2015年10月期（第20期）決算説明資料

December 16, 2015

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.

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

安心の創造、誠実な経営。

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

目次

- 2015年10月期決算
  - ✓ 成長戦略の大幅な進展
  - ✓ 2015年10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）
  - ✓ 95%以上の高稼働率維持
  - ✓ 内部成長の進展

- オフィス特化型リートとしてのさらなる成長加速
  - ✓ オフィス特化型リート転換後の「成長戦略ロードマップ」
  - ✓ マーケット賃料上昇に伴う契約賃料上昇余力の拡大
  - ✓ 継続的な賃料収入向上に向けたアプローチ
  - ✓ 契約更新時における増額改定に向けた活動
  - ✓ 適正水準賃料確保に向けた活動事例
  - ✓ 物件価値向上を目的とした「いちごオフィス」ブランディングの推進
  - ✓ スポンサーサポートを最大限活用した外部成長戦略の推進
    - ― 優先交渉権対象物件
  - ✓ 強固な財務基盤の確立による外部成長への好循環
  - ✓ 2016年4月期分配金予想 / 2016年10月期分配金予想

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

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd.　Ichigo Office REIT Investment Corporation　All rights reserved.

2015年10月期決算

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

成長戦略の大幅な進展

◻ ポートフォリオの大幅成長を実現

- ✓ 分配金成長型POにより都心好立地物件を中心に取得
  - ― オフィス12物件 約440億円（内11物件は東京都主要区部）

（渋谷区）（渋谷区）（渋谷区）（中央区）（千代田区）（豊島区）（渋谷区）（中央区）（中央区）（品川区）（港区）（郡山市）

- ✓ 自己資金と借入金により川崎の優良オフィス1物件を取得（17.5億円）
- ✓ 全13物件の優良な中規模オフィスを対象とした優先交渉権付の匿名組合出資（20億円）を実施
  - ― 1億円/年の安定的な配当収入を確保

◻ 強固な財務基盤の確立

- ✓ 長期発行体格付の取得 「A-（安定的）」（㈱日本格付研究所）
- ✓ 全借入金を無担保化

◻ オフィス特化型リートへの転換

- ✓ 「いちごオフィスリート投資法人」に商号変更、新「成長戦略ロードマップ」を策定

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2015年10月期決算の概要

2015年10月期の一口当たり分配金は1,706円（期首予想比 +36円）

（単位：百万円）

項目	2015年4月期	2015年10月期	期首予想	期首予想比	主な差異要因による収益への影響
営業収益	5,020	6,248	6,175	+72	・賃料収入の増加+53（既存物件分の増加+34、期中取得物件分の増加+19） ・水光熱収入等の減少▲30 ・解約違約金等の一時収入の増加+38 ・その他収入の減少▲7 ・匿名組合出資に基づく配当収入の増加+17
営業利益	2,267	2,952	2,843	+109	・賃貸事業費用の減少+71 （外注委託費の増加▲11、水光熱費の減少+55、修繕費他の減少+26） ・販管費の増加▲33
経常利益	1,005	1,854	1,828	+25	・営業外費用の増加▲84 （融資関連費用の増加▲113、支払利息の減少+26、その他費用の増加+2）
当期純利益	704	1,853	1,828	+25	
一口当たり純利益（EPS）	634円	1,310円	1,290円	+20円	
一口当たり分配金	**1,603円**	**1,706円**	1,670**円**	**+36円**	配当積立金を562百万円取り崩し 【配当積立金残高】12,053百万円（2015年10月末時点）
物件数	65物件	77物件	―	―	―
テナント数	605件	724件	―	―	―
賃貸可能面積	184,919㎡	227,424㎡	―	―	―
NOI利回り	5.6%	5.6%	―	―	―

※一口当たり純利益（EPS）は、当期純利益を日数加重平均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）
※NOI利回り ＝各期のNOI÷取得価格合計（期中の取得、譲渡物件は日割り換算し、年ベースで算定）

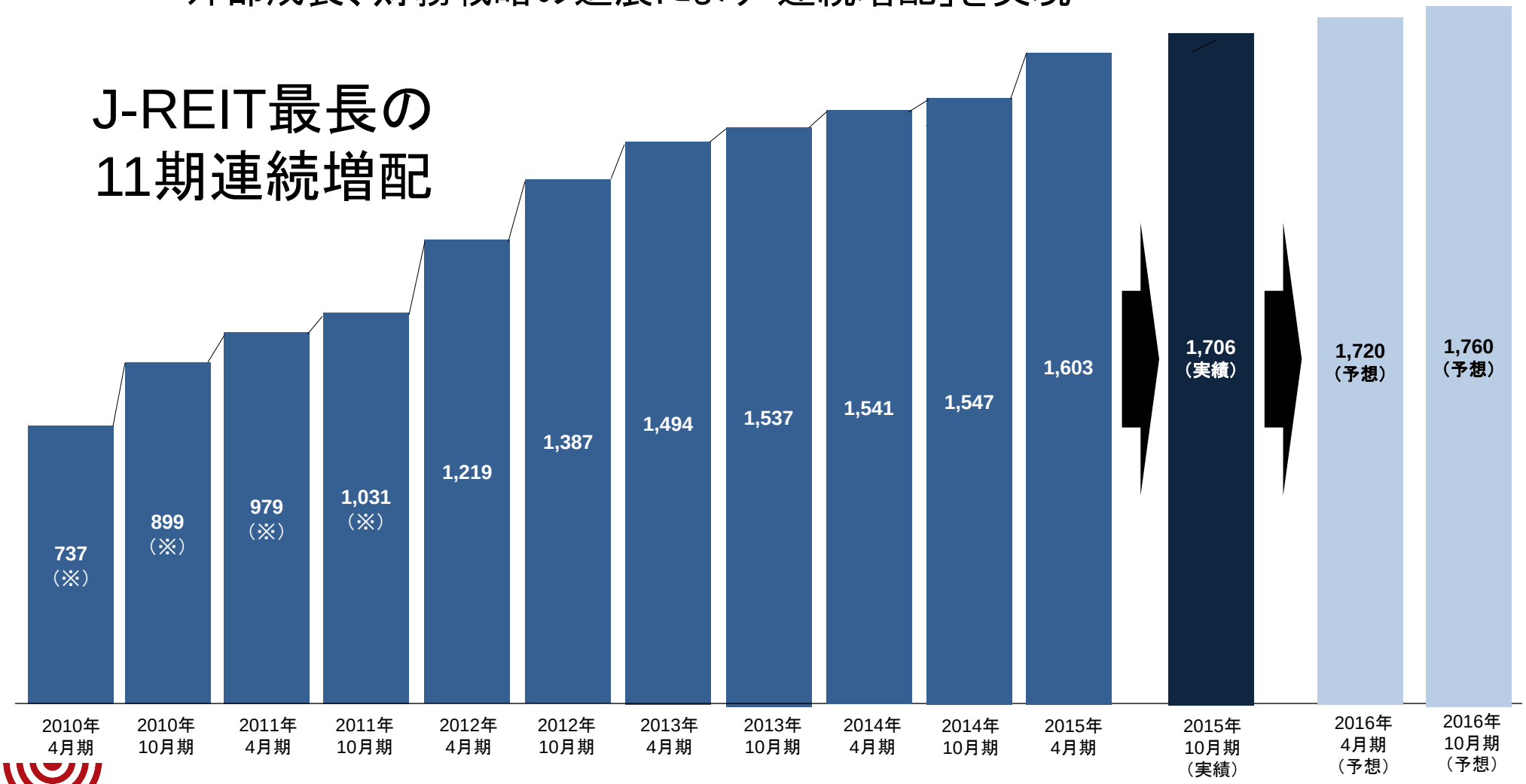
一期一会 ICHIGO

© 2015 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）

外部成長、財務戦略の進展により「連続増配」を実現

（単位：円）



※ 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）

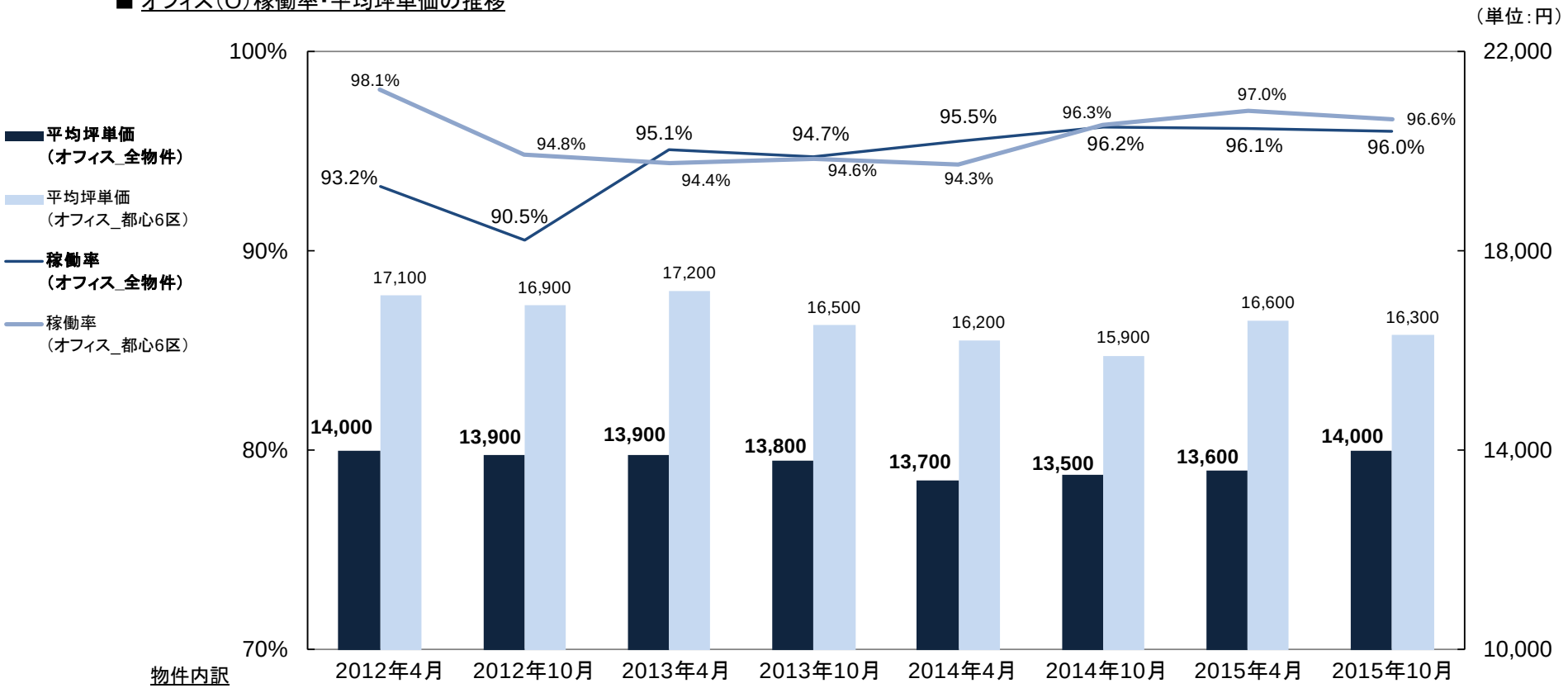
一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

95%以上の高稼働率維持

オフィスの2015年10月期末稼働率は96.0%（うち都心6区は96.6%の高稼働）
オフィス全体の平均坪単価は物件取得等により3.4%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
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
（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）

※ 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）

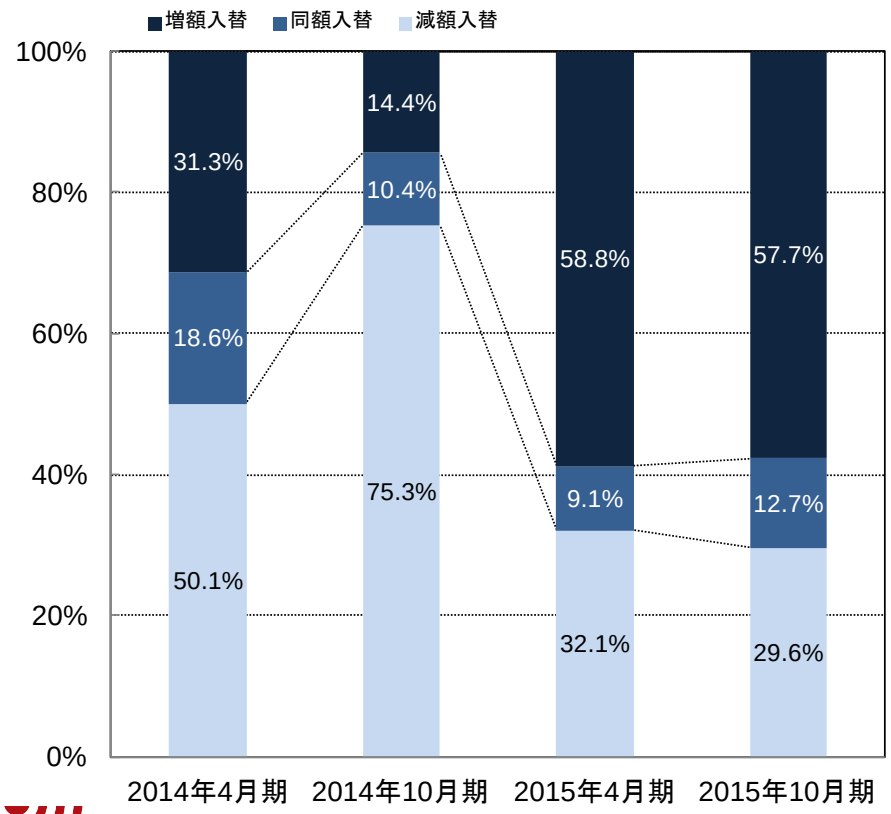
一期一会 ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

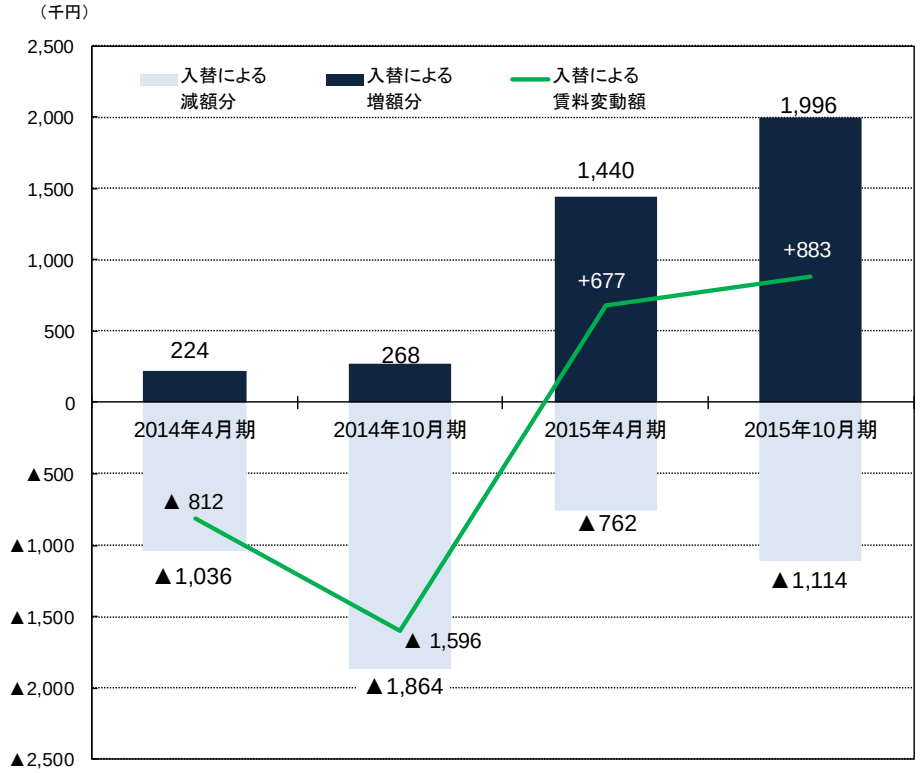
内部成長の進展 ①：新規成約における賃料増額（オフィス）

新規成約における増額入替が先行し、月額賃料収入は着実に伸長

■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）



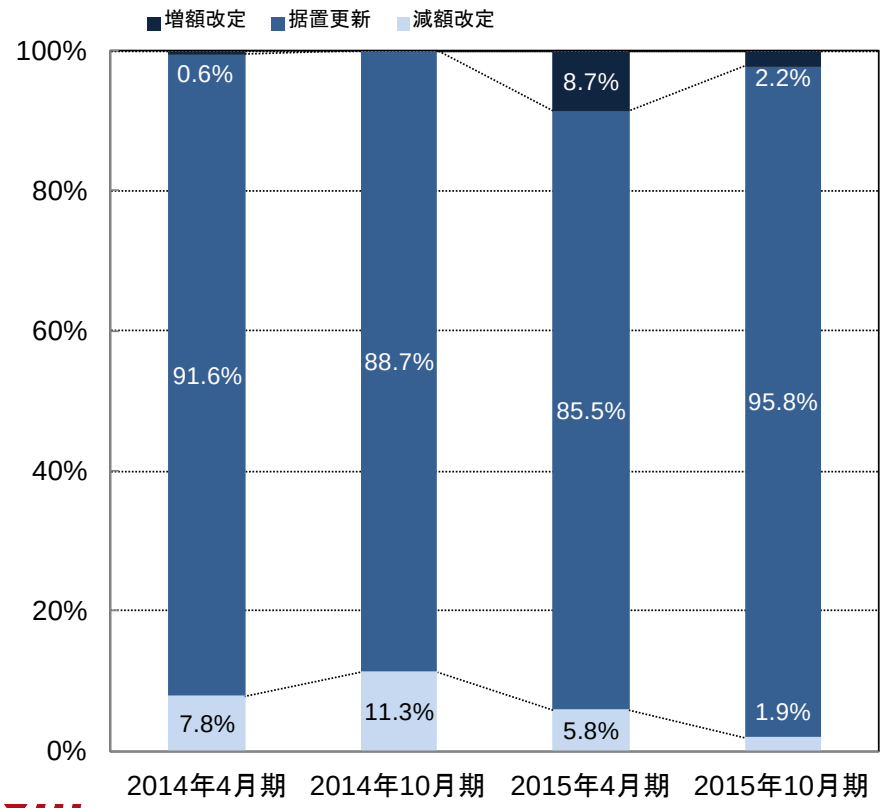
※オフィス物件(O)を対象

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

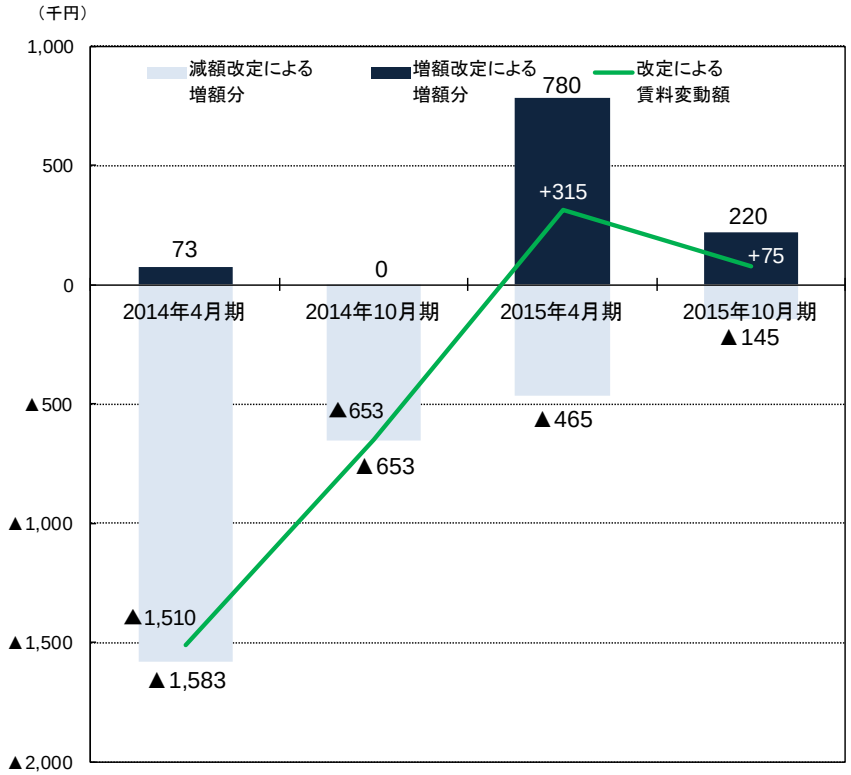
内部成長の進展 ②：既存テナントにおける賃料改定（オフィス）

前期に引き続き、増額改定が減額改定を上回る
据置更新が増加し高稼働維持に寄与、減額改定は縮小

■ 賃料改定時の内訳割合の推移（賃貸面積ベース）



■賃料改定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

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

内部成長の進展 ③ ： 増額改定・増額入替事例

□ 都心物件の他、地方物件においても継続的に増額改定を実現

✓ 2015年10月期における増額改定事例は以下の通り

エリア		対応	改定内容
渋谷区	都心6区	渋谷エリアにおける需給状況や相場賃料を的確に把握し、賃料ギャップを説明の上、入居テナントと交渉	増額改定3件（132坪） ・期あたり1,119千円の賃料増
郡山市	その他主要都市	周辺エリアにおける物件スペックの優位性をアピールし、入居テナントと交渉	増額改定1件（67坪） ・期あたり201千円の賃料増

□ テナント入替による主な増額事例

【いちご渋谷道玄坂ビル】

■ 稼働率の推移

取得時　76.2%（空室区画：100坪×2フロア）
→ 2015年10月末　100%（+23.8%）

具体的な実績

- 8F（100坪）：従前賃料対比 +41%となる賃料にてIT関連企業と成約
- 9F（100坪）：従前賃料対比 +18%となる賃料にて旅行代理店と成約

→ 平均賃料（基準階）+6.5%UPを実現

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

オフィス特化型リートとしてのさらなる成長加速

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

オフィス特化型リート転換後の「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】
目標 達成指標 一口当たり分配金	1,706円（実績）	→	2,000円
目標 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
目標 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

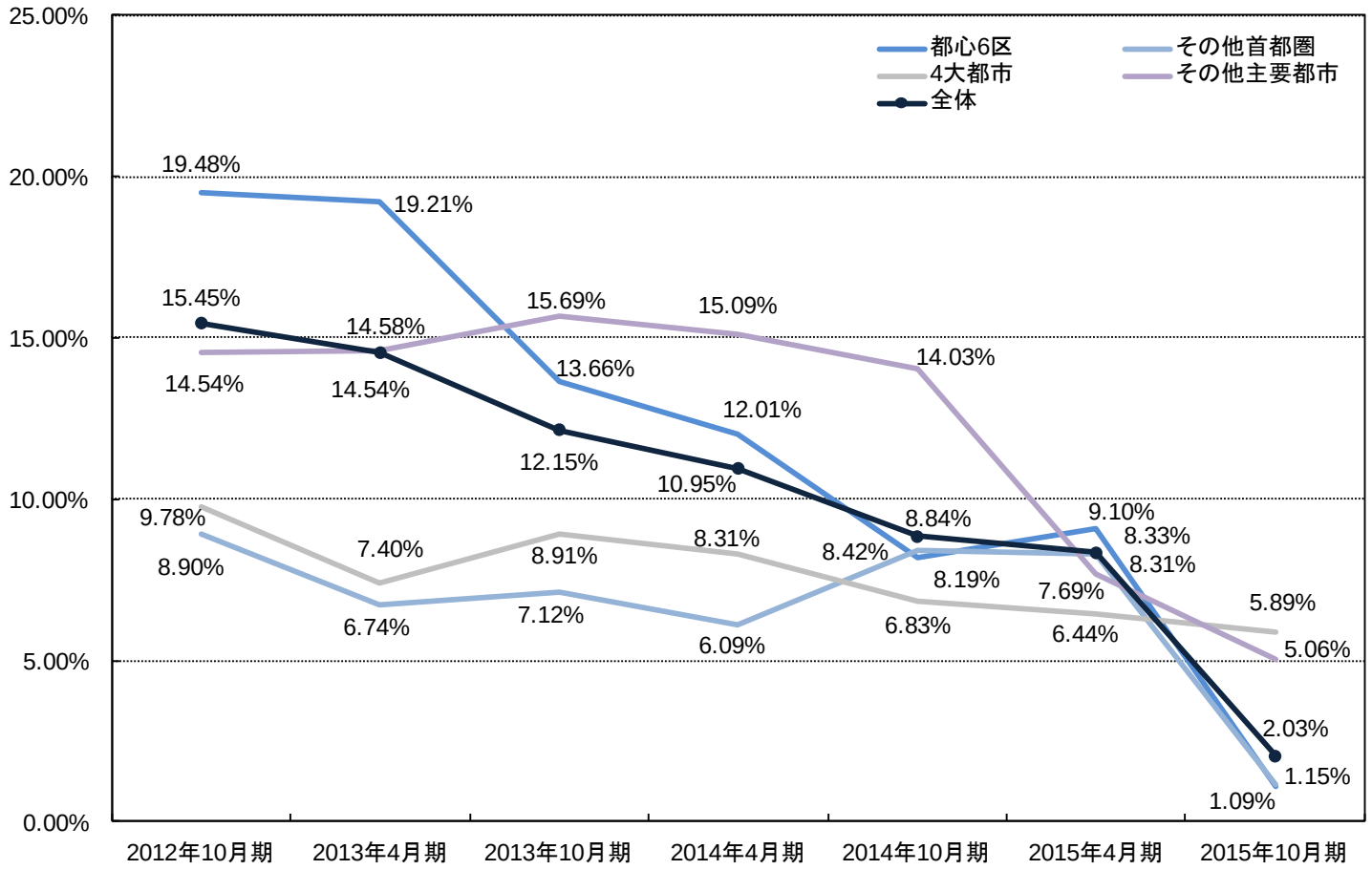
■ 財務戦略
「発行体格付の向上、資金調達手段の多様化」
- 発行体格付の向上　A(安定的) を目指す
- 投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化検討
- 優良物件の機動的な確保に向けた資金調達余力の確保、コミットメントラインの活用
- リファイナンスに伴う各種条件の見直し
- グローバルインデックス組入れを目指す

一期一会 ICHIGO

© 2015 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

都心エリアを中心としてマーケット賃料上昇が顕在化
契約改定、テナント入替時の賃料上昇余力が拡大



※「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

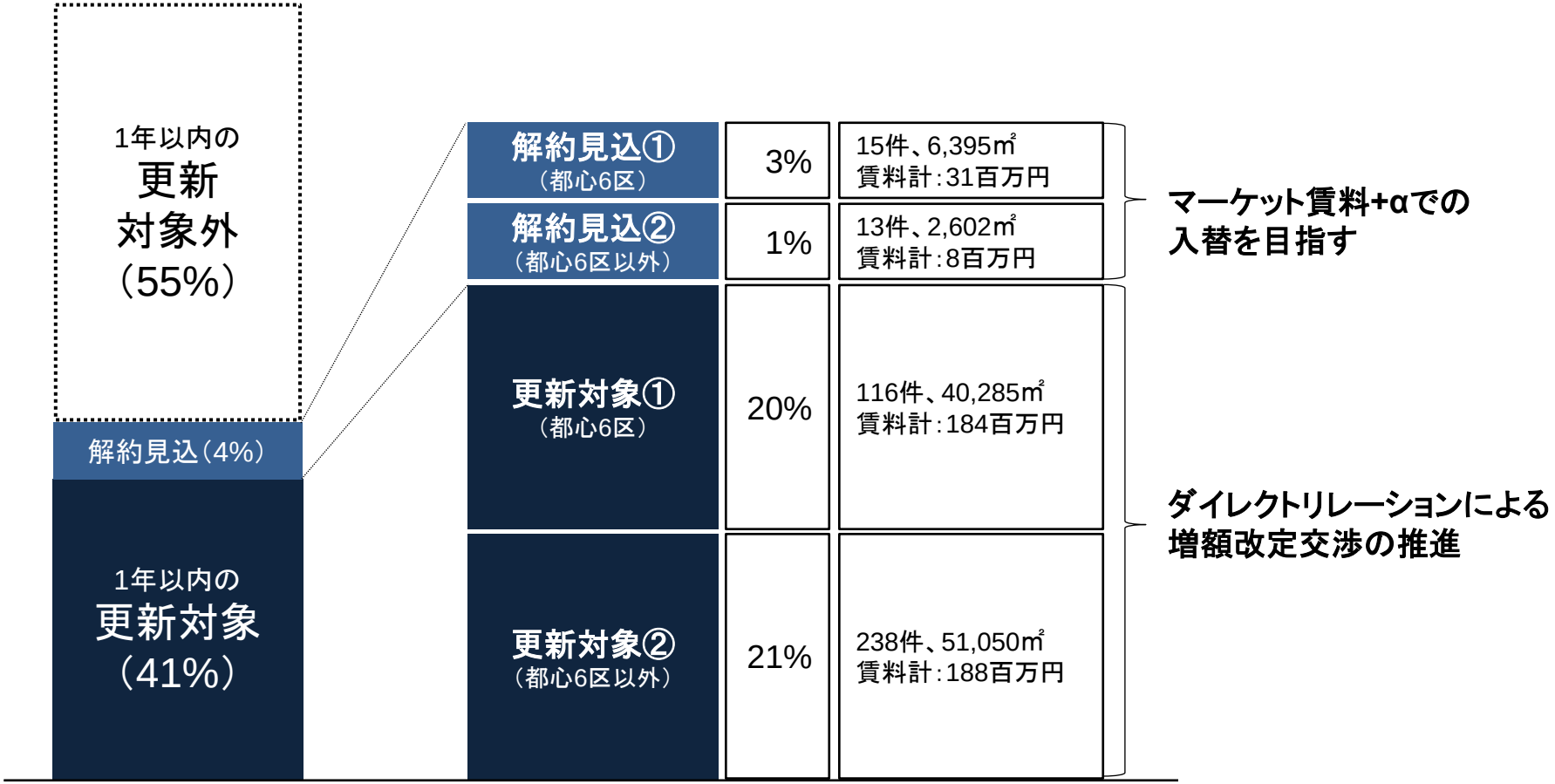
© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

継続的な賃料収入向上に向けたアプローチ

マーケット賃料上昇の顕著な都心6区に重点を置き、物件価値向上と連動した適正賃料水準（マーケット賃料+α）での賃料確保を目指す

※都心6区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区

■ 月額賃料総額に占める割合



2015年10月末時点

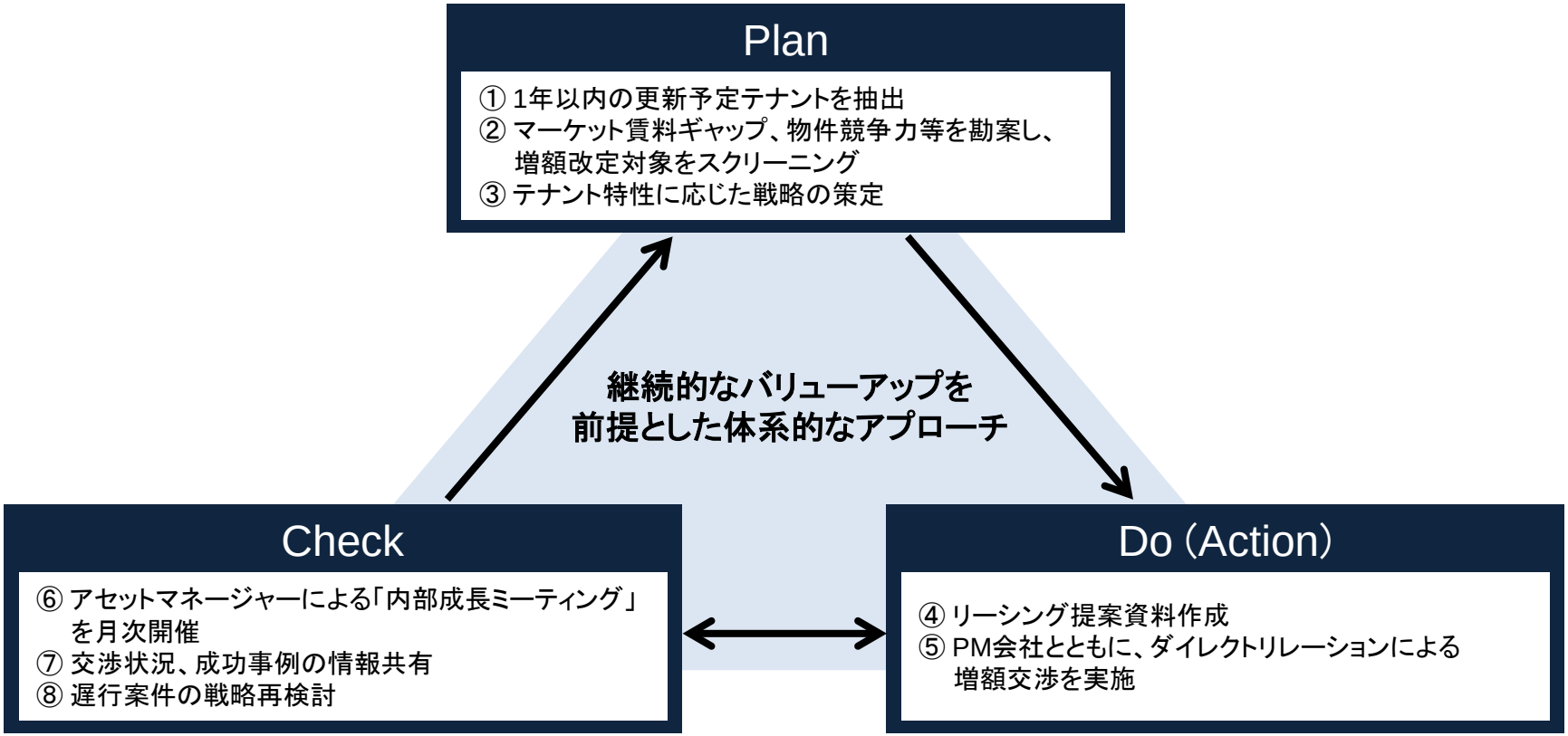
※都心6区：オフィス物件の基準階を対象

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

契約更新時における増額改定に向けた活動

契約更新を迎えるテナントを主な対象とし、物件価値に見合った適正賃料水準確保に向けたアプローチを体系的に実施

✓ オフィス既存契約の約8割が2年毎更新



© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

適正水準賃料確保に向けた活動事例

◻ 直近の増額改定実績（対象：2015年11月1日～2015年12月10日契約締結）

- ✓ 都心6区の物件を中心に7件の増額改定をすでに実現
- ✓ 月額賃料 +370千円、平均増額率 +6.6%

◻ 新規成約における今後の注力物件

- ✓ いちご渋谷道玄坂ビルにおいて、4フロア（計463坪）の解約通知を受領
- ✓ 2015年10月期において、大幅な増額改定での成約実績（P.13参照）を有しており、現行賃料から約20%増の新規成約を目指しリーシング活動中

【物件特性】

・賃貸マーケットが好調な渋谷エリアに所在しており、約100坪の無柱空間と2,600mmの天井高を有する

・視認性も高く、「いちごオフィス」ブランディングを目的として、いちごロゴの外壁サイン設置済

いちご渋谷道玄坂ビル

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件価値向上を目的とした「いちごオフィス」ブランディングの推進

◻ いちごエントランスコーディネートPJ

- ✓ 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展開

◻ 認知度向上に向けたビル名変更、サイン設置

- ✓ 新たに8物件を「いちご」を冠したビル名に名称変更
- ✓ 2015年5月の取得物件のうち、視認性に優れた6物件にいちごロゴの外壁サインを設置
- ✓ エントランス廻りのサイン類設置に加え、「いちごオフィス」のプレゼンス向上に向けた効果的なブランディングを推進

いちご東池袋ビル

いちご広尾ビル

一期一会
ICHIGO

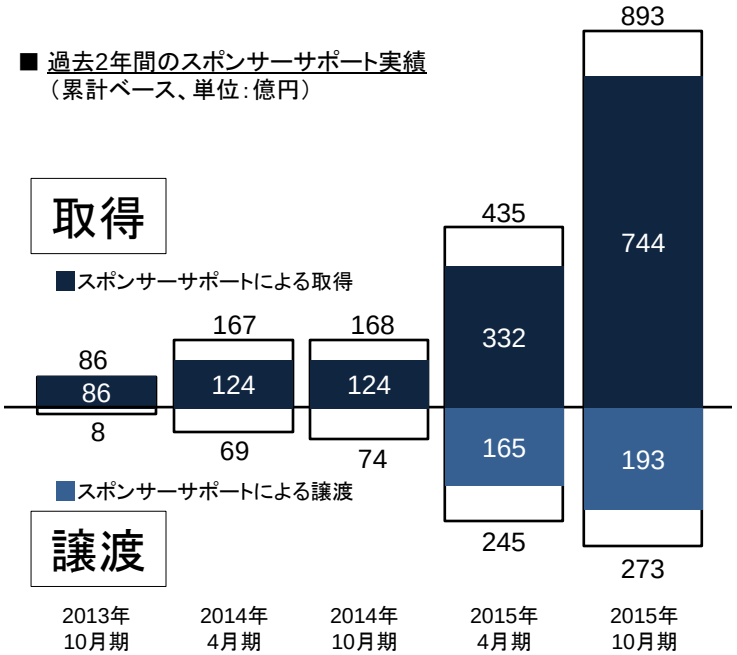
© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

スポンサーサポートを最大限活用した外部成長戦略の推進

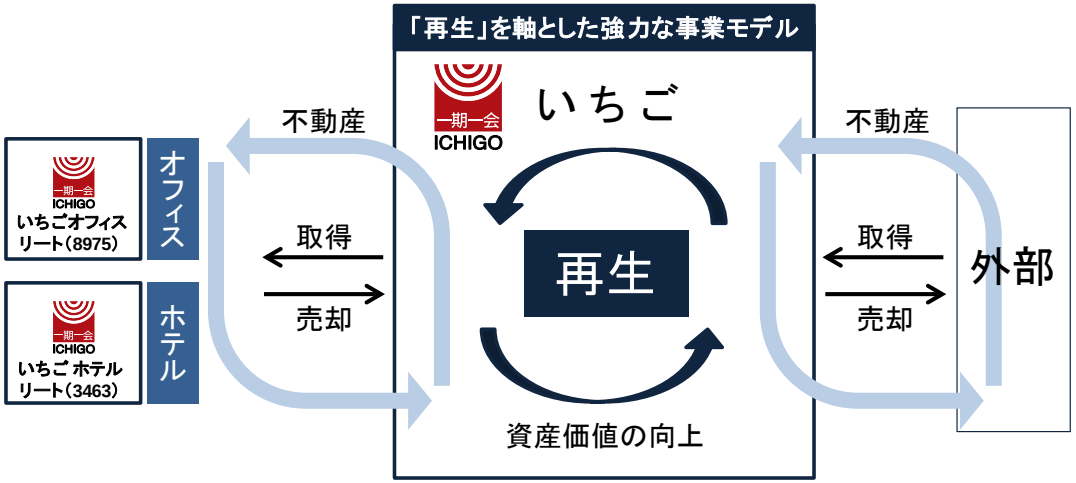
□ いちごグループによる強力な外部成長スポンサーサポート

✓「不動産再生」機能を活かした事業モデルを最大限に活用した外部成長の実現

■ 過去2年間のスポンサーサポート実績
（累計ベース、単位：億円）



■ いちごグループの事業モデル



□ ポートフォリオの成長を目指す外部成長戦略の推進

✓ 優先交渉権を有する13物件の着実な取得を目指す

✓ 内部成長余地が限定的な物件の売却による資産の入替

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

優先交渉権対象物件（行使期限：2016年7月31日）

バンガード元麻布

第5秋山ビル

人形町セントラルビル

大塚セントコアビル

大阪西本町ビル

第41オーシャンビル

EME名古屋ビル

MG池之端ビル

東池袋Qビル

サンセンタービル

シグマ博多ビル

HF伏見ビル

錦ファーストビル

全13物件
約293億円

	物件名称	物件タイプ	所在地	優先交渉権価格	匿名組合出資先
1	バンガード元麻布	オフィス	東京都港区	1,890百万円	合同会社元麻布ホールディングス
2	第5秋山ビル	オフィス	東京都渋谷区	1,350百万円	合同会社元麻布ホールディングス
3	人形町セントラルビル	オフィス	東京都中央区	1,450百万円	合同会社元麻布ホールディングス
4	大塚セントコアビル	オフィス	東京都豊島区	2,740百万円	合同会社元麻布ホールディングス
5	大阪西本町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,190百万円	合同会社元麻布ホールディングス
6	第41オーシャンビル	オフィス	愛知県名古屋市	1,330百万円	合同会社元麻布ホールディングス
7	EME名古屋ビル	オフィス	愛知県名古屋市	3,420百万円	合同会社元麻布ホールディングス
8	MG池之端ビル	オフィス	東京都台東区	5,130百万円	合同会社池之端ホールディングス
9	東池袋Qビル	オフィス	東京都豊島区	3,010百万円	合同会社池之端ホールディングス
10	サンセンタービル	オフィス	大阪府大阪市	1,040百万円	合同会社池之端ホールディングス
11	シグマ博多ビル	オフィス	福岡県福岡市	1,380百万円	合同会社池之端ホールディングス
12	HF伏見ビル	オフィス	愛知県名古屋市	2,340百万円	合同会社池之端ホールディングス
13	錦ファーストビル	オフィス	愛知県名古屋市	2,000百万円	合同会社池之端ホールディングス
			合　計	**29,270百万円**	

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

強固な財務基盤の確立による外部成長への好循環

「発行体格付の取得」および「無担保化」を実現し、強固な財務基盤を確立

【強固な財務基盤の確立】
ステージⅠ~Ⅳ

長期発行体格付取得の実現

A-（安定的）
信用格付業者：日本格付研究所（JCR）
取得日：2015年6月30日

借入金の無担保化の実現

全借入の無担保化
担保解除日：2015年9月30日

【格付向上を目指した安定的な財務運営】
ステージⅤ~

収益力の強化
発行体格付の向上

着実な資産規模の拡大

資金調達手段の多様化

グローバルインデックスへの組入れ

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2016年4月期分配金予想

2016年4月期一口当たり分配金予想 ： 1,720円（2015年10月期実績比 +14円）
各種施策の実現により、さらなる分配金向上を目指す

（単位：百万円）

項目	2015年10月期実績(A)	2016年4月期予想(B)	(B) - (A)	主な差異要因による収益への影響
営業収益	6,248	6,346	+98	・賃料収入の増加+86 （既存物件分の減少▲8、前期取得物件分の増加+98、前期売却物件分の減少▲3） ・解約違約金等の一時収入の減少▲37 ・その他賃貸事業収入の増加+16 ・匿名組合出資に基づく配当収入の増加+32
営業費用	3,295	3,533	+237	・賃貸事業費用の増加▲125（外注委託費の増加▲27、水光熱費の増加▲34、減価償却費の増加▲20、修繕費の増加▲32、その他費用の増加▲11） ・販管費の増加▲112
営業利益	2,952	2,813	▲139	
営業外収益	2	1	0	
営業外費用	1,100	638	▲462	・前期に実施したリファイナンスによる支払利息の減少+7 ・前期に実施した新規借入金やリファイナンスに伴う融資関連費用の減少+411 ・その他費用の減少+42
経常利益	1,854	2,176	+322	
当期純利益	1,853	2,175	+322	
一口当たり純利益（EPS）	1,310円	1,536円	+226円	
配当積立金取崩額	562	260	▲301	2016年4月期内訳：運用上の一過性費用17、分配金安定化による取崩し242
分配金総額	2,416	2,436	+19	
一口当たり分配金	**1,706円**	**1,720円**	**+14円**	

※一口当たり純利益（EPS）は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除して算出

一期一会 ICHIGO

© 2015 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 ： 1,760円（2016年4月期実績比 +40円）
負ののれん定額取崩しを開始（200百万円）

（単位：百万円）

項目	2016年4月期予想(B)	2016年10月期予想(B)	(B) - (A)	主な差異要因による収益への影響
営業収益	6,346	6,472	+125	・賃料収入の増加+100 ・季節変動による水光熱収入の増加+28 ・一時的な収入の減少▲3
営業費用	3,533	3,528	▲5	・賃貸事業費用の増加▲146（外注委託費の減少+24、水光熱費の増加▲30、固定資産税の増加▲136、その他費用の増加▲3） ・販管費の減少+151（運用報酬、その他販管費の減少）
営業利益	2,813	2,944	+131	
営業外収益	1	1	0	
営業外費用	638	644	+5	
経常利益	2,176	2,301	+124	
当期純利益	2,175	2,300	+124	
一口当たり純利益（EPS）	1,536円	1,624円	+88円	
配当積立金取崩額	260	200	▲60	2016年10月期内訳：配当積立金（負のれん）均等取崩額200
分配金総額	2,436	2,499	+63	
一口当たり分配金	**1,720円**	**1,760円**	**+40円**	

※一口当たり純利益（EPS）は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除して算出

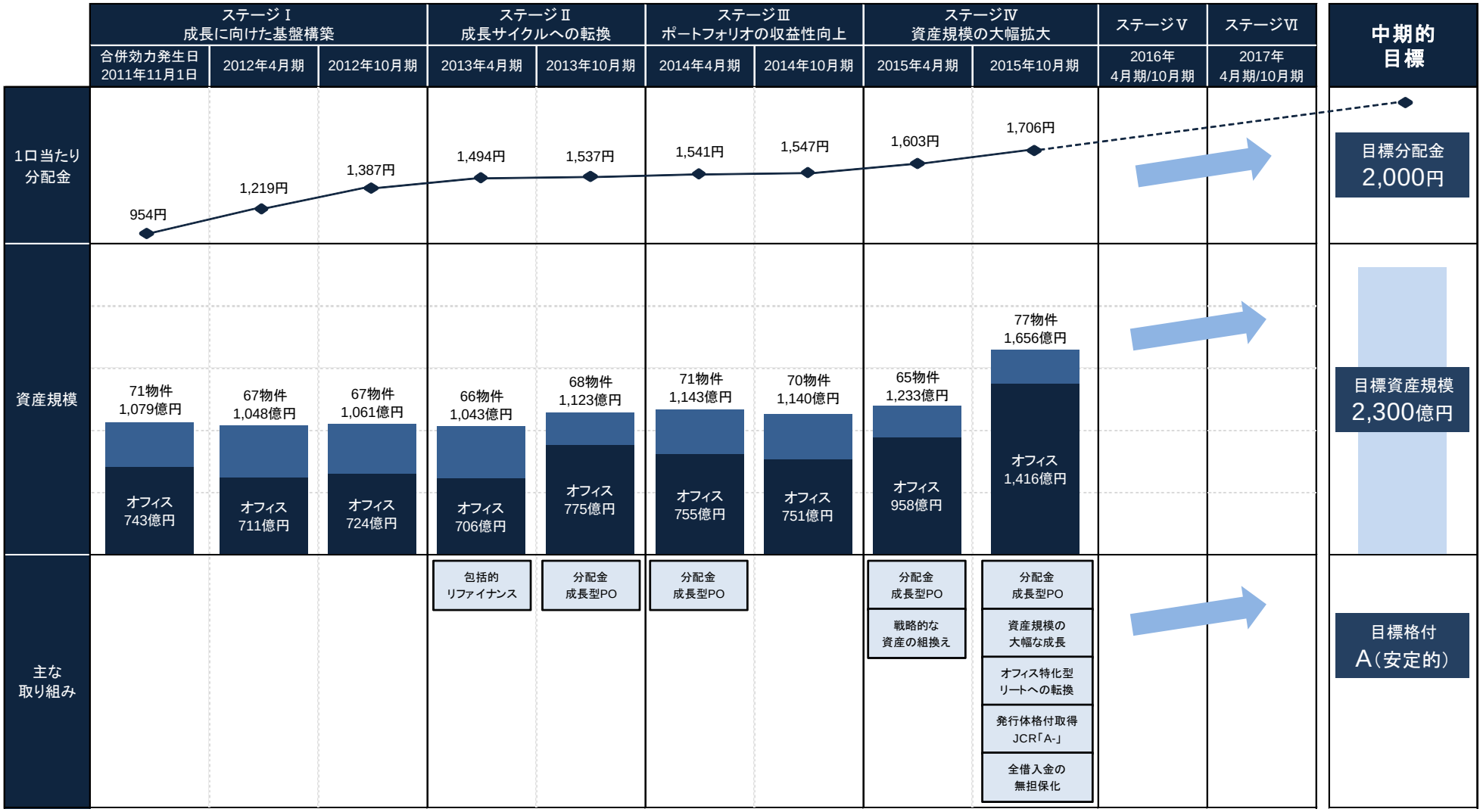
一期一会 ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：財務状況 / 資産運用状況

© 2015 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



一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

個別借入明細 ①（2015年10月31日現在）

借入金	借入先	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2）	三井住友銀行、みずほ信託銀行、あおぞら銀行、新生銀行、りそな銀行	**1,187百万円**	**1.91575%**	（固定）	2012年05月09日	2017年04月28日
SMBC シンジケートローン Ⅰ（タームローン4）	三井住友銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行	**3,166百万円**	**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）	三井住友銀行、新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	**3,624百万円**	**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）	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行あおぞら銀行	**3,927百万円**	**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）	三井住友銀行、みずほ銀行、あおぞら銀行、新生銀行、りそな銀行、香川銀行、オリックス銀行	**6,427百万円**	**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）	三井住友銀行、みずほ銀行、あおぞら銀行、新生銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行	**5,441百万円**	**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）	三井住友銀行、みずほ銀行、あおぞら銀行、新生銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、香川銀行、オリックス銀行	**1,484百万円**	**0.83000%**	（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）	三井住友銀行、みずほ銀行、あおぞら銀行、新生銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行	**5,441百万円**	**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）	三井住友銀行、みずほ銀行、あおぞら銀行、新生銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、オリックス銀行	**1,484百万円**	**0.83000%**	（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）	三井住友銀行、みずほ信託銀行、あおぞら銀行、新生銀行、りそな銀行	**4,980百万円**	**0.88000%**	（変動）	2015年04月30日	2018年04月27日

※ 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

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

個別借入明細 ②（2015年10月31日現在）

借入金	借入先	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Ⅲ（タームローン1-A）	三井住友銀行、新生銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行	**2,997百万円**	**1.14800%**	（変動）※	2015年04月30日	2019年11月29日
SMBC シンジケートローンⅢ（タームローン1-B）	三井住友銀行、新生銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行	**5,094百万円**	**1.18500%**	（変動）※	2015年04月30日	2020年05月29日
SMBC シンジケートローンⅢ（タームローン2-A）	三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、新生銀行、あおぞら銀行、オリックス銀行、福岡銀行	**3,996百万円**	**0.83000%**	（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）	三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、新生銀行、あおぞら銀行、オリックス銀行、福岡銀行	**9,240百万円**	**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）	三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行、新生銀行、あおぞら銀行、オリックス銀行、福岡銀行	**9,240百万円**	**1.34750%**	（変動）※	2015年05月07日	2021年11月08日
シンジケートローンⅠ-A	三井住友銀行、みずほ銀行、りそな銀行、あおぞら銀行、 三菱東京UFJ銀行、みずほ信託銀行、オリックス銀行	**4,911百万円**	**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	香川銀行	**1,323百万円**	**0.73000%**	（変動）	2015年09月30日	2020年03月31日
タームローンⅡ	三井住友銀行	**899百万円**	**0.68000%**	（変動）	2015年09月30日	2019年09月30日
シンジケートローンⅢ	あおぞら銀行、新生銀行、オリックス銀行	**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	りそな銀行、福岡銀行	**2,000百万円**	**1.07091%**	（変動）	2014年04月30日	2019年04月30日
合計		**81,393百万円**	**平均 1.19%**			

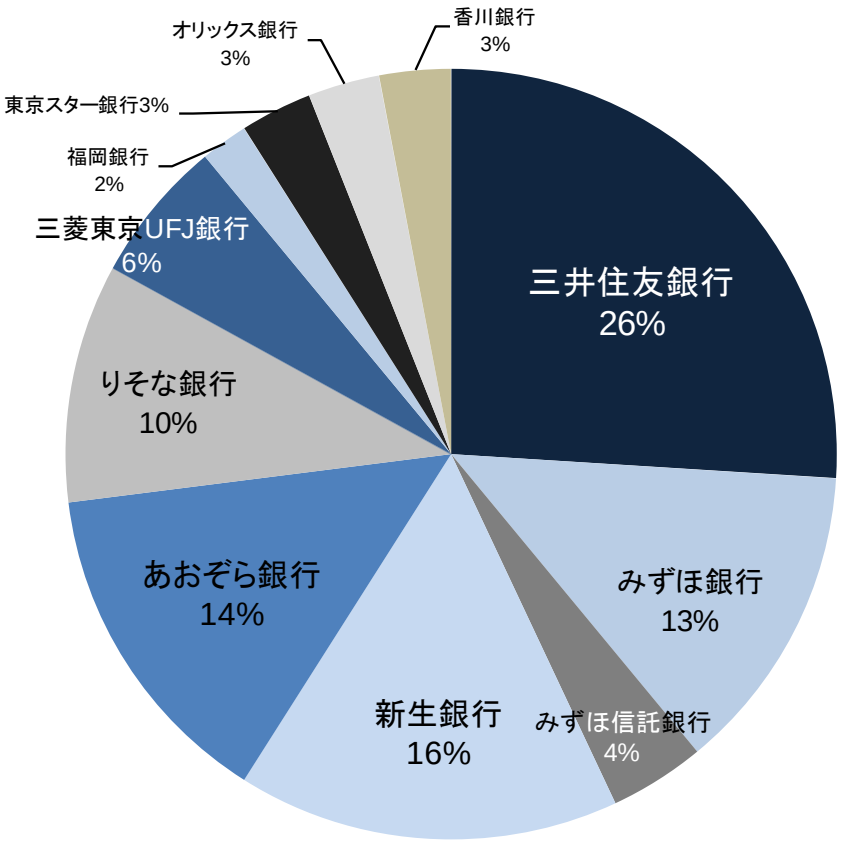
※ 金利スワップ契約締結により実質的に固定化

一期一会 ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

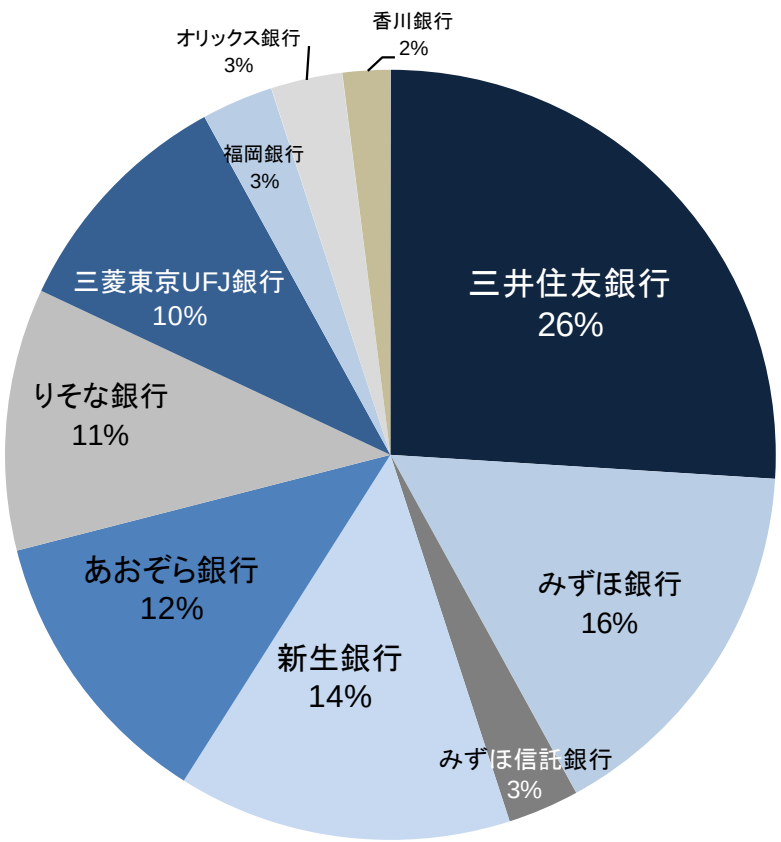
メガバンク中心のレンダーフォーメーション

■ 借入先分布状況（2015年4月末日時点）



LTV（簿価ベース）：43.7%

■ 借入先分布状況（2015年10月末日時点）

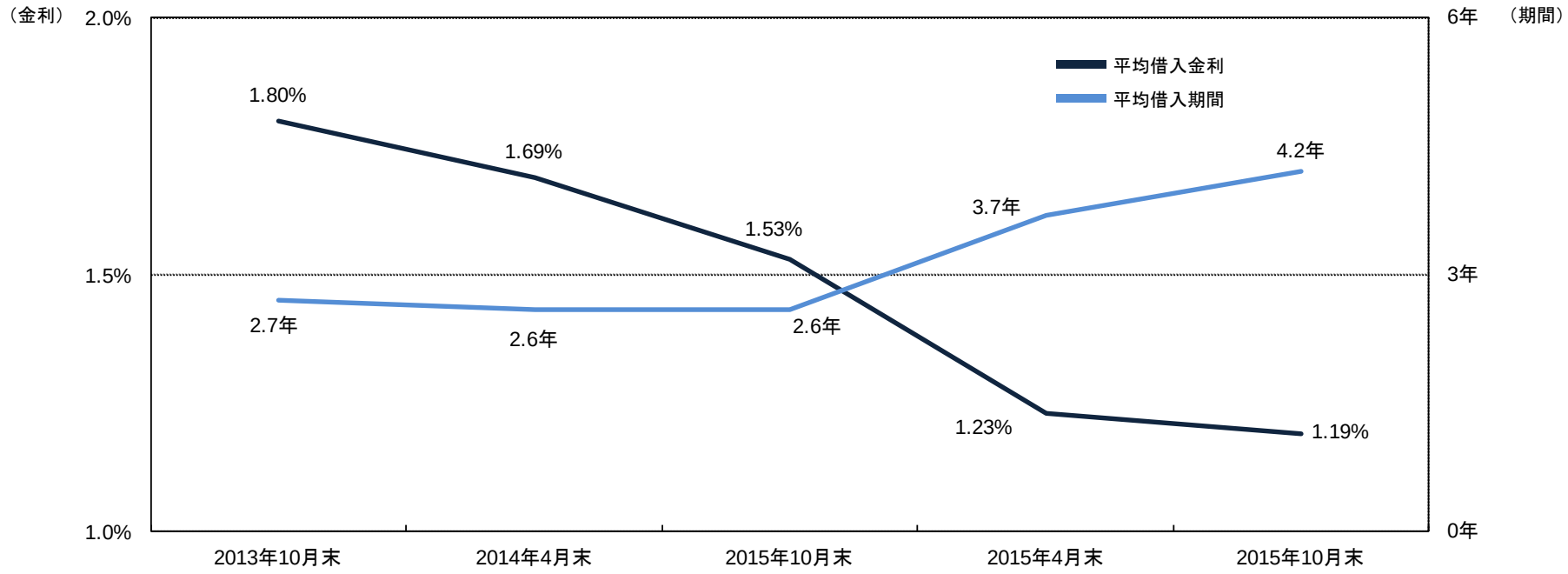


LTV（簿価ベース）：44.0%

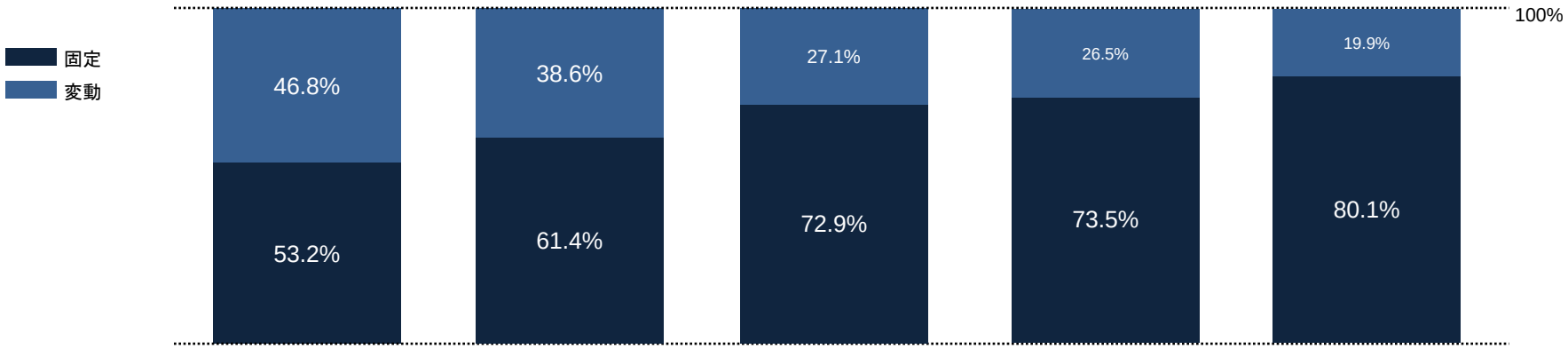
© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

借入の状況（2015年10月31日現在）

■ 平均借入金利および平均借入期間の推移



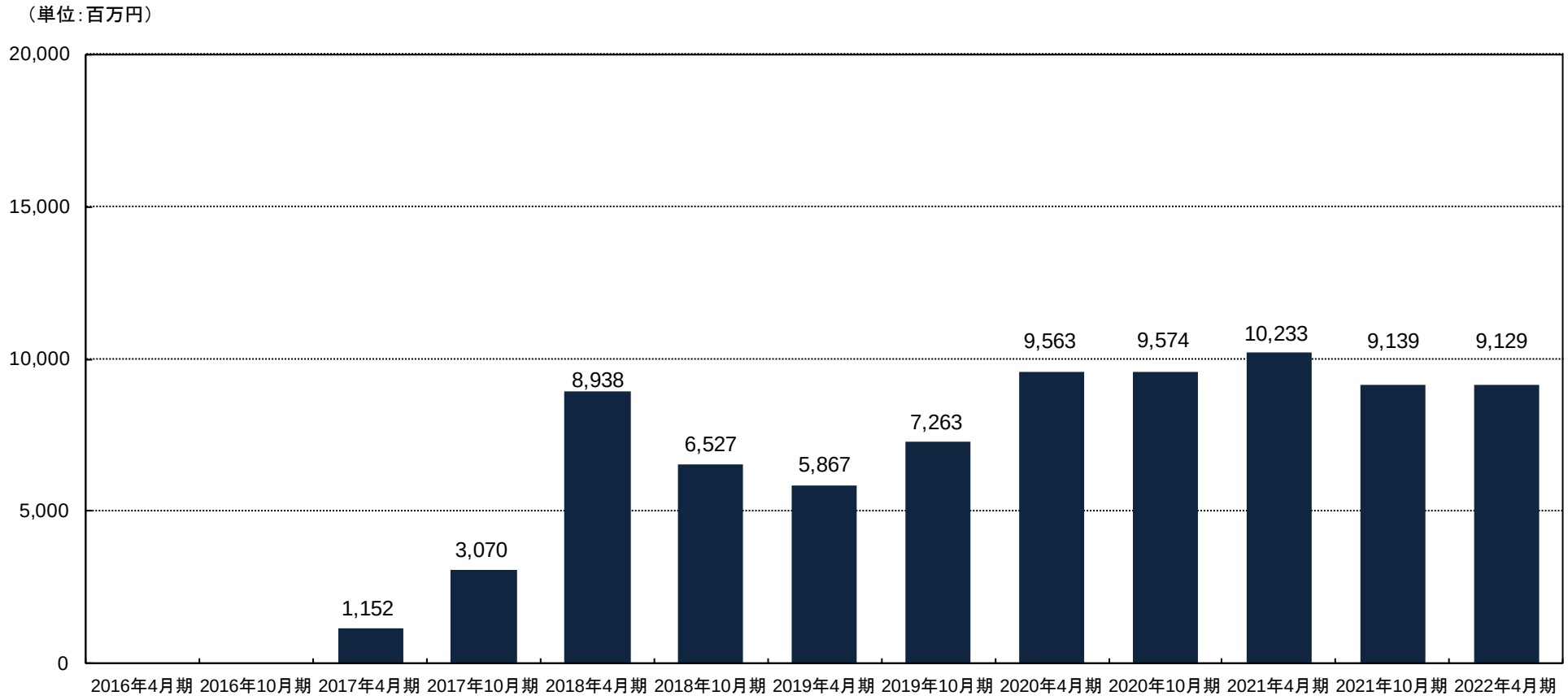
■ 金利固定変動比率の推移



© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

借入の状況（2015年10月31日現在）

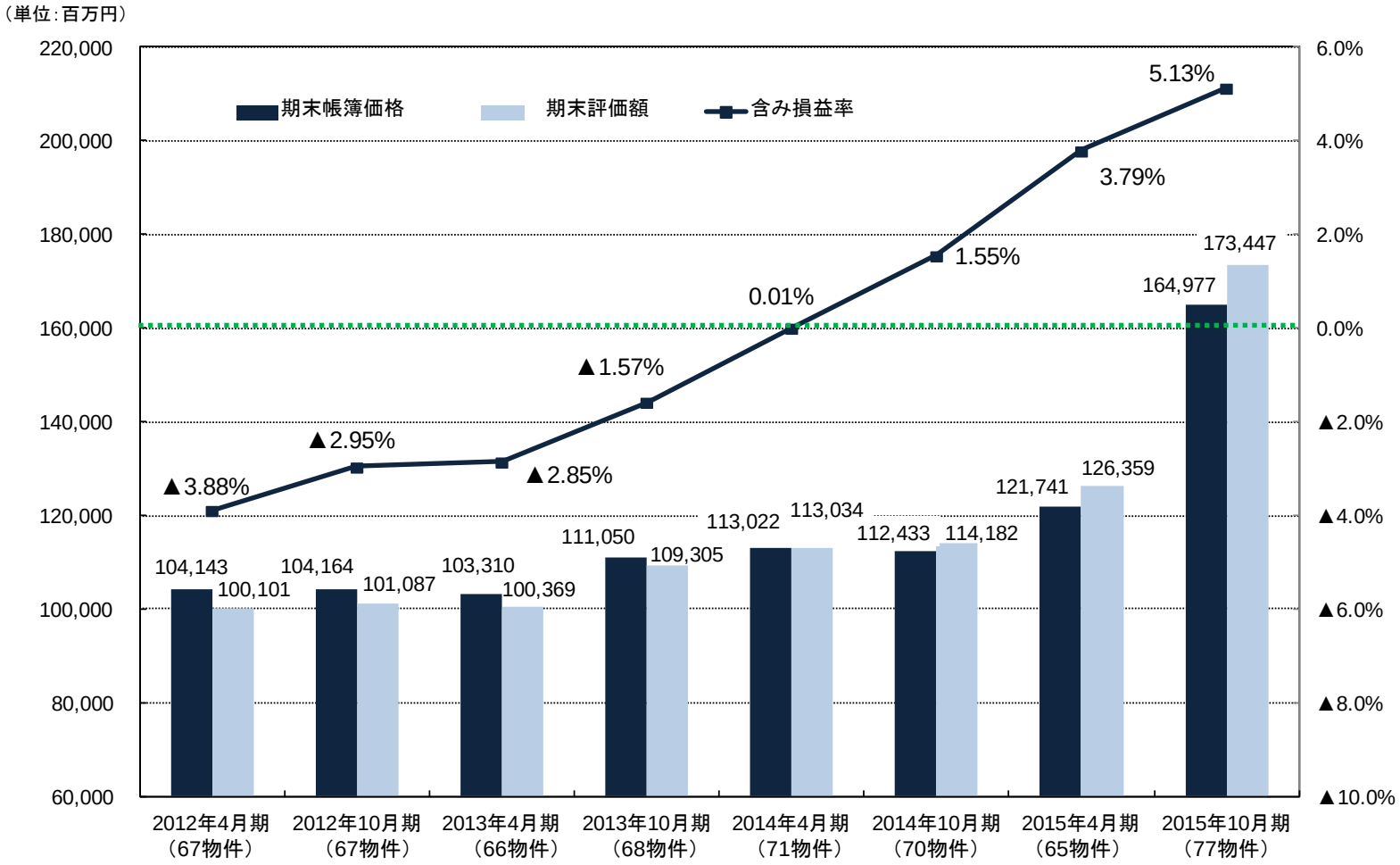
■ 借入返済期限の分散状況



© 2015 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

2015年10月期の期末評価額は約84億円の含み益
（2015年4月末対比　+38億円）



※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

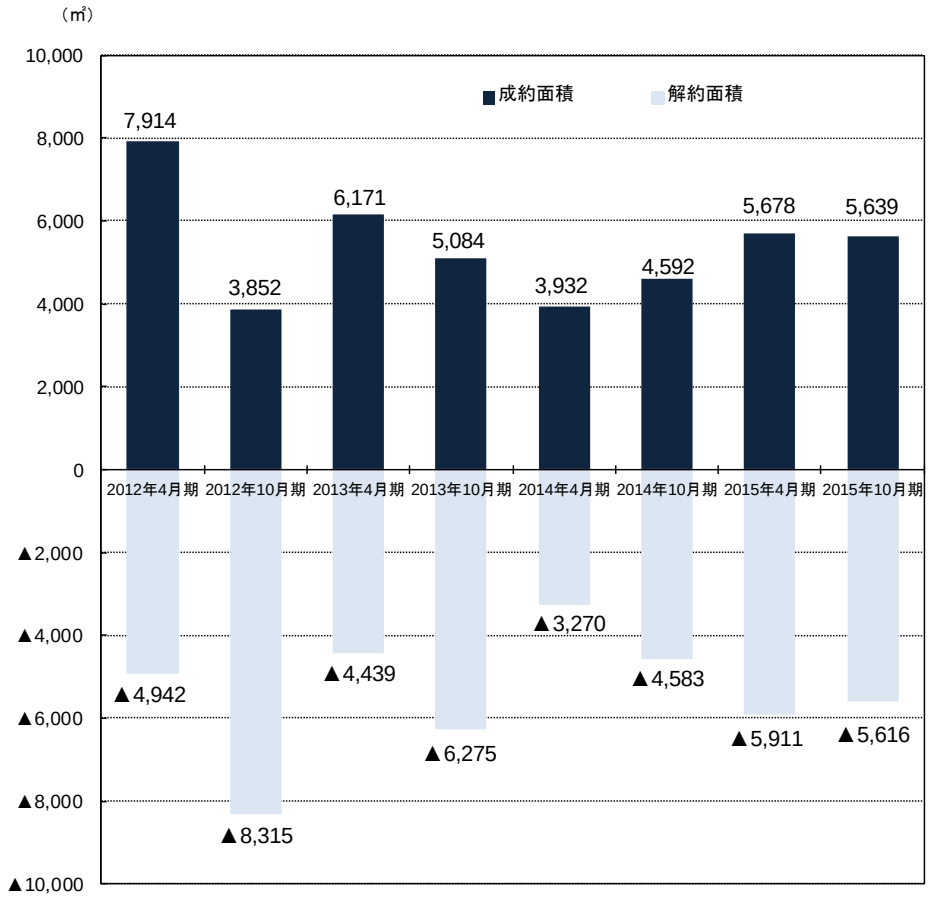
リーシング状況 ①（成約/解約の状況）

成約における増額入替は件数、面積、賃料総額ともに減額入替を大きく超過

■ 2015年10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	オフィス	17 件	3,142 ㎡	+95 百万円	+14.4 %
		その他	1 件	110 ㎡	+4 百万円	+10.5 %
		計	18 件	3,252 ㎡	+99 百万円	+14.2 %
	同額	オフィス	4 件	719 ㎡	+13 百万円	―
		その他	―	―	―	―
		計	4 件	719 ㎡	+13 百万円	―
	減額	オフィス	7 件	1,510 ㎡	+32 百万円	▲17.4 %
		その他	2 件	158 ㎡	+4 百万円	▲13.8 %
		計	9 件	1,668 ㎡	+36 百万円	▲17.0 %
解約 / 館内減床		オフィス	25 件	5,500 ㎡	▲140 百万円	―
		その他	1 件	116 ㎡	▲4 百万円	―
		計	26 件	5,616 ㎡	▲144 百万円	―

■ 成約 / 解約面積の推移

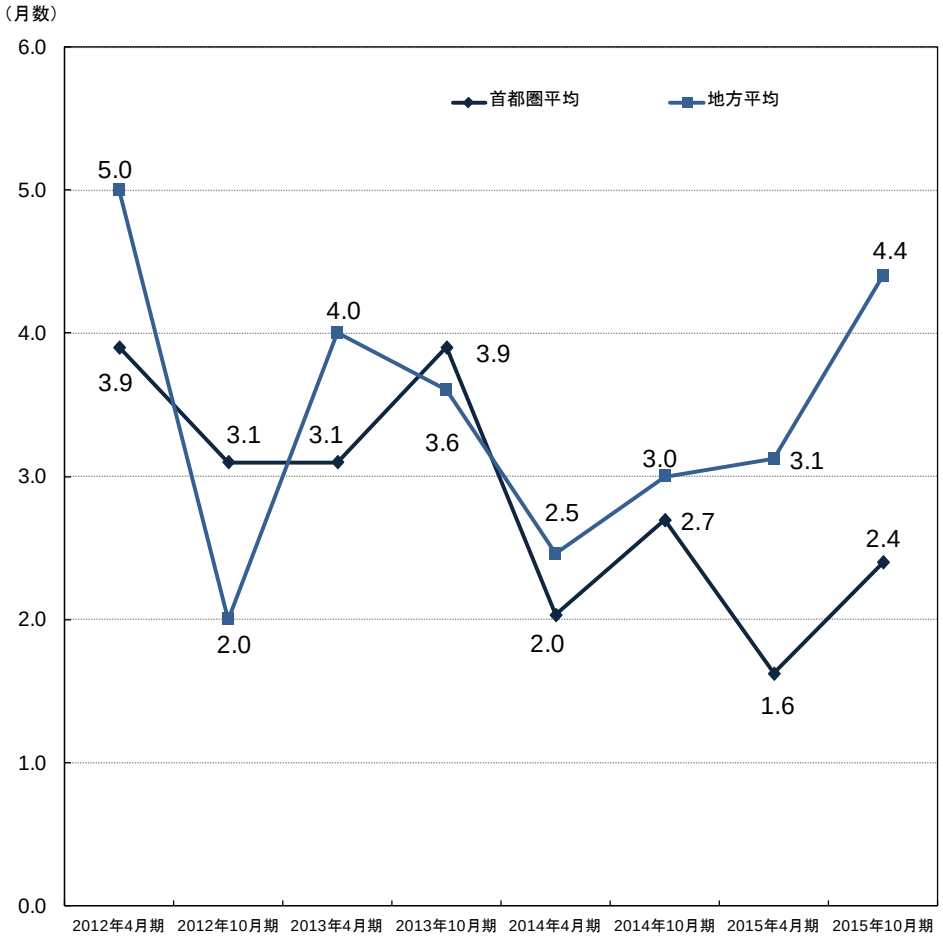


※ 期中取得・売却物件、いちごサービスアパートメント銀座の賃貸面積変動を除く

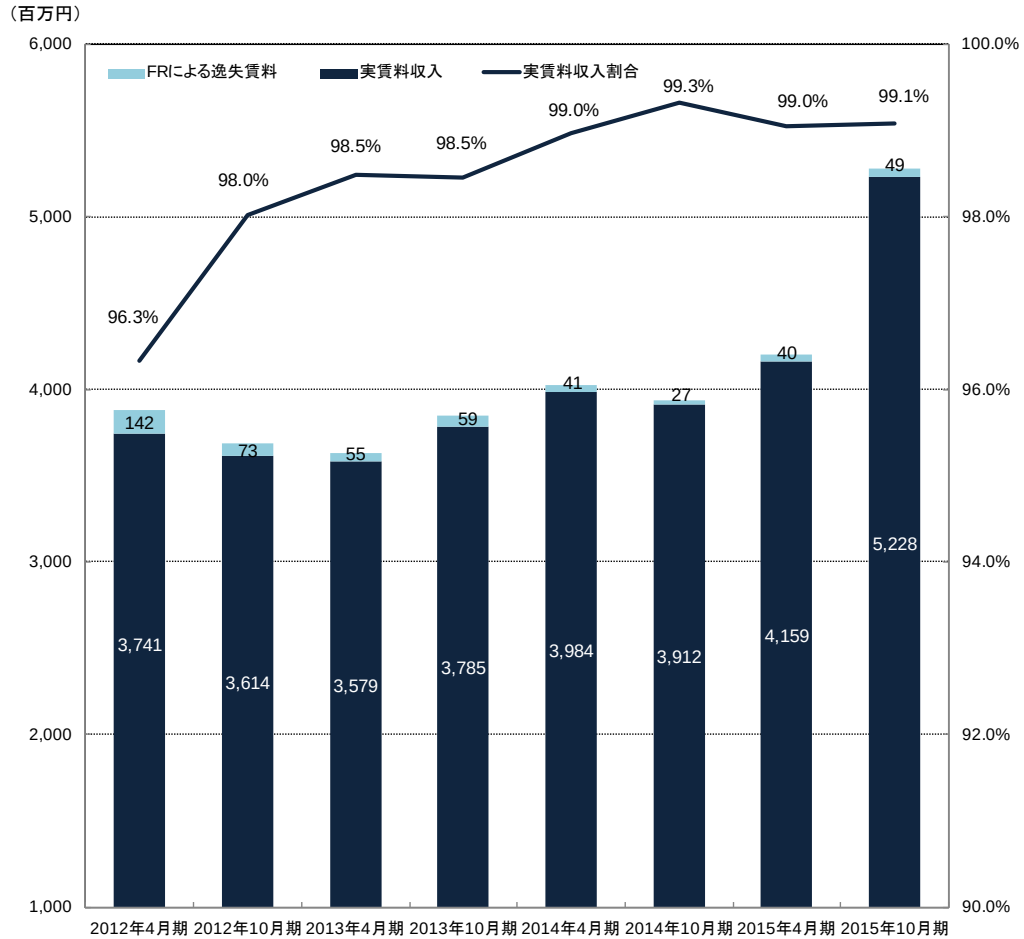
© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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：2.8ヶ月
首都圏平均：2.4ヶ月、その他地方平均：4.4ヶ月

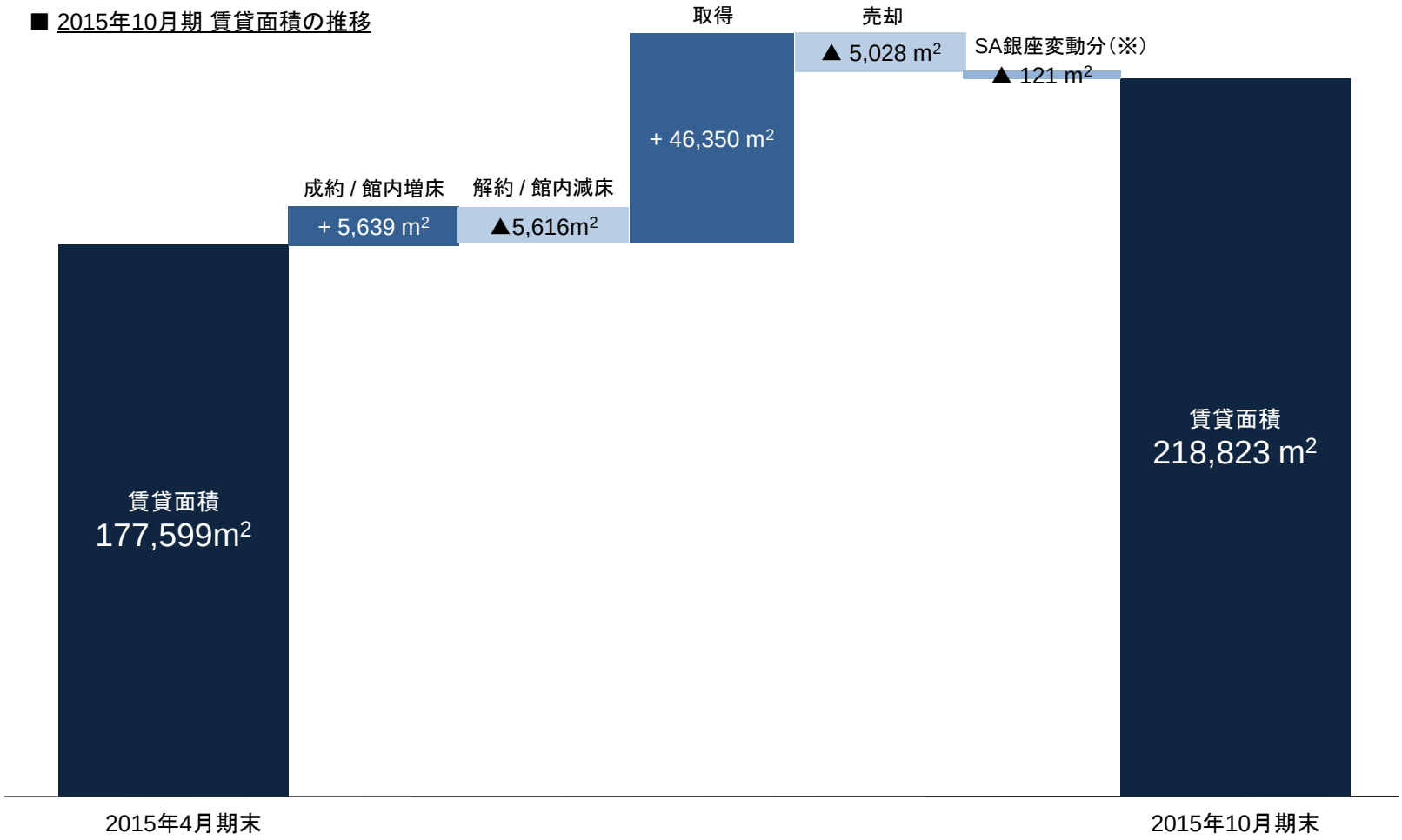
一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

リーシング状況 ③

賃貸面積は主に物件取得等により、前期末と比し41,224㎡増加

■ 2015年10月期 賃貸面積の推移



※ いちごサービスアパートメント銀座における賃貸面積の増減

© 2015 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」において一部テナントの解約があったため、ポートフォリオ全体としては微減

■ 用途別 賃貸面積の推移

（単位：㎡）

	2015年4月期末	成約 / 増床	解約 / 館内減床	取得	売却	SA銀座 変動分	2015年10月期末	既存物件 増減
オフィス	**136,919**	5,372	▲5,500	46,350	-	-	**183,141**	▲128
その他	**40,679**	267	▲115	-	▲5,028	▲121	**35,682**	30
合計	**177,599**	5,639	▲5,616	46,350	▲5,028	▲121	**218,823**	▲98

※ 区分：オフィス=O、その他=Z・R

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

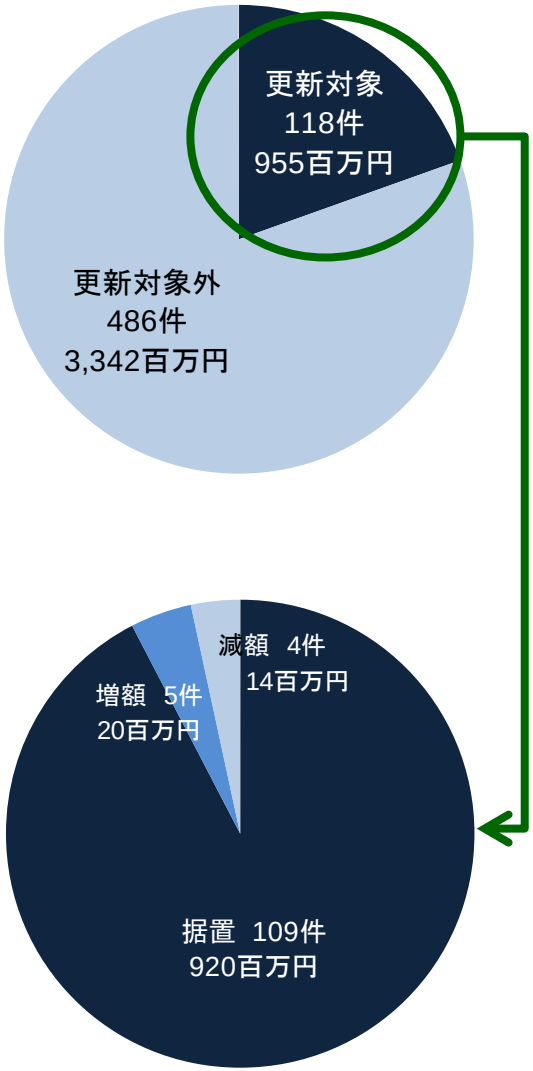
契約更改の内訳

増額改定が件数、面積、賃料いずれも減額改定を超過

■ 2015年10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	4 件	659 m^2	+1.3百万円	+7.9%
	その他	1 件	147 m^2	+0.4百万円	+15.5%
	計	5 件	807 m2	+1.7百万円	+9.1%
減額改定	オフィス	2 件	410 m^2	▲0.8百万円	▲10.9%
	その他	2 件	290 m^2	▲0.3百万円	▲4.5%
	計	4 件	700 m^2	▲1.2百万円	▲7.8%
契約据置	オフィス	102 件	33,749 m^2	―	―
	その他	7 件	935 m^2	―	―
	計	109 件	34,684 m^2	―	―

※売却物件を除く



※ 通期ベース更新前賃料

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

月額賃料の変動 ①

2015年10月期の月額賃料変動額は、+199百万円

■ 2015年10月期 月額賃料変動額

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

月額賃料の変動 ②

既存物件ベースの月額賃料についても、+1百万円の増加

■ 用途別 月額賃料変動額

（単位：百万円）

	2015年 4月期末	成約 ／ 増床	解約 ／ 減床	増額改定による増加額	減額改定による減少額	物件取得	物件売却	2015年 10月期末	増減	既存物件増減
オフィス	**563**	23	▲23	0.2	▲0.1	213	-	777	+213	+0.1
その他	**153**	1	▲2	0.1	▲0.1	-	▲14	138	▲15	▲0.1
合計	**716**	25	▲25	0.3	▲0.2	213	▲14	915	+199	0

※ 区分 ： オフィス=O、その他=Z・R

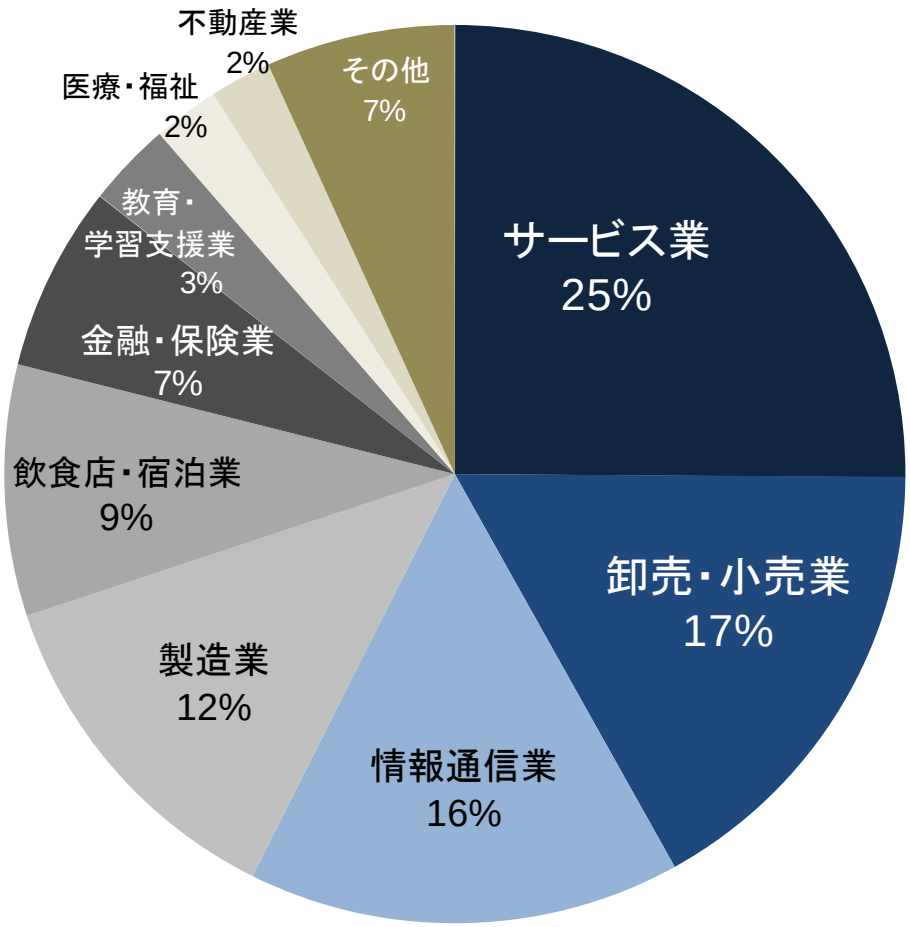
© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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

2015年10月31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 ： 721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） 10.8%

（賃料ベース） 10.4%

※ 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

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ①

2015年10月31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（%）	2015年10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	3,432	4,564.63	100.0%	2,650	4.6%
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区芝五丁目	2,740	2,754	4,097.63	100.0%	2,889	4.7%
	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	1,940	1,925.24	100.0%	2,070	4.0%
	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	1,536	2,080.37	92.5%	1,660	4.4%
	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	1,224	1,947.90	100.0%	1,290	5.0%
	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	1,433	1,321.54	100.0%	1,722	4.3%
	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	731	687.78	100.0%	762	4.2%
	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	1,112	1,602.29	86.3%	1,080	4.8%
	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	1,914	1,484.39	85.9%	2,011	4.4%
	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	1,772	1,390.70	95.0%	1,924	4.4%
	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	1,136	1,378.82	100.0%	1,090	4.8%
	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	532	780.64	72.7%	529	4.7%
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区赤坂二丁目	580	551	494.14	100.0%	600	4.3%
	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	1,826	1,891.01	100.0%	2,100	4.6%
	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	1,176	2,387.34	100.0%	1,030	4.9%
	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	745	1,288.31	100.0%	857	4.7%
	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%	810	4.8%
	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	4,945	5,346.76	100.0%	5,560	5.0%
	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	1,756	4,024.67	88.0%	1,721	5.3%
	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	1,387	1,491.51	92.7%	1,530	4.5%
	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	767	1,250.85	100.0%	836	5.3%
	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	1,474	2,608.05	100.0%	1,140	5.3%
	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	968	2,187.44	95.6%	960	5.8%
	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	1,997	2,385.69	100.0%	2,050	4.9%

※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

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ②

2015年10月31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（%）	2015年10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	625	1,261.91	100.0%	687	4.9%
	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	751	1,311.21	55.6%	782	5.0%
	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	2,264	4,210.87	97.7%	2,410	5.3%
	O-33	いちご名駅ビル	4大都市	愛知県名古屋市中村区名駅五丁目	837	777	2,063.52	79.2%	719	5.3%
	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	4,703	3,928.12	100.0%	5,074	5.2%
	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	6,226	8,009.11	100.0%	6,830	4.9%
	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	1,552	8,601.71	97.3%	1,700	6.4%
	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	1,190	3,551.46	87.5%	1,240	6.3%
	O-40	いちご佐賀ビル	その他主要都市	佐賀県佐賀市駅前中央一丁目	659	700	2,786.43	89.7%	677	6.6%
	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	2,657	6,329.33	100.0%	3,100	6.8%
	O-44	秋田山王21ビル	その他主要都市	秋田県秋田市山王二丁目	560	555	3,497.88	93.4%	576	7.6%
	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	2,079	2,523.09	100.0%	2,560	4.3%
	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	5,524	6,250.53	100.0%	6,200	4.8%
	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	1,884	3,729.29	78.8%	2,240	4.9%
	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	2,211	2,281.75	89.7%	2,330	4.6%
	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	1,901	2,697.36	100.0%	2,380	4.9%
	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	5,896	3,159.27	100.0%	6,230	3.9%
	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	3,839	3,583.56	100.0%	4,070	4.7%
	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	1,588	1,606.92	100.0%	1,670	4.5%
	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	3,415	6,180.68	96.7%	3,590	5.5%
	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	神奈川県相模原市中央区相模原五丁目	1,174	1,222	2,959.03	100.0%	1,210	5.8%
	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	1,990	2,364.71	100.0%	2,170	5.6%
	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	1,808	5,213.09	93.2%	1,940	6.1%
	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	1,432	4,499.08	94.6%	1,460	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

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ③

2015年10月31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（%）	2015年10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	7,344	4,384.97	87.2%	7,410	3.8%
	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	3,716	2,789.86	100.0%	3,920	3.9%
	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	4,031	3,510.44	100.0%	4,160	4.3%
	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	4,852	6,425.29	100.0%	4,900	4.5%
	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	4,761	4,216.97	84.7%	5,070	4.3%
	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	2,545	2,971.22	100.0%	2,640	4.4%
	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	2,400	2,312.03	84.4%	2,580	4.3%
	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	3,251	3,090.65	100.0%	3,230	4.4%
	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	3,716	4,548.10	100.0%	3,800	4.5%
	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	1,807	2,369.82	100.0%	1,880	4.3%
	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	4,626	4,553.90	91.1%	4,740	4.5%
	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	1,646	3,433.07	100.0%	1,720	5.4%
	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	1,756	3,665.34	100.0%	1,910	4.7%
				オフィス小計	**141,674**	**141,217**	**190,791.70**	**96.0%**	**148,676**	

※ 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

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ④

2015年10月31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（%）	2015年10月期末評価	
									期末評価額（百万円）	Cap rate（%）
その他	R-04	ビュロー高輪台	都心6区	東京都港区白金台二丁目	1,360	1,301	1,677.88	100.0%	1,080	4.5%
	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%	600	4.6%
	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	907	1,020.14	69.2%	864	4.5%
	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	1,981	1,185.85	100.0%	2,020	4.4%
	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	3,164	5,345.62	93.6%	2,977	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	1,599	2,091.26	100.0%	1,770	4.8%
	Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	東京都町田市原町田四丁目	1,310	1,289	2,183.65	86.5%	1,440	5.2%
	Z-06	いちご横浜西口ビル	その他首都圏	神奈川県横浜市西区南幸二丁目	903	897	1,264.26	100.0%	984	5.2%
	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	557	1,162.52	100.0%	552	5.5%
	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	602	765.61	100.0%	634	5.1%
	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	1,166	3,733.68	100.0%	1,370	6.0%
	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	2,478	778.77	100.0%	2,860	3.7%
	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	1,584	2,717.77	100.0%	1,850	5.5%
	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	2,428	7,788.09	100.0%	2,540	4.9%
	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	1,693	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	1,434	2,124.68	100.0%	1,460	4.9%
				その他小計	**24,004**	**23,760**	**36,632.96**	**97.4%**	**24,771**	
				合計（77物件）	**165,678**	**164,977**	**227,424.66**	**96.2%**	**173,447**	

※ 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）

投資有価証券	合同会社元麻布ホールディングス　匿名組合出資持分	1,000百万円
	合同会社池之端ホールディングス　匿名組合出資持分	1,000百万円
	合計（2件）	**2,000百万円**

一期一会 ICHIGO

© 2015 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4月30日時点	2015年10月31日時点
物件数	全体	65物件	77物件
	オフィス	48物件	61物件
	その他	17物件	16物件
資産規模	全体	1,233億円(100%)	1,656億円(100%)
	オフィス	958億円(78%)	1,416億円(86%)
	その他	274億円(22%)	240億円(14%)
エリア別	都心6区	49%	60%
	その他首都圏	26%	23%
	4大都市	15%	9%
	その他主要都市	9%	8%
鑑定評価額		1,263億円	1,734億円
賃貸可能面積		184,919.13㎡	227,424.66㎡
稼働率		96.0%	96.2%
NOI利回り		5.6%	5.6%
LTV（簿価ベース）		43.7%	44.0%

※ 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、2015年4月期および10月期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
※ 2015年4月期以降は用途別「その他」にはサービスアパートメントの3物件を含む

一期一会
ICHIGO

© 2015 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（2015年10月31日現在）

収益成長の見込める「中期規模オフィス」に特化したポートフォリオ

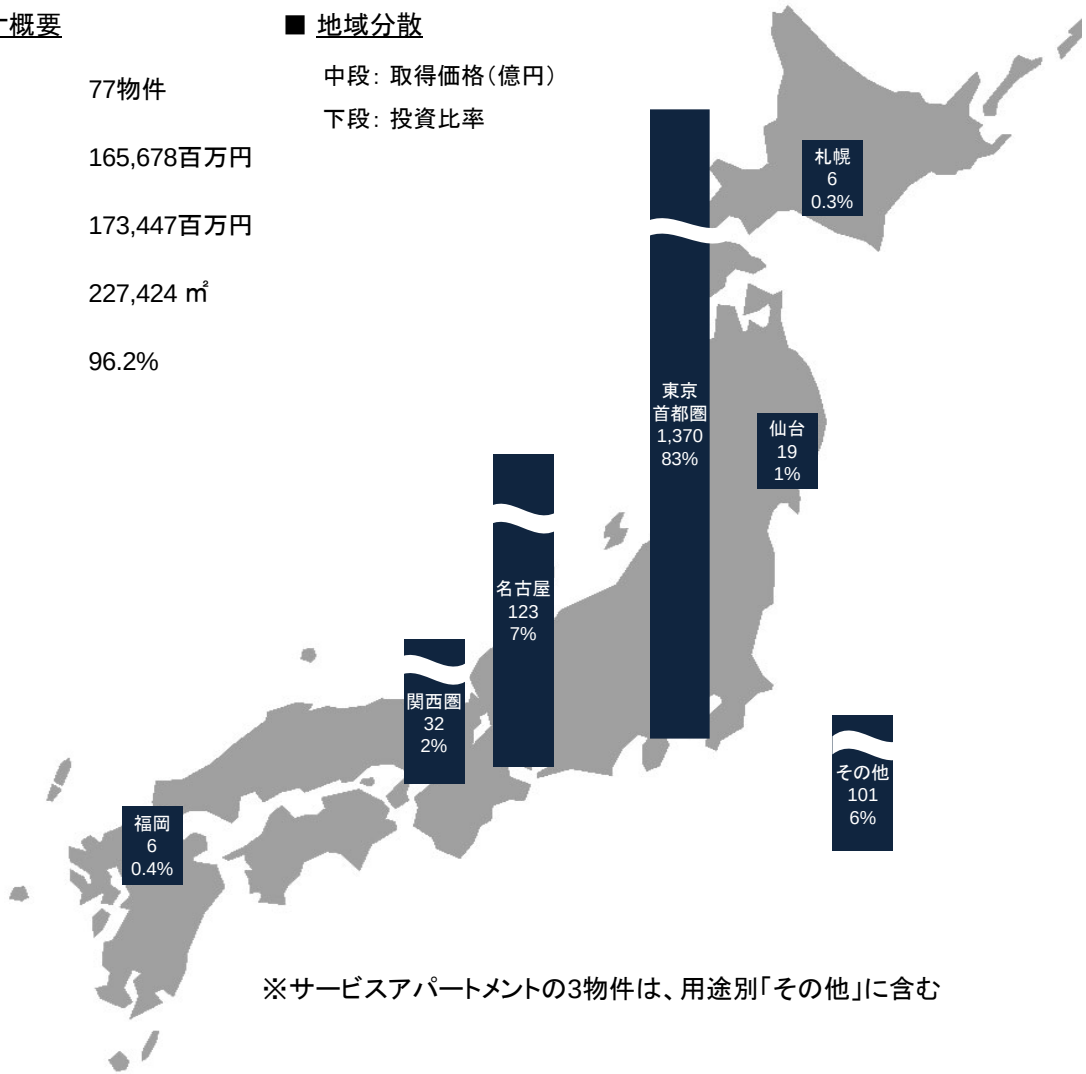
■ ポートフォリオ概要

物件数	77物件
取得総額	165,678百万円
鑑定評価額	173,447百万円
賃貸可能面積	227,424 ㎡
稼働率	96.2%

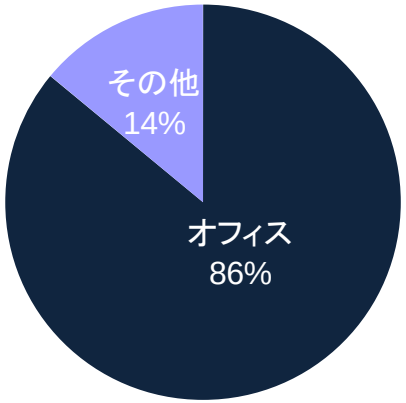
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

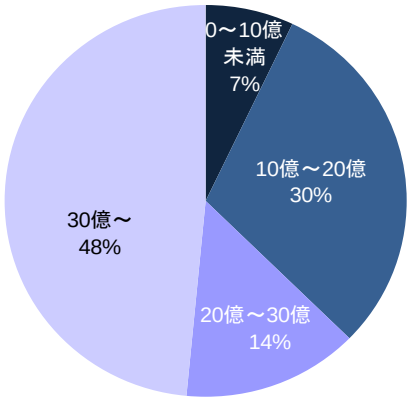
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散



※サービスアパートメントの3物件は、用途別「その他」に含む

© 2015 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

© 2015 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

- 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の構築を投資方針として明確に位置付け、オフィス特化型リートへ転換
  - ✓ 居住施設、商業施設、ホテル等を主な投資対象から除外し、主たる用途がオフィスである不動産等を主な投資対象とする
  - ✓ 転換時点で保有するオフィス以外の物件等については、引き続き保有することも可能
- 投資方針の変更に伴い、「いちごオフィスリート投資法人」へと商号変更実施
- オフィス特化型リートへの転換後の成長戦略とアクションプランを策定
- 「いちごグループ」による強力なスポンサーサポート
  - ✓ 上場グループであるいちごグループは、これまで1.4兆円以上の累積AUMを誇り、不動産技術や建築技術、金融ノウハウに加え、徹底した現場主義によるオペレーション力を活かした「不動産再生」を強みとする
  - ✓ いちごリートの外部成長戦略、内部成長戦略、財務戦略の推進において、多方面からのスポンサーサポートを実施
  - ✓ いちごグループの「いちご」は一期一会に由来

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

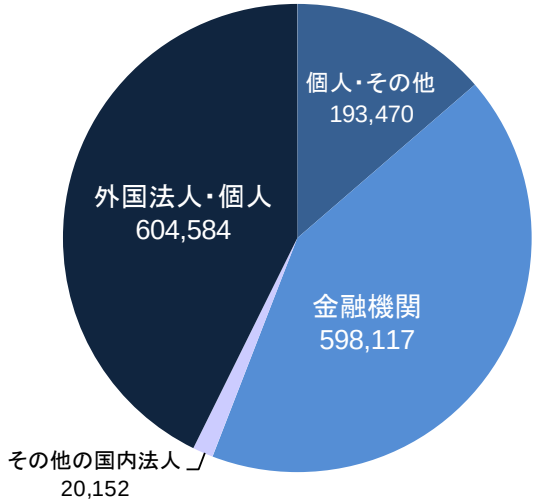
投資主の状況

2015年10月31日現在

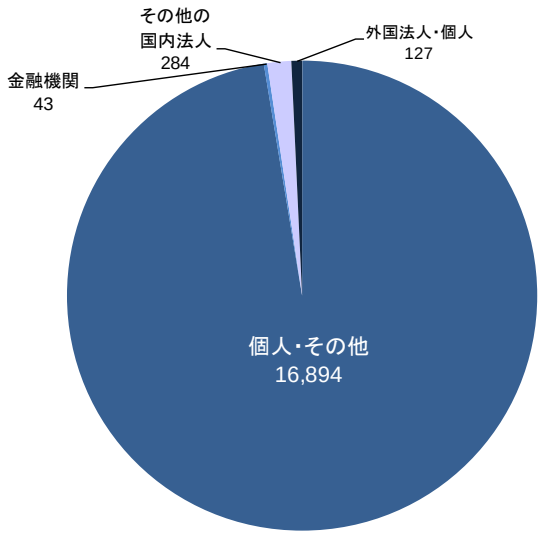
■ 主要投資主

	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）	182,703	13%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	145,868	10%
4	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	143,242	10%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	85,184	6%
6	BNY GCM CLIENT ACCOUNTS (M) LSCB	53,275	4%
7	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	47,392	3%
8	野村信託銀行株式会社（投信口）	43,693	3%
9	BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCS JAPAN	25,118	2%
10	みずほ証券株式会社	12,574	1%
	合計	**1,081,939**	**76%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数



© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資法人概要

2015年10月31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	髙塚　義弘
保有物件数	77物件
ポートフォリオ規模	165,678百万円（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

© 2015 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」ブランドの追求 ①

ハードとソフト両面からのブランディングにより、認知度向上を図る

- ✓ オフィスを中心に「いちご」を冠した名称へ順次移行
- ✓ いちごグループの建築技術を活用し、安全性、快適性、美観の向上を図る

一期一会
ICHIGO

© 2015 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」ブランドの追求 ②

一期一会のおもてなしを大切にした建物管理仕様を展開

- ✓ テナント満足度向上に向け、「いちごグループ建物管理方針」を制定
- ✓ いちご仕様募集広告、パンフレットを作成

■ 募集広告 / パンフレット

■ 賃貸物件情報サイト（いちごグループHP）

■ いちごグループ建物管理方針（いちごグループHPに公開）

1. 「一期一会」の心

私たちは、運用している建物において、テナント様に対して常に「一期一会」のおもてなしの心を持って、管理運営を一つ一つ丁寧に行ってまいります。
また、建物は街の景観を形成する一員でもあるという認識のもと、外観や周辺環境にまで配慮した管理を行ってまいります。

■「いちご」の由来について

いちごグループの「いちご」は、千利休の高弟であった山上宗二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。
いちごグループは、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。

2. 「安心」の提供

私たちは、入居されているテナント様に「安心」を提供することを常に心がけます。
テナント様の安心・安全を第一に考え、いちごグループの有する建物管理の最高の技術による管理サービスを提供してまいります。

3. 「誠実」かつ「真摯」な対応

私たちは、徹底した現場主義のもと、テナント様の声に耳を傾け、テナント様の立場に立って問題解決を図り、常に誠実かつ真摯な対応を持って建物管理に取り組んでまいります。

4.法令等の厳格な遵守（コンプライアンスの徹底）

私たちは、運用されるすべての内外の法令、規則、社会的規範や内部ルールを厳格に遵守し、社会の良識に沿った公正で誠実な行動を行い、社会に対する責任を果たします。

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2015 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

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.