一期一会
ICHIGO

2016年10月期（第22期）決算説明資料

December 15, 2016

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.

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

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

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

目次

◻ 2016年10月期 運用実績

✓ 決算ハイライト 6
✓ 2016年10月期 決算 7
✓ 2017年4月期 予想 8
✓ 2017年10月期 予想 9
✓ 財務ハイライト 10
✓ 安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1） 11
✓ 投資主価値の着実な向上（巡航EPUの成長推移） 12
✓ 1口当たりNAVの大幅上昇 13
✓ 稼働率、平均賃料単価の推移 14
✓ 内部成長の進展 ①：既存テナントの賃料改定推移 15
✓ 内部成長の進展 ②：新規成約における賃料増額 16
✓ 内部成長の進展 ③：年率2%以上の賃料収入アップ 17

◻ いちごオフィスの成長戦略

✓ 中期的目標に向けた「成長戦略ロードマップ」 19
✓ 好機を捉えた資産入替によるポートフォリオ拡大と質向上 20
✓ 資産取得後の収益向上 21
✓ 強力なスポンサーサポートの活用 22
✓ 賃料適正化 23
✓ テナント入退去の推移 24
✓ 着実なリースアップの推進 25
✓ 「いちごオフィス」ブランディング（ハード） 26
✓ 「いちごオフィス」ブランディング（ソフト） 27
✓ 「いちごオフィス」ブランディング（CAPEX） 28
✓ 運用効率の推進 30

◻ Appendix

一期一会
ICHIGO

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

2016年10月期 運用実績

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

決算ハイライト

項目	2016年10月期実績	説明
外部成長	・13物件（総額292億円）を取得 ・1物件（取得価格9億円）を売却	• 内部成長余地が限定的な物件の機動的な売却と東京都主要区部や4大都市の優良物件の取得により、ポートフォリオの成長と収益向上を図る
内部成長	・稼働率の向上 98.2%（期末時点、前期比+0.9%） ・35件の賃料増額改定（オフィス物件）（平均増額率+6.9%）	• 年率2%以上の賃料収入アップ目標達成 • テナント満足度調査を踏まえたテナントニーズへの対応 • 「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	・公募増資 88.9億円 ・新規借入金 195億円 ・期限前弁済 8.5億円	• LTV余力の活用により優良物件を取得 • 総資産LTV 46.0%（前期比+2.9%） • 借入金加重平均金利 1.06%（期末時点、前期比▲0.08%）
巡航EPU（売却益除く）	1,602円（前期比+113円、+7.6%）	• 期首予想1,570円に対し+32円（+2.0%） • 当期取得物件の収益が大きく寄与、既存物件のNOIも向上
1口当たりFFO	2,203円（前期比+85円、+4.0%）	• FFOの向上が分配金の成長を支える
1口当たり分配金	1,904円（前期比+164円、+9.4%）	• 期首予想1,890円に対し+14円（+0.7%）

※ 巡航EPU ＝ 当期純利益（1口当たり）－不動産売却益（1口当たり）

一期一会 ICHIGO

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

2016年10月期 決算

（単位：百万円）

項目	2016年4月期 実績（A）	2016年10月期 実績（B）	2016年10月期 予想（C）	予想比 （B）-（C）
営業収益	6,682	7,090	7,152	▲ 61
営業利益	3,208	3,405	3,410	▲ 5
経常利益	2,542	2,462	2,407	+ 55
当期純利益	2,482	2,462	2,407	+ 55
1口当たり当期純利益 (EPU) （※1）	1,752円	1,607円	1,570円	+ 37円
積立金取崩額合計	354	461	490	▲ 28
1口当たり分配金 (DPU) （※1）	1,740円	1,904円	1,890円	+ 14円
一時差異等調整積立金残高（分配後）	10,874	10,432	10,422	+ 10
配当積立金残高（分配後）	634	621	584	+ 37
期末時点発行済投資口数	1,416,323口	1,532,287口	1,532,287口	± 0口
NOI （※2）	4,568	5,073	5,086	▲ 12
資本的支出	502	454	701	▲ 246
稼働率 （※3）	97.3%	98.2%	96.5%	+ 1.7%

主な差異要因（予想比）

■ 賃貸事業収入　▲78
- 物件売却による減少：▲9
- 賃料共益費収入の減少：▲38
  （いちご日本橋イーストビル：▲15）
  （いちご渋谷道玄坂ビル：▲12）
  （いちご神宮前ビル：▲11）
  （いちご東五反田ビル：+6）
- 水道光熱費収入の減少：▲48
- 保険金収入、解約違約金収入等の増加：+17

■ その他営業収益　+16
- 2016年10月期売却益の計上：+6
- 匿名組合分配益の増加：+9

■ 賃貸事業費用の減少　▲66
- 物件売却による減少：▲2
- 外注委託費の増加：+35
- 水道光熱費の減少：▲94

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+9
- 譲渡報酬の計上：+5
- 貸倒引当金繰入額の計上：+4

■ 営業外費用の減少　▲60
- 支払利息の減少：▲30
- 融資関連費用の減少：▲7
- 投資口交付費の減少：▲23

（※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

一期一会 ICHIGO

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

2017年4月期 予想

（単位：百万円）

項目	2016年10月期 実績（A）	2017年4月期 予想（B）	増減 （B）-（A）
営業収益	7,090	7,247	＋156
営業利益	3,405	3,277	▲127
経常利益	2,462	2,556	＋93
当期純利益	2,462	2,556	＋93
1口当たり当期純利益 (EPU)（※1）	1,607円	1,668円	＋61円
積立金取崩額合計	461	370	▲90
1口当たり分配金 (DPU)（※1）	1,904円	1,910円	＋6円
一時差異等調整積立金残高（分配後）	10,432	10,068	▲364
配当積立金残高（分配後）	621	615	▲6
期末時点発行済投資口数	1,532,287口	1,532,287口	±0口
NOI（※2）	5,073	5,175	＋101
資本的支出	454	786	＋331
稼働率（※3）	98.2%	97.2%	▲1.0%

主な差異要因（2016年10月期実績比）

■ 賃貸事業収入　+173
- 2016年10月期物件取得による増加：+98
- 2017年4月期物件取得による増加：+61
- 2016年10月期物件売却による減少：▲50

【既存物件】
- 賃料共益費収入の増加：+107
  （いちご渋谷道玄坂ビル：+40）
  （いちご日本橋イーストビル：+26）
  （いちご西五反田ビル：+11）
- 水道光熱費収入の減少：▲25
- 解約違約金収入等の減少：▲17

■ その他営業収益　▲16
- 2016年10月期売却益の剥落：▲6
- 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　+75
- 2016年10月期物件取得による増加：+93
  （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：+17
- 2016年10月期物件売却による減少：▲24

【既存物件】
- 外注委託費の減少：▲44
- 水道光熱費の増加：+13
- 修繕費の増加：+21

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+209
- インセンティブ報酬発生による増加：+163

■ 営業外費用の減少　▲221
- 融資関連費用の減少：▲195
- 投資口交付費の剥落：▲31

（※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

一期一会
ICHIGO

© 2016 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）

項目	2017年4月期 予想（A）	2017年10月期 予想（B）	増減 （B）-（A）
営業収益	7,247	7,333	+ 86
営業利益	3,277	3,328	+ 51
経常利益	2,556	2,591	+ 34
当期純利益	2,556	2,590	+ 34
1口当たり当期純利益 (EPU) （※1）	1,668円	1,690円	+ 22円
積立金取崩額合計	370	350	▲ 19
1口当たり分配金 (DPU) （※1）	1,910円	1,920円	+ 10円
一時差異等調整積立金残高（分配後）	10,068	9,740	▲ 327
配当積立金残高（分配後）	615	592	▲ 22
期末時点発行済投資口数	1,532,287口	1,532,287口	± 0口
NOI （※2）	5,175	5,196	+ 20
資本的支出	786	592	▲ 193
稼働率 （※3）	97.2%	96.8%	▲ 0.4%

主な差異要因（2017年4月期予想比）

■ 賃貸事業収入　+86
- 賃料共益費収入の増加：+44
  （いちご恵比寿西ビル：+18）
  （いちご渋谷宇田川町ビル：+16）
  （いちご東五反田ビル：+11）
- 水道光熱費収入の増加：+41

■ 賃貸事業費用の増加　+69
- 水道光熱費の増加：+48
- 2016年10月期、2017年4月期取得物件の固定資産税等の増加：+42
- 修繕費の減少：▲14
- 外注委託費の減少：▲6

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少　▲34
- インセンティブ報酬の減少：▲35

■ 営業外費用の増加　+16
- 支払利息の増加：+7
- 融資関連費用の増加：+8

（※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

一期一会 ICHIGO

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

財務ハイライト

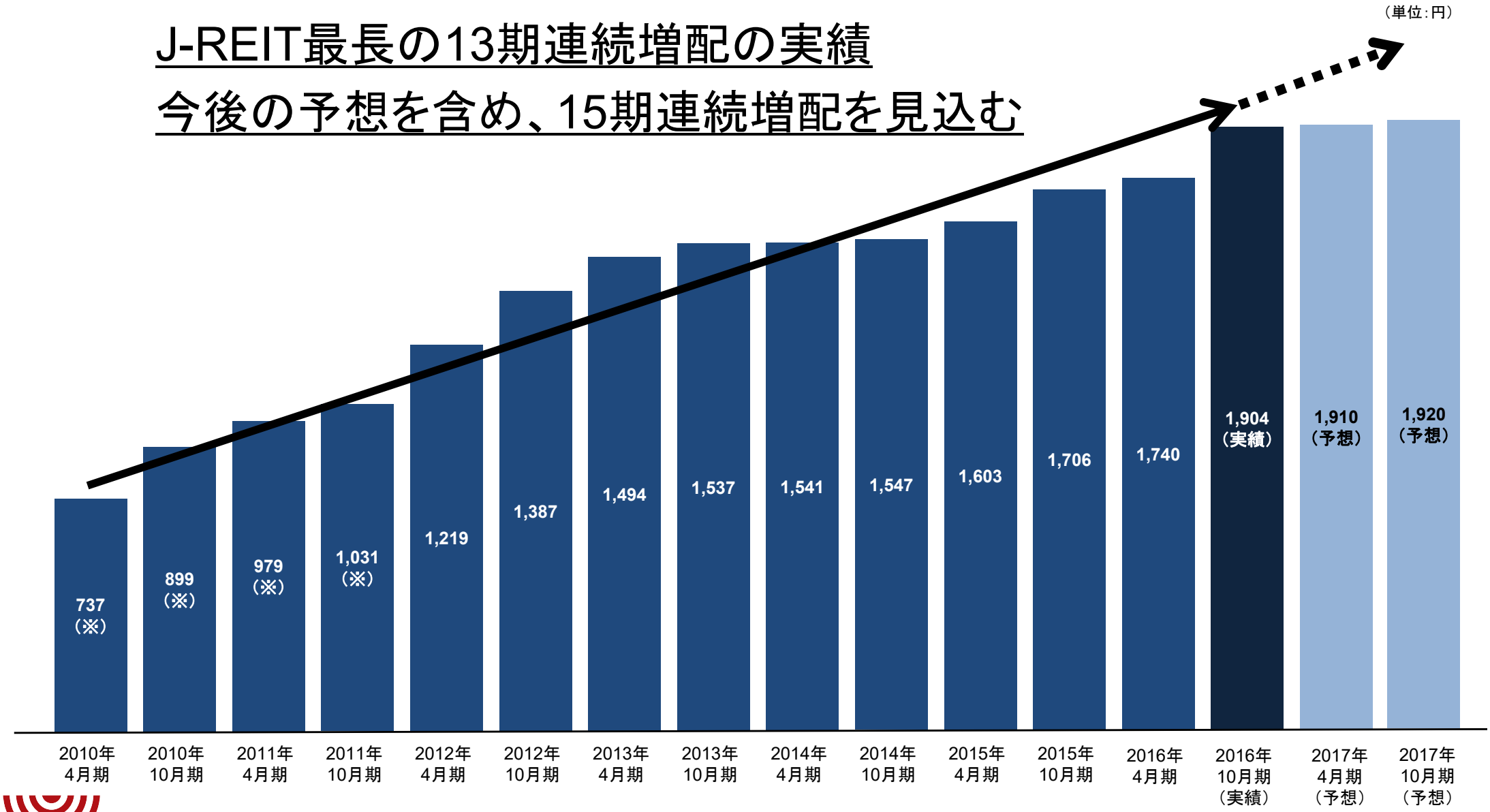
項目	2015年10月31日	2016年4月30日	2016年10月31日
1口当たりFFO（※1）	1,896円	2,118円	2,203円
1口当たり分配金	1,706円	1,740円	1,904円
1口当たりNAV（※2）	70,117円	73,493円	76,400円
平均借入金利	1.19%	1.14%	1.06%
金利固定比率（※3）	80.1%	79.4%	83.4%
平均借入残存期間	4.2年	3.8年	3.8年
総資産LTV（※4）	44.0%	43.1%	46.0%

（※1）1口当たりFFO ＝（当期純利益＋不動産売却損－不動産売却益＋減価償却費＋その他償却費）÷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＋不動産含み損益）÷期末時点発行済投資口数
（※3）金利固定比率 ＝（固定金利借入金＋金利スワップによる金利固定化借入金）÷借入金総額×100
（※4）総資産LTV ＝ 有利子負債÷総資産額×100

一期一会
ICHIGO

© 2016 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）



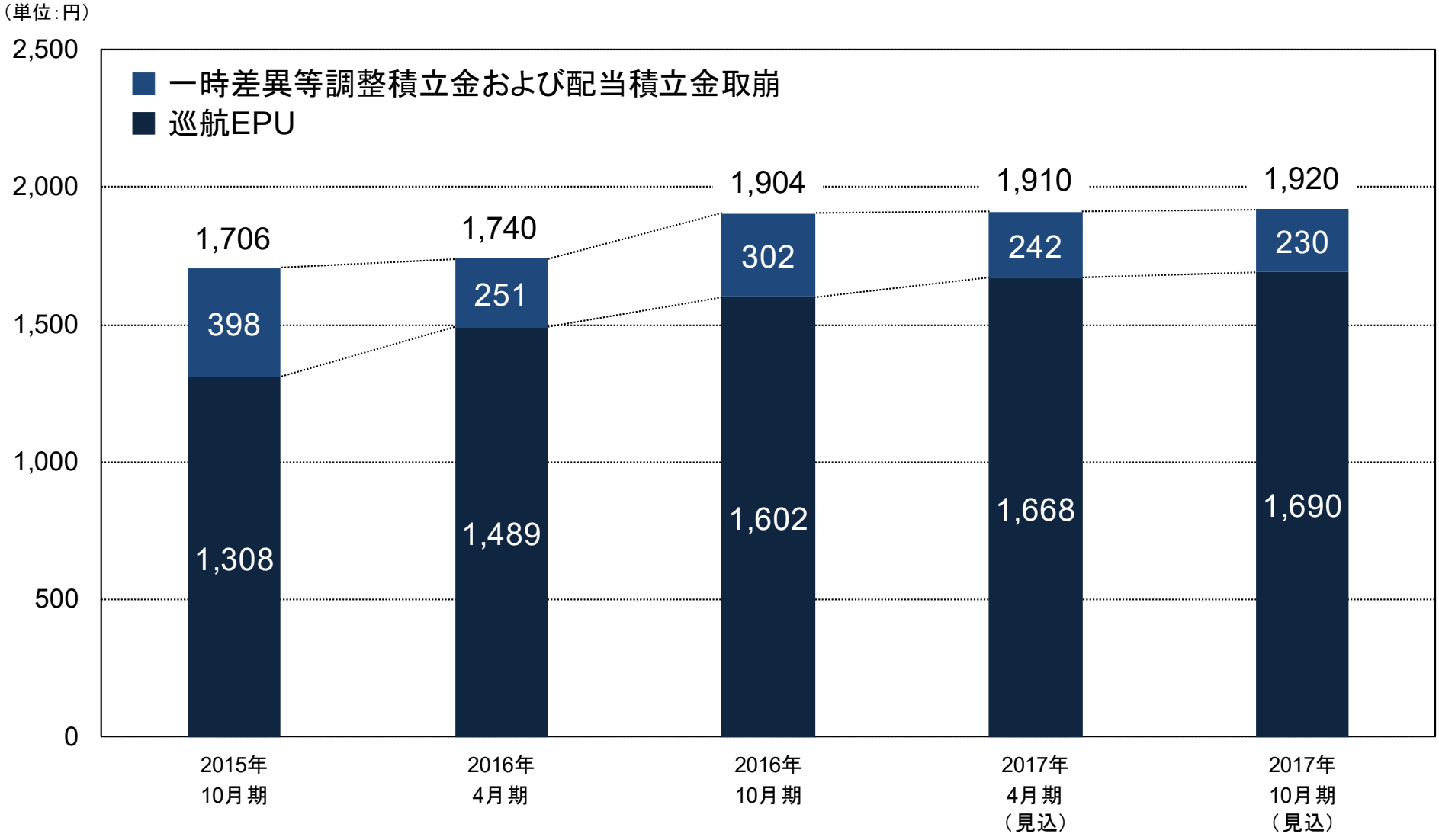
（※）2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値（本投資法人ベース）

一期一会 ICHIGO

© 2016 Ichigo 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）

ポートフォリオの成長と質の向上による継続的な投資主価値の拡大

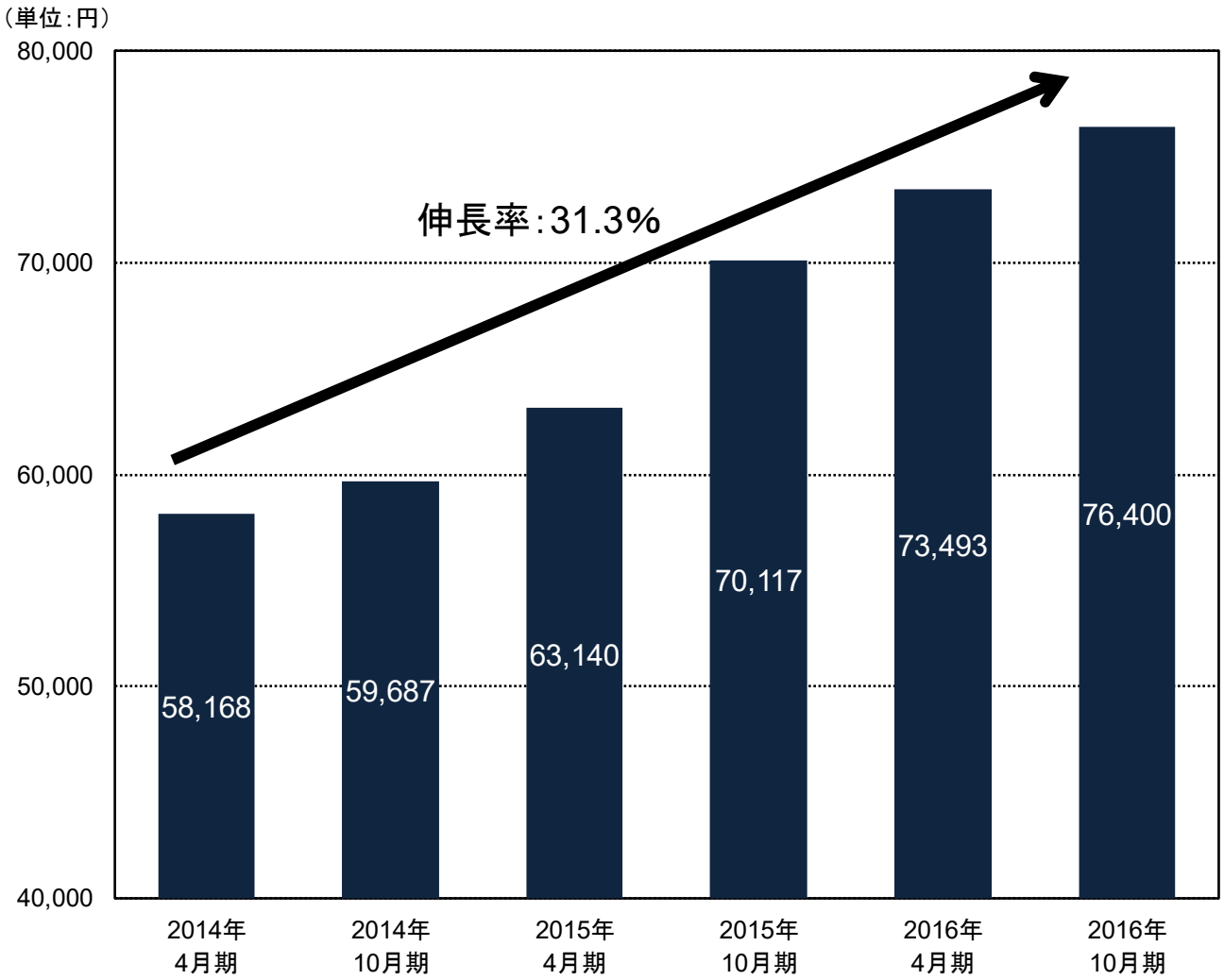


※ 巡航EPU ＝ 当期純利益（1口当たり）－不動産売却益（1口当たり）

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

1口当たりNAVの大幅上昇

ポートフォリオの成長と質の向上による継続的な投資主価値の拡大



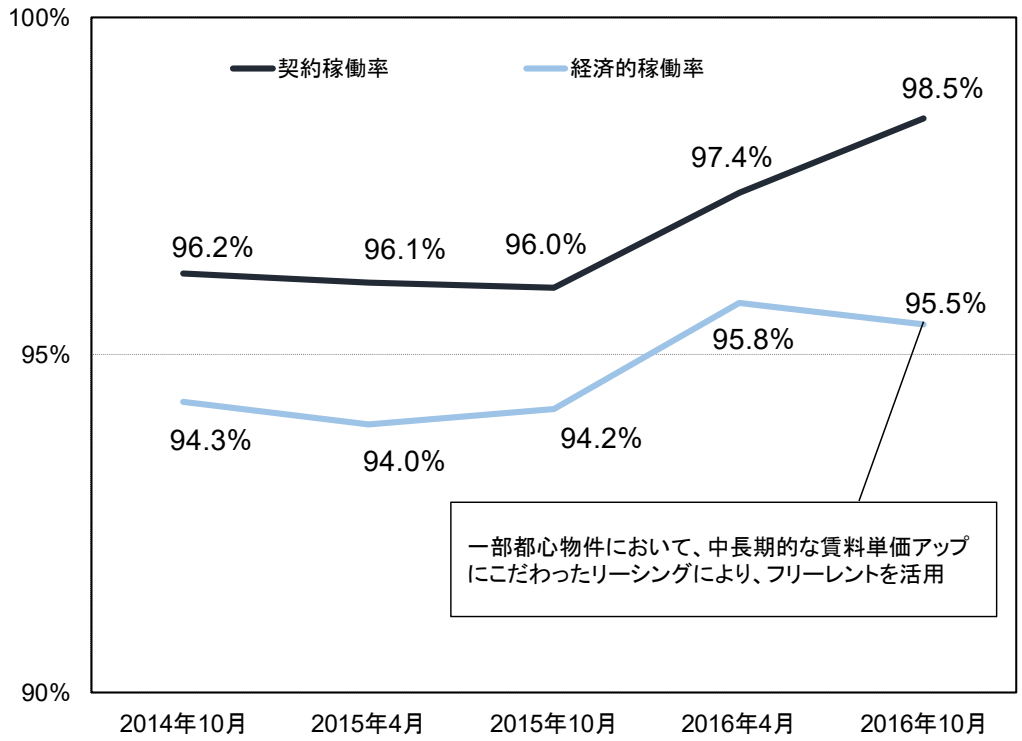
※ 1口当たりNAV ＝ （ 分配金控除後純資産額 ＋ 不動産含み損益 ） ÷ 期末時点発行済投資口数

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

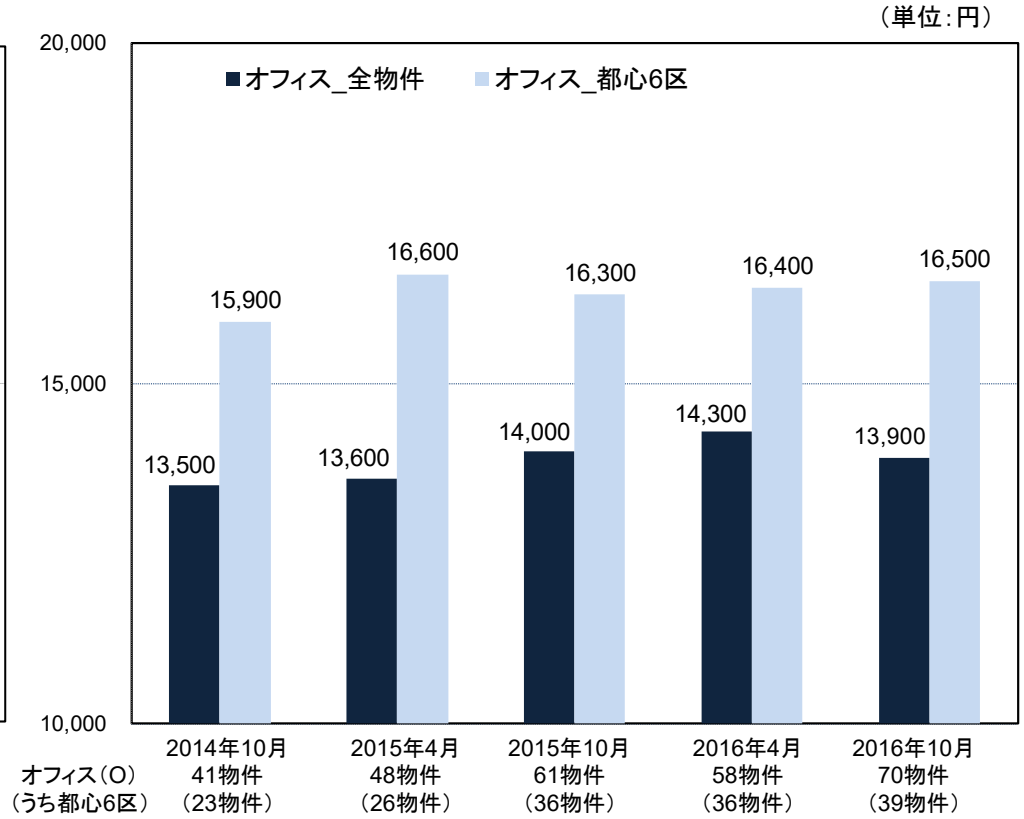
稼働率、平均賃料単価の推移

2016年10月期も引き続き高稼働率を維持（オフィス物件期末稼働率98.5%）

■ 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）



継続保有物件ベースのオフィス全物件の平均坪単価は14,400円（前期比+0.9%）

※ 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）

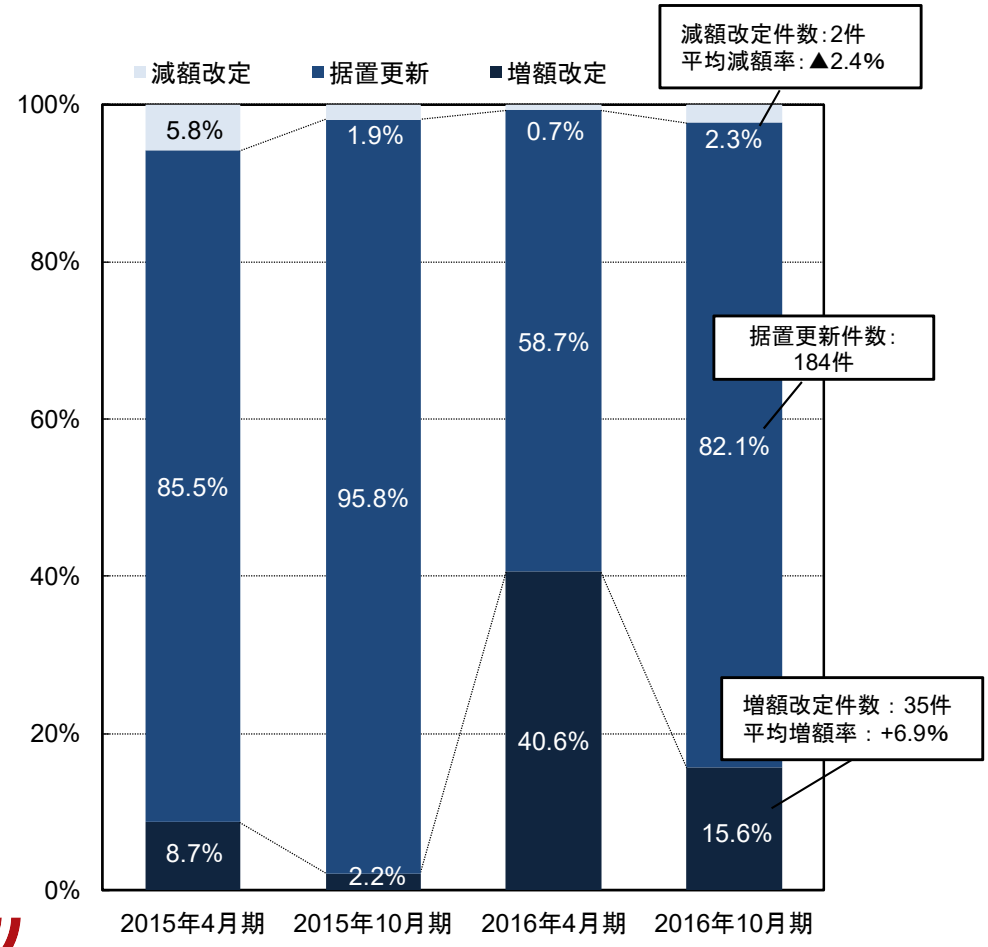
※ 平均坪単価とは、各期末時点における月額賃料（共益費込み）の合計を賃貸中の面積（坪）で除した単価（百円未満は四捨五入）

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

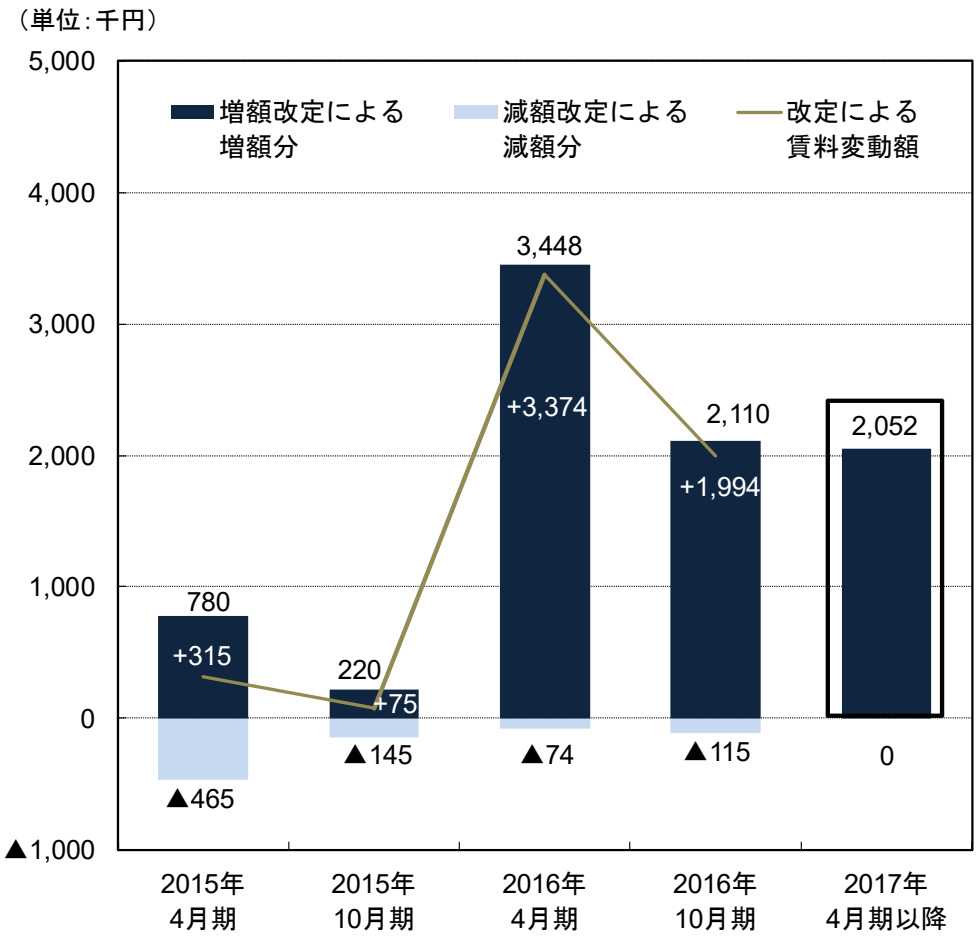
内部成長の進展 ①:既存テナントの賃料改定推移

賃料改定時の早期アプローチにより、2017年4月期も増額改定を推進

■ 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）



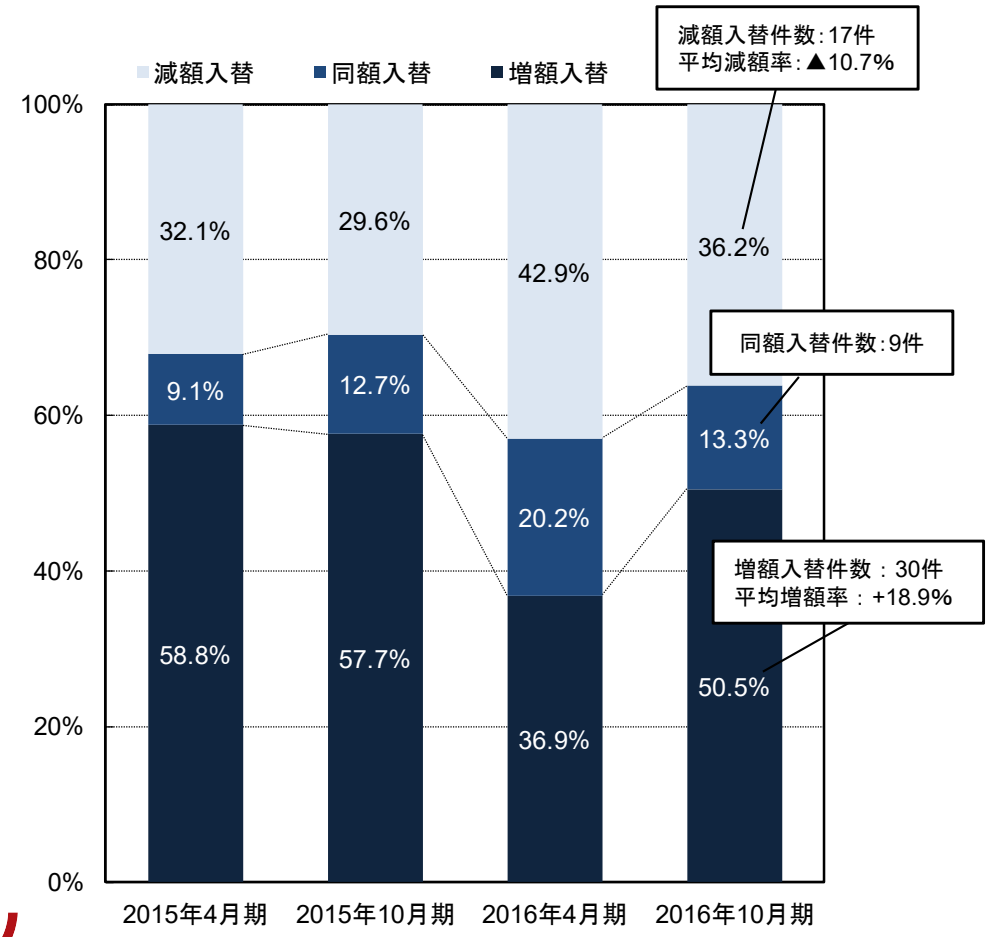
※ 2017年4月期以降は、2016年11月末時点で契約済（契約手続中含む）を対象

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

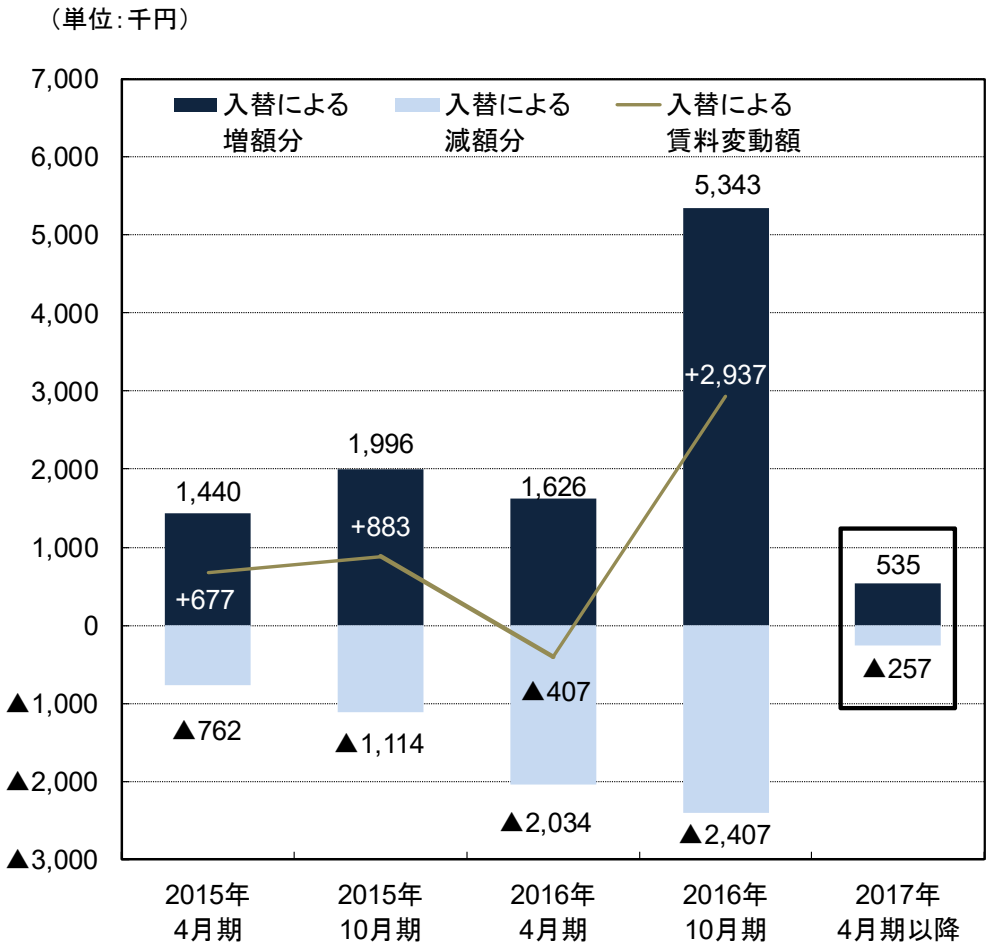
内部成長の進展 ②:新規成約における賃料増額

都心部の物件を中心にリーシングによるテナントの増額入替を推進、2017年4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）



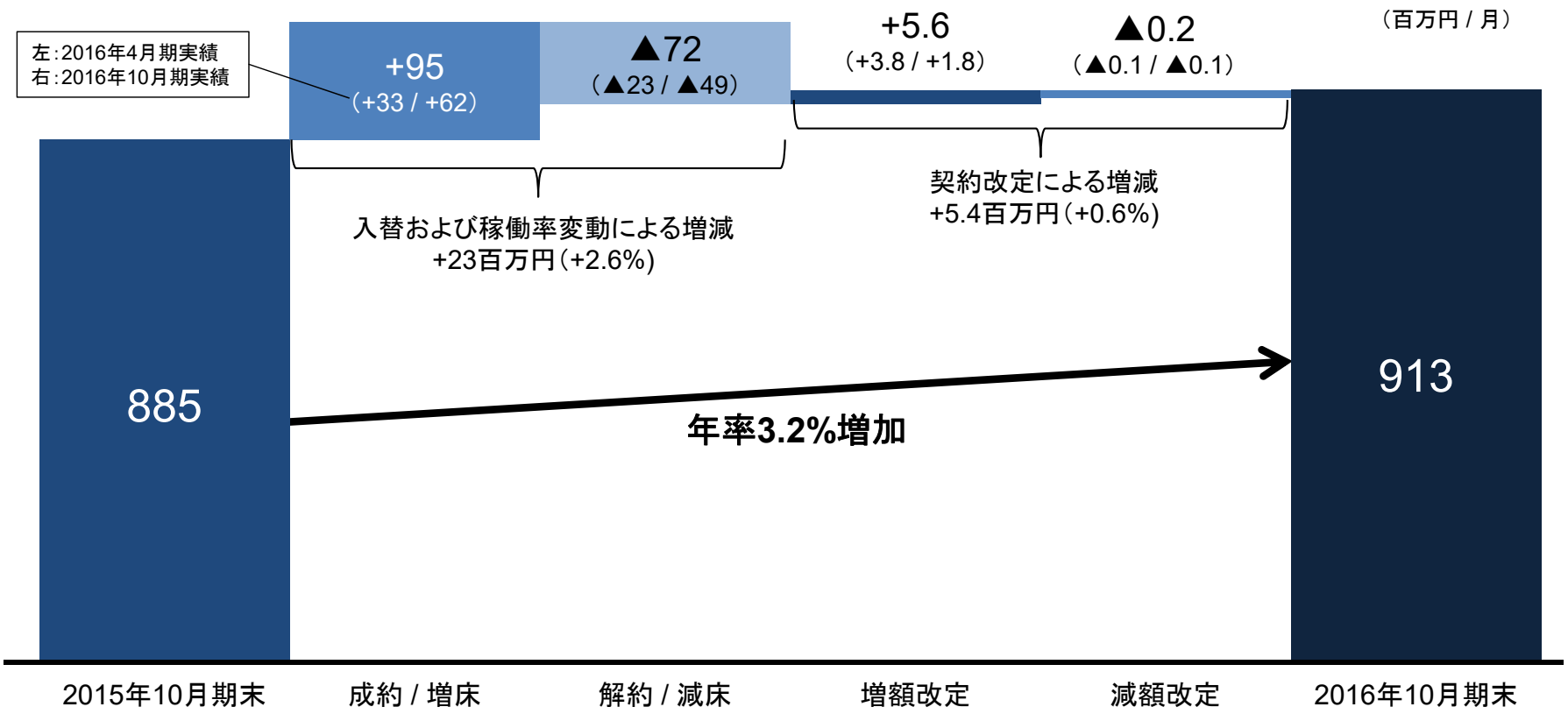
※ 2017年4月期以降は、2016年11月末時点で契約済（契約手続中含む）を対象

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

内部成長の進展 ③:年率2%以上の賃料収入アップ

稼働率の上昇および増額入替、増額改定の伸長により内部成長目標を達成

■ 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）:96.2%（2015年10月期末）→ 98.3%（2016年10月期末）

© 2016 Ichigo 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 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

目標	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）	1,904円	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1,910億円	約2,300億円
達成指標：長期発行体格付	A－（安定的）	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 Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

好機を捉えた資産入替によるポートフォリオ拡大と質向上

2016年4月期

■ 譲渡
4物件（29億円）

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

今後のエリアマーケット、建物維持管理コスト等による収益悪化懸念を考慮し、好機と判断の上、売却

2016年10月期

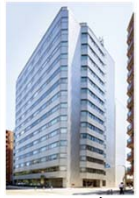
■ 取得
13物件（292億円）

東京都主要区部や4大都市の優良物件を取得、ポートフォリオ拡大と質向上を図る

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

いちご池之端ビル

いちご池袋イーストビル

いちご南森町ビル

いちご大塚ビル

いちご伏見ビル

いちご名古屋ビル

いちご錦ビル

いちご元麻布ビル

■ 譲渡
1物件（9億円）

いちご横須賀ビル

2017年4月期

■ 取得
1物件（35億円）

いちご渋谷宇田川町ビル

賃貸環境良好、かつさらなる活性が期待可能な渋谷エリアに立地、取得時稼働率70%弱等、大きなアップサイド余力を有する

資産規模	73物件 1,627百万円 （2016年4月末時点）	→ 85物件 1,910百万円 （2016年10月末時点）	→ 86物件 1,945百万円 （2016年12月15日時点）
財務運営	□ 借入金の期限前返済 ・返済金額：2,700百万円 ・加重平均金利：1.76% ※ 返済前借入金総額に対する ・加重平均金利：1.14% ・平均残存期間：3.8年	□ 公募増資（第三者割当含む） ・調達金額：8,893百万円、発行口数：115,964口 □ 新規借入 ・総額：19,500百万円 ・加重平均金利：0.76% 、平均借入期間：6.3年	□ 借入金の期限前返済 ・返済金額：850百万円 ・金利：1.64% □ 新規借入 ・総額：3,000百万円 ・加重平均金利：0.67% ・平均借入期間：4.9年

資産入替のタイミングを活用し、金利の低減と借入期間の長期化を実現

一期一会 ICHIGO

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

資産取得後の収益向上

取得物件の賃料は着実に上昇
いちごの運用戦略によりアップサイドを獲得

	2014年11月　公募増資			2015年5月　公募増資		
取得物件数	8 物件　（オフィス物件）			12 物件		
取得金額合計	21,224 百万円			44,030 百万円		
運用期間	約2年			1年6か月		
	月額賃料合計	平均坪単価	平均稼働率	月額賃料合計	平均坪単価	平均稼働率
取得時	118百万円	13,400円	98.6%	202百万円	15,800円	95.0%
2015年4月期	119百万円	13,600円	98.1%	―	―	―
2015年10月期	118百万円	13,600円	97.3%	203百万円	15,800円	95.6%
2016年4月期	121百万円	13,600円	99.8%	205百万円	15,800円	96.3%
2016年10月期	120百万円	13,500円	99.7%	212百万円	16,000円	98.5%
主な取得物件	恵比寿 グリーングラス	いちご 大宮ビル	いちご 大森ビル	いちご仙台 イーストビル	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 広尾ビル	いちご日本橋 イーストビル	いちご 東池袋ビル

※ 月額賃料合計および平均稼働率は、取得時および各期末日時点における有効な賃貸借契約を基に数値を算出
※ 平均坪単価は、取得時および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）で割った単価（百円未満は四捨五入）

一期一会
ICHIGO

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

強力なスポンサーサポートの活用

いちごが保有するオフィス物件は首都圏を中心に約700億円（2016年10月末時点）

■ いちごの保有資産例

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）

トレードピアお台場
（東京都港区）

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）

竹山博多ビル
（福岡県福岡市）

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）

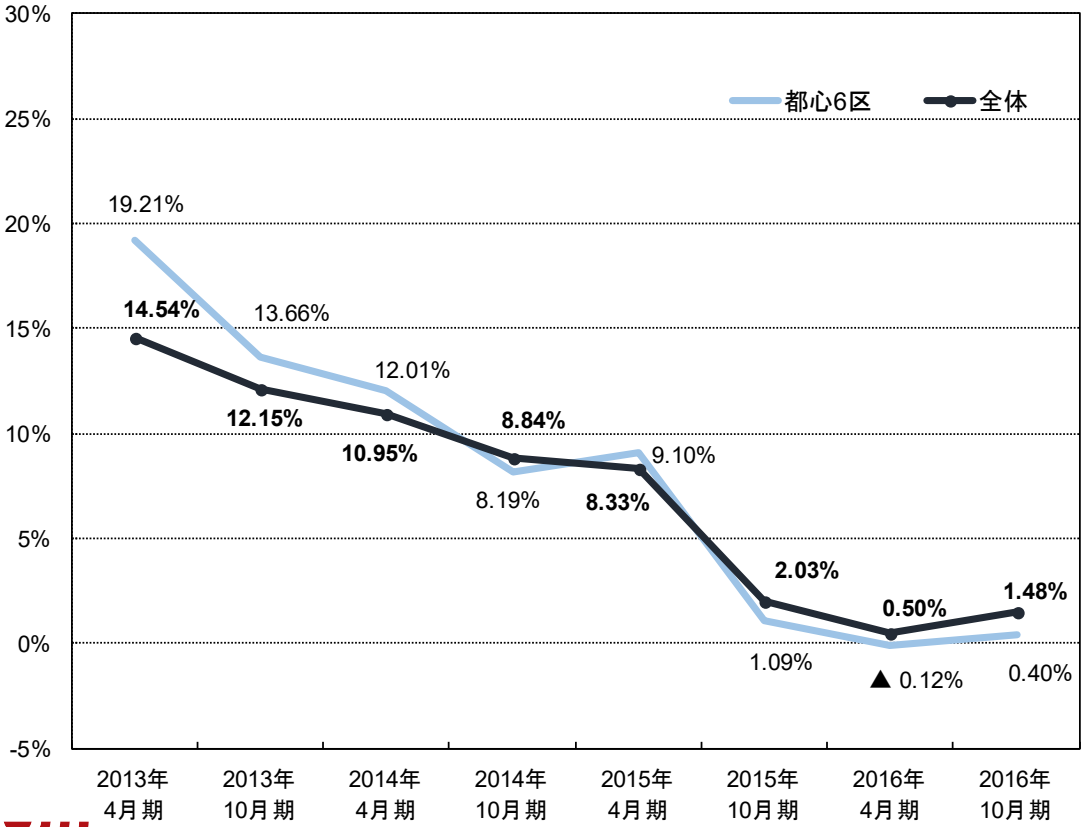
一期一会
ICHIGO

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

賃料適正化

都心物件を中心に増額改定が進み、賃料ギャップは同水準で推移
引き続き、マーケット賃料を下回るテナント契約の賃料適正化に注力

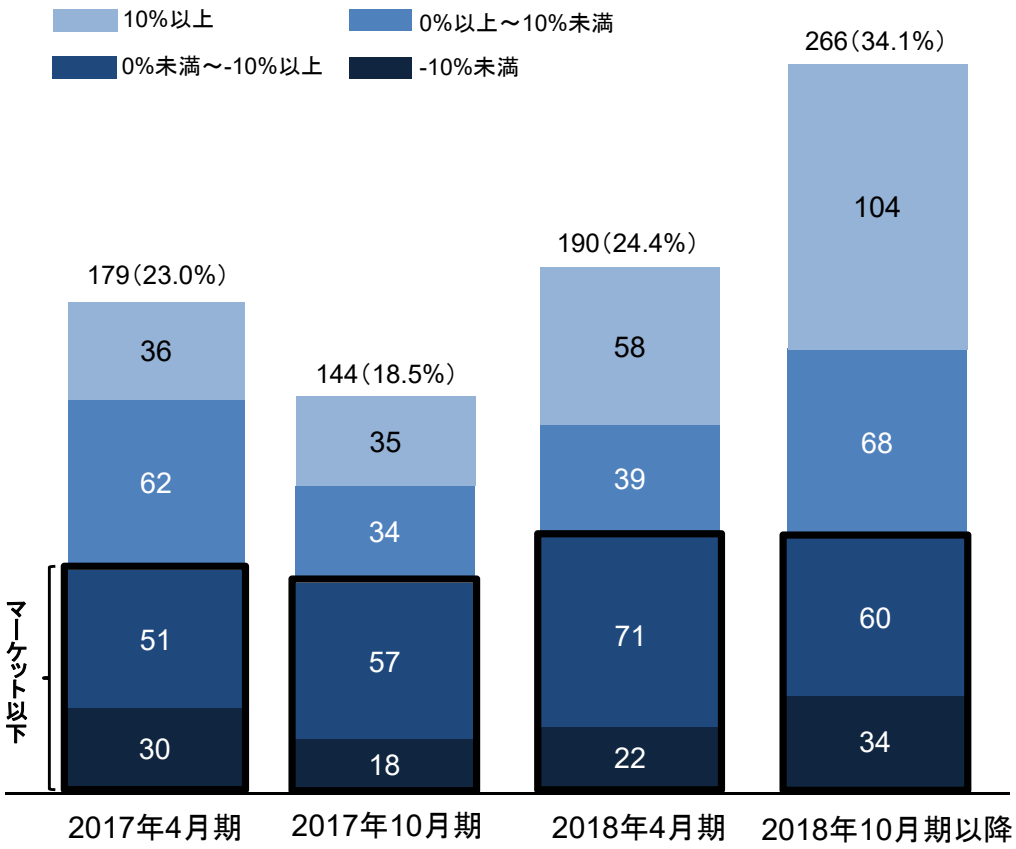
■ 契約賃料とマーケット賃料における賃料ギャップ推移（オフィス）



※「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）



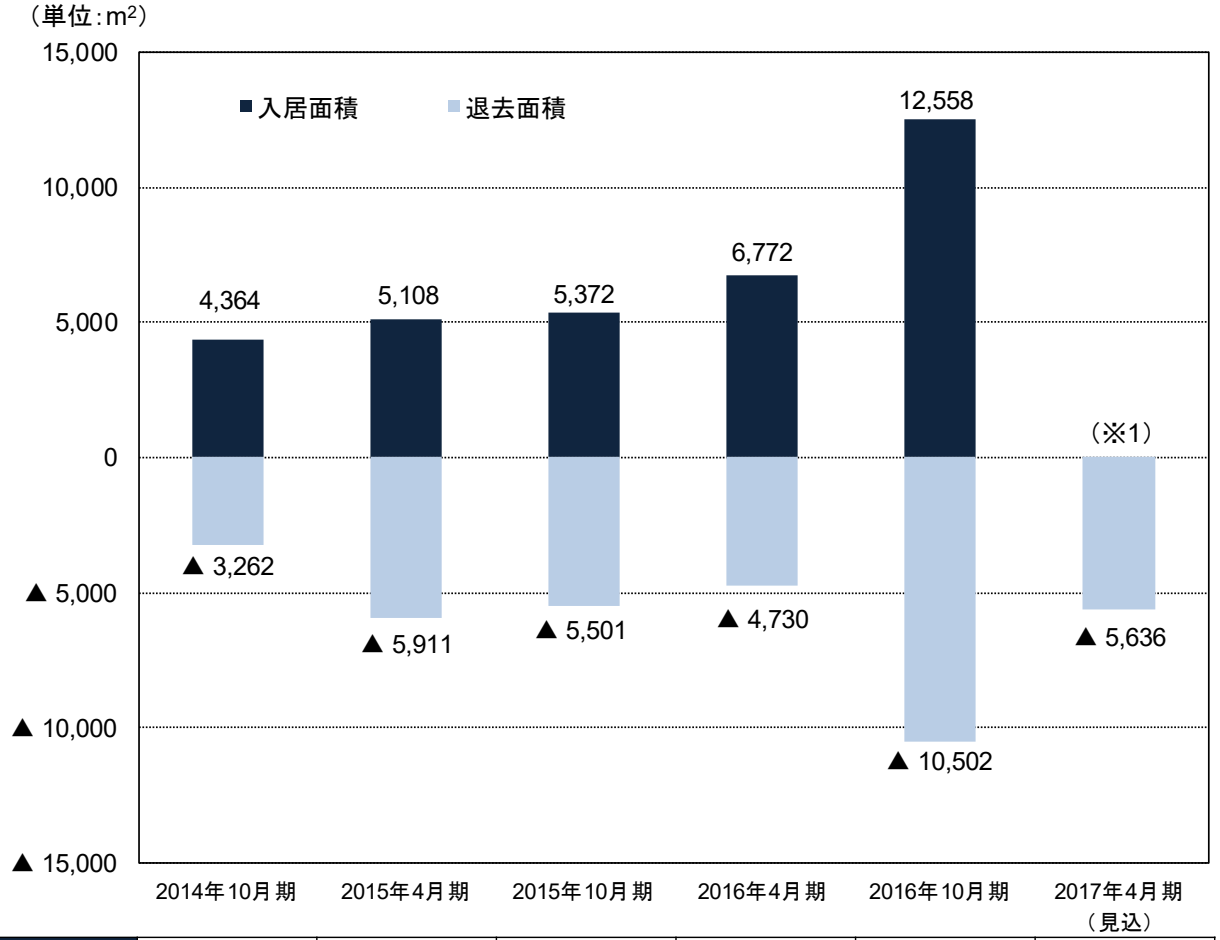
※ 基準階を対象とし、解約予定テナントを除く
※ 括弧内は2016年10月末時点での月額賃料合計に占める各期の契約更新対象となる月額賃料の割合（基準階のみ）

一期一会 ICHIGO

© 2016 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）



	2014年10月期	2015年4月期	2015年10月期	2016年4月期	2016年10月期	2017年4月期（見込）
入居率	7.6%	7.2%	5.6%	7.4%	11.3%	（※1）
退去率	5.7%	8.3%	5.8%	5.3%	9.5%	5.0%
入居-退去（m²）	+ 1,102	▲804	▲129	+ 2,043	+ 2,056	（※1）

□ 2016年10月期

- 大幅な退去発生も、それを上回る成約により稼働を維持
- ダウンタイムを最小限に抑えたリーシング実績

□ 2017年4月期

- 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賃料単価アップの獲得に注力

（※1）2017年4月期の入居面積は、本書日付現在未定
（※2）期中の売却物件を除く
（※3）2017年4月期（見込）の退去面積は、2016年11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

© 2016 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

テナント退去（予定）に伴い、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ダウンタイムの極小化を図る
- ✓ 戦略的CAPEX等により賃料単価アップの獲得に注力

■ 2017年4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	退去予定面積	退去予定時期	今後の対応・戦略
O-03	いちご三田ビル	東京都港区	4,097㎡	1,288㎡	2017年3月	・現テナント退去前に共用部（トイレ、エレベーターホール等）の改修工事を実施済 ・競争力強化策の早期対応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㎡	656㎡	2016年11月 ～2017年4月	・テナントの小区画ニーズが強いエリア特性 ・分割区画でのリーシングに注力し、入替による賃料アップを狙う
O-50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区	2,697㎡	400㎡	2017年3月	・エリアにおける物件スペックの優位性をアピール ・近隣ビルからの増床ニーズをターゲットとしたリーシング活動を強化
O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区	6,425㎡	359㎡	2017年1月	・空室フロアの空調更新工事を実施予定 ・都心近接性の立地を活かし、渋谷・新宿エリアからの拡張移転ニーズを呼び込む
O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区	2,789㎡	276㎡	2017年1月	・エレベーター内装のリニューアル、外周部の植栽入れ替えを実施予定 ・情報発信力のある神宮前エリアを好むテナント層（広告業、アパレル、人材派遣等）をターゲットとしたリーシング活動を強化

※ 賃貸可能面積は2016年10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

© 2016 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（ハード）

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

- ✓ 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
- ✓ 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

■ 外壁サイン設置

いちご堺筋本町ビル

いちご神田小川町ビル

■ 季節装飾（クリスマス）

■ エントランス演出

© 2016 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（ソフト）

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

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

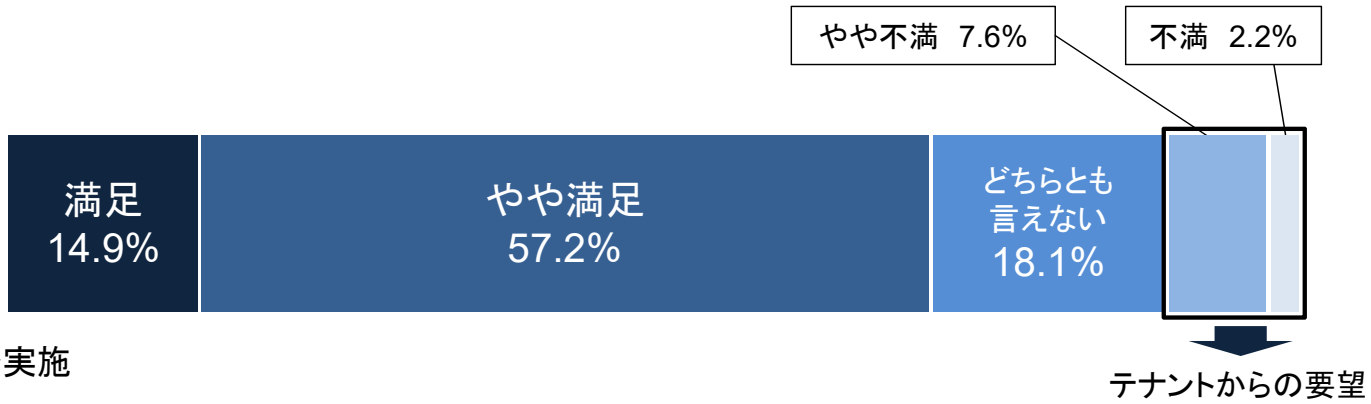
「いちごオフィス」ブランディング（CAPEX） ①

□ 現場主義の徹底を図るため、適宜、「テナント満足度調査」を実施

✓ 調査結果は、建物管理の質向上、将来のバリューアップやCAPEX工事に反映

■ 2016年8月 ビルの総合満足度

調査会社	株式会社インテージ
調査対象者	テナント企業の総務担当者等
物件数	81物件
配布数	813件
回収率	89.5%



※ 2009年、2011年、2014年に続き調査実施

□ 調査により収集したテナントのニーズを物件管理に反映

✓ 「やや不満」、「不満」の多くは、新規取得物件のテナントからの声

✓ 要望の多くは設備面（空調、エレベーター、トイレ等）

→ CAPEX計画に反映

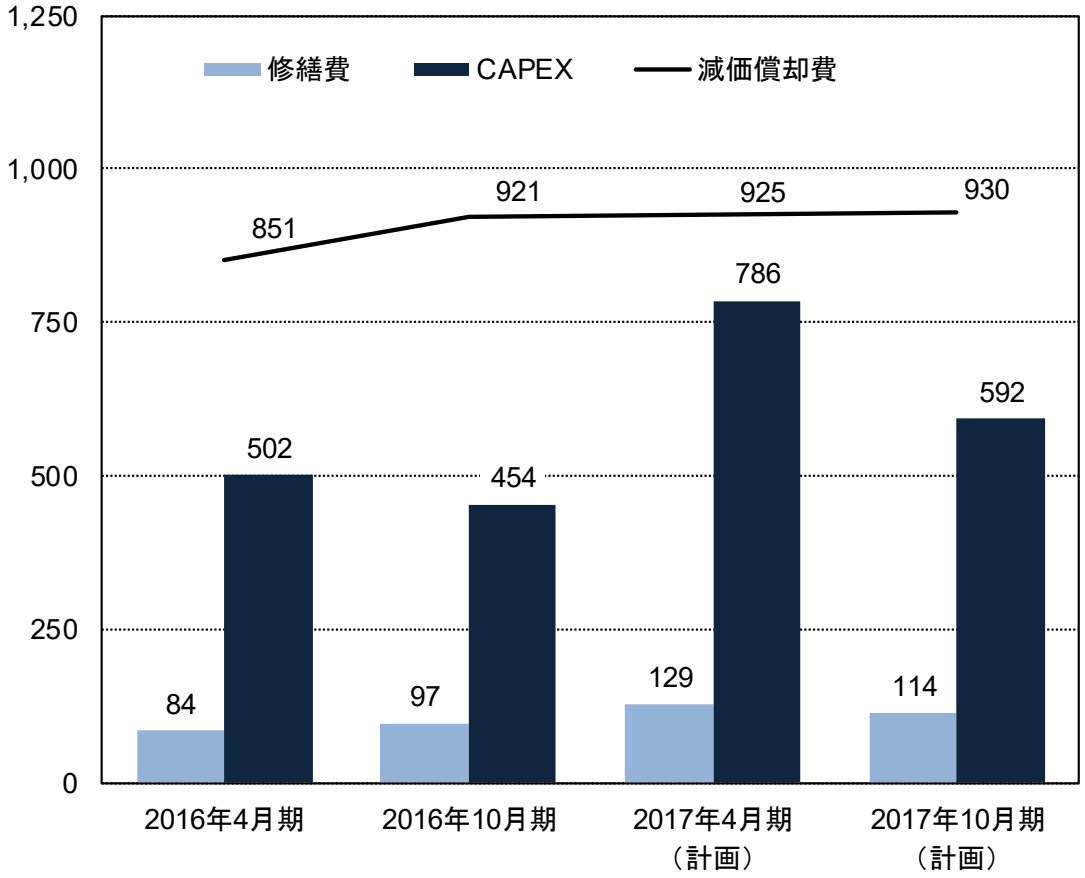
© 2016 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「いちごオフィス」ブランディング（CAPEX）②

テナントニーズをくみ取った戦略的なCAPEX計画の策定

■ 修繕費・CAPEX・減価償却費の推移

（単位：百万円）



■ 2017年4月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご大宮ビル	空調更新工事（1/2期）	191百万円
いちご笹塚ビル	空調更新工事（2フロア）	35百万円
いちご池之端ビル	空調更新工事（2フロア）	21百万円
いちご熊本ビル	空調更新工事（1フロア）	18百万円
いちご西五反田ビル	外壁改修工事	15百万円

■ 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
いちご大船ビル	外壁改修工事	52百万円
いちご笹塚ビル	空調更新工事（2フロア）	35百万円
ライオンズスクエア川口	中央監視盤更新	21百万円
いちご川崎ビル	外壁改修工事	20百万円

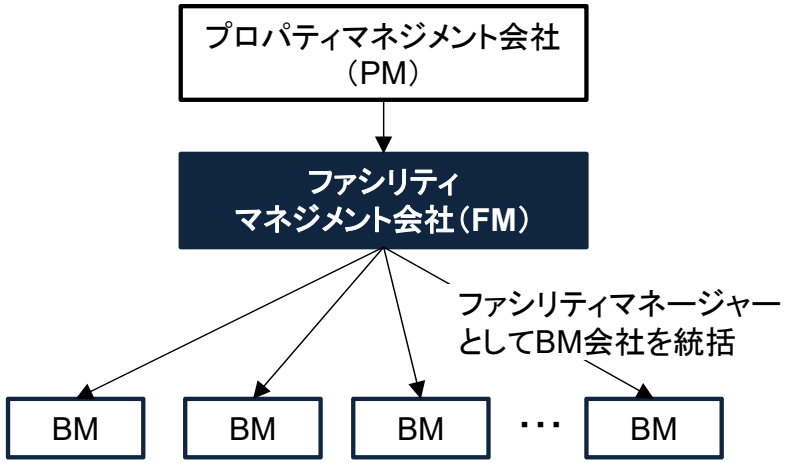
一期一会
ICHIGO

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

運用効率の推進

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24物件について、2017年2月を目途に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

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

Appendix（運用体制等）

© 2016 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

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

一期一会
ICHIGO

© 2016 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

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

© 2016 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

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

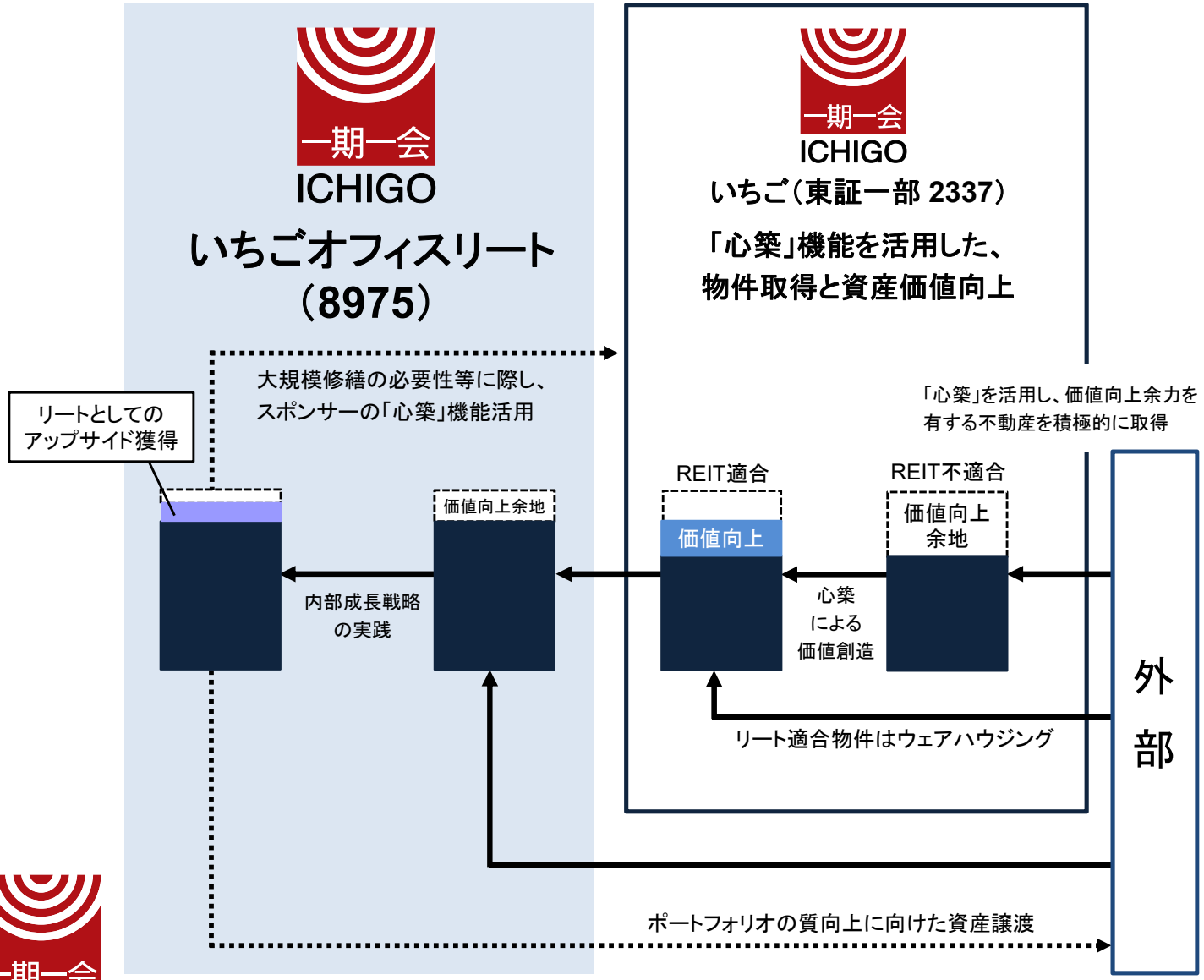
いちごオフィスのメリット

- 競合物件との差別化
- 物件認知度向上
- 早期成約率向上

© 2016 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

© 2016 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

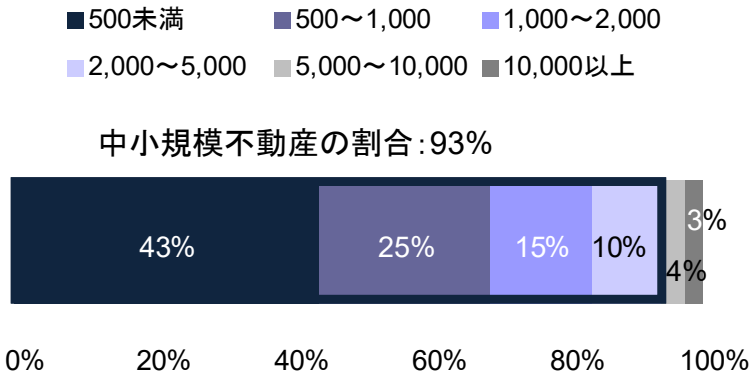
- ✓ 従業者数50人以下の会社が96%
- ✓ 幅広い業種が対象テナントとなる

□ 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

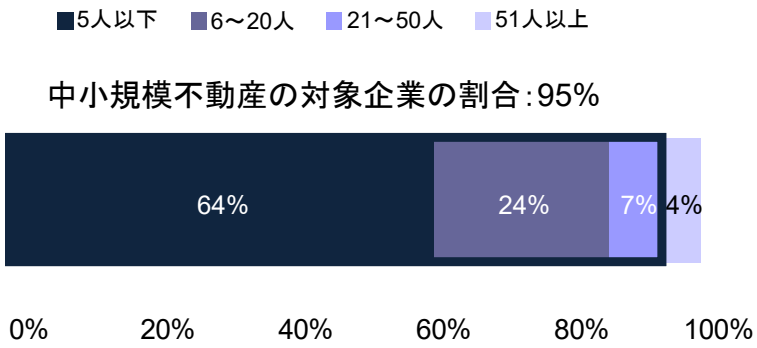
価値改善、向上余地が相対的に大きい

■ 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



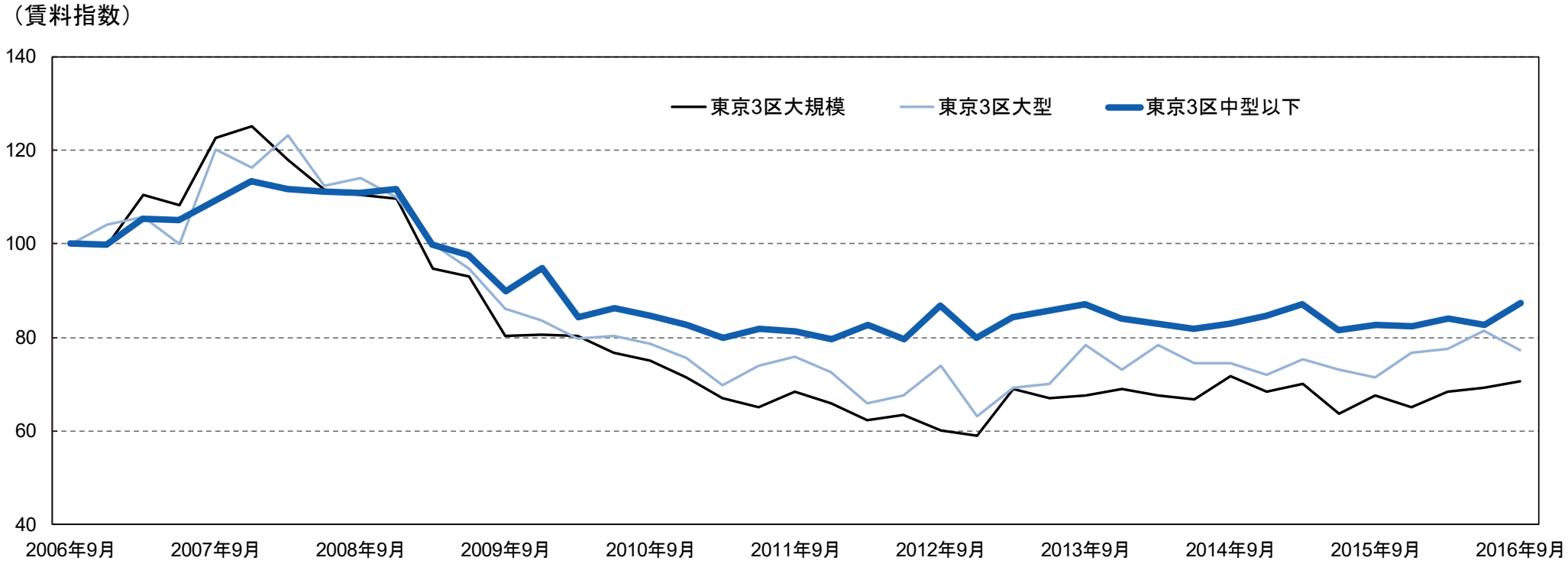
データ出所：中小企業庁「中小企業実態基本調査（2015年）」

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

独立されたガバナンス体制

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
  - ― 2016年10月期実績：月平均1.5回開催

※ 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

© 2016 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

■ いちごグループ

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	いちごオフィスリート（8975）、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）等のアセットマネジメント事業
いちご地所株式会社	中小規模不動産、底地等における不動産ソリューション事業およびREIT事業のウェアハウジング機能
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）
タカラビルメン株式会社	総合ファシリティマネジメント業（ビルマネジメント、業務代行、人材派遣、警備等）

一期一会
ICHIGO

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

Appendix（物件、決算データ等）

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

2016年10月期 決算（前期比）

（単位：百万円）

項目	2016年4月期 実績（A）	2016年10月期 実績（B）	前期比 （B）-（A）
営業収益	6,682	7,090	+ 407
営業利益	3,208	3,405	+ 196
経常利益	2,542	2,462	▲ 80
当期純利益	2,482	2,462	▲ 19
1口当たり当期純利益 (EPU)（※1）	1,752円	1,607円	▲ 145円
積立金取崩額合計	354	461	+ 106
1口当たり分配金 (DPU)（※1）	1,740円	1,904円	+ 164円
一時差異等調整積立金残高（分配後）	10,874	10,432	▲ 441
配当積立金残高（分配後）	634	621	▲ 12
期末時点発行済投資口数	1,416,323口	1,532,287口	+ 115,964口
NOI（※2）	4,568	5,073	+ 505
資本的支出	502	454	▲ 47
稼働率（※3）	97.3%	98.2%	+ 0.9%

主な差異要因（前期実績比）

■ 賃貸事業収入　+814
- 2016年10月期物件取得による増加：+904
- 2016年4月期、2016年10月期物件売却による減少：▲135

【既存物件】
- 賃料共益費収入の増加：+31
- 水道光熱費収入の増加：+26
- 解約違約金収入等の減少：▲14

■ その他営業収益　▲406
- 2016年4月期売却益の剥落：▲372
- 2016年10月期売却益の計上：+6
- 匿名組合分配益の減少：▲40

■ 賃貸事業費用の増加　+393
- 2016年10月期物件取得による増加：+279
- 2016年4月期、2016年10月期物件売却による減少：▲78

【既存物件】
- 外注委託費の増加：+39
- 主に2015年10月期物件取得による固定資産税の増加：+141

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少　▲182
- 2016年4月期計上の不動産売却損の剥落：▲54
- 2016年4月期インセンティブ報酬の剥落：▲161

■ 営業外費用の増加　＋274
- 支払利息の増加：+44
- 融資関連費用の増加：+198
- 投資口交付費の増加：+31

■ 特別損失の剥落　▲60
- 2016年4月期計上のいちご熊本ビル修繕引当金の剥落：▲60

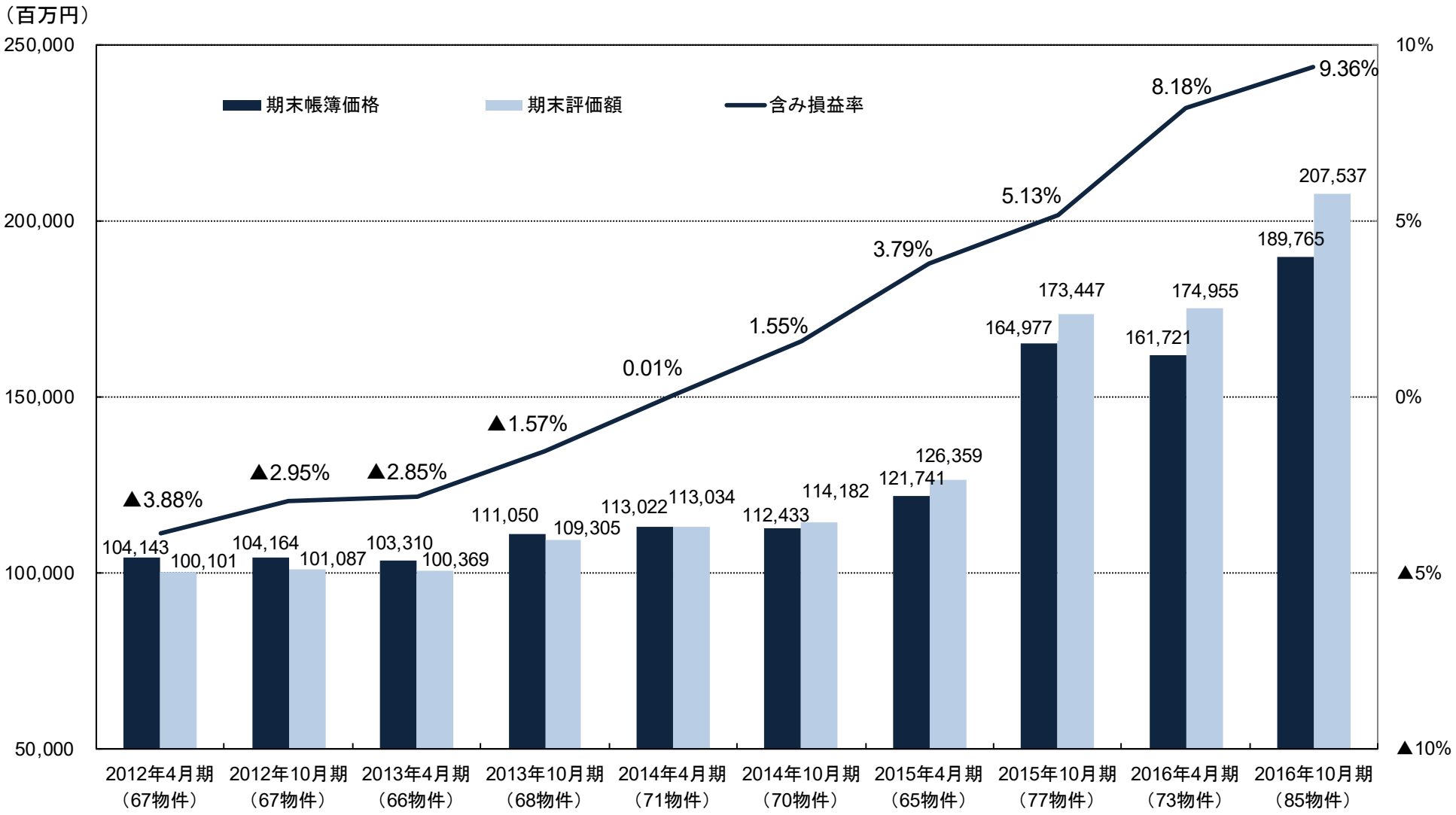
（※1）1口当たり当期純利益（EPU）および分配金（DPU）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※2）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※3）稼働率は、各期末時点の稼働率を記載

一期一会
ICHIGO

© 2016 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

2016年10月期の期末評価額は約177億円の含み益
（2016年4月末対比　+45億円）

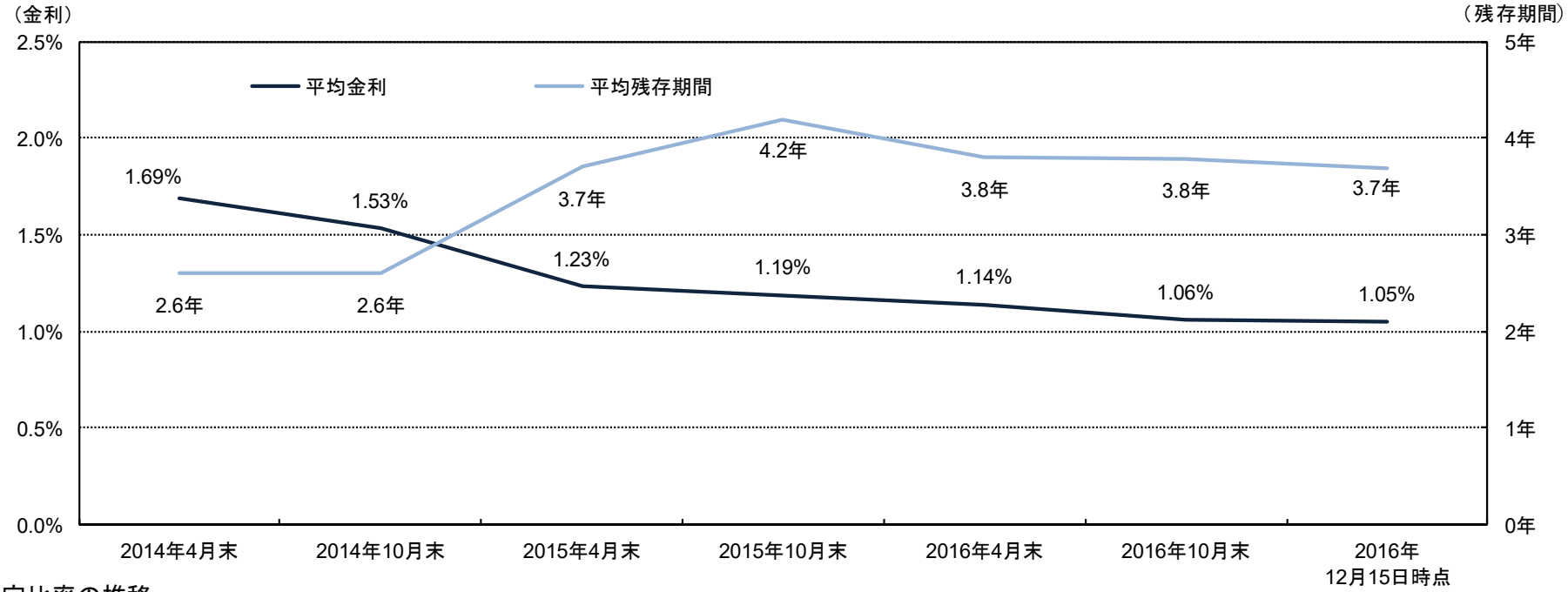


※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

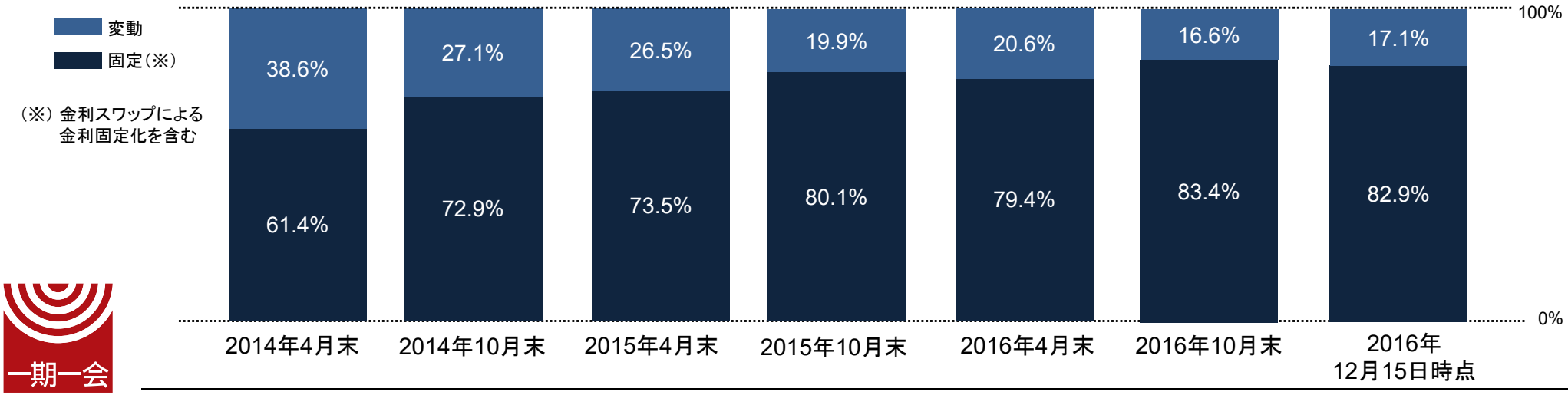
© 2016 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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

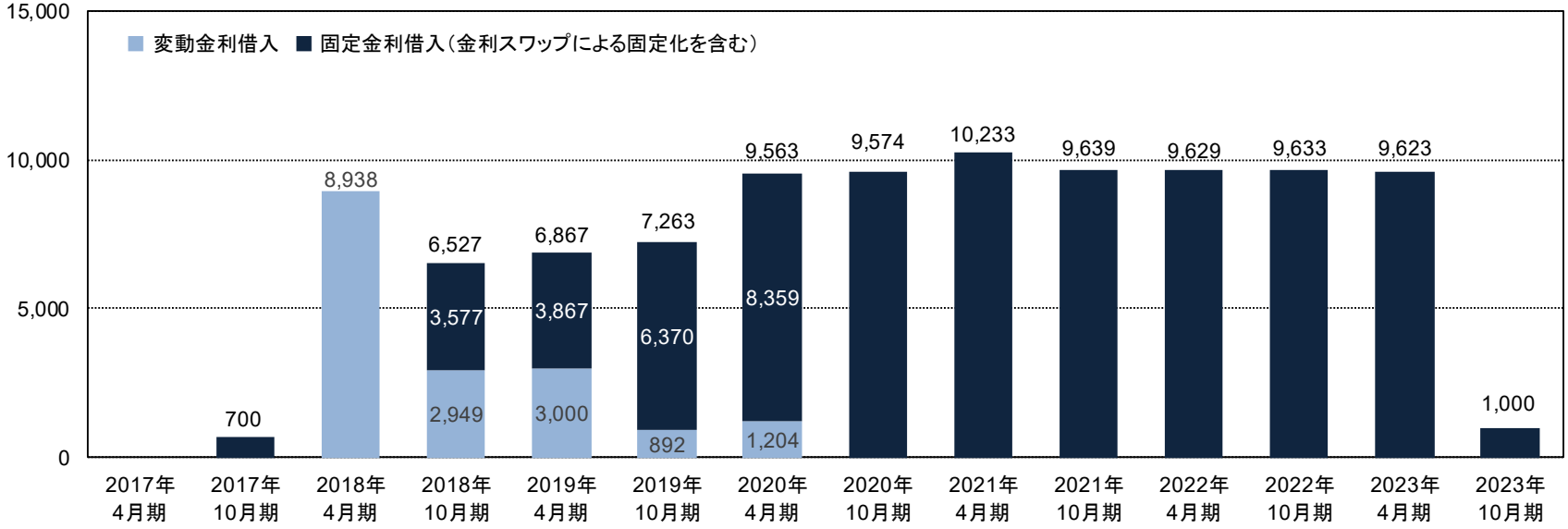


© 2016 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

借入の状況 ②

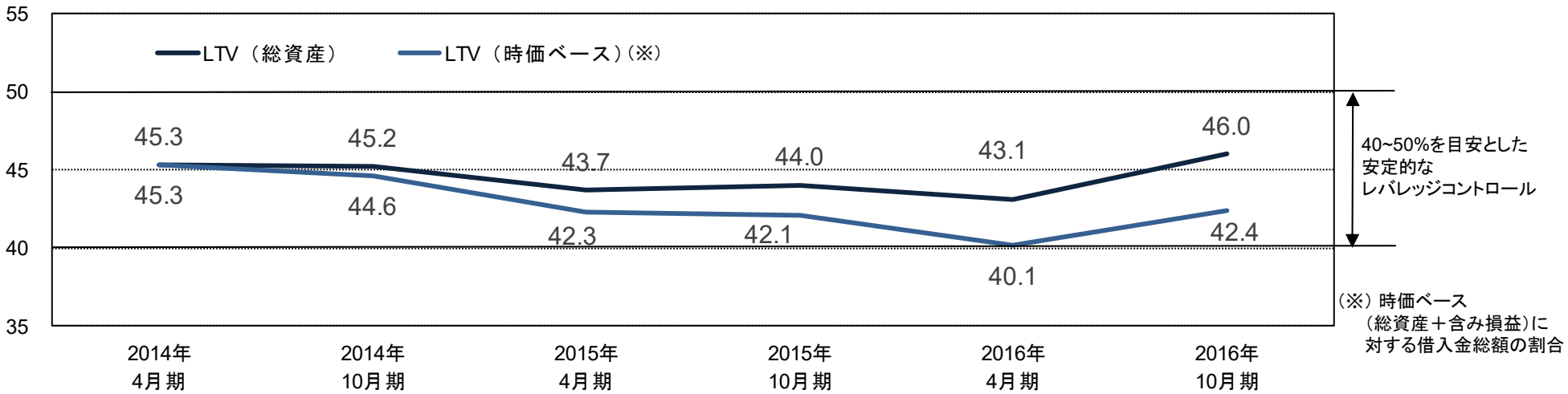
■ 借入返済期限の分散状況（2016年12月15日時点）

（単位：百万円）



■ 有利子負債比率の推移（2016年10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

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

借入の状況 / 格付

■ レンダーフォーメーション（2016年10月末時点）

（単位：百万円）

借入先	借入残高	比率
三井住友銀行	25,669	26.4%
みずほ銀行	16,775	17.2%
新生銀行	13,412	13.8%
三菱東京UFJ銀行	11,452	11.7%
あおぞら銀行	10,183	10.4%
りそな銀行	9,250	9.5%
福岡銀行	3,095	3.1%
オリックス銀行	2,574	2.6%
香川銀行	1,936	1.9%
みずほ信託銀行	1,712	1.7%
西日本シティ銀行（新規）	999	1.0%
合計	97,061	-

■ 参考：レンダーフォーメーション（2016年12月15日時点）

（単位：百万円）

借入先	借入残高	比率
三井住友銀行	27,669	27.6%
みずほ銀行	16,775	16.7%
新生銀行	13,412	13.4%
三菱東京UFJ銀行	11,452	11.4%
あおぞら銀行	10,183	10.1%
りそな銀行	9,250	9.2%
福岡銀行	3,095	3.0%
オリックス銀行	2,574	2.5%
香川銀行	1,936	1.9%
みずほ信託銀行	1,712	1.7%
日本政策投資銀行（新規）	1,000	0.9%
西日本シティ銀行	999	0.9%
合計	100,061	-

■ 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

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

分配金の安定化に向けた取り組み

■ 負ののれん、売却益留保金の活用方針

活用内容		具体例
物件売買	物件売買による損失または一時的費用	·不動産等売却損、減損損失 等
物件運用	物件運用による損失または一時的費用	·災害等の発生による突発的な修繕 等
資金調達	財務戦略上の一時的な費用	·期中増資による一時的な分配金の希薄化 ·借入金の期限前返済に伴い発生する費用
税務・会計	税会不一致により税負担が生じる場合や その他税制改正が行われた場合	·減損損失、貸倒引当金の計上 ·税制改正、協会規則 等
その他	損益状況に一時的に大きな影響を与える費用	·インセンティブ報酬 等

「投資法人の計算に関する規則」および「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正

【改正内容】
合併で生じた負ののれん発生益による剰余金を50年以内に均等償却をし、取崩を行う

【本投資法人の対応】
2016年10月期より、毎期最低200百万円を取崩し分配金へ充当

■ 一時差異等調整積立金および配当積立金残高（2016年10月期分配後）

一時差異等調整積立金	配当積立金	合計
10,432百万円	621百万円	11,054百万円

一期一会
ICHIGO

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

2016年10月期の取得物件

スポンサーサポートを活用し、東京主要区部・名古屋市・大阪市・福岡市所在の優良物件への厳選投資（計13物件、約292億円）

物件No	物件名		所在地	取得価格（百万円）
O-72	いちご渋谷イーストビル		東京都 渋谷区	1,350
O-73	いちご人形町ビル		東京都 中央区	1,450
O-74	いちご西本町ビル		大阪府 大阪市	2,190
O-75	いちご博多ビル		福岡県 福岡市	1,380
O-76	錦ファーストビル		愛知県 名古屋市	2,000
O-77	いちご池之端ビル		東京都 台東区	5,130
O-78	いちご池袋イーストビル		東京都 豊島区	3,010

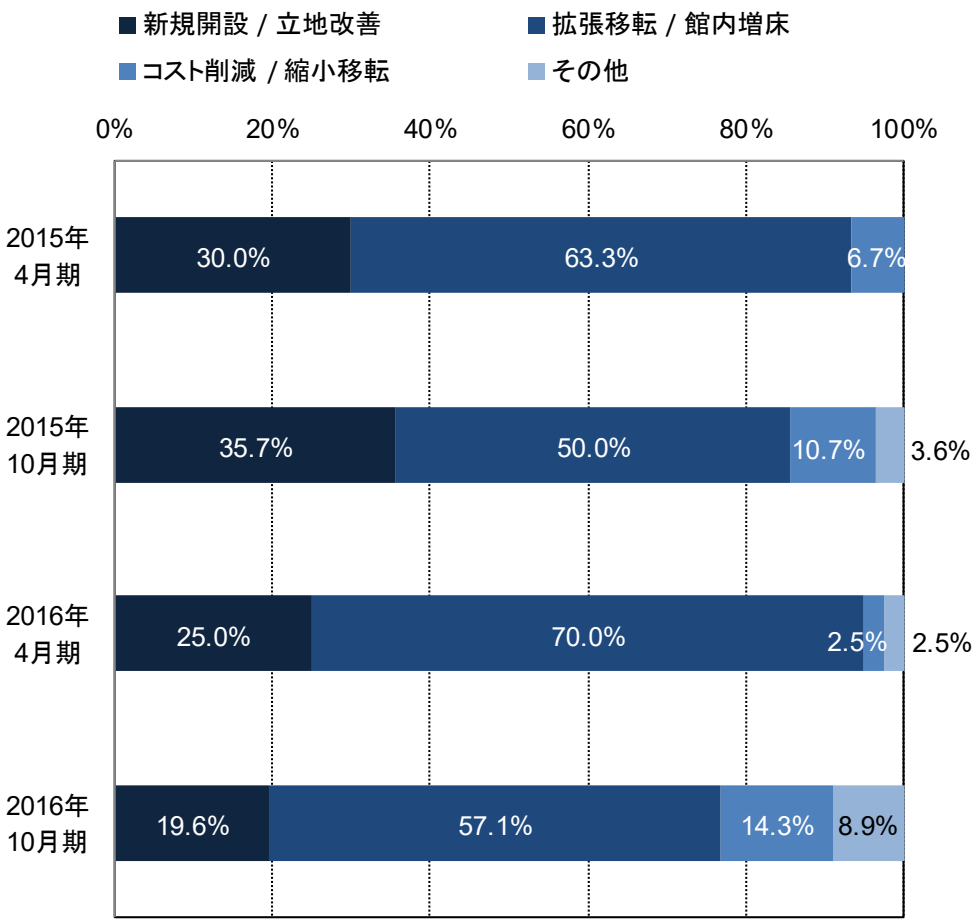
物件No	物件名		所在地	取得価格（百万円）
O-79	いちご元麻布ビル		東京都 港区	1,890
O-80	いちご大塚ビル		東京都 豊島区	2,740
O-81	いちご名古屋ビル		愛知県 名古屋市	3,420
O-82	いちご伏見ビル		愛知県 名古屋市	2,340
O-83	いちご錦ビル		愛知県 名古屋市	1,330
O-84	いちご南森町ビル		大阪府 大阪市	1,040
13物件　合計				29,270

一期一会
ICHIGO

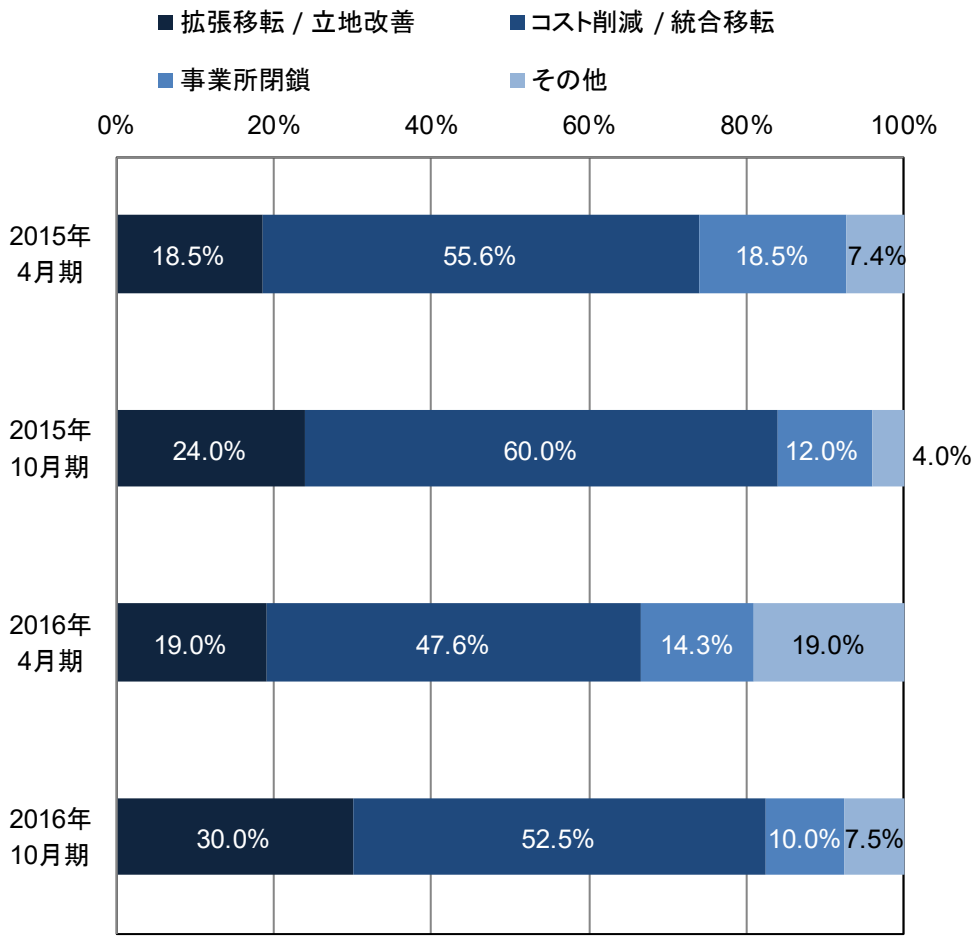
© 2016 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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）



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

2016年10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	前期末稼働率(2016年4月末)	状況	進捗状況
O-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区	75.9%	・リースアップ完了	・既存テナントの増床掘り起こし等を実施
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	東京都港区	87.6%	・リースアップ完了	・バイオ事業会社の誘致に成功(2016年11月契約開始)
O-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区	71.8%	・リースアップ完了	・エリアの好調な賃貸マーケットを背景に高単価での成約を目指した活動に注力 ・入替区画において平均賃料増額率+7.0%を実現
O-28	いちご西五反田ビル	東京都品川区	44.9%	・4フロア(175坪)の成約獲得 ・残空室(45坪)	・共用部(トイレ、給湯室等)改修工事の実施 ・6階空室フロアで「いちごレイアウトオフィス」を実施 ・空室(45坪)について営業強化継続
O-48	いちご堺筋本町ビル	大阪府大阪市	85.6%	・リースアップ完了	・エリアのテナント特性を踏まえ、小区画のテナントニーズを掘り起こし柔軟な分割対応による活動
O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区	87.2%	・169坪にデザイン制作会社の誘致に成功	・テナント対象を店舗だけでなく、アパレル業や広告業等の当該エリアを好む業種の事務所ニーズを開拓
O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	100.0%	・2016年5-6月、メインテナント退去、計502坪の空室発生 ・2016年7月、全空室区画のリースアップ完了	・エリアの好調な賃貸マーケットを背景に高単価での成約を目指した活動に注力 ・入替区画において平均賃料増額率+26.7%を実現
O-63	いちご日本橋イーストビル	東京都中央区	84.7%	・期中に空室(194坪)発生 ・リースアップ完了	・地場企業と不動産管理業の2社の誘致に成功
O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区	86.1%	・2フロア(224坪)の成約獲得 ・期中に空室(224坪)発生	・財団法人とコンサル業の2社の誘致に成功 ・空室(112坪)も申込受領済、契約条件交渉中

一期一会
ICHIGO

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

参考：その他リーシング活動予定（2017年4月期）

各種施策の実行により競争力を強化、早期リースアップを目指す

物件No.	物件名	所在地	稼働率（2016年10月末）	空室面積	進捗状況 / リーシング戦略
O-08	いちご赤坂五丁目ビル	東京都港区	88.0%	現状：24坪 予定：49坪 合計：73坪	・49坪：2017年4月にテナント退去予定 ・近隣ビルからの増床ニーズをターゲットとして活動中
O-24	いちご永代ビル	東京都江東区	84.0%	現状：125坪 予定：－ 合計：125坪	・103坪：2016年11月契約開始（契約済） ・22坪：2017年1月契約開始予定（契約手続き中）
O-28	いちご西五反田ビル	東京都品川区	88.6%	現状：45坪 予定：－ 合計：45坪	・ターゲットを来店型テナントも含めて活動を強化
O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区	88.0%	現状：112坪 予定：－ 合計：112坪	・112坪：申込受領済、条件交渉中
O-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市	87.6%	現状：112坪 予定：19坪 合計：131坪	・20坪：2017年3月契約開始（契約済） ・エレベーターホール照明のLED化工事の実施による競争力強化
O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区	67.3%	現状：147坪 予定：－ 合計：147坪	・2016年11月2日取得 ・98坪：2フロアの申込書を受領済、契約手続き中 ・仲介会社向け内覧会の開催による物件周知の徹底
Z-04	いちごパゴダ浅草	東京都台東区	88.4%	現状：73坪 予定：－ 合計：73坪	・エリア特性を踏まえ、観光客をターゲットとした飲食、サービス等の業態をターゲットとした活動に注力
R-04	いちごサービスアパートメント高輪台	東京都港区	56.1%	現状：165坪 予定：－ 合計：165坪	・法人顧客をメインターゲットとして営業強化、成約キャンペーンを実施

一期一会
ICHIGO

© 2016 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

■ 2016年10月期　用途別月額賃料変動

（単位：百万円）

	2016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	2016年 10月期末	増減	既存物件 増減
オフィス	**769**	60	▲46	2	▲0	145	▲8	**923**	+153	+15
その他	**135**	1	▲1	0	▲0	-	-	**135**	+0	+0
合計	**904**	61	▲48	2	▲0	145	▲8	**1,058**	+153	+15

※「成約 / 増床」にサービスアパートメントの賃料変動分を含む

■ 2016年10月期　用途別契約更新状況

分類	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	35	7,500 m^2	+12.6百万円	+6.9%
	その他	2	129 m^2	+0.1百万円	+3.2%
	計	37	7,630 m^2	+12.8百万円	+6.8%
減額改定	オフィス	2	1,106 m^2	▲0.6百万円	▲2.4%
	その他	1	118 m^2	▲0.1百万円	▲3.0%
	計	3	1,224 m^2	▲0.8百万円	▲2.5%
契約据置	オフィス	184	39,423 m^2	—	—
	その他	14	2,185 m^2	—	—
	計	198	41,608 m^2	—	—
合計	オフィス	221	48,029 m^2	+11.9百万円	+1.0%
	その他	17	2,434 m^2	+0.0百万円	+0.0%
	計	238	50,464 m^2	+11.9百万円	+1.0%

※ 期中の売却物件を除く

一期一会
ICHIGO

© 2016 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

■ 2016年10月期　用途別賃貸面積の推移

（単位：m²）

	2016年4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10月期末	既存物件増減
オフィス	**177,783**	12,557	▲10,501	41,104	▲2,091	-	**218,851**	2,055
その他	**33,650**	222	▲400	-	-	130	**33,601**	▲48
合計	**211,433**	12,779	▲10,902	41,104	▲2,091	130	**252,453**	2,007

※ SA物件：サービスアパートメント物件

■ 2016年10月期　用途別入退去の状況

① 成約 / 館内増床

分類	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	30	6,343 m²	+201百万円	+18.9%
	その他	—	—	—	—
	計	30	6,343 m²	+201百万円	+18.9%
減額入居	オフィス	17	4,547 m²	+120百万円	▲10.7%
	その他	3	222 m²	+5百万円	▲2.6%
	計	20	4,769 m²	+125百万円	▲10.4%
同額入居	オフィス	9	1,666 m²	+40百万円	—
	その他	—	—	—	—
	計	9	1,666 m²	+40百万円	—
合計	オフィス	56	12,557 m²	+362百万円	+5.1%
	その他	3	222 m²	+5百万円	▲ 2.6%
	計	59	12,779 m²	+367百万円	+5.0%

② 解約 / 館内減床

区分	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	40	10,501 m²	▲280百万円	—
その他	2	400 m²	▲10百万円	—
合計	42	10,902 m²	▲291百万円	—

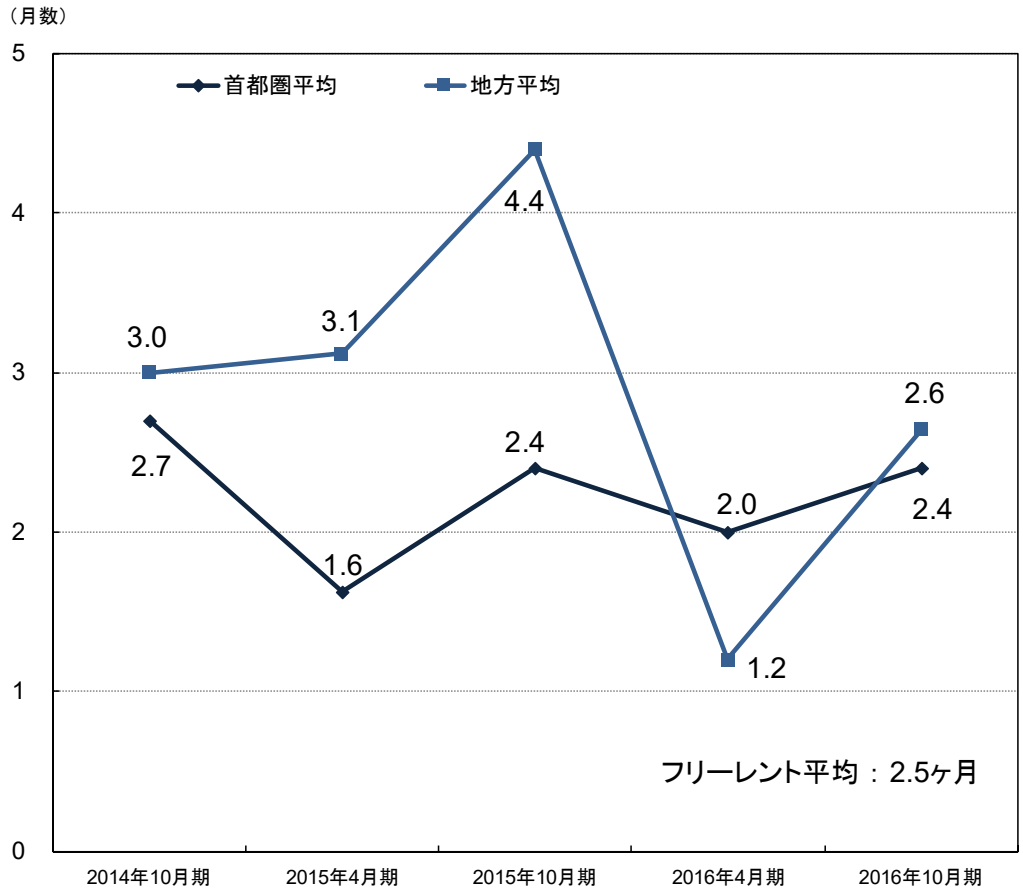
※ 売却物件、サービスアパートメント物件の賃貸面積変動を除く

一期一会
ICHIGO

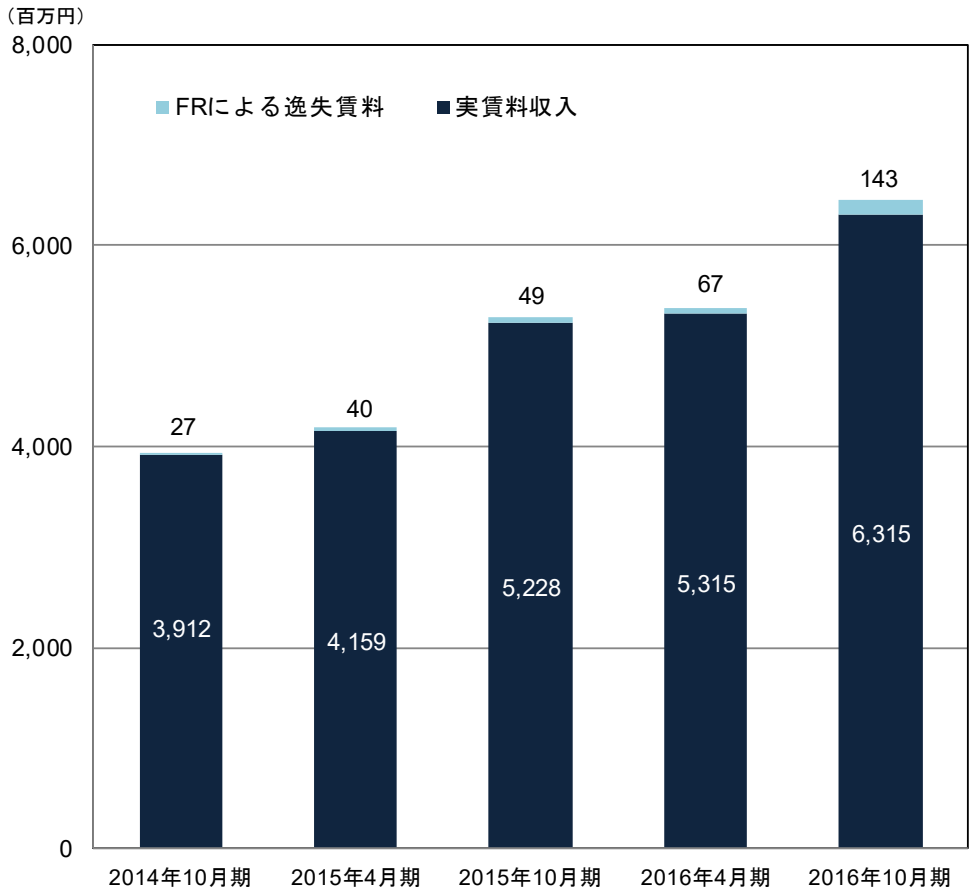
© 2016 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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



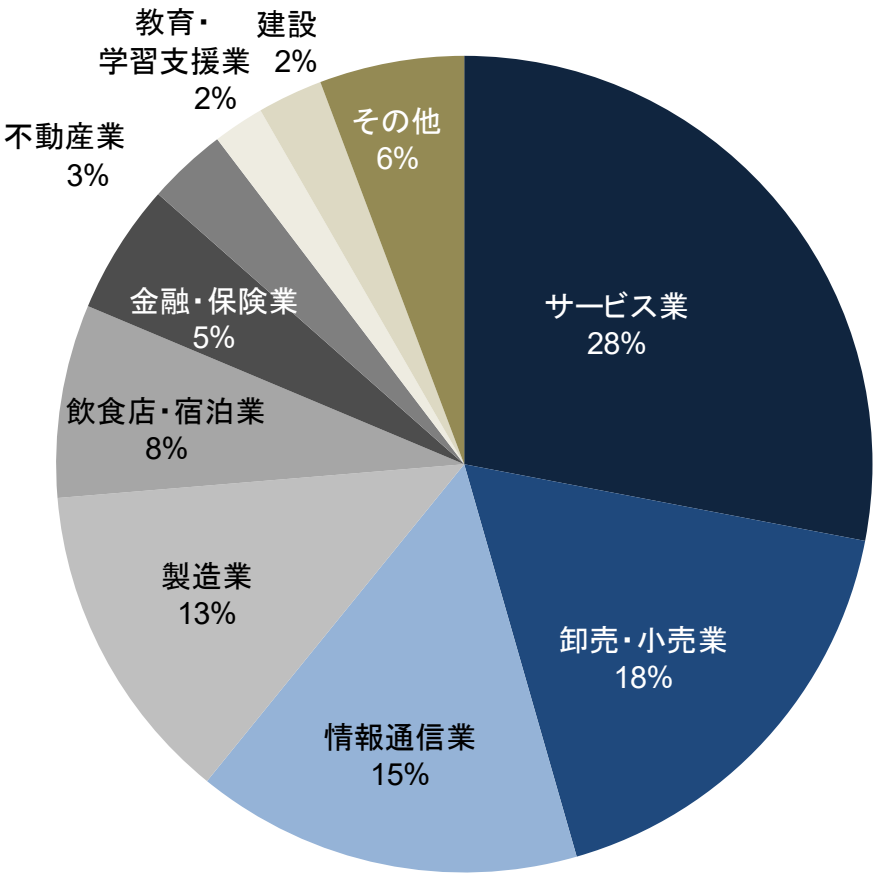
※ サービスアパートメント3物件を除く

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

テナントの状況

中規模不動産の特徴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］



（2016年10月31日時点）

テナント総数 ： 889件

上位テナント10社合計の割合

（面積ベース） 13.4%

（賃料ベース） 14.2%

※ 住宅のマスターリース先は除く

■ 賃貸面積上位テナント10社

順位	入居物件	テナント名	賃貸面積(㎡)	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）	4,186	1.7%
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	32,735	13.4%

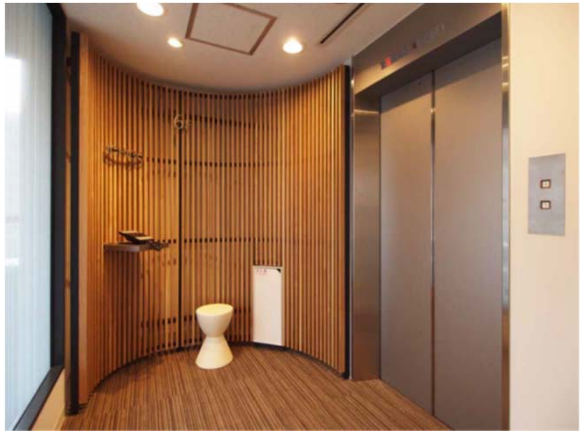
一期一会 ICHIGO

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

付加価値の創出事例 ① 「いちごレイアウトオフィス」

【いちご西五反田ビル】
メインテナント退去後、いちご独自のリーシング戦略により着実なリースアップを実現

「いちごレイアウトオフィス」 対象：6階44坪



デザイン性の高い受付スペース設置

QRムービー制作による効果的な周知

貸室の特殊形状を活かした応接室

【投資効果】

■ 投資額

5百万円

■ 対マーケット賃料増加率

12.5%

※ シービーアールイー㈱の調査による前期末時点における対象物件（基準階）の想定成約賃料と実際の契約賃料とを比較

■ 戦略的なリーシング活動を実施

- エントランス照明、トイレ、給湯室の改修工事を実施
- 物件動画を制作、募集資料にQRコードを添付し物件周知を徹底
- 「いちごレイアウトオフィス」を呼び水とし、他の空室フロアへの内覧客誘導とフォロー営業を強化

【稼働率の推移】

2016年4月末
44.9%（実績）

▼

2016年10月末
88.6%（実績）

▼

2017年4月末
100.0%（想定）

一期一会
ICHIGO

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

付加価値の創出事例 ② 戦略的な改修工事

物件競争力と収益性を高める戦略的な改修工事の実施

【いちご川崎ビル】

・2015年9月取得

・取得時よりテナント要望が多かった空調更新工事を中心に、防犯カメラ設置、駐輪場の整備等、きめ細かな改修工事を実施

・乱雑になっていた駐輪場に、サイクルラックを設置し、美観向上に配慮するなど、競争力強化およびテナント満足度の向上を実現

・同時に短期間に賃料を適正水準に引き上げ、高い投資効果を実現

投資効果

■ 投資額
50百万円

■ NOI / 年増加額
5百万円

■ 投資効果
11.2%

■ 平均賃料単価
改定前 ： 9,973円
▼
改定後 ： 10,896円（+9.3%）

※ 賃料単価は月坪、増額改定を実施したテナントの平均値により算出

【いちご東五反田ビル】

・2015年5月取得

・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、通路等）改修工事を実施

・競争力強化による物件周知を徹底

・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

LEDを導入するとともに、床、壁をリニューアルし、明るい装いを演出

投資効果

■ 投資額
11百万円

■ NOI / 年増加額
3百万円

■ 投資効果
26.3%

■ 平均賃料単価
入替前 ： 13,182円
▼
入替後 ： 14,095円（+6.9%）

※ 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

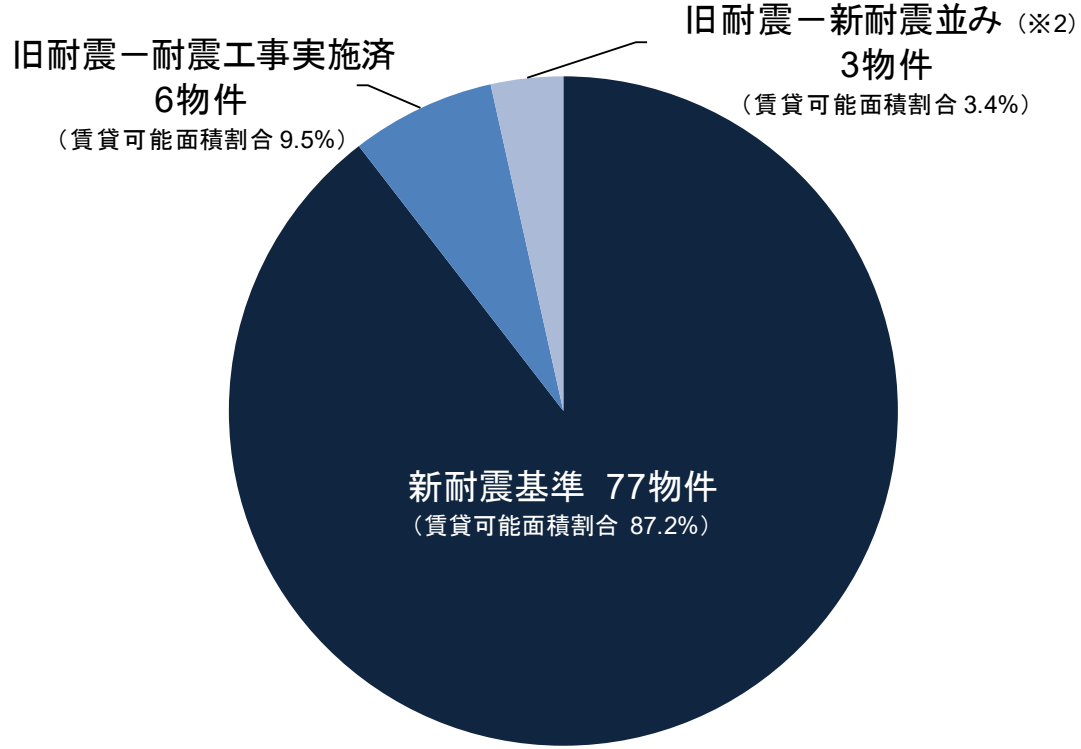
© 2016 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

保有資産の耐震性について

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 （2016年12月15日時点）



ポートフォリオPML
2.35%
（2016年12月15日時点）

■ 旧耐震ー耐震工事実施済（6物件）

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

■ 旧耐震ー新耐震並み（3物件）

いちご銀座612ビル、いちご大船ビル、いちご名古屋ビル

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

一期一会
ICHIGO

© 2016 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大幅成長

項目		2016年4月30日時点	2016年10月31日時点	2016年12月15日時点（参考）
物件数	全体	73物件	85物件	86物件
	オフィス	58物件	70物件	71物件
	その他	15物件	15物件	15物件
資産規模	全体	1,627億円(100%)	1,910億円(100%)	1,945億円(100%)
	オフィス	1,396億円(86%)	1,679億円(88%)	1,714億円(88%)
	その他	231億円(14%)	231億円(12%)	231億円(12%)
エリア別	都心6区	61%	54%	55%
	その他首都圏	23%	25%	24%
	4大都市	9%	15%	15%
	その他主要都市	7%	6%	6%
鑑定評価額		1,749億円	2,075億円	2,113億円
賃貸可能面積		217,381㎡	257,142㎡	258,633㎡
稼働率		97.3%	98.2%	98.0%
テナント数		690	892	889
NOI利回り		5.6%	5.3%	5.3%

※ 2016年12月15日時点の賃貸可能面積、稼働率、テナント数は、既存物件は2016年10月31日時点、2017年4月期取得物件は、取得日時点の数値により試算
※ 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、2017年4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により試算

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo 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12月15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

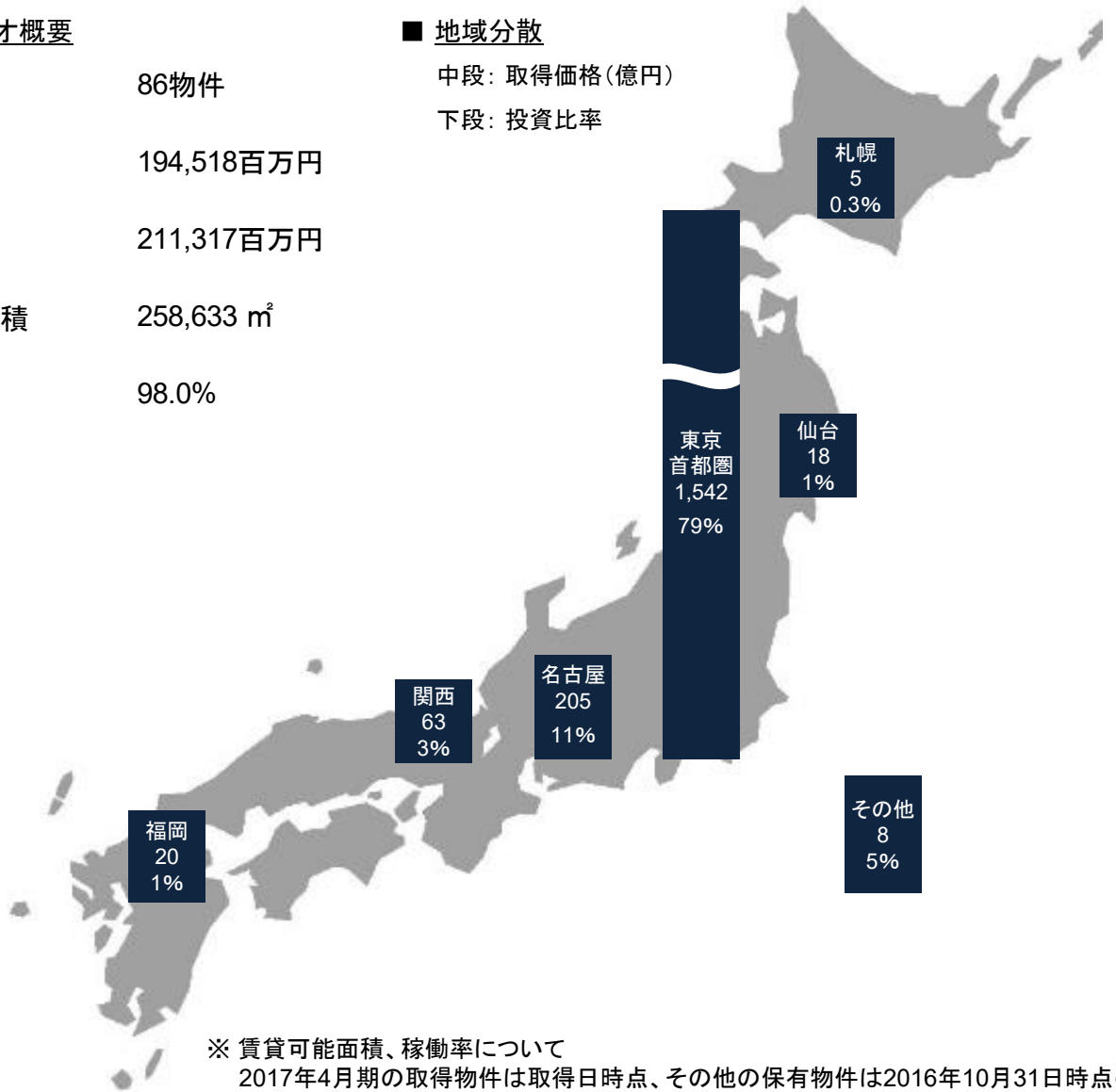
■ ポートフォリオ概要

物件数	86物件
取得総額	194,518百万円
鑑定評価額	211,317百万円
賃貸可能面積	258,633 ㎡
稼働率	98.0%

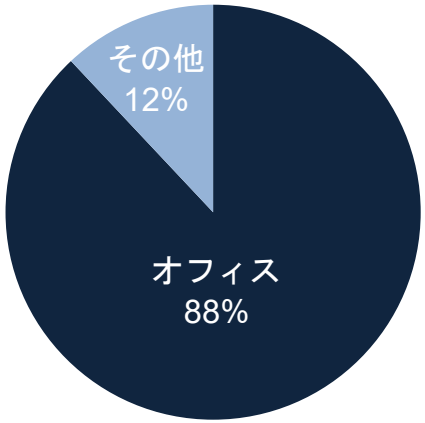
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

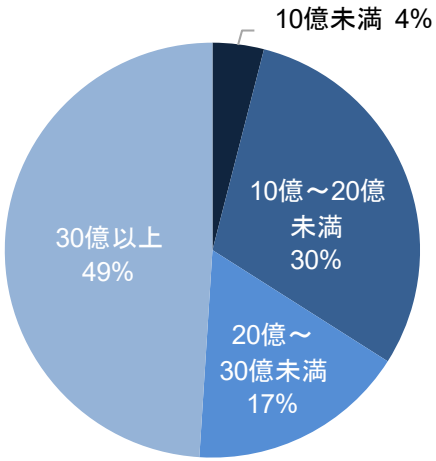
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散



※ 賃貸可能面積、稼働率について
2017年4月期の取得物件は取得日時点、その他の保有物件は2016年10月31日時点の数値で算定

© 2016 Ichigo 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10月31日時点）

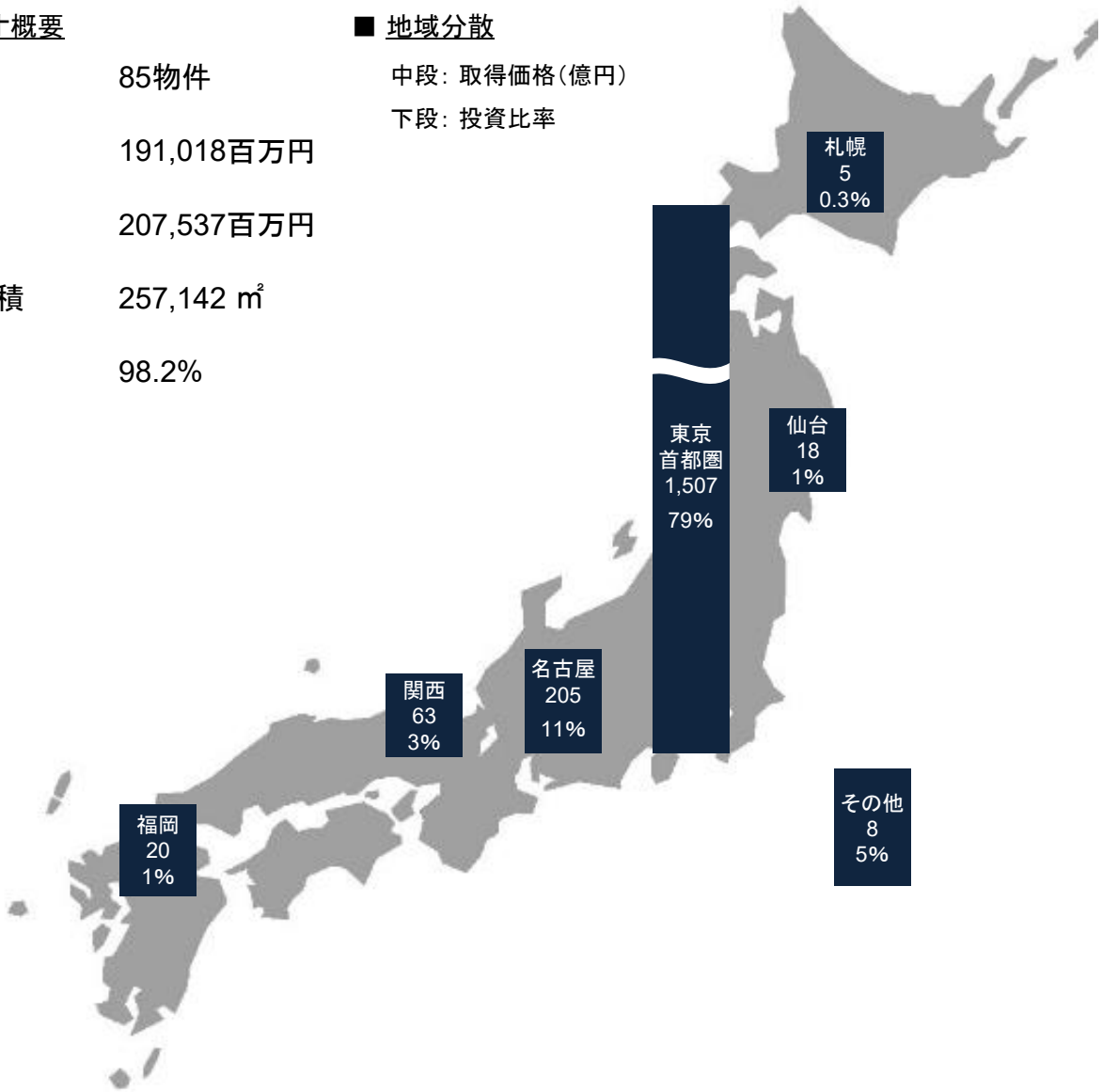
■ ポートフォリオ概要

物件数	85物件
取得総額	191,018百万円
鑑定評価額	207,537百万円
賃貸可能面積	257,142 ㎡
稼働率	98.2%

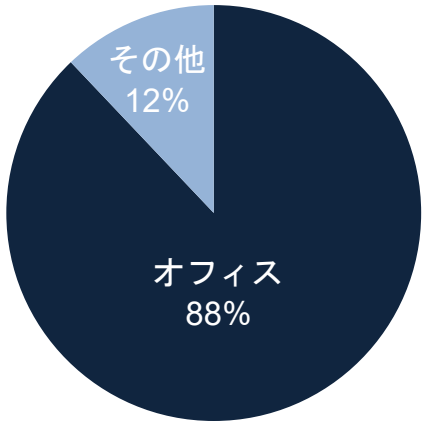
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

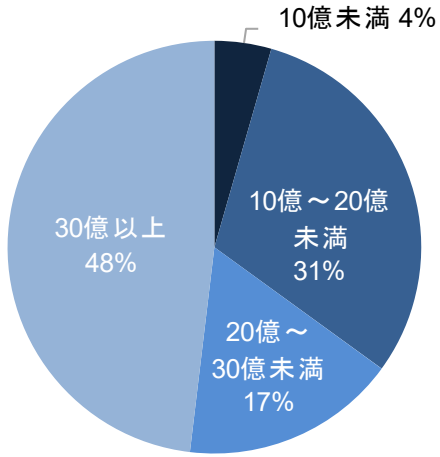
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散



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

物件一覧 ①

2016年10月31日時点

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10月期末評価		2016年4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	3,419	4,564.63	100.0%	2,926	4.4%	2,848	4.5%	+ 78
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,749	4,097.63	100.0%	3,019	4.5%	2,996	4.6%	+ 23
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1,938	1,925.24	100.0%	2,350	3.8%	2,220	3.9%	+ 130
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,529	2,080.37	100.0%	1,780	4.2%	1,720	4.3%	+ 60
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,215	1,947.90	100.0%	1,350	4.8%	1,320	4.9%	+ 30
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,415	1,321.54	100.0%	1,712	4.1%	1,685	4.2%	+ 27
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	東京都港区	735	727	685.14	88.0%	780	4.0%	776	4.1%	+ 4
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1,106	1,602.29	100.0%	1,050	4.6%	1,110	4.7%	▲60
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,926	1,484.39	100.0%	2,210	4.2%	2,147	4.3%	+ 63
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,769	1,388.35	100.0%	1,946	4.2%	1,936	4.3%	+ 10
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1,127	1,378.83	100.0%	1,120	4.6%	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	550	525	780.64	100.0%	551	4.5%	541	4.6%	+ 10
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	543	494.14	100.0%	651	4.1%	639	4.2%	+ 12
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,822	1,891.01	100.0%	2,160	4.4%	2,150	4.5%	+ 10
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,167	2,387.34	100.0%	1,110	4.7%	1,060	4.8%	+ 50
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	763	739	1,288.31	100.0%	885	4.5%	875	4.6%	+ 10
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	839	1,302.43	100.0%	827	4.7%	827	4.7%	-
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,923	5,346.76	100.0%	5,740	4.8%	5,660	4.9%	+ 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	1,752	4,021.32	100.0%	1,780	5.1%	1,749	5.2%	+ 31
	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%	1,590	4.3%	1,570	4.4%	+ 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	759	1,250.85	100.0%	882	5.1%	851	5.2%	+ 31
	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	84.0%	1,240	5.1%	1,130	5.2%	+ 110
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,982	2,385.69	100.0%	2,150	4.7%	2,090	4.8%	+ 60
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	619	1,261.91	100.0%	706	4.7%	702	4.8%	+ 4
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	763	1,317.16	88.6%	778	4.8%	757	4.9%	+ 21
	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	2,241	4,210.87	100.0%	2,570	5.1%	2,540	5.2%	+ 30
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,707	3,928.12	100.0%	5,191	5.0%	5,151	5.1%	+ 40
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	6,108	8,009.11	92.8%	6,970	4.7%	6,890	4.8%	+ 80
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	富山県富山市	1,650	1,529	8,601.71	98.5%	1,730	6.2%	1,720	6.3%	+ 10

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

一期一会
ICHIGO

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

物件一覧 ②

2016年10月31日時点

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10月期末評価		2016年4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	1,170	3,551.46	95.7%	1,260	6.1%	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	3,010	2,569	6,329.33	98.7%	3,190	6.6%	3,160	6.7%	+ 30
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	2,060	2,523.09	100.0%	2,780	4.1%	2,650	4.2%	+ 130
	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	5,641	6,250.53	100.0%	6,700	4.7%	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	1,940	1,866	3,729.35	100.0%	2,280	4.8%	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	2,210	2,203	2,281.75	100.0%	2,410	4.4%	2,410	4.5%	-
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,875	2,697.36	100.0%	2,470	4.7%	2,430	4.8%	+ 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	5,872	3,159.27	100.0%	6,540	3.7%	6,430	3.8%	+ 110
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,825	3,585.92	100.0%	4,160	4.5%	4,100	4.6%	+ 60
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,582	1,606.92	100.0%	1,790	4.3%	1,710	4.4%	+ 80
	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	3,419	6,180.68	100.0%	3,680	5.4%	3,660	5.4%	+ 20
	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	1,250	2,960.81	100.0%	1,260	5.6%	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	2,000	1,997	2,364.71	100.0%	2,270	5.4%	2,230	5.5%	+ 40
	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	1,782	5,205.49	100.0%	2,040	5.9%	2,020	6.0%	+ 20
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,438	4,498.16	98.4%	1,430	6.1%	1,400	6.1%	+ 30
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,352	4,384.97	97.0%	7,710	3.6%	7,610	3.7%	+ 100
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,695	2,789.86	100.0%	4,660	3.7%	4,080	3.8%	+ 580
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	4,018	3,510.44	100.0%	4,320	4.1%	4,260	4.2%	+ 60
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	4,807	6,425.29	100.0%	5,020	4.3%	5,010	4.4%	+ 10
	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	4,700	4,216.97	100.0%	5,290	4.1%	5,250	4.2%	+ 40
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,596	2,971.22	100.0%	2,730	4.2%	2,700	4.3%	+ 30
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,392	2,312.03	100.0%	2,710	4.1%	2,650	4.2%	+ 60
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,236	3,090.65	88.0%	3,350	4.2%	3,310	4.3%	+ 40
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,660	3,699	4,548.10	96.6%	4,020	4.3%	3,890	4.4%	+ 130
	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,791	2,369.82	100.0%	1,970	4.1%	1,930	4.2%	+ 40
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	4,570	4,613	4,553.90	100.0%	4,920	4.3%	4,870	4.4%	+ 50
	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	1,594	3,433.07	100.0%	1,770	5.2%	1,750	5.3%	+ 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	1,792	3,665.34	100.0%	1,980	4.5%	1,960	4.6%	+ 20

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

物件一覧 ③

2016年10月31日時点

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10月期末評価		取得時鑑定評価		前期比
									期末評価額（百万円）	Cap rate（%）	鑑定評価額（百万円）	Cap rate（%）	鑑定評価額（百万円）
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	1,350	1,357	1,041.36	100.0%	1,460	3.8%	1,450	3.9%	+ 10
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区	1,450	1,458	1,769.09	100.0%	1,550	4.2%	1,530	4.3%	+ 20
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	2,190	2,194	6,151.98	94.1%	2,330	5.0%	2,290	5.1%	+ 40
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,380	1,384	2,423.86	94.0%	1,440	5.1%	1,410	5.2%	+ 30
	O-76	錦ファーストビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,000	2,006	3,324.54	100.0%	2,080	4.9%	2,050	5.0%	+ 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	5,150	5,504.02	100.0%	5,310	4.3%	5,220	4.4%	+ 90
	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	3,017	3,118.69	100.0%	3,170	4.3%	3,110	4.4%	+ 60
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,901	1,329.96	100.0%	1,970	3.7%	1,940	3.8%	+ 30
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,745	3,679.70	100.0%	2,880	4.4%	2,820	4.5%	+ 60
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市	3,420	3,443	4,930.30	100.0%	3,530	4.7%	3,500	4.8%	+ 30
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,351	4,154.02	87.6%	2,400	4.9%	2,360	5.0%	+ 40
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,330	2,006.78	100.0%	1,390	4.8%	1,360	4.9%	+ 30
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,040	1,042	2,521.51	100.0%	1,110	4.8%	1,090	4.9%	+ 20
				オフィス小計	**167,917**	**167,042**	**222,203.03**	**98.5%**	**183,084**		**179,880**		**+ 3,204**

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

物件一覧 ④

2016年10月31日時点

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10月期末評価		2016年4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）
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	1,360	1,294	1,248.50	56.1%	1,160	4.3%	1,140	4.4%	+ 20
	R-06	ビーサイト浜松町	都心6区	東京都港区	701	670	821.84	100.0%	616	4.4%	604	4.5%	+ 12
	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	946	901	1,020.14	94.1%	859	4.3%	844	4.4%	+ 15
	Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	東京都渋谷区	1,970	1,977	1,185.85	100.0%	2,100	4.2%	2,050	4.3%	+ 50
	Z-03	いちごブルク大森	その他首都圏	東京都大田区	3,218	3,142	5,345.62	93.6%	3,005	5.7%	2,990	5.8%	+ 15
	Z-04	いちごパゴダ浅草	その他首都圏	東京都台東区	1,640	1,595	2,091.26	88.4%	1,820	4.6%	1,800	4.7%	+ 20
	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	1,283	2,183.65	100.0%	1,490	5.0%	1,470	5.1%	+ 20
	Z-07	いちご札幌南2西3ビル	4大都市	北海道札幌市	558	553	1,162.52	100.0%	584	5.2%	580	5.4%	+ 4
	Z-08	いちご大名バルコニー	4大都市	福岡県福岡市	638	593	765.61	100.0%	669	4.8%	655	4.9%	+ 14
	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	1,142	3,733.68	100.0%	1,420	5.8%	1,400	5.9%	+ 20
	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	2,474	778.77	100.0%	3,040	3.5%	2,950	3.6%	+ 90
	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	1,562	2,717.77	94.6%	1,870	5.3%	1,890	5.4%	▲20
	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	2,398	7,788.09	100.0%	2,610	4.7%	2,590	4.8%	+ 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	1,694	1,971.34	100.0%	1,720	5.2%	1,770	5.3%	▲50
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区	1,400	1,439	2,124.68	100.0%	1,490	4.8%	1,490	4.8%	-
				その他小計	**23,101**	**22,723**	**34,939.32**	**96.2%**	**24,453**		**24,223**		**+ 230**
				合計（85物件）	**191,018**	**189,765**	**257,142.35**	**98.2%**	**207,537**		**204,103**		**+ 3,434**

※ 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

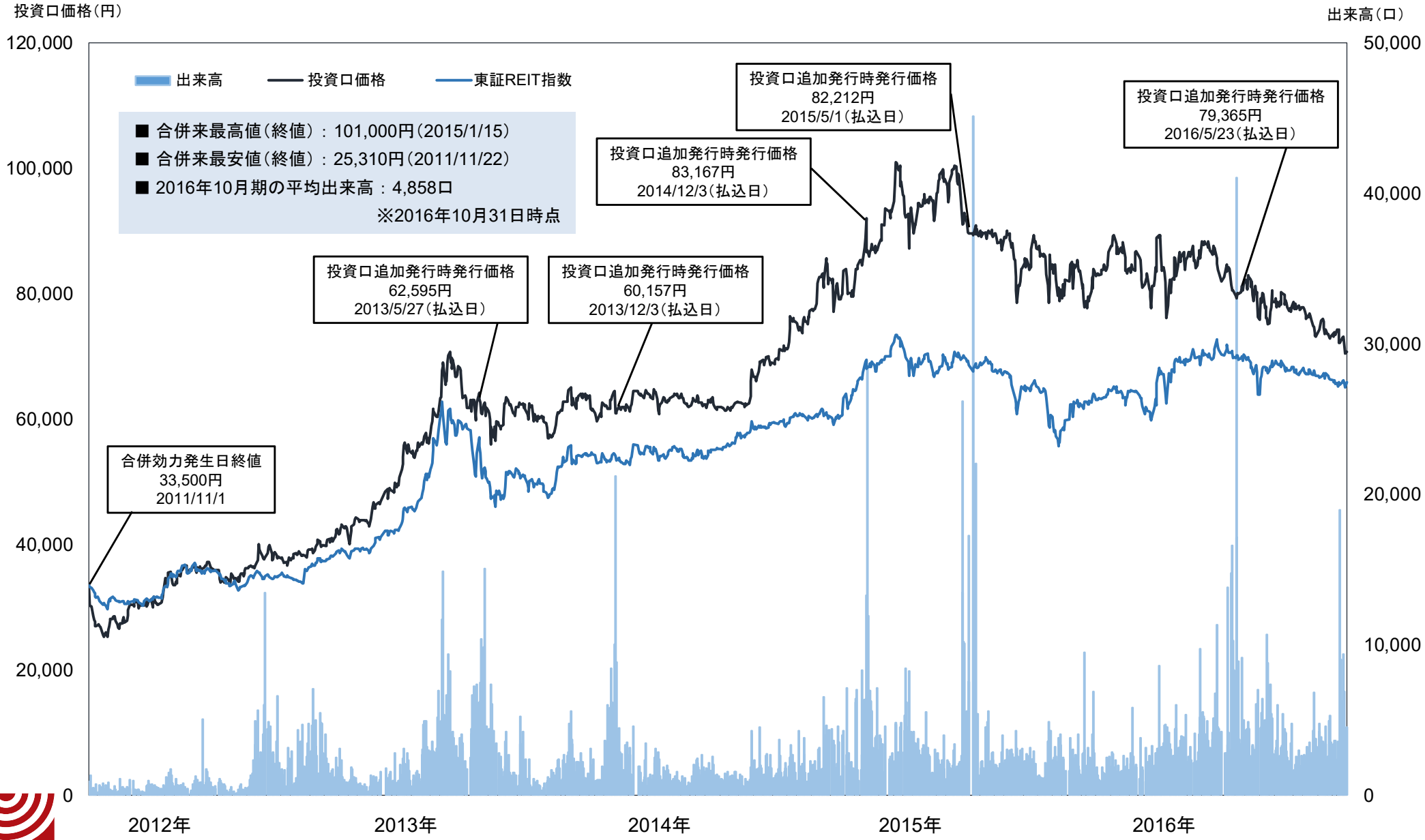
【参考】2017年4月期の新規取得物件

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-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,500	2016/11/2	1,491.38	67.3%	3,780	3.6%
2016年10月31日保有物件（85物件）＋新規取得物件（1物件）の合計（86物件）					**194,518**		**258,633.73**	**98.0%**	**211,317**	

※賃貸可能面積および稼働率は、2016年10月31日時点の運用資産と2017年4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

© 2016 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～2016年10月31日）



※ 東証REIT指数については2011年11月1日の本投資法人投資口価格を基準として指数化

（出所）Bloomberg

一期一会
ICHIGO

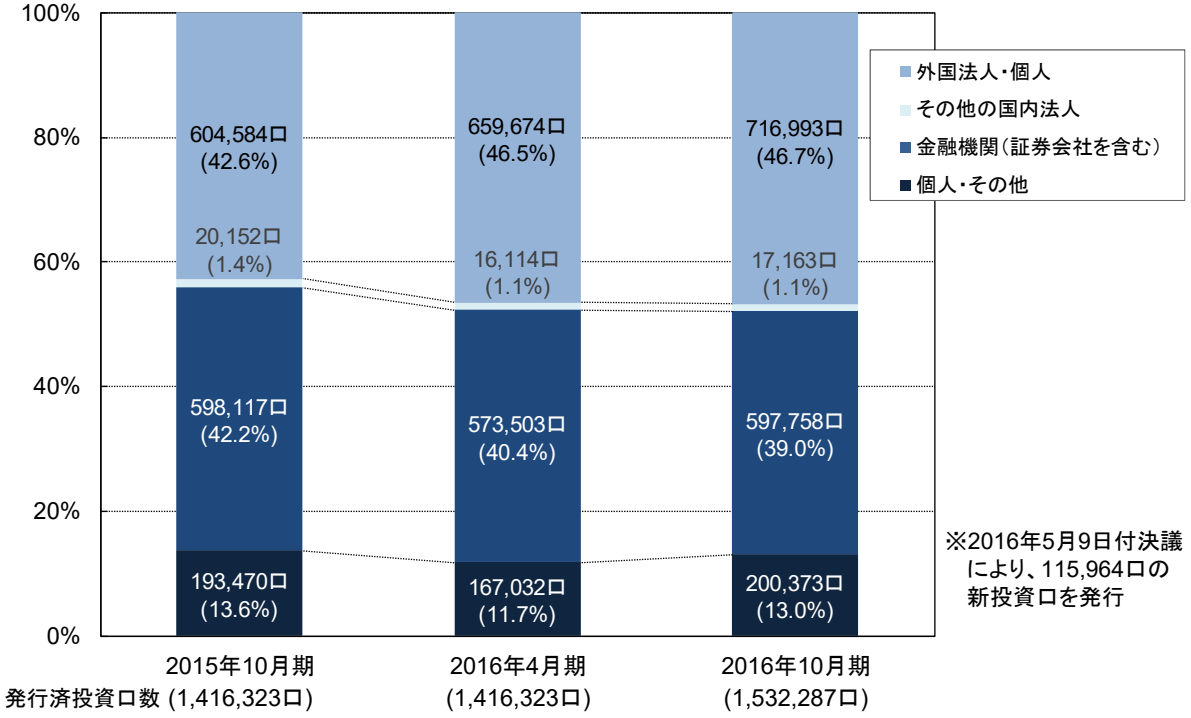
© 2016 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資主の状況（2016年10月31日時点）

■ 主要投資主

	氏名または名称	所有投資口数	比率
1	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	344,190	22.5%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	174,326	11.4%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	144,788	9.4%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	122,818	8.0%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	117,165	7.6%
6	BNYM SA / NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTSM LSCB RD	68,956	4.5%
7	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	59,542	3.9%
8	野村信託銀行株式会社（投信口）	49,753	3.2%
9	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	28,297	1.8%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	22,073	1.4%
	合計	**1,131,908**	**73.9%**

■ 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	2015年10月末	2016年4月末	2016年10月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	16,894	15,649	18,150	97.4%
金融機関（証券会社を含む）	43	57	63	0.3%
都市銀行・信託銀行	6	9	10	0.1%
地方銀行	1	5	8	0.0%
その他（証券会社を含む）	36	43	45	0.2%
その他の国内法人	284	256	284	1.5%
外国法人・個人	127	142	144	0.8%
合計	17,348	16,104	18,641	100.0%

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

投資法人概要

2016年10月31日時点

■ 投資法人

名称	いちごオフィスリート投資法人
証券コード	8975
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
執行役員	髙塚　義弘
保有物件数	85物件
ポートフォリオ規模	191,018百万円（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

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

MEMO

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

MEMO

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

MEMO

© 2016 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

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