2016年4月期（第21期）決算説明資料

June 14, 2016

いちごオフィスリート投資法人(8975)
Ichigo Office REIT Investment Corporation

いちご不動産投資顧問株式会社
Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd.

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

本年4月に発生した熊本地震により被災された皆様へ

熊本地震により被災された皆様には、心よりお見舞い申し上げます。
私たちいちごグループの役職員一人一人は、被災者の救済および
被災地域の一日も早い復旧を心よりお祈り申し上げております。

いちごグループ

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

目次

- 2016年4月期決算
  - ✓ さらなる成長に向けた取り組み
  - ✓ 2016年4月期決算の概要
  - ✓ 安定した分配金の成長（連続増配　J-REIT　No.1）
  - ✓ 97%以上の高稼働率
  - ✓ 内部成長の進展
- いちごオフィスの成長戦略
  - ✓ いちごオフィスの優位性
  - ✓ 中期的目標に向けた「成長戦略ロードマップ」
  - ✓ スポンサーサポートを最大限活用した成長戦略の推進
  - ✓ 戦略的な資産入替の推進
  - ✓ 中規模オフィスに特化したポートフォリオの大幅成長
  - ✓ マーケット賃料上昇に伴う契約賃料上昇余力の拡大
  - ✓ 積極的な増額改定の推進
  - ✓ 「いちご」ブランディングの推進
  - ✓ 財務ハイライト
  - ✓ 2016年10月期分配金予想 / 2017年4月期分配金予想

Appendix　：「いちごオフィスリート」について／財務および資産運用状況

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd.　Ichigo Office REIT Investment Corporation　All rights reserved.

2016年4月期決算

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

さらなる成長に向けた取り組み

	「成長戦略ロードマップ」 アクションプラン	2016年4月期における主な取組み実績
内部成長戦略	継続的なNOI向上と ブランディング強化	・積極的なリーシング活動による高稼働率の維持 - 期末平均稼働率（全体）：97.3%（うちオフィス 97.4%） ・賃料収入UPに向けた増額改定の推進 - 既存テナントの増額改定件数（全体）：29件（うちオフィス 27件）
外部成長戦略	資産規模の拡大と 戦略的な資産入替の推進	「戦略的な資産入替」を目的とし、以下の譲渡、取得を実施 ・内部成長余地が限定的な4物件の譲渡 - 譲渡価格：約33億円（譲渡益約3億円を確保） ・上述譲渡資金およびLTV余力を活用し、中規模オフィス5物件の取得決定
財務戦略	発行体格付け向上を目指した 安定的な財務運営	・4物件の譲渡による既存借入金の一部期限前返済で平均適用金利の低減 ・資産取得に備え、一部期限前返済によりLTV余力を拡大 ・譲渡益は将来の分配金水準安定化のため内部留保
その他	熊本地震の対応 （いちご熊本ビル）	・地震発生後、AM担当者による迅速な現地確認とテナント対応を実施 ・外壁タイル剥がれ、クラック発生等の被害はあったものの、建物構造強度に影響を及ぼす被害はなし ・外壁改修等の復旧費用（60百万円）を2016年4月期に引当金として計上

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2016年4月期決算の概要

2016年4月期の一口当たり分配金は1,740円（期首予想比 +20円）

（単位：百万円）

項目	2015年10月期	2016年4月期	期首予想	期首予想比	主な差異要因
営業収益	6,248	6,682	6,346	+335	・既存物件の賃料収入の増加 +23 ・売却物件の賃料収入の減少 ▲41 ・水道光熱費収入減少 ▲45 ・解約違約金等、一時収入の増加 +18 ・その他収入の増加 +7 ・物件売却による売却益の発生 +372
営業利益	2,952	3,208	2,813	+395	・営業収益 +335 ・賃貸事業費用の減少 +142 （水道光熱費の減少 +89、減価償却費の減少 +14、 修繕費の減少 +27、その他費用の減少 +11） ・物件売却による売却損の発生 ▲54 ・販売管理費の増加 ▲29（運用報酬、その他営業費用等）
経常利益	1,854	2,542	2,176	+366	・営業利益 +395 ・営業外費用の増加 ▲29 （支払利息の減少 +5、融資関連費用増加 ▲34）
当期純利益	1,853	2,482	2,175	+306	・経常利益 +366 ・熊本地震の影響による修繕引当金の計上 ▲60
一口当たり当期純利益（EPS）	1,308円	1,752円	1,536円	+216円	
一口当たり分配金	**1,706円**	**1,740円**	1,720円	**+20円**	【分配金支払後 配当積立金残高】 ・2016年4月末時点 11,491百万円 ・売却益留保額 372百万円 ・取崩額 354百万円 ・分配金支払後残高 11,508百万円
物件数	77物件	73物件	―	―	―
テナント数	724件	690件	―	―	―
賃貸可能面積	227,424㎡	217,381㎡	―	―	―

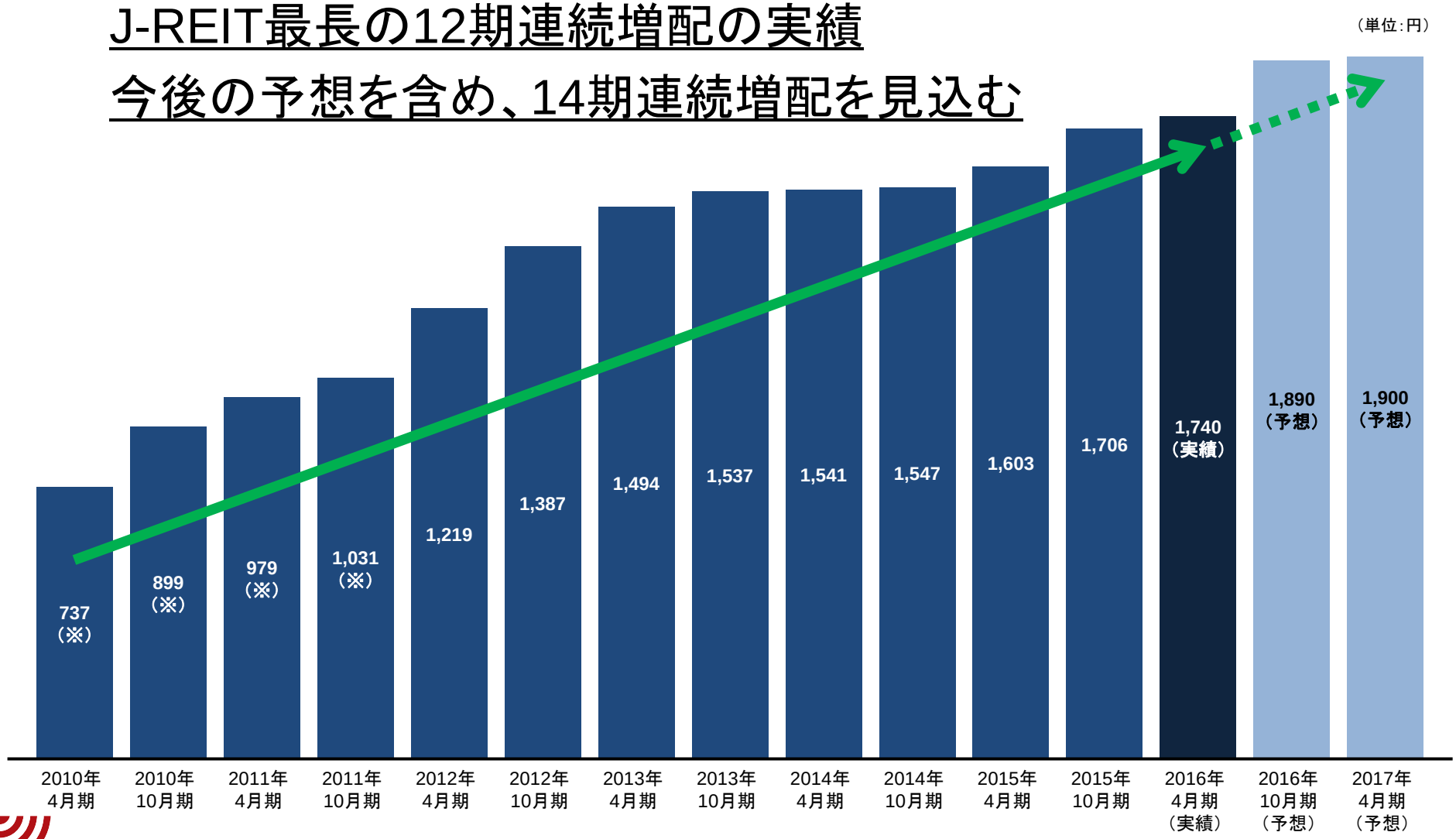
※一口当たり純利益（EPS）は、当期純利益を各期末時点投資口数で除して算出
※物件数、テナント数、賃貸可能面積は、各期末時点（テナント数はマスターリース契約が締結されている場合は1件としてカウント）

一期一会 ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate 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）

J-REIT最長の12期連続増配の実績
今後の予想を含め、14期連続増配を見込む



（注）※の数値は、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）

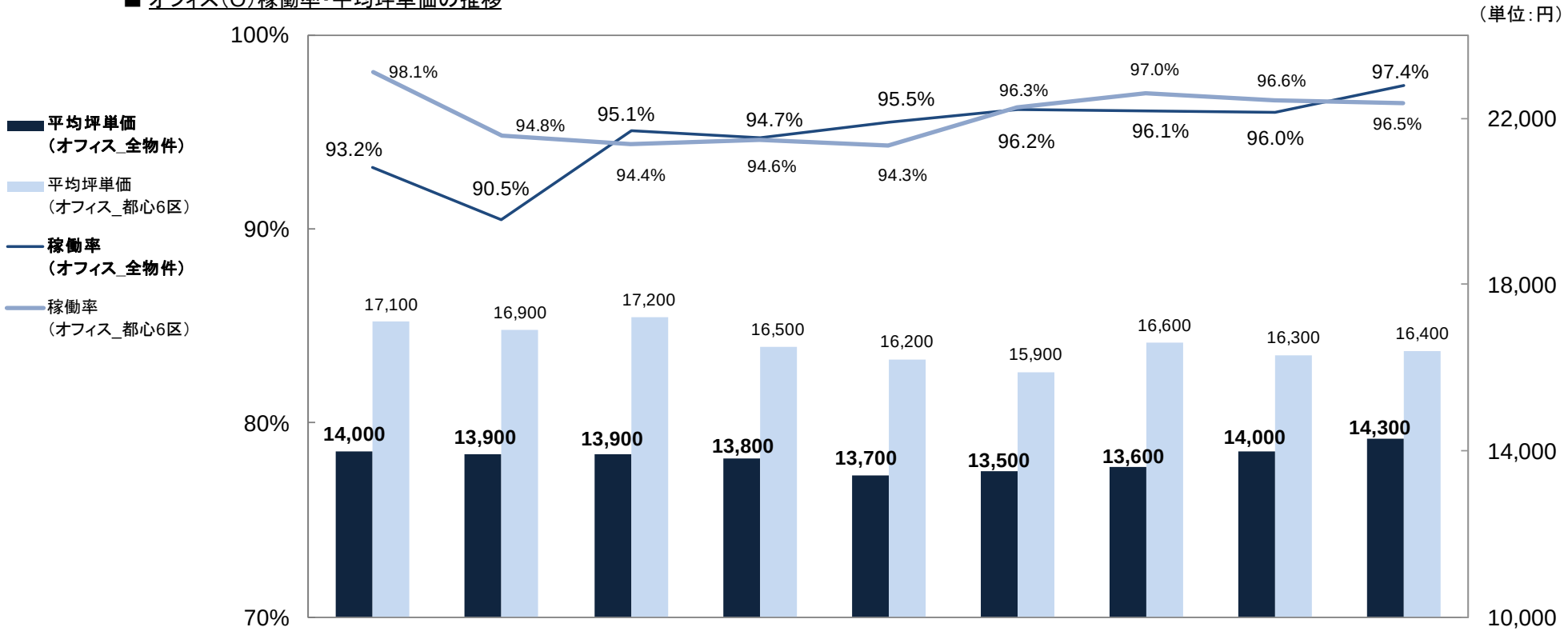
一期一会 ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

97%以上の高稼働率

オフィスの2016年4月期末稼働率は97.4%
オフィス全体の平均坪単価は前期比2.0%上昇

■ オフィス（O）稼働率・平均坪単価の推移



物件内訳	2012年4月	2012年10月	2013年4月	2013年10月	2014年4月	2014年10月	2015年4月	2015年10月	2016年4月
オフィス（O）	41物件	41物件	40物件	41物件	42物件	41物件	48物件	61物件	58物件
（うち都心6区）	（21物件）	(22物件)	(22物件)	(23物件)	(24物件)	(23物件)	(26物件)	(36物件)	(36物件)

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

一期一会 ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

内部成長の進展 ①：2016年4月期の活動事例

□ 増額改定の実績

✓ 2016年4月期は都心6区の物件を中心に増額改定の実績が増加

■ 2016年4月期　増額改定実績（オフィス）

エリア	増額件数	賃貸面積	期あたり賃料増	増額率
都心6区	17	11,653㎡	18,150千円	6.0%
その他首都圏	7	1,080㎡	1,470千円	5.9%
4大都市	2	760㎡	662千円	4.2%
その他主要都市	1	221㎡	402千円	8.3%
合 計	**27**	**13,715㎡**	**20,685千円**	**6.0%**

□ 2016年4月期における注力物件の進捗状況

【いちご渋谷道玄坂ビル】

計502坪の解約発生（2016年5月～6月）を見据えて、早期にリーシング活動を強化
→全空室区画のリースアップ完了、平均賃料（基準階）+15.3%UPを実現

具体的な実績

階数	面積	契約開始月	成約テナント業種	入替による賃料増額率
7F	100坪	2016年5月	国際運輸	+29%
6F	100坪	2016年7月	通信教育	+29%
5F	100坪	2016年8月	人材派遣	+35%
4F	39坪	2016年7月	情報通信	+28%
4F	100坪	2016年7月	人材派遣	+18%
3F	62坪	2016年7月	人材派遣	+18%

※5Fは契約手続き中、他は契約締結済

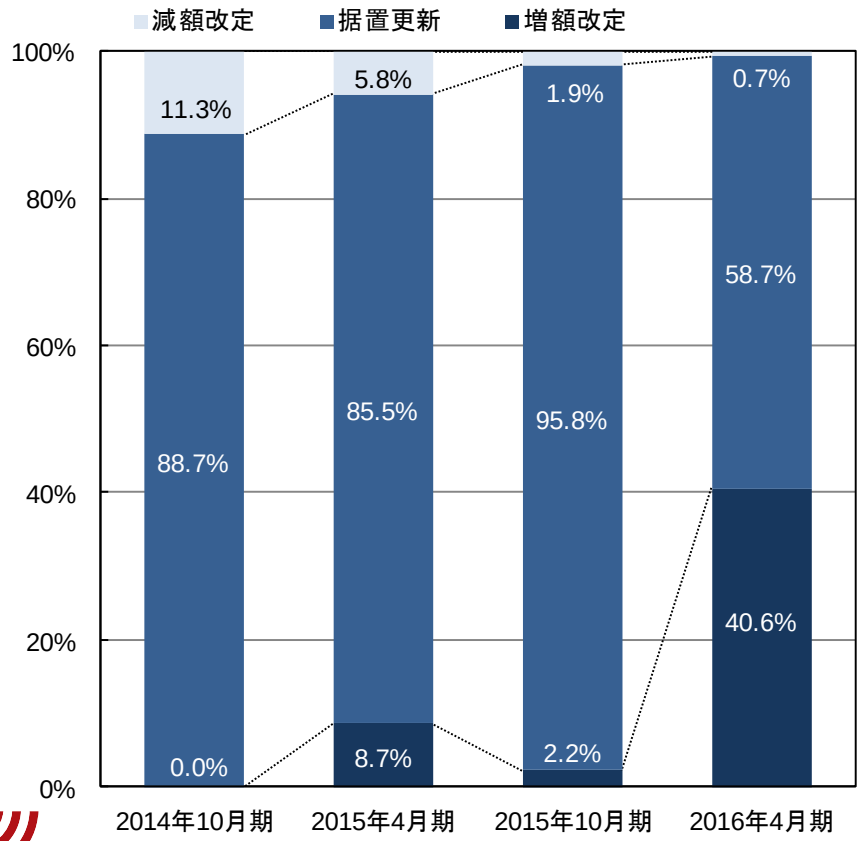
一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

内部成長の進展 ②：既存テナントにおける賃料改定（オフィス）

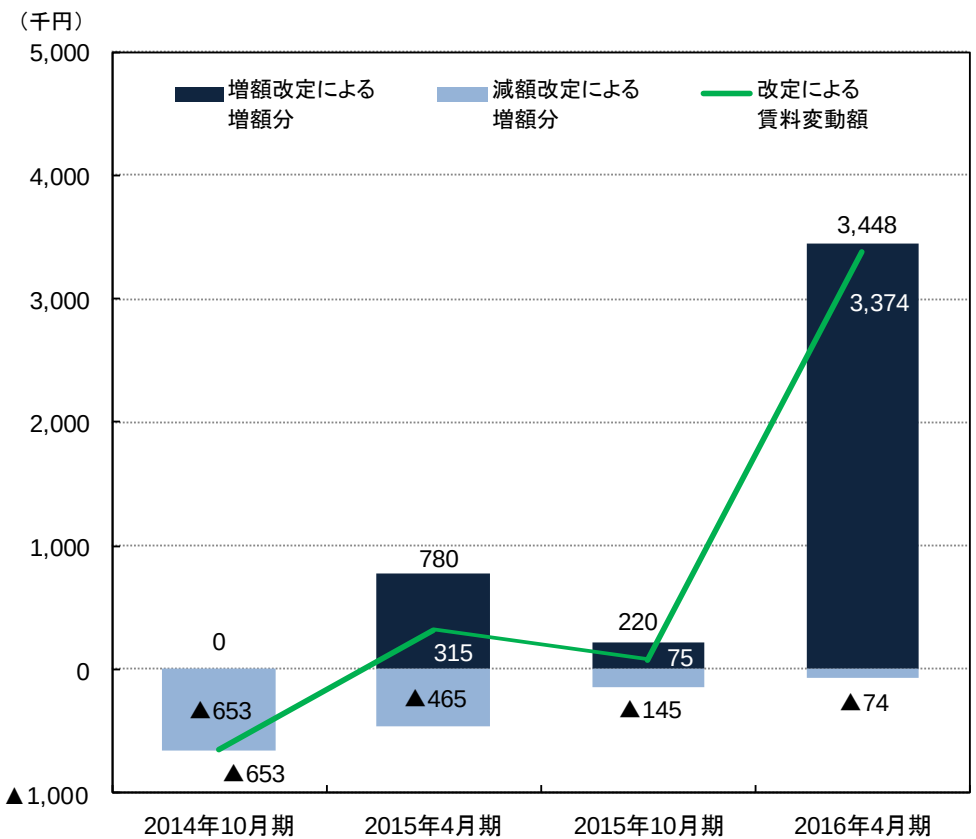
大幅な増額改定を実現し、賃料改定による月額賃料は大きく伸長

■ 賃料改定時の内訳割合の推移（賃貸面積ベース）



※オフィス物件(O)を対象

■ 賃料改定による月額賃料変動の推移（月額賃料ベース）

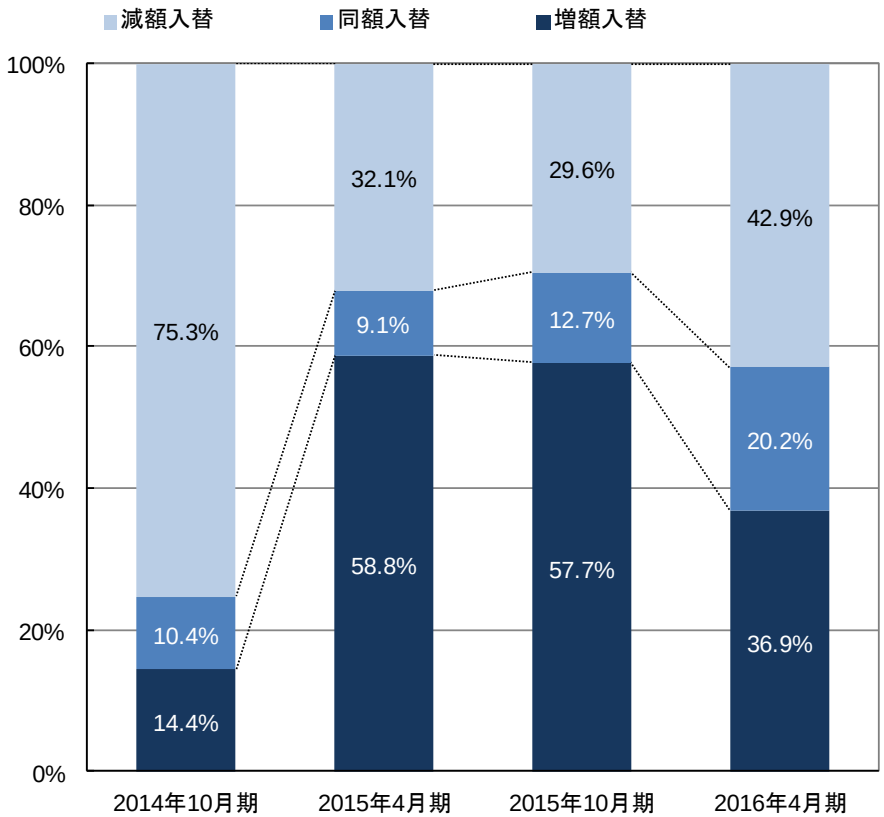


© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

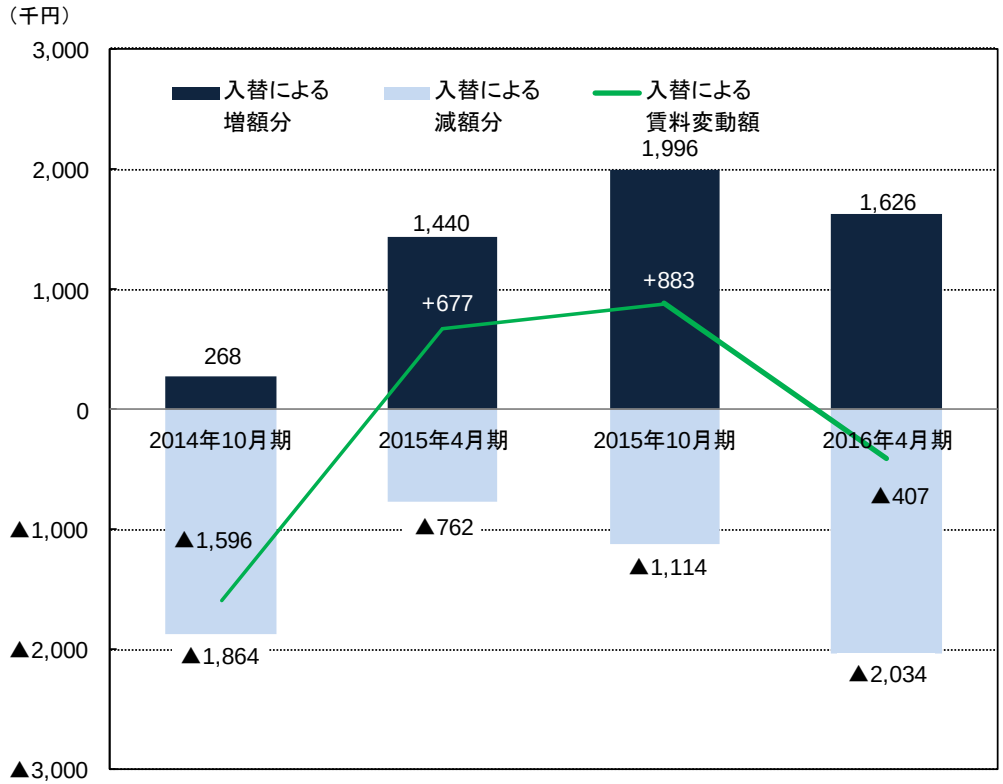
内部成長の進展 ③ ： 新規成約における賃料増額（オフィス）

増額による入替は前期比減となるが、足下では都心部を中心として堅調に推移

■ 新規成約時の内訳割合推移（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（月額賃料ベース）



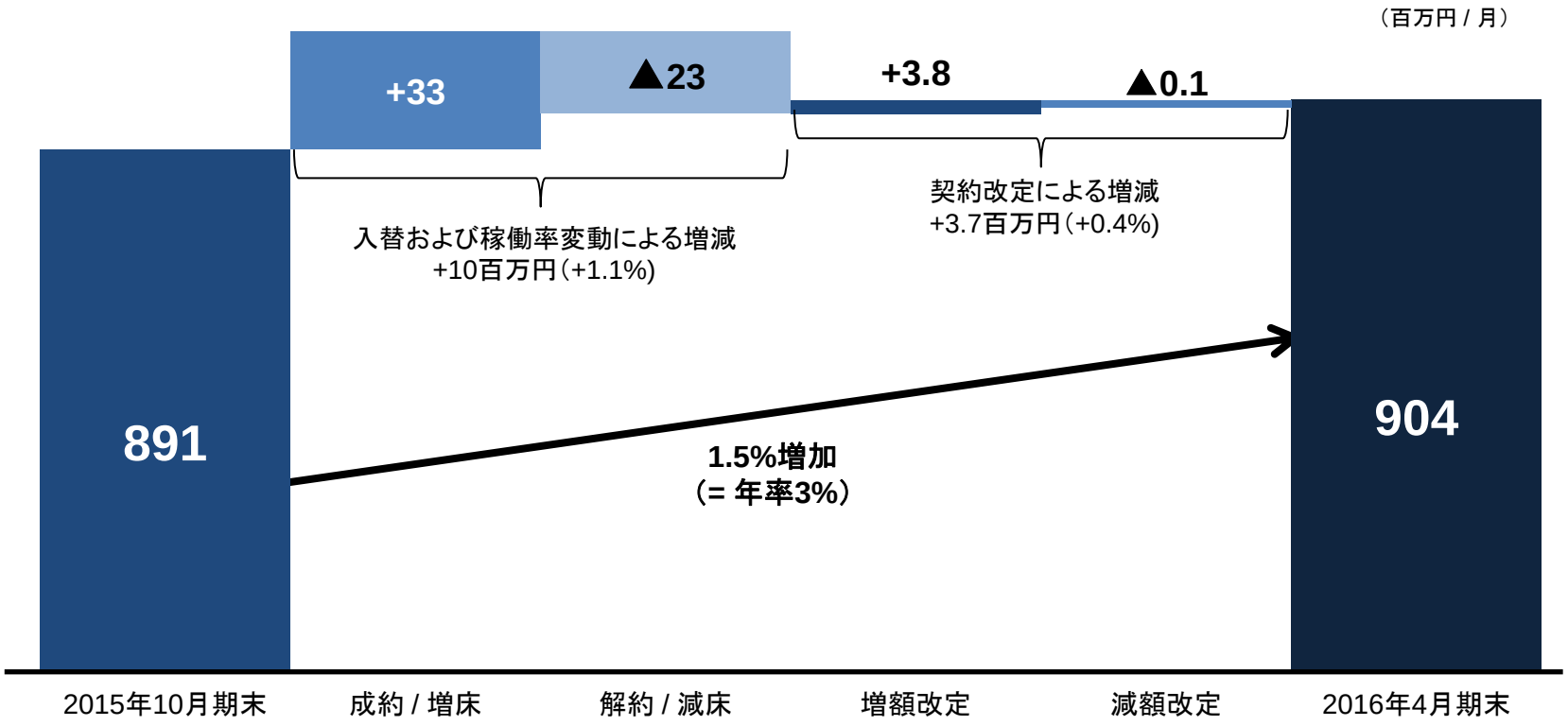
※オフィス物件(O)を対象

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

内部成長の進展 ④ : 年率2.0%以上の賃料収入アップ

稼働率の上昇および増額改定の伸長により内部成長が順調に進捗

■ 月額賃料の変動（期中の売却物件は除く）



※ 稼働率の変動（期中売却物件除く） 96.5%（2015年10月末）→ 97.3%（2016年4月末）

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

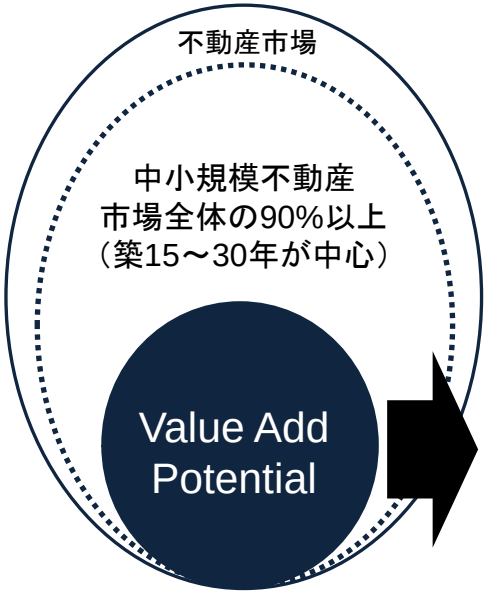
いちごオフィスの成長戦略

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごオフィスの優位性 ①

◻ 明確な独自の「ターゲティング」

- ✓ 豊富な物件数を有する中規模不動産のうち、「価値向上余地のある」物件を厳選取得
- ✓ 中小企業をはじめ、ターゲットテナント層も厚く、経済環境によらず、需要が定常的に見込める



【中規模不動産の特性】

- ・不動産市場の大半を占める物件量
- ・メインターゲットとなる中小企業をはじめ、大企業の支店、営業所等、幅広いターゲットテナント層を有する
- ・経年による価値劣化を背景に、価値向上における技術、ノウハウ等の高度な運用力を要する

プロの運用力を要求
→ いちごの「心築」機能を活用

心築・・・「心で築く、心を築く」を信条に、いちごの技術、ノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心をこめた丁寧な価値向上を図り、新しい不動産価値を創造

◻ 心築機能を最大限活用した「プロの運用力」

- ✓ 計画的なCAPEXといちごの技術力を活用した、継続的なハード面の価値向上
- ✓ テナント満足度向上を目的としたテナント向けサービスの充実によるテナントリテンション
- ✓ 豊富な保有物件数を活かした、各種いちごブランディング推進による資産価値向上
- ✓ 独自のセグメンテーションによる、セグメント別のリーシング戦略実施を裏付けとした高稼働維持

■ 独自のセグメンテーション

Core Office	・主に首都圏の駅至近オフィス集積地に立地 ・テナント数が豊富でリーシングに優位 ・独自の管理手法、修繕計画等により差別化
Accessible Office (Satellite Office)	・主に首都圏の駅近に立地、交通接近性に優位 ・営業所、事業所ニーズが強く、駐車場需要があるテナントが多い ・エリア分析、テナントマッチングによる需要開拓
Branch Office	・ターミナル都市、主要地方都市にあるオフィス集積地に立地 ・大企業の支店進出等の需要が高い ・エリア内での物件競争力に優位

各セグメントに応じたリーシングを通じ、優良テナントを戦略的に誘致

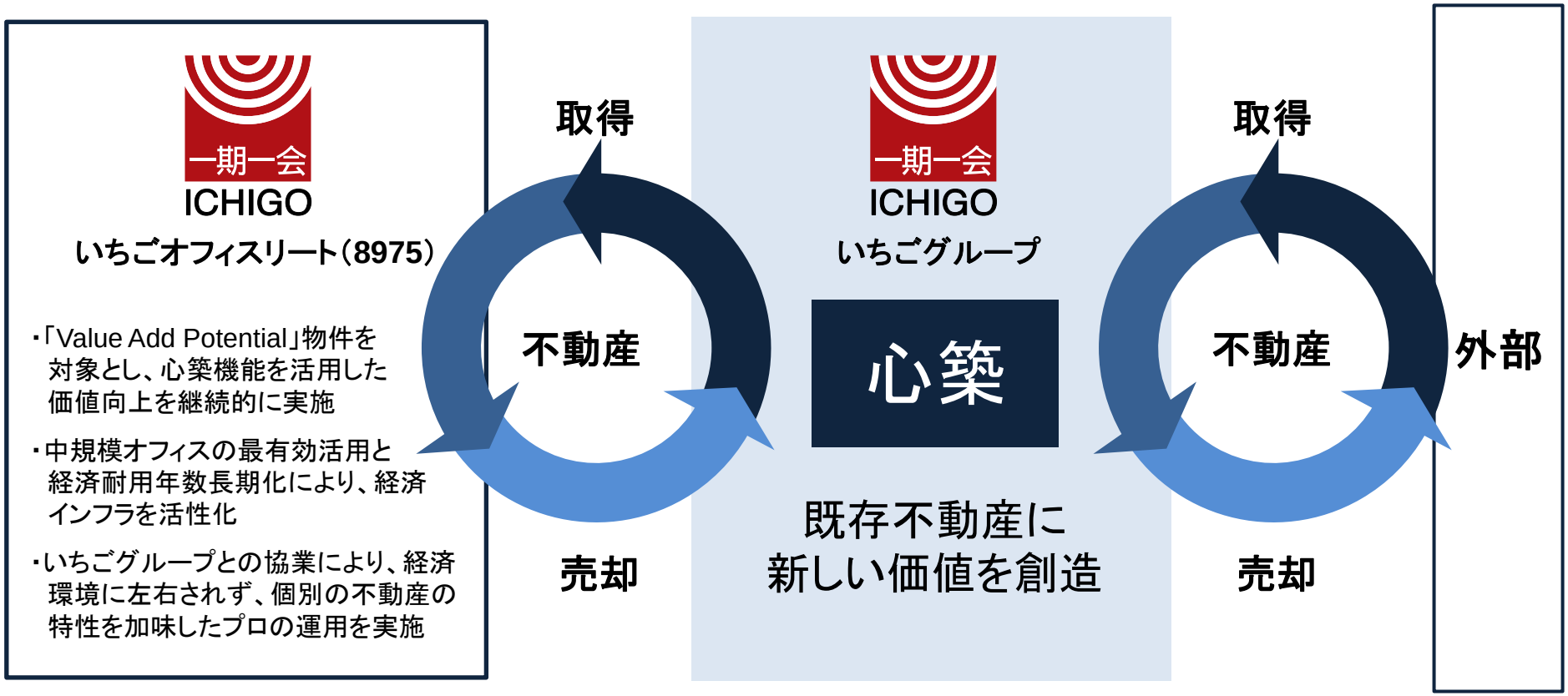
一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごオフィスの優位性 ②

「社会的意義」と「持続的な成長」の両立

- ✓ 経済インフラである中規模オフィスにおける既存ストックの有効活用をいちごの「心築」機能を活用し実現
- ✓ いちごグループとの協業により優良物件を適時に取得するとともに、大規模修繕や再開発等、リートの保有期間中には実施出来ない取組みは、いちごグループで行う選択肢も有することにより、物件の経済耐用年数を伸長し、持続的に収益確保を実現



© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

中期的目標に向けた「成長戦略ロードマップ」

ステージⅠ/Ⅱ/Ⅲ/Ⅳ → ステージⅤ / ステージⅥ

総合型リート / オフィス特化型リート（「いちごオフィスリート投資法人」へ商号変更）

2011/10期末 — 2015/10期末 — 2016/4期末 — 2016/10期末 — 2017/4期末 — 2017/10期末

成長に向けた基盤構築 / 成長サイクルへの転換 / ポートフォリオの収益性向上 / 成長ステージにおける基盤確立

オフィス特化型ポートフォリオの発展

	1口当たり分配金の継続的な成長に向けた基盤構築	1口当たり分配金の安定的な成長	【中期的目標】
達成指標：一口当たり分配金	1,706円（実績）	→	2,000円
達成指標：運用資産残高	約1,656億円（2015年10月末時点）	→	約2,300億円
達成指標：長期発行体格付	A－（安定的）	→	A（安定的）

アクションプラン

■ 内部成長戦略

「継続的なNOI向上とブランディング強化」

・テナント需要が豊富な都心部を中心としたエリアを対象とし、適正賃料化に向けた増額改定を推進
・付帯収入の見直しによる賃貸事業収益の向上
・「いちごオフィス」ブランディング推進による保有物件の付加価値向上
（ビル名の統一化、いちご看板の設置、いちごエントランスコーディネートPJ等）
・いちご建物管理仕様に準じたサービスの徹底

➡ 目標：年率2.0%以上の継続的な賃料収入UP

■ 外部成長戦略

「資産規模の拡大と戦略的な資産入替の推進」

・優先交渉権を有する13物件の取得検討
・内部成長余地が限定的な物件の売却推進による資産の入替

■ 財務戦略

「発行体格付向上を目指した安定的な財務運営」

・発行体格付の向上　A－(安定的) からの向上
・新規借入に伴う各種条件の改善、強化
（金利 / 期間 / 分散）
・コミットメントラインの設定検討
・負ののれんの活用によるDPU向上
・グローバルインデックス組入れに向けた準備

■ 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

一期一会 ICHIGO

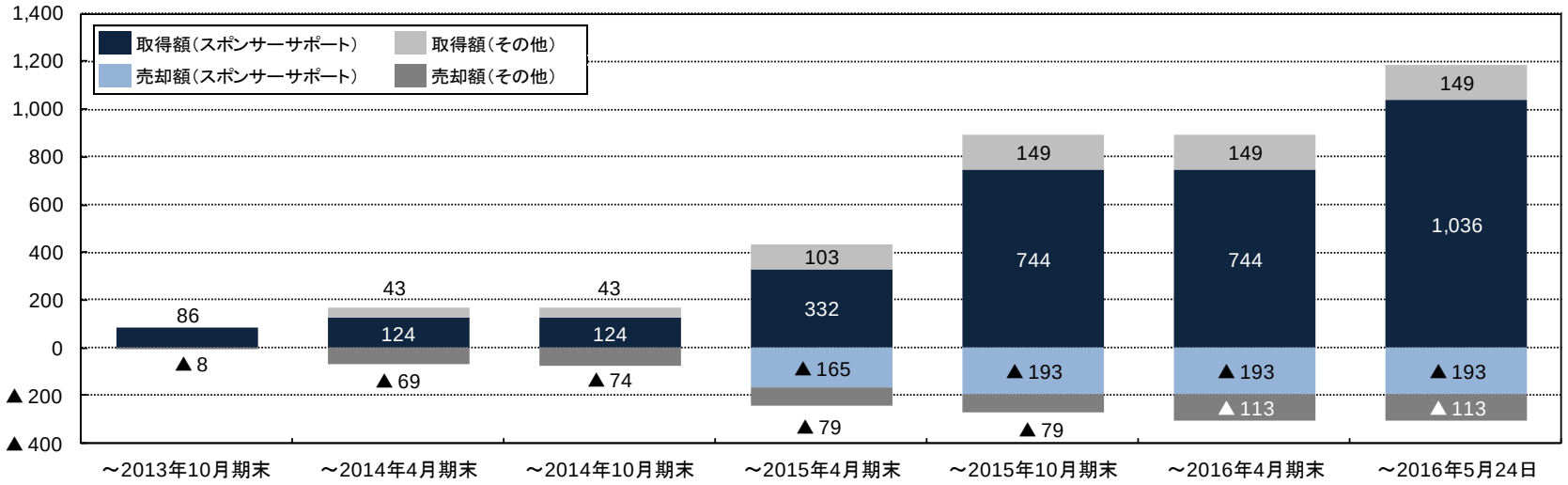
© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

スポンサーサポートを最大限活用した成長戦略の推進

いちごグループによる強力な外部成長スポンサーサポート

✓ スポンサーサポートを活用した資産入替により、ポートフォリオの大幅成長を実現

■ 過去3年間のスポンサーサポート実績 （累計ベース、単位：億円）



■ いちごグループの保有資産例

ウィン五反田ビル
（東京都品川区）

ウィン第2五反田ビル
（東京都品川区）

I・K・B本郷
（東京都文京区）

MIFビル
（東京都千代田区）

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）

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

戦略的な資産入替の推進

スポンサーサポートを活用した戦略的な資産入替を実現

譲渡資産

秋田山王21ビル

いちご佐賀ビル

いちご横浜西口ビル

いちご名駅ビル

譲渡 4物件（合計29億円）を売却

選定理由
- 稼働率の大幅な低下懸念
- 多額の資本的支出の発生懸念
- 同一エリア内での競合懸念

戦略的な資産入替

2016年4月期 → 2016年10月期

取得 13物件（合計292億円）を取得

- 優先交渉権を行使し、スポンサーが組成したブリッジファンドから取得

取得資産

いちご渋谷イーストビル

いちご人形町ビル

錦ファーストビル

いちご西本町ビル

いちご博多ビル

いちご伏見ビル

いちご錦ビル

いちご南森町ビル

いちご池之端ビル

いちご池袋イーストビル

いちご元麻布ビル

いちご大塚ビル

いちご名古屋ビル

一期一会 ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate 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大幅成長

項目		2015年10月31日時点	2016年4月30日時点	2016年5月24日時点（参考）
物件数	全体	77物件	73物件	86物件
	オフィス	61物件	58物件	71物件
	その他	16物件	15物件	15物件
資産規模	全体	1,656億円(100%)	1,627億円(100%)	1,919億円(100%)
	オフィス	1,416億円(86%)	1,396億円(86%)	1,688億円(88%)
	その他	240億円(14%)	231億円(14%)	231億円(12%)
エリア別	都心6区	60%	61%	54%
	その他首都圏	23%	23%	25%
	4大都市	9%	9%	15%
	その他主要都市	8%	7%	6%
賃貸可能面積		227,424.66㎡	217,381.68㎡	259,335.69㎡
稼働率		96.2%	97.3%	97.4%
テナント数		724	690	889
NOI利回り		5.6%	5.6%	5.5%

※ NOI利回りは各時点までの売却物件を除いた試算値であり、2016年10月期における取得物件については、取得時鑑定評価における直接還元法の年間NOIにより計算

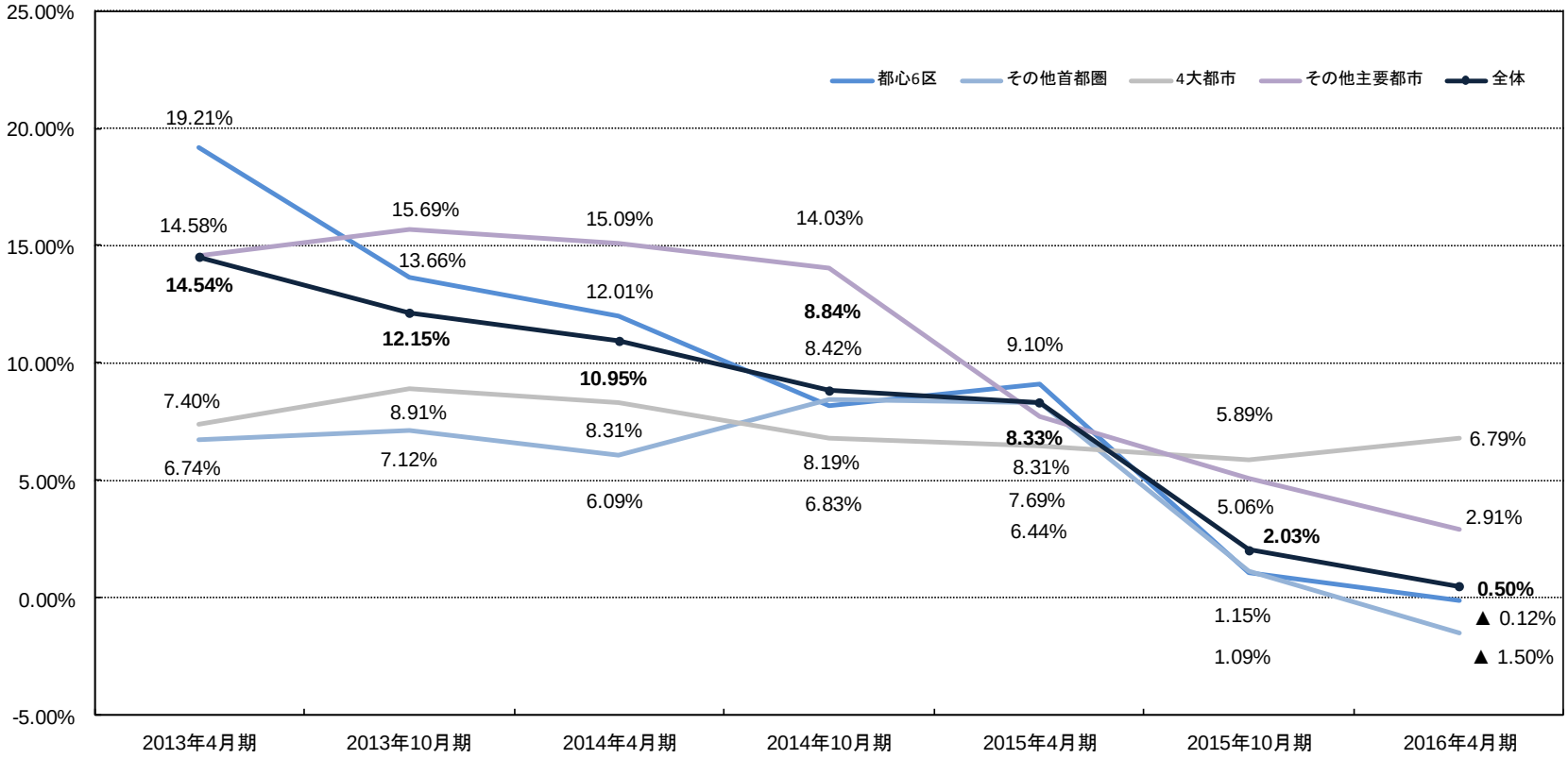
一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

マーケット賃料上昇に伴う契約賃料上昇余力の拡大 ①

賃料上昇余力は引き続き拡大傾向へ
マーケット賃料は緩やかな上昇基調にあり、賃料ギャップは改善傾向へ

■ 契約賃料とマーケット賃料における賃料ギャップ推移



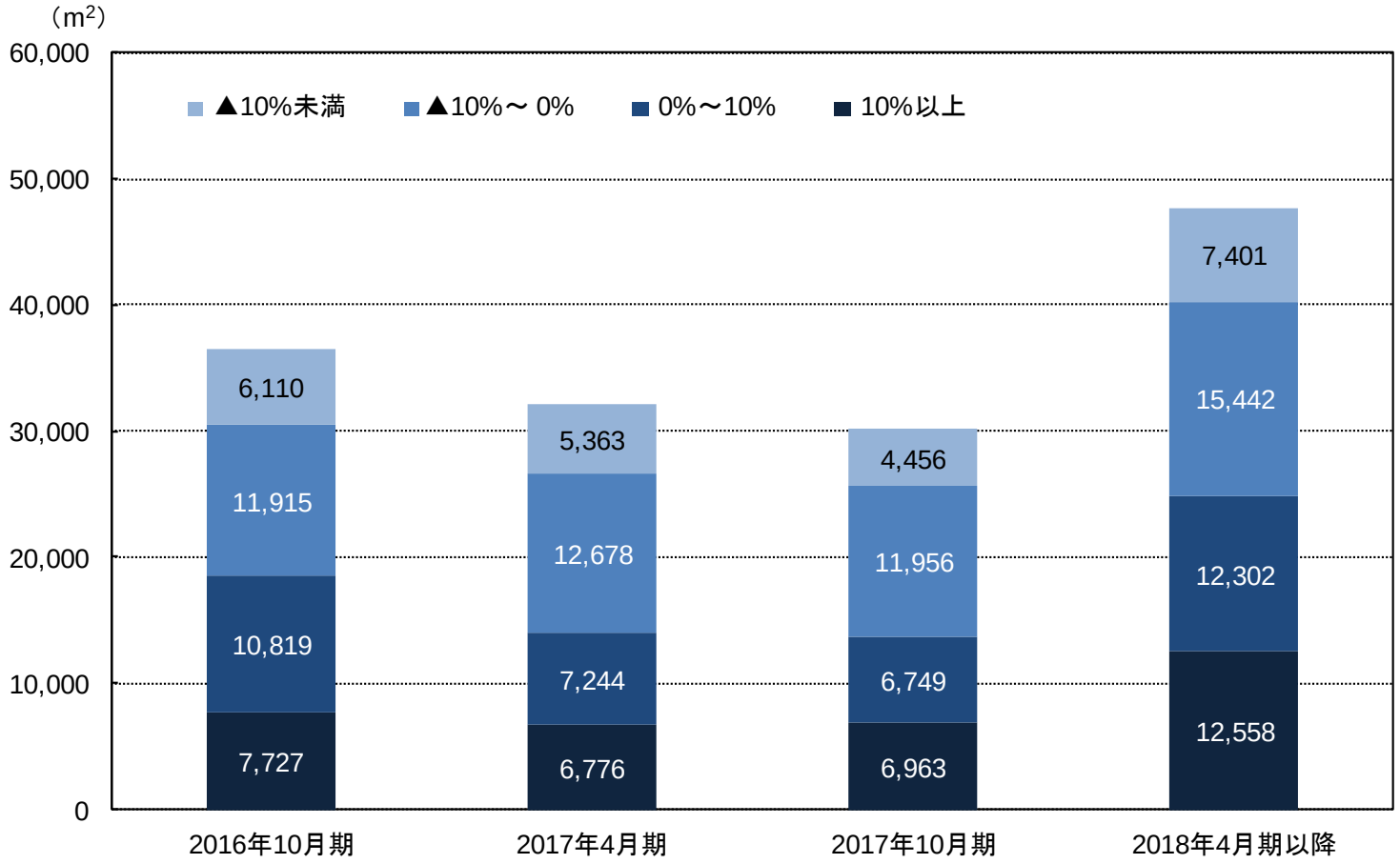
※「賃料ギャップ」は、対象物件の基準階における各期末時点の契約賃料総額とマーケット賃料総額
（契約賃料単価をシービーアールイー㈱の調査によるマーケット成約賃料に置き換えた場合の賃料総額）との乖離率
※ 対象：「オフィス（O）」のみ

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

マーケット賃料上昇に伴う契約賃料上昇余力の拡大 ②

マーケット賃料未満のテナントを主対象として、適正賃料化に向けた取組みの強化を継続

■ オフィステナントの契約更新時期と賃料ギャップ分布



※オフィス基準階を対象、解約予定テナントを除く

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

積極的な増額改定の推進

テナントとWin-Winとなる提案型の増額改定を実施

【いちご秋葉原ノースビル】

テナントとの再契約を見据えて大規模な空調改修工事を実施、省エネ効率の高い空調を導入
テナントの電気料金削減を前提に増額改定交渉を実施

具体的な施策

テナントとの協議を通じ、大規模な空調の改修工事を実施し、省エネ効率の高い空調を導入

テナントのメリット	いちごオフィスのメリット
電気料金の削減	賃料増額
使用電力量 14.6%削減	賃料 5.0%アップ

Win-Win

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「いちご」ブランディングの推進

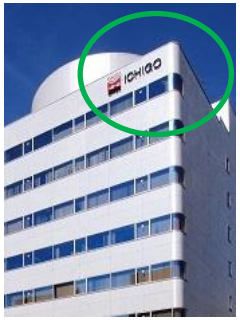
物件価値向上を目的とした「いちごオフィス」ブランディングを戦略的に推進

✓ ハードとソフトの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し、高稼働率の維持と適正な賃料水準の実現を目指す

ハード面

・認知度向上に向けたビル名の統一
・テナントの総合案内、外壁サイン、エントランスマットの設置 等

テナント総合案内



外壁サイン

エントランスマット

□ ビルの顔であるエントランスに香りや装飾等を始めとしたいちごオフィス独自のおもてなしを演出

□ いちごデザインのエントランスマットを新たに設置

ソフト面

・いちごグループ建物管理方針に基づく建物管理仕様を展開

いちごメンテナンススタッフ名刺
（イメージ）

いちご傘の貸出

年中無休サポート

□ 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

□ 地区ごとにBM会社を選定し、規模の経済性を活用した管理品質の平準化、コストコントロールを図る

□ きめ細かな対応により、テナントサービスの向上を図る

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

財務ハイライト

	2015年10月31日	2016年4月30日	2016年5月24日
平均借入金利	1.19%	1.14%	1.07%
固定金利比率	80.1%	79.4%	83.5%
平均借入残存期間	4.2年	3.8年	4.3年
総資産LTV	44.0%	43.1%	46.4% (※1)
配当積立金残高（百万円）	12,053	11,491	11,508 (※2)
内訳：負ののれん（百万円）	11,785	11,223	10,874 (※2) (※3)
売却益留保額（百万円）	267	267	634 (※2)

格付の状況	[信用格付業者] 株式会社日本格付研究所（JCR）	[長期発行体格付] A-

※1 2016年10月31日時点の見込み額
※2 2016年4月期分配金支払後（2016年7月）の残高
※3 配当積立金残高のうち「負ののれん」残高（10,874百万円）を、2016年10月末で一時差異等調整積立金へ振替え、均等取崩しを行う予定

一期一会 ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2016年10月期分配金予想

2016年10月期一口当たり分配金予想 ： 1,890円（2016年4月期実績比 +150円）
当期より負ののれん均等償却を開始（200百万円 / 期）

（単位 ： 百万円）

項目	2016年4月期 実績(A)	2016年10月期 予想(B)	(B) − (A)	主な差異要因
営業収益	6,682	7,152	+469	・賃料収入の増加 +743 （既存物件分の増加 +71、前期売却物件分の減少 ▲108、期中取得物件分の増加 +780） ・駐車場収入および施設使用料の増加 +39 ・季節変動による水道光熱費収入の増加 +139 ・その他一時的な賃貸事業収入の減少 ▲30 ・匿名組合分配益の減少 ▲50 ・前期、売却益の減少 ▲372
営業費用	3,474	3,741	+267	・賃貸事業費用の増加 +459 （外注委託費の増加 +66、季節変動による水道光熱費の増加 +156、固定資産税の増加 +130、減価償却費の増加 +84、修繕費の増加 +10、その他費用の増加 +10） ・前期、売却損の減少 ▲54 ・販売管理費の減少 ▲138（運用報酬、その他営業費用の減少）
営業利益	3,208	3,410	+202	
営業外収益	2	1	▲1	
営業外費用	668	1,003	+335	・新規借入に伴う支払利息の増加 +74 ・新規借入に伴う融資関連費用の増加 +205 ・新投資口発行に伴う関連費用の増加 +54
経常利益	2,542	2,407	▲135	
当期純利益	2,482	2,407	▲75	
一口当たり当期純利益（EPS）	1,752円	1,570円	▲182円	
一時差異等調整積立金及び売却益留保額　取崩額	▲17	490	+507	2016年10月期　取崩額の内訳 ・一時差異等調整積立金 一時的な費用 270（融資関連費用 207、投資口発行費 54、その他 8）、負のれん均等償却額 200 ・売却益留保額 19
分配金総額	2,464	2,896	+431	
一口当たり分配金	**1,740円**	**1,890円**	**+150円**	

※一口当たり純利益（EPS）は、当期純利益を各期末時点投資口数で除して算出

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2017年4月期分配金予想

2017年4月期一口当たり分配金予想：1,900円（2016年10月期予想比+10円）

（単位：百万円）

項目	2016年10月期予想(A)	2017年4月期予想(B)	(B)－(A)	主な差異要因
営業収益	7,152	7,188	+36	・賃料収入の増加 +69 ・駐車場収入および施設使用料の増加 +3 ・季節変動による水道光熱費収入の減少 ▲36
営業費用	3,741	3,944	+202	・賃貸事業費用の増加 +5（外注委託費の減少 ▲16、季節変動による水道光熱費の減少 ▲23、固定資産税の増加 +23、修繕費の増加 +19、その他費用の増加 +2） ・販売管理費の増加 +196(運用報酬、その他営業費用の増加)
営業利益	3,410	3,244	▲166	
営業外収益	1	1	+0	
営業外費用	▲1,003	▲741	+262	・前期実行の新規借入金に伴う融資関連費用の減少 ▲207 ・前期実行の増資に伴う新投資口発行費用の減少 ▲54
経常利益	2,407	2,503	+96	
当期純利益	2,407	2,503	+96	
一口当たり当期純利益（EPS）	1,570円	1,633円	+63円	
一時差異等調整積立金 及び売却益留保額　取崩額	490	406	▲83	2017年4月期　取崩額の内訳 ・一時差異等調整積立金 一時的な費用 153（運用報酬等）、負のれん均等償却額 200 ・売却益留保額 53
分配金総額	2,896	2,911	+15	
一口当たり分配金	**1,890円**	**1,900円**	**+10円**	

※一口当たり純利益（EPS）は、当期純利益を各期末時点投資口数で除して算出

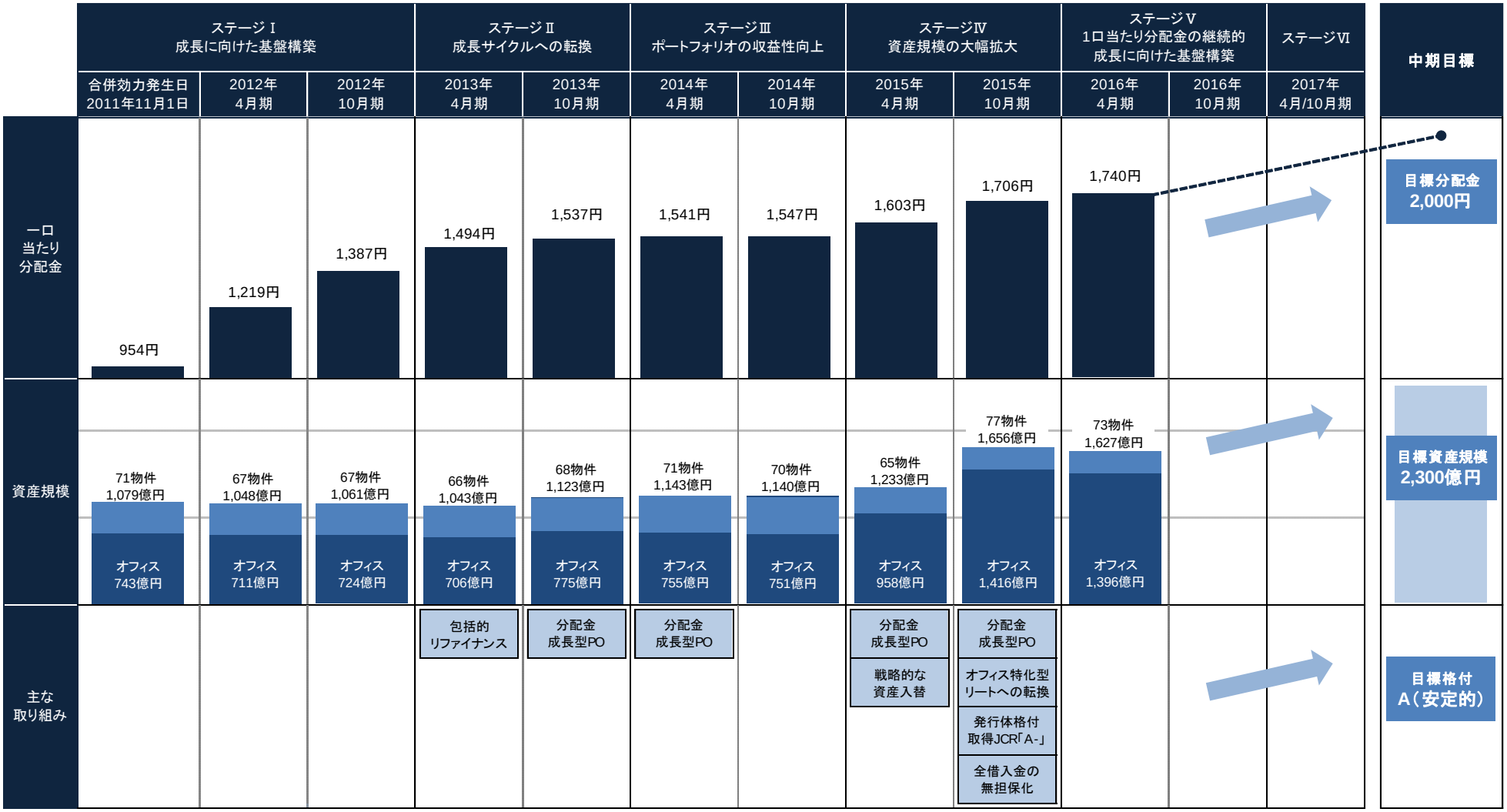
一期一会 ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：「いちごオフィスリート」について

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

参考：これまでの成長の軌跡と今後の成長目標



© 2016 Ichigo Real Estate 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

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ており、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

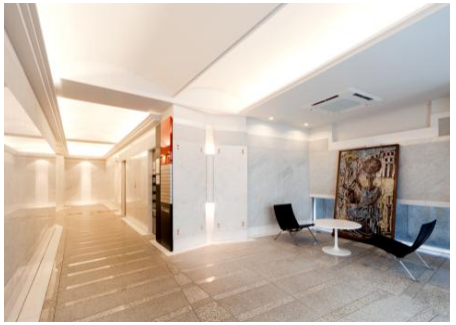
一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate 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

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し、
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



一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate 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

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

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

サステナビリティへの取組み

□ 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の参加を予定しております。

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

利害関係者との取引と価格の妥当性評価

スポンサー等の利害関係者より物件を取得する場合における、価格の妥当性評価

- ✓ 独立した不動産鑑定士による不動産鑑定評価額以下の価額で物件を取得
- ✓ 鑑定評価額のセカンド・オピニオンを第三者から取得することにより、鑑定評価額の妥当性を検証
- ✓ 各委員会の委員に外部の第三者を交えることにより、独立性を担保
  （投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会）
- ✓ 投資法人の執行役員、監督役員は独立した外部の第三者

［利害関係者に該当する者］

- ■ いちご不動産投資顧問およびその役職員（社外取締役含む）
- ■ 投信法および投信法施行令に定める利害関係人等
- ■ いちごグループホールディングスおよびその役員
- ■ 上述に該当する者が過半の出資を行う、あるいは投資一任契約（投資運用業）等に基づき実質的に経営の決定権者となっている等、重要な影響を及ぼし得る法人および特別目的会社（資産の流動化に関する法律において定義される特定目的会社、有限会社、合同会社等を含む。）（前各号に該当するものを除く。）

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：財務および資産運用状況

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

個別借入明細 ①（2016年5月24日現在）

借入金	借入残高	借入金利	借入日	返済期日
SMBC シンジケートローンⅠ（タームローン4）	1,618百万円	1.64777%（固定）	2013年01月31日	2017年10月31日
SMBC シンジケートローンⅡ（タームローン1）	3,614百万円	1.79372%（固定）	2013年06月03日	2018年05月31日
SMBC シンジケートローンⅡ（タームローン2）	3,917百万円	1.46856%（変動）※	2013年12月10日	2018年11月30日
SMBC シンジケートローンⅡ（タームローン3）	6,419百万円	1.07000%（変動）※	2014年08月01日	2019年07月31日
SMBC シンジケートローンⅡ（タームローン4）	5,435百万円	1.26750%（変動）※	2014年12月10日	2020年12月10日
SMBC シンジケートローンⅡ（タームローン5）	1,482百万円	0.73545%（変動）	2014年12月15日	2018年06月15日
SMBC シンジケートローンⅡ（タームローン6）	5,435百万円	1.03369%（変動）※	2014年12月15日	2019年12月16日
SMBC シンジケートローンⅡ（タームローン7）	1,482百万円	0.73545%（変動）	2015年01月09日	2018年06月15日
SMBC シンジケートローンⅠ（タームローン5）	4,975百万円	0.78545%（変動）	2015年04月30日	2018年04月30日
SMBC シンジケートローンⅢ（タームローン1-A）	2,994百万円	1.14800%（変動）※	2015年04月30日	2019年11月30日
SMBC シンジケートローンⅢ（タームローン1-B）	5,089百万円	1.18500%（変動）※	2015年04月30日	2020年05月31日
SMBC シンジケートローンⅢ（タームローン2-A）	3,992百万円	0.73545%（変動）	2015年05月07日	2017年11月07日
SMBC シンジケートローンⅢ（タームローン2-B）	9,231百万円	1.27500%（変動）※	2015年05月07日	2021年05月07日
SMBC シンジケートローンⅢ（タームローン2-C）	9,231百万円	1.34750%（変動）※	2015年05月07日	2021年11月07日
シンジケートローンⅠ-A	4,906百万円	0.98500%（変動）※	2015年09月30日	2021年03月31日
シンジケートローンⅠ-B	1,309百万円	0.63545%（変動）	2015年09月30日	2020年03月31日
タームローンⅡ	898百万円	0.58545%（変動）	2015年09月30日	2019年09月30日
シンジケートローンⅢ	4,525百万円	1.14200%（変動）※	2015年02月27日	2020年08月31日
シンジケートローンⅣ	2,000百万円	0.96273%（変動）	2014年04月30日	2019年04月30日
シンジケートローンⅤ-A	3,900百万円	0.80800%（変動）※	2016年05月09日	2022年05月31日
シンジケートローンⅤ-B	3,900百万円	0.85800%（変動）※	2016年05月09日	2022年11月30日
シンジケートローンⅥ-A	5,850百万円	0.70500%（変動）※	2016年05月24日	2022年05月31日
シンジケートローンⅥ-B	5,850百万円	0.75000%（変動）※	2016年05月24日	2022年11月30日
合計	98,058百万円	平均 1.07%		

※ 金利スワップ契約締結により実質的に固定化

一期一会 ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

参考　個別借入明細 ②（2016年4月30日現在）

借入金	借入残高	借入金利		借入日	返済期日
SMBC　シンジケートローンⅠ（タームローン4）	**1,618百万円**	**1.64777%**	（固定）	2013年01月31日	2017年10月31日
SMBC　シンジケートローンⅡ（タームローン1）	**3,614百万円**	**1.79372%**	（固定）	2013年06月03日	2018年05月31日
SMBC　シンジケートローンⅡ（タームローン2）	**3,917百万円**	**1.46856%**	（変動）※	2013年12月10日	2018年11月30日
SMBC　シンジケートローンⅡ（タームローン3）	**6,419百万円**	**1.07000%**	（変動）※	2014年08月01日	2019年07月31日
SMBC　シンジケートローンⅡ（タームローン4）	**5,435百万円**	**1.26750%**	（変動）※	2014年12月10日	2020年12月10日
SMBC　シンジケートローンⅡ（タームローン5）	**1,482百万円**	**0.73545%**	（変動）	2014年12月15日	2018年06月15日
SMBC　シンジケートローンⅡ（タームローン6）	**5,435百万円**	**1.03369%**	（変動）※	2014年12月15日	2019年12月16日
SMBC　シンジケートローンⅡ（タームローン7）	**1,482百万円**	**0.73545%**	（変動）	2015年01月09日	2018年06月15日
SMBC　シンジケートローンⅠ（タームローン5）	**4,975百万円**	**0.78545%**	（変動）	2015年04月30日	2018年04月30日
SMBC　シンジケートローンⅢ（タームローン1-A）	**2,994百万円**	**1.14800%**	（変動）※	2015年04月30日	2019年11月30日
SMBC　シンジケートローンⅢ（タームローン1-B）	**5,089百万円**	**1.18500%**	（変動）※	2015年04月30日	2020年05月31日
SMBC　シンジケートローンⅢ（タームローン2-A）	**3,992百万円**	**0.73545%**	（変動）	2015年05月07日	2017年11月07日
SMBC　シンジケートローンⅢ（タームローン2-B）	**9,231百万円**	**1.27500%**	（変動）※	2015年05月07日	2021年05月07日
SMBC　シンジケートローンⅢ（タームローン2-C）	**9,231百万円**	**1.34750%**	（変動）※	2015年05月07日	2021年11月07日
シンジケートローンⅠ-A	**4,906百万円**	**0.98500%**	（変動）※	2015年09月30日	2021年03月31日
シンジケートローンⅠ-B	**1,309百万円**	**0.63545%**	（変動）	2015年09月30日	2020年03月31日
タームローンⅡ	**898百万円**	**0.58545%**	（変動）	2015年09月30日	2019年09月30日
シンジケートローンⅢ	**4,525百万円**	**1.14200%**	（変動）※	2015年02月27日	2020年08月31日
シンジケートローンⅣ	**2,000百万円**	**0.96273%**	（変動）	2014年04月30日	2019年04月30日
合計	**78,558百万円**	**平均 1.14%**			

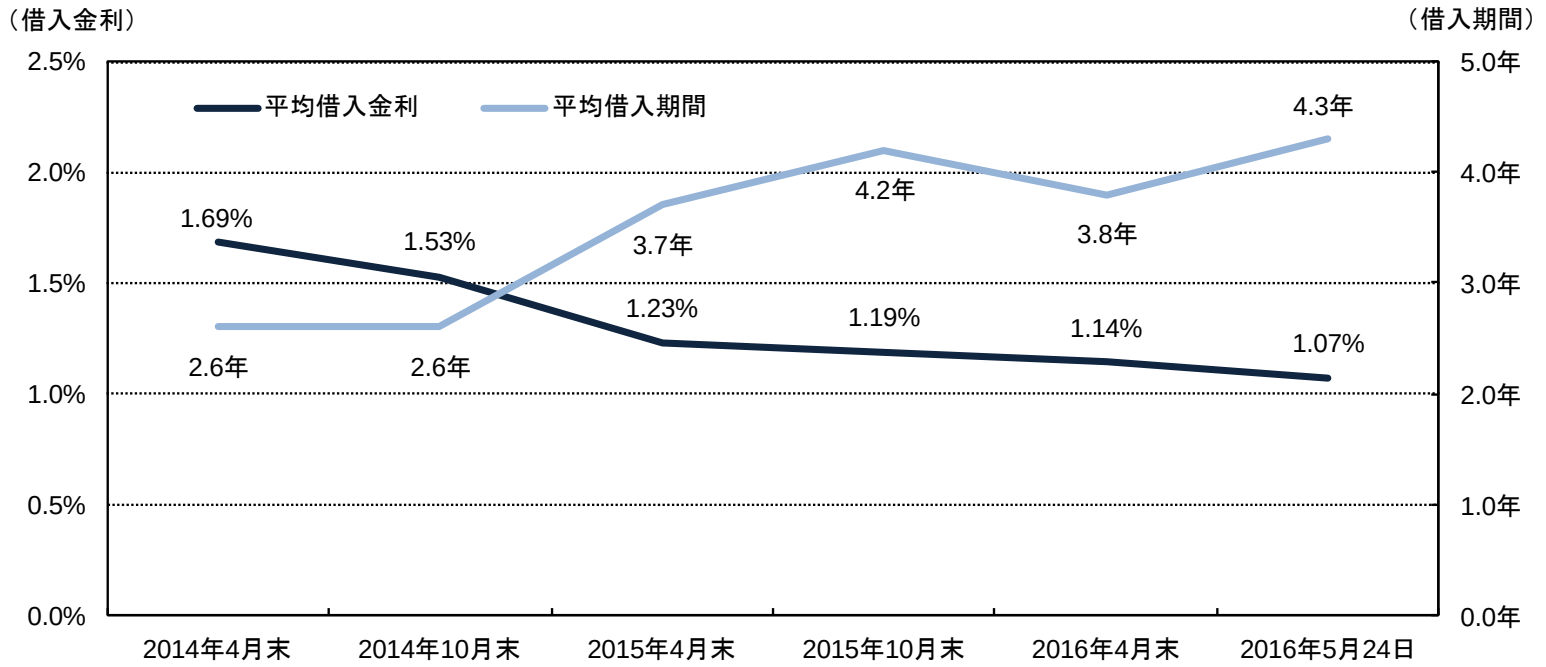
※ 金利スワップ契約締結により実質的に固定化

一期一会
ICHIGO

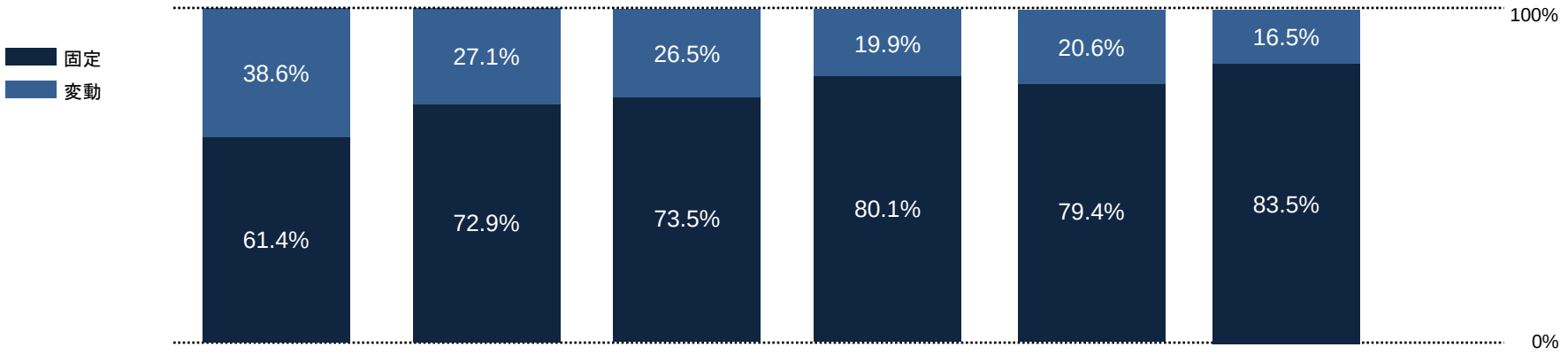
© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

借入の状況（2016年5月24日現在）

■ 平均借入金利および平均借入期間の推移



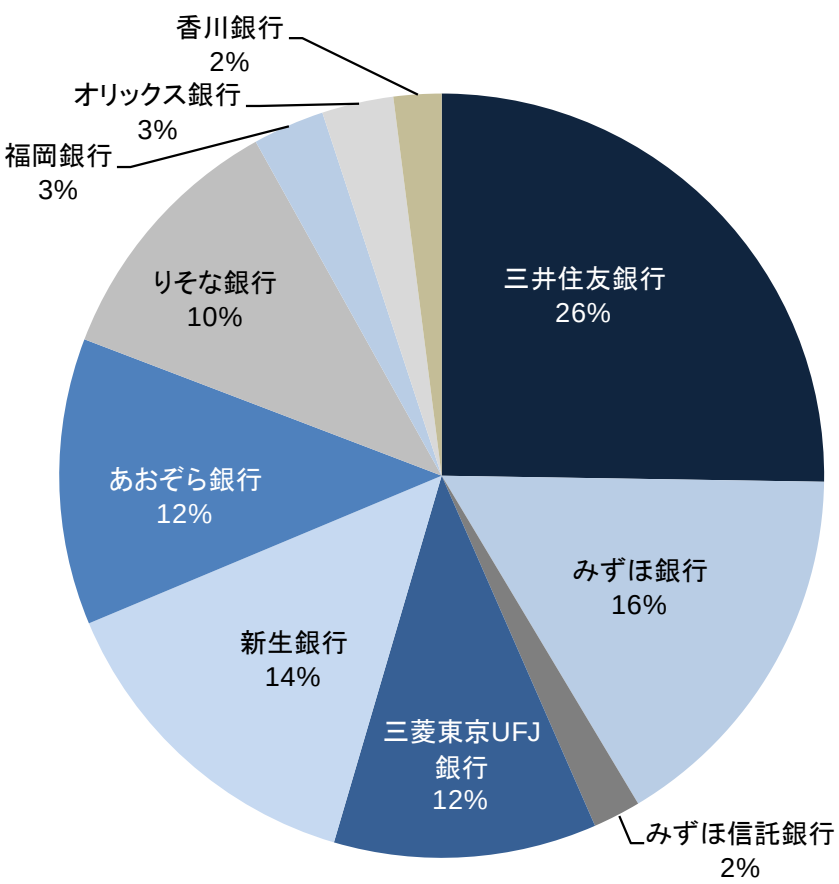
■ 金利固定変動比率の推移



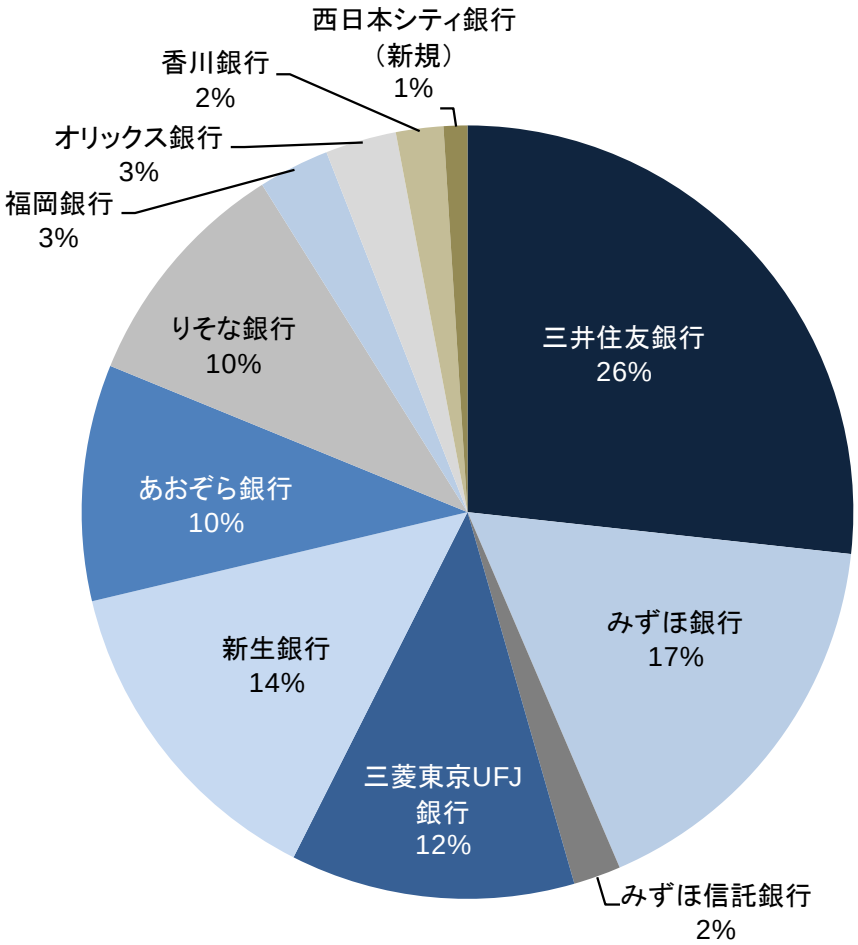
© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

メガバンク中心のレンダーフォーメーション

■ 借入先分布状況（2016年4月末日時点）



■ 借入先分布状況（2016年5月24日時点）

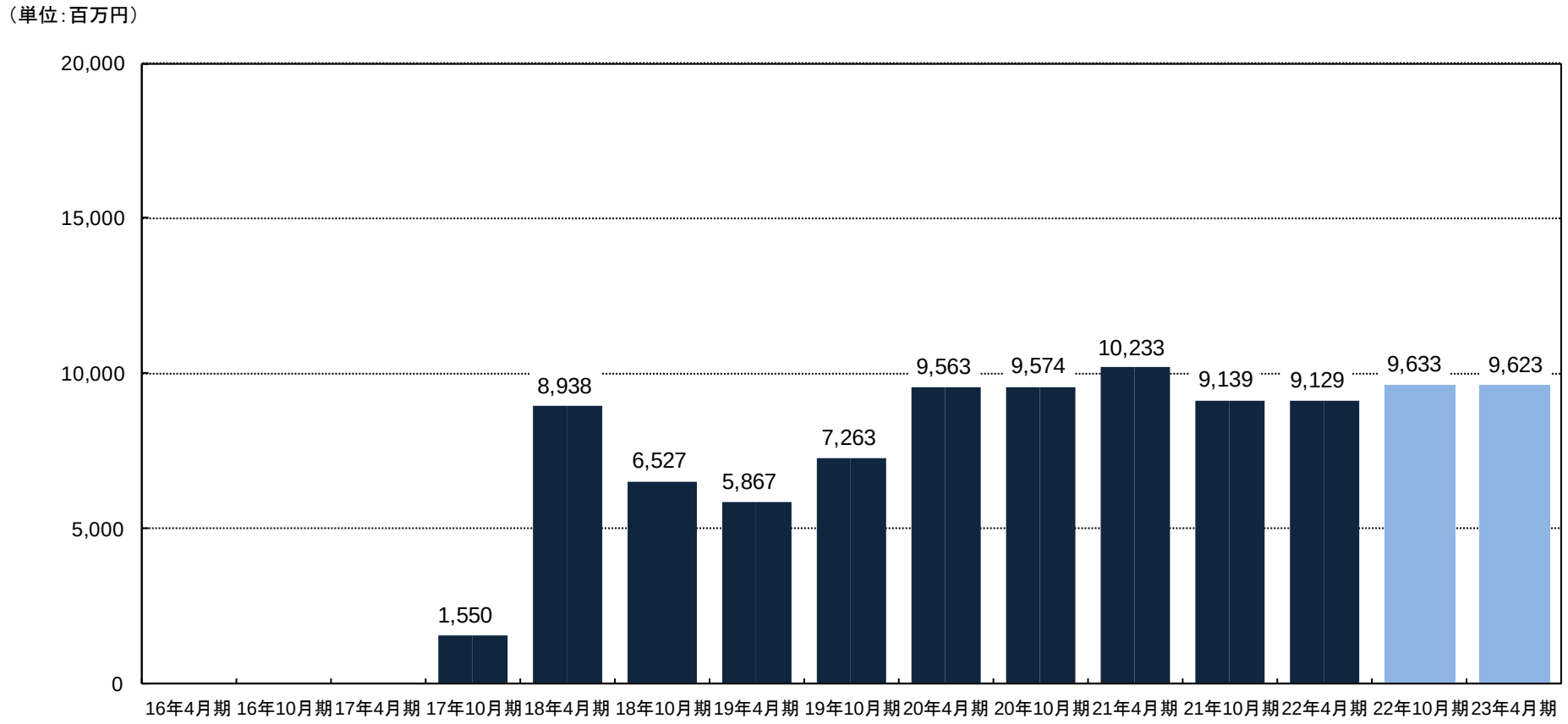


一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

借入の返済期限分散状況（2016年5月24日現在）

■ 借入返済期限の分散状況

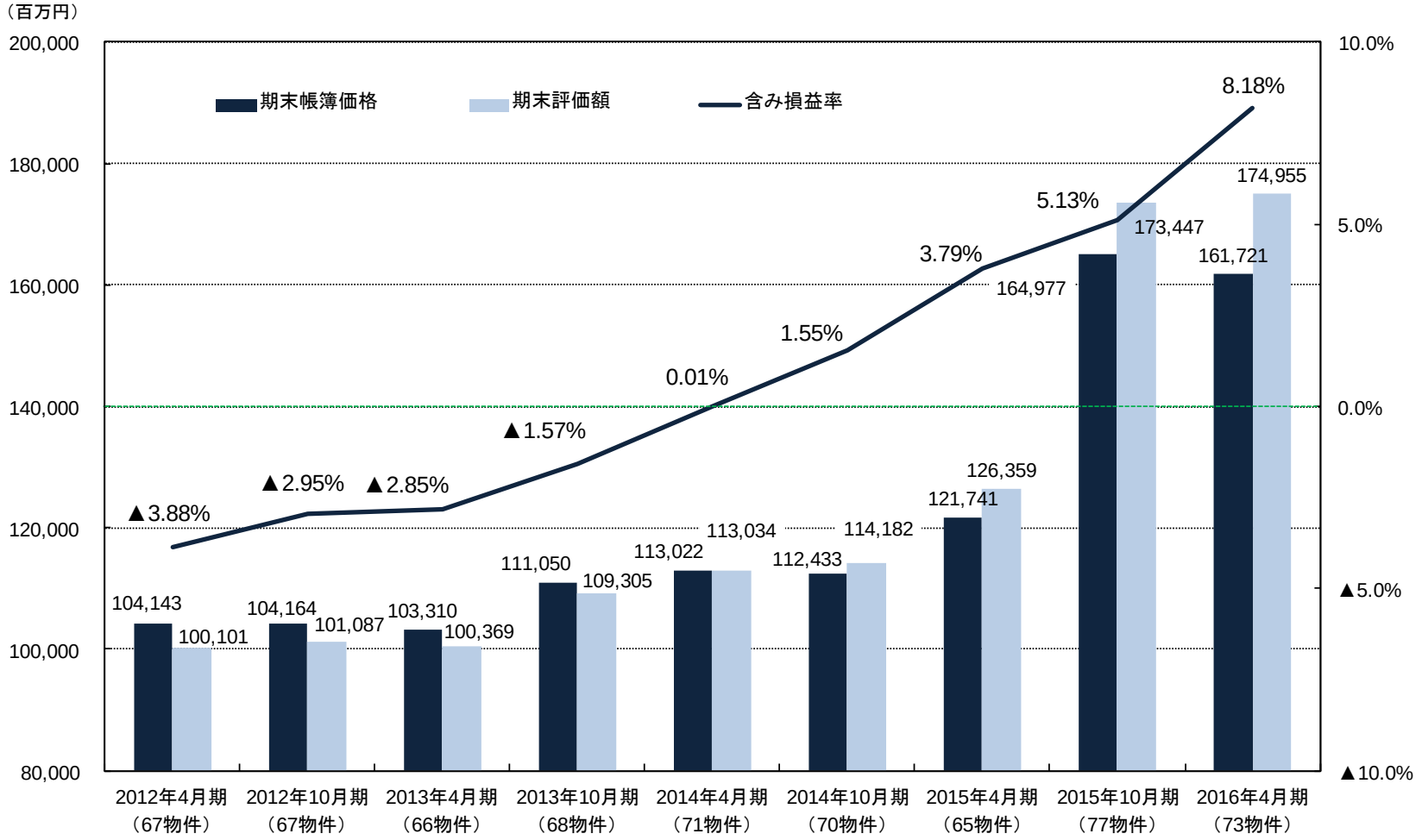


5月9日、24日借入分

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

運用資産の期末評価額

2016年4月期の期末評価額は約132億円の含み益
（2015年10月末対比　+47億円）



※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

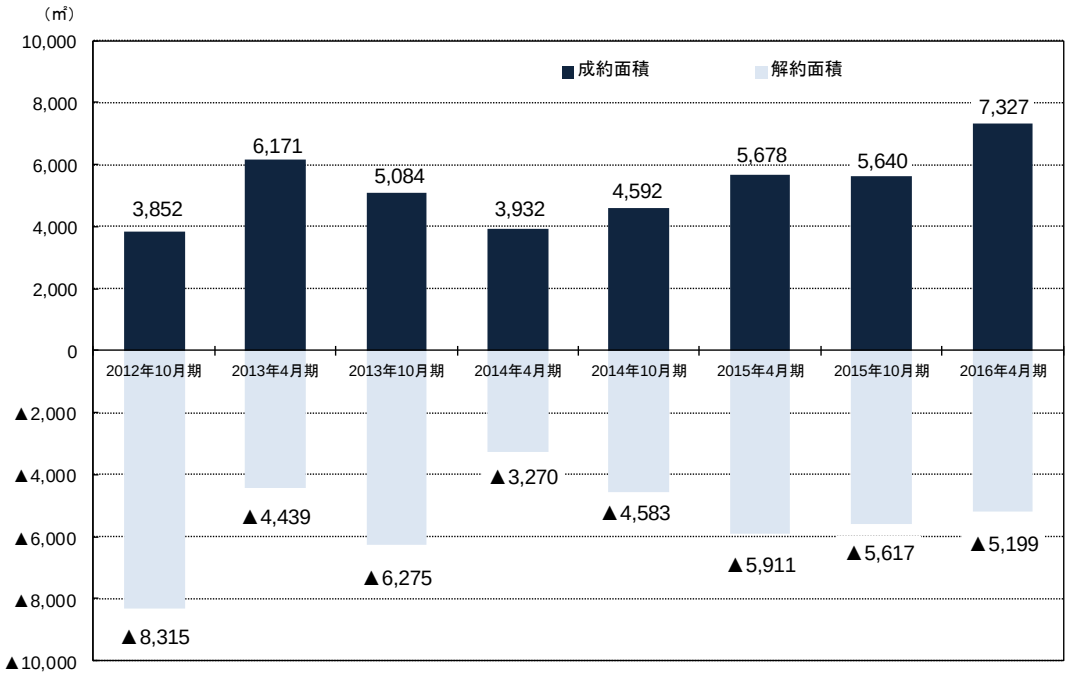
© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

リーシング状況 ①（成約/解約の状況）

■ 2016年4月期 入退居の状況

分類		区分	件数	面積	賃料（通期ベース）	対従前賃料変動率
成約 / 館内増床	増額入替	オフィス	17 件	2,497㎡	+72 百万円	+15.5 %
		その他	2 件	259 ㎡	+10 百万円	+24.0 %
		計	19 件	2,756 ㎡	+83 百万円	+16.5 %
	同額入替	オフィス	6 件	1,367 ㎡	+30 百万円	―
		その他	―	―	―	―
		計	6 件	1,367 ㎡	+30 百万円	―
	減額入替	オフィス	17 件	2,908㎡	+66 百万円	▲15.6 %
		その他	2 件	295 ㎡	+6 百万円	▲14.8 %
		計	19 件	3,204 ㎡	+73 百万円	▲15.5 %
	合 計	オフィス	40 件	6,772㎡	+171 百万円	▲1.4 %
		その他	4 件	555 ㎡	+16 百万円	+5.1 %
		計	44 件	7,327 ㎡	+188 百万円	▲15.5 %
解約 / 館内減床		オフィス	21 件	4,729 ㎡	▲127 百万円	―
		その他	4 件	470 ㎡	▲12 百万円	―
		計	25 件	5,199 ㎡	▲139 百万円	―

■ 成約 / 解約面積の推移

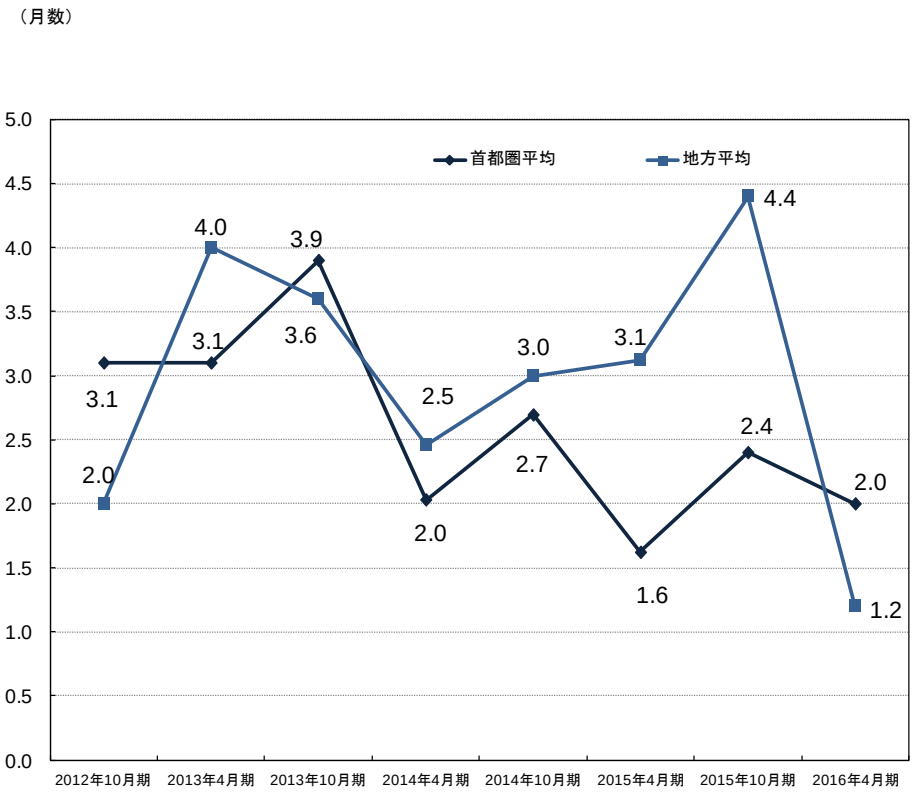


※ 期中取得・売却物件、サービスアパートメントの賃貸面積変動を除く

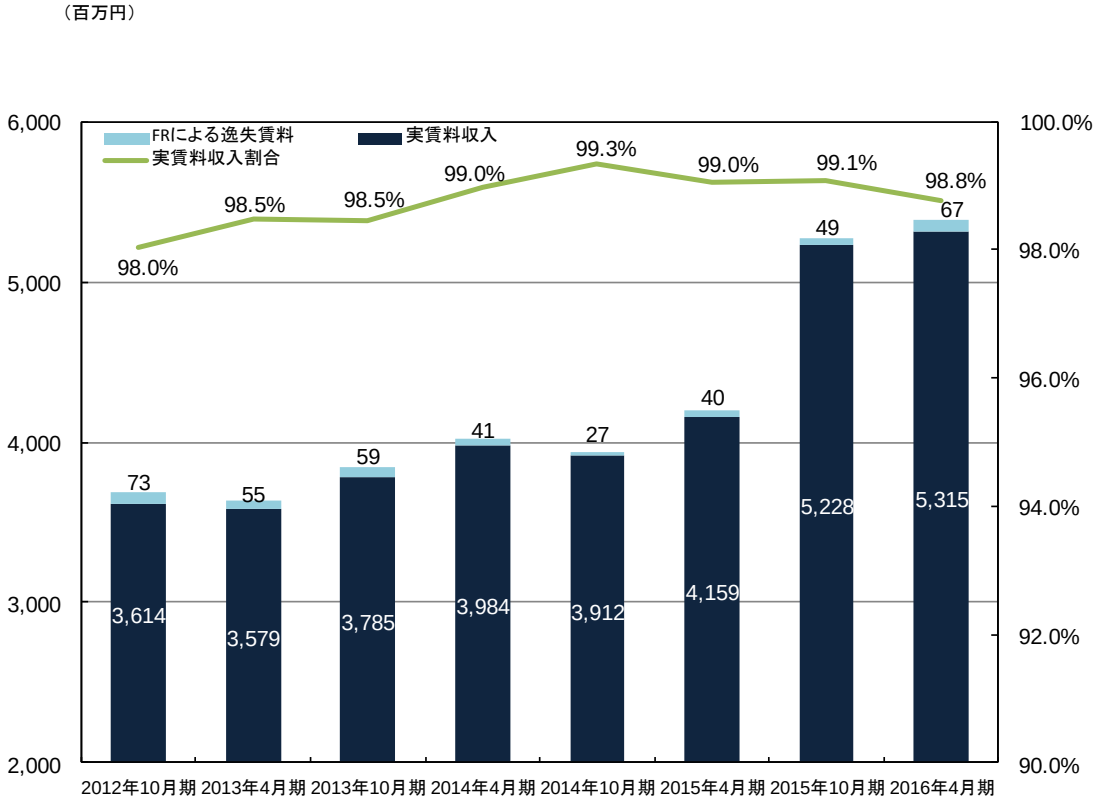
© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

リーシング状況 ②（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



【フリーレントの状況】

フリーレント平均 ： 1.8ヶ月
首都圏平均 ： 2.0ヶ月、その他地方平均 ： 1.2ヶ月

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

リーシング状況 ③

■ 2016年4月期 賃貸面積の推移

※ いちごサービスアパートメント高輪台、サービスアパートメント銀座における賃貸面積の増減

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

リーシング状況 ④

既存物件ベースでは、オフィスにおいて成約面積が解約面積を大きく上回る

■ 用途別 賃貸面積の推移

（単位：㎡）

	2015年10月期末	成約 / 増床	解約 / 館内減床	取得	売却	SA物件（※）変動分	2016年4月期末	既存物件増減
オフィス	**183,141**	6,772	▲4,729	-	▲7,400	-	**177,783**	2,042
その他	**35,682**	555	▲470	-	▲1,264	▲852	**33,650**	▲767
合計	**218,823**	7,327	▲5,199	-	▲8,665	▲852	**211,433**	1,274

※ 区分：オフィス＝O、その他＝Z・R

※ SA物件：いちごサービスアパートメント高輪台、いちごサービスアパートメント銀座

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

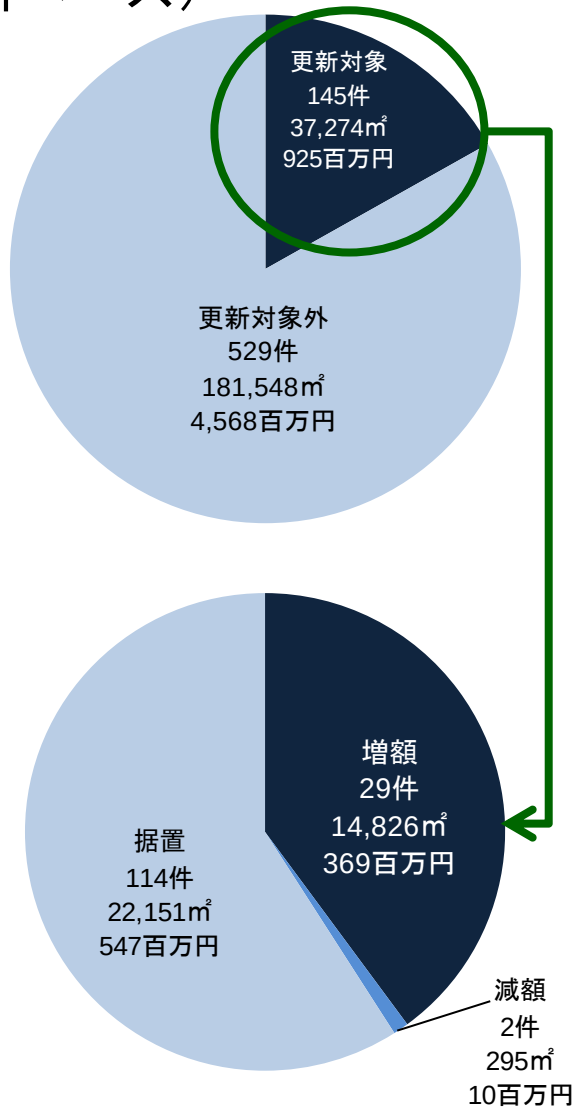
契約更改の内訳

契約更新対象のうち約40%で増額改定を獲得（賃料ベース）

■ 2016年4月期 契約更新状況

分類	区分	件数	面積	賃料 (通期ベース)	対従前賃料 変動率
増額改定	オフィス	27 件	13,715 m^2	+20.6百万円	+6.0%
	その他	2 件	1,110 m^2	+1.9百万円	+8.9%
	計	29 件	14,826 m^2	+22.6百万円	+6.1%
減額改定	オフィス	1 件	249 m^2	▲0.4百万円	▲5.6%
	その他	1 件	46 m^2	▲0.1百万円	▲7.5%
	計	2 件	295 m^2	▲0.5百万円	▲5.9%
契約据置	オフィス	99 件	19,835 m^2	―	―
	その他	15 件	2,316 m^2	―	―
	計	114 件	22,151 m^2	―	―

※ 期中の売却物件を除く
※ 区分：オフィス＝O、その他＝Z・R



※ 通期ベース更新前賃料

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

月額賃料の変動

■ 用途別 月額賃料変動額

（単位：百万円）

	2015年 10月期末	成約 ／増床	解約 ／減床	増額改定 による 増加額	減額改定 による 減少額	物件売却	2016年 4月期末	増減	既存物件 増減
オフィス	**777**	28	▲21	3.4	▲0.1	▲18	**769**	▲7	+10
その他	**138**	4	▲2	0.3	▲0.0	▲5	**135**	▲3	+2
合計	**915**	33	▲23	3.8	▲0.1	▲24	**904**	▲10	+13

※ 区分：オフィス＝O、その他＝Z・R
※ 「成約/増床」にサービスアパートメントの賃料変動を含む

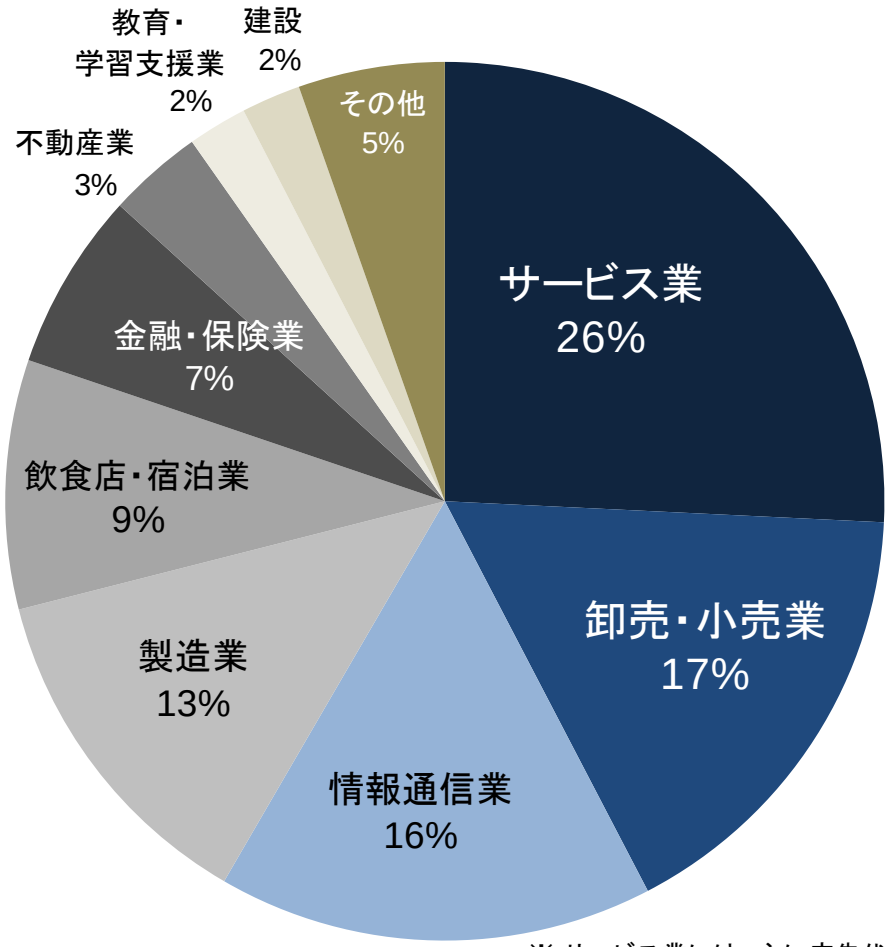
一期一会 ICHIGO
© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

テナント構成

中規模不動産の特徴である分散の効いたテナント構成

2016年4月30日現在

■ テナント業種別分散（オフィス+その他）［テナント数ベース］



テナント総数 ： 687件

※ サービスアパートメント3物件は除く

上位テナント5社合計の割合

（面積ベース） 11.1%

（賃料ベース） 10.9%

※ サービス業には、主に広告代理店、各種コンサルティング業、会計士事務所、法律事務所、人材サービス業、美容関連、公益法人、外国領事館等を含む

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ①

2016年4月30日現在

用途	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（%）	2016年4月期末評価	
									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	東京都渋谷区代々木三丁目	3,254	3,418	4,564.63	100.0%	2,848	4.5%
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区芝五丁目	2,740	2,746	4,097.63	100.0%	2,996	4.6%
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区南平台町	1,920	1,936	1,925.24	100.0%	2,220	3.9%
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区隼町	1,550	1,533	2,080.37	75.9%	1,720	4.3%
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区三田三丁目	1,200	1,219	1,947.90	100.0%	1,320	4.9%
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区神山町	1,505	1,424	1,321.54	100.0%	1,685	4.2%
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	東京都港区赤坂五丁目	735	729	687.78	87.6%	776	4.1%
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区芝三丁目	1,100	1,108	1,602.29	100.0%	1,110	4.7%
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	1,917	1,923	1,484.39	71.8%	2,147	4.3%
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区銀座六丁目	1,773	1,769	1,390.70	100.0%	1,936	4.3%
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区内神田三丁目	1,140	1,132	1,378.82	100.0%	1,120	4.7%
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区四谷四丁目	550	529	780.64	100.0%	541	4.6%
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区赤坂二丁目	580	547	494.14	100.0%	639	4.2%
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区神田神保町一丁目	1,820	1,823	1,891.01	100.0%	2,150	4.5%
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目	1,150	1,171	2,387.34	100.0%	1,060	4.8%
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区九段南二丁目	763	742	1,288.31	100.0%	875	4.6%
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区九段南三丁目	844	842	1,302.43	100.0%	827	4.7%
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区東五反田一丁目	5,060	4,928	5,346.76	100.0%	5,660	4.9%
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	1,816	1,746	4,021.32	100.0%	1,749	5.2%
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区南池袋二丁目	1,460	1,381	1,491.51	100.0%	1,570	4.4%
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	東京都中野区新井一丁目	764	763	1,250.85	100.0%	851	5.2%
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	東京都江東区永代二丁目	1,490	1,478	2,608.05	100.0%	1,130	5.2%
	O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	神奈川県横須賀市若松町一丁目	971	963	2,187.44	95.6%	982	5.7%
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区大橋二丁目	2,030	1,989	2,385.69	100.0%	2,090	4.8%

※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

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ②

2016年4月30日現在

用途	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（%）	2016年4月期末評価	
									期末評価額（百万円）	Cap rate（%）
オフィス	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区池袋二丁目	639	622	1,261.91	100.0%	702	4.8%
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区西五反田三丁目	765	760	1,311.21	44.9%	757	4.9%
	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目	2,160	2,253	4,210.87	100.0%	2,540	5.2%
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市中区栄三丁目	4,705	4,705	3,928.12	100.0%	5,151	5.1%
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	6,710	6,171	8,009.11	100.0%	6,890	4.8%
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	富山県富山市神通本町一丁目	1,650	1,535	8,601.71	97.2%	1,720	6.3%
	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	大分県大分市荷揚町、都町一丁目	1,158	1,181	3,551.46	92.1%	1,260	6.2%
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	香川県高松市寿町二丁目	3,010	2,613	6,329.33	98.7%	3,160	6.7%
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区神田錦町一丁目	2,130	2,069	2,523.09	100.0%	2,650	4.2%
	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	東京都千代田区外神田六丁目	5,500	5,661	6,250.53	100.0%	6,700	4.7%
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市中央区本町一丁目	1,940	1,875	3,729.35	85.6%	2,280	4.8%
	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	東京都千代田区神田小川町二丁目	2,210	2,206	2,281.75	100.0%	2,410	4.5%
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区新富町一丁目	1,905	1,888	2,697.36	100.0%	2,430	4.8%
	O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	東京都渋谷区恵比寿南三丁目	5,900	5,884	3,159.27	100.0%	6,430	3.8%
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区南大井六丁目	3,850	3,826	3,583.56	100.0%	4,100	4.6%
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区高田馬場一丁目	1,580	1,585	1,606.92	100.0%	1,710	4.4%
	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	埼玉県さいたま市大宮区宮町二丁目	3,430	3,436	6,180.68	99.1%	3,660	5.4%
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	神奈川県相模原市相模原五丁目	1,174	1,233	2,960.81	100.0%	1,260	5.7%
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	神奈川県鎌倉市大船一丁目	2,000	1,981	2,364.71	100.0%	2,230	5.5%
	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	宮城県仙台市宮城野区宮城野一丁目	1,840	1,793	5,213.09	100.0%	2,020	6.0%
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市中央区辛島町	1,450	1,453	4,499.08	100.0%	1,400	6.1%

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

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ③

2016年4月30日現在

用途	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（%）	2016年4月期末評価	
									期末評価額（百万円）	Cap rate（%）
オフィス	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区神宮前六丁目	7,200	7,336	4,384.97	87.2%	7,610	3.7%
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区円山町	3,650	3,706	2,789.86	100.0%	4,080	3.8%
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区広尾五丁目	3,960	4,025	3,510.44	100.0%	4,260	4.2%
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区笹塚二丁目	4,780	4,830	6,425.29	100.0%	5,010	4.4%
	O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目	4,700	4,730	4,216.97	84.7%	5,250	4.2%
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区八丁堀四丁目	2,500	2,579	2,971.22	100.0%	2,700	4.3%
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区新川二丁目	2,360	2,399	2,312.03	100.0%	2,650	4.2%
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区神田神保町二丁目	3,190	3,242	3,090.65	86.1%	3,310	4.3%
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区東五反田一丁目	3,660	3,706	4,548.10	100.0%	3,890	4.4%
	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区三田三丁目	1,800	1,799	2,369.82	100.0%	1,930	4.2%
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区東池袋一丁目	4,570	4,617	4,553.90	100.0%	4,870	4.4%
	O-70	郡山ビッグアイ（オフィス区画）	その他主要都市	福島県郡山市駅前二丁目	1,660	1,620	3,433.07	100.0%	1,750	5.3%
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市川崎区東田町	1,750	1,746	3,665.34	100.0%	1,960	4.6%
				オフィス小計	**139,618**	**138,931**	**182,442.36**	**97.4%**	**150,732**	

※ 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

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ④

2016年4月30日現在

用途	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（m^2）	稼働率（%）	2016年4月期末評価	
									期末評価額（百万円）	Cap rate（%）
その他	R-04	いちごサービスアパートメント高輪台	都心6区	東京都港区白金台二丁目	1,360	1,296	1,248.50	67.0%	1,140	4.4%
	R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	東京都港区浜松町一丁目	701	673	821.84	100.0%	604	4.5%
	R-09	いちごサービスアパートメント銀座	都心6区	東京都中央区新富二丁目	946	904	1,020.14	68.1%	844	4.4%
	Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	東京都渋谷区宇田川町	1,970	1,980	1,185.85	100.0%	2,050	4.3%
	Z-03	いちごブルク大森	その他首都圏	東京都大田区大森北一丁目	3,218	3,158	5,345.62	92.4%	2,990	5.8%
	Z-04	いちごパゴダ浅草	その他首都圏	東京都台東区雷門二丁目	1,640	1,597	2,091.26	100.0%	1,800	4.7%
	Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	東京都町田市原町田四丁目	1,310	1,289	2,183.65	100.0%	1,470	5.1%
	Z-07	いちご札幌南2西3ビル	4大都市	北海道札幌市中央区南二条西三丁目	558	556	1,162.52	100.0%	580	5.4%
	Z-08	いちご大名バルコニー	4大都市	福岡県福岡市中央区大名一丁目	638	598	765.61	100.0%	655	4.9%
	Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	その他主要都市	大阪府和泉市府中町一丁目	1,210	1,154	3,733.68	100.0%	1,400	5.9%
	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	東京都渋谷区宇田川町	2,400	2,475	778.77	100.0%	2,950	3.6%
	Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	神奈川県横浜市磯子区森一丁目	1,620	1,573	2,717.77	94.6%	1,890	5.4%
	Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	埼玉県川口市元郷二丁目	2,430	2,407	7,788.09	100.0%	2,590	4.8%
	Z-13	いちご新横浜アリーナ通りビル	その他首都圏	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	1,700	1,695	1,971.34	100.0%	1,770	5.3%
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区西蒲田八丁目	1,400	1,428	2,124.68	100.0%	1,490	4.8%
				その他小計	**23,101**	**22,789**	**34,939.32**	**96.3%**	**24,223**	
				合計（73物件）	**162,719**	**161,721**	**217,381.68**	**97.3%**	**174,955**	

※ 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
© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧⑤

【参考】2016年5月の新規取得13物件

2016年5月24日現在

用途	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-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	東京都渋谷区東一丁目	1,350	2016/5/9	1,041.36	100.0%	1,450	3.9%
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区日本橋掘留町一丁目	1,450	2016/5/9	1,769.09	100.0%	1,530	4.3%
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	大阪府大阪市西区阿波座二丁目	2,190	2016/5/9	6,151.98	94.1%	2,290	5.1%
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市博多区祇園町	1,380	2016/5/9	2,423.86	100.0%	1,410	5.2%
	O-76	錦ファーストビル	4大都市	愛知県名古屋市中区錦一丁目	2,000	2016/5/9	3,324.54	100.0%	2,050	5.0%
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	東京都台東区池之端一丁目	5,130	2016/5/24	5,504.02	100.0%	5,220	4.4%
	O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	東京都豊島区東池袋二丁目	3,010	2016/5/24	3,118.69	100.0%	3,110	4.4%
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区元麻布三丁目	1,890	2016/5/24	1,329.96	100.0%	1,940	3.8%
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区南大塚三丁目	2,740	2016/5/24	3,679.70	100.0%	2,820	4.5%
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目	3,420	2016/5/24	4,930.30	95.9%	3,500	4.8%
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市中区錦一丁目	2,340	2016/5/24	4,152.22	93.1%	2,360	5.0%
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市中区錦一丁目	1,330	2016/5/24	2,006.78	100.0%	1,360	4.9%
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市北区松ケ枝町	1,040	2016/5/24	2,521.51	100.0%	1,090	4.9%
				新規取得（13物件）小計	**29,270**		**41,954.01**	**98.0%**	**30,130**	
				2016年4月30日保有物件（73物件）＋新規取得物件（13物件）の合計（86物件）	**191,989**		**259,335.69**	**97.4%**	**205,085**	

※ 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
© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

運用資産ポートフォリオ（2016年5月24日現在）

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

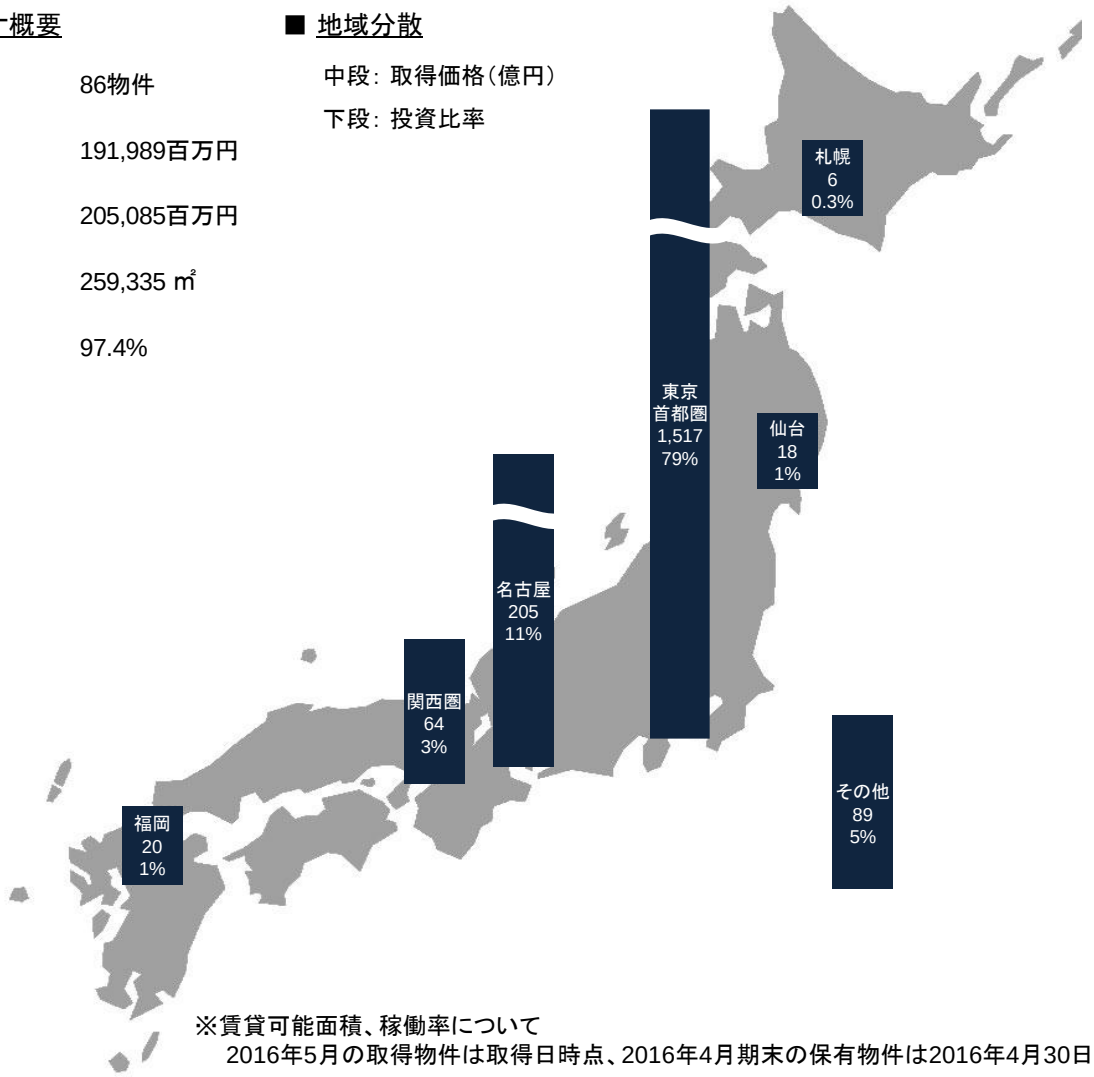
■ ポートフォリオ概要

物件数	86物件
取得総額	191,989百万円
鑑定評価額	205,085百万円
賃貸可能面積	259,335 ㎡
稼働率	97.4%

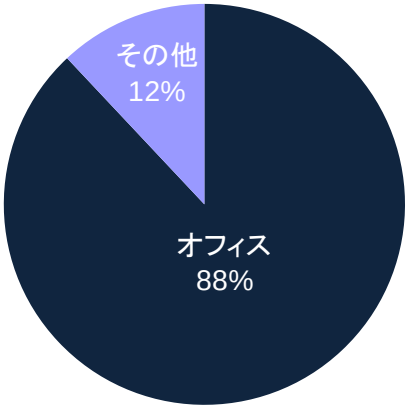
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

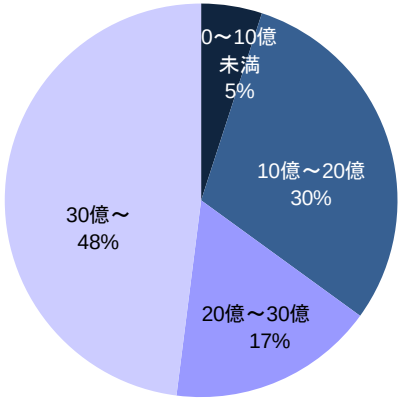
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散



※賃貸可能面積、稼働率について
2016年5月の取得物件は取得日時点、2016年4月期末の保有物件は2016年4月30日時点の数値で算定

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

参考：運用資産ポートフォリオ（2016年4月30日現在）

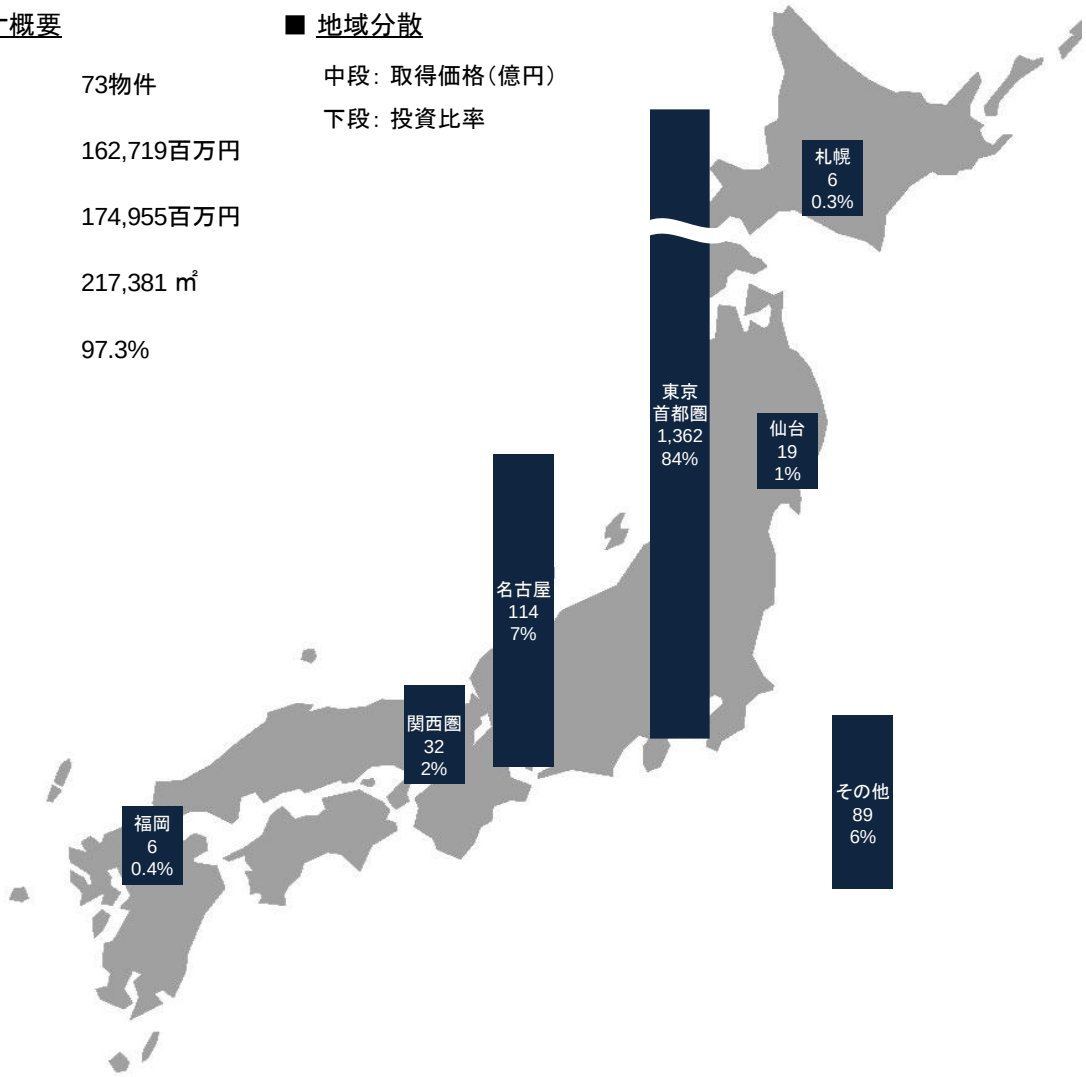
■ ポートフォリオ概要

物件数	73物件
取得総額	162,719百万円
鑑定評価額	174,955百万円
賃貸可能面積	217,381 ㎡
稼働率	97.3%

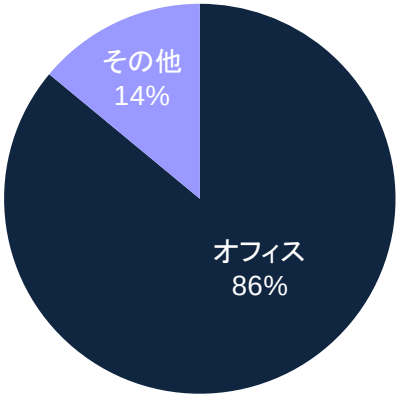
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

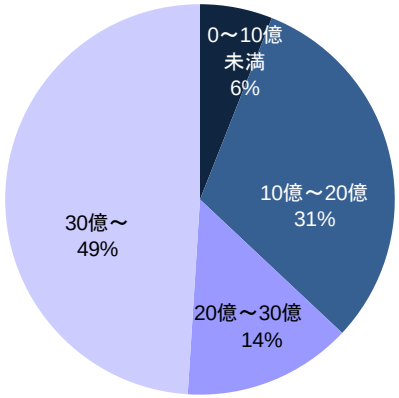
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散



© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

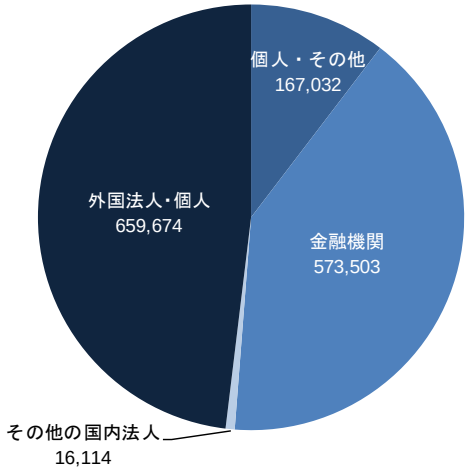
投資主の状況

2016年4月30日現在

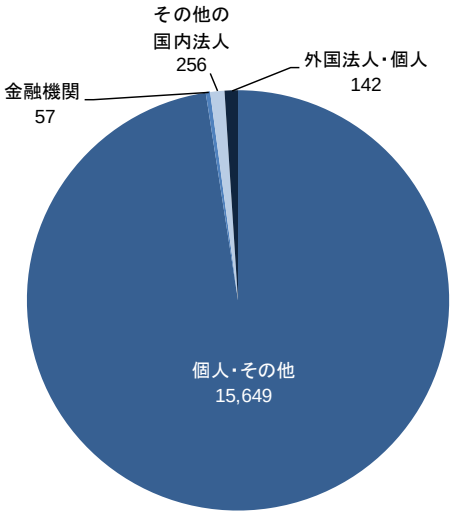
■ 主要投資主

	氏名又は名称	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	342,890	24%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	155,685	11%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	148,073	10%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	140,169	10%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	111,983	8%
6	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	53,875	4%
7	野村信託銀行株式会社（投信口）	46,393	3%
8	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	46,288	3%
9	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	28,722	2%
10	SIX SIS LTD.	13,768	1%
	合計	**1,087,846**	**77%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資法人概要

2016年4月30日現在

■ 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	高塚　義弘
保有物件数	73物件
ポートフォリオ規模	162,719百万円（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	いちご不動産投資顧問株式会社
代表執行役社長	織井　渉

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2016 Ichigo Real Estate 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又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】
いちご不動産投資顧問株式会社
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

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.