2016年4月8日付で公表した
戦略的な資産入替に関する補足資料

April 8, 2016

いちごオフィスリート投資法人(8975)
Ichigo Office REIT Investment Corporation

いちご不動産投資顧問株式会社
Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd.

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

感謝、そして進化

一期一会の「いちご」

一期一会
ICHIGO

本資料は、本投資法人の成長戦略ロードマップにおけるアクションプランとして実施した、2016年4月8日付発表の「資産の取得に関するお知らせ（オフィス5物件）」に記載の戦略的な資産入替と、同日付発表の「2016年10月期の運用状況および分配金の予想の修正ならびに2017年4月期の運用状況および分配金の予想に関するお知らせ」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

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

オフィス特化型リート転換後の「成長戦略ロードマップ」

ステージⅠ/Ⅱ/Ⅲ/Ⅳ → ステージⅤ → ステージⅥ

総合型リート → オフィス特化型リート（「いちごオフィスリート投資法人」へ商号変更）

2011/10期末 → 2015/10期末 → 2016/4期末 → 2016/10期末 → 2017/4期末 → 2017/10期末

成長に向けた基盤構築 → 成長サイクルへの転換 → ポートフォリオの収益性向上 → 成長ステージにおける基盤確立

目標

オフィス特化型ポートフォリオの発展

1口当たり分配金の継続的な成長に向けた基盤構築 → 1口当たり分配金の安定的な成長

達成指標			【中期的目標】
一口当たり分配金	1,706円（実績）	→	2,000円
運用資産残高	約1,656億円（2015年10月末時点）	→	約2,300億円
長期発行体格付	A－（安定的）	→	A（安定的）

アクションプラン

■ 内部成長戦略

「継続的なNOI向上とブランディング強化」

- テナント需要が豊富な都心部を中心としたエリアを対象とし、適正賃料化に向けた増額改定を推進
- 付帯収入の見直しによる賃貸事業収益の向上
- 「いちごオフィス」ブランディング推進による保有物件の付加価値向上
  （ビル名の統一化、いちご看板の設置、いちごエントランスコーディネートPJ等）
- いちご建物管理仕様に準じたサービスの徹底

➡ 目標：年率2.0%以上の継続的な賃料収入UP

■ 外部成長戦略

「資産規模の拡大と戦略的な資産入替の推進」

- 優先交渉権を有する13物件の取得検討
- 内部成長余地が限定的な物件の売却推進による資産の入替

■ 財務戦略

「発行体格付向上を目指した安定的な財務運営」

- 発行体格付の向上　A－(安定的) からの向上
- 新規借入に伴う各種条件の改善、強化
  （金利 / 期間 / 分散）
- コミットメントラインの設定検討
- 負ののれんの活用によるDPU向上
- グローバルインデックス組入れに向けた準備

■ 内部成長戦略

「100棟規模を視野に入れた、強力ないちごオフィスブランドの確立による競争力強化」

- いちごオフィスブランド確立による保有物件の地位向上
- いちごオフィス独自のテナント向けサービスプログラムの開発
- 都心周辺部や地方物件における適正賃料化に向けた増額改定の推進
- 適正なCAPEXのコントロールによるさらなるバリューアップの実施

■ 外部成長戦略

「資産規模2,300億円を視野に入れた物件取得」

- ソーシングルートの多様化による物件パイプラインの拡大
- 多様な資金調達手段およびスポンサーサポートを活用した機動的な優良物件の確保

■ 財務戦略

「発行体格付の向上、資金調達手段の多様化」

- 発行体格付の向上　A(安定的) を目指す
- 投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化検討
- 優良物件の機動的な確保に向けた資金調達余力の確保、コミットメントラインの活用
- リファイナンスに伴う各種条件の見直し
- グローバルインデックス組入れを目指す

一期一会 ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

資産の譲渡および取得（本取組）の概要

優先交渉権を活用した戦略的な資産入替を積極的に推進

4物件の譲渡

今後のバリューアップ余地、保有コスト、稼働率の見込み等に鑑み、適切なタイミングでの譲渡を図るとともに、再投資に向けた資金回収を実現

譲渡価格計　約33億円
譲渡益計　約 3億円

① 秋田山王21ビル（秋田市）
② いちご名駅ビル（名古屋市）
③ いちご横浜西口ビル（横浜市）
④ いちご佐賀ビル（佐賀市）

NOI/年　約2.1億円

資産入替

5物件の取得

NOI向上、分配金成長およびポートフォリオの質の向上を実現

取得予定価格計　約83億円

① いちご渋谷イーストビル（東京都渋谷区）
② いちご人形町ビル（東京都中央区）
③ いちご西本町ビル（大阪市）
④ いちご博多ビル（福岡市）
⑤ 錦ファーストビル（名古屋市）

NOI/年　約4.7億円

（注1）譲渡益とは、譲渡価格から各引渡日時点の想定帳簿価額および譲渡に係る手数料等を差し引いた試算値です。また、本譲渡資産のNOIは、2015年10月期実績を年換算した数値を記載しており、取得予定資産のNOIは、取得時の鑑定評価書における直接還元法のNOIを記載しています。

一期一会 ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

本取組の目的

□ NOI向上および分配金成長の実現

- ✓ LTV余力を活用した借入金の調達と、資産譲渡による手元資金を活用し、NOIの向上を実現
- ✓ 本譲渡で得た資金により、比較的金利の高い借入金の期限前返済を実施し、資産取得のための資金を低金利で借り入れ、金利コストを低減
- ✓ 本取得を2016年10月期の期初に行うことにより、1口当たり分配金予想を上方修正 （+90円）

□ ポートフォリオの質の向上

- ✓ 収益力向上を見込むことが難しい資産を先行して譲渡
- ✓ スポンサーサポートにより獲得した優先交渉権を活用して、賃料上昇期待がある好立地の優良な中規模オフィス5物件を取得

□ 資産譲渡による売却益確保

- ✓ マーケット好調期の最適なタイミングでの本譲渡により、譲渡益（約3億円）を確保
- ✓ 譲渡益は将来の分配金に充当する配当積立金とする

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

戦略的な資産入替によるポートフォリオのNOIと質の向上

本取組により、ポートフォリオの各種指標において質の向上を実現

	戦略的入替前ポートフォリオ	本譲渡資産	取得予定資産	戦略的入替後ポートフォリオ
物件数	77	4	5	**78**
取得（予定）価格計	1,656億円	29億円	83億円	**1,710億円**
オフィス比率	85.5%	69.5%	100.0%	**86.5%**
NOI /年（注3）	91億円	2億円	5億円	**94億円**
平均償却後NOI利回り（注4）	4.5%	5.1%	4.8%	**4.5%**
平均稼働率（注5）	96.0%	93.8%	96.8%	**96.2%**
テナント数（注5）	725	50	72	**747**
含み損益計(注6)	+84億円	0	+3億円	**+87億円**

（注2）単位未満の金額については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）戦略的入替前ポートフォリオのNOI/年は、2015年10月期実績を年換算した数値（期中取得物件は取得時の鑑定評価書における直接還元法のNOI）を、取得予定資産のNOI/年は、取得時の鑑定評価書における直接還元法のNOIを記載しています。
（注4）平均償却後NOI利回りは、NOIの合計から2015年10月期の減価償却費の実績値を年換算した数値（取得予定資産については資産運用会社の試算値）の合計を差し引き、取得（予定）価格の合計で除した数値を記載しています。なお、本譲渡資産である秋田山王21ビルについて、その引渡日までに受領済の解約通知を反映して計算した場合の本譲渡資産の平均償却後NOI利回りは、3.5%になります。
（注5）戦略的入替前ポートフォリオおよび本譲渡資産の平均稼働率およびテナント数は、2015年12月31日時点の数値、取得予定資産の平均稼働率およびテナント数は、2016年2月29日時点の数値を記載しています。
（注6）戦略的入替前ポートフォリオおよび本譲渡資産の含み損益は、2015年10月期の鑑定評価額と期末帳簿価額から試算した額、取得予定資産の含み損益は、取得時の鑑定評価額と取得予定価格から試算した額を記載しています。

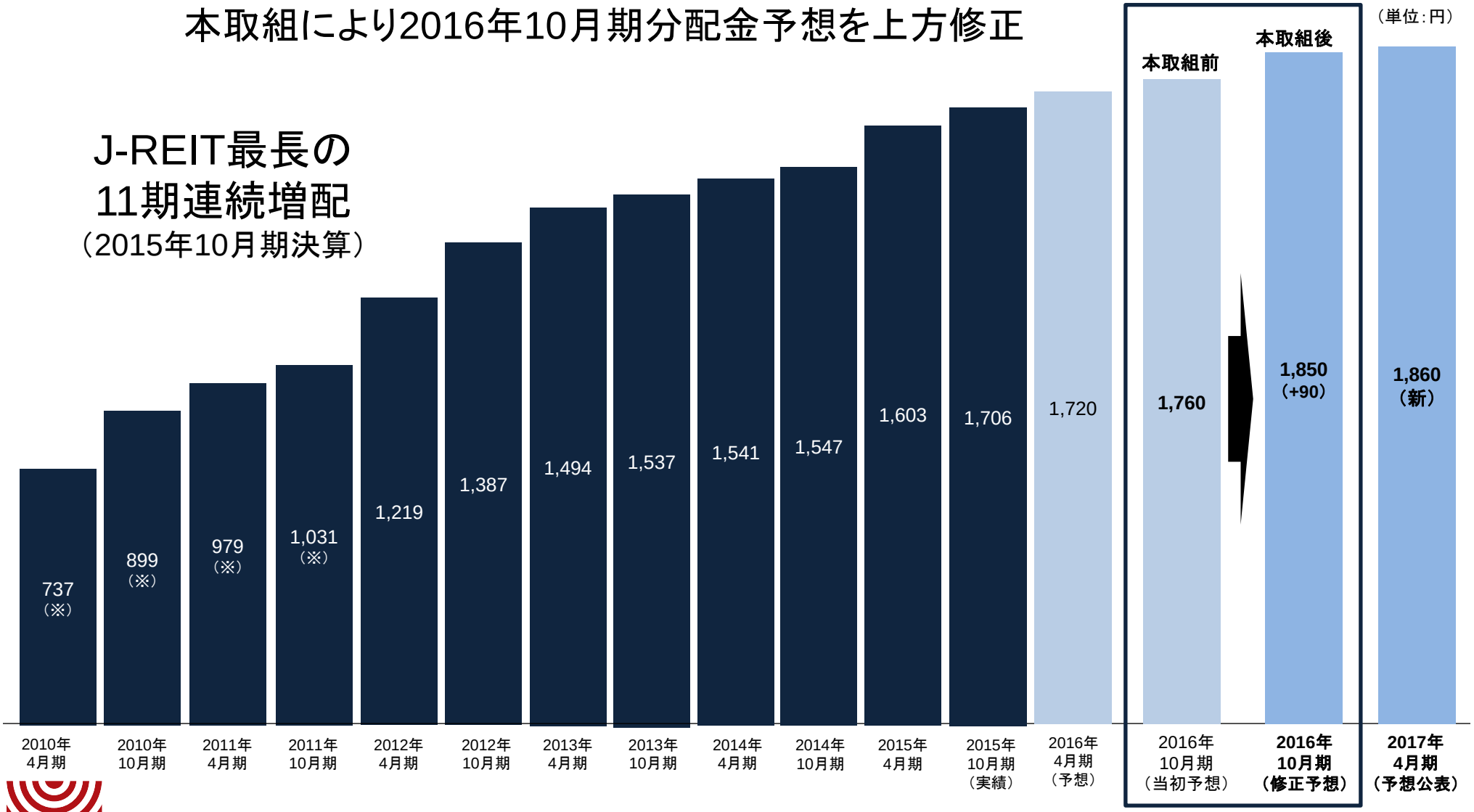
一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

安定した分配金の成長（連続増配 J-REIT No.1）

本取組により2016年10月期分配金予想を上方修正

J-REIT最長の
11期連続増配
（2015年10月期決算）



（注7）※の数値は、2011年11月1日付の合併時に実施した投資口の分割（7分割）を考慮し、分配金を7で除した上で円単位未満を切り捨てた試算値（本投資法人ベース）です。

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

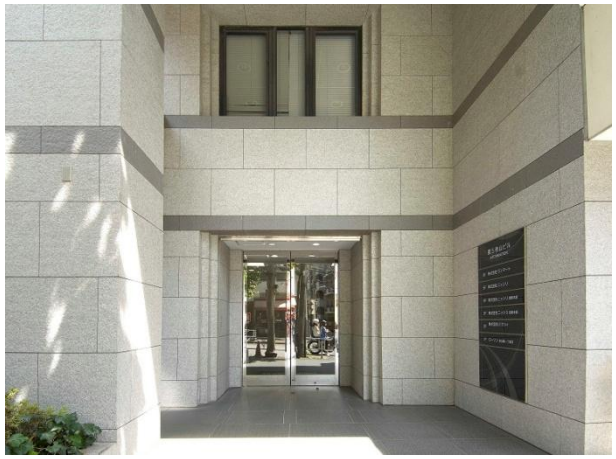
【取得予定資産】いちご渋谷イーストビル（O-72）

■ 物件概要

取得予定価格	1,350百万円
鑑定評価額	1,450百万円
NOI利回り	4.6%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都渋谷区東一丁目
賃貸可能面積	1,041.36m^2
構造/階数	RC造　6F
建築時期	1985年10月
稼働率	100.0%

【エリアおよび立地・建物等について】
・JR山手線他「渋谷」駅から徒歩約9分に位置
・明治通りや六本木通り等の幹線道路とその背後地にオフィスビルが建ち並びIT企業が多いエリア
・近年では、商業・業務複合型の大規模ビルの再開発が続き、現在も「駅街区開発計画」、「道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業」、「渋谷駅南街区プロジェクト」、「渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業」等の再開発事業が進行中
・基準階の貸室は約58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る
・1階店舗にはコンビニエンスストア、2階以上の上層階には情報通信業等のテナントが入居

■ 物件写真 / MAP



© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】いちご人形町ビル（O-73）

■ 物件概要

取得予定価格	1,450百万円
鑑定評価額	1,530百万円
NOI利回り	5.2%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目
賃貸可能面積	1,769.09m^2
構造/階数	SRC造　11F
建築時期	1984年3月
稼働率	100.0%

【エリアおよび立地・建物等について】
- 都営浅草線・東京メトロ日比谷線「人形町」駅、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩約4分に位置
- 「東京」駅から約1.5kmに位置し、地下鉄各線利用により、都内各所へのアクセスも良好なエリア
- 都心の中心的なオフィスエリアである日本橋エリアに隣接し、相対的に割安な賃料水準を背景に、主に上位エリアの需要補完的な役割を果たしている
- 基準階の貸室は約60坪で、個別空調、OAフロア、エレベーター2基等のスペックを備えており、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えられる

■ 物件写真 / MAP

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

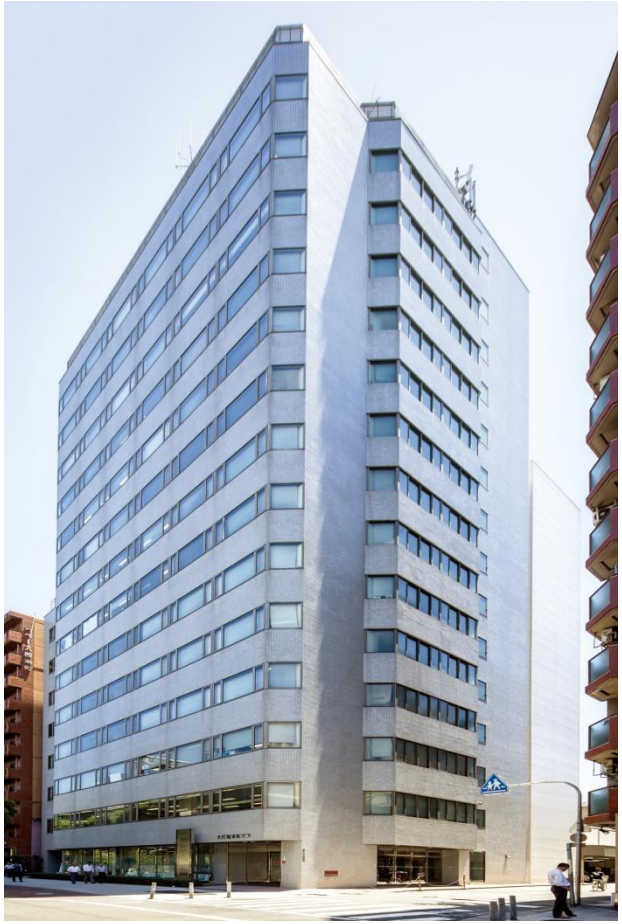
【取得予定資産】いちご西本町ビル（O-74）

■ 物件概要

取得予定価格	2,190百万円
鑑定評価額	2,290百万円
NOI利回り	6.2%
物件タイプ	オフィス
所在地	大阪府大阪市西区阿波座二丁目
賃貸可能面積	6,151.98m^2
構造/階数	SRC造 14F
建築時期	1990年10月
稼働率	94.1%

【エリアおよび立地・建物等について】
・大阪市営地下鉄中央線・千日前線「阿波座」駅から徒歩約4分に位置し、中央大通に沿いに立地
・大阪市営地下鉄中央線・千日前線「阿波座」駅、大阪市営地下鉄四つ橋線「本町」駅を中心とした中高層のオフィスビル、店舗等が集積するエリア
・「阿波座」駅は地下鉄2線が利用可能であり、また徒歩圏内にある大阪市営地下鉄四つ橋線「本町」駅は大阪市営地下鉄御堂筋線「本町」駅と一体となっており、交通利便性が高く、梅田エリアをはじめとして市内主要ビジネスエリアへのアクセスが良好
・基準階の貸室は約162坪であり、テナントニーズに合わせて分割対応が可能
・共用部分についても2014年2月に改修工事を実施済

■ 物件写真 / MAP



一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】いちご博多ビル（O-75）

■ 物件概要

取得予定価格	1,380百万円
鑑定評価額	1,410百万円
NOI利回り	6.1%
物件タイプ	オフィス
所在地	福岡県福岡市博多区祇園町
賃貸可能面積	2,423.86m^2
構造/階数	SRC造　B1F/9F
建築時期	1989年4月
稼働率	100.0%

【エリアおよび立地・建物等について】
- 福岡市営地下鉄空港線「祇園」駅から徒歩約1分、「博多」駅についても徒歩圏内であることから天神、博多中心部への接近性および交通利便性については良好
- JR各線等「博多」駅の西側に広がる商業地域で、福岡市内では天神地区と並ぶビジネスエリア
- 近隣地域は、オフィスビル、店舗付オフィスビル等が立ち並ぶエリアで、テナントからの需要は底堅いと考えられる
- 外壁はアルミカーテンウォールを採用し、基準階の貸室は約88坪で、天井高2,500mm、個別空調、36台分の機械式駐車場のスペックを備えており、賃貸市場において標準的な競争力を有すると考えられる

■ 物件写真 / MAP

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】錦ファーストビル（O-76）

■ 物件概要

取得予定価格	2,000百万円
鑑定評価額	2,050百万円
NOI利回り	5.8%
物件タイプ	オフィス
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目
賃貸可能面積	3,324.54m^2
構造/階数	SRC造　B1F/7F
建築時期	1984年10月
稼働率	100.0%

【エリアおよび立地・建物等について】
- 名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩約6分に立地
- 名古屋市の二大商業集積地である名駅地区と栄地区の中間に位置し、古くからの業務的性格の強い商業地域
- 首都圏や関西圏に本社を有する大企業の営業所や、東海圏を拠点とする大企業の本社等としてのテナント需要が見受けられるエリア
- 基準階の貸室は約180坪であり、比較的まとまった床面積の確保が可能なオフィスビル。貸室の天井高2,500mm、個別空調、OAフロア等のスペックを備え、共用部分も随時更新が実施されていることから、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えられる
- 東証1部上場企業の子会社の電気通信事業会社が本社として一棟借りで入居

■ 物件写真 / MAP

一期一会
ICHIGO

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

注記

（注8）「いちご渋谷イーストビル」の現在の名称は「第5秋山ビル」、「いちご人形町ビル」の現在の名称は「人形町セントラルビル」、「いちご西本町ビル」の現在の名称は「大阪西本町ビル」、「いちご博多ビル」の現在の名称は「シグマ博多ビル」ですが、本投資法人は、本取得後にそれぞれ「いちご渋谷イーストビル」、「いちご人形町ビル」、「いちご西本町ビル」、「いちご博多ビル」に物件名称の変更を決定しています。物件名称の変更に関連する作業は、今後順次行う予定です。このため本資料ではこれらの変更後の名称で記載しています。

（注9）物件概要に記載の「NOI利回り」は、NOI（取得年度の特殊要因を排除した年間収支の予想数値として、不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益）を取得予定価格で除した数値を記載しています。NOI利回りおよびNOIは予想値であり、2016年10月期の予想数値ではありません。

（注10）「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法および基準ならびに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社または株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による2016年3月1日時点における鑑定評価額を記載しています。

（注11）「賃貸可能面積」および「稼働率」は、2016年2月29日時点の数値を記載しています。

一期一会
ICHIGO
© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

- 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】
いちご不動産投資顧問株式会社
いちごオフィスリートIRデスク
TEL：03-3502-4891　FAX：03-3502-4894
ir_office@ichigo.gr.jp
www.ichigo-office.co.jp

© 2016 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.