



2026年2月16日付で公表した取り組みに 関する補足資料

February 16, 2026

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



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

「資産の取得のお知らせ(いちご船橋ビル)」

「資金の借入のお知らせ」

「自己投資口の取得および消却に係る事項の決定のお知らせ」

(以上を総称して、「本取り組み」という。)

につき、概要をまとめた補足資料です。

いちごオフィスの運用戦略

投資主価値の最大化を目指し、心築を通じた資産価値の創造に注力

| 方針・取り組み内容 | | 成果・実績 |
|------------------------|--|--|
| 心築の推進 | ・高い投資効果(ROI)を追求し、心築CAPEX資金を銀行借入で調達 | ・コミットメント型タームローンによる資金調達(2024年11月および2025年12月、各10億円) |
| | ・物件収益、資産価値(NAV)の向上を加速 | ・直近1年間のNAV成長率:+4.9%(2024年10月期～2025年10月期) |
| 機動的な物件売却 | ・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 | ・2025年4月期以降、7物件(12,270百万円)の資産譲渡を実行(譲渡益:3,621百万円) |
| 資本コスト・投資口価格を徹底的に意識した運用 | ・積極的な自己投資口取得検討 ・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 | ・(2025年10月期)発行済の1.1%を取得、消却 ・実績トータルリターン(1年):+29.7%(NAV成長率+4.9%に対し、投資口価格成長率は+21.4%) |
| | ・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 | ・物件取得:いちご立川公園通りビル(取得時利回り3.8%、1年以内に4.5%を目指す) |

→ 本取り組みにより、この運用戦略の実行を加速

【取得予定資産】いちご船橋ビル(O-109)

オフィス需要が高く、利便性も高い「船橋」エリアに所在する中規模オフィス

■ 物件概要

| | |
|----------|---|
| 取得予定価格 | 3,610百万円(鑑定評価額比 91.2%) |
| 鑑定評価額 | 3,960百万円 |
| 想定NOI利回り | 4.8% |
| 物件タイプ | オフィス |
| 所在地 | 千葉県船橋市本町二丁目10番14号 |
| アクセス | JR総武線快速他「船橋」駅 徒歩約9分、 京成本線「京成船橋」駅 徒歩約6分 |
| 賃貸可能面積 | 4,112.19m ² |
| 構造 / 階数 | SRC造 8F / RC造 平屋(ゴミ置場) |
| 建築時期 | 1991年7月 |
| 稼働率 | 100.0%(2025年12月末時点) |

■ 物件写真



【取得予定資産の強み】

- 「船橋」駅周辺は、商業・住宅・業務機能が混在する都市型エリアとして駅から徒歩圏のオフィスビルが高稼働を維持しており、安定したオフィス需要が認められる
- 国道14号線(千葉街道)に面しており、30台分の駐車場を有している等、支店・営業所としてのニーズが底堅い立地である(大手ハウスメーカー2社が、船橋営業所を構えている)
- 8フロア中、1階(エントランス部分含む)、2階、7階、8階については共用部リニューアル済み
- 取得予定価格は、鑑定評価額に対して8.8%のディスカウント

スポンサーによるバリューアップと今後の運用戦略

スポンサー取得後、約2年間で平均賃料は18%上昇

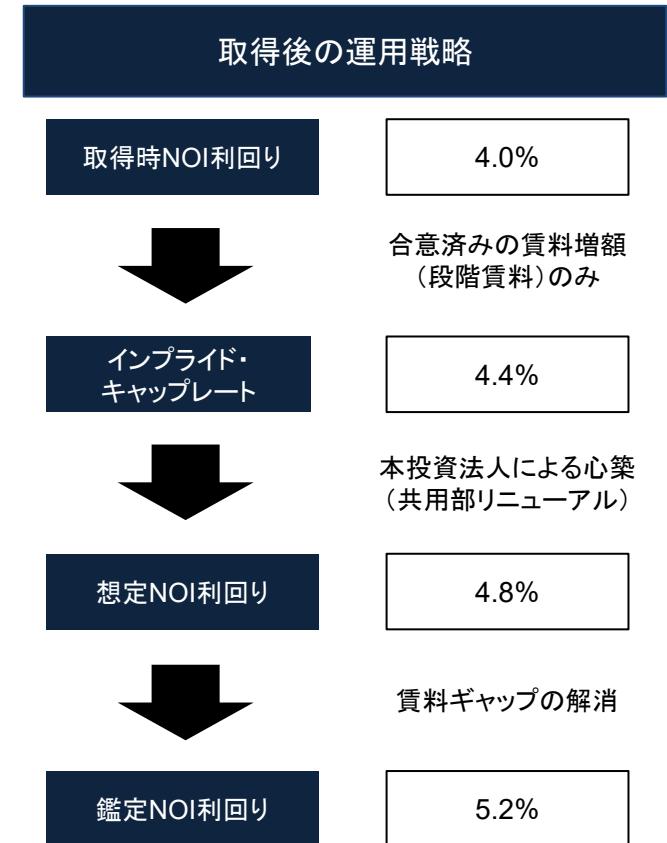
✓ 共用部リニューアル済み区画(1、2、7、8階)の平均賃料は24%上昇

| スポンサー取得時点 (2023年6月) | |
|------------------------|--------|
| 8F | 全区画入居中 |
| 7F | 全区画入居中 |
| 6F | 1区画空室 |
| 5F | 全区画入居中 |
| 4F | 全区画入居中 |
| 3F | 全区画入居中 |
| 2F | 全区画入居中 |
| 1F | 全区画入居中 |

| 本投資法人取得検討時 (2025年12月) | |
|--------------------------|--------------------------------|
| 8F | 全区画入居中 (共用部リニューアル➡従前賃料+37%) |
| 7F | 全区画入居中 (共用部リニューアル➡従前賃料+10%) |
| 6F | 全区画入居中 |
| 5F | 全区画入居中 (4区画➡5区画に細分化) |
| 4F | 全区画入居中 |
| 3F | 全区画入居中 |
| 2F | 全区画入居中 (共用部リニューアル➡従前賃料+17%) |
| 1F | 全区画入居中 (共用部リニューアル➡従前賃料+28%) |

- ・テナント入居中: 1,227坪
- ・空室: 16坪
- ・稼働率: 98.6%

- ・テナント入居中: 1,243坪
- ・空室: なし
- ・稼働率: 100.0%



- ✓ 共用部リニューアル済み区画入居中のテナントの一部において、段階賃料に合意済み
- ✓ 本投資法人にて、3階～6階共用部のリニューアルを予定

スポンサーによる共用部リニューアル

取得後、スポンサーにて共用部(1、2、7、8階)を改修済み

- ✓ 1階: エントランス外観、エレベーターホール
- ✓ 2階、7階、8階: エレベーターホール、パウダールーム、パントリー

| | 1階エントランス外観 | エレベータホール | パントリー (ラウンジ機能付) |
|--------|------------|----------|--------------------|
| Before | | | |
| After | | | |

自己投資口の取得および消却について

トータルリターン目標の継続達成に向けた戦略

- ✓ 前回自己投資口取得において未消化の資金(10億円)を活用
 - 取得した投資口については、今期(2026年4月期)中に全てを消却予定

■ 自己投資口取得の概要

| | |
|-------------|---|
| 取得しうる投資口の総数 | 12,000口(上限) (自己投資口を除く発行済投資口数に対する割合0.78%) |
| 投資口の取得価格の総額 | 10億円(上限) |
| 取得期間 | 2026年2月17日～2026年4月17日(約定ベース) |
| 取得方法 | 証券会社による取引一任方式 |

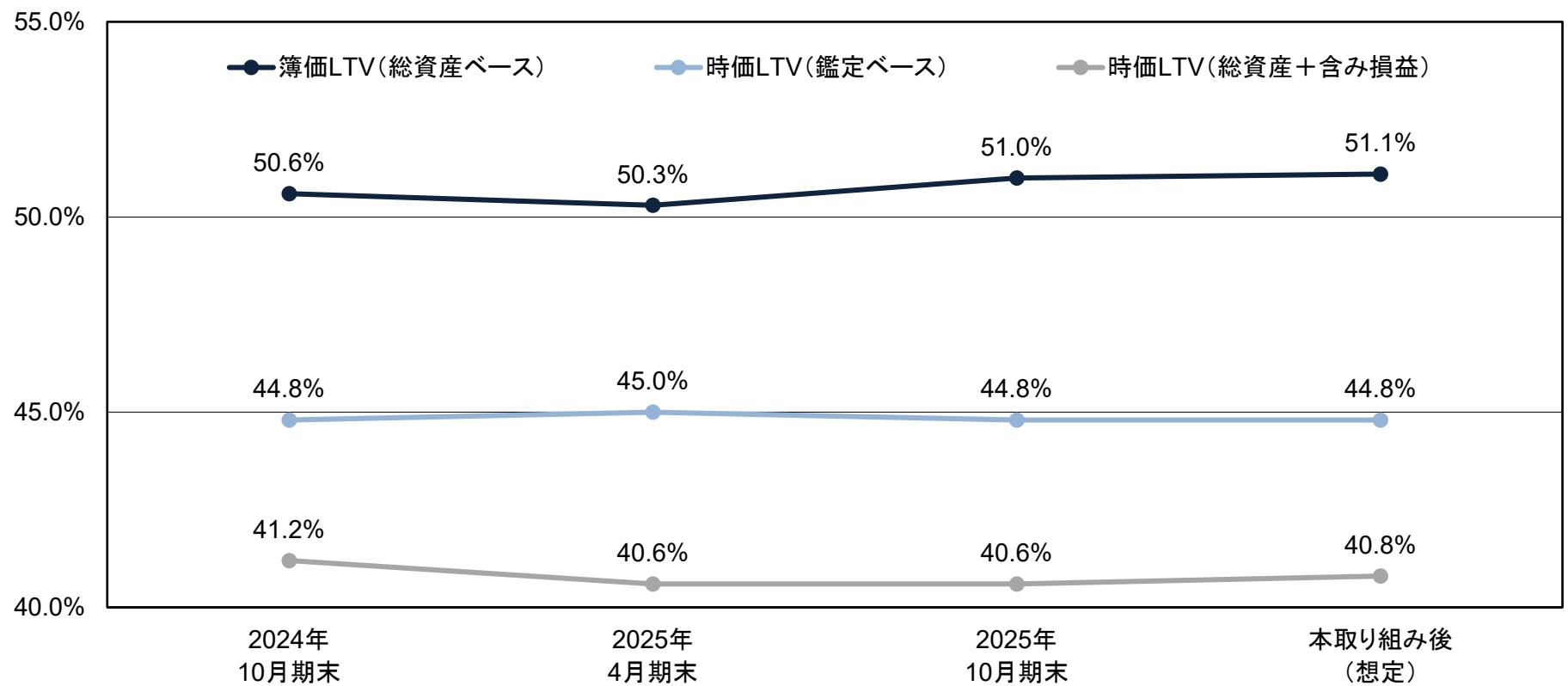
■ 前回自己投資口取得(2025年6月発表)の取得状況(ご参考)

| | |
|--------------|--|
| 取得した自己投資口の総数 | 16,969口(消却前発行済投資口数の1.1%) |
| 取得価格の総額 | 1,580,083,100円(2,500,000,000円を上限として設定) |
| 取得期間 | 2025年6月17日～2025年9月30日(約定ベース) |

・取得した投資口は、2025年10月24日付で消却済み

【取得資金の借入】LTVの水準について

- 心築により保有資産の含み益は拡大基調
- 本取り組み後のLTV(鑑定ベース、総資産+含み益)に大きな影響はなし



注記

P4

- ・直近1年間のNAV成長率:2024年10月期末～2025年10月期末の1口当たりNAVを比較したもの
- ・実績トータルリターン(1年):2024年10月31日時点を起点とし、2025年10月31日時点の投資口価格との比較
- ・トータルリターン: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)

P5

- ・取得予定資産の想定NOI利回り:運営純収益(NOI)÷取得予定価格
運営純収益は、取得年度における一時的・特殊要因を排除し、現在の入居状況を前提としつつ、将来想定される入居状況の変化を勘案し、想定稼働率が推移するものとして算定しています。

P6

- ・インプライド・キャップレート:本投資法人の投資口価格に基づく、不動産の要求利回り
$$\text{年間NOI} \div (\text{本投資法人の時価総額} + \text{有利子負債} + \text{預かり敷金および保証金} - \text{現預金})$$

P8

- ・簿価LTV(総資産ベース):各決算期末時点における有利子負債額÷各決算期末時点における総資産額
- ・時価LTV(鑑定ベース):各決算期末時点における有利子負債額÷各決算期末時点における不動産鑑定評価額の合計
- ・時価LTV(総資産+含み損益):各決算期末時点における有利子負債額÷各決算期末時点における(総資産額+含み損益額)
- ・本取り組み後(想定):本投資法人の2025年10月期末時点における貸借対照表の数字から、以下について調整したもの
 - ✓ いちご・みらい信金ビルの譲渡(2025年11月10日譲渡完了)
 - ✓ いちご立川公園通りビルの取得(2025年12月12日取得完了)
 - ✓ いちご船橋ビルの取得(2026年2月18日取得予定)
 - ✓ いちご船橋ビルの取得に伴う、資金の借入(2026年2月18日借入予定)
 - ✓ 自己投資口の取得(2026年4月期中に取得、消却予定)

- 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下さい。
- 本資料は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)、これらに付随するその他関連法令、東京証券取引所上場規程、一般社団法人投資信託協会の規則並びにその他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料記載の各数値のうち将来に関するものは一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値とは大きく乖離する可能性があります。したがって、本投資法人は、これら将来の数値の正確性について保証するものではありません。なお、前提条件や計算方法等の詳細については、本資料の注記のほか、本資料記載の各リリースをご参照ください。1口当たり分配金の予想数値は現時点における運用状況を前提とした予想であり、状況の変化や会計監査人による監査等により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本投資法人は分配金の額を保証するものではありません。
- 本資料は本投資法人および本資産運用会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、その内容は未監査であるものを含み、弊社はその正確性、確実性、完全性、妥当性および公正性を保証するものではありません。
- 本資料は、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、本投資法人および本資産運用会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。



【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

