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

2023 年 6 月 1 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
いちごオフィスリート投資法人
代表者名　執 行 役 員　　千葉　恵介
（コード番号 8975）www.ichigo-office.co.jp
資産運用会社名
いちご投資顧問株式会社
代表者名　代表取締役社長執行役員　　岩井　裕志
問合せ先　常務執行役員オフィスリート本部長
加茂　勇次
（電話番号　03-3502-4891）

（開示事項の経過）2023年5月25日付公表のプレスリリースの補足資料公表のお知らせ

いちごオフィスリート投資法人は、2023年5月25日付公表の「（開示事項の経過）投資主提案の取り下げならびに臨時投資主総会の付議議案（規約変更および役員選任）および投資主提案に対する本投資法人の意見のお知らせ」に記載のとおり、投資法人提案およびBG提案に対する本投資法人意見について簡潔にまとめた「投資主総会参考資料」を公表いたしましたので、お知らせいたします。

添付資料「投資主総会参考資料」をご参照ください。

以　上

いちごオフィス（8975）
Ichigo Office

一期一会
ICHIGO

投資主総会参考資料

June 1, 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.

www.ichigo-office.co.jp

本資料は、いちごオフィスリート投資法人が2023年5月25日に公表した「（開示事項の経過）投資主提案の取り下げならびに臨時投資主総会の付議議案（規約変更および役員選任）および投資主提案に対する本投資法人の意見のお知らせ」についての補足資料です。

© 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.

いちごオフィス（8975）の投資主の皆様へ

平素は格別のご高配を賜り誠にありがたく厚くお礼を申し上げます。

本投資法人が採用する**「完全成果報酬」**は、
投資主利益に完全に連動する**投資主本位の報酬体系**です。

**すべての投資主の皆様のご期待は「1口当たり分配金と投資口価値の最大化」であり、
それを実現することが、本投資法人の使命です。**

本投資法人の長期的なリターンは東証リート指数を大きく上回っておりますが、
この実績は、**本投資法人と資産運用会社間のしっかりとした信頼・協力関係と、
本投資法人の役員による監督・牽制機能が適切に発揮された証左**であると考えております。

本投資法人では、投資主である Berkeley Global, LLC（以下、「BG」という。）および
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド（以下、「いちごトラスト」という。）からのご提案を
真摯に検討した結果、2020年の投資主総会でご承認をいただきました「完全成果報酬」を
継続しつつ、資産運用会社に運用効率の向上を促し報酬水準を見直すことで、
その成果を投資主の皆様に還元することが適切であるとの結論に至りました。

投資主の皆様への深い感謝をもって、今後も投資主価値の最大化に全力を尽くしてまいりますので、
引き続き、今後とも何卒ご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。

いちごオフィスリート投資法人
執行役員　千葉恵介

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

目次

◻ いちごオフィスの成長軌跡

- ✓ 東証リート指数を大きく
  アウトパフォームする長期リターン
- ✓ 「分配金」の着実な成長
- ✓ 「1口当たりNAV」の着実な成長
- ✓ 財務基盤の着実な向上 ：
  価値創造による時価LTVの低減
- ✓ 財務基盤の着実な向上 ：
  格付の継続的な格上げ
- ✓ 強力な「サステナビリティ」推進 ①：
  Jリート初の再生可能エネルギーへの切り替え
- ✓ 強力な「サステナビリティ」推進 ② ：
  外部機関からの高い環境評価

◻ いちごオフィスの徹底した投資主目線と価値創造

- ✓ 不断の価値創造による投資主価値向上
- ✓ 投資主利益連動型「完全成果報酬」
- ✓ 価値創造を支える強固なガバナンス体制：
  全役員が独立性のある役員
- ✓ 日本初の優待制度
  「いちごJリーグ株主・投資主優待」

◻ 投資主総会における本投資法人議案について

- ✓ 投資主総会までの経緯
- ✓ BGによるエンゲージメントの不在
- ✓ 本投資法人議案説明（第1号議案～第8号議案）
- ✓ BG議案反対理由（第12・13号議案）
- ✓ 投資主の皆様へのお願い
- ✓ 投資法人概要

◻ Appendix

参考「スターアジア不動産投資法人との実績対比」

一期一会
ICHIGO

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

いちごオフィスの成長軌跡

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

東証リート指数を大きくアウトパフォームする長期リターン

本投資法人の投資主総利回りは、東証リート指数に対し、中長期的に大きく超過し、超過リターンは、東証リート指数対比（10年）で +62.52% を実現

【投資主総利回り】
（分配金および投資口価格成長）

	1年	3年	10年
本投資法人	+9.73%	+46.97%	+129.23%
超過リターン（対東証リート指数）	+13.11%	+17.16%	+62.52%

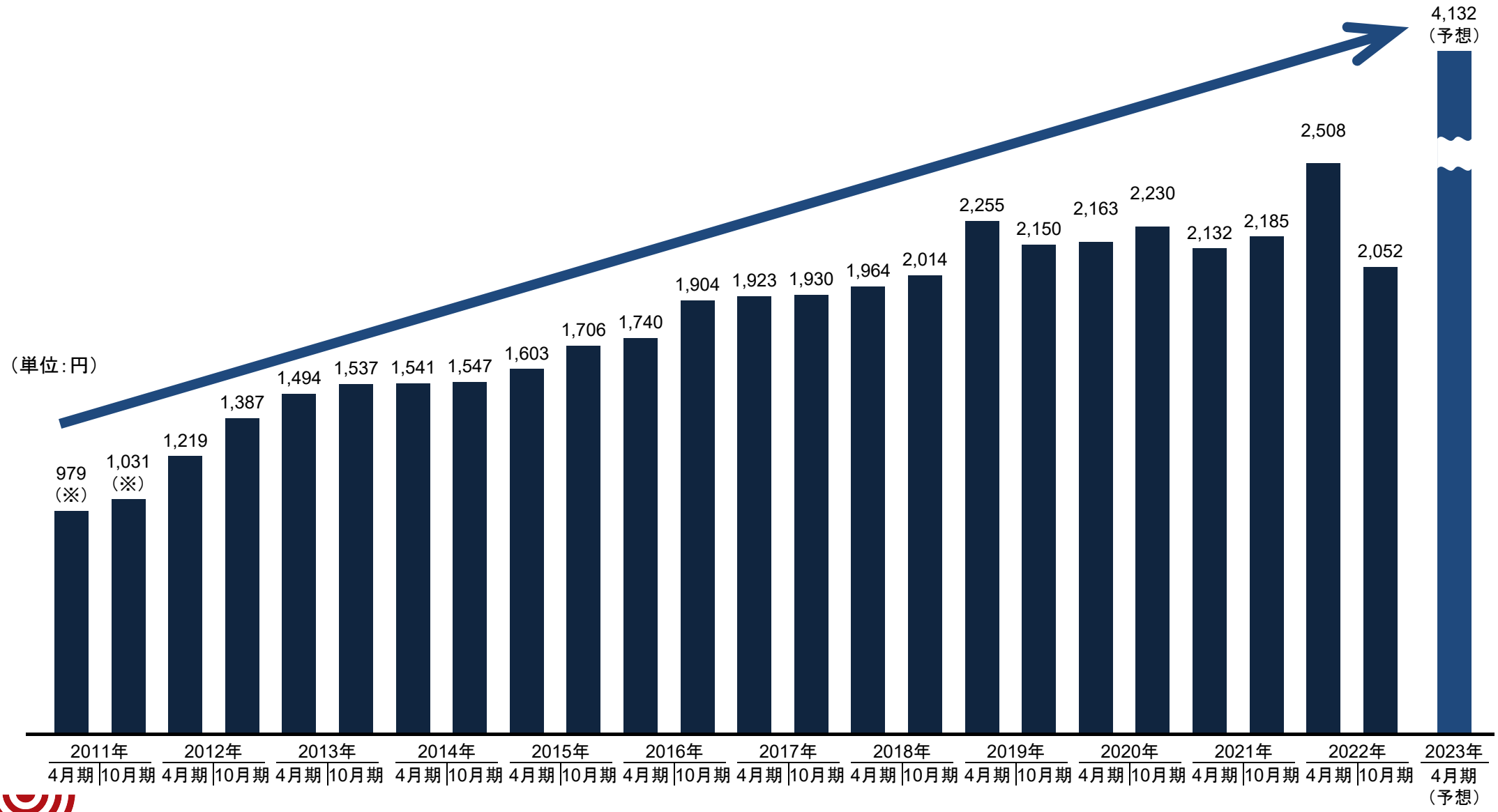
※ 投資主総利回り（トータルリターン）：投資により得られた収益（配当とキャピタルゲイン）を投資額（投資口価格）で割った比率（配当再投資）。BGによる臨時投資主総会の招集請求開示時点（2023年3月17日）

出所 ブルームバーグ

一期一会
ICHIGO

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

「分配金」の着実な成長

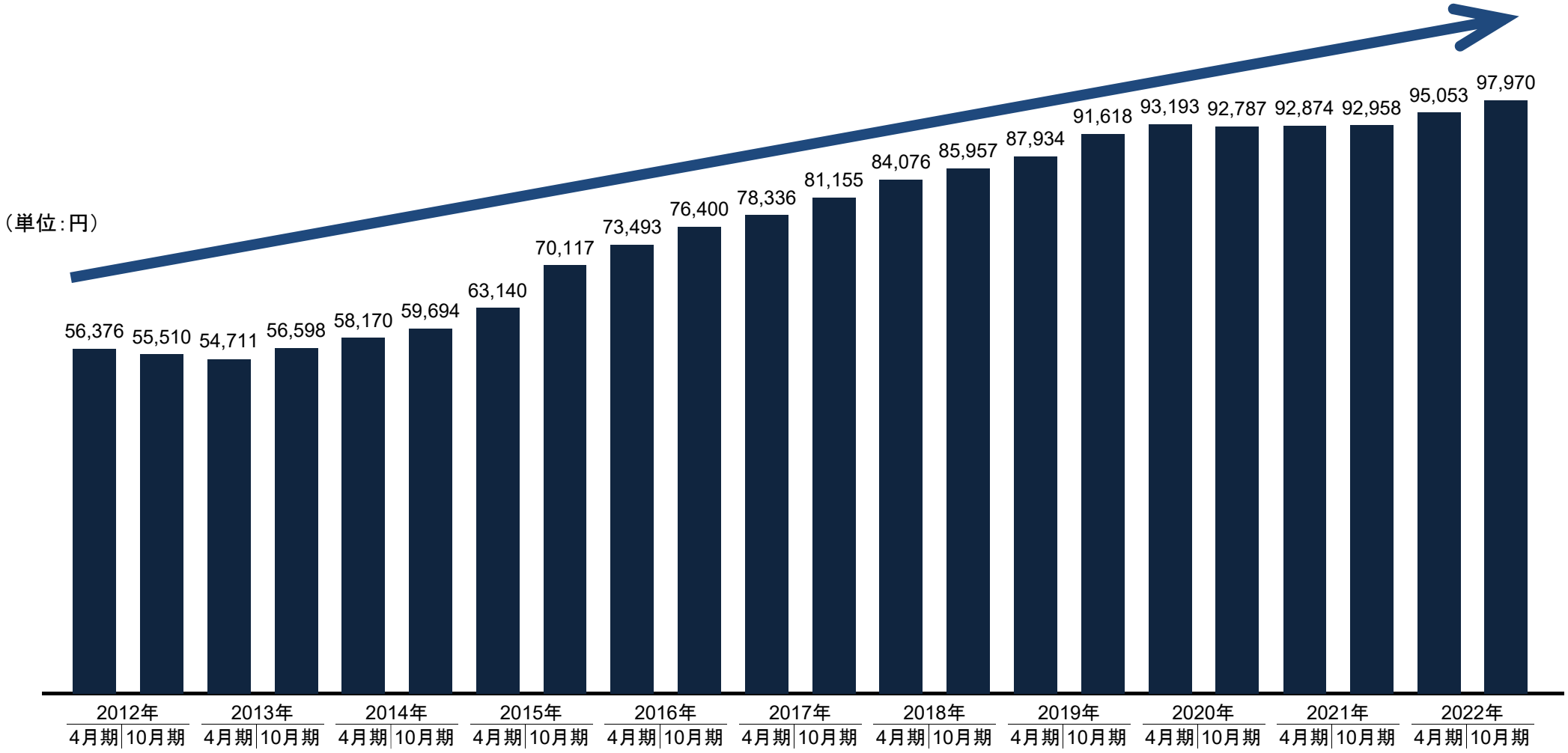


※ 2011年11月1日付の合併時に実施した投資口分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値（本投資法人ベース）

一期一会 ICHIGO

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

「1口当たりNAV」の着実な成長



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

注：合併後のNAVのみを掲載
（2011年11月1日付合併）

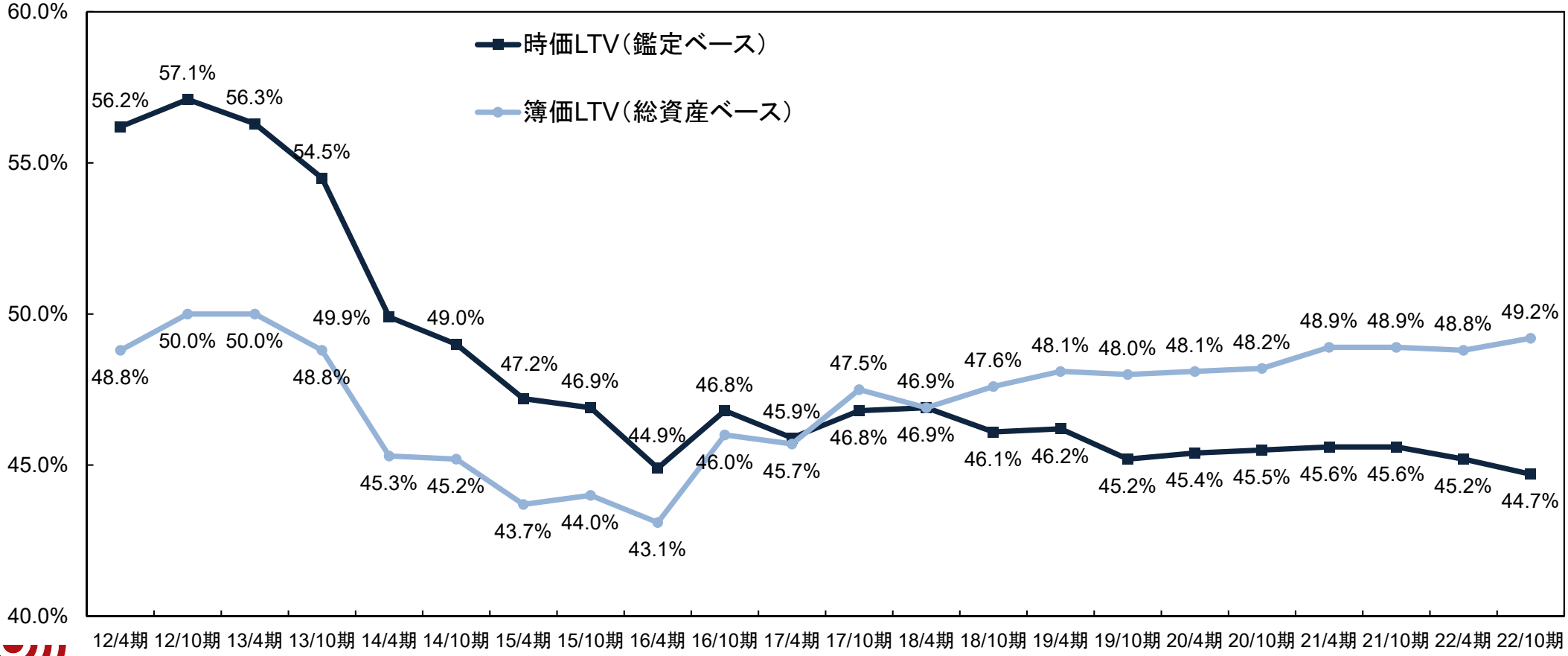
一期一会
ICHIGO

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

財務基盤の着実な向上：価値創造による「時価LTV」の低減

本投資法人が重視する「時価LTV」は、価値創造による実質的な資産価値向上により、継続的に低減し、金融機関、格付け機関から高い評価を獲得

【有利子負債比率の推移】



簿価LTV（総資産ベース）：有利子負債 ÷ 総資産額
時価LTV（鑑定ベース）　：有利子負債 ÷ 鑑定評価額合計　　注：合併後のLTVのみを掲載（2011年11月1日合併）

一期一会
ICHIGO

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

財務基盤の着実な向上：格付の継続的な格上げ

2015年6月「A−」（安定的）→ 2022年10月「A+」（安定的）

【格付の推移】 株式会社日本格付研究所（JCR）

格付時期	2015年6月	2017年8月	2018年8月	2021年9月	2022年10月
格付	**A−** （安定的）	**A−** （ポジティブ）	**A** （安定的）	**A** （ポジティブ）	**A+** （安定的）

■ 現格付の評価の主なポイント

① 収益およびキャッシュフローの安定性

- 物件およびテナント分散、コロナ環境下でのNOI利回りや稼働率の維持

② 財務の安定性

- 資産総額ベースの簿価LTVの安定的なコントロール、含み益の確保

③ 資金調達の安定性

- メガバンクを中心としたレンダーフォーメーション、起債実績、借入残存期間長期化、返済期限の分散化

一期一会
ICHIGO

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

強力な「サステナビリティ」推進 ①：Jリート初の再生可能エネルギーへの切り替え

■ RE100（脱炭素宣言）

・本投資法人では、**Jリート初の全保有物件**における再生可能エネルギーへの切り替えを完了（2022年4月期）

・いちごグループは、事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーとすることを目指す国際的なイニシアティブである「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とする

※ 区分所有、共有物件等を除く

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

強力な「サステナビリティ推進」②：外部機関からの高い環境評価

■ GRESBリアルエステイト評価

・GRESBレーティング「**3 Star**」を**5年連続**取得

・ESG推進のための方針や組織体制、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において高い評価を受け、「**Green Star**」を**6年連続**獲得

GRESB
★★★☆☆ 2022

■ 各種環境認証の取得

・環境認証獲得件数　**19件（18物件）**

・賃貸可能面積（オフィス）合計の **31.1%**

【CASBEE】

Sランク（3物件）

Aランク（7物件）

【BELS】

2つ星★★

1つ星★

【DBJ Green Building】

2つ星★★

1つ星★

【東京都中小低炭素モデルビル】

A2+

A1+
（3物件）

A1

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

いちごオフィスの徹底した投資主目線と価値創造

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

不断の価値創造による投資主価値向上 ①

- 継続的な「価値創造CAPEX」により、資産価値向上、収益拡大を実現
- ROI（投資収益率）は高水準を継続

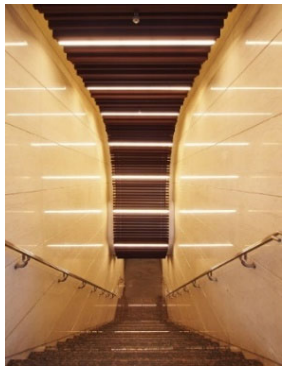
■ 主な事例

【いちご神宮前ビル】 2016年4月期～2021年4月期

主な価値創造CAPEX

- 空調更新
- B1Fアプローチ階段
- 館内共用部
- エレベーター更新
- エントランスホール
- ファザード
- エントランス

■ B1Fアプローチ階段



■ エントランスホール

■ ファザード

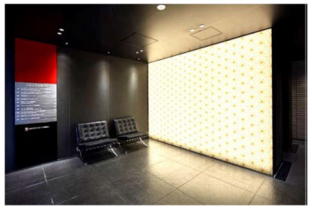
投資総額：104百万円

ROI 33.9%

【いちご乃木坂ビル】 2019年10月期～2020年10月期

主な価値創造CAPEX

- 貸室内、共用部
- 外壁
- エントランスホール
- 化粧室移設、拡張
- いちごラウンジmini



投資総額：87百万円

ROI 18.3%

【いちご九段二丁目ビル】

主な価地創造CAPEX 2022年10月期

- エントランス
- エントランスホール
- 各階通路

■ エントランス

従前賃料単価

+38.5%

の新規入居獲得

■ エレベーターホール

■ 各階通路

投資総額：34百万円

ROI 71.2%

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

不断の価値創造による投資主価値向上 ②

- 独自のサービス提供によりテナント満足度を向上
- 保有ビルの収益性向上、早期リースアップを実現

■ 主な事例

【いちご東池袋ビル】 2018年4月期

「いちごラウンジ」

入居いただくテナント様の利便性を追求するため、「いちごラウンジ」を設置し、快適性の高い共用部空間を提供し、投資効率に見合う賃料収入増を実現

■ 外観

■「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

投資総額：29百万円

ROI 32.4%

【いちご内本町ビル】 2019年4月期

「いちごラウンジ」

・入居いただくテナント様 の満足度向上を目指し、「いちごラウンジ」を設置
・快適なコミュニケーション空間を提供

新たな貸室の整備による収益の創出

コミュニケーション活性化を目指したラウンジ

入居テナント専用の会議室を2室設置

投資総額：19百万円

ROI 35.1%

【いちご内神田ビル】 2019年4月期

「いちごレイアウトオフィス」

デザイン性の高い受付や可動式什器を事前に造作し初期費用を抑え、スタートアップ企業等のテナント様の成長を支援

■ 外観

交流を促進させる打ち合わせスペース

自由なレイアウトが可能な会議室

投資総額：24百万円

ROI 25.2%

一期一会 ICHIGO

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

投資主利益連動型「完全成果報酬」①

「完全成果報酬」は、1口当たりの投資口価値の向上を基準とする報酬であり、
いちご投資顧問の「徹底した投資主目線」を体現した仕組み

完全成果報酬

- 中長期的な投資主価値の最大化
- 投資法人の保有資産に対する「価値創造」
- 投資主様と資産運用会社の利害の一致

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

投資主利益連動型「完全成果報酬」②

- コロナの環境下という先行き不透明な時期に、投資主様からの声を受け、導入した報酬体系
- 不合理に資産残高に応じた役務としての報酬という慣例から脱却し、投資主価値向上の実現に応じて報酬が発生する「**投資主本位の報酬体系**」

【本投資法人の報酬体系】

報酬連動項目	内容
収益・分配金	運用パフォーマンスに応じて収受
譲渡益	創出した譲渡益部分のみに応じて収受
被合併時成果	投資法人（保有不動産）の価値の向上のみに対し収受
被買収時成果	投資法人（保有不動産）の価値の向上のみに対し収受

一期一会
ICHIGO

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

価値創造を支える強固なガバナンス体制：全役員が独立性のある役員

- 投資法人役員は、全員、資産運用会社、スポンサーグループから独立した役員とし、強固なガバナンスを構成
  - ✓ 資産運用会社、スポンサーグループから独立した役員のみで構成される投資法人は、本投資法人、いちごホテルを含め、3投資法人のみ

- 本投資主総会において本投資法人提案として、追加選任を提案している、執行役員、監督役員の両候補者も同様に独立性を担保

一期一会
ICHIGO

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

日本初の優待制度 「いちごJリーグ株主・投資主優待」

- 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.

投資主総会における本投資法人議案について

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

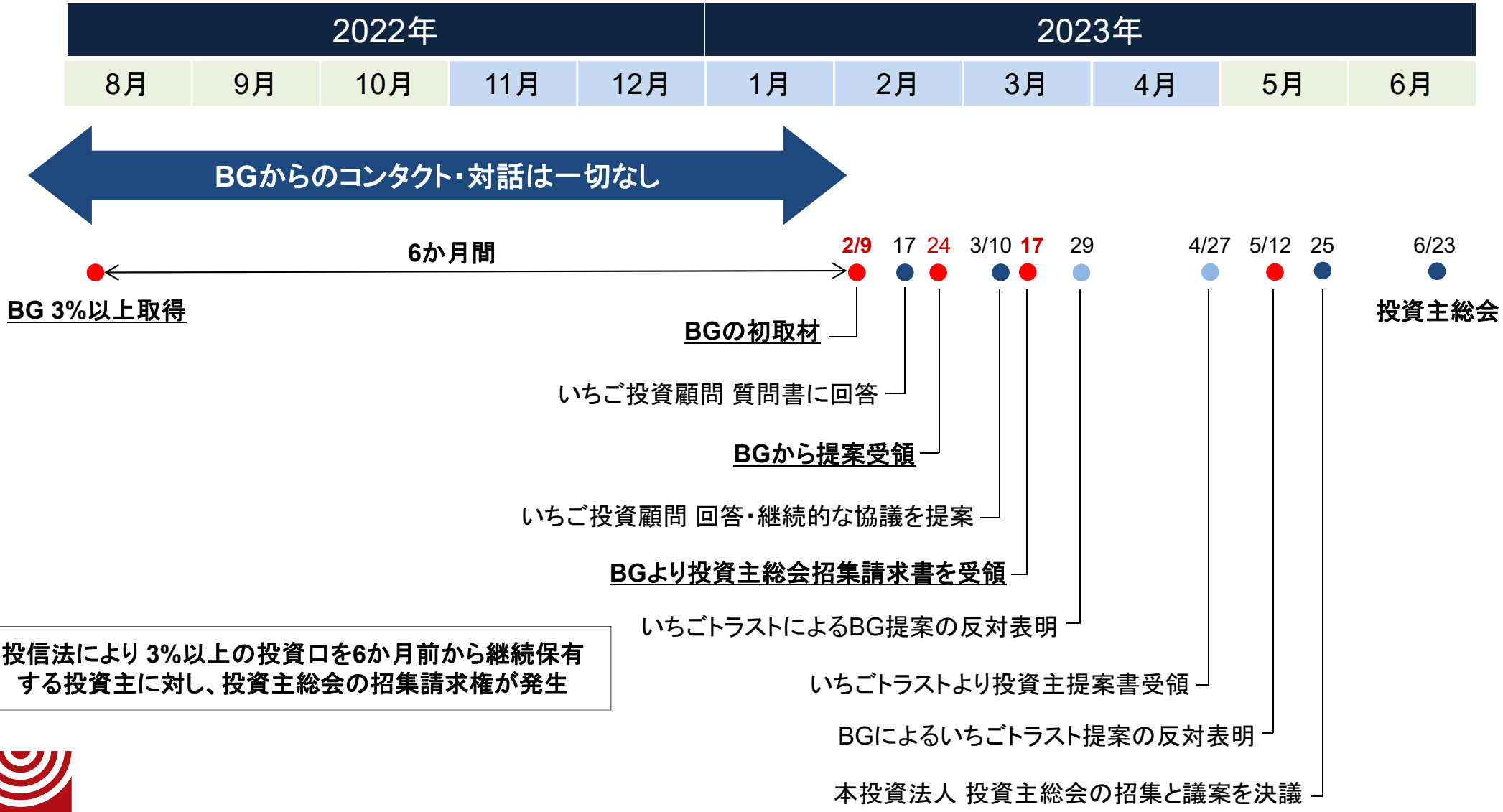
投資主総会までの経緯

日程	内容
2023年2月9日	・Berkeley Global, LLC（BG）による初取材
	・BGから**「質問書」**着
2023年2月17日	・BGに**「回答書①」**送付
2023年2月24日	・BGから**「提案書」受領**（3月10日までの書面回答要請）
2023年3月10日	・BGに**「回答書②」**送付（期日内回答）
	【回答書②文末抜粋】 当社としては、投資主様と資産運用会社の利害を一致させている本資産運用報酬体系の内容や上記の投資主様からご承認をいただいた経緯等からすれば、既にご説明させていただきましたとおり、本資産運用報酬体系は適切な内容であると考えておりますが、他方で、資産運用会社の報酬体系は、投資主価値向上という観点から不断に検討していくことが重要であると考えております。 IORの投資主様である貴社からは、本資産運用報酬体系の改善に関するものを含め、引き続き忌憚ないご意見を頂ければと考えております。更なるご意見を頂戴した場合には、当該ご意見についても真摯に検討の上、貴社と協議させていただきたく考えておりますので、今後ともご指導のほど、よろしくお願い申し上げます。
2023年3月17日	継続協議の意向を示す回答に対し、BGからのコンタクトはないまま、 ・BGから**「投資主総会招集請求書」「投資主名簿閲覧謄写請求書」**着
	・BGより「当社の提案を真摯に検討する姿勢は見られませんでした。」と投資主の皆様に誤解を生じる表現を公表
2023年5月25日	・いちごオフィスより**本投資法人議案にかかる「本投資主総会に係る付議議案およびBG提案に対する意見」**を公表

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

BGによるエンゲージメントの不在

2022年8月 BGによる本投資法人の投資口3%以上の取得



投信法により 3%以上の投資口を6か月前から継続保有する投資主に対し、投資主総会の招集請求権が発生

一期一会
ICHIGO

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

第1号議案　収益・分配金成果報酬料率（本投資法人提案）

投資主利益の創出に資する**適正な報酬水準**の設定が必要であるが、
運用効率向上を図り、**約11%報酬引き下げ**を提案

現行規約：収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金 × NOI × 0.0054%

（本投資法人提案）
第1号議案

変更点　：**収益・分配金成果報酬控除前1口当たり分配金 × NOI × 0.0048%**

【提案理由】

・2020年投資主総会により導入された「完全成果報酬」は料率設定から約3年が経過したタイミングにおいて、本投資法人のポートフォリオや投資運用環境の現況等を踏まえ、投資主であるBGおよびいちごトラストの提案を受け、報酬水準を検証し、資産運用会社と協議を行った結果、資産運用会社の運用効率の向上に取り組むという観点から、約11%の料率引き下げを提案

・テナント満足度や顧客第一主義を前提とする、徹底した現場主義の運用には一定のコストがかかると思料されるが、さらなる成果を追求可能な運用・管理体制について資産運用会社と確認し、引き下げ水準を設定

・今後も、適切なタイミングで運用効率の向上の成果を報酬料率の引き下げとして投資主に還元

一期一会
ICHIGO

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

第2号議案　譲渡成果報酬の変更（本投資法人提案）

投資主利益の創出に資する**適正な報酬水準**の設定が必要であるが、
第1号議案にかかる収益・分配金成果報酬との**調整による引き下げ**を提案

現行規約：譲渡成果報酬控除前譲渡益 × 15%

（本投資法人提案）
第２号議案

変更点　：**「譲渡成果報酬」発生時、「収益・分配金成果報酬」の額から、「譲渡成果報酬」に相当する額だけ減算**

【提案理由】

・「資産譲渡」により発生する譲渡益は、日々の運用による資産価値向上の成果が顕在化したものであり、「完全成果報酬」の報酬体系において、中長期的な投資口価値向上への適正なインセンティブ付与のため、当該成果に連動した報酬を支払うことは必要

・現行制度導入に際し、旧報酬体系の報酬を上回らない水準で譲渡成果報酬を設定していたが、収益・分配金成果報酬の報酬水準見直しにあたり、収益・分配金成果報酬から譲渡成果報酬金額を控除することで引き下げ

・譲渡成果報酬は、分配、内部留保に関わらず、成果の顕在化に対して支払う報酬であり「完全成果報酬」の理念に合致するもの

一期一会
ICHIGO

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

第3号議案　被合併時成果報酬の変更（本投資法人提案）

価値創造（1口当たりの価値向上）に対する対価として、
合併時投資口価値を前提に含み益に応じた報酬を設定

現行規約：被合併時1口あたり含み益 × 発行済投資口数 × 15%

（本投資法人提案）
第3号議案

主な変更点：
被合併契約締結時1口あたり含み益 × 発行済投資口数（被合併契約締結時）× 15%

【提案理由】

- 「譲渡成果報酬」同様、合併により資産運用会社が変更となる際、全資産について中長期的な運用の成果が一挙に顕在化したものと評価し、合併契約締結時点で算定される含み益に連動して支払われる報酬
- 「譲渡成果報酬」と同様、中長期的な投資口価値向上への適正なインセンティブの付与を目的としているため、譲渡成果報酬と同じ報酬料率を維持
- 投資主利益に資する合併・買収提案に対して、運用会社において積極的に取り組むことを促す仕組みであり、買収防衛策とはむしろ逆の効果を有する制度
- 現行規約において不明瞭な箇所を明確化

一期一会
ICHIGO

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

第4号議案　被買収時成果報酬の変更（本投資法人提案）

価値創造（1口当たりの価値向上）に対する対価として、
被買収時投資口価値を前提に含み益に応じた報酬を設定

現行規約：被買収時1口あたり含み益 × 被買収投資口数 × 15%

（本投資法人提案）
第4号議案

変更点：**報酬発生の要件等につき明確化**

【提案理由】

- 「譲渡成果報酬」同様、買収により資産運用会社が変更となる際、全資産について中長期的な運用の成果が一挙に顕在化したものと評価し、公開買付期間の末日時点で算定される含み益に連動して支払われる報酬
- 「譲渡成果報酬」と同様、中長期的な投資口価値向上への適正なインセンティブの付与を目的としているため、譲渡成果報酬と同じ報酬料率を維持
- 投資主利益に資する合併・買収提案に対して、運用会社において積極的に取り組むことを促す仕組みであり、買収防衛策とはむしろ逆の効果を有する制度
- 現行規約において不明瞭な箇所を明確化

一期一会
ICHIGO

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

第5･6号議案　執行役員･監督役員の選任（本投資法人提案）

- 現役員による監督･牽制機能の発揮は、本投資法人のパフォーマンスに現れており、現ガバナンス体制は投資口価値の向上に寄与するものと思料
- 加えて、投資主の皆様のための価値最大化に向けて不断の努力を継続すべく、新たに豊富な経験とスキルを有する執行役員、監督役員を選任し、さらなる価値創造に努める

（本投資法人提案）第5号議案

執行役員　鍵山卓史選任の件

【提案理由】
本投資法人の「完全成果報酬」の理念を理解し、不動産･金融分野に知見を有するエキスパートとして、鍵山卓史氏を執行役員として選任。国内外の資本市場に精通し、豊富な経験と幅広い知識を有するグローバル経営者。**投資主価値最大化への貢献に加え、グローバル･ベスト･プラクティスの実践を期待した優良な長期投資家による投資家の呼び込みに対する大きな貢献にも期待**。

（本投資法人提案）第6号議案

監督役員　丸尾友二選任の件

【提案理由】
本投資法人の主な投資対象である中規模物件の開発、売買、リーシングに一貫して取り組み、不動産マーケットと実務に精通し、豊富な経験を有するプロの不動産経営者。**不動産のプロフェッショナルとしての視点を追加して、モニタリング機能の実効性をさらに高め、投資主価値の最大化に資するものと期待**。

一期一会 ICHIGO

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

第7･8号議案　役員報酬･役員人数上限設定（本投資法人提案）

- **適切な役員報酬水準**は、投資主において極めて重要であり、役員報酬の透明性･客観性の確保を目的として、**投資主総会決議事項**へと変更し**上限額も1割削減**
- 役員増員による役員報酬の負担が課題とならない配慮として、役員会の機能を十分かつ適切に発揮可能と考えられる**5名以内を役員数の上限**として設定

（本投資法人提案）第7号議案

役員報酬上限引き下げおよび投資主総会決議要件の付加

【変更内容】

･役員報酬上限
　執行役員（月額80万円 → 月額72万円）、監督役員（月額50万円 → 月額45万円）

･決議機関　役員会 → 投資主総会（普通決議）

･本投資主総会の次の投資主総会日より適用

（本投資法人提案）第8号議案

役員人数上限設定

【変更内容】

･役員上限人数（新設）　5名以内

･本投資主総会の次の投資主総会日より適用

一期一会
ICHIGO

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

第12・13号議案　執行役員・監督役員の選任（BG提案）

BG提案は、投資主の皆さまの利益に資するものではないと判断し、「**反対**」

【反対の理由】

第12号議案（BG提案）

執行役員　杉原亨選任の件

【反対理由】 以下理由により**第12号議案に反対**いたします。
・本投資法人の**「徹底した投資主目線の運用哲学」を理解せず**、持論を展開している
・杉原氏は、2015年よりスターアジアグループに所属しており、BGのManagerを現任
・スターアジアグループが運用する投資法人（Appendix：参考「スターアジア不動産投資法人との実績対比」参照）は、本投資法人と競合しており、**利益相反関係**がある
・本投資法人より得られた様々な情報を本投資法人の投資主の皆様の利益よりもスターアジアグループの利益や意向に配慮する形で利用する懸念がある
・役員報酬額を月額1万円とし、経済的にも**スターアジアグループに依存**していると思われる
・本投資法人において、適切な役員追加選任議案を提示している（第5号議案）

第13号議案（BG提案）

監督役員　藤永明彦選任の件

【反対理由】 以下理由により**第13号議案に反対**いたします。
・藤永氏の選定経緯、および杉原氏との関係性に照らし、本投資法人と利益相反が懸念される**杉原氏の意向を偏重する可能性**を払拭できない
・本投資法人において、適切な役員追加選任議案を提示している（第6号議案）

一期一会 ICHIGO

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

投資主の皆様へのお願い

平素は格別のご高配を賜り誠にありがたく厚くお礼を申し上げます。

本投資法人の全役員は、いちごグループから独立した役員です。
この独立性が担保されたガバナンス体制の下、本投資法人役員会では、
BGからの提案内容を慎重に検討した上で、BG提案は投資主の皆様の利益に資する
ものではないと判断し、全会一致で全てのBG提案に反対し、「本投資法人提案」を
提示しております。

本投資法人は、投資主価値の最大化に向け不断の価値創造に努め、前述のとおり、
長期的なリターンは東証リート指数を大きく上回っております。
投資主の皆様への深い感謝をもって、今後も投資主価値の最大化に全力を
尽くしてまいります。

本投資法人の考えにご賛同いただける投資主様におかれましては、
第1号から第8号議案に「賛成」、第9号から第14号議案までに「反対」
の事前の議決権行使をいただきますよう、心よりお願い申し上げます。

本投資法人提案	**：**	**第1号 ～ 第8号**	**「賛成」**
BG提案	**：**	**第9号 ～ 第14号**	**「反対」**

一期一会
ICHIGO

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

投資法人概要

2023年6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.

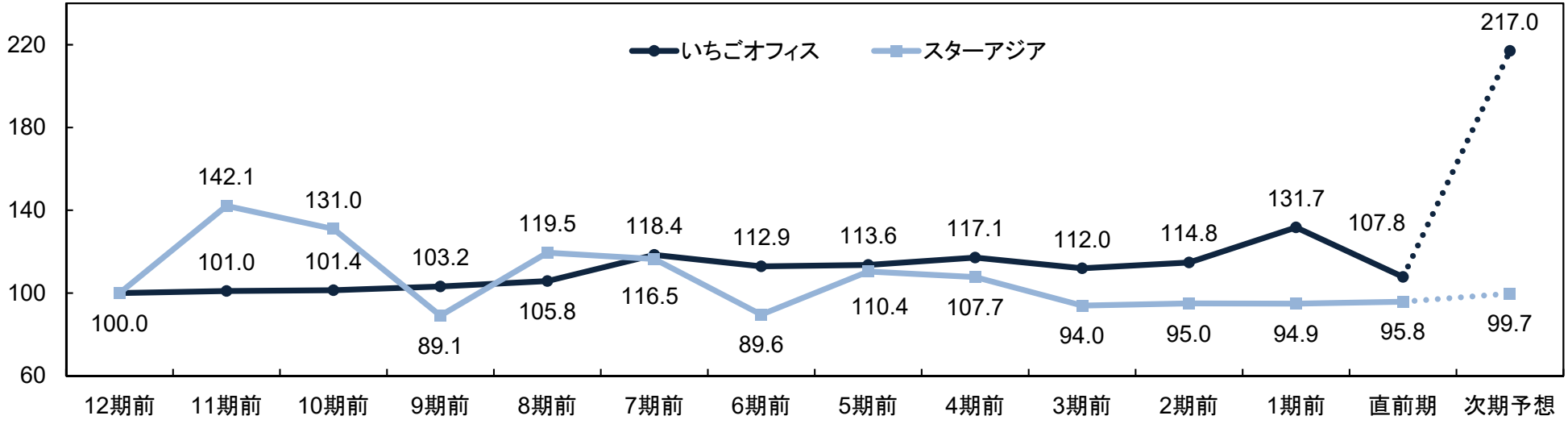
Appendix：参考「スターアジア不動産投資法人との実績対比」

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

1口当たり価値の推移

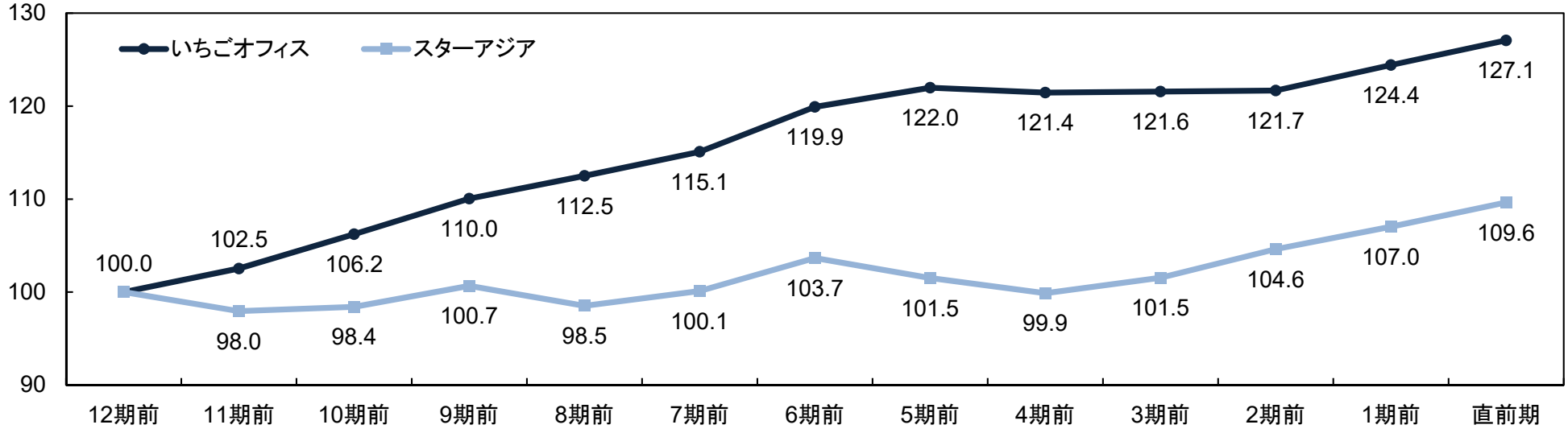
■ 1口当たり分配金（12期前の実績値を100とし、指数化）

（直前期）いちごオフィス：2022年10月期、スターアジア：2023年1月期



■ 1口当たりNAV（12期前の実績値を100とし、指数化）

（直前期）いちごオフィス：2022年10月期、スターアジア：2023年1月期



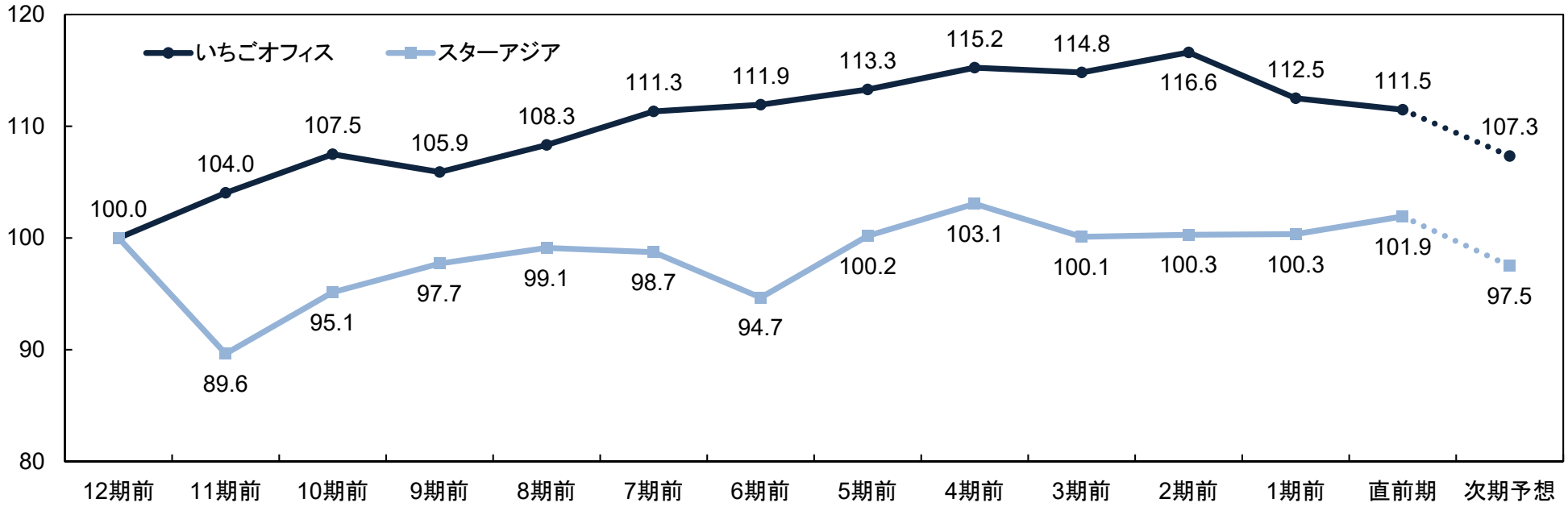
出典　ブルームバーグ、日経バリューサーチのデータをもとに資産運用会社作成

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

1口当たり価値の推移

■ 1口当たりNOI（12期前の実績値を100とし、指数化）

（直前期）いちごオフィス：2022年10月期、スターアジア：2023年1月期



出典　ブルームバーグ、日経バリューサーチのデータをもとに資産運用会社作成

■ PBR（株価純資産倍率）　2023年5月31日時点

いちごオフィス	1.35倍
スターアジア	1.07倍

出典　ブルームバーグ

© 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.