一期一会
ICHIGO

2024年4月26日および本日公表した取り組みに関する補足資料

May 20, 2024

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.

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.

本資料は、本投資法人が2024年4月期から2024年10月期にかけて、戦略的に実施する、以下各公表資料の概要を主にまとめた補足資料です。

2024年4月26日付発表の

- 「資産の譲渡のお知らせ（いちご大船ビル、いちご九段二丁目ビル）」
- 「2024年4月期および2024年10月期の運用状況ならびに分配金予想の修正（上方修正）のお知らせ」

および本日付発表の

- 「第三者割当による新投資口発行のお知らせ」
- 「資産の取得およびこれに伴う賃借の開始のお知らせ（オフィス6物件）」
- 「資金の借入のお知らせ」
- 「2024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」

本資料で使用する用語

✓ 本譲渡：2024年4月26日付発表の資産譲渡（2物件）
✓ 本取得：本日付発表の資産取得（6物件）
✓ 本資産入替：本譲渡および本取得を総称
✓ 本取り組み：本資産入替および本日付発表の第三者割当による新投資口の発行、資金の借入を総称

一期一会
ICHIGO

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

本取り組みの目的

- 心築による価値向上の実現および投資主様への還元
  - ✓ 心築※1を通じて価値向上を実現し、鑑定価格以上の価格での譲渡を実現
    - ― いちご大船ビルの譲渡価格は鑑定価格の1.1倍、想定簿価の1.2倍
      - ➢ いちご大船ビルの譲渡益（約2.6億円）は、2024年4月期の分配金として還元※2見込み
    - ― いちご九段二丁目ビルの譲渡予定価格は鑑定価格の1.7倍、想定簿価の2.7倍
      - ➢ いちご九段二丁目ビルの譲渡益（約10.6億円）は、全額2024年10月期の分配金として還元※3見込み
- 成長アップサイドのある資産を新たに取り込み、心築による価値向上を通じて投資主価値の向上を図る
  - ✓ 東京都心部および福岡市中心部に所在する、6物件（取得予定価格合計154億円）の中規模オフィス
  - ✓ 取得予定資産は、心築による価値向上を通じて、投資主価値の向上を図る
- 両スポンサーのコミットメントによる本投資法人の成長サポートの獲得
  - ✓ 優良物件の提供（いちご株式会社※4）
  - ✓ 第三者割当増資の引き受け（いちごトラスト）

※1 心築（しんちく）とは、いちごグループ（いちご株式会社およびその連結子会社で構成されます。以下同じです。）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」の実現を目指しています。
※2 譲渡益のうち、税法上の導管性要件を満たす前提で101百万円の配当積立金を内部留保した後の残額を分配金として還元予定
※3 2024年4月26日付「2024年4月期および2024年10月期の運用状況ならびに分配金予想の修正（上方修正）のお知らせ」にて公表した譲渡益の内部留保は行わず全額を分配金として還元予定
※4 本取得の取得先は、いちご株式会社およびいちご株式会社の100%連結子会社であるいちご地所株式会社が組成したブリッジファンドならびにいちご地所株式会社となります。

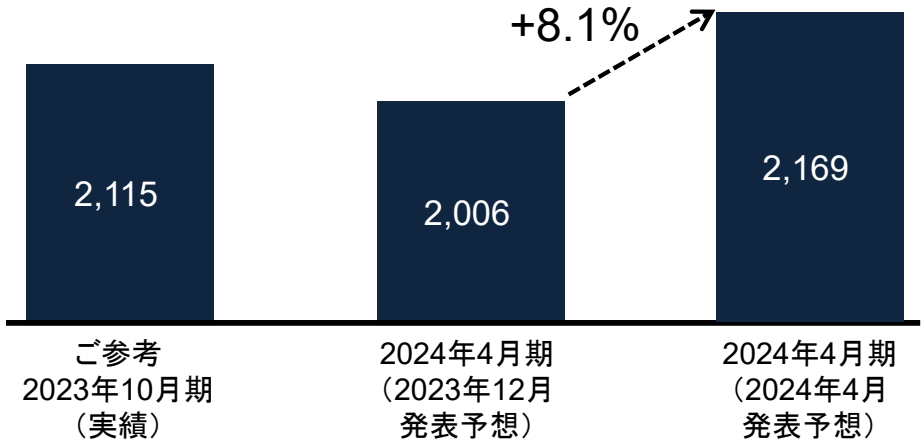
一期一会
ICHIGO

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

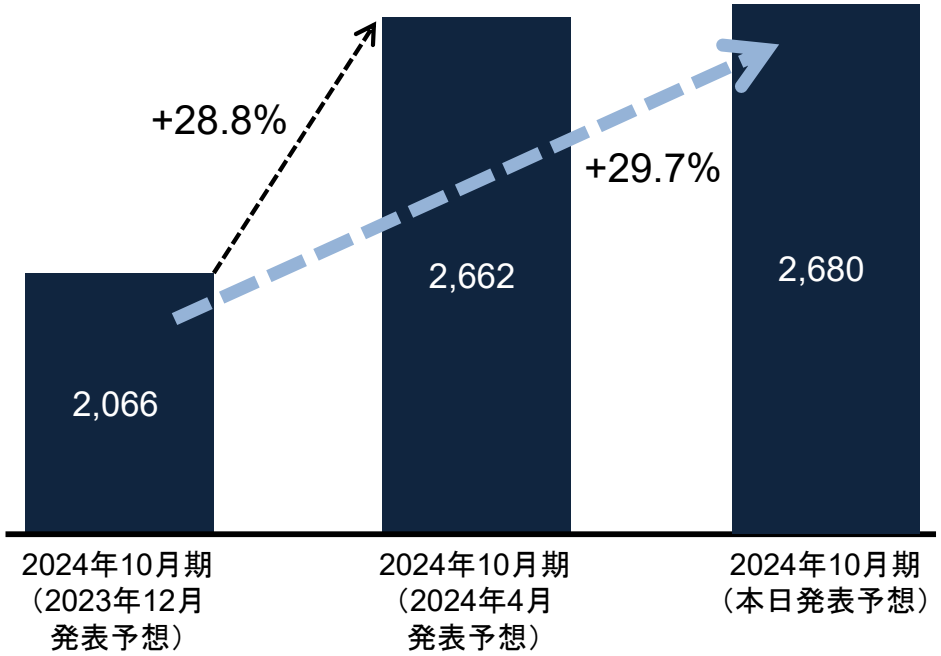
本取り組みによる1口当たり分配金へのインパクト

- 本譲渡等による分配金向上効果※1は2024年4月期は163円（+8.1%）、2024年10月期は596円（+28.8%）増加を予想
- 本取り組み等による2024年10月期の分配金向上効果※2は614円（+29.7%）増加を予想

■ 2024年4月期1口当たり分配金予想の推移（単位：円）



■ 2024年10月期1口当たり分配金予想の推移（単位：円）



※1 2024年4月期の予想について、2023年12月発表予想および2024年4月発表予想の前提の差異は、本譲渡および既存物件の前提の見直しの影響を反映したものであることから、2023年12月発表予想と2024年4月発表予想の差異を「本譲渡等による分配金向上効果」としています。
※2 2024年10月期の予想について、2023年12月発表予想、2024年4月発表予想および本日発表予想における予想の前提の差異は、本取り組みおよび既存物件の前提の見直しの影響を反映したものであることから、2023年12月発表予想、2024年4月発表予想および本日発表予想の差異を「本取り組み等による2024年10月期の分配金向上効果」としています。

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

第三者割当増資の概要

既存投資主様に対し、投資口価格の低下と希薄化の影響を低減できる増資手法

- ✓ 前日の終値で実行し、ブックビルディング期間における投資口価格に連動した発行価額の下落を回避
- ✓ 割引なしの新投資口発行により、公募増資時の割引価格での新投資口発行を回避
- ✓ 公募増資の多大なコストを回避

■ 第三者割当増資の概要

発行新投資口数	41,567口
発行価額	1口当たり84,200円
発行価額の総額	3,499,941,400円
募集または割当方法	第三者割当
割当予定先および口数	Ichigo Trust（いちごトラスト） 41,567口

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 （取得（予定）価格ベース）	88物件 / 2,124億円	2物件 / 27億円	6物件 / 154億円	92物件 / 2,251億円
都心6区比率	54.0%	–	–	54.7%
その他 首都圏比率	21.9%	–	–	19.8%
4大都市比率	18.5%	–	–	20.2%
NOI（年間）※1	112.1億円	1.7億円	6.5億円	116.9億円
		いちご大船ビル いちご九段二丁目ビル	いちご秋葉原イーストビル いちご博多明治通りビル いちご博多祇園ビル いちご天神ノースビル いちご五反田ウエストビル いちご大手町ノースビル	

※1 NOI（年間）

本資産入替前：本日時点で予想される2024年4月期のNOIを年換算

譲渡（予定）資産：いちご大船ビルといちご九段二丁目ビルの本日時点で予想される2024年4月期NOIを年換算

取得予定資産：本取得6物件の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

※2 各比率は取得（予定）価格ベース

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

取得予定資産（オフィス6物件 / 154億円）

- 東京都心部および福岡市中心部に所在する好立地物件を取得
- 「心築による資産価値の向上」を実行していく

物件番号	O-102	O-103	O-104	O-105	O-106	O-107
物件名	いちご秋葉原 イーストビル	いちご博多 明治通りビル	いちご博多 祇園ビル	いちご天神 ノースビル	いちご五反田 ウエストビル	いちご大手町 ノースビル
外観写真						
取得予定日	2024年5月30日					
取得予定価格	3,240百万円	3,080百万円	1,700百万円	1,550百万円	3,950百万円	1,946百万円
鑑定評価額	3,370百万円	3,460百万円	1,710百万円	1,570百万円	4,010百万円	2,060百万円
想定NOI利回り※	4.1%	5.4%	4.5%	4.7%	4.6%	4.3%
取得先	合同会社絆1		いちご地所株式会社			
取得資金	新投資口発行（第三者割当）による資金、借入金、自己資金					

※ 取得年度の特殊要因を排除した想定年間収支（想定NOI。実績NOIや鑑定NOIとは異なります。）を取得予定価格で除した数値。以下同じです。

一期一会 ICHIGO

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

取得予定資産:いちご秋葉原イーストビル（O-102）

- 都内各地からアクセス良好の好立地で、利便性が高い中規模オフィス
- 心築の実行により、資産価値向上やテナント満足度向上による賃料収入のアップを目指す
  - 今後の心築計画※1
    - ✓ 洗面化粧室等の共用部リニューアル工事
    - ✓ 中長期的に増額交渉やテナント入替等を促進
    - ✓ 約15%のレントギャップ※2解消を目指す

■ 共用部リニューアル事例（いちご渋谷道玄坂ビル）

■ 物件概要

取得予定価格	3,240百万円
鑑定評価額	3,370百万円
想定NOI利回り	4.1%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都千代田区神田佐久間町二丁目19番
賃貸可能面積	2,100.93m^2
構造 / 階数	SRC造 B1F / 8F
建築時期	1988年3月
稼働率	100.0%（2024年3月末時点）

■ 物件写真

※1 今後の心築計画は現時点での計画であり、変更の可能性があります。リニューアル事例として掲載している写真は本物件のものではありません。以下同じです。

※2 レントギャップ：運用会社で試算した今後の心築計画等を含めた想定賃料単価と現状賃料単価とのギャップ。以下同じです。

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

取得予定資産:いちご博多明治通りビル（O-103）

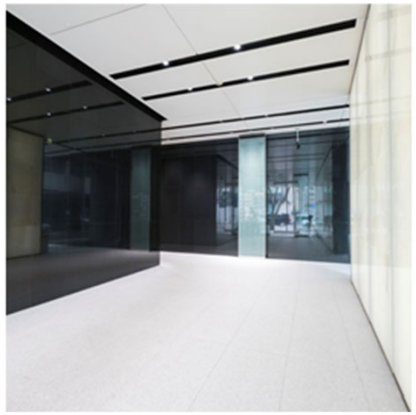
- 博多駅エリアおよび天神エリアに隣接した交通利便性が高い中規模オフィス
- 心築の実行により、資産価値向上やテナント満足度向上による賃料収入のアップを目指す
  - 今後の心築計画
    - ✓ 空室区画にいちごレイアウトオフィスを設置
      - ROI 8%※以上を目指す
    - ✓ 給湯室、エントランス等の共用部リニューアル工事
    - ✓ 約30%のレントギャップ解消を目指す

■ レイアウトオフィス化事例（いちご中目黒ビル）

■ 物件概要

取得予定価格	3,080百万円
鑑定評価額	3,460百万円
想定NOI利回り	5.4%
物件タイプ	オフィス
所在地	福岡県福岡市博多区店屋町8番17号
賃貸可能面積	3,374.97m^2
構造 / 階数	S造 7F
建築時期	2007年10月
稼働率	76.6%（2024年3月末時点）

■ 物件写真



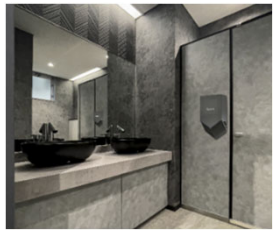
※ Return On Investmentの略。投資額に対し、どれだけの利益を上げられたかを示す指標。以下同じです。

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

取得予定資産:いちご博多祇園ビル（O-104）

- 福岡市内でも有数のオフィスエリアに所在する中規模オフィス
- 心築の実行により、資産価値向上やテナント満足度向上による賃料収入のアップを目指す
  - 今後の心築計画
    - ✓ 現在の空室区画を始め、今後空室が発生した場合は区画を分割するなど、エリアニーズに合わせたリーシング施策を促進
    - ✓ 洗面化粧室等の共用部リニューアル工事
    - ✓ 約15%のレントギャップ解消を目指す

■ 共用部リニューアル事例（いちご博多イーストビル）



■ 物件概要

取得予定価格	1,700百万円
鑑定評価額	1,710百万円
想定NOI利回り	4.5%
物件タイプ	オフィス
所在地	福岡県福岡市博多区祇園町4番61号
賃貸可能面積	1,632.29m^2
構造 / 階数	①S造 9F②S造平家建
建築時期	2009年2月
稼働率	88.0%（2024年3月末時点）

■ 物件写真

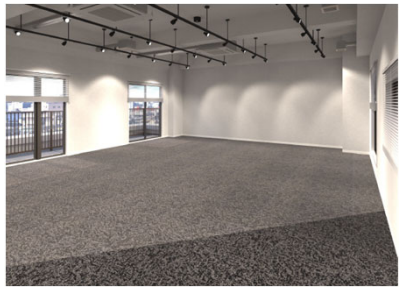
一期一会
ICHIGO

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

取得予定資産:いちご天神ノースビル（O-105）

- 福岡市内有数の商業地に所在し、交通利便性が高い中規模オフィス
- 心築の実行により、資産価値向上やテナント満足度向上による賃料収入のアップを目指す
  - 今後の心築計画
    - ✓ 8階の住居区画をオフィス区画にコンバージョン
      - ROI 10%以上を目指す
    - ✓ 照明のLED化を促進し、省エネ化を図る
    - ✓ 約20%のレントギャップ解消を目指す

■ コンバージョンイメージ図



■ 物件概要

取得予定価格	1,550百万円
鑑定評価額	1,570百万円
想定NOI利回り	4.7%
物件タイプ	オフィス
所在地	福岡県福岡市中央区天神四丁目6番28号
賃貸可能面積	1,475.75m^2
構造 / 階数	① SRC / RC造 8F ② S造 1F
建築時期	1985年10月
稼働率	100.0%（2024年3月末時点）

■ 物件写真

一期一会
ICHIGO

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

取得予定資産:いちご五反田ウエストビル（O-106）

- オフィス需要が高く、利便性も高い五反田エリアに所在する中規模オフィス
- 心築の実行により、資産価値向上やテナント満足度向上による賃料収入のアップを目指す
  - 今後の心築計画
    - ✓ 2階から5階の共用部リニューアル工事
      - 7階区画で共用部リニューアル工事後に従前賃料単価80%アップにてテナントを獲得
    - ✓ 6階は2区画空室があり、レイアウトオフィス化等の柔軟な対応が可能
    - ✓ 約15%のレントギャップ解消を目指す

■ 物件概要

取得予定価格	3,950百万円
鑑定評価額	4,010百万円
想定NOI利回り	4.6%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都品川区西五反田2丁目18番3
賃貸可能面積	2,735.34m^2
構造 / 階数	SRC造 B1F / 8F
建築時期	1985年3月
稼働率	85.4%（2024年3月末時点）

■ 物件写真

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

取得予定資産:いちご大手町ノースビル（O-107）

- □ 都心部各所へのアクセス良好な内神田エリアに所在する中規模オフィス
- □ 心築の実行により、資産価値向上やテナント満足度向上による賃料収入のアップを目指す
- ■ 今後の心築計画
  - ■ 今後の心築計画
    - ✓ 3フロアにいちごレイアウトオフィスを設置
      - – ROI10%以上を目指す
      - – 他フロアにてレイアウトオフィス設置後、従前賃料単価約50%アップにて新規テナント獲得の事例あり
    - ✓ 約20%のレントギャップ解消を目指す

■ 物件概要

取得予定価格	1,946百万円
鑑定評価額	2,060百万円
想定NOI利回り	4.3%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都千代田区内神田一丁目15番7号
賃貸可能面積	1,237.43m^2
構造 / 階数	S造 12F
建築時期	2008年2月
稼働率	93.3%（2024年3月末時点）

■ 物件写真

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。

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：03-4485-5231
IR_Office@ichigo.gr.jp
www.ichigo-office.co.jp

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