一期一会
ICHIGO

2018年4月期（第25期）決算説明資料

June 14, 2018

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.

© 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

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

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

目次

- 中規模オフィスの投資魅力 ･･･ 5
- 2018年4月期　運用実績 ･･･ 7
  - ✓ 決算ハイライト ･･･ 8
  - ✓ 決算内訳 ･･･ 9
  - ✓ 財務ハイライト ･･･10
  - ✓ 安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1） ･･･11
  - ✓ 投資主価値の着実な向上（巡航EPUの成長） ･･･12
  - ✓ 投資主価値の着実な向上（1口当たりNAVの成長） ･･･13
  - ✓ 「成長戦略ロードマップ」に沿った戦略的な成長投資の実行 ･･･14
  - ✓ 不動産マーケットを踏まえた譲渡益の実現と戦略的な内部留保 ･･･15
  - ✓ スポンサーサポートを活用した速やかな再投資の実現 ･･･16
  - ✓ 稼働率、平均賃料単価の推移 ･･･17
  - ✓ 内部成長の進展 ①:継続的な賃料収入アップ ･･･18
  - ✓ 内部成長の進展 ②:既存テナントの賃料改定 ･･･19
  - ✓ 内部成長の進展 ③:新規成約における賃料増額 ･･･20
- 中長期的な成長に向けて ･･･21
  - ✓ 「成長戦略ロードマップ」 ･･･22
  - ✓ 【内部成長戦略】
    - ■ 価値向上CAPEXによるバリューアップ ① ･･･23
    - ■ 価値向上CAPEXによるバリューアップ ② ･･･24
    - ■ 着実なリースアップと賃料収入アップの推進 ① ･･･25
    - ■ 着実なリースアップと賃料収入アップの推進 ② ･･･26
  - ✓ 【外部成長戦略】
    - ■ スポンサーサポートを活用した持続的な成長モデル ･･･27
    - ■ スポンサーパイプライン ･･･28
  - ✓ 2018年10月期 予想 ･･･29
  - ✓ 2019年4月期 予想 ･･･30
- Appendix ･･･31

一期一会
ICHIGO

© 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 :豊富な物件数と価値向上の余地

豊富な物件数

- ✓ 日本の不動産の9割以上を占めていることから、優良物件への投資機会が豊富
- ✓ 流動性が高いことから、機動的な投資戦略の実行が可能

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り、高稼働率の維持が可能

プロが運用していない物件が多い

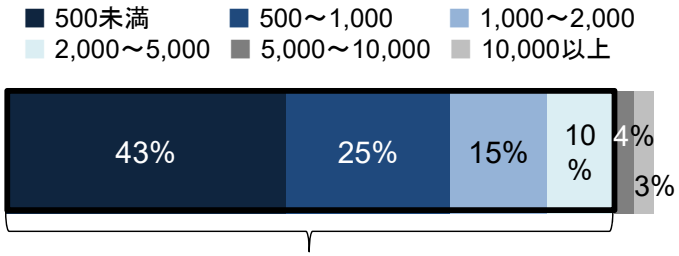
- ✓ 個人や事業会社が保有する物件が多く、中長期的な視点での改修があまりなされていない
- ✓ 建物の仕様、管理仕様が整備されていない

大規模な改修工事の実施が容易

- ✓ 耐震化による安全性向上が図りやすい
- ✓ CAPEX(資本的支出)を通じたテナント満足度の向上が図りやすい

価値改善、向上余地が相対的に大きい

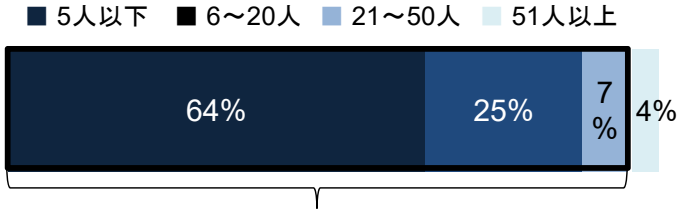
■ 延床面積別建物数(m²)



中小規模不動産の割合:94%

・データ出所: 国土交通省「平成25年法人土地基本調査」

■ 従業者規模別会社数



中小規模不動産の対象企業の割合:96%

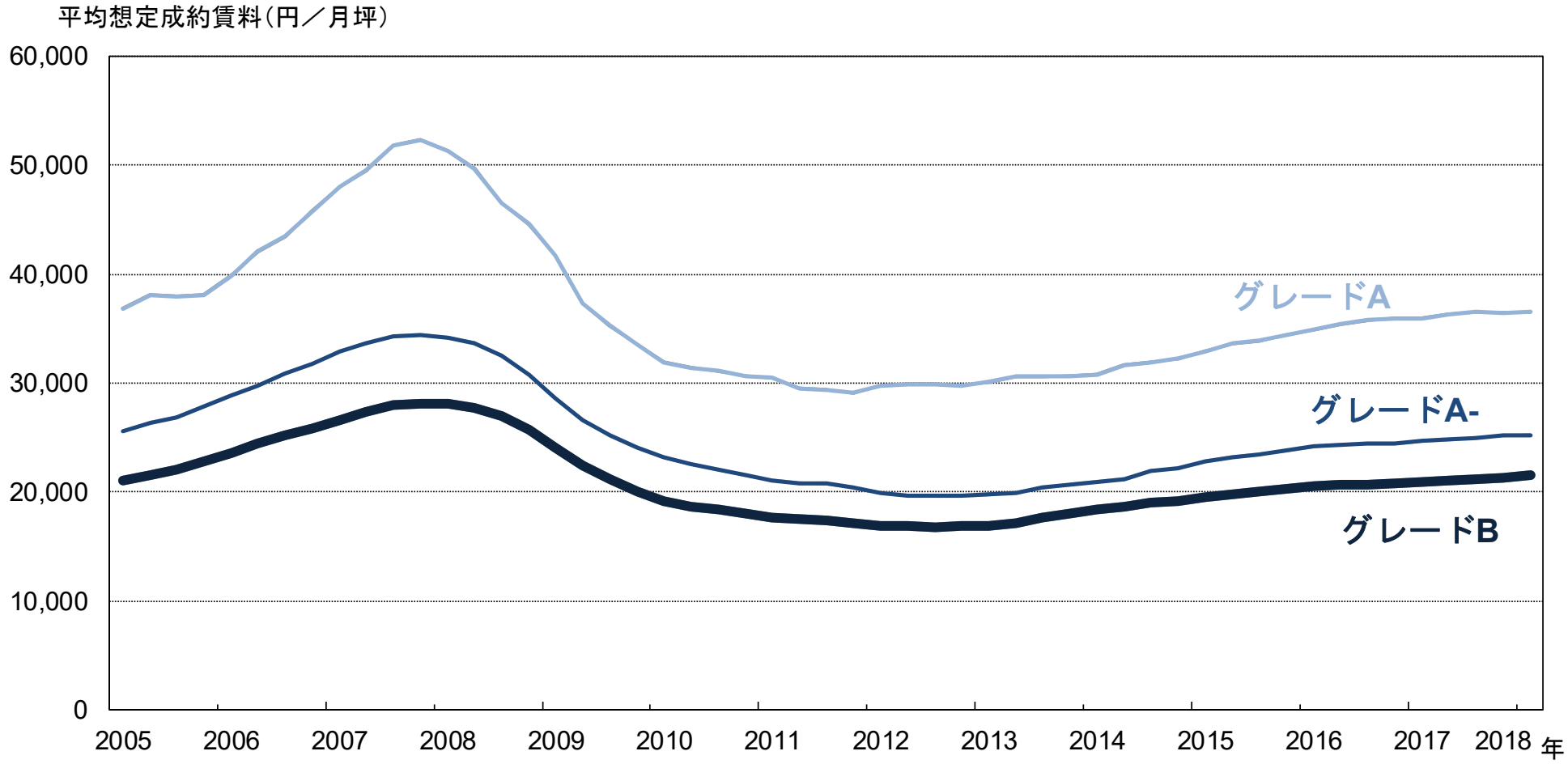
・データ出所: 中小企業庁「中小企業実態基本調査(2016年)」

© 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。

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

2018年4月期 運用実績

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

決算ハイライト

	2018年4月期実績	説　明
外部成長	・商業施設 3物件の売却 （譲渡益計 15億円） ・オフィス 2物件の取得決定 （取得価格計 55億円）	• 帳簿価格、鑑定評価額の約1.4倍の譲渡価格での売却 • 成長が見込める都心6区の中規模オフィスとの資産入替の決定 （スポンサーサポートを活用した速やかな再投資）
内部成長	・期末稼働率（全物件） 99.0% ・増額改定 42件（平均増額率 5.5%） ・増額入替 39件（平均増額率 18.9%）	• 過去最高水準の稼働率を達成 • 賃料改定により、月額賃料4.0百万円UP • テナント入替により、月額賃料4.9百万円UP
財務	・投資法人債の発行 10億円 ・新規借入（借換え資金） 79億円 ・期限前返済 5億円	• 第2回投資法人債発行（年限 10年、利率 0.9%） • 金利上昇リスクへの対応（金利固定化比率 90.9%） • 譲渡益の内部留保による成長投資資金の確保
巡航EPU	1,857円（前期比+33円、+1.8%）	• 期首予想1,834円に対し+23円（+1.3%） • 巡航EPUは継続的に成長
1口当たりFFO	2,454円（前期比+24円、+1.0%）	• FFOの向上が分配金の安定的な成長を支える
1口当たり分配金	1,964円（前期比+34円、+1.8%）	• J-REIT最長の16期連続増配の実績
1口当たりNAV	84,076円（前期比+2,921円、+3.6%）	• 既存物件の含み益が拡大 +30億円

※ 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）
※ 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
※ 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

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

決算内訳

（単位：百万円）

	2017年10月期 実績	2018年4月期 実績（B）	2018年4月期 期初予想（A）	予想比 （B）-（A）
営業収益	7,530	9,062	7,408	+ 1,653
営業利益	3,521	5,185	3,616	+ 1,568
経常利益	2,796	4,442	2,812	+ 1,630
当期純利益	2,796	4,441	2,811	+ 1,630
1口当たり当期純利益 (EPU)	1,824円	2,898円	1,834円	+ 1,064円
任意積立金 積立額合計 (-)	—	1,594	—	+ 1,594
任意積立金 取崩額合計 (+)	160	162	162	—
1口当たり分配金 (DPU)	1,930円	1,964円	1,940円	+ 24円
NOI	5,454	5,373	5,359	+ 14
運用物件数	85物件	82物件	85物件	- 3物件
稼働率	98.1%	99.0%	96.9%	+ 2.1%

主な差異要因（予想比）

■ 賃貸事業収入の増加　+58
・2018年4月期物件売却による減少 ： -29
【既存物件】
・賃料共益費収入の増加：+51
（いちご五反田ビル +8、いちご秋葉原ノースビル +7、いちご名古屋ビル +6、いちご東池袋ビル +5）
・水道光熱費収入の増加 ： +19
・その他収入等の増加：+15

■ その他営業収益の増加　+1,594
・譲渡益の増加：+1,594

■ 賃貸事業費用の増加　+38
・水道光熱費の増加 ： +20
・仲介手数料等の外注委託費の増加 ： +11

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+46
・物件売却による譲渡報酬の増加：+30
・費用削減によるその他費用の減少：-6
・控除対象外消費税の増加：+22

■ 営業外収益の増加　+49
・保険金収入の増加：+48

■ 営業外費用の減少　-12
・支払利息の減少：-5
・融資関連費用の減少：-6

【参考】CAPEX（資本的支出）
・2018年　4月期実績：　395

【参考】2018年4月期分配後
・一時差異等調整積立金残高：9,739
・配当積立金残高：2,254

・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
・NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
・運用物件数は、各期末時点の運用物件数を記載
・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

一期一会
ICHIGO

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

財務ハイライト

	2017年4月30日	2017年10月31日	2018年4月30日
1口当たりFFO	2,285円	2,430円	2,454円
1口当たり分配金	1,923円	1,930円	1,964円
1口当たりNAV	78,336円	81,155円	84,076円
総資産LTV	45.7%	47.5%	46.9%
平均借入金利	1.02%	1.00%	1.02%
平均借入期間	5.3年	5.4年	5.8年
金利固定化率	82.3%	82.3%	90.9%

※ 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

※ 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

※ 総資産LTV ＝ 有利子負債残高 ÷ 総資産額 × 100

※ 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

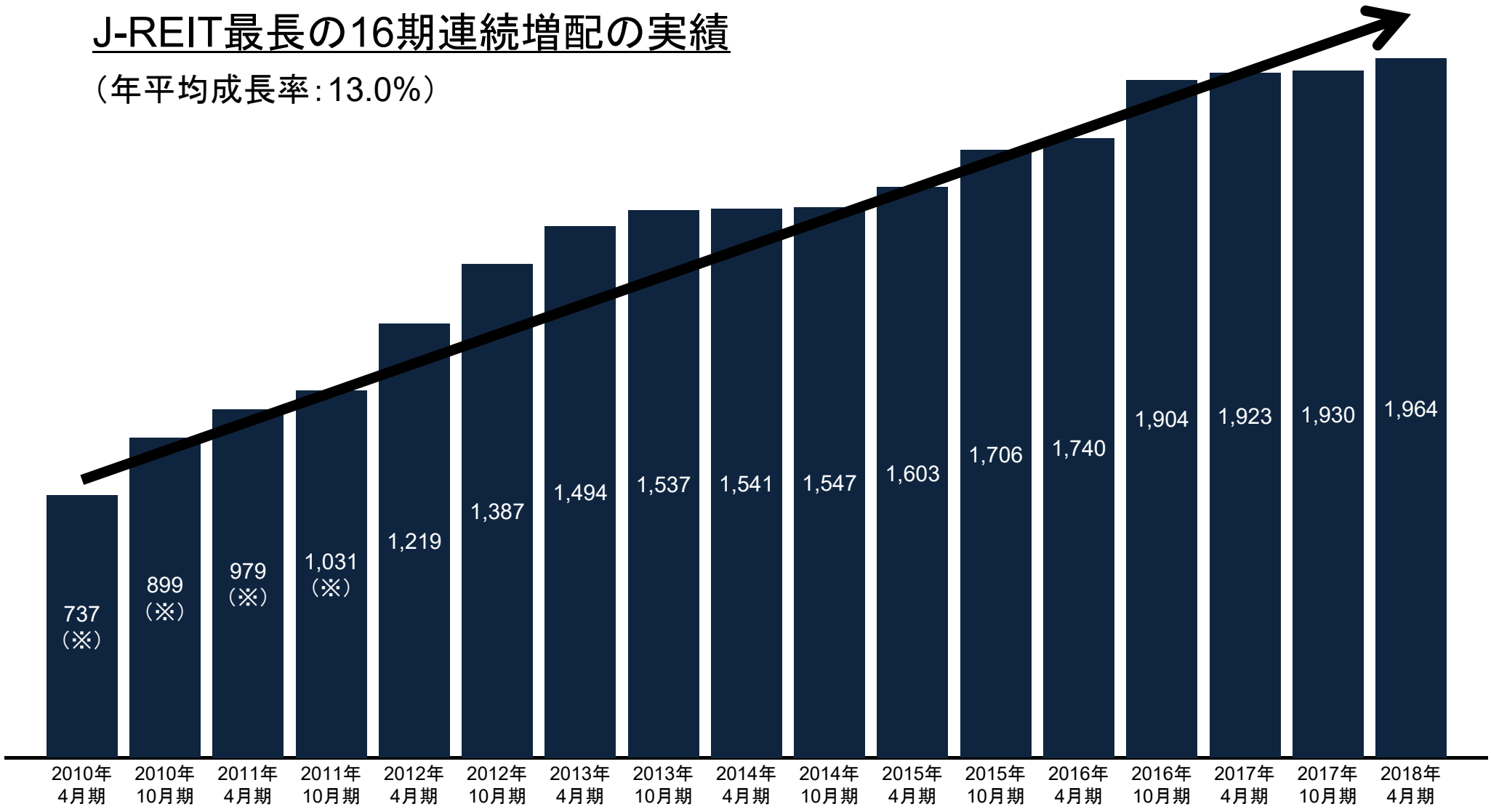
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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16期連続増配の実績

（年平均成長率：13.0%）



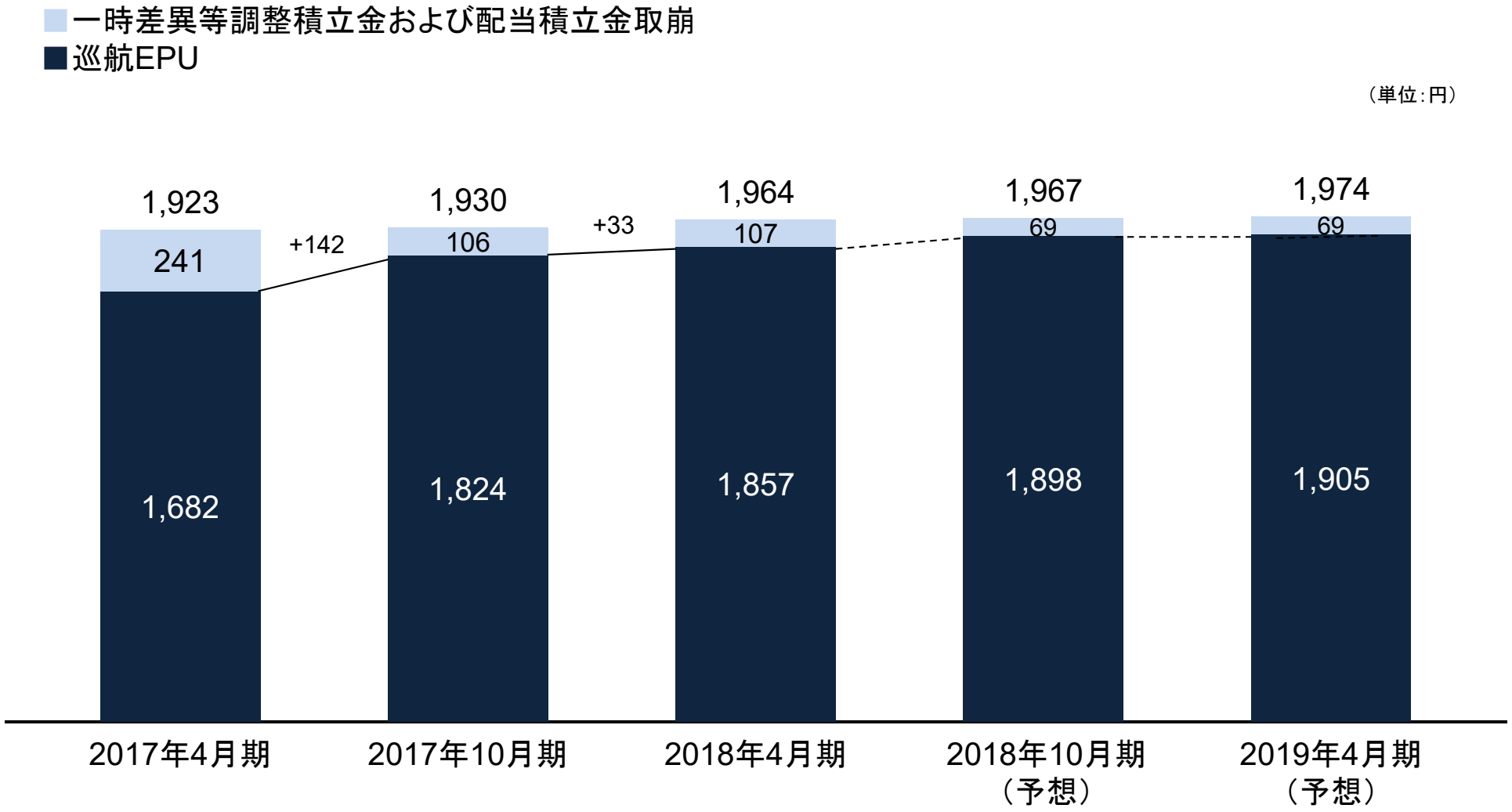
※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値（本投資法人ベース）

一期一会
ICHIGO

© 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4月期～2018年4月期で巡航EPUは10.4%成長

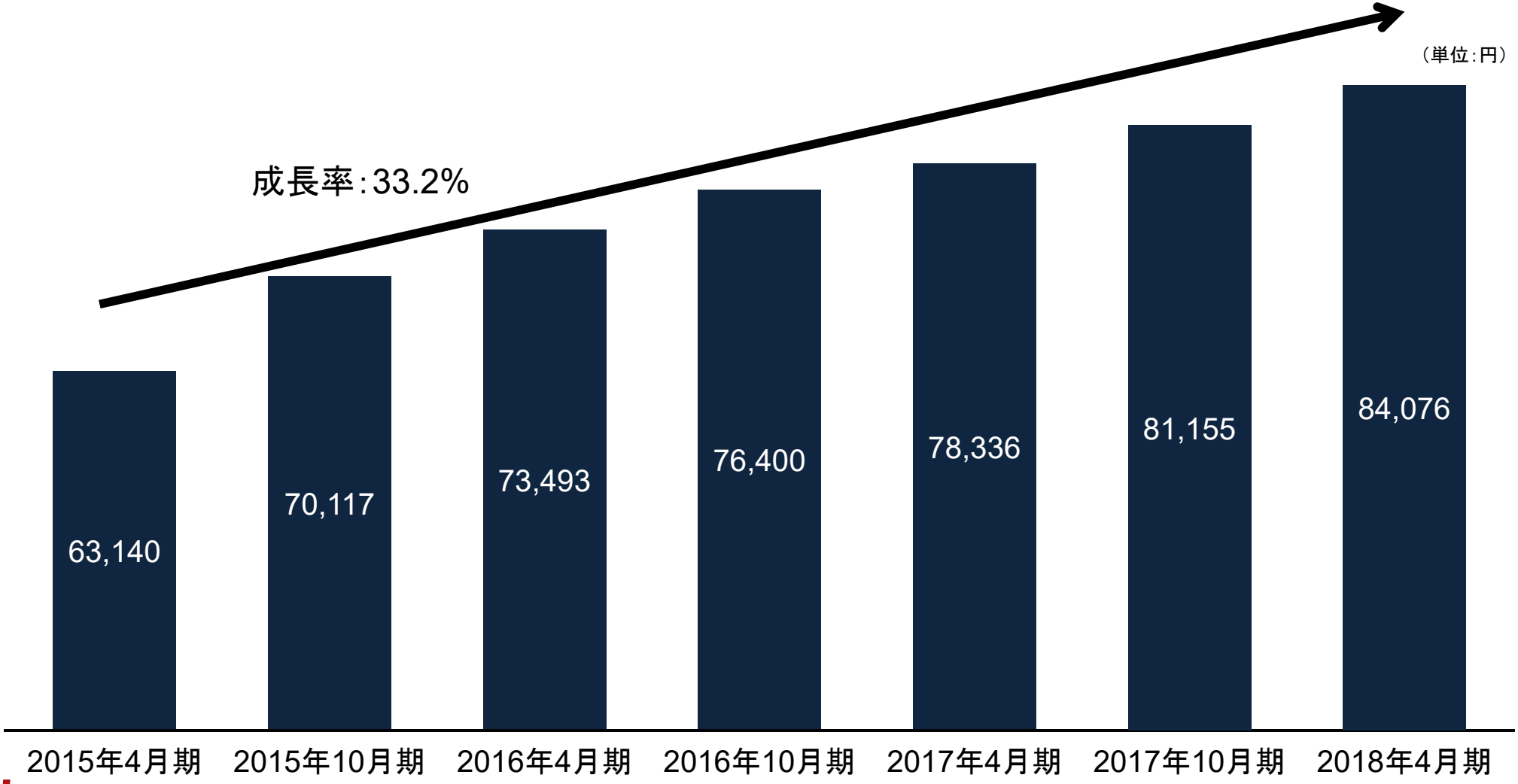


※ 巡航EPU ＝ 当期純利益（1口当たり）－不動産売却益（1口当たり）
※ 一時差異等調整積立金および配当積立金取崩額に前期繰越損益を含む

© 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）

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

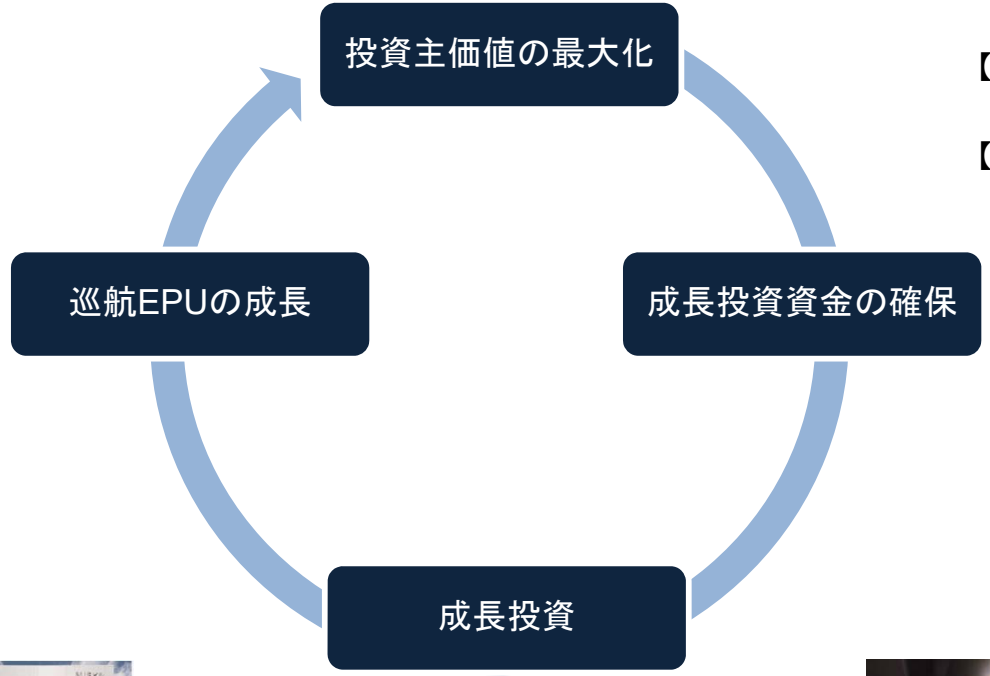
一期一会 ICHIGO

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

「成長戦略ロードマップ」に沿った戦略的な成長投資の実行

成長投資資金の確保による投資主価値の向上に資する成長投資の実行

今回の成長投資により、含み益は33億円増加
実行前 255億円→ 実行後 288億円



実行前
2017年10月期（実績）1,824円
↓
実行後
2018年10月期（予想）1,898円
（+4.1%）

【2017年10月期】
一時差異等調整積立金の均等取崩額を見直し

【2018年4月期】
商業施設3物件を譲渡、譲渡益15億円を内部留保

いちご札幌南2西3ビル

いちご大名バルコニー

いちごブルク大森

ウィン第2五反田ビル

MIFビル

【2018年4月期】
「いちごラウンジ」をはじめとする価値向上CAPEX

【2018年10月期】
都心6区所在の中規模オフィス2物件を取得

いちごラウンジ（いちご東池袋ビル）

※ 含み益　実行前：2017年10月期の鑑定評価額と期末帳簿価格の差額
実行後：継続保有物件は2018年4月期の鑑定評価額と期末帳簿価格の差額、2018年10月期取得物件は取得時の鑑定評価額と取得価格の差額で算出

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

不動産マーケットを踏まえた譲渡益の実現と戦略的な内部留保

帳簿価格、鑑定評価額の約1.4倍の価格による譲渡を実現
税務上の繰越欠損金を活用して譲渡益を内部留保し、成長投資資金を確保

■ 2018年4月期 売却実績

物件名	いちご札幌南2西3ビル	いちご大名バルコニー	いちごブルク大森	合　計
物件タイプ	商業施設	商業施設	商業施設	
所在地	北海道札幌市	福岡県福岡市	東京都大田区	
帳簿価格	545百万円	580百万円	3,097百万円	**4,223百万円**
鑑定評価額	588百万円	667百万円	2,970百万円	**4,225百万円**
譲渡価格	1,020百万円	780百万円	4,200百万円	**6,000百万円**
譲渡益	443百万円	176百万円	975百万円	**1,594百万円**

※ 鑑定評価額は、2017年10月31日時点

税務上の繰越欠損金の活用による 戦略的な譲渡益の内部留保	・繰越欠損金 期初残高：47億円 ・繰越期限：2021年4月期（27億円）、2021年10月期（1億円）、2022年4月期（19億円） ・譲渡益を含めた2018年4月期の課税所得と繰越欠損金を相殺 ・譲渡益相当額を内部留保しても法人税は課税されないため、分配金に影響なし 【参考】今回活用後（2018年4月末時点）の繰越欠損金残高：10億円

一期一会
ICHIGO

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

スポンサーサポートを活用した速やかな再投資の実現

成長が見込める都心6区の中規模オフィスへの集中投資

■ 2018年10月期 取得物件

	ウィン第2五反田ビル	MIFビル
物件名		
所在地	東京都品川区	東京都千代田区
取得のポイント	成長が期待される五反田エリアへの積極投資 （同エリア5物件目）	都心へのアクセスに優れた大手町エリア近隣の 中規模オフィス
取得価格	3,300百万円	2,200百万円
想定NOI利回り	4.7%	4.6%
立地	JR山手線「五反田」駅 徒歩約5分 東急池上線「大崎広小路」駅 至近	東京メトロ丸の内線他「大手町」駅 徒歩約4分 JR山手線他「神田駅」 徒歩約6分
稼働率	取得時：100.0%	取得時：100.0%

※ 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

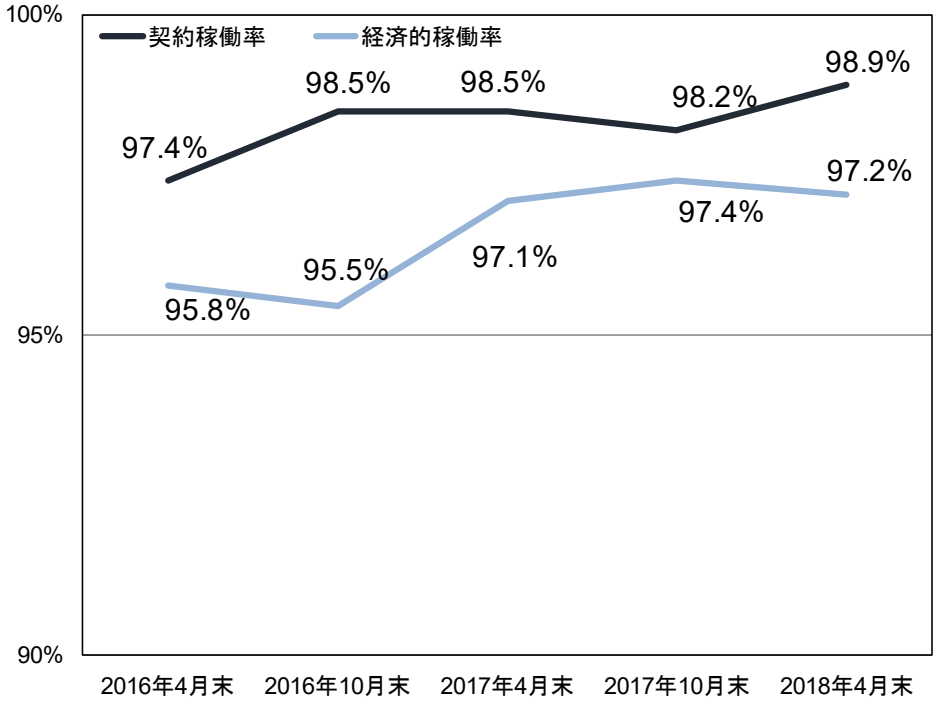
一期一会 ICHIGO

© 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

2018年4月期末の稼働率は過去最高の水準を達成
平均賃料単価は全物件ベースで着実に上昇

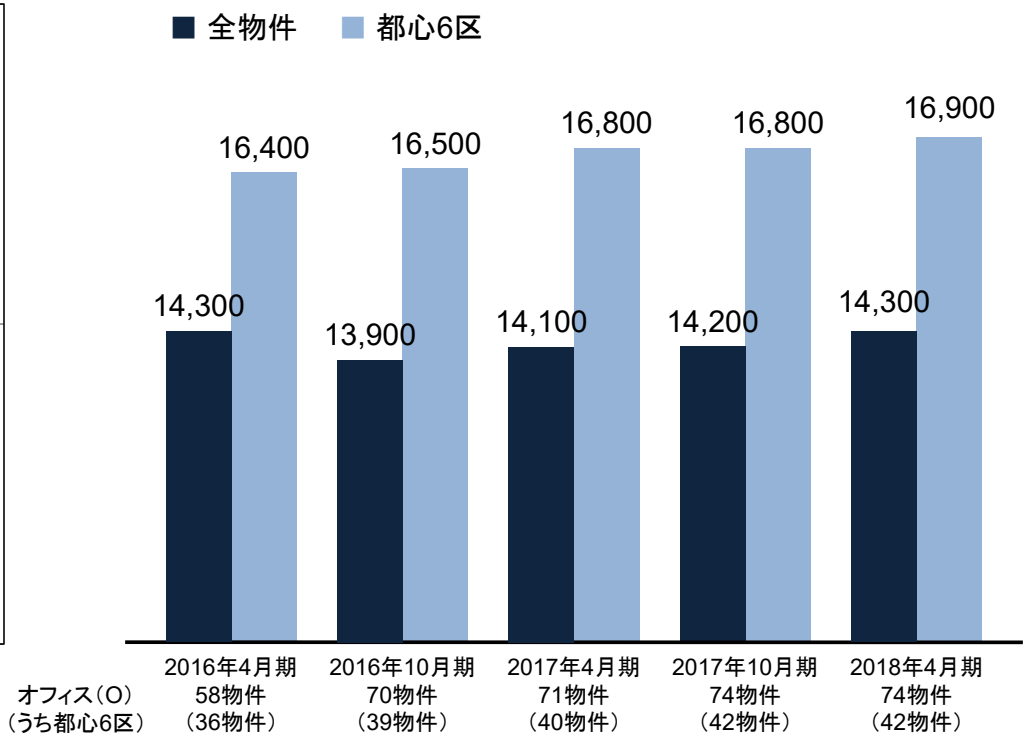
■ 契約稼働率と経済的稼働率の推移（オフィス）



（参考）フリーレント平均月数（オフィス）
2017年10月期：1.7か月
2018年4月期　：1.7か月

■ 平均坪単価の推移（オフィス）

（単位：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）

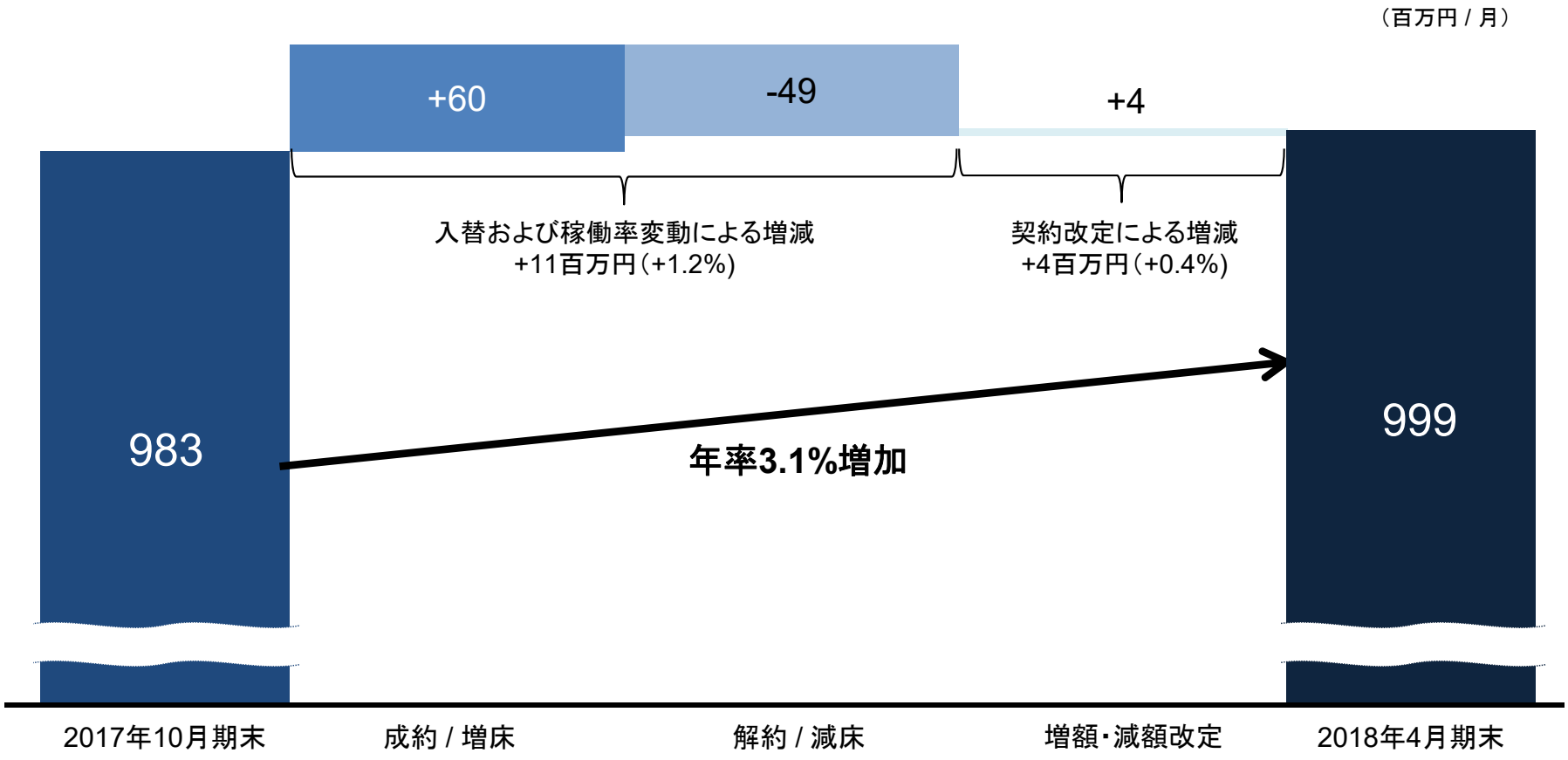
一期一会
ICHIGO

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

内部成長の進展 ①:継続的な賃料収入アップ

増額改定、テナント入替の大幅な進捗により賃料収入は着実に増加

■ 月額賃料の変動（オフィス）



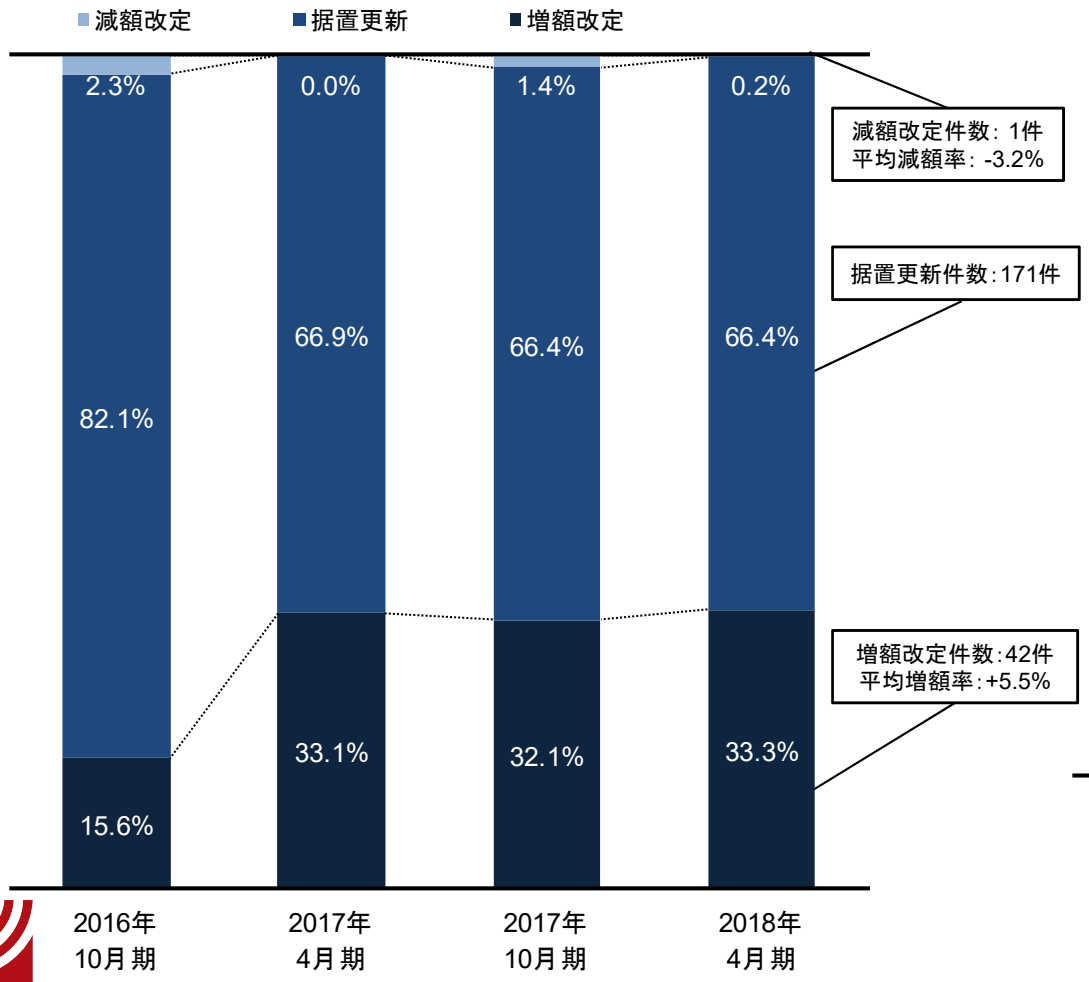
※ 稼働率の変動（オフィス）:98.2%（2017年10月期末）→ 98.9%（2018年4月期末）

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

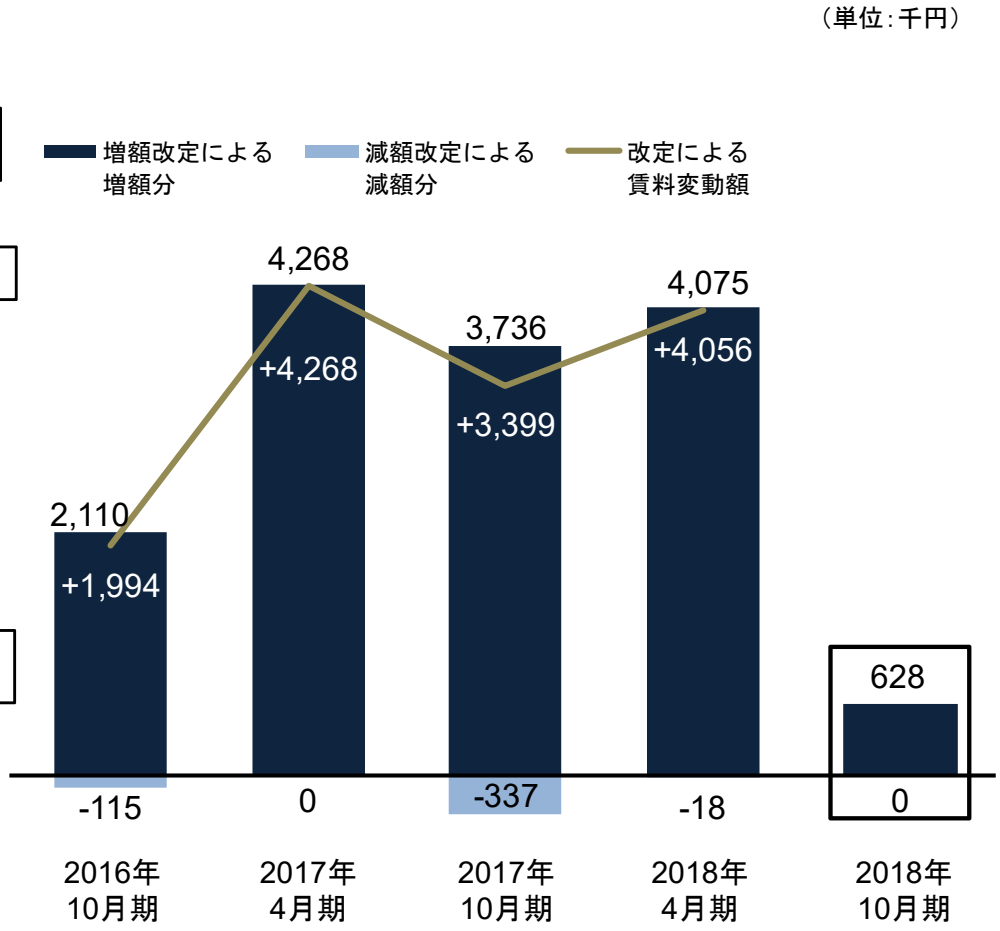
内部成長の進展 ②:既存テナントの賃料改定

2018年4月期は引き続き、改定対象の約1/3において賃料増額を実現
賃料改定により月額賃料は4百万円増

■ 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)



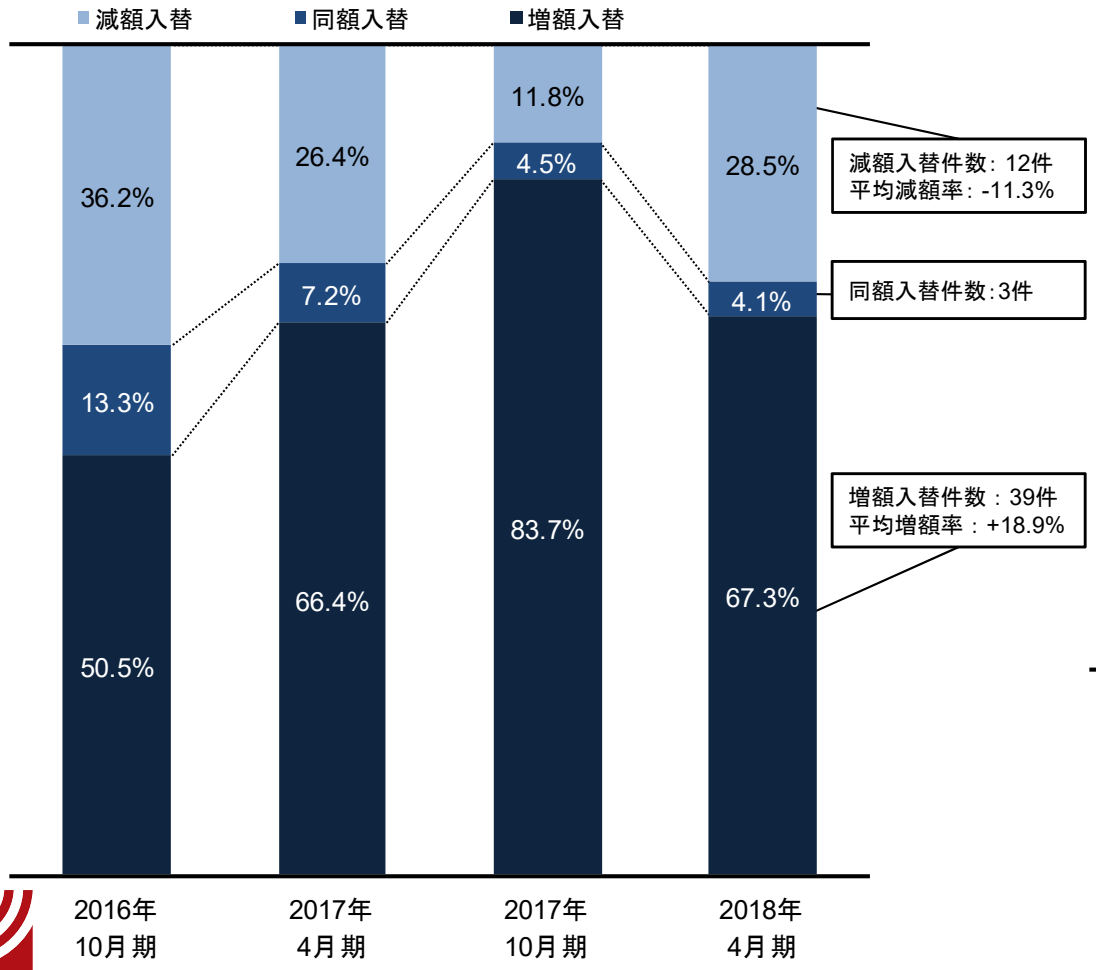
※ 2018年10月期は、2018年5月15日時点で契約済(契約手続中含む)を対象

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

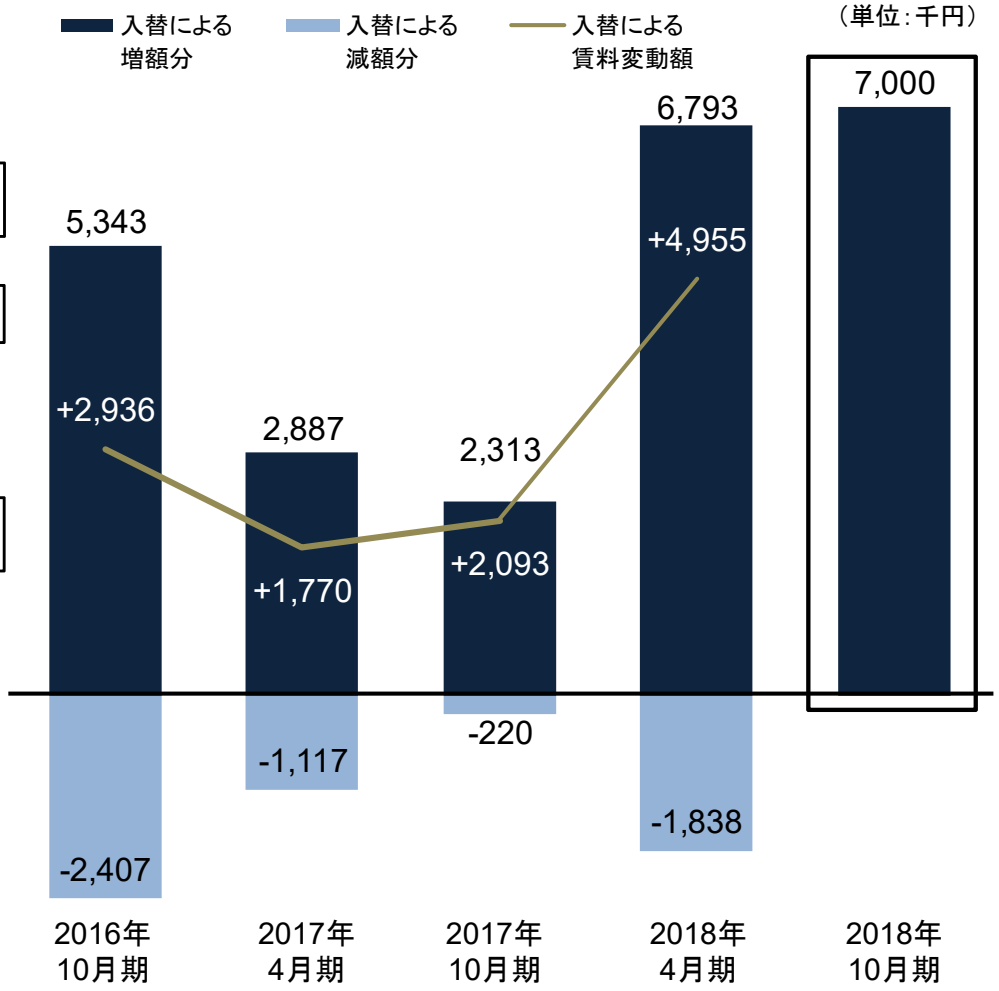
内部成長の進展 ③：新規成約における賃料増額

新規リーシング時に2/3以上で賃料増額によるテナント入替が実現
引き続き、2018年10月期も増額入替による賃料収入アップの見込み

■ 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10月期は、2018年5月15日時点で契約済（契約手続中含む）を対象

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

中長期的な成長に向けて

© 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Ⅰ～Ⅵ	ステージⅦ	The Next Decade 2020年代の「いちごオフィス」
2011/10期末	2017/10期末	2018/4期末	2018/10期末
目標	中長期的な成長に向けた基盤構築	中規模オフィス特化型リートとしての地位確立

アクションプラン

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
- 価値向上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
- 価値向上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

テナントとWin-Winの関係を構築することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、日本経済の発展に貢献

■ いちごオフィスが目指す差別化戦略
- 「テナント満足度」を重視したビル運営の徹底による稼働率と収益性の維持、向上
- スタートアップ企業の成長支援（入居テナント間のネットワーキング、ビジネスマッチング等）
- 「テナントニーズ」に対応したサービスおよびオフィススペースの供給
- 高いテナント満足度を背景とする「いちごオフィス」ブランドの確立

■ いちごオフィスのポートフォリオ構築
- 中規模オフィスを中心としたオフィス特化型ポートフォリオの追求
- 大規模改修、建替え等を通じたサステナブルな成長の追求
- 中規模オフィスのインフラ提供を先導

一期一会 ICHIGO

© 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

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

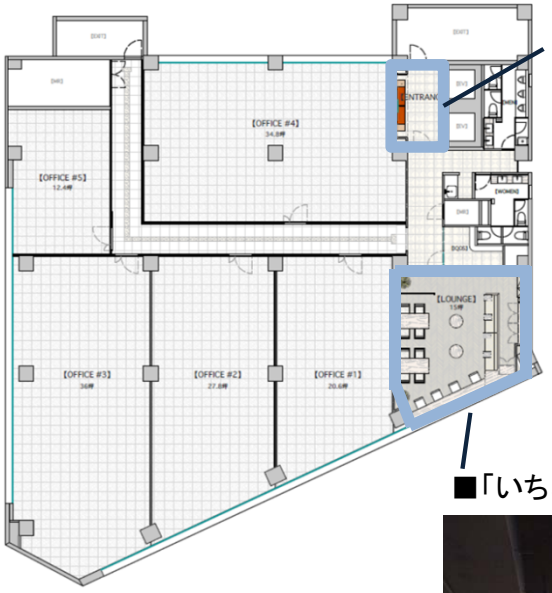
- ✓ 快適性の高い共用部空間の提供により、投資効率に見合う賃料収入増を実現
- ✓ 今後、保有物件での継続的な展開を検討中

【いちご東池袋ビル】（東京都豊島区）

具体的な実績

進捗状況	面積	成約テナント業種	契約開始月
契約済	21坪	IT	2018年3月
契約済	12坪	人材派遣	2018年4月
契約済	38坪	IT	2018年7月
契約手続き中	35坪	不動産	2018年7月
契約手続き中	25坪	不動産	2018年7月

投資効果（実績）	
投資額	29百万円
賃料単価（月坪）	従前：15,000円 ↓ 実績：23,894円（+59.3%） ※成約賃料の平均単価
NOI／年増加額	+9.5百万円
ROI	32.4%



※一部共用スペース設置のため
賃貸面積は従前より減少

■「いちごラウンジ」フロア　レセプション

■「いちごラウンジ」室内

© 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

計画的な価値向上CAPEXの実行による継続的な物件価値の向上

【いちご神宮前ビル】(東京都渋谷区)

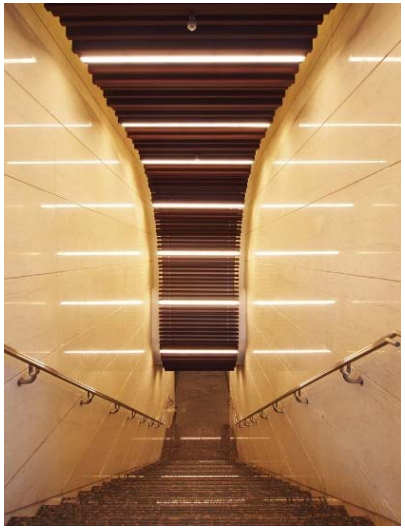
■具体的な実績

	2016年10月期	2017年4月期	2017年10月期	2018年4月期
主な工事内容	空調更新工事 他	B1F階段改修工事 共用部改修工事 他	エレベーター更新工事 共用部改修工事 他	エントランスホール 改修工事 他
主な運用実績	1F(170坪)のリースアップ	既存テナント(543坪)の 増額改定	B1F (39坪) に増額入替で 飲食店を誘致	2F (79坪) を増額入替で 新規成約
投資額	24百万円	24百万円	23百万円	18百万円
NOI / 期	122百万円	131百万円	138百万円	142百万円
NOI利回り	3.4%	3.7%	3.9%	4.0%

※ NOI利回りは、各期のNOI実績額を年換算した数値を取得価額で除した数値

■ビル外観

■B1Fアプローチ階段



■エントランスホール

■トイレ

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

着実なリースアップと賃料収入アップの推進 ①

ポテンシャルが高い区画における大幅な賃料増額を実現

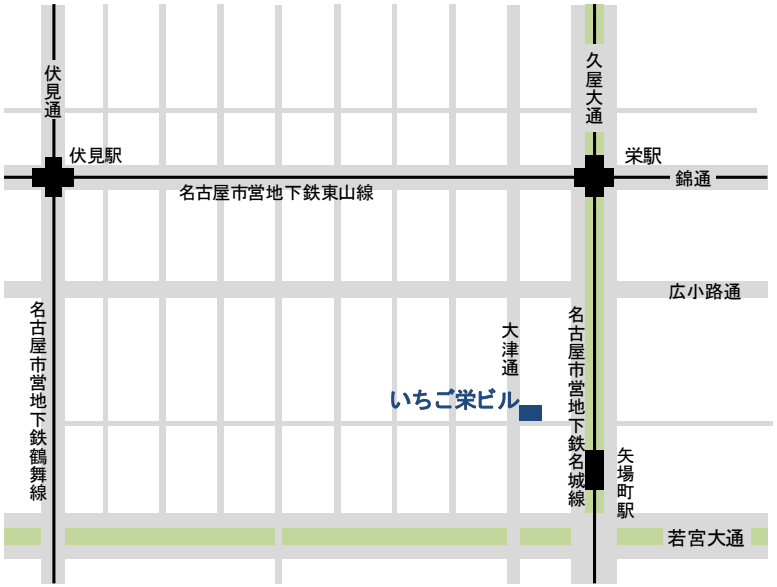
■ 2018年4月期におけるテナント入替事例

【いちご栄ビル】(愛知県名古屋市)

- 1～2Fテナント(235坪、ブランドショップ)より2018年4月末での解約予告を受領
- 名古屋市最大の商業地域である「栄」エリアに立地し、商業集積度の高い大津通りに面した希少性がある区画
- 賃料負担力の高い物販店をターゲットとした早期のリーシング活動を展開
- 大手ドラッグストアの誘致に成功、ダウンタイムおよびフリーレントなし、従前賃料から+41.8%の増額入替を実現

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	入替による賃料増額率
1F/2F	235坪	ドラッグストア	2018年5月	なし	なし	+41.8%



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

着実なリースアップと賃料収入アップの推進 ②

独自のリーシング戦略「いちごレイアウトオフィス」の継続的な展開

✓ フロア対応、分割区画対応、地方展開等、多様なテナントニーズにアプローチ

✓ 昨今のオフィス環境の質向上に対するニーズにも対応

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

■ いちご内神田ビル

居抜きではなく新たな
造作を事前に設定

今後の展開予定

■ いちご名古屋ビル

初の地方展開
初の分割区画対応

■ いちご神保町ビル

継続展開物件
（3区画目）

入居テナントのメリット

・初期費用の削減
・短期間で業務開始

Win-Win

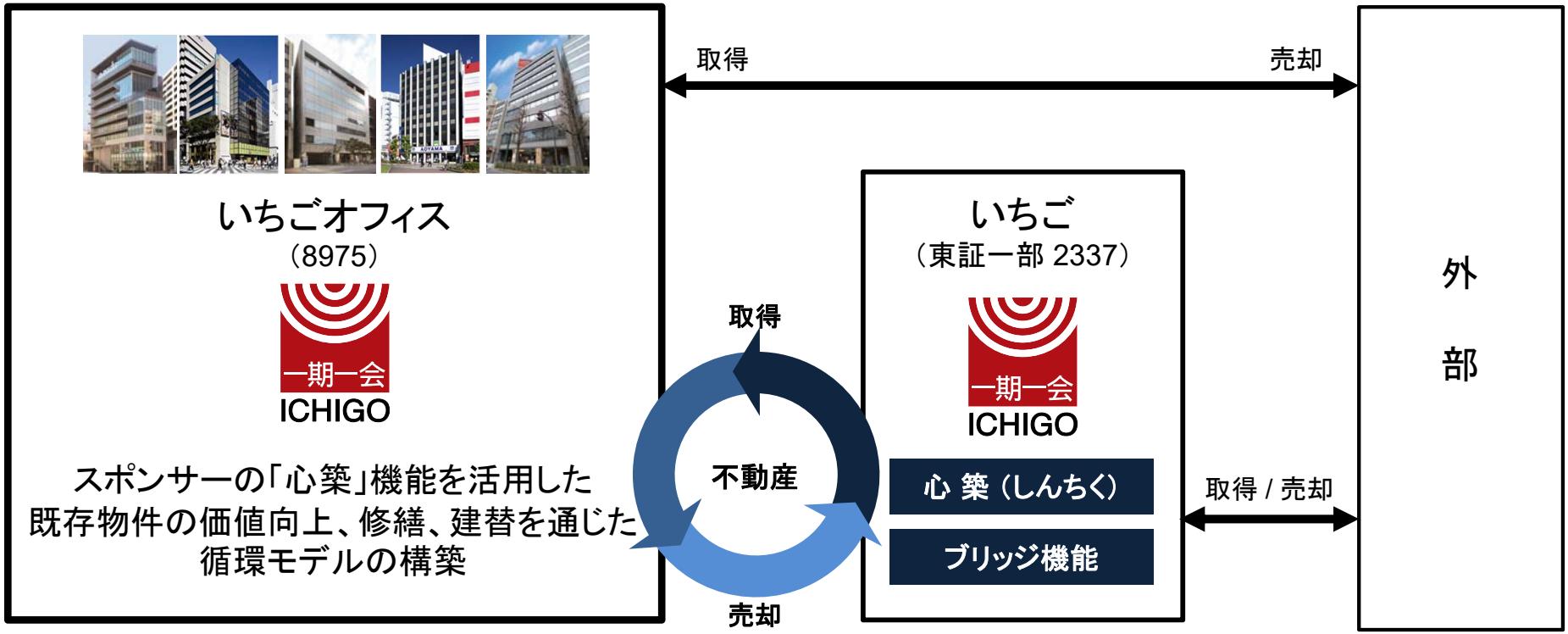
いちごオフィスのメリット

・競合物件との差別化
・賃料アップによる投資効果

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

スポンサーサポートを活用した持続的な成長モデル

スポンサーサポートを活用し、資産入替や建替等を通じた持続的成長を追求



物件取得における優位性

- 多種多様な物件情報が取得可能（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可能
- 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

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

スポンサーパイプライン

いちごグループ保有のオフィス物件は首都圏を中心に約600億円（2018年5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）

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）

櫻岳ビル
（東京都千代田区）

竹山博多ビル
（福岡県福岡市）

© 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 実績	2018年4月期 実績（A）［売却益除く］	2018年10月期 予想（B）	増減 （B）-（A）
営業収益	9,062	7,467	7,547	+ 80
営業利益	5,185	3,590	3,685	+ 95
経常利益	4,442	2,847	2,885	+ 38
当期純利益	4,441	2,846	2,908	+ 62
1口当たり当期純利益 (EPU)	2,898円	1,857円	1,898円	+ 41円
任意積立金 積立額合計 (-)	1,594	—	—	—
任意積立金 取崩額合計 (+)	162	162	105	- 57
1口当たり分配金 (DPU)	1,964円	1,964円	1,967円	+ 3円
NOI	5,373	5,373	5,409	+ 35
運用物件数	82物件	82物件	84物件	+ 2物件
稼働率	99.0%	99.0%	97.8%	- 1.2%

主な差異要因（2018年4月期実績比）

■ 賃貸事業収入の増加　+80
- 2018年4月期物件売却による減少 ： -185
- 2018年10月期物件取得による増加 ： +151

【既存物件】
- 賃料共益費収入の増加：+96
  （いちご栄ビル +36、いちご五反田ビル +17、
  いちご東池袋ビル +16、いちご三田ビル +11）
- 季節変動による水道光熱費収入の増加：+40
- 解約違約金収入等の減少：-21

■ 賃貸事業費用の減少　-19
- 2018年4月期物件売却による減少 ： -104
- 2018年10月期物件取得による増加 ： +42

【既存物件】
- 季節変動による水道光熱費の増加：+48
- 2017年10月期取得物件の固都税の発生、
  評価替による固都税の増加 ：+44
- 減価償却費の減少：-55

■ 営業外収益の減少　-49
- 2018年4月期保険金収入の剥落：-48

■ 営業外費用の増加　+7
- 支払利息の増加：+25
- 融資関連費用の減少：-18

■ 特別損益の増加　+23
- 保険金差益：+23

【参考】CAPEX（資本的支出）
- 2018年 4月期実績：395
- 2018年10月期予想：594

【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
- 配当積立金残高：2,254

- 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
- NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
- 運用物件数は、各期末時点の運用物件数を記載
- 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

一期一会 ICHIGO

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

2019年4月期 予想

（単位：百万円）

	2018年10月期 予想（A）	2019年4月期 予想（B）	前期比 （B）-（A）
営業収益	7,547	7,493	- 54
営業利益	3,685	3,712	+ 27
経常利益	2,885	2,920	+ 35
当期純利益	2,908	2,920	+ 11
1口当たり当期純利益 (EPU)	1,898円	1,905円	+ 7円
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	—
1口当たり分配金 (DPU)	1,967円	1,974円	+ 7円
NOI	5,409	5,412	+ 2
運用物件数	84物件	84物件	—
稼働率	97.8%	97.5%	- 0.3%

主な差異要因（2018年10月期予想比）

■ 賃貸事業収入の減少 -54
・季節変動による水道光熱費収入の減少：-42
・その他収入の減少：-13

■ 賃貸事業費用の減少 -66
・季節変動による水道光熱費の減少：-31
・仲介手数料等の外注委託費の減少：-26
・減価償却費の減少：-9

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少 -14
・2019年4月期インセンティブ報酬の減少：-10

■ 営業外費用の減少 -8
・支払利息の減少：-8

■ 特別損益の減少 -23
・2018年10月期保険金差益の剥落：-23

【参考】CAPEX（資本的支出）
・2018年10月期予想：594
・2019年4月期予想：536

【参考】2019年4月期分配後予想
・一時差異等調整積立金残高：9,529
・配当積立金残高：2,254

・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
・NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
・運用物件数は、各期末時点の運用物件数を記載
・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

一期一会
ICHIGO

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

Appendix（物件、決算データ等）

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

2018年4月期 決算（前期比）

（単位：百万円）

	2017年10月期 実績（A）	2018年4月期 実績（B）	増減 （B）-（A）
営業収益	7,530	9,062	+ 1,531
営業利益	3,521	5,185	+ 1,664
経常利益	2,796	4,442	+ 1,645
当期純利益	2,796	4,441	+ 1,645
1口当たり当期純利益 (EPU)	1,824円	2,898円	+ 1,074円
任意積立金 積立額合計 (-)	―	1,594	+ 1,594
任意積立金 取崩額合計 (+)	160	162	+ 1
1口当たり分配金 (DPU)	1,930円	1,964円	+ 34円
NOI	5,454	5,373	- 80
運用物件数	85物件	82物件	- 3物件
稼働率	98.1%	99.0%	+ 0.9%

主な差異要因（2017年10月期実績比）

■ 賃貸事業収入　-63
・2018年4月期物件売却による減少：-34
【既存物件】
・解約違約金等の一時収入の増加 ： +23
・季節変動による水道光熱費収入の減少：-43

■ その他営業収益　+1,594
・2018年4月期売却益の増加：+1,594

■ 賃貸事業費用の増加　+3
・2018年4月期物件売却による減少：-5
【既存物件】
・修繕費の増加：+30
・仲介手数料等の外注委託費の増加 ： +24
・季節変動による水道光熱費の減少：-38
・減価償却費の減少 ： -9

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少　-136
・インセンティブ報酬の減少：-194
・物件売却による譲渡報酬の増加：+30
・控除対象外消費税の増加：+23

■ 営業外収益の増加　+43
・保険金収入の増加：+48
・消費税差益等の剥落及びその他収入の減少：-4

■ 営業外費用の増加　+62
・支払利息の減少：-5
・融資関連費用の増加：+68

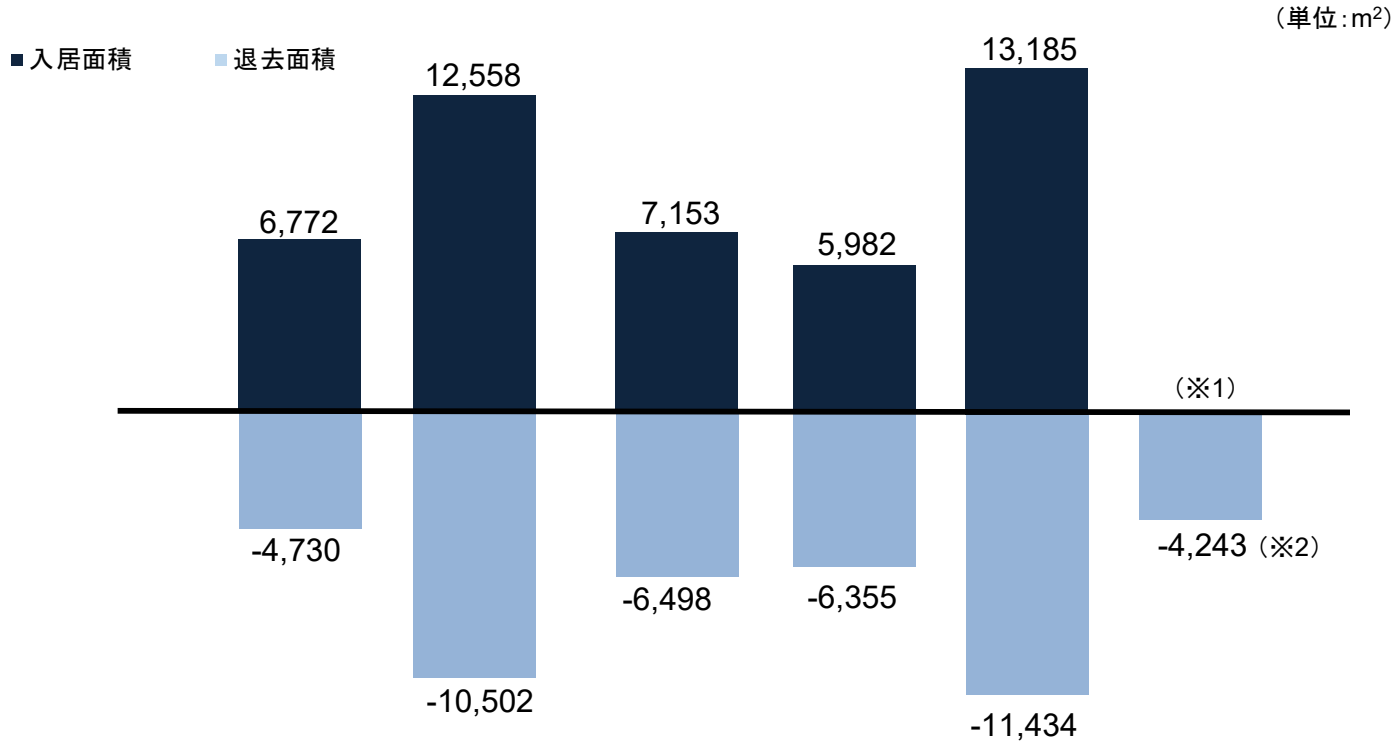
・1口当たり当期純利益（EPU）および分配金（DPU）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
・NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
・運用物件数は、各期末時点の運用物件数を記載
・稼働率は、各期末時点の稼働率（予想の場合は期末時点の想定稼働率）を記載

一期一会
ICHIGO

© 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）



	2016年4月	2016年10月	2017年4月	2017年10月	2018年4月	2018年10月（見込）
入居率	7.4%	11.3%	6.4%	5.3%	11.3%	（※1）
退去率	5.2%	9.5%	5.8%	5.7%	9.8%	3.6%
入居−退去（㎡）	+2,042	+2,055	+655	-372	+1,751	（※1）

（※1）2018年10月期以降の入居面積は、本書日付現在未定（2018年5月15日時点で2,105㎡の入居が契約済もしくは契約見込み）
（※2）2018年10月期（見込）の退去面積は、2018年5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

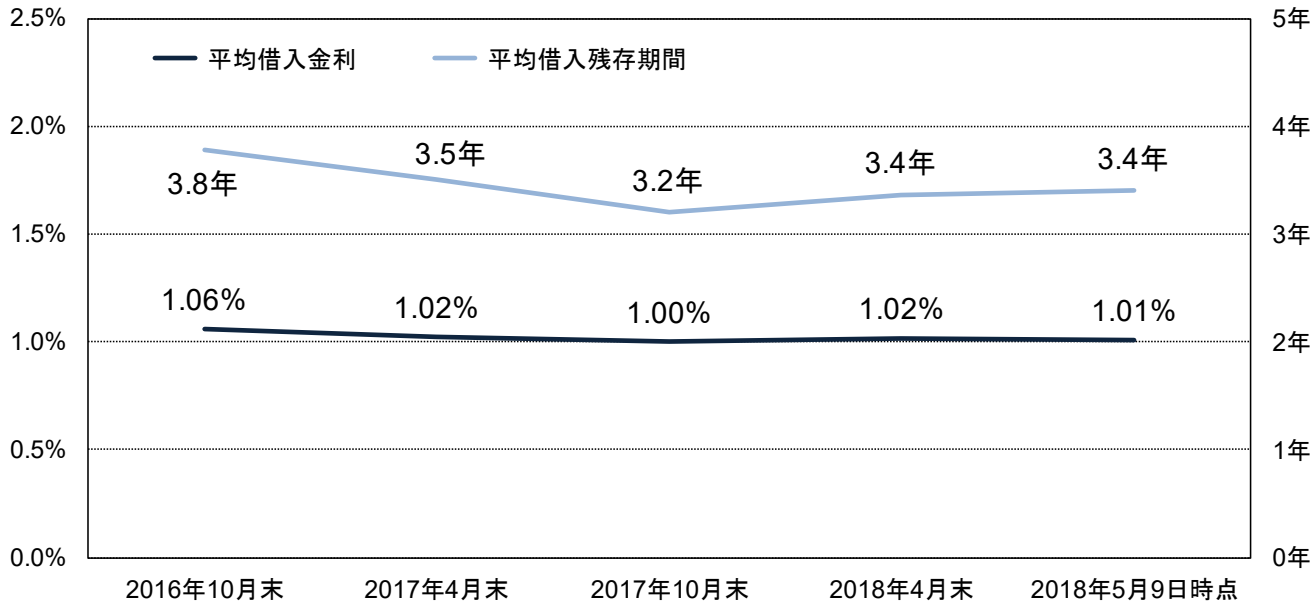
・各期中の売却物件を除く
・入居率および退去率は、各期の入居面積および退去面積の合計をそれぞれ各期末時点の賃貸可能面積で除した数値を年換算

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

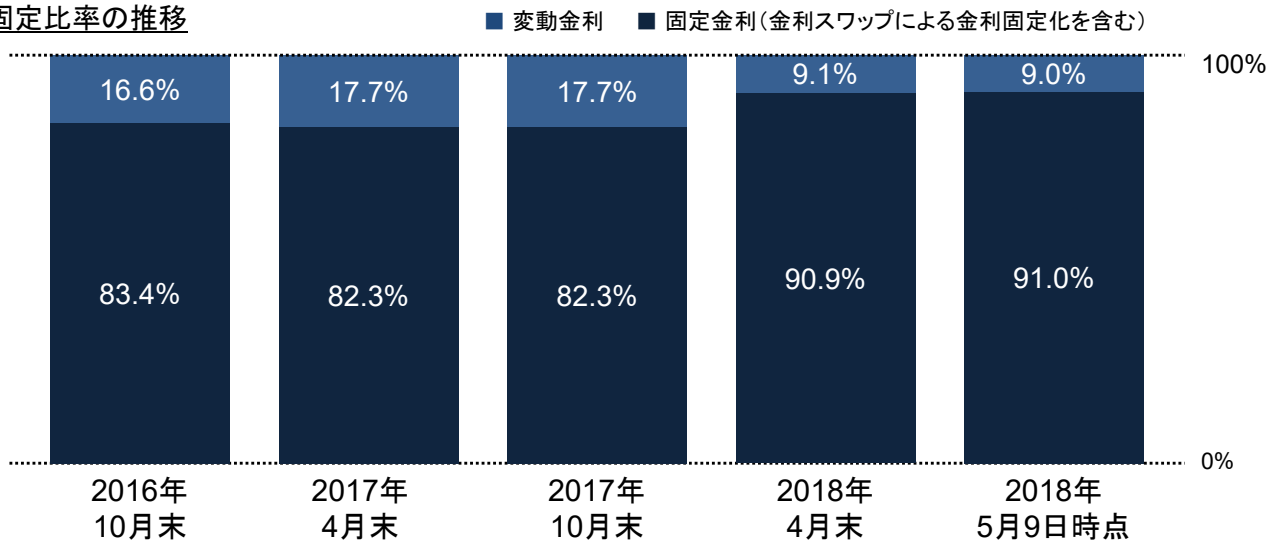
有利子負債の状況 ①

■ 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



■ 資金調達の概要

2018年4月期の調達

種別	金額（百万円）	期間	金利（固定）
銀行借入	1,600	6年	0.76125%
	2,380	8年	0.94875%
	3,954	8年	0.99000%
投資法人債	1,000	10年	0.90000%
合計/平均	8,934	7.8年	0.92797%

2018年5月9日の調達

種別	金額（百万円）	期間	金利（固定）
銀行借入	2,000	6年	0.79500%

※ 2018年5月9日付で物件取得に伴う新規借入（2,000百万円）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

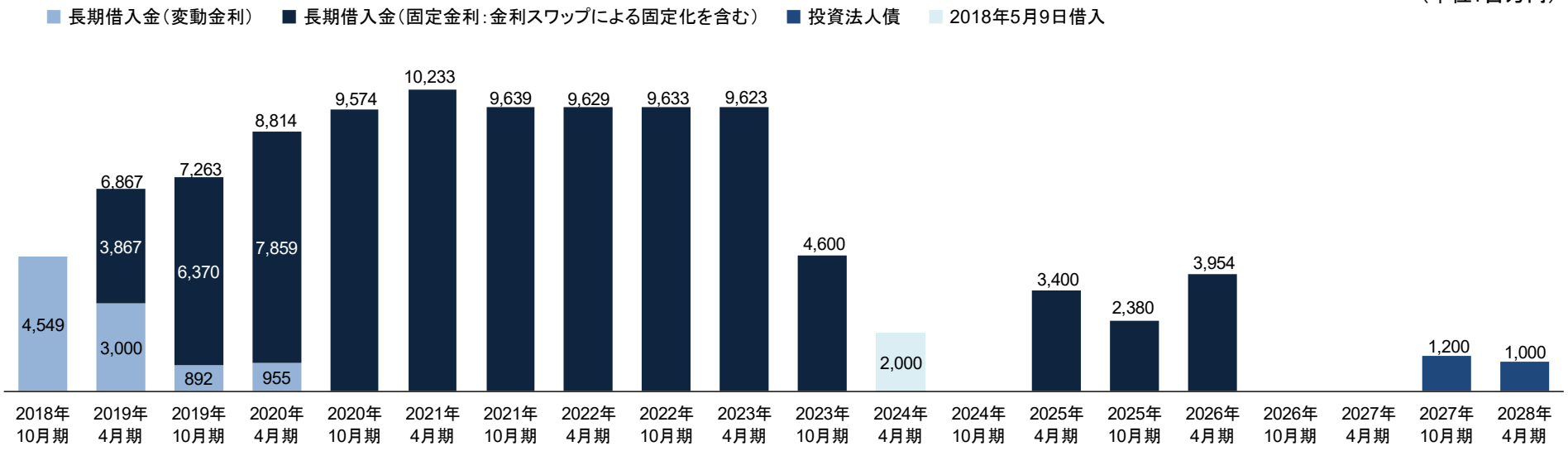
一期一会 ICHIGO

© 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（2018年5月9日時点）

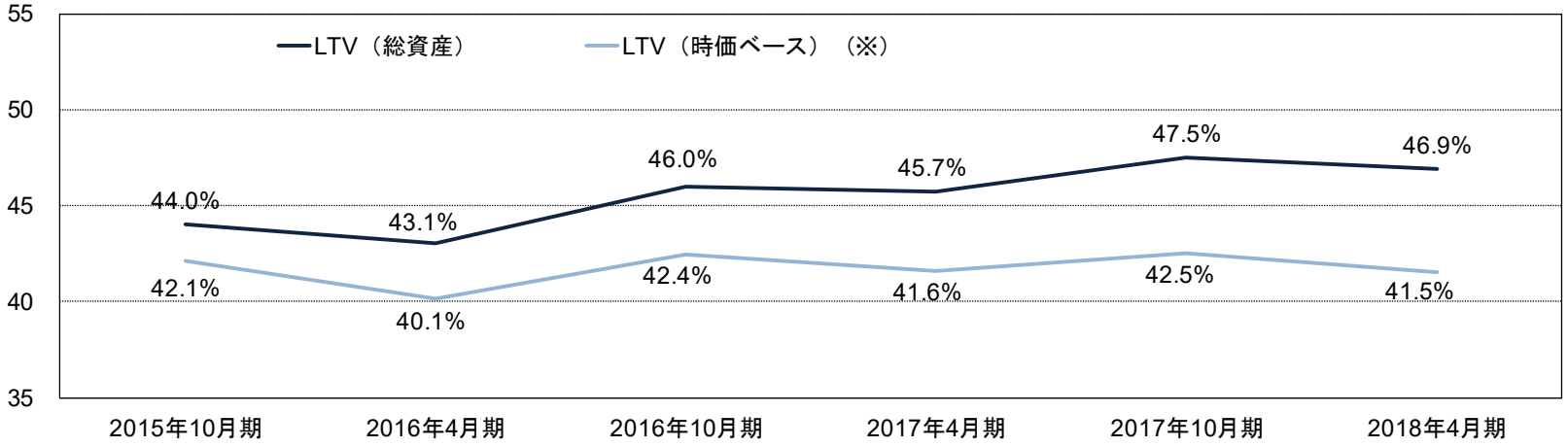
（単位：百万円）



※ 2018年5月9日付で物件取得に伴う新規借入（2,000百万円）を実施

■ 有利子負債比率の推移（2018年4月30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

© 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（2018年4月30日時点）

（単位：百万円）

借入先	借入残高	比率
三井住友銀行	26,260	25.5%
みずほ銀行	17,996	17.5%
新生銀行	13,371	13.0%
三菱UFJ銀行	11,305	11.0%
あおぞら銀行	9,957	9.7%
りそな銀行	8,809	8.6%
福岡銀行	3,089	3.0%
日本政策投資銀行	3,000	2.9%
オリックス銀行	2,567	2.5%
みずほ信託銀行	1,639	1.6%
香川銀行	1,593	1.6%
西日本シティ銀行	996	1.0%
借入金合計	100,587	97.9%

投資法人債	残高	比率
第1回投資法人債	1,200	1.2%
第2回投資法人債	1,000	1.0%
投資法人債合計	2,200	2.1%
有利子負債合計	**102,787**	100.0%

【参考】2018年5月9日時点

（単位：百万円）

借入先	借入残高	比率
三井住友銀行	26,660	25.4%
みずほ銀行	18,346	17.5%
新生銀行	13,671	13.0%
三菱UFJ銀行	11,605	11.1%
あおぞら銀行	9,957	9.5%
りそな銀行	8,809	8.4%
福岡銀行	3,314	3.2%
日本政策投資銀行	3,000	2.9%
オリックス銀行	2,567	2.5%
香川銀行	1,793	1.7%
みずほ信託銀行	1,639	1.6%
西日本シティ銀行	1,221	1.2%
借入金合計	102,587	97.9%

投資法人債	残高	比率
第1回投資法人債	1,200	1.1%
第2回投資法人債	1,000	1.0%
投資法人債合計	2,200	2.1%
有利子負債合計	**104,787**	100.0%

■ 格付

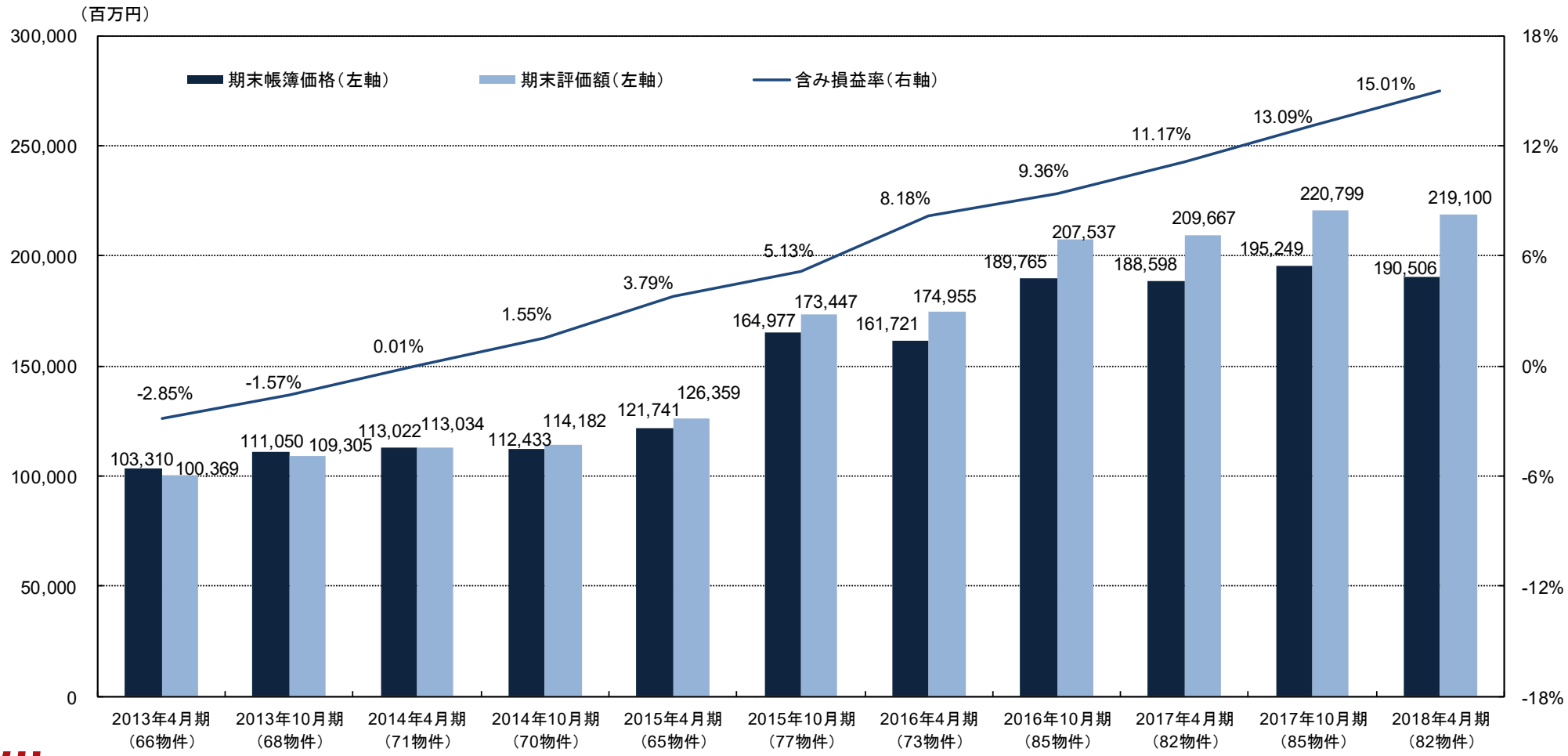
信用格付業者	格付対象	格付	格付見通し
日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A-	ポジティブ

一期一会 ICHIGO

© 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）

2018年4月期の期末評価額は約285億円の含み益
（2017年10月期対比　+30億円）



※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

一期一会
ICHIGO

© 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

■ 2018年4月期　用途別月額賃料変動

(単位：百万円)

	2017年10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	物件売却	2018年4月期末	増減	既存物件増減
オフィス	**983**	+60	-49	+4	-0	—	**999**	+15	+15
その他	**110**	+2	-2	—	—	-29	**81**	-29	-0
合計	**1,093**	+62	-51	+4	-0	-29	**1,080**	-13	+15

■ 2018年4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	42	17,179 m^2	+24.4百万円	+5.5%
	その他	—	—	—	—
	計	42	17,179 m^2	+24.4百万円	+5.5%
減額改定	オフィス	1	124 m^2	-0.1百万円	-3.2%
	その他	—	—	—	—
	計	1	124 m^2	-0.1百万円	-3.2%
契約据置	オフィス	171	34,215 m^2	—	—
	その他	5	1,154 m^2	—	—
	計	176	35,369 m^2	—	—
更新対象合計	オフィス	214	51,518 m^2	+24.3百万円	+2.0%
	その他	5	1,154 m^2	—	—
	計	219	52,673 m^2	+24.3百万円	+1.9%

※ 期中の売却物件を除く

一期一会
ICHIGO

© 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

■ 2018年4月期　用途別賃貸面積の推移

（単位：m²）

	2017年10月期末	成約 / 増床	解約 / 減床	物件売却	2018年4月期末	増減	既存物件増減
オフィス	**228,689**	+13,185	-11,434	―	**230,440**	+1,751	+1,751
その他	**29,062**	+435	-435	-6,624	**22,437**	-6,624	―
合計	**257,751**	+13,621	-11,870	-6,624	**252,877**	-4,873	+1,751

■ 2018年4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）
増額入替	オフィス	39	8,878 m²	+256百万円
	その他	1	110 m²	+4百万円
	計	40	8,988 m²	+260百万円
減額入替	オフィス	12	3,763 m²	+86百万円
	その他	1	325 m²	+7百万円
	計	13	4,089 m²	+94百万円
同額入替	オフィス	3	543 m²	+18百万円
	その他	―	―	―
	計	3	543 m²	+18百万円
合計	オフィス	54	13,185 m²	+361百万円
	その他	2	435 m²	+12百万円
	計	56	13,621 m²	+373百万円

② 解約 / 館内減床

	件数	面積	賃料減少額（通期ベース）
オフィス	28	11,434 m²	-294百万円
その他	2	435 m²	-12百万円
合計	30	11,870 m²	-306百万円

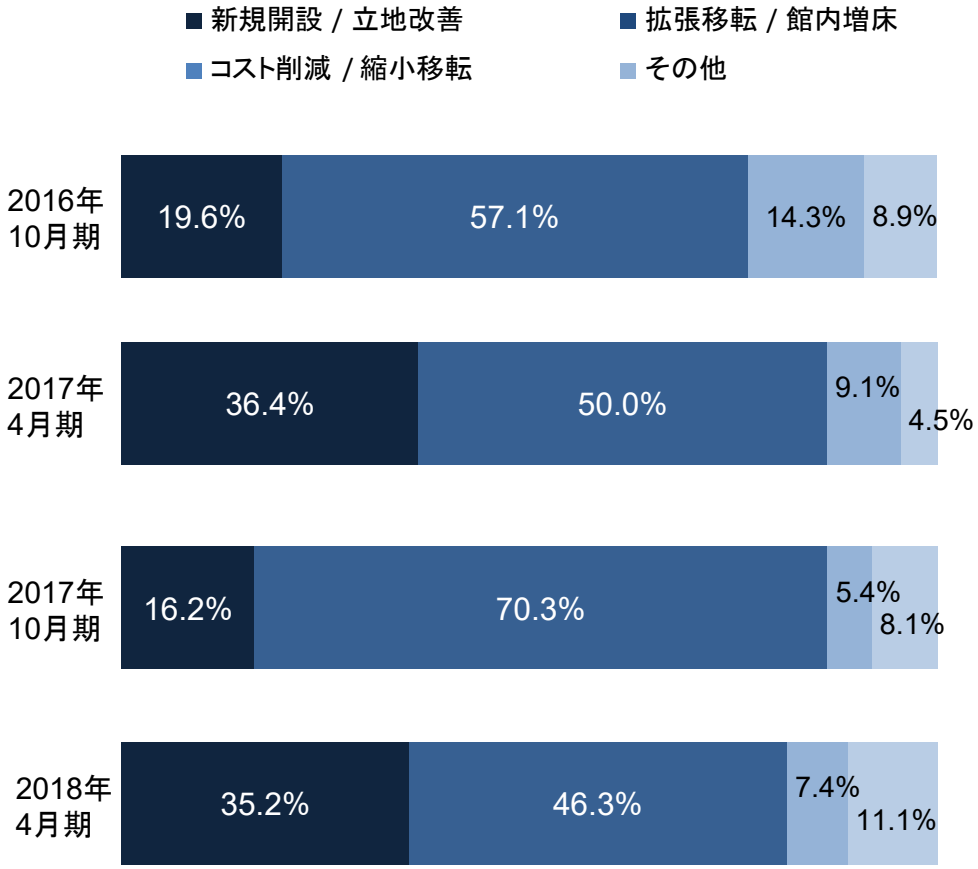
※ 期中の売却物件を除く

一期一会
ICHIGO

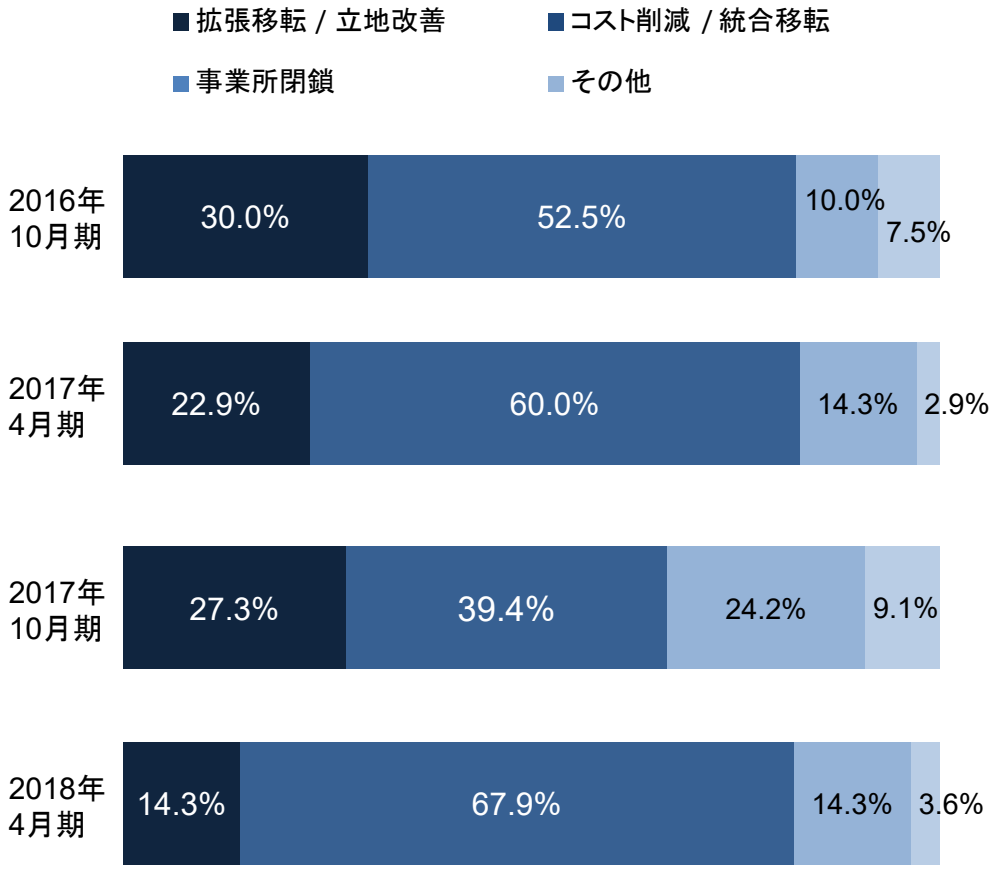
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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）



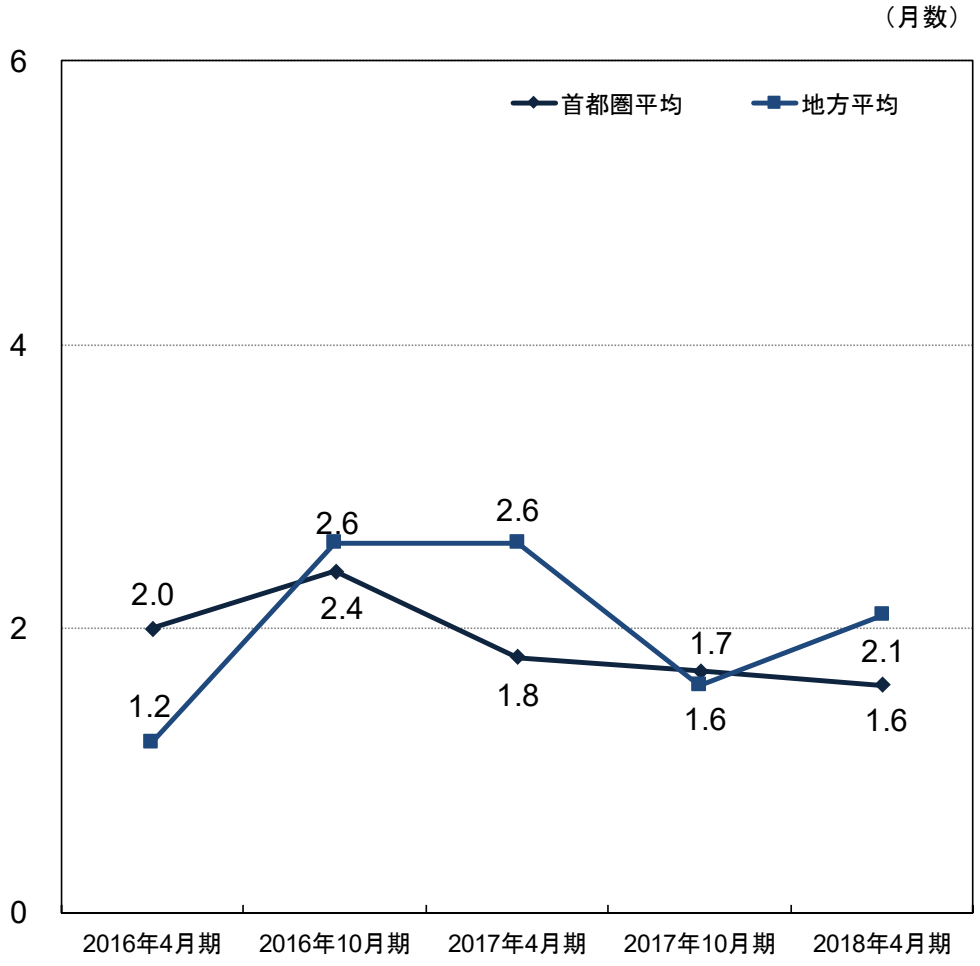
■ 解約における退去理由の推移（件数ベース）



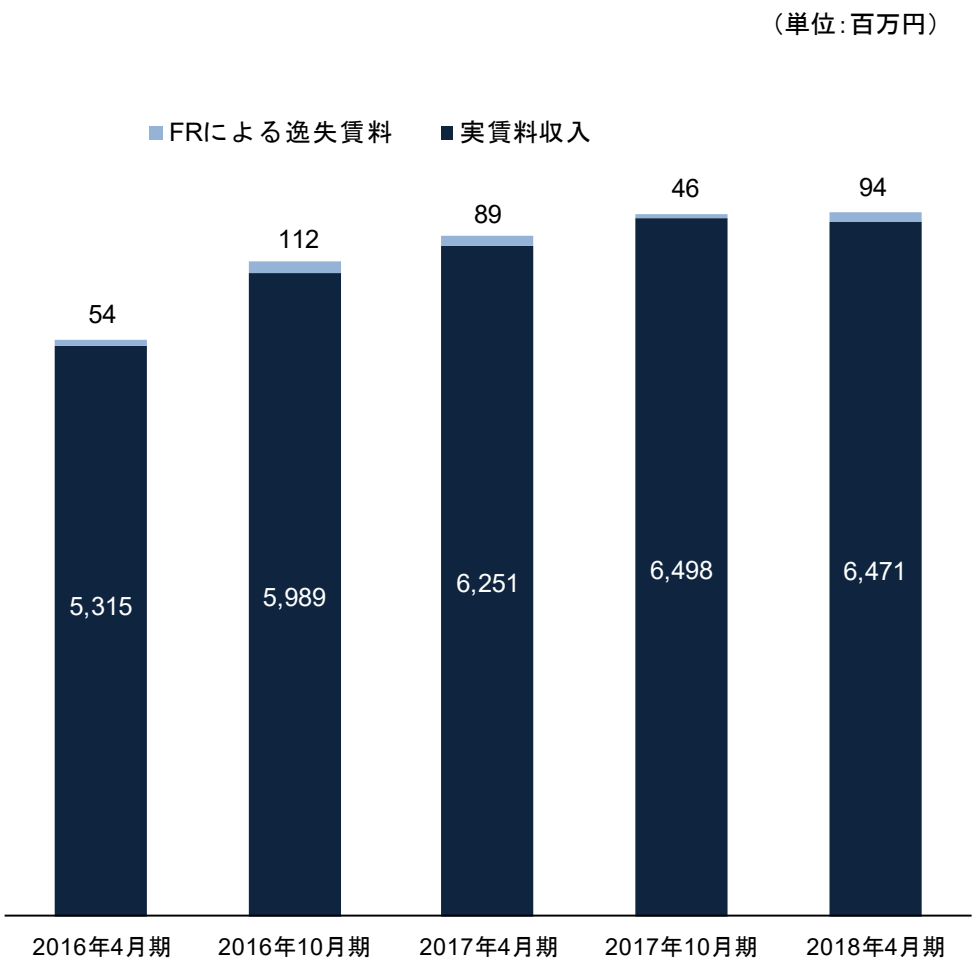
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

フリーレントの状況

■ 平均フリーレント月数の推移



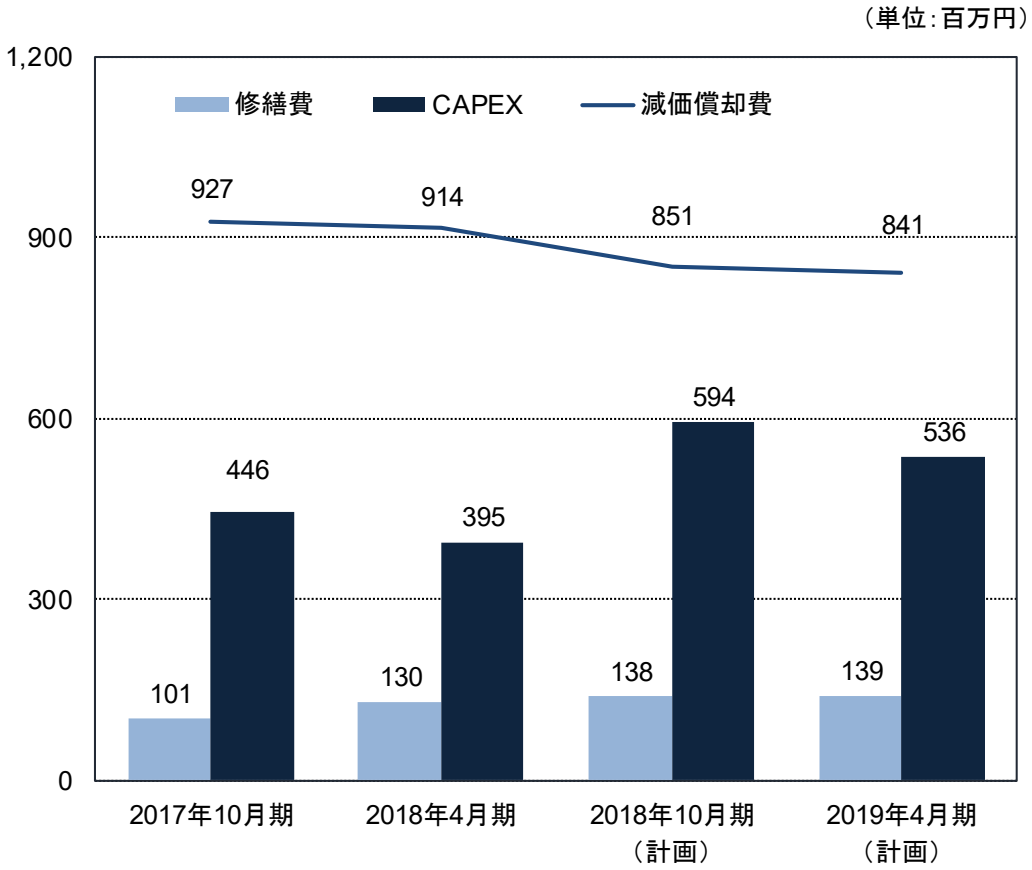
■ フリーレント（FR）による逸失賃料の推移



© 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（2/3期）	51百万円
いちご名古屋ビル	エレベーター更新工事	40百万円
いちご笹塚ビル	空調更新工事（3,6階）	31百万円
いちご秋葉原ノースビル	共用部改修工事	20百万円

■ 2019年4月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご大船ビル	外壁改修工事	46百万円
いちご笹塚ビル	空調更新工事（1階）	35百万円
いちご大塚ビル	エレベーター更新工事	22百万円
ライオンズスクエア川口	防災設備更新工事	21百万円

© 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

		2017年10月31日時点	2018年4月30日時点	2018年5月9日時点（参考）
物件数	全体	85物件	82物件	84物件
	オフィス	74物件	74物件	76物件
	その他	11物件	8物件	8物件
資産規模	全体	1,969億円	1,925億円	1,980億円
	オフィス	91%	93%	93%
	その他	9%	7%	7%
エリア別	都心6区	55%	56%	58%
	その他首都圏	24%	23%	23%
	4大都市	14%	14%	14%
	その他主要都市	6%	6%	6%
鑑定評価額		2,207億円	2,191億円	2,249億円
賃貸可能面積		262,751㎡	255,487㎡	260,611㎡
稼働率		98.1%	99.0%	99.0%
テナント数		918	891	907
NOI利回り		5.5%	5.5%	5.5%

※ エリア別の割合は、取得価額割合を記載
※ 2018年5月9日時点の賃貸可能面積、稼働率、テナント数は、2018年4月30日時点の運用資産と2018年10月期に取得した資産の取得日時点のデータを考慮した試算値
※ NOI利回りは、各時点までの売却物件を除いた各期のNOIを年換算した試算値であり、2018年10月期の取得資産は、取得時鑑定評価における直接還元法の年間NOIにより試算

一期一会 ICHIGO

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

運用資産ポートフォリオ（2018年4月30日時点）

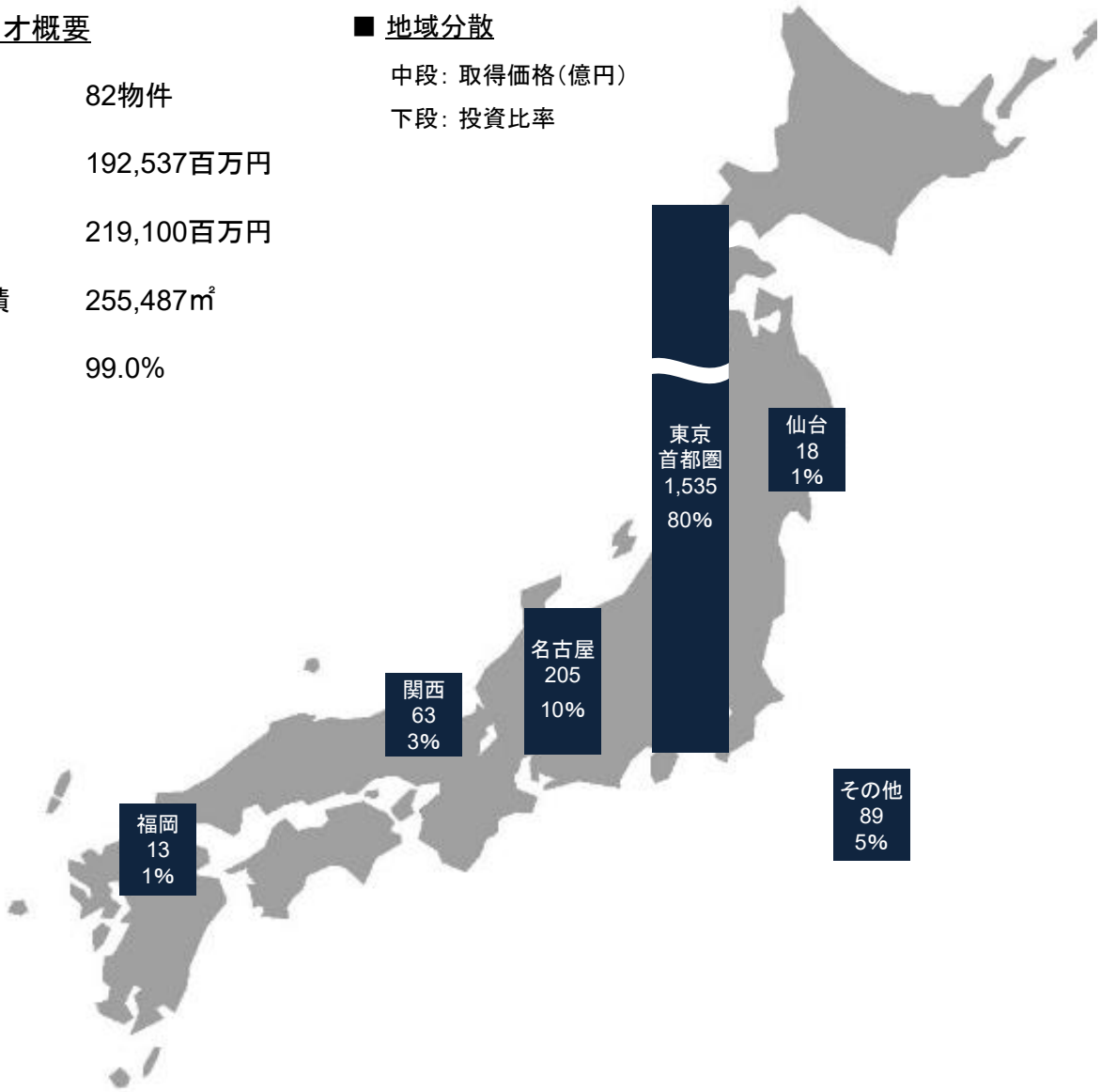
■ ポートフォリオ概要

物件数	82物件
取得総額	192,537百万円
鑑定評価額	219,100百万円
賃貸可能面積	255,487㎡
稼働率	99.0%

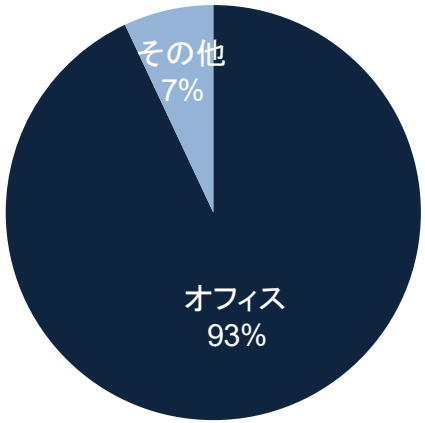
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

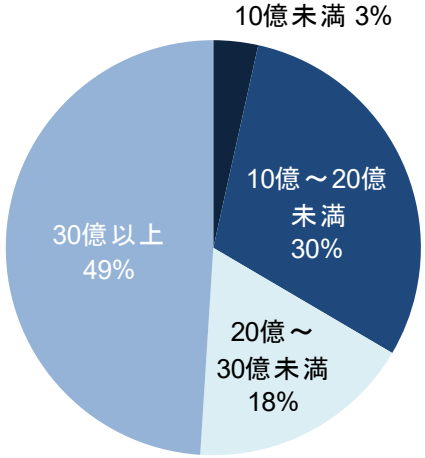
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散



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

運用資産ポートフォリオ（2018年5月9日時点）

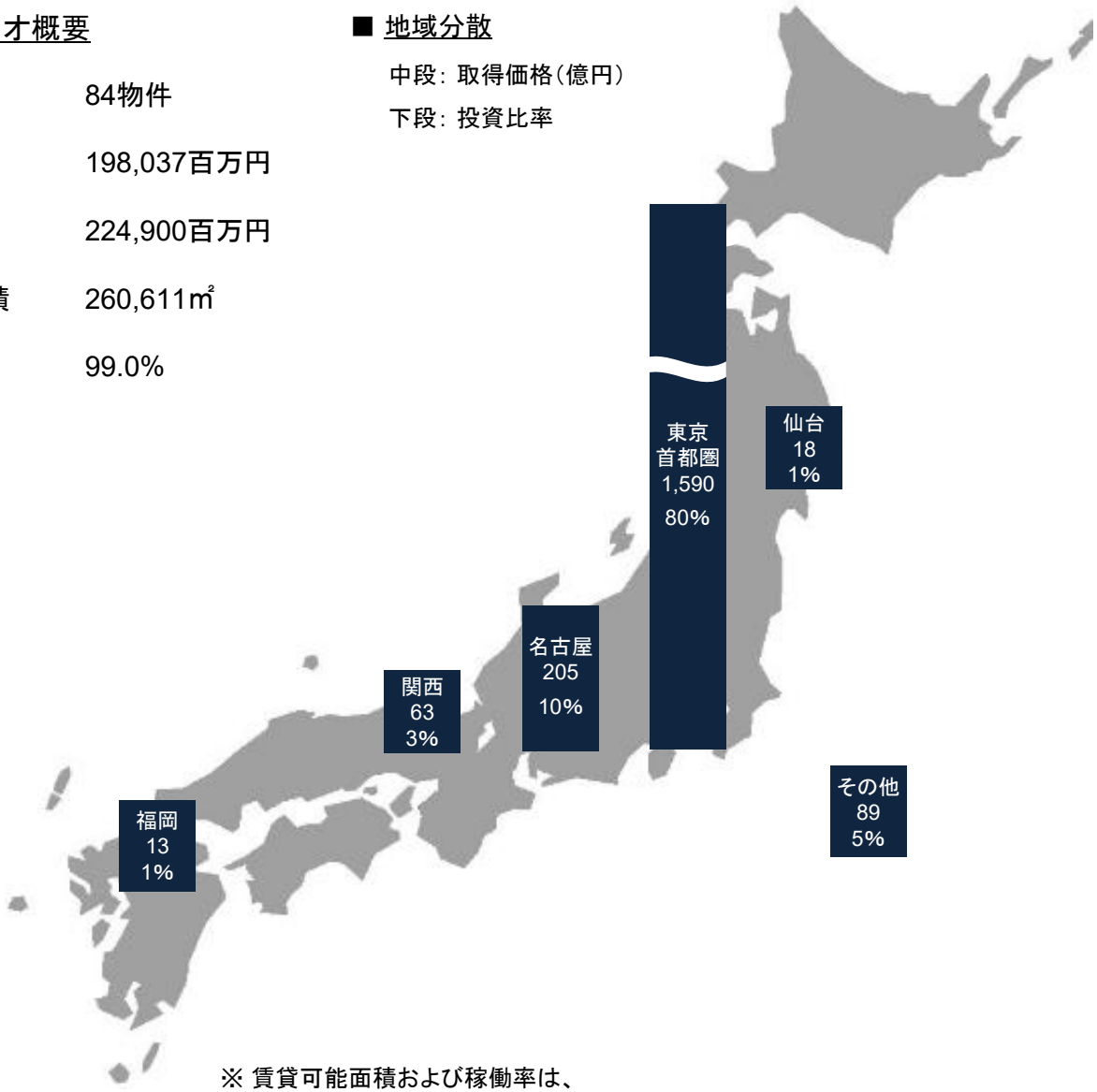
■ ポートフォリオ概要

物件数	84物件
取得総額	198,037百万円
鑑定評価額	224,900百万円
賃貸可能面積	260,611㎡
稼働率	99.0%

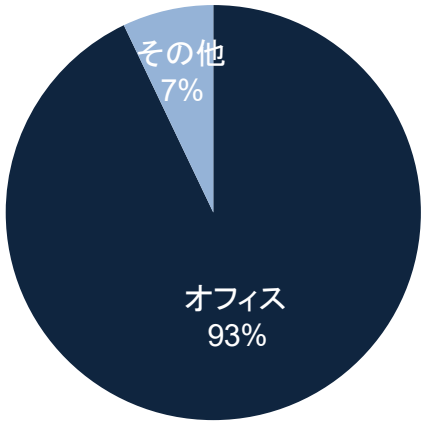
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

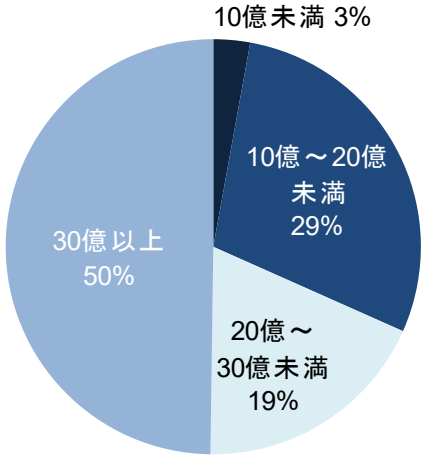
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散



※ 賃貸可能面積および稼働率は、
2018年4月30日時点の運用資産と2018年10月期に取得した資産の取得日時点のデータを考慮した試算値

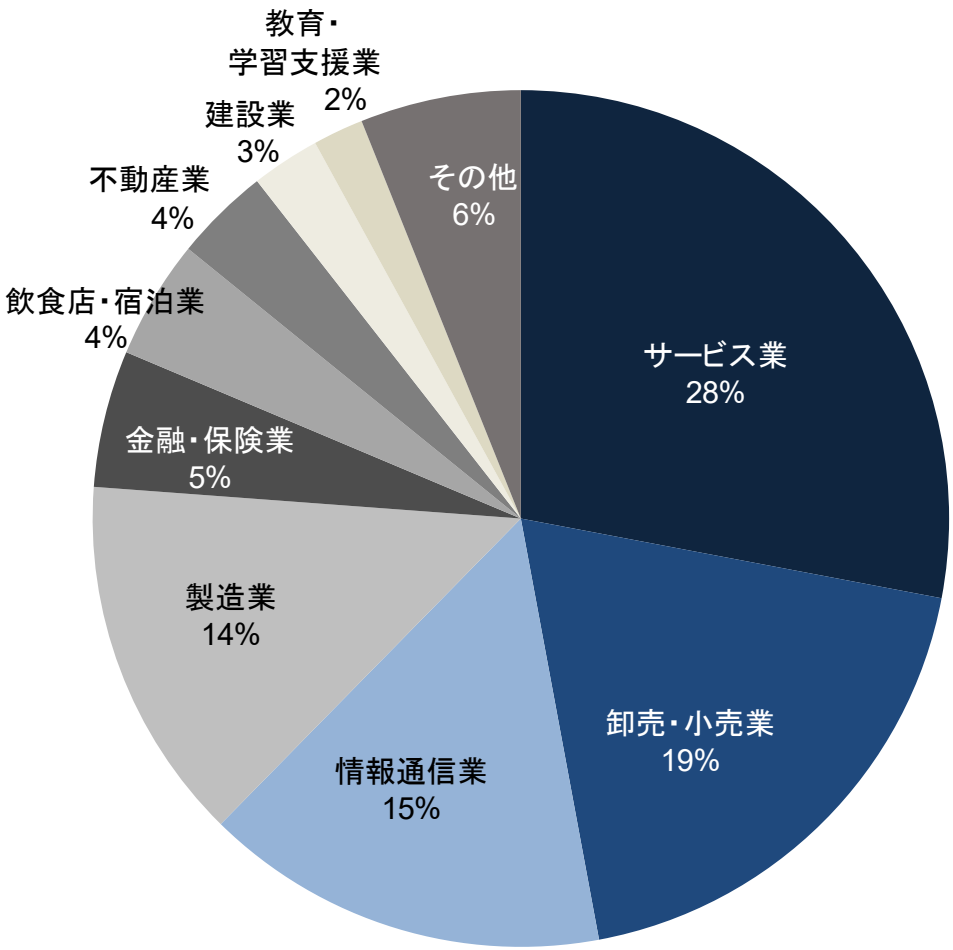
一期一会
ICHIGO

© 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］



※ サービス業には、主に広告業、各種コンサルティング業、人材サービス業、会計士事務所、法律事務所、美容関連、公益法人等を含む

テナント総数 ： 890件 （2018年4月30日時点）

上位テナント10社合計の割合

（面積ベース） 12.5%

（賃料ベース） 13.8%

※ 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	恵比寿グリーングラス	C社（情報通信業）	2,863	1.2%
6	いちご広尾ビル	D社（卸売・小売業）	2,417	1.0%
7	いちご神宮前ビル	E社（情報通信業）	2,146	0.9%
8	いちご池袋イーストビル	F社（サービス業）	1,872	0.8%
9	いちご富山駅西ビル/いちご高松ビル	G社（製造業）	1,846	0.7%
10	いちご蒲田ビル	H社（卸売・小売業）	1,820	0.7%
		上位10社合計	31,041	12.5%

一期一会 ICHIGO

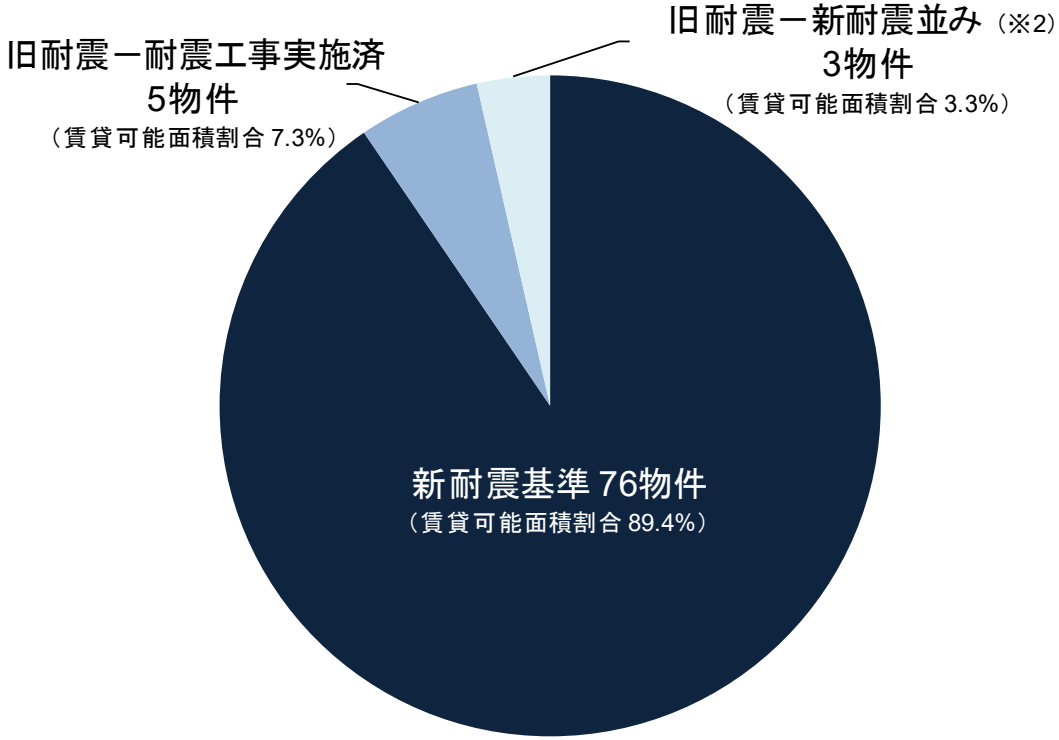
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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 （2018年5月9日時点）



ポートフォリオPML
2.55%
（2018年5月9日時点ポートフォリオ）

■ 旧耐震ー耐震工事実施済（5物件）

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

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

物件一覧 ①

2018年4月30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	2018年4月期末評価		2017年10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	3,383	4,564.63	95.9%	3,090	4.2%	3,060	4.3%	+ 30
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,730	4,121.42	100.0%	3,450	4.3%	3,330	4.4%	+ 120
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1,927	1,925.24	100.0%	2,510	3.7%	2,500	3.7%	+ 10
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,517	2,080.37	100.0%	1,800	4.0%	1,800	4.0%	–
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,204	1,947.90	100.0%	1,410	4.6%	1,410	4.6%	–
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,391	1,321.54	100.0%	1,800	3.9%	1,750	4.0%	+ 50
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	東京都港区	735	723	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	1,104	1,602.29	100.0%	1,130	4.4%	1,120	4.4%	+ 10
	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%	2,370	4.0%	2,300	4.1%	+ 70
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,772	1,387.09	100.0%	2,000	3.9%	1,950	4.0%	+ 50
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1,118	1,378.83	100.0%	1,170	4.4%	1,170	4.4%	–
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	550	516	780.64	100.0%	575	4.3%	574	4.3%	+ 1
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	531	494.14	100.0%	691	3.9%	680	3.9%	+ 11
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,808	1,891.01	100.0%	2,290	4.2%	2,240	4.2%	+ 50
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,148	2,387.34	100.0%	1,150	4.5%	1,150	4.5%	–
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	763	738	1,288.31	100.0%	914	4.4%	914	4.4%	–
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	829	1,302.43	100.0%	848	4.5%	848	4.5%	–
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,889	5,346.39	100.0%	6,070	4.7%	5,880	4.7%	+ 190
	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	1,725	4,021.32	97.7%	1,830	4.9%	1,800	5.0%	+ 30
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	1,460	1,390	1,491.51	100.0%	1,580	4.2%	1,570	4.2%	+ 10
	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	745	1,250.85	100.0%	847	4.9%	847	4.9%	–
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	東京都江東区	1,490	1,466	2,605.54	100.0%	1,250	5.0%	1,250	5.0%	–
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,963	2,385.69	100.0%	2,180	4.6%	2,180	4.6%	–
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	610	1,261.91	100.0%	879	4.7%	778	4.6%	+ 101
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	765	1,329.06	100.0%	815	4.6%	812	4.6%	+ 3
	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	2,207	4,210.87	97.6%	2,770	4.9%	2,770	4.9%	–
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,698	3,928.12	100.0%	6,480	4.9%	5,680	4.9%	+ 800
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	5,931	8,009.11	100.0%	7,350	4.5%	7,340	4.5%	+ 10
	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	1,487	8,601.71	98.5%	1,750	6.0%	1,750	6.0%	–

※ 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

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

物件一覧 ②

2018年4月30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	2018年4月期末評価		2017年10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	1,168	3,551.46	95.4%	1,280	6.1%	1,270	6.1%	+ 10
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	香川県高松市	3,010	2,443	6,329.33	100.0%	3,390	6.4%	3,270	6.5%	+ 120
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	2,024	2,523.09	100.0%	2,920	3.9%	2,900	3.9%	+ 20
	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	5,616	6,250.53	100.0%	6,970	4.5%	6,890	4.5%	+ 80
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,820	3,729.35	100.0%	2,300	4.6%	2,300	4.6%	—
	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%	2,450	4.2%	—
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,839	2,697.36	100.0%	2,510	4.6%	2,540	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	5,845	3,159.27	100.0%	6,740	3.6%	6,730	3.6%	+ 10
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,803	3,585.92	100.0%	4,190	4.5%	4,170	4.5%	+ 20
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,585	1,606.92	100.0%	1,900	4.1%	1,890	4.1%	+ 10
	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	3,654	6,180.68	100.0%	3,850	5.2%	3,840	5.2%	+ 10
	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	1,229	2,960.81	100.0%	1,310	5.4%	1,300	5.4%	+ 10
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	神奈川県鎌倉市	2,000	1,962	2,364.71	100.0%	2,410	5.4%	2,410	5.4%	—
	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	1,716	5,205.49	97.9%	2,110	5.7%	2,110	5.7%	—
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,446	4,507.59	100.0%	1,470	6.0%	1,440	6.0%	+ 30
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,391	4,510.04	100.0%	8,030	3.4%	7,870	3.4%	+ 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	3,677	2,789.86	100.0%	4,840	3.6%	4,820	3.6%	+ 20
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	4,001	3,510.44	100.0%	4,530	3.9%	4,510	3.9%	+ 20
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	4,831	6,425.29	100.0%	5,290	4.1%	5,270	4.1%	+ 20
	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	4,609	4,216.97	100.0%	5,460	4.0%	5,450	4.0%	+ 10
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,568	2,971.22	100.0%	2,790	4.1%	2,760	4.1%	+ 30
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,394	2,312.03	84.4%	2,740	4.0%	2,730	4.0%	+ 10
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,224	3,090.65	100.0%	3,480	4.0%	3,480	4.0%	—
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,660	3,665	4,548.10	94.3%	4,270	4.1%	4,230	4.1%	+ 40
	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,768	2,369.82	100.0%	2,050	4.1%	2,050	4.1%	—
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	4,570	4,613	4,472.00	92.6%	5,240	4.1%	5,080	4.1%	+ 160
	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	1,516	3,433.07	100.0%	1,820	5.2%	1,820	5.2%	—
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市	1,750	1,790	3,710.17	95.5%	2,110	4.3%	2,080	4.3%	+ 30
	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	1,353	1,041.36	100.0%	1,510	3.7%	1,500	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

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

物件一覧 ③

2018年4月30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	2018年4月期末評価		2017年10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	1,481	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	2,156	6,152.00	98.3%	2,380	4.8%	2,380	4.8%	–
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,380	1,372	2,423.86	100.0%	1,490	4.9%	1,490	4.9%	–
	O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,000	1,988	3,324.66	89.7%	2,080	4.6%	2,100	4.7%	- 20
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	東京都台東区	5,130	5,155	5,504.15	100.0%	5,350	4.3%	5,350	4.3%	–
	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	2,995	3,118.69	100.0%	3,240	4.3%	3,210	4.3%	+ 30
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,900	1,329.96	100.0%	2,000	3.6%	2,000	3.6%	–
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,734	3,679.70	100.0%	2,940	4.4%	2,930	4.4%	+ 10
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市	3,420	3,451	4,930.30	100.0%	3,670	4.5%	3,650	4.5%	+ 20
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,345	4,155.57	94.8%	2,450	4.7%	2,440	4.7%	+ 10
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,306	2,006.78	100.0%	1,430	4.6%	1,430	4.6%	–
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,040	1,019	2,521.51	100.0%	1,130	4.6%	1,130	4.6%	–
	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	3,609	1,491.38	100.0%	4,050	3.4%	4,050	3.4%	–
	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,100	3,105	3,689.88	100.0%	3,280	4.2%	3,270	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%	2,380	4.4%	–
	O-88	大井町センタービル	都心6区	東京都品川区	1,680	1,697	2,751.08	100.0%	1,810	4.4%	1,750	4.4%	+ 60
				オフィス小計	**178,497**	**176,647**	**233,003.80**	**98.9%**	**202,980**		**200,514**		**+ 2,466**

※ 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

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

物件一覧 ④

2018年4月30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	2018年4月期末評価		2017年10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	1,968	1,185.85	96.1%	2,200	4.0%	2,200	4.0%	–
	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	1,280	2,183.65	100.0%	1,550	4.9%	1,550	4.9%	–
	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	1,107	3,733.68	100.0%	1,440	5.7%	1,440	5.7%	–
	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	2,467	778.77	100.0%	3,070	3.3%	3,010	3.4%	+ 60
	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	1,529	2,717.77	100.0%	1,880	5.2%	1,880	5.2%	–
	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	2,371	7,788.09	100.0%	2,680	4.5%	2,680	4.5%	–
	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	1,685	1,971.34	100.0%	1,780	5.0%	1,780	5.0%	–
	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%	1,520	4.6%	–
				その他小計	**14,040**	**13,859**	**22,483.83**	**99.8%**	**16,120**		**16,060**		**+ 60**
				合計（82物件）	**192,537**	**190,506**	**255,487.63**	**99.0%**	**219,100**		**216,574**		**+2,526**

【参考】2018年10月期の新規取得物件

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	取得日	賃貸可能面積（m²）	稼働率	取得時鑑定評価	
									評価額（百万円）	Cap rate（%）
オフィス	O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,300	2018/5/9	3,433.16	100.0%	3,480	4.2%
	O-90	MIFビル	都心6区	東京都千代田区	2,200	2018/5/9	1,690.33	100.0%	2,320	4.1%
				小計	**5,500**		**5,123.49**		**5,800**	
				2018年4月30日保有物件（82物件）＋新規取得物件（2物件）の合計（84物件）	**198,037**		**260,611.12**	**99.0%**	**224,900**	

※ 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
※賃貸可能面積および稼働率は、2018年4月30日時点の運用資産と2018年10月期に取得した物件の取得日時点のデータを考慮した試算値

一期一会
ICHIGO

© 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）

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

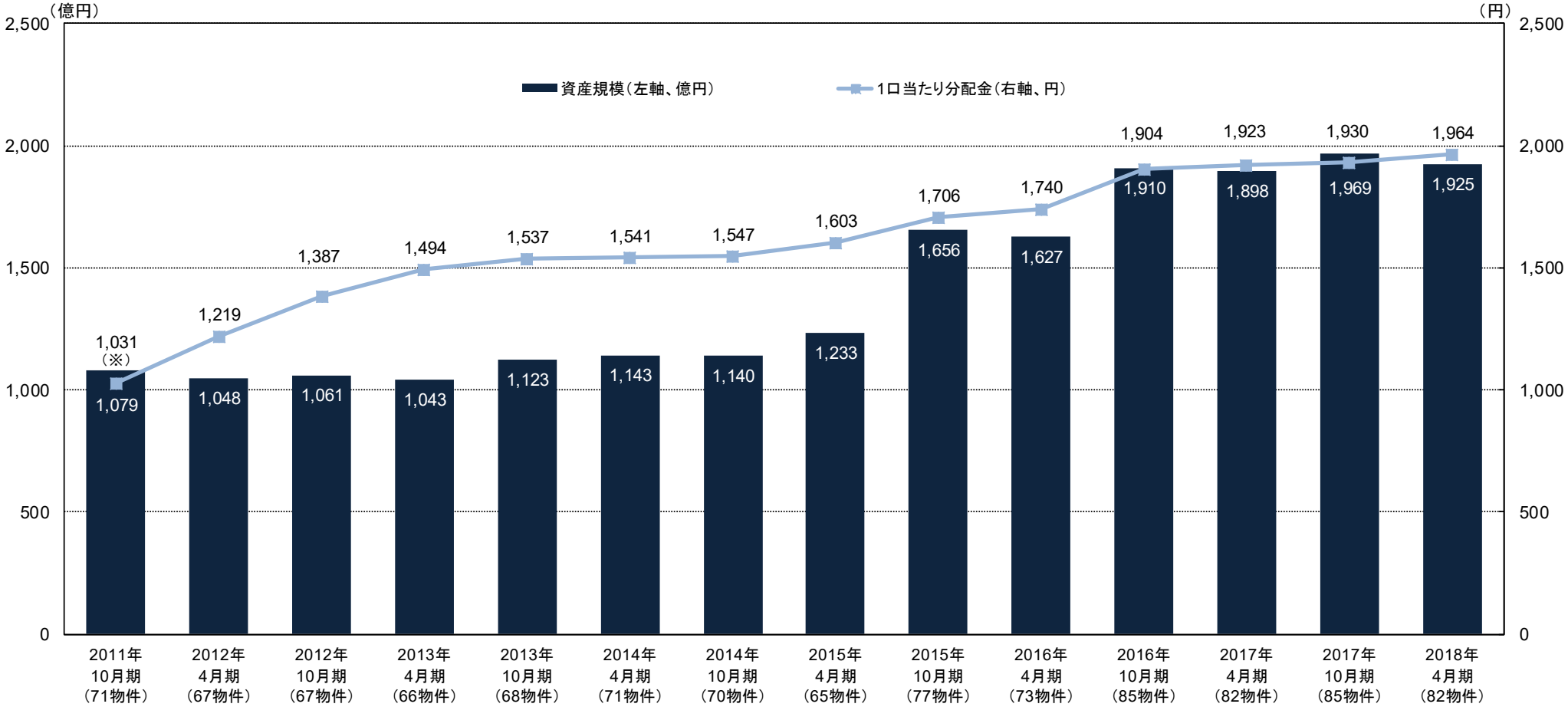
「いちごオフィス」とは ① 投資対象

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

© 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 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	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）

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

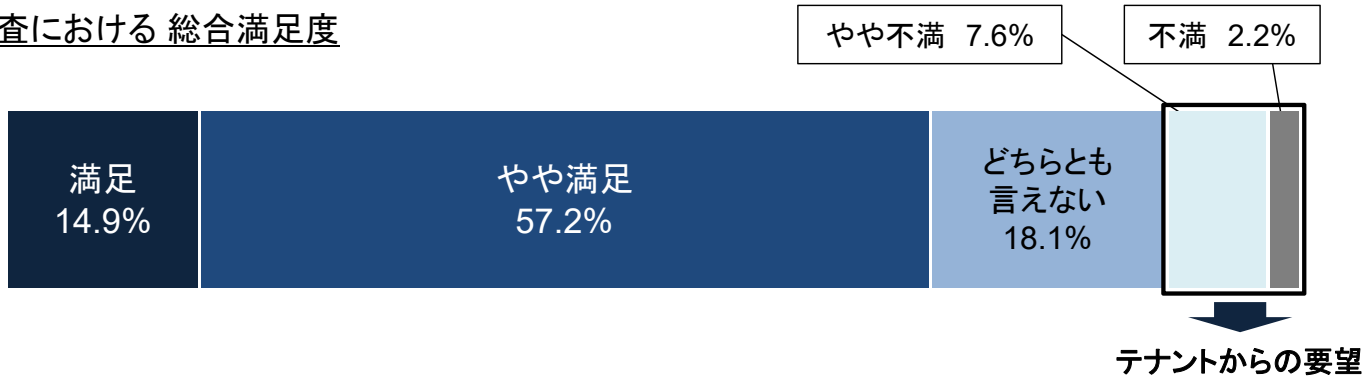
「いちごオフィス」とは ③ いちごのテナントサービス

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

© 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

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

サステナビリティへの取組み ①

□ 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。本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。いちごオフィスではサステナビリティ・パフォーマンスの向上を企図し、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

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

サステナビリティへの取組み ②

□ 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】 【Aランク】

いちご 高松ビル

いちご 丸の内ビル

いちご 神田錦町ビル

恵比寿 グリーングラス

■ BELS
（建築物省エネルギー性能表示制度）

【2つ星（★★）】 【1つ星（★）】

いちご秋葉原 ノースビル

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

© 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

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

スポンサー / 資産運用会社 / リート の関係

スポンサー	いちご株式会社（東証一部、2337）

出資比率 100%

スポンサーサポート

運用ノウハウの提供
（心築機能）

財務サポート
（ブリッジ機能）

資産運用会社	いちご投資顧問株式会社

資産運用受託

上場投資法人	いちごオフィス（8975）	●中規模オフィスに特化 ●投資対象地域：東京都心を中心に、その他首都圏および全国の政令指定都市、県庁所在地などの主要都市 ●資産規模：82物件、1,925億円（2018年4月末現在）	
	いちごホテル（3463）	●ホテル用不動産に特化（当面は宿泊主体・特化型ホテルに投資） ●2015年11月上場 ●資産規模：21ホテル、509億円（2018年4月末現在）	
	いちごグリーン（9282）	●太陽光発電所を中心に、再生可能エネルギー発電設備に特化 ●2016年12月上場 ●資産規模：15発電所、114億円（2018年4月末現在）	

※ 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

© 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（しんちく）、クリーンエネルギーを中核事業とする

- ✓ 本投資法人の他、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・建築技術を活かした、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

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。

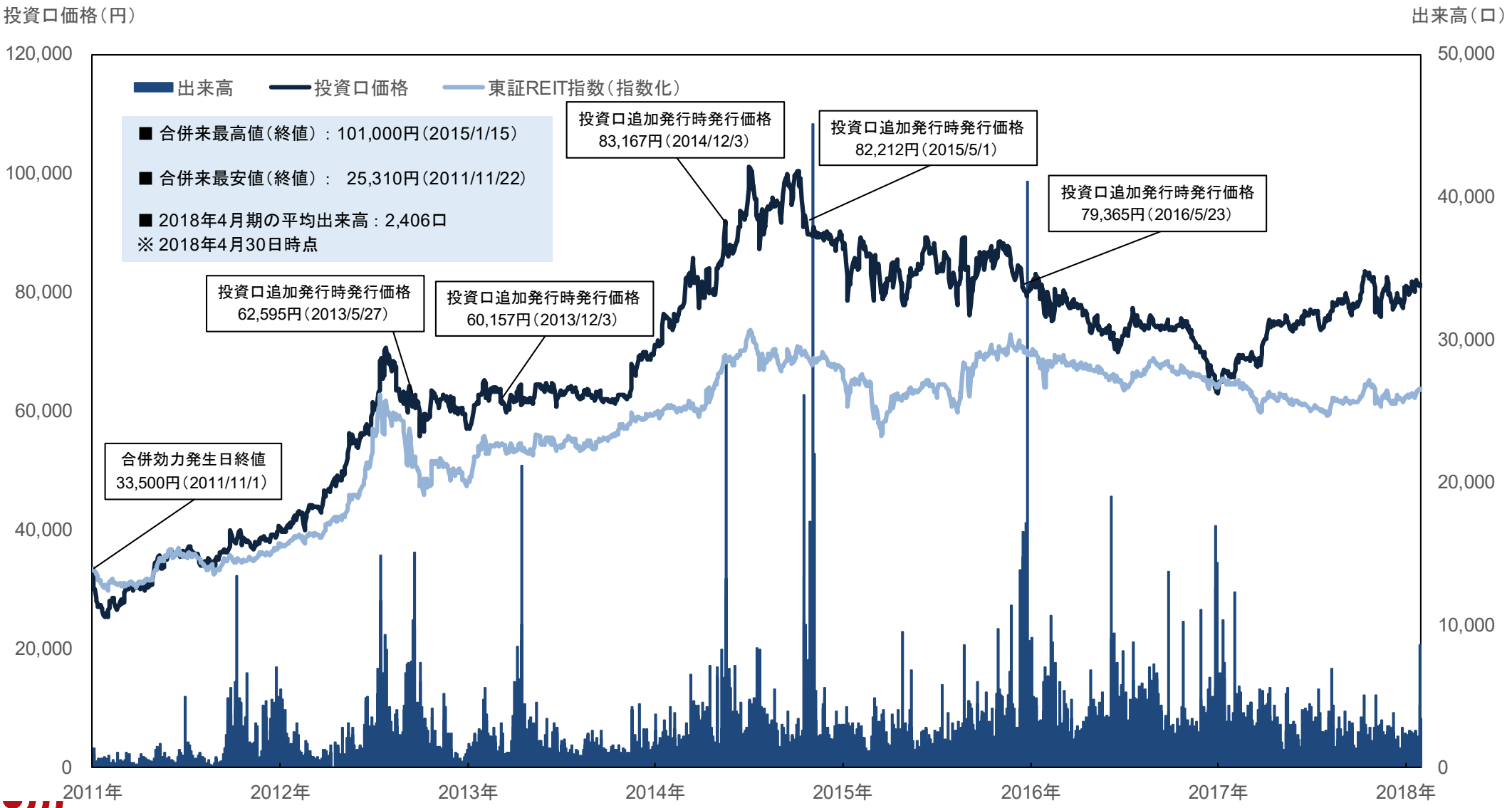
■ グループ会社

いちご投資顧問株式会社	J-REIT「いちごオフィス（8975）」「いちごホテル（3463）」「いちごグリーン（9282）」等の運用（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	不動産オーナーサービス事業
いちご土地心築株式会社	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

© 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～2018年4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

一期一会
ICHIGO

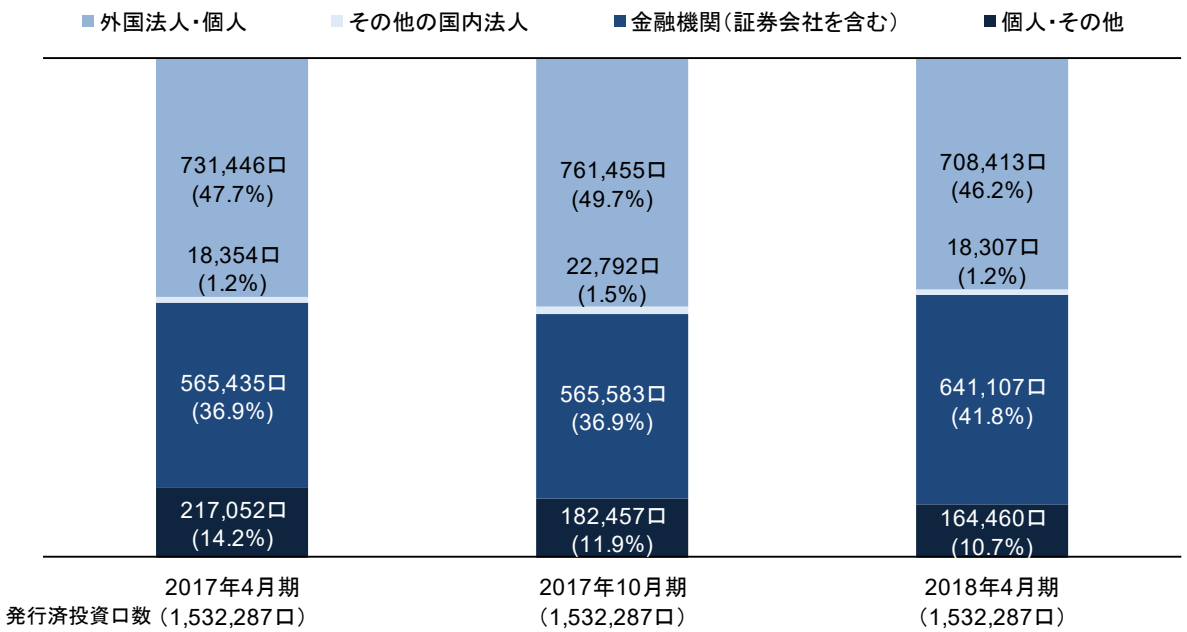
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資主の状況（2018年4月30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）	241,283	15.7%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	139,505	9.1%
4	BCSL MARGIN TRADING A/C	67,000	4.4%
5	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	65,683	4.3%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	65,100	4.2%
7	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	62,643	4.1%
8	野村信託銀行株式会社（投信口）	46,739	3.1%
9	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	31,060	2.0%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	27,193	1.8%
	合計	**1,090,396**	**71.2%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2017年4月末	2017年10月末	2018年4月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	18,840	17,861	16,532	97.3%
金融機関（証券会社を含む）	65	61	60	0.4%
都市銀行・信託銀行	10	10	10	0.1%
地方銀行	6	8	8	0.0%
その他（証券会社を含む）	49	43	42	0.2%
その他の国内法人	279	261	247	1.5%
外国法人・個人	143	145	155	0.9%
合計	19,327	18,328	16,994	100.0%

一期一会 ICHIGO

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

投資法人概要

2018年4月30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	82物件
ポートフォリオ規模	1,925億円（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

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

MEMO

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

MEMO

© 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

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