



2025年4月期(第39期)決算説明資料

June 16, 2025

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.



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

目次

□ 2025年4月期 運用実績	… 6	□ 今後の成長に向けた取り組み	…21
✓ 決算ハイライト	… 7	✓ 投資主価値最大化に向けた自己投資口の取得	…22
✓ 決算内訳	… 8	✓ スポンサーパイプライン	…23
✓ 財務指標の推移	… 9	✓ 2025年10月期 予想	…24
✓ いちごオフィスの1口当たりNAVの推移	…10	✓ 2026年4月期 予想	…25
✓ いちごオフィスのトータルリターン(TSR)	…11		
✓ 稼働率、平均賃料単価の推移	…12	□ Appendix	
✓ 新規成約における賃料の変動状況	…13	✓ いちごオフィスのサステナビリティ(ESG)	…26
✓ 既存テナント賃料の変動状況	…14	✓ 決算・物件関連データ	…35
✓ 心築CAPEX資金を活用した心築の成果 ①	…15	✓ その他	…49
✓ 心築CAPEX資金を活用した心築の成果 ②	…16		
✓ いちご笹塚ビルにおけるリーシング状況	…17		
✓ 資産譲渡による譲渡益の獲得	…18		
✓ 戦略的な資産譲渡の実行	…19		
✓ 「サステナブル運用」の取り組み	…20		

2025年4月期 運用実績

決算ハイライト

	2025年4月期実績	説 明
資産譲渡	<ul style="list-style-type: none"> 5物件譲渡 (四谷四丁目、溜池、九段三丁目、フューエル和泉、西本町 / 合計78億円) 	<ul style="list-style-type: none"> 簿価および鑑定評価額を大幅に超える譲渡を実現し、5物件の譲渡益20億円獲得 戦略的譲渡による、ポートフォリオの競争力向上
利益成長	<ul style="list-style-type: none"> 当期純利益: 期初予想比+1,495百万円 NOI: 期初予想比+81百万円 	<ul style="list-style-type: none"> 譲渡による含み益を大幅に超える利益の実現 心築による賃料上昇
財務	<ul style="list-style-type: none"> 心築CAPEX資金 契約締結 10億円 借換え(リファイナンス) 73億円 	<ul style="list-style-type: none"> 【Jリート初】心築CAPEX(資産価値向上のためのCAPEX)を資金使途とした資金の借入
1口当たり分配金	3,330円 (前期比+638円、+23.7%)	<ul style="list-style-type: none"> 期初予想比+962円(+40.6%) 2025年3月発表予想比+18円(+0.5%)
巡航EPU	1,946円 (前期比-4円、-0.2%)	<ul style="list-style-type: none"> 期初予想比-11円(-0.6%)
1口当たりNAV	103,537円 (前期比+2,231円、+2.2%)	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオの含み益588億円(前期末比+34億円) 心築による資産価値向上が継続

※ 巡航EPUは、当期純利益から純譲渡益を控除し、譲渡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

決算内訳

(単位:百万円)

	2024年10月期 実績	2025年4月期 実績(A)	2025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	9,223	10,235	9,322	+913	■不動産等譲渡益の増加: +1,517 (いちご西本町ビル+1,515)
営業利益	4,991	6,094	4,557	+1,537	■不動産賃貸収入の増加: +109 ・賃貸事業収入の増加: +25 ・水道光熱費収入の増加: +67(電気料収入+62)
経常利益	4,082	5,174	3,678	+1,495	■賃貸事業費用の増加: +39 ・外注委託費用の減少: -70(賃貸借業務手数料等-56) ・水道光熱費の増加: +85(電気料+83)
当期純利益	4,081	5,173	3,678	+1,495	・固定資産税等の増加+38 ・修繕費(原状回復工事費を含む)の減少: -24
任意積立金 積立額合計 (-)	-	101	101	-	■その他営業費用の増加: +49 ・控除対象外消費税の増加: +33
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	105	-	■営業外収益の増加: +38 ・その他営業外収入(受取保険金)の増加: +27
1口当たり分配金 (DPU)	2,692円	3,330円	2,368円	+962円	■営業外費用の増加: +80 ・貸倒引当金繰入額の増加: +17 ・その他営業外費用(修繕積立金の取崩し)の増加: +48
巡航EPU (1口当たり当期純利益)	1,950円	1,946円	1,957円	-11円	【参考】資本的支出 ・2025年4月期実績: 1,395
発行済投資口数	1,554,934口	1,554,934口	1,554,934口	-	【参考】2025年4月期分配後 ・一時差異等調整積立金残高: 8,269 ・配当積立金残高: 3,673
NOI	5,778	5,849	5,768	+81	
運用物件数	92物件	87物件	88物件	-1物件	
期末稼働率	95.7%	96.2%	96.5%	-0.4%	
(期中平均稼働率)	(96.0%)	(95.7%)	(96.5%)	(-0.8%)	

(※1) 2025年4月期の期初予想は、2024年12月16日発表の予想値

(※2) 1口当たり分配金(DPU)および巡航EPU(1口当たり当期純利益)は、各期末時点発行済投資口数で除して算出

(※3) 巡航EPUは、当期純利益から純譲渡益を控除し、譲渡に伴う運用報酬の増減の影響を除外したうえで算出

(※4) NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

(※5) 運用物件数: 各期末時点の運用物件数を記載

財務指標の推移

盤石な財務基盤の堅持と資産価値の創造

	2024年4月30日	2024年10月31日	2025年4月30日
1口当たり分配金	2,199円	2,692円	3,330円
1口当たりNAV	100,189円	101,306円	103,537円
1口当たりFFO	2,643円	2,579円	2,671円
簿価LTV(総資産ベース)	49.8%	50.6%	50.3%
時価LTV(鑑定ベース)	44.5%	44.8%	45.0%
平均借入金利	0.92%	0.99%	1.02%
平均借入期間	7.1年	7.2年	7.2年
金利固定化比率	95.0%	97.1%	91.8%
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

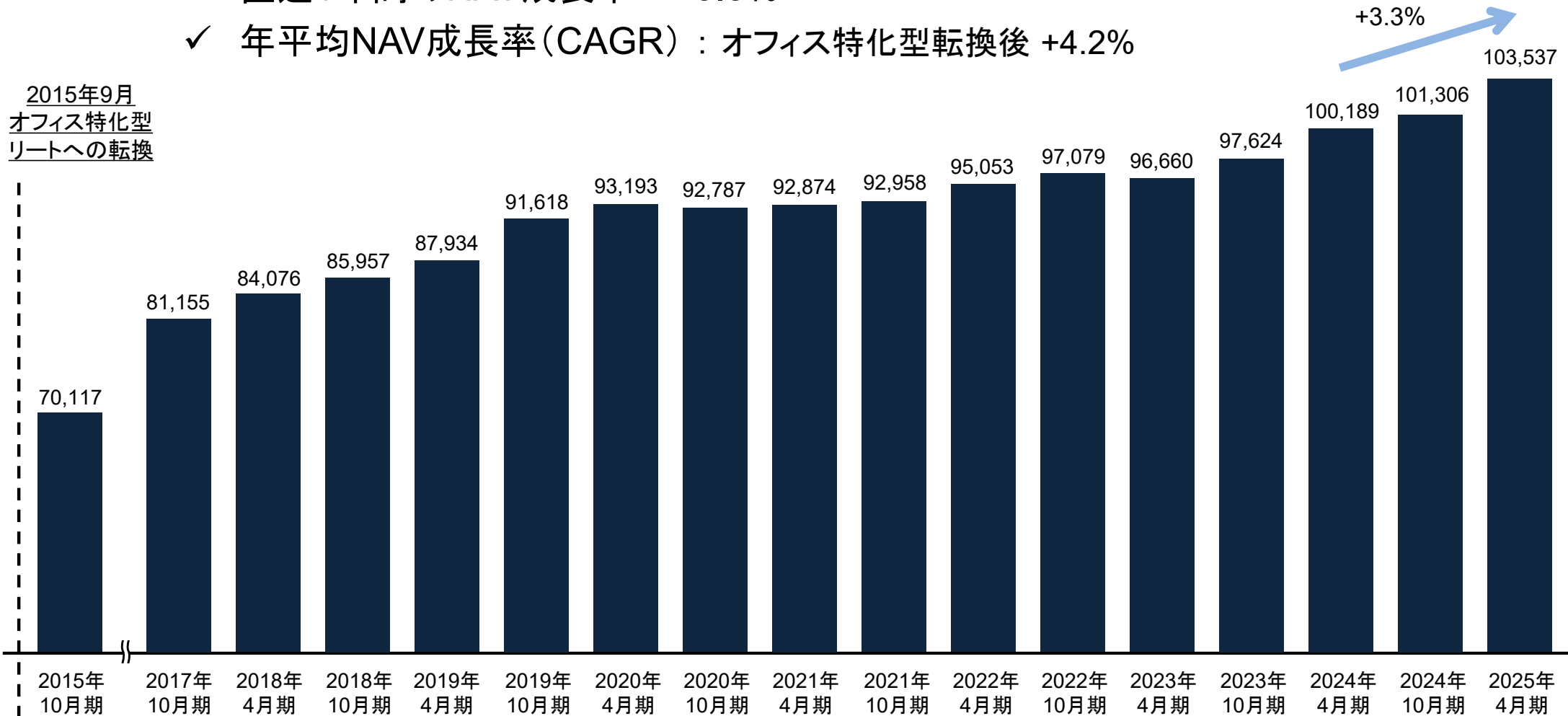
いちごオフィスの1口当たりNAVの推移

心築を通じた資産価値創造により過去最高額を更新

- ✓ 直近1年間のNAV成長率：+3.3%
- ✓ 年平均NAV成長率(CAGR)：オフィス特化型転換後 +4.2%

(単位:円)

2015年9月
オフィス特化型
リートへの転換



いちごオフィスのトータルリターン(TSR)

- 投資主価値の最大化に向けて年平均 8%以上のトータルリターン※を目標とする
- 直近1年のトータルリターンは +10.9%で目標を達成
- 上場来のトータルリターンは +364.6%、年平均は +8.2%で目標を達成
- 1年、3年、10年、上場来の全期間において、いちごオフィスのトータルリターンは東証リート指数を大きくアウトパフォーム

(2025年4月30日時点)

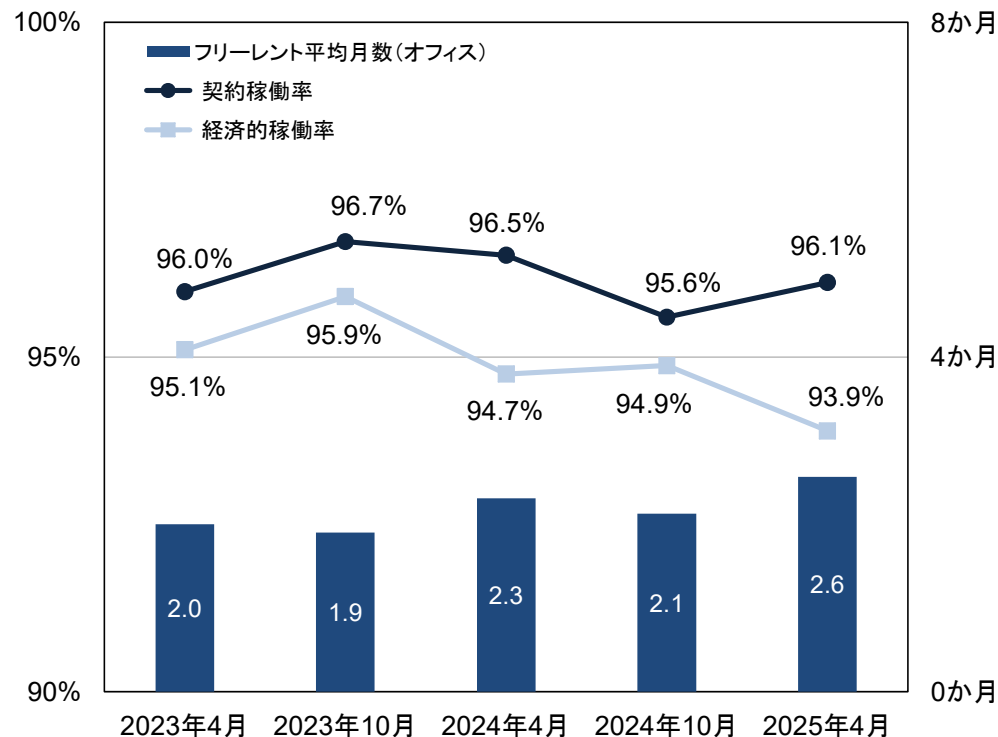
	1年	3年	10年	上場来
トータルリターン実績	+10.9%	+21.9%	+60.5%	+364.6%
年平均トータルリターン(A)	+10.9%	+6.8%	+4.8%	+8.2%
東証リート指数 年平均トータルリターン(B)	-0.5%	-0.4%	+3.1%	+5.0%
超過年平均トータルリターン (対東証リート指数)(A)-(B)	+11.4%	+7.2%	+1.7%	+3.2%
東証リートオフィス指数 年平均トータルリターン(C)	+1.4%	-2.4%	-0.6%	-
超過年平均トータルリターン (対東証リートオフィス指数)(A)-(C)	+9.4%	+9.2%	+5.4%	-

※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)
2025年4月30日時点 上場来:2005年10月12日、期間10年:2015年4月30日、期間3年:2022年4月30日、期間1年:2024年4月30日を基準 出所:Bloomberg

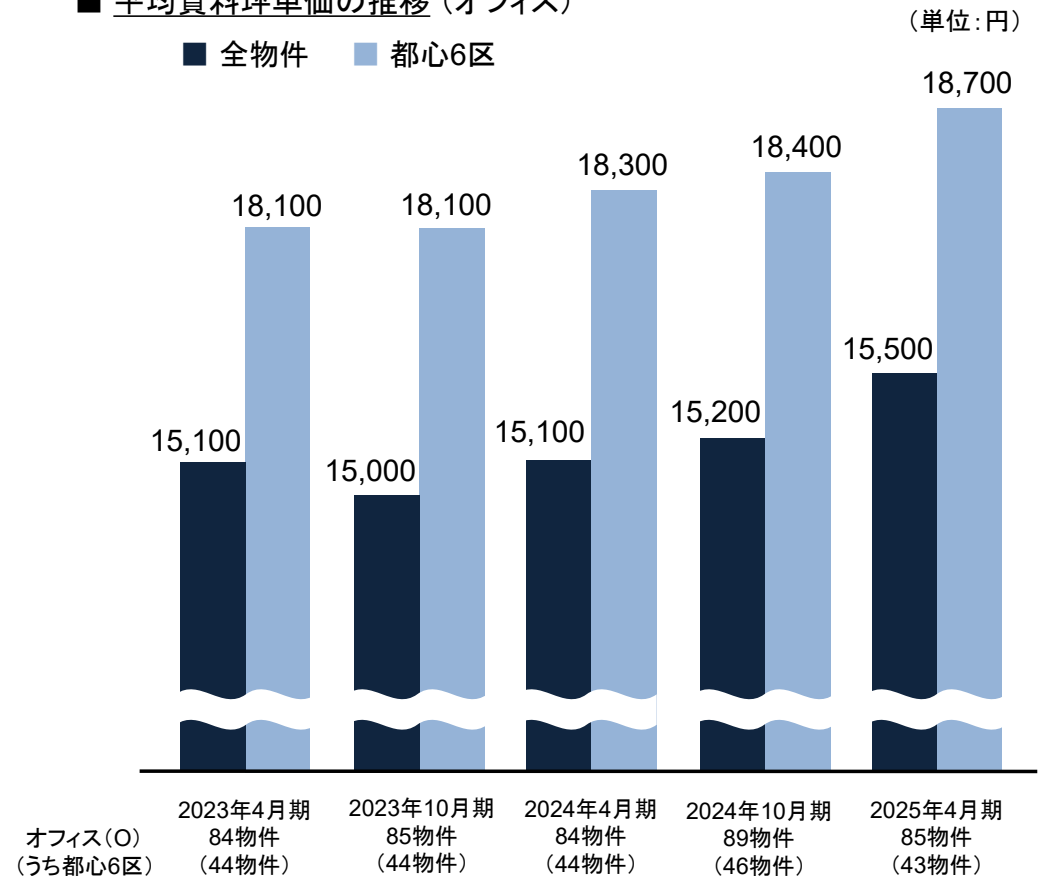
稼働率、平均賃料単価の推移

- 賃料単価の継続的な上昇と安定稼働を両立
- 心築により、都心6区および全物件の賃料単価が大きく上昇

■ フリーレント平均月数、契約稼働率、経済的稼働率の推移（オフィス）



■ 平均賃料坪単価の推移（オフィス）



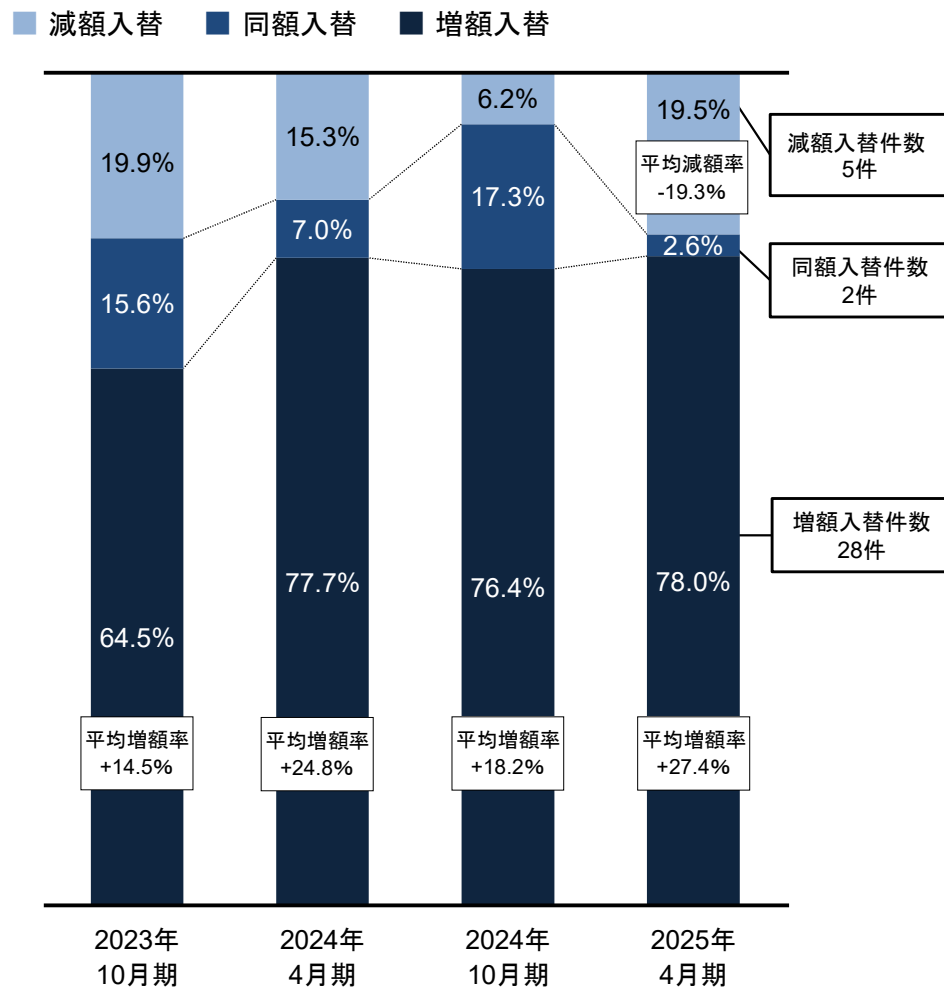
※ 契約稼働率は各期末時点の数値、経済的稼働率は各期末時点でのフリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られる数値(小数第2位を四捨五入)

※ 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)

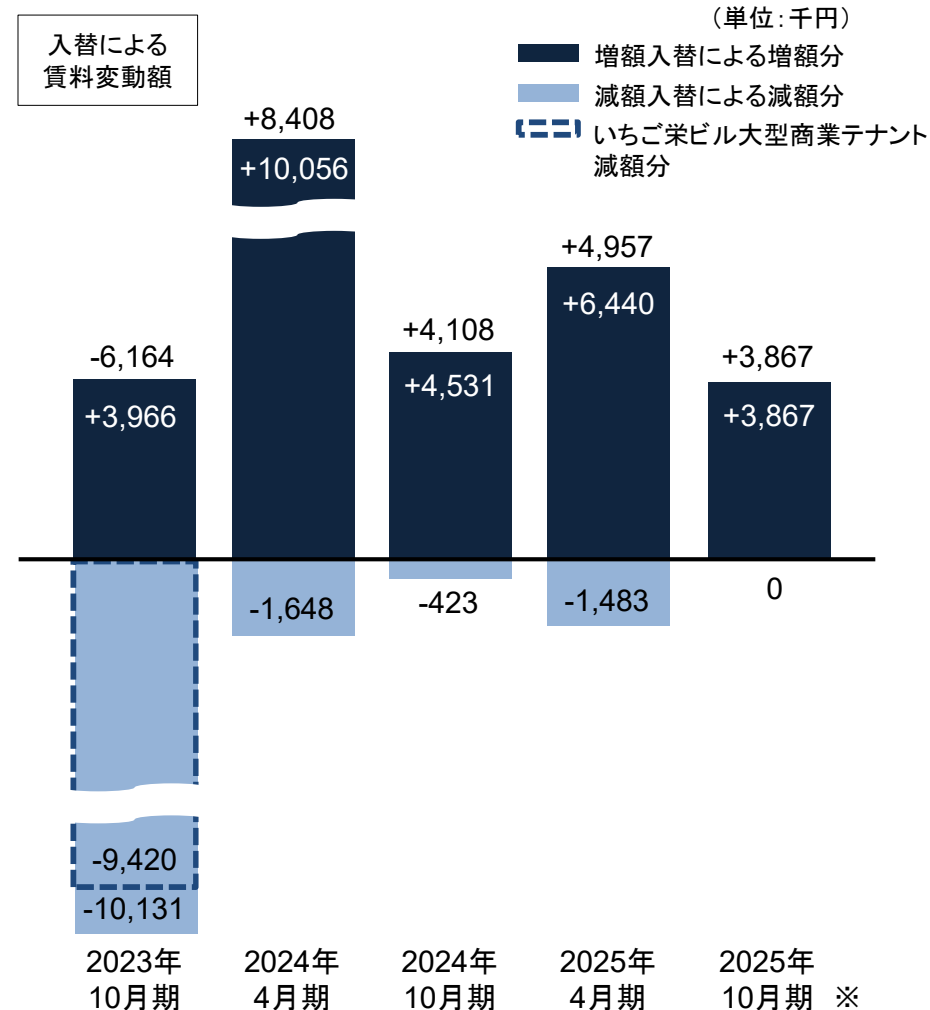
新規成約における賃料の変動状況

約80%が増額入替、約30%の増額率を実現(従前賃料比)

■ 新規成約時の内訳割合の推移 (オフィス、賃貸面積ベース)



■ テナント入替による月額賃料変動の推移 (オフィス、月額賃料ベース)

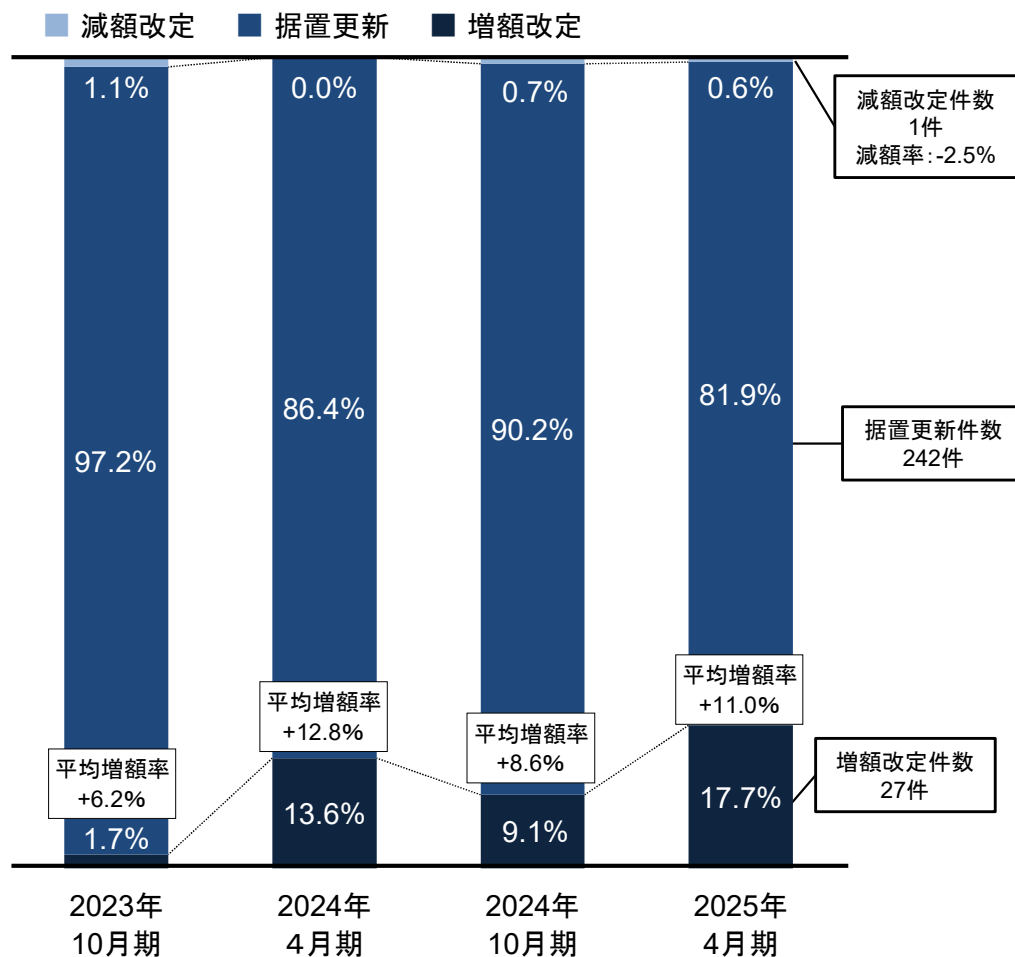


※ 2025年10月期は、2025年6月5日時点で契約済(契約手続中含む)を対象

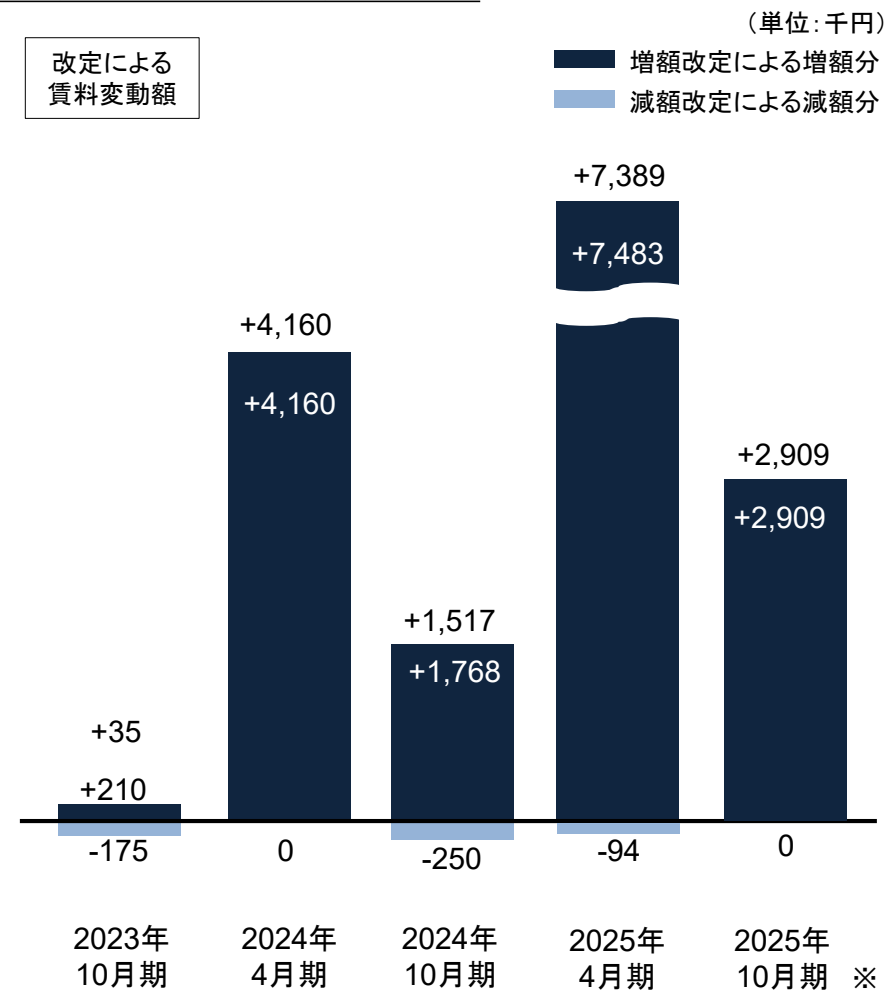
既存テナント賃料の変動状況

大幅な増額改定を実現

■ 賃料改定時の内訳割合の推移(オフィス、賃貸面積ベース)



■ 賃料改定による月額賃料変動の推移(オフィス、月額賃料ベース)



※ 2025年10月期は、2025年6月5日時点で契約済(契約手続中含む)を対象

心築CAPEX資金を活用した心築の成果 ①

第1回調達資金(3.5億円)による心築CAPEX投資のROIは約28%

- ✓ 共用部リニューアルやセットアップオフィスの設置による収益の拡大
- ✓ いちご笹塚ビルを除くすべての物件で心築が完了

■ 第1回心築CAPEX資金を活用した成果の進捗

対象物件	工事内容	賃料改定率	賃料増加額 (年ベース)	ROI
いちご池袋イーストビル	・ 共用部改修 ・ 化粧室改修	賃料改定 +10%(1件)	+13百万円	34.5% (実績)
いちご中目黒ビル	・ セットアップオフィス設置	テナント入替 +71%(1件)	+4百万円	31.6% (実績)
いちご渋谷神山町ビル	・ セットアップオフィス設置	テナント入替 +44%(1件)	+5百万円	20.7% (実績)
いちご笹塚ビル	・ エントランス改修 ・ LED化 ・ 共用部改修 ・ 化粧室増設	テナント入替 +36%(3件) 賃料改定 +56%(1件)	+34百万円	20.6% (想定)
いちご神保町ビル	・ セットアップオフィス設置	テナント入替 +39%(1件)	+7百万円	18.9% (実績)
いちご東池袋ビル	・ 共用部改修 ・ 化粧室改修	テナント入替 +1%(3件)	+3百万円	13.0% (実績)

※ 2024年10月期末時点から進捗のあった箇所につきハイライト

※ リーシング活動中の区画がある物件のROIは想定賃料および投資額で計算

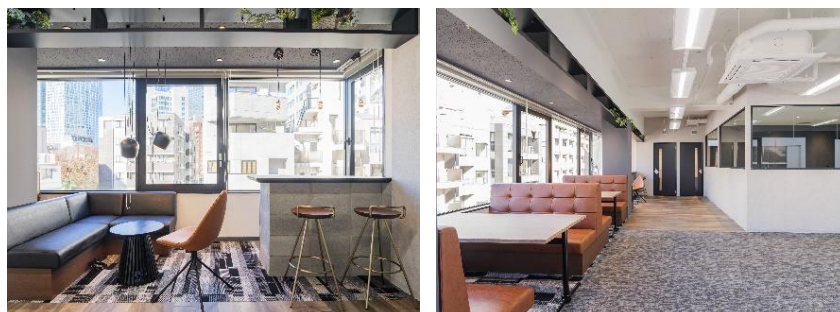
心築CAPEX資金を活用した心築の成果 ②

中規模オフィスに高いニーズのセットアップオフィスを推進、新たな価値を創造

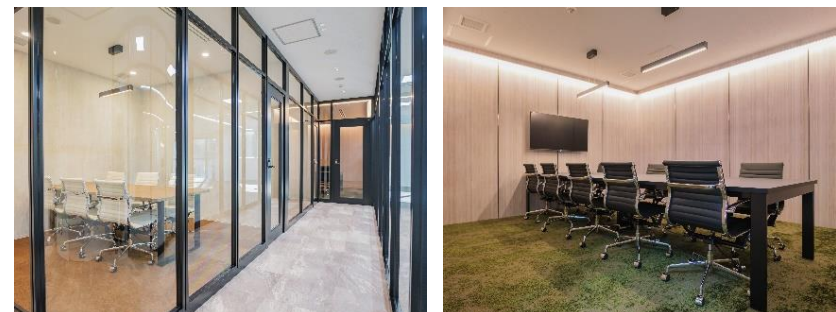
■ 第2回心築CAPEX資金を活用した成果の一例(2025年4月期)

対象物件	工事内容	賃料改定率	賃料増加額 (年ベース)	ROI
いちご渋谷イーストビル	・ セットアップオフィス設置 ・ 共用部改修および空調更新	テナント入替 +85%(2件)	+46百万円	29.0% (想定)
いちご天神ノースビル	・ セットアップオフィス設置	テナント入替 +193%(1件)	+3百万円	23.1% (実績)
いちご大手町ノースビル	・ セットアップオフィス設置	テナント入替 +58%(2件)	+10百万円	18.1% (想定)
いちご乃木坂ビル	・ セットアップオフィス設置 ・ 共用部改修	テナント増床 +13%(1件)	+7百万円	16.9% (想定)
いちご神田小川町ビル	・ セットアップオフィス設置 ・ 共用部改修	テナント入替 +57%(2件)	+26百万円	14.7% (想定)

■ いちご渋谷イーストビル 心築CAPEX事例



■ いちご神田小川町ビル 心築CAPEX事例



いちご笹塚ビルにおけるリーシング状況

- 1フロアについて従前賃料比+11%にて成約(期末稼働率73.4%)
- 新たに3テナント(4フロア)から申し込みを受領し、稼働率100%を見込む

テナント退去時		
13F	テナント入居中	
12F	テナント入居中	
11F	テナント入居中	
10F	空室	
9F	空室	
8F	空室	
7F	空室	
6F	空室	
5F	空室	
4F	空室	
3F	空室	
2F	テナント入居中	
1F	空室	テナント入居中

2024年10月末時点		
13F	テナント入居中	
12F	テナント入居中	
11F	テナント入居中	
10F	空室	
9F	空室	
8F	空室	
7F	増額入替:賃料+26%	
6F	増額入替:賃料+26%	
5F	増額入替:賃料+26%	
4F	空室	
3F	空室	
2F	テナント入居中	
1F	増額入替: 賃料+85%	テナント入居中 増額改定: 賃料+56%

2025年4月末時点		
13F	テナント入居中	
12F	テナント入居中	
11F	テナント入居中	
10F	増額入替:賃料+11%	
9F	増額入替(申込)	
8F	増額入替(申込)	
7F	増額入替:賃料+26%	
6F	増額入替:賃料+26%	
5F	増額入替:賃料+26%	
4F	増額入替(申込)	
3F	増額入替(申込)	
2F	テナント入居中	
1F	増額入替: 賃料+85%	テナント入居中 増額改定: 賃料+56%



・テナント入居中:785坪
・空室:1,157坪
・稼働率:40.4%

・テナント入居中:785坪
・リーシング済:532坪
・空室:625坪
・2024年10月期末稼働率:67.8%

・テナント入居中:1,318坪
・リーシング済:108坪
・空室:516坪
・2025年4月期末稼働率:73.4%

資産譲渡による譲渡益の獲得

含み益の実現による譲渡益の創出および成長投資資金の確保

- ✓ 帳簿価額や鑑定評価額を大幅に上回る価格で譲渡を実現
- ✓ 譲渡益(19億円)は、2025年4月期の分配金として還元※
- ✓ 譲渡により獲得した資金は主に自己投資口取得に活用

	いちご四谷四丁目ビル	いちご西本町ビル
物件名		
物件タイプ	オフィス	オフィス
帳簿価額	495百万円	2,277百万円
鑑定評価額	591百万円(2024年10月期)	2,600百万円(2024年10月期)
譲渡価格	1,000百万円	4,200百万円
譲渡日	2024年11月29日	2025年4月25日
譲渡益	427百万円	1,515百万円
譲渡先	東通不動産投資株式会社	国内の一般事業会社

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

戦略的な資産譲渡の実行

- 戦略的譲渡による、ポートフォリオの競争力向上
- 3物件の譲渡益(69百万円)は、2025年4月期の分配金として還元

物件名	いちご溜池ビル	いちご九段三丁目ビル	フチュール和泉
			
物件タイプ	オフィス	オフィス	その他(商業施設)※区分所有
帳簿価額 (合計 2,298百万円)	494百万円	800百万円	1,003百万円
鑑定評価額 (合計 2,228百万円)	739百万円	936百万円	553百万円
譲渡価格	2,600百万円		
譲渡日	2025年3月21日		
譲渡損益	69百万円		
譲渡先	国内の一般事業会社		

「サステナブル運用」の取り組み

□ 環境認証取得計画の推進

- ✓ 計画的に環境認証を取得(毎年3~4物件)し、段階的に比率を高めていく



・2025年4月期末以降、賃貸可能面積は変動しない前提

□ CASBEE認証 3物件にて最高評価のSランクを取得

- ✓ Sランク 計8物件
- ✓ Aランク 計5物件



物件名	いちご大宮ビル	いちご立川ビル	いちご神田錦町ビル
外観写真			
評価ランク	Sランク(新規取得)	Sランク(新規取得)	Sランク(ランクアップ)

今後の成長に向けた取り組み

投資主価値最大化に向けた自己投資口の取得

トータルリターン目標の達成継続に向けた運用戦略の実行

■ いちごオフィスの運用戦略

方針	取り組み内容
心築の推進	✓ 高い投資効果(ROI)を訴求し、心築CAPEX資金を借入で調達 ✓ 物件収益、資産価値(NAV)の向上を加速
機動的な物件売却	✓ 流動性の高い不動産売買市場での売却活動 ✓ 心築の効果で増加した含み益の実現による、利益の創出および資金の調達
資本コスト・投資口価格を徹底的に意識した運用	✓ 積極的な自己投資口取得の検討 ✓ 理論トータルリターンと実績トータルリターンの乖離を是正
	✓ 資本コストを意識した厳選投資 ✓ アップサイドが見込めるパイプラインの確保

■ 自己投資口取得の概要

取得しうる投資口の総数	50,000口(上限) (自己投資口取得を除く発行済投資口に対する割合3.22%)
投資口の取得価格の総額	25億円(上限)
取得期間	2025年6月17日～2025年9月30日
取得方法	証券会社による取引一任方式

✓ 取得した投資口については、2025年10月期中に全てを消却予定

スポンサーパイプライン

合計18物件、約807億円のスポンサーを中心としたパイプラインによる成長余力

No.	物件	エリア区分
1	北海道札幌市オフィス	4大都市
2	東京都千代田区オフィス	都心6区
3	東京都港区オフィス	都心6区
4	東京都港区オフィス	都心6区
5	東京都港区オフィス	都心6区
6	東京都目黒区オフィス	その他首都圏
7	東京都江東区オフィス	その他首都圏
8	東京都文京区オフィス	その他首都圏
9	東京都武蔵野市オフィス	その他首都圏
10	千葉県船橋市オフィス	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: **807** 億円

※ 2025年2月末時点の取得時簿価
 ※ ご参考: 2024年11月末時点パイプライン 17物件 (約757億円)

2025年10月期 予想

□ 譲渡益の剥落による分配金の減少を想定

□ 自己投資口取得の効果は考慮せず

(単位:百万円)

	2025年4月期 実績(B)	2025年10月期 予想(A)	増減 (A)-(B)	主な差異要因(2025年4月期実績比)
営業収益	10,235	8,141	-2,093	■不動産等譲渡益の減少: -2,012 ■不動産賃貸収入の減少: -81 ・賃貸事業収入の減少: -104(新規成約の賃料貢献開始等が譲渡に伴う減少(-167)を補う) ・水道光熱費収入の増加: +32(電気料収入+39) ■賃貸事業費用の増加: +34 ・外注委託費の増加: +33(賃貸借業務手数料等+32) ・水道光熱費費用の増加: +27(電気料費用+35) ・減価償却費の減少: -24(譲渡に伴う減少-36) ■その他営業費用の増加: +34 ・収益分配金成果報酬の増加: +95 (2025年4月期は譲渡成果報酬を控除) ・控除対象外消費税の減少: -59 ■営業外収益の減少: -38 ・その他営業外収入(受取保険金)の減少: -27 ■営業外費用の減少: -20 ・貸倒引当金繰入額の減少: -17 ・その他営業外費用(修繕積立金の取崩し)の減少: -48 ・支払利息の増加: +45 【参考】資本的支出 ・2025年10月期予想: 1,990 【参考】2025年10月期分配後 ・一時差異等調整積立金残高: 8,164 ・配当積立金残高: 3,673
営業利益	6,094	3,931	-2,162	
経常利益	5,174	2,993	-2,181	
当期純利益	5,173	2,992	-2,181	
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)	3,330円	1,992円	-1,338円	
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	1,946円	1,924円	-22円	
発行済投資口数	1,554,934口	1,554,934口	-	
NOI	5,849	5,709	-140	
運用物件数	87物件	87物件	-	
期末稼働率	96.2%	96.5%	+0.4%	
(期中平均稼働率)	(95.7%)	(96.5%)	(+0.8%)	

(※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、当期純利益から純譲渡益を控除し、譲渡に伴う運用報酬の増減の影響を除外したうえで算出

(※3) NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

(※4) 運用物件数:各期末時点の運用物件数を記載

2026年4月期 予想

□ 心築CAPEXによりNOIおよび分配金が成長

□ 自己投資口取得の効果は考慮せず

(単位:百万円)

	2025年10月期 予想 (B)	2026年4月期 予想 (A)	増減 (A)-(B)	主な差異要因 (2025年10月期予想比)
営業収益	8,141	8,213	+71	■不動産賃貸収入の増加: +71 ・賃貸事業収入の増加: +147 (フリーレント終了等に伴う賃料増加: 南平台+12、神田小川町+13、笹塚+18、渋谷イースト+31、錦ファースト+12、元麻布+11、乃木坂+10、他) ・水道光熱費収入の減少: -61(電気料収入-68)
営業利益	3,931	4,040	+108	
経常利益	2,993	3,088	+94	■賃貸事業費用の減少: -90 ・水道光熱費の減少: -74(電気料-72) ・外注委託費の減少: -56(賃貸借業務手数料等-46)
当期純利益	2,992	3,087	+94	・減価償却費の増加: +34
任意積立金 積立額合計 (-)	-	-	-	■その他営業費用の増加: +52 ・収益分配金成果報酬の増加: +49
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	-	■営業外費用の増加: +14 ・支払利息の増加: +14
1口当たり分配金 (DPU)	1,992円	2,053円	+61円	【参考】資本的支出 ・2026年4月期予想: 1,688
巡航EPU (1口当たり当期純利益)	1,924円	1,985円	+61円	【参考】2026年4月期分配後 ・一時差異等調整積立金残高: 8,059 ・配当積立金残高: 3,673
発行済投資口数	1,554,934口	1,554,934口	-	
NOI	5,709	5,905	+196	
運用物件数	87物件	87物件	-	
期末稼働率	96.5%	96.7%	+0.2%	
(期中平均稼働率)	(96.5%)	(97.2%)	(+0.7%)	

(※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、当期純利益から純譲渡益を控除し、譲渡に伴う運用報酬の増減の影響を除外したうえで算出

(※3) NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

(※4) 運用物件数:各期末時点の運用物件数を記載

Appendix : いちごオフィスのサステナビリティ(ESG)



いちごオフィスのサステナビリティ理念

□ いちごオフィスのサステナビリティ方針

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

1. 環境との調和

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

2. 省エネルギー

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

3. 法令適応と環境管理体制の整備

環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します。

4. 教育・啓発活動

サステナビリティに関する社内教育を充実させ、本方針を全従業員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。また、協力会社・入居テナント等ビル利用者に対しても本方針に関する理解・協力を呼びかけ、さまざまなステークホルダーとサステナビリティの推進に努めます。

5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等

本方針やサステナビリティに関する取り組み等の情報開示に努め、投資主をはじめ広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます。

6. グリーン調達の実施

建物の改修等において、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用します。また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取り組みを考慮するなど、グリーン調達を推進します。

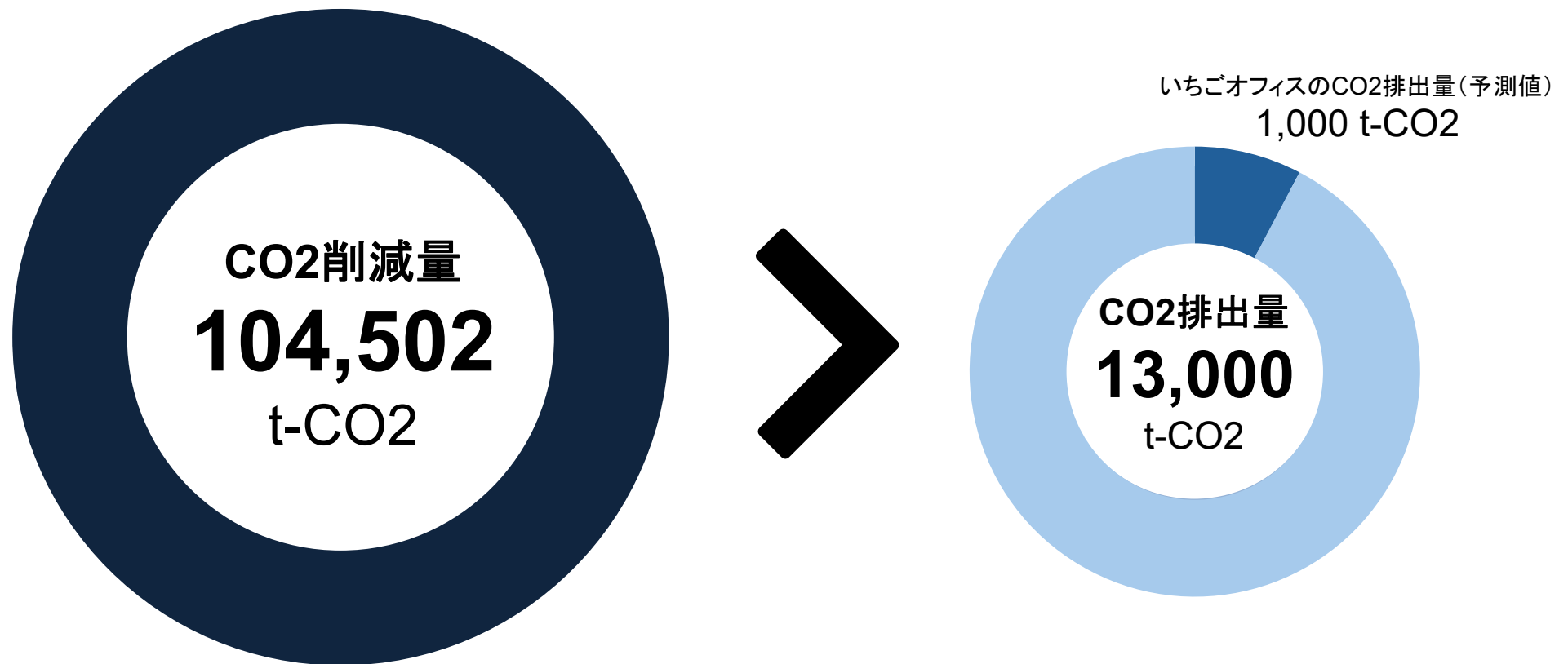
□ いちごオフィスのサステナビリティ推進体制

- ✓ オフィスリート本部長を責任者とし、サステナビリティ推進に係る体制の整備、各種施策の実行を統括
- ✓ サステナビリティ会議（原則、3か月に1回開催）
 - サステナビリティ責任者、アセットマネジメント部長、企画管理部長、ESG推進部長により構成し、アセットマネジメント部が事務局となり運営
 - スポンサーの環境・建築技術担当者を加え、サステナビリティに関する目標や各種施策を検討、立案
- ✓ 情報開示
 - サステナビリティ目標と実績の適切な開示に努めるとともに、投資主をはじめとするステークホルダーとのコミュニケーションを図る

いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較) ①

CO2削減量はCO2排出量の約8倍

■ いちごのECO発電所によるCO2削減量とグループの排出量比較(2025年2月期末)



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

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

いちごのクライメート・ポジティブ(CO2削減量 / 排出量比較) ②

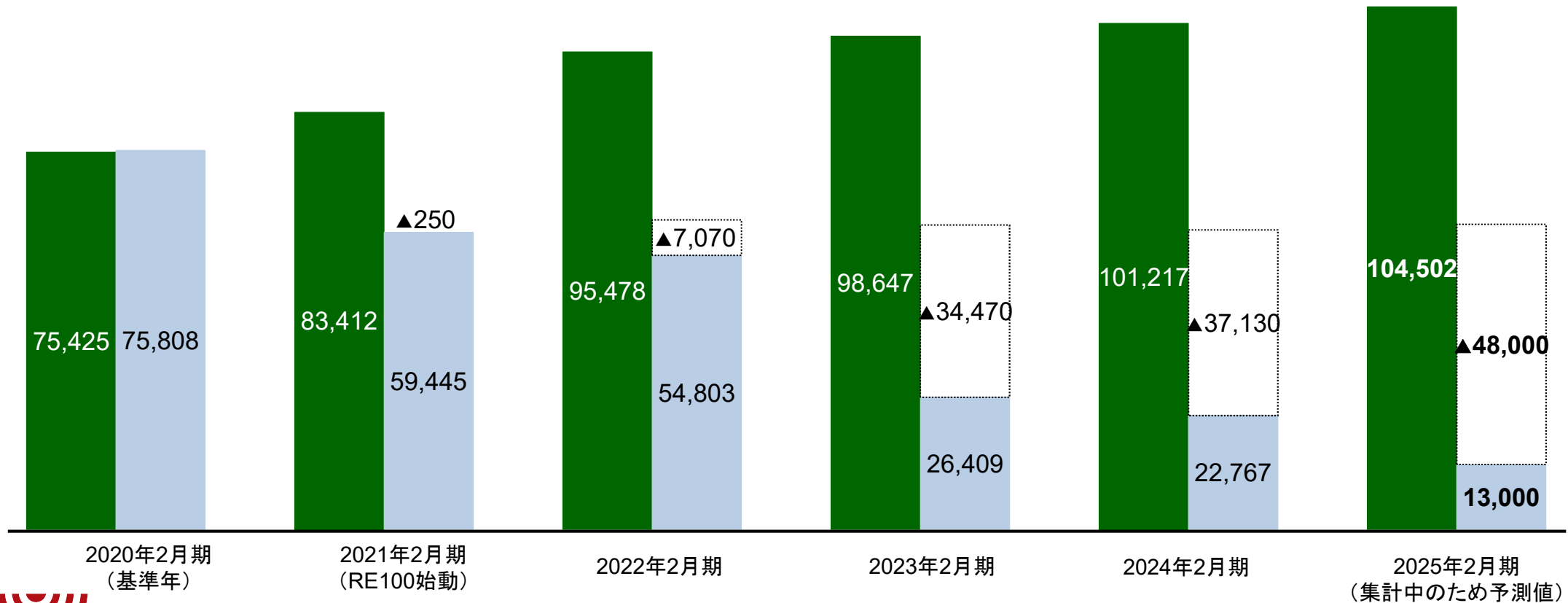
クリーンエネルギー事業の成長(CO2削減量の増加)と
再生可能エネルギー電力への切り替え・オフセット(CO2排出量の削減)を推進

■ CO2削減量 / 排出量削減効果 / 排出量

■ クリーンエネルギー事業によるCO2削減量(※1) ■ グループ全体のCO2排出量(Scope 1+2)

□ 施策によるCO2削減量(省エネ化、再生可能エネルギーへの切り替え、当社発電所由来のトラッキング付非化石証書取得(※2))

(単位:t-CO2)



(※1) 環境省が公表する毎年3月1日時点の各電力会社の調整後排出係数を、それぞれの事業期間ごとの年間固定値として算出(発電量×排出係数)

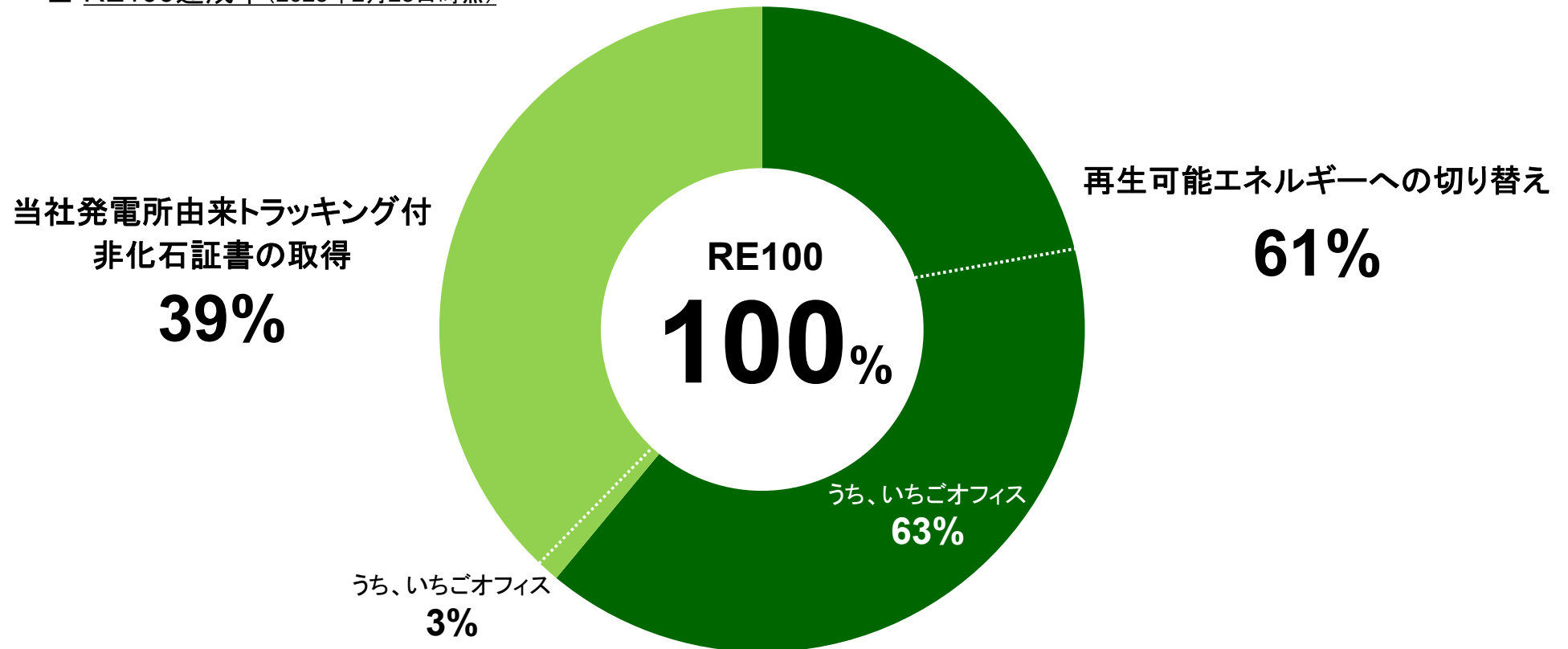
(※2) 非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報(トラッキング情報)が付与されたもの

RE100：再生可能エネルギーへの切り替え 100%完了

RE100認証取得と長期VISION「いちご2030」KPI(※)達成へ、100%を維持

✓ 2026年2月期にRE100認証取得予定

■ RE100達成率(2025年2月28日時点)



(※) 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

環境 ①

「サステナブル経営」の実現に向けた各種取り組みの推進

■ 2024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
- ✓ 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8年連続で獲得



■ いちごグループの保有不動産で消費する電力を100%再生可能エネルギーへ切り替え

- ✓ いちごオフィス保有の全物件で消費する電力を100%再生可能エネルギーへ切り替え完了
 - 区分所有 / 共有物件における消費電力について、トラッキング付非化石証書を購入
 - いちごオフィスが保有する全ての物件において、電力の消費によるCO2排出量ゼロを達成
- ✓ いちごオフィス、いちごホテル、いちごで保有する不動産で100%再生可能エネルギーへの切り替え完了、2026年2月末までに「RE100」認証を取得予定



環境 ②

■ 各種環境認証の取得

✓ 26件(22物件)、賃貸可能面積合計(オフィス)の35.7%



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
Sランク  いちご高松ビル  いちご丸の内ビル  いちご神宮前ビル  いちご仙台イーストビル  いちご博多明治通りビル  いちご神田錦町ビル  いちご大宮ビル  いちご立川ビル Aランク  いちご恵比寿グリーンガラス  いちご塚筋本町ビル  いちご東五反田ビル  いちご・みらい信金ビル  ウィン第2五反田ビル	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 1つ星 (★)  ウィン五反田ビル	A3  いちご神宮前ビル A3-  いちご東五反田ビル A2+  いちご九段ビル A2  いちご乃木坂ビル A1+  いちご秋葉原ノースビル  いちご大森ビル  いちご大塚ビル  いちご三田ビル A1  いちご広尾ビル

※ 2025年4月30日時点

社会 (Social)

「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、本業を通じた形で地域活性化を、関係者との持続的な共生関係を築きながら推進



◀ 宮交シティ
商業施設 / 宮城県
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、Jリーグとトップパートナー契約を締結し、活動を支援。
また、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8年連続認定

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



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

資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務

➡ Jリート57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】

- ✓ ベストプラクティスを目指す運用体制
 - ・ 取締役5名のうち2名が社外取締役
 - ・ オフィスリート運用部門を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
 - ・ リスク・コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を確保
 - ・ 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、投資判断、コンプライアンス運営の客観性を充実

資産運用会社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

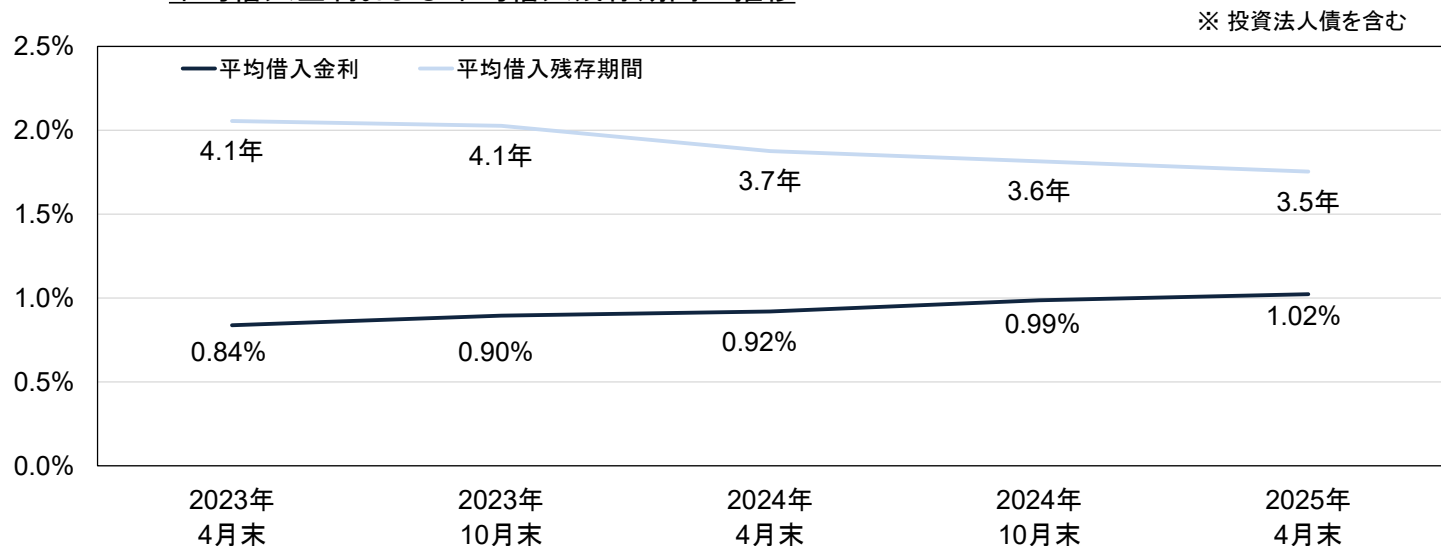
いちご投資顧問：5名中、2名が社外取締役

※ 2025年5月末の調査に基づく

Appendix : 決算・物件関連データ

有利子負債の状況 ①

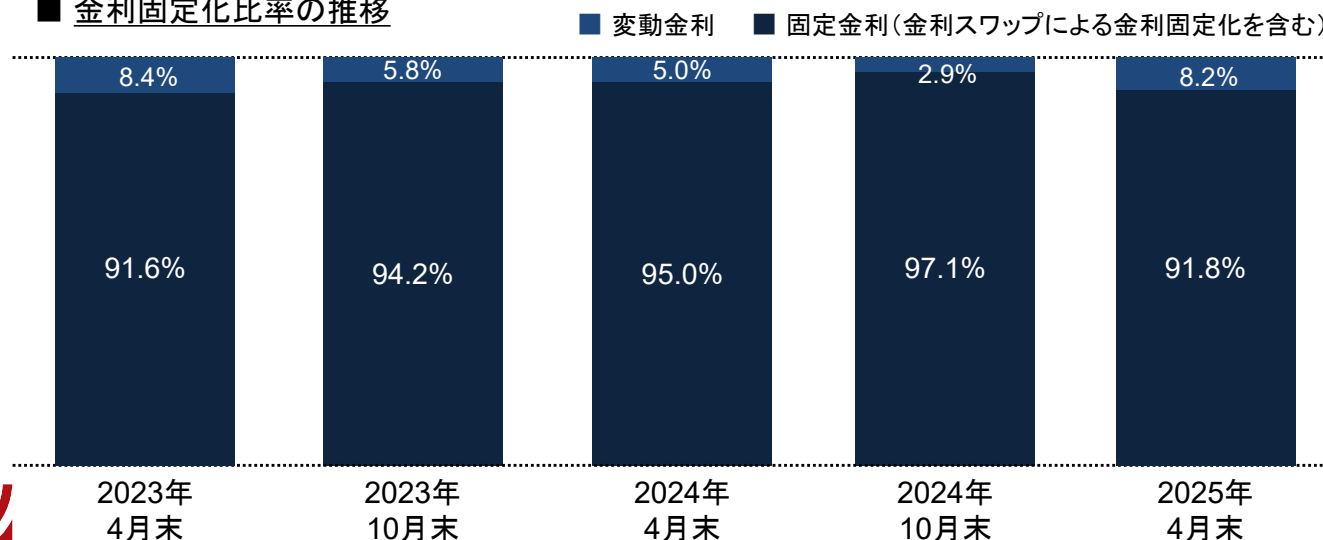
■ 平均借入金利および平均借入残存期間の推移



■ 2025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	1,100	6.5年	1か月円TIBOR +0.59%
	1,000	6.5年	1か月円TIBOR +0.59%
	900	6.0年	1か月円TIBOR +0.56%
	400	6.0年	1か月円TIBOR +0.56%
	812	5.0年	1.3579% (固定)
	2,134	7.5年	1か月円TIBOR +0.65%
	1,000	5.0年	1か月円TIBOR +0.50%
合計 (平均)	7,346	(6.3年)	(1.2149%)※

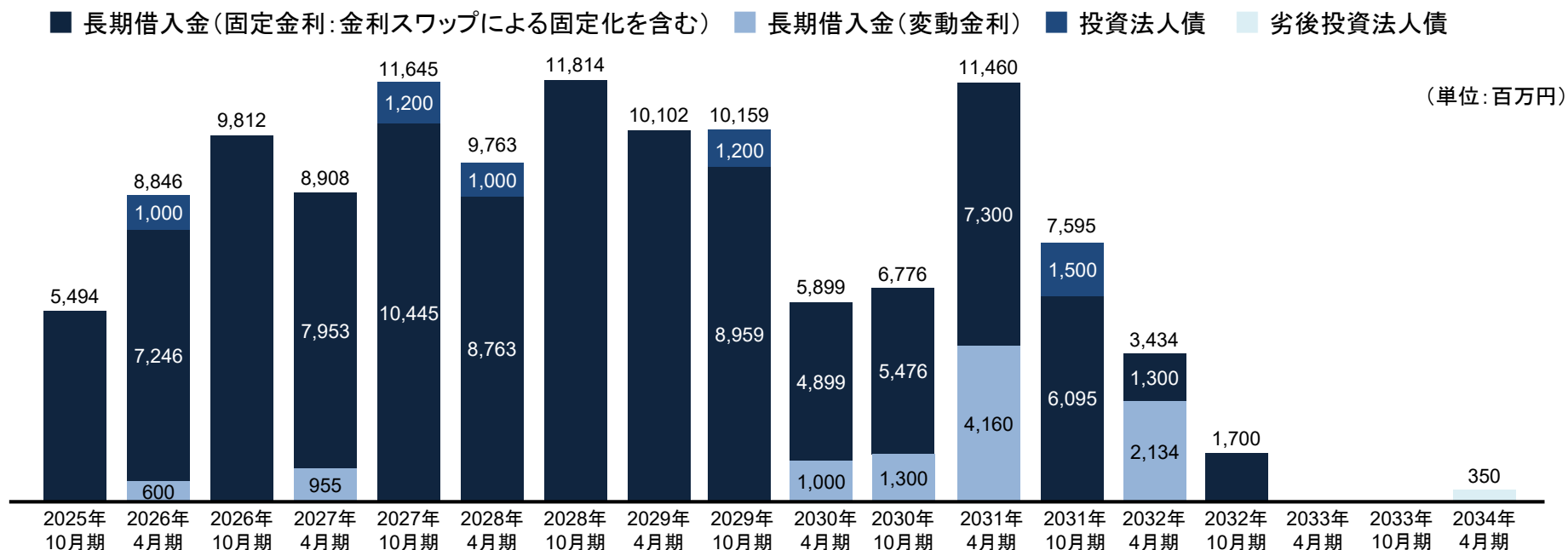
■ 金利固定化比率の推移



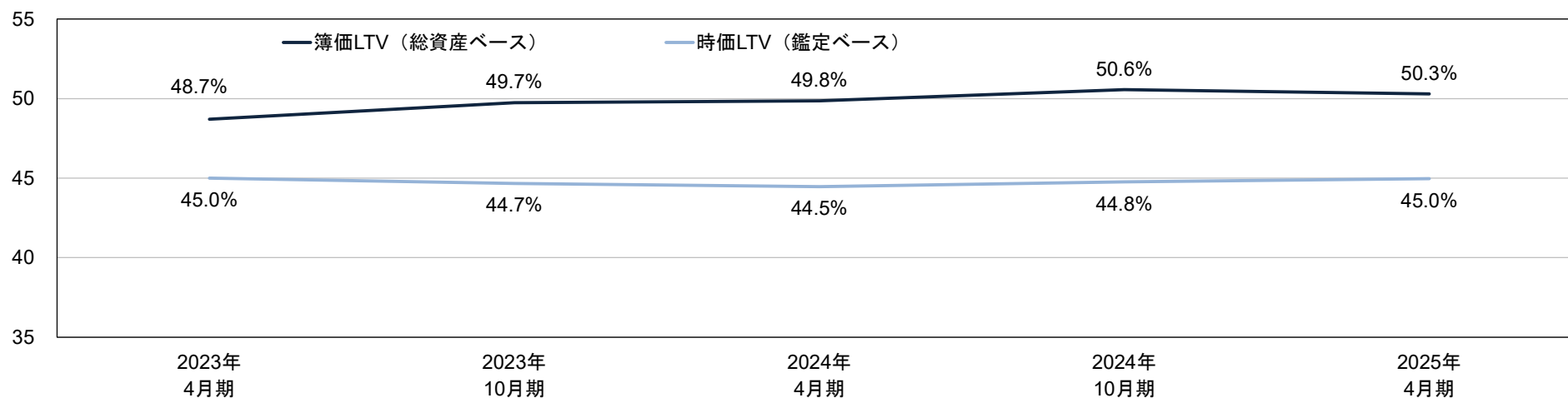
(※) 平均金利の計算にあたり、変動金利については、当期の最終営業日に適用される基準金利にスプレッドを加算したものを適用金利として算出

有利子負債の状況 ②

■ 有利子負債返済期限の分散状況 (2025年4月30日時点)



■ 有利子負債比率の推移 (2025年4月30日時点)



有利子負債の状況 ③

■ 有利子負債の内訳 (2025年4月30日時点) (単位: 百万円)

借入先	借入残高	比率
三井住友銀行	33,828	27.3%
みずほ銀行	23,195	18.7%
SBI新生銀行	14,908	12.0%
三菱UFJ銀行	12,483	10.1%
あおぞら銀行	10,952	8.8%
りそな銀行	8,418	6.8%
福岡銀行	3,529	2.9%
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	117,507	94.9%

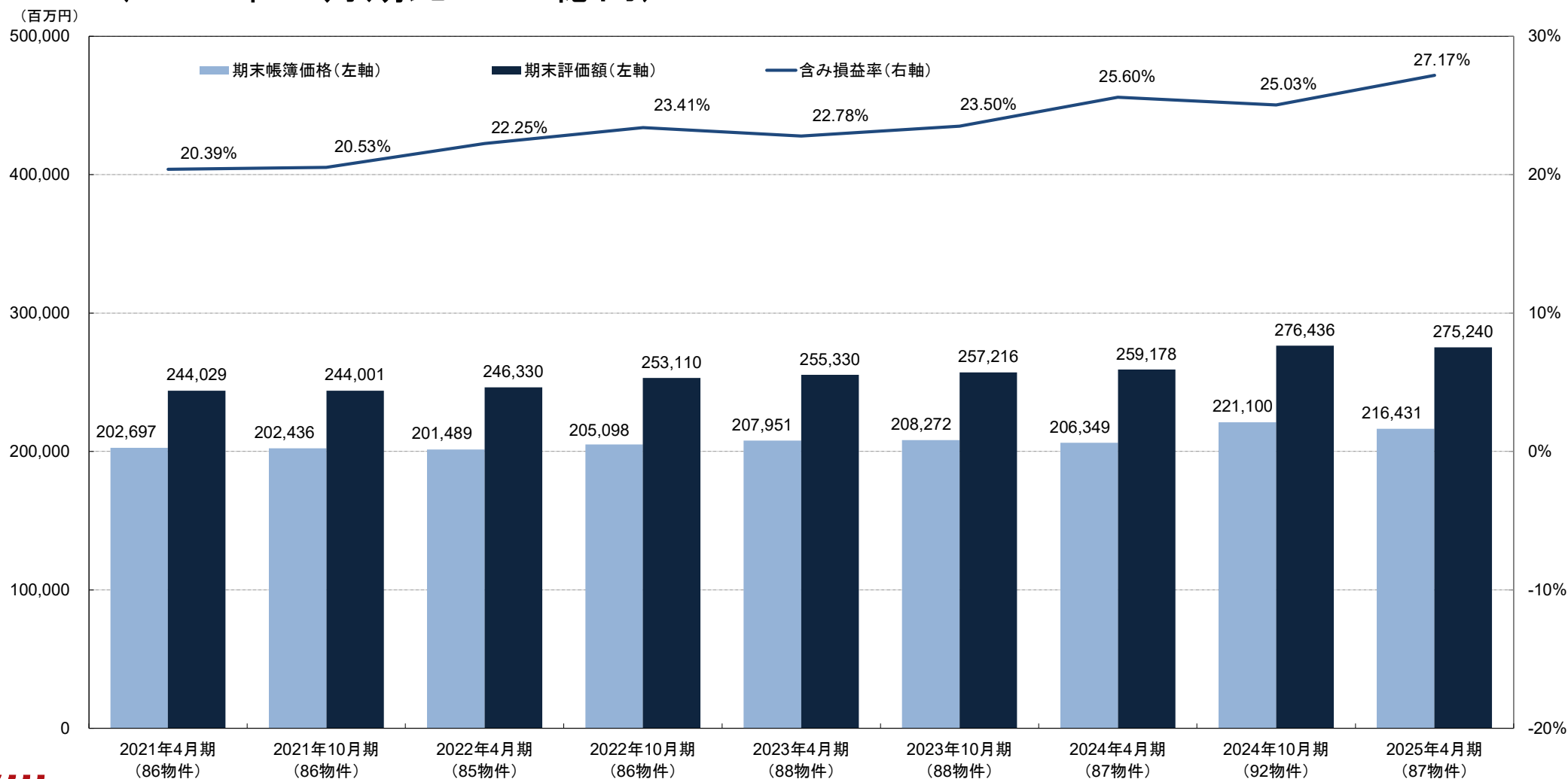
投資法人債	残高	比率
第1回投資法人債	1,200	1.0%
第2回投資法人債	1,000	0.8%
第3回投資法人債	1,000	0.8%
第4回投資法人債	1,200	1.0%
第6回投資法人債	1,500	1.2%
第1回劣後投資法人債	350	0.3%
投資法人債合計	6,250	5.1%
有利子負債合計	123,757	100.0%

■ 格付

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

含み益の推移

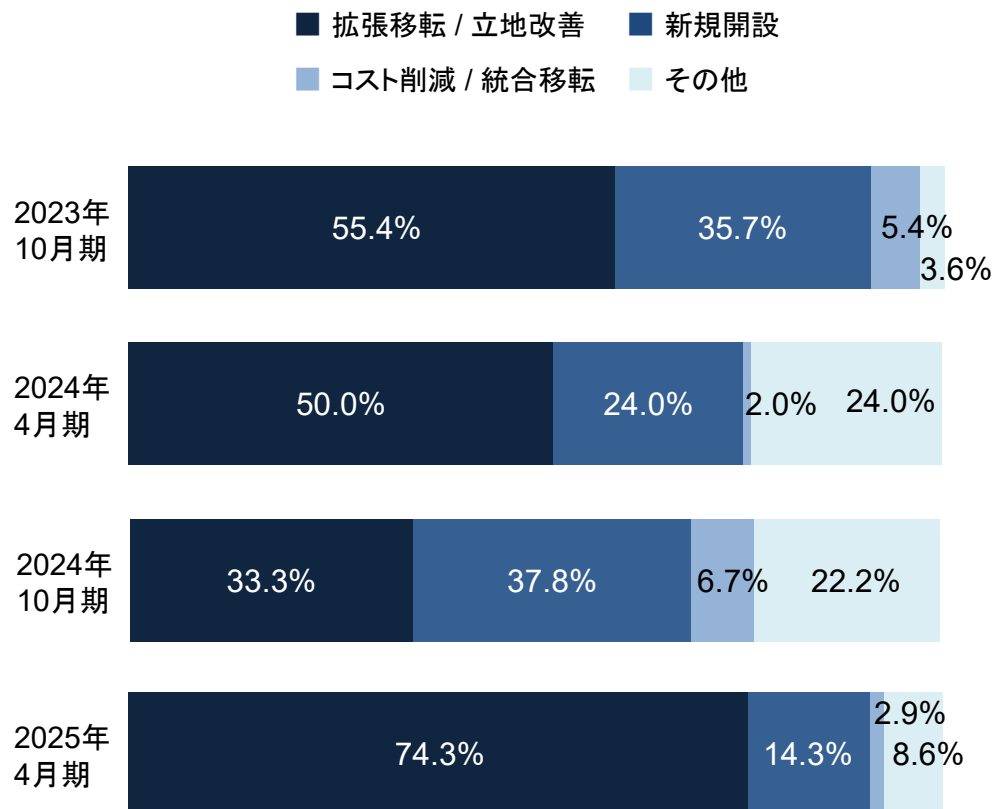
2025年4月期の期末評価額は約588億円の含み益
(2024年10月期比 +34億円)



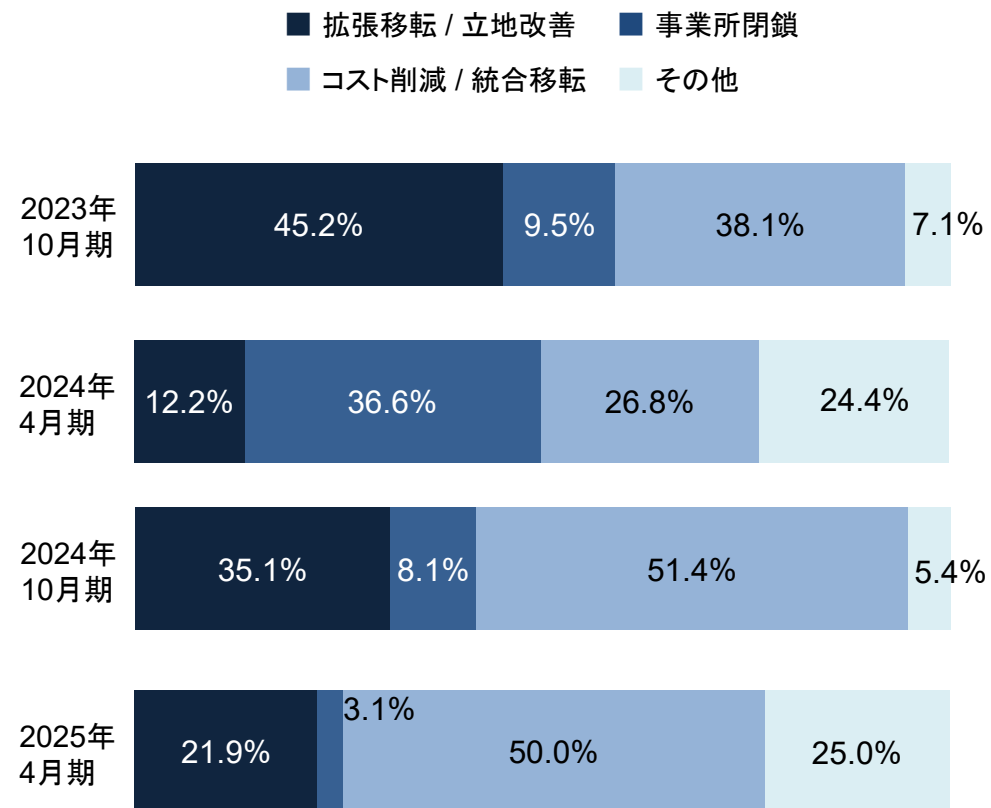
※ 期末評価額は鑑定評価額

オフィスビルにおける入退去理由

■ 新規成約における入居理由の推移（件数ベース）



■ 解約における退去理由の推移（件数ベース）



テナント入退去の推移

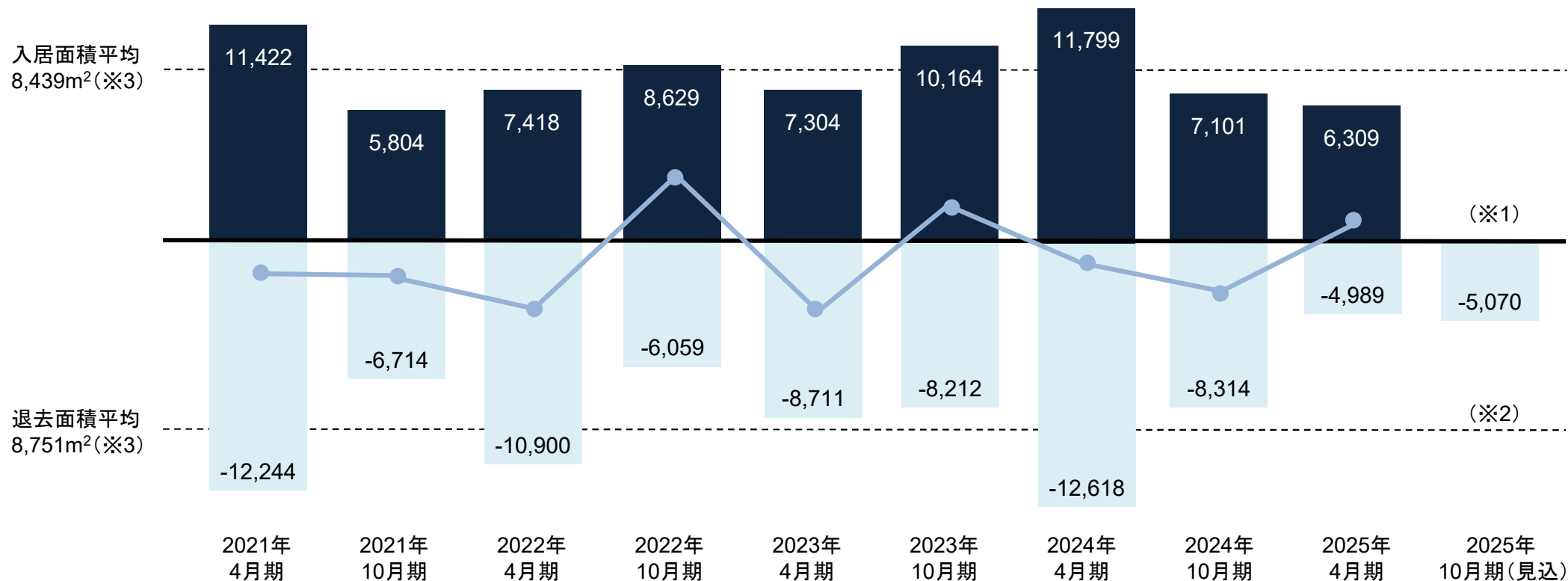
■ テナント入居・退去面積および退去率の推移(オフィス)

■ 入居面積

■ 退去面積

● 入居面積－退去面積

(単位:m²)



	2021年 4月期	2021年 10月期	2022年 4月期	2022年 10月期	2023年 4月期	2023年 10月期	2024年 4月期	2024年 10月期	2025年 4月期	2025年 10月期(見込)
入居率	8.9%	4.5%	5.8%	6.5%	5.6%	7.7%	9.1%	5.1%	4.8%	(※1)
退去率	9.6%	5.3%	8.6%	4.5%	6.7%	6.3%	9.7%	6.0%	3.8%	3.9%
入居－退去 (m ²)	-822	-910	-3,482	+2,569	-1,407	+1,952	-819	-1,212	+1,319	(※1)

(※1) 2025年10月期の入居面積は、本書日付現在未定(2025年6月5日時点で2,492.88m²の入居が契約済みもしくは契約見込み)

(※2) 2025年10月期(見込)の退去面積は、2025年6月5日時点で入居テナントから受領済の解約予告を対象

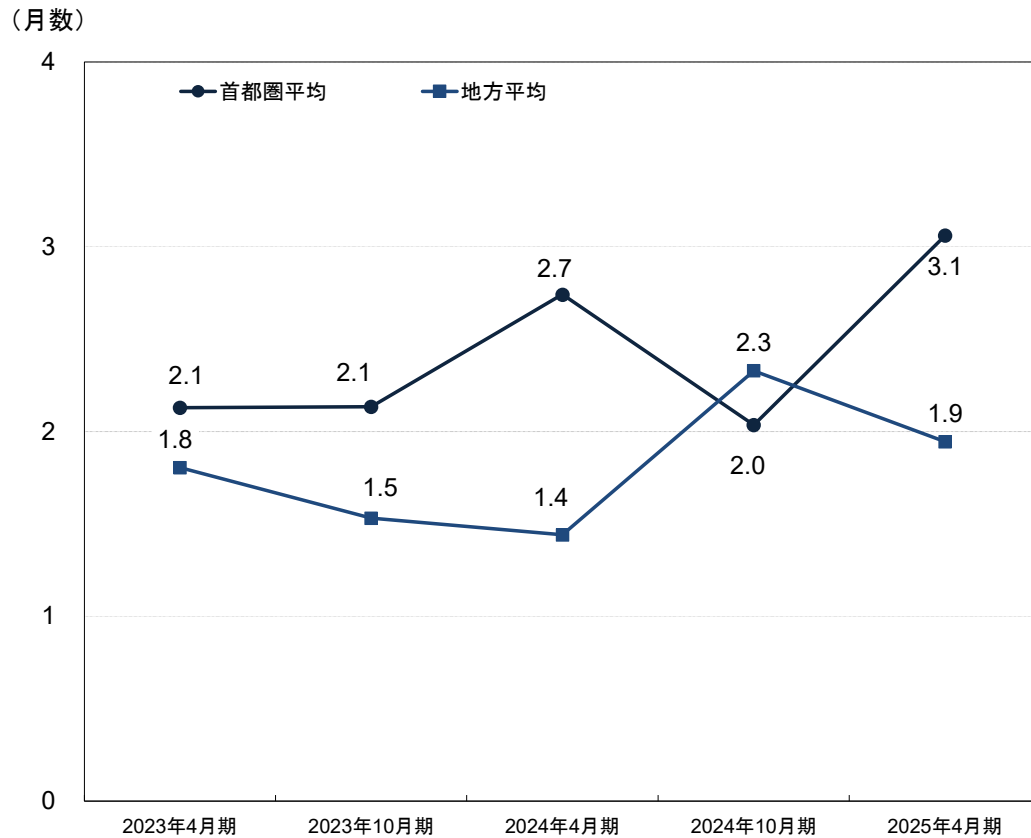
(※3) 入居面積平均および退去面積平均は、2021年4月期から2025年4月期の平均値

・ 各期中の譲渡資産を除く

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

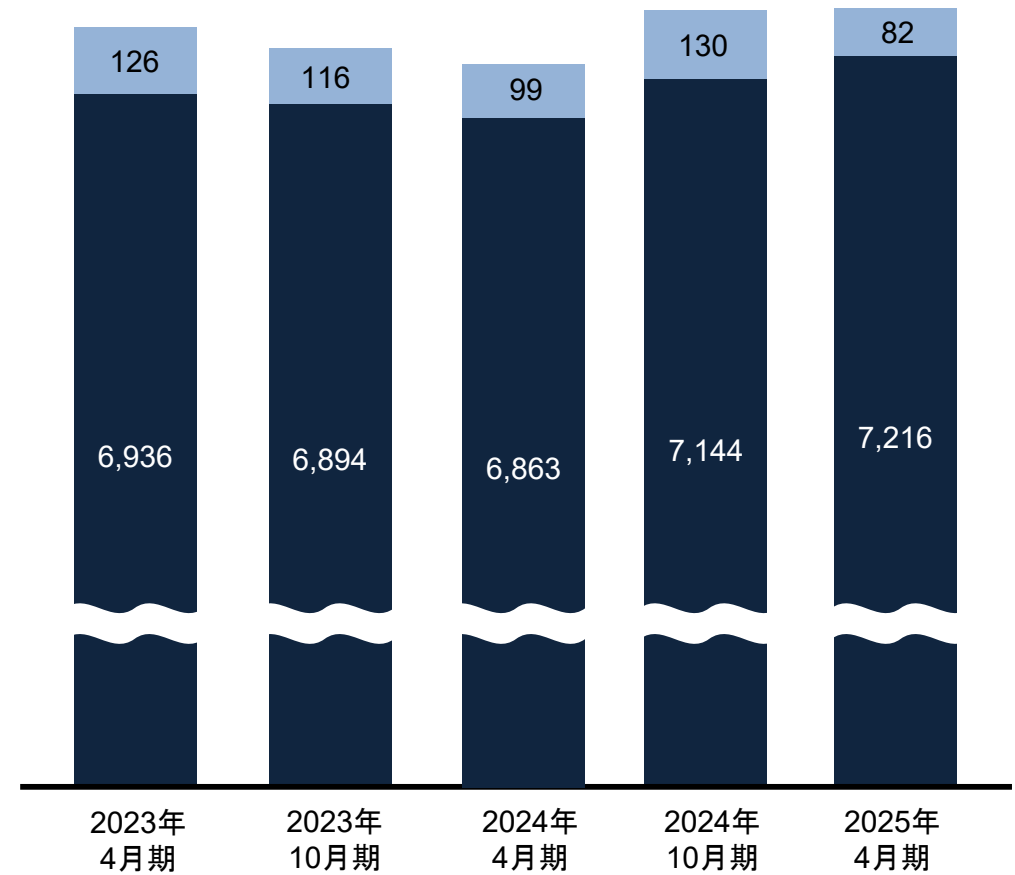
フリーレントの状況

■ 平均フリーレント月数の推移



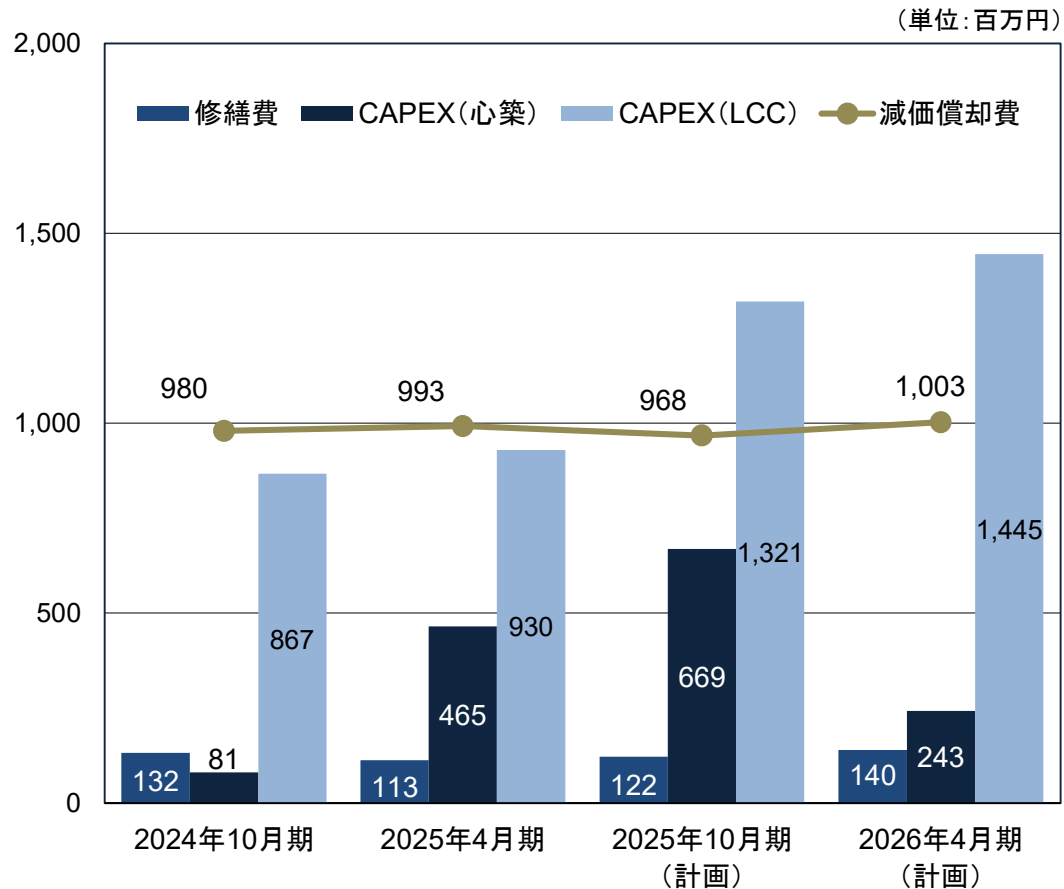
■ フリーレント(FR)による逸失賃料の推移

■ FRによる逸失賃料 ■ 実賃料収入 (単位: 百万円)



継続的な心築:テナントニーズをくみ取ったCAPEXの実行

■ 修繕費・CAPEX・減価償却費の推移



■ 2025年10月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご博多駅東ビル	共用部改修工事	101百万円
いちご富山駅西ビル	共用部改修工事	40百万円
いちご高田馬場ビル	外壁改修工事(第一期)	30百万円
いちご高松ビル	空調設備更新工事	30百万円

■ 2026年4月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご新横浜ビル	外壁改修工事(北面)	38百万円
いちご錦ファーストビル	空調設備更新工事	34百万円
いちご聖坂ビル	空調設備更新工事	32百万円
いちご渋谷神山町ビル	貸室・共用部改修工事	30百万円

物件一覧 ①

2025年4月30日時点

		物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿 価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率	2025年4月期末評価		2024年10月期末評価		増減	
										期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate
オフィス	1	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,254	3,286	4,523.19	100.0%	3,300	3.7%	3,290	3.8%	+10	-0.1%
	2	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,732	4,119.74	100.0%	3,930	3.8%	3,800	3.9%	+130	-0.1%
	3	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1,887	1,925.24	90.2%	2,920	3.2%	2,840	3.2%	+80	—
	4	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,503	2,080.37	100.0%	2,290	3.4%	2,220	3.4%	+70	—
	5	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,258	1,947.90	100.0%	1,620	4.1%	1,530	4.2%	+90	-0.1%
	6	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,380	1,321.54	86.7%	2,000	3.5%	1,950	3.5%	+50	—
	7	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1,139	1,602.29	86.3%	1,310	3.9%	1,270	4.0%	+40	-0.1%
	8	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,895	1,484.39	100.0%	2,810	3.4%	2,760	3.5%	+50	-0.1%
	9	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,807	1,363.22	94.9%	2,520	3.4%	2,420	3.5%	+100	-0.1%
	10	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1,118	1,378.83	100.0%	1,530	3.9%	1,490	4.0%	+40	-0.1%
	11	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,852	1,914.83	92.7%	2,600	3.8%	2,530	3.8%	+70	—
	12	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,121	2,397.73	100.0%	1,640	4.0%	1,460	4.1%	+180	-0.1%
	13	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,736	5,346.39	82.4%	6,950	4.0%	6,950	4.0%	—	—
	14	O-21	いちご新横浜ビル	その他首都圏	神奈川県横浜市	1,816	1,624	4,097.85	100.0%	1,890	4.5%	1,800	4.5%	+90	—
	15	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	1,460	1,326	1,491.50	100.0%	2,310	3.4%	2,210	3.5%	+100	-0.1%
	16	O-23	いちご中野ノースビル	その他首都圏	東京都中野区	764	697	1,264.11	100.0%	1,080	4.4%	1,080	4.4%	—	—
	17	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	東京都江東区	1,490	1,399	2,605.54	100.0%	1,620	4.5%	1,470	4.5%	+150	—
	18	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,908	2,385.69	100.0%	2,480	4.1%	2,480	4.1%	—	—
	19	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	573	1,261.91	100.0%	1,070	4.2%	1,070	4.2%	—	—
	20	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	752	1,335.75	100.0%	1,000	4.2%	997	4.2%	+3	—
	21	O-29	いちご吉祥寺ビル	その他首都圏	東京都武蔵野市	2,160	2,122	4,210.87	100.0%	3,260	4.4%	3,010	4.4%	+250	—
	22	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,769	3,928.12	91.8%	5,120	4.2%	5,100	4.3%	+20	-0.1%
	23	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	5,274	8,009.11	100.0%	8,120	3.9%	8,140	3.9%	-20	—
	24	O-38	いちご富山駅西ビル	その他主要都市	富山県富山市	1,645	1,363	8,601.72	98.5%	1,780	5.5%	1,730	5.7%	+50	-0.2%
	25	O-39	いちご・みらい信金ビル	その他主要都市	大分県大分市	1,158	1,048	3,551.46	100.0%	1,440	5.7%	1,440	5.7%	—	—
	26	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	香川県高松市	3,010	1,911	6,329.33	96.7%	3,990	5.9%	4,000	5.9%	-10	—
	27	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	2,028	2,523.09	100.0%	3,330	3.5%	3,320	3.5%	+10	—
	28	O-47	いちご秋葉原ノースビル	都心6区	東京都千代田区	5,500	5,386	6,250.53	100.0%	8,710	4.1%	7,900	4.1%	+810	—
	29	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,655	3,729.35	100.0%	2,700	3.9%	2,620	4.0%	+80	-0.1%
	30	O-49	いちご神田小川町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,210	2,238	2,309.39	90.6%	2,660	3.8%	2,480	3.8%	+180	—

※ 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

2025年4月30日時点

		物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿 価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率	2025年4月期末評価		2024年10月期末評価		増減	
										期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate
オフィス	31	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,694	2,716.33	100.0%	2,950	4.1%	2,770	4.2%	+180	-0.1%
	32	O-51	いちご恵比寿グリーンガラス	都心6区	東京都渋谷区	5,900	5,699	3,159.27	100.0%	7,880	3.2%	7,690	3.2%	+190	—
	33	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,813	3,585.93	100.0%	4,780	3.9%	4,770	3.9%	+10	—
	34	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,592	1,609.56	93.1%	1,940	3.7%	1,940	3.7%	—	—
	35	O-54	いちご大宮ビル	その他首都圏	埼玉県さいたま市	3,430	3,491	6,213.30	100.0%	4,740	4.7%	4,620	4.7%	+120	—
	36	O-55	いちご相模原ビル	その他首都圏	神奈川県相模原市	1,174	1,193	2,960.81	100.0%	1,350	5.0%	1,350	5.0%	—	—
	37	O-57	いちご仙台イーストビル	その他主要都市	宮城県仙台市	1,840	1,489	5,205.49	95.4%	2,200	4.9%	2,200	4.9%	—	—
	38	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,567	4,507.59	100.0%	1,700	5.4%	1,680	5.5%	+20	-0.1%
	39	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,402	4,510.00	100.0%	8,100	3.0%	8,090	3.0%	+10	—
	40	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,721	2,789.86	100.0%	5,930	3.2%	5,820	3.2%	+110	—
	41	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	3,956	3,510.44	94.0%	4,890	3.5%	4,880	3.5%	+10	—
	42	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	5,043	6,425.29	73.4%	7,820	3.7%	7,600	3.7%	+220	—
	43	O-63	いちご日本橋イーストビル	都心6区	東京都中央区	4,700	4,199	4,216.97	100.0%	5,730	3.6%	5,730	3.6%	—	—
	44	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,512	2,971.22	100.0%	3,330	3.5%	3,330	3.5%	—	—
	45	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,411	2,312.03	100.0%	3,220	3.5%	3,220	3.5%	—	—
	46	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,237	3,090.65	100.0%	3,720	3.6%	3,720	3.6%	—	—
	47	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,660	3,640	4,548.10	100.0%	4,650	3.7%	4,650	3.7%	—	—
	48	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,668	2,369.82	100.0%	2,910	3.2%	2,830	3.2%	+80	—
	49	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	4,570	4,631	4,443.97	100.0%	5,610	3.7%	5,590	3.7%	+20	—
	50	O-70	郡山ビッグアイ(オフィス区画)	その他主要都市	福島県郡山市	1,660	1,480	3,433.07	96.8%	2,220	5.0%	2,200	5.0%	+20	—
	51	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市	1,750	1,838	3,908.88	94.1%	2,400	3.9%	2,370	3.9%	+30	—
	52	O-72	いちご渋谷イーストビル	都心6区	東京都渋谷区	1,350	1,533	1,041.36	45.6%	2,170	3.2%	1,760	3.2%	+410	—
	53	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区	1,450	1,502	1,769.75	100.0%	1,930	3.7%	1,800	3.7%	+130	—
	54	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,380	1,373	2,423.86	100.0%	1,600	4.2%	1,650	4.2%	-50	—
	55	O-76	いちご錦ファーストビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,000	1,942	3,324.70	71.7%	2,370	4.0%	2,270	4.0%	+100	—
	56	O-78	いちご池袋イーストビル	その他首都圏	東京都豊島区	3,010	3,011	3,118.69	100.0%	3,630	3.7%	3,690	3.7%	-60	—
	57	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,912	1,329.96	100.0%	2,230	3.3%	2,230	3.3%	—	—
	58	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,770	3,616.77	100.0%	3,440	3.8%	3,370	3.8%	+70	—
	59	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市	3,420	3,605	4,930.30	86.0%	3,950	4.0%	3,950	4.0%	—	—
	60	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,337	4,155.60	88.0%	2,620	4.1%	2,610	4.1%	+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 ③

2025年4月30日時点

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿 価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (m ²)	稼働率	2025年4月期末評価		2024年10月期末評価		増減		
									期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate	期末評価額 (百万円)	Cap rate	
オフィス	61	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,279	2,006.78	100.0%	1,370	4.0%	1,500	4.0%	-130	－
	62	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,040	1,085	2,521.51	100.0%	1,360	3.9%	1,330	4.0%	+30	-0.1%
	63	O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,500	3,514	1,491.68	100.0%	4,360	2.9%	4,330	2.9%	+30	－
	64	O-86	ウイン五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,100	3,094	3,689.88	99.5%	4,200	3.7%	4,090	3.7%	+110	－
	65	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	東京都文京区	2,300	2,314	2,744.02	94.1%	2,920	3.9%	2,920	3.9%	－	－
	66	O-88	大井町センタービル	都心6区	東京都品川区	1,680	1,800	2,771.41	81.6%	2,170	3.9%	2,170	3.9%	－	－
	67	O-89	ウイン第2五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,300	3,286	3,434.69	100.0%	3,920	3.7%	3,920	3.7%	－	－
	68	O-90	MIFビル	都心6区	東京都千代田区	2,200	2,193	1,690.27	100.0%	2,350	3.8%	2,350	3.8%	－	－
	69	O-91	いちご内本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,900	2,014	3,004.07	100.0%	1,930	4.1%	1,880	4.2%	+50	-0.1%
	70	O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,780	2,888	3,129.49	100.0%	3,390	3.6%	3,390	3.6%	－	－
	71	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	東京都港区	3,315	3,492	2,199.35	74.2%	3,680	3.3%	3,680	3.3%	－	－
	72	O-94	いちご博多イーストビル	4大都市	福岡県福岡市	2,250	2,342	2,901.99	100.0%	2,990	3.9%	2,990	3.9%	－	－
	73	O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	東京都目黒区	1,495	1,645	1,083.70	90.4%	1,590	3.6%	1,590	3.6%	－	－
	74	O-96	いちご立川ビル	その他首都圏	東京都立川市	3,830	3,882	4,879.78	100.0%	4,020	4.1%	4,020	4.1%	－	－
	75	O-97	いちご東池袋三丁目ビル	その他首都圏	東京都豊島区	3,840	3,950	2,764.59	100.0%	3,710	3.7%	3,810	3.7%	-100	－
	76	O-98	いちご丸の内サウスビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,750	1,821	1,973.27	100.0%	1,830	4.1%	1,830	4.1%	－	－
	77	O-99	いちご博多駅東ビル	4大都市	福岡県福岡市	3,500	3,479	3,596.71	100.0%	3,840	4.0%	3,860	4.0%	-20	－
	78	O-100	福岡建設会館	4大都市	福岡県福岡市	2,750	2,796	2,949.22	73.1%	2,830	4.1%	2,830	4.1%	－	－
	79	O-101	いちご錦糸町サウスビル	その他首都圏	東京都墨田区	1,875	2,041	2,059.86	100.0%	2,090	3.5%	2,060	3.5%	+30	－
	80	O-102	いちご秋葉原イーストビル	都心6区	東京都千代田区	3,240	3,251	2,100.93	100.0%	3,360	3.4%	3,380	3.4%	-20	－
	81	O-103	いちご博多明治通りビル	4大都市	福岡県福岡市	3,080	3,071	3,374.93	100.0%	3,680	4.0%	3,690	4.0%	-10	－
	82	O-104	いちご博多祇園ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,700	1,696	1,632.29	100.0%	1,710	3.9%	1,710	3.9%	－	－
	83	O-105	いちご天神ノースビル	4大都市	福岡県福岡市	1,550	1,589	1,475.75	90.0%	1,600	3.9%	1,610	3.9%	-10	－
	84	O-106	いちご五反田ウエストビル	都心6区	東京都品川区	3,950	3,953	2,735.34	100.0%	4,030	3.5%	4,030	3.5%	－	－
	85	O-107	いちご大手町ノースビル	都心6区	東京都千代田区	1,946	1,991	1,237.43	100.0%	2,070	3.2%	2,060	3.2%	+10	－
オフィス小計					215,951	212,555	262,939.49	96.1%	270,990		250,287		+20,703		
その他	86	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	東京都渋谷区	2,400	2,438	778.77	100.0%	2,940	3.0%	2,940	3.0%	－	－
	87	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区	1,400	1,438	2,124.68	100.0%	1,310	4.3%	1,310	4.3%	－	－
その他小計					3,800	3,876	2,903.45	100.0%	4,250		4,250		－		
合計（87物件）					219,751	216,431	265,842.94	96.2%	275,240		271,017		+4,223		

※ 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

運用資産ポートフォリオ【2025年4月30日時点】

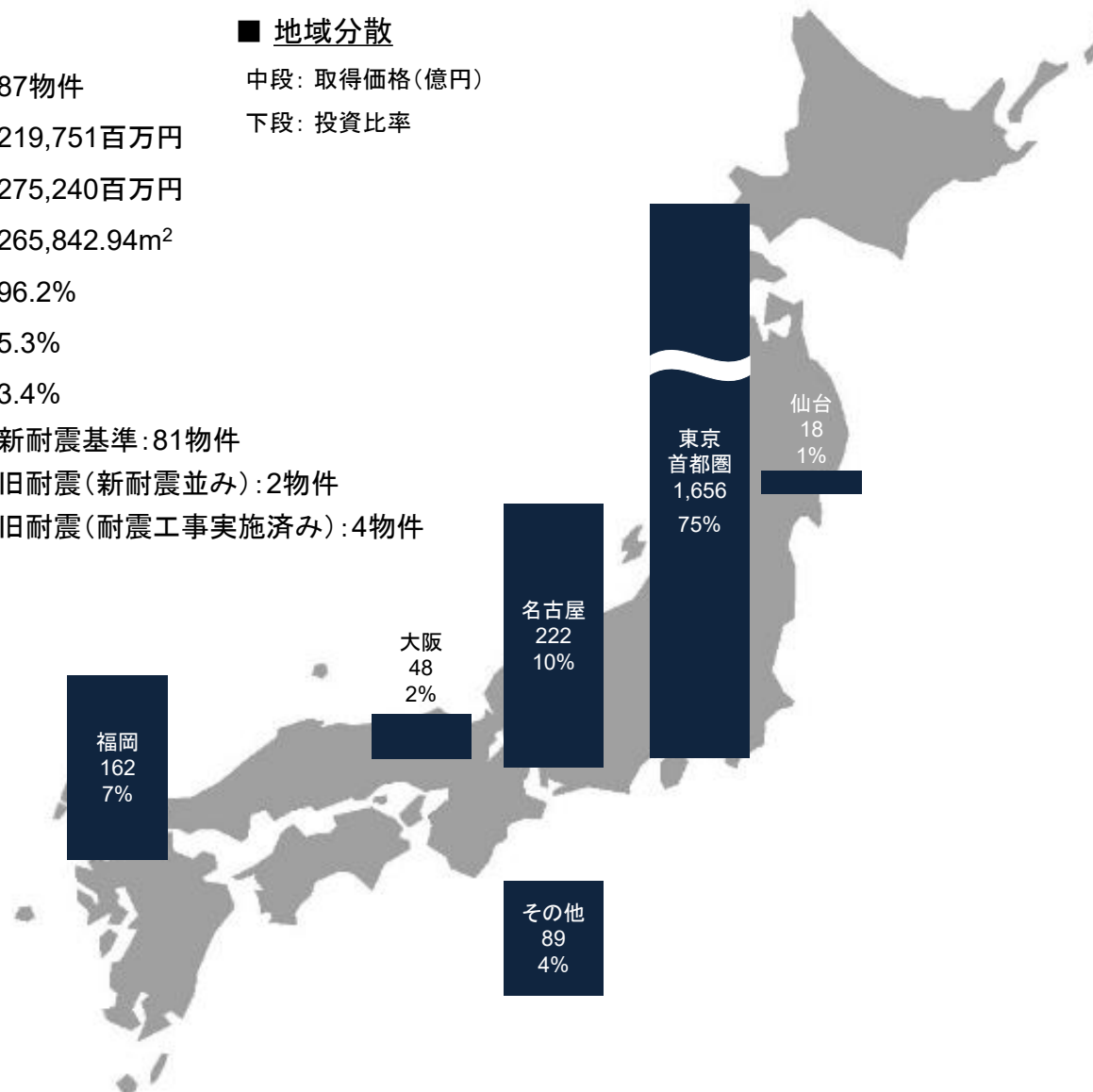
■ ポートフォリオ概要

物件数	87物件
取得総額	219,751百万円
鑑定評価額	275,240百万円
賃貸可能面積	265,842.94m ²
稼働率	96.2%
NOI利回り	5.3%
ポートフォリオPML	3.4%

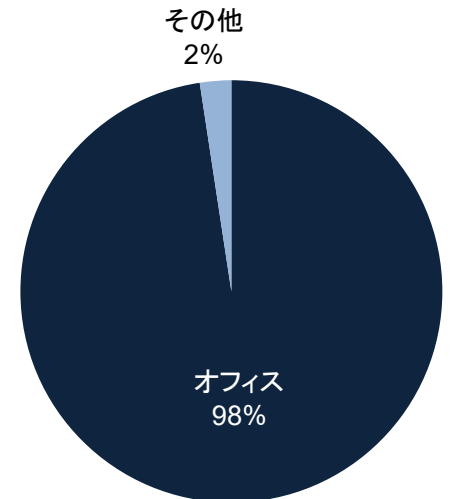
保有資産の耐震性区分
新耐震基準: 81物件
旧耐震(新耐震並み): 2物件
旧耐震(耐震工事実施済み): 4物件

■ 地域分散

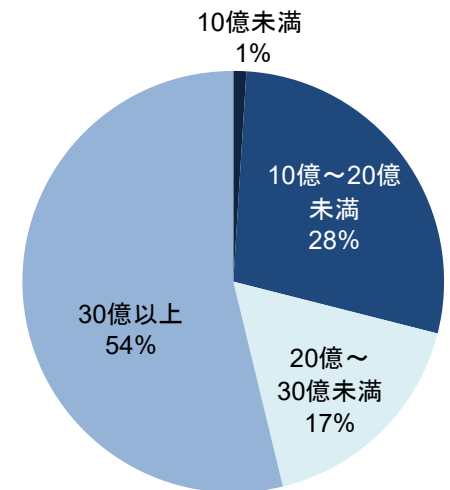
中段: 取得価格(億円)
下段: 投資比率



■ 用途分散



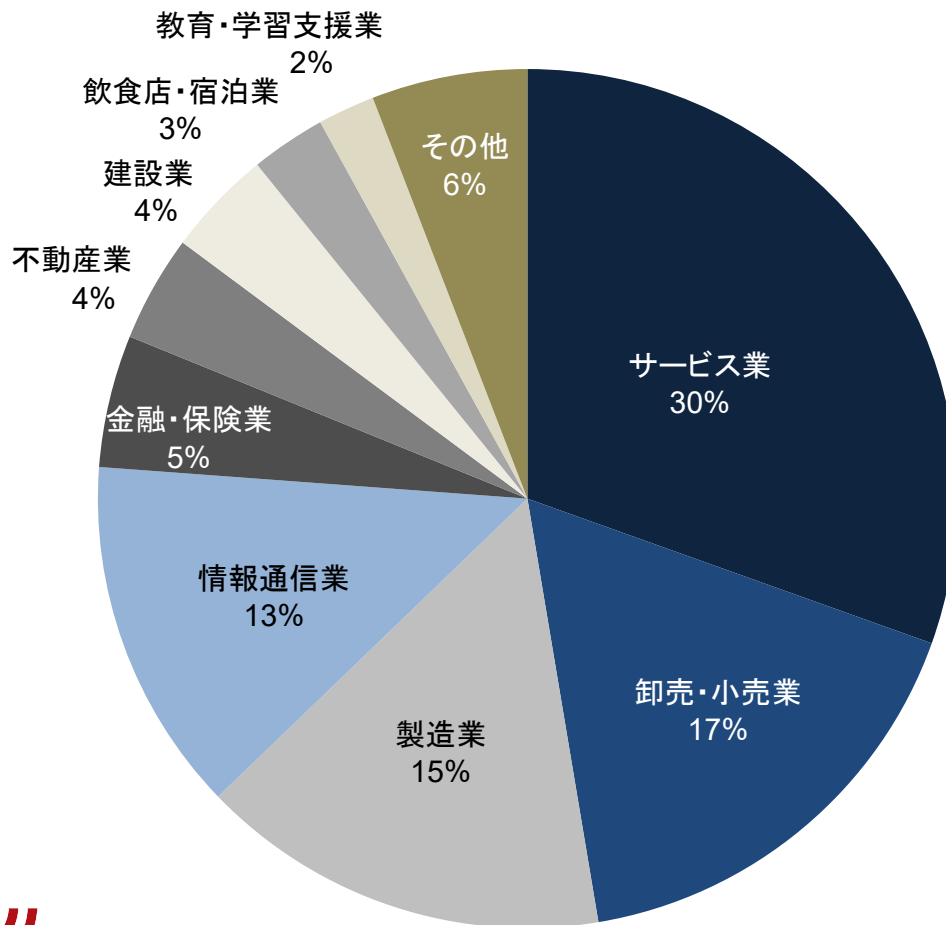
■ 規模分散



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：1,024件 (2025年4月30日時点)

上位テナント10社合計の割合

(面積ベース) 10.0%

(賃料ベース) 11.9%

※ 住宅のマスターリース先は除く

■ 賃貸面積上位テナント10社

順位	入居物件	テナント名	賃貸面積(m ²)	面積割合
1	いちご秋葉原ノースビル	A社(製造業)	6,250	2.5%
2	いちご神宮前ビル	B社(情報通信業)	3,161	1.3%
3	いちご池袋イーストビル	C社(サービス業)	2,964	1.2%
4	いちご広尾ビル	D社(卸売・小売業)	2,711	1.1%
5	いちご蒲田ビル	E社(卸売・小売業)	1,820	0.7%
6	いちご仙台イーストビル	F社(卸売・小売業)	1,724	0.7%
7	いちご東池袋三丁目ビル	G社(サービス業)	1,702	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	いちご富山駅西ビル、いちご高松ビル	J社(製造業)	1,555	0.6%
上位10社合計			25,063	10.0%

※ 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

Appendix : その他

「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

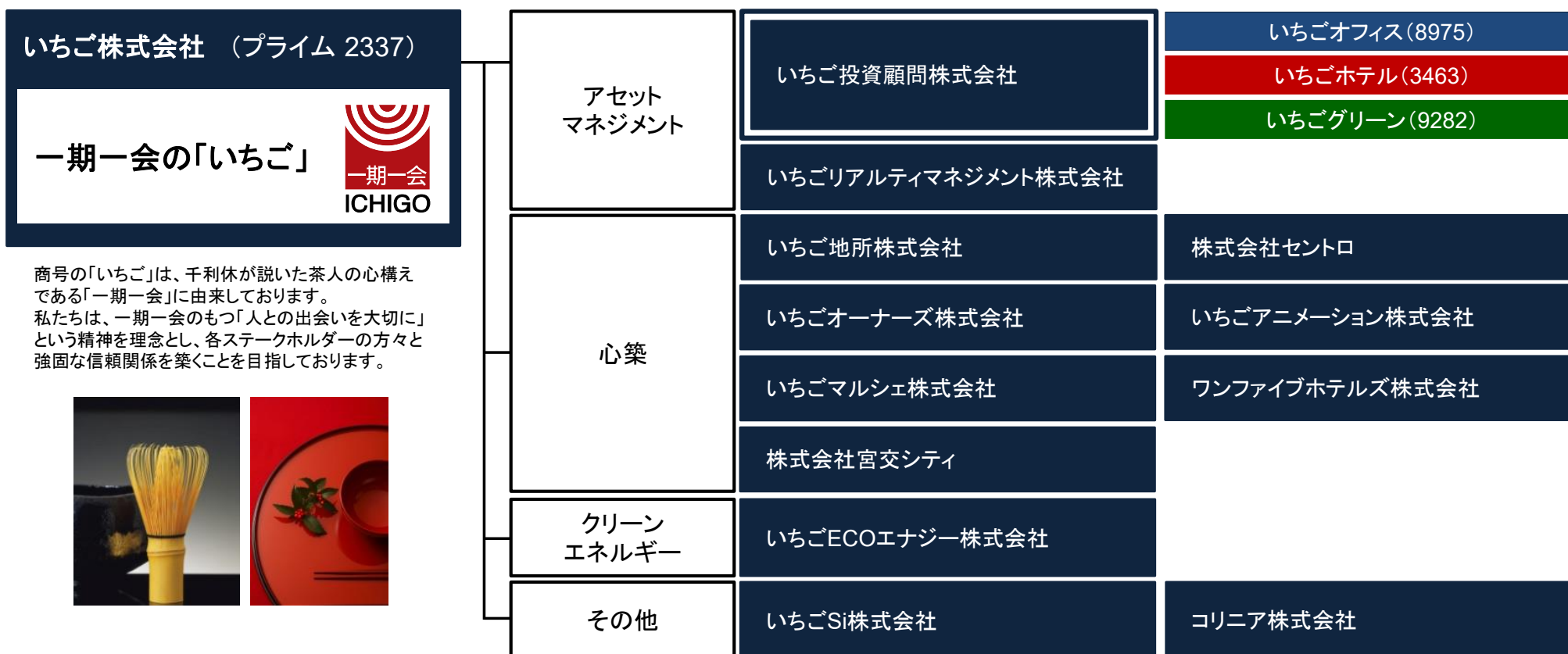
- ① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数 約104,600名）
- ② Jリーグの全クラブと全試合が対象

□ 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



スポンサー サステナブルインフラの「いちご」

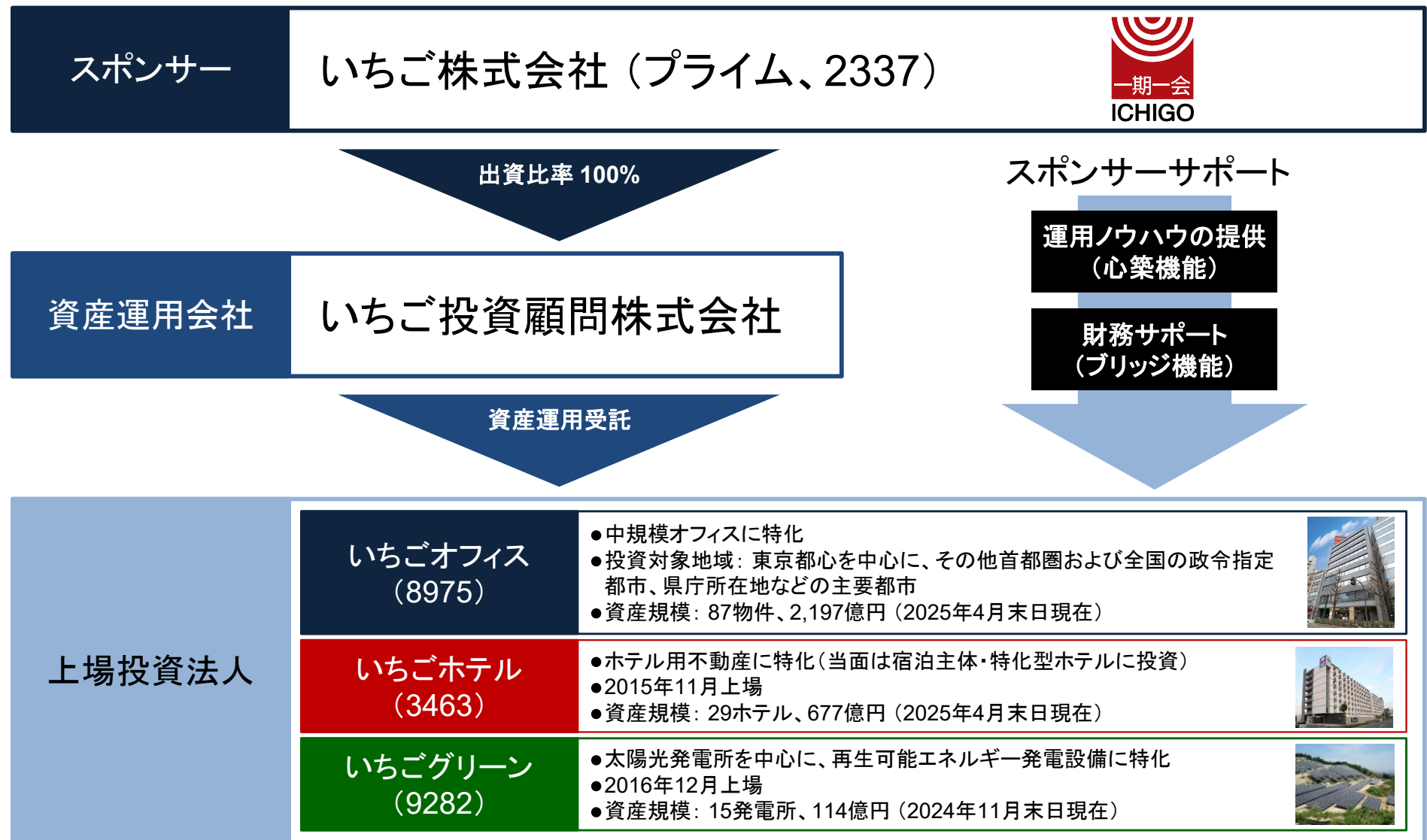
- Jリート、インフラ投資法人の運用等のアセットマネジメント、心築(しんちく)、クリーンエネルギー等の事業を展開
- 不動産・建築技術を活かし、現存不動産に新しい価値を創造する「心築」事業が強み
- 太陽光および風力発電、環境負荷軽減やスポーツ支援(ウエイトリフティング、陸上、テニス、Jリーグトップパートナー)等も積極的に推進



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。



スポンサー / 資産運用会社 / リートの関係



スポンサーサポートを活用した持続的な成長モデル

スポンサーサポートを活用し、資産入替等を通じた持続的成長を追求



物件取得における優位性

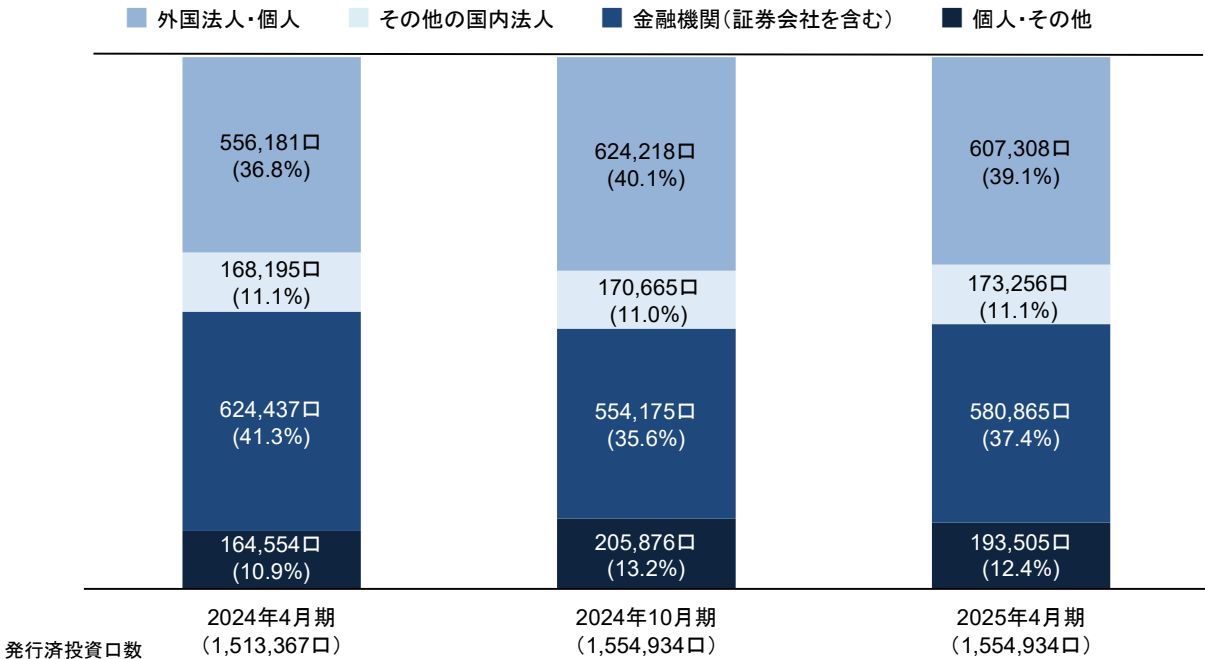
- ・ 多種多様な物件情報が取得可能 (いちごオフィス独自のルート + スポンサーのソーシングルート)
- ・ 強力なスポンサーサポートを活用することにより、あらゆる投資機会に参加可能
- ・ マーケット環境に左右されない「心築」機能を背景に、優良な中規模オフィスの「安定供給」

投資主の状況(2025年4月30日時点)

■ 主要投資主

氏名または名称	所有 投資口数	比率
1 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	384,704	24.7%
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	252,727	16.3%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	190,153	12.2%
4 いちご株式会社	149,208	9.6%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	46,839	3.0%
6 いちごトラスト	41,567	2.7%
7 THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	23,877	1.5%
8 STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	19,977	1.3%
9 SMBC日興証券株式会社	13,906	0.9%
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	12,849	0.8%
合計	1,135,807	73.0%

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2024年4月末	2024年10月末	2025年4月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	21,255	25,663	25,159	97.5%
金融機関(証券会社を含む)	51	52	48	0.2%
都市銀行・信託銀行	4	4	4	0.0%
地方銀行	5	4	6	0.0%
その他(証券会社を含む)	42	44	38	0.1%
その他の国内法人	229	269	287	1.1%
外国法人・個人	293	318	302	1.2%
合計	21,828	26,302	25,796	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 (2025年4月末時点)	87物件
ポートフォリオ規模 (2025年4月末時点)	2,197億円(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) 一般社団法人投資信託協会会員

- 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。



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

【お問合せ】

いちご投資顧問株式会社

いちごオフィスリートIRデスク

TEL: 03-4485-5231

IR_Office@ichigo.gr.jp

www.ichigo-office.co.jp

