いちごオフィス（8975）
Ichigo Office

一期一会
ICHIGO

# 2020年10月期（第30期）決算説明資料

December 14, 2020

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.

いちご
ESG

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

www.ichigo-office.co.jp

# 新型コロナウイルス感染症により影響を受けられている皆様へ

この度、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に罹患された方々および
ご関係者の皆様、また、感染症の拡大により影響を受けられている皆様に、
心よりお見舞いを申し上げます。
私たちいちごの役職員一人ひとりは、一日も早いご回復をお祈りいたします。

いちご役職員一同

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

一期一会
ICHIGO

# Make More Sustainable

## サステナブルインフラの「いちご」

© 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.

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

# 目次


- 2020年10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 ・・・11
  - ✓ 投資主価値の着実な向上（巡航EPUの推移） ・・・12
  - ✓ 投資主価値の着実な向上（1口当たりNAVの推移） ・・・13
  - ✓ 稼働率、平均賃料単価の推移 ・・・14
  - ✓ 内部成長 ①：月額賃料の変動（オフィスのみ） ・・・15
  - ✓ 内部成長 ②：既存テナントの賃料改定 ・・・16
  - ✓ 内部成長 ③：新規成約における賃料増額 ・・・17
  - ✓ 内部成長 ④：新型コロナウイルスの影響 ・・・18
  - ✓ 内部成長 ⑤：積極的なリーシング活動を通じた賃料収入アップ ・・・19
- 中長期的な成長に向けて ・・・20
  - ✓【内部成長戦略】
    - ■ 心築がもたらす内部成長と資産価値の向上 ・・・21
    - ■ 賃料ギャップは高水準が続く ・・・22
  - ✓【外部成長戦略】
    - ■ 資産入替を通じたオフィス特化型ポートフォリオの追求 ・・・23
    - ■ 資産入替を通じた着実なNOIの向上と譲渡益の獲得 ・・・24
    - ■ スポンサーが保有するオフィス（パイプライン） ・・・25
  - ✓ 2021年　4月期 予想 ・・・26
  - ✓ 2021年10月期 予想 ・・・27
  - ✓【成長戦略ロードマップ】
    - ■ 投資主価値の最大化に資する持続的成長 ・・・28
- ESG（環境・社会・ガバナンス）へのコミットメント ・・・29
  - ✓ いちごオフィスのサステナビリティ理念 ・・・30
  - ✓ いちごオフィスにおけるESGの取り組み（環境） ・・・31
  - ✓ いちごオフィスにおけるESGの取り組み（社会） ・・・32
  - ✓ いちごオフィスにおけるESGの取り組み（ガバナンス） ・・・33
- Appendix ・・・34


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

# 2020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

| | 2020年10月期実績 | 説　明 |
|---|---|---|
| 外部成長 | • 当期においては取得、譲渡とも実績なし | • 新型コロナウイルスの感染拡大の状況に鑑み、取得・譲渡ともに慎重に検討<br>• テレワークの拡大やサテライトオフィスの需要等、今後のオフィスマーケットの動向を注視 |
| 内部成長 | • 期末稼働率（全物件）　97.5%<br>• 増額改定 11件（平均増額率 13.2%）<br>• 増額入替 23件（平均増額率 32.2%） | • 賃料改定：増額改定11件（6.1%）、減額改定1件（1.0%）<br>• テナント入替：増額入替23件（83.1%）、減額入替2件（9.5%）<br>【比率は面積ベース】 |
| 財務 | • 借換え（リファイナンス）　95億円 | • 金利スワップによる固定化・借入期間の長期化を推進<br>（固定金利借入比率 95.0%、当期借入の平均期間 5.8年） |
| 巡航EPU | 2,161円（前期比+88円、+4.2%） | • 巡航EPUは継続的に成長<br>• 予想2,037円に対し124円（+6.1%） |
| 1口当たりFFO | 2,709円（前期比+88円、+3.4%） | • 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 | 2,230円（前期比+67円、+3.1%） | • 予想2,106円に対し+124円（+5.9%） |
| 1口当たりNAV | 92,787円（前期比-406円、-0.4%） | • ポートフォリオの含み益　413億円（前期比-5億円） |

※ 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）－ 譲渡益（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）

| | 2020年4月期<br>実績 | 2020年10月期<br>実績（A） | 2020年10月期<br>期初予想（B） | 予想比<br>（A）-（B） |
|---|---|---|---|---|
| 営業収益 | 8,260 | 7,863 | 7,772 | +91 |
| 営業利益 | 4,381 | 4,092 | 3,940 | +151 |
| 経常利益 | 3,576 | 3,313 | 3,123 | +190 |
| 当期純利益 | 3,575 | 3,312 | 3,122 | +190 |
| 任意積立金 積立額合計 (-) | 366 | 0 | 0 | – |
| 任意積立金 取崩額合計 (+) | 105 | 105 | 105 | – |
| 1口当たり分配金 (DPU) | 2,163円 | 2,230円 | 2,106円 | +124円 |
| 巡航EPU（1口当たり当期純利益） | 2,073円 | 2,161円 | 2,037円 | +124円 |
| NOI | 5,748 | 5,847 | 5,645 | +201 |
| 運用物件数 | 85物件 | 85物件 | 85物件 | – |
| 期末稼働率 | 99.6% | 97.5% | 98.4% | -0.9% |
| （期中平均稼働率） | (99.3%) | (98.5%) | (98.7%) | (-0.2%) |

**主な差異要因（予想比）**

■ 不動産賃貸事業収益の増加　+91
- 賃料共益費収入の増加：+64
  ※新型コロナウイルスの影響による収益減少額の圧縮：+45
- 解約違約金等、一時収入の増加：+42
- 水道光熱費収入の減少：−11
- 駐車場収入等、その他収入の減少：−5

■ 不動産賃貸事業費用の減少　−104
- 水道光熱費の減少：−59
- 建物管理費等外注委託費の減少：−35
- 修繕費およびその他費用の減少：−16
- 減価償却費の増加：+6

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+43
- 増収による運用報酬（インセンティブ報酬等）の増加：+50
- 前期売却物件精算代金の計上：+12
- その他費用の削減：−19

■ 営業外費用の減少　−36
- 融資関連費用の削減：−36

【参考】資本的支出
- 2020年10月期実績：587

【参考】2020年10月期分配後
- 一時差異等調整積立金残高：9,214
- 配当積立金残高：3,368

- 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

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

| | 2019年10月31日 | 2020年4月30日 | 2020年10月31日 |
|---|---|---|---|
| 1口当たりFFO | 2,581円 | 2,621円 | 2,709円 |
| 1口当たり分配金 | 2,150円 | 2,163円 | 2,230円 |
| 1口当たりNAV | 91,618円 | 93,193円 | 92,787円 |
| 総資産LTV | 48.0% | 48.1% | 48.2% |
| 平均借入金利 | 0.99% | 0.97% | 0.93% |
| 平均借入期間 | 6.4年 | 6.7年 | 6.7年 |
| 金利固定化比率 | 97.7% | 97.8% | 95.0% |

※ 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

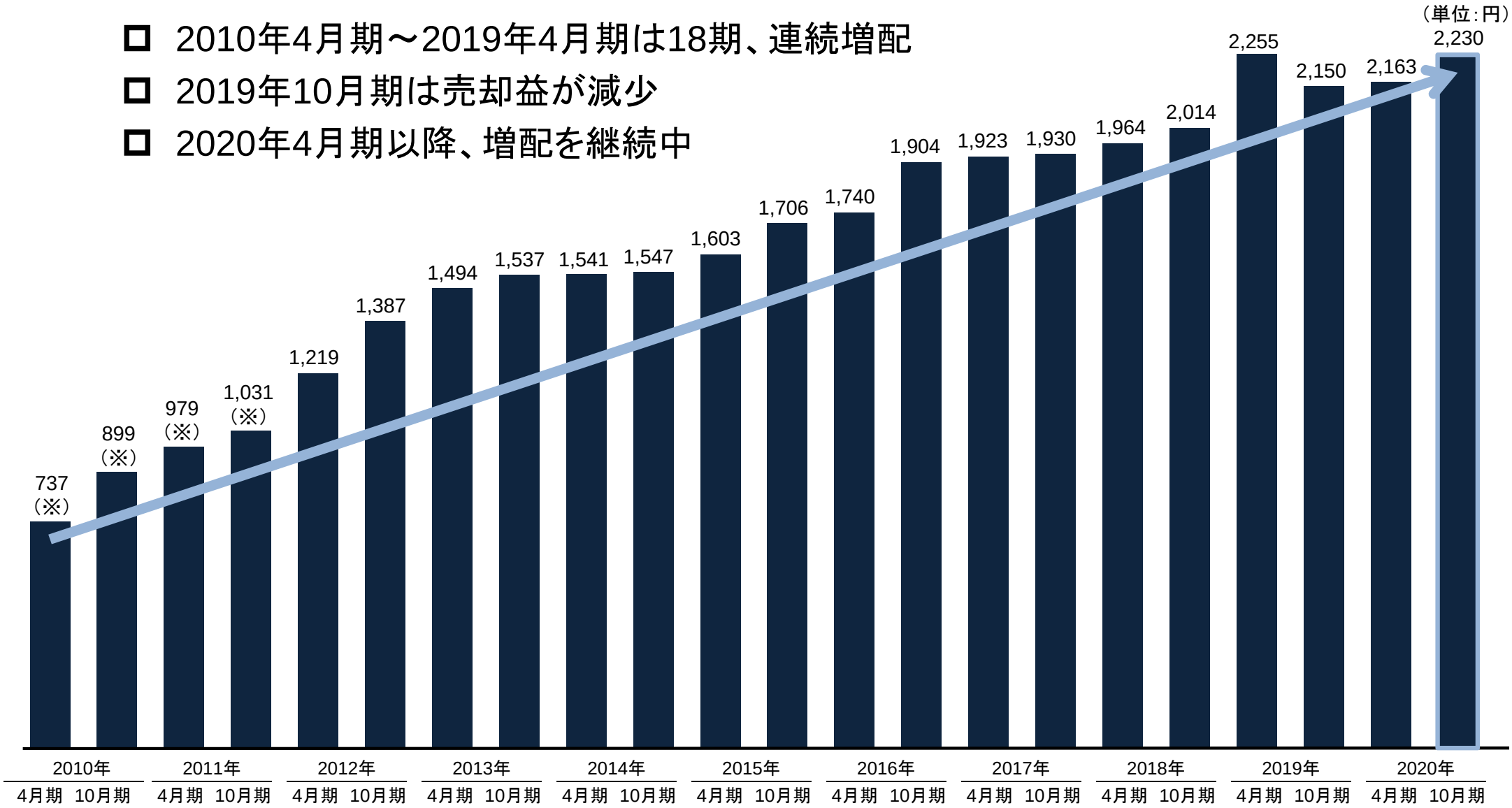
※ 平均借入期間 ＝ 期末時点における有利子負債の平均調達年限

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

- 2010年4月期～2019年4月期は18期、連続増配
- 2019年10月期は売却益が減少
- 2020年4月期以降、増配を継続中



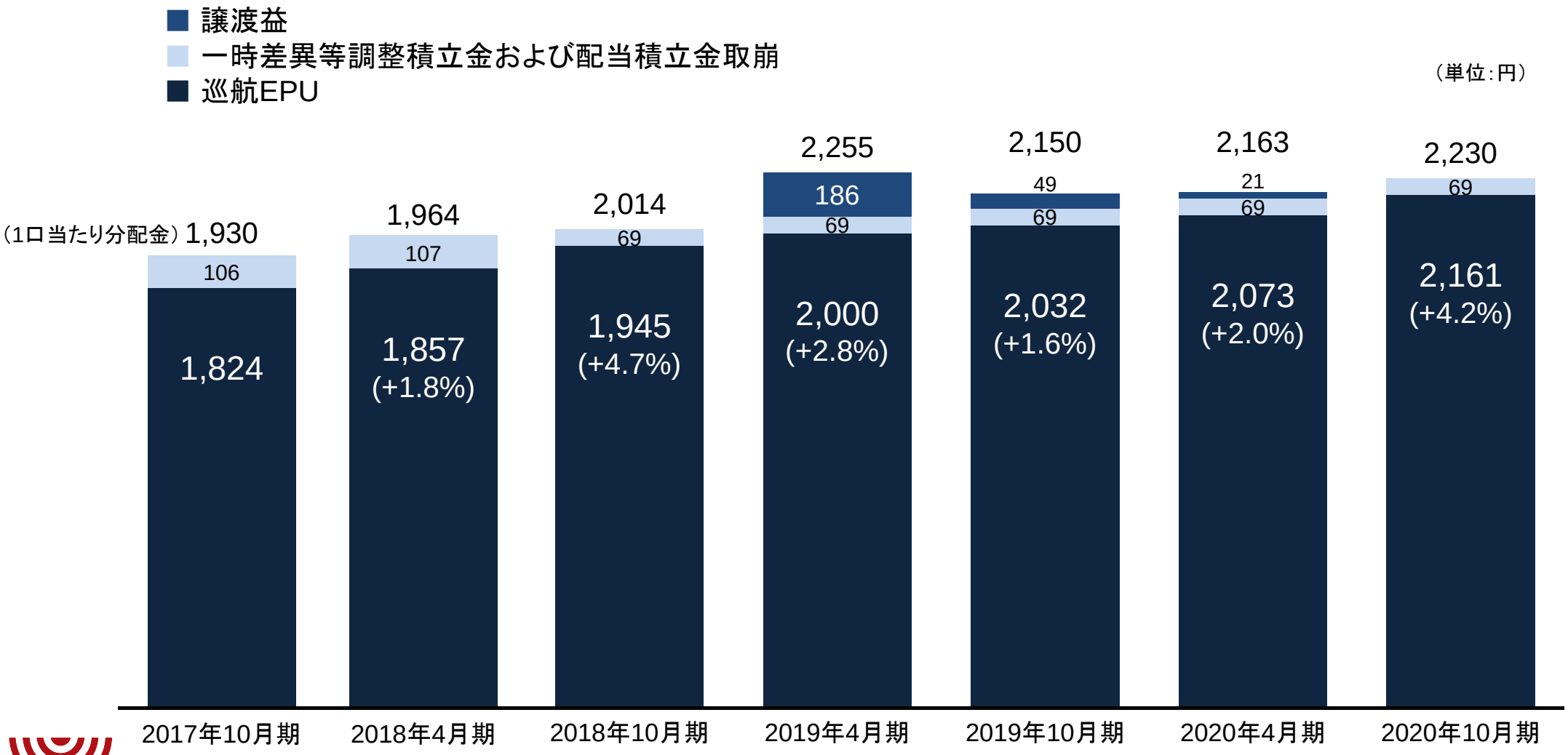

※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値（本投資法人ベース）

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の推移）

## 2020年10月期の巡航EPUは2,161円（前期比+4.2%）



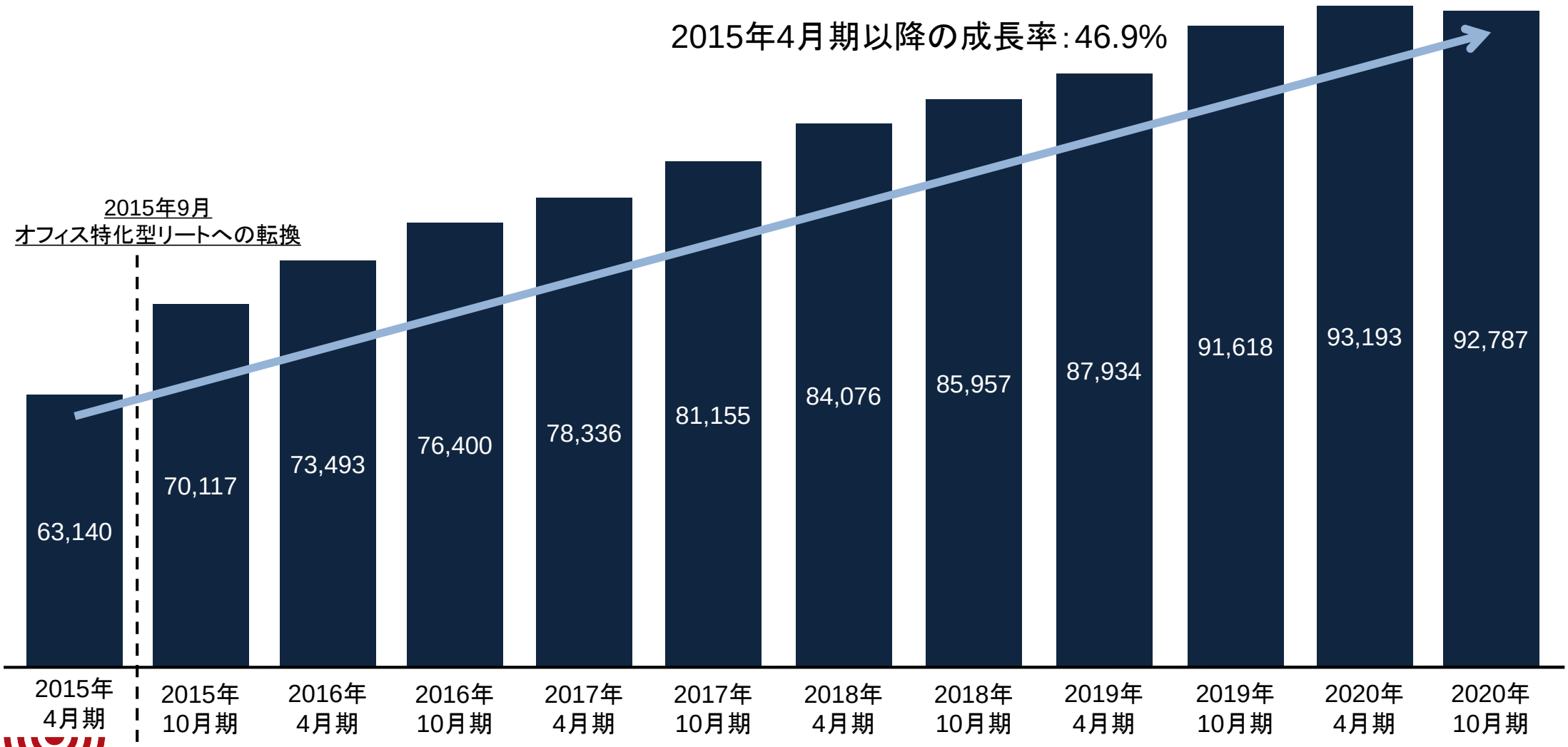

※ 巡航EPU ＝ 当期純利益（1口当たり）－譲渡益（1口当たり）
※ 一時差異等調整積立金および配当積立金取崩に前期繰越損益を含む
※（ ）内は各期の巡航EPUにおける前期比

© 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の推移）

## 資産入替を通じたポートフォリオの質向上によるバリューアップ

（単位：円）




※ 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

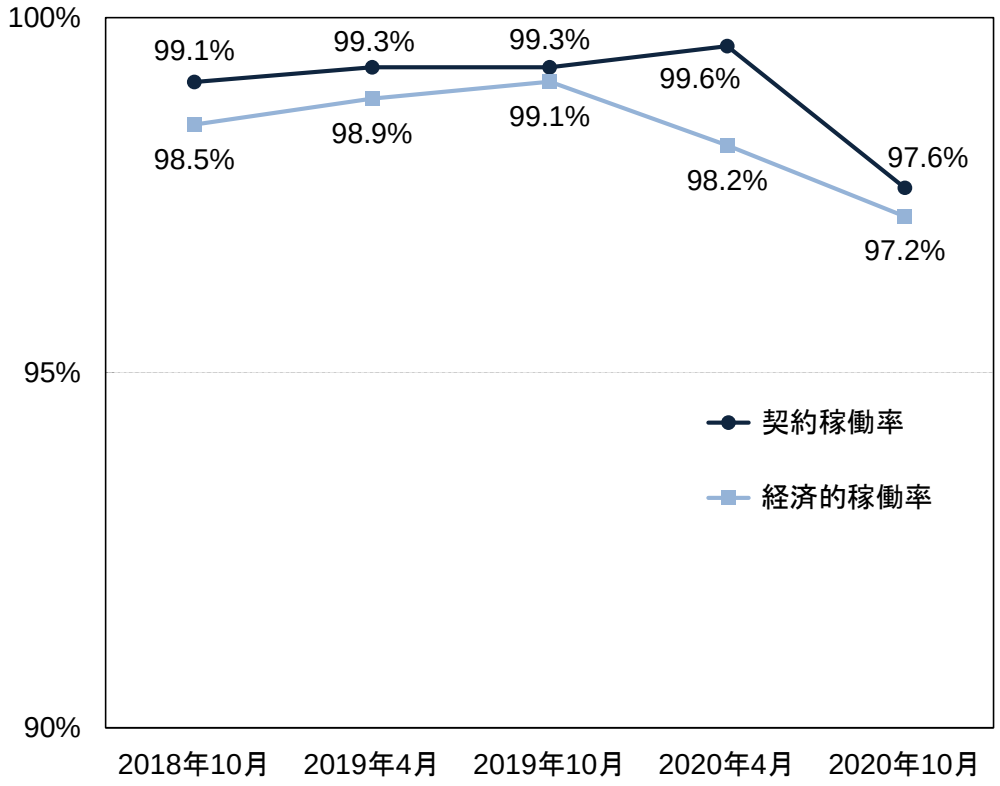
一期一会
ICHIGO

© 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

## 2020年10月期は解約が先行したことから、稼働率は一時的に微減
## 賃料単価の上昇ペースは鈍化するも、都心6区については微増

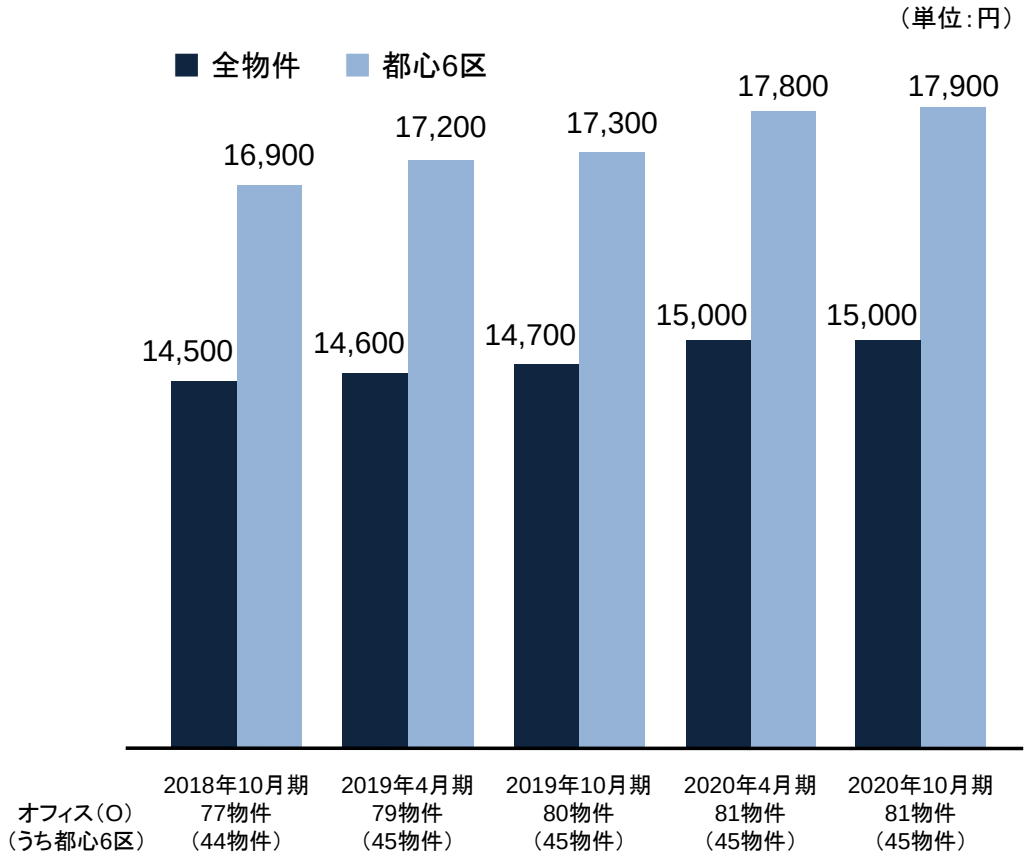
■ 契約稼働率と経済的稼働率の推移（オフィス）




（参考）フリーレント平均月数（オフィス）
2020年10月期：0.6か月
2020年 4月期：0.8か月

※ 契約稼働率は各期末時点の数値、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）

■ 平均坪単価の推移（オフィス）




※ 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）

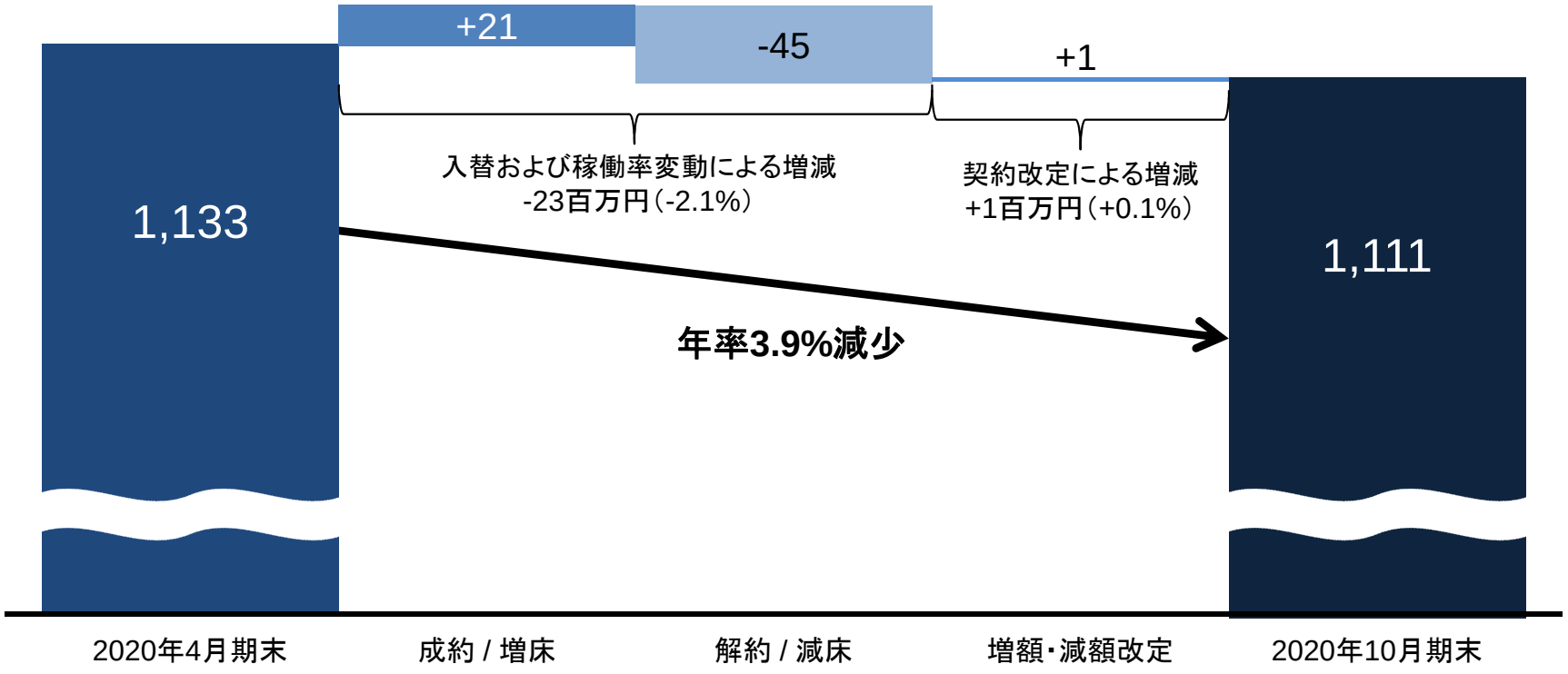
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

# 内部成長①: 月額賃料の変動(オフィスのみ)

## 解約の先行、コロナによる既存テナントの賃料改定の停滞により、月額賃料は一時的に減少

■ 月額賃料の変動 (オフィス、期中の取得および売却物件を除く)

(百万円 / 月)



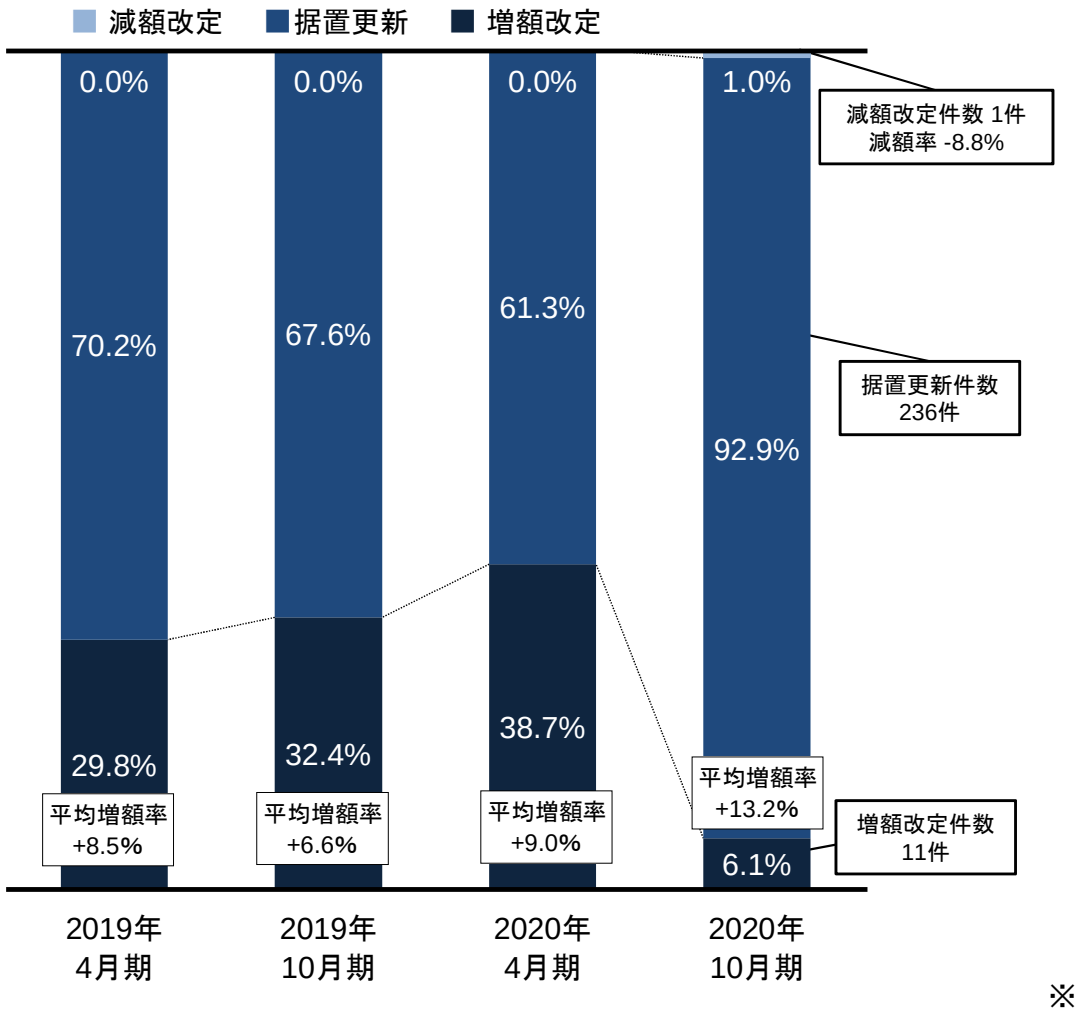

※ 稼働率の変動(オフィス):99.6%(2020年4月期末) → 97.6%(2020年10月期末)

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

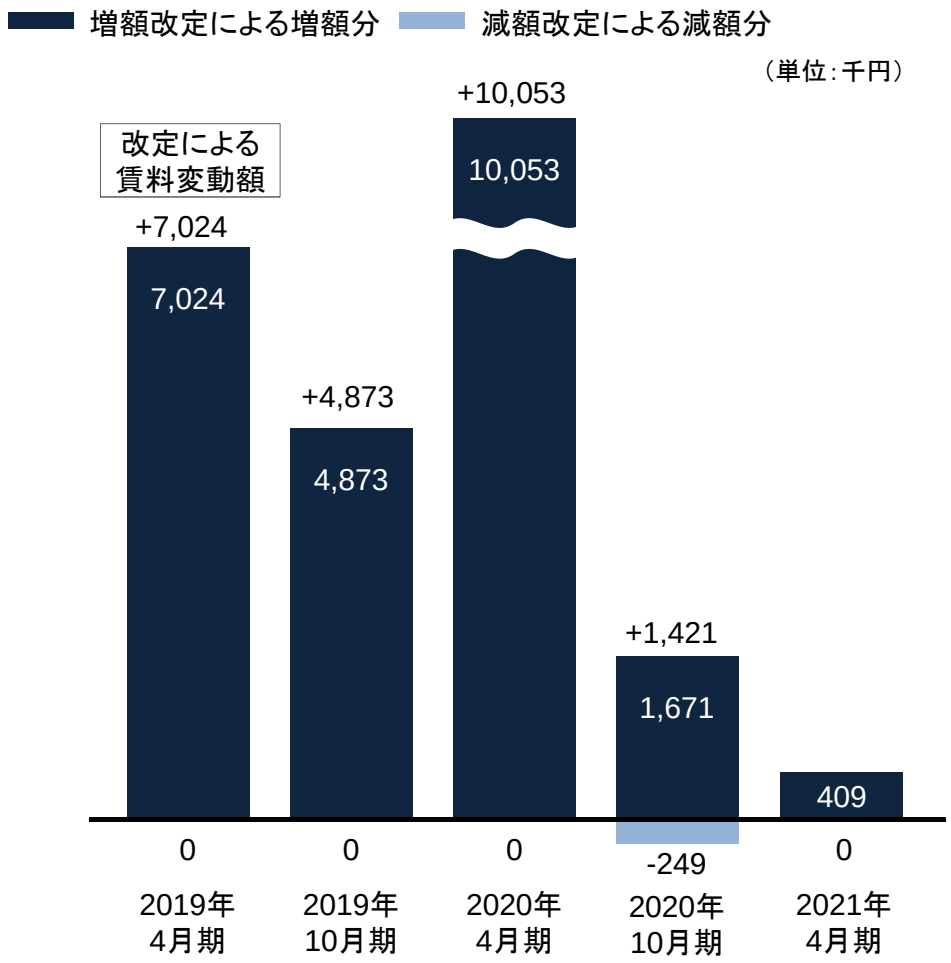
# 内部成長②: 既存テナントの賃料改定

## 新型コロナウイルスの影響により増額改定の進捗は鈍化
## 契約改定期を迎えた契約の9割以上が据置による更新

■ 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）



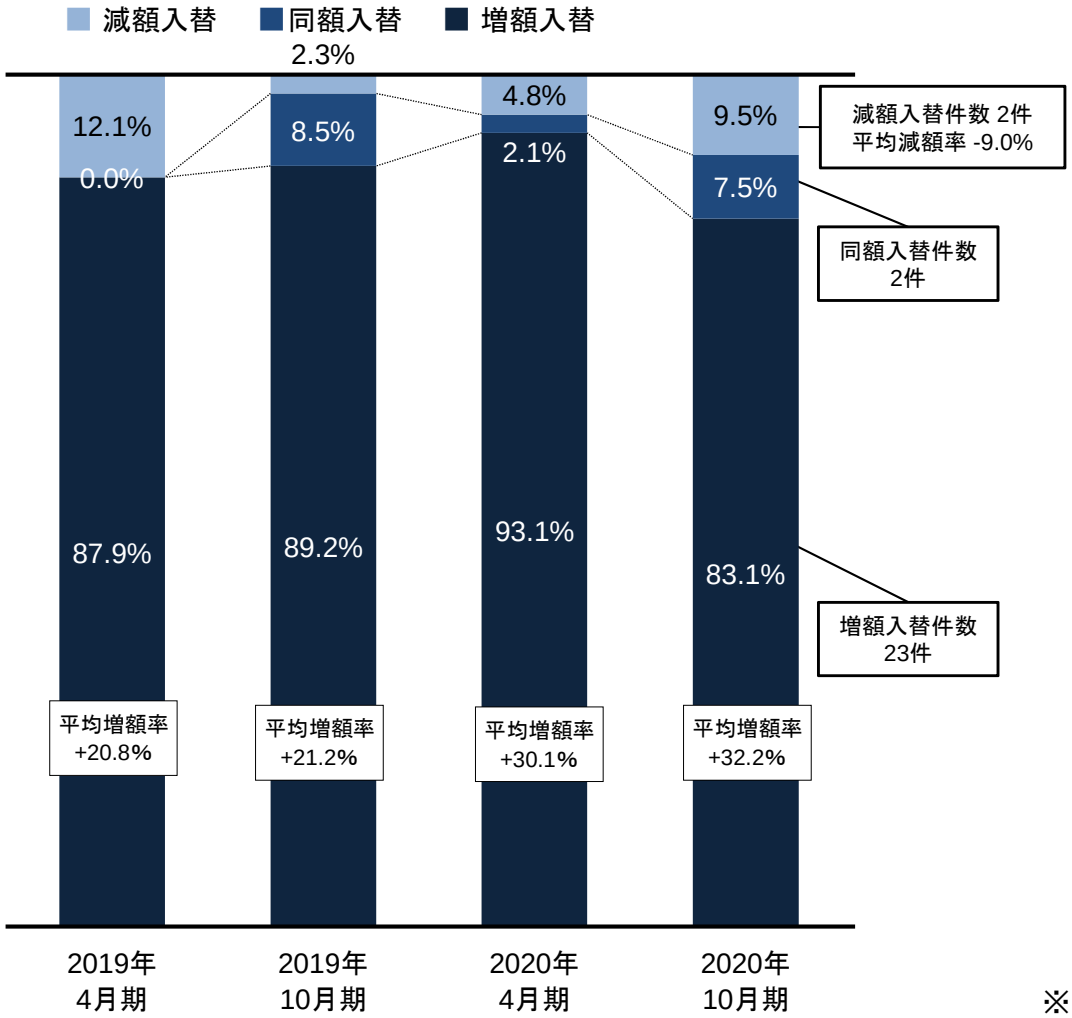

※ 2021年4月期は、2020年11月30日時点で契約済（契約手続中含む）を対象

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

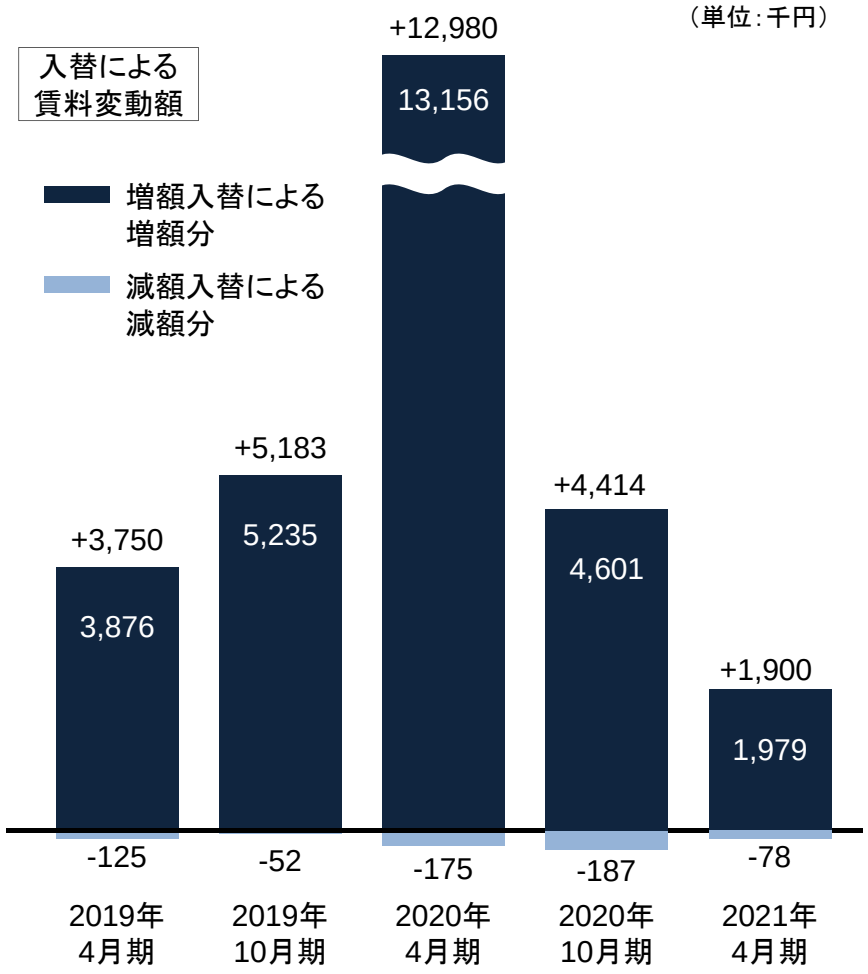
# 内部成長③: 新規成約における賃料増額

## 新規成約の80%以上が賃料増額、平均増額率 +32.2%
## テナント入替時における増額成約は引き続き堅調

■ 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）




※ 2021年4月期は、2020年11月30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④: 新型コロナウイルスの影響

- 感染拡大の影響による減額要請、解約通知ともに6月以降は大幅に減少
- 減額要請65件中、合意は3件のみ
- 収益への影響: 期初予想 -69百万円に対し、-23百万円に留まる
- 10月以降、リーシング環境は回復基調

| 足下の環境認識 | |
|---|---|
| | ■ 好調であった内部成長は一旦鈍化 |
| | ■ 稼働率は99%台 ➡ 97%台へ低下するも、テナント入替による賃料増額のチャンスと認識 |
| | ■ サテライトオフィスをはじめ、オフィスの用途は多様化しており、好立地に所在する中規模オフィスに対する需要は底堅いことを確認 |
| | ■ エリアによる温度差はあるものの、リーシング環境は回復基調 |
| | ■ レントギャップ、平均賃料ともに上昇余地があることから、賃料減額リスクは限定的 |

一期一会
ICHIGO

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

# 内部成長⑤: 積極的なリーシング活動を通じた賃料収入アップ

- 新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、渋谷～五反田エリアにおいてIT企業を中心に一部テナントの解約が発生
- これまで空室が少なかったエリアであり、引き続き賃貸需要は旺盛
- テナント入替による賃料増額の機会と捉え、リーシングを強化

## ウィン五反田ビル（東京都品川区）の事例

- テナントの退去後、貸室内照明のLED化によるテナント満足度の向上と省エネ化を実施
- 複数の申込先から、コールセンターとしてオフィスを探索していたテナント企業との成約を獲得
- ほぼダウンタイムなくリースアップを実現

| 従前賃料比 | +57.1% |
|---|---|

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.

# 心築がもたらす内部成長と資産価値の向上

## 継続的な心築を通じて、物件の資産価値は着実に向上

■ いちご乃木坂ビル（東京都港区、2018年12月取得）

### 2019年10月期

**貸室内および共用部の改修**

- デザイン性の高い共用部と快適なオフィス空間の提供により、テナント満足度の向上と賃料収入アップを実現

| 投資額 | 28百万円 |
|---|---|

### 2020年4月期

**外壁およびエントランスホールの改修**

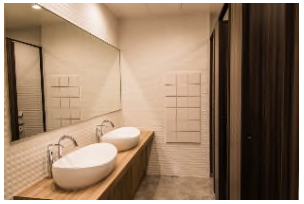
- 建物正面の外壁に石目調タイルとライン照明を採用、エントランスホールには大きな光壁を設置

| 投資額 | 29百万円 |
|---|---|

### 2020年10月期

**「いちごラウンジmini」の新設<br>化粧室の移設・拡張**

- 化粧室の移設・拡張とあわせて、食品自動販売機とミニカウンターを設置した「いちごラウンジ mini」を新設、オフィスの利便性を向上



| 投資額 | 28百万円 |
|---|---|

### 物件取得時と2020年10月期の比較

| | |
|---|---|
| NOI | +19百万円（年間） |
| 平均賃料単価 | +16.1% |

※ 物件取得時のNOIは、取得期である2019年4月期のNOIを年換算

※ 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丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造すること

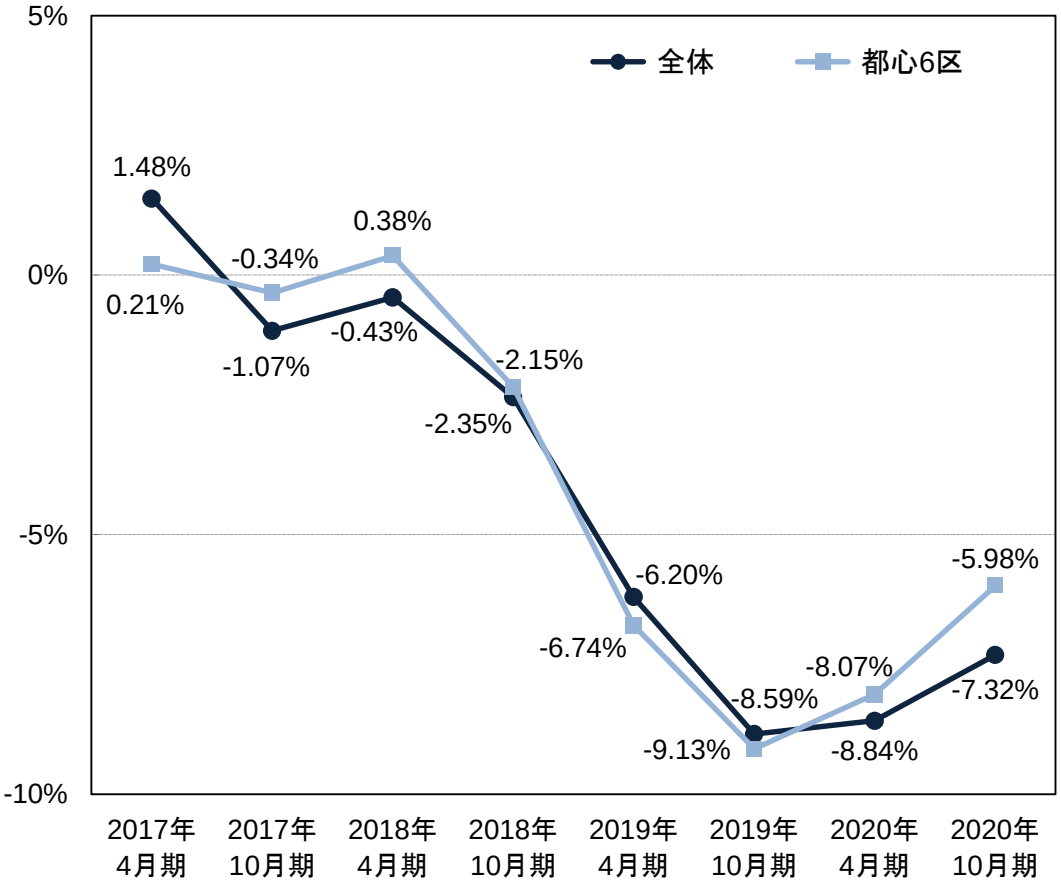
一期一会 ICHIGO

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

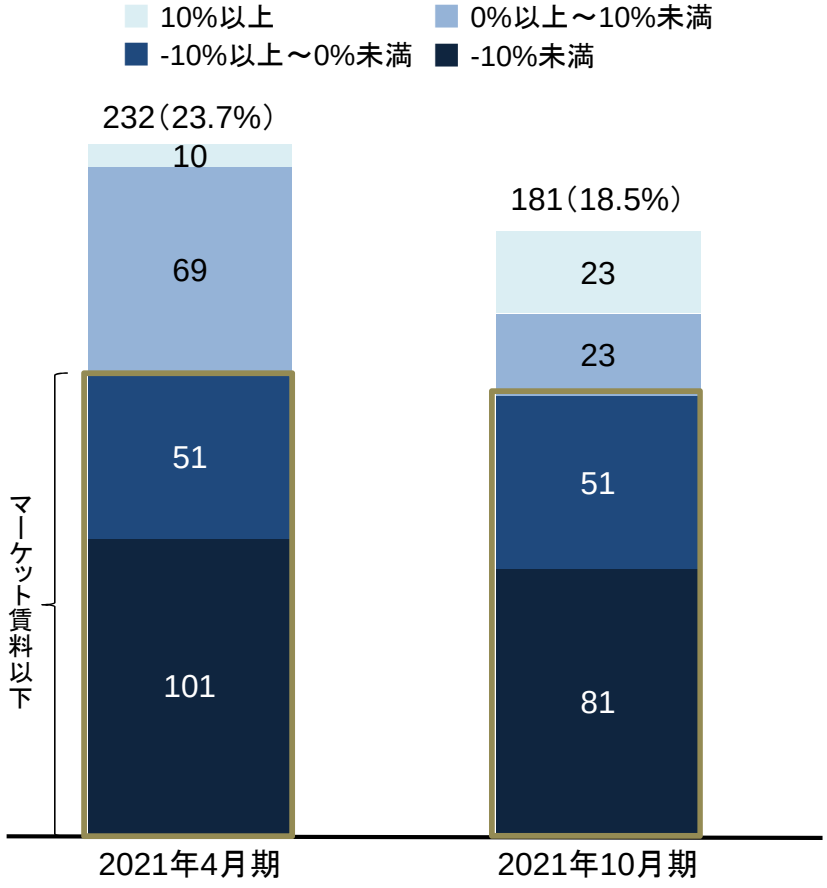
# 賃料ギャップは高水準が続く

## 2020年10月期のオフィス賃貸マーケットは好調を維持

■ 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
（単位：百万円）




※「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2020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）

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

# 資産入替を通じたオフィス特化型ポートフォリオの追求

## 譲渡資産

- 物件名
  ライオンズスクエア川口
- 物件種別
  商業施設
- 譲渡日
  2020年4月24日
- 帳簿価格
  2,360百万円
- 鑑定評価額
  2,530百万円
- 譲渡価格
  2,845百万円
- 譲渡益
  3.9億円
- 譲渡先
  外部（国内の一般事業会社）

## 取得（予定）資産

| 物件名 | いちご中目黒ビル | いちご立川ビル |
|---|---|---|
| | | |
| 取得（予定）日 | 2020年4月14日 | 2020年12月18日 |
| 所在地 | 東京都目黒区 | 東京都立川市 |
| 立地 | 東急東横線、東京メトロ日比谷線「中目黒」駅 徒歩約8分 | JR中央線他「立川」駅 徒歩約8分、多摩モノレール「立川北」駅 徒歩約7分 |
| 取得のポイント | 渋谷、恵比寿に隣接する中目黒エリアに所在する中規模オフィス | 多摩地区の拠点都市である立川市に所在する中規模オフィス |
| 取得（予定）価格 | 1,495百万円 | 3,830百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,670百万円 | 4,000百万円 |
| 想定NOI利回り | 4.6% | 4.6% |
| 取得先 | 外部（国内の合同会社） | 合同会社立川ホールディングス |
| 取得資金 | 投資法人債＋手元資金 | 銀行借入＋手元資金 |

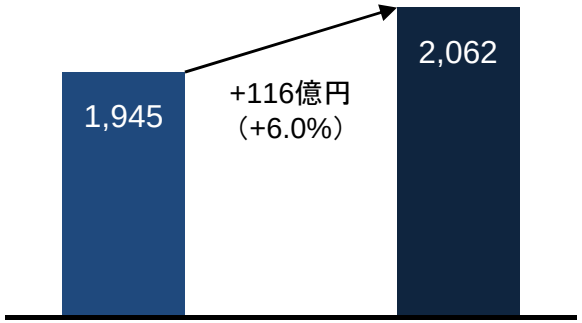
一期一会
ICHIGO

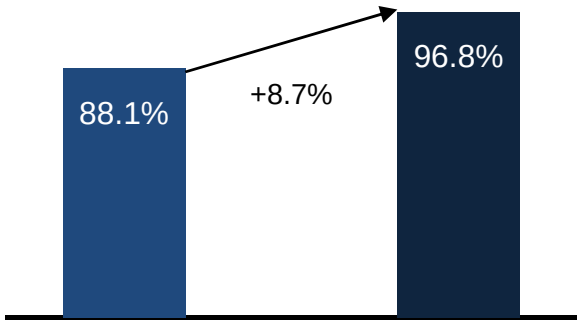
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.  Ichigo Office REIT Investment Corporation  All rights reserved.

# 資産入替を通じた着実なNOIの向上と譲渡益の獲得

■ 2017年以降の資産入替（商業施設等の譲渡と中規模オフィスの取得）

| | 2017年4月期～2018年10月期 | 2019年4月期～2020年10月期 | 2021年4月期 |
|---|---|---|---|
| 譲渡（11物件） | 7物件<br>譲渡価格 104億円<br>（譲渡益 16億円） | 4物件<br>譲渡価格 88億円<br>（譲渡益 14億円） | |
| 取得（11物件） | 6物件<br>取得価格 144億円 | 4物件<br>取得価格 98億円 | 1物件<br>取得価格 38億円 |
| 資産入替の効果（立川取得後） | 資産規模（単位：億円） | オフィス比率 | NOI増加※ |




NOI増加※：4億円 / 年

※ 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期の前期実績を年換算したNOIの合計を差し引いた数値

譲渡損益：+31億円

| 【参考】商業施設ポートフォリオ | 物件数（2020年10月末） | 4物件 | 鑑定価格合計（2020年10月末） | 75億円 | 含み損益（2020年10月末） | 10億円（+16.9%） |
|---|---|---|---|---|---|---|

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

# スポンサーが保有するオフィス（パイプライン）

## 首都圏を中心に約560億円（2020年8月末時点）

宮城県仙台市

東京都千代田区

福岡県福岡市

福岡県福岡市

東京都港区

東京都武蔵野市

福岡県福岡市

※ 金額は2020年8月末時点における取得時簿価の累計

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

# 2021年4月期 予想

## 一時的な解約面積の増加により賃料収入が減少
## テナント入替による賃料増額を目指す

（単位：百万円）

| | 2020年10月期 実績（B） | 2021年4月期 予想（A） | 増減（A）-（B） |
|---|---|---|---|
| 営業収益 | 7,863 | 7,746 | -117 |
| 営業利益 | 4,092 | 3,862 | -230 |
| 経常利益 | 3,313 | 3,056 | -256 |
| 当期純利益 | 3,312 | 3,056 | -256 |
| 任意積立金 積立額合計 (-) | – | – | – |
| 任意積立金 取崩額合計 (+) | 105 | 105 | – |
| 1口当たり分配金（DPU） | 2,230円 | 2,063円 | -167円 |
| 巡航EPU（1口当たり当期純利益） | 2,161円 | 1,994円 | -167円 |
| NOI | 5,847 | 5,642 | -205 |
| 運用物件数 | 85物件 | 86物件 | +1物件 |
| 期末稼働率 | 97.5% | 97.8% | +0.3% |
| （期中平均稼働率） | (98.5%) | (97.2%) | (-1.3%) |

**主な差異要因（2020年10月期実績比）**

■ 不動産賃貸事業収益の減少　−117
・2021年4月期物件取得による増加：+84
【既存物件】
・賃料共益費収入の減少：−174
（いちご神宮前ビル：−26、いちご渋谷道玄坂ビル：−23、
いちご丸の内ビル：−21、いちご神田錦町ビル：−18、他）
・解約違約金収入、原状回復費収入等の減少：−14
・水道光熱費収入等の減少：−12

■ 不動産賃貸事業費用の増加　+114
・2021年4月期物件取得による増加：+33
【既存物件】
・仲介手数料等外注委託費の増加：+62
・水道光熱費の増加：+15
・減価償却費の増加：+8
・その他費用等の増加：+12
・修繕費の減少：−18

■ 営業外費用の増加　+24
・支払利息（投資法人債利息を含む）の減少：−15
・融資関連費用の増加：+40

【参考】資本的支出
・2021年4月期予想：782

【参考】2021年4月期分配後予想
・一時差異等調整積立金残高：9,019
・配当積立金残高：3,368

・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

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

# 2021年10月期 予想

## 前期の空室区画のリースアップにより、賃料収入は増加する見込み

（単位：百万円）

| | 2021年4月期 予想（B） | 2021年10月期 予想（A） | 増減 （A）-（B） |
|---|---|---|---|
| 営業収益 | 7,746 | 7,889 | +143 |
| 営業利益 | 3,862 | 3,913 | +51 |
| 経常利益 | 3,056 | 3,121 | +64 |
| 当期純利益 | 3,056 | 3,120 | +64 |
| 任意積立金 積立額合計 (-) | – | – | – |
| 任意積立金 取崩額合計 (+) | 105 | 105 | – |
| 1口当たり分配金（DPU） | 2,063円 | 2,105円 | +42円 |
| 巡航EPU（1口当たり当期純利益） | 1,994円 | 2,036円 | +42円 |
| NOI | 5,642 | 5,743 | +101 |
| 運用物件数 | 86物件 | 86物件 | – |
| 期末稼働率 | 97.8% | 97.7% | -0.1% |
| （期中平均稼働率） | (97.2%) | (98.1%) | (+ 0.9%) |

**主な差異要因（2021年4月期予想比）**

■ 不動産賃貸事業収益の増加　+144
・2021年4月期物件取得による増加：+29
【既存物件】
・賃料共益費収入の増加：+104
（いちご丸の内ビル：+20、いちご神宮前ビル：+16、いち渋谷道玄坂ビル：+16、他）
・季節変動による水道光熱費収入の増加 ：+33
・駐車場収入、その他収入の増加：+10
・解約違約金収入等の減少：−32

■ 不動産賃貸事業費用の増加　+56
・2021年4月期物件取得による増加：+22
【既存物件】
・季節変動による水道光熱費の増加：+42
・固定資産税等の増加：+31
・減価償却費の増加：+9
・外注委託費等の減少：−40
・修繕費等の減少：−9

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+35
・運用報酬の増加：+34
・その他費用の増加：+1

■ 営業外費用の減少　−12
・支払利息（投資法人債利息を含む）の減少：−14
・融資関連費用の増加：+1

【参考】資本的支出
・2021年10月期予想：725

【参考】2021年10月期分配後予想
・一時差異等調整積立金残高：9,004
・配当積立金残高：3,368

・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

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】

# 投資主価値の最大化に資する持続的成長

2019年4月期末 → 2022年4月期末

**目標**

**投資主価値の最大化に資する持続的成長**

**アクションプラン**

## 強固なポートフォリオの構築と共に、持続的成長を徹底追求する

### ■ 内部成長

- 高稼働率を維持すると共に、テナント入替時の空室期間（ダウンタイム）、フリーレント期間を極小化
- With / After コロナのテナントニーズに即したサービスの提供
- 「いちごレイアウトオフィス」、「いちごラウンジ」といった独自性の高いオフィス環境の提供を通じた差別化戦略の推進
- 「心築」によるバリューアップと投資効率の追求
  ※ 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丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造すること
- 「テナント満足度」を重視した収益性の維持、向上

### ■ 外部成長

- ブリッジファンド、スポンサーサポートの活用等、多様な外部成長機会の追求
- 資産入替、既存物件の大規模改修等を通じた持続的な成長モデルの構築
  ➡ いちごグループの「心築」機能の活用

### ■ 財務・IR

- 資金調達手法の多様化（公募増資、グリーンボンド、コミットメントライン等の検討）
- 発行体格付の向上
- ホームページのリニューアル等、ディスクロージャーの充実

### ■ ESG

- 各種環境認証の取得推進、消費エネルギー削減量目標の設定、達成
- 保有資産におけるバリアフリー化の推進
- Jリートトップクラスのガバナンスの維持、強化

**中期目標**

| | |
|---|---|
| 巡航EPU | 2,000円 ➡ 2,200円（+10.0%） |
| 1口当たり分配金 | 2,069円 ➡ 2,269円（+9.7%） |
| 発行体格付 | A（安定的） ➡ A+（安定的） |

**グローバルインデックス※**

新規組入れ

※ 前提となる資産規模 2,500億円

FTSEの定期見直し（2019年12月）において、EPRA / NAREIT組入れを達成

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

# ESG（環境・社会・ガバナンス）へのコミットメント

いちご
ESG

© 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り組むことを目的に、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り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り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.

# いちごオフィスにおけるESGの取り組み（環境）

## ◻ GRESBリアルエステイト評価 （2016年度より参加）

- ✓ 2020年度評価では、4年連続で最高位の「Green Star」を獲得
- ✓ 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「3 Star」を取得

GRESB ★★★☆☆ 2020

## ◻ 各種環境認証の取得：13物件、賃貸可能面積合計（オフィス）の24.7%（本日現在）

■ 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

恵比寿
グリーングラス

いちご
堺筋本町ビル

いちご仙台
イーストビル

いちご
神田錦町ビル

いちご
池之端ビル

いちご・みらい
信金ビル

ウィン第2
五反田ビル

■ BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

2つ星
（★★）

いちご秋葉原
ノースビル

1つ星
（★）

いちご
大宮ビル

■ DBJ Green Building

3つ星
（★★★）

いちご日本橋
イーストビル

2つ星
（★★）

ウィン
五反田ビル

いちご ESG

Environmental

## ◻ 心築の社会的意義

- ✓ 建物を「壊す」から、建物の価値を「活かす」
  - – 現存ストックを有効活用し、不動産の経済耐用年数の長期化、質の向上を図る

一期一会 ICHIGO

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

# いちごオフィスにおけるESGの取り組み（社会）

## ◻ 新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた対応

- ✓ 感染拡大防止に関する啓蒙ポスターの掲示、行政による各種案内の共有、配布
- ✓ 共用部にアルコール消毒液を設置、エレベーター等のボタン、建物出入口のドアノブ等の除菌を徹底
- ✓ 管理・清掃会社スタッフのマスク着用、手洗い、消毒、うがいの励行
- ✓ 罹患懸念者発生時における行政との速やかな連携、館内の除菌作業実施の体制等を構築

## ◻ 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

## ◻ いちごグループ全体の取り組み

- ✓ 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り組みを強化し、出産・育児・介護休暇、時間短縮勤務制度等の整備を促進
    - ・（いちごグループ）育児休暇取得後の復職率100%
- ✓ スポーツ・文化支援
  - – 誠実、真摯、実直に「世界への挑戦」を続ける将来有望な選手を支援（ウエイトリフティング、ライフル射撃、陸上競技）
  - – パラリンアート（障がい者アーティストを支援）
- ✓ 社会福祉活動
  - – 宮崎大学医学部の小児医療分野（宮崎ひまわりキャンプ）への寄付
- ✓ 地域の活性化
  - – Jリーグトップパートナー唯一の不動産会社として、「不動産事業を通じた地域の活性化」に貢献
  - – スマート農業支援を通じた地域の活性化、雇用の創出、食料自給率の向上に貢献

いちごESG Social

一期一会 ICHIGO

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

# いちごオフィスにおけるESGの取り組み（ガバナンス）

## 「完全成果報酬」への移行

✓ 資産規模連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系

✓ 静観的な運用ではなく、投資主価値向上につながる能動的な運用の促進

## ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

### 投資法人

資産運用会社の執行をモニタリング

- 投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成
- 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

- 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
- リスク・コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を確保
- 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ることで、投資判断、コンプライアンス運営の客観性を充実

資産運用会社の社長が、投資法人の執行役員を兼務しておらず、かつ、資産運用会社の取締役の過半数が、社外取締役で構成されているのは、

J-REIT 63投資法人中、「いちごオフィス」と「いちごホテル」の2投資法人のみ

### 資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務

➡ Jリート63投資法人中、30投資法人で兼務

いちごオフィス：役員は全員、いちごグループから独立した第三者

### 資産運用会社の取締役会の独立性

➡（1名でも）社外取締役を導入している資産運用会社は4社のみ

いちご投資顧問：5名中、3名が社外取締役

※ 2020年4月末の調査に基づく

いちごESG Governance

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.　Ichigo Hotel 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.

# 2020年10月期 決算（前期比）

（単位：百万円）

| | 2020年4月期<br>実績（B） | 2020年10月期<br>実績（A） | 増減<br>（A）-（B） |
|---|---|---|---|
| 営業収益 | 8,260 | 7,863 | - 396 |
| 営業利益 | 4,381 | 4,092 | - 288 |
| 経常利益 | 3,576 | 3,313 | - 262 |
| 当期純利益 | 3,575 | 3,312 | - 262 |
| 任意積立金 積立額合計 (-) | 366 | 0 | - 366 |
| 任意積立金 取崩額合計 (+) | 105 | 105 | – |
| 1口当たり分配金 (DPU) | 2,163円 | 2,230円 | +67円 |
| 巡航EPU（1口当たり当期純利益） | 2,073円 | 2,161円 | +88円 |
| NOI | 5,748 | 5,847 | +99 |
| 運用物件数 | 85物件 | 85物件 | – |
| 期末稼働率 | 99.6% | 97.5% | -2.1% |
| （期中平均稼働率） | (99.3%) | (98.5%) | (-0.8%) |

**主な差異要因（2020年4月期実績比）**

■ 2020年4月期 不動産等売却益の剥落　−398

■ 不動産賃貸事業収益の増加　+1
・2020年4月期物件取得による増加：+31
・2020年4月期物件譲渡による減少：−116
【既存物件】
・賃料共益費収入の増加：+48
（恵比寿グリーングラス：+25、いちご乃木坂ビル：+17、
いちご秋葉原ノースビル：+11、他）
・解約違約金収入等の増加：+36
・水道光熱費収入の増加：+4
・その他収入等の減少：−2

■ 不動産賃貸事業費用の減少　−98
・2020年4月期物件取得による増加：+8
・2020年4月期物件譲渡による減少：−64
【既存物件】
・仲介手数料等の外注委託費の減少：−55
・水道光熱費の減少：−10
・修繕費の増加：+22

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少　−10
・運用報酬の減少：−1
・控除対象外消費税の増加：−25
・前期売却物件精算代金の計上：+12
・その他営業費用の増加：+3

■ 営業外費用の減少　−27
・支払利息（投資法人債利息を含む）の減少：−10
・融資関連費用の減少：−16

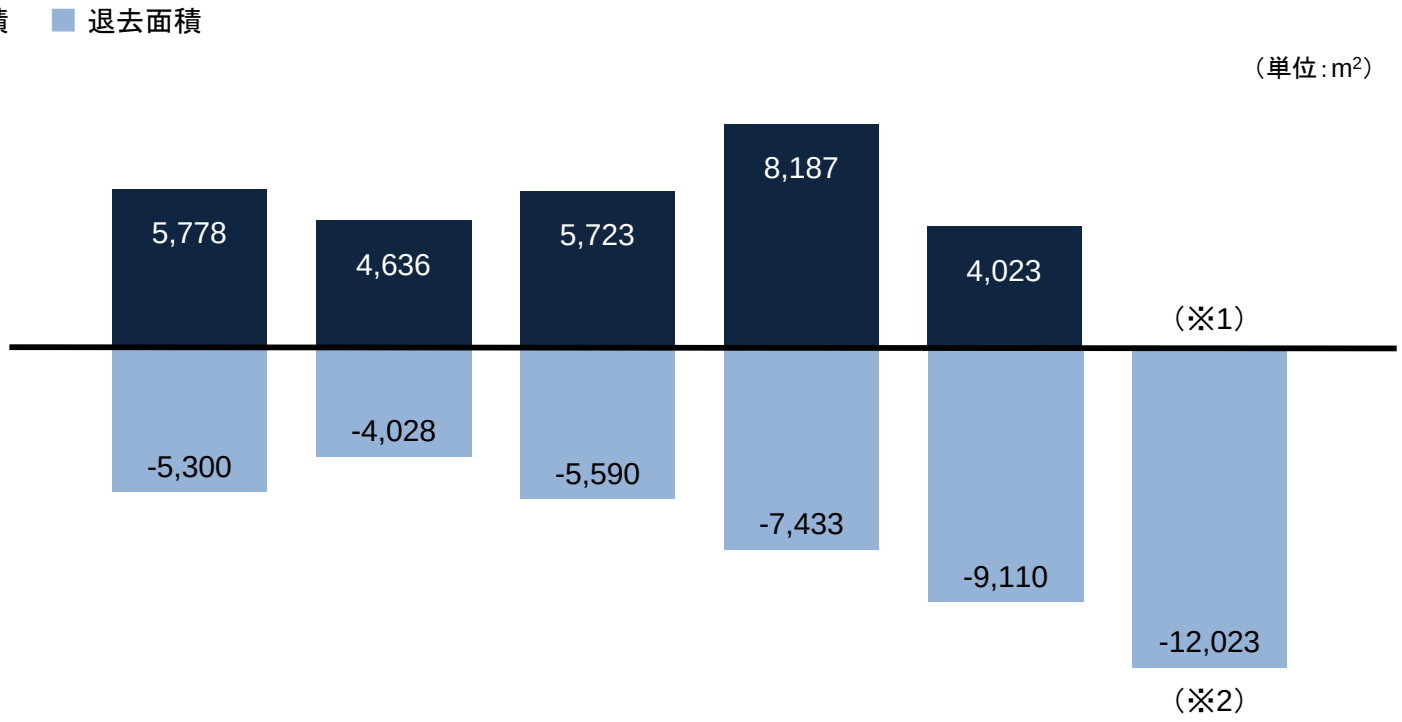
・分配金（DPU）および巡航EPUは、各期末時点発行済投資口数で除して算出
・巡航EPU＝当期純利益（1口当たり）－譲渡益（1口当たり）
・NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
・運用物件数は、各期末時点の運用物件数を記載

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）




| | 2018年10月 | 2019年4月 | 2019年10月 | 2020年4月 | 2020年10月 | 2021年4月（見込） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 入居率 | 4.8% | 3.5% | 4.6% | 6.5% | 3.2% | （※1） |
| 退去率 | 4.4% | 3.0% | 4.5% | 5.9% | 7.3% | 9.4% |
| 入居－退去（m²） | +477 | +608 | +133 | +754 | -5,087 | （※1） |

（※1）2021年4月期の入居面積は、本書日付現在未定（2020年11月30日時点で3,551m² の入居が契約済もしくは契約見込み）
（※2）2021年4月期（見込）の退去面積は、2020年11月30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

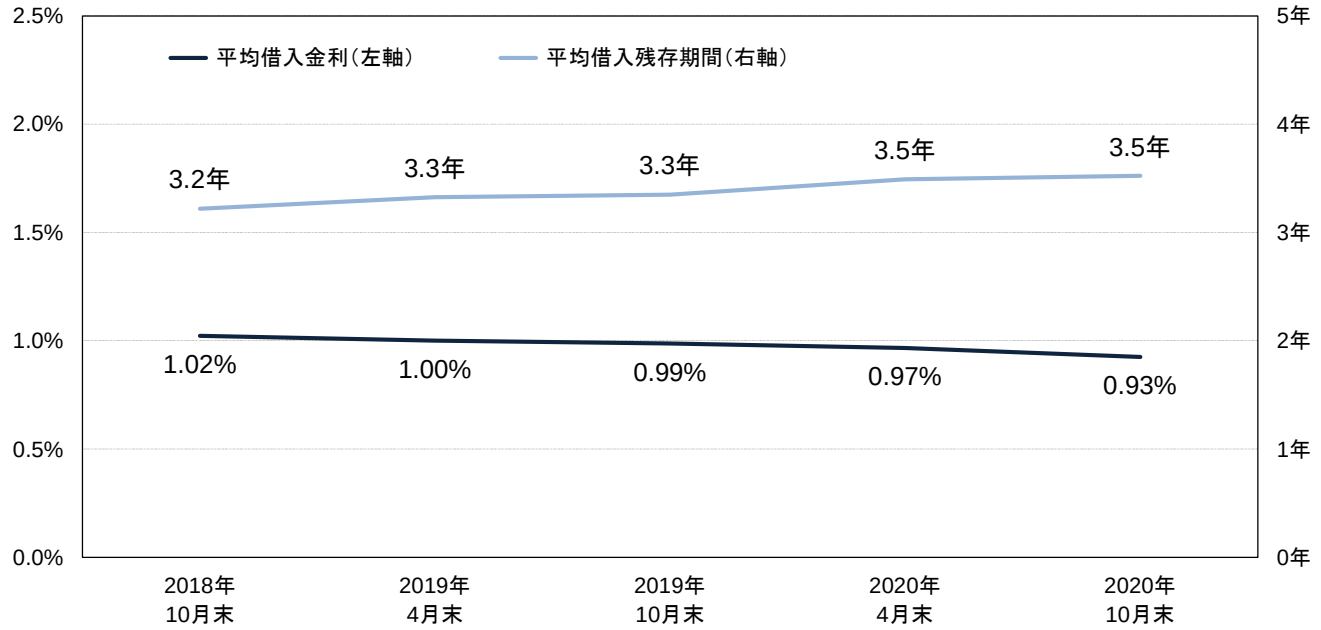
一期一会
ICHIGO

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

# 有利子負債の状況 ①

■ 平均借入金利および平均借入残存期間の推移

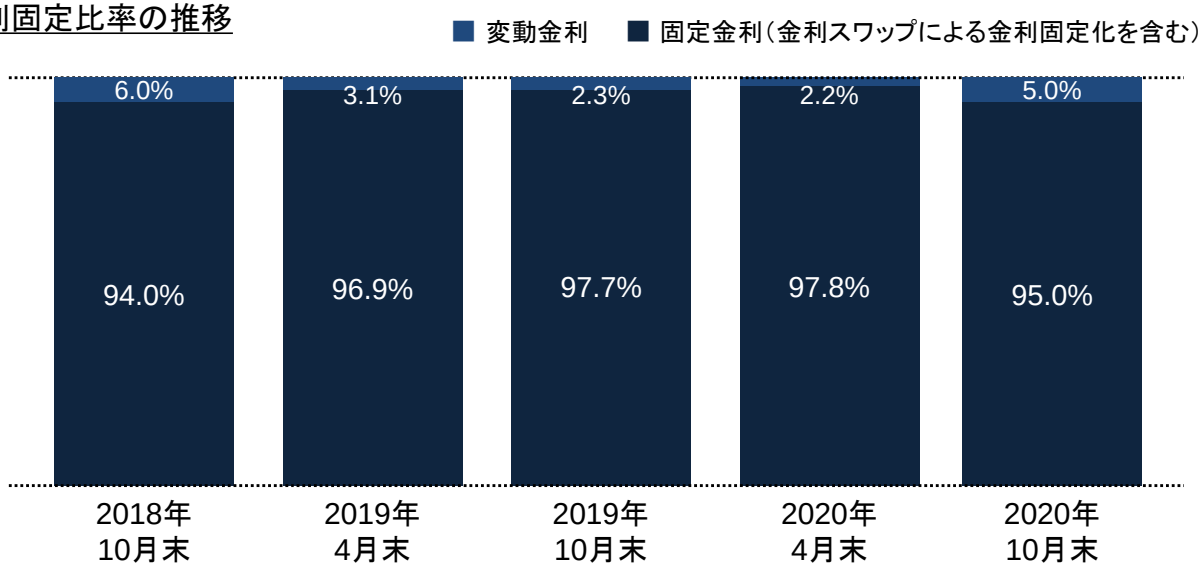
※ 投資法人債を含む




■ 資金調達の概要

| 種別 | 金額（百万円） | 期間 | 金利 |
|---|---|---|---|
| 銀行借入 | 3,047 | 3.3年 | 3か月円TIBOR +0.41% |
| | 2,000 | 6.8年 | 0.740%（固定） |
| | 3,527 | 7.9年 | 0.828%（固定） |
| | 998 | 6.5年 | 0.722%（固定） |
| 合計（平均） | 9,572 | （5.8年） | （0.690%） |

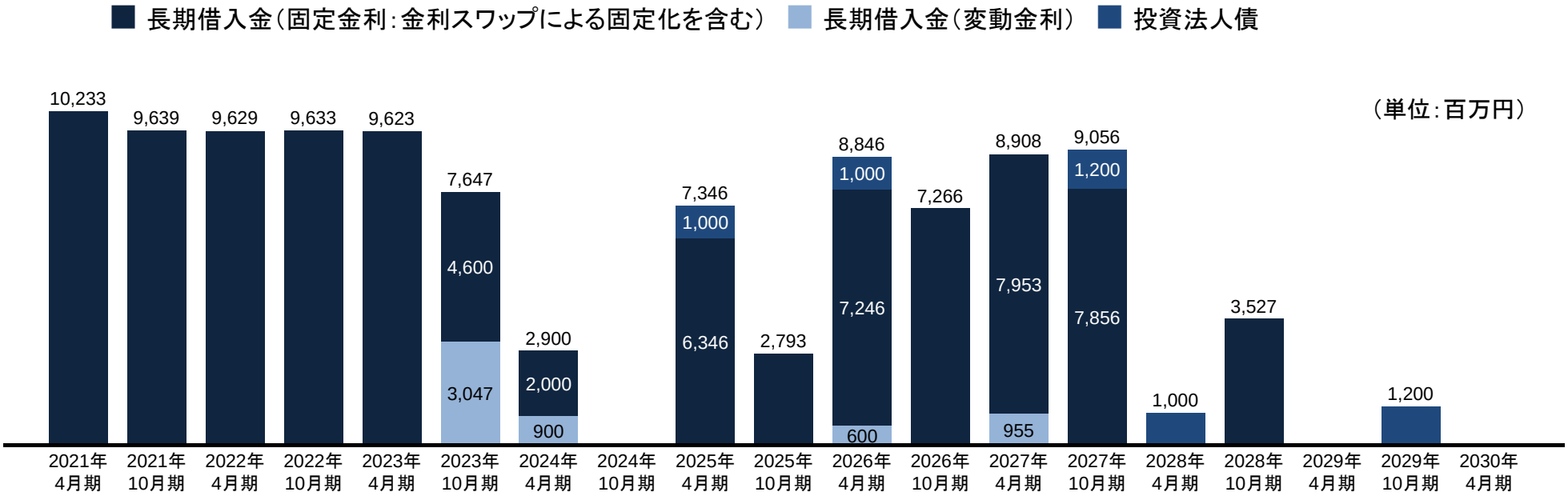
■ 金利固定比率の推移



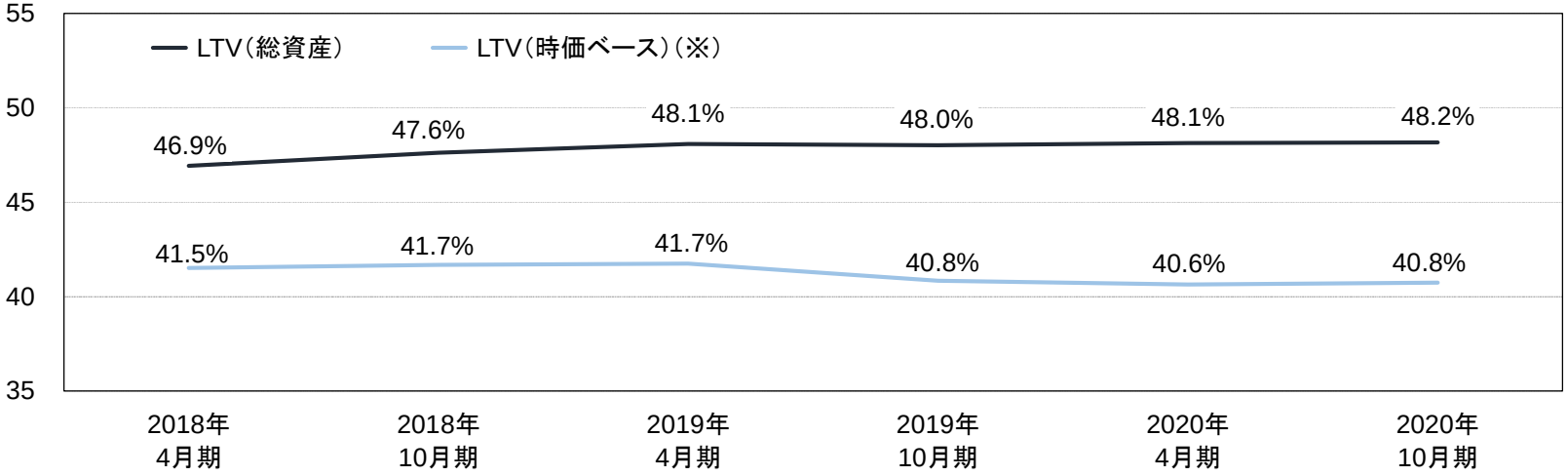

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

# 有利子負債の状況 ②

■ 有利子負債返済期限の分散状況（2020年10月31日時点）




■ 有利子負債比率の推移（2020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（2020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 | 27,417 | 25.1% |
| みずほ銀行 | 19,274 | 17.6% |
| 新生銀行 | 13,742 | 12.6% |
| 三菱UFJ銀行 | 11,854 | 10.8% |
| あおぞら銀行 | 9,953 | 9.1% |
| りそな銀行 | 8,640 | 7.9% |
| 日本政策投資銀行 | 3,400 | 3.1% |
| 福岡銀行 | 3,305 | 3.0% |
| オリックス銀行 | 1,788 | 1.6% |
| 香川銀行 | 1,715 | 1.6% |
| みずほ信託銀行 | 1,638 | 1.5% |
| 西日本シティ銀行 | 1,216 | 1.1% |
| 借入金合計 | 103,945 | 95.1% |

| 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% |
| 第4回投資法人債 | 1,200 | 1.1% |
| 第5回投資法人債 | 1,000 | 0.9% |
| 投資法人債合計 | 5,400 | 4.9% |
| **有利子負債合計** | **109,345** | 100.0% |

■ 格付

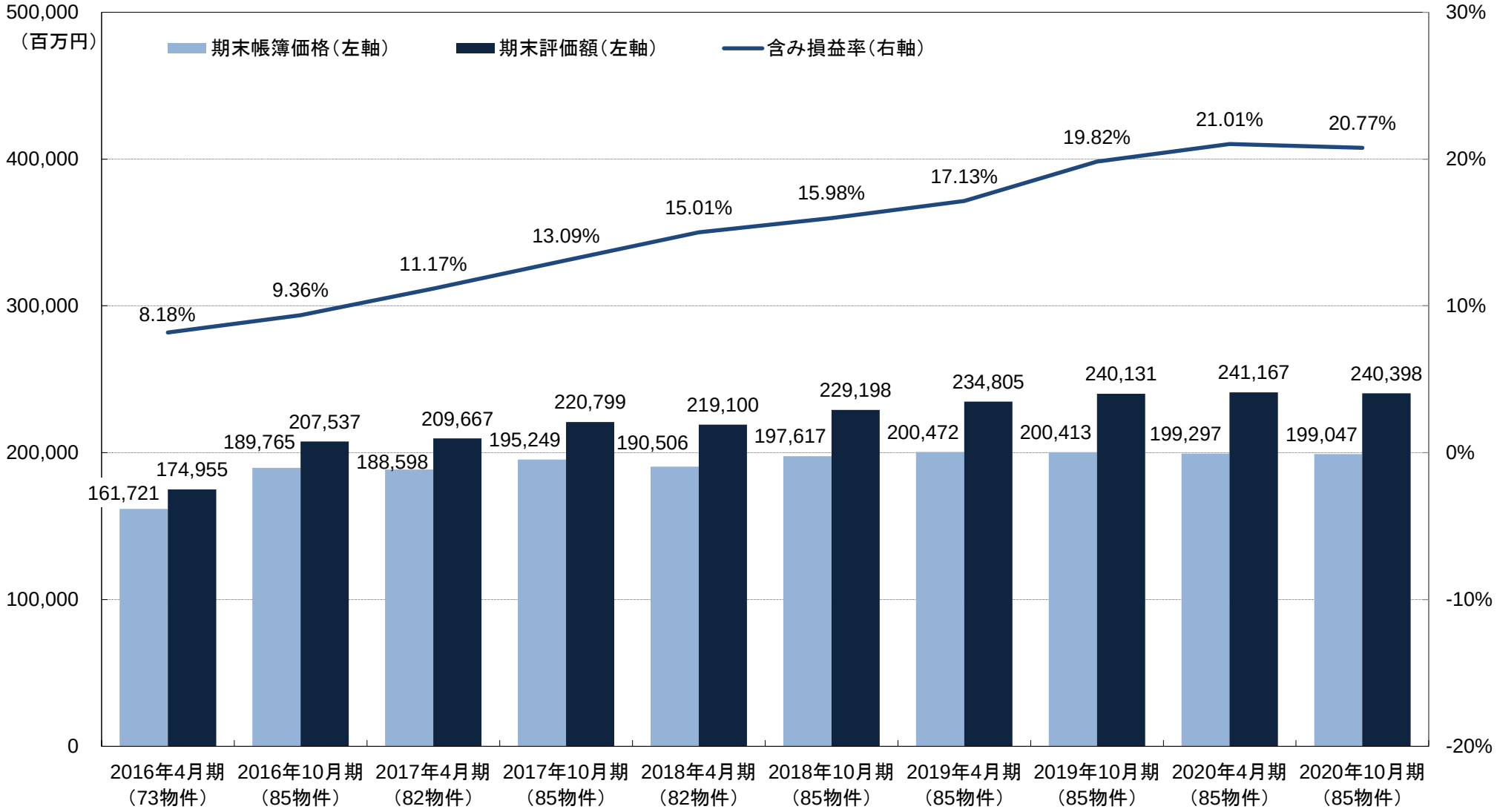
| | |
|---|---|
| 信用格付業者 | 日本格付研究所（JCR） |
| 格付対象 | 長期発行体格付 |
| 格付 | A |
| 格付見通し | 安定的 |

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）

## 2020年10月期の期末評価額は約413億円の含み益（2020年4月期対比　-5億円）




※ 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

■ 2020年10月期　用途別月額賃料変動

（単位：百万円）

| | 2020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 | 物件売却 | 2020年10月期末 | 増減 | 既存物件増減 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| オフィス | **1,133** | +21 | -45 | +1 | -0 | – | – | **1,111** | -22 | -22 |
| その他 | **41** | – | -4 | – | – | – | – | **37** | -4 | -4 |
| 合計 | **1,175** | +21 | -49 | +1 | -0 | – | – | **1,148** | -26 | -26 |

■ 2020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 | 11 | 3,391m$^2$ | +10百万円 | +13.2% |
| | その他 | – | – | – | – |
| | 計 | 11 | 3,391m$^2$ | +10百万円 | +13.2% |
| 減額改定 | オフィス | 1 | 560m$^2$ | -1百万円 | -8.8% |
| | その他 | – | – | – | – |
| | 計 | 1 | 560m$^2$ | -1百万円 | -8.8% |
| 据置更新 | オフィス | 236 | 51,429m$^2$ | – | – |
| | その他 | 2 | 481m$^2$ | – | – |
| | 計 | 238 | 51,911m$^2$ | – | – |
| 更新対象合計 | オフィス | 248 | 55,382m$^2$ | +8百万円 | +0.8% |
| | その他 | 2 | 481m$^2$ | – | – |
| | 計 | 250 | 55,864m$^2$ | +8百万円 | +0.8% |

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

■ 2020年10月期　用途別賃貸面積の推移

（単位：$m^2$）

| | 2020年4月期末 | 成約 / 増床 | 解約 / 減床 | 物件取得 | 物件売却 | 2020年10月期末 | 増減 | 既存物件増減 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| オフィス | **249,449** | +4,023 | -9,110 | – | – | **244,362** | -5,087 | -5,087 |
| その他 | **9,354** | – | -522 | – | – | **8,832** | -522 | -522 |
| 合計 | **258,804** | +4,023 | -9,633 | – | – | **253,194** | -5,609 | -5,609 |

■ 2020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 | 成約賃料（通期ベース） |
|---|---|---|---|---|
| 増額入替 | オフィス | 23 | 3,341$m^2$ | +113百万円 |
| | その他 | – | – | – |
| | 計 | 23 | 3,341$m^2$ | +113百万円 |
| 減額入替 | オフィス | 2 | 381$m^2$ | +11百万円 |
| | その他 | – | – | – |
| | 計 | 2 | 381$m^2$ | +11百万円 |
| 同額入替 | オフィス | 2 | 299$m^2$ | +8百万円 |
| | その他 | – | – | – |
| | 計 | 2 | 299$m^2$ | +8百万円 |
| 合計 | オフィス | 27 | 4,023$m^2$ | +133百万円 |
| | その他 | – | – | – |
| | 計 | 27 | 4,023$m^2$ | +133百万円 |

② 解約 / 館内減床

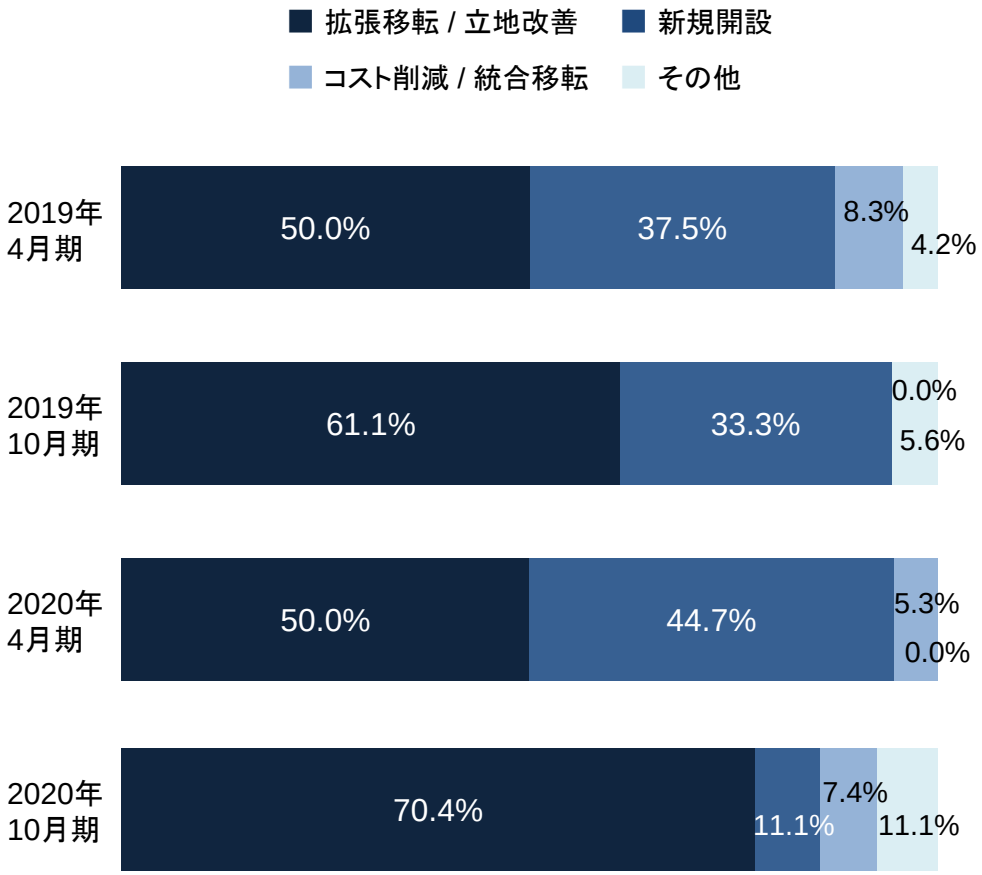
| | 件数 | 面積 | 賃料減少額（通期ベース） |
|---|---|---|---|
| オフィス | 41 | 9,110$m^2$ | -271百万円 |
| その他 | 1 | 522$m^2$ | -27百万円 |
| 合計 | 42 | 9,633$m^2$ | -299百万円 |

一期一会 ICHIGO

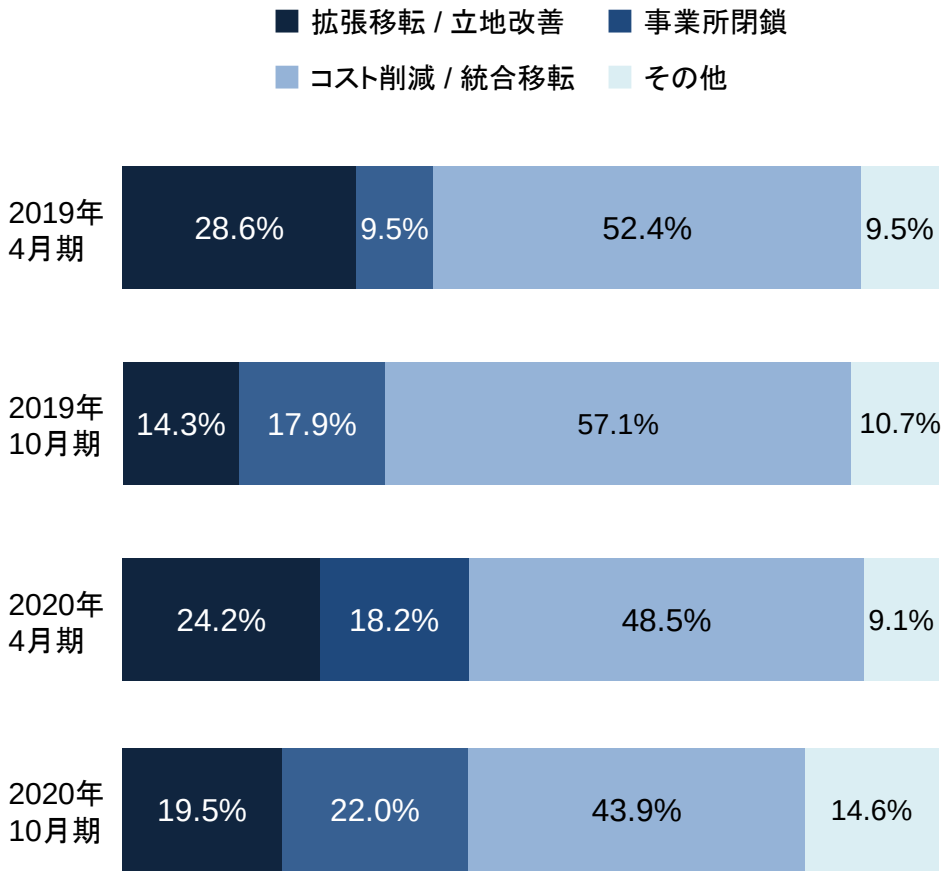
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.  Ichigo Office REIT Investment Corporation  All rights reserved.

# 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）



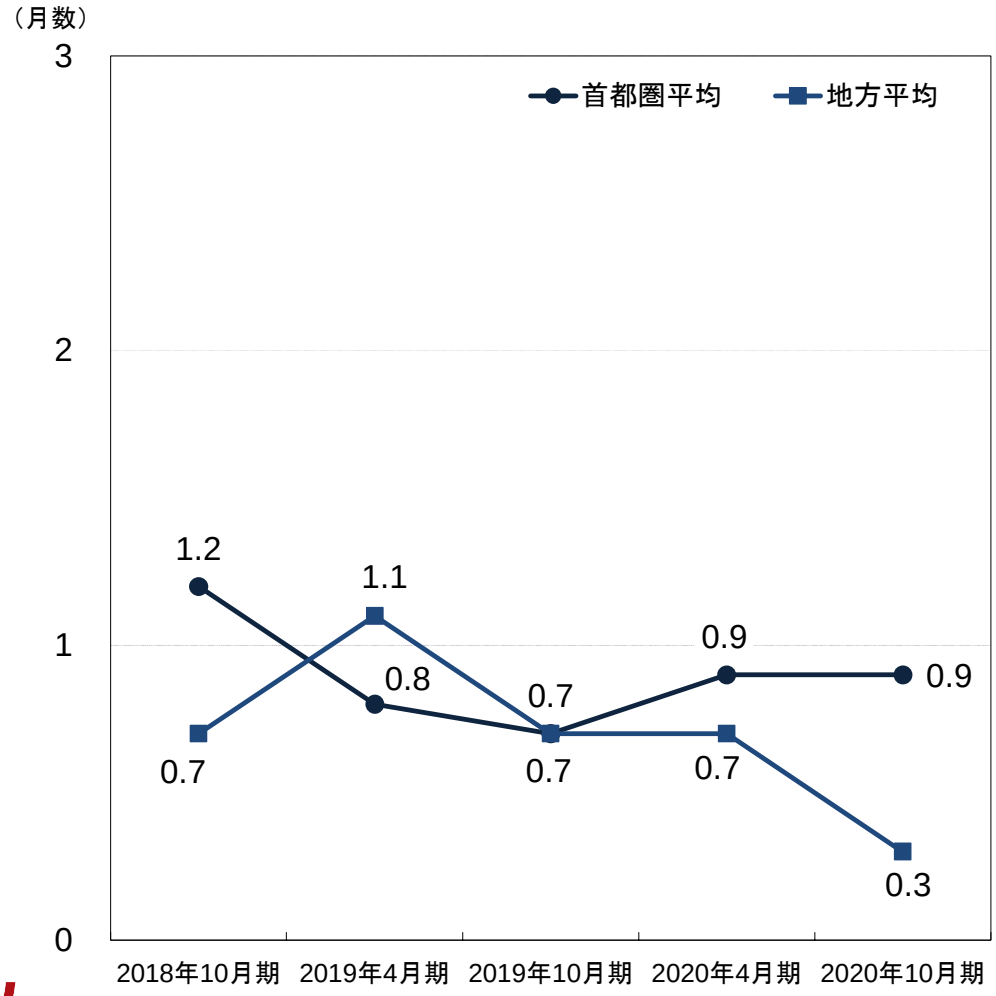

■ 解約における退去理由の推移（件数ベース）



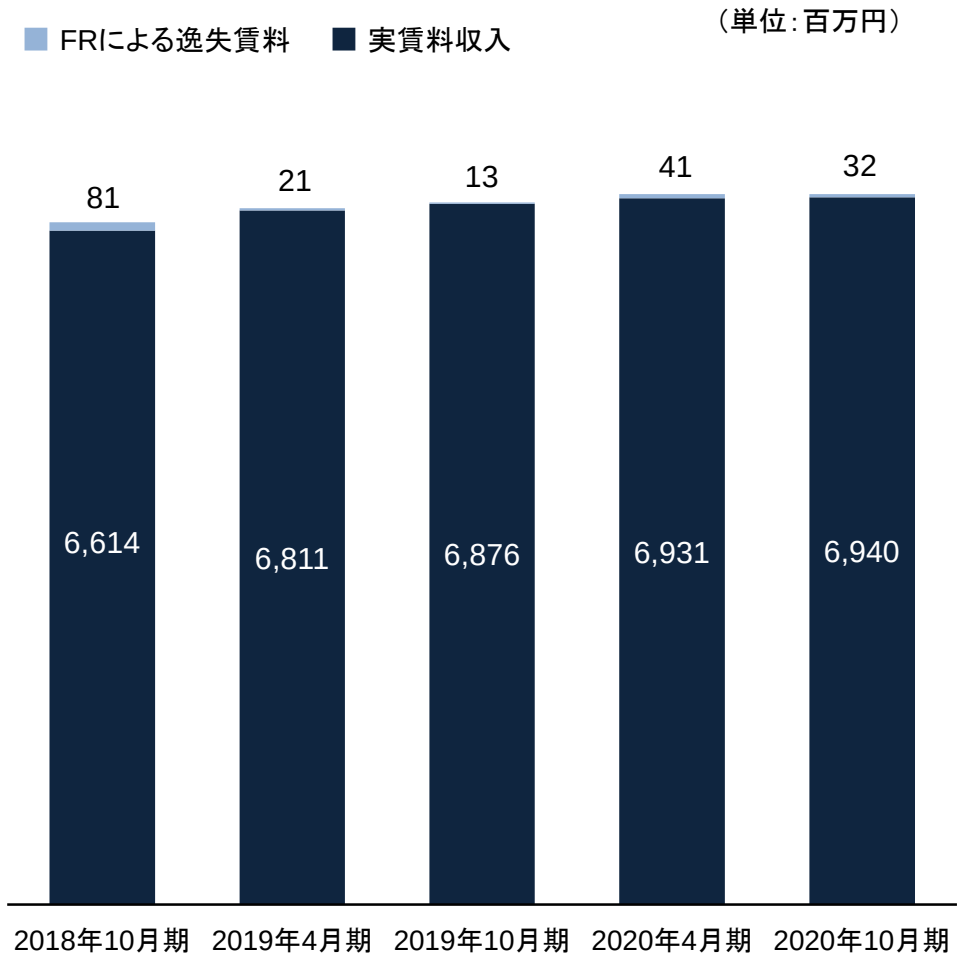

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

# フリーレントの状況

■ 平均フリーレント月数の推移



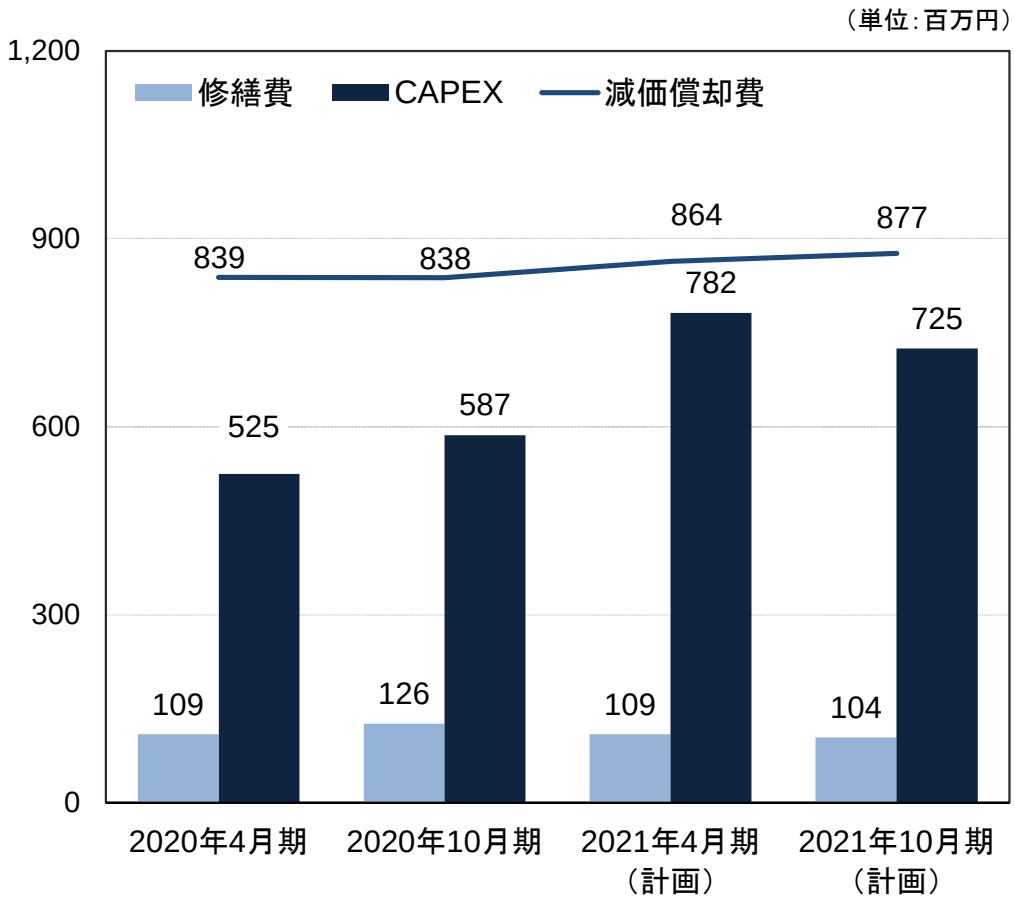

■ フリーレント（FR）による逸失賃料の推移




© 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CAPEXの実行

■ 修繕費・CAPEX・減価償却費の推移




■ 2021年4月期における主なCAPEX計画

| 物件名 | 工事内容 | 投資額 |
|---|---|---|
| 郡山ビッグアイ | 空調更新工事 | 52百万円 |
| いちご丸の内ビル | 貸室整備工事 | 30百万円 |
| いちご西本町ビル | 空調更新工事 | 28百万円 |
| いちご内本町ビル | 外壁改修工事 | 25百万円 |

■ 2021年10月期における主なCAPEX計画

| 物件名 | 工事内容 | 投資額 |
|---|---|---|
| いちご熊本ビル | エレベーター更新工事 | 79百万円 |
| いちご南森町ビル | 外壁改修工事 | 28百万円 |
| いちご博多ビル | エレベーター更新工事 | 25百万円 |
| いちご乃木坂ビル | 空調更新工事 | 22百万円 |

© 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

| | | 2020年4月30日時点 | 2020年10月31日時点 | 2020年12月18日時点（参考） |
|---|---|---|---|---|
| 物件数 | 全体 | 85物件 | 85物件 | 86物件 |
| | オフィス | 81物件 | 81物件 | 82物件 |
| | その他 | 4物件 | 4物件 | 4物件 |
| 資産規模 | 全体 | 2,023億円 | 2,023億円 | 2,061億円 |
| | オフィス | 97% | 97% | 97% |
| | その他 | 3% | 3% | 3% |
| エリア別 | 都心6区 | 57% | 57% | 56% |
| | その他首都圏 | 22% | 22% | 23% |
| | 4大都市 | 15% | 15% | 15% |
| | その他主要都市 | 6% | 6% | 6% |
| 鑑定評価額 | | 2,411億円 | 2,403億円 | 2,443億円 |
| 賃貸可能面積 | | 259,717㎡ | 259,754㎡ | 264,634㎡ |
| 稼働率 | | 99.6% | 97.5% | 97.5% |
| テナント数 | | 938 | 924 | 939 |
| NOI利回り | | 5.7% | 5.7% | 5.7% |

※ エリア別の割合は、取得価額割合を記載
※ 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、2021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における年間NOIにより試算

一期一会
ICHIGO

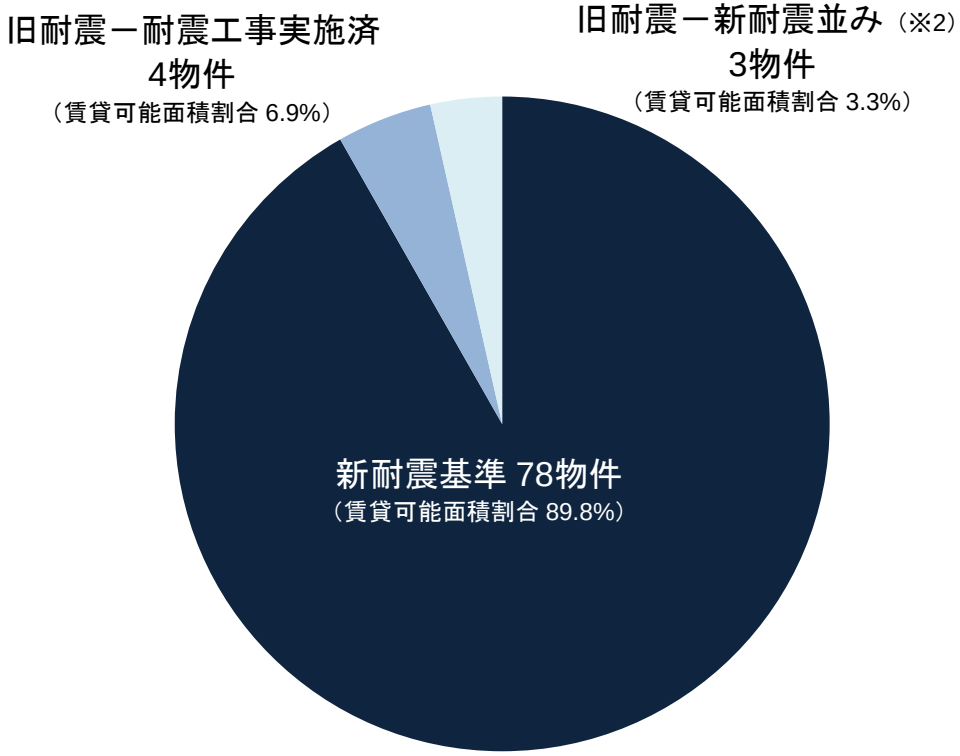
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.  Ichigo Office REIT Investment Corporation  All rights reserved.

# 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 （2020年10月31日時点）




| ポートフォリオPML |
| --- |
| 2.51% |
| （2020年10月31日時点ポートフォリオ） |

■ 旧耐震ー耐震工事実施済（4物件）

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

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

# 物件一覧 ①

2020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 | 2020年10月期末評価 | | 2020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 | 3,338 | 4,564.63 | 87.0% | 3,290 | 4.1% | 3,260 | 4.1% | +30 | – |
| | O-03 | いちご三田ビル | 都心6区 | 東京都港区 | 2,740 | 2,724 | 4,119.63 | 100.0% | 3,640 | 4.2% | 3,630 | 4.2% | +10 | – |
| | O-04 | いちご南平台ビル | 都心6区 | 東京都渋谷区 | 1,920 | 1,904 | 1,925.24 | 100.0% | 2,510 | 3.5% | 2,690 | 3.5% | -180 | – |
| | O-05 | いちご半蔵門ビル | 都心6区 | 東京都千代田区 | 1,550 | 1,513 | 2,080.37 | 100.0% | 1,930 | 3.7% | 1,950 | 3.7% | -20 | – |
| | O-06 | いちご聖坂ビル | 都心6区 | 東京都港区 | 1,200 | 1,209 | 1,947.90 | 100.0% | 1,470 | 4.4% | 1,470 | 4.5% | – | -0.1% |
| | O-07 | いちご渋谷神山町ビル | 都心6区 | 東京都渋谷区 | 1,505 | 1,356 | 1,321.54 | 100.0% | 1,900 | 3.8% | 1,890 | 3.8% | +10 | – |
| | O-08 | いちご赤坂五丁目ビル | 都心6区 | 東京都港区 | 735 | 722 | 683.52 | 100.0% | 876 | 3.7% | 876 | 3.7% | – | – |
| | O-09 | いちご芝公園ビル | 都心6区 | 東京都港区 | 1,100 | 1,099 | 1,602.29 | 100.0% | 1,210 | 4.2% | 1,160 | 4.3% | +50 | -0.1% |
| | O-10 | いちご恵比寿西ビル | 都心6区 | 東京都渋谷区 | 1,917 | 1,922 | 1,484.39 | 100.0% | 2,510 | 3.8% | 2,510 | 3.8% | – | – |
| | O-11 | いちご銀座612ビル | 都心6区 | 東京都中央区 | 1,773 | 1,788 | 1,379.06 | 93.3% | 2,120 | 3.8% | 2,120 | 3.8% | – | – |
| | O-12 | いちご内神田ビル | 都心6区 | 東京都千代田区 | 1,140 | 1,122 | 1,378.83 | 89.8% | 1,360 | 4.2% | 1,350 | 4.3% | +10 | -0.1% |
| | O-14 | いちご四谷四丁目ビル | 都心6区 | 東京都新宿区 | 550 | 502 | 780.64 | 90.9% | 563 | 4.1% | 590 | 4.2% | -27 | -0.1% |
| | O-15 | いちご溜池ビル | 都心6区 | 東京都港区 | 580 | 514 | 494.14 | 82.8% | 722 | 3.7% | 722 | 3.8% | – | -0.1% |
| | O-16 | いちご神保町ビル | 都心6区 | 東京都千代田区 | 1,820 | 1,802 | 1,891.01 | 92.6% | 2,450 | 4.0% | 2,440 | 4.1% | +10 | -0.1% |
| | O-17 | いちご箱崎ビル | 都心6区 | 東京都中央区 | 1,150 | 1,131 | 2,387.34 | 100.0% | 1,180 | 4.3% | 1,180 | 4.4% | – | -0.1% |
| | O-18 | いちご九段二丁目ビル | 都心6区 | 東京都千代田区 | 763 | 728 | 1,288.31 | 100.0% | 954 | 4.2% | 954 | 4.3% | – | -0.1% |
| | O-19 | いちご九段三丁目ビル | 都心6区 | 東京都千代田区 | 844 | 811 | 1,302.43 | 100.0% | 871 | 4.3% | 868 | 4.4% | +3 | -0.1% |
| | O-20 | いちご五反田ビル | 都心6区 | 東京都品川区 | 5,060 | 4,818 | 5,346.39 | 100.0% | 6,270 | 4.5% | 6,320 | 4.5% | -50 | – |
| | 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 | 1,680 | 4,021.32 | 97.7% | 1,740 | 4.7% | 1,740 | 4.7% | – | – |
| | O-22 | いちご南池袋ビル | その他首都圏 | 東京都豊島区 | 1,460 | 1,362 | 1,491.50 | 100.0% | 1,850 | 4.0% | 1,870 | 4.0% | -20 | – |
| | 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 | 727 | 1,250.85 | 100.0% | 946 | 4.7% | 935 | 4.8% | +11 | -0.1% |
| | O-24 | いちご永代ビル | その他首都圏 | 東京都江東区 | 1,490 | 1,449 | 2,605.54 | 93.2% | 1,440 | 4.7% | 1,440 | 4.7% | – | – |
| | O-26 | いちご池尻ビル | その他首都圏 | 東京都目黒区 | 2,030 | 1,955 | 2,385.69 | 100.0% | 2,240 | 4.3% | 2,230 | 4.3% | +10 | – |
| | O-27 | いちご西池袋ビル | その他首都圏 | 東京都豊島区 | 639 | 596 | 1,261.91 | 100.0% | 989 | 4.4% | 989 | 4.4% | – | – |
| | O-28 | いちご西五反田ビル | 都心6区 | 東京都品川区 | 765 | 751 | 1,329.06 | 100.0% | 877 | 4.4% | 873 | 4.5% | +4 | -0.1% |
| | 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 | 2,174 | 4,210.87 | 100.0% | 2,780 | 4.7% | 2,960 | 4.8% | -180 | -0.1% |
| | O-34 | いちご栄ビル | 4大都市 | 愛知県名古屋市 | 4,705 | 4,687 | 3,928.12 | 100.0% | 6,290 | 4.8% | 6,290 | 4.8% | – | – |
| | O-37 | いちご丸の内ビル | 4大都市 | 愛知県名古屋市 | 6,710 | 5,645 | 8,009.11 | 85.1% | 7,510 | 4.2% | 7,590 | 4.2% | -80 | – |
| | O-38 | いちご富山駅西ビル | その他主要都市 | 富山県富山市 | 1,645 | 1,499 | 8,601.71 | 100.0% | 1,840 | 5.9% | 1,850 | 5.9% | -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

一期一会
ICHIGO

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

# 物件一覧 ②

2020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 | 2020年10月期末評価 | | 2020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 | 1,138 | 3,551.46 | 95.8% | 1,330 | 6.0% | 1,330 | 6.0% | – | – |
| | O-42 | いちご高松ビル | その他主要都市 | 香川県高松市 | 3,010 | 2,236 | 6,329.33 | 98.7% | 3,650 | 6.1% | 3,650 | 6.1% | – | – |
| | O-46 | いちご神田錦町ビル | 都心6区 | 東京都千代田区 | 2,130 | 1,993 | 2,523.09 | 100.0% | 3,310 | 3.7% | 3,310 | 3.8% | – | -0.1% |
| | 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 | 5,524 | 6,250.53 | 100.0% | 7,780 | 4.3% | 7,780 | 4.4% | – | -0.1% |
| | O-48 | いちご堺筋本町ビル | 4大都市 | 大阪府大阪市 | 1,940 | 1,752 | 3,729.35 | 100.0% | 2,390 | 4.4% | 2,380 | 4.5% | +10 | -0.1% |
| | 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 | 2,194 | 2,309.39 | 100.0% | 2,530 | 4.0% | 2,580 | 4.1% | -50 | -0.1% |
| | O-50 | いちご八丁堀ビル | 都心6区 | 東京都中央区 | 1,905 | 1,779 | 2,716.33 | 100.0% | 2,700 | 4.4% | 2,680 | 4.5% | +20 | -0.1% |
| | O-51 | 恵比寿グリーングラス | 都心6区 | 東京都渋谷区 | 5,900 | 5,795 | 3,159.27 | 100.0% | 7,530 | 3.4% | 7,460 | 3.5% | +70 | -0.1% |
| | O-52 | いちご大森ビル | 都心6区 | 東京都品川区 | 3,850 | 3,787 | 3,585.93 | 100.0% | 4,460 | 4.3% | 4,450 | 4.3% | +10 | – |
| | O-53 | いちご高田馬場ビル | 都心6区 | 東京都新宿区 | 1,580 | 1,585 | 1,606.92 | 100.0% | 1,910 | 3.9% | 1,910 | 4.0% | – | -0.1% |
| | 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 | 3,578 | 6,180.68 | 100.0% | 4,180 | 5.0% | 4,170 | 5.1% | +10 | -0.1% |
| | 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 | 1,217 | 2,960.81 | 100.0% | 1,280 | 5.2% | 1,280 | 5.3% | – | -0.1% |
| | O-56 | いちご大船ビル | その他首都圏 | 神奈川県鎌倉市 | 2,000 | 1,936 | 2,364.71 | 100.0% | 2,620 | 5.3% | 2,620 | 5.3% | – | – |
| | 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 | 1,618 | 5,205.49 | 100.0% | 2,130 | 5.5% | 2,150 | 5.5% | -20 | – |
| | O-58 | いちご熊本ビル | その他主要都市 | 熊本県熊本市 | 1,450 | 1,480 | 4,507.59 | 94.1% | 1,590 | 5.8% | 1,590 | 5.9% | – | -0.1% |
| | O-59 | いちご神宮前ビル | 都心6区 | 東京都渋谷区 | 7,200 | 7,406 | 4,510.04 | 89.5% | 8,260 | 3.2% | 8,280 | 3.3% | -20 | -0.1% |
| | O-60 | いちご渋谷道玄坂ビル | 都心6区 | 東京都渋谷区 | 3,650 | 3,676 | 2,789.86 | 88.1% | 5,320 | 3.4% | 5,430 | 3.4% | -110 | – |
| | O-61 | いちご広尾ビル | 都心6区 | 東京都渋谷区 | 3,960 | 4,004 | 3,510.44 | 100.0% | 4,650 | 3.7% | 4,710 | 3.8% | -60 | -0.1% |
| | O-62 | いちご笹塚ビル | 都心6区 | 東京都渋谷区 | 4,780 | 4,917 | 6,425.29 | 100.0% | 5,890 | 3.9% | 5,770 | 4.0% | +120 | -0.1% |
| | 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 | 4,456 | 4,216.97 | 100.0% | 5,610 | 3.8% | 5,600 | 3.9% | +10 | -0.1% |
| | O-64 | いちご桜橋ビル | 都心6区 | 東京都中央区 | 2,500 | 2,556 | 2,971.22 | 100.0% | 3,060 | 3.9% | 3,100 | 3.9% | -40 | – |
| | O-65 | いちご新川ビル | 都心6区 | 東京都中央区 | 2,360 | 2,383 | 2,312.03 | 68.8% | 2,960 | 3.8% | 3,000 | 3.8% | -40 | – |
| | O-66 | いちご九段ビル | 都心6区 | 東京都千代田区 | 3,190 | 3,208 | 3,090.65 | 100.0% | 3,610 | 3.8% | 3,600 | 3.9% | +10 | -0.1% |
| | O-67 | いちご東五反田ビル | 都心6区 | 東京都品川区 | 3,660 | 3,638 | 4,548.10 | 94.3% | 4,310 | 3.9% | 4,260 | 4.0% | +50 | -0.1% |
| | O-68 | アクシオール三田 | 都心6区 | 東京都港区 | 1,800 | 1,729 | 2,369.82 | 100.0% | 2,290 | 3.8% | 2,320 | 3.8% | -30 | – |
| | O-69 | いちご東池袋ビル | その他首都圏 | 東京都豊島区 | 4,570 | 4,608 | 4,433.00 | 100.0% | 5,320 | 3.9% | 5,310 | 4.0% | +10 | -0.1% |
| | 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 | 1,453 | 3,433.07 | 100.0% | 2,130 | 5.1% | 2,130 | 5.1% | – | – |
| | O-71 | いちご川崎ビル | その他首都圏 | 神奈川県川崎市 | 1,750 | 1,811 | 3,725.07 | 100.0% | 2,190 | 4.1% | 2,180 | 4.2% | +10 | -0.1% |
| | 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 | 84.1% | 1,530 | 3.5% | 1,560 | 3.5% | -30 | – |

※ 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

一期一会
ICHIGO

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

# 物件一覧 ③

2020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 | 2020年10月期末評価 | | 2020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 | 1,477 | 1,769.09 | 100.0% | 1,610 | 4.1% | 1,630 | 4.1% | -20 | – |
| | O-74 | いちご西本町ビル | 4大都市 | 大阪府大阪市 | 2,190 | 2,165 | 6,152.00 | 100.0% | 2,470 | 4.6% | 2,470 | 4.7% | – | -0.1% |
| | O-75 | いちご博多ビル | 4大都市 | 福岡県福岡市 | 1,380 | 1,362 | 2,423.86 | 100.0% | 1,520 | 4.7% | 1,520 | 4.8% | – | -0.1% |
| | 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 | 1,966 | 3,324.70 | 82.1% | 2,140 | 4.4% | 2,140 | 4.5% | – | -0.1% |
| | O-77 | いちご池之端ビル | その他首都圏 | 東京都台東区 | 5,130 | 5,139 | 5,504.15 | 100.0% | 5,490 | 4.2% | 5,520 | 4.2% | -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 | 2,983 | 3,118.69 | 100.0% | 3,330 | 4.2% | 3,360 | 4.2% | -30 | – |
| | O-79 | いちご元麻布ビル | 都心6区 | 東京都港区 | 1,890 | 1,917 | 1,329.96 | 100.0% | 2,280 | 3.5% | 2,300 | 3.5% | -20 | – |
| | O-80 | いちご大塚ビル | その他首都圏 | 東京都豊島区 | 2,740 | 2,754 | 3,679.70 | 100.0% | 3,020 | 4.3% | 3,050 | 4.3% | -30 | – |
| | O-81 | いちご名古屋ビル | 4大都市 | 愛知県名古屋市 | 3,420 | 3,486 | 4,930.30 | 100.0% | 3,910 | 4.3% | 3,910 | 4.4% | – | -0.1% |
| | O-82 | いちご伏見ビル | 4大都市 | 愛知県名古屋市 | 2,340 | 2,335 | 4,155.57 | 95.7% | 2,510 | 4.5% | 2,510 | 4.6% | – | -0.1% |
| | O-83 | いちご錦ビル | 4大都市 | 愛知県名古屋市 | 1,330 | 1,281 | 2,006.78 | 94.3% | 1,460 | 4.4% | 1,460 | 4.5% | – | -0.1% |
| | O-84 | いちご南森町ビル | 4大都市 | 大阪府大阪市 | 1,040 | 1,032 | 2,521.51 | 100.0% | 1,220 | 4.4% | 1,170 | 4.5% | +50 | -0.1% |
| | 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 | 3,572 | 1,491.68 | 100.0% | 4,180 | 3.2% | 4,170 | 3.3% | +10 | -0.1% |
| | O-86 | ウィン五反田ビル | 都心6区 | 東京都品川区 | 3,100 | 3,101 | 3,689.88 | 100.0% | 3,340 | 4.1% | 3,330 | 4.1% | +10 | – |
| | O-87 | いちご本郷ビル | その他首都圏 | 東京都文京区 | 2,300 | 2,306 | 2,722.58 | 100.0% | 2,620 | 4.3% | 2,630 | 4.3% | -10 | – |
| | O-88 | 大井町センタービル | 都心6区 | 東京都品川区 | 1,680 | 1,698 | 2,751.08 | 100.0% | 1,920 | 4.2% | 1,970 | 4.2% | -50 | – |
| | O-89 | ウィン第2五反田ビル | 都心6区 | 東京都品川区 | 3,300 | 3,290 | 3,433.16 | 100.0% | 3,570 | 4.1% | 3,610 | 4.1% | -40 | – |
| | O-90 | MIFビル | 都心6区 | 東京都千代田区 | 2,200 | 2,192 | 1,690.33 | 100.0% | 2,330 | 4.0% | 2,370 | 4.0% | -40 | – |
| | O-91 | いちご内本町ビル | 4大都市 | 大阪府大阪市 | 1,900 | 1,992 | 3,004.07 | 100.0% | 2,180 | 4.5% | 2,180 | 4.6% | – | -0.1% |
| | O-92 | いちご南大塚ビル | その他首都圏 | 東京都豊島区 | 2,780 | 2,859 | 3,127.84 | 100.0% | 3,190 | 3.8% | 3,190 | 3.9% | – | -0.1% |
| | O-93 | いちご乃木坂ビル | 都心6区 | 東京都港区 | 3,315 | 3,520 | 2,199.35 | 100.0% | 3,640 | 3.4% | 3,670 | 3.4% | -30 | – |
| | O-94 | いちご博多イーストビル | 4大都市 | 福岡県福岡市 | 2,250 | 2,279 | 2,901.99 | 100.0% | 2,450 | 4.4% | 2,500 | 4.4% | -50 | – |
| | O-95 | いちご中目黒ビル | その他首都圏 | 東京都目黒区 | 1,495 | 1,553 | 1,040.02 | 90.0% | 1,670 | 3.8% | 1,670 | 3.8% | – | – |
| | | | | **オフィス小計** | **195,732** | **192,633** | **250,399.43** | **97.6%** | **232,898** | | **233,667** | | **-769** | |

※ 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

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

# 物件一覧 ④

2020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 | 2020年10月期末評価 | | 2020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-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 | 1,048 | 3,733.68 | 100.0% | 1,440 | 5.7% | 1,450 | 5.7% | -10 | – |
| | Z-10 | いちご渋谷文化村通りビル | 都心6区 | 東京都渋谷区 | 2,400 | 2,455 | 778.77 | 100.0% | 3,030 | 3.2% | 3,030 | 3.2% | – | – |
| | Z-11 | トワイシア横濱磯子（商業区画） | その他首都圏 | 神奈川県横浜市 | 1,620 | 1,476 | 2,717.77 | 80.8% | 1,500 | 5.0% | 1,500 | 5.1% | – | -0.1% |
| | Z-14 | いちご蒲田ビル | その他首都圏 | 東京都大田区 | 1,400 | 1,433 | 2,124.68 | 100.0% | 1,530 | 4.4% | 1,520 | 4.5% | +10 | -0.1% |
| | | | | **その他小計** | **6,630** | **6,413** | **9,354.90** | **94.4%** | **7,500** | | **7,500** | | **+ 0** | |
| | | | | **合計（85物件）** | **202,362** | **199,047** | **259,754.33** | **97.5%** | **240,398** | | **241,167** | | **- 769** | |

【参考①】

| | | |
|---|---|---|
| 投資有価証券 | 合同会社立川ホールディングス 匿名組合出資持分 | 50百万円 |

※ 本投資法人は、2020年12月18日付でいちご立川ビルを本合同会社より取得する予定であり、これにより本合同会社は清算され、本投資法人の出資金は償還される予定

【参考②】2021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-96 | いちご立川ビル | その他首都圏 | 東京都立川市 | 3,830 | 2020/12/18 | 4,879.78 | 96.3% | 4,000 | 4.2% |
| **2020年10月31日時点の保有資産（85物件）+取得予定資産（1物件）の合計（86物件）** | | | | | **206,192** | | **264,634.11** | **97.5%** | **244,398** | |

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て
※ 期末評価額鑑定評価額
※ 賃貸可能面積および稼働率は、2020年10月31日時点の運用資産と2021年4月期の取得予定資産における2020年10月31日時点のデータを考慮した試算値

© 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
- ✓ 心築による価値向上やきめ細かな物件管理を通じ、持続的な成長を目指す

※ 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丁寧な価値向上を図り、現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.

# 運用資産ポートフォリオ【2020年10月31日時点】

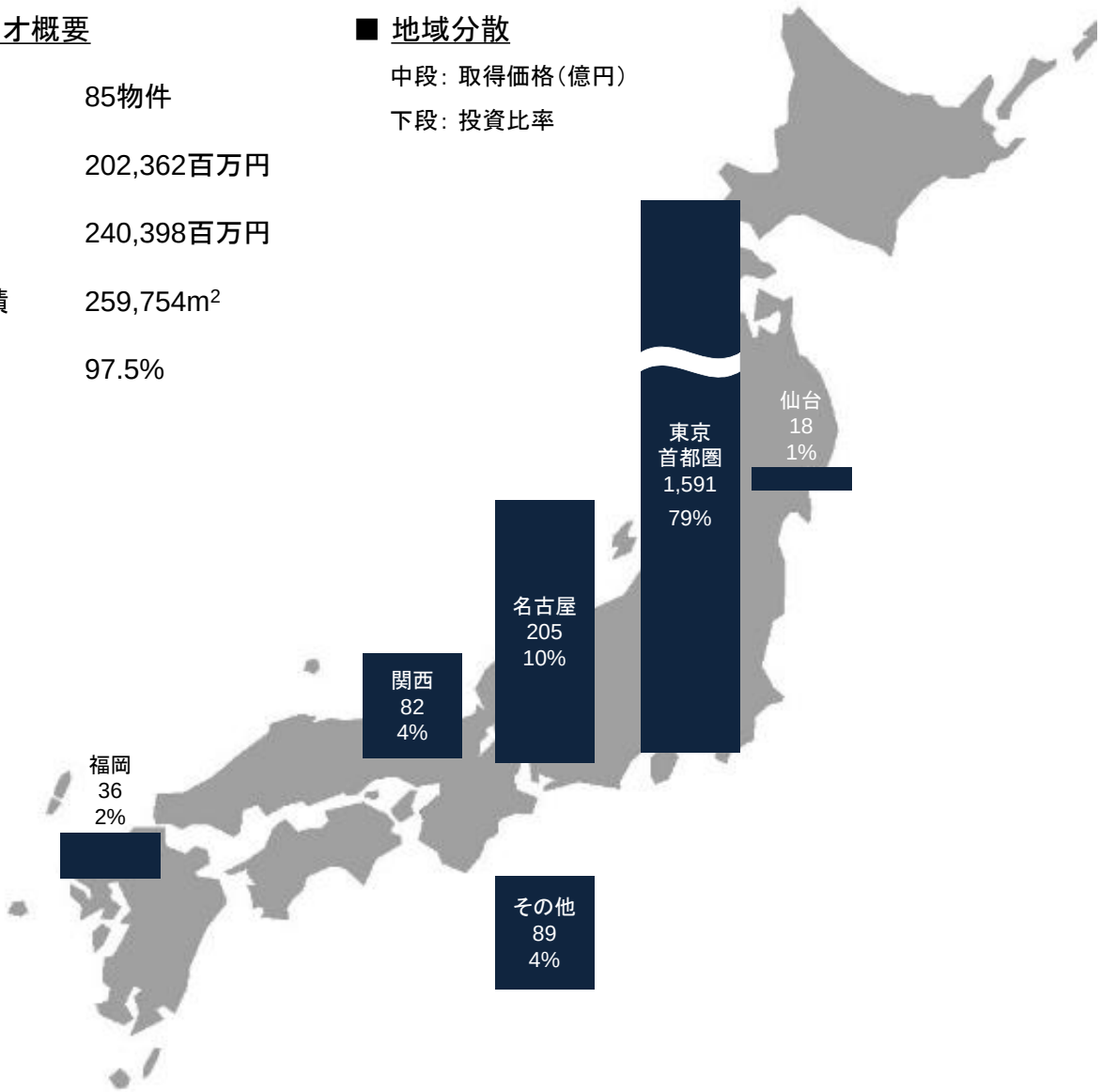
■ ポートフォリオ概要

| | |
|---|---|
| 物件数 | 85物件 |
| 取得総額 | 202,362百万円 |
| 鑑定評価額 | 240,398百万円 |
| 賃貸可能面積 | 259,754m$^2$ |
| 稼働率 | 97.5% |

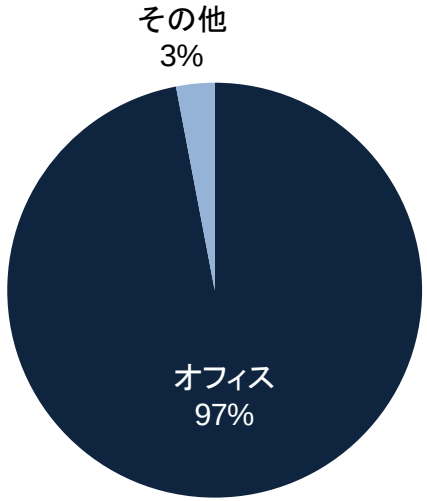
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

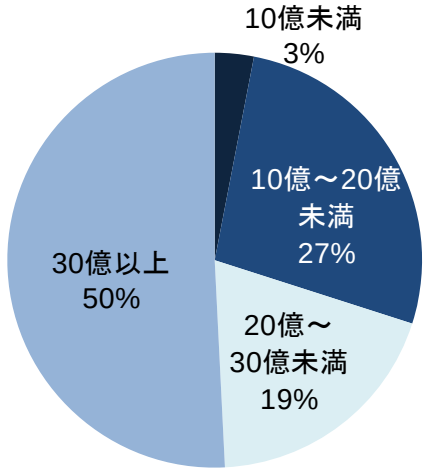
下段：投資比率




■ 用途分散




■ 規模分散

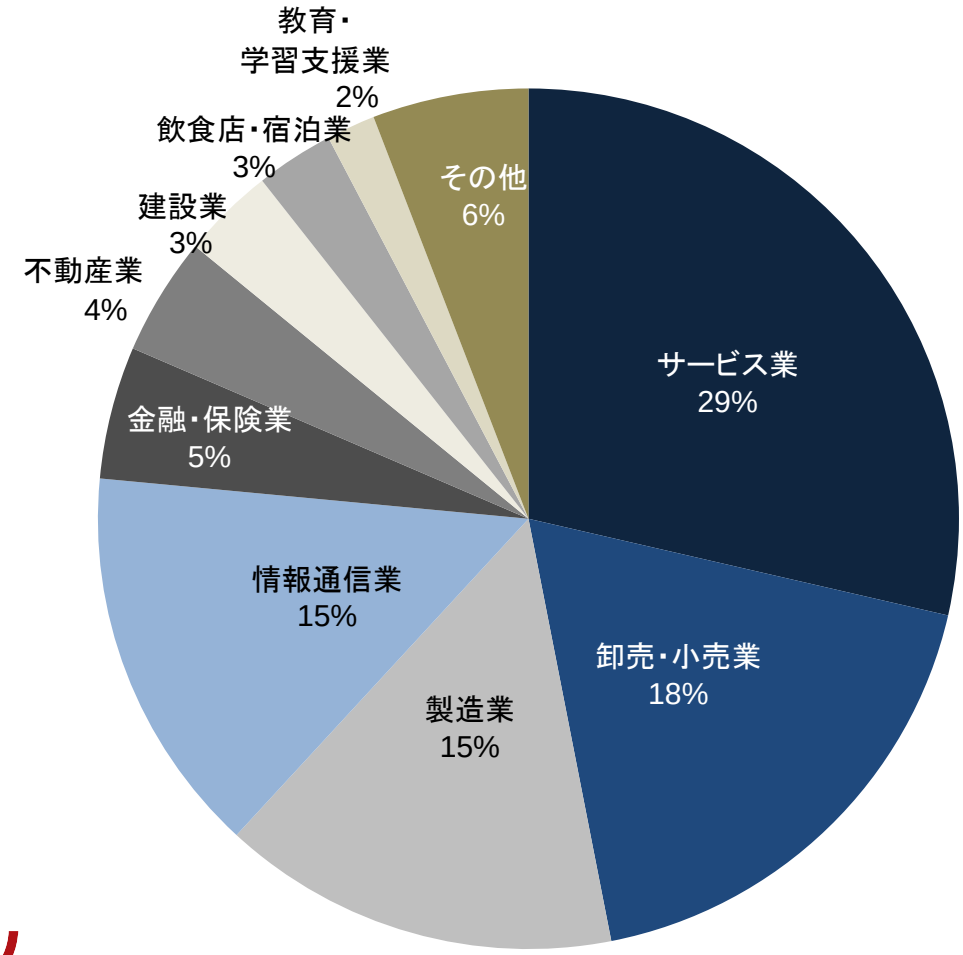



© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.  Ichigo Office REIT Investment Corporation  All rights reserved.

# 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 ： 923件** （2020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） 11.3%

（賃料ベース） 13.2%

※ 住宅のマスターリース先は除く

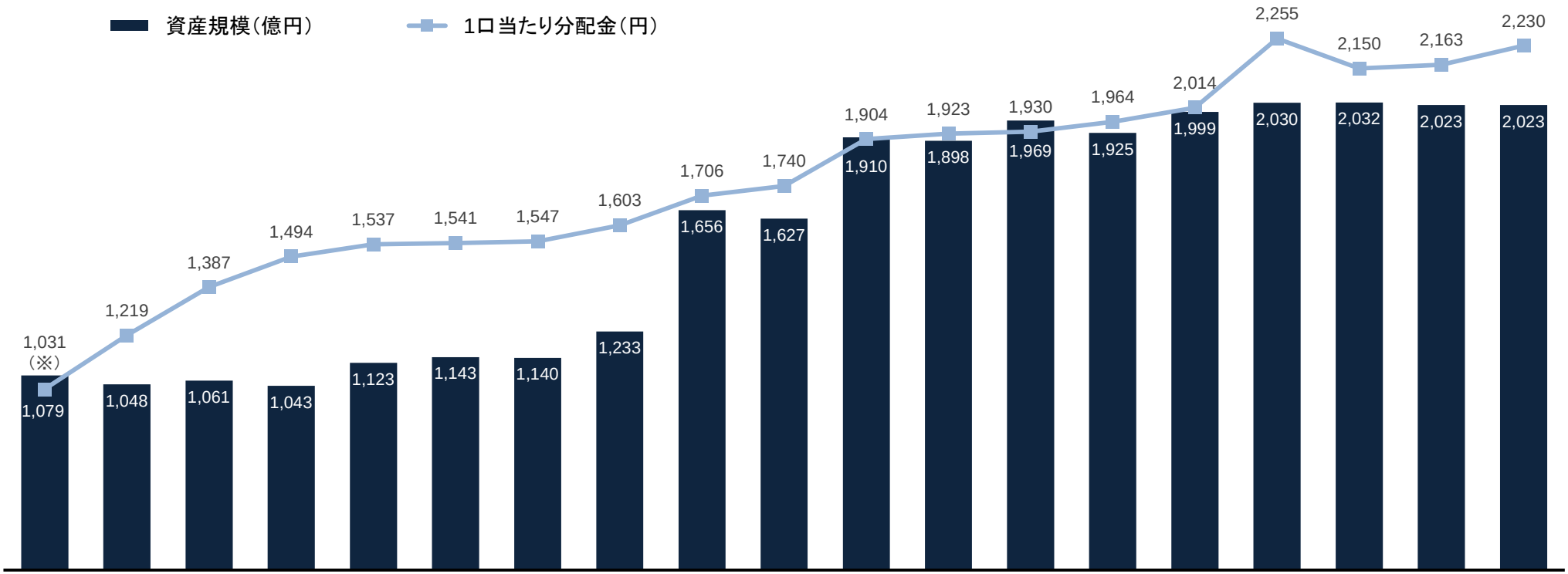
■ 賃貸面積上位テナント10社

| 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 | 2.5% |
| 2 | いちご笹塚ビル | B社（情報通信業） | 3,827 | 1.5% |
| 3 | コナミスポーツクラブ和泉府中 | コナミスポーツ株式会社 | 3,733 | 1.5% |
| 4 | いちご池袋イーストビル | C社（サービス業） | 2,427 | 1.0% |
| 5 | いちご広尾ビル | D社（卸売・小売業） | 2,417 | 1.0% |
| 6 | いちご神宮前ビル | E社（情報通信業） | 2,146 | 0.9% |
| 7 | いちご富山駅西ビル/いちご高松ビル | F社（製造業） | 1,846 | 0.7% |
| 8 | いちご蒲田ビル | G社（卸売・小売業） | 1,820 | 0.7% |
| 9 | いちご池尻ビル | H社（飲食業 ） | 1,791 | 0.7% |
| 10 | いちご仙台イーストビル | I社（卸売・小売業） | 1,724 | 0.7% |
| | | 上位10社合計 | 27,986 | 11.3% |

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




主な取り組み

| 2011年10月期 | 2012年4月期 | 2012年10月期 | 2013年4月期 | 2013年10月期 | 2014年4月期 | 2014年10月期 | 2015年4月期 | 2015年10月期 | 2016年4月期 | 2016年10月期 | 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 | 2019年10月期 | 2020年4月期 | 2020年10月期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合併 | | | 包括的リファイナンス | 分配金成長型PO | 分配金成長型PO | | 分配金成長型PO<br>戦略的な資産入替 | 分配金成長型PO<br>特化型リートへの転換<br>格付取得JCR「A-」<br>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<br>投資法人債の発行 | 格付JCR「A」 | 投資法人債の発行<br>戦略的な資産入替 | 投資法人債の発行<br>戦略的な資産入替 | 投資法人債の発行 | |

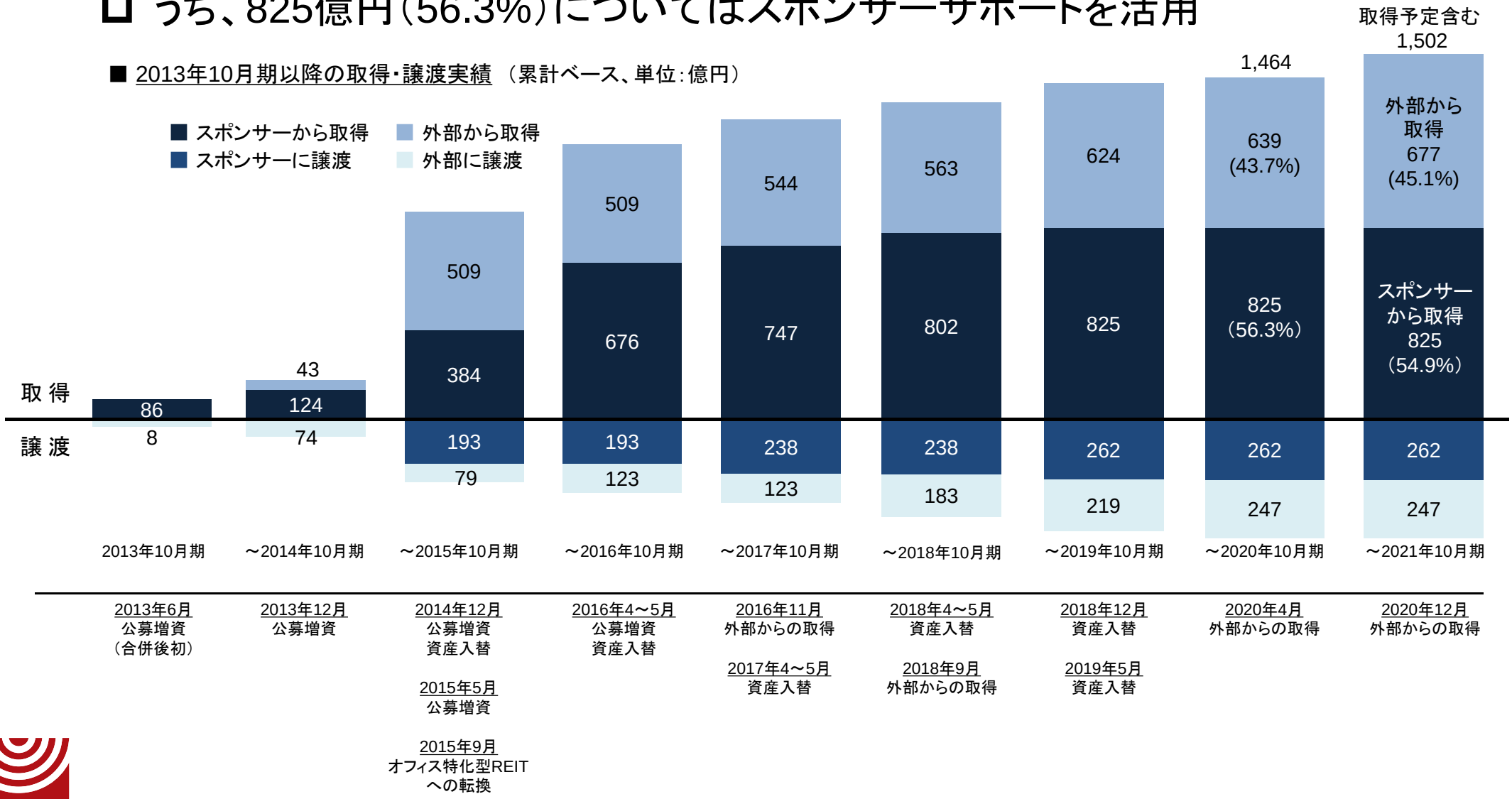
※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた数値（本投資法人ベース）

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

# 「いちごオフィス」とは ③: 外部成長の実績

- 2013年10月期以降の資産取得累計額は1,464億円
- うち、825億円(56.3%)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

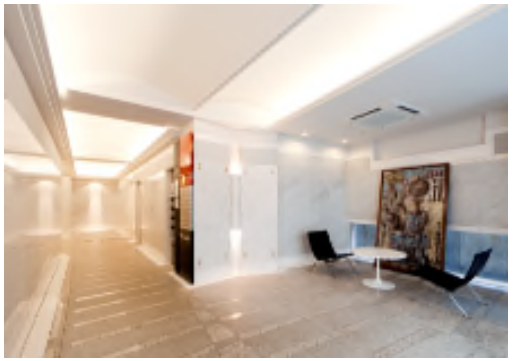
※「ソフト面」: 清掃や管理会社の対応等

© 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.

# 「いちごオフィス」とは⑥：いちごレイアウトオフィス / いちごラウンジ

## 快適性の高いオフィス空間の提供を通じた独自の差別化戦略

■ いちごレイアウトオフィス 【例：いちご神保町ビル（東京都千代田区）】

- デザイン性の高い、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
- 増員やレイアウト変更に対応可能な可動式什器の採用により、ベンチャー企業の成長を支援

全体レイアウト

レイアウト変更に対応した
可動式什器

窓面を活用した
ワーキングスペース

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

■ いちごラウンジ 【例：いちご東池袋ビル（東京都豊島区）】

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

「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.

# 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95%
- ✓ 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

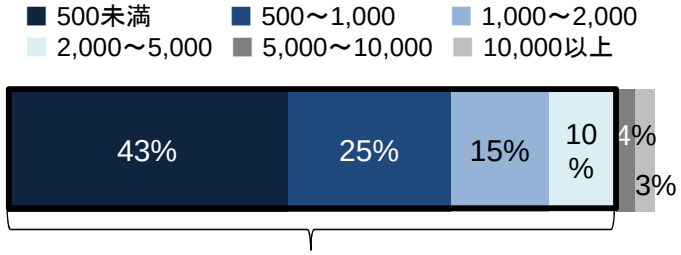
- ✓ 個人や事業会社が保有する物件が多く、中長期的な視点での改修があまりなされていない
- ✓ 建物の仕様、管理仕様が整備されていない

## 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**

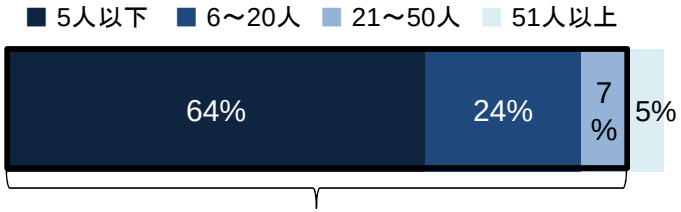
■ 延床面積別建物数（m²）




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：95%

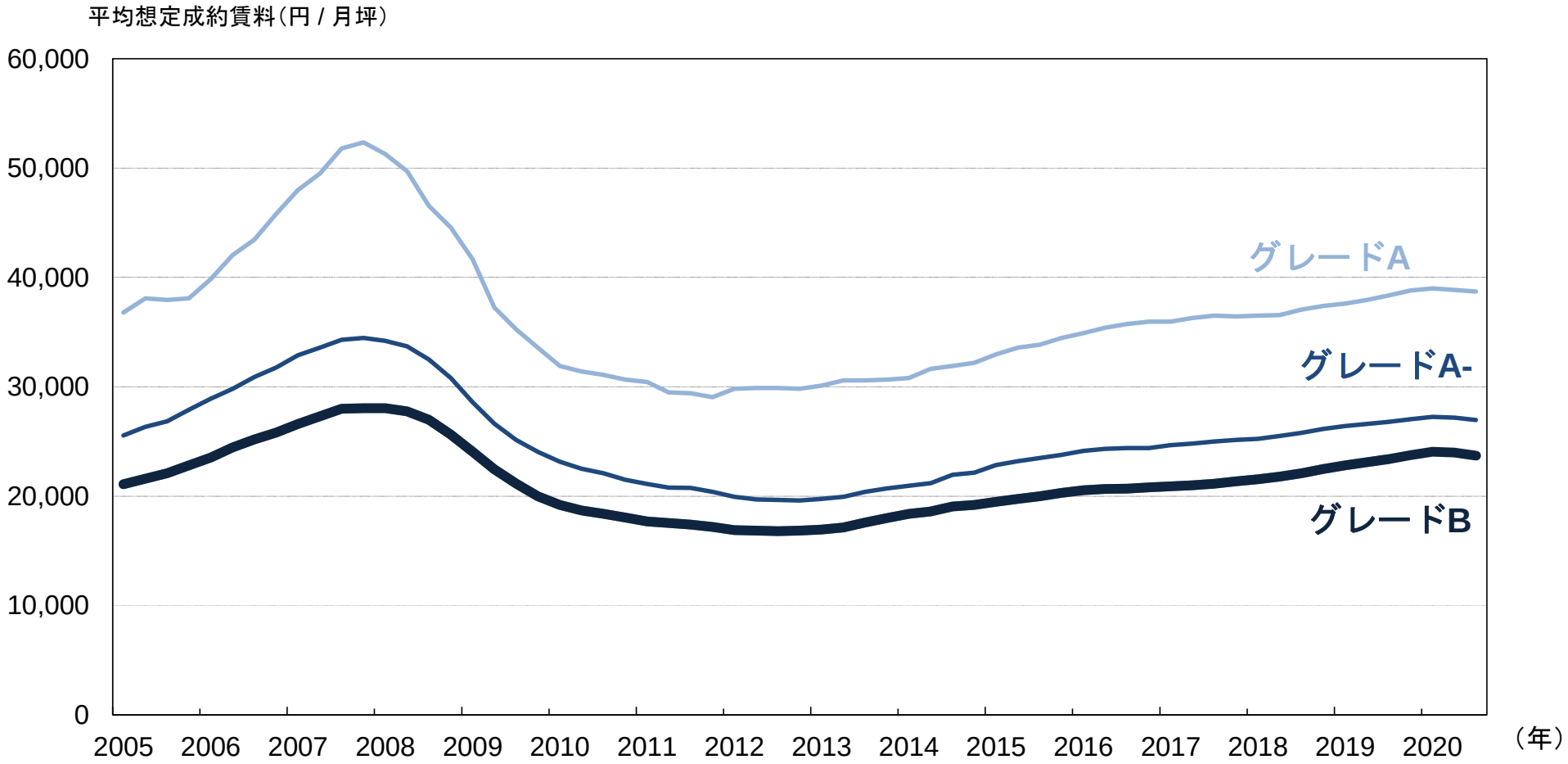
・データ出所：中小企業庁「中小企業実態基本調査（2017年）」

© 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.

# 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

- 2つの日本初となる優待制度
  - ① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数 約66,000名）
  - ② Jリーグの全クラブと全試合が対象
  - ※ 新型コロナウイルスの感染状況等により試合チケットの抽選を一時休止しております。
- いちごは、株主・投資主様と一緒にJリーグ全クラブを応援し、地域創生への貢献を目指します

その他いちごJリーグ株主・投資主優待

- キッズ向け優待イベント
  - ・エスコートキッズ
  - ・ウォーミングアップ見学
  - ・ハイタッチキッズ
  - ・ビッグフラッグベアラー
  - ・センターサークルシートベアラー
- 選手サイン入りグッズ
- オンライントークショー
  「Jリーグオンラインサロン」ご招待

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

# スポンサー　サステナブルインフラの「いちご」

- Jリート、インフラ投資法人の運用等のアセットマネジメント、心築、クリーンエネルギー等の事業を展開
- 不動産・建築技術を活かし、現存不動産に新しい価値を創造する「心築」事業が強み
- 太陽光および風力発電、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、Jリーグ）等も積極的に推進

**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

三宅宏実選手
（ウエイトリフティング）

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。

J.LEAGUE いちご TOP PARTNER

©J.LEAGUE

| | | |
|---|---|---|
| アセットマネジメント | いちご投資顧問株式会社 | いちごオフィス（8975）<br>いちごホテル（3463）<br>いちごグリーン（9282） |
| 心築 | いちご地所株式会社 | 株式会社宮交シティ |
| | いちごオーナーズ株式会社 | 株式会社セントロ |
| | いちご土地心築株式会社 | ストレージプラス株式会社 |
| | いちご不動産サービス福岡株式会社 | いちごアニメーション株式会社 |
| | いちごマルシェ株式会社 | 博多ホテルズ株式会社 |
| クリーンエネルギー | いちごECOエナジー株式会社 | |

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%

| | |
|---|---|
| 資産運用会社 | いちご投資顧問株式会社 |

資産運用受託

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）

**上場投資法人**

| | | |
|---|---|---|
| いちごオフィス（8975） | ●中規模オフィスに特化<br>●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<br>●資産規模：85物件、2,023億円（2020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）<br>●2015年11月上場<br>●資産規模：23ホテル、519億円（2020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<br>●2016年12月上場<br>●資産規模：15発電所、114億円（2020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丁寧な価値向上を図り、現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、資産入替等を通じた持続的成長を追求

いちごオフィス
（8975）

一期一会
ICHIGO

スポンサーの「心築」機能を活用し、
現存物件の価値向上、修繕等を
通じた循環モデルの構築を目指す

取得

売却

取得

不動産

売却

いちご
（東証一部 2337）

一期一会
ICHIGO

心 築（しんちく）

ブリッジ機能

取得 / 売却

外　部

### 物件取得における優位性

- 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丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造すること

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」ホームページをリニューアル

## □ ユーザビリティの向上とコンテンツの充実を図り、ホームページを全面リニューアル

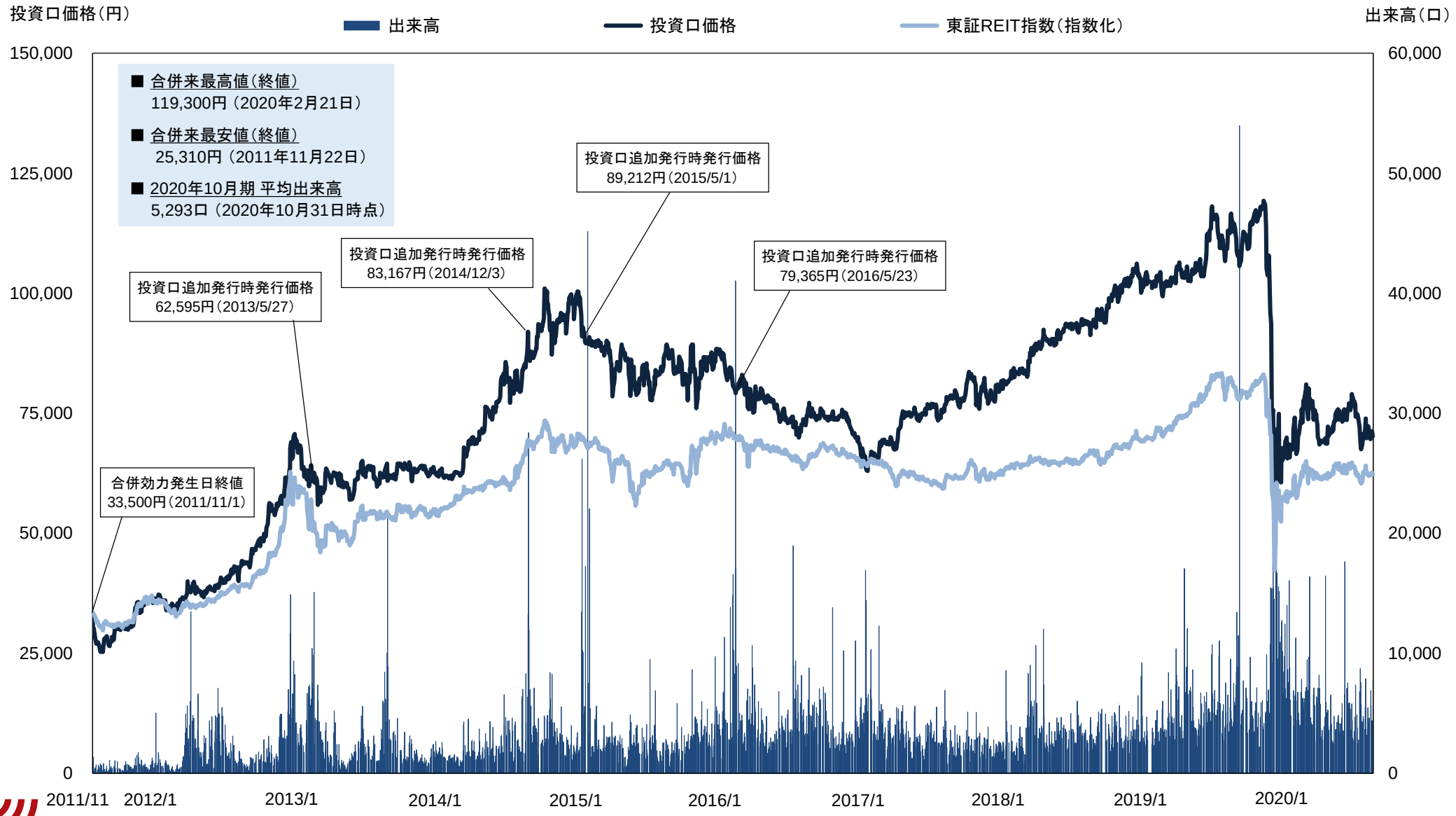
■ 新しくなったスマホ画面

## □ 新たに「心築事例」や「ESGの取り組み」のコーナーを拡充

www.ichigo-office.co.jp

© 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～2020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

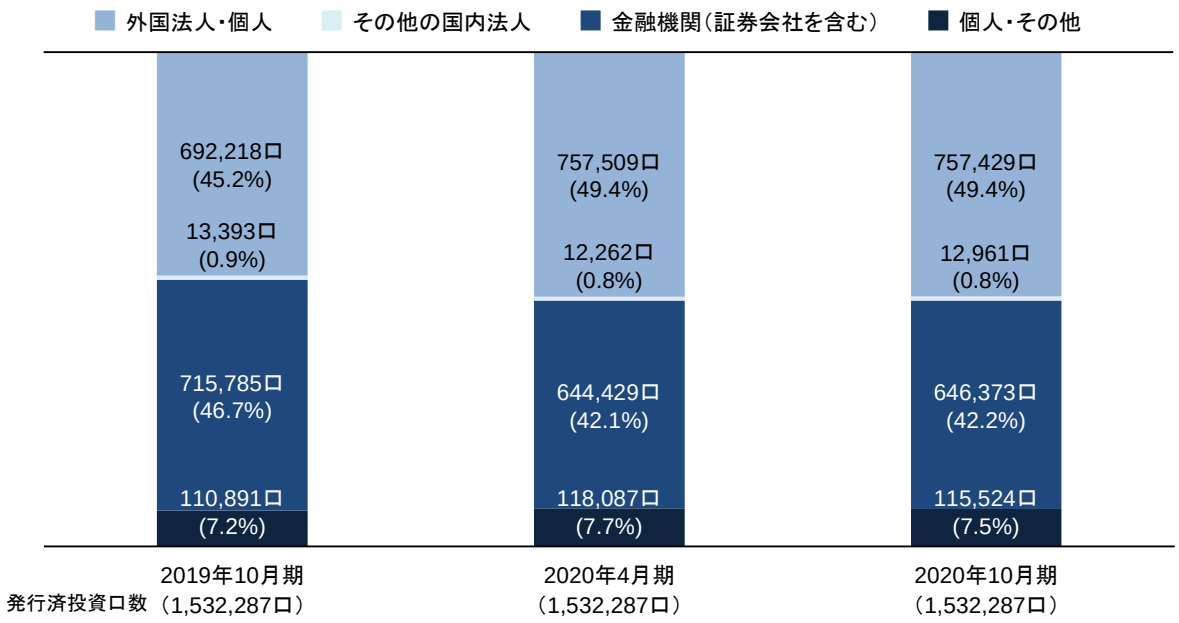
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

# 投資主の状況（2020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 | 株式会社日本カストディ銀行（信託口） | 218,658 | 14.3% |
| 3 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 157,646 | 10.3% |
| 4 | 株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口） | 74,181 | 4.8% |
| 5 | 野村信託銀行株式会社（投信口） | 56,007 | 3.7% |
| 6 | NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. | 51,208 | 3.3% |
| 7 | GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL | 36,806 | 2.4% |
| 8 | 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 | 27,216 | 1.8% |
| 9 | STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 21,144 | 1.4% |
| 10 | BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / SECURITIES - AIFM | 20,246 | 1.3% |
| | **合計** | **1,007,302** | **65.7%** |

## ■ 所有者別投資口数




## ■ 所有者別投資主数

| 所有者区分 | 2019年10月末 | 2020年4月末 | 2020年10月末 | |
|---|---|---|---|---|
| | 投資主数 | 投資主数 | 投資主数 | 比率 |
| 個人・その他 | 12,443 | 12,906 | 13,478 | 96.6% |
| 金融機関（証券会社を含む） | 63 | 59 | 58 | 0.4% |
| 都市銀行・信託銀行 | 10 | 8 | 6 | 0.0% |
| 地方銀行 | 12 | 10 | 10 | 0.1% |
| その他（証券会社を含む） | 41 | 41 | 42 | 0.3% |
| その他の国内法人 | 172 | 177 | 175 | 1.3% |
| 外国法人・個人 | 180 | 226 | 236 | 1.7% |
| 合計 | 12,858 | 13,368 | 13,947 | 100.0% |

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

# 投資法人概要

2020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 | 2,023億円（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 |
| 代表取締役社長執行役員 | 岩井　裕志 |
| 登録・加入協会 | 金融商品取引業 関東財務局長（金商）第318号<br>（投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業）<br>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

**Make More Sustainable**
**サステナブルインフラの「いちご」**

【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

いちご ESG

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