



第16回 投資主総会

July 25, 2026

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.



Make More Sustainable

私たちは
人々の豊かな暮らしを支える
サステナブルインフラ企業です



サステナブルインフラ

いちご

(プライム 2337)



いちごウエイトリフティング部
三宅宏実コーチ・村上英士朗選手 (タンク村上)

いちごの心築(しんちく)

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で、日本における「100年不動産」の実現を目指しています。



社会的意義 サステナブル不動産・サステナブル社会

概況 ①【本投資法人の運用方針】

中長期的な観点から 利益および分配金の着実な成長と安定した収益の確保

いちごオフィスの施策
保有資産の入れ替えによるポートフォリオの収益力向上
心築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と機動的な財務・資本政策の推進

※ 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。

概況 ②【投資主価値向上に向けた資産入替】

■ 戦略的な資産入替(2024年10月期～2026年4月期)

	取 得	売 却	資産規模(2026年4月期末)
物件数	+8物件	-8物件	87物件
金額	+210億円	-143億円	2,225億円
内 容	都心6区 : 3物件 立川市 : 1物件 船橋市 : 1物件 福岡市 : 3物件	都心6区 : 4物件 大阪市 : 2物件 その他 : 2物件	都心6区 : 44物件 他23区 : 14物件 首都圏 : 8物件 大阪市 : 3物件 福岡市 : 7物件 名古屋市 : 7物件 その他 : 4物件



2024年10月～2026年4月期の累計売却益 **46.7億円**

概況 ③【心築による内部成長】

■ 売却による利益実現と心築による内部成長の両立

(単位: 百万円)

	2024年4月期	2024年10月期	2025年4月期	2025年10月期	2026年4月期
物件数(期末)	87物件	92物件	87物件	86物件	87物件
NOI(6か月)	5,583	5,778	5,849	5,789	5,939
帳簿価額(期末)	206,349	221,100	216,431	215,535	221,060
鑑定評価額(期末)	259,178	276,436	275,240	278,400	288,790
含み益	52,828	55,335	58,808	62,864	67,729
参考: 売却総額	2,420	2,050	7,800	2,720	1,750
参考: 売却益	306	1,051	2,012	1,094	519
参考: 当期純利益	3,323	4,081	5,173	4,171	3,626

概況 ④【成長を支える財務戦略】

■ J-REIT初 資産価値向上のためのCAPEX資金の調達

	2025年4月期	2026年4月期
契約締結日 (借入可能開始日)	2024年11月29日	2025年12月19日
借入先	三井住友銀行	三井住友銀行
借入可能金額	1,000百万円	1,000百万円
借入期間	7.9年	7.9年

※ 本借入はコミットメント型タームローンであり、設定した期間内および限度額内であれば、いつでも融資の実行が可能であり、実行時に借入金利が決定される契約

※ 借入期間は、借入可能開始日から元本返済期日

トータルリターン8%以上の成長目標実現に向けた内部成長資金

概況 ⑤【社会的責任の遂行 環境課題対策】

□ 環境認証／省エネルギー認証の取得

いちご八丁堀ビル		いちご伏見ビル 他7物件	いちご熊本ビル
BELS評価	ZEB評価	CASBEE不動産評価認証	
★★★★★★ (最高評価)	ZEB Ready (本投資法人初)	Sランク	Aランク
			

□ 認証取得計画の進捗

✓ 計画的な認証取得(毎年3～4物件)を通じ、段階的に比率を高めていく

計画設定時 (2024年10月期末)	現在 (2026年4月期末)	計画 (2029年10月期末)
32.7%(21物件) 賃貸可能面積(オフィス) 271,654m ²	41.3%(25物件) 賃貸可能面積(オフィス) 260,159m ²	50%超 賃貸可能面積(オフィス) 260,159m ²

概況 ⑥【投資主還元】

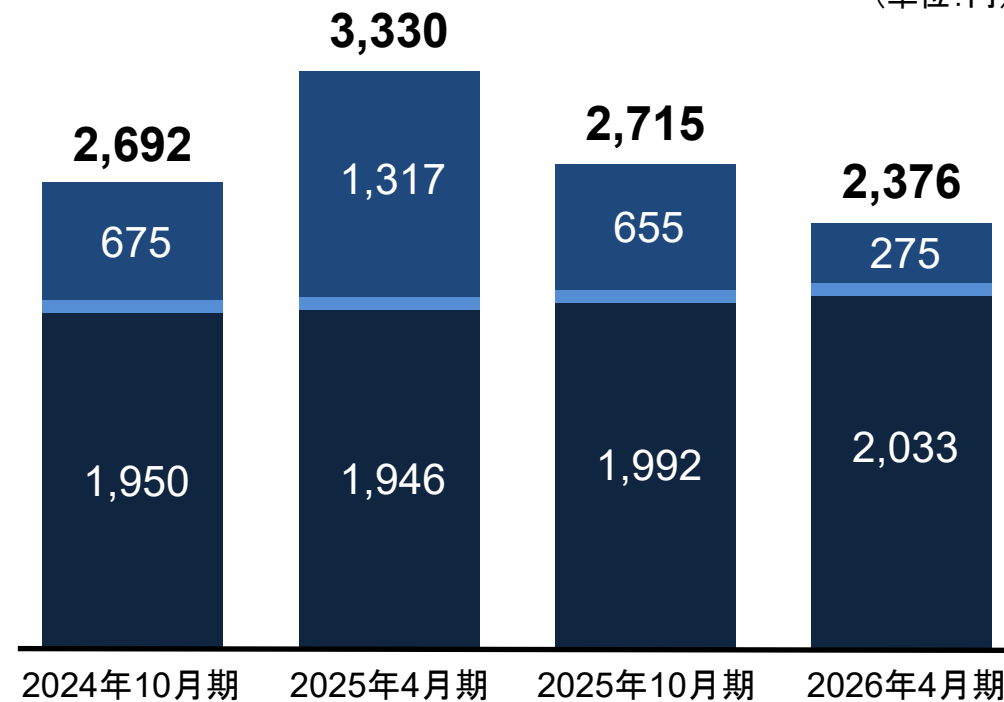
■ 自己投資口取得

	2025年 10月期	2026年 4月期
取得 投資口数	16,969口	10,262口
取得 価格総額	15.8億円	10億円
発行済 投資口数比	1.09%	0.67%
分配金 影響	30円 / 口	16円 / 口

■ 分配金

■ 巡航EPU
 ■ 売却益
 ■ 負ののれん取り崩し(105百万円を口数で除して67～69円)

(単位:円)



※巡航EPU: 当期純利益から純売却益を控除し、売却に伴う運用報酬の増減の影響を除外して算出する1口当たり利益

概況 ⑦【決算概要(2024年10月期～2026年4月期)】

	2024年10月期 (第38期)	2025年4月期 (第39期)	2025年10月期 (第40期)	2026年4月期 (第41期)
営業収益	9,223百万円	10,235百万円	9,271百万円	8,699百万円
営業利益	4,991百万円	6,094百万円	5,070百万円	4,576百万円
経常利益	4,082百万円	5,174百万円	4,172百万円	3,626百万円
当期純利益	4,081百万円	5,173百万円	4,171百万円	3,626百万円
巡航EPU	1,950円	1,946円	1,992円	2,033円
1口当たりNAV	101,306円	103,537円	106,287円	109,528円
1口当たり分配金	2,692円	3,330円	2,715円	2,376円

※ 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して算出

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

決 議 事 項

招集ご通知の4頁から13頁を
ご覧ください。

規約一部変更の件

1. 変更の理由

- ① 会計監査人の監査報酬の支払時期について、実際の監査手続の進捗状況に即したものとするため、投資信託及び投資法人に関する法律その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後、2か月以内とするよう変更を行うもの
- ② 「地球温暖化対策の推進に関する法律」(平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。)の改正に伴い、改正後の条文にあわせ関連する規定の変更を行うもの

規約一部変更の件

1. 変更の理由

- ③ 2026年4月1日付で一般社団法人投資信託協会
および一般社団法人日本投資顧問業協会が
合併し、一般社団法人資産運用業協会が発足
したことに伴い、必要な字句の修正を行うもの

2. 変更内容

招集ご通知をご覧ください。

執行役員1名選任の件

執行役員候補者

か ん ぎ や ま

鍵山

た か ふ み

卓史

【重 任】

監督役員2名選任の件

監督役員候補者

ま る お
丸尾

ゆ う じ
友二 【重 任】

は し も と
橋本

こ と
古都 【新 任】

ち ば け い す け

千葉 恵介

【重 任】



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】

質 疑 応 答

議案の採決

第1号議案

「規約一部変更の件」

議案の採決

第2号議案

「執行役員1名選任の件」

議案の採決

第3号議案

「監督役員2名選任の件」

議案の採決

第4号議案

「補欠執行役員1名選任の件」

議案の採決

第5号議案

「補欠監督役員1名選任の件」

日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」



運用状況報告会

July 25, 2026

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



目次

いちごオフィスの運用状況

- ✓ 運用資産ポートフォリオ(2026年4月30日時点)
- ✓ いちごオフィスの着実な成長

いちごオフィスの強み

- ✓ 「心築力」による投資主価値の最大化
- ✓ 高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ①
- ✓ 高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ②
- ✓ 高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ③
- ✓ 高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ④
- ✓ 高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ⑤
- ✓ 高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ⑥
- ✓ 心築による既存NOIの成長
- ✓ 「売却力」による投資主価値の最大化
- ✓ 心築により帳簿価額を大きく上回る価格で物件売却を実現
- ✓ 2026年10月期 最大利益を実現する物件売却
- ✓ 2026年4月期 売却益の還元と成長投資の両立
- ✓ 2024年10月期 取得物件(いちご博多明治通りビル)
- ✓ 2026年4月期 取得物件(いちご立川公園通りビル)
- ✓ スポンサーパイプライン
- ✓ 「利益還元力」による投資主価値の最大化
- ✓ 投資主の最大利益を追求した分配
- ✓ 資本効率の最大化に向けた自己投資口の取得
- ✓ 抽選式優待の終了および抽選式プレゼント企画の開始

業績予想

- ✓ 2026年10月期 予想
- ✓ 2027年4月期 予想

Appendix

- ✓ いちごオフィスのサステナビリティ(ESG)
- ✓ 決算・物件関連データ
- ✓ その他

いちごオフィスの運用状況

運用資産ポートフォリオ(2026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

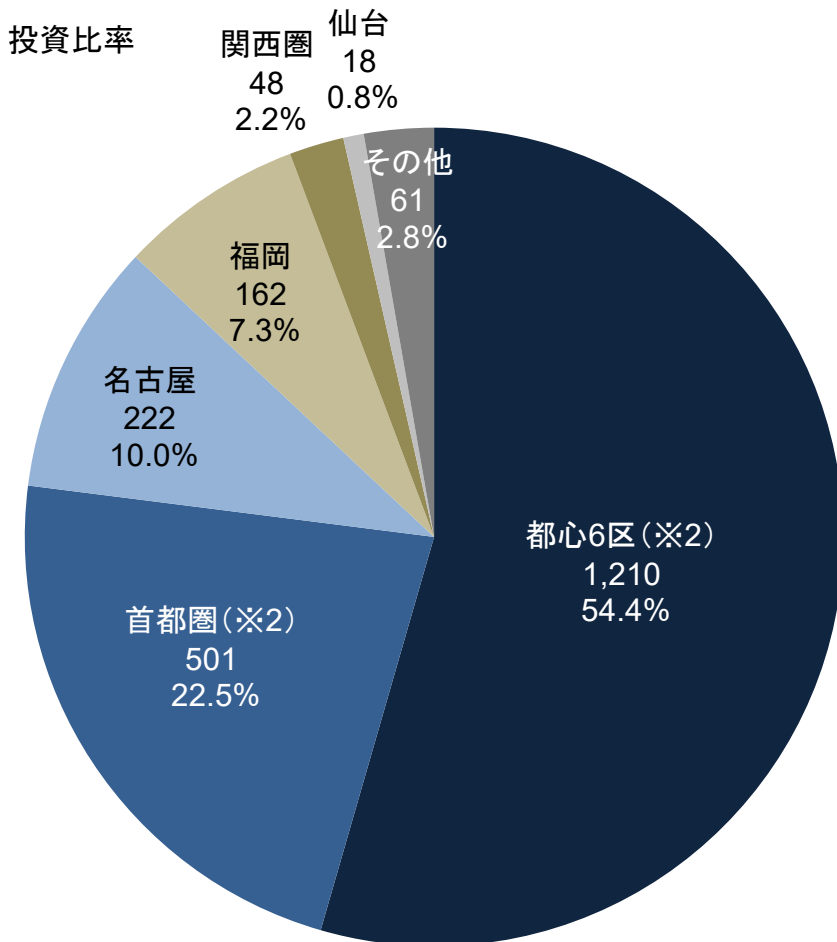
■ ポートフォリオ概要

物件数	87物件 (オフィス85物件、商業2物件)
取得総額	2,225億円
鑑定評価額	2,887億円
賃貸可能面積	260,159m ²
稼働率	97.3%
平均賃料単価(※1)	16,300円／坪
- 都心6区	19,400円／坪

■ 地域分散

中段: 取得価格(億円)

下段: 投資比率



※1 平均賃料単価: 2026年4月30日時点のオフィス物件

※2 都心6区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区

首都圏: 東京都(都心6区を除く)、神奈川県、千葉県、埼玉県

いちごオフィスの着実な成長

心築と資産入替等の戦略的な取り組みにより着実な成長を実現

	2024年4月期	2026年4月期	増減
営業収益	8,068百万円	8,699百万円	+631百万円
営業利益	4,094百万円	4,576百万円	+482百万円
当期純利益	3,323百万円	3,626百万円	+303百万円
1口当たり分配金	2,199円	2,376円	+177円
1口当たりNAV	100,189円	109,528円	+9,339円
含み益	52,828百万円	67,729百万円	+14,900百万円
平均借入金利	0.92%	1.16%	+0.24pt

※ 1口当たりNAV (Net Asset Value、純資産価値) = (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

いちごオフィスの強み

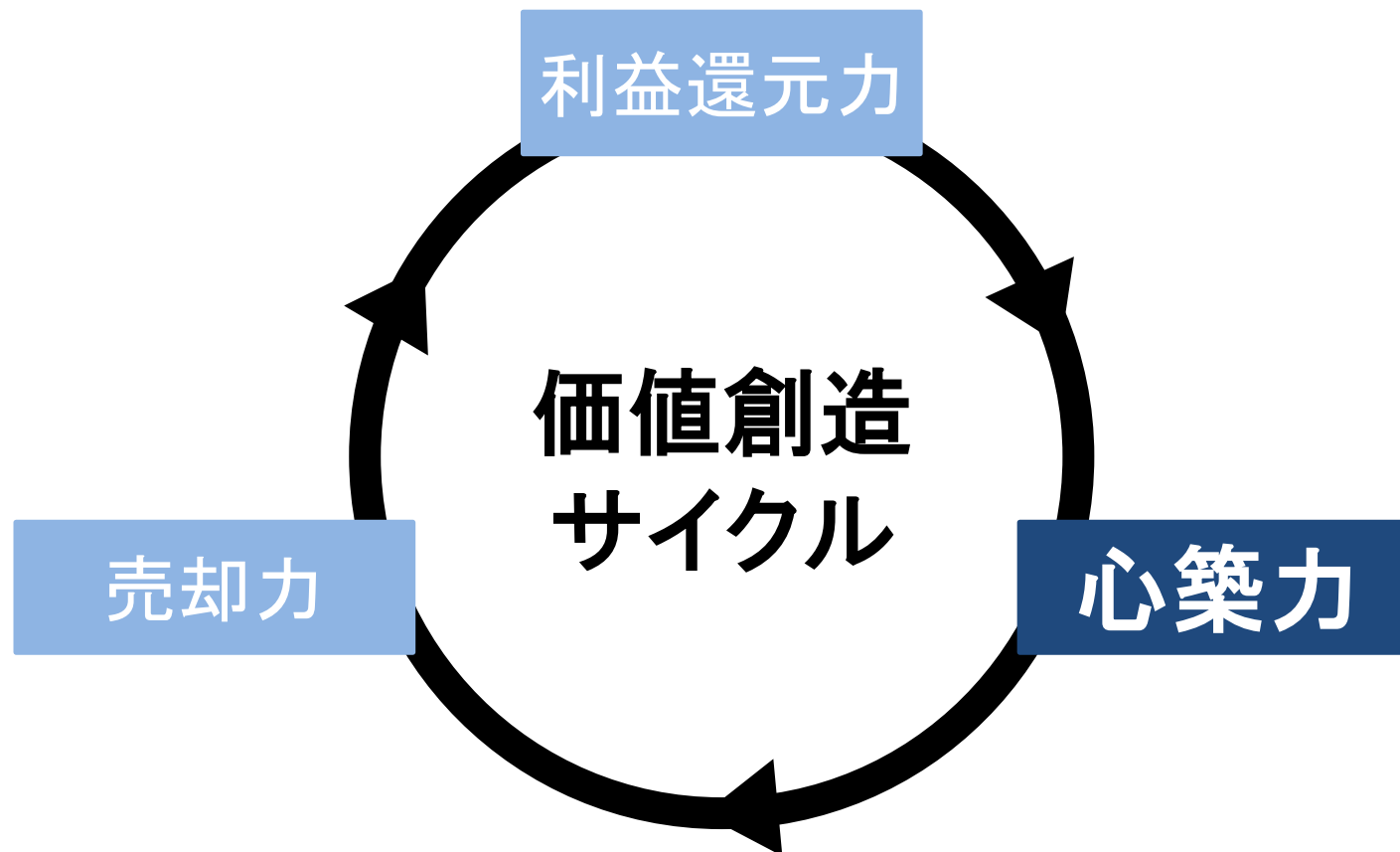
「心築力」による投資主価値の最大化

心築力

「ビルの価値向上、競争力向上」

「価値向上に資するCAPEX投資」

「テナントリレーション構築」



高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ①

心築事例：共用部リニューアル

✓ テナント満足度と物件競争力の向上「いちご恵比寿グリーンガラス」



投資効果	
賃料改定率(3区画)	+18.9%
投資額	29百万円
年間賃料増加額	+23百万円
ROI	78.2%



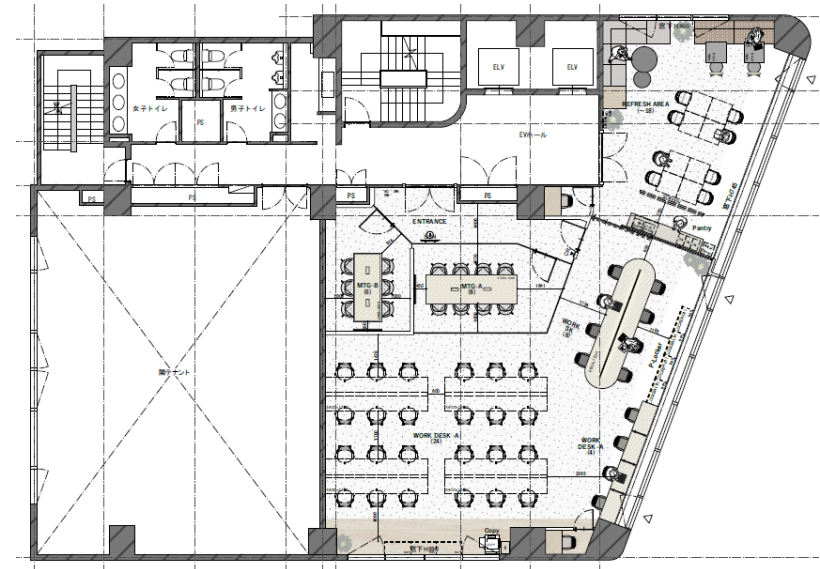
高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ②

心築事例：セットアップオフィス

✓ テナントニーズを掘り起こし付加価値向上を推進「いちご渋谷道玄坂ビル」



投資効果	
賃料改定率(1区画)	+73.9%
投資額	42百万円
年間賃料増加額	+12百万円
ROI	29.4%



高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ③

心築事例：セットアップオフィス

✓ テナント満足度を高める快適なオフィス空間を創出「いちご神宮前ビル」



投資効果	
賃料改定率(1区画)	+66.7%
投資額	74百万円
年間賃料増加額	+18百万円
ROI	24.4%



高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ④

心築事例：セットアップオフィス

✓ 豊富な経験値によりエリアのセットアップオフィスニーズを的確に把握

■ いちご神田小川町ビル



■ いちご南平台ビル



高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ⑤

機動的なCAPEX資金の活用による「収益向上」と「資産価値向上」

■ 心築CAPEX資金を活用した成果の一例（2025年4月期～2025年10月期実施）

対象物件	工事内容	投資額	賃料増加額 (年ベース)	ROI	鑑定評価(前期比増減)	
					評価額	Cap rate
いちご箱崎ビル	・共用部改修	8百万円	+8百万円	+92.1%	+130百万円	—
いちご乃木坂ビル	・セットアップオフィス ・共用部改修	14百万円	+4百万円	+29.1%	+80百万円	—
いちご神保町ビル	・セットアップオフィス	24百万円	+6百万円	+25.0%	+190百万円	—
いちご南平台ビル	・セットアップオフィス ・共用部改修	41百万円	+9百万円	+23.3%	+210百万円	—
いちご大手町ノースビル	・セットアップオフィス	59百万円	+10百万円	+17.6%	+10百万円	—
いちご神田小川町ビル	・セットアップオフィス	103百万円	+31百万円	+15.3%	+460百万円	—
いちご高田馬場ビル	・住宅区画をオフィス化	30百万円	+3百万円	+11.9%	+80百万円	—

(※)鑑定評価額は2025年4月期末と2025年10月期末との差

高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ⑥

機動的なCAPEX資金の活用による「収益向上」と「資産価値向上」

■ 心築CAPEX資金を活用した成果の一例（2026年4月期～2026年10月期実施）

対象物件	工事内容	投資額	賃料増加額 (年ベース)	ROI	鑑定評価(前期比増減)	
					評価額	Cap rate
いちご恵比寿グリーンガラス	・共用部リニューアル	29百万円	+23百万円	+78.2%	+110百万円	—
いちご渋谷道玄坂ビル	・セットアップオフィス	42百万円	+12百万円	+29.4%	+230百万円	—
いちご本郷ビル	・セットアップオフィス	21百万円	+5百万円	+26.4%	(※)+40百万円	—
アクシオール三田	・セットアップオフィス ・共用部美装化	37百万円	+9百万円	+26.0%	+270百万円	—
いちご聖坂ビル	・エントランス改修 ・セットアップオフィス	126百万円	+29百万円	+23.3%	+460百万円	—
いちご新横浜ビル	・共用部リニューアル ・空調更新	62百万円	+12百万円	+20.8%	+30百万円	—

(※)鑑定評価額は2026年4月期末時点。いちご本郷ビルについては、先行して2025年10月期に増加

心築による既存NOIの成長

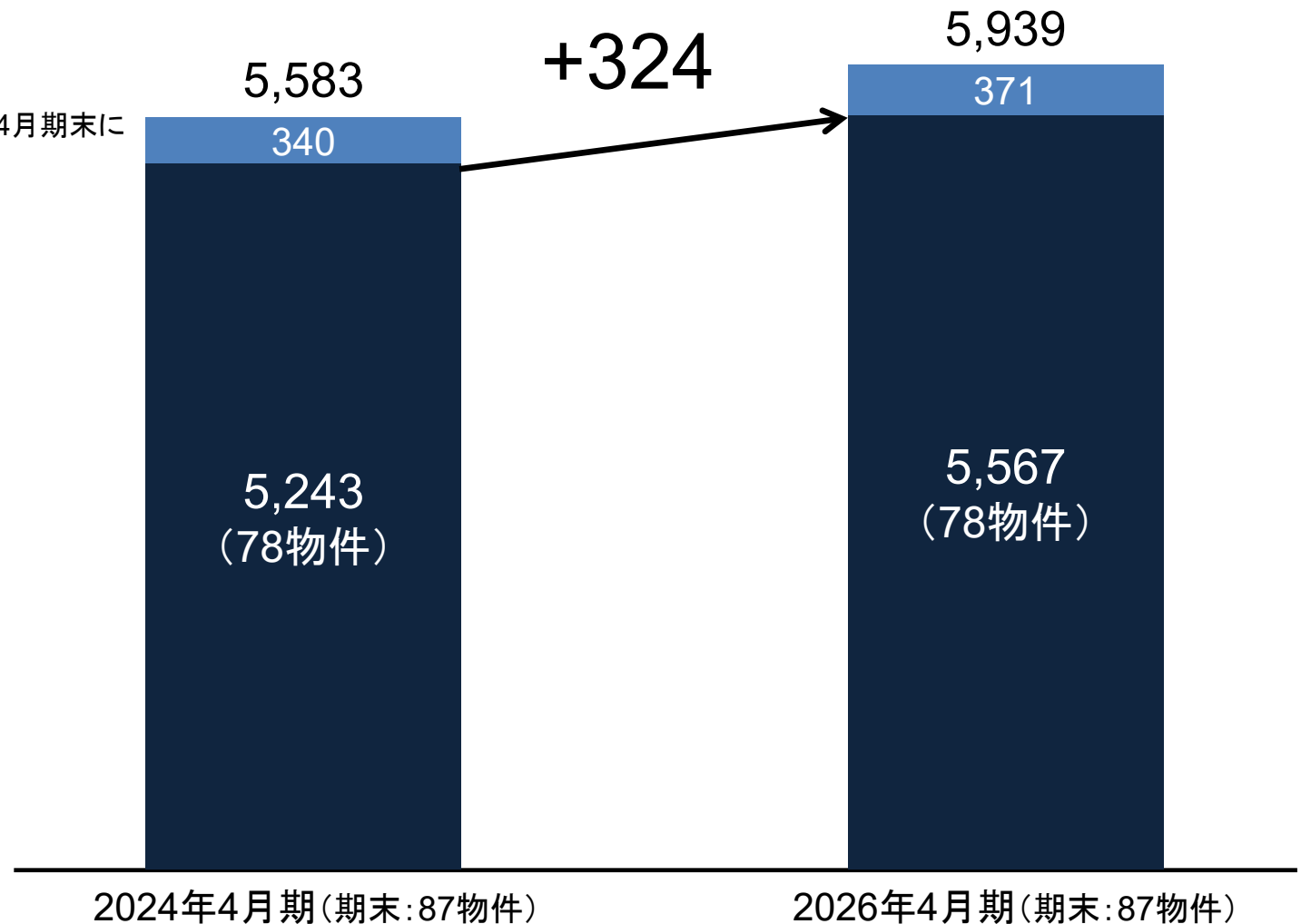
保有物件の収益成長による投資主価値向上

(単位: 百万円)

■ 既存NOI以外

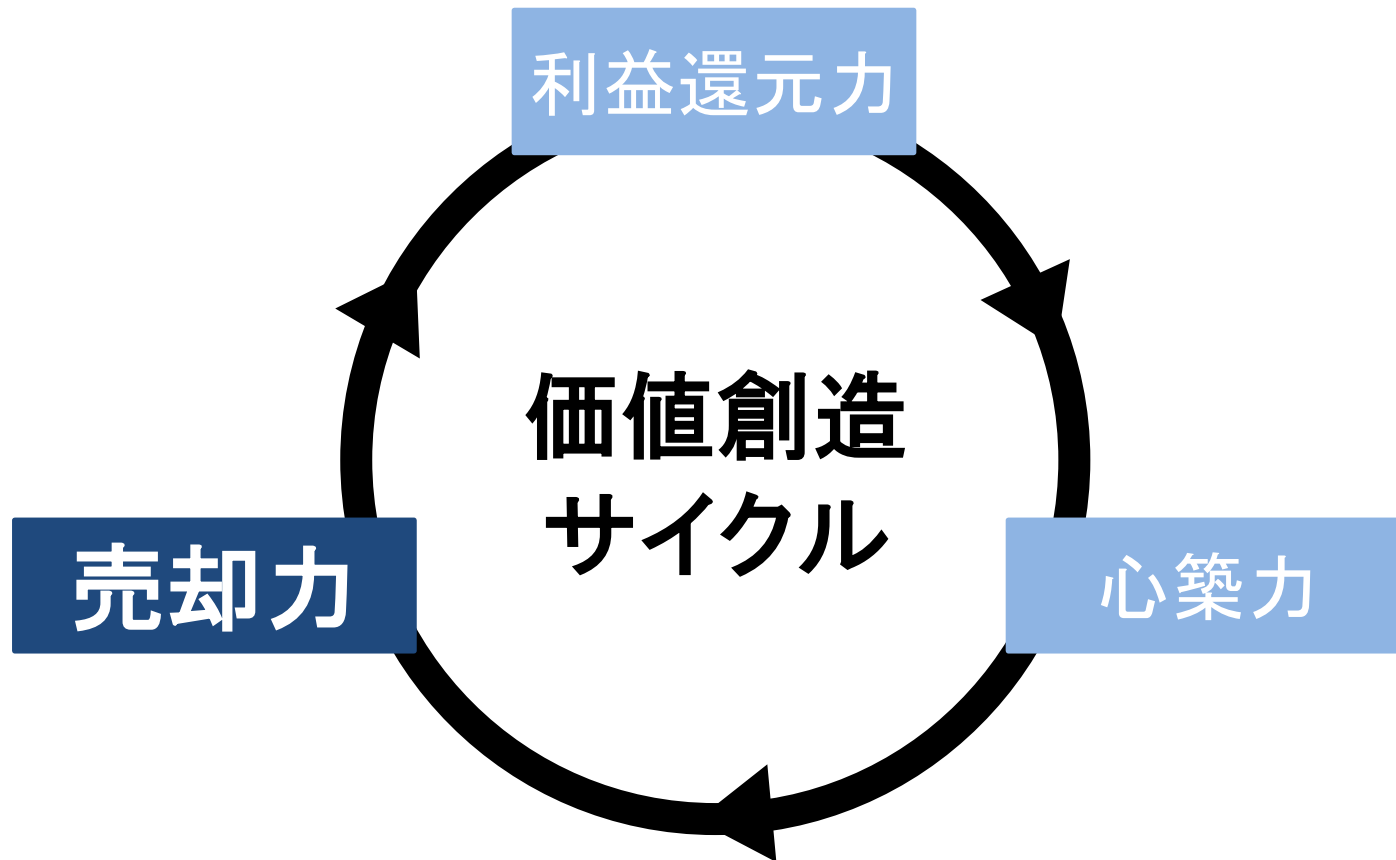
■ 既存NOI※

※2024年4月期初～2026年4月期末に
継続保有する物件のNOI



「売却力」による投資主価値の最大化

売却力 「心築による価値向上」
「好機を捉え最大利益で売却」
「投資主利益を最優先」



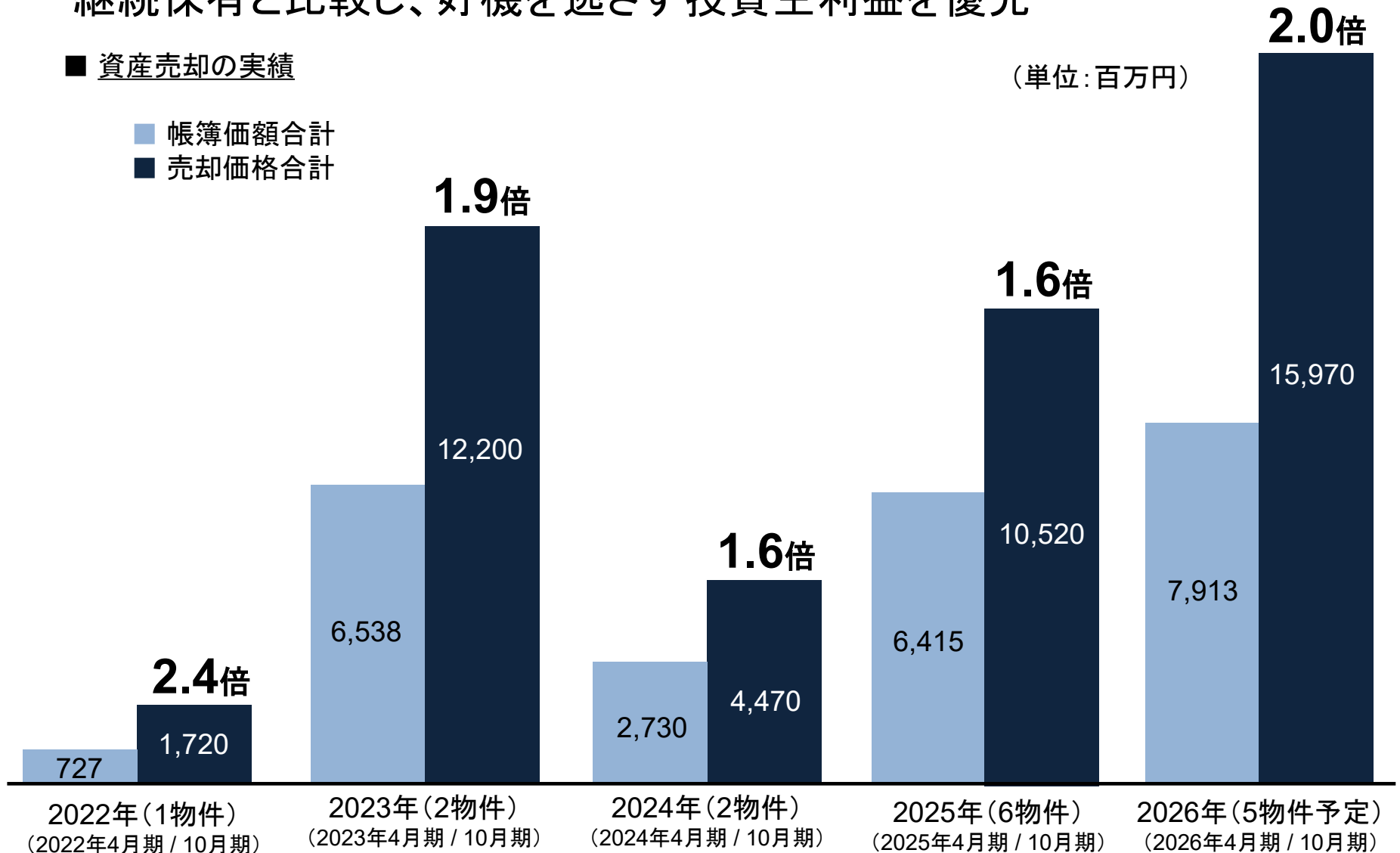
心築により帳簿価額を大きく上回る価格で物件売却を実現

継続保有と比較し、好機を逃さず投資主利益を優先

■ 資産売却の実績

(単位: 百万円)

■ 帳簿価額合計
■ 売却価格合計



2026年10月期 最大利益を実現する物件売却

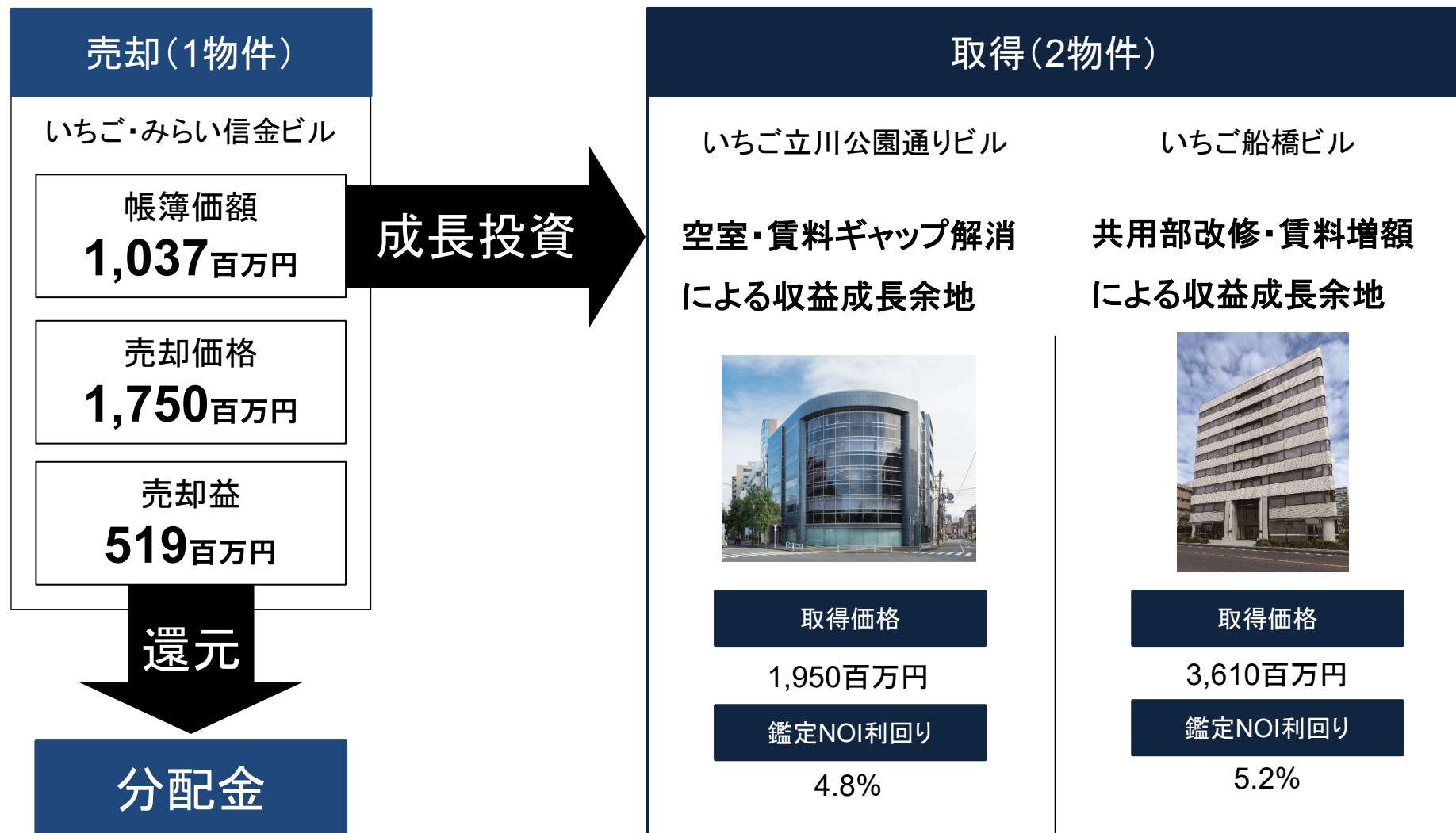
投資主利益を追求し好条件で4物件を売却

- ✓ 心築による価値向上と好機を捉えた売却により含み益を超えた利益を実現
- ✓ 売却益のうち101百万円を内部留保し、5,765百万円を投資主様へ還元

物件名	いちご半蔵門ビル	いちご西池袋ビル	いちご九段ビル	いちご人形町ビル	合計
鑑定評価額 (2026年4月期末)	2,300百万円	1,080百万円	3,750百万円	1,960百万円	9,090百万円
想定帳簿価額	1,527百万円	569百万円	3,267百万円	1,511百万円	6,874百万円
売却価格	4,210百万円	1,160百万円	6,200百万円	2,650百万円	14,220百万円
帳簿価額比	2.8倍	2.0倍	1.9倍	1.8倍	2.1倍
売却益	2,171百万円	470百万円	2,330百万円	894百万円	5,866百万円

2026年4月期 売却益の還元と成長投資の両立

帳簿価額の1.7倍で成長余地が限定的な物件を売却



2024年10月期 取得物件(いちご博多明治通りビル)

- 博多駅エリアおよび天神エリアに隣接する高い交通利便性
- 心築による資産価値向上とテナント満足度向上を通じた収益向上余地



取得価格

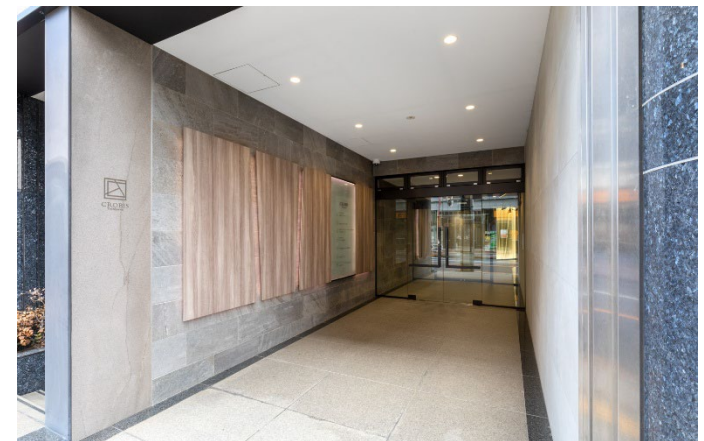
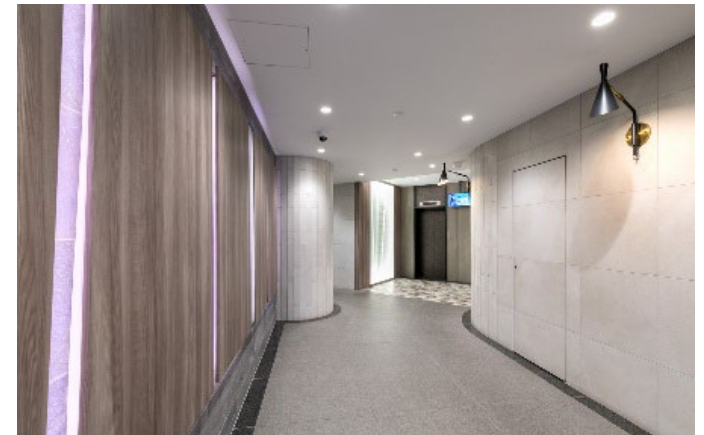
3,080百万円

2026年4月期 鑑定評価額

3,680百万円

2026年4月期 取得物件(いちご立川公園通りビル)

- 東京都心部と多摩地区を結ぶ拠点都市である東京都立川市に所在
- 30～40万人の乗降客数を有する立川駅エリアの安定したオフィス需要
- 収益向上余地を有する中規模オフィス



スポンサーパイプライン

合計18物件、813億円のスポンサーパイプライン

No.	物件	エリア区分
1	北海道札幌市オフィス	4大都市
2	北海道札幌市オフィス	4大都市
3	東京都千代田区オフィス	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	東京都港区オフィス	都心6区
7	東京都目黒区オフィス	その他首都圏
8	東京都江東区オフィス	その他首都圏
9	東京都文京区オフィス	その他首都圏
10	東京都武蔵野市オフィス	その他首都圏
11	神奈川県横浜市オフィス	その他首都圏
12	宮城県仙台市オフィス	その他
13	栃木県宇都宮市オフィス	その他
14	大阪府大阪市オフィス	4大都市
15	愛知県名古屋市オフィス	4大都市
16	福岡県福岡市オフィス	4大都市
17	福岡県福岡市オフィス	4大都市
18	福岡県福岡市オフィス	4大都市

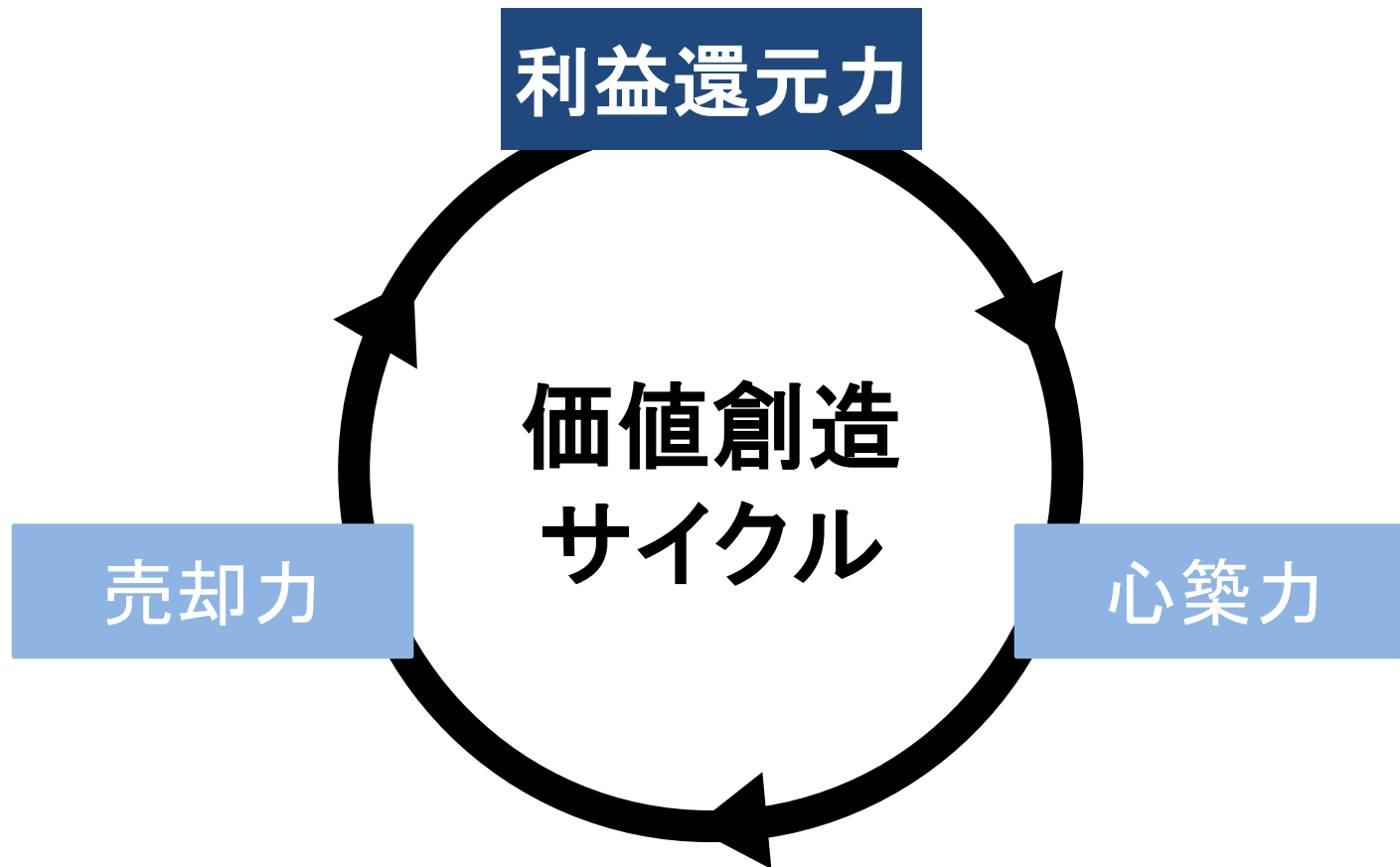
取得時簿価合計: **813**億円



※ 2026年2月末時点の取得時簿価
※ ご参考:2025年2月末時点パイプライン 18物件(約807億円)

「利益還元力」による投資主価値の最大化

利益還元力 「売却による最大利益を早期還元」
「負ののれんの継続活用による分配金向上」
「余剰資金による自己投資口の取得」



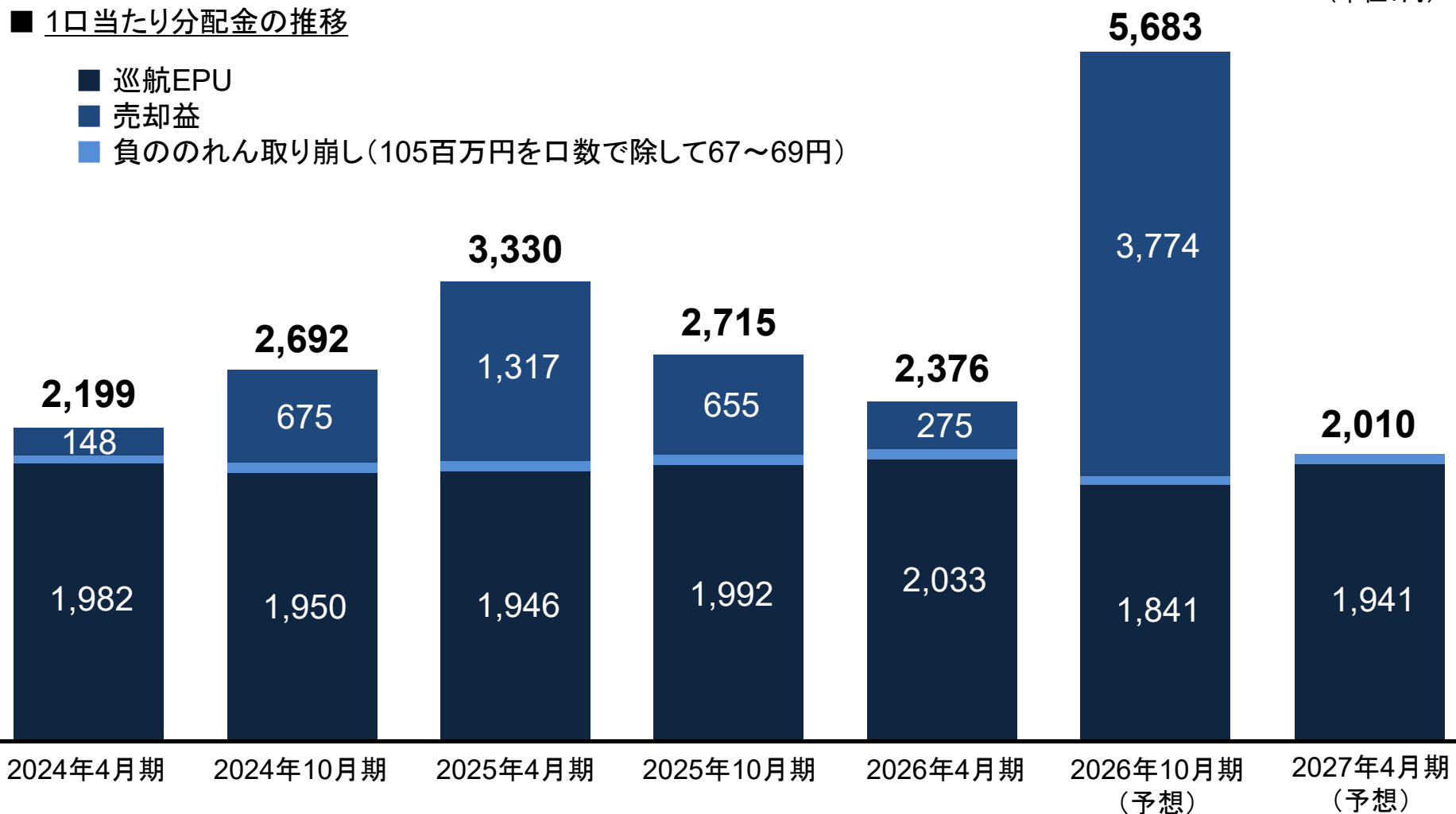
投資主の最大利益を追求した分配

好機を捉えた売却により早期に投資主様へ利益還元

(単位:円)

1口当たり分配金の推移

- 巡航EPU
- 売却益
- 負ののれん取り崩し(105百万円を口数で除して67~69円)



資本効率の最大化に向けた自己投資口の取得

継続的な自己投資口取得により、1口当たり価値の向上を推進

	2025年10月期 (実績)	2026年4月期 (実績)	2026年10月期 (実行中)
取得投資口数	16,969口	10,262口	20,000口(上限)
取得価格総額	15.8億円	10億円	15億円(上限)
発行済投資口数比	1.09%	0.67%	1.3%(上限)
分配金影響	30円 / 口	16円 / 口	—

抽選式優待の終了および抽選式プレゼント企画の開始

□「いちごJリーグ株主・投資主優待」

- ✓ 2019年10月より2026年5月まで実施
- ✓ Jリーグ試合チケット等の抽選権をトップパートナーであるいちごの株主様に加え、いちごオフィス、いちごホテル、いちごグリーンの投資主様にも提供
- ✓ いちごの約7年間にわたるJリーグトップパートナー契約の期間満了に伴い優待制度も終了



□「いちごTHANKS!マンスリープレゼント」

- ✓ 2026年6月から2026年12月まで実施
- ✓ いちごが事業で扱う農産物等を毎月50名様にプレゼント(抽選式)



業績予想

2026年10月期 予想

NOI、売却益、当期純利益および分配金は過去最高水準を予想

✓ 既存物件の内部成長が4物件売却による収益減少を上回る見込み

	2026年4月期 実績 (B)	2026年10月期 予想 (A)	増減 (A) - (B)	主な差異要因 (2026年4月期実績比)	(単位:百万円)
営業収益	8,699	14,201	+5,501	■不動産等売却益 計上: +5,346 (前期 519に対し当期 5,866) ■賃貸事業収入: +155 ・4物件売却による賃貸事業収入の減少 -117 ・船橋の賃貸事業収入の通期寄与 +56 ・既存物件の収入増(増賃・フリーレント終了等)+203 (神宮前+24, 笹塚+24, 丸の内+21, 小川町+17 等) ・駐車場収入の減少 -4 ・水道光熱費収入の増加 +70 ・一時収入の減少 -47 ■賃貸事業費用: +146 ・外注委託費の増加 +36 (賃貸借業務手数料等) ・水道光熱費の増加 +112 ・固定資産税等の減少 -18 ・減価償却費の減少 -7 ・修繕費の増加 +22 ■その他営業費用: +186 ・収益分配金成果報酬の増加 +34 ・投資主総会等費用の増加 +11 ・控除対象外消費税の増加: +142 ■営業外費用: +121 ・支払利息の増加 +108 ・融資関連費用の増加 +13 【参考】資本的支出 ・2026年10月期予想 2,194 (うち心築・価値向上 787)	
営業利益	4,576	9,748	+5,171		
経常利益	3,626	8,677	+5,050		
当期純利益	3,626	8,677	+5,050		
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)	2,376円	5,683円	+3,307円		
巡航EPU (1口当たり当期純利益)	2,033円	1,841円	-192円		
発行済投資口数	1,527,703口	1,527,703口	-		
NOI	5,939	5,940	+1		
運用物件数	87物件	83物件	-4物件		
期末稼働率	97.3%	97.4%	+0.1pt		
(期中平均稼働率)	(97.1%)	(97.7%)	(+0.6pt)		

※ 巡航EPUは、当期純利益から純売却益を控除し、売却に伴う運用報酬の増減の影響を除外した上で算出

※ NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

2027年4月期 予想

物件数は減少するも、NOIは26/10期予想を上回り過去最高更新見込み

✓ 賃料改定効果および前期売却による回収資金の再投資効果は未反映

	2026年10月期 予想 (B)	2027年4月期 予想 (A)	増減 (A) - (B)	主な差異要因 (2026年10月期予想比)	(単位:百万円)
営業収益	14,201	8,261	-5,940	■不動産等売却益 剥落: -5,866 ■賃貸事業収入: -74 ・ 賃貸事業収入の減少 -36 ・ 水道光熱費収入の減少 -17 ・ 一時収入の減少 -18 ■賃貸事業費用: -78 ・ 外注委託費（賃貸借業務手数料等）の増加 +23 ・ 水道光熱費の減少 -32 ・ 固定資産税等の減少 -12 ・ 減価償却費の増加 +13 ・ 修繕費の減少 -66 ■その他営業費用: -206 ・ 収益分配金成果報酬の減少 -48 ・ 投資主総会関連費用の減少 -5 ・ 控除対象外消費税の減少 -155 ■営業外費用: +55 ・ 支払利息の増加 +91 ・ 融資関連費用の減少 -35 【参考】資本的支出 ・ 2027年4月期予想: 2,000 （うち心築・価値向上 694）	
営業利益	9,748	4,092	-5,655		
経常利益	8,677	2,966	-5,710		
当期純利益	8,677	2,966	-5,710		
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)	5,683円	2,010円	-3,673円		
巡航EPU (1口当たり当期純利益)	1,841円	1,941円	+100円		
発行済投資口数	1,527,703口	1,527,703口	-		
NOI	5,940	5,958	+17		
運用物件数	83物件	83物件	-		
期末稼働率	97.4%	97.3%	-0.1%		
(期中平均稼働率)	(97.7%)	(97.4%)	(-0.3pt)		

※ 巡航EPUは、当期純利益から純売却益を控除し、売却に伴う運用報酬の増減の影響を除外した上で算出

※ NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費

Appendix : いちごオフィスのサステナビリティ(ESG)



ESGの取り組み：環境（Environmental）

□ 2025年 GRESBリアルエステイト評価（2016年度より参加）

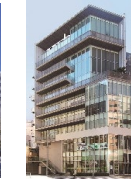
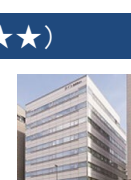
- ✓ 昨年に引き続き「3 Star」を取得
- ✓ 「Green Star」を9年連続取得
- ✓ 開示評価で「Aレベル」の評価を取得



□ 各種環境認証の取得

- ✓ 31件(25物件)、賃貸可能面積合計(オフィス)の41.3%

※ 2026年4月末日時点

CASBEE不動産評価認証 (建築環境総合性能評価システム)								BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)		
Sランク				Aランク				6つ星	2つ星(★★)	1つ星(★)
										
いちご西参道ビル A・B棟	いちご丸の内ビル	いちご高松ビル	いちご神田錦町ビル	いちご秋葉原ノースビル	いちご恵比寿グリーンガラス	いちご塚本ビル		いちご八丁堀ビル	いちご秋葉原ノースビル	いちご大宮ビル
								DBJ Green Building		ZEB
いちご大宮ビル	いちご仙台イーストビル	いちご神宮前ビル	いちご立川ビル	いちご博多明治通りビル	ウイン第2五反田ビル	いちご東五反田ビル	いちご熊本ビル	3つ星(★★★)		ZEB Ready
										
								いちご日本橋イーストビル	ウイン五反田ビル	いちご八丁堀ビル

ESGの取り組み：社会(Social)・ガバナンス(Governance)



「サステナブル社会」への取り組み

■ 地域活性化への貢献

- ✓ 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の設置の他、河川氾濫対策としてビル敷地内に土のうを設置



AED



ELV内
防災キャビネット



災害時救援自動販売機

■ 健康経営の推進

- ✓ 従業員一人ひとりの心身の健康は、組織の持続的成長に不可欠です。当社は「健康経営優良法人」認定の取得を継続し、ストレスチェック、産業医面談、メンタルヘルス研修などを体系化し、従業員の健康管理に注力しています。

項目	2026年2月期	目標値
健康診断受診率	98.0%	100%
メンタルヘルスクーア研修受講率	95.9%	100%
ストレスチェック受検率	93.7%	100%

■ 資格支援制度(資産運用会社)

主な資格保有状況	2026年2月末時点
宅地建物取引士	27名
日商簿記1級～3級	18名
不動産証券化協会認定マスター	13名

徹底したガバナンス体制

■ 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
- ✓ 2024年7月20日開催の投資主総会決議に基づき、被合併時成果報酬および被買収時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

投資法人執行役員の独立性

- ➡ 資産運用会社社長と投資法人執行役員を兼務するJリートは58投資法人中25投資法人

いちごオフィス
役員は全員、
いちごグループ
から独立した第三者

【資産運用会社】

- ✓ ベストプラクティスを目指す運用体制

資産運用会社の 取締役会の独立性

- ➡ (1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は4社のみ

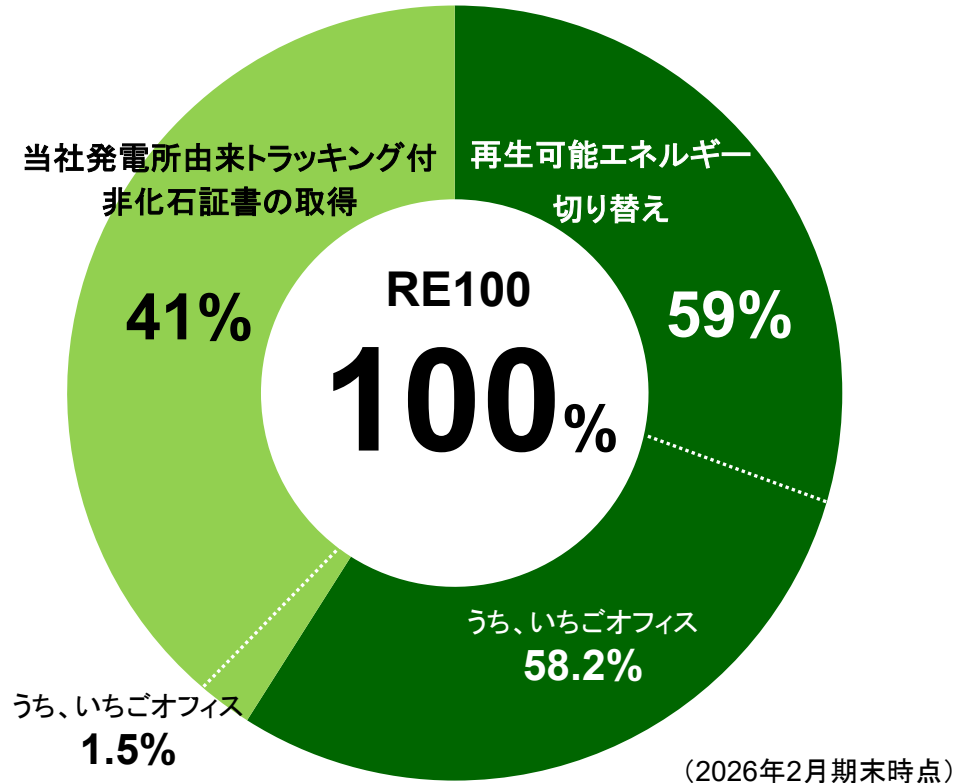
いちご投資顧問
5名中、2名が
社外取締役

※ 2026年4月末時点調査

いちごのクライメート・ポジティブ:「RE100」認定取得

再生可能エネルギーによる電力使用率100%達成

✓ グループで掲げる環境課題解決KPI(※)を達成



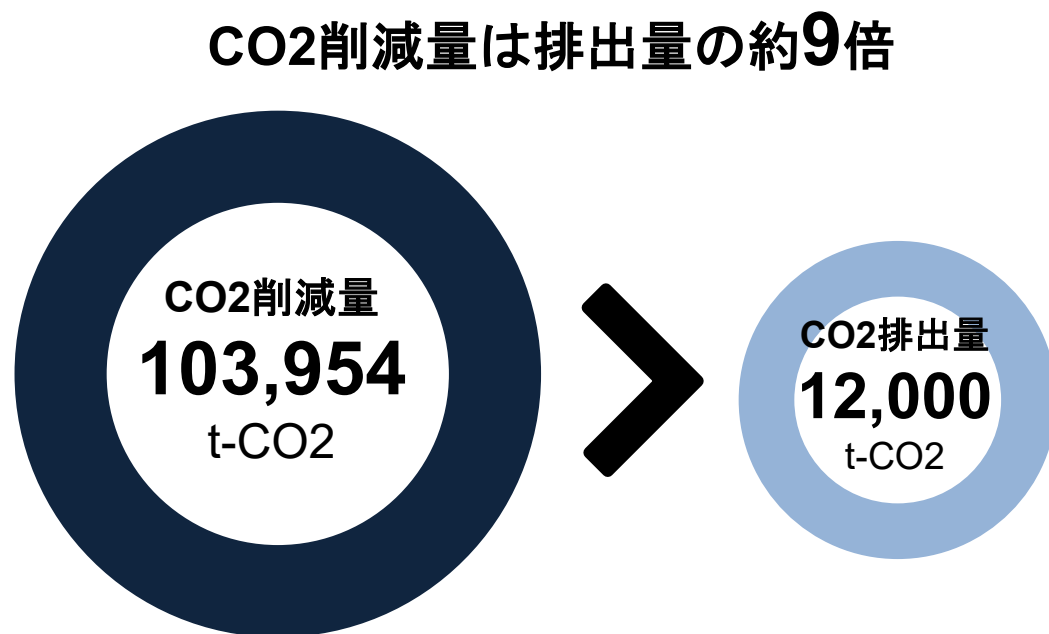
(※) サステナブルな社会へ向けた環境課題解決KPIとして、
「グループ全体の事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとする『RE100』を2025年までに達成しその状態を維持」と策定

いちごのクライメート・ポジティブ: CO2削減量 / 排出量比較

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

■ クリーンエネルギー事業によるCO2削減量とグループ排出量比較

- いちごグループが保有・運用する発電所によるCO2削減量
- いちごグループのScope1+2排出量(予測値)

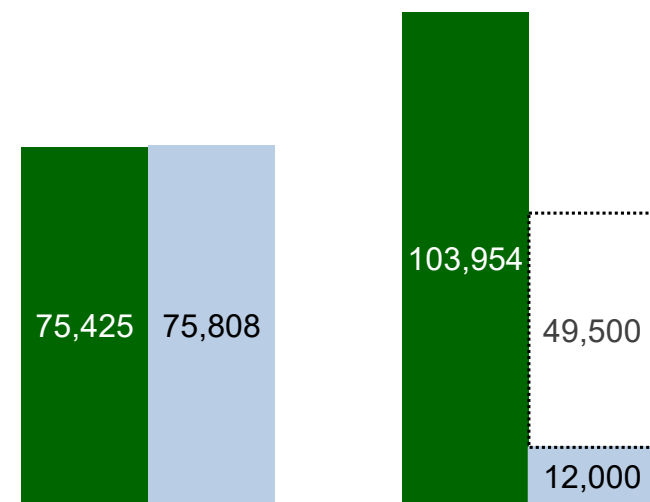


■ CO2削減・排出量推移

(単位: t-CO2)

- 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 / 予測値)
- 施策(※2)によるCO2削減量(予測値)

CO2削減量は +38%
CO2排出量は -84% (基準年比)



2020年2月期(基準年)

2026年2月期

(※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) 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(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)

サステナブル社会の実現に向けたグループの取り組み

「サステナブル社会」の実現に向けた、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



◀ 宮交シティ
商業施設 / 宮崎県
www.miyakocity.com

THE KNOT TOKYO ▶
Shinjuku
ホテル / 東京都
<https://hotel-the-knot.jp>



■ 「いちご大学」の運営

役職員一人ひとりが学び続けられる「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、外部専門講師を招へい
1年間の平均開講数 30回

【いちご大学の様子】



リアル(オフライン)とオンラインの
ハイブリッド開催

■ 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として、ウエイトリフティング部・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、競技活動を支援



三宅宏実
村上英士朗
(ウエイトリフティング)



清山ちさと(陸上)

「スポーツエールカンパニー」
(スポーツ庁)、
「スポーツ推進企業」(東京都)
に9年連続認定

いちごスポーツサイト www.ichigo.gr.jp/ichigosports



Appendix : 決算・物件関連データ

2026年4月期 決算概要 P/L（前期比）

（単位：百万円）

	2025年10月期 実績 (B)	2026年4月期 実績 (A)	増減 (A)-(B)	主な差異要因（前期比）
営業収益	9,271	8,699	-571	■ 営業収益：-571 ・不動産等売却益の減少 -574 前期：いちご富山駅西ビル 1,094 当期：いちご・みらい信金ビル 519 ・賃貸収益 +2 賃料増額等により貸室収入は堅調に推移 富山・大分の売却により駐車場収入は減少 内訳：貸室収入 +57、駐車場収入 -23、 水光熱費収入 -69、一時収入 +37 ・賃貸費用 -129 外注委託費 +11、修繕費 -54、水光熱費用 -84 等 ■ 営業利益：-493 ・売却益の減少による減益 ・賃貸事業NOIは前期比+149と増加 ■ 経常利益 / 当期純利益：-545 ・営業利益の減少が主因 ・営業外収入（貸倒引当金戻入の不発生）-16 ・営業外費用（金利上昇等による金融費用増）+35 ■ 1口当たり分配金：-339円 ・売却益の減少により前期比では減少 ・巡航EPUは+41円と増加し、内部成長が継続 ■ 主なプラス要因 ・NOI: +149 ・巡航EPU: +41円 ・運用物件数: +1物件 ・期中平均稼働率: +0.4pt
営業利益	5,070	4,576	-493	
経常利益	4,172	3,626	-545	
当期純利益	4,171	3,626	-545	
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)	2,715円	2,376円	-339円	
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	1,992円	2,033円	+41円	
発行済投資口数	1,537,965口	1,527,703口	-10,262口	
NOI	5,789	5,939	+149	
運用物件数	86物件	87物件	1物件	
期末稼働率	97.5%	97.3%	-0.2pt	
（期中平均稼働率）	（96.7%）	（97.1%）	（+0.4pt）	

（※1）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

（※2）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費

2026年4月期 決算概要 B/S(前期比)

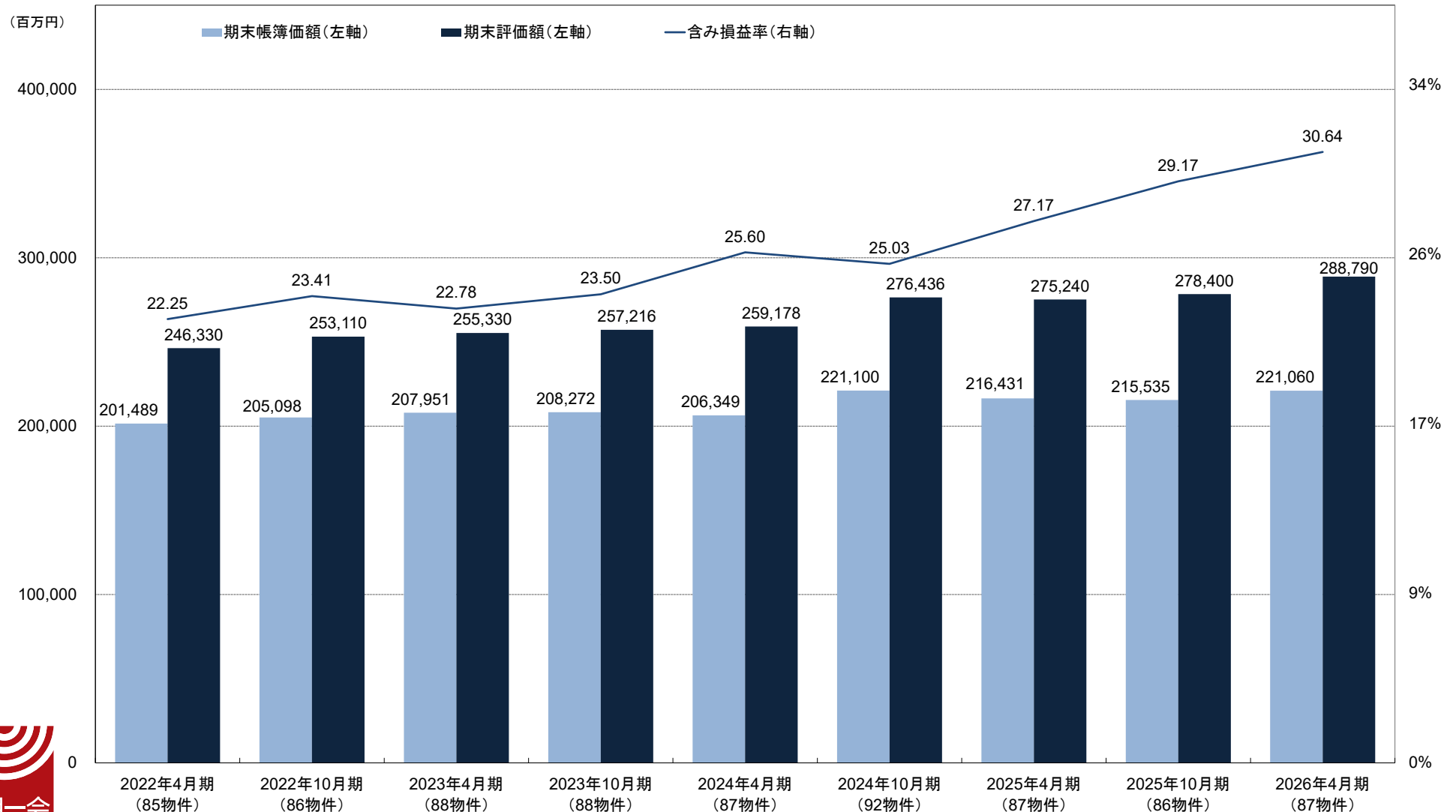
(単位:百万円)

	2025年10月期 実績(A)	2026年4月期 実績(B)	増減 (B) - (A)		2025年10月期 実績(A)	2026年4月期 実績(B)	増減 (B) - (A)
資産の部				負債の部			
流動資産				流動負債			
現預金、信託預金	27,108	22,509	-4,598	1年内返済予定長期借入金	17,658	18,720	+1,062
その他流動資産	552	761	+208	1年内返済予定投資法人債	1,000	0	-1,000
流動資産合計	27,661	23,271	-4,389	その他流動負債	3,998	4,347	+349
固定資産				流動負債合計	22,656	23,067	+411
有形固定資産				固定負債			
建物 (※)	40,155	41,807	+1,651	投資法人債	5,250	5,250	—
構築物 (※)	49	66	+17	長期借入金	100,730	102,668	+1,938
機械及び装置 (※)	556	592	+35	預り敷金及び保証金	10,824	11,147	+323
工具、器具及び備品 (※)	251	317	+65	その他固定負債	122	127	+4
土地 (※)	170,027	173,782	+3,754	固定負債合計	116,927	119,193	+2,265
建設仮勘定 (※)	9	13	+3	負債合計	139,583	142,260	+2,676
有形固定資産合計	211,050	216,579	+5,529				
無形固定資産合計	4,494	4,494	—	純資産の部			
投資その他の資産合計	1,133	1,124	-8	出資総額	71,175	71,175	—
固定資産合計	216,677	222,198	+5,520	剰余金合計	17,486	16,486	-999
繰延資産合計	21	18	-3	配当積立金	3,673	3,774	+101
				一時差異等調整積立金	8,269	8,164	-105
				当期未処分利益	4,172	3,627	-545
				純資産合計	104,777	103,227	-1,549
資産合計	244,360	245,488	+1,127	負債純資産合計	244,360	245,488	+1,127

※ 信託物件を含む

拡大を継続する含み益

期末鑑定評価による含み益は677億円(前期比 +48億円)



物件一覧 ①

2026年4月末日時点

	物件番号	物件名称	所在地	期末帳簿 価額 (百万円)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率	2026年4月期末評価		前期比増減		
							期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate	
オフィス	1	O-02	いちご西参道ビル	東京都渋谷区	3,284	4,523.19	100.0%	4,060	3.7%	+730	—
	2	O-03	いちご三田ビル	東京都港区	2,718	4,119.74	86.4%	4,040	3.8%	+80	—
	3	O-04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区	1,927	1,925.24	91.9%	3,130	3.2%	—	—
	4	O-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区	1,527	2,080.37	79.4%	2,300	3.4%	+70	—
	5	O-06	いちご聖坂ビル	東京都港区	1,435	1,940.65	80.8%	2,090	4.1%	+460	—
	6	O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区	1,416	1,321.54	86.6%	2,150	3.5%	+60	—
	7	O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区	1,144	1,602.29	86.3%	1,320	3.9%	—	—
	8	O-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区	1,887	1,484.39	100.0%	2,910	3.4%	+70	—
	9	O-11	いちご銀座612ビル	東京都中央区	1,829	1,363.22	100.0%	2,580	3.4%	+40	—
	10	O-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区	1,139	1,378.83	100.0%	1,550	3.9%	+10	—
	11	O-16	いちご神保町ビル	東京都千代田区	1,871	1,926.88	92.7%	2,840	3.8%	+50	—
	12	O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区	1,119	2,397.73	100.0%	1,800	4.0%	+30	—
	13	O-20	いちご五反田ビル	東京都品川区	4,740	5,346.39	94.5%	6,970	4.0%	+20	—
	14	O-21	いちご新横浜ビル	神奈川県横浜市	1,690	4,097.85	81.4%	1,930	4.5%	+30	—
	15	O-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区	1,329	1,491.50	100.0%	2,360	3.4%	—	—
	16	O-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区	700	1,264.11	100.0%	1,080	4.4%	—	—
	17	O-24	いちご永代ビル	東京都江東区	1,400	2,605.54	100.0%	1,850	4.5%	+180	—
	18	O-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区	1,942	2,385.69	100.0%	2,700	4.1%	+140	—
	19	O-27	いちご西池袋ビル	東京都豊島区	569	1,261.91	100.0%	1,080	4.1%	+10	-0.1%
	20	O-28	いちご西五反田ビル	東京都品川区	764	1,341.59	100.0%	1,040	4.2%	+20	—
	21	O-29	いちご吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	2,144	4,210.87	100.0%	3,370	4.4%	+100	—
	22	O-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市	4,785	3,928.12	93.7%	5,500	4.1%	+360	—
	23	O-37	いちご丸の内ビル	愛知県名古屋市	5,239	8,009.11	100.0%	8,210	3.9%	-20	—
	24	O-42	いちご高松ビル	香川県高松市	1,929	6,329.33	98.7%	4,070	5.9%	+10	—
	25	O-46	いちご神田錦町ビル	東京都千代田区	2,033	2,523.09	100.0%	3,330	3.5%	—	—

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

物件一覧 ②

2026年4月末日時点

	物件番号	物件名称	所在地	期末帳簿 価額 (百万円)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率	2026年4月期末評価		前期比増減		
							期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate	
オフィス	26	O-47	いちご秋葉原ノースビル	東京都千代田区	5,369	6,250.53	100.0%	8,720	4.1%	—	—
	27	O-48	いちご堺筋本町ビル	大阪府大阪市	1,636	3,729.35	100.0%	2,810	3.9%	—	—
	28	O-49	いちご神田小川町ビル	東京都千代田区	2,334	2,323.25	100.0%	3,440	3.8%	+320	—
	29	O-50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区	1,683	2,716.33	100.0%	3,230	4.1%	+240	—
	30	O-51	いちご恵比寿グリーンガラス	東京都渋谷区	5,708	3,159.27	100.0%	8,580	3.2%	+110	—
	31	O-52	いちご大森ビル	東京都品川区	3,825	3,585.93	100.0%	4,920	3.8%	—	—
	32	O-53	いちご高田馬場ビル	東京都新宿区	1,647	1,609.56	100.0%	2,020	3.7%	—	—
	33	O-54	いちご大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,471	6,213.30	93.7%	4,830	4.7%	+20	—
	34	O-55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市	1,197	2,960.81	100.0%	1,350	5.0%	—	—
	35	O-57	いちご仙台イーストビル	宮城県仙台市	1,477	5,205.49	100.0%	2,220	4.8%	—	—
	36	O-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市	1,566	4,507.59	100.0%	1,760	5.3%	+60	-0.1%
	37	O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区	7,524	4,524.24	92.2%	9,200	3.0%	+1,040	—
	38	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	3,775	2,789.86	95.3%	6,320	3.2%	+230	—
	39	O-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区	3,976	3,510.44	100.0%	4,980	3.5%	+10	—
	40	O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区	5,030	6,425.29	100.0%	8,430	3.7%	+280	—
	41	O-63	いちご日本橋イーストビル	東京都中央区	4,162	4,216.97	100.0%	5,730	3.6%	—	—
	42	O-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区	2,517	2,971.22	100.0%	3,670	3.4%	+30	—
	43	O-65	いちご新川ビル	東京都中央区	2,415	2,312.03	100.0%	3,360	3.4%	+40	—
	44	O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区	3,267	3,090.65	100.0%	3,750	3.6%	—	—
	45	O-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区	3,689	4,548.10	100.0%	4,650	3.7%	+10	—
	46	O-68	アクシオール三田	東京都港区	1,722	2,369.82	90.0%	3,190	3.2%	+270	—
	47	O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区	4,612	4,443.97	100.0%	5,610	3.7%	—	—
	48	O-70	郡山ビッグアイ(オフィス区画)	福島県郡山市	1,466	3,433.07	100.0%	2,290	5.0%	+50	—
	49	O-71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市	1,825	3,950.50	94.6%	2,420	3.9%	—	—
	50	O-72	いちご渋谷イーストビル	東京都渋谷区	1,524	1,041.36	82.8%	2,510	3.2%	+60	—

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

物件一覧 ③

2026年4月末日時点

	物件番号	物件名称	所在地	期末帳簿 価額 (百万円)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率	2026年4月期末評価		前期比増減		
							期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate	
オフィス	51	O-73	いちご人形町ビル	東京都中央区	1,511	1,769.75	100.0%	1,960	3.7%	+30	—
	52	O-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市	1,384	2,423.86	100.0%	1,660	4.2%	+10	—
	53	O-76	いちご錦ファーストビル	愛知県名古屋市	1,965	3,324.74	89.6%	2,530	4.0%	+10	—
	54	O-78	いちご池袋イーストビル	東京都豊島区	3,006	3,118.69	100.0%	3,670	3.7%	+20	—
	55	O-79	いちご元麻布ビル	東京都港区	1,912	1,329.96	100.0%	2,250	3.3%	—	—
	56	O-80	いちご大塚ビル	東京都豊島区	2,805	3,616.77	100.0%	3,460	3.8%	+40	—
	57	O-81	いちご名古屋ビル	愛知県名古屋市	3,627	4,929.97	99.0%	4,330	4.0%	+210	—
	58	O-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市	2,377	4,155.60	93.8%	2,630	4.1%	—	—
	59	O-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市	1,271	2,007.77	100.0%	1,460	4.0%	+10	—
	60	O-84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市	1,118	2,521.51	100.0%	1,360	3.9%	+70	—
	61	O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区	3,499	1,491.68	100.0%	4,480	2.9%	+40	—
	62	O-86	ウィン五反田ビル	東京都品川区	3,086	3,689.88	100.0%	4,360	3.6%	+30	—
	63	O-87	いちご本郷ビル	東京都文京区	2,343	2,744.02	100.0%	2,960	3.9%	—	—
	64	O-88	大井町センタービル	東京都品川区	1,821	2,771.33	100.0%	2,270	3.8%	+20	—
	65	O-89	ウィン第2五反田ビル	東京都品川区	3,283	3,434.69	100.0%	4,010	3.6%	+30	—
	66	O-90	MIFビル	東京都千代田区	2,201	1,690.27	100.0%	2,360	3.8%	—	—
	67	O-91	いちご内本町ビル	大阪府大阪市	2,064	3,004.07	100.0%	1,940	4.1%	—	—
	68	O-92	いちご南大塚ビル	東京都豊島区	2,889	3,129.49	100.0%	3,390	3.6%	—	—
	69	O-93	いちご乃木坂ビル	東京都港区	3,512	2,228.26	100.0%	3,770	3.3%	+10	—
	70	O-94	いちご博多イーストビル	福岡県福岡市	2,331	2,901.99	100.0%	2,990	3.9%	—	—
	71	O-95	いちご中目黒ビル	東京都目黒区	1,696	1,083.70	90.4%	1,690	3.6%	+40	—
	72	O-96	いちご立川ビル	東京都立川市	3,913	4,879.78	100.0%	3,940	4.1%	—	—
	73	O-97	いちご東池袋三丁目ビル	東京都豊島区	3,979	2,764.59	100.0%	3,680	3.7%	-10	—
	74	O-98	いちご丸の内サウスビル	愛知県名古屋市	1,819	1,973.27	95.1%	1,830	4.1%	—	—
	75	O-99	いちご博多駅東ビル	福岡県福岡市	3,572	3,596.70	100.0%	3,850	4.0%	+10	—

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

物件一覧 ④

2026年4月末日時点

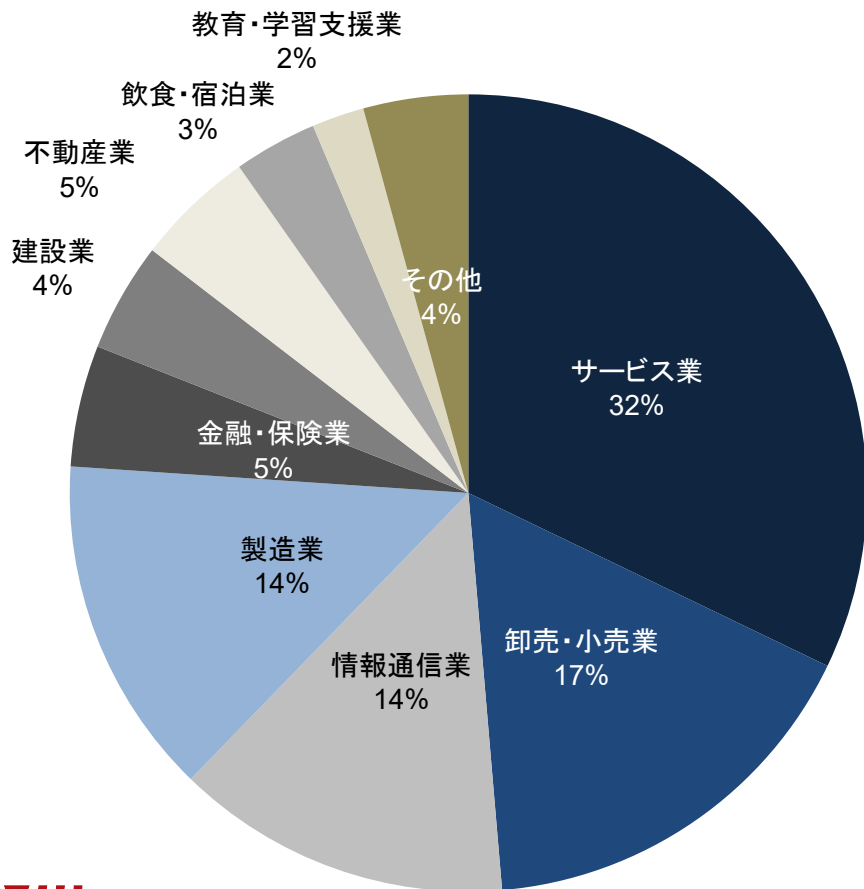
		物件番号	物件名称	所在地	期末帳簿 価額 (百万円)	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率	2026年4月期末評価		前期比増減	
								期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate
オフィス	76	O-100	いちご博多駅東三丁目ビル	福岡県福岡市	2,841	2,949.22	84.3%	2,860	4.1%	+10	—
	77	O-101	いちご錦糸町サウスビル	東京都墨田区	2,076	2,059.86	100.0%	2,170	3.5%	+70	—
	78	O-102	いちご秋葉原イーストビル	東京都千代田区	3,277	2,100.93	100.0%	3,350	3.4%	-10	—
	79	O-103	いちご博多明治通りビル	福岡県福岡市	3,052	3,374.93	100.0%	3,680	4.0%	—	—
	80	O-104	いちご博多祇園ビル	福岡県福岡市	1,692	1,632.29	100.0%	1,720	3.9%	—	—
	81	O-105	いちご天神ノースビル	福岡県福岡市	1,621	1,475.75	81.5%	1,600	3.9%	—	—
	82	O-106	いちご五反田ウエストビル	東京都品川区	3,997	2,735.34	100.0%	4,090	3.5%	+60	—
	83	O-107	いちご大手町ノースビル	東京都千代田区	2,029	1,237.43	91.5%	2,100	3.2%	+20	—
	84	O-108	いちご立川公園通りビル	東京都立川市	1,949	2,247.87	88.5%	1,960	4.0%	—	—
	85	O-109	いちご船橋ビル	千葉県船橋市	3,661	4,112.19	100.0%	3,960	4.2%	—	—
			オフィス小計	217,197	257,256.25	97.3%	284,570		+10,420		
その他	86	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区	2,433	778.77	100.0%	2,910	3.0%	-30	—
	87	Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区	1,429	2,124.68	100.0%	1,310	4.3%	—	—
				その他小計	3,863	2,903.45	100.0%	4,220		-30	
			合計 (87件)	221,060	260,159.70	97.3%	288,790		+10,390		

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

テナントの状況

中規模オフィスの特長である分散の効いたテナント構成

■ テナント業種別分散(オフィス+その他) [テナント数ベース]



テナント総数：1,036件 (2026年4月末日時点)

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) 12.1%

※ 住宅のマスターリース先は除く

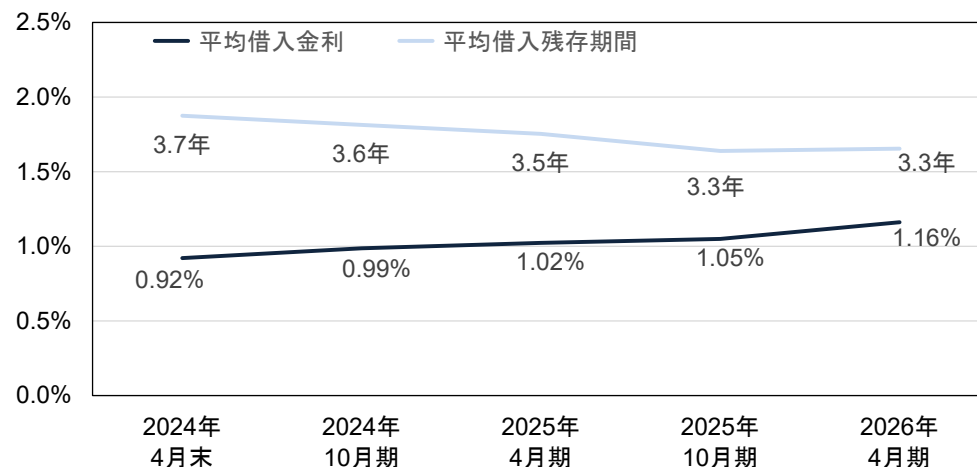
■ 賃貸面積上位テナント 10社

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 (情報通信業)	6,250	2.5%
2	いちご池袋イーストビル	B社 (サービス業)	2,964	1.2%
3	いちご神宮前ビル	C社 (情報通信業)	2,807	1.1%
4	いちご広尾ビル	D社 (卸売・小売業)	2,711	1.1%
5	いちご東池袋三丁目ビル	E社 (サービス業)	2,184	0.9%
6	いちご蒲田ビル	F社 (卸売・小売業)	1,820	0.7%
7	いちご仙台イーストビル	G社 (卸売・小売業)	1,724	0.7%
8	大井町センタービル	H社 (建設業)	1,592	0.6%
9	いちご池尻ビル	I社 (飲食・宿泊業)	1,577	0.6%
10	いちご秋葉原イーストビル	J社 (サービス業)	1,500	0.6%
上位10社合計			25,135	9.9%

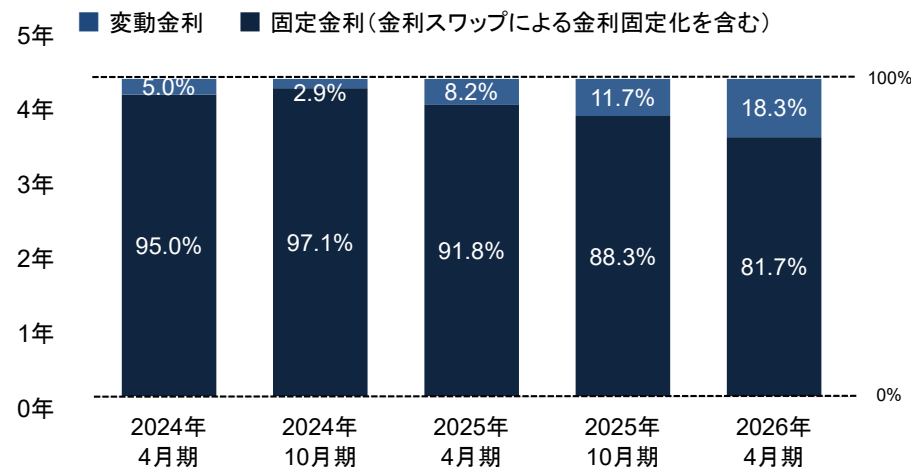
※ サービス業には、主に広告業、各種コンサルティング業、人材サービス業、会計士事務所、法律事務所、美容関連、公益法人等を含む

安定的な財務基盤の維持と返済期限の分散

■ 平均金利および平均残存期間 ※ 投資法人債を含む

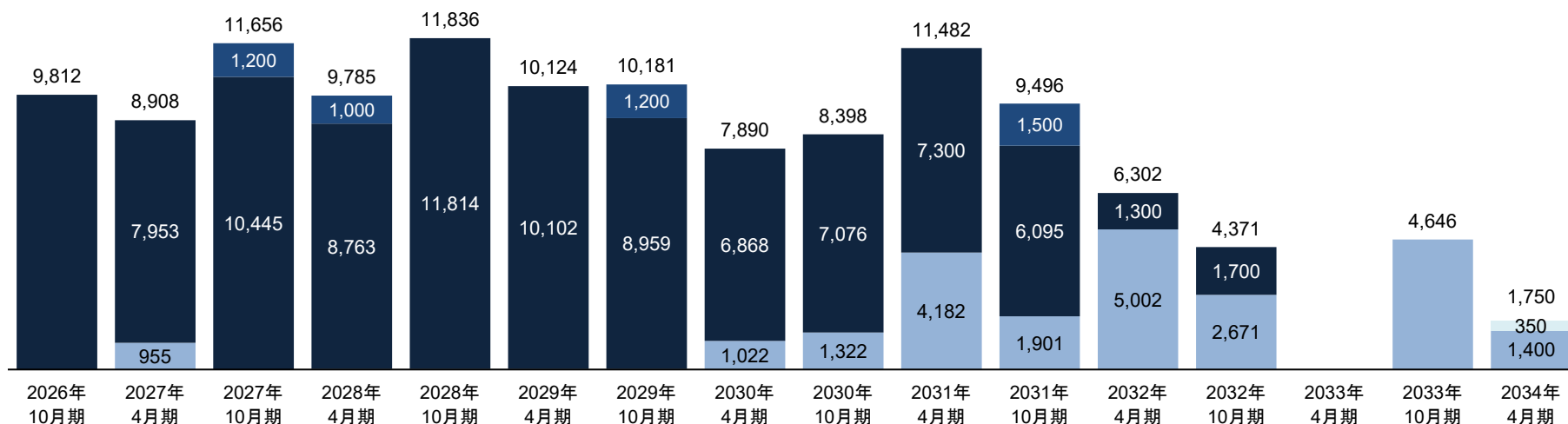


■ 金利固定化比率



■ 有利子負債の返済期限分散状況

■ 長期借入金(変動金利) ■ 長期借入金(固定金利) ■ 公募投資法人債 ■ 劣後投資法人債 (単位: 百万円)



(※) 平均金利の計算にあたり、変動金利については、当期の最終営業日に適用される基準金利にスプレッドを加算したものを適用金利として算出

有利子負債の状況

■ 有利子負債の内訳 (2026年4月末日時点) (単位:百万円)

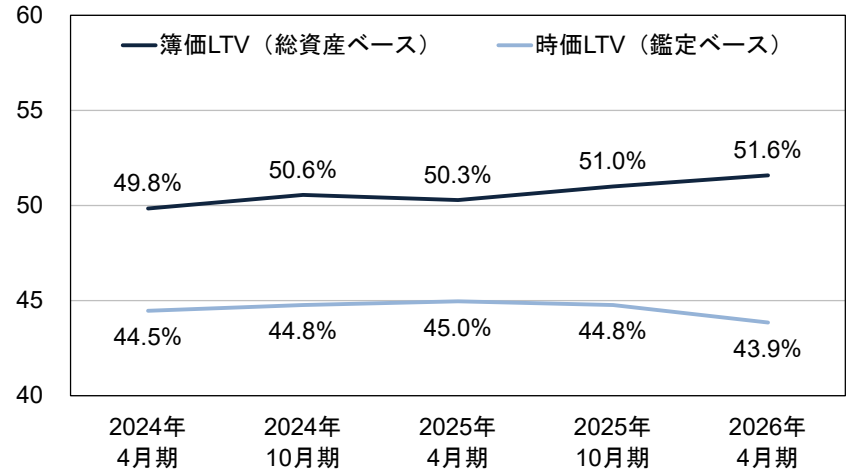
借入先	借入残高	比率	比率(前期比)
三井住友銀行	35,709	28.2%	0.3%
みずほ銀行	24,195	19.1%	0.5%
SBI新生銀行	14,908	11.8%	-0.2%
三菱UFJ銀行	13,483	10.6%	0.6%
あおぞら銀行	10,952	8.6%	-0.1%
りそな銀行	8,418	6.6%	-0.1%
福岡銀行	3,529	2.8%	—
日本政策投資銀行	3,400	2.7%	—
香川銀行	1,715	1.4%	—
みずほ信託銀行	1,637	1.3%	—
横浜銀行	1,422	1.1%	—
西日本シティ銀行	1,412	1.1%	—
オリックス銀行	413	0.3%	—
関西みらい銀行	195	0.2%	—
借入金合計	121,388	95.9%	0.9%

投資法人債	残高	比率	比率(前期比)
第1回投資法人債	1,200	0.9%	—
第2回投資法人債	1,000	0.8%	—
第3回投資法人債	—	—	-0.8%
第4回投資法人債	1,200	0.9%	—
第6回投資法人債	1,500	1.2%	—
第1回劣後投資法人債	350	0.3%	—
投資法人債合計	5,250	4.1%	-0.9%
有利子負債合計	126,638	100.0%	—

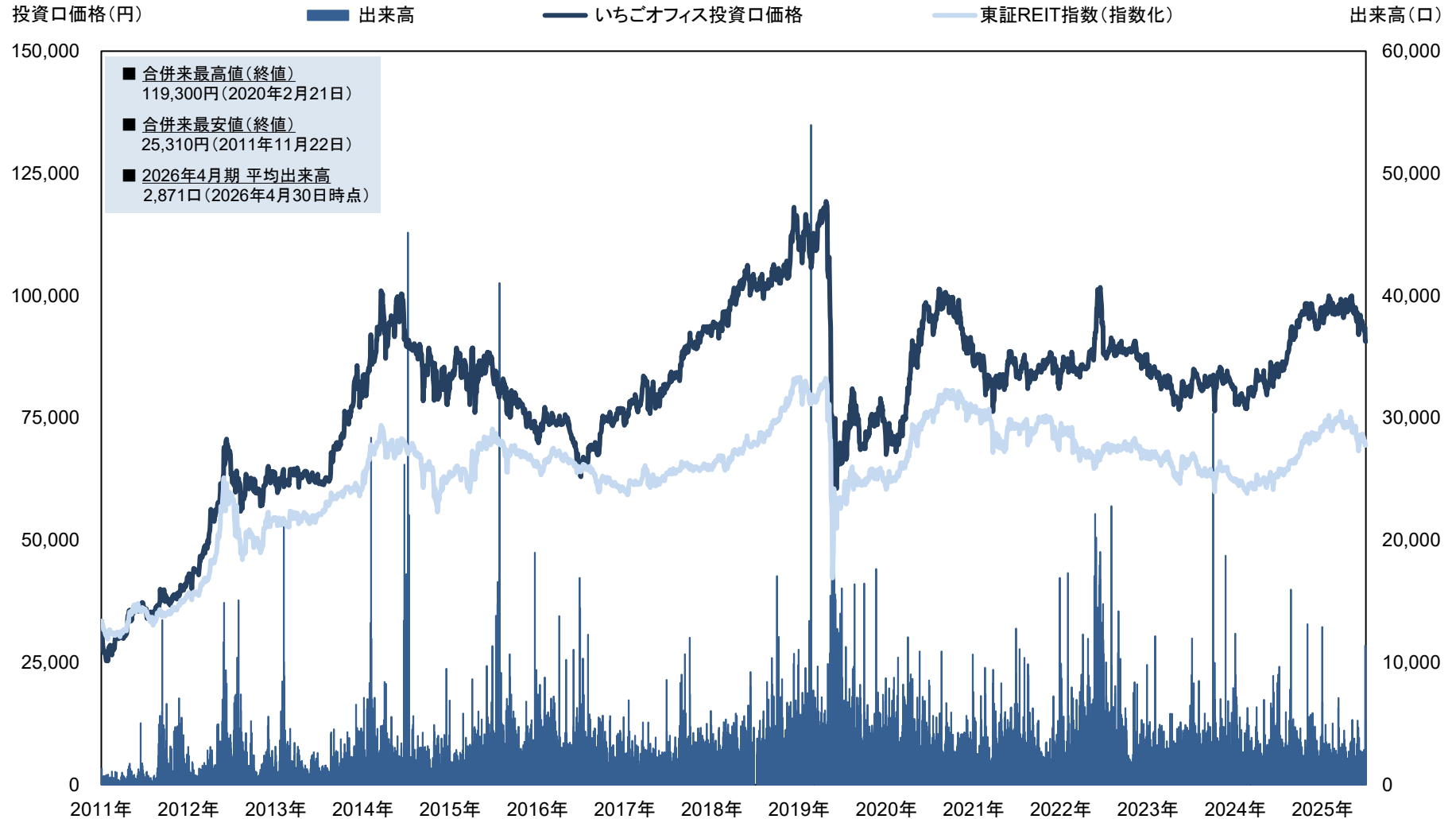
■ 2026年4月期の資金調達の概要

種別	金額(百万円)	期間	金利
銀行借入	1,000	6.4年	1か月円TIBOR+0.58%
	1,000	6.4年	1か月円TIBOR+0.59%
	1,000	6.4年	1か月円TIBOR+0.59%
	692	7.3年	1か月円TIBOR+0.64 %
	3,954	7.2年	1か月円TIBOR +0.63 %
	1,000	8.0年	1か月円TIBOR +0.68 %
	400	8.0年	1か月円TIBOR +0.68 %
	200	6.0年	1か月円TIBOR +0.56 %
	1,600	4.5年	2.82343%(固定)
合計(平均)	10,846	6.7年	1.7308%

■ 有利子負債比率の推移 (2026年4月末日時点)



投資口価格の推移(2011年11月1日～2026年4月30日)



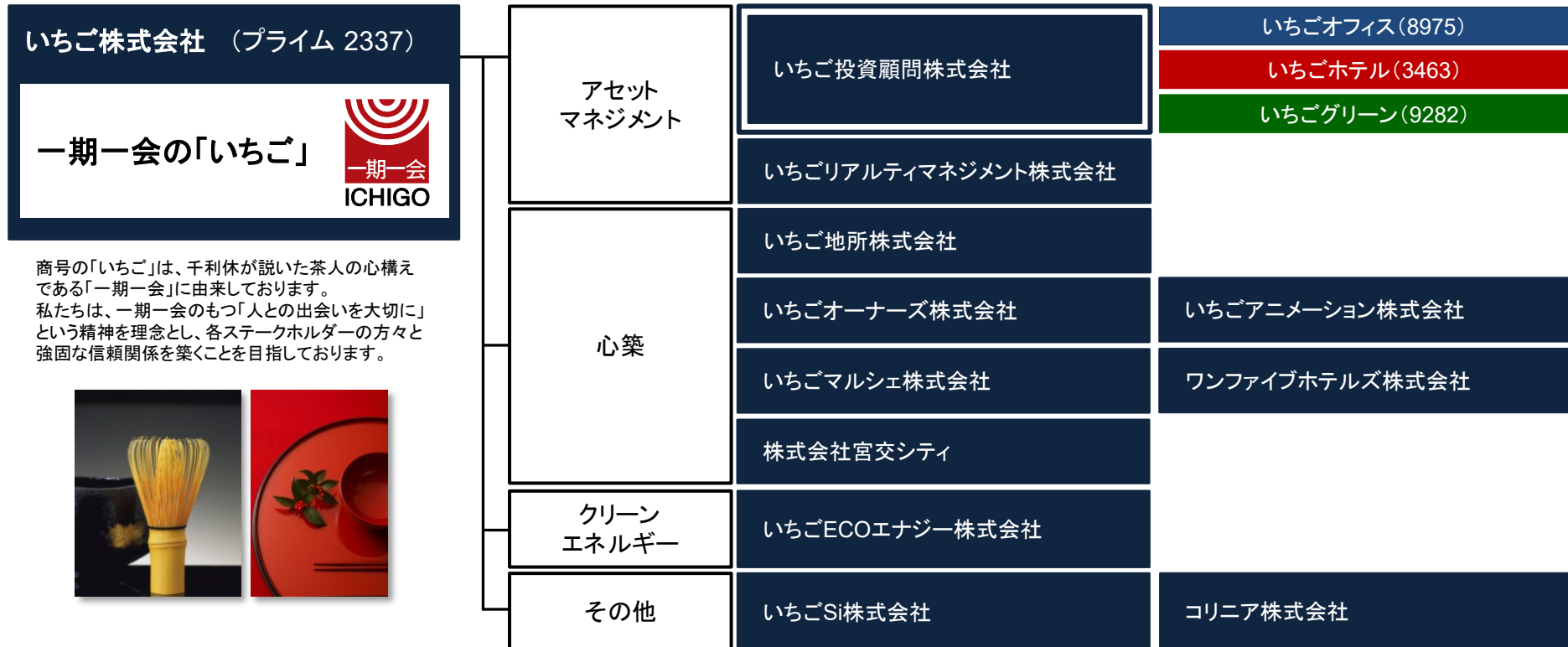
※ 東証REIT指数については2011年11月1日の本投資法人投資口価格を基準として指数化

(出所)Bloomberg

Appendix : その他

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(ウェイトリフティング、陸上、テニス)等も積極的に推進

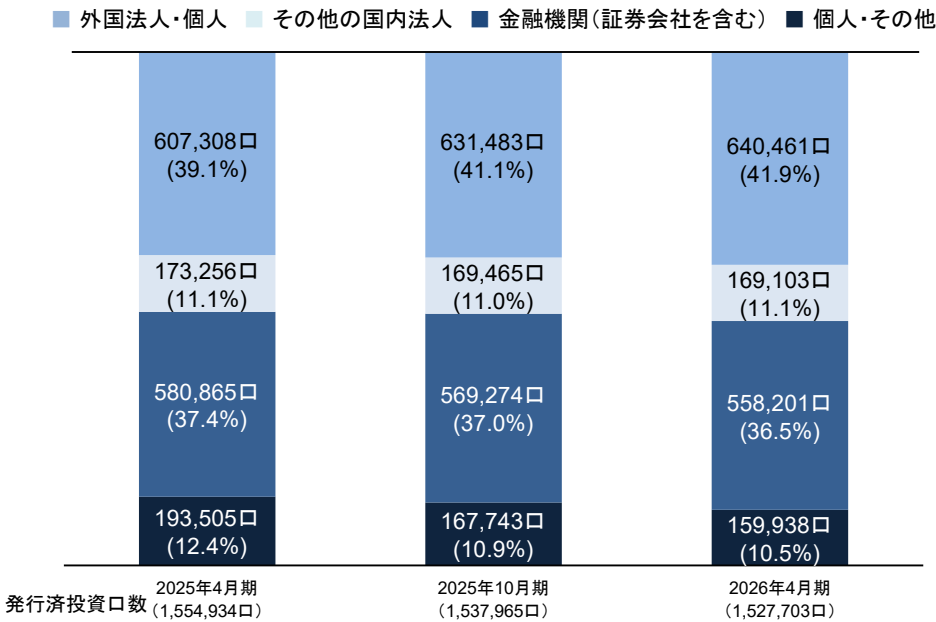


投資主の状況(2026年4月末日時点)

■ 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	25.2%
2 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	217,398	14.2%
3 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	211,400	13.8%
4 いちご株式会社	149,208	9.8%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	51,171	3.3%
6 いちごトラスト	41,567	2.7%
7 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	24,292	1.6%
8 JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,543	1.0%
9 日本証券金融株式会社	12,128	0.8%
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	12,058	0.8%
合計	1,118,469	73.2%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2025年4月末	2025年10月末	2026年4月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	25,159	23,084	22,058	97.4%
金融機関(証券会社を含む)	48	49	51	0.2%
都市銀行・信託銀行	4	4	4	0.0%
地方銀行	6	7	6	0.0%
その他(証券会社を含む)	38	38	41	0.2%
その他の国内法人	287	247	242	1.1%
外国法人・個人	302	310	302	1.3%
合計	25,796	23,690	22,653	100.0%

投資法人概要

■ 投資法人

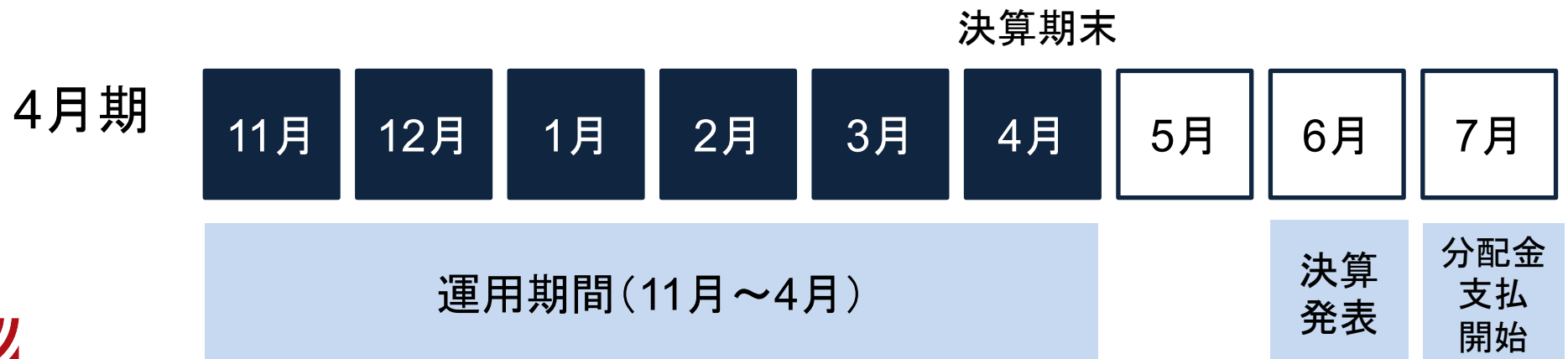
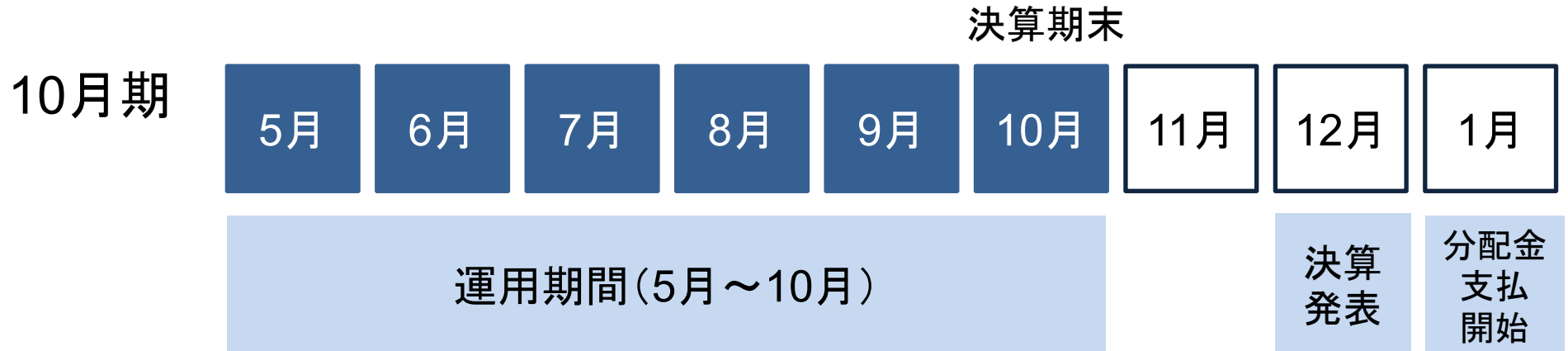
名称	いちごオフィスリート投資法人
証券コード	8975
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号
執行役員	鍵山 卓史
保有物件数 (2026年4月末日時点)	87物件
ポートフォリオ規模 (2026年4月末日時点)	2,225億円(取得価格ベース)
決算期	4月期(11月1日～4月30日)および10月期(5月1日～10月31日)

■ 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	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 資産運用業協会 会員

年間スケジュール

次回の権利付き最終取引日は2026年10月28日



運用状況報告会資料 用語集

ページ	用語	定義・意味
P28	鑑定評価額	不動産鑑定評価に基づく保有資産の評価額 会計上の帳簿価額とは異なり、不動産の不動産鑑定士による鑑定評価額
P29	1口当たりNAV	Net Asset Value(純資産価値)の略 分配金控除後の純資産額に不動産の含み損益を反映し、期末時点の発行済投資口数で除して算出する1口当たりの純資産額
P29	含み益	保有不動産の鑑定評価額が帳簿価額を上回っている場合の差額 保有不動産の鑑定評価額が帳簿価額を上回る部分
P29	心築(しんちく)	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で、日本における「100年不動産」の実現を目指す取り組み
P31	CAPEX	Capital Expenditure(資本的支出)の略 不動産や設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出
P31	心築力	保有物件の価値向上、競争力向上、テナントリレーション構築を通じて投資主価値の最大化を目指す、いちごオフィスの強み
P32	心築CAPEX	保有物件の価値向上や収益向上を目的として実施する資本的支出 共用部リニューアルやセットアップオフィス等への投資を含む
P32	ROI	Return On Investmentの略 投資額に対して、どれだけ利益や効果を生み出したかを示す投資効率の指標
P33	セットアップオフィス	内装や什器等を整備した状態で提供するオフィス テナントの入居準備負担を軽減し、賃料水準の向上や早期リーシングを目指す施策
P38	NOI	Net Operating Incomeの略 賃貸事業収益から賃貸事業費用を差し引き、減価償却費を加えた不動産賃貸事業の収益力を示す指標
P39	売却力	心築により価値を高めた物件について、好機を捉え、投資主利益の最大化を図る、いちごオフィスの強み

運用状況報告会資料 用語集

ページ	用語	定義・意味
P40	帳簿価額	会計帳簿上の資産価額 取得価額から減価償却等を反映した金額で、売却価格との差額が売却損益の基礎となる
P40	賃料ギャップ	現在の契約賃料と、運用会社が想定する市場賃料との乖離 賃料増額余地を把握する際に用いる
P40	鑑定NOI利回り	鑑定評価におけるNOIを取得価格等で除して算出する利回り 物件の収益性を比較する際の目安となる
P45	スポンサーパイプライン	スポンサーが保有または関与する物件のうち、将来的に本投資法人が取得を検討できる可能性がある物件群
P46	利益還元力	売却益、負ののれん、自己投資口取得等を活用し、投資主価値の向上を図る、いちごオフィスの強み
P47	巡航EPU	EPUはEarnings Per Unit(1口当たり利益)の略 当期純利益から純売却益を控除し、売却に伴う運用報酬の増減の影響を除外したうえで算出する1口当たり利益
P47	負ののれん	合併等により発生した会計上の差額で、一定の範囲で分配金の安定化や投資主還元 活用できる資金
P48	自己投資口取得	投資法人が自らの投資口を市場等から取得すること 発行済投資口数の減少を通じて、1口当たり価値の向上が期待される
P54	環境認証	第三者機関が建物の環境性能や省エネルギー性能等を評価し、一定の基準を満たす物件に 付与する認証
P54	ZEB Ready	Net Zero Energy Building(ZEB)の評価区分の一つ 高断熱化や高効率設備の導入等により、省エネルギーで基準一次エネルギー消費量を50%以上削減した建物に付与される評価
P54	BELS	Building-Housing Energy-efficiency Labeling Systemの略。 建築物の省エネルギー性能を第三者機関が評価・表示する制度
P54	CASBEE不動産評価認証	CASBEE(建築環境総合性能評価システム)を用いた既存不動産の環境性能を評価・認証する制度。 省エネルギー性、環境品質・性能、環境負荷等を総合的に評価し、Sランク、Aランク等で認証される
P68	金利固定化比率	有利子負債のうち、固定金利で調達している負債の割合 金利上昇リスクへの耐性を示す指標



- 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、本説明資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみに全面的に依拠することはお控えいただくようお願いします。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。



【お問合せ】

いちご投資顧問株式会社

いちごオフィスリートIRデスク

TEL: 03-4485-5231

IR_Office@ichigo.gr.jp

www.ichigo-office.co.jp

