一期一会
ICHIGO

2018年12月14日付で公表した取組みの補足資料

December 14, 2018

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.

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

本資料は、本日付発表の「資産の取得（オフィス2物件）および資産の譲渡（商業施設2物件）のお知らせ」に記載の資産取得（以下、「本取得」という。）、および資産譲渡（以下、「本譲渡」という。また、本取得と本譲渡を総称して、以下、「本資産入替」という。）と、本日付発表の「2019年4月期の運用状況および分配予想の修正、2019年10月期の運用状況および分配予想のお知らせ」に記載の運用状況の予想修正等につき、概要をまとめた補足資料です。

一期一会
ICHIGO

© 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.

「成長戦略ロードマップ」

ステージⅠ～Ⅵ	ステージⅦ	The Next Decade 2020年代の「いちごオフィス」
2011/10期末	2017/10期末	
目標	中長期的な成長に向けた基盤構築	中規模オフィス特化型リートとしての地位確立

アクションプラン

マーケット環境に左右されない中長期的な成長を視野に入れた成長戦略の機動的な選択

【成長投資資金の確保】
- ポートフォリオの質向上に資する資産入替、オフィス以外の資産売却による成長資金の確保
- 任意積立金等の活用方法の見直し

【持続的な投資主価値の向上に資する成長投資】
- 資産入替または借入余力を活用した資産取得
- 価値向上CAPEXの実施

■ 内部成長戦略
- テナント入替時のダウンタイムの極小化
- 価値向上CAPEXの実施によるバリューアップと投資効率の追求
- サステナビリティの推進による中長期的な価値向上
- いちごオフィスブランドのさらなる発展

■ 外部成長戦略
- ポートフォリオの質向上に資する資産の入替
- 投資主価値の向上に資する資産の取得
- M & Aの検討

■ 財務戦略
- ファイナンスに伴う各種条件の見直し
- 投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化
- 発行体格付の向上
- グローバルインデックス組入れを目指す

テナントとWin-Winの関係を構築することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、日本経済の発展に貢献

■ いちごオフィスが目指す差別化戦略
- 「テナント満足度」を重視したビル運営の徹底による稼働率と収益性の維持、向上
- スタートアップ企業の成長支援（入居テナント間のネットワーキング、ビジネスマッチング等）
- 「テナントニーズ」に対応したサービスおよびオフィススペースの供給
- 高いテナント満足度を背景とする「いちごオフィス」ブランドの確立

■ いちごオフィスのポートフォリオ構築
- 中規模オフィスを中心としたオフィス特化型ポートフォリオの追求
- 大規模改修、建替え等を通じたサステナブルな成長の追求
- 中規模オフィスのインフラ提供を先導

一期一会 ICHIGO

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

本資産入替の目的

◻ オフィス特化型ポートフォリオの追求ならびに投資主価値の着実な向上

- ✓ 国内の特定目的会社および一般事業会社との取引を通じた資産入替
- ✓ 資産規模は2,000億円を超える水準に
- ✓ NOIは+69百万円（年間）、1口当たりNAVは+322円の増加

	本資産入替の効果
資産規模	1,999億円 → 2,030億円
オフィス比率	93.0% → 94.6%
NOI	+69百万円（年間）
1口当たりNAV	+322円

◻ 不動産マーケットを踏まえた譲渡益の確保

- ✓ 譲渡価格は帳簿価格比+22%、鑑定評価額比+8%
- ✓ 譲渡益6.4億円の一部（3.7億円）は税負担が発生しない範囲で内部留保し、本取得をはじめとする成長投資に活用
- ✓ 2.7億円については投資主に分配（2019年4月期）

一期一会
ICHIGO

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

本資産入替の概要

商業施設2物件を譲渡し、都心所在の中規模オフィス2物件を取得（60億円）

譲渡予定資産

いちご町田
イーストビル
（東京都町田市）

いちご新横浜
アリーナ通りビル
（神奈川県横浜市）

- 物件タイプ：商業施設
- 想定帳簿価格（合計）
  2,947百万円
- 鑑定評価額（合計）
  3,330百万円
- 譲渡予定日
  2018年12月20日
- 譲渡予定価格（合計）
  3,600百万円
- 譲渡益（合計）
  約6.4億円（見込み）
- 譲渡先：外部
  （国内の特定目的会社）

取得予定資産

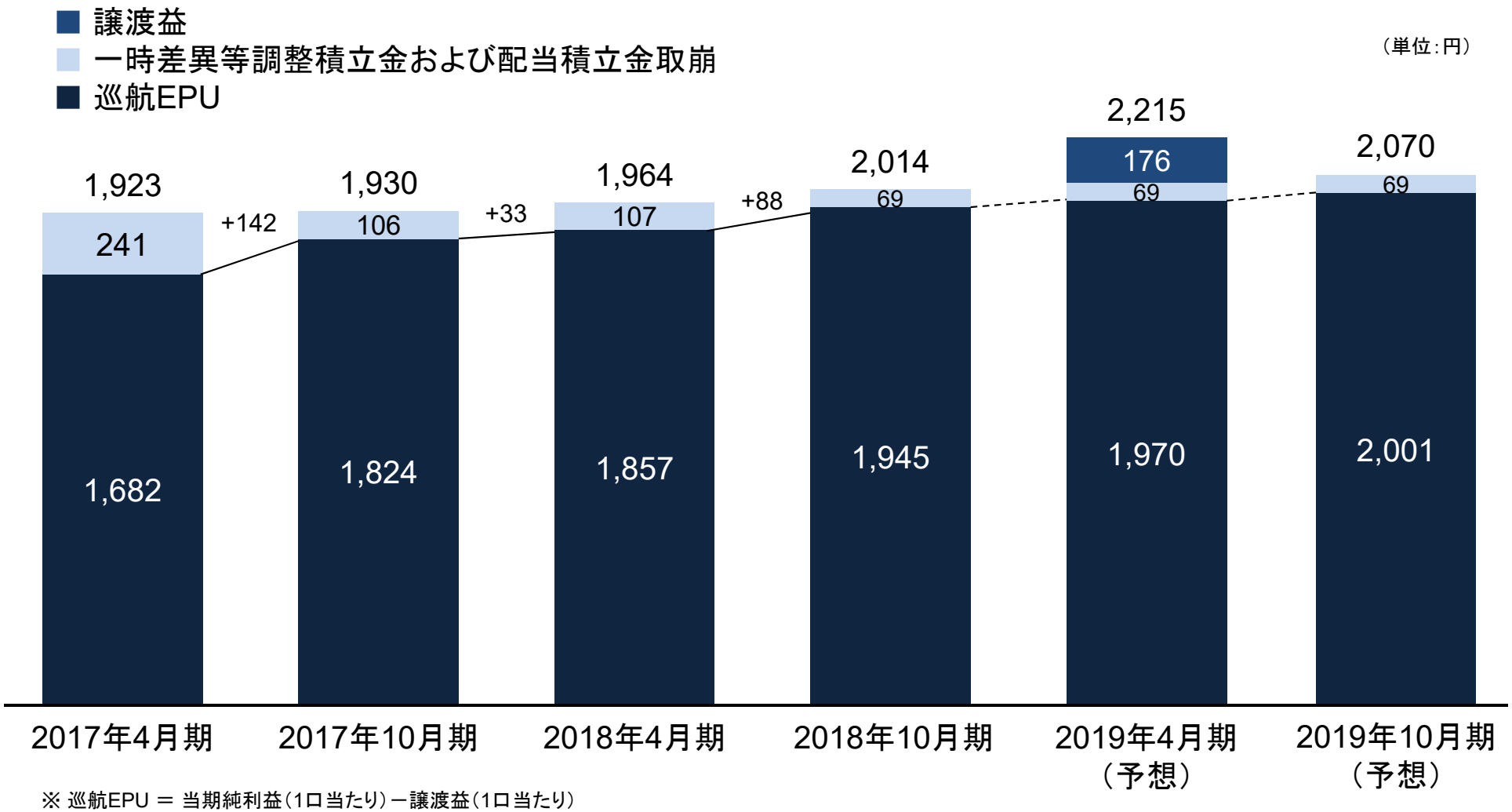
物件名	いちご南大塚ビル	いちご乃木坂ビル
取得予定日	2018年12月21日	2018年12月28日
所在地	東京都豊島区	東京都港区
取得のポイント	ターミナル駅「池袋」駅から1駅であり、都心部へのアクセスが良好なエリア	赤坂・六本木・南青山の中心に位置し、外資系企業からの選好性が高いエリア
取得予定価格	2,780百万円	3,315百万円
想定NOI利回り	4.6%	4.1%
立地	JR山手線「大塚」駅 徒歩約6分 東京メトロ丸の内線「新大塚」駅 徒歩約3分	東京メトロ千代田線「乃木坂」駅 徒歩約2分 都営地下鉄大江戸線「六本木」駅 徒歩約8分
取得時稼働率	100%	100%
取得先	外部（国内の特定目的会社）	外部（国内の一般事業会社）

一期一会
ICHIGO

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

投資主価値の着実な向上（巡航EPUの成長）

2019年4月期は譲渡益を分配（1口当たり+176円）
巡航EPUは引き続き着実に成長する見込み



※ 巡航EPU ＝ 当期純利益（1口当たり）－譲渡益（1口当たり）
※ 一時差異等調整積立金および配当積立金取崩額に前期繰越損益を含む

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

【取得予定資産】いちご南大塚ビル（O-92）

都心部へのアクセスが良好なエリアに立地する中規模オフィス

■ 物件概要

取得価格	2,780百万円
鑑定評価額	3,080百万円
想定NOI利回り	4.6%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目10番10号
賃貸可能面積	3,127.84m^2
構造 / 階数	SRC造　7F
建築時期	1987年5月
稼働率	100%（2018年10月末時点）

【エリアおよび立地・建物等について】
- JR 山手線「大塚」駅から徒歩約6 分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩約3 分に位置する中規模オフィス
- 近年では「大塚」駅前の再開発が完了し、駅接近性に優れることから、オフィスビルが比較的多く見られるエリア
- 基準階の貸室面積は約160坪で、個別空調、OAフロア等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えたオフィスビル
- エントランスホール等の共用部はリニューアル工事が実施済
- 住宅メーカー、情報通信業、建築資材メーカー等のテナントが入居

■ 物件写真 / MAP

※「いちご南大塚ビル」の現在の名称は「南大塚スクエアビル」ですが、本投資法人は、「いちご南大塚ビル」に物件名称の変更を決定しています。
このため、本資料では変更後の名称で記載しております。

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

【取得予定資産】いちご乃木坂ビル（O-93）

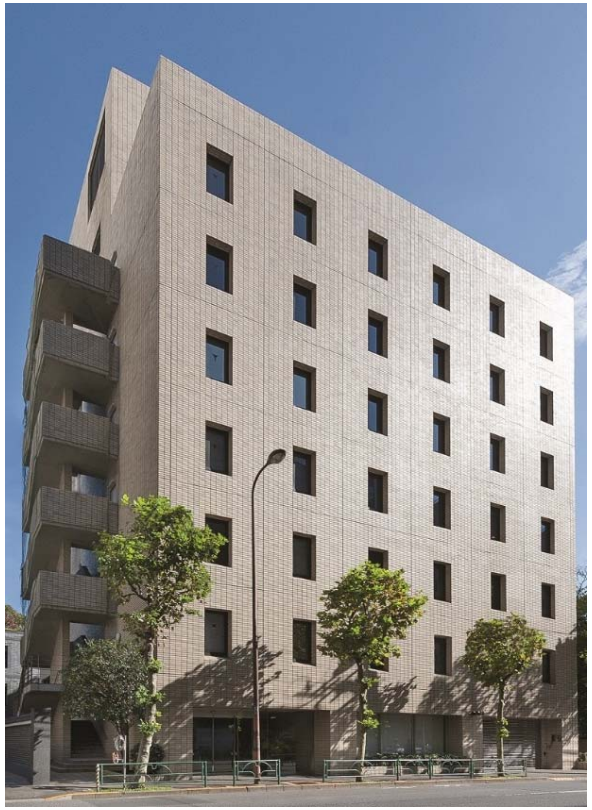
外資系企業からの選好性が高いエリアに立地する中規模オフィス

■ 物件概要

取得価格	3,315百万円
鑑定評価額	3,510百万円
想定NOI利回り	4.1%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都港区赤坂八丁目11番37号
賃貸可能面積	2,175.88m^2
構造 / 階数	SRC造　B1F/7F
建築時期	1983年5月
稼働率	100%（2018年10月末時点）

【エリアおよび立地・建物等について】
・東京メトロ千代田線「乃木坂」駅から徒歩約2分、東京メトロ大江戸線「六本木」駅から徒歩約8分に位置する中規模オフィス
・赤坂・六本木・南青山の中心に位置し、複数路線の利用が可能なため、交通アクセス優るエリアに立地
・基準階の貸室面積は約85坪で、個別空調、OAフロア等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えたオフィスビル
・ 外資系自動車部品輸入販売会社、オフィス機器メーカー、アパレル企業等のテナントが入居

■ 物件写真 / MAP



※「いちご乃木坂ビル」の現在の名称は「ユニゾ乃木坂ビル」ですが、本投資法人は、「いちご乃木坂ビル」に物件名称の変更を決定しています。
このため、本資料では変更後の名称で記載しております。

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

【ご参考】「その他」ポートフォリオ一覧

本資産入替後、保有する商業施設の含み益は約21億円

単位：百万円

物件番号	物件名称	所在地域	所在地	取得価格	期末帳簿価格	賃貸可能面積（m^2）	期末鑑定評価額	含み損益	含み損益率
Z-02	いちごフィエスタ渋谷	都心6区	東京都渋谷区	1,970	1,963	1,185.85	2,210	+246	+12.5%
Z-09	コナミスポーツクラブ和泉府中	その他主要都市	大阪府和泉市	1,210	1,095	3,733.68	1,440	+344	+31.5%
Z-10	いちご渋谷文化村通りビル	都心6区	東京都渋谷区	2,400	2,464	778.77	3,220	+755	+30.6%
Z-11	トワイシア横濱磯子（商業区画）	その他首都圏	神奈川県横浜市	1,620	1,518	2,717.77	1,880	+361	+23.8%
Z-12	ライオンズスクエア川口	その他首都圏	埼玉県川口市	2,430	2,376	7,788.09	2,710	+333	+14.0%
Z-14	いちご蒲田ビル	その他首都圏	東京都大田区	1,400	1,447	2,124.68	1,520	+72	+5.0%
			その他小計	**11,030**	**10,866**	**18,328.84**	**12,980**	**+2,113**	**+19.4%**

※2018年10月末時点

一期一会
ICHIGO

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

注 記

P5「本資産入替の目的」における各数値の前提条件等は以下のとおりです。

- NOI（増減額）：運用会社が算出した取得資産の想定NOI（年ベース）から、譲渡資産の2018年10月期実績を年換算したNOIを差し引いた数値
- 1口当たりNAV（増減額）：（取得予定資産の含み益＋譲渡益の内部留保分－譲渡予定資産の含み益）÷発行済投資口数

P6「本資産入替の概要」における各数値の前提条件等は以下のとおりです。

- 譲渡予定資産の想定帳簿価格：資産運用会社が試算した譲渡時点での想定帳簿価格
- 譲渡予定資産の鑑定評価額：2018年10月31日時点における鑑定評価額
- 譲渡予定資産の譲渡益：譲渡予定価格から想定帳簿価格およびその他譲渡に係る費用を差し引いた見込み額
- 取得予定資産の想定NOI 利回り：資産運用会社が試算した想定年間NOI÷取得予定価格

© 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下さい。

- 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、本書の注記のほか、本書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の予想であり、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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

- 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

【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

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