



# 個人投資主様向け運用状況報告会

September 2, 2017

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」

いちごグループ

いちご社員  
三宅宏実 選手

いちご 心築

Q 検索



# 目次

□ いちごオフィスリートの特長	
✓ いちごオフィスリートの投資対象	6
✓ 中規模オフィスの投資魅力	7・8
✓ いちごのきめ細かなテナントサービス	9
✓ 「いちごオフィス」ブランディングの推進	10・11
□ 前回の運用状況報告会(2016年7月)以降の取り組み	
✓ 2016年7月以降のトピックス	13
✓ 運用資産ポートフォリオ(2017年7月31日時点)	14
□ 直近決算期(2017年4月期)の運用実績	
✓ 2017年4月期 決算内訳	16
✓ 安定した分配金の成長(連続増配 J-REIT No.1)	17
✓ 稼働率・平均賃料単価の推移	18
✓ 都心の好立地オフィスの取得	19
✓ 2017年10月期 予想	20
✓ 2018年4月期 予想	21
□ 中長期的な成長に向けて	
✓ 戦略的CAPEXによるバリューアップ	23
✓ いちごレイアウトオフィス	24
✓ 環境認証取得によるサステナビリティの推進	25
✓ 資産入替によるポートフォリオ成長と質向上	26
✓ スポンサーパイプライン	27
□ Appendix	

# いちごオフィスリートの特長

---

# 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



# 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
- ✓ 相対的に流動性が高い

## □ 対象テナント層が厚い

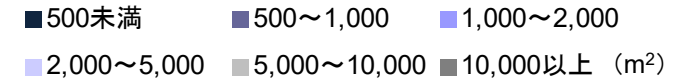
- ✓ 従業者数50人以下の会社が96%
- ✓ 幅広い業種が対象

## □ プロが運用していない物件が多い

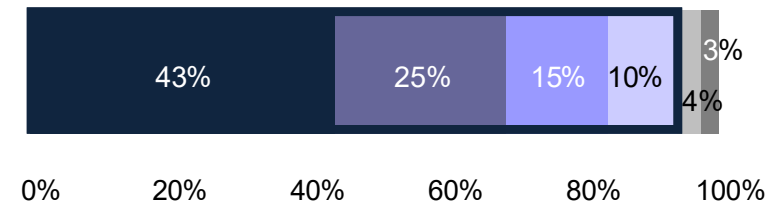
- ✓ 中長期的視点での改修がなされていない
- ✓ 設備面でのテナント満足が満たされていない
- ✓ 建物管理仕様があまり整備されていない

価値改善、向上余地が大きい

### ■ 延床面積別建物数



中小規模不動産の割合: 93%

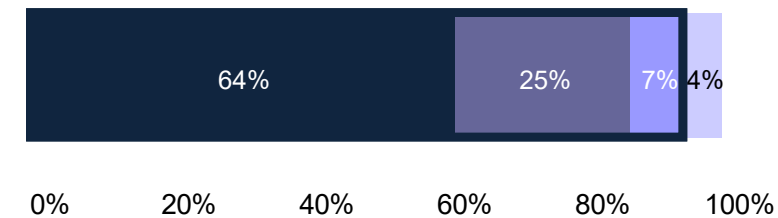


※住宅および面積不詳を除く  
データ出所: 国土交通省「平成25年法人土地基本調査」

### ■ 従業者規模別会社数



中小規模不動産の対象企業の割合: 96%



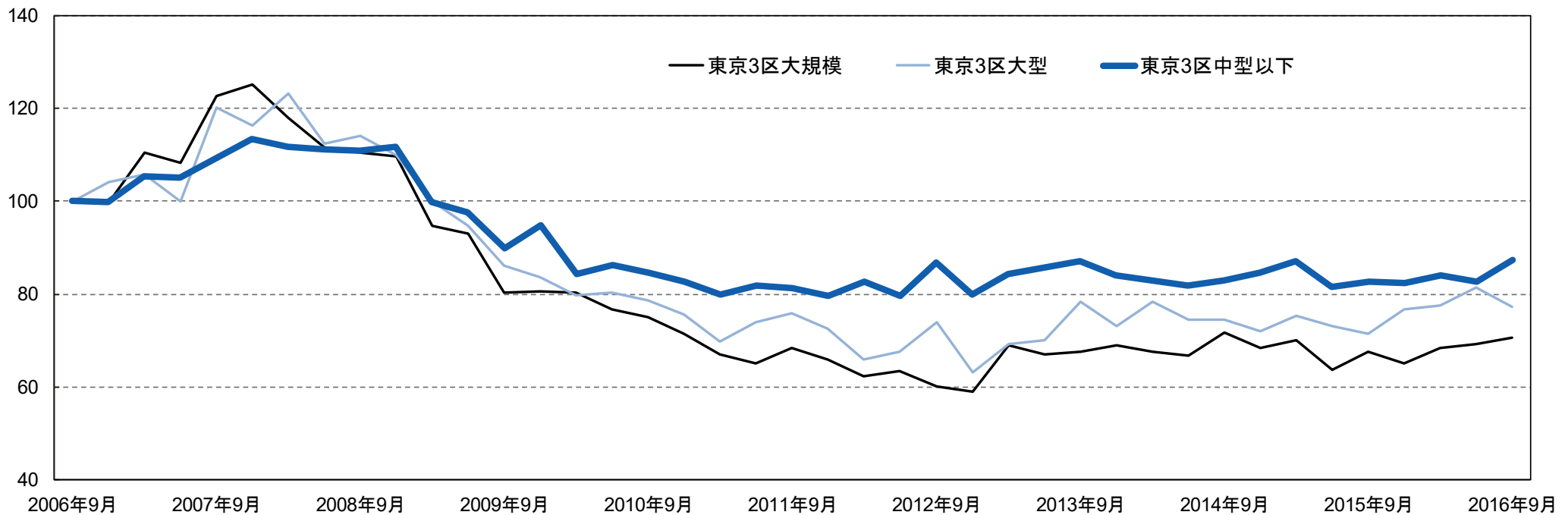
データ出所: 中小企業庁「中小企業実態基本調査(2016年)」

# 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

### ■ 東京3区における規模別オフィスの賃料推移

(賃料指数)



(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



# 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いちごグループ独自の管理運営
- ✓ 熊本地震においては、エンジニアチームによる支援活動を実施

## ■ 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



テナントの皆様への心配り

## ■ 熊本地震での対応



物資提供と搬入支援

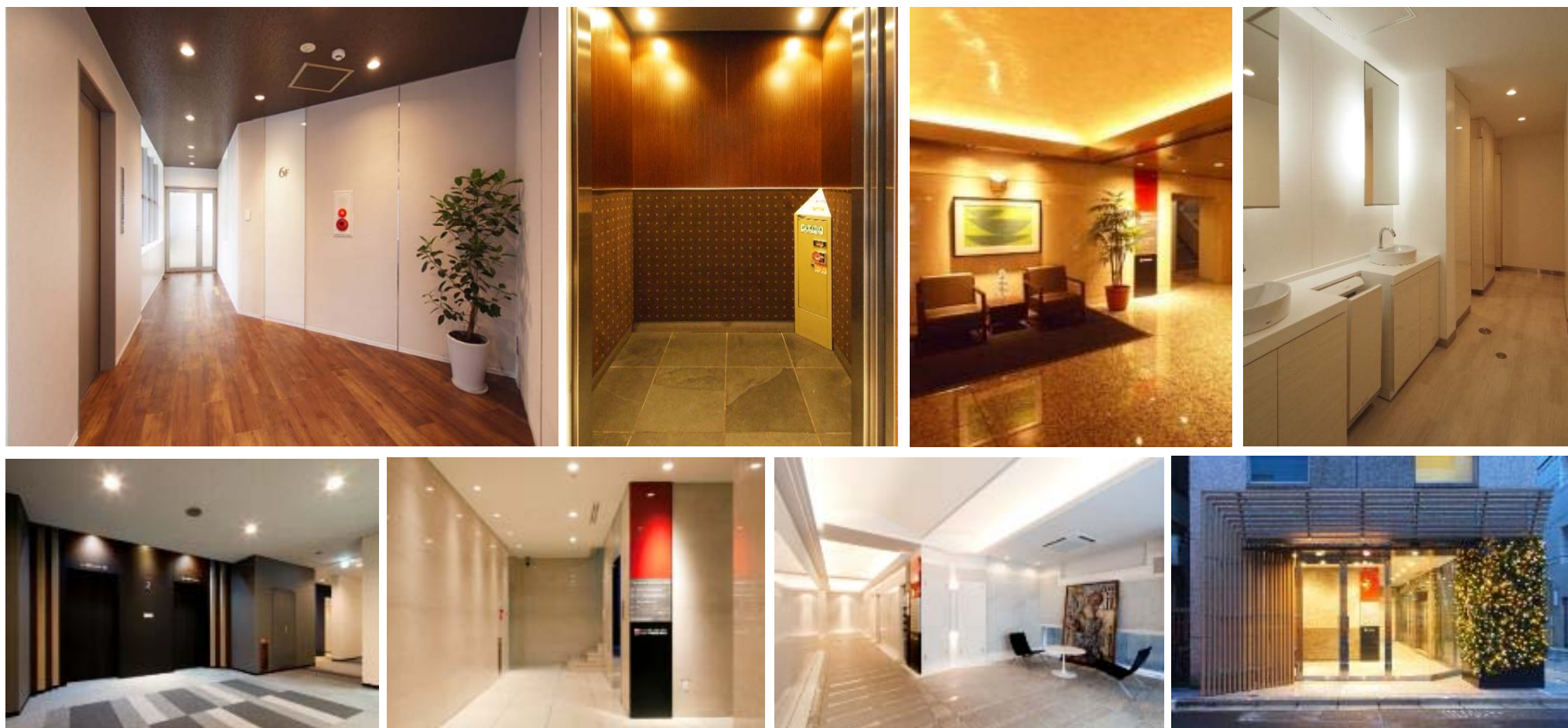


建物点検と  
緊急安全措置

# 「いちごオフィス」ブランディングの推進 ①

## バリューアップを目的とした「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





# 「いちごオフィス」ブランディングの推進 ②

- ✓ 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



いちご池之端ビル



いちご渋谷イーストビル



エントランスマット



いちご西本町ビル



# 前回の運用状況報告会(2016年7月) 以降の取り組み

---

# 2016年7月以降のトピックス

## 外部成長

- 入替によるポートフォリオの拡大と質の向上
    - ✓ 都心オフィス4物件の取得  
(取得価格計:105億円)
    - ✓ 住宅等の5物件の売却  
(売却益計:44百万円)
- ↓
- ✓ 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:98.3%  
(2017年7月31日時点)
- 賃料増額の進展
  - 2017年4月期
  - ✓ 過去最大(※)の増額改定を実現  
(55件、月額4.2百万円増)
  - ✓ 減額改定はなし

## 財務戦略

- 安定的な財務運営の継続
  - ✓ 取引行の拡大  
(日本政策投資銀行)
  - ✓ メガバンクのシェア:57.1%
  - ✓ 平均借入金利:1.00%
  - ✓ 固定金利比率:81.9%  
(2017年5月10日時点)
- 資金調達手法の多様化
  - ✓ 投資法人債の発行登録

## 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:1,904円(2016年10月期)  
1,923円(2017年4月期)
  - ✓ J-REIT最長の14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 (2017年7月31日時点)

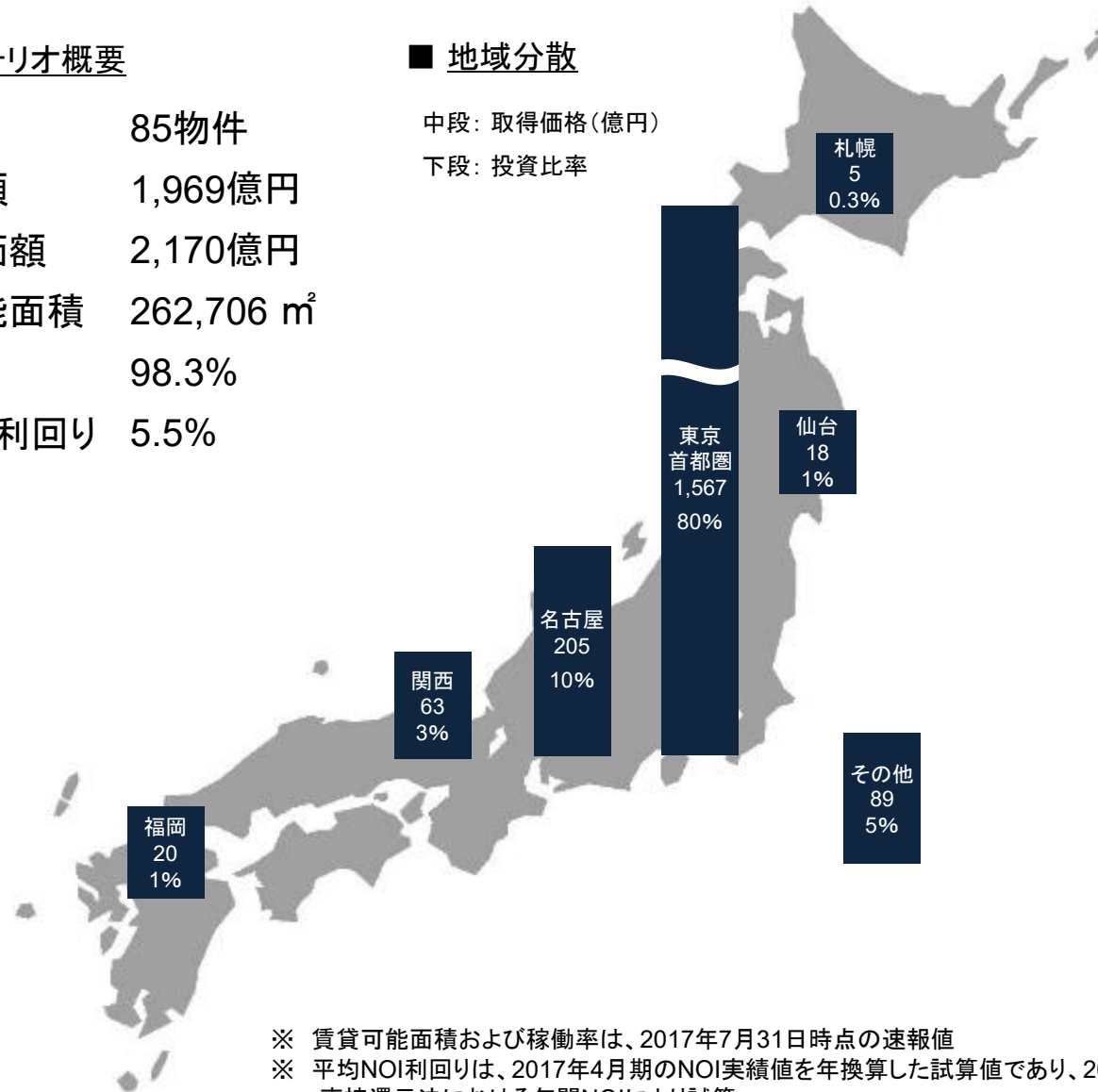
## 収益成長の見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオ

### ■ ポートフォリオ概要

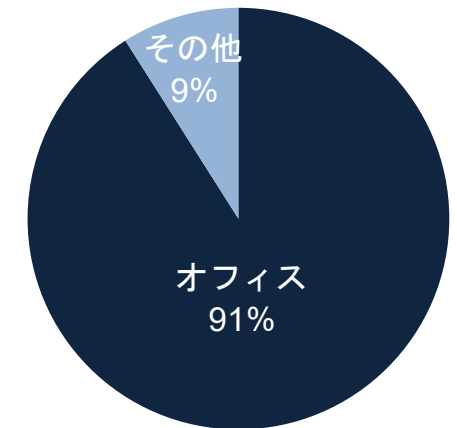
物件数	85物件
取得総額	1,969億円
鑑定評価額	2,170億円
賃貸可能面積	262,706 m <sup>2</sup>
稼働率	98.3%
平均NOI利回り	5.5%

### ■ 地域分散

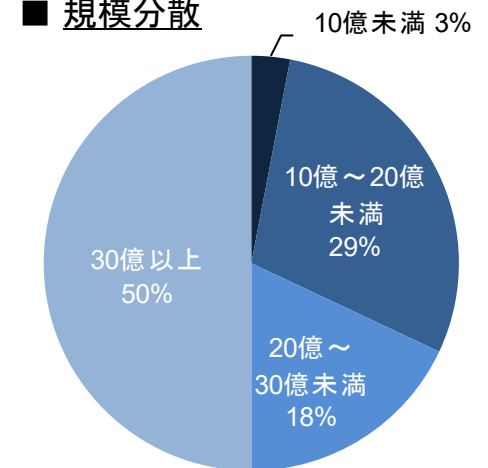
中段: 取得価格(億円)  
下段: 投資比率



### ■ 用途分散



### ■ 規模分散



※ 賃貸可能面積および稼働率は、2017年7月31日時点の速報値

※ 平均NOI利回りは、2017年4月期のNOI実績値を年換算した試算値であり、2017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(2017年4月期)の運用実績

---

# 2017年4月期 決算内訳

(単位:百万円)

	2016年10月期 実績(A)	2017年4月期 実績(B)	2017年4月期 予想(C)	予想比 (B)-(C)
営業収益	7,090	7,352	7,247	+ 105
営業利益	3,405	3,378	3,277	+ 101
経常利益	2,462	2,616	2,556	+ 59
当期純利益	2,462	2,615	2,556	+ 59
1口当たり当期純利益 (EPU) (※1)	1,607円	1,706円	1,668円	+ 38円
積立金取崩額合計	461	370	370	0
1口当たり分配金 (DPU) (※1)	1,904円	1,923円	1,910円	+ 13円
NOI (※2)	5,073	5,279	5,175	+ 103
稼働率 (※3)	98.2%	98.6%	97.2%	+ 1.4%

(※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

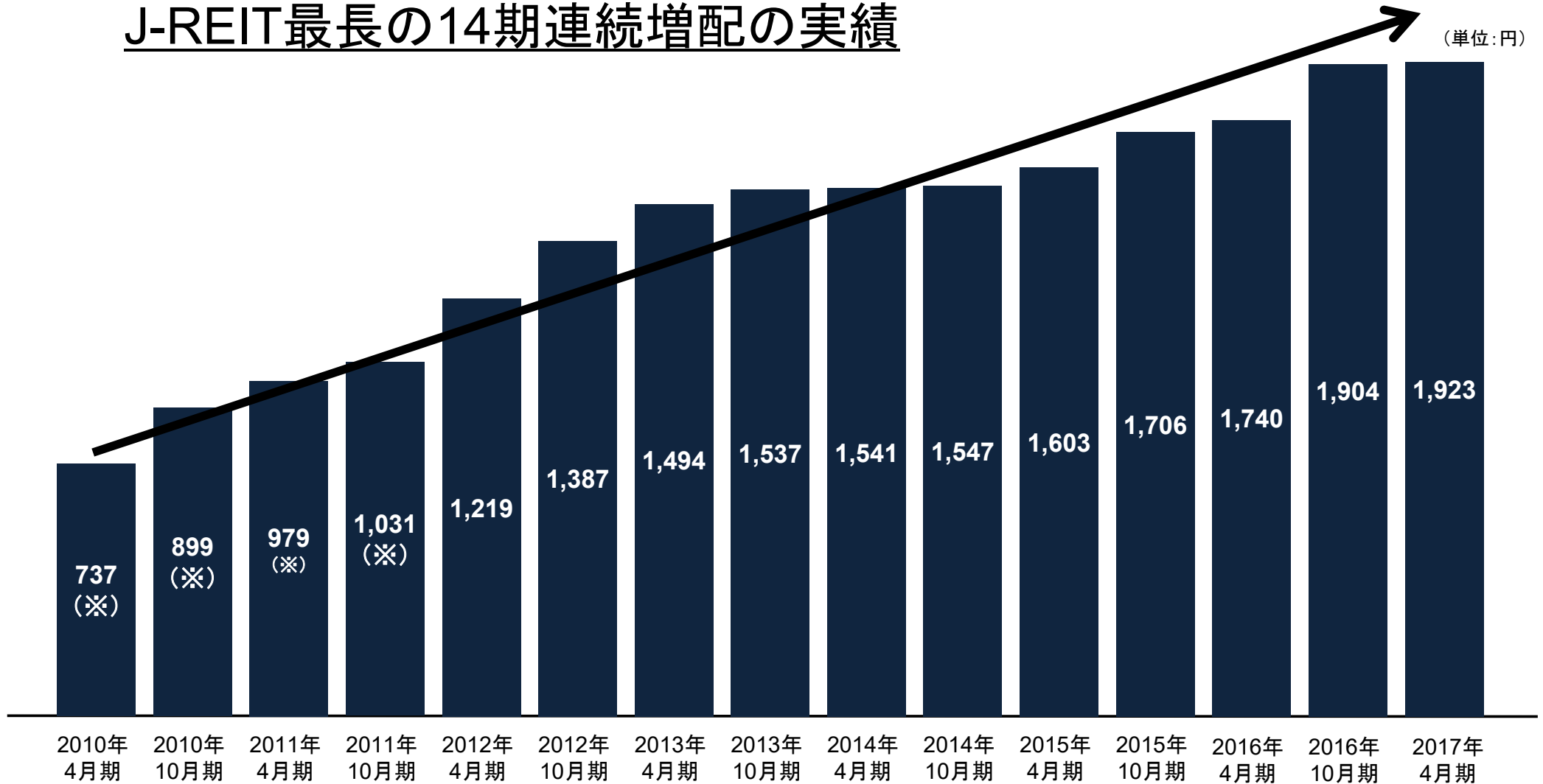
(※2) NOI = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費

(※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



# 安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1）

## J-REIT最長の14期連続増配の実績

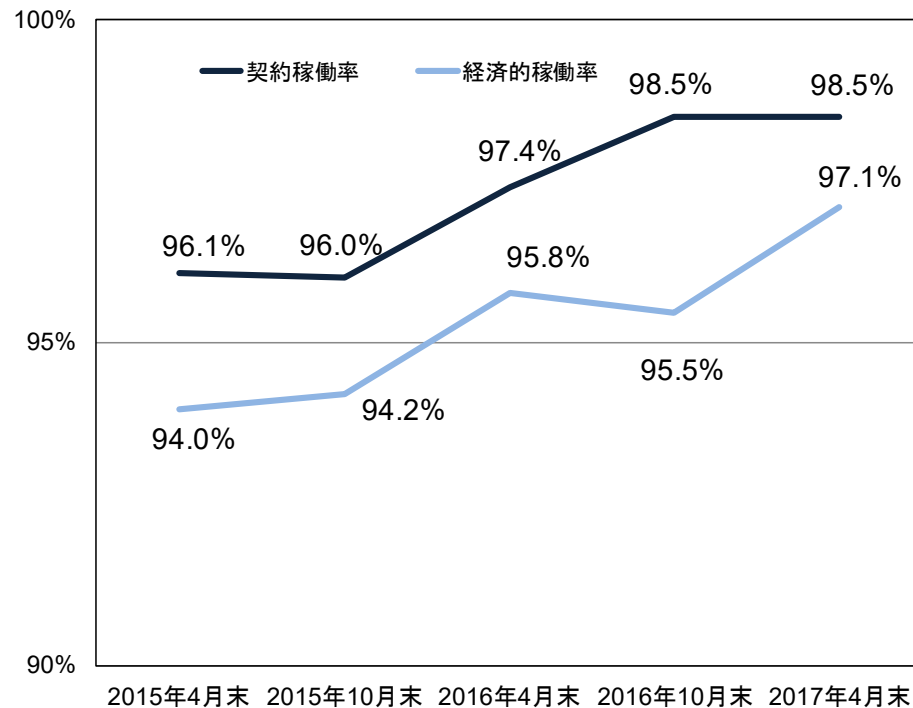


(※) 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割(7分割)を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値(本投資法人ベース)

# 稼働率・平均賃料単価の推移

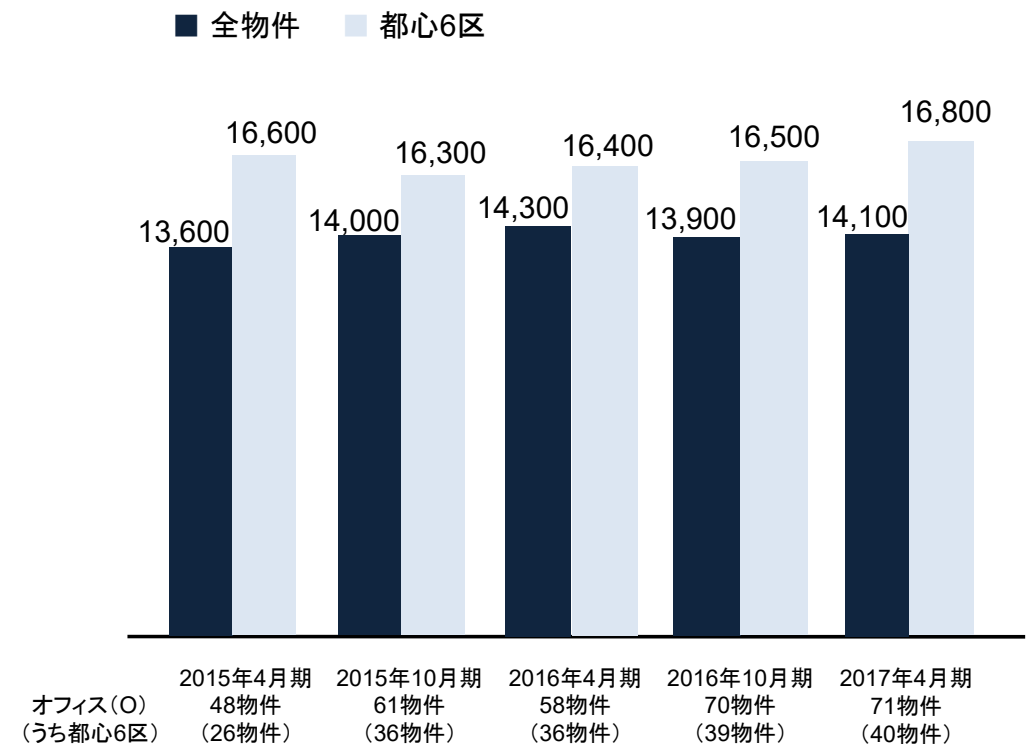
高稼働率の維持と賃料単価の向上により収益アップを実現  
都心6区の平均坪単価は前期比2.1%アップ

■ 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)

(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)

# 都心の好立地オフィスの取得

## 都心の中規模オフィス4物件を取得、ポートフォリオの成長と質の向上を図る

2016年11月 取得物件

■ いちご渋谷宇田川町ビル



- ・取得価格：35億円
- ・想定NOI利回り：3.9%
- ・立地：「渋谷」駅徒歩約7分  
(JR山手線、他)

2017年5月 取得物件

■ ウィン五反田ビル



- ・取得価格：31億円
- ・想定NOI利回り：5.0%
- ・立地：「五反田」駅徒歩約3分  
(JR山手線、他)

■ いちご本郷ビル



- ・取得価格：23億円
- ・想定NOI利回り：4.9%
- ・立地：「春日」駅徒歩約3分  
(都営三田線、他)

■ 大井町センタービル



- ・取得価格：16.8億円
- ・想定NOI利回り：5.2%
- ・立地：「大井町」駅徒歩約3分  
(JR京浜東北線、他)

※「想定NOI利回り」は、「資産運用会社が試算した想定年間NOI」÷取得価格

# 2017年10月期 予想

(単位:百万円)

	2017年4月期 実績(A)	2017年10月期 予想(B)	増減 (B)-(A)
営業収益	7,352	7,462	+ 109
営業利益	3,378	3,450	+ 71
経常利益	2,616	2,707	+ 91
当期純利益	2,615	2,706	+ 91
1口当たり当期純利益 (EPU) (※1)	1,706円	1,766円	+ 60円
積立金取崩額合計	370	250	▲ 119
1口当たり分配金 (DPU) (※1)	1,923円	1,930円	+ 7円
NOI (※2)	5,279	5,354	+ 75
稼働率 (※3)	98.6%	97.1%	▲ 1.5%

(※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

# 2018年4月期 予想

(単位:百万円)

	2017年10月期 予想(A)	2018年4月期 予想(B)	前期比 (B)-(A)
営業収益	7,462	7,338	▲ 123
営業利益	3,450	3,551	+ 101
経常利益	2,707	2,735	+ 28
当期純利益	2,706	2,735	+ 28
1口当たり当期純利益 (EPU) (※1)	1,766円	1,785円	+ 19円
積立金取崩額合計	250	238	▲ 12
1口当たり分配金 (DPU) (※1)	1,930円	1,940円	+ 10円
NOI (※2)	5,354	5,292	▲ 62
稼働率 (※3)	97.1%	96.8%	▲ 0.3%

(※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

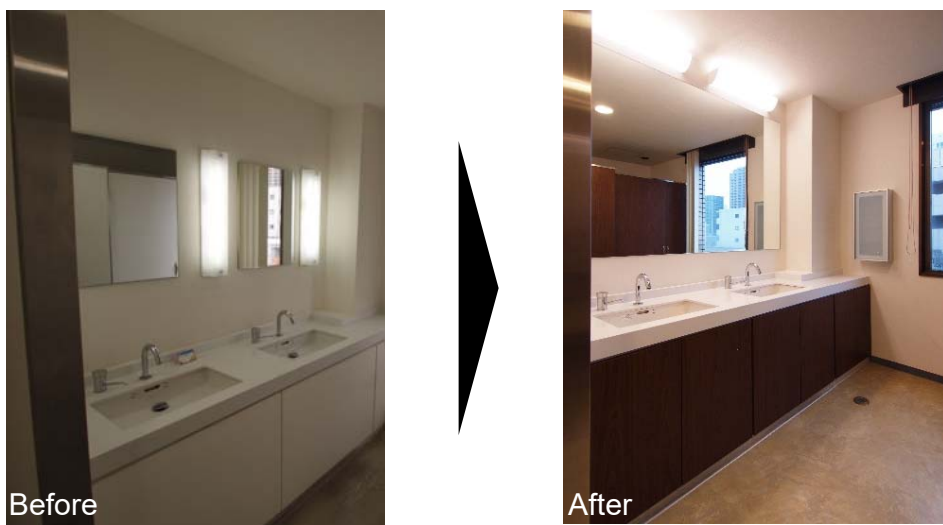
# 中長期的な成長に向けて

---

# 戦略的CAPEXによるバリューアップ

## 物件競争力と収益性を高める戦略的なCAPEX工事の実施

【いちご三田ビル】(東京都港区)



- ・共用部(トイレ、給湯室等)のリニューアル工事を実施
- ・テナント満足度に訴求する共用部リニューアルをアピール
- ・短期間でのテナント誘致に成功
- ・テナント入替による賃料増額を実現

### 投資効果

- 投資額(3フロア) 8百万円
- NOI / 年増加額 5百万円
- 投資効果 64.7% / 年
- 平均賃料単価

入替前 : 14,200円

入替後 : 15,000円 (+5.6%)

※ 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



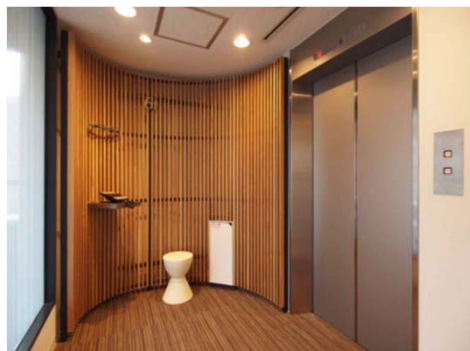
# いちごレイアウトオフィス

## 独自のリーシング戦略による稼働向上

- ✓ 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
- ✓ 競合物件との差別化、物件認知度および早期成約率の向上

### いちごレイアウトオフィス事例

#### ■ いちご西五反田ビル



#### ■ 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

- ・初期費用の削減
- ・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



# 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

- ✓ CASBEE (建築環境総合性能評価システム) 認証
- ✓ DBJ Green Building 認証
- ✓ BELS (建築物省エネルギー性能表示制度) 認証



いちご丸の内ビル  
Sランク  
★★★★★



いちご神田錦町ビル  
Aランク  
★★★★★



いちご日本橋  
イーストビル  
★★★



いちご秋葉原  
ノースビル  
★★



# 資産入替によるポートフォリオ成長と質向上

		2016年10月期	2017年4月期	2017年10月期
資産取得	資産	オフィス13物件 292億円  他	都心オフィス1物件 35億円  渋谷区	都心オフィス3物件 70億円  品川区 文京区 品川区
	取得手段	公募増資 (スポンサーサポート)	借入余力 (外部取得)	資産入替 (スポンサーサポート)

## 【目的とする効果】

- ・ オフィスビルの投資比率向上
- ・ ポートフォリオのNOI向上
- ・ NAVの向上(含み益の拡大)
- ・ 資産規模拡大による規模のメリット享受
- ・ 資産入替に伴う借り換え時の平均借入金利の低減

資産入替

東京都心オフィス  
3物件取得

サービスアパートメント3物件  
および商業施設1物件売却

資産売却	1物件 9億円(※)	オフィス以外4物件 46億円(※)	資産規模 1,969億円

(※) 資産売却価格は、該当物件の取得価格もしくは該当物件の取得価格合計を記載

# 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

(2017年2月末時点)

### ■ いちごグループの保有資産例



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)



MIFビル  
(東京都千代田区)



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)



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)



ウィン第2五反田ビル  
(東京都品川区)



竹山博多ビル  
(福岡県福岡市)



# Appendix

---

# いちごオフィスリーの成長の軌跡

	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 オフィス特化型 ポートフォリオの発展	
	合併効力発生日 (2011年11月1日)	2012年4月期 (第13期)	2012年10月期 (第14期)	2013年4月期 (第15期)	2013年10月期 (第16期)	2014年4月期 (第17期)	2014年10月期 (第18期)	2015年4月期 (第19期)	2015年10月期 (第20期)	2016年4月期 (第21期)	2016年10月期 (第22期)	2017年4月期 (第23期)	2017年10月期 (第24期)
保有物件数	71物件	67物件	67物件	66物件	68物件	71物件	70物件	65物件	77物件	73物件	85物件	82物件	85物件
(取得)			(1物件)		(3物件)	(4物件)		(11物件)	(13物件)		(13物件)	(1物件)	(3物件)
(売却)		(4物件)	(1物件)	(1物件)	(1物件)	(1物件)	(1物件)	(16物件)	(1物件)	(4物件)	(1物件)	(4物件)	
資産規模	1,079億円 オフィス 743億円	1,048億円 オフィス 711億円	1,061億円 オフィス 724億円	1,043億円 オフィス 706億円	1,123億円 オフィス 775億円	1,143億円 オフィス 755億円	1,140億円 オフィス 751億円	1,233億円 オフィス 958億円	1,656億円 オフィス 1,416億円	1,627億円 オフィス 1,396億円	1,910億円 オフィス 1,679億円	1,898億円 オフィス 1,714億円	1,969億円 オフィス 1,784億円
主な 取り組み				包括的 借換え	公募増資	公募増資		公募増資 戦略的な 資産入替	公募増資 特化型リート への転換 格付取得 JCR「A-」 全借入金の 無担保化		公募増資	戦略的な 資産入替	

(7月末日時点)

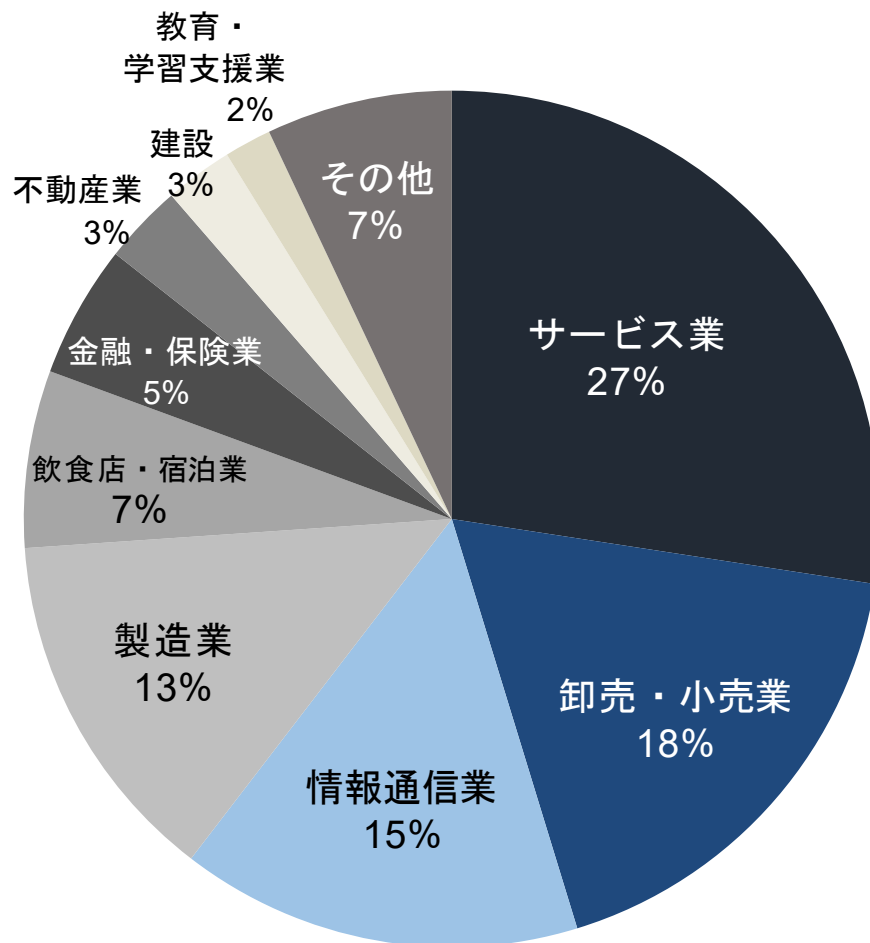


# テナントの状況

## 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

(2017年4月30日時点)

### ■ 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：897件

上位テナント10社合計の割合  
(面積ベース) 13.2%  
(賃料ベース) 14.0%

※ 住宅のマスターリース先は除く

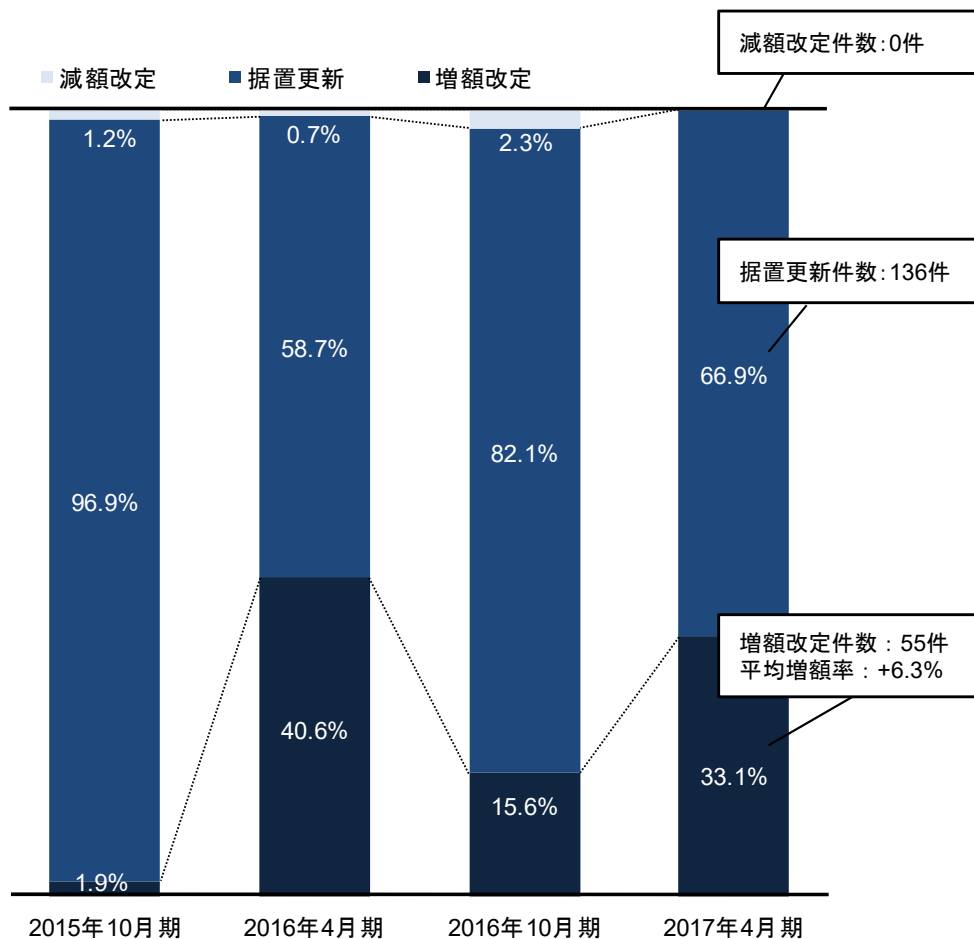
### ■ 賃貸面積上位テナント10社

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)	3,827	1.6%
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	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			32,376	13.2%

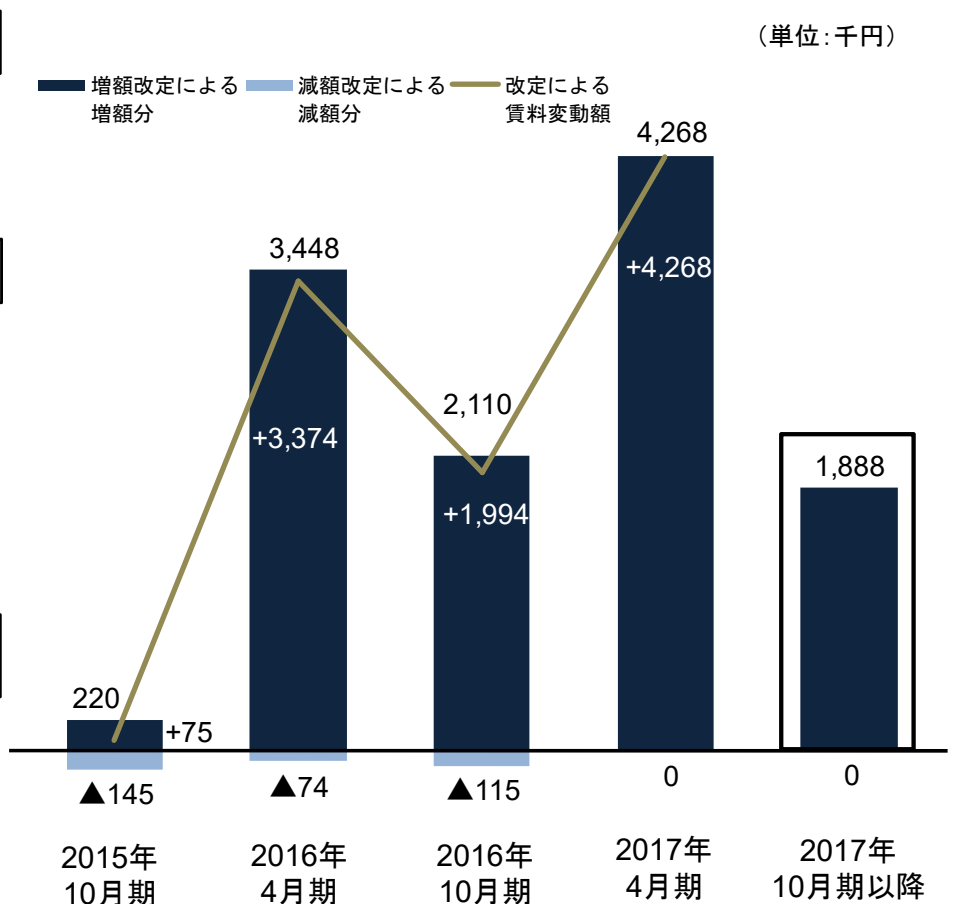
# 既存テナントの賃料改定推移

2017年4月期は減額改定なし、改定対象の1/3において増額改定を実現

■ 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）



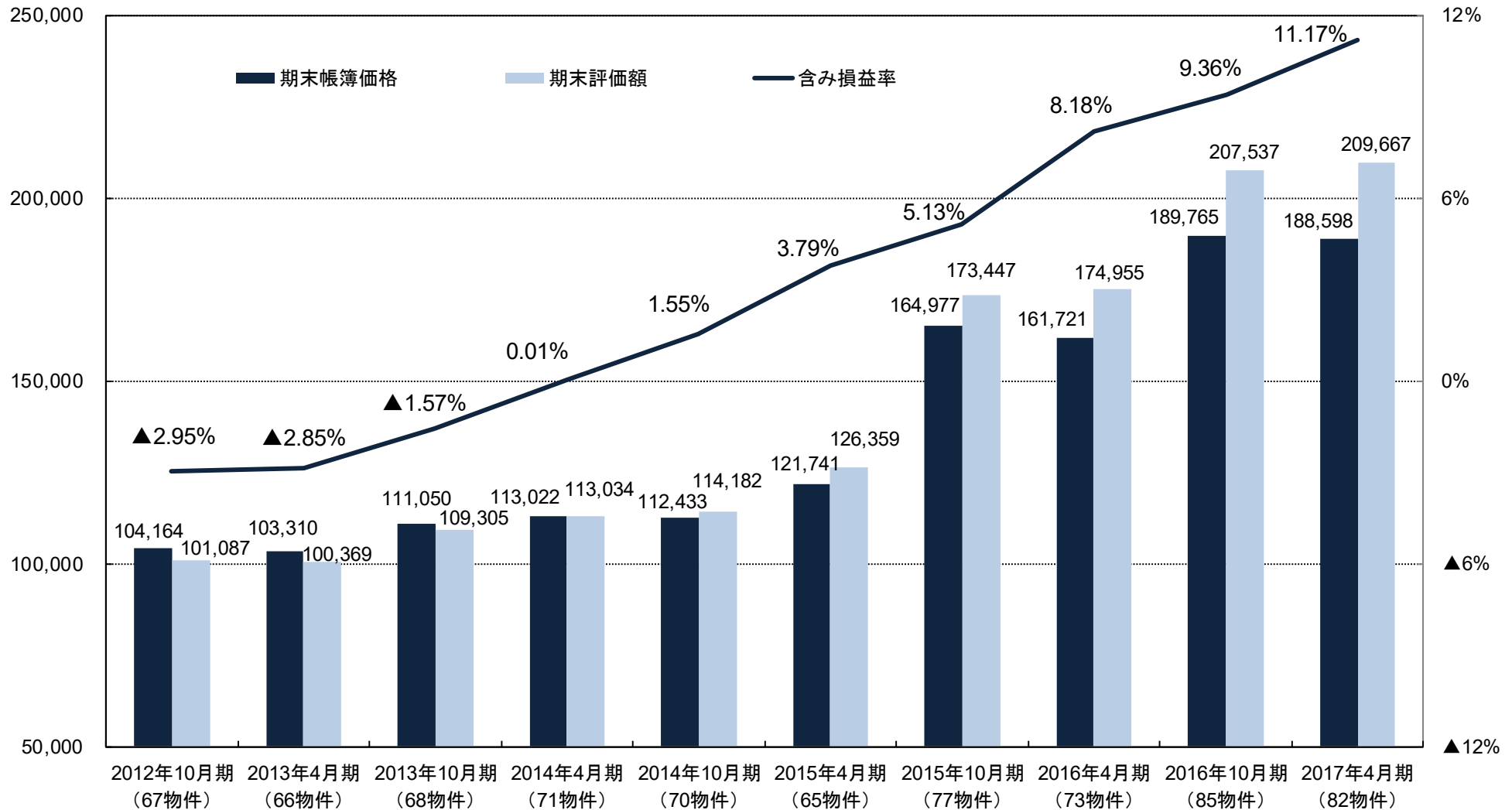
※ 2017年10月期以降は、2017年5月末時点で契約済（契約手続中含む）を対象



# ポर्टフォリオの含み損益の推移

2017年4月期の期末評価額は約210億円の含み益  
(2016年10月末対比 +32億円)

(百万円)



※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

# 財務ハイライト

	2016年4月30日	2016年10月31日	2017年4月30日
1口当たりFFO (※1)	2,160円	2,204円	2,285円
1口当たり分配金	1,740円	1,904円	1,923円
1口当たりNAV (※2)	73,493円	76,400円	78,336円
総資産LTV (※3)	43.1%	46.0%	45.7%
平均借入金利	1.14%	1.06%	1.02%
(当期の新規借入金平均金利)	-	0.76%	0.65%

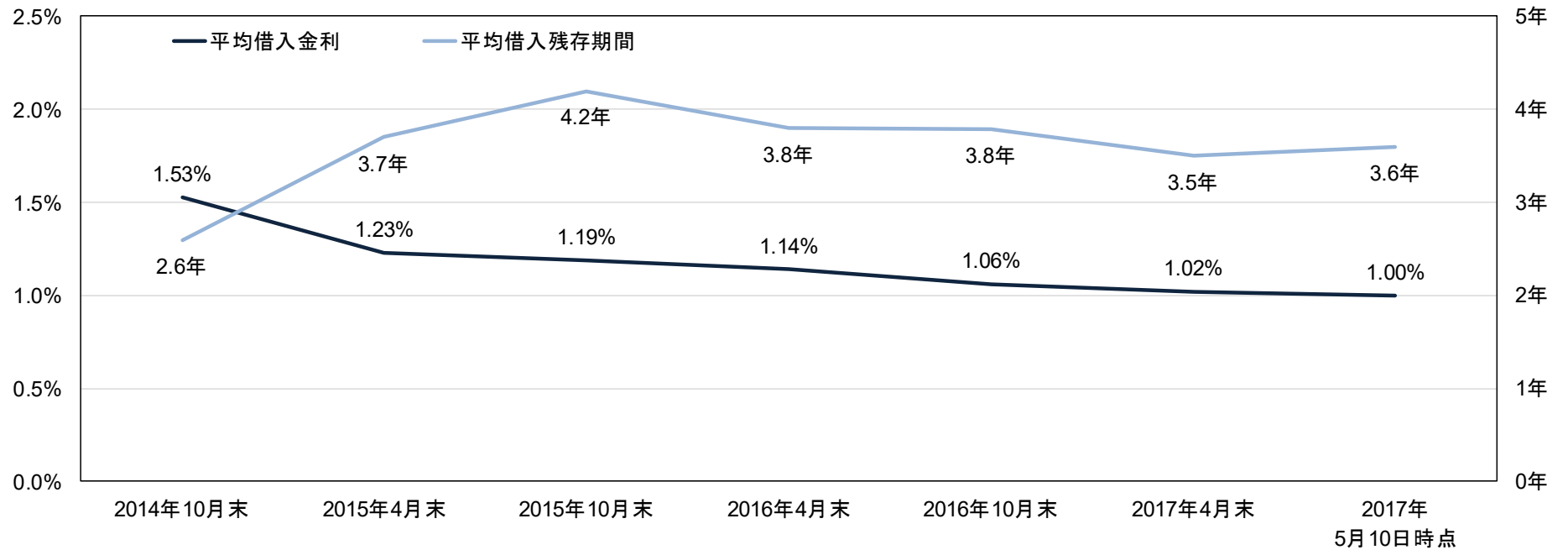
(※1) 1口当たりFFO = (当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用 + 不動産等売却損 - 不動産等売却益 + 特別損失 - 特別利益) ÷ 期末時点発行済投資口数

(※2) 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

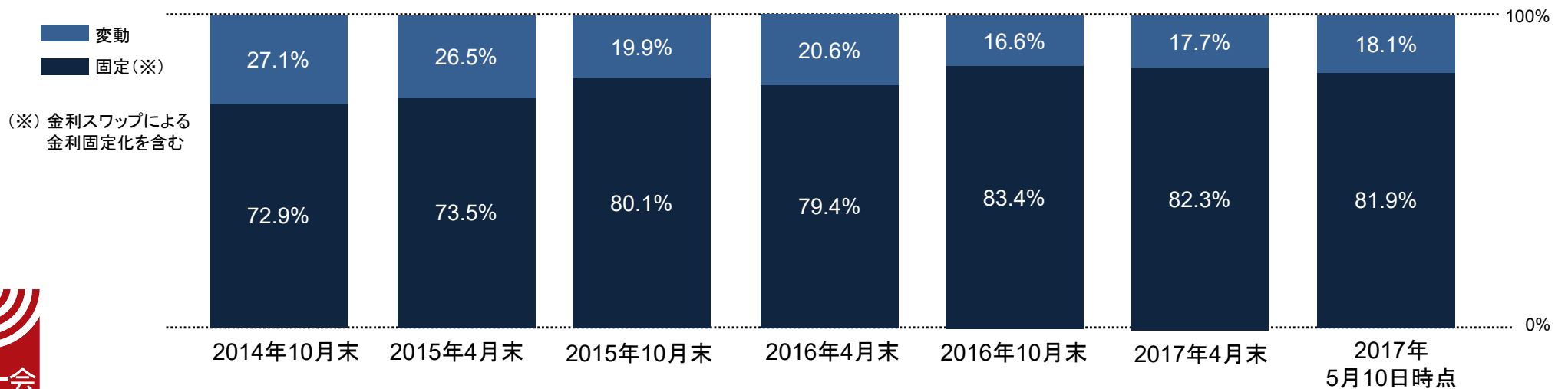
(※3) 総資産LTV = 有利子負債残高 ÷ 総資産額 × 100

# 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

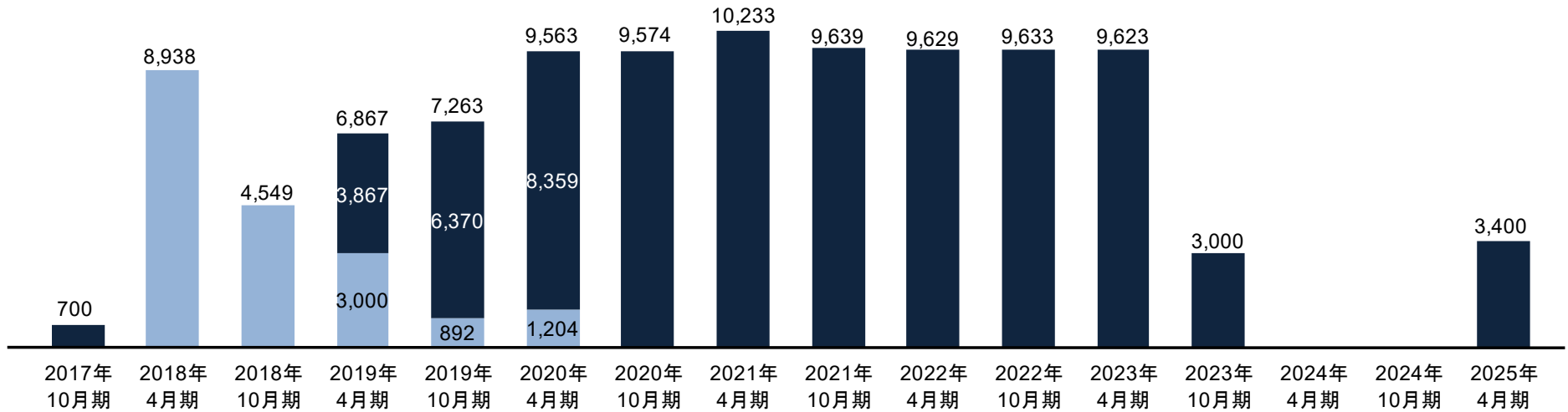


# 借入の状況 ②

## 借入返済期限の分散状況 (2017年5月10日時点)

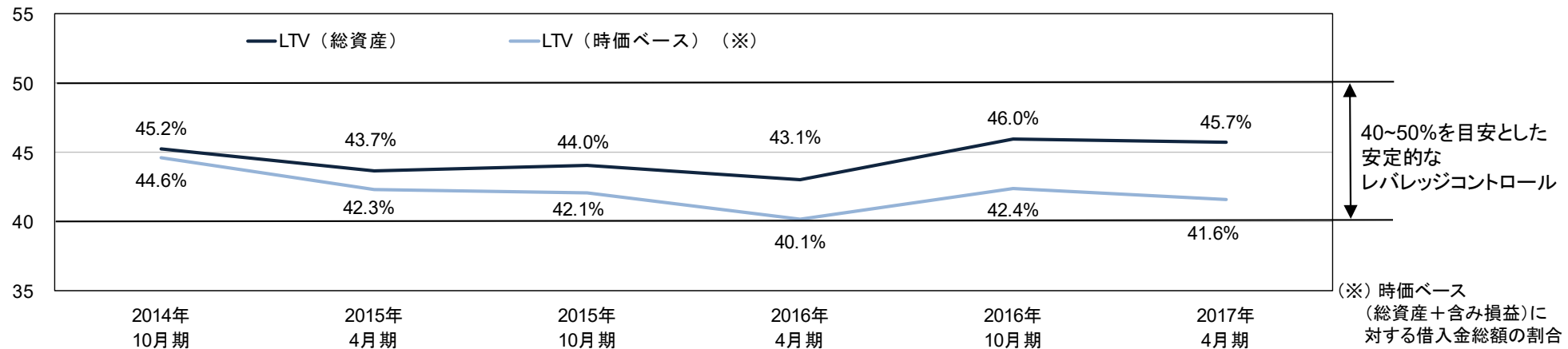
(単位:百万円)

■ 変動金利借入 ■ 固定金利借入 (金利スワップによる固定化を含む)



## 有利子負債比率の推移 (2017年4月末時点)

(単位:%)



# 借入状況 ③

## ■ レンダーフォーメーション(2017年4月末時点)

(単位:百万円)

借入先	借入残高	比率
三井住友銀行	25,868	26.8%
みずほ銀行	16,756	17.3%
新生銀行	12,426	12.9%
三菱東京UFJ銀行	11,440	11.8%
あおぞら銀行	9,978	10.3%
りそな銀行	8,555	8.8%
福岡銀行	3,093	3.2%
オリックス銀行	2,571	2.6%
香川銀行	1,921	1.9%
みずほ信託銀行	1,707	1.7%
日本政策投資銀行(新規)	1,000	1.0%
西日本シティ銀行	998	1.0%
合計	96,317	-

## ■ 参考:レンダーフォーメーション(2017年5月10日時点)

(単位:百万円)

借入先	借入残高	比率
三井住友銀行	27,968	27.0%
みずほ銀行	18,156	17.5%
新生銀行	13,526	13.0%
三菱東京UFJ銀行	11,440	11.0%
あおぞら銀行	9,978	9.6%
りそな銀行	8,955	8.6%
福岡銀行	3,093	2.9%
日本政策投資銀行	3,000	2.9%
オリックス銀行	2,571	2.4%
香川銀行	1,921	1.8%
みずほ信託銀行	1,707	1.6%
西日本シティ銀行	998	0.9%
合計	103,317	-

## ■ 格付

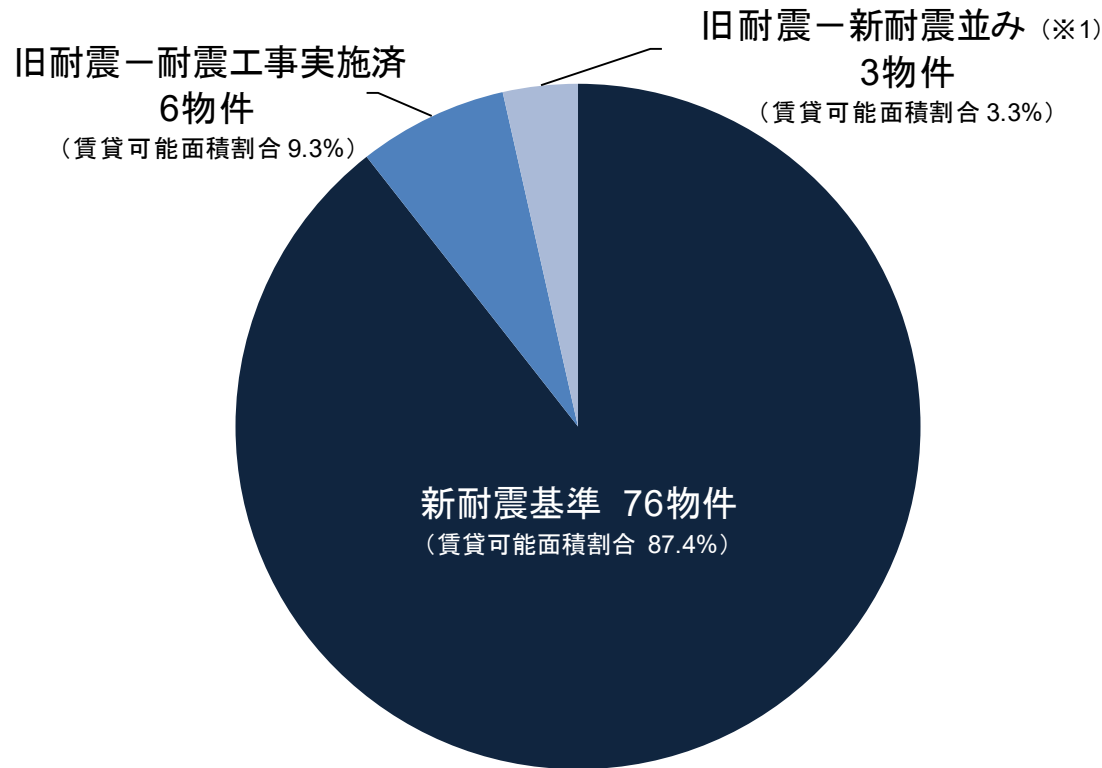
信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	A-	ポジティブ

# 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: 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(2017年5月10日時点)



### ポートフォリオPML

2.40%

(2017年5月10日時点ポートフォリオ)

#### ■ 旧耐震-耐震工事実施済(6物件)

いちごブルク大森、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)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

# 物件一覧 ①

2017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 <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	2017年4月期末評価		2016年10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	3,408	4,564.63	100.0%	2,977	4.4%	2,926	4.4%	+ 51
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,744	4,125.52	78.3%	3,202	4.5%	3,019	4.5%	+ 183
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1,939	1,925.24	100.0%	2,450	3.7%	2,350	3.8%	+ 100
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,525	2,080.37	100.0%	1,760	4.1%	1,780	4.2%	▲20
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,211	1,947.90	100.0%	1,370	4.7%	1,350	4.8%	+ 20
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,407	1,321.54	100.0%	1,713	4.1%	1,712	4.1%	+ 1
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	東京都港区	735	725	686.50	88.0%	781	4.0%	780	4.0%	+ 1
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1,102	1,602.29	100.0%	1,080	4.5%	1,050	4.6%	+ 30
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,930	1,484.39	100.0%	2,217	4.2%	2,210	4.2%	+ 7
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,767	1,388.35	94.9%	1,946	4.2%	1,946	4.2%	-
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1,124	1,378.83	100.0%	1,150	4.5%	1,120	4.6%	+ 30
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	550	522	780.64	100.0%	562	4.4%	551	4.5%	+ 11
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	539	494.14	100.0%	673	4.0%	651	4.1%	+ 22
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,817	1,891.01	100.0%	2,200	4.3%	2,160	4.4%	+ 40
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,162	2,387.34	100.0%	1,140	4.6%	1,110	4.7%	+ 30
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	763	742	1,288.31	100.0%	888	4.5%	885	4.5%	+ 3
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	835	1,302.43	100.0%	844	4.6%	827	4.7%	+ 17
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,914	5,346.76	100.0%	5,820	4.7%	5,740	4.8%	+ 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	1,742	4,021.32	100.0%	1,784	5.1%	1,780	5.1%	+ 4
	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%	1,570	4.2%	1,590	4.3%	▲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	754	1,250.85	100.0%	829	5.0%	882	5.1%	▲53
	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	100.0%	1,240	5.0%	1,240	5.1%	-
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,974	2,385.69	100.0%	2,230	4.6%	2,150	4.7%	+ 80
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	616	1,261.91	100.0%	778	4.6%	706	4.7%	+ 72
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	771	1,329.06	100.0%	793	4.7%	778	4.8%	+ 15
	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	2,229	4,210.87	100.0%	2,590	5.0%	2,570	5.1%	+ 20
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,702	3,928.12	100.0%	5,191	5.0%	5,191	5.0%	-
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	6,052	8,009.11	100.0%	7,180	4.6%	6,970	4.7%	+ 210
	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	1,509	8,601.71	98.5%	1,730	6.1%	1,730	6.2%	-

※ 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

2017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 <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	2017年4月期末評価		2016年10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	1,157	3,551.46	96.6%	1,270	6.1%	1,260	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	2,527	6,329.33	98.7%	3,240	6.5%	3,190	6.6%	+ 50
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	2,049	2,523.09	100.0%	2,890	4.0%	2,780	4.1%	+ 110
	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	5,642	6,250.53	100.0%	6,790	4.6%	6,700	4.7%	+ 90
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,850	3,729.35	100.0%	2,300	4.7%	2,280	4.8%	+ 20
	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	2,199	2,295.57	100.0%	2,420	4.3%	2,410	4.4%	+ 10
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,863	2,697.36	100.0%	2,510	4.6%	2,470	4.7%	+ 40
	O-51	恵比寿グリーンガラス	都心6区	東京都渋谷区	5,900	5,863	3,159.27	100.0%	6,560	3.7%	6,540	3.7%	+ 20
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,817	3,585.92	100.0%	4,160	4.5%	4,160	4.5%	-
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,584	1,606.92	100.0%	1,840	4.2%	1,790	4.3%	+ 50
	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	3,598	6,180.68	100.0%	3,730	5.3%	3,680	5.4%	+ 50
	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	1,242	2,960.81	100.0%	1,280	5.5%	1,260	5.6%	+ 20
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	神奈川県鎌倉市	2,000	1,985	2,364.71	100.0%	2,380	5.4%	2,270	5.4%	+ 110
	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	1,760	5,205.49	93.3%	2,070	5.8%	2,040	5.9%	+ 30
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,434	4,498.16	95.1%	1,430	6.1%	1,430	6.1%	-
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,367	4,422.35	97.0%	7,710	3.5%	7,710	3.6%	-
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,692	2,789.86	100.0%	4,790	3.6%	4,660	3.7%	+ 130
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	4,012	3,510.44	100.0%	4,380	4.0%	4,320	4.1%	+ 60
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	4,814	6,425.29	94.4%	5,060	4.2%	5,020	4.3%	+ 40
	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	4,669	4,216.97	100.0%	5,440	4.0%	5,290	4.1%	+ 150
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,587	2,971.22	100.0%	2,730	4.2%	2,730	4.2%	-
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,391	2,312.03	100.0%	2,710	4.1%	2,710	4.1%	-
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,237	3,090.65	100.0%	3,370	4.1%	3,350	4.2%	+ 20
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,660	3,688	4,548.10	100.0%	4,110	4.2%	4,020	4.3%	+ 90
	O-68	アクションール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,783	2,369.82	100.0%	2,040	4.1%	1,970	4.1%	+ 70
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	4,570	4,605	4,553.90	100.0%	4,940	4.2%	4,920	4.3%	+ 20
	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	1,568	3,433.07	100.0%	1,790	5.2%	1,770	5.2%	+ 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	1,783	3,665.34	100.0%	2,030	4.4%	1,980	4.5%	+ 50
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	1,356	1,041.36	100.0%	1,490	3.7%	1,460	3.8%	+ 30	

※ 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

2017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 <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	2017年4月期末評価		2016年10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-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区	1,450	1,465	1,769.09	100.0%	1,560	4.2%	1,550	4.2%	+ 10	
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	2,190	2,180	6,151.98	94.0%	2,340	4.9%	2,330	5.0%	+ 10	
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,380	1,385	2,423.86	100.0%	1,460	5.0%	1,440	5.1%	+ 20	
	O-76	錦ファーストビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,000	2,000	3,324.54	100.0%	2,110	4.8%	2,080	4.9%	+ 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	5,161	5,504.02	100.0%	5,330	4.3%	5,310	4.3%	+ 20	
	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	3,010	3,118.69	100.0%	3,210	4.3%	3,170	4.3%	+ 40	
	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%	1,970	3.7%	1,970	3.7%	-	
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,751	3,679.70	100.0%	2,930	4.4%	2,880	4.4%	+ 50	
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市	3,420	3,448	4,930.30	100.0%	3,620	4.6%	3,530	4.7%	+ 90	
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,348	4,155.57	92.8%	2,410	4.8%	2,400	4.9%	+ 10	
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,322	2,006.78	100.0%	1,410	4.7%	1,390	4.8%	+ 20	
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,040	1,035	2,521.51	100.0%	1,110	4.7%	1,110	4.8%	-	
	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	3,624	1,491.38	89.1%	3,920	3.5%	3,780	3.6%	+ 140	
	<b>オフィス小計</b>					<b>171,417</b>	<b>170,402</b>	<b>223,788.31</b>	<b>98.5%</b>	<b>189,528</b>		<b>186,864</b>		<b>+ 2,757</b>

※ 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

2017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 <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	2017年4月期末評価		2016年10月期末評価		増減 期末評価額 (百万円)	
									期末評価額 (百万円)	Cap rate (%)	期末評価額 (百万円)	Cap rate (%)		
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	1,975	1,185.85	100.0%	2,130	4.1%	2,100	4.2%	+ 30	
	Z-03	いちごブルク大森	その他首都圏	東京都大田区	3,218	3,125	5,345.62	92.8%	2,997	5.7%	3,005	5.7%	▲8	
	Z-05	いちご町田イーストビル	その他首都圏	東京都町田市	1,310	1,276	2,183.65	100.0%	1,540	4.9%	1,490	5.0%	+ 50	
	Z-07	いちご札幌南2西3ビル	4大都市	北海道札幌市	558	550	1,162.52	100.0%	585	5.2%	584	5.2%	+ 1	
	Z-08	いちご大名バルコニー	4大都市	福岡県福岡市	638	589	765.61	100.0%	677	4.7%	669	4.8%	+ 8	
	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	1,130	3,733.68	100.0%	1,450	5.7%	1,420	5.8%	+ 30	
	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	2,472	778.77	100.0%	3,010	3.4%	3,040	3.5%	▲30	
	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	1,551	2,717.77	100.0%	1,870	5.3%	1,870	5.3%	-	
	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	2,386	7,788.09	100.0%	2,630	4.6%	2,610	4.7%	+ 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	1,689	1,971.34	100.0%	1,750	5.1%	1,720	5.2%	+ 30	
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区	1,400	1,449	2,124.68	100.0%	1,500	4.7%	1,490	4.8%	+ 10	
	その他小計					18,454	18,196	29,757.58	98.7%	20,139		19,998		+ 179
	合計(82物件)					189,871	188,598	253,545.89	98.6%	209,667		206,862		+ 2,936

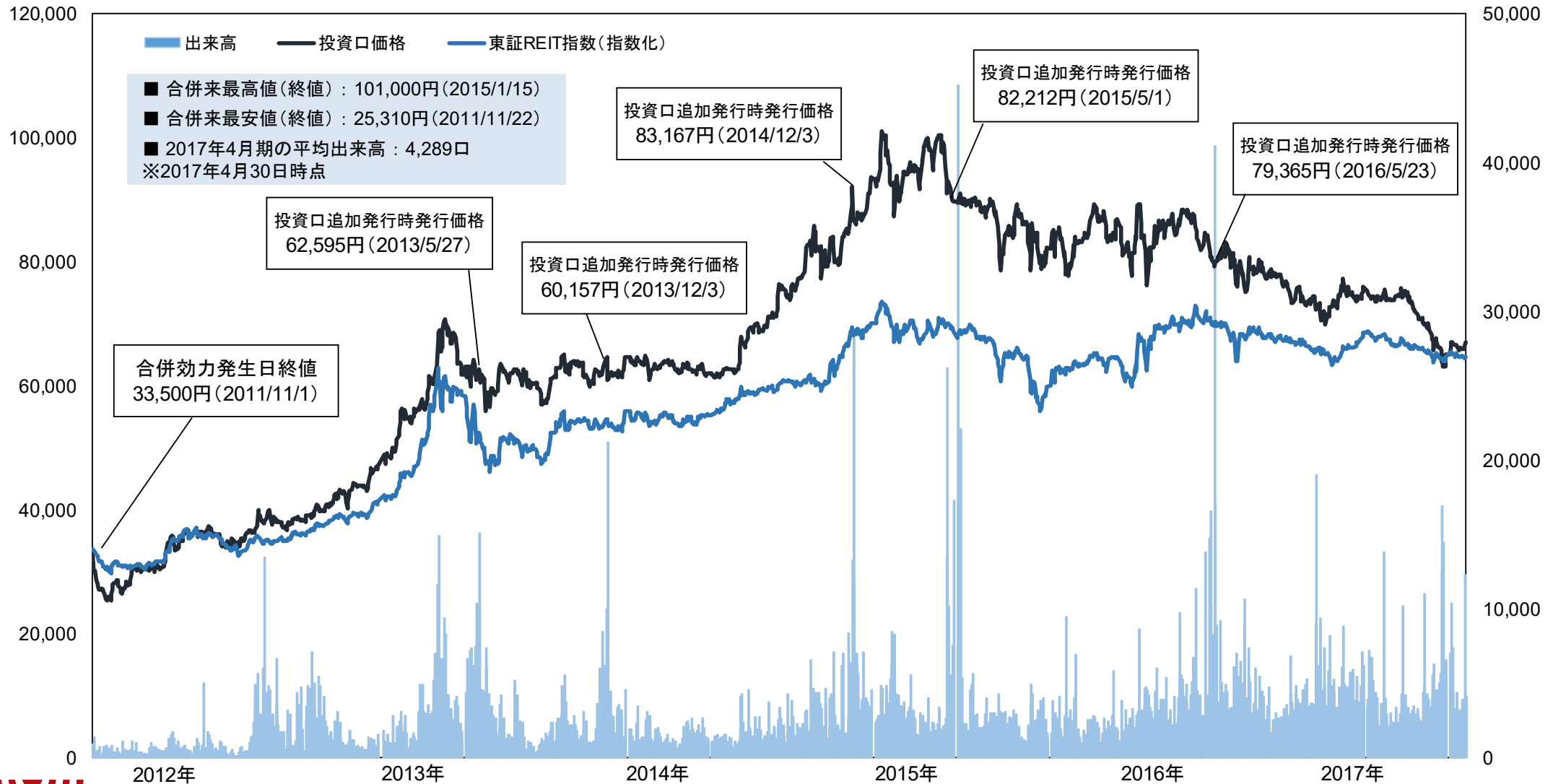
※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て  
 ※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

【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 <sup>2</sup> )	稼働率 (%)	取得時鑑定評価	
									評価額 (百万円)	Cap rate (%)
オフィス	O-86	ウイン五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,100	2017/5/10	3,689.88	100.0%	3,260	4.2%
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	東京都文京区	2,300	2017/5/10	2,722.58	100.0%	2,370	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	2017/5/10	2,748.73	77.8%	1,750	4.4%
小計					7,080		9,161.19		7,380	
2017年4月30日保有物件(82物件)+新規取得物件(3物件)の合計(85物件)					196,951		262,707.08	98.4%	217,047	

※ 賃貸可能面積および稼働率は、2017年4月30日時点の運用資産と2017年10月期に取得した物件の取得日時データのデータを考慮した試算値

# 投資口価格の推移(2011年11月1日～2017年7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

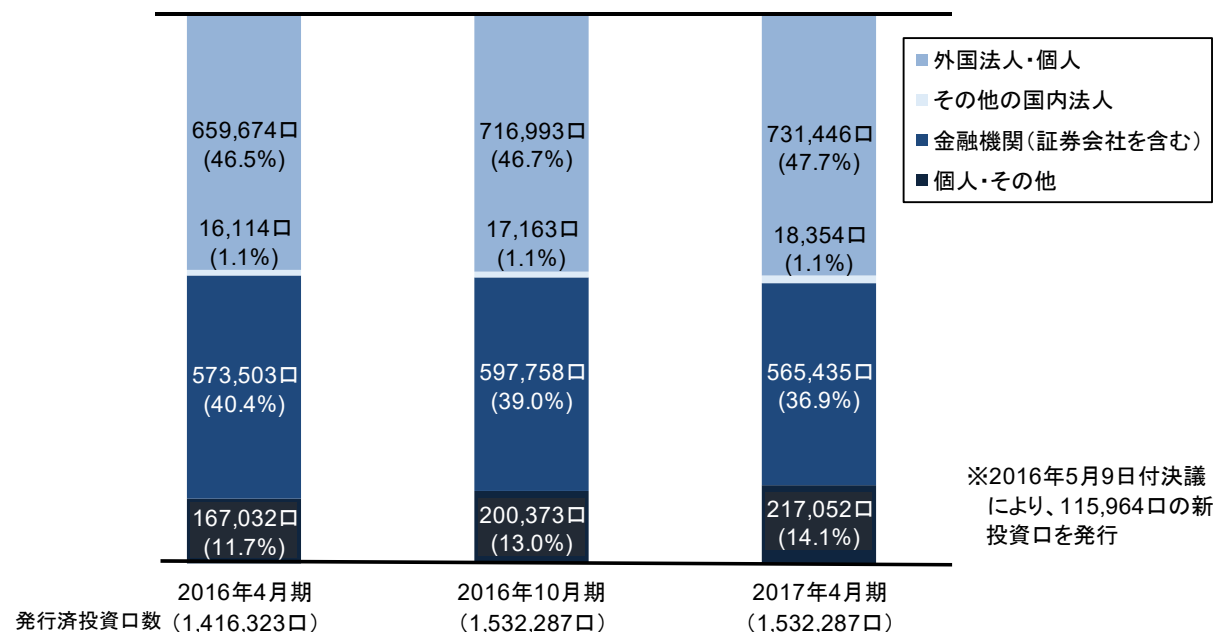
(出所) Bloomberg

# 投資主の状況(2017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 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	143,960	9.4%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	136,181	8.9%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	119,259	7.8%
5 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	113,592	7.4%
6 モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	63,997	4.2%
7 BNYM SA / NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS MLSCB RD	62,400	4.1%
8 野村信託銀行株式会社(投信口)	41,940	2.7%
9 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	28,647	1.9%
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	26,453	1.7%
<b>合計</b>	<b>1,080,619</b>	<b>70.5%</b>

## ■ 所有者別投資口数



## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2016年4月末	2016年10月末	2017年4月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	15,649	18,150	18,840	97.5%
金融機関(証券会社を含む)	57	63	65	0.3%
都市銀行・信託銀行	9	10	10	0.1%
地方銀行	5	8	6	0.0%
その他(証券会社を含む)	43	45	49	0.3%
その他の国内法人	256	284	279	1.4%
外国法人・個人	142	144	143	0.7%
合計	16,104	18,641	19,327	100.0%

# 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、心を込めて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「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「いちごオフィスリート(8975)」 および「いちごホテルリート(3463)」に加え、「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	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
いちごオーナーズ株式会社	「顧客ファースト」不動産オーナーサービス事業
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)

# 投資法人概要

2017年9月2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	高塚 義弘
保有物件数	85物件
ポートフォリオ規模	196,951百万円(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

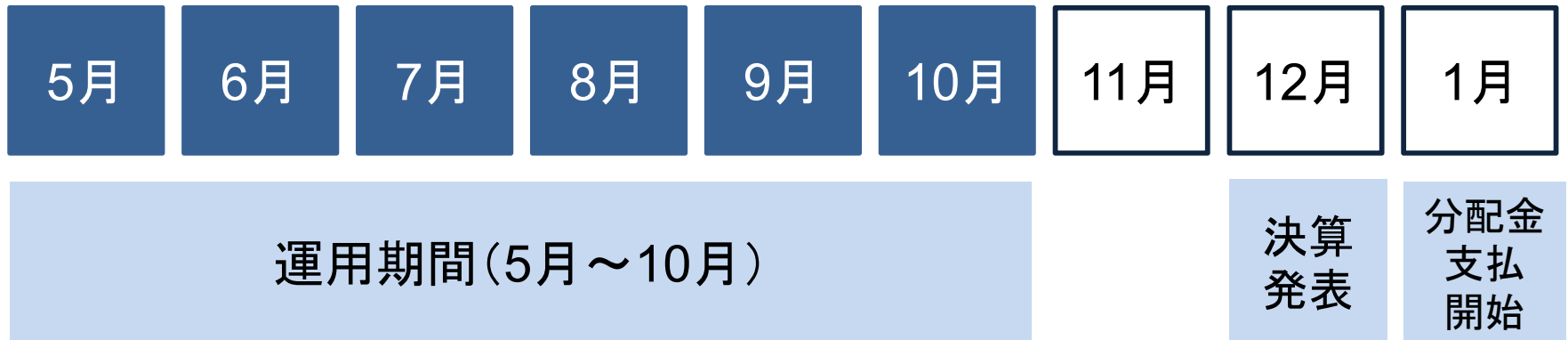
会社名	いちご投資顧問株式会社
代表執行役社長	織井 渉
登録・加入協会	金融商品取引業 関東財務局長(金商)第318号 (第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、投資運用業) 一般社団法人投資信託協会会員

# 年間スケジュール

次回の権利付き最終取引日は2017年10月26日

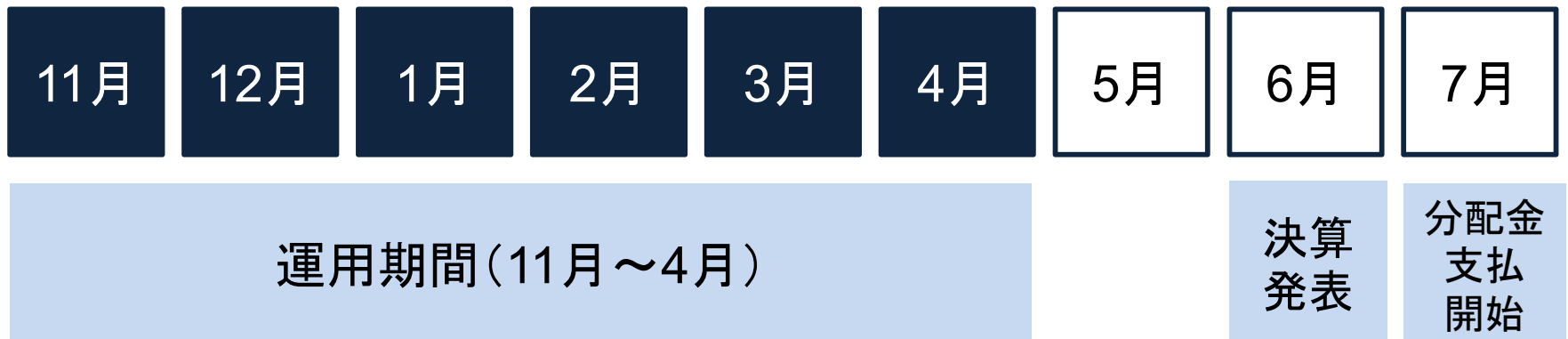
決算期末

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も全面的に依拠することはお控えいただくようお願いいたします。
- 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