



## 2025年10月期(第40期)決算説明資料

December 15, 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)



いちごはJリーグの「トップパートナー」です。



©J.LEAGUE

# 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10月期 決算

- ✓ 決算ハイライト
- ✓ 決算概要
- ✓ 財務指標の推移
- ✓ いちごオフィスの1口当たりNAVの推移
- ✓ 目標8%を超えるトータルリターン(TSR)
- ✓ 稼働率、平均賃料単価の推移
- ✓ 新規成約における賃料の変動状況
- ✓ 既存テナント賃料の変動状況
- ✓ 【心築CAPEXによる成果】
  - －競争力向上を狙えるアセットに心築CAPEXを実施
- ✓ 【心築CAPEXによる成果(いちご笹塚ビル)】
  - －大型テナント解約を機に、大幅な価値向上を実現
- ✓ 【心築CAPEXによる成果】
  - －第1回心築CAPEX資金を活用した成果
  - －第2回心築CAPEX資金を活用した成果
- ✓ 資産譲渡による譲渡益の獲得
- ✓ 「サステナブル運用」の継続的な取り組み
- ✓ 投資主価値最大化に向けた自己投資口の取得

## □ 今後の成長に向けた取り組み

- ✓ 継続的な資産譲渡による譲渡益の獲得
- ✓ 【2022年以降の資産譲渡の実績】
  - －12物件 / 306億円の資産譲渡を実行、譲渡益98億円を還元
- ✓ 資本コストを意識した厳選投資を実行
- ✓ 心築CAPEXを資金使途とした資金の借入
- ✓ スポンサーパイプライン
- ✓ 2026年4月期 予想
- ✓ 2026年10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

# 2025年10月期 決算

---

# 決算ハイライト

	2025年10月期 実績	説明
資産譲渡	<ul style="list-style-type: none"> <li>いちご富山駅西ビル譲渡 (27億円)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>譲渡価格は帳簿価格の2.0倍、鑑定評価額の1.5倍</li> <li>譲渡益(約11億円)は投資主様に還元</li> </ul>
利益成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期純利益: 期初予想比+1,178百万円</li> <li>NOI: 期初予想比+80百万円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鑑定評価額を大幅に上回る価格での譲渡</li> <li>心築による収益の成長 賃料単価: 約3%上昇、期末稼働率: 97.5%(目標達成)</li> </ul>
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>資金借入: 881百万円</li> <li>自己投資口の取得 / 消却: 16,969口 (発行済投資口の1.1%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>心築CAPEXを用途とした資金借入</li> <li>自己投資口の消却による分配金増加: 1口当たり+23円 (+0.9%)</li> </ul>
1口当たり分配金	2,715円 (前期比-615円、-18.5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>期初予想比+723円(+36.3%)、 10月27日発表予想比+54円(+2.0%)</li> <li>前期比で譲渡益が減少(約20億円→約11億円)</li> </ul>
巡航EPU	1,992円 (前期比+46円、+2.4%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>期初予想比+68円(+3.5%)</li> </ul>
1口当たりNAV	106,287円 (前期比+2,750円、+2.7%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオの含み益628億円(前期末比+40億円)</li> <li>心築による資産価値の向上が継続</li> </ul>

※ 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

# 決算概要

(単位:百万円)

	2025年4月期 実績	2025年10月期 実績(A)	2025年10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	10,235	9,271	8,141	+1,129	■不動産等譲渡益の増加: +1,094(いちご富山駅西ビル)
営業利益	6,094	5,070	3,931	+1,138	■不動産賃貸収入の増加: +35 ・賃貸事業収入の増加: +79(乃木坂+13、神田小川町+9、他) ・水道光熱費収入の減少: -65 ・一時収入の増加: +21
経常利益	5,174	4,172	2,993	+1,178	■賃貸事業費用の減少: -31 ・外注委託費用の減少: -40 (建物管理費-27および賃貸借業務手数料等-15)
当期純利益	5,173	4,171	2,992	+1,178	・水道光熱費の減少: -69 ・修繕費の増加: +45
任意積立金 積立額合計 (-)	101	101	-	+101	・固定資産税等の増加: +15 ・減価償却費の増加: +12
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	105	-	
1口当たり分配金(DPU)	3,330円	2,715円	1,992円	+723円	■その他営業費用の増加: +23 ・資産運用報酬の増加: +23
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	1,946円	1,992円	1,924円	+68円	■営業外収益の増加: +42 ・受取利息の増加: +21 ・貸倒引当金戻し入れ処理: +16
発行済投資口数	1,554,934口	1,537,965口	1,554,934口	-16,969口	
NOI	5,849	5,789	5,709	+80	【参考】資本的支出 ・2025年10月期実績: 1,428(うち、心築526)
運用物件数	87物件	86物件	87物件	-1物件	
期末稼働率	96.2%	97.5%	96.5%	+1.0%	
(期中平均稼働率)	(95.7%)	(96.7%)	(96.5%)	(+0.2%)	

※ 2025年10月期の期初予想は、2025年6月16日発表の予想値

※ 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

※ 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

※ NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

※ 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

## 心築を通じた資産価値向上により時価LTV低下

	2024年10月期 実績	2025年4月期 実績	2025年10月期 実績
1口当たり分配金	2,692円	3,330円	2,715円
1口当たりNAV	101,306円	103,537円	106,287円
1口当たりFFO	2,579円	2,671円	2,639円
簿価LTV(総資産ベース)	50.6%	50.3%	51.0%
時価LTV(鑑定ベース)	44.8%	45.0%	44.8%
平均借入金利	0.99%	1.02%	1.05%
平均借入期間	7.2年	7.2年	7.1年
金利固定化比率	97.1%	91.8%	88.3%
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

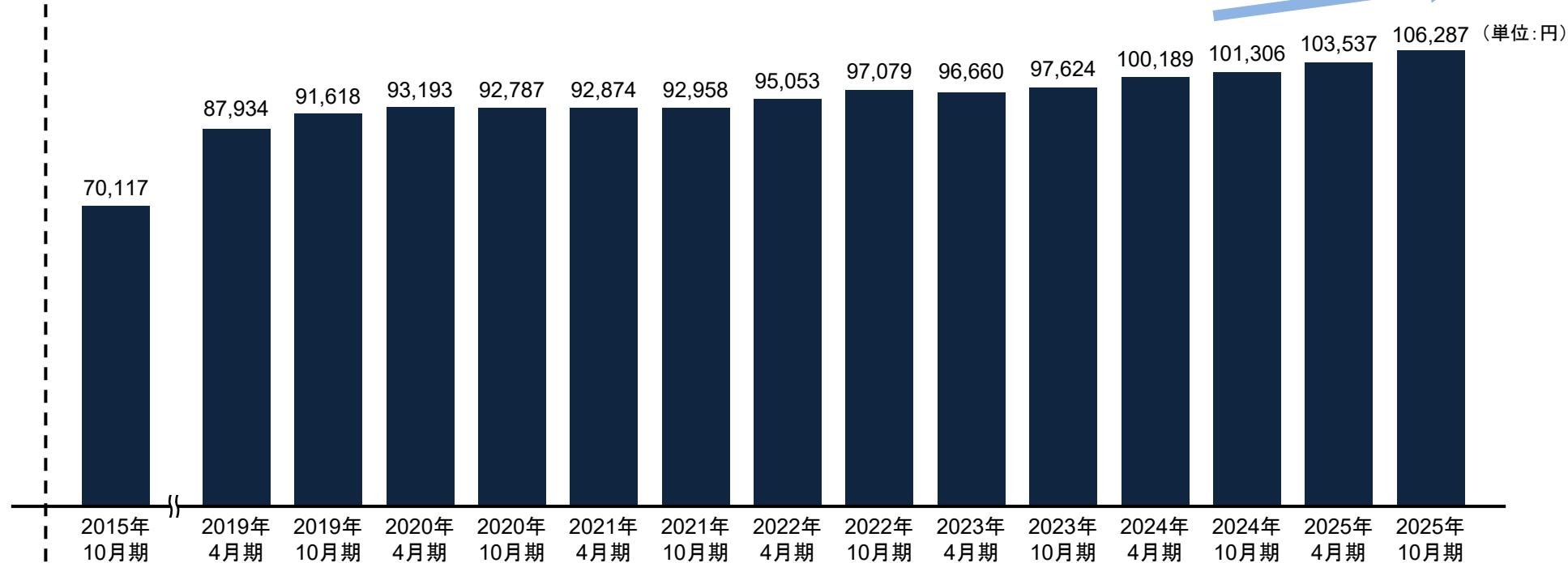
※ 平均借入期間 = 期末時点における有利子負債の平均調達年限

# いちごオフィスの1口当たりNAVの推移

継続的に譲渡益を計上しつつ心築を通じた資産価値向上により、5期連続で過去最高を更新

- ✓ 直近1年間のNAV成長率：+4.9%
- ✓ オフィス特化型転換後のNAV成長率(CAGR(年平均))：+4.2%

2015年9月  
オフィス特化型  
リートへの転換



# 目標8%を超えるトータルリターン(TSR)

- 直近1年のトータルリターン※は +29.7%となり、東証リート指数およびオフィス指数を大きくアウトパフォーム
- 1年、3年、5年、上場来の期間において8%以上の目標を達成
- 各期間で、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10月末日時点)

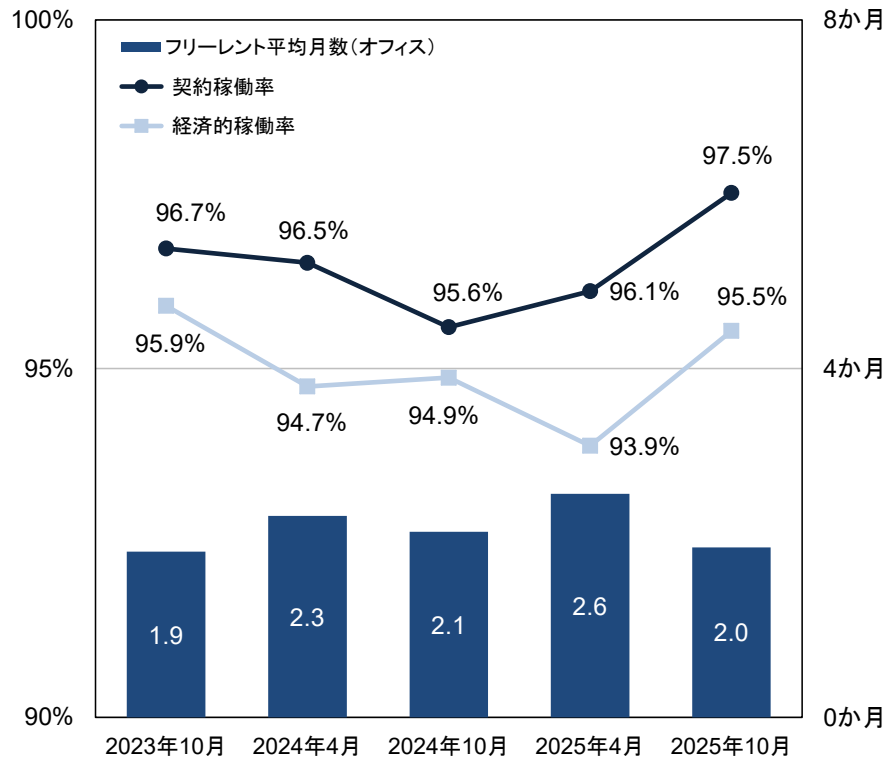
	1年	3年	5年	10年	上場来
トータルリターン実績	+29.7%	+38.1%	+90.0%	+97.6%	+443.5%
年平均トータルリターン(A)	<b>+29.7%</b>	<b>+11.4%</b>	<b>+13.7%</b>	<b>+7.0%</b>	<b>+8.8%</b>
東証リート指数 年平均トータルリターン(B)	+22.6%	+4.5%	+8.2%	+5.4%	+5.7%
超過年平均トータルリターン (対東証リート指数)(A)-(B)	<b>+7.2%</b>	<b>+6.9%</b>	<b>+5.5%</b>	<b>+1.6%</b>	<b>+3.1%</b>
東証リートオフィス指数 年平均トータルリターン(C)	+25.0%	+5.8%	+10.2%	+5.6%	-
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)	<b>+4.7%</b>	<b>+5.6%</b>	<b>+3.5%</b>	<b>+1.5%</b>	-

※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10月末日時点 上場来:2005年10月12日、期間10年:2015年10月31日、期間5年:2020年10月31日、期間3年:2022年10月31日、期間1年:2024年10月31日を基準  
 出所: Bloomberg

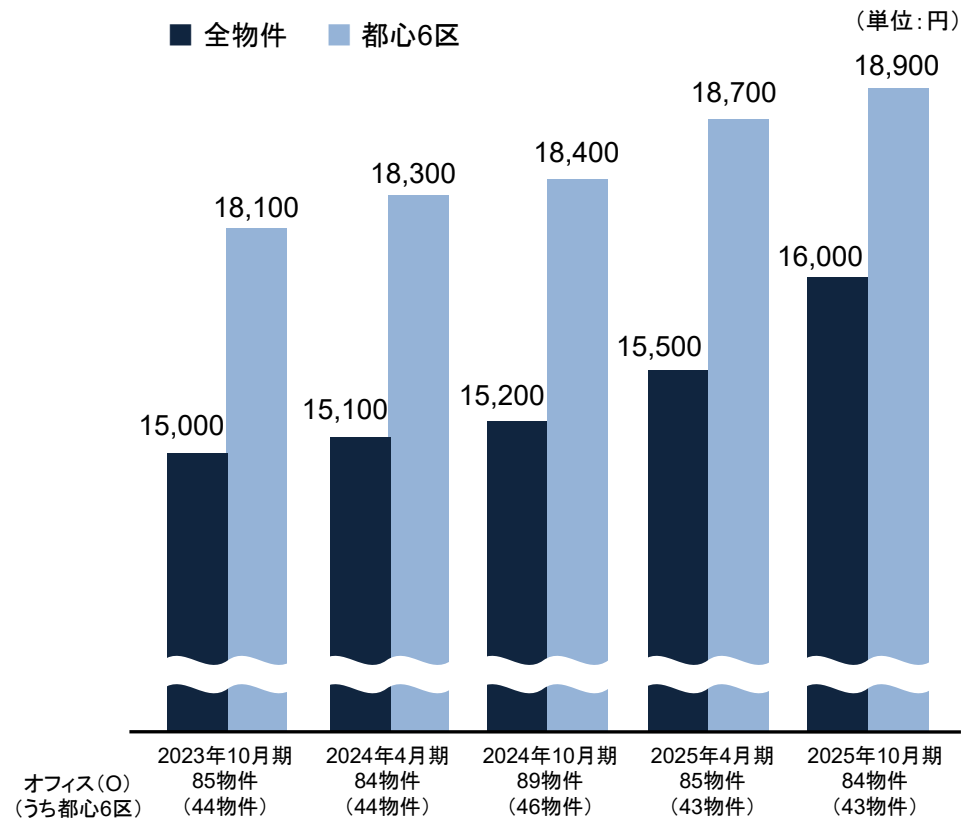
# 稼働率、平均賃料単価の推移

- 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)



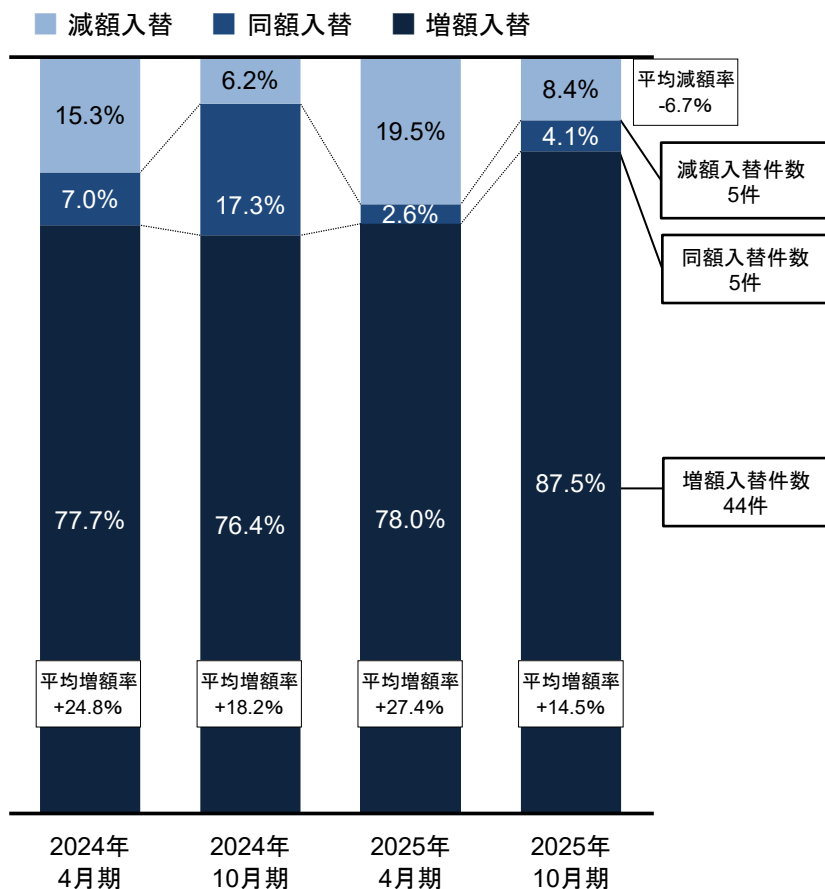
※ 契約稼働率は各期末時点の数値、経済的稼働率は各期末時点でのフリーレント対象面積を控除した賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られる数値(小数第2位を四捨五入)

※ 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)

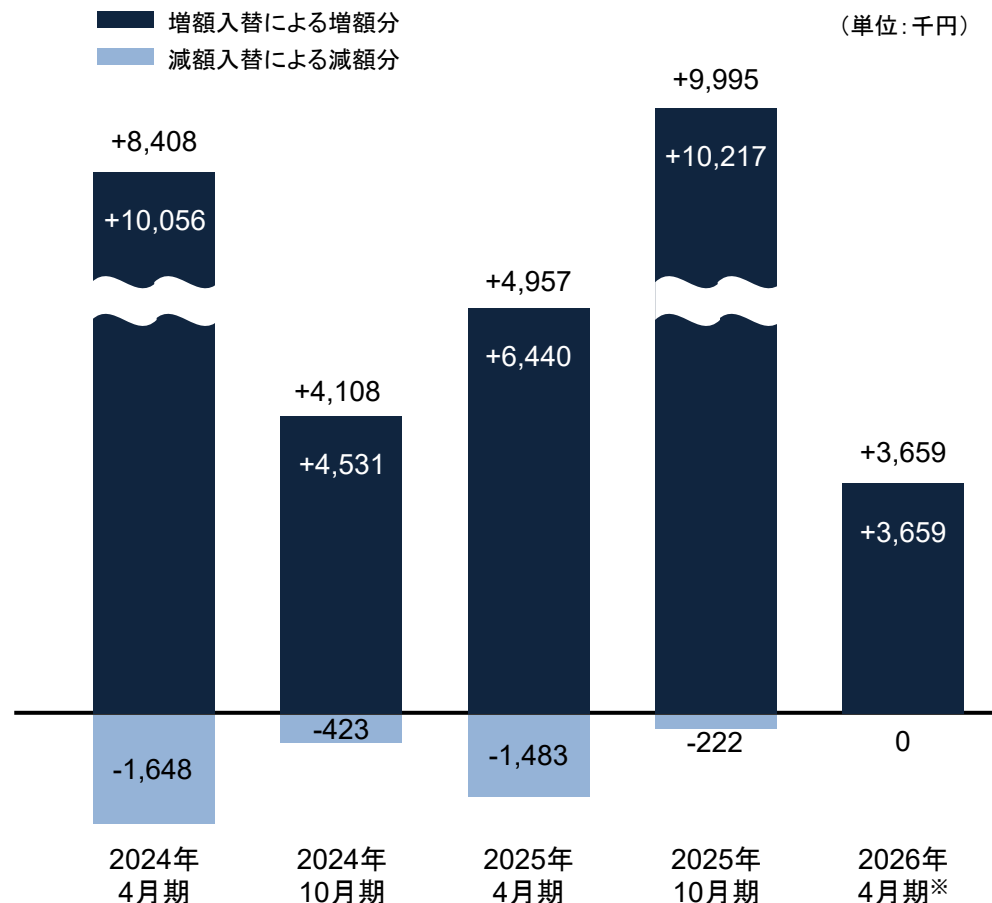
# 新規成約における賃料の変動状況

## 心築により約90%の増額入替を実現

■ 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)



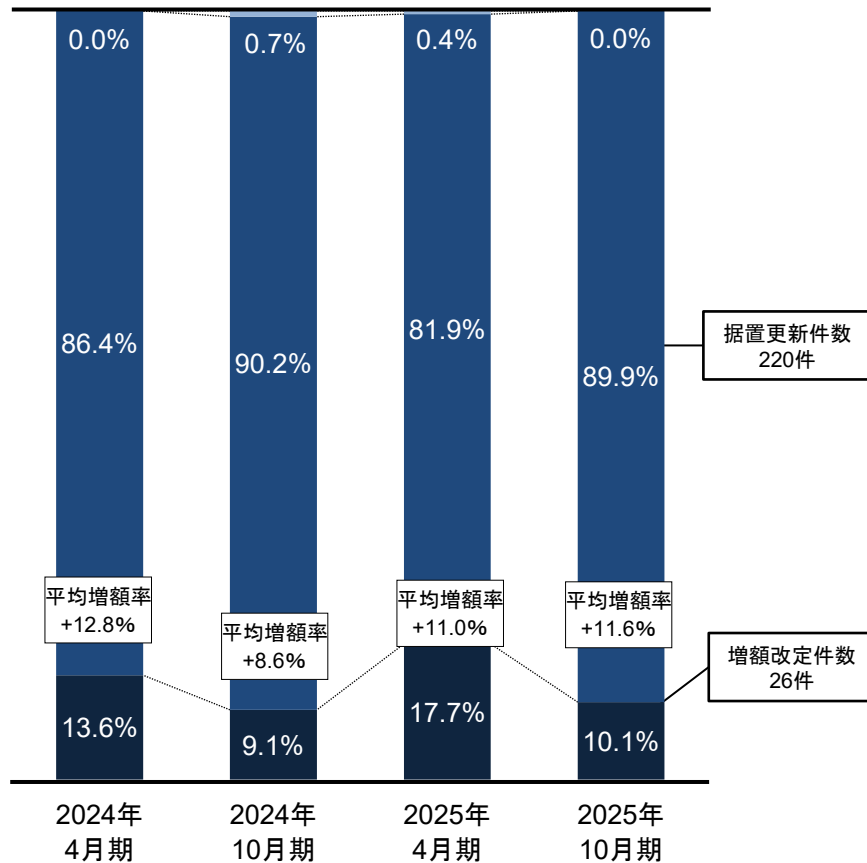
※ 2026年4月期は、2025年11月末日時点で契約済(契約手続中含む)を対象

# 既存テナント賃料の変動状況

## 減額改定なし、前期以上の平均増額率(賃料単価)を達成

■ 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)

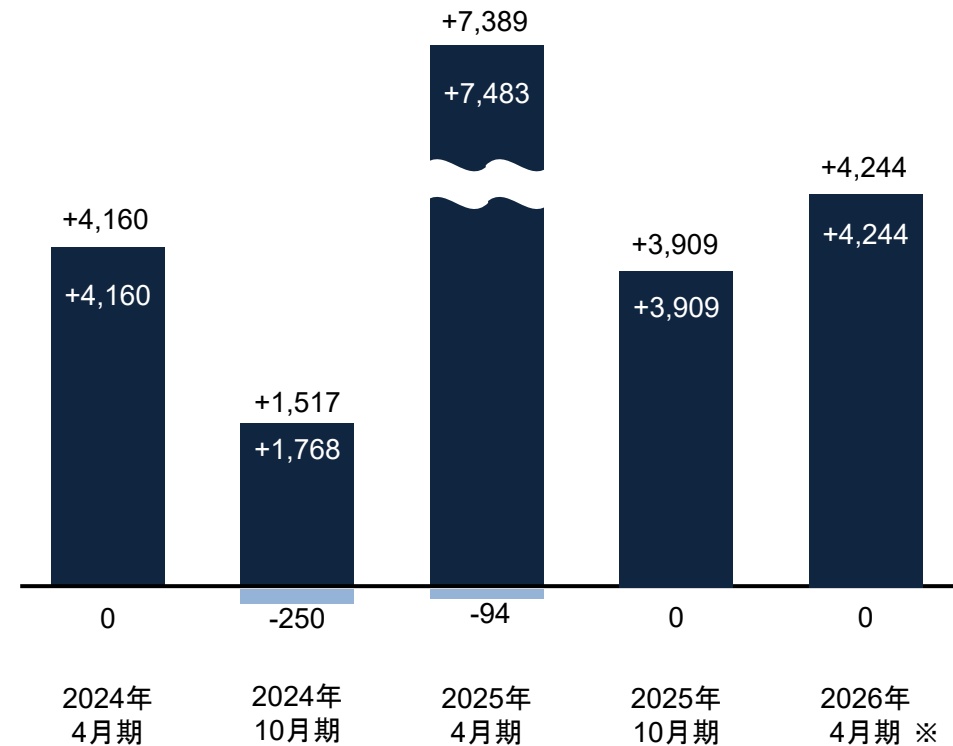
■ 減額改定 ■ 据置更新 ■ 増額改定



■ 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)

■ 増額改定による増額分  
■ 減額改定による減額分

(単位: 千円)



※ 2026年4月期は、2025年11月末日時点で契約済(契約手続中含む)を対象



【心築CAPEXによる成果】

# 競争力向上を狙えるアセットに心築CAPEXを実施

テナント満足度を高める快適なオフィス空間を、心築で実現

## ■ いちご神宮前ビル



## ■ いちご神田小川町ビル



## ■ いちご南平台ビル



# 大型テナント解約を機に、大幅な価値向上を実現

残っていた1フロアを、従前賃料比+26%で成約し、稼働率100%達成

✓心築の成果

賃料単価:約32%アップ、鑑定評価額:約29%アップ(23年10月期から25年10月期の2年間)

テナント退去時(2024年4月期)		
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



2025年4月期末		
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	契約締結:従前賃料+11%	
9F	空室	
8F	入居申込:従前賃料+11%	
7F		
6F	入居済み(従前賃料+26%)	
5F		
4F	入居申込:従前賃料+3%	
3F		
2F	テナント入居中	
1F	入居済み(従前賃料+85%)	テナント入居中 従前賃料+56% にて改定



2025年10月期末		
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	入居済み(従前賃料+11%)	
9F	契約締結・入居(従前賃料+26%)	
8F	契約締結・入居(従前賃料+11%)	
7F		
6F	入居済み(従前賃料+26%)	
5F		
4F	契約締結・入居(従前賃料+3%)	
3F		
2F	テナント入居中	
1F	増額入替済: 従前賃料+85%	テナント入居中 従前賃料+56% にて改定

- ・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:1,318坪
- ・リーシング完了:108坪(10階テナント)
- ・空室:516坪
- ・2025年4月期末稼働率:73.4%

- ・テナント入居中:1,426坪
- ・リーシング完了:516坪(9階テナント、他)
- ・空室:なし
- ・2025年10月期末稼働率:100.0%



## 第1回心築CAPEX資金を活用した成果

第1回調達資金(3.5億円)による心築CAPEX投資のROI平均値:約29%

✓ 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

## ■ 第1回心築CAPEX資金を活用した成果

対象物件	工事内容	賃料改定率	賃料増加額 (年ベース)	ROI (実績)
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%
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 +27%(6件) 賃料改定 +56%(1件)	+57百万円	34.0%
いちご中目黒ビル	・ セットアップオフィス設置 (9階)	テナント入替 +108%(1件)	+4百万円	31.6%
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%
いちご神保町ビル	・ セットアップオフィス設置 (9階、10階)	テナント入替 +45%(1件)	+8百万円	18.9%
いちご東池袋ビル	・ 共用部改修 ・ 化粧室改修	テナント入替 +11%(3件)	+3百万円	13.0%

※ 2025年4月期末時点から進捗のあった箇所につきハイライト

## 第2回心築CAPEX資金を活用した成果

銀行借入により資金を調達、約25%（実績ROI平均）の高いリターンを達成

✓ 中規模オフィスに高いニーズのセットアップオフィス、共用部改修などを推進

■ 第2回心築CAPEX資金を活用した成果の一例（2025年10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 (実績)
いちご箱崎ビル	・共用部改修	テナント入替 +37%(2件)	+8百万円	92.1%
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	テナント入替 +13%(1件)	+4百万円	29.1%
いちご南平台ビル	・セットアップオフィス設置 ・共用部改修	テナント入替 +81%(1件)	+11百万円	28.3%
いちご神保町ビル	・セットアップオフィス設置 (4階)	テナント入替 +54%(1件)	+6百万円	25.0%
いちご天神ノースビル	・セットアップオフィス設置 (8階)	テナント入替 +193%(1件)	+10百万円	23.1%
いちご大手町ノースビル	・セットアップオフィス設置 (3階、12階)	テナント入替 +61%(2件)	+8百万円	17.6%
いちご高田馬場ビル	・住宅区画をオフィスに改修	テナント入替 +102%(1件)	+3百万円	11.9%

# 資産譲渡による譲渡益の獲得

## 譲渡益の創出および成長投資資金の確保

- ✓ 帳簿価額の2.0倍、直近鑑定評価額の1.5倍の価格で譲渡
- ✓ 譲渡益(約11億円)は、2025年10月期の分配金として還元※
- ✓ 譲渡により獲得した資金は成長投資資金として、戦略的に活用

いちご富山駅西ビル	
物件名	
所在地	富山県富山市
帳簿価額	1,344百万円
鑑定評価額	1,780百万円(2025年4月期末時点)
譲渡価格	2,720百万円
譲渡日	2025年10月29日
譲渡益	1,094百万円
譲渡先	東亜物産株式会社

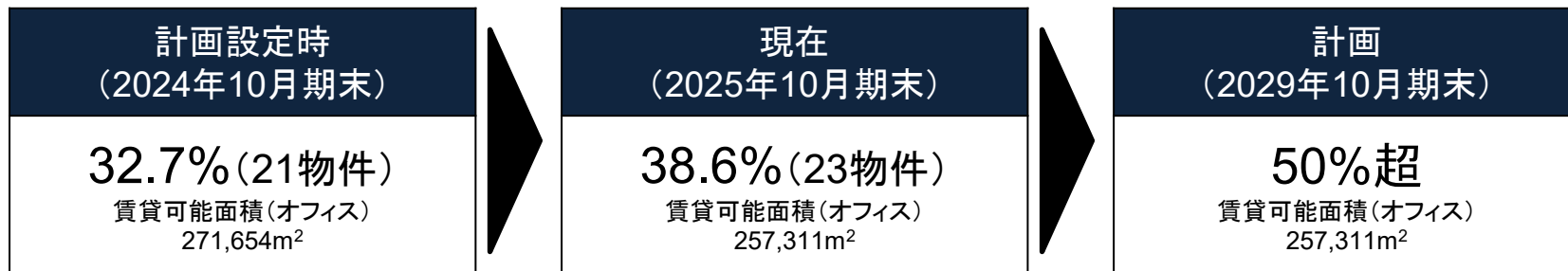
※ 当該決算期の譲渡益のうち、税法上の導管性要件を満たす前提で101百万円の配当積立金を内部留保した後の残額を分配金として還元



# 「サステナブル運用」の継続的な取り組み

## □ 環境認証取得計画の進捗

- ✓ 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10月期末以降、賃貸可能面積は変動しない前提

## □ CASBEE不動産評価認証

- ✓ 3物件にて最高評価のSランクを取得 (2025年10月期)
- ✓ 認証取得物件数:Sランク 10物件、Aランク 5物件



物件名	いちご秋葉原ノースビル	いちご西参道ビル(A棟)	いちご西参道ビル(B棟)
外観写真			
評価ランク	Sランク	Sランク	Sランク



# 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一環

## ■ 自己投資口取得の概要

取得投資口総数	16,969口 (発行済投資口数の1.1%)
取得価格総額	1,580,083,100円
取得期間	2025年6月17日～9月30日(約定ベース)
投資口価格パフォーマンス (6/17～9/30)	+5.0%
1口当たり分配金への影響	+23円(+0.9%)

※ 取得した投資口は、2025年10月期中に消却済み

## 今後の成長に向けた取り組み

---

# 継続的な資産譲渡による譲渡益の獲得

帳簿価格の1.7倍、直近鑑定評価額の1.2倍の価格で譲渡

- ✓ 譲渡益(約5億円)は、2026年4月期の分配金として還元予定※
- ✓ 譲渡により獲得した資金は成長投資資金として、戦略的に活用

	いちご・みらい信金ビル
物件名	
所在地	大分県大分市
帳簿価額	1,039百万円
鑑定評価額※	1,440百万円(2025年4月期末時点)
譲渡価格	1,750百万円
譲渡日	2025年11月10日
譲渡益※	508百万円
譲渡先	国内の一般事業会社

注: 譲渡資産は区分所有物件(区分所有専有面積部分の持分割合: 90.42%、敷地権割合: 90.182%)です。

※ 2025年10月期末鑑定評価額: 1,440百万円(ご参考)

※ 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予定

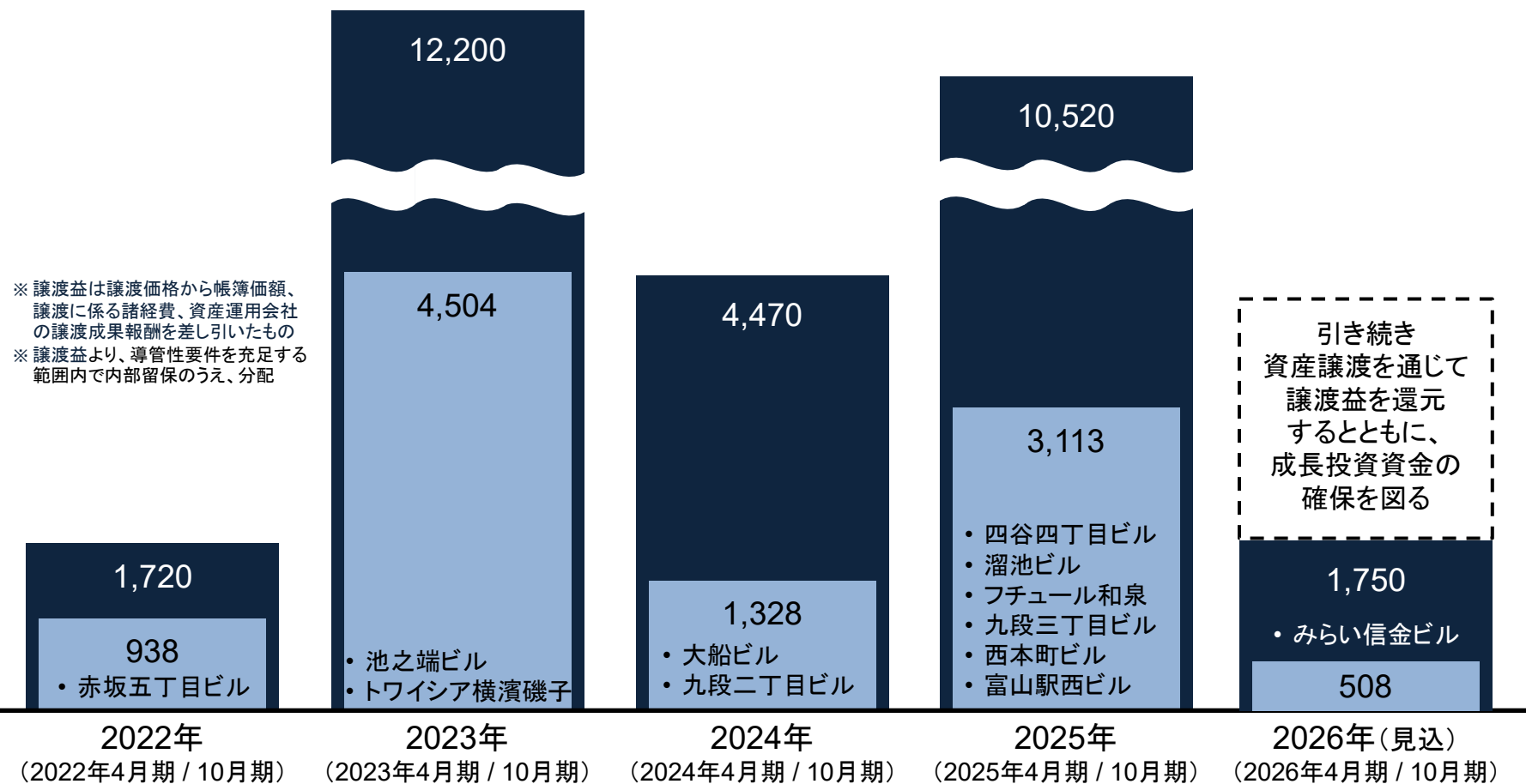
【2022年以降の資産譲渡の実績】

# 12物件 / 306億円の資産譲渡を実行、譲渡益98億円を還元

譲渡価格の平均は帳簿価格比1.7倍、鑑定評価額比1.5倍

■ 資産譲渡の実績 (2022年以降、単位:百万円)

- 譲渡価格合計
- 譲渡益合計



# 資本コストを意識した厳選投資を実行

## 収益成長が見込まれる優良な中規模オフィスを取得

- ✓ 近隣で物件を保有し、マーケットを熟知しているエリアでの戦略投資
- ✓ 心築により10%以上の賃料ギャップ解消を目指す

物件名	いちご立川公園通りビル
	
取得日	2025年12月12日
取得先	国内の一般事業会社
所在地	東京都立川市
立地	JR中央線他「立川」駅から徒歩約9分
賃貸可能面積	2,247.87㎡
取得価格	1,950百万円
鑑定評価額	1,960百万円
鑑定NOI利回り	4.8%

### ■取得決定時収支想定

取得時 物件稼働率 93.2%

取得時 NOI 利回り 約3.8%



想定NOI利回り 約4.5%

※100%稼働前提

(取得後1年以内)



鑑定NOI利回り 約4.8%

(取得後5~10年後)

空室区画を想定賃料でリーシング

賃料ギャップ解消

※ 想定NOI利回りは、資産運用会社が取得時に試算した想定年間NOIを取得価格で除した数値

# 心築CAPEXを資金使途とした資金の借入

積極的かつ機動的な心築CAPEXを可能とする、コミットメント型タームローン

- ✓ 継続的な資金調達を実現(2024年11月に続く、第2回目)
- ✓ メインバンク(三井住友銀行)より機動的な活用が可能な資金枠を確保、保有物件のキャッシュフローおよび資産価値の向上を目指す

## ■ コミットメント型タームローンの概要

借入先	株式会社三井住友銀行
借入可能金額	1,000百万円
資金使途	資本的支出(心築CAPEX)資金
借入可能期間	2025年12月19日から2026年12月18日
元本返済期日	2033年10月25日
元本返済方法	初回を2027年10月25日とし、以降毎年1・4・7・10月の各25日に元金を均等返済し、元本返済期日に残額を一括返済
担保等	無担保・無保証



# 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



※ 2025年8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)

取得時簿価合計: **807**億円

# 2026年4月期 予想

□ 譲渡益の減少に伴い、分配金予想も減少

□ 既存物件の賃料収入は増加

(単位:百万円)

	2025年10月期 実績(B)	2026年4月期 予想(A)	増減 (A)-(B)	主な差異要因(2025年10月期実績比)
営業収益	9,271	8,665	-606	■不動産等譲渡益の減少: -585(前期1,094に対して、当期508)
営業利益	5,070	4,467	-603	■不動産賃貸収入の減少: -20 ・売買に伴う賃貸事業収入の増減: -138 (富山駅西-105、みらい信金-70、立川公園通りの寄与: +38)
経常利益	4,172	3,494	-677	・その他増賃およびフリーレント終了等に伴う賃貸事業収入の増加: +112 (笹塚+46、渋谷イースト+14、名古屋+11、大井町+11、乃木坂+11、他)
当期純利益	4,171	3,493	-677	■賃貸事業費用の増加: +8 ・外注委託費の増加: +61(賃貸借業務手数料等+61) ・修繕費の減少: -62
任意積立金 積立額合計 (-)	101	101	-	■その他営業費用の増加: -3
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	-	・収益分配金成果報酬の減少: -25 ・環境認証関連費の増加: +3 ・控除対象外消費税の増加: +8
1口当たり分配金(DPU)	2,715円	2,274円	-441円	■営業外収益の減少: -38 ・受取利息の減少: -21 ・前期の貸倒引当金戻し入れ処理の影響: -16
巡航EPU(1口当たり当期純利益)	1,992円	1,931円	-61円	■営業外費用の増加: +31 ・支払利息(ローン)の増加: +56
発行済投資口数	1,537,965口	1,537,965口	-	
NOI	5,789	5,764	-25	
運用物件数	86物件	86物件	-	
期末稼働率	97.5%	97.3%	-0.2%	【参考】資本的支出 ・2026年4月期予想: 2,327(うち、心築856)
(期中平均稼働率)	(96.7%)	(97.4%)	(+0.7%)	

※ 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

※ 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

※ NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

※ 運用物件数:各期末時点の運用物件数を記載

# 2026年10月期 予想

- 心築によりNOIは大きく成長
- 資産譲渡は見込まず譲渡益が剥落

(単位:百万円)

	2026年4月期 予想 (B)	2026年10月期 予想 (A)	増減 (A)-(B)	主な差異要因 (2026年4月期予想比)
営業収益	8,665	8,369	-296	■不動産等譲渡益の剥落: -508
営業利益	4,467	4,118	-349	■不動産賃貸収入の増加: +212
経常利益	3,494	3,066	-428	・賃貸事業収入の増加: +184 (増賃およびフリーレント終了に伴う賃料増加: 聖坂+16、 神宮前+34、渋谷道玄坂+20、笹塚+24、アクシオール+16、 渋谷イースト+12、他)
当期純利益	3,493	3,065	-428	・水道光熱費収入の増加: +40
任意積立金 積立額合計 (-)	101	-	-101	■賃貸事業費用の減少: -5
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	-	・外注委託費の減少: -79(うち、賃貸借業務手数料等-91)
1口当たり分配金 (DPU)	2,274円	2,062円	-212円	・水道光熱費の増加: +40 ・減価償却費の増加: +21 ・修繕費の増加: +20
巡航EPU (1口当たり当期純利益)	1,931円	1,993円	+62円	■その他営業費用の増加: +58
発行済投資口数	1,537,965口	1,537,965口	-	・収益分配金成果報酬の増加: +70
NOI	5,764	6,002	+238	■営業外費用の増加: +79
運用物件数	86物件	86物件	-	・支払利息(ローン)の増加: +50
期末稼働率	97.3%	97.4%	+0.0%	【参考】資本的支出
(期中平均稼働率)	(97.4%)	(97.7%)	(+0.4%)	・2026年10月期予想: 1,647(うち、心築310)

※ 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

※ 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

※ NOI=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費

※ 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。

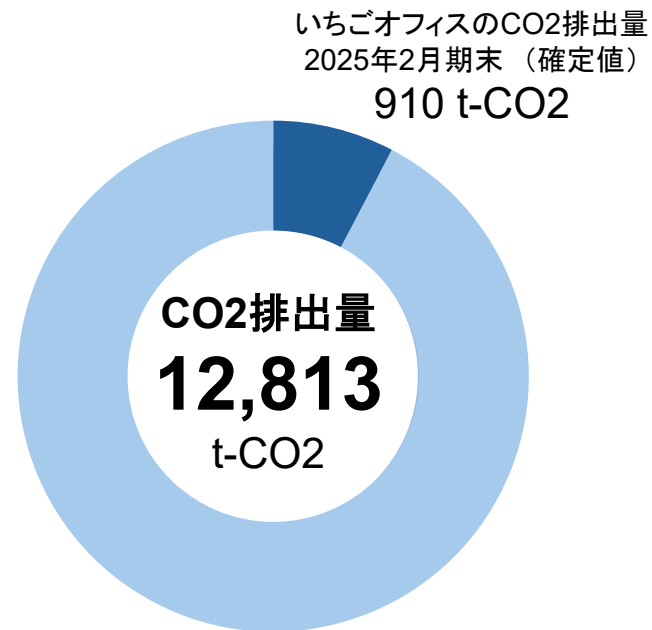
# いちごのクライメート・ポジティブ (CO2削減量 / 排出量比較) ①

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  
(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

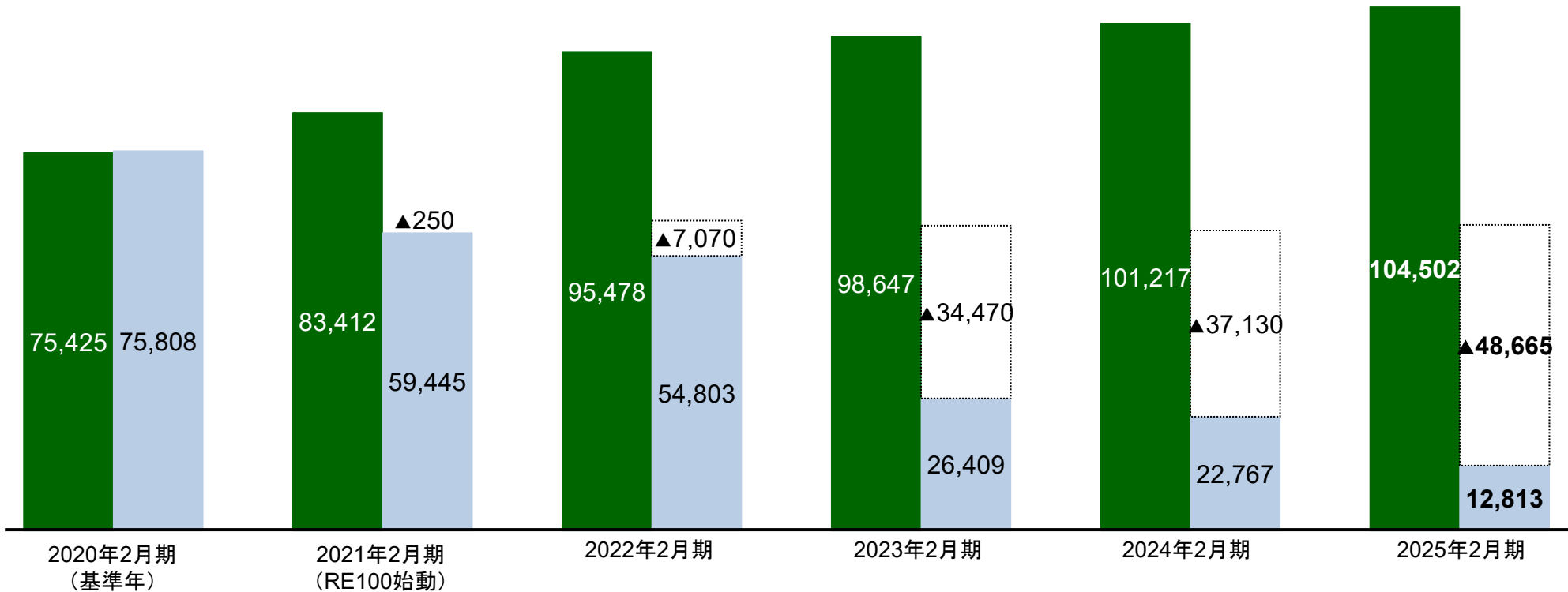
クリーンエネルギー事業の成長(CO2削減量の増加)と  
再生可能エネルギー電力への切り替え・オフセット(CO2排出量の削減)を推進

## ■ 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)

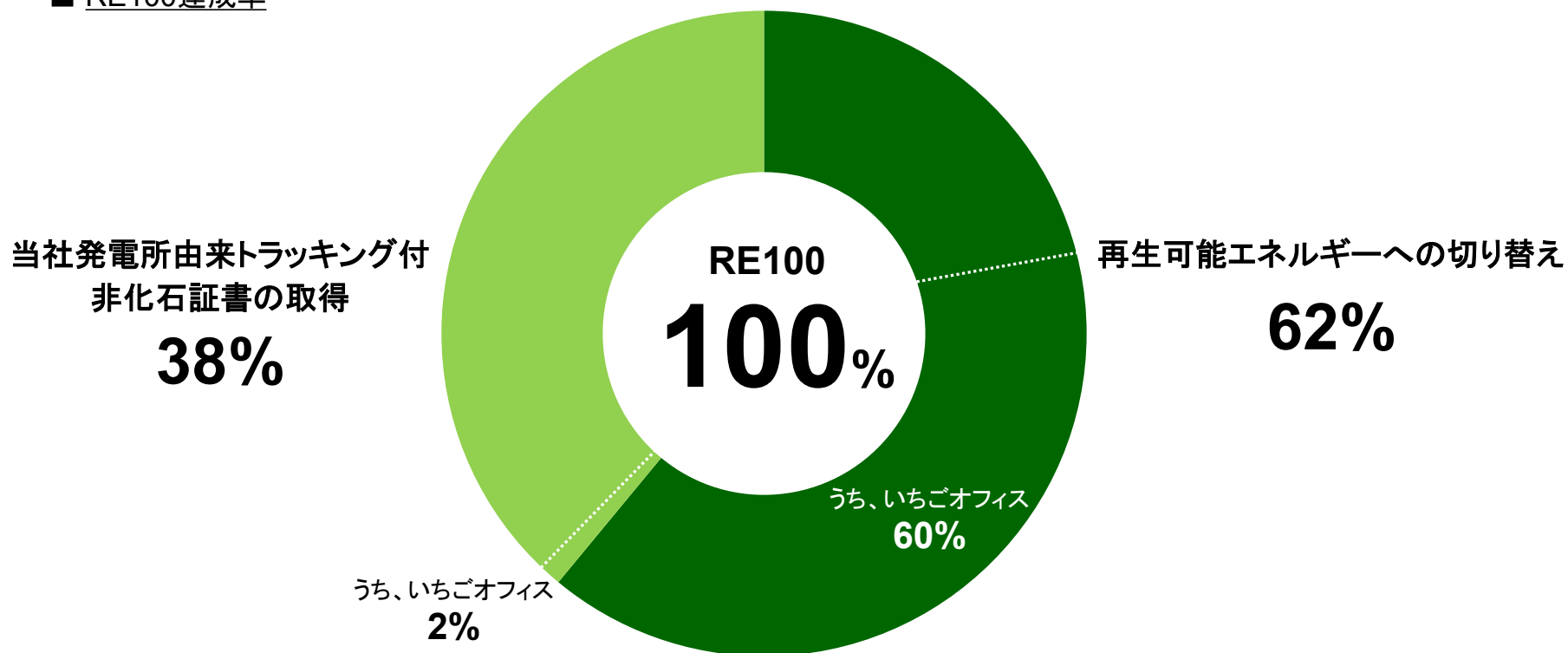
(※2) 非化石電源由来の電気が持つ環境価値が証書化され、RE100対応が可能となるよう発電所所在地等の属性情報(トラッキング情報)が付与されたもの

# 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<sup>(※)</sup>達成へ、100%を維持

✓ 2026年2月期にRE100認証取得予定

■ RE100達成率



※ 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

※ RE100達成における内訳の状況は2025年2月末時点で判明しているいちごグループの確定値



## 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



#### ■ 2025年 GRESBリアルエステイト評価（2016年度より参加）

- ✓ GRESBレーティングでは昨年に引き続き「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9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

✓ 28件(23物件)、賃貸可能面積合計(オフィス)の38.6%

CASBEE不動産評価認証 (建築環境総合性能評価システム)	BELS (建築物省エネルギー 性能表示制度)	東京都中小低炭素モデルビル
<p style="text-align: center;"><b>Sランク</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">      </div> <p style="text-align: center;">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</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">      </div> <p style="text-align: center;">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</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>2つ星 (★★)</b></p>  <p>いちご秋葉原ノースビル</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>1つ星 (★)</b></p>  <p>いちご大宮ビル</p> </div> </div> <p style="text-align: center;"><b>DBJ Green Building</b></p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>A3</b></p>  <p>いちご神宮前ビル</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>A3-</b></p>  <p>いちご東五反田ビル</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>A2+</b></p>  <p>いちご九段ビル</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>A2</b></p>  <p>いちご乃木坂ビル</p> </div> </div> <p style="text-align: center;"><b>A1+</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">     </div> <p style="text-align: center;">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</p> <p style="text-align: center;"><b>A1</b></p> <div style="text-align: center;">  <p>いちご広尾ビル</p> </div>
<p style="text-align: center;"><b>Aランク</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">      </div> <p style="text-align: center;">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</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>3つ星 (★★★)</b></p>  <p>いちご日本橋イーストビル</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>1つ星 (★)</b></p>  <p>ウィン五反田ビル</p> </div> </div>	

※ 2025年10月末日時点



# 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](http://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](http://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58投資法人中、26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

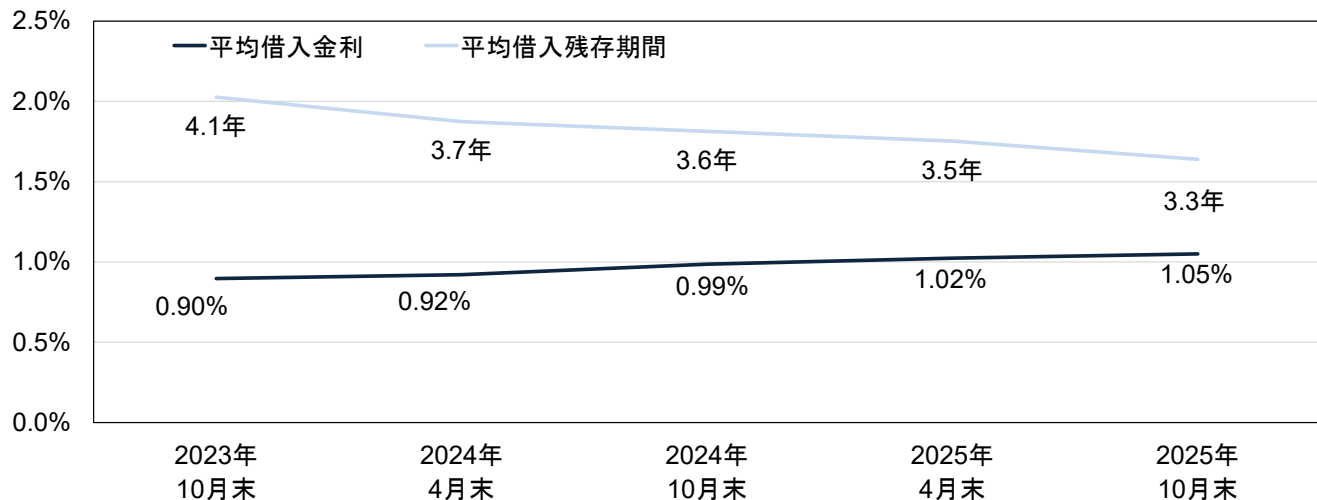
※ 2025年11月末の調査に基づく

## Appendix : 決算・物件関連データ

---

# 有利子負債の状況 ①

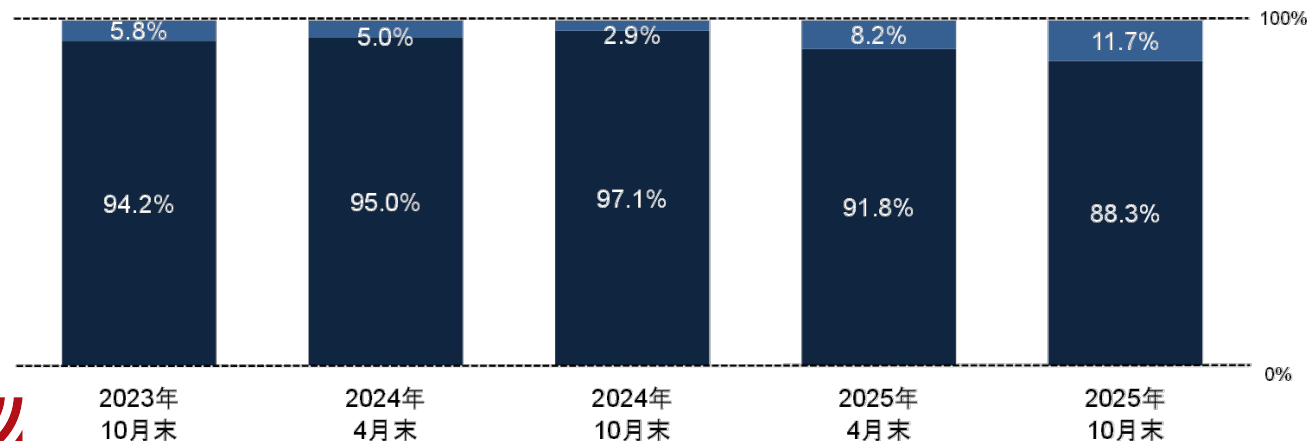
■ 平均借入金利および平均借入残存期間の推移 ※ 投資法人債を含む



■ 2025年10月期の資金調達概要

種別	金額 (百万円)	期間	金利
銀行借入	1,235	4.5年	2.0104% (固定)
	1,879	6.1年	1か月円TIBOR +0.57%
	881	7.0年	3か月円TIBOR +0.62%
	734	4.4年	2.0363% (固定)
	1,646	6.5年	1か月円TIBOR +0.59%
合計 (平均)	6,375	(5.8年)	(1.4730%)※

■ 金利固定化比率の推移 ■ 変動金利 ■ 固定金利(金利スワップによる金利固定化を含む)



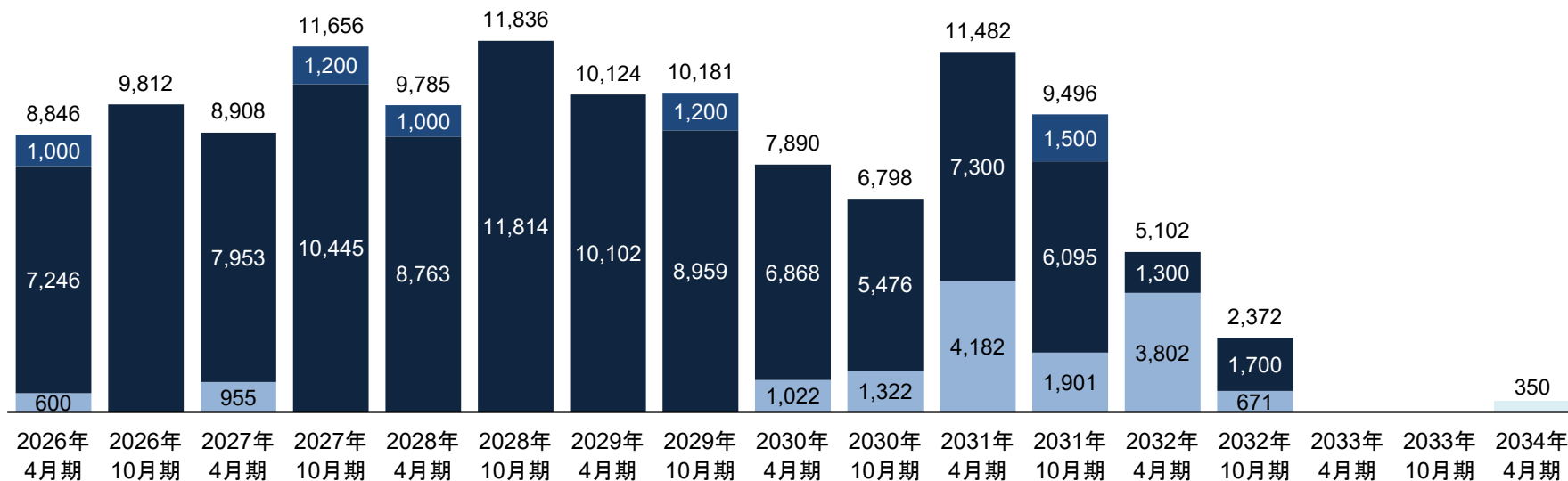
(※) 平均金利の計算にあたり、変動金利については、当期の最終営業日に適用される基準金利にスプレッドを加算したものを適用金利として算出



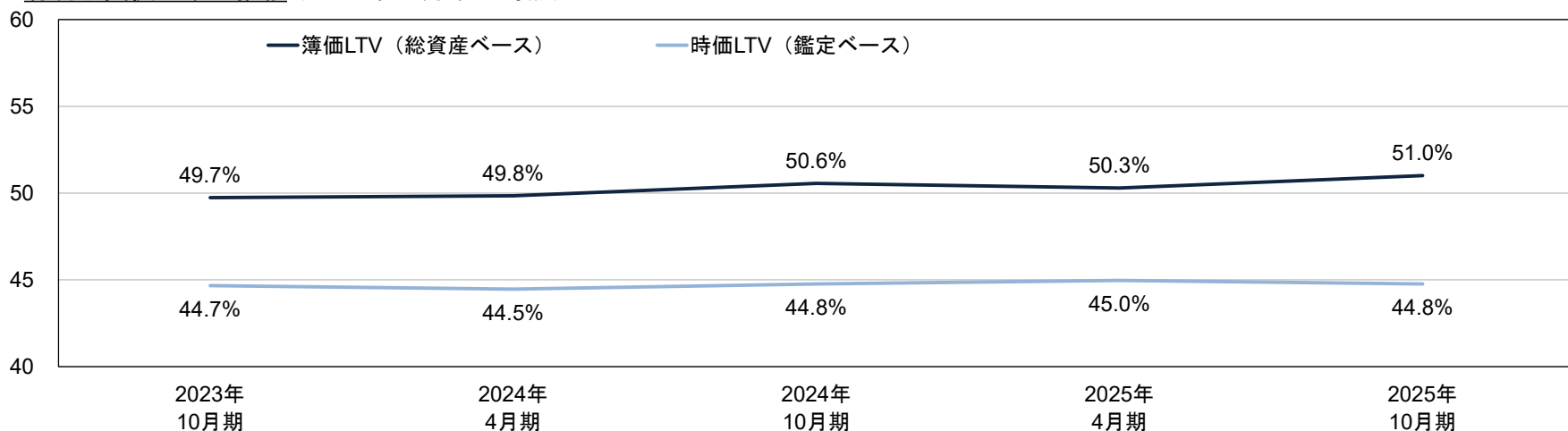
# 有利子負債の状況 ②

## 有利子負債返済期限の分散状況 (2025年10月末日時点)

■ 長期借入金(固定金利:金利スワップによる固定化を含む)
 ■ 長期借入金(変動金利)
 ■ 投資法人債
 ■ 劣後投資法人債
 (単位:百万円)



## 有利子負債比率の推移 (2025年10月末日時点)





# 有利子負債の状況 ③

## ■ 有利子負債の内訳 (2025年10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	34,709	27.8%	0.5%
みずほ銀行	23,195	18.6%	-0.1%
SBI新生銀行	14,908	12.0%	-0.1%
三菱UFJ銀行	12,483	10.0%	-0.1%
あおぞら銀行	10,952	8.8%	-0.1%
りそな銀行	8,418	6.8%	—
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	118,388	95.0%	—

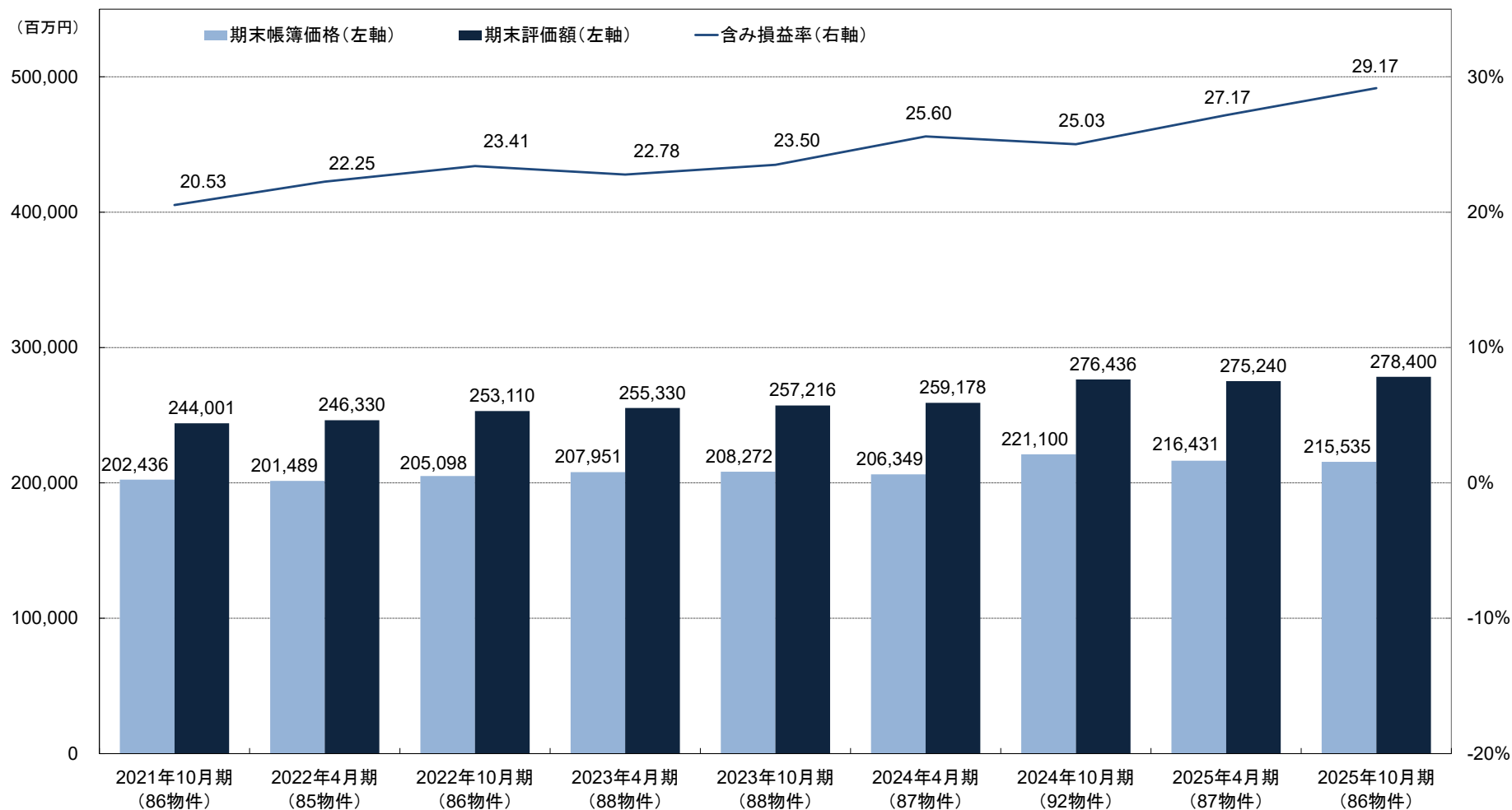
投資法人債	残高	比率	比率(前期比)
第1回投資法人債	1,200	1.0%	—
第2回投資法人債	1,000	0.8%	—
第3回投資法人債	1,000	0.8%	—
第4回投資法人債	1,200	1.0%	—
第6回投資法人債	1,500	1.2%	—
第1回劣後投資法人債	350	0.3%	—
投資法人債合計	6,250	5.0%	—
<b>有利子負債合計</b>	<b>124,638</b>	<b>100.0%</b>	—

## ■ 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

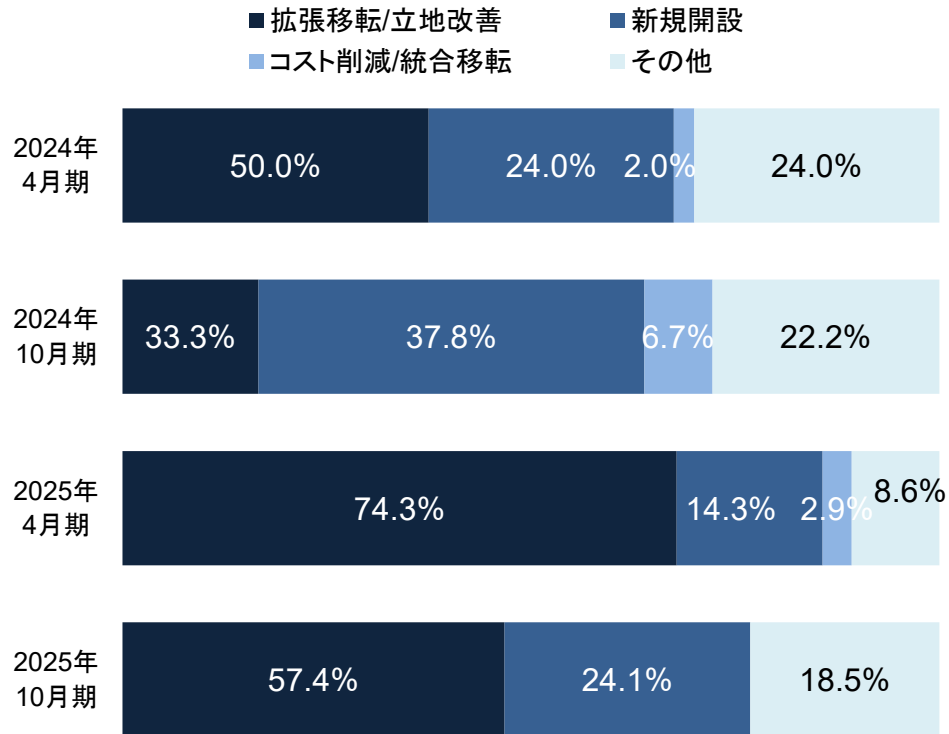
2025年10月期の期末評価額は約628億円の含み益  
(2025年4月期比 +40億円)



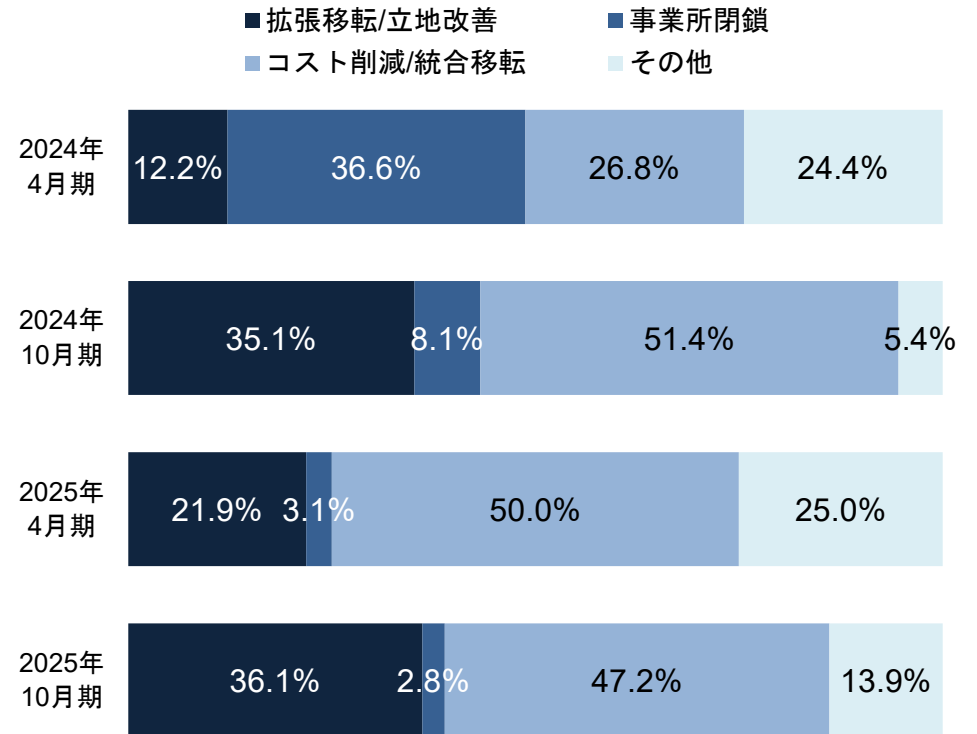
※ 期末評価額は鑑定評価額

# 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）



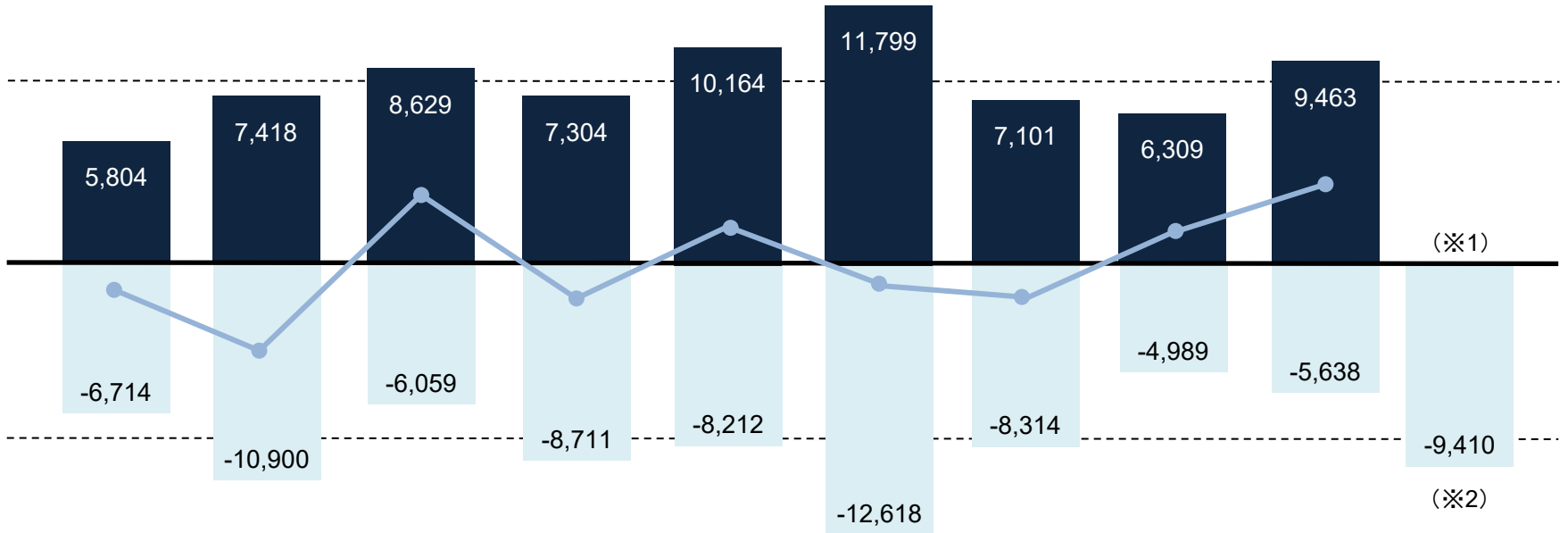
■ 解約における退去理由の推移（件数ベース）



# 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:m<sup>2</sup>)

入居面積平均  
8,225m<sup>2</sup>(※3)



退去面積平均  
8,017m<sup>2</sup>(※3)

	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	2026年 4月期(見込)
入居率	4.5%	5.8%	6.5%	5.6%	7.7%	9.1%	5.1%	4.8%	7.5%	(※1)
退去率	5.3%	8.6%	4.5%	6.7%	6.3%	9.7%	6.0%	3.8%	4.4%	7.5%
入居－退去(m <sup>2</sup> )	-910	-3,482	+2,569	-1,407	+1,952	-819	-1,212	+1,319	+3,855	(※1)

(※1) 2026年4月期の入居面積は、本書日付現在未定(2025年11月末日時点で4,447.96m<sup>2</sup>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、2025年11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、2021年10月期から2025年10月期の平均値

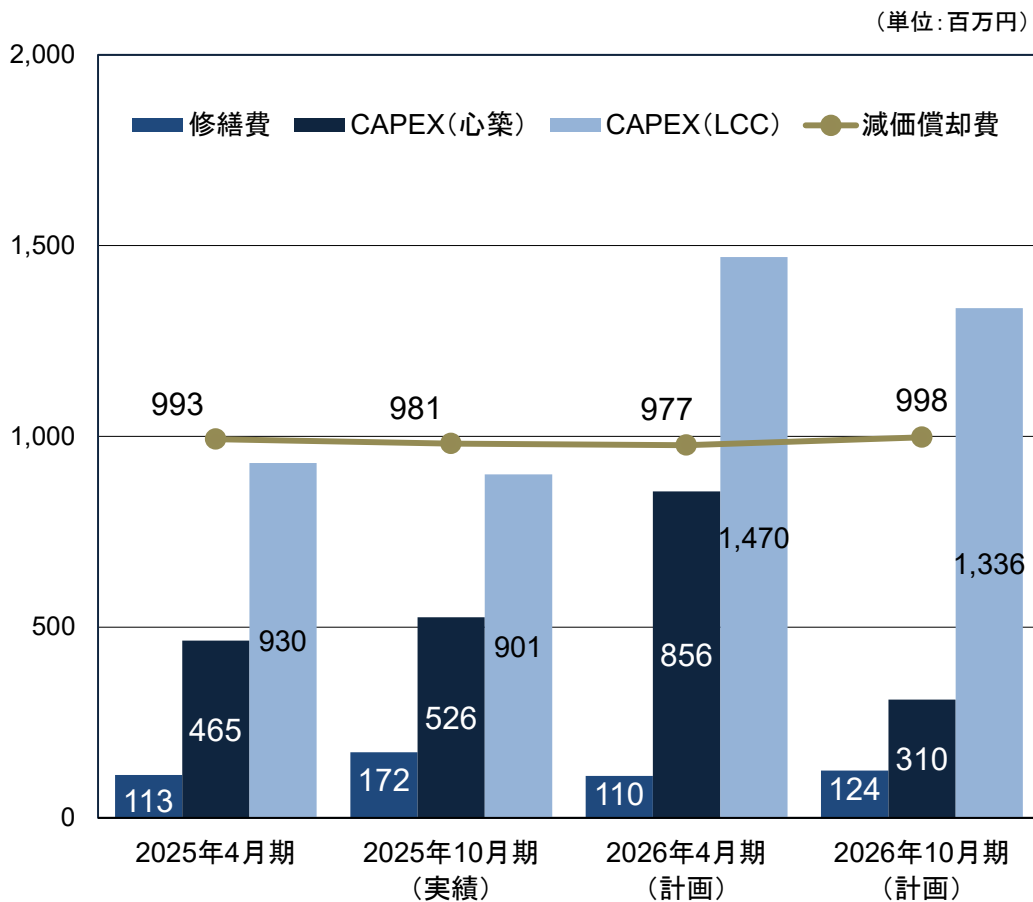
・各期中の譲渡資産を除く

・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



# 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



## ■ 2026年4月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご聖坂ビル	貸室改修工事	90百万円
いちご東五反田ビル	空調設備更新工事	45百万円
いちご渋谷神山町ビル	貸室・共用部改修工事	40百万円
いちご新横浜ビル	外壁改修工事(北面)	38百万円

## ■ 2026年10月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご堺筋本町ビル	空調設備更新工事	67百万円
いちご南平台ビル	外壁改修工事	45百万円
いちご立川ビル	共用部改修工事	44百万円
いちご新横浜ビル	外壁改修工事	34百万円

# 物件一覧 ①

2025年10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 <sup>2</sup> )	稼働率	2025年10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	3,278	4,523.19	100.0%	3,330	3.7%	+30	—
	2	O-03	いちご三田ビル	東京都港区	2,723	4,119.74	100.0%	3,960	3.8%	+30	—
	3	O-04	いちご南平台ビル	東京都渋谷区	1,892	1,925.24	100.0%	3,130	3.2%	+210	—
	4	O-05	いちご半蔵門ビル	東京都千代田区	1,531	2,080.37	81.2%	2,230	3.4%	-60	—
	5	O-06	いちご聖坂ビル	東京都港区	1,296	1,947.90	100.0%	1,630	4.1%	+10	—
	6	O-07	いちご渋谷神山町ビル	東京都渋谷区	1,373	1,321.54	86.6%	2,090	3.5%	+90	—
	7	O-09	いちご芝公園ビル	東京都港区	1,134	1,602.29	86.3%	1,320	3.9%	+10	—
	8	O-10	いちご恵比寿西ビル	東京都渋谷区	1,892	1,484.39	94.7%	2,840	3.4%	+30	—
	9	O-11	いちご銀座612ビル	東京都中央区	1,835	1,363.22	98.0%	2,540	3.4%	+20	—
	10	O-12	いちご内神田ビル	東京都千代田区	1,114	1,378.83	100.0%	1,540	3.9%	+10	—
	11	O-16	いちご神保町ビル	東京都千代田区	1,873	1,926.88	100.0%	2,790	3.8%	+190	—
	12	O-17	いちご箱崎ビル	東京都中央区	1,123	2,397.73	100.0%	1,770	4.0%	+130	—
	13	O-20	いちご五反田ビル	東京都品川区	4,718	5,346.39	84.4%	6,950	4.0%	—	—
	14	O-21	いちご新横浜ビル	神奈川県横浜市	1,614	4,097.85	94.4%	1,900	4.5%	+10	—
	15	O-22	いちご南池袋ビル	東京都豊島区	1,320	1,491.50	100.0%	2,360	3.4%	+50	—
	16	O-23	いちご中野ノースビル	東京都中野区	692	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%	1,670	4.5%	+50	—
	18	O-26	いちご池尻ビル	東京都目黒区	1,923	2,385.69	100.0%	2,560	4.1%	+80	—
	19	O-27	いちご西池袋ビル	東京都豊島区	571	1,261.91	100.0%	1,070	4.2%	—	—
	20	O-28	いちご西五反田ビル	東京都品川区	759	1,341.59	100.0%	1,020	4.2%	+20	—
	21	O-29	いちご吉祥寺ビル	東京都武蔵野市	2,135	4,210.87	100.0%	3,270	4.4%	+10	—
	22	O-34	いちご栄ビル	愛知県名古屋市	4,773	3,928.12	89.9%	5,140	4.1%	+20	-0.1%
	23	O-37	いちご丸の内ビル	愛知県名古屋市	5,260	8,009.11	96.4%	8,230	3.9%	+110	—
	24	O-39	いちご・みらい信金ビル	大分県大分市	1,039	3,551.46	100.0%	1,440	5.7%	—	—
	25	O-42	いちご高松ビル	香川県高松市	1,918	6,329.33	98.7%	4,060	5.9%	+70	—

※ 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10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 <sup>2</sup> )	稼働率	2025年10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-46	いちご神田錦町ビル	東京都千代田区	2,030	2,523.09	100.0%	3,330	3.5%	—	—
	27	O-47	いちご秋葉原ノースビル	東京都千代田区	5,363	6,250.53	100.0%	8,720	4.1%	+10	—
	28	O-48	いちご塚筋本町ビル	大阪府大阪市	1,647	3,729.35	100.0%	2,810	3.9%	+110	—
	29	O-49	いちご神田小川町ビル	東京都千代田区	2,279	2,309.39	90.6%	3,120	3.8%	+460	—
	30	O-50	いちご八丁堀ビル	東京都中央区	1,697	2,716.33	100.0%	2,990	4.1%	+40	—
	31	O-51	いちご恵比寿グリーングラス	東京都渋谷区	5,689	3,159.27	100.0%	8,470	3.2%	+590	—
	32	O-52	いちご大森ビル	東京都品川区	3,828	3,585.93	100.0%	4,920	3.8%	+140	-0.1%
	33	O-53	いちご高田馬場ビル	東京都新宿区	1,638	1,609.56	100.0%	2,020	3.7%	+80	—
	34	O-54	いちご大宮ビル	埼玉県さいたま市	3,479	6,213.30	100.0%	4,810	4.7%	+70	—
	35	O-55	いちご相模原ビル	神奈川県相模原市	1,195	2,960.81	100.0%	1,350	5.0%	—	—
	36	O-57	いちご仙台イーストビル	宮城県仙台市	1,485	5,205.49	100.0%	2,220	4.8%	+20	-0.1%
	37	O-58	いちご熊本ビル	熊本県熊本市	1,555	4,507.59	100.0%	1,700	5.4%	—	—
	38	O-59	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区	7,479	4,510.00	93.0%	8,160	3.0%	+60	—
	39	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区	3,734	2,789.86	92.7%	6,090	3.2%	+160	—
	40	O-61	いちご広尾ビル	東京都渋谷区	3,949	3,510.44	100.0%	4,970	3.5%	+80	—
	41	O-62	いちご笹塚ビル	東京都渋谷区	5,047	6,425.29	100.0%	8,150	3.7%	+330	—
	42	O-63	いちご日本橋イーストビル	東京都中央区	4,181	4,216.97	100.0%	5,730	3.6%	—	—
	43	O-64	いちご桜橋ビル	東京都中央区	2,504	2,971.22	100.0%	3,640	3.4%	+310	-0.1%
	44	O-65	いちご新川ビル	東京都中央区	2,415	2,312.03	100.0%	3,320	3.4%	+100	-0.1%
	45	O-66	いちご九段ビル	東京都千代田区	3,254	3,090.65	100.0%	3,750	3.6%	+30	—
46	O-67	いちご東五反田ビル	東京都品川区	3,630	4,548.10	100.0%	4,640	3.7%	-10	—	
47	O-68	アクシオール三田	東京都港区	1,666	2,369.82	100.0%	2,920	3.2%	+10	—	
48	O-69	いちご東池袋ビル	東京都豊島区	4,623	4,443.97	100.0%	5,610	3.7%	—	—	
49	O-70	郡山ビッグアイ(オフィス区画)	福島県郡山市	1,475	3,433.07	100.0%	2,240	5.0%	+20	—	
50	O-71	いちご川崎ビル	神奈川県川崎市	1,828	3,932.30	100.0%	2,420	3.9%	+20	—	

※ 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10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 <sup>2</sup> )	稼働率	2025年10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-72	いちご渋谷イーストビル	東京都渋谷区	1,530	1,041.36	64.2%	2,450	3.2%	+280	—
	52	O-73	いちご人形町ビル	東京都中央区	1,505	1,769.75	100.0%	1,930	3.7%	—	—
	53	O-75	いちご博多ビル	福岡県福岡市	1,375	2,423.86	96.5%	1,650	4.2%	+50	—
	54	O-76	いちご錦ファーストビル	愛知県名古屋市	1,934	3,324.74	89.6%	2,520	4.0%	+150	—
	55	O-78	いちご池袋イーストビル	東京都豊島区	3,009	3,118.69	100.0%	3,650	3.7%	+20	—
	56	O-79	いちご元麻布ビル	東京都港区	1,915	1,329.96	100.0%	2,250	3.3%	+20	—
	57	O-80	いちご大塚ビル	東京都豊島区	2,786	3,616.77	100.0%	3,420	3.8%	-20	—
	58	O-81	いちご名古屋ビル	愛知県名古屋市	3,599	4,930.32	97.9%	4,120	4.0%	+170	—
	59	O-82	いちご伏見ビル	愛知県名古屋市	2,344	4,155.60	93.8%	2,630	4.1%	+10	—
	60	O-83	いちご錦ビル	愛知県名古屋市	1,274	2,006.61	96.5%	1,450	4.0%	+80	—
	61	O-84	いちご南森町ビル	大阪府大阪市	1,102	2,521.51	100.0%	1,290	3.9%	-70	—
	62	O-85	いちご渋谷宇田川町ビル	東京都渋谷区	3,507	1,491.68	100.0%	4,440	2.9%	+80	—
	63	O-86	ウィン五反田ビル	東京都品川区	3,087	3,689.88	100.0%	4,330	3.6%	+130	-0.1%
	64	O-87	いちご本郷ビル	東京都文京区	2,338	2,744.02	94.1%	2,960	3.9%	+40	—
	65	O-88	大井町センタービル	東京都品川区	1,823	2,771.33	100.0%	2,250	3.8%	+80	-0.1%
	66	O-89	ウィン第2五反田ビル	東京都品川区	3,281	3,434.69	100.0%	3,980	3.6%	+60	-0.1%
	67	O-90	MIFビル	東京都千代田区	2,198	1,690.27	100.0%	2,360	3.8%	+10	—
	68	O-91	いちご内本町ビル	大阪府大阪市	2,039	3,004.07	100.0%	1,940	4.1%	+10	—
	69	O-92	いちご南大塚ビル	東京都豊島区	2,889	3,129.49	83.2%	3,390	3.6%	—	—
	70	O-93	いちご乃木坂ビル	東京都港区	3,515	2,228.26	100.0%	3,760	3.3%	+80	—
	71	O-94	いちご博多イーストビル	福岡県福岡市	2,338	2,901.99	100.0%	2,990	3.9%	—	—
	72	O-95	いちご中目黒ビル	東京都目黒区	1,682	1,083.70	100.0%	1,650	3.6%	+60	—
	73	O-96	いちご立川ビル	東京都立川市	3,892	4,879.78	100.0%	3,940	4.1%	-80	—
	74	O-97	いちご東池袋三丁目ビル	東京都豊島区	3,960	2,764.59	100.0%	3,690	3.7%	-20	—
	75	O-98	いちご丸の内サウスビル	愛知県名古屋市	1,810	1,973.27	95.1%	1,830	4.1%	—	—

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

# 物件一覧 ④

2025年10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 <sup>2</sup> )	稼働率	2025年10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-99	いちご博多駅東ビル	福岡県福岡市	3,559	3,596.70	100.0%	3,840	4.0%	—	—
	77	O-100	いちご博多駅東三丁目ビル	福岡県福岡市	2,827	2,949.22	79.3%	2,850	4.1%	+20	—
	78	O-101	いちご錦糸町サウスビル	東京都墨田区	2,064	2,059.86	100.0%	2,100	3.5%	+10	—
	79	O-102	いちご秋葉原イーストビル	東京都千代田区	3,267	2,100.93	100.0%	3,360	3.4%	—	—
	80	O-103	いちご博多明治通りビル	福岡県福岡市	3,059	3,374.93	100.0%	3,680	4.0%	—	—
	81	O-104	いちご博多祇園ビル	福岡県福岡市	1,693	1,632.29	95.6%	1,720	3.9%	+10	—
	82	O-105	いちご天神ノースビル	福岡県福岡市	1,605	1,475.75	90.1%	1,600	3.9%	—	—
	83	O-106	いちご五反田ウエストビル	東京都品川区	3,961	2,735.34	100.0%	4,030	3.5%	—	—
	84	O-107	いちご大手町ノースビル	東京都千代田区	2,008	1,237.43	100.0%	2,080	3.2%	+10	—
オフィス小計				211,667	254,407.79	97.5%	274,150			+4,940	
その他	85	Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	東京都渋谷区	2,435	778.77	100.0%	2,940	3.0%	—	—
	86	Z-14	いちご蒲田ビル	東京都大田区	1,431	2,124.68	100.0%	1,310	4.3%	—	—
	その他小計				3,867	2,903.45	100.0%	4,250			—
合計(86物件)				215,535	257,311.24	97.5%	278,400			+4,940	

## 【参考①】2026年4月期の取得資産

	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 <sup>2</sup> )	稼働率	2025年10月 期末評価	
							期末評価額 (百万円)	Cap rate
オフィス	O-108	いちご立川公園通りビル	東京都立川市	—	2,247.87	93.2%	1,960	4.8%
2025年10月31日時点の保有資産(86物件)－譲渡資産(1物件) ＋取得資産(1物件)の合計(86物件)					256,007.65	97.5%	280,360	

※ 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

※ 賃貸可能面積および稼働率は、2025年10月31日時点の運用資産から、2026年4月期の譲渡資産および取得資産のそれぞれ譲渡日・取得日時点のデータを考慮した試算値

※ いちご・みらい信金ビル(O-39)は、2025年11月10日付で譲渡済

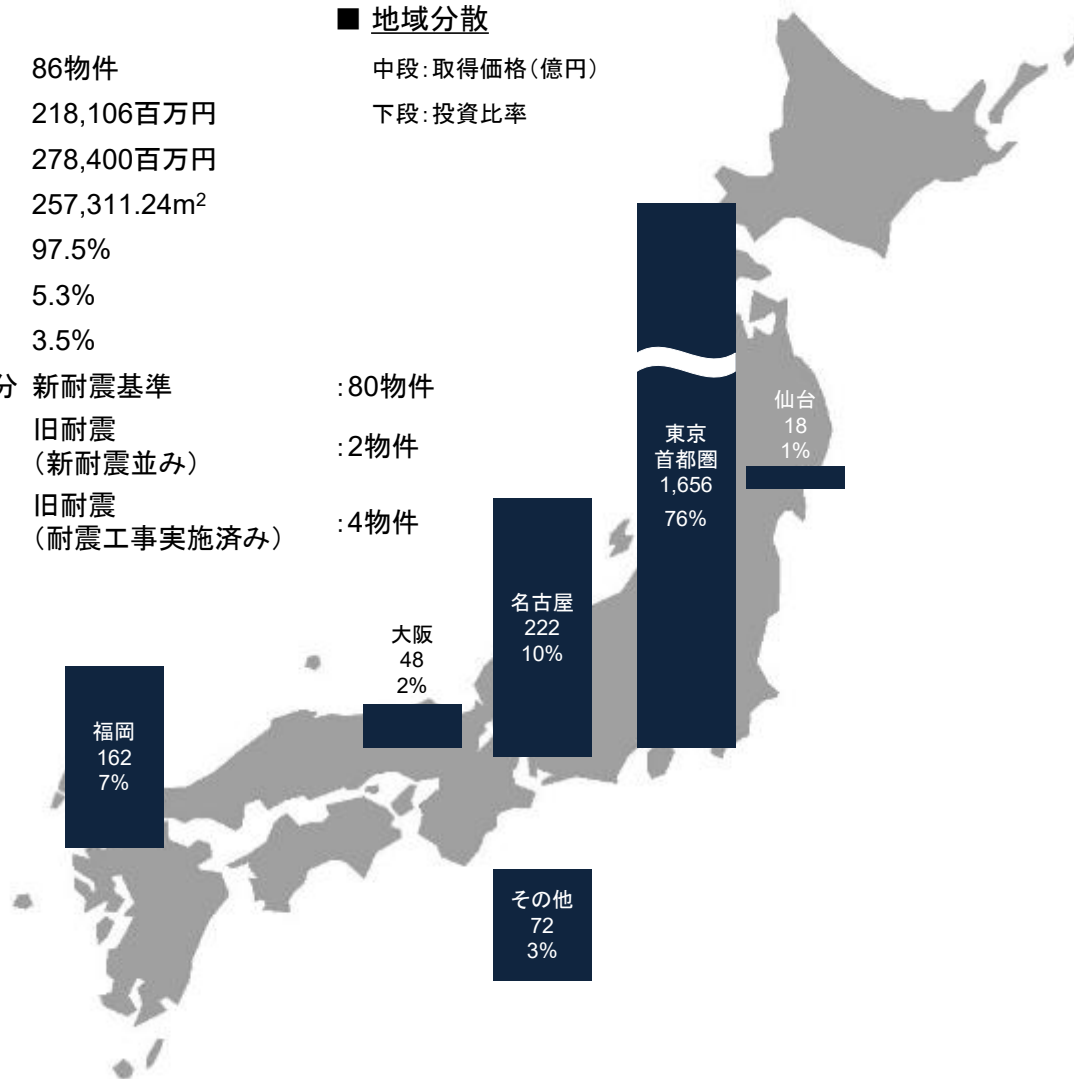
# 運用資産ポートフォリオ (2025年10月末日時点)

## ■ ポートフォリオ概要

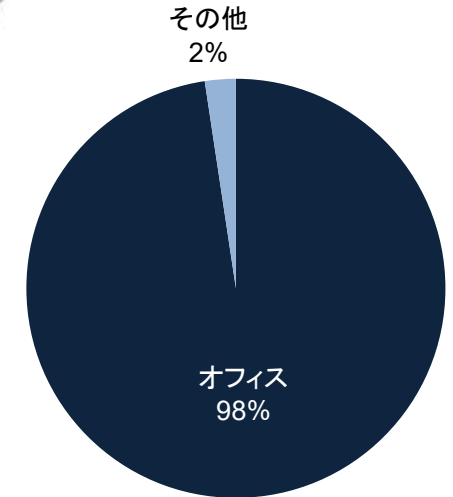
物件数	86物件
取得総額	218,106百万円
鑑定評価額	278,400百万円
賃貸可能面積	257,311.24m <sup>2</sup>
稼働率	97.5%
NOI利回り	5.3%
ポートフォリオPML	3.5%
保有資産の耐震性区分	新耐震基準 : 80物件
	旧耐震 (新耐震並み) : 2物件
	旧耐震 (耐震工事実施済み) : 4物件

## ■ 地域分散

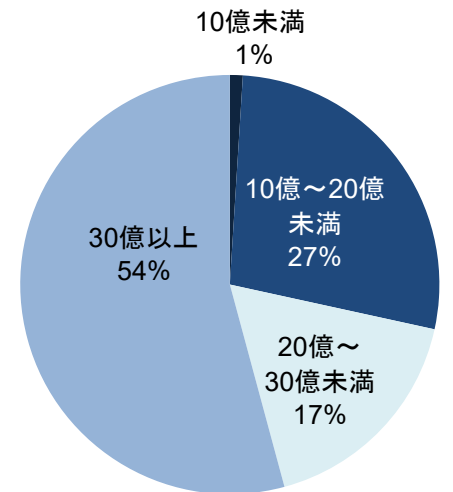
中段: 取得価格 (億円)  
下段: 投資比率



## ■ 用途分散



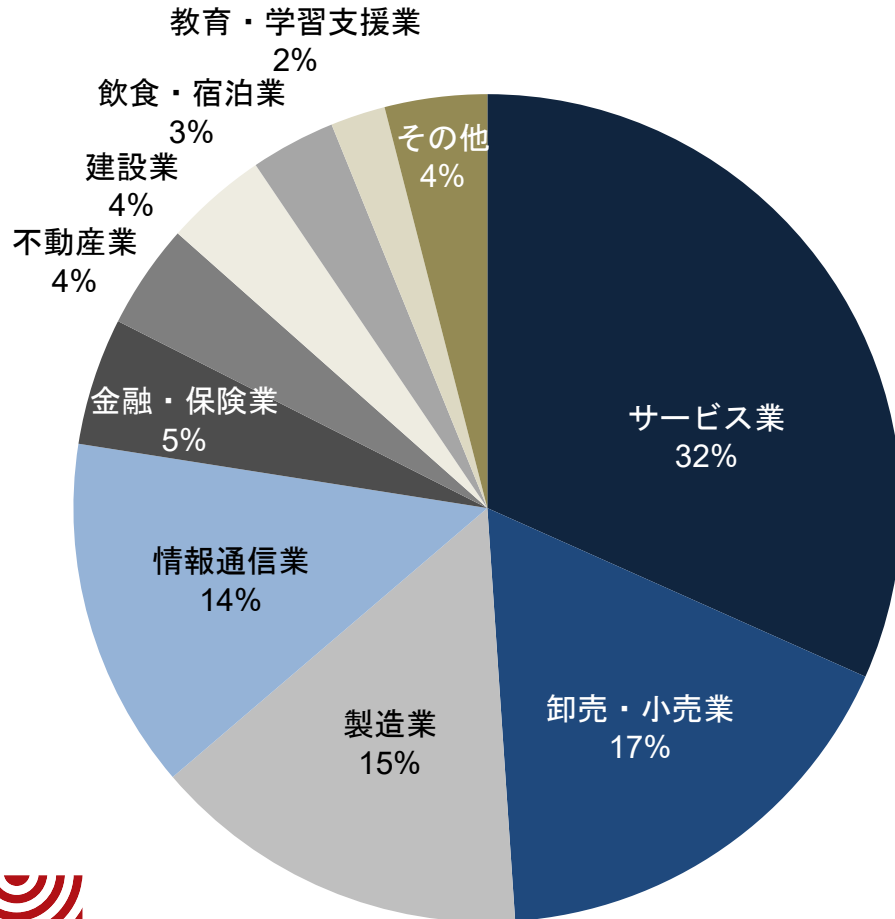
## ■ 規模分散



# 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：1,026件 (2025年10月末日時点)

### 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 <sup>2</sup> )	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			25,008	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

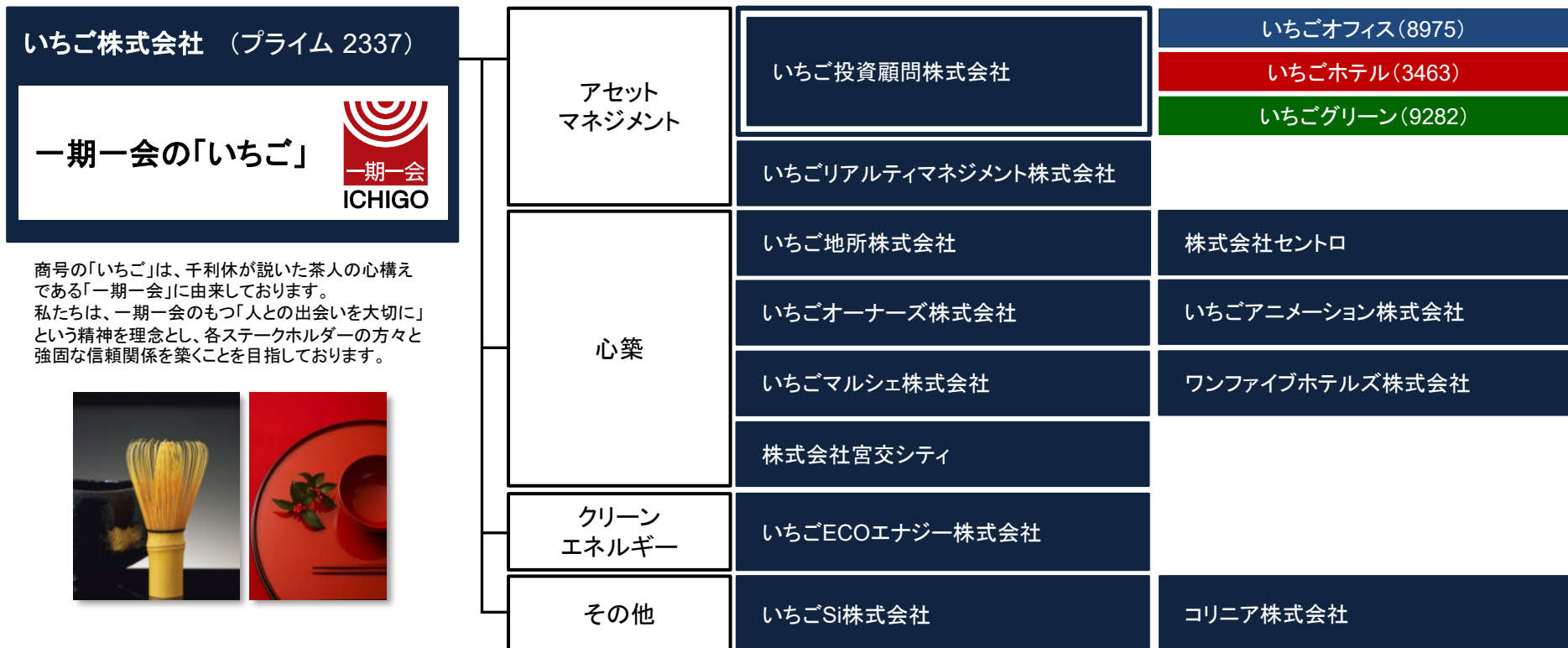
- ① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数106,600名）
- ② Jリーグの全クラブと全試合が対象

## □ 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



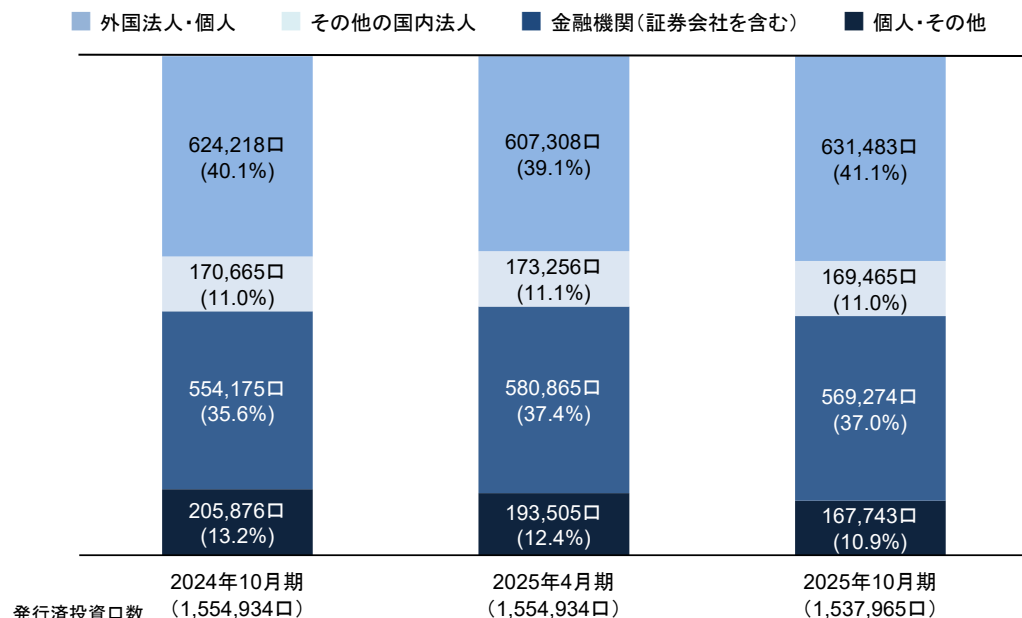


# 投資主の状況(2025年10月末日時点)

## ■ 主要投資主

氏名または名称	保有投資口数	比率
1 いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	384,704	25.0%
2 株式会社日本カストディ銀行(信託口)	229,476	14.9%
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	200,451	13.0%
4 いちご株式会社	149,208	9.7%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	53,509	3.5%
6 いちごトラスト	41,567	2.7%
7 STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	20,353	1.3%
8 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	16,829	1.1%
9 JP MORGAN CHASE BANK 385781	14,518	0.9%
10 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	13,809	0.9%
<b>合計</b>	<b>1,124,424</b>	<b>73.1%</b>

## ■ 所有者別投資口数



## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2024年10月末	2025年4月末	2025年10月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	25,663	25,159	23,084	97.4%
金融機関(証券会社を含む)	52	48	49	0.2%
都市銀行・信託銀行	4	4	4	0.0%
地方銀行	4	6	7	0.0%
その他(証券会社を含む)	44	38	38	0.2%
その他の国内法人	269	287	247	1.0%
外国法人・個人	318	302	310	1.3%
<b>合計</b>	<b>26,302</b>	<b>25,796</b>	<b>23,690</b>	<b>100.0%</b>

# 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10月末時点)	86物件
ポートフォリオ規模 (2025年10月末時点)	2,181億円(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。



### 【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

