一期一会
ICHIGO

2017年4月期（第23期）決算説明資料

June 14, 2017

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

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

収益の安定性と成長性を追求する
いちごオフィスリート

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

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

目次

◻ 2017年4月期 運用実績

✓ 決算ハイライト 6
✓ 決算内訳 7
✓ 財務ハイライト 8
✓ 安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1） 9
✓ 投資主価値の着実な向上（巡航EPUの成長推移） 10
✓ 投資主価値の着実な向上（1口当たりNAVの成長推移） 11
✓ 稼働率、平均賃料単価の推移 12
✓ 内部成長の進展 ①：既存テナントの賃料改定推移 13
✓ 内部成長の進展 ②：新規成約における賃料増額 14
✓ 内部成長の進展 ③：継続的な賃料収入アップ 15

◻ 中長期的な成長に向けて

✓ オフィス特化型リート移行後の取組み 17
✓「成長戦略ロードマップ」 18
✓【内部成長】テナント入退去の推移 19
✓【内部成長】着実なリースアップの推進 20
✓【内部成長】戦略的CAPEXによるバリューアップ 21
✓【内部成長】サステナビリティの推進 22
✓【内部成長】「いちごオフィス」ブランディングの推進 23
✓【内部成長】取得資産の収益向上 24
✓【外部成長】ポートフォリオ成長と質向上 25
✓【外部成長】好立地の取得物件の早期収益向上 26
✓【外部成長】資産入替によるポートフォリオの質向上 27
✓【外部成長】スポンサーパイプライン 28
✓ 2017年10月期 / 2018年4月期 予想 29

◻ Appendix

一期一会
ICHIGO

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

2017年4月期 運用実績

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

決算ハイライト

	2017年4月期実績	説明
外部成長	・1物件（35億円）を取得 ・3物件（総額70億円）の取得決定 ・4物件を売却（売却益37百万円）	• 東京都心部の中規模オフィスの取得と、今後相応のコストが見込まれるオフィス以外の4物件の機動的な売却により、ポートフォリオの成長および安定性と質の向上を図る
内部成長	・稼働率の向上 98.6%（全物件）（前期比+0.4%） ・55件の賃料増額改定（オフィス物件）（平均増額率+6.3%）	• 191件の契約更改において減額改定はなし（月額賃料4.2百万円UP） • テナント入替を好機と捉えた賃料増額（入替面積の66%が増額） • 「いちごオフィス」ブランディングによる、さらなる競争力の向上
財務	・新規借入金 30億円 ・期限前返済 36億円 ・新規借入決定 70億円（2017年5月）	• 柔軟な資金調達手段の選択によるレバレッジコントロール • 借入金加重平均金利 1.02%（期末時点、前期比▲0.04%） • 資産入替に併せた借換え（返済分利率 1.79%・新規分利率 0.75%）
巡航EPU（※1）	1,682円（前期比+80円、+5.0%）	• 期首予想1,668円に対し+14円（+0.8%） • 複数物件による埋め戻しが寄与、NOIも向上
1口当たりFFO(※2)	2,285円（前期比+81円、+3.7%）	• FFOの向上が分配金の成長を支える
1口当たり分配金	1,923円（前期比+19円、+1.0%）	• 期首予想1,910円に対し+13円（+0.7%）
1口当たりNAV（※3）	78,336円（前期比+1,936円、+2.5%）	• 既存物件のバリューアップにより含み益が大幅拡大 +32億円

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

一期一会
ICHIGO

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

決算内訳

（単位：百万円）

	2016年10月期 実績（A）	2017年4月期 実績（B）	2017年4月期 予想（C）	予想比 （B）-（C）
営業収益	7,090	7,352	7,247	+ 105
営業利益	3,405	3,378	3,277	+ 101
経常利益	2,462	2,616	2,556	+ 59
当期純利益	2,462	2,615	2,556	+ 59
1口当たり当期純利益 (EPU)（※1）	1,607円	1,706円	1,668円	+ 38円
積立金取崩額合計	461	370	370	0
1口当たり分配金 (DPU)（※1）	1,904円	1,923円	1,910円	+ 13円
NOI（※2）	5,073	5,279	5,175	+ 103
稼働率（※3）	98.2%	98.6%	97.2%	+ 1.4%

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

主な差異要因（予想比）

■ 賃貸事業収入　+67
- 賃料共益費収入の増加：+43
  （いちご渋谷宇田川町ビル：+8）
  （いちご東五反田ビル：+7）
  （いちご大森ビル：+6）
  （いちご恵比寿西ビル：+5）
- 解約違約金収入等の増加：+21

■ その他営業収益　+37
- 2017年4月期売却益の計上：+37

■ 賃貸事業費用の減少　▲37
- 外注委託費の増加：+14
- 水道光熱費の減少：▲65
- 修繕費の増加 :+15

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+41
- 譲渡報酬の計上：+11
- 貸倒損失の計上：+4
- 控除対象外消費税の追加計上：+23

■ 営業外費用の増加　+44
- 支払利息の減少：▲5
- 融資関連費用の増加：+49

【参考】資本的支出
- 2016年10月期実績：454百万円
- 2017年4月期予想：　786百万円
- 2017年4月期実績：　570百万円

【参考】2017年4月期分配後
- 一時差異等調整積立金残高：10,062百万円
- 配当積立金残高：659百万円

一期一会
ICHIGO

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

財務ハイライト

	2016年4月30日	2016年10月31日	2017年4月30日
1口当たりFFO（※1）	2,160円	2,204円	2,285円
1口当たり分配金	1,740円	1,904円	1,923円
1口当たりNAV（※2）	73,493円	76,400円	78,336円
総資産LTV（※3）	43.1%	46.0%	45.7%
平均借入金利	1.14%	1.06%	1.02%
（当期の新規借入金平均金利）	-	0.76%	0.65%

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

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

（※3）総資産LTV ＝ 有利子負債残高 ÷ 総資産額

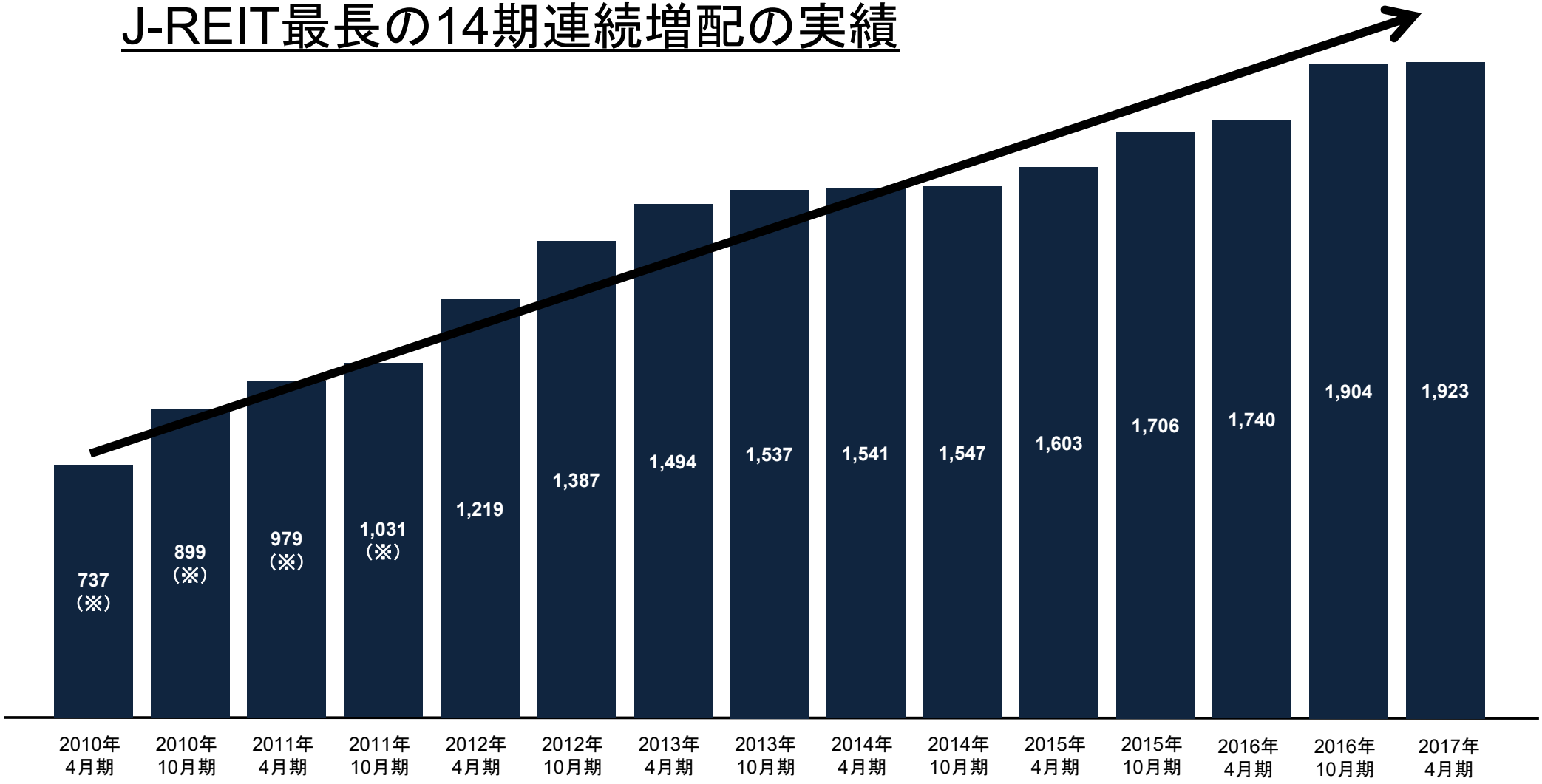
一期一会
ICHIGO

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

安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1）

（単位：円）

J-REIT最長の14期連続増配の実績



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

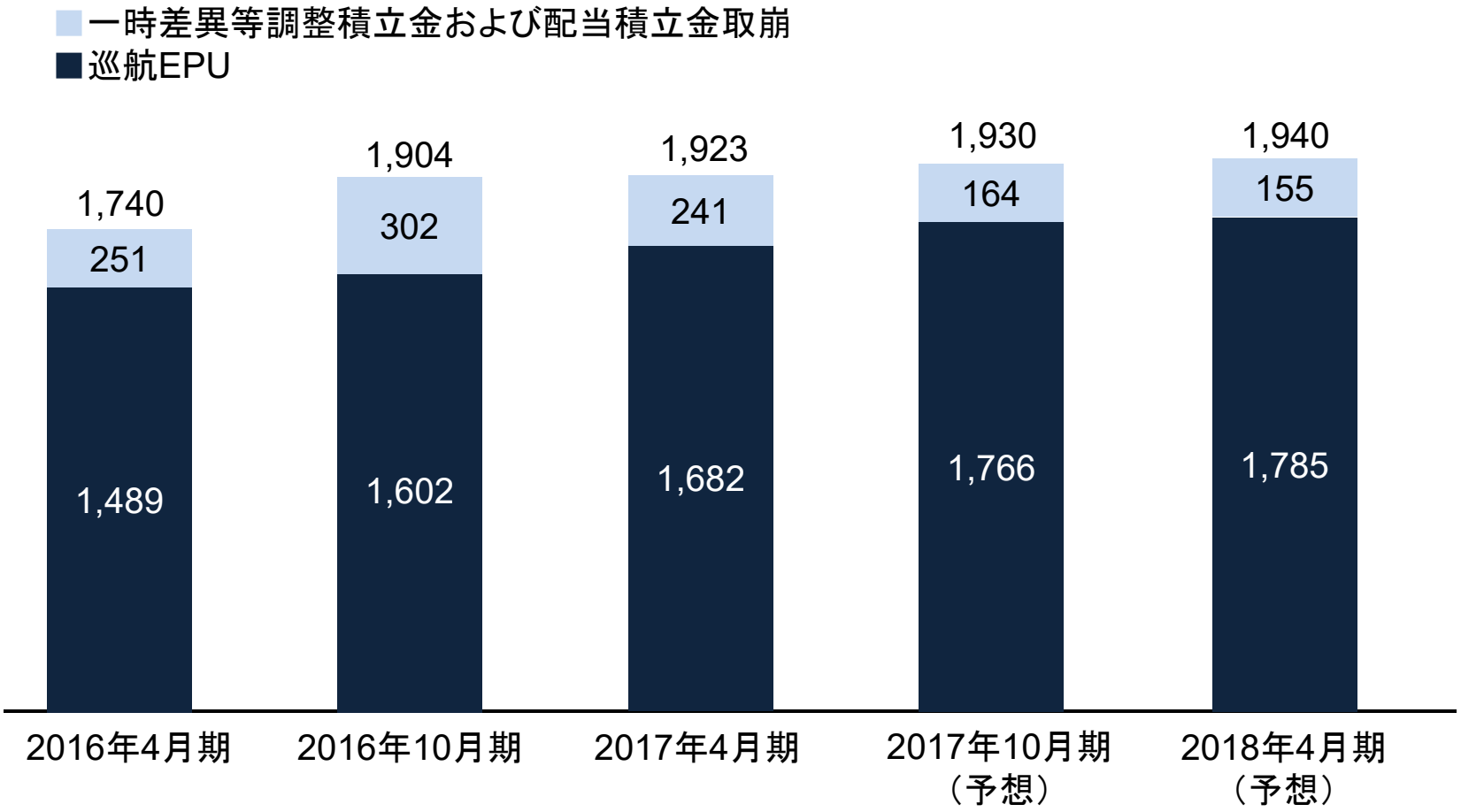
一期一会
ICHIGO

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

投資主価値の着実な向上（巡航EPUの成長推移）

資産規模の拡大と質の向上による継続的なポートフォリオの巡航EPU向上
2016年4月期から約13%の伸長

（単位：円）



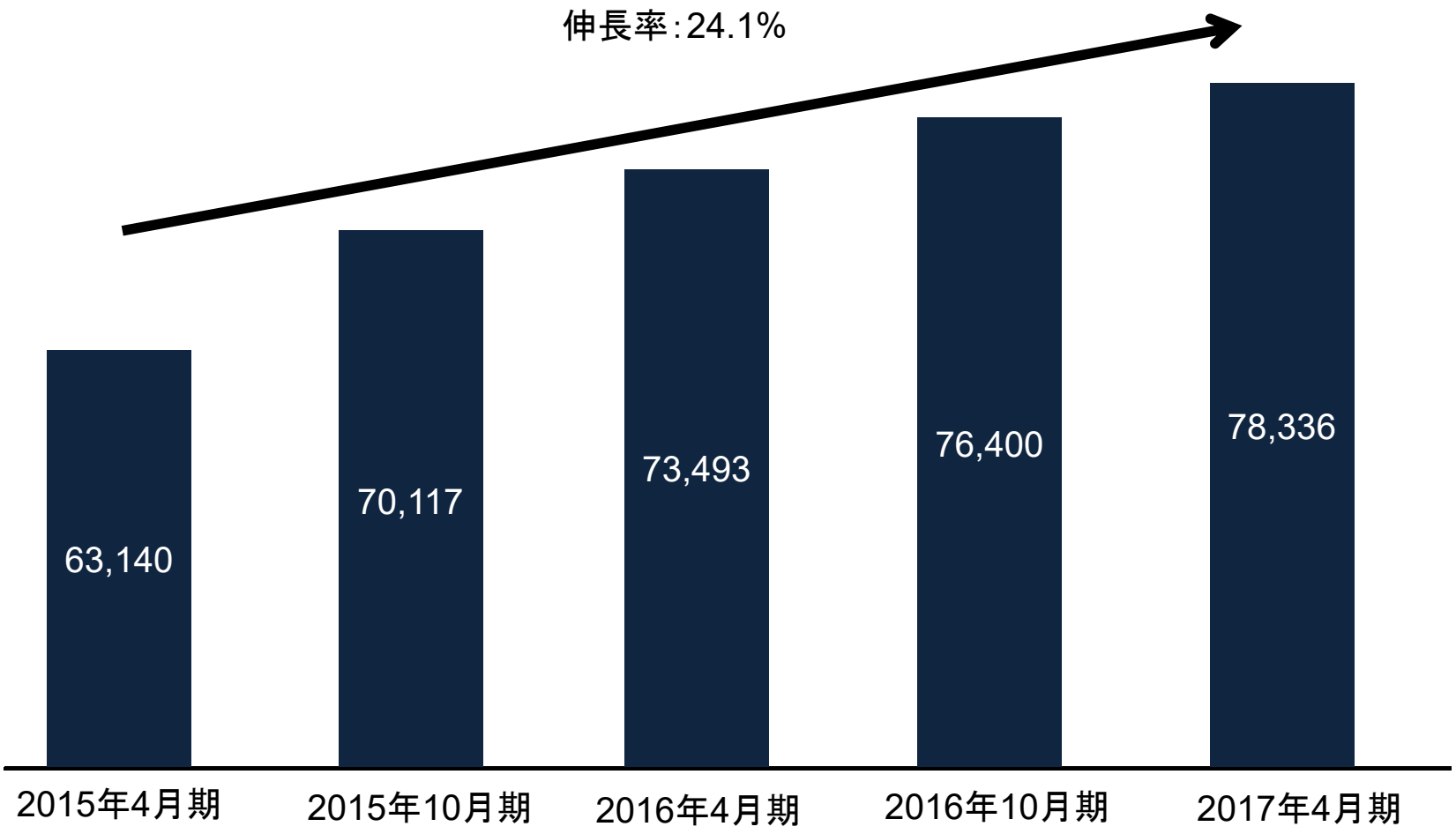
※ 巡航EPU ＝ 当期純利益（1口当たり）－不動産売却益（1口当たり）

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

投資主価値の着実な向上（1口当たりNAVの成長推移）

資産規模の拡大と質の向上による継続的なバリューアップ

（単位：円）



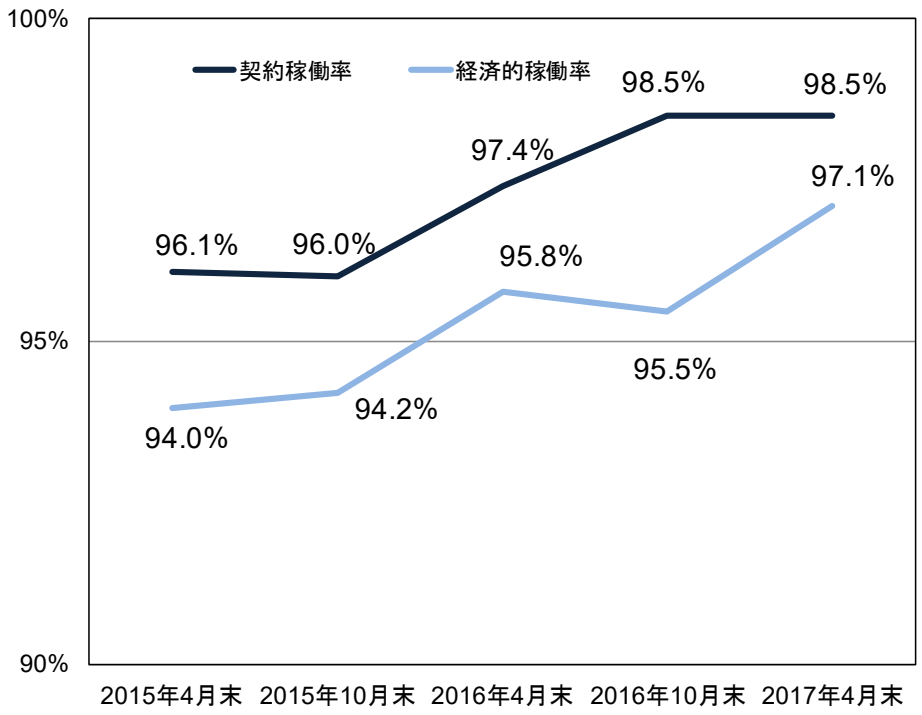
※ 1口当たりNAV ＝ （ 分配金控除後純資産額 ＋不動産含み益－不動産含み損） ÷ 期末時点発行済投資口数

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

稼働率、平均賃料単価の推移

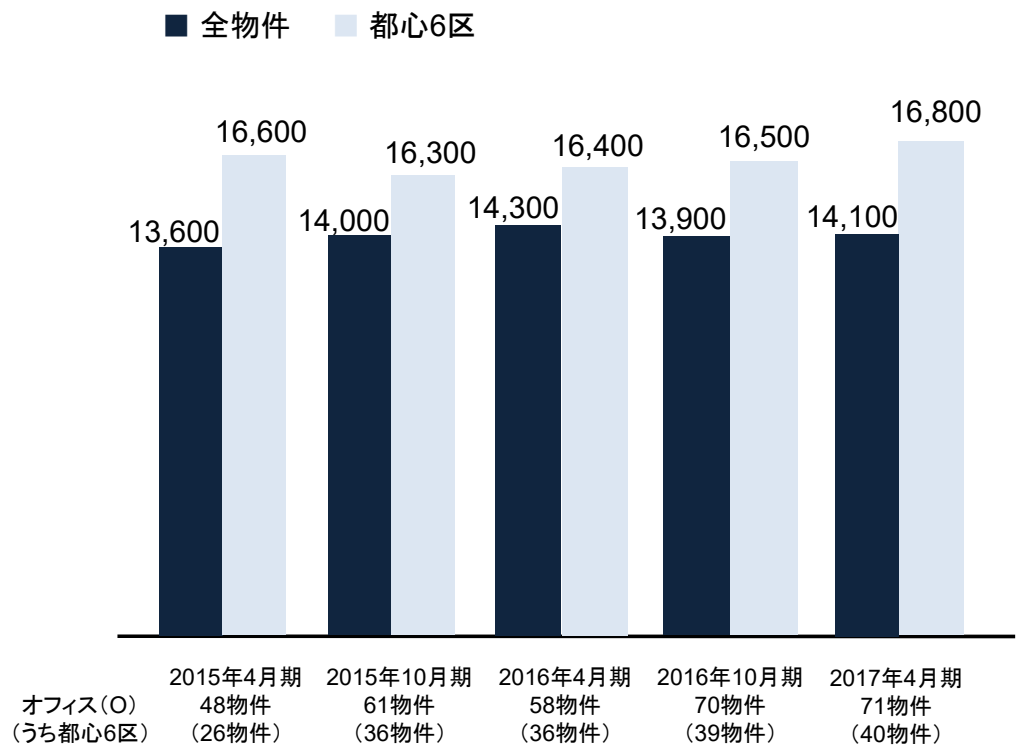
高稼働率の維持と賃料単価の向上により収益アップを実現
都心6区の平均坪単価は前期比2.1%アップ

■ 契約稼働率と経済的稼働率の推移（オフィス）



■ 平均坪単価の推移（オフィス）

（単位：円）



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

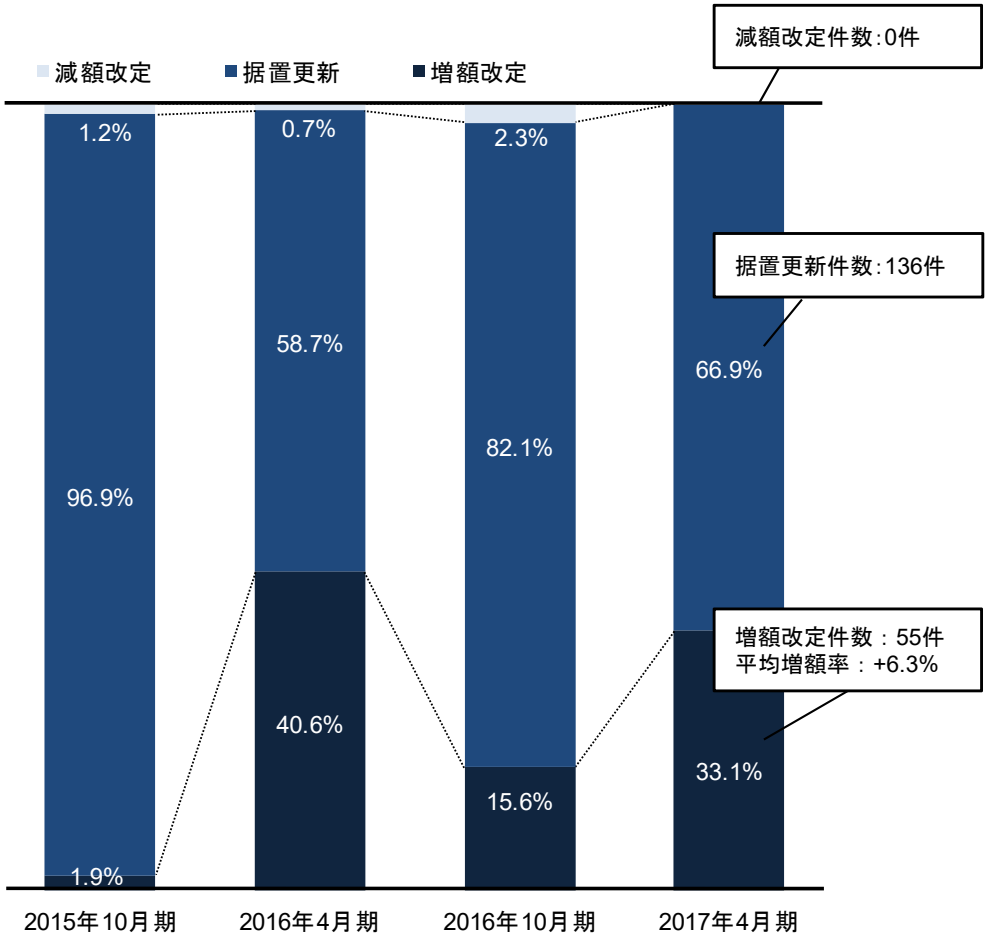
※ 平均坪単価とは、各期末時点における月額賃料（共益費込み）の合計を賃貸中の面積（坪）で除した単価（百円未満は四捨五入）

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

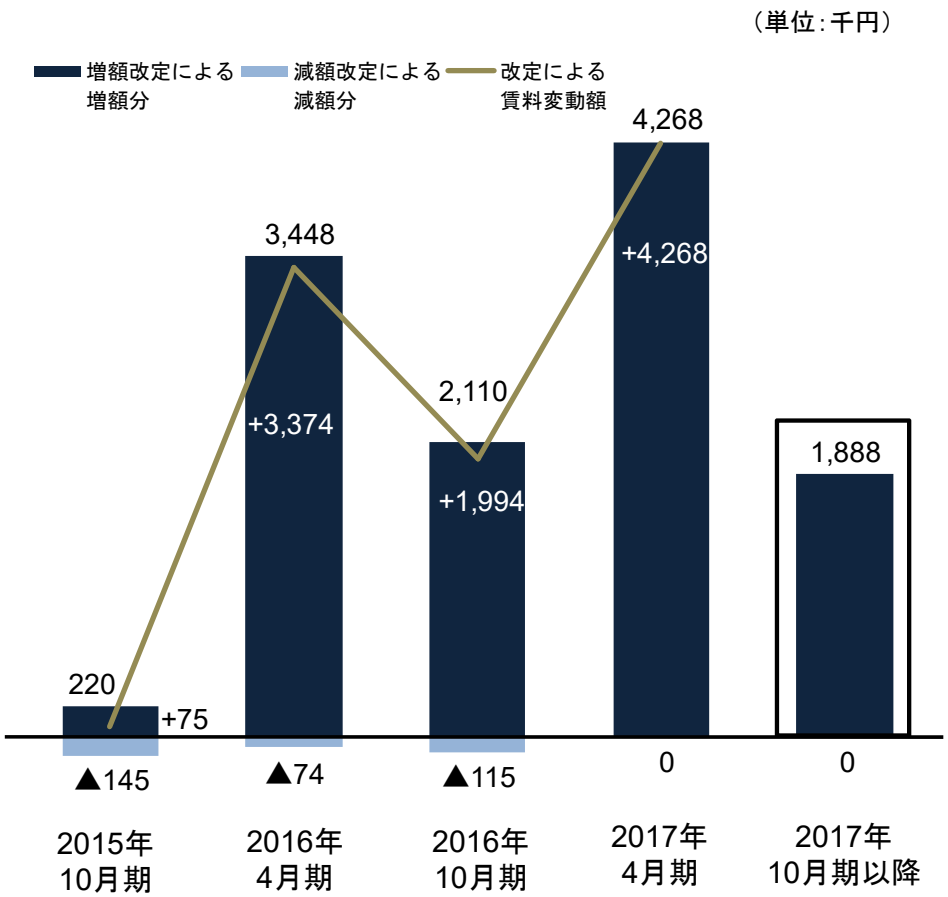
内部成長の進展 ①:既存テナントの賃料改定推移

2017年4月期は減額改定なし、改定対象の1/3において増額改定を実現

■ 賃料改定時の内訳割合の推移（オフィス、賃貸面積ベース）



■ 賃料改定による月額賃料変動の推移（オフィス、月額賃料ベース）



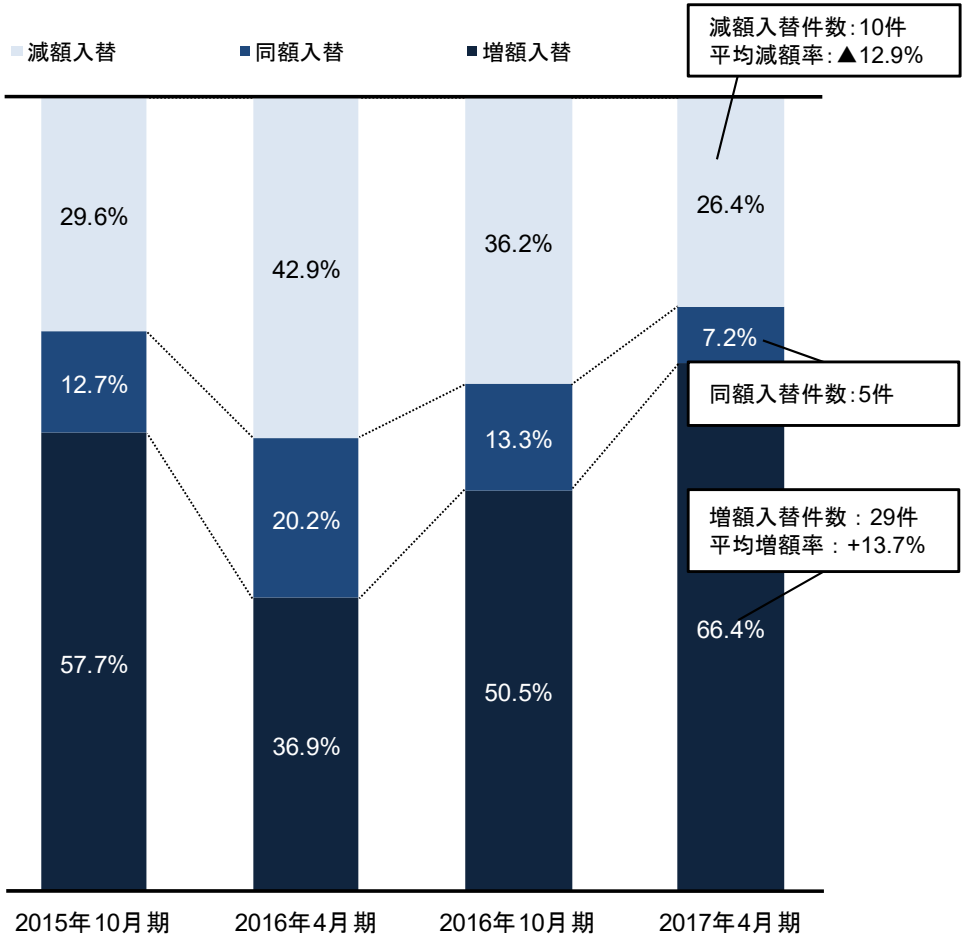
※ 2017年10月期以降は、2017年5月末時点で契約済（契約手続中含む）を対象

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

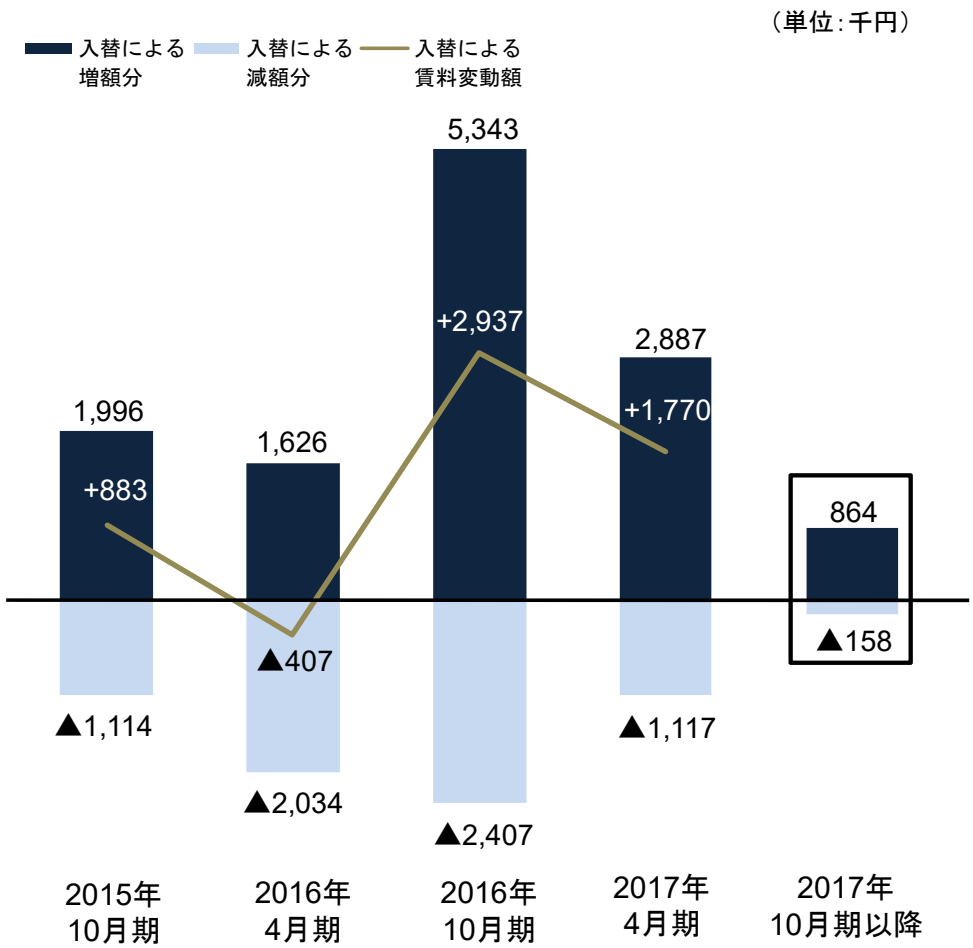
内部成長の進展 ②:新規成約における賃料増額

都心部、首都圏の物件を中心にテナントの入替による賃料増額を推進、2017年10月期も増額入替が先行

■ 新規成約時の内訳割合推移（オフィス、賃貸面積ベース）



■ テナント入替による月額賃料変動の推移（オフィス、月額賃料ベース）



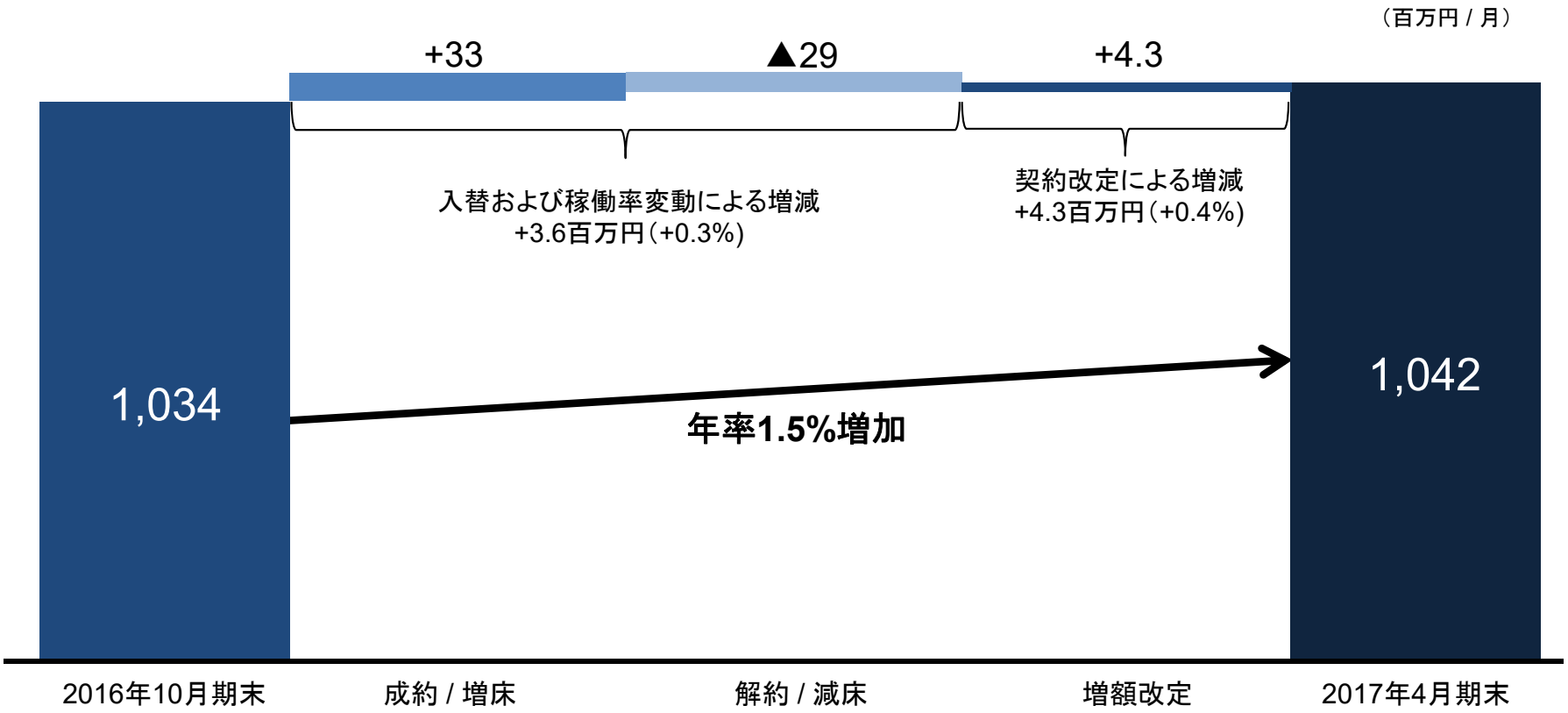
※ 2017年10月期以降は、2017年5月末時点で契約済（契約手続中含む）を対象

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

内部成長の進展 ③:継続的な賃料収入アップ

増額改定の大幅な進捗により賃料収入は着実に拡大

■ 月額賃料の変動（期中の売却物件および取得物件は除く）



※ 稼働率の変動（売却物件、取得物件除く）:98.5%（2016年10月期末）→ 98.6%（2017年4月期末）

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

中長期的な成長に向けて

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

オフィス特化型リート移行後の取組み（2015年10月期以降）

オフィス特化型ポートフォリオの発展に向け、内部成長、外部成長、財務戦略において各種施策を推進し、分配金の継続的な成長を実現

✓ 内部成長
- 高稼働率の実現と維持（2017/4期末稼働率 98.6%）
- 既存テナントの賃料改定、新規成約における増額入替の推進（NOIの向上）

✓ 外部成長
- 資産規模の拡大（+665億円 / +54.0%）とオフィス比率の向上（90% / +12.0%）
- 1口当たりNAVの上昇（+15,196円 / +24.1%）

✓ 財務基盤
- レンダーフォーメーションの拡充と借入金の無担保化を実現
- 発行体格付の取得　A-（安定的）　日本格付研究所（JCR）
- 平均借入金利の低減（1.23% → 1.02%）と金利固定比率の向上（80%以上固定化）
- 2回のPOによる出資総額（+15.0%）と発行済投資口数（+8.2%）の増加

✓ 分配金
- 14期連続増配　DPU（+320円 / +20.0%）

※ オフィス特化型リート移行前の2015年4月期（もしくは期末時点）と2017年4月期（もしくは期末時点）を比較

一期一会
ICHIGO

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

「成長戦略ロードマップ」

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

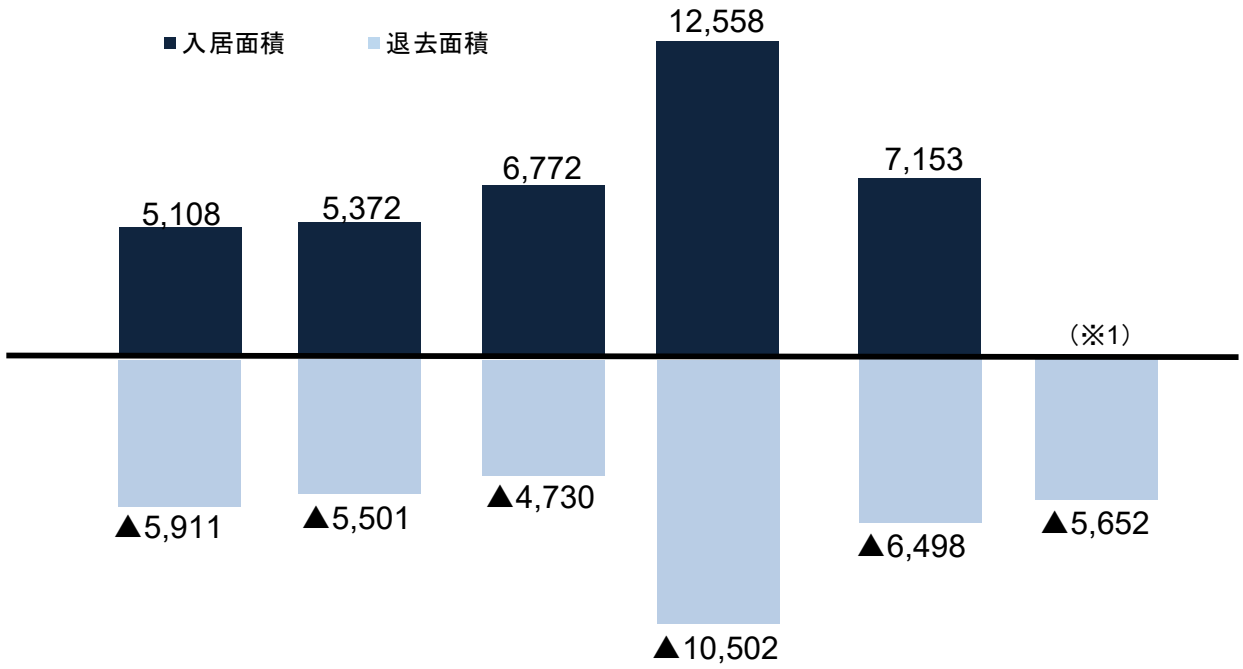
一期一会 ICHIGO

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

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）

（単位：m²）



	2015年4月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月	2017年10月（見込）
入居率	7.2%	5.6%	7.4%	11.3%	6.4%	（※1）
退去率	8.3%	5.8%	5.3%	9.5%	5.8%	4.9%
入居-退去（m²）	▲804	▲129	+ 2,043	+ 2,056	+ 656	（※1）

□ 2017年4月期

- ダウンタイムを最小限に抑えたリーシング実績
- テナント入替を契機とした賃料単価アップを実現

□ 2017年10月期

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

（※1）2017年10月期以降の入居面積は、本書日付現在未定（2017年5月末日時点で、2,364㎡の入居が成約済）
（※2）期中の売却物件を除く
（※3）2017年10月期（見込）の退去面積は、2017年5月末時点で入居テナントから受領済の解約予告を対象
（※4）入居率および退去率は、各期の入居面積および退去面積の合計をそれぞれ各期末時点の賃貸可能面積で除した数値を年換算

一期一会 ICHIGO

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

着実なリースアップの推進

積極的なリーシング活動を実行

- ✓ エリア特性とテナントニーズを踏まえテナント退去のダウンタイムの極小化を図る
- ✓ 良好な中規模オフィスの賃貸マーケットを背景に、賃料単価アップの獲得に注力

■ 2017年10月期の主なリーシング強化物件

物件No.	物件名	所在地	賃貸可能面積	空室（予定）面積	退去予定時期	今後の対応・戦略
O-88	大井町センタービル	東京都品川区	2,748㎡	610㎡	（現空）	・2017年5月に物件取得後、物件周知活動を強化中 ・小区画ニーズのテナントに対応した分割工事を実施予定
O-54	いちご大宮ビル	埼玉県大宮市	6,180㎡	757㎡	2017年6月～10月	・支店、営業所ニーズをターゲットとしたリーシング活動を予定 ・全館空調更新工事の完了、敷地内に豊富な駐車場を有する点をアピール
O-77	いちご池之端ビル	東京都台東区	5,504㎡	604㎡	2017年7月	・募集資料にQRコードを掲載、物件の紹介動画への誘導による周知を実施中 ・現テナント退去後に共用部改修工事を実施予定
O-20	いちご五反田ビル	東京都品川区	5,346㎡	1,925㎡	2017年11月	・JR山手線「五反田」駅前の好立地物件、近隣では再開発事業に向けた動き有り ・将来的な流動性確保の観点から定期借家契約でのテナント募集を予定
O-65	いちご新川ビル	東京都中央区	2,312㎡	1,032㎡	2017年11月	・現テナント退去後に共用部改修工事を実施予定 ・早期の物件周知活動の強化により、ダウンタイムの短縮化を図る
O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区	4,553㎡	1,069㎡	2017年11月	・小区画ニーズの強いエリアにつき、柔軟な区画分割対応によるリーシング活動を予定 ・エリアの賃貸マーケットは好調、入替により賃料アップを狙う

※ 賃貸可能面積は2017年4月末時点の数値を記載（小数点以下は切り捨て）

一期一会
ICHIGO

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

戦略的CAPEXによるバリューアップ

物件競争力と収益性を高める戦略的なCAPEX工事の実施

【いちご三田ビル】(東京都港区)

・テナント退去後に速やかに退去フロアにおける共用部(トイレ、給湯室等)のリニューアル工事を実施

・テナント満足度に大きく訴求する共用部リニューアルをアピール

・短期間でのテナント誘致に成功するとともに、テナント入替による賃料増額を実現

投資効果

■ 投資額(3フロア)
8百万円

■ NOI / 年増加額
5百万円

■ 投資効果
64.7% / 年

■ 平均賃料単価
入替前 : 14,200円
入替後 : 15,000円(+5.6%)

※ 賃料単価は月坪、入替を実施したテナントの平均値により算出

【稼働率の推移】

2016年10月末
100.0%

2017年4月末
78.3%

2017年6月1日以降
100.0%

一期一会 ICHIGO

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

サステナビリティの推進

環境と社会の維持、発展への貢献を通じて中長期的な価値向上と持続的成長を目指す

- ✓ CASBEE（建築環境総合性能評価システム）認証
  - —「いちご丸の内ビル」：最高評価Sランク
  - —「いちご神田錦町ビル」：Aランク
- ✓ DBJ Green Building 認証
  - —「いちご日本橋イーストビル」：3つ星評価
- ✓ BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）認証
  - —「いちご秋葉原ノースビル」：2つ星評価

いちご丸の内ビル
Sランク
★★★★★

いちご神田錦町ビル
Aランク
★★★★

いちご日本橋
イーストビル
★★★

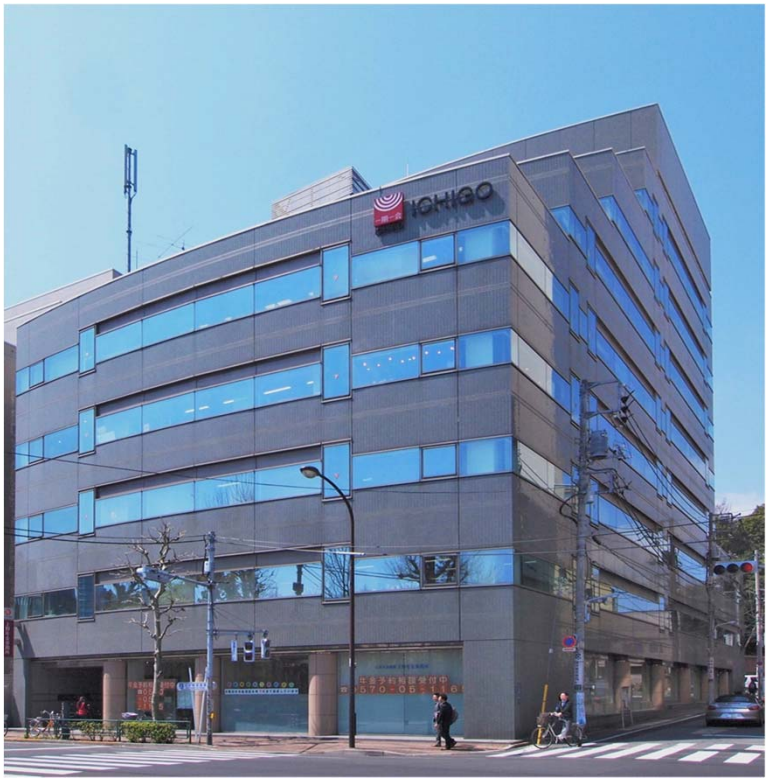
いちご秋葉原
ノースビル
★★

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

「いちごオフィス」ブランディングの推進

認知度向上に向けたビル名の統一
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

いちご名古屋ビル



いちご池之端ビル

いちご渋谷イーストビル

いちご西本町ビル

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

【内部成長】

取得資産の収益向上

	2014年11月　公募増資		2015年5月　公募増資		2016年5月　公募増資	
取得物件数	8 物件　（オフィス物件）		12 物件		13 物件	
取得価格合計	21,224 百万円		44,030 百万円		29,270 百万円	
鑑定評価額（2017年4月期）	23,450 百万円		49,070 百万円		30,950 百万円	
運用期間	2年6ヶ月		2年		1年	
	NOI / 年	NOI利回り	NOI / 年	NOI利回り	NOI / 年	NOI利回り
2015年4月期	1,182百万円	5.6%	―	―	―	―
2015年10月期	1,200百万円	5.7%	1,921百万円	4.4%	―	―
2016年4月期	1,212百万円	5.7%	1,960百万円	4.5%	―	―
2016年10月期	1,213百万円	5.7%	1,845百万円	4.2%	1,433百万円	4.9%
2017年4月期	**1,229百万円**	**5.8%**	**2,059百万円**	**4.7%**	**1,449百万円**	**5.0%**
主な取得物件	恵比寿 グリーングラス いちご 大森ビル いちご 高田馬場ビル		いちご 神宮前ビル いちご渋谷 道玄坂ビル いちご日本橋 イーストビル		いちご 池之端ビル いちご 名古屋ビル いちご 人形町ビル	

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

※ 各期の「NOI / 年」は、当該期のNOI合計を年換算（百万円未満は切り捨て）

一期一会 ICHIGO

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

【外部成長】

ポートフォリオ成長と質向上

		2016年10月期	2017年4月期	2017年10月期
資産取得	資産	オフィス13物件 292億円 他	都心オフィス1物件 35億円 渋谷区	都心オフィス3物件 70億円 品川区　文京区　品川区
	取得手段	公募増資 （スポンサーサポート）	借入余力 （外部取得）	資産入替 （スポンサーサポート）

【目的とする効果】
- オフィスビルの投資比率向上
- ポートフォリオのNOI向上
- NAVの向上（含み益の拡大）
- 資産規模拡大による規模のメリット享受
- 資産入替に伴う借り換え時の平均借入金利の低減

資産入替

東京都心オフィス
3物件取得

サービスアパートメント3物件
および商業施設1物件売却

資産売却	1物件 9億円（※）	オフィス以外4物件 46億円（※）

資産規模　1,969億円
（2016/10期首対比+59億円）

（※）資産売却価格は、該当物件の取得価格もしくは該当物件の取得価格合計を記載

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

【外部成長】

好立地の取得物件の早期収益向上

□ 2016年11月取得「いちご渋谷宇田川町ビル」につき、稼働率および賃料の向上により約半年間でNOI 33%UPを実現

■ いちご宇田川町ビル取得後の各指標推移

	取得時（2016年11月2日）	2017/4期末
稼働率	67.3%	89.1%
平均賃料坪単価（※）	28,200円	28,300円
NOI / 年	88百万円	117百万円

□ オフィス需要が堅調な渋谷エリアにおいて収益拡大を実現

■ いちご南平台ビル

	2015/10月期末	2016/4月期末	2016/10月期末	2017/4月期末
稼働率	100%	100%	100%	100%
平均賃料坪単価(※)	17,900円	18,700円	19,400円	19,700円
NOI / 年	98百万円	91百万円	104百万円	108百万円

■ いちご渋谷道玄坂ビル

	2015/10月期末	2016/4月期末	2016/10月期末	2017/4月期末
稼働率	100%	100%	100%	100%
平均賃料坪単価(※)	18,600円	18,600円	21,400円	21,400円
NOI / 年	115百万円	147百万円	60百万円	187百万円

（※）平均賃料坪単価は、オフィス部分のみを対象

■ 渋谷エリアのその他保有物件

［渋谷エリア保有］
全11物件

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

【外部成長】

資産入替によるポートフォリオの質向上

オフィス以外の4物件売却に対し、好立地オフィス3物件を取得し、ポートフォリオの質向上を図るとともに、効率的にNOI向上を実現

	譲渡資産 2017年4月26日付	取得資産（※） 2017年5月10日付
物件数	4	3
取得価格計	46.0億円	70.8億円
オフィス比率	0.0%	100.0%
NOI /年	2.2億円	3.5億円
平均NOI利回り	4.9%	5.0%
平均償却後NOI利回り	4.1%	4.7%
平均稼働率	92.4%	93.3%
テナント数	9	25

（※1）「NOI / 年」は、資産運用会社が試算した想定年間NOI
（※2）「平均NOI利回り」は、「NOI / 年」÷取得価格合計
（※3）「平均償却後NOI利回り」は、（「NOI / 年」－想定減価償却費）÷取得価格合計

東京都心部所在の駅近好立地オフィスビルを取得

■ ウィン五反田ビル

・取得価格 ： 31億円
・想定NOI利回り ： 5.0%
・立地 ：「五反田」駅徒歩約3分（JR山手線、他）

■ いちご本郷ビル

・取得価格 ： 23億円
・想定NOI利回り ： 4.9%
・立地 ：「春日」駅徒歩約3分（都営三田線、他）

■ 大井町センタービル

・取得価格 ： 16.8億円
・想定NOI利回り ： 5.2%
・立地 ：「大井町」駅徒歩約3分（JR京浜東北線、他）

一期一会 ICHIGO

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

スポンサーパイプライン

いちご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（2017年2月末時点）

■ いちごグループの保有資産例

博多駅前スクエア
（福岡県福岡市）

花京院プラザ
（宮城県仙台市）

MIFビル
（東京都千代田区）

吉祥寺セントラルビル
（東京都武蔵野市）

博多MST
（福岡県福岡市）

トレードピアお台場
（東京都港区）

いちご赤坂317ビル
（東京都港区）

ウィン第2五反田ビル
（東京都品川区）

竹山博多ビル
（福岡県福岡市）

一期一会
ICHIGO

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

2017年10月期 予想

（単位：百万円）

	2017年4月期 実績（A）	2017年10月期 予想（B）	増減 （B）-（A）
営業収益	7,352	7,462	+ 109
営業利益	3,378	3,450	+ 71
経常利益	2,616	2,707	+ 91
当期純利益	2,615	2,706	+ 91
1口当たり当期純利益 (EPU)（※1）	1,706円	1,766円	+ 60円
積立金取崩額合計	370	250	▲ 119
1口当たり分配金 (DPU)（※1）	1,923円	1,930円	+ 7円
NOI（※2）	5,279	5,354	+ 75
稼働率（※3）	98.6%	97.1%	▲ 1.5%

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

主な差異要因（2017年4月期実績比）

■ 賃貸事業収入　+147
・2017年10月期物件取得による増加：+234
・2016年4月期物件売却による減少：▲162
【既存物件】
・賃料共益費収入の増加：+58
（いちご恵比寿西ビル：+12）
（いちご丸の内ビル：+10）
（いちご神宮前ビル：+8）
・季節変動による水道光熱費収入の増加：+31
・解約違約金収入等の減少：▲16

■ その他営業収益　▲37
・2017年4月期売却益の剥落：▲37

■ 賃貸事業費用の増加　+73
・2017年10月期物件取得による増加：+67
・2016年4月期物件売却による減少：▲82
【既存物件】
・季節変動による水道光熱費の増加：+67
・2016年10月期、2017年4月期取得物件の固定資産税等増加：+41
・修繕費の減少：▲18

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少　▲35
・譲渡報酬の剥落：▲11
・控除対象外消費税の減少：▲24

■ 営業外費用の減少　▲22
・融資関連費用の減少：▲32

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

【参考】2017年10月期分配後予想
・一時差異等調整積立金残高：9,862百万円
・配当積立金残高：608百万円

一期一会
ICHIGO

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

2018年4月期 予想

（単位：百万円）

	2017年10月期 予想（A）	2018年4月期 予想（B）	前期比 （B）-（A）
営業収益	7,462	7,338	▲ 123
営業利益	3,450	3,551	+ 101
経常利益	2,707	2,735	+ 28
当期純利益	2,706	2,735	+ 28
1口当たり当期純利益 (EPU)（※1）	1,766円	1,785円	+ 19円
積立金取崩額合計	250	238	▲ 12
1口当たり分配金 (DPU)（※1）	1,930円	1,940円	+ 10円
NOI（※2）	5,354	5,292	▲ 62
稼働率（※3）	97.1%	96.8%	▲ 0.3%

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

主な差異要因（2017年10月期予想比）

■ 賃貸事業収入の減少　▲123
・2017年10月期物件取得による増加：+13
【既存物件】
・賃料共益費収入の減少：▲94
（いちご五反田ビル：▲45）
（いちご新川ビル：▲21）
（いちご東池袋ビル：▲20）
・季節変動による水道光熱費収入の減少：▲35
・解約違約金収入等の減少：▲5

■ 賃貸事業費用の減少　▲67
・2017年10月期物件取得による増加：+1
【既存物件】
・外注委託費の減少：▲13
・季節変動による水道光熱費の減少：▲23
・修繕費の減少：▲17
・減価償却費の減少：▲7

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少　▲157
・2017年10月期物件取得による資産運用報酬Ｉの増加：+7
・2017年10月期インセンティブ報酬の剥落：▲165

■ 営業外費用の増加　＋73
・支払利息の減少：▲5
・融資関連費用の増加：+79

【参考】資本支出
・2017年10月期予想：635百万円
・2018年4月期予想：　504百万円

【参考】2018年4月期分配後予想
・一時差異等調整積立金残高：9,662百万円
・配当積立金残高：570百万円

一期一会
ICHIGO

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

Appendix（物件、決算データ等）

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

2017年4月期 決算（前期比）

（単位：百万円）

	2016年10月期 実績（A）	2017年4月期 実績（B）	増減 （B）-（A）
営業収益	7,090	7,352	+ 262
営業利益	3,405	3,378	▲ 26
経常利益	2,462	2,616	+ 153
当期純利益	2,462	2,615	+ 152
1口当たり当期純利益 (EPU)（※1）	1,607円	1,706円	+ 99円
積立金取崩額合計	461	370	▲ 91
1口当たり分配金 (DPU)（※1）	1,904円	1,923円	+ 19円
NOI（※2）	5,073	5,279	+ 205
稼働率（※3）	98.2%	98.6%	+ 0.4%

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

主な差異要因（2016年10月期実績比）

■ 賃貸事業収入　+240
- 2016年10月期物件取得による増加：+111
- 2017年4月期物件取得による増加：+69
- 2016年10月期物件売却による減少：▲50
- 2017年4月期物件売却による減少：▲20

【既存物件】
- 賃料共益費収入の増加：+147
  （いちご渋谷道玄坂ビル：+49）
  （いちご日本橋イーストビル：+26）
- 季節変動による水道光熱費収入の減少：▲33
- 解約違約金収入等の増加：+20

■ その他営業収益　+21
- 2017年4月期売却益の増加：+30
- 2016年10月期匿名組合分配益の剥落：▲9

■ 賃貸事業費用の増加　+38
- 2016年10月期物件取得による増加：+88
  （うち、固定資産税等の増加：+51）
- 2017年4月期物件取得による増加：+14
- 2016年10月期物件売却による減少：▲27

【既存物件】
- 外注委託費の減少：▲29
- 季節変動による水道光熱費の減少：▲45
- 修繕費の増加：+41

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+250
- 2016年10月期物件取得による資産運用報酬Ｉの増加：+39
- インセンティブ報酬発生による増加：+170

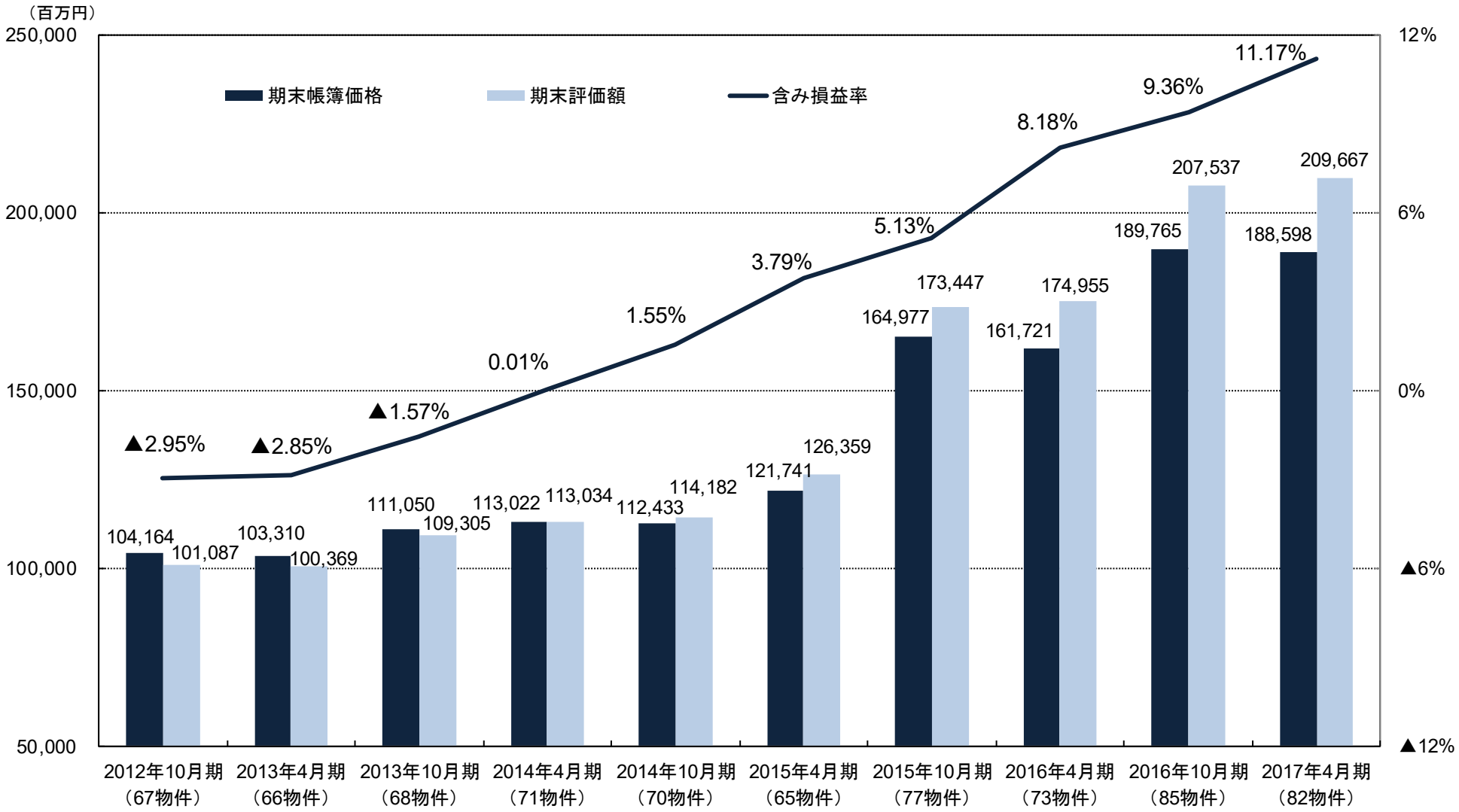
■ 営業外費用の減少　▲177
- 融資関連費用の減少：▲146
- 投資口交付費の剥落：▲31

一期一会
ICHIGO

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

ポートフォリオの含み損益の推移

2017年4月期の期末評価額は約210億円の含み益
（2016年10月末対比　+32億円）



※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

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

2017年4月期の物件の売買

スポンサーサポートを活用し、東京都心部のオフィスビルを取得する一方、オフィス以外の物件売却によりオフィス特化型リートとしての質向上を実現

■ 取得物件（2017年4月期）

物件No	物件名		所在地	取得価格（百万円）
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル		東京都渋谷区	3,500

■ 取得物件（2017年5月10日取得）

物件No	物件名		所在地	取得価格（百万円）
O-86	ウィン五反田ビル		東京都品川区	3,100
O-87	いちご本郷ビル		東京都文京区	2,300
O-88	大井町センタービル		東京都品川区	1,680
取得 4物件　合計				10,580

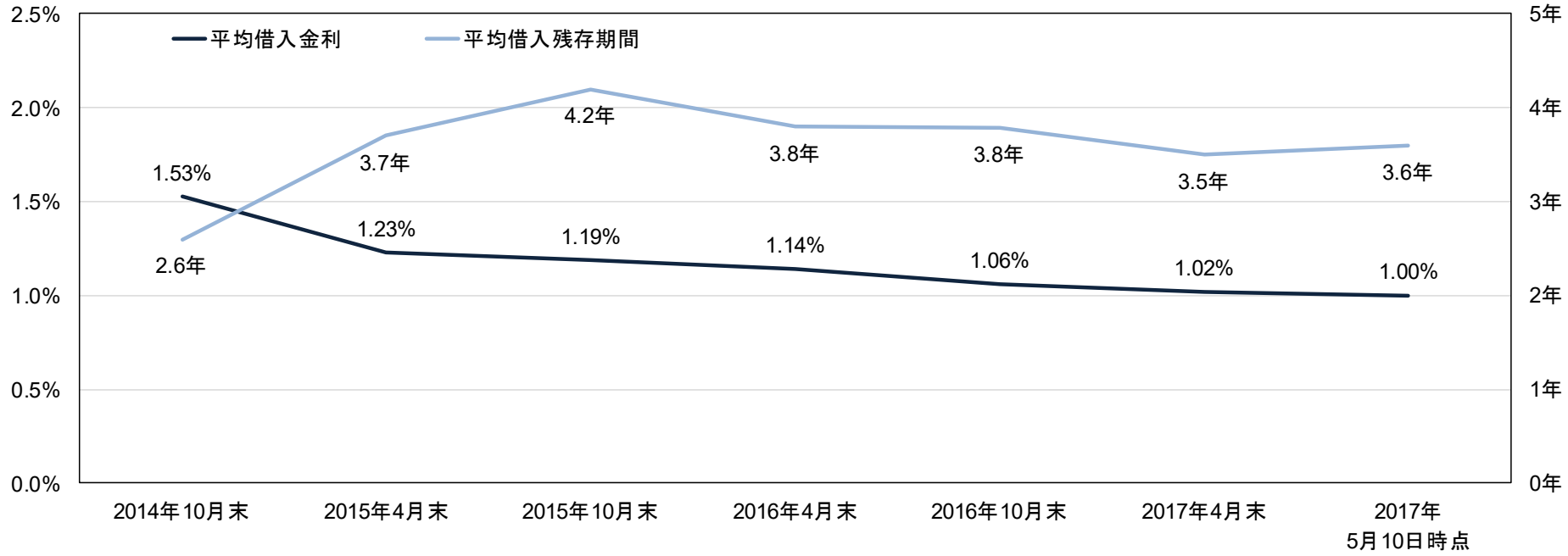
■ 売却物件（2017年4月期）

物件No	物件名		所在地	譲渡価格（百万円）
R-04	いちごサービスアパートメント高輪台		東京都港区	990
R-06	ビーサイト浜松町		東京都港区	616
R-09	いちごサービスアパートメント銀座		東京都中央区	1,034
Z-04	いちごパゴダ浅草		東京都台東区	1,850
売却 4物件　合計				4,490

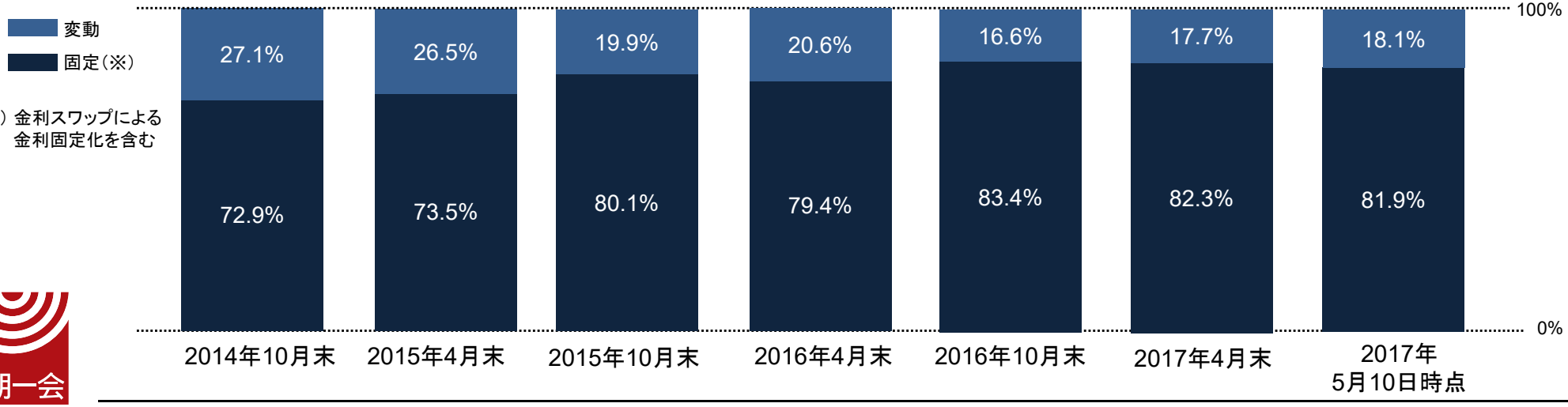
© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

借入の状況 ①

■ 平均借入金利および平均借入残存期間の推移



■ 金利固定比率の推移

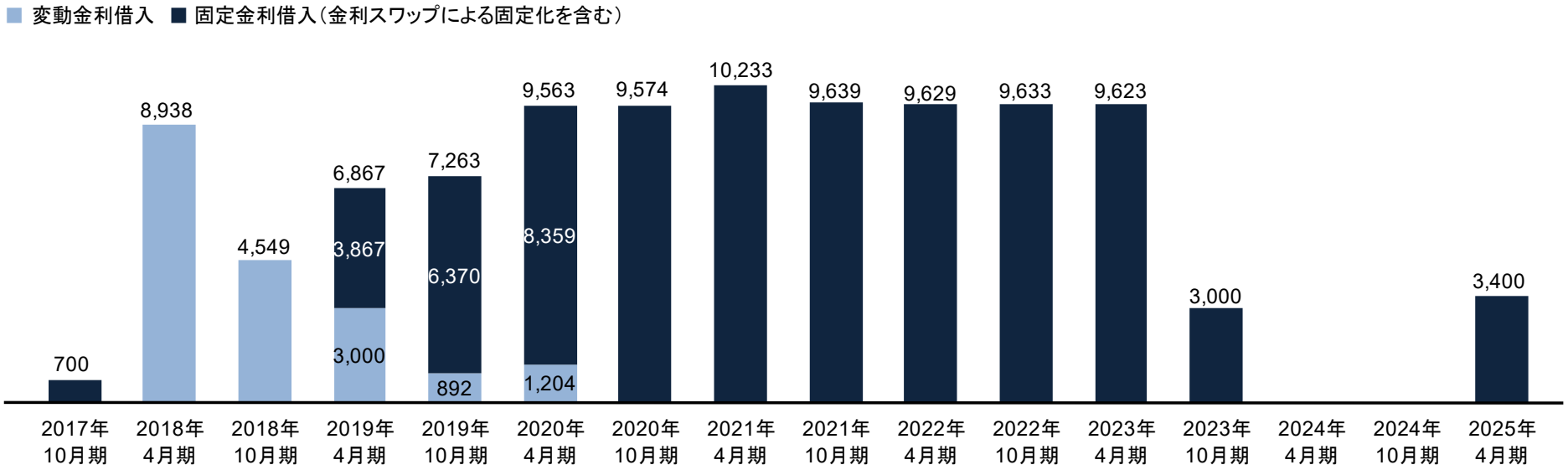


© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

借入の状況 ②

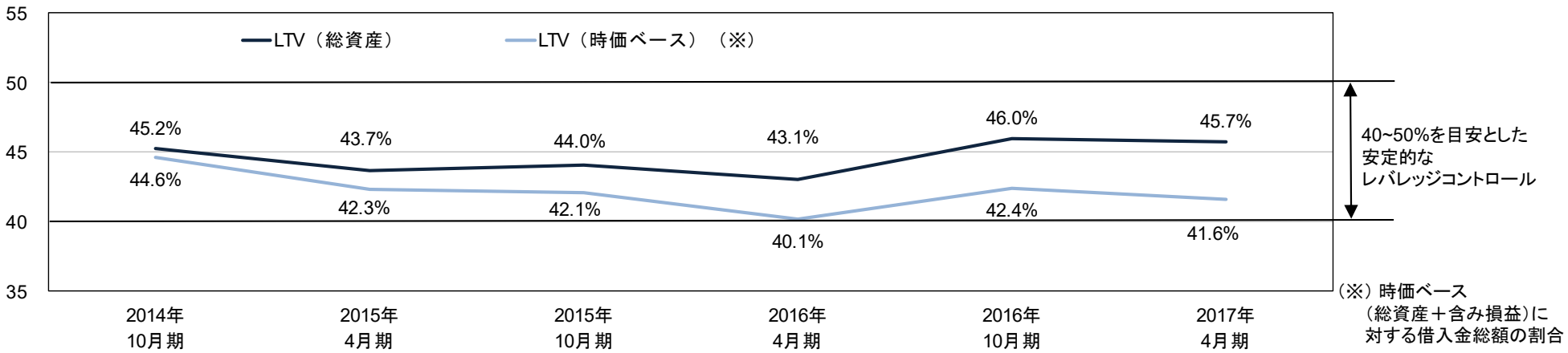
■ 借入返済期限の分散状況（2017年5月10日時点）

（単位：百万円）



■ 有利子負債比率の推移（2017年4月末時点）

（単位：%）



（※）時価ベース
（総資産＋含み損益）に
対する借入金総額の割合

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

借入状況 ③

■ レンダーフォーメーション（2017年4月末時点）

（単位：百万円）

借入先	借入残高	比率
三井住友銀行	25,868	26.8%
みずほ銀行	16,756	17.3%
新生銀行	12,426	12.9%
三菱東京UFJ銀行	11,440	11.8%
あおぞら銀行	9,978	10.3%
りそな銀行	8,555	8.8%
福岡銀行	3,093	3.2%
オリックス銀行	2,571	2.6%
香川銀行	1,921	1.9%
みずほ信託銀行	1,707	1.7%
日本政策投資銀行（新規）	1,000	1.0%
西日本シティ銀行	998	1.0%
合計	96,317	-

■ 参考：レンダーフォーメーション（2017年5月10日時点）

（単位：百万円）

借入先	借入残高	比率
三井住友銀行	27,968	27.0%
みずほ銀行	18,156	17.5%
新生銀行	13,526	13.0%
三菱東京UFJ銀行	11,440	11.0%
あおぞら銀行	9,978	9.6%
りそな銀行	8,955	8.6%
福岡銀行	3,093	2.9%
日本政策投資銀行	3,000	2.9%
オリックス銀行	2,571	2.4%
香川銀行	1,921	1.8%
みずほ信託銀行	1,707	1.6%
西日本シティ銀行	998	0.9%
合計	103,317	-

■ 格付

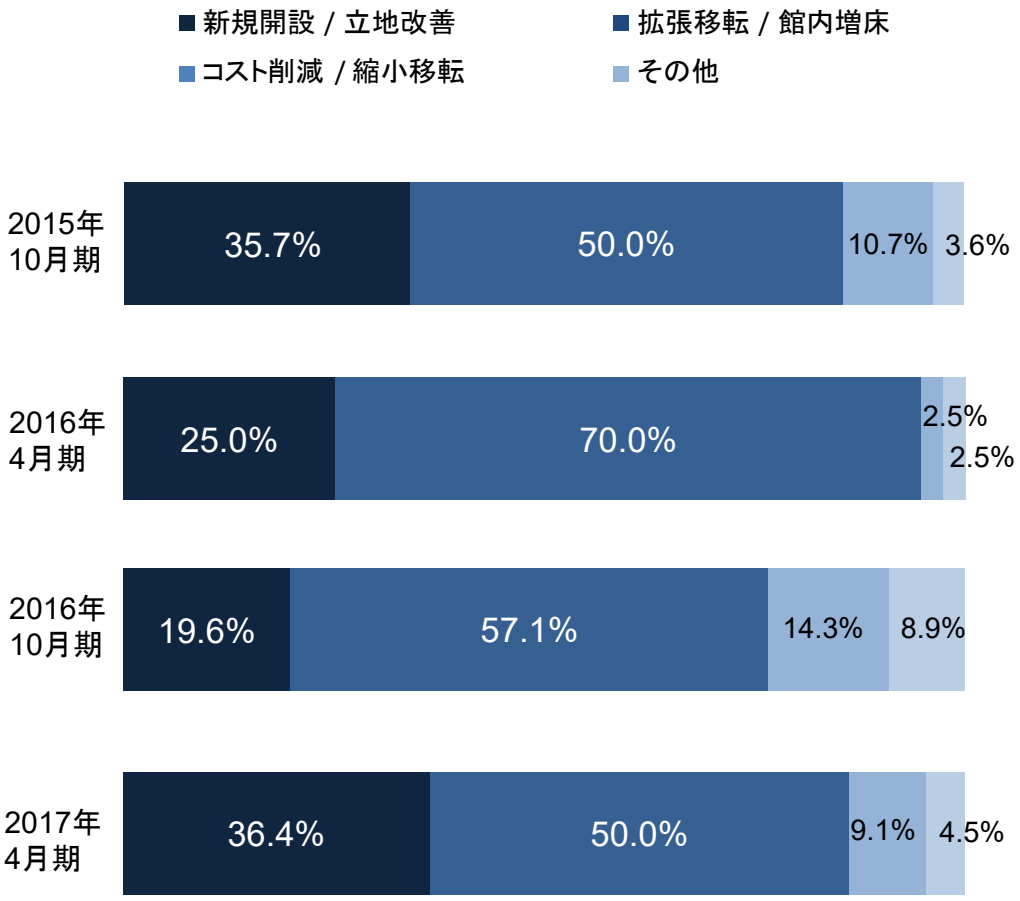
信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A-	安定的

一期一会 ICHIGO

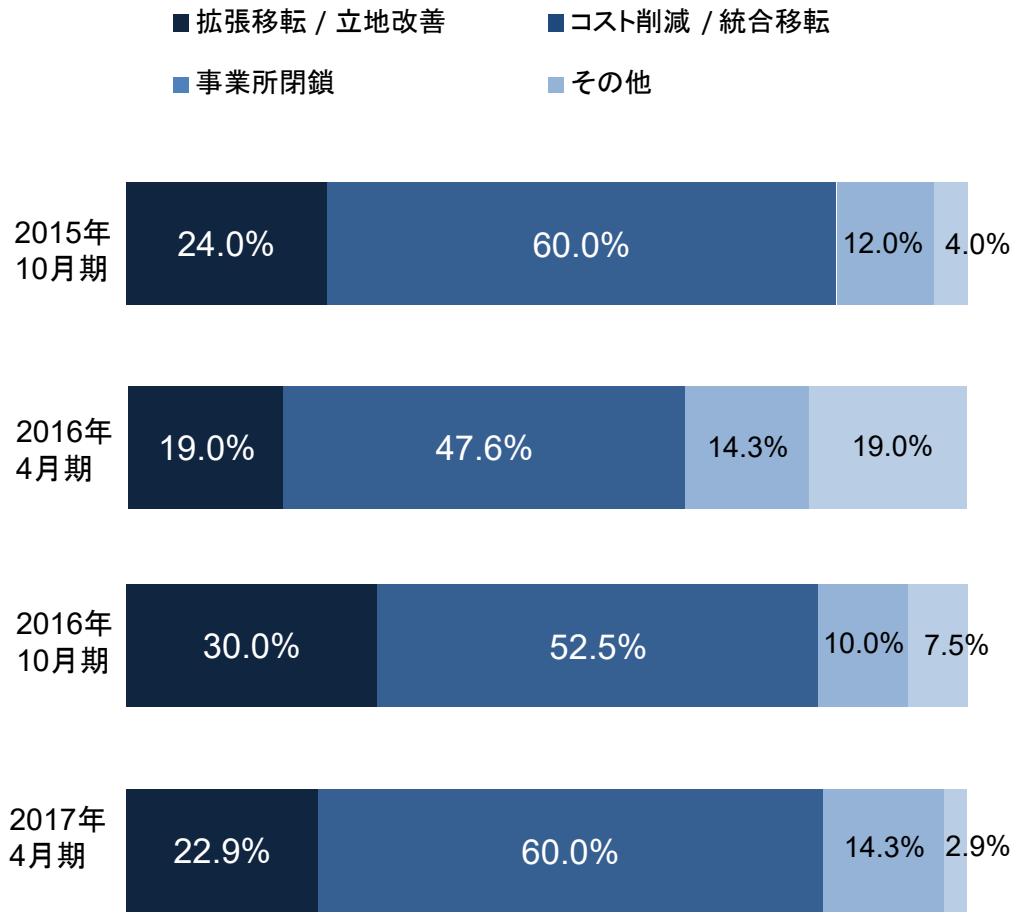
© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

オフィスビルにおける入退去理由

■ 新規成約における入居理由の推移（件数ベース）



■ 解約における退去理由の推移（件数ベース）



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

2017年4月期 主なリーシングの進捗状況

「いちごレイアウトオフィス」による差別化戦略や、テナントニーズの把握により稼働向上を実現

物件No.	物件名	所在地	2016年10月期末稼働率	2017年4月期末稼働率	進捗状況
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	東京都港区	88.0%	100.0%	・3件（計249㎡）の新規成約を獲得
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区	84.0%	100.0%	・2件（計416㎡）の新規成約を獲得
O-28	いちご西五反田ビル	東京都品川区	88.6%	100.0%	・1件（156㎡）の新規成約を獲得
O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区	88.0%	100.0%	・1件（371㎡）の新規成約を獲得
O-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市	87.6%	92.8%	・3件（計85㎡）、2017年10月期に1件（80㎡）の新規成約を獲得
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区	67.3%（※）	89.1%	・2件（計325㎡）の新規成約を獲得
O-03	いちご三田ビル	東京都港区	100.0%	78.3%	・1件（1,288㎡）の空室発生 ・1件（421㎡）、2017年10月期に2件（計895㎡）の新規成約を獲得 （※賃貸面積変更あり）
O-50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区	100.0%	100.0%	・1件（400㎡）の空室発生 ・1件（400㎡）の新規成約を獲得
O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区	97.0%	97.0%	・1件（276㎡）の空室発生 ・1件（313㎡）の新規成約を獲得（※賃貸面積変更あり）
O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区	100.0%	94.4%	・1件（359㎡）の空室発生 ・2017年10月期に1件（359㎡）の新規成約を獲得
O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区	100.0%	100.0%	・3件（656㎡）の空室発生 ・3件（計656㎡）の新規成約を獲得

（※）取得日（2016年11月2日）時点

一期一会
ICHIGO

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

契約更改の内訳 / 月額賃料の変動

■ 2017年4月期　用途別月額賃料変動

（単位：百万円）

	2016年 10月期末	成約 / 増床	解約 / 減床	増額改定 による 増加額	減額改定 による 減少額	物件取得	物件売却	2017年 4月期末	増減	既存物件 増減
オフィス	**923**	34	▲28	4	-	9	-	**943**	+19	+10
その他	**135**	1	▲0	0	-	-	▲25	**111**	▲24	+0
合計	**1,058**	35	▲29	4	-	9	▲25	**1,054**	▲4	+10

■ 2017年4月期　用途別契約更新状況

	区分	件数	面積	賃料変動額 （通期ベース）	対従前賃料 変動率
増額改定	オフィス	55	16,826 m^2	+25.6百万円	+6.3%
	その他	1	145 m^2	+0.2百万円	+10.0%
	計	56	16,972 m^2	+25.8百万円	+6.4%
減額改定	オフィス	—	—	—	—
	その他	—	—	—	—
	計	—	—	—	—
契約据置	オフィス	136	34,074 m^2	—	—
	その他	13	3,856 m^2	—	—
	計	149	37,931 m^2	—	—
更新対象合計	オフィス	191	50,901 m^2	+25.6百万円	+2.2%
	その他	14	4,002 m^2	+0.2百万円	+5.0%
	計	205	54,903 m^2	+25.8百万円	+2.2%

※ 期中の売却物件を除く

一期一会
ICHIGO

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

賃貸面積の推移 / 入退去の状況

■ 2017年4月期　用途別賃貸面積の推移

（単位：m²）

	2016年10月期末	成約 / 増床	解約 / 館内減床	物件取得	物件売却	2017年4月期末	増減	既存物件増減
オフィス	**218,851**	7,153	▲6,497	1,003	-	**220,510**	+1,659	+655
その他	**33,601**	276	▲177	-	▲4,330	**29,370**	▲4,231	+99
合計	**252,453**	7,429	▲6,674	1,003	▲4,330	**249,881**	▲2,572	+754

■ 2017年4月期　用途別入退去の状況

① 成約 / 館内増床

	区分	件数	面積	契約賃料（通期ベース）	対従前賃料変動率
増額入居	オフィス	29	4,752 m²	+142百万円	+13.7%
	その他	1	130 m²	+3百万円	+11.1%
	計	30	4,883 m²	+146百万円	+13.6%
減額入居	オフィス	10	1,886 m²	+45百万円	▲12.9%
	その他	1	145 m²	+2百万円	▲8.1%
	計	11	2,032 m²	+47百万円	▲12.7%
同額入居	オフィス	5	514 m²	+40百万円	—
	その他	—	—	—	—
	計	5	514 m²	+40百万円	—
合計	オフィス	44	7,153 m²	+362百万円	+5.3%
	その他	2	276 m²	+5百万円	+2.0%
	計	46	7,429 m²	+367百万円	+5.2%

② 解約 / 館内減床

	件数	面積	賃料減少額（通期ベース）	対従前賃料変動率
オフィス	35	6,497 m²	▲171百万円	—
その他	2	177 m²	▲4百万円	—
合計	37	6,674 m²	▲175百万円	—

※ 期中の売却物件を除く

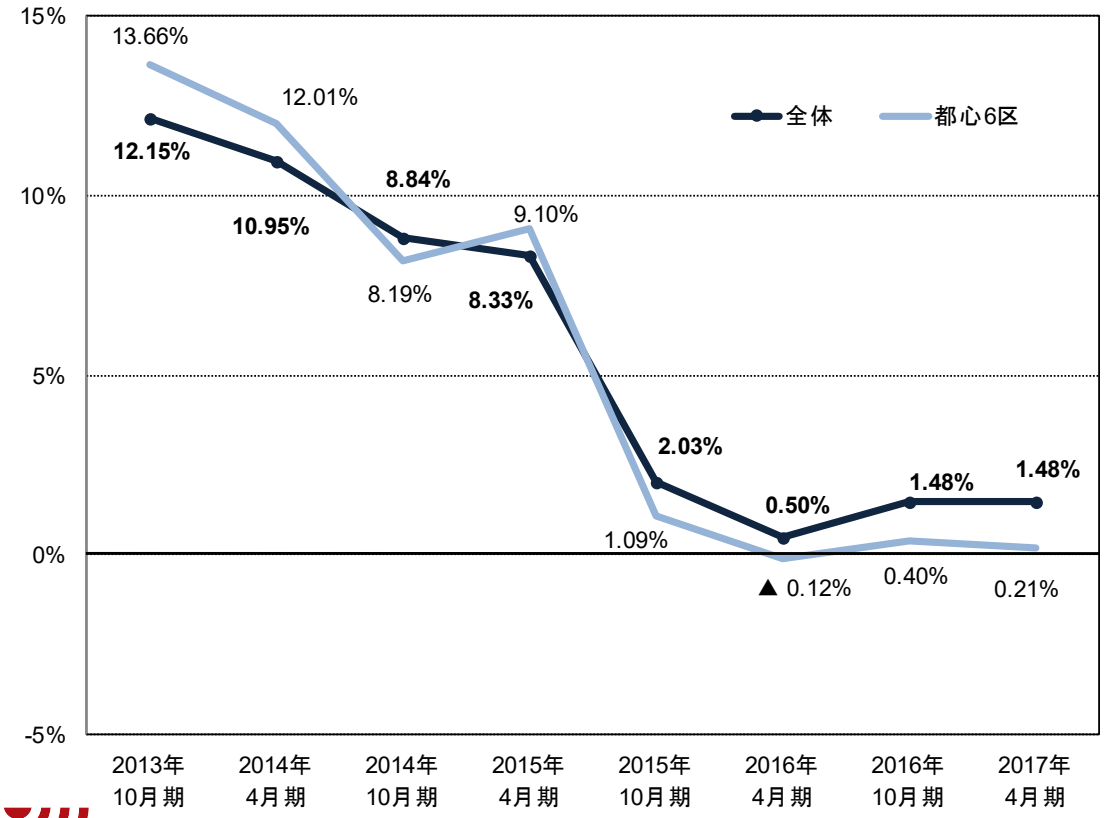
一期一会
ICHIGO

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

賃料適正化

オフィス賃貸マーケットは引続き好調、マーケット賃料以下の契約をターゲットに賃料の適正化による増額改定を推進

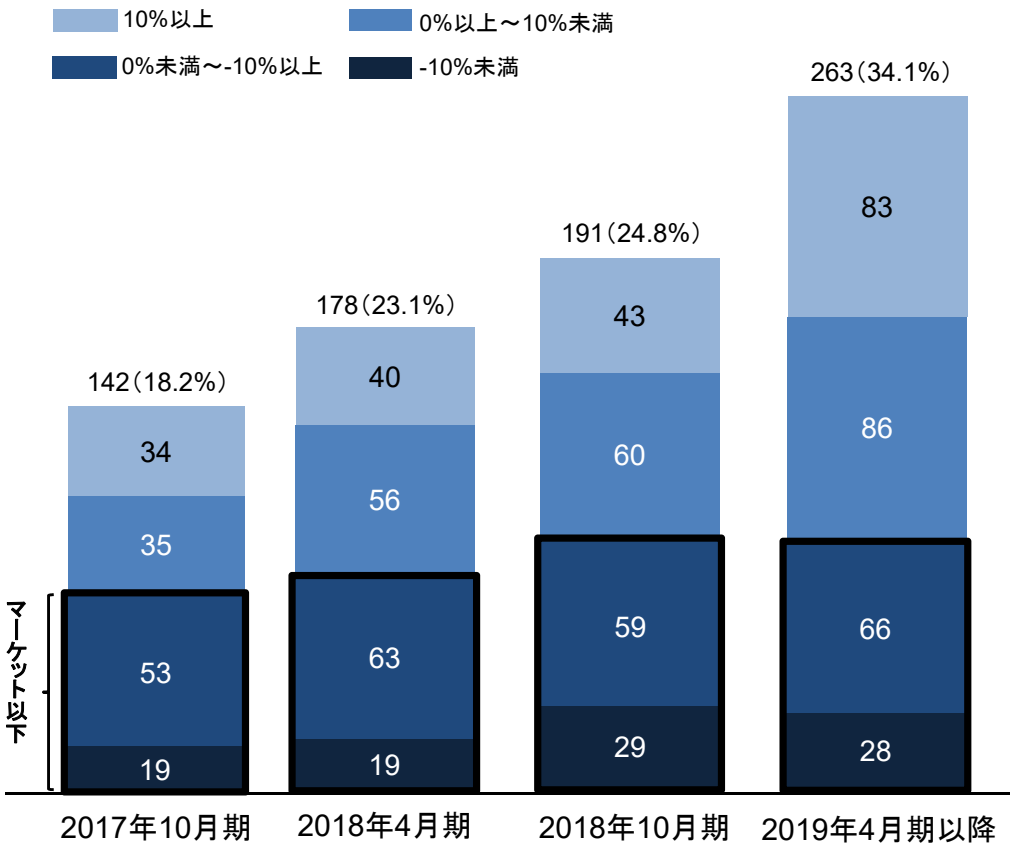
■ 契約賃料とマーケット賃料における賃料ギャップ推移（オフィス）



※「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

■ 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）



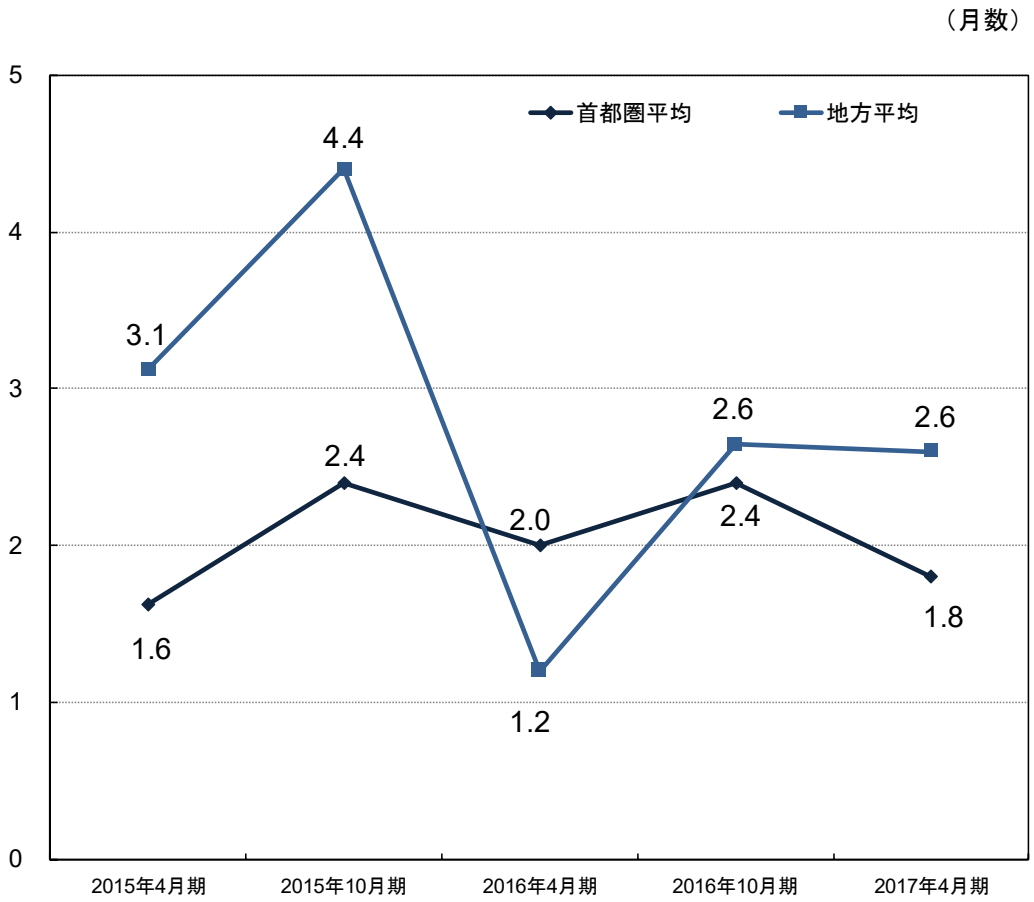
※ 基準階を対象とし、解約予定テナントを除く
※ 括弧内は2017年4月末時点での月額賃料合計に占める各期の契約更新対象となる月額賃料の割合（基準階のみ）

一期一会 ICHIGO

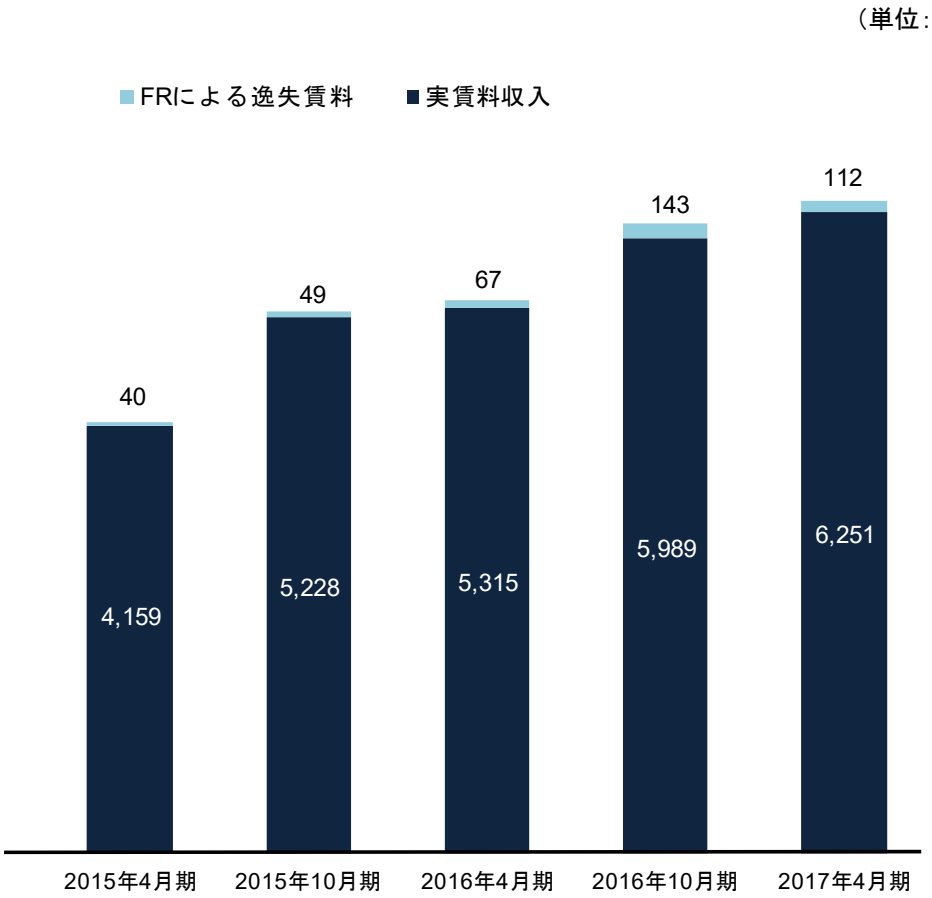
© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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

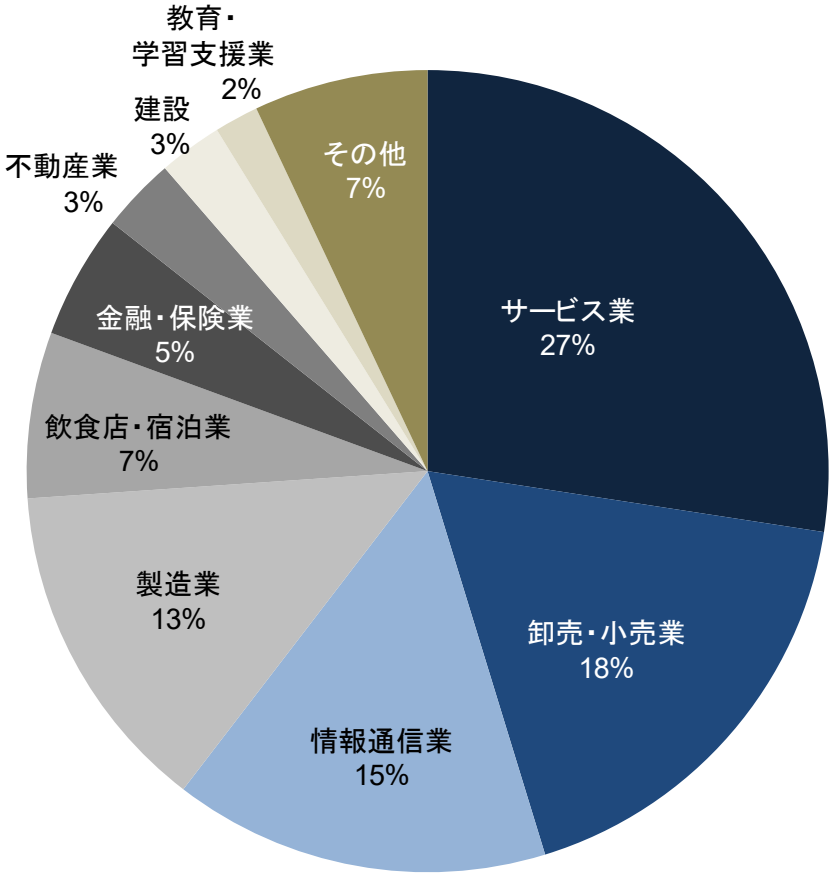


© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

テナントの状況

中規模オフィスの特長である分散の効いたテナント構成

■ テナント業種別分散（オフィス+その他）［テナント数ベース］



（2017年4月30日時点）

テナント総数 ： 897件

上位テナント10社合計の割合

（面積ベース） 13.2%

（賃料ベース） 14.0%

※ 住宅のマスターリース先は除く

■ 賃貸面積上位テナント10社

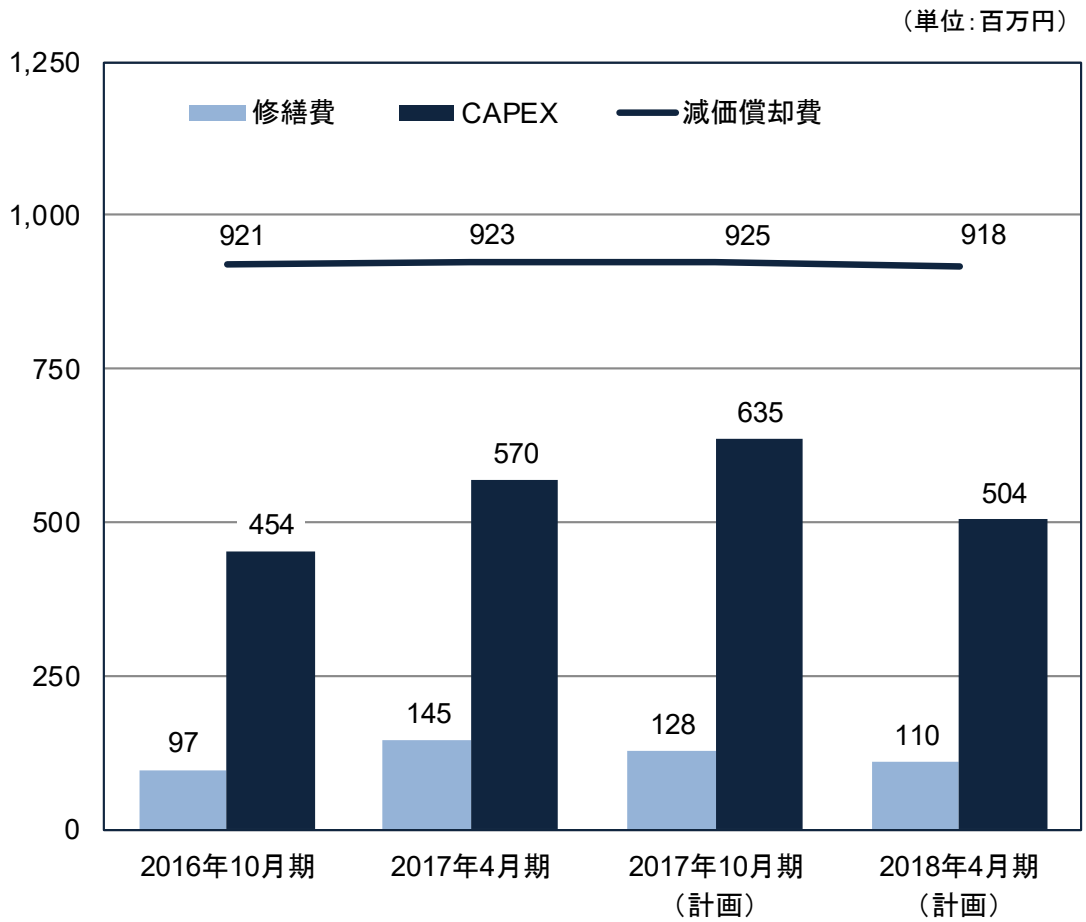
順位	入居物件	テナント名	賃貸面積(㎡)	面積割合
1	いちご秋葉原ノースビル/いちご大宮ビル	A社（製造業）	6,303	2.6%
2	ライオンズスクエア川口	サミット株式会社	4,263	1.7%
3	いちご笹塚ビル	B社（情報通信業）	3,827	1.6%
4	コナミスポーツクラブ和泉府中	株式会社コナミスポーツ＆ライフ	3,733	1.5%
5	錦ファーストビル	C社（情報通信業）	3,324	1.4%
6	恵比寿グリーングラス	D社（情報通信業）	2,863	1.2%
7	いちご広尾ビル	E社（卸売・小売業）	2,417	1.0%
8	いちご五反田ビル	F社（卸売・小売業）	1,925	0.8%
9	いちご池袋イーストビル	G社（サービス業）	1,872	0.8%
10	いちご富山駅西ビル/いちご高松ビル	H社（製造業）	1,846	0.8%
		上位10社合計	32,376	13.2%

一期一会
ICHIGO

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

テナントニーズをくみ取った戦略的なCAPEX

■ 修繕費・CAPEX・減価償却費の推移



■ 2017年10月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご大宮ビル	空調更新工事（2/2期）	92百万円
いちご笹塚ビル	空調更新工事（2フロア）	26百万円
大井町センタービル	貸室分割工事	20百万円
いちご大船ビル	外壁改修工事（1/2期）	20百万円
いちご町田イーストビル	エレベーター更新工事	19百万円

■ 2018年4月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご秋葉原ノースビル	全館照明LED化工事	54百万円
いちご笹塚ビル	空調更新工事（2フロア）	33百万円
いちご大船ビル	外壁改修工事（2/2期）	20百万円
ライオンズスクエア川口	駐車場設備設置工事	18百万円
いちご神宮前ビル	共用部リニューアル工事	17百万円

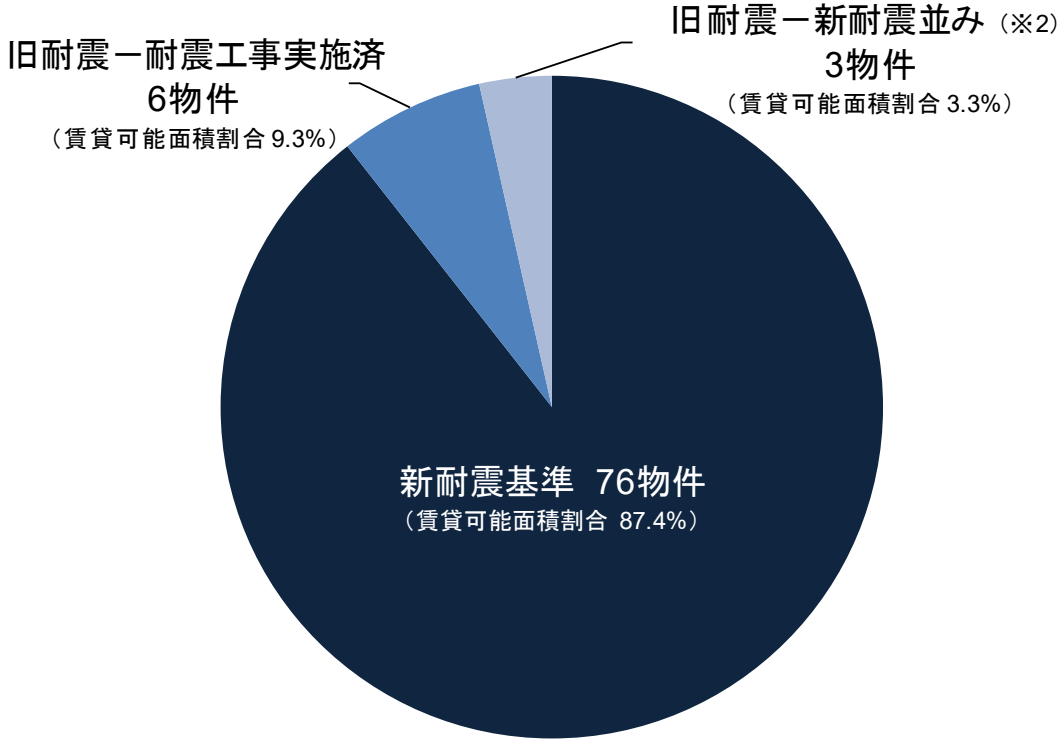
© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

保有資産の高い耐震性

取得基準

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

■ 保有資産の耐震性区分 （2017年5月10日時点）



ポートフォリオPML
2.40%
（2017年5月10日時点ポートフォリオ）

■ 旧耐震ー耐震工事実施済（6物件）

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

■ 旧耐震ー新耐震並み（3物件）

いちご銀座612ビル、いちご大船ビル、いちご名古屋ビル

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

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

中規模オフィスに特化したポートフォリオの着実な成長

		2016年10月31日時点	2017年4月30日時点	2017年5月10日時点（参考）
物件数	全体	85物件	82物件	85物件
	オフィス	70物件	71物件	74物件
	その他	15物件	11物件	11物件
資産規模	全体	1,910億円	1,898億円	1,969億円
	オフィス	88%	90%	91%
	その他	12%	10%	9%
エリア別	都心6区	54%	55%	55%
	その他首都圏	25%	24%	24%
	4大都市	15%	15%	14%
	その他主要都市	6%	6%	6%
鑑定評価額		2,075億円	2,096億円	2,170億円
賃貸可能面積		257,142㎡	253,545㎡	262,707㎡
稼働率		98.2%	98.6%	98.4%
テナント数		892	897	922
NOI利回り		5.3%	5.5%	5.5%

※エリア別の割合は、取得価格割合を記載
※2017年5月10日時点の賃貸可能面積、稼働率、テナント数は、2017年4月30日時点の運用資産と2017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、各期のNOIを年換算した試算値であり、2017年10月期の取得資産は取得時鑑定評価における直接還元法における年間NOIにより試算

一期一会
ICHIGO

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

運用資産ポートフォリオ（2017年4月30日時点）

収益成長の見込める「中規模オフィス」に特化したポートフォリオ

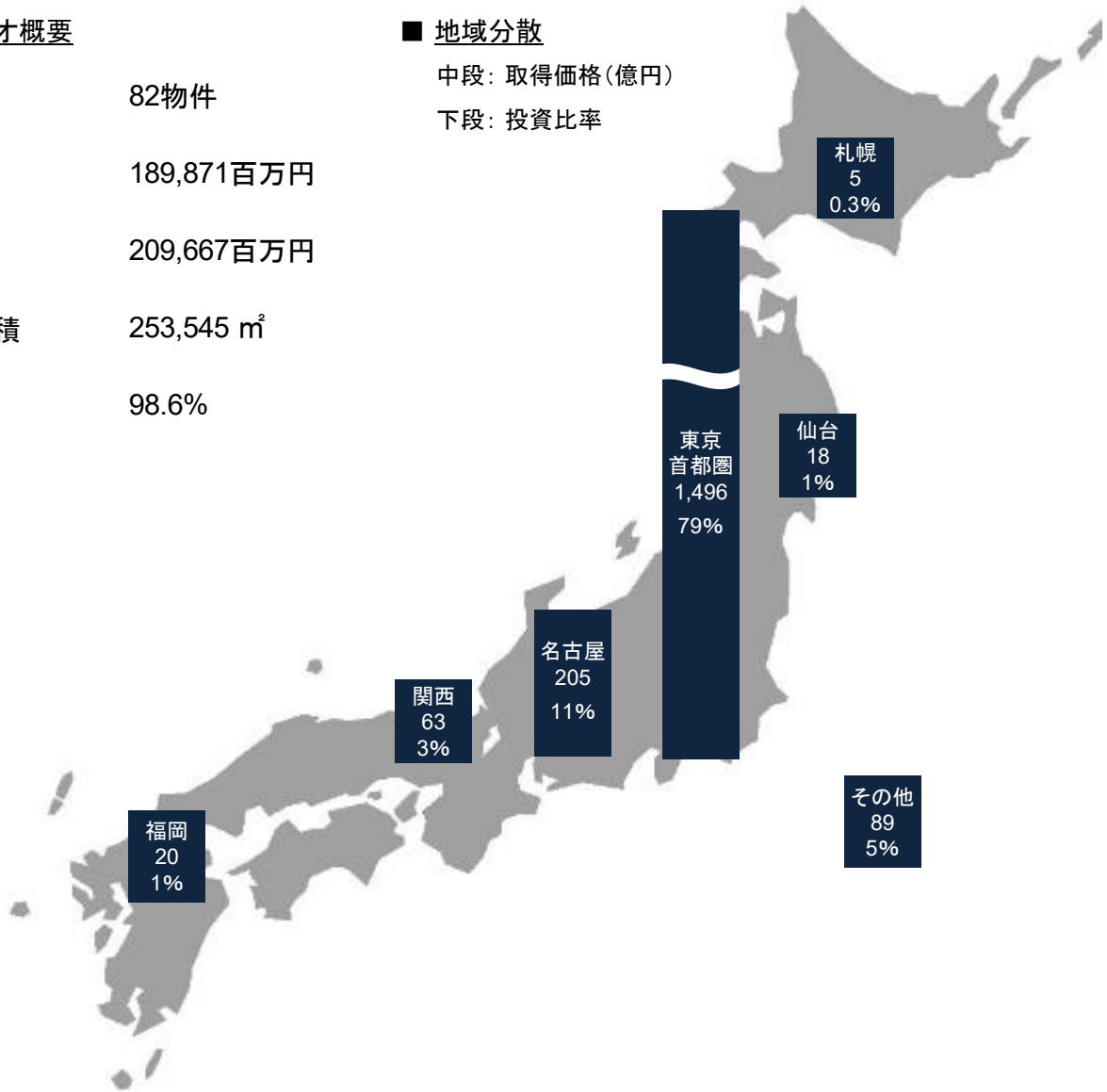
■ ポートフォリオ概要

物件数	82物件
取得総額	189,871百万円
鑑定評価額	209,667百万円
賃貸可能面積	253,545 ㎡
稼働率	98.6%

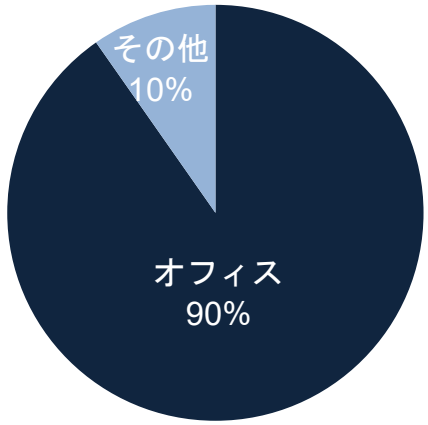
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

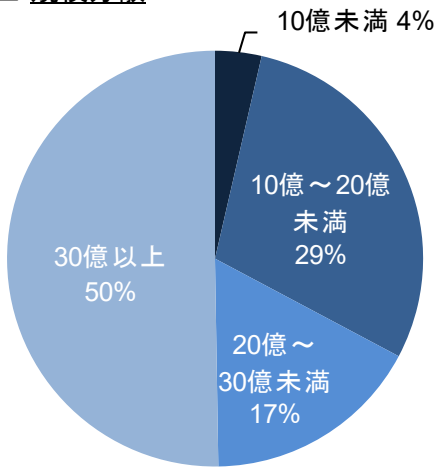
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散



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

運用資産ポートフォリオ（2017年5月10日時点）

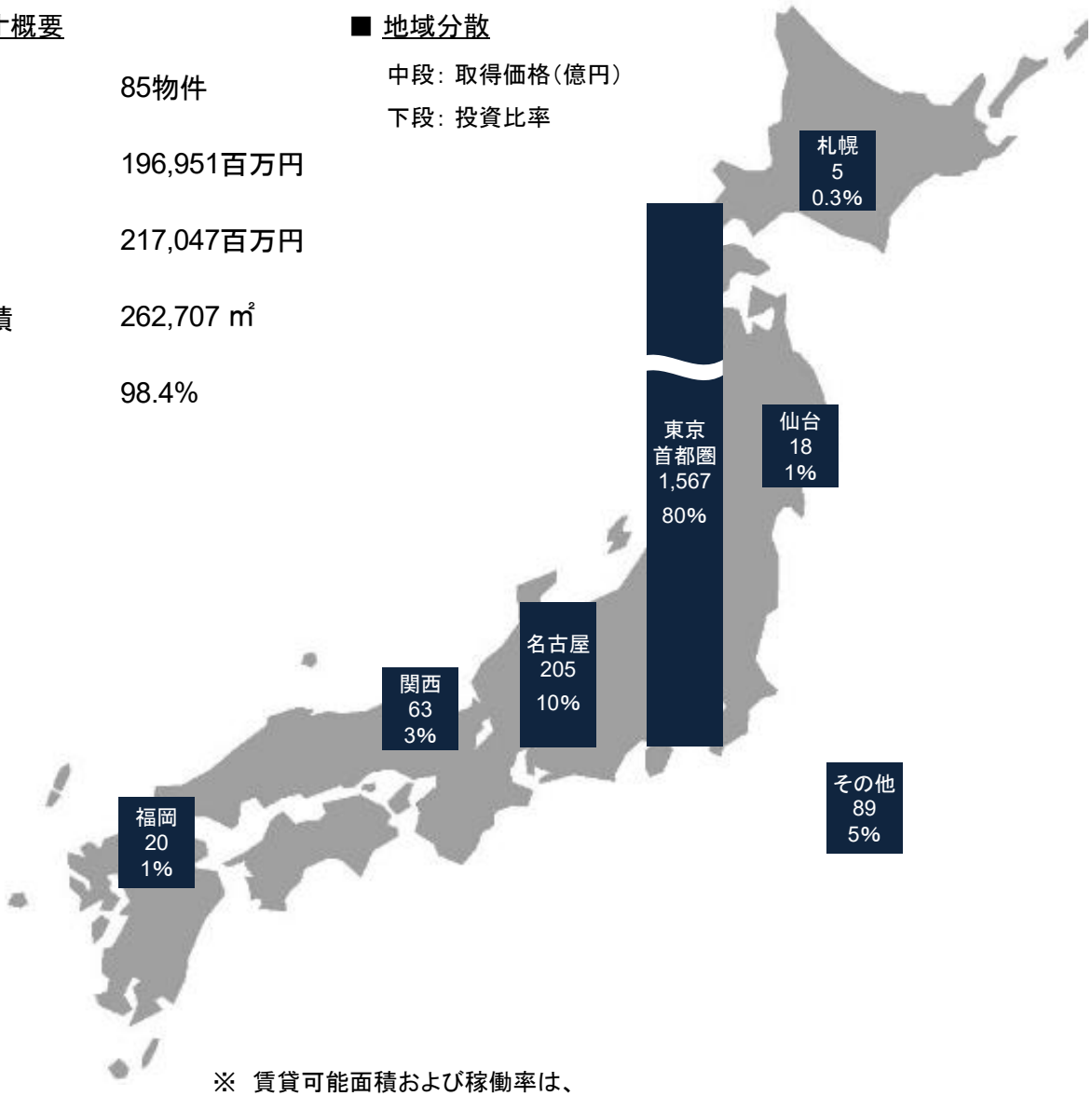
■ ポートフォリオ概要

物件数	85物件
取得総額	196,951百万円
鑑定評価額	217,047百万円
賃貸可能面積	262,707 ㎡
稼働率	98.4%

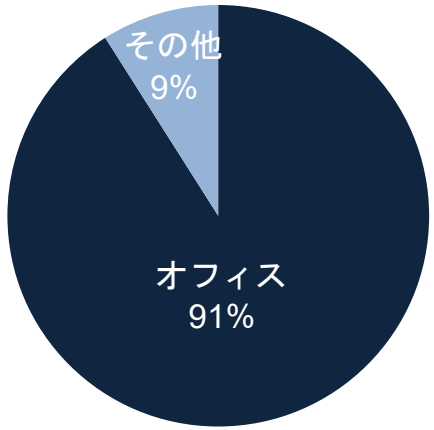
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

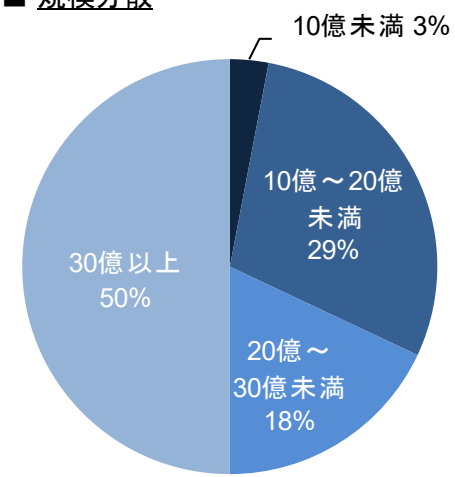
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散



※ 賃貸可能面積および稼働率は、
2017年4月30日時点の運用資産と2017年10月期に取得した資産の取得日時点のデータを考慮した試算値

一期一会
ICHIGO

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

物件一覧 ①

2017年4月30日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	2017年4月期末評価		2016年10月期末評価		前期比
									期末評価額（百万円）	Cap rate（%）	期末評価額（百万円）	Cap rate（%）	期末評価額（百万円）
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,254	3,408	4,564.63	100.0%	2,977	4.4%	2,926	4.4%	+ 51
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,744	4,125.52	78.3%	3,202	4.5%	3,019	4.5%	+ 183
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1,939	1,925.24	100.0%	2,450	3.7%	2,350	3.8%	+ 100
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,525	2,080.37	100.0%	1,760	4.1%	1,780	4.2%	▲20
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,211	1,947.90	100.0%	1,370	4.7%	1,350	4.8%	+ 20
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,407	1,321.54	100.0%	1,713	4.1%	1,712	4.1%	+ 1
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	東京都港区	735	725	686.50	88.0%	781	4.0%	780	4.0%	+ 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%	1,080	4.5%	1,050	4.6%	+ 30
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,930	1,484.39	100.0%	2,217	4.2%	2,210	4.2%	+ 7
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,767	1,388.35	94.9%	1,946	4.2%	1,946	4.2%	-
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1,124	1,378.83	100.0%	1,150	4.5%	1,120	4.6%	+ 30
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	550	522	780.64	100.0%	562	4.4%	551	4.5%	+ 11
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	539	494.14	100.0%	673	4.0%	651	4.1%	+ 22
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,817	1,891.01	100.0%	2,200	4.3%	2,160	4.4%	+ 40
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,162	2,387.34	100.0%	1,140	4.6%	1,110	4.7%	+ 30
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	763	742	1,288.31	100.0%	888	4.5%	885	4.5%	+ 3
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	835	1,302.43	100.0%	844	4.6%	827	4.7%	+ 17
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,914	5,346.76	100.0%	5,820	4.7%	5,740	4.8%	+ 80
	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	1,742	4,021.32	100.0%	1,784	5.1%	1,780	5.1%	+ 4
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	1,460	1,380	1,491.51	100.0%	1,570	4.2%	1,590	4.3%	▲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	754	1,250.85	100.0%	829	5.0%	882	5.1%	▲53
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	東京都江東区	1,490	1,476	2,605.54	100.0%	1,240	5.0%	1,240	5.1%	-
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,974	2,385.69	100.0%	2,230	4.6%	2,150	4.7%	+ 80
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	616	1,261.91	100.0%	778	4.6%	706	4.7%	+ 72
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	771	1,329.06	100.0%	793	4.7%	778	4.8%	+ 15
	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	2,229	4,210.87	100.0%	2,590	5.0%	2,570	5.1%	+ 20
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,702	3,928.12	100.0%	5,191	5.0%	5,191	5.0%	-
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	6,052	8,009.11	100.0%	7,180	4.6%	6,970	4.7%	+ 210
	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	1,509	8,601.71	98.5%	1,730	6.1%	1,730	6.2%	-

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

一期一会
ICHIGO

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

物件一覧 ②

2017年4月30日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	2017年4月期末評価		2016年10月期末評価		前期比
									期末評価額（百万円）	Cap rate（%）	期末評価額（百万円）	Cap rate（%）	期末評価額（百万円）
オフィス	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	大分県大分市	1,158	1,157	3,551.46	96.6%	1,270	6.1%	1,260	6.1%	+ 10
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	香川県高松市	3,010	2,527	6,329.33	98.7%	3,240	6.5%	3,190	6.6%	+ 50
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	2,049	2,523.09	100.0%	2,890	4.0%	2,780	4.1%	+ 110
	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	5,642	6,250.53	100.0%	6,790	4.6%	6,700	4.7%	+ 90
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,850	3,729.35	100.0%	2,300	4.7%	2,280	4.8%	+ 20
	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	2,199	2,295.57	100.0%	2,420	4.3%	2,410	4.4%	+ 10
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,863	2,697.36	100.0%	2,510	4.6%	2,470	4.7%	+ 40
	O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	東京都渋谷区	5,900	5,863	3,159.27	100.0%	6,560	3.7%	6,540	3.7%	+ 20
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,817	3,585.92	100.0%	4,160	4.5%	4,160	4.5%	-
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,584	1,606.92	100.0%	1,840	4.2%	1,790	4.3%	+ 50
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	埼玉県さいたま市	3,430	3,598	6,180.68	100.0%	3,730	5.3%	3,680	5.4%	+ 50
	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	1,242	2,960.81	100.0%	1,280	5.5%	1,260	5.6%	+ 20
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	神奈川県鎌倉市	2,000	1,985	2,364.71	100.0%	2,380	5.4%	2,270	5.4%	+ 110
	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	1,760	5,205.49	93.3%	2,070	5.8%	2,040	5.9%	+ 30
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,434	4,498.16	95.1%	1,430	6.1%	1,430	6.1%	-
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,367	4,422.35	97.0%	7,710	3.5%	7,710	3.6%	-
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,692	2,789.86	100.0%	4,790	3.6%	4,660	3.7%	+ 130
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	4,012	3,510.44	100.0%	4,380	4.0%	4,320	4.1%	+ 60
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	4,814	6,425.29	94.4%	5,060	4.2%	5,020	4.3%	+ 40
	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	4,669	4,216.97	100.0%	5,440	4.0%	5,290	4.1%	+ 150
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,587	2,971.22	100.0%	2,730	4.2%	2,730	4.2%	-
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,391	2,312.03	100.0%	2,710	4.1%	2,710	4.1%	-
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,237	3,090.65	100.0%	3,370	4.1%	3,350	4.2%	+ 20
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,660	3,688	4,548.10	100.0%	4,110	4.2%	4,020	4.3%	+ 90
	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,783	2,369.82	100.0%	2,040	4.1%	1,970	4.1%	+ 70
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	4,570	4,605	4,553.90	100.0%	4,940	4.2%	4,920	4.3%	+ 20
	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	1,568	3,433.07	100.0%	1,790	5.2%	1,770	5.2%	+ 20
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市	1,750	1,783	3,665.34	100.0%	2,030	4.4%	1,980	4.5%	+ 50
	O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	東京都渋谷区	1,350	1,356	1,041.36	100.0%	1,490	3.7%	1,460	3.8%	+ 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、鑑定評価額または調査価格

一期一会
ICHIGO

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

物件一覧 ③

2017年4月30日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	2017年4月期末評価		2016年10月期末評価		前期比
									期末評価額（百万円）	Cap rate（%）	期末評価額（百万円）	Cap rate（%）	期末評価額（百万円）
オフィス	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区	1,450	1,465	1,769.09	100.0%	1,560	4.2%	1,550	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	2,180	6,151.98	94.0%	2,340	4.9%	2,330	5.0%	+ 10
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,380	1,385	2,423.86	100.0%	1,460	5.0%	1,440	5.1%	+ 20
	O-76	錦ファーストビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,000	2,000	3,324.54	100.0%	2,110	4.8%	2,080	4.9%	+ 30
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	東京都台東区	5,130	5,161	5,504.02	100.0%	5,330	4.3%	5,310	4.3%	+ 20
	O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	東京都豊島区	3,010	3,010	3,118.69	100.0%	3,210	4.3%	3,170	4.3%	+ 40
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,900	1,329.96	100.0%	1,970	3.7%	1,970	3.7%	-
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,751	3,679.70	100.0%	2,930	4.4%	2,880	4.4%	+ 50
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市	3,420	3,448	4,930.30	100.0%	3,620	4.6%	3,530	4.7%	+ 90
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,348	4,155.57	92.8%	2,410	4.8%	2,400	4.9%	+ 10
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,322	2,006.78	100.0%	1,410	4.7%	1,390	4.8%	+ 20
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,040	1,035	2,521.51	100.0%	1,110	4.7%	1,110	4.8%	-
	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	3,624	1,491.38	89.1%	3,920	3.5%	3,780	3.6%	+ 140
				オフィス小計	**171,417**	**170,402**	**223,788.31**	**98.5%**	**189,528**		**186,864**		**+ 2,757**

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

一期一会
ICHIGO

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

物件一覧 ④

2017年4月30日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	2017年4月期末評価		2016年10月期末評価		増減
									期末評価額（百万円）	Cap rate（%）	期末評価額（百万円）	Cap rate（%）	期末評価額（百万円）
その他	Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	東京都渋谷区	1,970	1,975	1,185.85	100.0%	2,130	4.1%	2,100	4.2%	+ 30
	Z-03	いちごブルク大森	その他首都圏	東京都大田区	3,218	3,125	5,345.62	92.8%	2,997	5.7%	3,005	5.7%	▲8
	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	1,276	2,183.65	100.0%	1,540	4.9%	1,490	5.0%	+ 50
	Z-07	いちご札幌南2西3ビル	4大都市	北海道札幌市	558	550	1,162.52	100.0%	585	5.2%	584	5.2%	+ 1
	Z-08	いちご大名バルコニー	4大都市	福岡県福岡市	638	589	765.61	100.0%	677	4.7%	669	4.8%	+ 8
	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	1,130	3,733.68	100.0%	1,450	5.7%	1,420	5.8%	+ 30
	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	2,472	778.77	100.0%	3,010	3.4%	3,040	3.5%	▲30
	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	1,551	2,717.77	100.0%	1,870	5.3%	1,870	5.3%	-
	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	2,386	7,788.09	100.0%	2,630	4.6%	2,610	4.7%	+ 20
	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	1,689	1,971.34	100.0%	1,750	5.1%	1,720	5.2%	+ 30
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区	1,400	1,449	2,124.68	100.0%	1,500	4.7%	1,490	4.8%	+ 10
				その他小計	**18,454**	**18,196**	**29,757.58**	**98.7%**	**20,139**		**19,998**		**+ 179**
				合計（82物件）	**189,871**	**188,598**	**253,545.89**	**98.6%**	**209,667**		**206,862**		**+ 2,936**

※ 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

【参考】2017年10月期の新規取得物件

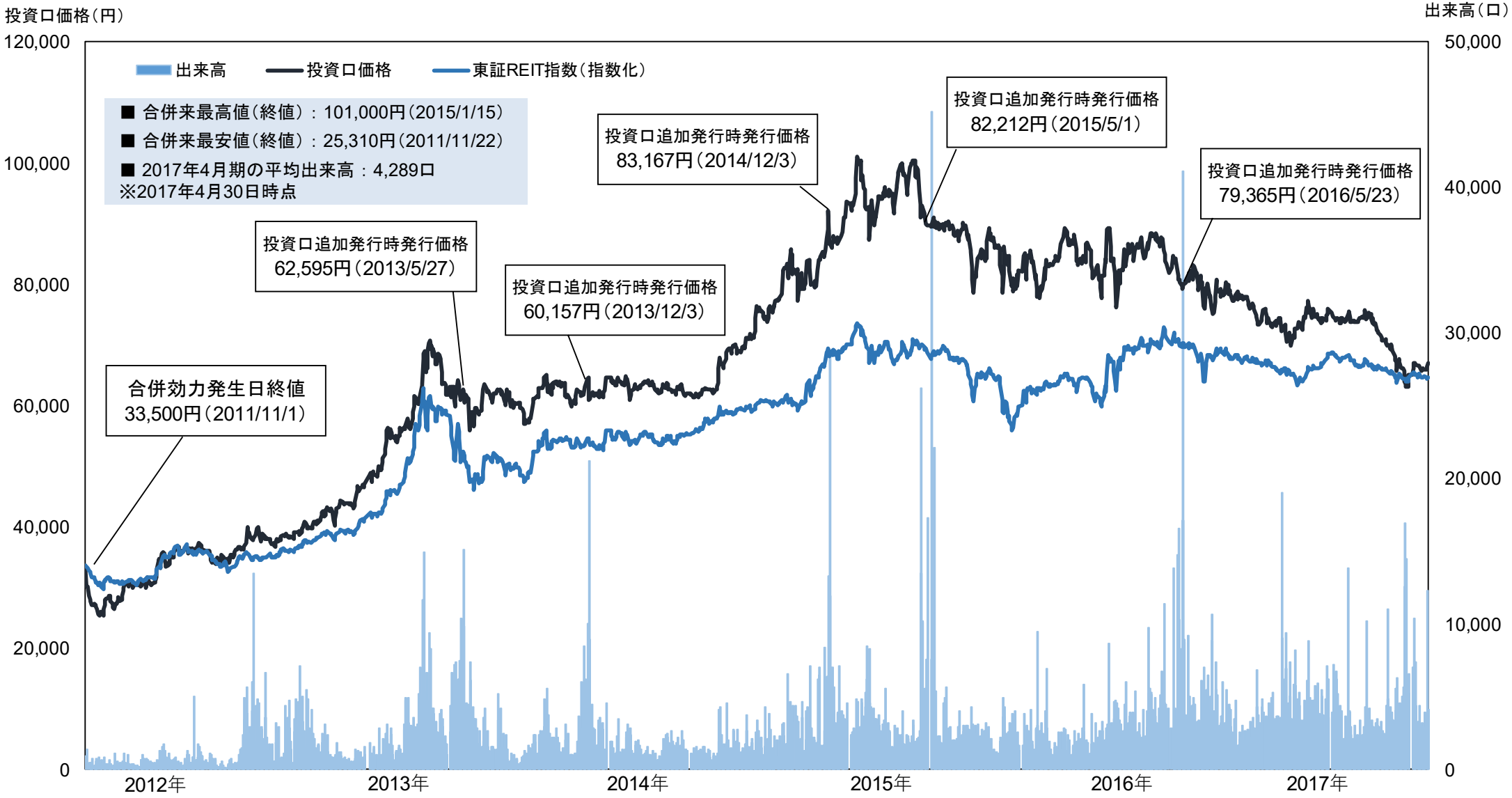
	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格（百万円）	取得日	賃貸可能面積（m²）	稼働率（%）	取得時鑑定評価	
									評価額（百万円）	Cap rate（%）
オフィス	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,100	2017/5/10	3,689.88	100.0%	3,260	4.2%
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	東京都文京区	2,300	2017/5/10	2,722.58	100.0%	2,370	4.4%
	O-88	大井町センタービル	都心6区	東京都品川区	1,680	2017/5/10	2,748.73	77.8%	1,750	4.4%
				小計	**7,080**		**9,161.19**		**7,380**	
				2017年4月30日保有物件（82物件）＋新規取得物件（3物件）の合計（85物件）	**196,951**		**262,707.08**	**98.4%**	**217,047**	

※賃貸可能面積および稼働率は、2017年4月30日時点の運用資産と2017年10月期に取得した物件の取得日時点のデータを考慮した試算値

一期一会
ICHIGO

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

投資口価格の推移(2011年11月1日～2017年5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

一期一会
ICHIGO

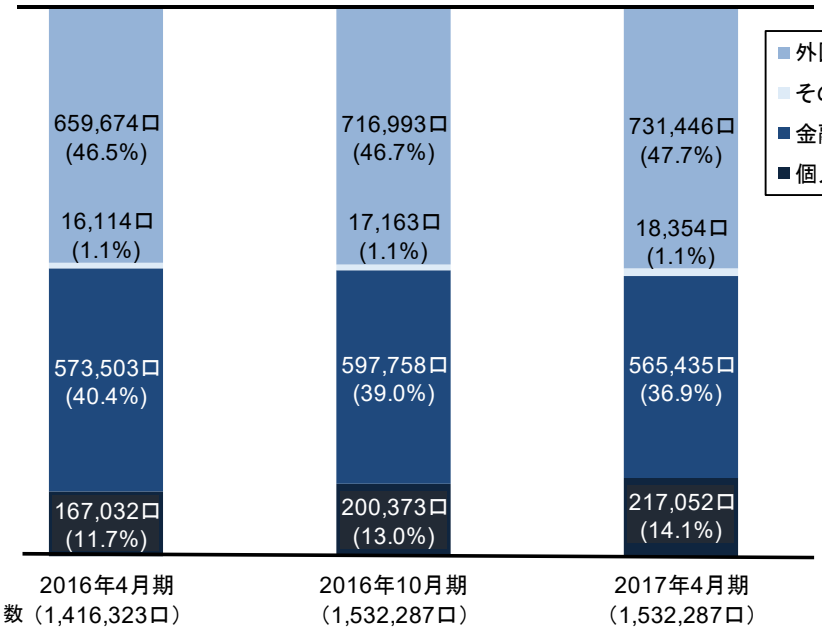
© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資主の状況（2017年4月30日時点）

■ 主要投資主

	氏名または名称	所有投資口数	比率
1	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	344,190	22.5%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	143,960	9.4%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	136,181	8.9%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	119,259	7.8%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	113,592	7.4%
6	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	63,997	4.2%
7	BNYM SA / NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	62,400	4.1%
8	野村信託銀行株式会社（投信口）	41,940	2.7%
9	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	28,647	1.9%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	26,453	1.7%
	合計	**1,080,619**	**70.5%**

■ 所有者別投資口数



※2016年5月9日付決議により、115,964口の新投資口を発行

■ 所有者別投資主数

所有者区分	2016年4月末	2016年10月末	2017年4月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	15,649	18,150	18,840	97.5%
金融機関（証券会社を含む）	57	63	65	0.3%
都市銀行・信託銀行	9	10	10	0.1%
地方銀行	5	8	6	0.0%
その他（証券会社を含む）	43	45	49	0.3%
その他の国内法人	256	284	279	1.4%
外国法人・個人	142	144	143	0.7%
合計	16,104	18,641	19,327	100.0%

一期一会
ICHIGO

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

Appendix（運用体制等）

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

「いちごオフィスリート」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J-REIT

- ✓ 中規模オフィスの特性
  - — 安定したキャッシュフローを有し、安定的な分配を実現することが可能
  - — 景気上昇時期には賃料収入のさらなるアップサイドを狙うことが出来る
  - — バリューアップ等による収益性向上の余地が大きい
- ✓ 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
- ✓ 戦略的バリューアップやきめ細かな物件管理を通して、持続的成長と分配金向上を目指す

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

「いちごオフィスリート」とは ②（資産規模の推移）

	ステージⅠ 成長に向けた基盤構築			ステージⅡ 成長サイクルへの転換		ステージⅢ ポートフォリオの収益性向上		ステージⅣ 資産規模の大幅拡大		ステージⅤ 1口当たり分配金の継続的成長に向けた基盤構築		ステージⅥ オフィス特化型ポートフォリオの発展	
	合併効力発生日 (2011年11月1日)	2012年4月期 (第13期)	2012年10月期 (第14期)	2013年4月期 (第15期)	2013年10月期 (第16期)	2014年4月期 (第17期)	2014年10月期 (第18期)	2015年4月期 (第19期)	2015年10月期 (第20期)	2016年4月期 (第21期)	2016年10月期 (第22期)	2017年4月期 (第23期)	2017年10月期 (第24期)
保有物件数	71物件	67物件	67物件	66物件	68物件	71物件	70物件	65物件	77物件	73物件	85物件	82物件	85物件
（取得）			(1物件)		(3物件)	(4物件)		(11物件)	(13物件)		(13物件)	(1物件)	(3物件)
（売却）		(4物件)	(1物件)	(1物件)	(1物件)	(1物件)	(1物件)	(16物件)	(1物件)	(4物件)	(1物件)	(4物件)	
資産規模	1,079億円 オフィス 743億円	1,048億円 オフィス 711億円	1,061億円 オフィス 724億円	1,043億円 オフィス 706億円	1,123億円 オフィス 775億円	1,143億円 オフィス 755億円	1,140億円 オフィス 751億円	1,233億円 オフィス 958億円	1,656億円 オフィス 1,416億円	1,627億円 オフィス 1,396億円	1,910億円 オフィス 1,679億円	1,898億円 オフィス 1,714億円	（5月末日時点） 1,969億円 オフィス 1,784億円
主な取り組み	合併			包括的リファイナンス	分配金成長型PO	分配金成長型PO		分配金成長型PO 戦略的な資産入替	分配金成長型PO 特化型リートへの転換 格付取得 JCR「A-」 全借入金の無担保化		分配金成長型PO	戦略的な資産入替	

一期一会
ICHIGO

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

「いちごオフィスリート」とは ③（いちごのテナントサービス）

きめ細かな対応により、テナント満足度の向上を図る

- ✓ いちごグループ独自の建物管理仕様を制定し、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
- ✓ 2016年4月に発生した熊本地震の対応においてエンジニア、建築士を中心とした支援チームが地震発生翌日より現地入りし支援活動を実施

■ エレベータ内防災キャビネット設置

エレベータ停止時等の緊急事態に備えた対応

■ いちご傘の貸出

テナント従業員の皆様への心配り

■ 熊本地震での対応

建物点検と緊急安全措置

物資提供と搬入支援

一期一会
ICHIGO

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

「いちごオフィスリート」とは ④（いちごブランディング）

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

✓ 共用部分のリニューアル、大規模改修工事等を通じて、「いちごオフィス」独自のおもてなしを演出

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

「いちごオフィスリート」とは ⑤（いちごレイアウトオフィス）

独自のリーシング戦略による稼働向上 「いちごレイアウトオフィス」

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

いちごレイアウトオフィス事例

■ いちご西五反田ビル

■ いちご芝公園ビル

特殊形状の貸室の
ポテンシャルを最大化

■ いちご神保町ビル

居抜きではなく新たな
造作を事前に設定

テナントのメリット

- 費用の削減
- 短期間で業務開始

いちごオフィスのメリット

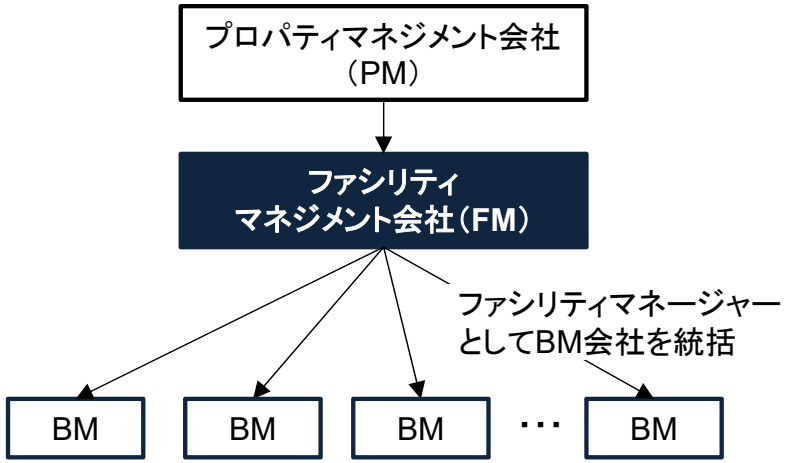
- 競合物件との差別化
- 物件認知度向上
- 早期成約率向上

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

「いちごオフィスリート」とは ⑥（いちごのコストマネジメント）

物件数の増加により規模のメリットを活用した集中購買で経費削減を推進

コスト管理を実現する体制の強化



■ **ファシリティマネジメント機能の強化**

・いちごの建物管理仕様を徹底するため、独自にファシリティマネージャーを選定
・保有物件の管理品質を一定水準以上に保ちつつ、効率的な管理運営によりコスト削減を実現

■ **BM会社の群管理の推進**

・地区ごとにBM会社を選定、各地域でBM会社を束ねることで群管理を推進
・ファシリティマネージャーのもと法定点検、消耗品や物品購入を行い規模のメリットも活かす

具体的な取り組み

■ **消耗品の仕様統一化**

・消耗品の仕様統一と集中購買によりコスト削減を実現
例）トイレットペーパー：218万円/年、水石鹸：37万円/年を削減

・今後、消火器や防災用キャビネット等も仕様を統一化しコスト削減を図る

■ **工事の標準化**

・OAフロア工事を標準化し、発注ボリュームをコントロールすることで工事費の削減を実現

オフィス専用部のOAフロアモジュールを標準化

■ **新電力会社（PPS）の導入**

・PPS未導入の物件について、契約の切り替えを実施、電気料金の削減を図る

一期一会
ICHIGO

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

「いちごオフィスリート」とは ⑦（サステナビリティへの取組み）

□ サステナビリティに関する方針

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

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

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

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

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

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

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

□ GRESB評価への参加

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

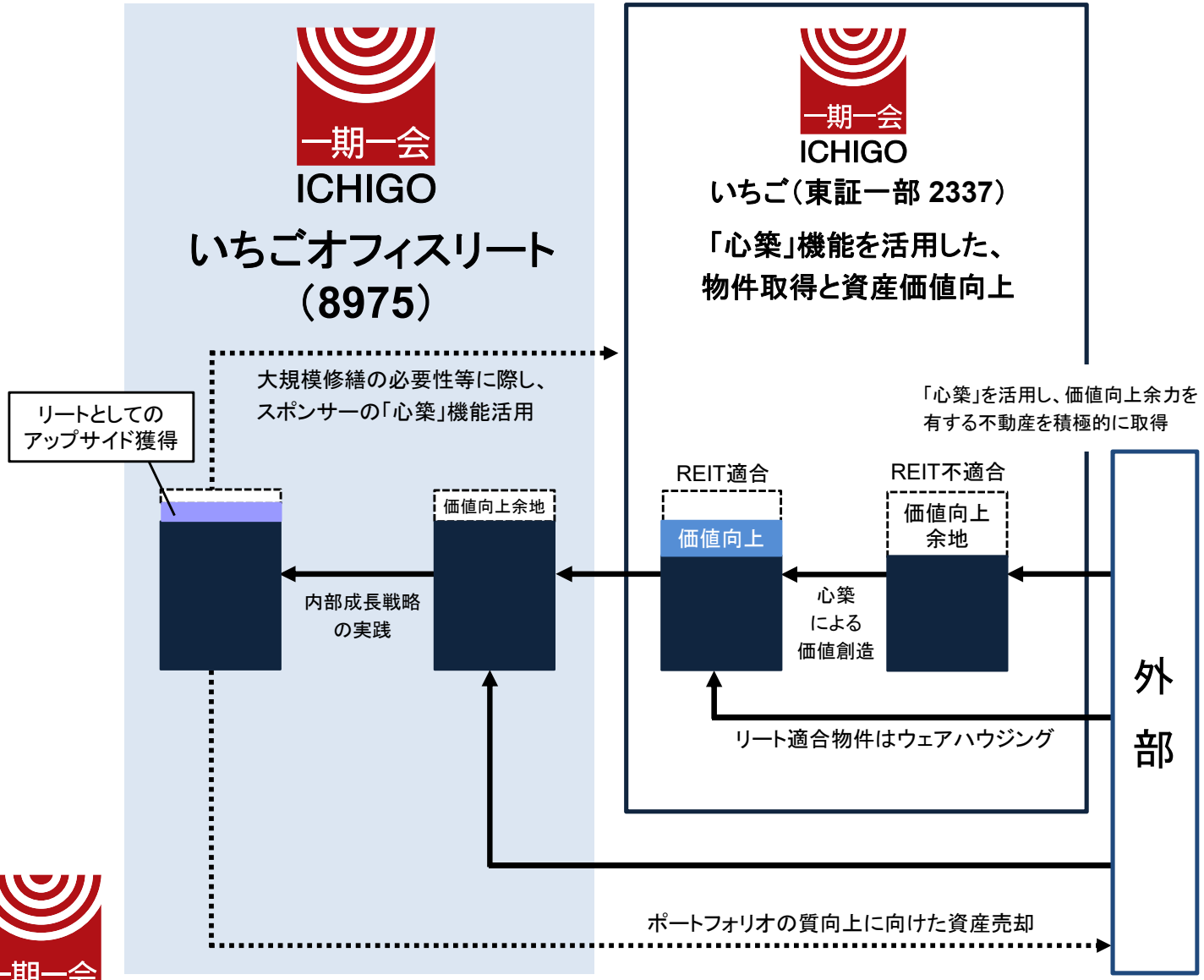
GRESB®

一期一会 ICHIGO

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

いちごグループの強みを活かした「収益向上サイクル」

「心築」(しんちく)による独自の取得優位性と取得後のアップサイド獲得



スポンサーからの取得の特徴

- 「心築」を背景としてマーケット環境に左右されない安定供給
- リートにとって適切なタイミングで取得可能
- 価格競争に晒されない相対での適正価格取得
- 不動産の長期保有を目的としない回転型のビジネスモデルにより保有物件は原則リートのパイプライン候補となる

外部売主からの取得の特徴

- 取得のタイミングに制約
- 競合との競争により価格が高騰
- ソーシングの幅が広がり多くの売買情報を入手可能

適時適切なタイミングでの
資産取得と内部成長により
アップサイドを着実に獲得

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

中規模オフィスの投資魅力 ①

□ 豊富な物件数

- ✓ 日本の不動産の9割以上を占める
- ✓ 相対的に流動性が高い

□ 対象テナント層が厚い

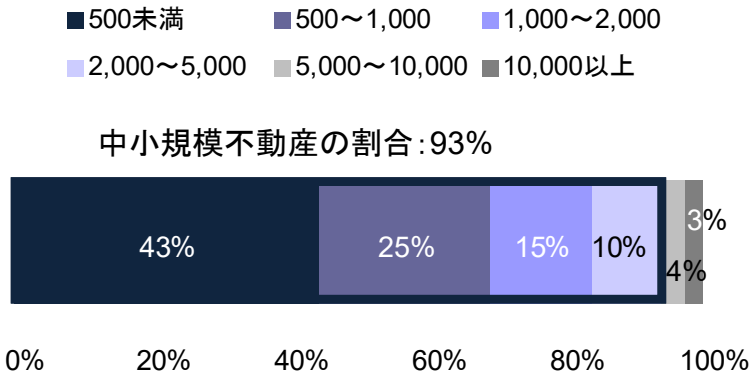
- ✓ 従業者数50人以下の会社が96%
- ✓ 幅広い業種が対象テナントとなる

□ プロが運用していない物件が多い

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

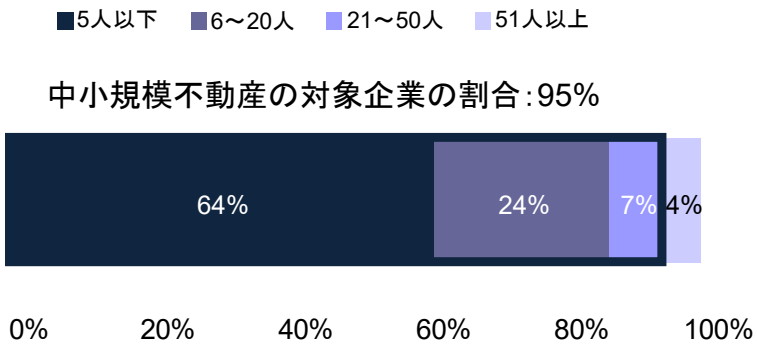
価値改善、向上余地が相対的に大きい

■ 延床面積別建物数（m²）



データ出所：国土交通省「平成27年法人土地基本調査」

■ 従業者規模別会社数



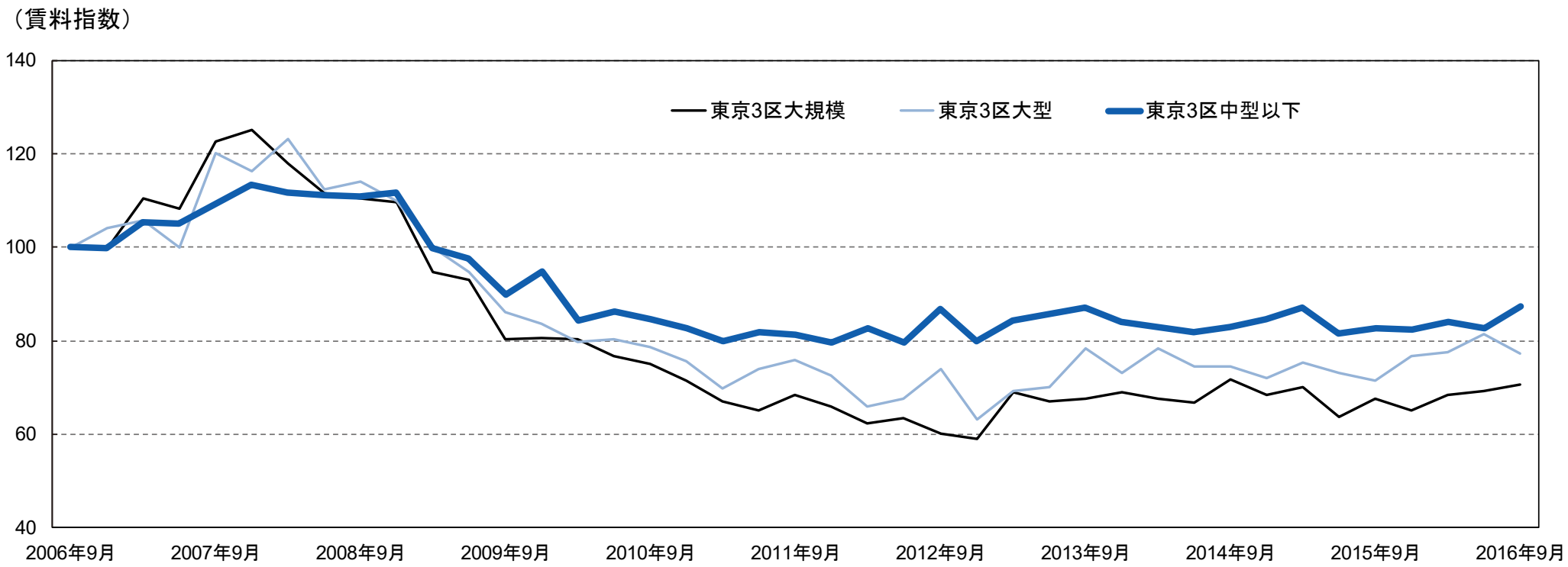
データ出所：中小企業庁「中小企業実態基本調査（2015年）」

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

中規模オフィスの投資魅力 ②

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

■ 東京3区における規模別オフィスの賃料推移



（出所）三幸エステート株式会社が公表する資料により本資産運用会社作成
※「東京3区」とは、千代田区、中央区、港区
※「大規模」とは基準階貸室面積200坪以上、「大型」とは同100坪以上200坪未満、「中型以下」とは同100坪未満
※ 縦軸は2006年9月を「100」とした賃料指数

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

グローバル・ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

投資法人役員がすべて独立役員

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

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

賃料等収入

投資法人

いちごオフィスリート投資法人
（証券コード 8975）

投資主総会

役員会

執行役員	髙塚 義弘
監督役員	福永 隆明
監督役員	寺田 昌弘

会計監査人

太陽有限責任監査法人

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

一般事務受託
資産保管会社
投資主名簿等管理人

みずほ信託銀行株式会社

資産運用委託

資産運用会社

いちご投資顧問株式会社

不動産管理

PM会社

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

スポンサーであるいちご（東証一部 2337）について

アセットマネジメント、心築（しんちく）、クリーンエネルギーを中核事業とする

- ✓ 当投資法人の他、いちごホテルリート（3463）およびいちごグリーンインフラ（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

■ グループ会社

いちご株式会社
（東証一部：2337）

一期一会の「いちご」

一期一会 ICHIGO

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

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

一期一会 ICHIGO

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

投資法人概要

2017年4月30日時点

■ 投資法人

名称	いちごオフィスリート投資法人
証券コード	8975
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
執行役員	髙塚　義弘
保有物件数	82物件
ポートフォリオ規模	189,871百万円（取得価格ベース）
決算期	4月期（11月1日～4月30日）および10月期（5月1日～10月31日）

■ 資産運用会社

会社名	いちご投資顧問株式会社
代表執行役社長	織井　渉
登録・加入協会	金融商品取引業 関東財務局長（金商）第318号 （第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業） 一般社団法人投資信託協会会員

一期一会
ICHIGO

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

MEMO

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

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本資料の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。
よって、これら見通しのみに全面的に依拠することはお控えいただくようお願いします。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

一期一会
ICHIGO

【お問合せ】
いちご投資顧問株式会社
いちごオフィスリートIRデスク
TEL：03-3502-4891　FAX：03-3502-4894
IR_Office@ichigo.gr.jp
www.ichigo-office.co.jp

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