いちごオフィス
トータルリターンの成長目標（KPI）

June 14, 2023

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.

いちごオフィスの成長軌跡と今後の成長目標（KPI）

トータルリターン（投資主総利回り）は、上場来 +332.6%

トータルリターンの実績

（2023年4月28日時点）

	1年	3年	10年	上場来
トータルリターン実績	+13.5%	+54.1%	+129.2%	+332.6%
年平均トータルリターン	+13.5%	+15.5%	+8.6%	+8.7%
東証リート指数 年平均トータルリターン	-1.4%	+10.1%	+5.5%	+5.6%
いちごオフィス 超過年平均トータルリターン （対東証リート指数）	+14.9%	+5.4%	+3.2%	+3.1%

投資主価値の最大化に向けて

引き続き年平均 **8 %**以上のトータルリターンを目標とする

※ トータルリターン（投資主総利回り）とは、投資により得られた収益の合計（再投資した分配金＋キャピタルゲイン）を投資額（投資口価格）で割った比率（配当再投資前提）
上場来：2005年10月12日、期間10年：2013年4月30日、期間3年：2020年4月30日、期間1年：2022年4月28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.

投資主価値の最大化に向けて

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

※ 心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

一期一会
ICHIGO

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

Appendix ① : 価値創造CAPEXによる心築事例

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

【価値創造CAPEXによる心築事例 ①】

いちご東池袋ビル

- 快適性の高い共用部空間の提供により、投資効率に見合う賃料収入の増加
- 以後、対象物件を厳選のうえ、継続的に展開

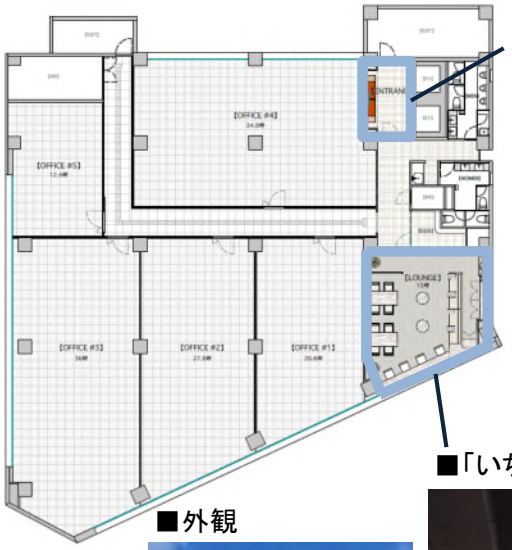
■ いちご東池袋ビル（東京都豊島区）

投資効果（実績）	
投資額	29百万円
賃料単価（月 / 坪）	従前：15,000円 ▼ 直近：23,894円 （+59.3%） ※ 成約賃料の平均単価
NOI増加額（年ベース）	+9.5百万円
ROI	32.4%

賃料単価：従前テナントの賃料と、直近（現行）テナントの賃料を比較

従前	分割後
161坪（フロア貸し）	38坪
	35坪
	25坪
	21坪
	12坪

※一部共用スペース設置のため賃貸面積は従前より減少



■「いちごラウンジ」フロア レセプション

■「いちごラウンジ」室内

■外観

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

【価値創造CAPEXによる心築事例 ②】

いちご神宮前ビル

計画的な価値創造CAPEXの実行により、資産価値が着実に向上

■ いちご神宮前ビル（東京都渋谷区）

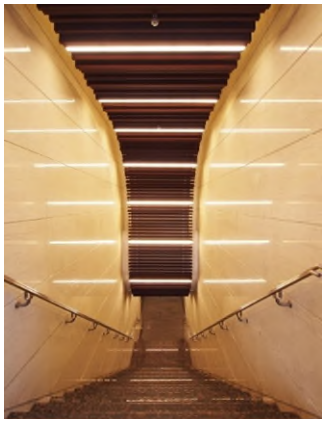
投資効果（実績）	
投資額（総額）	104百万円
NOI増加額（年ベース）	+35百万円
ROI	33.9%
鑑定評価額の変動	+180百万円（+2.3%）

主な価値創造CAPEX工事

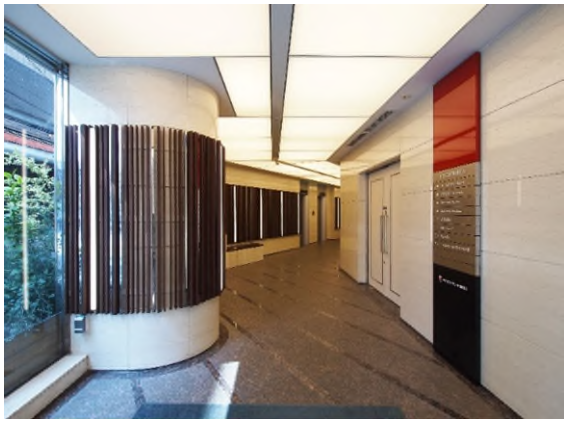
- 空調更新
- B1Fアプローチ階段改修
- 館内共用部改修
- エレベーター更新
- エントランスホール改修
- ファサード、エントランス改修

■ ビル外観

■ B1Fアプローチ階段



■ エントランスホール



■ ファサード

一期一会
ICHIGO

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

【価値創造CAPEXによる心築事例 ③】

いちご内本町ビル

快適なコミュニケーション空間の提供を通じて、テナント満足度の向上を実現

■ いちご内本町ビル（大阪市中央区）

- 入居テナント用のリフレッシュルームと会議室で使用されていたフロアを分割、共用スペースを「いちごラウンジ」に集約
- 快適性と機能性に配慮したデザインによる入居テナント専用の共用ラウンジと会議室を提供
- 残りの区画はデザイン性の高いオフィス区画として整備

投資効果（実績）	
投資額	19百万円
NOI増加額（年ベース）	+7百万円
ROI	35.1%

新たな貸室の整備による収益の創出

コミュニケーション活性化を目指したラウンジ

入居テナント専用の会議室を2室設置

一期一会
ICHIGO

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

【価値創造CAPEXによる心築事例 ④】

いちご内神田ビル

オープンイノベーションが活性化されるオフィス空間の創出

■ いちご内神田ビル（東京都千代田区）

- 9階、10階の2フロアに「いちごレイアウトオフィス」を同時展開
- 自由なレイアウトが可能なガラス張りの会議室や、活発なコミュニケーションと働きやすさを意識した打ち合わせスペース等を用意

投資効果（実績）	
投資額	24百万円
賃料単価（坪 / 月）	従前：16,500円 ▼ 直近：22,925円
NOI増加額（年ベース）	+6百万円
ROI	25.2%

9階貸室（42坪）

交流を促進させる打ち合わせスペース

ビル外観

10階貸室（36坪）

自由なレイアウトが可能な会議室

一期一会 ICHIGO

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

【価値創造CAPEXによる心築事例 ⑤】

いちご乃木坂ビル

継続的な価値創造CAPEXを通じて、資産価値は着実に向上

■ いちご乃木坂ビル（東京都港区）

投資効果（実績）	
投資額（総額）	87百万円
NOI増加額（年ベース）	+16百万円
ROI	18.3%
鑑定評価額の変動	+110百万円（+3.1%）

価値創造CAPEX工事の内容	
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
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
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 mini」を新設、オフィスの利便性を向上
「いちごラウンジ mini」の新設	

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

【価値創造CAPEXによる心築事例 ⑥】

いちご九段二丁目ビル

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

■ いちご九段二丁目ビル（東京都千代田区）

投資効果（実績）	
投資額	34百万円
リーシングの成果	従前賃料比 +38.5%で契約
NOI増加額 （年ベース）	+24百万円
ROI	71.2%
鑑定評価額の変動	+223百万円（+23.8%）

エントランス

エレベーターホール

各階通路

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

Appendix ② :スポンサーパイプライン一覧

© 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20物件、約747億円のスポンサーパイプラインによる成長余力

No.	物件名	エリア区分
1	櫻岳ビル(※)	都心6区
2	いちご博多明治通りビル(※)	4大都市
3	東京都千代田区オフィス	都心6区
4	東京都千代田区オフィス	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	東京都港区オフィス	都心6区
8	東京都品川区オフィス	都心6区
9	東京都目黒区オフィス	その他首都圏
10	東京都江東区オフィス	その他首都圏
11	東京都台東区オフィス	その他首都圏
12	東京都武蔵野市オフィス	その他首都圏
13	千葉県船橋市オフィス	その他首都圏
14	宮城県仙台市オフィス	その他
15	栃木県宇都宮市オフィス	その他
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
19	福岡県福岡市オフィス	4大都市
20	福岡県福岡市オフィス	4大都市

取得時簿価および優先交渉価格合計: 747億円

※ 優先交渉権保有物件

一期一会 ICHIGO

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

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本資料の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。
よって、これら見通しのみに全面的に依拠することはお控えいただくようお願いします。
- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。
- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

一期一会
ICHIGO

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

いちご ESG

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