一期一会
ICHIGO

2018年4月25日付で公表した資産入替の補足資料

April 25, 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、本投資法人が戦略的な資産入替の一環として実施する2018年3月16日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちご札幌南2西3ビル、いちご大名バルコニー）」、2018年3月29日付発表の「資産の譲渡に関するお知らせ（いちごブルク大森）」、および本日付発表の「資産の取得のお知らせ（ウィン第2五反田ビル、MIFビル）」に記載の一連の資産譲渡（以下、「本譲渡」という。）および資産取得（以下、「本取得」という。また、本譲渡と本取得を合わせて、以下、「本資産入替」という。）と、本日付発表の「2018年10月期の運用状況および分配金の予想の修正、2019年4月期の運用状況および分配金の予想のお知らせ」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.

本資産入替の目的

□ オフィス特化型ポートフォリオの質および投資主価値の着実な向上

- ✓ 成長が見込める都心6区への集中投資
- ✓ オフィス特化型リートとしての訴求力向上
- ✓ 本資産入替により、NAVは1.5%向上

	資産入替前	資産入替後	増減
資産規模	85物件 / 1,969億円	84物件 / 1,980億円	-1物件 / +10億円
オフィス比率	90.6%	92.9%	+2.3%
首都圏エリア比率	79.6%	80.3%	+0.7%
都心6区比率	55.1%	57.6%	+2.5%
1口当たりNAV	81,358円	82,539円	+1,181円（+1.5%）

□ 不動産売買マーケットを踏まえた譲渡益の実現

- ✓ 譲渡価格は対帳簿価格および対鑑定評価額の約1.4倍
- ✓ 譲渡益1,586百万円は内部留保し、本取得をはじめとする成長投資に活用

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

含み益を大きく上回る売却益を実現し、東京都心のオフィスへ成長投資を実行

■ 譲渡資産（商業施設）

いちご札幌南2西3ビル
（北海道札幌市）

いちご大名バルコニー
（福岡県福岡市）

いちごブルク大森
（東京都大田区）

入替

■ 取得予定資産（東京都心のオフィス）

ウィン第2五反田ビル
（東京都品川区）

MIFビル
（東京都千代田区）

物件タイプ	商業施設（3物件）
譲渡価格（合計）	6,000百万円
鑑定評価額（合計）	4,225百万円
取引NOI利回り	4.5%
平均稼働率	93.3%

帳簿価格（合計）	4,223百万円

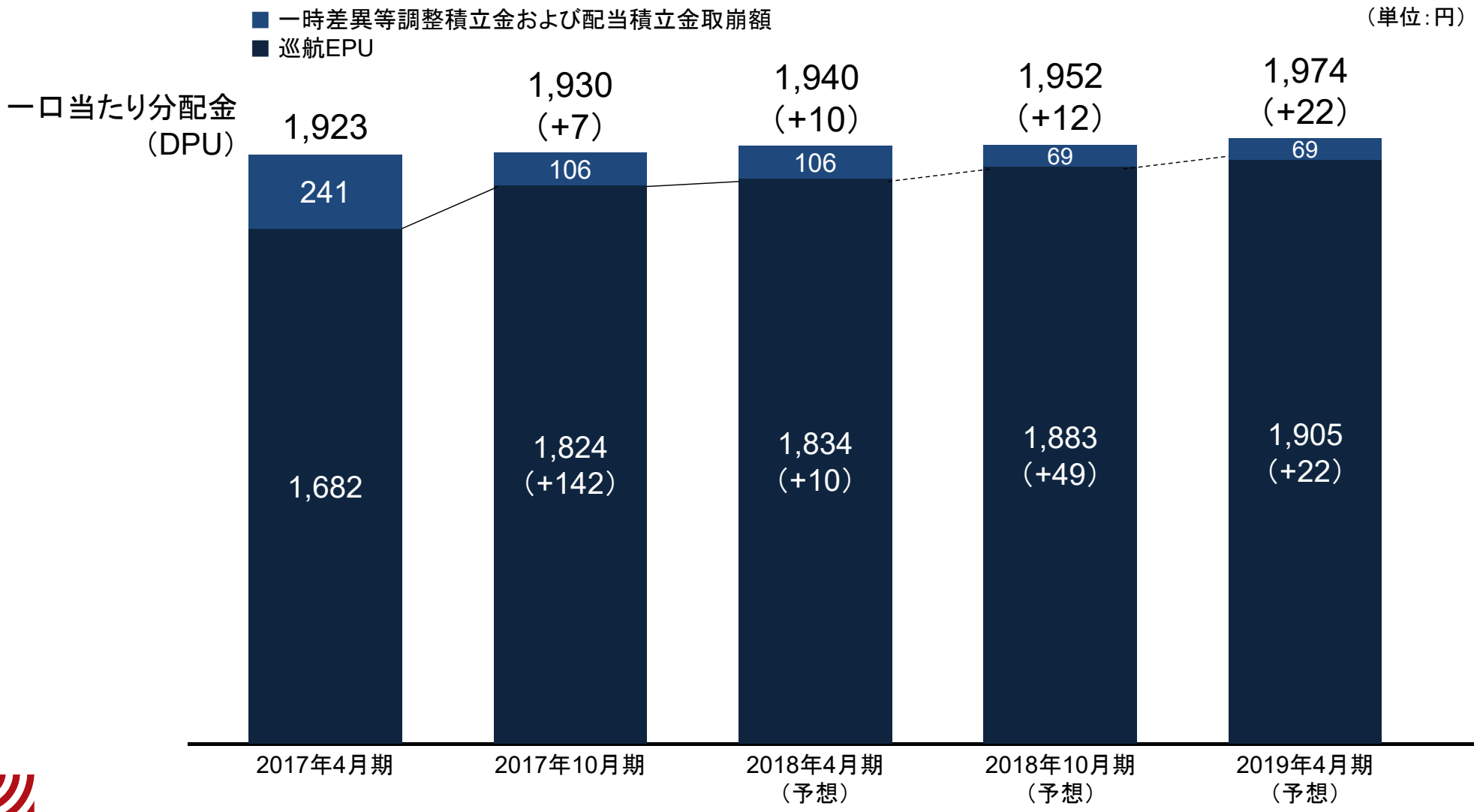
物件タイプ	中規模オフィス（2物件）
取得予定価格（合計）	5,500百万円
鑑定評価額（合計）	5,800百万円
想定NOI利回り	4.6%
平均稼働率	100.0%

一期一会
ICHIGO

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

本資産入替後の巡航EPUとDPUの推移

巡航EPUおよびDPUは着実に成長



※ 巡航EPU＝当期純利益（1口当たり）－不動産売却益（1口当たり）
※ 括弧内は対前期増減額

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

「成長戦略ロードマップ」に沿ったアクションプランの実行

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

本資産入替により、1口当たりNAVは1.5%向上

投資主価値の最大化

成長投資資金の確保
（任意積立金の活用見直し等）

商業施設3物件を譲渡、
譲渡益（1,586百万円）を内部留保

成長投資

都心6区所在の中規模オフィス2物件を取得

巡航EPUの成長

2017年10月期（実績）1,824円
↓
2018年10月期（予想）1,883円
（+3.2%）

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

【取得予定資産】ウィン第2五反田ビル（O-89）

成長が期待される五反田エリアへの積極投資（同エリア5物件目）

■ 物件概要

取得予定価格	3,300百万円
鑑定評価額	3,480百万円
想定NOI利回り	4.7%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都品川区大崎四丁目1番2号
賃貸可能面積	3,433.16m^2
構造 / 階数	SRC/RC造　B1F/9F
建築時期	1993年3月
稼働率	100%（2018年3月末時点）

【エリアおよび立地・建物等について】
- JR山手線・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅から徒歩約5分、東急池上線「大崎広小路」駅の至近に位置する中規模オフィスビル
- 五反田エリアは、3路線が利用可能な交通利便性に加え、品川・大崎エリアに隣接しており、近年ではITベンチャー企業等が進出・移転するケースが目立つ
- 基準階の貸室面積は約120坪で、天井高2,600mm、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
- 1階店舗にはコンビニエンスストア等、上層階のオフィスフロアには情報通信業、建物管理会社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.

【取得予定資産】MIFビル（O-90）

都心へのアクセスに優れた大手町エリア近隣の中規模オフィス

■ 物件概要

取得予定価格	2,200百万円
鑑定評価額	2,320百万円
想定NOI利回り	4.6%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都千代田区内神田一丁目6番6号
賃貸可能面積	1,690.33m^2
構造 / 階数	SRC造　B1F/9F
建築時期	1991年1月
稼働率	100%　（2018年3月末時点）

【エリアおよび立地・建物等について】
- 東京メトロ丸の内線他「大手町」駅から徒歩約4分、JR山手線他「神田」駅から徒歩約6分に位置する中規模オフィ スビル
- 都心の主要オフィスエリアである大手町・丸の内エリアに隣接するサブマーケットとして、高い交通利便性と割安な賃料水準を背景に、幅広い業種のテナント需要が認められる
- 基準階の貸室面積は約80坪で、整形でレイアウトが容易な形状となっており、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
- 1階店舗にはコンビニエンスストア、上層階のオフィスフロアにはマスコミ、製薬会社、メーカー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

P4「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。

- 首都圏エリア比率：東京都、神奈川県、千葉県、および埼玉県に所在する資産の比率（取得価格ベース）
- 都心6区比率：千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区、および品川区に所在する資産の比率（取得価格ベース）
- 1口当たりNAV：（分配金控除後純資産額＋不動産含み損益 ※）÷期末時点発行済投資口数

※ 資産入替前の不動産含み損益　2017年10月期末時点不動産鑑定評価額－2018年10月期末想定簿価
※ 資産入替後の不動産含み損益　継続保有物件（82物件）：2017年10月期末時点不動産鑑定評価額－2018年10月期末想定簿価
※ 資産入替後の不動産含み損益　取得予定資産　：取得時点不動産鑑定評価額－2018年10月末想定簿価

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。

- 譲渡資産の取引NOI 利回り：譲渡資産に係る年間NOI※ ÷ 譲渡価格合計

  ※ 2017 年10 月期の実績を年換算することにより算出
- 譲渡資産の平均稼働率：2018年2月末日現在の数値
- 譲渡資産の帳簿価格：資産運用会社が試算した譲渡時点での想定帳簿価格
- 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÷取得予定価格合計
- 取得資産の平均稼働率：2018年3月末日現在の数値

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.