一期一会
ICHIGO

2023年4月期（第35期）決算説明資料

June 14, 2023

いちごオフィスリート投資法人(8975)
Ichigo Office REIT Investment Corporation
いちご投資顧問株式会社
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.

いちご
ESG

© 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

◻ 2023年4月期　運用実績 ・・・6

- ✓ 決算ハイライト ・・・7
- ✓ 決算内訳 ・・・8
- ✓ 財務指標の推移 ・・・9
- ✓ 稼働率、平均賃料単価の推移 ・・・10
- ✓ 月額賃料の変動（オフィスのみ） ・・・11
- ✓ 内部成長①：新規成約における賃料増額 ・・・12
- ✓ 内部成長②：既存テナントの賃料改定 ・・・13
- ✓ リーシングにおける事例紹介 ・・・14
- ✓ 心築による内部成長の創出事例 ・・・15
- ✓ 心築を軸とした継続的な資産入替による投資主価値向上 ・・・16
- ✓ 【2023年4月期 譲渡物件】いちご池之端ビル：いちごグループの価値創造事例 ・・・17
- ✓ 【2023年4月期 取得物件】成長余地のある3物件を取得 ・・・18
- ✓ いちごオフィスにおける環境への取り組み ・・・19

◻ 中長期的な成長に向けて ・・・20

- ✓ いちごオフィスリートの成長軌跡と今後の成長目標 ・・・21
- ✓ 投資主価値（トータルリターン）最大化に向けて ・・・22
- ✓ スポンサーパイプライン ・・・23
- ✓ いちごによる強力なスポンサーサポート ・・・24
- ✓ 2023年10月期 予想 ・・・25
- ✓ 2024年4月期 予想 ・・・26

◻ Appendix

- ✓ いちごオフィスのサステナビリティ（ESG） ・・・27
- ✓ 決算・物件関連データ ・・・35
- ✓ 中規模オフィスの投資魅力 ・・・54
- ✓ 「いちごオフィス」とは ・・・57
- ✓ Jリーグ投資主優待、スポンサー、その他 ・・・65

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.

2023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

	2023年4月期実績	説　明
外部成長	・取得：3物件 / 80億円 ・譲渡：1物件 / 106億円 ※資産規模 前期比+29億円	・独自ソーシングルートによる取得（いちご丸の内サウスビル） ・スポンサーサポートを活用した優先交渉権による取得（いちご博多駅東ビル、福岡建設会館） ・鑑定評価額の1.9倍の価格にて譲渡（譲渡益43億円）
内部成長	・NOI：期初予想比+333百万円（+6.2%）	・物件取得に伴うNOI増加 ・適切なコントロールによる物件コストの圧縮
財務	・借換え（リファイナンス）　96億円 ・新規借入　18億円	・借入期間の長期化、金利スワップによる固定化を継続（当期借入の平均期間 6.5年、金利固定化比率 91.6%）
1口当たり分配金	4,224円（前期比+2,172円、+105.8%）	・期初予想比+92円（+2.2%） ・いちご池之端ビルの譲渡益計上
巡航EPU	1,898円（前期比-85円、-4.3%）	・期初予想比+15円（+0.8%） ・譲渡に伴う控除対象外消費税の影響
1口当たりNAV	96,660円（前期比-419円、-0.4%）	・ポートフォリオの含み益（473億円、前期末比-6億円） ・大型商業テナント退去に伴う鑑定評価額の低下
1口当たりFFO	1,947円（前期比-637円、-24.7%）	・譲渡により一時的にFFOが低下

※ 巡航EPUは、売却損益および当該売却損益に係る運用報酬への影響を除外して算出
※ 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）

	2022年10月期 実績	2023年4月期 実績（A）	2023年4月期 期初予想（B）	期初予想比 （A）−（B）	主な差異要因（期初予想比）
営業収益	7,800	12,380	12,253	+126	■ 不動産賃貸事業収益の増加　+126 ・2023年4月期物件取得による増加: +88 【その他物件】 ・賃料共益費収入の増加：+25 （うち、いちご大船ビル+12） ・一時収入の増加：+13 （うち、いちご三田ビルのテナント負担の原状回復費用+14） ■ 不動産賃貸事業費用の減少　-170 ・2023年4月期物件取得による増加：+34 【その他物件】 ・水道光熱費の減少: -124 ・外注委託費の減少: -63 ・減価償却費の増加: +18 ・修繕費の減少：-25 ・その他費用の減少：-9 ■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の増加　+148 ・収益・分配金成果報酬等の増加: +153 ■ 営業外費用の増加　+9 ・支払利息の増加：+4 ・融資関連費用の増加：+4 【参考】資本的支出 ・2023年4月期実績: 828 【参考】2023年4月期分配後 ・一時差異等調整積立金残高：8,689 ・配当積立金残高：3,471
営業利益	3,775	7,189	7,041	+148	
経常利益	3,001	6,390	6,251	+138	
当期純利益	3,001	6,390	6,251	+138	
任意積立金 積立額合計（-）	–	103	103	–	
任意積立金 取崩額合計（+）	105	105	105	–	
1口当たり分配金（DPU）	2,052円	4,224円	4,132円	+92円	
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	1,983円	1,898円	1,883円	+15円	
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	1,513,367口	–	
NOI	5,586	5,712	5,378	+333	
運用物件数	86物件	88物件	86物件	+2物件	
期末稼働率	96.5%	95.9%	96.8%	-0.9%	
（期中平均稼働率）	（95.8%）	(96.2%)	(96.5%)	(-0.3%)	

（※1）2023年4月期の期初予想は、2022年12月15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、売却損益および当該売却損益に係る運用報酬への影響を除外して算出
（※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、金利固定化による安定性の確保

	2022年4月30日	2022年10月31日	2023年4月30日
1口当たり分配金	2,508円	2,052円	4,224円
1口当たりNAV	95,053円	97,079円	96,660円
1口当たりFFO	2,408円	2,584円	1,947円
簿価LTV（総資産ベース）	48.8%	49.2%	48.7%
時価LTV（鑑定ベース）	45.2%	44.7%	45.0%
平均借入金利	0.79%	0.81%	0.84%
平均借入期間	6.9年	7.0年	7.0年
金利固定化比率	91.3%	91.4%	91.6%
格付（JCR）	A（ポジティブ）	A+（安定的）	A+（安定的）

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

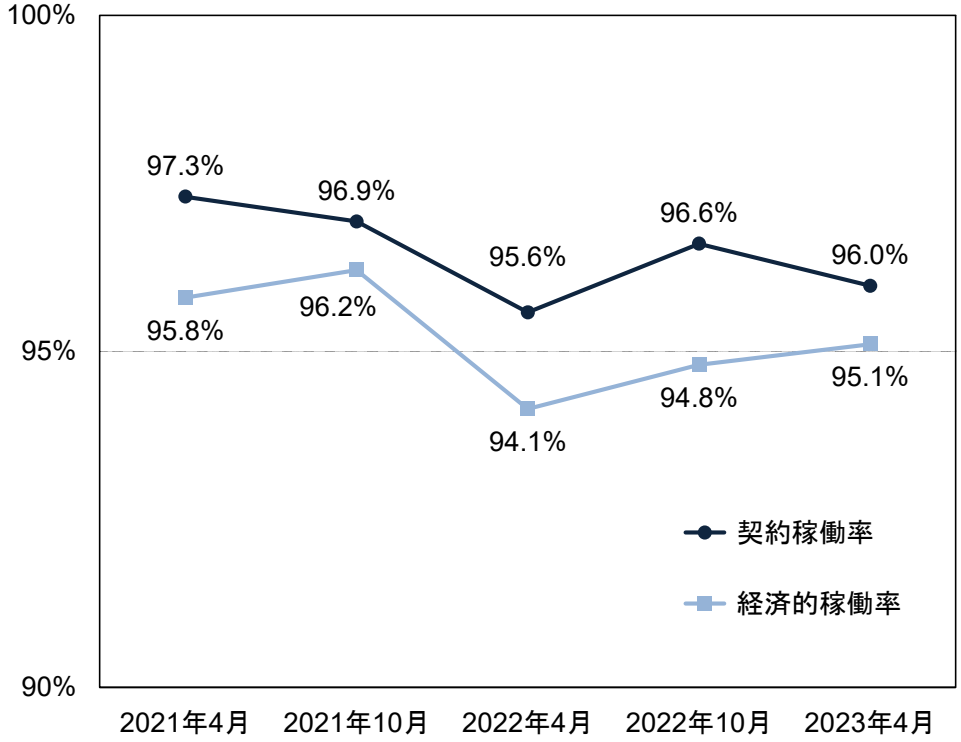
一期一会
ICHIGO

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

稼働率、平均賃料単価の推移

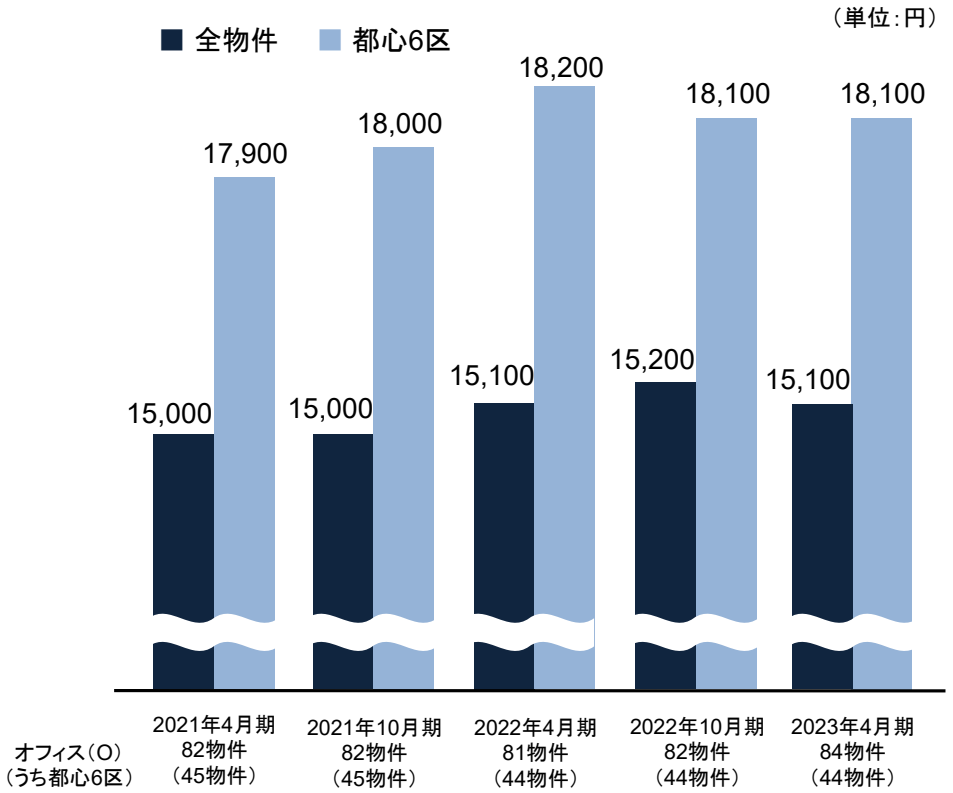
オフィス区画は堅調に推移、店舗・一部大型区画のリーシングは時間を要する

■ 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）
2022年10月期：2.5か月
2023年 4月期：2.0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

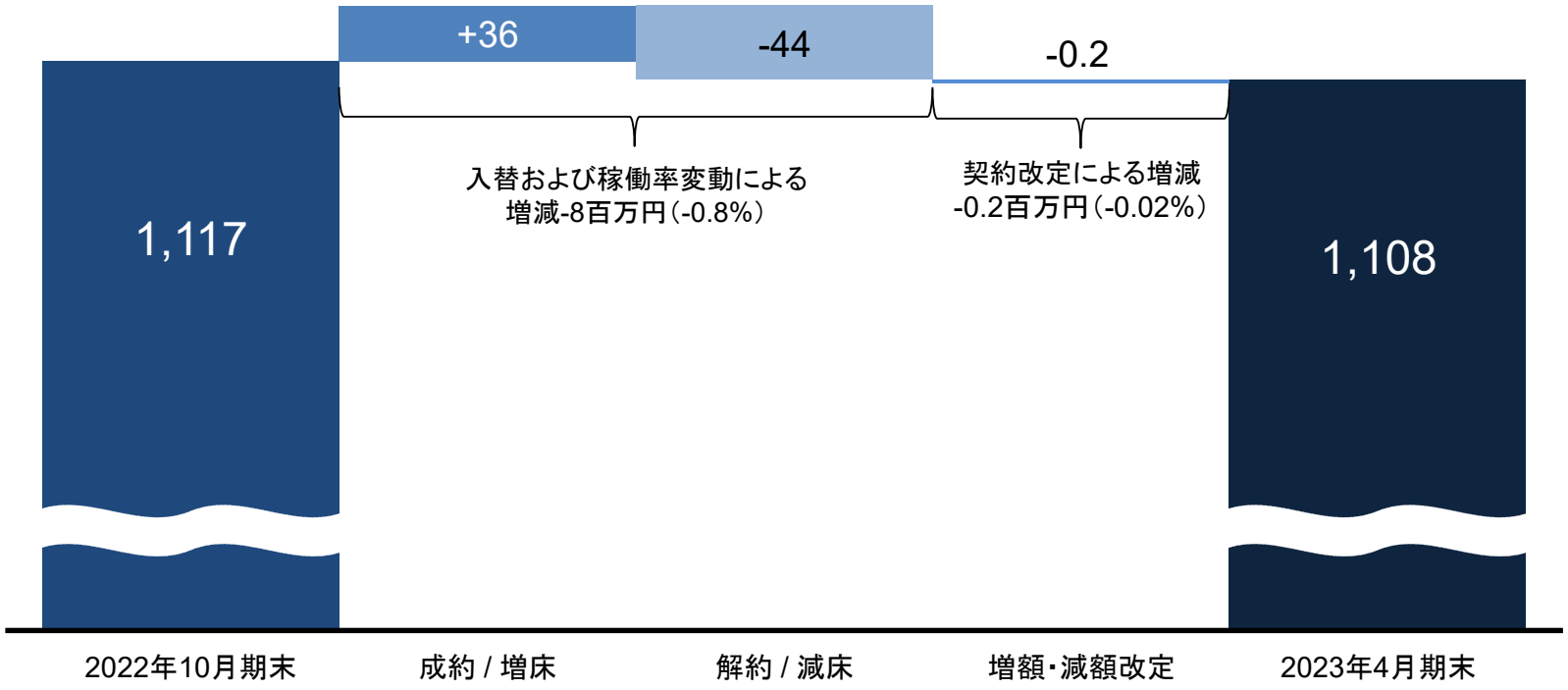
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

月額賃料の変動（オフィス物件のみ）

大型区画の解約により、一時的に月額賃料は減少

■ 月額賃料の変動（オフィス）

（百万円 / 月）



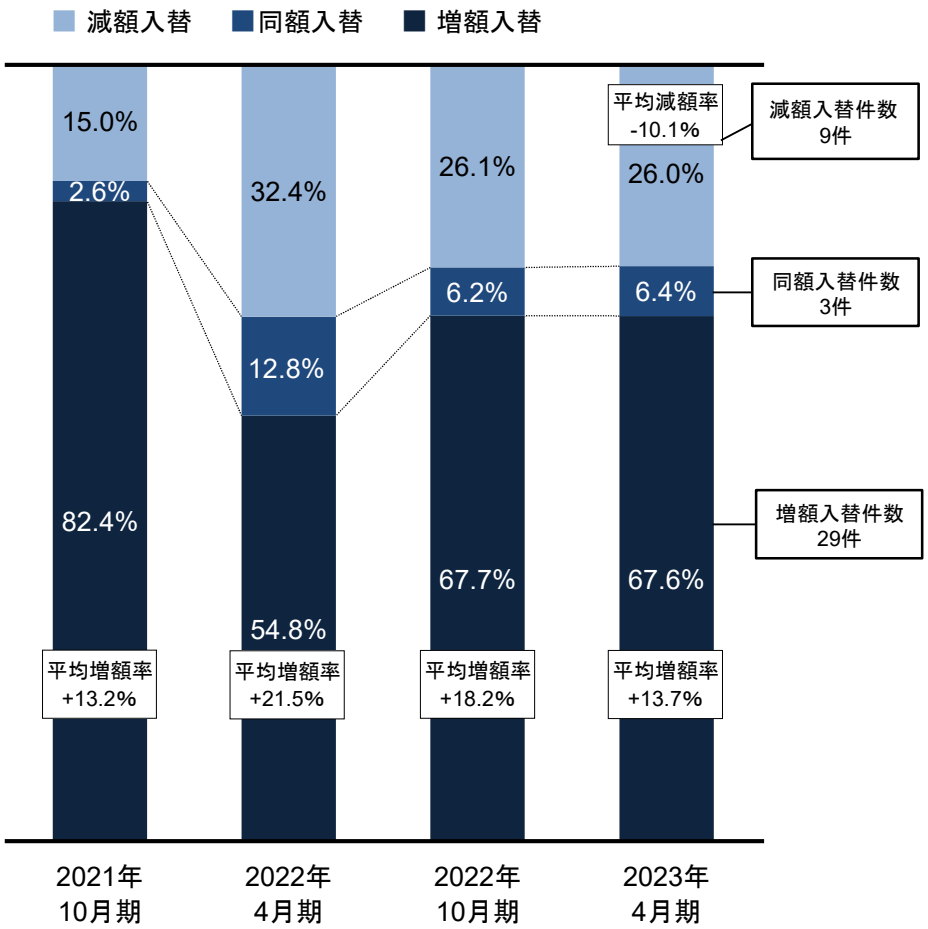
※ 期中の取得物件および譲渡物件を除く
※ 稼働率の変動（オフィス）：96.6%（2022年10月期末）→ 96.0%（2023年4月期末）

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

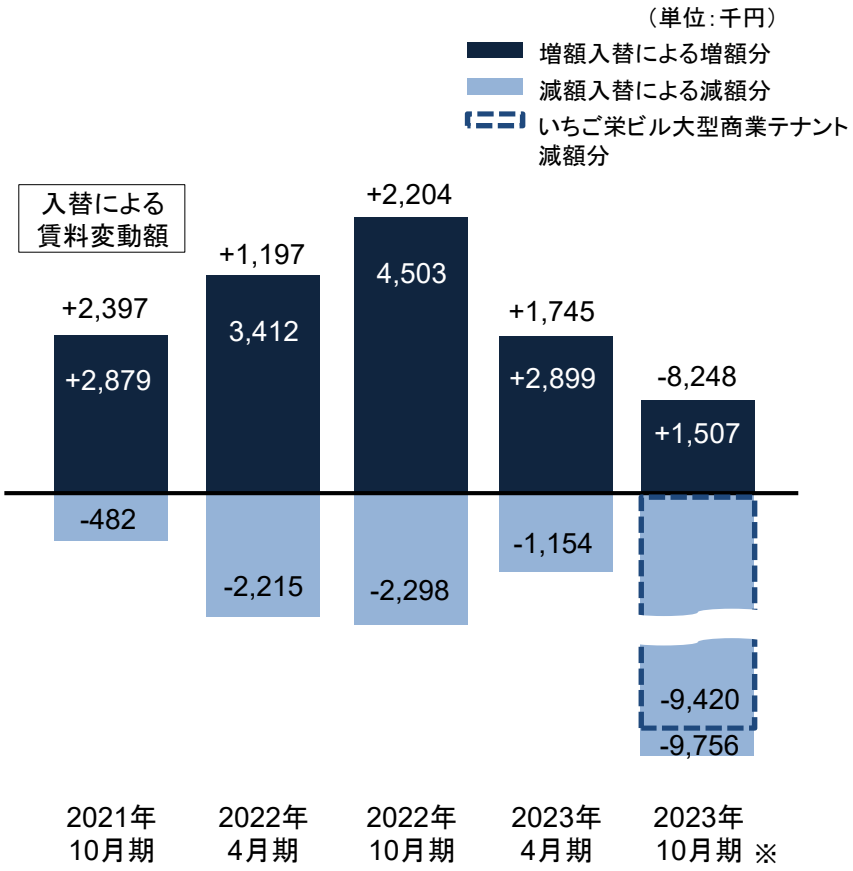
内部成長①: 新規成約における賃料増額

新規成約の3分の2が賃料増額にて入替

■ 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）



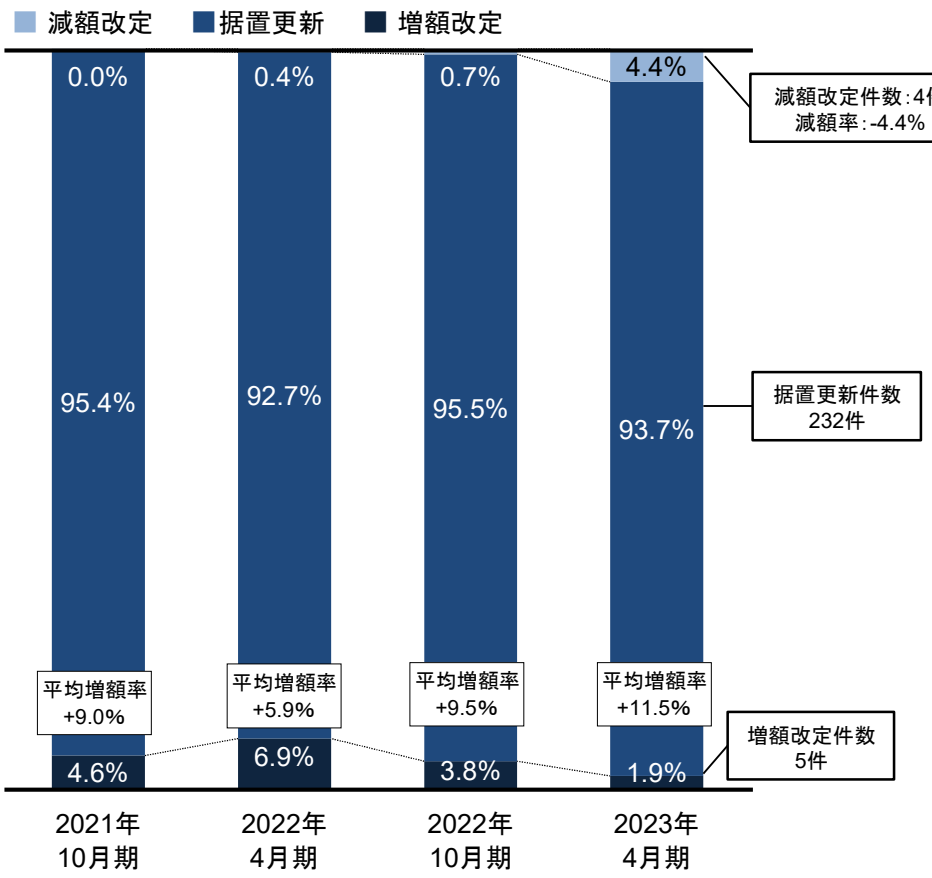
※ 2023年10月期は、2023年6月1日時点で契約済（契約手続中含む）を対象

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

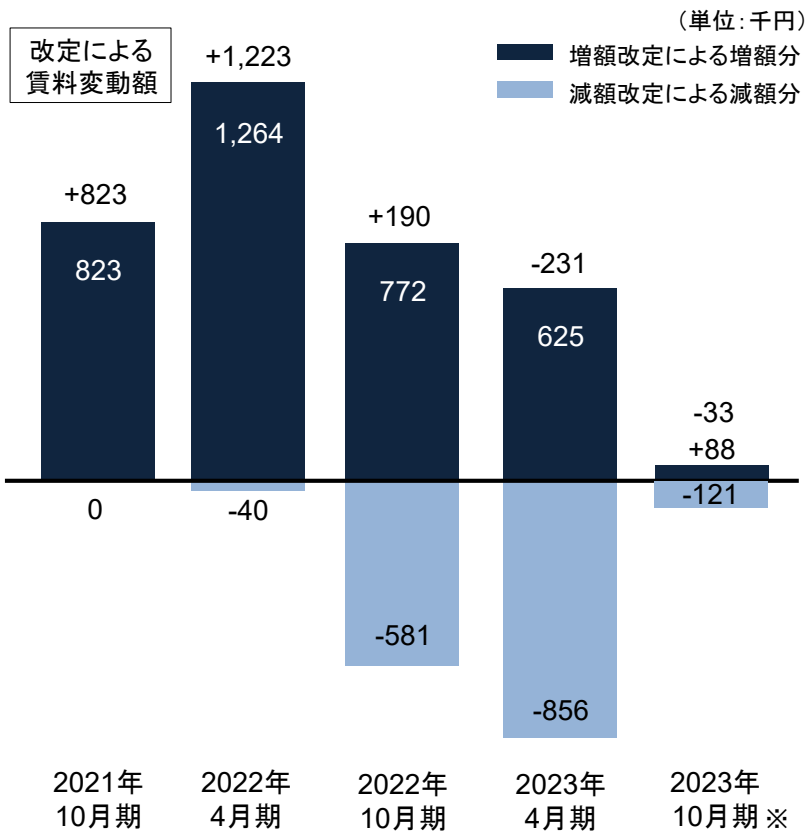
内部成長②: 既存テナントの賃料改定

既存テナントの9割以上が据置または増額改定

■ 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）



※ 2023年10月期は、2023年6月1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.

リーシングにおける事例紹介

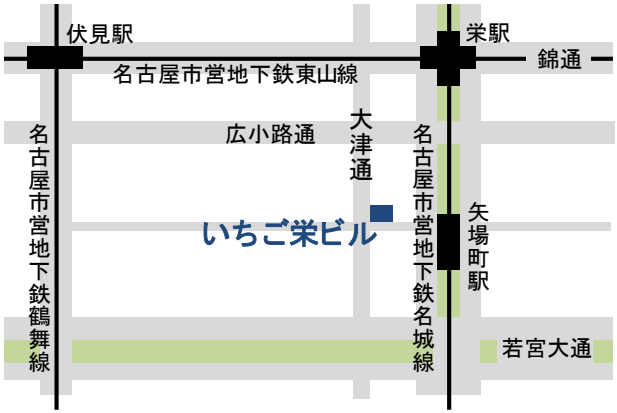
- 2018年4月に、ドラッグストアチェーンを従前賃料比+41%にて獲得するも、出店戦略の見直しに伴い、2022年4月に解約予告を受領
- 大型店舗区画のリーシングが厳しい環境下、ダウンタイムゼロで新テナントの獲得に成功

グローバルファッションブランド 2010年～2018年 → ドラッグストアチェーン 2018年～2023年 → グローバルスポーツブランド 2023年～

■ いちご栄ビル（愛知県名古屋市）

- 名古屋市有数の商業地である「栄」エリアに所在、商業集積度の高い大津通りに面した希少性の高い立地
- 2022年4月、1～2Fテナント（235坪、ドラッグストア）より、2023年5月での解約予告を受領
- 大型店舗区画のリーシングが厳しい環境下、賃料負担能力の高い物販店舗を中心にリーシング活動を展開
- グローバルスポーツブランドの誘致に成功（ダウンタイムなし）、中部地区における旗艦店のオープンに向けて準備中（2023年秋にオープンの予定）

階数	1階／2階
面積	777.24m^2（235.10坪）
契約開始月	2023年5月
ダウンタイム	無し



© 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

- 共用部等のリニューアルにより、テナント満足度向上を図る
- 共用部LED導入率74%、環境配慮とコスト圧縮を追求

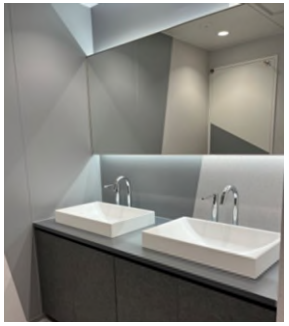
いちご人形町ビル

エントランス

エレベーターホール

いちご栄ビル

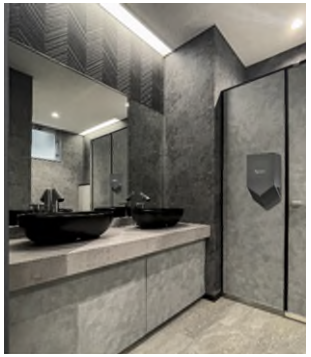
エレベーターホール



化粧室

いちご博多イーストビル

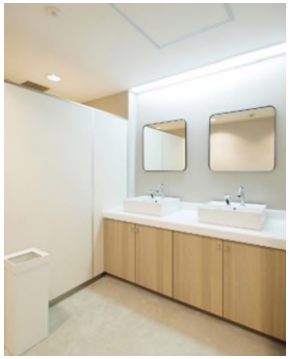
エレベーターホール



化粧室

いちご川崎ビル

エレベーターホール



化粧室

一期一会
ICHIGO

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

心築を軸とした継続的な資産入替による投資主価値向上

最適なポートフォリオ構築を通じて投資主利益に資する資産価値向上を図る

2017年（前回公募増資）以降の資産入替実績

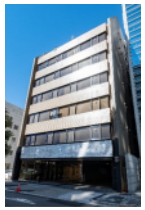
譲渡

13物件
譲渡価格計 316億円（譲渡益 84億円）

取得

15物件
取得価格計 399億円

名古屋市・福岡市所在の中規模オフィス



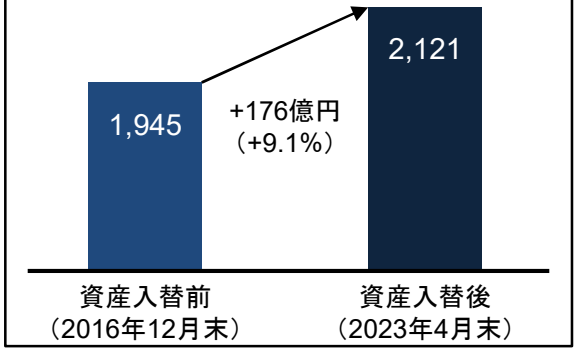
資産入替の効果

NOI増加※

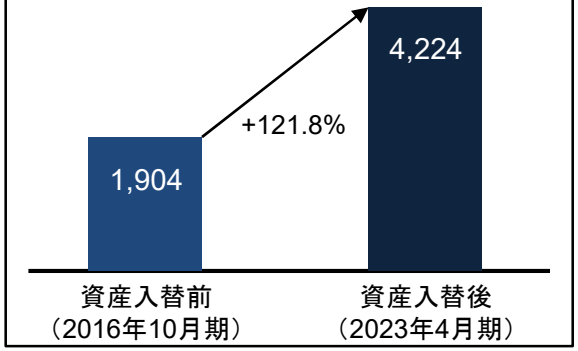
6.3億円/ 年

※ 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

資産規模（単位：億円）



分配金成長（単位：円）



ブリッジファンド（合同会社絆1）の状況

優先交渉価格合計	6,320百万円
鑑定評価額合計	6,740百万円
匿名組合出資額	38百万円
優先交渉権期限	2025年1月31日
対象物件	2物件

櫻岳ビル

いちご博多明治通りビル

一期一会
ICHIGO

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

いちご池之端ビル:いちごグループの価値創造事例

- スポンサー・ブリッジファンドの活用により機動的な取得を実現
  - ✓ 外資系企業の不動産事業撤退による取得好機をとらえるため、スポンサーがブリッジファンドで取得
- 取得後約6年の運用により取得価格の2倍(+106.6%)での譲渡を実現
- 譲渡益により分配金大幅向上(本譲渡の効果 分配金+2,257円 +114.7%)
- 譲渡代金(原価)の再投資によりさらなる投資還元
  - ✓ 機動性確保を目的としたスポンサーサポートによるブリッジファンドから、いちご博多駅東ビルおよび福岡建設会館を取得

ブリッジ(取得好機の確保)

スポンサー:機動性の提供

- ✓ 取得日 :2015年7月
- ✓ 取得価格:5,050百万円

取得

- ✓ 取得日 :2016年5月
- ✓ 取得価格 :5,130百万円
- ✓ 鑑定評価額:5,220百万円
- ✓ 含み益 :90百万円

価値向上(心築運用)

- ✓ 譲渡直前期:2022年10月
- ✓ 帳簿価格 :5,115百万円
- ✓ 鑑定評価額:5,600百万円
- ✓ 含み益 :489百万円(取得時含み益の5.4倍)

評価額以上の価値実現(譲渡)

- ✓ 譲渡日 :2022年12月
- ✓ 帳簿価格 :5,111百万円
- ✓ 譲渡価格 :10,600百万円
- ✓ 実現益 :4,393百万円(取得時含み益の48.8倍)

一期一会 ICHIGO

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

成長余地のある3物件を取得

独自のソーシングルートおよびスポンサーサポートによる取得

物件名	いちご丸の内サウスビル	いちご博多駅東ビル	福岡建設会館
取得日	2022年11月30日	2023年1月27日	
所在地	愛知県名古屋市	福岡県福岡市	
立地	地下鉄桜通線「丸の内」駅 徒歩約2分	JR鹿児島本線他「博多」駅 徒歩約4分	福岡市地下鉄空港線 「東比恵」駅　徒歩約2分
取得価格	1,750百万円	3,500百万円	2,750百万円
鑑定評価額	1,850百万円	3,630百万円	2,810百万円
想定NOI利回り	4.8%	4.5%	4.6%
取得先	外部（独自ルート）	合同会社絆1（スポンサーサポート）	
取得資金	手元資金	手元資金 + 借入金	

※ 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.

いちごオフィスにおける環境への取り組み

◻ 環境への取り組みに対する評価

✓ 東京都中小低炭素モデルビル認証の取得 （2023年1月）

- いちご神宮前ビル（低酸素ベンチマークA3）
- いちご東五反田ビル（低酸素ベンチマークA3-）
- いちご三田ビル（低酸素ベンチマークA1+）

✓ 現在、8物件が本認証を取得

いちご神宮前ビル

いちご東五反田ビル

いちご三田ビル

環境認証取得物件は19物件、賃貸可能面積（オフィス）の32.0%

◻ 低炭素社会の実現に向けた取り組み

✓ 2022年10期以降に取得した4物件※においても、電力需給契約を再生可能エネルギーに切り替え完了したことにより、全保有物件にて切り替え済み

※ いちご東池袋三丁目ビル、いちご丸の内サウスビル、いちご博多駅東ビル、福岡建設会館の4物件
※ 区分所有物件および共有物件等を除く

✓ 切り替えにより、CO2排出量は年間21,345トン減少（2019年比）

RE100 | CLIMATE GROUP | CDP

© 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.

いちごオフィスの成長軌跡と今後の成長目標（KPI）

トータルリターン（投資主総利回り）は、上場来 +332.6%

トータルリターンの実績

（2023年4月28日時点）

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

投資主価値の最大化に向けて

引き続き年平均 **8 %**以上のトータルリターンを目標とする

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

一期一会
ICHIGO

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

投資主価値の最大化に向けて

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

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

一期一会
ICHIGO

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

スポンサーパイプライン

合計20物件、約747億円のスポンサーパイプラインによる成長余力

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

取得時簿価および優先交渉価格合計: 747億円

※ 優先交渉権保有物件

一期一会 ICHIGO

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

いちごによる強力なスポンサーサポート

- スポンサーによるいちごオフィス投資口の取得
  - ✓ いちごオフィスのさらなる成長に向けた支援ならびに投資口価値の向上に対しスポンサーとして力強いコミットメントを示す
- 優良物件の提供など、いちごオフィスの価値創造への取り組みをサポート
  - ✓ 外部からの物件取得の機会を捉え、スポンサーがブリッジで物件を取得し適切なタイミングでいちごオフィスへ売却
- RE100など、サステナブル経営の実現に向けた取り組みの推進
  - ✓ いちごの不動産技術とノウハウを活用し、日本における「100年不動産」の実現を目指す
  - ✓ サステナビリティ推進体制を構築し、スポンサーが加盟した「RE100」の主旨に鑑み、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーへの切り替えを推進
    - — 2023年4月期に全保有物件にて再生可能エネルギーへ切り替え完了

一期一会
ICHIGO

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

2023年10月期 予想

譲渡益の剥落による予想分配金の減少

（単位：百万円）

	2023年4月期 実績（B）	2023年10月期 予想（A）	増減 （A）-（B）
営業収益	12,380	8,258	-4,122
営業利益	7,189	3,727	-3,462
経常利益	6,390	2,945	-3,445
当期純利益	6,390	2,944	-3,445
任意積立金 積立額合計（-）	103	–	-103
任意積立金 取崩額合計（+）	105	105	–
1口当たり分配金（DPU）	4,224円	2,015円	-2,209円
巡航EPU（1口当たり当期純利益）	1,898円	1,945円	+47円
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	–
NOI	5,712	5,637	-75
運用物件数	88物件	88物件	–
期末稼働率	95.9%	97.1%	+1.1%
（期中平均稼働率）	(96.2%)	(96.7%)	+0.5%

主な差異要因（2023年4月期実績比）

■ 前期の不動産等売却益の剥落　-4,393

■ 不動産賃貸事業収益の増加　+272
・2023年4月期取得物件に係る増加: +98
・2023年4月期売却物件に係る減少: -46
【その他物件】
・賃料共益費収入の減少: -81（うち、いちご栄ビルの減少-96）
・駐車場・施設利用料の増加: +1
・水道光熱費収入の増加: +320
・その他・一時収入の減少: -19（うち、いちご三田ビルのテナント負担の原状回復費用の剥落-14）

■ 不動産賃貸事業費用の増加　+355
・2023年4月期取得物件に係る増加: +45
・2023年4月期売却物件に係る減少: -24
【その他物件】
・仲介手数料等外注委託費の増加: +66
・水道光熱費の増加：+221
・固定資産税の増加：+20
・修繕費の増加: +19

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少　-1,015
・減益による収益・分配金成果報酬の減少: -910
・前期物件売却による控除対象外消費税の減少: -164
・臨時投資主総会関連費用の増加 +46

■ 営業外費用の減少　-17
・35期新規借入に伴う支払利息の増加：+24
・融資関連費用の減少: -41

【参考】資本的支出
・2023年10月期予想: 955

【参考】2023年10月期分配後予想
・一時差異等調整積立金残高：8,584
・配当積立金残高：3,471

（※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、売却損益および当該売却損益に係る運用報酬への影響を除外して算出
（※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.

2024年4月期 予想

安定した運用を継続し分配金は増加

（単位：百万円）

	2023年10月期 予想（B）	2024年4月期 予想（A）	増減 （A）-（B）
営業収益	8,258	8,244	-13
営業利益	3,727	3,779	+52
経常利益	2,945	3,011	+66
当期純利益	2,944	3,011	+66
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）	2,015円	2,059円	+44円
巡航EPU （1口当たり当期純利益）	1,945円	1,989円	+44円
発行済投資口数	1,513,367口	1,513,367口	–
NOI	5,637	5,669	+31
運用物件数	88物件	88物件	–
期末稼働率	97.1%	96.4%	-0.7%
（期中平均稼働率）	(96.7%)	(96.6%)	(-0.1%)

主な差異要因 （2023年10月期予想比）

■ 不動産賃貸事業収益の減少 -13
- 賃貸事業収入の増加：+23
- 水道光熱費収入の減少：-39

■ 不動産賃貸事業費用の減少 -31
- 仲介手数料等外注委託費の減少: -21
- 水道光熱費の減少: -36
- 減価償却費等の増加：+14
- 修繕費の増加: +8

■ 営業費用（賃貸事業費用除く）の減少 -34
- 増益による収益・分配金成果報酬の増加: +22
- 臨時投資主総会関連費用の減少 -46
- 委託調査費/ER等の減少-3

■ 営業外費用の減少 -14
- 支払利息の増加：+11
- 融資関連費用の減少：-25

【参考】資本的支出
- 2024年4月期予想：884

【参考】2024年4月期分配後予想
- 一時差異等調整積立金残高：8,479
- 配当積立金残高：3,471

（※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、売却損益および当該売却損益に係る運用報酬への影響を除外して算出
（※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. 法令適応と環境管理体制の整備
環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。
また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します。

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

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

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

◻ いちごオフィスのサステナビリティ推進体制

- ✓ オフィスリート本部長を責任者とし、サステナビリティ推進に係る体制の整備、各種施策の実行を統括
- ✓ サステナビリティ会議（原則、3か月に1回開催）
  - — サステナビリティ責任者、アセットマネジメント部長、企画管理部長により構成し、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

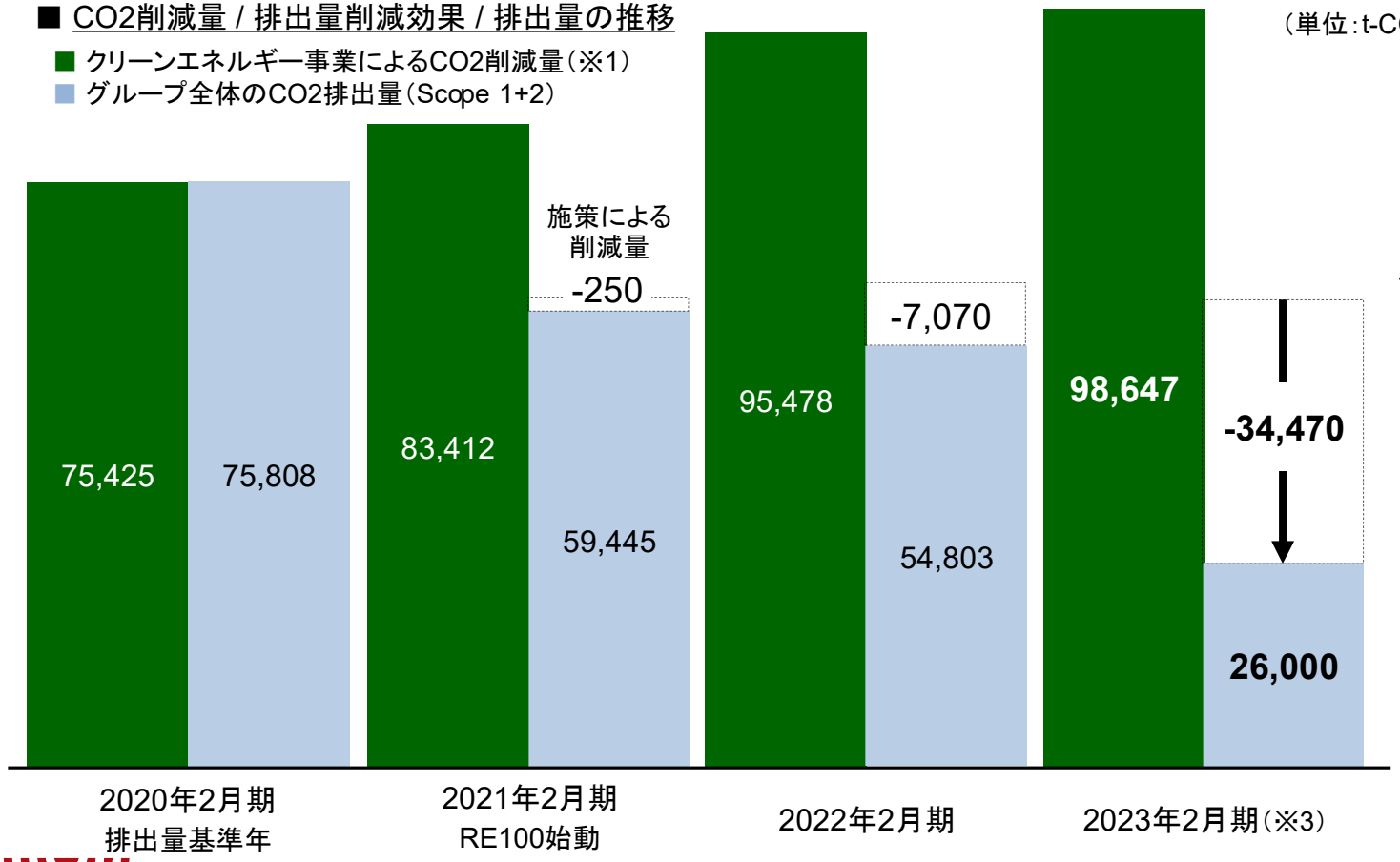
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

いちごのクライメイト・ポジティブの実現（CO2削減量 / 排出量比較）

クリーンエネルギー事業の成長（CO2削減量の増加）と再生可能エネルギー由来の電力へ切換・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 / 排出量の推移

（単位：t-CO2）



CO2削減施策

＜従前からの施策＞

① 再生可能エネルギーへの切換
28,900 t-CO2

② 省エネ化 （LED化、空調機器高効率化）
870 t-CO2

＜当社ならではの新施策＞

③ 当社発電所由来の
トラッキング付非化石証書（※2）取得
4,700 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
（※3） 2023年2月期のCO2削減効果、CO2排出量実績は集計中のため予測値を記載

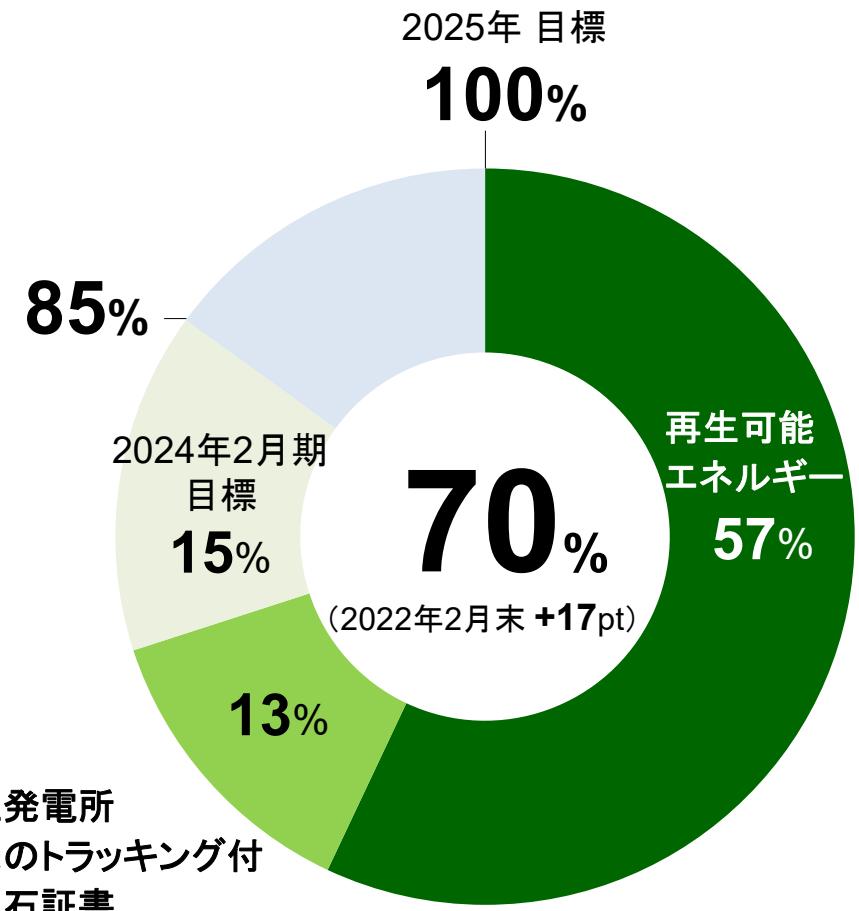
一期一会 ICHIGO

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

【いちごグループにおけるESGの取り組み】

サステナブルな社会へ向けた再生可能エネルギーへの切り替え

■ RE100達成率と手段の内訳（2023年2月期末時点）



当社発電所
由来のトラッキング付
非化石証書

■ 電力切り替え・カーボンオフセット効果 年間予測

CO2削減量 約**35,000** t-CO2

（※）RE100達成率70%の場合のグループ全体の
年間CO2削減量予測

× 約**15,200**台分 削減

（※）乗用車（ガソリン車）1台あたり約2,300kg/年（環境省資料）

（※）いちご、いちごオフィス、いちごホテルの実績（レジデンス除く）

一期一会 ICHIGO

RE100 | CLIMATE GROUP | CDP

© 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

■ 2022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（5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6年連続で獲得

GRESB ★★★☆☆ 2022

■ 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、いちごオフィスの全保有物件※において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が完了

※ 区分所有物件および共有物件等を除く。

■ 切り替えにより、CO2排出量は年間24,089トン減少（2019年比）

✓ 24,089トン＝東京ドーム 9.9杯分　または
乗用車 10,473台の年間CO2排出量　に相当

✓ 削減率： 89.3%

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

✓ 22件（19物件）、賃貸可能面積合計（オフィス）の32.0%
【決算発表日現在】

CASBEE（建築物環境総合性能評価システム）

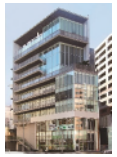
Sランク

いちご
高松ビル

いちご
丸の内ビル

いちご
神宮前ビル

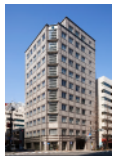
Aランク


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
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（★）

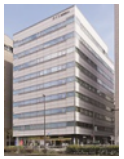
いちご大宮ビル

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

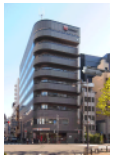
A3

いちご神宮前ビル

A3-

いちご東五反田ビル

A2+


いちご九段ビル

A1+

いちご秋葉原
ノースビル

いちご
大森ビル

いちご
大塚ビル

いちご
三田ビル

A1

いちご広尾ビル

© 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、災害時救援自動販売機などを設置

✓ 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

■ テナント満足度調査

✓ 定期的に実施する「テナント満足度」により収集したテナントのニーズを物件管理に反映

✓ シェアサイクルサービスの導入により、テナント従業員の健康や利便性向上に寄与

シェアサイクルサービス

■ いちごグループ全体の取り組み

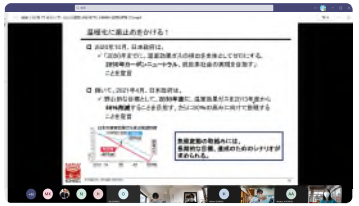
✓ 地域活性化への貢献

- 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、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】

✓ ベストプラクティスを目指す運用体制

- 取締役4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半数以上が、社外取締役で構成されているのは、
Jリート 60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60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5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：4名中、2名が社外取締役

※ 2023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.

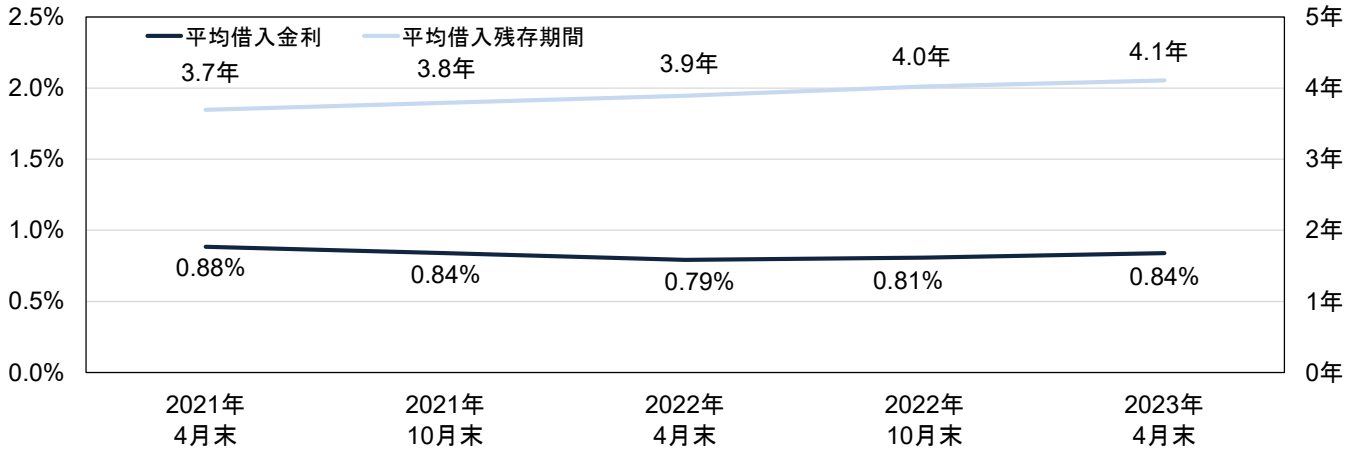
Appendix：決算・物件関連データ

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

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

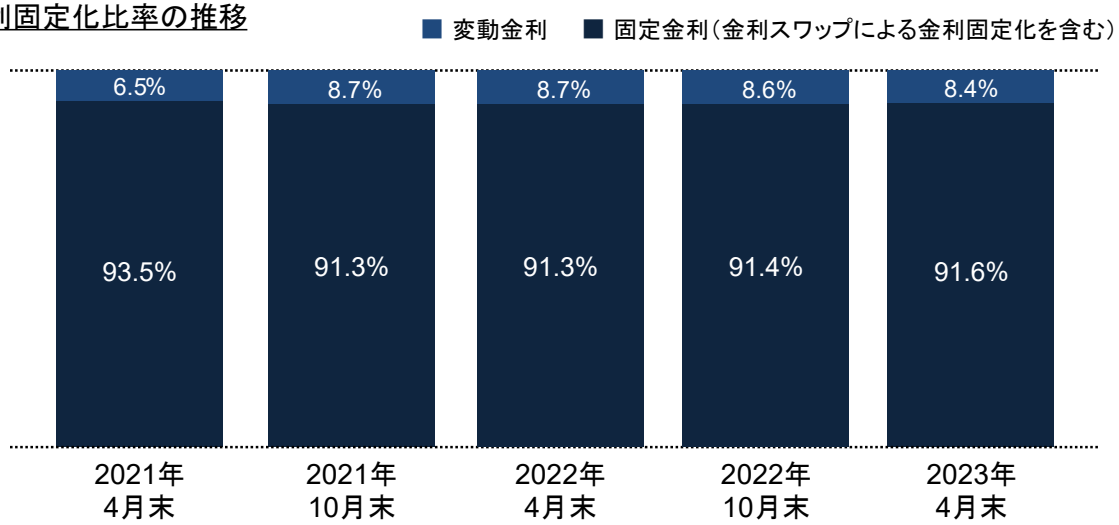
※ 投資法人債を含む



■ 資金調達の概要

種別	金額（百万円）	期間	金利
銀行借入	4,641	5.0年	0.958%（固定）
	3,278	5.7年	1.036%（固定）
	1,700	9.8年	1.609%（固定）
	700	9.0年	1.723%（固定）
	600	9.0年	1.723%（固定）
	300	6.8年	1.405%（固定）
	200	6.8年	1.405%（固定）
合計（平均）	11,419	（6.5年）	（1.184%）

■ 金利固定化比率の推移

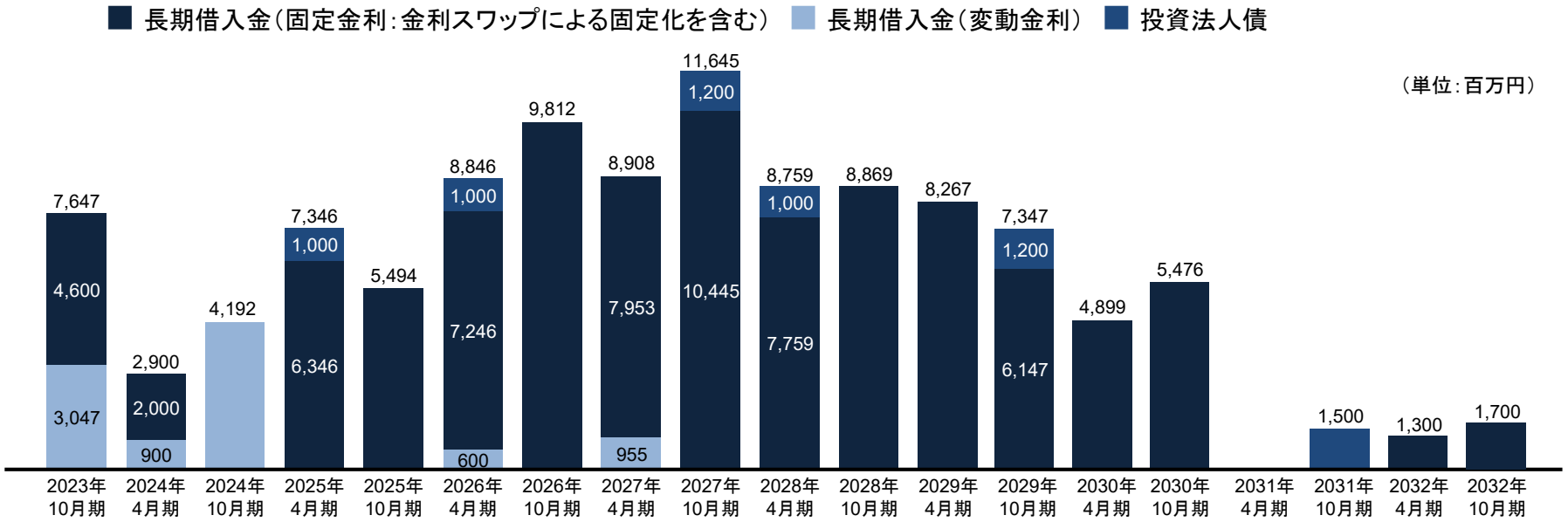


一期一会
ICHIGO

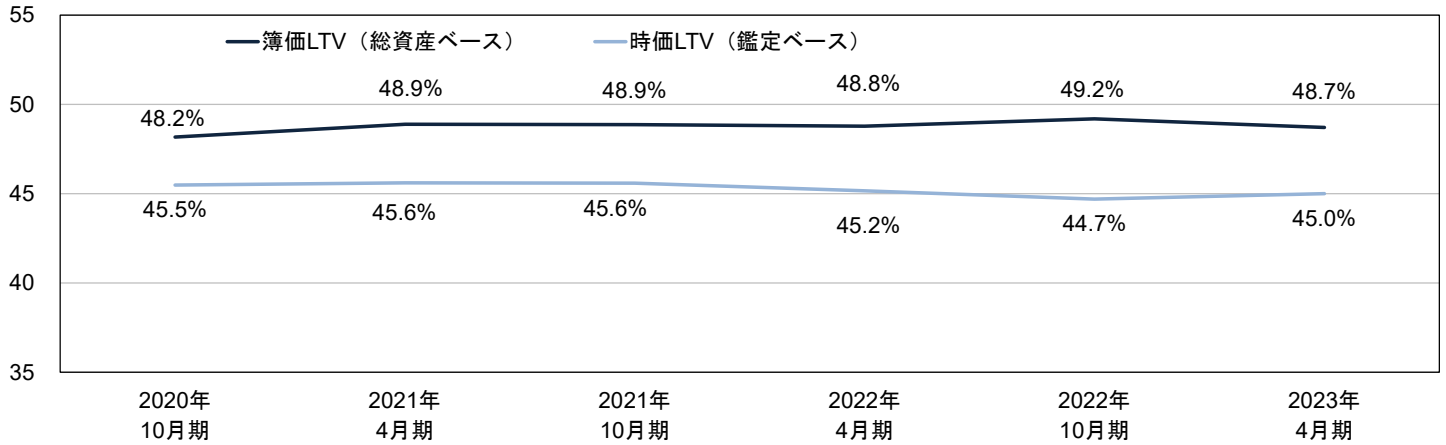
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

有利子負債の状況 ②

■ 有利子負債返済期限の分散状況（2023年4月30日時点）



■ 有利子負債比率の推移（2023年4月30日時点）



© 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（2023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	29,528	25.7%
みずほ銀行	21,195	18.4%
SBI新生銀行	13,608	11.8%
三菱UFJ銀行	11,583	10.1%
あおぞら銀行	9,952	8.7%
りそな銀行	8,418	7.3%
福岡銀行	3,529	3.1%
日本政策投資銀行	3,400	3.0%
香川銀行	1,715	1.5%
みずほ信託銀行	1,637	1.4%
横浜銀行	1,422	1.2%
西日本シティ銀行	1,412	1.2%
オリックス銀行	608	0.5%
借入金合計	108,007	94.0%

投資法人債	残高	比率
第1回投資法人債	1,200	1.0%
第2回投資法人債	1,000	0.9%
第3回投資法人債	1,000	0.9%
第4回投資法人債	1,200	1.0%
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	6.0%
有利子負債合計	**114,907**	100.0%

■ 格付

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

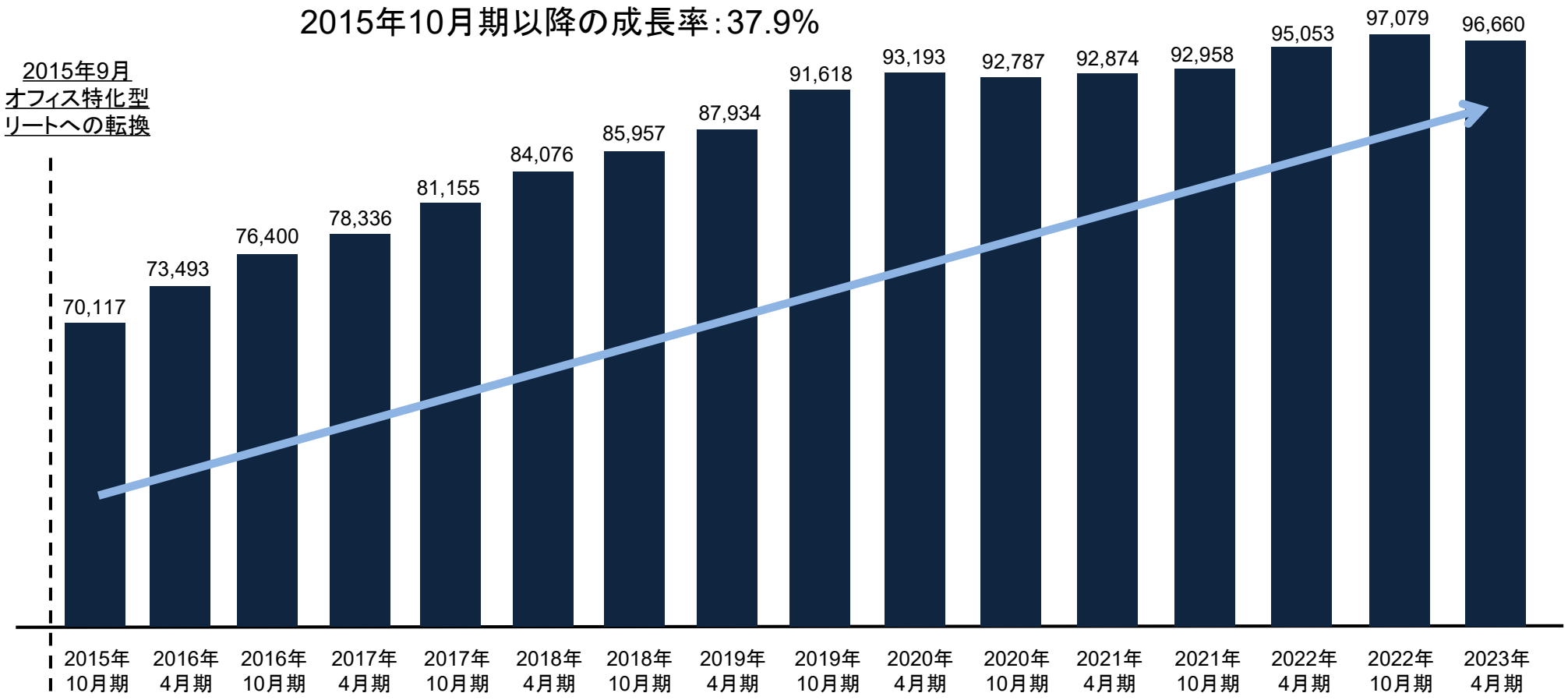
一期一会
ICHIGO

© 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）



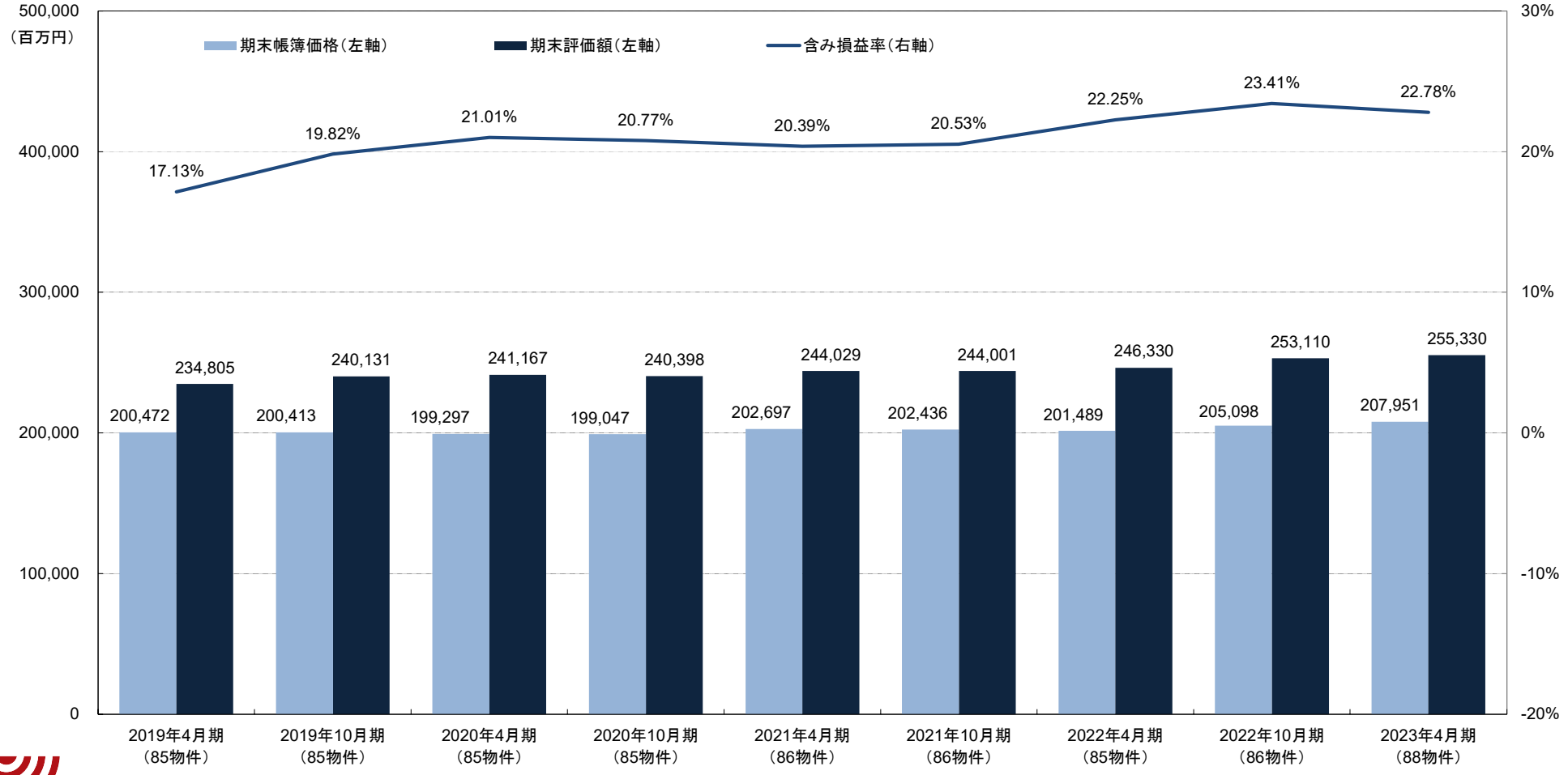
※ 1口当たりNAV ＝（分配金控除後純資産額＋不動産含み益－不動産含み損）÷ 期末時点発行済投資口数

一期一会
ICHIGO

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

含み益の推移

2023年4月期の期末評価額は約473億円の含み益
（2022年10月期比　-6億円）



※ 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.

契約更改の内訳 / 月額賃料の変動

■ 2023年4月期　用途別月額賃料変動

（単位：百万円）

	2022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	物件取得	物件譲渡	2023年 4月期末	増減	既存物件 増減
オフィス	**1,142**	+36	-44	+0	-0	+31	-25	**1,139**	-2	-8
その他	**31**	–	–	–	–	–	–	**31**	–	–
合計	**1,174**	+36	-44	+0	-0	+31	-25	**1,171**	-2	-8

■ 2023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	5	1,184.75m^2	+3.7百万円	+11.5%
	その他	–	–	–	–
	計	5	1,184.75m^2	+3.7百万円	+11.5%
減額改定	オフィス	4	2,841.21m^2	-5.1百万円	-4.4%
	その他	–	–	–	–
	計	4	2,841.21m^2	-5.1百万円	-4.4%
据置更新	オフィス	232	59,982.84m^2	–	–
	その他	5	2,425.40m^2	–	–
	計	237	62,408.24m^2	–	–
更新対象合計	オフィス	241	64,008.80m^2	-1.3百万円	-0.1%
	その他	5	2,425.40m^2	–	–
	計	246	66,434.20m^2	-1.3百万円	-0.1%

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

■ 2023年4月期　用途別賃貸面積の推移

（単位：m²）

	2022年 10月期末	成約 / 増床	解約 / 減床	物件取得	物件譲渡	2023年 4月期末	増減	既存物件 増減
オフィス	**248,677**	+7,304	-8,711	+8,102	-5,504	**249,868**	+1,191	-1,479
その他	**8,832**	–	–	–	–	**8,832**	–	–
合計	**257,510**	+7,304	-8,711	+8,102	-5,504	**258,701**	+1,191	-1,479

■ 2023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	29	4,940m²	+144.5百万円
	その他	–	–	–
	計	29	4,940m²	+144.5百万円
減額入替	オフィス	9	1,895m²	+61.6百万円
	その他	–	–	–
	計	9	1,895m²	+61.6百万円
同額入替	オフィス	3	468m²	+10.4百万円
	その他	–	–	–
	計	3	468m²	+10.4百万円
合計	オフィス	41	7,304m²	+216.7百万円
	その他	–	–	–
	計	41	7,304m²	+216.7百万円

② 解約 / 館内減床

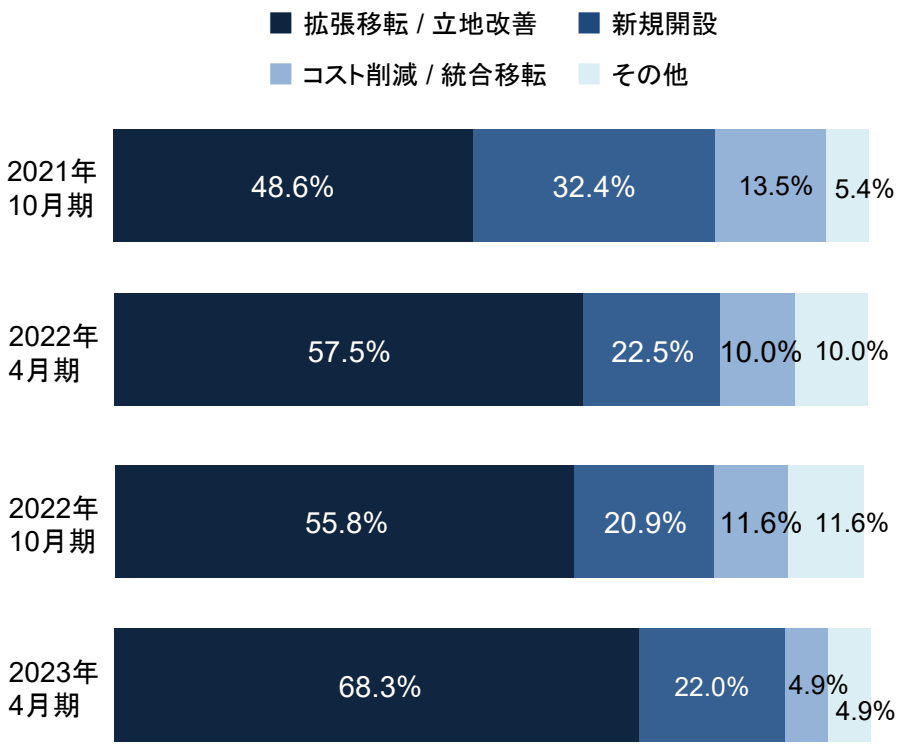
	件数	面積	賃料減少額 （通期ベース）
オフィス	41	8,711m²	+267.2百万円
その他	–	–	–
計	41	8,711m²	+267.2百万円

一期一会
ICHIGO

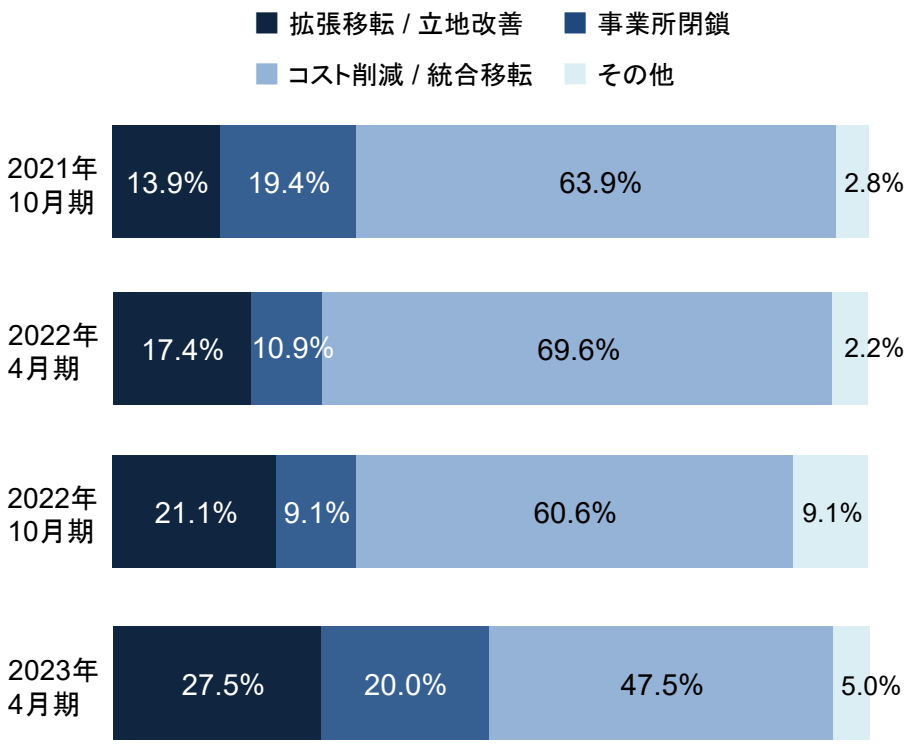
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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）

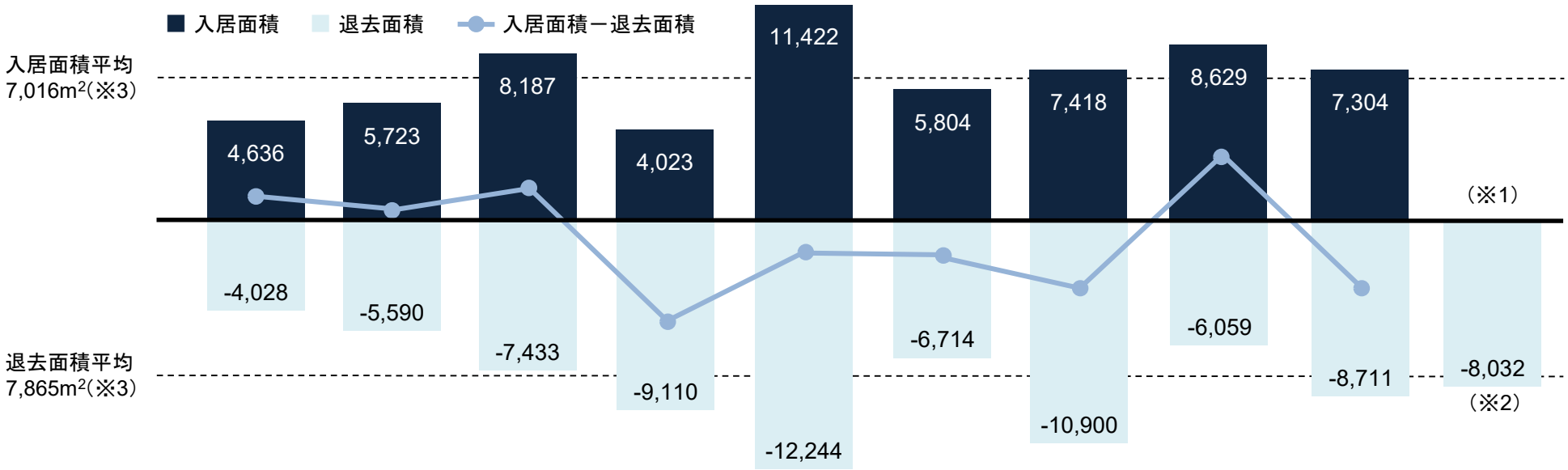


© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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）

（単位：m²）



	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	2023年 4月期	2023年 10月期（見込）
入居率	3.5%	4.6%	6.5%	3.2%	8.9%	4.5%	5.8%	6.5%	5.6%	（※1）
退去率	3.0%	4.5%	5.9%	7.3%	9.6%	5.3%	8.6%	4.5%	6.7%	6.2%
入居－退去（m²）	+608	+133	+754	-5,087	-822	-910	-3,482	+2,569	-1,407	（※1）

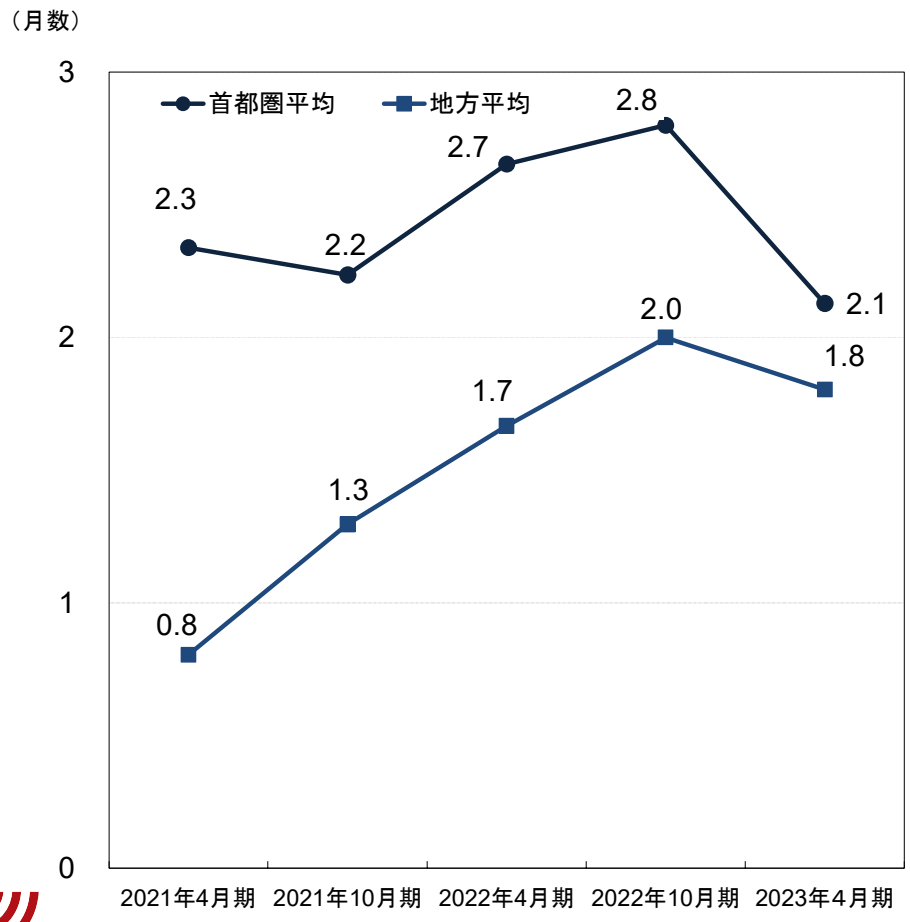
（※1）2023年10月期の入居面積は、本書日付現在未定（2023年6月1日時点で4,918m²の入居が契約済もしくは契約見込み）
（※2）2023年10月期（見込）の退去面積は、2023年6月1日時点で入居テナントから受領済の解約予告を対象
（※3）入居面積平均および退去面積平均は、2019年4月期から2023年4月期の平均値
・各期中の売却物件を除く
・入居率および退去率は、各期の入居面積および退去面積の合計をそれぞれ各期末時点の賃貸可能面積で除した数値を年換算

一期一会
ICHIGO

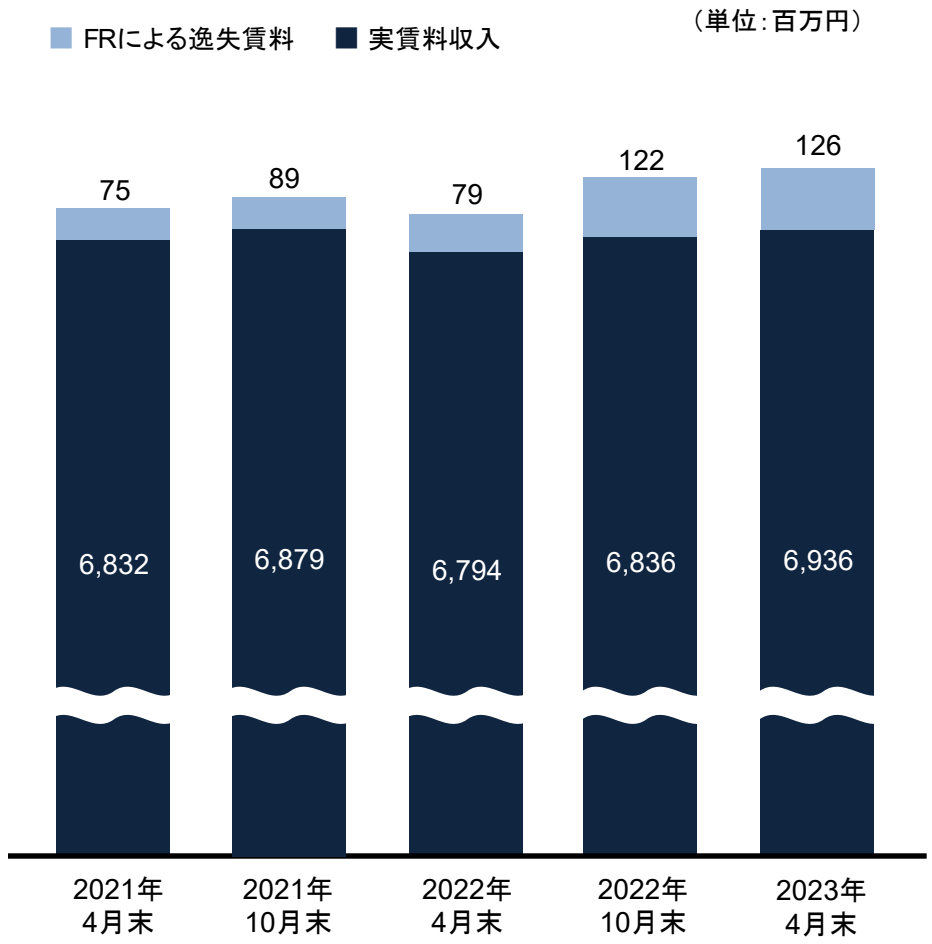
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

フリーレントの状況

■ 平均フリーレント月数の推移



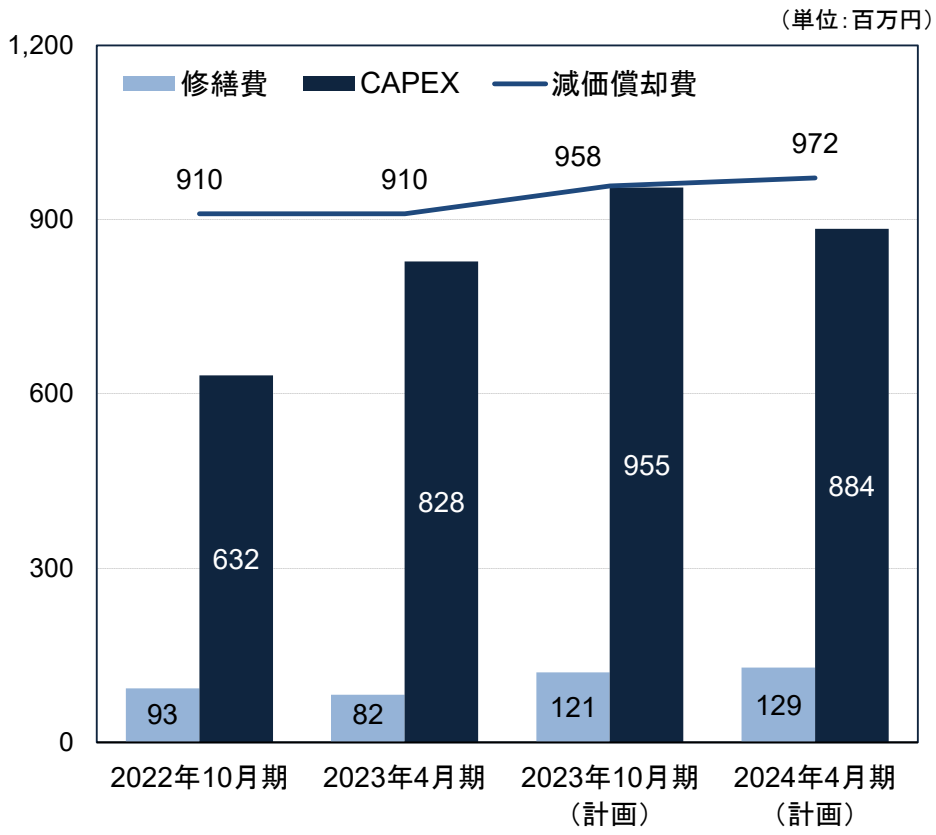
■ フリーレント（FR）による逸失賃料の推移



© 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



■ 2023年10月期における主なCAPEX計画

物件名	工事内容	投資額
いちご西本町ビル	外壁改修工事	62百万円
大井町センタービル	空調設備更新工事	20百万円
いちご芝公園ビル	エレベーター更新工事	18百万円
いちご九段三丁目ビル	屋上等防水工事	8百万円

■ 2024年4月期における主なCAPEX計画

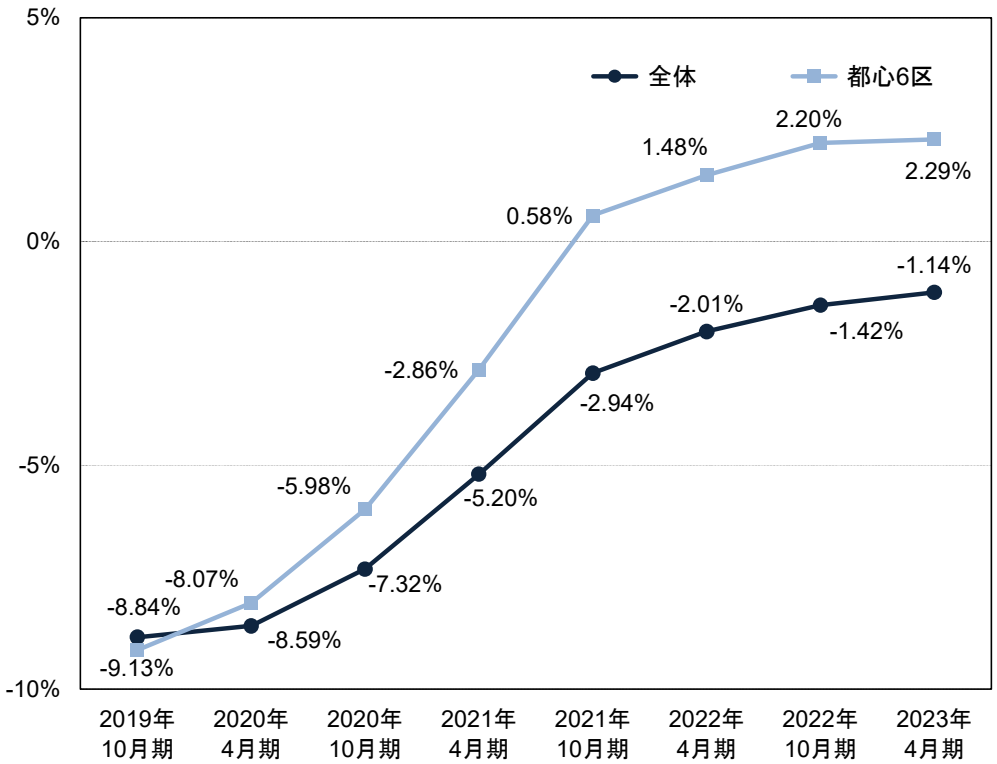
物件名	工事内容	投資額
いちご西本町ビル	中央監視装置更新工事	28百万円
いちご半蔵門ビル	外壁改修工事	27百万円
いちご芝公園ビル	外壁改修工事	25百万円
大井町センタービル	空調設備更新工事	20百万円

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

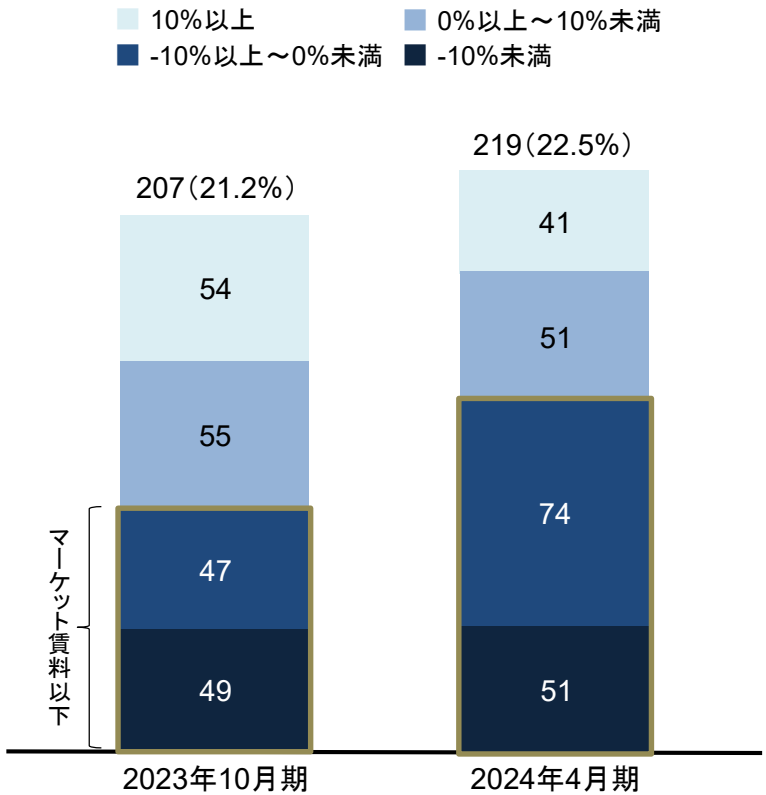
賃料ギャップ：縮小するも、依然アップサイドあり

2023年10月期、2024年4月期に契約更新を迎えるテナントの契約賃料は半数程度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）



■ 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）



※「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

※ 基準階を対象とし、解約予定テナントを除く
※（ ）内は2023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

		2022年10月31日時点	2023年4月30日時点
物件数	全体	86物件	88物件
	オフィス	82物件	84物件
	その他	4物件	4物件
資産規模	全体	2,092億円	2,121億円
	オフィス	97%	97%
	その他	3%	3%
エリア別	都心6区	55%	54%
	その他首都圏	25%	22%
	4大都市	15%	18%
	その他主要都市	6%	6%
鑑定評価額		2,531億円	2,553億円
賃貸可能面積		266,866.48㎡	269,700.94㎡
稼働率		96.5%	95.9%
テナント数		938	998
NOI利回り		5.3%	5.4%

※ エリア別の割合は、取得価額割合を記載
※ NOI利回りは、各時点までの譲渡資産を除いた各期のNOIを年換算した試算値。ただし、2022年10月期および2023年4月期の取得資産については、直近鑑定評価における直接還元法で採用された年間NOIにより算出

一期一会
ICHIGO

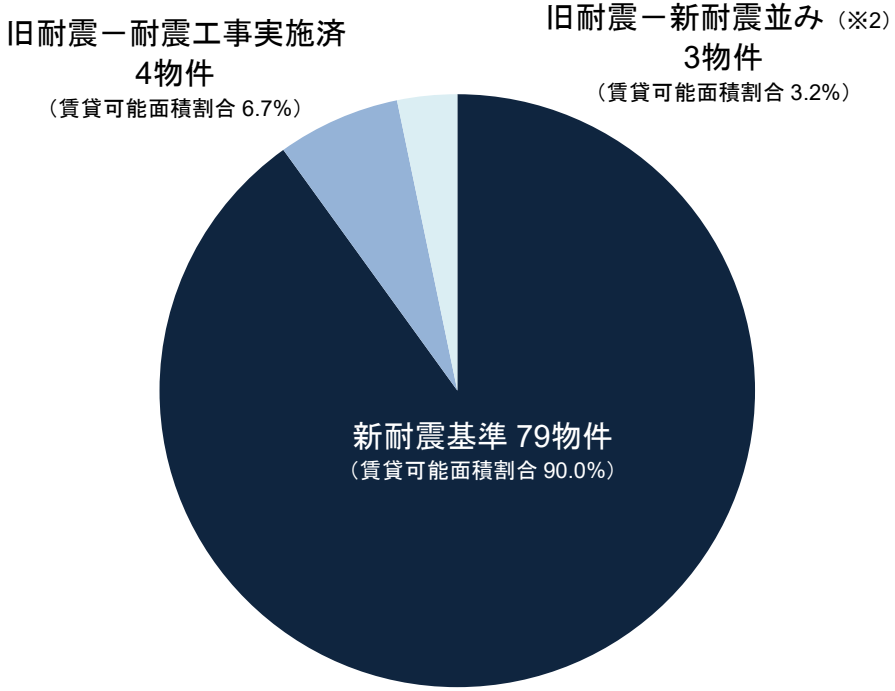
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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 （2023年4月30日時点）



ポートフォリオPML
3.3%
（2023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、想定される全ての地震を考慮し、損失額あるいは損失の割合が10%を超過する割合を損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいう
（※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

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

物件一覧 ①

2023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	2023年4月期末評価		2022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	3,330	4,523.19	100.0%	3,260	3.9%	3,330	3.9%	-70	—
	O-03	いちご三田ビル	都心6区	東京都港区	2,740	2,722	4,119.74	73.4%	3,640	4.0%	3,640	4.0%	—	—
	O-04	いちご南平台ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,920	1,880	1,925.24	100.0%	2,630	3.3%	2,610	3.4%	+20	-0.1%
	O-05	いちご半蔵門ビル	都心6区	東京都千代田区	1,550	1,490	2,080.37	100.0%	2,230	3.4%	2,130	3.5%	+100	-0.1%
	O-06	いちご聖坂ビル	都心6区	東京都港区	1,200	1,194	1,947.90	94.1%	1,500	4.3%	1,500	4.3%	—	—
	O-07	いちご渋谷神山町ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,505	1,324	1,321.54	87.0%	1,860	3.6%	1,900	3.6%	-40	—
	O-09	いちご芝公園ビル	都心6区	東京都港区	1,100	1,089	1,602.29	86.3%	1,270	4.1%	1,270	4.1%	—	—
	O-10	いちご恵比寿西ビル	都心6区	東京都渋谷区	1,917	1,908	1,484.39	100.0%	2,620	3.6%	2,640	3.6%	-20	—
	O-11	いちご銀座612ビル	都心6区	東京都中央区	1,773	1,802	1,364.56	100.0%	2,320	3.6%	2,320	3.6%	—	—
	O-12	いちご内神田ビル	都心6区	東京都千代田区	1,140	1,112	1,378.83	89.8%	1,390	4.1%	1,390	4.1%	—	—
	O-14	いちご四谷四丁目ビル	都心6区	東京都新宿区	550	494	780.64	81.8%	583	4.0%	583	4.0%	—	—
	O-15	いちご溜池ビル	都心6区	東京都港区	580	496	494.14	82.8%	726	3.6%	726	3.6%	—	—
	O-16	いちご神保町ビル	都心6区	東京都千代田区	1,820	1,785	1,891.01	100.0%	2,370	3.9%	2,370	3.9%	—	—
	O-17	いちご箱崎ビル	都心6区	東京都中央区	1,150	1,125	2,389.54	100.0%	1,290	4.2%	1,290	4.2%	—	—
	O-18	いちご九段二丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	763	755	1,265.76	100.0%	1,160	4.1%	1,160	4.1%	—	—
	O-19	いちご九段三丁目ビル	都心6区	東京都千代田区	844	801	1,302.43	63.2%	883	4.2%	883	4.2%	—	—
	O-20	いちご五反田ビル	都心6区	東京都品川区	5,060	4,769	5,346.39	89.8%	6,820	4.2%	6,780	4.3%	+40	-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	1,647	4,021.32	97.7%	1,660	4.6%	1,690	4.6%	-30	—
	O-22	いちご南池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	1,460	1,333	1,491.50	100.0%	2,010	3.7%	1,980	3.8%	+30	-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	709	1,264.11	89.0%	981	4.6%	981	4.6%	—	—
	O-24	いちご永代ビル	その他首都圏	東京都江東区	1,490	1,407	2,605.54	100.0%	1,470	4.5%	1,540	4.5%	-70	—
	O-26	いちご池尻ビル	その他首都圏	東京都目黒区	2,030	1,934	2,385.69	100.0%	2,340	4.1%	2,320	4.1%	+20	—
	O-27	いちご西池袋ビル	その他首都圏	東京都豊島区	639	583	1,261.91	100.0%	1,050	4.2%	1,050	4.2%	—	—
	O-28	いちご西五反田ビル	都心6区	東京都品川区	765	759	1,334.68	100.0%	931	4.3%	911	4.3%	+20	—
	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	2,133	4,210.87	100.0%	2,870	4.6%	2,870	4.6%	—	—
	O-34	いちご栄ビル	4大都市	愛知県名古屋市	4,705	4,711	3,928.12	97.4%	5,050	4.5%	6,070	4.7%	-1,020	-0.2%
	O-37	いちご丸の内ビル	4大都市	愛知県名古屋市	6,710	5,428	8,009.11	100.0%	7,960	4.0%	7,730	4.1%	+230	-0.1%
	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	1,417	8,601.72	100.0%	1,860	5.7%	1,880	5.7%	-20	—
	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	1,096	3,551.46	100.0%	1,400	5.7%	1,380	5.8%	+20	-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

2023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	2023年４月期末評価		2022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	2,030	6,329.33	100.0%	3,990	5.9%	3,970	5.9%	+20	—
	O-46	いちご神田錦町ビル	都心6区	東京都千代田区	2,130	2,007	2,523.09	100.0%	3,310	3.6%	3,300	3.6%	+10	—
	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	5,453	6,250.53	100.0%	7,780	4.2%	7,860	4.2%	-80	—
	O-48	いちご堺筋本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,940	1,688	3,729.35	93.3%	2,480	4.3%	2,470	4.3%	+10	—
	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	2,186	2,309.39	79.7%	2,400	3.9%	2,550	3.9%	-150	—
	O-50	いちご八丁堀ビル	都心6区	東京都中央区	1,905	1,723	2,716.33	84.6%	2,660	4.3%	2,760	4.3%	-100	—
	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	5,738	3,159.27	100.0%	7,680	3.3%	7,680	3.3%	—	—
	O-52	いちご大森ビル	都心6区	東京都品川区	3,850	3,802	3,585.93	100.0%	4,710	4.0%	4,700	4.1%	+10	-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	1,598	1,606.92	75.2%	1,940	3.8%	1,950	3.8%	-10	—
	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	3,511	6,213.30	97.5%	4,300	4.9%	4,300	4.9%	—	—
	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%	1,300	5.1%	1,310	5.1%	-10	—
	O-56	いちご大船ビル	その他首都圏	神奈川県鎌倉市	2,000	2,006	2,176.47	94.3%	2,190	5.2%	2,320	5.2%	-130	—
	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	1,544	5,205.49	100.0%	2,190	5.2%	2,200	5.3%	-10	-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	1,564	4,507.59	100.0%	1,610	5.7%	1,610	5.7%	—	—
	O-59	いちご神宮前ビル	都心6区	東京都渋谷区	7,200	7,414	4,510.00	100.0%	7,890	3.1%	7,890	3.1%	—	—
	O-60	いちご渋谷道玄坂ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,650	3,690	2,789.86	100.0%	5,560	3.2%	5,530	3.3%	+30	-0.1%
	O-61	いちご広尾ビル	都心6区	東京都渋谷区	3,960	3,977	3,510.44	100.0%	4,740	3.6%	4,740	3.6%	—	—
	O-62	いちご笹塚ビル	都心6区	東京都渋谷区	4,780	4,868	6,425.29	100.0%	6,230	3.8%	6,240	3.8%	-10	—
	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	4,314	4,216.97	100.0%	5,640	3.7%	5,640	3.7%	—	—
	O-64	いちご桜橋ビル	都心6区	東京都中央区	2,500	2,533	2,971.22	100.0%	3,240	3.6%	3,170	3.7%	+70	-0.1%
	O-65	いちご新川ビル	都心6区	東京都中央区	2,360	2,385	2,312.03	100.0%	3,120	3.6%	3,060	3.7%	+60	-0.1%
	O-66	いちご九段ビル	都心6区	東京都千代田区	3,190	3,268	3,090.65	100.0%	3,710	3.7%	3,710	3.7%	—	—
	O-67	いちご東五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,660	3,634	4,548.10	100.0%	4,430	3.8%	4,440	3.8%	-10	—
	O-68	アクシオール三田	都心6区	東京都港区	1,800	1,693	2,369.82	100.0%	2,610	3.5%	2,540	3.6%	+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	4,618	4,437.97	87.8%	5,470	3.8%	5,470	3.8%	—	—
	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	1,529	3,433.07	94.1%	2,160	5.0%	2,150	5.1%	+10	-0.1%
	O-71	いちご川崎ビル	その他首都圏	神奈川県川崎市	1,750	1,815	3,871.06	87.6%	2,300	4.0%	2,290	4.0%	+10	—
	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	1,378	1,041.36	100.0%	1,620	3.3%	1,600	3.4%	+20	-0.1%
	O-73	いちご人形町ビル	都心6区	東京都中央区	1,450	1,491	1,769.75	100.0%	1,680	3.8%	1,640	3.9%	+40	-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

2023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	2023年４月期末評価		2022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	2,205	6,152.00	100.0%	2,530	4.5%	2,520	4.5%	+10	—
	O-75	いちご博多ビル	4大都市	福岡県福岡市	1,380	1,383	2,423.86	100.0%	1,580	4.5%	1,570	4.5%	+10	—
	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	1,961	3,324.70	100.0%	2,240	4.2%	2,230	4.2%	+10	—
	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	2,995	3,118.69	100.0%	3,600	3.9%	3,520	4.0%	+80	-0.1%
	O-79	いちご元麻布ビル	都心6区	東京都港区	1,890	1,911	1,329.96	100.0%	2,390	3.4%	2,360	3.5%	+30	-0.1%
	O-80	いちご大塚ビル	その他首都圏	東京都豊島区	2,740	2,762	3,623.98	100.0%	3,240	4.0%	3,200	4.1%	+40	-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	3,557	4,930.30	81.6%	3,910	4.2%	3,910	4.2%	—	—
	O-82	いちご伏見ビル	4大都市	愛知県名古屋市	2,340	2,323	4,155.60	92.2%	2,570	4.3%	2,570	4.3%	—	—
	O-83	いちご錦ビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,330	1,299	2,006.78	94.3%	1,490	4.2%	1,490	4.2%	—	—
	O-84	いちご南森町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,040	1,088	2,521.51	100.0%	1,260	4.3%	1,260	4.3%	—	—
	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	3,544	1,491.68	89.0%	4,180	3.0%	4,180	3.0%	—	—
	O-86	ウィン五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,100	3,102	3,689.88	100.0%	3,830	3.8%	3,620	3.9%	+210	-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	2,303	2,743.20	81.1%	2,780	4.0%	2,730	4.1%	+50	-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	1,710	2,771.41	100.0%	2,100	4.0%	2,100	4.1%	—	-0.1%
	O-89	ウィン第2五反田ビル	都心6区	東京都品川区	3,300	3,291	3,434.69	88.7%	3,730	3.8%	3,720	3.9%	+10	-0.1%
	O-90	MIFビル	都心6区	東京都千代田区	2,200	2,188	1,690.27	88.3%	2,320	3.9%	2,370	3.9%	-50	—
	O-91	いちご内本町ビル	4大都市	大阪府大阪市	1,900	1,998	3,004.07	96.1%	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	2,875	3,129.49	100.0%	3,280	3.7%	3,280	3.7%	—	—
	O-93	いちご乃木坂ビル	都心6区	東京都港区	3,315	3,501	2,199.35	100.0%	3,640	3.3%	3,620	3.4%	+20	-0.1%
	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	2,307	2,901.99	100.0%	2,850	4.1%	2,800	4.2%	+50	-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	1,563	1,083.70	80.9%	1,580	3.6%	1,640	3.7%	-60	-0.1%
	O-96	いちご立川ビル	その他首都圏	東京都立川市	3,830	3,823	4,879.78	83.1%	4,020	4.2%	4,020	4.2%	—	—
	O-97	いちご東池袋三丁目ビル	その他首都圏	東京都豊島区	3,840	3,886	2,764.59	100.0%	3,860	3.8%	3,950	3.8%	-90	—
	O-98	いちご丸の内サウスビル	4大都市	愛知県名古屋市	1,750	1,801	1,973.27	88.3%	1,850	4.1%	1,850	4.1%	—	—
	O-99	いちご博多駅東ビル	4大都市	福岡県福岡市	3,500	3,507	3,596.71	96.8%	3,710	4.2%	3,630	4.4%	+80	-0.2%
	O-100	福岡建設会館	4大都市	福岡県福岡市	2,750	2,754	2,949.22	100.0%	2,880	4.3%	2,810	4.3%	+70	—
				オフィス小計	**205,537**	**201,584**	**260,346.06**	**96.0%**	**248,674**		**249,144**		**+11,017**	

※ 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
※ 2023年4月期取得物件の2022年10月期期末評価額は、取得時の鑑定評価額

一期一会
ICHIGO

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

物件一覧 ④

2023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（m^2）	稼働率	2023年4月期末評価		2022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	1,045	3,733.66	100.0%	576	5.8%	576	5.8%	–	–
	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	2,447	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	1,426	2,717.77	80.8%	1,510	5.0%	1,510	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**	**6,366**	**9,354.88**	**94.4%**	**6,656**		**6,656**		**+23**	
				合計（88物件）	**212,167**	**207,951**	**269,700.94**	**95.9%**	**255,330**		**255,800**		**+10,570**	

【参考】

投資有価証券	合同会社絆1　匿名組合出資持分	38百万円

※ 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

© 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

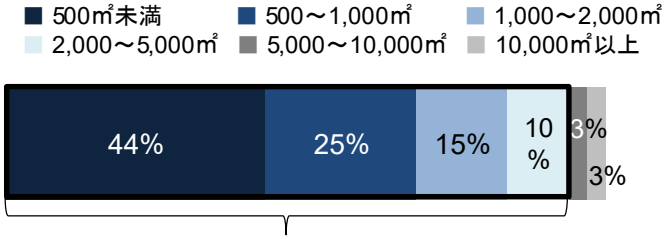
- ✓ 個人や事業会社が保有する物件が多く、中長期的な視点での改修があまりなされていない
- ✓ 建物の仕様、管理仕様が整備されていない

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

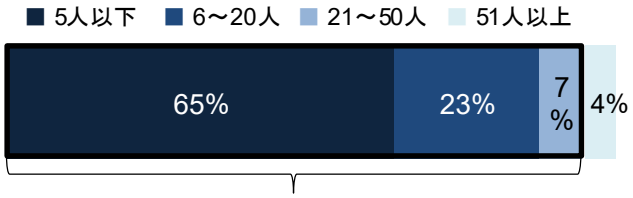
■ 延床面積別建物数（件）



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：96%

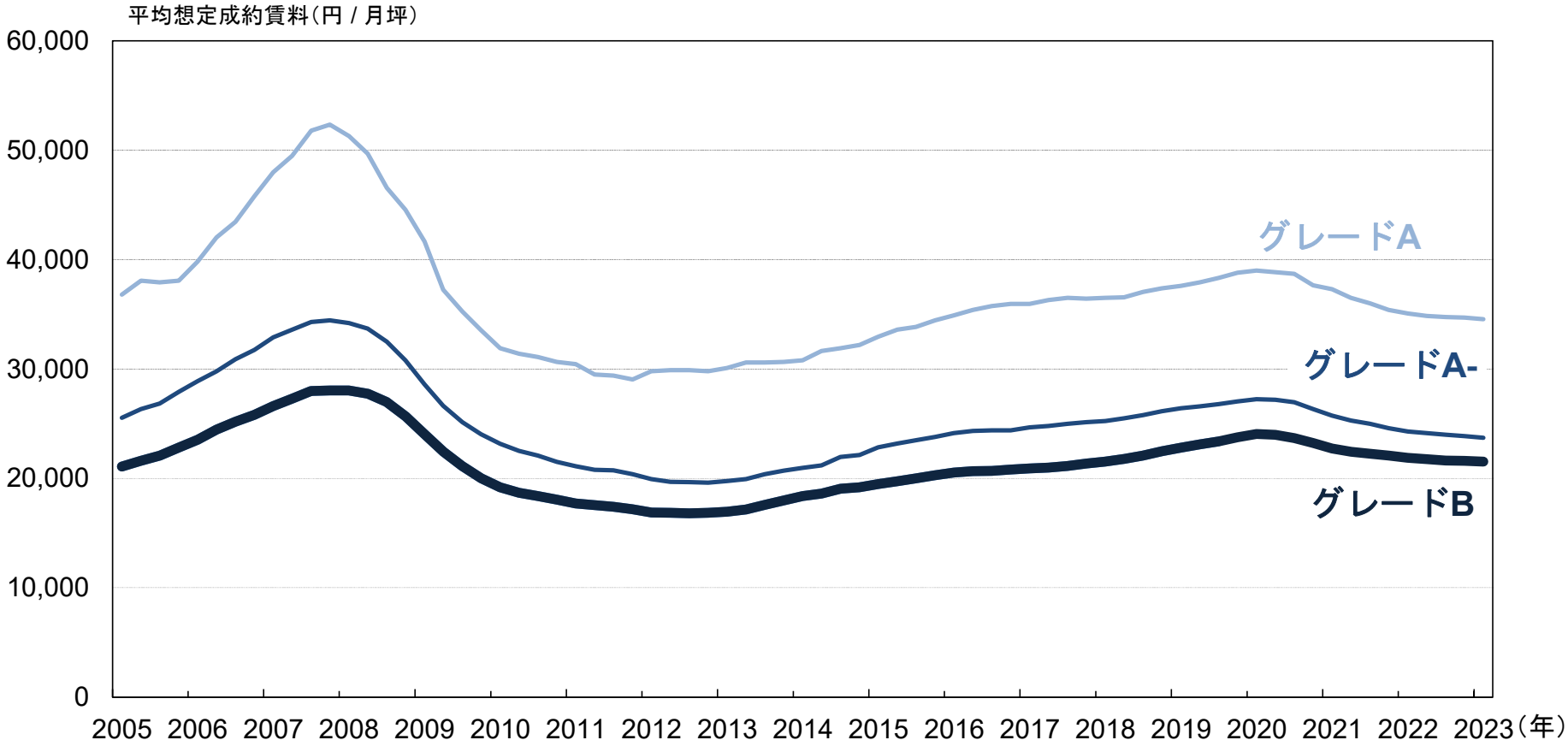
・データ出所：中小企業庁「中小企業実態基本調査（2021年）」

© 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、新宿区および渋谷区）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。

一期一会
ICHIGO

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

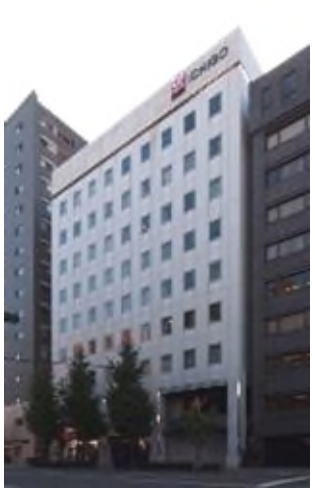
Appendix：「いちごオフィス」とは

© 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



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【2023年4月30日時点】

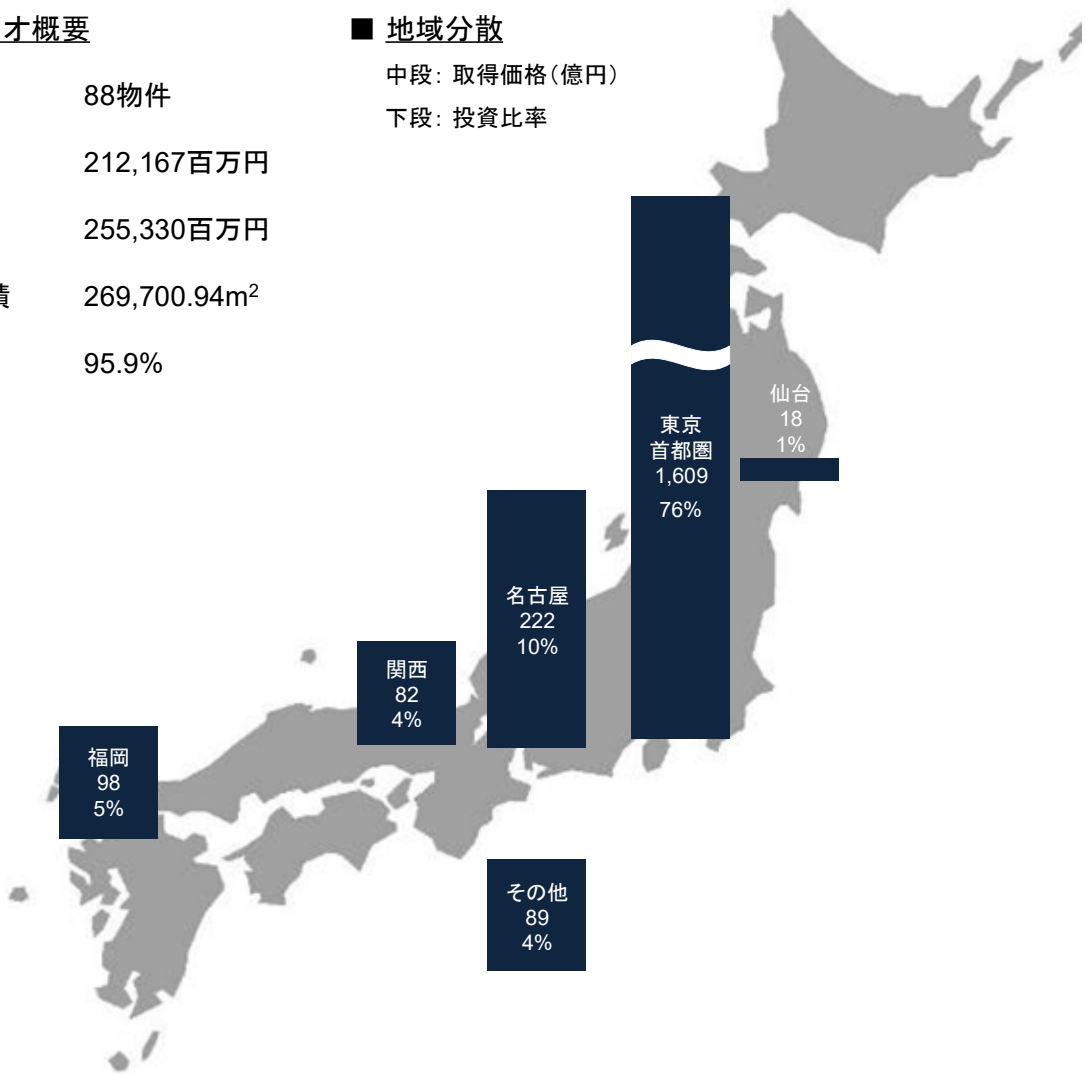
■ ポートフォリオ概要

物件数	88物件
取得総額	212,167百万円
鑑定評価額	255,330百万円
賃貸可能面積	269,700.94m^2
稼働率	95.9%

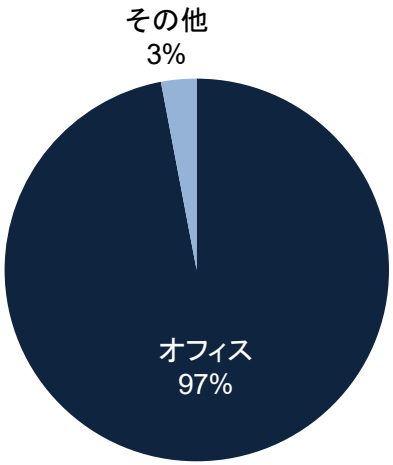
■ 地域分散

中段：取得価格（億円）

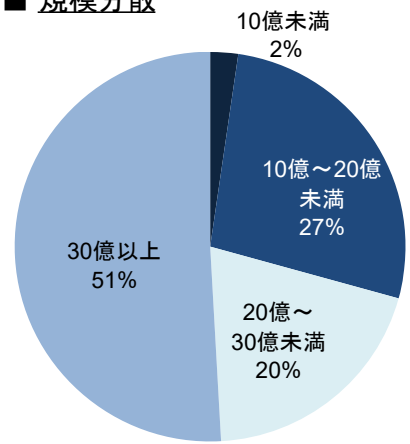
下段：投資比率



■ 用途分散



■ 規模分散

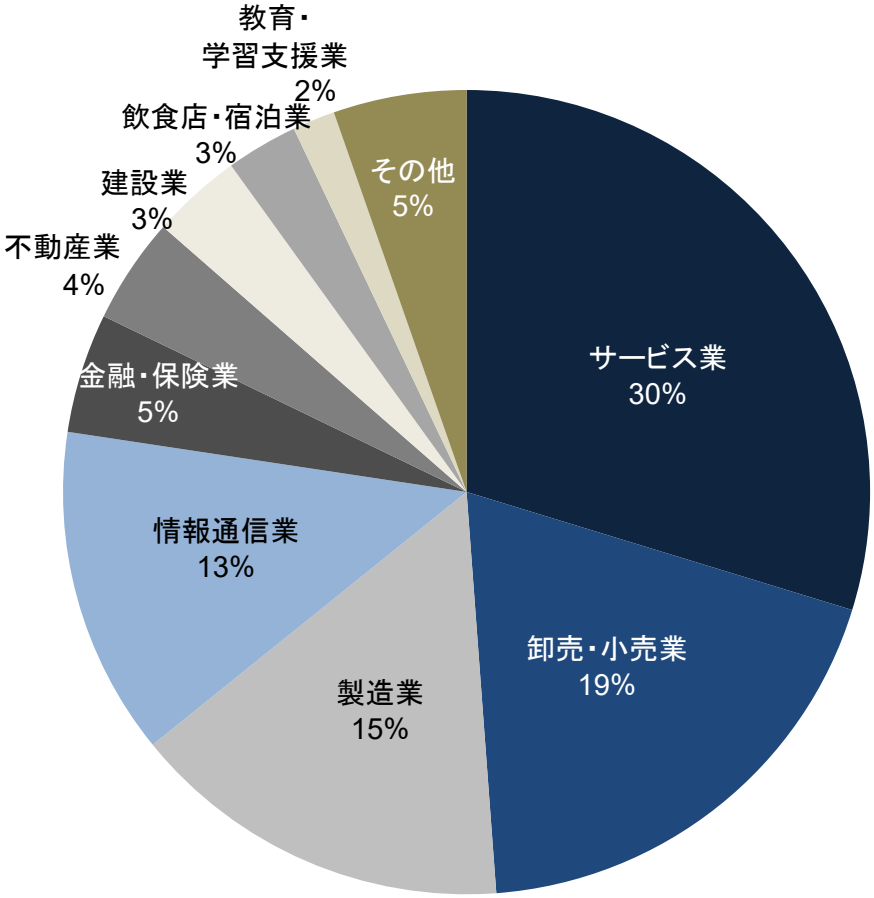


© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

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 ： 997件 （2023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） 13.1%

※ 住宅のマスターリース先は除く

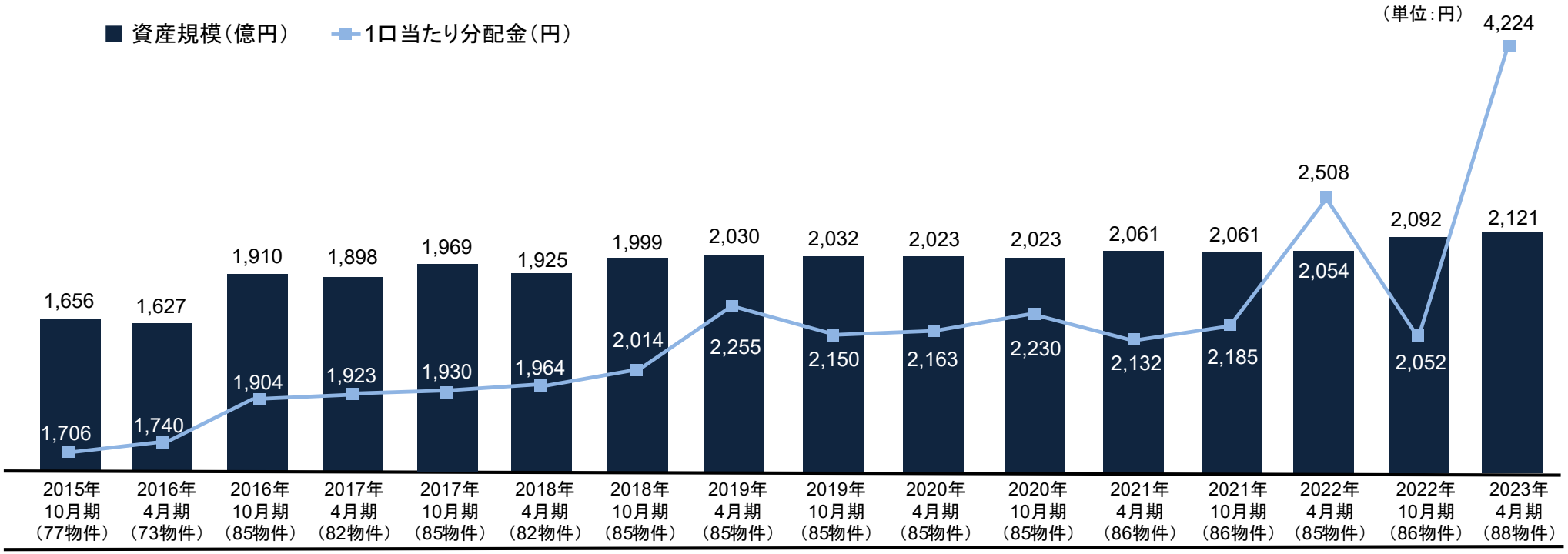
■ 賃貸面積上位テナント10社

順位	入居物件	テナント名	賃貸面積（m^2）	面積割合
1	いちご秋葉原ノースビル	A社（製造業）	6,250	2.5%
2	いちご笹塚ビル	B社（情報通信業）	3,827	1.5%
3	いちご池袋イーストビル	C社（サービス業）	2,964	1.2%
4	いちご神宮前ビル	D社（情報通信業）	2,807	1.1%
5	いちご広尾ビル	E社（卸売・小売業）	2,417	1.0%
6	フチュール和泉	F社（サービス業）	2,228	0.9%
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	いちご池尻ビル	I社（飲食店・宿泊業）	1,577	0.6%
10	フチュール和泉	J社（サービス業）	1,504	0.6%
		上位10社合計	27,125	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	2022年10月期	2023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	格付JCR「A+」	戦略的な資産入替
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				
格付取得JCR「A-」															
全借入金無担保化															

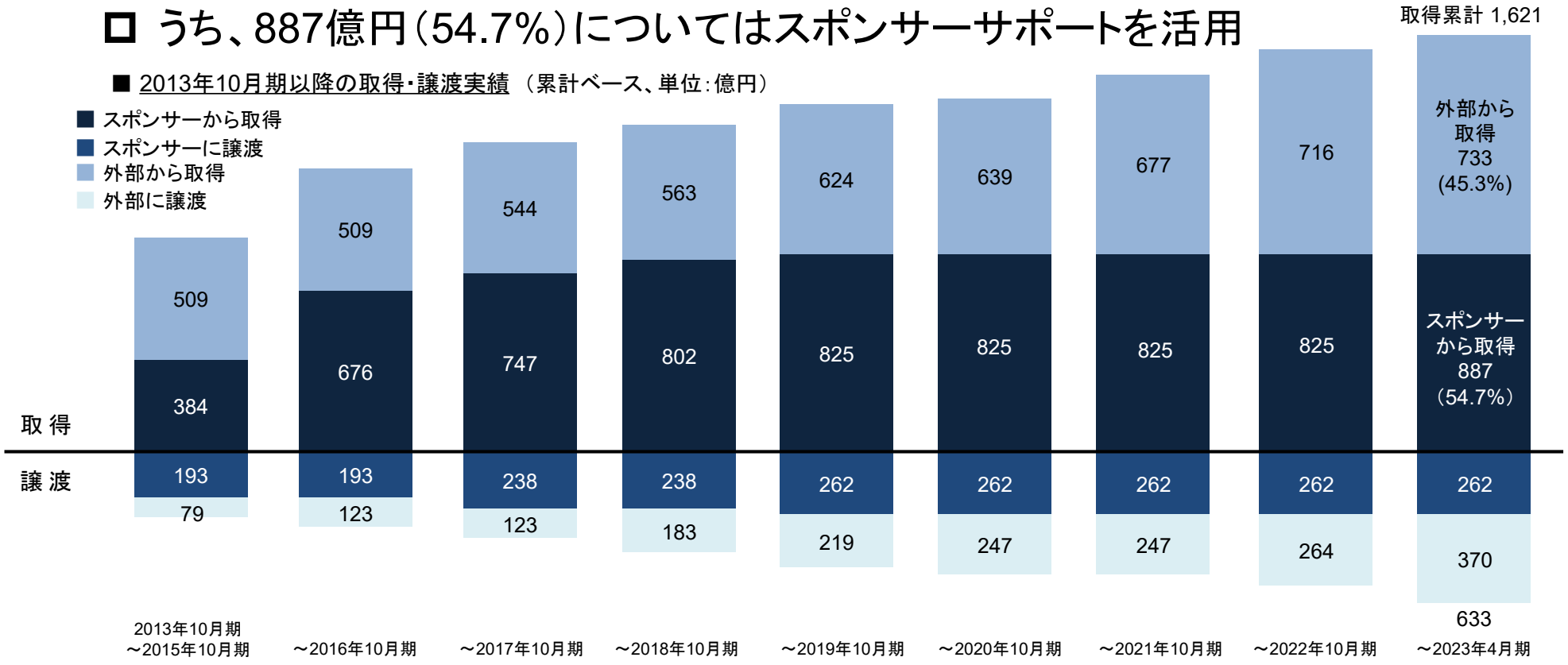
※ オフィス特化型リートに転換した2015年10月期より掲載

© 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

- 2013年10月期以降の資産取得累計額は1,621億円
- うち、887億円(54.7%)についてはスポンサーサポートを活用

■ 2013年10月期以降の取得・譲渡実績 (累計ベース、単位:億円)

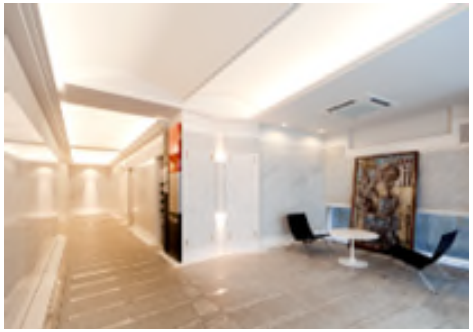


© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

「いちごオフィス」とは ④: 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



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: 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

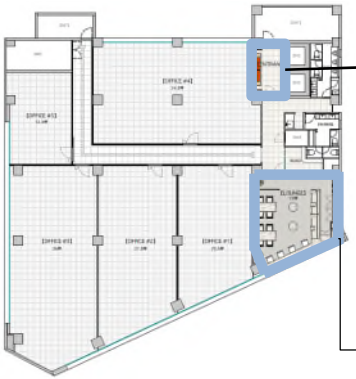
窓面を活用した
ワーキングスペース

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.

【投資主優待制度】

「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73,000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

【プレミアム優待】
（2023年2月実施）

テゲバジャーロ宮崎（J3）の選手が選んだイチオシ商品の詰め合わせ

いちごが運営する宮交シティ内「みやざきサンクスマーケット」より

一期一会
ICHIGO

© 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 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	株式会社セントロ
	いちごオーナーズ株式会社	ストレージプラス株式会社
	いちごマルシェ株式会社	いちごアニメーション株式会社
	株式会社宮交シティ	ワンファイブホテルズ株式会社
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：88物件、2,121億円（2023年4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：25ホテル、547億円（2023年4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（2023年4月末日現在）	

© 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、
現存不動産の価値向上、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

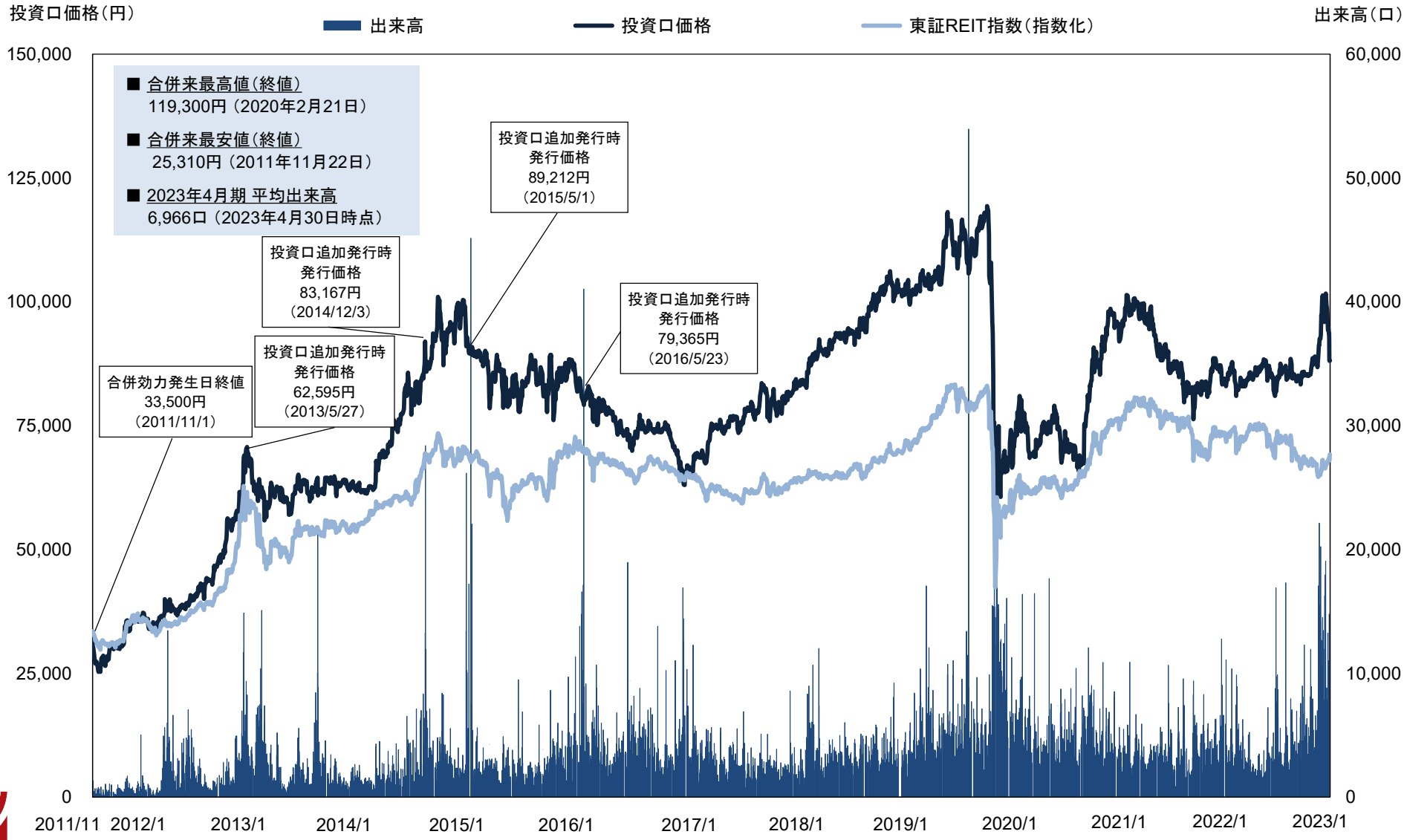
物件取得における優位性

- 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」

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～2023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

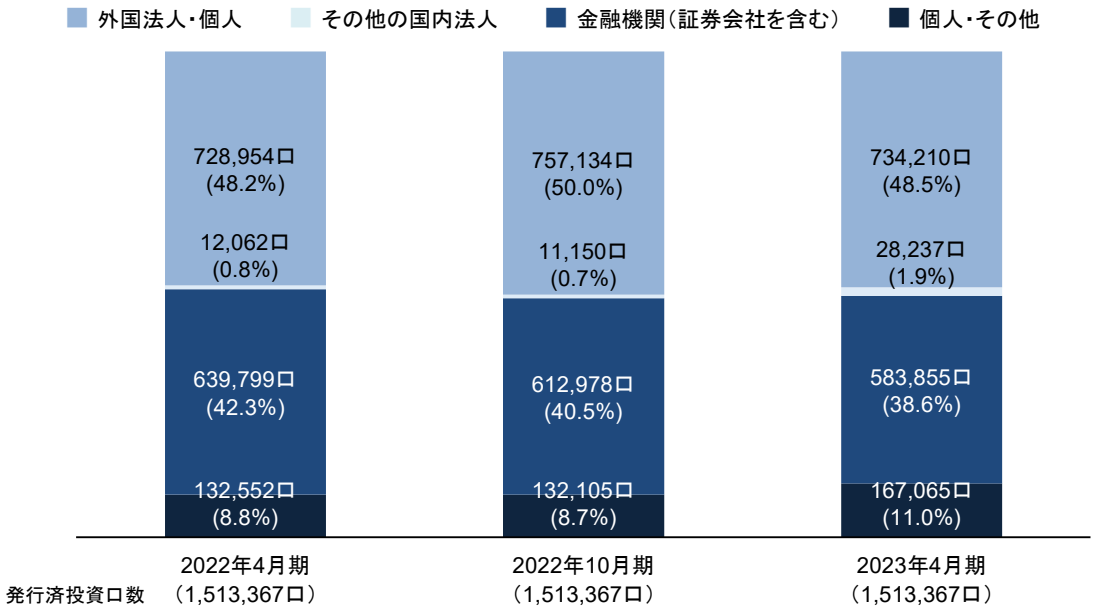
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

投資主の状況（2023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	490,500	32.4%
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	253,759	16.8%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	146,915	9.7%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	53,184	3.5%
5	BERKELEY GLOBAL, LLC	46,799	3.1%
6	SMBC日興証券株式会社	28,167	1.9%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,301	1.5%
8	BNYM AS AGT/CLTS NON TREATY JASDEC	22,230	1.5%
9	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	20,482	1.4%
10	いちご株式会社	16,547	1.1%
	合計	**1,100,884**	**72.7%**

■ 所有者別投資口数



■ 所有者別投資主数

所有者区分	2022年4月末	2022年10月末	2023年4月末	
	投資主数	投資主数	投資主数	比率
個人・その他	15,485	15,604	19,493	97.3%
金融機関（証券会社を含む）	57	53	55	0.3%
都市銀行・信託銀行	7	5	5	0.0%
地方銀行	9	9	8	0.0%
その他（証券会社を含む）	41	39	42	0.2%
その他の国内法人	203	209	210	1.0%
外国法人・個人	249	259	274	1.4%
合計	15,994	16,125	20,032	100.0%

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

投資法人概要

2023年5月1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	千葉　恵介
保有物件数	88物件
ポートフォリオ規模	2,121億円（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

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

【お問合せ】
いちご投資顧問株式会社
いちごオフィスリートIRデスク
TEL：03-3502-4891
IR_Office@ichigo.gr.jp
www.ichigo-office.co.jp

いちご ESG

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