

# いちごオフィスリート投資法人

略称(いちごオフィス / IOR)

ホームページURL : <https://www.ichigo-office.co.jp>

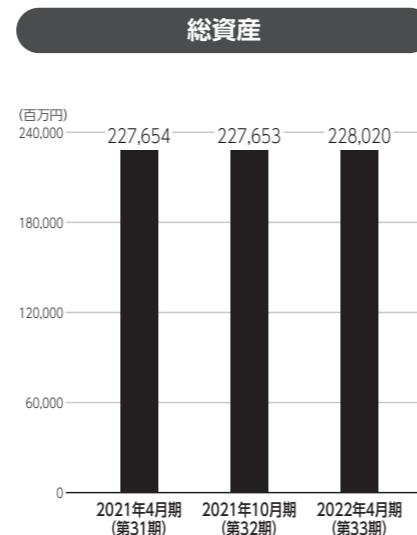
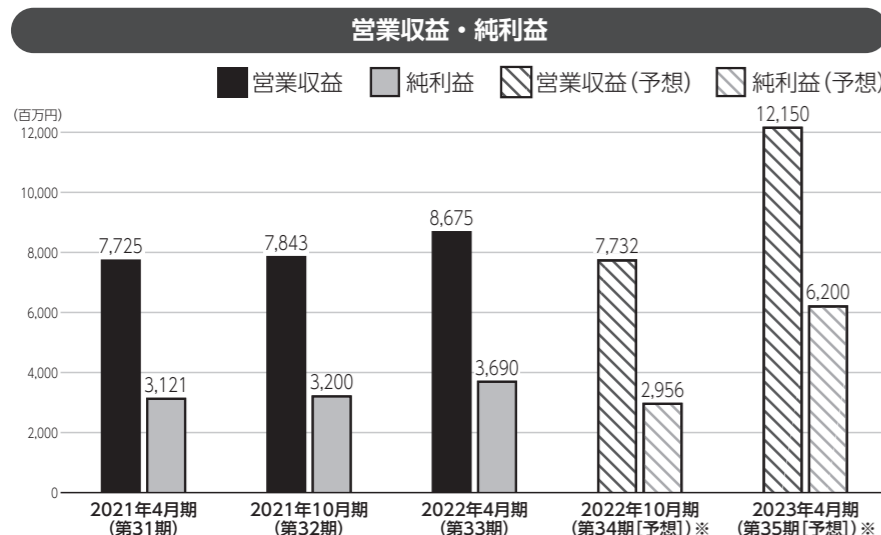
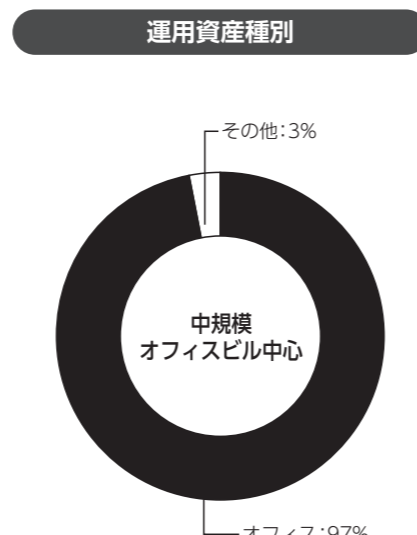
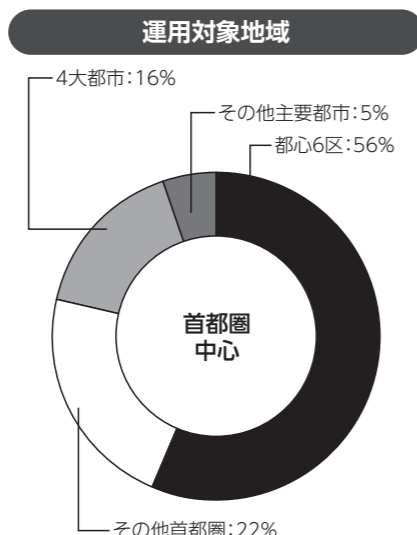


## 才 住 ホ 物 商 へ 他

いちごオフィスリートは、2005年10月に東京証券取引所に上場した、質の高い中規模オフィスへの分散投資を実現したポートフォリオを有するリートです。いちごオフィスリートの特色は、①テナントニーズをくみ取った戦略的なCAPEXの実施によるバリューアップ、テナントとのダイレクトコミュニケーション等による物件運用力、②「心築」(しんちく)による独自の取得優位性と取得後のアップサイド獲得、③投資家の期待に応える分配金の成長です。今後もさらなる成長の加速により投資主価値の最大化を実現してまいります。



いちご広尾ビル



### 資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称: いちご投資顧問株式会社 役員: 【代表取締役社長執行役員】岩井 裕志、【副社長執行役員】吉松 健行、【執行役員】和泉 雅大、岩坂 英仁、長嶺 法雄、新田 貴生 株主: いちご株式会社	資本金: 400百万円
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	会計監査人: 太陽有限責任監査法人
会計事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人: みずほ信託銀行株式会社
納税事務受託者	みずほ信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者: 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行

2022年9月30日時点の投資口価格	85,200円	2022年4月期 (第33期) 分配金	2,508円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第33期 (2021年11月1日～2022年4月30日)		
所在地	〒100-0011 東京都千代田区内幸町一丁目1番1号	TEL	03-3502-4891
		URL	<a href="https://www.ichigo-office.co.jp">https://www.ichigo-office.co.jp</a>
役員	【執行役員】福永 隆明 【監督役員】寺田 昌弘、市場 典子		
設立年月日	2005年6月23日	登録年月日	2005年8月4日
		上場年月日	2005年10月12日
運用資産種別	[中規模オフィスビル中心] オフィス: 97% その他: 3%		
運用対象地域	[首都圏中心] 都心6区: 56% その他首都圏: 22% 4大都市: 16% その他主要都市: 5%		
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆主として日本国内に所在する質の高い中規模オフィスビルへ分散投資します。</li> <li>◆投資対象地域は、東京都心を中心に、その他首都圏および全国のその他主要都市（政令指定都市および県庁所在地等）とします。</li> <li>◆いちごの「心築」を軸としたビジネスモデルを最大限活用し、戦略的バリューアップやきめ細かな物件管理を通して、持続的成長と分配金向上を目指します。</li> </ul> <p>※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。</p>		
財務方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>◇LTVは原則として60%を上限の目安としますが、保守的なレバレッジコントロールに努めます。</li> <li>◇有利子負債の返済期間の長期化と分散化、および資金調達方法の多様化を図り、安定的な財務運営を目指します。</li> </ul>		
上場時発行	32,300口	475,000円/口(分割前)	主幹事: SMBC日興証券株式会社
出資総額	67,675百万円	発行済投資口数	1,513,367口

	2021年4月期 (第31期)	2021年10月期 (第32期)	2022年4月期 (第33期)	2022年10月期 (第34期 [予想]) ※	2023年4月期 (第35期 [予想]) ※
営業収益	7,725百万円	7,843百万円	8,675百万円	7,732百万円	12,150百万円
営業利益	3,923百万円	3,962百万円	4,436百万円	3,737百万円	6,993百万円
経常利益	3,122百万円	3,201百万円	3,691百万円	2,957百万円	6,201百万円
当期純利益	3,121百万円	3,200百万円	3,690百万円	2,956百万円	6,200百万円
短期借入金	19,317百万円	19,292百万円	19,266百万円		
長期借入金	86,579百万円	85,061百万円	85,059百万円		
投資法人債	5,400百万円	6,900百万円	6,900百万円		
総資産額	227,654百万円	227,653百万円	228,020百万円		
純資産額	102,447百万円	102,421百万円	102,806百万円		
分配金	2,132円/1口	2,185円/1口	2,508円/1口	2,023円/1口	4,098円/1口

保有物件数	86	テナント数	936	総賃貸可能面積	266,792.35㎡
主要テナント	なし				
主要物件 ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	いちご神宮前ビル	東京都渋谷区	7,200百万円	3.4%	
	いちご丸の内ビル	愛知県名古屋	6,710百万円	3.2%	
	いちご恵比寿グリーングラス	東京都渋谷区	5,900百万円	2.8%	
格付	【JCR】長期発行体格付 A+ (安定的)				

※貸借対照表上定義される「一年以内返済予定の長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。  
 ※第34期予想は2022年6月14日発表の「2022年4月期 決算短信」をベースに作成しています。  
 ※第35期予想は2022年10月31日発表の「2023年4月期の運用状況および分配予想の修正のお知らせ」をベースに作成しています。  
 ※格付は2022年10月17日現在の情報を記載しています。  
 ※上記以外は2022年9月30日現在の保有状況に基づきます。