一期一会
ICHIGO

2017年10月期（第24期）決算説明資料

December 15, 2017

いちごオフィスリート投資法人(8975)
Ichigo Office REIT Investment Corporation
いちご投資顧問株式会社
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

収益の安定性と成長性を追求する
いちごオフィス

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

目次

◻ 2017年10月期 運用実績

- ✓ 決算ハイライト
- ✓ 決算内訳
- ✓ 財務ハイライト
- ✓ 安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1）
- ✓ 投資主価値の着実な向上（巡航EPUの成長）
- ✓ 投資主価値の着実な向上（1口当たりNAVの成長推移）
- ✓ 投資主価値の着実な向上（含み益の推移）
- ✓ 稼働率、平均賃料単価の推移
- ✓ 内部成長の進展①：既存テナントの賃料改定推移
- ✓ 内部成長の進展②：新規成約における賃料増額
- ✓ 2017年10月期　取得物件

◻ 中長期的な成長に向けて

- ✓ 「成長戦略ロードマップ」
- ✓ 着実なEPU成長を支える成長投資の拡大
- ✓ 【EPU成長に向けた価値向上策】着実なリースアップの推進
- ✓ 【EPU成長に向けた価値向上策】価値向上CAPEXによるバリューアップ ①
- ✓ 【EPU成長に向けた価値向上策】価値向上CAPEXによるバリューアップ ②
- ✓ 【EPU成長に向けた価値向上策】「いちごオフィス」ブランディングの推進
- ✓ 【EPU成長に向けた価値向上策】サステナビリティの推進
- ✓ 2018年4月期 予想
- ✓ 2018年10月期 予想

◻ Appendix

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2017年10月期 運用実績

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

決算ハイライト

	2017年10月期実績	説明
外部成長	・3物件（総額70億円）を取得	• 資産規模　1,969億円（資産入替前比 +24億円） • 資産入替による巡航EPUの成長　+61円
内部成長	・稼働率（全物件）　98.1% ・増額改定 44件（平均増額率 5.9%） ・増額入替 29件（平均増額率 11.3%）	• 内部成長による巡航EPUの成長　+52円 • 賃料改定により、月額賃料3.3百万円UP • テナント入替により、月額賃料2.0百万円UP
財務	・長期発行体格付見通しの向上 ・投資法人債の発行　12億円 ・新規借入　70億円 ・期限前返済　10億円	• JCRによる格付（A-）の見通し「安定的」から「ポジティブ」へ • 初の投資法人債発行（年限 10年） • 総資産LTV　47.5%（前期末比+1.8%） • 金利上昇リスクへの対応（金利固定化比率 82.3%）
巡航EPU（※1）	1,824円（前期比+142円、+8.4%）	• 期首予想1,766円に対し+58円（+3.3%） • 既存物件の内部成長と資産入替の効果により、NOIが向上
1口当たりFFO（※2）	2,430円（前期比+145円、+6.3%）	• FFOの向上が分配金と巡航EPUの成長を支える
1口当たり分配金	1,930円（前期比+7円、+0.4%）	• 1口当たり分配金（DPU）と巡航EPUのギャップ縮小
1口当たりNAV（※3）	81,155円（前期比+2,819円、+3.6%）	• 既存物件の含み益が大幅拡大 +44億円

（※1）　巡航EPU（Earnings Per Unit、1口あたり当期利益）　＝ 当期純利益（1口当たり）－不動産売却益（1口当たり）
（※2）1口当たりFFO（Funds From Operations、現金収入）
　　＝（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用＋不動産等売却損－不動産等売却益＋特別損失－特別利益）÷期末時点発行済投資口数
（※3）1口当たりNAV　（Net Asset Value、純資産）＝　（分配金控除後純資産額＋不動産含み益－不動産含み損）÷ 期末時点発行済投資口数

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.　Ichigo Office REIT Investment Corporation　All rights reserved.

決算内訳

（単位：百万円）

	2017年4月期 実績（A）	2017年10月期 実績（B）	2017年10月期 予想（C）	予想比 （B）-（C）
営業収益	7,352	7,530	7,462	+ 68
営業利益	3,378	3,521	3,450	+ 71
経常利益	2,616	2,796	2,707	+ 89
当期純利益	2,615	2,796	2,706	+ 89
1口当たり当期純利益 (EPU)（※1）	1,706円	1,824円	1,766円	+ 58円
積立金取崩額合計	370	160	250	- 89
1口当たり分配金 (DPU)（※1）	1,923円	1,930円	1,930円	―
NOI（※2）	5,279	5,454	5,354	+ 99
稼働率（※3）	98.6%	98.1%	97.1%	+ 1.0%

（※1）1口当たり当期純利益（EPU）および分配金（DPU）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※2）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※3）稼働率は、各期末時点の稼働率（予想の場合は期末時点の想定稼働率）を記載

主な差異要因（予想比）

■ 賃貸事業収入　+68
- 賃料共益費収入の増加：+28
  （いちご名古屋ビル：+5）
  （いちご三田ビル：+4）
  （いちご赤坂五丁目ビル：+4）
  （いちご広尾ビル：+4）
- 水道光熱費収入の増加：+24
- 解約違約金収入等の増加：+12

■ 賃貸事業費用の減少　-28
- 修繕費の減少：-26

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+25
- 増益によるインセンティブ報酬の増加：+29
- 費用削減によるその他費用の減少：-4

■ 営業外収益の増加　+5
- 消費税差額等の増加：+5

■ 営業外費用の減少　-13
- 支払利息の減少：-9
- 融資関連費用の減少：-5

【参考】資本的支出
- 2017年 4月期実績：　570百万円
- 2017年10月期予想：　635百万円
- 2017年10月期実績：　446百万円

【参考】2017年10月期分配後
- 一時差異等調整積立金残高：9,901百万円
- 配当積立金残高：659百万円

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

財務ハイライト

	2016年10月31日	2017年4月30日	2017年10月31日
1口当たりFFO（※1）	2,204円	2,285円	2,430円
1口当たり分配金	1,904円	1,923円	1,930円
1口当たりNAV（※2）	76,400円	78,336円	81,155円
総資産LTV（※3）	46.0%	45.7%	47.5%
平均借入金利	1.06%	1.02%	1.00%
平均借入期間（※4）	5.3年	5.3年	5.4年
金利固定比率	83.4%	82.3%	82.3%

（※1）1口当たりFFO ＝（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用＋不動産等売却損－不動産等売却益＋特別損失－特別利益）÷期末時点発行済投資口数

（※2）1口当たりNAV ＝（分配金控除後純資産額＋不動産含み益－不動産含み損）÷ 期末時点発行済投資口数

（※3）総資産LTV ＝ 有利子負債残高 ÷ 総資産額 × 100

（※4）平均借入期間 ＝ 期末時点における有利子負債の平均調達年限

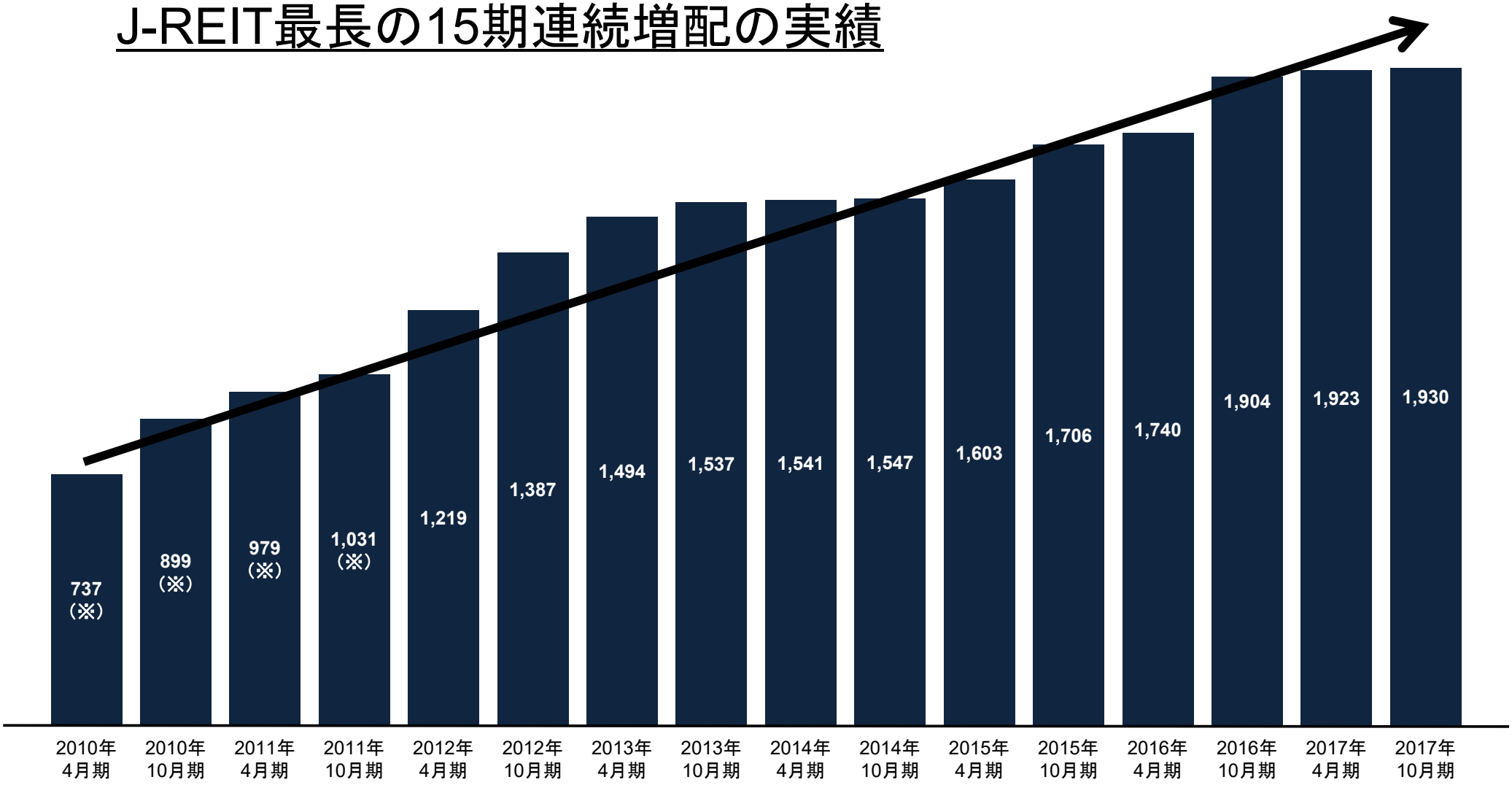
一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1）

（単位：円）

J-REIT最長の15期連続増配の実績



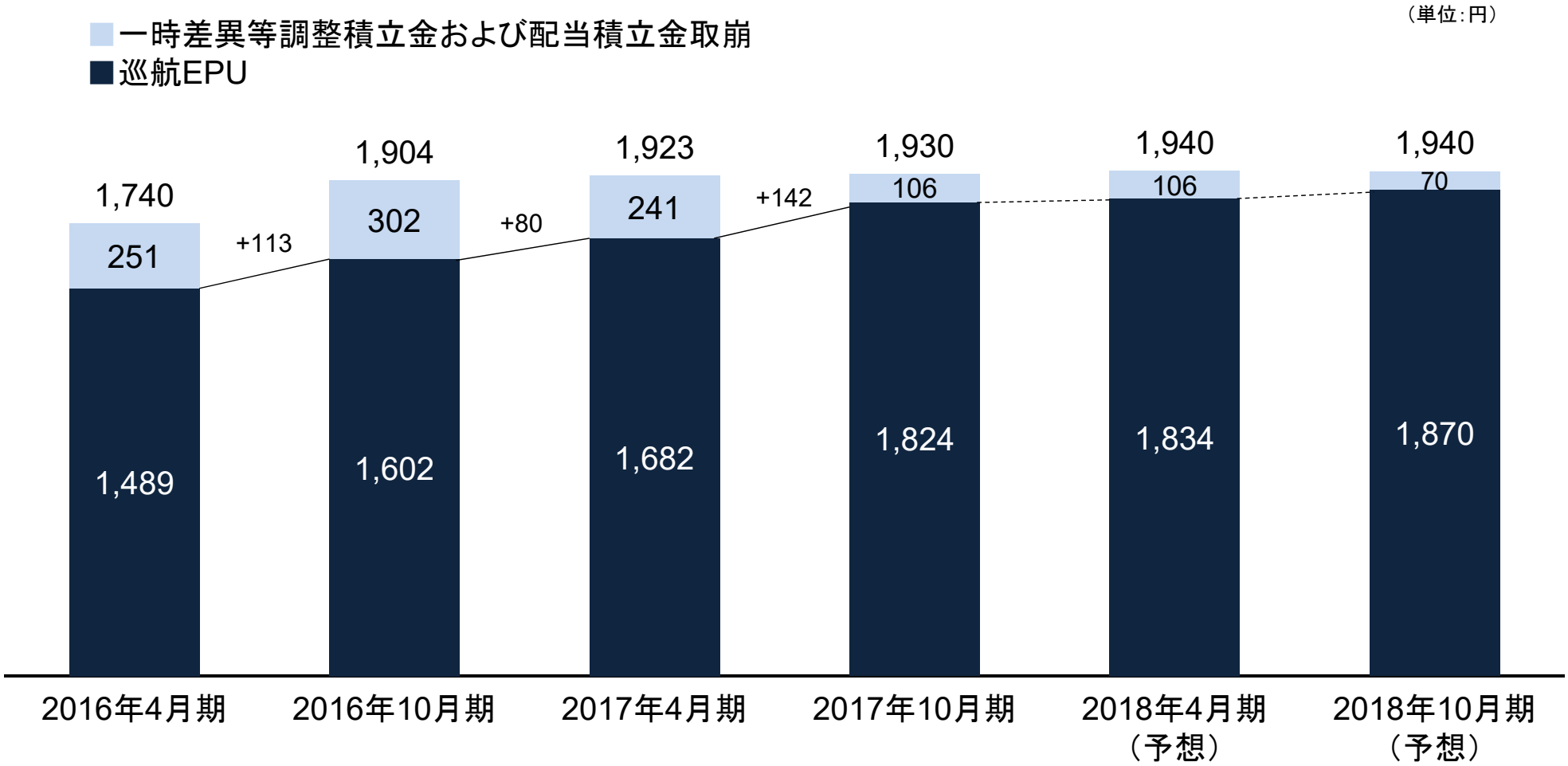
（※）2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値（本投資法人ベース）

一期一会 ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資主価値の着実な向上（巡航EPUの成長）

2017年10月期の巡航EPUは前期比 +142円（+8.4%）
→ 外部成長（資産入替）+61円、内部成長 +52円、財務その他 +29円

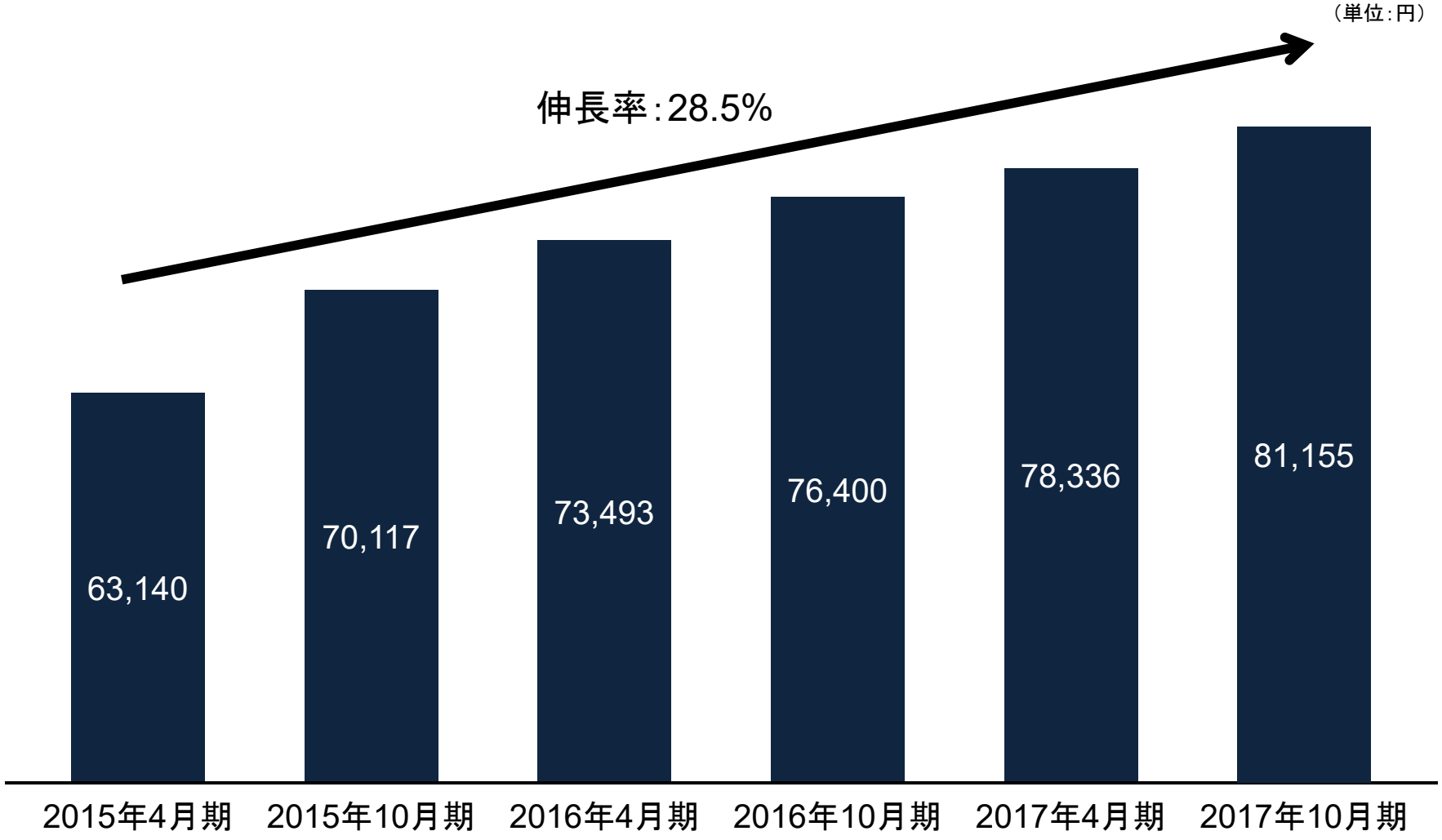


※ 巡航EPU ＝ 当期純利益（1口当たり）－不動産売却益（1口当たり）

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資主価値の着実な向上（1口当たりNAVの成長推移）

資産入替を通じたポートフォリオの質の向上による継続的なバリューアップ



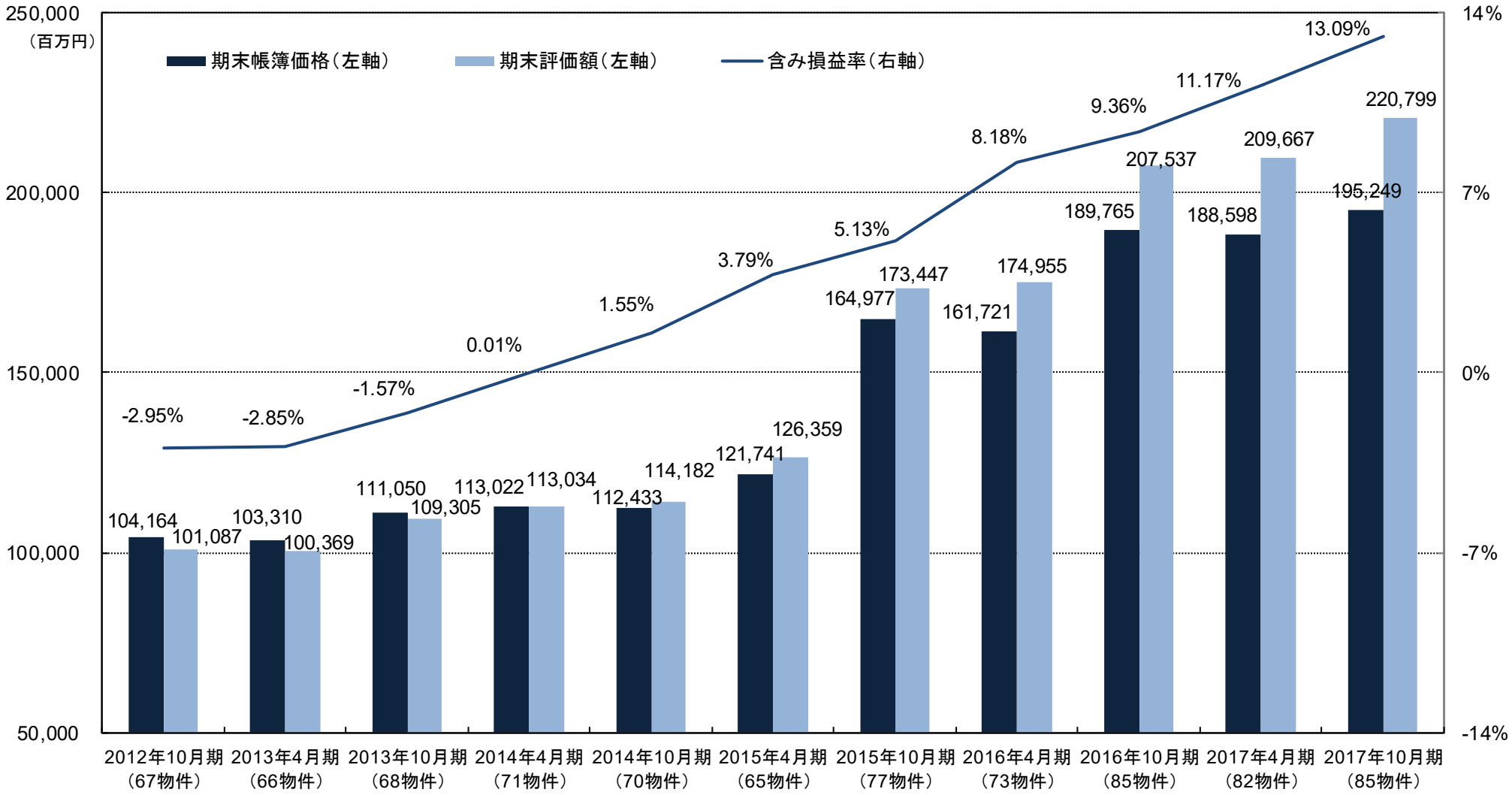
※ 1口当たりNAV ＝ （ 分配金控除後純資産額 ＋ 不動産含み損益 ） ÷ 期末時点発行済投資口数

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資主価値の着実な向上（含み益の推移）

2017年10月期の期末評価額は約255億円の含み益
（2017年4月期対比　+44億円）



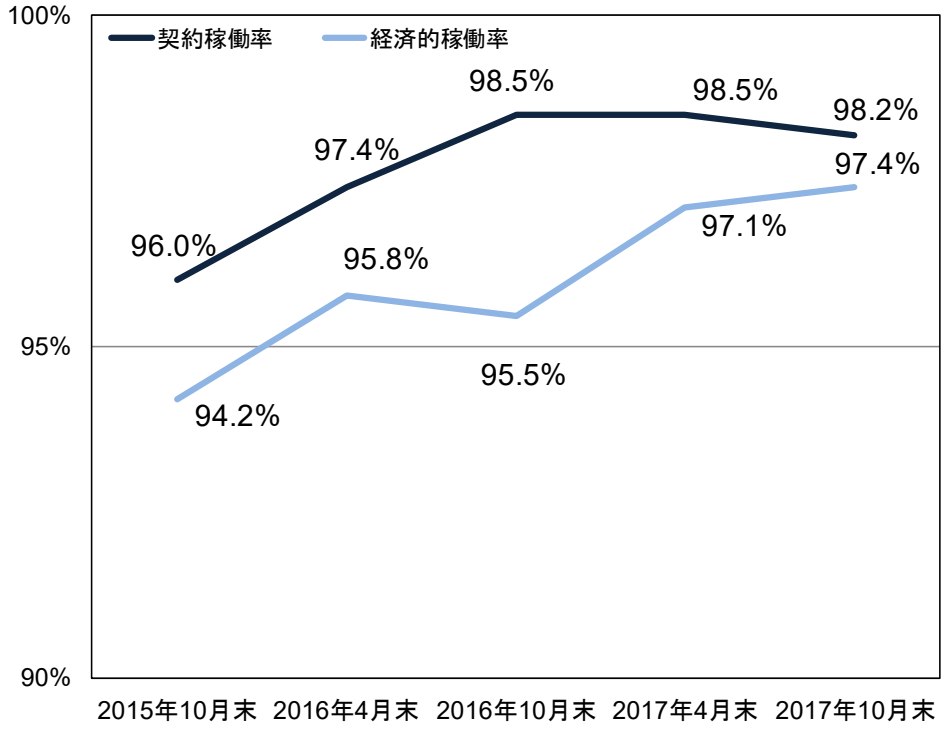
※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

稼働率、平均賃料単価の推移

高稼働率の維持と賃料単価の向上により収益アップを実現
フリーレント期間の短縮化により経済的稼働率が向上

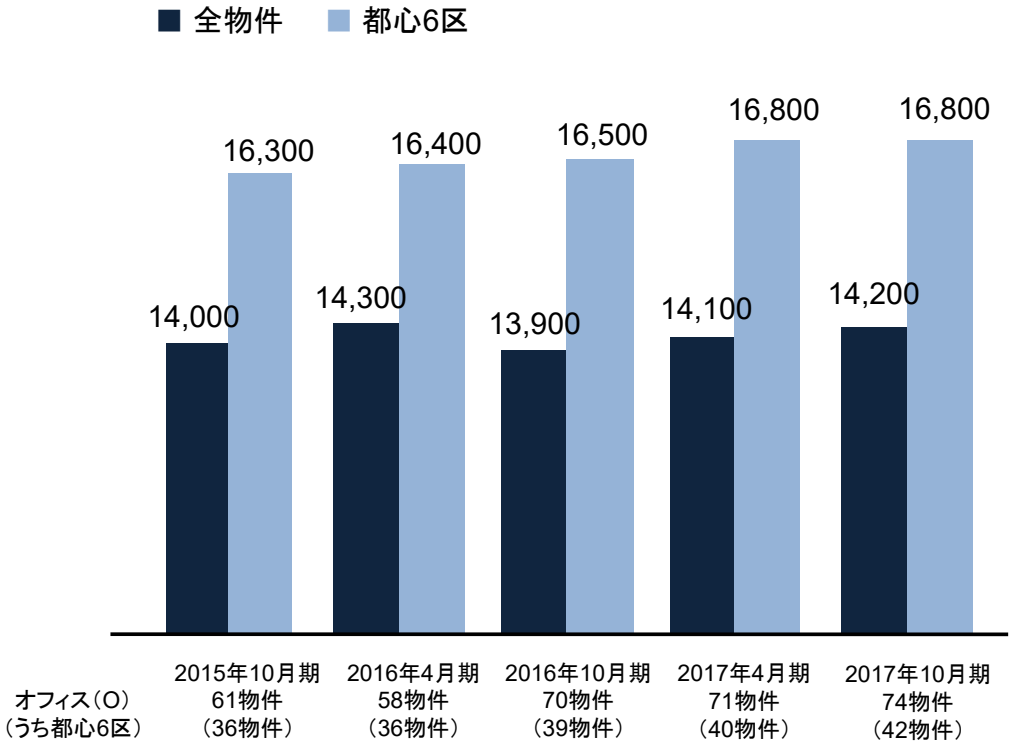
■ 契約稼働率と経済的稼働率の推移（オフィス）



（参考）フリーレント平均月数（オフィス）
2017年4月期：2.1か月 → 2017年10月期：1.7か月

■ 平均坪単価の推移（オフィス）

（単位：円）



（参考）継続保有物件ベースの都心6区所在オフィスの平均坪単価は16,900円

※ 契約稼働率は各期月末時点の数値、経済的稼働率は各期末時点でのフリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られる数値（小数第2位を四捨五入）

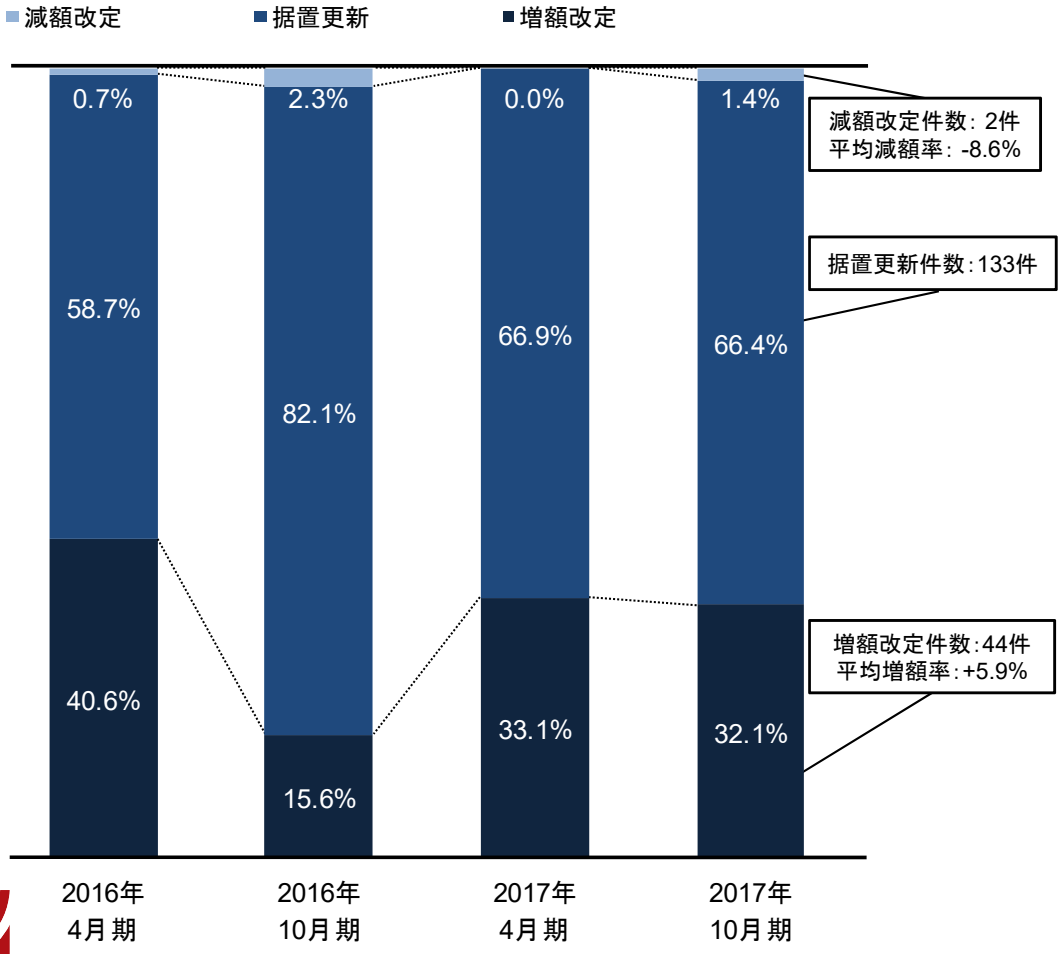
※ 平均坪単価とは、各期末時点における月額賃料（共益費込み）の合計を賃貸中の面積（坪）で除した単価（百円未満は四捨五入）

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

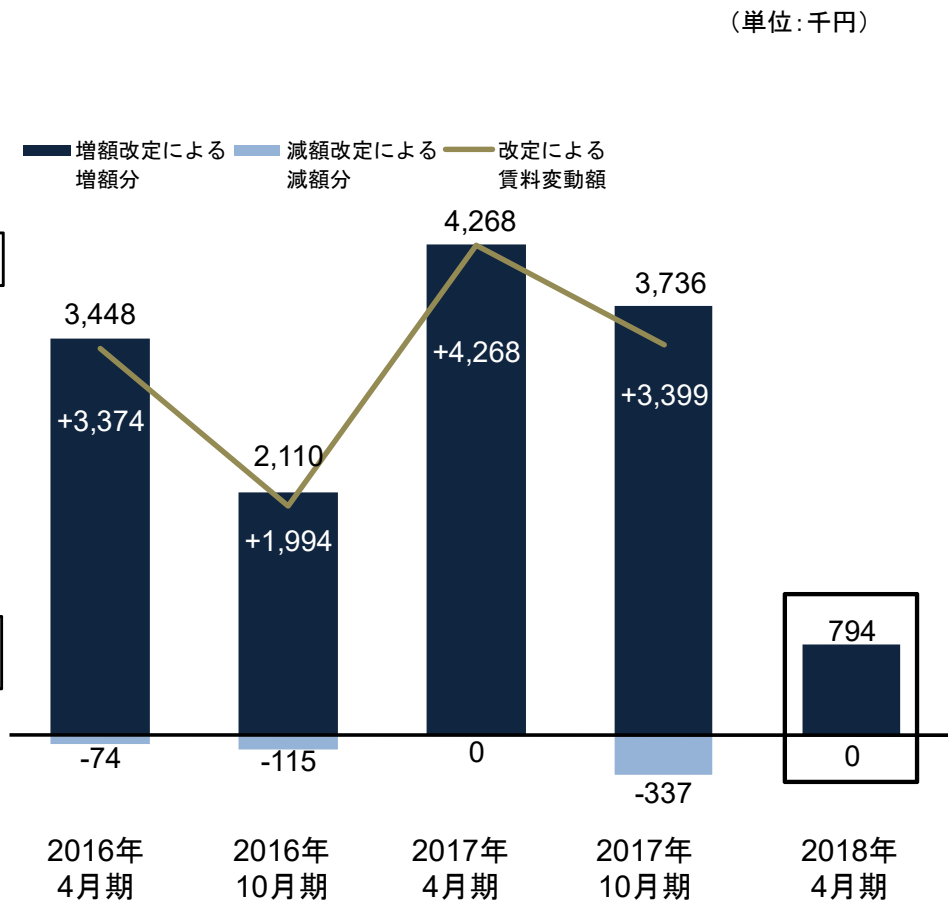
内部成長の進展 ①:既存テナントの賃料改定推移

2017年10月期は前期同様に改定対象の約1/3において増額改定を実現

■ 賃料改定時の内訳割合の推移(オフィス、賃貸面積ベース)



■ 賃料改定による月額賃料変動の推移(オフィス、月額賃料ベース)



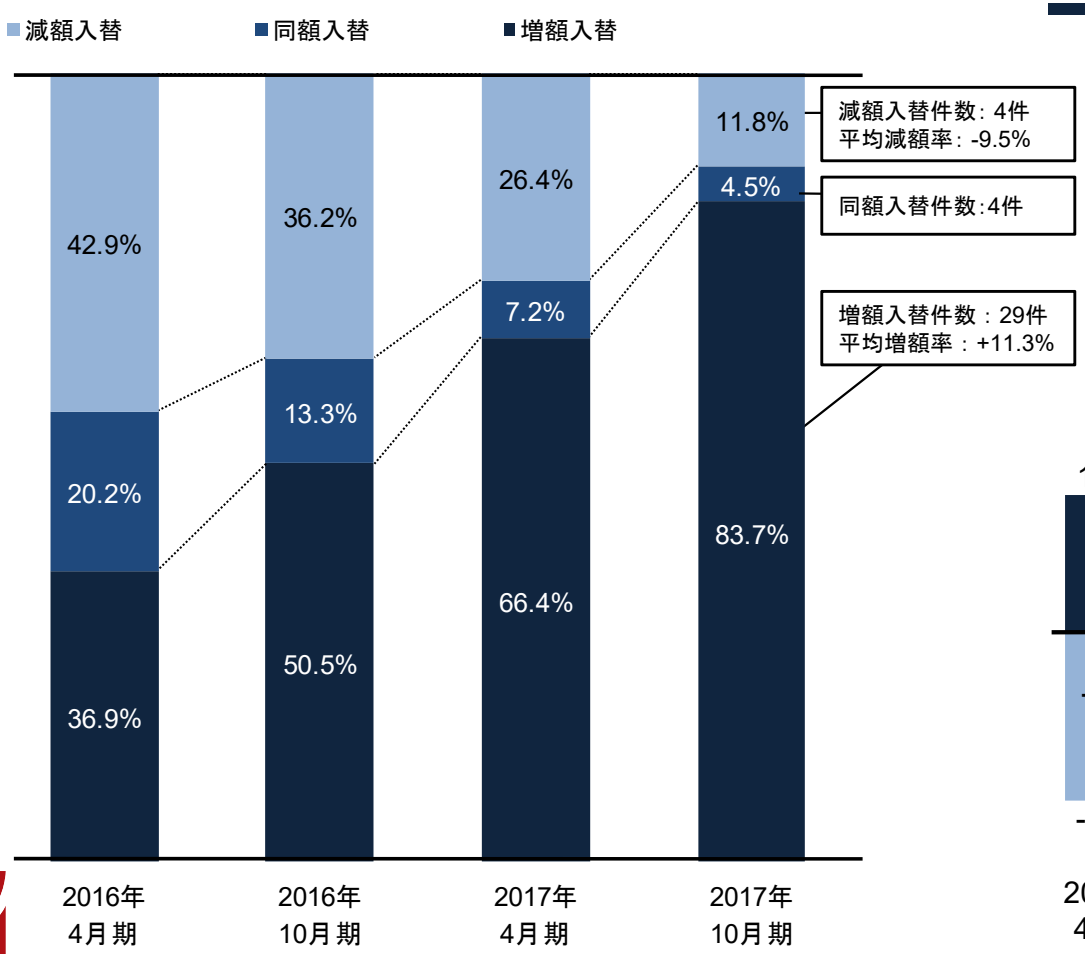
※ 2018年4月期は、2017年11月末時点で契約済(契約手続中含む)を対象

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

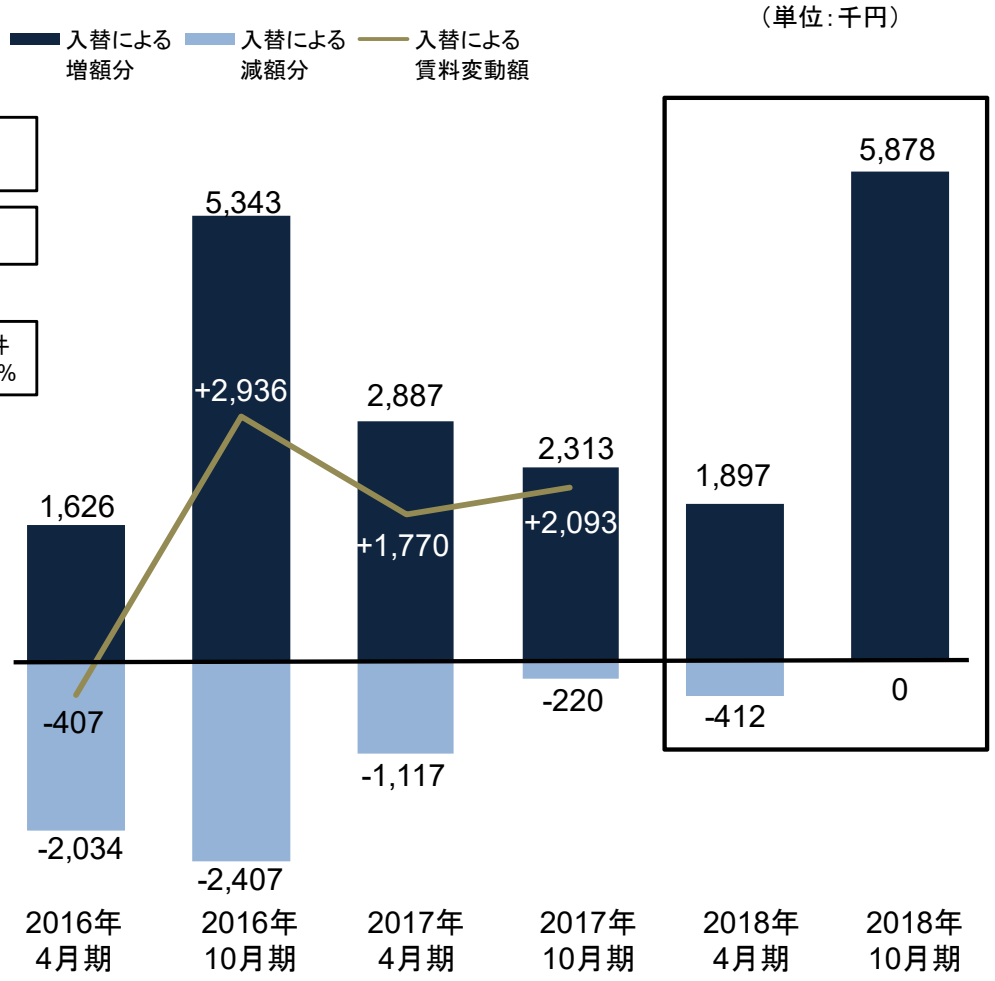
内部成長の進展 ②:新規成約における賃料増額

新規リーシング時に80%以上で賃料増額によるテナント入替が実現
2018年10月期は名古屋物件の店舗区画入替により大幅増額の見込み

■ 新規成約時の内訳割合推移（オフィス、賃貸面積ベース）



■ テナント入替による月額賃料変動の推移（オフィス、月額賃料ベース）



※ 2018年4月期以降は、2017年11月末時点で契約済（契約手続中含む）を対象

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2017年10月期　取得物件

東京都心部所在の駅近好立地オフィスビル3件を取得

	ウィン五反田ビル	いちご本郷ビル	大井町センタービル
物件名			
取得価格	31億円	23億円	16.8億円
取得時想定 NOI利回り	5.0%	4.9%	5.2%
立地	JR山手線「五反田」駅 徒歩3分	都営三田線「春日」駅 徒歩3分	JR京浜東北線「大井町」駅 徒歩3分
稼働率	取得時:　100.0% 2017年10月末:100.0%	取得時:　100.0% 2017年10月末:100.0%	取得時:　77.8% 2017年10月末:100.0%

※ 取得時想定NOI利回りは、資産運用会社が取得時に試算した想定年間NOIを取得価格で除した数値

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

中長期的な成長に向けて

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「成長戦略ロードマップ」

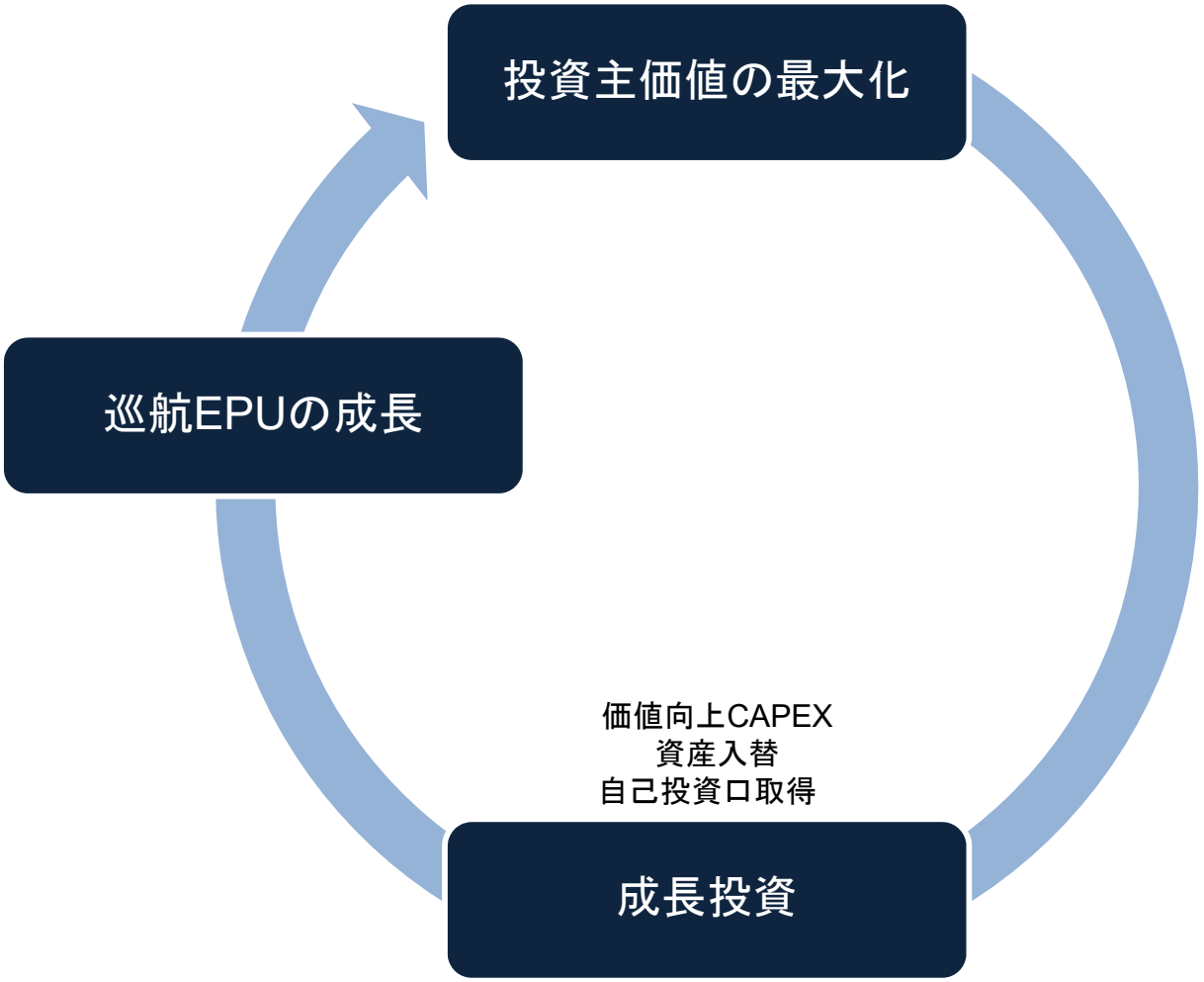
	ステージⅥ	ステージⅦ
2011/10期末 → 2016/10期末	2017/4期末	2017/10期末 → 2018/4期末 → 2018/10期末
目標	オフィス特化型ポートフォリオの発展	中長期的な成長に向けた基盤構築
アクションプラン	■ 内部成長戦略 「100棟規模を視野に入れた、強力ないちご オフィスブランドの確立による競争力強化」 ・いちごオフィスブランド確立による保有物件の地位向上 ・いちごオフィス独自のテナント向けサービスプログラムの開発 ・都心周辺部や地方物件における適正賃料化に向けた増額改定の推進 ・適正なCAPEXのコントロールによるさらなるバリューアップの実施 ■ 外部成長戦略 「資産規模2,300億円を視野に入れた物件取得」 ・ソーシングルートの多様化による物件パイプラインの拡大 ・多様な資金調達手段およびスポンサーサポートを活用した機動的な優良物件の確保 ■ 財務戦略 「発行体格付の向上、資金調達手段の多様化」 ・発行体格付の向上　A(安定的) を目指す ・投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化検討 ・優良物件の機動的な確保に向けた資金調達余力の確保、コミットメントラインの活用 ・リファイナンスに伴う各種条件の見直し ・グローバルインデックス組入れを目指す	マーケット環境に左右されない中長期的な成長を視野に入れた成長戦略の機動的な選択 【成長投資資金の確保】 ・ポートフォリオの質向上に資する資産入替、オフィス以外の資産売却による成長資金の確保 ・任意積立金等の活用方法の見直し 【持続的な投資主価値の向上に資する成長投資】 ・資産入替または借入余力を活用した資産取得 ・戦略的なCAPEXの実施 ■ 内部成長戦略 ・テナント入替時のダウンタイムの極小化 ・戦略的なCAPEXの実施によるバリューアップと投資効率の追求 ・サステナビリティの推進による中長期的な価値向上 ・いちごオフィスブランドのさらなる発展 ■ 外部成長戦略 ・ポートフォリオの質向上に資する資産の入替 ・投資主価値の向上に資する資産の取得 ・M & Aの検討 ■ 財務戦略 ・ファイナンスに伴う各種条件の見直し ・投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化 ・発行体格付の向上 ・グローバルインデックス組入れを目指す

一期一会 ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

着実なEPU成長を支える成長投資の拡大

任意積立金の活用見直しにより、EPU成長を実現



任意積立金の活用見直し

- 一時差異等調整積立金の均等取崩額については、投信協会規則に基づく取崩額（105百万円／期）に変更する
- 分配金に影響を与える一時的な費用や損失については原則として任意積立金等を使用せず、成長投資に向けた資金として活用

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

着実なリースアップの推進

テナント退去に伴うダウンタイムとフリーレント期間の極小化の実例

■ 2017年10月期におけるリーシング注力物件の進捗状況
【いちご五反田ビル】（東京都品川区）

- メインテナントの退去により、計582坪の空室発生（2017年11月）
- JR山手線の駅前という好立地を活かし、来店型のテナントをメインターゲットとしたリーシング活動を早期に展開
  → 全募集区画のうち、約85%のリースアップが完了、入替区画における賃料14.3%UPを実現
- 将来的な流動性確保の観点から、新規成約分は全て定期借家契約にて締結

具体的な実績

階数	面積	成約テナント業種	契約開始月	ダウンタイム	フリーレント期間	入替による賃料増額率
10F	164坪	不動産	2017年11月	なし	1ヶ月	13.3%
9F	76坪	カルチャースクール	2017年11月	0.5ヶ月	2ヶ月	20.0%
9F	88坪	（※募集中）	-	-	-	-
8F	44坪	人材紹介	2017年11月	なし	なし	13.3%
8F	31坪	IT	2017年11月	なし	1ヶ月	13.3%
8F	88坪	アパレル	2017年11月	なし	2ヶ月	13.3%
4F	88坪	e-ラーニング	2017年11月	なし	1ヶ月	13.3%
（成約済合計）	493坪	6社	（成約済平均）	0.1か月	1.2ヶ月	14.3%

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

価値向上CAPEXによるバリューアップ ①

価値向上CAPEXの実施によるテナント満足度と収益性の向上

【大井町センタービル】(東京都品川区)

・2017年10月期の取得物件(稼働率:77.8% → 100.0%)
・取得後、速やかに空室フロアの共用部改修工事を実施
・リニューアル効果により早期の成約を獲得するとともに取得時に想定していた賃料を上回る収入アップを実現

投資効果	
■ 投資額 9百万円	■ 賃料アップ率(対想定賃料) +13.2%
■ NOI / 年増加額 3.3百万円	■ ROI 36.4%

■エレベーターホール（改修後）

■トイレ（改修後）

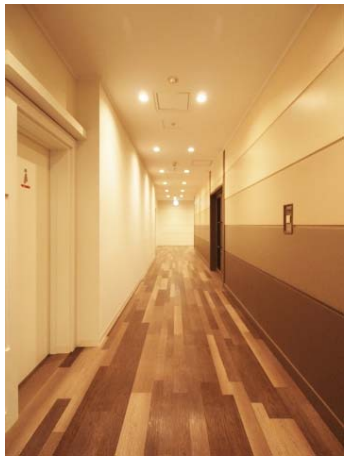
【いちご神宮前ビル】(東京都渋谷区)

・地下1階の事務所テナント退去後、飲食店舗の誘致を計画
・店舗デザインを意識した共用部改修工事を実施
・エリア特性を反映した飲食店の誘致に成功、テナント入替により賃料アップを実現

投資効果	
■ 投資額 16百万円	■ 賃料アップ率(対従前賃料) +27.8%
■ NOI / 年増加額 2.3百万円	■ ROI 14.2%

■地下1階へのアプローチ階段（改修後）

■地下1階共用通路（改修後）



© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

価値向上CAPEXによるバリューアップ ②

新しいテナント向けサービスとして「いちごラウンジ」を展開

- ✓ 中規模オフィスに入居するテナントの賃料負担能力は改善傾向
- ✓ 労働生産性の向上、人材採用強化等を背景に、オフィス環境の質向上に対するニーズ

第1号として、いちご東池袋ビルに設置
（2017年12月末完成予定）

- 専用レセプション（スマートキーを装備）
- 入居テナント専用ラウンジ
  - 打合せスペース／ソファ／32型モニター／プロジェクター／無料Wi-Fiの設置
  - 音楽（リラックス効果）／健康食品／軽飲食
- 快適性の高い共用部空間の提供により、投資効率に見合う賃料収入増を見込む

投資効果（見込）	
投資額	29百万円
賃料単価（月坪）	従前：15,000円 ↓ 見込：23,000円（+53.3%） ※ 一部共用スペース設置により賃貸面積が減少
NOI／年増加額	8百万円（見込）
ROI	27.5%（見込）

■いちご東池袋ビル（東京都豊島区）

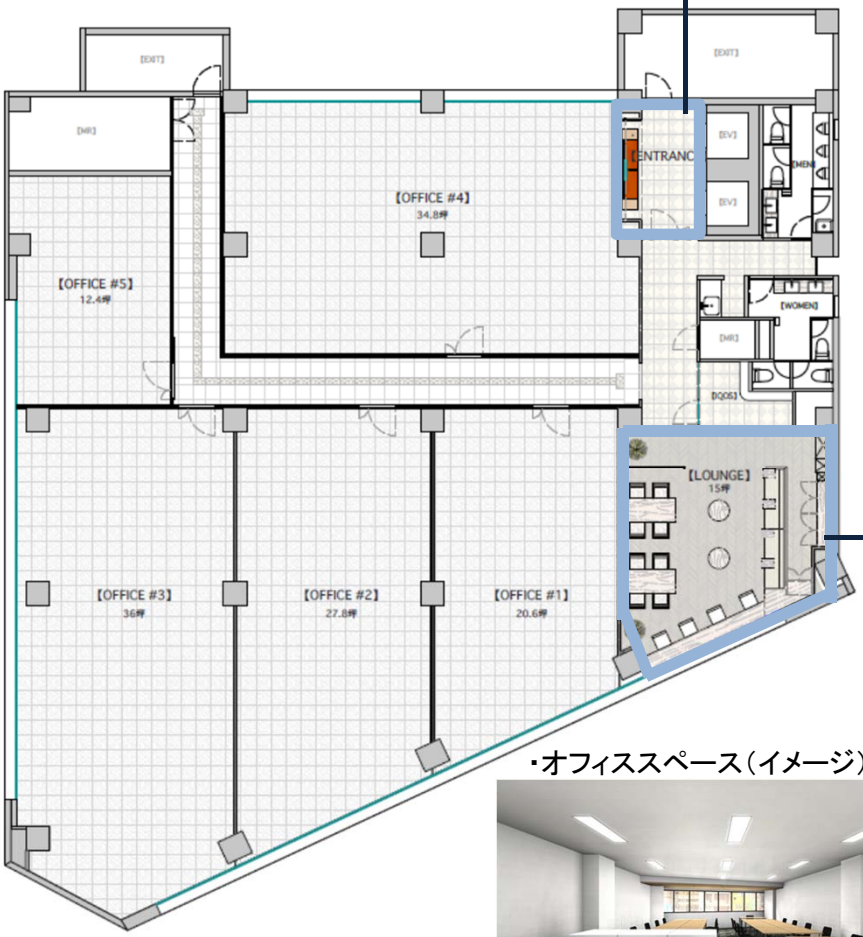
一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

価値向上CAPEXによるバリューアップ　②（続き）

空室フロアを分割し、複数の賃貸区画と当該フロア入居テナント専用の「いちごラウンジ」を設置

■いちご東池袋ビル　「いちごラウンジ」フロア　平面図



■「いちごラウンジ」フロア　レセプション（イメージ）

■「いちごラウンジ」室内（イメージ）

・オフィススペース（イメージ）

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「いちごオフィス」ブランディングの推進

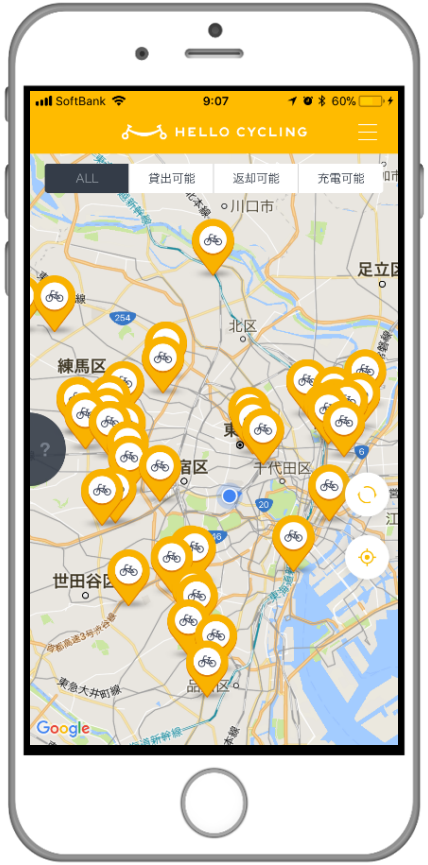
テナント向け新サービスとして、シェアサイクル「HELLO CYCLING」を導入

- ✓ IoT（通信・GPS・電子決済搭載スマートロック）を活用した自転車シェアリングシステム
- ✓ 都内の同施設設置場所での乗り捨て可能、今後は設置する施設が増加の予定

■ いちご恵比寿西ビルでの設置事例

※「HELLO CYCLING」の詳細はこちら
（www.hellocycling.jp）

IoTを活用した自転車シェアリングシステム



スマートフォンでも手続きが簡単

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

サステナビリティの推進

□ GRESB リアルエステイト評価における「Green Star」評価取得

✓ 評価項目

– モニタリングと環境管理システム／パフォーマンス指標／グリーンビル認証／ステークホルダーとの関係構築

✓ 総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」（5段階）においても「4 Star」を取得

GRESBリアルエステイト評価の概要

・不動産セクターの環境、社会、ガバナンス（ESG）のパフォーマンスを測る年次のベンチマーク評価
・責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に、2009年に創設
・60を超える投資家が、投資先の選定や投資先との対話にGRESBのデータを活用
・2017年実施のGRESBリアルエステイト評価には、850の不動産会社、REIT、ファンドが参加

□ 環境認証取得状況

■ CASBEE
（建築環境総合性能評価システム）

【Sランク】

いちご高松ビル

【Aランク】

いちご丸の内ビル

いちご神田錦町ビル

■ BELS
（建築物省エネルギー性能表示制度）

【2つ星（★★）】

いちご秋葉原ノースビル

【1つ星（★）】

いちご大宮ビル

■ DBJ Green Building

【3つ星（★★★）】

いちご日本橋イーストビル

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2018年4月期 予想

（単位：百万円）

	2017年10月期 実績（A）	2018年4月期 予想（B）	増減 （B）-（A）
営業収益	7,530	7,408	- 121
営業利益	3,521	3,616	+ 95
経常利益	2,796	2,812	+ 15
当期純利益	2,796	2,811	+ 15
1口当たり当期純利益 (EPU)（※1）	1,824円	1,834円	+ 10円
積立金取崩額合計	160	162	+ 1
1口当たり分配金 (DPU)（※1）	1,930円	1,940円	+ 10円
NOI（※2）	5,454	5,359	- 94
稼働率（※3）	98.1%	96.9%	- 1.2%

（※1）1口当たり当期純利益（EPU）および分配金（DPU）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※2）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※3）稼働率は、各期末時点の稼働率（予想の場合は期末時点の想定稼働率）を記載

主な差異要因（2017年10月期実績比）

■ 賃貸事業収入　-121
- 賃料共益費収入の減少：-51
  （いちご新川ビル：-19）
  （いちご五反田ビル：-18）
  （いちご東池袋ビル：-15）
  （いちご恵比寿西ビル：-12）
  （大井町センタービル：+10）
- 季節変動による水道光熱費収入の減少：-67
- 解約違約金収入等の減少：-17
- 保険金収入等の増加：+16

■ 賃貸事業費用の減少　-34
- 季節変動による水道光熱費の減少：-60
- 減価償却費の減少：-7
- 主に仲介手数料等の外注委託費の増加：+9
- 修繕費の増加：+24

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少　-183
- 2017年10月期物件取得による資産運用報酬の増加：+6
- 2017年10月期インセンティブ報酬の剥落：-194

■ 営業外収益の減少　-5
- 消費税差額等の減少：-5

■ 営業外費用の増加　+74
- 融資関連費用の増加：+74

【参考】資本的支出
- 2017年10月期実績：446百万円
- 2018年4月期予想：600百万円

【参考】2018年4月期分配後予想
- 一時差異等調整積立金残高：9,739百万円
- 配当積立金残高：659百万円

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2018年10月期 予想

（単位：百万円）

	2018年4月期 予想（A）	2018年10月期 予想（B）	増減 （B）-（A）
営業収益	7,408	7,531	+ 122
営業利益	3,616	3,652	+ 35
経常利益	2,812	2,867	+ 54
当期純利益	2,811	2,866	+ 54
1口当たり当期純利益 (EPU)（※1）	1,834円	1,870円	+ 36円
積立金取崩額合計	162	105	- 57
1口当たり分配金 (DPU)（※1）	1,940円	1,940円	―
NOI（※2）	5,359	5,381	+ 21
稼働率（※3）	96.9%	96.5%	- 0.4%

（※1）1口当たり当期純利益（EPU）および分配金（DPU）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※2）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※3）稼働率は、各期末時点の稼働率（予想の場合は期末時点の想定稼働率）を記載

主な差異要因（2018年4月期予想比）

■ 賃貸事業収入の増加　+122
- 賃料共益費収入の増加：+82
  （いちご栄ビル：+36）
  （いちご東池袋ビル：+24）
  （いちご五反田ビル：+17）
  （いちご池之端ビル：+16）
  （いちご新川ビル：+14）
  （錦ファーストビル：-32）
- 季節変動による水道光熱費収入の増加：+49
- 保険金収入等の減少：-9

■ 賃貸事業費用の増加　+45
- 季節変動による水道光熱費の増加 :+57
- 2017年10月期取得物件の固都税発生：+20
- 評価替による固都税の増加：+24
- 減価償却費の減少：-54
- 主に仲介手数料等の外注委託費の減少：-5

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+40
- 2018年10月期インセンティブ報酬発生による増加：+34

■ 営業外費用の減少　-19
- 支払利息の増加：+14
- 融資関連費用の減少：-33

【参考】資本支出
- 2018年4月期予想：600百万円
- 2018年10月期予想：483百万円

【参考】2018年10月期分配後予想
- 一時差異等調整積立金残高：9,634百万円
- 配当積立金残高：659百万円

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

Appendix（物件、決算データ等）

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2017年10月期 決算（前期比）

（単位：百万円）

	2017年4月期 実績（A）	2017年10月期 実績（B）	増減 （B）-（A）
営業収益	7,352	7,530	+ 177
営業利益	3,378	3,521	+ 142
経常利益	2,616	2,796	+ 180
当期純利益	2,615	2,796	+ 180
1口当たり当期純利益 (EPU)（※1）	1,706円	1,824円	+ 118円
積立金取崩額合計	370	160	- 209
1口当たり分配金 (DPU)（※1）	1,923円	1,930円	+ 7円
NOI（※2）	5,279	5,454	+ 174
稼働率（※3）	98.6%	98.1%	- 0.5%

（※1）1口当たり当期純利益（EPU）および分配金（DPU）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※2）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※3）稼働率は、各期末時点の稼働率を記載

主な差異要因（2017年4月期実績比）

■ 賃貸事業収入　+215
・2017年10月期物件取得による増加：+232
・2017年4月期物件売却による減少：-161
【既存物件】
・賃料共益費収入の増加：+88
（いちご恵比寿西ビル：+12）
（いちご丸の内ビル：+10）
（いちご神宮前ビル：+9）
（いちご東五反田ビル：+8）
・季節変動による水道光熱費収入の増加：+54

■ その他営業収益　-37
・2017年4月期売却益の剥落：-37

■ 賃貸事業費用の増加　+44
・2017年10月期物件取得による増加：+70
・2017年4月期物件売却による減少：-88
【既存物件】
・季節変動による水道光熱費の増加：+63
・2016年10月期、2017年4月期取得物件の固都税の発生：+41
・修繕費の減少：-45

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少　-9
・増益による運用報酬およびインセンティブ報酬の増加：+29
・2017年4月期譲渡報酬の剥落：-11
・控除対象外消費税の減少：-25

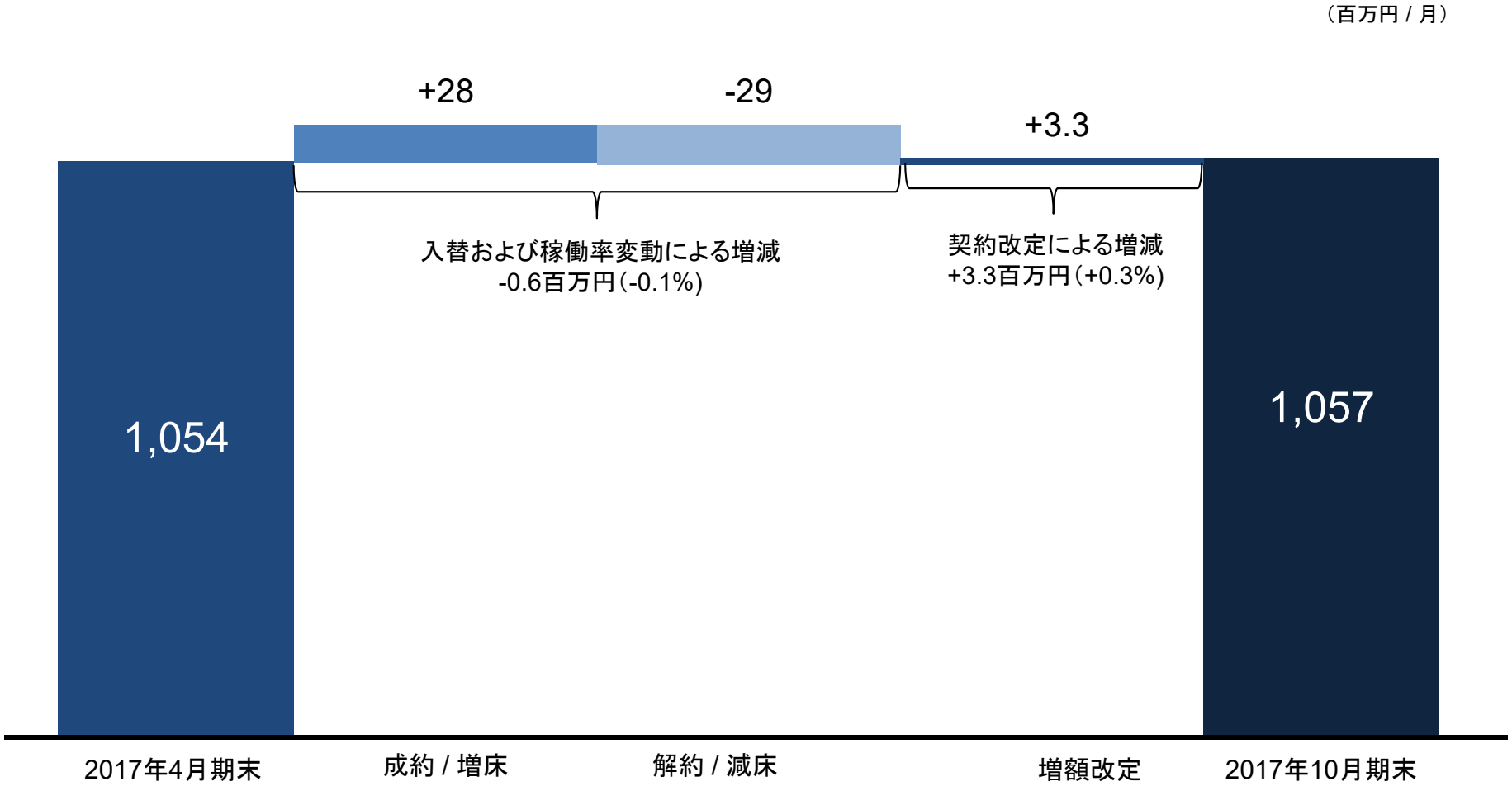
■ 営業外費用の減少　-36
・融資関連費用の減少等：-36

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

賃料収入の増減状況

■ 月額賃料の変動（期中の売却物件および取得物件は除く）

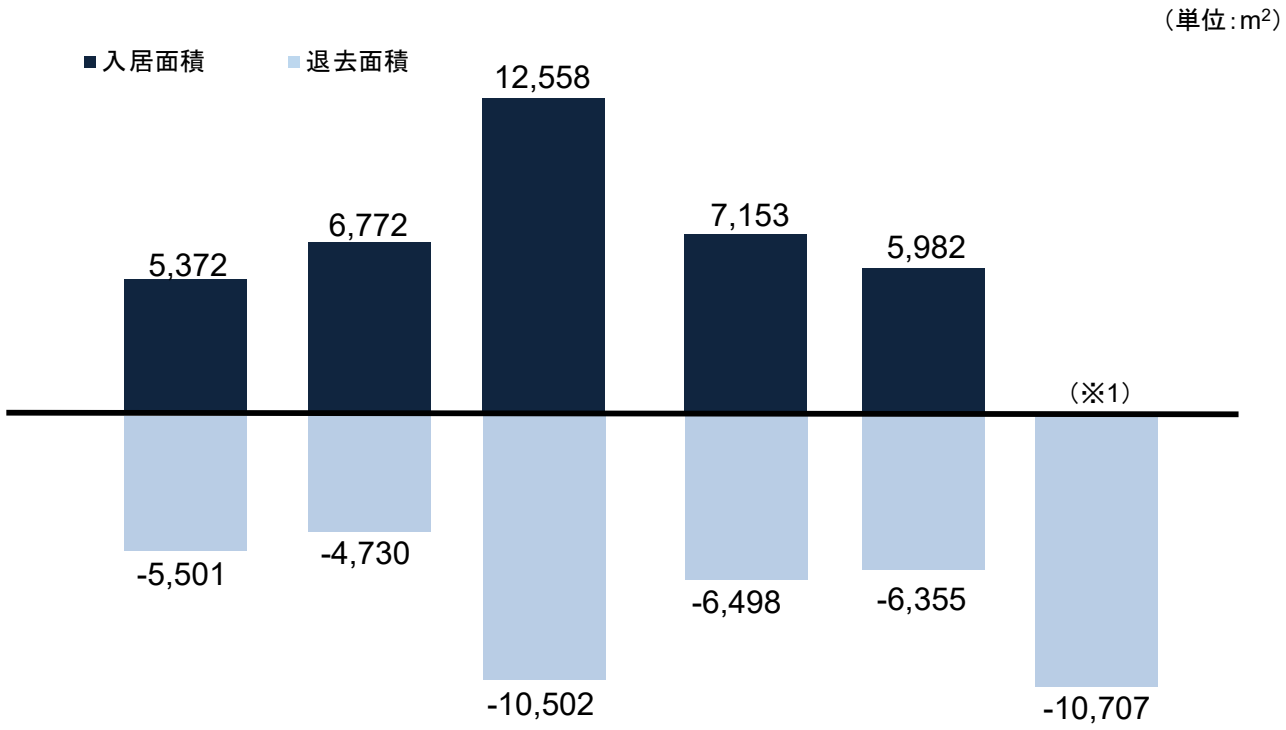


※ 稼働率の変動（売却物件、取得物件除く）：98.6%（2017年4月期末）→ 98.0%（2017年10月期末）

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

テナント入退去の推移

■ テナント入居・退去面積および退去率の推移（オフィス）



	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月	2017年10月	2018年4月（見込）
入居率	5.6%	7.4%	11.3%	6.4%	5.3%	（※1）
退去率	5.8%	5.2%	9.5%	5.8%	5.7%	9.2%
入居−退去（㎡）	-129	+2,043	+2,056	+656	-372	（※1）

□ 2017年10月期

- フリーレント期間を短縮化したリーシング実績
- テナント入替を契機とした賃料単価アップを実現

□ 2018年4月期

- 退去見込は業績予想に反映済
- オフィス賃貸マーケットは堅調に推移
- マーケットとの対話によるテナント動向とニーズの把握
- ダウンタイムの極小化とテナント入替を契機とした賃料単価アップの獲得に注力

（※1）2018年4月期以降の入居面積は、本書日付現在未定（2017年11月15日時点で3,666㎡の入居が契約済もしくは契約見込み）
（※2）各期中の売却物件を除く
（※3）2018年4月期（見込）の退去面積は、2017年11月15日時点で入居テナントから受領済の解約予告を対象
（※4）入居率および退去率は、各期の入居面積および退去面積の合計をそれぞれ各期末時点の賃貸可能面積で除した数値を年換算

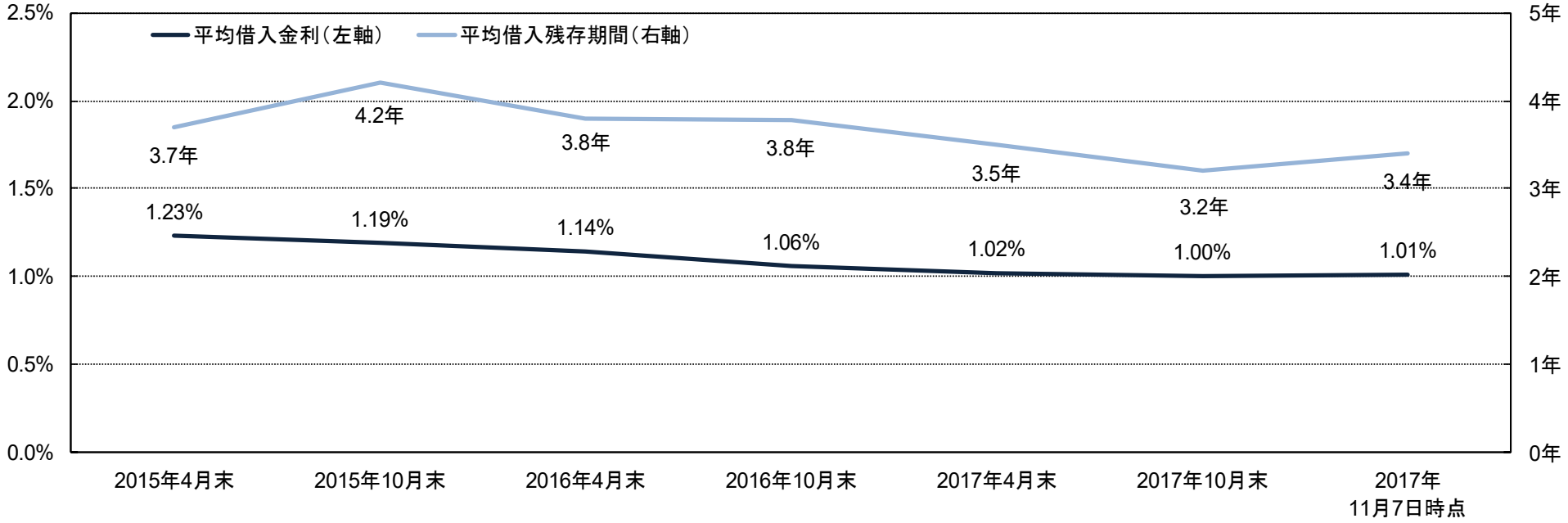
一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

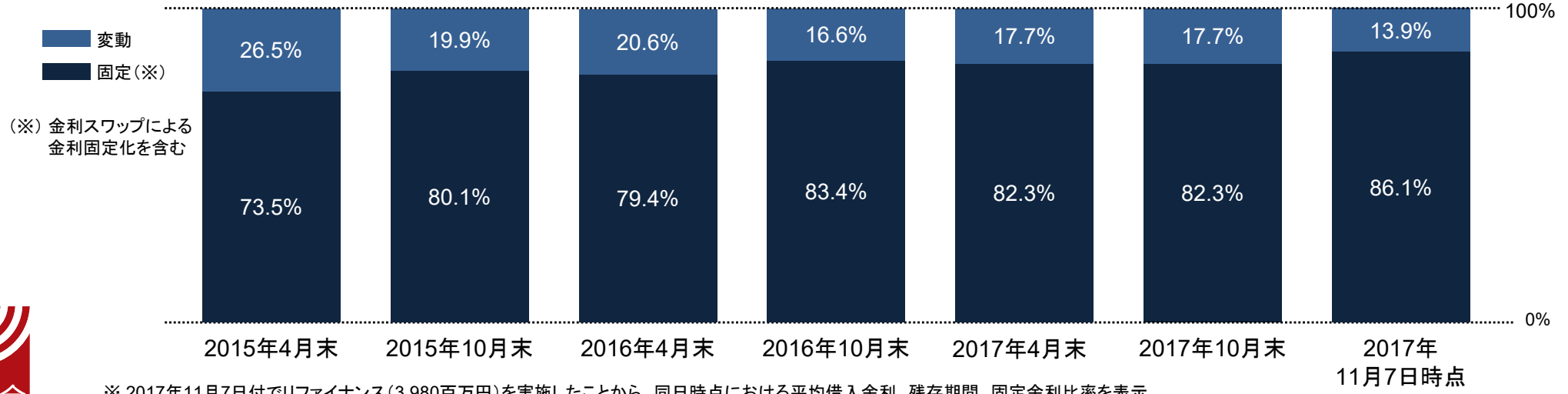
有利子負債の状況 ①

■ 平均借入金利および平均借入残存期間の推移

※ 投資法人債を含む



■ 金利固定比率の推移

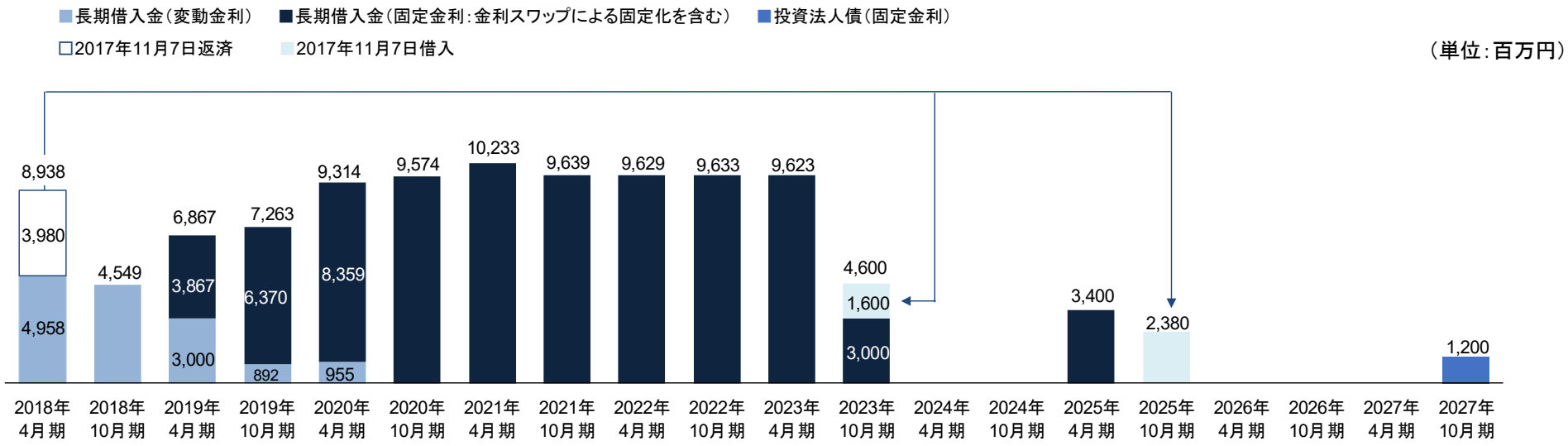


※ 2017年11月7日付でリファイナンス（3,980百万円）を実施したことから、同日時点における平均借入金利、残存期間、固定金利比率を表示

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

有利子負債の状況 ②

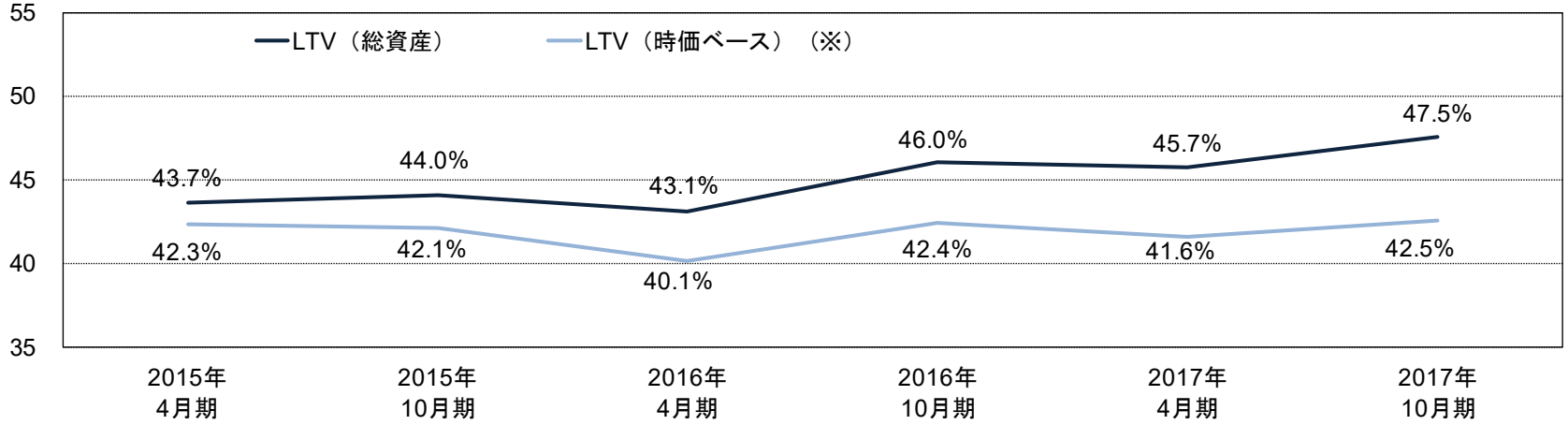
■ 有利子負債返済期限の分散状況（2017年11月7日時点）



※ 2017年11月7日付でリファイナンス（3,980百万円）を実施

■ 有利子負債比率の推移（2017年10月31日時点）

（単位：%）



（※）時価ベース
（総資産＋含み損益）に
対する借入金総額の割合

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

有利子負債の状況 ③

■ 有利子負債の内訳（2017年10月31日時点）

（単位：百万円）

借入先	借入残高	比率
三井住友銀行	27,422	26.8%
みずほ銀行	18,137	17.7%
新生銀行	13,514	13.2%
三菱東京UFJ銀行	11,428	11.1%
あおぞら銀行	9,968	9.7%
りそな銀行	8,817	8.6%
福岡銀行	3,091	3.0%
日本政策投資銀行	3,000	2.9%
オリックス銀行	2,569	2.5%
みずほ信託銀行	1,641	1.6%
香川銀行	1,594	1.5%
西日本シティ銀行	997	0.9%
借入金合計	102,181	100.0%

投資法人債	残高	比率
第1回投資法人債	1,200	―
投資法人債合計	1,200	―
有利子負債合計	**103,381**	**―**

■ 格付

信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A-	ポジティブ

※ 2017年11月7日付でリファイナンスを実施（3,980百万円、借入先・借入残高・比率の内訳に変更なし）

一期一会 ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

取得資産の収益向上

	2014年11月　公募増資		2015年5月　公募増資		2016年 5月　公募増資	
取得物件数	8 物件（オフィス物件）		12 物件		13 物件	
取得価格合計	21,224百万円		44,030百万円		29,270百万円	
直近継続鑑定評価額	23,890百万円		50,070百万円		31,170百万円	
運用期間	3年		2年6か月		1年6か月	
	NOI / 年	NOI利回り	NOI / 年	NOI利回り	NOI / 年	NOI利回り
2015年4月期	1,182百万円	5.6%	—	—	—	—
2015年10月期	1,200百万円	5.7%	1,921百万円	4.4%	—	—
2016年4月期	1,212百万円	5.7%	1,960百万円	4.5%	—	—
2016年10月期	1,213百万円	5.7%	1,845百万円	4.2%	1,433百万円	4.9%
2017年4月期	1,229百万円	5.8%	2,059百万円	4.7%	1,449百万円	5.0%
2017年10月期	**1,247百万円**	**5.9%**	**2,133百万円**	**4.8%**	**1,466百万円**	**5.0%**
主な取得物件	恵比寿 グリーングラス いちご 大森ビル いちご 高田馬場ビル		いちご 神宮前ビル いちご渋谷 道玄坂ビル いちご日本橋 イーストビル		いちご 池之端ビル いちご 名古屋ビル いちご 人形町ビル	

※ 取得初年度に取得原価（簿価）として算入される固定資産税等（精算金）を費用として計上しNOIを算出

※ 各期の「NOI / 年」は、当該期のNOI合計を年換算（単位未満は四捨五入）

一期一会 ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2017年10月期 主なリーシングの進捗状況

テナント満足度を向上させる価値向上CAPEX、各種リーシング強化施策の実施により稼働向上を実現

物件No.	物件名	所在地	2017年4月期末稼働率	2017年10月期末稼働率	進捗状況
O-88	大井町センタービル	東京都品川区	77.7% （取得時）	100.0%	・1件（612㎡）の新規成約を獲得、満室稼働に
O-54	いちご大宮ビル	埼玉県大宮市	100.0%	90.3%	・2017年6月～10月に4件（計757㎡）の解約発生 ・2件（計154㎡）の新規成約を獲得 ・1件（167㎡）について契約手続き中
O-77	いちご池之端ビル	東京都台東区	100.0%	89.0%	・内見、成約キャンペーン等を実施、引き続きリーシング活動を強化
O-20	いちご五反田ビル	東京都品川区	100.0%	100.0%	・2017年11月に1件（1,925㎡）の解約発生 ・5件（1,632㎡）の新規成約を獲得
O-65	いちご新川ビル	東京都中央区	100.0%	100.0%	・2017年11月に1件（721㎡）の解約発生 ・1件（360㎡）の新規成約を獲得 ・内覧会開催等により、引き続きリーシング活動を強化
O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区	100.0%	100.0%	・2017年11月に1件（1,069㎡）の解約発生 ・1件（534㎡）の新規成約を獲得 ・「いちごラウンジ」設置による早期成約と賃料収入増を図る

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

契約更改の内訳 / 月額賃料の変動

■ 2017年10月期　用途別月額賃料変動

（単位：百万円）

	2017年4月期末	成約 / 増床	解約 / 減床	増額改定による増加額	減額改定による減少額	物件取得	2017年10月期末	増減	既存物件増減
オフィス	**943**	26	-25	3	-0.3	36	**983**	+40	+3
その他	**111**	1	-2	—	-0.1	—	**110**	-1	-1
合計	**1,054**	27	-28	3	-0.4	36	**1,093**	+39	+2

■ 2017年10月期　用途別契約更新状況

	区分	件数	面積	賃料変動額（通期ベース）	対従前賃料変動率
増額改定	オフィス	44	15,956 m^2	+22.4百万円	+5.9%
	その他	—	—	—	—
	計	44	15,956 m^2	+22.4百万円	+5.9%
減額改定	オフィス	2	711 m^2	-2.0百万円	-8.6%
	その他	1	70 m^2	-0.4百万円	-11.2%
	計	3	781 m^2	-2.4百万円	-9.0%
契約据置	オフィス	133	32,985 m^2	—	—
	その他	6	373 m^2	—	—
	計	139	33,358 m^2	—	—
更新対象合計	オフィス	179	49,653 m^2	+20.3百万円	+1.7%
	その他	7	443 m^2	-0.4百万円	-3.0%
	計	186	50,097 m^2	+19.9百万円	+1.6%

※ 期中の売却物件を除く

一期一会 ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

賃貸面積の推移 / 入退去の状況

■ 2017年10月期　用途別賃貸面積の推移

（単位：m^2）

	2017年4月期末	成約 / 増床	解約 / 館内減床	物件取得	2017年10月期末	増減	既存物件増減
オフィス	**220,510**	5,982	-6,355	8,550	**228,689**	+8,178	-372
その他	**29,370**	367	-675	—	**29,062**	-307	-307
合計	**249,881**	6,349	-7,030	8,550	**257,751**	+7,870	-680

■ 2017年10月期　用途別入退去の状況

① 成約 / 館内増床

	区分	件数	面積	契約賃料（通期ベース）	対従前賃料変動率
増額入替	オフィス	29	5,005 m^2	+136百万円	+11.3%
	その他	1	251 m^2	+7百万円	+27.1%
	計	30	5,257 m^2	+143百万円	+12.0%
減額入替	オフィス	4	706 m^2	+12百万円	-9.5%
	その他	1	115 m^2	+3百万円	-6.1%
	計	5	822 m^2	+15百万円	-8.9%
同額入替	オフィス	4	270 m^2	+6百万円	—
	その他	—	—	—	—
	計	4	514 m^2	+6百万円	—
合計	オフィス	37	5,982 m^2	+155百万円	+8.8%
	その他	2	367 m^2	+10百万円	+14.6%
	計	39	6,349 m^2	+165百万円	+9.1%

② 解約 / 館内減床

	件数	面積	賃料減少額（通期ベース）	対従前賃料変動率
オフィス	33	6,355 m^2	-154百万円	—
その他	4	675 m^2	-16百万円	—
合計	37	7,030 m^2	-171百万円	—

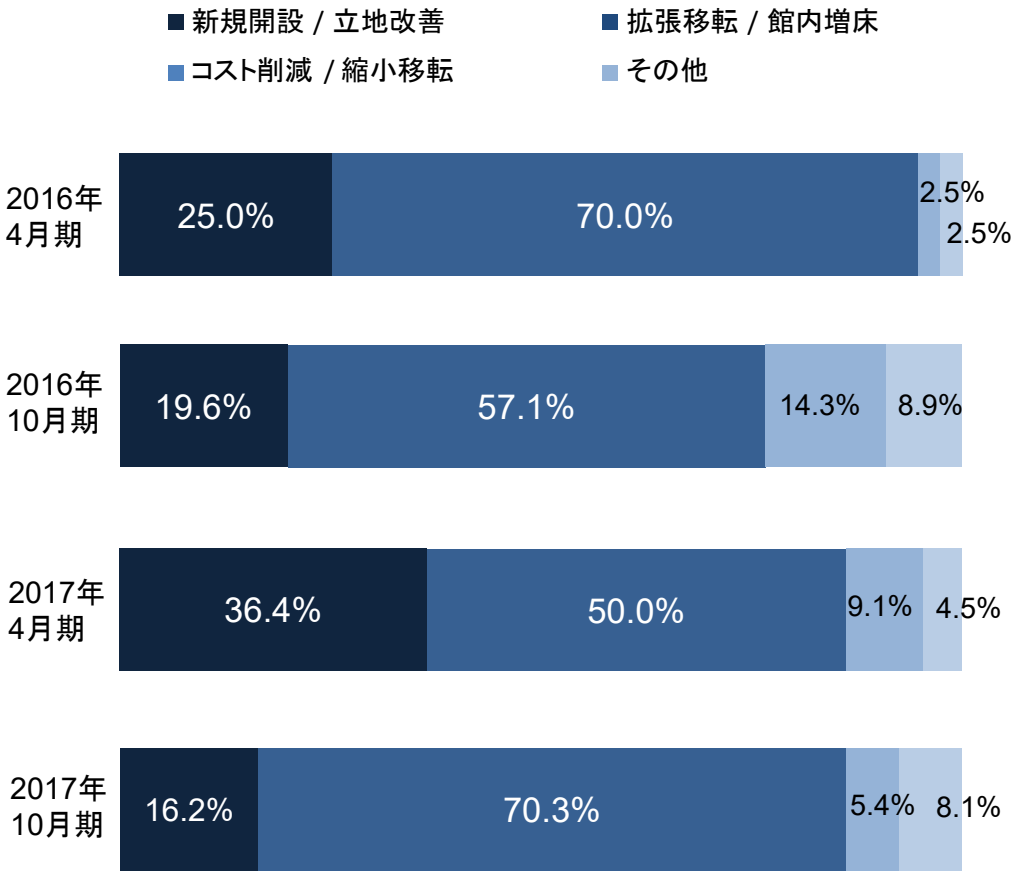
※ 期中の売却物件を除く

一期一会 ICHIGO

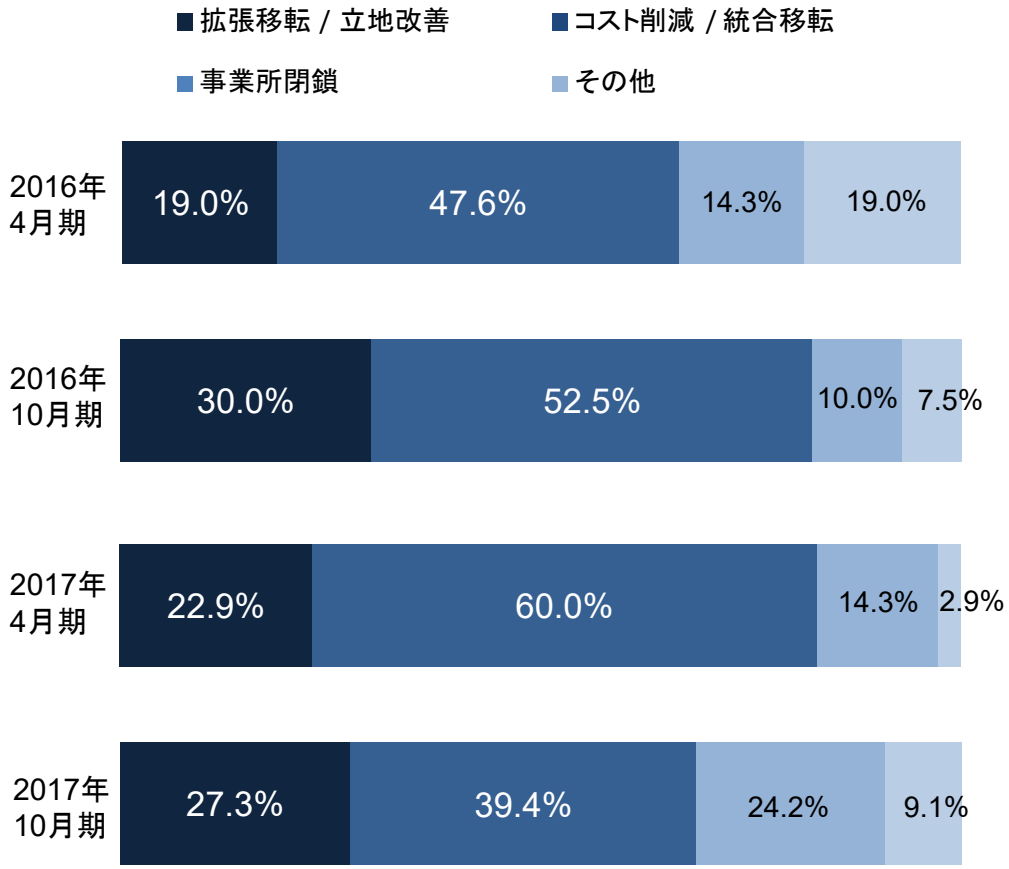
© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.　Ichigo Office REIT Investment Corporation　All rights reserved.

オフィスビルにおける入退去理由

■ 新規成約における入居理由の推移（件数ベース）



■ 解約における退去理由の推移（件数ベース）

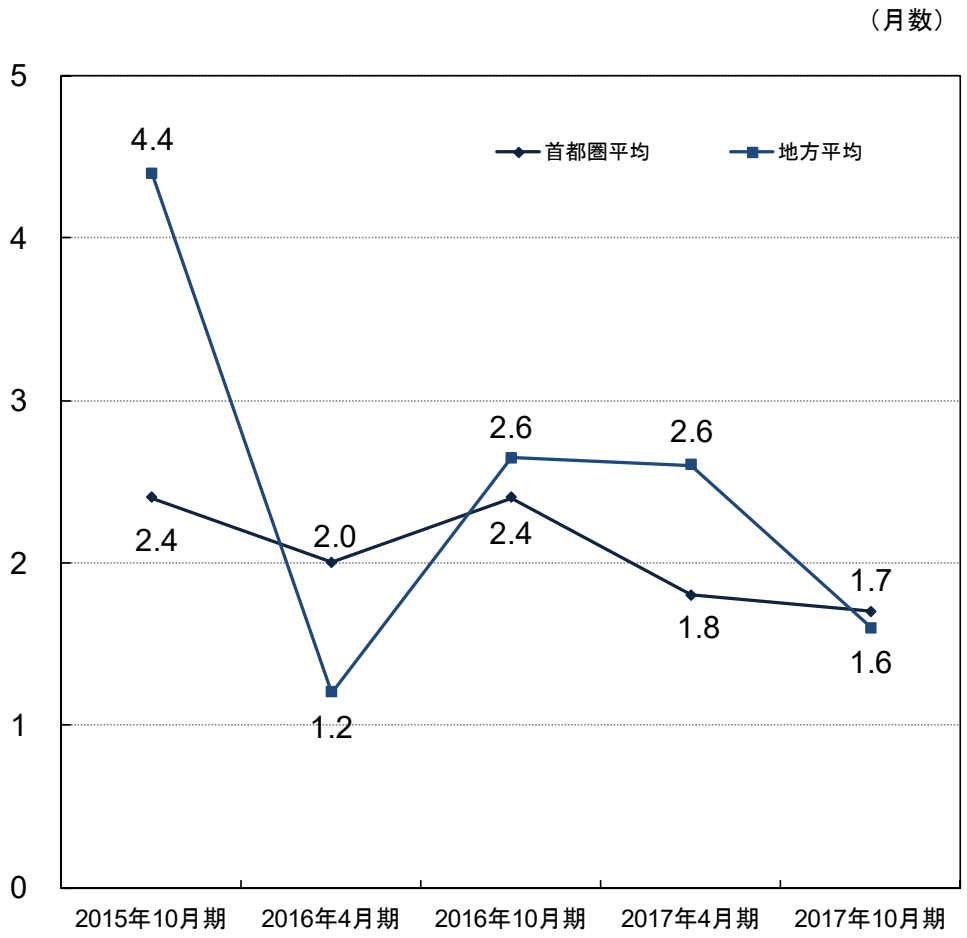


© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

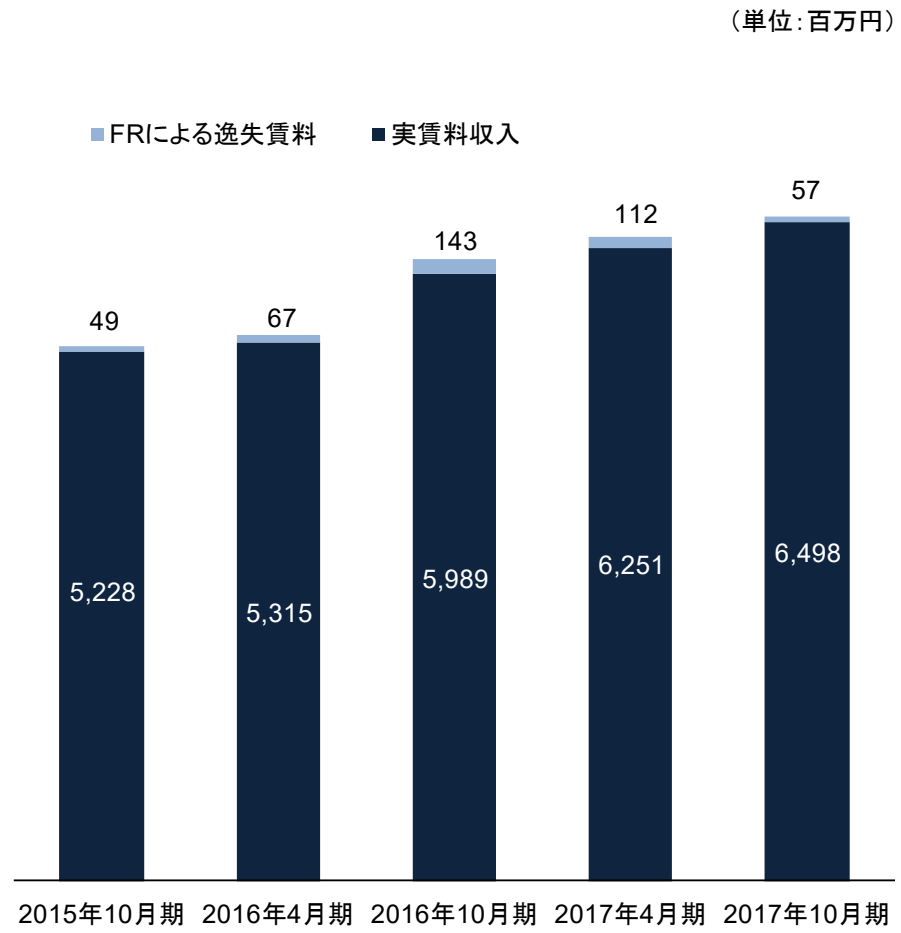
フリーレントの状況

2017年10月期は首都圏、地方ともにフリーレントが短縮、逸失賃料も半減

■ 平均フリーレント月数の推移



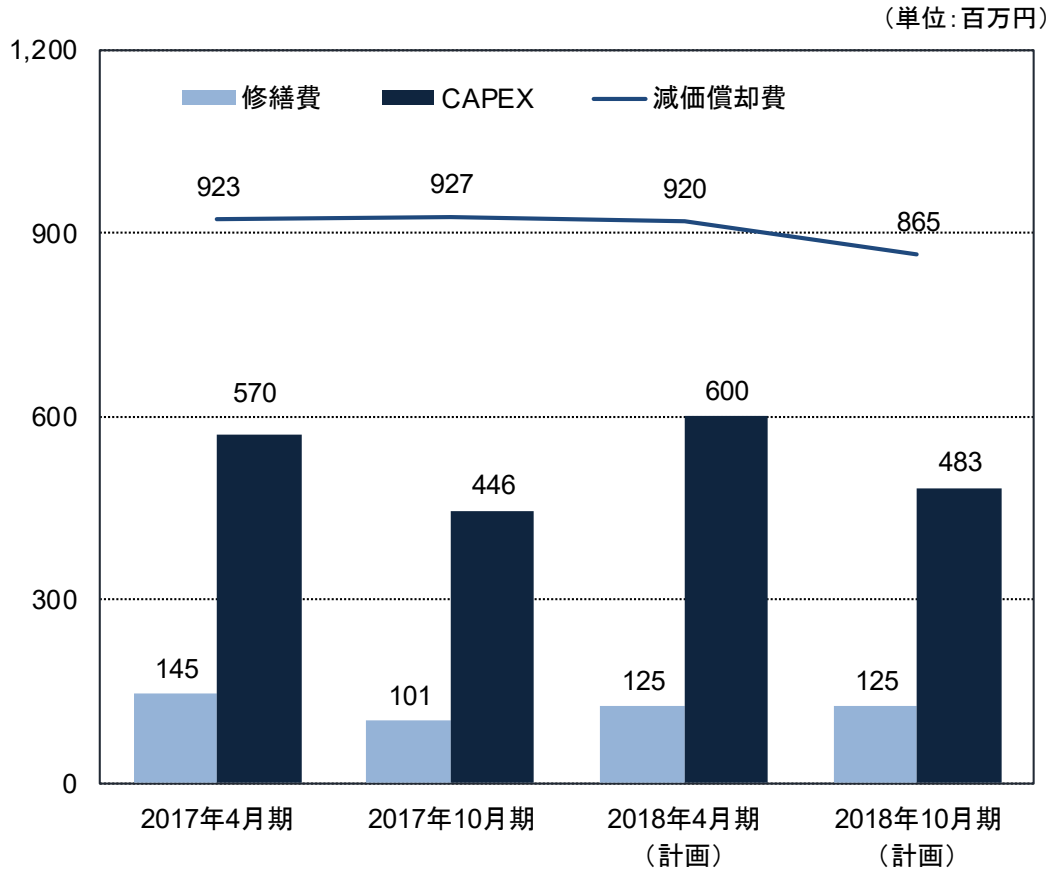
■ フリーレント（FR）による逸失賃料の推移



© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

テナントニーズをくみ取った価値向上CAPEX

■ 修繕費・CAPEX・減価償却費の推移



■ 2018年4月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご秋葉原ノースビル	全館照明LED化工事等	54百万円
いちご笹塚ビル	空調更新工事（5,6階）	33百万円
いちご東池袋ビル	3階共用部他改修工事	28百万円
いちご・みらい信金ビル	駐車場消火設備更新工事	26百万円
いちご神宮前ビル	1階共用部改修工事	16百万円

■ 2018年10月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご富山駅西ビル	空調更新工事（1/2期工事）	86百万円
いちご名古屋ビル	エレベーター更新工事	41百万円
いちご笹塚ビル	空調更新工事（3,4階）	34百万円
いちご秋葉原ノースビル	1階,2階共用部改修工事	20百万円
いちご熊本ビル	空調更新工事（4階）	12百万円

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

中規模オフィスに特化したポートフォリオの着実な成長

		2016年10月31日時点	2017年4月30日時点	2017年10月31日時点
物件数	全体	85物件	82物件	85物件
	オフィス	70物件	71物件	74物件
	その他	15物件	11物件	11物件
資産規模	全体	1,910億円	1,898億円	1,969億円
	オフィス	88%	90%	91%
	その他	12%	10%	9%
エリア別	都心6区	54%	55%	55%
	その他首都圏	25%	24%	24%
	4大都市	15%	15%	14%
	その他主要都市	6%	6%	6%
鑑定評価額		2,075億円	2,096億円	2,207億円
賃貸可能面積		257,142㎡	253,545㎡	262,751㎡
稼働率		98.2%	98.6%	98.1%
テナント数		892	897	918
NOI利回り		5.3%	5.5%	5.5%

※エリア別の割合は、取得価額割合を記載
※NOI利回りは、各期のNOIを年換算した試算値

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

運用資産ポートフォリオ（2017年10月31日時点）

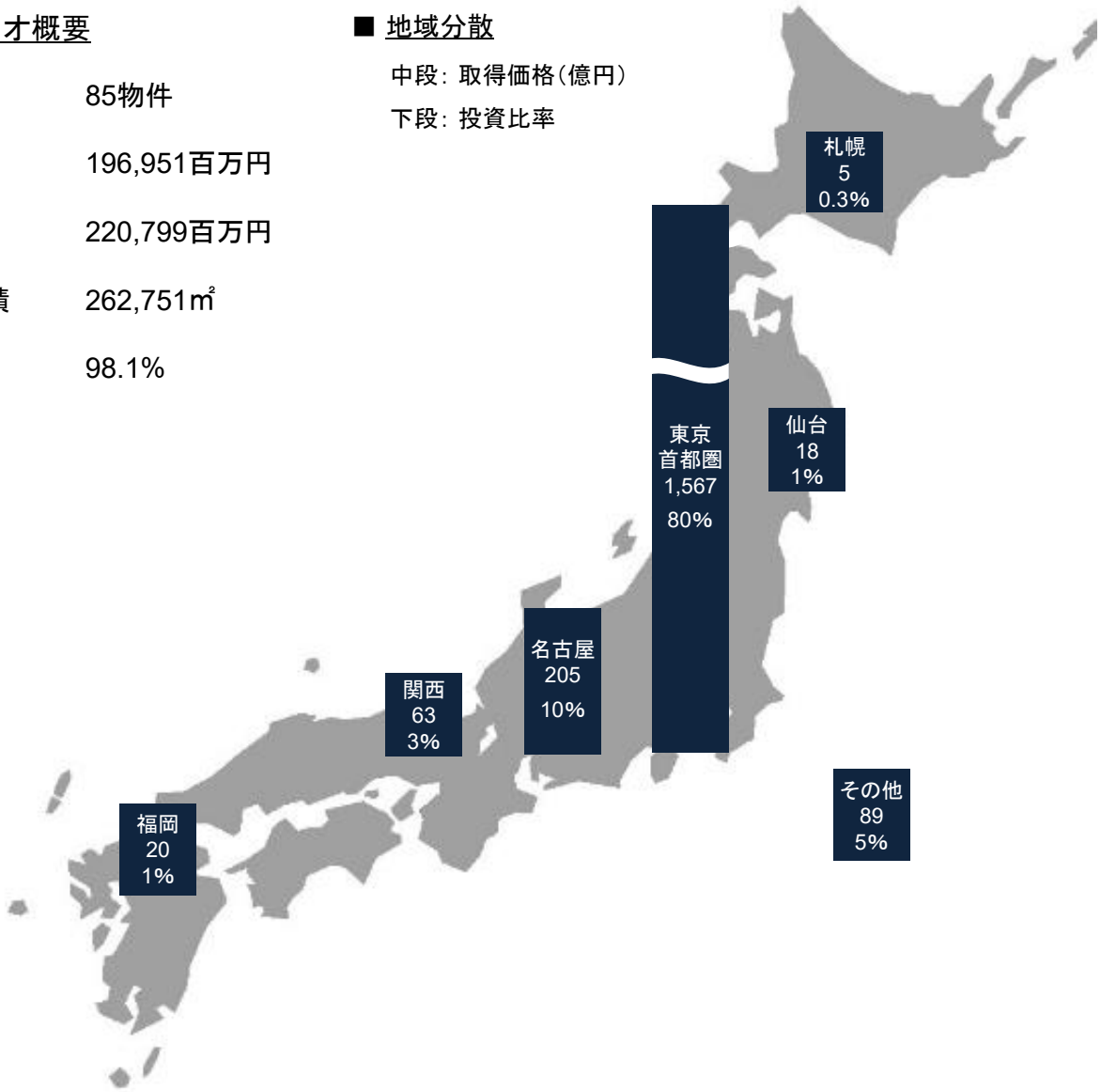
■ ポートフォリオ概要

物件数	85物件
取得総額	196,951百万円
鑑定評価額	220,799百万円
賃貸可能面積	262,751㎡
稼働率	98.1%

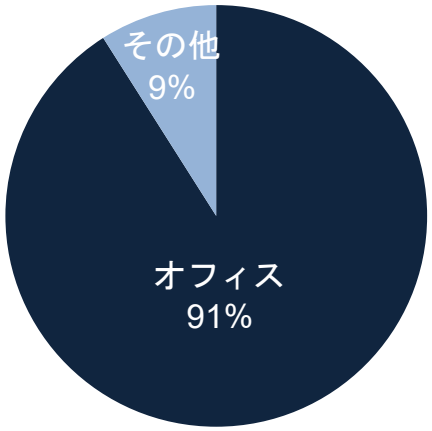
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

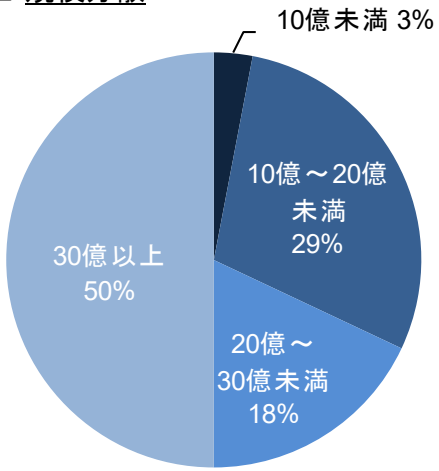
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散

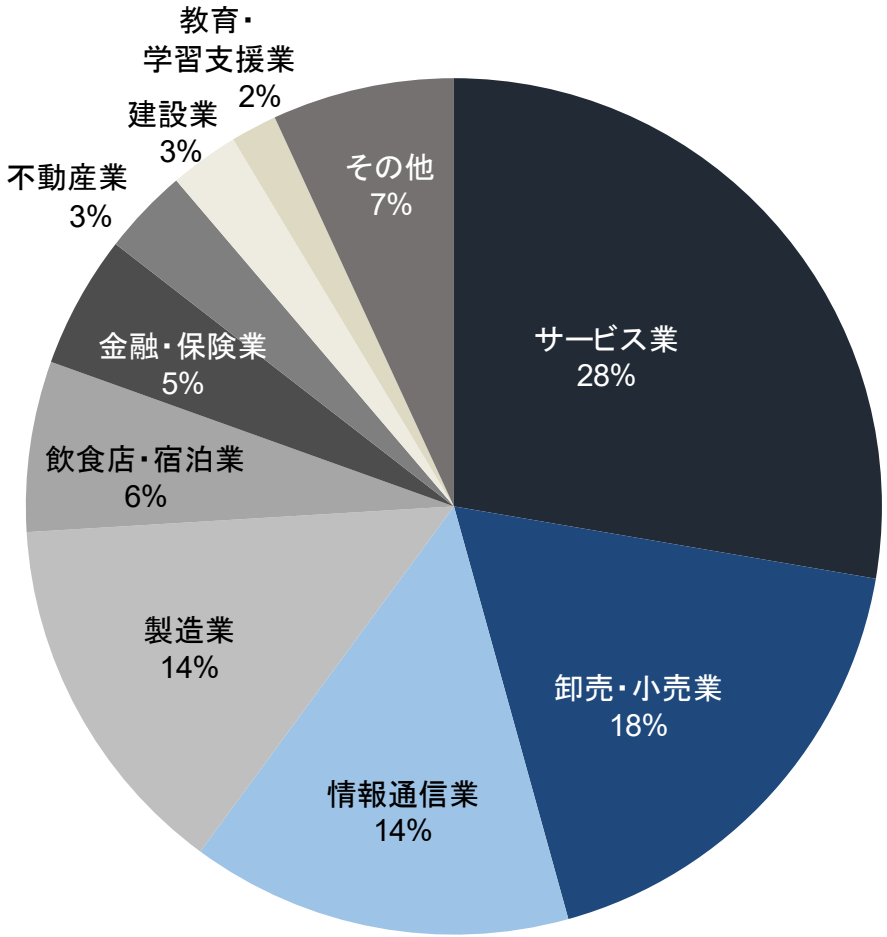


© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

テナントの状況

中規模オフィスの特長である分散の効いたテナント構成

■ テナント業種別分散（オフィス+その他）［テナント数ベース］



（2017年10月31日時点）

テナント総数 ： 918件

上位テナント10社合計の割合

（面積ベース） 12.8%

（賃料ベース） 13.6%

※ 住宅のマスターリース先は除く

■ 賃貸面積上位テナント10社

順位	入居物件	テナント名	賃貸面積(㎡)	面積割合
1	いちご秋葉原ノースビル	A社（製造業）	6,250	2.5%
2	ライオンズスクエア川口	サミット株式会社	4,263	1.7%
3	いちご笹塚ビル	B社（情報通信業）	3,827	1.5%
4	コナミスポーツクラブ和泉府中	株式会社コナミスポーツ＆ライフ	3,733	1.5%
5	錦ファーストビル	C社（情報通信業）	3,324	1.3%
6	恵比寿グリーングラス	D社（情報通信業）	2,863	1.1%
7	いちご広尾ビル	E社（卸売・小売業）	2,417	1.0%
8	いちご五反田ビル	F社（卸売・小売業）	1,925	0.8%
9	いちご池袋イーストビル	G社（サービス業）	1,872	0.7%
10	いちご富山駅西ビル/いちご高松ビル	H社（製造業）	1,846	0.7%
		上位10社合計	32,323	12.8%

一期一会
ICHIGO

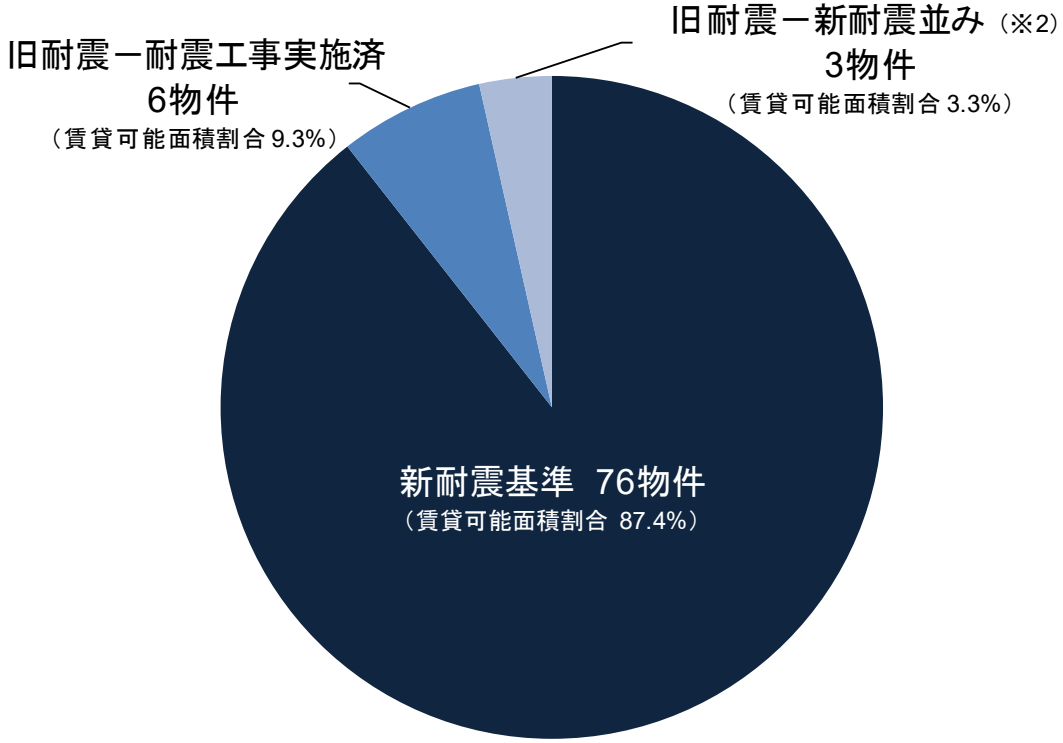
© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

保有資産の高い耐震性

取得基準

- ✓ 耐震性能：新耐震基準または同等の耐震性を有するもの
- ✓ 地震PML（※1）：投資不動産単体のPML20%以下、ポートフォリオPML10%以下

■ 保有資産の耐震性区分 （2017年10月31日時点）



ポートフォリオPML
2.40%
（2017年10月31日時点ポートフォリオ）

■ 旧耐震ー耐震工事実施済（6物件）

いちごブルク大森、いちごフィエスタ渋谷、いちご栄ビル、いちご三田ビル、いちご五反田ビル、いちご東池袋ビル

■ 旧耐震ー新耐震並み（3物件）

いちご銀座612ビル、いちご大船ビル、いちご名古屋ビル

（※1）PML（Probable Maximum Loss）：地震による予想最大損失率
PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオに関するものがあり、本書においては、
想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）により
どの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したもの
（※2）耐震性能が新耐震基準同等である旨の第三者による耐震診断レポートを取得したもの

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ①

2017年10月31日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率	2017年10月期末評価		2017年4月期末評価		増減
									期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,254	3,396	4,564.63	100.0%	3,060	4.3%	2,977	4.4%	+ 83
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,736	4,125.52	90.1%	3,330	4.4%	3,202	4.5%	+ 128
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1,934	1,925.24	100.0%	2,500	3.7%	2,450	3.7%	+ 50
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,521	2,080.37	100.0%	1,800	4.0%	1,760	4.1%	+ 40
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,207	1,947.90	100.0%	1,410	4.6%	1,370	4.7%	+ 40
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,398	1,321.54	100.0%	1,750	4.0%	1,713	4.1%	+ 37
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	東京都港区	735	725	683.86	100.0%	781	4.0%	781	4.0%	—
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1,106	1,602.29	86.3%	1,120	4.4%	1,080	4.5%	+ 40
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,928	1,484.39	100.0%	2,300	4.1%	2,217	4.2%	+ 83
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,774	1,388.35	100.0%	1,950	4.0%	1,946	4.2%	+ 4
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1,123	1,378.83	100.0%	1,170	4.4%	1,150	4.5%	+ 20
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	550	519	780.64	100.0%	574	4.3%	562	4.4%	+ 12
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	535	494.14	100.0%	680	3.9%	673	4.0%	+ 7
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,813	1,891.01	100.0%	2,240	4.2%	2,200	4.3%	+ 40
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,155	2,387.34	100.0%	1,150	4.5%	1,140	4.6%	+ 10
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	763	740	1,288.31	100.0%	914	4.4%	888	4.5%	+ 26
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	832	1,302.43	100.0%	848	4.5%	844	4.6%	+ 4
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,899	5,346.76	100.0%	5,880	4.7%	5,820	4.7%	+ 60
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	神奈川県横浜市	1,816	1,730	4,021.32	100.0%	1,800	5.0%	1,784	5.1%	+ 16
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	1,460	1,378	1,491.51	100.0%	1,570	4.2%	1,570	4.2%	—
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	東京都中野区	764	750	1,250.85	100.0%	847	4.9%	829	5.0%	+ 18
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	東京都江東区	1,490	1,469	2,605.54	100.0%	1,250	5.0%	1,240	5.0%	+ 10
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,966	2,385.69	100.0%	2,180	4.6%	2,230	4.6%	- 50
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	613	1,261.91	100.0%	778	4.6%	778	4.6%	—
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	768	1,329.06	100.0%	812	4.6%	793	4.7%	+ 19
	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	東京都武蔵野市	2,160	2,217	4,210.87	97.6%	2,770	4.9%	2,590	5.0%	+ 180
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,700	3,928.12	95.8%	5,680	4.9%	5,191	5.0%	+ 489
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	5,993	8,009.11	100.0%	7,340	4.5%	7,180	4.6%	+ 160
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	富山県富山市	1,650	1,500	8,601.71	98.5%	1,750	6.0%	1,730	6.1%	+ 20

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て
※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ②

2017年10月31日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率	2017年10月期末評価		2017年4月期末評価		増減
									期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）
オフィス	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	1,158	1,150	3,551.46	95.4%	1,270	6.1%	1,270	6.1%	—
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	香川県高松市	3,010	2,484	6,329.33	100.0%	3,270	6.5%	3,240	6.5%	+ 30
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	2,036	2,523.09	89.7%	2,900	3.9%	2,890	4.0%	+ 10
	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	東京都千代田区	5,500	5,633	6,250.53	100.0%	6,890	4.5%	6,790	4.6%	+ 100
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,835	3,729.35	100.0%	2,300	4.6%	2,300	4.7%	—
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,210	2,195	2,295.57	100.0%	2,450	4.2%	2,420	4.3%	+ 30
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,850	2,697.36	100.0%	2,540	4.6%	2,510	4.6%	+ 30
	O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	東京都渋谷区	5,900	5,854	3,159.27	100.0%	6,730	3.6%	6,560	3.7%	+ 170
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,809	3,585.92	100.0%	4,170	4.5%	4,160	4.5%	+ 10
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,584	1,606.92	100.0%	1,890	4.1%	1,840	4.2%	+ 50
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	埼玉県さいたま市	3,430	3,668	6,180.68	90.3%	3,840	5.2%	3,730	5.3%	+ 110
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	神奈川県相模原市	1,174	1,238	2,960.81	100.0%	1,300	5.4%	1,280	5.5%	+ 20
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	神奈川県鎌倉市	2,000	1,972	2,364.71	100.0%	2,410	5.4%	2,380	5.4%	+ 30
	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	宮城県仙台市	1,840	1,738	5,205.49	93.3%	2,110	5.7%	2,070	5.8%	+ 40
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,430	4,498.16	88.4%	1,440	6.0%	1,430	6.1%	+ 10
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,382	4,422.35	100.0%	7,870	3.4%	7,710	3.5%	+ 160
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,686	2,789.86	100.0%	4,820	3.6%	4,790	3.6%	+ 30
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	4,005	3,510.44	100.0%	4,510	3.9%	4,380	4.0%	+ 130
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	4,818	6,425.29	100.0%	5,270	4.1%	5,060	4.2%	+ 210
	O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	東京都中央区	4,700	4,639	4,216.97	100.0%	5,450	4.0%	5,440	4.0%	+ 10
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,578	2,971.22	100.0%	2,760	4.1%	2,730	4.2%	+ 30
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,396	2,312.03	100.0%	2,730	4.0%	2,710	4.1%	+ 20
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,230	3,090.65	100.0%	3,480	4.0%	3,370	4.1%	+ 110
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,660	3,680	4,548.10	100.0%	4,230	4.1%	4,110	4.2%	+ 120
	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,776	2,369.82	100.0%	2,050	4.1%	2,040	4.1%	+ 10
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	4,570	4,595	4,553.90	100.0%	5,080	4.1%	4,940	4.2%	+ 140
	O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	その他主要都市	福島県郡山市	1,660	1,542	3,433.07	100.0%	1,820	5.2%	1,790	5.2%	+ 30
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市	1,750	1,788	3,710.17	87.1%	2,080	4.3%	2,030	4.4%	+ 50
	O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	東京都渋谷区	1,350	1,354	1,041.36	100.0%	1,500	3.7%	1,490	3.7%	+ 10

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て
※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ③

2017年10月31日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率	2017年10月期末評価		2017年4月期末評価		増減
									期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）
オフィス	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区	1,450	1,474	1,769.09	100.0%	1,560	4.2%	1,560	4.2%	–
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	2,190	2,169	6,152.00	100.0%	2,380	4.8%	2,340	4.9%	+ 40
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,380	1,379	2,423.86	100.0%	1,490	4.9%	1,460	5.0%	+ 30
	O-76	錦ファーストビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,000	1,995	3,324.54	100.0%	2,100	4.7%	2,110	4.8%	- 10
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	東京都台東区	5,130	5,160	5,504.12	89.0%	5,350	4.3%	5,330	4.3%	+ 20
	O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	東京都豊島区	3,010	3,003	3,118.69	100.0%	3,210	4.3%	3,210	4.3%	–
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,901	1,329.96	100.0%	2,000	3.6%	1,970	3.7%	+ 30
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,742	3,679.70	100.0%	2,930	4.4%	2,930	4.4%	–
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市	3,420	3,442	4,930.30	100.0%	3,650	4.5%	3,620	4.6%	+ 30
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,343	4,155.57	96.7%	2,440	4.7%	2,410	4.8%	+ 30
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,314	2,006.78	100.0%	1,430	4.6%	1,410	4.7%	+ 20
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,040	1,028	2,521.51	100.0%	1,130	4.6%	1,110	4.7%	+ 20
	O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,500	3,617	1,491.38	89.1%	4,050	3.4%	3,920	3.5%	+ 130
	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,100	3,113	3,689.88	100.0%	3,270	4.2%	3,260	4.2%	+ 10
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	東京都文京区	2,300	2,310	2,722.58	100.0%	2,380	4.4%	2,370	4.4%	+ 10
	O-88	大井町センタービル	都心6区	東京都品川区	1,680	1,696	2,751.08	100.0%	1,750	4.4%	1,750	4.4%	–
				オフィス小計	**178,497**	**177,092**	**232,994.16**	**98.2%**	**200,514**		**196,908**		**+ 3,606**

※ 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
※ 2017年10月期取得物件（O-86、O-87、O-88）の2017年4月期期末評価には、取得時の鑑定評価額とCap rateを記載

一期一会 ICHIGO
© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ④

2017年10月31日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率	2017年10月期末評価		2017年4月期末評価		増減
									期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）	Cap rate	期末評価額（百万円）
その他	Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	東京都渋谷区	1,970	1,971	1,185.85	96.1%	2,200	4.0%	2,130	4.1%	+ 70
	Z-03	いちごブルク大森	その他首都圏	東京都大田区	3,218	3,113	5,345.62	92.8%	2,970	5.6%	2,997	5.7%	- 27
	Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	東京都町田市	1,310	1,288	2,183.65	100.0%	1,550	4.9%	1,540	4.9%	+ 10
	Z-07	いちご札幌南2西3ビル	4大都市	北海道札幌市	558	547	1,162.52	87.5%	588	5.1%	585	5.2%	+ 3
	Z-08	いちご大名バルコニー	4大都市	福岡県福岡市	638	584	765.61	84.9%	667	4.7%	677	4.7%	- 10
	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	1,210	1,118	3,733.68	100.0%	1,440	5.7%	1,450	5.7%	- 10
	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	東京都渋谷区	2,400	2,469	778.77	100.0%	3,010	3.4%	3,010	3.4%	—
	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	1,620	1,540	2,717.77	100.0%	1,880	5.2%	1,870	5.3%	+ 10
	Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	埼玉県川口市	2,430	2,379	7,788.09	100.0%	2,680	4.5%	2,630	4.6%	+ 50
	Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	神奈川県横浜市	1,700	1,691	1,971.34	100.0%	1,780	5.0%	1,750	5.1%	+ 30
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区	1,400	1,451	2,124.68	100.0%	1,520	4.6%	1,500	4.7%	+ 20
				その他小計	**18,454**	**18,156**	**29,757.58**	**97.7%**	**20,285**		**20,139**		**+ 146**
				合計（85物件）	**196,951**	**195,249**	**262,751.74**	**98.1%**	**220,799**		**217,047**		**+ 3,752**

※ 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
※ 2017年4月期末評価額の合計には、2017年10月期取得物件の取得時鑑定評価額を含む

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

Appendix（「いちごオフィス」のご紹介）

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

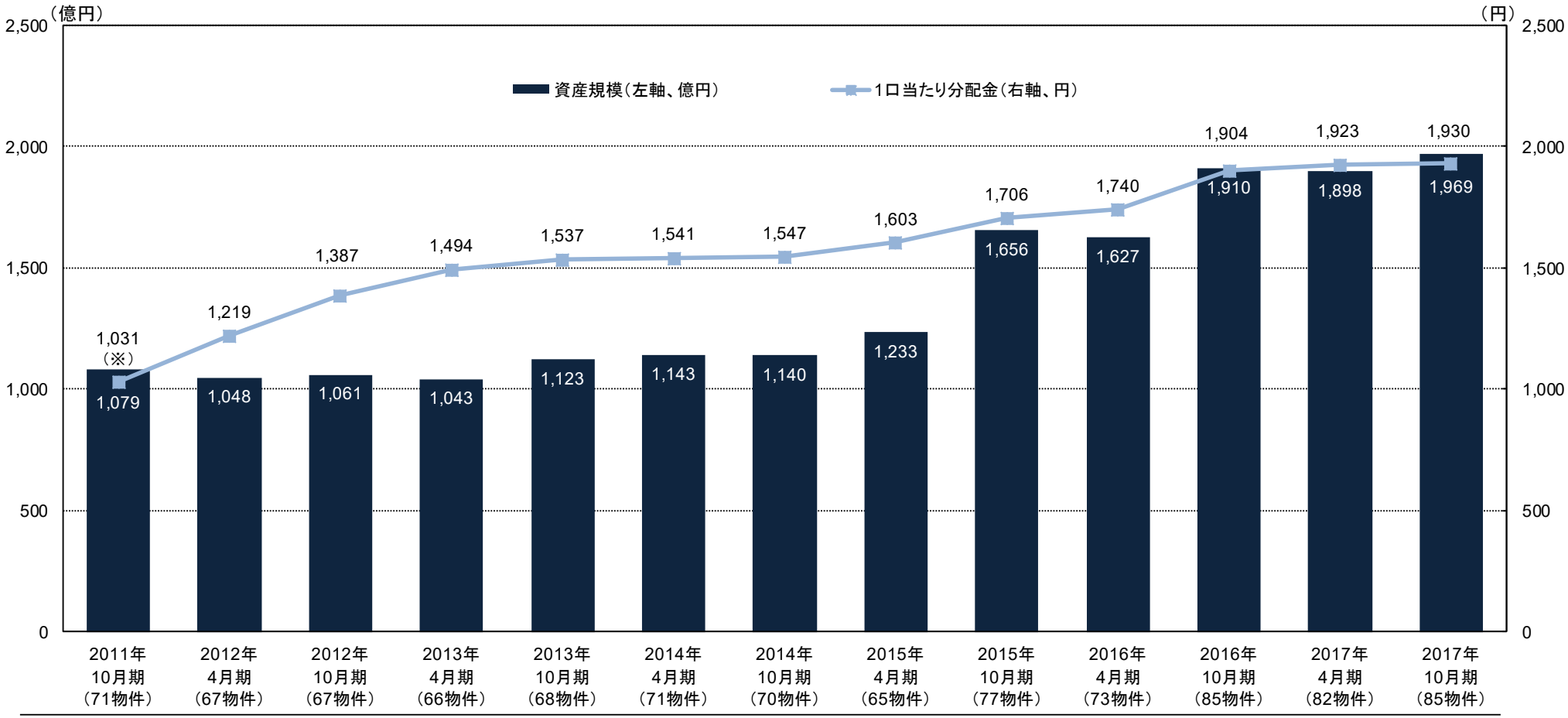
「いちごオフィス」とは ① 投資対象

安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオを構築し、投資主価値の最大化を目指す

- ✓ 中規模オフィスの特性
  - — 安定したキャッシュフローを有する
  - — 景気上昇局面における賃料収入のアップサイドの余地
  - — バリューアップ等による収益性向上の余地
- ✓ 首都圏を中心とした中規模オフィスに特化したポートフォリオを構築
- ✓ 価値向上CAPEXやきめ細かな物件管理を通じ、持続的な成長を目指す

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「いちごオフィス」とは ② 資産規模・分配金の成長推移



主な取組み

- 合併
- 包括的リファイナンス
- 分配金成長型PO
- 分配金成長型PO
- 分配金成長型PO
- 戦略的な資産入替
- 分配金成長型PO
- 特化型リートへの転換
- 格付取得 JCR「A-」
- 全借入金無担保化
- 分配金成長型PO
- 戦略的な資産入替
- 投資法人債の発行

※ 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数値（本投資法人ベース）

一期一会 ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

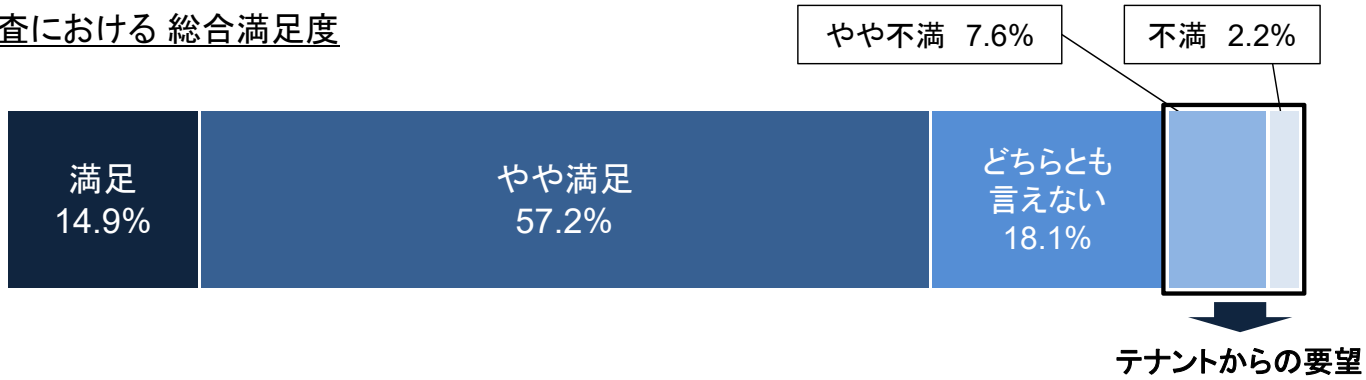
「いちごオフィス」とは ③ いちごのテナントサービス

きめ細かな対応により、テナント満足度の向上を図る

- ✓ いちごグループ独自の建物管理仕様を制定、テナントの安全性、快適性向上に寄与する管理運営を実現
- ✓ 定期的に「テナント満足度調査」を実施、調査により収集したテナントのニーズを物件管理に反映

■ 前回（2016年）テナント満足度調査における 総合満足度

調査会社	株式会社インテージ
調査対象者	テナント企業の総務担当者等
物件数	81物件
配布数	813件
回収率	89.5%



■ エレベータ内防災キャビネット設置

エレベータ停止時等の
緊急事態に備えた対応

■ いちご傘の貸出

テナント従業員の
皆様への心配り

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「いちごオフィス」とは ④ いちごブランディング

ハードとソフト両面からのブランディングにより、テナント満足度を向上、
高稼働率の維持と適正な賃料水準を実現

- ✓ 共用部分のリニューアル等を通じて、「いちごオフィス」独自のおもてなしを演出
- ✓ 外壁サイン、エントランスマット、テナント総合案内の設置

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「いちごオフィス」とは ⑤ いちごレイアウトオフィス

独自のリーシング戦略による稼働向上 「いちごレイアウトオフィス」

- ✓ デザイン性の高い受付スペースや会議室等を事前に造作した上でテナントを募集
- ✓ 競合物件の差別化による、物件認知度および早期成約率の向上
- ✓ テナントにおいては、初期費用や原状回復費用の抑制や、契約後短期間でのスタートアップが可能

いちごレイアウトオフィス事例

■ いちご西五反田ビル

■ いちご芝公園ビル

特殊形状の貸室の
ポテンシャルを最大化

■ いちご神保町ビル

居抜きではなく新たな
造作を事前に設定

テナントのメリット

- 費用の削減
- 短期間で業務開始

いちごオフィスのメリット

- 競合物件との差別化
- 物件認知度向上
- 早期成約率向上

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「いちごオフィス」とは ⑥ サステナビリティへの取組み

□ サステナビリティに関する方針

環境と社会の維持と発展に貢献することは、いちごオフィスリート投資法人の中長期的な企業価値向上と持続的成長の実現のために不可欠です。当投資法人ではサステナビリティの推進に主体的に取組むことを目的に、以下のとおり「サステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加してまいります。

1. 環境との調和
不動産運用業務が地球環境に与える影響を的確に把握し、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます。

2. 省エネルギー・低炭素化と資源循環
不動産の運用にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努め、低炭素社会と資源循環の実現を目指します。

3. 法令適応と環境管理体制の整備
環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。
また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します。

4. 教育・啓発活動
サステナビリティに関する社内教育を充実させ、当方針を全従業員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。また、協力会社・入居テナント等ビル利用者に対しても当方針に関する理解・協力を呼びかけ、さまざまなステークホルダーとサステナビリティの推進に努めます。

5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等
本方針やサステナビリティに関する取組み等の情報開示に努め、投資主をはじめ広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます。

6. グリーン調達の実施
建物の改修等において、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用する、また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取組みを考慮するなど、グリーン調達を推進します。

□ GRESB評価への参加

GRESBは、年金基金を中心とした機関投資家等で構成された国際的な組織であり、投資判断に利用可能な不動産ポートフォリオのサステナビリティ・パフォーマンス評価を行うことを目的としています。いちごオフィスリート投資法人ではサステナビリティ・パフォーマンス向上を企図し、2016年度よりGRESBリアルエステイト評価へ参加しております。

GRESB

一期一会 ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

中規模オフィスの投資魅力 ① 豊富な物件数、厚いテナント層等

□ 豊富な物件数

- ✓ 日本の不動産の9割以上を占める
- ✓ 相対的に流動性が高い

□ 対象テナント層が厚い

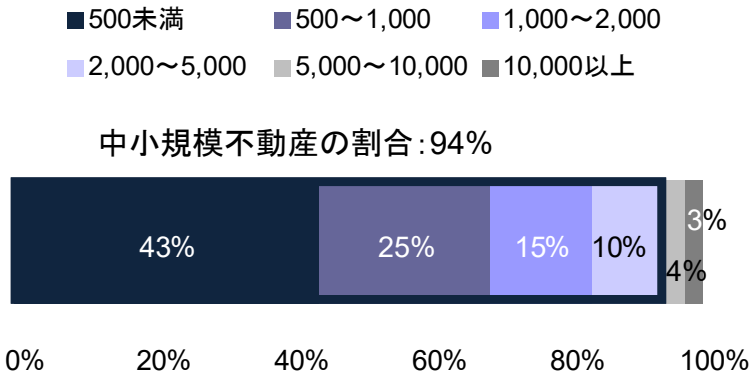
- ✓ 従業者数50人以下の会社が96%
- ✓ 幅広い業種が対象テナントとなる

□ プロが運用していない物件が多い

- ✓ 個人や事業会社が保有するケースも多く、中長期的視点での改修があまりなされていない
- ✓ 新規供給が少ないため、耐震補強や設備の充実等あまりテナント満足が満たされていない
- ✓ 建物の仕様、管理仕様があまり整備されていない

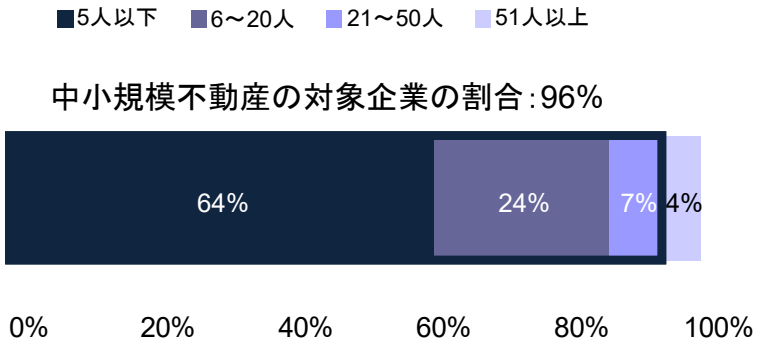
価値改善、向上余地が相対的に大きい

■ 延床面積別建物数（m²）



データ出所：国土交通省「平成27年法人土地基本調査」

■ 従業者規模別会社数



データ出所：中小企業庁「中小企業実態基本調査（2015年）」

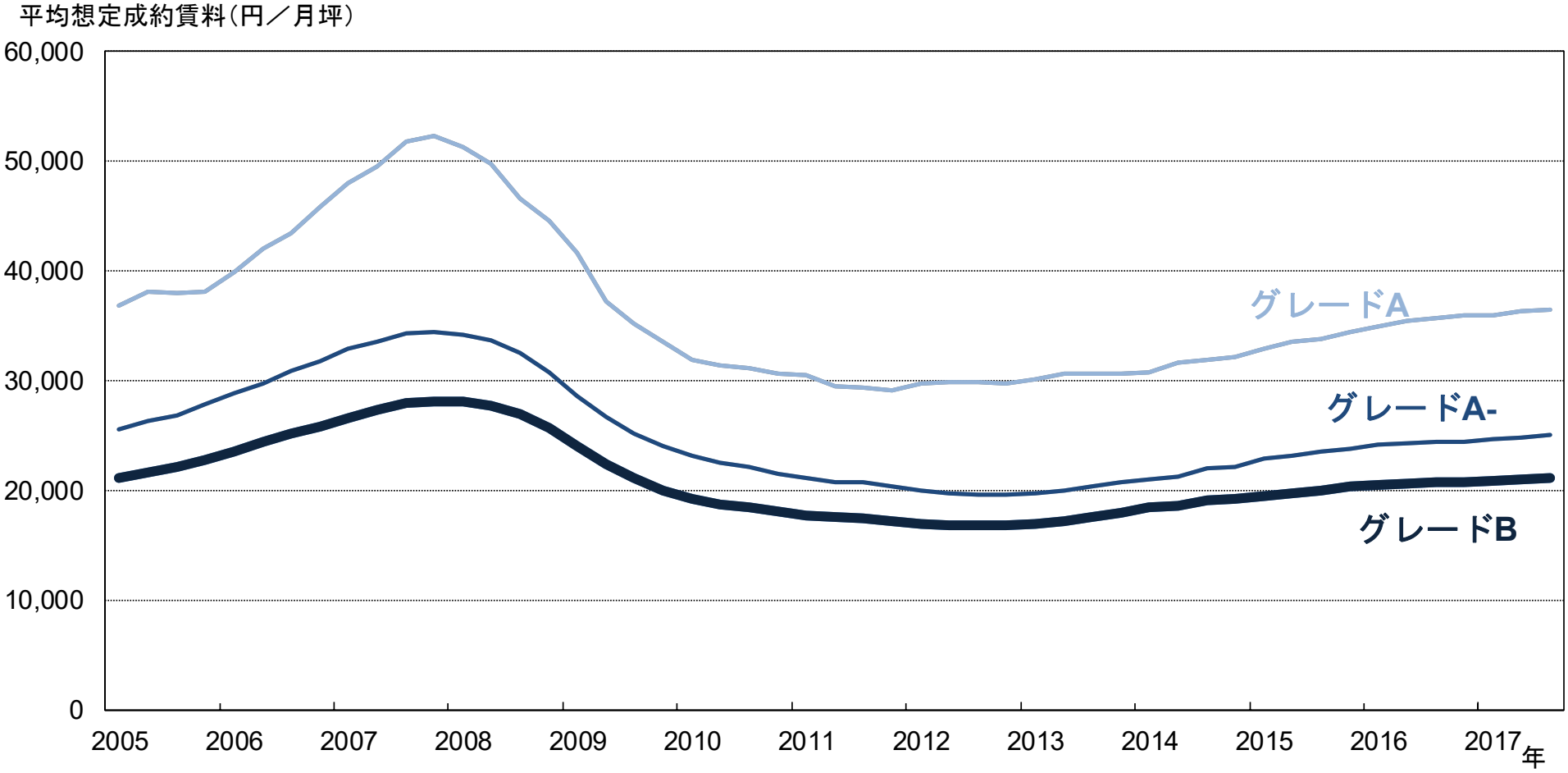
一期一会 ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

中規模オフィスの投資魅力 ② 賃料の安定性

中規模オフィスの賃料は、大規模オフィスに比べて安定的に推移

■ 東京都主要5区における規模別オフィスの賃料推移



（出所）シービーアールイー株式会社が公表する資料により本資産運用会社作成
「グレードA」は、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区) における シービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上かつ築11年未満、かつ東京の主要5区については基準階床面積500 坪以上のビルを指します。「グレードAマイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、 延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23 区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積200坪 以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

グローバル・ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

投資法人役員がすべて独立役員

- ✓ 役員会での活発な議論によりチェック機能を充実
- ✓ 月1回の定例役員会に加え、必要に応じ適宜役員会を開催

※ 執行役員および監督役員は、資産運用会社およびいちごグループの役職員以外の第三者

賃料等収入

投資法人

いちごオフィスリート投資法人
（証券コード 8975）

投資主総会

役員会

執行役員	髙塚 義弘
監督役員	福永 隆明
監督役員	寺田 昌弘

会計監査人

太陽有限責任監査法人

一般事務委託契約
資産保管業務委託契約
事務委託契約
（投資口事務受託契約）

一般事務受託
資産保管会社
投資主名簿等管理人

みずほ信託銀行株式会社

資産運用委託

資産運用会社

いちご投資顧問株式会社

不動産管理

PM会社

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

スポンサーであるいちご（東証一部 2337）について

アセットマネジメント、心築、クリーンエネルギーが中核事業

- ✓ 当投資法人の他、いちごホテル（3463）およびいちごグリーン（9282）をスポンサーとしてサポート
- ✓ 不動産・金融ノウハウや建築技術を活かし、既存不動産に新しい価値を創造する「心築」機能が強み
- ✓ 環境負荷軽減やスポーツ支援（ウエイトリフティング、ライフル射撃、陸上）等のCSR活動も積極的に推進

■ グループ会社

いちご株式会社
（東証一部：2337）

一期一会の「いちご」

一期一会 ICHIGO

商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。私たちは、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。

いちご投資顧問株式会社	J-REIT「いちごオフィス（8975）」 および「いちごホテル（3463）」に加え、「いちごグリーン（9282）」等の不動産運用（AM）事業
いちご地所株式会社	心を込めて既存不動産に新しい価値を創造する不動産心築（しんちく）事業
いちごグローバルキャピタル株式会社	クロスボーダーM&A支援等
いちごECOエナジー株式会社	不動産の新たな有効活用としての、メガソーラー（大規模太陽光発電）事業を主軸としたクリーンエネルギー事業
いちごオーナーズ株式会社	「顧客ファースト」 不動産オーナーサービス事業
いちご不動産サービス福岡株式会社	九州地区における不動産事業（賃貸、管理および売買等）
いちごマルシェ株式会社	千葉県に位置する松戸市公設地方卸売市場南部市場（松戸南部市場）のプロパティマネジメント事業（地方卸売市場運営事業）
株式会社宮交シティ	宮崎県初の大型ショッピングセンター「宮交シティ」のプロパティマネジメント事業（地方ショッピングセンター運営事業）

一期一会 ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

資産入替によるEPUの向上と持続的成長の追求

- 売買マーケットは引き続き好調、資産入替によるEPU向上を推進
- スポンサーサポートも活用し、建替等を通じた持続的成長を追求

いちごオフィス
（8975）

一期一会
ICHIGO

スポンサーの「心築」機能を活用した
既存物件の大規模修繕、建替、再開発を
通じた循環モデルの構築

取得

不動産

売却

取得

売却

いちご
（東証一部 2337）

一期一会
ICHIGO

心 築（しんちく）

ブリッジ機能

取得 / 売却

外

部

物件取得における独自の優位性

- 多種多様な物件情報が取得できる（いちごオフィス独自のルート + スポンサーのソーシングルート）
- 強力なスポンサーサポートを活用することにより、あらゆる投資機会に参加できる
- マーケット環境に左右されない「心築」機能を背景に、優良な中規模オフィスの「安定供給」

※ 心築（しんちく）とは、いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた価値向上を図り、既存不動産に新しい価値を創造すること

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

スポンサーパイプライン

いちご保有のオフィス物件は首都圏を中心に約600億円（2017年10月末時点）

■ いちごグループの保有資産例

博多駅前スクエア
（福岡県福岡市）

花京院プラザ
（宮城県仙台市）

MIFビル
（東京都千代田区）

吉祥寺セントラルビル
（東京都武蔵野市）

博多MST
（福岡県福岡市）

トレードピアお台場
（東京都港区）

いちご赤坂317ビル
（東京都港区）

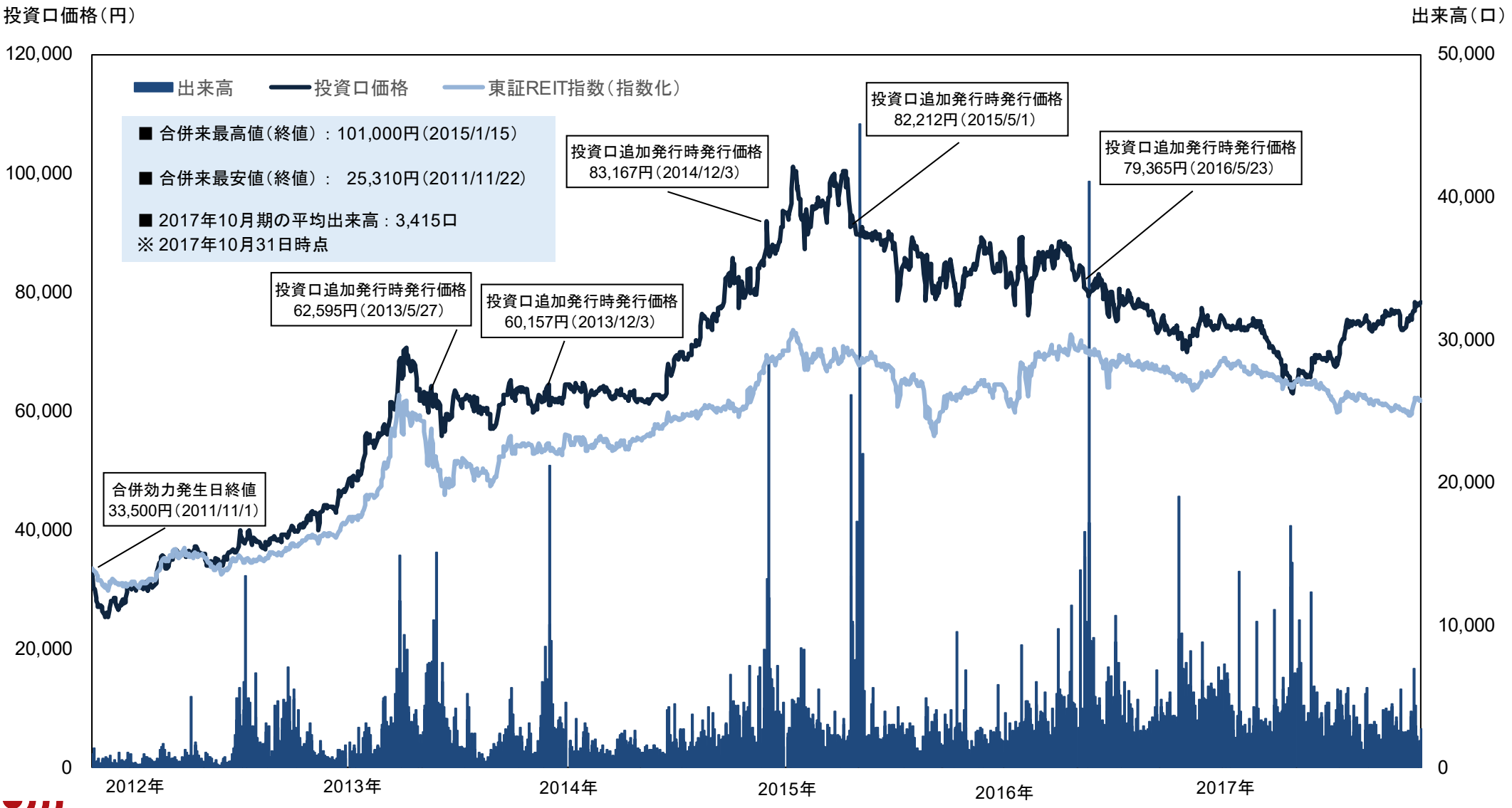
ウィン第2五反田ビル
（東京都品川区）

竹山博多ビル
（福岡県博多市）

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資口価格の推移(2011年11月1日～2017年11月30日）



※ 東証REIT指数については2011年11月1日の本投資法人投資口価格を基準として指数化

（出所）Bloomberg

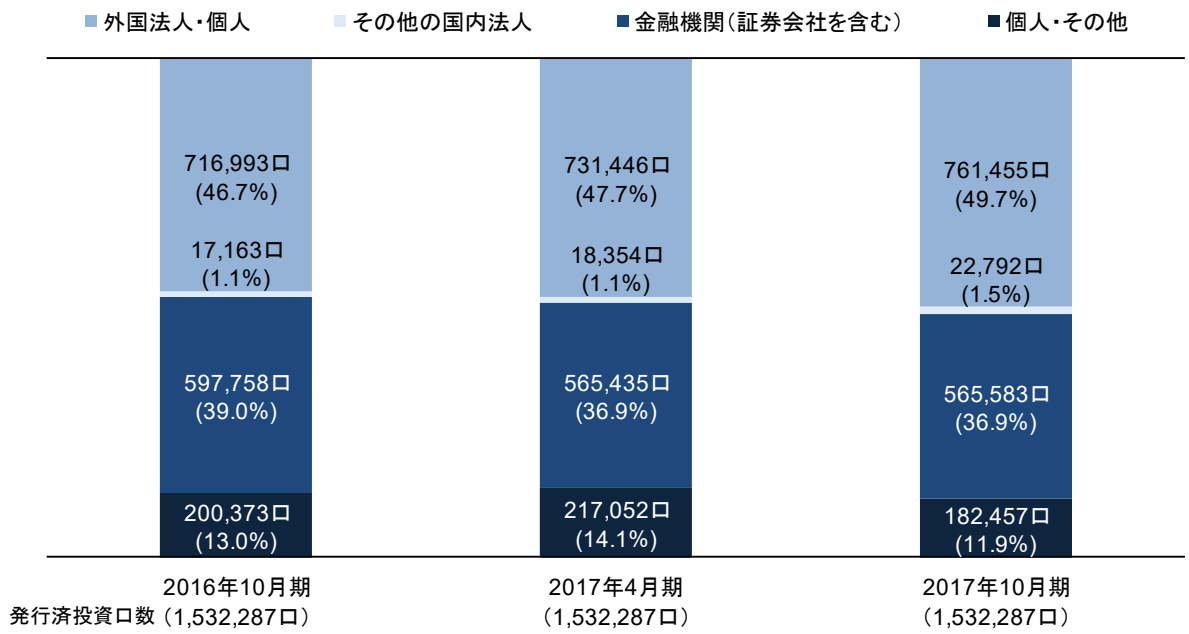
© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資主の状況（2017年10月31日時点）

■ 主要投資主

	氏名または名称	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	344,190	22.5%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	188,389	12.3%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	137,055	8.9%
4	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	102,015	6.7%
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	69,893	4.6%
6	BNYM SA / NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	64,400	4.2%
7	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	61,448	4.0%
8	野村信託銀行株式会社（投信口）	41,175	2.7%
9	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	28,913	1.9%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	25,703	1.7%
	合計	**1,063,181**	**69.4%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2016年10月末	2017年4月末	2017年10月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	18,150	18,840	17,861	97.5%
金融機関（証券会社を含む）	63	65	61	0.3%
都市銀行・信託銀行	10	10	10	0.1%
地方銀行	8	6	8	0.0%
その他（証券会社を含む）	45	49	43	0.2%
その他の国内法人	284	279	261	1.4%
外国法人・個人	144	143	145	0.8%
合計	18,641	19,327	18,328	100.0%

一期一会 ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資法人概要

2017年10月31日時点

■ 投資法人

名称	いちごオフィスリート投資法人
証券コード	8975
所在地	東京都千代田区内幸町1-1-1
執行役員	髙塚　義弘
保有物件数	85物件
ポートフォリオ規模	196,951百万円（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	いちご投資顧問株式会社
代表執行役社長	織井　渉
登録・加入協会	金融商品取引業 関東財務局長（金商）第318号 （投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業） 一般社団法人投資信託協会会員

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。

- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本資料の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。
よって、これら見通しのみに全面的に依拠することはお控えいただくようお願いします。

- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。

- 予告なしに内容が変更また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】
いちご投資顧問株式会社
いちごオフィスリートIRデスク
TEL：03-3502-4891
IR_Office@ichigo.gr.jp
www.ichigo-office.co.jp

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.