



第12回 投資主総会

July 18, 2020

いちごオフィスリート投資法人
Ichigo Office REIT Investment Corporation
いちご投資顧問株式会社
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.

新型コロナウイルス感染症、自然災害により影響を受けている皆様へ

この度、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）に罹患された方々およびご関係者の皆様、また、感染症の拡大により影響を受けている皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。

また、令和2年7月豪雨により被災された皆様に、心よりお見舞いを申し上げます。

私たちいちごの役職員一人ひとは、一日も早いご回復、被災地の救済および被災地域の一日も早い復旧をお祈りいたします。

いちご役職員一同





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

JOIN and ENJOY

みんなで
Jリーグを応援しよう!!

いちごJリーグ
株主・投資主優待



©J.LEAGUE

概況

強固なオフィス特化型ポートフォリオの構築を通じ、 持続的な成長を追求

✓ 外部成長戦略: ポートフォリオの質的向上に資する資産入替

【直近2年間の実績】

- 売却: 商業施設 4物件 (計74億円)
 - 取得: 中規模オフィス 5物件 (計117億円)
- 資産規模(本日現在) 85物件 2,023億円

✓ 内部成長戦略: テナント満足度の向上に注力

- 「いちごレイアウトオフィス」「いちごラウンジ」の継続展開
- 稼働率(2020年4月末): 99.6%

✓ 財務戦略

- 投資法人債の発行(第3回～第5回、計32億円)
- 金利上昇リスクに備え、固定金利での調達を引き続き推進

2020年4月期(第29期)決算の概要

	2018年10月期 (第26期)	2019年4月期 (第27期)	2019年10月期 (第28期)	2020年4月期 (第29期)
営業収益	7,632百万円	8,451百万円	8,304百万円	8,260百万円
営業利益	3,745百万円	4,510百万円	4,363百万円	4,381百万円
経常利益	2,958百万円	3,733百万円	3,554百万円	3,576百万円
当期純利益	2,980百万円	3,732百万円	3,554百万円	3,575百万円
1口当たり当期純利益	1,945円	2,435円	2,319円	2,333円
1口当たりNAV	85,957円	87,934円	91,618円	93,193円
1口当たり分配金	2,014円	2,255円	2,150円	2,163円
物件数(期末)	85物件	85物件	85物件	85物件
資産規模(期末)	1,999億円	2,030億円	2,032億円	2,023億円
稼働率(期末)	99.1%	99.3%	99.4%	99.6%

※ 1口当たり当期純利益、1口当たりNAV、1口当たり分配金は、各期末時点の発行済投資口数で除することにより算出

※ NAV(Net Asset Value、純資産) = 分配金控除後純資産 + 不動産含み益 - 不動産含み損

新型コロナウイルス(COVID-19)の影響

足下の 状況

- ✓ 2020年3月以降、飲食店やサービス業など、一部のテナント様より賃料の減額要請や、解約通知を受領

(2020年5月25日現在)	減額要請	解約通知
件数	52件	15件
面積割合(2020年4月末賃貸面積比)	7.0%	1.3%

- ✓ 各社の状況に応じ、資金繰りに窮しているテナント様への支援策として、期間限定の賃料支払い猶予や、賃料の減額について協議中

業績への 影響

- ✓ 現時点での業績への影響は限定的であるが、既に発表済みの2020年10月期および2021年4月期の業績予想には想定できる範囲の営業収益減を見込んでいる
(2020年10月期: -69百万円、2021年4月期: -90百万円)

決議事項

招集ご通知の4頁から22頁をご覧ください。

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から18頁) ①

1. 変更の理由 (招集通知をご覧ください。)

- (1) 本投資法人のさらなる投資主価値向上に向け、資産運用会社に対する資産運用報酬体系を刷新し、投資主価値向上に連動する「完全成果報酬」へ移行し、2020年11月1日(2021年4月期)より、次の改定を実施するもの

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から18頁) ②

運用報酬体系			変更前料率 (2020年10月31日まで)	変更後料率 (2020年11月1日から)	
資産規模連動	運用報酬Ⅰ	総資産額×料率	0.25%	廃止	
	取得報酬	取得価格×料率	0.5%		
	譲渡報酬	譲渡価格×料率	0.5%		
	合併報酬	評価額×料率	0.5%		
利益連動	運用報酬Ⅱ	経常キャッシュフロー×料率	2.0%		新設
		分配金×料率	2.0%		
	インセンティブ報酬	(当期1口CF－前期1口CF) ×発行済投資口数×料率	30.0%		
	収益・分配金 成果報酬	DPU×NOI×料率	—		
	譲渡成果報酬	譲渡益×料率	—		
	被合併時成果報酬	1口含み益× 発行済投資口数×料率	—		
被買収時成果報酬	1口含み益× 被買収投資口数×料率	—			

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から18頁) ③

運用報酬体系			変更前料率 (2020年10月30日まで)	変更後料率 (2020年11月1日から)	
資産規模連動	運用報酬Ⅰ	総資産額×料率	0.25%	廃止	
	取得報酬	取得価格×料率	0.5%		
	譲渡報酬	譲渡価格×料率	0.5%		
	合併報酬	評価額×料率	0.5%		
利益連動	運用報酬Ⅱ	経常キャッシュフロー×料率	2.0%		
		分配金×料率	2.0%		
	インセンティブ報酬	(当期1口CF－前期1口CF) ×発行済投資口数×料率	30.0%		
	収益・分配金 成果報酬	DPU×NOI×料率	—	0.0054%	新設
	譲渡成果報酬	譲渡益×料率	—	15.0%	
	被合併時成果報酬	1口含み益× 発行済投資口数×料率	—	15.0%	
	被買収時成果報酬	1口含み益× 被買収投資口数×料率	—	15.0%	

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から18頁) ④

運用報酬体系			変更前料率 (2020年10月31日まで)	変更後料率 (2020年11月1日から)	
資産規模連動	運用報酬Ⅰ	総資産額×料率	0.25%	廃止	
	取得報酬	取得価格×料率	0.5%		
	譲渡報酬	譲渡価格×料率	0.5%		
	合併報酬	評価額×料率	0.5%		
利益連動	運用報酬Ⅱ	経常キャッシュフロー×料率	2.0%		
		分配金×料率	2.0%		
	インセンティブ報酬	(当期1口CF－前期1口CF) ×発行済投資口数×料率	30.0%		
	収益・分配金 成果報酬	DPU×NOI×料率	—		0.0054%
	譲渡成果報酬	譲渡益×料率	—		15.0%
	被合併時成果報酬	1口含み益× 発行済投資口数×料率	—		15.0%
	被買収時成果報酬	1口含み益× 被買収投資口数×料率	—	15.0%	

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から18頁) ⑤

運用報酬体系			変更前料率 (2020年10月31日まで)	変更後料率 (2020年11月1日から)
資産規模連動	運用報酬Ⅰ	総資産額 × 料率	0.25%	—
	取得報酬	取得価格 × 料率	0.5%	—
	譲渡報酬	譲渡価格 × 料率	0.5%	—
	合併報酬	評価額 × 料率	0.5%	—
利益連動	運用報酬Ⅱ	経常キャッシュフロー × 料率	2.0%	—
		分配金 × 料率	2.0%	—
	インセンティブ報酬	(当期1口CF - 前期1口CF) × 発行済投資口数 × 料率	30.0%	—
	収益・分配金 成果報酬	DPU × NOI × 料率	—	0.0054%
	譲渡成果報酬	譲渡益 × 料率	—	15.0%
	被合併時成果報酬	1口含み益 × 発行済投資口数 × 料率	—	15.0%
	被買収時成果報酬	1口含み益 × 被買収投資口数 × 料率	—	15.0%

廃止

新設

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から18頁) ⑥

運用報酬体系			変更前料率 (2020年10月31日まで)	変更後料率 (2020年11月1日から)
資産規模連動	運用報酬Ⅰ	総資産額×料率	0.25%	—
	取得報酬	取得価格×料率	0.5%	—
	譲渡報酬	譲渡価格×料率	0.5%	—
	合併報酬	評価額×料率	0.5%	—
利益連動	運用報酬Ⅱ	経常キャッシュフロー×料率	2.0%	—
		分配金×料率	2.0%	—
	インセンティブ報酬	(当期1口CF－前期1口CF) ×発行済投資口数×料率	30.0%	—
	収益・分配金 成果報酬	DPU×NOI×料率	—	0.0054%
	譲渡成果報酬	譲渡益×料率	—	15.0%
	被合併時成果報酬	1口含み益× 発行済投資口数×料率	—	15.0%
被買収時成果報酬	1口含み益× 被買収投資口数×料率	—	15.0%	

廃止

新設

(2) 本投資法人の現行規約第15条について、
いわゆる「みなし賛成制度」の一部適用除外を
定めるとともに、これに伴う変更を行うもの

■ 「みなし賛成」制度(現行規約第15条)

投資信託及び投資法人に

関する法律第93条第1項に基づき、

投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を

行使しないときは、

複数の相反する趣旨の議案が提出された場合を

除き、当該投資主は、その投資主総会に

提出された議案について賛成するものとみなす

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から18頁) ⑧

- みなし賛成制度が適用されることにより、相反する趣旨の議案を提出することが性質上難しく、かつ、投資主の利害関係および投資法人のガバナンスの構造などに大きな影響を与える議案や、投資主と投資法人の役員や資産運用会社との間で重大な利益相反が生じる可能性が高い議案について、必ずしも投資主全体による熟慮を通じた投資主の多数意思に従った判断がなされないまま提案が可決される可能性がある

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から18頁) ⑨

- 投資主の皆様の権利を保護し、投資主の皆様の意思を正しく投資主総会の決議に反映させるため、このような一定の議案については、所定の手続きに基づいて、少数投資主または本投資法人から事前に反対の明確な意思が表明された場合に、みなし賛成制度を適用しないこととする変更を行うもの

■ みなし賛成制度の適用除外の対象となる議案

- ① 執行役員、または監督役員を選任、または解任
- ② 資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結、
または解約
- ③ 解散
- ④ 投資口の併合
- ⑤ 執行役員、監督役員、または会計監査人の責任の免除
- ⑥ 吸収合併契約、または新設合併契約の承認

第1号議案 規約一部変更の件(4頁から18頁) ⑪

- 事前に反対の意思を表明することのできる主体
 - ・ 公正性、公平性の観点から、一定の資格要件を備えた少数投資主および本投資法人とする

- 反対意思を表明する場合の手続き要件
 - ・ 少数投資主の場合

原則として、一定の期間内における本投資法人への通知とする

招集権者が執行役員、または監督役員以外の者である場合には、本投資法人および招集権者の双方への通知とする
 - ・ 本投資法人の場合

招集通知への記載、または本投資法人のウェブサイトにおける公表とする

(3) 法令番号を除き、日付の表記を和暦表記から西暦表記へ変更するもの

執行役員候補者

たか つか よし ひろ
高 塚 義 弘

監督役員候補者

ふく なが たか あき
福 永 隆 明

てら だ まさ ひろ
寺 田 昌 弘

補欠執行役員候補者

ち ば けい すけ
千葉 恵 介

補欠監督役員候補者

きた なが ひさ
北 永 久

質 疑 応 答

議案の採決

第1号議案

「規約一部変更の件」

議案の採決

第2号議案

「執行役員1名選任の件」

議案の採決

第3号議案

「監督役員2名選任の件」

議案の採決

第4号議案

「補欠執行役員1名選任の件」

議案の採決

第5号議案

「補欠監督役員1名選任の件」

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」



運用状況報告会につきまして

例年、投資主総会後に開催しております
運用状況報告会ですが、
新型コロナウイルス感染拡大防止のため、
本日までご出席いただきました投資主様の
安全確保に鑑み、
今回は開催を見合わせることにいたしました。

運用状況報告会につきまして

運用状況報告会資料につきましては、
投資主総会資料と合わせて
お配りしております。

資料をご覧いただき、ご質問などございましたら
末尾に記載の「いちごオフィスIRデスク」まで
お電話、または電子メールでお問い合わせを
いただきますよう、お願い申し上げます。





運用状況報告会

July 18, 2020

いちごオフィスリート投資法人
Ichigo Office REIT Investment Corporation
いちご投資顧問株式会社
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.



目次

□ 前回の運用状況報告会(2019年9月)以降の取組み		□ ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミットメント	… 59-62
✓ 運用資産ポートフォリオ(2020年4月30日時点)	… 38		
✓ 2019年9月以降のトピックス	… 39	□ Appendix	… 64-88
✓ 安定した分配金の成長	… 40		
✓ 投資主価値の着実な向上(含み益の推移)	… 41	□ 用語集	… 89-91
✓ 稼働率、平均賃料単価の推移	… 42		
✓ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度の導入	… 43		
□ 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	… 45		
✓ オフィス成約賃料の推移	… 46		
□ 新型コロナウイルス(COVID-19)の影響について			
✓ 新型コロナウイルス(COVID-19)の影響	… 48		
✓ 感染拡大防止に即応した物件運用	… 49		
□ 中長期的な成長に向けて			
✓ 投資主価値の最大化に資する持続的成長	… 51		
✓ 賃料ギャップは高水準が続く	… 52		
✓ 心築がもたらす内部成長と資産価値の向上	… 53		
✓ 資産入替を通じたNOIの向上と譲渡益の獲得	… 54		
✓ 投資主価値の着実な向上(巡航EPUの成長)	… 55		
✓ 投資主価値向上に連動する「完全成果報酬」への移行	… 56-57		

前回の運用状況報告会(2019年9月) 以降の取組み

運用資産ポートフォリオ (2020年4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

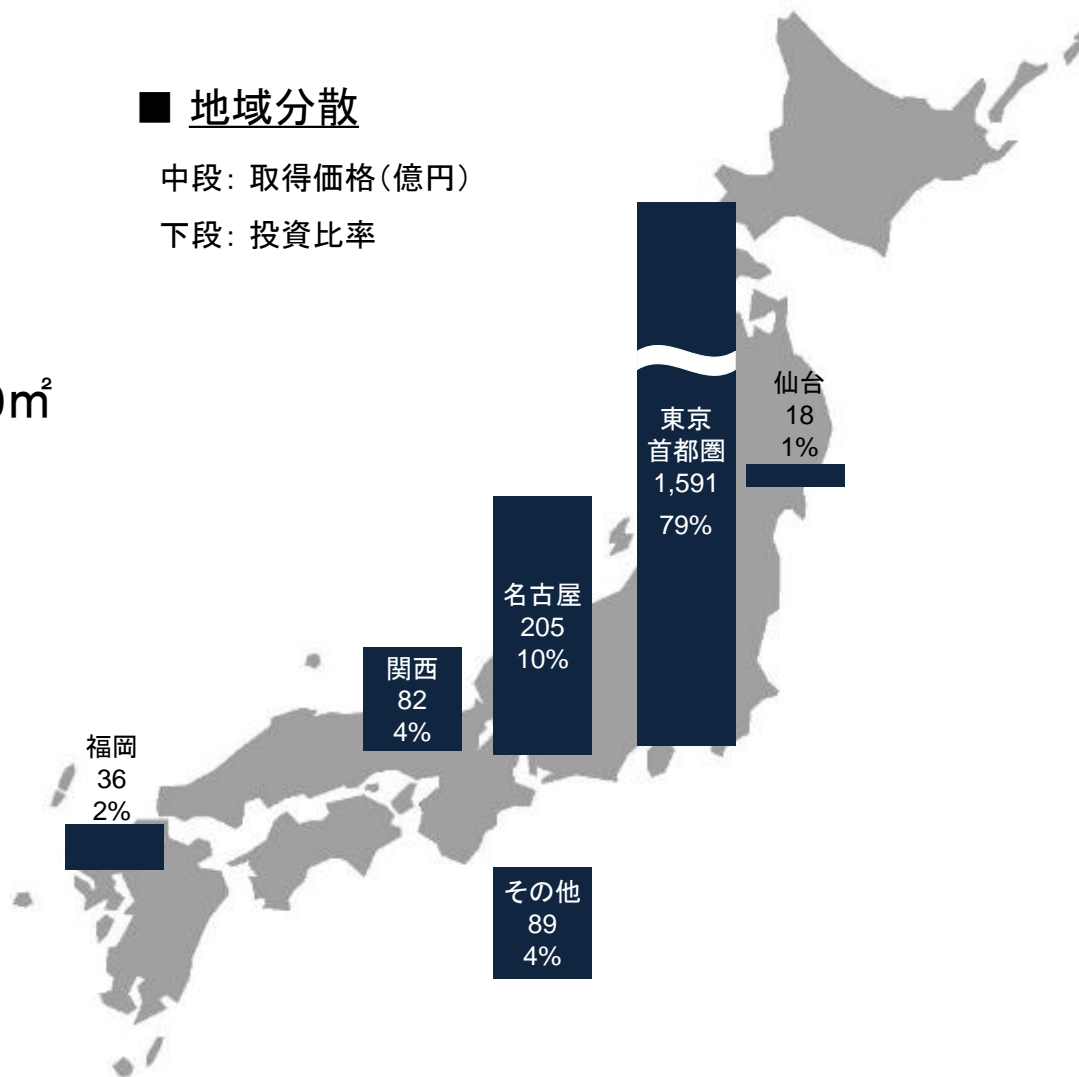
物件数	85物件
取得総額	2,023億円
鑑定評価額	2,411億円
賃貸可能面積	約258,700㎡
稼働率	99.2%
平均NOI利回り	5.7%

※ 賃貸可能面積および稼働率は、2020年6月30日時点

■ 地域分散

中段：取得価格(億円)

下段：投資比率



2019年9月以降のトピックス

内部成長

- 高稼働率の維持
 - ✓稼働率:99.2%
(2020年6月30日時点)
- 賃料収入の増額の伸長
 - ✓改定:+14百万円/月
 - ✓入替:+18百万円/月
※2019年10月期~2020年4月期

外部成長

- 中規模オフィス特化型
ポートフォリオの拡大
 - ✓いちご中目黒ビルの取得
(取得価格:14.9億円)
 - ✓商業施設の売却による
成長資金の確保
(譲渡益:8.3億円)
※2019年10月期~2020年4月期

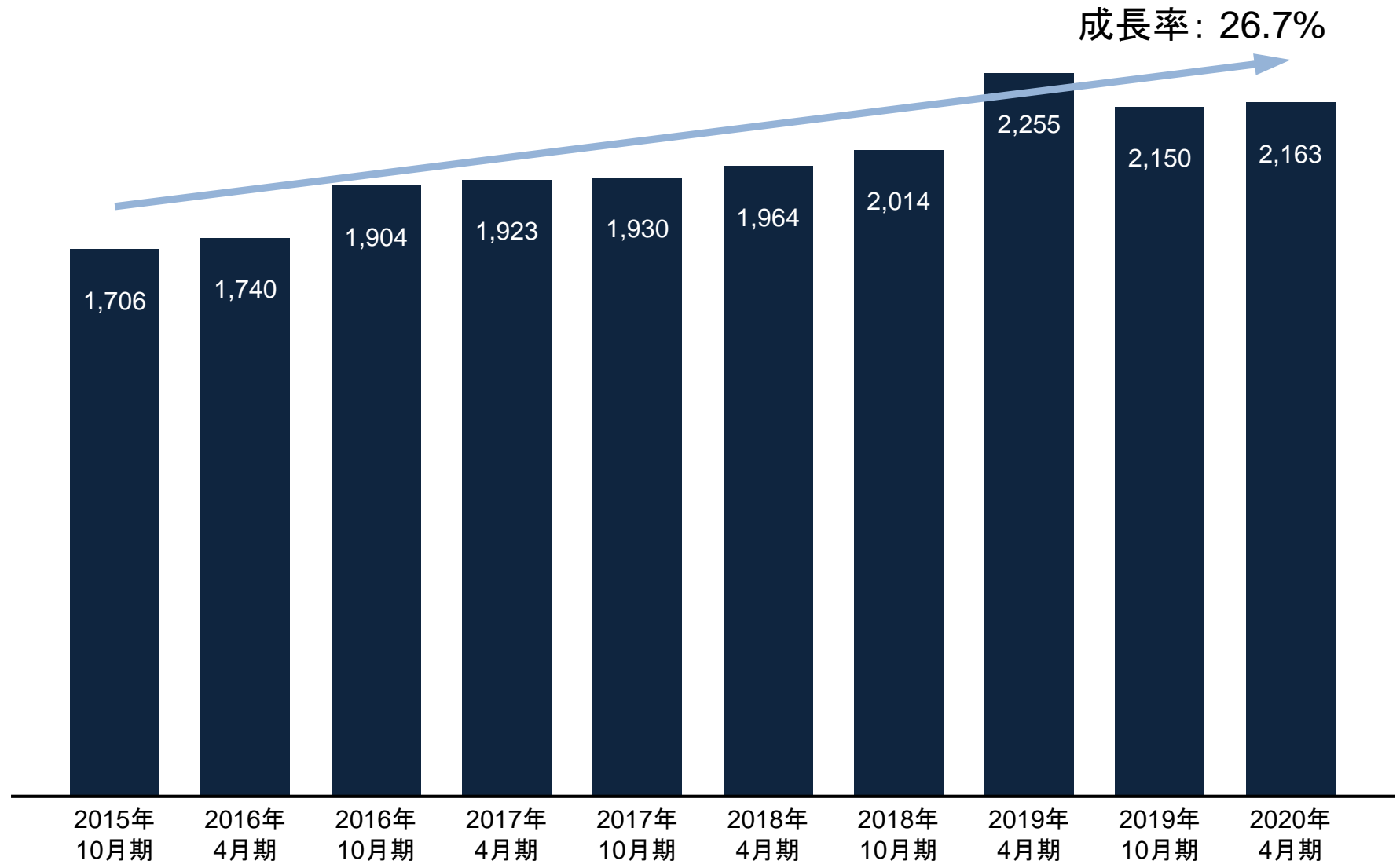
財務戦略

- 安定的な財務運営の継続
 - ✓平均借入金利の削減:
1.00% → 0.97%
(2019年4月末) (2020年4月末)
 - ✓平均借入期間:6.7年
 - ✓固定金利比率:97.8%
(2020年4月30日時点)
 - ✓第5回投資法人債の発行
により10億円を調達

継続的な投資主価値の向上

- 安定した分配金と1口当たりNAVの成長
 - ✓1口当たり分配金:2,150円(2019年10月期)
2,163円(2020年4月期)
 - ✓1口当たりNAV:91,618円(2019年10月期)
93,193円(2020年4月期)

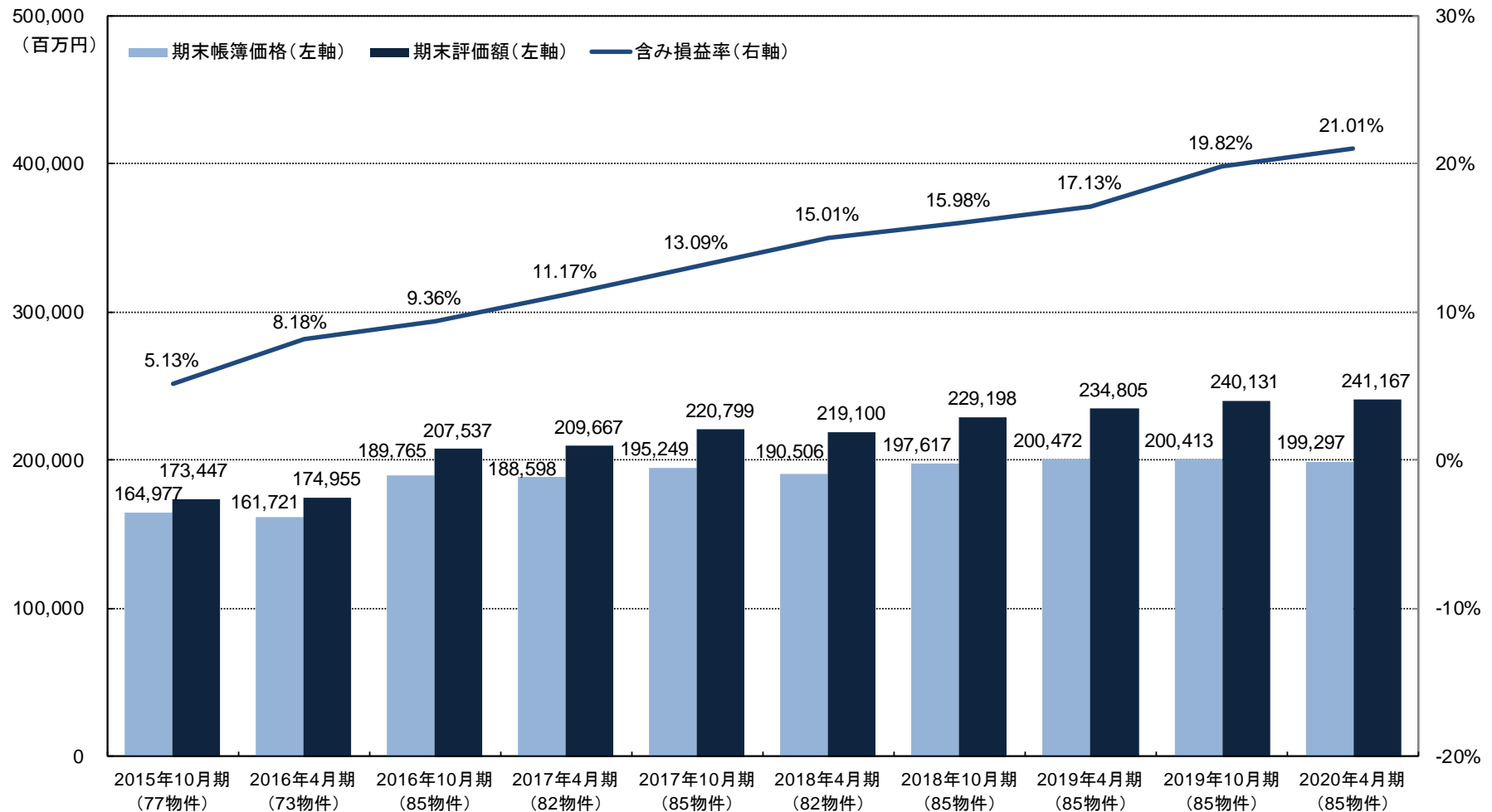
安定した分配金の成長



単位: 円

投資主価値の着実な向上(含み益の推移)

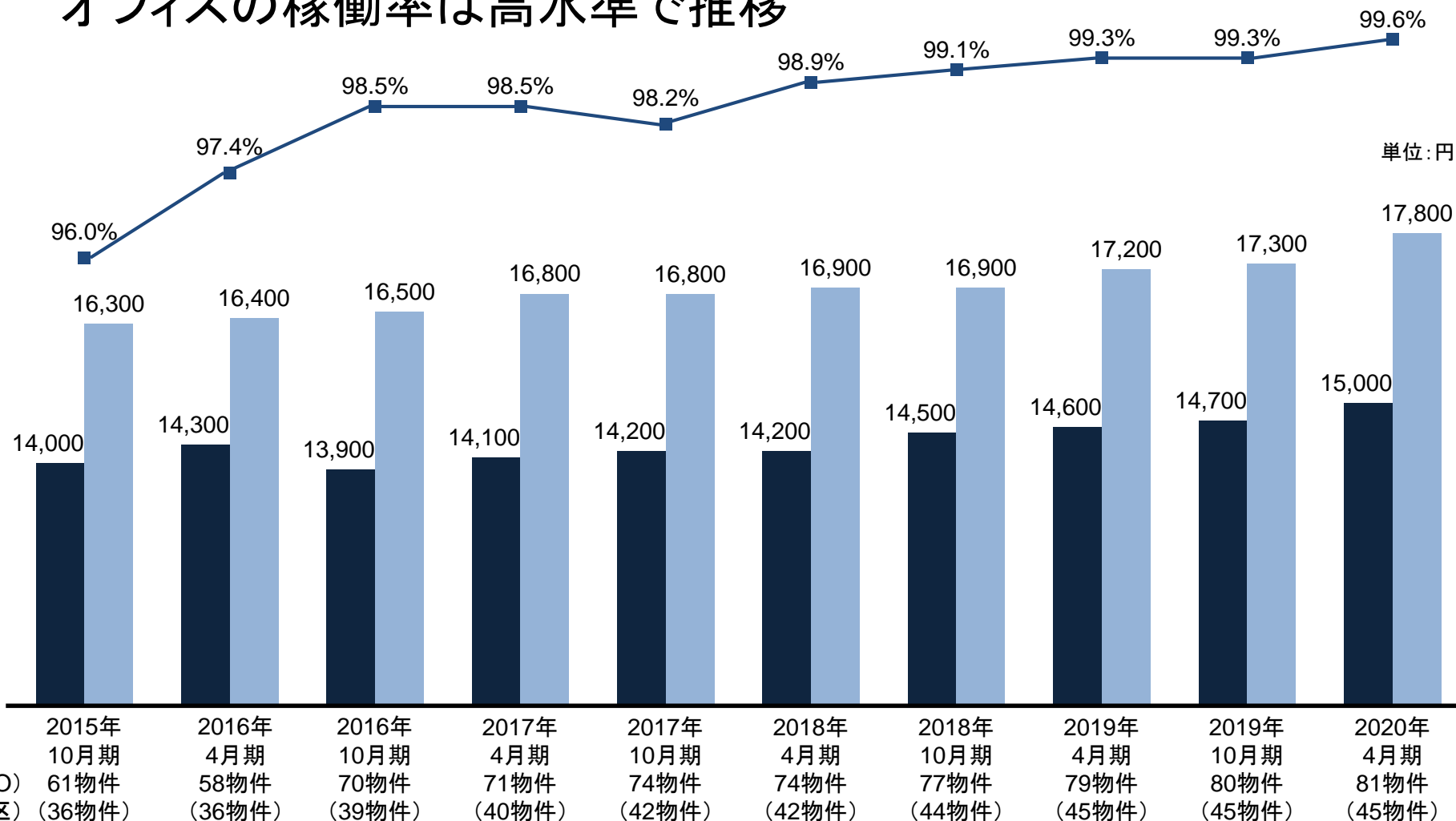
2020年4月期の期末評価額は約418億円の含み益
(2018年4月期対比 +75億円)



※ 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(O) 61物件
(うち都心6区) (36物件)



※ 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)

「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度の導入

□ 2つの日本初となる優待制度

- ① 株主・投資主の合同優待
- ② Jリーグの全56クラブと全試合が対象

□ いちごは、株主・投資主様と一緒にJリーグ全クラブを応援し、地域創生への貢献を目指します



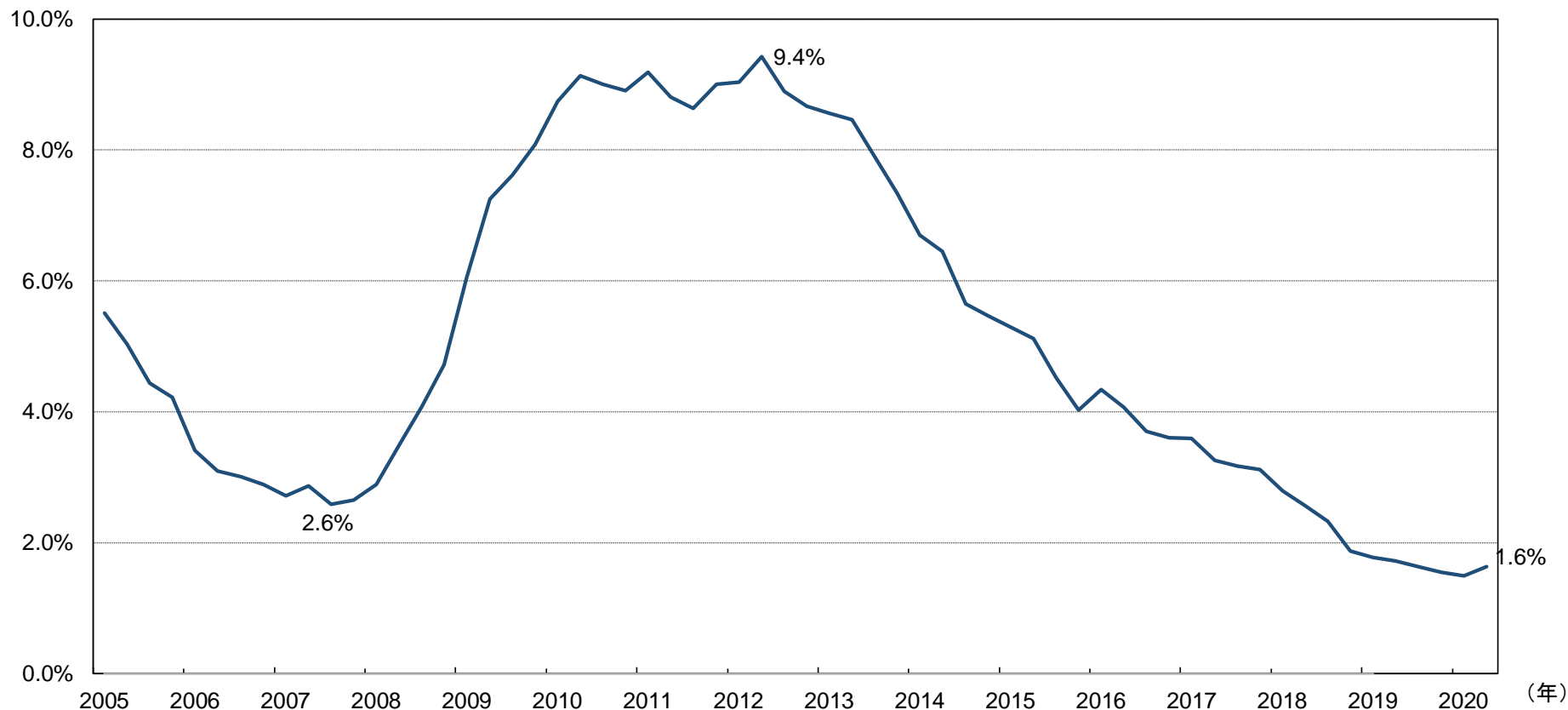
オフィス賃貸マーケットについて

オフィス空室率の推移

都心の空室率は引き続き低水準で推移

■ 東京ビジネス地区の空室率の推移

(空室率)



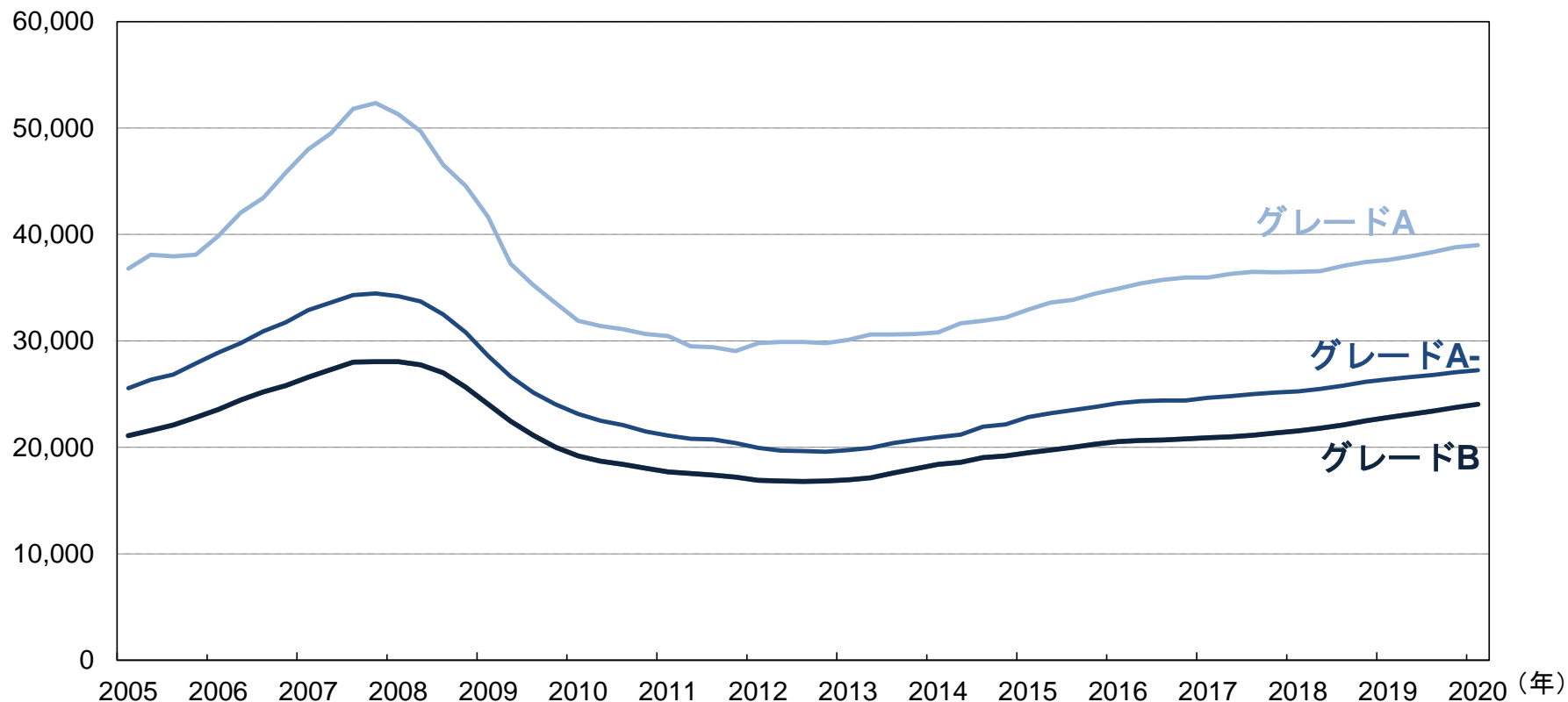
(出所) 三鬼商事株式会社が公表する資料により本資産運用会社作成
調査対象地区内にある、対象ビルのテナント入居状況および募集条件の動向を集計分析したものです。
・調査対象地区: 東京ビジネス地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)
・調査対象ビル: 基準階100坪以上の主要貸事務所ビル

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

■ 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。

新型コロナウイルス(COVID-19)の影響について

新型コロナウイルス(COVID-19)の影響 (2020年5月25日現在)

足下の状況

- ✓ 飲食店やサービス業など一部のテナントより賃料の減額要請、解約通知を受領

	減額要請	解約通知
件数	52件	15件
面積割合※	7.0%	1.3%

※ 2020年4月期末時点の賃貸面積合計に対する割合

(2020年5月25日現在)

- ✓ 各社の状況に応じて、資金繰りに窮しているテナントへの支援策として、期間限定の賃料支払い猶予や賃料減額について協議中

業績への影響

- ✓ 業績への影響は限定的であるが、業績予想に想定できる範囲の収益減を見込む
(2020年10月期: -69百万円、2021年4月期: -90百万円)
- ✓ リーシングにおいては、一定の空室期間を見込む

期中平均稼働率	2020年4月期 (実績)	2020年10月期 (計画)	2021年4月期 (計画)
	99.3%	98.7%	98.3%

感染拡大防止に即応した物件運用

- ✓ 感染拡大防止に関する啓蒙ポスターを館内に掲示
- ✓ 行政による各種案内の共有(掲示)と配布
- ✓ 共用部にアルコール消毒液を設置
- ✓ エレベーター等のボタン、建物出入口のドアノブ等の除菌作業を徹底
- ✓ 管理・清掃会社スタッフのマスク着用、手洗い、消毒、うがいを励行
- ✓ (テナント内で)罹患懸念者が発生した場合には、行政との速やかな連携や、館内の除菌作業が迅速に実施できる体制等を構築

■ 館内掲示例

みんなの安全安心のために

私たち「いちご」は、新型コロナウイルス対策としてご案内いただいた皆さま、そのご家族の安全安心を最優先し、衛生環境の維持をはじめとするさまざまな取組みに努めています。皆さまのご理解・ご協力をお願い申し上げます。

3つの「密」を避けましょう

- 密閉空間
- 密集場所
- 密接場面

基本的な感染対策を徹底しましょう

- 手洗い
- マスク着用
- 体調管理
- 検温

感染が疑われる症状が出た場合は、速やかに管理会社までご連絡をお願いします。

いちご

館内衛生への主な取組み

ご案内いただいた皆さまに、安心して当ビルをご利用いただくために感染拡大防止に向けた取組みを実施しております。

消毒薬の設置
ご乗車する際の消毒薬をエントランス周辺に設置します。

共用部の消毒
エレベーター押鈴・エスカレーター手すり・受付カウンター・トイレなどを消毒します。

共用施設の閉鎖
CLOSED
館内喫煙室・ラウンジなど、多くの方が集まりやすい場所を閉鎖します。

衛生対策・健康管理の徹底
ビルスタッフのマスク着用・手洗い・手指消毒・体温検測など、発生対策と健康管理を怠りません。

こまめな換気
換気設備や窓の開閉による定期的な換気を実施します。

お気づきの点がございましたら、ビルスタッフ・管理会社までお申し付けください。

安全安心のために私たちができること

いちご

中長期的な成長に向けて

投資主価値の最大化に資する持続的成長

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
・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、現存不動産に新しい価値を創造すること

■ 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
 → FTSEの2019年12月の定期見直しにおいて、組入れが決定
- 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

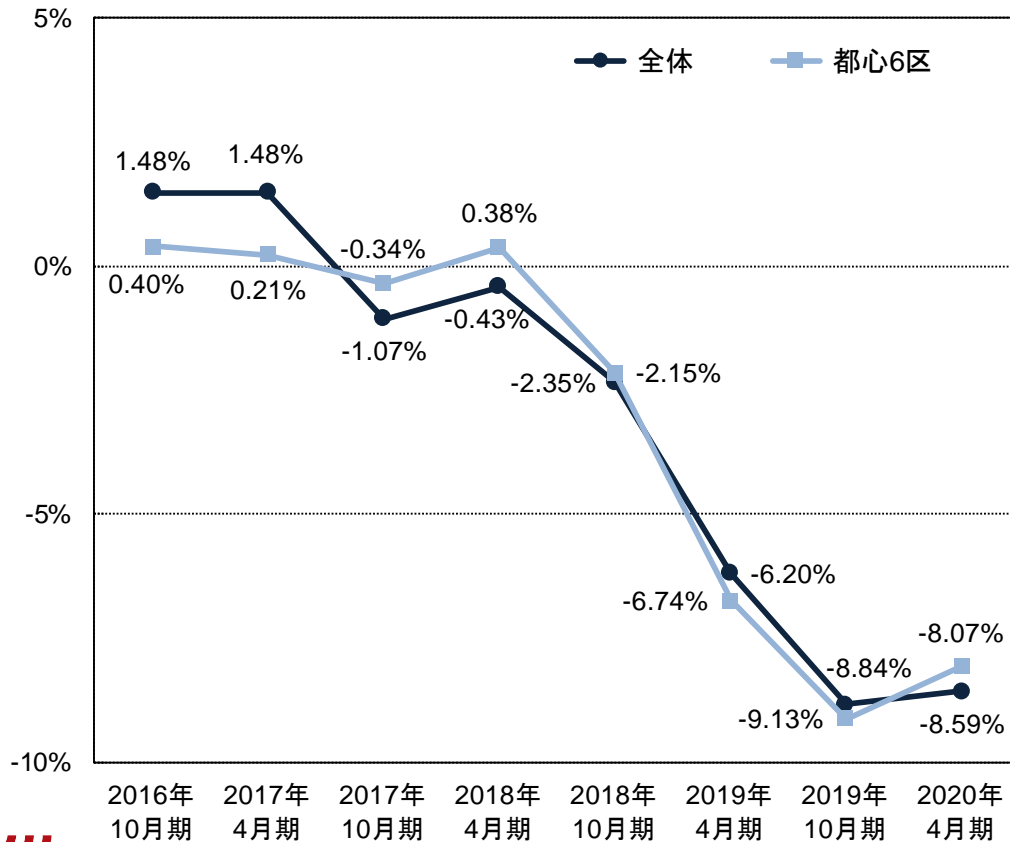
アクションプラン



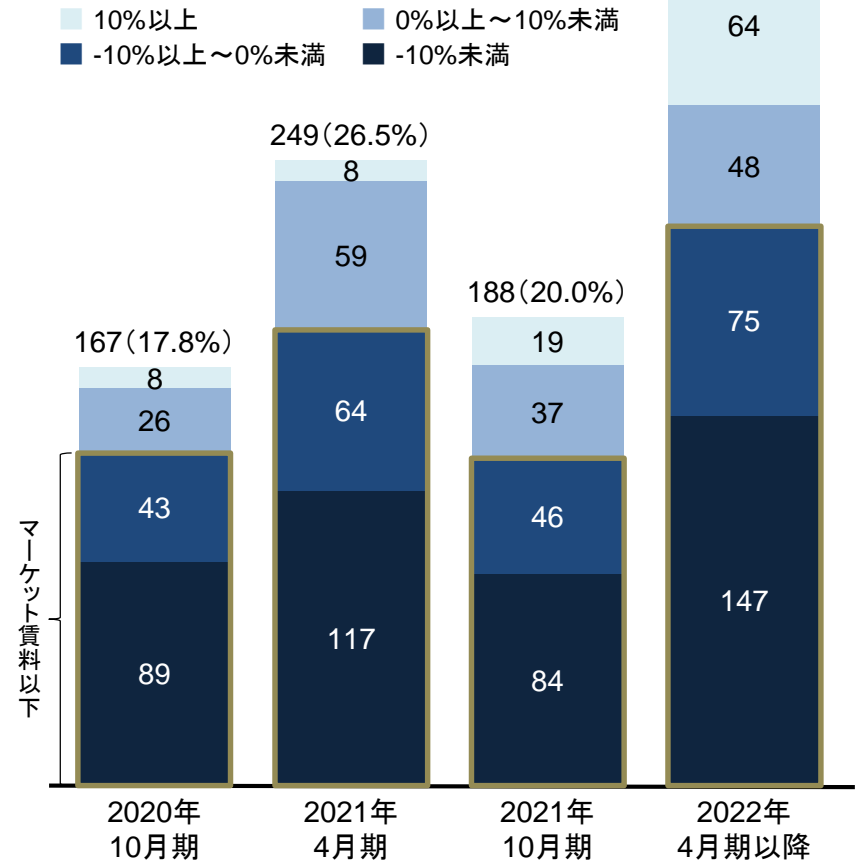
賃料ギャップは高水準が続く

2020年4月期のオフィス賃貸マーケットは好調を維持

■ 契約賃料とマーケット賃料における賃料ギャップ推移



■ オフィステナントの契約更新時期と月額賃料ギャップ分布 (単位:百万円)



※「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2020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)

心築がもたらす内部成長と資産価値の向上

物件の特性に応じた心築を通じて、資産価値の向上を図る

2019年4月期	2019年10月期	2020年4月期			
いちご内本町ビル(大阪市中心部)	いちご内神田ビル(東京都千代田区)	いちご乃木坂ビル(東京都港区)			
<p><u>いちごラウンジ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 快適性と機能性に配慮したデザインによる入居テナント専用の共用ラウンジと会議室の提供および新たな貸室の創出により賃料収入アップを実現 	<p><u>いちごレイアウトオフィス</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ビジネスのオープンイノベーションが活性化されるような自由度の高いオフィス空間の提供により賃料収入アップを実現 9階、10階の2フロアで同時展開 	<ul style="list-style-type: none"> デザイン性の高い共用部と快適なオフィス空間の提供により、テナント満足度の向上と賃料収入アップを実現 空室が発生したフロアの共用部ならびに1階エントランス、ファサードを改修 			
投資効果					
投資額	19百万円	投資額	24百万円	投資額	58百万円
賃料アップ率	－(共用部を一部貸室化)	賃料アップ率	45.5%(対従前比)	賃料アップ率	16.3%(対従前比)
NOI増加	6百万円(年間)	NOI増加	7百万円(年間)	NOI増加	25百万円(年間)
ROI	35.1%	ROI	29.4%	ROI	44.1%
					

※ 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、現存不動産に新しい価値を創造すること

資産入替を通じたNOIの向上と譲渡益の獲得

■ 2017年以降の資産入替（商業施設等の譲渡と中規模オフィスの取得）

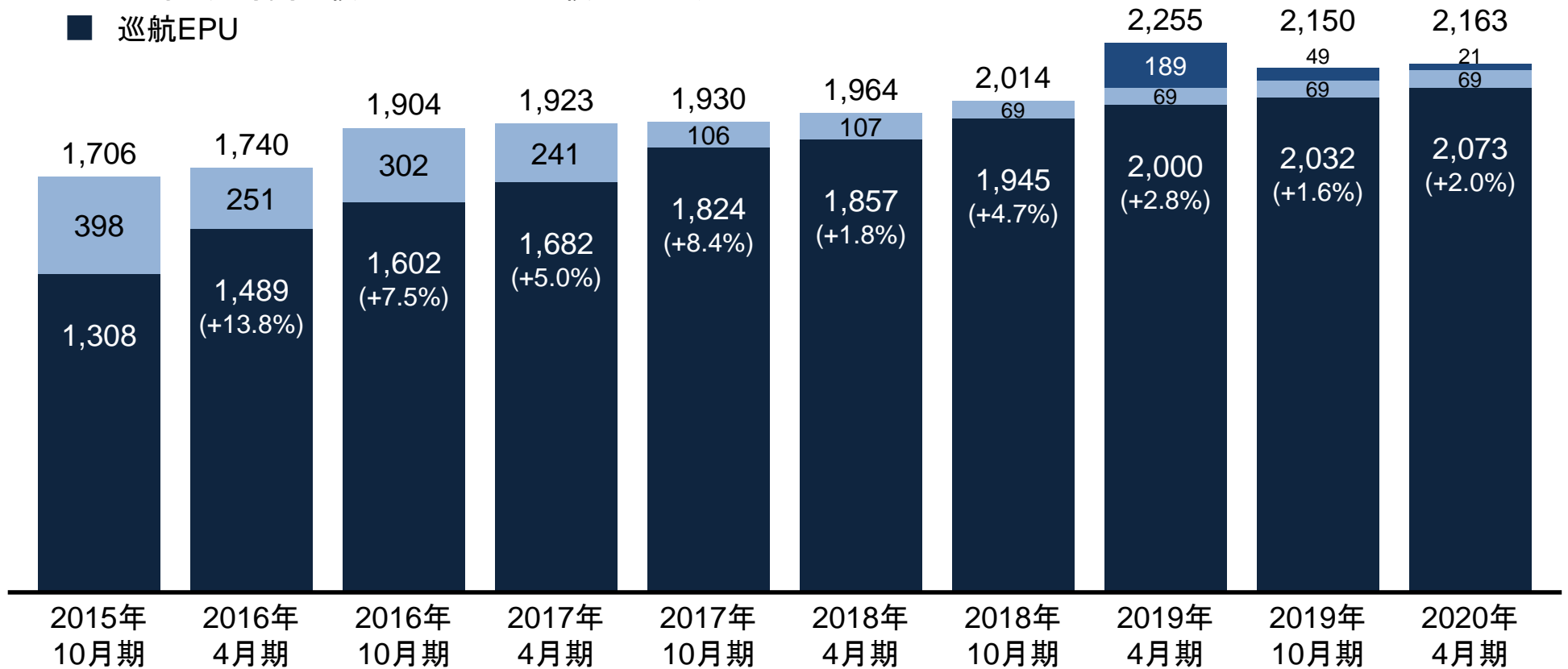
	2017年4月期～ 2017年10月期	2018年4月期～ 2018年10月期	2019年4月期～ 2019年10月期	2020年4月期		
譲渡 (11物件) ↑↓ 取得 (10物件)	<ul style="list-style-type: none"> 4物件 譲渡価格 44億円 (譲渡益 0.3億円) 	<ul style="list-style-type: none"> 3物件 譲渡価格 60億円 (譲渡益 15.9億円) 	<ul style="list-style-type: none"> 3物件 譲渡価格 60億円 (譲渡益 10.8億円) 	<ul style="list-style-type: none"> 1物件 譲渡価格 28億円 (譲渡益 3.9億円) 		
	<ul style="list-style-type: none"> 3物件 取得価格 70億円 	<ul style="list-style-type: none"> 3物件 取得価格 74億円 	<ul style="list-style-type: none"> 3物件 取得価格 83.4億円 	<ul style="list-style-type: none"> 1物件 取得価格 14.9億円 		
資産入替 の効果	資産規模（単位：億円） 		オフィス比率 		NOI増加※ 2.3億円 / 年	
	資産入替前 (2016年12月末日)		2020年 4月末日		※ 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 譲渡損益 +31.1億円	
【参考】 商業施設 ポートフォリオ	物件数 (2020年4月末)	4物件	鑑定価格合計 (2020年4月末)	75億円	含み損益 (2020年4月末)	10億円 (+16.4%)

投資主価値の着実な向上(巡航EPUの成長)

2020年4月期は21円 / 口の譲渡益を分配(前期は49円 / 口)

- 譲渡益
- 一時差異等調整積立金および配当積立金取崩
- 巡航EPU

単位:円



※ 巡航EPU = 当期純利益(1口当たり) - 譲渡益(1口当たり)
 ※ 一次差異等調整積立金および配当積立金取崩には前期繰越損益を含む
 ※ ()内は各期の巡航EPUにおける前期比

投資主価値向上に連動する「完全成果報酬」への移行①

運用報酬体系			変更前料率 (2020年10月30日まで)	変更後料率 (2020年11月1日から)		
資産規模連動	運用報酬Ⅰ	総資産額 × 料率	0.25%	—	廃止	
	取得報酬	取得価格 × 料率	0.5%	—		
	譲渡報酬	譲渡価格 × 料率	0.5%	—		
	合併報酬	評価額 × 料率	0.5%	—		
利益連動	運用報酬Ⅱ	経常CF × 料率	2.0%	—		
		分配金 × 料率	2.0%	—		
	インセンティブ報酬	(当期1口CF - 前期1口CF) × 発行済投資口数 × 料率	30.0%	—		
	収益・分配金 成果報酬	DPU × NOI × 料率	—	0.0054%		新設
	譲渡成果報酬	譲渡益 × 料率	—	15.0%		
	被合併時成果報酬	1口含み益 × 発行済投資口数 × 料率	—	15.0%		
被買収時成果報酬	1口含み益 × 被買収投資口数 × 料率	—	15.0%			

※ 2020年7月18日開催予定の第12回投資主総会において、規約の一部変更議案が承認可決されることを条件に、第31期(2020年11月1日)より効力発生

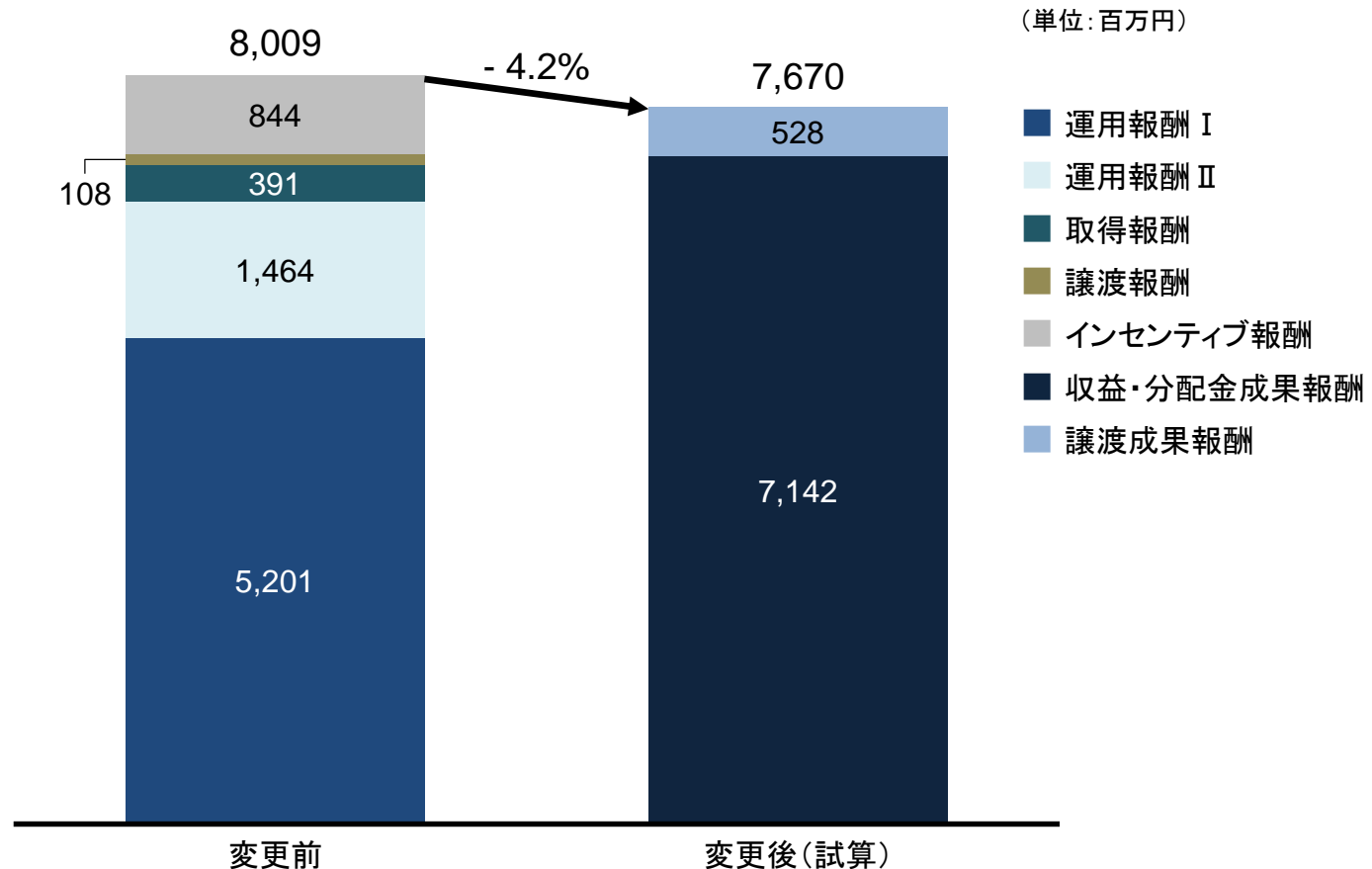
※ 譲渡成果報酬は、本投資法人の設立以降計上した譲渡損益の累計がプラスである場合のみ発生し、譲渡損失の場合は発生しない

※ 被合併成果報酬は、被合併時に合併に係る合併契約において定められる合併比率(割当比率)に基づき算出される本投資法人の投資口価格から本投資法人の1口当たり純資産額を減じた金額がプラスである場合に限り、発生する

※ 被買収成果報酬は、被買収時に買収に係る公開買付価格から本投資法人の投資口1口当たり純資産額を減じた金額がプラスである場合に限り、発生する

投資主価値向上に連動する「完全成果報酬」への移行②

■ 報酬体系の比較 (2015年10月期～2020年4月期、5年間の合計値)



ESG(環境・社会・ガバナンス) へのコミットメント



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AM部長、企画管理部長により構成し、オフィスリートAM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AM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

いちごオフィスにおけるESGの取組み(環境)

□ GRESBリアルエステイト評価 (2016年度より参加)

- ✓ 2019年度評価では、3年連続で最高位の「Green Star」を獲得
 - 評価項目
 - ・パフォーマンス指標 / リスクと機会 / 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「3 Star」を取得



□ 各種環境認証の取得: 11物件、賃貸可能面積合計(オフィス)の21.1%(2020年4月末)

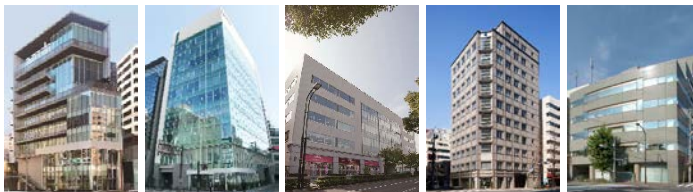
■ CASBEE (建築物環境総合性能評価システム)

【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 グリーングラス
いちご 堺筋本町ビル
いちご 仙台 イーストビル
いちご 神田錦町ビル
いちご 池之端ビル

■ BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)

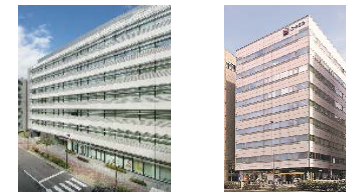
【2つ星(★★)】 【1つ星(★)】



いちご秋葉原 ノースビル
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

□ 心築の社会的意義

- ✓ 建物を「壊す」から、建物の価値を「活かす」
 - 現存ストックを有効活用し、不動産の経済耐用年数の長期化、質の向上を図る



いちごオフィスにおけるESGの取組み(社会)

□ 新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた対応

- ✓ 感染拡大防止に関する啓蒙ポスターの掲示、行政による各種案内の共有、配布
- ✓ 共用部にアルコール消毒液を設置、エレベーター等のボタン、建物出入口のドアノブ等の除菌を徹底
- ✓ 管理・清掃会社スタッフのマスク着用、手洗い、消毒、うがいの励行
- ✓ 罹患懸念者発生時における行政との速やかな連携、館内の除菌作業実施の体制等を構築

□ 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



□ いちごグループ全体の取組み

- ✓ 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
 - ・ (いちごグループ)育児休暇取得後の復職率100%
- ✓ スポーツ・文化支援
 - 誠実、真摯、実直に「世界への挑戦」を続ける将来有望な選手を支援 (ウエイトリフティング、ライフル射撃、陸上競技)
 - パラリンアート(障がい者アーティストを支援)
- ✓ 社会福祉活動
 - 宮崎大学医学部の小児医療分野(宮崎ひまわりキャンプ)への寄付
- ✓ 地域の活性化
 - Jリーグトップパートナー唯一の不動産会社として、「不動産事業を通じた地域の活性化」に貢献
 - スマート農業支援を通じた地域の活性化、雇用の創出、食料自給率の向上に貢献



いちごオフィスにおけるESGの取組み(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

- ✓ 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
- ✓ リスク・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の客観性を確保

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、30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、4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、社外取締役で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

※ 2020年4月末時点
の調査に基づく



Appendix

2020年10月期 予想 P/L

(単位:百万円)

	2020年4月期 実績(B)	2020年10月期 予想(A)	増減(A)-(B)	主な差異要因(2020年4月期実績比)
営業収益	8,260	7,772	-488	■ 不動産等売却益の剥落 -398
営業利益	4,381	3,940	-440	■ 不動産賃貸事業収益の減少 -89 ・2020年4月期物件取得による増加 : +30 ・2020年4月期物件譲渡による減少 : -113
経常利益	3,576	3,123	-452	【既存物件】 ・賃料共益費収入の減少 : -16 恵比寿グリーングラス : +20、いちご乃木坂ビル : +16、いちご秋葉原ビル : +11、他 新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少 : -69 ・季節変動による水道光熱費収入の増加 : +13 ・解約違約金収入、原状回復費収入等の減少 : -6
当期純利益	3,575	3,122	-452	
任意積立金 積立額合計 (-)	366	-	-366	■ 不動産賃貸事業費用の増加 +6 ・2020年4月期物件取得による増加 : +9 ・2020年4月期物件譲渡による減少 : -61
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	-	【既存物件】 ・季節変動による水道光熱費の増加 : +46 ・修繕費の増加 : +26 ・仲介手数料等外注委託費の減少 : -20 ・固定資産税等の増加 : +7
1口当たり分配金 (DPU)	2,163円	2,106円	-57円	■ 営業費用(賃貸事業費用除く)の減少 -54 ・2020年4月期インセンティブ報酬の剥落 : -37 ・2020年4月期譲渡報酬の剥落 : -14 ・控除対象外消費税の減少 : -26 ・その他費用の増加 : +23
巡航EPU (1口当たり当期純利益)	2,073円	2,037円	-36円	■ 営業外収益の減少 -3 ・2020年4月期受取保険金の剥落 : -1
NOI	5,748	5,645	-102	■ 営業外費用の増加 +9 ・支払利息(投資法人債利息を含む)の減少 : -11 ・融資関連費用の増加 : +21
運用物件数	85物件	85物件	-	【参考】資本的支出 ・2020年10月期予想 : 686
期末稼働率	99.6%	98.4%	-1.2%	【参考】2020年10月期分配後予想 ・一時差異等調整積立金残高 : 9,214 ・配当積立金残高 : 3,367
(期中平均稼働率)	(99.3%)	(98.7%)	(-0.6%)	

- ・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

2021年4月期 予想 P/L

(単位:百万円)

	2020年10月期 予想(B)	2021年4月期 予想(A)	増減 (A)-(B)	主な差異要因 (2020年10月期予想比)
営業収益	7,772	7,762	-9	■ 不動産賃貸事業収益の減少 -9 ・賃料共益費収入の減少: -2 恵比寿グリーンガラス: +19、いちご西参道ビル: +12、 いちご新川ビル: +6、いちご八丁堀ビル: +6、他 新型コロナウイルス感染症拡大の影響による減少: -90
営業利益	3,940	3,883	-57	・季節変動による水道光熱費収入の減少: -4 ・解約違約金収入、原状回復費収入等の減少: -4
経常利益	3,123	3,093	-30	■ 不動産賃貸事業費用の減少 -13 ・季節変動による水道光熱費の減少: -15 ・仲介手数料等外注委託費の減少: -11 ・減価償却費の増加: +15
当期純利益	3,122	3,092	-30	■ 営業費用(賃貸事業費用除く)の増加 +60 ・運用報酬の増加: +71 ・その他費用の減少: -10
任意積立金 積立額合計 (-)	-	-	-	■ 営業外費用の減少 -26 ・支払利息(投資法人債利息を含む)の減少: -30 ・融資関連費用の増加: +3
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	-	【参考】資本的支出 ・2021年4月期予想: 714
1口当たり分配金 (DPU)	2,106円	2,087円	-19円	【参考】2021年4月期分配後予想 ・一時差異等調整積立金残高: 9,109 ・配当積立金残高: 3,367
巡航EPU (1口当たり当期純利益)	2,037円	2,018円	-19円	
NOI	5,645	5,664	+19	
運用物件数	85物件	85物件	-	
期末稼働率	98.4%	98.0%	-0.4%	
(期中平均稼働率)	(98.7%)	(98.3%)	(-0.4%)	

- ・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

2020年4月期 決算 P/L (前期比)

(単位:百万円)

	2019年10月期 実績(B)	2020年4月期 実績(A)	増減 (A)-(B)	主な差異要因(2019年10月期実績比)
営業収益	8,304	8,260	-43	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2020年4月期 不動産等売却益の減少 -42 <ul style="list-style-type: none"> ・2019年10月期: 440、2020年4月期: 398
営業利益	4,363	4,381	+18	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産賃貸事業収益の減少 -2 <ul style="list-style-type: none"> ・2019年10月期物件取得による増加: +12 ・2020年4月期物件取得による増加: +3 ・2019年10月期物件譲渡による減少: -11 ・2020年4月期物件譲渡による減少: -8
経常利益	3,554	3,576	+21	<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: +53 <ul style="list-style-type: none"> (いちご神田錦町ビル: +10、いちご内神田ビル: +9、いちご元麻布ビル: +6、他) ・季節変動による水道光熱費収入の減少: -57 ・施設使用料、その他収入の増加: +6
当期純利益	3,554	3,575	+21	
任意積立金 積立額合計 (-)	364	366	+1	
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産賃貸事業費用の減少 -74 <ul style="list-style-type: none"> ・2019年10月期物件取得による増加: +7 ・2020年4月期物件取得による増加: +0.9 ・2019年10月期物件譲渡による減少: -6 ・2020年4月期物件譲渡による減少: -2 【既存物件】 <ul style="list-style-type: none"> ・季節変動による水道光熱費収入の減少: -78 ・修繕費の減少: -28 ・減価償却費の減少: -3 ・仲介手数料等外注委託費の増加: +29 ・その他費用の増加: +6
1口当たり分配金 (DPU)	2,150円	2,163円	+13円	
巡航EPU (1口当たり当期純利益)	2,032円	2,073円	+41円	
NOI	5,679	5,748	+69	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業費用(賃貸事業費用除く)の増加 +12 <ul style="list-style-type: none"> ・譲渡報酬の増加: +8 ・控除対象外消費税の増加: +8 ・その他営業費用の減少: -3
運用物件数	85物件	85物件	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ 営業外費用の減少 -3 <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息(投資法人債利息を含む)の減少: -15 ・融資関連費用の増加: +12
期末稼働率	99.4%	99.6%	+0.2%	
(期中平均稼働率)	(99.3%)	(99.3%)	(-)	

- ・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

2020年4月期 決算 B/S(前期比)

(単位:百万円)

	2019年10月期 実績(A)	2020年4月期 実績(B)	増減 (B)-(A)		2019年10月期 実績(A)	2020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	23,892	26,321	+ 2,428	1年内返済予定長期借入金	18,493	19,897	+ 1,403
その他流動資産	440	446	+ 5	その他流動負債	3,006	2,949	- 56
流動資産合計	24,332	26,767	+ 2,434	流動負債合計	21,500	22,847	+ 1,346
固定資産				固定負債			
有形固定資産				投資法人債	4,400	5,400	+ 1,000
建物(※)	41,396	40,705	- 690	長期借入金	85,562	84,100	- 1,462
構築物(※)	39	36	- 2	預り敷金及び保証金	10,379	10,623	+ 243
機械及び装置(※)	464	495	+ 31	その他固定負債	92	98	+ 5
工具、器具及び備品(※)	101	97	- 3	固定負債合計	100,435	100,221	- 214
土地(※)	153,918	153,466	- 451	負債合計	121,935	123,068	+ 1,132
建設仮勘定(※)	4	4	+ 0				
有形固定資産合計	195,923	194,806	- 1,116	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	1,105	1,193	+ 88	剰余金合計	36,287	36,568	+ 281
固定資産合計	201,523	200,495	- 1,028	(うち 配当積立金)	2,637	3,002	+ 364
繰延資産合計	41	49	+ 8	(うち 一時差異等調整積立金)	9,529	9,424	- 105
				純資産合計	103,962	104,244	+ 281
資産合計	225,898	227,312	+ 1,414	負債純資産合計	225,898	227,312	+ 1,414

※信託物件を含む

財務ハイライト

借入期間の長期化と金利固定化を推進

	2019年4月30日	2019年10月31日	2020年4月30日
1口当たりFFO	2,558円	2,581円	2,621円
1口当たり分配金	2,255円	2,150円	2,163円
1口当たりNAV	87,934円	91,618円	93,193円
総資産LTV	48.1%	48.0%	48.1%
平均借入金利	1.00%	0.99%	0.97%
平均借入期間	6.2年	6.4年	6.7年
金利固定化比率	96.9%	97.7%	97.8%

※ 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

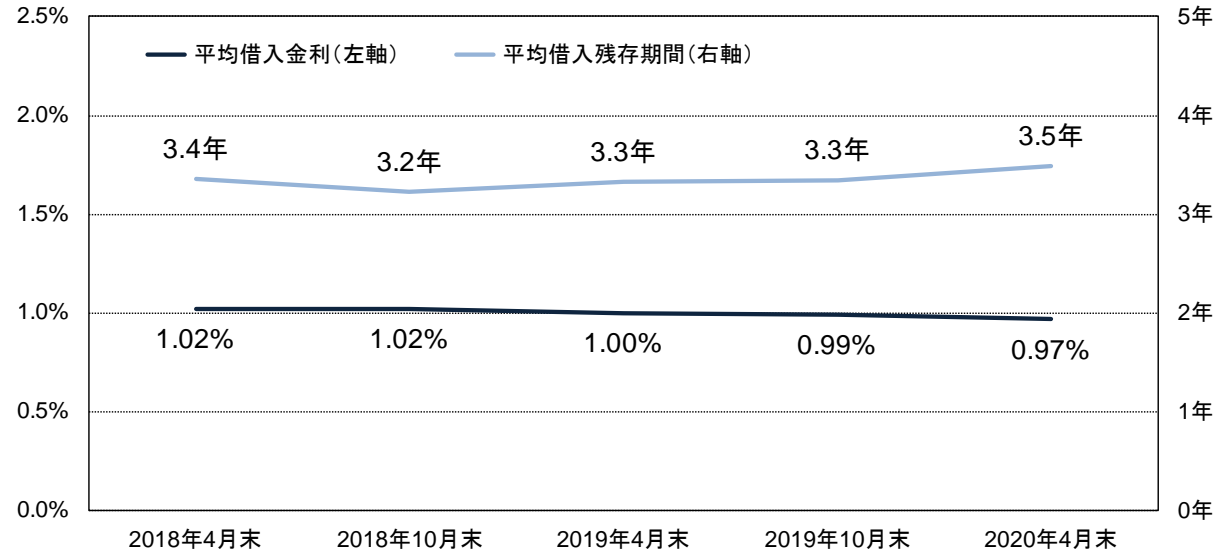
※ 総資産LTV = 有利子負債残高 ÷ 総資産額 × 100

※ 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

※ 投資法人債を含む

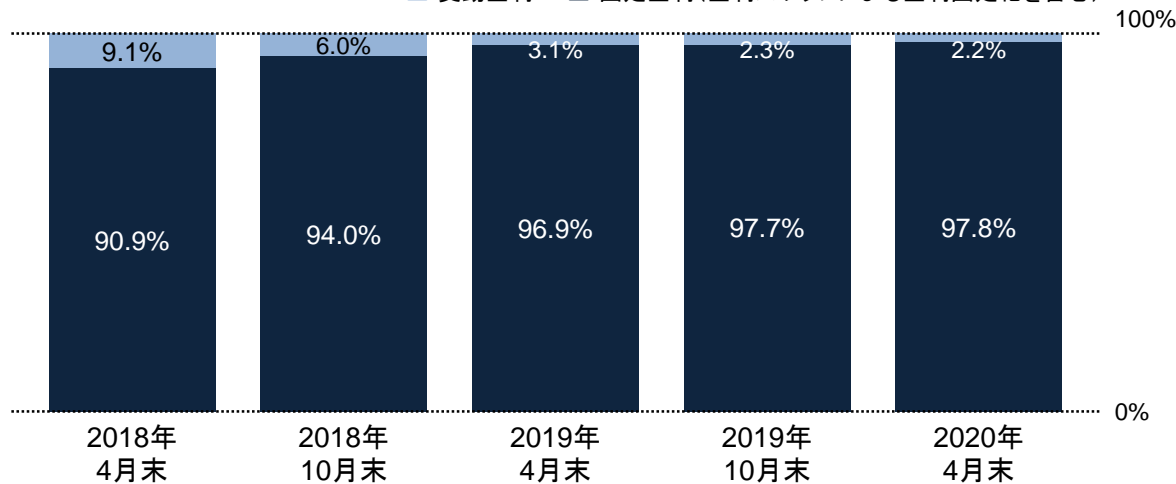


資金調達の概要

種別	金額 (百万円)	期間	金利
銀行借入	2,472	7.8年	0.844% (固定)
	5,384	7.7年	0.876% (固定)
	955	6.9年	3か月円TIBOR +0.59%
投資法人債	1,000	5.0年	0.300%
合計/平均	9,811	7.4年	0.788%

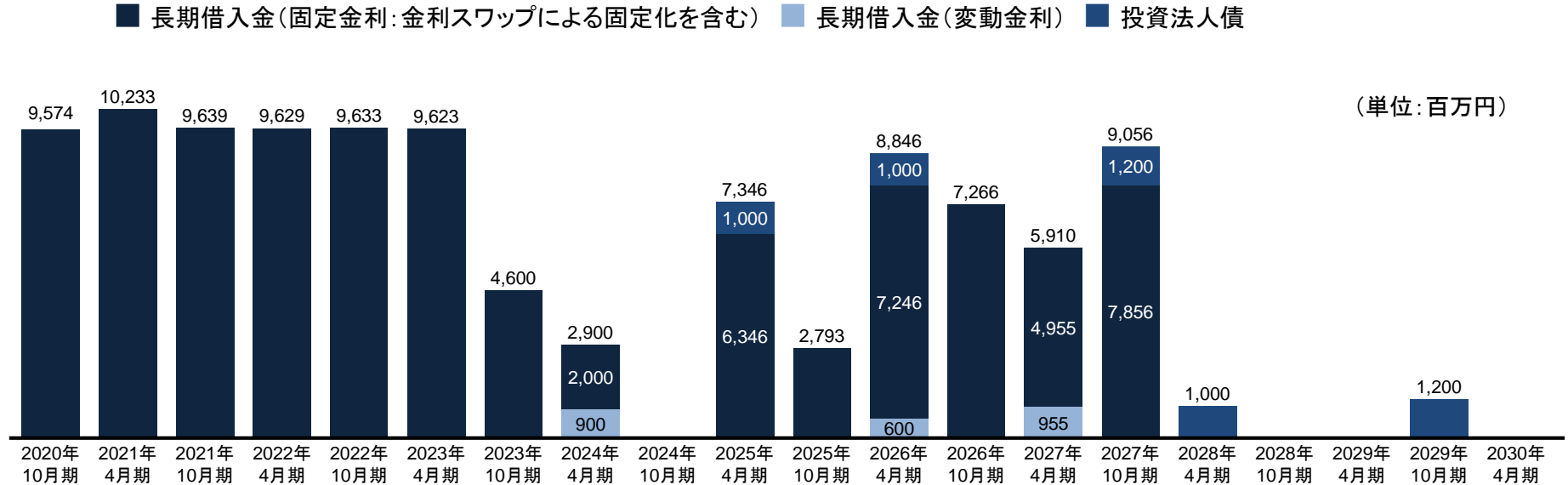
金利固定比率の推移

■ 変動金利 ■ 固定金利(金利スワップによる金利固定化を含む)

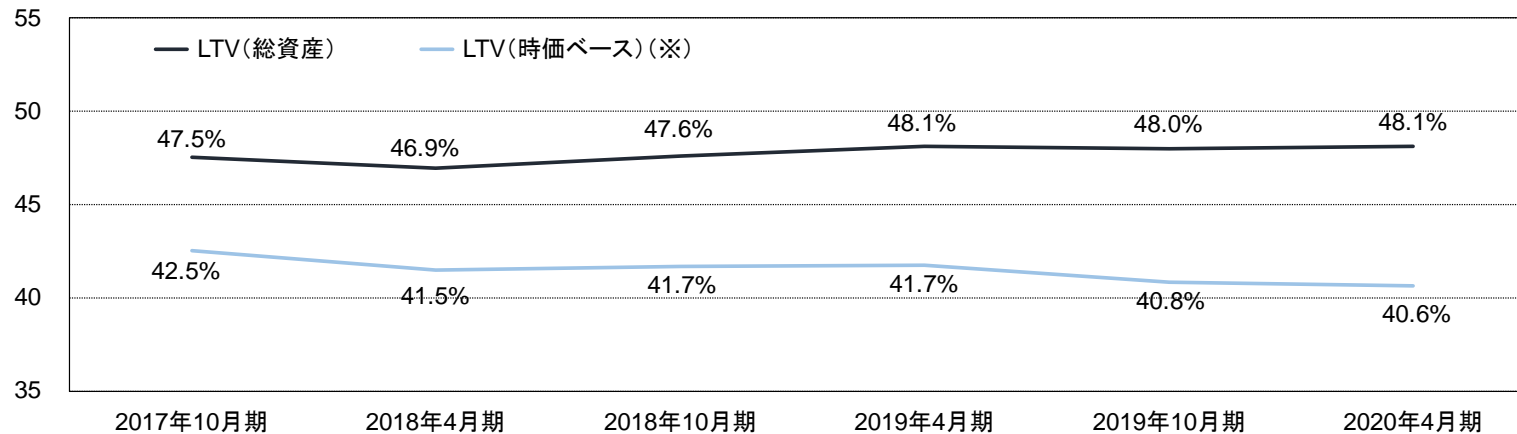


有利子負債の状況 ②

■ 有利子負債返済期限の分散状況 (2020年4月30日時点)



■ 有利子負債比率の推移 (2020年4月30日時点)



(※) 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 (2020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	27,431	25.1%
みずほ銀行	18,885	17.3%
新生銀行	13,748	12.6%
三菱UFJ銀行	11,862	10.8%
あおぞら銀行	9,957	9.1%
りそな銀行	8,645	7.9%
日本政策投資銀行	3,400	3.1%
福岡銀行	3,306	3.0%
オリックス銀行	2,189	2.0%
香川銀行	1,715	1.6%
みずほ信託銀行	1,638	1.5%
西日本シティ銀行	1,217	1.1%
借入金合計	103,997	95.1%

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%
第4回投資法人債	1,200	1.1%
第5回投資法人債	1,000	0.9%
投資法人債合計	5,400	4.9%
有利子負債合計	109,397	100.0%

■ 格付

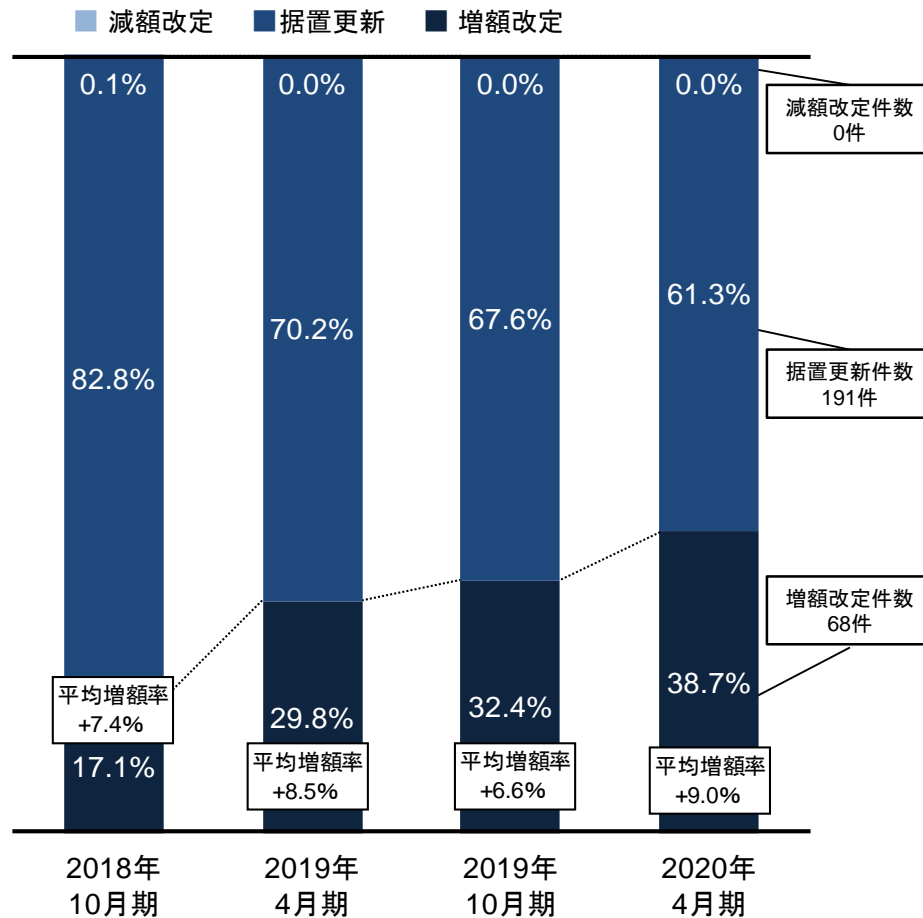
信用格付業者	日本格付研究所(JCR)
格付対象	長期発行体格付
格付	A
格付見通し	安定的

内部成長の進展 ①: 既存テナントの賃料改定

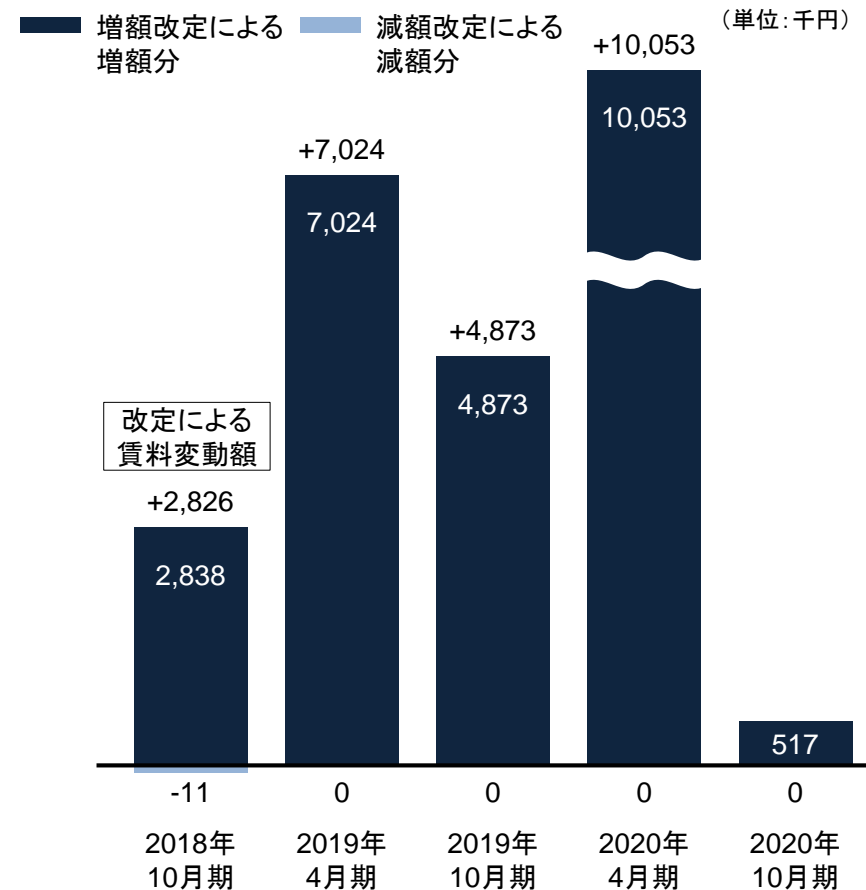
2020年4月期の平均増額率は+9.0% (過去最高)

賃料改定により月額賃料は10百万円増

■ 賃料改定時の内訳割合の推移 (賃貸面積ベース)



■ 賃料改定による月額賃料変動の推移 (月額賃料ベース)

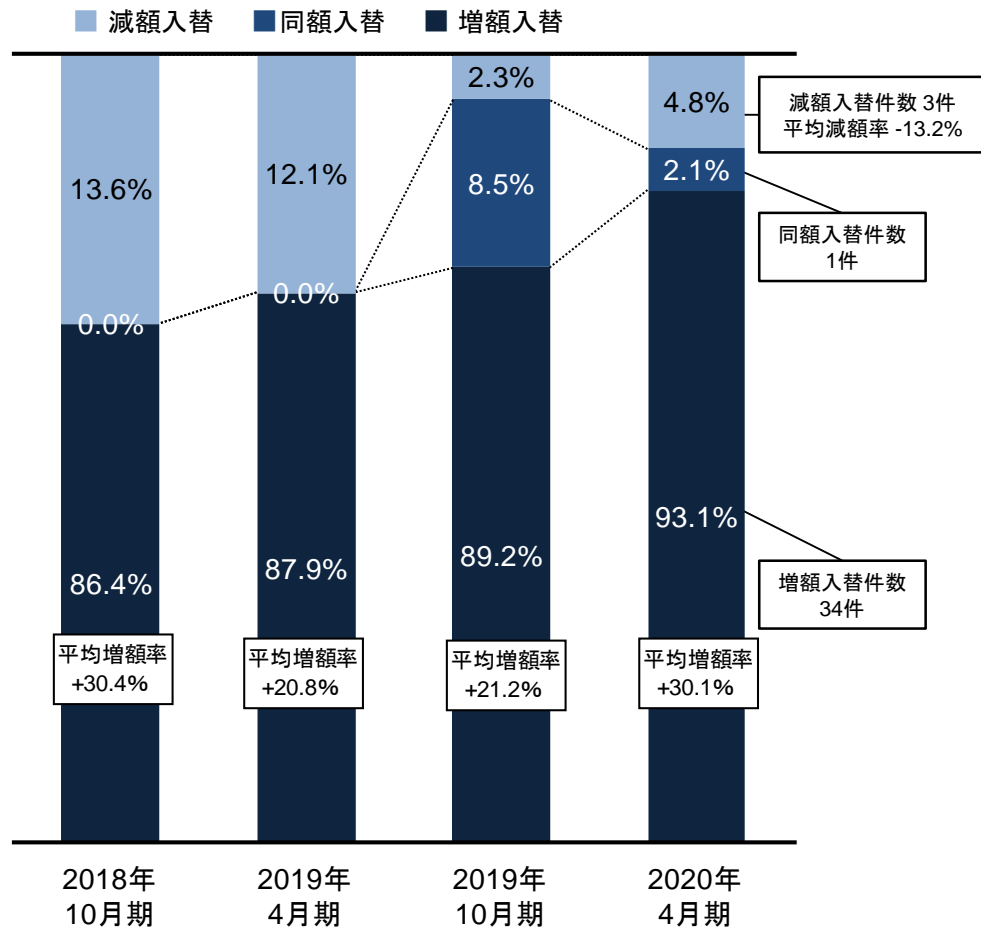


※ 2020年10月期は、2020年5月25日時点で契約済(契約手続中含む)を対象

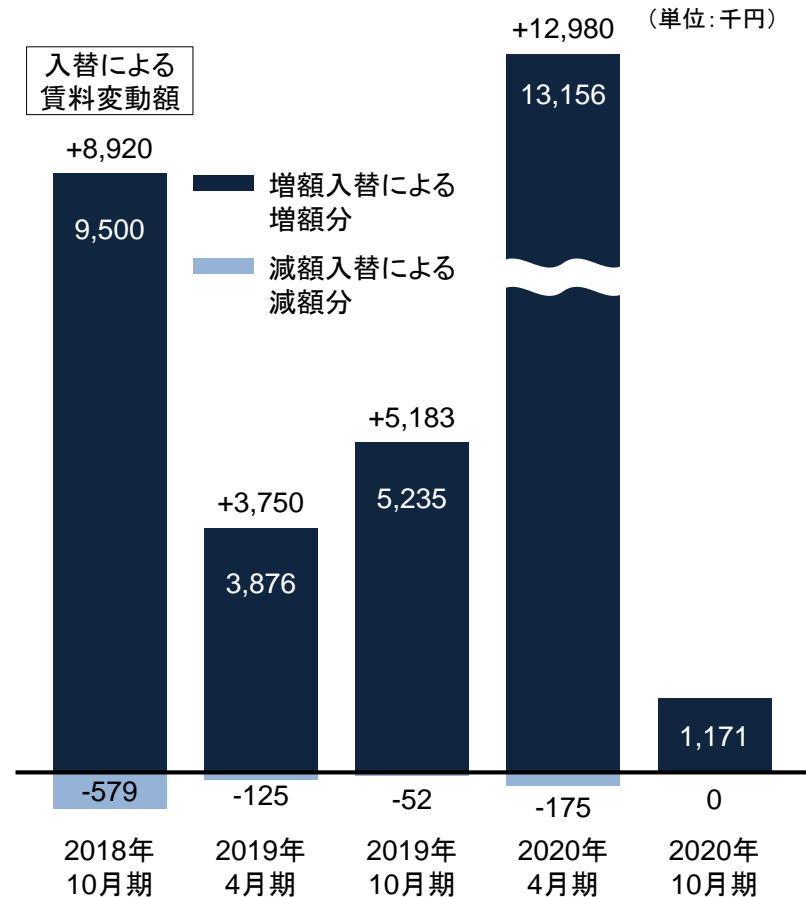
内部成長の進展 ②：新規成約における賃料増額

新規成約の90%以上が賃料増額、平均増額率 +30.1%
テナント入替により月額賃料は12百万円増

■ 新規成約時の内訳割合の推移 (賃貸面積ベース)



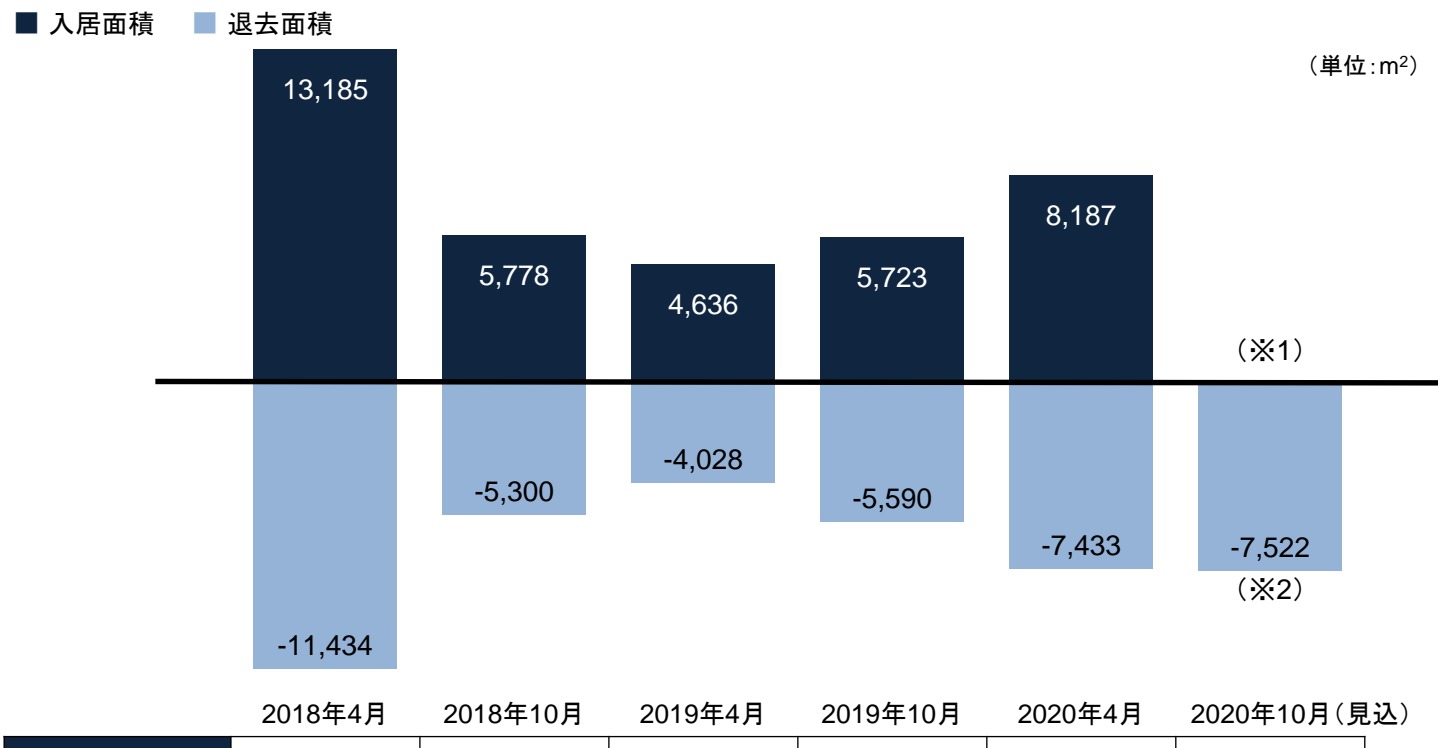
■ テナント入替による月額賃料変動の推移 (月額賃料ベース)



※ 2020年10月期は、2020年5月25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)



	2018年4月	2018年10月	2019年4月	2019年10月	2020年4月	2020年10月(見込)
入居率	11.3%	4.8%	3.5%	4.6%	6.5%	(※1)
退去率	9.8%	4.4%	3.0%	4.5%	5.9%	6.0%
入居-退去(m ²)	+1,751	+477	+608	+133	+754	(※1)

(※1) 2020年10月期の入居面積は、本書日付現在未定(2020年5月25日時点で825m²の入居が契約済みもしくは契約見込み)


(※2) 2020年10月期(見込)の退去面積は、2020年5月25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

物件取得・売却

渋谷・恵比寿に隣接するエリア所在の中規模オフィスを取得 商業施設を譲渡、成長資金を確保

■ 2020年4月期 取得物件

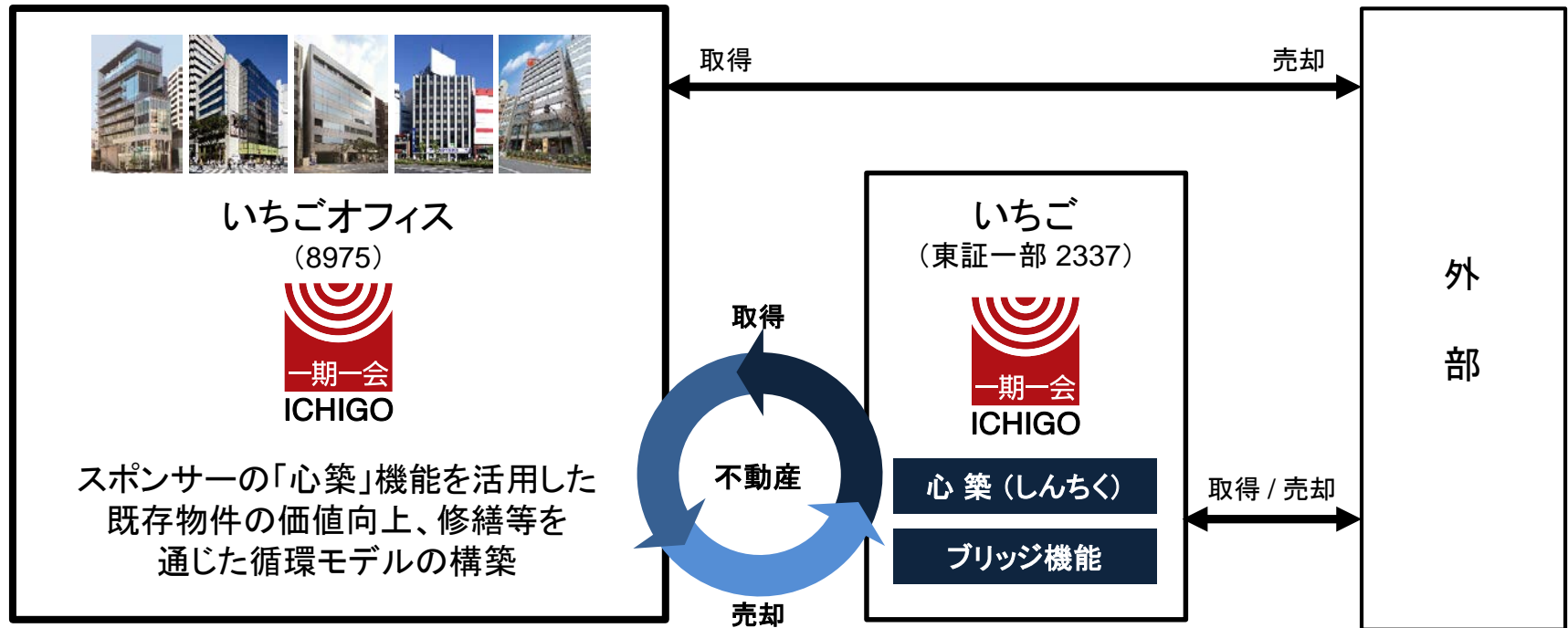
いちご中目黒ビル	
物件名	
取得日	2020年4月14日
取得先	外部(国内の合同会社)
所在地	東京都目黒区
立地	東急東横線、東京メトロ日比谷線 「中目黒」駅 徒歩約8分
取得のポイント	オフィス需要が好調な渋谷、恵比寿に隣接する中目黒エリアに所在する中規模オフィス
取得価格	1,495百万円
鑑定評価額	1,670百万円
想定NOI利回り	4.6%

■ 2020年4月期 譲渡物件

ライオンズスクエア川口	
物件タイプ	商業施設
帳簿価格	2,360百万円
鑑定評価額	2,530百万円
譲渡価格	2,845百万円
譲渡日	2020年4月24日
譲渡益	3.9億円
譲渡先	外部(国内の一般事業会社)
譲渡資金については、成長投資資金として確保 (具体的な用途については検討中)	

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、現存不動産に新しい価値を創造すること

パイプライン

いちごグループ保有資産(約620億円)



いちご博多駅前
スクエア
(福岡県福岡市)



いちご花京院ビル
(宮城県仙台市)



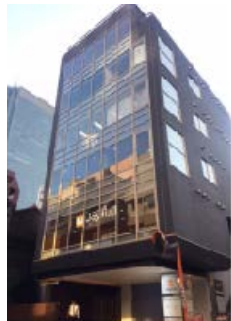
吉祥寺
セントラルビル
(東京都武蔵野市)



いちご博多明治通りビル
(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)



いちご博多駅東ビル
(福岡県福岡市)

・いちごグループが保有するオフィス資産の一部
・金額は2020年2月末時点における取得価格の累計

優先交渉権保有物件(ブリッジファンド)



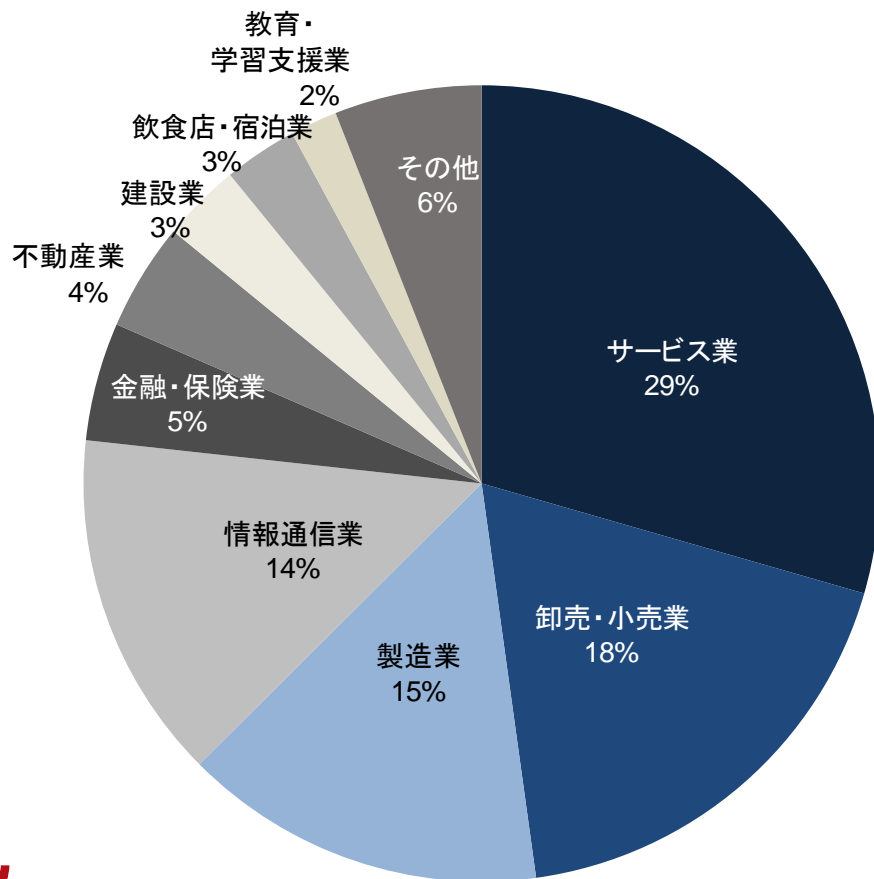
ユニゾ立川ビル
(東京都立川市)

立地	JR中央線他「立川」駅 徒歩約8分、 多摩モノレール「立川北」駅 徒歩約7分
優先交渉権 価格	3,830百万円
優先交渉権 期限	2021年5月16日
営業者名	合同会社立川ホールディングス
匿名組合 出資総額	1,150百万円 (うち、本投資法人出資分は50百万円)

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：937件 (2020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) 11.0%

(賃料ベース) 12.9%

※ 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	いちご笹塚ビル	B社(情報通信業)	3,827	1.5%
3	コナミスポーツクラブ和泉府中	コナミスポーツ株式会社	3,733	1.5%
4	いちご池袋イーストビル	C社(サービス業)	2,427	1.0%
5	いちご広尾ビル	D社(卸売・小売業)	2,417	1.0%
6	いちご神宮前ビル	E社(情報通信業)	2,146	0.8%
7	いちご富山駅西ビル/いちご高松ビル	F社(製造業)	1,846	0.7%
8	いちご蒲田ビル	G社(卸売・小売業)	1,820	0.7%
9	いちご池尻ビル	H社(飲食業)	1,791	0.7%
10	いちご仙台イーストビル	I社(卸売・小売業)	1,724	0.7%
上位10社合計			27,986	11.0%

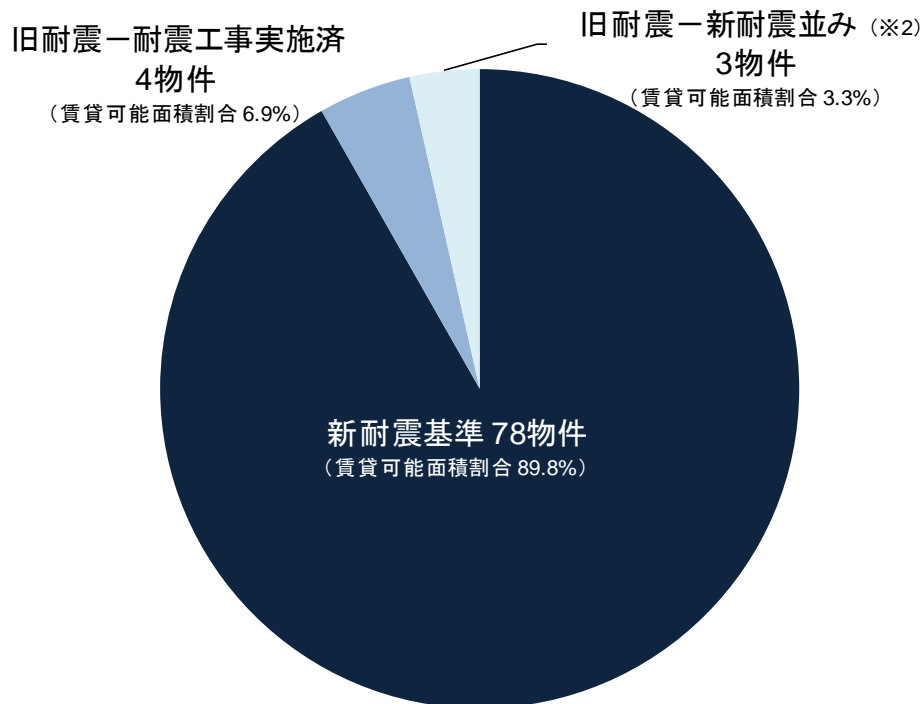
※ サービス業には、主に広告業、各種コンサルティング業、人材サービス業、会計士事務所、法律事務所、美容関連、公益法人等を含む

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 (2020年4月30日時点)



ポートフォリオPML

2.51%

(2020年4月30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を、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したもの

(※2)耐震性能が新耐震基準同等である旨の第三者による耐震診断レポートを取得したもの

物件一覽 ①

2020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	2020年4月期末評価		2019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	3,338	4,564.63	99.1%	3,260	4.1%	3,290	4.1%	-30	-
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,728	4,119.63	100.0%	3,630	4.2%	3,620	4.2%	+10	-
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1,911	1,925.24	100.0%	2,690	3.5%	2,670	3.5%	+20	-
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,507	2,080.37	100.0%	1,950	3.7%	1,950	3.7%	-	-
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,214	1,947.90	100.0%	1,470	4.5%	1,470	4.5%	-	-
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,363	1,321.54	100.0%	1,890	3.8%	1,880	3.8%	+10	-
	O-08	いちご赤坂五丁目ビル	都心6区	東京都港区	735	720	683.52	100.0%	876	3.7%	829	3.7%	+47	-
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1,098	1,602.29	100.0%	1,160	4.3%	1,160	4.3%	-	-
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,920	1,484.39	100.0%	2,510	3.8%	2,510	3.8%	-	-
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,777	1,379.06	100.0%	2,120	3.8%	2,090	3.8%	+30	-
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1,125	1,378.83	100.0%	1,350	4.3%	1,350	4.3%	-	-
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	550	504	780.64	100.0%	590	4.2%	590	4.2%	-	-
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	517	494.14	100.0%	722	3.8%	722	3.8%	-	-
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,803	1,891.01	92.6%	2,440	4.1%	2,420	4.1%	+20	-
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,137	2,387.34	100.0%	1,180	4.4%	1,180	4.4%	-	-
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	763	730	1,288.31	100.0%	954	4.3%	953	4.3%	+1	-
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	816	1,302.43	100.0%	868	4.4%	860	4.4%	+8	-
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,832	5,346.39	100.0%	6,320	4.5%	6,320	4.5%	-	-
	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	1,687	4,021.32	97.7%	1,740	4.7%	1,740	4.7%	-	-
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	1,460	1,368	1,491.50	100.0%	1,870	4.0%	1,790	4.0%	+80	-
	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	730	1,250.85	100.0%	935	4.8%	935	4.8%	-	-
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	東京都江東区	1,490	1,459	2,605.54	100.0%	1,440	4.7%	1,320	4.7%	+120	-
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,956	2,385.69	100.0%	2,230	4.3%	2,230	4.3%	-	-
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	599	1,261.91	100.0%	989	4.4%	966	4.4%	+23	-
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	754	1,329.06	100.0%	873	4.5%	846	4.5%	+27	-
	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	2,182	4,210.87	100.0%	2,960	4.8%	2,920	4.8%	+40	-
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,690	3,928.12	100.0%	6,290	4.8%	6,490	4.8%	-200	-
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	5,700	8,009.11	100.0%	7,590	4.2%	7,910	4.2%	-320	-
	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	1,511	8,601.71	99.1%	1,850	5.9%	1,840	5.9%	+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



物件一覽 ②

2020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	2020年4月期末評価		2019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-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	1,133	3,551.46	95.8%	1,330	6.0%	1,320	6.0%	+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	2,272	6,329.33	100.0%	3,650	6.1%	3,650	6.1%	-	-
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	1,998	2,523.09	100.0%	3,310	3.8%	3,310	3.8%	-	-
	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	5,542	6,250.53	100.0%	7,780	4.4%	7,130	4.4%	+650	-
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,767	3,729.35	100.0%	2,380	4.5%	2,360	4.5%	+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	2,195	2,309.39	100.0%	2,580	4.1%	2,540	4.1%	+40	-
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,788	2,697.36	100.0%	2,680	4.5%	2,680	4.5%	-	-
	O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	東京都渋谷区	5,900	5,807	3,159.27	100.0%	7,460	3.5%	6,890	3.5%	+570	-
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,788	3,585.93	100.0%	4,450	4.3%	4,450	4.3%	-	-
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,582	1,606.92	100.0%	1,910	4.0%	1,910	4.0%	-	-
	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	3,593	6,180.68	97.5%	4,170	5.1%	4,100	5.1%	+70	-
	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	1,223	2,960.81	100.0%	1,280	5.3%	1,280	5.3%	-	-
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	神奈川県鎌倉市	2,000	1,942	2,364.71	100.0%	2,620	5.3%	2,620	5.3%	-	-
	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	1,635	5,205.49	100.0%	2,150	5.5%	2,140	5.5%	+10	-
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,478	4,507.59	99.0%	1,590	5.9%	1,590	5.9%	-	-
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,414	4,510.04	100.0%	8,280	3.3%	8,280	3.3%	-	-
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,675	2,789.86	100.0%	5,430	3.4%	5,350	3.4%	+80	-
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	4,010	3,510.44	100.0%	4,710	3.8%	4,710	3.8%	-	-
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	4,923	6,425.29	100.0%	5,770	4.0%	5,720	4.0%	+50	-
	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	4,486	4,216.97	100.0%	5,600	3.9%	5,600	3.9%	-	-
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,562	2,971.22	100.0%	3,100	3.9%	3,080	3.9%	+20	-
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,381	2,312.03	100.0%	3,000	3.8%	2,930	3.8%	+70	-
O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,207	3,090.65	100.0%	3,600	3.9%	3,590	3.9%	+10	-	
O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,660	3,646	4,548.10	100.0%	4,260	4.0%	4,250	4.0%	+10	-	
O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,737	2,369.82	100.0%	2,320	3.8%	2,320	3.8%	-	-	
O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	4,570	4,604	4,433.00	100.0%	5,310	4.0%	5,310	4.0%	-	-	
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	1,463	3,433.07	100.0%	2,130	5.1%	2,120	5.1%	+10	-	
O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市	1,750	1,807	3,710.17	98.1%	2,180	4.2%	2,180	4.2%	-	-	
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%	1,560	3.5%	1,610	3.5%	-50	-	

※ 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



物件一覽 ③

2020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	2020年4月期末評価		2019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-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区	1,450	1,478	1,769.09	100.0%	1,630	4.1%	1,610	4.1%	+20	-
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	2,190	2,158	6,152.00	100.0%	2,470	4.7%	2,470	4.7%	-	-
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,380	1,360	2,423.86	100.0%	1,520	4.8%	1,520	4.8%	-	-
	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	1,970	3,324.70	100.0%	2,140	4.5%	2,140	4.5%	-	-
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	東京都台東区	5,130	5,134	5,504.15	100.0%	5,520	4.2%	5,500	4.2%	+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	2,984	3,118.69	100.0%	3,360	4.2%	3,290	4.2%	+70	-
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,914	1,329.96	100.0%	2,300	3.5%	2,290	3.5%	+10	-
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,732	3,679.70	100.0%	3,050	4.3%	3,040	4.3%	+10	-
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市	3,420	3,492	4,930.30	100.0%	3,910	4.4%	3,900	4.4%	+10	-
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,332	4,155.57	96.7%	2,510	4.6%	2,510	4.6%	-	-
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,284	2,006.78	100.0%	1,460	4.5%	1,460	4.5%	-	-
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,040	1,020	2,521.51	100.0%	1,170	4.5%	1,170	4.5%	-	-
	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	3,580	1,491.68	100.0%	4,170	3.3%	4,160	3.3%	+10	-
	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%	3,330	4.1%	3,320	4.1%	+10	-
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	東京都文京区	2,300	2,290	2,722.58	100.0%	2,630	4.3%	2,510	4.3%	+120	-
	O-88	大井町センタービル	都心6区	東京都品川区	1,680	1,695	2,751.08	100.0%	1,970	4.2%	1,960	4.2%	+10	-
	O-89	ウイン第2五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,300	3,296	3,433.16	100.0%	3,610	4.1%	3,590	4.1%	+20	-
	O-90	MIFビル	都心6区	東京都千代田区	2,200	2,196	1,690.33	100.0%	2,370	4.0%	2,370	4.0%	-	-
	O-91	いちご内本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,900	1,995	3,004.07	100.0%	2,180	4.6%	2,180	4.6%	-	-
	O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,780	2,861	3,127.84	100.0%	3,190	3.9%	3,180	3.9%	+10	-
O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	東京都港区	3,315	3,437	2,199.35	100.0%	3,670	3.4%	3,580	3.4%	+90	-	
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	2,266	2,901.99	100.0%	2,500	4.4%	2,480	4.4%	+20	-	
O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	東京都目黒区	1,495	1,554	1,037.30	100.0%	1,670	3.8%	1,670	3.8%	-	-	
オフィス小計					195,732	192,856	250,362.84	99.6%	233,667		231,771		+1,896	

※ 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

※ いちご中目黒ビル(O-95、2020年4月期取得資産)の「2019年10月期末評価」は、取得時の鑑定評価額とCap rateを記載

物件一覧 ④

2020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	2020年4月期末評価		2019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-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	1,059	3,733.68	100.0%	1,450	5.7%	1,450	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	2,457	778.77	100.0%	3,030	3.2%	3,030	3.2%	-	-
	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	1,487	2,717.77	100.0%	1,500	5.1%	1,500	5.1%	-	-
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区	1,400	1,435	2,124.68	100.0%	1,520	4.5%	1,520	4.5%	-	-
その他小計					6,630	6,440	9,354.90	100.0%	7,500		7,500		+ 0	
合計(85物件)					202,362	199,297	259,717.74	99.6%	241,167		239,271		+ 1,896	

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て

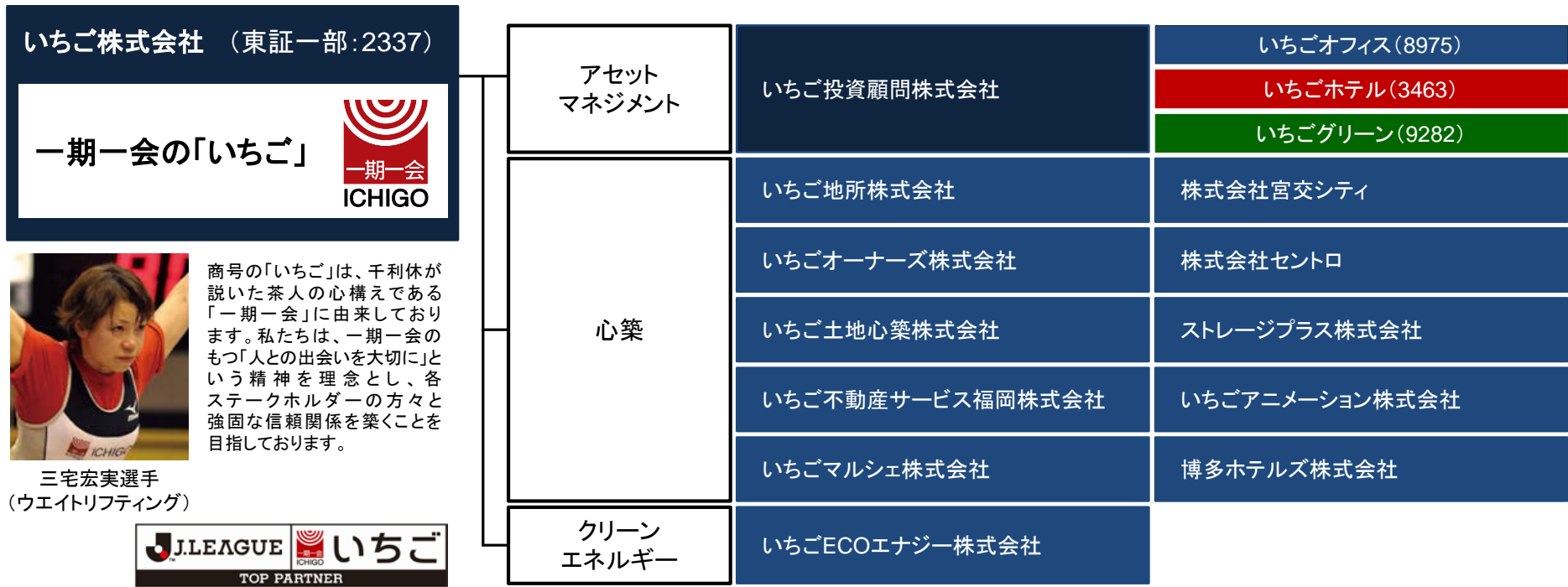
※ 期末評価額は鑑定評価額

(参考)

投資有価証券	合同会社立川ホールディングス 匿名組合出資持分	50百万円
--------	-------------------------	-------

スポンサー「サステナブルインフラのいちご」

- Jリート、インフラ投資法人の運用等のアセットマネジメント、心築、クリーンエネルギー等の事業を展開
- 不動産・建築技術を活かし、現存不動産に新しい価値を創造する「心築」事業が強み
- 太陽光および風力発電による環境負荷軽減に加え、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)等も積極的に推進



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

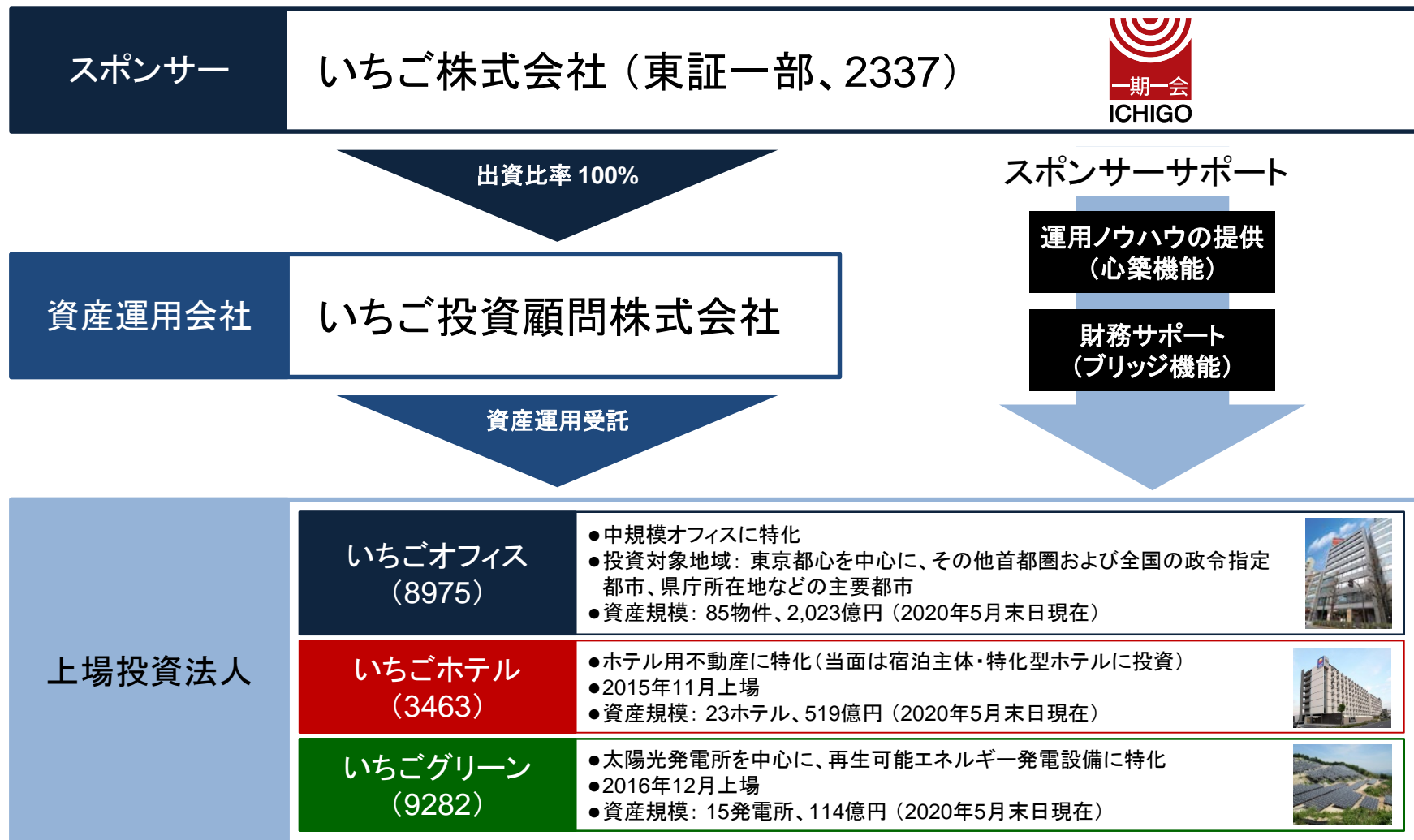
三宅宏実選手
(ウエイトリフティング)



©J.LEAGUE

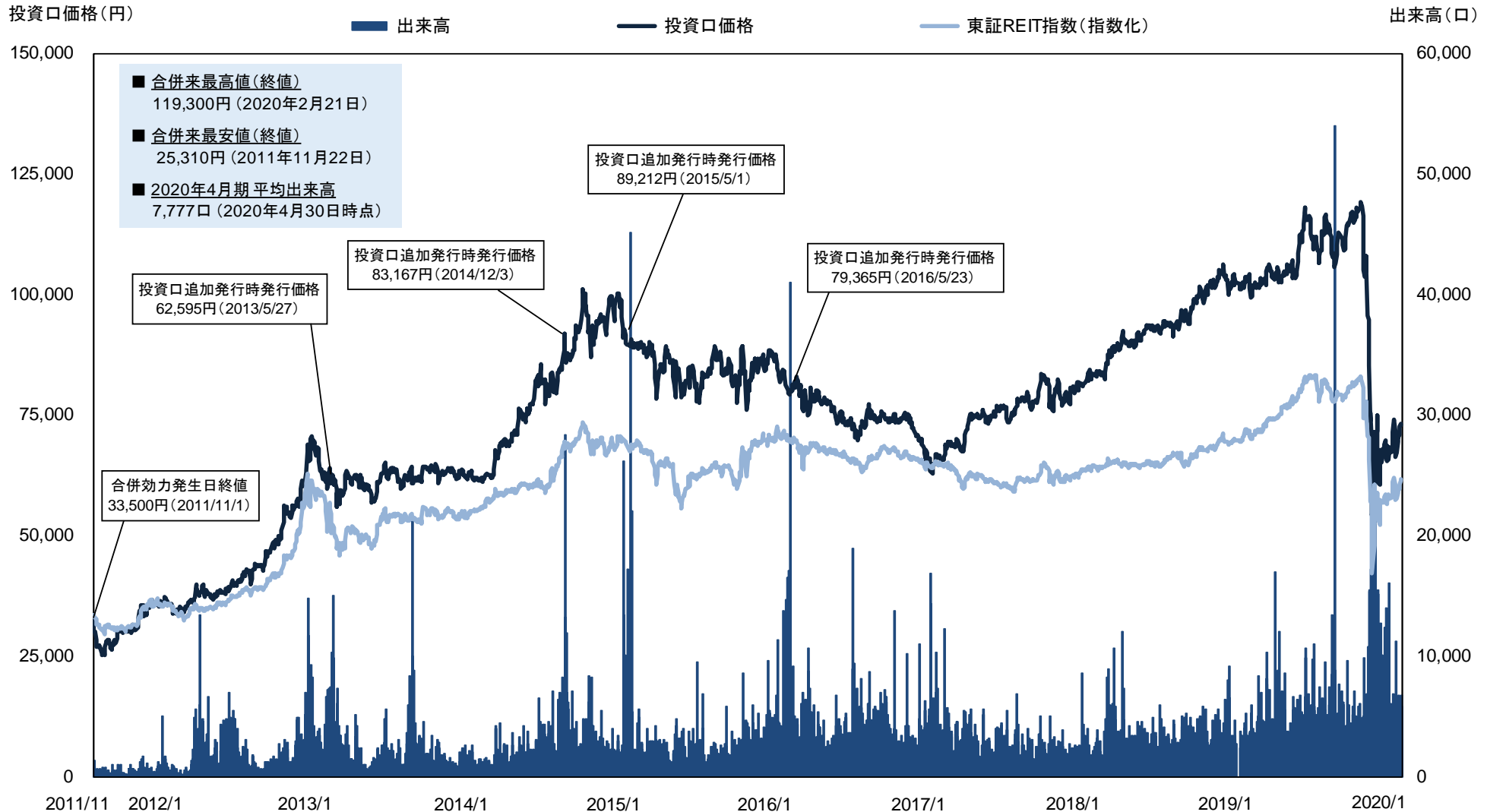


スポンサー / 資産運用会社 / リートの関係



※ 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、現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~2020年4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

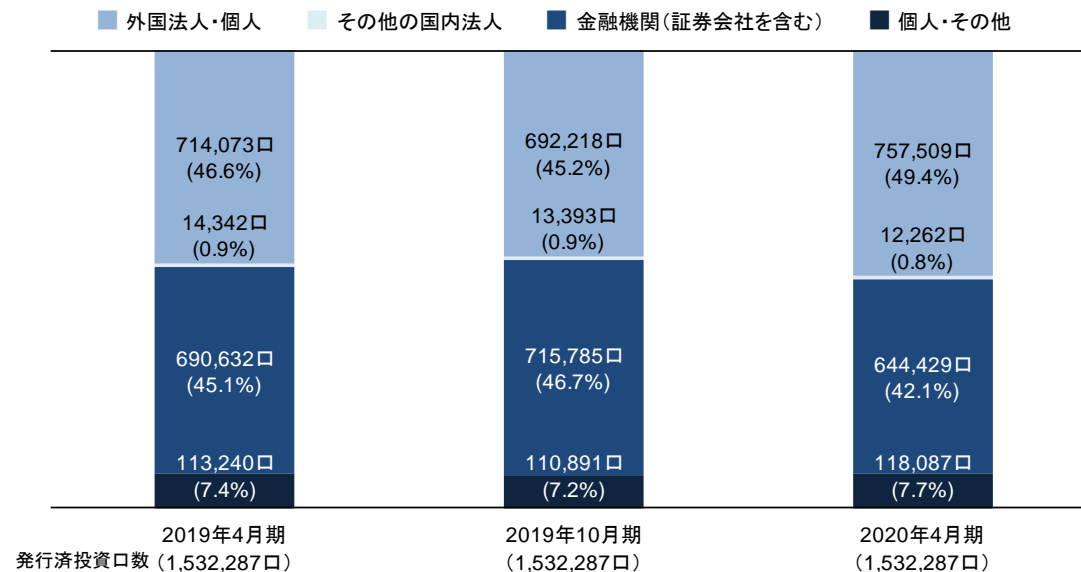
(出所) Bloomberg

投資主の状況(2020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)	195,158	12.7%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	174,596	11.4%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	82,402	5.4%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	67,108	4.4%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	57,961	3.8%
7	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	41,417	2.7%
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	22,687	1.5%
9	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / SECURITIES - AIFM	21,958	1.4%
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,509	1.4%
	合計	1,028,986	67.2%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2019年4月末	2019年10月末	2020年4月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	12,652	12,443	12,906	96.5%
金融機関(証券会社を含む)	62	63	59	0.4%
都市銀行・信託銀行	10	10	8	0.1%
地方銀行	10	12	10	0.1%
その他(証券会社を含む)	42	41	41	0.3%
その他の国内法人	193	172	177	1.3%
外国法人・個人	184	180	226	1.7%
合計	13,091	12,858	13,368	100.0%

投資法人概要

2020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	85物件
ポートフォリオ規模	2,023億円（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
代表取締役社長執行役員	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

用語集

ページ	用語	定義・意味
P39	中規模オフィス	本投資法人が定義するもので、賃貸可能面積が1,000㎡から10,000㎡までのオフィス。
P39	ポートフォリオ	保有する不動産等資産全体のこと。
P39	NOI	Net Operating Incomeの略。賃貸事業収益の合計から賃貸事業費用(減価償却費等の非支出費用や支払利息等を除く)の合計を控除した純利益のこと。
P39	平均NOI利回り	ポートフォリオにおける1年間のNOI合計額を取得価格の合計額で除した数値のこと。
P39	内部成長	保有物件の賃料収入の増加や賃貸経費の削減等により、NOIやEPUを増加させること。 ※EPUの定義・意味は後述をご参照。
P40	外部成長	追加の物件取得により資産規模を拡大させることで、NOIやEPUを増加させること。
P40	平均借入金利	有利子負債(借入及び投資法人債)の各契約における借入金利を加重平均した金利。
P40	平均借入期間	有利子負債(借入及び投資法人債)の各契約における借入期間を加重平均した期間。
P40	固定金利比率	有利子負債(借入及び投資法人債)のうち、固定金利で調達した有利子負債の割合。
P40	投資法人債	投資法人が発行する債券、株式会社という社債に相当するもの。
P40	1口当たりNAV	NAVは、Net Asset Valueの略。バランスシートの含み損益を純資産に反映させ時価ベースで純資産額を算出するために利用される指標。1口当たりNAVは、以下の計算式で算出される。 $1口当たりNAV = (分配金控除後純資産額 + 不動産含み益 - 不動産含み損) \div 期末時点発行済投資口数$
P42	含み益	不動産の期末算定価額(期末鑑定評価額)から不動産の期末貸借対照表計上額を差し引いた数値でプラスとなるもの。逆にマイナスであれば、含み損という。
P43	平均賃料単価	月額賃料(共益費込み)の合計を賃貸中の合計面積(坪)で除した単価。
P43	都心6区	東京23区のうち、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、品川区のこと。
P52	EPU	Earnings Per Unitの略。1口当たり当期純利益。
P52	巡航EPU	当期純利益から一過性の収入となる不動産売却益を差引いた巡航利益を1口換算したもの。
P52	発行体格付	債務履行能力の確かさを評価するため、投資法人が外部格付け機関から取得した信用格付。
P52	グローバルインデックス	不動産投資のベンチマークとして国際的に使用されている指標のこと。

用語集

ページ	用語	定義・意味
P52	CAPEX	Capital Expenditure(資本的支出)の略。不動産を維持するための修繕費ではなく、不動産および設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出のこと。
P52	価値向上CAPEX	物件競争力の維持・向上を目的として戦略的に実施するCAPEX工事。
P52	バリューアップ	保有不動産における改修工事、リニューアル工事を実施し、物件の価値向上と収益性を高めること。
P52	ネットワーキング	企業間で人と人とのつながりによりそれぞれの事業を広げていくこと。
P52	ビジネスマッチング	企業同士が自社の持っていないリソース(資金、人材、製造先、仕入先、販売先など)を探し、見つけること。
P52	ダウンタイム	テナントが退去した貸室において、次のテナントの契約が開始するまでの空室期間。
P52	フリーレント	契約時に一定期間の賃料を無料にすること。
P52	ブリッジファンド	将来的に本投資法人が取得することを前提にした不動産等を保有する私募ファンドのこと。
P52	スポンサーサポート	スポンサー(いちご株式会社)が投資法人および運用会社に対して行う物件売却情報の提供、ブリッジファンドの組成支援、ファイナンスに関する支援及び不動産金融の専門性を有する人材の出向等、幅広いサポートのこと。
P52	心築(しんちく)	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。バリューアップと同義語。
P52	IR	企業が株主や投資家向けに経営状態や財務状況、業績の実績・今後の見通しなどを広報するための活動のこと。
P52	公募増資	資金調達手段のひとつとして、広く一般の投資家を対象に新投資口を募集し、発行する方法のこと。
P52	グリーンボンド	環境改善効果のある事業に充当する資金を調達するために発行する債券のこと。
P52	リテール債	個人投資家向けに販売される債券のこと。
P52	FTSE EPRA/NAREIT	欧州不動産協会(EPRA)と全米不動産投資信託協会(NAREIT)とFTSE社が協力して開発したFTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックス・シリーズのこと。不動産投資の代表的なインデックス。
P52	ESG	環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の頭文字を取ったもの。今日、企業の長期的な成長のためには、ESGが示す3つの観点が必要だという考え方が世界的に広まってきており、投資の意思決定において、従来型の財務情報だけを重視するだけでなく、ESGも考慮に入れることが機関投資家の間で急速に広がってきている。

用語集

ページ	用語	定義・意味
P52	環境認証	第三者である審査登録機関が企業の環境対策方式を、規格に従って審査し認定すること。JリートではGRESBリアルエステイト評価や物件毎の評価であるCASBEE(建築環境総合性能評価システム)、DBJ Green Building 認証、BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)等がある。
P52	バリアフリー	高齢者や障がい者が社会生活を送るうえで障壁となるものを取り除くこと。建物における一般的な事例は、車椅子用のスロープや手すりなどの設備等。
P52	ガバナンス	企業統治(コーポレートガバナンス)のこと。
P53	マーケット賃料	保有物件の基準階について、第三者機関であるシービーアールイー(株)の調査によって、査定された成約賃料のこと。毎期末、調査を実施。
P53	賃料ギャップ	保有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との乖離率のこと。
P54	ROI	Return On Investmentの略。投資額に対して、どれだけ利益を生み出せるかの比率。
P54	オープンイノベーション	自社だけでなく他社や社会起業家など異業種、異分野が持つ技術やアイデア、サービス、ノウハウ、データ、知識などを組み合わせ、革新的なビジネスモデル、研究成果、製品開発、サービス開発等につなげるイノベーションの方法論。
P54	ファサード	建築物の正面部分(デザイン)のこと。
P56	一時差異等調整積立金	合併により生じた負ののれん発生益について、投信協会規則の規定に基づき、2017年3月末日までの間に終了するいずれかの営業期間にその時点の残高を「一時差異等調整積立金」へ振替えた積立金のこと。
P57	キャッシュフロー(CF)	企業活動や財務活動によって実際に得られた収入から、外部への支出を差し引いて手元に残る資金の流れのこと。
P57	経常CF	損益計算書上の経常損益をベースとするキャッシュ・フローのこと。
P57	DPU	Dividend Per Unitの略。1口当たり分配金。

- 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より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

