一期一会
ICHIGO

資産入替に関する補足資料

May 29, 2019

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（いちご博多イーストビル）および資産の譲渡（いちごフィエスタ渋谷）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。）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.

本資産入替の概要

含み益を大きく上回る譲渡益を実現し、中規模オフィスへ成長投資を実行

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

本資産入替の効果

資産規模	2,030億円 → 2,032億円	オフィス比率	94.6% → 95.5%	NOI	+12百万円（年間）

■ スポンサーサポートを活用した、サステナブルな外部成長戦略の追求

- ✓ スポンサーが将来、譲渡予定資産（いちごフィエスタ渋谷）を本投資法人の投資基準に合致する不動産に建替えた上で、譲渡する場合の優先交渉権を獲得
- ✓ いちごグループの持つ「心築」機能をフルに活用した、サステナブルな外部成長戦略

■ 含み益を大きく上回る譲渡益の実現

- ✓ 譲渡益（約4億円）については、その全部または一部を内部留保する方針であり、本取得をはじめとする成長投資に活用

譲渡予定資産（いちごフィエスタ渋谷）

■ 所在地：東京都渋谷区
■ 帳簿価格（想定）
1,959百万円
■ 鑑定評価額
2,210百万円
■ 譲渡予定日
2019年5月30日
■ 譲渡予定価格
2,400百万円
■ 譲渡益（想定）
約4億円

取得予定資産（いちご博多イーストビル）

所在地	福岡県福岡市
立地	JR各線、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅 徒歩4分
取得予定日	2019年5月31日
取得予定価格	2,250百万円
想定NOI利回り	5.2%
取得時稼働率	98.1%
取得のポイント	福岡市を代表する業務商業地域を形成しているエリアに所在する中規模オフィス

一期一会 ICHIGO

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

資産入替を通じたポートフォリオのNOI向上と譲渡益の確保

■ 2017年以降における資産譲渡 / 取得の実績

	2017年4月期～2017年10月期	2018年4月期～2018年10月期		2019年4月期	2019年10月期
	資産入替	資産入替	資産取得	資産入替	本資産入替
譲渡（10物件）	• サービスアパートメント、商業施設（計4物件）をスポンサーへ譲渡 • 譲渡価格 44億円（譲渡益 0.3億円）	• 商業施設3物件を外部へ譲渡 • 譲渡価格 60億円（譲渡益 15.9億円）		• 商業施設2物件を外部へ譲渡 • 譲渡価格 36億円（譲渡益 6.4億円）	• 商業施設1物件をスポンサーへ譲渡 • 譲渡価格 24億円（譲渡益約 4億円） いちごフィエスタ渋谷
取得（9物件）	• 中規模オフィス3物件をスポンサーより取得 • 取得価格 70億円 ウィン五反田ビル いちご本郷ビル 大井町センタービル	• 中規模オフィス2物件をスポンサーより取得 • 取得価格 55億円 ウィン第2五反田ビル MIFビル	• 中規模オフィス1物件を外部より取得 • 取得価格 19億円 いちご内本町ビル	• 中規模オフィス2物件を外部より取得 • 取得価格 60億円 いちご南大塚ビル いちご乃木坂ビル	• 中規模オフィス1物件をスポンサーより取得 • 取得価格 22.5億円 いちご博多イーストビル

効果				
	資産規模	1,945億円 → 2,032億円（+87億円）	NOI増加（※）	2.9億円 / 年
	オフィス比率	88.1% → 95.5%（+7.4%）	譲渡損益	+27.1億円

※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、各資産の譲渡を行った（もしくは行う予定の）期の前期実績を年換算したNOIの合計を差し引いた数値

一期一会 ICHIGO

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

【取得予定資産】いちご博多イーストビル（O-94）

福岡市を代表する業務商業地域を形成しているエリアに立地する中規模オフィス

■ 物件概要

取得価格	2,250百万円
鑑定評価額	2,480百万円
想定NOI利回り	5.2%
物件タイプ	オフィス
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番6号
賃貸可能面積	2,918.31m^2
構造 / 階数	SRC造 8F
建築時期	2002年6月
稼働率	98.1%（2019年4月末時点）

【エリアおよび立地・建物等について】

- JR鹿児島本線他、福岡市地下鉄空港線「博多」駅（筑紫口）から徒歩約4 分に位置する中規模オフィス
- 事務所系の商業地域としては福岡市を代表する業務商業地域を形成しているエリア
- 基準階の貸室面積は約120坪で、基準階天井高2,700mm、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
- 化粧品メーカーやセキュリティ事業会社等、上場企業の支社・営業所、および建設コンサルタント会社等のテナントが入居

■ 物件写真 / MAP

※「いちご博多イーストビル」の現在の名称は「竹山博多ビル」ですが、本投資法人は、「いちご博多イーストビル」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

本資産入替後の商業施設は5物件、含み益は18億円（含み益率+21.0%）

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	含み益	含み益率（対帳簿価格比）
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(Z)計	**9,060**	**8,902**	**17,142.99**	**10,770**	**+1,867**	**+21.0%**

※期末帳簿価格、期末鑑定評価額、含み益、含み益率は2018年10月末時点

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

注 記

P4「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。

- NOI（増減額）：本資産入替による年間NOIの増加額は、以下の数値を基に算出

  本譲渡資産に係る年間NOI：2018年10月期の実績NOI を年換算した数値

  本取得資産に係る年間NOI：資産運用会社が試算した想定年間NOI

- 含み益：鑑定評価額から譲渡時の帳簿価格（想定）を差し引いて算出
- 譲渡益：譲渡予定価格および固定資産税、都市計画税の精算額から想定帳簿価格および譲渡諸経費（見込み）を控除して算出

一期一会
ICHIGO
© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

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

MEMO

© 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.