



運用状況報告会

July 28, 2018

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.

収益の安定性と成長性を追求する いちごオフィスリート



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」

いちご社員
三宅宏実 選手

いちごグループ

いちご 心築

検索



目次

- 中規模オフィスの投資魅力
 - ✓ 中規模オフィスの投資魅力 … 6-7

- 前回の運用状況報告会(2017年9月)以降の取り組み
 - ✓ 2017年9月以降のトピックス … 9
 - ✓ 運用資産ポートフォリオ(2018年6月30日時点) … 10

- 直近決算期(2018年4月期)の運用実績
 - ✓ 2018年4月期 決算内訳 … 12
 - ✓ 安定した分配金の成長(連続増配 J-REIT No.1) … 13
 - ✓ 戦略的な成長投資の実行 … 14
 - ✓ スポンサーサポートを活用した速やかな再投資の実現 … 15
 - ✓ 稼働率、平均賃料単価の推移 … 16
 - ✓ 内部成長の進展 … 17-19

- 中長期的な成長に向けて
 - ✓ 「成長戦略ロードマップ」 … 21
 - ✓ 価値向上CAPEXによるバリューアップ … 22-23
 - ✓ 環境認証取得によるサステナビリティの推進 … 24
 - ✓ スポンサーサポートを活用した持続的な成長モデル … 25
 - ✓ スポンサーパイプライン … 26

- Appendix

中規模オフィスの投資魅力

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割以上を占めていることから、優良物件への投資機会が豊富
- ✓ 流動性が高いことから、機動的な投資戦略の実行が可能

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り、高稼働率の維持が可能

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物件が多く、中長期的な視点での改修があまりなされていない
- ✓ 建物の仕様、管理仕様が整備されていない

大規模な改修工事の実施が容易

- ✓ 耐震化による安全性向上が図りやすい
- ✓ CAPEXを通じたテナント満足度の向上が図りやすい

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)

■ 500未満 ■ 500~1,000 ■ 1,000~2,000
■ 2,000~5,000 ■ 5,000~10,000 ■ 10,000以上



中小規模不動産の割合: 94%

・データ出所: 国土交通省「平成25年法人土地基本調査」

従業者規模別会社数

■ 5人以下 ■ 6~20人 ■ 21~50人 ■ 51人以上



中小規模不動産の対象企業の割合: 96%

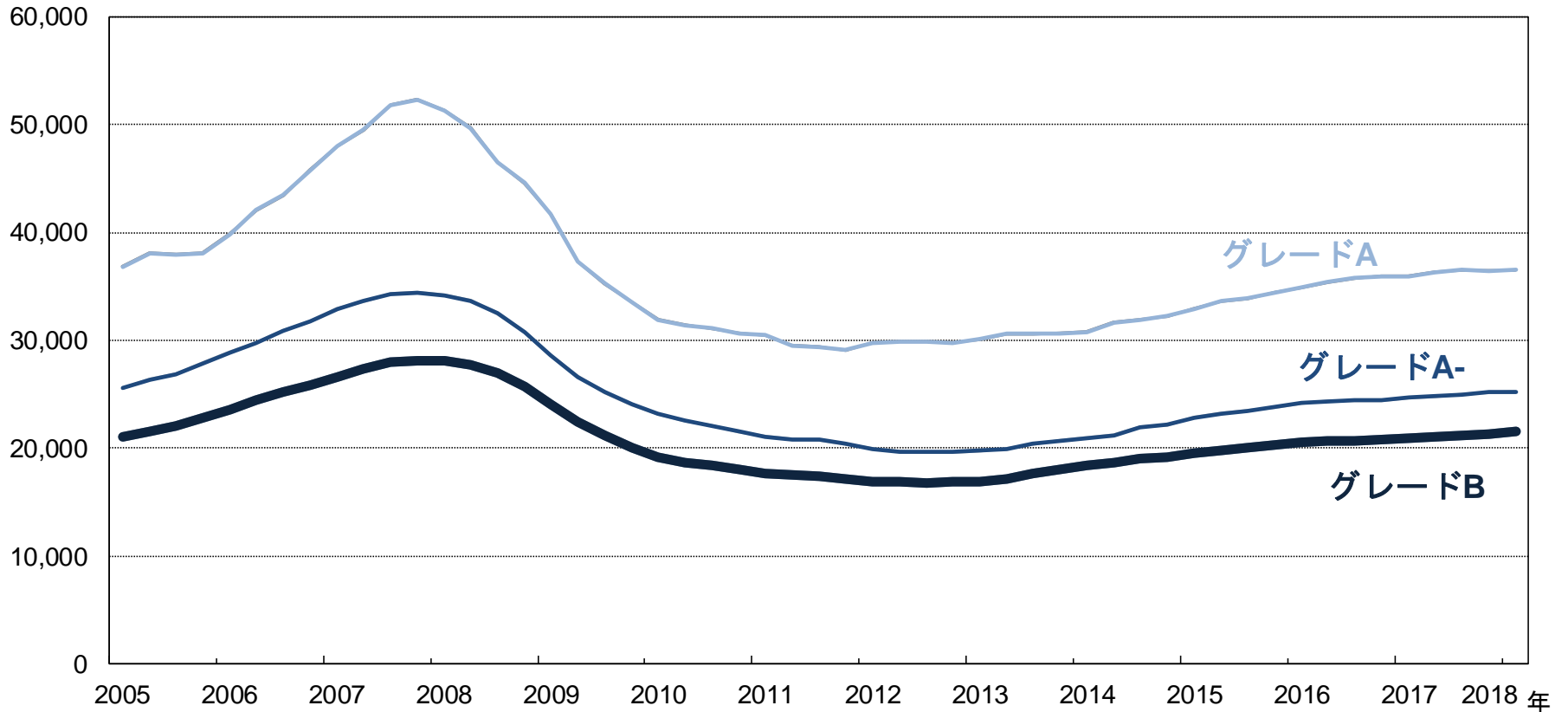
・データ出所: 中小企業庁「中小企業実態基本調査(2016年)」

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

■ 東京都主要5区における規模別オフィスの賃料推移

平均想定成約賃料(円/月坪)



(出所)シービーアールイー株式会社が公表する資料により本資産運用会社作成

「グレードA」は、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上かつ築11年未満、かつ東京の主要5区については基準階床面積500坪以上のビルを指します。「グレードAマイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。

前回の運用状況報告会(2017年9月) 以降の取り組み

2017年9月以降のトピックス

外部成長

- 継続的な入替によるポートフォリオの拡大と質の向上
- ✓ 商業施設3物件の売却
(譲渡益計:15億円)
- ✓ 都心オフィス2物件の取得
(取得価格計:55億円)



- ✓ 中規模オフィス特化型ポートフォリオの拡大

内部成長

- 高稼働率の維持
 - ✓ 稼働率:98.7%
(2018年6月30日時点)
- 賃料収入増加の進展
 - 2018年4月期
 - ✓ 増額改定、増額入替により月額賃料が年率3.1%増加
(対2017年10月期)

財務戦略

- 安定的な財務運営の継続
 - ✓ メガバンクのシェア:54.0%
 - ✓ 平均借入金利:1.01%
 - ✓ 固定金利比率:91.0%
(2018年5月9日時点)
- 資金調達手法の多様化
 - ✓ 2回の投資法人債の発行により計22億円を調達
(2017年9月、2018年4月)

継続的な投資主価値の向上

- 安定した分配金の成長
 - ✓ 1口当たり分配金:1,930円(2017年10月期)
1,964円(2018年4月期)
- ✓ J-REIT最長の16期連続増配を実現

※2011年11月1日付の合併以降の決算期におけるオフィス物件を対象

運用資産ポートフォリオ (2018年6月30日時点)

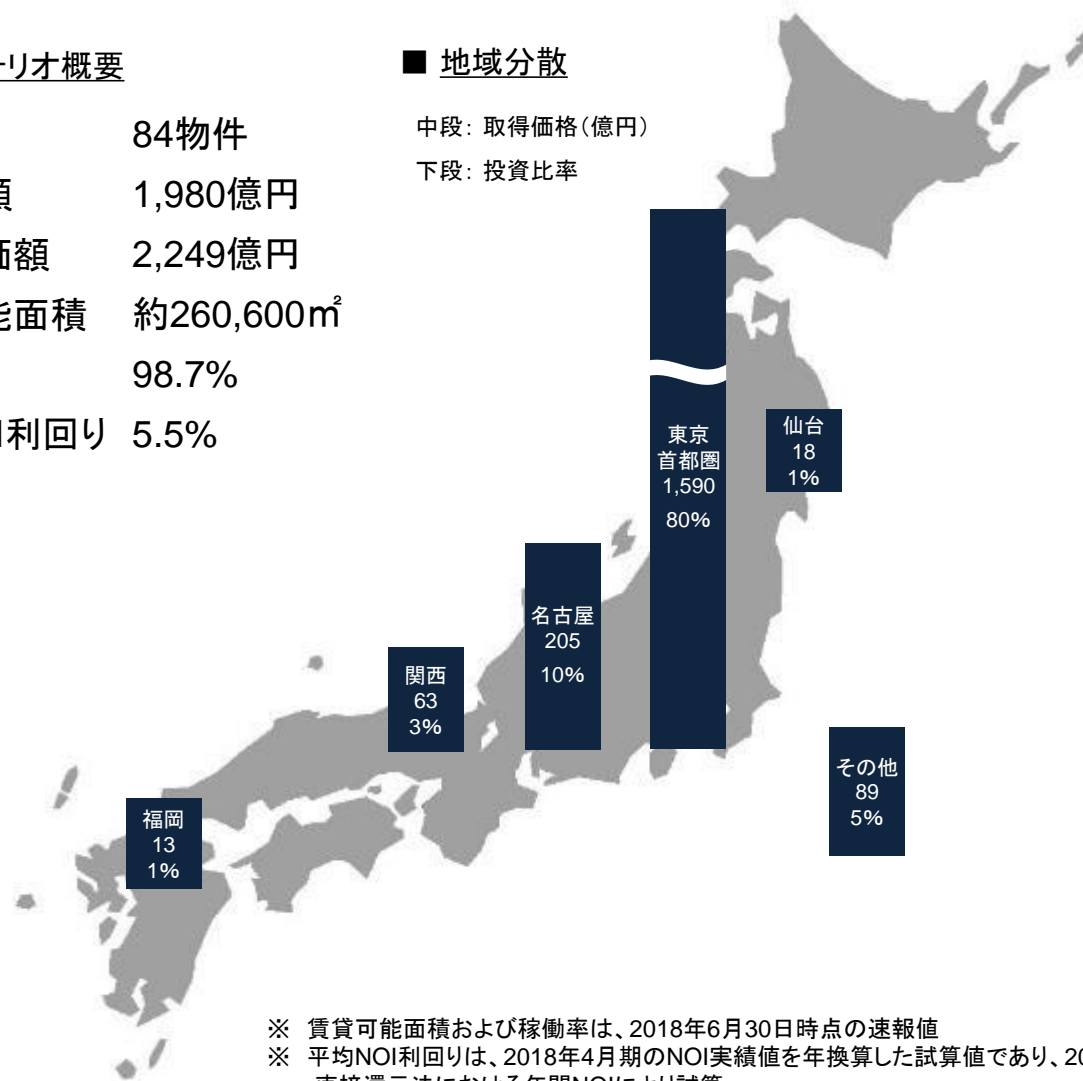
収益成長の見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオ

■ ポートフォリオ概要

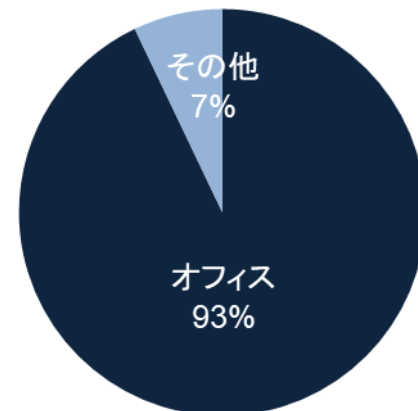
物件数	84物件
取得総額	1,980億円
鑑定評価額	2,249億円
賃貸可能面積	約260,600㎡
稼働率	98.7%
平均NOI利回り	5.5%

■ 地域分散

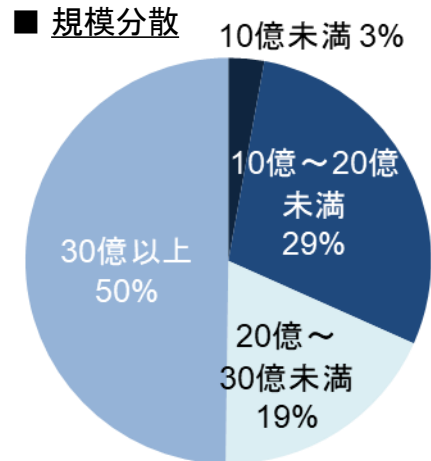
中段: 取得価格(億円)
下段: 投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散



※ 賃貸可能面積および稼働率は、2018年6月30日時点の速報値

※ 平均NOI利回りは、2018年4月期のNOI実績値を年換算した試算値であり、2018年10月期取得資産は取得時鑑定評価における直接還元法における年間NOIにより試算

直近決算期(2018年4月期)の運用実績

2018年4月期 決算内訳

(単位:百万円)

	2017年10月期 実績	2018年4月期 実績(B)	2018年4月期 期初予想(A)	予想比 (B)-(A)	主な差異要因(予想比)
営業収益	7,530	9,062	7,408	+ 1,653	■ 賃貸事業収入の増加 +58 ・2018年4月期物件売却による減少 : -29 【既存物件】 ・賃料共益費収入の増加 : +51 ・水道光熱費収入の増加 : +19 ・その他収入等の増加 : +15
営業利益	3,521	5,185	3,616	+ 1,568	
経常利益	2,796	4,442	2,812	+ 1,630	
当期純利益	2,796	4,441	2,811	+ 1,630	■ その他営業収益の増加 +1,594 ・売却益の増加 : +1,594
1口当たり当期純利益 (EPU)	1,824円	2,898円	1,834円	+ 1,064円	■ 賃貸事業費用の増加 +38 ・水道光熱費の増加 : +20 ・仲介手数料等の外注委託費の増加 : +11
任意積立金 積立額合計 (-)	-	1,594	-	+ 1,594	
任意積立金 取崩額合計 (+)	160	162	162	-	■ 営業費用(賃貸事業費用除く)の増加 +46 ・物件売却による譲渡報酬の増加 : +30
1口当たり分配金 (DPU)	1,930円	1,964円	1,940円	+ 24円	■ 営業外収益の増加 +49 ・保険金収入の増加 : +48
NOI	5,454	5,373	5,359	+ 14	■ 営業外費用の減少 -12 ・支払利息の減少 : -5 ・融資関連費用の減少 : -6
運用物件数	85物件	82物件	85物件	- 3物件	
稼働率	98.1%	99.0%	96.9%	+ 2.1%	

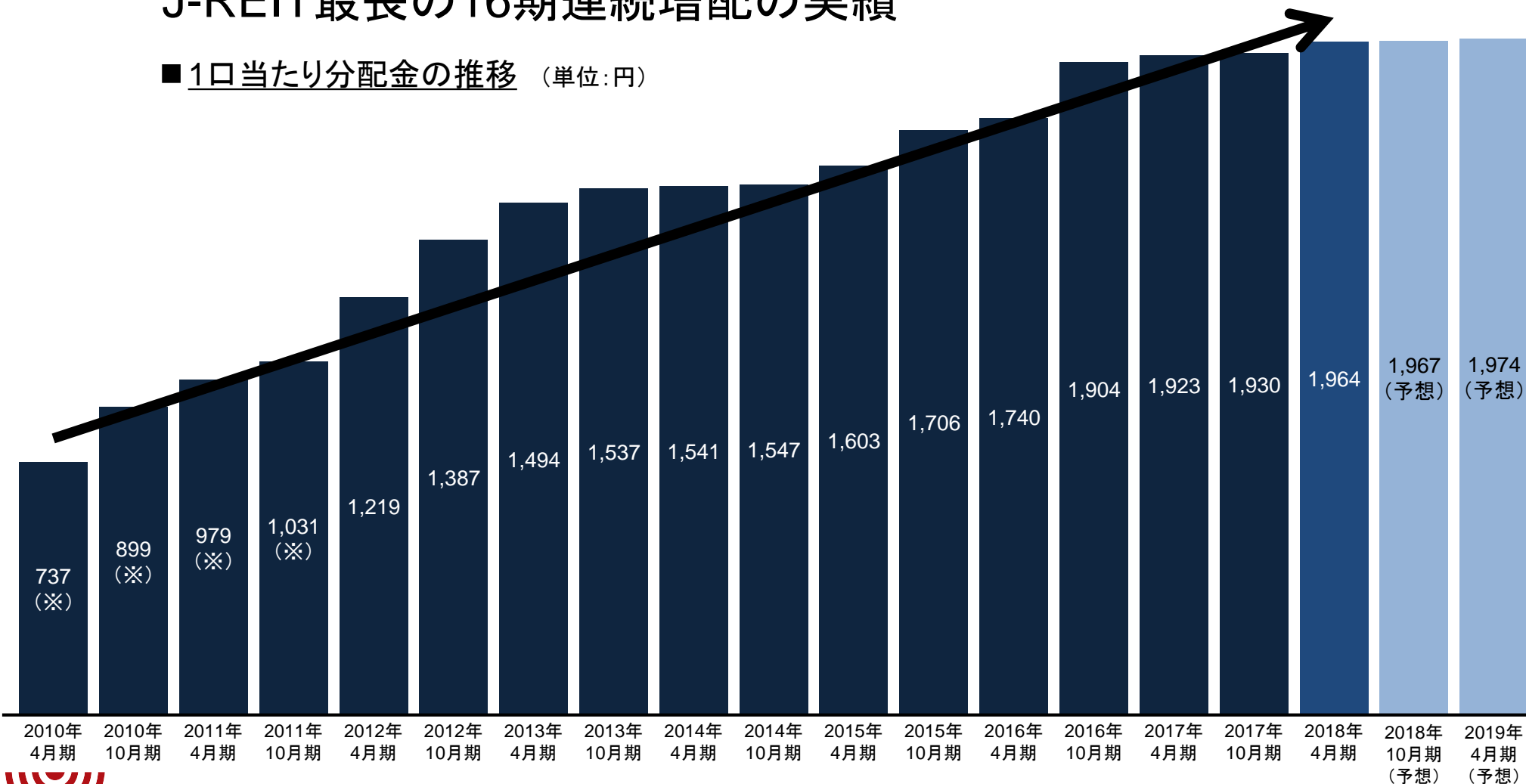
- ・1口当たり当期純利益(EPU)および分配金(DPU)は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
- ・NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費
- ・運用物件数は、各期末時点の運用物件数を記載
- ・稼働率は、各期末時点の稼働率(予想の場合は期末時点の想定稼働率)を記載

安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1）

（単位：円）

J-REIT最長の16期連続増配の実績

■ 1口当たり分配金の推移（単位：円）

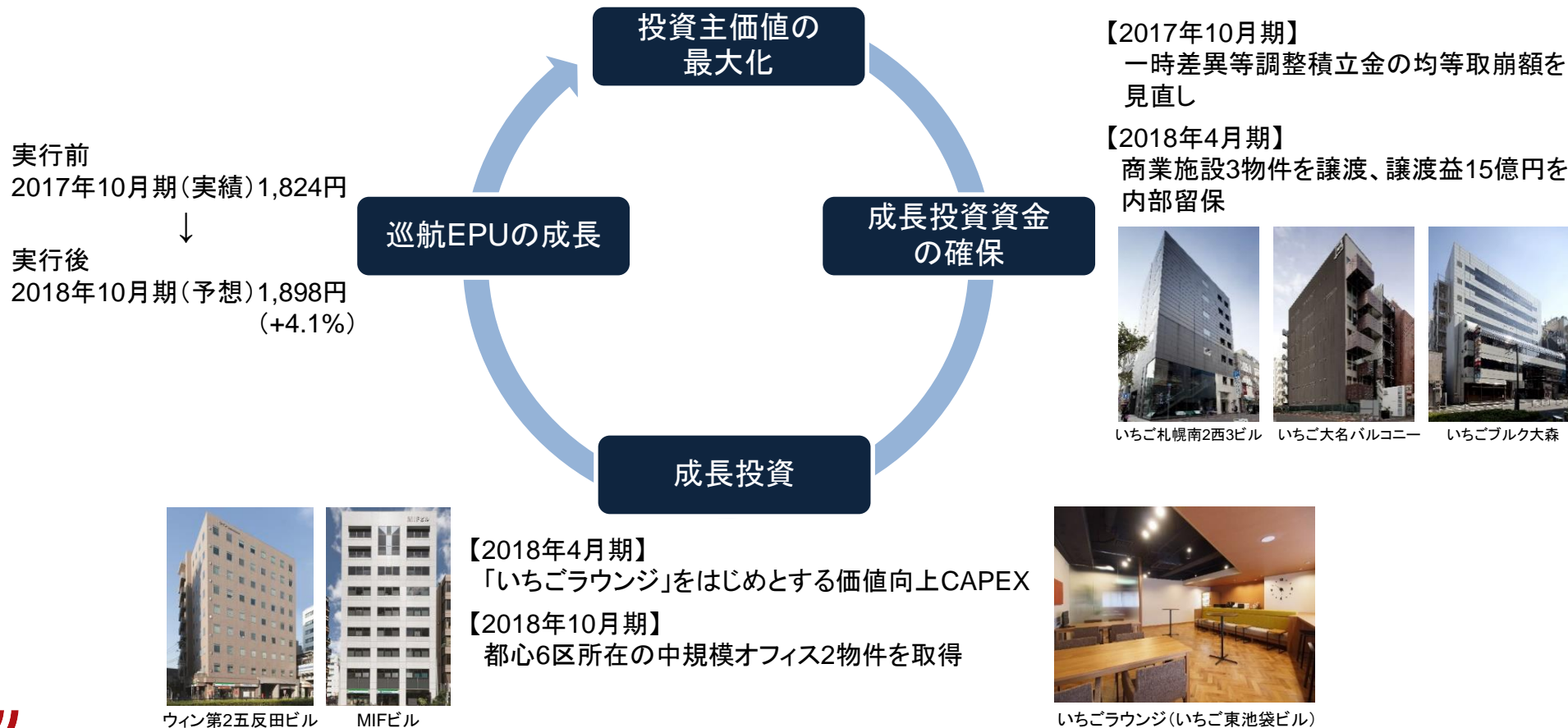


※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値（本投資法人ベース）

戦略的な成長投資の実行

成長投資資金の確保による投資主価値の向上に資する成長投資の実行

今回の成長投資により、含み益は33億円増加
 実行前 255億円 → 実行後 288億円





※ 巡航EPU = 当期純利益(1口当たり) - 不動産売却益(1口当たり)
 ※ 含み益 実行前: 2017年10月期の鑑定評価額と期末帳簿価格の差額
 実行後: 継続保有物件は2018年4月期の鑑定評価額と期末帳簿価格の差額、2018年10月期取得物件は取得時の鑑定評価額と取得価格の差額で算出

スポンサーサポートを活用した速やかな再投資の実現

成長が見込める都心6区の中規模オフィスへの集中投資

■ 2018年10月期 取得物件

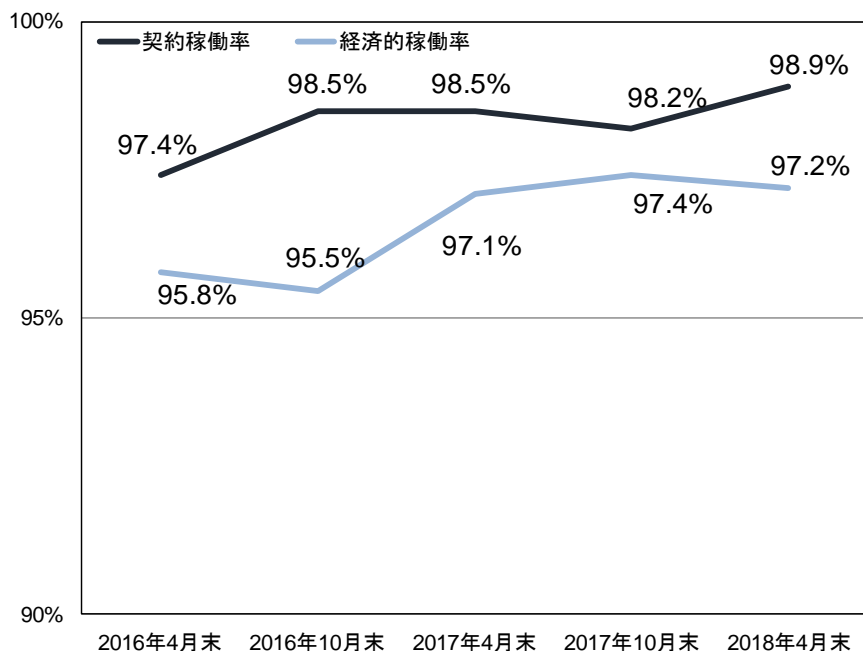
	ウィン第2五反田ビル	MIFビル
物件名		
所在地	東京都品川区	東京都千代田区
取得のポイント	成長が期待される五反田エリアへの積極投資 (同エリア5物件目)	都心へのアクセスに優れた大手町エリア近隣の 中規模オフィス
取得価格	3,300百万円	2,200百万円
想定NOI利回り	4.7%	4.6%
立地	JR山手線「五反田」駅 徒歩約5分 東急池上線「大崎広小路」駅 至近	東京メトロ丸の内線他「大手町」駅 徒歩約4分 JR山手線他「神田駅」徒歩約6分
稼働率	取得時: 100.0%	取得時: 100.0%

※ 想定NOI利回りは、資産運用会社が取得時に試算した想定年間NOIを取得価格で除した数値

稼働率、平均賃料単価の推移

2018年4月期末の稼働率は過去最高の水準を達成
平均賃料単価は全物件ベースで着実に上昇

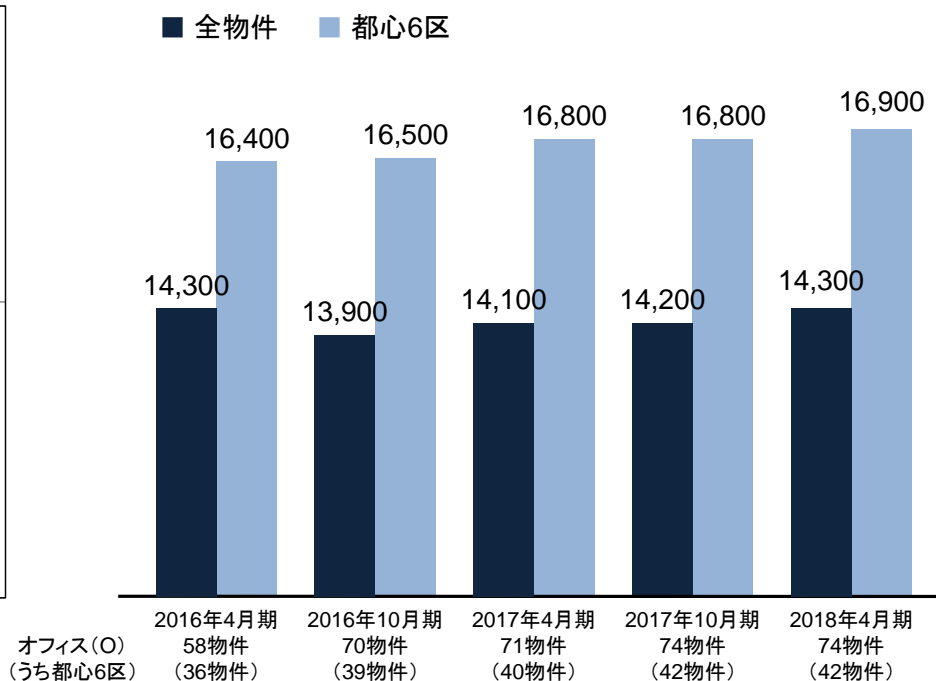
■ 契約稼働率と経済的稼働率の推移 (オフィス)



(参考)フリーレント平均月数(オフィス)
2017年10月期:1.7か月
2018年4月期 :1.7か月

■ 平均坪単価の推移 (オフィス)

(単位:円)



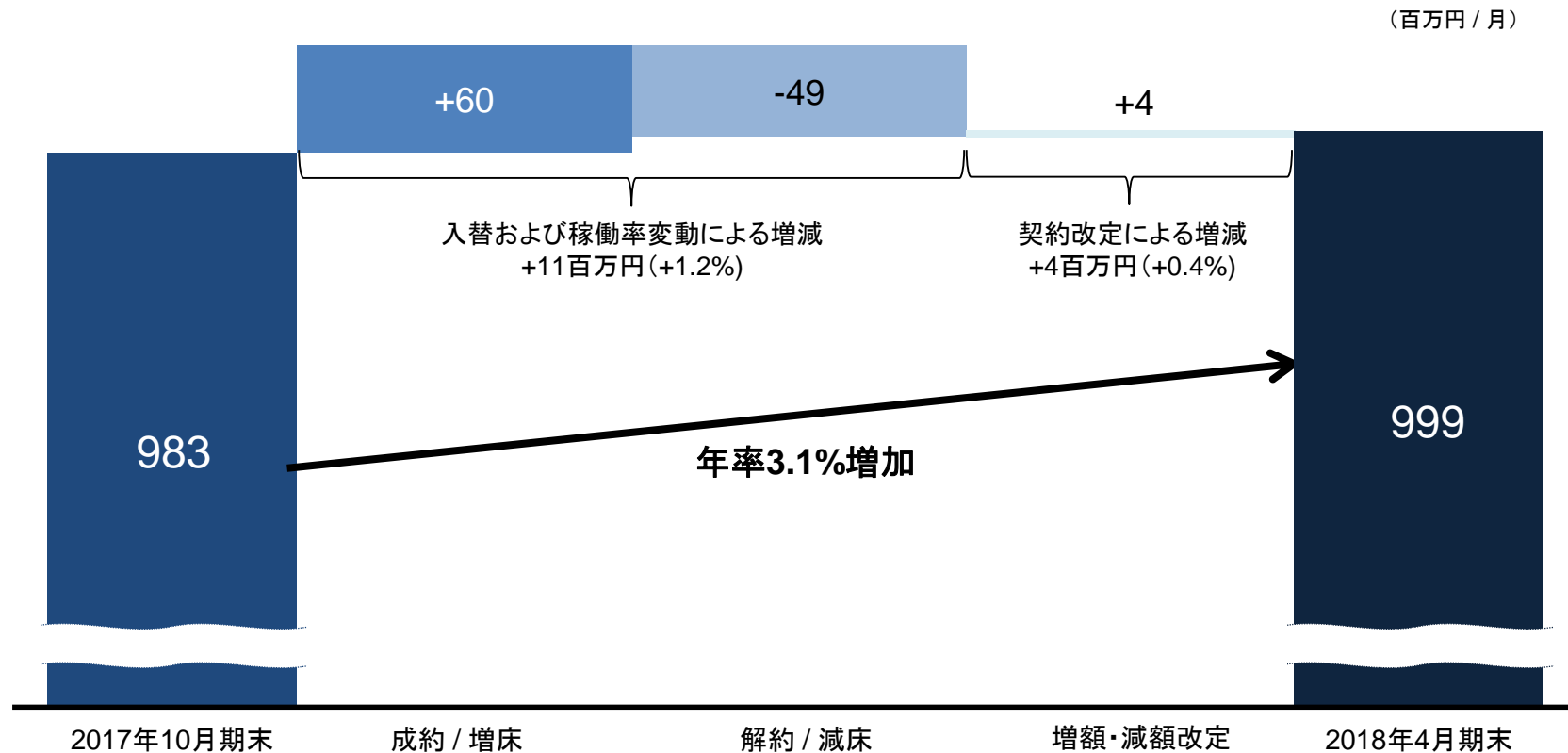
※ 契約稼働率は各期末時点の数値、経済的稼働率は各期末時点でのフリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られる数値(小数第2位を四捨五入)

※ 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)

内部成長の進展 ①: 継続的な賃料収入アップ

増額改定、テナント入替の大幅な進捗により賃料収入は着実に増加

■ 月額賃料の変動 (オフィス)

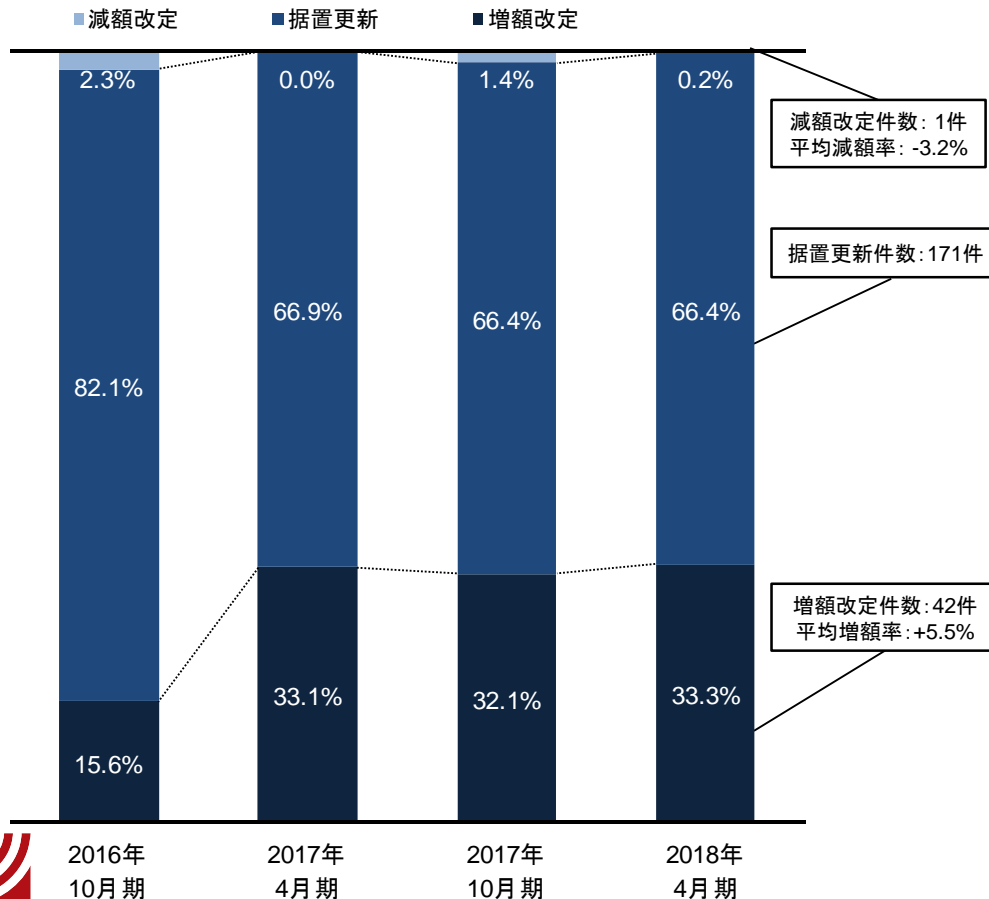


※ 稼働率の変動(オフィス): 98.2%(2017年10月期末) → 98.9%(2018年4月期末)

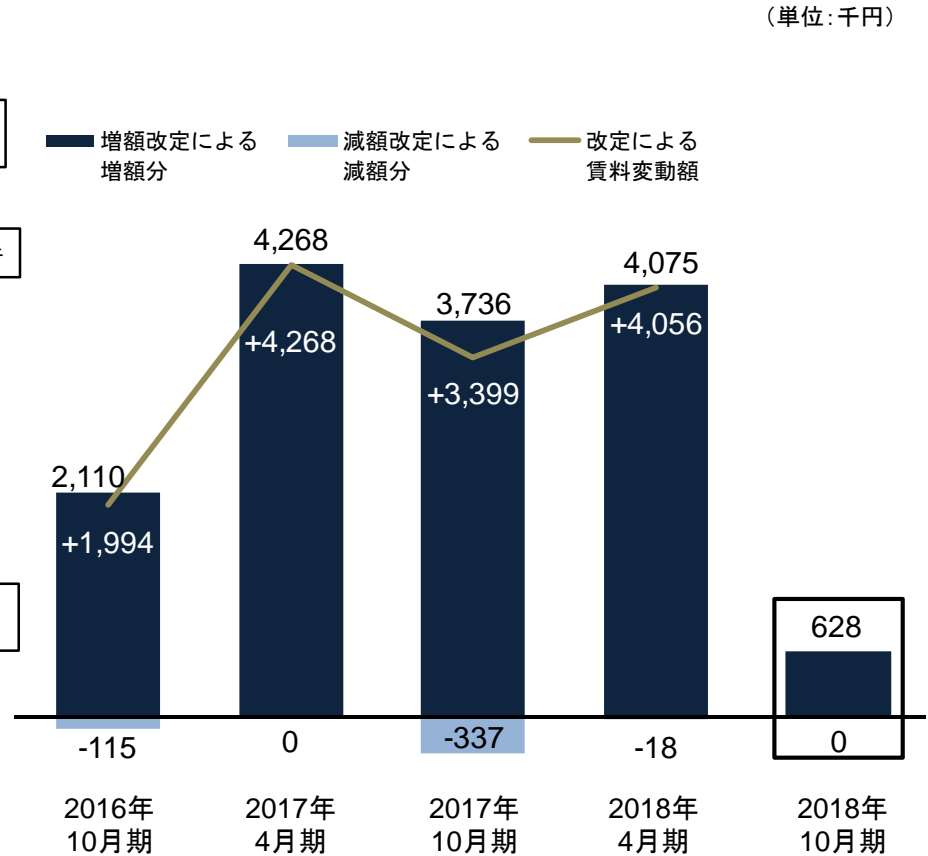
内部成長の進展 ②: 既存テナントの賃料改定

改定対象の約1/3において賃料増額を実現 月額賃料は4百万円増

■ 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)

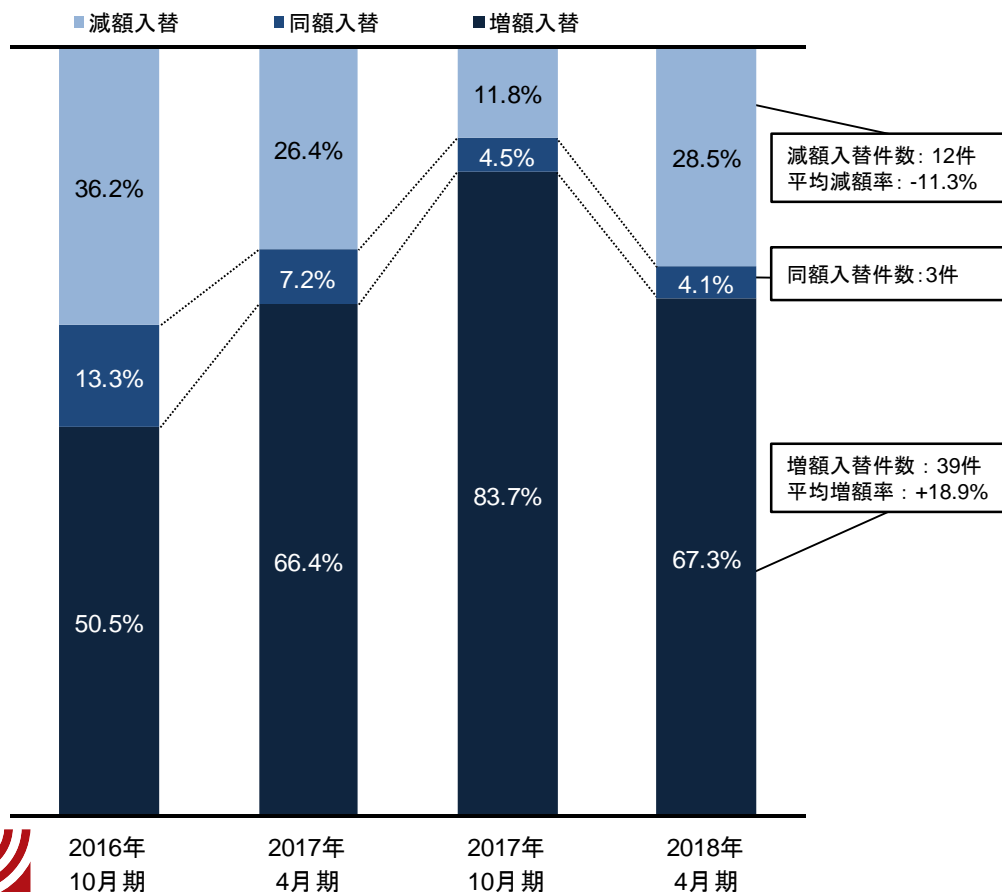


※ 2018年10月期は、2018年5月15日時点で契約済(契約手続中含む)を対象

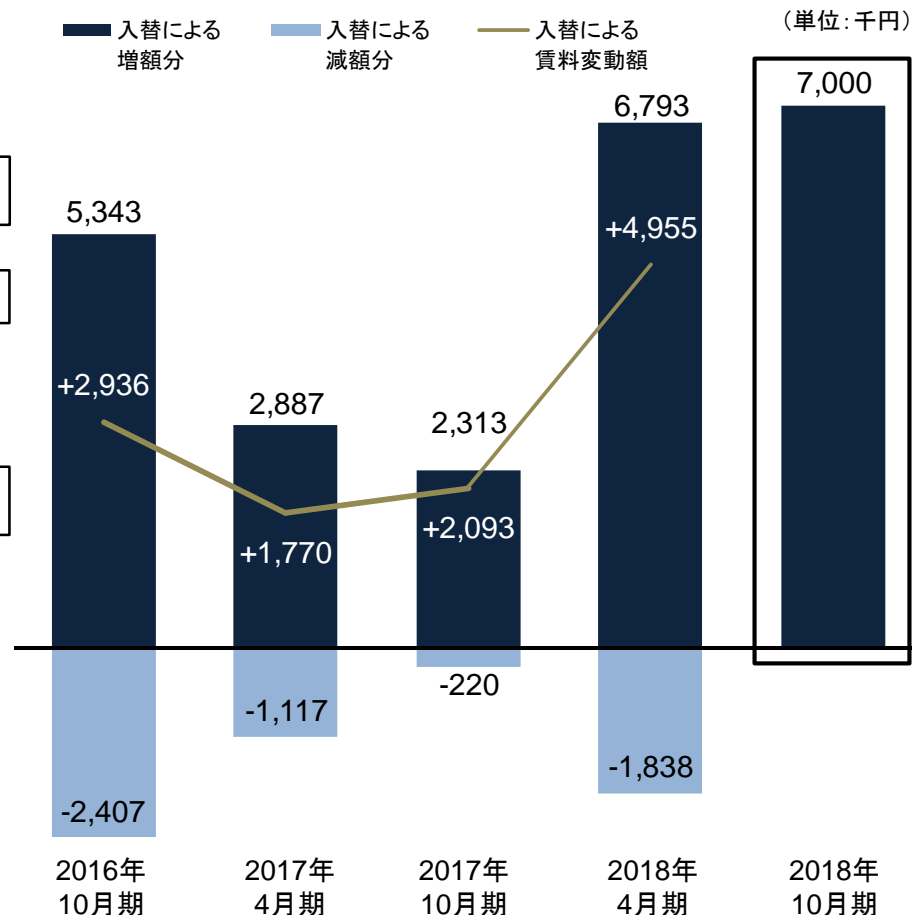
内部成長の進展 ③: 新規成約における賃料増額

新規リーシング時に2/3以上で賃料増額によるテナント入替が実現

■ 新規成約時の内訳割合推移 (オフィス、賃貸面積ベース)



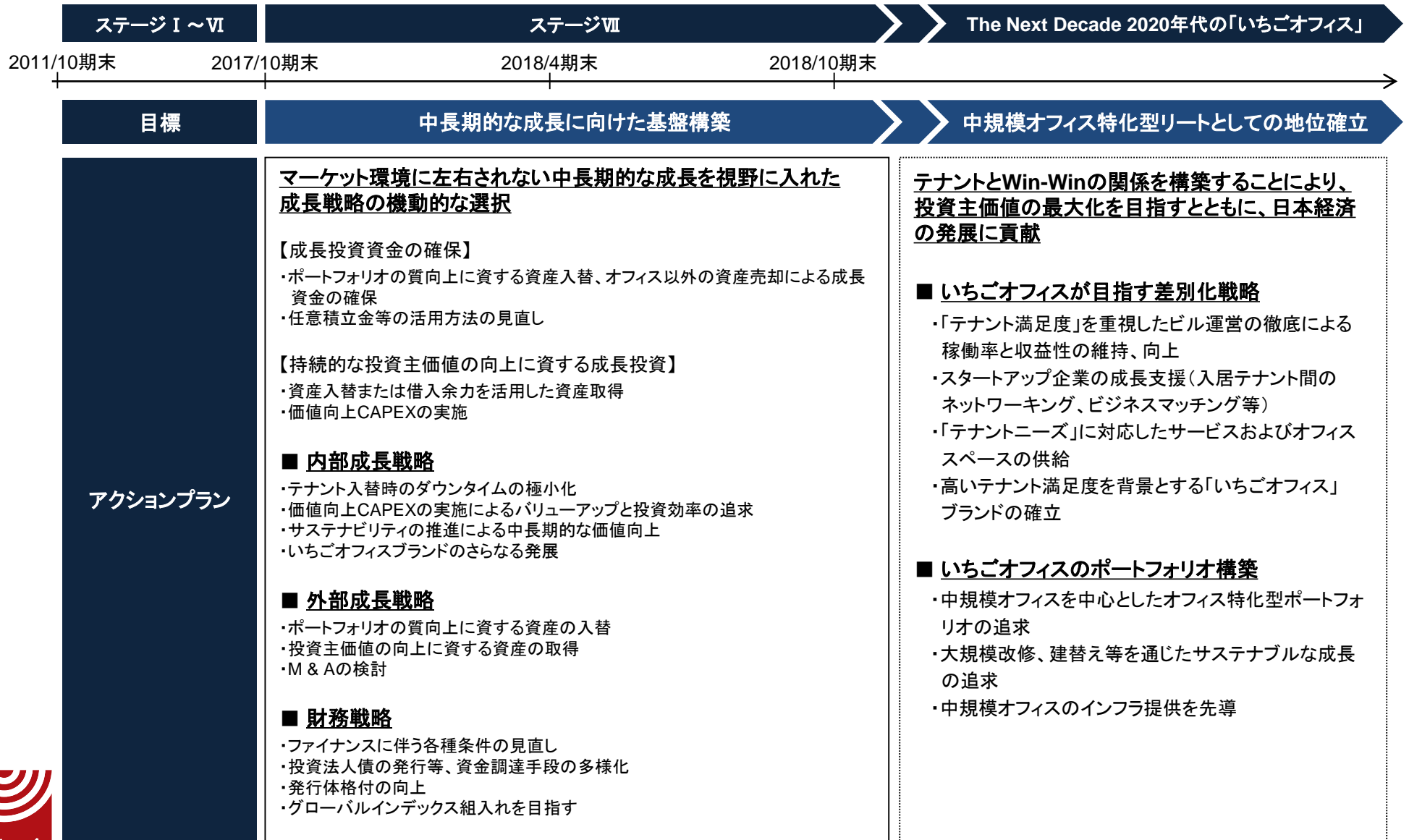
■ テナント入替による月額賃料変動の推移 (オフィス、月額賃料ベース)



※ 2018年10月期は、2018年5月15日時点で契約済(契約手続中含む)を対象

中長期的な成長に向けて

「成長戦略ロードマップ」



価値向上CAPEXによるバリューアップ ①

新しいテナント向けサービスとして「いちごラウンジ」を展開

✓ 快適性の高い共用部空間の提供により、投資効率に見合う賃料収入増を実現

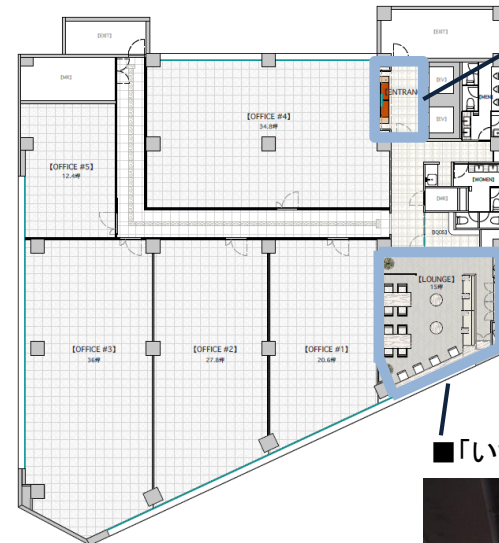
【いちご東池袋ビル】(東京都豊島区)

具体的な実績

進捗状況	面積	成約テナント業種	契約開始月
契約済	21坪	IT	2018年3月
契約済	12坪	人材派遣	2018年4月
契約済	38坪	IT	2018年7月
契約手続き中	35坪	不動産	2018年7月
契約手続き中	25坪	不動産	2018年7月

投資効果(実績)

投資額	29百万円
賃料単価 (月坪)	従前: 15,000円 ↓ 実績: 23,894円 (+59.3%) ※成約賃料の平均単価
NOI/年増加額	+9.5百万円
ROI	32.4%



■「いちごラウンジ」フロア レセプション



■「いちごラウンジ」室内



※一部共用スペース設置のため
賃貸面積は従前より減少

価値向上CAPEXによるバリューアップ ②

計画的な価値向上CAPEXの実行による継続的な物件価値の向上

【いちご神宮前ビル】(東京都渋谷区)

■具体的な実績

	2016年10月期	2017年4月期	2017年10月期	2018年4月期
主な工事内容	空調更新工事 他	B1F階段改修工事 共用部改修工事 他	エレベーター更新工事 共用部改修工事 他	エントランスホール 改修工事 他
主な運用実績	1F(170坪)のリースアップ	既存テナント(543坪)の 増額改定	B1F(39坪)に増額入替で 飲食店を誘致	2F(79坪)を増額入替で 新規成約
投資額	24百万円	24百万円	23百万円	18百万円
NOI / 期	122百万円	131百万円	138百万円	142百万円
NOI利回り	3.4%	3.7%	3.9%	4.0%

※ NOI利回りは、各期のNOI実績額を年換算した数値を取得価額で除した数値

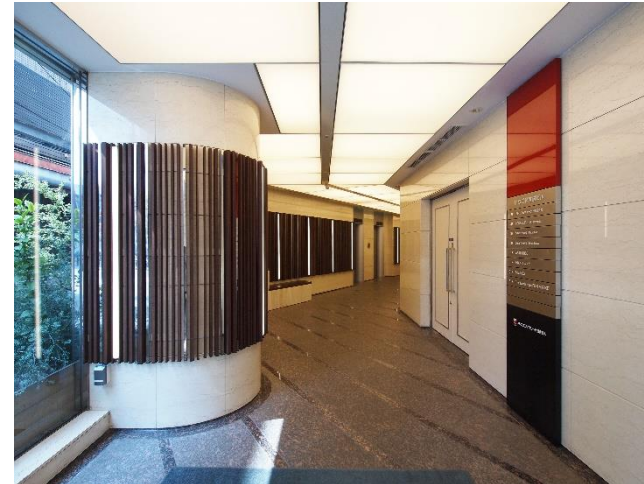
■ビル外観



■B1Fアプローチ階段



■エントランスホール



■トイレ



環境認証取得によるサステナビリティの推進

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

✓ GRESB リアルエステイト評価における「Green Star(4 Star)」評価取得

GRESBリアルエステイト評価の概要

- ・不動産セクターの環境、社会、ガバナンス(ESG)のパフォーマンスを測る年次のベンチマーク評価
- ・責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に、2009年に創設
- ・60を超える投資家が、投資先の選定や投資先との対話にGRESBのデータを活用
- ・2017年実施のGRESBリアルエステイト評価には、850の不動産会社、REIT、ファンドが参加



✓ 環境認証取得状況

■ CASBEE

(建築環境総合性能評価システム)

【Sランク】

いちご
高松ビル



いちご
丸の内ビル



【Aランク】

いちご
神田錦町ビル



恵比寿
グリーンガラス



■ BELS

(建築物省エネルギー性能表示制度)

【2つ星(★★)】

いちご秋葉原
ノースビル



【1つ星(★)】

いちご
大宮ビル



■ DBJ Green Building

【3つ星(★★★)】

いちご日本橋
イーストビル



スポンサーサポートを活用した持続的な成長モデル

スポンサーサポートを活用し、資産入替や建替等を通じた持続的成長を追求



物件取得における優位性

- ・ 多種多様な物件情報が取得可能(いちごオフィス独自のルート + スポンサーのソーシングルート)
- ・ 強力なスポンサーサポートを活用することにより、あらゆる投資機会に参加可能
- ・ マーケット環境に左右されない「心築」機能を背景に、優良な中規模オフィスの「安定供給」

※ 心築(しんちく)とは、いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた価値向上を図り、既存不動産に新しい価値を創造すること

スポンサーパイプライン

いちごグループ保有のオフィス物件は首都圏を中心に約600億円

■ いちごグループの保有資産例

(2018年5月末時点)



博多駅前スクエア
(福岡県福岡市)



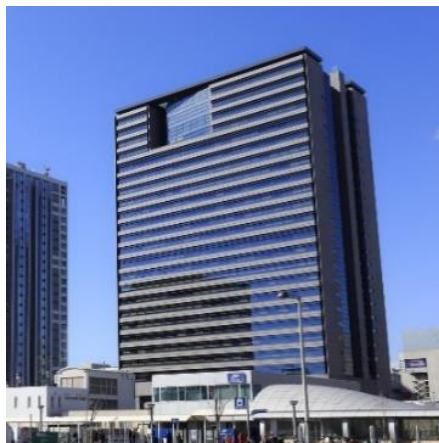
花京院プラザ
(宮城県仙台市)



吉祥寺セントラルビル
(東京都武蔵野市)



博多MST
(福岡県福岡市)



トレードピアお台場
(東京都港区)



いちご赤坂317ビル
(東京都港区)



櫻岳ビル
(東京都千代田区)



竹山博多ビル
(福岡県福岡市)

Appendix

2018年4月期 決算 P/L (前期比)

(単位: 百万円)

	2017年10月期 実績(A)	2018年4月期 実績(B)	増減 (B)-(A)	主な差異要因 (2017年10月期実績比)
営業収益	7,530	9,062	+ 1,531	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸事業収入 <u>-63</u> <ul style="list-style-type: none"> ・2018年4月期物件売却による減少: -34 【既存物件】 <ul style="list-style-type: none"> ・解約違約金等の一時収入の増加: +23 ・季節変動による水道光熱費収入の減少: -43 ■ その他営業収益 <u>+1,594</u> <ul style="list-style-type: none"> ・2018年4月期売却益の増加: +1,594
営業利益	3,521	5,185	+ 1,664	
経常利益	2,796	4,442	+ 1,645	
当期純利益	2,796	4,441	+ 1,645	
1口当たり当期純利益 (EPU)	1,824円	2,898円	+ 1,074円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸事業費用の増加 <u>+3</u> <ul style="list-style-type: none"> ・2018年4月期物件売却による減少: -5 【既存物件】 <ul style="list-style-type: none"> ・修繕費の増加: +30 ・仲介手数料等の外注委託費の増加: +24 ・季節変動による水道光熱費の減少: -38 ・減価償却費の減少: -9
任意積立金 積立額合計 (-)	—	1,594	+ 1,594	
任意積立金 取崩額合計 (+)	160	162	+ 1	
1口当たり分配金 (DPU)	1,930円	1,964円	+ 34円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業費用(賃貸事業費用除く)の減少 <u>-136</u> <ul style="list-style-type: none"> ・インセンティブ報酬の減少: -194 ・物件売却による譲渡報酬の増加: +30 ・控除対象外消費税の増加: +23 ■ 営業外収益の増加 <u>+43</u> <ul style="list-style-type: none"> ・保険金収入の増加: +48 ・消費税差益等の剥落及びその他収入の減少: -4 ■ 営業外費用の増加 <u>+62</u> <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息の減少: -5 ・融資関連費用の増加: +68
NOI	5,454	5,373	- 80	
運用物件数	85物件	82物件	- 3物件	
稼働率	98.1%	99.0%	+ 0.9%	

・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
 ・NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費
 ・運用物件数は、各期末時点の運用物件数を記載
 ・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

【参考】CAPEX(資本的支出)
 ・2018年 4月期実績: 395
 【参考】2018年4月期分配後
 ・一時差異等調整積立金残高: 9,739
 ・配当積立金残高: 2,254

2018年4月期 決算 B/S(前期比)

(単位: 百万円)

	2017年10月期 実績(A)	2018年4月期 実績(B)	増減 (B)-(A)		2017年10月期 実績(A)	2018年4月期 実績(B)	増減 (B)-(A)
資産の部				負債の部			
流動資産				流動負債			
現預金、信託預金	20,962	27,117	+ 6,154	1年内返済予定長期借入金	13,661	11,575	- 2,086
その他流動資産	464	413	- 50	その他流動負債	2,828	3,049	+ 221
流動資産合計	21,426	27,531	+ 6,104	流動負債合計	16,489	14,624	- 1,865
固定資産				固定負債			
有形固定資産				投資法人債	1,200	2,200	+ 1,000
建物(※)	43,037	41,236	- 1,800	長期借入金	88,520	89,012	+ 492
構築物(※)	47	41	- 6	預り敷金及び保証金	9,556	9,885	+ 328
機械及び装置(※)	375	396	+ 20	その他固定負債	57	60	+ 2
工具、器具及び備品(※)	85	88	+ 2	固定負債合計	99,334	101,158	+ 1,824
土地(※)	147,208	144,249	- 2,958	負債合計	115,823	115,782	- 41
建設仮勘定(※)	—	—	—				
有形固定資産合計	190,755	186,013	- 4,742	純資産の部			
無形固定資産合計(※)	4,494	4,494	—	出資総額	67,675	67,675	—
投資その他の資産合計	895	965	+ 70	剰余金合計	34,086	35,570	+ 1,484
固定資産合計	196,145	191,473	- 4,672	(うち 配当積立金)	659	659	—
繰延資産合計	13	24	+ 10	(うち 一時差異等調整積立金)	10,062	9,901	- 160
				純資産合計	101,761	103,245	+ 1,484
資産合計	217,585	219,028	+ 1,443	負債純資産合計	217,585	219,028	+ 1,443

※ 信託物件を含む

2018年10月期 予想

(単位:百万円)

	2018年4月期 実績	2018年4月期 実績(A) [売却益除く]	2018年10月期 予想(B)	増減 (B)-(A)	主な差異要因(2018年4月期実績比)
営業収益	9,062	7,467	7,547	+ 80	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸事業収入の増加 +80 <ul style="list-style-type: none"> ・2018年4月期物件売却による減少: -185 ・2018年10月期物件取得による増加: +151 【既存物件】 <ul style="list-style-type: none"> ・賃料共益費収入の増加: +96 <ul style="list-style-type: none"> (いちご栄ビル +36、いちご五反田ビル +17、 いちご東池袋ビル +16、いちご三田ビル +11) ・季節変動による水道光熱費収入の増加: +40 ・解約違約金収入等の減少: -21 ■ 賃貸事業費用の減少 -19 <ul style="list-style-type: none"> ・2018年4月期物件売却による減少: -104 ・2018年10月期物件取得による増加: +42 【既存物件】 <ul style="list-style-type: none"> ・季節変動による水道光熱費の増加: +48 ・2017年10月期取得物件の固都税の発生、 評価替による固都税の増加: +44 ・減価償却費の減少: -55 ■ 営業外収益の減少 -49 <ul style="list-style-type: none"> ・2018年4月期保険金収入の剥落: -48 ■ 営業外費用の増加 +7 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息の増加: +25 ・融資関連費用の減少: -18 ■ 特別損益の増加 +23 <ul style="list-style-type: none"> ・保険金差益: +23 <p>【参考】CAPEX(資本的支出)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2018年4月期実績: 395 ・2018年10月期予想: 594 <p>【参考】2018年10月期分配後予想</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一時差異等調整積立金残高: 9,634 ・配当積立金残高: 2,254
営業利益	5,185	3,590	3,685	+ 95	
経常利益	4,442	2,847	2,885	+ 38	
当期純利益	4,441	2,846	2,908	+ 62	
1口当たり当期純利益 (EPU)	2,898円	1,857円	1,898円	+ 41円	
任意積立金 積立額合計 (-)	1,594	—	—	—	
任意積立金 取崩額合計 (+)	162	162	105	- 57	
1口当たり分配金 (DPU)	1,964円	1,964円	1,967円	+ 3円	
NOI	5,373	5,373	5,409	+ 35	
運用物件数	82物件	82物件	84物件	+ 2物件	
稼働率	99.0%	99.0%	97.8%	- 1.2%	

- ・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
- ・NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費
- ・運用物件数は、各期末時点の運用物件数を記載
- ・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

2019年4月期 予想

(単位:百万円)

	2018年10月期 予想(A)	2019年4月期 予想(B)	前期比 (B)-(A)	主な差異要因(2018年10月期予想比)
営業収益	7,547	7,493	- 54	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸事業収入の減少 -54 <ul style="list-style-type: none"> ・季節変動による水道光熱費収入の減少: -42 ・その他収入の減少: -13
営業利益	3,685	3,712	+ 27	<ul style="list-style-type: none"> ■ 賃貸事業費用の減少 -66 <ul style="list-style-type: none"> ・季節変動による水道光熱費の減少: -31 ・仲介手数料等の外注委託費の減少: -26 ・減価償却費の減少: -9
経常利益	2,885	2,920	+ 35	
当期純利益	2,908	2,920	+ 11	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業費用(賃貸事業費用除く)の減少 -14 <ul style="list-style-type: none"> ・2019年4月期インセンティブ報酬の減少: -10
1口当たり当期純利益 (EPU)	1,898円	1,905円	+ 7円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業外費用の減少 -8 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息の減少: -8
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	—	<ul style="list-style-type: none"> ■ 特別損益の減少 -23 <ul style="list-style-type: none"> ・2018年10月期保険金差益の剥落: -23
1口当たり分配金 (DPU)	1,967円	1,974円	+ 7円	<p>【参考】CAPEX(資本的支出)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2018年10月期予想: 594 ・2019年4月期予想: 536 <p>【参考】2019年4月期分配後予想</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一時差異等調整積立金残高: 9,529 ・配当積立金残高: 2,254
NOI	5,409	5,412	+ 2	
運用物件数	84物件	84物件	—	
稼働率	97.8%	97.5%	- 0.3%	

- ・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
- ・NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費
- ・運用物件数は、各期末時点の運用物件数を記載
- ・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

財務ハイライト

	2017年4月30日	2017年10月31日	2018年4月30日
1口当たりFFO	2,285円	2,430円	2,454円
1口当たり分配金	1,923円	1,930円	1,964円
1口当たりNAV	78,336円	81,155円	84,076円
総資産LTV	45.7%	47.5%	46.9%
平均借入金利	1.02%	1.00%	1.02%
平均借入期間	5.3年	5.4年	5.8年
金利固定化率	82.3%	82.3%	90.9%

※ 1口当たりFFO

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

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

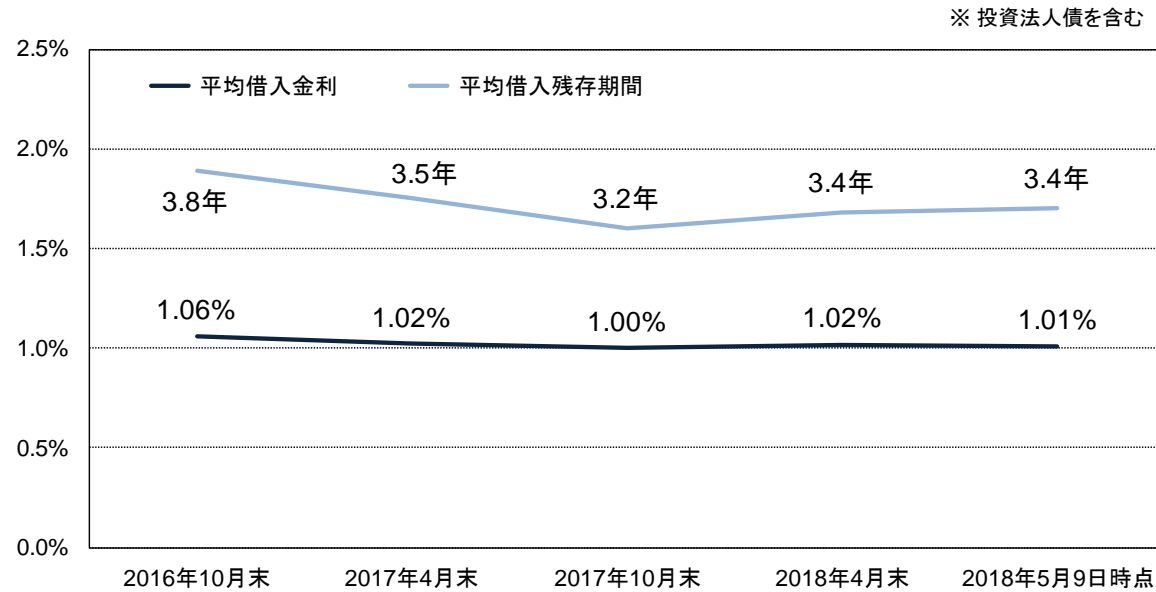
※ 総資産LTV = 有利子負債残高 ÷ 総資産額 × 100

※ 平均借入期間 = 期末時点における有利子負債の平均調達年限

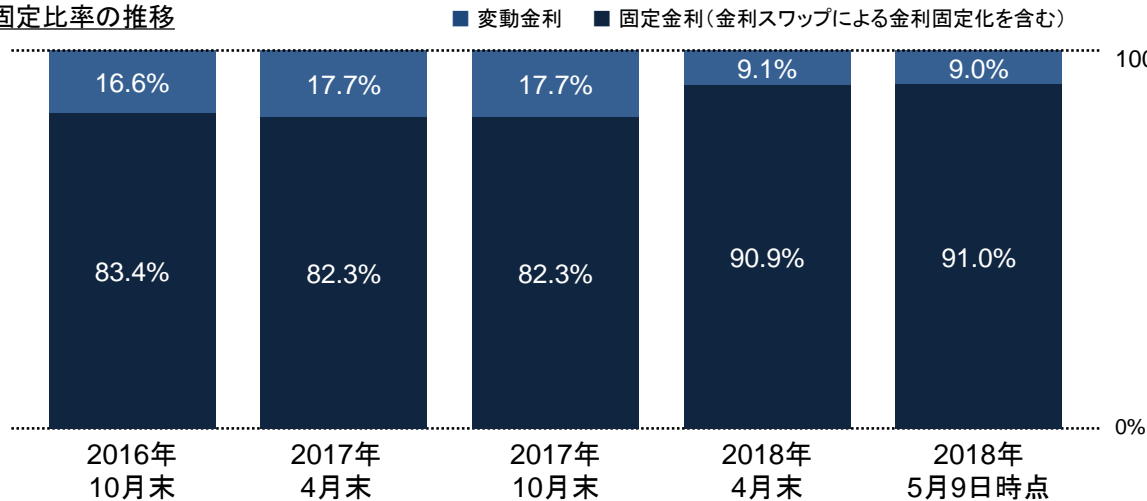


有利子負債の状況 ①

■ 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



■ 資金調達の概要

2018年4月期の調達

種別	金額 (百万円)	期間	金利 (固定)
銀行借入	1,600	6年	0.76125%
	2,380	8年	0.94875%
	3,954	8年	0.99000%
投資法人債	1,000	10年	0.90000%
合計/平均	8,934	7.8年	0.92797%

2018年5月9日の調達

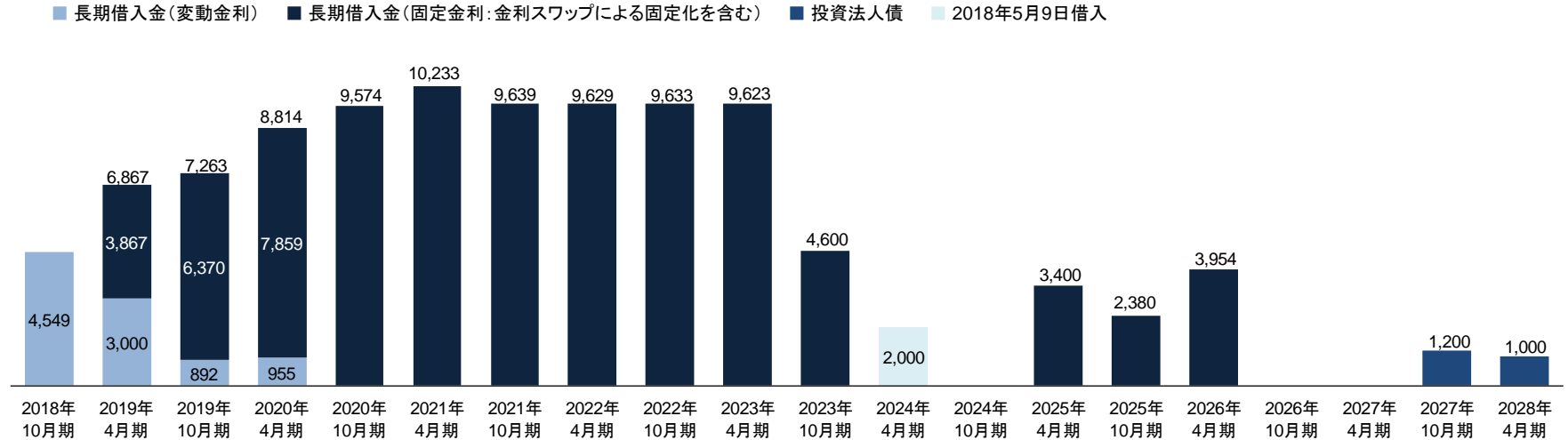
種別	金額 (百万円)	期間	金利 (固定)
銀行借入	2,000	6年	0.79500%

※ 2018年5月9日付で物件取得に伴う新規借入(2,000百万円)を実施したことから、同日時点における平均借入金利、残存期間、固定金利比率を表示

有利子負債の状況 ②

■ 有利子負債返済期限の分散状況 (2018年5月9日時点)

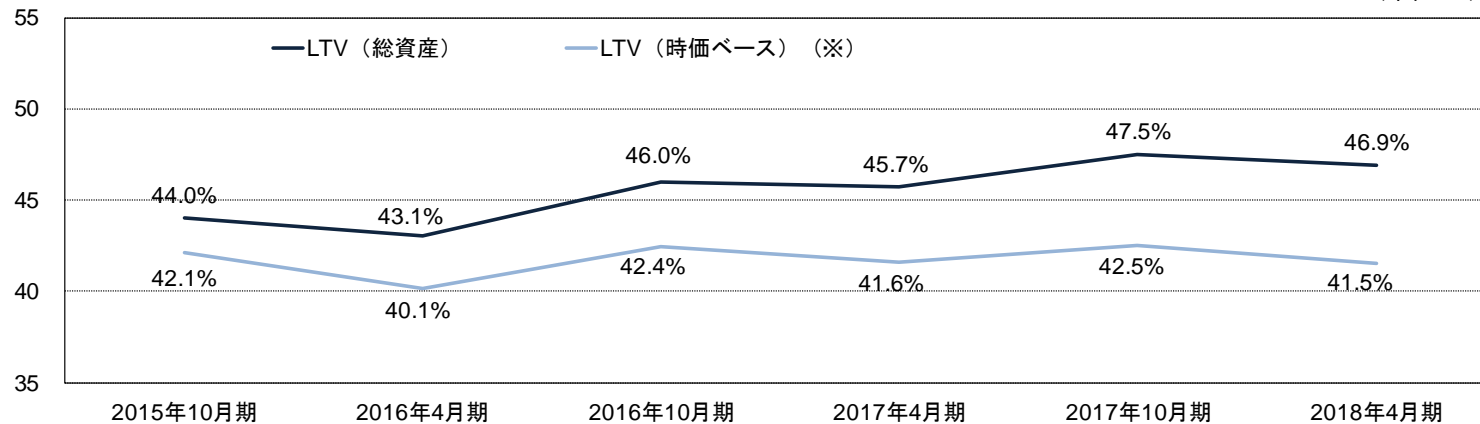
(単位: 百万円)



※ 2018年5月9日付で物件取得に伴う新規借入(2,000百万円)を実施

■ 有利子負債比率の推移 (2018年4月30日時点)

(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

有利子負債の状況 ③

■ 有利子負債の内訳 (2018年4月30日時点)

(単位:百万円)

借入先	借入残高	比率
三井住友銀行	26,260	25.5%
みずほ銀行	17,996	17.5%
新生銀行	13,371	13.0%
三菱UFJ銀行	11,305	11.0%
あおぞら銀行	9,957	9.7%
りそな銀行	8,809	8.6%
福岡銀行	3,089	3.0%
日本政策投資銀行	3,000	2.9%
オリックス銀行	2,567	2.5%
みずほ信託銀行	1,639	1.6%
香川銀行	1,593	1.6%
西日本シティ銀行	996	1.0%
借入金合計	100,587	97.9%
投資法人債	残高	比率
第1回投資法人債	1,200	1.2%
第2回投資法人債	1,000	1.0%
投資法人債合計	2,200	2.1%
有利子負債合計	102,787	100.0%

【参考】2018年5月9日時点

(単位:百万円)

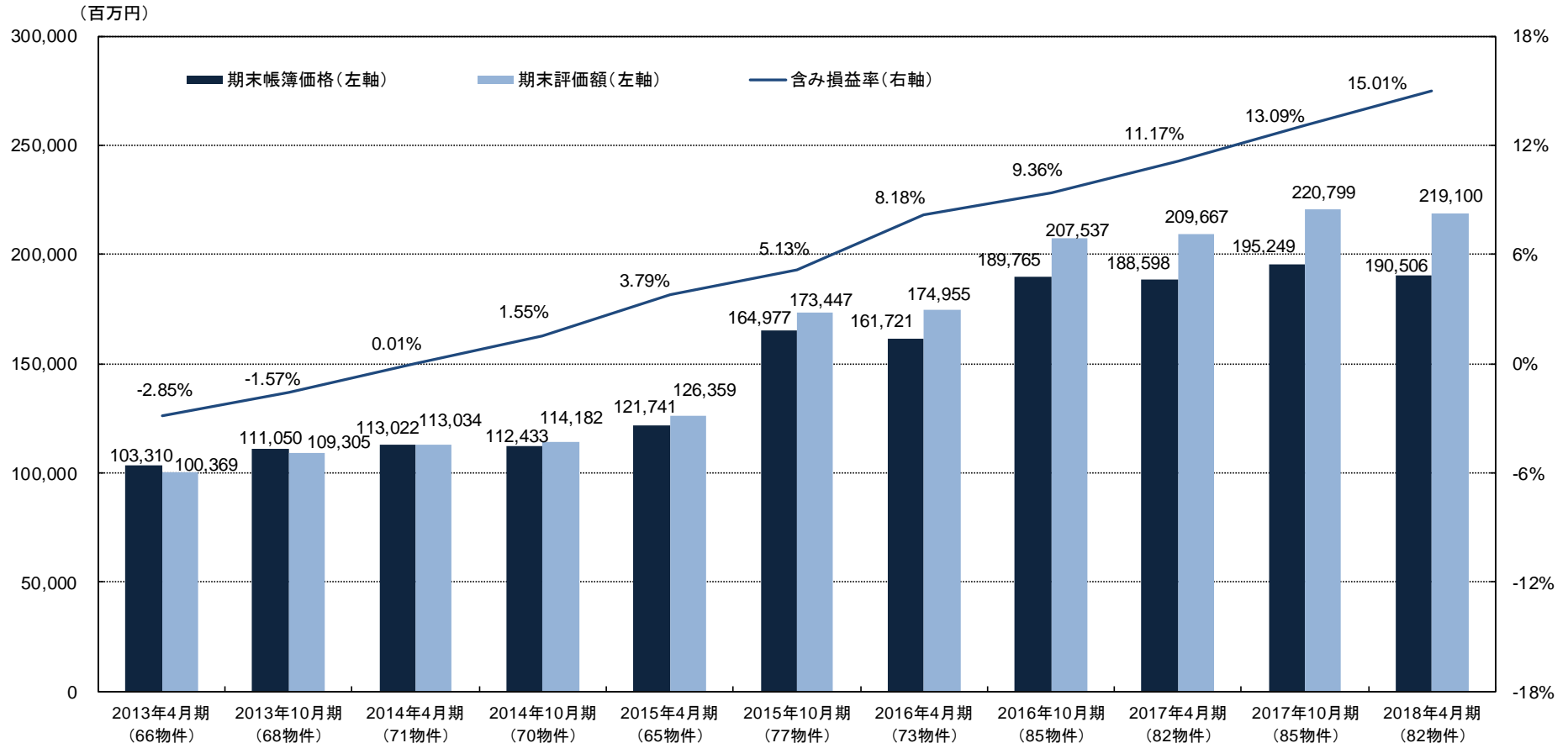
借入先	借入残高	比率
三井住友銀行	26,660	25.4%
みずほ銀行	18,346	17.5%
新生銀行	13,671	13.0%
三菱UFJ銀行	11,605	11.1%
あおぞら銀行	9,957	9.5%
りそな銀行	8,809	8.4%
福岡銀行	3,314	3.2%
日本政策投資銀行	3,000	2.9%
オリックス銀行	2,567	2.5%
香川銀行	1,793	1.7%
みずほ信託銀行	1,639	1.6%
西日本シティ銀行	1,221	1.2%
借入金合計	102,587	97.9%
投資法人債	残高	比率
第1回投資法人債	1,200	1.1%
第2回投資法人債	1,000	1.0%
投資法人債合計	2,200	2.1%
有利子負債合計	104,787	100.0%

■ 格付

信用格付業者	格付対象	格付	格付見通し
日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	A-	ポジティブ

投資主価値の着実な向上(含み益の推移)

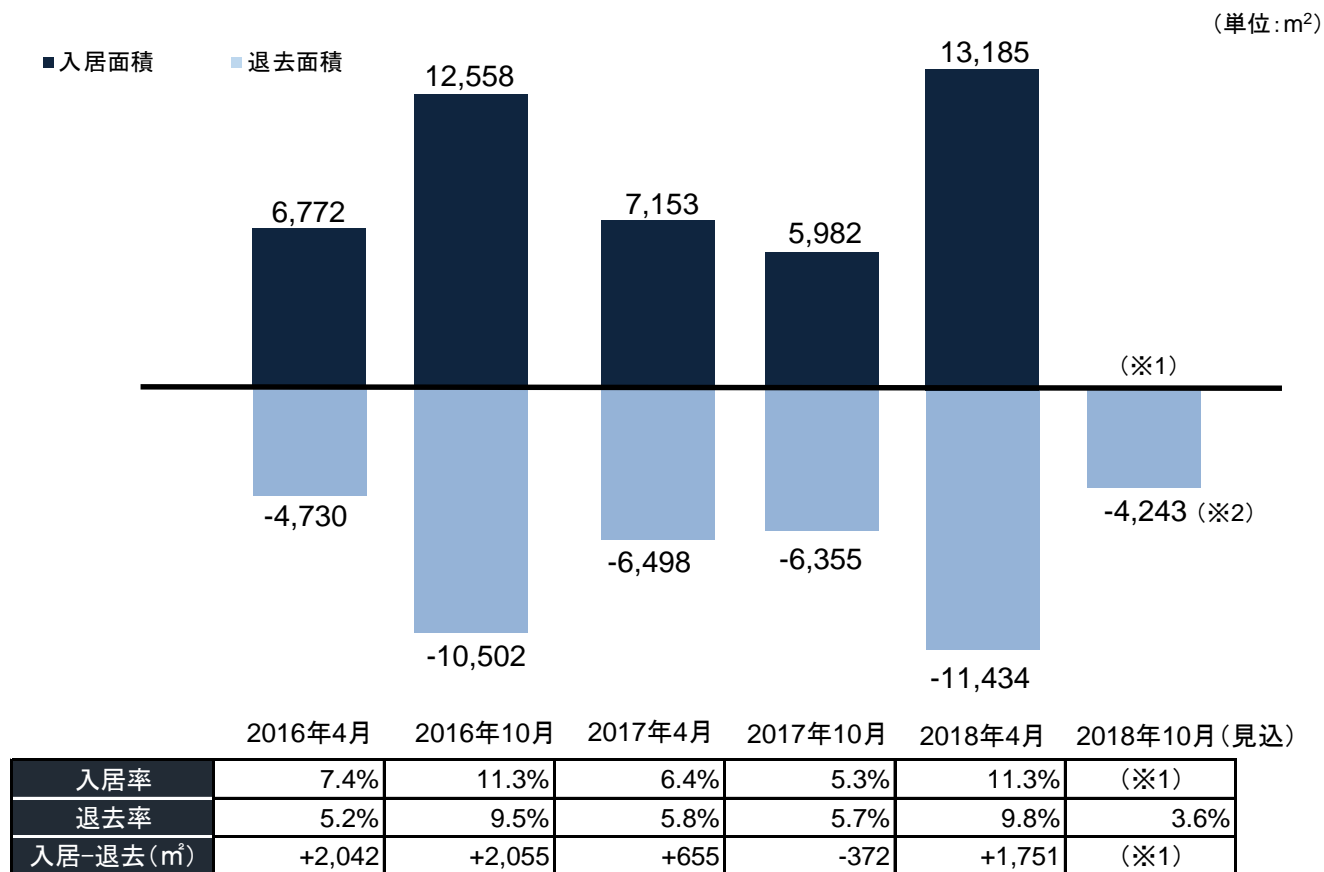
2018年4月期の期末評価額は約285億円の含み益
(2017年10月期対比 +30億円)



※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

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)



(※1) 2018年10月期以降の入居面積は、本書日付現在未定(2018年5月15日時点で2,105m²の入居が契約済もしくは契約見込み)

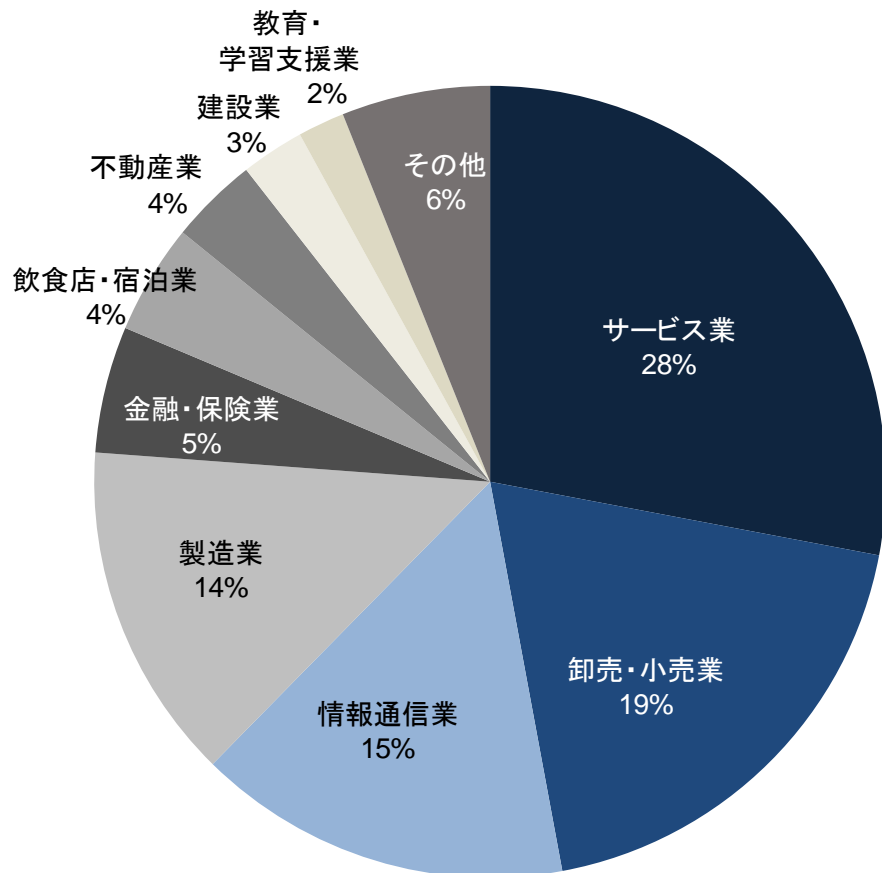
(※2) 2018年10月期(見込)の退去面積は、2018年5月15日時点で入居テナントから受領済の解約予告を対象

- ・各期中の売却物件を除く
- ・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

テナントの状況

中規模オフィスの特長である分散の効いたテナント構成

■ テナント業種別分散(オフィス+その他) [テナント数ベース]



テナント総数：890件 (2018年4月30日時点)

上位テナント10社合計の割合

(面積ベース) 12.5%

(賃料ベース) 13.8%

※ 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(m ²)	面積割合
1	いちご秋葉原ノースビル	A社(製造業)	6,250	2.5%
2	ライオンズスクエア川口	サミット株式会社	4,263	1.7%
3	いちご笹塚ビル	B社(情報通信業)	3,827	1.5%
4	コナミススポーツクラブ和泉府中	株式会社コナミススポーツ&ライフ	3,733	1.5%
5	恵比寿グリーングラス	C社(情報通信業)	2,863	1.2%
6	いちご広尾ビル	D社(卸売・小売業)	2,417	1.0%
7	いちご神宮前ビル	E社(情報通信業)	2,146	0.9%
8	いちご池袋イーストビル	F社(サービス業)	1,872	0.8%
9	いちご富山駅西ビル/いちご高松ビル	G社(製造業)	1,846	0.7%
10	いちご蒲田ビル	H社(卸売・小売業)	1,820	0.7%
上位10社合計			31,041	12.5%

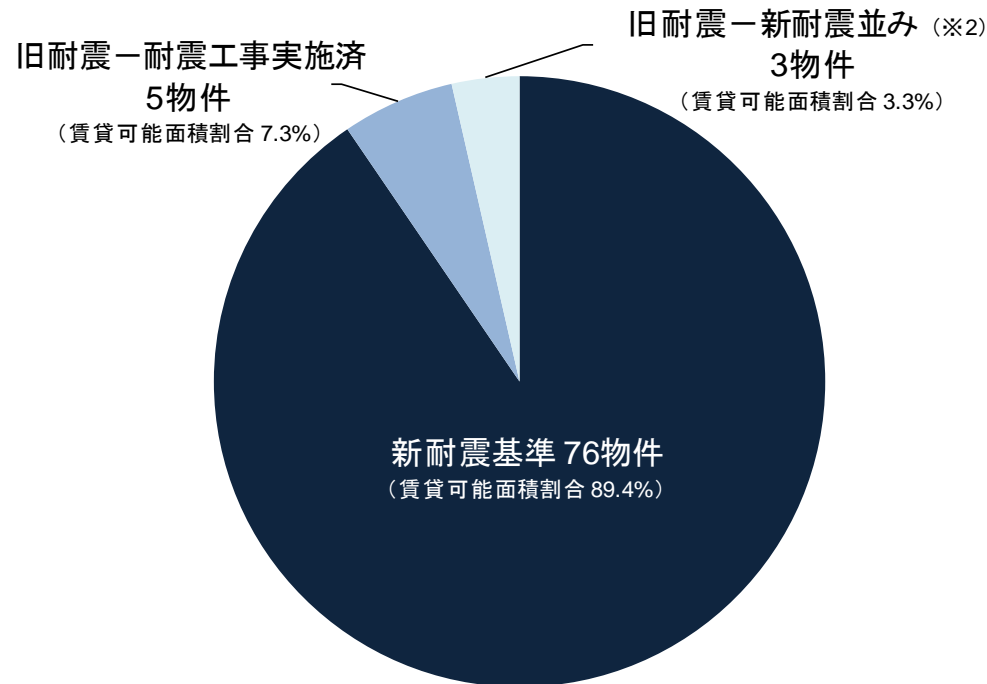
※ サービス業には、主に広告業、各種コンサルティング業、人材サービス業、会計士事務所、法律事務所、美容関連、公益法人等を含む

保有資産の高い耐震性

取得基準

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

■ 保有資産の耐震性区分 (2018年5月9日時点)



ポートフォリオPML

2.55%

(2018年5月9日時点ポートフォリオ)

■ 旧耐震-耐震工事実施済(5物件)

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

■ 旧耐震-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、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

物件一覽 ①

2018年4月30日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円)	賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率	2018年4月期末評価		2017年10月期末評価		増減
									期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)
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	3,383	4,564.63	95.9%	3,090	4.2%	3,060	4.3%	+ 30
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,730	4,121.42	100.0%	3,450	4.3%	3,330	4.4%	+ 120
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1,927	1,925.24	100.0%	2,510	3.7%	2,500	3.7%	+ 10
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,517	2,080.37	100.0%	1,800	4.0%	1,800	4.0%	—
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,204	1,947.90	100.0%	1,410	4.6%	1,410	4.6%	—
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,391	1,321.54	100.0%	1,800	3.9%	1,750	4.0%	+ 50
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	東京都港区	735	723	683.86	100.0%	781	4.0%	781	4.0%	—
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1,104	1,602.29	100.0%	1,130	4.4%	1,120	4.4%	+ 10
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,928	1,484.39	100.0%	2,370	4.0%	2,300	4.1%	+ 70
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,772	1,387.09	100.0%	2,000	3.9%	1,950	4.0%	+ 50
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1,118	1,378.83	100.0%	1,170	4.4%	1,170	4.4%	—
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	550	516	780.64	100.0%	575	4.3%	574	4.3%	+ 1
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	531	494.14	100.0%	691	3.9%	680	3.9%	+ 11
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,808	1,891.01	100.0%	2,290	4.2%	2,240	4.2%	+ 50
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,148	2,387.34	100.0%	1,150	4.5%	1,150	4.5%	—
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	763	738	1,288.31	100.0%	914	4.4%	914	4.4%	—
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	829	1,302.43	100.0%	848	4.5%	848	4.5%	—
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,889	5,346.39	100.0%	6,070	4.7%	5,880	4.7%	+ 190
	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	1,725	4,021.32	97.7%	1,830	4.9%	1,800	5.0%	+ 30
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	1,460	1,390	1,491.51	100.0%	1,580	4.2%	1,570	4.2%	+ 10
	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	745	1,250.85	100.0%	847	4.9%	847	4.9%	—
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	東京都江東区	1,490	1,466	2,605.54	100.0%	1,250	5.0%	1,250	5.0%	—
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,963	2,385.69	100.0%	2,180	4.6%	2,180	4.6%	—
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	610	1,261.91	100.0%	879	4.7%	778	4.6%	+ 101
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	765	1,329.06	100.0%	815	4.6%	812	4.6%	+ 3
	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	2,207	4,210.87	97.6%	2,770	4.9%	2,770	4.9%	—
	O-34	いちご柴ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,698	3,928.12	100.0%	6,480	4.9%	5,680	4.9%	+ 800
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	5,931	8,009.11	100.0%	7,350	4.5%	7,340	4.5%	+ 10
	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	1,487	8,601.71	98.5%	1,750	6.0%	1,750	6.0%	—

※ 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

物件一覽 ②

2018年4月30日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円)	賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率	2018年4月期末評価		2017年10月期末評価		増減
									期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)
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	1,168	3,551.46	95.4%	1,280	6.1%	1,270	6.1%	+ 10
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	香川県高松市	3,010	2,443	6,329.33	100.0%	3,390	6.4%	3,270	6.5%	+ 120
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	2,024	2,523.09	100.0%	2,920	3.9%	2,900	3.9%	+ 20
	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	5,616	6,250.53	100.0%	6,970	4.5%	6,890	4.5%	+ 80
	O-48	いちご塚筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,820	3,729.35	100.0%	2,300	4.6%	2,300	4.6%	—
	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	2,195	2,295.57	100.0%	2,450	4.2%	2,450	4.2%	—
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,839	2,697.36	100.0%	2,510	4.6%	2,540	4.6%	- 30
	O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	東京都渋谷区	5,900	5,845	3,159.27	100.0%	6,740	3.6%	6,730	3.6%	+ 10
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,803	3,585.92	100.0%	4,190	4.5%	4,170	4.5%	+ 20
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,585	1,606.92	100.0%	1,900	4.1%	1,890	4.1%	+ 10
	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	3,654	6,180.68	100.0%	3,850	5.2%	3,840	5.2%	+ 10
	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	1,229	2,960.81	100.0%	1,310	5.4%	1,300	5.4%	+ 10
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	神奈川県鎌倉市	2,000	1,962	2,364.71	100.0%	2,410	5.4%	2,410	5.4%	—
	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	1,716	5,205.49	97.9%	2,110	5.7%	2,110	5.7%	—
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,446	4,507.59	100.0%	1,470	6.0%	1,440	6.0%	+ 30
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,391	4,510.04	100.0%	8,030	3.4%	7,870	3.4%	+ 160
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,677	2,789.86	100.0%	4,840	3.6%	4,820	3.6%	+ 20
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	4,001	3,510.44	100.0%	4,530	3.9%	4,510	3.9%	+ 20
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	4,831	6,425.29	100.0%	5,290	4.1%	5,270	4.1%	+ 20
	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	4,609	4,216.97	100.0%	5,460	4.0%	5,450	4.0%	+ 10
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,568	2,971.22	100.0%	2,790	4.1%	2,760	4.1%	+ 30
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,394	2,312.03	84.4%	2,740	4.0%	2,730	4.0%	+ 10
O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,224	3,090.65	100.0%	3,480	4.0%	3,480	4.0%	—	
O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,660	3,665	4,548.10	94.3%	4,270	4.1%	4,230	4.1%	+ 40	
O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,768	2,369.82	100.0%	2,050	4.1%	2,050	4.1%	—	
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	4,472.00	92.6%	5,240	4.1%	5,080	4.1%	+ 160	
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	1,516	3,433.07	100.0%	1,820	5.2%	1,820	5.2%	—	
O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市	1,750	1,790	3,710.17	95.5%	2,110	4.3%	2,080	4.3%	+ 30	
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	1,353	1,041.36	100.0%	1,510	3.7%	1,500	3.7%	+ 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



物件一覧 ③

2018年4月30日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円)	賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率	2018年4月期末評価		2017年10月期末評価		増減
									期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)
オフィス	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区	1,450	1,481	1,769.09	100.0%	1,560	4.2%	1,560	4.2%	—
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	2,190	2,156	6,152.00	98.3%	2,380	4.8%	2,380	4.8%	—
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,380	1,372	2,423.86	100.0%	1,490	4.9%	1,490	4.9%	—
	O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,000	1,988	3,324.66	89.7%	2,080	4.6%	2,100	4.7%	- 20
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	東京都台東区	5,130	5,155	5,504.15	100.0%	5,350	4.3%	5,350	4.3%	—
	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	2,995	3,118.69	100.0%	3,240	4.3%	3,210	4.3%	+ 30
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,900	1,329.96	100.0%	2,000	3.6%	2,000	3.6%	—
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,734	3,679.70	100.0%	2,940	4.4%	2,930	4.4%	+ 10
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市	3,420	3,451	4,930.30	100.0%	3,670	4.5%	3,650	4.5%	+ 20
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,345	4,155.57	94.8%	2,450	4.7%	2,440	4.7%	+ 10
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,306	2,006.78	100.0%	1,430	4.6%	1,430	4.6%	—
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,040	1,019	2,521.51	100.0%	1,130	4.6%	1,130	4.6%	—
	O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,500	3,609	1,491.38	100.0%	4,050	3.4%	4,050	3.4%	—
	O-86	ウイン五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,100	3,105	3,689.88	100.0%	3,280	4.2%	3,270	4.2%	+ 10
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	東京都文京区	2,300	2,310	2,722.58	100.0%	2,380	4.4%	2,380	4.4%	—
	O-88	大井町センタービル	都心6区	東京都品川区	1,680	1,697	2,751.08	100.0%	1,810	4.4%	1,750	4.4%	+ 60
オフィス小計					178,497	176,647	233,003.80	98.9%	202,980		200,514		+ 2,466

※ 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

2018年4月30日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率	2018年4月期末評価		2017年10月期末評価		増減
									期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)
その他	Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	東京都渋谷区	1,970	1,968	1,185.85	96.1%	2,200	4.0%	2,200	4.0%	-
	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	1,280	2,183.65	100.0%	1,550	4.9%	1,550	4.9%	-
	Z-09	コナミス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	1,107	3,733.68	100.0%	1,440	5.7%	1,440	5.7%	-
	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	2,467	778.77	100.0%	3,070	3.3%	3,010	3.4%	+60
	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	1,529	2,717.77	100.0%	1,880	5.2%	1,880	5.2%	-
	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	2,371	7,788.09	100.0%	2,680	4.5%	2,680	4.5%	-
	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	1,685	1,971.34	100.0%	1,780	5.0%	1,780	5.0%	-
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区	1,400	1,451	2,124.68	100.0%	1,520	4.6%	1,520	4.6%	-
その他小計					14,040	13,859	22,483.83	99.8%	16,120		16,060		+60
合計(82物件)					192,537	190,506	255,487.63	99.0%	219,100		216,574		+2,526

【参考】2018年10月期の新規取得物件

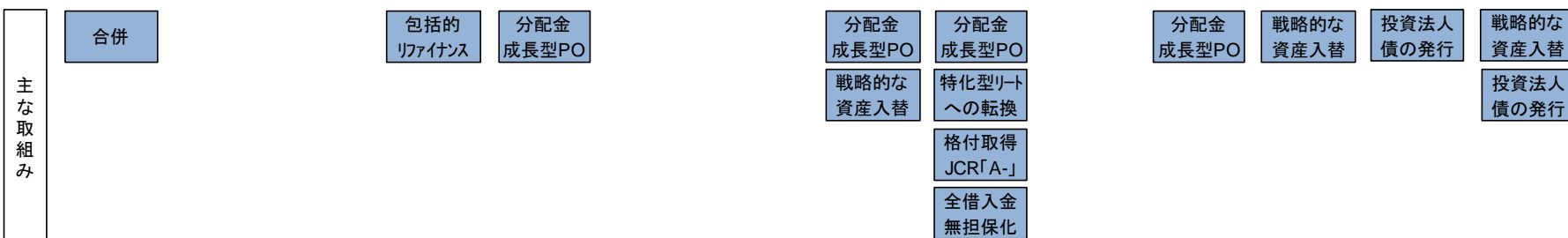
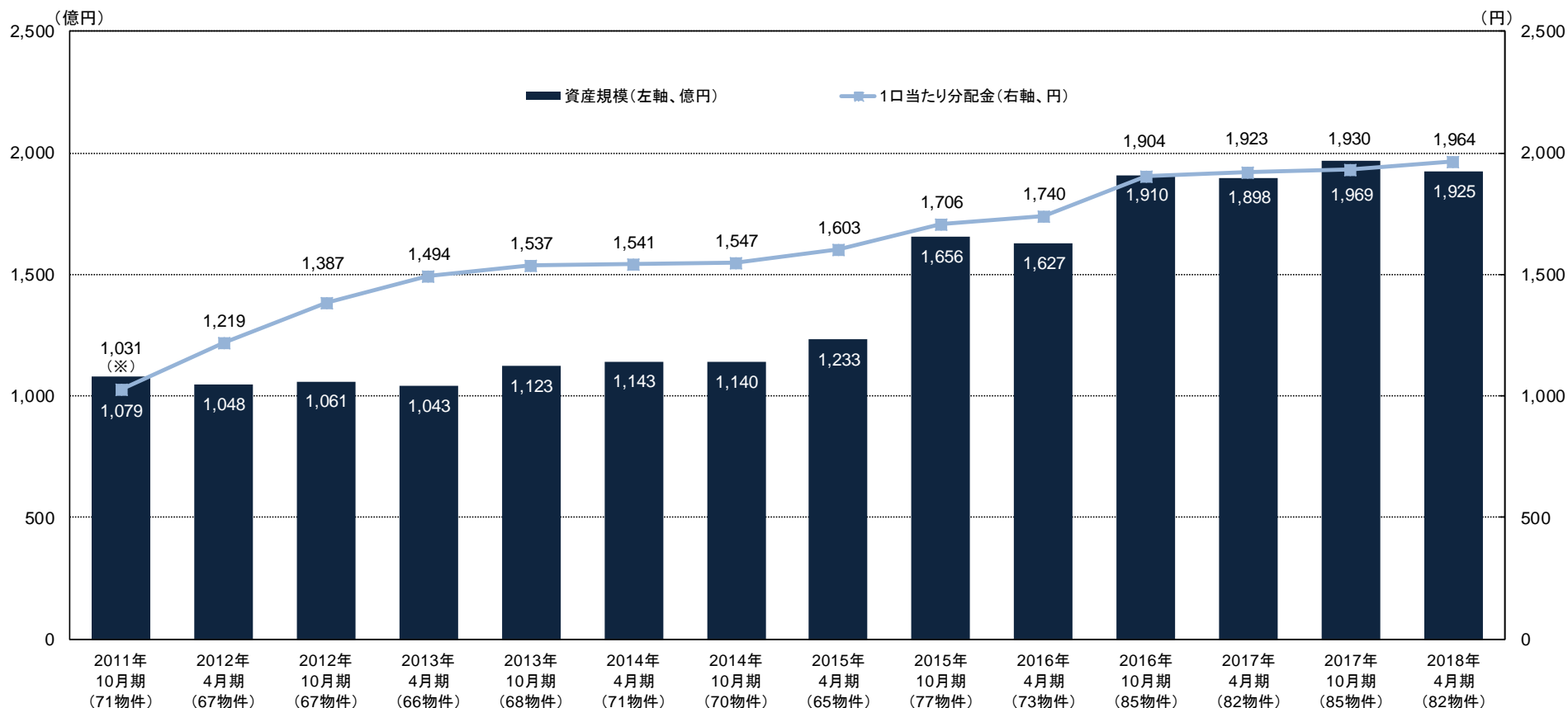
	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	取得日	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率	取得時鑑定評価	
									評価額 (百万円)	Cap rate (%)
オフィス	O-89	ウイン第2五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,300	2018/5/9	3,433.16	100.0%	3,480	4.2%
	O-90	MFBビル	都心6区	東京都千代田区	2,200	2018/5/9	1,690.33	100.0%	2,320	4.1%
小計					5,500		5,123.49		5,800	
2018年4月30日保有物件(82物件)+新規取得物件(2物件)の合計(84物件)					198,037		260,611.12	99.0%	224,900	

※ 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

※ 賃貸可能面積および稼働率は、2018年4月30日時点の運用資産と2018年10月期に取得した物件の取得日時点のデータを考慮した試算値

いちごオフィスリーの成長の軌跡



※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口分割(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数値(本投資法人ベース)



いちごオフィスリーの投資対象

安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオを通じて、投資主価値の最大化を目指す

- ✓ 中規模オフィスの特性
 - 安定したキャッシュフロー
 - 景気上昇時期には賃料収入のさらなるアップサイド
 - バリューアップによる収益性向上の余地
- ✓ 首都圏を中心としたポートフォリオ
- ✓ 戦略的バリューアップやきめ細かな物件管理



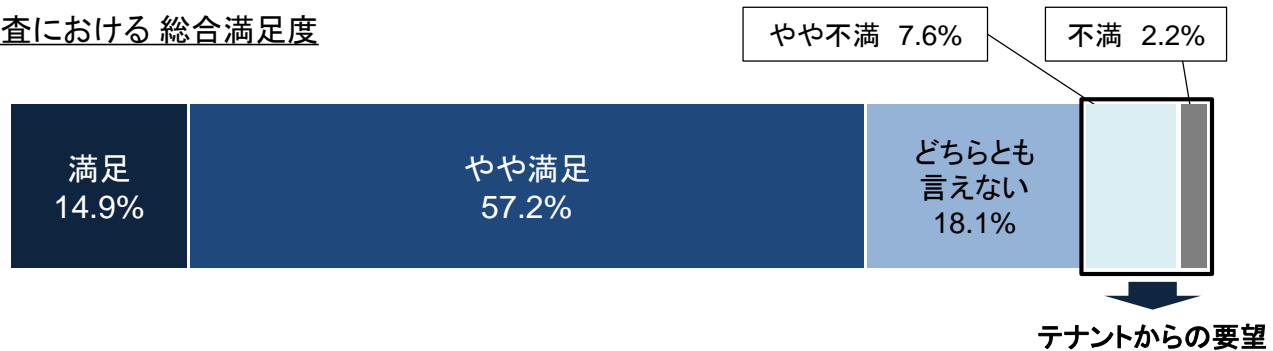
いちごのきめ細かなテナントサービス

きめ細かな対応により、テナント満足度の向上を図る

- ✓ 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
- ✓ 定期的に「テナント満足度調査」を実施、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

■ 前回(2016年)テナント満足度調査における 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%



■ 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



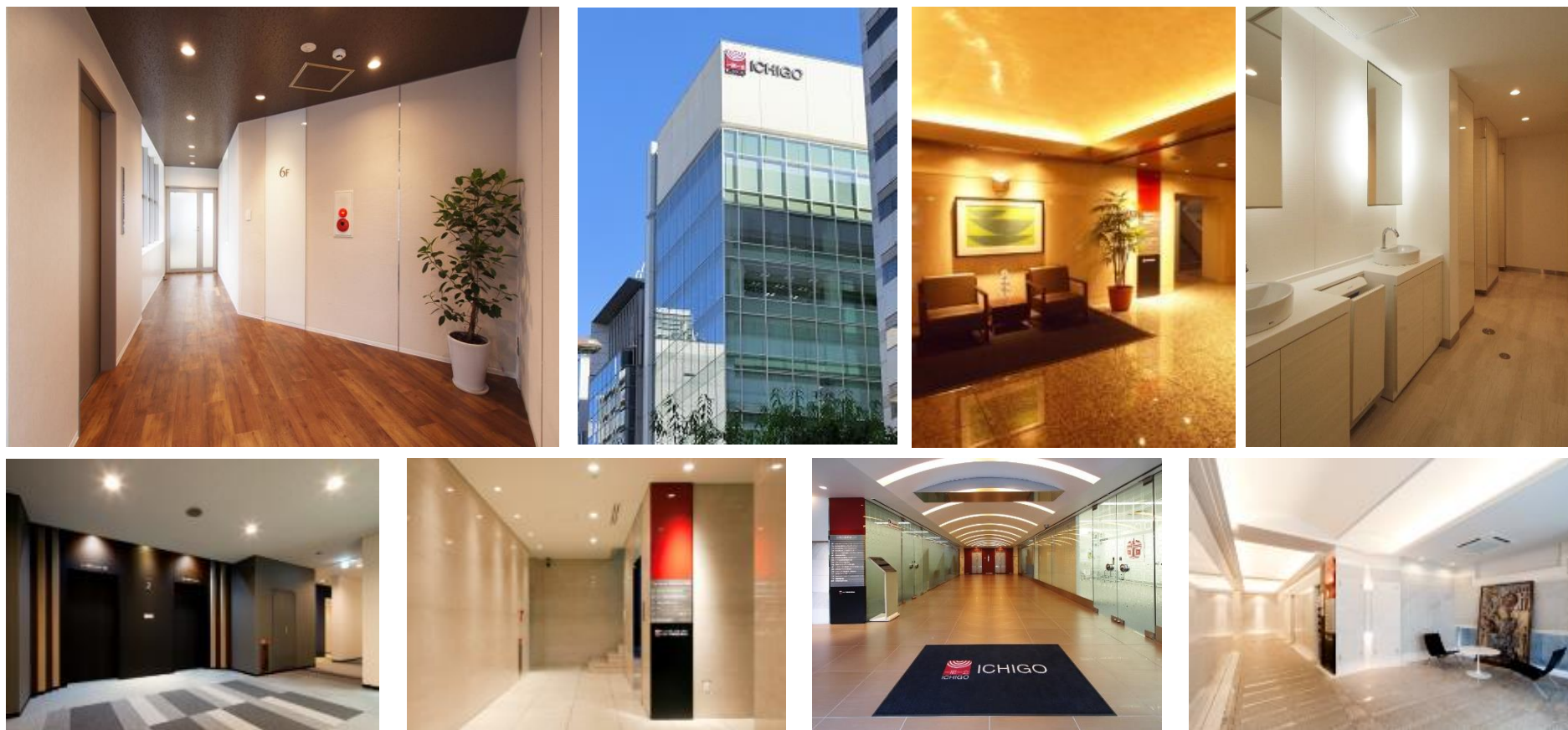
■ いちご傘の貸出

テナント従業員の皆様への心配り



「いちごオフィス」ブランディングの推進

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

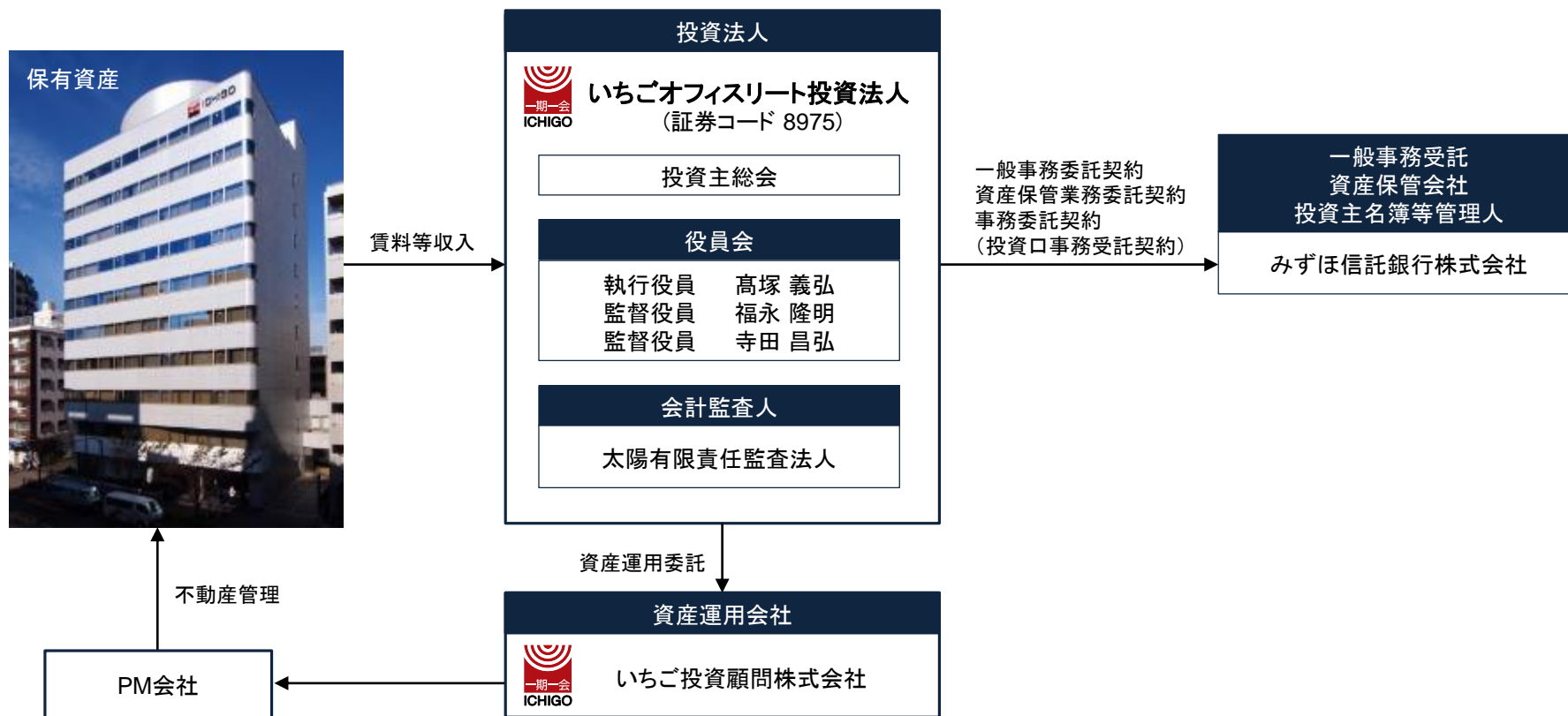


グローバル・ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

投資法人役員がすべて独立役員

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

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



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

- ✓ 本投資法人の他、いちごホテル(3463)およびいちごグリーン(9282)をスポンサーとしてサポート
- ✓ 不動産・建築技術を活かした、既存不動産に新しい価値を創造する「心築」機能が強み
- ✓ 環境負荷軽減やスポーツ支援(ウエイトリフティング、ライフル射撃、陸上)等のCSR活動も積極的に推進

■ グループ会社

いちご株式会社
(東証一部:2337)

一期一会の「いちご」



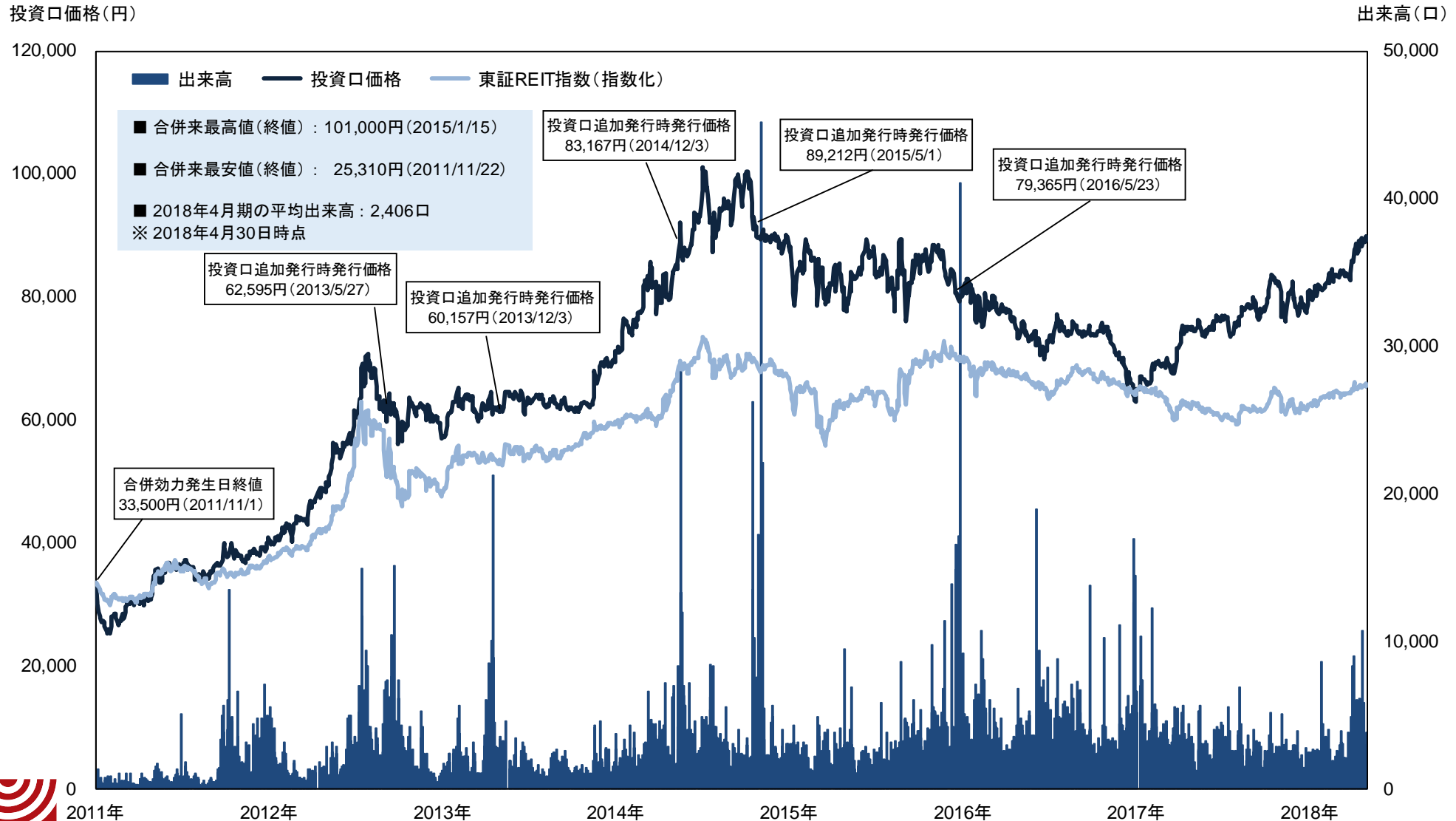
商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。私たちは、一期一会の motto 「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。



いちご投資顧問株式会社	J-REIT「いちごオフィス(8975)」「いちごホテル(3463)」「いちごグリーン(9282)」等の運用 (AM) 事業
いちご地所株式会社	心を込めて既存不動産に新しい価値を創造する不動産心築(しんちく)事業
いちごECOエナジー株式会社	不動産の新たな有効活用としての、メガソーラー(大規模太陽光発電)事業を主軸としたクリーンエネルギー事業
いちごオーナーズ株式会社	不動産オーナーサービス事業
いちご土地心築株式会社	心を込めて既存不動産に新しい価値を創造する不動産心築(しんちく)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)



投資口価格の推移(2011年11月1日～2018年7月20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

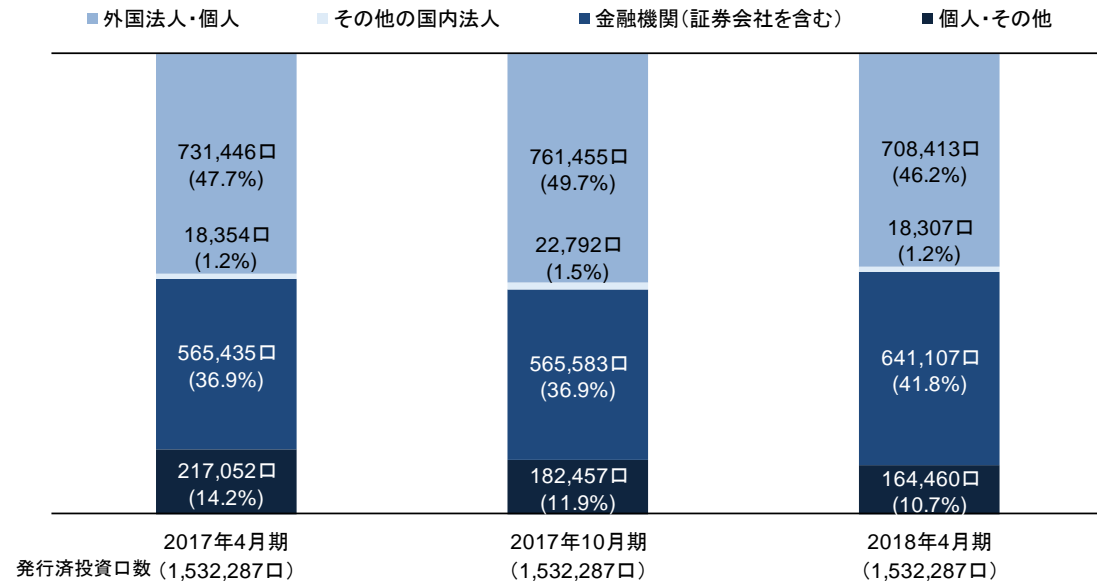
(出所) Bloomberg

投資主の状況(2018年4月30日時点)

■ 主要投資主

氏名または名称	所有投資口数	比率
1 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	344,190	22.5%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	241,283	15.7%
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	139,505	9.1%
4 BCSL MARGIN TRADING A/C	67,000	4.4%
5 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	65,683	4.3%
6 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	65,100	4.2%
7 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	62,643	4.1%
8 野村信託銀行株式会社(投信口)	46,739	3.1%
9 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	31,060	2.0%
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	27,193	1.8%
合計	1,090,396	71.2%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2017年4月末	2017年10月末	2018年4月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	18,840	17,861	16,532	97.3%
金融機関(証券会社を含む)	65	61	60	0.4%
都市銀行・信託銀行	10	10	10	0.1%
地方銀行	6	8	8	0.0%
その他(証券会社を含む)	49	43	42	0.2%
その他の国内法人	279	261	247	1.5%
外国法人・個人	143	145	155	0.9%
合計	19,327	18,328	16,994	100.0%

投資法人概要

2018年4月30日時点

■ 投資法人

名称	いちごオフィスリート投資法人
証券コード	8975
所在地	東京都千代田区内幸町1-1-1
執行役員	高塚 義弘
保有物件数	82物件
ポートフォリオ規模	1,925億円（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

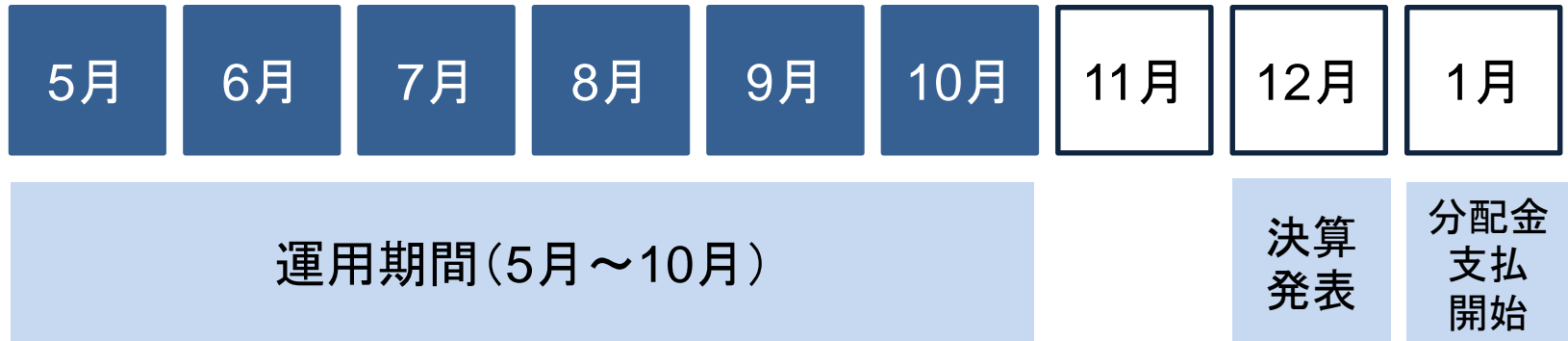
会社名	いちご投資顧問株式会社
代表執行役社長	織井 渉
登録・加入協会	金融商品取引業 関東財務局長（金商）第318号 （投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業） 一般社団法人投資信託協会会員

年間スケジュール

次回の権利付き最終取引日は2018年10月26日

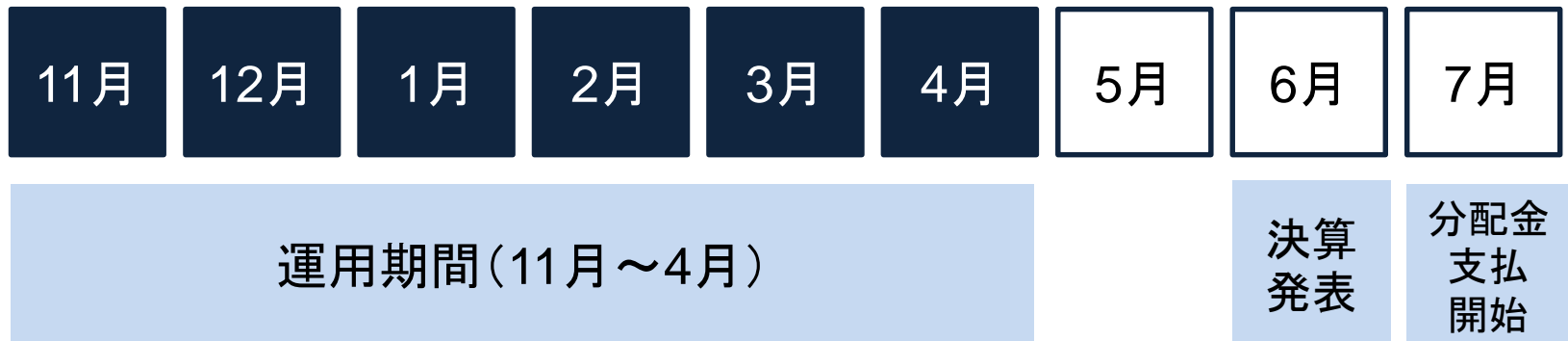
決算期末

10月期



決算期末

4月期



- 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。



【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

IR_Office@ichigo.gr.jp

www.ichigo-office.co.jp