一期一会
ICHIGO

2022年4月期（第33期）決算説明資料

June 14, 2022

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.

いちご
ESG

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

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

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

いちご役職員一同

一期一会
ICHIGO

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

一期一会
ICHIGO

Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」

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

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

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

目次

◻ 2022年4月期　運用実績 ・・・ 7

- ✓ 決算ハイライト ・・・ 8
- ✓ 決算内訳 ・・・ 9
- ✓ 財務指標の推移 ・・・10
- ✓ テナント入退去の推移 ・・・11
- ✓ 稼働率、平均賃料単価の推移 ・・・12
- ✓ 内部成長①:
既存テナントの賃料改定 ・・・13
- ✓ 内部成長②:
新規成約における賃料増額 ・・・14
- ✓ 資産譲渡（いちご赤坂五丁目ビル） ・・・15
- ✓ 外部成長:
スポンサーサポートを活用した外部成長機会の創出 ・・・16

【いちごオフィスにおける環境への取り組み】

- ✓ ① 低炭素社会の実現に向けた取り組み ・・・17
- ✓ ② 環境への取り組みに対する評価 ・・・18

◻ 中長期的な成長に向けて ・・・19

- ✓ アフターコロナにおけるいちごオフィスの成長戦略 ・・・20
- ✓ 外部成長：資産入替を通じたポートフォリオの成長 ・・・21
- ✓ 心築による内部成長の創出事例
（いちご九段二丁目ビル） ・・・22
- ✓ パイプライン（スポンサー保有物件） ・・・23
- ✓ 2022年10月期 予想 ・・・24
- ✓ 2023年4月期 予想 ・・・25

◻ Appendix

- ✓ いちごオフィスのサステナビリティ（ESG） ・・・26
- ✓ 決算・物件関連データ ・・・33
- ✓ 中規模オフィスの投資魅力 ・・・55
- ✓ 「いちごオフィス」とは ・・・58
- ✓ Jリーグ投資主優待、スポンサー、その他 ・・・67

心築（しんちく）について

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

一期一会
ICHIGO

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

2022年4月期 運用実績

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

決算ハイライト

	2022年4月期実績	説　明
外部成長	・ブリッジファンドへの出資（50百万円）	・スポンサーサポートを活用し、4物件（125億円）に係る優先交渉権を取得
資産譲渡	・いちご赤坂五丁目ビルを譲渡（譲渡価格 17.2億円）	・含み益を大きく上回る譲渡益（9.4億円）の実現 ・本譲渡により得られた資金は成長投資に活用
内部成長	・期末稼働率 94.7%（前期末比-0.7%）	・NOI：期初予想比+66百万円（+1.2%）
ESG	・電力契約の切り替え：目標達成 ・環境認証の追加取得：4物件	・全74物件の電力を再生可能エネルギーへ切り替え完了 ※区分所有物件および共有物件等を除く ・環境認証取得（CASBEE、東京都中小低炭素モデルビル：各2物件）
1口当たり分配金	2,508円（前期比+323円、+14.8%）	・期初予想比+436円（+21.0%）、修正予想比+8円（+0.3%） ・譲渡益は全額を投資主へ還元
巡航EPU	2,036円（前期比-80円、-3.8%）	・期初予想比+33円（+1.6%）
1口当たりNAV	95,053円（前期比+2,095円、+2.3%）	・ポートフォリオの含み益が拡大（448億円、前期比+32億円）
1口当たりFFO	2,408円（前期比-293円、-10.8%）	・譲渡益の発生により譲渡に係る運用報酬が増加

※ 巡航EPUは、当期純利益（1口当たり）から譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
※ 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
※ 1口当たりFFO（Funds From Operations、現金収入）
＝（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

一期一会
ICHIGO

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

決算内訳

（単位：百万円）

	2021年10月期 実績	2022年4月期 実績（A）	2022年4月期 期初予想（B）	期初予想比 （A）-（B）	【ご参考】 2022年2月発表 修正予想
営業収益	7,843	8,675	7,668	+1,006	8,610
営業利益	3,962	4,436	3,776	+660	4,424
経常利益	3,201	3,691	3,031	+660	3,679
当期純利益	3,200	3,690	3,030	+660	3,678
任意積立金 積立額合計 (-)	–	–	–	–	–
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	105	–	105
1口当たり分配金 (DPU)	2,185円	2,508円	2,072円	+436円	2,500円
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	2,116円	2,036円	2,003円	+33円	–
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	1,513,367口	–	1,513,367口
NOI	5,843	5,637	5,571	+66	–
運用物件数	86物件	85物件	86物件	-1物件	85物件
期末稼働率	95.4%	94.7%	96.1%	-1.4%	–
（期中平均稼働率）	(96.8%)	(95.0%)	(95.7%)	(-0.7%)	–

主な差異要因（期初予想比）

■ 不動産等売却益の増加　+940

■ 不動産賃貸事業収益の増加　+66
・2022年4月期物件売却による減少：-10
【既存物件】
・賃料共益費収入の減少：-4
・原状回復費収入等の増加：+39
・水道光熱費収入の増加：+35
・施設使用料等の増加：+3
・その他収入の増加：+3

■ 不動産賃貸事業費用の増加　+4
・2022年4月期物件売却による減少：-1
【既存物件】
・水道光熱費の増加：+71
・減価償却費の増加：+5
・仲介手数料等外注委託費の減少：-62
・修繕費等の減少：-10

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+342
・増益による収益・分配金成果報酬の増加：+183
・物件売却による譲渡成果報酬の発生：+141
・物件売却による控除対象外消費税の増加：+18

■ 営業外費用の減少　+1
・支払利息の減少：-2
・貸倒引当金繰入額の増加：+3

【参考】1口当たり分配金（DPU）2022年4月期実績
・2022年2月発表修正予想比：+8円（+0.3%）

【参考】資本的支出
・2022年4月期実績：　676

【参考】2022年4月期分配後
・一時差異等調整積立金残高：8,899
・配当積立金残高：3,368

（※1）2022年4月期の期初予想は、2021年12月14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（1口当たり）から譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
（※4）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※5）各期末時点の運用物件数を記載

一期一会
ICHIGO

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

財務指標の推移

借入期間の長期化、金利スワップによる固定化を継続

	2021年4月30日	2021年10月31日	2022年4月30日
1口当たり分配金	2,132円	2,185円	2,508円
1口当たりNAV	92,874円	92,958円	95,053円
1口当たりFFO	2,638円	2,701円	2,408円
総資産LTV	48.9%	48.9%	48.8%
平均借入金利	0.88%	0.84%	0.79%
平均借入期間	6.8年	6.9年	6.9年
金利固定化比率	93.5%	91.3%	91.3%

※ 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

※ 総資産LTV ＝ 有利子負債残高 ÷ 総資産額 × 100

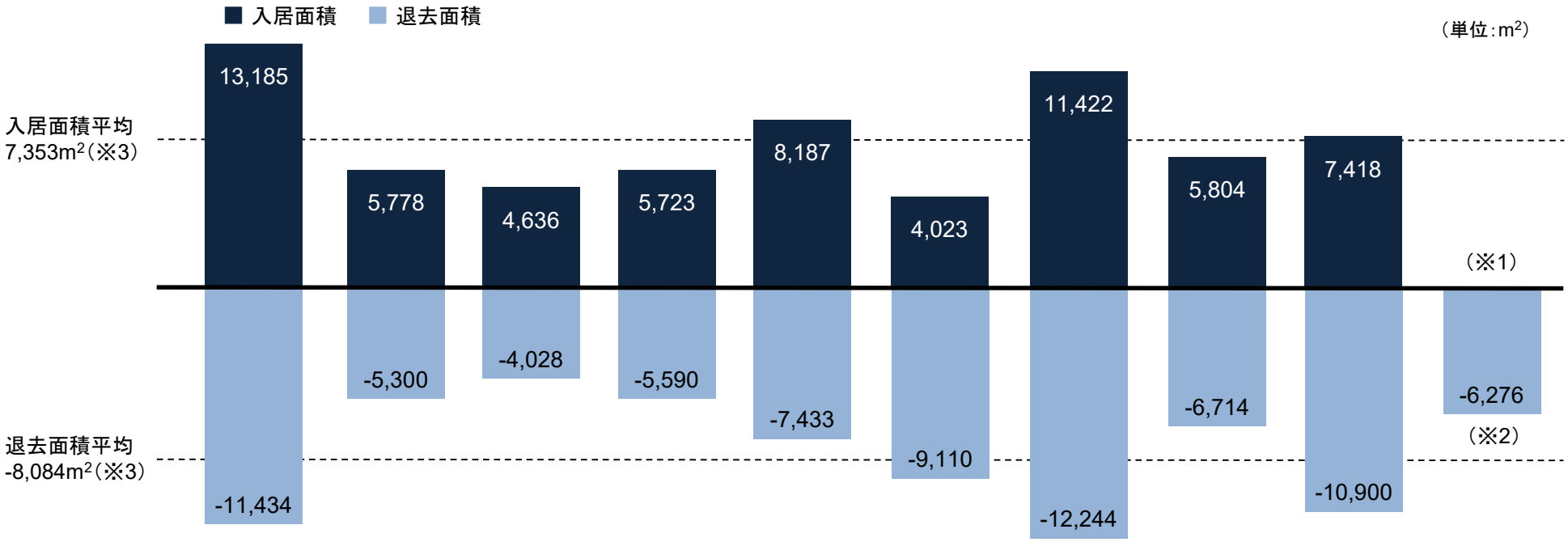
※ 平均借入期間 ＝ 期末時点における有利子負債の平均調達年限

一期一会
ICHIGO

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

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）



	2018年 4月期	2018年 10月期	2019年 4月期	2019年 10月期	2020年 4月期	2020年 10月期	2021年 4月期	2021年 10月期	2022年 4月期	2022年 10月期（見込）
入居率	11.3%	4.8%	3.5%	4.6%	6.5%	3.2%	8.9%	4.5%	5.8%	（※1）
退去率	9.8%	4.4%	3.0%	4.5%	5.9%	7.3%	9.6%	5.3%	8.6%	4.9%
入居－退去（m²）	+1,751	+477	+608	+133	+754	-5,087	-822	-910	-3,482	（※1）

（※1）2022年10月期の入居面積は、本書日付現在未定（2022年5月20日時点で2,325m²の入居が契約済もしくは契約見込み）
（※2）2022年10月期（見込）の退去面積は、2022年5月20日時点で入居テナントから受領済の解約予告を対象
（※3）入居面積平均および退去面積平均は、2018年4月期から2022年4月期の平均値
・各期中の売却物件を除く
・入居率および退去率は、各期の入居面積および退去面積の合計をそれぞれ各期末時点の賃貸可能面積で除した数値を年換算

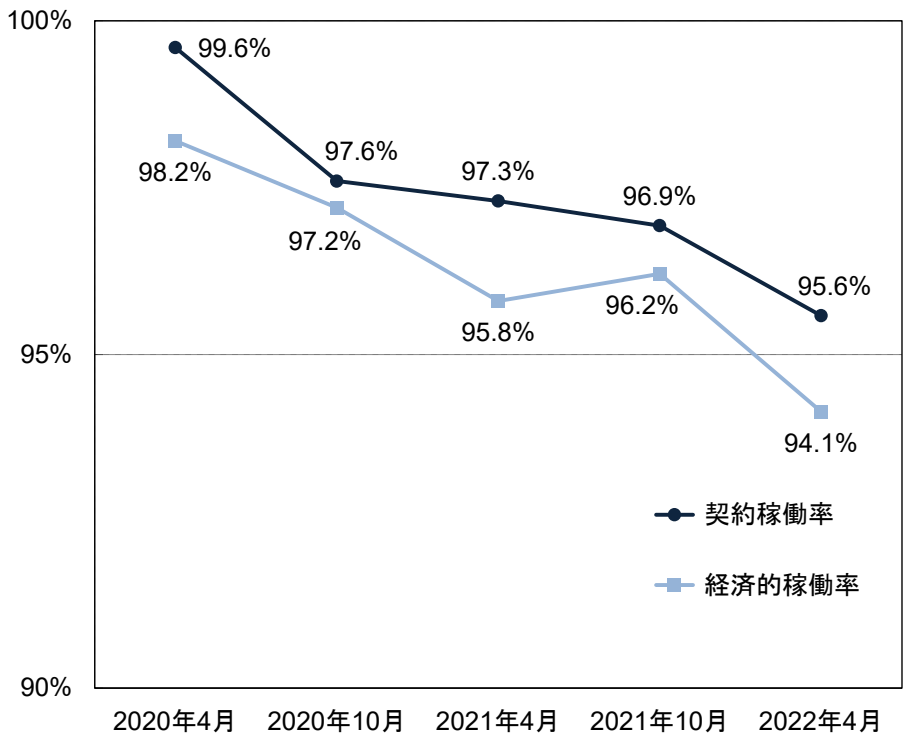
一期一会
ICHIGO

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

稼働率、平均賃料単価の推移

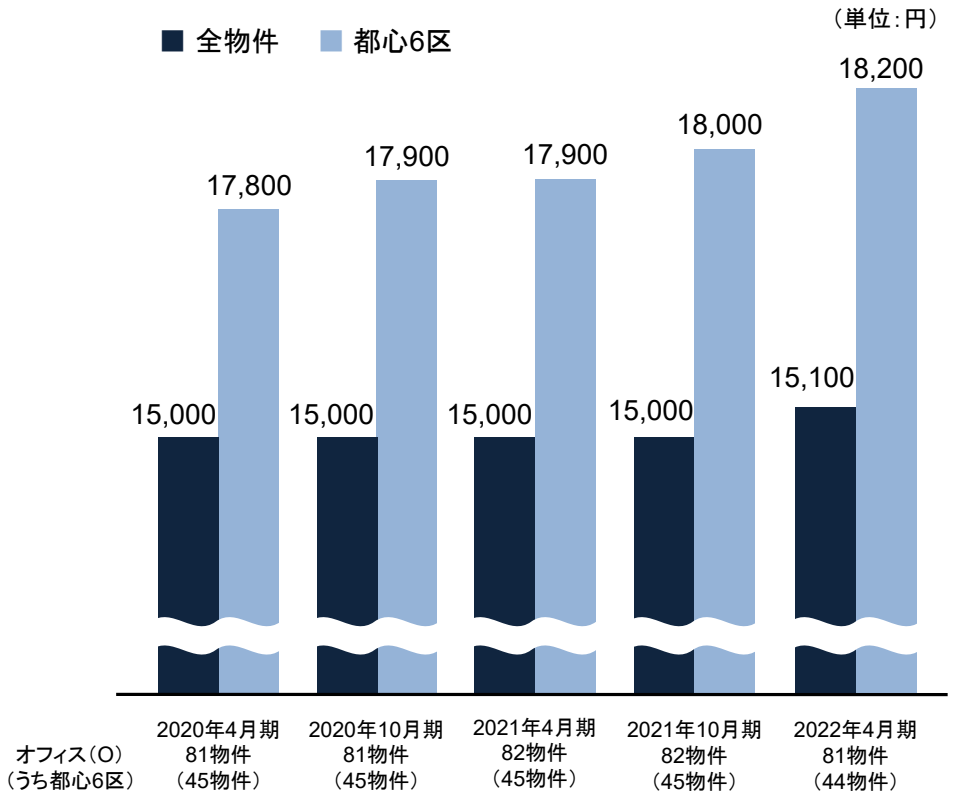
稼働率は前期から低下した一方、賃料単価は都心6区を中心に増加

■ 契約稼働率と経済的稼働率の推移（オフィス）



（参考）フリーレント平均月数（オフィス）
2021年10月期：1.9か月
2022年 4月期：2.3か月

■ 平均坪単価の推移（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）

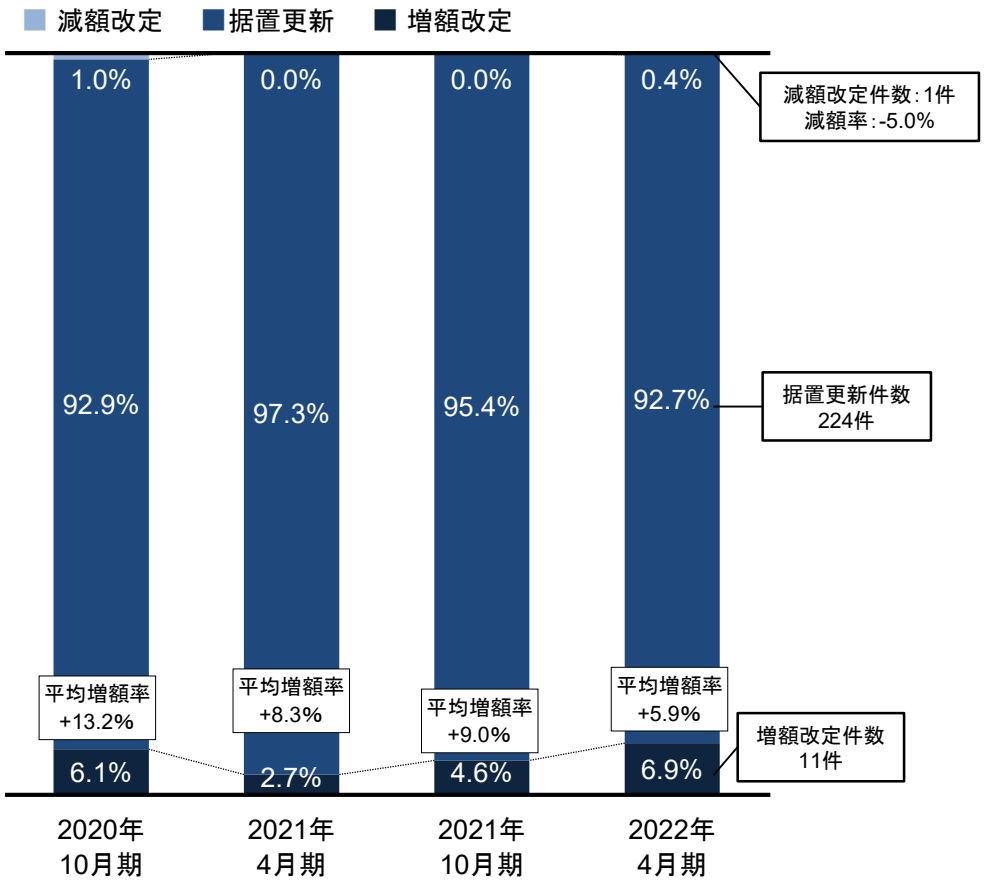
一期一会
ICHIGO

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

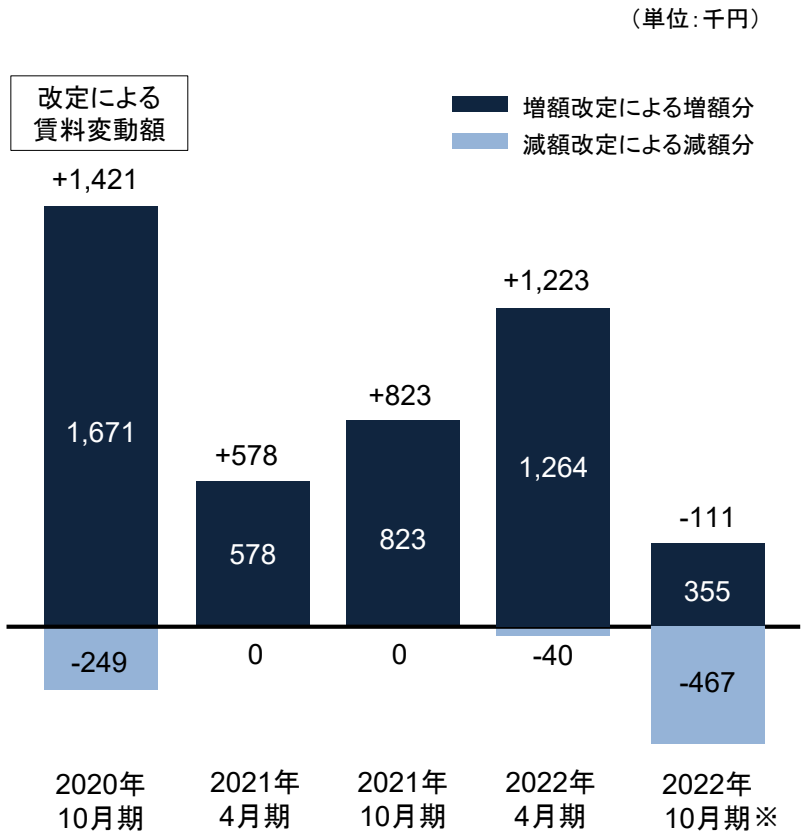
内部成長①: 既存テナントの賃料改定

増額改定11件、減額改定は1件

■ 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)



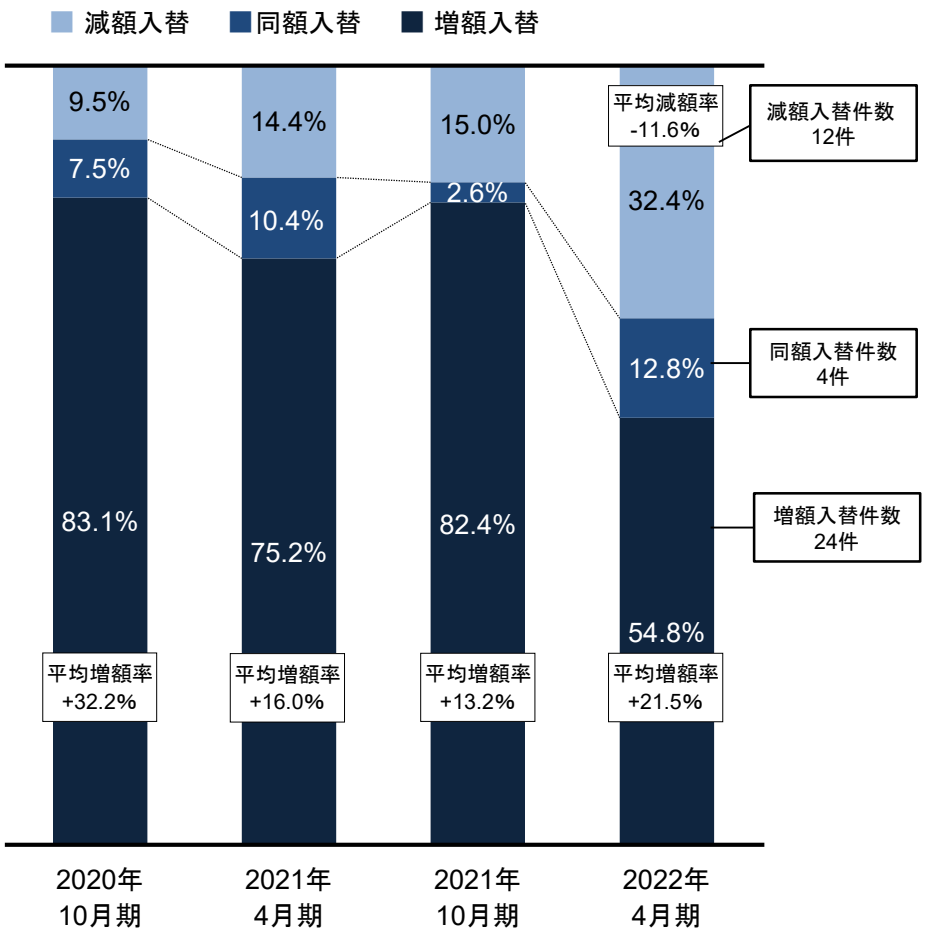
※ 2022年10月期は、2022年5月20日時点で契約済(契約手続中含む)を対象

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

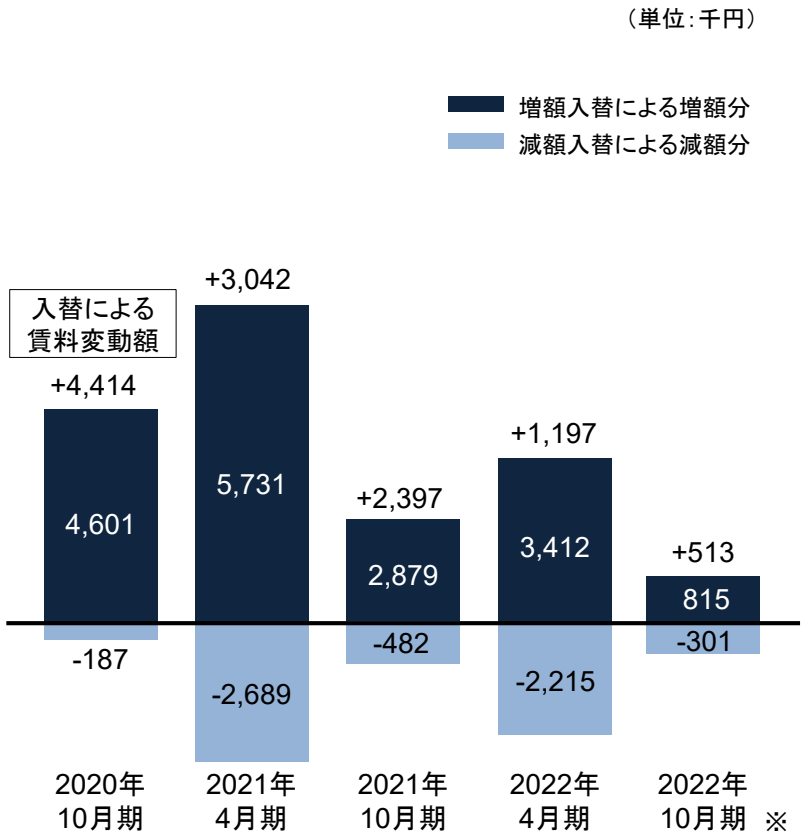
内部成長②: 新規成約における賃料増額

増額入替が50%以上

■ 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）



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

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

資産譲渡（いちご赤坂五丁目ビル）

- 譲渡価格は帳簿価格および直近の鑑定評価額を大きく上回る
- 譲渡益（9.4億円）は全額投資主に分配し、回収した資金は成長投資に活用

物件名	いちご赤坂五丁目ビル
譲渡日	2022年2月18日
所在地	東京都港区
譲渡価格	1,720百万円（鑑定評価額の1.9倍）
帳簿価格	727百万円
鑑定評価額	878百万円
回収資金使途	資産取得やCAPEX等の成長投資に活用

一期一会
ICHIGO

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

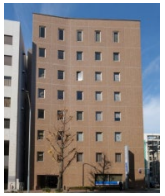
外部成長：スポンサーサポートを活用した外部成長機会の創出

スポンサーサポートにより組成されたブリッジファンドへの出資を通じて4物件（125億円）に係る優先交渉権を取得

■ ブリッジファンドの概要

営業者名	合同会社絆1	匿名組合出資総額	5,330百万円（うち、いちごオフィス出資分は50百万円）
運用資産	不動産信託受益権（いちご博多駅東ビル、いちご博多明治通りビル、福岡建設会館、櫻岳ビル）		

■ 優先交渉権の対象物件

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

一期一会
ICHIGO

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

① 低炭素社会の実現に向けた取り組み

全保有物件※の電力需給契約を再生可能エネルギーに切り替え完了

（※ 区分所有物件および共有物件等を除く、74物件を対象）

■ 切り替えにより、CO2排出量は年間21,345トン減少（2019年比）

✓ 21,345トン＝東京ドーム 8.8杯分　または
乗用車 9,280台の年間CO2排出量　に相当

✓ 削減率： 96.5%

削減率＝（電力契約の切り替えによる、CO2排出削減量）÷（2019年のCO2排出量【スコープ1+スコープ2】）で算出

スコープ1： 事業者自らによる温室効果ガスの直接排出量

スコープ2： 他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出量

RE100 | CLIMATE GROUP | CDP

「RE100」の概要

世界で影響力のある企業が、自らの事業で使用する電力を、CO2を発電時に排出しない太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素（カーボンニュートラル）社会に移行することを目的とする国際的イニシアティブです。

いちごオフィスのスポンサーであるいちご株式会社は、サステナブルな社会の実現を目指して、2021年2月に「RE100」に加盟し、「2025年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーにする」ことを目標に、脱炭素社会を目指してまいります。

一期一会 ICHIGO

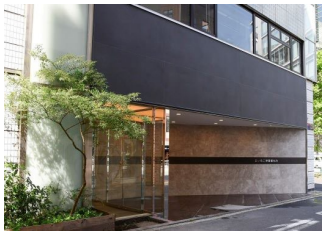
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

② 環境への取り組みに対する評価

■ CASBEE認証の取得 （2022年1月）

【建築環境総合性能評価システム】

- いちご神宮前ビル（Sランク）、いちご東五反田ビル（Aランク）
- 現在、11物件が本認証を取得
  （Sランク：3物件、Aランク：8物件）



いちご神宮前ビル

いちご東五反田ビル

■ 東京都中小低炭素モデルビル認証の取得 （2022年2月）

- いちご大森ビル、いちご大塚ビル（いずれも低炭素ベンチマーク A1+）
- 現在、5物件が本認証を取得
  （A2+：1物件、A1+：3物件、A1：1物件）

いちご大森ビル

いちご大塚ビル

環境認証取得物件は19物件、賃貸可能面積（オフィス）の33.3%

■ 大阪市による「ごみ減量優良建築物」表彰 受賞 （2021年12月）

- いちご堺筋本町ビルにて受賞
- 「廃棄物の減量」「適正な処理の推進」「生活環境の清潔保持」において顕著な功績を一定期間以上、継続して実施したことに対し、大阪市環境局より「ごみ減量優良建築物」として表彰されたもの

いちご堺筋本町ビル

感謝状

いちご堺筋本町ビル 様

あなたは多年にわたり事業系廃棄物の減量及び適正処理に努められその功績は誠に顕著であります

ここに深く感謝の意を表します

令和三年十月二十五日

大阪市環境局長 青野 靖裕

大阪市環境局長
からの感謝状

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

中長期的な成長に向けて

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

アフターコロナにおけるいちごオフィスの成長戦略

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

	課題	施策	当面の目標
内部成長	稼働率の回復 （2022年4月期末［オフィス］） 契約稼働率　:95.6% 経済的稼働率 :94.1%	✓ 稼働の回復を重視した柔軟なリーシング ✓ 心築を通じたバリューアップと投資効率の徹底追求	契約稼働率（オフィス） 97%以上
外部成長	アップサイド余地のある中規模オフィスの取得 （2022年4月期末 資産規模） 85物件／2,054億円	✓ いちご東池袋三丁目ビル：38億円（2022.6.20取得完了予定） ✓ ブリッジファンド物件（125億円）の取得 ➡ ただし、ファイナンスについては要検討（公募増資、第三者割当等） ✓ 商業施設の譲渡（2022年4月期末：4物件／66億円）	資産規模 2,200億円以上 （ブリッジファンド物件の取得） 商業施設ポートフォリオ ➡ 全物件譲渡
ESG	GRESBリアルエステイト評価の向上 （2021年評価の結果） 3Star［4年連続］、GreenStar［5年連続］	✓ GRESBリアルエステイト評価向上を念頭に置いた各種環境認証の取得 ✓ エネルギー消費量や温室効果ガス排出量削減目標の設定ならびに達成	GRESBレーティング 3Star ➡ 4Star
財務	金利上昇への対応	✓ 安定性の高い財務基盤の維持することにより、発行体格付の向上を目指す ✓ 投資口価格や市場動向を踏まえた、臨機応変な財務戦略の検討	発行体格付（JCR） A（ポジティブ） ➡ A+（安定的）

一期一会
ICHIGO

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

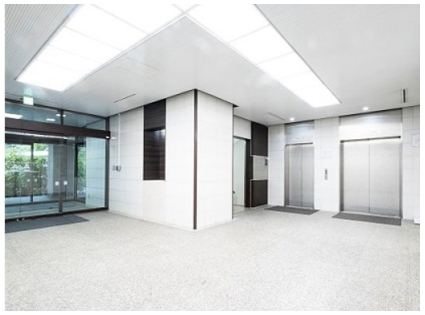
外部成長：資産入替を通じたポートフォリオの成長

東京都心部に立地する成長余力のある中規模オフィスの取得を発表

2022年4月期 譲渡資産

- 物件名
  いちご赤坂五丁目ビル
- 譲渡価格
  1,720百万円（鑑定評価額の1.9倍）
- 譲渡益
  940百万円
- 譲渡先
  外部（国内の一般事業会社）

いちご東池袋三丁目ビル（2022年6月取得予定）



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

※ 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

一期一会 ICHIGO

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

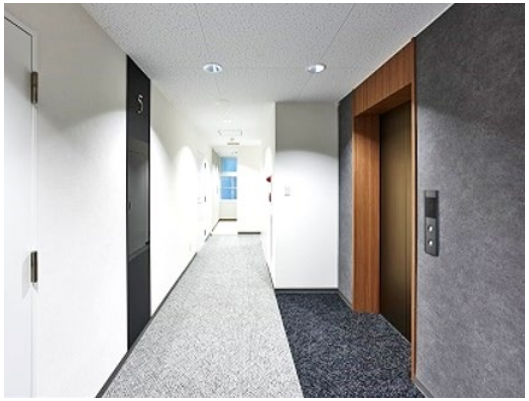
心築による内部成長の創出事例（いちご九段二丁目ビル）

- 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
- ダウンタイムの短縮化と賃料増額入替を目指し、リーシング活動に注力中

いちご九段二丁目ビル（東京都千代田区）

エントランス

エレベーターホール



各階通路

リーシング計画（稼働率）	
2022年5月末	0%
2022年10月末	63%
2022年12月末	100%

投資効果（想定）	
投資額	34百万円
年間NOI増加	+14百万円
ROI	43.9%

一期一会 ICHIGO

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

パイプライン（スポンサー保有物件）

東京都内、福岡市を中心に約560億円（2022年2月末時点）

東京都江東区

東京都品川区

東京都港区

東京都武蔵野市

福岡県福岡市

福岡県福岡市

福岡県福岡市

宮城県仙台市

※ 金額は2022年2月末時点における取得時簿価の累計

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

2022年10月期 予想

物件売却を見込んでいないことから、予想分配金は減少

（単位：百万円）

	2022年4月期 実績（B）	2022年10月期 予想（A）	増減 （A）-（B）
営業収益	8,675	7,732	- 942
営業利益	4,436	3,737	- 698
経常利益	3,691	2,957	- 734
当期純利益	3,690	2,956	- 734
任意積立金 積立額合計 (-)	–	–	–
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	–
1口当たり分配金（DPU）	2,508円	2,023円	- 485円
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	2,036円	1,954円	- 82円
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	–
NOI	5,637	5,522	- 115
運用物件数	85物件	86物件	+1物件
期末稼働率	94.7%	96.6%	+1.9%
（期中平均稼働率）	(95.0%)	(95.9%)	(+0.9%)

主な差異要因（2022年4月期実績比）

■ 不動産等売却益の剥落　-940

■ 不動産賃貸事業収益の減少　-3
・2022年4月期物件売却による減少：-17、2022年10月期物件取得による増加：+71
【既存物件】
・賃料共益費収入の減少：-17（いちご九段二丁目ビル：-16、他）
・原状回復工事費収入等の減少：-39

■ 不動産賃貸事業費用の増加　+121
・2022年4月期物件売却による減少：-8、2022年10月期物件取得による増加：+18
【既存物件】
・水道光熱費の増加：+55
・仲介手数料等外注委託費の増加：+45
・固定資産税の増加：+30
・修繕費およびその他費用の減少：-19

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少　-365
・譲渡成果報酬の剥落：-141
・減益による収益・分配金成果報酬の減少：-210
・控除対象外消費税の減少：-19
・投資主総会関連費の増加：+5

■ 営業外収益の減少　-2
・未払分配金戻入、受取保険料等の減少：-2

■ 営業外費用の増加　+33
・支払利息（投資法人債利息を含む）の増加：+25
・融資関連費用の増加：+11
・貸倒引当金繰入額の剥落：-3

【参考】資本的支出
・2022年10月期予想：816

【参考】2022年10月期分配後予想
・一時差異等調整積立金残高：8,794
・配当積立金残高：3,368

（※1）分配金（DPU）および巡航EPU（1口当たり当期純利益）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※2）巡航EPUは、当期純利益（1口当たり）から譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
（※3）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※4）各期末時点の運用物件数を記載

一期一会 ICHIGO

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

2023年4月期 予想

空室は徐々に解消し、賃料収入は増加する見込み

（単位：百万円）

	2022年10月期 予想（B）	2023年4月期 予想（A）	増減 （A）-（B）
営業収益	7,732	7,793	+60
営業利益	3,737	3,818	+80
経常利益	2,957	3,038	+80
当期純利益	2,956	3,037	+80
任意積立金 積立額合計 (-)	–	–	–
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	–
1口当たり分配金 （DPU）	2,023円	2,076円	+53円
巡航EPU （1口当たり当期純利益）	1,954円	2,007円	+53円
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	–
NOI	5,522	5,669	+146
運用物件数	86物件	86物件	–
期末稼働率	96.6%	96.6%	–
（期中平均稼働率）	(95.9%)	(97.2%)	(+1.3%)

主な差異要因 （2022年10月期予想比）

■ 不動産賃貸事業収益の増加　+59
- 2022年10月期物件取得による増加：+24

【既存物件】
- 賃料共益費収入の増加：+54
  （いちご三田ビル：+20、いちご恵比寿グリーングラス：+17、
  いちご渋谷道玄坂ビル：+15、他）
- 季節変動による水道光熱費収入の減少：−17
- 施設使用料の減少 ： −2

■ 不動産賃貸事業費用の減少　−63
- 2022年10月期物件取得による増加：+6

【既存物件】
- 季節変動による水道光熱費の減少：−49
- 仲介手数料等外注委託費の減少：−32
- 修繕費およびその他費用の減少 ： −9
- 減価償却費等の増加：+21

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+43
- 増益による収益・分配金成果報酬の増加 ： +45
- 投資主総会関連費用の減少 ： −5
- その他費用の増加 ： +3

【参考】資本的支出
- 2023年4月期予想：945

【参考】2023年4月期分配後予想
- 一時差異等調整積立金残高：8,689
- 配当積立金残高：3,368

（※1） 分配金（DPU）および巡航EPU（1口当たり当期純利益）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※2） 巡航EPUは、当期純利益（1口当たり）から譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
（※3） NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※4） 各期末時点の運用物件数を記載

一期一会 ICHIGO

© 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）

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

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

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

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

◻ いちごオフィスのサステナビリティ推進体制

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

一期一会
ICHIGO

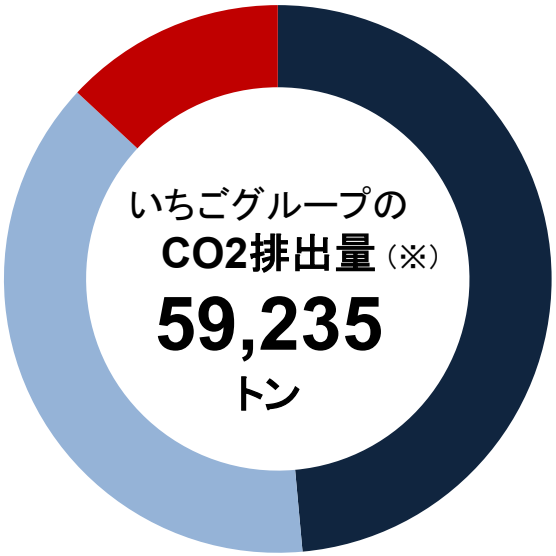
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごのサステナブル経営

CO2削減量 ： 前期比+19%（前期削減量 115,884トン）

✓ クリーンエネルギー事業拡大に伴い、環境負荷低減への貢献も拡大

■ いちご（115,342トン） ■ いちごグリーン（22,506トン）



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

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

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

一期一会 ICHIGO

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

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

いちごESG Environmental

■ 2021年 GRESBリアルエステイト評価 （2016年度より参加）

- ✓ GRESBレーティングでは「3 Star」を取得（4年連続）
- ✓ ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」および保有物件の環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方で高い評価を受け、「Green Star」を5年連続で獲得

GRESB ★★★☆☆ 2021

■ 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

【いちごの目標】2025年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーにする

- ✓ スポンサーが加盟した「RE100」の主旨に鑑み、いちごオフィスにおいても事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーへの切り替えを推進中
  ➡ 2022年4月期中に全保有物件※で消費する電力を100%再生可能エネルギーへ切り替え
- ✓ 全74物件において、電力需給契約を再生可能エネルギーに切り替え完了

※ 区分所有物件および共有物件等を除く

RE100 | CLIMATE GROUP | CDP

一期一会 ICHIGO

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

環境 ②

■ 各種環境認証の取得

✓ 20件（19物件）、賃貸可能面積合計（オフィス）の33.3%
【決算発表日現在】

CASBEE（建築物環境総合性能評価システム）

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

Aランク

いちご恵比寿
グリーングラス

いちご堺筋
本町ビル

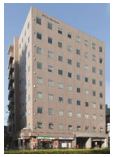
いちご仙台
イーストビル

いちご
東五反田ビル

いちご
池之端ビル

いちご
神田錦町ビル

いちご・みらい
信金ビル


ウィン第2
五反田ビル

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

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

東京都中小低炭素モデルビル

低炭素ベンチマーク A2+

いちご九段ビル

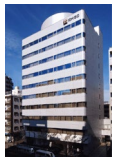
低炭素ベンチマーク A1+

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

低炭素ベンチマーク A1


いちご広尾ビル

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

社会

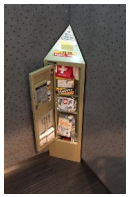
ステークホルダーの満足度を高める、各種取り組みの推進

いちごESG Social

■ いちごオフィスにおける災害対策

✓ 非常時発電やエレベーター内防災キャビネットなど、災害時救護自動販売機設置

✓ 河川氾濫対策としてビル敷地内に土嚢を設置



ELV内
防災キャビネット

AED

災害時救援自動販売機

✓ 新型コロナ感染拡大防止に向けた取り組み

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

■ いちごグループ全体の取り組み

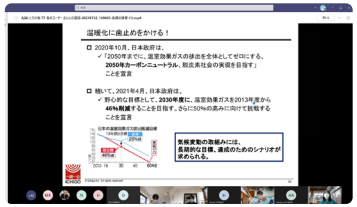
✓ 地域活性化への貢献

- 地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・クリーンエネルギー事業を通じた地域雇用の創出、地域活動支援による防災性能や景観対策への貢献など、本業を通じた形での地域活性化を、関係者との持続的な共栄関係を築きながら推進

✓「いちご大学」の運営

- 役職員一人ひとりが学び続けられる場「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校
  開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり、経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招聘
  （1年間の平均開講数　30回）

【いちご大学の様子】



オンライン開催

オフライン開催（コロナ前）

✓ スポーツ支援

- スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みが可能と考え、Jリーグのトップパートナーとして提携契約を締結し、活動を支援。また、かねてよりウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員　として雇用のうえ、競技活動を支援

一期一会 ICHIGO

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

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

いちごESG Governance

■ 完全成果報酬体系への移行

✓ 2020年11月1日より、資産規模連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系を導入

✓ 静観的な運用ではなく投資主価値向上につながる能動的な運用の促進

■ ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

【投資法人】

✓ 資産運用会社の執行をモニタリング

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

【資産運用会社】

✓ ベストプラクティスを目指す運用体制

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

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

資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務	資産運用会社の取締役会の独立性
➡ Jリート61投資法人中、27投資法人で兼務	➡（1名でも）社外取締役を導入している資産運用会社は3社のみ
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	いちご投資顧問：5名中、3名が社外取締役

※ 2022年5月末の調査に基づく

一期一会 ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.　Ichigo Hotel 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.

2022年4月期 決算（前期比）

（単位：百万円）

	2021年10月期 実績（B）	2022年4月期 実績（A）	増減 （A）-（B）
営業収益	7,843	8,675	+831
営業利益	3,962	4,436	+474
経常利益	3,201	3,691	+490
当期純利益	3,200	3,690	+490
任意積立金 積立額合計 (-)	–	–	–
任意積立金 取崩額合計 (+)	105	105	–
1口当たり分配金 (DPU)	2,185円	2,508円	+323円
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	2,116円	2,036円	-80円
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	–
NOI	5,843	5,637	-205
運用物件数	86物件	85物件	-1物件
期末稼働率	95.4%	94.7%	-0.7%
（期中平均稼働率）	(96.8%)	(95.0%)	(-1.8%)

主な差異要因（2021年10月期実績比）

■ 不動産等売却益の増加　+940

■ 不動産賃貸事業収益の減少　−108
・2022年4月期物件売却による減少：−10
【既存物件】
・賃料共益費収入の減少：−74
（フチュール和泉：−49、いちご三田ビル：−16、
いちご東池袋ビル：−14、いちご神宮前ビル：+17、他）
・解約違約金収入等の減少：−34
・水道光熱費収入の増加：+10

■ 不動産賃貸事業費用の増加　+103
【既存物件】
・水道光熱費の増加：+49
・修繕費の増加：+46
・減価償却費の増加：+7

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+253
・収益・分配金成果報酬の増加：+90
・物件売却による譲渡成果報酬の発生：+141
・物件売却による控除対象外消費税の増加：+18
・その他費用の増加：+4

■ 営業外費用の減少　−15
・支払利息（投資法人債利息を含む）の減少：−34
・融資関連費用の増加：+14
・貸倒引当金繰入額の増加：+3

（※1）1口当たり分配金（DPU）および巡航EPU（1口当たり当期純利益）は、各期末時点発行済投資口数で除して算出
（※2）巡航EPUは、当期純利益（1口当たり）から譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
（※3）NOI＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費
（※4）各期末時点の運用物件数を記載

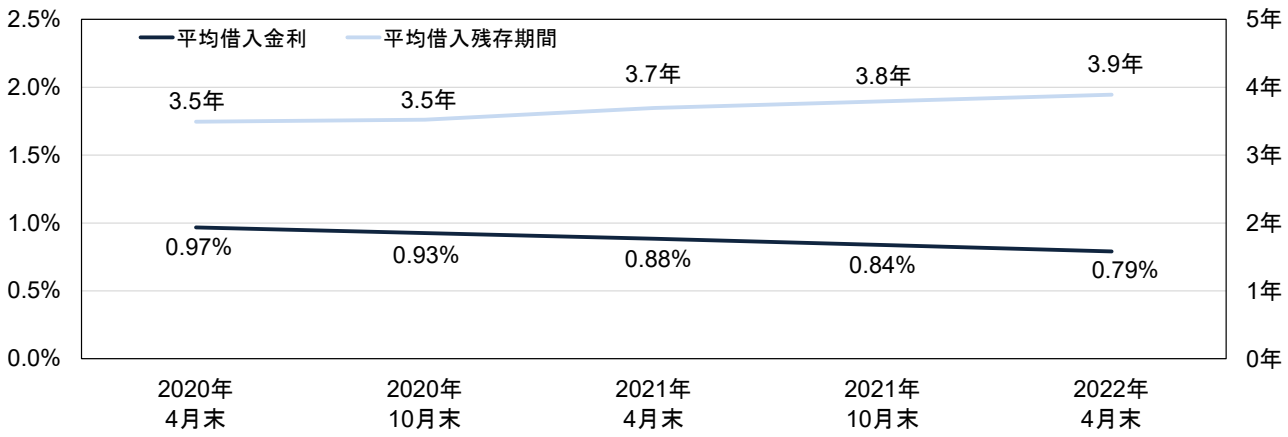
一期一会
ICHIGO

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

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

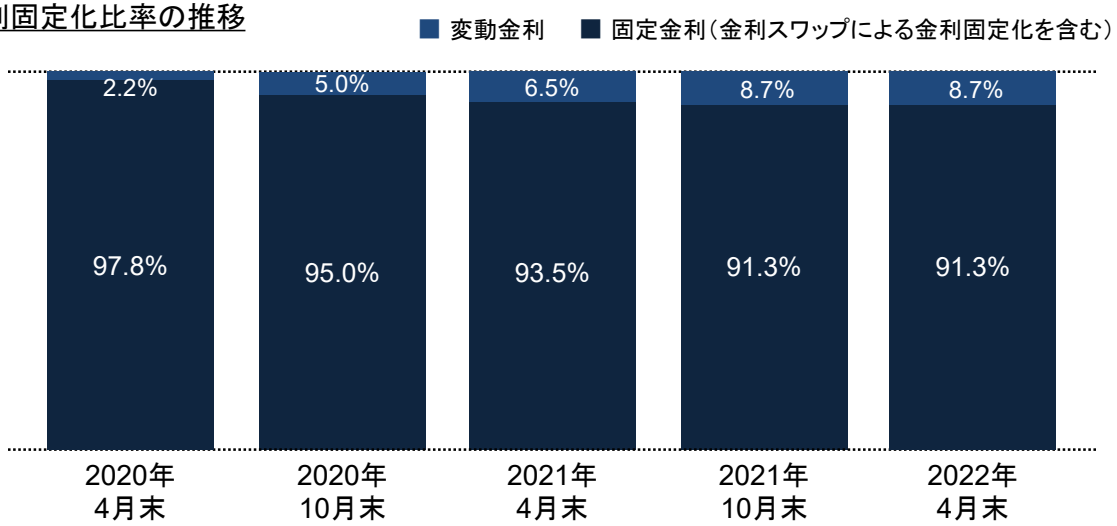
※ 投資法人債を含む



■ 資金調達の概要

種別	金額（百万円）	期間	金利
銀行借入	2,546	4.9年	0.613%（固定）
	1,676	6.4年	0.720%（固定）
	4,899	8.1年	0.833%（固定）
	500	7.0年	0.860%（固定）
合計（平均）	9,621	（6.8年）	（0.790%）

■ 金利固定化比率の推移

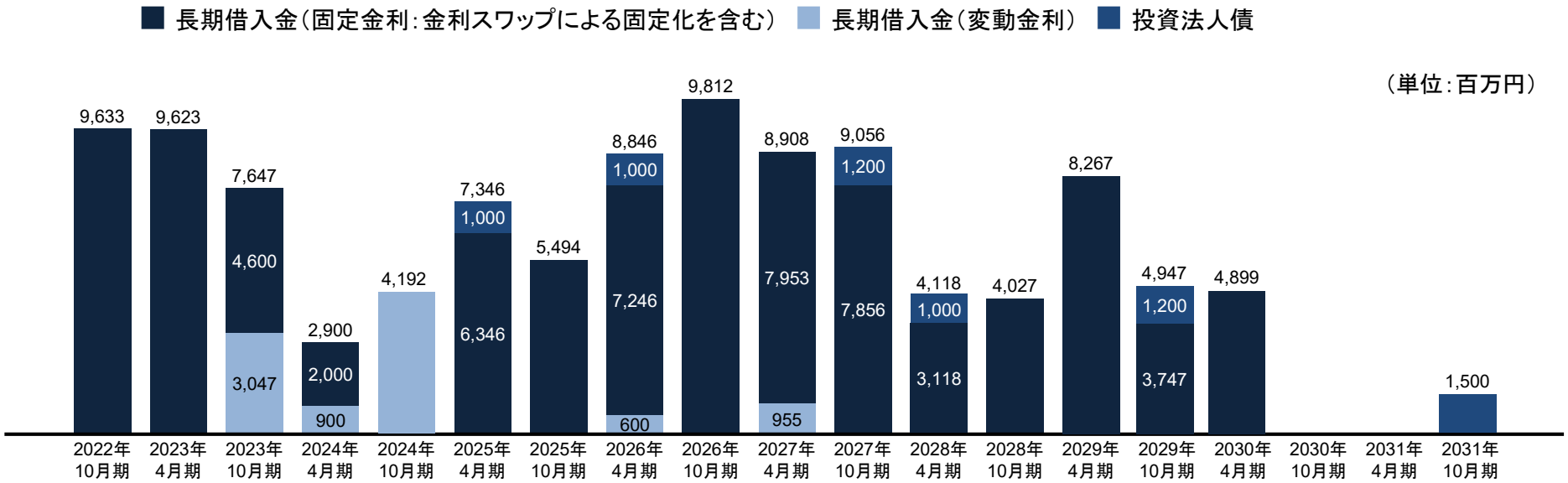


一期一会 ICHIGO

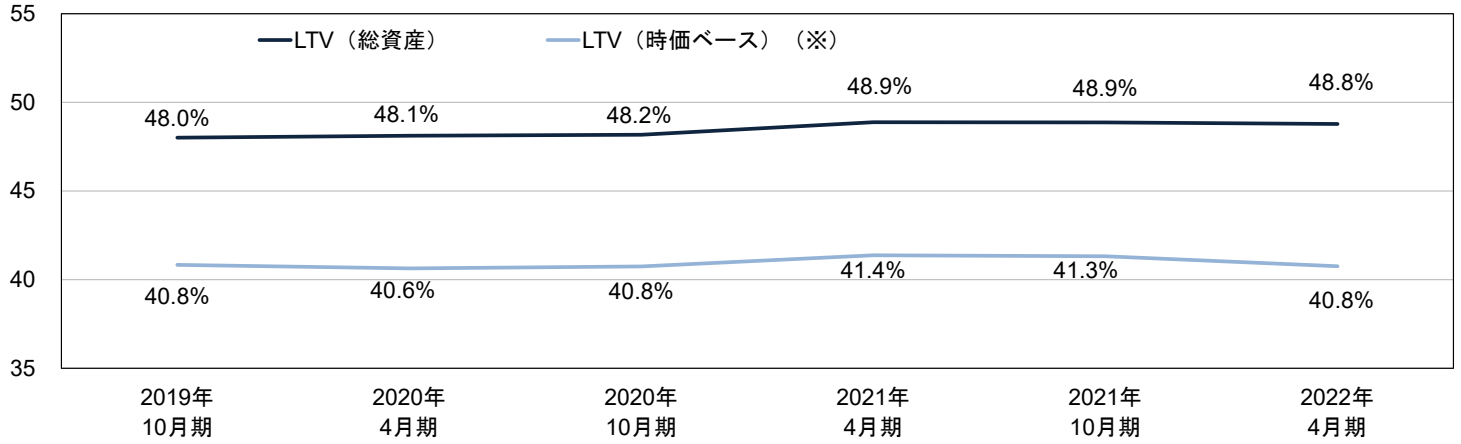
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

有利子負債の状況 ②

■ 有利子負債返済期限の分散状況（2022年4月30日時点）



■ 有利子負債比率の推移（2022年4月30日時点）



（※）時価ベース
（総資産＋含み損益）に
対する借入金総額の割合

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

有利子負債の状況 ③

■ 有利子負債の内訳（2022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	27,883	25.1%
みずほ銀行	19,648	17.7%
新生銀行	13,610	12.2%
三菱UFJ銀行	11,585	10.4%
あおぞら銀行	9,953	8.9%
りそな銀行	8,419	7.6%
日本政策投資銀行	3,400	3.1%
福岡銀行	3,230	2.9%
香川銀行	1,715	1.5%
みずほ信託銀行	1,637	1.5%
西日本シティ銀行	1,213	1.1%
オリックス銀行	608	0.5%
横浜銀行	1,422	1.3%
借入金合計	104,325	93.8%

投資法人債	残高	比率
第1回投資法人債	1,200	1.1%
第2回投資法人債	1,000	0.9%
第3回投資法人債	1,000	0.9%
第4回投資法人債	1,200	1.1%
第5回投資法人債	1,000	0.9%
第6回投資法人債	1,500	1.3%
投資法人債合計	6,900	6.2%
有利子負債合計	**111,225**	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	ポジティブ

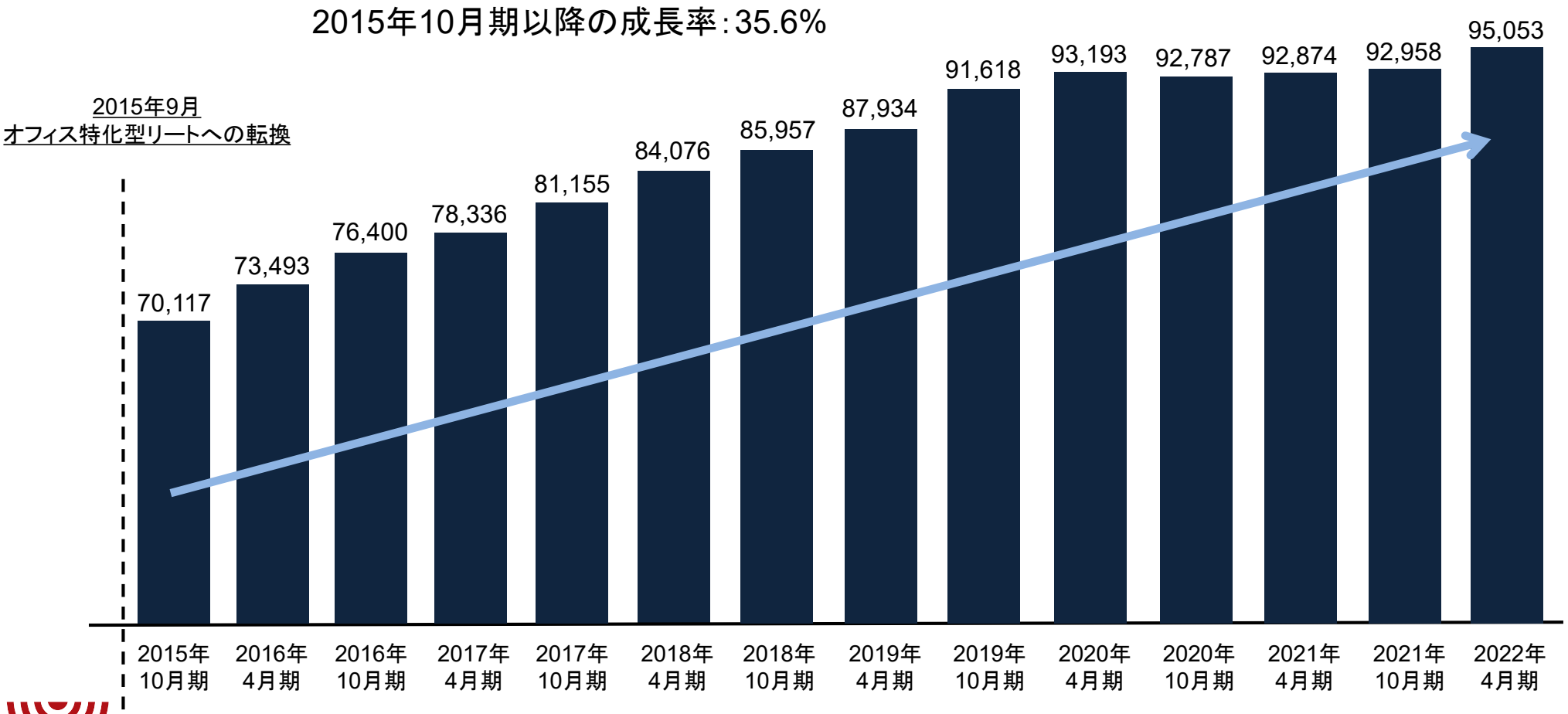
一期一会 ICHIGO

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

1口当たりNAVの推移

継続的な心築を通じた、ポートフォリオのバリューアップ

（単位：円）



※ 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
※ 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。

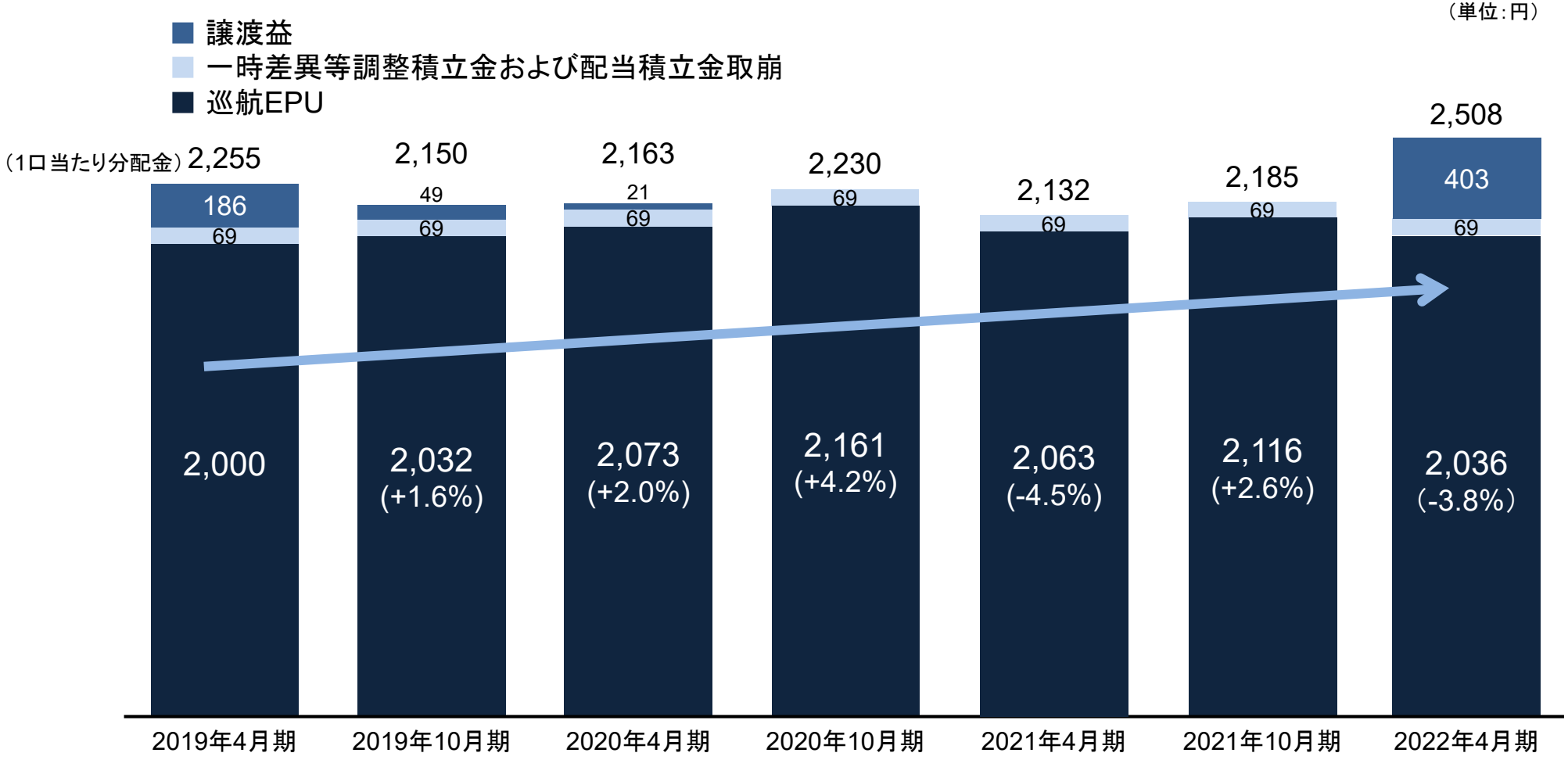
一期一会
ICHIGO

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

巡航EPUの推移

2022年4月期の巡航EPUは2,036円（前期比-3.8%）

（単位：円）



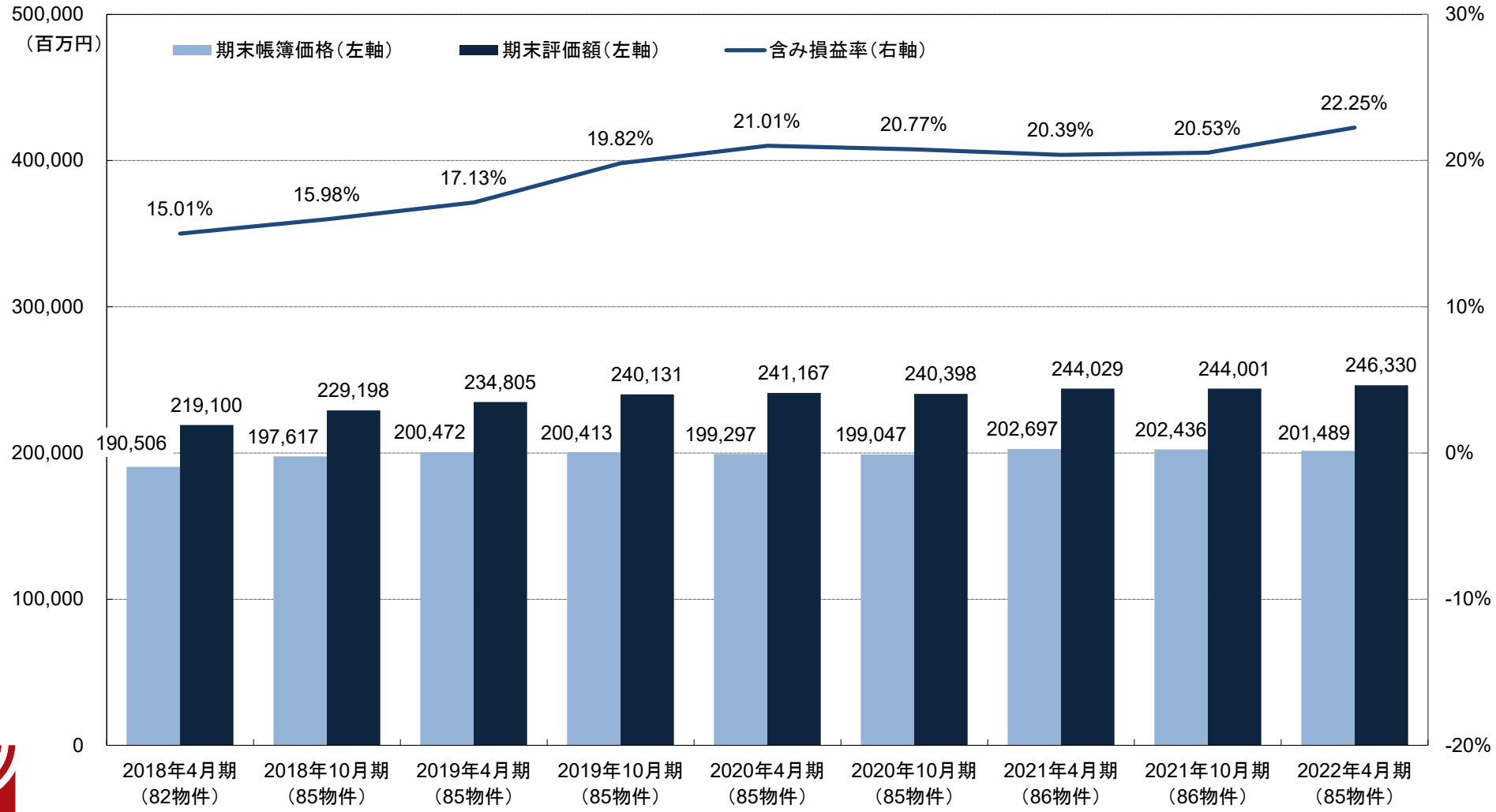
※ 巡航EPU ＝ 当期純利益（1口当たり）－譲渡益（1口当たり）。ただし、2021年4月期より運用報酬体系変更に伴い、以下の計算式とする
当期純利益（1口当たり）から譲渡益（1口当たり）を控除し、譲渡による運用報酬の増加額（1口当たり）を足し戻して算出
※ 一時差異等調整積立金および配当積立金取崩に前期繰越損益を含む
※（ ）内は各期の巡航EPUにおける前期比

一期一会
ICHIGO

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

含み益の推移

2022年4月期の期末評価額は約448億円の含み益
（2021年10月期比　+32億円）



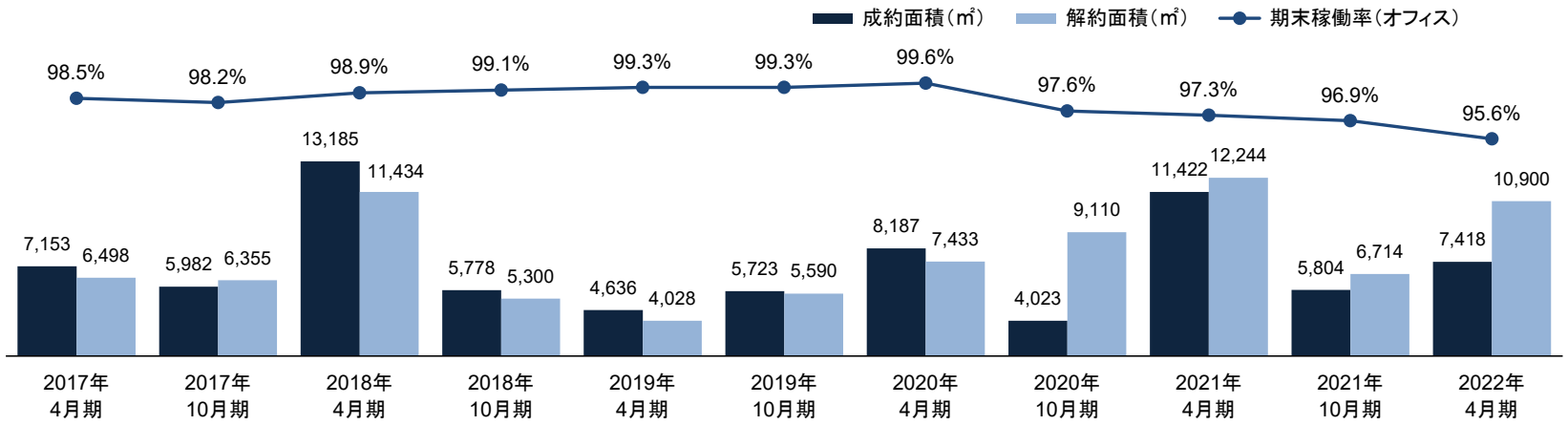
※ 期末評価額は、鑑定評価額または調査価格

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

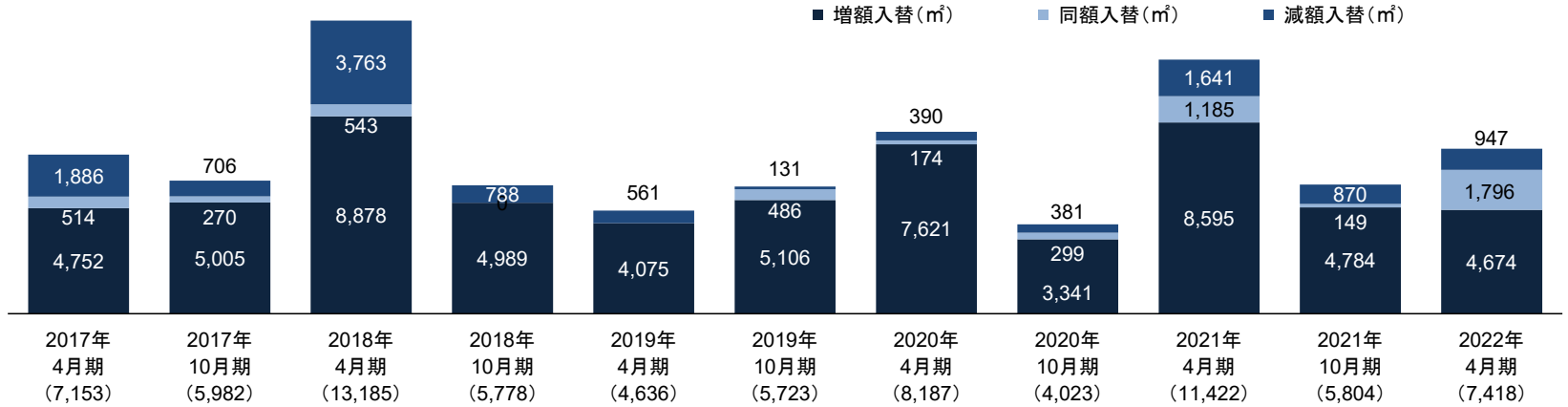
成約・解約面積等の推移

5割以上が増額での入替

■ 成約面積・解約面積の推移（オフィス）



■ 増額入替・同額入替・減額入替面積の推移（オフィス）



成約面積合計（㎡）

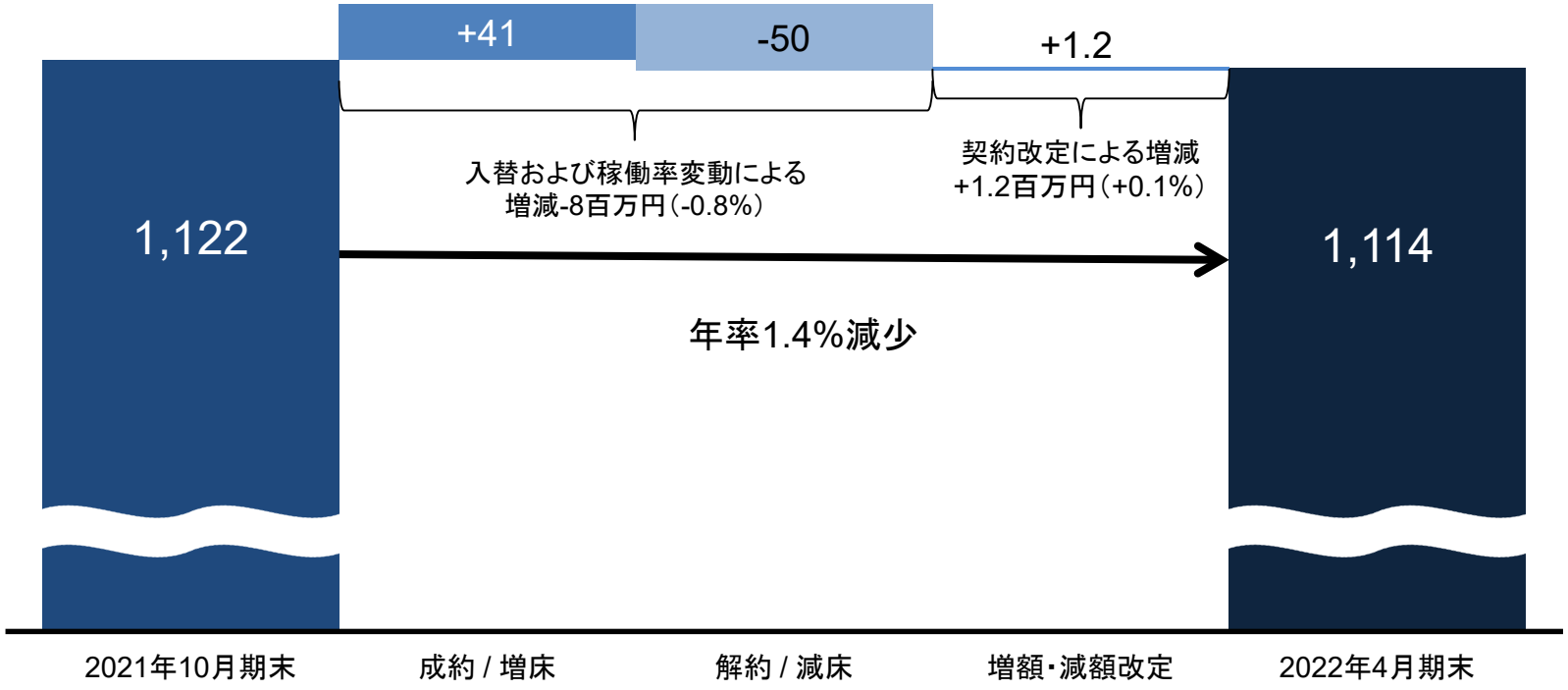
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

月額賃料の変動（オフィスのみ）

解約の先行、既存テナントの賃料改定の停滞により、月額賃料は若干下落

■ 月額賃料の変動（オフィス）

（百万円 / 月）



※ 稼働率の変動（オフィス）：96.9%（2021年10月期末）→ 95.6%（2022年4月期末）

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

契約更改の内訳 / 月額賃料の変動

■ 2022年4月期　用途別月額賃料変動

（単位：百万円）

	2021年 10月期末	成約 / 増床	解約 / 減床	増額改定 による 増加額	減額改定 による 減少額	物件売却	2022年 4月期末	増減	既存物件 増減
オフィス	**1,126**	+41	-50	+1.2	-0.04	-4	**1,114**	-12	-7
その他	**25**	+3	–	–	–	–	**29**	+3	+3
合計	**1,152**	+45	-50	+1.2	-0.04	-4	**1,143**	-8	-3

■ 2022年4月期　用途別契約更新状況

	区分	件数	面積	賃料変動額 (通期ベース)	対従前賃料 変動率
増額改定	オフィス	11	4,445.76m^2	+7百万円	+5.9%
	その他	–	–	–	–
	計	11	4,445.76m^2	+7百万円	+5.9%
減額改定	オフィス	1	269.22m^2	-0.2百万円	-5.0%
	その他	–	–	–	–
	計	1	269.22m^2	-0.2百万円	-5.0%
据置更新	オフィス	224	59,548.96m^2	–	–
	その他	1	616.35m^2	–	–
	計	225	60,165.31m^2	–	–
更新対象合計	オフィス	236	64,263.94m^2	+7百万円	+0.5%
	その他	1	616.35m^2	–	–
	計	237	64,880.29m^2	+7百万円	+0.5%

一期一会
ICHIGO

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

賃貸面積の推移 / 入退去の状況

■ 2022年4月期　用途別賃貸面積の推移

（単位：m²）

	2021年10月期末	成約 / 増床	解約 / 減床	物件売却	2022年4月期末	増減	既存物件増減
オフィス	**247,508**	+7,418	-10,900	-683	**243,343**	-4,165	-3,482
その他	**5,009**	+1,594	–	–	**6,603**	+1,594	+1,594
合計	**252,518**	+9,013	-10,900	-683	**249,947**	-2,571	-1,887

■ 2022年4月期　用途別入退去の状況

① 成約 / 館内増床

	区分	件数	面積	成約賃料（通期ベース）
増額入替	オフィス	24	4,067m²	+115百万円
	その他	–	–	–
	計	24	4,067m²	+115百万円
減額入替	オフィス	12	2,404m²	+101百万円
	その他	2	1,594m²	+21百万円
	計	14	3,998m²	+123百万円
同額入替	オフィス	4	947m²	+34百万円
	その他	–	–	–
	計	4	947m²	+34百万円
合計	オフィス	40	7,418m²	+251百万円
	その他	2	1,594m²	+21百万円
	計	42	9,013m²	+273百万円

② 解約 / 館内減床

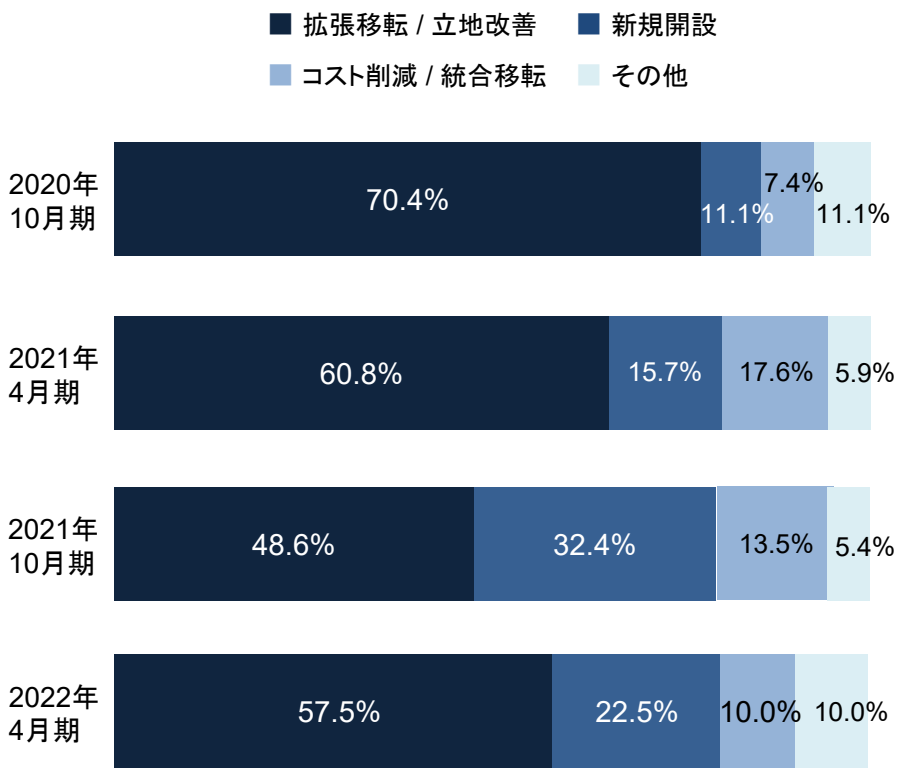
	件数	面積	賃料減少額（通期ベース）
オフィス	46	10,900m²	-303百万円
その他	–	–	–
合計	46	10,900m²	-303百万円

一期一会 ICHIGO

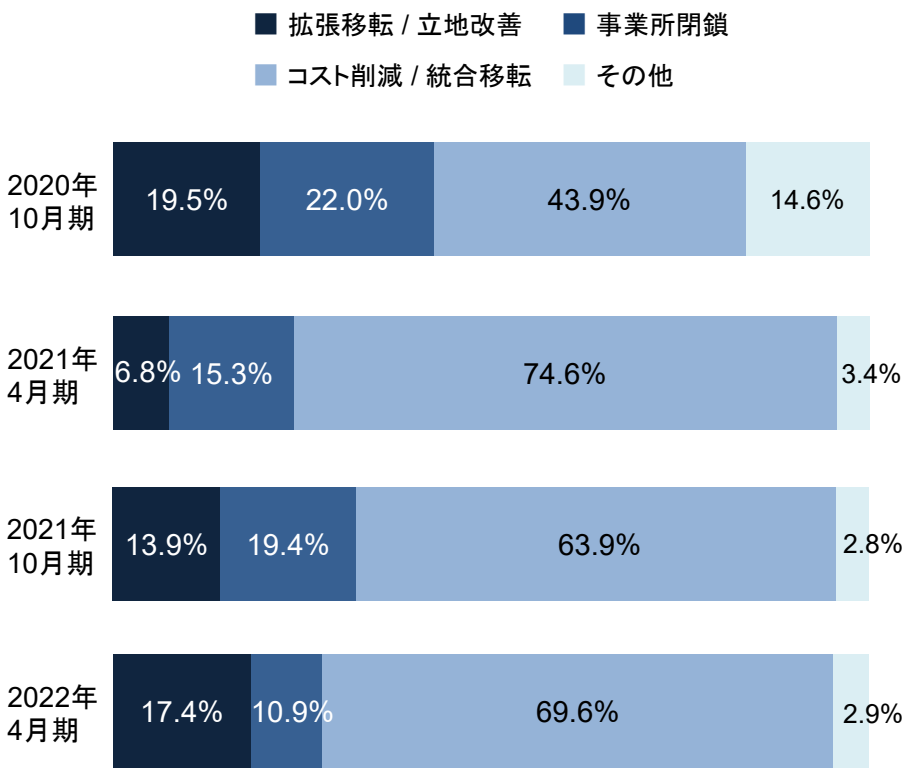
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.　Ichigo Office REIT Investment Corporation　All rights reserved.

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）



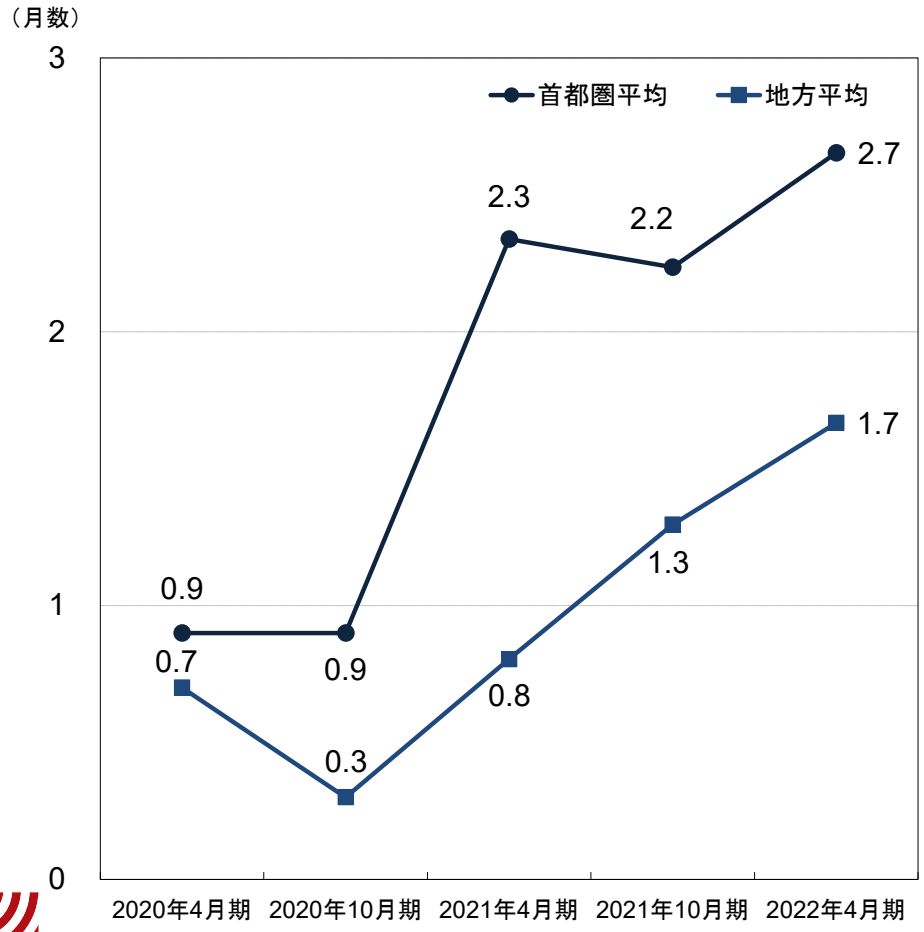
■ 解約における退去理由の推移（件数ベース）



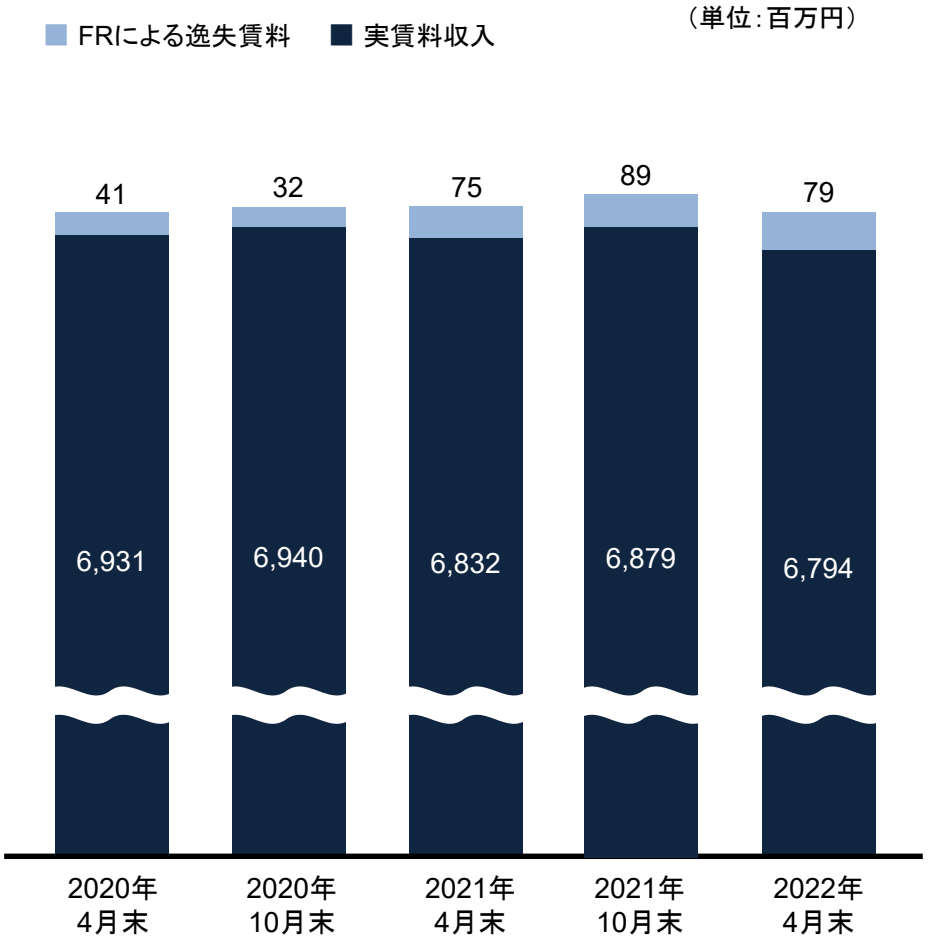
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

フリーレントの状況

■ 平均フリーレント月数の推移



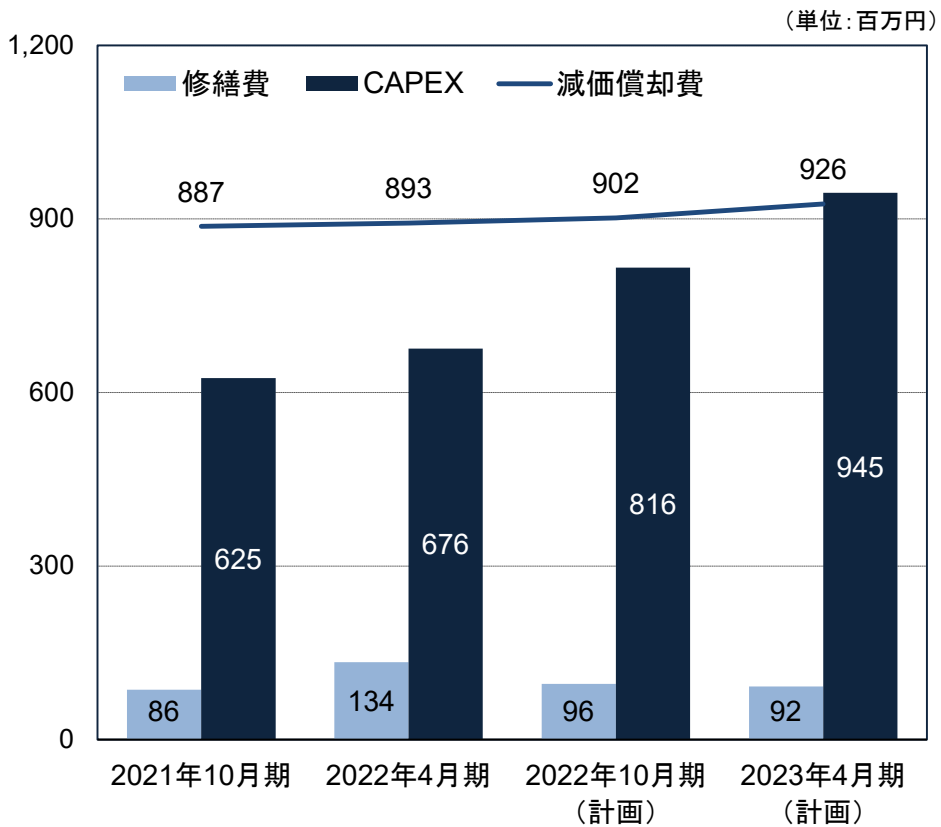
■ フリーレント（FR）による逸失賃料の推移



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

継続的な心築：テナントニーズをくみ取ったCAPEXの実行

■ 修繕費・CAPEX・減価償却費の推移



■ 2022年10月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご九段ビル	貸室整備工事	28百万円
いちご名古屋ビル	非常用発電機更新工事	17百万円
いちご西本町ビル	トイレ設備改修工事	16百万円
いちご九段ビル	駐車場設備改修工事	16百万円

■ 2023年4月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
郡山ビッグアイ	空調設備更新工事	49百万円
いちご南森町ビル	外壁改修工事	30百万円
いちご大塚ビル	外壁改修工事	30百万円
いちご三田ビル	外壁改修工事	25百万円

（※）心築（しんちく）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。

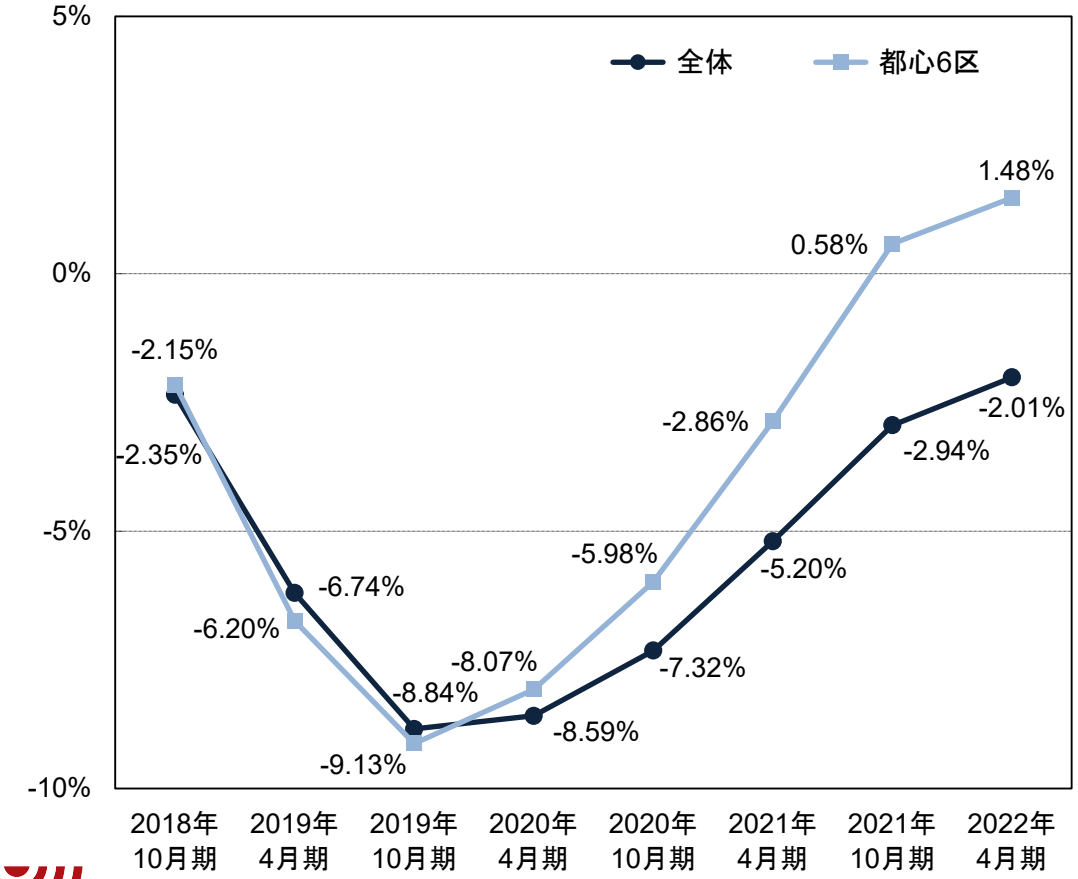
一期一会 ICHIGO

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

賃料ギャップ：縮小するも、依然アップサイドあり

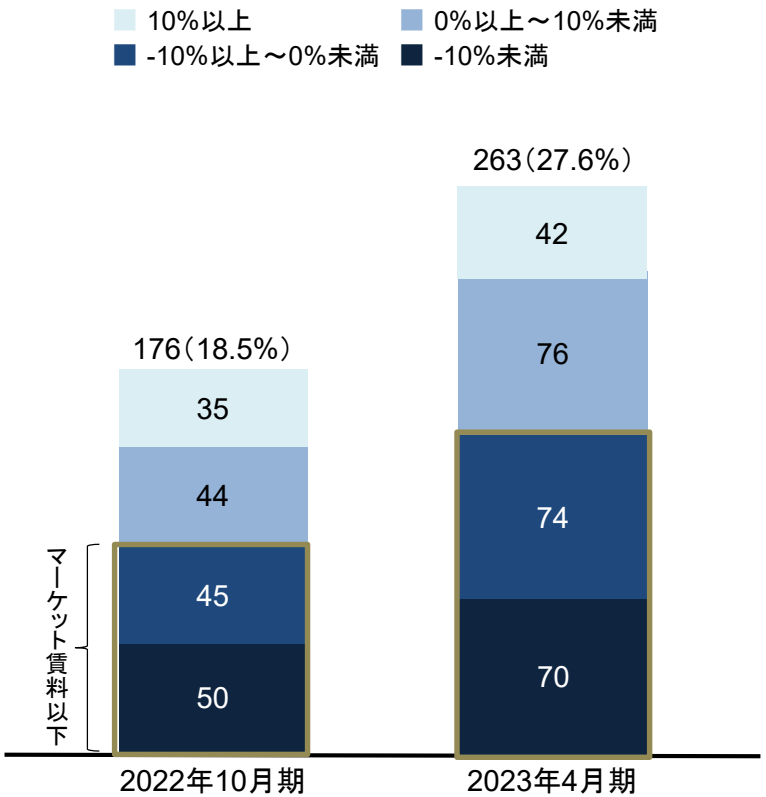
2022年10月期、2023年4月期に契約更新を迎えるテナントの契約賃料は過半がマーケット賃料以下

■ 契約賃料とマーケット賃料における賃料ギャップ推移（オフィス）



※「賃料ギャップ」は、対象物件の基準階における各期末時点の契約賃料総額とマーケット賃料総額（契約賃料単価をシービーアールイー㈱の調査によるマーケット成約賃料に置き換えた場合の賃料総額）との乖離率
※ 対象は「オフィス（O）のみ

■ オフィステナントの契約更新時期と月額賃料ギャップ分布
（単位：百万円）



※ 基準階を対象とし、解約予定テナントを除く
※（ ）内は2022年4月末時点での月額賃料合計に占める各期の契約更新対象となる月額賃料の割合（基準階のみ）

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

中規模オフィスに特化したポートフォリオの着実な成長

		2021年10月31日時点	2022年4月30日時点	2022年6月20日時点（参考）
物件数	全体	86物件	85物件	86物件
	オフィス	82物件	81物件	82物件
	その他	4物件	4物件	4物件
資産規模	全体	2,061億円	2,054億円	2,092億円
	オフィス	97%	97%	97%
	その他	3%	3%	3%
エリア別	都心6区	56%	56%	55%
	その他首都圏	23%	23%	25%
	4大都市	15%	15%	15%
	その他主要都市	6%	6%	6%
鑑定評価額		2,440億円	2,463億円	2,502億円
賃貸可能面積		264,701㎡	263,948㎡	266,713㎡
稼働率		95.4%	94.7%	94.8%
テナント数		930	923	929
NOI利回り		5.5%	5.5%	5.5%

※ エリア別の割合は、取得価額割合を記載
※ NOI利回りは、各時点までの売却物件を除いた各期のNOIを年換算した試算値であり、2021年4月期の取得資産は、取得時鑑定評価における直接還元法における年間NOIにより試算

一期一会
ICHIGO

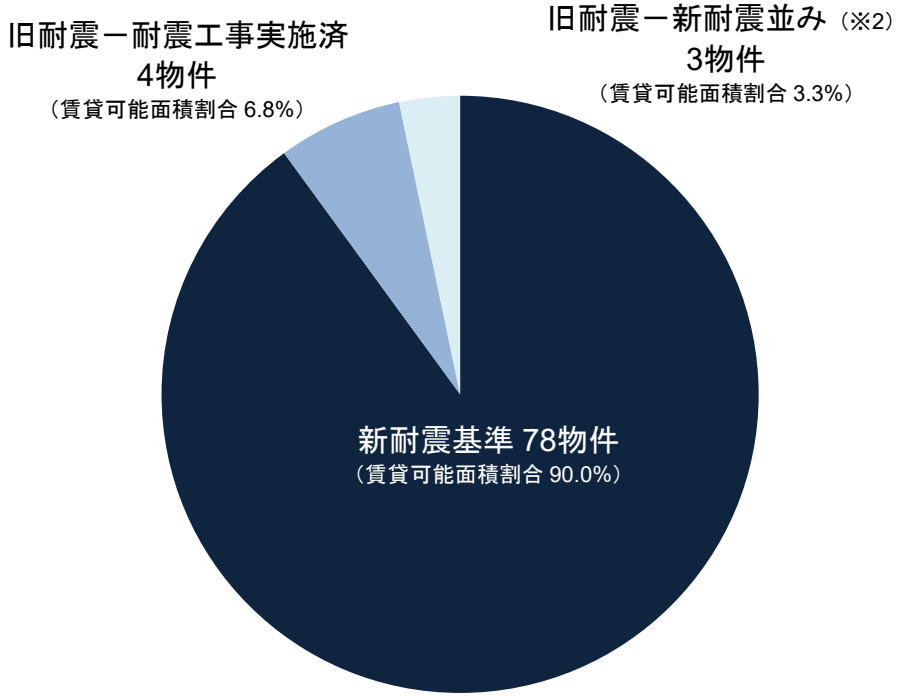
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

保有資産の高い耐震性

取得基準

- ✓ 耐震性能：新耐震基準または同等の耐震性を有するもの
- ✓ 地震PML（※1）：投資不動産単体のPML20%以下、ポートフォリオPML10%以下

■ 保有資産の耐震性区分 （2022年4月30日時点）



ポートフォリオPML
3.4%
（2022年4月30日時点ポートフォリオ）

■ 旧耐震ー耐震工事実施済（4物件）

いちご栄ビル、いちご三田ビル、いちご五反田ビル、
いちご東池袋ビル

■ 旧耐震ー新耐震並み（3物件）

いちご銀座612ビル、いちご大船ビル、いちご名古屋ビル

（※1）PML（Probable Maximum Loss）：地震による予想最大損失率
PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオに関するものがあり、本書においては、
想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）により
どの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したもの
（※2）耐震性能が新耐震基準同等である旨の第三者による耐震診断レポートを取得したもの

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

物件一覧 ①

2022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）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率	2022年4月期末評価		2021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	O-02	いちご西参道ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,254	3,342	4,523.19	100.0%	3,270	4.0%	3,230	4.1%	+40	-0.1%
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,708	4,119.63	77.8%	3,630	4.1%	3,580	4.2%	+50	-0.1%
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1,892	1,925.24	100.0%	2,550	3.5%	2,520	3.5%	+30	–
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,500	2,080.37	100.0%	2,070	3.6%	1,940	3.7%	+130	-0.1%
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,201	1,947.90	100.0%	1,490	4.3%	1,480	4.4%	+10	-0.1%
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,333	1,321.54	86.7%	1,900	3.7%	1,890	3.8%	+10	-0.1%
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1,095	1,602.29	100.0%	1,280	4.1%	1,250	4.2%	+30	-0.1%
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,917	1,484.39	100.0%	2,570	3.7%	2,510	3.8%	+60	-0.1%
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,802	1,364.97	96.0%	2,150	3.7%	2,110	3.8%	+40	-0.1%
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1,108	1,378.83	100.0%	1,390	4.1%	1,350	4.2%	+40	-0.1%
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	550	499	780.64	81.8%	580	4.0%	570	4.1%	+10	-0.1%
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	504	494.14	82.8%	725	3.6%	722	3.7%	+3	-0.1%
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,794	1,891.01	100.0%	2,370	3.9%	2,300	4.0%	+70	-0.1%
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,134	2,389.54	100.0%	1,180	4.2%	1,170	4.3%	+10	-0.1%
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	763	763	1,265.76	0.0%	937	4.2%	929	4.3%	+8	-0.1%
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	808	1,302.43	50.0%	923	4.2%	905	4.3%	+18	-0.1%
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,785	5,346.39	100.0%	6,630	4.4%	6,350	4.5%	+280	-0.1%
	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	1,656	4,021.32	97.7%	1,680	4.7%	1,700	4.7%	-20	–
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	1,460	1,344	1,491.50	100.0%	1,890	3.9%	1,840	4.0%	+50	-0.1%
	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	718	1,264.11	100.0%	977	4.6%	948	4.7%	+29	-0.1%
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	東京都江東区	1,490	1,423	2,605.54	100.0%	1,500	4.6%	1,470	4.7%	+30	-0.1%
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,945	2,385.69	100.0%	2,260	4.2%	2,320	4.3%	-60	-0.1%
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	589	1,261.91	100.0%	1,030	4.3%	995	4.4%	+35	-0.1%
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	753	1,328.95	77.8%	895	4.3%	876	4.4%	+19	-0.1%
	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	2,153	4,210.87	100.0%	2,860	4.6%	2,800	4.7%	+60	-0.1%
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,679	3,928.12	100.0%	6,270	4.8%	6,290	4.8%	-20	–
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	5,524	8,009.11	100.0%	7,540	4.2%	7,540	4.2%	–	–
	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	1,451	8,601.72	100.0%	1,850	5.8%	1,820	5.9%	+30	-0.1%
	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	1,124	3,551.46	92.8%	1,350	5.9%	1,320	6.0%	+30	-0.1%

※ 取得価格および期末帳簿価格は、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

2022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）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率	2022年4月期末評価		2021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	O-42	いちご高松ビル	その他主要都市	香川県高松市	3,010	2,117	6,329.33	98.7%	3,860	6.0%	3,790	6.1%	+70	-0.1%
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	2,000	2,523.09	100.0%	3,290	3.6%	3,320	3.7%	-30	-0.1%
	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	5,474	6,250.53	100.0%	8,070	4.2%	7,840	4.3%	+230	-0.1%
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,712	3,729.35	100.0%	2,470	4.3%	2,410	4.4%	+60	-0.1%
	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	2,187	2,309.39	89.8%	2,540	3.9%	2,540	4.0%	–	-0.1%
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,745	2,716.33	100.0%	2,760	4.3%	2,720	4.4%	+40	-0.1%
	O-51	いちご恵比寿グリーングラス	都心6区	東京都渋谷区	5,900	5,764	3,159.27	100.0%	7,630	3.3%	7,530	3.4%	+100	-0.1%
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,782	3,585.93	95.2%	4,570	4.2%	4,470	4.3%	+100	-0.1%
	O-53	いちご高田馬場ビル	都心6区	東京都新宿区	1,580	1,581	1,606.92	100.0%	1,950	3.8%	1,920	3.9%	+30	-0.1%
	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	3,538	6,180.68	100.0%	4,280	4.9%	4,190	5.0%	+90	-0.1%
	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	1,210	2,960.81	100.0%	1,310	5.1%	1,280	5.2%	+30	-0.1%
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	神奈川県鎌倉市	2,000	1,958	2,364.71	100.0%	2,320	5.3%	2,620	5.3%	-300	–
	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	1,569	5,205.49	100.0%	2,180	5.4%	2,140	5.5%	+40	-0.1%
	O-58	いちご熊本ビル	その他主要都市	熊本県熊本市	1,450	1,553	4,507.59	100.0%	1,600	5.7%	1,600	5.8%	–	-0.1%
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,425	4,510.04	100.0%	7,910	3.1%	8,270	3.2%	-360	-0.1%
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,682	2,789.86	88.1%	5,330	3.4%	5,300	3.4%	+30	–
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	3,986	3,510.44	100.0%	4,730	3.6%	4,680	3.7%	+50	-0.1%
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	4,889	6,425.29	100.0%	6,230	3.8%	5,900	3.9%	+330	-0.1%
	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	4,371	4,216.97	100.0%	5,620	3.7%	5,620	3.8%	–	-0.1%
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,544	2,971.22	100.0%	3,180	3.8%	3,090	3.9%	+90	-0.1%
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,391	2,312.03	76.8%	3,020	3.8%	3,010	3.8%	+10	–
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,233	3,090.65	89.1%	3,710	3.7%	3,610	3.8%	+100	-0.1%
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,660	3,637	4,548.10	100.0%	4,410	3.8%	4,320	3.9%	+90	-0.1%
	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,706	2,369.82	80.0%	2,370	3.7%	2,300	3.8%	+70	-0.1%
	O-69	いちご東池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	4,570	4,601	4,433.00	87.9%	5,460	3.8%	5,360	3.9%	+100	-0.1%
	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	1,505	3,433.07	94.1%	2,140	5.1%	2,120	5.1%	+20	–
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市	1,750	1,814	3,823.01	82.9%	2,280	4.0%	2,220	4.1%	+60	-0.1%
	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	1,381	1,041.36	100.0%	1,550	3.5%	1,550	3.5%	–	–
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区	1,450	1,490	1,769.09	88.8%	1,600	4.0%	1,550	4.1%	+50	-0.1%

※ 取得価格および期末帳簿価格は、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

2022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）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率	2022年4月期末評価		2021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	O-74	いちご西本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	2,190	2,192	6,152.00	95.5%	2,500	4.5%	2,500	4.6%	–	-0.1%
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,380	1,359	2,423.86	96.5%	1,530	4.6%	1,530	4.7%	–	-0.1%
	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	1,959	3,324.70	100.0%	2,170	4.3%	2,170	4.4%	–	-0.1%
	O-77	いちご池之端ビル	その他首都圏	東京都台東区	5,130	5,119	5,504.15	100.0%	5,500	4.1%	5,340	4.2%	+160	-0.1%
	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	2,998	3,118.69	100.0%	3,430	4.1%	3,320	4.2%	+110	-0.1%
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,913	1,329.96	100.0%	2,350	3.5%	2,350	3.5%	–	–
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,756	3,623.98	84.1%	3,100	4.2%	2,990	4.3%	+110	-0.1%
	O-81	いちご名古屋ビル	4大都市	愛知県名古屋市	3,420	3,525	4,930.30	91.8%	3,910	4.2%	3,910	4.3%	–	-0.1%
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,325	4,155.60	93.1%	2,540	4.4%	2,530	4.5%	+10	-0.1%
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,289	2,006.78	94.3%	1,480	4.3%	1,470	4.4%	+10	-0.1%
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,040	1,054	2,521.51	100.0%	1,260	4.3%	1,240	4.4%	+20	-0.1%
	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	3,559	1,491.68	78.2%	4,180	3.1%	4,180	3.2%	–	-0.1%
	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,100	3,105	3,689.88	100.0%	3,540	4.0%	3,350	4.1%	+190	-0.1%
	O-87	いちご本郷ビル	その他首都圏	東京都文京区	2,300	2,300	2,733.68	100.0%	2,690	4.2%	2,650	4.3%	+40	-0.1%
	O-88	大井町センタービル	都心6区	東京都品川区	1,680	1,698	2,751.08	86.6%	2,090	4.2%	1,950	4.2%	+140	–
	O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,300	3,289	3,434.69	88.7%	3,610	4.0%	3,510	4.1%	+100	-0.1%
	O-90	MIFビル	都心6区	東京都千代田区	2,200	2,191	1,690.33	100.0%	2,370	3.9%	2,330	4.0%	+40	-0.1%
	O-91	いちご内本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,900	2,001	3,004.07	100.0%	2,180	4.5%	2,180	4.5%	–	–
	O-92	いちご南大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,780	2,858	3,129.49	100.0%	3,270	3.7%	3,200	3.8%	+70	-0.1%
	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	東京都港区	3,315	3,507	2,199.35	100.0%	3,620	3.4%	3,630	3.4%	-10	–
	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	2,287	2,901.99	100.0%	2,610	4.3%	2,480	4.4%	+130	-0.1%
	O-95	いちご中目黒ビル	その他首都圏	東京都目黒区	1,495	1,550	1,044.34	100.0%	1,640	3.8%	1,630	3.8%	+10	–
	O-96	いちご立川ビル	その他首都圏	東京都立川市	3,830	3,832	4,879.78	85.1%	4,010	4.2%	4,010	4.2%	–	–
				オフィス小計	**198,827**	**195,094**	**254,593.82**	**95.6%**	**239,697**		**236,445**		**+3,252**	

※ 取得価格および期末帳簿価格は、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

2022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）	期末帳簿価格（百万円）	賃貸可能面積（m²）	稼働率	2022年4月期末評価		2021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
その他	Z-09	フチュール和泉	その他主要都市	大阪府和泉市	1,210	1,051	3,733.66	40.3%	563	5.8%	608	5.9%	-45	-0.1%
	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	2,450	778.77	100.0%	3,040	3.2%	3,040	3.2%	–	–
	Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	神奈川県横浜市	1,620	1,445	2,717.77	80.8%	1,500	5.0%	1,500	5.0%	–	–
	Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区	1,400	1,447	2,124.68	100.0%	1,530	4.4%	1,530	4.4%	–	–
				その他小計	**6,630**	**6,394**	**9,354.88**	**70.6%**	**6,633**		**6,678**		**-45**	
				合計（85物件）	**205,457**	**201,489**	**263,948.70**	**94.7%**	**246,330**		**243,123**		**+3,207**	

【参考①】

投資有価証券	合同会社絆1　匿名組合出資持分	50百万円

【参考②】2022年10月期の取得予定資産

	物件番号	物件名称	地域	所在地	取得予定価格（百万円）	取得予定日	賃貸可能面積（m²）	稼働率	取得時鑑定評価	
									評価額（百万円）	Cap rate
オフィス	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	2022/6/20	2,764.59	100.0%	3,930	3.8%
2022年4月30日時点の保有資産（85物件）+取得予定資産（1物件）の合計（86物件）					**209,297**		**266,713.29**	**94.8%**	**250,260**	

※ 取得価格および期末帳簿価格は、百万円未満を切り捨て
※ 期末評価額鑑定評価額
※賃貸可能面積および稼働率は、2022年4月30日時点の運用資産と2022年10月期の取得予定資産における2022年4月30日時点のデータを考慮した試算値

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

Appendix：中規模オフィスの投資魅力

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

中規模オフィスの投資魅力 ①: 豊富な物件数と価値向上の余地

豊富な物件数

- ✓ 日本の不動産の9割以上を占めていることから、優良物件への投資機会が豊富
- ✓ 流動性が高いことから、機動的な投資戦略の実行が可能

対象テナント層が厚い

- ✓ 従業者数50人以下の会社が95%
- ✓ 幅広い業種が対象テナントとなり、高稼働率の維持が可能

プロが運用していない物件が多い

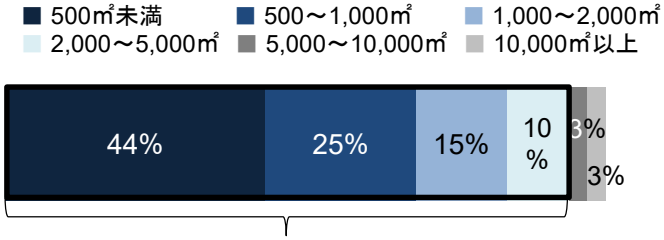
- ✓ 個人や事業会社が保有する物件が多く、中長期的な視点での改修があまりなされていない
- ✓ 建物の仕様、管理仕様が整備されていない

大規模な改修工事の実施が容易

- ✓ 耐震化による安全性向上が図りやすい
- ✓ CAPEX（資本的支出）を通じたテナント満足度の向上が図りやすい

価値改善、向上余地が相対的に大きい

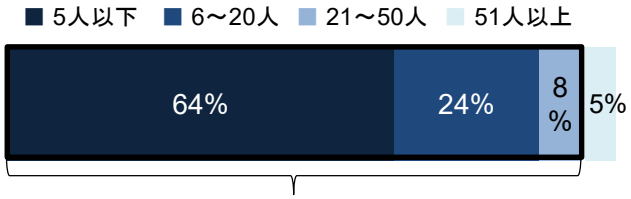
■ 延床面積別建物数（件）



中小規模不動産の割合：94%

・データ出所：国土交通省「平成30年法人土地基本調査」
※延床面積「不詳」を除く割合

■ 従業者規模別会社数（社）



中小規模不動産の対象企業の割合：95%

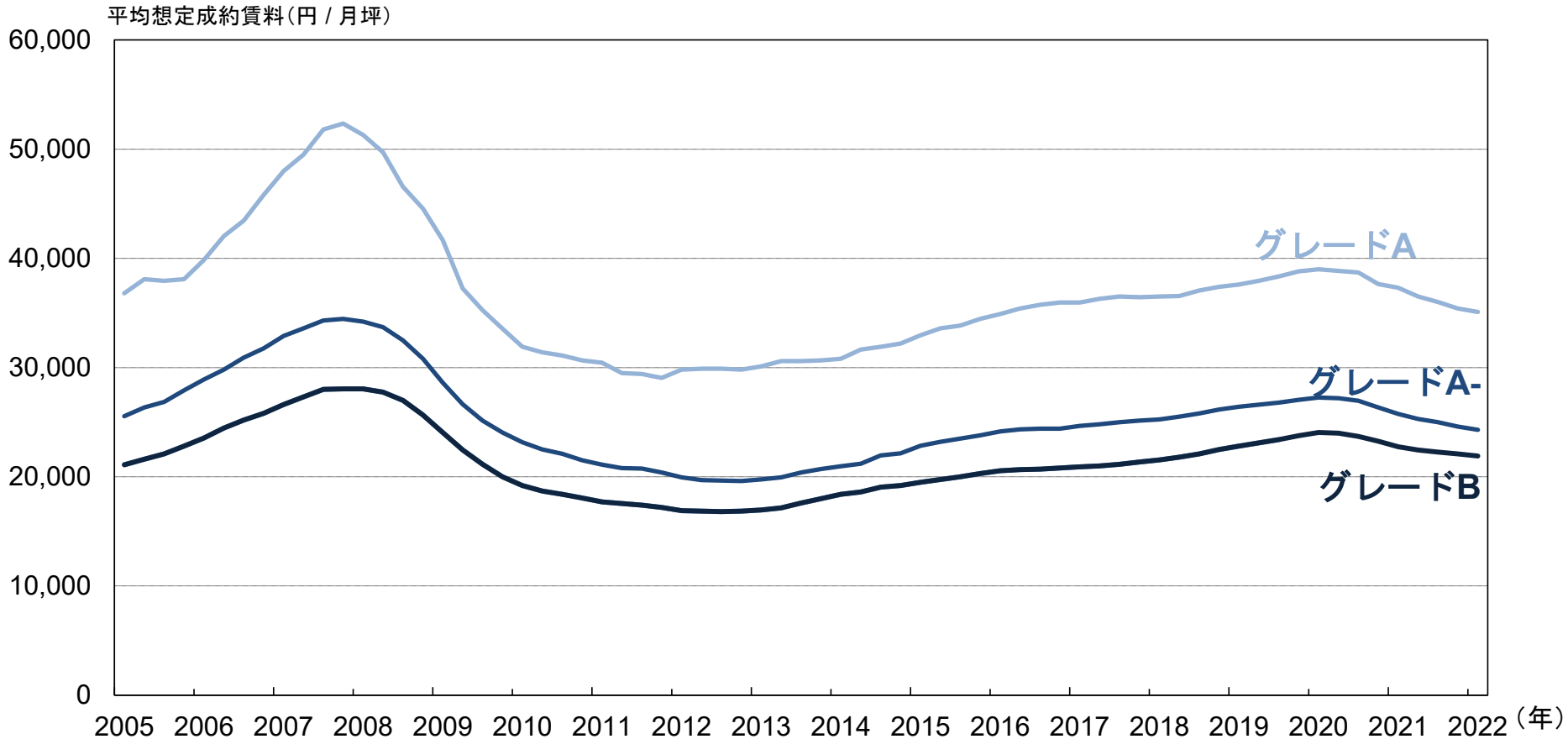
・データ出所：中小企業庁「中小企業実態基本調査（2020年）」

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

中規模オフィスの投資魅力 ②: 賃料の安定性

中規模オフィスの賃料は、大規模オフィスに比べて安定的に推移

■ 東京都主要5区における規模別オフィスの賃料推移



（出所）シービーアールイー株式会社が公表する資料により本資産運用会社作成
「グレードA」は、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区) における シービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上かつ築11年未満、かつ東京の主要5区については基準階床面積500坪以上のビルを指します。「グレードAマイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。

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

Appendix：「いちごオフィス」とは

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

「いちごオフィス」とは ①: 投資対象

安定的かつ収益成長が見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオを構築し、投資主価値の最大化を目指す

- ✓ 中規模オフィスの特性
  - 安定したキャッシュフローを有する
  - 景気上昇局面における賃料収入のアップサイドの余地
  - バリューアップ等による収益性向上の余地
- ✓ 首都圏を中心とした中規模オフィスに特化したポートフォリオを構築
- ✓ 心築による価値向上やきめ細かな物件管理を通じ、持続的な成長を目指す

※ 心築(しんちく)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.

運用資産ポートフォリオ【2022年4月30日時点】

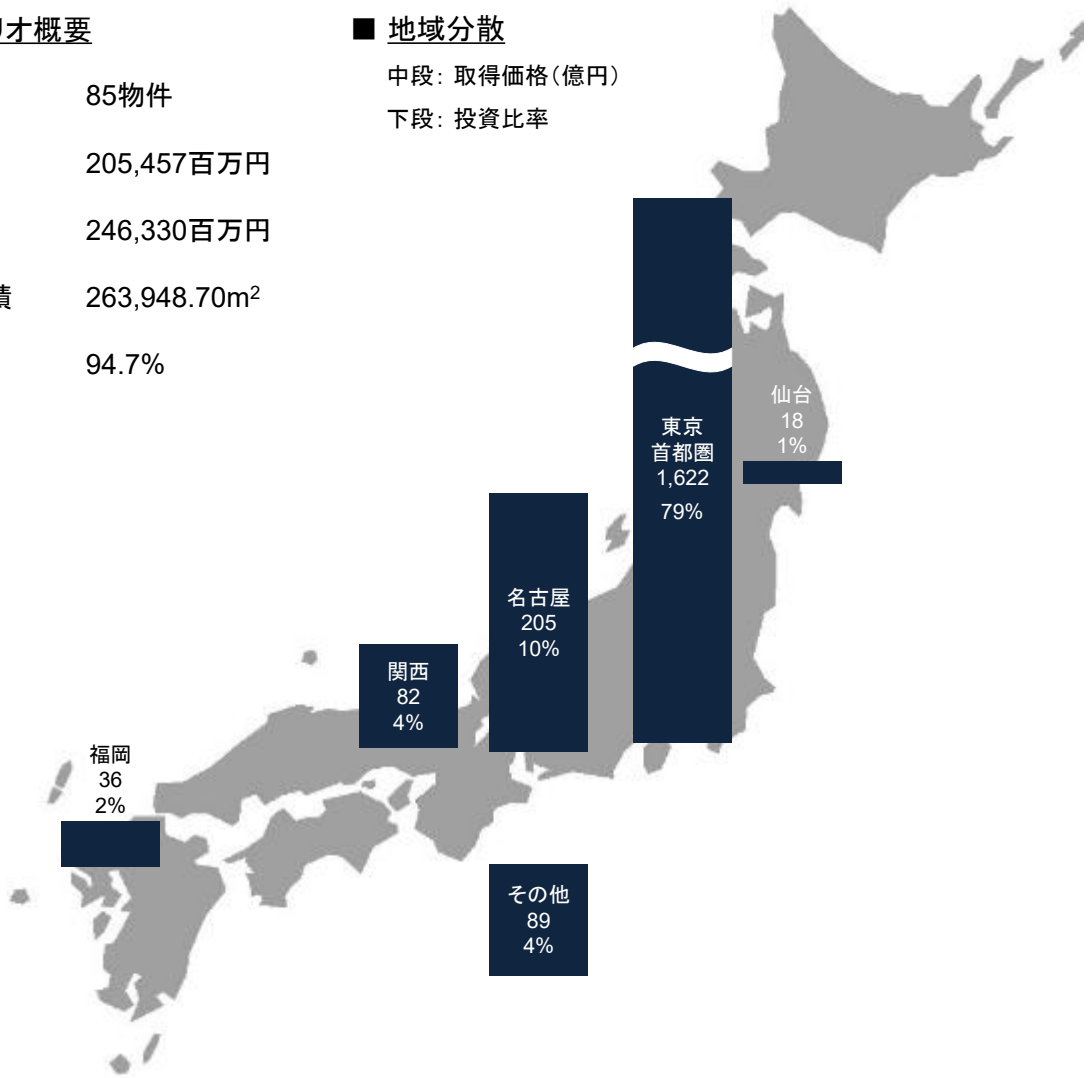
■ ポートフォリオ概要

物件数	85物件
取得総額	205,457百万円
鑑定評価額	246,330百万円
賃貸可能面積	263,948.70m^2
稼働率	94.7%

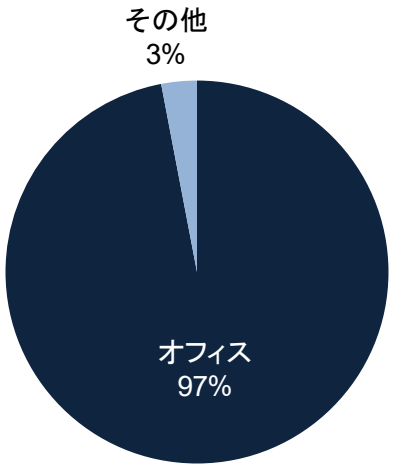
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

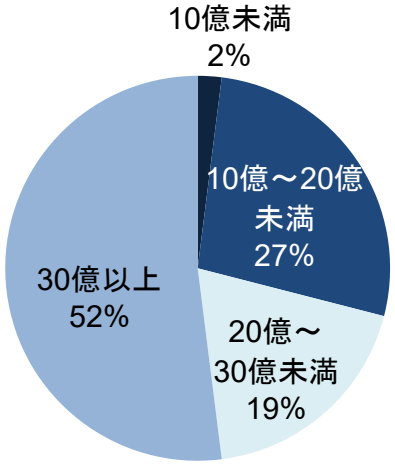
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散

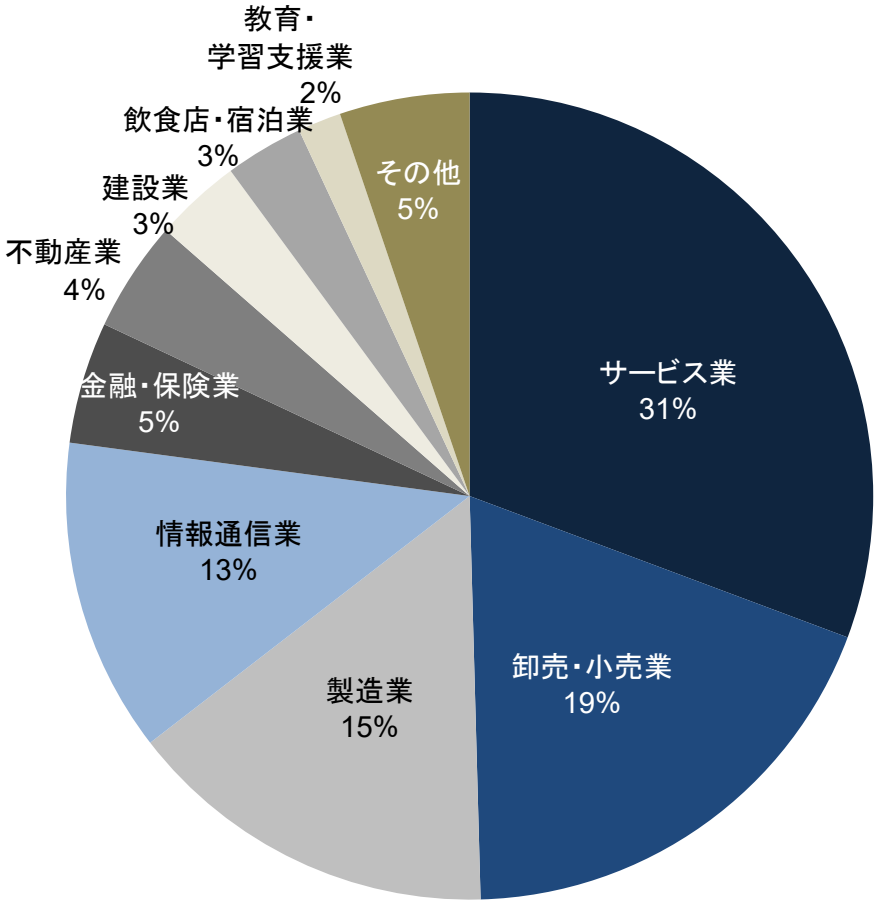


© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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］



※ 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

テナント総数 ： 922件 （2022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） 10.7%

（賃料ベース） 13.4%

※ 住宅のマスターリース先は除く

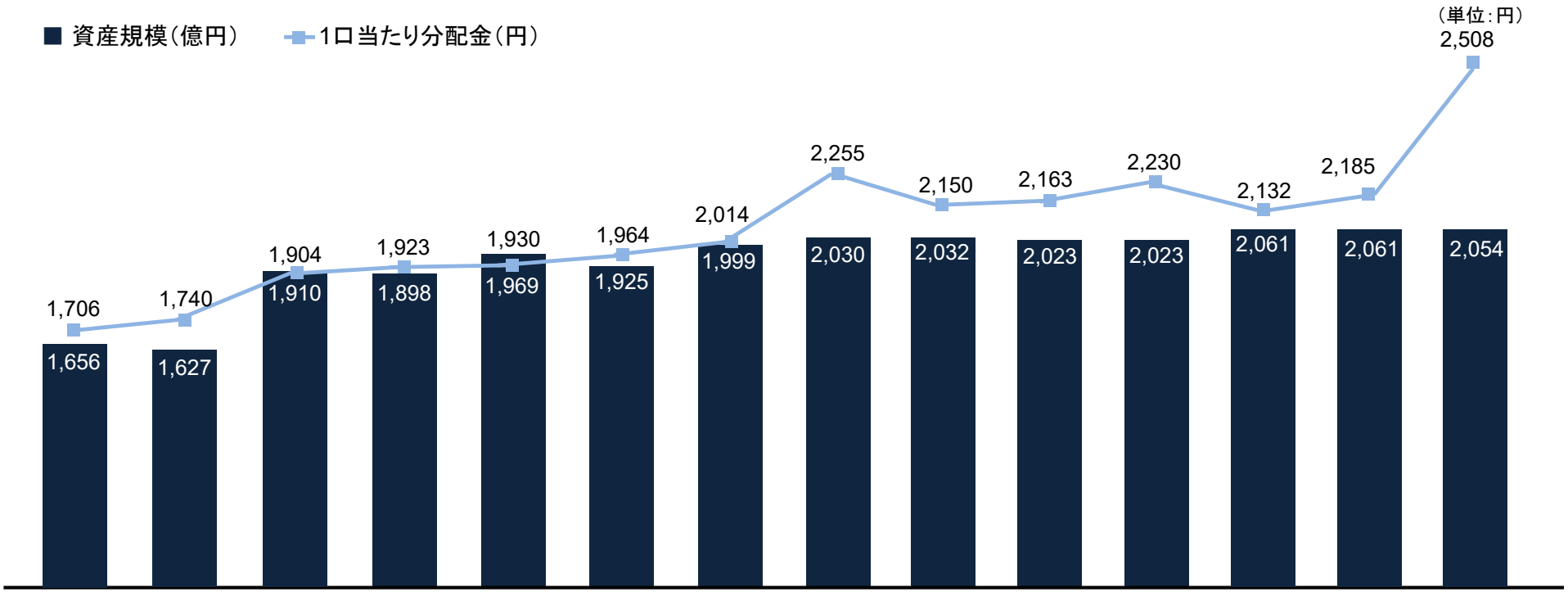
■ 賃貸面積上位テナント10社

順位	入居物件	テナント名	賃貸面積（m²）	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	いちご笹塚ビル	B社（情報通信業）	3,827	1.6%
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）	2,417	1.0%
5	いちご神宮前ビル	E社（情報通信業）	2,146	0.9%
6	いちご富山駅西ビル/いちご高松ビル	F社（製造業）	1,846	0.8%
7	いちご蒲田ビル	G社（卸売・小売業）	1,820	0.7%
8	いちご仙台イーストビル	H社（卸売・小売業）	1,724	0.7%
9	いちご池之端ビル	日本年金機構	1,580	0.6%
10	いちご池尻ビル	I社（飲食業）	1,577	0.6%
		上位10社合計	26,157	10.7%

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」とは ②: 資産規模・分配金の成長推移



主な取り組み

2015年10月期	2016年4月期	2016年10月期	2017年4月期	2017年10月期	2018年4月期	2018年10月期	2019年4月期	2019年10月期	2020年4月期	2020年10月期	2021年4月期	2021年10月期	2022年4月期
分配金成長型PO		分配金成長型PO	戦略的な資産入替	投資法人債の発行	戦略的な資産入替	格付JCR「A」	投資法人債の発行	投資法人債の発行	投資法人債の発行		自己投資口の取得	投資法人債の発行	ブリッジファンドへのTK出資
特化型リートへの転換					投資法人債の発行		戦略的な資産入替	戦略的な資産入替			戦略的な資産入替		物件売却
格付取得JCR「A-」													
全借入金無担保化													

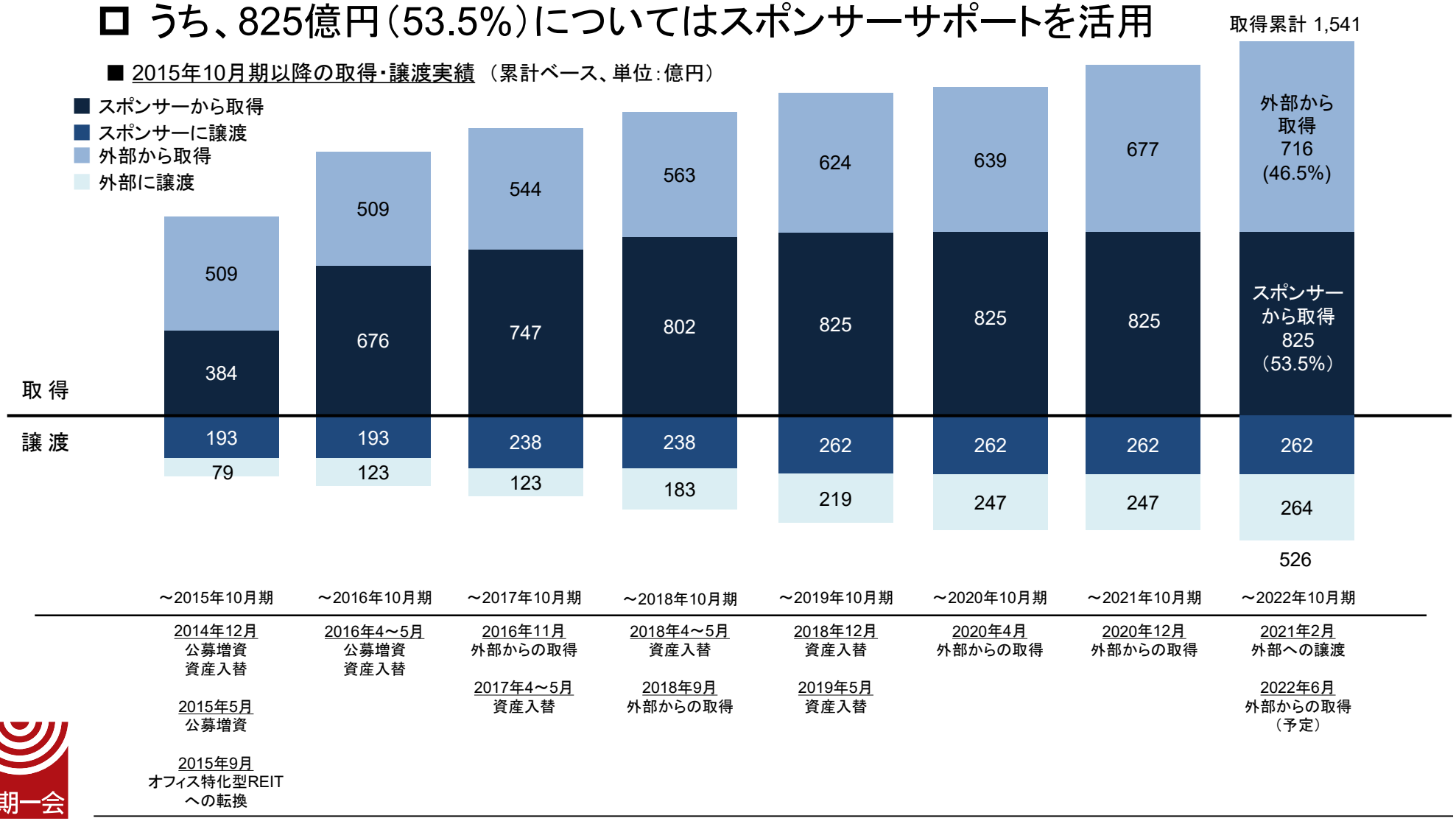
※ オフィス特化型リートに転換した2015年10月期より掲載

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

「いちごオフィス」とは ③: 外部成長の実績

- 2015年10月期以降の資産取得累計額は1,541億円（見込み）
- うち、825億円（53.5%）についてはスポンサーサポートを活用

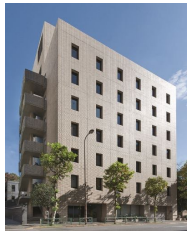
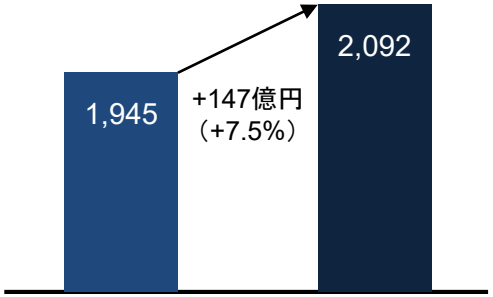
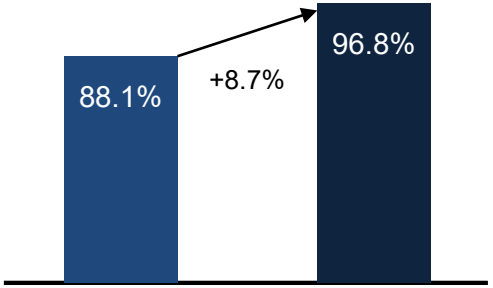
■ 2015年10月期以降の取得・譲渡実績 （累計ベース、単位：億円）



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

いちごオフィスとは ④：心築を通じたNOIの向上と譲渡益の獲得

■ 2017年以降の資産入替 （商業施設等の譲渡と中規模オフィスの取得）

	2017年4月期～2021年10月期		2022年4月期	2022年10月期
譲渡	11物件 譲渡価格 193億円 （譲渡益 31億円）	【主な取得物件】 いちご立川ビル  いちご乃木坂ビル	1物件 譲渡価格 17億円 （譲渡益 9億円）	未定
取得	11物件 取得価格 281億円		なし	【取得予定】 1物件 取得価格 38億円
資産入替の効果	資産規模（単位：億円）  	オフィス比率  	NOI増加 ※ 5.1億円 / 年 ※ 運用会社が算出した各取得資産の想定NOI（年ベース）の合計から、各資産を譲渡した期の前期の実績を年換算したNOIの合計を差し引いた数値 譲渡損益 +40億円	
【参考】 商業施設 ポートフォリオ	物件数 （2022年4月末） 4物件	鑑定価格合計 （2022年4月末） 66億円	含み損益 （2022年4月末）	2.4億円 （+3.7%）

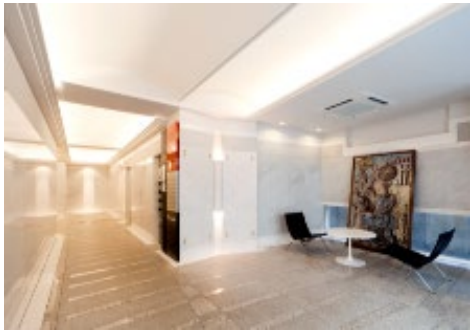
一期一会 ICHIGO

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

「いちごオフィス」とは ⑤: いちごブランディング

ハードとソフト両面からのブランディングにより、テナント満足度を向上、
高稼働率の維持と適正な賃料水準を実現

- ✓ 共用部分のリニューアル等を通じて、「いちごオフィス」独自のおもてなしを演出
- ✓ 外壁サイン、エントランスマット、テナント総合案内の設置



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

「いちごオフィス」とは ⑥: レイアウトオフィス / ラウンジ

快適性の高いオフィス空間の提供を通じた独自の差別化戦略

■ いちごレイアウトオフィス 【例:いちご神保町ビル(東京都千代田区)】

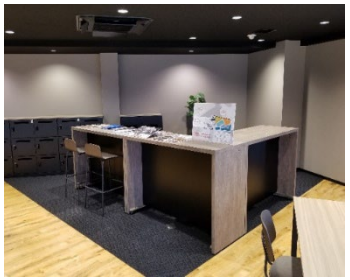
- デザイン性の高い、フレキシブルなオフィス空間の提供による賃料収入アップ
- 増員やレイアウト変更に対応可能な可動式什器の採用により、ベンチャー企業の成長を支援

全体レイアウト

レイアウト変更に対応した
可動式什器

窓面を活用した
ワーキングスペース

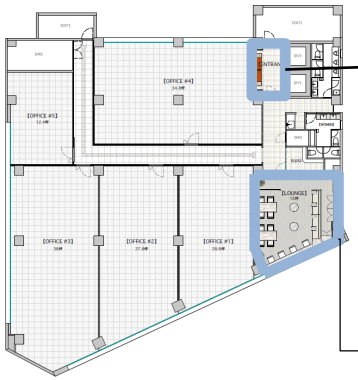
リラックスできる
ワーキングスペース



社員間の
コミュニケーションエリア

■ いちごラウンジ 【例:いちご東池袋ビル(東京都豊島区)】

- 空室フロアを分割し、複数の賃貸区画と当該フロア入居テナント専用の「いちごラウンジ」を設置
- 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アップ



「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

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

Appendix：Jリーグ投資主優待、スポンサー、その他

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

「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

- 2つの日本初となる優待制度
  - ① 株主・投資主の合同優待（4発行体の総対象人数 約70,000名）
  - ② Jリーグの全クラブと全試合が対象

- いちごは、株主・投資主様と一緒にJリーグ全クラブを応援し、地域創生への貢献を目指します

© 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、ライフル射撃、陸上、Jリーグトップパートナー）等も積極的に推進

J.LEAGUE 一期一会 ICHIGO いちご TOP PARTNER

©J.LEAGUE

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。

三宅宏実
（ウエイトリフティング）

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）
心築	いちご地所株式会社	株式会社宮交シティ
	いちごオーナーズ株式会社	株式会社セントロ
	いちご土地心築株式会社	ストレージプラス株式会社
	いちご不動産サービス福岡株式会社	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	博多ホテルズ株式会社
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	

一期一会 ICHIGO

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

スポンサー / 資産運用会社 / リートの関係

スポンサー	いちご株式会社（プライム、2337）

出資比率 100%

資産運用会社	いちご投資顧問株式会社

資産運用受託

スポンサーサポート

運用ノウハウの提供
（心築機能）

財務サポート
（ブリッジ機能）

上場投資法人

いちごオフィス（8975）	●中規模オフィスに特化 ●投資対象地域：東京都心を中心に、その他首都圏および全国の政令指定都市、県庁所在地などの主要都市 ●資産規模：85物件、2,054億円（2022年5月末日現在）	
いちごホテル（3463）	●ホテル用不動産に特化（当面は宿泊主体・特化型ホテルに投資） ●2015年11月上場 ●資産規模：24ホテル、525億円（2022年5月末日現在）	
いちごグリーン（9282）	●太陽光発電所を中心に、再生可能エネルギー発電設備に特化 ●2016年12月上場 ●資産規模：15発電所、114億円（2022年5月末日現在）	

※ 心築（しんちく）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。

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

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

いちごオフィス
（8975）

一期一会
ICHIGO

スポンサーの「心築」機能を活用し、
現存物件の価値向上、修繕等を
通じた循環モデルの構築を目指す

取得　　売却

取得

不動産

売却

いちご
（プライム 2337）

一期一会
ICHIGO

心 築（しんちく）

ブリッジ機能

取得 / 売却

外　部

物件取得における優位性

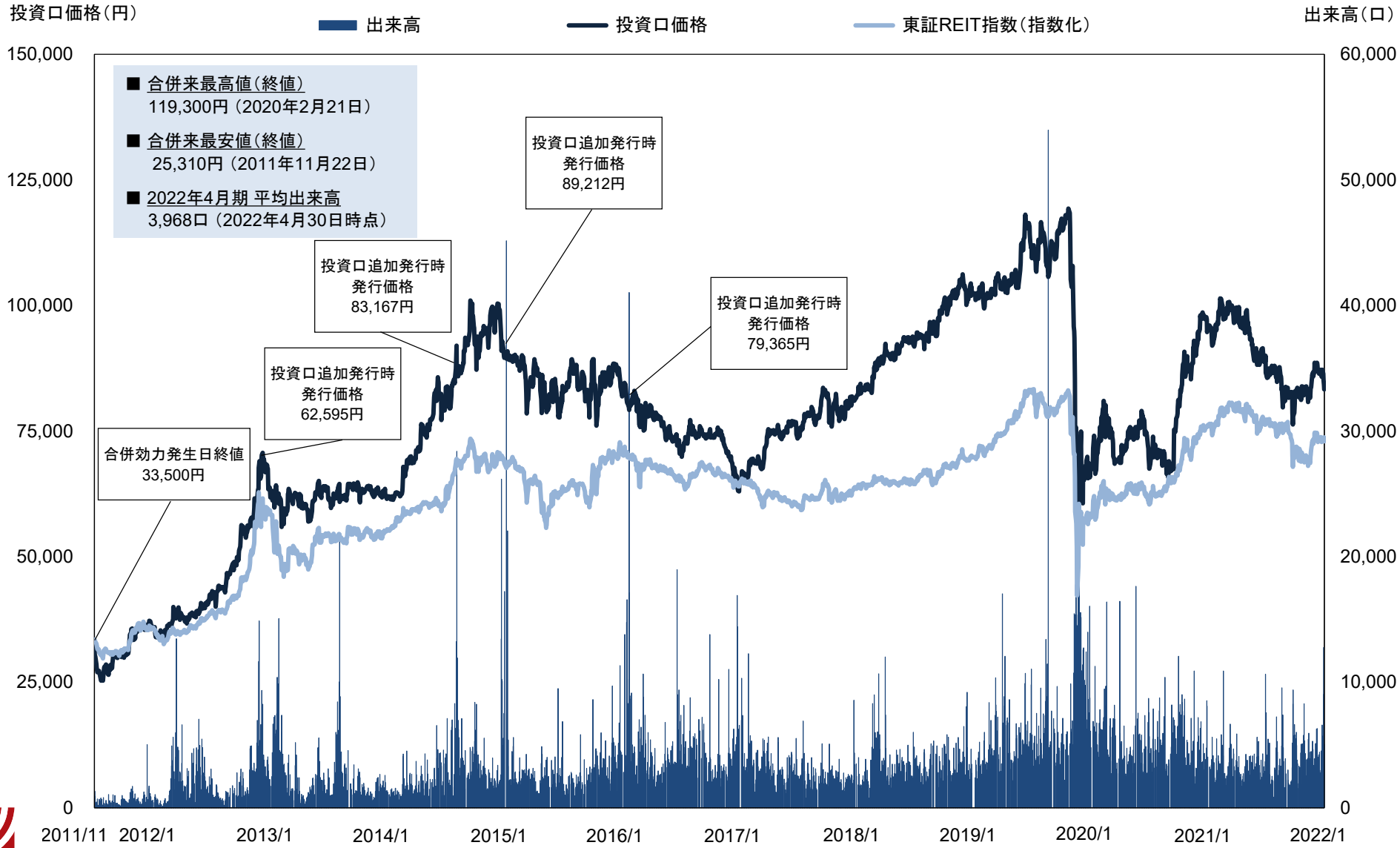
- 多種多様な物件情報が取得可能（いちごオフィス独自のルート + スポンサーのソーシングルート）
- 強力なスポンサーサポートを活用することにより、あらゆる投資機会に参加可能
- マーケット環境に左右されない「心築」機能を背景に、優良な中規模オフィスの「安定供給」

※ 心築（しんちく）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.

投資口価格の推移（2011年11月1日～2022年4月30日）



※ 東証REIT指数については2011年11月1日の本投資法人投資口価格を基準として指数化

（出所）Bloomberg

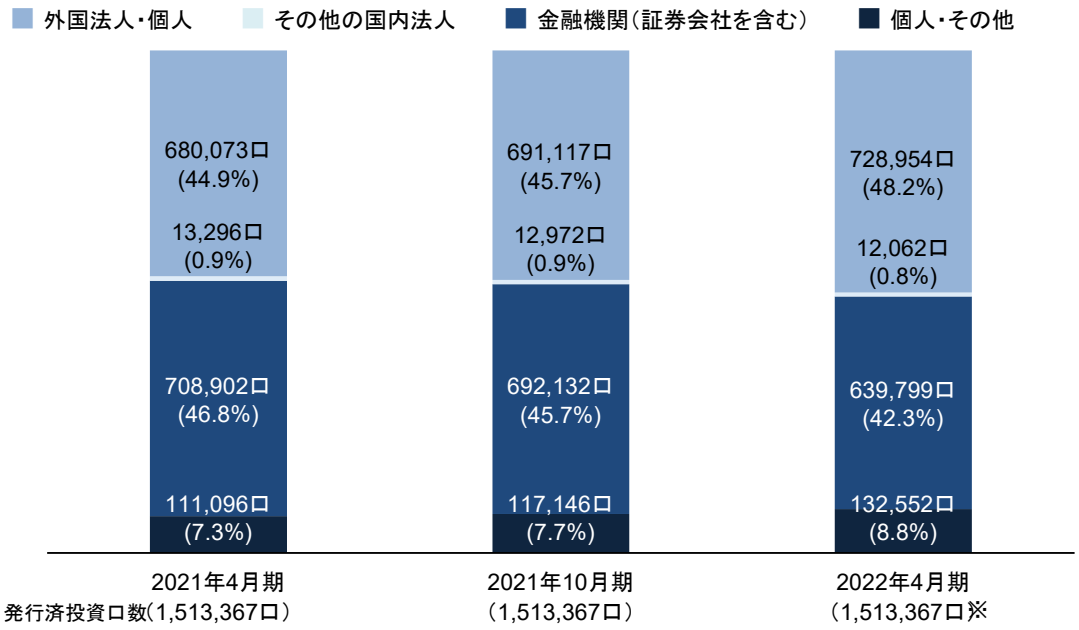
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資主の状況（2022年4月30日時点）

■ 主要投資主

	氏名または名称	所有投資口数	比率
1	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	331,190	21.9%
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	229,022	15.1%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	179,250	11.8%
4	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	67,457	4.5%
5	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	53,629	3.5%
6	野村信託銀行株式会社（投信口）	52,394	3.5%
7	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	35,736	2.4%
8	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / SECURITES - AIFM	23,391	1.5%
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,021	1.5%
10	SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	20,876	1.4%
	合計	**1,014,966**	**67.1%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

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

一期一会 ICHIGO

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

投資法人概要

2022年4月30日時点

■ 投資法人

名称	いちごオフィスリート投資法人
証券コード	8975
所在地	東京都千代田区内幸町1-1-1
執行役員	髙塚　義弘
保有物件数	85物件
ポートフォリオ規模	2,054億円（取得価格ベース）
決算期	4月期（11月1日～4月30日）および10月期（5月1日～10月31日）

■ 資産運用会社

会社名	いちご投資顧問株式会社
代表取締役社長執行役員	岩井　裕志
登録・加入協会	金融商品取引業 関東財務局長（金商）第318号 （投資運用業、投資助言・代理業、第二種金融商品取引業） 一般社団法人投資信託協会会員

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

【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.