No.17

8975（東証）

いちごオフィスリート投資法人

略称（いちごオフィス / IOR）

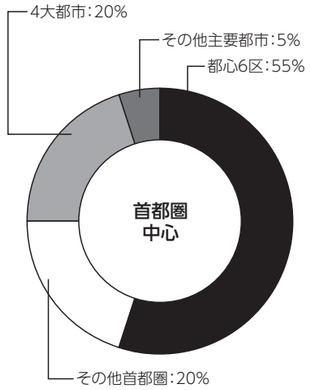
URL：https://www.ichigo-office.co.jp

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J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および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。

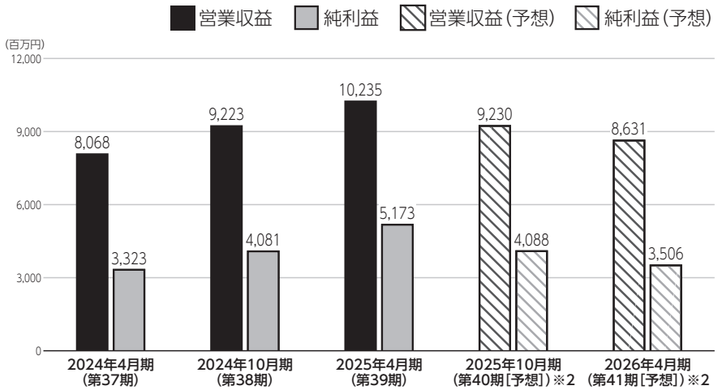
いちご広尾ビル

運用資産種別

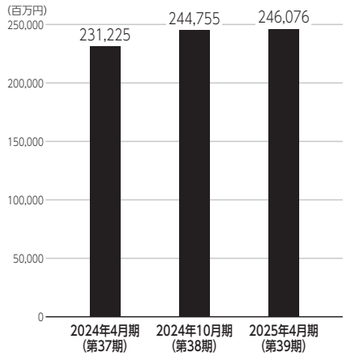
運用対象地域



営業収益・純利益



総資産



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	資本金	400百万円
	代表取締役	岩井　裕志	従業員数	46名
	株　主	いちご株式会社		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社		会計監査人	有限責任監査法人トーマツ
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、株式会社みずほ銀行

2025年9月30日時点の投資口価格	94,500円		2025年4月期（第39期）分配金	3,330円／1口
決算月	4月、10月		分配金支払開始月	7月、1月
直近の決算期	第39期（2024年11月1日～2025年4月30日）			
所在地	〒100-6920		TEL	03-4485-5231
	東京都千代田区丸の内二丁目6番1号		URL	https://www.ichigo-office.co.jp
役員	【執行役員】鍵山　卓史【監督役員】市場　典子、丸尾　友二			
設立年月日	2005年6月23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：98%　その他：2%			
運用対象地域	〔首都圏中心〕都心6区：55%　その他首都圏：20%　4大都市：20%　その他主要都市：5%			
運用方針	◆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。 ◆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。 ◆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。 ※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で、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。			
財務方針	◇LTVは原則として60%を上限の目途としますが、保守的なレバレッジコントロールに努めます。 ◇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。			
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	71,175百万円		発行済投資口数※3	1,537,965口

	2024年4月期（第37期）	2024年10月期（第38期）	2025年4月期（第39期）	2025年10月期（第40期［予想］）※2	2026年4月期（第41期［予想］）※2
営業収益	8,068百万円	9,223百万円	10,235百万円	9,230百万円	8,631百万円
営業利益	4,094百万円	4,991百万円	6,094百万円	5,024百万円	4,479百万円
経常利益	3,323百万円	4,082百万円	5,172百万円	4,089百万円	3,507百万円
当期純利益	3,323百万円	4,081百万円	5,173百万円	4,088百万円	3,506百万円
短期借入金※1	10,538百万円	11,840百万円	13,340百万円		
長期借入金	97,469百万円	104,667百万円	104,167百万円		
投資法人債	7,250百万円	6,250百万円	5,250百万円		
総資産額	231,225百万円	244,755百万円	246,076百万円		
純資産額	102,122百万円	106,375百万円	107,363百万円		
分配金	2,199円／口	2,692円／口	3,330円／口	2,661円／口	2,283円／口

保有物件数※3	86	テナント数※3	1,026	総賃貸可能面積※3	257,311.24㎡
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	3.3%
	いちご丸の内ビル	愛知県名古屋市	6,710百万円	3.0%
	いちご恵比寿グリーングラス	東京都渋谷区	5,900百万円	2.7%

格付	【JCR】長期発行体格付　A+（安定的）

※1　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。
※2　記述の各数値につきましては、2025年10月27日発表の「2025年10月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ」ならびに2025年11月10日発表の「2026年4月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ」に記載をもとに作成しております。
※3　2025年10月末日時点の情報を掲載しております。