



運用状況報告会

September 7, 2019

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.





Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」



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



 **J.LEAGUE**
TM

 **いちご**
一期一会
ICHIGO

TOP PARTNER

いちごはJリーグの
「トップパートナー」です。

目次

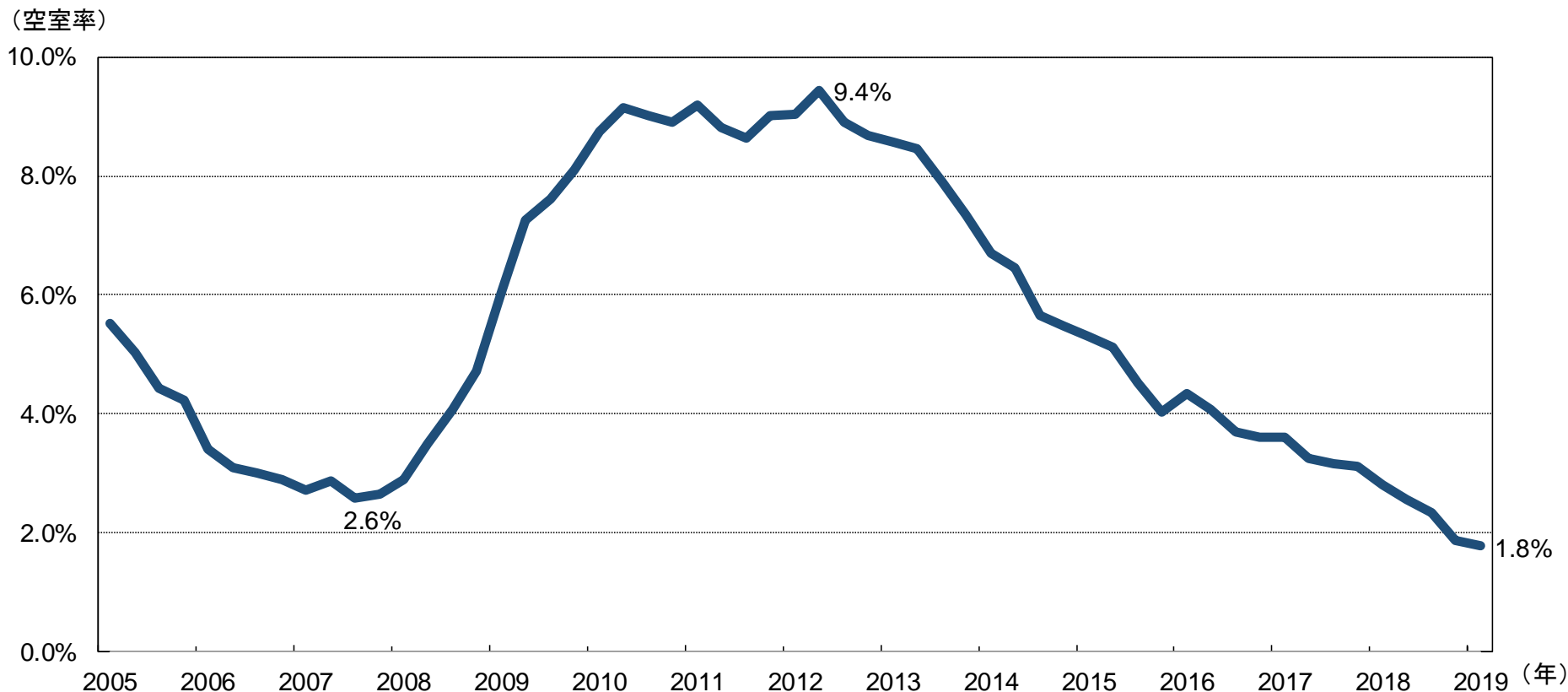
□ オフィス賃貸マーケットについて	
✓ オフィス空室率の推移	… 7
✓ オフィス成約賃料の推移	… 8
□ 前回の運用状況報告会(2018年7月)以降の取り組み	
✓ 2018年7月以降のトピックス	… 10
✓ 運用資産ポートフォリオ(2019年8月31日時点)	… 11
✓ 安定した分配金の成長(連続増配 J-REIT No.1)	… 12
✓ 投資主価値の着実な向上(含み益の推移)	… 13
✓ 稼働率、平均賃料単価の推移	… 14
✓ 継続的な賃料収入アップ	… 15
✓ 価値向上CAPEXによるバリューアップ	… 16-17
✓ 新規取得物件(2018年7月以降)	… 18
✓ 資産入替を通じたNOI向上と譲渡益の確保	… 19
□ 成長戦略ロードマップ	
✓ 新「成長戦略ロードマップ」の策定	… 21
✓ 継続的な投資主価値の向上(巡航EPUの成長)	… 22
□ ESGへの取り組み	… 24-27
□ Appendix	… 29-56

オフィス賃貸マーケットについて

オフィス空室率の推移

都心の空室率は過去最低水準

■ 東京ビジネス地区の空室率の推移

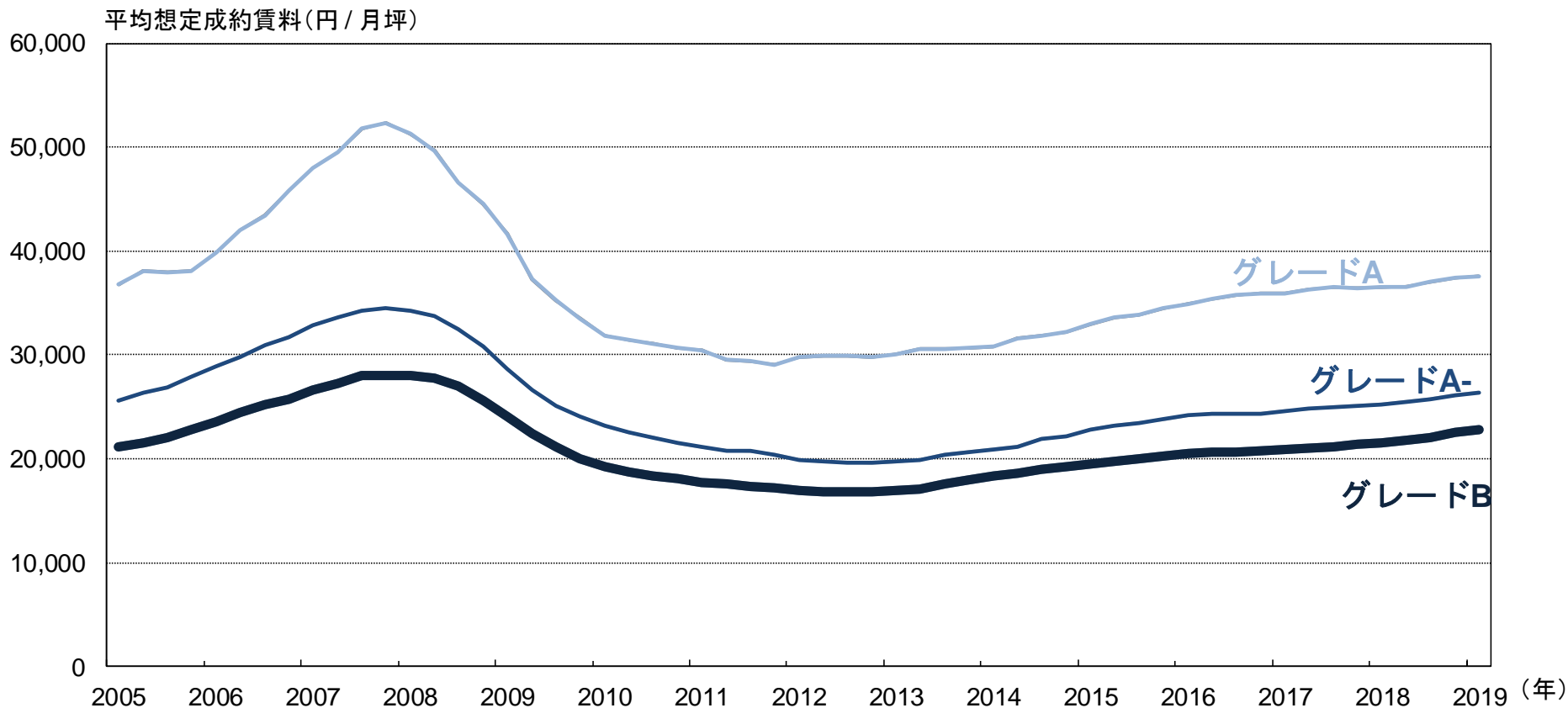


(出所) 三鬼商事株式会社が公表する資料により本資産運用会社作成
調査対象地区内にある、対象ビルのテナント入居状況および募集条件の動向を集計分析したものです。
・調査対象地区: 東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)
・調査対象ビル: 基準階100坪以上の主要貸事務所ビル

オフィス成約賃料の推移

成約賃料はなだらかに上昇傾向

■ 規模別のオフィス賃料推移



(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(2018年7月) 以降の取り組み

2018年7月以降のトピックス

内部成長

- 高稼働率の維持
 - ✓稼働率:99.3%
(2019年7月31日時点)
- 賃料収入の増額の伸長
2019年4月期
 - ✓月額賃料が年率2.5%
増加(対2018年10月期)
- 価値向上CAPEXによる
バリューアップの推進

外部成長

- 継続的な資産入替の実行
 - ✓商業施設3物件の売却
(譲渡益計:10億円)
 - ✓中規模オフィス4物件の
取得
(取得価格計:102億円)

↓

- ✓中規模オフィス特化型
ポートフォリオの拡大

財務戦略

- 安定的な財務運営の継続
 - ✓平均借入期間:6.2年
 - ✓固定金利比率:96.9%
(2019年4月30日時点)
 - ✓2回の投資法人債の発行
により計22億円を調達
(2018年11月、2019年7月)
- 格付の向上
 - ✓「A-」→「A」
(日本格付研究所、2018年8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:2,014円(2018年10月期)
2,255円(2019年4月期)
 - ✓J-REIT最長の18期連続増配を実現

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

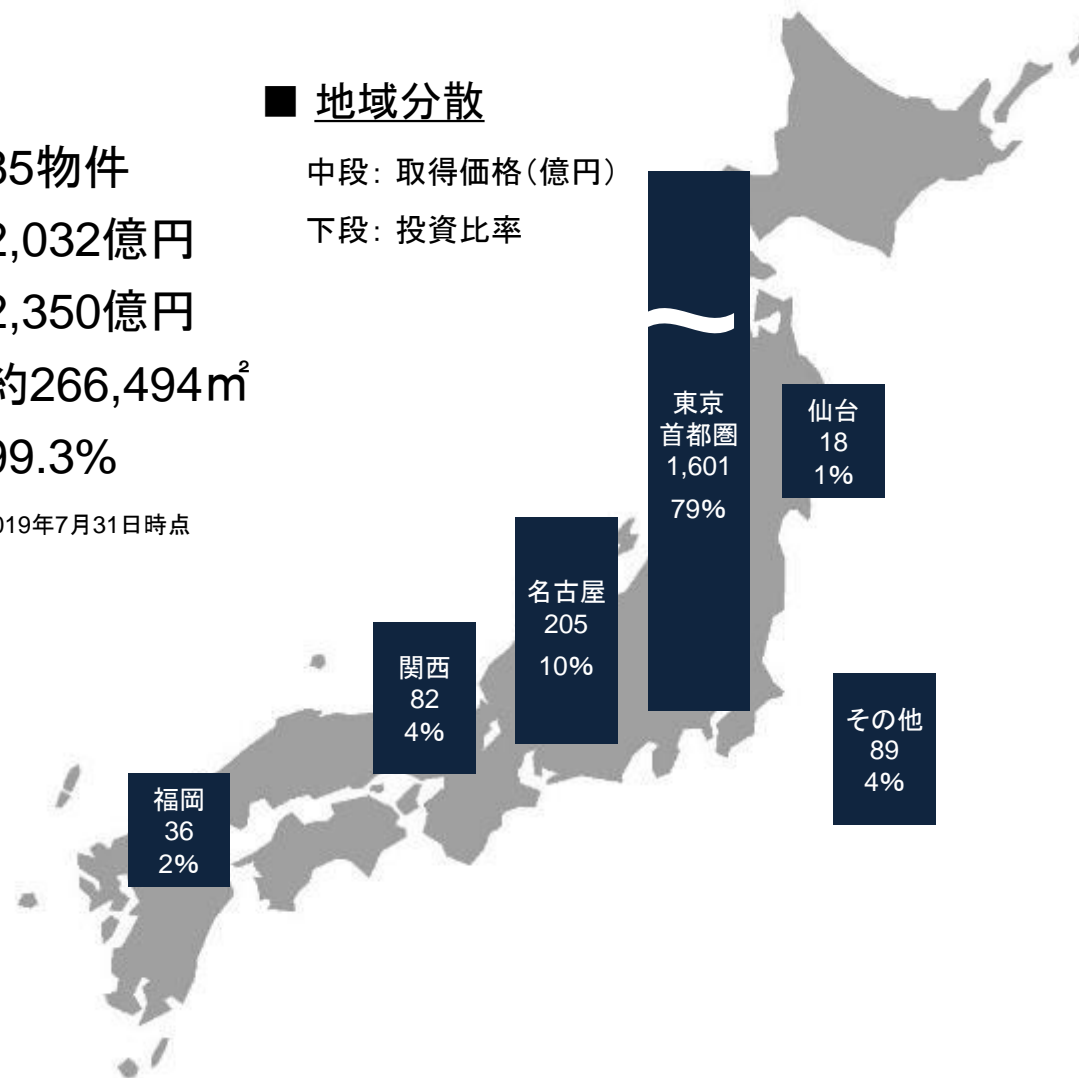
物件数	85物件
取得総額	2,032億円
鑑定評価額	2,350億円
賃貸可能面積	約266,494㎡
稼働率	99.3%

※ 賃貸可能面積および稼働率は、2019年7月31日時点

■ 地域分散

中段: 取得価格(億円)

下段: 投資比率

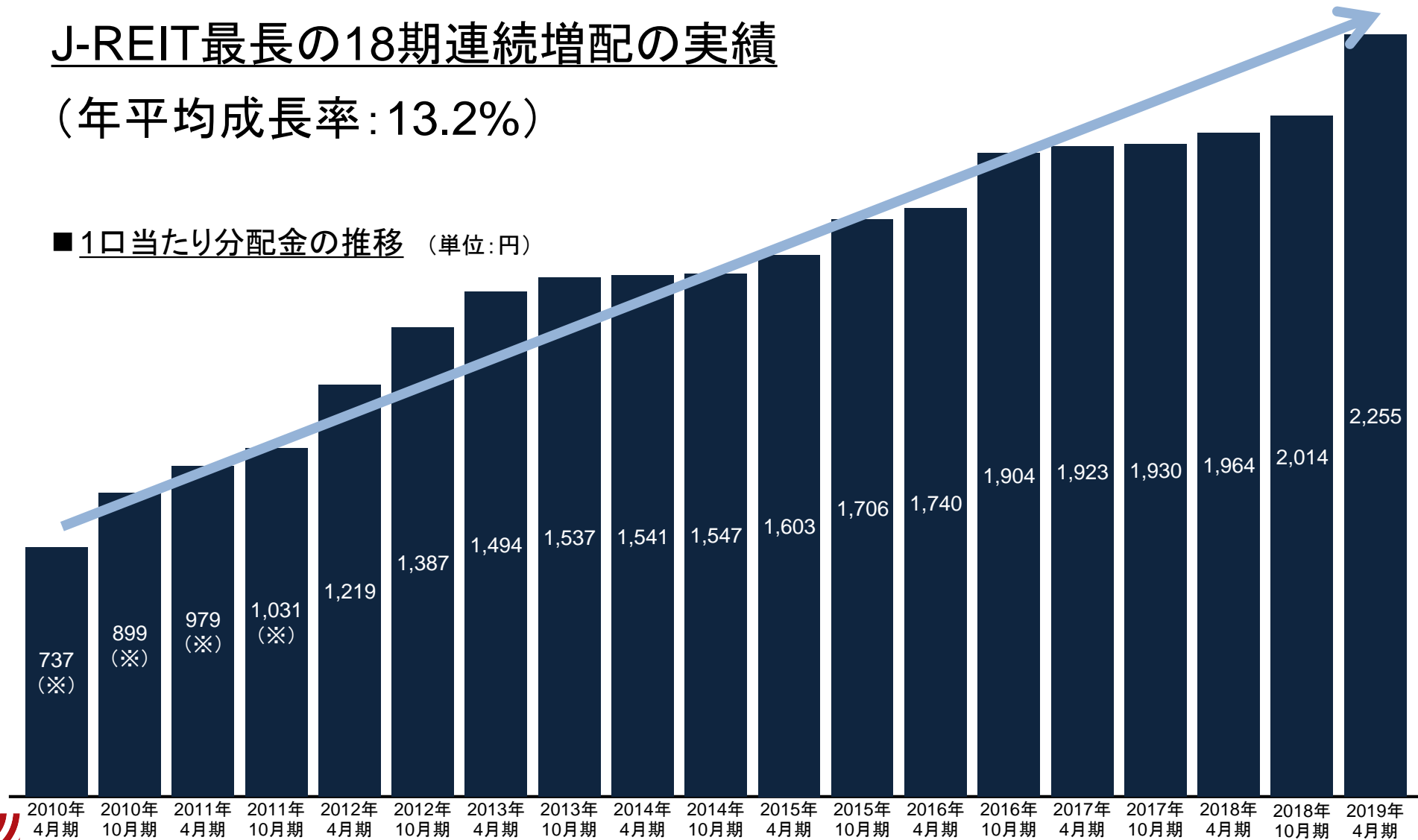


安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1）

J-REIT最長の18期連続増配の実績

（年平均成長率：13.2%）

■ 1口当たり分配金の推移（単位：円）

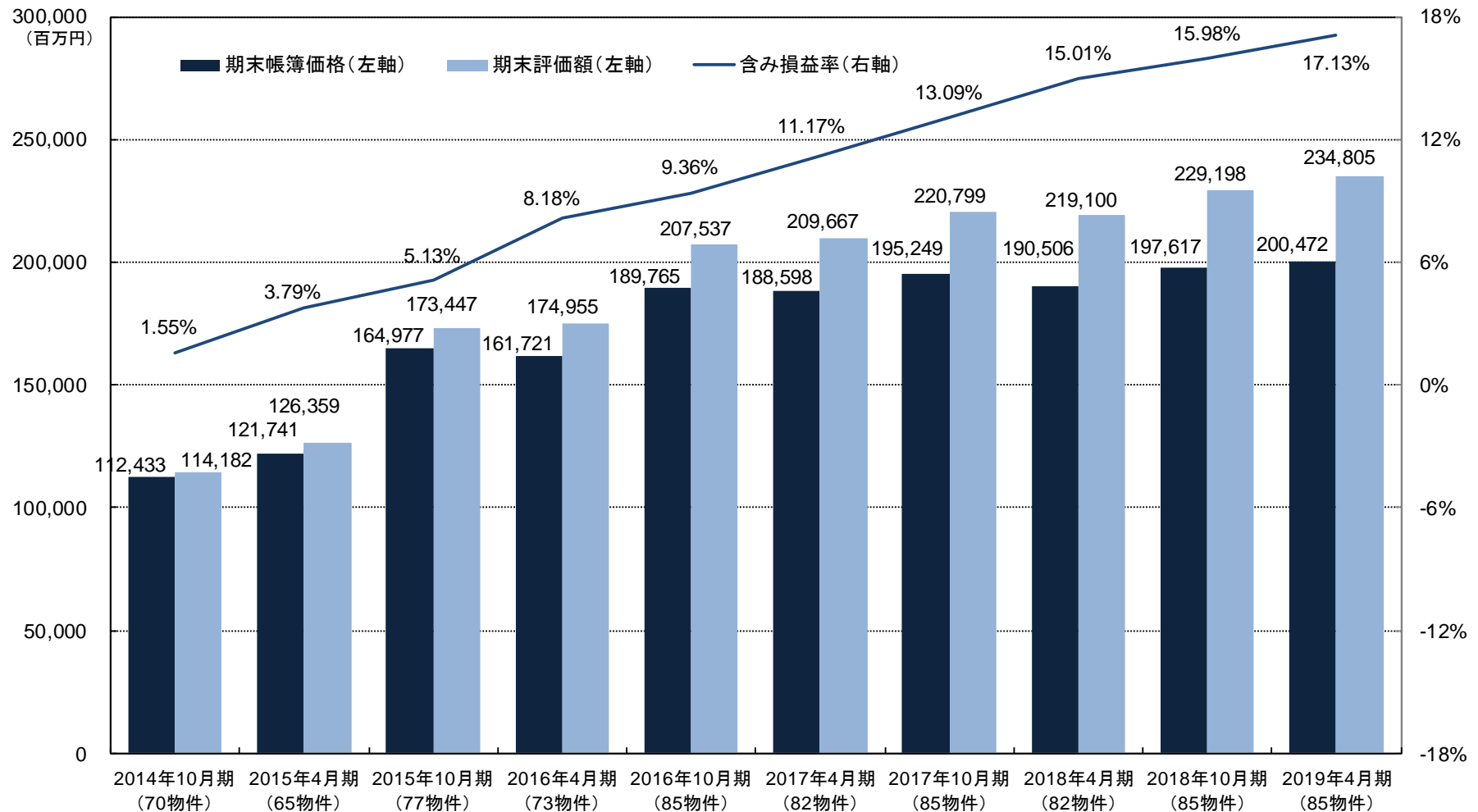


※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口分割(7分割)を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値(本投資法人ベース)

(単位：円)

投資主価値の着実な向上(含み益の推移)

2019年4月期の期末評価額は約343億円の含み益
(2018年10月期対比 +27億円)



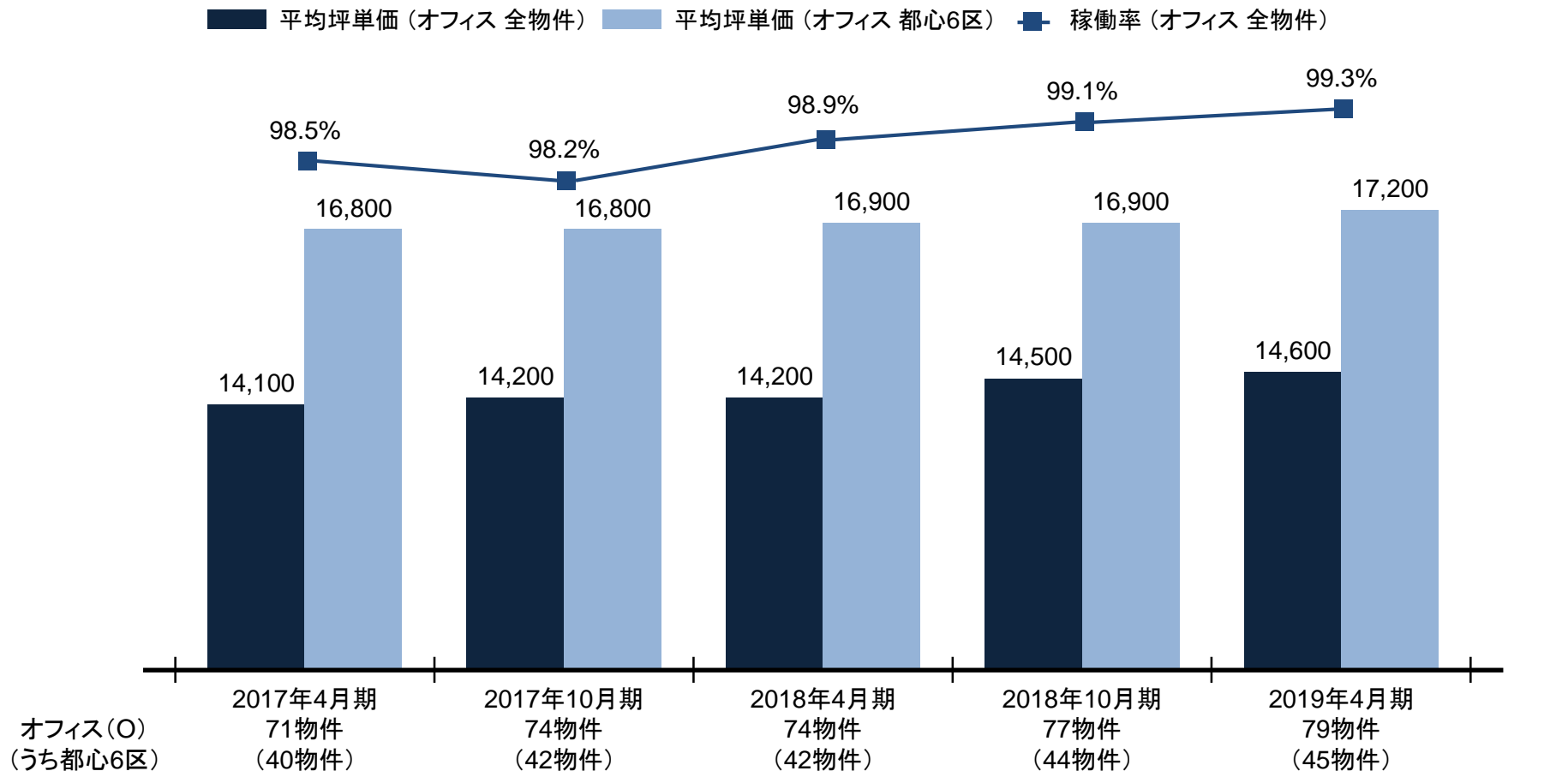
※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

稼働率、平均賃料単価の推移

オフィスの稼働率は高水準で推移

■ オフィス物件の稼働率・平均坪単価推移

(単位:円)



※ 稼働率は各期末時点の数値

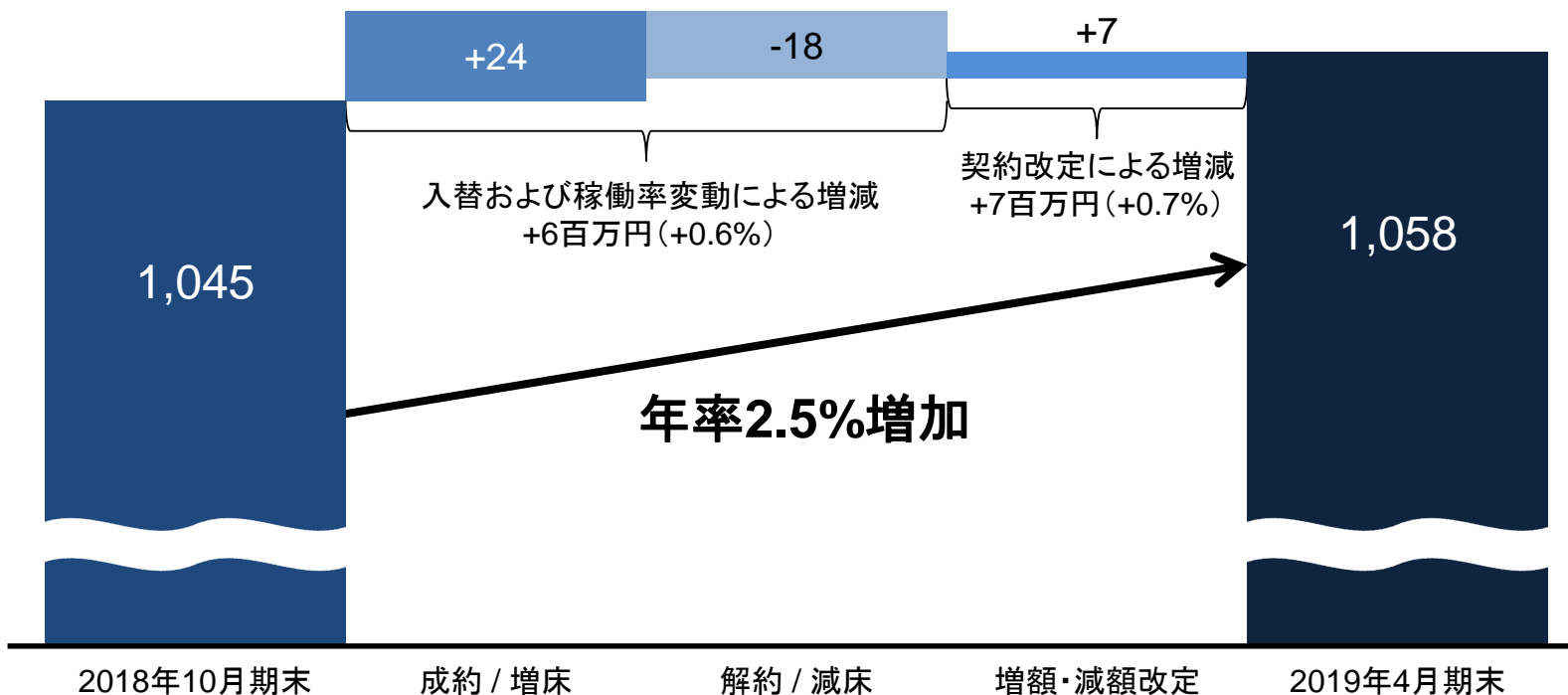
※ 平均坪単価とは、各期末時点における賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の面積(坪)で割った単価(百円未満は四捨五入)

継続的な賃料収入アップ

増額改定および増額入替により賃料収入は着実に増加

■ 月額賃料の変動 (オフィス、期中取得の物件除く)

(百万円 / 月)



※ 稼働率の変動(オフィス)(期中取得の物件除く): 99.1%(2018年10月期末) → 99.3%(2019年4月期末)

価値向上CAPEXによるバリューアップ①

「いちごレイアウトオフィス」の継続展開

✓「働き方改革」に対応した快適性の高いオフィス空間の提供

■ いちご神保町ビル(東京都千代田区)



レイアウト変更に対応した可動式什器



窓面を利用したワーキングスペース

投資効果(実績)	
投資額	14百万円
賃料アップ率	+75.0%(従前比)
NOI 増加	+6.1百万円(年)



リラックスできるワーキングスペース



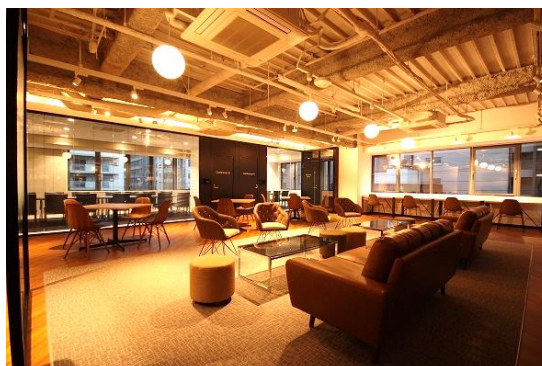
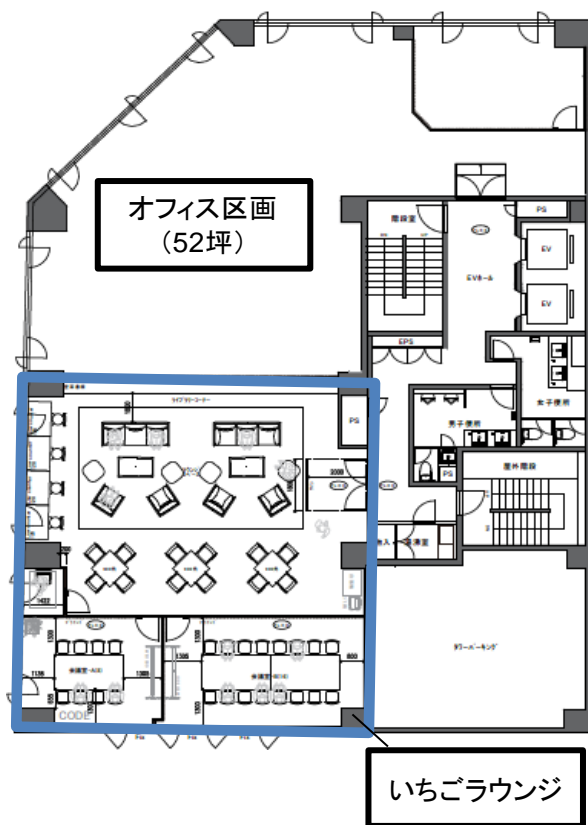
社員間のコミュニケーションエリア

価値向上CAPEXによるバリューアップ②

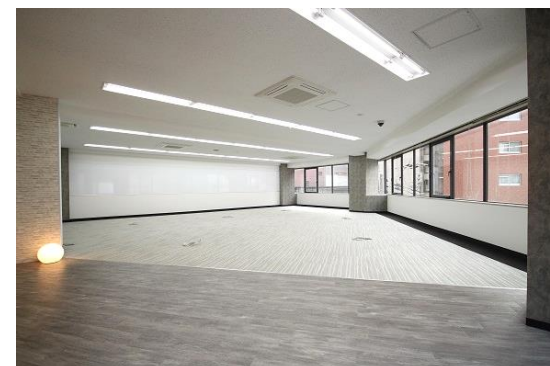
「いちごラウンジ」第2弾を大阪市内の物件にて展開

✓テナント専用のラウンジと会議室の提供により、テナント満足度向上を図る

■ いちご内本町ビル(大阪市中央区)



コミュニケーション活性化を目指したラウンジ



新たな貸室スペースの整備による収益の創出







入居テナント専用の会議室を2室設置

投資効果(計画)	
投資額	19百万円
NOI 増加	+7百万円(年)

新規取得物件(2018年7月以降)



4物件、計102億円の中規模オフィスを取得

	いちご内本町ビル	いちご南大塚ビル	いちご乃木坂ビル	いちご博多イーストビル
物件名				
取得時期	2018年9月	2018年12月	2018年12月	2019年5月
所在地	大阪市中央区	東京都豊島区	東京都港区	福岡県福岡市
取得のポイント	今後も継続した賃貸ニーズが期待できる大阪市内の中規模オフィス	ターミナル駅「池袋」駅から1駅であり、都心部へのアクセスが良好なエリアに立地	赤坂・六本木・青山の中心に位置し、外資系企業からの選好性が高いエリアに立地	福岡市を代表する業務商業地域を形成しているエリアに立地
取得価格	1,900百万円	2,780百万円	3,315百万円	2,250百万円
立地	大阪市営地下鉄谷町線・中央線「谷町四丁目」駅 徒歩約3分	JR山手線「大塚」駅 徒歩約6分 東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅 徒歩約3分	東京メトロ千代田線「乃木坂」駅 徒歩約2分 都営地下鉄大江戸線「六本木」駅 徒歩約8分	JR各線、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅 徒歩4分
稼働率	94.2%	100%	100%	98.1%
取得先	外部(国内の合同会社)	外部(国内の特定目的会社)	外部(国内の一般事業会社)	スポンサー

※ 稼働率は2019年7月31日時点

資産入替を通じたNOI向上と譲渡益の確保

■ 2017年以降における資産譲渡 / 取得の実績

		2017年4月期～ 2017年10月期	2018年4月期～2018年10月期		2019年4月期	2019年10月期
		資産入替	資産入替	資産取得	資産入替	資産入替
譲渡 (10物件) 	<ul style="list-style-type: none"> サービスアパートメント、商業施設(計4物件)をスポンサーへ譲渡 譲渡価格 44億円 (譲渡益 0.3億円) 	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設3物件を外部へ譲渡 譲渡価格 60億円 (譲渡益 15.9億円) 			<ul style="list-style-type: none"> 商業施設2物件を外部へ譲渡 譲渡価格 36億円 (譲渡益 6.5億円) 	<ul style="list-style-type: none"> 商業施設1物件をスポンサーへ譲渡 譲渡価格 24億円 (譲渡益約 4.4億円)  いちごフィエスタ渋谷
	取得 (9物件) 	<ul style="list-style-type: none"> 中規模オフィス3物件をスポンサーより取得 取得価格 70億円  ウィン 五反田ビル	<ul style="list-style-type: none"> 中規模オフィス2物件をスポンサーより取得 取得価格 55億円  ウィン第2 五反田ビル	<ul style="list-style-type: none"> 中規模オフィス1物件を外部より取得 取得価格 19億円  いちご 内本町ビル	<ul style="list-style-type: none"> 中規模オフィス2物件を外部より取得 取得価格 60億円  いちご 南大塚ビル	<ul style="list-style-type: none"> 中規模オフィス1物件をスポンサーより取得 取得価格 22.5億円  いちご 博多イーストビル
効果	資産規模	1,945億円 → 2,032億円 (+87億円)			NOI増加(※)	2.9億円 / 年
	オフィス比率	88.1% → 95.5% (+7.4%)			譲渡損益	+27.2億円

※運用会社が算出した各取得資産の想定NOI(年ベース)の合計から、各資産の譲渡を行った期の前期実績を年換算したNOIの合計を差し引いた数値

成長戦略ロードマップ

新「成長戦略ロードマップ」の策定

2019年4月期末

2022年4月期末

目標

投資主価値の最大化に資する持続的成長

強固なポートフォリオの構築と共に、持続的成長を徹底追求する

■ 内部成長

- ・「いちごレイアウトオフィス」、「いちごラウンジ」といった独自性の高いオフィス環境の提供を通じた差別化戦略を推進
- ・価値向上CAPEXによるバリューアップと投資効率を追求
- ・「テナント満足度」を重視した収益性を維持、向上
- ・テナント企業の成長支援(テナント間のネットワーキング、ビジネスマッチング)
- ・テナント入替時の空室期間(ダウンタイム)、フリーレント期間を極小化

■ 外部成長

- ・ブリッジファンド、スポンサーサポートの活用等、多様な外部成長機会を追求
- ・資産入替、既存物件の大規模改修または建替等を通じた持続的な成長モデルを構築
→ いちごグループの「心築」機能の活用

■ 財務・IR

- ・資金調達手法の多様化(公募増資、グリーンボンド、リテール債等の検討)
- ・発行体格付の向上、グローバルインデックス(FTSE EPRA / NAREIT)組入れを目指す
- ・ファイナンスにおける各種条件の見直し

■ ESG

- ・各種環境認証の取得推進、消費エネルギーの削減量目標の達成
- ・保有資産におけるバリアフリー化の推進
- ・Jリートトップクラスのガバナンスの維持・強化

2022年4月期 目標

巡航EPU

2,000円 → 2,200円
(+10.0%)

1口当たり分配金

2,069円 → 2,269円
(+9.7%)

発行体格付

A → A+
(安定的) → (安定的)

グローバルインデックス*

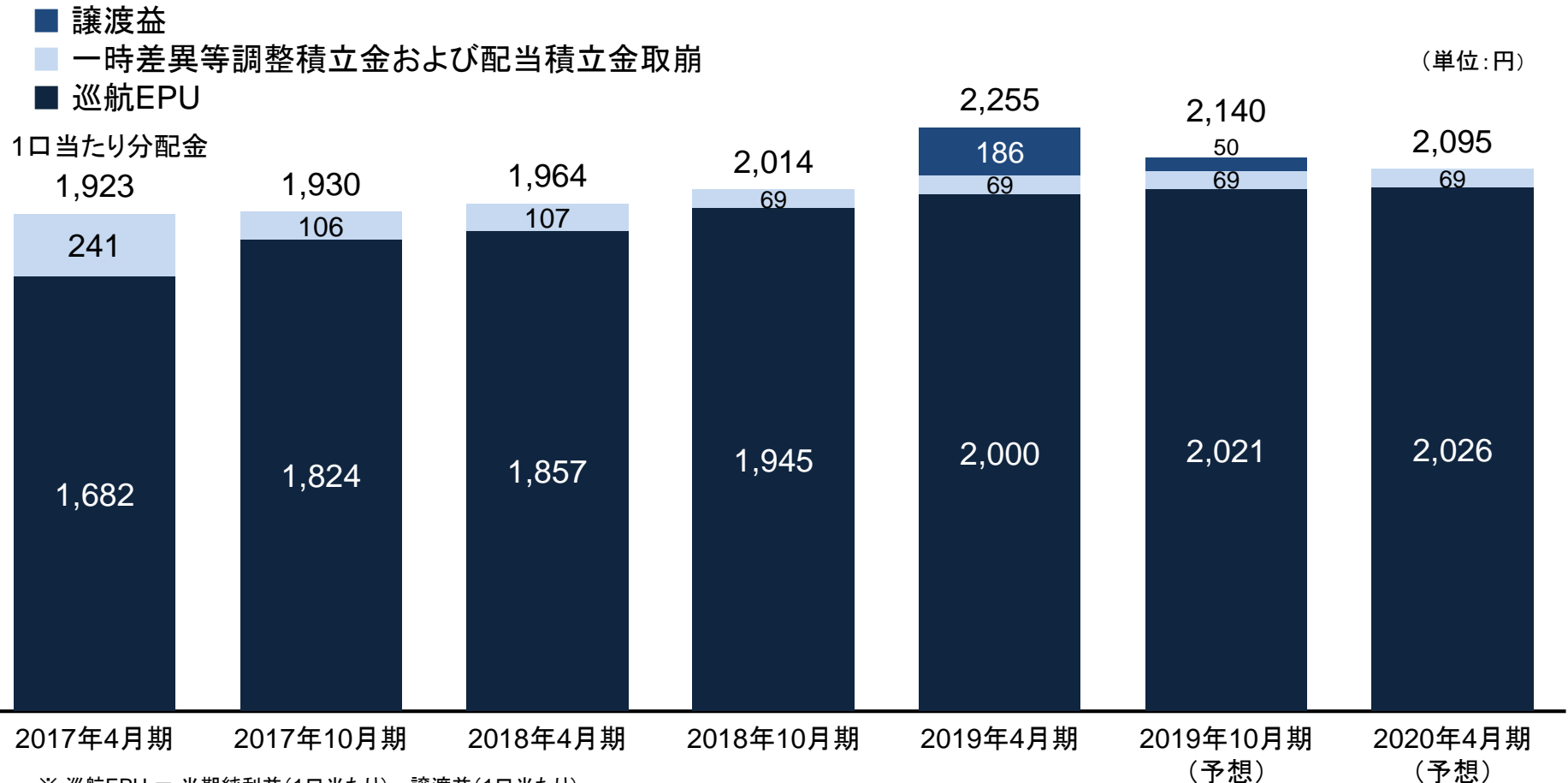
新規組入れ

※ 前提となる資産規模 2,500億円

アクションプラン

継続的な投資主価値の向上（巡航EPUの成長）

2017年4月期～2019年4月期で巡航EPUは18.9%成長
2019年4月期に続き、2019年10月期も譲渡益を分配予定



※ 巡航EPU = 当期純利益(1口当たり) - 譲渡益(1口当たり)
※ 一時差異等調整積立金および配当積立金取崩に前期繰越損益を含む

ESGへの取組み



いちごオフィスのサステナビリティ理念

□ いちごオフィスのサステナビリティ方針

私どもいちごオフィスが持続的な成長を実現するためには、環境(E) / 社会(S) / ガバナンス(G)の維持と発展に貢献することが不可欠であると考えます。本投資法人ではサステナビリティの推進に主体的に取り組むことを目的に、以下のとおり「サステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加してまいります。

1. 環境との調和

不動産運用業務が地球環境に与える影響を的確に把握し、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます。

2. 省エネルギー

不動産の運用にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努め、低炭素社会と資源循環の実現を目指します。

3. 法令対応と環境管理体制の整備

環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します。

4. 教育・啓発活動

サステナビリティに関する社内教育を充実させ、当方針を全従業員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。また、協力会社・入居テナント等ビル利用者に対しても当方針に関する理解・協力を呼びかけ、さまざまなステークホルダーとサステナビリティの推進に努めます。

5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等

本方針やサステナビリティに関する取組み等の情報開示に努め、投資主をはじめ広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます。

6. グリーン調達の実施

建物の改修等において、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用します。また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取組みを考慮するなど、グリーン調達を推進します。

□ いちごオフィスのサステナビリティ推進体制

- ✓ オフィスリート本部長を責任者とし、サステナビリティ推進に係る体制の整備、各種施策の実行を統括
- ✓ サステナビリティ会議（原則、3か月に1回開催）
 - － サステナビリティ責任者、オフィスリート運用部長、管理本部長により構成し、オフィスリート運用部が事務局となり運営
 - － スポンサーの環境・建築技術担当者を加え、サステナビリティに関する目標や各種施策を検討、立案
- ✓ 教育・啓発活動
 - － 年に1回程度、オフィスリート運用部担当者にサステナビリティに関する研修を実施
- ✓ 情報開示
 - － サステナビリティ目標と実績の適切な開示に努めるとともに、投資主をはじめとするステークホルダーとのコミュニケーションを図る

Environmental (環境)

□ GRESBリアルエステイト評価 (2016年度より参加)

- ✓ 2018年度評価では、2年連続で最高位の「Green Star」を獲得
 - 評価項目
 - ・モニタリングと環境システム / ポリシーと開示 / ステークホルダーとの関係構築
 - 総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」(5段階)においては「3Star」を取得



□ 各種環境認証の取得: 9物件、賃貸可能面積合計(オフィス)の19.0%(2019年4月末)

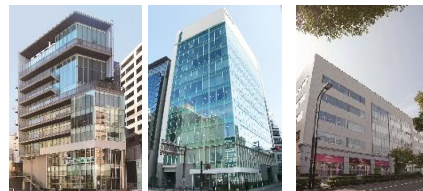
■ CASBEE (建築物環境総合性能評価システム)

【Sランク】



いちご高松ビル いちご丸の内ビル

【Aランク】



恵比寿グリーンガラス いちご秋葉原ノースビル いちご仙台イーストビル

■ 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(★★★)】 【2つ星(★★)】



いちご日本橋イーストビル



ウイン五反田ビル

□ 省エネ対応

- ✓ 空調機器の更新ならびに共用部照明のLED切り替えを促進
- ✓ 節電診断(東京都地球温暖化防止活動推進センターなど)
- ✓ 省エネ投資促進に向けた補助金の活用による低燃費空調機器の導入
 - (いちご富山駅西ビル)空調機器の更新により、43百万円の工事費に対し補助金7.3百万円(約17%)を受領



いちご富山駅西ビル

Social（社会）

□ 定期的に実施する「テナント満足度調査」により収集したテナントのニーズを物件管理に反映

- ✓ シェアサイクルサービスの導入により、テナント従業員の健康や利便性向上に寄与

シェアサイクルサービス



歳末夜警



ハロウィン清掃活動



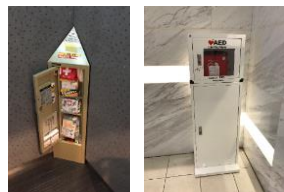
降雪時除雪対応



□ 災害対策

- ✓ 非常時発電やエレベーター内防災キャビネット、災害時救援自動販売機設置の他、河川氾濫対策としてビル敷地内に土嚢を設置

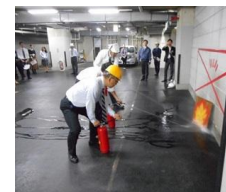
ELV内防災キャビネット、AED



災害時救援自動販売機



防災訓練



□ 清掃、除雪などの地域活動に積極的に参加

□ いちごグループ全体の取組み

- ✓ 人材育成
 - 社内外の講師による講座「いちご大学」による役職員のスキルアップ / キャリアアップ
 - ・ 「建築講座」「簿記講座」「債権法改正と不動産取引実務における留意点」など、年間20以上の講座を開講
 - 資格取得に向けた補助の充実（不動産証券化マスター、宅地建物取引士、不動産鑑定士など）
- ✓ ワークライフバランスと女性の活用促進
 - 女性のキャリア開発に向けた取組みを強化し、出産・育児・介護休暇、時間短縮勤務制度等の整備を促進
 - ・ 育児休暇取得後の復職率100%（いちごグループ）
 - ・ 女性社員比率 39.3%（いちごグループ）
- ✓ 反社会的勢力の排除
 - 反社会的勢力チェックマニュアルに基づき、反社会的勢力との関係を遮断する運営体制を構築

Governance (ガバナンス)

投資法人: 資産運用会社のプラクティスをモニタリング

- ✓ 投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した第三者にて構成
- ✓ 執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、運用会社への牽制機能を発揮
- ✓ 監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督

資産運用会社: ベストプラクティスを目指す運用体制

- ✓ 指名委員会設置会社とし、取締役5名のうち3名が社外取締役
- ✓ オフィスリート運用部門を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
- ✓ コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を強化
- ✓ 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、投資判断、コンプライアンス運営に客観性を確保

資産運用会社の社長と、投資法人の執行役員との兼務状況

➔ J-REIT 63投資法人のうち、31投資法人で兼務
(いちごオフィスの役員は全員、いちごグループから独立した第三者)

資産運用会社の取締役会における、社外取締役の導入状況

➔ 社外取締役を(1名でも)導入している資産運用会社は、3社のみ
(いちご投資顧問においては、取締役5名中、3名が社外取締役)

資産運用会社の社長が、投資法人の執行役員を兼務しておらず、かつ、
資産運用会社の取締役の過半数が、社外取締役に構成されているのは、
J-REIT 63投資法人中、「いちごオフィス」と「いちごホテル」の2投資法人のみ

Appendix

2019年4月期 決算P/L(前期比)

(単位:百万円)

	2018年10月期 実績(B)	2019年4月期 実績(A)	増減 (A)-(B)	主な差異要因(2018年10月期実績比)
営業収益	7,632	8,451	+ 818	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2019年4月期 不動産等売却益の発生 +668
営業利益	3,745	4,510	+ 765	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産賃貸事業収益の増加 +149 <ul style="list-style-type: none"> ・2018年10月期物件取得による増加: +61 ・2019年4月期物件取得による増加: +107 ・2019年4月期物件譲渡による減少: -105 【既存物件】 <ul style="list-style-type: none"> ・賃料共益費収入の増加: +128 (いちご錦ファーストビル: +39、いちご神宮前ビル: +12、他) ・季節変動による水道光熱費収入の減少: -44
経常利益	2,958	3,733	+ 774	
当期純利益	2,980	3,732	+ 751	
任意積立金 積立額合計 (-)	-	382	+ 382	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産賃貸事業費用の減少 -2 <ul style="list-style-type: none"> ・2018年10月期物件取得による増加: +28 ・2019年4月期物件取得による増加: +29 ・2019年4月期物件譲渡による減少: -37 【既存物件】 <ul style="list-style-type: none"> ・季節変動による水道光熱費の減少: -28 ・減価償却費の減少: -10 ・仲介手数料等外注委託費の減少: -5 ・修繕費等の増加: +20
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	-	
1口当たり分配金 (DPU)	2,014円	2,255円	+ 241円	
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	1,945円	2,000円	+ 55円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業費用(賃貸事業費用除く)の増加 +56 <ul style="list-style-type: none"> ・増益による運用報酬(インセンティブ報酬等)の増加: +23 ・2019年4月期譲渡報酬の発生: +18 ・控除対象外消費税の増加: +21 ・その他営業費用の減少: -6
NOI	5,496	5,648	+ 152	
運用物件数	85物件	85物件	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業外収益の増加 +27 <ul style="list-style-type: none"> ・保険金収入等の増加: +25
期末稼働率	99.2%	99.3%	+ 0.1%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業外費用の増加 +17 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息(投資法人債利息を含む)の減少: -1 ・融資関連費用の増加: +19 ■ 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

- ・分配金(DPU)および巡航EPUは、各期末時点発行済投資口数で除して算出
- ・巡航EPU=当期純利益(1口当たり)-譲渡益(1口当たり)
- ・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 決算 B/S(前期比)

(単位:百万円)

	2018年10月期 実績 (A)	2019年4月期 実績 (B)	増減 (B) - (A)		2018年10月期 実績 (A)	2019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	22,552	23,676	+ 1,124	1年内返済予定長期借入金	14,270	16,198	+ 1,928
その他流動資産	650	446	- 203	その他流動負債	2,897	2,997	+ 100
流動資産合計	23,202	24,123	+ 920	流動負債合計	17,167	19,195	+ 2,028
固定資産				固定負債			
有形固定資産				投資法人債	2,200	3,200	+ 1,000
建物 (※)	42,064	41,403	- 660	長期借入金	89,130	89,126	- 3
構築物 (※)	38	35	- 2	預り敷金及び保証金	9,994	10,200	+ 205
機械及び装置 (※)	424	455	+ 30	その他固定負債	98	91	- 6
工具、器具及び備品 (※)	86	95	+ 9	固定負債合計	101,422	102,618	+ 1,195
土地 (※)	150,508	153,986	+ 3,478	負債合計	118,589	121,814	+ 3,224
建設仮勘定 (※)	0	0	+ 0				
有形固定資産合計	193,123	195,978	+ 2,855	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	963	1,050	+ 86	剰余金合計	35,542	36,188	+ 646
固定資産合計	198,581	201,523	+ 2,941	(うち 配当積立金)	2,254	2,254	-
繰延資産合計	22	31	+ 9	(うち 一時差異等調整積立金)	9,739	9,634	- 105
				純資産合計	103,217	103,863	+ 646
資産合計	221,807	225,678	+ 3,870	負債純資産合計	221,807	225,678	+ 3,870

※ 信託物件を含む

2019年10月期 予想

(単位:百万円)

	2019年4月期 実績(B)	2019年10月期 予想(A)	増減(A)-(B)	主な差異要因(2019年4月期実績比)
営業収益	8,451	8,266	-184	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産等売却益の減少 -228 <ul style="list-style-type: none"> ・2019年4月期: 668、2019年10月期: 440
営業利益	4,510	4,357	-152	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産賃貸事業収益の増加 +43 <ul style="list-style-type: none"> ・2019年4月期物件取得による増加: +43 ・2019年10月期物件取得による増加: +59 ・2019年4月期物件譲渡による減少: -39 ・2019年10月期物件譲渡による減少: -58
経常利益	3,733	3,537	-195	
当期純利益	3,732	3,536	-195	<ul style="list-style-type: none"> 【既存物件】 <ul style="list-style-type: none"> ・賃料共益費収入の増加: +21 (いちご錦ファーストビル: +5、いちご中野ノースビル: +4、他) ・季節変動による水道光熱費収入の増加: +42 ・更新料、原状回復費収入の減少: -27
任意積立金 積立額合計 (-)	382	362	-20	
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	-	
1口当たり分配金(DPU)	2,255円	2,140円	-115円	
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	2,000円	2,021円	+21円	
NOI	5,648	5,640	-8	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産賃貸事業費用の増加 +33 <ul style="list-style-type: none"> ・2019年4月期物件取得による増加: +30 ・2019年10月期物件取得による増加: +23 ・2019年4月期物件譲渡による減少: -24 ・2019年10月期物件譲渡による減少: -14 【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: +32 ・2018年10月期取得物件の固都税の発生: +16 ・減価償却費の減少: -22 ・修繕費の減少: -9
運用物件数	85物件	85物件	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業費用(賃貸事業費用除く)の減少 -65 <ul style="list-style-type: none"> ・2019年4月期インセンティブ報酬の剥落: -67 ・物件譲渡による譲渡報酬の減少: -12 ・その他費用の増加: +12
期末稼働率	99.3%	98.3%	-1.0%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業外収益の減少 -30 <ul style="list-style-type: none"> ・2019年4月期受取保険金等の剥落: -27 ■ 営業外費用の増加 +12 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息(投資法人債利息を含む)の増加: +10

- ・分配金(DPU)および巡航EPUは、各期末時点発行済投資口数で除して算出
- ・巡航EPU=当期純利益(1口当たり)-譲渡益(1口当たり)
- ・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】資本的支出
・2019年10月期予想: 699

【参考】2019年10月期分配後予想
・一時差異等調整積立金残高: 9,424
・配当積立金残高: 2,999

2020年4月期 予想

(単位:百万円)

	2019年10月期 予想(B)	2020年4月期 予想(A)	増減(A)-(B)	主な差異要因(2019年10月期予想比)
営業収益	8,266	7,789	- 477	■ 2019年10月期不動産等売却益の剥落 -440
営業利益	4,357	3,925	- 432	■ 不動産賃貸事業収益の減少 -38 ・2019年10月期物件取得による増加: +10 ・2019年10月期物件譲渡による減少: -12
経常利益	3,537	3,105	- 431	【既存物件】 ・賃料共益費収入の増加: +8 (いちご内神田ビル: +8、いちご大森ビル: +6、 いちご九段ビル: -3、他) ・季節変動による水道光熱費の減少: -44
当期純利益	3,536	3,105	- 431	■ 不動産賃貸事業費用の減少 -39 ・2019年10月期物件取得による増加: +6 ・2019年10月期物件譲渡による減少: -6
任意積立金 積立額合計 (-)	362	-	- 362	【既存物件】 ・季節変動による水道光熱費減少: -51 ・修繕費の増加: +4 ・その他費用の増加: +6
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	-	■ 営業費用(賃貸事業費用除く)の減少 -6 ・インセンティブ報酬の増加: +16 ・2019年4月期譲渡報酬の剥落: -6 ・控除対象外消費税の減少: -17
1口当たり分配金(DPU)	2,140円	2,095円	- 45円	【参考】資本的支出 ・2020年4月期予想: 631
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	2,021円	2,026円	+5円	【参考】2020年4月期分配後予想 ・一時差異等調整金積立金残高: 9,319 ・配当積立金残高: 2,999
NOI	5,640	5,639	- 0	
運用物件数	85物件	85物件	-	
期末稼働率	98.3%	98.5%	+ 0.2%	

- ・分配金(DPU)および巡航EPUは、各期末時点発行済投資口数で除して算出
- ・巡航EPU=当期純利益(1口当たり)-譲渡益(1口当たり)
- ・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

借入期間の長期化と金利固定化を推進

	2018年4月30日	2018年10月31日	2019年4月30日
1口当たりFFO	2,454円	2,489円	2,558円
1口当たり分配金	1,964円	2,014円	2,255円
1口当たりNAV	84,076円	85,957円	87,934円
総資産LTV	46.9%	47.6%	48.1%
平均借入金利	1.02%	1.02%	1.00%
平均借入期間	5.8年	6.0年	6.2年
金利固定化比率	90.9%	94.0%	96.9%

※ 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

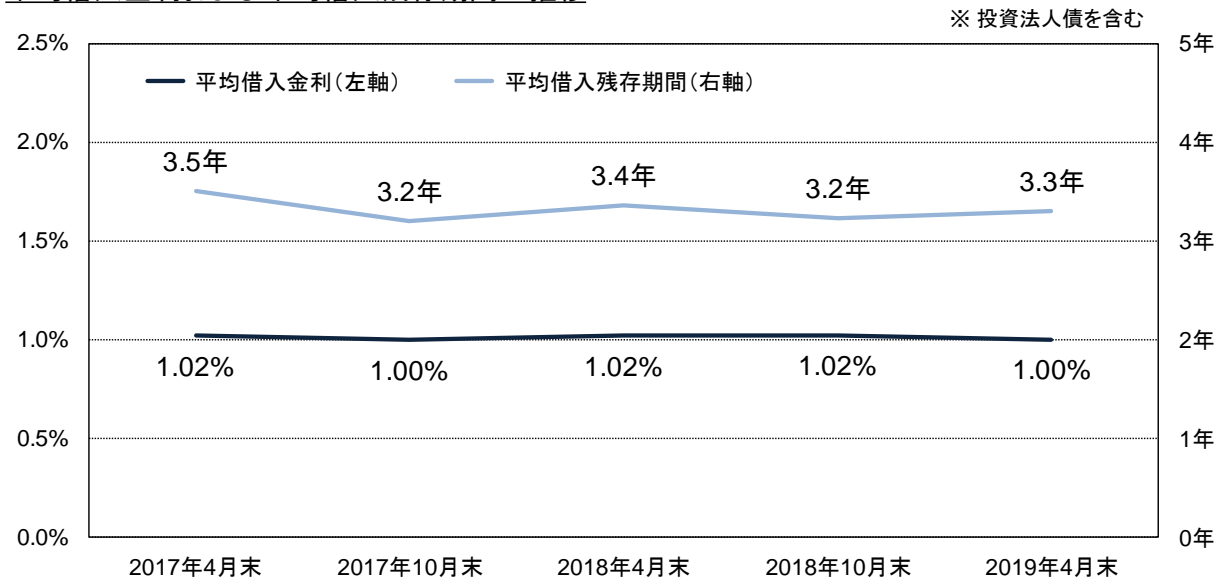
※ 1口当たりNAV = (分配金控除後純資産額 + 不動産含み益 - 不動産含み損) ÷ 期末時点発行済投資口数

※ 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

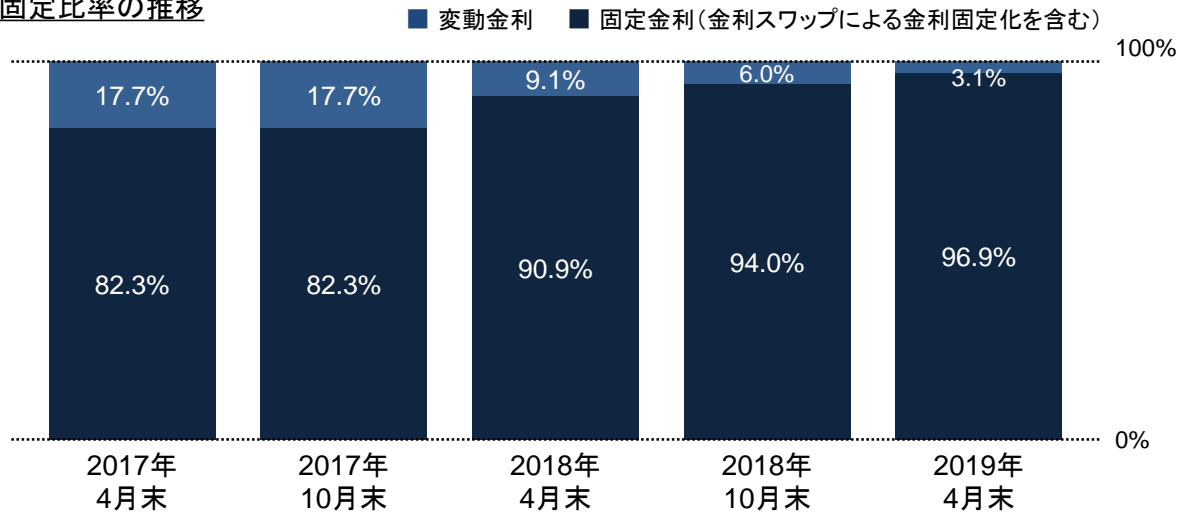
平均借入金利および平均借入残存期間の推移



資金調達の概要

種別	金額 (百万円)	期間	金利
銀行借入	2,866	7.8年	0.975% (固定)
	1,400	7.7年	0.907% (固定)
	1,600	7.3年	0.850% (固定)
	3,000	7.4年	0.867% (固定)
投資法人債	1,000	7.0年	0.750%
合計/平均	9,866	7.5年	0.889%

金利固定比率の推移

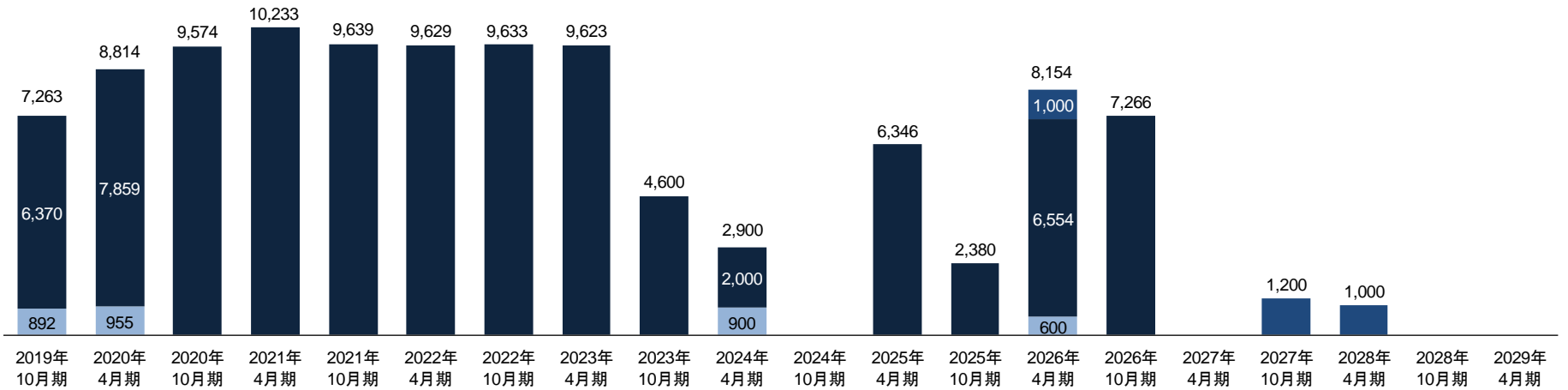


有利子負債の状況 ②

■ 有利子負債返済期限の分散状況 (2019年4月30日時点)

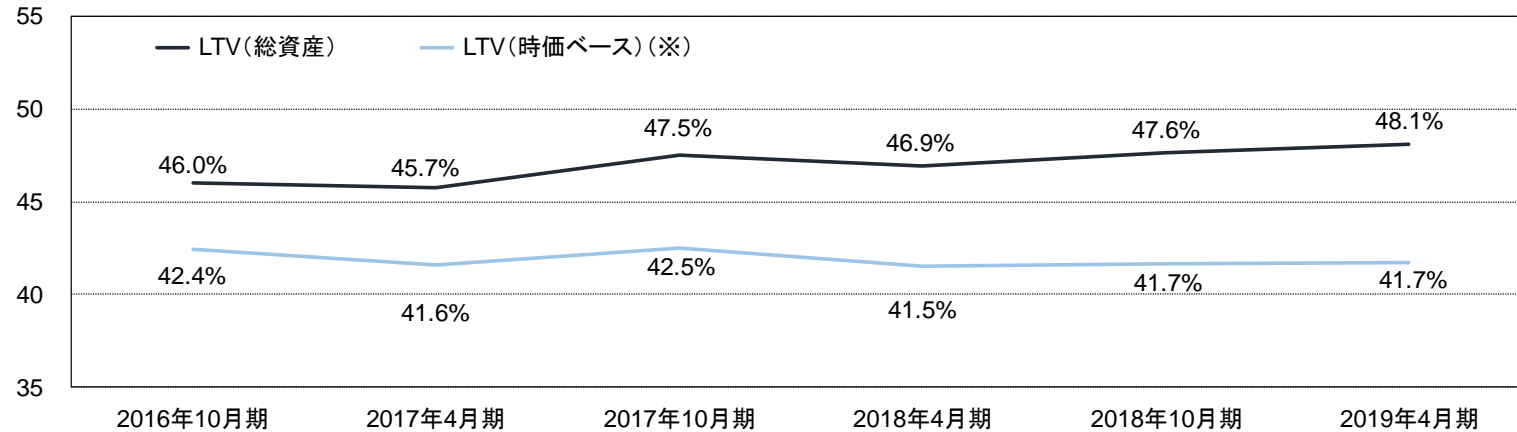
■ 長期借入金(固定金利:金利スワップによる固定化を含む) ■ 長期借入金(変動金利) ■ 投資法人債

(単位:百万円)



■ 有利子負債比率の推移 (2019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 (2019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	27,897	25.7%
みずほ銀行	19,111	17.6%
新生銀行	13,901	12.8%
三菱UFJ銀行	11,883	11.0%
あおぞら銀行	10,105	9.3%
りそな銀行	8,795	8.1%
日本政策投資銀行	3,400	3.1%
福岡銀行	3,310	3.1%
オリックス銀行	2,268	2.1%
香川銀行	1,792	1.7%
みずほ信託銀行	1,638	1.5%
西日本シティ銀行	1,219	1.1%
借入金合計	105,324	97.1%

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	0.9%
第3回投資法人債	1,000	0.9%
投資法人債合計	3,200	2.9%
有利子負債合計	108,524	100.0%

■ 格付

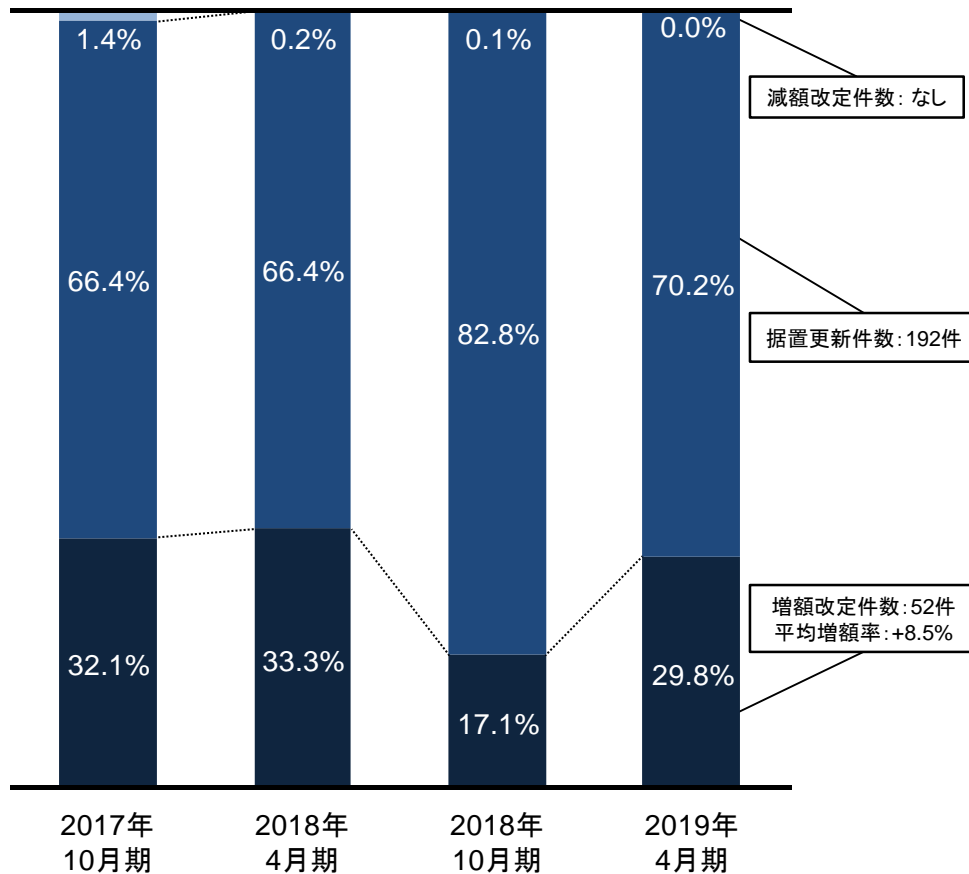
信用格付業者	日本格付研究所(JCR)
格付対象	長期発行体格付
格付	A
格付見通し	安定的

内部成長の進展 ①: 既存テナントの賃料改定

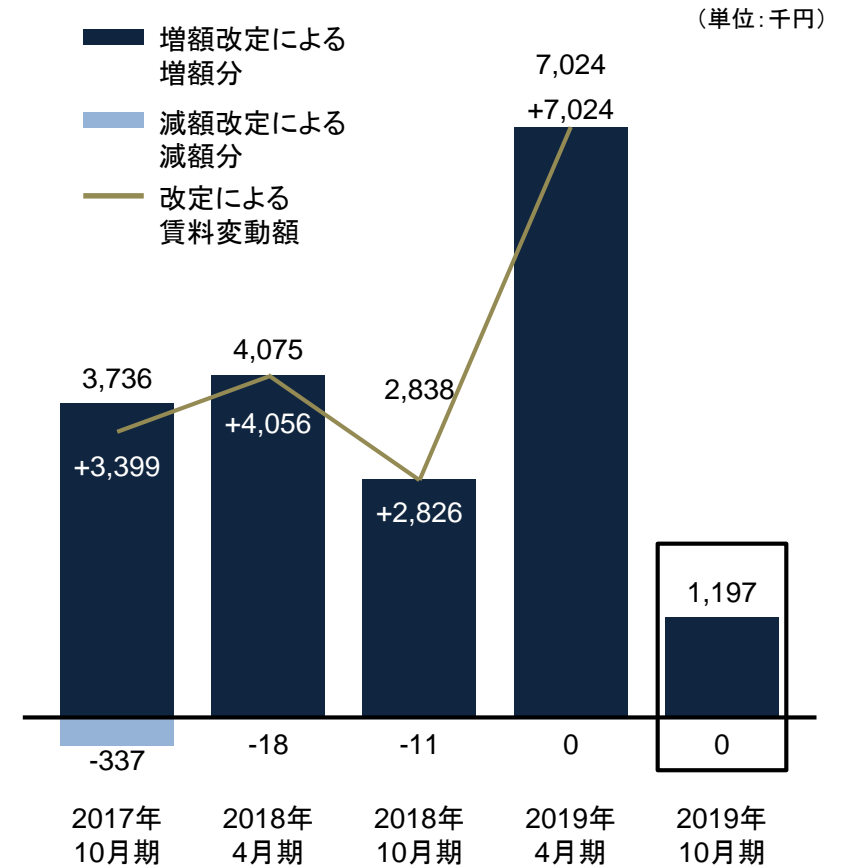
2019年4月期の平均増額率は+8.5%と引続き高水準
賃料改定により月額賃料は7.0百万円増

■ 賃料改定時の内訳割合の推移(オフィス、賃貸面積ベース)

■ 減額改定 ■ 据置更新 ■ 増額改定



■ 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)



※ 2019年10月期は、2019年5月15日時点で契約済(契約手続中含む)を対象

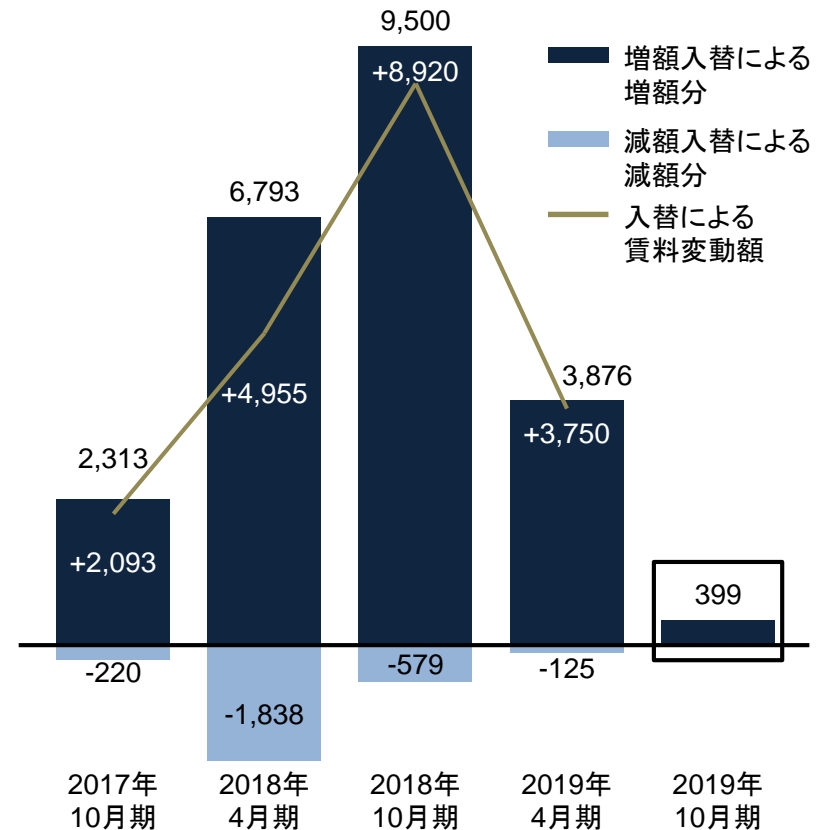
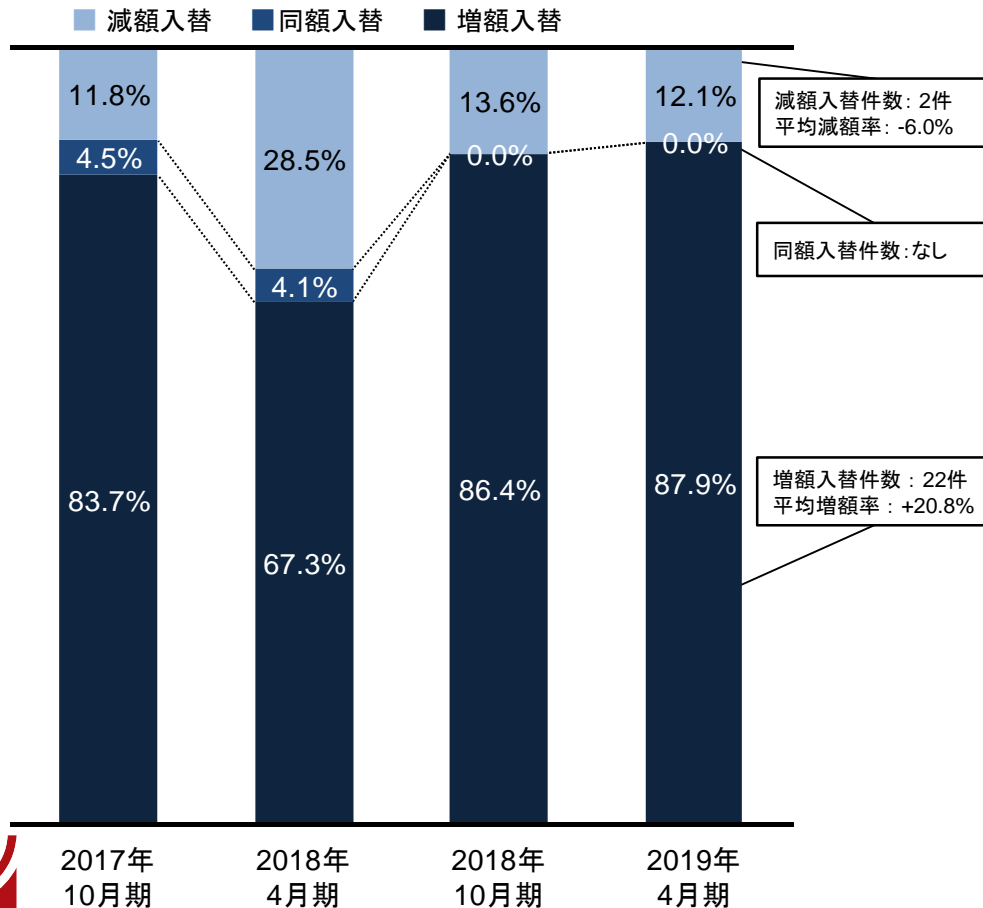
内部成長の進展 ②：新規成約における賃料増額

新規リーシング時に85%以上が賃料増額、平均増額率+20.8%

■ 新規成約時の内訳割合の推移（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）

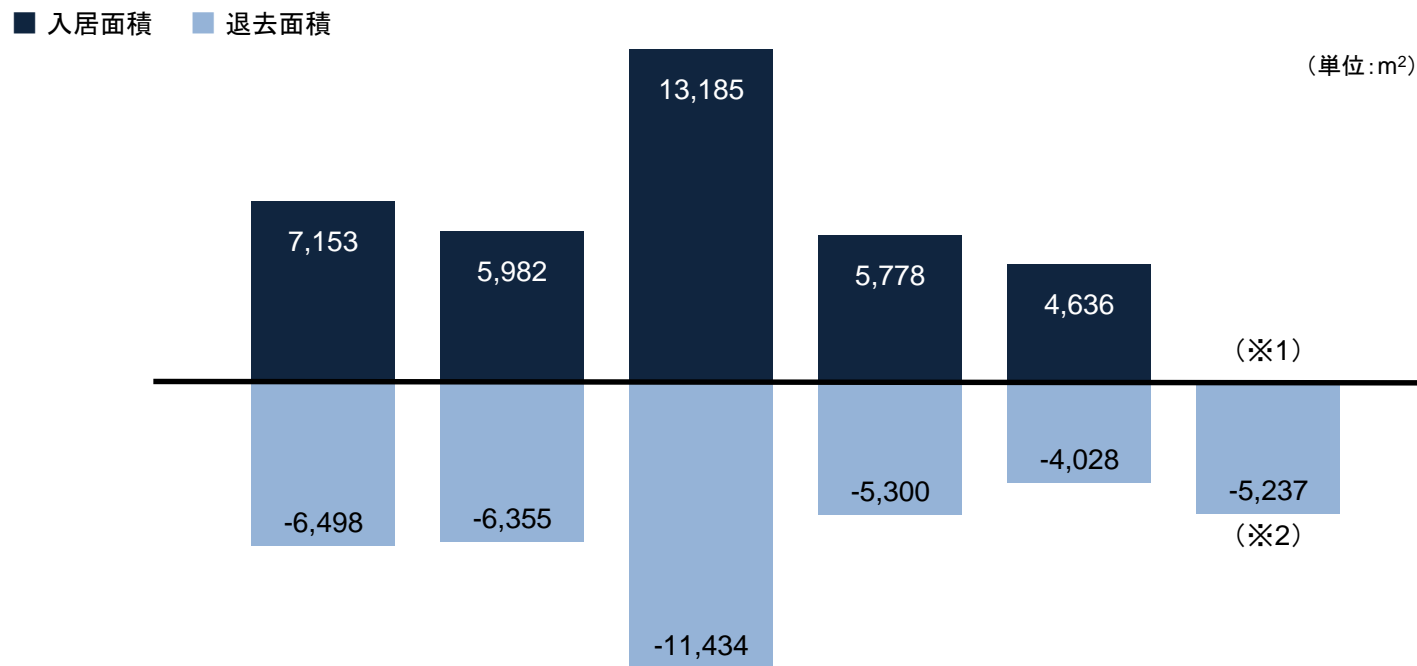
（単位：千円）



※ 2019年10月期は、2019年5月15日時点で契約済（契約手続中含む）を対象

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)



	2017年4月	2017年10月	2018年4月	2018年10月	2019年4月	2019年10月(見込)
入居率	6.4%	5.3%	11.3%	4.8%	3.5%	(※1)
退去率	5.8%	5.7%	9.8%	4.4%	3.0%	3.9%
入居－退去(m ²)	+655	-372	+1,751	+477	+608	(※1)

(※1) 2019年10月期以降の入居面積は、本書日付現在未定(2019年5月15日時点で527m²の入居が契約済もしくは契約見込み)

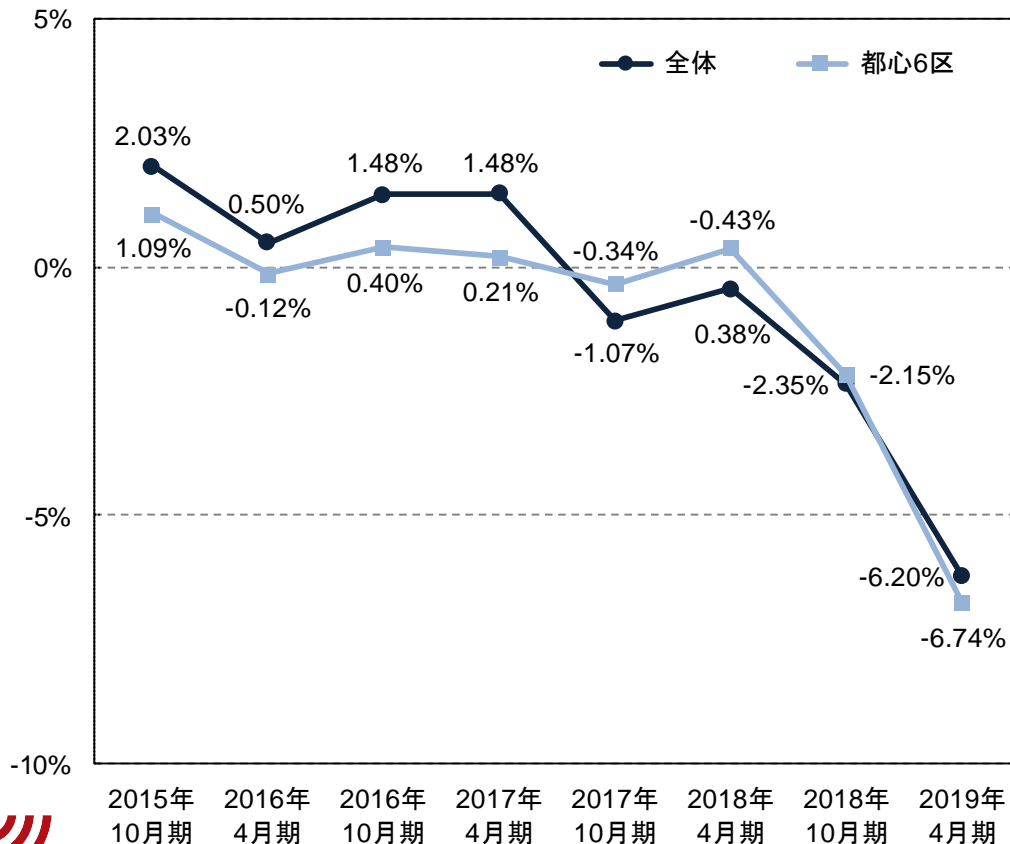
(※2) 2019年10月期(見込)の退去面積は、2019年5月15日時点で入居テナントから受領済の解約予告を対象

- ・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

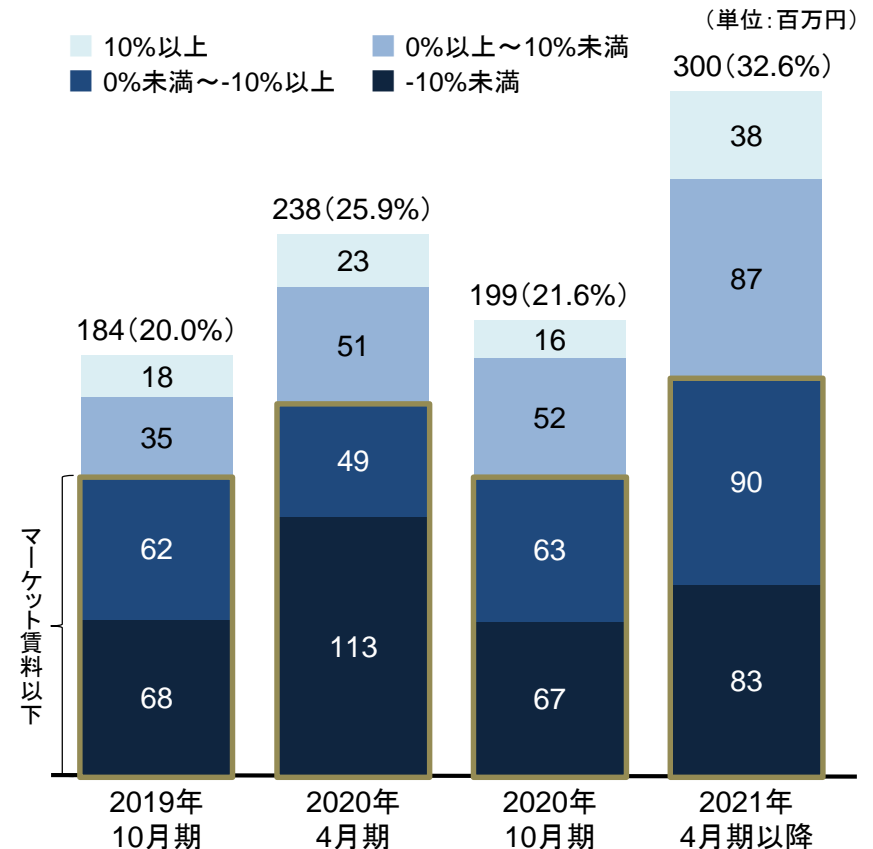
賃料ギャップ

オフィス賃貸マーケットは好調を継続、賃料ギャップは拡大傾向
 マーケット賃料以下の契約を中心に、増額改定の推進を図る

■ 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)



■ 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



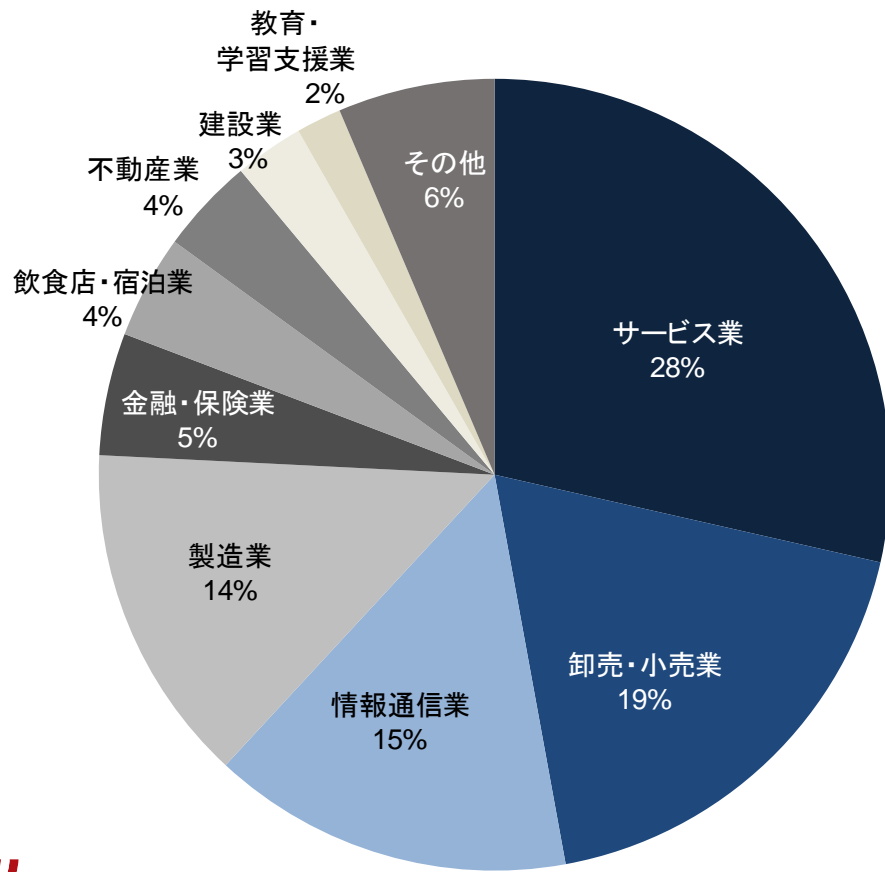
※「賃料ギャップ」は、対象物件の基準階における各期末時点の契約賃料総額とマーケット賃料総額 (契約賃料単価をシービーアールイー㈱の調査によるマーケット成約賃料に置き換えた場合の賃料総額) との乖離率

※ 基準階を対象とし、解約予定テナントを除く
 ※ ()内は2019年4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)

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：920件 (2019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) 12.2%

(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(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	2.4%
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	1.4%
5	恵比寿グリーングラス	C社(情報通信業)	2,863	1.1%
6	いちご池袋イーストビル	D社(サービス業)	2,427	0.9%
7	いちご広尾ビル	E社(卸売・小売業)	2,417	0.9%
8	いちご神宮前ビル	F社(情報通信業)	2,146	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			31,597	12.2%

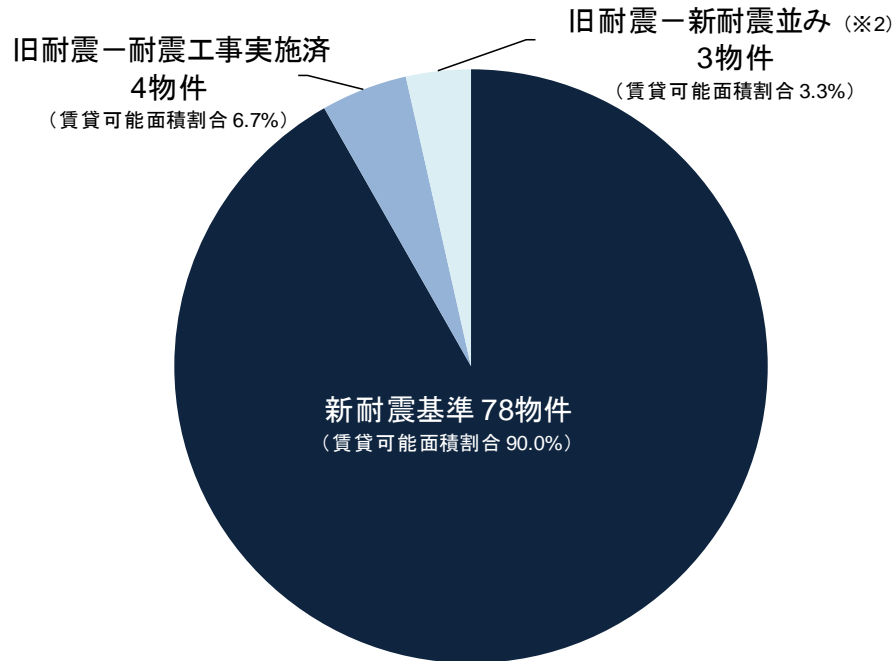
※ サービス業には、主に広告業、各種コンサルティング業、人材サービス業、会計士事務所、法律事務所、美容関連、公益法人等を含む

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 (2019年5月31日時点)



ポートフォリオPML

2.52%

(2019年5月31日時点ポートフォリオ)

■ 旧耐震-耐震工事実施済(4物件)

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

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

(2019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)



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)



博多駅東113ビル
(福岡県福岡市)

物件一覽 ①

2019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	2019年4月期末評価		2018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)	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	3,254	3,363	4,564.63	100.0%	3,280	4.1%	3,170	4.2%	+ 110	-0.1%
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,725	4,119.63	100.0%	3,580	4.2%	3,510	4.3%	+ 70	-0.1%
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1,917	1,925.24	100.0%	2,600	3.6%	2,560	3.6%	+ 40	—
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,510	2,080.37	100.0%	1,940	3.8%	1,880	3.9%	+ 60	-0.1%
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,220	1,947.90	100.0%	1,440	4.6%	1,440	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	1,373	1,321.54	100.0%	1,860	3.8%	1,810	3.9%	+ 50	-0.1%
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	東京都港区	735	720	683.86	100.0%	826	3.8%	806	3.9%	+ 20	-0.1%
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1,100	1,602.29	100.0%	1,130	4.4%	1,130	4.4%	—	—
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,925	1,484.39	100.0%	2,480	3.8%	2,440	3.9%	+ 40	-0.1%
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,777	1,387.09	100.0%	2,030	3.8%	2,000	3.9%	+ 30	-0.1%
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1,122	1,378.83	81.1%	1,210	4.4%	1,170	4.4%	+ 40	—
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	550	510	780.64	100.0%	576	4.3%	575	4.3%	+ 1	—
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	524	494.14	100.0%	688	3.9%	684	3.9%	+ 4	—
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,809	1,891.01	100.0%	2,380	4.2%	2,290	4.2%	+ 90	—
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,147	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	733	1,288.31	100.0%	936	4.4%	915	4.4%	+ 21	—
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	822	1,302.43	100.0%	851	4.5%	851	4.5%	—	—
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,860	5,346.39	100.0%	6,260	4.6%	6,250	4.6%	+ 10	—
	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	1,700	4,021.32	97.7%	1,920	4.7%	1,870	4.8%	+ 50	-0.1%
	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%	1,660	4.1%	1,630	4.1%	+ 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



O-02 いちご西参道ビル



O-03 いちご三田ビル



O-04 いちご南平台ビル



O-10 いちご恵比寿西ビル



O-16 いちご神保町ビル



O-20 いちご五反田ビル

物件一覧 ②

2019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	2019年4月期末評価		2018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)	Cap rate
オフィス	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	739	1,250.85	100.0%	885	4.9%	885	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	1,469	2,605.54	100.0%	1,270	4.8%	1,250	4.9%	+ 20	-0.1%
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,954	2,385.69	100.0%	2,230	4.4%	2,220	4.5%	+ 10	-0.1%
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	604	1,261.91	100.0%	957	4.5%	837	4.6%	+ 120	-0.1%
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	759	1,329.06	100.0%	826	4.6%	825	4.6%	+ 1	-
	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	2,200	4,210.87	100.0%	2,810	4.9%	2,800	4.9%	+ 10	-
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,689	3,928.12	100.0%	6,490	4.8%	6,480	4.9%	+ 10	-0.1%
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	5,808	8,009.11	100.0%	7,700	4.3%	7,520	4.4%	+ 180	-0.1%
	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	富山県富山市	1,645	1,494	8,601.71	97.5%	1,730	6.0%	1,750	6.0%	- 20	-
	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	1,153	3,551.46	95.4%	1,310	6.1%	1,280	6.1%	+ 30	-
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	香川県高松市	3,010	2,357	6,329.33	97.3%	3,500	6.2%	3,440	6.3%	+ 60	-0.1%
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	2,004	2,523.09	100.0%	2,930	3.9%	2,930	3.9%	-	-
	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	5,576	6,250.53	100.0%	6,970	4.5%	6,970	4.5%	-	-
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,787	3,729.35	100.0%	2,320	4.6%	2,310	4.6%	+ 10	-
	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%	2,480	4.2%	2,460	4.2%	+ 20	-
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,814	2,697.36	100.0%	2,620	4.6%	2,530	4.6%	+ 90	-
	O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	東京都渋谷区	5,900	5,832	3,159.27	100.0%	6,720	3.6%	6,710	3.6%	+ 10	-
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,796	3,585.92	100.0%	4,230	4.4%	4,220	4.4%	+ 10	-
O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,586	1,606.92	100.0%	1,890	4.1%	1,890	4.1%	-	-	
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	3,625	6,180.68	100.0%	4,020	5.2%	3,990	5.2%	+ 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



O-37 いちご丸の内ビル



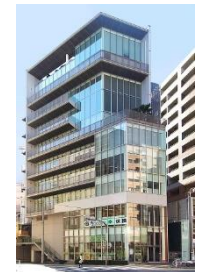
O-42 いちご高松ビル



O-46 いちご神田錦町ビル



O-50 いちご八丁堀ビル



O-51 恵比寿グリーングラス



O-52 いちご大森ビル

物件一覧 ③

2019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	2019年4月期末評価		2018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)	Cap rate
オフィス	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	1,220	2,960.81	100.0%	1,250	5.4%	1,250	5.4%	-	-
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	神奈川県鎌倉市	2,000	1,945	2,364.71	100.0%	2,480	5.3%	2,410	5.4%	+ 70	-0.1%
	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	1,674	5,205.49	95.5%	2,100	5.6%	2,100	5.6%	-	-
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,472	4,507.59	97.5%	1,580	6.0%	1,580	6.0%	-	-
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,413	4,510.04	100.0%	8,050	3.4%	8,040	3.4%	+ 10	-
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,670	2,789.86	100.0%	5,140	3.5%	5,050	3.5%	+ 90	-
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	4,002	3,510.44	100.0%	4,580	3.9%	4,530	3.9%	+ 50	-
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	4,895	6,425.29	100.0%	5,620	4.1%	5,290	4.1%	+ 330	-
	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	4,547	4,216.97	100.0%	5,470	4.0%	5,470	4.0%	-	-
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,576	2,971.22	100.0%	3,000	4.0%	2,880	4.0%	+ 120	-
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,387	2,312.03	100.0%	2,870	3.9%	2,790	3.9%	+ 80	-
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,218	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	3,661	4,548.10	100.0%	4,180	4.1%	4,280	4.1%	- 100	-
	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,752	2,369.82	100.0%	2,260	3.9%	2,190	4.0%	+ 70	-0.1%
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	4,570	4,614	4,472.00	100.0%	5,070	4.1%	5,270	4.1%	- 200	-
	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	1,488	3,433.07	100.0%	2,110	5.1%	1,890	5.1%	+ 220	-
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市	1,750	1,777	3,710.17	100.0%	2,130	4.3%	2,120	4.3%	+ 10	-
	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	1,351	1,041.36	100.0%	1,570	3.6%	1,530	3.6%	+ 40	-
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区	1,450	1,482	1,769.09	100.0%	1,580	4.2%	1,570	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	2,143	6,152.00	100.0%	2,450	4.8%	2,380	4.8%	+ 70	-

※ 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



O-59 いちご神宮前ビル



O-60 いちご渋谷道玄坂ビル



O-61 いちご広尾ビル



O-63 いちご日本橋イーストビル



O-69 いちご東池袋ビル



O-74 いちご西本町ビル

物件一覽 ④

2019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	2019年4月期末評価		2018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)	Cap rate
オフィス	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,380	1,365	2,423.86	100.0%	1,500	4.9%	1,500	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	1,976	3,324.70	100.0%	2,100	4.6%	2,100	4.6%	-	-
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	東京都台東区	5,130	5,140	5,504.15	100.0%	5,390	4.3%	5,380	4.3%	+ 10	-
	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	2,985	3,118.69	100.0%	3,240	4.3%	3,240	4.3%	-	-
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,905	1,329.96	100.0%	2,050	3.5%	2,020	3.6%	+ 30	-0.1%
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,728	3,679.70	100.0%	2,940	4.4%	2,940	4.4%	-	-
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市	3,420	3,483	4,930.30	100.0%	3,850	4.5%	3,740	4.5%	+ 110	-
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,330	4,155.57	94.6%	2,450	4.7%	2,450	4.7%	-	-
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,292	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	1,014	2,521.51	100.0%	1,140	4.6%	1,130	4.6%	+ 10	-
	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	3,595	1,491.48	100.0%	4,060	3.4%	4,050	3.4%	+ 10	-
	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,100	3,110	3,689.88	100.0%	3,280	4.2%	3,280	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	2,299	2,722.58	100.0%	2,390	4.4%	2,390	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	1,699	2,751.08	100.0%	1,910	4.3%	1,900	4.3%	+ 10	-
	O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,300	3,308	3,433.16	100.0%	3,530	4.2%	3,490	4.2%	+ 40	-
	O-90	MIFビル	都心6区	東京都千代田区	2,200	2,207	1,690.33	100.0%	2,330	4.1%	2,320	4.1%	+ 10	-
	O-91	いちご内本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,900	1,994	3,004.07	90.7%	2,110	4.7%	2,000	4.7%	+ 110	-
	O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,780	2,875	3,127.84	100.0%	3,080	4.0%	3,080	4.0%	-	-
	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	東京都港区	3,315	3,334	2,175.88	100.0%	3,580	3.4%	3,510	3.5%	+ 70	-0.1%
オフィス小計					191,987	189,641	246,433.43	99.3%	222,015		219,478		+ 2,537	-

※ 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



O-75 いちご博多ビル



O-77 いちご池之端ビル



O-81 いちご名古屋ビル



O-85 いちご渋谷宇田川町ビル



O-86 ウィン五反田ビル



O-91 いちご内本町ビル

物件一覧 ⑤

2019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	2019年4月期末評価		2018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)	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	1,960	1,185.85	100.0%	2,210	4.0%	2,210	4.0%	-	-
	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	1,083	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	2,462	778.77	100.0%	3,220	3.2%	3,220	3.2%	-	-
	Z-11	トワイシヤ横濱磯子(商業区画)	その他首都圏	神奈川県横浜市	1,620	1,509	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	2,370	7,788.09	100.0%	2,520	4.5%	2,710	4.5%	-190	-
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区	1,400	1,444	2,124.68	100.0%	1,520	4.6%	1,520	4.6%	-	-
その他小計					11,030	10,830	18,328.84	100.0%	12,790		12,980		-190	
合計(85物件)					203,017	200,472	264,762.27	99.3%	234,805		232,458		+2,347	

【参考】2019年10月期の取得資産

	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-94	いちご博多イーストビル	4大都市	福岡県福岡市	2,250	2019/5/31	2,918.31	98.1%	2,480	4.4%
2019年4月30日時点の保有資産(85物件)ー譲渡資産(1物件) +取得資産(1物件)の合計(85物件)					203,297		266,494.73	99.3%	235,075	

※ 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

※ 賃貸可能面積および稼働率は、2019年4月30日時点の運用資産と2019年10月期に取得した資産の取得日時点のデータを考慮した試算値

※ いちごフィエスタ渋谷(Z-02)は、2019年5月30日付で譲渡済

【ご参考】資産運用報酬体系

投資主利益と連動性の高い運用報酬体系

運用報酬 I	総資産額 × 0.25%
運用報酬 II (aとbの合計)	a. 経常キャッシュ・フローベース 決算期末の経常キャッシュ・フロー × 2.0% b. 分配金総額ベース 決算期毎の分配金 × 2.0%
取得報酬	取得価格 × 0.5% (利害関係者からの取得の場合 0.25%)
譲渡報酬	譲渡価格 × 0.5% (利害関係者への譲渡の場合 0.25%)
インセンティブ報酬 (aまたはb)	a. 1口当たりキャッシュ・フロー(以下、「1口当たりCF」)が直近6期において連続して増加し、かつ前期比増加の場合 1口当たりCFの前期比増加額 × 発行済投資口数 × 30% b. 1口当たりCFが、直近6期間のその平均値を上回り、かつ前期比増加の場合 (1口当たりCF - 直近6期間のその平均値) × 発行済投資口数 × 30%
合併報酬	合併により承継する不動産(または対応する証券)の評価額 × 0.5%

注: 1口当たりCF = 損益計算書上の経常損益 + 減価償却費 + 繰延資産償却費 + 特定資産の売却損 - 特定資産の売却益 + 評価損 (特別損失に計上されるものを除く) - 評価益 (特別利益に計上されるものを除く)

詳細については本投資法人の有価証券報告書記載の「本資産運用会社への資産運用報酬(規約第38条および別紙)」をご参照願います。

スポンサーであるいちご(東証一部 2337)について

- 累積運用資産残高は1.8兆円以上を誇る、不動産や建築技術を活かした「心築(しんちく)」機能が強み
- 太陽光発電と風力発電、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、Jリーグ)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)



©J.LEAGUE

いちご株式会社
(東証一部:2337)

一期一会の「いちご」

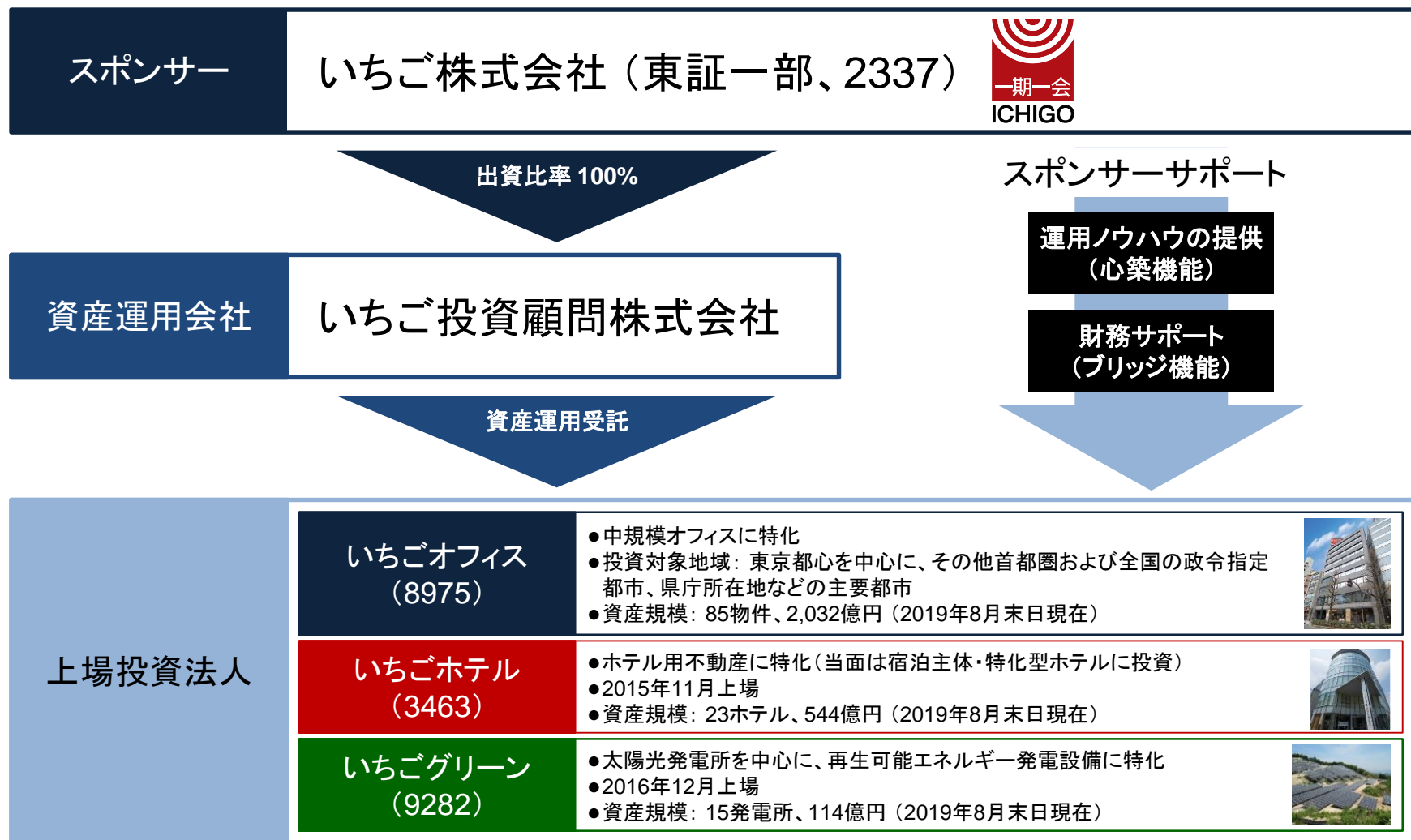
商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。私たちは、一期一会の「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。



いちご投資顧問株式会社	J-REIT「いちごオフィス(8975)」および「いちごホテル(3463)」に加え、「いちごグリーン(9282)」等のアセットマネジメント事業
いちご地所株式会社	心を込めて現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、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
いちご土地心築株式会社	心を込めて現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)
株式会社セントロ	不動産心築事業および不動産の空間創造、有効活用事業
ストレージプラス株式会社	トランクルーム・レンタル収納を扱う屋内型のセルフストレージ事業
いちごアニメーション株式会社	アニメ(コンテンツ)の企画、制作、配信、海外向け販売、関連事業および関連不動産の心築事業
博多ホテルズ株式会社	ホテル、商業施設、飲食店等の開発、経営、賃貸、運営管理およびこれらの業態における総合コンサルティング事業

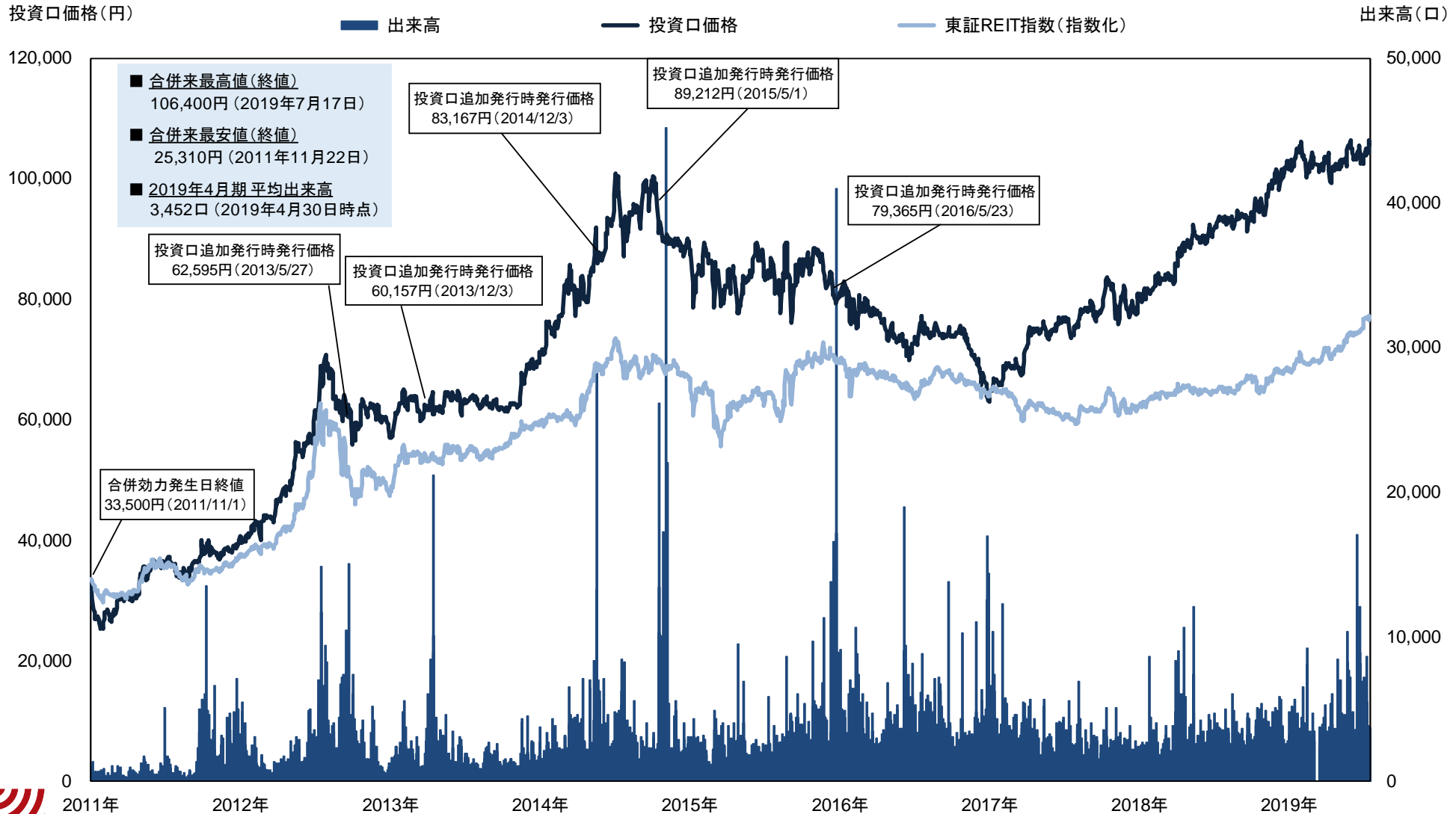


スポンサー / 資産運用会社 / リートの関係



※ 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

投資口価格の推移(2011年11月1日～2019年8月30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

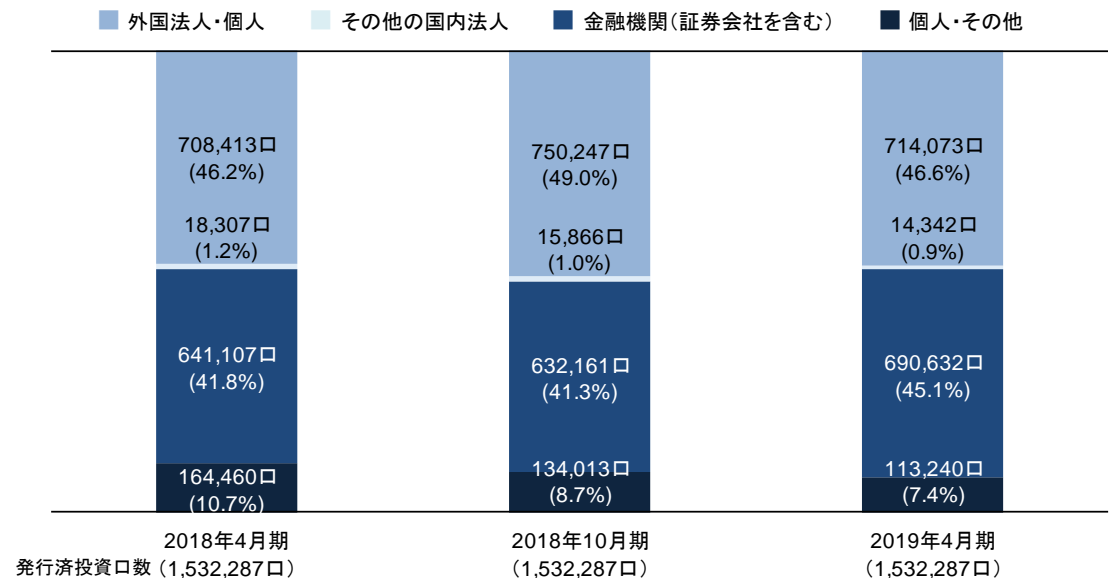
(出所)Bloomberg

投資主の状況(2019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)	256,060	16.7%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	188,956	12.3%
4	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	75,190	4.9%
5	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	68,218	4.5%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	46,185	3.0%
7	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	45,645	3.0%
8	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	31,233	2.0%
9	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	25,300	1.7%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	19,153	1.2%
	合計	1,100,130	71.8%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2018年4月末	2018年10月末	2019年4月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	16,532	14,262	12,652	96.6%
金融機関(証券会社を含む)	60	55	62	0.5%
都市銀行・信託銀行	10	10	10	0.1%
地方銀行	8	9	10	0.1%
その他(証券会社を含む)	42	36	42	0.3%
その他の国内法人	247	214	193	1.5%
外国法人・個人	155	174	184	1.4%
合計	16,994	14,705	13,091	100.0%

投資法人概要

2019年8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1-1-1
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	2,030億円（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）

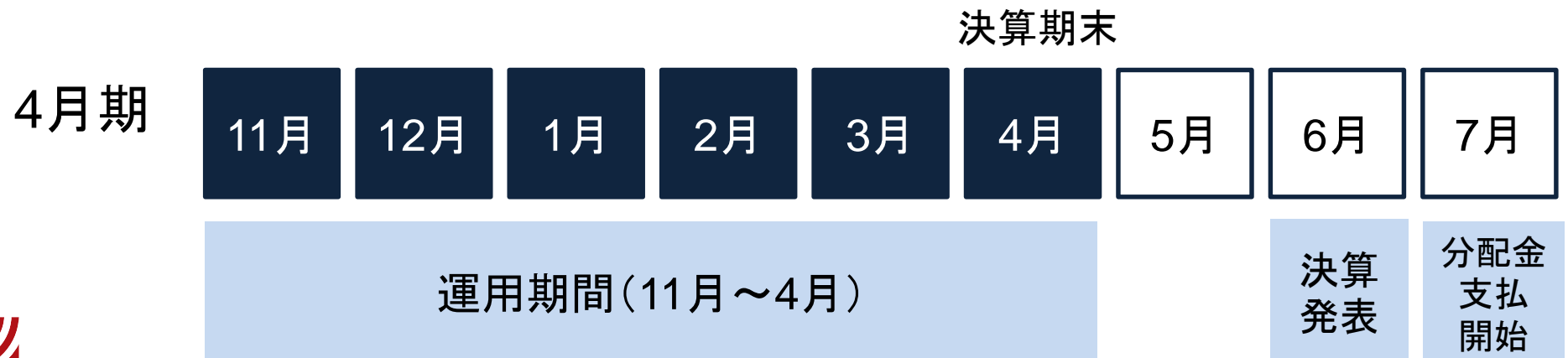
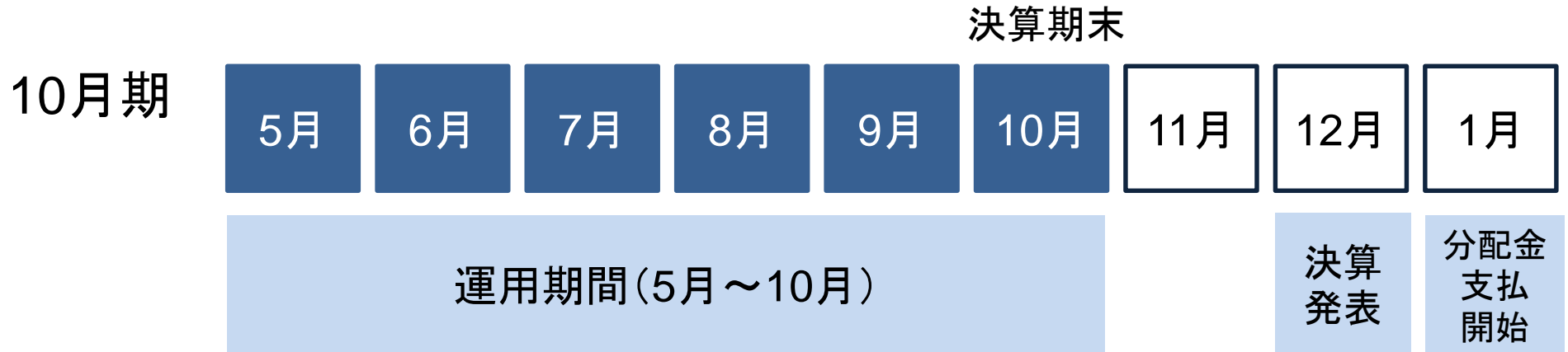
■ 資産運用会社

会社名	いちご投資顧問株式会社
代表執行役社長	岩井 裕志
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2019年10月29日

※ 2019年7月16日以降の約定分より、国内上場株式・リート投資口等の権利付き最終取引日が権利確定日の4営業日前から3営業日前に変更となります



MEMO



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