



2011年4月期(第10期) 決算説明資料

June 17, 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.

安心の創造、誠実な経営。

東日本大震災により被災された皆様へ

本年3月に発生いたしました東日本大震災により被災された皆様には、心よりお見舞い申し上げます。

私たちいちごグループの役職員一人一人は、被災者の救済および被災地域の一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げます。

いちごグループ

目次

□ 更なる運用強化の実現

- ✓ 2011年4月期の主な出来事
- ✓ 分配金の上方修正
- ✓ 運用体制の強化
- ✓ ポートフォリオ稼働率の向上
- ✓ テナント入居面積の増加
- ✓ 資産価値向上に向けたバリューアップ推進
- ✓ 財務基盤強化の実現

□ 投資主価値の最大化へ向けて

- ✓ 分配金水準の向上
- ✓ 現状課題と今後の戦略
- ✓ 徹底した現場主義による運用の差別化
- ✓ 収益性向上に向けた取り組み
- ✓ 更なる財務基盤の安定化
- ✓ 分配金水準の更なる向上へ

Appendix : 財務状況 / 資産運用状況 / 個別物件の概要 / 個別物件収支明細
/ いちごリートについて

更なる運用強化の実現

2011年4月期の主な出来事

2010年11月

- ・大型リファイナンスの実現
- ・いちごグループホールディングス株式会社へのスポンサー変更を発表

2010年12月

2011年01月

- ・スポンサー変更の実施
 - 運用体制の刷新
 - 各種コストの抜本的な見直し

2011年02月

2011年03月

- ・第4回投資主総会開催
- ・いちご不動産投資法人へ投資法人の商号を変更(いちごリート)

東日本大震災発生

2011年04月

- ・テナントの安全確保に向け、迅速な震災対応実施
- ・継続的な安全対策を実施

分配金の上方修正

稼働率向上による増収、徹底したコスト削減等により、分配金は増加

✓ 期首の一口当たり分配金予想から 23%増額を実現

ーリーシングの進展により、賃貸収入 18百万円増加

ーコスト見直し等により、修繕費 50百万円減少

(単位:百万円)

項目	実績	期首予想	差異	当期純利益の主な差異要因
営業収益	3,684	3,682	+2	賃料・共益費・その他収入の増加 +18 水道光熱費収入の減少 ▲16
営業利益	1,427	1,361	+66	修繕費の減少(見直しによるコスト削減等) +50 水道光熱費の減少 +13
経常利益	378	315	+63	営業外費用の増加 ▲10 営業外収益の増加 +8
当期純利益	377	314	+63	
一口当たり分配金	1,847円	1,500円	+347円	
物件数	52物件		—	—
テナント数	532件	—	—	—
賃貸可能面積	142,218.45㎡	—	—	—

※ 2011年4月期の実績及び期首予想には、アンフィニ赤坂売却による売却益12百万円を含む

運用体制の強化

□ いちごグループによる新運用体制

- ✓ 2011年1月11日にスポンサー変更(いちごグループホールディングス(株)へ)
- ✓ 運用体制の強化に向けた人材配置の実施
- ✓ いちごグループの不動産技術、環境・建築技術を共有

□ 新体制の下、徹底したコスト見直しを実施

- ✓ 電子競争入札による工事費削減
- ✓ 監査報酬、事務手数料等の見直し

ポर्टフォリオ稼働率の向上

□ 個別リーシング戦略により稼働率向上を実現

✓ 大手、地場の仲介業者と連携し、現場主義を徹底した営業活動を実施

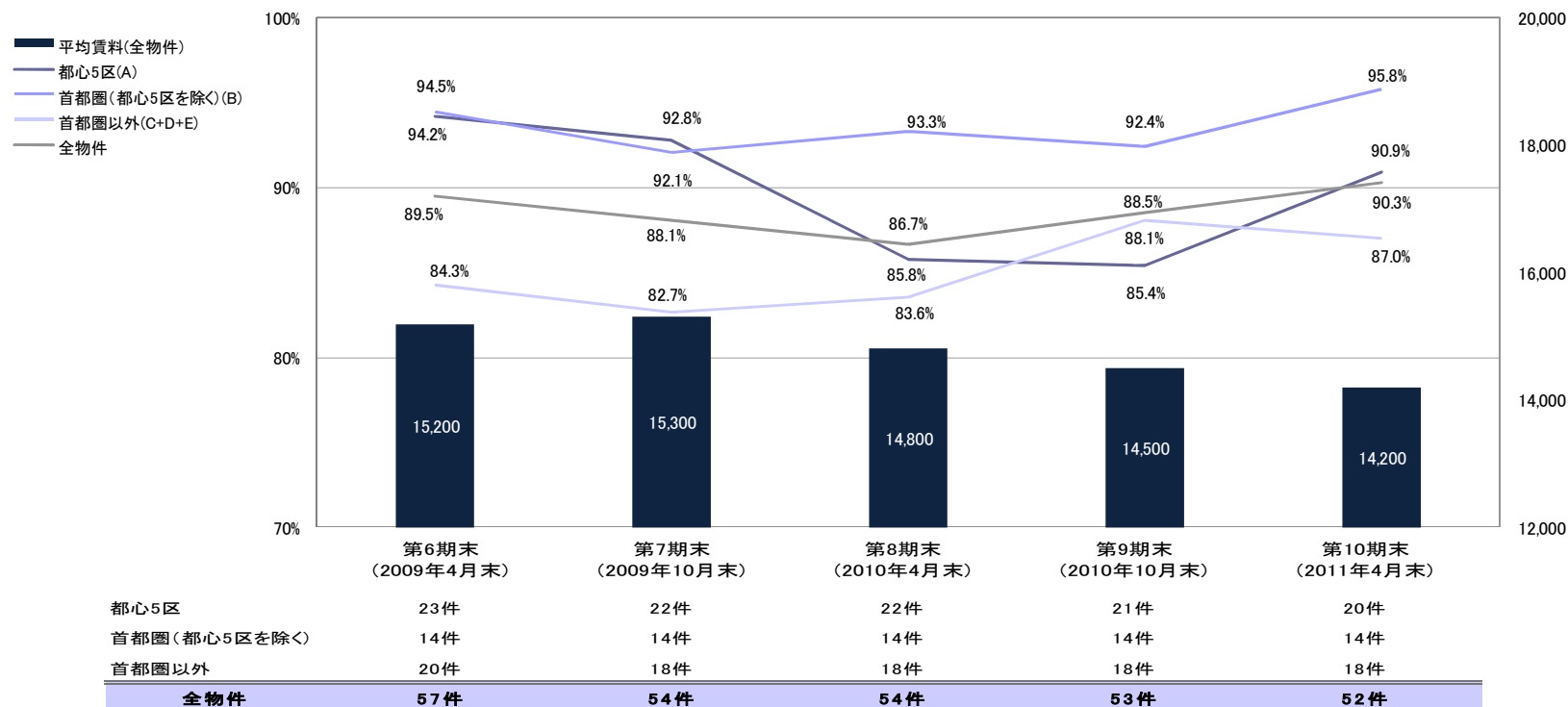
－ COI新橋ビル(A-1)の稼働率向上 48.1%(2010年10月末) → 63.8%(2011年4月末) +15.7%

- － 新規テナントの誘致、既存テナントの増床ニーズ掘り起こしを実現
- － 大口テナント退去以来低迷していた稼働率が大幅に増加

□ 2011年4月期末稼働率 90.3%(対前期比 +1.8%)

■ 地域別稼働率・平均賃料(全物件)の推移

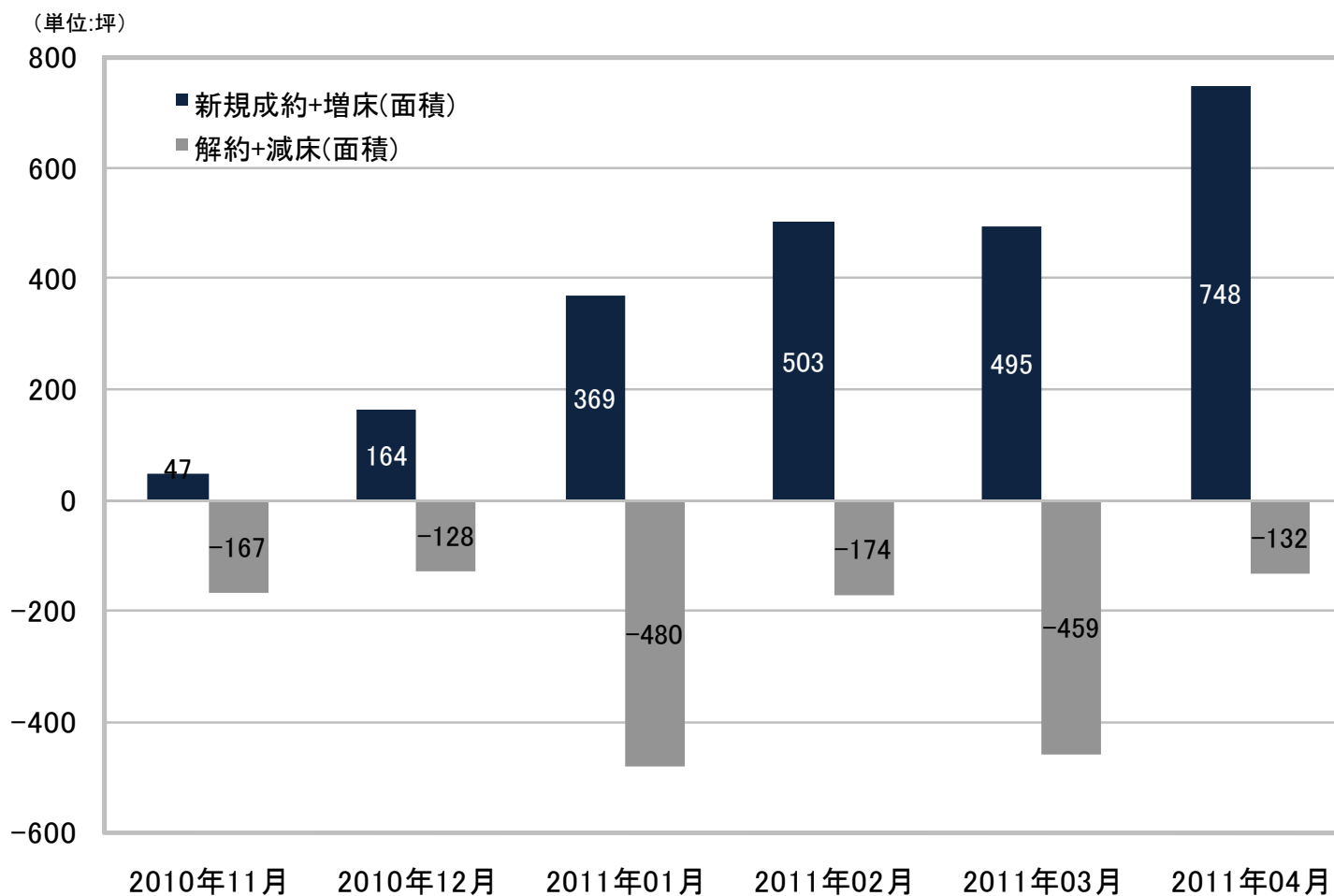
(単位:円)



テナント入居面積の増加

リーシング強化により入居面積が大幅増加

■ 月次入退去面積の推移



※2011年4月期中に売却したアンフィニ赤坂を除く52物件ベース

資産価値向上に向けたバリューアップ推進

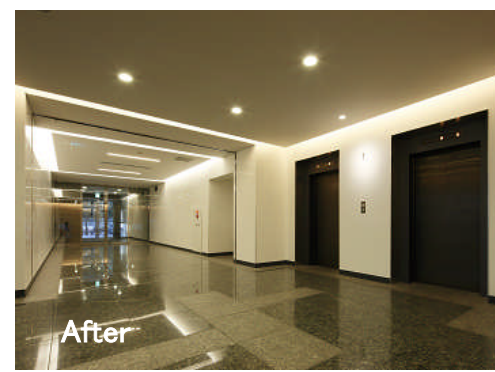
リノベーション実施により資産価値向上を図る

✓ ビルイメージの刷新によるテナント満足度の向上

ー TK吉祥寺ビル(B-16)のリノベーション

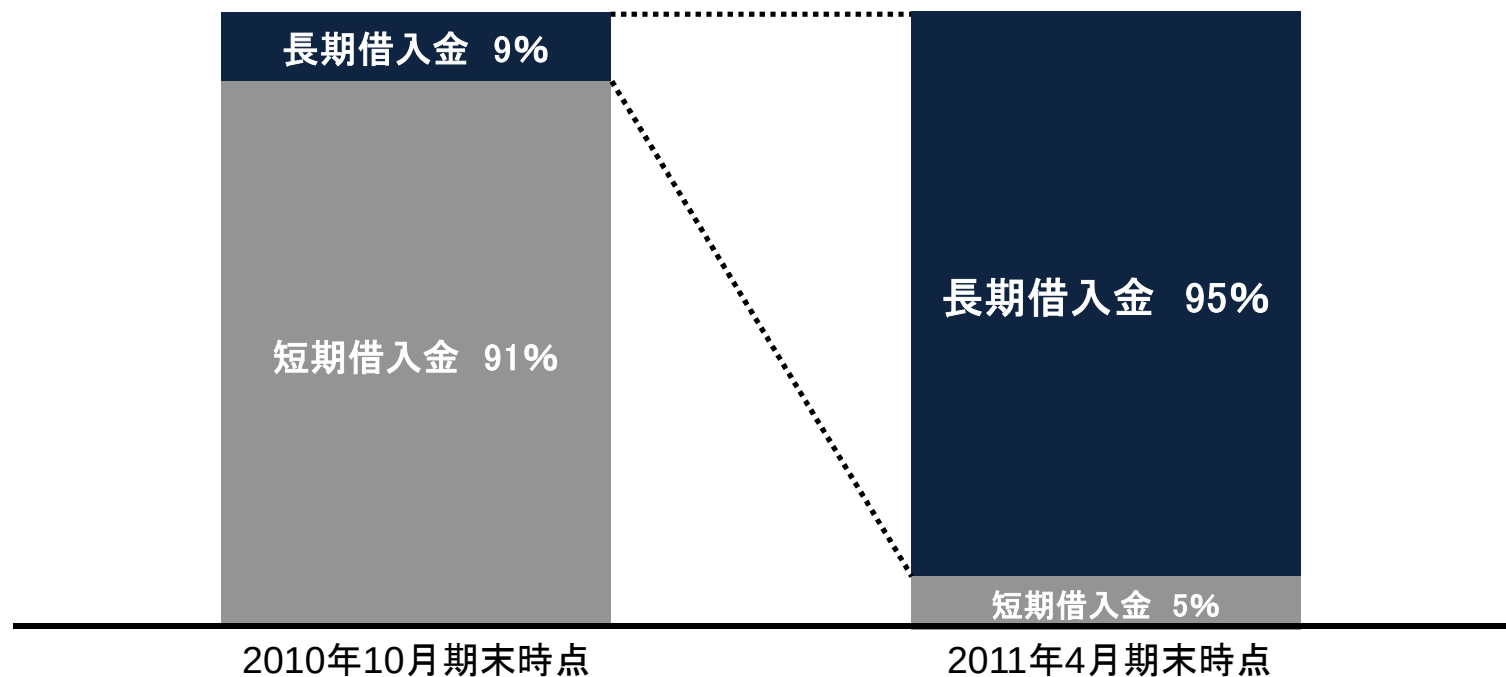
- ー テナント看板整理によるエントランスのイメージアップ
- ー エレベーターホールのリニューアル(外光を取り込み、高級感を醸成)

■ エントランス、エレベーターホール(TK吉祥寺ビル)



財務基盤強化の実現

- 喫緊の課題であった日本GEローン375億円(2010年10月期末時点)の大型リファイナンスを実現
- LTV低下により財務安定性が向上(LTV 46.2% → 40.6%)
- 長期借入金比率の飛躍的改善
 - ✓ 長期借入金比率は、9%から95%に
 - ✓ 金利コストは最小限の上昇に留めた上で、借入期日の大幅長期化を実現



投資主価値の最大化へ向けて

分配金水準の向上

□ 2011年10月期の一口当たり分配金予想は2,500円

- ✓ 地方における一部テナントの解約による減収
- ✓ 建物の安全性確認の為、工事や検査等の対応費用を見込む
- ✓ 2011年4月期のリファイナンスコスト減少により、一口当たり分配金は上昇へ

□ 2012年4月期の一口当たり分配金予想は3,000円

- ✓ リーシング強化による賃料収入の増加、賃貸事業費用の減少を見込む

(単位: 百万円)

項目	2011年4月期 実績(A)	2011年10月期 予想(B)	(B)-(A)	当期純利益の主な差異要因	2012年4月期 予想(C)	(C)-(B)	当期純利益の主な差異要因
営業収益	3,684	3,652	▲32	賃料・共益費・その他収入の減少 ▲83 水道光熱費収入の増加 +63 (季節要因) アンフィニ赤坂売却益の減少 ▲12	3,657	+5	賃料・共益費収入の増加 +40 水道光熱費収入の減少 ▲36 (季節要因)
営業利益	1,427	1,388	▲39	減価償却費の減少 +62 修繕費の増加 ▲51 水道光熱費の増加 ▲48 (季節要因) 販売管理費の減少 +25	1,458	+70	水道光熱費の減少 +25 (季節要因) 修繕費の減少 +20 その他賃貸事業費用の減少 +16
経常利益	378	523	+145	営業外費用の減少 +192 (第10期発生のリファイナンスコストの減少)	621	+98	営業外費用の減少 +28 (リファイナンスコストが減少)
当期純利益	377	522	+145		620	+98	
一口当たり分配金	1,847円	2,500円	+653円		3,000円	+500円	

現状課題と今後の戦略

□ 外部環境

- ✓ 首都圏オフィス賃貸市場は底打ちの兆しが見え始めていたが、震災により半年から1年程度の回復時期遅延を見込む
 - － J-REITの保有物件については、安全性の高さが評価され、物件によっては、入居ニーズの上昇も見られる
- ✓ J-REIT市場は、政府による支援等の後押しにより活性化に期待

□ 対処すべき課題

- ✓ ポートフォリオ稼働率の更なる向上
- ✓ 借入先の分散、借入条件の改善
- ✓ マーケットにおけるプレゼンス向上

□ 今後の戦略

- ✓ リーシング強化、バリューアップ推進による収益性の向上
- ✓ 更なる財務基盤の改善
 - － 取引金融機関の拡大
- ✓ 中期的な成長戦略の推進によるプレゼンスの発揮

徹底した現場主義による運用の差別化

□ テナントの安全確保に向けて

- ✓ いちごグループの建築技術を最大限に活用し、物件の耐震性の再確認を実施するとともにきめ細かな安全策を実施
- ✓ テナントの安心確保のため、耐震性についての説明を実施

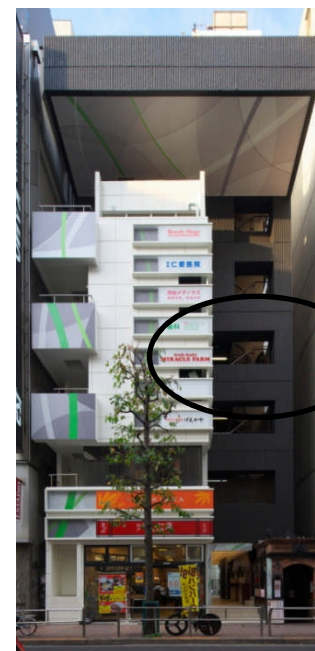
■ COI仙台中央ビル(D-6)耐震性検査



□ テナントとの協力による節電推進

- ✓ 共用部照明の一部消灯
- ✓ 各テナントへの節電呼びかけ
- ✓ 窓開け、ガス設備による空調の活用等、築古物件の特徴を活かした使用電力の削減

■ フィエスタ渋谷(A-23)ゴーヤの植栽



バルコニーにゴーヤを植え、
建物内の温度上昇を抑える



収益性向上に向けた取り組み

□ 更なる稼働率向上に向けたリーシング活動を推進

- ✓ 地方物件などを中心に注力物件を選定し、個別リーシング戦略を検討、実施
- ✓ 頻繁な現地訪問により地場の仲介会社とのリレーションを強化

□ 継続的なバリューアップ推進

- ✓ 費用対効果を考慮しつつ、バリューアップを実施し、将来の収益性向上を図る

－ COI銀座612(A-22)のリニューアル工事

- － 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を実施、物件価値向上を図る
- － グループの建築技術を最大限に活用

■ 現状の外観

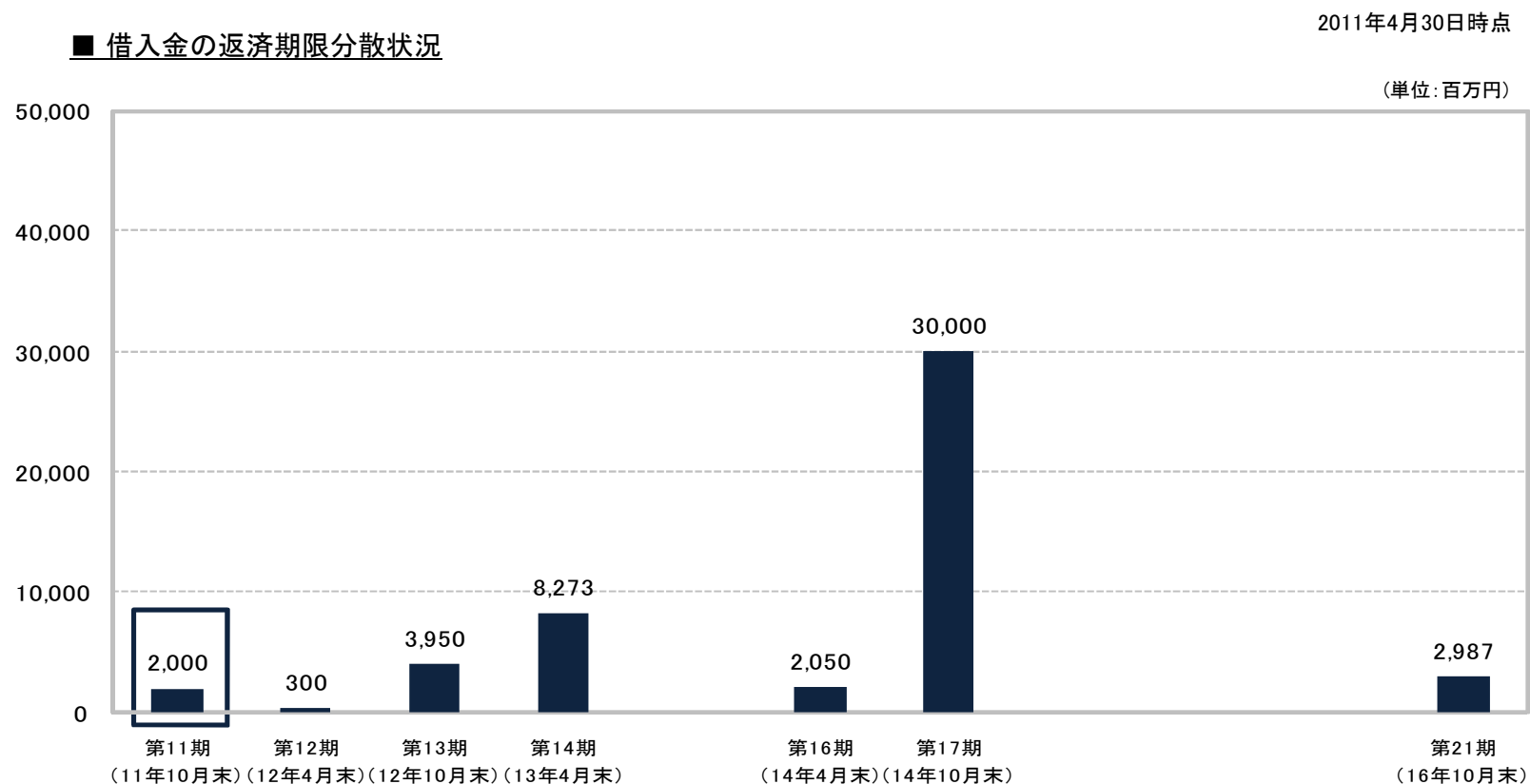


■ リニューアル後の外観イメージ



更なる財務基盤の安定化

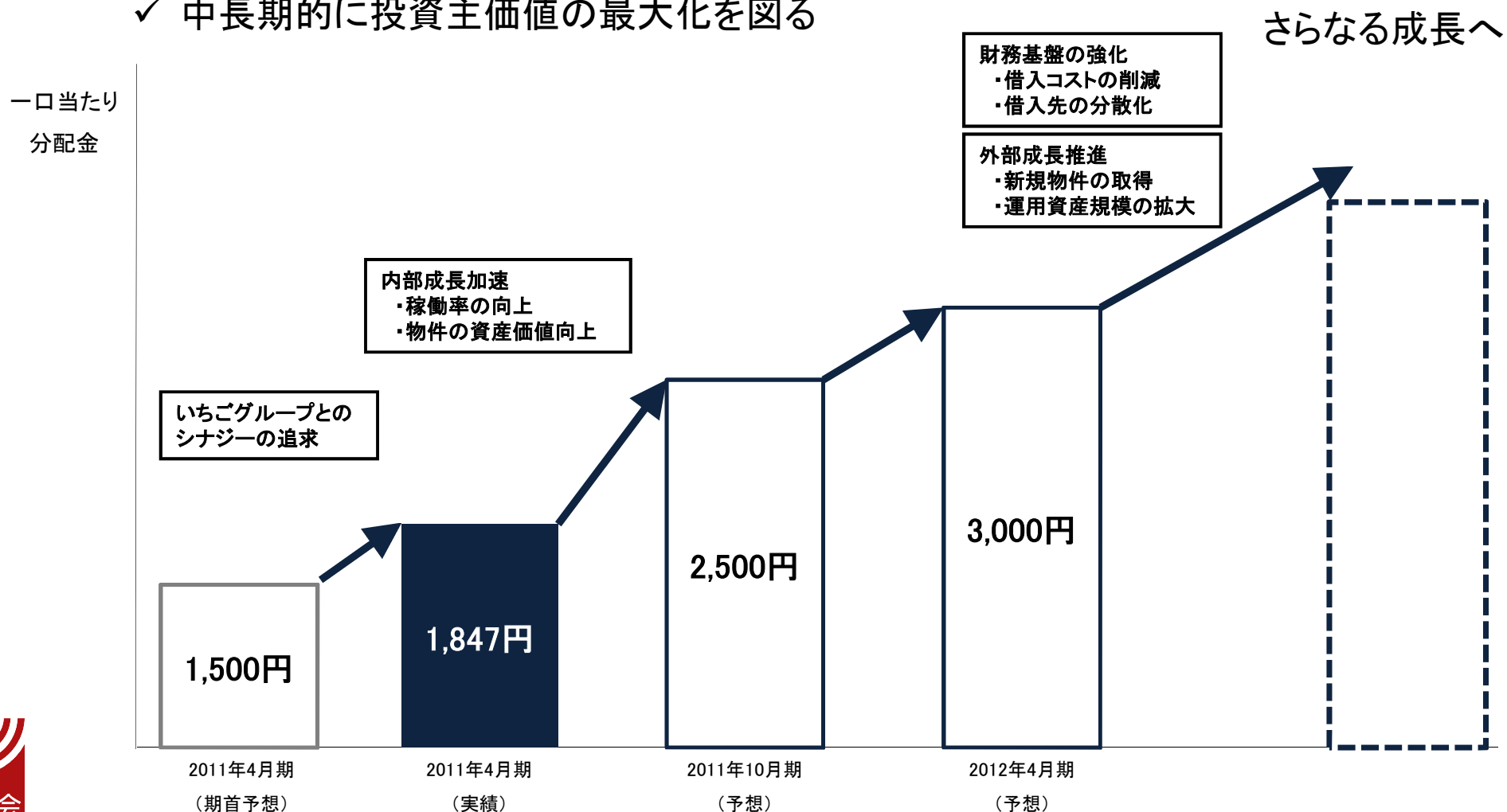
- 2011年4月期の大型リファイナンス実現により、2011年10月期に期日予定の借入金は、20億円のみ
- 今後のリファイナンスにおいては、大手金融機関からの借入実施、借入コストの削減を目指す



分配金水準の更なる向上へ

本格的な成長ステージへ

- ✓ いちごグループの総合力を最大限に活用し中長期的な成長路線へ
- ✓ 中長期的に投資主価値の最大化を図る



Appendix : 財務状況

個別借入明細

2011年4月期末時点の借入金495.5億円の担保設定状況は以下の通り

2011年4月30日現在

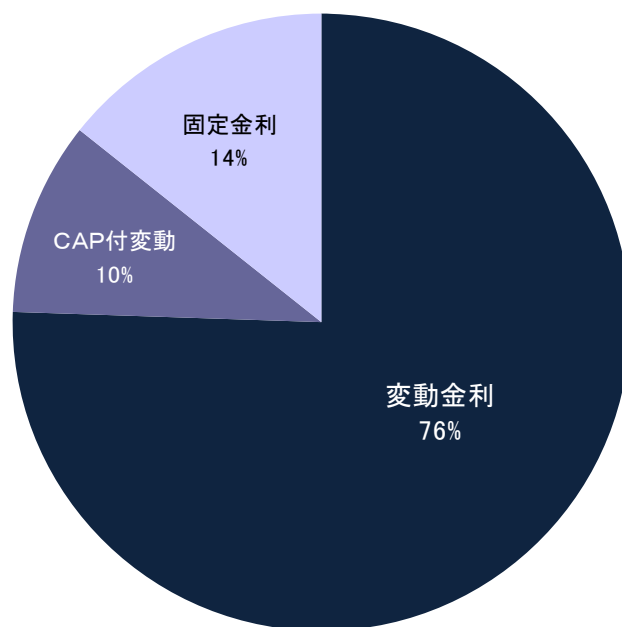
ローン	借入残高	返済期日	担保対象物件	
			物件数	物件名
DB信託ローン	20.0 億円	2011年06月29日	3 物件	A-28 DSM神保町ビル A-29 DSM日本橋蛸殻町ビル A-30 COI九段二丁目ビル
BNYメロン信託ローン	3.0 億円	2011年11月29日	-	(無担保)
あおぞら銀行ローン	39.5 億円	2012年08月31日	8 物件	A-20 COI芝園橋ビル A-23 フィエスタ渋谷 A-24 COI内神田ビル B-13 千歳ビル D-8 大名バルコニー E-7 COI富山新桜町ビル E-8 秋田山王21ビル E-9 COI新潟ビル
東京スター銀行ローン	29.8 億円	2012年11月30日	1 物件	D-9 CRD丸の内
香川銀行ローン	14.8 億円	2012年11月30日	1 物件	E-6 COI高松ビル
AIGエジソン生命ローン	38.0 億円	2013年03月16日	5 物件	A-8 ジョワレ半蔵門 B-6 COI南池袋ビル D-3 COI名駅ビル E-1 富山駅西ビル E-2 第百・みらい信金ビル
みずほ信託(信託内借入) オリックス信託ローン	20.5 億円	2014年03月14日	5 物件	A-12 COI聖坂ビル A-25 COI九段南ビル A-31 COI九段三丁目ビル B-15 西五反田アクセス D-7 ソロンけやき通りビル
日本GEローンV	300.0 億円	2014年05月30日	25 物件	A-1 COI新橋ビル A-2 COI西参道ビル A-4 MTCビル A-18 COI渋谷神山町ビル A-19 COI赤坂五丁目ビル A-21 COI恵比寿西ビル A-27 COI赤坂溜池ビル B-1 COI五反田ビル B-2 ブルク大森 B-3 BENEX S-2 B-5 パゴダ浅草 B-7 REGALOビル B-9 レスポール296 B-10 テクノス中野ビル B-11 COI永代ビル B-12 COI横須賀ベイサイドビル B-14 ルート池袋ビル C-3 茨木恒和ビル D-1 仙台一番町ビル D-2 COI広島紙屋町ビル D-4 COI名古屋プラザビル D-5 エルセントロ札幌 D-6 COI仙台中央ビル E-3 カーニープレイス佐賀 E-5 カーニープレイス金沢駅前
みずほ信託(信託内借入) プルデンシャルLPSローン	29.8 億円	2016年05月25日	4 物件	A-7 COI南平台ビル A-22 COI銀座612 A-26 COI四谷四丁目ビル B-16 TK吉祥寺ビル
合計	495.5 億円		52 物件	

変動・固定金利比率とレンダーの分布

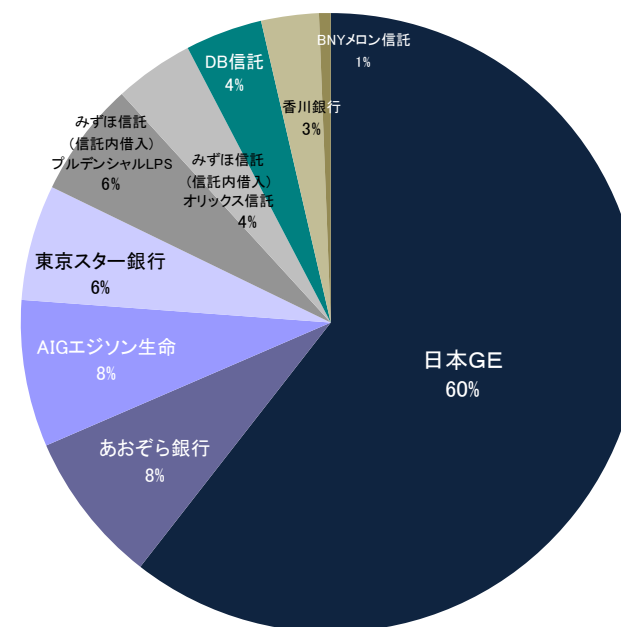
2011年4月期末時点の借入金における、変動・固定金利比率及びレンダー分布は以下の通り

2011年4月30日現在

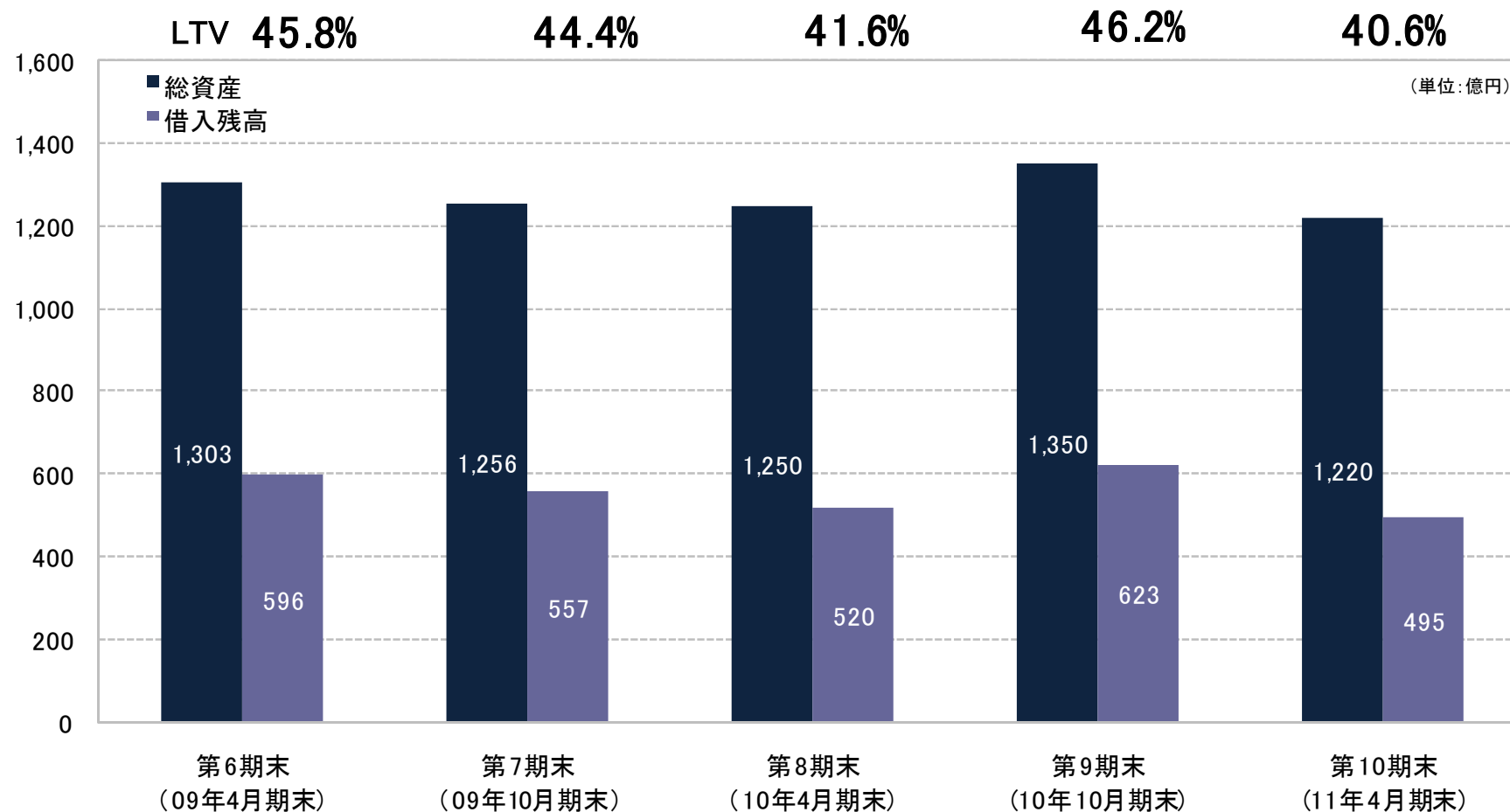
■ 変動金利・固定金利の比率



■ レンダーの分布

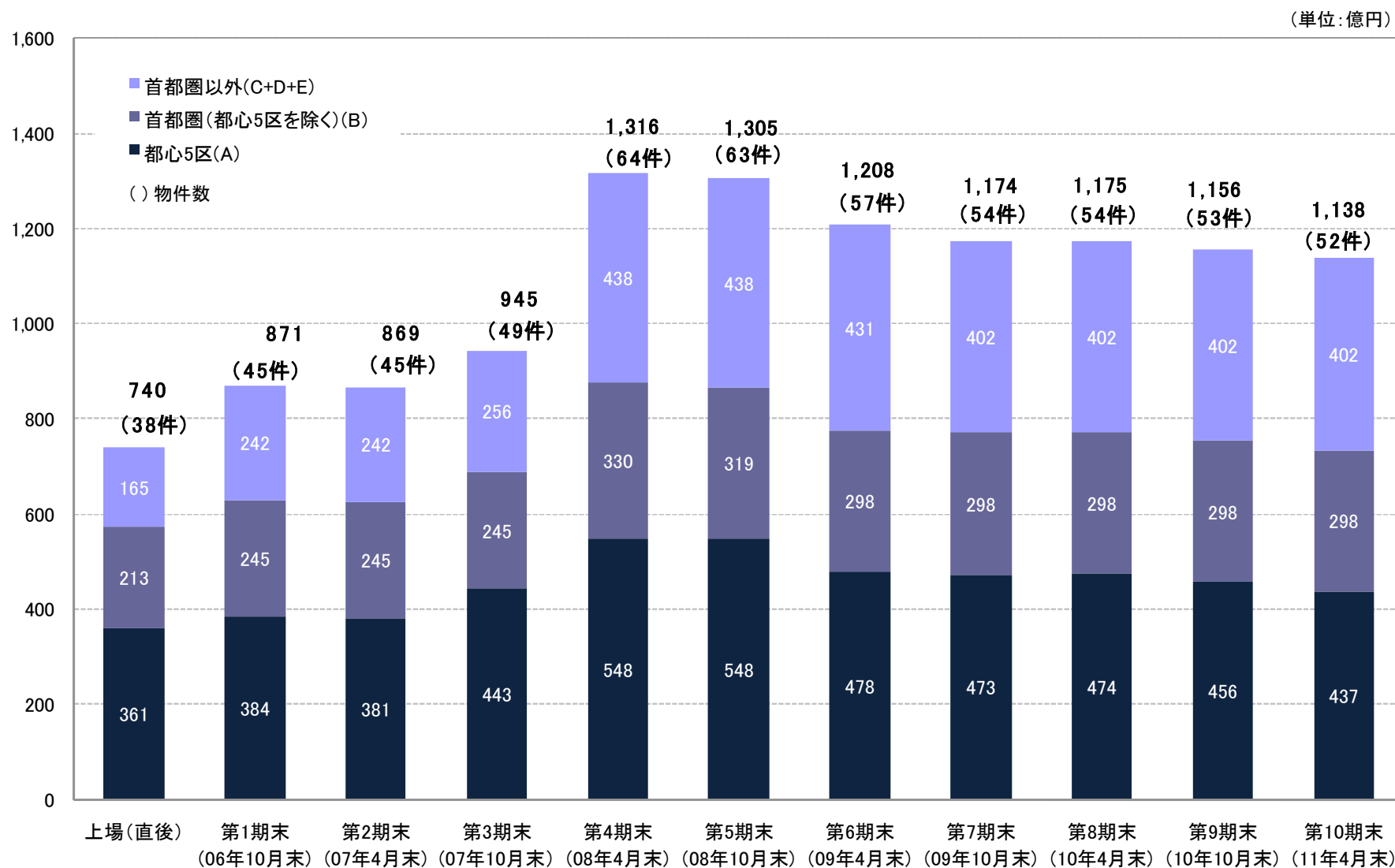


LTVの推移



Appendix : 資産運用状況

運用資産残高の推移



運用資産ポートフォリオ

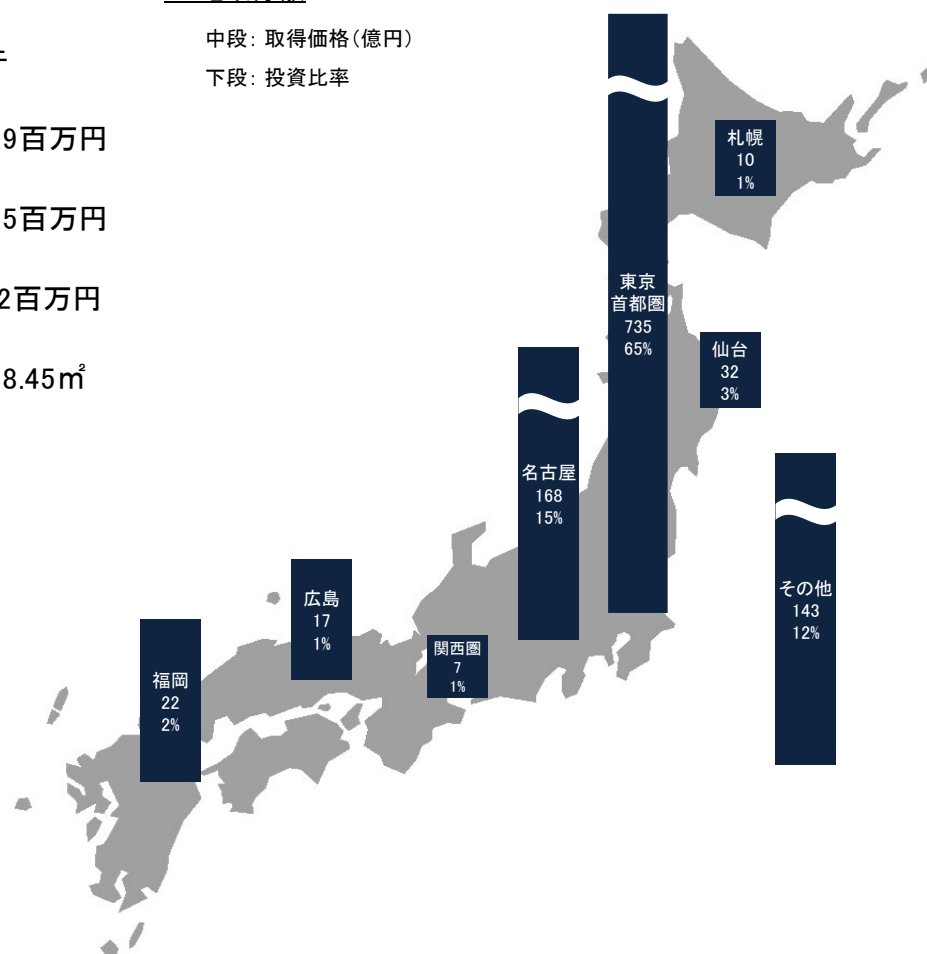
全国に分散したポートフォリオを実現

■ ポートフォリオ概要

物件数	52物件
取得総額	113,829百万円
帳簿価格	112,725百万円
鑑定評価額	86,662百万円
賃貸可能面積	142,218.45m ²
稼働率	90.3%
PML	7.91%

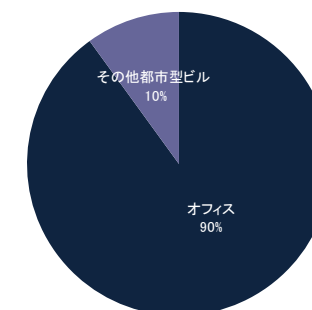
■ 地域分散

中段：取得価格(億円)
下段：投資比率

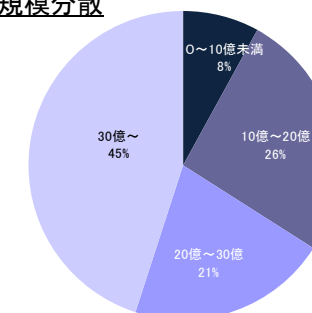


2011年4月30日現在

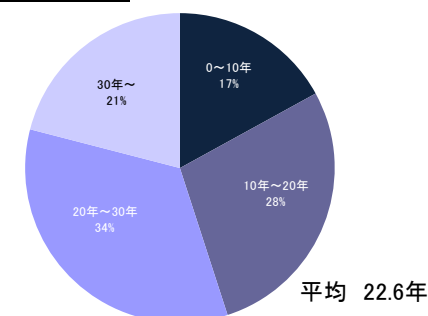
■ 用途分散



■ 規模分散



■ 築年数分散



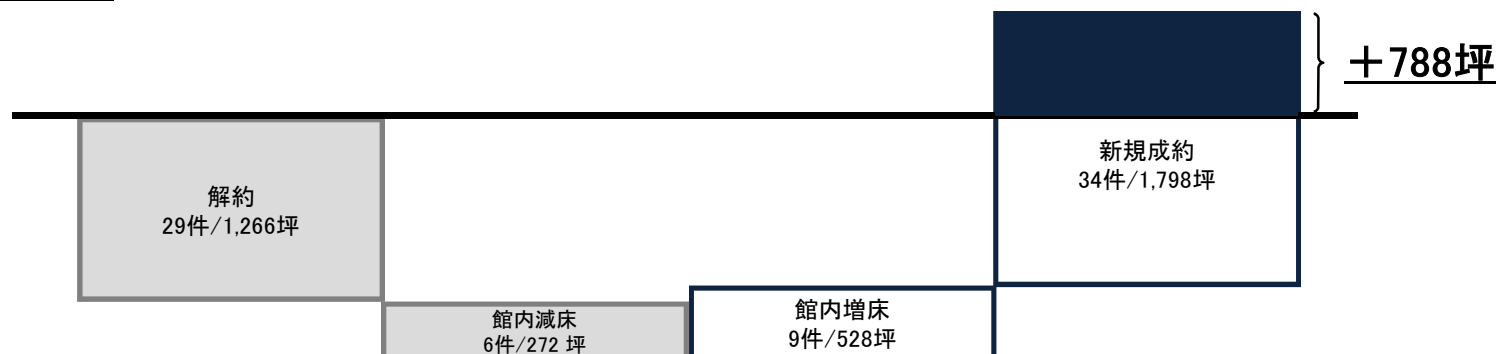
2011年4月期における賃貸状況の変動

- 契約賃料は通期ベース(6カ月)で 27百万円増加
- 新規成約の大幅増加により、ポートフォリオ賃貸面積は 788坪増加

■ 契約賃料ベース



■ 賃貸面積ベース



※2011年4月期中に売却したアンフィニ赤坂を除く52物件ベース

Appendix : 個別物件の概要

物件一覧 ①

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率(%)	2011年4月30日現在		
							2011年4月期末評価		
							期末評価額 (百万円)	Cap Rate (%)	鑑定機関
首都圏 (都心5区)	A-1	COI新橋ビル	東京都港区新橋一丁目	7,162	5,552.48	63.8	6,110	4.9	①
	A-2	COI西参道ビル	東京都渋谷区代々木三丁目	4,579	4,863.79	90.1	3,393	5.3	②
	A-4	MTCビル	東京都港区芝五丁目	2,690	4,097.63	100.0	2,834	5.3	②
	A-7	COI南平台ビル	東京都渋谷区南平台町	2,120	1,925.24	100.0	2,100	4.7	①
	A-8	ジョワレ半蔵門	東京都千代田区隼町	2,076	2,080.37	89.6	1,610	5.1	①
	A-12	COI聖坂ビル	東京都港区三田三丁目	1,270	1,947.65	100.0	1,200	5.6	③
	A-18	COI渋谷神山町ビル	東京都渋谷区神山町	1,460	1,321.54	100.0	1,503	4.9	②
	A-19	COI赤坂五丁目ビル	東京都港区赤坂五丁目	850	687.78	100.0	705	5.1	④
	A-20	COI芝園橋ビル	東京都港区芝三丁目	1,420	1,602.29	100.0	1,080	5.4	③
	A-21	COI恵比寿西ビル	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	3,000	1,484.39	94.7	2,065	5.1	②
	A-22	COI銀座612	東京都中央区銀座六丁目	2,641	1,401.19	96.1	1,783	4.8	②
	A-23	フィエスタ渋谷	東京都渋谷区宇田川町	3,155	1,237.42	100.0	1,970	5.0	③
	A-24	COI内神田ビル	東京都千代田区内神田三丁目	2,000	1,379.33	100.0	1,110	5.4	③
	A-25	COI九段南ビル	東京都千代田区九段南三丁目	576	490.91	91.0	375	5.4	③
	A-26	COI四谷四丁目ビル	東京都新宿区四谷四丁目	840	780.64	90.9	539	5.5	③
	A-27	COI赤坂溜池ビル	東京都港区赤坂二丁目	981	494.14	100.0	599	5.0	⑤
	A-28	DSM神保町ビル	東京都千代田区神田神保町一丁目	2,630	1,931.48	92.0	1,780	5.1	⑤
	A-29	DSM日本橋蛸殻町ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	1,930	2,379.80	83.7	1,230	5.4	⑤
	A-30	COI九段二丁目ビル	東京都千代田区九段南二丁目	1,137	1,288.31	100.0	783	5.3	⑤
	A-31	COI九段三丁目ビル	東京都千代田区九段南三丁目	1,227	1,318.80	100.0	846	5.3	⑤

※ 鑑定機関は、以下のとおり

①: 谷澤総合鑑定所、②: 立地評価研究所、③: 大和不動産鑑定、④: 日本不動産研究所、⑤: 全国不動産鑑定士ネットワーク

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

※ COI新橋ビルのCap Rateは、直接還元法(修正インウッド方式)による収益価格算定時の割引率

物件一覧 ②

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率(%)	2011年4月30日現在		
							2011年4月期末評価		
							期末評価額 (百万円)	Cap Rate (%)	鑑定機関
首都圏 (都心5区を除く)	B-1	COI五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目	5,208	5,346.76	95.3	5,060	5.7	①
	B-2	ブルク大森	東京都大田区大森北一丁目	3,370	5,358.25	88.9	3,288	6.2	②
	B-3	BENEX S-2	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	2,438	4,330.58	90.4	2,035	5.9	②
	B-5	パゴダ浅草	東京都台東区雷門二丁目	1,871	2,091.27	100.0	1,630	5.6	①
	B-6	COI南池袋ビル	東京都豊島区南池袋二丁目	1,600	1,490.31	100.0	1,450	5.2	①
	B-7	REGALOビル	東京都町田市原町田四丁目	1,664	2,183.65	100.0	1,300	6.0	①
	B-9	レスポアール296	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	1,074	1,282.92	100.0	881	5.8	③
	B-10	テクノス中野ビル	東京都中野区新井一丁目	979	1,250.85	100.0	742	6.1	③
	B-11	COI永代ビル	東京都江東区永代二丁目	1,650	2,602.31	100.0	1,490	6.0	④
	B-12	COI横須賀ペイサイドビル	神奈川県横須賀市若松町一丁目	1,545	2,186.73	95.6	1,120	6.5	①
	B-13	千歳ビル	東京都目黒区大橋二丁目	2,770	2,385.69	100.0	1,980	5.7	④
	B-14	ルート池袋ビル	東京都豊島区池袋二丁目	927	1,261.91	100.0	617	5.8	④
	B-15	西五反田アクセス	東京都品川区西五反田三丁目	1,270	1,311.21	100.0	764	5.7	⑤
	B-16	TK吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	3,480	4,104.36	95.3	2,160	5.8	⑤
関西圏	C-3	茨木恒和ビル	大阪府茨木市永代町	789	2,186.41	73.7	604	7.6	③

物件一覧 ③

2011年4月30日現在

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率(%)	2011年4月期末評価		
							期末評価額 (百万円)	Cap Rate (%)	鑑定機関
5 大都市圏	D-1	仙台一番町ビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目	2,480	5,675.73	90.5	1,471	6.2	②
	D-2	COI広島紙屋町ビル	広島県広島市中区基町	1,709	2,893.29	83.9	914	6.3	②
	D-3	COI名駅ビル	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	1,474	2,063.52	89.6	833	6.0	②
	D-4	COI名古屋プラザビル	愛知県名古屋市中区栄三丁目	5,807	3,971.79	88.9	5,069	5.4	②
	D-5	エルセントロ札幌	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	1,030	1,199.43	86.7	641	6.1	②
	D-6	COI仙台中央ビル	宮城県仙台市青葉区中央三丁目	786	2,366.55	69.2	513	6.1	②
	D-7	ソロンけやき通りビル	福岡県福岡市中央区警固二丁目	1,450	1,977.80	100.0	792	6.0	⑤
	D-8	大名バルコニー	福岡県福岡市中央区大名一丁目	798	765.61	100.0	657	6.2	④
	D-9	CRD丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	9,520	8,009.11	98.3	6,910	5.4	①
主要都市 その他	E-1	富山駅西ビル	富山県富山市神通本町一丁目	2,345	8,601.71	98.9	1,620	6.9	①
	E-2	第百・みらい信金ビル	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	1,892	3,247.03	88.1	1,110	6.8	①
	E-3	カーニープレイス佐賀	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	1,200	2,839.77	95.4	648	7.0	②
	E-5	カーニープレイス金沢駅前	石川県金沢市堀川新町	1,071	2,454.09	69.0	557	6.5	②
	E-6	COI高松ビル	香川県高松市寿町二丁目	3,208	6,329.33	94.0	3,060	7.1	④
	E-7	COI富山新桜町ビル	富山県富山市新桜町	708	2,095.72	70.4	407	7.9	④
	E-8	秋田山王21ビル	秋田県秋田市山王二丁目	895	3,512.36	55.3	574	8.1	④
	E-9	COI新潟ビル	新潟県新潟市中央区東大通一丁目	3,075	6,577.22	77.1	2,150	7.2	③
合計(52物件)				113,829	142,218.45	90.3	86,662		

※ 鑑定機関は以下のとおり

①: 谷澤総合鑑定所、②: 立地評価研究所、③: 大和不動産鑑定、④: 日本不動産研究所、⑤: 全国不動産鑑定士ネットワーク

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

Appendix : 個別物件収支明細

個別物件収支明細 ①

(単位:千円)

項目	A-1 COI新橋ビル	A-2 COI西参道ビル	A-4 MTCEビル	A-7 COI南平台ビル	A-8 ジョワル半蔵門	A-10 アンフィニ赤坂	A-12 COI聖坂ビル	A-18 COI渋谷神山町ビル	A-19 COI赤坂五丁目ビル	A-20 COI芝園橋ビル	A-21 COI恵比寿西ビル	A-22 COI銀座612	A-23 フィエスタ渋谷
賃貸事業収益	131,492	135,105	102,089	79,608	62,747	6,192	57,764	51,420	28,074	41,707	64,695	60,052	62,991
賃貸事業収入	118,822	123,883	94,964	76,058	58,990	6,037	53,451	47,585	25,721	37,253	60,708	53,847	50,658
その他賃貸事業収入	12,669	11,222	7,125	3,549	3,757	154	4,312	3,834	2,353	4,453	3,987	6,204	12,333
賃貸事業費用	75,551	53,172	40,592	36,187	22,650	9,854	20,574	18,712	9,119	15,138	25,532	20,085	21,682
固定資産税等	20,414	13,048	12,068	9,594	6,004	7,030	5,140	3,287	2,368	3,926	5,232	5,267	3,470
諸経費	45,650	27,889	19,968	13,692	11,058	1,688	12,028	7,257	4,843	6,724	10,346	12,025	14,363
外注委託費	17,923	14,923	10,514	6,459	5,482	956	4,628	3,466	2,345	3,304	4,907	4,718	5,347
水道光熱費	9,672	8,658	7,708	4,807	3,452	261	2,856	3,617	1,906	2,569	2,627	3,504	7,826
損害保険料	225	211	165	125	77	16	67	48	33	55	69	50	42
修繕費	16,231	2,931	878	799	1,457	355	3,843	32	428	731	2,209	3,233	1,021
その他諸費用	1,596	1,165	702	1,501	589	98	632	92	129	64	533	517	125
減価償却費	9,487	12,234	8,556	12,900	5,587	1,134	3,405	8,168	1,907	4,487	9,953	2,792	3,849
賃貸事業損益	55,940	81,933	61,497	43,420	40,096	-3,662	37,189	32,707	18,955	26,568	39,163	39,966	41,308
NOI	65,428	94,167	70,053	56,321	45,684	-2,527	40,595	40,875	20,862	31,056	49,116	42,759	45,157
平均稼働率	48.0%	88.7%	85.2%	100.0%	89.7%	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.6%	96.2%	100.0%
テナント数(単位:件)	7	14	8	11	7	-	6	4	7	7	4	25	10



※NOI = 賃貸事業損益 + 減価償却費
 ※平均稼働率は期中の各月末時点の稼働率の平均値(賃貸面積ベース)
 ※マスターリース契約を締結している物件については、マスターリース会社数でテナント数は計算
 ※アンフィニ赤坂は2010年11月に売却

個別物件収支明細 ②

(単位:千円)

項目	A-24 COI内神田ビル	A-25 COI九段南ビル	A-26 COI四谷四丁目ビル	A-27 COI赤坂溜池ビル	A-28 DSM神保町ビル	A-29 DSM日本橋蠣殻町ビル	A-30 COI九段二丁目ビル	A-31 COI九段三丁目ビル	B-1 COI五反田ビル	B-2 ブルク大森	B-3 BENEX S-2	B-5 パゴダ浅草	B-6 COI南池袋ビル
賃貸事業収益	38,593	12,544	16,558	19,599	56,348	40,564	26,820	39,738	184,833	161,374	91,799	77,770	55,653
賃貸事業収入	36,887	11,666	15,062	17,783	52,818	38,342	26,820	37,768	171,937	132,006	80,682	57,092	50,043
その他賃貸事業収入	1,705	877	1,496	1,816	3,530	2,222	—	1,969	12,896	29,368	11,116	20,678	5,609
賃貸事業費用	17,935	8,178	9,790	9,026	25,125	28,086	12,601	17,049	58,886	73,250	43,177	45,478	23,900
固定資産税等	3,312	1,515	1,930	1,678	6,404	5,688	3,348	3,545	11,046	9,450	7,512	4,860	3,472
諸経費	7,925	4,325	4,242	3,992	10,508	11,765	3,611	8,406	30,944	48,935	20,519	25,109	8,637
管理業務費	3,926	2,598	2,186	1,884	5,499	6,585	3,360	4,038	12,533	21,343	9,354	6,553	4,025
水道光熱費	2,172	811	1,139	2,050	4,576	3,751	1	2,966	12,323	22,025	7,887	17,562	3,156
損害保険料	55	16	25	25	83	108	53	60	235	283	162	81	69
修繕費	1,330	20	320	20	324	1,066	160	730	4,509	4,351	2,520	321	867
その他諸費用	440	877	570	12	25	252	36	610	1,342	931	595	591	518
減価償却費	6,697	2,338	3,618	3,354	8,212	10,632	5,642	5,097	16,896	14,865	15,145	15,508	11,791
賃貸事業損益	20,658	4,365	6,768	10,573	31,222	12,478	14,218	22,689	125,947	88,123	48,621	32,292	31,752
NOI	27,355	6,703	10,386	13,928	39,435	23,110	19,860	27,786	142,843	102,989	63,766	47,801	43,544
平均稼働率	92.1%	92.5%	93.9%	100.0%	89.3%	81.7%	100.0%	100.0%	95.3%	92.1%	82.0%	100.0%	100.0%
テナント数(単位:件)	12	10	10	6	6	3	1	5	11	36	12	6	10



※NOI = 賃貸事業損益 + 減価償却費
 ※平均稼働率は期中の各月末時点の稼働率の平均値(賃貸面積ベース)
 ※マスターリース契約を締結している物件については、マスターリース会社数でテナント数は計算

個別物件収支明細 ③

(単位:千円)

項目	B-7 REGALOEビル	B-9 レスホーアル296	B-10 テクノ中野ビル	B-11 COI永代ビル	B-12 COI横須賀ヘイ イトビル	B-13 千歳ビル	B-14 ルート池袋ビル	B-15 西五反田アクセス	B-16 TK吉祥寺ビル	C-3 茨木恒和ビル	D-1 仙台一番町ビル	D-2 COI広島紙屋町 ビル	D-3 COI名駅ビル
賃貸事業収益	60,728	38,449	37,846	76,875	66,827	80,854	25,680	25,756	101,311	43,592	101,449	62,541	36,156
賃貸事業収入	52,266	35,935	33,810	72,370	58,392	74,479	24,746	22,327	90,534	39,907	95,967	56,561	32,405
その他賃貸事業収入	8,461	2,514	4,036	4,504	8,434	6,374	933	3,428	10,776	3,685	5,482	5,980	3,751
賃貸事業費用	26,166	16,626	18,377	30,471	29,252	30,574	7,913	16,725	52,732	20,725	81,898	32,490	29,412
固定資産税等	3,364	2,600	3,016	6,658	3,666	6,074	2,244	2,402	9,540	2,621	14,144	6,620	3,925
諸経費	15,240	9,808	10,769	14,471	18,352	13,662	1,228	10,025	21,800	13,404	30,455	19,996	8,749
管理業務費	5,881	3,832	3,400	7,717	6,228	5,944	960	4,405	8,665	6,929	15,185	8,376	4,087
水道光熱費	8,148	2,373	3,570	5,965	7,368	7,217	—	3,160	7,837	3,658	13,408	7,768	3,765
損害保険料	68	43	64	125	75	85	44	41	168	167	277	137	85
修繕費	627	2,903	2,251	648	4,661	398	210	—	2,320	1,063	912	2,903	210
その他諸費用	513	653	1,483	14	19	15	13	2,417	2,808	1,585	672	811	601
減価償却費	7,562	4,216	4,592	9,341	7,233	10,838	4,441	4,298	21,391	4,700	37,298	5,873	16,738
賃貸事業損益	34,561	21,823	19,468	46,403	37,574	50,279	17,766	9,030	48,579	22,867	19,551	30,051	6,744
NOI	42,123	26,040	24,061	55,745	44,808	61,117	22,207	13,329	69,970	27,567	56,849	35,925	23,482
平均稼働率	95.9%	95.1%	98.5%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	79.7%	93.7%	73.7%	86.2%	87.7%	89.6%
テナント数(単位:件)	9	9	6	7	9	6	1	6	14	4	17	24	7



※NOI = 賃貸事業損益 + 減価償却費
 ※平均稼働率は期中の各月末時点の稼働率の平均値(賃貸面積ベース)
 ※マスターリース契約を締結している物件については、マスターリース会社数でテナント数は計算

個別物件収支明細 ④

(単位:千円)

項目	D-4 COI名古屋 プラザビル	D-5 エルセントロ札幌	D-6 COI仙台中央 ビル	D-7 ソロンけやき通り ビル	D-8 大名バルコニー	D-9 CRD丸の内	E-1 富山駅西ビル	E-2 第百・みらい 信金ビル	E-3 カーニープレイス佐賀	E-5 カーニープレイス金沢 駅前	E-6 COI高松ビル	E-7 COI富山新桜町 ビル	E-8 秋田山王21ビル	E-9 COI新潟ビル
賃貸事業収益	177,959	28,053	31,942	45,365	33,248	244,133	121,827	72,198	51,793	35,396	154,995	35,228	37,419	138,711
賃貸事業収入	165,950	24,355	30,081	42,095	24,487	225,346	111,870	65,245	46,918	30,823	143,990	33,421	33,221	132,435
その他賃貸事業収入	12,008	3,697	1,861	3,269	8,760	18,786	9,956	6,952	4,875	4,572	11,004	1,807	4,197	6,275
賃貸事業費用	48,274	16,815	26,225	21,724	14,780	109,233	76,504	50,921	32,123	26,149	73,734	30,258	33,487	89,865
固定資産税等	15,115	2,875	5,170	3,930	1,737	19,148	14,044	5,899	4,180	4,797	9,679	3,524	4,468	7,700
諸経費	26,140	10,016	14,705	10,532	10,366	33,955	34,395	19,601	19,001	13,461	23,289	18,623	14,408	46,242
管理業務費	11,003	4,734	7,281	5,601	2,788	19,639	16,175	9,813	7,764	5,748	11,228	6,441	6,732	19,077
水道光熱費	9,918	2,863	5,427	3,512	7,496	13,980	8,704	6,776	5,386	4,009	10,764	4,247	4,847	15,824
損害保険料	152	50	86	81	25	304	387	166	119	118	248	96	128	258
修繕費	4,537	1,692	1,856	571	37	—	7,958	2,225	5,170	2,856	517	7,568	2,616	10,922
その他諸費用	528	676	52	765	17	30	1,169	620	560	729	530	270	83	158
減価償却費	7,018	3,923	6,349	7,260	2,677	56,129	28,064	25,420	8,941	7,891	40,765	8,110	14,611	35,923
賃貸事業損益	129,684	11,238	5,716	23,641	18,467	134,899	45,322	21,277	19,670	9,246	81,260	4,970	3,931	48,845
NOI	136,702	15,161	12,066	30,901	21,144	191,029	73,387	46,697	28,611	17,137	122,025	13,080	18,542	84,768
平均稼働率	88.9%	78.1%	74.3%	100.0%	100.0%	98.3%	99.3%	88.9%	92.6%	69.0%	95.6%	70.4%	58.2%	78.0%
テナント数(単位:件)	19	7	12	5	7	19	13	17	18	8	10	7	9	24



※NOI = 賃貸事業損益 + 減価償却費
 ※平均稼働率は期中の各月末時点の稼働率の平均値(賃貸面積ベース)
 ※マスターリース契約を締結している物件については、マスターリース会社数でテナント数は計算

Appendix : いちごリートについて

主要財務指標

項目	第9期実績 (2010年5月1日～ 2010年10月31日)	第10期実績 (2010年11月1日～ 2011年4月30日)	計算式
総資産経常利益率	0.6%	0.6%	経常利益/((期首総資産額+期末総資産額)/2) × 100 ※年換算ベース
自己資本利益率	1.2%	1.2%	当期純利益/((期首純資産額+期末純資産額)/2) × 100 ※年換算ベース
減価償却費	621百万円	595百万円	
資本的支出	359百万円	323百万円	
賃貸NOI	2,551百万円	2,483百万円	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費
NOI利回り	4.4%	4.4%	期中NOI/取得物件価格合計 ※日平残ベース、年換算ベース
1口当たりNAV	202,129円	196,203円	(期末純資産額＋不動産含み損益)/期末発行済投資口総数
1口当たりFFO	5,000円	4,758円	(当期純利益＋当期減価償却費)/期末発行済投資口総数
DSCR	2.59倍	2.53倍	(当期純利益＋支払利息＋減価償却費)/支払利息
総資産有利子負債比率	46.2%	40.6%	期末有利子負債/期末総資産 × 100

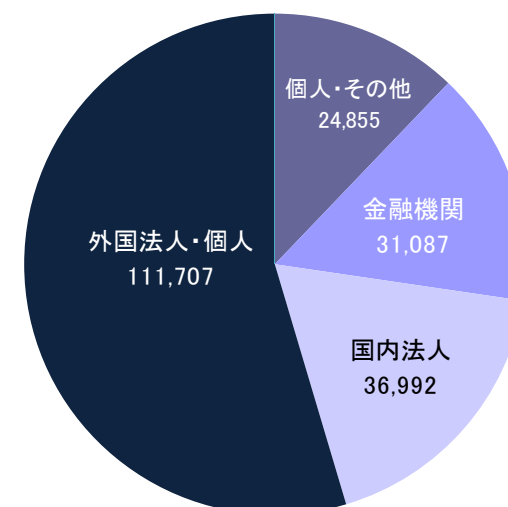
投資主の状況

2011年4月30日現在

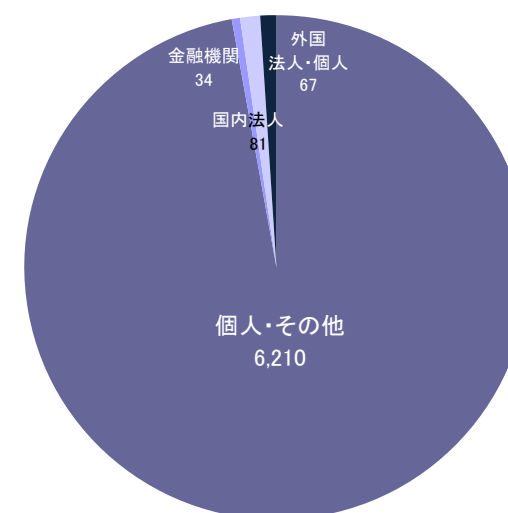
■ 主要投資主

	氏名又は名称	所有 投資口数	比率
1	いちごトラスト	65,496	32%
2	合同会社ユピテル	35,623	17%
3	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	26,789	13%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	12,137	6%
5	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	9,684	5%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	3,554	2%
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	3,102	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)	2,990	1%
9	BBH FOR OPPENHEIMER QUEST INTERNATIONAL VALUE FUND	1,929	1%
10	DEUTSCHE BANK AG LONDON-PB NON-TREATY CLIENTS 613	1,718	1%
合計		163,022	80%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



投資法人概要

いちご不動産投資法人は、2006年3月に東京証券取引所に上場した、中規模オフィスビルに主として投資を行うJ-REITです。

名称	いちご不動産投資法人
証券コード	8983
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
執行役員	村松 成一
保有物件	52物件
ポートフォリオ規模	113,829百万円（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

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いたします。
- 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。



【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

mail@ichigo-rm.co.jp www.ichigo-reit.co.jp