



2016年5月9日付で公表した取組に関する補足資料

May 9, 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.

---

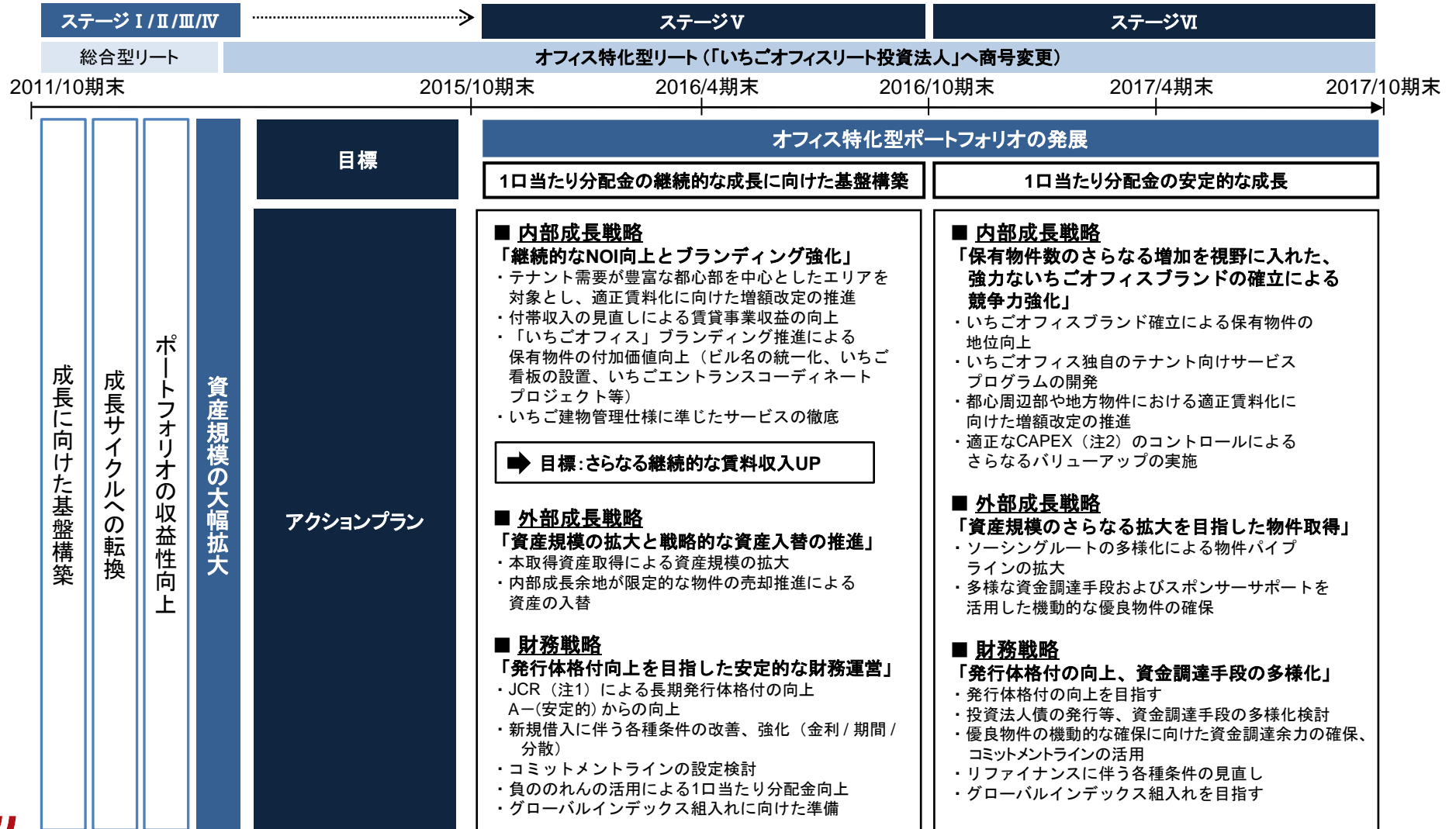
本資料は、本投資法人が戦略的な資産入替の一環として実施する2016年4月8日付発表の「資産の取得に関するお知らせ(オフィス5物件)」および本日発表の「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ(オフィス8物件)」に記載の一連の資産譲渡および資産取得(以下、「本資産入替」といいます。)と、本日付発表の「2016年4月期および2016年10月期ならびに2017年4月期の運用状況および分配金の予想に関するお知らせ」に記載の運用状況の予想修正等につき、概要をまとめた補足資料です。

以下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。

従って、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、上述各プレス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。

# 本投資法人の成長戦略とアクションプラン



(注1) 株式会社日本格付研究所をいいます。

(注2) CAPEXとは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産および設備の価値・競争力を目的とした支出を意味します。

# 本資産入替の概要

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



# 本資産入替の目的

---

## □ ポートフォリオの成長に向けた戦略的な資産入替

- ✓ 内部成長余地が限定的な物件の機動的な売却とスポンサーサポートを活用した優良物件の取得によりポートフォリオの継続的な成長を図る
- ✓ 賃料上昇局面にある東京都主要区部<sup>(注3)</sup>や今後も経済成長が見込める4大都市<sup>(注4)</sup>の優良物件への厳選投資により、分配金の基礎となる収益向上を図る

## □ いちごの運用力を活用した物件収益力の向上

- ✓ 中規模オフィスにおけるいちごブランディングの推進や、バリューアップ、リーシング等の豊富な運用ノウハウを最大限に活用
- ✓ 高稼働率を維持しながら、さらなる物件価値および収益性の向上を目指す

## □ 財務基盤のさらなる強化

- ✓ 低金利の金融環境下の資金調達により借入コストの低減と財務基盤の強化を目指す
- ✓ 最適と考えるタイミングでの物件売却により確保した譲渡益を、将来の分配金に充当することで分配金水準の安定化を図る

(注3)「東京主要区部」とは、都心6区(千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区および品川区)およびその隣接区をいいます。

(注4)「4大都市」とは、大阪市、名古屋市、福岡市、札幌市をいいます。

# 本資産入替によるポートフォリオの各指標推移

本資産入替により、ポートフォリオのNOIおよび質の向上を実現

	本資産入替前 ポートフォリオ	本譲渡資産 (注5)	本取得資産 (注6)	本資産入替後 ポートフォリオ (注7)
物件数	77	4	13	86
取得(予定)価格計	1,656億円	29億円	292億円	1,919億円
オフィス比率	85.5%	69.5%	100.0%	88.0%
NOI/年	91億円	2億円	15億円	104億円
平均償却後NOI利回り	4.5%	5.1%	4.6%	4.5%
平均稼働率	96.0%	93.8%	97.7%	96.6%
テナント数	725	50	197	872
含み損益計	+84億円	0	+8億円	+93億円

(注5) 本譲渡資産とは、2016年4月期譲渡資産を指します。4頁において同じです。

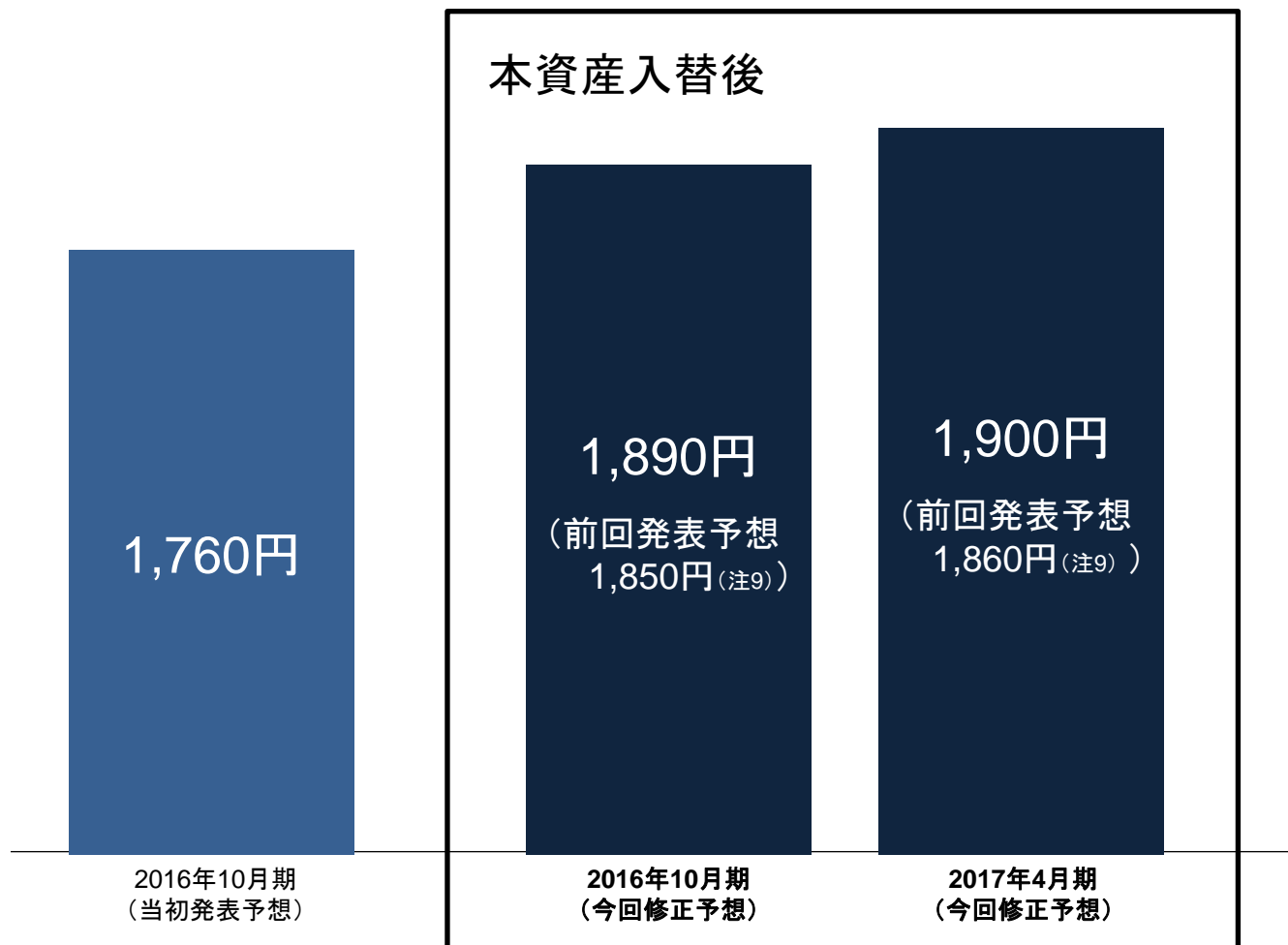
(注6) 本取得資産とは、2016年10月期取得資産および取得予定資産をいいます。

(注7) 本資産入替後のポートフォリオの各種指標(「物件数」、「取得(予定)価格計」および「オフィス比率」を除きます。)は、一定の仮定をもとに算出した本書の日付現在における見込値であり、本資産入替後の実際の指標と一致するとは限りません。

(注8) その他の各用語の意味および各指標の算出方法については、2016年5月9日付発表の「資産の取得およびこれに伴う賃借の開始に関するお知らせ(オフィス8物件)」をご参照ください。

# 本資産入替後の1口当たり分配金の推移

本資産入替により2016年10月期、2017年4月期の分配金を上方修正



(注9) 2016年10月期の当初発表予想については、2015年12月16日付発表の決算短信をご参照ください。また、2016年10月期および2017年4月期の前回発表予想については、2016年4月8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、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」をご参照ください。

# 【取得予定資産】いちご池之端ビル(O-77)

## ■ 物件概要

取得予定価格	5,130百万円
鑑定評価額(注12)	5,220百万円
NOI利回り(注13)	5.1%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都台東区池之端一丁目
賃貸可能面積(注14)	5,504.02m <sup>2</sup>
構造/階数(注14)	SRC造 B1F/8F
建築時期	1991年6月
稼働率(注14)	100.0%

## ■ 物件写真 / MAP



### 【エリアおよび立地・建物等について】

- ・東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩約3分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅から徒歩約7分に位置し、JR各線「上野」駅へも徒歩圏内にあり、都心各所へのアクセスが良好
- ・台東区の南西端部に位置し、千代田区、文京区に隣接し、オフィスエリアとして千代田区各所や上野の補完需要が期待できる
- ・不忍通り沿いに立地する中規模オフィスビルで、基準階の貸室は約200坪超で、天井高2,500mm、個別空調、OAフロア等のスペックを備えている
- ・大手企業の子会社のほか、情報通信業、特殊法人、医療法人等、様々な業種のテナントが入居



# 【取得予定資産】いちご池袋イーストビル(O-78)

## ■ 物件概要

取得予定価格	3,010百万円
鑑定評価額	3,110百万円
NOI利回り	5.0%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都豊島区東池袋二丁目
賃貸可能面積	3,118.69m <sup>2</sup>
構造/階数	SRC/RC造 8F
建築時期	1993年6月
稼働率	100.0%

## ■ 物件写真 / MAP



### 【エリアおよび立地・建物等について】

- ・東京メトロ有楽町線「東池袋」駅、JR山手線「大塚」駅から徒歩約9分、JR山手線他「池袋」駅から徒歩約12分、春日通り沿いに立地
- ・視認性に優れ、首都高速道路等幹線道路へのアクセスが良好
- ・JR山手線ははじめ複数路線が乗り入れるターミナル駅「池袋」駅の東方に形成されたエリア
- ・基準階の貸室は約140坪、天井高2,600mm、個別空調、OAフロア等のスペックを備え、同一需給圏内において中上位の競争力を有するものと考えられる
- ・1階店舗はスーパーマーケットが入居し、2階以上の基準階はコンサルタント業、情報通信業等のテナントが入居

# 【取得予定資産】いちご元麻布ビル(O-79)

## ■ 物件概要

取得予定価格	1,890百万円
鑑定評価額	1,940百万円
NOI利回り	4.3%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都港区元麻布三丁目
賃貸可能面積	1,329.96m <sup>2</sup>
構造/階数	RC造 B1F/2F
建築時期	1992年7月
稼働率	100.0%

## ■ 物件写真 / MAP



### 【エリアおよび立地・建物等について】

- ・東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約9分、六本木、麻布十番エリアへ徒歩圏に位置
- ・港区の西部に位置しており、「3Aエリア(麻布、青山、赤坂)」の一つに数えられ、相応の規模を有する住宅、高級マンション等が建ち並ぶ優良な住宅街で、大使館・大使公邸等の主要外交施設が立地する国際色豊かなエリア
- ・オフィスとしても、外資系企業、デザイン・マスコミ関連、IT関連業種のほか、高い防災安全性を重視する企業に対して高い訴求力を有するエリア
- ・基準階の貸室は約170坪で天井高2,700mmを確保し、建物外部の仕上げはコンクリート打放し
- ・ブライダル関連業、情報通信業、デザイン事務所等のテナントが入居



# 【取得予定資産】いちご大塚ビル(O-80)

## ■ 物件概要

取得予定価格	2,740百万円
鑑定評価額	2,820百万円
NOI利回り	5.3%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都豊島区南大塚三丁目
賃貸可能面積	3,688.77m <sup>2</sup>
構造/階数	SRC造 8F
建築時期	1989年3月
稼働率	100.0%

## ■ 物件写真 / MAP



### 【エリアおよび立地・建物等について】

- ・JR山手線「大塚」駅から徒歩約4分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩約6分に立地
- ・JR山手線、東京メトロ丸ノ内線、都電荒川線が利用可能で、JR山手線「大塚」駅はターミナル駅の「池袋」駅まで1駅であり、都心部へのアクセスは良好
- ・豊島区の南東端部に位置し、「大塚」駅周辺に駅ビルやホテル等の商業施設、商店街があり、駅接近性に優れることから、オフィスビルが比較的多く見られる地域
- ・基準階の貸室は約180坪、天井高2,600mmを確保しており、周辺のオフィスビルに比べて、規模が大きく、形状も良好なことから、将来にわたり安定的な収益獲得が見込まれると考えられる

# 【取得予定資産】いちご名古屋ビル(O-81)

## ■ 物件概要

取得予定価格	3,420百万円
鑑定評価額	3,500百万円
NOI利回り	5.5%
物件タイプ	オフィス
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目
賃貸可能面積	4,930.30m <sup>2</sup>
構造/階数	SRC造 B2F/8F
建築時期	1982年2月
稼働率	94.8%

## ■ 物件写真 / MAP



### 【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・桜通線、東海道新幹線も乗り入れるターミナル駅「名古屋」駅から徒歩約7分に位置
- ・複数路線が利用可能で、交通利便性が高い
- ・「名古屋」駅至近での大規模ビルに続き、周辺エリアの中小規模ビルの建替えが進み、一層のテナント流動性が見込まれ、「名古屋」駅東側一帯は、銀行、証券会社等を中心に大手企業が集積するオフィスエリア
- ・幹線道路(通称: 広小路通)に面しており、周辺は中高層店舗付オフィスビル、店舗ビル等が立ち並ぶ商業エリアでもあり、事務所および店舗いずれにおいても底堅い需要が見込まれる

# 【取得予定資産】いちご伏見ビル(O-82)

## ■ 物件概要

取得予定価格	2,340百万円
鑑定評価額	2,360百万円
NOI利回り	5.7%
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	4,152.22m <sup>2</sup>
構造/階数	SRC造 B1F/9F
建築時期	1984年9月
稼働率	92.8%

## ■ 物件写真 / MAP



### 【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4分、広小路通沿いに立地
- ・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130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。1階エントランスおよび南側（広小路通側）の壁面は改修されており、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
- ・地下1階店舗には飲食店舗、地上階にはブライダル関連、インテリア販売、電気設備販売等のテナントが入居

# 【取得予定資産】いちご錦ビル(O-83)

## ■ 物件概要

取得予定価格	1,330百万円
鑑定評価額	1,360百万円
NOI利回り	5.4%
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	2,006.78m <sup>2</sup>
構造/階数	SRC造 9F
建築時期	1991年1月
稼働率	96.6%

## ■ 物件写真 / MAP



### 【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3分、伏見通の背後に位置
- ・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
- ・基準階約73坪、天井高2,500mmの貸室は、テナントニーズに合わせて3分割対応が可能
- ・共用部は随時更新が実施されており、OAフロア、個別空調等のスペックを備えていることから、賃貸市場において一定の競争力を有すると考えられる

# 【取得予定資産】いちご南森町ビル(O-84)

## ■ 物件概要

取得予定価格	1,040百万円
鑑定評価額	1,090百万円
NOI利回り	5.8%
物件タイプ	オフィス
所在地	大阪府大阪市北区松ヶ枝町
賃貸可能面積	2,521.51m <sup>2</sup>
構造/階数	S造 B1F/9F
建築時期	1994年2月
稼働率	100.0%

## ■ 物件写真 / MAP



### 【エリアおよび立地・建物等について】

- ・JR東西線の他、複数の鉄道路線の利用が可能であり、阪神高速道路「南森町」ICに近く、交通便利性の良いエリア
- ・大阪の中心ビジネスエリアのサブマーケットで、大型の新規供給は少なく、比較的賃貸市場が安定しているエリア
- ・JR東西線「大阪天満宮」駅から徒歩約6分で、中層規模のオフィスビル、共同住宅が存する落ち着いた環境に立地
- ・基準階の貸室は約90坪で、天井高2,580mm、個別空調、OAフロアといったスペックの他、34台分の駐車場を備える
- ・法律系事務所やシステム開発、営業系事務所ニーズの高いエリアにおいて、一定の競争力を有すると考えられる

# 【2016年10月期取得資産】いちご渋谷イーストビル(O-72)

## ■ 物件概要

取得価格	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 <sup>2</sup>
構造/階数	RC造 6F
建築時期	1985年10月
稼働率	100.0%

## ■ 物件写真 / MAP



### 【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



# 【2016年10月期取得資産】いちご人形町ビル(O-73)

## ■ 物件概要

取得価格	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 <sup>2</sup>
構造/階数	SRC造 11F
建築時期	1984年3月
稼働率	100.0%

## ■ 物件写真 / MAP



### 【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

# 【2016年10月期取得資産】いちご西本町ビル(O-74)

## ■ 物件概要

取得価格	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 <sup>2</sup>
構造/階数	SRC造 14F
建築時期	1990年10月
稼働率	94.1%

## ■ 物件写真 / MAP



### 【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、中央大通りに沿いに立地
- ・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



# 【2016年10月期取得資産】いちご博多ビル(O-75)

## ■ 物件概要

取得価格	1,380百万円
鑑定評価額	1,410百万円
NOI利回り	6.0%
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 <sup>2</sup>
構造/階数	SRC造 B1F/9F
建築時期	1989年4月
稼働率	100.0%

## ■ 物件写真 / MAP



### 【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



# 【2016年10月期取得資産】錦ファーストビル(O-76)

## ■ 物件概要

取得価格	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 <sup>2</sup>
構造/階数	SRC造 B1F/7F
建築時期	1984年10月
稼働率	100.0%

## ■ 物件写真 / MAP



### 【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間に位置し、古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

# 注記

(注10) 成長戦略におけるアクションプランの内容はあくまでも計画であり、その実現を保証するものではありません。

(注11) 「いちご池之端ビル」の現在の名称は「MG池之端ビル」、「いちご池袋イーストビル」の現在の名称は「東池袋Qビル」、「いちご元麻布ビル」の現在の名称は「バンガード元麻布」、「いちご大塚ビル」の現在の名称は「大塚セントコアビル」、「いちご名古屋ビル」の現在の名称は「EME名古屋ビル」、「いちご伏見ビル」の現在の名称は「HF伏見ビル」、「いちご錦ビル」の現在の名称は「第41オーシャンビル」、「いちご南森町ビル」の現在の名称は「サンセンタービル」、「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、本取得資産取得後にそれぞれ、「いちご池之端ビル」、「いちご池袋イーストビル」、「いちご元麻布ビル」、「いちご大塚ビル」、「いちご名古屋ビル」、「いちご伏見ビル」、「いちご錦ビル」、「いちご南森町ビル」、「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。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。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

(注12) 物件概要に記載の「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13) 物件概要に記載の「NOI利回り」は、鑑定評価ベースで、以下の計算式により求められる数値をいいます。  
NOI利回り＝個々の本取得資産に係る運営純収益(NOI)÷個々の本取得資産の取得(予定)価格

(注14) 物件概要に記載の「賃貸可能面積」および「稼働率」は、2016年2月末日時点の数値を記載しています。また、「構造/階数」は略称を記載しており、附属建物の記載を省略しています。

- 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。



### 【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