



【ダイワJ-REITキャラバン2020 オンライン】

いちごオフィス(8975)のご紹介

January, 2021

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。
私たちいちごの役職員一人ひとり、一日も早いご回復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

目次

- P.6 いちごオフィスの概要
- P.7 スポンサー / 資産運用会社 / リートの関係
- P.8 スポンサー サステナブルインフラの「いちご」
- P.9 安定した分配金の成長
- P.10 いちごオフィスの特長
- P.11-14 中規模オフィスの特性を活かした運用
- P.15-16 分散が効いたポートフォリオ
- P.17-19 着実な運用実績
- P.20 新型コロナウイルスの影響
- P.21 健全な財務体質
- P.22 自己投資口の取得および消却による投資主価値の最大化
- P.23 自己投資口の取得および消却について
- P.24 2020年10月期 / 2021年4月期 業績予想
- P.25 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度
- P.26-36 **【ご参考】 ESGへの取り組み / 年間スケジュール / 物件一覧 / 保有資産の高い耐震性 / 投資口価格の推移**

いちごオフィスの概要

投資対象	中規模オフィス特化型
物件数	86物件
資産規模	2,061億円
スポンサー	いちご株式会社(東証一部、2337)
決算期	4月 / 10月
上場	2005年10月(証券コード:8975)
予想分配金利回り	5.5%



※物件数、資産規模は2020年12月31日時点

※予想分配金利回り

= (2021年4月期予想分配金2,063円 + 2021年10月期予想分配金2,105円) ÷ 投資口価格75,300円 (2021年1月15日終値)

スポンサー / 資産運用会社 / リートの関係

スポンサー	いちご株式会社（東証一部、2337）	  
-------	--------------------	---

出資比率 100%

資産運用会社	いちご投資顧問株式会社
--------	-------------

資産運用受託

スポンサーサポート

運用ノウハウの提供
(心築機能)

財務サポート
(ブリッジ機能)

上場投資法人	いちごオフィス (8975)	<ul style="list-style-type: none"> ● 中規模オフィスに特化 ● 投資対象地域：東京都心を中心に、その他首都圏および全国の政令指定都市、県庁所在地などの主要都市 ● 資産規模：86物件、2,061億円（2020年12月末日現在） 	
	いちごホテル (3463)	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテル用不動産に特化（当面は宿泊主体・特化型ホテルに投資） ● 2015年11月上場 ● 資産規模：23ホテル、519億円（2020年12月末日現在） 	
	いちごグリーン (9282)	<ul style="list-style-type: none"> ● 太陽光発電所を中心に、再生可能エネルギー発電設備に特化 ● 2016年12月上場 ● 資産規模：15発電所、114億円（2020年12月末日現在） 	

※ 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 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、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)等も積極的に推進

いちご株式会社 (東証一部:2337)

一期一会の「いちご」

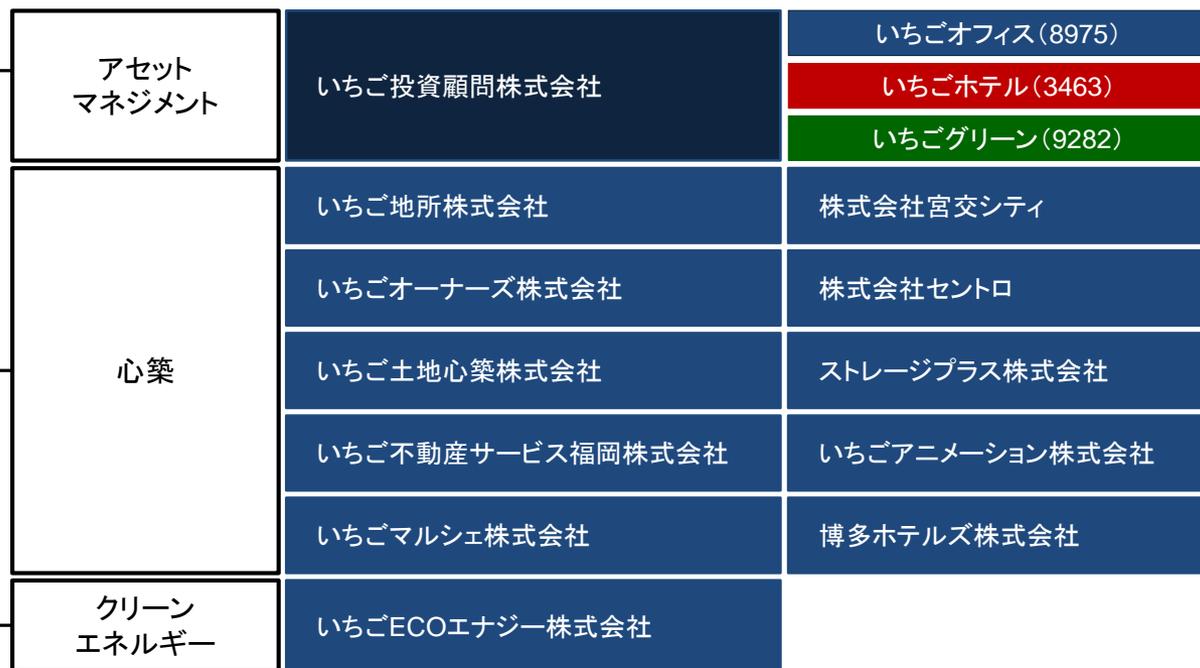


三宅宏実選手
(ウエイトリフティング)

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。



©J.LEAGUE



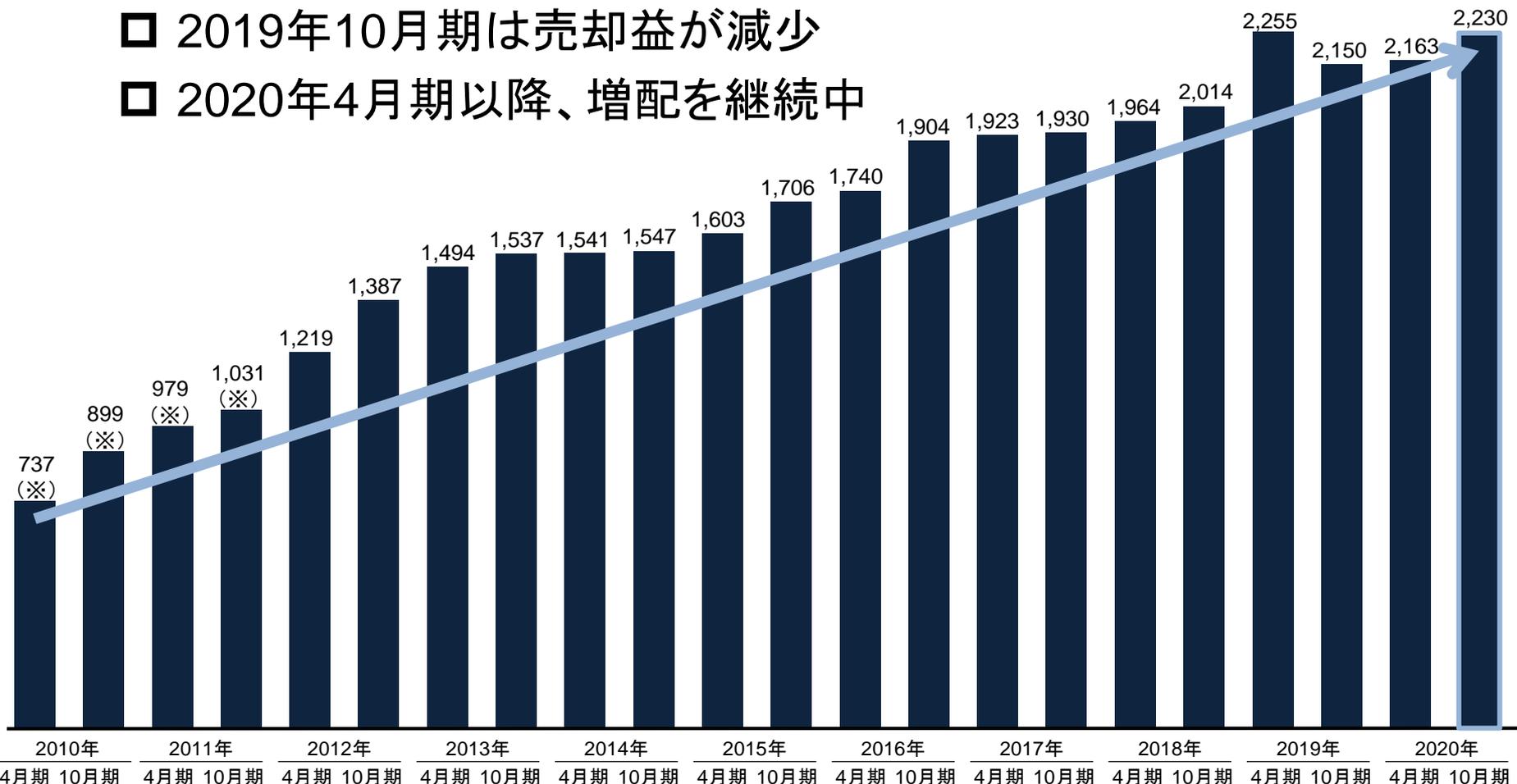
安定した分配金の成長

□ 2010年4月期～2019年4月期は18期、連続増配

□ 2019年10月期は売却益が減少

□ 2020年4月期以降、増配を継続中

(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)

いちごオフィスの特長

- 中規模オフィスの特性を活かした運用
- 分散が効いたポートフォリオ
- 着実な運用実績（運用会社の運用力）
- 健全な財務体質
- 安定した分配金の成長

中規模オフィスの特徴を活かした運用

- 安定したキャッシュフロー
- 賃料水準の安定性
- 改修工事の実施等による収益性向上の余地



O-51 恵比寿グリーンガラス



O-66 いちご九段ビル



O-37 いちご丸の内ビル



O-64 いちご桜橋ビル



O-61 いちご広尾ビル



※ 中規模オフィスとは、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㎡までのオフィスをいいます

中規模オフィスの特性を活かした運用

豊富な物件数

- ✓ 日本の不動産の9割以上を占めていることから、優良物件への投資機会が豊富
- ✓ 流動性が高いことから、機動的な投資戦略の実行が可能

対象テナント層が厚い

- ✓ 従業者数50人以下の会社が95%
- ✓ 幅広い業種が対象テナントとなり、高稼働率の維持が可能

プロが運用していない物件が多い

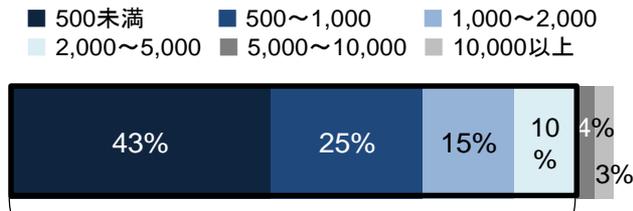
- ✓ 個人や事業会社が保有する物件が多く、中長期的な視点での改修があまりなされていない
- ✓ 建物の仕様、管理仕様が整備されていない

大規模な改修工事の実施が容易

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

価値改善、向上余地が相対的に大きい

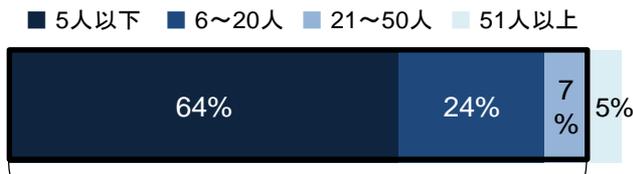
■ 延床面積別建物数(m²)



中小規模不動産の割合: 93%

・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: 95%

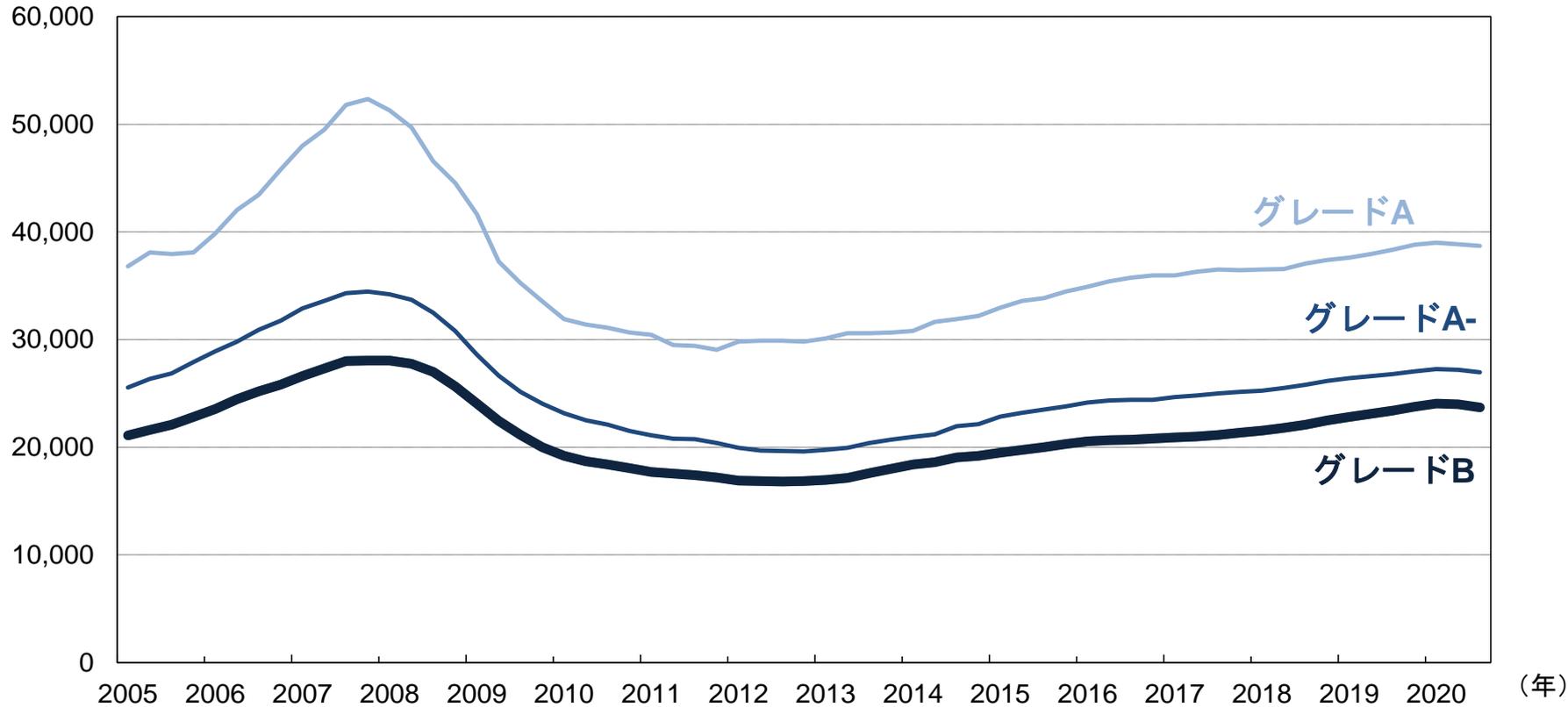
・データ出所: 中小企業庁「中小企業実態基本調査(2017年)」

中規模オフィスの特性を活かした運用

中規模オフィスの安定した賃料推移

■ 東京都主要5区における規模別オフィスの賃料推移

平均想定成約賃料(円 / 月坪)

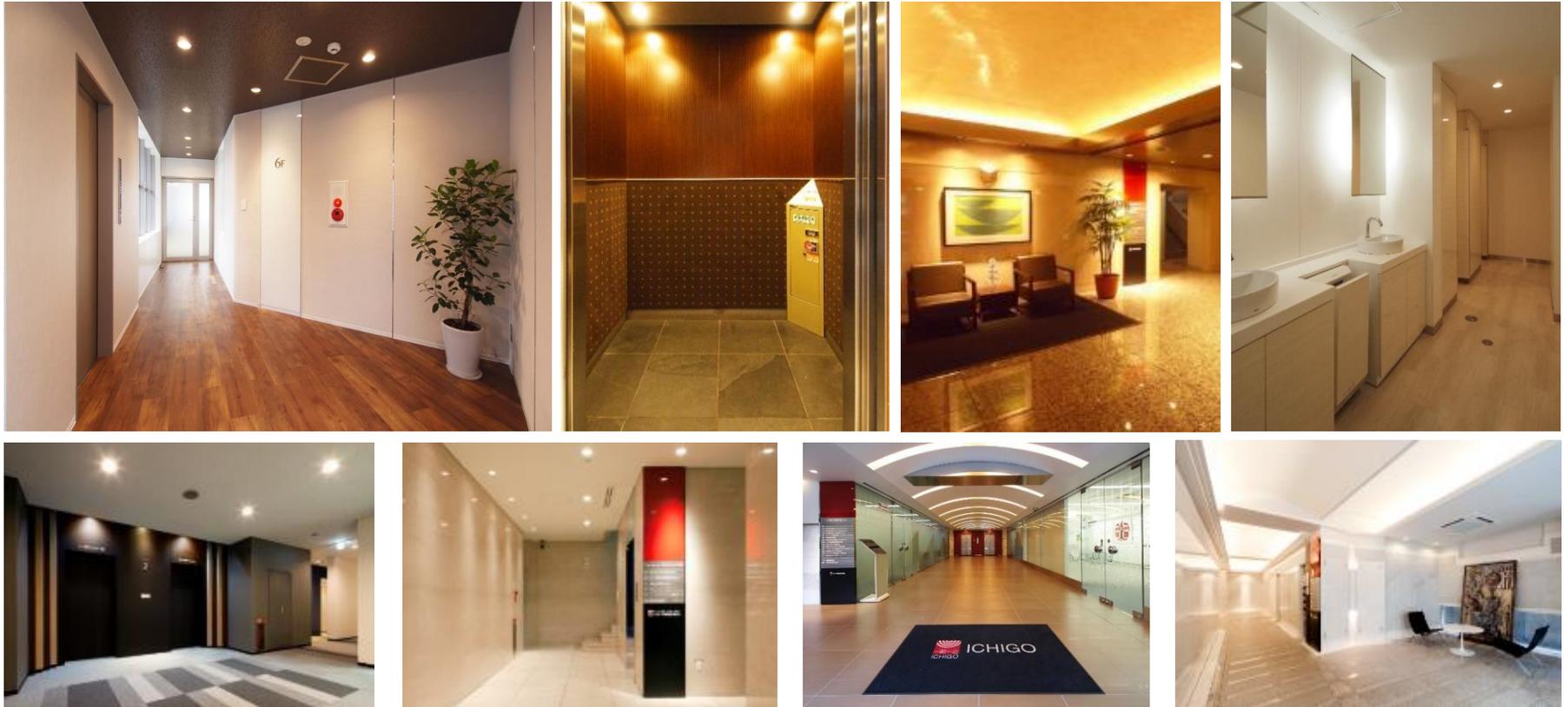


(出所)シービーアールイー株式会社が公表する資料により本資産運用会社作成

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

中規模オフィスの特徴を活かした運用

共用部分のリニューアル、大規模改修工事等の戦略的
バリューアップによる競争力の強化

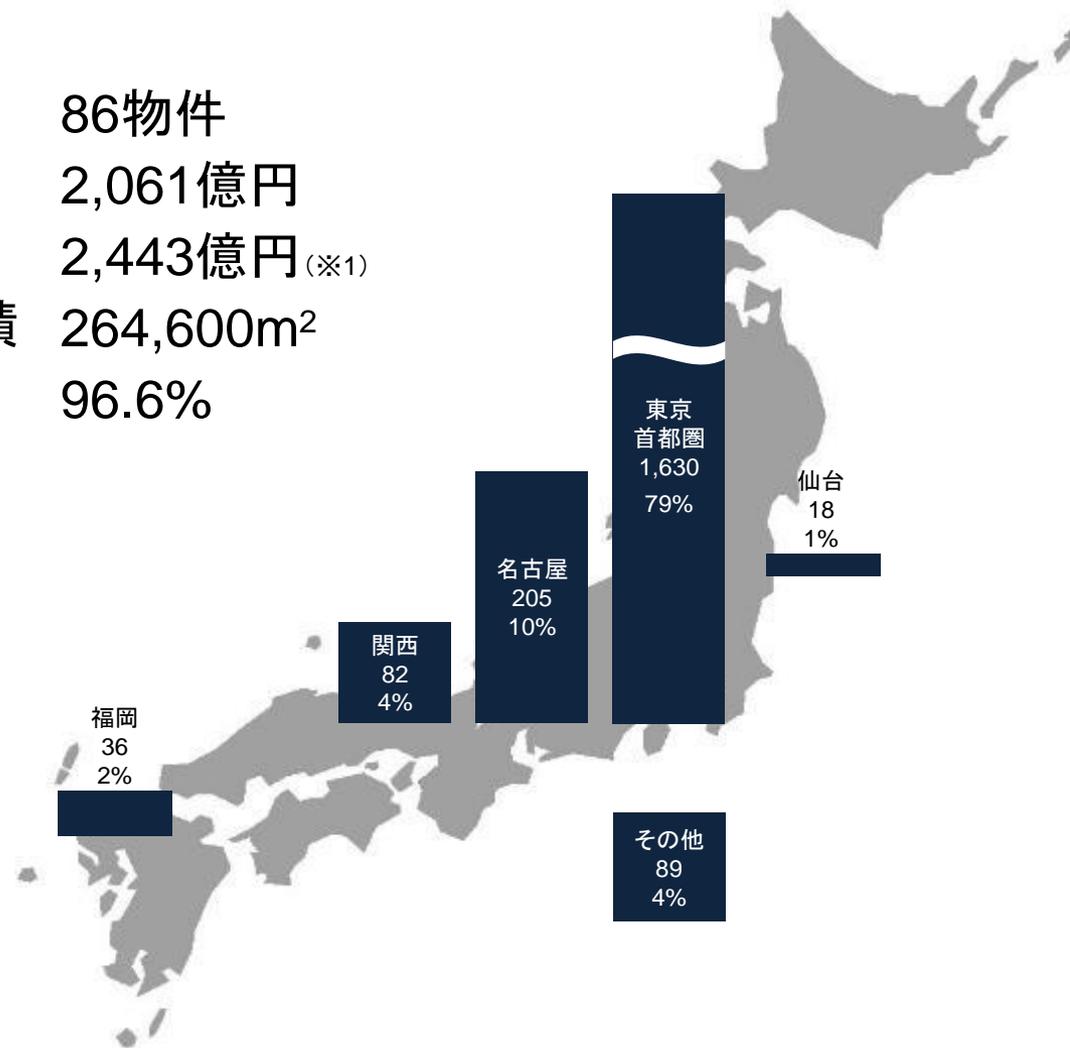


分散が効いたポートフォリオ（エリア分散）

2020年12月31日時点

■ エリア分散

物件数	86物件
取得総額	2,061億円
鑑定評価額	2,443億円 ^(※1)
賃貸可能面積	264,600m ²
稼働率	96.6%

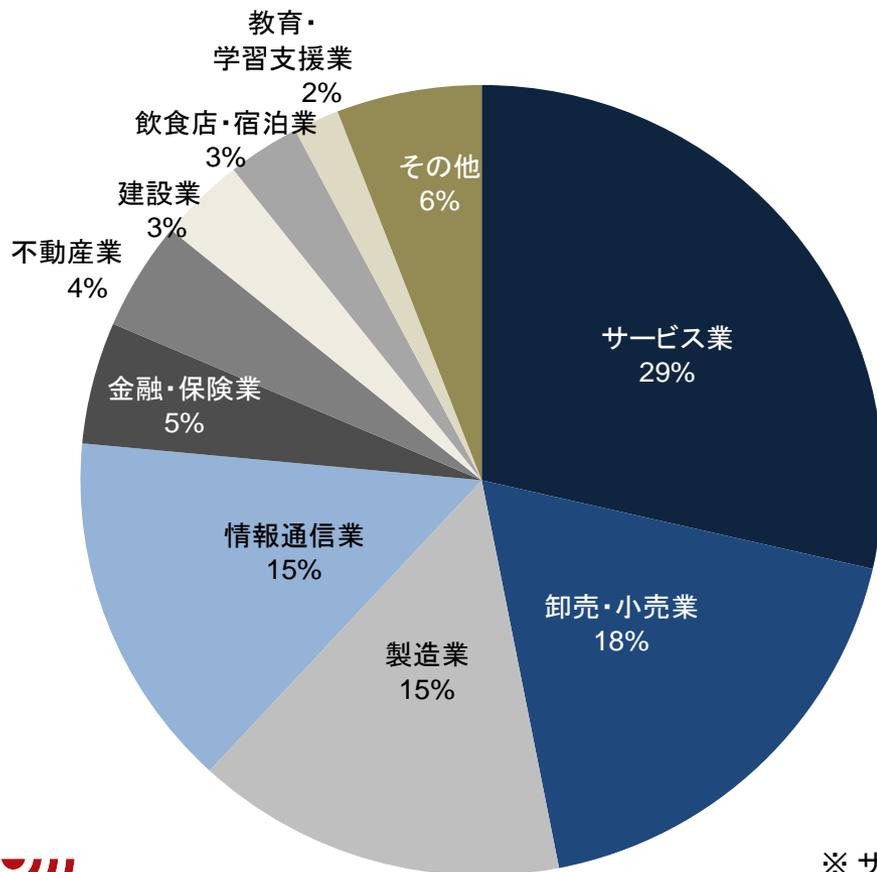


(※1) 2020年10月末日時点での保有物件は期末鑑定評価額、2021年4月期の取得物件は取得時鑑定評価額

分散が効いたポートフォリオ（テナント分散）

2020年10月31日時点

■ テナント業種別分布（テナント数ベース）



テナント総数 923件

上位テナント10社合計の割合
（面積ベース） 11.3%
（賃料ベース） 13.2%

※ 住宅のマスターリース先は除く

※ サービス業には、主に広告代理店、各種コンサルティング業、会計士事務所、法律事務所、人材サービス業、美容関連、公益法人、外国領事館等を含む

着実な運用実績(ブランディング)

「いちごオフィス」ブランディングの推進による競争力強化

ハード面

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



ビル名サイン



外壁サイン



テナント総合案内



エントランスマット



エレベーター内プレート

ソフト面

- ・いちごグループ建物管理方針に基づく建物管理仕様を展開
- ・規模の経済性を活用した管理品質の平準化、コストコントロールを図る
- ・きめ細かな対応により、テナントサービスの向上を図る



いちご傘の貸出



エレベーター内の
防災キャビネット設置

着実な運用実績（資産価値の向上）

継続的な心築※を通じ、物件の資産価値は着実に向上

■ いちご乃木坂ビル（東京都港区、2018年12月取得）

2019年10月期	2020年4月期	2020年10月期						
貸室内および共用部の改修	外壁およびエントランス ホールの改修	「いちごラウンジmini」の新設 化粧室の移設・拡張						
<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 	<ul style="list-style-type: none"> 建物正面の外壁に石目調タイルとライン照明を採用、エントランスホールには大きな光壁を設置 	<ul style="list-style-type: none"> 化粧室の移設・拡張とあわせて、食品自動販売機とミニカウンターを設置した「いちごラウンジ mini」を新設、オフィスの利便性を向上 						
								
<table border="1"> <tr> <td>投資額</td> <td>28百万円</td> </tr> </table>	投資額	28百万円	<table border="1"> <tr> <td>投資額</td> <td>29百万円</td> </tr> </table>	投資額	29百万円	<table border="1"> <tr> <td>投資額</td> <td>28百万円</td> </tr> </table>	投資額	28百万円
投資額	28百万円							
投資額	29百万円							
投資額	28百万円							

物件取得時と2020年10月期の比較

NOI +19百万円（年間）

※ 物件取得時のNOIは、取得期である2019年4月期のNOIを年換算

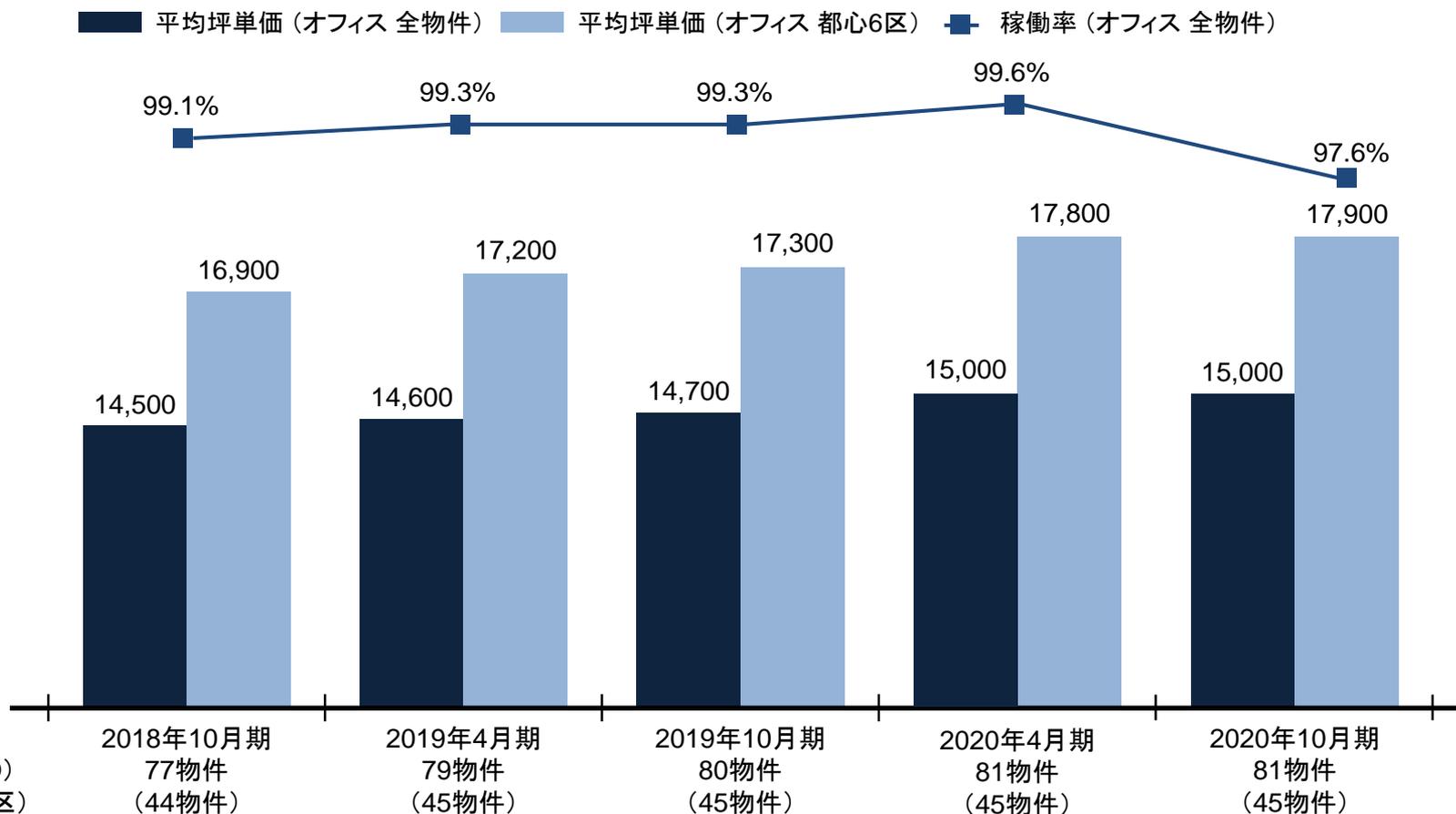
平均賃料単価 +16.1%

着実な運用実績（安定した稼働）

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)



オフィス(〇)
(うち都心6区)

※ 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)

新型コロナウイルスの影響

- 感染拡大の影響による減額要請、解約通知ともに6月以降は大幅に減少(2020年10月末時点)
- 減額要請65件中、合意は3件のみ(2020年10月末時点)
- 収益への影響: 期初予想 -69百万円に対し、-23百万円に留まる
- 2020年10月以降、リーシング環境は回復基調

足下の 環境認識

- 好調であった内部成長は一旦鈍化
- 稼働率は99%台 → 97%台へ低下するも、テナント入替による賃料増額のチャンスと認識
- サテライトオフィスをはじめ、オフィスの用途は多様化しており、好立地に所在する中規模オフィスに対する需要は底堅いことを確認
- エリアによる温度差はあるものの、リーシング環境は回復基調
- レントギャップ、平均賃料ともに上昇余地があることから、賃料減額リスクは限定的

健全な財務体質

2020年10月31日時点

平均借入金利	0.93%
平均借入期間 ^(※)	6.7年
固定金利比率	95.0%
総資産LTV (有利子負債総額÷総資産額)	48.2%
含み益 (鑑定評価額－帳簿価格)	413億円
長期発行体格付	A (安定的) (株)日本格付研究所(JCR)

※ 有利子負債の平均調達年限

自己投資口の取得および消却による投資主価値の最大化

投資口価格が1口当たりNAVを下回っている状況を勘案し
自己投資口の取得および消却は意義のある資本政策であると思料

■ 自己投資口の取得および消却の意義

1口当たりNAVの向上	<ul style="list-style-type: none">発行済投資口数の減少およびNAVを下回る割安な価格での取得により、1口当たりNAVが向上
1口当たり当期純利益の向上	<ul style="list-style-type: none">発行済投資口数の減少により、1口当たり当期純利益が向上
1口当たり分配金の向上	<ul style="list-style-type: none">発行済投資口数の減少により、1口当たり分配金が向上
市場へのメッセージ効果	<ul style="list-style-type: none">投資口価格が適正に評価されていないことに対する強力な意思表示

投資主価値の最大化につながる資本政策

自己投資口の取得および消却について

□ 自己投資口取得の概要

取得しうる投資口の総数	30,000口(上限) (自己投資口を除く発行済投資口に対する割合 1.96%)
投資口の取得価格の総額	15億円(上限)
取得期間	2021年1月8日～2021年3月31日
取得方法	証券会社による取引一任方式

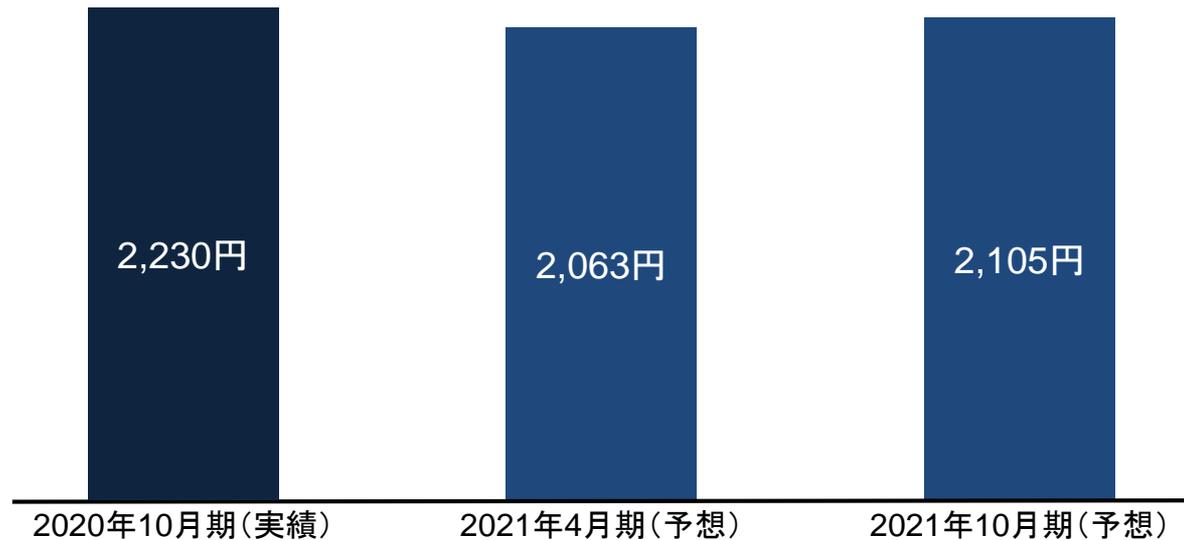
- 取得した投資口については、今期(2021年4月期)中に全てを消却予定

2021年4月期 / 2021年10月期 業績予想

単位:百万円

	2020年10月期 実績	2021年4月期 予想	2021年10月期 予想
営業収益	7,863	7,746	7,889
営業利益	4,092	3,862	3,913
経常利益	3,313	3,056	3,121
当期純利益	3,312	3,056	3,120
1口当たり分配金	2,230円	2,063円	2,105円

■ 1口当たり分配金の予想



「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

□ 2つの日本初となる優待制度

① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数 約67,000名）

② Jリーグの全クラブと全試合が対象

※ 新型コロナウイルスの感染状況等により試合チケットの抽選を一時休止しております。

□ 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



その他いちごJリーグ株主・投資主優待

- キッズ向け優待イベント
 - ・エスコートキッズ
 - ・ハイタッチキッズ
 - ・その他プログラム
- Jリーググッズプレゼント
 - ・選手サイン入りユニフォーム
 - ・いちご×Jリーグオリジナルタオル
- オンライントークショー「Jリーグオンラインサロン」ご招待

【ご参考】ESGへの取り組み: Environmental(環境)

□ GRESBリアルエステイト評価 (2016年度より参加)

- ✓ 2020年度評価では、4年連続で最高位の「Green Star」を獲得
- ✓ 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: 13物件、賃貸可能面積合計(オフィス)の24.7%(本日現在)

■ CASBEE (建築物環境総合性能評価システム)



■ BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)



■ DBJ Green Building



いちご
ESG

□ 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



【ご参考】ESGへの取り組み：Social(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り組み

- ✓ 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り組みを強化し、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



【ご参考】ESGへの取り組み：Governance(ガバナンス)

「完全成果報酬」への移行

- ✓ 資産規模連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系
- ✓ 静観的な運用ではなく、投資主価値向上につながる能動的な運用の促進

ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

投資法人

資産運用会社の執行をモニタリング

- 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社外役員にて構成
- 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・内部管理体制を確保
- 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充実

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

資産運用会社社長・投資法人執行役員を兼務

- ➔ Jリート63投資法人中、30投資法人で兼務
- いちごオフィス：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の独立性

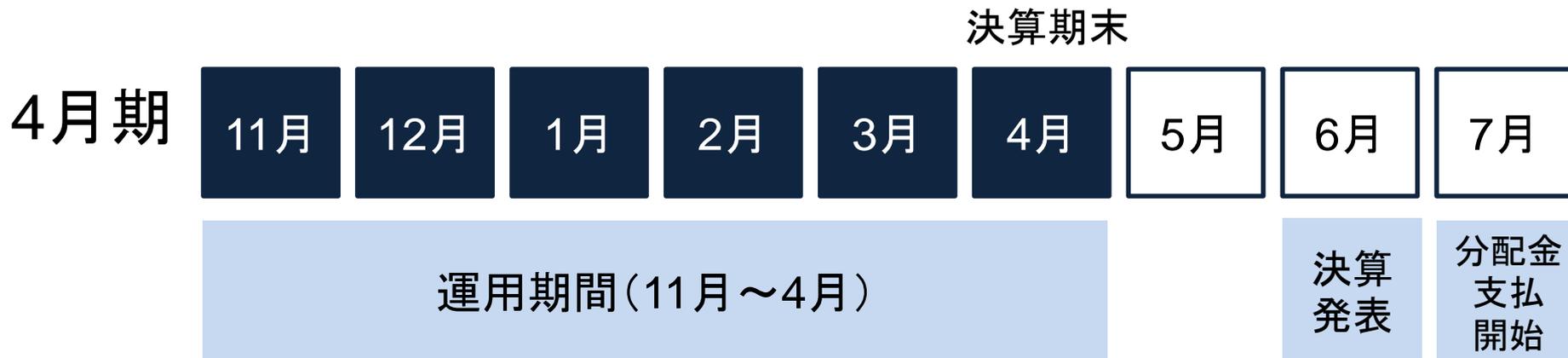
- ➔ (1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は4社のみ
- いちご投資顧問：5名中、3名が社外取締役



【ご参考】年間スケジュール

次回の権利付き最終取引日は2021年4月27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から起算して4営業日前から3営業日前に変更となりました



【ご参考】物件一覧 ①

2020年10月31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10月期末評価		2020年4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	87.0%	3,290	4.1%	3,260	4.1%	+30	-
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,724	4,119.63	100.0%	3,640	4.2%	3,630	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	1,904	1,925.24	100.0%	2,510	3.5%	2,690	3.5%	-180	-
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,513	2,080.37	100.0%	1,930	3.7%	1,950	3.7%	-20	-
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,209	1,947.90	100.0%	1,470	4.4%	1,470	4.5%	-	-0.1%
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,356	1,321.54	100.0%	1,900	3.8%	1,890	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	722	683.52	100.0%	876	3.7%	876	3.7%	-	-
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1,099	1,602.29	100.0%	1,210	4.2%	1,160	4.3%	+50	-0.1%
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,922	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	1,788	1,379.06	93.3%	2,120	3.8%	2,120	3.8%	-	-
	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	89.8%	1,360	4.2%	1,350	4.3%	+10	-0.1%
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	550	502	780.64	90.9%	563	4.1%	590	4.2%	-27	-0.1%
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	514	494.14	82.8%	722	3.7%	722	3.8%	-	-0.1%
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,802	1,891.01	92.6%	2,450	4.0%	2,440	4.1%	+10	-0.1%
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,131	2,387.34	100.0%	1,180	4.3%	1,180	4.4%	-	-0.1%
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	763	728	1,288.31	100.0%	954	4.2%	954	4.3%	-	-0.1%
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	811	1,302.43	100.0%	871	4.3%	868	4.4%	+3	-0.1%
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,818	5,346.39	100.0%	6,270	4.5%	6,320	4.5%	-50	-
	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	1,680	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	1,362	1,491.50	100.0%	1,850	4.0%	1,870	4.0%	-20	-

※ 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

【ご参考】物件一覧 ②

2020年10月31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 (㎡)	稼働率	2020年10月期末評価		2020年4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	727	1,250.85	100.0%	946	4.7%	935	4.8%	+11	-0.1%
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	東京都江東区	1,490	1,449	2,605.54	93.2%	1,440	4.7%	1,440	4.7%	-	-
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,955	2,385.69	100.0%	2,240	4.3%	2,230	4.3%	+10	-
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	596	1,261.91	100.0%	989	4.4%	989	4.4%	-	-
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	751	1,329.06	100.0%	877	4.4%	873	4.5%	+4	-0.1%
	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	2,174	4,210.87	100.0%	2,780	4.7%	2,960	4.8%	-180	-0.1%
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,687	3,928.12	100.0%	6,290	4.8%	6,290	4.8%	-	-
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	5,645	8,009.11	85.1%	7,510	4.2%	7,590	4.2%	-80	-
	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	1,499	8,601.71	100.0%	1,840	5.9%	1,850	5.9%	-10	-
	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	1,138	3,551.46	95.8%	1,330	6.0%	1,330	6.0%	-	-
	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	香川県高松市	3,010	2,236	6,329.33	98.7%	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	1,993	2,523.09	100.0%	3,310	3.7%	3,310	3.8%	-	-0.1%
	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	5,524	6,250.53	100.0%	7,780	4.3%	7,780	4.4%	-	-0.1%
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,752	3,729.35	100.0%	2,390	4.4%	2,380	4.5%	+10	-0.1%
	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	2,194	2,309.39	100.0%	2,530	4.0%	2,580	4.1%	-50	-0.1%
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,779	2,716.33	100.0%	2,700	4.4%	2,680	4.5%	+20	-0.1%
O-51	恵比寿グリーングラス	都心6区	東京都渋谷区	5,900	5,795	3,159.27	100.0%	7,530	3.4%	7,460	3.5%	+70	-0.1%	
O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,787	3,585.93	100.0%	4,460	4.3%	4,450	4.3%	+10	-	
O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,585	1,606.92	100.0%	1,910	3.9%	1,910	4.0%	-	-0.1%	
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	3,578	6,180.68	100.0%	4,180	5.0%	4,170	5.1%	+10	-0.1%	

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て

※ 期末評価額は、鑑定評価額



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

【ご参考】物件一覧 ③

2020年10月31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10月期末評価		2020年4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	1,217	2,960.81	100.0%	1,280	5.2%	1,280	5.3%	-	-0.1%
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	神奈川県鎌倉市	2,000	1,936	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	1,618	5,205.49	100.0%	2,130	5.5%	2,150	5.5%	-20	-
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,480	4,507.59	94.1%	1,590	5.8%	1,590	5.9%	-	-0.1%
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,406	4,510.04	89.5%	8,260	3.2%	8,280	3.3%	-20	-0.1%
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,676	2,789.86	88.1%	5,320	3.4%	5,430	3.4%	-110	-
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	4,004	3,510.44	100.0%	4,650	3.7%	4,710	3.8%	-60	-0.1%
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	4,917	6,425.29	100.0%	5,890	3.9%	5,770	4.0%	+120	-0.1%
	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	4,456	4,216.97	100.0%	5,610	3.8%	5,600	3.9%	+10	-0.1%
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,556	2,971.22	100.0%	3,060	3.9%	3,100	3.9%	-40	-
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,383	2,312.03	68.8%	2,960	3.8%	3,000	3.8%	-40	-
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,208	3,090.65	100.0%	3,610	3.8%	3,600	3.9%	+10	-0.1%
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,660	3,638	4,548.10	94.3%	4,310	3.9%	4,260	4.0%	+50	-0.1%
	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,729	2,369.82	100.0%	2,290	3.8%	2,320	3.8%	-30	-
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	4,570	4,608	4,433.00	100.0%	5,320	3.9%	5,310	4.0%	+10	-0.1%
	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	1,453	3,433.07	100.0%	2,130	5.1%	2,130	5.1%	-	-
O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市	1,750	1,811	3,725.07	100.0%	2,190	4.1%	2,180	4.2%	+10	-0.1%	
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	84.1%	1,530	3.5%	1,560	3.5%	-30	-	
O-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区	1,450	1,477	1,769.09	100.0%	1,610	4.1%	1,630	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	2,165	6,152.00	100.0%	2,470	4.6%	2,470	4.7%	-	-0.1%	

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



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

【ご参考】物件一覧 ④

2020年10月31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10月期末評価		2020年4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	1,362	2,423.86	100.0%	1,520	4.7%	1,520	4.8%	-	-0.1%
	O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	愛知県名古屋	2,000	1,966	3,324.70	82.1%	2,140	4.4%	2,140	4.5%	-	-0.1%
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	東京都台東区	5,130	5,139	5,504.15	100.0%	5,490	4.2%	5,520	4.2%	-30	-
	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	2,983	3,118.69	100.0%	3,330	4.2%	3,360	4.2%	-30	-
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,917	1,329.96	100.0%	2,280	3.5%	2,300	3.5%	-20	-
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,754	3,679.70	100.0%	3,020	4.3%	3,050	4.3%	-30	-
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋	3,420	3,486	4,930.30	100.0%	3,910	4.3%	3,910	4.4%	-	-0.1%
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋	2,340	2,335	4,155.57	95.7%	2,510	4.5%	2,510	4.6%	-	-0.1%
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋	1,330	1,281	2,006.78	94.3%	1,460	4.4%	1,460	4.5%	-	-0.1%
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,040	1,032	2,521.51	100.0%	1,220	4.4%	1,170	4.5%	+50	-0.1%
	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	3,572	1,491.68	100.0%	4,180	3.2%	4,170	3.3%	+10	-0.1%
	O-86	ウイン五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,100	3,101	3,689.88	100.0%	3,340	4.1%	3,330	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	2,306	2,722.58	100.0%	2,620	4.3%	2,630	4.3%	-10	-
	O-88	大井町センタービル	都心6区	東京都品川区	1,680	1,698	2,751.08	100.0%	1,920	4.2%	1,970	4.2%	-50	-
	O-89	ウイン第2五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,300	3,290	3,433.16	100.0%	3,570	4.1%	3,610	4.1%	-40	-
	O-90	MIFビル	都心6区	東京都千代田区	2,200	2,192	1,690.33	100.0%	2,330	4.0%	2,370	4.0%	-40	-
	O-91	いちご内本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,900	1,992	3,004.07	100.0%	2,180	4.5%	2,180	4.6%	-	-0.1%
	O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,780	2,859	3,127.84	100.0%	3,190	3.8%	3,190	3.9%	-	-0.1%
	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	東京都港区	3,315	3,520	2,199.35	100.0%	3,640	3.4%	3,670	3.4%	-30	-
	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	2,279	2,901.99	100.0%	2,450	4.4%	2,500	4.4%	-50	-
O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	東京都目黒区	1,495	1,553	1,040.02	90.0%	1,670	3.8%	1,670	3.8%	-	-	
オフィス小計					195,732	192,633	250,399.43	97.6%	232,898		233,667		-769	

※ 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

※ 2020年4月期取得資産 (O-95) の「2019年10月期末評価」には取得時の鑑定評価額とCap rateを記載



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 ウイン五反田ビル



O-91 いちご内本町ビル



O-94 いちご博多イーストビル

【ご参考】物件一覧 ⑤

2020年10月31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10月期末評価		2020年4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	1,048	3,733.68	100.0%	1,440	5.7%	1,450	5.7%	-10	-
	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	2,455	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	1,476	2,717.77	80.8%	1,500	5.0%	1,500	5.1%	-	-0.1%
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区	1,400	1,433	2,124.68	100.0%	1,530	4.4%	1,520	4.5%	+10	-0.1%
その他小計					6,630	6,413	9,354.90	94.4%	7,500		7,500		+0	
合計(85物件)					202,362	199,047	259,754.33	97.5%	240,398		241,167		-769	

【参考①】

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
--------	-------------------------	-------

※本投資法人は、2020年12月18日付でいちご立川ビルを本合同会社より取得し、これにより本合同会社は清算され、本投資法人の出資金は償還される予定

【参考②】

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得予定 価格 (百万円)	取得予定日	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-96	いちご立川ビル	その他首都圏	東京都立川市	3,830	2020/12/18	4,879.78	96.3%	4,000	4.2%
2020年10月31日時点の保有資産(85物件)+取得予定資産(1物件)の合計(86物件)					206,192		264,634.11	97.5%	244,398	



※ 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

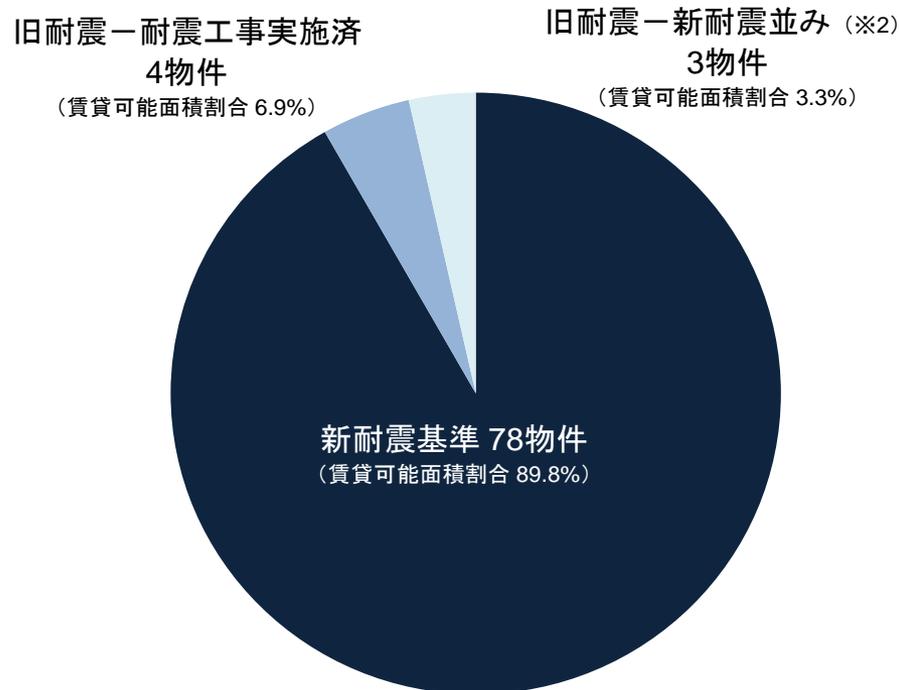
※ 賃貸可能面積および稼働率は、2020年10月31日時点の運用資産と2021年4月期の取得予定資産における2020年10月31日時点のデータを考慮した試算値

【ご参考】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10月31日時点)



ポートフォリオPML

2.51%

(2020年10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)

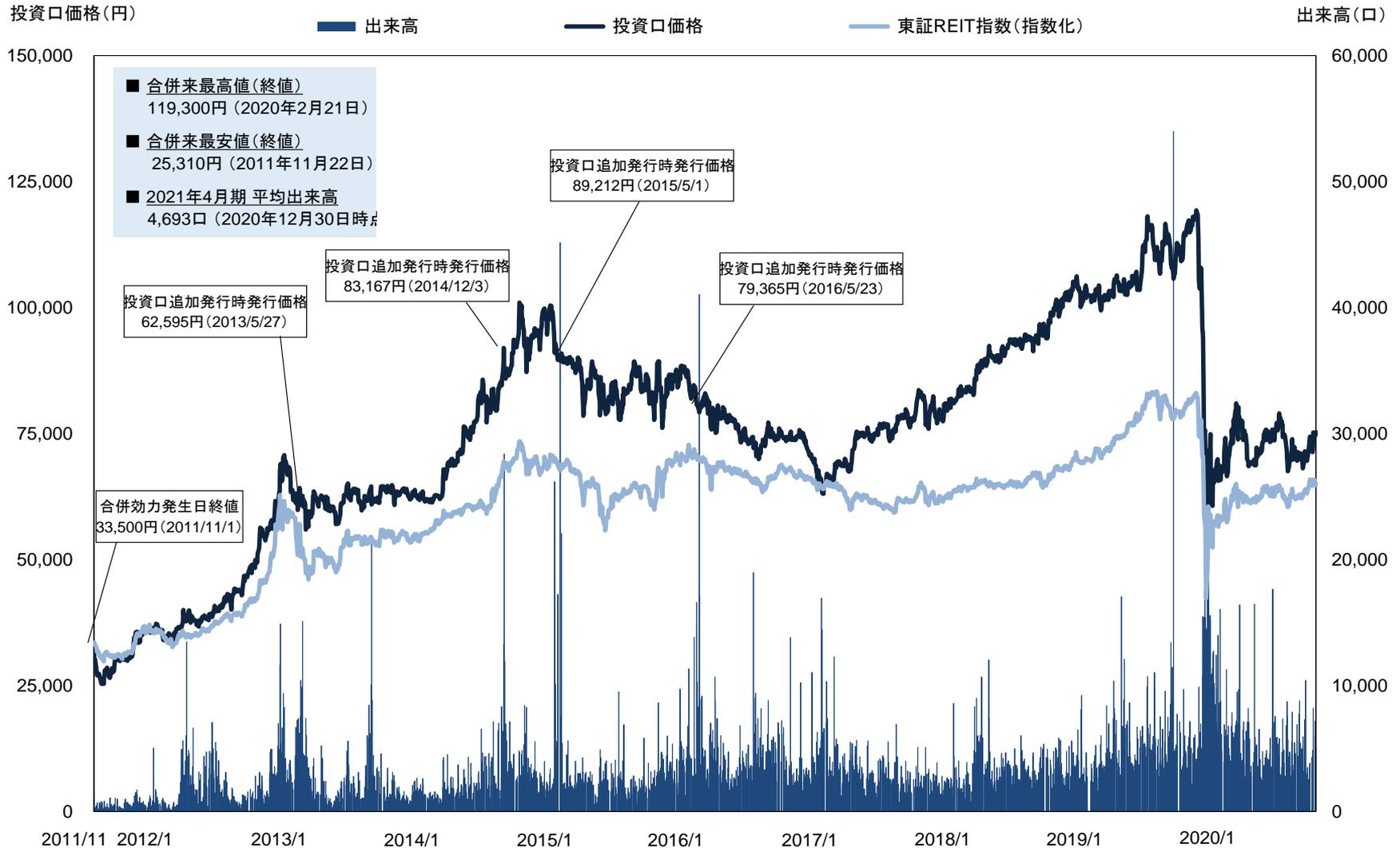
いちご銀座612ビル、いちご大船ビル、いちご名古屋ビル

(※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

【ご参考】投資口価格の推移



※ 対象期間: 2011年11月1日～2021年1月15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

- 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又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

【お問合せ】

いちご投資顧問株式会社

(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

いちごオフィスIRデスク

TEL: 03-3502-4891

IR_Office@ichigo.gr.jp

www.ichigo-office.co.jp



Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」