一期一会
ICHIGO

2017年4月26日付で公表した取組に関する補足資料

April 26, 2017

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.

© 2017 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本日付発表の「資産の取得（3物件）および資産の譲渡（4物件）のお知らせ」に記載の資産譲渡および資産取得（以下、「本資産入替」という。）と、本日付発表の「2017年10月期の運用状況および分配金の予想の修正、2018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

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす
一期一会の「いちご」
いちごグループ
いちご 心築
検索
一期一会
ICHIGO
ICHIGO
いちご社員
三宅宏実 選手

本投資法人の成長戦略とアクションプラン

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

オフィス特化型ポートフォリオの発展

目標	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	【中期的目標】
達成指標：一口当たり分配金	1,706円（実績）	1,904円	2,000円
達成指標：運用資産残高	約1,656億円（2015年10月末時点）	約1,910億円	約2,300億円
達成指標：長期発行体格付	A－（安定的）	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

© 2017 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としての安定性と質の向上

- ✓ 東京都心部の中規模オフィス3物件の取得とオフィス以外の4物件の譲渡を行うことにより、オフィスの比重を高め、ポートフォリオの安定性と質を向上
- ✓ 譲渡物件は季節変動等による収益の変動幅が大きく、今後収益性を維持するにあたり相応のコストを要する物件

□ NOI向上による巡航EPUとDPUの成長

- ✓ 資産入替によりNOIは年ベース約129百万円拡大
- ✓ 2017年10月期の巡航EPUは、本資産入替による効果を含め、対前期予想比 5.9%アップ（+98円）

□ 借換による金利の低下と長期化

- ✓ 本譲渡資金により、比較的金利の高い借入金の期限前返済を実施し、本取得資金は低利かつ長期借入を実行予定

※ 巡航EPU＝当期純利益（1口当たり）－不動産売却益（1口当たり）

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

本資産入替による資産の対比

	本譲渡資産 （A）	本取得資産 （B）	差異 （B）−（A）
物件数	4	3	△1
取得（予定）価格計	46.4億円	70.8億円	+24.3億円
オフィス比率	0%	100%	+100%
NOI /年	226百万円	355百万円	+129百万円
平均NOI利回り	4.9%	5.0%	+0.1%
平均償却後NOI利回り	4.1%	4.7%	+0.6%
平均稼働率	92.4%	93.3%	+0.9%
テナント数	9	25	+16

※ 各数値の前提条件等はP11注記をご参照。

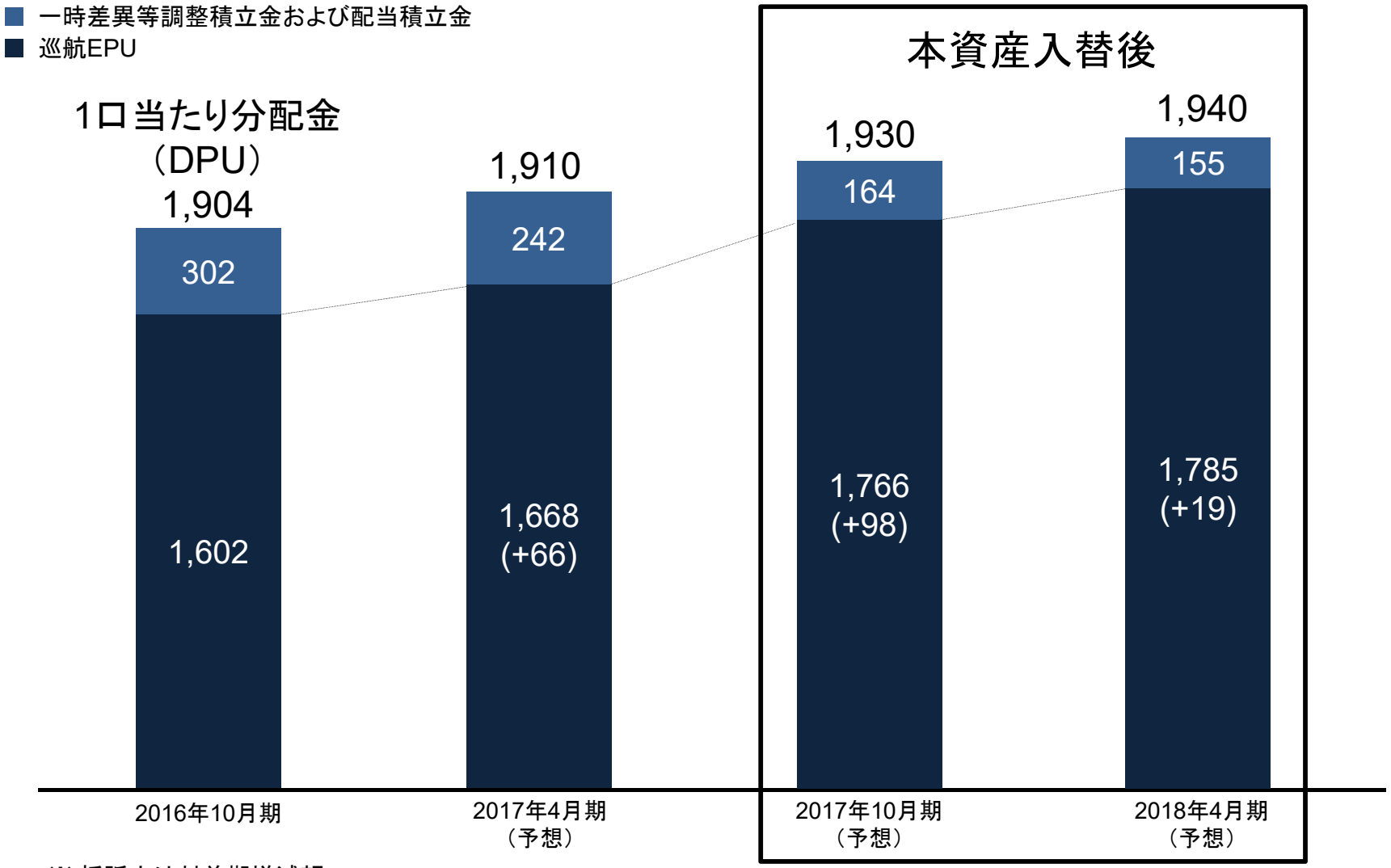
一期一会
ICHIGO

© 2017 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

本資産入替により巡航EPUとDPUは成長

（単位：円）



※ 括弧内は対前期増減額

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】ウィン五反田ビル（O-86）

■ 物件概要

取得予定価格	3,100百万円
鑑定評価額	3,260百万円
想定NOI利回り	5.0%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都品川区西五反田一丁目
賃貸可能面積	3,689.88m^2
構造/階数	SRC造　B1F/9F
建築時期	1989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・都営地下鉄浅草線・東急池上線「五反田」駅から徒歩約3分に位置し、桜田通り沿いのオフィス集積度が特に高いエリアに立地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149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たオフィスビル
- 地下1階店舗には飲食店、上層階のオフィスフロアには情報通信業等のテナントが入居

■ 物件写真 / MAP

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】いちご本郷ビル（O-87）

■ 物件概要

取得予定価格	2,300百万円
鑑定評価額	2,370百万円
想定NOI利回り	4.9%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都文京区本郷五丁目
賃貸可能面積	2,722.58m^2
構造/階数	SRC/RC造　B1F/6F
建築時期	1992年4月
稼働率	100.0%

【エリアおよび立地・建物等について】
・都営三田線・大江戸線「春日」駅から徒歩約3分、東京メトロ丸の内線・南北線「後楽園」駅から徒歩6分に位置する中規模オフィスビル
・地下鉄4路線が利用可能であり、都心へのアクセスが良好
・「春日・本郷・小石川」エリアは、丸の内、大手町エリアへの交通利便性が高く、地元企業、大学関連のベンチャー企業、教育関連企業および千代田区各エリアの補完需要等オフィスとしての継続した需要が見込まれる
・基準階の貸室面積は約160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たオフィスビル
・1階店舗にはミニスーパー、上層階のオフィスフロアには建材メーカー、建設業、製版業、出版業等のテナントが入居

■ 物件写真 / MAP

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】大井町センタービル（O-88）

■ 物件概要

取得予定価格	1,680百万円
鑑定評価額	1,750百万円
想定NOI利回り	5.2%
物件タイプ	オフィス
所在地	東京都品川区大井一丁目
賃貸可能面積	2,748.73m^2
構造/階数	SRC造 B1F/7F
建築時期	1987年12月
稼働率	77.8%

【エリアおよび立地・建物等について】
・JR京浜東北線「大井町」駅から徒歩約3分、東急大井町線・東京臨海高速鉄道線「大井町」駅から徒歩4分に位置する中規模オフィスビル
・「大井町」エリアは、品川や東京、大崎や渋谷、新宿に直結する路線が乗り入れており、空港や新幹線ターミナル駅にもアクセス性に優れ、交通利便性が高いエリア
・品川・大崎エリアの補完需要や、役所関連の需要等、オフィスとして継続した需要が期待できる
・基準階の貸室面積は約180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たオフィスビル
・上層階のオフィスフロアには総合設備工事業建設業・不動産管理会社・文房具メーカー等のテナントが入居

■ 物件写真 / MAP

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

注 記

P6「本資産入替による資産の対比」における各数値の前提条件等は以下のとおりです。

・本譲渡資産に係るNOI / 年 ： 2016年10 月期の実績NOI を年換算した数値

・本譲渡資産に係る平均NOI 利回り ： 本譲渡資産に係るNOI/年 ÷ 本譲渡資産の取得価格合計

・本譲渡資産に係る平均償却後NOI 利回り ：（本譲渡資産に係るNOI/年－本譲渡資産に係る減価償却費/年*）÷本譲渡資産の取得価格合計

（*）2016 年10 月期の実績を年換算することにより算出

・本取得資産に係るNOI / 年 ： 資産運用会社が試算した想定年間NOI

・本取得資産に係る平均NOI 利回り ： 本取得資産に係るNOI/年÷本取得資産の取得（予定）価格合計

・本取得資産に係る平均償却後NOI 利回り ：（本取得資産に係るNOI/年－本取得資産に係る減価償却費/年**）÷本取得資産の取得（予定）価格合計

（**）定額法により本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値

・本譲渡資産の平均稼働率およびテナント数 ： 2017年3月末日現在の数値

・本取得資産の平均稼働率およびテナント数 ： 2017年2 月末日現在の数値

一期一会
ICHIGO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

MEMO

© 2017 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　FAX：03-3502-4894
IR_Office@ichigo.gr.jp
www.ichigo-office.co.jp

© 2017 Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.