

いちごオフィス (8975)
Ichigo Office



2025年6月16日付で公表した取り組みに 関する補足資料

June 16, 2025

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



Make More Sustainable

私たちは
人々の豊かな暮らしを支える
サステナブルインフラ企業です



サステナブルインフラ

いちご

(プライム 2337)



いちごウエイトリフティング部
三宅宏実コーチ・村上英士朗選手 (タンク村上)

はじめに

本資料は、いちごオフィスリート投資法人が、投資主価値の最大化に向けた施策の一環として実施する、本日付発表の

「自己投資口取得に係る事項の決定のお知らせ」

に記載されている取り組みにつき、概要をまとめた補足資料です。

いちごオフィスのトータルリターン(TSR)

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

(2025年4月30日時点)

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

※トータルリターン(投資主総利回り)とは、投資により得られた収益の合計(再投資した分配金+キャピタルゲイン)を投資額(投資口価格)で割った比率(配当再投資前提)
2025年4月30日時点 上場来:2005年10月12日、期間10年:2015年4月30日、期間3年:2022年4月30日、期間1年:2024年4月30日を基準 出所:Bloomberg

いちごオフィスの運用戦略

方針	取り組み内容
心築の推進	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 高い投資効果 (ROI) を訴求し、心築CAPEX資金を借入で調達 ✓ 物件収益、資産価値 (NAV) の向上を加速
機動的な物件売却	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 流動性の高い不動産売買市場での売却活動 ✓ 心築の効果で増加した含み益の実現による、利益の創出および資金の調達
資本コスト・投資口価格を徹底的に意識した運用	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 積極的な自己投資口取得の検討 ✓ 理論トータルリターンと実績トータルリターンの乖離を是正
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 資本コストを意識した厳選投資 ✓ アップサイドが見込めるパイプラインの確保

投資主価値の最大化に向けた各種取り組み ①

資産入替による含み益の実現と収益向上に資する中規模オフィスの取得

■ 2023年10月期～2025年4月期における資産入替の概要

		2023年10月期	2024年4月期	2024年10月期	2025年4月期			合計
譲渡	譲渡資産	トワイシア 横濱磯子 (商業区画)	いちご大船ビル	いちご九段二丁目 ビル	5物件 いちご四谷 四丁目ビル いちご溜池ビル いちご九段三丁目ビル フチャール和泉 いちご西本町 ビル			8物件
	譲渡価格※1	1,600百万円	2,420百万円	2,050百万円	1,000百万円	2,600百万円	4,200百万円	13,870百万円
	帳簿価額※1	1,426百万円	1,981百万円	749百万円	495百万円	2,298百万円	2,277百万円	9,228百万円
	譲渡損益※1	105百万円	306百万円	1,051百万円	427百万円	69百万円	1,515百万円	3,474百万円
取得	取得資産	いちご錦糸町 サウスビル	取得なし	6物件 いちご秋葉原イーストビル いちご博多明治通りビル いちご博多祇園ビル いちご天神ノースビル いちご五反田ウエストビル いちご大手町ノースビル	取得なし			7物件
	取得価格※2	1,875百万円		15,466百万円				17,341百万円
	鑑定評価額※2	2,060百万円		16,180百万円				18,240百万円

※1 2025年4月期の譲渡における、いちご溜池ビル・いちご九段三丁目ビル・フチャール和泉の譲渡価格、帳簿価格、譲渡損益は合算値

※2 2024年10月期の取得における、取得価格および鑑定評価額は6物件の合計値

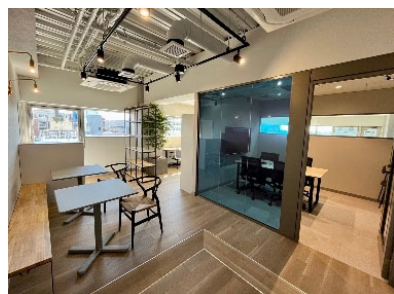
投資主価値の最大化に向けた各種取り組み ②

保有資産の価値をさらに向上すべく、心築CAPEXを用途とした資金を調達

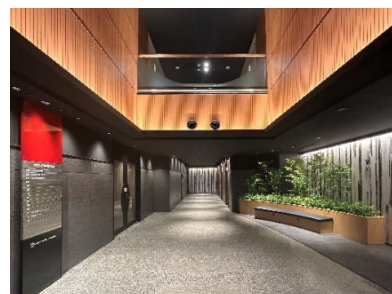
■ 心築CAPEXを資金用途とした、資金調達の概要

発表日	調達先	調達手法	調達金額	借入期間	金利	主な心築CAPEX投資先
2023年 11月13日	いちご (スポンサー)	投資法人債	350百万円	10年間	1.00% (固定金利)	いちご中目黒ビル いちご笹塚ビル いちご渋谷神山町ビル 他
2024年 11月29日	三井住友銀行	コミットメント型 タームローン	1,000百万円	8年間 (最長)	変動金利 (ベースレート: 3か月円TIBOR)	いちご渋谷イーストビル いちご天神ノースビル いちご神田小川町ビル 他

いちご中目黒ビル



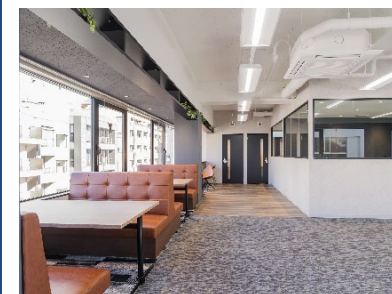
いちご笹塚ビル



いちご渋谷神山町ビル



いちご渋谷イーストビル



自己投資口取得の取得および消却について

トータルリターン目標の達成に向けた、運用戦略の実行

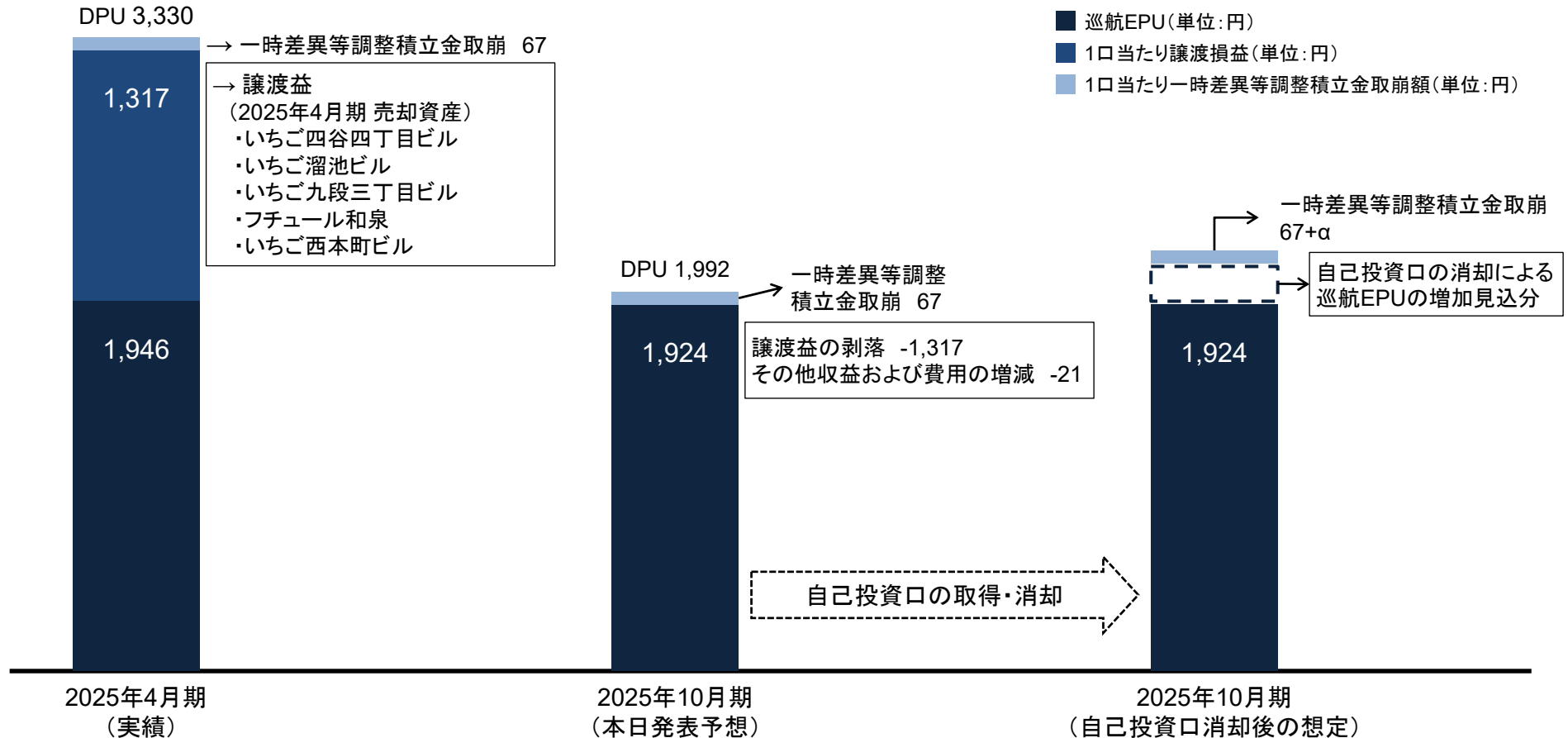
■ 自己投資口取得の概要

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

- ✓ 取得した投資口については、今期(2025年10月期)中に全てを消却予定

巡航EPU(1口当たり当期純利益)への影響

本自己投資口の取得・消却が、同日付で発表した決算説明資料(24ページ)にて開示している2025年10月期の巡航EPU予想値に与える影響を試算



- 取得/消却する投資口数の比率に対して、おおそ75%程度の割合で巡航EPUは増加する見込み
- 自己投資口の消却により1口当たり分配金が増加すると、本投資法人の収益・分配金成果報酬も増加することから、取得/消却する投資口数の比率に連動して巡航EPUは増加しない
- 一時差異等調整積立金は毎期105百万円を均等取崩しており、取得/消却する投資口数に応じて1口当たりの金額は変動する

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



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

【お問合せ】

いちご投資顧問株式会社

いちごオフィスリートIRデスク

TEL : 03-4485-5231

IR_Office@ichigo.gr.jp

www.ichigo-office.co.jp

