いちごオフィス（8975）
Ichigo Office

2026年4月期（第41期）決算説明資料

June 17, 2026

いちごオフィスリート投資法人(8975)
Ichigo Office REIT Investment Corporation

いちご投資顧問株式会社
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.

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

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
一期一会 ICHIGO いちご
（プライム 2337）

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

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

一期一会
ICHIGO

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

目次

2026年4月期 決算

- ✓ 決算ハイライト
- ✓ 決算概要
- ✓ 中長期にわたり東証リート指数を上回るトータルリターンを実現
- ✓ 継続的な含み益の実現とNAV成長の両立
- ✓ 財務ハイライト
- ✓ 安定的な財務基盤の維持と返済期限の分散
- ✓ 環境認証・省エネルギー認証の着実な積み上げ

いちごオフィスの強み

- ✓ いちごオフィスの強みを活かした投資主価値の最大化「心築力」
- ✓ 【心築事例】
  ー高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ①
  ー高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ②共用部リニューアル
  ー高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ③セットアップオフィス
- ✓ 【2026年4月期】
  心築を通じた価値向上により収益向上を実現
- ✓ 内部成長の進展 ① 高稼働の維持と賃料単価の上昇を両立
- ✓ 内部成長の進展 ② 新規成約における賃料の変動状況
- ✓ 内部成長の進展 ③ 既存テナントにおける賃料の変動状況
- ✓ 【2026年10月期以降】
  賃料ギャップによる収益成長余地
- ✓ いちごオフィスの強みを活かした投資主価値の最大化「売却力」
- ✓ 【2026年4月期】
  売却益の還元と成長投資の両立
- ✓ 最大利益を実現するいちごオフィスの物件売却
- ✓ 【売却力】
  心築の成果により帳簿価額を大きく上回る価格で譲渡を実現
- ✓ スポンサーパイプライン
- ✓ いちごオフィスの強みを活かした
  投資主価値の最大化「利益還元力」
- ✓ 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

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

一期一会
ICHIGO

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

2026年4月期 決算

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

決算ハイライト

	2026年4月期　実績	概要
資産入替	• 売却 ：いちご・みらい信金ビル • 取得 ：いちご立川公園通りビル、 いちご船橋ビル	• 売却 ： 含み益を上回る519百万円の売却益を実現 （帳簿価額比 1.7倍で売却） • 取得 ： 将来成長が期待できる物件へ資本を再配分 （2物件/5,560百万円を取得）
利益成長	• 当期純利益：期初予想比 +132百万円 • NOI：期初予想比 +174百万円	• 心築CAPEXおよび賃料改定が賃貸収入の増加に寄与 • NOIは過去最高額を達成
財務戦略	• 資金借入：2,000百万円 • 自己投資口の取得および消却：10,262口 （発行済投資口の 0.67%）	• 成長投資に向けた機動的な資金調達を実施 • 投資主価値向上を目的に自己投資口を取得、消却 当期1口当たり分配金16円押し上げ（+0.7%）
1口当たり分配金	2,376円 （前期比 -339円、-12.5%）	• 期初予想比+102円（+4.5%）と増益着地 • 前期比マイナス要因は売却益の減少（-586百万円）
巡航EPU	2,033円 （前期比 +41円、+2.1%）	• 賃料増額等の内部成長により巡航EPUは増加 • 期初予想比+102円（+5.3%）
1口当たりNAV	109,528円 （前期比 +3,241円、+3.0%）	• ポートフォリオの含み益 67,729百万円 （前期末比 +4,864百万円） • 心築の推進により資産価値およびNAVは着実に成長

※ 巡航EPUは 、当期純利益から純売却益を控除し、売却による運用報酬の増減の影響を除外したうえで算出
※ 1口当たりNAV（Net Asset Value、純資産）＝（分配金控除後純資産額＋不動産含み益－不動産含み損）÷ 期末時点発行済投資口数

一期一会
ICHIGO

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

決算概要

- 巡航EPUおよびNOIは着実に増加
- 収益・分配金の減少（前期比）は売却益の減少による

（単位：百万円）

	2025年10月期 実績	2026年4月期 実績（A）	2026年4月期 期初予想（B）	期初予想比 （A）-（B）	主な差異要因（期初予想比）
営業収益	9,271	8,699	8,665	+34	■賃貸事業収入： +22 ・貸室収入増： 五反田・聖坂・丸の内 等 +63 船橋(41期取得) +36 ・貸室収入減： 笹塚・渋谷ｲｰｽﾄ・道玄坂 等 -48 ・その他収入増： 栄・五反田 等 +11 ・水道光熱費 収入減： -91 ・一時収入増： 三田・名古屋 等 +52 ■不動産等売却益： +11（大分） ■賃貸事業費用： -129 ・外注委託費の減少： -50 （運営管理費用 +33, 建物管理費用 -14, 賃貸借業務手数料 等 -68） ・水道光熱費の減少： -109 ・修繕費の増加： +16（立川公園、仙台ｲｰｽﾄ 等） ・固定資産税等の減少： -3 ・減価償却費の増加： +22（船橋 等） ・その他費用の減少： -5（笹塚 等） ■その他営業費用： +54 ・資産運用報酬の増加： +62 ・投資法人費用の減少： -7 ■営業外収益： +25 （受取利息） ■営業外費用： +3 （支払利息：-16, 融資関連費用：+17, 自己投資口取得費用：+2） 【参考】資本的支出 ・2026年4月期実績： 1,979 （うち心築・価値向上 870）
営業利益	5,070	4,576	4,467	+109	
経常利益	4,172	3,626	3,494	+132	
当期純利益	4,171	3,626	3,493	+132	
任意積立金 積立額合計（-）	101	101	101	–	
任意積立金 取崩額合計（+）	105	105	105	–	
1口当たり分配金（DPU）	2,715円	2,376円	2,274円	+102円	
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	1,992円	2,033円	1,931円	+102円	
発行済投資口数	1,537,965口	1,527,703口	1,537,965口	-10,262口	
NOI	5,789	5,939	5,764	+174	
運用物件数	86物件	87物件	86物件	+1物件	
期末稼働率	97.5%	97.3%	97.3%	–	
（期中平均稼働率）	(96.7%)	(97.1%)	(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

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

中長期にわたり東証リート指数を上回るトータルリターンを実現

- 直近1年のトータルリターン+14.5%、東証リートオフィス指数比+7.0ポイント
- 3年・5年・10年および上場来の各期間で東証リート指数をアウトパフォーム

（2026年4月末日時点）

	1年	3年	5年	10年	上場来
トータルリターン実績	+14.5%	+22.9%	+28.6%	+90.0%	+432.2%
年平均トータルリターン（A）	**+14.5%**	**+7.1%**	**+5.2%**	**+6.6%**	**+8.5%**
東証リート指数　年平均トータルリターン（B）	+15.1%	+4.9%	+2.5%	+3.9%	+5.5%
超過年平均トータルリターン（対東証リート指数）（A）-（B）	**-0.6pt**	**+2.2pt**	**+2.7pt**	**+2.7pt**	**+3.0pt**
東証リートオフィス指数 年平均トータルリターン（C）	+7.6%	+2.8%	-1.8%	-0.4%	-
超過年平均トータルリターン（対東証リートオフィス指数）（A）-（C）	**+7.0pt**	**+4.3pt**	**+6.9pt**	**+7.0pt**	**-**

※ 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）
2026年4月末日時点　上場来：2005年10月12日、期間10年：2016年4月末日、期間5年：2021年4月末日、期間3年：2023年4月末日、期間1年：2025年4月末日を基準
出所：Bloomberg

一期一会
ICHIGO

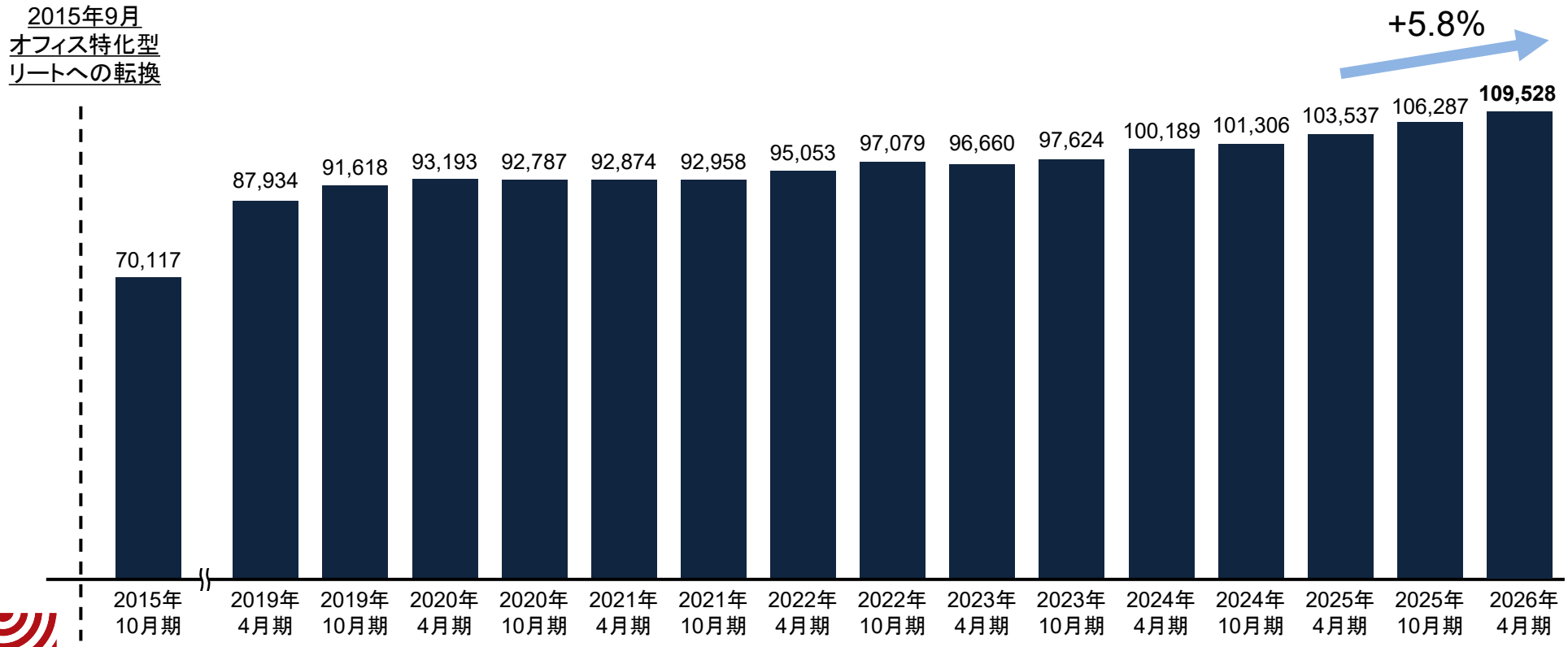
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

継続的な含み益の実現とNAV成長の両立

1口当たりNAVが6期連続上昇、5期連続で過去最高を更新

- ✓ 直近1年間のNAV成長率 : +5.8%
- ✓ オフィス特化型転換後のNAV成長率(CAGR(年平均)) : +4.3%

(単位:円)



一期一会
ICHIGO

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

財務ハイライト

成長投資を支える主要財務指標の推移

	2025年4月期 実績	2025年10月期 実績	2026年4月期 実績
1口当たり分配金	3,330円	2,715円	2,376円
1口当たりNAV	103,537円	106,287円	109,528円
1口当たりFFO	2,671円	2,639円	2,687円
簿価LTV（総資産ベース）	50.3%	51.0%	51.6%
時価LTV（鑑定ベース）	45.0%	44.8%	43.9%
平均借入金利	1.02%	1.05%	1.16%
平均借入期間	7.2年	7.1年	7.1年
金利固定化比率	91.8%	88.3%	81.7%
格付（JCR）	A+（安定的）	A+（安定的）	A+（安定的）

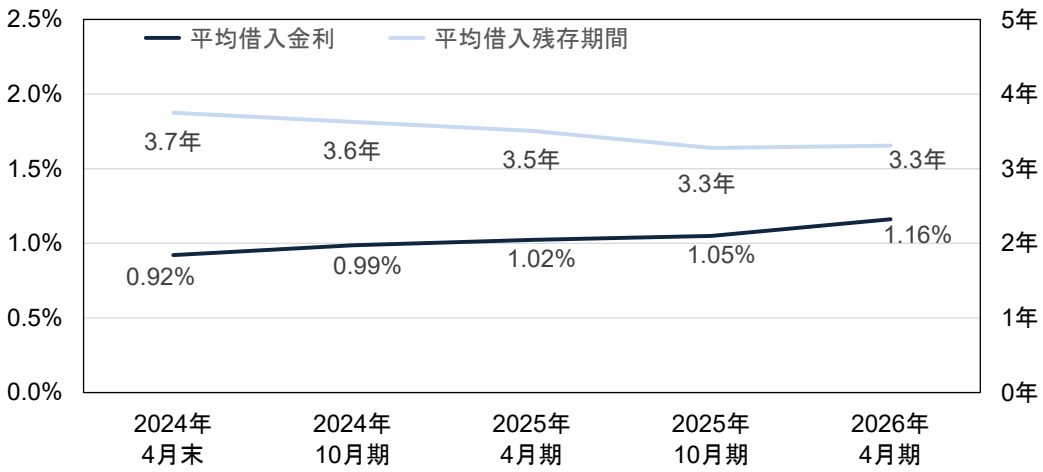
※ 1口当たりNAV ＝（分配金控除後純資産額＋不動産含み益－不動産含み損）÷ 期末時点発行済投資口数
※ 1口当たりFFO ＝（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用＋不動産等売却損－不動産等売却益＋特別損失－特別利益）÷期末時点発行済投資口数
※ 簿価LTV（総資産ベース） ＝ 有利子負債残高 ÷ 総資産額 × 100
※ 時価LTV（鑑定ベース） ＝ 有利子負債残高÷各時点の期末鑑定評価額（期中取得物件は取得時鑑定評価額）×100
※ 平均借入期間 ＝ 期末時点における有利子負債の平均調達年限

一期一会
ICHIGO

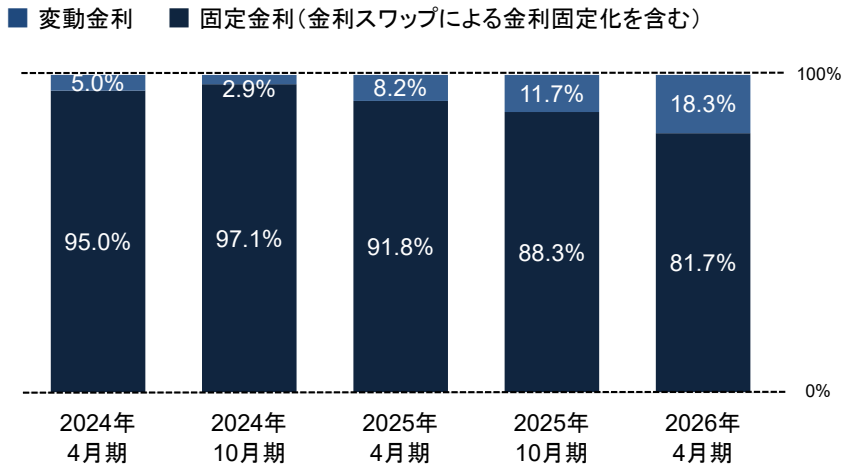
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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

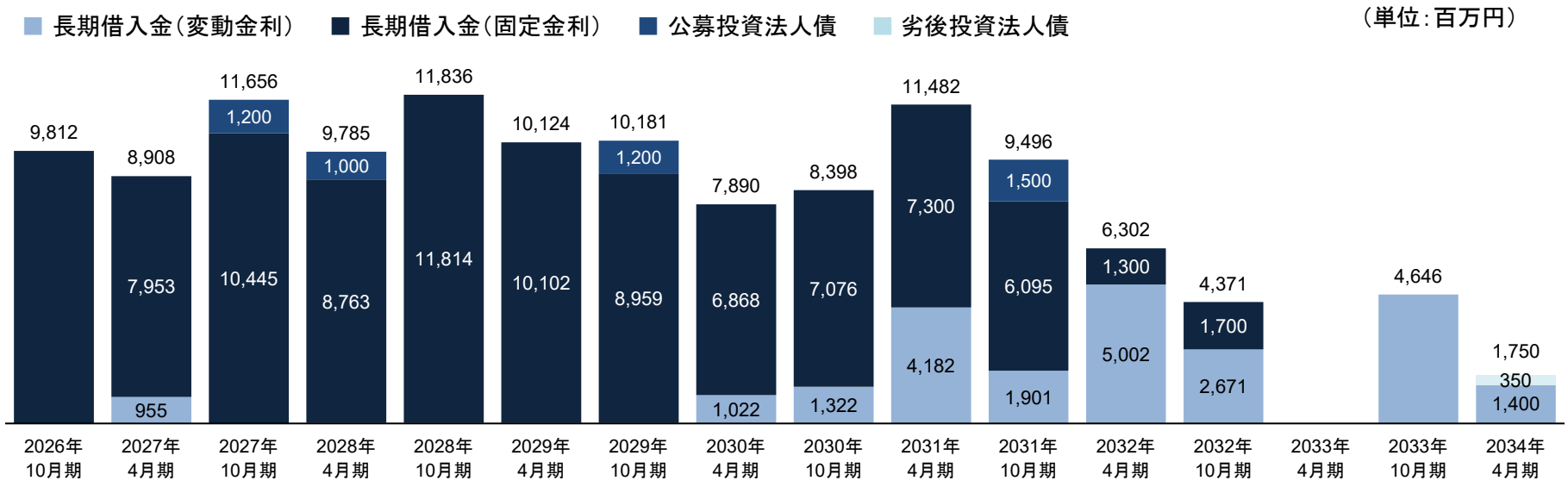


■ 金利固定化比率



■ 有利子負債の返済期限分散状況

（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して算出

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

環境認証・省エネルギー認証の着実な積み上げ

◘ 環境認証／省エネルギー認証の取得

- ✓ 本投資法人では初となる ZEB Ready 評価の取得
- ✓ CASBEE不動産評価認証：Sランク（1物件）、Aランク（1物件）

いちご八丁堀ビル		いちご伏見ビル	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） 271,654m²	41.3%（25物件） 賃貸可能面積（オフィス） 260,159m²	50%超 賃貸可能面積（オフィス） 260,159m²

一期一会
ICHIGO

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

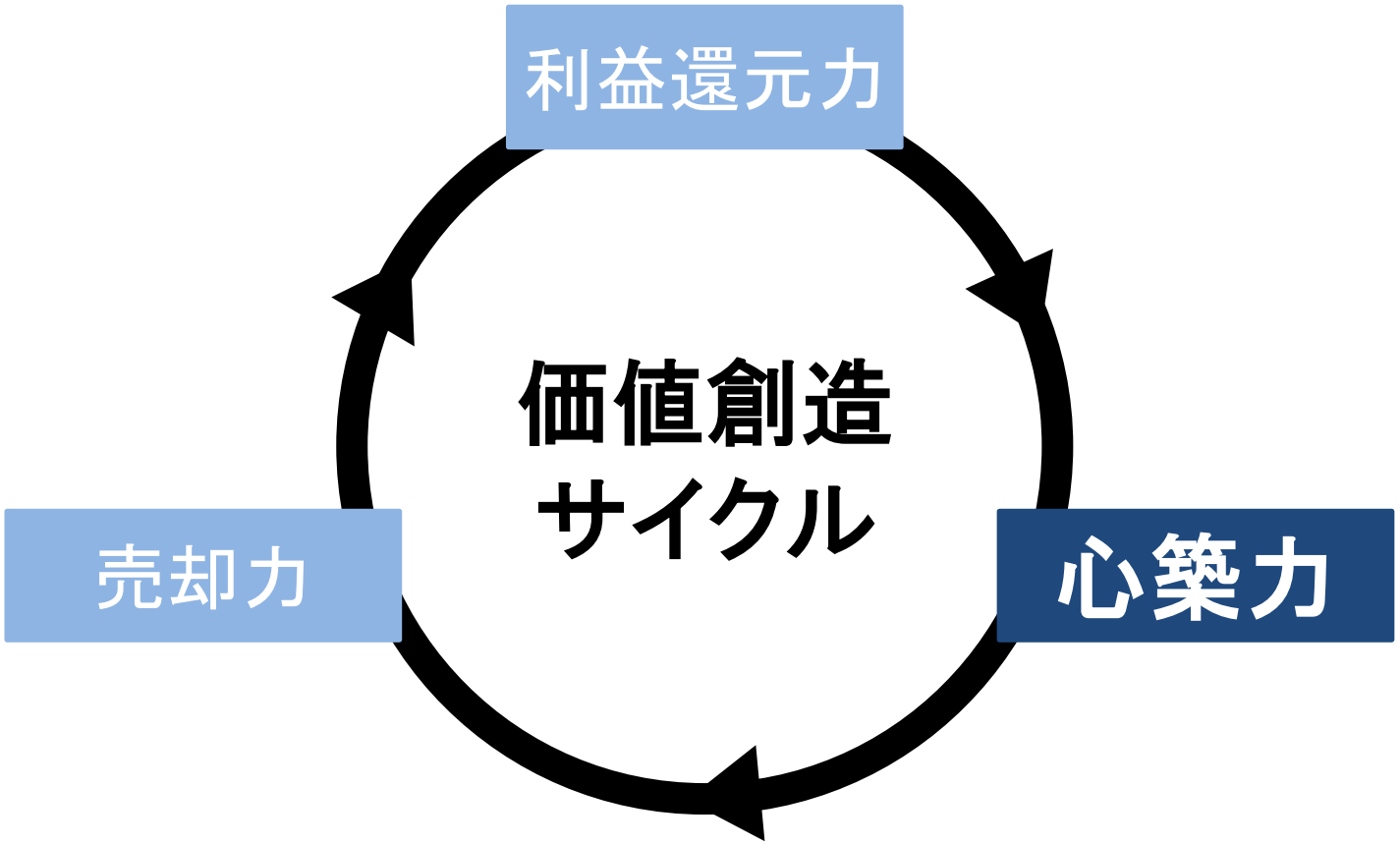
いちごオフィスの強み

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

いちごオフィスの強みを活かした投資主価値の最大化「心築力」

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」



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

高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ①

機動的な活用が可能なCAPEX資金による「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）

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グラス	・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	–
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	–
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	–

（※）いちご本郷ビルについては、先行して2025年10月期に増加

一期一会
ICHIGO

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

【心築事例】

高い投資リターンを実現する心築CAPEX資金 ② 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グラス」

実施項目	内容
エントランス 植栽	美観による競争力向上
6階テラス リニューアル	ワーカー向けの交流・休憩スペースを整備
屋上リフレッシュスペース 喫煙ブース設置（分煙化）	緑化空間を活用しオフィス利用者の快適性を向上

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%

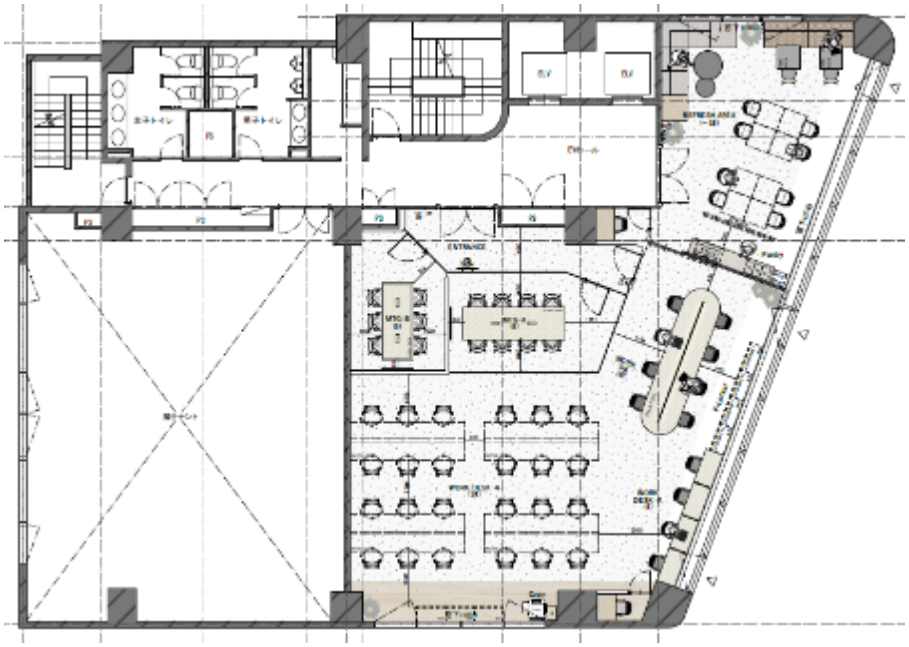
一期一会
ICHIGO

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

【心築事例】

高い投資リターンを実現する心築CAPEX ③ 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」



実施項目	内容
4階 セットアップオフィス	執務室、会議室、リフレッシュエリアを整備

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%

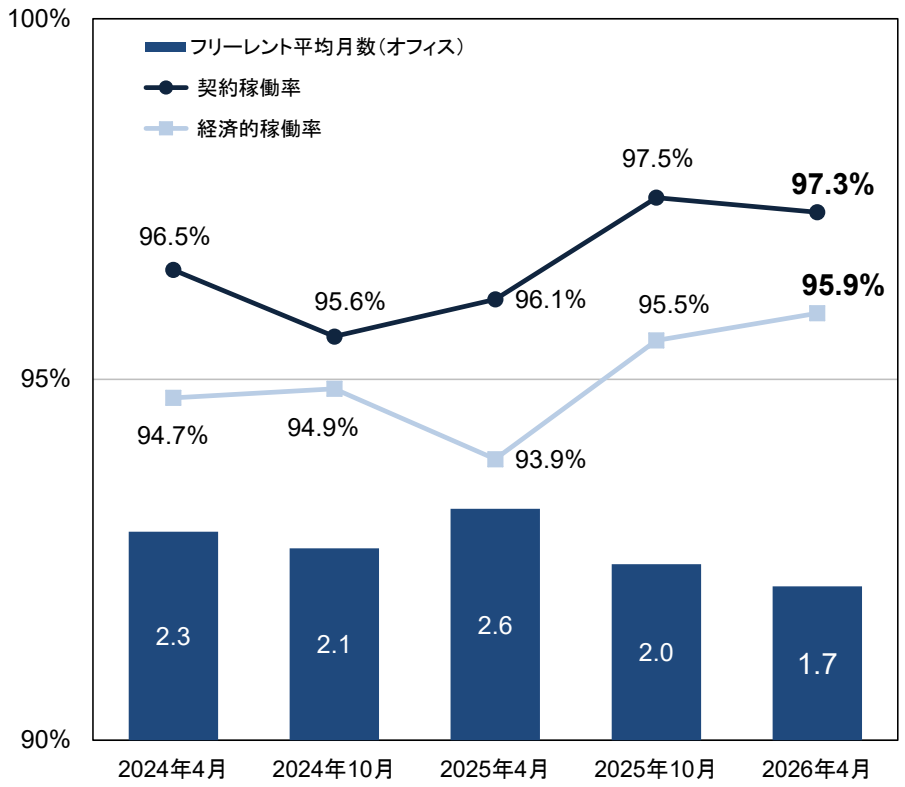
一期一会
ICHIGO

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

内部成長の進展 ① 高稼働の維持と賃料単価の上昇を両立

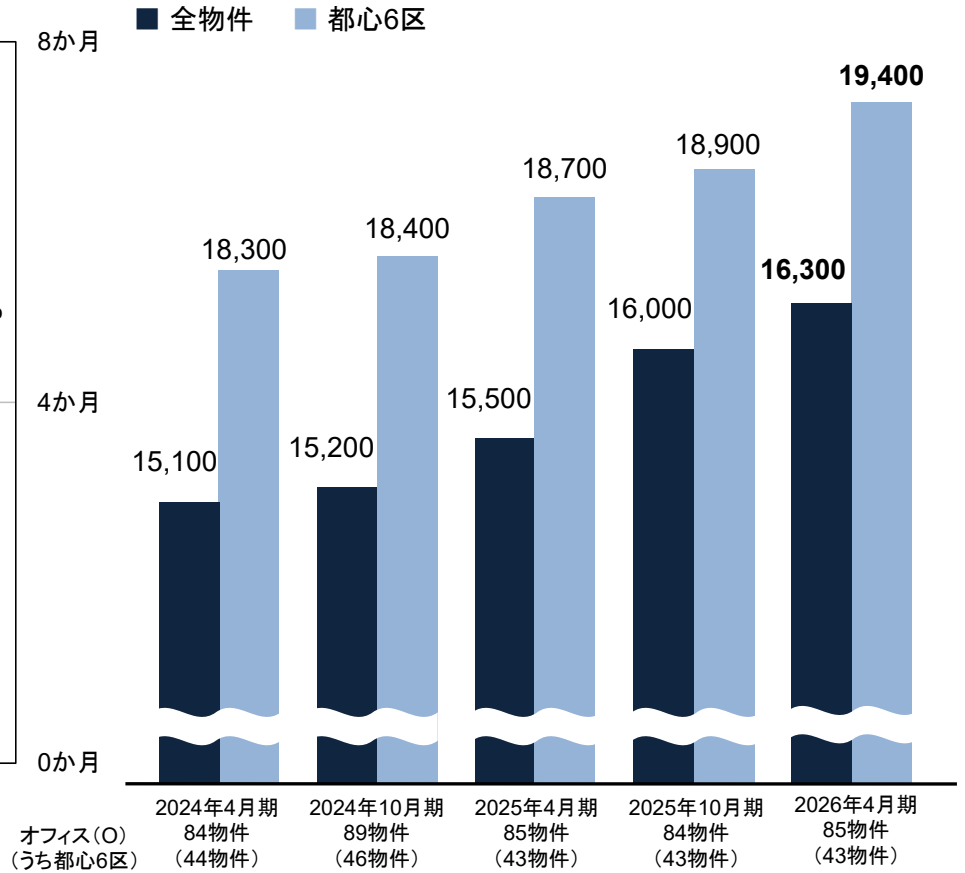
心築の成果とマーケット賃料の上昇により賃料単価の上昇が継続

■ 稼働率およびフリーレントの推移（オフィス）



■ 平均賃料坪単価の推移（オフィス）

（単位：円）



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

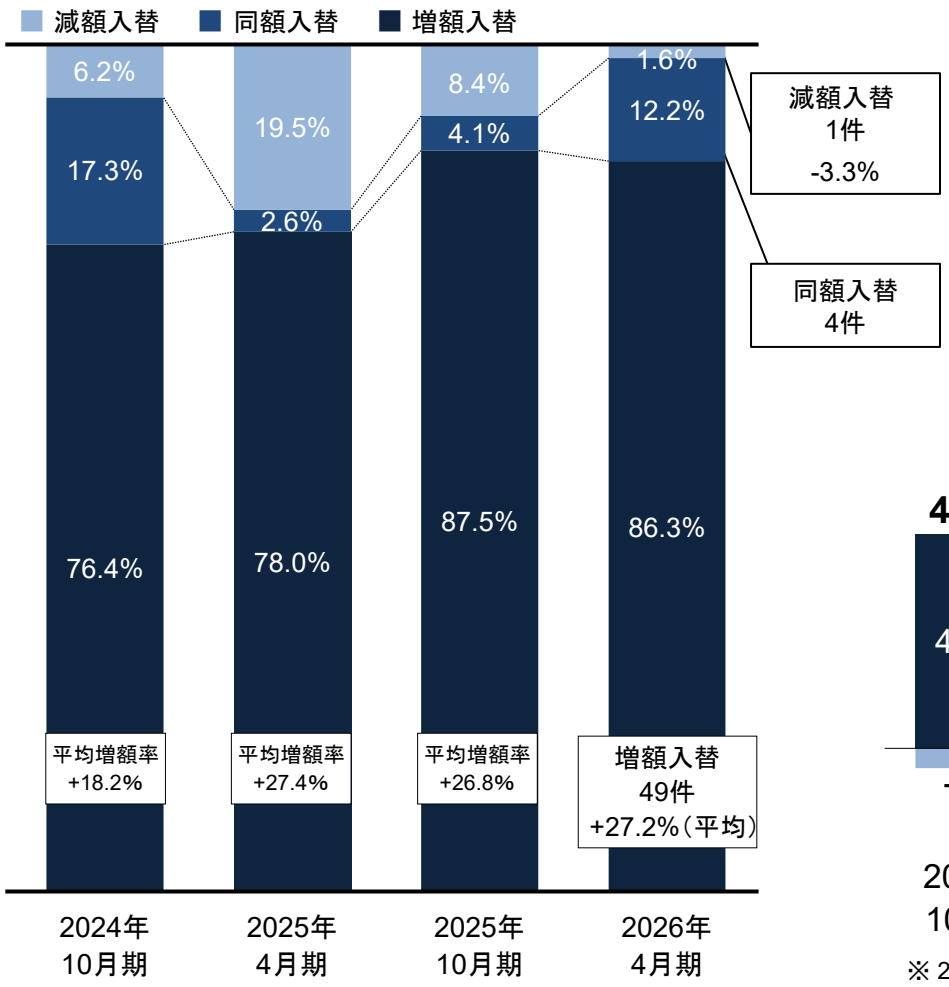
※ 平均賃料坪単価とは、各期末時点における月額賃料（共益費込み）の合計を賃貸中の面積（坪）で除した単価（百円未満は四捨五入）

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

内部成長の進展 ② 新規成約における賃料の変動状況

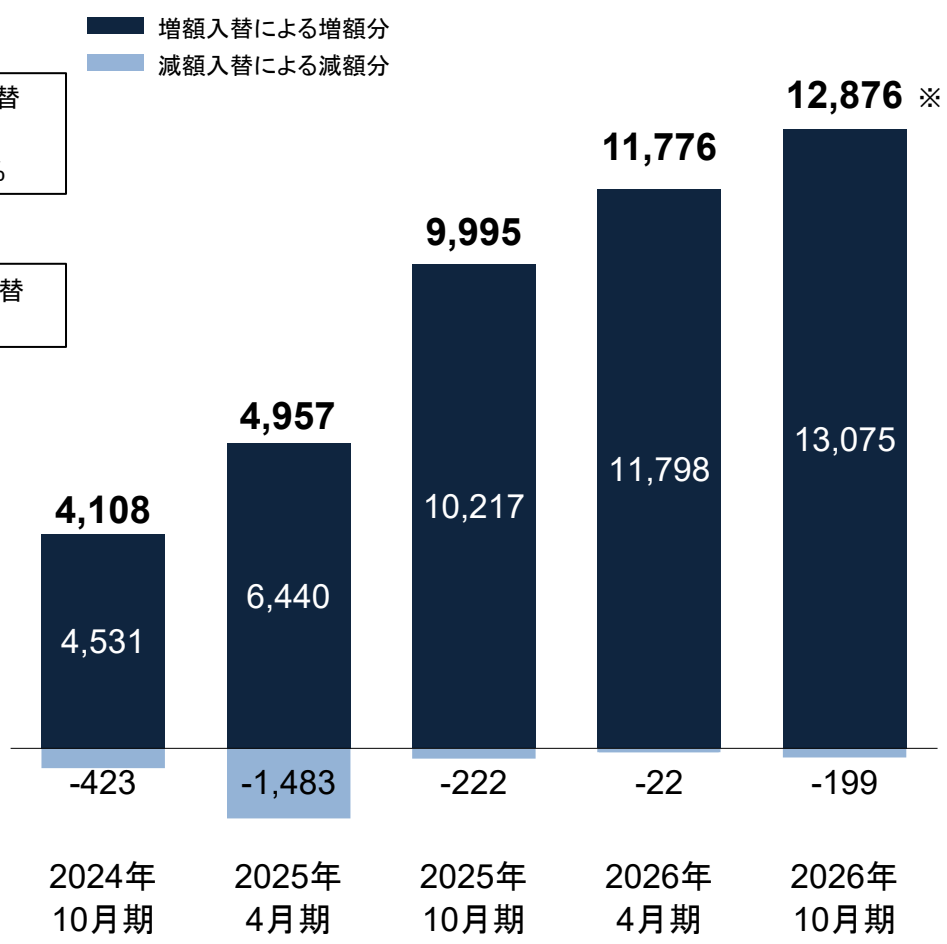
テナント入れ替え時の賃料増額基調が鮮明、86%で増額入替を実現

■ 新規成約時における賃料増減割合の推移
（オフィス、賃貸面積ベース）



■ テナント入替による月額賃料変動の推移
（オフィス、月額賃料ベース）

（単位：千円）



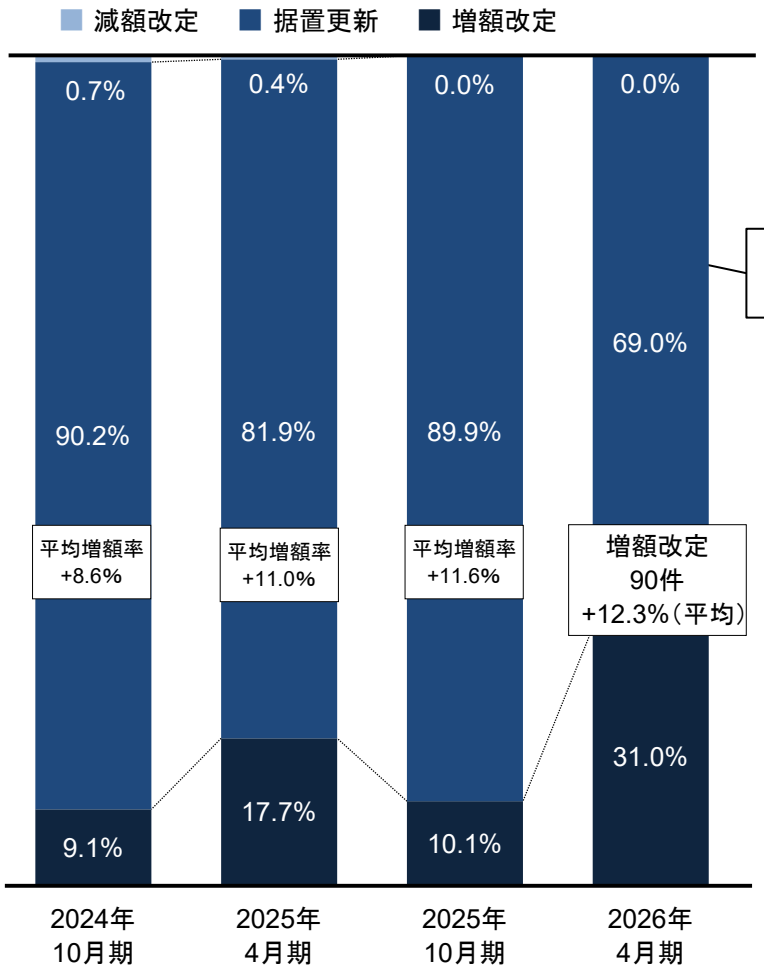
※ 2026年10月期は、2026年5月末日時点で契約済（契約手続中含む）を対象

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

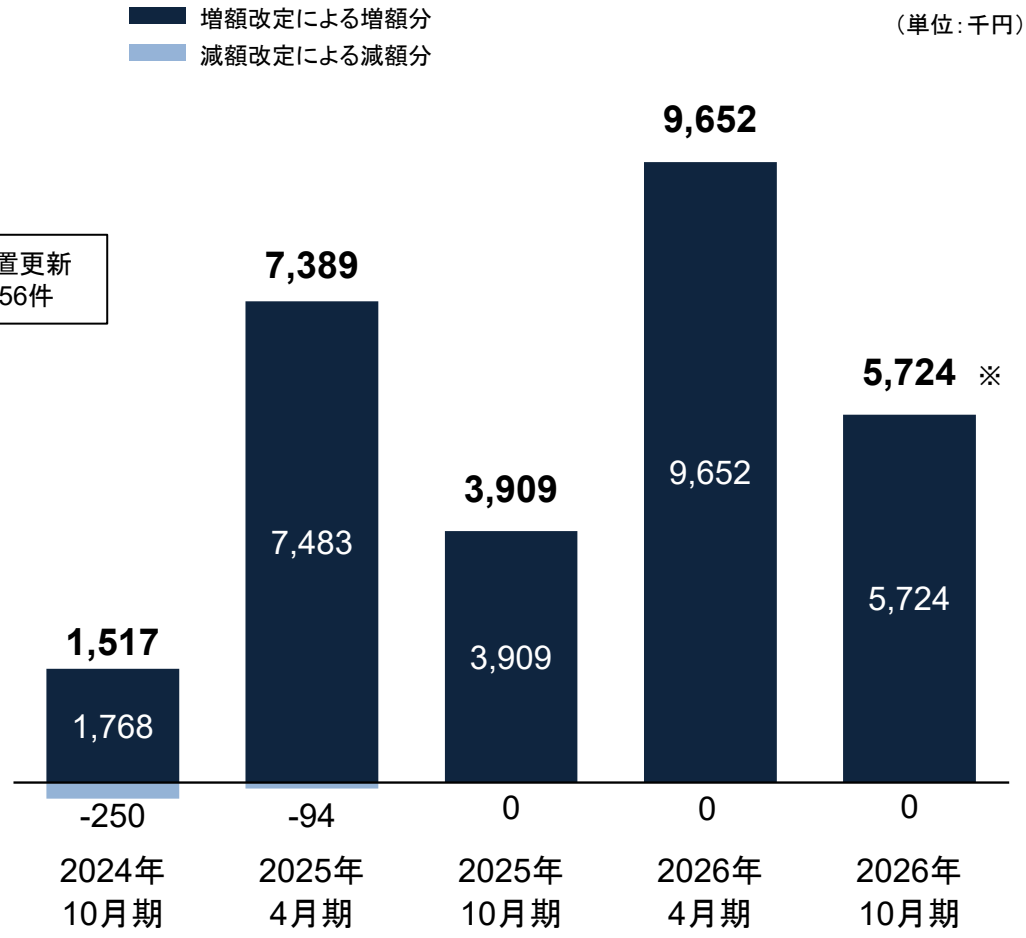
内部成長の進展 ③ 既存テナントにおける賃料の変動状況

賃料増額率（平均）は前期を超過、2026年10月期も増額基調が継続

■ 賃料改定時における賃料増減割合の推移
（オフィス、賃貸面積ベース）



■ 賃料改定による月額賃料変動の推移
（オフィス、月額賃料ベース）



※ 2026年10月期は、2026年5月末日時点で契約済（契約手続中含む）を対象

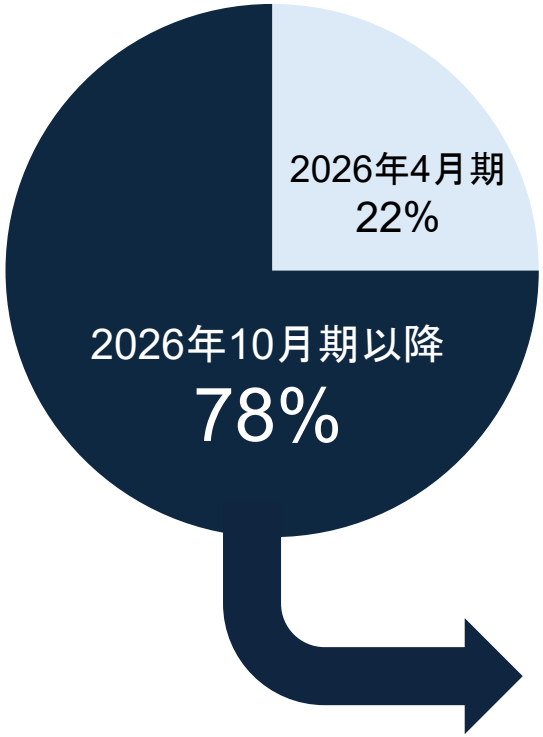
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

【2026年10月期以降】

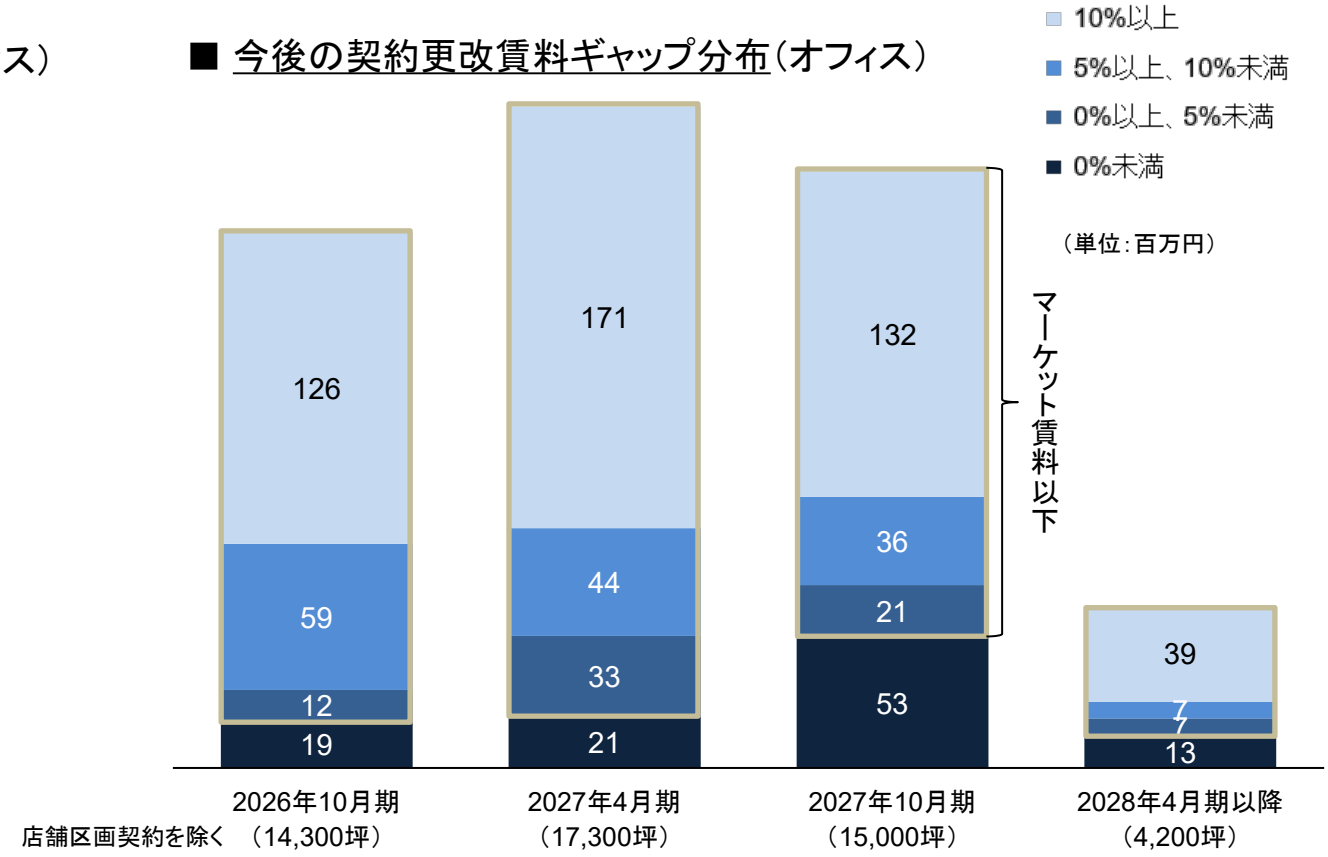
賃料ギャップによる収益成長余地

- マーケット賃料の上昇が鮮明、賃料ギャップが10%以上存在する契約が多数
- 契約更改を通じた賃料増額により収益拡大を目指す

■ 今後の契約更改対象面積比率（オフィス）



■ 今後の契約更改賃料ギャップ分布（オフィス）

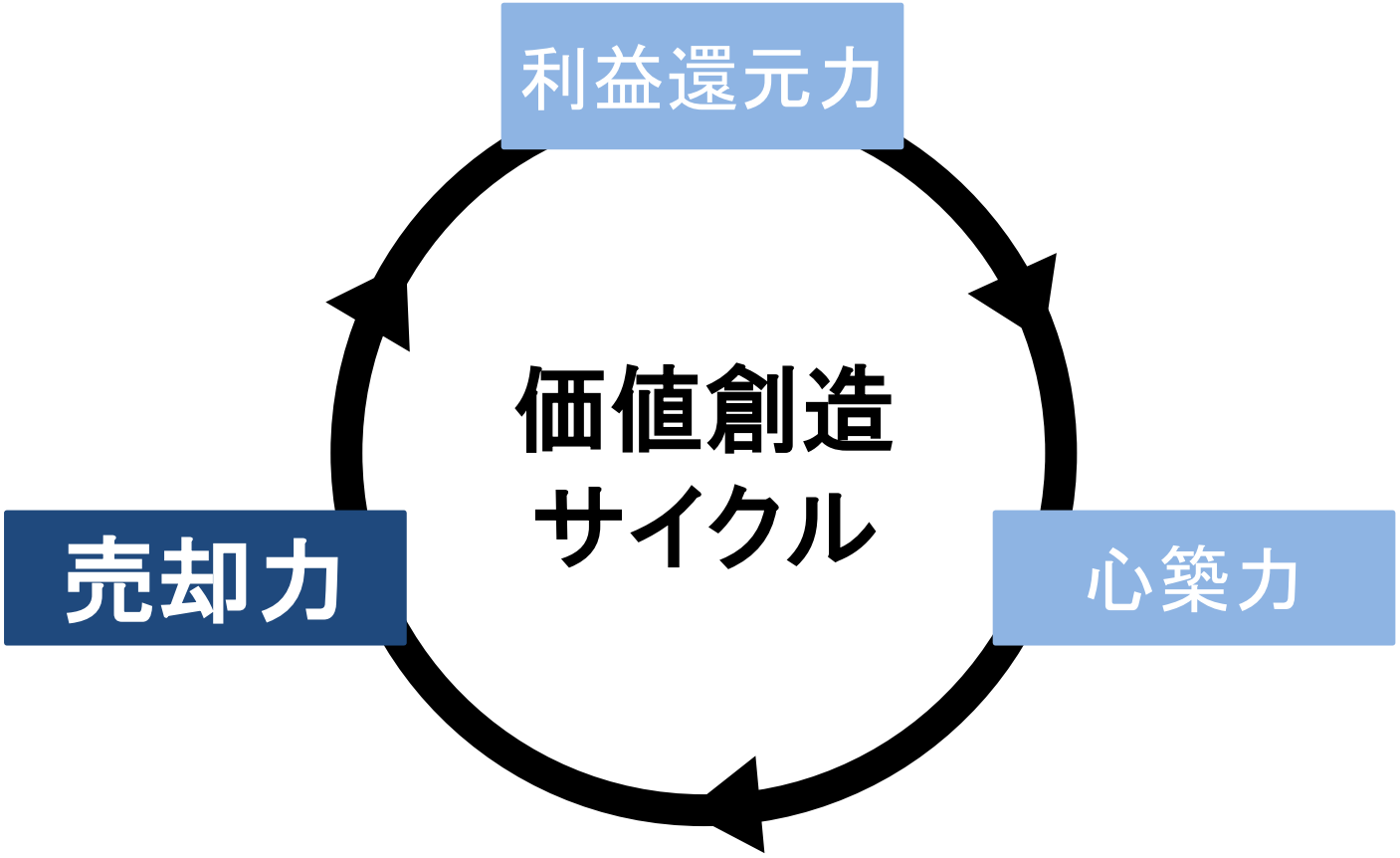


※ グラフ内数値は、各決算期に契約更改が到来する現行契約賃料（月額ベース）
※ 賃料ギャップ「0%未満」には、セットアップオフィス等の付加価値の提供によりマーケット賃料を大幅に超える契約が含まれます。

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

いちごオフィスの強みを活かした投資主価値の最大化「売却力」

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」



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

【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

売却（1物件）

いちご・みらい信金ビル

帳簿価額
1,037百万円

売却価格
1,750百万円

売却益
519百万円

還元

分配金

成長投資

取得（2物件）

いちご立川公園通りビル

空室・賃料ギャップ解消による収益成長余地

取得価格

1,950百万円

鑑定NOI利回り

4.8%

いちご船橋ビル

共用部改修・賃料増額による収益成長余地

取得価格

3,610百万円

鑑定NOI利回り

5.2%

一期一会
ICHIGO

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

最大利益を実現するいちごオフィスの物件売却

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意思決定により含み益を超えた利益を実現
- ✓ 売却益は101百万円を配当積立金として内部留保し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
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
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
売却価格	4,210百万円	1,160百万円	6,200百万円	2,650百万円
帳簿価額比	2.8倍	2.0倍	1.9倍	1.8倍
売却益	2,171百万円	470百万円	2,330百万円	894百万円
売却益合計	5,866百万円			

一期一会
ICHIGO

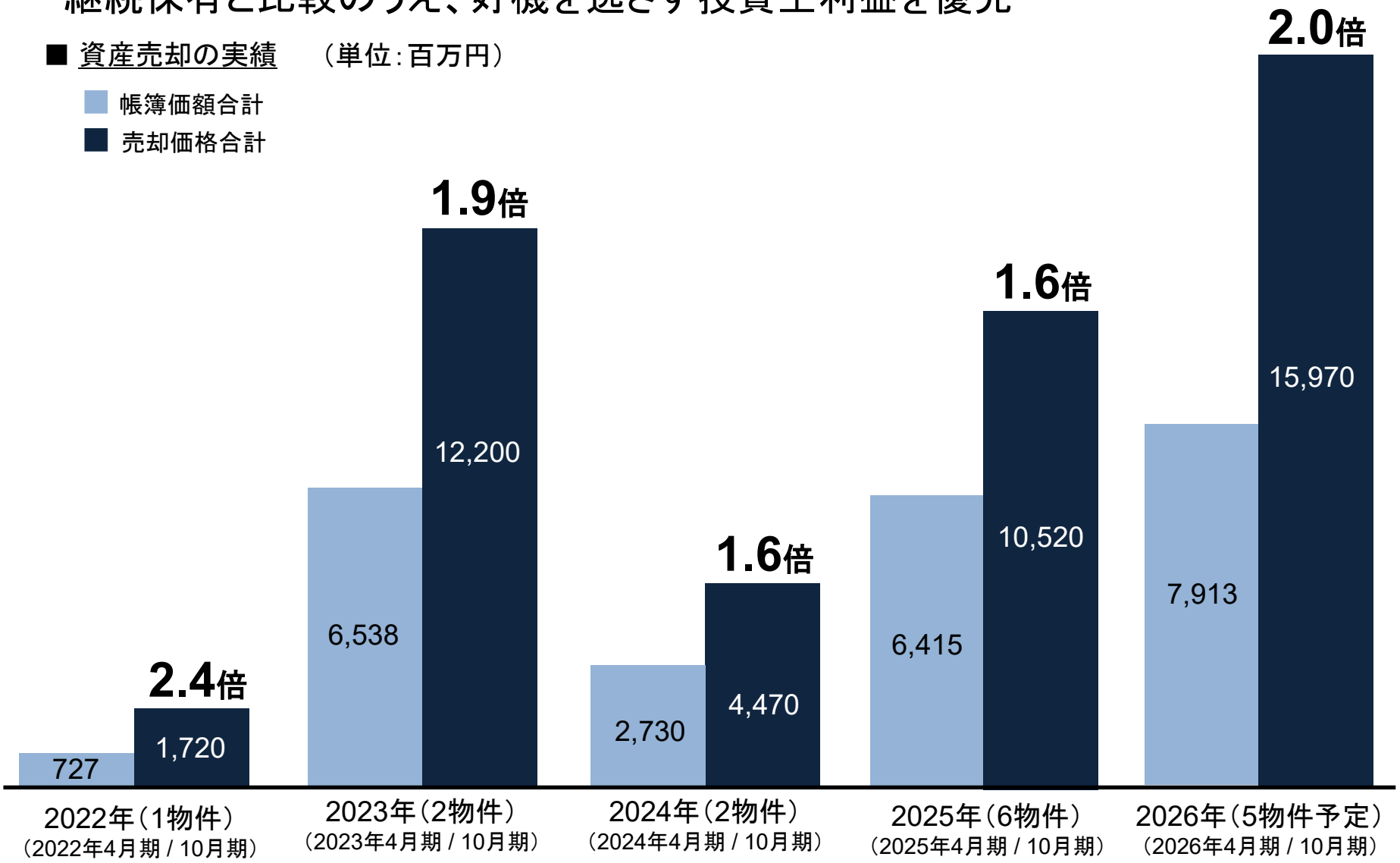
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

【売却力】

心築の成果により帳簿価額を大きく上回る価格で譲渡を実現

継続保有と比較のうえ、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）



一期一会
ICHIGO

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

スポンサーパイプライン

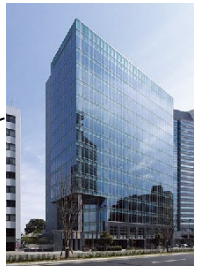
合計18物件、813億円のスポンサーパイプライン

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

北海道札幌市

福岡県福岡市


宮城県仙台市

東京都港区

東京都目黒区

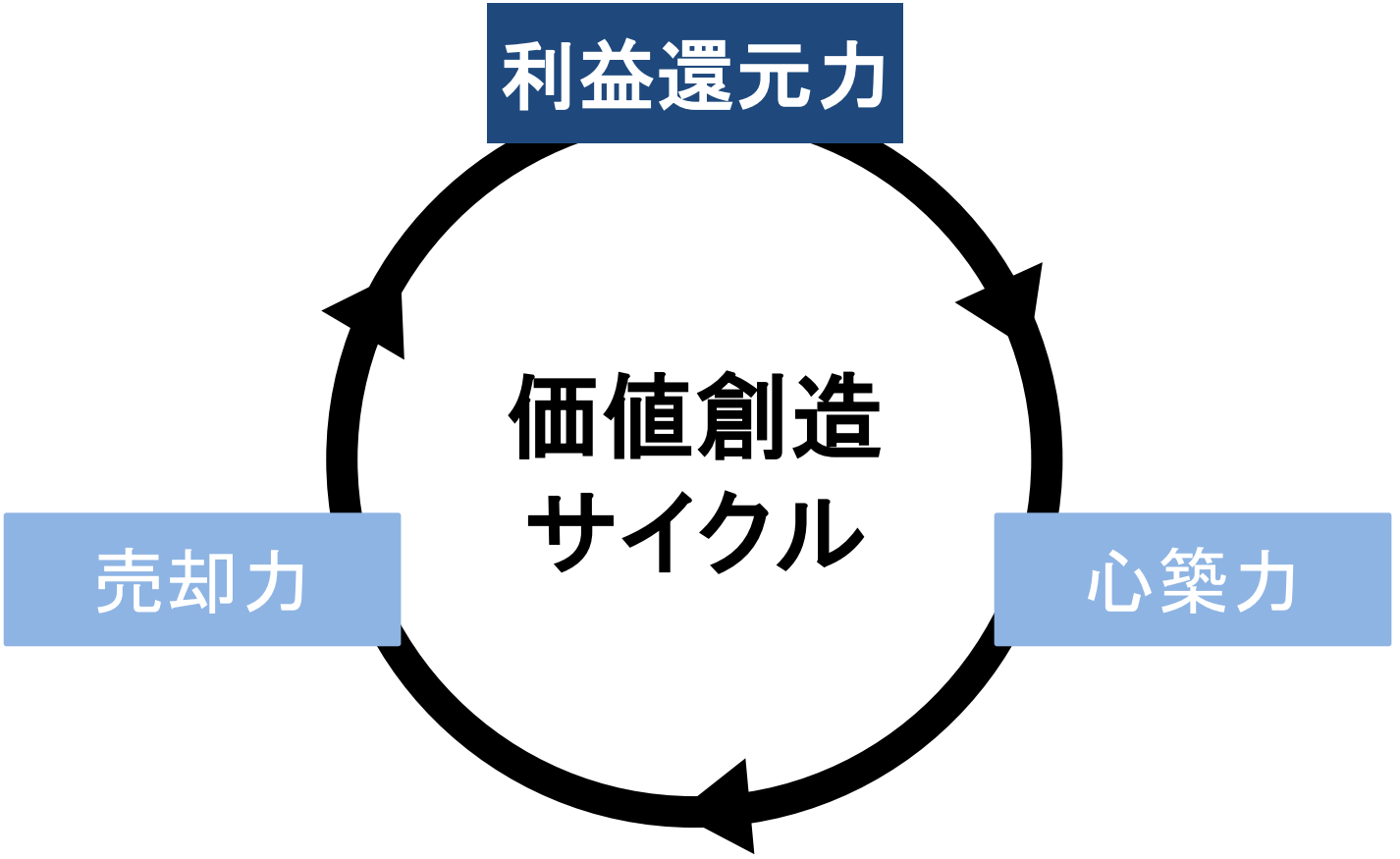
※ 2026年2月末時点の取得時簿価
※ ご参考：2025年2月末時点パイプライン　18物件（約807億円）

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

いちごオフィスの強みを活かした投資主価値の最大化「利益還元力」

利益還元力

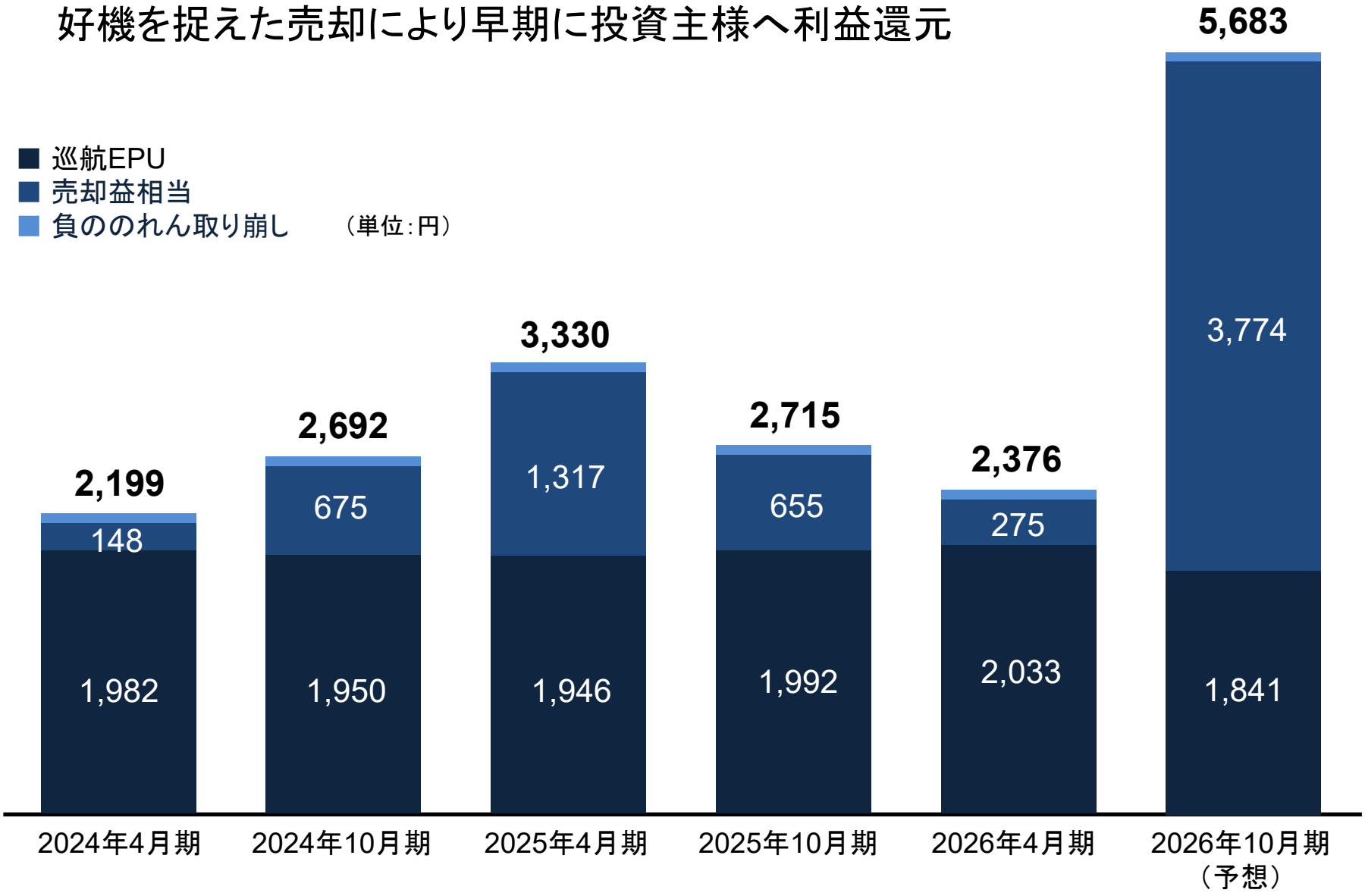
「売却による最大利益を早期還元」
「負ののれんの継続活用による分配金向上」
「余剰資金による自己投資口の取得」



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

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



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

資本効率の最大化に向けた自己投資口の取得

2期連続で実施（総額 25.8億円）により、1口当たり価値の向上を推進

	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

一期一会
ICHIGO

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

業績予想

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

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

（単位：百万円）

	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）
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

一期一会
ICHIGO

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

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、過去最高を更新見込み

✓ 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

（単位：百万円）

	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）
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

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

Appendix：いちごオフィスのサステナビリティ（ESG）

© 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。

一期一会
ICHIGO

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

【いちごオフィスにおける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）

Sランク

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グラス

いちご堺筋本町ビル

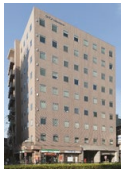
いちご大宮ビル

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


ウィン第2五反田ビル

いちご東五反田ビル

いちご熊本ビル

Aランク

BELS
（建築物省エネルギー性能表示制度）

6つ星

いちご八丁堀ビル

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

ウィン五反田ビル

ZEB

ZEB Ready

いちご八丁堀ビル

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

【いちごオフィスにおける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%
メンタルヘルスケア研修受講率	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

【資産運用会社】
✓ベストプラクティスを目指す運用体制

資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務

➡ Jリート58投資法人中、25投資法人で兼務

いちごオフィス
役員は全員、いちごグループから独立した第三者

資産運用会社の取締役会の独立性

➡（1名でも）社外取締役を導入している資産運用会社は4社のみ

いちご投資顧問
5名中、2名が社外取締役

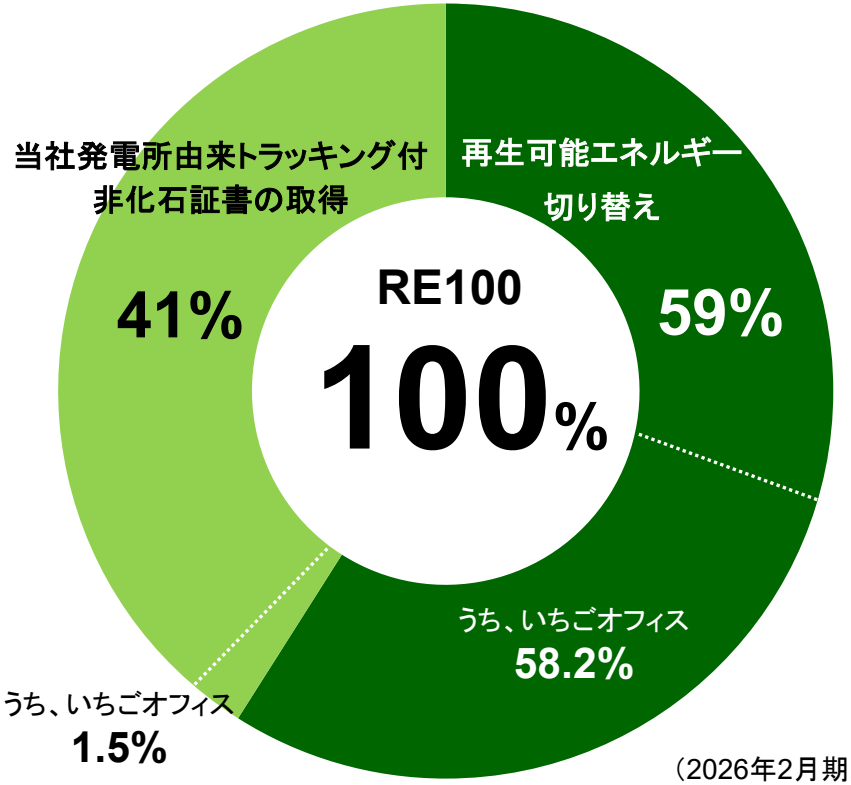
※ 2026年4月末時点調査

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

CDPより「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



（2026年2月期末時点）

（※）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

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

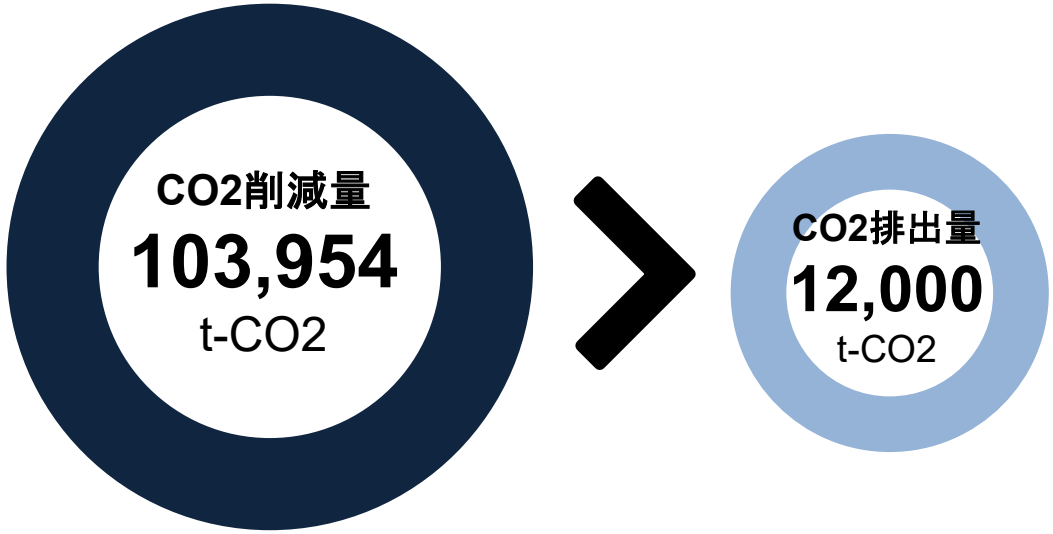
いちごのクライメート・ポジティブ（CO2削減量 / 排出量比較）

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削減量は排出量の約9倍

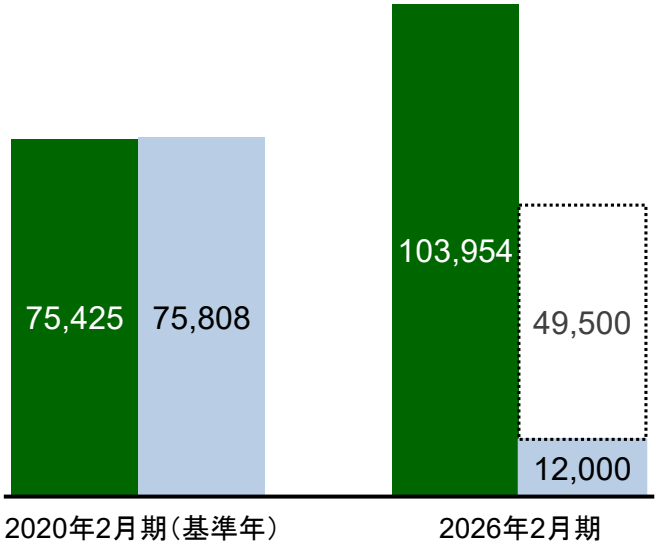


■ CO2削減・排出量推移

（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）



（※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）

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

「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

「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

いちご ESG

■ 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

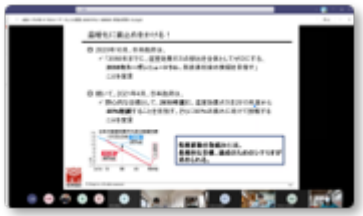
◀ 宮交シティ
商業施設 / 宮崎県
www.miyakocity.com

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

SPORTS YELL COMPANY 2026

TOKYO 2025

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

一期一会 ICHIGO

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

Appendix： 決算・物件関連データ

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

有利子負債の状況

■ 有利子負債の内訳（2026年4月末日時点）

（単位：百万円）

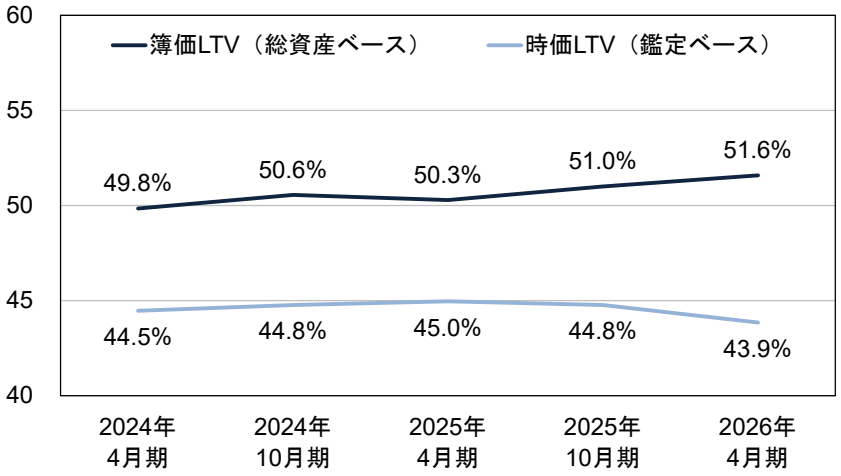
借入先	借入残高	比率	比率（前期比）
三井住友銀行	35,709	28.2%	0.3%
みずほ銀行	24,195	19.1%	0.5%
SBI新生銀行	14,908	11.8%	-0.2%
三菱UFJ銀行	13,483	10.6%	0.6%
あおぞら銀行	10,952	8.6%	-0.1%
りそな銀行	8,418	6.6%	-0.1%
福岡銀行	3,529	2.8%	—
日本政策投資銀行	3,400	2.7%	—
香川銀行	1,715	1.4%	—
みずほ信託銀行	1,637	1.3%	—
横浜銀行	1,422	1.1%	—
西日本シティ銀行	1,412	1.1%	—
オリックス銀行	413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

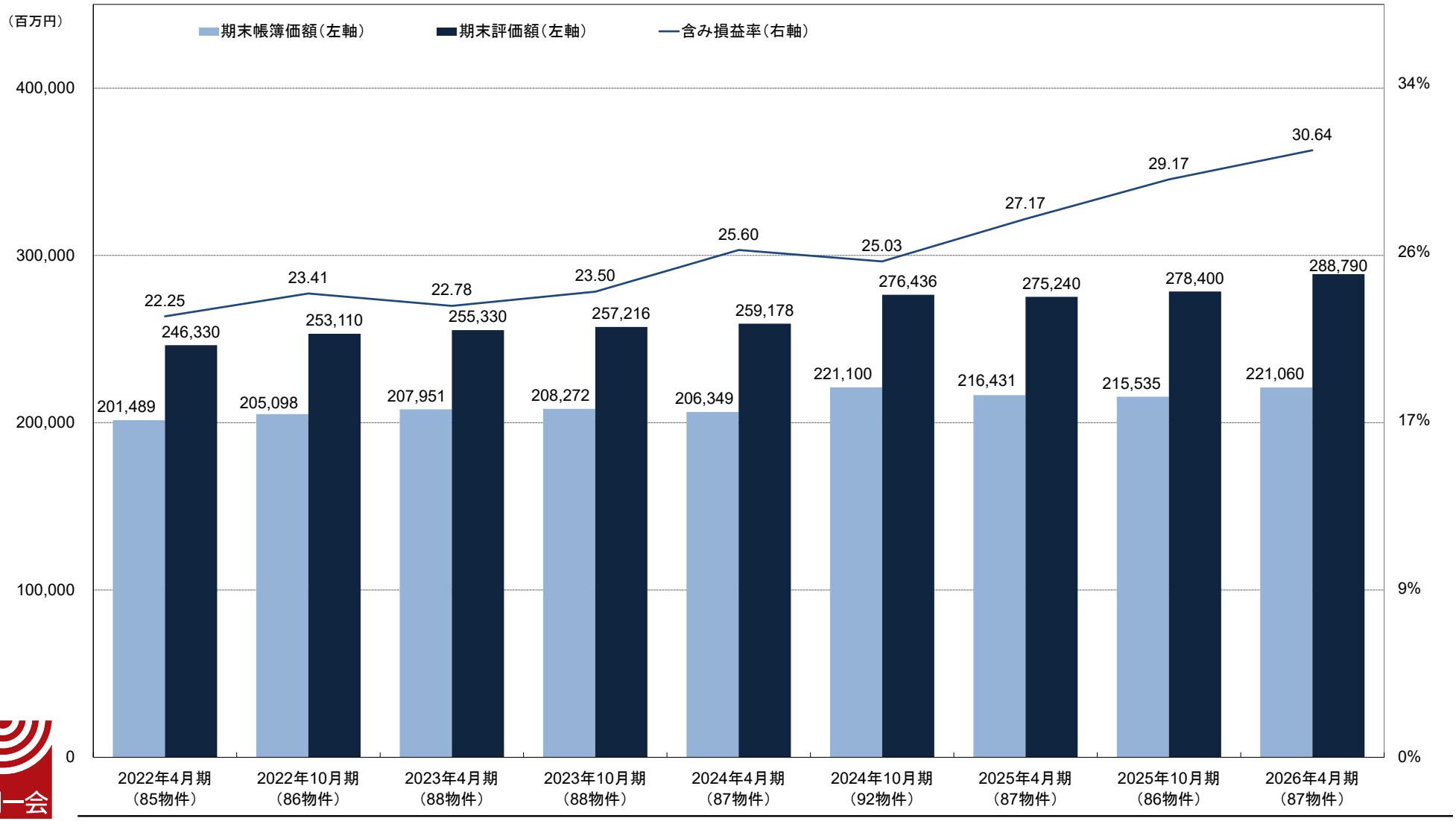
■ 有利子負債比率の推移（2026年4月末日時点）



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

拡大を継続する含み益

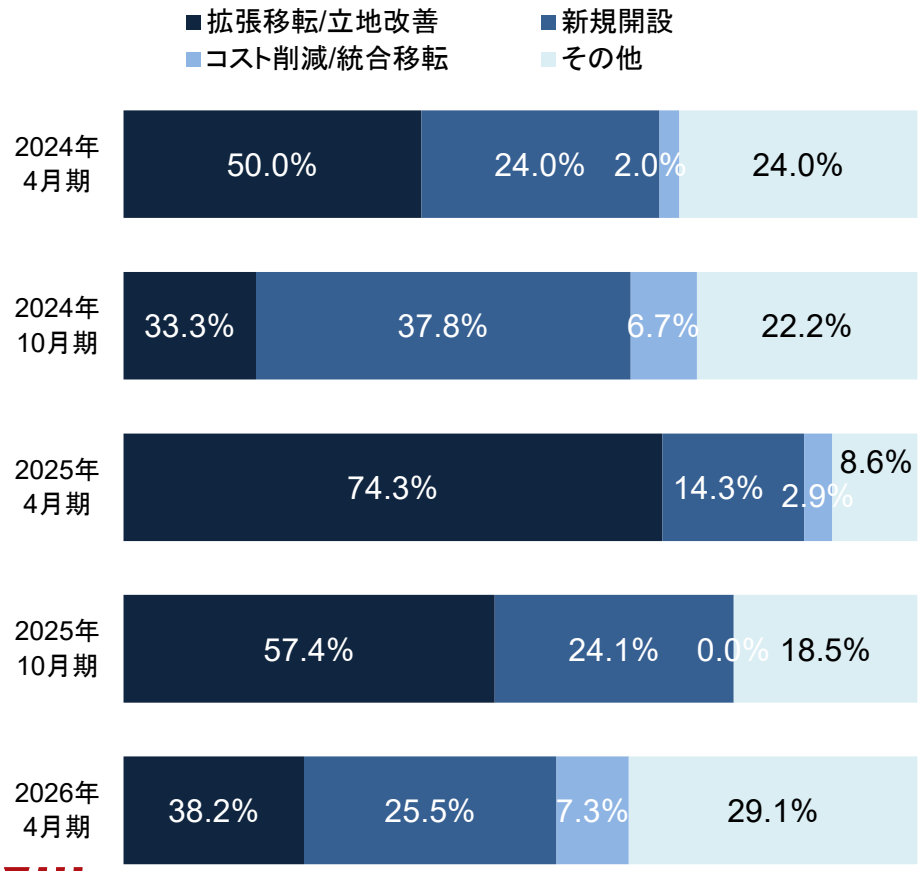
期末鑑定評価による含み益は677億円（前期比 +48億円）



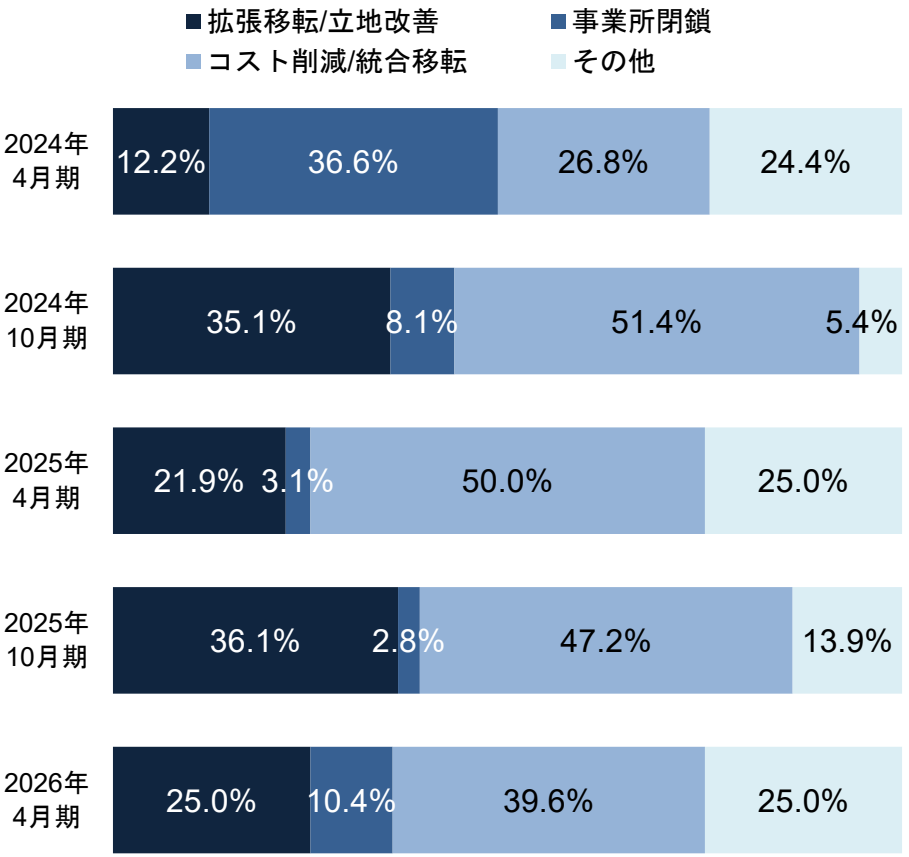
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

オフィスビルにおける入退去理由

■ 新規成約における入居理由（件数ベース）



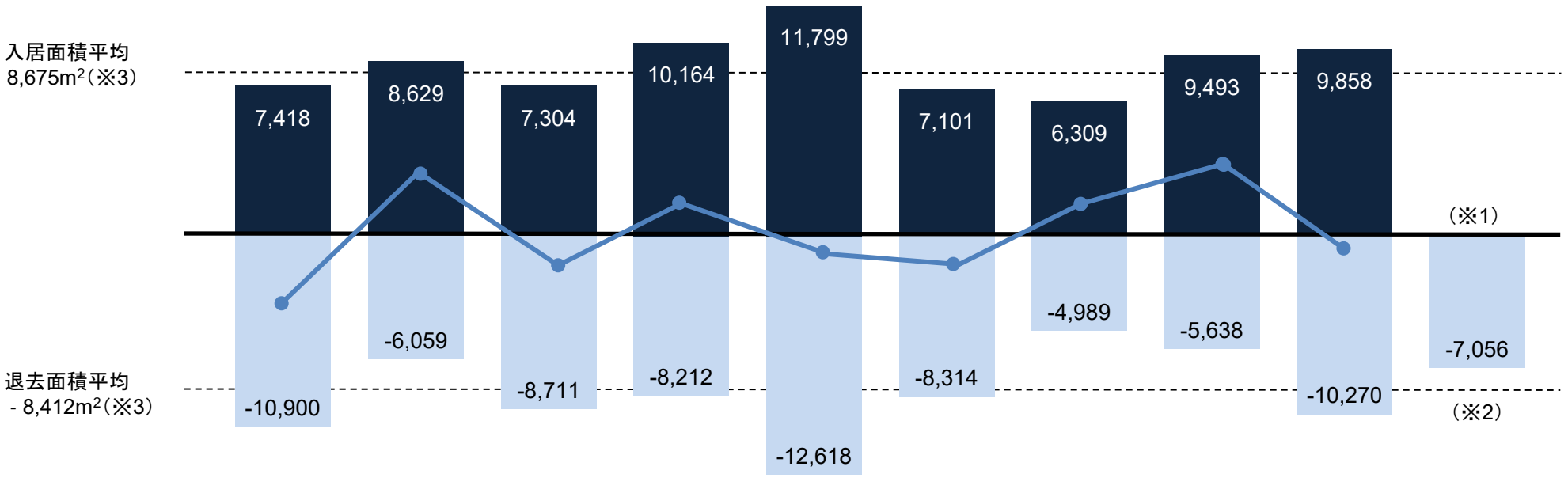
■ 解約における退去理由（件数ベース）



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

テナント入退去の推移

■ テナント入居・退去面積および退去率の推移（オフィス）　■ 入居面積　■ 退去面積　入居面積－退去面積　（単位：m²）



	2022年4月期	2022年10月期	2023年4月期	2023年10月期	2024年4月期	2024年10月期	2025年4月期	2025年10月期	2026年4月期	2026年10月期（見込）
入居率	5.8%	6.5%	5.6%	7.7%	9.1%	5.1%	4.8%	7.5%	7.7%	（※1）
退去率	8.6%	4.5%	6.7%	6.3%	9.7%	6.0%	3.8%	4.4%	8.0%	5.5%
入居－退去（m²）	-3,482	+2,569	-1,407	+1,952	-819	-1,212	+1,319	+3,855	-412	（※1）

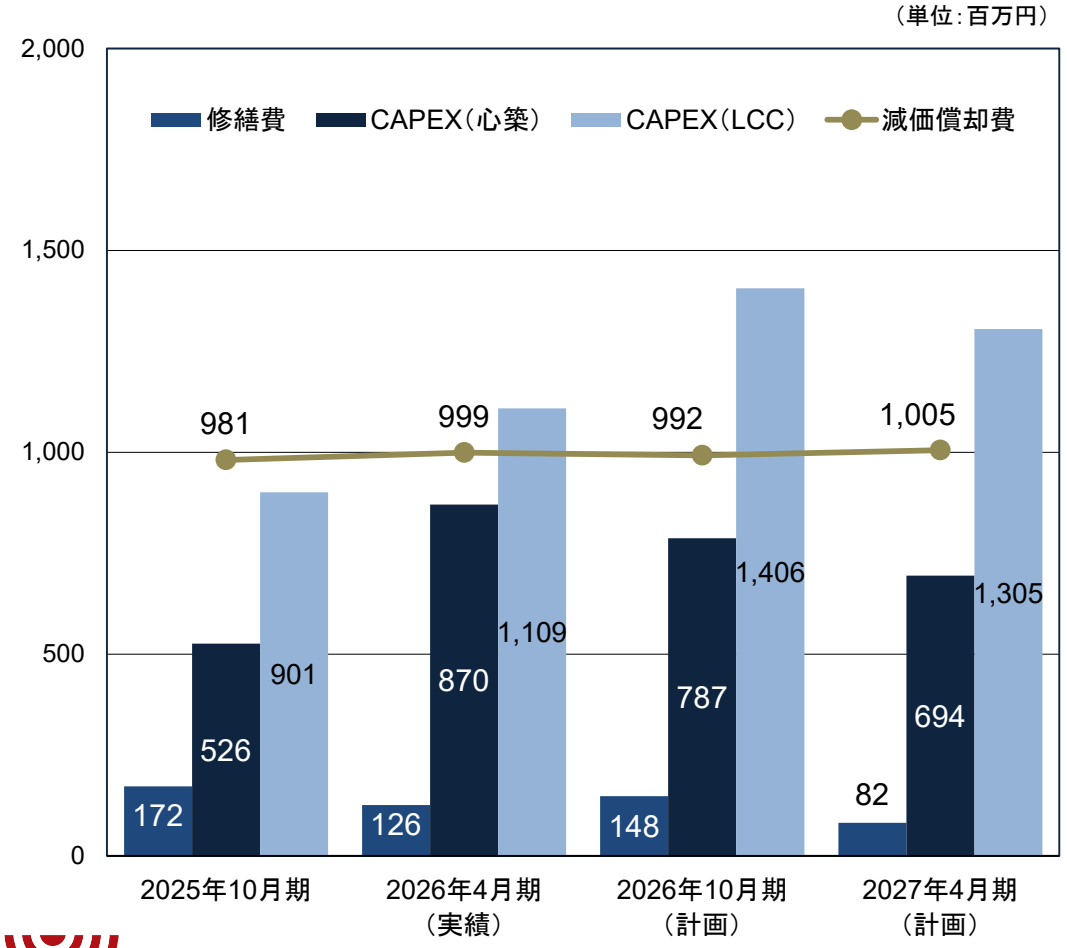
（※1）2026年10月期の入居面積は、本書日付現在未定（2026年5月末日時点で3,631.22m²の入居が契約済もしくは契約見込み）
（※2）2026年4月期（見込）の退去面積は、2026年5月末日時点で入居テナントから受領済の解約予告を対象
（※3）入居面積平均および退去面積平均は、2022年4月期から2026年4月期の平均値
・各期中の売却資産を除く
・入居率および退去率は、各期の入居面積および退去面積の合計をそれぞれ各期末時点の賃貸可能面積で除した数値を年換算

一期一会
ICHIGO

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

継続的な心築：テナントニーズを掘り起こすCAPEXの実行

■ 修繕費・CAPEX・減価償却費の推移



■ 2026年10月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額（千円）
いちご聖坂ビル	貸室改修工事	79,536
いちご船橋ビル	空調設備更新工事	42,094
いちご渋谷道玄坂ビル	貸室改修工事	38,483
いちご渋谷神山町ビル	貸室・共用部改修工事	37,421

■ 2027年4月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額（千円）
いちご船橋ビル	空調設備更新工事	68,206
いちご神宮前ビル	共用部改修工事	67,270
いちご堺筋本町ビル	空調設備更新工事	60,760
いちご船橋ビル	共用部改修工事	51,070

一期一会
ICHIGO

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

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

一期一会
ICHIGO

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

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グラス	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

一期一会
ICHIGO

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

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

一期一会
ICHIGO

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

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

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（2026年4月末日時点）

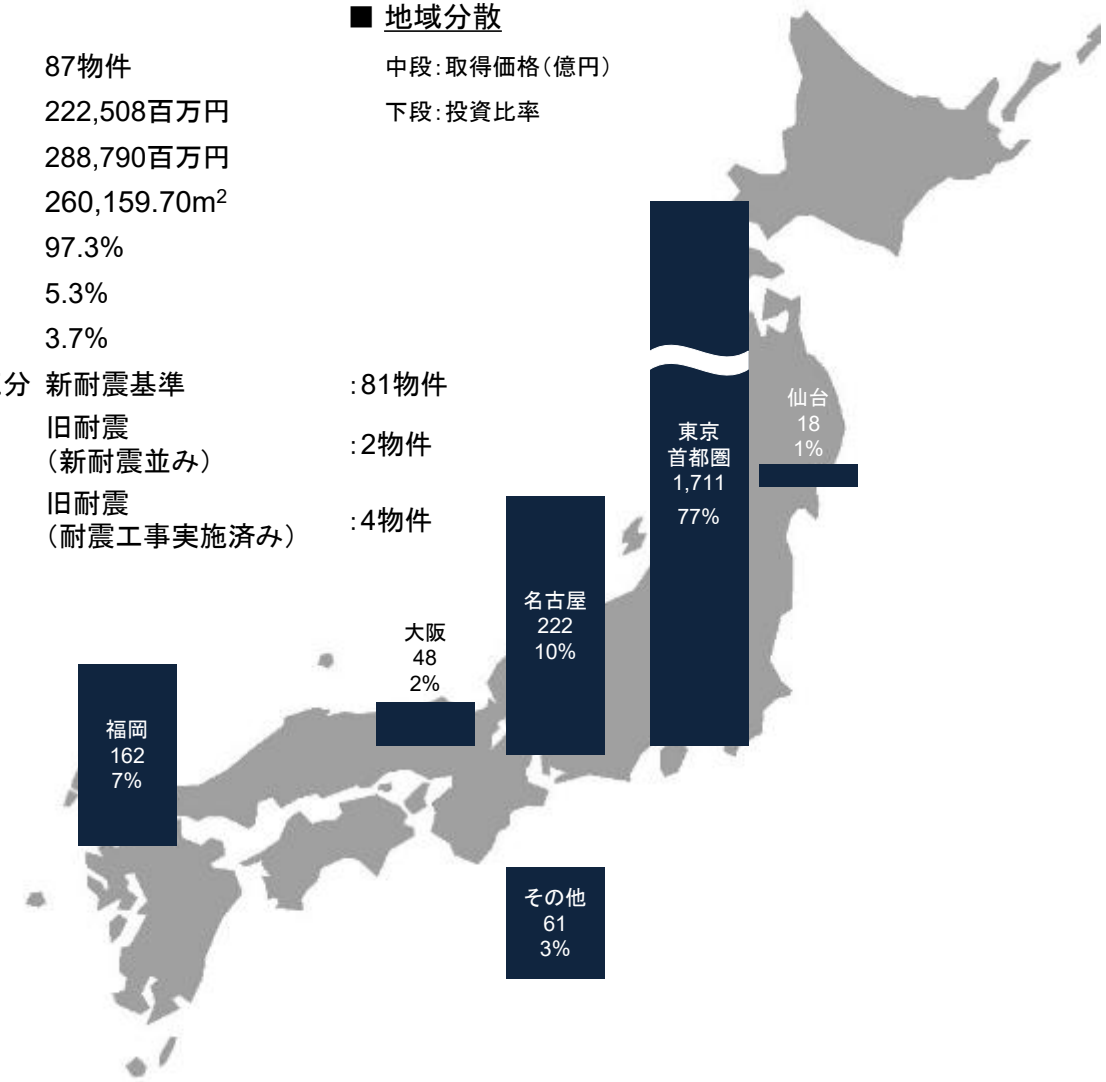
■ ポートフォリオ概要

物件数	87物件	
取得総額	222,508百万円	
鑑定評価額	288,790百万円	
賃貸可能面積	260,159.70m^2	
稼働率	97.3%	
NOI利回り	5.3%	
ポートフォリオPML	3.7%	
保有資産の耐震性区分	新耐震基準	:81物件
	旧耐震（新耐震並み）	:2物件
	旧耐震（耐震工事実施済み）	:4物件

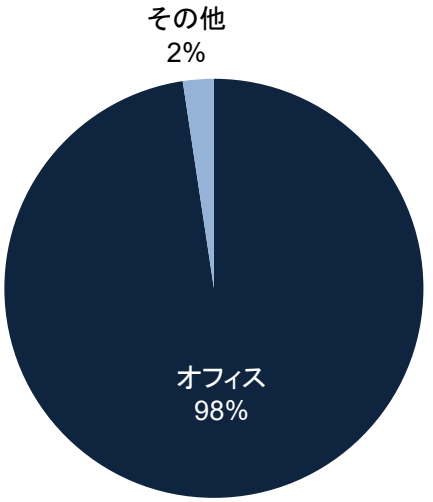
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

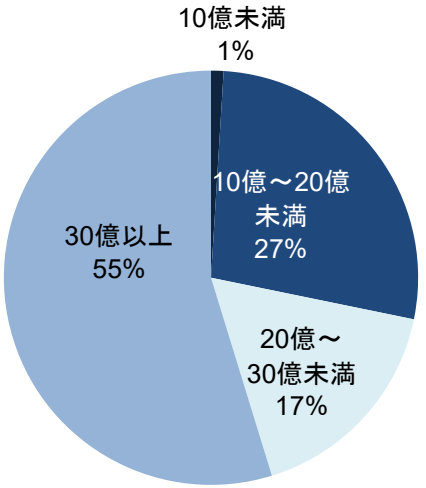
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散

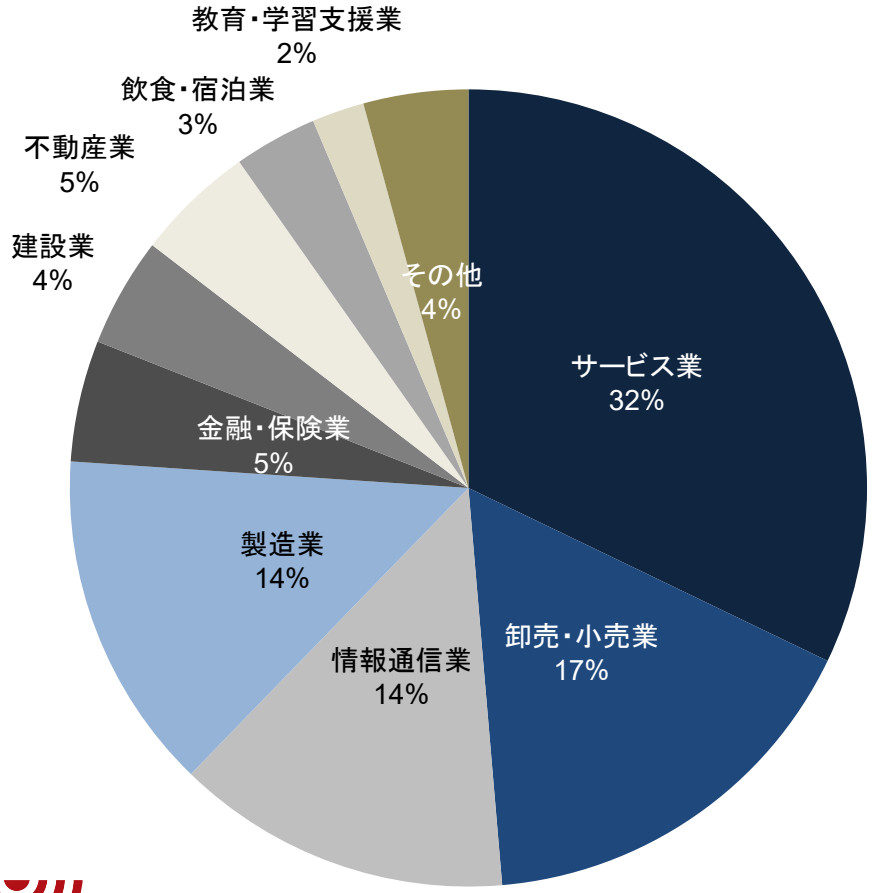


© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

テナントの状況

中規模オフィスの特長である分散の効いたテナント構成

■ テナント業種別分散（オフィス＋その他）［テナント数ベース］



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

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

Appendix：その他

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

スポンサー　サステナブルインフラの「いちご」

- Jリート、インフラ投資法人の運用等のアセットマネジメント、心築（しんちく）、クリーンエネルギー等の事業を展開
- 不動産・建築技術を活かし、現存不動産に新しい価値を創造する「心築」事業が強み
- 太陽光および風力発電、環境負荷軽減やスポーツ支援（ウエイトリフティング、陸上、テニス）等も積極的に推進

いちご株式会社　（プライム 2337）

一期一会の「いちご」

一期一会
ICHIGO

商号の「いちご」は、千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来しております。
私たちは、一期一会のもつ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。

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

一期一会
ICHIGO

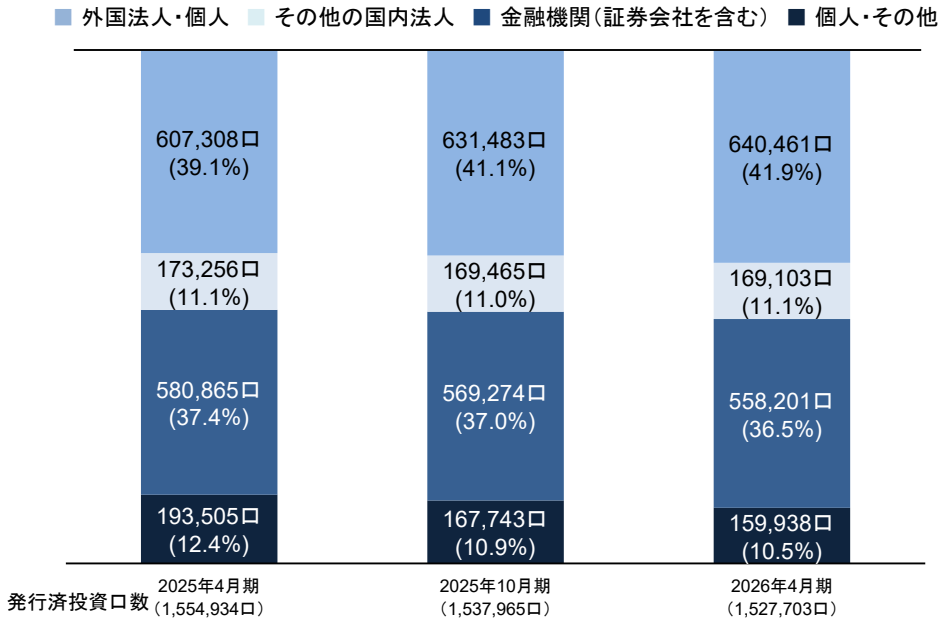
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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%

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

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

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.