一期一会
ICHIGO

2018年10月期（第26期）決算説明資料

December 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

- 「いちごオフィス」の新興企業成長支援 ・・・ 5
- 2018年10月期　運用実績 ・・・ 6
  - ✓ 決算ハイライト ・・・ 7
  - ✓ 決算内訳 ・・・ 8
  - ✓ 財務ハイライト ・・・ 9
  - ✓ 安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1） ・・・10
  - ✓ 投資主価値の着実な向上（巡航EPUの成長） ・・・11
  - ✓ 投資主価値の着実な向上（1口当たりNAVの成長） ・・・12
  - ✓ 稼働率、平均賃料単価の推移 ・・・13
  - ✓ 内部成長の進展 ①：継続的な賃料収入アップ ・・・14
  - ✓ 内部成長の進展 ②：既存テナントの賃料改定 ・・・15
  - ✓ 内部成長の進展 ③：新規成約における賃料増額 ・・・16
  - ✓ 外部成長：2018年10月期 取得物件 ・・・17
- 中長期的な成長に向けて ・・・18
  - ✓ 「成長戦略ロードマップ」 ・・・19
  - ✓ 「成長戦略ロードマップ」に沿った成長投資の実行 ・・・20
  - ✓ 資産入替を通じた投資主価値の向上 ・・・21
  - ✓ 【内部成長戦略】
    - ■ 価値向上CAPEXとリーシング活動がもたらす内部成長 ・・・24
    - ■ 価値向上CAPEXによるバリューアップ ・・・25
  - ✓ 【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 ・・・26
    - ■ スポンサーパイプライン ・・・27
  - ✓ 2019年4月期 予想 ・・・28
  - ✓ 2019年10月期 予想 ・・・29
- ESGへの取組み ・・・30
  - ✓ いちごオフィスのサステナビリティ理念 ・・・31
  - ✓ Environment（環境） ・・・32
  - ✓ Social（社会） ・・・33
  - ✓ Governance（ガバナンス） ・・・34
- Appendix ・・・36

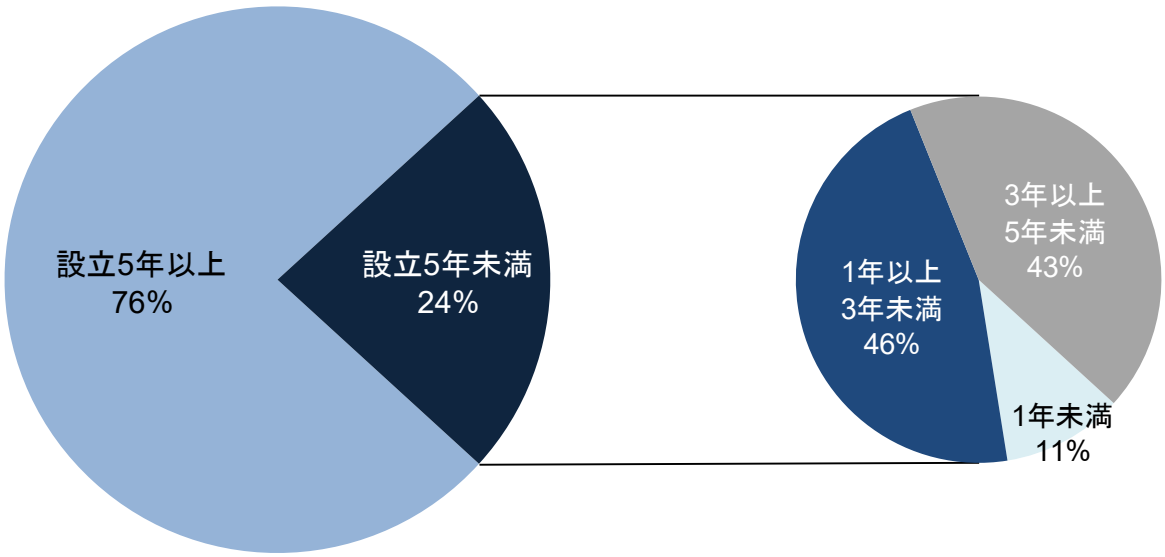
一期一会
ICHIGO

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

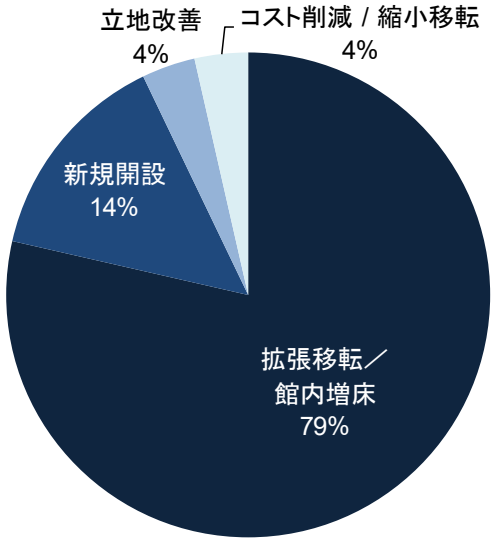
「いちごオフィス」の新興企業成長支援

□ 「成長ステージ」にある新興企業の入居が増加傾向

■ 直近3年間の入居テナントのうち、会社設立から5年未満のテナントの割合
（都心6区、オフィスを対象）



■ 会社設立から5年未満のテナントの入居理由



- 入居テナントの約1/4が設立5年未満
- スタートアップ直後ではなく、設立後3年程度経過（ビジネスが軌道に乗り、事業拡大のタイミング）し、業容拡大に伴う人員増による、拡張移転ニーズが強い

□ いちごオフィスはさまざまな取組みを通じて、テナント企業の成長を支援

✓ 多様化するテナントニーズに応じることで、「選ばれるオフィス」へ

■ 快適性の高いオフィス空間の提供
（いちごレイアウトオフィス、いちごラウンジ）

■ トリプルゼロ（入居・退去にかかる費用を軽減するサービス）
→ 敷金ゼロ、原状回復費用ゼロ、連帯保証人不要（保証料ゼロ）

いちごレイアウトオフィス

いちごラウンジ

一期一会
ICHIGO

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

2018年10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10月期実績	説　明
外部成長	・オフィス 3物件を取得 （取得価格計 74億円）	・手元資金と借入金を活用し、速やかな成長投資を実行 ・想定NOI +347百万円（年間）、平均NOI利回り 4.7%
内部成長	・期末稼働率（全物件） 99.2% ・増額改定 37件（平均増額率 7.4%） ・増額入替 25件（平均増額率 30.4%）	・高水準の稼働率を維持 ・価値向上CAPEX（いちごラウンジ等）による賃料収入アップが大きく寄与
財務	・長期発行体格付の向上 ・新規借入 29億円 ・借換え（リファイナンス） 45億円	・JCRによる格付「A-」から「A」へ ・金利上昇リスクへの対応として金利固定化比率 94.0%、当期借入の借入期間平均 6.4年
巡航EPU	1,945円（前期比+88円、+4.7%）	・予想1,898円に対し+47円（+2.4%） ・巡航EPUは継続的に成長
1口当たりFFO	2,489円（前期比+35円、+1.4%）	・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	2,014円（前期比+50円、+2.5%）	・J-REIT最長の17期連続増配の実績
1口当たりNAV	85,957円（前期比+1,881円、+2.2%）	・ポートフォリオの含み益が拡大 （285億円 → 315億円、+29億円）

※ 巡航EPU（Earnings Per Unit、1口当たり当期利益） ＝ 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）

	2018年4月期 実績	2018年10月期 実績（A）	2018年10月期 期初予想（B）	予想比 （A）-（B）
営業収益	9,062	7,632	7,547	+ 85
営業利益	5,185	3,745	3,685	+ 59
経常利益	4,442	2,958	2,885	+ 72
当期純利益	4,441	2,980	2,908	+ 71
任意積立金 積立額合計 (-)	1,594	—	—	—
任意積立金 取崩額合計 (+)	162	105	105	—
1口当たり分配金 (DPU)	1,964円	2,014円	1,967円	+ 47円
巡航EPU	1,857円	1,945円	1,898円	+ 47円
NOI	5,373	5,496	5,409	+ 86
運用物件数	82物件	85物件	84物件	+ 1物件
稼働率	99.0%	99.2%	97.8%	+ 1.4%

主な差異要因（予想比）

■ 不動産賃貸事業収益の増加　+85
- 物件取得（いちご内本町ビル）による増加 ： +9
- 前期譲渡資産の精算による水道光熱費収入の増加 ： +4

【既存物件】
- 賃料共益費収入の増加：+49
  （いちご名古屋ビル：+6、いちご錦ファーストビル：+4、他）
- 水道光熱費収入の増加 ： +16
- その他収入等の増加：+5

■ 不動産賃貸事業費用の増加　+3
- 物件取得（いちご内本町ビル）による増加 ： +5

【既存物件】
- 水道光熱費の増加 ： +26
- 修繕費の減少 ： -21
- 仲介手数料等の外注委託費の減少 ： -3
- その他費用の減少 ： -4

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+21
- インセンティブ報酬の増加：+24
- その他費用の減少：-3

■ 営業外収益の増加　+3
- 保険金収入の増加：+2

■ 営業外費用の減少　-9
- 支払利息（投資法人債利息を含む）の減少：-6
- 融資関連費用の減少：-3

【参考】
- CAPEX（資本的支出）2018年10月期実績：　453
- 一時差異等調整積立金残高：9,634（2018年10月期分配後）
- 配当積立金残高：2,254（同上）

- 分配金（DPU）および巡航EPUは、各期末時点発行済投資口数で除して算出
- 巡航EPU＝当期純利益（1口当たり）－譲渡益（1口当たり）
- 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

長期発行体格付（JCR）:「A-（ポジティブ）」→「A（安定的）」に向上

	2017年10月31日	2018年4月30日	2018年10月31日
1口当たりFFO	2,430円	2,454円	2,489円
1口当たり分配金	1,930円	1,964円	2,014円
1口当たりNAV	81,155円	84,076円	85,957円
総資産LTV	47.5%	46.9%	47.6%
平均借入金利	1.00%	1.02%	1.02%
平均借入期間	5.4年	5.8年	6.0年
金利固定化比率	82.3%	90.9%	94.0%

※ 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

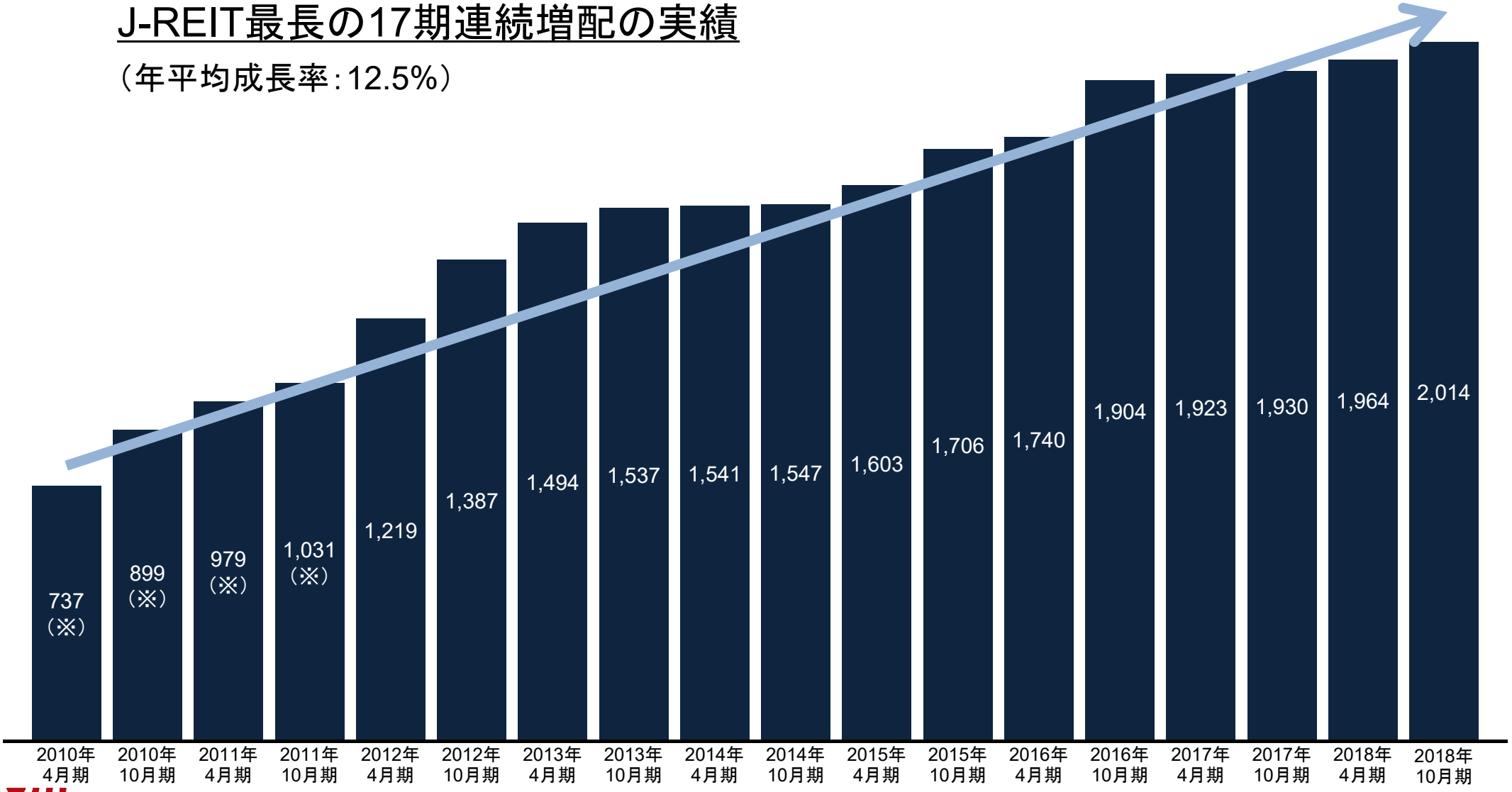
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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17期連続増配の実績

（年平均成長率：12.5%）



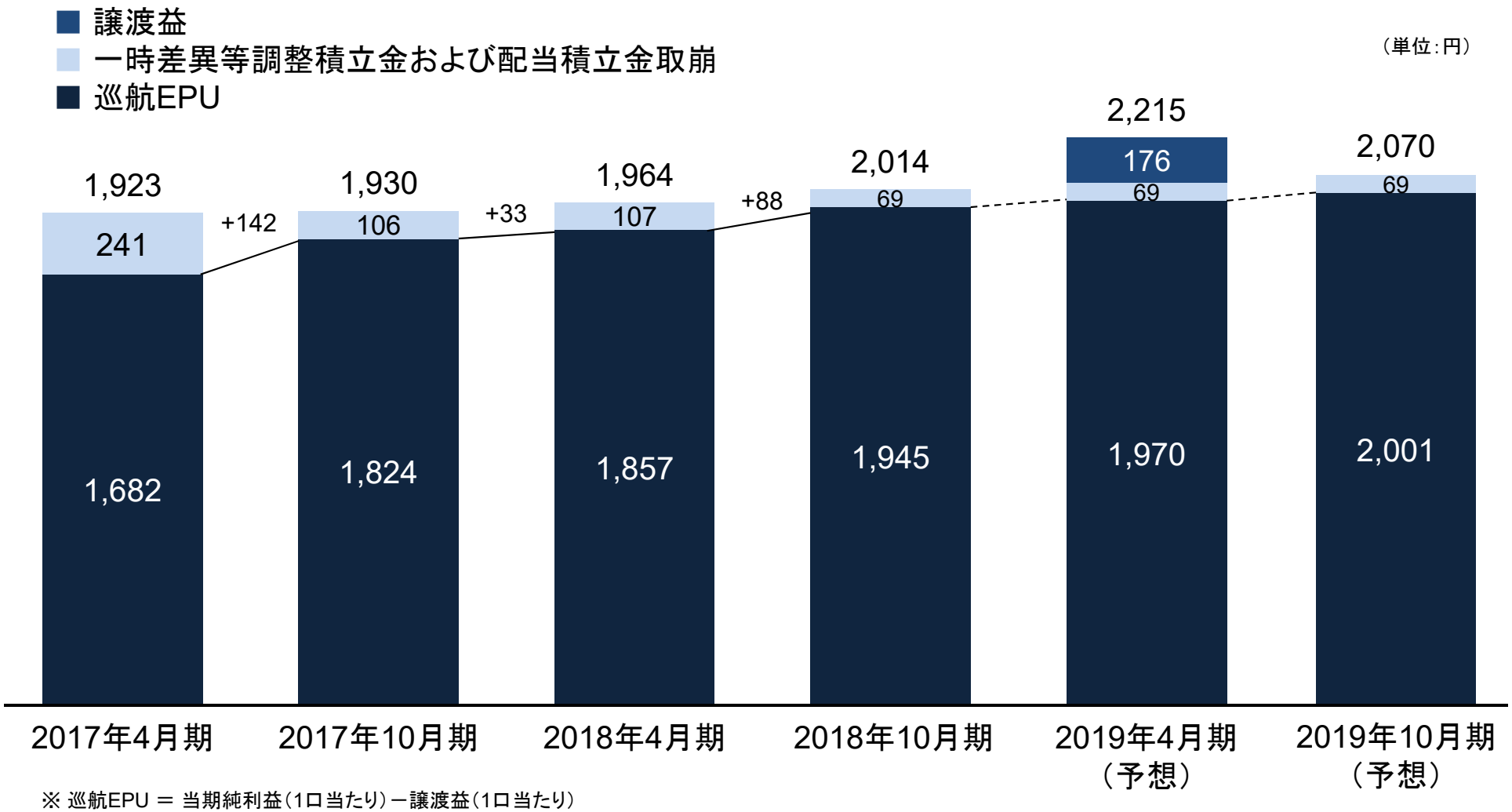
※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値（本投資法人ベース）

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10月期で巡航EPUは15.6%成長
2019年4月期は譲渡益を分配（1口当たり+176円）

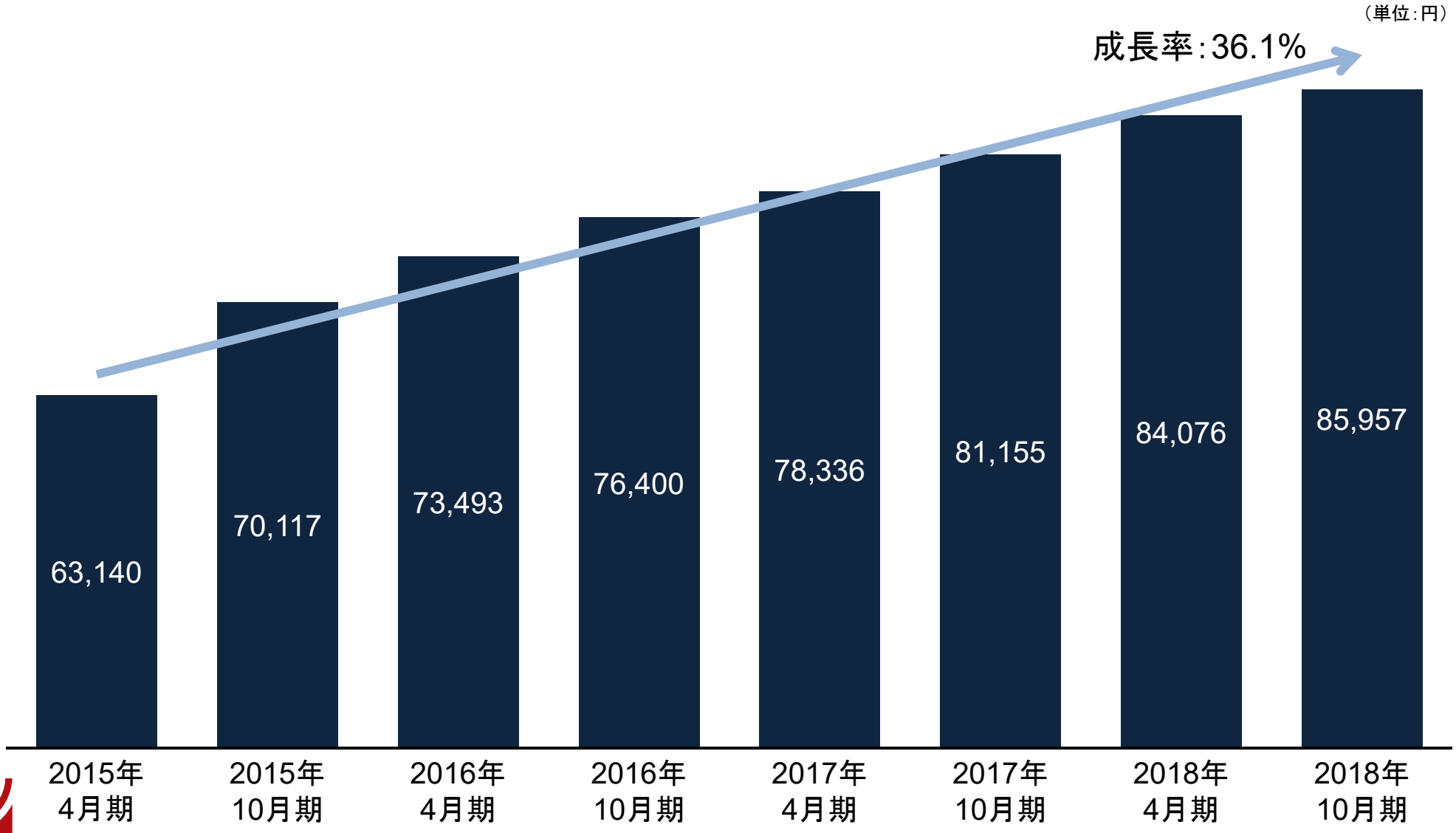


※ 巡航EPU ＝ 当期純利益（1口当たり）－譲渡益（1口当たり）
※ 一時差異等調整積立金および配当積立金取崩額に前期繰越損益を含む

© 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



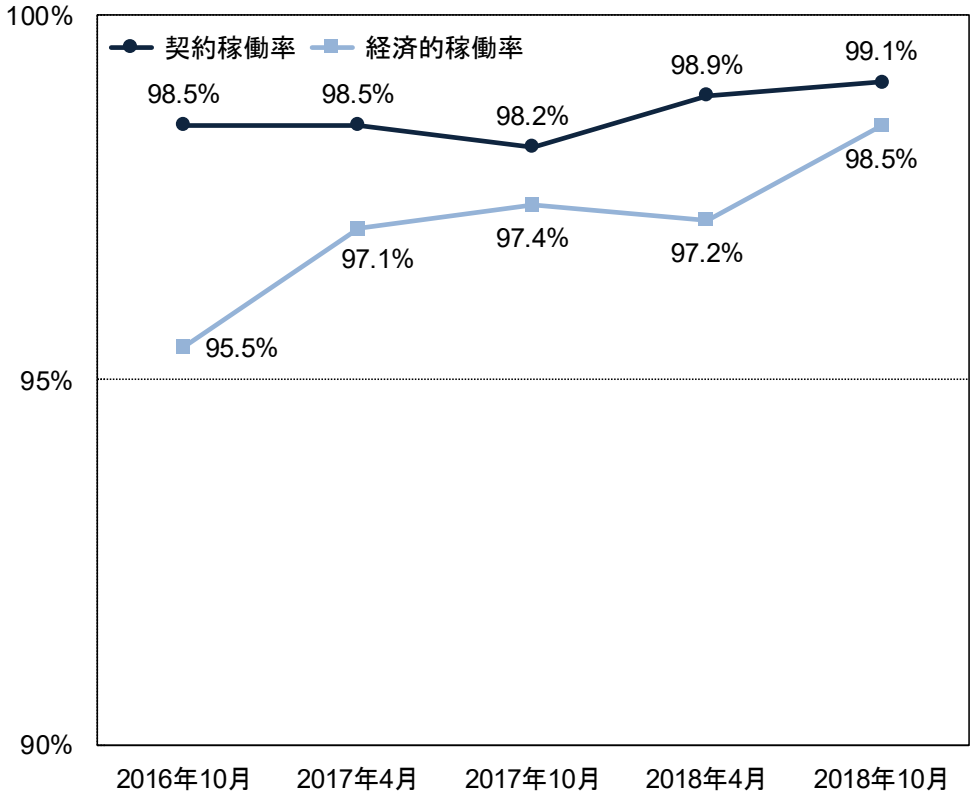
※ 1口当たりNAV ＝ （ 分配金控除後純資産額 ＋ 不動産含み損益 ） ÷ 期末時点発行済投資口数

© 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

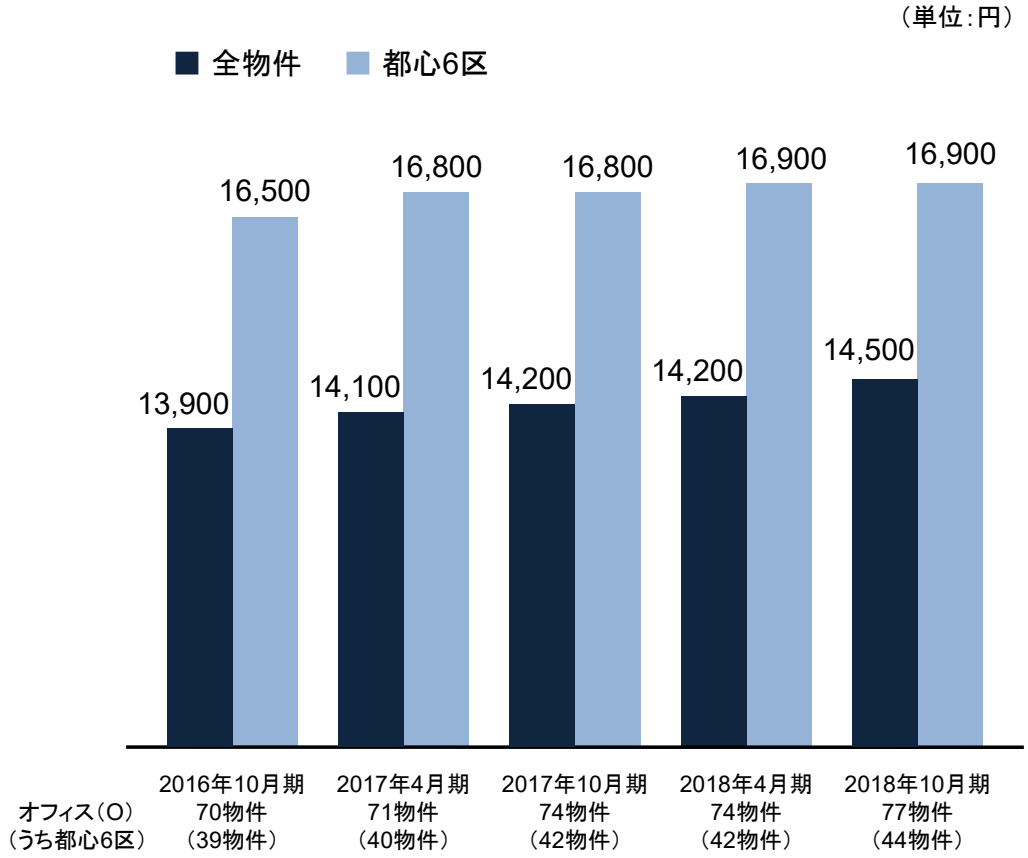
2018年10月期も高水準の稼働率を維持、フリーレント期間も短縮
平均賃料単価は全物件ベースで着実に上昇

■ 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）
2018年4月期　：1.7か月
2018年10月期：1.1か月

■ 平均坪単価の推移（オフィス）



※ 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）

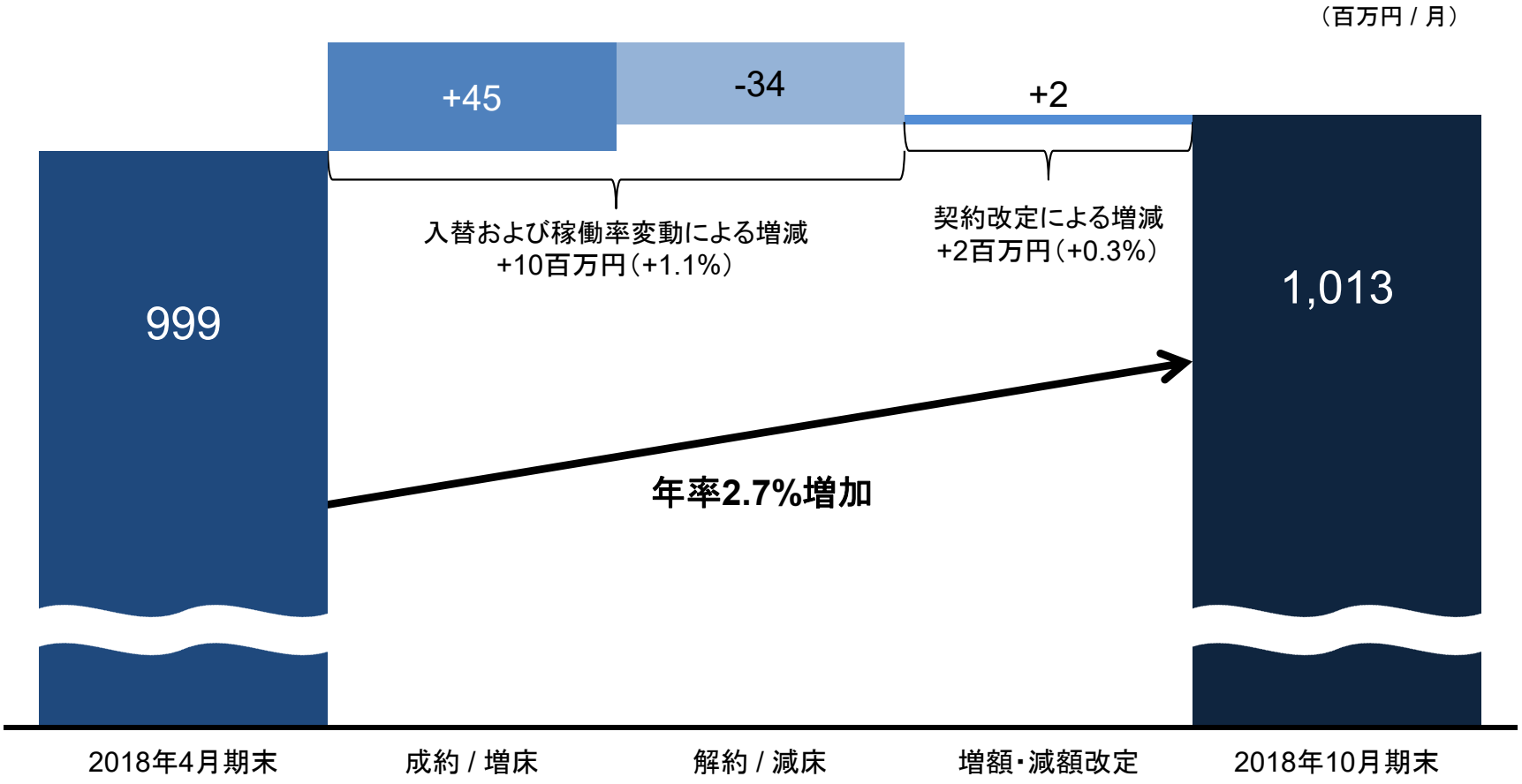
※ 平均坪単価とは、各期末時点における月額賃料（共益費込み）の合計を賃貸中の面積（坪）で除した単価（百円未満は四捨五入）

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、期中取得の物件除く）



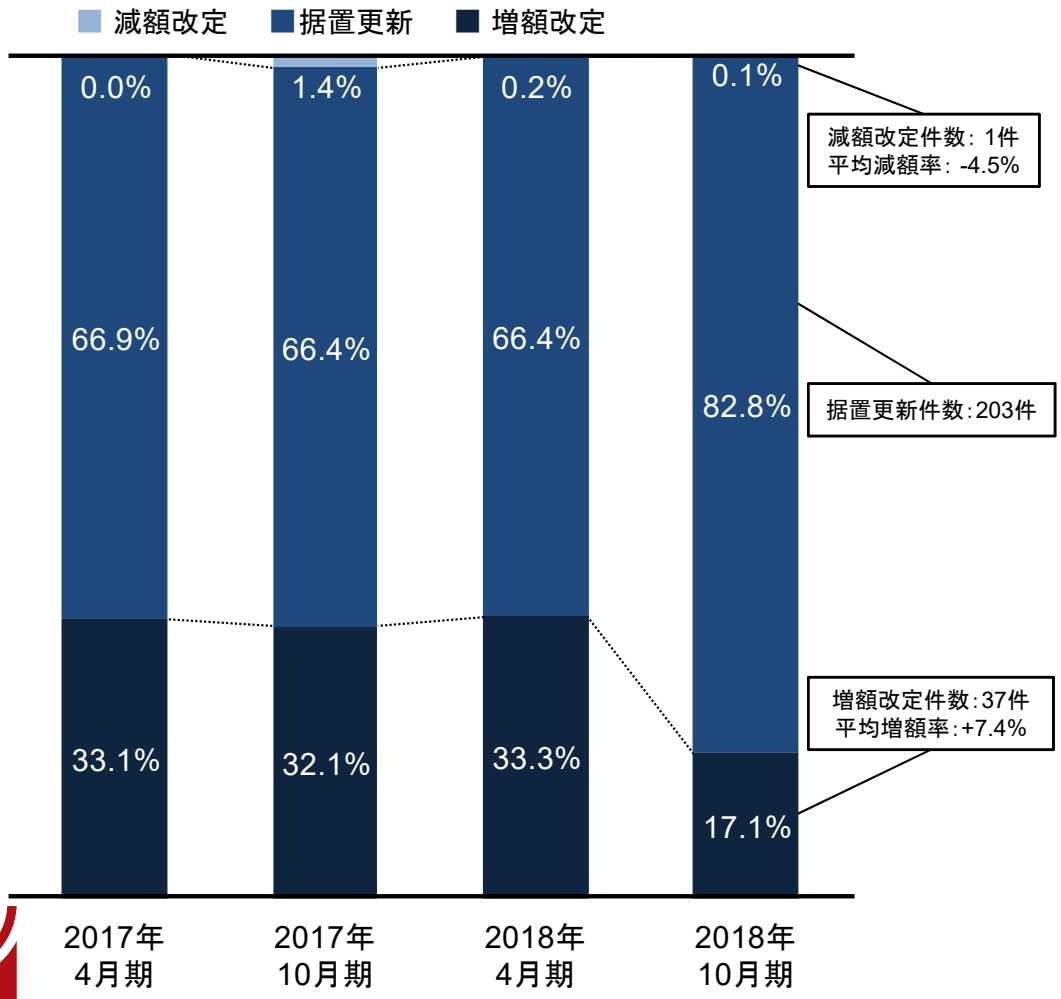
※ 稼働率の変動（オフィス、期中取得の物件除く）：98.9%（2018年4月期末）→ 99.2%（2018年10月期末）

© 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

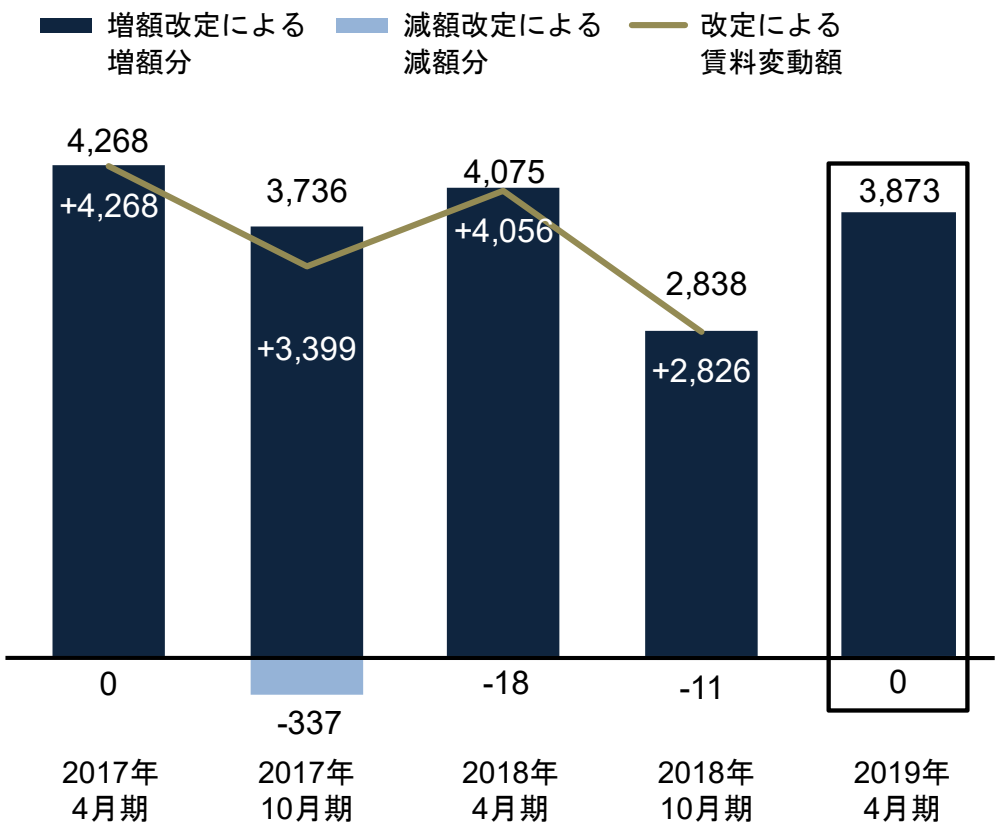
2018年10月期の平均増額率は+7.4%と高水準
賃料改定により月額賃料は2.8百万円増

■ 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）

（単位:千円）



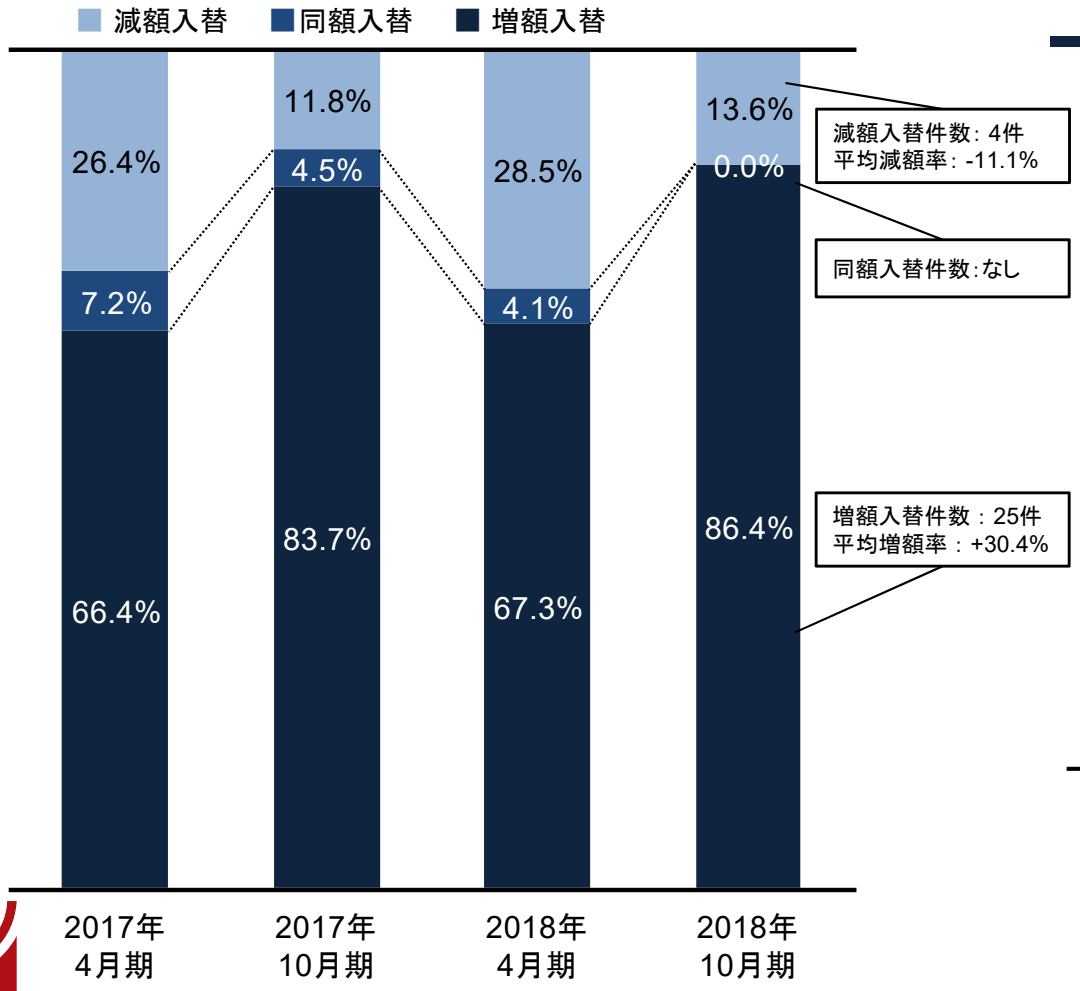
※ 2019年4月期は、2018年11月15日時点で契約済（契約手続中含む）を対象

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

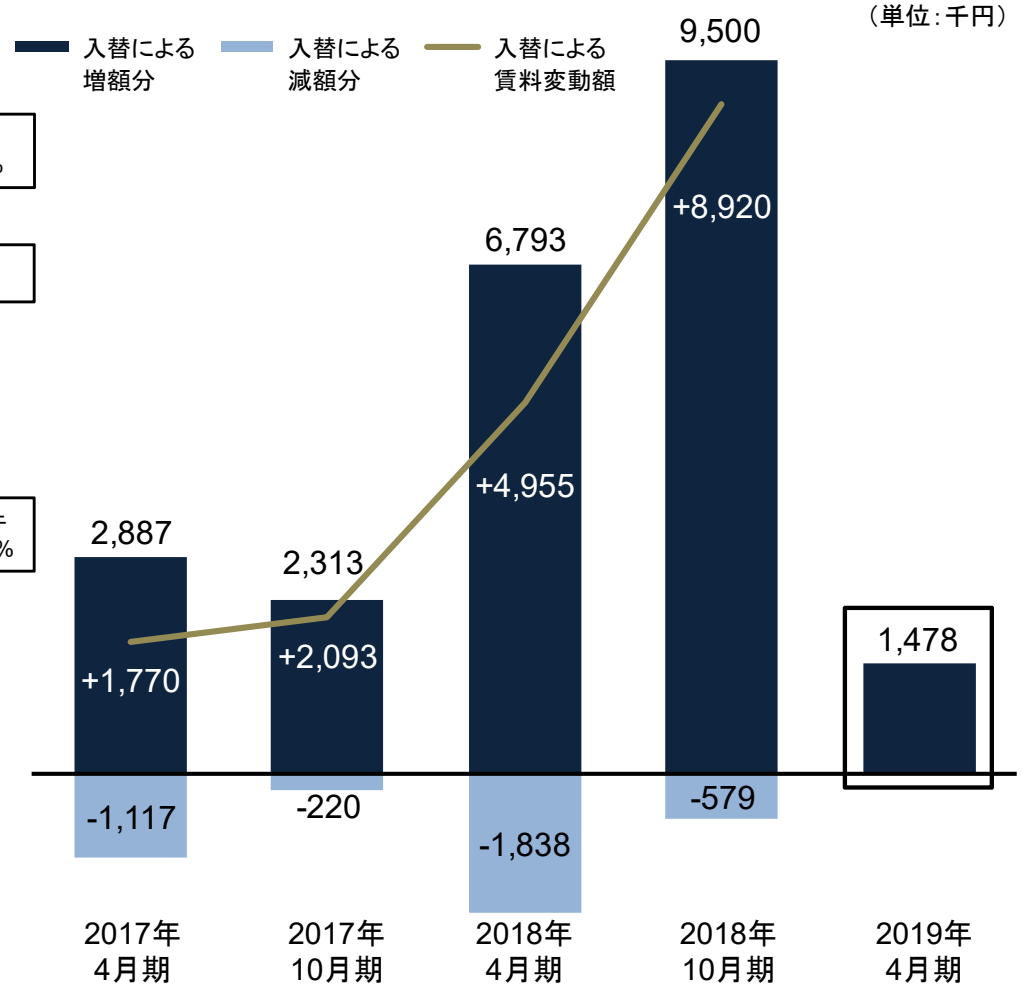
内部成長の進展 ③: 新規成約における賃料増額

新規リーシング時に85%以上で賃料増額によるテナント入替が実現
名古屋、東池袋などにおける大幅増額入替が寄与

■ 新規成約時の内訳割合の推移（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）



※ 2019年4月期は、2018年11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.

外部成長：2018年10月期 取得物件

3物件、74億円の中規模オフィスを取得

物件名	ウィン第2五反田ビル	MIFビル	いちご内本町ビル
取得時期	2018年5月	2018年5月	2018年9月
所在地	東京都品川区	東京都千代田区	大阪市中央区
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	今後も継続した賃貸ニーズが期待できる大阪市内の中規模オフィス
取得価格	3,300百万円	2,200百万円	1,900百万円
想定NOI利回り	4.7%	4.6%	4.9%
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	大阪市営地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅 徒歩約3分
取得時稼働率	100%	100%	96.3%
取得先	スポンサー	スポンサー	外部（国内の合同会社）

※ 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.

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	
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

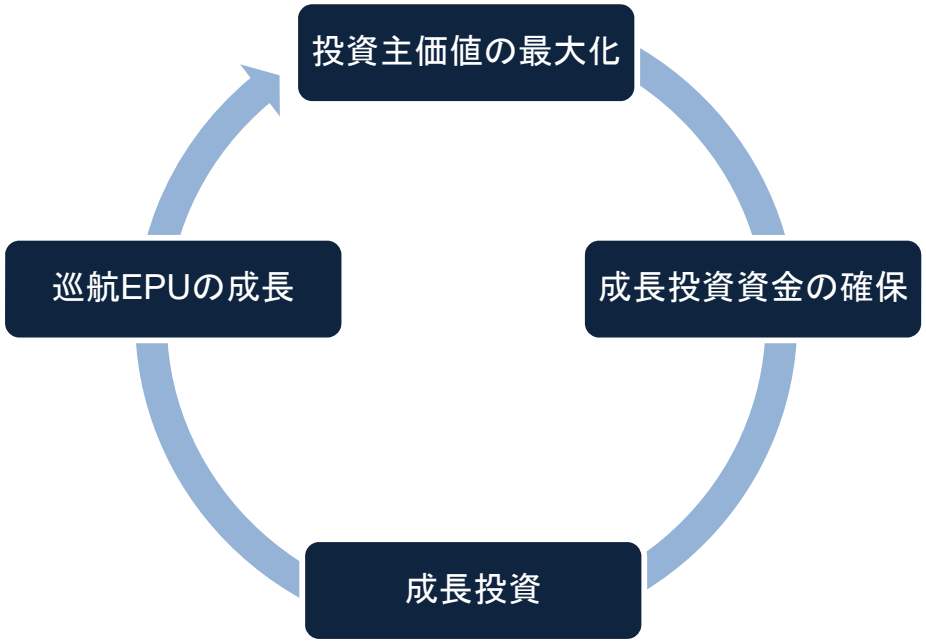
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「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

成長投資により、含み益は61億円増加
（2017年10月期末）255億円→（2018年12月資産入替後）316億円

【2017年10月期実績】1,824円
↓
【2018年10月期実績】1,945円
（2017年10月期比 +6.6%）
↓
【2019年10月期予想】2,001円
（2017年10月期比 +9.7%）



【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

【2019年4月期】
商業施設2物件を譲渡、譲渡益（3.7億円）を内部留保予定

いちごレイアウトオフィス
（いちご神保町ビル）

【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物件および大阪市内の中規模オフィスを取得

【2019年4月期】
東京都心部所在の中規模オフィス2物件を取得

いちご内本町ビル

いちご南大塚ビル

いちご乃木坂ビル

※ 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10月期の鑑定評価額と期末帳簿価格の差額、2019年4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.

資産入替を通じた投資主価値の向上 ①

商業施設2物件を譲渡し、都心所在の中規模オフィス2物件を取得（60億円）

譲渡予定資産

いちご町田
イーストビル
（東京都町田市）

いちご新横浜
アリーナ通りビル
（神奈川県横浜市）

- 物件タイプ：商業施設
- 想定帳簿価格（合計）
  2,947百万円
- 鑑定評価額（合計）
  3,330百万円
- 譲渡予定日
  2018年12月20日
- 譲渡予定価格（合計）
  3,600百万円
- 譲渡益（合計）
  約6.4億円（見込み）
- 譲渡先：外部
  （国内の特定目的会社）

取得予定資産

	いちご南大塚ビル	いちご乃木坂ビル
物件名		
取得予定日	2018年12月21日	2018年12月28日
所在地	東京都豊島区	東京都港区
取得のポイント	ターミナル駅「池袋」駅から1駅であり、都心部へのアクセスが良好なエリア	赤坂・六本木・南青山の中心に位置し、外資系企業からの選好性が高いエリア
取得予定価格	2,780百万円	3,315百万円
想定NOI利回り	4.6%	4.1%
立地	JR山手線「大塚」駅 徒歩約6分 東京メトロ丸の内線「新大塚」駅 徒歩約3分	東京メトロ千代田線「乃木坂」駅 徒歩約2分 都営地下鉄大江戸線「六本木」駅 徒歩約8分
取得時稼働率	100%	100%
取得先	外部（国内の特定目的会社）	外部（国内の一般事業会社）

※ 想定帳簿価格：資産運用会社が試算した譲渡時点での想定帳簿価格
※ 譲渡益：譲渡予定価格から想定帳簿価格およびその他譲渡に係る費用を差し引いた見込み額
※ 想定NOI利回り：資産運用会社が試算した想定年間NOI÷取得予定価格

一期一会
ICHIGO

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

資産入替を通じた投資主価値の向上 ②

□ オフィス特化型ポートフォリオの追求ならびに投資主価値の着実な向上

- ✓ 国内の特定目的会社および一般事業会社との取引を通じた資産入替
- ✓ 資産規模は2,000億円を超える水準に
- ✓ NOIは+69百万円（年間）、1口当たりNAVは+322円の増加

	本資産入替の効果
資産規模	1,999億円 → 2,030億円
オフィス比率	93.0% → 94.6%
NOI	+69百万円（年間）
1口当たりNAV	+322円

※ NOI：運用会社が算出した取得資産の想定NOI（年ベース）から、譲渡資産の2018年10月期実績を年換算したNOIを差し引いた数値

※ 1口当たりNAV：（取得予定資産の含み益＋ 譲渡益の内部留保分－ 譲渡予定資産の含み益）÷発行済投資口数

□ 不動産マーケットを踏まえた譲渡益の確保

- ✓ 譲渡価格は帳簿価格比+22%、鑑定評価額比+8%
- ✓ 譲渡益6.4億円の一部（3.7億円）は税負担が発生しない範囲で内部留保し、本取得をはじめとする成長投資に活用
- ✓ 2.7億円については投資主に分配（2019年4月期）

一期一会 ICHIGO

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

資産入替を通じた投資主価値の向上 ③

資産入替を通じ、ポートフォリオの質的向上とともに譲渡益を着実に確保

■ 直近2年間における資産譲渡 / 取得の実績

	2017年4月期～2017年10月期	2018年4月期～2018年10月期		2019年4月期
	資産入替	資産入替	資産取得	本資産入替
譲渡（9物件）	• サービスアパートメント、商業施設（計4物件）をスポンサーへ譲渡 • 譲渡価格 44億円（譲渡益 0.3億円）	• 商業施設3物件を外部へ譲渡 • 譲渡価格 60億円（譲渡益 15.9億円）		• 商業施設2物件を外部へ譲渡 • 譲渡価格 36億円（譲渡益 6.4億円） いちご町田 イーストビル いちご新横浜 アリーナ通りビル
取得（8物件）	• 中規模オフィス3物件をスポンサーより取得 • 取得価格 70億円 ウィン 五反田ビル いちご 本郷ビル 大井町 センタービル	• 中規模オフィス2物件をスポンサーより取得 • 取得価格 55億円 ウィン第2 五反田ビル MIFビル	• 中規模オフィス1物件を外部より取得 • 取得価格 19億円 いちご 内本町ビル	• 中規模オフィス2物件を外部より取得 • 取得価格 60億円 いちご 南大塚ビル いちご 乃木坂ビル

資産譲渡 / 取得による効果				
	資産規模	1,945億円 → 2,030億円（+85億円）	NOI増加（※）	2.7億円 / 年
	オフィス比率	88.1% → 94.6%（+6.5%）	譲渡損益	+22.7億円

※運用会社が算出した各取得資産の想定NOI（年ベース）の合計から、各資産の譲渡を行った（もしくは行う予定の）期の前期実績を年換算したNOIの合計を差し引いた数値

一期一会 ICHIGO

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

価値向上CAPEXとリーシング活動がもたらす内部成長

ダウンタイム（空室期間）およびフリーレント期間の短縮とともに、物件特性に応じた価値向上CAPEX、リーシング活動を通じ内部成長を追求

	2017年10月期	2018年4月期	2018年10月期
価値向上CAPEX	いちご神宮前ビル（東京都渋谷区） 投資効果 ■ 投資額 16百万円 ■ 賃料アップ率 +27.8%（対従前比） ■ NOI 増加 2.3百万円（年間） ■ ROI 14.2% ・店舗デザインを意識した改修工事を実施、エリア特性を反映したテナント誘致による賃料収入アップ 	いちご東池袋ビル（東京都豊島区） 投資効果 ■ 投資額 29百万円 ■ 賃料アップ率 +59.3%（対従前比） ■ NOI 増加 9.5百万円（年間） ■ ROI 32.4% いちごラウンジ ・快適性の高い共用部の提供による投資効率に見合う賃料収入アップ 	いちご神保町ビル（東京都千代田区） 投資効果 ■ 投資額 14百万円 ■ 賃料アップ率 +75.0%（対従前比） ■ NOI 増加 6.1百万円（年間） ■ ROI 41.9% いちごレイアウトオフィス ・快適性が高く、フレキシブルなオフィス空間の提供による賃料収入アップ
リーシング活動	いちご五反田ビル（東京都品川区） 従前賃料比+14.3%の増額入替 ・立地を踏まえた効果的なリーシング活動によりダウンタイム、フリーレントの極小化を実現 	いちご栄ビル（愛知県名古屋市） 従前賃料比+41.8%の増額入替 ・希少性の高い立地を踏まえ賃料負担能力の高い業種に絞ったリーシングが成功（ダウンタイム、フリーレントなし） 	ウィン第2五反田ビル（東京都品川区） 従前賃料比+16.8%の増額入替 ・迅速なリーシング活動により有望なテナント情報を早期に取得し、誘致に成功（ダウンタイムなし）

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

「いちごレイアウトオフィス」の継続展開

✓ 昨今のオフィス環境の質向上に対する多様なニーズに対応

■ いちご神保町ビル（東京都千代田区）

- 「働き方改革」に対応した快適性の高いオフィス空間の提供
- 将来の社員増員に対応可能な可動式什器の採用等により、ベンチャー企業の成長をサポート
- 従前契約賃料を大幅に上回る新規成約を獲得

レイアウト変更に対応した可動式什器

窓面を利用したワークキングスペース

投資効果（実績）	
投資額	14百万円
賃料アップ率	+75.0%（対従前比）
NOI 増加	+6.1百万円（年間）
ROI	41.9%

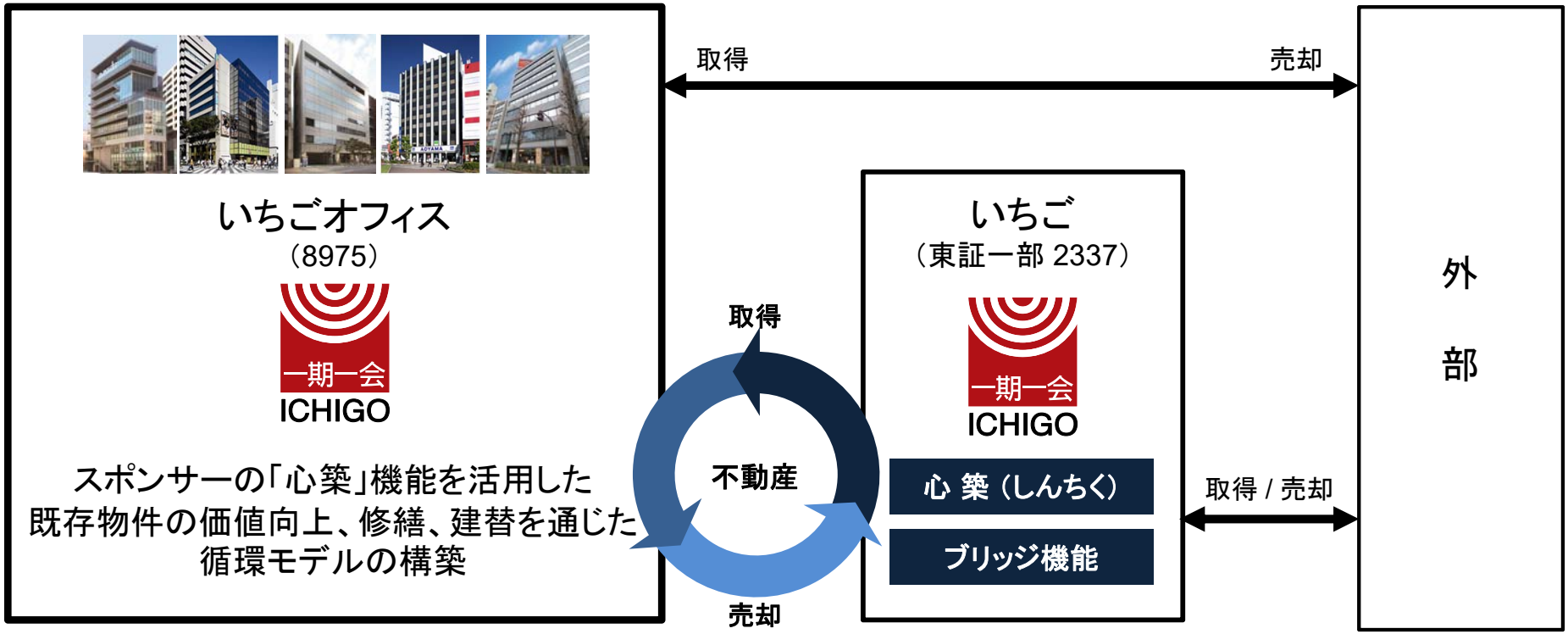
リラックスできるワーキングスペース

社員間のコミュニケーションエリア

© 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8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.

2019年4月期 予想

（単位：百万円）

	2018年10月期 実績（B）	2019年4月期 予想（A）	増減（A）-（B）
営業収益	7,632	8,356	+724
営業利益	3,745	4,457	+712
経常利益	2,958	3,665	+707
当期純利益	2,980	3,664	+683
任意積立金 積立額合計 (-)	―	376	+376
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	―
1口当たり分配金（DPU）	2,014円	2,215円	+201円
巡航EPU	1,945円	1,970円	+25円
NOI	5,496	5,615	+119
運用物件数	85物件	85物件	―
稼働率	99.2%	98.5%	-0.7%

主な差異要因（2018年10月期実績比）

■ 2019年4月期 不動産等売却益の発生　+645

■ 不動産賃貸事業収益の増加　+79
- 2018年10月期物件取得による増加：+64
- 2019年4月期物件取得による増加　：+108
- 2019年4月期物件譲渡による減少　：-101

【既存物件】
- 賃料共益費収入の増加：+78
（いちご錦ファーストビル：+41、いちご神宮前ビル：+11、他）
- 季節変動による水道光熱費収入の減少：-54
- 解約違約金収入等の減少：-15

■ 不動産賃貸事業費用の減少　-42
- 2018年10月期物件取得による増加：+25
- 2019年4月期物件取得による増加　：+31
- 2019年4月期物件譲渡による減少　：-35

【既存物件】
- 季節変動による水道光熱費の減少：-58
- 減価償却費の減少：-14
- 修繕費の増加：　+21
- 仲介手数料等の外注委託費等の減少：-9

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+54
- 物件譲渡による譲渡報酬の増加：+18
- 控除対象外消費税の増加：+20
- 運用報酬の増加：+5
- その他営業費用の増加：+10

■ 営業外収益の増加　+24
- 保険金収入、補助金収入の増加：+27

■ 営業外費用の増加　+20
- 融資関連費用の増加：+19

■ 特別損益の減少　-23
- 2018年10月期保険金差益の剥落：-23

【参考】
- 資本的支出（CAPEX）2019年4月期予想：661
- 一時差異等調整積立金残高：9,529（2019年4月期分配後予想）
- 配当積立金残高：2,630（同上）

- 分配金（DPU）および巡航EPUは、各期末時点発行済投資口数で除して算出
- 巡航EPU＝当期純利益（1口当たり）－譲渡益（1口当たり）
- 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10月期 予想

（単位：百万円）

	2019年4月期 予想（B）	2019年10月期 予想（A）	増減（A）-（B）
営業収益	8,356	7,708	- 648
営業利益	4,457	3,897	- 559
経常利益	3,665	3,067	- 597
当期純利益	3,664	3,067	- 597
任意積立金 積立額合計 (-)	376	―	- 376
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	―
1口当たり分配金（DPU）	2,215円	2,070円	- 145円
巡航EPU	1,970円	2,001円	+31円
NOI	5,615	5,590	- 25
運用物件数	85物件	85物件	―
稼働率	98.5%	98.2%	-0.3%

主な差異要因（2019年4月期予想比）

■ 2019年4月期 不動産等売却益の剥落　-645

■ 不動産賃貸事業収益の増加　-3
- 2019年4月期物件取得による増加：+48
- 2019年4月期物件譲渡による減少：-43

【既存物件】
- 賃料共益費収入の減少：-31
  （いちご渋谷宇田川町ビル：-7、いちご池尻ビル：-6、他）
- 季節変動による水道光熱費収入の増加：+33
- その他収入の減少：-9

■ 不動産賃貸事業費用の増加　+4
- 2019年4月期物件取得による増加：+26
- 2019年4月期物件譲渡による減少：-24

【既存物件】
- 季節変動による水道光熱費の増加：+43
- 2018年10月期取得物件の固都税発生等による増加：+24
- 修繕費の減少：-35
- 減価償却費の減少：-15
- 仲介手数料等の外注委託費の減少：-14

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少　-95
- 2019年4月期インセンティブ報酬及び譲渡報酬の剥落：-72
- 控除対象外消費税の減少：-20

■ 営業外収益の減少　-27
- 2019年4月期の保険金収入、補助金収入の剥落：-27

■ 営業外費用の増加　+18
- 支払利息（投資法人債利息を含む）の増加：+16

【参考】
- 資本的支出（CAPEX）2019年10月期予想：596
- 一時差異等調整積立金残高：9,424（2019年10月期分配後予想）
- 配当積立金残高：2,630（同上）

- 分配金（DPU）および巡航EPUは、各期末時点発行済投資口数で除して算出
- 巡航EPU＝当期純利益（1口当たり）－譲渡益（1口当たり）
- 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.

ESGへの取組み

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

いちごオフィスのサステナビリティ理念

◻ いちごオフィスのサステナビリティ方針

私どもいちごオフィスが持続的な成長を実現するためには、環境（E）/ 社会（S）/ ガバナンス（G）の維持と発展に貢献することが不可欠であると考えます。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
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. 法令対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します。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。

◻ いちごオフィスのサステナビリティ推進体制

- ✓ オフィスリート本部長を責任者とし、サステナビリティ推進に係る体制の整備、各種施策の実行を統括
- ✓ サステナビリティ会議（原則、3か月に1回開催）
  - ― サステナビリティ責任者、オフィスリート運用部長、管理本部長により構成し、オフィスリート運用部が事務局となり運営
  - ― スポンサーの環境・建築技術担当者を加え、サステナビリティに関する目標や各種施策を検討、立案
- ✓ 教育・啓発活動
  - ― 年に1回程度、オフィスリート運用部担当者にサステナビリティに関する研修を実施
- ✓ 情報開示
  - ― サステナビリティ目標と実績の適切な開示に努めるとともに、投資主をはじめとするステークホルダーとのコミュニケーションを図る

一期一会
ICHIGO

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

Environment（環境）

◻ GRESBリアルエステイト評価 （2016年度より参加）

✓ 2018年度評価では、2年連続で最高位の「Green Star」を獲得

– 評価項目

・モニタリングと環境システム / ポリシーと開示 / ステークホルダーとの関係構築

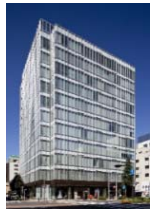
– 総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」（5段階）においては「3Star」を取得

◻ 各種環境認証の取得：8物件、賃貸可能面積合計（オフィス）の15.3%（2018年10月末）

■ CASBEE（建築物環境総合性能評価システム）

【Sランク】

いちご
高松ビル



いちご
丸の内ビル

【Aランク】

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（★★）】

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

【2つ星（★★）】

ウィン
五反田ビル

◻ 省エネ対応

✓ 空調機器の更新ならびに共用部照明のLED切り替えを促進

✓ 節電診断（東京都地球温暖化防止活動推進センターなど）

✓ 省エネ投資促進に向けた補助金の活用による低燃費空調機器の導入

– いちご富山駅西ビルの空調機器を更新（2018年10月）

– 従来比56.4%の省エネ効果が見込まれ、43百万円の工事費に対し補助金7.3百万円（約17%）を受領予定

いちご富山駅西ビル

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

Social（社会）

- 定期的に実施する「テナント満足度調査」により収集したテナントのニーズを物件管理に反映
  - ✓ 最新調査（2018年8月実施）の結果については、P61参照
  - ✓ シェアサイクルサービスの導入により、テナント従業員の健康や利便性向上に寄与

シェアサイクルサービス

歳末夜警

ハロウィン清掃活動

降雪時除雪対応

- 災害対策
  - ✓ 非常時発電やエレベーター内防災キャビネット、災害時救援自動販売機設置の他、河川氾濫対策としてビル敷地内に土嚢を設置

ELV内防災キャビネット、AED

災害時救援自動販売機

防災訓練

- 町内会等のコミュニティ活動へ積極的に参加

- いちごグループ全体の取組み
  - ✓ 人材育成
    - – 社内外の講師による講座「いちご大学」による役職員のスキルアップ / キャリアアップ
      - ・「建築講座」「簿記講座」「債権法改正と不動産取引実務における留意点」など、年間20以上の講座を開講
    - – 資格取得に向けた補助の充実 （不動産証券化マスター、宅地建物取引士、不動産鑑定士など）
  - ✓ ワークライフバランスと女性の活用促進
    - – 女性のキャリア開発に向けた取組みを強化し、出産・育児・介護休暇、時間短縮勤務制度等の整備を促進
      - ・ 育児休暇取得後の復職率100% （いちごグループ）
      - ・ 女性社員比率 36.5% （いちごグループ）
  - ✓ 反社会的勢力の排除
    - – 反社会的勢力チェックマニュアルに基づき、反社会的勢力との関係を遮断する運営体制を構築

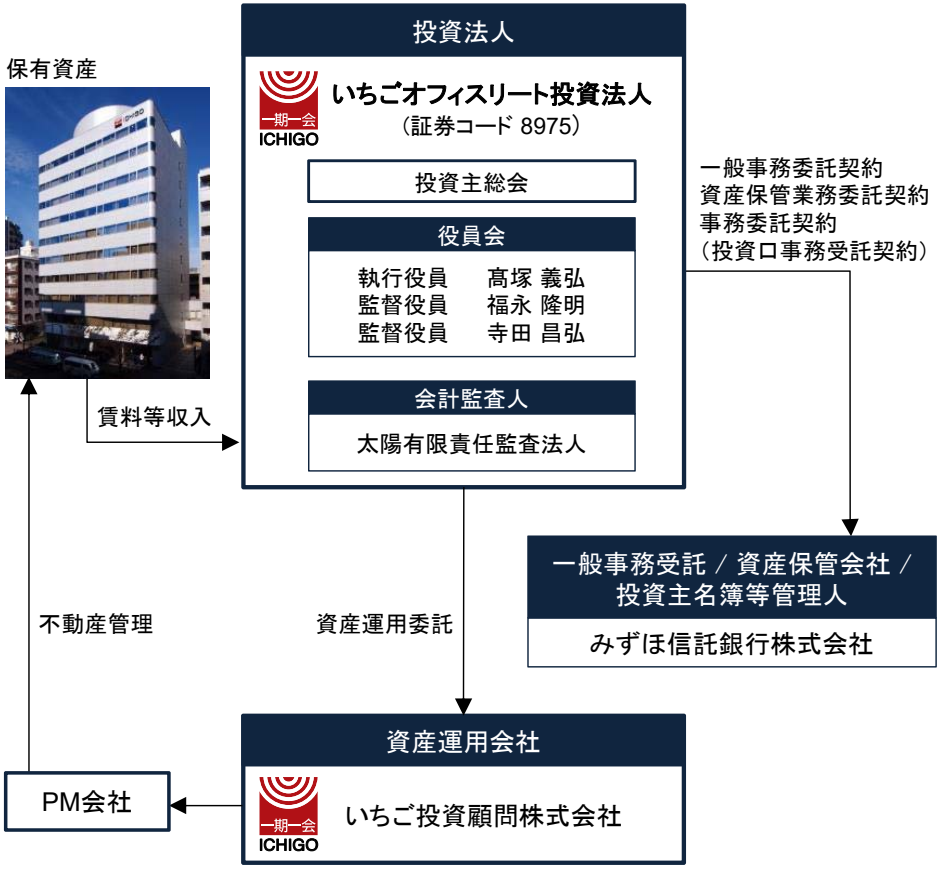
一期一会 ICHIGO

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

Governance（ガバナンス）①

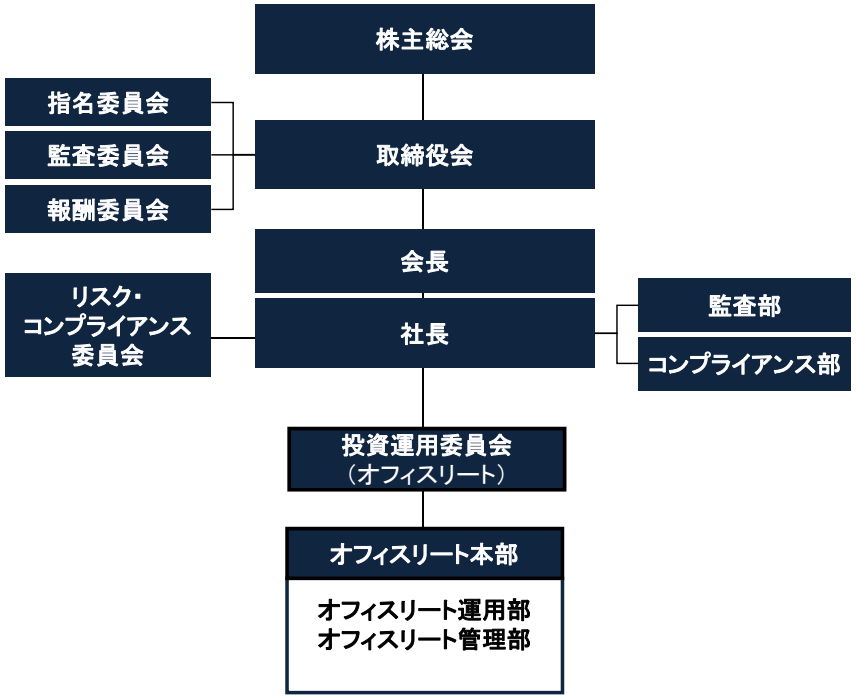
投資法人：資産運用会社のプラクティスをモニタリング

- ✓ 役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した第三者
- ✓ 執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、運用会社への牽制機能を発揮
- ✓ 監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督



資産運用会社：ベストプラクティスを目指す運用体制

- ✓ 指名委員会設置会社とし、取締役5名のうち3名が社外取締役
- ✓ オフィスリート運用部門を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
- ✓ コンプライアンス部・監査部を社長直轄とし、法令遵守・内部管理体制を強化
- ✓ 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れ、投資判断、コンプライアンス運営に客観性を確保



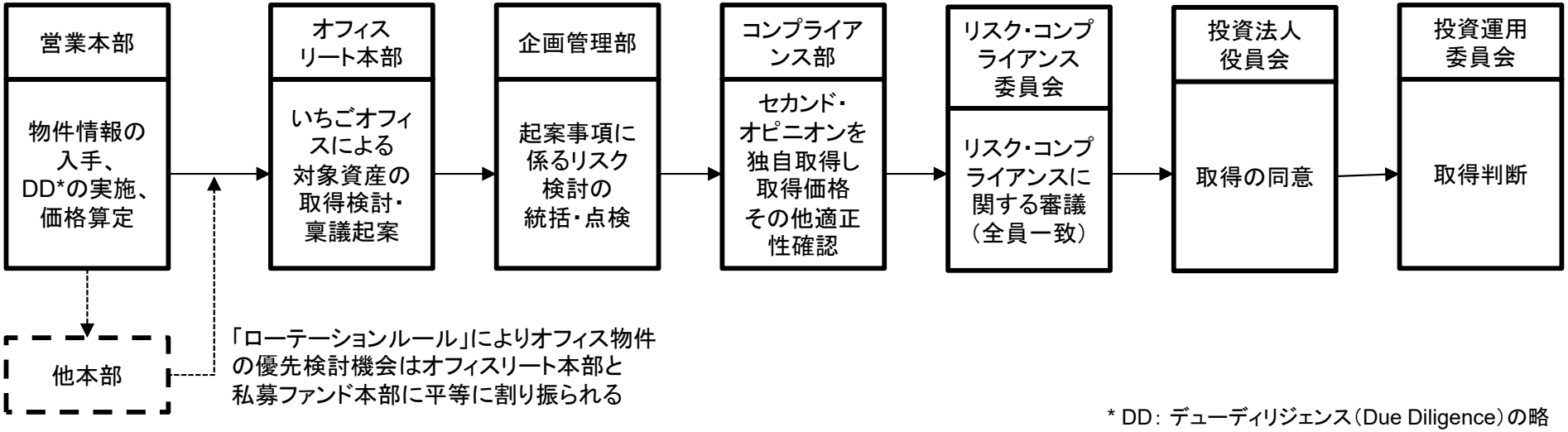
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

Governance（ガバナンス）②

コンプライアンス（利益相反管理）・リスク管理体制

- ✓ 金融庁による「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択
- ✓ 利害関係者取引規程：利害関係者取引によるコンフリクト防止
  - 取得は第三者による鑑定価格以下、売却は鑑定価格以上
  - コンプライアンス・オフィサーが独自にセカンド・オピニオンを取得し妥当性を検証
- ✓ ローテーションルール：資産運用会社内競合によるコンフリクト防止
  - 資産運用会社が取得したオフィス物件情報は、竣工年等による機械的な振り分けにより、オフィスリート本部と私募ファンド本部が平等に優先検討機会を確保
- ✓ 金融ADR制度 / 内部通報制度
  - 外部窓口による金融ADR制度、外部の弁護士を加えた内部通報制度を整備

■ 物件取得の意思決定フロー（利害関係者取引の場合）



* DD：デューディリジェンス（Due Diligence）の略

© 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10月期 決算（前期比）

（単位：百万円）

	2018年4月期 実績（B）	2018年10月期 実績（A）	増減 （A）-（B）
営業収益	9,062	7,632	- 1,429
営業利益	5,185	3,745	- 1,439
経常利益	4,442	2,958	- 1,483
当期純利益	4,441	2,980	- 1,460
任意積立金 積立額合計 (-)	1,594	―	- 1,594
任意積立金 取崩額合計 (+)	162	105	- 57
1口当たり分配金 (DPU)	1,964円	2,014円	+ 50円
巡航EPU	1,857円	1,945円	+ 88円
NOI	5,373	5,496	+ 122
運用物件数	82物件	85物件	+ 3物件
稼働率	99.0%	99.2%	+ 0.2%

主な差異要因（2018年4月期実績比）

■ 2018年4月期 不動産等売却益の剥落　-1,594

■ 不動産賃貸事業収益の増加　+165
・2018年10月期物件取得による増加：+164
・2018年4月期物件譲渡による減少：-180
【既存物件】
・賃料共益費収入の増加：+144
（いちご栄ビル：+37、いちご東池袋ビル：+17、他）
・季節変動による水道光熱費収入の増加：+57
・解約違約金等の一時収入の減少：-19

■ 不動産賃貸事業費用の減少　-15
・2018年10月期物件取得による増加：+47
・2018年4月期物件譲渡による減少：-103
【既存物件】
・季節変動による水道光熱費の増加：+75
・2017年10月期取得物件の固都税発生、評価替による固都税増加：+40
・減価償却費の減少：-54
・外注委託費、修繕費等の減少：-21

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+25
・インセンティブ報酬の発生：+57
・2018年4月期譲渡報酬の剥落：-30
・控除対象外消費税の減少：-22
・その他営業費用の増加：+19

■ 営業外収益の減少　-46
・保険金収入の減少：-46

■ 営業外費用の減少　-2
・支払利息（投資法人債利息を含む）の増加：+19
・融資関連費用の増加：-21

■ 特別損益の増加　+23
・保険金差益：+23

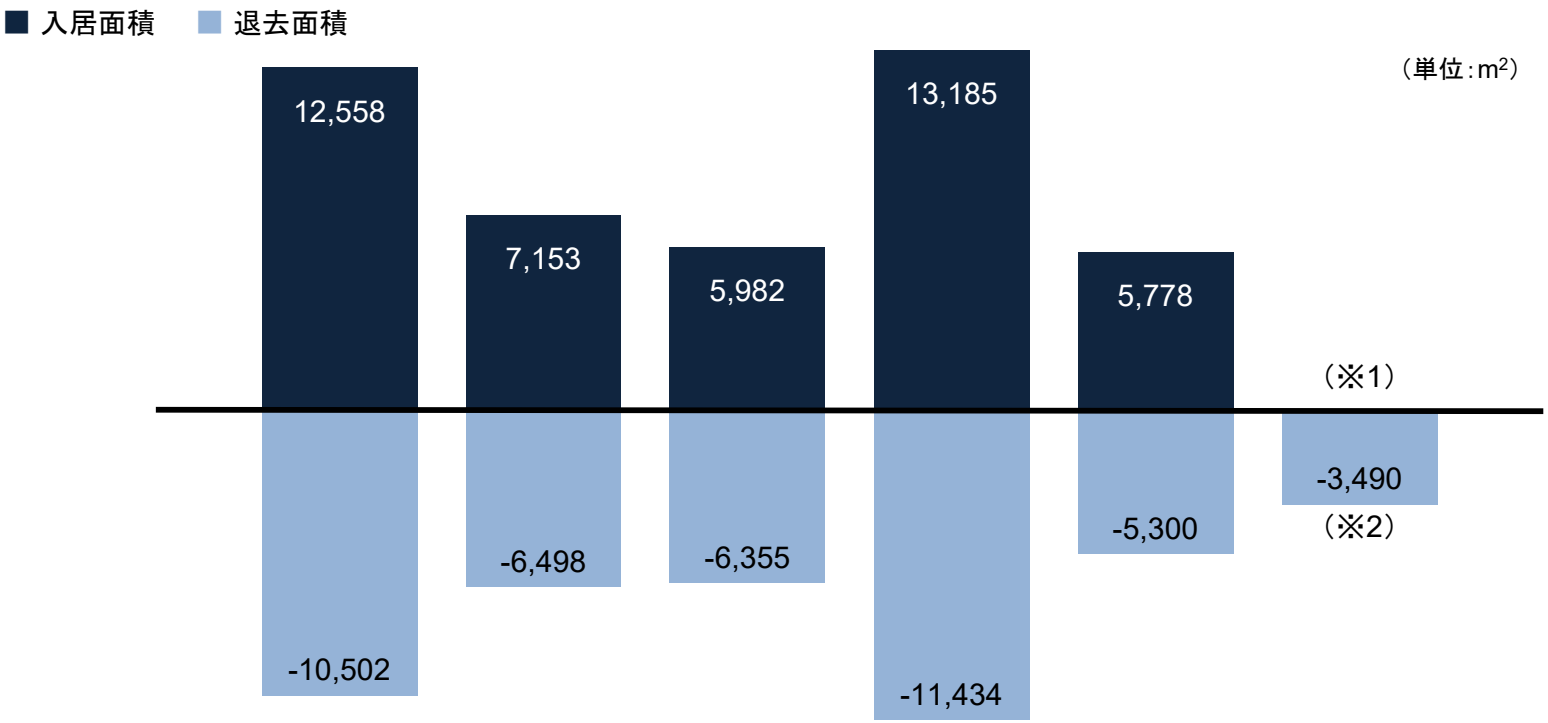
・分配金（DPU）および巡航EPUは、各期末時点発行済投資口数で除して算出
・巡航EPU＝当期純利益（1口当たり）－譲渡益（1口当たり）
・NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
・運用物件数は、各期末時点の運用物件数を記載
・稼働率は、各期末時点の稼働率（予想の場合は期末時点の想定稼働率）を記載

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10月	2017年4月	2017年10月	2018年4月	2018年10月	2019年4月（見込）
入居率	11.3%	6.4%	5.3%	11.3%	4.8%	（※1）
退去率	9.5%	5.8%	5.7%	9.8%	4.4%	2.8%
入居－退去（m²）	+2,055	+655	-372	+1,751	+477	（※1）

（※1）2019年4月期以降の入居面積は、本書日付現在未定（2018年11月15日時点で1,746m² の入居が契約済もしくは契約見込み）
（※2）2019年4月期（見込）の退去面積は、2018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

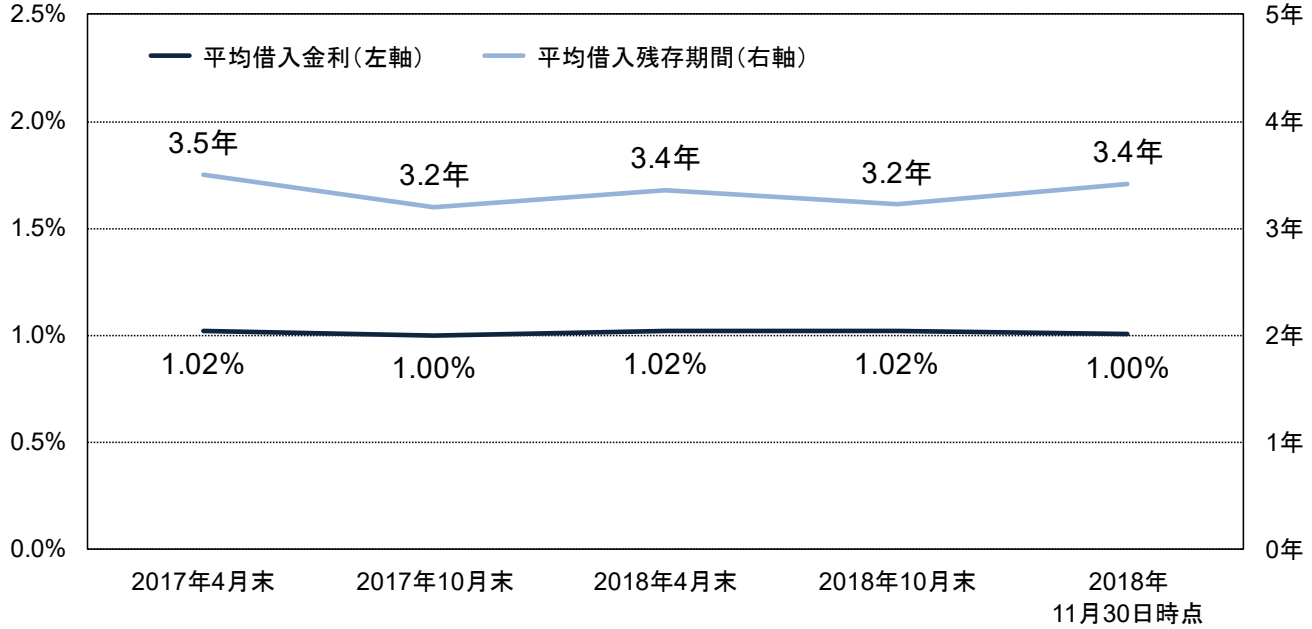
・各期中の売却物件を除く
・入居率および退去率は、各期の入居面積および退去面積の合計をそれぞれ各期末時点の賃貸可能面積で除した数値を年換算

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

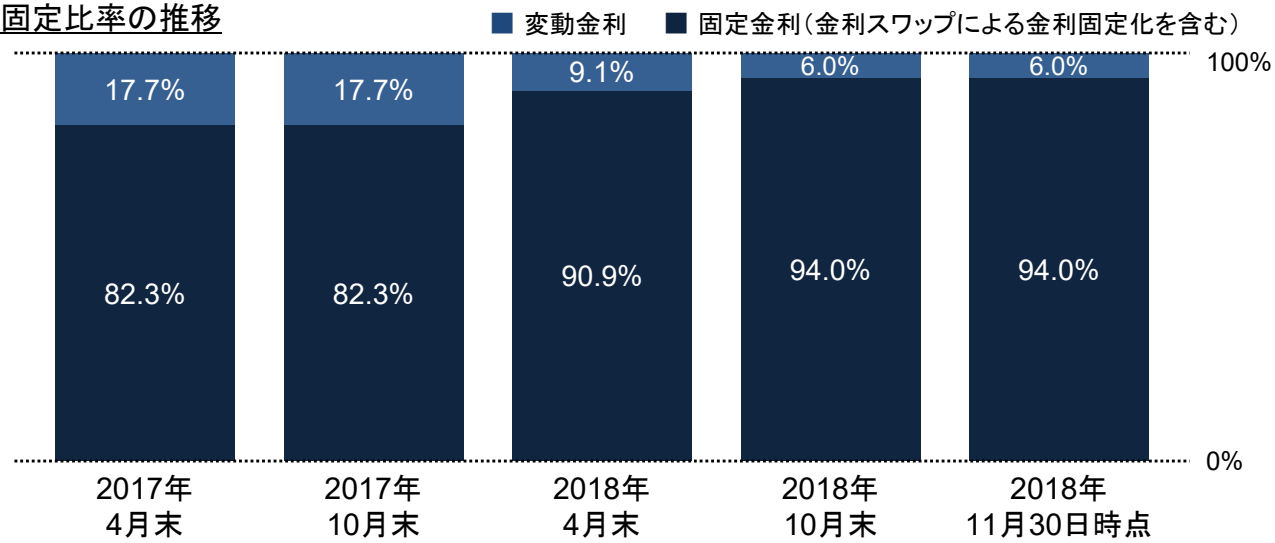
有利子負債の状況 ①

■ 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10月期の調達

種別	金額（百万円）	期間	金利
銀行借入	2,000	6.0年	0.79500%（固定）
	2,946	6.4年	0.86000%（固定）
	900	5.4年	1か月TIBOR +0.57%（変動）
	1,000	7.5年	0.96250%（固定）
	600	7.5年	1か月TIBOR +0.65%（変動）
合計/平均	7,446	6.4年	0.81697%

・2018年11月29日の調達

種別	金額（百万円）	期間	金利
投資法人債	1,000	7.0年	0.75000%

・2018年11月30日の調達

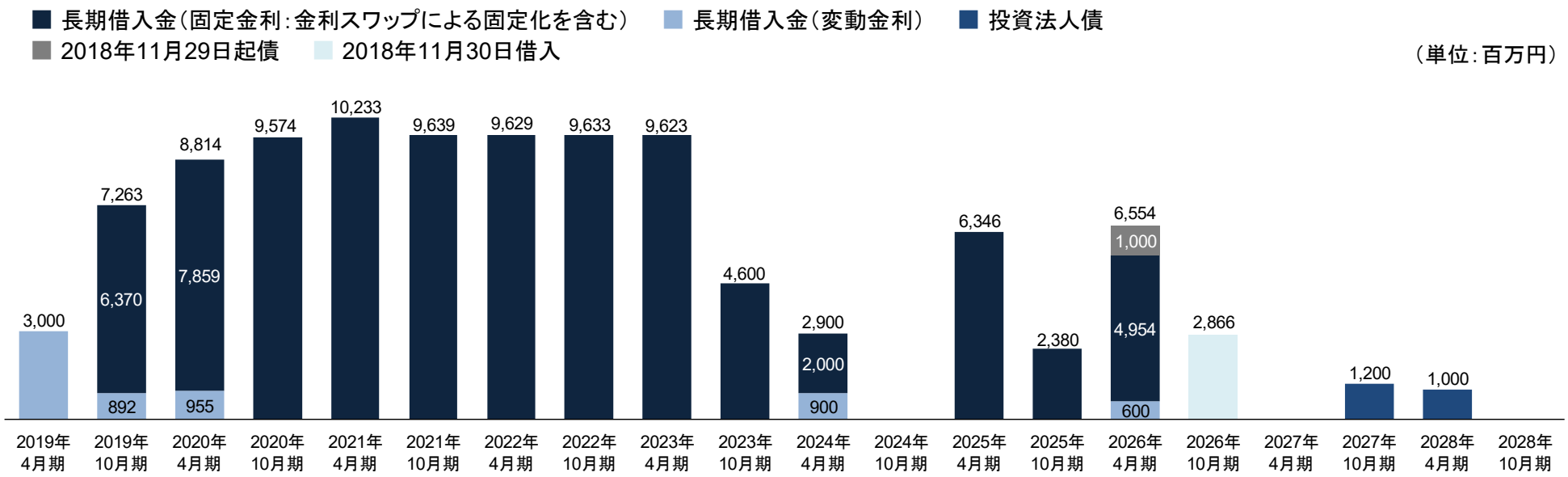
種別	金額（百万円）	期間	金利
銀行借入	2,866	7.8年	0.97500%（固定）

※ 2018.11.29付で投資法人債（1,000百万円）を発行、2018.11.30付で既存借入金の一部返済およびリファイナンス（2,866百万円）を実施したため、11月30日時点における平均借入金利、残存期間、金利固定比率を表示

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

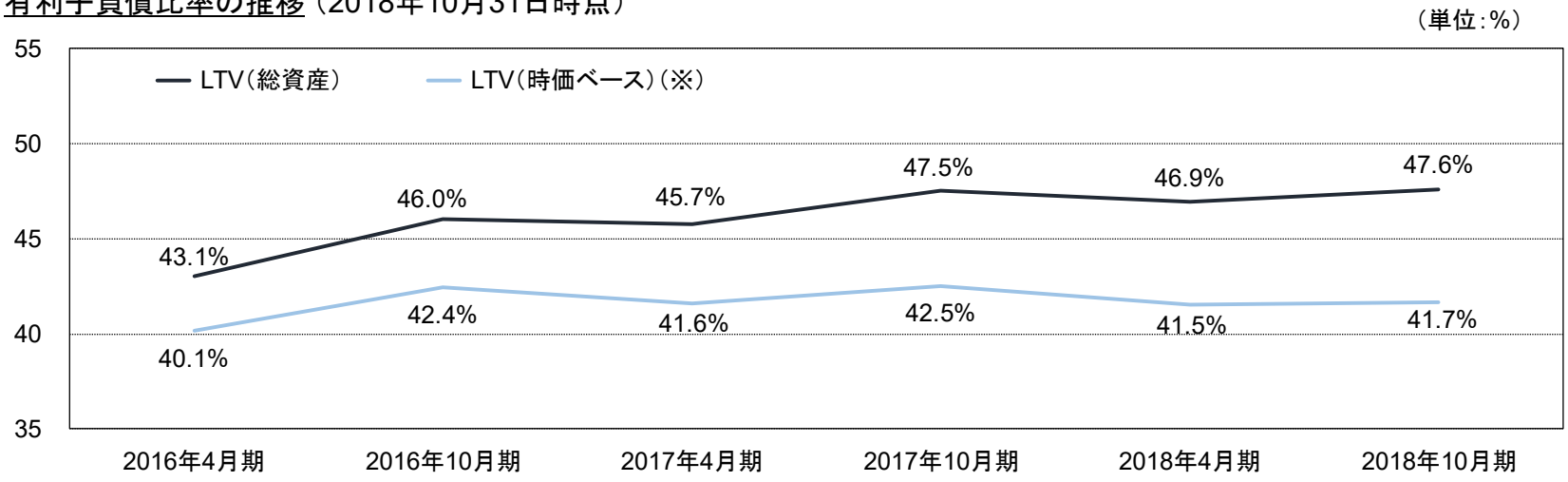
有利子負債の状況 ②

■ 有利子負債返済期限の分散状況（2018年11月30日時点）



※ 2018年11月29日付で投資法人債（1,000百万円）の発行、2018年11月30日付で既存借入金の一部返済およびリファイナンス（2,866百万円）を実施

■ 有利子負債比率の推移（2018年10月31日時点）



（※）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	27,430	26.0%
みずほ銀行	18,727	17.7%
新生銀行	13,661	12.9%
三菱UFJ銀行	11,594	11.0%
あおぞら銀行	9,949	9.4%
りそな銀行	8,802	8.3%
福岡銀行	3,312	3.1%
日本政策投資銀行	3,000	2.8%
オリックス銀行	2,270	2.2%
香川銀行	1,792	1.7%
みずほ信託銀行	1,639	1.6%
西日本シティ銀行	1,220	1.2%
借入金合計	103,400	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	0.9%
投資法人債合計	2,200	2.1%
有利子負債合計	**105,600**	100.0%

【参考】2018年11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	26,837	25.4%
みずほ銀行	18,727	17.7%
新生銀行	13,660	12.9%
三菱UFJ銀行	11,594	11.0%
あおぞら銀行	9,541	9.0%
りそな銀行	8,802	8.3%
福岡銀行	3,312	3.1%
日本政策投資銀行	3,000	2.8%
オリックス銀行	2,270	2.2%
香川銀行	1,792	1.7%
みずほ信託銀行	1,639	1.6%
西日本シティ銀行	1,220	1.2%
借入金合計	102,398	97.0%

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	0.9%
第3回投資法人債	1,000	0.9%
投資法人債合計	3,200	3.0%
有利子負債合計	**105,598**	100.0%

■ 格付

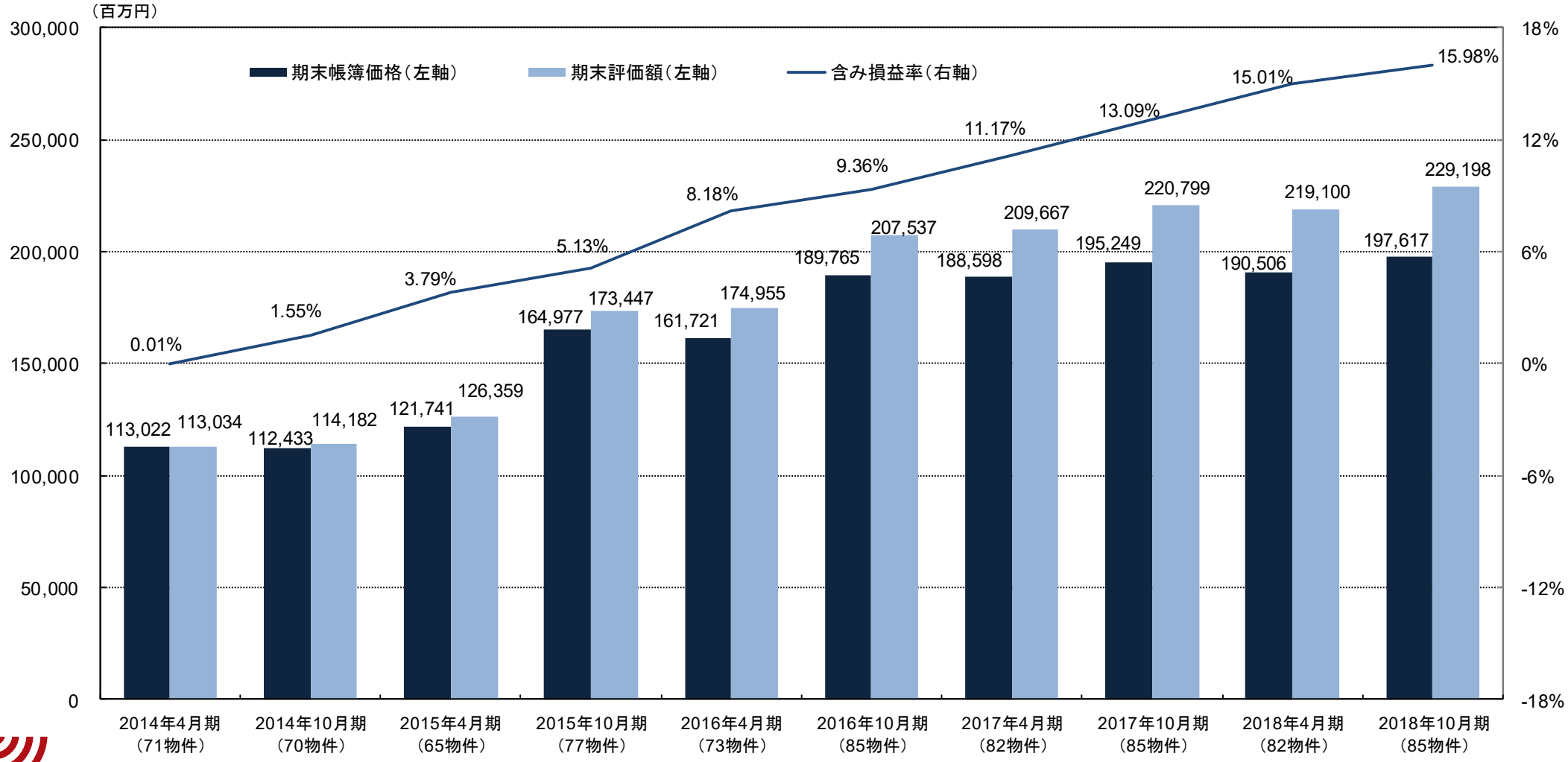
信用格付業者	格付対象	格付	格付見通し
日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A	安定的

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10月期の期末評価額は約315億円の含み益
（2018年4月期対比　+29億円）



※ 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.

契約更改の内訳 / 月額賃料の変動

■ 2018年10月期　用途別月額賃料変動

（単位：百万円）

	2018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	2018年 10月期末	増減	既存物件 増減
オフィス	**999**	+45	-34	+2	-0	+32	**1,045**	+46	+13
その他	**81**	+1	-1	+0	—	—	**81**	+0	+0
合計	**1,080**	+46	-35	+3	-0	+32	**1,127**	+46	+14

■ 2018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	37	9,827 m^2	+17.0百万円	+7.4%
	その他	1	1,711 m^2	+0.7百万円	+5.2%
	計	38	11,539 m^2	+17.7百万円	+7.3%
減額改定	オフィス	1	77 m^2	-0.1百万円	-4.5%
	その他	—	—	—	—
	計	1	77 m^2	-0.1百万円	-4.5%
契約据置	オフィス	203	47,599 m^2	—	—
	その他	7	1,104 m^2	—	—
	計	210	48,703 m^2	—	—
更新対象合計	オフィス	241	57,503 m^2	+16.9百万円	+1.2%
	その他	8	2,816 m^2	+0.7百万円	+1.4%
	計	249	60,320 m^2	+17.6百万円	+1.2%

※ 期中の売却物件を除く

© 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10月期　用途別賃貸面積の推移

（単位：m²）

	2018年4月期末	成約 / 増床	解約 / 減床	物件取得	2018年10月期末	増減	既存物件増減
オフィス	**230,440**	+5,778	-5,300	+7,848	**238,766**	+8,326	+477
その他	**22,437**	+281	-235	—	**22,483**	+46	+46
合計	**252,877**	+6,059	-5,535	+7,848	**261,250**	+8,372	+524

■ 2018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）
増額入替	オフィス	25	4,989 m²	+244百万円
	その他	2	136 m²	+7百万円
	計	27	5,126 m²	+252百万円
減額入替	オフィス	4	788 m²	+27百万円
	その他	—	—	—
	計	4	788 m²	+27百万円
同額入替	オフィス	—	—	—
	その他	1	145 m²	+2百万円
	計	1	145 m²	+2百万円
合計	オフィス	29	5,778 m²	+272百万円
	その他	3	281 m²	+10百万円
	計	32	6,059 m²	+282百万円

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	5,300 m²	-204百万円
その他	2	235 m²	-8百万円
合計	30	5,535 m²	-212百万円

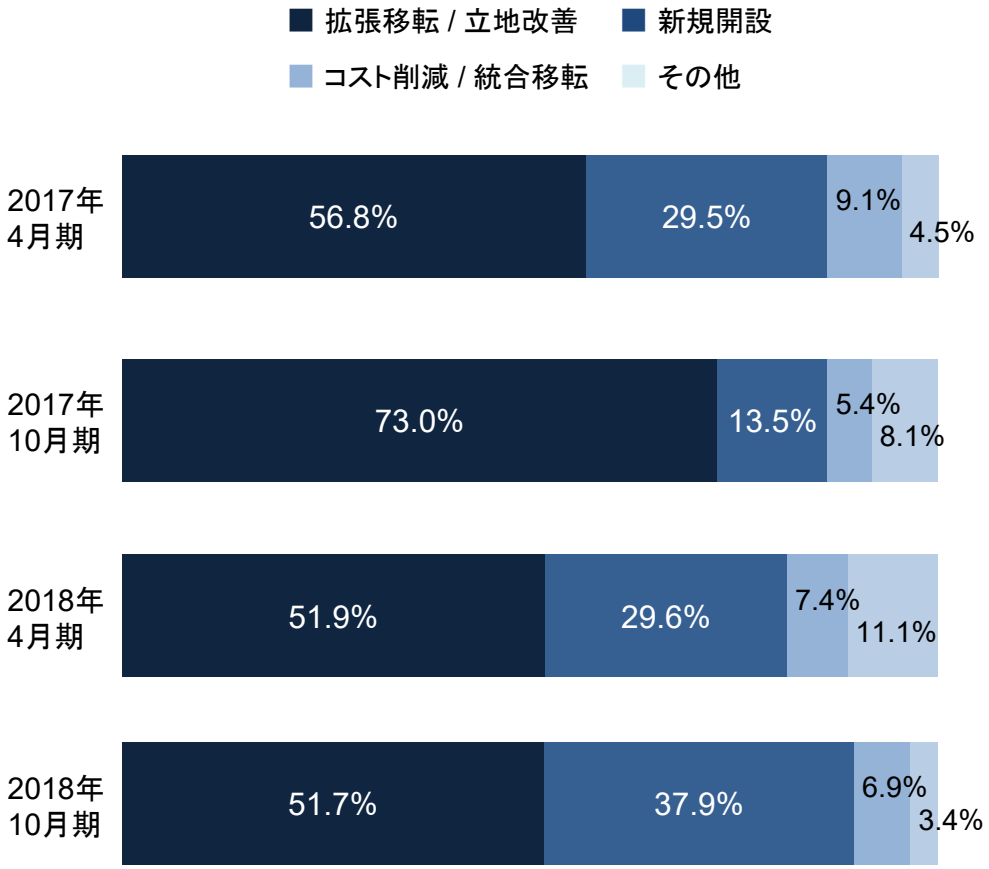
※ 期中の売却物件を除く

一期一会
ICHIGO

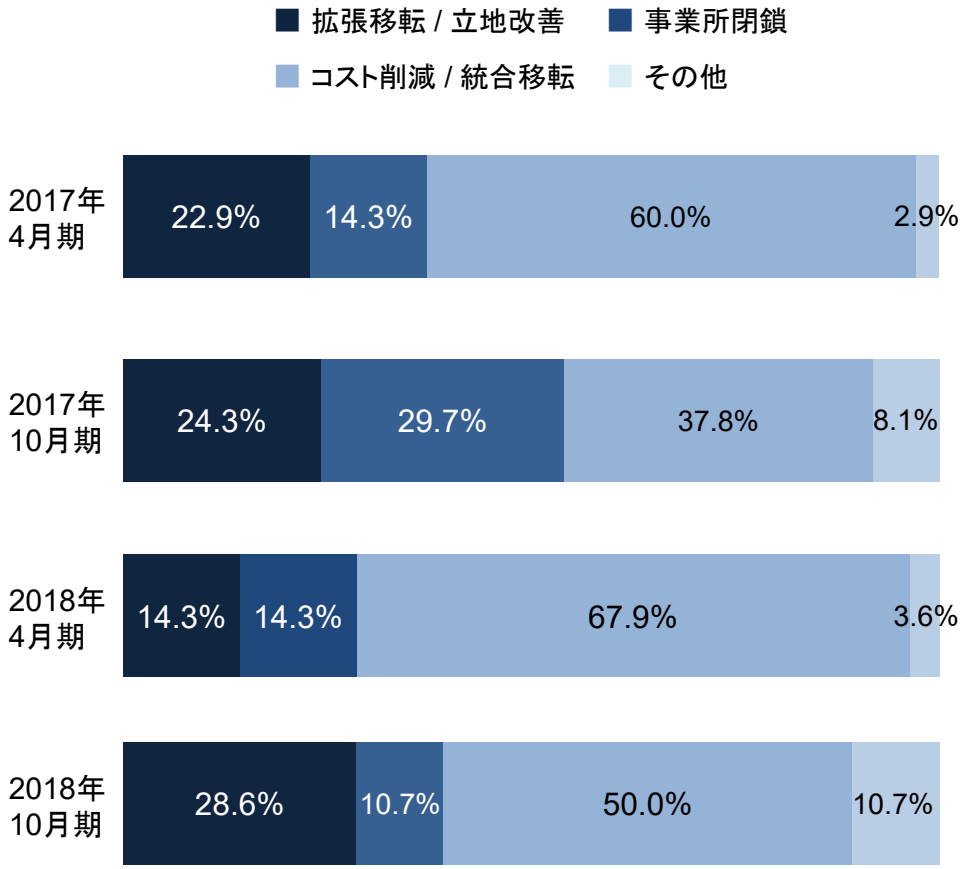
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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）



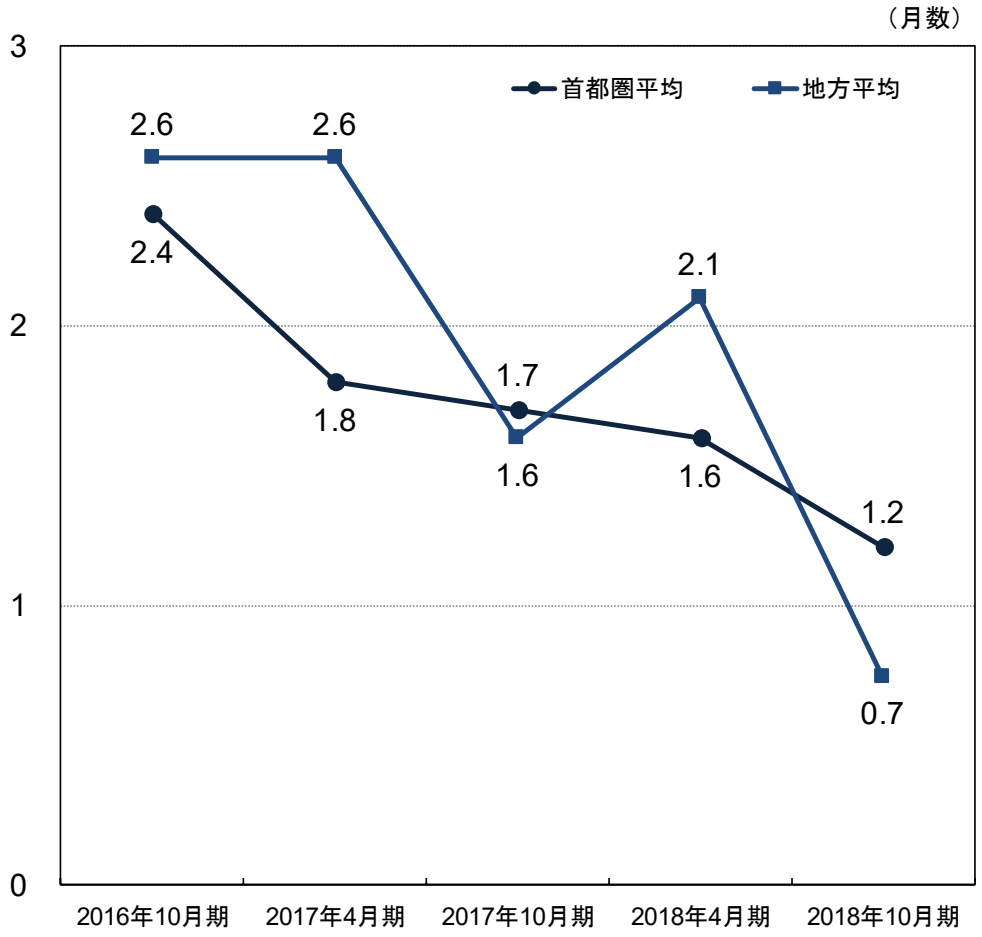
■ 解約における退去理由の推移（件数ベース）



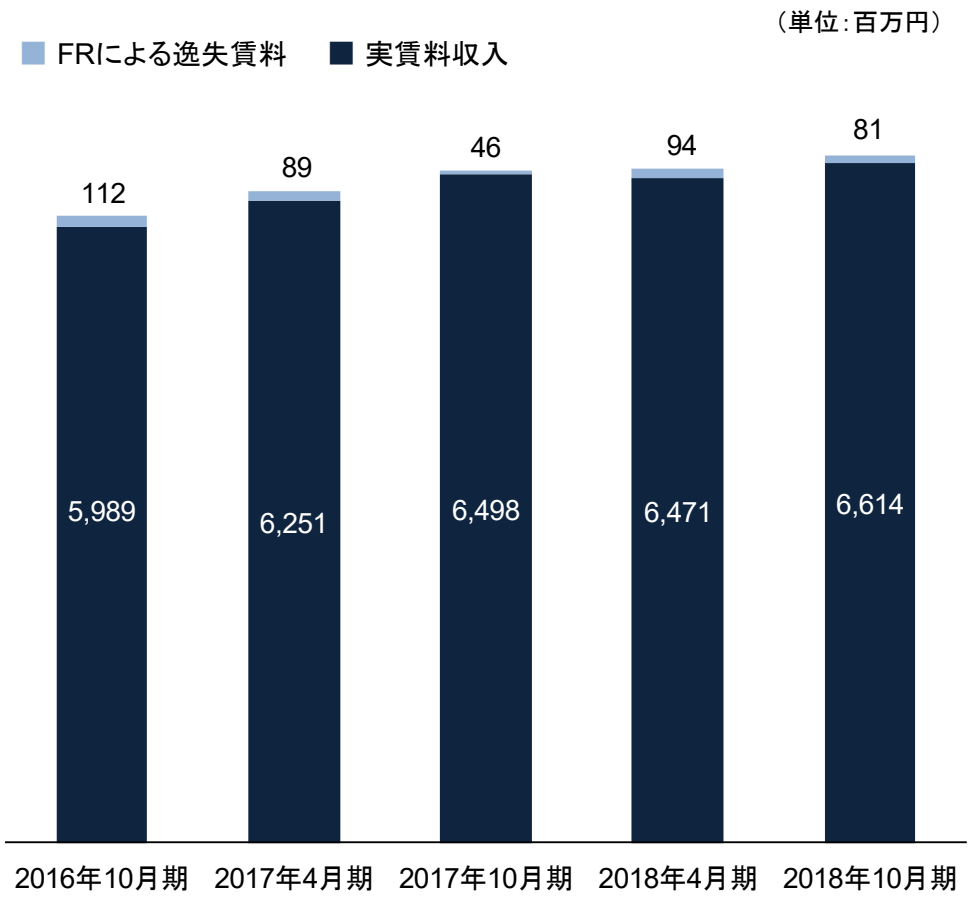
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

フリーレントの状況

■ 平均フリーレント月数の推移



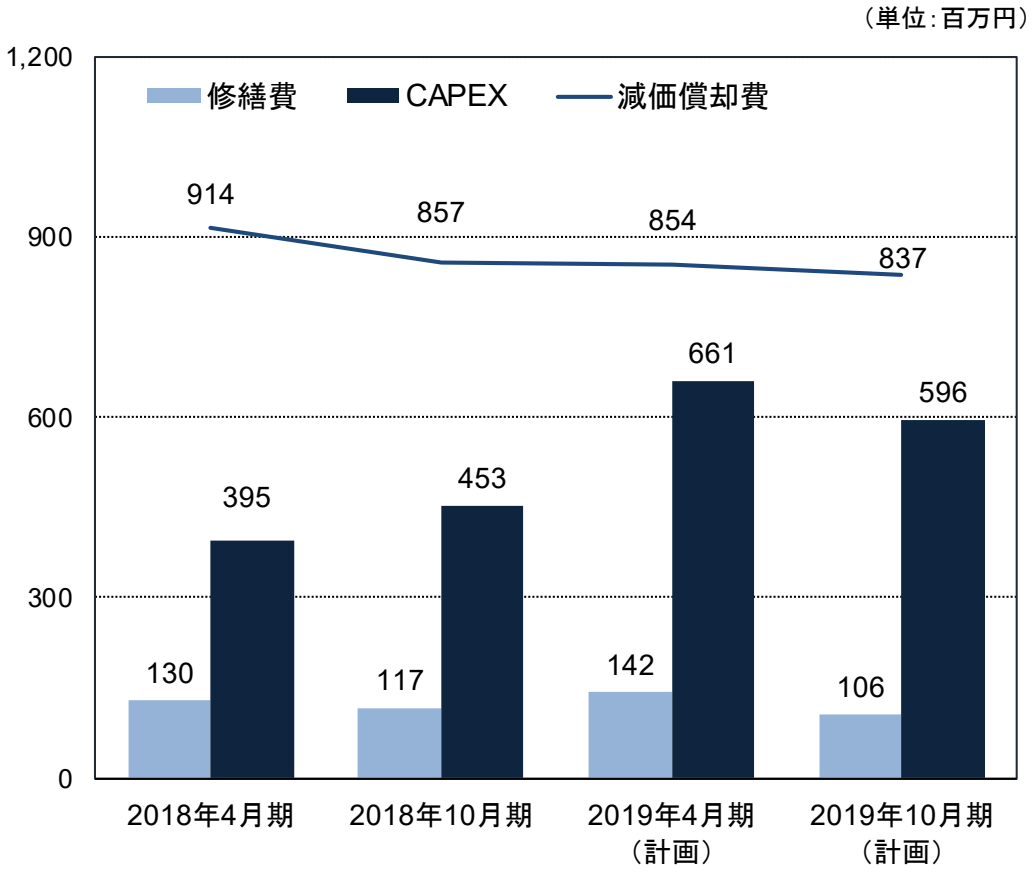
■ フリーレント（FR）による逸失賃料の推移



© 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



■ 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	51百万円
いちご笹塚ビル	空調更新工事（6,11,12階）	41百万円
いちご桜橋ビル	外壁改修工事	20百万円
いちご内本町ビル	4階貸室化工事	20百万円

■ 2019年10月期における主なCAPEX計画

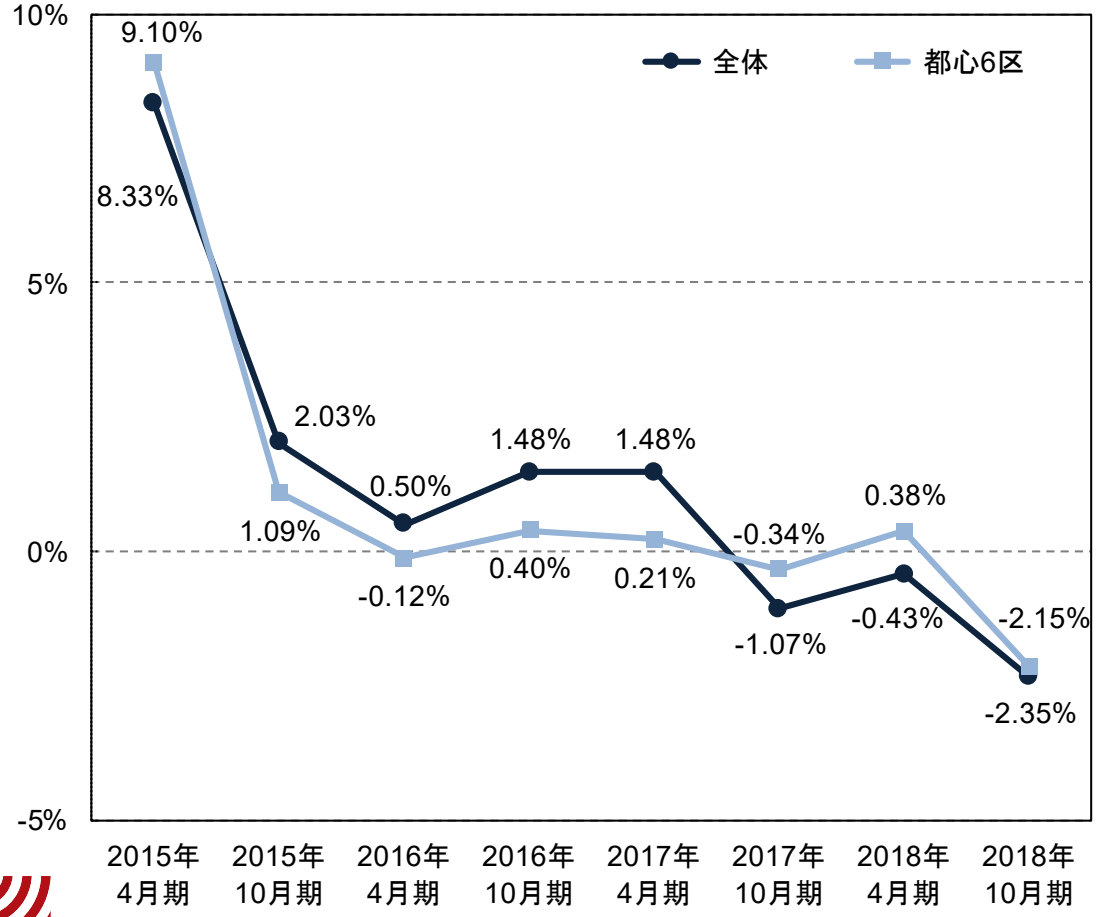
物件名	工事内容	投資額
いちご富山駅西ビル	空調更新工事（3/3期）	42百万円
いちご笹塚ビル	空調更新工事（3,13階）	29百万円
いちご神田小川町ビル	外壁改修工事	28百万円
いちご大塚ビル	エレベーター更新工事	22百万円

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

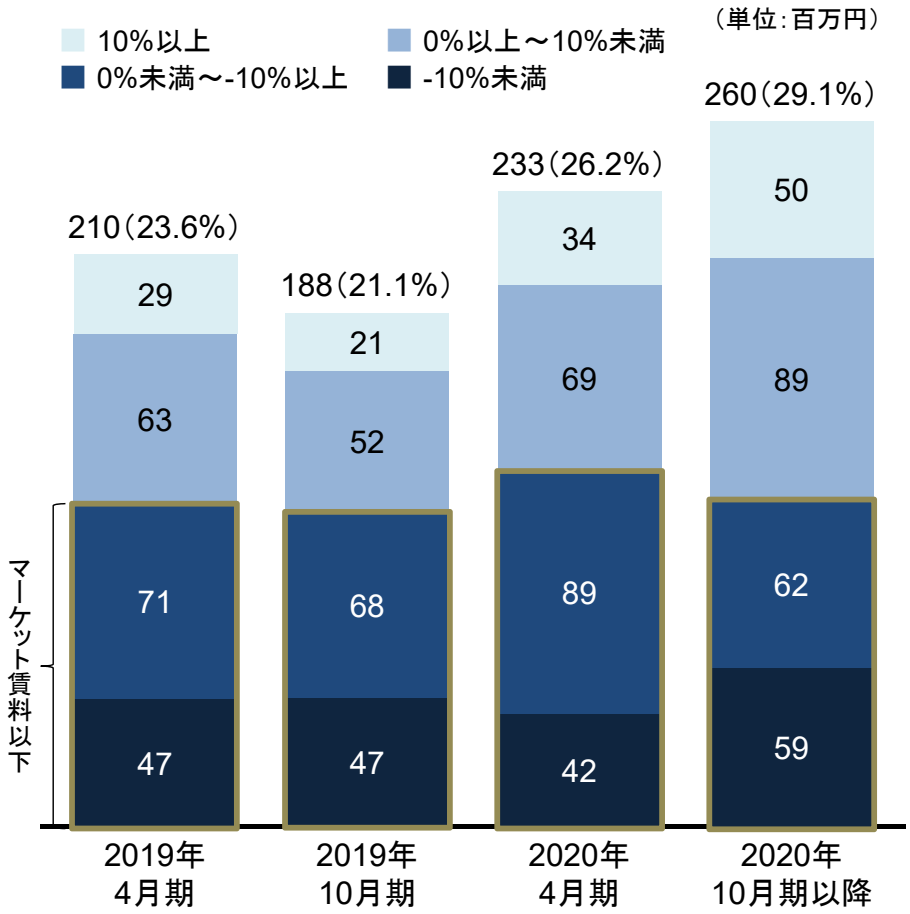
賃料ギャップ

オフィス賃貸マーケットは好調を持続しており、賃料ギャップは拡大傾向
マーケット賃料以下の契約を中心に、増額改定の推進を図る

■ 契約賃料とマーケット賃料における賃料ギャップ推移（オフィス）



■ オフィステナントの契約更新時期と月額賃料ギャップ分布



※「賃料ギャップ」は、対象物件の基準階における各期末時点の契約賃料総額とマーケット賃料総額（契約賃料単価をシービーアールイー㈱の調査によるマーケット成約賃料に置き換えた場合の賃料総額）との乖離率

※ 基準階を対象とし、解約予定テナントを除く
※ ( )内は2018年10月末時点での月額賃料合計に占める各期の契約更新対象となる月額賃料の割合（基準階のみ）

© 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

		2018年4月30日時点	2018年10月31日時点	2018年12月28日時点（参考）
物件数	全体	82物件	85物件	85物件
	オフィス	74物件	77物件	79物件
	その他	8物件	8物件	6物件
資産規模	全体	1,925億円	1,999億円	2,030億円
	オフィス	93%	93%	95%
	その他	7%	7%	5%
エリア別	都心6区	56%	57%	58%
	その他首都圏	23%	22%	22%
	4大都市	14%	14%	14%
	その他主要都市	6%	6%	6%
鑑定評価額		2,191億円	2,291億円	2,324億円
賃貸可能面積		255,487m^2	263,440m^2	264,589m^2
稼働率		99.0%	99.2%	99.2%
テナント数		891	923	922
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12月28日時点の賃貸可能面積、稼働率、テナント数は、2018年10月31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、2019年4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

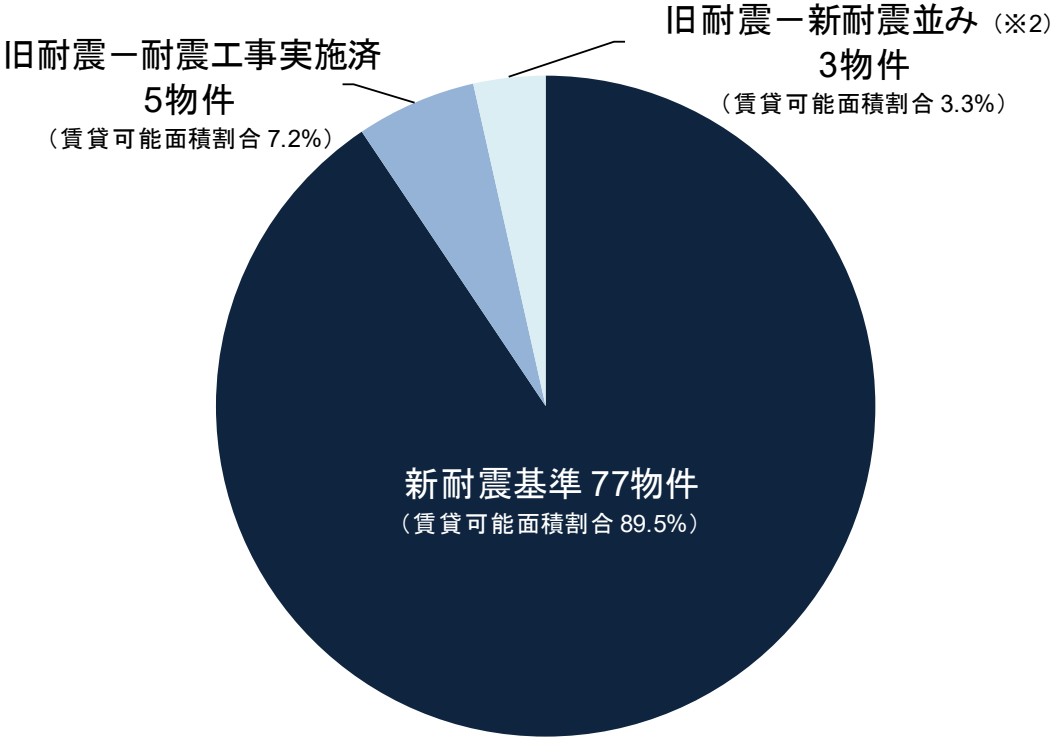
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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12月28日時点）



ポートフォリオPML
2.52%
（2018年12月28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	2018年10月期末評価		2018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）	Cap rate
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,254	3,373	4,564.63	100.0%	3,170	4.2%	3,090	4.2%	+ 80	—
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,729	4,121.42	100.0%	3,510	4.3%	3,450	4.3%	+ 60	—
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1,919	1,925.24	100.0%	2,560	3.6%	2,510	3.7%	+ 50	-0.1%
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,512	2,080.37	100.0%	1,880	3.9%	1,800	4.0%	+ 80	-0.1%
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,213	1,947.90	100.0%	1,440	4.6%	1,410	4.6%	+ 30	—
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,382	1,321.54	100.0%	1,810	3.9%	1,800	3.9%	+ 10	—
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	東京都港区	735	722	683.86	100.0%	806	3.9%	781	4.0%	+ 25	-0.1%
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1,102	1,602.29	100.0%	1,130	4.4%	1,130	4.4%	—	—
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,929	1,484.39	100.0%	2,440	3.9%	2,370	4.0%	+ 70	-0.1%
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,776	1,387.09	96.5%	2,000	3.9%	2,000	3.9%	—	—
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1,114	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	514	780.64	100.0%	575	4.3%	575	4.3%	—	—
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	528	494.14	80.6%	684	3.9%	691	3.9%	- 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	92.6%	2,290	4.2%	2,290	4.2%	—	—
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,154	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	735	1,288.31	100.0%	915	4.4%	914	4.4%	+ 1	—
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	826	1,302.43	100.0%	851	4.5%	848	4.5%	+ 3	—
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,874	5,346.39	100.0%	6,250	4.6%	6,070	4.7%	+ 180	-0.1%
	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	1,712	4,021.32	97.7%	1,870	4.8%	1,830	4.9%	+ 40	-0.1%
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	1,460	1,385	1,491.51	100.0%	1,630	4.1%	1,580	4.2%	+ 50	-0.1%
	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	741	1,250.85	90.8%	885	4.9%	847	4.9%	+ 38	—
	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	4.9%	1,250	5.0%	—	-0.1%
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,962	2,385.69	100.0%	2,220	4.5%	2,180	4.6%	+ 40	-0.1%
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	607	1,261.91	100.0%	837	4.6%	879	4.7%	- 42	-0.1%
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	762	1,329.06	100.0%	825	4.6%	815	4.6%	+ 10	—
	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	2,195	4,210.87	100.0%	2,800	4.9%	2,770	4.9%	+ 30	—
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,693	3,928.12	100.0%	6,480	4.9%	6,480	4.9%	—	—
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	5,870	8,009.11	100.0%	7,520	4.4%	7,350	4.5%	+ 170	-0.1%
	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	1,515	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	2018年10月期末評価		2018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）	Cap rate
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	1,160	3,551.46	95.4%	1,280	6.1%	1,280	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	2,402	6,329.33	98.7%	3,440	6.3%	3,390	6.4%	+ 50	-0.1%
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	2,014	2,523.09	100.0%	2,930	3.9%	2,920	3.9%	+ 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	5,598	6,250.53	100.0%	6,970	4.5%	6,970	4.5%	—	—
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,803	3,729.35	100.0%	2,310	4.6%	2,300	4.6%	+ 10	—
	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	2,191	2,295.57	100.0%	2,460	4.2%	2,450	4.2%	+ 10	—
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,827	2,697.36	100.0%	2,530	4.6%	2,510	4.6%	+ 20	—
	O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	東京都渋谷区	5,900	5,839	3,159.27	100.0%	6,710	3.6%	6,740	3.6%	- 30	—
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,799	3,585.92	100.0%	4,220	4.4%	4,190	4.5%	+ 30	-0.1%
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,586	1,606.92	100.0%	1,890	4.1%	1,900	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	3,637	6,180.68	99.0%	3,990	5.2%	3,850	5.2%	+ 140	—
	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	1,221	2,960.81	100.0%	1,250	5.4%	1,310	5.4%	- 60	—
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	神奈川県鎌倉市	2,000	1,953	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	1,694	5,205.49	97.9%	2,100	5.6%	2,110	5.7%	- 10	-0.1%
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,445	4,507.59	100.0%	1,580	6.0%	1,470	6.0%	+ 110	—
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,407	4,510.04	100.0%	8,040	3.4%	8,030	3.4%	+ 10	—
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,670	2,789.86	100.0%	5,050	3.5%	4,840	3.6%	+ 210	-0.1%
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	4,000	3,510.44	100.0%	4,530	3.9%	4,530	3.9%	—	—
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	4,870	6,425.29	100.0%	5,290	4.1%	5,290	4.1%	—	—
	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	4,578	4,216.97	100.0%	5,470	4.0%	5,460	4.0%	+ 10	—
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,563	2,971.22	100.0%	2,880	4.0%	2,790	4.1%	+ 90	-0.1%
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,388	2,312.03	100.0%	2,790	3.9%	2,740	4.0%	+ 50	-0.1%
	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	3,663	4,548.10	100.0%	4,280	4.1%	4,270	4.1%	+ 10	—
	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,760	2,369.82	100.0%	2,190	4.0%	2,050	4.1%	+ 140	-0.1%
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	4,570	4,607	4,472.00	100.0%	5,270	4.1%	5,240	4.1%	+ 30	—
	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	1,500	3,433.07	100.0%	1,890	5.1%	1,820	5.2%	+ 70	-0.1%
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市	1,750	1,786	3,710.17	100.0%	2,120	4.3%	2,110	4.3%	+ 10	—
	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	1,351	1,041.36	100.0%	1,530	3.6%	1,510	3.7%	+ 20	-0.1%

※ 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	2018年10月期末評価		2018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）	Cap rate
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	1,486	1,769.09	100.0%	1,570	4.2%	1,560	4.2%	+ 10	–
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	2,190	2,149	6,152.00	100.0%	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	1,371	2,423.86	100.0%	1,500	4.9%	1,490	4.9%	+ 10	–
	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	1,986	3,324.66	89.7%	2,100	4.6%	2,080	4.6%	+ 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	5,149	5,504.15	100.0%	5,380	4.3%	5,350	4.3%	+ 30	–
	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	2,987	3,118.69	100.0%	3,240	4.3%	3,240	4.3%	–	–
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,899	1,329.96	100.0%	2,020	3.6%	2,000	3.6%	+ 20	–
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,723	3,679.70	100.0%	2,940	4.4%	2,940	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	3,489	4,930.30	100.0%	3,740	4.5%	3,670	4.5%	+ 70	–
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,339	4,155.57	87.9%	2,450	4.7%	2,450	4.7%	–	–
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,299	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	1,014	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	3,602	1,491.48	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	3,109	3,689.88	100.0%	3,280	4.2%	3,280	4.2%	–	–
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	東京都文京区	2,300	2,303	2,722.58	100.0%	2,390	4.4%	2,380	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	1,700	2,751.08	100.0%	1,900	4.3%	1,810	4.4%	+ 90	-0.1%
	O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,300	3,318	3,433.16	100.0%	3,490	4.2%	3,480	4.2%	+ 10	–
	O-90	MIFビル	都心6区	東京都千代田区	2,200	2,210	1,690.33	88.3%	2,320	4.1%	2,320	4.1%	–	–
	O-91	いちご内本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,900	1,969	2,829.16	96.3%	2,000	4.7%	2,000	4.7%	–	–
				オフィス小計	**185,897**	**183,798**	**240,956.55**	**99.1%**	**212,888**		**210,780**		**+ 2,108**	**–**

※ 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	2018年10月期末評価		2018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）	Cap rate
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	1,963	1,185.85	100.0%	2,210	4.0%	2,200	4.0%	+ 10	—
	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	1,272	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	1,095	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	2,464	778.77	100.0%	3,220	3.2%	3,070	3.3%	+ 150	-0.1%
	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	1,518	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	2,376	7,788.09	100.0%	2,710	4.5%	2,680	4.5%	+ 30	—
	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	1,679	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	1,447	2,124.68	100.0%	1,520	4.6%	1,520	4.6%	—	—
				その他小計	**14,040**	**13,819**	**22,483.83**	**100.0%**	**16,310**		**16,120**		**+ 190**	
				合計（85物件）	**199,937**	**197,617**	**263,440.38**	**99.2%**	**229,198**		**226,900**		**+ 2,298**	

【参考】2019年4月期の取得予定資産

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得予定価格（百万円）	取得予定日	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-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,780	2018/12/21	3,127.84	100.0%	3,080	4.0%
	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	東京都港区	3,315	2018/12/28	2,175.88	100.0%	3,510	3.5%
				小計	**6,095**		**5,303.72**		**6,590**	
	2018年10月31日時点の保有資産（85物件）－譲渡予定資産（2物件）＋取得予定資産（2物件）の合計（85物件）				**203,022**		**264,589.11**	**99.2%**	**232,458**	

※ 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
※ 賃貸可能面積および稼働率は、2018年10月31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
※ いちご町田イーストビル（Z-05）およびいちご新横浜アリーナ通りビル（Z-13)は、2018年12月20日付で譲渡予定

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.

運用資産ポートフォリオ【2018年12月28日（資産入替完了後）時点】

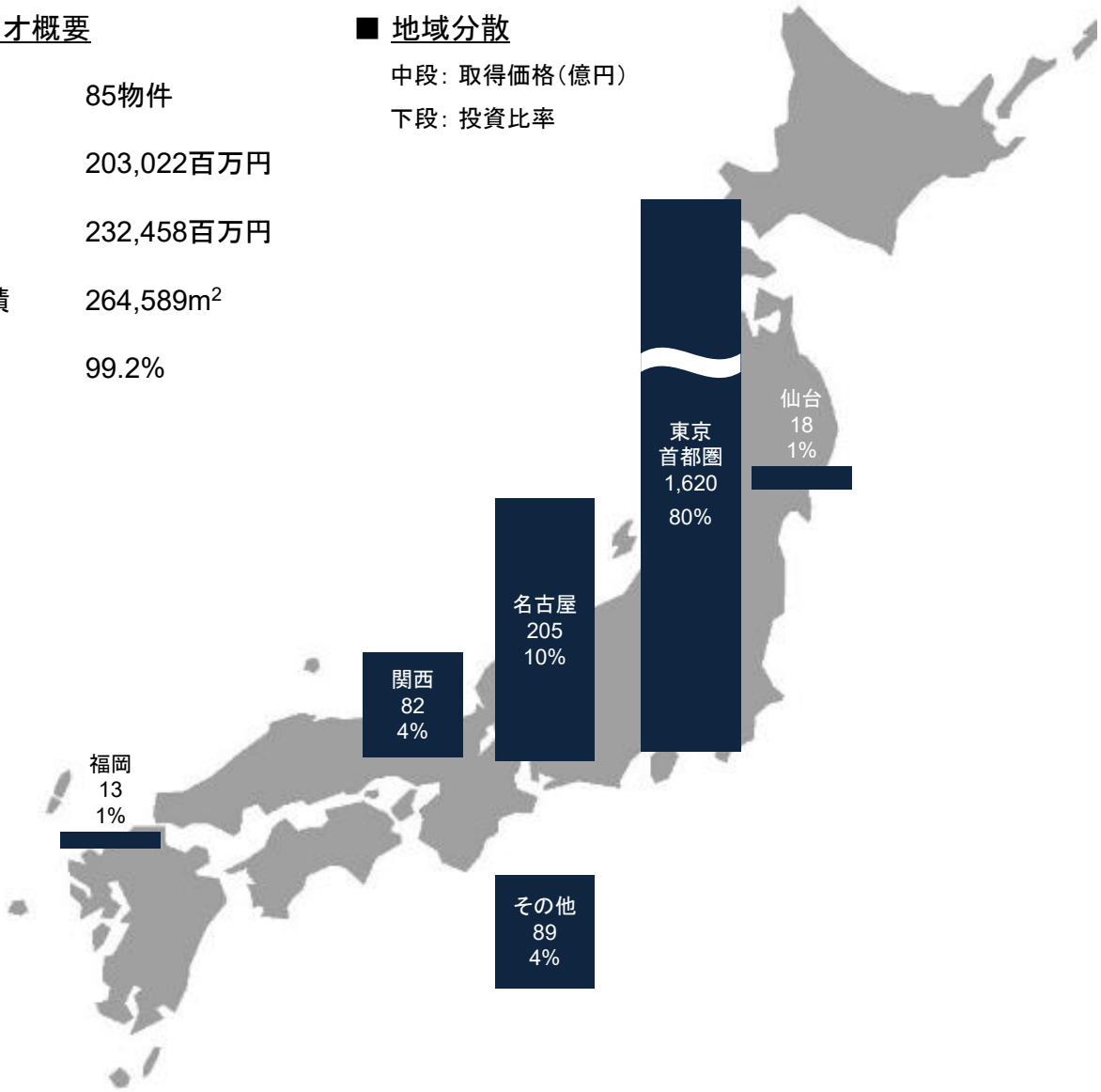
■ ポートフォリオ概要

物件数	85物件
取得総額	203,022百万円
鑑定評価額	232,458百万円
賃貸可能面積	264,589m^2
稼働率	99.2%

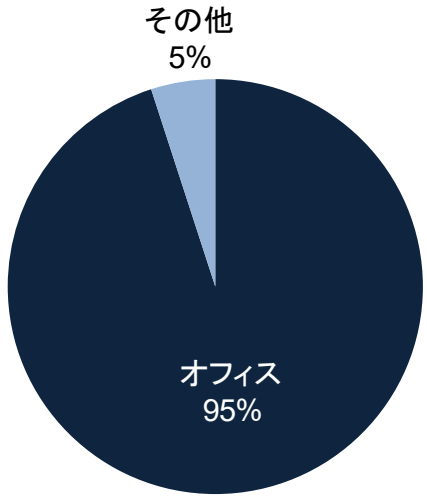
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

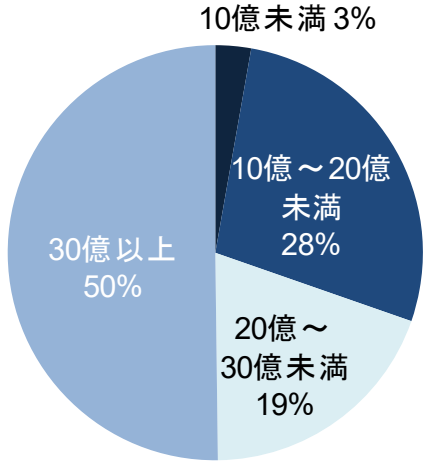
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散

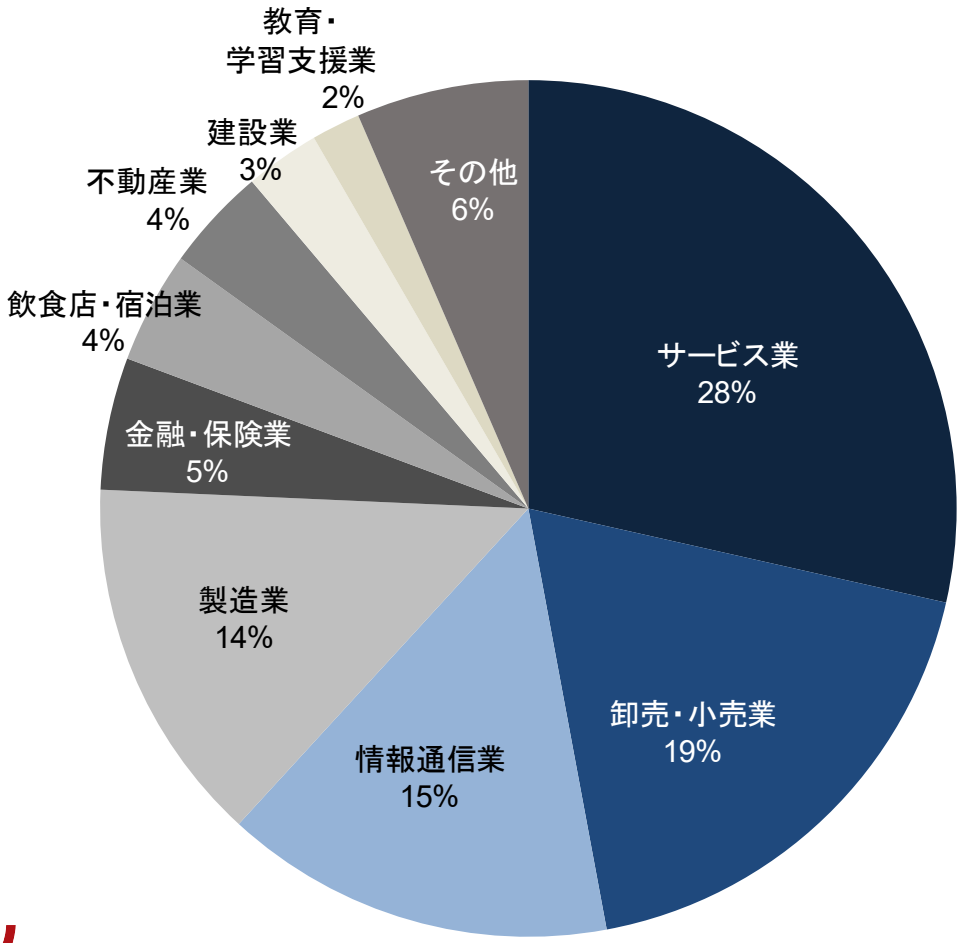


© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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 ： 922件 （2018年10月31日時点）

上位テナント10社合計の割合

（面積ベース） 12.3%

（賃料ベース） 14.2%

※ 住宅のマスターリース先は除く

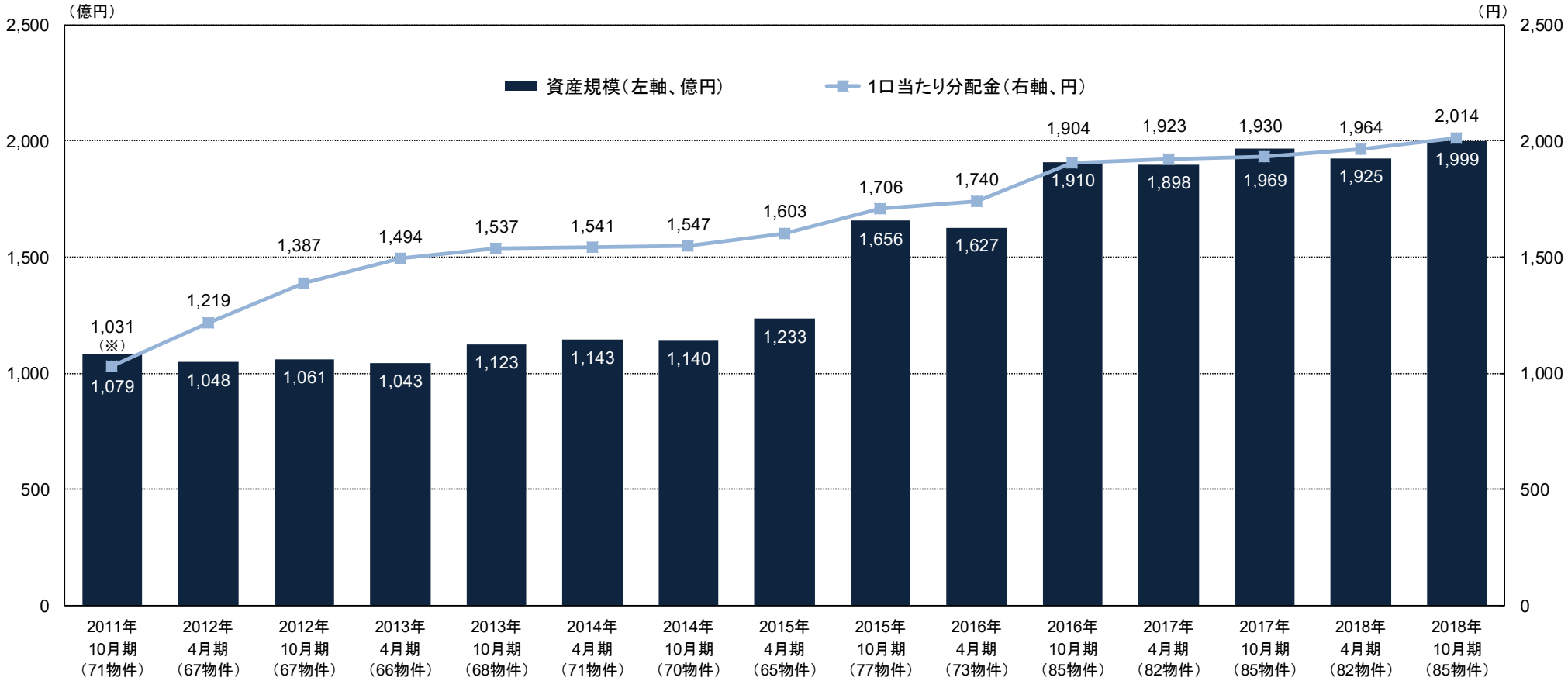
■ 賃貸面積上位テナント10社

順位	入居物件	テナント名	賃貸面積(m²)	面積割合
1	いちご秋葉原ノースビル	A社（製造業）	6,250	2.4%
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	1.1%
6	いちご池袋イーストビル	D社（サービス業）	2,427	0.9%
7	いちご広尾ビル	E社（卸売・小売業）	2,417	0.9%
8	いちご神宮前ビル	F社（情報通信業）	2,146	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	31,597	12.3%

一期一会 ICHIGO

© 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



※ 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）

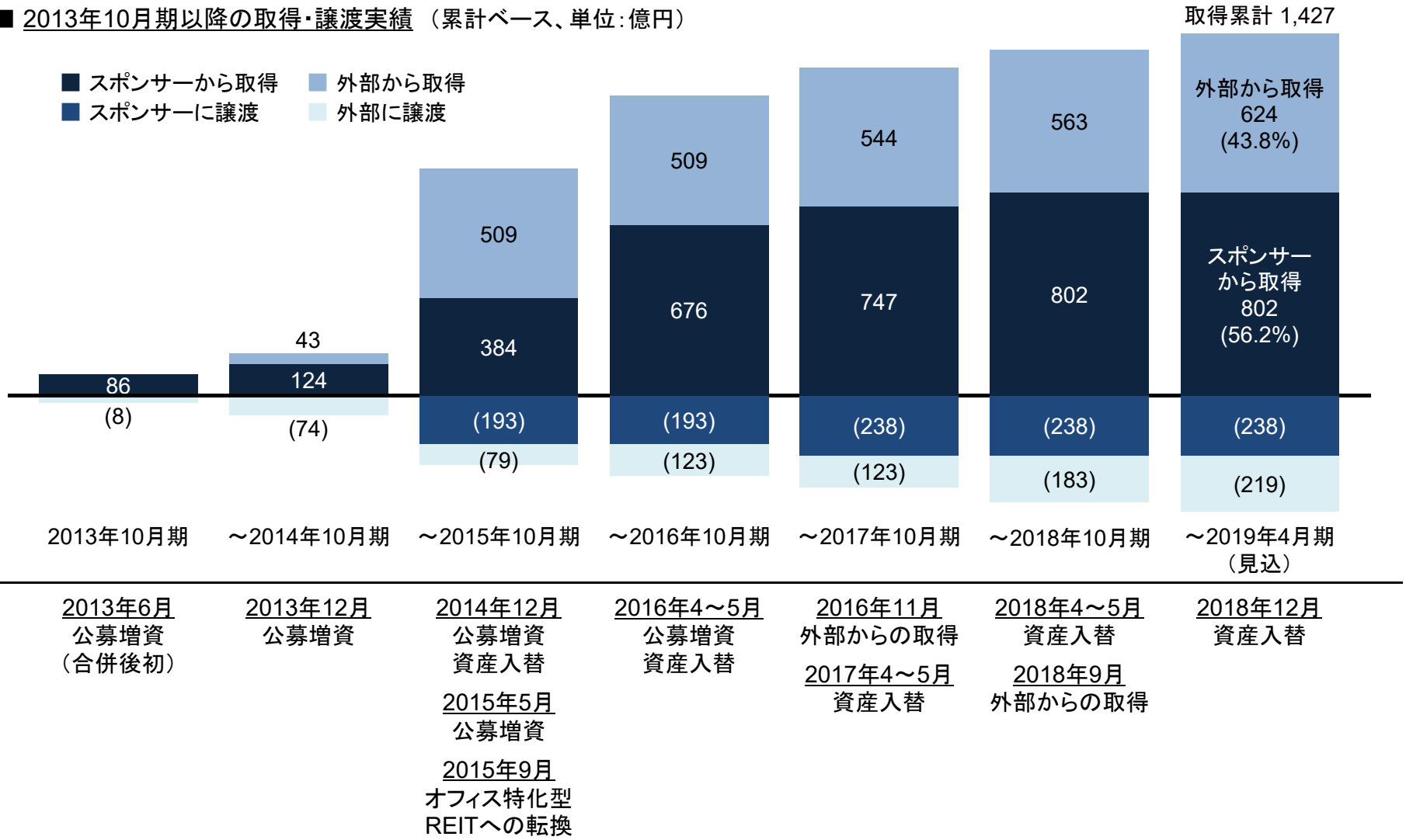
一期一会 ICHIGO

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

「いちごオフィス」とは ③: 外部成長の実績

- 2013年10月期以降の資産取得累計額は1,427億円
- うち、802億円(56.2%)についてはスポンサーサポートを活用

■ 2013年10月期以降の取得・譲渡実績 (累計ベース、単位:億円)



© 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

■ 2018年8月実施　テナント満足度調査における 総合満足度

調査対象	テナント企業の総務担当者等	配布数	913件
物件数	84物件	回答数	638件（69.9%）

・ビル設備（ハード面）の総合満足度

・ビル運営管理（ソフト面）の総合満足度

※「ソフト面」: 清掃や管理会社の対応等

© 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.

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

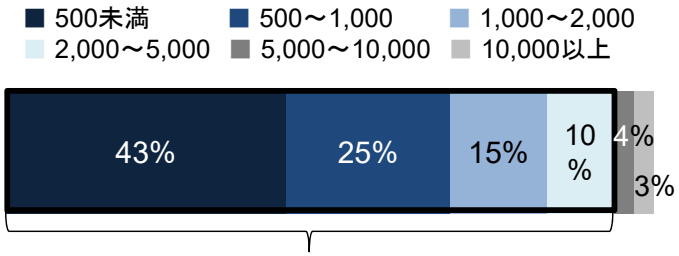
- ✓ 個人や事業会社が保有する物件が多く、中長期的な視点での改修があまりなされていない
- ✓ 建物の仕様、管理仕様が整備されていない

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

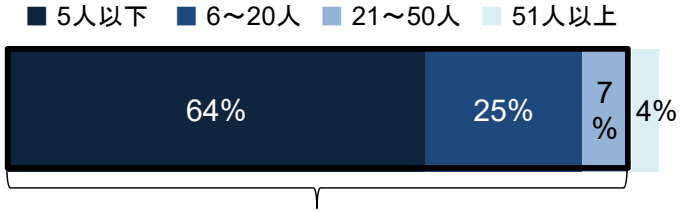
■ 延床面積別建物数（m²）



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%

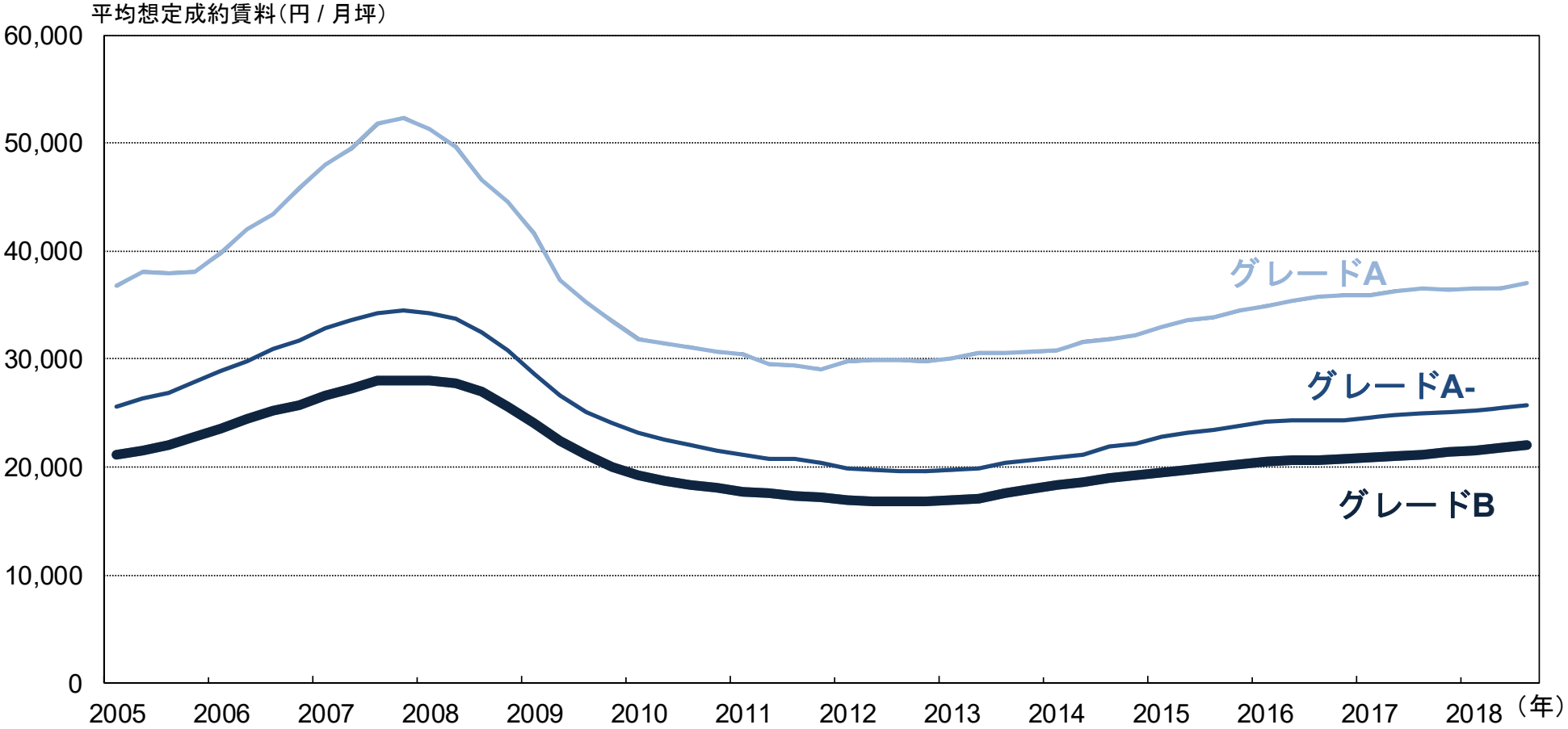
・データ出所：中小企業庁「中小企業実態基本調査（2016年）」

© 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.

【ご参考】資産運用報酬体系

投資主利益と連動性の高い運用報酬体系

運用報酬Ⅰ	総資産額 × 0.25%
運用報酬Ⅱ （aとbの合計）	a. 経常キャッシュ・フローベース 決算期末の経常キャッシュ・フロー × 2.0% b. 分配金総額ベース 決算期毎の分配金 × 2.0%
取得報酬	取得価格 × 0.5%（利害関係者からの取得の場合 0.25%）
譲渡報酬	譲渡価格 × 0.5%（利害関係者への譲渡の場合 0.25%）
インセンティブ報酬 （aまたはb）	a. 1口当たりキャッシュ・フロー（以下、「1口当たりCF」）が直近6期において連続して増加し、かつ前期比増加の場合 1口当たりCFの前期比増加額 × 発行済投資口数 × 30% b. 1口当たりCFが、直近6期間のその平均値を上回り、かつ前期比増加の場合 （1口当たりCF － 直近6期間のその平均値 ）× 発行済投資口数 × 30%
合併報酬	合併により承継する不動産（または対応する証券）の評価額 × 0.5%

注：1口当たりCF ＝ 損益計算書上の経常損益＋ 減価償却費＋ 繰延資産償却費＋ 特定資産の売却損－ 特定資産の売却益＋ 評価損（特別損失に計上されるものを除く）－ 評価益（特別利益に計上されるものを除く）

詳細については本投資法人の有価証券報告書記載の「本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条および別紙）」をご参照願います。

一期一会
ICHIGO

© 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）」 および「いちごホテル（3463）」に加え、「いちごグリーン（9282）」等のアセットマネジメント事業
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、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）
株式会社セントロ	不動産心築事業および不動産の空間創造、有効活用事業
ストレージプラス株式会社	トランクルーム・レンタル収納を扱う屋内型のセルフストレージ事業
株式会社テヌート	CO2の有効活用をはじめとするスマート農業事業

一期一会
ICHIGO

© 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

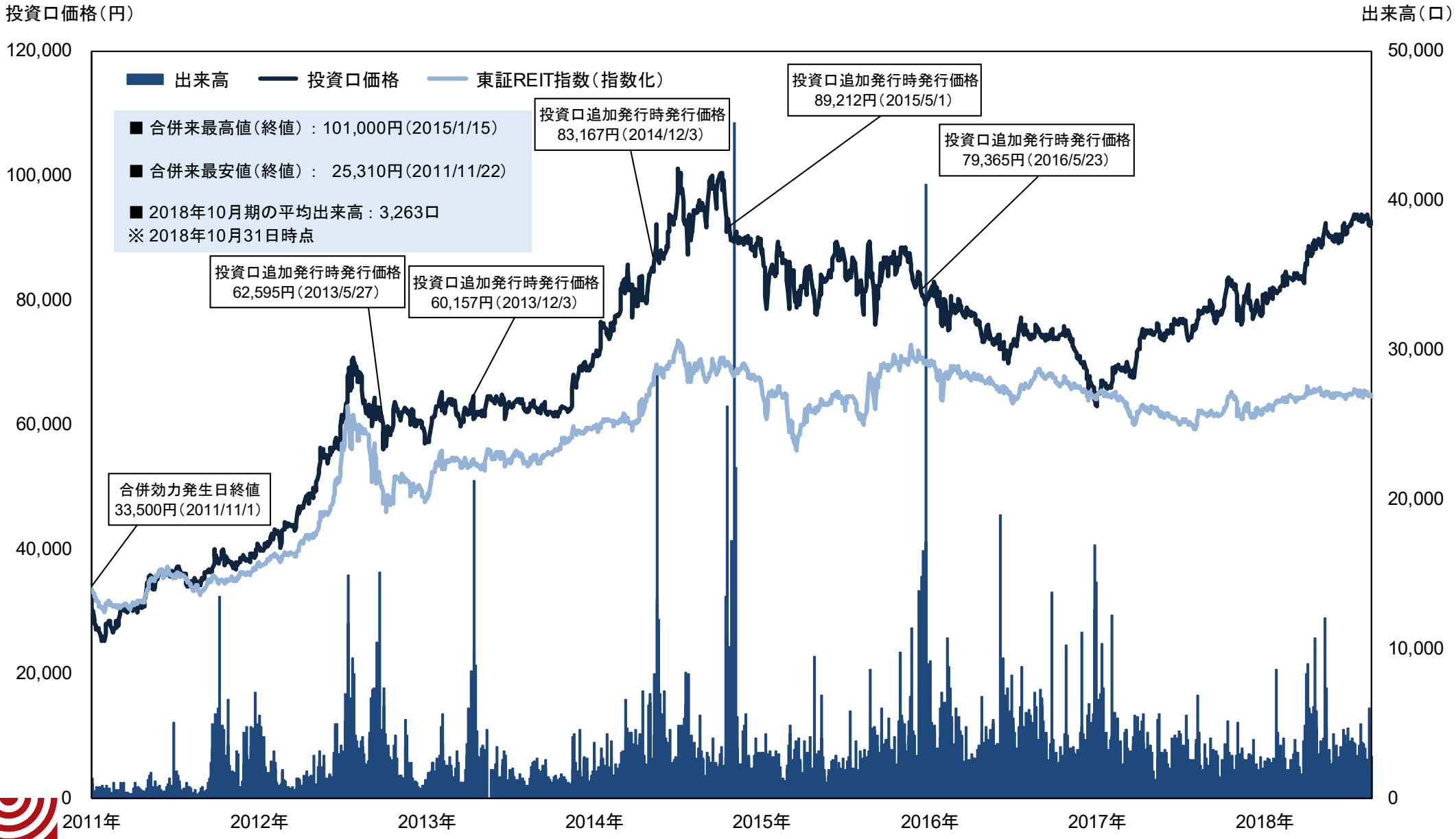
上場投資法人

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：85物件、1,999億円（2018年11月末日現在）	
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、507億円（2018年11月末日現在）	
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11月末日現在）	

※ 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.

投資口価格の推移(2011年11月1日～2018年10月31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

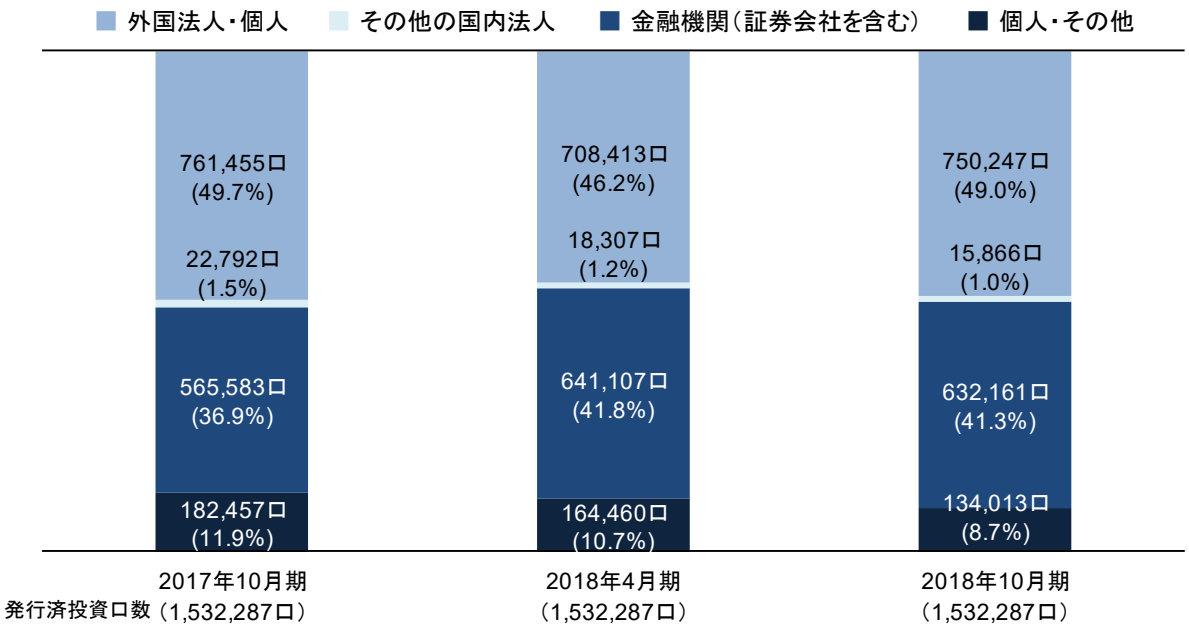
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資主の状況（2018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）	267,236	17.4%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	155,875	10.2%
4	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	77,951	5.1%
5	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	57,972	3.8%
6	BCSL MARGIN TRADING A/C	56,500	3.7%
7	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	52,240	3.4%
8	野村信託銀行株式会社（投信口）	48,671	3.2%
9	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	34,653	2.3%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	20,963	1.4%
	合計	**1,116,251**	**72.8%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2017年10月末	2018年4月末	2018年10月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	17,861	16,532	14,262	97.0%
金融機関（証券会社を含む）	61	60	55	0.4%
都市銀行・信託銀行	10	10	10	0.1%
地方銀行	8	8	9	0.1%
その他（証券会社を含む）	43	42	36	0.2%
その他の国内法人	261	247	214	1.5%
外国法人・個人	145	155	174	1.2%
合計	18,328	16,994	14,705	100.0%

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

投資法人概要

2018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	1,999億円（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.

- 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.