



2013年10月期(第16期)決算説明資料

December 18, 2013

いちご不動産投資法人

Ichigo Real Estate Investment Corporation

いちご不動産投資顧問株式会社

Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd.

安心の創造、誠実な経営。

感謝、
そして進化

いちごグループ
一期一会
ICHIGO

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)

いちごグループ社員
松本靖世選手
(ライフル射撃)

ICHIGO

ANSCHUTZ

The advertisement is a horizontal banner. On the left, a female weightlifter in a red and white singlet is shown in a clean and jerk position, lifting a barbell with red and green weights. On the right, a female rifle shooter in a black helmet and visor is shown in profile, aiming a rifle. The central text is white on a black background. The Ichigo logo, a red square with a white bullseye, is positioned to the right of the central text. The text '一期一会' (Ichi-go Ichi-kai) is written in white on a red background within the logo's square. The name 'ICHIGO' is written in white below the logo.

目次

□ 2013年10月期決算

- ✓ 2013年10月期決算の概要
- ✓ 7期連続の分配金向上(連続増配 J-REIT No.1)
- ✓ 95%以上の高稼働率維持
- ✓ 第1回分配金成長型POの実施(2013年5月)
- ✓ 収益性向上に向けた取り組み

□ 成長サイクルの加速

- ✓ 成長戦略の新ロードマップ
- ✓ 成長サイクルの進展
- ✓ 第2回分配金成長型POによる資産取得および譲渡
- ✓ 【取得資産】
 - いちご神田小川町ビル / いちご八丁堀ビル / いちご渋谷文化村通りビル / トワイシア横濱磯子(商業区画)
- ✓ 資産譲渡により将来期待される効果
- ✓ ポートフォリオの質の改善
- ✓ レンダーフォーメーションの強化
- ✓ 2014年4月期分配金予想
- ✓ 巡航ベース分配金の成長(2014年4月期予想)

Appendix : 財務状況 / 資産運用状況 / 「いちごリート」について

2013年10月期決算

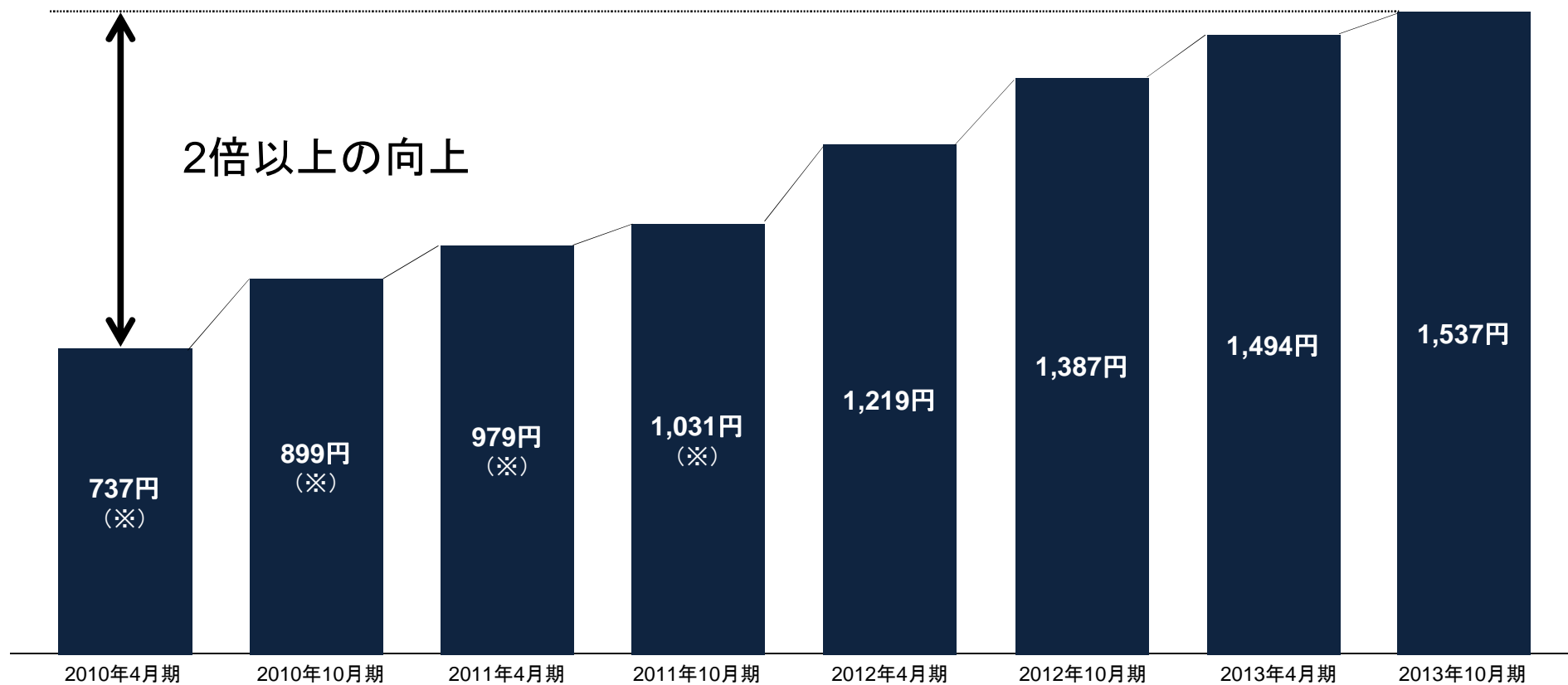
2013年10月期決算の概要

2013年10月期の一口当たり分配金は1,537円(期首予想比 +47円)

(単位:百万円)

| 項目 | 2013年4月期 | 2013年10月期 | 期首予想 | 期首予想比 | 主な差異要因 |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|-------------|--|
| 営業収益 | 4,147 | 4,572 | 4,391 | +181 | 賃貸事業収入の減少 ▲32 (内、茨木恒和ビルの売却▲15) その他賃貸事業収入の増加 +49 (テナントの解約に伴う違約金等) 茨木恒和ビルの売却益 +165 |
| 営業利益 | 2,036 | 2,293 | 2,095 | +198 | 賃貸事業費用の減少 +24(修繕費 +17) 販売管理費の増加 ▲8 |
| 経常利益 | 451 | 1,490 | 1,309 | +181 | 融資関連費用の増加 ▲21 支払利息の減少 +8 |
| 当期純利益 | 451 | 1,489 | 1,309 | +180 | |
| 一口当たり分配金 | 1,494円 | 1,537円 | 1,490円 | +47円 | 売却益165百万円を内部留保した上で、 配当積立金を109百万円取り崩し。 結果として、55百万円を内部留保。 |
| 物件数 | 66物件 | 68物件 | — | — | — |
| テナント数 | 492件 | 497件 | — | — | — |
| 賃貸可能面積 | 156,494㎡ | 167,869㎡ | — | — | — |
| NOI利回り | 5.7% | 5.6% | — | — | — |

7期連続の分配金向上(連続増配 J-REIT No.1)

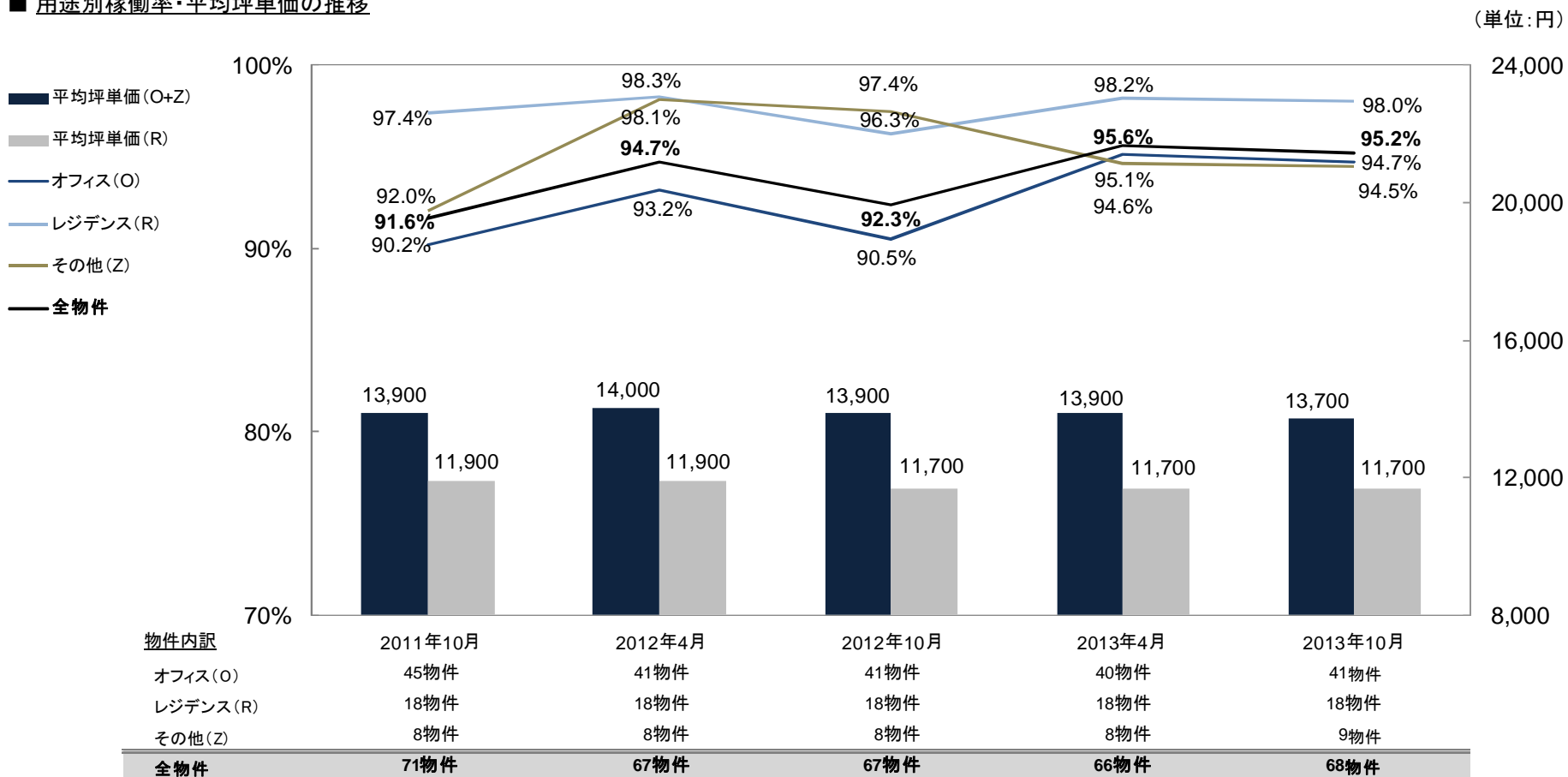


※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割(7分割)を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値(本投資法人ベース)

95%以上の高稼働率維持

2013年10月期末ポートフォリオ稼働率は95.2%

■ 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

第1回分配金成長型POの実施(2013年5月)

□ PO(公募増資)実施の意義

✓ ポートフォリオの質の改善 / 収益力のさらなる向上 / 財務基盤のさらなる強化

□ 取得資産

| 物件名称 | 物件タイプ | 所在地 | 取得価格 | 鑑定評価額 | NOI利回り | 償却後NOI利回り | 稼働率 |
|---------------------------|---------------|-----------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|
| いちご秋葉原ノースビル (O-47) | オフィス | 東京都千代田区 | 5,500百万円 | 5,630百万円 | 5.7% | 4.8% | 100.0% |
| いちご堺筋本町ビル (O-48) | オフィス | 大阪府大阪市中央区 | 1,940百万円 | 2,000百万円 | 6.4% | 4.8% | 100.0% |
| コナミス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% |



3物件(87億円)取得

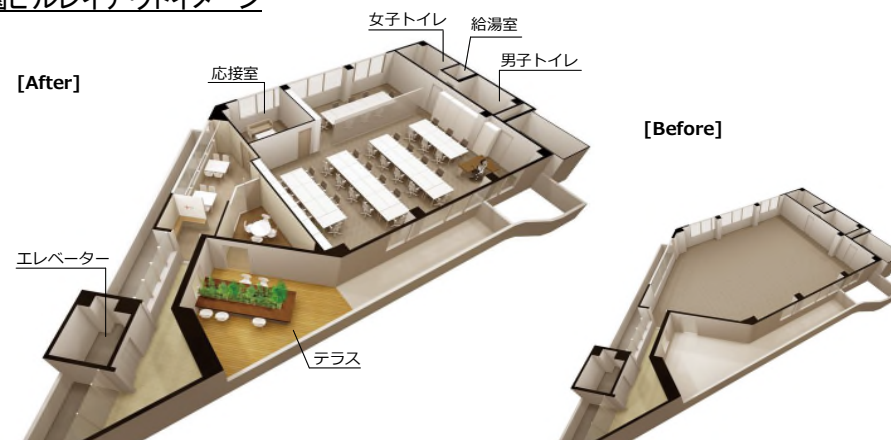
写真(左から)
 ・いちご秋葉原ノースビル(O-47)
 ・いちご堺筋本町ビル(O-48)
 ・コナミススポーツクラブ和泉府中(Z-09)

収益性向上に向けた取り組み

□ 「いちごレイアウトオフィス」の推進

- ✓ いちご内神田ビル、いちご神保町ビルにおいて、一定の成果を実現
 - － 実施後約1ヶ月の短期間で新規成約を獲得、内見件数増加により、未実施区画についても早期リースアップを実現
- ✓ 特殊な形状によりリーシングが難しいいちご芝公園ビルにおいても実施し、貸室のポテンシャル最大化を図り、リーシング活動を強化

■ いちご芝公園ビルレイアウトイメージ



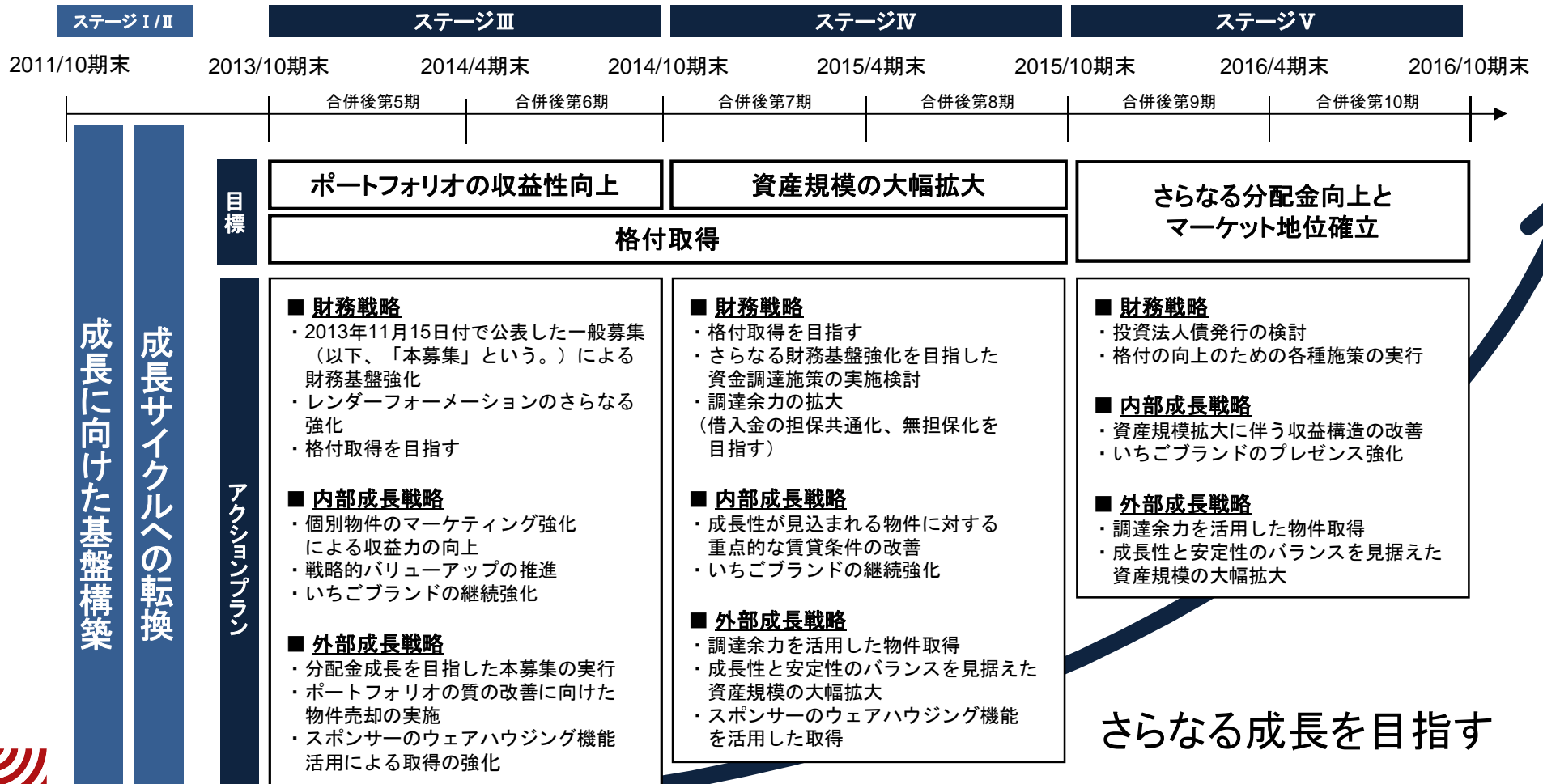
□ PM会社の集約による管理品質の統一、コスト削減に加え、パートナーとなるPM会社においてもBM会社の見直しを実施し、大幅なコスト削減を実現

- ✓ 2013年11月末時点におけるBMコスト削減 15百万円/年

成長サイクルの加速

成長戦略の新ロードマップ

第2回分配金成長型PO(2013年11月)の実施に伴い、成長を加速化した新ロードマップを制定(ステージⅢよりアップデート)

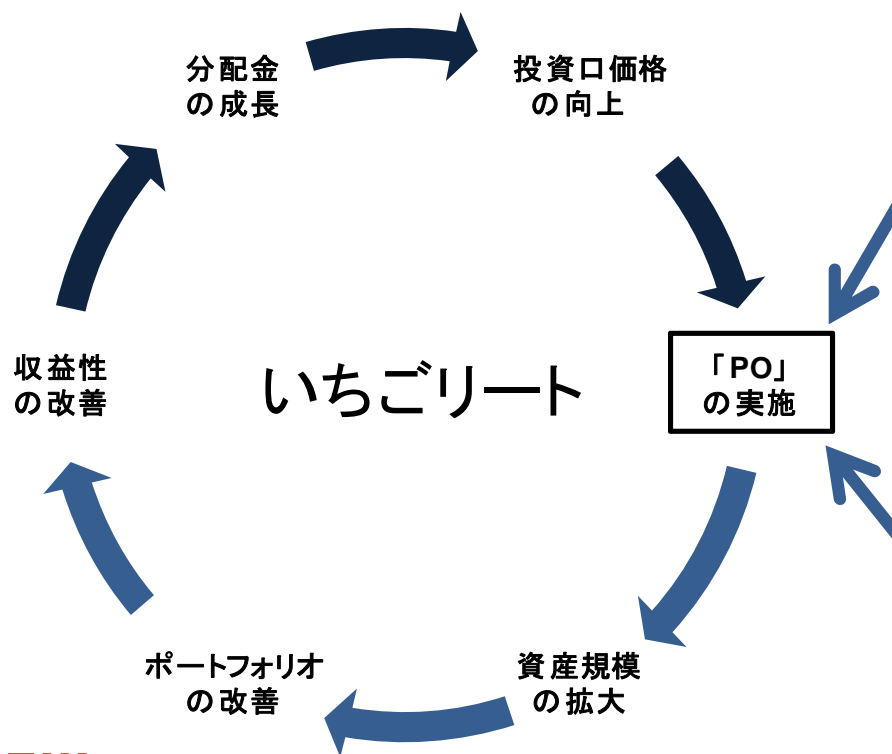


さらなる成長を目指す

成長サイクルの進展

いちごグループ参画後、着実に成長戦略を推進した結果、2度目のPOを短期間で実現し、さらに成長を加速

■ いちごリート成長サイクル



【第1回POによる取得物件:87億円】 ※全物件ともウェアハウジング機能を活用



7物件
168億円

【第2回POによる取得物件:81億円】 ※内2物件、ウェアハウジング機能を活用



第2回分配金成長型POによる資産取得および譲渡

□ 資産取得および譲渡の意義

✓ ポートフォリオの質の向上

・取得予定資産の平均NOI利回り:5.4%

・ポートフォリオ全体の耐震性向上(平均築年数の低下:2013年10月31日時点 20.9年 → 2014年4月30日時点 18.6年)

✓ 資産規模の拡大によるスケールメリット(コスト削減、融資条件の改善等)

✓ 財務基盤安定性のさらなる向上

・LTV(簿価ベース)の低減:2013年10月31日時点 48.8% → 2014年4月30日時点 45.5%

□ 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 | NOI利回り | 償却後NOI利回り | 稼働率 | 築年数 |
|---------------------------|---------------|---------|----------|----------|---------|-----------|-----------|---------|
| 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% | 20.2年 |
| 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% | 3.8年 |
| 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% | 1.5年 |
| 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% | 2.3年 |
| 合 計 | | | 8,135百万円 | 8,680百万円 | 平均 5.4% | 平均 4.6% | 平均 100.0% | 平均 7.3年 |

□ 譲渡予定資産(2014年4月末譲渡予定)

| 物件名称 | 物件タイプ | 所在地 | 譲渡予定価格 | 鑑定評価額(※1) | 想定簿価(※2) | 売却益(試算値) | 築年数 |
|-------------------|-------|-------|----------|-----------|----------|----------|-------|
| COI新橋ビル (O-01) | オフィス | 東京都港区 | 6,151百万円 | 6,040百万円 | 6,097百万円 | 52百万円 | 53.0年 |

※1 2013年10月期末評価 ※2 2014年4月末時点の想定値

【取得資産】いちご神田小川町ビル(O-49)

■ 物件概要

| | |
|-----------|---|
| 取得価格 | 2,210百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,280百万円 |
| NOI利回り | 5.1% |
| 償却後NOI利回り | 4.4% |
| 物件タイプ | オフィス |
| 所在地 | 東京都千代田区神田小川町二丁目 |
| アクセス | 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 |
| 賃貸可能面積 | 2,217.44㎡ |
| 構造/階数 | S / SRC造 B1F / 10F |
| 建築時期 | 1993年9月 |
| 稼働率 | 100.0% |

【立地特性】

- ・地下鉄「小川町」駅、「新御茶ノ水」駅に至近、交通利便性に優れた立地
- ・幹線道路沿いに店舗、事務所ビル等が集積する商業地域であり、事務所テナントとともに低層階における店舗テナント需要が期待できる

【物件特性】

- ・靖国通り沿いに面した角地に立地し、ガラス張りの視認性が高いオフィス
- ・地下1階から地上2階までの低層部3フロアは大手紳士服チェーンの店舗が入居

■ 物件写真 / MAP



※ 土地の一部は借地契約(238.11㎡)

【取得資産】いちご八丁堀ビル(O-50)

■ 物件概要

| | |
|-----------|--|
| 取得価格 | 1,905百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,190百万円 |
| NOI利回り | 6.2% |
| 償却後NOI利回り | 4.9% |
| 物件タイプ | オフィス |
| 所在地 | 東京都中央区新富一丁目 |
| アクセス | 東京メトロ日比谷線、JR京葉線 「八丁堀」駅徒歩約3分 東京メトロ有楽町線 「新富町」駅徒歩約6分 |
| 賃貸可能面積 | 2,697.18㎡ |
| 構造/階数 | S造 8F |
| 建築時期 | 2010年1月 |
| 稼働率 | 100.0% |

【立地特性】

- ・JR京葉線、東京メトロ日比谷線、有楽町線等、複数路線が利用可能であり、交通利便性に優れた立地
- ・主要ビジネス拠点の丸の内、大手町、日本橋や銀座からも徒歩圏内であり、都心近接性に優れた好立地オフィス

【物件特性】

- ・ガラスカーテンウォールや2層吹抜のエントランスホールを採用しており比較的築年数が経過したオフィスビルが多い周辺の競合物件に比べて、競争力を有する物件
- ・基準階の貸室は約120坪の整形な空間と約2,700mmの天井高を確保し、幅広いテナントニーズに対応可能

■ 物件写真 / MAP



※ 土地は借地契約

【取得資産】いちご渋谷文化村通りビル(Z-10)

■ 物件概要

| | |
|-----------|--|
| 取得価格 | 2,400百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,540百万円 |
| NOI利回り | 4.4% |
| 償却後NOI利回り | 4.3% |
| 物件タイプ | その他(商業施設) |
| 所在地 | 東京都渋谷区宇田川町 |
| アクセス | JR山手線、東急東横線、田園都市線、京王井の頭線、東京メトロ銀座線他「渋谷」駅徒歩約3分 |
| 賃貸可能面積 | 778.77㎡ |
| 構造/階数 | S / RC造 B1F / 8F |
| 建築時期 | 2012年5月 |
| 稼働率 | 100.0% |

【立地特性】

- ・集客力の高い大型商業施設が高度に集積する「渋谷」駅西側に立地
- ・「渋谷」駅周辺では大規模な再開発計画が継続して進んでおり、今後も発展が期待される

【物件特性】

- ・大型商業施設が建ち並び、昼夜問わず繁華性が高い文化村通り沿いの角地に立地する、視認性に優れた物件
- ・壁面の円柱状アルミカーテンウォールが特徴的な築浅の店舗ビルであり、幅広い商業テナントのニーズを期待できる

■ 物件写真 / MAP



※ 土地は借地契約

【取得資産】トワイシア横濱磯子(商業区画)(Z-11)

■ 物件概要

| | |
|-----------|-----------------|
| 取得価格 | 1,620 百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,670百万円 |
| NOI利回り | 6.1% |
| 償却後NOI利回り | 4.8% |
| 物件タイプ | その他(商業施設) |
| 所在地 | 神奈川県横浜市磯子区森一丁目 |
| アクセス | JR根岸線「磯子」駅徒歩約2分 |
| 賃貸可能面積 | 2,717.77㎡ |
| 構造/階数 | RC造 B1F/8F |
| 建築時期 | 2009年7月 |
| 稼働率 | 100.0% |

【立地特性】

- ・周辺エリアは、東京都心部や横浜市中心部のベッドタウンとしての性質を有し、「磯子」駅西側は中高層店舗ビルが建ち並ぶ商業地域
- ・「磯子」駅改札からペDESTリアンデッキを通じて、ダイレクトなアクセスが可能

【物件特性】

- ・地下1階から3階までの商業区画の区分所有物件で、テナントとして物販店、クリニック、銀行等が入居
- ・1階に入居しているスーパーマーケットと長期の定期借家契約を締結しており、安定的な収益が期待できる

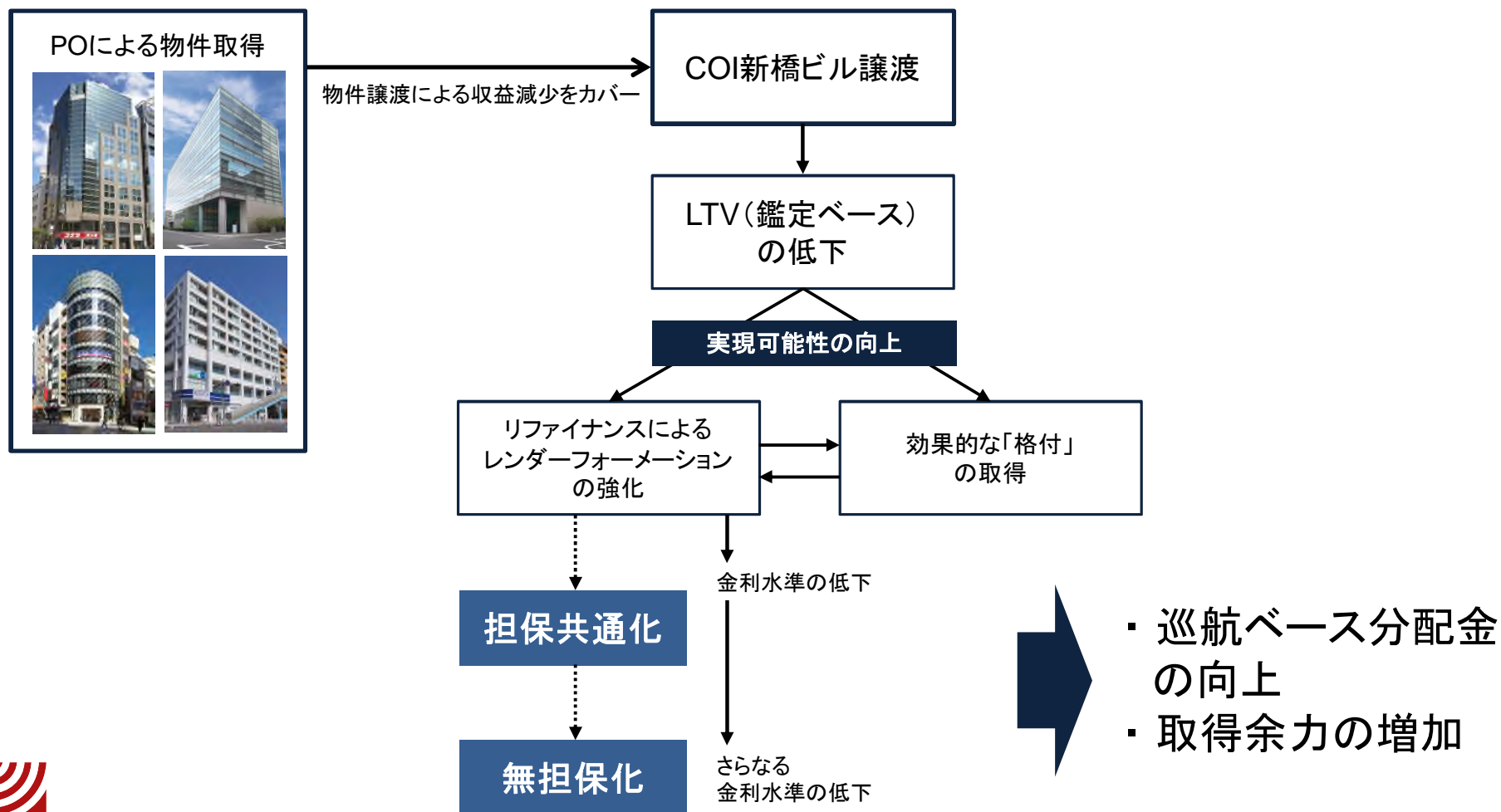
■ 物件写真 / MAP



※ 区分所有面積部分の持分割合は48.70%
 ※ 取得資産は地下1階から3階までの商業区画のみ

資産譲渡により将来期待される効果

将来的な「担保共通化」、「無担保化」による投資主価値の最大化を目指す



ポートフォリオの質の改善

資産規模は約20億円(取得価格ベース)拡大し、ポートフォリオの質の改善、財務基盤安定性の向上を実現

| 項目 | | 2011年11月1日 (合併当初) | 2013年10月31日時点 | 2013年12月10日時点 (資産取得時) | 2014年4月30日時点 (資産譲渡時) |
|------------|-------|----------------------|---------------|--------------------------|-------------------------|
| 物件数 | 全体 | 71物件 | 68物件 | 72物件 | 71物件 |
| | オフィス | 45物件 | 41物件 | 43物件 | 42物件 |
| | レジデンス | 18物件 | 18物件 | 18物件 | 18物件 |
| | その他 | 8物件 | 9物件 | 11物件 | 11物件 |
| 資産規模 | 全体 | 107,978百万円 | 112,366百万円 | 120,501百万円 | 114,391百万円 |
| | オフィス | 74,325百万円 | 77,504百万円 | 81,619百万円 | 75,509百万円 |
| | レジデンス | 20,005百万円 | 20,005百万円 | 20,005百万円 | 20,005百万円 |
| | その他 | 13,647百万円 | 14,857百万円 | 18,877百万円 | 18,877百万円 |
| 鑑定評価額 | | 104,902百万円 | 109,305百万円 | 117,985百万円 | 111,945百万円 |
| 賃貸可能面積 | | 175,984.91㎡ | 167,869.53㎡ | 176,280.69㎡ | 170,760.71㎡ |
| 稼働率 | | 91.6% | 95.2% | 95.4% | 95.6% |
| NOI利回り | | 5.7% | 5.6% | 5.6% | 5.6% |
| LTV(簿価ベース) | | 49.1% | 48.8% | 48.5% | 45.5% |
| LTV(時価ベース) | | 50.2% | 49.5% | 49.0% | 46.0% |
| LTV(鑑定ベース) | | 55.7% | 54.5% | 53.8% | 50.3% |
| 平均築年数 | | 20.5年 | 20.9年 | 20.0年 | 18.6年 |

※1 「2011年11月1日時点」の集計値の起算日は、2011年10月31日

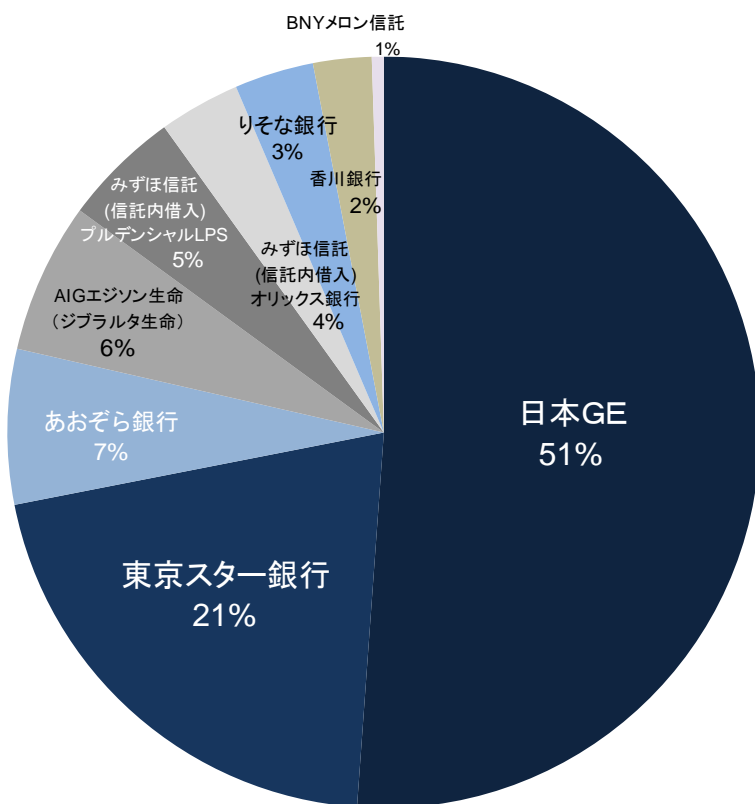
※2 資産譲渡時の賃貸可能面積および稼働率、NOI利回りは、2013年10月31日時点の運用資産に、POによる4物件の取得およびCOI新橋ビルの譲渡を考慮した試算値

※3 各LTVについて、資産取得時数値は、2013年10月31日時点の有利子負債および総資産に、POによる4物件の取得を、資産譲渡時数値は、さらにCOI新橋ビルの譲渡を考慮した試算値
なお、LTV(時価ベース)は、「直近決算実績による有利子負債÷含み損益分を補正した総資産」により試算

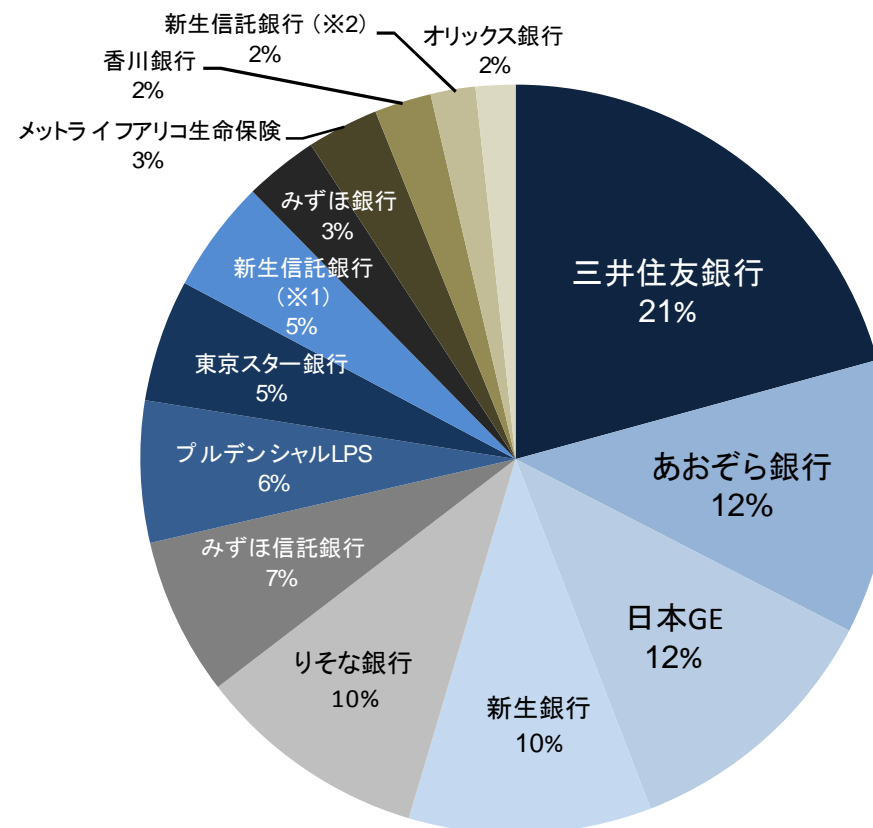
レンダーフォーメーションの強化

資産取得資金としての新規借入を実施する一方、既存ローンについて一部期限前返済を実施し、レンダーフォーメーションの強化を実現

■ 借入先分布状況(2011年11月1日合併当初)



■ 借入先分布状況(2014年4月末日時点 予定)



※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

2014年4月期分配金予想

2014年4月期一口当たり分配金予想：1,530円

(単位:百万円)

| 項目 | 2013年10月期 実績(A) | 2014年4月期 予想(B) | (B) - (A) | 主な差異要因 |
|----------|--------------------|-------------------|-----------|--|
| 営業収益 | 4,572 | 4,590 | +18 | 物件取得による賃貸事業収益の増加 +246 売却益の減少 ▲112 既存物件の賃貸事業収益の減少 ▲115 (賃料共益費収入 ▲40、水光熱収入 ▲37、その他収入 ▲35) |
| 営業利益 | 2,293 | 2,205 | ▲88 | 賃貸事業費用の増加 ▲59 (物件取得による増加 ▲67、既存物件の減少 +7) 販売管理費の増加 ▲46(運用報酬の増加) |
| 経常利益 | 1,490 | 1,300 | ▲190 | 支払利息の増加 ▲11、融資関連費用の増加 ▲75 その他の増加 ▲17(新投資口発行に伴う費用) |
| 当期純利益 | 1,489 | 1,299 | ▲190 | |
| 一口当たり分配金 | 1,537円 | 1,530円 | ▲7円 | 2013年10月期巡航ベース分配金水準と比し、+13円 ※売却益52百万円を内部留保した上で、配当積立金より 325百万円取り崩し。結果として、272百万円を取り崩す予定。 |

※POによる物件取得の効果が通期にわたって寄与した場合と同水準の分配金を想定

(期首取得と想定した場合の差額およびPOにかかる一過性の費用は、配当積立金を充当する予定)

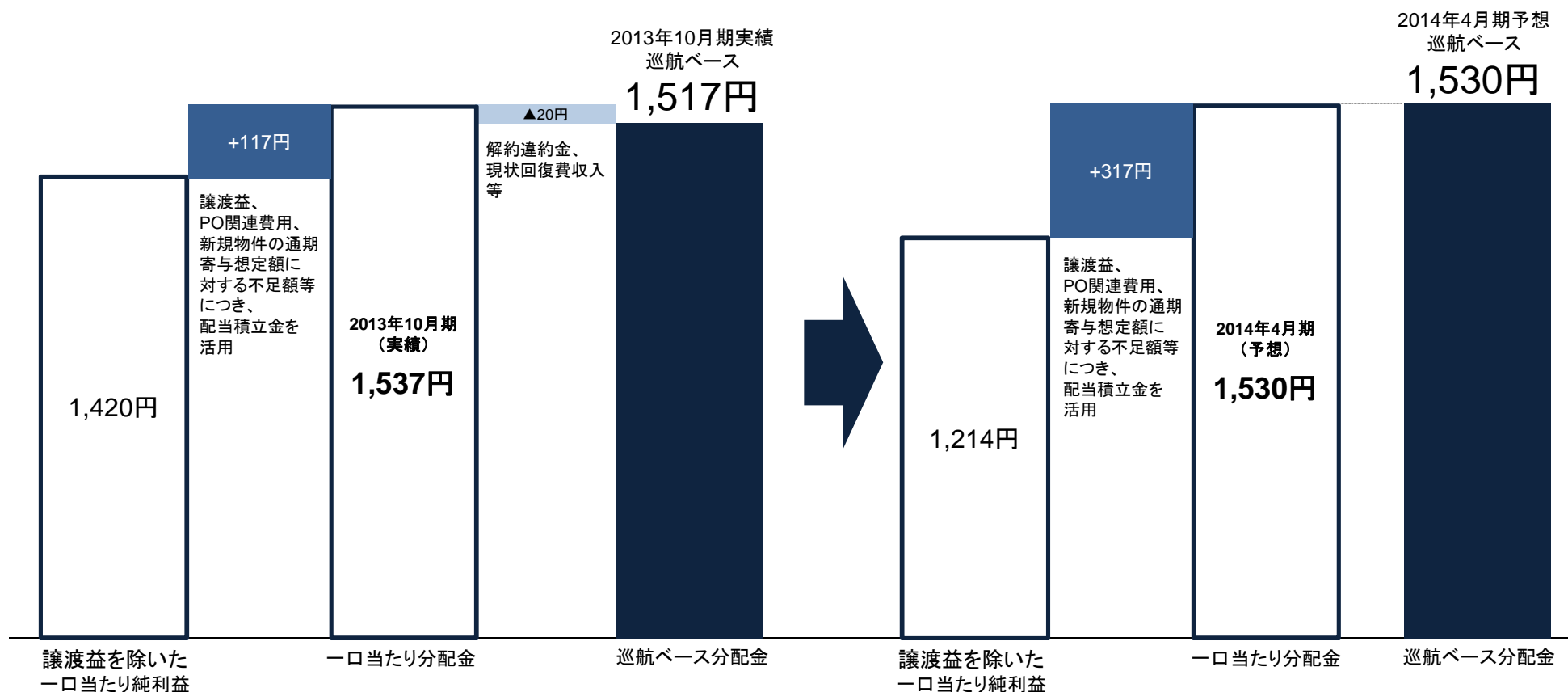
※PO時に想定した、一般募集による新投資口発行口数85,000口とオーバーアロットメントによる売出しに伴う
第三者割当による上限口数8,500口を加えた口数を前提として予想

巡航ベース分配金の成長(2014年4月期予想)

成長戦略の積極的な推進により、巡航ベース分配金は着実に成長

■ 2013年10月期(実績)

■ 2014年4月期(予想)



※ 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

Appendix : 財務狀況 / 資産運用状況

個別借入明細 (2013年10月31日現在)

2013年10月31日現在

| 借入金 | 借入先 | 借入残高 | 借入日 | 返済期日 |
|---|--|-----------|-------------|-------------|
| りそな銀行ローン | りそな銀行 | 2,000百万円 | 2011年06月29日 | 2014年04月30日 |
| あおぞら銀行シンジケートローン | あおぞら銀行、新生銀行、オリックス銀行 | 5,594百万円 | 2012年08月31日 | 2015年02月27日 |
| 三井住友銀行、みずほ信託銀行 シンジケートローン I (タームローン1) | 三井住友銀行、みずほ信託銀行、 あおぞら銀行、新生銀行、りそな銀行 | 5,026百万円 | 2012年05月09日 | 2015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3) | 三井住友銀行、みずほ銀行、みずほ信託銀行、 りそな銀行、あおぞら銀行、東京スター銀行、 オリックス銀行 | 6,947百万円 | 2013年01月31日 | 2015年10月31日 |
| 日本GEローン | 日本GE | 12,500百万円 | 2010年11月30日 | 2015年11月30日 |
| 香川銀行ローン | 香川銀行 | 1,386百万円 | 2010年11月30日 | 2015年11月30日 |
| 新生信託銀行ローン | 新生信託銀行 (資金拠出はいちごグループHD) | 1,100百万円 | 2013年01月30日 | 2015年11月30日 |
| 三井住友銀行、みずほ信託銀行 シンジケートローン 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 | 5,455百万円 | 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 | 6,947百万円 | 2013年01月31日 | 2017年10月31日 |
| 新生銀行シンジケートローン I | 新生銀行、メットライフアリコ生命保険、Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資事業有限 責任組合、新生信託銀行(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・ジャパンが 運営する投資事業有限責任組合) | 5,104百万円 | 2013年01月31日 | 2017年11月30日 |
| 新生銀行シンジケートローン II | Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan 投資 事業有限責任組合、新生信託銀行(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・ ジャパンが運営する投資事業有限責任組合) | 3,766百万円 | 2013年03月18日 | 2018年03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1) | 三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、 あおぞら銀行 | 3,690百万円 | 2013年06月03日 | 2018年05月31日 |
| 合計 | | 59,519百万円 | | |

LTV(簿価ベース) 48.8%

リーシング状況 ①

既存物件については、賃貸面積が若干減少

■ 2013年10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 | O+Z | 29 件 | 6,275 m ² | ▲188 百万円 | — |
| | R | 35 件 | 1,063 m ² | ▲26 百万円 | — |
| | 計 | 64 件 | 7,338 m ² | ▲214 百万円 | — |
| 増額 | O+Z | 4 件 | 550 m ² | +16 百万円 | +8.0 % |
| | R | 11 件 | 293 m ² | +8 百万円 | +3.3 % |
| | 計 | 15 件 | 843 m ² | +24 百万円 | +6.4 % |
| 成約 / 館内増床 | O+Z | 4 件 | 618 m ² | +20 百万円 | — |
| | R | 10 件 | 331 m ² | +8 百万円 | — |
| | 計 | 14 件 | 949 m ² | +28 百万円 | — |
| 減額 | O+Z | 14 件 | 3,917 m ² | +83 百万円 | ▲22.3 % |
| | R | 11 件 | 387 m ² | +9 百万円 | ▲2.5 % |
| | 計 | 25 件 | 4,304 m ² | +92 百万円 | ▲20.6 % |

※ 期中取得・売却物件を除く
 ※ 区分: O=オフィス、Z=その他、R=レジデンス

【フリーレントの状況】

首都圏平均: 3.9ヶ月(対前期比 +0.8ヶ月)
 その他地方平均: 0.8ヶ月(対前期比 ▲3.2ヶ月)

※全体フリーレント平均3.6ヶ月(対前期比+0.2)

リーシング状況 ②

既存物件については賃貸面積が減少したものの、新規物件取得により、
全体の賃貸面積は増加

■ 2013年10月期 賃貸面積の推移



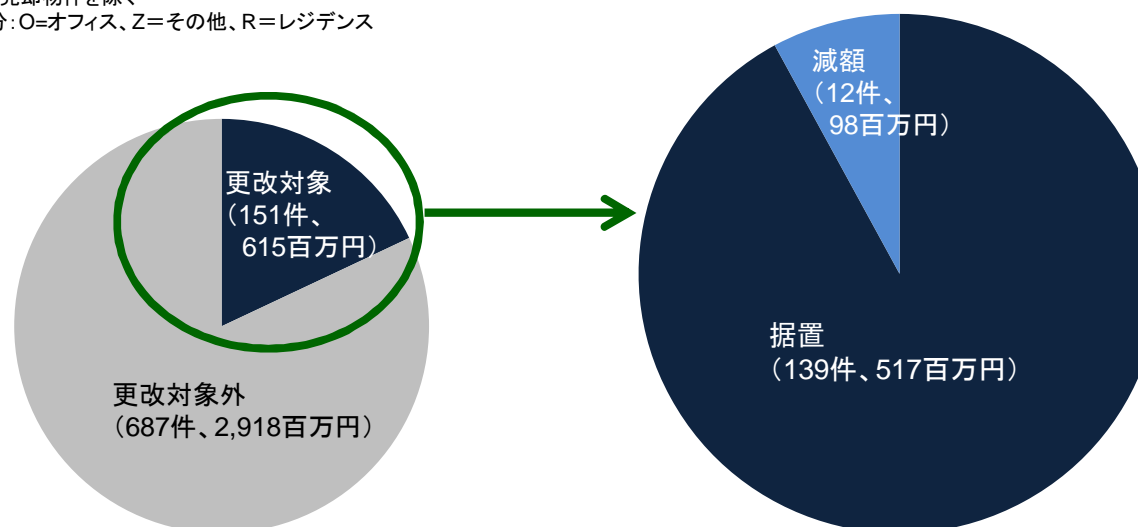
契約更改の内訳

■ 2013年10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 | 計 | 0 件 | — | — | — |
| 減額改定 | O+Z | 12 件 | 3,844 m ² | ▲19百万円 | ▲15.9% |
| | R | 0 件 | — | — | — |
| | 計 | 12 件 | 3,844 m ² | ▲19百万円 | ▲15.9% |
| 契約据置 | O+Z | 84 件 | 16,742 m ² | — | — |
| | R | 55 件 | 4,303 m ² | — | — |
| | 計 | 139 件 | 21,045 m ² | — | — |

※ 期中売却物件を除く

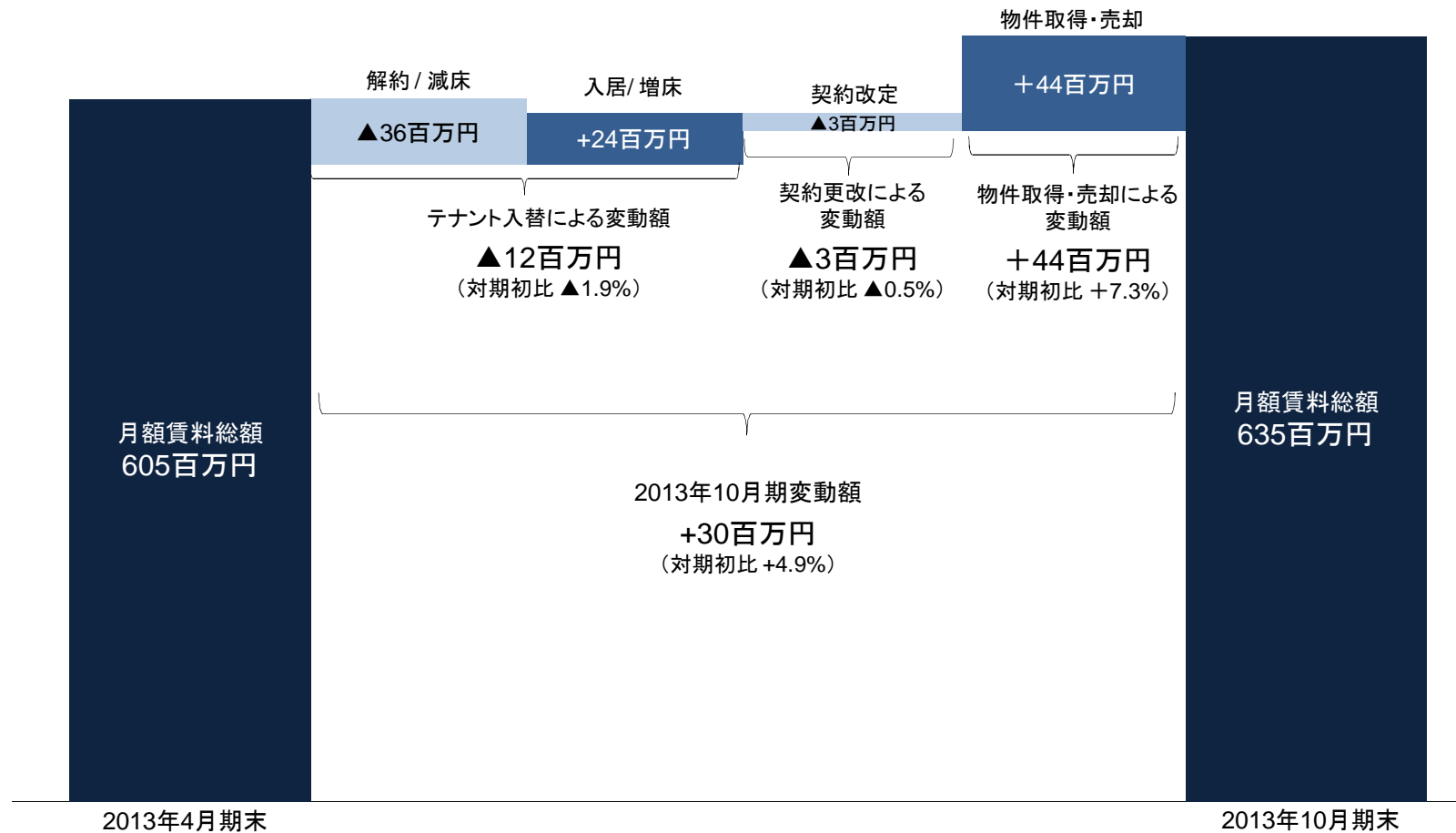
※ 区分: O=オフィス、Z=その他、R=レジデンス



月額賃料の変動

2013年10月期の月額賃料変動額は、+30百万円

■ 2013年10月期 月額賃料変動額

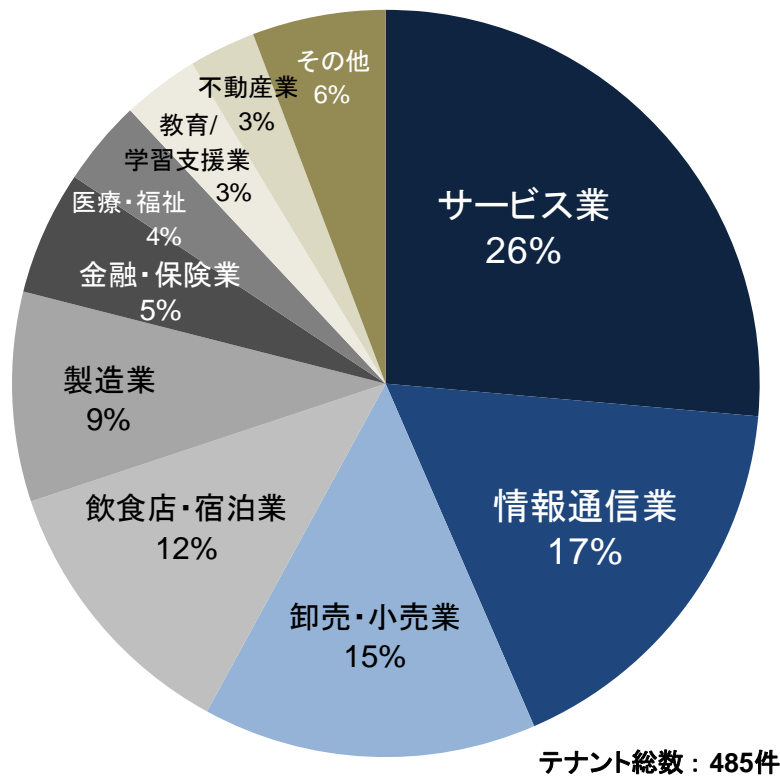


テナント構成

中小規模不動産の特徴である分散の効いたテナント構成

2013年10月31日現在

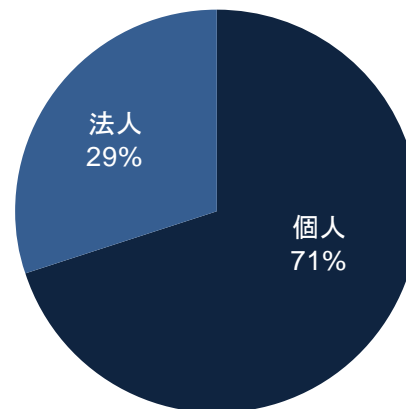
■ テナント業種別分散(オフィス+その他) ※テナント数ベース



上位テナント5社合計の割合：11.2% ※面積ベース

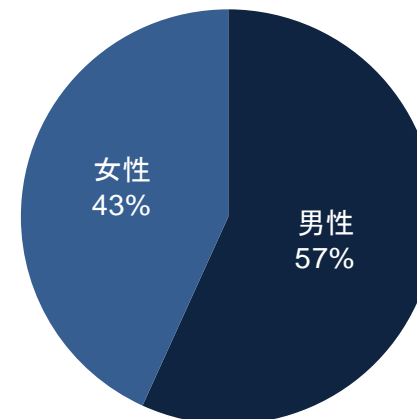
■ 入居者分散(レジデンス)

□ 契約形態(件数ベース)

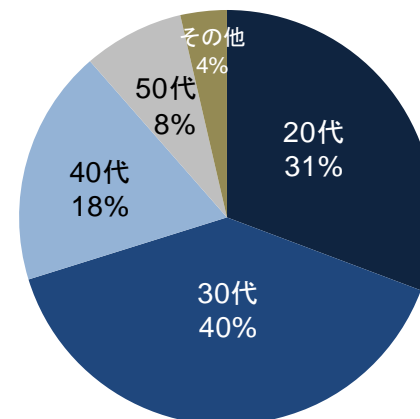


テナント総数：788件

□ 男女別(個人契約のみ)



□ 年齢別(個人契約のみ)



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



※ 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

運用資産ポートフォリオ

全国に分散したポートフォリオを実現

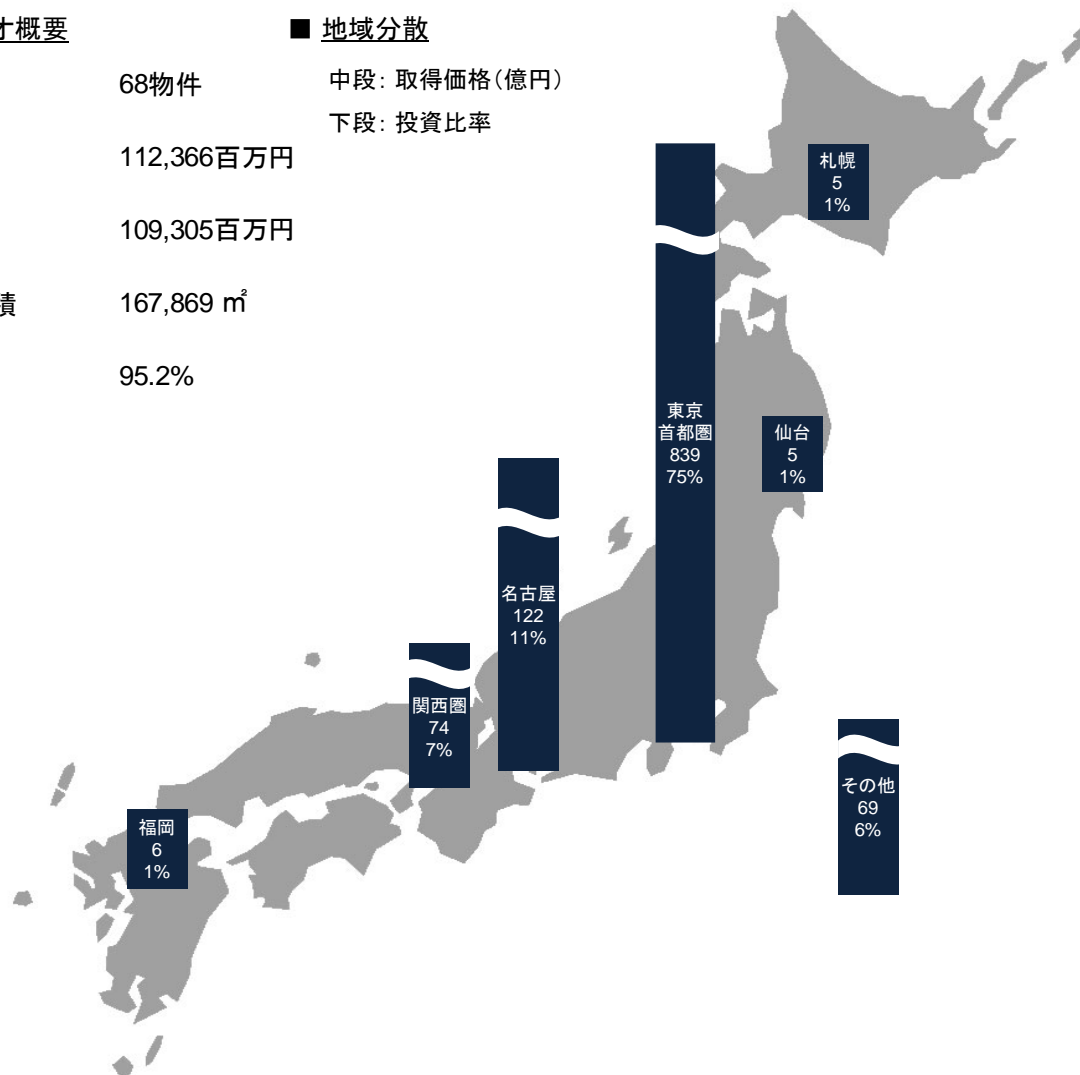
2013年10月31日現在

■ ポートフォリオ概要

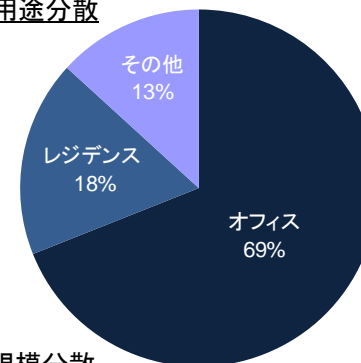
| | |
|--------|------------------------|
| 物件数 | 68物件 |
| 取得総額 | 112,366百万円 |
| 鑑定評価額 | 109,305百万円 |
| 賃貸可能面積 | 167,869 m ² |
| 稼働率 | 95.2% |

■ 地域分散

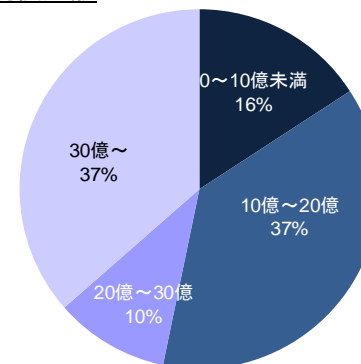
中段：取得価格(億円)
下段：投資比率



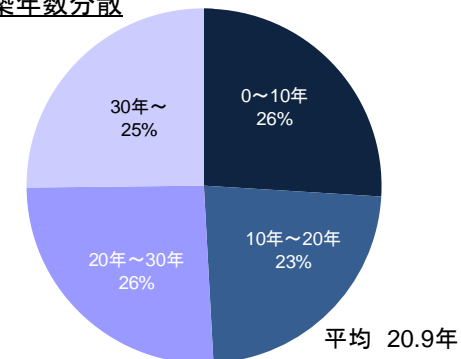
■ 用途分散



■ 規模分散



■ 築年数分散



物件一覧 ①

2013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(%) | 2013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(注1) | 都心6区 | 東京都港区新橋一丁目 | 6,110 | 5,519.98 | 89.6% | 6,040 | - |
| | 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 | 4,564.63 | 82.6% | 2,710 | 5.1 |
| | O-03 | いちご三田ビル | 都心6区 | 東京都港区芝五丁目 | 2,740 | 4,097.63 | 100.0% | 2,754 | 5.1 |
| | 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 | 1,925.24 | 100.0% | 1,790 | 4.5 |
| | 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 | 2,080.37 | 85.0% | 1,540 | 4.9 |
| | 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 | 1,947.90 | 100.0% | 1,240 | 5.3 |
| | 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 | 1,321.54 | 100.0% | 1,592 | 4.7 |
| | 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 | 687.78 | 100.0% | 729 | 4.7 |
| | 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 | 1,602.29 | 86.3% | 1,040 | 5.2 |
| | 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 | 1,484.39 | 100.0% | 1,915 | 4.9 |
| | O-11 | COI銀座612 | 都心6区 | 東京都中央区銀座六丁目 | 1,773 | 1,395.95 | 91.8% | 1,816 | 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 | 1,378.82 | 91.3% | 1,040 | 5.1 |
| | 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 | 490.91 | 89.0% | 405 | 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 | 780.64 | 90.9% | 551 | 5.0 |
| | O-15 | いちご溜池ビル | 都心6区 | 東京都港区赤坂二丁目 | 580 | 494.14 | 100.0% | 566 | 4.6 |
| | 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 | 1,889.54 | 100.0% | 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 | 2,386.11 | 88.0% | 1,150 | 5.2 |
| | 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 | 1,288.31 | 100.0% | 796 | 5.1 |
| | 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 | 1,302.43 | 80.8% | 796 | 5.2 |
| | 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 | 5,346.76 | 100.0% | 5,170 | 5.5 |
| | 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 | 4,029.77 | 94.3% | 1,736 | 5.7 |
| | 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 | 1,491.51 | 100.0% | 1,400 | 5.0 |

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

(注1) COI新橋ビルの期末評価は、築年数、現状のテナントとの定期借家契約等を鑑み、再開発を前提とした評価方法である有期還元法(修正インウッド方式)を採用、再開発後の想定割引率は4.8%として評価

物件一覧 ②

2013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(%) | 2013年10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 | 1,250.85 | 100.0% | 767 | 5.7 |
| | 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 | 2,608.05 | 100.0% | 1,160 | 5.8 |
| | 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 | 2,186.60 | 91.2% | 908 | 6.3 |
| | 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 | 2,385.69 | 100.0% | 1,920 | 5.4 |
| | 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% | 631 | 5.3 |
| | 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 | 1,311.21 | 100.0% | 750 | 5.3 |
| | 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 | 4,224.34 | 95.1% | 2,220 | 5.6 |
| | 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 | 2,063.52 | 100.0% | 809 | 5.8 |
| | 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 | 3,928.12 | 97.2% | 4,984 | 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 | 2,378.07 | 93.3% | 436 | 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 | 8,009.11 | 96.2% | 6,560 | 5.3 |
| | 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 | 8,601.71 | 96.0% | 1,630 | 6.8 |
| | 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 | 3,247.06 | 96.1% | 1,040 | 6.7 |
| | 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 | 2,786.43 | 95.3% | 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 | 6,329.33 | 90.7% | 3,010 | 7.1 |
| | O-44 | 秋田山王21ビル | その他主要都市 | 秋田県秋田市山王二丁目 | 560 | 3,497.88 | 72.3% | 549 | 8.1 |
| | 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 | 2,523.09 | 100.0% | 2,270 | 4.7 |
| | O-47 | いちご秋葉原ノースビル | 都心6区 | 東京都千代田区外神田六丁目 | 5,500 | 6,250.53 | 100.0% | 5,710 | 5.2 |
| O-48 | いちご塚筋本町ビル | 4大都市 | 大阪府大阪市中央区本町一丁目 | 1,940 | 3,729.29 | 100.0% | 2,070 | 5.3 | |
| オフィス小計 | | | | | 77,504 | 116,079.43 | 94.7% | 76,792 | |

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

物件一覧 ③

2013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 (%) | 2013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 | 94.5% | 1,420 | 5.0 |
| | R-02 | フォレシティ麻布十番 | 都心6区 | 東京都港区三田一丁目 | 1,140 | 1,111.20 | 95.8% | 1,100 | 4.9 |
| | R-03 | フォレシティ麻布十番三番館 | 都心6区 | 東京都港区三田一丁目 | 1,250 | 1,177.20 | 100.0% | 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 | 1,677.88 | 100.0% | 972 | 4.9 |
| | R-05 | フォレシティ白金台 | 都心6区 | 東京都港区白金台二丁目 | 824 | 927.90 | 92.5% | 741 | 4.9 |
| | R-06 | ビーサイト浜松町 | 都心6区 | 東京都港区浜松町一丁目 | 701 | 821.84 | 100.0% | 556 | 5.0 |
| | R-07 | フォレシティ秋葉原 | 都心6区 | 東京都千代田区神田佐久間町三丁目 | 2,520 | 3,452.29 | 100.0% | 2,060 | 5.0 |
| | R-08 | スイート・ワン・コート | 都心6区 | 東京都中央区入船二丁目 | 786 | 1,030.54 | 96.6% | 667 | 5.0 |
| | R-09 | ビーサイト銀座イースト | 都心6区 | 東京都中央区新富二丁目 | 946 | 1,332.87 | 100.0% | 747 | 5.0 |
| | R-10 | フォレシティ笹塚 | 都心6区 | 東京都渋谷区笹塚二丁目 | 1,050 | 1,452.61 | 100.0% | 907 | 5.0 |
| | R-11 | グランプレzzo河田町 | 都心6区 | 東京都新宿区河田町 | 592 | 667.16 | 91.1% | 503 | 5.0 |
| | R-12 | フォレシティ桜新町 | その他首都圏 | 東京都世田谷区桜新町二丁目 | 932 | 1,182.96 | 96.2% | 769 | 5.0 |
| | R-13 | フォレシティ新蒲田 | その他首都圏 | 東京都大田区新蒲田一丁目 | 1,040 | 1,756.33 | 92.1% | 972 | 5.2 |
| | R-14 | フォレシティ中落合 | 都心6区 | 東京都新宿区中落合四丁目 | 435 | 599.30 | 100.0% | 360 | 5.1 |
| | R-15 | フォレシティ富ヶ谷 | 都心6区 | 東京都渋谷区富ヶ谷二丁目 | 1,341 | 2,105.94 | 96.3% | 1,590 | 4.9 |
| | R-16 | フォレシティ両国 | その他首都圏 | 東京都墨田区緑一丁目 | 1,080 | 1,572.39 | 100.0% | 1,040 | 5.1 |
| | 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% | 1,660 | 5.2 |
| | 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% | 1,010 | 5.5 |
| レジデンス小計 | | | | | 20,005 | 28,266.40 | 98.0% | 18,254 | |

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

物件一覧 ④

2013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(%) | 2013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 | 100.0% | 2,740 | 5.4 |
| | Z-02 | フィエスタ渋谷 | 都心6区 | 東京都渋谷区宇田川町 | 1,970 | 1,193.29 | 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 | 5,345.62 | 89.7% | 3,040 | 6.1 |
| | Z-04 | パゴダ浅草 | その他首都圏 | 東京都台東区雷門二丁目 | 1,640 | 2,091.27 | 88.4% | 1,720 | 5.3 |
| | 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 | 86.5% | 1,360 | 5.7 |
| | 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 | 1,264.26 | 91.6% | 903 | 5.6 |
| | Z-07 | エルセントロ札幌 | 4大都市 | 北海道札幌市中央区南二条西三丁目 | 558 | 1,185.53 | 100.0% | 584 | 6.0 |
| | 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% | 612 | 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 | 3,733.68 | 100.0% | 1,300 | 6.4 |
| その他小計 | | | | | 14,857 | 23,523.70 | 94.5% | 14,259 | |
| 合計(68物件) | | | | | 112,366 | 167,869.53 | 95.2% | 109,305 | |

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

【参考】2013年12月新規取得4物件

| 用途 | 物件番号 | 物件名称 | 地域 | 所在地 | 取得価格 (百万円) | 賃貸可能 面積(m ²) | 稼働率(%) | 2013年12月取得評価 | |
|--|------|-----------------|--------|-----------------|----------------|-----------------------------|--------|----------------|-----------------|
| | | | | | | | | 評価額 (百万円) | Cap rate (%) |
| オフィス | 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 | 2,217.44 | 100.0% | 2,280 | 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 | 2,697.18 | 100.0% | 2,190 | 5.3 |
| その他 | 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 | 778.77 | 100.0% | 2,540 | 4.2 |
| | 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 | 2,717.77 | 100.0% | 1,670 | 5.9 |
| 新規取得(4物件)小計 | | | | | 8,135 | 8,411.16 | | 8,680 | |
| 2013年10月31日保有物件+新規取得物件の合計(72物件) | | | | | 120,501 | 176,280.69 | | 117,985 | |

Appendix : 「いちごリート」について

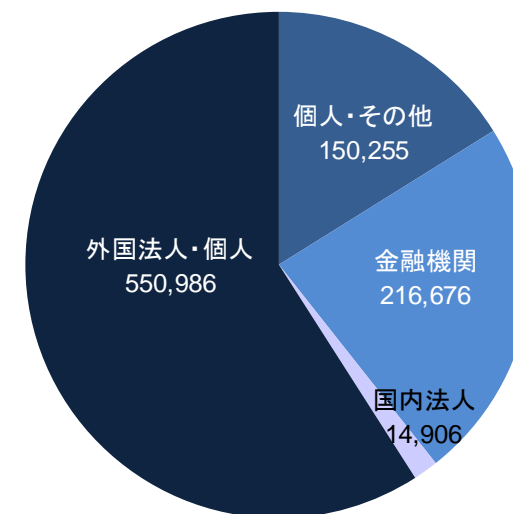
投資主の状況

2013年10月31日現在

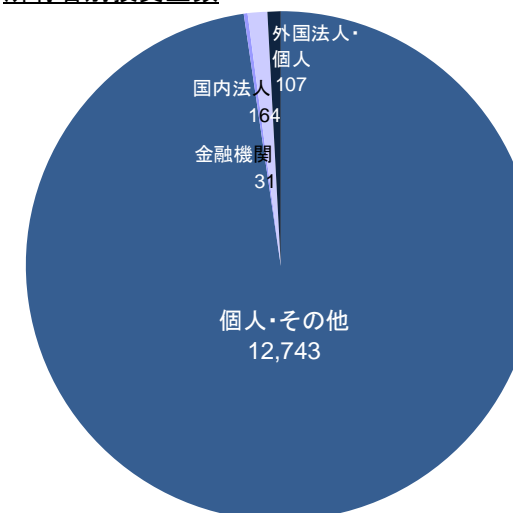
■ 主要投資主

| | 氏名又は名称 | 所有投資口数 | 比率 |
|----|--|----------------|------------|
| 1 | いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド | 358,402 | 38% |
| 2 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 62,638 | 7% |
| 3 | 日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 60,742 | 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) | 55,631 | 6% |
| 5 | BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED | 44,675 | 5% |
| 6 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 29,941 | 3% |
| 7 | GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL | 29,169 | 3% |
| 8 | NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. | 25,614 | 3% |
| 9 | JP MORGAN CHASE BANK 380 180 | 19,590 | 2% |
| 10 | MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC | 16,607 | 2% |
| | 合計 | 703,009 | 75% |

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



投資法人概要

2013年10月31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 | 高塚 義弘 |
| 保有物件数 | 68物件 |
| ポートフォリオ規模 | 112,366百万円(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 |

- 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。