



運用状況報告会

July 30, 2016

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



感謝、
そして進化

一期一会の「いちご」



一期一会
ICHIGO



日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

本年4月に発生した熊本地震により被災された皆様へ

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

いちごグループ

目次

□ 2015年9月以降の取り組み

- ✓ 前回投資主総会(2015年9月)以降のトピックス
- ✓ 運用資産ポートフォリオ(2016年6月30日現在)

□ いちごオフィスの成長戦略

- ✓ 97%以上の高稼働率
- ✓ 内部成長の進展
- ✓ 「いちごオフィス」ブランディングの推進
- ✓ 月額賃料の変動
- ✓ 戦略的な資産入替の推進
- ✓ スポンサーサポートを最大限活用した外部成長戦略
- ✓ 財務ハイライト
- ✓ 安定した分配金の成長(連続増配 J-REIT No.1)

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

2015年9月以降の取り組み

前回投資主総会(2015年9月)以降のトピックス ①

- 「中規模オフィス」に特化した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」へと商号変更
- ✓ 中期的目標に向けた新しい「成長戦略ロードマップ」の策定

中 期 的 目 標

目標分配金
2,000円

目標資産規模
2,300億円

目標格付
A(安定的)

前回投資主総会(2015年9月)以降のトピックス ②

□ 内部成長の着実な進捗

- ✓ 高稼働率の維持と積極的な増額改定によるNOI向上
- ✓ 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

□ 積極的な資産入替の実施

- ✓ スポンサーサポートを活用した戦略的な資産入替を実現
- ✓ 2016年4月期 4物件の譲渡(計29億円)
- ✓ 2016年10月期 13物件の取得(計292億円)

□ 収益向上に繋がる財務戦略の推進

- ✓ 既存ローンにおける無担保化の実現(2015年9月)
- ✓ 一部期限前返済による平均適用金利の低減(2016年4月)

運用資産ポートフォリオ (2016年6月30日現在)

収益成長の見込める「中規模オフィス」に特化したポートフォリオ

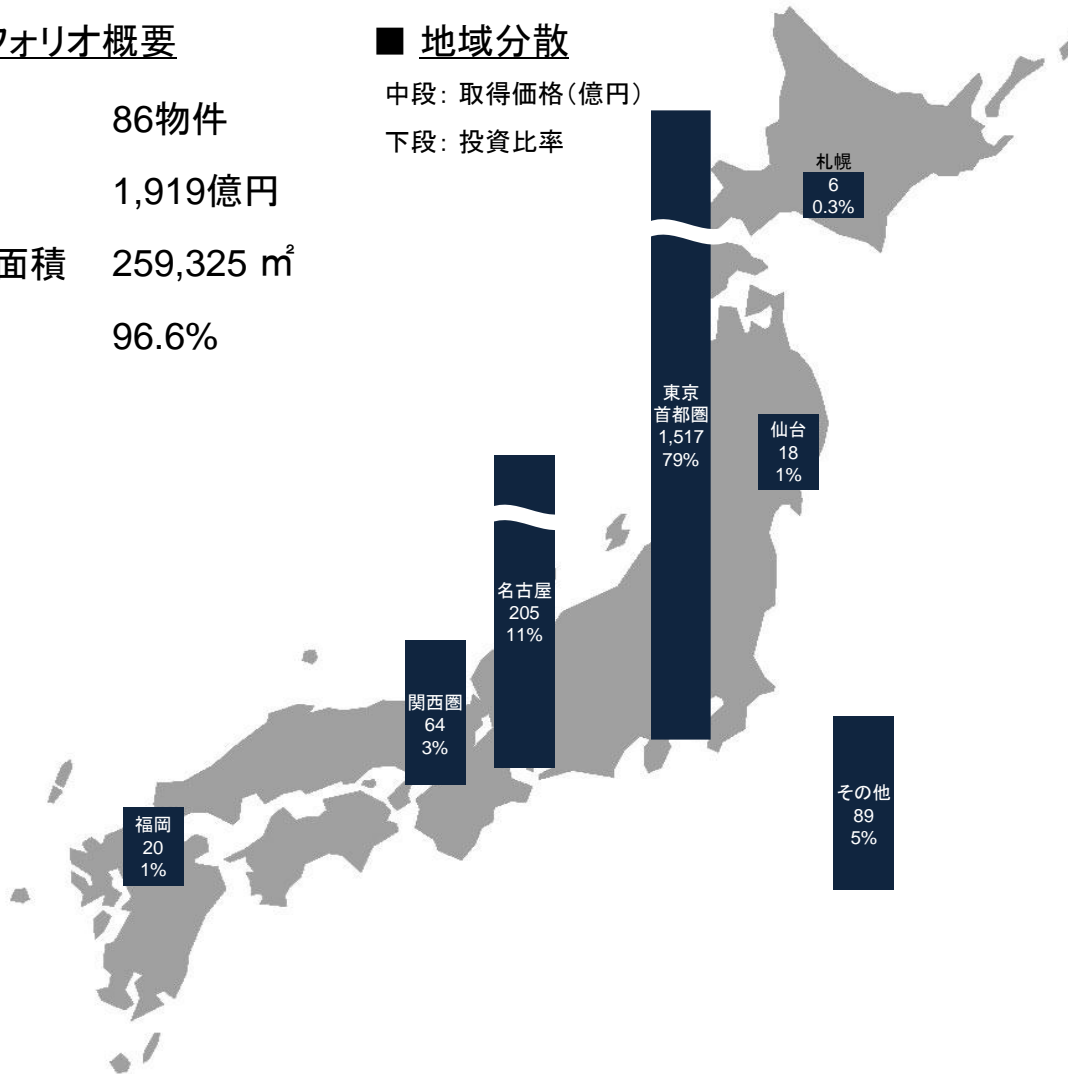
■ ポートフォリオ概要

物件数	86物件
取得総額	1,919億円
賃貸可能面積	259,325 m ²
稼働率	96.6%

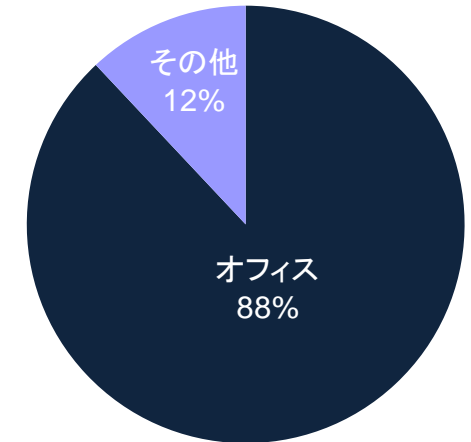
■ 地域分散

中段：取得価格(億円)

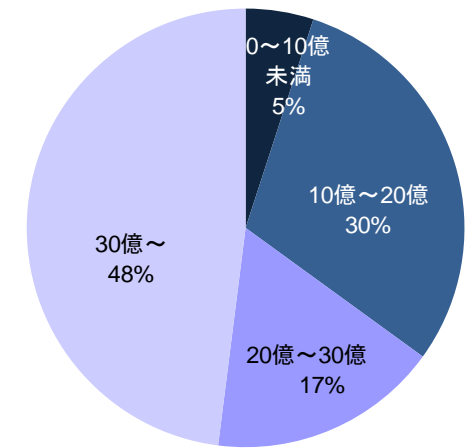
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散



いちごオフィスの成長戦略

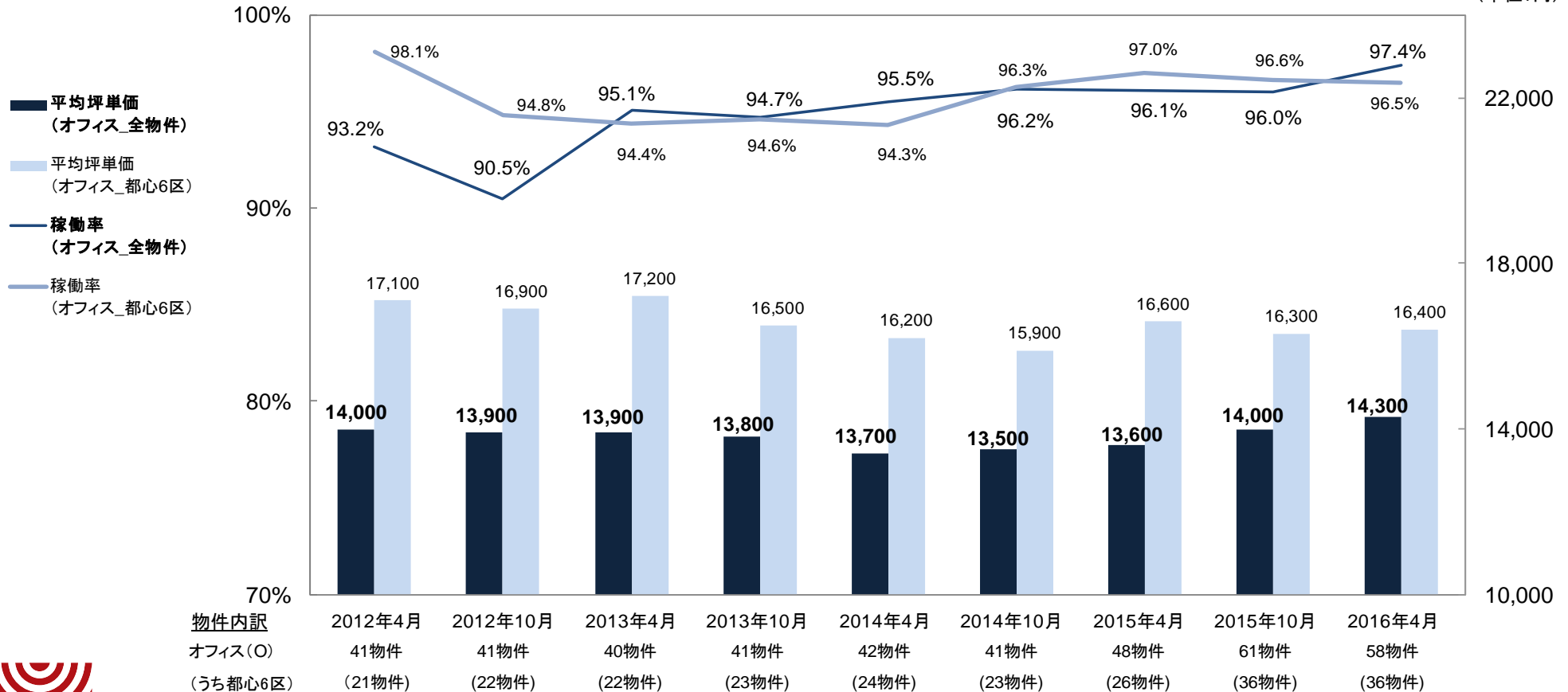
97%以上の高稼働率

オフィスの2016年4月期末稼働率は97.4%

オフィス全体の平均坪単価は前期比2.0%上昇

■ オフィス(O)稼働率・平均坪単価の推移

(単位:円)



※ 都心6区: 千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区

※ 平均坪単価: 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)

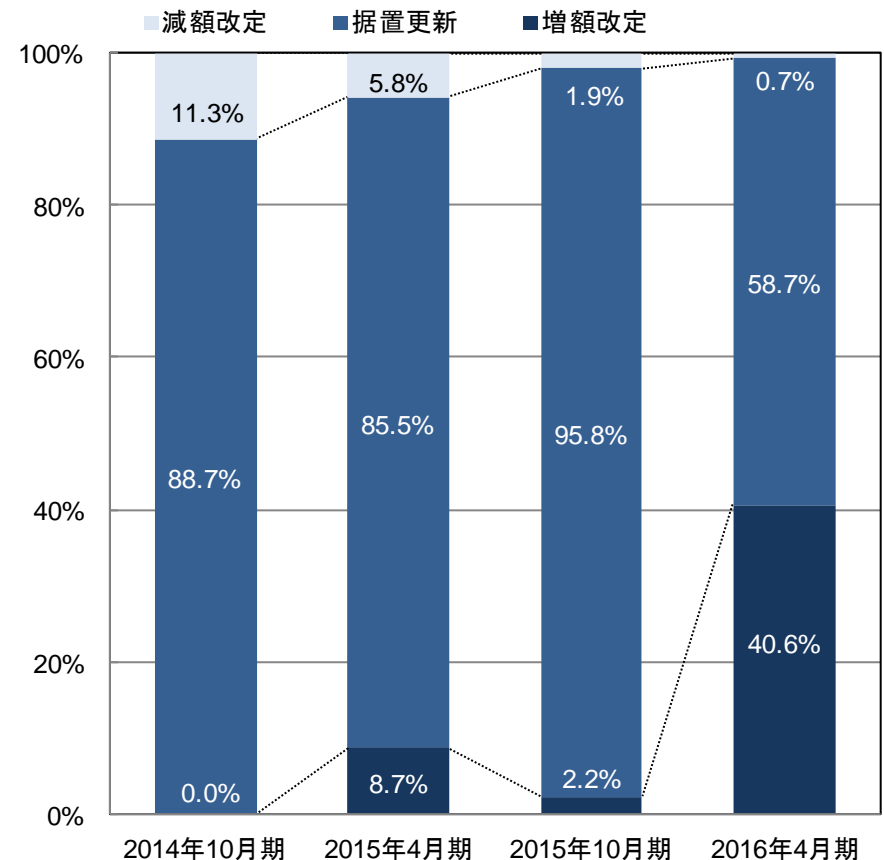
内部成長の進展：2016年4月期の増額改定実績

2016年4月期は都心6区の物件を中心に増額改定の実績が増加

■ 2016年4月期 増額改定実績(オフィス)

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

■ 賃料改定時の内訳割合の推移(オフィス)



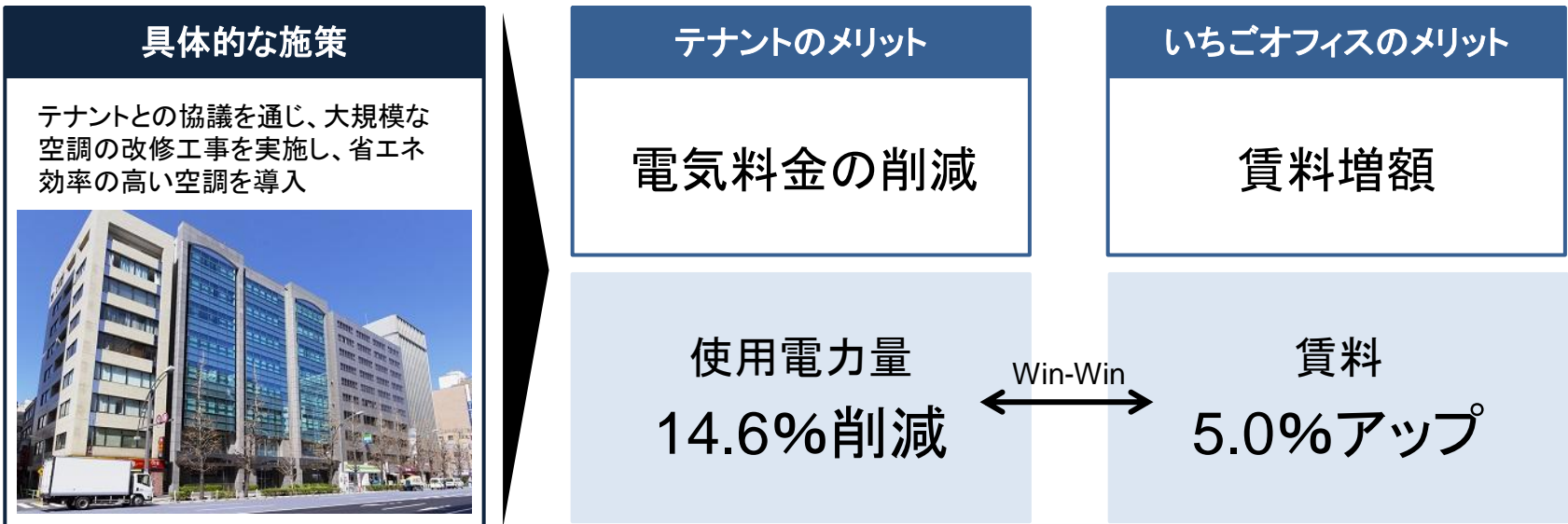
内部成長の進展：2016年4月期の活動事例 ①

テナントとWin-Winとなる提案型の増額改定を実施

【いちご秋葉原ノースビル】

テナントとの再契約を見据えて大規模な空調改修工事を実施、
省エネ効率の高い空調を導入

テナントの電気料金削減を前提に増額改定交渉を実施



内部成長の進展：2016年4月期の活動事例 ②

2016年4月期におけるリーシング注力物件の進捗状況

【いちご渋谷道玄坂ビル】

計502坪の解約発生(2016年5~6月)を見据え、早期にリーシング活動を強化
➡ 全空室区画で新規成約を獲得、平均賃料(基準階) +15.3%UPを実現

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

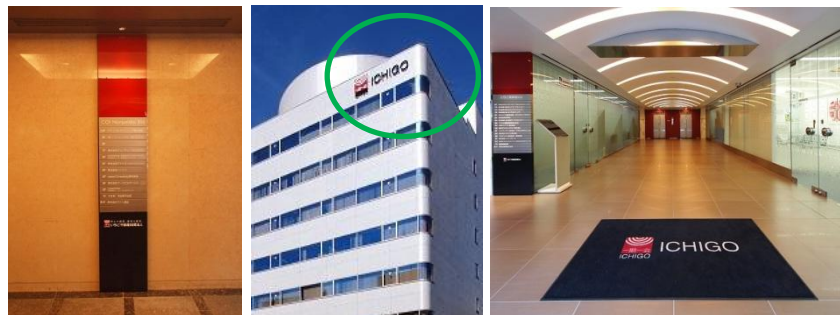


「いちごオフィス」ブランディングの推進

物件価値向上を目的とした「いちごオフィス」ブランディングを戦略的に推進

ハード面

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



テナント総合案内

外壁サイン

エントランスマット

- ビルの顔であるエントランスに香りや装飾等を始めとしたいちごオフィス独自のおもてなしを演出
- いちごデザインのエントランスマットを新たに設置

ソフト面

- ・いちごグループ建物管理方針に基づく建物管理仕様を展開



いちごメンテナンススタッフ名刺
(イメージ)



いちご傘の貸出



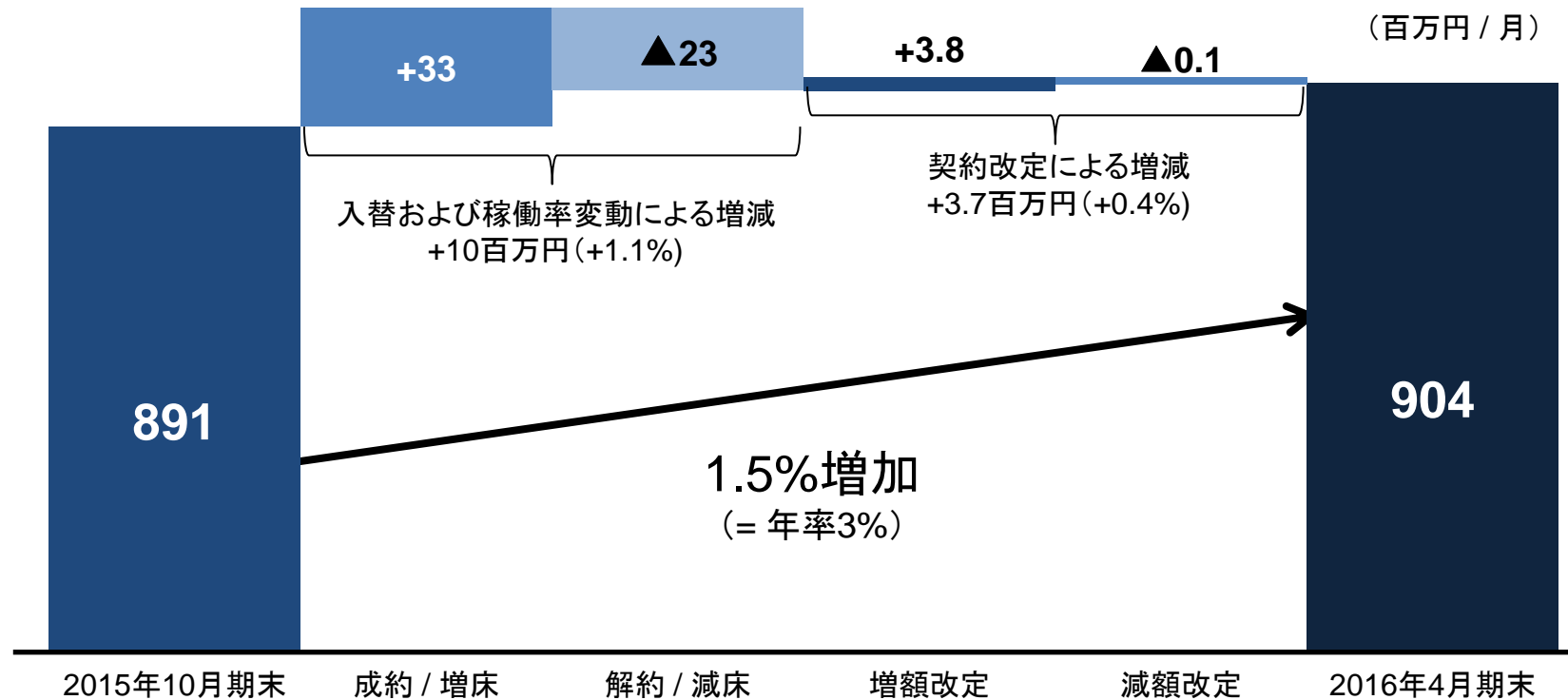
年中無休サポート

- 独自の建物管理仕様を制定し、テナントの安全性、快適性向上に寄与する管理運営を実現
- 地区ごとにBM会社を選定し、規模の経済性を活用した管理品質の平準化、コストコントロールを図る
- きめ細かな対応により、テナントサービスの向上を図る

月額賃料の変動

稼働率の上昇、増額改定の伸長により内部成長が順調に進捗

■ 月額賃料の変動（期中の売却物件は除く）



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

戦略的な資産入替の推進

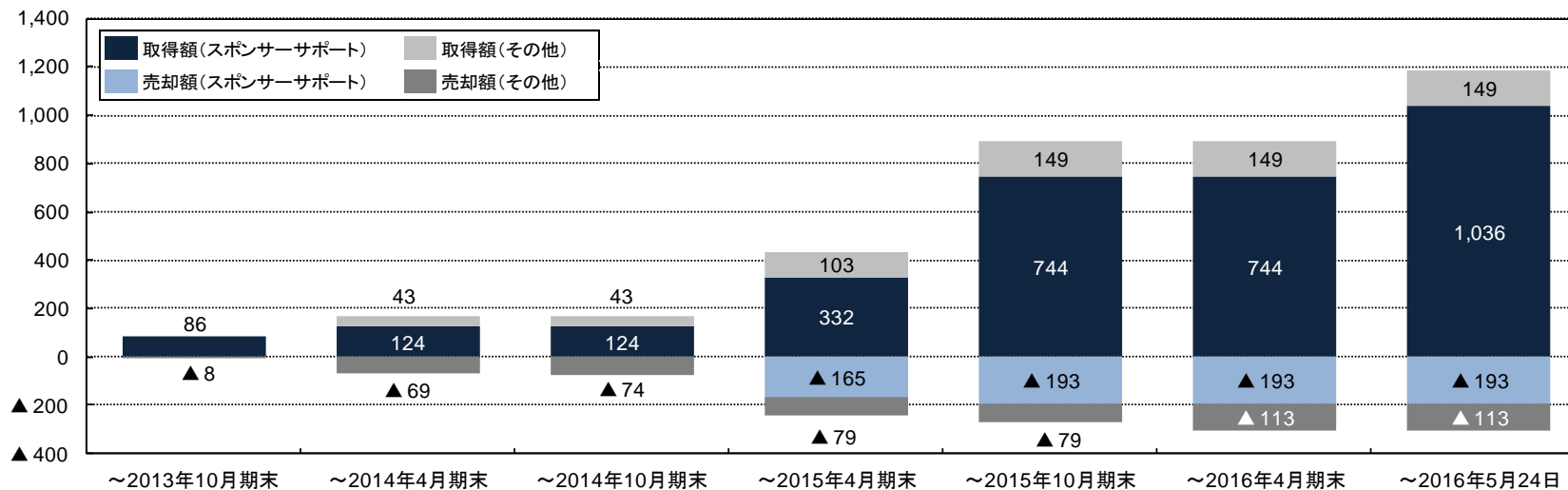
スポンサーサポートを活用した戦略的な資産入替を実現



スポンサーサポートを最大限活用した外部成長戦略

いちごグループによる強力なスポンサーサポートを活用した
資産入替により、ポートフォリオの大幅成長を実現

■ 過去3年間のスポンサーサポート実績 (累計ベース、単位:億円)



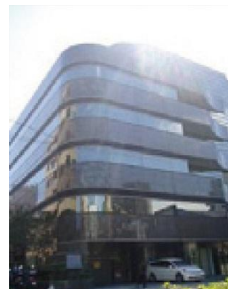
■ いちごグループの保有資産例



ウイン五反田ビル
(東京都品川区)



ウイン第2五反田ビル
(東京都品川区)



I・K・B本郷
(東京都文京区)



MIFビル
(東京都千代田区)



博多駅前スクエア
(福岡県福岡市)



花京院プラザ
(宮城県仙台市)

財務ハイライト

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

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

※1 2016年10月31日時点の見込額

※2 2016年4月期分配金支払後(2016年7月)の残高

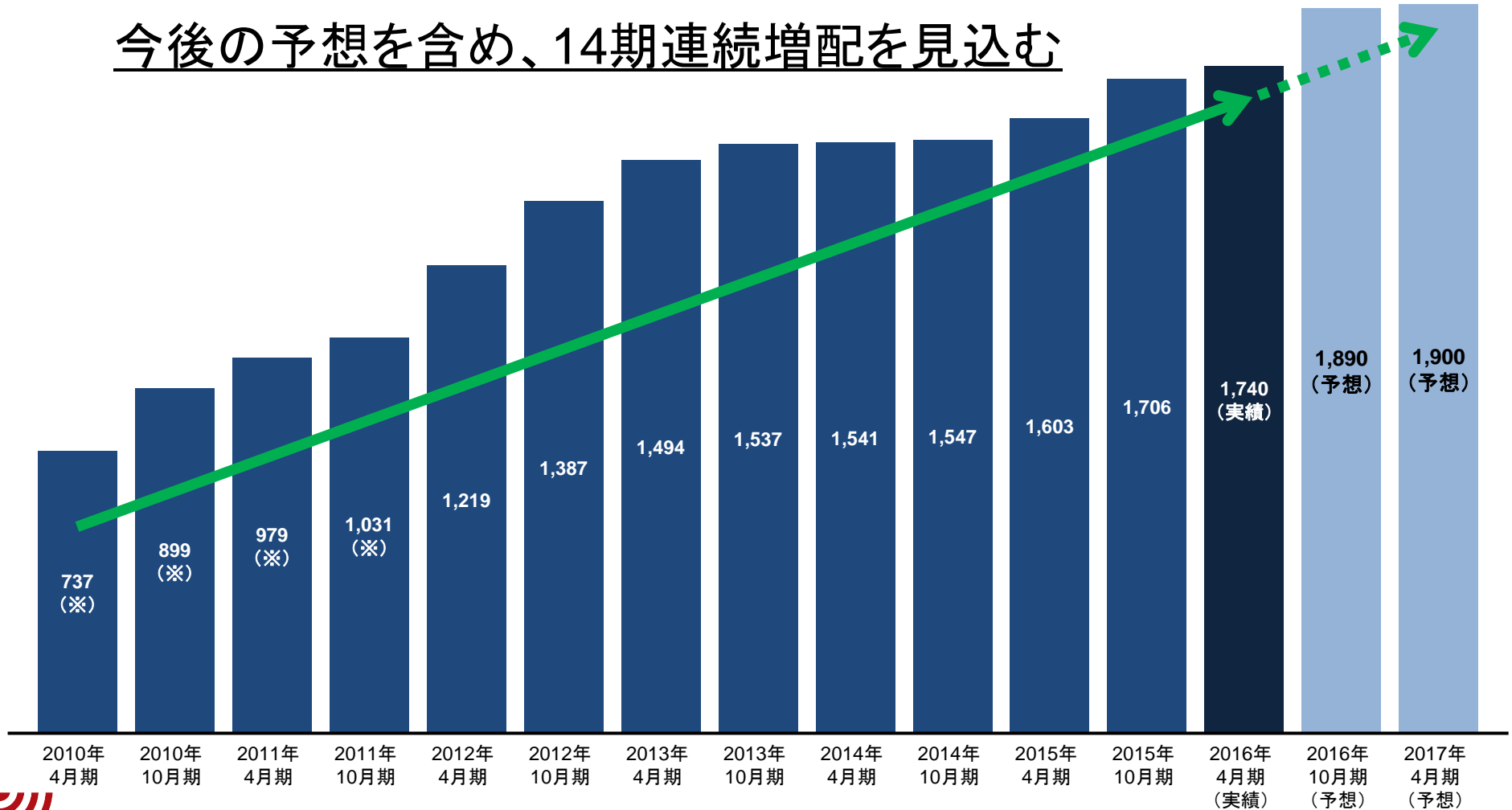
※3 配当積立金残高のうち「負ののれん」残高(10,874百万円)を、2016年10月末で一時差異等調整積立金へ振替え、均等取崩しを行う予定

安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1）

J-REIT最長の12期連続増配の実績

今後の予想を含め、14期連続増配を見込む

（単位：円）



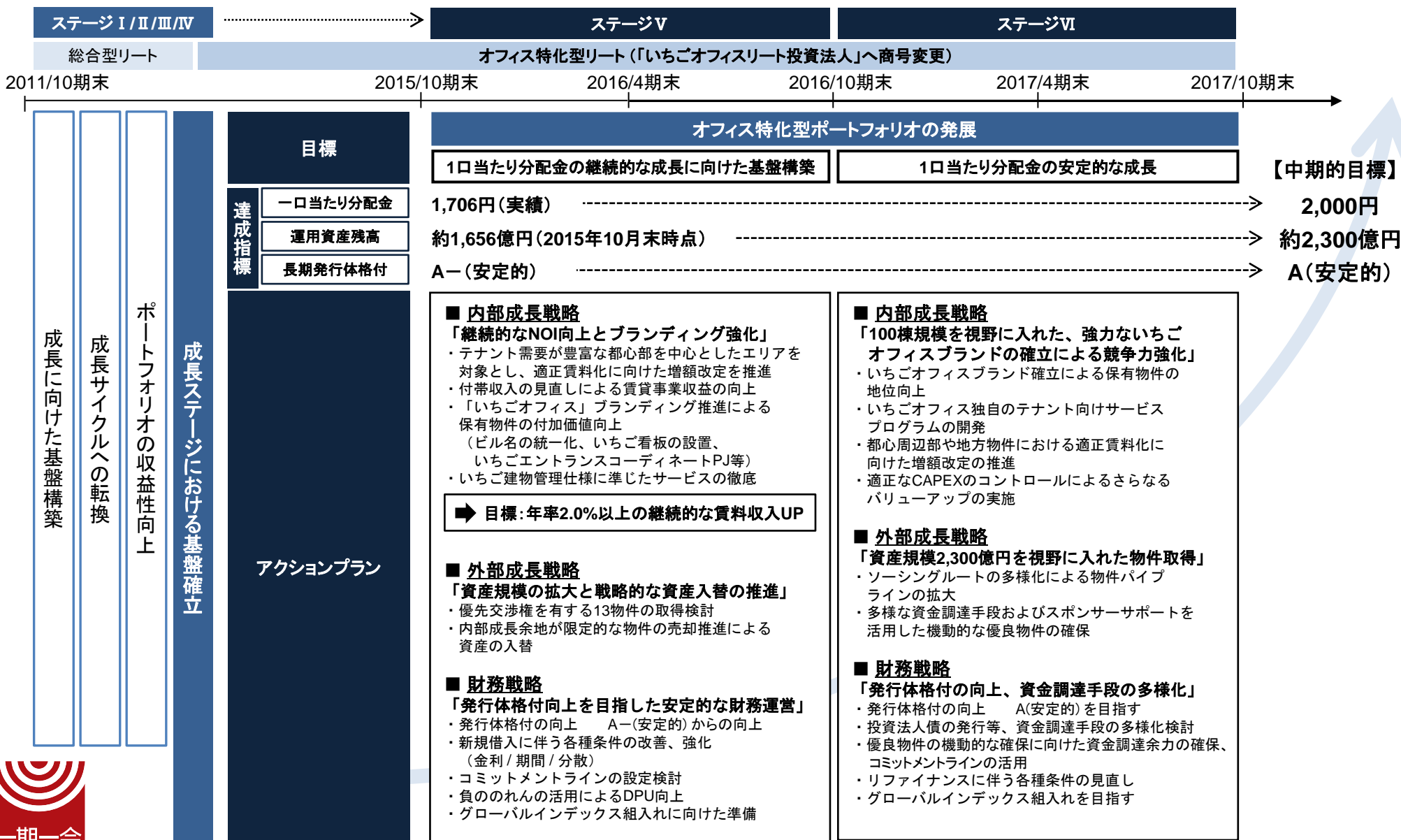
(注)※の数値は、2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割(7分割)を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値(本投資法人ベース)

Appendix

これまでの成長の軌跡と今後の成長目標

	ステージⅠ 成長に向けた基盤構築			ステージⅡ 成長サイクルへの転換		ステージⅢ ポートフォリオの収益性向上		ステージⅣ 資産規模の大幅拡大		ステージⅤ 1口当たり分配金の継続的 成長に向けた基盤構築		ステージⅥ	中期目標
	合併効力発生日 2011年11月1日	2012年 4月期	2012年 10月期	2013年 4月期	2013年 10月期	2014年 4月期	2014年 10月期	2015年 4月期	2015年 10月期	2016年 4月期	2016年 10月期		
一口 当たり 分配金	954円	1,219円	1,387円	1,494円	1,537円	1,541円	1,547円	1,603円	1,706円	1,740円			目標分配金 2,000円
資産規模	71物件 1,079億円 オフィス 743億円	67物件 1,048億円 オフィス 711億円	67物件 1,061億円 オフィス 724億円	66物件 1,043億円 オフィス 706億円	68物件 1,123億円 オフィス 775億円	71物件 1,143億円 オフィス 755億円	70物件 1,140億円 オフィス 751億円	65物件 1,233億円 オフィス 958億円	77物件 1,656億円 オフィス 1,416億円	73物件 1,627億円 オフィス 1,396億円			目標資産規模 2,300億円
主な 取り組み				包括的 リファイナンス	分配金 成長型PO	分配金 成長型PO		分配金 成長型PO 戦略的な 資産入替	分配金 成長型PO オフィス特化型 リートへの転換 発行体格付 取得JCR「A-」 全借入金の 無担保化				目標格付 A(安定的)

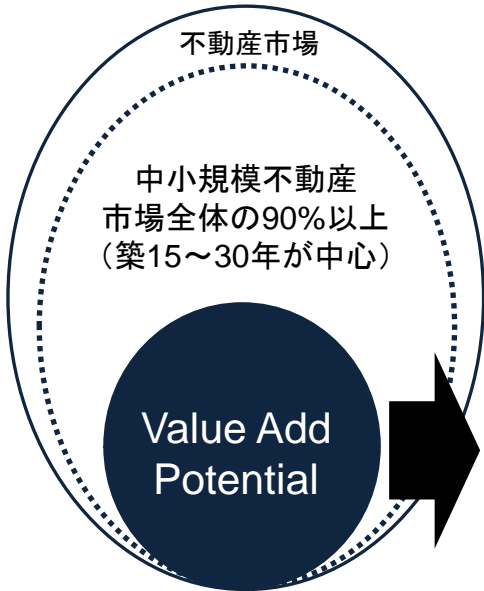
中期的目標に向けた「成長戦略ロードマップ」



いちごオフィスの優位性 ①

□ 明確な独自の「ターゲティング」

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



【中規模不動産の特性】

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

プロの運用力を要求 → いちごの「心築」機能を活用

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

□ 心築機能を最大限活用した「プロの運用力」

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

■ 独自のセグメンテーション

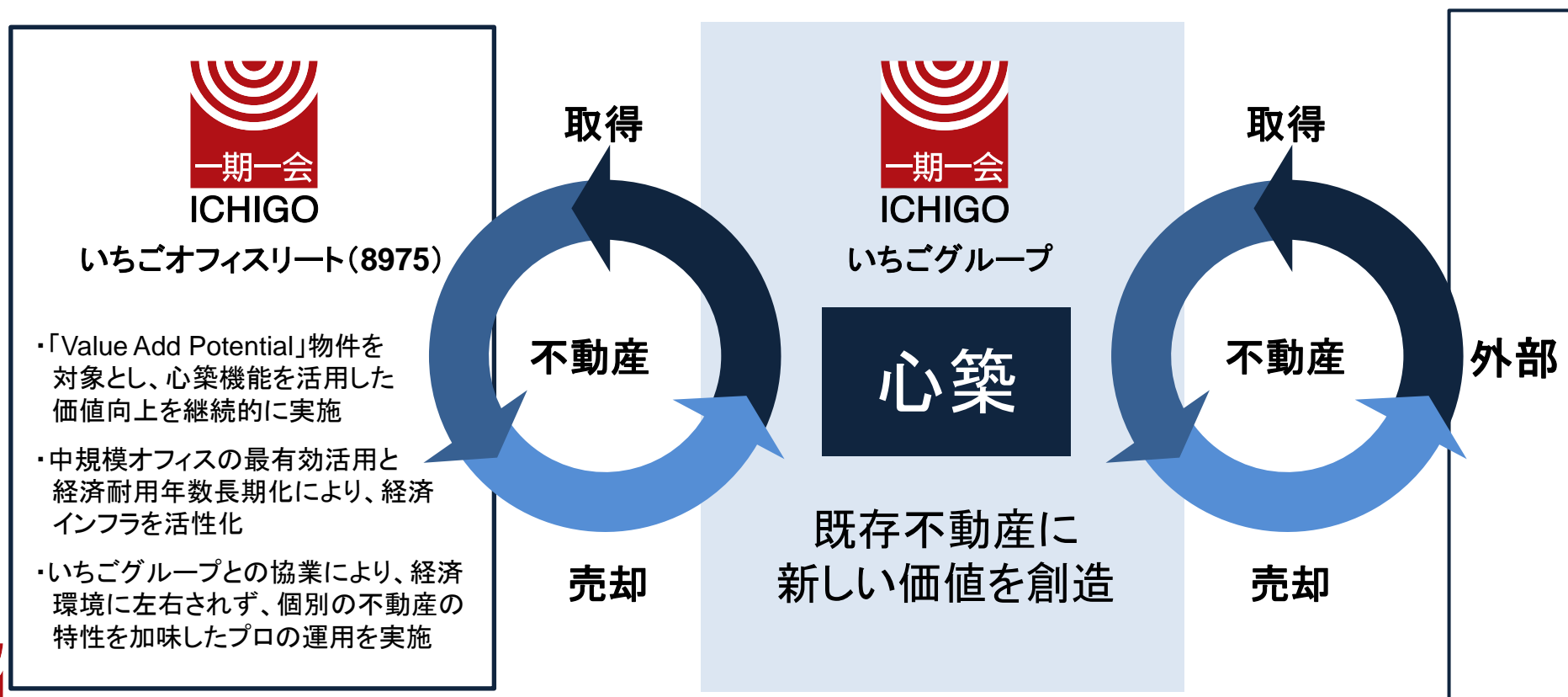
Core Office	<ul style="list-style-type: none"> ・主に首都圏の駅至近オフィス集積地に立地 ・テナント数が豊富でリーシングに優位 ・独自の管理手法、修繕計画等により差別化
Accessible Office (Satellite Office)	<ul style="list-style-type: none"> ・主に首都圏の駅近に立地、交通接近性に優位 ・営業所、事業所ニーズが強く、駐車場需要があるテナントが多い ・エリア分析、テナントマッチングによる需要開拓
Branch Office	<ul style="list-style-type: none"> ・ターミナル都市、主要地方都市にあるオフィス集積地に立地 ・大企業の支店進出等の需要が高い ・エリア内での物件競争力に優位

各セグメントに応じたリーシングを通じ、優良テナントを戦略的に誘致

いちごオフィスの優位性 ②

「社会的意義」と「持続的な成長」の両立

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



スポンサー「いちごグループホールディングス」について

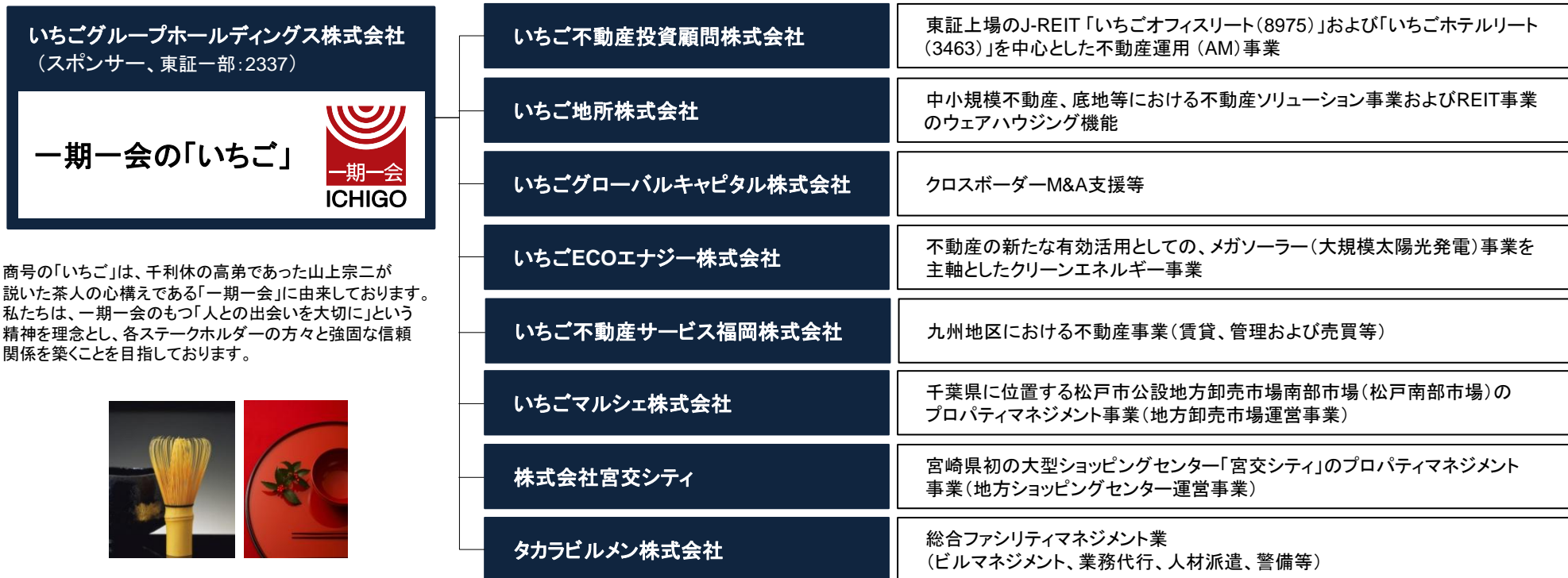
アセットマネジメント、不動産価値向上、クリーンエネルギーを主軸とする「いちご」

- ✓ いちごグループホールディングスはJ-REIT等を運用するアセットマネジメント、心築(旧不動産再生)、クリーンエネルギーを展開する上場会社(東証一部:2337)
- ✓ 累積運用資産残高は1.4兆円以上、累積185本以上の日本有数のファンド組成本数を誇り、不動産・金融技術や建築技術を活かした不動産価値向上が強み
- ✓ 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)等のCSR活動も積極的に推進



三宅宏実選手
(ウエイトリフティング)

■ グループ概要



商号の「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。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は強固な信頼関係を築くことを目指しております。



2016年4月期決算の概要

2016年4月期の一口当たり分配金は1,740円(期首予想比 +20円)

(単位：百万円)

項目	2015年10月期	2016年4月期	期首予想	期首予想比	主な差異要因
営業収益	6,248	6,682	6,346	+335	<ul style="list-style-type: none"> ・既存物件の賃料収入の増加 +23 ・売却物件の賃料収入の減少 ▲41 ・水道光熱費収入減少 ▲45 ・解約違約金等、一時収入の増加 +18 ・その他収入の増加 +7 ・物件売却による売却益の発生 +372
営業利益	2,952	3,208	2,813	+395	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業費用の減少 +142 (水道光熱費の減少 +89、減価償却費の減少 +14、修繕費の減少 +27、その他費用の減少 +11) ・物件売却による売却損の発生 ▲54 ・販売管理費の増加 ▲29(運用報酬、その他営業費用等)
経常利益	1,854	2,542	2,176	+366	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用の増加 ▲29(支払利息の減少 +5、融資関連費用増加 ▲34)
当期純利益	1,853	2,482	2,175	+306	<ul style="list-style-type: none"> ・熊本地震の影響による修繕引当金の計上 ▲60
一口当たり当期純利益 (EPS)	1,308円	1,752円	1,536円	+216円	
一口当たり分配金	1,706円	1,740円	1,720円	+20円	【分配金支払後 配当積立金残高】 <ul style="list-style-type: none"> ・2016年4月末時点 11,491百万円 ・売却益留保額 372百万円 ・取崩額 354百万円 ・分配金支払後残高 11,508百万円
物件数	77物件	73物件	—	—	—
テナント数	724件	690件	—	—	—
賃貸可能面積	227,424㎡	217,381㎡	—	—	—

※一口当たり純利益 (EPS) は、当期純利益を各期末時点投資口数で除して算出

※物件数、テナント数、賃貸可能面積は、各期末時点(テナント数はマスターリース契約が締結されている場合は1件としてカウント)

2016年10月期分配金予想

2016年10月期一口当たり分配金予想：1,890円(2016年4月期実績比 +150円)

当期より負ののれん均等償却を開始(200百万円 / 期)

(単位：百万円)

項目	2016年4月期 実績(A)	2016年10月期 予想(B)	(B) - (A)	主な差異要因による収益への影響
営業収益	6,682	7,152	+469	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料収入の増加 +743 (既存物件分の増加 +71、前期売却物件分の減少 ▲108、期中取得物件分の増加 +780) ・駐車場収入および施設使用料の増加 +39 ・季節変動による水道光熱費収入の増加 +139 ・その他一時的な賃貸事業収入の減少 ▲30 ・匿名組合分配益の減少 ▲50 ・前期、売却益の減少 ▲372
営業費用	3,474	3,741	+267	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業費用の増加 +459 (外注委託費の増加 +66、季節変動による水道光熱費の増加 +156、固定資産税の増加 +130、減価償却費の増加 +84、修繕費の増加 +10、その他費用の増加 +10) ・前期、売却損の減少 ▲54 ・販売管理費の減少 ▲138(運用報酬、その他営業費用の減少)
営業利益	3,208	3,410	+202	
営業外収益	2	1	▲1	
営業外費用	668	1,003	+335	<ul style="list-style-type: none"> ・新規借入に伴う支払利息の増加 +74 ・新規借入に伴う融資関連費用の増加 +205 ・新投資口発行に伴う関連費用の増加 +54
経常利益	2,542	2,407	▲135	
当期純利益	2,482	2,407	▲75	
一口当たり当期純利益 (EPS)	1,752円	1,570円	▲182円	
一時差異等調整積立金 及び 売却益留保額 取崩額	▲17	490	+507	2016年10月期 取崩額の内訳 <ul style="list-style-type: none"> ・一時差異等調整積立金 ・一時的な費用 270(融資関連費用 207、投資口発行費 54、その他 8)、 負ののれん均等償却額 200 ・売却益留保額 19
分配金総額	2,464	2,896	+431	
一口当たり分配金	1,740円	1,890円	+150円	

※一口当たり純利益(EPS)は、当期純利益を各期末時点投資口数で除して算出

2017年4月期分配金予想

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

(単位：百万円)

項目	2016年10月期 予想(A)	2017年4月期 予想(B)	(B) - (A)	主な差異要因による収益への影響
営業収益	7,152	7,188	+36	<ul style="list-style-type: none"> 賃料収入の増加 +69 駐車場収入および施設使用料の増加 +3 季節変動による水道光熱費収入の減少 ▲36
営業費用	3,741	3,944	+202	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業費用の増加 +5(外注委託費の減少 ▲16、季節変動による水道光熱費の減少 ▲23、固定資産税の増加 +23、修繕費の増加 +19、その他費用の増加 +2) 販売管理費の増加 +196(運用報酬、その他営業費用の増加)
営業利益	3,410	3,244	▲166	
営業外収益	1	1	+0	
営業外費用	1,003	741	▲262	<ul style="list-style-type: none"> 前期実行の新規借入金に伴う融資関連費用の減少 ▲207 前期実行の増資に伴う新投資口発行費用の減少 ▲54
経常利益	2,407	2,503	+96	
当期純利益	2,407	2,503	+96	
一口当たり当期純利益 (EPS)	1,570円	1,633円	+63円	
一時差異等調整積立金 及び 売却益留保額 取崩額	490	406	▲83	2017年4月期 取崩額の内訳 <ul style="list-style-type: none"> 一時差異等調整積立金 一時的な費用 153(運用報酬等)、負ののれん均等償却額 200 売却益留保額 53
分配金総額	2,896	2,911	+15	
一口当たり分配金	1,890円	1,900円	+10円	

※一口当たり純利益(EPS)は、当期純利益を各期末時点投資口数で除して算出

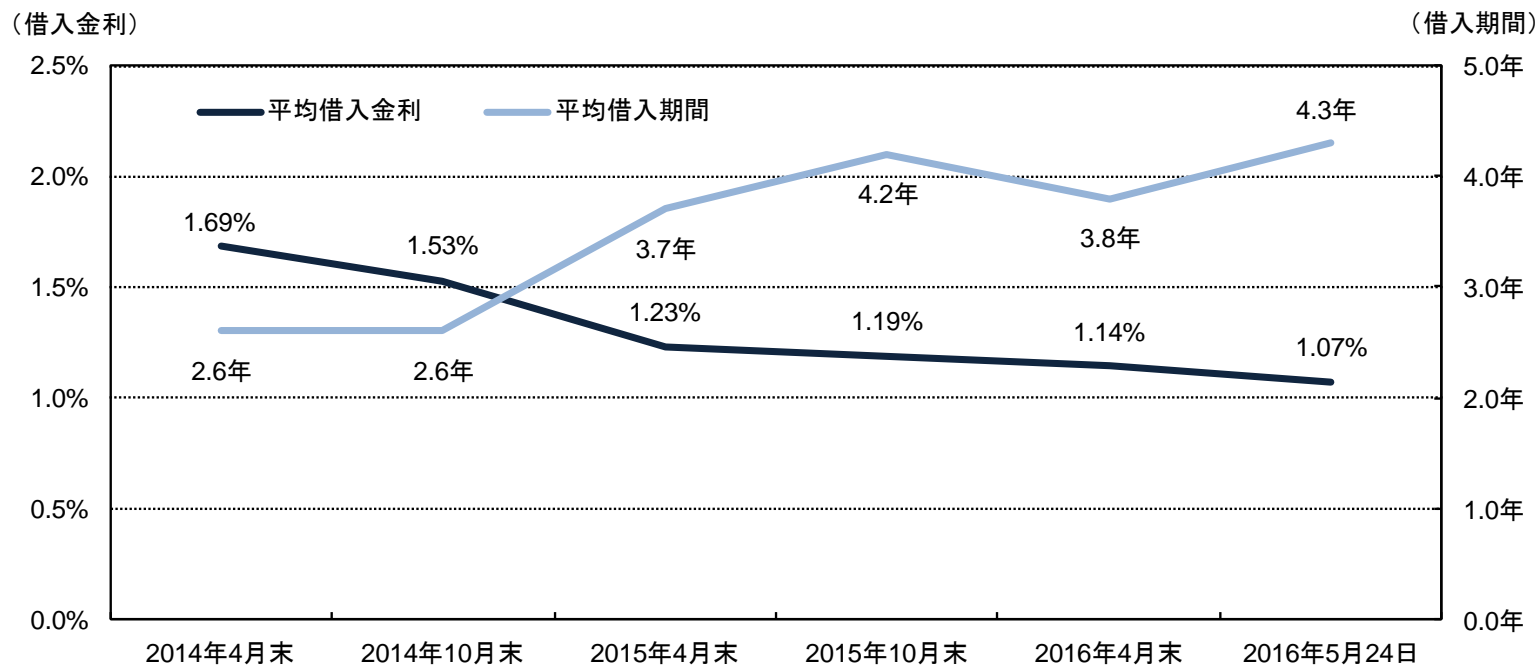
個別借入明細 (2016年5月24日現在)

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

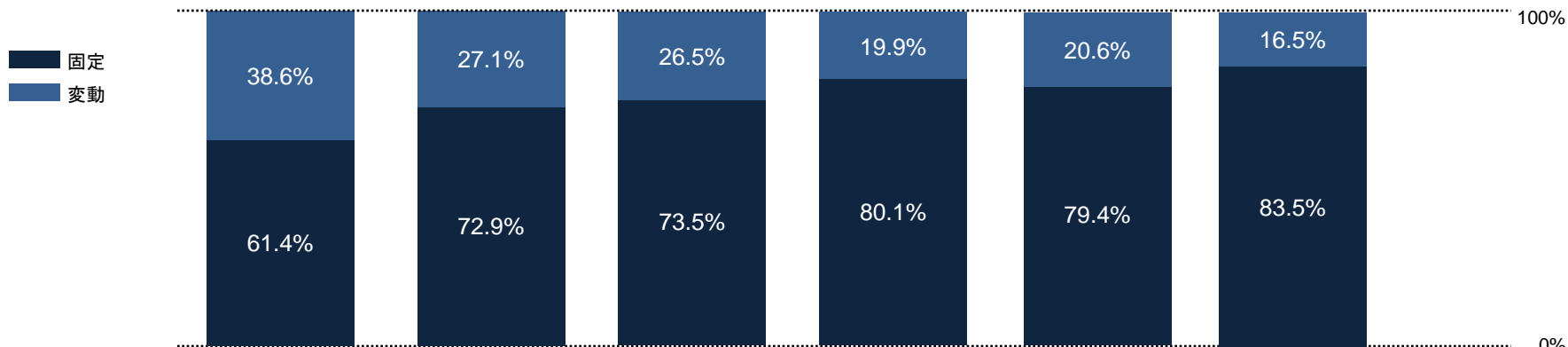
※ 金利スワップ契約締結により実質的に固定化

借入の状況 (2016年5月24日現在)

■ 平均借入金利および平均借入期間の推移

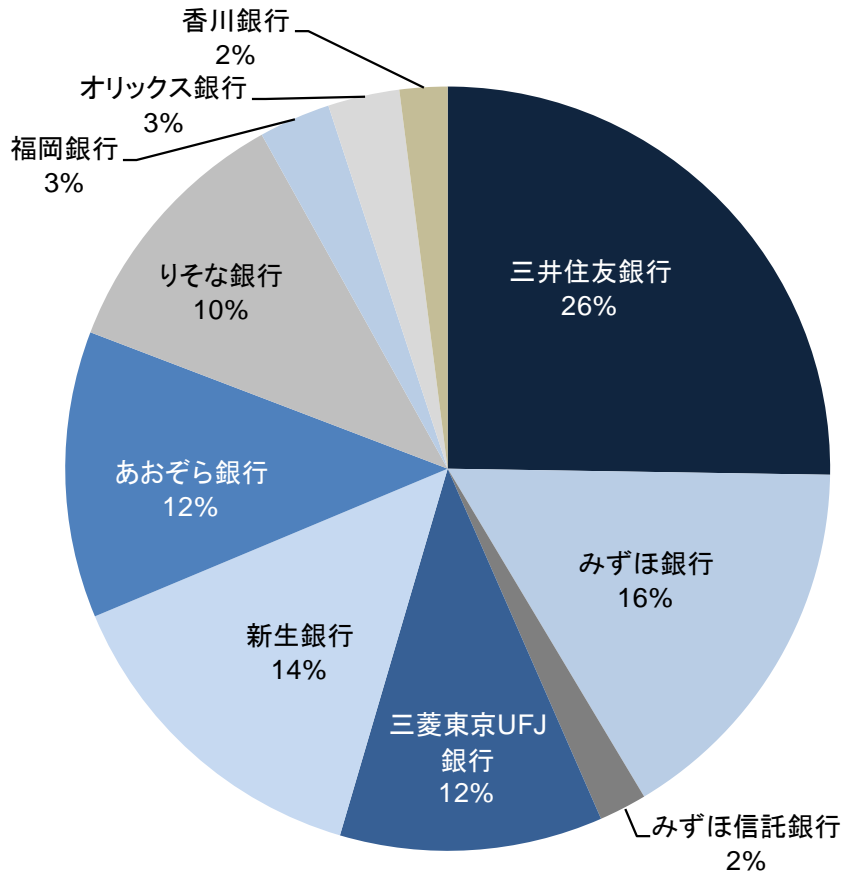


■ 金利固定変動比率の推移

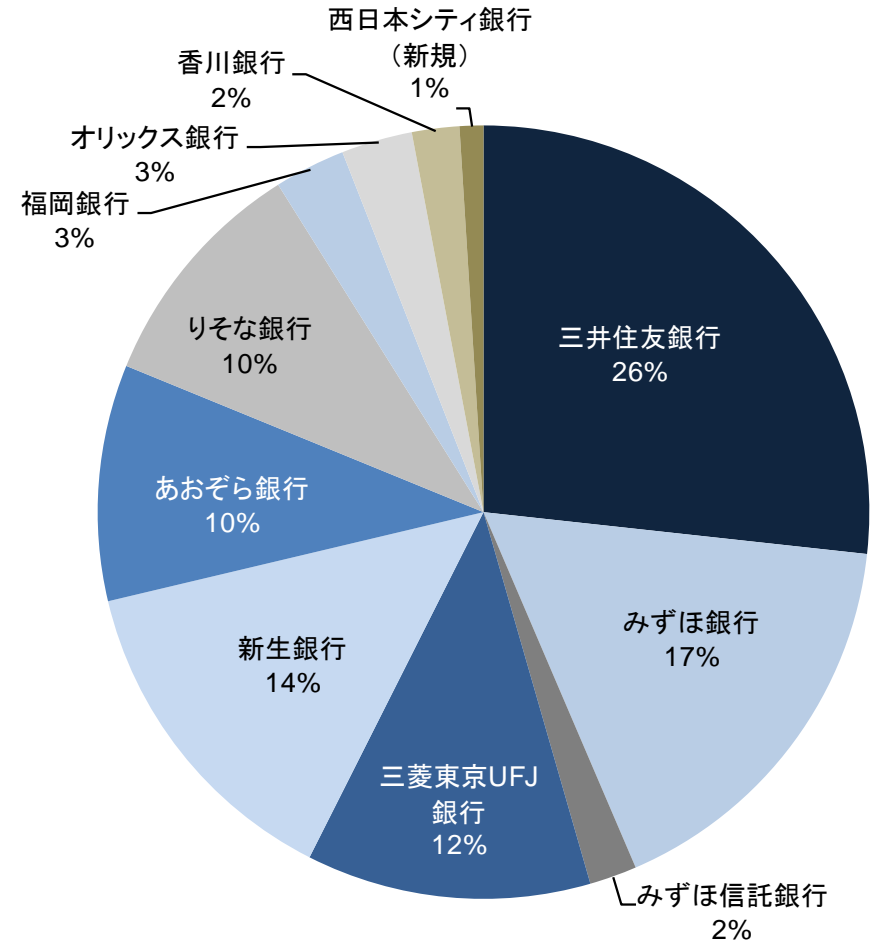


メガバンク中心のレンダーフォーメーション

■ 借入先分布状況(2016年4月末日時点)



■ 借入先分布状況(2016年5月24日時点)



物件一覧 ①

2016年4月30日現在

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率(%)	2016年4月期末評価	
									期末評価額 (百万円)	Cap rate (%)
オフィス	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	東京都渋谷区代々木三丁目	3,254	3,418	4,564.63	100.0%	2,848	4.5%
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区芝五丁目	2,740	2,746	4,097.63	100.0%	2,996	4.6%
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区南平台町	1,920	1,936	1,925.24	100.0%	2,220	3.9%
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区隼町	1,550	1,533	2,080.37	75.9%	1,720	4.3%
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区三田三丁目	1,200	1,219	1,947.90	100.0%	1,320	4.9%
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区神山町	1,505	1,424	1,321.54	100.0%	1,685	4.2%
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	東京都港区赤坂五丁目	735	729	687.78	87.6%	776	4.1%
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区芝三丁目	1,100	1,108	1,602.29	100.0%	1,110	4.7%
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区恵比寿西二丁目	1,917	1,923	1,484.39	71.8%	2,147	4.3%
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区銀座六丁目	1,773	1,769	1,390.70	100.0%	1,936	4.3%
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区内神田三丁目	1,140	1,132	1,378.82	100.0%	1,120	4.7%
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区四谷四丁目	550	529	780.64	100.0%	541	4.6%
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区赤坂二丁目	580	547	494.14	100.0%	639	4.2%
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区神田神保町一丁目	1,820	1,823	1,891.01	100.0%	2,150	4.5%
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目	1,150	1,171	2,387.34	100.0%	1,060	4.8%
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区九段南二丁目	763	742	1,288.31	100.0%	875	4.6%
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区九段南三丁目	844	842	1,302.43	100.0%	827	4.7%
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区東五反田一丁目	5,060	4,928	5,346.76	100.0%	5,660	4.9%
	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目	1,816	1,746	4,021.32	100.0%	1,749	5.2%
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区南池袋二丁目	1,460	1,381	1,491.51	100.0%	1,570	4.4%
	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	東京都中野区新井一丁目	764	763	1,250.85	100.0%	851	5.2%
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	東京都江東区永代二丁目	1,490	1,478	2,608.05	100.0%	1,130	5.2%
	O-25	いちご横須賀ビル	その他首都圏	神奈川県横須賀市若松町一丁目	971	963	2,187.44	95.6%	982	5.7%
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区大橋二丁目	2,030	1,989	2,385.69	100.0%	2,090	4.8%

※取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て

※期末評価額は、鑑定評価額または調査価格



物件一覧 ②

2016年4月30日現在

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

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

物件一覧 ③

2016年4月30日現在

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

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

物件一覧 ④

2016年4月30日現在

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

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て

※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

物件一覧 ⑤

【参考】2016年5月の新規取得13物件

2016年5月24日現在

用途	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	取得日	賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率 (%)	取得時鑑定評価	
									評価額 (百万円)	Cap rate (%)
オフィス	O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	東京都渋谷区東一丁目	1,350	2016/5/9	1,041.36	100.0%	1,450	3.9%
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区日本橋掘留町一丁目	1,450	2016/5/9	1,769.09	100.0%	1,530	4.3%
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	大阪府大阪市西区阿波座二丁目	2,190	2016/5/9	6,151.98	94.1%	2,290	5.1%
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市博多区祇園町	1,380	2016/5/9	2,423.86	100.0%	1,410	5.2%
	O-76	錦ファーストビル	4大都市	愛知県名古屋市中区錦一丁目	2,000	2016/5/9	3,324.54	100.0%	2,050	5.0%
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	東京都台東区池之端一丁目	5,130	2016/5/24	5,504.02	100.0%	5,220	4.4%
	O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	東京都豊島区東池袋二丁目	3,010	2016/5/24	3,118.69	100.0%	3,110	4.4%
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区元麻布三丁目	1,890	2016/5/24	1,329.96	100.0%	1,940	3.8%
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区南大塚三丁目	2,740	2016/5/24	3,679.70	100.0%	2,820	4.5%
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目	3,420	2016/5/24	4,930.30	95.9%	3,500	4.8%
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市中区錦一丁目	2,340	2016/5/24	4,152.22	93.1%	2,360	5.0%
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市中区錦一丁目	1,330	2016/5/24	2,006.78	100.0%	1,360	4.9%
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市北区松ヶ枝町	1,040	2016/5/24	2,521.51	100.0%	1,090	4.9%
新規取得 (13物件) 小計					29,270		41,954.01	98.0%	30,130	
2016年4月30日保有物件 (73物件) + 新規取得物件 (13物件) の合計 (86物件)					191,989		259,335.69	97.4%	205,085	

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

投資法人概要

2016年6月30日現在

■ 投資法人

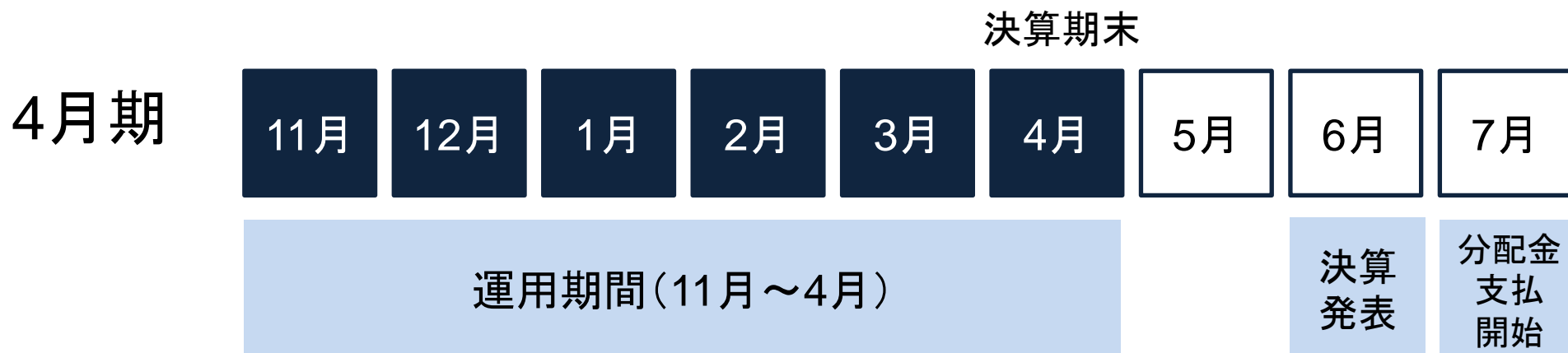
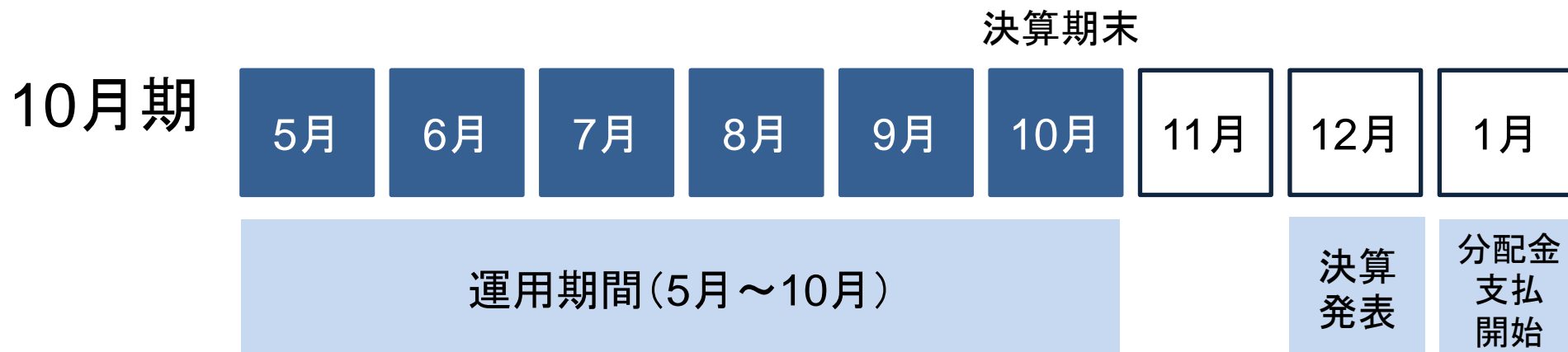
名称	いちごオフィスリート投資法人
証券コード	8975
所在地	東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
執行役員	高塚 義弘
保有物件数	86物件
ポートフォリオ規模	191,989百万円(取得価格ベース)
決算期	4月期(11月1日~4月30日)および10月期(5月1日~10月31日)

■ 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
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

年間スケジュール

次回の権利付き最終取引日は2016年10月26日



MEMO



- 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。



【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