一期一会
ICHIGO

いちごオフィスリートの成長戦略

September 7, 2015

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.

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

安心の創造、誠実な経営。

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

© 2015 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への転換（2015年9月5日付）

- 安定的かつ収益成長が見込める「中規模オフィス」に特化したポートフォリオの構築を投資方針として明確に位置付け、オフィス特化型リートへ転換
  - ✓ 居住施設、商業施設、ホテル等を主な投資対象から除外し、主たる用途がオフィスである不動産等を主な投資対象とする
  - ✓ 2015年9月5日時点で保有するオフィス以外の物件等については、引き続き保有することも可能

- 投資方針の変更に伴い、「いちごオフィスリート投資法人」へと商号変更実施

- オフィス特化型リートへの転換後の成長戦略とアクションプランを策定

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

運用資産ポートフォリオ（2015年8月31日現在）

安定的かつ収益成長の見込める中規模オフィスに特化したポートフォリオ

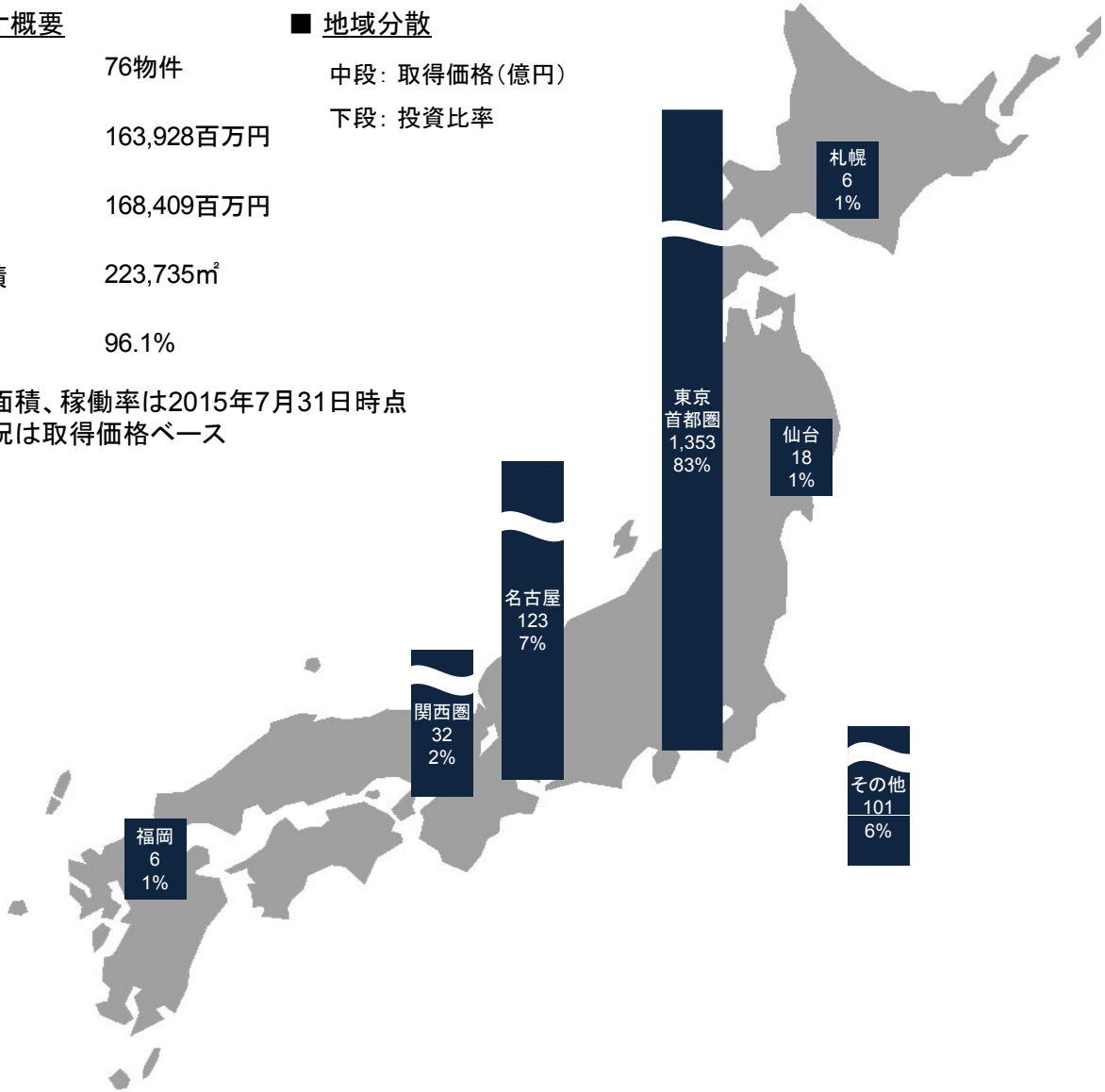
■ ポートフォリオ概要

物件数	76物件
取得総額	163,928百万円
鑑定評価額	168,409百万円
賃貸可能面積	223,735㎡
稼働率	96.1%

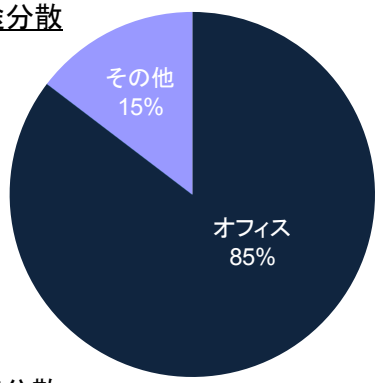
※賃貸可能面積、稼働率は2015年7月31日時点
※各分散状況は取得価格ベース

■ 地域分散

中段：取得価格（億円）
下段：投資比率

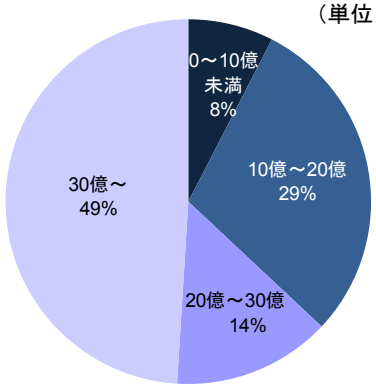


■ 用途分散

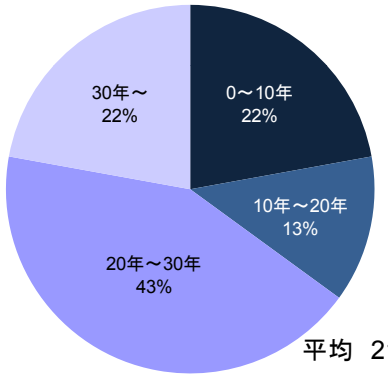


■ 規模分散

（単位：円）



■ 築年数分散



平均　21.8年

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

中規模オフィスに特化したポートフォリオの大幅成長

前回投資主総会以降、2回のPOによる「戦略的な資産の組換え」と「優良資産の取得」を通じ、「中規模オフィス」に特化したポートフォリオの大幅拡大を実現

項目		2014年10月31日時点	2015年4月30日時点	2015年8月31日現在
物件数	全体	70物件	65物件	76物件
	オフィス	41物件	48物件	60物件
	レジデンス	18物件	–	–
	その他	11物件	17物件	16物件
資産規模	全体	1,140億円(100%)	1,233億円(100%)	1,639億円(100%)
	オフィス	751億円(66%)	958億円(78%)	1,399億円(85%)
	レジデンス	200億円(18%)	–	–
	その他	188億円(16%)	274億円(22%)	240億円(15%)
エリア別	都心6区	54%	49%	60%
	その他首都圏	21%	26%	22%
	4大都市	17%	15%	9%
	その他主要都市	8%	9%	8%
鑑定評価額		1,141億円	1,263億円	1,684億円
賃貸可能面積		170,306.22㎡	184,919.13㎡	223,735.20㎡
稼働率		95.7%	96.0%	96.1%
NOI利回り		5.6%	5.6%	5.5%
LTV（簿価ベース）		45.2%	43.7%	43.8%

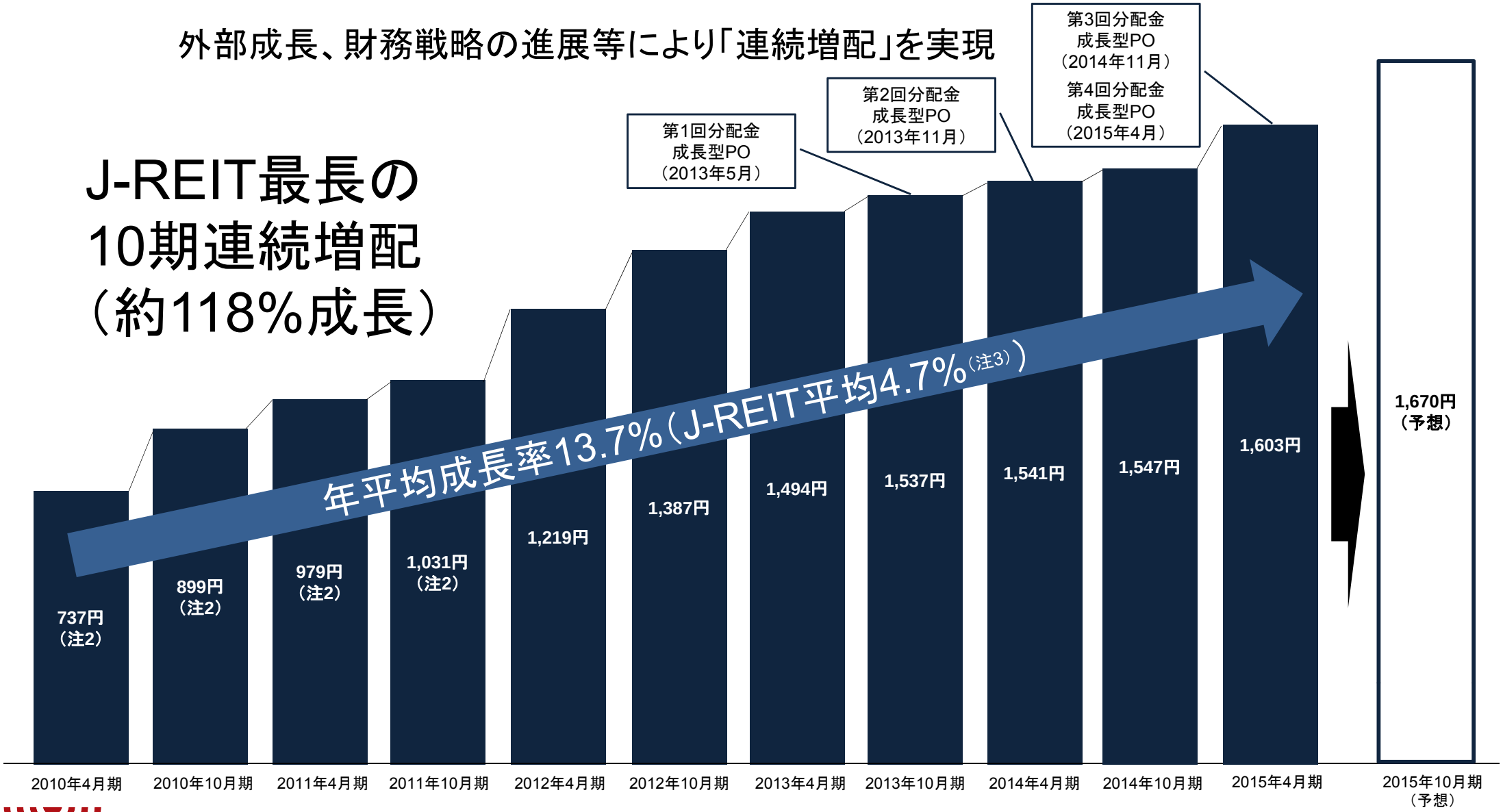
※ NOI利回りは各時点までの売却物件を除いた試算値であり、2015年4月期および10月期取得物件については、取得時鑑定評価における直接還元法の年間NOIにより計算
※ 2015年8月31日現在の鑑定評価額は、2015年4月30日時点の運用資産に2015年10月期の譲渡物件と取得物件を考慮した試算値
※ 2015年8月31日現在の賃貸可能面積、稼働率は2015年7月31日時点の数値
※ 2015年8月31日現在のLTVは、2015年4月30日時点の有利子負債および総資産に2015年10月期の譲渡物件と取得物件を考慮した試算値
※ 2015年4月期以降は用途別「その他」にはサービスアパートメントの3物件を含む

一期一会 ICHIGO

© 2015 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(注1)）

外部成長、財務戦略の進展等により「連続増配」を実現



（注1）2015年4月期決算時点における連続増配期間について
（注2）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）
（注3）直近10期分の分配金実績値が開示されているJ-REITについて、各J-REITの年平均成長率を単純平均することにより算定

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

分配金向上に向けた取組

- 全13物件の優良な中規模オフィスで構成されるポートフォリオに対して、優先交渉権付の匿名組合出資（20億円）を実施
  - ✓ いちごグループのスポンサーサポートを通じ、100百万円/年の安定的な配当収入を確保

1口当たりの
収益貢献
（通期6ヵ月ベース）

+約35円

※9/5付発行済投資口数
（1,416,323口）を前提

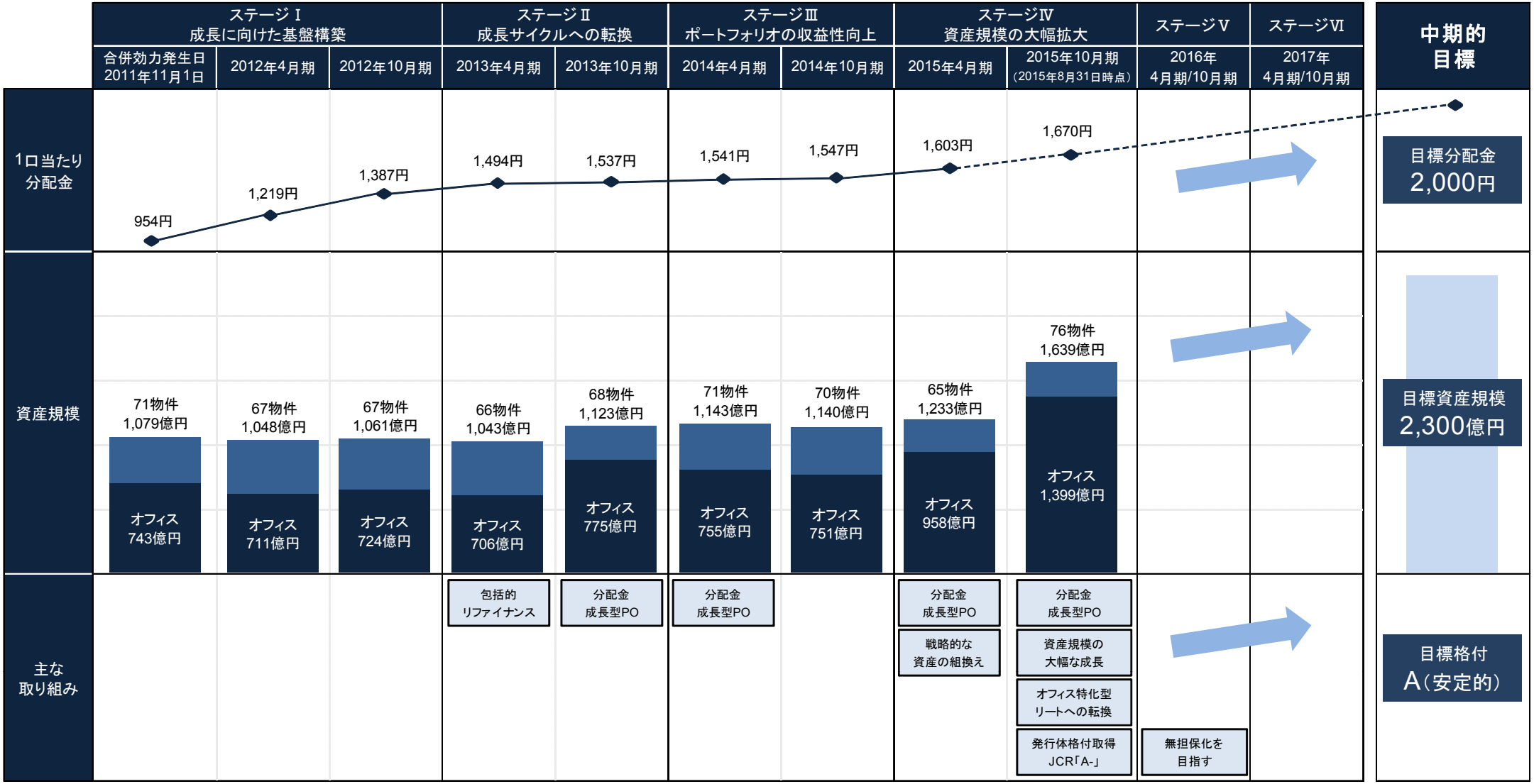
- 川崎の優良オフィス1物件（17.5億円）を2015年9月末に取得予定
  - ✓ JR東海道線「川崎」駅徒歩8分
  - ✓ NOI約114百万円/年（注1）、NOI利回り6.5%（注2）

（注1）鑑定評価書の直接還元法における純収益
（注2）上述の純収益÷取得予定価格

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

これまでの成長の軌跡と今後の成長目標



一期一会
ICHIGO

© 2015 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	1,670円（予想）	2,000円
運用資産残高	約1,639億円（2015年8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

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

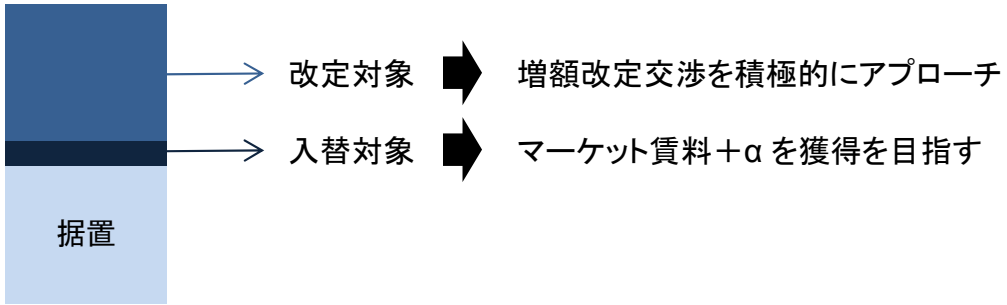
内部成長戦略 ①

投資主価値に寄与する内部成長戦略の推進

目標：年率2%以上の賃貸事業収入UP

- ✓ 現場力を活かしたテナントリレーションによる適正賃料化に向けた増額改定交渉を積極的にアプローチ
  - テナント需要が豊富な都心部（渋谷、恵比寿、五反田、神田エリア）を中心に増額改定を実績化
  - ブランディングの推進に合わせて、都心周辺や地方物件での増額獲得を目指す
- ✓ テナント入替時における増額入替による新規成約の獲得推進
  - ターゲットテナントを想定した戦略的なバリューアップやいちごレイアウトオフィス等、独自のリーシング施策によるテナント入替における増額成約率を向上

■ 契約内容イメージ



- ✓ 付帯収入の適正化による賃貸事業収入の向上
  - 原価UPに対応する水光熱収入の単価見直し
  - マーケットを踏まえた駐車場料金の再設定

一期一会 ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

内部成長戦略 ②

- 物件価値向上を目的とした「いちごオフィス」ブランディング
  - ✓ ビル名変更、いちご看板設置により、いちごオフィスのプレゼンス向上を図る
  - ✓ いちごエントランスコーディネートPJ
    - – いちごデザインのエントランスマットの設置
    - – 香りや装飾等によりいちごオフィス物件独自のイメージを醸成
      - → エントランスでいちごオフィス物件と認識されるような演出を実施
- 将来の100棟規模を視野に入れ、圧倒的な「いちごオフィスブランド」を形成
  - ✓ いちごオフィス物件であること自体が付加価値となるようブランディングを強化

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

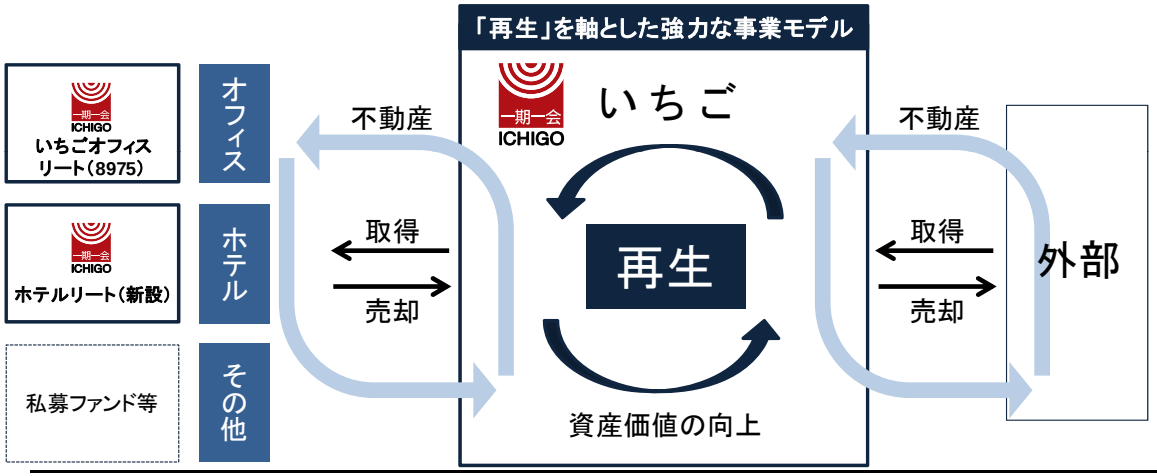
外部成長戦略

ロードマップに基づく外部成長戦略の推進

- ✓ 優先交渉権取得物件の取得検討
  - 現状13物件　約292億円　優先交渉期間:2015年7月30日～2016年7月31日
- ✓ 資産入替によるポートフォリオの質改善（内部成長余地が限定的な物件の売却）
- ✓ 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
- ✓ 資金調達手段の多様化およびスポンサーサポートの有効活用による機動的な物件取得
- ✓ 経済成長が見込める内部成長余力があるエリアの中規模オフィスに厳選投資し、ポートフォリオの収益性向上を目指す
- ✓ 内部成長により取得後の収益性向上を実現し、投資主価値の最大化を図る

いちごグループによる外部成長スポンサーサポート

- ✓ いちごグループの「不動産再生」機能を活かした事業モデルを最大限活用し、外部成長実現を目指す



■ いちごグループが保有する中規模オフィスの一例

ウィン五反田ビル（東京都品川区）　IKB本郷ビル（東京都文京区）　MIFビル（東京都千代田区）　吉祥寺セントラルビル（東京都武蔵野市）

※本日現在、本投資法人はいちごグループとこれらの資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点で取得予定のものはありません。

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd.　Ichigo Office REIT Investment Corporation　All rights reserved.

財務戦略の推進

既存ローンの借換えや物件取得に伴う新規借入を通じ、メガバンク中心のレンダーフォーメーションを実現、さらに長期発行体格付を取得

引き続き、無担保化の実現に向け、「長期発行体格付」の向上に取り組みながら、資金調達手段の多様化を目指す

現状

メガバンク中心の
レンダーフォーメーション

↓

「長期発行体格付」の取得

A－（安定的） 2015年6月30日付取得

信用格付業者：株式会社日本格付研究所（JCR）

↓

今後

無担保化

↓

・適用金利低下の可能性
・長期発行体格付の向上を目指す

優良物件の機動的な確保に向けた資金調達手段の多様化
（ex.投資法人債発行、コミットメントラインの設定等）

一期一会
ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

参考：負ののれん（配当積立金）の活用方針

「投資法人の計算に関する規則」および「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正（2015年度税制改正）

- ✓ 2017年3月末までに終了する決算期に配当積立金を「一時差異等調整積立金」に振り替えが必要
- ✓ その後、一定期間内（最長50年）に全額取崩を行う

◻ 本投資法人の方針

- ✓ 現時点の規模および収益状況をベースに、将来のキャッシュポジションや分配金水準の安定化を勘案し取崩額および取崩開始時期を設定
- ✓ 2016年10月期より発生する資産の固都税（固定資産税、都市計画税）による収益状況への影響を考慮にいれつつ、さらなる分配金の成長を目指す
- ✓ 従来からの、一過性費用等への充当方針は継続予定

◻ 具体的な対応

- ✓ 2015年9月7日時点の配当積立金残高（うち、「負ののれん」計上額）約117億円
- ✓ 2016年10月期より本改正に伴う取崩額を1期（6カ月）あたり最低2億円と設定して取崩開始予定

今後の配当積立金活用方針	
物件売買	不動産等売却による利益または損失発生時（利益は一旦内部留保し、分配金安定化目的で取崩す場合がある。）
資金調達	財務戦略上の一時的な費用発生時
税務・会計	税務・会計の不一致が生じた時
その他	その他運用上の一時的な損失、費用発生時
税制改正（新設）	**負ののれん分について1期当たり最低2億円の取崩を実施（2016年10月期から開始予定）**

一期一会 ICHIGO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2015 Ichigo Real Estate 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ください。
- 本資料の内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の本投資法人の業績、経営成績、財政状態等を保証するものではありません。また、本資料の実際の業績は、さまざまな要素により、本説明会資料における見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみに全面的に依拠することはお控えいただくようお願いします。
- 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又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

© 2015 Ichigo Real Estate Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.