いちごオフィス（8975）
Ichigo Office

一期一会
ICHIGO

第15回 投資主総会

July 20, 2024

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.

いちご
ESG

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

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.

概況 ①【本投資法人の目標】

本投資法人の目標

- 中長期的な成長に向けた基盤の構築
- 投資主価値向上の追求

アクションプラン（目標達成のための行動計画）
保有資産の入れ替えによる、収益力向上と資産規模の拡大
心築（しんちく）による、保有物件の資産価値向上と投資効率の追求
テナント満足度を重視した収益性の維持、向上
中長期的に安定した財務基盤の構築
資金調達手段の多様化

〈注〉心築（しんちく）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 Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

概況 ②【前回の定時投資主総会以降の取り組み】

資産規模の拡大

✓ 直近2年間（2022年7月以降）の実績

- 取得：中規模オフィス 5物件（取得価格計 137億円）
  - » 東京都内 2物件、名古屋市内 1物件、福岡市内 1物件
- 売却：オフィスビル 2物件、商業施設 1物件（譲渡価格計 146.2億円）
  - » 譲渡益（計48億円）は、物件を売却したそれぞれの決算期における分配金として、投資主の皆様に還元

✓ 戦略的な資産入替（2024年5月実行）

- 東京都心部所在のオフィスビル 1物件を売却（譲渡益：10.6億円）
- スポンサーサポートを活用し、資金調達（第三者割当増資）を実施
- 東京都心部・福岡市中心部所在の中規模オフィス（6物件／154億円）を取得

➡ 資産規模（本日現在）：93物件、2,258億円

一期一会
ICHIGO

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

概況 ③【前回の定時投資主総会以降の取り組み（続き）】

心築 ～保有する不動産の価値向上につながる取り組み

- ✓ テナント満足度の向上につながる施策を着実に実行
  - – 共用部（エレベーターホール、洗面所など）の改修
  - – 「いちごレイアウトオフィス」「いちごラウンジ」の展開
  - – 投資効率や物件の賃料水準・稼働率などを考慮のうえ、資産価値の向上に引き続き注力

財務

- ✓ 2023年11月：心築CAPEX（資本的支出）資金 3.5億円
  - – 2023年11月にスポンサーより調達、共用部リニューアル工事等に充当
- ✓ 2024年5月：資産取得資金 約35億円
  - – 第三者割当増資により、新投資口を発行
- ✓ 投資法人債・銀行借入を含め、金利の固定化を促進
  - – 固定金利の比率 95.0%（2024年4月期末）

一期一会
ICHIGO

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

概況 ④【前回の定時投資主総会以降の取り組み（続き）】

環境に対する取り組み

- ✓「RE100」※の趣旨に鑑み、保有物件の電力契約について、再生可能エネルギー由来の電力契約に切り替え完了
  - – CO_2（二酸化炭素）を排出しない
- ✓ LED照明の設置をはじめとする、省エネルギー施策も推進

※ RE100：サステナブル（持続可能な）社会、脱炭素社会への移行を目的とする国際的イニシアティブ（取り組み、戦略）

一期一会
ICHIGO

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

2024年4月期（第37期）決算の概要

	2022年10月期（第34期）	2023年4月期（第35期）	2023年10月期（第36期）	2024年4月期（第37期）
営業収益	7,800百万円	12,380百万円	7,914百万円	8,068百万円
営業利益	3,775百万円	7,189百万円	3,914百万円	4,094百万円
経常利益	3,001百万円	6,390百万円	3,096百万円	3,323百万円
当期純利益	3,001百万円	6,390百万円	3,095百万円	3,323百万円
1口当たり当期純利益	1,983円	4,222円	2,045円	2,195円
1口当たりNAV	97,079円	96,660円	97,624円	100,189円
1口当たり分配金	2,052円	4,224円	2,115円	2,199円
物件数（期末）	86物件	88物件	88物件	87物件
資産規模（期末）	2,092億円	2,121億円	2,124億円	2,104億円
稼働率（期末）	96.5%	95.9%	96.8%	96.6%

※ 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

一期一会
ICHIGO

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

決 議 事 項

招集通知の4頁から22頁をご覧ください。

一期一会
ICHIGO

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

第1号議案（4頁から7頁）①

規約一部変更の件（1）

1．変更点 （招集通知をご覧ください。）

① 「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」附則第3号に規定する改正規定が2022年9月1日に施行されたことに伴い、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとる旨の規約変更がなされたとみなされていることから、この点を明確化するとともに、当該電子提供措置をとる事項のうち一定の内容については書面交付を請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことを可能とする規定を設けるもの

一期一会
ICHIGO

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

第1号議案（4頁から7頁）②

② 信用組合や信用金庫から融資を受けるにあたり、「中小企業等協同組合法」および「信用金庫法」に基づく出資を行う必要があることから、本投資法人が借入を行うために必要な場合にはかかる出資を行うことができることを明確化することを目的として、本投資法人の投資対象にこれらの出資を追加するもの

③ 投信法及び投資法人の計算に関する規則の改正により、「出資総額等の合計額」の定義が規定されたことに伴い、本投資法人の規約においても同様の定義を規定するもの

一期一会
ICHIGO

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

第1号議案（4頁から7頁）③

④ これら規約の変更に従った条項の新設・変更等に伴い、字句の修正を行うもの

2. 変更内容

招集通知をご覧ください。

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

第2号議案（8頁から13頁）①

規約一部変更の件（2）

1. 変更点 （招集通知をご覧ください。）

① 料率の変更

運用報酬体系		料率	
		変更前	変更後
被合併時 成果報酬	1口当たり含み益× 発行済投資口数×料率	15%	10%
被買収時 成果報酬	1口当たり含み益× 発行済投資口数×料率	15%	10%

一期一会
ICHIGO

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

第2号議案（8頁から13頁）②

② 含み益の定義の変更

被合併時成果報酬における、1口当たり含み益の定義	
変更前	変更後
1口当たり含み益＝ （被合併契約締結時1口当たり投資口価値）－ （被合併契約締結時1口当たり純資産額）	1口当たり含み益＝ （合併比率を算出する際の根拠とされる本投資法人の投資口価格）－ （被合併契約締結時1口当たり純資産額）

2. 変更内容

招集通知をご覧ください。

一期一会
ICHIGO

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

第3号議案（14頁から15頁）

執行役員1名選任の件

執行役員候補者

かぎやま　　たかふみ

鍵山　卓史

【重　任】

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

第4号議案（16頁から18頁）

監督役員2名選任の件

監督役員候補者

いちば　のりこ
市場　典子【重任】

まるお　ゆうじ
丸尾　友二【重任】

一期一会
ICHIGO

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

第5号議案（19頁）

補欠執行役員1名選任の件

補欠執行役員候補者

千葉（ち ば） 恵介（けいすけ） 【再任】

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

第6号議案（20頁）

補欠監督役員1名選任の件

補欠監督役員候補者

き　た　　な　が　ひ　さ

北　永久【重任】

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

第7号議案（21頁）①

役員報酬決定の件

（招集通知をご覧ください）

① 本投資法人の執行役員および監督役員の報酬については、2023年6月23日開催の第14回投資主総会における決議に基づき、

執行役員　一人当たり 月額72万円

監督役員　一人当たり 月額45万円

をそれぞれ上限とし、投資主総会の普通決議で決定する旨の規約変更を行っています
（本投資法人現行規約第20条）

一期一会
ICHIGO

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

第7号議案（21頁）②

② 当該規約に基づき、一般物価動向や賃金動向に照らして合理的と判断する金額として、

執行役員　一人当たり 月額36万円
監督役員　一人当たり 月額24万円

とすることにつき、付議するもの

一期一会
ICHIGO

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

第8号議案（22頁）

会計監査人選任の件

（招集通知をご覧ください）

本投資法人の今後の規模拡大を見据え、会計監査人を見直すこととし、業務の経験や監査費用の相当性などを勘案し、本投資法人現行規約第26条に基づき会計監査人の選任につき、付議するもの

【会計監査人候補者】

名　　称	有限責任監査法人トーマツ
事務所所在地	東京都千代田区丸の内3-2-3　丸の内二重橋ビルディング

一期一会
ICHIGO

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

質疑応答

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

議 案 の 採 決

第1号議案

「規約一部変更の件(1)」

一期一会
ICHIGO

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

議 案 の 採 決

第2号議案

「規約一部変更の件(2)」

一期一会
ICHIGO

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

議 案 の 採 決

第3号議案

「執行役員1名選任の件」

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

議 案 の 採 決

第4号議案

「監督役員2名選任の件」

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

議 案 の 採 決

第5号議案

「補欠執行役員1名選任の件」

一期一会
ICHIGO

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

議 案 の 採 決

第6号議案

「補欠監督役員1名選任の件」

一期一会
ICHIGO

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

議 案 の 採 決

第7号議案

「役員報酬決定の件」

一期一会
ICHIGO

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

議 案 の 採 決

第8号議案

「会計監査人選任の件」

一期一会
ICHIGO

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

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」

一期一会
ICHIGO

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

運用状況報告会につきまして

引き続き、当会場にて運用状況報告会を
開催いたします。
ぜひご出席を賜りますよう、宜しくお願い
申し上げます。

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。

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（8975）
Ichigo Office

運用状況報告会

July 20, 2024

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.

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

目次

■ いちごオフィスの運用状況
- ✓ 運用資産ポートフォリオ（2024年4月30日時点） ・・・ 38
- ✓ 成長の実現 ・・・ 39
- ✓ いちごオフィスの1口当たり時価純資産（NAV）の推移 ・・・ 40
- ✓ いちごオフィスの野心的な成長目標（KPI） ・・・ 41
- ✓ いちごオフィスの成長施策 ①（スポンサーサポート） ・・・ 42
- ✓ いちごオフィスの成長施策 ②（資産取得） ・・・ 43
- ✓ いちごオフィスの成長施策 ③（資産譲渡） ・・・ 44
- ✓ いちごオフィスの成長施策 ④（心築） ・・・ 45
  - – いちごオフィスによる、心築の事例（1） ・・・ 46
  - – いちごオフィスによる、心築の事例（2） ・・・ 47
  - – いちごオフィスによる、心築の事例（3） ・・・ 48
  - – いちごオフィスによる、心築の事例（4） ・・・ 49
  - – いちごオフィスによる、心築の事例（5） ・・・ 50
- ✓ いちごオフィスの成長施策 ⑤（財務戦略） ・・・ 51

■ 2024年10月期以降の取り組み
- ✓ 投資主価値の最大化に向けて ・・・ 53
- ✓ 戦略的な資産譲渡の実行 ・・・ 54
- ✓ 第三者割当増資の実行 ・・・ 55
- ✓ 収益向上余地のある資産取得（取得：6物件 / 154億円） ・・・ 56
- ✓ 取得資産の心築計画 ・・・ 57
- ✓ スポンサーパイプラインによる成長余力 ・・・ 58
- ✓ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度 ・・・ 59

■ ESGへのコミットメント ・・・ 60

■ Appendix ・・・ 69

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 Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごオフィスの運用状況（※）

※前回の運用状況報告会（2022年7月）から直近決算期（2024年4月）までのご報告

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）

中規模オフィスに特化したポートフォリオを構築

■ ポートフォリオ概要

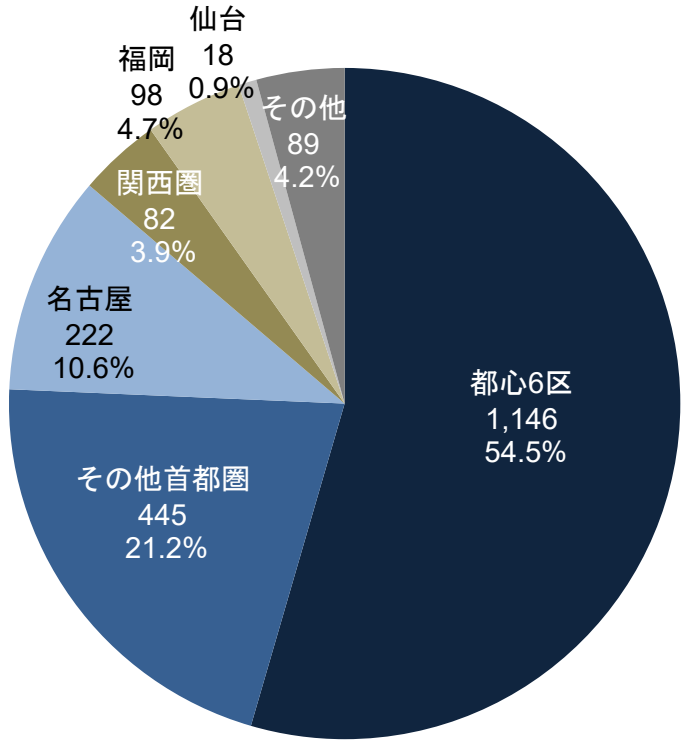
物件数	87物件 （オフィス84物件、商業3物件）
取得総額	2,104億円
鑑定評価額	2,591億円
賃貸可能面積	266,944m^2
稼働率	96.6%
平均賃料単価（※）	15,100円／坪
- 都心6区	18,300円／坪

※ 平均賃料単価：2024年4月30日時点のオフィス物件

■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

下段：投資比率



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

成長の実現

多様な戦略的取り組みにより、着実な成長を実現

	2022年10月期	2024年4月期	増減
当期純利益	3,001百万円	3,323百万円	+322百万円
1口当たり分配金	2,052円	2,199円	+147円
1口当たりNAV	97,079円	100,189円	+3,110円
資産規模	2,092億円	2,104億円	+12億円
資産評価額(※) ※鑑定評価額	2,531億円	2,591億円	+60億円
含み益	480億円	528億円	+48億円
環境認証取得	19件（18物件）	23件（20物件）	+4件（+2物件）
格付	A+（安定的）	A+（安定的）	変わらず

一期一会
ICHIGO

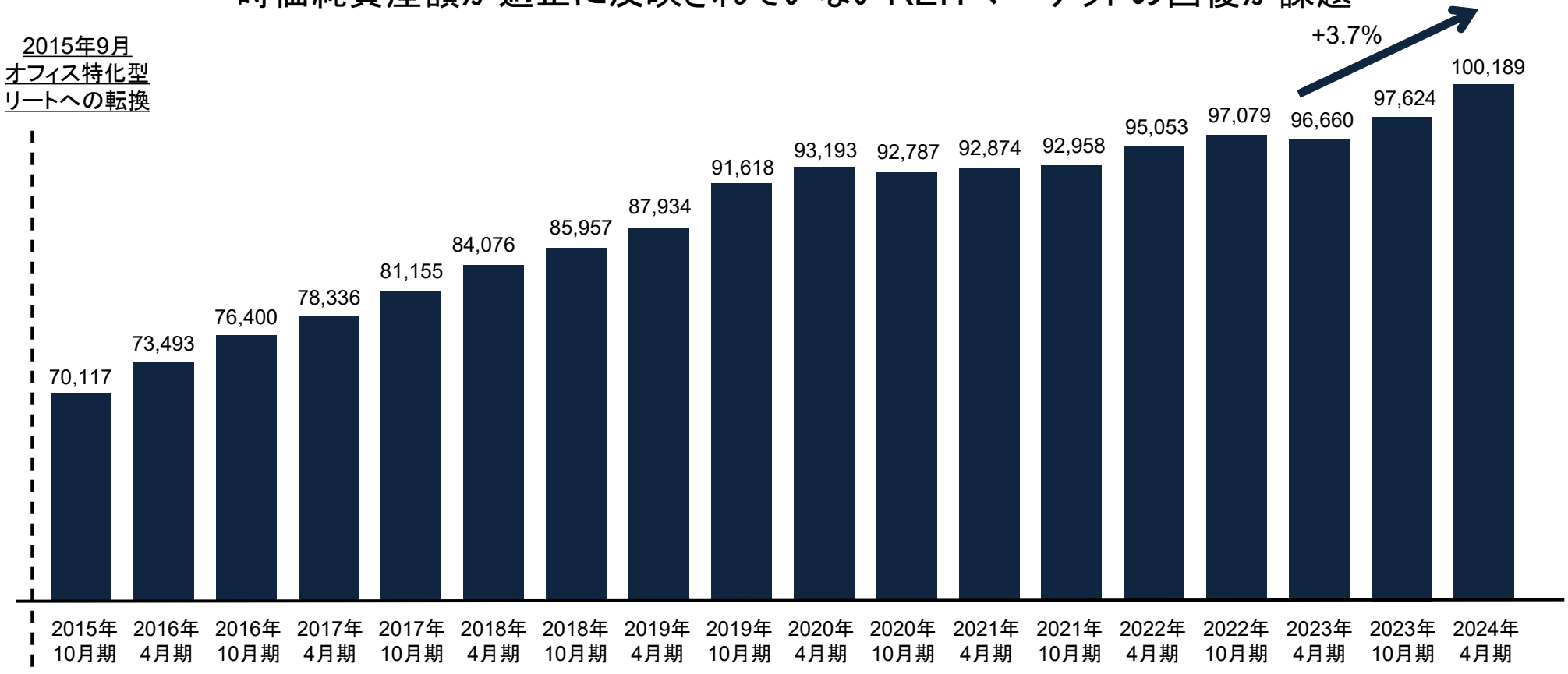
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごオフィスの1口当たり時価純資産（NAV）の推移

（単位：円）

心築を通じた資産価値創造を持続的に講じ、足元ではNAV成長が加速

- ✓ 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%、直近1年間 +3.7%
- ✓ 時価純資産額が適正に反映されていないREITマーケットの回復が課題



※ 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

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

いちごオフィスの野心的な成長目標（KPI）

- 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.

いちごオフィスの成長施策 ①（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サポートを活用し成長加速

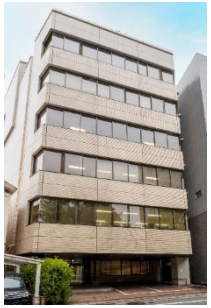
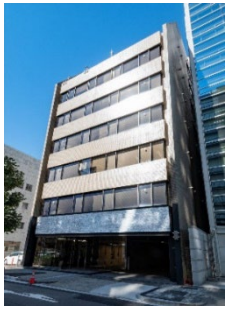
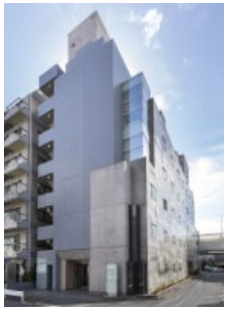
いちご株式会社	・2023年1月	いちごオフィスの投資口を取得（33,925口） －さらなる成長と投資主価値向上に対し、力強いコミットメントを示す
	・2023年11月	心築CAPEX資金として投資法人債を引き受け（3.5億円） －期間10年、固定金利1%という高いコスト競争力 －投資ROIは約30%となる見込み
	・2024年1月	いちごオフィスの投資口を取得（42,168口） －2024年5月30日時点いちご保有数 149,208口、9.5%※
	・2024年5月	心築による価値向上余地の高い物件の提供（いちご地所） －物件取得報酬なし、完全成果型運用報酬による成長モデル
いちごトラスト	・2022年1月	ブリッジファンドへの出資 －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） －既存投資主への影響を最小化 －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

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

いちごオフィスの成長施策 ②（資産取得）

成長余地のある物件を、独自のソーシングルートおよびスポンサーサポートにより取得（5物件/137億円）

物件名	いちご東池袋 三丁目ビル	いちご丸の内 サウスビル	いちご博多駅東ビル	福岡建設会館	いちご錦糸町 サウスビル
外観写真					
所在地	東京都豊島区	愛知県名古屋市	福岡県福岡市		東京都墨田区
取得日	2022年6月20日	2022年11月30日	2023年1月27日		2023年10月31日
取得価格	3,840百万円	1,750百万円	3,500百万円	2,750百万円	1,875百万円
鑑定評価額	3,930百万円	1,850百万円	3,630百万円	2,810百万円	2,060百万円
想定NOI利回り※	4.1%	4.8%	4.5%	4.6%	4.5%
取得先	外部	外部	合同会社絆1（ブリッジファンド）		外部
取得資金	借入金、自己資金	自己資金	借入金、自己資金		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.

いちごオフィスの成長施策 ③（資産譲渡）

資産取得後、心築により資産価値を向上させ、鑑定評価額を超える価格での譲渡を実現（3物件/154億円）し、高い投資リターン（譲渡益計48億円）を獲得

物件名	いちご池之端ビル	トワイシア横濱磯子（商業区画）	いちご大船ビル
外観写真			
物件タイプ	オフィス	商業施設	オフィス
譲渡日	2022年12月20日	2023年10月30日	2024年4月26日
譲渡価格	10,600百万円（鑑定評価額の1.9倍）	1,600百万円（鑑定評価額の1.1倍）	2,420百万円（鑑定評価額の1.1倍）
鑑定評価額	5,600百万円	1,510百万円	2,180百万円
譲渡益	4,393百万円	105百万円	306百万円
譲渡先	国内の一般事業会社		

一期一会
ICHIGO

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

いちごオフィスの成長施策 ④（心築）

- 心築CAPEX資金を活用した心築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資金を活用した施策

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.

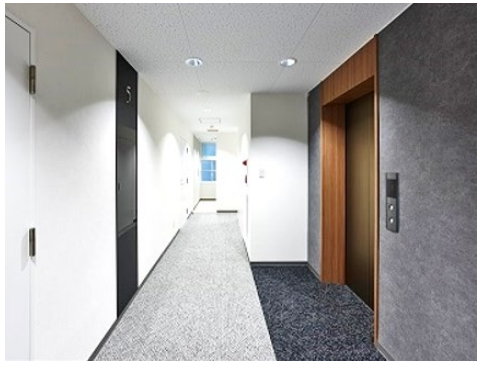
いちごオフィスによる、心築の事例（1）

いちご九段二丁目ビル（東京都千代田区）：2022年10月期

- ✓ 1棟貸しテナント退去後、エントランスや共用部等の全面リニューアルを実施
- ✓ 従前賃料単価の38.5%増額にて新規テナントを獲得

エントランス

エレベーターホール



各階通路

エレベーターホール

投資効果（実績）	
賃料改定率	テナント入替 +38.5%（1件）
賃料増加額 （年ベース）	+24百万円
ROI	71.2%

一期一会
ICHIGO

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

いちごオフィスによる、心築の事例（2）

いちご中目黒ビル（東京都目黒区）：2024年4月期

- ✓ 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.

いちごオフィスによる、心築の事例（3）

いちご笹塚ビル（東京都渋谷区）：2024年4月期

- ✓ 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）	

一期一会
ICHIGO

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

いちごオフィスによる、心築の事例（4）

定期的な共用部リニューアルを通じて、競争力を向上

いちご渋谷イーストビル（東京都渋谷区）

エントランス

エレベーターホール

エントランスおよびエレベーターホール等の共用部をリニューアル

いちご丸の内ビル（愛知県名古屋市）

エントランス

化粧室

エントランスや化粧室にLED照明を導入

いちご人形町ビル（東京都中央区）

エントランス

エレベーターホール

エントランスおよびエレベーターホール等の共用部をリニューアル

一期一会
ICHIGO

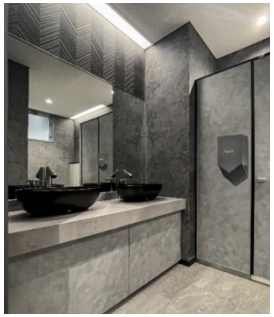
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごオフィスによる、心築の事例（5）

定期的な共用部リニューアルを通じて、競争力を向上

いちご博多イーストビル（福岡県福岡市）

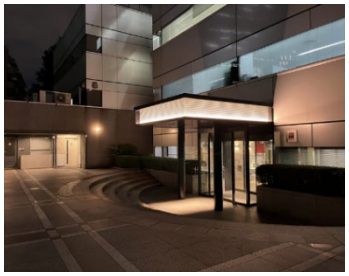
エレベーターホール



化粧室

エレベーターホールや化粧室等の共用部をリニューアル

いちご西参道ビル（東京都渋谷区）

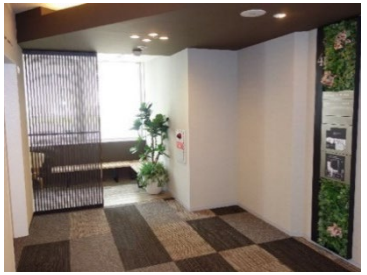


ファサード

エントランス

エントランスやファサード等の共用部をリニューアル

いちご熊本ビル（熊本県熊本市）



ラウンジ

共用通路

ラウンジの設置や通路等の共用部をリニューアル

一期一会
ICHIGO

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

いちごオフィスの成長施策 ⑤（財務戦略）

◘ 金利固定化および長期化により、盤石な財務基盤を堅持

	2022年10月期末	2024年4月期末	変動
平均借入金利	0.81%	0.92%	微増
平均借入期間	7.0年	7.1年	長期化
金利固定化比率	91.4%	95.0%	9割以上を維持
時価LTV（鑑定ベース）	44.7%	44.5%	低減

◘ 資金調達方法の多様化

✓投資法人債の発行により、心築CAPEX資金としてスポンサーより3.5億円を調達

◘ 格付の向上

✓日本格付研究所：「A（ポジティブ）」→「A+（安定的）」（2022年10月期）

一期一会
ICHIGO

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

2024年10月期以降の取り組み

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

投資主価値の最大化に向けて

方針	取り組み内容
「心築」による価値創造	✓ いちごの「心築」を継続的かつ積極的に実施し、外部環境によらず常に持続的な価値創造を実現
投資主価値の最大化に資する積極的な財務施策	✓ 機動的な内部留保の取崩し ✓ 成長投資と機動的な自己投資口取得の両立
スポンサーパイプラインの有効活用	✓ 成長余力が高い物件を取得し、心築による価値創造を通じてNOI、分配金、NAV向上を実現

※ 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 Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

戦略的な資産譲渡の実行

心築による資産価値の向上を実現し、含み益を大幅に超える譲渡益を獲得

- ✓ 帳簿価格の約2.7倍、鑑定評価額の1.7倍の価格にて譲渡予定（契約締結済み）
- ✓ 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

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行

- 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（2024年5月）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.

収益向上余力のある資産取得（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とは異なる）を取得価格で除した数値

© 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による成長余力

合計14物件、約646億円のスポンサーパイプライン

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.

【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

2023 J.LEAGUE AWARDS

©J.LEAGUE

一期一会 ICHIGO

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

ESG（環境・社会・ガバナンス）へのコミットメント

© 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.

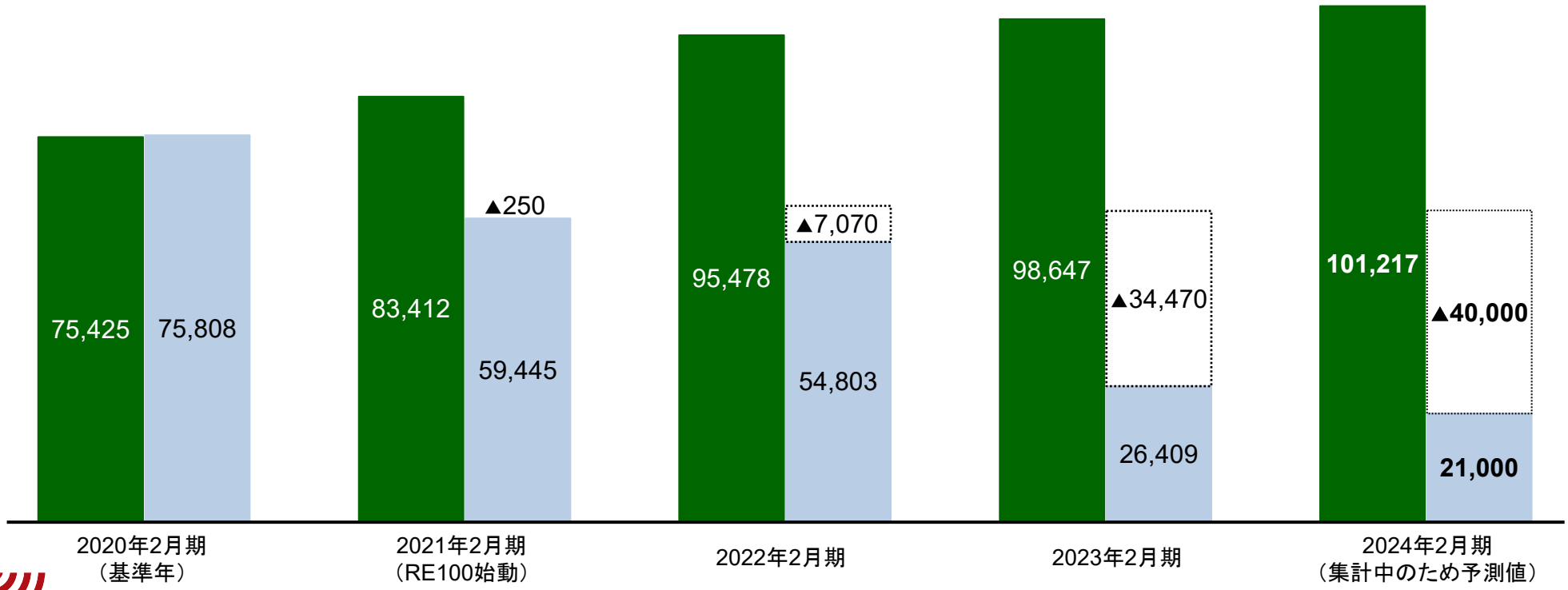
いちごのクライメート・ポジティブ（CO2削減量 / 排出量比較）②

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

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

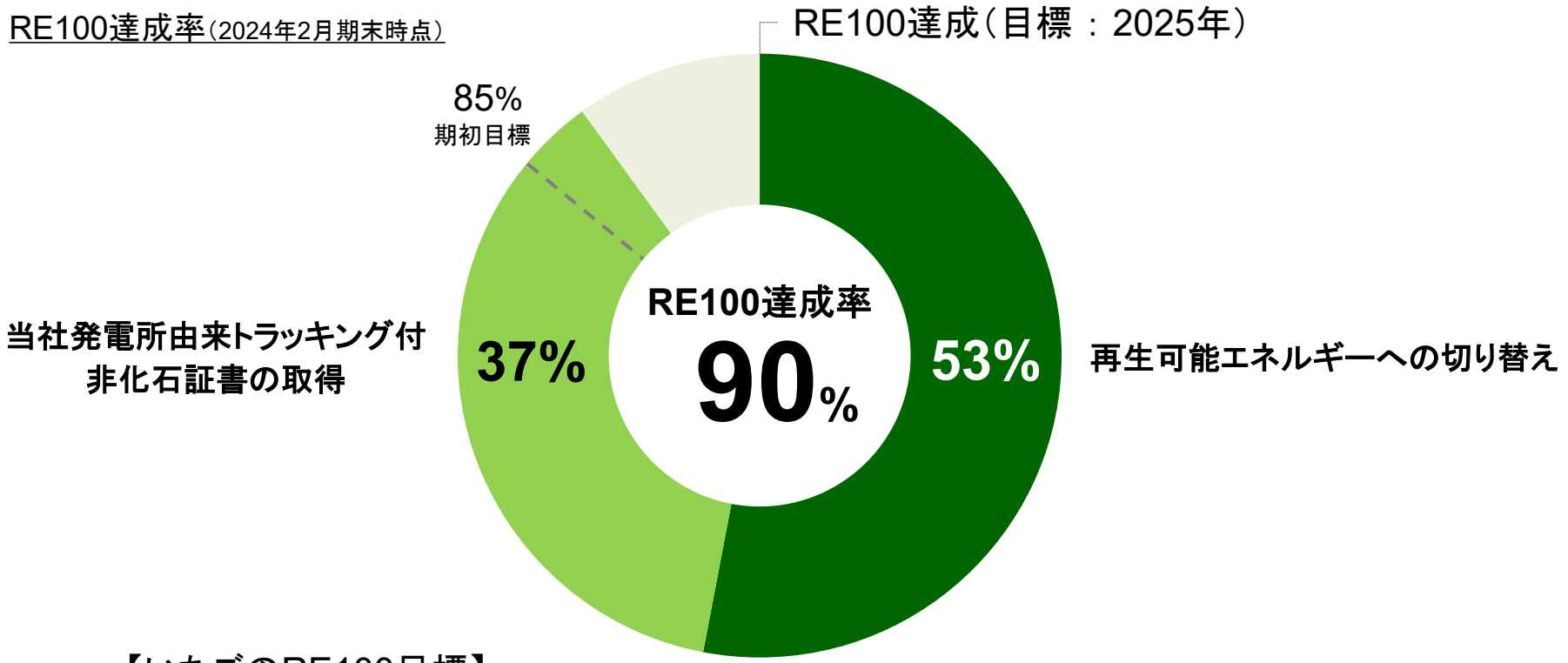
RE100：再生可能エネルギーへの切り替え

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

© 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

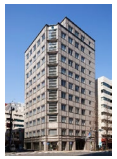
いちご仙台 イーストビル

Aランク

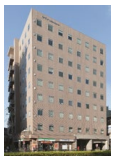
いちご恵比寿 グリーングラス

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

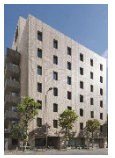
A3-

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

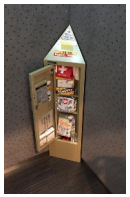
ステークホルダーの満足度を高める、各種取り組みの推進

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

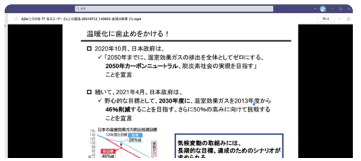
✓地域活性化への貢献

- 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

© 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）	主な差異要因（2024年4月期実績比）
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%)	

■ 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）	主な差異要因 （2024年10月期予想比）
営業収益	9,214	8,282	-931	■ 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
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%)	

（※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.

2024年4月期 決算 P/L（前期比）

（単位：百万円）

	2023年10月期 実績（B）	2024年4月期 実績（A）	増減 （A）-（B）
営業収益	7,914	8,068	+153
営業利益	3,914	4,094	+179
経常利益	3,096	3,323	+227
当期純利益	3,095	3,323	+227
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）	2,115円	2,199円	+84円
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	1,976円	1,982円	+6円
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	–
NOI	5,648	5,583	-64
運用物件数	88物件	87物件	-1物件
期末稼働率	96.8%	96.6%	-0.2%
（期中平均稼働率）	(96.4%)	(95.7%)	(-0.7%)

主な差異要因（期初予想比）

■ 不動産売却益の増加: +200
- 2023年10月期（トワイシア横濱磯子譲渡）+105
- 2024年4月期（いちご大船ビル譲渡）+306

■ 不動産賃貸事業収入の減少: −46
- 賃貸事業収入の減少: −25
- 水道光熱費収入の減少: −58
  （うち、電気料収入の減少: −54）
- 解約違約金等の増加: +36

■ 不動産賃貸事業費用の増加: +29
- 外注委託費の増加: +30
- 修繕費等の増加: +41
- 水道光熱費費用の減少: −70
  （うち、電気料費用の減少: −67）
- 固定資産税等の増加: +11
- 減価償却費の増加: +11

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少: −55
- 収益・分配金成果報酬等の減少: −23
- 臨時投資主総会に係る弁護士費用の減少: −27

（※1）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
（※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）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.

2024年4月期 決算 B/S（前期比）

（単位：百万円）

	2023年10月期 実績（A）	2024年4月期 実績（B）	増減 （B）-（A）
資産の部			
流動資産			
現預金、信託預金	20,595	22,898	+2,303
その他流動資産	528	493	+2,303
流動資産合計	21,124	23,392	-35
固定資産			
有形固定資産			
建物 （※）	40,930	40,643	-
構築物 （※）	49	46	-2
機械及び装置 （※）	554	546	-7
工具、器具及び備品 （※）	147	155	+8
土地 （※）	162,097	160,462	-1,634
建設仮勘定 （※）	4	2	-1
有形固定資産合計	203,782	201,857	-1,925
無形固定資産合計	4,494	4,494	+0
投資その他の資産合計	1,566	1,445	-
固定資産合計	209,844	207,797	-2,046
繰延資産合計	33	36	+3
資産合計	231,001	231,225	+224

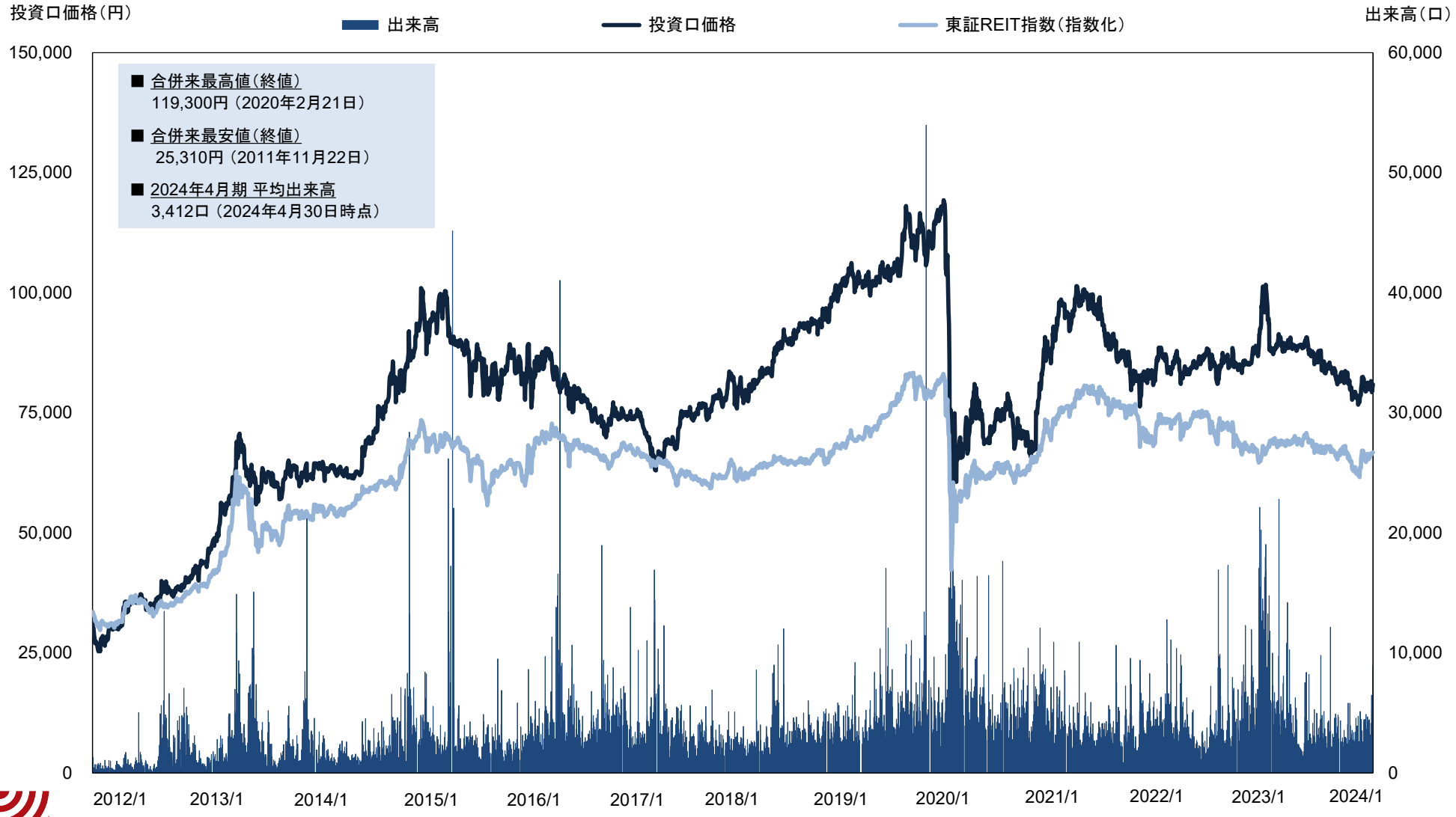
	2023年10月期 実績（A）	2024年4月期 実績（B）	増減 （B）-（A）
負債の部			
流動負債			
1年内返済予定長期借入金	7,092	10,538	+3,446
1年内返済予定投資法人債	-	1,000	+1,000
その他流動負債	3,516	3,216	-299
流動負債合計	10,608	14,754	+4,146
固定負債			
投資法人債	6,900	6,250	-650
長期借入金	100,915	97,469	-3,446
預り敷金及び保証金	10,457	10,504	+46
その他固定負債	120	126	+5
固定負債合計	118,393	114,349	-4,044
負債合計	129,001	129,103	+102
純資産の部			
出資総額	67,675	67,675	-
剰余金合計	19,066	19,066	-
配当積立金	3,471	3,471	-
一時差異等調整積立金	8,689	8,584	-105
当期未処分利益	3,096	3,324	+227
純資産合計	101,999	102,122	+122
負債純資産合計	231,001	231,225	+224

※ 信託物件を含む

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

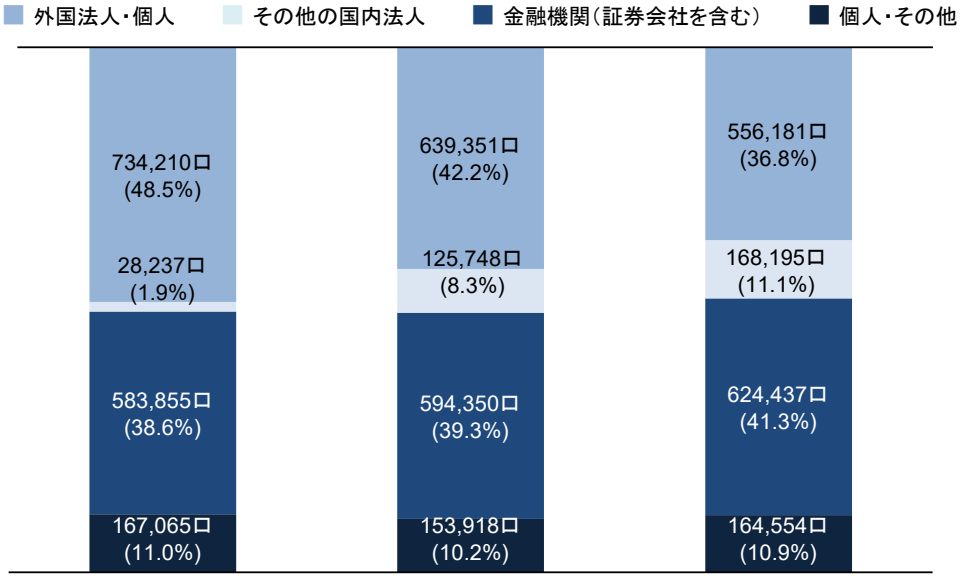
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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%

一期一会
ICHIGO

© 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.

年間スケジュール

次回の権利付き最終取引日は2024年10月29日

一期一会
ICHIGO

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

運用状況報告会資料　用語集

ページ	用 語	定義・意味
P38	ポートフォリオ	保有する不動産等資産全体のこと。
P38	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。
P38	平均賃料坪単価	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。
P38	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。
P39	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）÷ 期末時点発行済投資口数
P39	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。
P39	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リートではグレスビ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）、東京都中小低炭素モデルビル等がある。
P39	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。
P40	**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。**
P42	スポンサーサポート	スポンサー（いちご株式会社およびいちごトラスト）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。
P42	ブリッジファンド	特定の法人（いちごオフィス）へ売却することを前提に組成された「つなぎ」ファンド。
P42	第三者割当増資	特定の第三者に株式（投資口）を有償で引き受けてもらうことで資金を調達する手法のこと。
P43	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。
P45	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。
P45	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。

一期一会
ICHIGO

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

運用状況報告会資料　用語集

ページ	用 語	定義・意味
P51	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。
P51	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。
P51	金利固定化比率	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。
P51	投資法人債	投資法人が 発行する債券、株式会社でいう社債に相当するもの。
P55	アップサイド	成長余地。心築を通じた資産価値向上余地があること。
P55	ブックビルディング	投資口の需要予測をすることを目的に購入希望者から希望投資口数、および価格を募り、適正な発行価格（および売出し価格）を決定するための制度のこと。
P55	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。
P57	レントギャップ	運用会社で試算した今後の心築計画等を含めた想定賃料単価と現状賃料単価とのギャップ。
P58	パイプライン	スポンサーが保有している物件で、いちごオフィスが将来的に取得する可能性がある物件。
P60	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。
P60	ガバナンス	企業統治（コーポレートガバナンス）のこと。
P62	クライメート・ポジティブ	温室効果ガス吸収量を排出量より多くするための取り組み。温室効果ガスの削減（吸収）量が、排出される量より上回ること。
P63	RE100	自らの事業で使用する電力を、CO2を発電時に排出しない太陽光、風力、水力、バイオマス等の再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素社会（カーボンニュートラル）社会に移行することを目的とする国際イニシアティブ（取り組み、戦略）。
P63	再生可能エネルギー	エネルギー供給事業者による非化石エネルギー源の利用および化石エネルギー原料の有効な利用の促進に関する法律（エネルギー供給構造高度化法）においては、「再生可能エネルギー源」について、「太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものとして政令で定めるもの」と定義されており、政令において、太陽光・風力・水力・地熱・太陽熱・大気中の熱その他の自然界に存する熱・バイオマスが定められている。
P65	GRESBリアルエステイト評価	責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）のパフォーマンスを測る年次のベンチマーク評価。

一期一会
ICHIGO

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

運用状況報告会資料　用語集

ページ	用 語	定義・意味
P66	CASBEE	建築物環境総合性能評価システムのこと。建築物や街区、都市などに係わる環境性能を様々な視点から総合的に評価するためのツールであり、現在、国内の建設事業者や設計事務所、建物所有者、不動産投資機関などにおいて広く活用されている。
P66	BELS	建築物省エネルギー性能表示制度のこと。国交省が制定する「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づいて第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価および表示を適確に実施することを目的とした制度。
P66	DBJ Green Building	「環境・社会への配慮」がなされた不動産とその不動産を所有・運営する事業者を支援する取り組みとして、日本政策投資銀行が2011年に創設した認証制度のこと。
P66	東京都中小低炭素モデルビル	東京都は、CO2排出量の少ない低炭素なビルが評価される不動産市場の形成を目指し、平成24年5月に「低炭素ビルの評価指標（低炭素ビルベンチマーク）」を公表。東京都が作成した低炭素ビルベンチマークでは、CO2排出原単位（延床面積1m²あたりの年間CO2排出量）により、排出の程度に応じて7つに区分しており、ベンチマーク上でA1以上が、CO2排出量の小さい低炭素ビルの目安となる。

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

【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.