2023年10月13日付で公表した取り組みに関する補足資料

October 13, 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.

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

本資料は、いちごオフィスリート投資法人が第36期（2023年10月期）における戦略的な資産入替として実施する、

- 2023年9月22日付発表 「資産の譲渡（トワイシア横濱磯子（商業区画））のお知らせ」
- 本日付発表 「資産の取得のお知らせ（いちご錦糸町サウスビル）」

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。）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.

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.

譲渡 / 取得ともに運用会社独自のルートを活用

◻ 本譲渡: 横浜市所在の商業施設を外部へ譲渡

- ✓ 譲渡価格は鑑定価格比+6.0%、簿価比+12.8%、譲渡益は全額分配
  - ― 粘り強いリーシング活動の成果により、空室区画の半分程度について知名度の高い商業テナントの入居が決定、収益力の回復に目途
  - ― 譲渡益（1.1億円）については全額、2023年10月期の分配金として投資主様に還元
    2023年10月期 予想分配金（2023年9月22日発表）:2,116円（前回予想比+5.0%）

◻ 本取得: 錦糸町所在の中規模オフィスを外部より取得

- ✓ 収益向上余地を有し、収益の安定性とエリア分散に寄与
- ✓ 東京駅へ約8分、大手町駅へ約12分と、都心部主要オフィスエリアへの交通利便性が高い立地
- ✓ 入居しているテナントの大半と賃料改定について合意済みであり、将来的なNOI成長を確保
  - ― 心築（共用部・水回り等の改修）を通じて、収益力のさらなる成長を目指す

※ 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

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

	本資産入替前	譲渡予定資産	取得予定資産	本資産入替後
資産規模	88物件 / 212,167百万円	1物件 / 1,620百万円	1物件 / 1,875百万円	88物件 / 212,422百万円
鑑定価格	255,330百万円	1,510百万円	2,060百万円	255,880百万円
オフィス比率	96.9%	–	–	97.6%
その他比率	3.1%	–	–	2.4%
その他首都圏比率	21.8%	–	–	21.9%
稼働率	96.6%【2023年9月末時点】	89.7%	100.0%	96.7%
テナント数	1,011件【2023年9月末時点】	8件	7件	1,010件
NOI（年間）	11,661百万円	61百万円	77百万円	11,676百万円
		トワイシア横濱磯子（商業区画）【2023年10月30日譲渡予定】	いちご錦糸町サウスビル【2023年10月31日取得予定】	

一期一会 ICHIGO

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

継続的な資産入替による投資主価値の向上

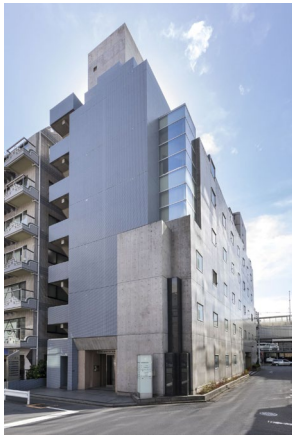
最適なポートフォリオ構築を通じ、投資主利益に資する資産価値向上を推進

■ 2017年以降の資産入替実績（前回公募増資（2016年5月）以降）

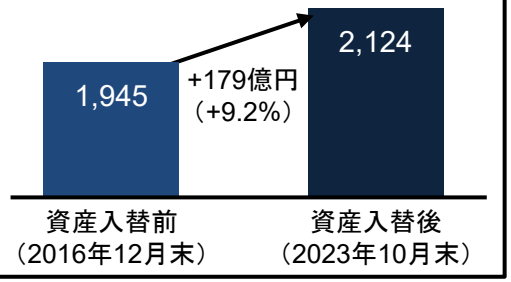
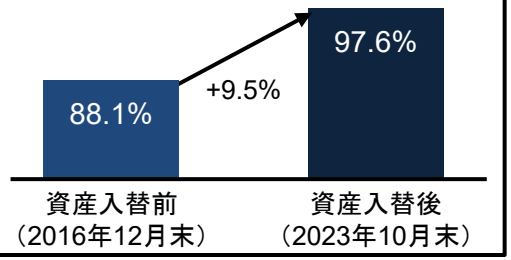
譲渡	取得
14物件 譲渡価格計 332億円 （譲渡益 85億円）	16物件 取得価格計 418億円

【取得予定資産】いちご錦糸町サウスビル

都心部主要オフィスエリアへのアクセスが良好な
錦糸町エリアに立地する中規模オフィス



資産入替の効果

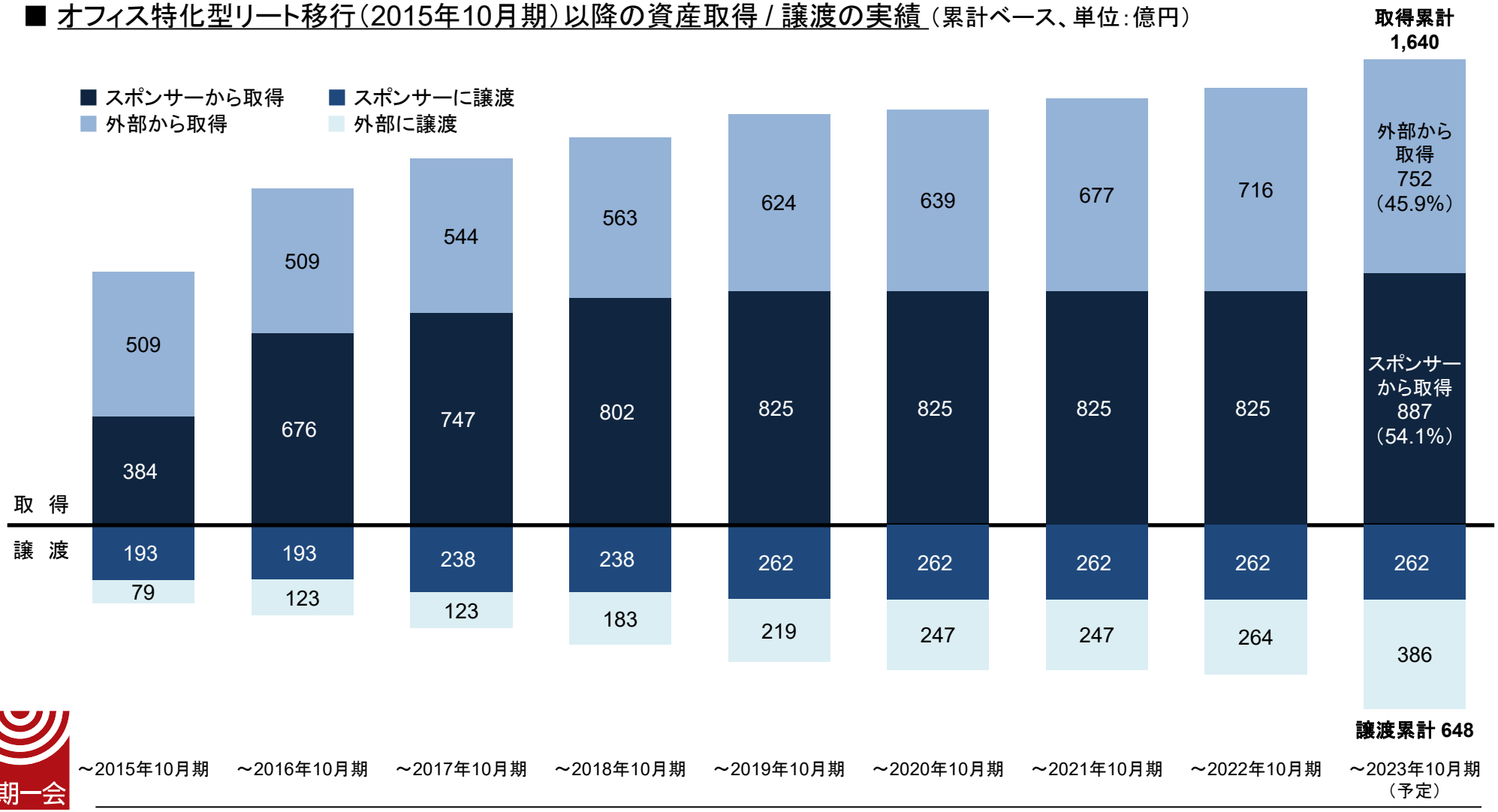
NOI増加※	6.4億円 / 年 ※運用会社が算出した各取得資産の想定NOI（年ベース）の合計から、各資産譲渡した期の前期の実績を年換算したNOIの合計を差し引いた数値
資産規模 （単位：億円）	
オフィス比率	

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

多様なルートを活用したポートフォリオ構築

取得・譲渡ともにスポンサー / 運用会社独自ルートの双方を活用

■ オフィス特化型リート移行（2015年10月期）以降の資産取得 / 譲渡の実績（累計ベース、単位：億円）



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

【取得予定資産】いちご錦糸町サウスビル（O-101）

運用会社独自ルート

都内主要オフィスエリア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

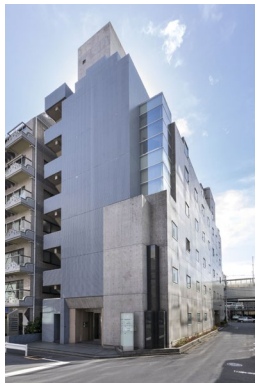
■ 物件概要

取得価格	1,875百万円
鑑定評価額	2,060百万円
想定NOI利回り	4.5%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都墨田区江東橋二丁目2番3号
賃貸可能面積	2,054.47m^2
構造 / 階数	SRC造 B1F / 8F
建築時期	1993年1月
稼働率	100.0%（2023年9月末時点）

【エリアおよび立地・建物等について】

- JR総武線・総武快速線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約6分に位置する中規模オフィス
- 東京駅へ約8分、大手町駅へ約12分と、都内主要オフィスエリアへのアクセスは良好であり、城東地区における中心的な役割を担うエリア
- 基準階の貸室面積は約93坪で、個別空調や機械警備等の設備を有し、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
- 情報通信、輸出入代理店、介護サービス事業、建物内装工事業等のテナントが入居

■ 物件写真 / MAP



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

注 記

P5「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。

- 資産規模、鑑定価格：2023年4月期末の数値、単位未満切り捨て

- 稼働率、テナント数

  本資産入替前：2023年9月末時点の保有物件の数値

  譲渡予定資産：譲渡予定資産の2023年9月22日（譲渡決定）時点における数値

  取得予定資産：取得予定資産の2023年9月末時点の数値

  本資産入替後：2023年9月末時点の保有物件（譲渡予定資産（トワイシア横濱磯子（商業区画）を含む）の数値より譲渡予定資産の数値を控除し、取得予定資産（いちご錦糸町サウスビル）の数値を加算

- 年間NOI：単位未満切り捨て

  本資産入替前：2023年4月期のNOIを年換算

  ✓ 2023年4月期譲渡資産のNOIを控除し、取得物件の取得時鑑定評価における直接還元法によるNOIを加算

  譲渡予定資産：2023年4月期の年換算NOI

  取得予定資産：取得時鑑定評価における直接還元法によるNOI

  本資産入替後：本資産入替前のNOIから、譲渡予定資産のNOIを控除し、取得予定資産のNOIを加算

一期一会 ICHIGO
© 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あたっては、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.