件の増加+78、その他保有物件の増加+75、COI新橋ビル売却による減少▲205、売却益の減少▲54
営業費用	2,449	2,419	▲30	賃貸事業費用の増加▲25(COI新橋ビル売却による減少+61、2013年6月取得物件による増加▲33、2013年12月取得物件による増加▲47、その他保有物件の変動▲7)、販売管理費(COI新橋ビル売却関連)の減少+55
営業利益	2,187	2,112	▲75	
営業外収益	2	3	+1	
営業外費用	883	632	▲251	既存ローン返済、リファイナンスによる支払利息の減少+73 既存ローン返済による融資関連費用の減少+150 投資口交付費の減少+26
経常利益	1,307	1,483	+176	
当期純利益	1,306	1,482	+176	
配当積立金取崩額	275	90	▲185	2014年10月期内訳：茨木売却益30 新橋売却益54 その他6
分配金総額	1,581	1,572	▲9	
一口当たり分配金	1,541円	1,530円	-	

※上記数値には、2014年8月1日付日本GEローンのリファイナンスによる影響は反映されておりません。

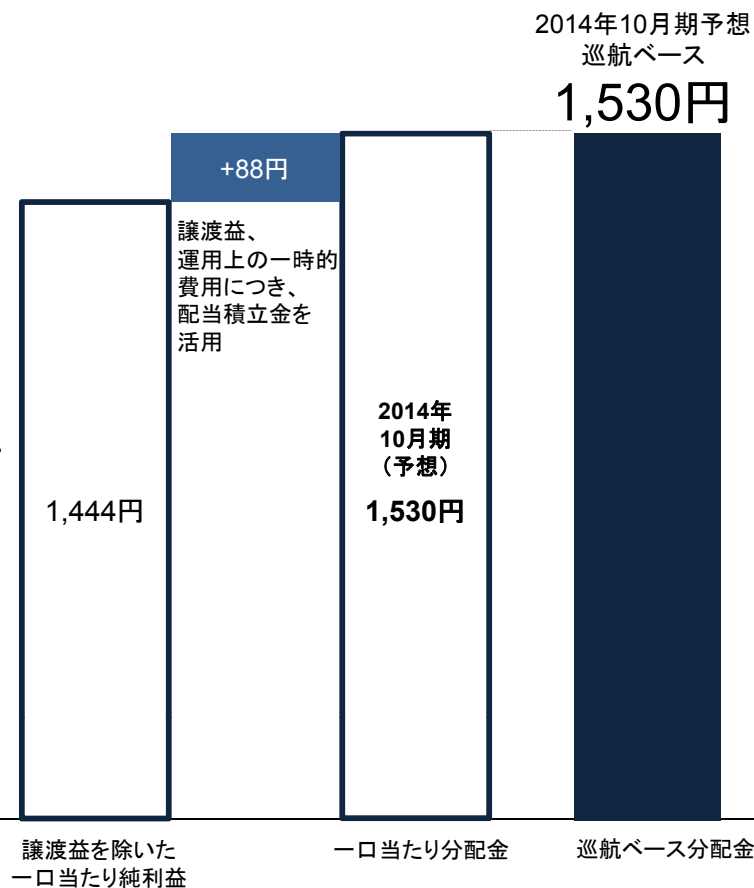
巡航ベース分配金(2014年10月期予想)

COI新橋ビル譲渡により巡航ベース分配金は減額となるが、積極的な成長戦略の推進により早期回復を図る

■ 2014年4月期(実績)



■ 2014年10月期(予想)



各種施策の実現により、分配金水準の向上を目指す

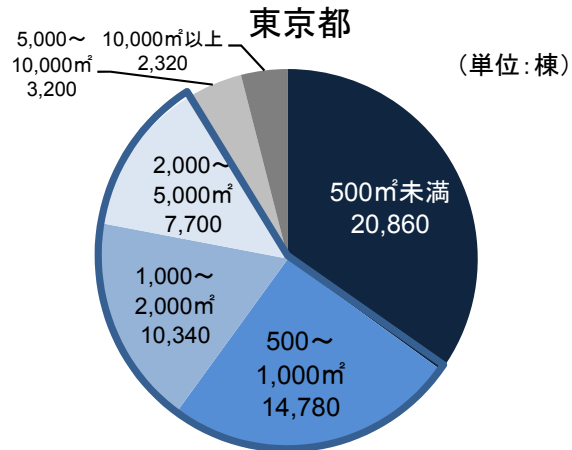
※ 巡航ベース分配金・・・賃貸事業にかかる解約違約金や原状回復費収入等の一過性損益を含まない、一口当たり分配金の試算値
 ※上記数値には、2014年8月1日付日本GEローンのリファイナンスによる影響は反映されておりません。

Appendix : いちごリートデータ

いちごリートの投資対象「中規模不動産」①

対象マーケットである中規模不動産の特性

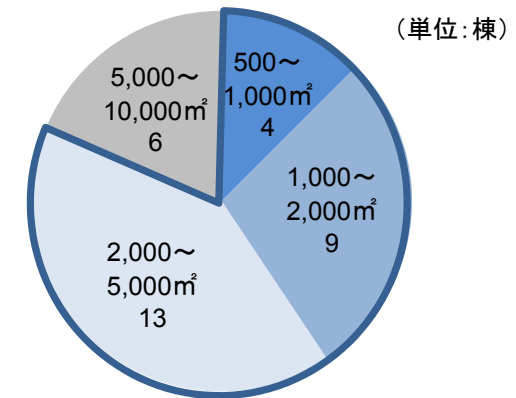
■ 延床面積別 建物数



(出典: 国土交通省「平成20年法人土地基本調査」)

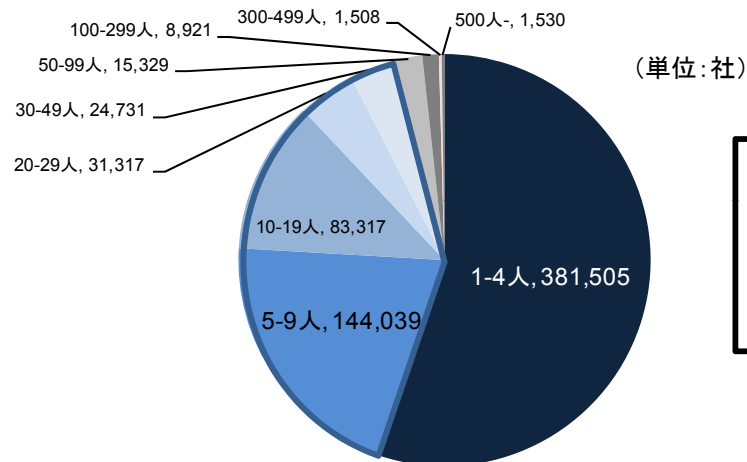
豊富な物件数

いちごリート 首都圏オフィス



■ 従業者規模別事業所数

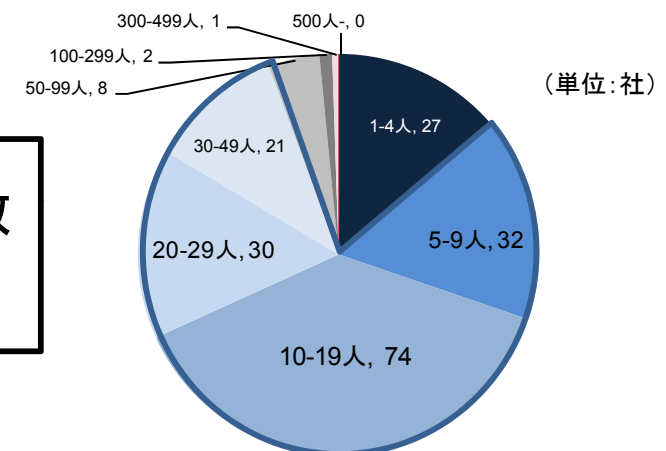
平成21年東京都



(出典: 総務省統計局「平成21年経済センサス-基礎調査集計結果」)

豊富なテナント数
安定した需要

いちごリート 東京オフィステナント(2014年4月時点)

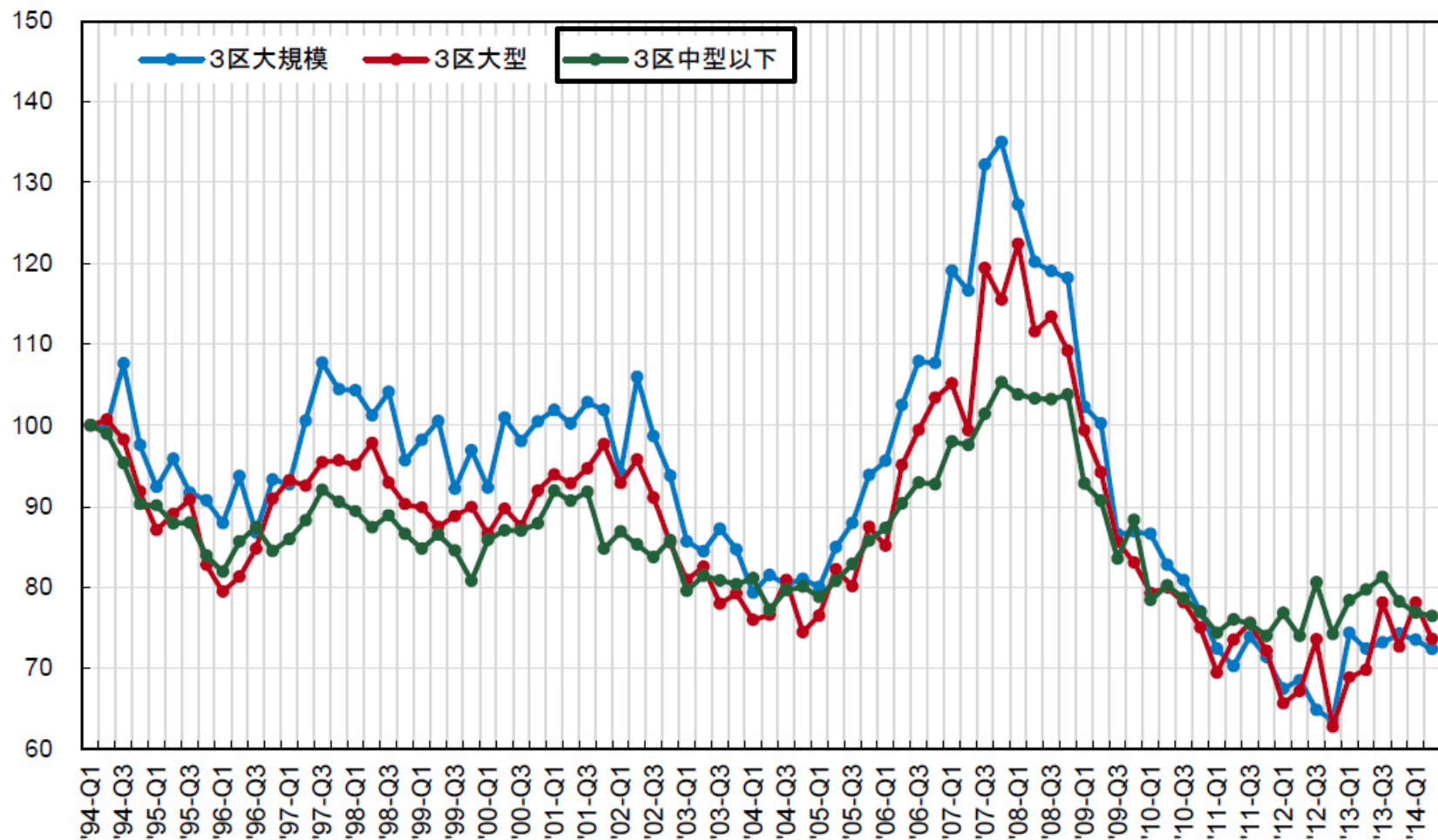


※テナントの契約面積÷4坪＝従業者数としてカウント

いちごリートの投資対象「中規模不動産」②

大規模物件に比べて相対的にボラティリティが小さい賃料推移

■ 東京都心3区・規模別・賃料指数



(出典: 三幸エステート・ニッセイ基礎研究所)

※1994年第1四半期を100とした都心3区の賃料指数

※大規模ビル: 基準階貸室面積200坪以上、大型ビル: 同100坪以上200坪未満、中型以下: 同100坪未満

いちごリートのポートフォリオ

オフィスビルを主に、質の高い中規模不動産への分散投資を 実現したポートフォリオ

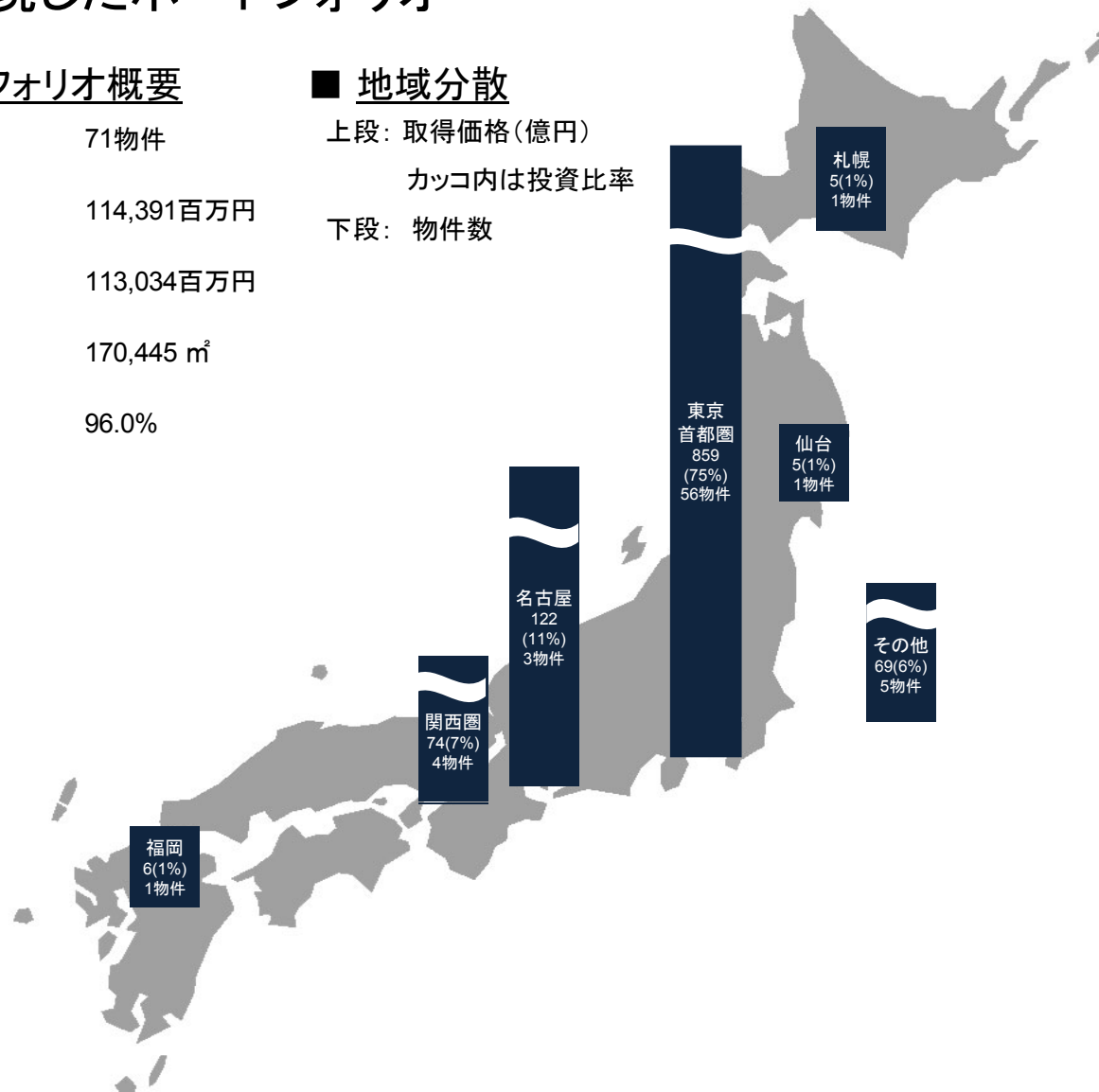
2014年4月30日現在

■ ポートフォリオ概要

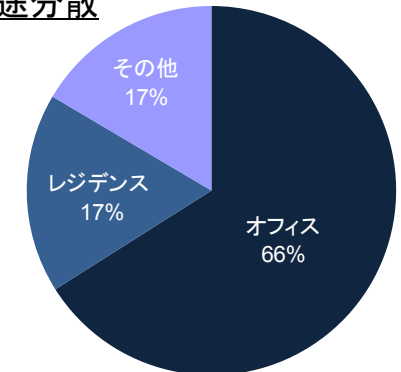
物件数	71物件
取得総額	114,391百万円
鑑定評価額	113,034百万円
賃貸可能面積	170,445 m ²
稼働率	96.0%

■ 地域分散

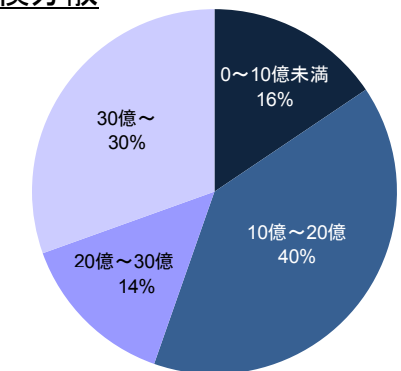
上段: 取得価格(億円)
カッコ内は投資比率
下段: 物件数



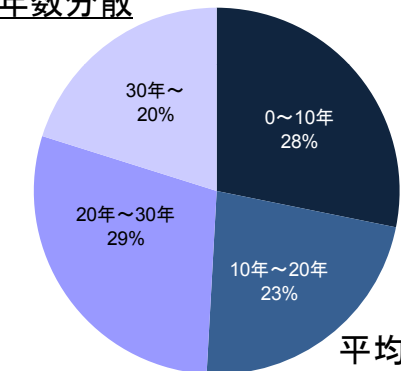
■ 用途分散



■ 規模分散



■ 築年数分散



平均 18.6年

いちごリートのポートフォリオ(都心6区)

R-15

フォレンジティ富ヶ谷(レジデンス)



Z-10

いちご渋谷文化村通りビル(商業)



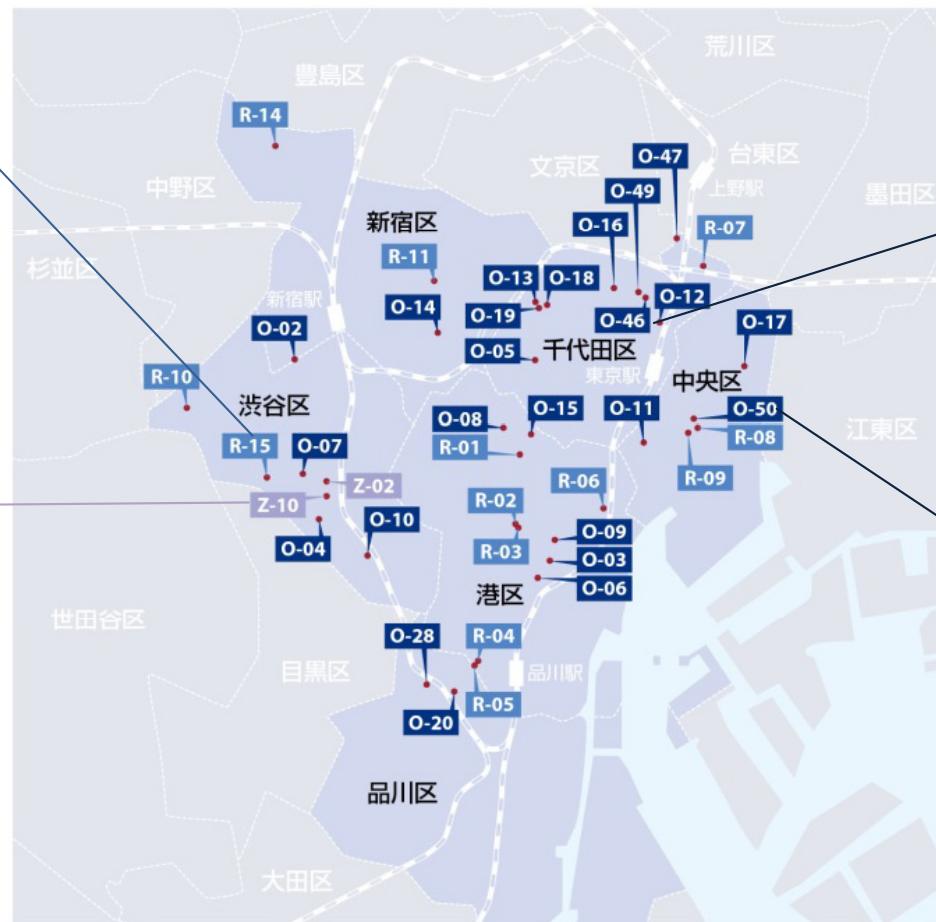
O-46

いちご神田錦町ビル(オフィス)



O-50

いちご八丁堀ビル(オフィス)



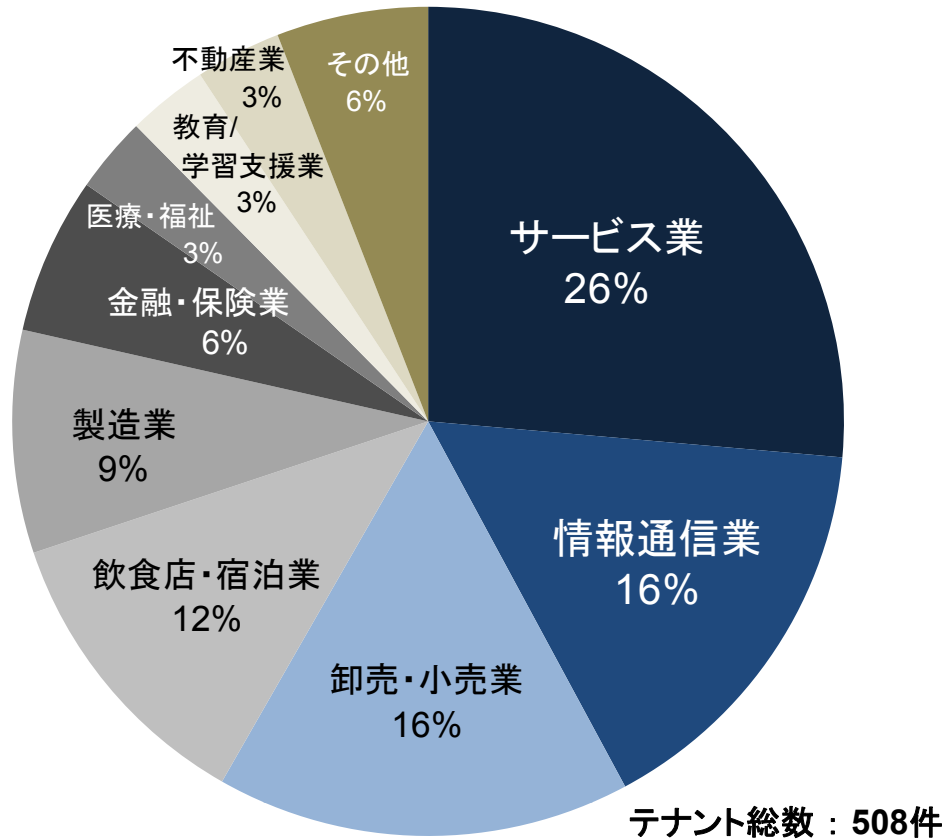
※物件一覧はP32～35をご参照ください。

いちごリートのテナント構成

中規模不動産の特徴である分散の効いたテナント構成

2014年4月30日現在

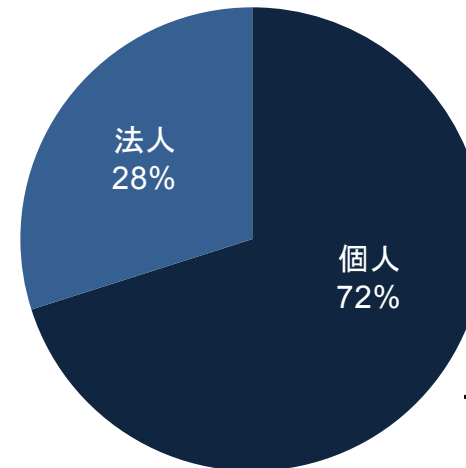
■ テナント業種別分散(オフィス+その他) [テナント数ベース]



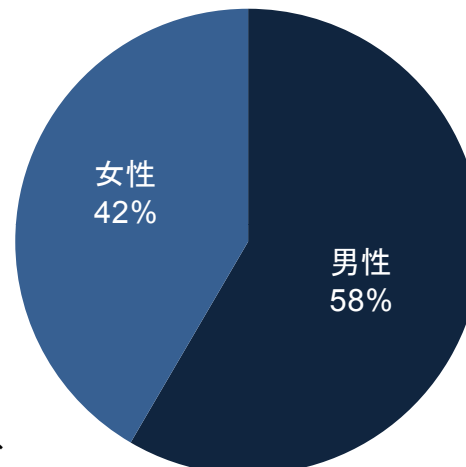
上位テナント5社合計の割合：13.2% [面積ベース]

■ 入居者分散(レジデンス)

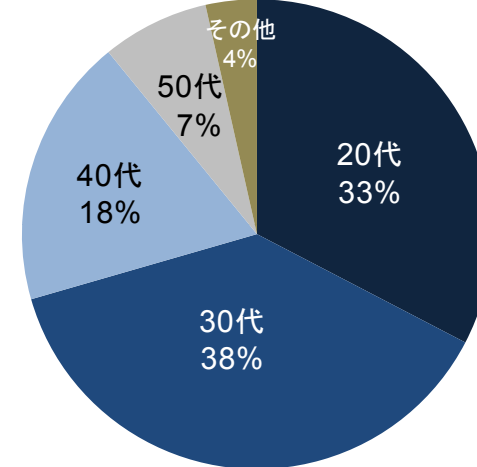
□ 契約形態 [件数ベース]



□ 男女別(個人契約のみ)



□ 年齢別(個人契約のみ)

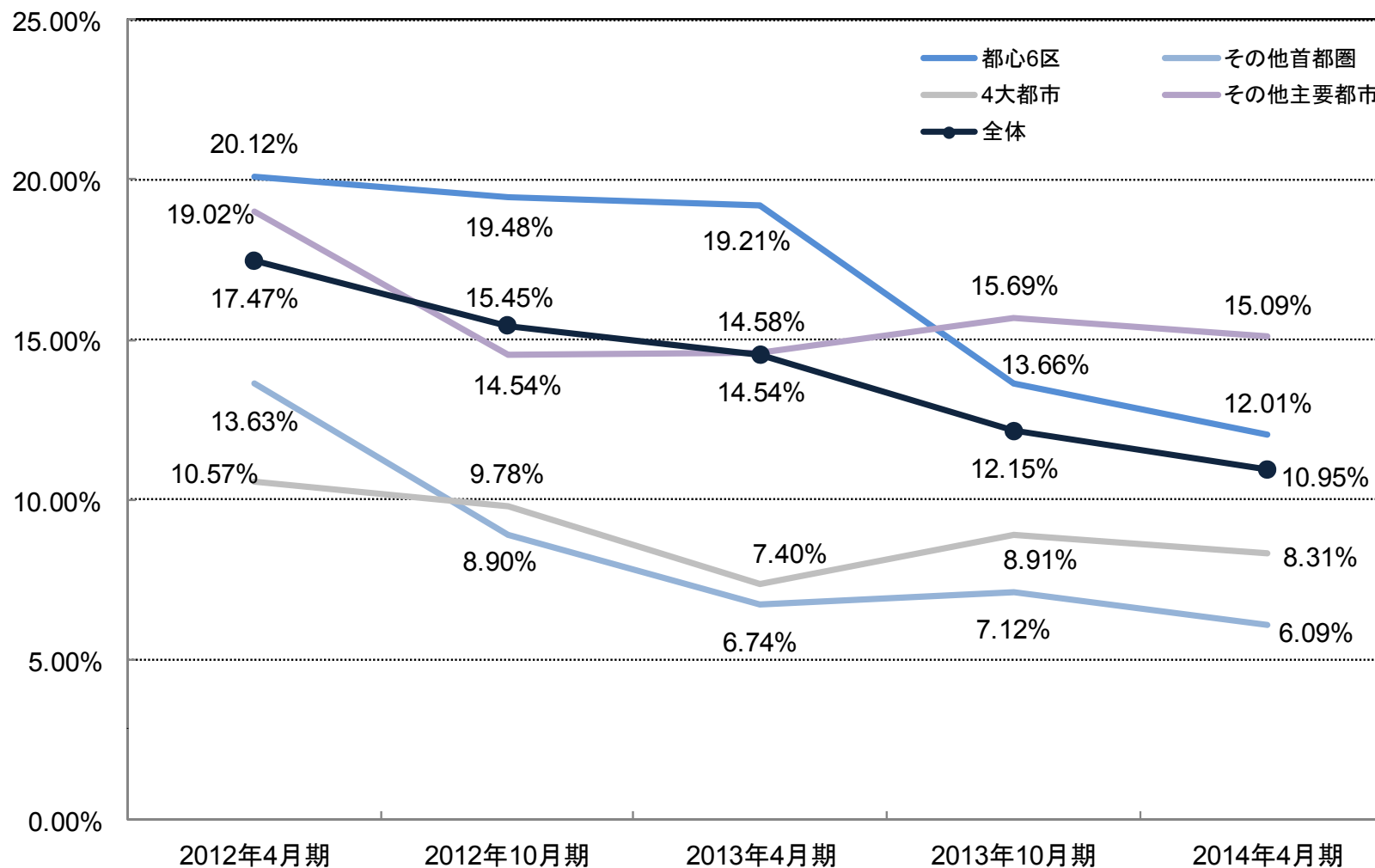


※ サービス業には、主に広告代理店、各種コンサルティング業、会計士事務所、法律事務所、人材サービス業、美容関連、公益法人、外国領事館等を含む

※ サービスアパートメント3物件(ビュロー高輪台、ビーサイト浜松町、いちごサービスアパートメント銀座)および店舗部分は除く

オフィスにおける賃料ギャップの推移

全エリアともに、賃料ギャップは縮小傾向



【フリーレントの状況】
(オフィス+その他)

首都圏平均：2.0ヶ月
(対前期比 ▲1.9ヶ月)

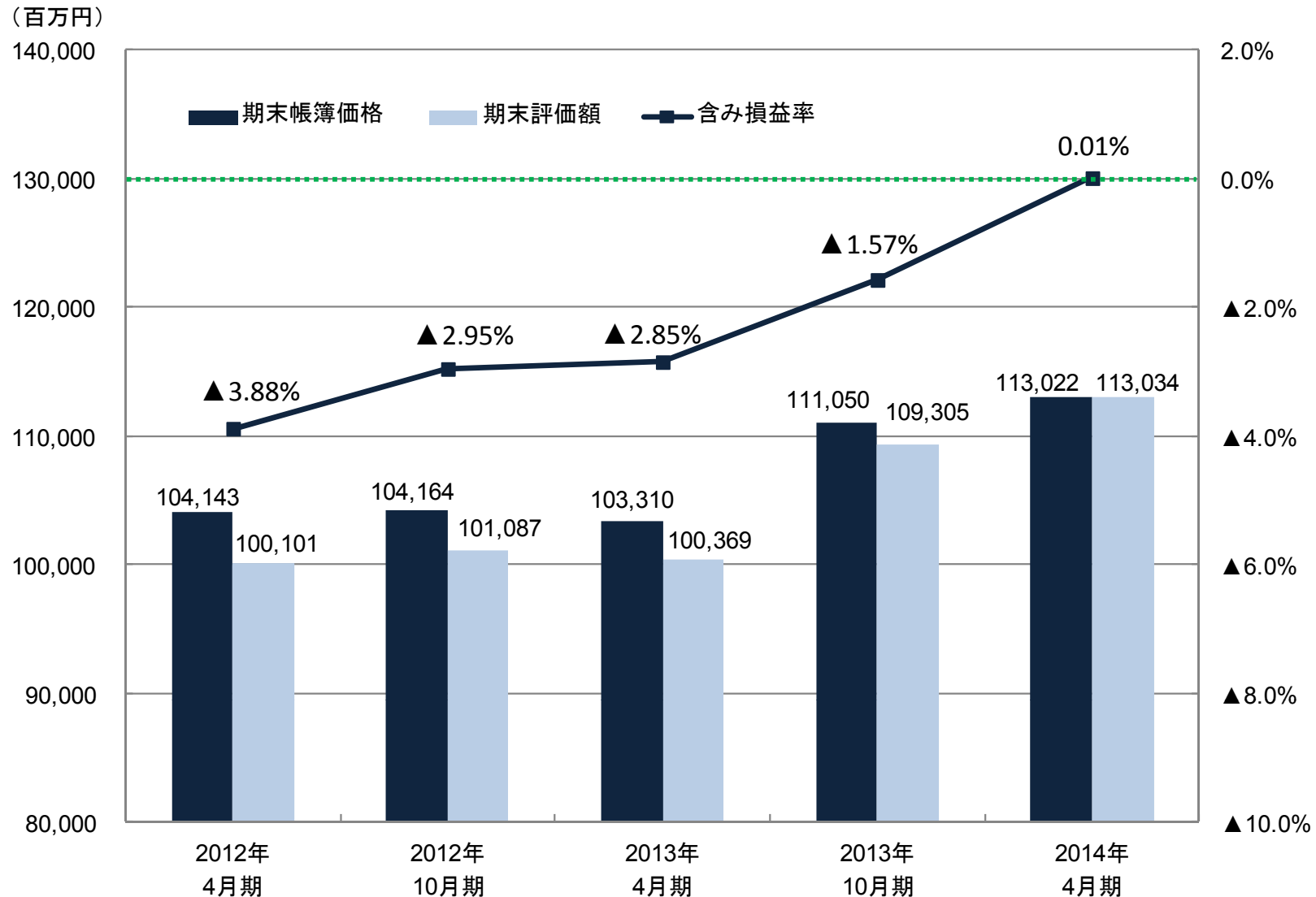
地方平均：2.5ヶ月
(対前期比 ▲1.1ヶ月)

※全体フリーレント平均：
2.2ヶ月
(対前期比 ▲1.4ヶ月)

※「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

運用資産の期末評価額

2014年4月期の期末評価額は約12百万円の含み益



※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

借入金一覧

2014年8月1日時点

借入金	借入残高	借入金利	借入日	返済期日
あおぞら銀行シンジケートローン	5,201百万円	1.60269%	2012年8月	2015年2月
三井住友銀行、みずほ信託銀行 シンジケートローンⅠ（タームローン1）	5,006百万円	1.31000%	2012年5月	2015年4月
三井住友銀行 シンジケートローンⅠ（タームローン3）	6,895百万円	1.21000%	2013年1月	2015年10月
香川銀行ローン	1,358百万円	1.40455%	2010年11月	2015年11月
新生信託銀行ローン	1,100百万円	2.85000%	2013年1月	2015年11月
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）	5,435百万円	1.91575%	2012年5月	2017年4月
三井住友銀行 シンジケートローンⅠ（タームローン4）	6,895百万円	1.64777%	2013年1月	2017年10月
新生銀行シンジケートローンⅠ	4,859百万円	1.74777%	2013年1月	2017年11月
新生銀行シンジケートローンⅡ	3,366百万円	1.76429%	2013年3月	2018年3月
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ（タームローン1）	3,676百万円	1.79372%	2013年6月	2018年5月
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ（タームローン2）	3,985百万円	1.46856%	2013年12月	2018年11月
りそな銀行シンジケートローン	2,000百万円	1.11000%	2014年4月	2019年4月
三井住友銀行 シンジケートローンⅡ（タームローン3）	6,500百万円	1.07000%	2014年8月	2019年7月
合計	56,278百万円	1.53004%		

投資口価格

投資口価格は着実に向上し、東証REIT指数以上に成長



分配金利回り
(2014年8月29日時点)
いちごリート 4.1%
全リート平均 3.3%

※ 東証REIT指数は、2011年8月8日の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格と同数値と仮定して同日以降の推移を記載しています。

物件一覧 ①

2014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 (m ²)	稼働率 (%)	2014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	3,262	4,564.63	93.6%	2,655	5.0%
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区芝五丁目	2,740	2,773	4,097.63	100.0%	2,768	5.0%
	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	1,950	1,925.24	100.0%	1,820	4.4%
	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	1,547	2,080.37	62.2%	1,580	4.8%
	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	1,225	1,947.90	100.0%	1,260	5.2%
	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	1,460	1,321.54	100.0%	1,625	4.6%
	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	735	687.78	87.6%	738	4.5%
	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	1,117	1,602.29	100.0%	1,030	5.1%
	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	1,924	1,484.39	100.0%	1,941	4.8%
	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	1,393.35	94.4%	1,850	4.7%
	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	1,147	1,378.82	100.0%	1,050	5.0%
	O-13	いちご九段南ビル	都心6区	東京都千代田区九段南三丁目	387	378	490.91	89.0%	406	4.8%
	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	537	780.64	81.8%	553	4.9%
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区赤坂二丁目	580	562	494.14	100.0%	577	4.5%
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区神田神保町一丁目	1,820	1,826	1,889.54	92.6%	1,920	4.9%
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	1,150	1,180	2,386.11	64.1%	1,070	5.1%
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区九段南二丁目	763	740	1,288.31	100.0%	812	5.0%
	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	843	1,302.43	80.8%	796	5.1%
	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	4,996	5,346.76	95.3%	5,200	5.4%
	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	1,789	4,029.77	94.3%	1,752	5.6%
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区南池袋二丁目	1,460	1,422	1,491.51	100.0%	1,430	4.9%

※ 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

※ 地域別における各地域は以下を表しております。

「都心6区」…千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

「その他首都圏」…東京都(都心6区を除く)、神奈川県、千葉県、埼玉県

「4大都市」…大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市

物件一覧 ②

2014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 (m ²)	稼働率 (%)	2014年4月期末評価	
									期末評価額 (百万円)	Cap rate (%)
オフィス	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	東京都中野区新井一丁目	764	774	1,250.85	100.0%	781	5.6%
	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	1,491	2,608.05	100.0%	1,130	5.6%
	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	971	2,186.60	91.5%	912	6.2%
	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	2,011	2,385.69	100.0%	1,980	5.2%
	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	635	1,261.91	100.0%	644	5.2%
	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	757	1,311.21	100.0%	754	5.2%
	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	2,290	4,224.34	95.1%	2,230	5.5%
	O-33	いちご名駅ビル	4大都市	愛知県名古屋市市中区名駅五丁目	837	800	2,063.52	79.2%	809	5.7%
	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	97.2%	4,985	5.3%
	O-35	いちご仙台中央ビル	その他主要都市	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	510	525	2,378.07	93.3%	429	6.0%
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	6,710	6,404	8,009.09	100.0%	6,620	5.2%
	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	1,608	8,601.71	96.2%	1,660	6.7%
	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	1,100	1,085	3,247.06	96.1%	1,110	6.6%
	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	713	2,786.43	92.5%	672	7.0%
	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	2,789	6,329.33	100.0%	3,030	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	570	3,497.88	92.1%	568	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	2,109	2,523.09	100.0%	2,340	4.6%
	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	5,505	6,250.53	100.0%	5,810	5.1%
	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	1,932	3,729.29	100.0%	2,100	5.2%
	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	2,210	2,217.26	100.0%	2,260	4.9%
	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	1,937	2,697.36	100.0%	2,250	5.2%
オフィス小計					75,509	75,022	115,471.45	95.5%	75,907	

※ 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

※ 地域別における各地域は以下を表しております。

「都心6区」…千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

「その他首都圏」…東京都(都心6区を除く)、神奈川県、千葉県、埼玉県

「4大都市」…大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市

物件一覧 ③

2014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 (m ²)	稼働率 (%)	2014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	1,682	1,663.87	96.8%	1,440	4.9%
	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	1,101	1,111.20	95.8%	1,100	4.8%
	R-03	フォレシティ麻布十番貳番館	都心6区	東京都港区三田一丁目	1,250	1,216	1,177.20	97.2%	1,180	4.8%
	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	1,314	1,677.88	100.0%	992	4.8%
	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	787	927.90	97.5%	756	4.8%
	R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	東京都港区浜松町一丁目	701	678	821.84	100.0%	566	4.9%
	R-07	フォレシティ秋葉原	都心6区	東京都千代田区神田佐久間町三丁目	2,520	2,417	3,452.29	100.0%	2,090	4.9%
	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	749	1,030.54	96.7%	679	4.9%
	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	914	1,020.14	85.4%	794	4.9%
	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	1,011	1,452.61	100.0%	920	4.9%
	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	594	667.16	85.6%	511	4.9%
	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	894	1,182.96	96.2%	781	4.9%
	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	983	1,756.33	98.1%	993	5.1%
	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	439	599.30	100.0%	365	5.0%
	R-15	フォレシティ富ヶ谷	都心6区	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目	1,341	1,329	2,105.94	96.0%	1,620	4.8%
	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	1,029	1,572.39	100.0%	1,060	5.0%
	R-17	フォレシティ豊洲	その他首都圏	東京都江東区東雲一丁目	1,349	1,326	3,058.24	100.0%	1,680	5.1%
	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	905	2,675.88	100.0%	1,030	5.4%
レジデンス小計					20,005	19,375	27,953.67	97.9%	18,557	

※ 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

※ 地域別における各地域は以下を表しております。

「都心6区」…千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

「その他首都圏」…東京都(都心6区を除く)、神奈川県、千葉県、埼玉県

「4大都市」…大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市

物件一覧 ④

2014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 (m ²)	稼働率 (%)	2014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	3,146	5,760.79	100.0%	2,760	5.3%
	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	1,987	1,193.29	90.8%	2,000	4.6%
	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	3,196	5,345.62	88.4%	2,935	6.0%
	Z-04	パゴダ浅草	その他首都圏	東京都台東区雷門二丁目	1,640	1,612	2,091.26	100.0%	1,720	5.2%
	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	1,305	2,183.65	86.5%	1,390	5.6%
	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	903	1,264.26	100.0%	923	5.5%
	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	552	1,185.53	100.0%	514	5.9%
	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	615	765.61	100.0%	608	5.5%
	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	1,201	3,733.68	100.0%	1,320	6.3%
	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	2,485	778.77	100.0%	2,670	4.0%
	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	1,617	2,717.77	100.0%	1,730	5.8%
その他小計					18,877	18,624	27,020.23	96.2%	18,570	
合計(71物件)					114,391	113,022	170,445.35	96.0%	113,034	

※ 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

※ 地域別における各地域は以下を表しております。

「都心6区」…千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

「その他首都圏」…東京都(都心6区を除く)、神奈川県、千葉県、埼玉県

「4大都市」…大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市

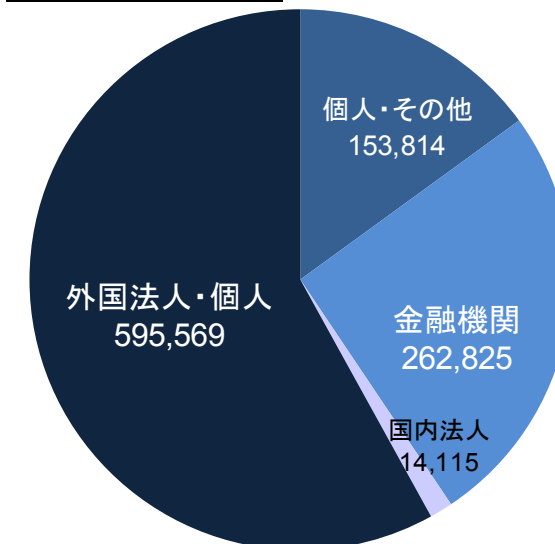
投資主の状況

■ 主要投資主

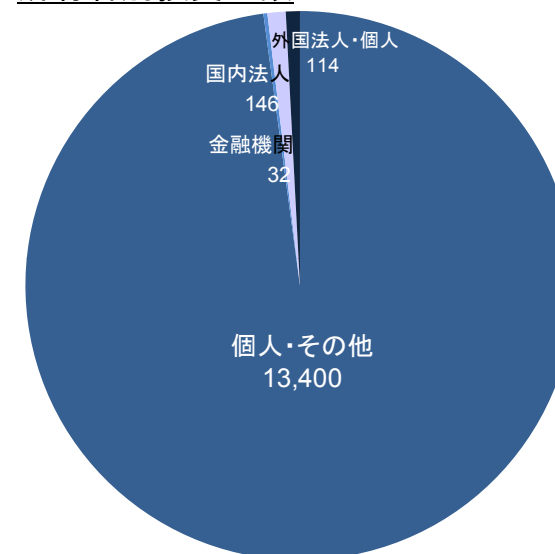
	氏名又は名称	所有投資口数	比率
1	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	360,060	35%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	77,608	8%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	75,735	7%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	68,983	7%
5	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	44,659	4%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	43,087	4%
7	野村信託銀行株式会社(投信口)	31,997	3%
8	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	29,793	3%
9	BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCJ JAPAN	25,390	2%
10	JP MORGAN CHASE BANK 380180	18,364	2%
合計		775,676	76%

2014年4月30日現在

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



スポンサーであるいちごグループについて

- J-REIT(いちご不動産投資法人 証券コード:8975)の運用を始めとした総合不動産サービスとメガソーラー等のクリーンエネルギー事業を展開する上場グループ(いちごグループホールディングス 証券コード:2337)
2013年にはメガソーラー事業にも本格参入
- いちごグループの「いちご」は、茶人の心構えである「一期一会」に由来
- CSR活動も積極的に実施、スポーツ支援ではウエイトリフティング振興を図る(ロンドン五輪女子重量挙げ銀メダリストの三宅宏実選手が在籍)



三宅宏実選手

総合不動産サービスとクリーンエネルギーの「いちご」

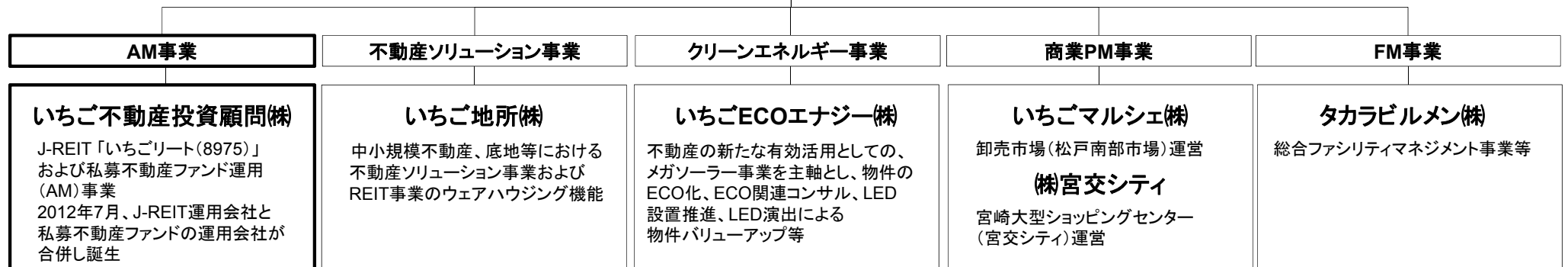
運用、自己保有資産残高：約2,555億円
(2014年5月末現在)

いちごグループホールディングス(株)

JASDAQ:2337

(いちごグループ純粋持株会社)

グループ経営戦略、投資管理等(AM事業のブリッジ案件、バリューアップ案件等の不動産投資、グループ不動産サービス等含む)



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

- 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。



【お問合せ】

いちご不動産投資顧問株式会社

いちごリートIRデスク

TEL: 03-3502-4891 FAX: 03-3502-4894

IR_REIT@ichigo-holdings.co.jp

www.ichigo-reit.co.jp

いちごグループは、日本の「上場不動産会社初のカーボン・ゼロ企業」です。

いちごグループは、本資料の印刷時に消費する電力による環境負荷を京都メカニズムに基づくCO2排出量のクレジットを利用することで、環境に配慮した資料制作を行っています。