いちごオフィス（8975）
Ichigo Office

一期一会
ICHIGO

2024年4月期（第37期）決算説明資料

June 14, 2024

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.

いちご
ESG

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

www.ichigo-office.co.jp

一期一会
ICHIGO

Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

目次

2024年4月期　運用実績 ・・・6

- ✓ 決算ハイライト ・・・7
- ✓ 決算内訳 ・・・8
- ✓ 財務指標の推移 ・・・9
- ✓ いちごオフィスの1口当たりNAVの推移 ・・・10
- ✓ いちごオフィスのトータルリターン（TSR） ・・・11
- ✓ 稼働率、平均賃料単価の推移 ・・・12
- ✓ 月額賃料の変動（オフィス物件のみ） ・・・13
- ✓ 新規成約における賃料の変動状況 ・・・14
- ✓ 既存テナント賃料の変動状況 ・・・15
- ✓ 心築の成果 ① ・・・16
- ✓ 心築の成果 ② ・・・17
- ✓ 心築の成果 ③ ・・・18

新たな成長に向けて ・・・19

- ✓ 強力なスポンサーサポート ・・・20
- ✓ 戦略的な資産譲渡による譲渡益の獲得 ・・・21
- ✓ 第三者割当増資の実施 ・・・22
- ✓ 戦略的な資産入替による収益力向上（資産取得：6物件 / 154億円） ・・・23
- ✓ 取得資産の心築計画 ・・・24
- ✓ スポンサーパイプライン ・・・25
- ✓ 2024年10月期 予想 ・・・26
- ✓ 2025年4月期 予想 ・・・27

Appendix

- ✓ いちごオフィスのサステナビリティ（ESG） ・・・28
- ✓ 決算・物件関連データ ・・・37
- ✓ 中規模オフィスの投資魅力 ・・・53
- ✓ 「いちごオフィス」とは ・・・56
- ✓ Jリーグ投資主優待、スポンサー、その他 ・・・64

心築（しんちく）について

心築とは、いちごの不動産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丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.　Ichigo Hotel REIT Investment Corporation　All rights reserved.

2024年4月期 運用実績

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

決算ハイライト

	2024年4月期実績	説　明
資産譲渡	• いちご大船ビル / 24億円	• 鑑定評価額比+11%の価格で譲渡 • 譲渡益 3億円
利益成長	• NOI：期初予想比+114百万円（+2.1%） • 当期純利益：期初予想比+392百万円（+13.4%）	• 徹底的なコストコントロールによりNOIが増加 • 心築が完了した資産の譲渡により譲渡益を獲得
財務	• 借換え（リファイナンス）　29億円 • 投資法人債発行　3.5億円	• 金利固定化および長期化により、盤石な財務基盤を堅持 • スポンサーから心築CAPEX資金を投資法人債で調達
1口当たり分配金	2,199円（前期比+84円、+4.0%）	• 期初予想比+193円（+9.6%）
巡航EPU	1,982円（前期比+6円、+0.3%）	• 期初予想比+46円（+2.4%）
1口当たりNAV	100,189円（前期比+2,565円、+2.6%）	• ポートフォリオの含み益528億円（前期末比+38億円） • 心築による資産価値向上を実現
1口当たりFFO	2,643円（前期比+26円、+1.0%）	• FFOの向上が分配金の安定的な成長を支える

※ 巡航EPUは、売却損益および当該売却損益に係る運用報酬への影響を除外して算出
※ 1口当たりNAV （Net Asset Value、純資産）＝ （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
※ 1口当たりFFO（Funds From Operations、現金収入）
＝（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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

決算内訳

（単位：百万円）

	2023年10月期 実績	2024年4月期 実績（A）	2024年4月期 期初予想（B）	期初予想比 （A）-（B）	【ご参考】 2024年4月発表 修正予想
営業収益	7,914	8,068	7,923	+144	8,066
営業利益	3,914	4,094	3,708	+385	4,055
経常利益	3,096	3,323	2,931	+392	3,278
当期純利益	3,095	3,323	2,931	+392	3,278
任意積立金 積立額合計（-）	–	101	–	+101	101
任意積立金 取崩額合計（+）	105	105	105	–	–
1口当たり分配金（DPU）	2,115円	2,199円	2,006円	+193円	2,169円
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	1,976円	1,982円	1,936円	+46円	–
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	1,513,367口	–	1,513,367口
NOI	5,648	5,583	5,468	+114	–
運用物件数	88物件	87物件	88物件	-1物件	87物件
期末稼働率	96.8%	96.6%	96.7%	-0.1%	–
（期中平均稼働率）	(96.4%)	(95.7%)	(96.1%)	(-0.4%)	–

主な差異要因（期初予想比）

■ 不動産売却益の増加: +306

■ 不動産賃貸事業収入の減少: −161
- 賃貸事業収入の減少: −7
- 水道光熱費収入の減少: −201
  （うち、電気料収入の減少: −200）
- 解約違約金等の増加: +45

■ 不動産賃貸事業費用の減少: −272
- 水道光熱費費用の減少: −226
  （うち、電気料費用の減少: −217）
- 外注委託費の減少: −38

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加: +31
- 収益・分配金成果報酬等の増加: +17
- 控除対象外消費税の増加: +20

【参考】資本的支出
- 2024年4月期実績: 1,039

【参考】2024年4月期分配後
- 一時差異等調整積立金残高: 8,479
- 配当積立金残高: 3,572

【参考】任意積立金 積立額合計
- 譲渡益の内部留保による増加: +101

（※1）2024年4月期の期初予想は、2023年12月15日発表の予想値
（※2）1口当たり分配金（DPU）および巡航EPU（1口当たり当期純利益）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※3）巡航EPUは、当期純利益（1口当たり）から譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
（※4）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※5）運用物件数：各期末時点の運用物件数を記載

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

財務指標の推移

時価LTV低減等盤石な財務基盤の堅持と資産価値の向上

	2023年4月30日	2023年10月31日	2024年4月30日
1口当たり分配金	4,224円	2,115円	2,199円
1口当たりNAV	96,660円	97,624円	100,189円
1口当たりFFO	1,947円	2,617円	2,643円
簿価LTV（総資産ベース）	48.7%	49.7%	49.8%
時価LTV（鑑定ベース）	45.0%	44.7%	44.5%
平均借入金利	0.84%	0.90%	0.92%
平均借入期間	7.0年	7.1年	7.1年
金利固定化比率	91.6%	94.2%	95.0%
格付（JCR）	A+（安定的）	A+（安定的）	A+（安定的）

※ 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
※ 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
※ 簿価LTV（総資産ベース） ＝ 有利子負債残高 ÷ 総資産額 × 100
※ 時価LTV（鑑定ベース） ＝ 有利子負債残高÷各時点の期末鑑定評価額（期中取得物件は取得時鑑定評価額）×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

一期一会
ICHIGO

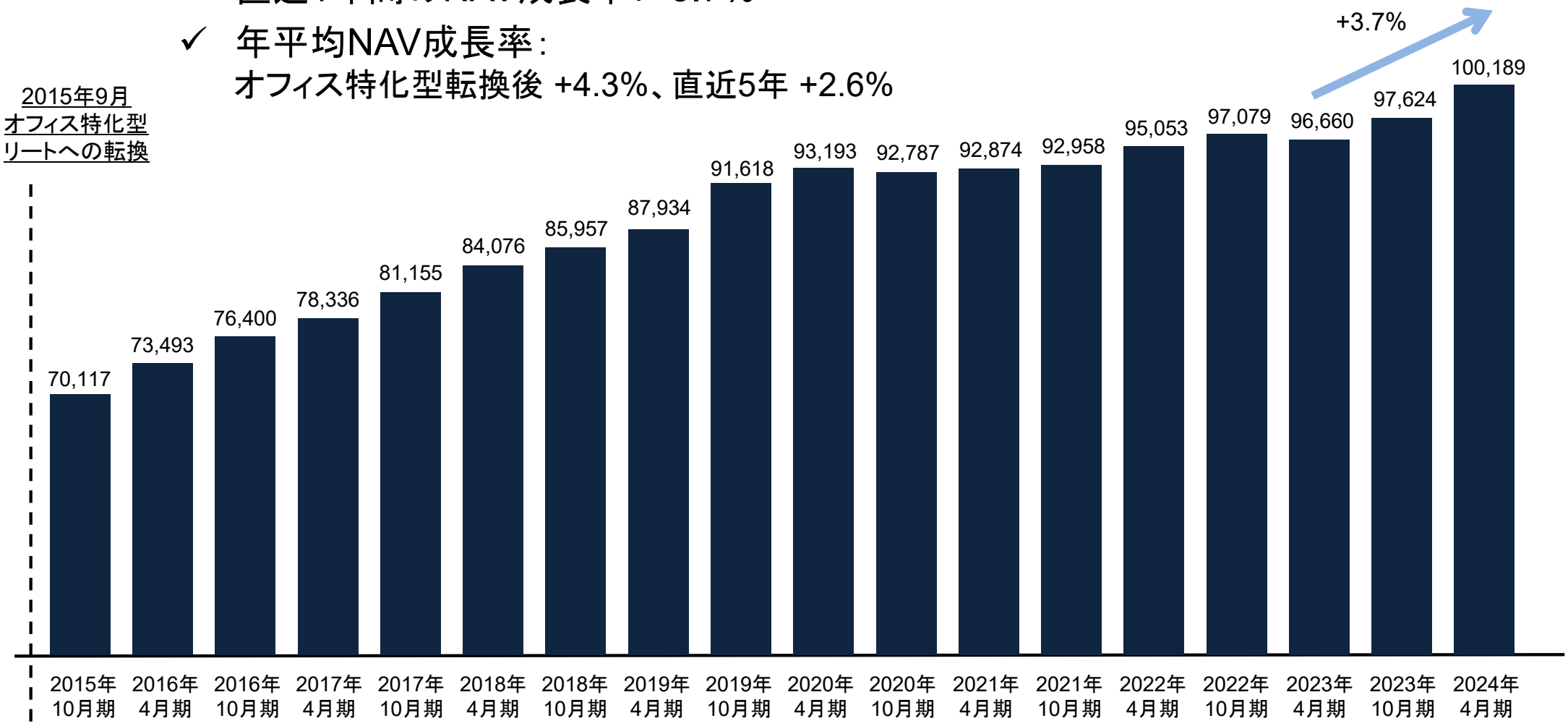
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごオフィスの1口当たりNAVの推移

（単位：円）

戦略的な資産入替や心築を通じた資産価値創造を実現

- ✓ 直近1年間のNAV成長率：+3.7%
- ✓ 年平均NAV成長率：
  オフィス特化型転換後 +4.3%、直近5年 +2.6%



※ 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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごオフィスのトータルリターン（TSR）

- 直近1年の理論トータルリターン（分配金利回り＋NAV成長率）は8.6%※1
- 上場来のトータルリターン（投資主総利回り）※2は、+318.9%

（2024年4月30日時点）

	1年	3年	10年	上場来
トータルリターン実績	-3.3%	+1.2%	+119.2%	+318.9%
年平均トータルリターン	-3.3%	+0.4%	+8.2%	+8.0%
東証リート指数 年平均トータルリターン	+0.9%	-0.5%	+5.9%	+5.3%
いちごオフィス 超過年平均トータルリターン （対東証リート指数）	-4.1%	+0.8%	+2.3%	+2.7%

投資主価値の最大化に向けて

年平均 8 %以上のトータルリターンを目標とする

※1 2024年4月期および2023年10月期の1口当たり分配金（4,314円）を2023年4月30日時点の投資口価格（88,100円）で除した数値に、2023年4月期から2024年4月期の1口当たりNAV成長率を加算した数値：4,314円 ÷ 88,100円 × 100 + 3.7% = 8.6%

※2 トータルリターン（投資主総利回り）とは、投資により得られた収益の合計（再投資した分配金＋キャピタルゲイン）を投資額（投資口価格）で割った比率（配当再投資前提）
上場来：2005年10月12日、期間10年：2014年4月30日、期間3年：2021年4月30日、期間1年：2023年4月30日を基準　　出所：Bloomberg

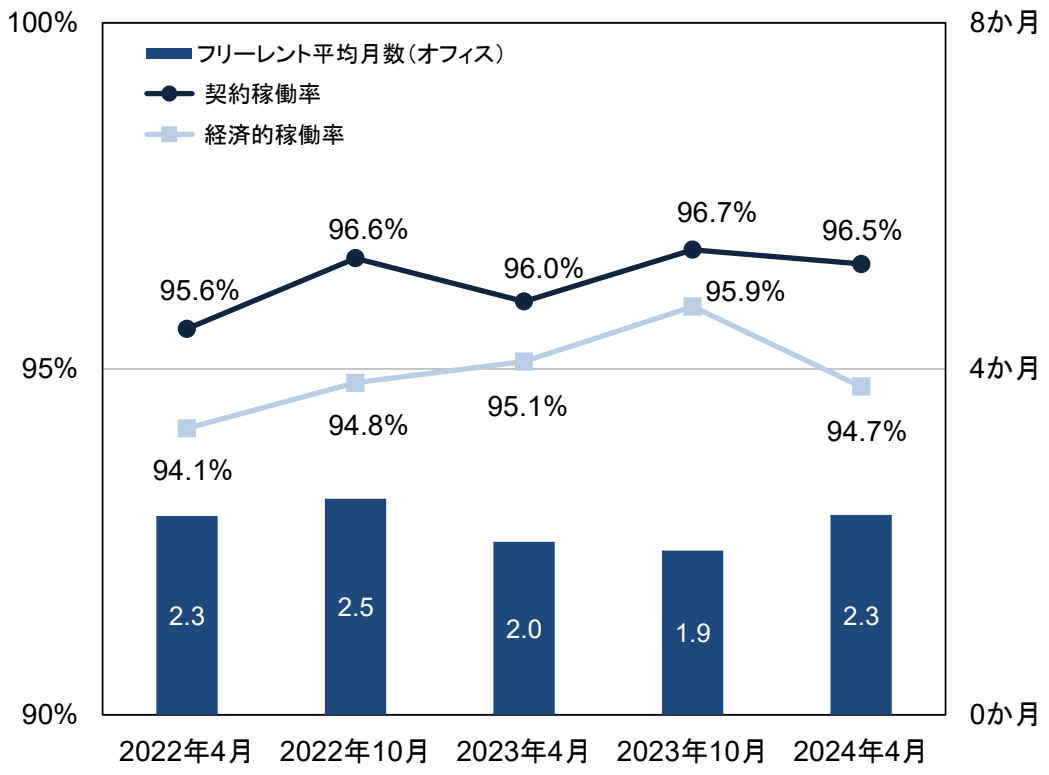
一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

稼働率、平均賃料単価の推移

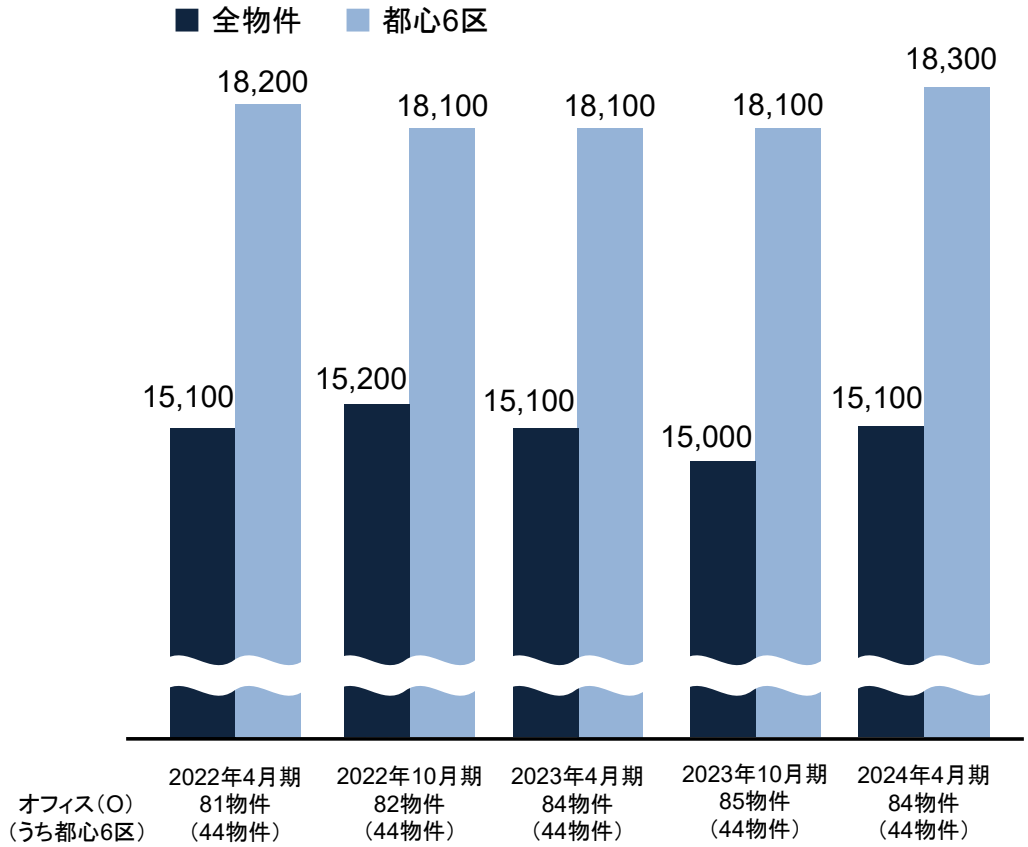
- 高稼働率の維持と、賃料単価の上昇を両立
- 都心6区の賃料単価上昇が、全物件の賃料単価上昇をけん引

■ フリーレント平均月数、契約稼働率、経済的稼働率の推移（オフィス）



■ 平均賃料坪単価の推移（オフィス）

（単位：円）



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

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

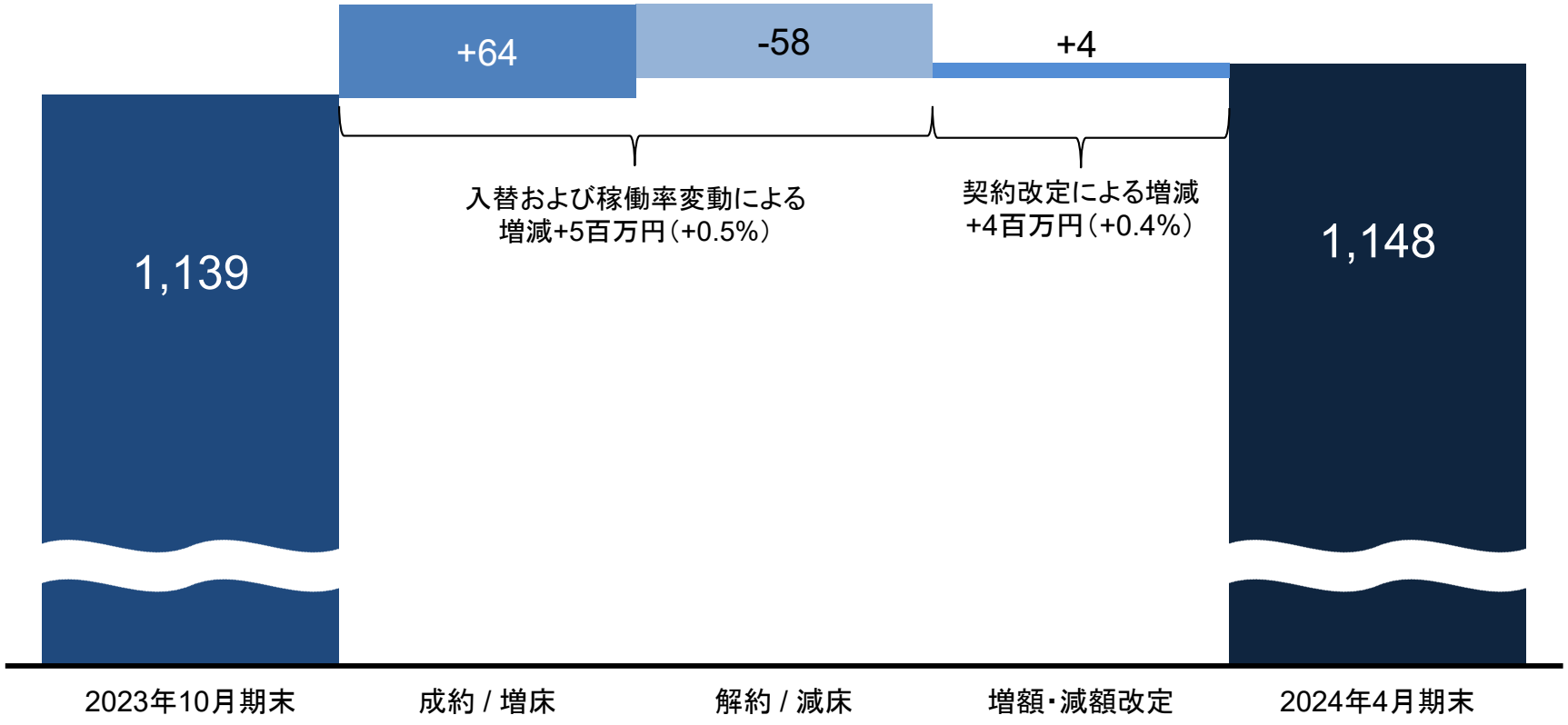
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

月額成約賃料の変動（オフィス物件のみ）

新規成約と契約改定による賃料単価の上昇が、稼働率低下の影響を上回る

■ 月額賃料の変動（オフィス）

（百万円 / 月）



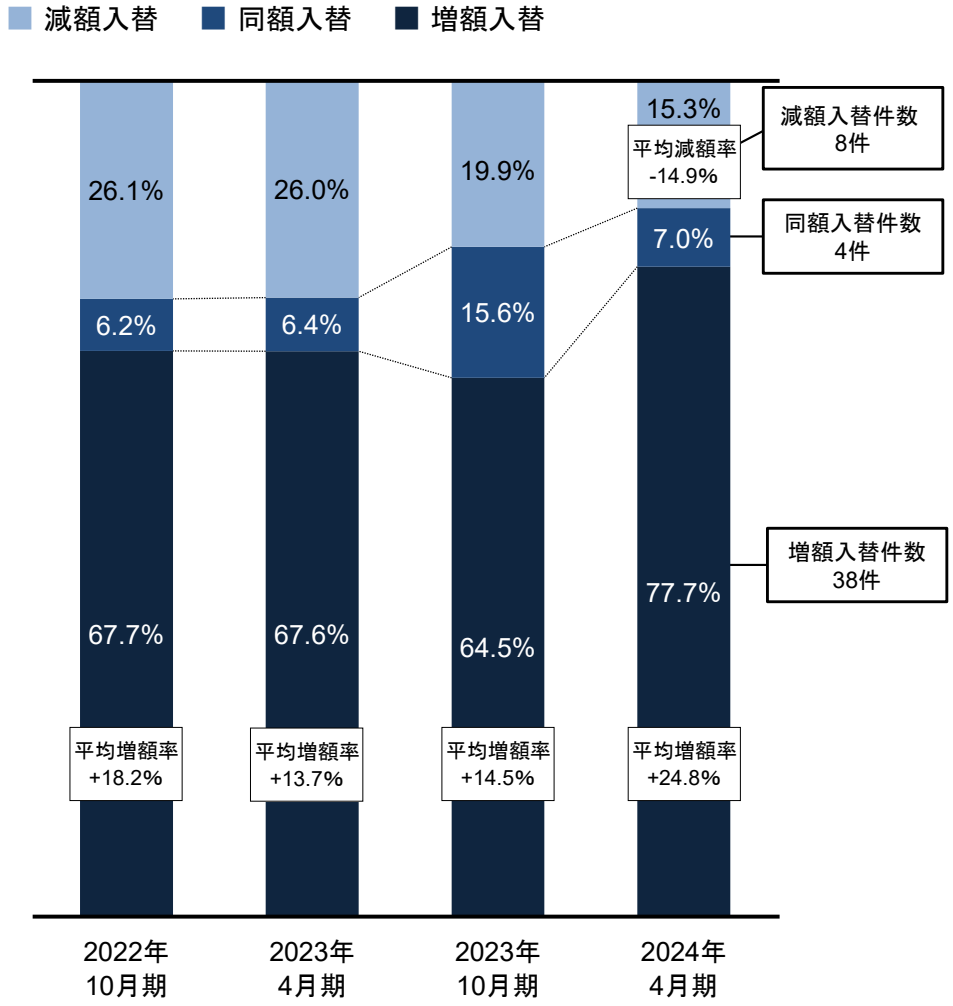
※ 期中の取得物件および譲渡物件を除く
※ 稼働率の変動（オフィス）：96.7%（2023年10月期末）→ 96.5%（2024年4月期末）

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

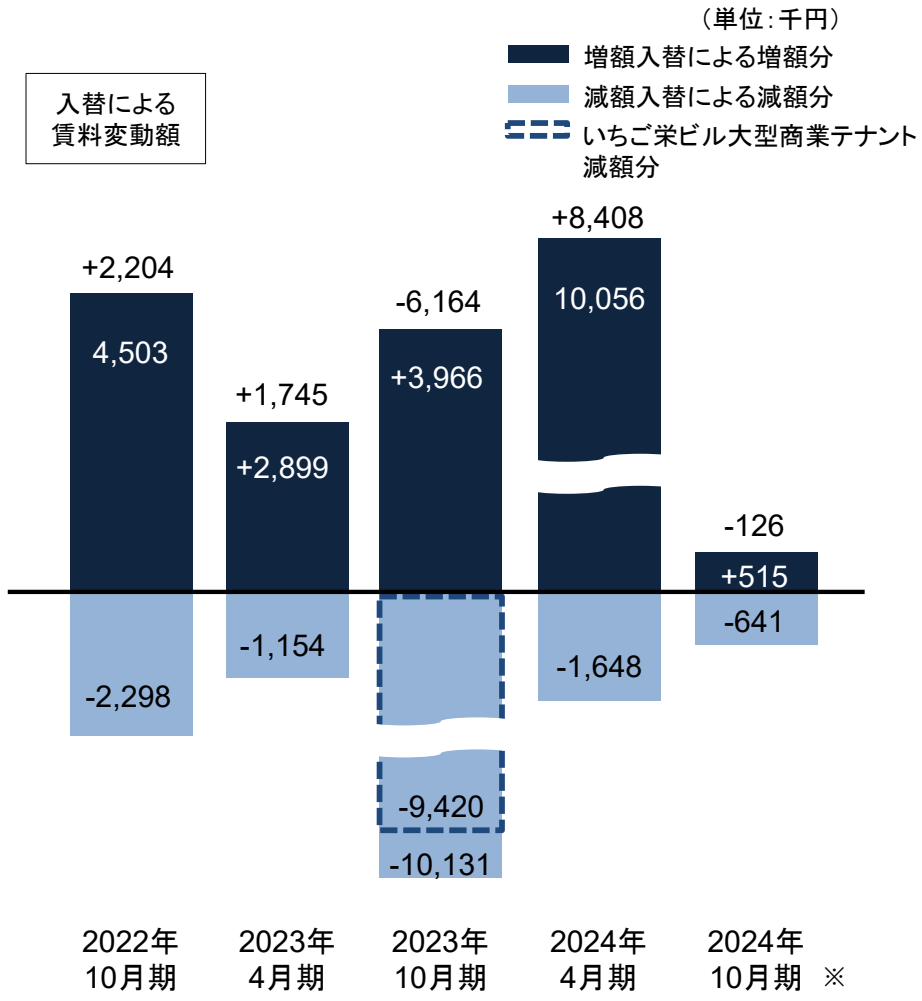
新規成約における賃料の変動状況

新規成約の約80%が増額入替（従前賃料比）

■ 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）



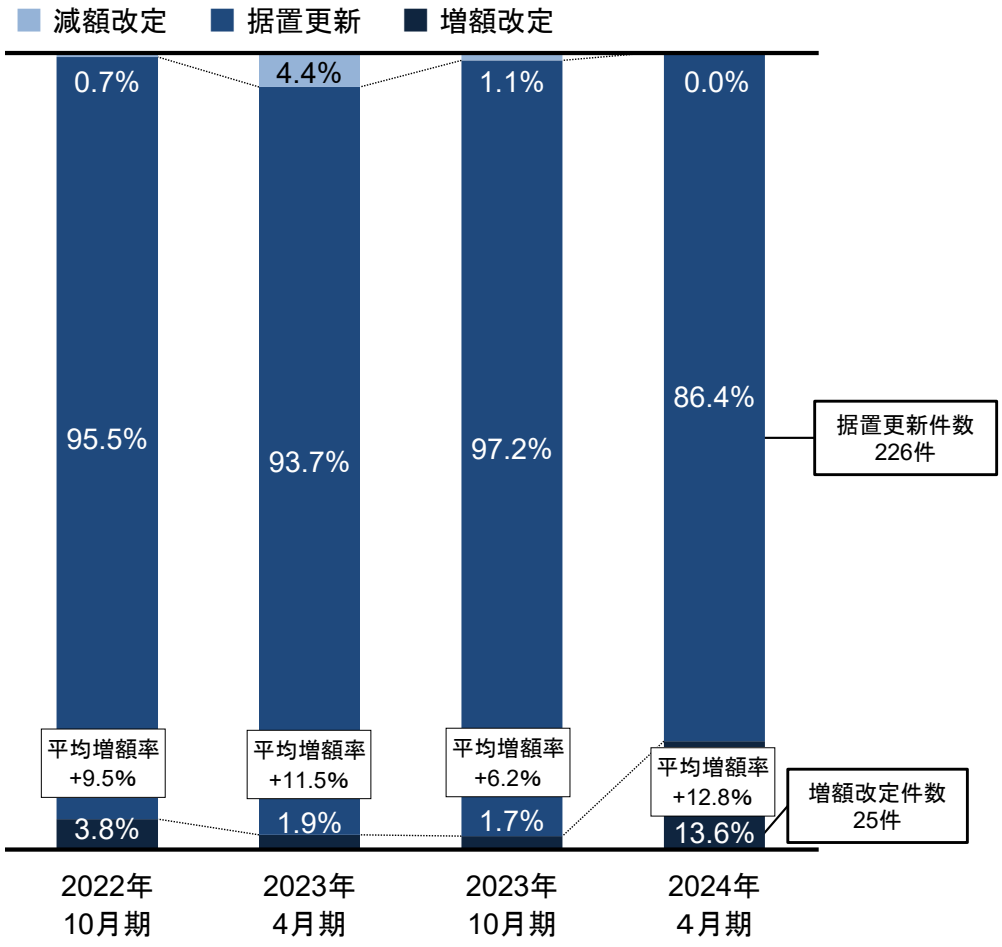
※ 2024年10月期は、2024年6月5日時点で契約済（契約手続中含む）を対象

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

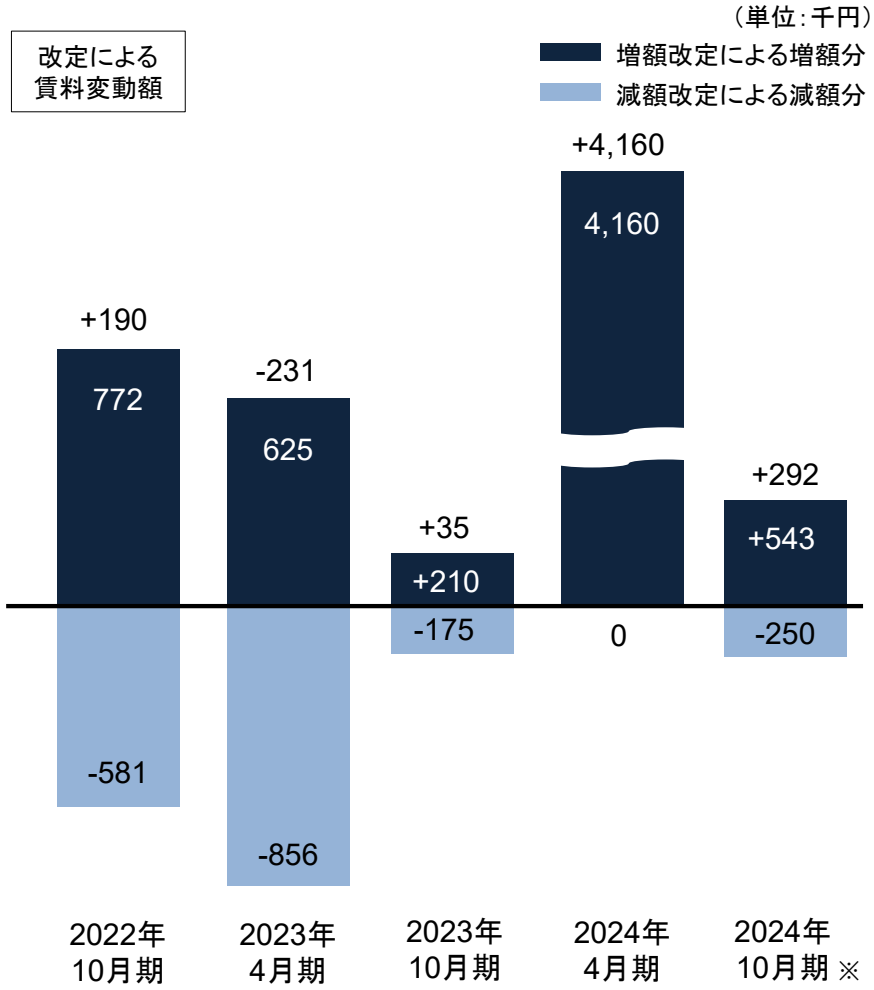
既存テナント賃料の変動状況

増額改定の割合が増加、減額改定はなし

■ 賃料改定時の内訳割合の推移（オフィス、賃貸面積ベース）



■ 賃料改定による月額賃料変動の推移（オフィス、月額賃料ベース）



※ 2024年10月期は、2024年6月5日時点で契約済（契約手続中含む）を対象

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

心築の成果 ①

- 心築CAPEXのROIは約30%
- 共用部リニューアルやレイアウトオフィスの設置による収益の拡大
- 収益の増加、資産価値の向上が短期で実現

■ 心築CAPEXを活用した施策

対象物件	工事内容	賃料改定率	賃料増加額（年ベース）	ROI
いちご中目黒ビル	・レイアウトオフィス設置	テナント入替 +71%（1件）	+4百万円	31.6% （実績）
いちご笹塚ビル	・エントランス改修 ・LED化 ・共用部改修 ・化粧室増設	テナント入替 +41%（2件） 賃料改定 +56%（1件）	+61百万円	36.8% （想定）
いちご池袋イーストビル	・共用部改修 ・化粧室改修	賃料改定 +10%（1件）	+13百万円	32.5% （想定）
いちご神保町ビル	・レイアウトオフィス設置	テナント入替 +39%（1件）	+8百万円	18.9% （想定）
いちご渋谷神山町ビル	・レイアウトオフィス設置	・早期リーシング活動中		13.4% （想定）
いちご東池袋ビル	・共用部改修 ・化粧室改修	・早期リーシング活動中		11.6% （想定）

※ リーシング活動中の区画がある物件および追加工事を見込んでいる物件についてのROIは想定賃料ならびに想定投資額で計算

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

心築の成果 ②

いちご中目黒ビル（東京都目黒区）

- ✓ レイアウトオフィス設置により、従前賃料単価+71%にて新規テナントを誘致
- ✓ 賃貸面積見直しにより、賃料収入ベースで約2倍の増額

執務室

執務室

会議室

エントランス

投資効果（実績）	
賃料改定率	テナント入替 +71%（1件）
賃料増加額 （年ベース）	+4百万円
ROI	31.6%

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

心築の成果 ③

いちご笹塚ビル（東京都渋谷区）

- ✓ 高い投資効果の実現による資産価値を創造（鑑定評価額は16%上昇）
- ✓ 大規模な共用部リニューアル後、既存テナントの賃料増額改定や従前賃料単価を上回り新規テナントを誘致
- ✓ 残りの空室区画もさらなる賃料単価アップを目指しリーシング活動中

専有部

ファサード

エレベーターホール

エレベーターホール

現時点における投資効果（実績）		
賃料改定率	テナント入替 +41%（2件）	賃料改定 +56%（1件）
賃料増加額 （年ベース）	+61百万円	
ROI	36.8%（想定）	

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

新たな成長に向けて

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

強力なスポンサーサポート

いちご、いちごトラスト両スポンサーによる成長サポート

いちご株式会社	・2023年1月	いちごオフィスの投資口を取得（33,925口） ーさらなる成長と投資主価値向上に対し、力強いコミットメントを示す
	・2023年11月	心築CAPEX資金として投資法人債を引き受け（3.5億円） ー期間10年、固定金利1%という高いコスト競争力 ー投資ROIは約30%となる見込み
	・2024年1月	いちごオフィスの投資口を取得（42,168口） ー2024年5月30日時点いちご保有数 149,208口、9.5%※
	・2024年5月	心築による価値向上余地の高い物件の提供（いちご地所） ー物件取得報酬なし、完全成果型運用報酬による成長モデル

いちごトラスト	・2022年1月	ブリッジファンドへの出資 ー合同会社絆1への出資（37億円）
	・2024年5月	第三者割当増資の引き受け（約35億円） ー既存投資主への影響を最小化 ー2024年5月30日時点いちごトラスト保有数 41,567口、2.6%※

※ 2024年4月30日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないものとし、第三者割当を行った場合の投資主の保有割合を示したものであり、実際の保有割合とは必ずしも一致しません

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

戦略的な資産譲渡による譲渡益の獲得

心築による資産価値の向上を実現し、譲渡益を投資主様へ還元

- ✓ いちご大船ビル：譲渡益（3億円）は、2024年4月期の分配金として還元※
- ✓ いちご九段二丁目ビル：譲渡益（約10.6億円）は、全額2024年10月期の分配金として還元予定

物件名	いちご大船ビル
物件タイプ	オフィス
帳簿価格	1,981百万円
鑑定評価額	2,180百万円
譲渡価格	2,420百万円
譲渡日	2024年4月26日
譲渡益	306百万円
譲渡先	国内の一般事業会社

物件名	いちご九段二丁目ビル
物件タイプ	オフィス
想定帳簿価格	750百万円
鑑定評価額	1,200百万円（2024年4月期）
譲渡予定価格	2,050百万円
譲渡予定日	2024年10月31日
譲渡益	1,060百万円
譲渡先	国内の一般事業会社

※ 譲渡益のうち、税法上の導管性要件を満たす前提で101百万円の配当積立金を内部留保した後の残額を分配金として還元

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

第三者割当増資の実施

- アップサイドのある資産を新たに取り込むため、スポンサーサポートを活用した資金調達を実施
- 既存投資主様に対し、投資口価格の低下と希薄化の影響を低減できる増資手法として第三者割当増資を選択
  - ✓ 前日の終値で実行し、ブックビルディング期間における発行価額の低下を回避
  - ✓ 割引なしの新投資口発行
  - ✓ 公募増資の多大なコストを回避

■ 第三者割当増資の概要

発行新投資口数	41,567口
発行価額	1口当たり84,200円（2024年5月17日終値）
発行価額の総額	3,499,941,400円
募集または割当方法	第三者割当
割当先および口数	Ichigo Trust（いちごトラスト）41,567口

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

戦略的な資産入替による収益力向上（資産取得：6物件 / 154億円）

- 取得6物件の平均想定NOI利回りは4.6%
- 心築による資産価値の向上を実行予定

物件番号	O-102	O-103	O-104	O-105	O-106	O-107
物件名	いちご秋葉原 イーストビル	いちご博多 明治通りビル	いちご博多 祇園ビル	いちご天神 ノースビル	いちご五反田 ウエストビル	いちご大手町 ノースビル
外観写真						
取得日	2024年5月30日					
取得価格	3,240百万円	3,080百万円	1,700百万円	1,550百万円	3,950百万円	1,946百万円
鑑定評価額	3,370百万円	3,460百万円	1,710百万円	1,570百万円	4,010百万円	2,060百万円
想定NOI利回り※	4.1%	5.4%	4.5%	4.7%	4.6%	4.3%
取得先	合同会社絆1		いちご地所株式会社			
取得資金	新投資口発行（第三者割当）による資金、借入金、自己資金					

※ 取得年度の特殊要因を排除した想定年間収支（想定NOI。実績NOIや鑑定NOIとは異なります）を取得価格で除した数値

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

取得資産の心築計画

具体的な心築計画を策定し、約15～30%のレントギャップ解消を目指す

■ 今後の心築計画

いちご秋葉原イーストビル	いちご博多明治通りビル
• 化粧室や共用部のリニューアル • 中長期的に増額交渉やテナント入替等を促進 • 約15%のレントギャップ解消を目指す	• 空室区画にいちごレイアウトオフィスを設置（ROI 8%以上を目指す） • 給湯室、エントランス等の共用部リニューアル • 約30%のレントギャップ解消を目指す

いちご博多祇園ビル	いちご天神ノースビル
• エリアニーズに合わせたリーシング施策を促進 • 化粧室や共用部のリニューアル • 約15%のレントギャップ解消を目指す	• 8階住居区画をオフィス区画にコンバージョン（ROI 10%以上を目指す） • 照明のLED化を促進し、省エネ化を図る • 約20%のレントギャップ解消を目指す

いちご五反田ウエストビル	いちご大手町ノースビル
• 2階から5階の共用部リニューアル • 空室区画のレイアウトオフィス化等の対応可能 • 約15%のレントギャップ解消を目指す	• 3フロアにいちごレイアウトオフィスを設置（ROI 10%以上を目指す） • 約20%のレントギャップ解消を目指す

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

スポンサーパイプライン

合計14物件、約646億円のスポンサーを中心としたパイプラインによる成長余力

No.	物件名	エリア区分
1	北海道札幌市オフィス	4大都市
2	東京都千代田区オフィス	都心6区
3	東京都港区オフィス	都心6区
4	東京都港区オフィス	都心6区
5	東京都港区オフィス	都心6区
6	東京都目黒区オフィス	その他首都圏
7	東京都江東区オフィス	その他首都圏
8	東京都武蔵野市オフィス	その他首都圏
9	千葉県船橋市オフィス	その他首都圏
10	宮城県仙台市オフィス	その他
11	栃木県宇都宮市オフィス	その他
12	福岡県福岡市オフィス	4大都市
13	福岡県福岡市オフィス	4大都市
14	福岡県福岡市オフィス	4大都市

取得時簿価合計： 646億円

※ 2024年2月末時点の取得時簿価。2024年5月30日取得物件を除く

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2024年10月期 予想

譲渡益計上および取得物件の収益寄与により分配金は増加

（単位：百万円）

	2024年4月期 実績（B）	2024年10月期 予想（A）	増減 （A）−（B）
営業収益	8,068	9,214	+1,146
営業利益	4,094	4,977	+883
経常利益	3,323	4,068	+744
当期純利益	3,323	4,068	+744
任意積立金 積立額合計（-）	101	–	-101
任意積立金 取崩額合計（+）	105	105	–
1口当たり分配金（DPU）	2,199円	2,683円	+484円
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	1,982円	1,928円	-54円
発行済投資口数	1,513,367口	1,554,934口	+41,567口
NOI	5,583	5,698	+114
運用物件数	87物件	92物件	+5物件
期末稼働率	96.6%	97.0%	+0.4%
（期中平均稼働率）	(95.7%)	(96.1%)	(+0.4%)

主な差異要因（2024年4月期実績比）

■ 不動産売却益の増加: +762
・2024年10月期予想（いちご九段二丁目ビル譲渡）+1,068
・2024年4月期実績（いちご大船ビル譲渡）−306

■ 不動産賃貸事業収入の増加: +383
・2024年10月期取得物件に係る増加: +300
・いちご大船ビル売却に係る減少: −64
・その他物件に係る増加: +147
【その他物件】
・賃料共益費収入の増加:+43
・水道光熱費収入の増加: +149
・一時収入等の減少: −45

■ 不動産賃貸事業費用の増加: +230
・2024年10月期取得物件に係る増加: +119
・いちご大船ビル売却に係る減少: −28
・その他物件に係る増加: +139
【その他物件】
・水道光熱費の増加：+170
・減価償却費の減少: −67

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加: +33
・増益による収益・分配金成果報酬の増加: +12
・ER費用の増加: +6
・控除対象外消費税の増加: +5

■ 営業外費用の増加: +129
・2024年10月期新規借入などに伴う支払利息の増加：+83
・融資関連費用の増加: +23
・投資口発行費用の計上: +22

【参考】資本的支出
・2024年10月期予想: 1,356

【参考】2024年10月期分配後予想
・一時差異等調整積立金残高：8,374
・配当積立金残高：3,572

（※1）分配金（DPU）および巡航EPU（1口当たり当期純利益）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※2）巡航EPUは、当期純利益（1口当たり）から譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
（※3）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※4）運用物件数：各期末時点の運用物件数を記載

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

2025年4月期 予想

- 譲渡益は剥落
- 取得物件の収益が分配金および巡航EPUの着実な成長に寄与

（単位：百万円）

	2024年10月期 予想（B）	2025年4月期 予想（A）	増減 (A)−(B)
営業収益	9,214	8,282	-931
営業利益	4,977	4,072	-905
経常利益	4,068	3,163	-905
当期純利益	4,068	3,162	-905
任意積立金 積立額合計 （-）	–	–	–
任意積立金 取崩額合計 （+）	105	105	–
1口当たり分配金 （DPU）	2,683円	2,102円	-581円
巡航EPU （1口当たり当期純利益）	1,928円	2,034円	+106円
発行済投資口数	1,554,934口	1,554,934口	–
NOI	5,698	5,910	+212
運用物件数	92物件	92物件	–
期末稼働率	97.0%	97.1%	+0.1%
（期中平均稼働率）	(96.1%)	(97.1%)	(+1.0%)

主な差異要因 （2024年10月期予想比）

■ 前期の不動産売却益の剥落: −1,068

■ 不動産賃貸事業収入の増加: +137
- 2024年10月期取得物件の増加+92
- いちご九段二丁目ビル売却による剥落−44

【その他物件】
- 賃貸事業収入の増加: +107
- 水道光熱費の減少: −21

■ 不動産賃貸事業費用の減少: −51
- 外注委託費の減少: −59
- 水道光熱費の減少: −22
- 減価償却費等の増加：+22
- 修繕費の増加: +13

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加: +25
- 収益・分配金成果報酬等の増加: +62
- 投資主総会関連費（定時）の減少: −3
- ER費用の減少: −2
- 控除対象外消費税の減少: −26

■ 営業外費用の減少: ±0（以下主な内訳）
- 投資口発行費用の減少: −22
- 新規借入に伴う支払利息の増加：+41
- 融資関連費用の減少: −18

【参考】資本的支出
- 2025年4月期予想：1,291

【参考】2025年4月期分配後予想
- 一時差異等調整積立金残高：8,269
- 配当積立金残高：3,572

（※1） 分配金（DPU）および巡航EPU（1口当たり当期純利益）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※2） 巡航EPUは、当期純利益（1口当たり）から譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
（※3） NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※4） 運用物件数：各期末時点の運用物件数を記載

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：いちごオフィスのサステナビリティ（ESG）

いちご
ESG

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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. 法令適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、本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本方針に関する理解・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り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り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、アセットマネジメント部長、企画管理部長、ESG推進部長により構成し、アセットマネジメント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
- ✓ 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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごのクライメート・ポジティブ（CO2削減量 / 排出量比較）①

CO2削減量はグループ全体のCO2排出量の約5倍

■ いちごのECO発電所によるCO2削減量とグループの排出量比較（2024年2月期末）

いちごが保有・運用する発電所によるCO2削減量
（いちご + いちごグリーン）

いちごグループのScope1+2排出量（予測値）
（いちご + いちごオフィス + いちごホテル + いちごグリーン）

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

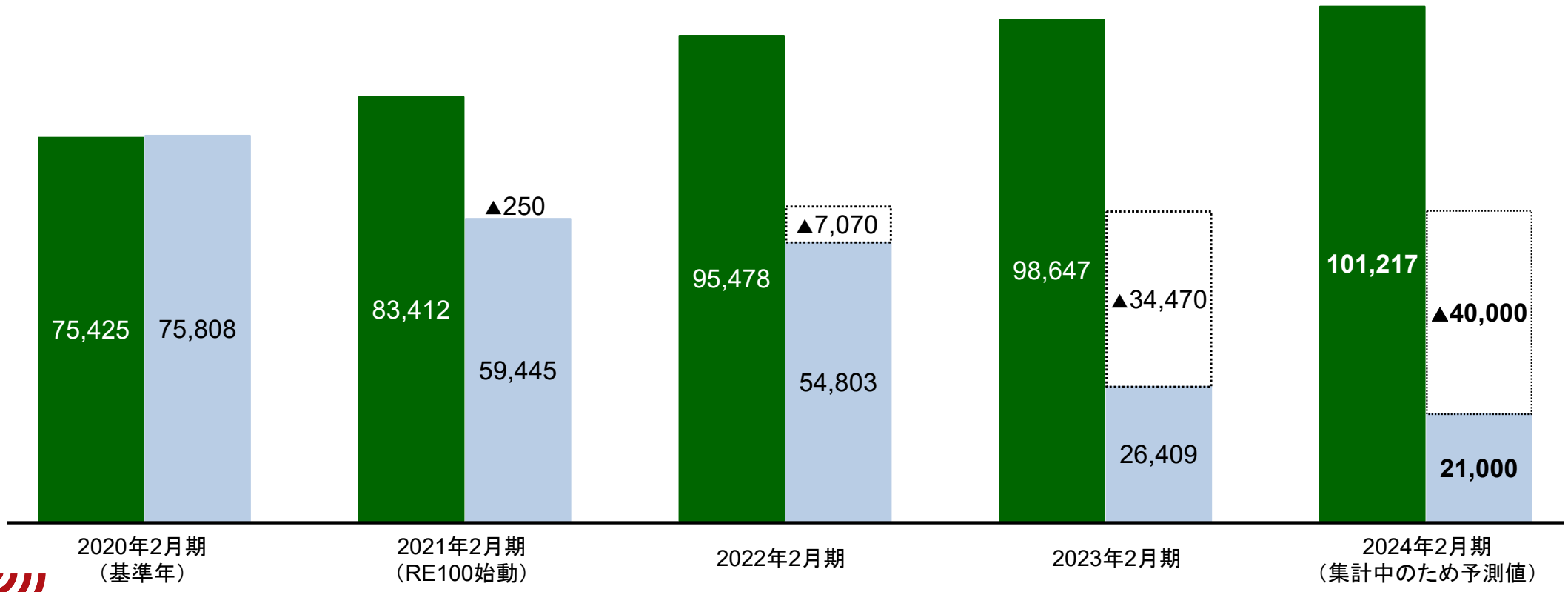
いちごのクライメート・ポジティブ（CO2削減量 / 排出量比較）②

クリーンエネルギー事業の成長（CO2削減量の増加）と再生可能エネルギー電力への切り替え・オフセット（CO2排出量の削減）を推進

■ CO2削減量 / 排出量削減効果 / 排出量の推移

■ クリーンエネルギー事業によるCO2削減量（※1）　■ グループ全体のCO2排出量（Scope 1+2）
□ 施策によるCO2削減量（省エネ化、再生可能エネルギーへの切り替え、当社発電所由来のトラッキング付非化石証書取得（※2））

（単位：t-CO2）



（※1）環境省が公表する毎年3月1日時点の各電力会社の調整後排出係数を、それぞれの事業期間ごとの年間固定値として算出（発電量×排出係数）
（※2）非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報（トラッキング情報）が付与されたもの

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

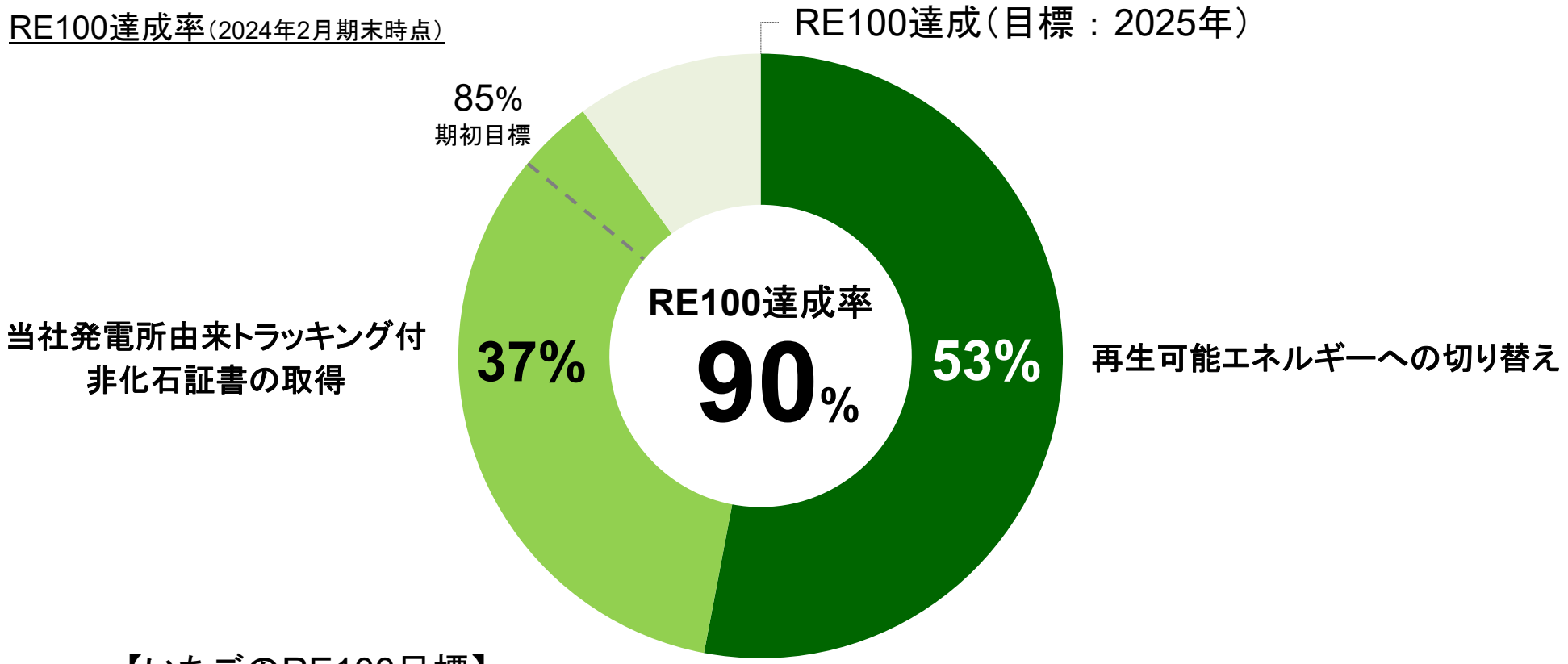
RE100：再生可能エネルギーへの切り替え

RE100達成率は期初目標を超過する90%まで進捗

来期、グループ全体で再生可能エネルギー電力への100%切り替えを目指す

✓ いちごオフィス、いちごホテルは再生可能エネルギー電力100%を達成

■ RE100達成率（2024年2月期末時点）



【いちごのRE100目標】

2025年までに、事業活動での消費電力を100%再生可能エネルギーにする

※ いちごオフィス（8975）、いちごホテル（3463）の保有不動産で消費される電力を含む

一期一会 ICHIGO
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

環境 ①

「サステナブル経営」の実現に向けた各種取り組みの推進

いちごESG Environmental

■ 2023年 GRESBリアルエステイト評価 （2016年度より参加）

✓ GRESBレーティングでは「4 Star」を取得（昨年より1ランクアップ）

✓ ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」および保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で高い評価を受け、「Green Star」を7年連続で獲得

GRESB ★★★★☆ 2023

■ 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

【いちごの目標】2025年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーにする

✓ スポンサーが加盟した「RE100」の主旨に鑑み、いちごオフィスの全保有物件※において事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーへの切り替えが完了

※ 区分所有物件および共有物件等を除く。2024年4月30日時点

✓ 区分所有/共有物件における消費電力について、トラッキング付非化石証書を購入予定

✓ いちごオフィスが保有する全ての物件において、電力の消費によるCO2排出量ゼロを目指す

RE100 | CLIMATE GROUP | CDP

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

環境 ②

■ 各種環境認証の取得

✓ 23件（20物件）、賃貸可能面積合計（オフィス）の32.8%

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

いちご神宮前ビル

いちご仙台イーストビル

Aランク

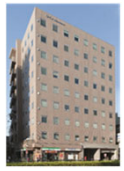
いちご恵比寿グリーングラス

いちご堺筋本町ビル

いちご東五反田ビル

いちご神田錦町ビル

いちご・みらい信金ビル


ウィン第2五反田ビル

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（★★★）

いちご日本橋イーストビル

1つ星（★）

ウィン五反田ビル

東京都中小低炭素モデルビル

A3

いちご神宮前ビル

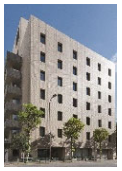
A3-

いちご東五反田ビル

A2+

いちご九段ビル

A2


いちご乃木坂ビル

A1+

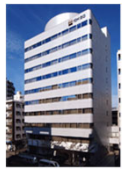
いちご秋葉原ノースビル

いちご大森ビル

いちご大塚ビル

いちご三田ビル

A1


いちご広尾ビル

※ 2024年4月30日時点

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

社会

ステークホルダーの満足度を高める、各種取り組みの推進

いちごESG Social

■ いちごオフィスにおける災害対策

✓ 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などを設置

✓ 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

■ テナント満足度向上に向けた取り組み

✓ 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

■ いちごグループ全体の取り組み

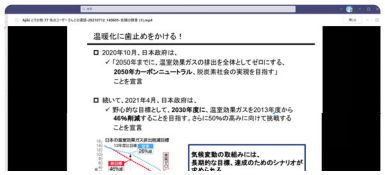
✓ 地域活性化への貢献

- 地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・クリーンエネルギー事業を通じた地域雇用の創出、地域活動支援による防災性能や景観対策への貢献など、本業を通じた形での地域活性化を、関係者との持続的な共栄関係を築きながら推進

✓「いちご大学」の運営

- 役職員一人ひとりが学び続けられる場「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校
  開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり、経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招聘 （1年間の平均開講数 30回）

【いちご大学の様子】



オンライン開催

オフライン開催

✓ スポーツ支援

- スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みが可能と考え、Jリーグのトップパートナーとして提携契約を締結し、活動を支援
- また、ウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部・テニス部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用のうえ、競技活動を支援

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

ガバナンス

徹底したガバナンス体制が、健全かつ効率的な運用を可能に

いちごESG Governance

■ 完全成果報酬体系への移行

- ✓ 2020年11月1日より、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を導入
- ✓ 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
- ✓ 2023年6月23日開催の投資主総会決議に基づき、2023年10月期より収益・分配金成果報酬の料率を改定

■ 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、資産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2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

資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務	資産運用会社の取締役会の独立性
➡ Jリート58投資法人中、25投資法人で兼務	➡（1名でも）社外取締役を導入している資産運用会社は3社のみ
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	いちご投資顧問：5名中、2名が社外取締役

※ 2024年5月末の調査に基づく

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.　Ichigo Hotel REIT Investment Corporation　All rights reserved.

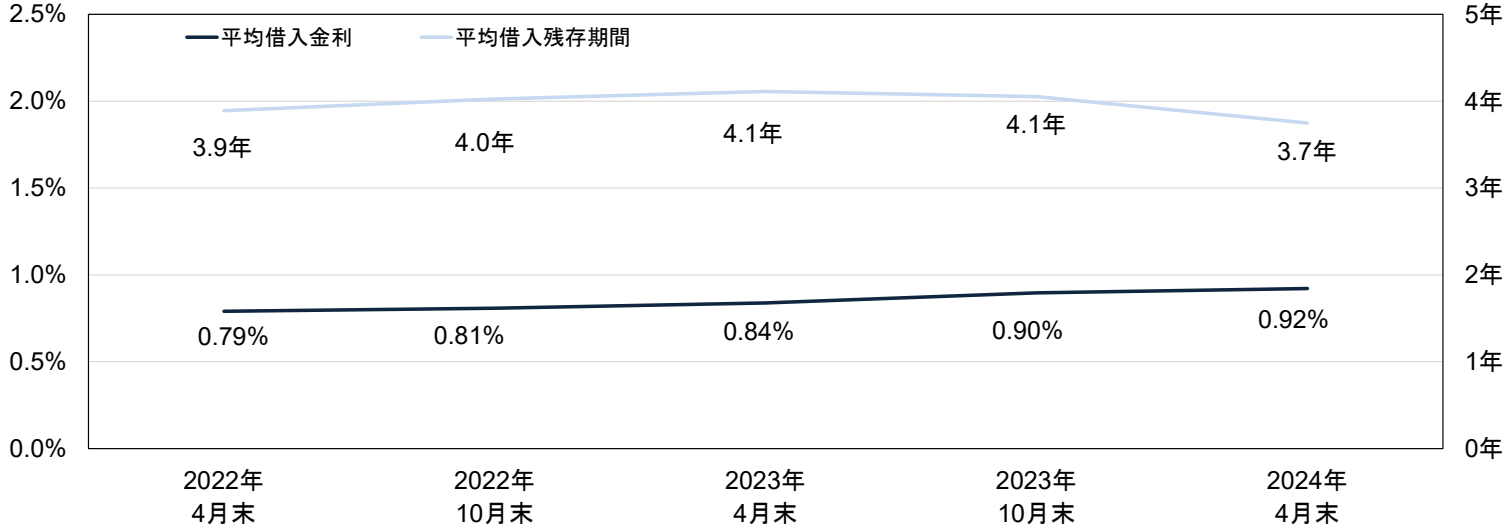
Appendix：決算・物件関連データ

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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

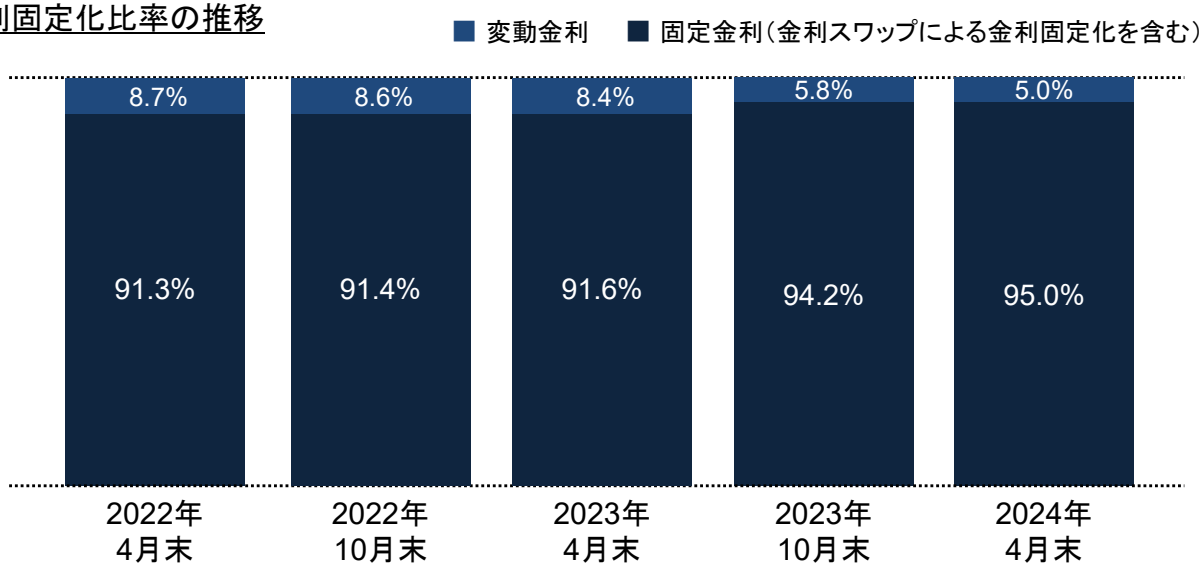
※ 投資法人債を含む



■ 資金調達の概要

種別	金額（百万円）	期間	金利
銀行借入	500	7.7年	1.52200%（固定）
	400	7.7年	1.52200%（固定）
	635	4.9年	1.28420%（固定）
	1,365	7.5年	1.64200%（固定）
投資法人債	350	10.0年	1.00000%（固定）
合計（平均）	3,250	（7.3年）	（1.46972%）

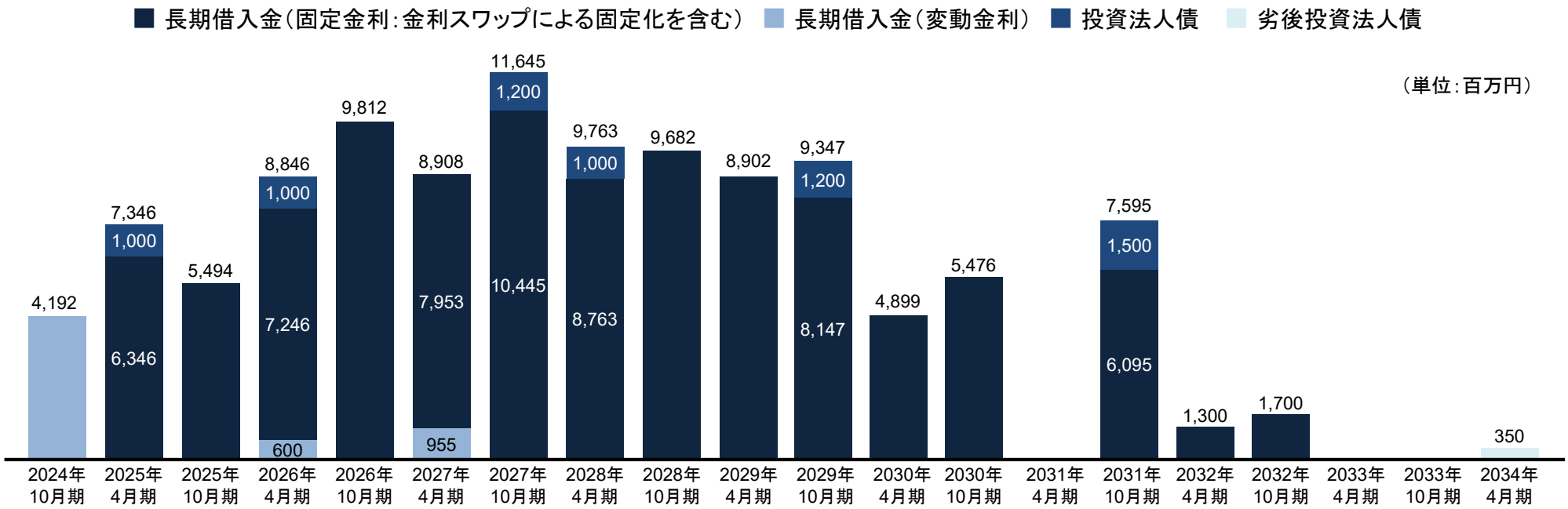
■ 金利固定化比率の推移



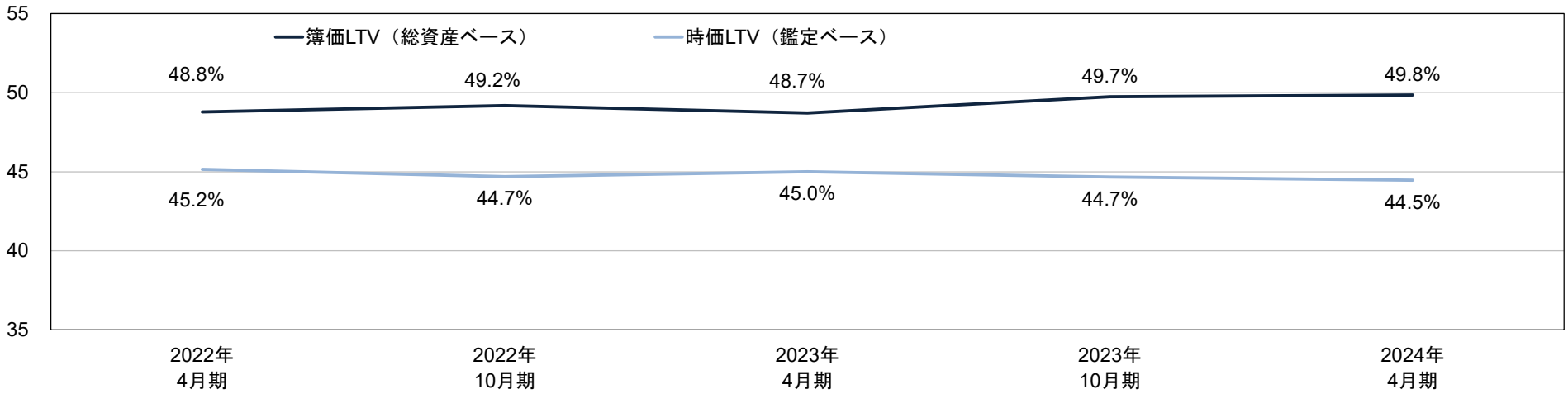
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

有利子負債の状況 ②

■ 有利子負債返済期限の分散状況（2024年4月30日時点）



■ 有利子負債比率の推移（2024年4月30日時点）



© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

有利子負債の状況 ③

■ 有利子負債の内訳（2024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	29,528	25.6%
みずほ銀行	21,195	18.4%
SBI新生銀行	13,608	11.8%
三菱UFJ銀行	11,583	10.0%
あおぞら銀行	9,952	8.6%
りそな銀行	8,418	7.3%
福岡銀行	3,529	3.1%
日本政策投資銀行	3,400	2.9%
香川銀行	1,715	1.5%
みずほ信託銀行	1,637	1.4%
横浜銀行	1,422	1.2%
西日本シティ銀行	1,412	1.2%
オリックス銀行	413	0.4%
関西みらい銀行	195	0.2%
借入金合計	108,007	93.7%

投資法人債	残高	比率
第1回投資法人債	1,200	1.0%
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	1.0%
第5回投資法人債	1,000	0.9%
第6回投資法人債	1,500	1.3%
第1回劣後投資法人債	350	0.3%
投資法人債合計	7,250	6.3%
有利子負債合計	**115,257**	**100.0%**

■ 格付

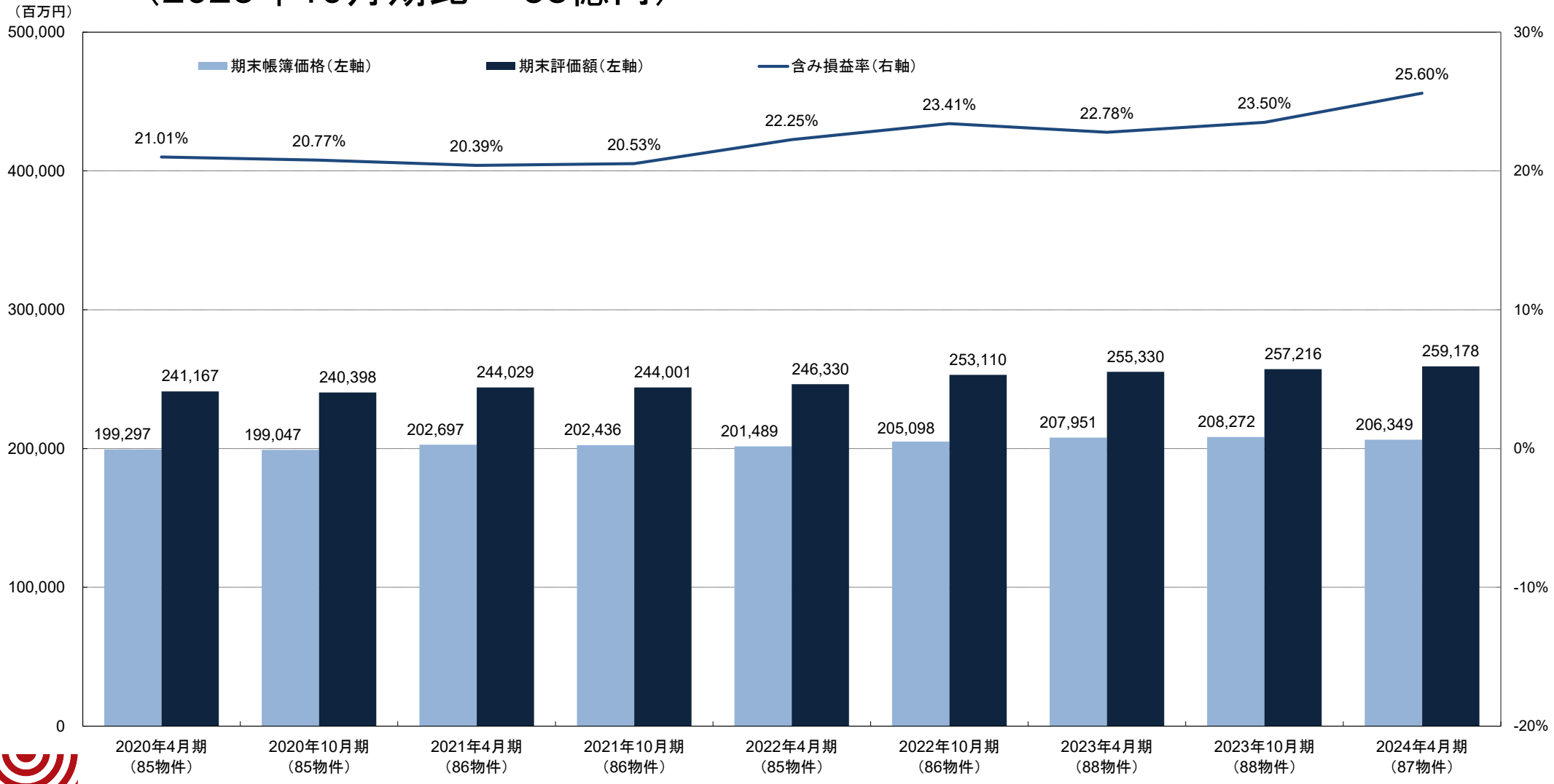
信用格付業者	日本格付研究所（JCR）
格付対象	長期発行体格付
格付	A+
格付見通し	安定的

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

含み益の推移

2024年4月期の期末評価額は約528億円の含み益
（2023年10月期比　+38億円）

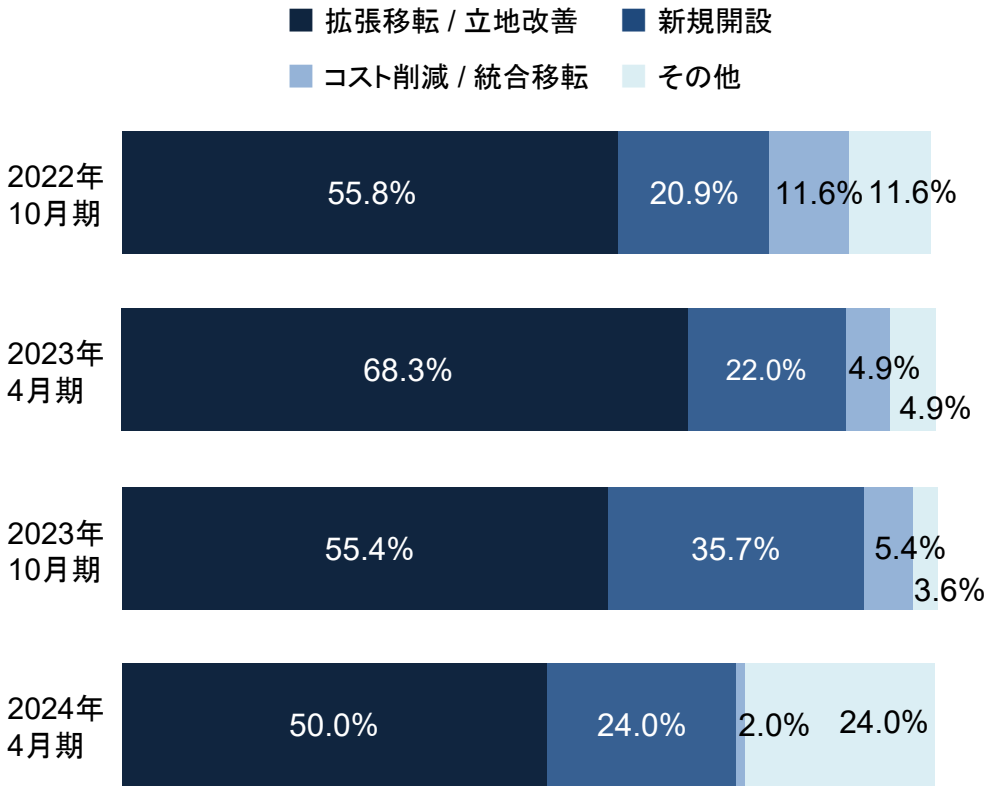


※ 期末評価額は鑑定評価額

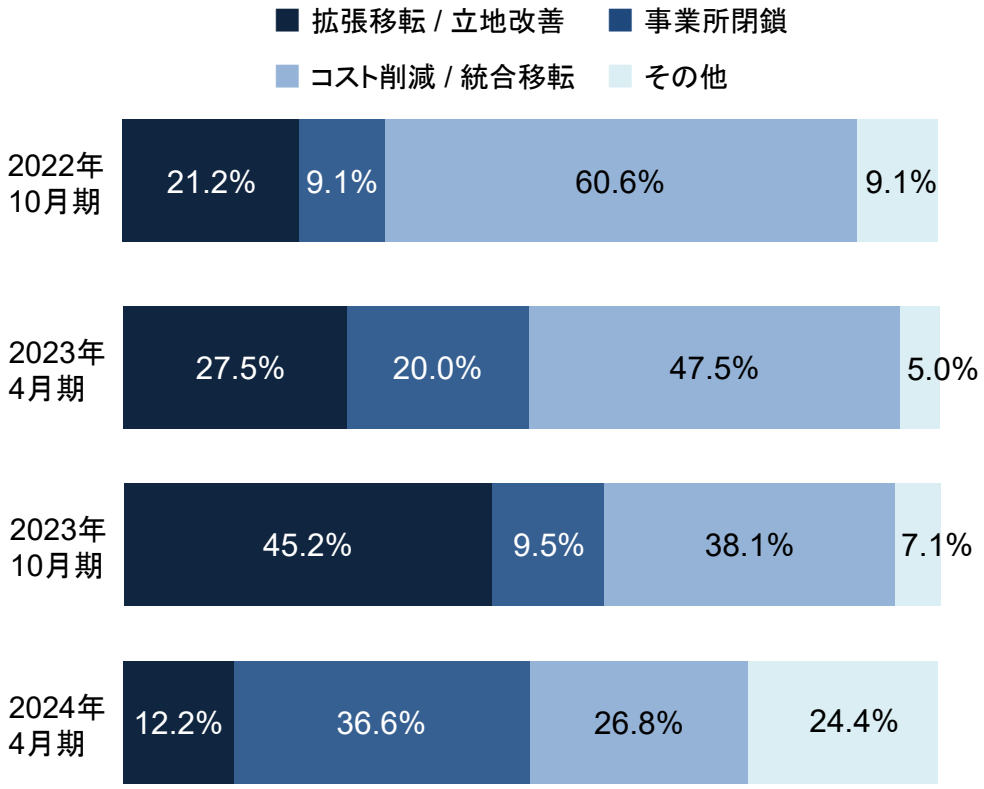
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

オフィスビルにおける入退去理由

■ 新規成約における入居理由の推移（件数ベース）



■ 解約における退去理由の推移（件数ベース）

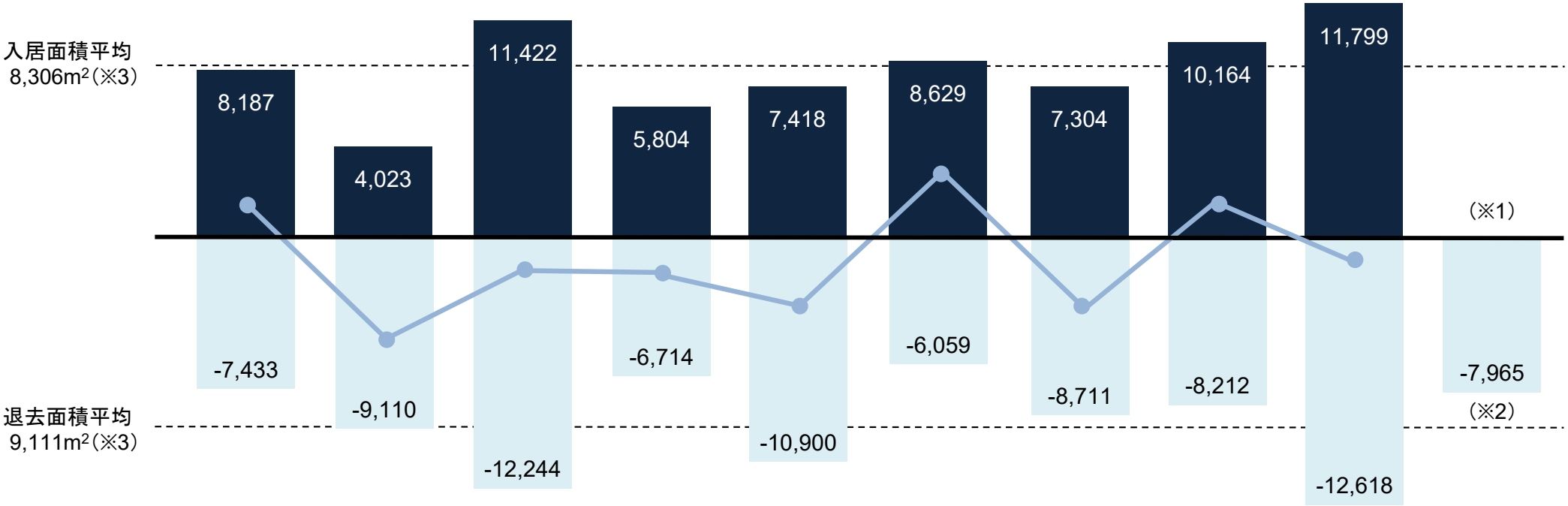


© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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）　■ 入居面積　退去面積　入居面積－退去面積

（単位：m²）



	2020年 4月期	2020年 10月期	2021年 4月期	2021年 10月期	2022年 4月期	2022年 10月期	2023年 4月期	2023年 10月期	2024年 4月期	2024年 10月期（見込）
入居率	6.5%	3.2%	8.9%	4.5%	5.8%	6.5%	5.6%	7.7%	9.1%	（※1）
退去率	5.9%	7.3%	9.6%	5.3%	8.6%	4.5%	6.7%	6.3%	9.7%	5.7%
入居－退去（m²）	+754	-5,087	-822	-910	-3,482	+2,569	-1,407	+1,952	-819	（※1）

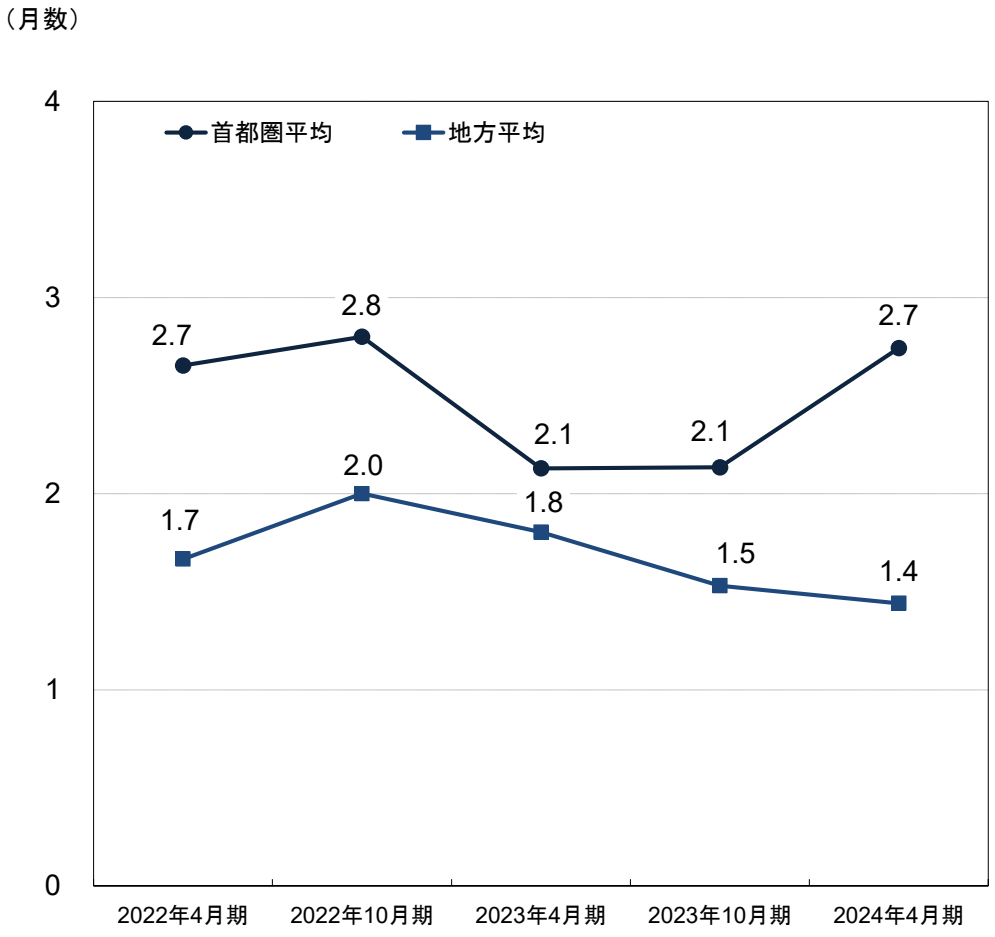
（※1）2024年10月期の入居面積は、本書日付現在未定（2024年6月5日時点で2,133m²の入居が契約済もしくは契約見込み）
（※2）2024年10月期（見込）の退去面積は、2024年6月5日時点で入居テナントから受領済の解約予告を対象
（※3）入居面積平均および退去面積平均は、2020年4月期から2024年4月期の平均値
・各期中の譲渡資産を除く
・入居率および退去率は、各期の入居面積および退去面積の合計をそれぞれ各期末時点の賃貸可能面積で除した数値を年換算

一期一会
ICHIGO

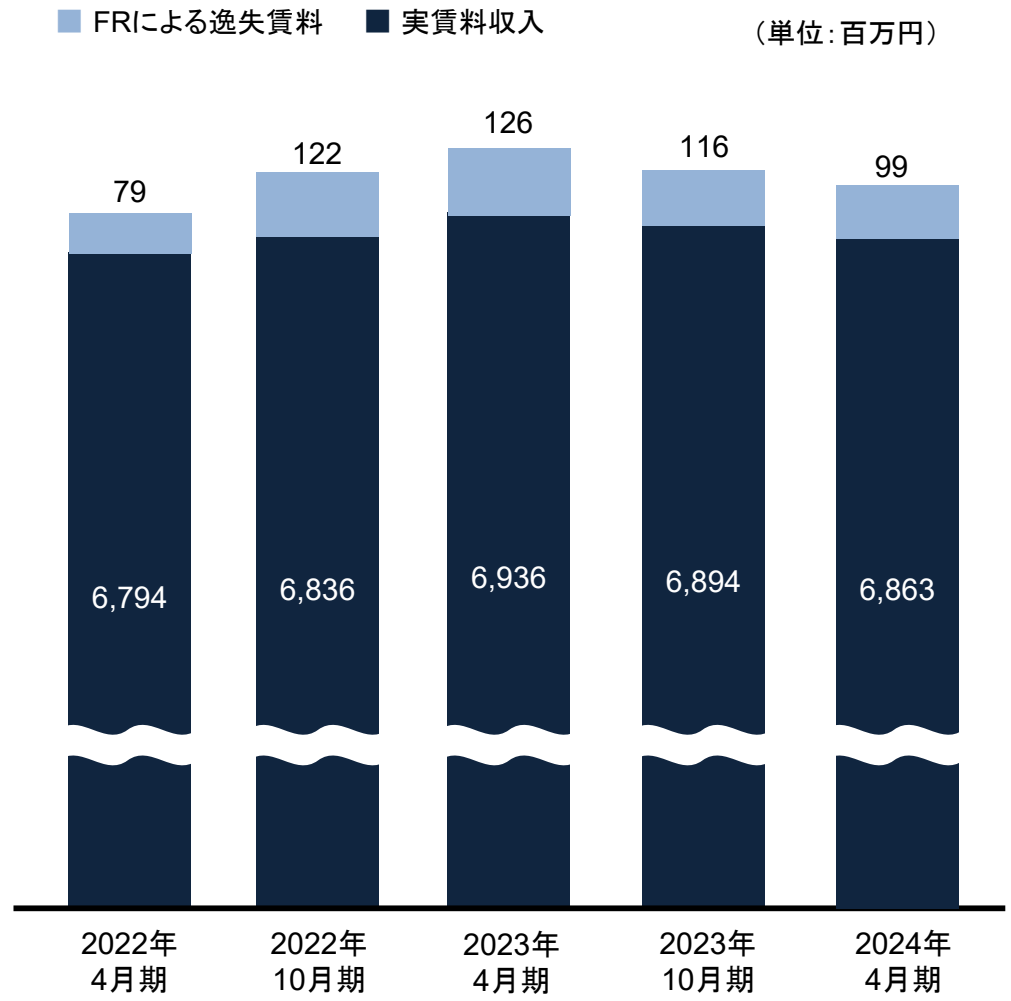
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

フリーレントの状況

■ 平均フリーレント月数の推移



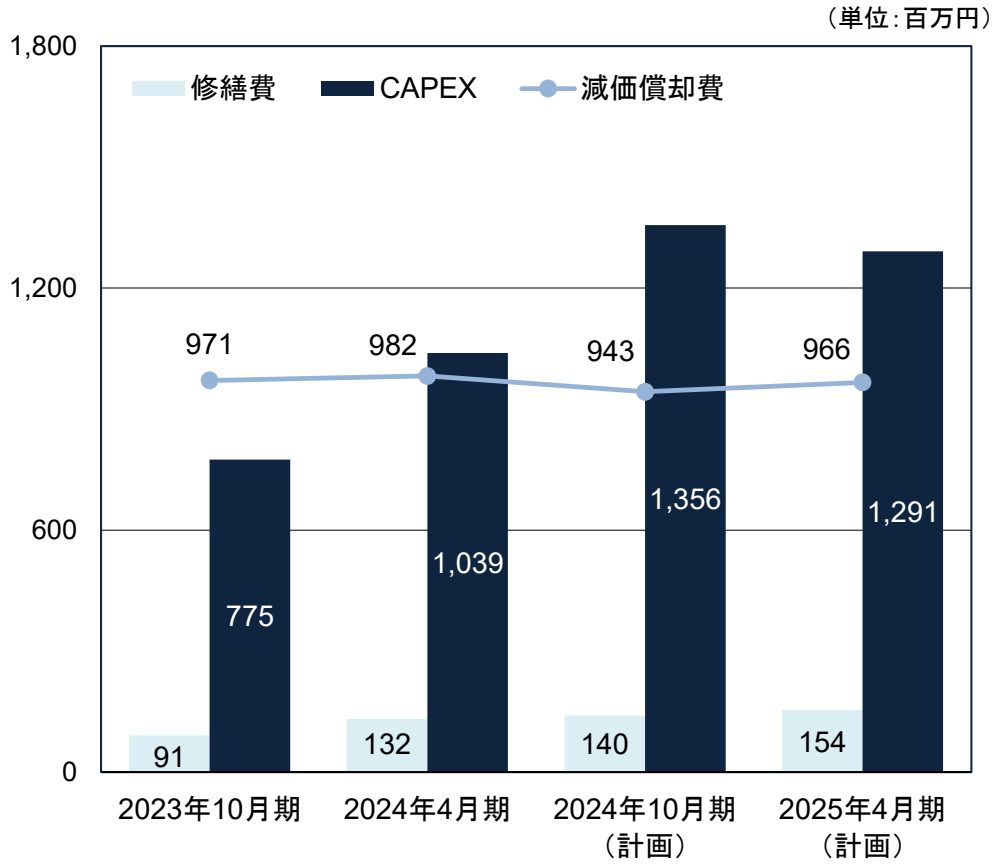
■ フリーレント（FR）による逸失賃料の推移



© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

継続的な心築：テナントニーズをくみ取ったCAPEXの実行

■ 修繕費・CAPEX・減価償却費の推移



※ 2024年4月期以降、心築CAPEXの増加によりCAPEXの計画金額も増加

■ 2024年10月期における主な心築CAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご錦糸町サウスビル	外壁改修工事	29百万円
いちご丸の内サウスビル	エレベーター更新工事	28百万円
いちご芝公園ビル	外壁改修工事（2期）	25百万円
いちご中目黒ビル	外壁改修工事	25百万円

■ 2025年4月期における主な心築CAPEX計画

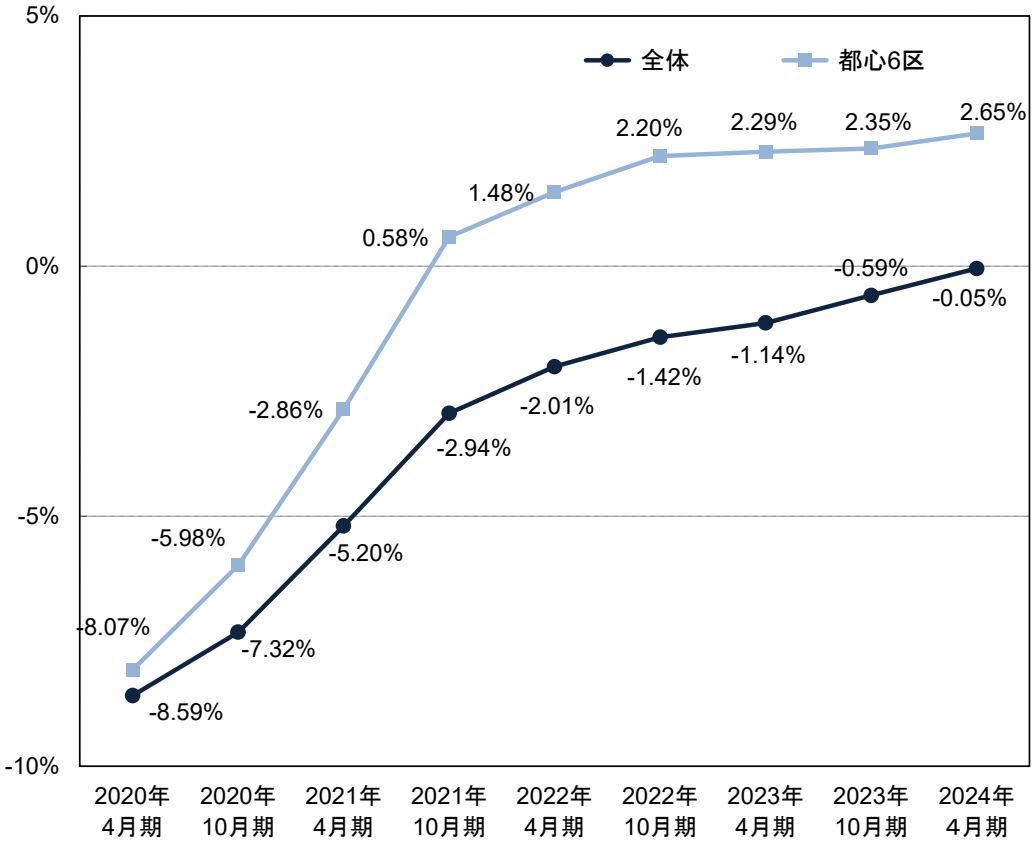
物件名	工事内容	投資額
いちご大塚ビル	外壁改修工事（1期）	36百万円
いちご箱崎ビル	外壁改修工事	30百万円
いちご西本町ビル	外壁改修工事（4期）	30百万円
いちご高田馬場ビル	外壁改修工事（2期）	23百万円

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

賃料ギャップ：縮小するも、依然アップサイドあり

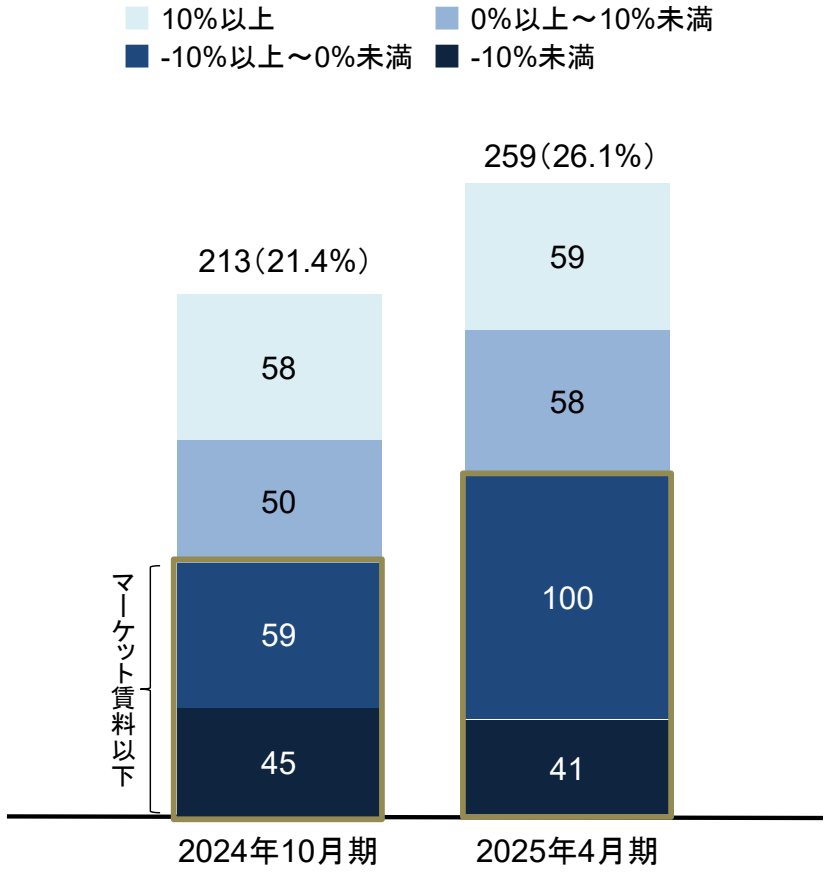
2024年10月期、2025年4月期に契約更新を迎えるテナントの契約賃料は半数程度がマーケット賃料以下

■ 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）



※「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
※ 対象はオフィス（O）のみ

■ 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）



※ 基準階を対象とし、解約予定テナントを除く
※（ ）内は2024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）

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

中規模オフィスに特化したポートフォリオの着実な成長

		2023年10月31日時点	2024年4月30日時点	2024年5月30日時点（参考）
物件数	全体	88物件	87物件	93物件
	オフィス	85物件	84物件	90物件
	その他	3物件	3物件	3物件
資産規模	全体	2,124億円	2,104億円	2,258億円
	オフィス	98%	98%	98%
	その他	2%	2%	2%
エリア別	都心6区	54%	55%	55%
	その他首都圏	22%	21%	20%
	4大都市	18%	19%	20%
	その他主要都市	6%	6%	5%
鑑定評価額		2,572億円	2,591億円	2,753億円
賃貸可能面積		269,114㎡	266,944㎡	279,504㎡
稼働率		96.8%	96.6%	96.1%
テナント数		1,008	1,006	1,067
NOI利回り		5.3%	5.4%	4.9%

※ エリア別の割合は、取得価額割合を記載
※ 2023年10月31日時点NOI利回り：譲渡物件を除いた2023年10月期のNOIを年換算した試算値であり、取得資産は取得時鑑定評価における直接還元法で採用された年間NOI
※ 2024年4月30日時点NOI利回り：2024年4月期のNOIを年換算した試算値
※ 2024年5月30日時点NOI利回り：2024年10月期の想定NOIを年換算した試算値。また、取得資産は取得時鑑定評価における直接還元法で採用された年間NOI
※ 2024年5月30時点の数値は、2024年10月31日譲渡予定のいちご九段二丁目ビルを含んだ数値

一期一会
ICHIGO

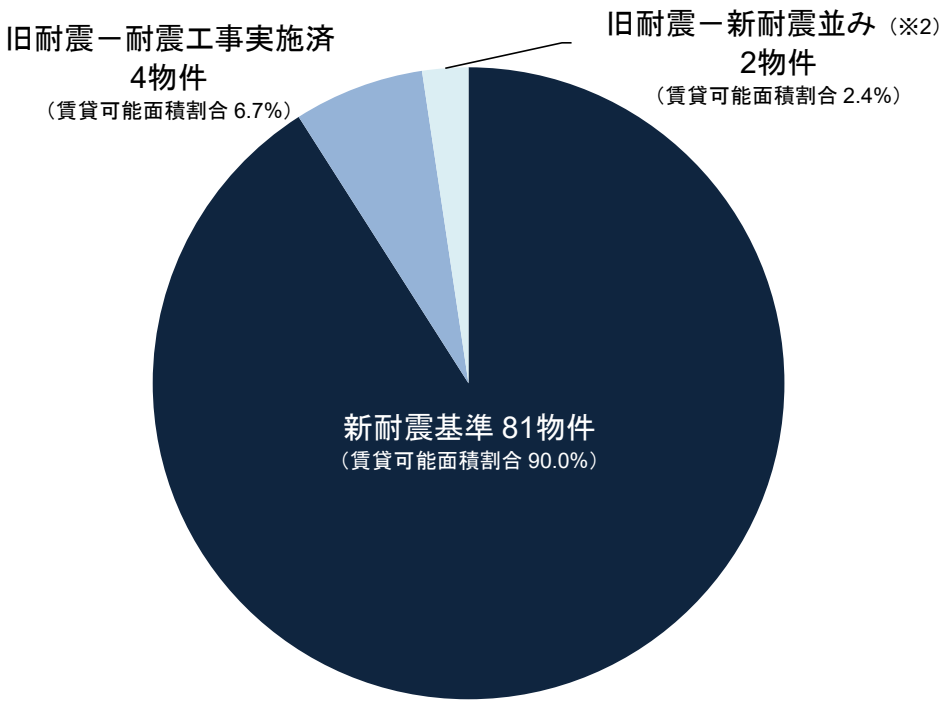
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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 （2024年4月30日時点）



ポートフォリオPML
3.4%
（2024年4月30日時点ポートフォリオ）

■ 旧耐震ー耐震工事実施済（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

■ 旧耐震ー新耐震並み（2物件）

いちご銀座612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、想定される全ての地震を考慮し、損失額あるいは損失の割合が10%を超過する割合を損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいう
（※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

一期一会 ICHIGO
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ①

2024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	2024年4月期末評価		2023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	3,313	4,523.19	100.0%	3,290	3.8%	3,260	3.9%	+30	-0.1%
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,727	4,119.74	94.2%	3,720	3.9%	3,650	4.0%	+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	1,870	1,925.24	100.0%	2,680	3.2%	2,600	3.3%	+80	-0.1%
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,512	2,080.37	100.0%	2,240	3.4%	2,240	3.4%	—	—
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,199	1,947.90	94.1%	1,530	4.2%	1,530	4.2%	—	—
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,351	1,321.54	87.0%	1,940	3.5%	1,940	3.6%	—	-0.1%
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1,124	1,602.29	86.3%	1,270	4.0%	1,270	4.0%	—	—
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,896	1,484.39	100.0%	2,760	3.5%	2,670	3.6%	+90	-0.1%
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,796	1,364.15	94.2%	2,390	3.5%	2,320	3.6%	+70	-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	1,114	1,378.83	100.0%	1,490	4.0%	1,440	4.0%	+50	—
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	550	497	780.64	81.8%	591	3.9%	591	3.9%	—	—
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	496	494.14	100.0%	738	3.5%	734	3.5%	+4	—
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,839	1,904.53	92.7%	2,500	3.8%	2,370	3.8%	+130	—
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,117	2,389.54	100.0%	1,460	4.1%	1,360	4.1%	+100	—
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	763	753	1,265.76	100.0%	1,200	4.0%	1,180	4.0%	+20	—
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	805	1,302.43	63.2%	906	4.1%	906	4.1%	—	—
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,771	5,346.39	85.1%	6,930	4.1%	6,820	4.2%	+110	-0.1%
	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	1,644	4,097.85	100.0%	1,770	4.5%	1,670	4.6%	+100	-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	1,326	1,491.50	100.0%	2,110	3.6%	2,010	3.7%	+100	-0.1%
	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	697	1,264.11	100.0%	1,020	4.4%	990	4.5%	+30	-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	1,388	2,605.54	100.0%	1,460	4.5%	1,470	4.5%	-10	—
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,924	2,385.69	100.0%	2,380	4.1%	2,340	4.1%	+40	—
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	579	1,261.91	100.0%	1,070	4.2%	1,070	4.2%	—	—
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	756	1,334.68	88.9%	985	4.2%	939	4.2%	+46	—
	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	2,111	4,210.87	100.0%	2,910	4.4%	2,880	4.5%	+30	-0.1%
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,721	3,928.12	91.8%	5,100	4.3%	5,060	4.5%	+40	-0.2%
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	5,315	8,009.11	97.7%	7,940	3.9%	8,060	3.9%	-120	—
	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	1,394	8,601.72	100.0%	1,850	5.7%	1,850	5.7%	—	—
	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	1,073	3,551.46	100.0%	1,400	5.7%	1,400	5.7%	—	—

※ 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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ②

2024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（m²）	稼働率	2024年4月期末評価		2023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-42	いちご高松ビル	その他主要都市	香川県高松市	3,010	1,957	6,329.33	100.0%	4,000	5.9%	3,990	5.9%	+10	—
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	2,015	2,523.09	100.0%	3,320	3.5%	3,320	3.5%	—	—
	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	5,416	6,250.53	100.0%	7,900	4.1%	7,900	4.1%	—	—
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,670	3,729.35	100.0%	2,570	4.1%	2,490	4.2%	+80	-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	2,186	2,309.39	100.0%	2,470	3.8%	2,460	3.8%	+10	—
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,703	2,716.33	100.0%	2,770	4.2%	2,680	4.2%	+90	—
	O-51	いちご恵比寿グリーングラス	都心6区	東京都渋谷区	5,900	5,718	3,159.27	100.0%	7,670	3.2%	7,690	3.2%	-20	—
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,794	3,585.93	100.0%	4,770	3.9%	4,630	4.0%	+140	-0.1%
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,596	1,606.92	90.7%	1,940	3.7%	1,940	3.7%	—	—
	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	3,494	6,213.30	100.0%	4,620	4.7%	4,490	4.8%	+130	-0.1%
	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	1,195	2,960.81	93.6%	1,350	5.0%	1,350	5.0%	—	—
	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	1,519	5,205.49	95.4%	2,160	5.0%	2,100	5.1%	+60	-0.1%
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,569	4,507.59	100.0%	1,640	5.5%	1,620	5.6%	+20	-0.1%
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,408	4,510.00	100.0%	8,050	3.0%	7,890	3.0%	+160	—
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,691	2,789.86	92.7%	5,690	3.2%	5,690	3.2%	—	—
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	3,962	3,510.44	94.0%	4,860	3.5%	4,780	3.5%	+80	—
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	5,056	6,425.29	67.8%	7,340	3.7%	6,320	3.7%	+1,020	—
	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	4,260	4,216.97	100.0%	5,720	3.6%	5,700	3.6%	+20	—
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,524	2,971.22	100.0%	3,330	3.5%	3,250	3.6%	+80	-0.1%
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,395	2,312.03	100.0%	3,220	3.5%	3,130	3.6%	+90	-0.1%
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,257	3,090.65	100.0%	3,720	3.6%	3,720	3.6%	—	—
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,660	3,653	4,548.10	100.0%	4,630	3.7%	4,480	3.7%	+150	—
	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,681	2,369.82	100.0%	2,740	3.3%	2,680	3.4%	+60	-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	4,644	4,437.97	91.6%	5,610	3.7%	5,570	3.7%	+40	—
	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	1,506	3,433.07	100.0%	2,200	5.0%	2,200	5.0%	—	—
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市	1,750	1,830	3,871.06	92.0%	2,290	3.9%	2,300	3.9%	-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	1,381	1,041.36	100.0%	1,760	3.2%	1,760	3.3%	—	-0.1%
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区	1,450	1,488	1,769.75	100.0%	1,800	3.7%	1,680	3.8%	+120	-0.1%
	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	2,190	2,243	6,152.00	100.0%	2,560	4.3%	2,560	4.4%	—	-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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ③

2024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（m²）	稼働率	2024年4月期末評価		2023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	1,378	2,423.86	100.0%	1,610	4.3%	1,580	4.4%	+30	-0.1%
	O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,000	1,954	3,324.70	100.0%	2,250	4.1%	2,250	4.1%	-	-
	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	2,999	3,118.69	100.0%	3,690	3.7%	3,630	3.8%	+60	-0.1%
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,915	1,329.96	56.8%	2,230	3.3%	2,230	3.4%	-	-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	2,764	3,616.77	100.0%	3,350	3.8%	3,270	3.9%	+80	-0.1%
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市	3,420	3,595	4,930.30	89.8%	3,940	4.1%	3,920	4.1%	+20	-
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,325	4,155.60	89.0%	2,580	4.2%	2,580	4.2%	-	-
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,289	2,006.78	100.0%	1,500	4.1%	1,500	4.1%	-	-
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,040	1,086	2,521.51	100.0%	1,290	4.1%	1,260	4.2%	+30	-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	3,529	1,491.68	89.0%	4,200	2.9%	4,200	2.9%	-	-
	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,100	3,093	3,689.88	100.0%	4,090	3.7%	3,840	3.8%	+250	-0.1%
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	東京都文京区	2,300	2,318	2,744.02	94.1%	2,910	3.9%	2,720	4.0%	+190	-0.1%
	O-88	大井町センタービル	都心6区	東京都品川区	1,680	1,756	2,771.41	100.0%	2,170	3.9%	2,140	4.0%	+30	-0.1%
	O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,300	3,279	3,434.69	100.0%	3,920	3.7%	3,740	3.8%	+180	-0.1%
	O-90	MIFビル	都心6区	東京都千代田区	2,200	2,188	1,690.27	100.0%	2,350	3.8%	2,350	3.8%	-	-
	O-91	いちご内本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,900	1,999	3,004.07	100.0%	1,870	4.3%	1,850	4.4%	+20	-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	2,886	3,129.49	100.0%	3,390	3.6%	3,390	3.6%	-	-
	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	東京都港区	3,315	3,487	2,199.35	100.0%	3,580	3.3%	3,620	3.3%	-40	-
	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	2,331	2,901.99	100.0%	2,930	4.0%	2,910	4.0%	+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	1,606	1,083.70	100.0%	1,590	3.6%	1,580	3.6%	+10	-
	O-96	いちご立川ビル	その他首都圏	東京都立川市	3,830	3,814	4,879.78	95.9%	4,040	4.1%	4,040	4.1%	-	-
	O-97	いちご東池袋三丁目ビル	その他首都圏	東京都豊島区	3,840	3,897	2,764.59	100.0%	3,810	3.7%	3,860	3.8%	-50	-0.1%
	O-98	いちご丸の内サウスビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,750	1,796	1,973.27	100.0%	1,840	4.1%	1,850	4.1%	-10	-
	O-99	いちご博多駅東ビル	4大都市	福岡県福岡市	3,500	3,488	3,596.71	93.8%	3,780	4.1%	3,760	4.1%	+20	-
	O-100	福岡建設会館	4大都市	福岡県福岡市	2,750	2,764	2,949.22	100.0%	2,890	4.2%	2,910	4.2%	-20	-
	O-101	いちご錦糸町サウスビル	その他首都圏	東京都墨田区	1,875	1,942	2,054.47	100.0%	2,040	3.5%	2,060	3.5%	-20	-
				オフィス小計	**205,412**	**201,440**	**260,307.31**	**96.5%**	**254,170**		**250,030**		**+4,140**	

※ 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

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

物件一覧 ④

2024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（m²）	稼働率	2024年4月期末評価		2023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	フチュール和泉	その他主要都市	大阪府和泉市	1,210	1,017	3,733.66	100.0%	568	5.8%	566	5.8%	+2	―
	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	2,443	778.77	100.0%	2,910	3.0%	2,910	3.0%	―	―
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区	1,400	1,447	2,124.68	100.0%	1,530	4.3%	1,530	4.3%	―	―
				その他小計	**5,010**	**4,908**	**6,637.11**	**100.0%**	**5,008**		**5,006**		**+2**	
				合計（87物件）	**210,422**	**206,349**	**266,944.42**	**96.6%**	**259,178**		**255,036**		**+4,142**	

【参考】

投資有価証券	合同会社絆1　匿名組合出資持分	38百万円

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

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

Appendix： 中規模オフィスの投資魅力

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

中規模オフィスの投資魅力 ①: 豊富な物件数と価値向上の余地

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

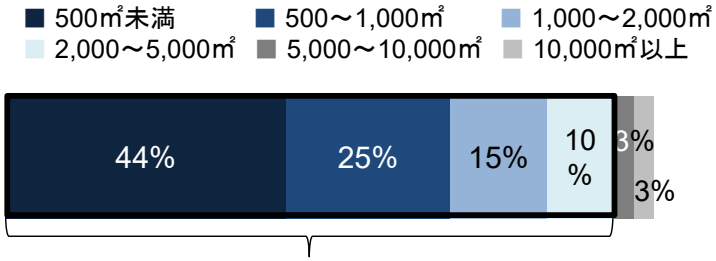
- ✓ 個人や事業会社が保有する物件が多く、中長期的な視点での改修があまりなされていない
- ✓ 建物の仕様、管理仕様が整備されていない

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
- ✓ 心築CAPEXを通じたテナント満足度の向上が図りやすい

資産価値の改善、向上の余地が相対的に大きい

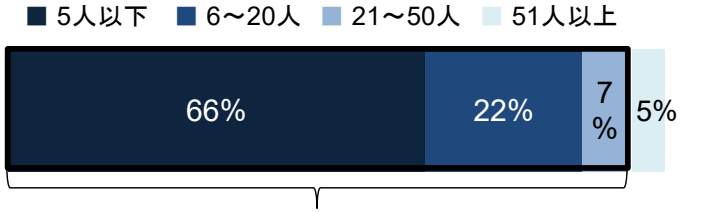
■ 延床面積別建物数（件）



中小規模不動産の割合：94%

・データ出所：国土交通省「平成30年法人土地基本調査」
※延床面積「不詳」を除く割合

■ 従業者規模別会社数（社）



中小規模不動産の対象企業の割合：95%

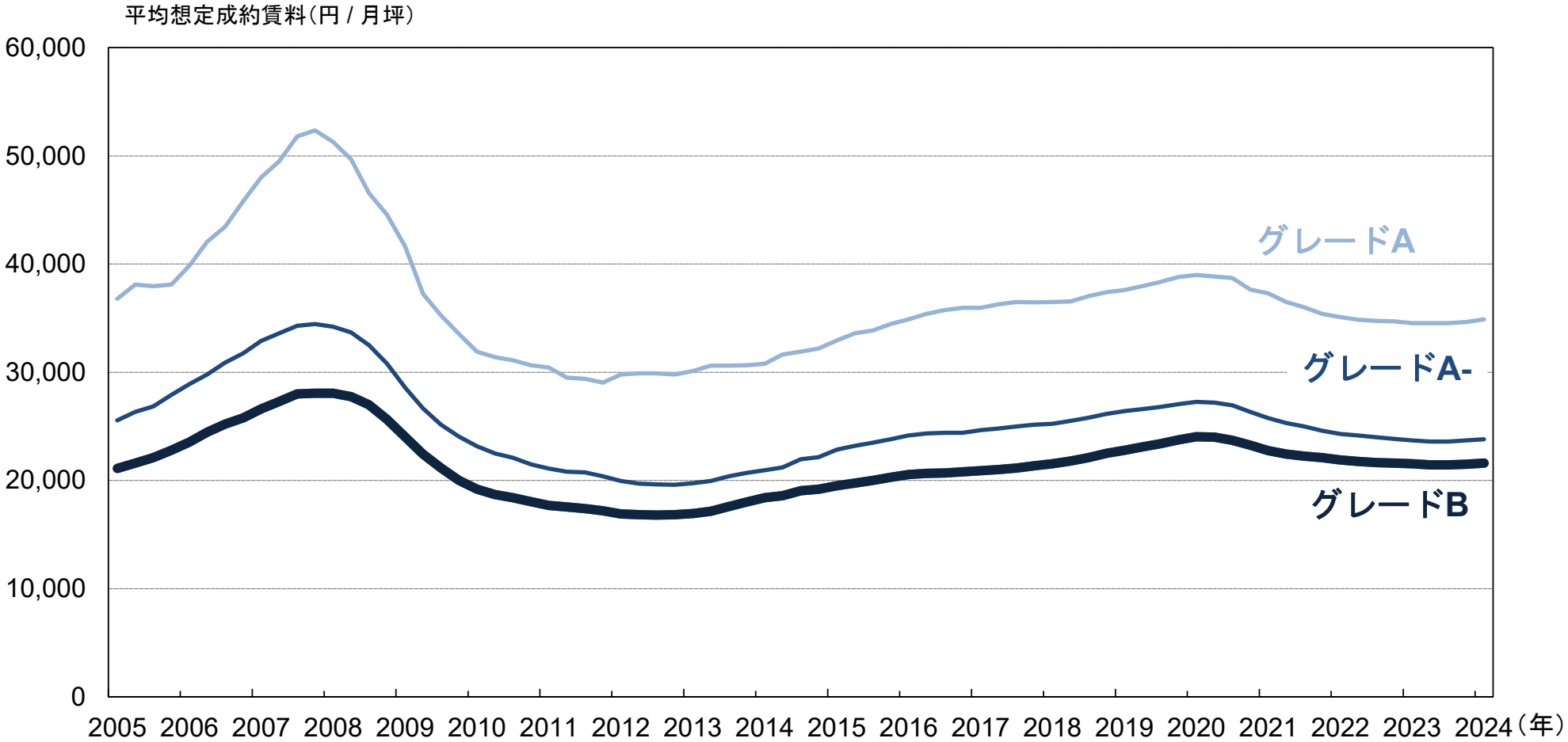
・データ出所：中小企業庁「中小企業実態基本調査（2023年）」

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

中規模オフィスの投資魅力 ②: 賃料の安定性

中規模オフィスの賃料は、大規模オフィスに比べて安定的に推移

■ 東京都主要5区における規模別オフィスの賃料推移



（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、新宿区および渋谷区）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。

一期一会 ICHIGO
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：「いちごオフィス」とは

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「いちごオフィス」とは ①: 投資対象

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

- ✓ 中規模オフィスの特性
  - 安定したキャッシュ・フローを有する
  - 景気上昇局面における賃料収入のアップサイドの余地
  - バリューアップ等による収益性向上の余地
- ✓ 首都圏を中心とした中規模オフィスに特化したポートフォリオを構築
- ✓ 心築による価値向上やきめ細かな物件管理を通じ、持続的な成長を目指す

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

運用資産ポートフォリオ【2024年4月30日時点】

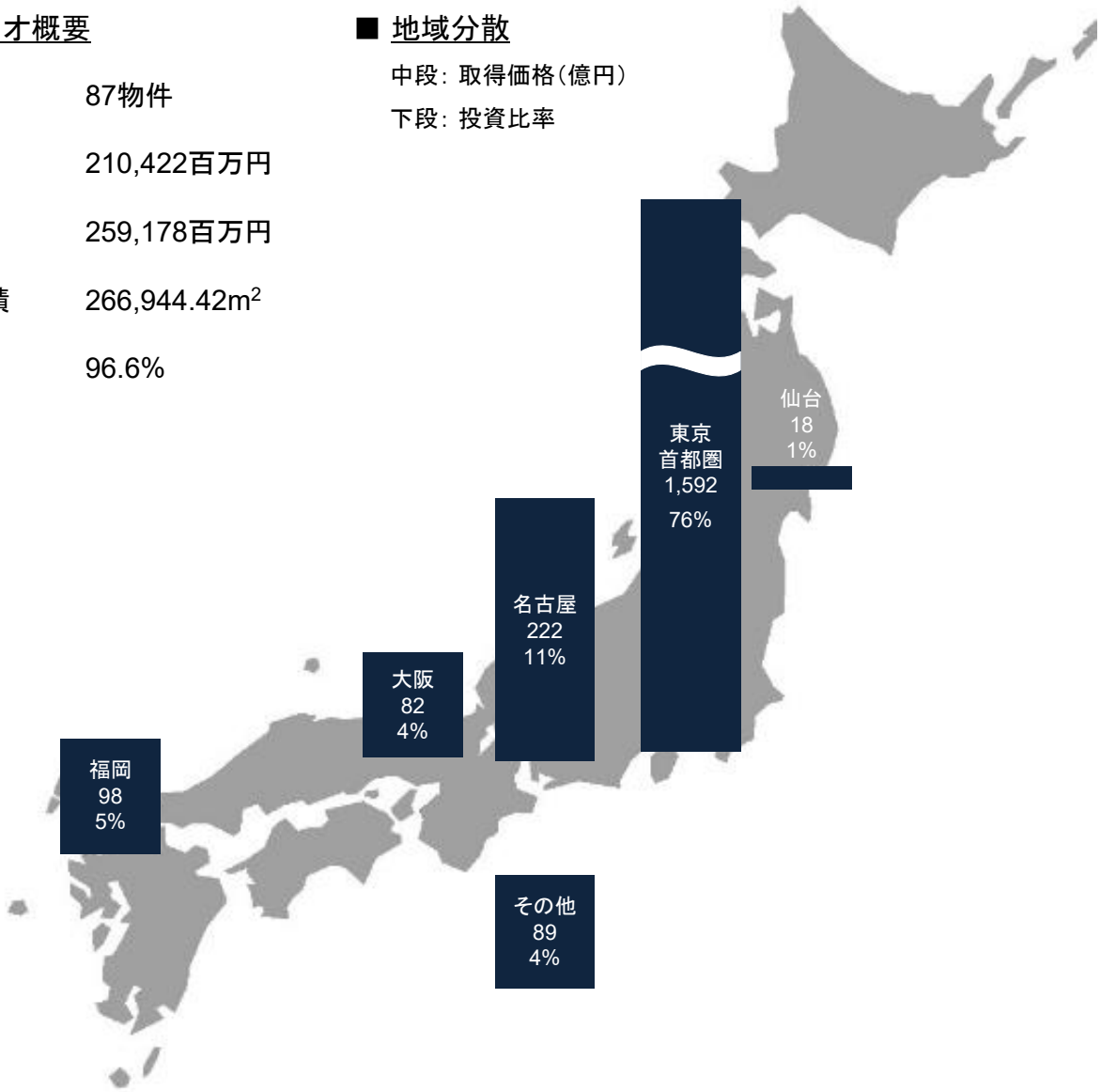
■ ポートフォリオ概要

物件数	87物件
取得総額	210,422百万円
鑑定評価額	259,178百万円
賃貸可能面積	266,944.42m^2
稼働率	96.6%

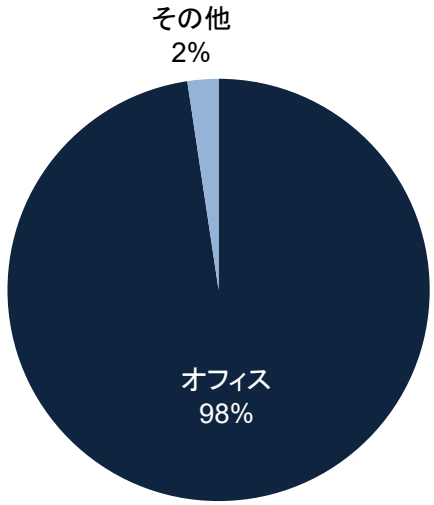
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

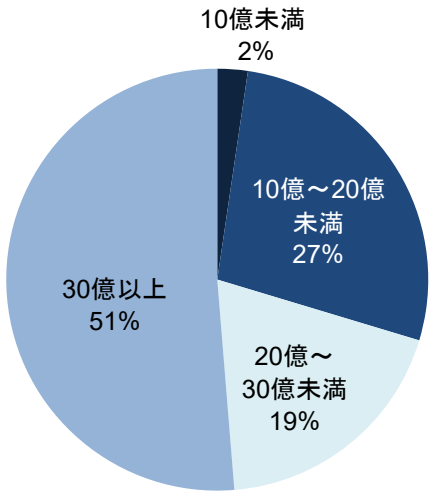
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散

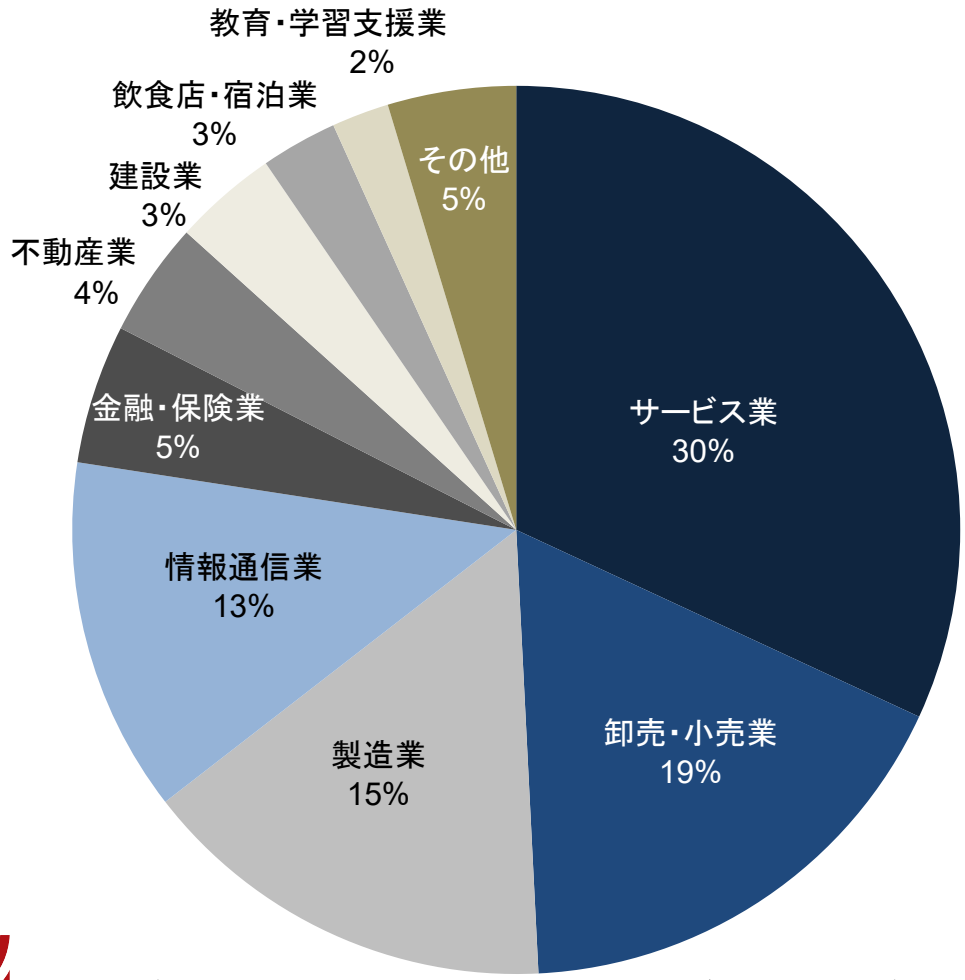


© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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］



※ 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

テナント総数 ： 1,006件 （2024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） 9.9%

（賃料ベース） 11.5%

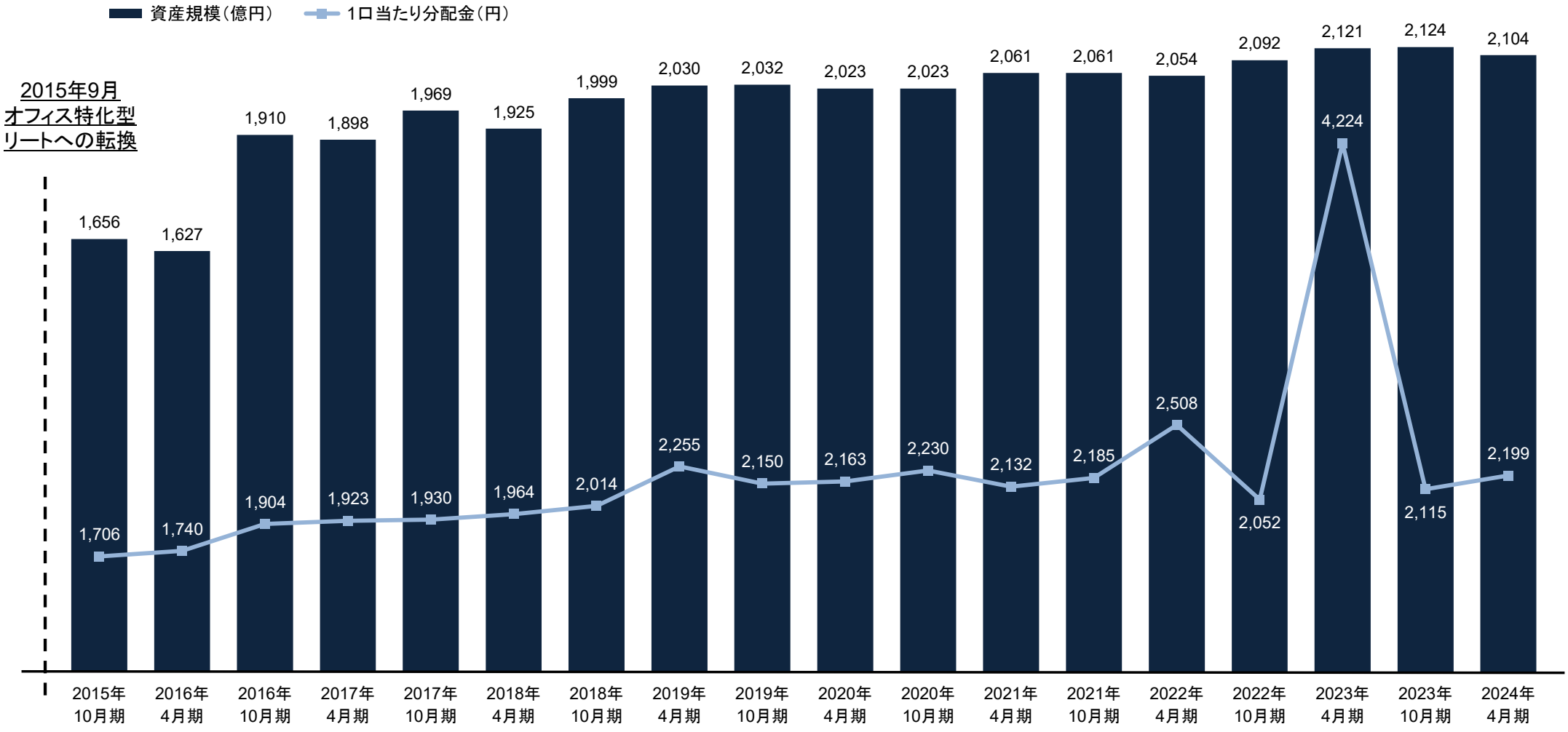
※ 住宅のマスターリース先は除く

■ 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）	6,261	2.4%
2	いちご神宮前ビル	B社（情報通信業）	3,161	1.2%
3	いちご池袋イーストビル	C社（サービス業）	2,964	1.1%
4	いちご広尾ビル	D社（卸売・小売業）	2,417	0.9%
5	フチュール和泉	E社（サービス業）	2,228	0.9%
6	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%
7	いちご蒲田ビル	G社（卸売・小売業）	1,820	0.7%
8	いちご仙台イーストビル	H社（卸売・小売業）	1,724	0.7%
9	大井町センタービル	I社（建設業）	1,592	0.6%
10	いちご池尻ビル	J社（飲食・宿泊業）	1,577	0.6%
		上位10社合計	25,597	9.9%

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「いちごオフィス」とは ②: 資産規模・分配金の推移



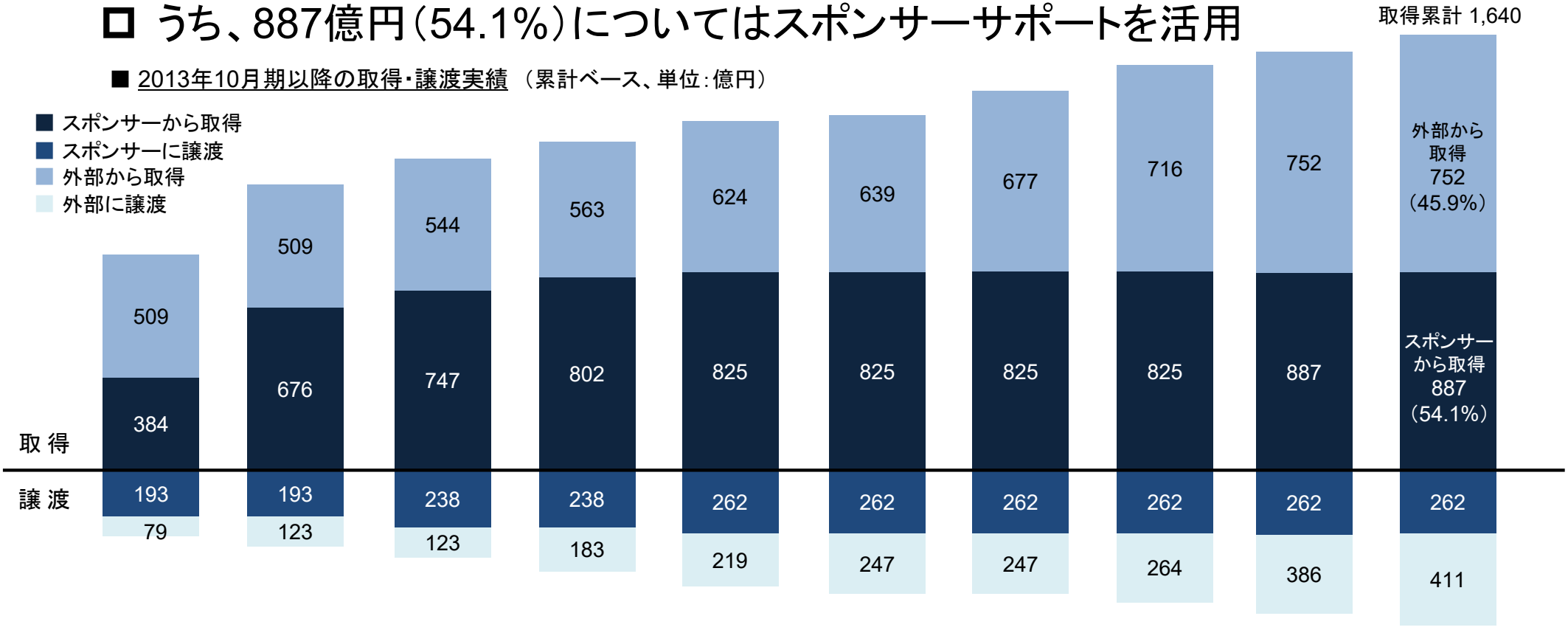
一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「いちごオフィス」とは ③: 外部成長の実績

- 2013年10月期以降の資産取得累計額は1,640億円
- うち、887億円(54.1%)についてはスポンサーサポートを活用

■ 2013年10月期以降の取得・譲渡実績 (累計ベース、単位:億円)



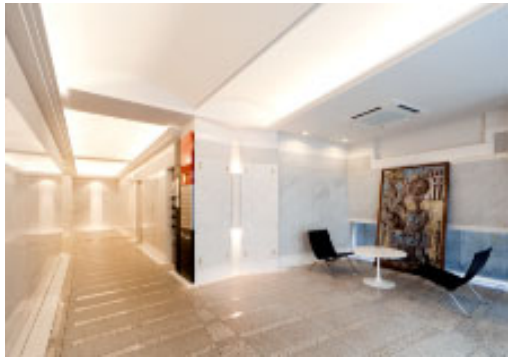
2013年10月期 ~2015年10月期	~2016年10月期	~2017年10月期	~2018年10月期	~2019年10月期	~2020年10月期	~2021年10月期	~2022年10月期	~2023年10月期	~2024年10月期
2014年12月 公募増資 資産入替 2015年5月 公募増資 2015年9月 オフィス特化型REITへの転換	2016年4~5月 公募増資 資産入替	2016年11月 外部からの取得 2017年4~5月 資産入替	2018年4~5月 資産入替 2018年9月 外部からの取得	2018年12月 資産入替 2019年5月 資産入替	2020年4月 外部からの取得	2020年12月 外部からの取得	2021年2月 外部への譲渡 2022年6月 外部からの取得	2022年11月 外部から取得 2022年12月 外部への譲渡 2023年1月 スポンサーから取得 2023年10月 資産入替	2024年4月 外部への譲渡

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「いちごオフィス」とは ④: いちごブランディング

ハードとソフト両面からのブランディングにより、テナント満足度を向上、
高稼働率の維持と適正な賃料水準を実現

- ✓ 共用部分のリニューアル等を通じて、「いちごオフィス」独自のおもてなしを演出
- ✓ 外壁サイン、エントランスマット、テナント総合案内の設置



一期一会
ICHIGO

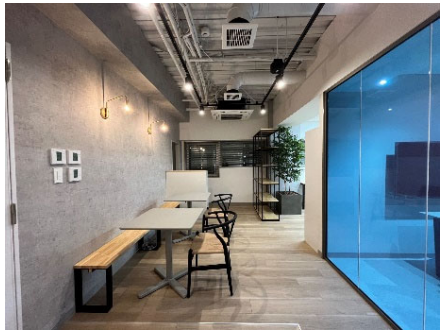
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「いちごオフィス」とは ⑤: レイアウトオフィス / ラウンジ

快適性の高いオフィス空間の提供を通じた独自の差別化戦略

■ いちごレイアウトオフィス 【例:いちご中目黒ビル(東京都目黒区)】

- デザイン性の高い、フレキシブルなオフィス空間の提供による賃料収入アップ
- 開放感のある窓側にも打ち合わせスペースを設置、コミュニケーションの場を提供し、企業の成長をサポート



■ いちごラウンジ 【例:いちご東池袋ビル(東京都豊島区)】

- 空室フロアを分割し、複数の賃貸区画と当該フロア入居テナント専用の「いちごラウンジ」を設置
- 快適性の高い共用部空間の提供により、投資効率に見合う賃料収入アップ

「いちごラウンジ」フロア レセプション

「いちごラウンジ」室内

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

Appendix：Jリーグ投資主優待、スポンサー、その他

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

【投資主優待制度】

「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81,000名）
  - ② Jリーグの全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

【プレミアム優待】
2023Jリーグアウォーズ
ご招待チケット
（2023年12月5日開催）
シーズンを通じて活躍した選手・監督、クラブ、審判等の功績をたたえる年間表彰式へご招待

©J.LEAGUE

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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（しんちく）、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、テニス、Jリーグトップパートナー）等も積極的に推進

J.LEAGUE 一期一会 ICHIGO いちご TOP PARTNER

©J.LEAGUE

いちご株式会社　（プライム 2337）

一期一会の「いちご」　一期一会 ICHIGO

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
（ウエイトリフティング）

アセットマネジメント	いちご投資顧問株式会社	いちごオフィス（8975） いちごホテル（3463） いちごグリーン（9282）
心築	いちご地所株式会社	株式会社セントロ
	いちごオーナーズ株式会社	いちごアニメーション株式会社
	いちごマルシェ株式会社	ワンファイブホテルズ株式会社
	株式会社宮交シティ	
クリーンエネルギー	いちごECOエナジー株式会社	
その他	いちごSi株式会社	コリニア株式会社

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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（プライム、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）	●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：93物件、2,258億円（2024年5月末日現在）	
いちごホテル（3463）	●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：30ホテル、698億円（2024年5月末日現在）	
いちごグリーン（9282）	●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（2024年5月末日現在）	

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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

いちごオフィス
（8975）

一期一会
ICHIGO

スポンサーの「心築」機能を活用し、
現存不動産の価値向上、修繕等を
通じた循環モデルの構築を目指す

取得

売却

取得

不動産

売却

いちご
（プライム 2337）

一期一会
ICHIGO

心 築（しんちく）

ブリッジ機能

取得 / 売却

外　部

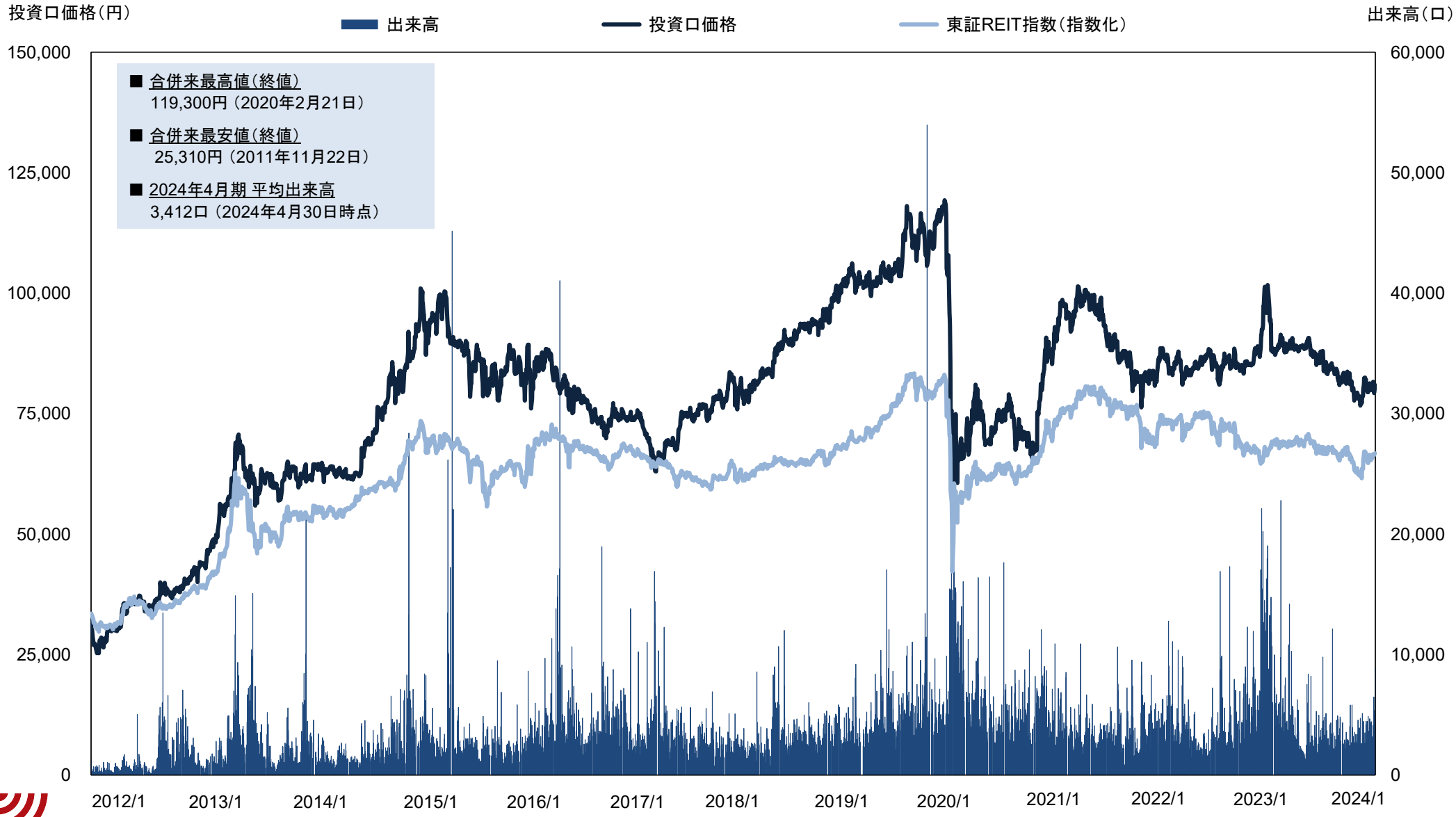
物件取得における優位性

- 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」

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資口価格の推移（2011年11月1日～2024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

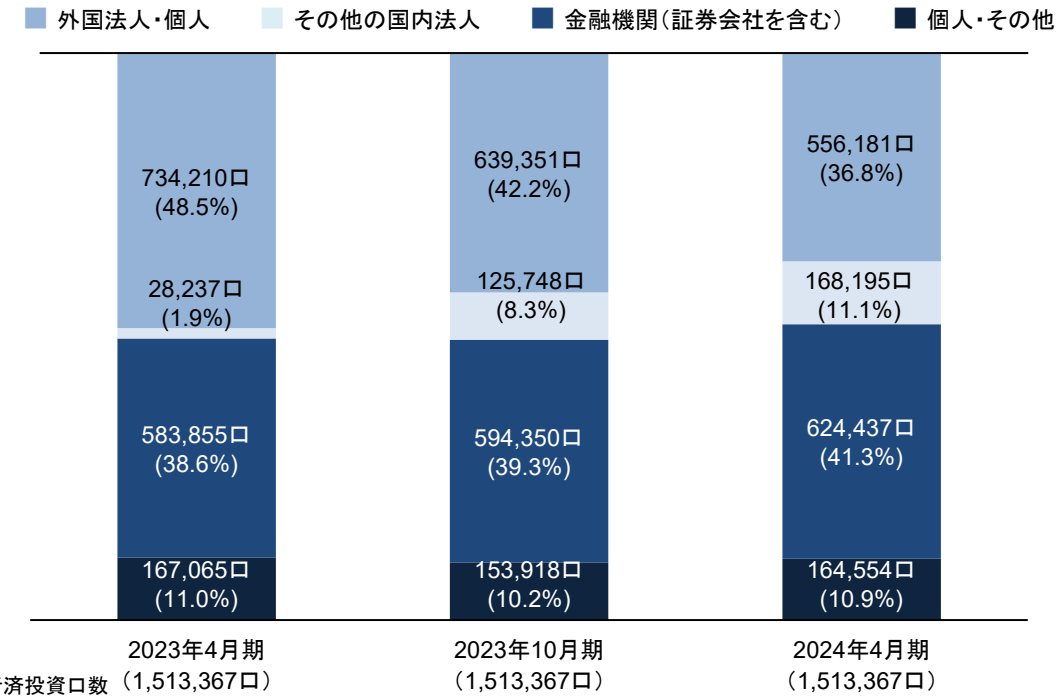
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資主の状況（2024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	384,704	25.4%
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	262,925	17.4%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	205,290	13.6%
4	いちご株式会社	149,208	9.9%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	53,558	3.5%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,895	1.4%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,646	1.0%
8	BNPパリバ証券株式会社	13,091	0.9%
9	日本証券金融株式会社	12,762	0.8%
10	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	12,523	0.8%
	合計	**1,129,602**	**74.6%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2023年4月末	2023年10月末	2024年4月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	19,493	19,438	21,255	97.4%
金融機関（証券会社を含む）	55	54	51	0.2%
都市銀行・信託銀行	5	5	4	0.0%
地方銀行	8	7	5	0.0%
その他（証券会社を含む）	42	42	42	0.2%
その他の国内法人	210	222	229	1.0%
外国法人・個人	274	283	293	1.3%
合計	20,032	19,997	21,828	100.0%

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資法人概要

2024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	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
執行役員	千葉　恵介、鍵山　卓史
保有物件数	87物件
ポートフォリオ規模	2,104億円（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

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

- 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。

一期一会
ICHIGO

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

【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：03-4485-5231
IR_Office@ichigo.gr.jp
www.ichigo-office.co.jp

いちご
ESG

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.