



# 第13回 投資主総会

July 30, 2022

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



---

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

また、ウクライナへの侵攻により甚大な被害に遭われた  
皆様に心よりお見舞いを申し上げますと共に、ウクライナの  
人々に一日でも早く平穏な日々が訪れることを願って  
おります。

いちご役員一同



# Make More Sustainable

## サステナブルインフラの「いちご」



日本を世界一豊かに。

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。

いちご社員  
三宅 宏実

サステナブルインフラ  
一期一会  
いちご  
ICHIGO (プライム 2337)

いちごはJリーグの「トップパートナー」です。



©J.LEAGUE

# 概況 ①

「中長期的な成長に向けた基盤の構築」を目標に、  
ポートフォリオの質的向上を目指す

- ✓ 外部成長戦略：ポートフォリオの質的向上に資する資産入替  
【直近2年間の実績】

取得	中規模オフィス 2物件（取得価格計：76億円）
売却	オフィスビル 1物件（譲渡価格：17.2億円） » 譲渡益（9億円）は、2022年4月期の分配金として投資主の 皆様に還元
その他	優先交渉権を取得（都内、福岡市内の中規模オフィス 4物件） » スポンサーサポートの活用 » 収益の成長が期待できる、優良な物件を取得する機会を確保

➡ 資産規模（本日現在）：86物件、2,092億円

# 概況 ②

---

## ✓ 内部成長戦略

- テナント満足度の向上
  - » 「いちごレイアウトオフィス」「いちごラウンジ」の継続展開
  - » 共用部(エレベーターホール、洗面所など)の改修
  - » 社会貢献を重視した取り組みなど

## ✓ 財務戦略

- 第6回投資法人債の発行(2021年5月、15億円)
- 金利上昇リスクに備え、固定金利での資金調達を引き続き推進
  - » 固定金利借入の比率 91%(2022年4月期末)
- 自己投資口取得による、投資主価値の向上(2021年1月発表)
  - » 18,920口を取得のうえ、消却
    - ➡ 1口当たり分配金および1口当たりNAVが増加

# 概況 ③

---

## ✓ 環境に対する取り組み

- 「RE100」の趣旨に鑑み、使用電力を再生可能エネルギーへ切り替え
  - » 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)
- 全保有物件※にて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74物件
- LED照明の設置をはじめとする、省エネルギー施策も進行中

# 2022年4月期(第33期)決算の概要

	2020年10月期 (第30期)	2021年4月期 (第31期)	2021年10月期 (第32期)	2022年4月期 (第33期)
営業収益	7,863百万円	7,725百万円	7,843百万円	8,675百万円
営業利益	4,092百万円	3,923百万円	3,962百万円	4,436百万円
経常利益	3,313百万円	3,122百万円	3,201百万円	3,691百万円
当期純利益	3,312百万円	3,121百万円	3,200百万円	3,690百万円
1口当たり当期純利益	2,162円	2,050円	2,114円	2,438円
1口当たりNAV	92,787円	92,874円	92,958円	95,053円
1口当たり分配金	2,230円	2,132円	2,185円	2,508円
物件数(期末)	85物件	86物件	86物件	85物件
資産規模(期末)	2,023億円	2,061億円	2,061億円	2,054億円
稼働率(期末)	97.5%	97.2%	95.4%	94.6%

※ 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

# 決議事項

招集ご通知の4頁から11頁をご覧ください。

# 第1号議案 規約一部変更の件(4頁から5頁) ①

---

## 1. 変更の理由 (招集通知をご覧ください。)

企業会計基準第30号

「時価の算定に関する会計基準」 および

企業会計基準第10号

「金融商品に関する会計基準」

(関連して新たに制定または改正された会計基準、  
適用指針を含む)

の改正により、

有価証券およびデリバティブ取引に係る権利の  
資産評価の方法が変更になったことに伴い、  
関連する規定を変更するもの

# 第1号議案 規約一部変更の件(4頁から5頁) ②

---

## 2. 変更内容

招集通知をご覧ください。

執行役員候補者

ふ く な が  
福永

た か あ き  
隆明  
【新任】

## 監督役員候補者

て ら だ  
寺田

ま さ ひ ろ  
昌弘

【重任】

い ち ば  
市場

の り こ  
典子

【新任】

## 補欠執行役員候補者

ち ば け い す け  
千葉 恵介 【重任】

## 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。





# 運用状況報告会

July 30, 2022

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



# 目次

□ 前回の運用状況報告会(2019年9月)以降の 取り組み		
✓ いちごオフィスの成長	…	29
✓ 運用資産ポートフォリオ(2020年6月30日時点)	…	30
✓ 心築による価値の創出 ①	…	31
✓ 心築による価値の創出 ②	…	32
✓ 心築による価値の創出 ③	…	33
✓ 心築による価値の創出 ④	…	34
✓ 心築による価値の創出 ⑤	…	35
✓ 環境問題に対する施策の強化 ①	…	36
✓ 環境問題に対する施策の強化 ②	…	37
✓ 鑑定評価額を超える価格での資産売却を実現	…	38
✓ 外部成長: 物件取得 ①(いちご中目黒ビル)	…	39
✓ 外部成長: 物件取得 ②(いちご立川ビル)	…	40
✓ 外部成長: 物件取得 ③(いちご東池袋三丁目ビル)	…	41
✓ 外部成長:ブリッジファンドへの出資	…	42
✓ 財務戦略: 安定的な財務運営の継続	…	43
□ いちごオフィスの取り巻く環境		
✓ オフィス空室率の推移	…	45
✓ いちごオフィスについても 解約はピークアウトの兆し	…	46
✓ いちごオフィス:テナント入替時に 賃料増額を実現	…	47
✓ オフィス新規供給量の推移	…	48
□ 中長期的な成長に向けて		
✓ アフターコロナにおけるいちごオフィスの 成長戦略	…	50
✓ パイプライン(スポンサー保有物件)	…	51
✓ 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度	…	52
□ ESGへのコミットメント	…	53
□ Appendix	…	59

## 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。

# 前回の運用状況報告会(2019年9月) 以降の取り組み

---

# いちごオフィスの成長

コロナを経て、機動的な運営により分配金の向上、1口当たりの純資産額(NAV)の向上を果たす

	2019年4月期	2022年4月期	増減
営業収益	8,451百万円	8,676百万円	+224百万円
純利益	3,732百万円	3,690百万円	-41百万円
うち売却益	668百万円	940百万円	+271百万円
1口当たり分配金	2,255円	2,508円	+253円
1口当たりNAV	87,934円	95,053円	+7,119円
資産規模	2,030億円	2,054億円	+24億円
物件数	85物件	85物件	-
賃貸面積	263,008.25m <sup>2</sup>	249,947.13m <sup>2</sup>	-13,061.12m <sup>2</sup>
期末稼働率	99.3%	94.7%	-4.6%
平均賃料坪単価	14,600円	15,100円	+500円
含み益	343億円	448億円	+105億円
環境認証取得	9件(9物件)	20件(19物件)	+11件(+10物件)
格付	A(安定的)	A(ポジティブ)	-

# 運用資産ポートフォリオ (2022年6月30日時点)

## 中規模オフィスに特化したポートフォリオ

### ■ ポートフォリオ概要

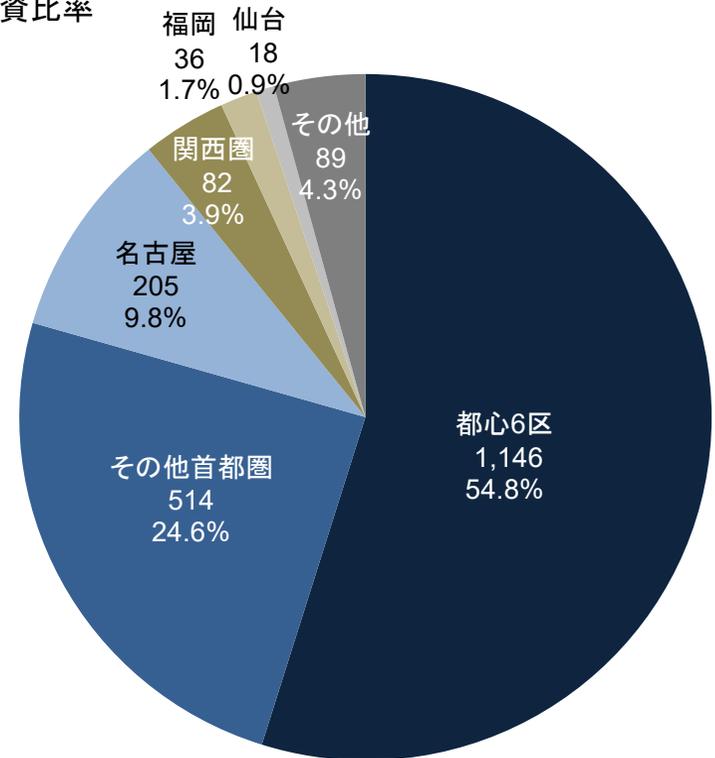
物件数	86物件 (オフィス82物件、商業4物件)
取得総額	2,092億円
鑑定評価額(※1)	2,463億円
賃貸可能面積	約266,700㎡
稼働率	95.6%
平均賃料単価(※2)	15,100円/坪
- 都心6区	18,200円/坪

※1 鑑定評価額: 2022年4月30日時点の運用資産は2022年4月30日  
時点の鑑定評価額、2022年10月期の取得資産は取得時の鑑定評価額  
※2 平均賃料単価: 2022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



# 心築による価値の創出 ①

## 物件取得後に心築を施すことにより、ビルのイメージを向上

### いちご乃木坂ビル(東京都港区)

2019年10月期

#### 貸室内および共用部の改修

デザイン性の高い共用部と快適なオフィス空間の提供により、テナント満足度の向上と賃料収入アップを実現



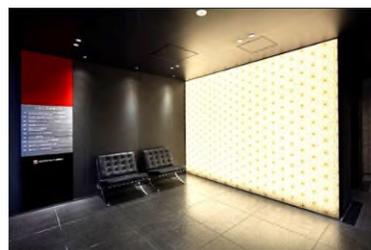
投資額

28百万円

2020年4月期

#### 外壁および エントランスホールの改修

建物正面の外壁に石目調タイルとライン照明を採用、エントランスホールには大きな光壁を設置



投資額

29百万円

2020年10月期

#### 「いちごラウンジ」の新設 化粧室の移設・拡張

化粧室の移設・拡張とあわせて、食品自動販売機とミニカウンターを設置した「いちごラウンジ」を新設、オフィスの利便性を向上



投資額

28百万円

# 心築による価値の創出 ②

需要の変化に応じて心築を施すことにより、競争力を向上

いちご内神田ビル(東京都千代田区、2019年4月期)



投資額

24百万円

- ビジネスのオープンイノベーションが活性化されるような自由度の高いオフィス空間を提供
- 「いちごレイアウトオフィス」を設置し、9階、10階の2フロアで同時展開

# 心築による価値の創出 ③

## ダウンタイムの長期化を打開するために心築リニューアル

いちご箱崎ビル(東京都中央区、2021年10月期)



エントランス



エントランスホール



いちごレイアウトオフィス①



いちごレイアウトオフィス②

投資額

13百万円

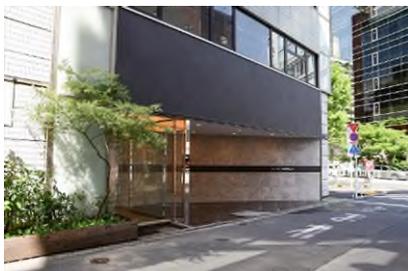
- 「いちごレイアウトオフィス」を設置
- 心築後、早期リースアップに成功

# 心築による価値の創出 ④

## 定期的な共用部リニューアルを通じて、競争力を向上

いちご神宮前ビル(東京都渋谷区)

(2021年4月期)



エントランス



エレベーターホール

1階ファサード部分およびエントランス  
通路等、共用部をリニューアル

ウィン第2五反田ビル(東京都品川区)

(2022年4月期)



エレベーターホール



化粧室

エレベーターホール、通路、  
化粧室等の共用部をリニューアル

いちご渋谷道玄坂ビル(東京都渋谷区)

(2022年4月期)



化粧室①



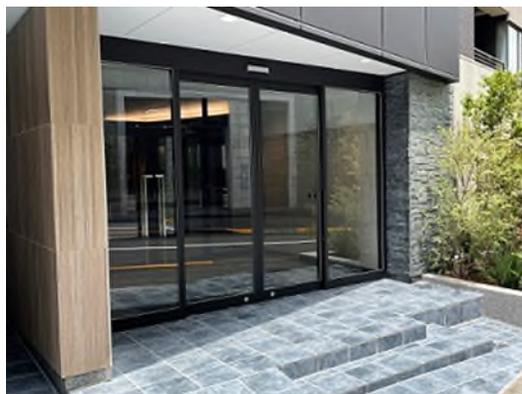
化粧室②

化粧室等の共用部をリニューアル

# 心築による価値の創出 ⑤

- 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
- ダウンタイムの短縮化と増額入替を目指し、リーシング活動に注力中

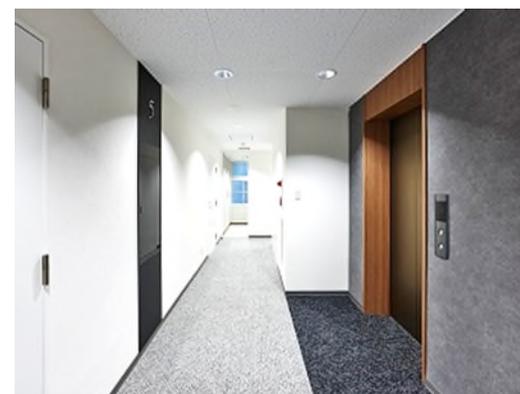
いちご九段二丁目ビル(東京都千代田区、2022年10月期)



エントランス



エレベーターホール



各階通路

## リーシング計画(稼働率)

2022年5月末	0%
2022年10月末	63%
2022年12月末	100%

## 投資効果(想定)

投資額	34百万円
年間NOI増加	+14百万円
ROI	43.9%

# 環境問題に対する施策の強化 ①

## □ 2021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:「3 Star」を4年連続で獲得
- ✓ 組織体制や取り組みに対する評価である「Green Star」を5年連続で獲得



## □ 全保有物件※の電力を再生可能エネルギーへ切り替え完了

- ✓ スポンサーが加盟した「RE100」の主旨に鑑み、いちごオフィスにおいても事業活動で消費する電力を再生可能エネルギーへ切り替え
- ✓ 切り替えにより、CO2排出量は年間21,345トン減少(2019年比)



※ 区分所有物件および共有物件等を除く、74物件

## □ 大阪市による「ごみ減量優良建築物」表彰 受賞

- ✓ いちご堺筋本町ビルにおいて、大規模建築物における廃棄物の減量・資源化について優秀な取り組みを行っている」と評価

# 環境問題に対する施策の強化 ②

## □ 各種環境認証の取得

✓ 20件(19物件)、賃貸可能面積合計(オフィス)の33.3%  
【2022年6月30日時点】



CASBEE (建築物環境総合性能評価システム)	BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)	東京都中小低炭素 モデルビル
<p><b>Sランク</b></p>  <p>いちご 高松ビル</p>  <p>いちご 丸の内ビル</p>  <p>いちご 神宮前ビル</p> <p><b>Aランク</b></p>  <p>いちご 恵比寿 グリーングラス</p>  <p>いちご 塚筋 本町ビル</p>  <p>いちご 仙台 イーストビル</p>  <p>いちご 東五反田ビル</p>  <p>いちご 池之端ビル</p>  <p>いちご 神田錦町ビル</p>  <p>いちご・みらい 信金ビル</p>  <p>ワイン第2 五反田ビル</p>	<p><b>2つ星(★★)</b></p>  <p>いちご 秋葉原ノースビル</p> <p><b>1つ星(★)</b></p>  <p>いちご大宮ビル</p> <p><b>DBJ Green Building</b></p> <p><b>3つ星(★★★)</b></p>  <p>いちご 日本橋イーストビル</p> <p><b>1つ星(★)</b></p>  <p>ワイン五反田ビル</p>	<p><b>低炭素ベンチマーク A2+</b></p>  <p>いちご九段ビル</p> <p><b>低炭素ベンチマーク A1+</b></p>  <p>いちご秋葉原ノースビル</p>  <p>いちご大森ビル</p>  <p>いちご大塚ビル</p> <p><b>低炭素ベンチマーク A1</b></p>  <p>いちご広尾ビル</p>



# 鑑定評価額を超える価格での資産売却を実現

2物件を譲渡、含み益の顕在化に寄与すると共に成長資金を確保

	ライオンズスクエア川口	いちご赤坂五丁目ビル
		
物件タイプ	商業施設	中規模オフィス
帳簿価格	2,360百万円	727百万円
鑑定評価額	2,530百万円	878百万円
譲渡価格	2,845百万円	1,720百万円
譲渡日	2020年4月24日	2022年2月18日
譲渡益	3.9億円	9.4億円
回収資金使途	資産取得やCAPEX等の成長投資に活用	

# 外部成長：物件取得 ①(いちご中目黒ビル)

渋谷・恵比寿に隣接する中目黒エリア所在の中規模オフィスを取得

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



(※)取得時の鑑定評価額

# 外部成長：物件取得 ②(いちご立川ビル)

東京都心部と多摩地区を結ぶ拠点都市である立川市に所在する  
中規模オフィスを取得

取得日	2020年12月18日
所在地	東京都立川市
立地	JR中央線他「立川」駅 徒歩約8分、 多摩モノレール「立川北」駅 徒歩約7分
取得のポイント	多摩地区の拠点都市である立川市に 所在する中規模オフィス
取得価格	3,830百万円
鑑定評価額(※)	4,000百万円
想定NOI利回り	4.6%
取得先	合同会社立川ホールディングス

(※)取得時の鑑定評価額

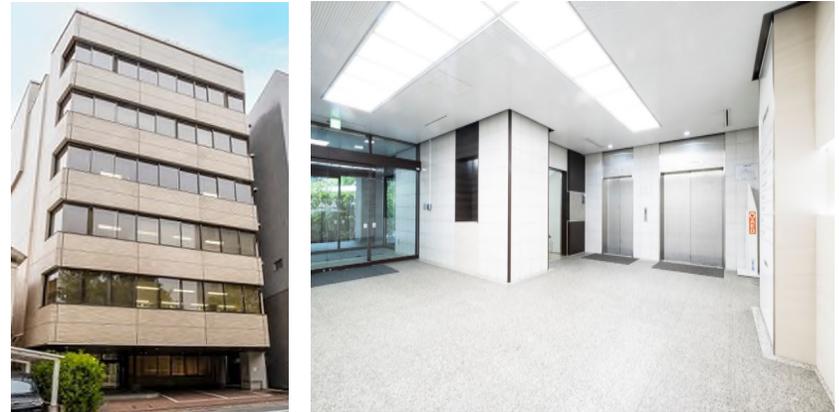


# 外部成長：物件取得 ③(いちご東池袋三丁目ビル)

幅広い業種による底堅いテナント需要が期待できる東池袋エリアに所在する中規模オフィスを取得

取得日	2022年6月20日
所在地	東京都豊島区
立地	JR線他「池袋」駅 徒歩約8分、 東京メトロ有楽町線「東池袋」駅 徒歩約9分
取得のポイント	大小のオフィスビルや商業ビルが集積し、 幅広いテナント需要が見込まれるエリア
取得価格	3,840百万円
鑑定評価額(※)	3,930百万円
想定NOI利回り	4.1%
取得先	外部(国内の特定目的会社)

(※)取得時の鑑定評価額



# 外部成長：ブリッジファンドへの出資

スポンサーサポートにより組成されたブリッジファンドへの出資を通じて、4物件（125億円）に係る配当の他、優先交渉権を取得。  
将来的な外部成長機会を確保する

## ■ 優先交渉権の対象物件

	いちご博多駅東ビル	いちご博多明治通りビル	福岡建設会館	櫻岳ビル
物件名				
所在地	福岡県福岡市			東京都千代田区
立地	JR鹿児島本線他「博多」駅 徒歩約4分	福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅 徒歩約1分 他	福岡市地下鉄空港線「東比恵」駅 徒歩約2分	JR山手線他「秋葉原」駅 徒歩約3分 他
優先交渉権価格	3,500百万円	3,080百万円	2,750百万円	3,240百万円
優先交渉権期限	2025年1月31日			
鑑定評価額	3,580百万円	3,360百万円	2,820百万円	3,380百万円
評価のポイント	福岡市を代表する業務商業地域である博多駅東エリアに所在する中規模オフィス	交通利便性が高い地域である呉服町エリアに所在する中規模オフィス	福岡市を代表する業務商業地域である博多駅東エリアに所在する中規模オフィス	首都圏各地からのアクセスが良好である秋葉原エリアに所在する中規模オフィス

# 財務戦略：安定的な財務運営の継続

	2019年4月期末		2022年4月期末	変動
平均借入金利	1.0%	➔	0.79%	低減化
平均借入期間	6.2年		6.9年	長期化
金利固定化比率	96.9%		91.3%	9割以上維持

## □ 資金調達方法の多様化

✓ 第4回～第6回投資法人債の発行により37億円を調達

## □ 格付見通しの向上

✓ 日本格付研究所：「A(安定的)」→「A(ポジティブ)」(2021年9月)

## □ 自己投資口の取得

✓ 自己投資口(18,920口)の取得・消却により1口当たり分配金および1口当たりNAVが増加(2021年4月期)

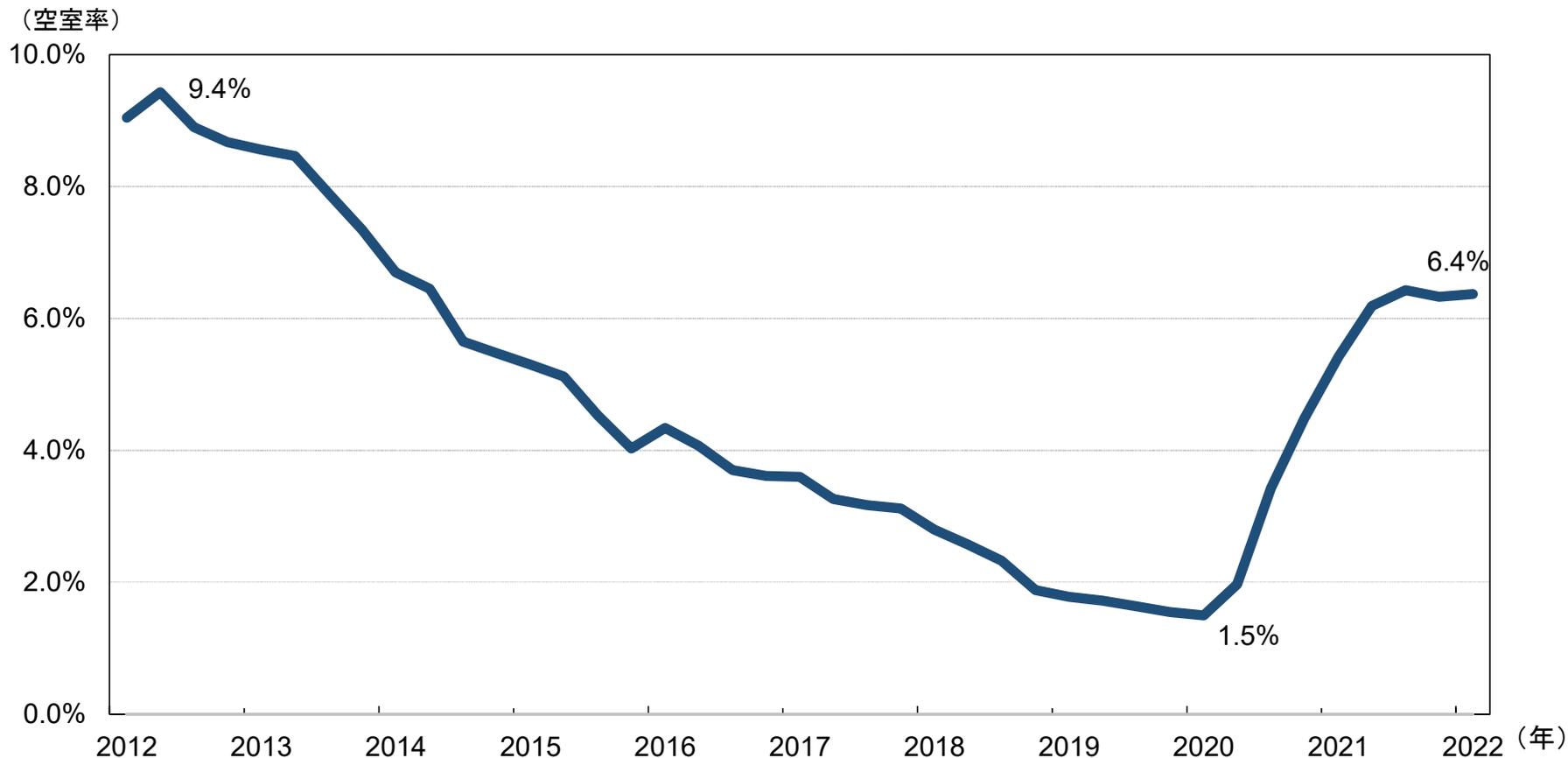
# いちごオフィスの取り巻く環境

---

# オフィス空室率の推移

コロナにより上昇傾向にあった空室率は、直近では横ばいの状況

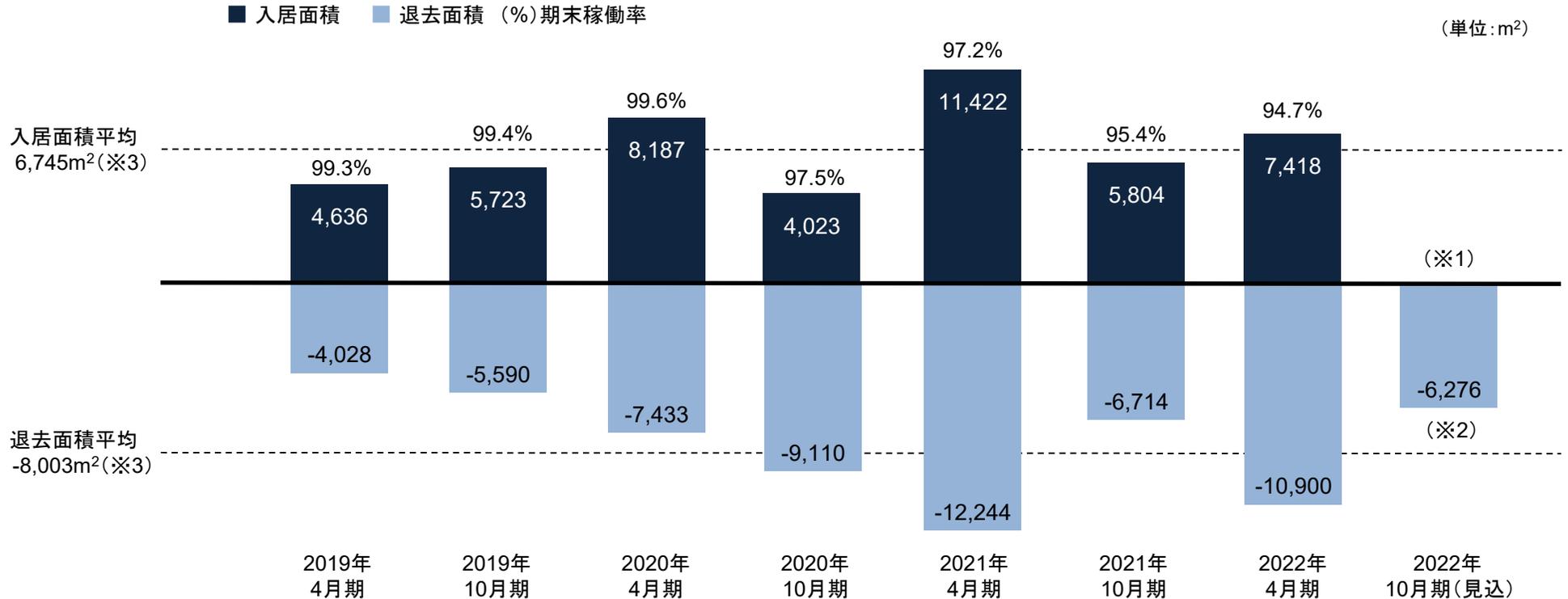
## ■ 東京ビジネス地区の空室率の推移



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

# いちごオフィスにおいても解約はピークアウトの兆し

## ■ テナント入居・退去面積および退去率の推移(オフィス)



	2019年 4月期	2019年 10月期	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(見込)
入居率	3.5%	4.6%	6.5%	3.2%	8.9%	4.5%	5.8%	(※1)
退去率	3.0%	4.5%	5.9%	7.3%	9.6%	5.3%	8.6%	4.9%
入居-退去 (m <sup>2</sup> )	+608	+133	+754	-5,087	-822	-910	-3,482	(※1)

(※1) 2022年10月期の入居面積は、本書日付現在未定(2022年5月20日時点で2,325m<sup>2</sup>の入居が契約済もしくは契約見込み)

(※2) 2022年10月期(見込)の退去面積は、2022年5月20日時点で入居テナントから受領済の解約予告を対象

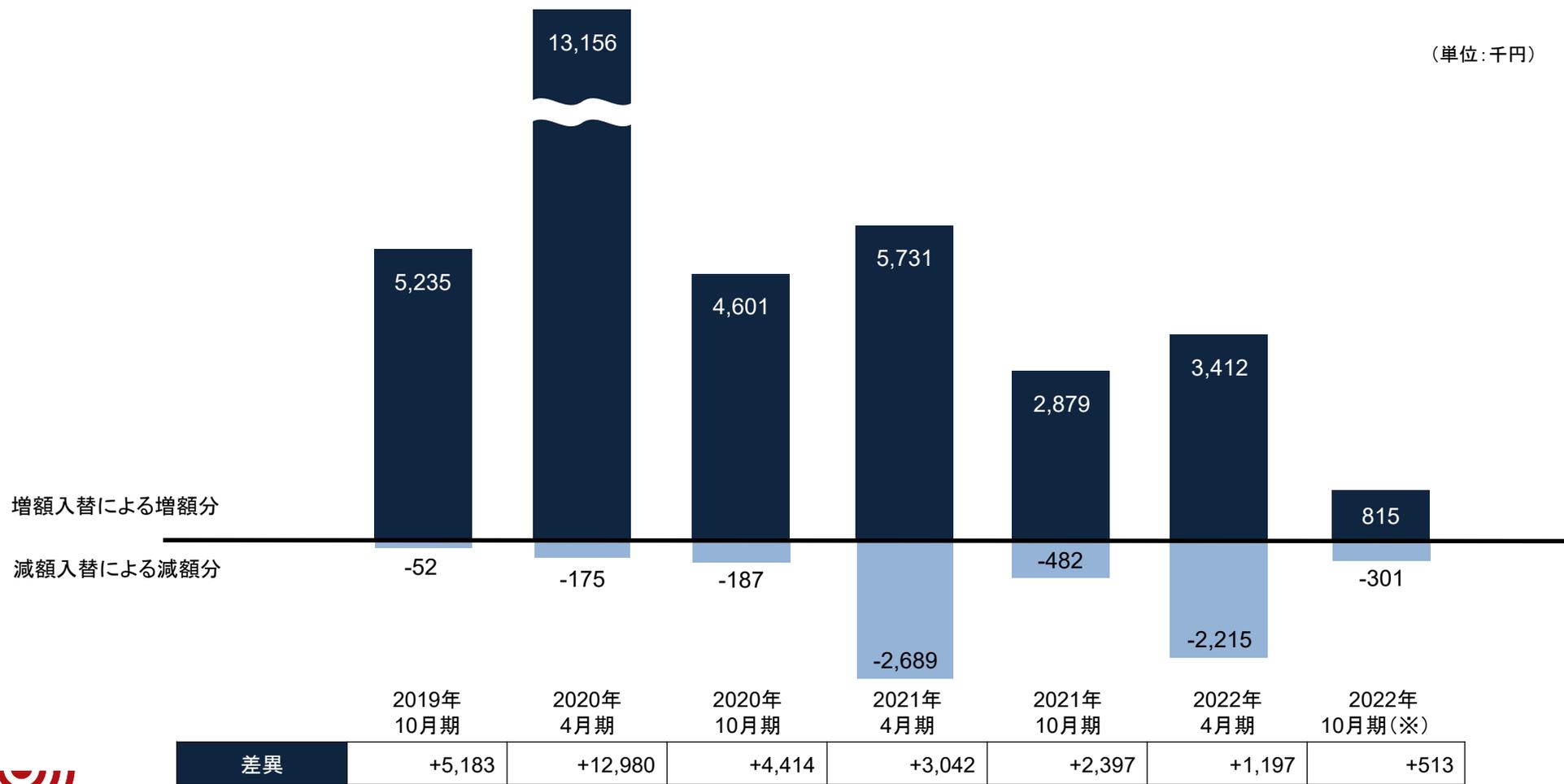
(※3) 入居面積平均および退去面積平均は、2018年4月期から2022年4月期の平均値

・各期中の売却物件を除く

・入居率および退去率は、各期の入居面積および退去面積の合計をそれぞれ各期末時点の賃貸可能面積で除した数値を年換算

# いちごオフィス:テナント入替時に賃料増額を実現

## ■ 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)



※ 2022年10月期は、2022年5月20日時点で契約済(契約手続中含む)を対象

# オフィス新規供給量の推移

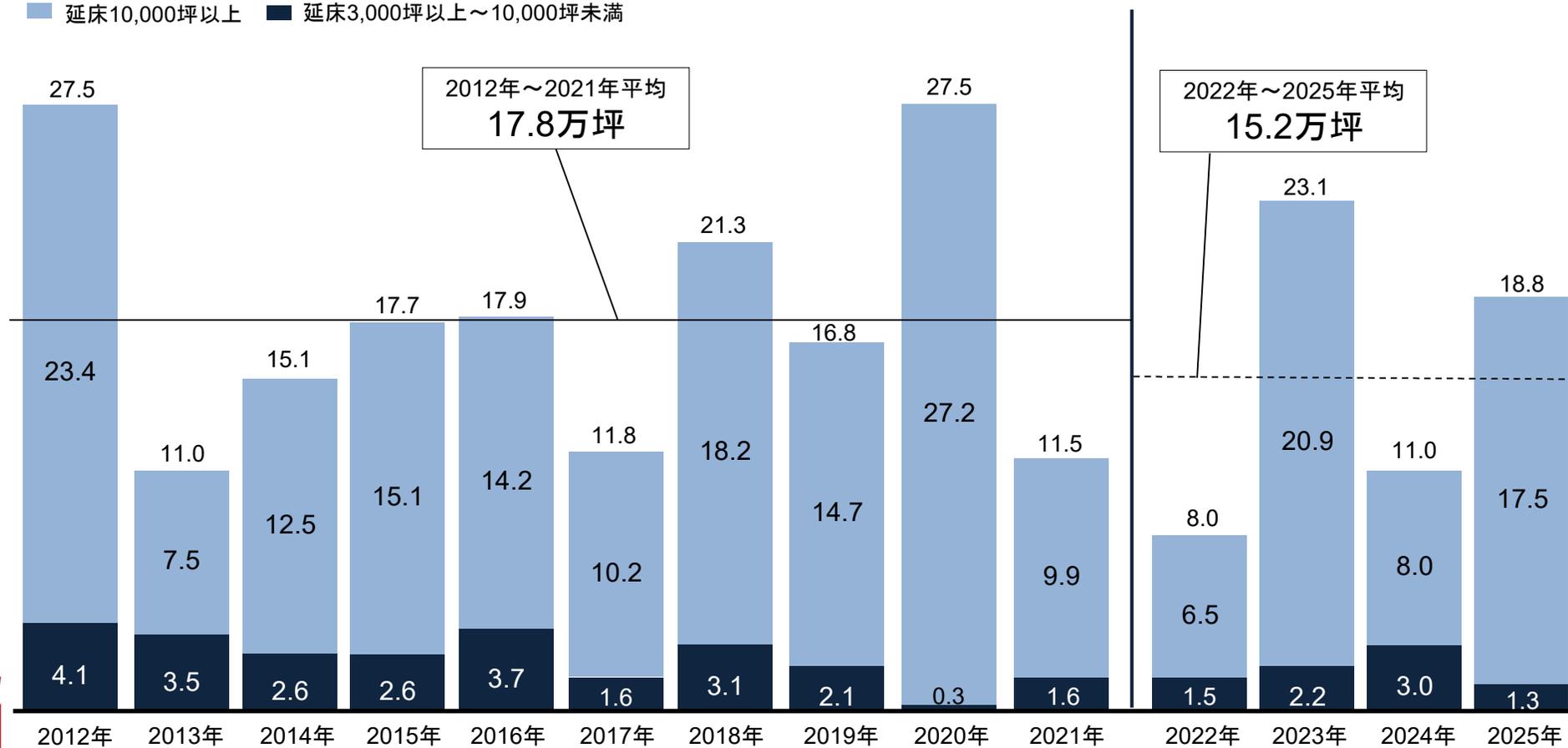
□ 今後4年間の平均新規供給量は過去10年間の平均値を下回る

□ 大型ビル以外の中小ビルの新規供給は限定的

(単位:万坪)

## 東京23区の新規供給量(賃貸面積)

■ 延床10,000坪以上 ■ 延床3,000坪以上~10,000坪未満



(出典)「オフィス新規供給量2022」(ザイマックス不動産総合研究所)を基に本資産運用会社にて作成

# 中長期的な成長に向けて

---

# アフターコロナにおけるいちごオフィスの成長戦略

オフィス空室率の上昇等、不確実性が高まっている状況において  
いちごオフィスが考える当面の課題／施策／目標

	課題	施策	当面の目標
内部成長	<u>稼働率の回復</u> (2022年4月期末[オフィス]) 契約稼働率 : 95.6% 経済的稼働率 : 94.1%	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 稼働の回復を重視した柔軟なリーシング</li> <li>✓ 心築を通じたバリューアップと投資効率の徹底追求</li> </ul>	<u>契約稼働率(オフィス)</u> 97%以上
外部成長	<u>アップサイド余地のある 中規模オフィスの取得</u> (2022年4月期末 資産規模) 85物件／2,054億円	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ いちご東池袋三丁目ビル: 38億円 (2022.6.20取得完了予定)</li> <li>✓ ブリッジファンド物件(125億円)の取得 ➡ ただし、ファイナンスについては要検討 (公募増資、第三者割当増資等)</li> <li>✓ 商業施設の譲渡 (2022年4月期末: 4物件／66億円)</li> </ul>	<u>資産規模</u> 2,200億円以上 (ブリッジファンド物件の取得)  商業施設ポートフォリオ ➡ 全物件譲渡
ESG	<u>GRESBリアルエステイト 評価の向上</u> (2021年評価の結果) 3Star[4年連続]、GreenStar[5年連続]	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ GRESBリアルエステイト評価向上を念頭に置いた各種環境認証の取得</li> <li>✓ エネルギー消費量や温室効果ガス排出量削減目標の設定ならびに達成</li> </ul>	<u>GRESBレーティング</u> 3Star ➡ 4Star
財務	<u>金利上昇への対応</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 安定性の高い財務基盤の維持することにより、発行体格付の向上を目指す</li> <li>✓ 投資口価格や市場動向を踏まえた、臨機応変な財務戦略の検討</li> </ul>	<u>発行体格付(JCR)</u> A(ポジティブ) ➡ A+(安定的)

# パイプライン(スポンサー保有物件)

東京都内、福岡市を中心に約560億円(2022年2月末時点)



東京都江東区



東京都品川区



東京都港区



東京都武蔵野市



福岡県福岡市



福岡県福岡市



福岡県福岡市



宮城県仙台市

※ 金額は2022年2月末時点における取得時簿価の累計

# 「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70,000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



# ESG(環境・社会・ガバナンス)へのコミットメント

---



# いちごオフィスのサステナビリティ理念

## □ いちごオフィスのサステナビリティ方針

私どもいちごオフィスが持続的な成長を実現するためには、環境(E) / 社会(S) / ガバナンス(G)の維持と発展に貢献することが不可欠であると考えます。本投資法人ではサステナビリティの推進に主体的に取り組むことを目的に、以下のとおり「サステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加してまいります。

### 1. 環境との調和

不動産運用業務が地球環境に与える影響を的確に把握し、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます。

### 2. 省エネルギー

不動産の運用にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努め、低炭素社会と資源循環の実現を目指します。

### 3. 法令対応と環境管理体制の整備

環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。

また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します。

### 4. 教育・啓発活動

サステナビリティに関する社内教育を充実させ、当方針を全従業員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。

また、協力会社・入居テナント等ビル利用者に対しても当方針に関する理解・協力を呼びかけ、さまざまなステークホルダーとサステナビリティの推進に努めます。

### 5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等

本方針やサステナビリティに関する取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
- ✓ 教育・啓発活動
  - － 年に1回程度、アセットマネジメント部担当者にサステナビリティに関する研修を実施
- ✓ 情報開示
  - － サステナビリティ目標と実績の適切な開示に努めるとともに、投資主をはじめとするステークホルダーとのコミュニケーションを図る

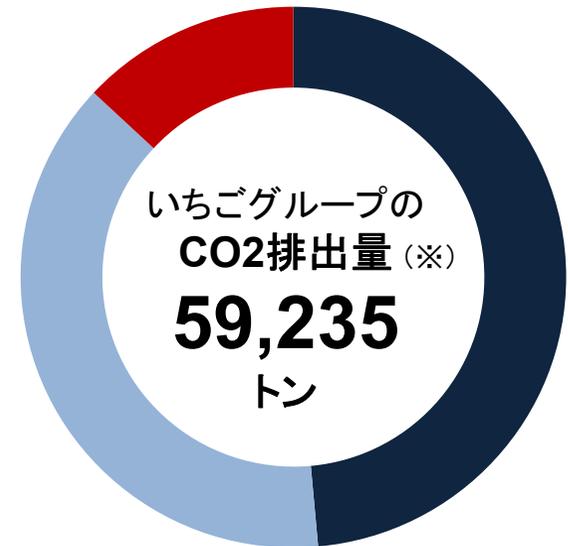
# いちごのサステナブル経営

CO2削減量：前期比+19%（前期削減量 115,884トン）

✓ クリーンエネルギー事業拡大に伴い、環境負荷低減への貢献も拡大



■ いちご(115,342トン) ■ いちごグリーン(22,506トン)



■ いちご(28,763トン) ■ いちごオフィス(22,727トン)  
■ いちごホテル(7,745トン)

コロナ前排出量との比較でも削減量が超過  
(2020年2月期の排出量75,807トン)

(※)  
CO2排出量は2021年2月期実績  
2022年2月期実績は集計中、再エネ切り替えの進捗に伴い減少を見込む

# 環境

## 「サステナブル経営」の実現に向けた各種取り組みの推進

### ■ 2021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「3 Star」を取得（4年連続）
- ✓ 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5年連続で獲得



### ■ 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、いちごオフィスにおいても2022年4月期中に全保有物件※で電力需給契約を再生可能エネルギーに切り替え完了

※ 区分所有物件および共有物件等を除く74物件



## 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など、災害時救護自動販売機設置
- ✓ 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

### ✓ 新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた取り組み

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

### ■ 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（コロナ前）

#### ✓ 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、かねてよりウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部を創設し、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

# 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

### ■ 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

### ■ ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

#### 【投資法人】

- ✓ 資産運用会社の執行をモニタリング
  - 投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成
  - 執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、運用会社への牽制機能を発揮
  - 監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督

#### 【資産運用会社】

- ✓ ベストプラクティスを目指す運用体制
  - 取締役5名のうち3名が社外取締役
  - オフィスリート運用部門を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
  - リスク・コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を確保
  - 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、投資判断、コンプライアンス運営の客観性を充実

資産運用会社の社長が、投資法人の執行役員を兼務しておらず、かつ、資産運用会社の取締役の過半数が、社外取締役に構成されているのは、Jリート 61投資法人中、3投資法人(うち2投資法人は、いちごオフィスといちごホテル)

**資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務**

➡ Jリート61投資法人中、27投資法人で兼務

いちごオフィス：役員は全員、いちごグループから独立した第三者

**資産運用会社の取締役会の独立性**

➡ (1名でも)社外取締役に導入している資産運用会社は3社のみ

いちご投資顧問：5名中、3名が社外取締役

※ 2022年5月末の調査に基づく

# Appendix

---

# 2022年10月期 予想

## 物件売却を見込んでいないことから、予想分配金は減少

(単位:百万円)

	2022年4月期 実績(B)	2022年10月期 予想(A)	増減 (A)-(B)	主な差異要因(2022年4月期実績比)
営業収益	8,675	7,732	- 942	■ 不動産等売却益の剥落 -940
営業利益	4,436	3,737	- 698	■ 不動産賃貸事業収益の減少 -3 ・2022年4月期物件売却による減少:-17、2022年10月期物件取得による増加:+71 【既存物件】 ・賃料共益費収入の減少:-17(いちご九段二丁目ビル:-16、他) ・原状回復工事費収入等の減少:-39
経常利益	3,691	2,957	- 734	■ 不動産賃貸事業費用の増加 +121 ・2022年4月期物件売却による減少:-8、2022年10月期物件取得による増加:+18 【既存物件】 ・水道光熱費の増加:+55 ・仲介手数料等外注委託費の増加:+45 ・固定資産税の増加:+30 ・修繕費およびその他費用の減少:-19
当期純利益	3,690	2,956	- 734	■ 営業費用(賃貸事業費用除く)の減少 -365 ・譲渡成果報酬の剥落:-141 ・減益による収益・分配金成果報酬の減少:-210 ・控除対象外消費税の減少:-19 ・投資主総会関連費の増加:+5
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)	2,508円	2,023円	- 485円	
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	2,036円	1,954円	- 82円	■ 営業外収益の減少 -2 ・未払分配金戻入、受取保険料等の減少:-2
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	-	■ 営業外費用の増加 +33 ・支払利息(投資法人債利息を含む)の増加:+25 ・融資関連費用の増加:+11 ・貸倒引当金繰入額の剥落:-3
NOI	5,637	5,522	- 115	【参考】資本的支出 ・2022年10月期予想:816
運用物件数	85物件	86物件	+1物件	【参考】2022年10月期分配後予想 ・一時差異等調整積立金残高:8,794 ・配当積立金残高:3,368
期末稼働率	94.7%	96.6%	+1.9%	
(期中平均稼働率)	(95.0%)	(95.9%)	(+0.9%)	

(※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) 各期末時点の運用物件数を記載

# 2023年4月期 予想

## 空室は徐々に解消し、賃料収入は増加する見込み

(単位: 百万円)

	2022年10月期 予想 (B)	2023年4月期 予想 (A)	増減 (A) - (B)	主な差異要因 (2022年10月期予想比)
営業収益	7,732	7,793	+60	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不動産賃貸事業収益の増加 +59                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年10月期物件取得による増加: +24</li> </ul> </li> <li>【既存物件】                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃料共益費収入の増加: +54 (いちご三田ビル: +20、いちご恵比寿グリーングラス: +17、いちご渋谷道玄坂ビル: +15、他)</li> <li>・季節変動による水道光熱費収入の減少: -17</li> <li>・施設使用料の減少: -2</li> </ul> </li> </ul>
営業利益	3,737	3,818	+80	
経常利益	2,957	3,038	+80	
当期純利益	2,956	3,037	+80	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不動産賃貸事業費用の減少 -63                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年10月期物件取得による増加: +6</li> </ul> </li> <li>【既存物件】                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・季節変動による水道光熱費の減少: -49</li> <li>・仲介手数料等外注委託費の減少: -32</li> <li>・修繕費およびその他費用の減少: -9</li> <li>・減価償却費等の増加: +21</li> </ul> </li> </ul>
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)	2,023円	2,076円	+53円	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 営業費用(賃貸事業費用除く)の増加 +43                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・増益による収益・分配金成果報酬の増加: +45</li> <li>・投資主総会関連費用の減少: -5</li> <li>・その他費用の増加: +3</li> </ul> </li> </ul>
巡航EPU (1口当たり当期純利益)	1,954円	2,007円	+53円	
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>【参考】資本的支出                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・2023年4月期予想: 945</li> </ul> </li> </ul>
NOI	5,522	5,669	+146	<ul style="list-style-type: none"> <li>【参考】2023年4月期分配後予想                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・一時差異等調整積立金残高: 8,689</li> <li>・配当積立金残高: 3,368</li> </ul> </li> </ul>
運用物件数	86物件	86物件	-	
期末稼働率	96.6%	96.6%	-	
(期中平均稼働率)	(95.9%)	(97.2%)	(+1.3%)	

(※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) 各期末時点の運用物件数を記載

# 2022年4月期 決算 P/L (前期比)

(単位:百万円)

	2021年10月期 実績(B)	2022年4月期 実績(A)	増減 (A)-(B)	主な差異要因 (2021年10月期実績比)
営業収益	7,843	8,675	+831	■ 不動産等売却益の増加 +940
営業利益	3,962	4,436	+474	■ 不動産賃貸事業収益の減少 -108 ・2022年4月期物件売却による減少:-10
経常利益	3,201	3,691	+490	【既存物件】 ・賃料共益費収入の減少:-74 (フューエル和泉:-49、いちご三田ビル:-16、 いちご東池袋ビル:-14、いちご神宮前ビル:+17、他)
当期純利益	3,200	3,690	+490	・解約違約金収入等の減少:-34 ・水道光熱費収入の増加:+10
任意積立金 積立額合計 (-)	-	-	-	■ 不動産賃貸事業費用の増加 +103
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	-	【既存物件】 ・水道光熱費の増加:+49 ・修繕費の増加:+46 ・減価償却費の増加:+7
1口当たり分配金 (DPU)	2,185円	2,508円	+323円	■ 営業費用(賃貸事業費用除く)の増加 +253 ・収益・分配金成果報酬の増加:+90 ・物件売却による譲渡成果報酬の発生:+141 ・物件売却による控除対象外消費税の増加:+18 ・その他費用の増加:+4
巡航EPU (1口当たり当期純利益)	2,116円	2,036円	-80円	■ 営業外費用の減少 -15 ・支払利息(投資法人債利息を含む)の減少:-34 ・融資関連費用の増加:+14 ・貸倒引当金繰入額の増加:+3
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	-	
NOI	5,843	5,637	-205	
運用物件数	86物件	85物件	-1物件	
期末稼働率	95.4%	94.7%	-0.7%	
(期中平均稼働率)	(96.8%)	(95.0%)	(-1.8%)	

(※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

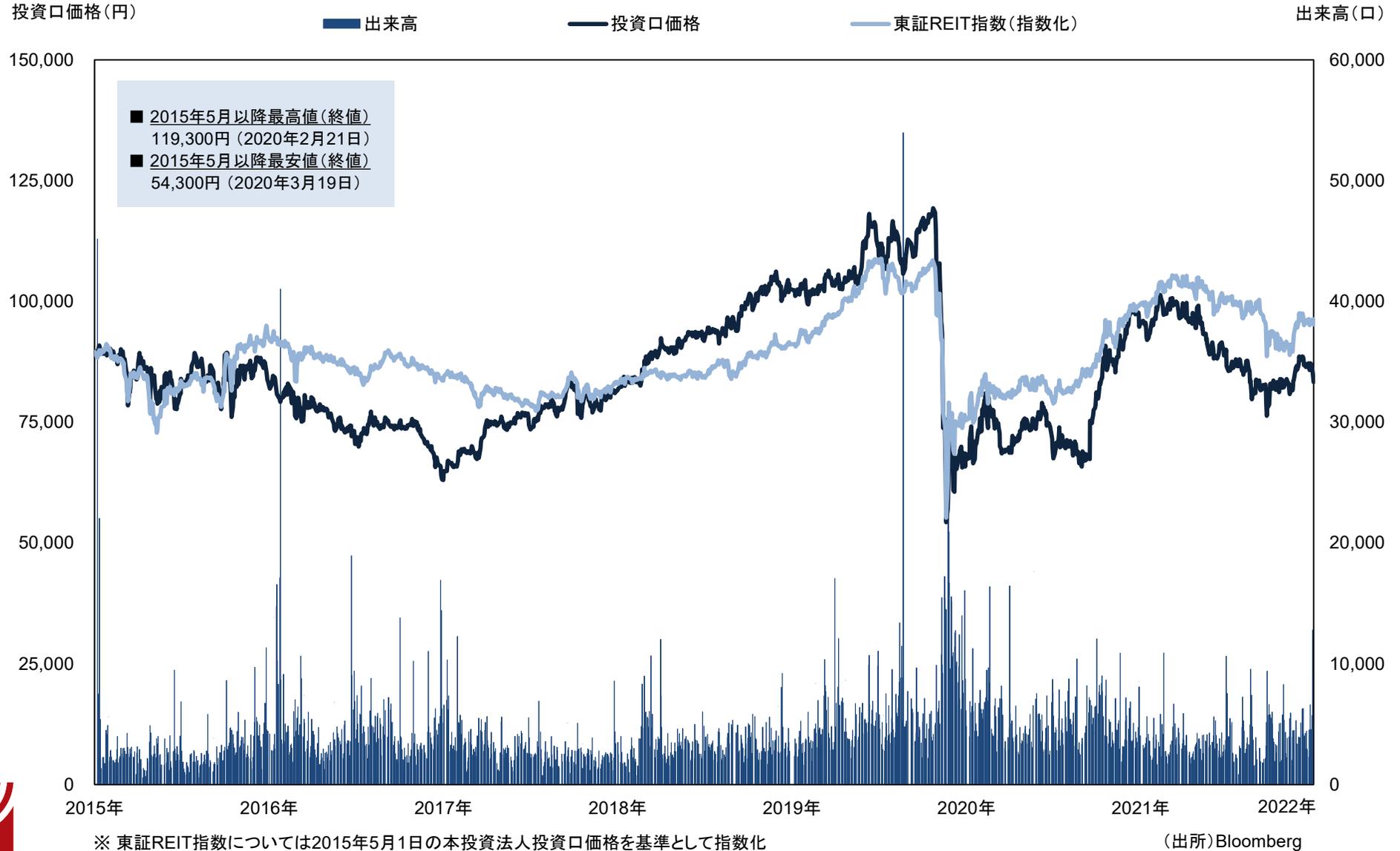
# 2022年4月期 決算 B/S(前期比)

(単位:百万円)

	2021年10月期 実績(A)	2022年4月期 実績(B)	増減 (B) - (A)		2021年10月期 実績(A)	2022年4月期 実績(B)	増減 (B) - (A)
資産の部				負債の部			
流動資産				流動負債			
現預金、信託預金	23,395	24,545	+ 1,149	1年内返済予定長期借入金	19,292	19,266	- 26
その他流動資産	453	453	+ 0	その他流動負債	3,458	3,544	+ 86
流動資産合計	23,849	24,998	+ 1,149	流動負債合計	22,750	22,810	+ 60
固定資産				固定負債			
有形固定資産				投資法人債	6,900	6,900	—
建物 (※)	40,933	40,580	- 352	長期借入金	85,061	85,059	- 2
構築物 (※)	37	36	+ 0	預り敷金及び保証金	10,416	10,340	- 75
機械及び装置 (※)	536	550	+ 13	その他固定負債	103	105	+ 1
工具、器具及び備品 (※)	127	127	+ 0	固定負債合計	102,480	102,404	- 76
土地 (※)	156,306	155,700	- 606	負債合計	125,231	125,214	- 16
建設仮勘定 (※)	7	8	+ 0				
有形固定資産合計	197,949	197,003	- 945	純資産の部			
無形固定資産合計	4,494	4,494	—	出資総額	66,175	66,175	—
投資その他の資産合計	1,309	1,478	+ 168	剰余金合計	36,246	36,630	+ 384
固定資産合計	203,753	202,976	- 777	(うち 配当積立金)	3,201	3,691	+ 489
繰延資産合計	50	46	- 4	(うち 一時差異等調整積立金)	3,368	3,368	—
				純資産合計	102,421	102,806	+ 384
資産合計	227,653	228,020	+ 367	負債純資産合計	227,653	228,020	+ 367

※ 信託物件を含む

# 投資口価格の推移(2015年5月1日～2022年4月30日)

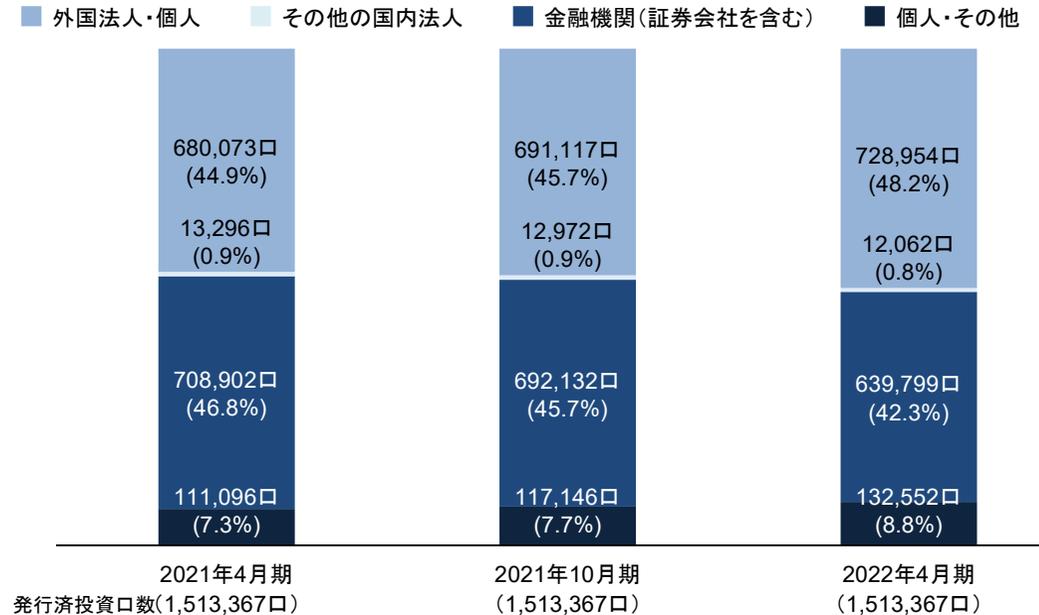


# 投資主の状況(2022年4月30日時点)

## ■ 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	331,190	21.9%
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	229,022	15.1%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	179,250	11.8%
4 株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	67,457	4.5%
5 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	53,629	3.5%
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	52,394	3.5%
7 GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	35,736	2.4%
8 BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / SECURITIES - AIFM	23,391	1.5%
9 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,021	1.5%
10 SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	20,876	1.4%
<b>合計</b>	<b>1,014,966</b>	<b>67.1%</b>

## ■ 所有者別投資口数



## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2021年4月末	2021年10月末	2022年4月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	13,442	13,628	15,485	96.8%
金融機関(証券会社を含む)	57	60	57	0.4%
都市銀行・信託銀行	7	8	7	0.0%
地方銀行	7	8	9	0.1%
その他(証券会社を含む)	43	44	41	0.3%
その他の国内法人	181	178	203	1.3%
外国法人・個人	231	238	249	1.6%
<b>合計</b>	<b>13,911</b>	<b>14,104</b>	<b>15,994</b>	<b>100.0%</b>

# 投資法人概要

2022年7月30日時点

## ■ 投資法人

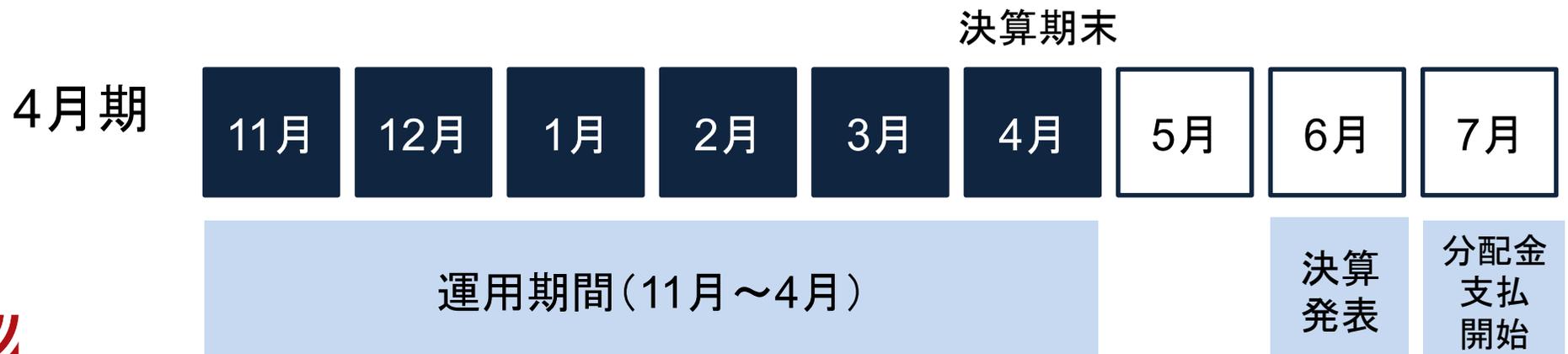
名称	いちごオフィスリート投資法人
証券コード	8975
所在地	東京都千代田区内幸町1-1-1
執行役員	福永 隆明
保有物件数	86物件
ポートフォリオ規模	2,092億円（取得価格ベース）
決算期	4月期（11月1日～4月30日）および10月期（5月1日～10月31日）

## ■ 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

# 年間スケジュール

次回の権利付き最終取引日は2022年10月27日



# 運用状況報告会資料 用語集

ページ	用語	定義・意味
P29	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
P29	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。
P29	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。
P30	ポートフォリオ	保有する不動産等資産全体のこと。
P30	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。
P30	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。
P31	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。
P32	いちごレイアウトオフィス	独自の戦略的なリーシング手法
P34	ファサード	建築物の正面部分(デザイン)のこと。
P35	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。
P35	ダウンタイム	テナントが退去した貸室において、次のテナントの契約が開始するまでの空室期間。
P35	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。
P36	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。
P36	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。

# 運用状況報告会資料 用語集

ページ	用語	定義・意味
P36	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及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。
P37	環境認証	第三者である審査登録機関が企業の環境対策方式を、規格に従って審査し認定すること。JリートではGRESBリアルエステイト評価や物件毎の評価であるCASBEE(建築環境総合性能評価システム)、DBJ Green Building 認証、BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)、東京都中小低炭素モデルビル等がある。
P37	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。
P37	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。
P37	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2011年に創設された認証制度のこと。
P37	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1㎡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。
P38	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。
P39	外部成長	追加の物件取得により資産規模を拡大させることで、NOIやEPU(1口当たり当期純利益)を増加させること。
P42	スポンサーサポート	スポンサー(いちご株式会社)が投資法人および運用会社に対して行う物件売却情報の提供、ブリッジファンドの組成支援、ファイナンスに関する支援及び不動産金融の専門性を有する人材の出向等、幅広いサポートのこと。
P42	ブリッジファンド	将来的に本投資法人が取得することを前提にした不動産等を保有する私募ファンドのこと。

# 運用状況報告会資料 用語集

ページ	用語	定義・意味
P43	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。
P43	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。
P43	固定金利比率	有利子負債(借入及び投資法人債)のうち、固定金利で調達した有利子負債の割合。
P43	投資法人債	投資法人が発行する債券、株式会社という社債に相当するもの。
P50	内部成長	保有物件の賃料収入の増加や賃貸経費の削減等により、NOIやEPU(1口当たり当期純利益)を増加させること。
P50	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。
P50	バリューアップ	保有不動産における改修工事、リニューアル工事を実施し、物件の価値向上と収益性を高めること。
P50	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。
P50	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。
P50	発行体格付	債務履行能力の確かさを評価するため、投資法人が外部格付け機関から取得した信用格付。
P53	ガバナンス	企業統治(コーポレートガバナンス)のこと。

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本資料の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみにより全面的に依拠することはお控えいただくようお願いします。
- 本資料は弊社が信頼するに足りるとさ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。



**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 : 03-3502-4891

IR\_Office@ichigo.gr.jp

www.ichigo-office.co.jp

